

جایگاه دفاتر اسناد رسمی

مقدمه

از آنجا که حقوق اساسی جزئی از حقوق عمومی است و آن را از زمره ی حقوق داخلی می نامند که به روابط مربوط به دولت پرداخته و قواعد مندرج در قانون اساسی را بررسی کرده و با بررسی نهادهای سیاسی به چگونگی روابط بین فرمانروایان و فرمانبران با توجه به سلسله حقوق و تکالیفی که دولت و مردم نسبت به یکدیگر و خود فرمانروایان وجود دارد ، می پردازد .

تبیین حقوق مدرن با تقسیمات آن اعم از حقوق اساسی ، حقوق مدنی ، حقوق اداری و سایر حقوق موجوده از علم حقوق اگرچه ریشه ای کهن و بستری به فراخنای تمدن با بیل ، کتیبه ی حمورابی ، الواح ده گانه ی موسی ، عدالت کوروش و تمدن زردتشت و تمدن بزرگ اسلامی دارد لیکن با توجه به نیاز روز اجتماع به مفاهیم تخصصی تر ، جزئی تر و ریزتر تقسیم شده اند که علی رغم انشقاق ظاهری دارای کنش و واکنش متقابل با هم بوده و تحلیلی جامع و کامل از مفهوم هر یک از تقسیمات برشمرده بدون اشاره به تعریف مفهوم علم دیگر ناقص به نظر می رسد .

اگرچه کنکاش درموضوع حقوق اساسی و هر یک از فروع آن مستلزم صرف زمان و پشتکار و دانش درخور می باشد چندان که شایسته ی بحث است موضوع به قدر کفایت تشریح گردد لیکن بضاعت اندک و طفل راه بودن این جانب ناگزیر از ارائه ی این مطلب در حد برگ سبزی تحفه ی درویش به حضور جویندگان راه دانش و طالبان بی تاب علم حقوق است .

حقوق اساسی به مفهوم امروزی با انقلاب پارلمانی 1678 م انگلیس که به تشکیل پارلمان با عنوان نماینده حقوق مردم و تحدید اختیار پادشاه با عنوان قدرت مطلقه در قالب نظام مشروطه ی سلطنتی جان گرفته و با انقلاب 1874 امریکا و انقلاب 1879 فرانسه جان دوباره ای گرفته و با جنگ های انفصال امریکا (1925 م) موضوع حذف نظام برده داری از سیستم اقتصادی جهان و تاسیس جامعه ی جهانی 1918 و سازمان ملل متحد 1945 و تشریح قوانین بین المللی منشور ملل متحد ، قوانین حقوق بشر ، حمایت از زنان ، حمایت از اطفال، حمایت از آوارگان و پناهندگان دارای سرعتی درخور جهان پست مدرنیزم وشایسته ی کرامت انسانی گردید .

در ایران با انقلاب مشروطه ی 1285 که اخیرا صدمین سالگرد آن نیز گرامی داشته شد کشورمان در بستر سیال و فقه پویای اسلام که مدیون چهره های نواندیش که مثال بارز آنها مرحوم آیت اله العظمی میرزای نائینی پا به صراط تیزتر از شمشیر و باریک تر از موی حفظِ حقوق حقه ی مردمی که نه تنها مطالباتی نداشته بلکه کمترین اطلاعی نیز از حقوق خود نداشتند ، گذاشت؛ مثل طی "طریق در هر راه تازه ای خالی از مخاطره و اشتباه نبوده لیکن نظام فعلی حاکم و وضعیت فعلی ما بی تاثیر از رشادت ها ، شهادت هایی چون مدرس ، مصدق و سایر اشخاص با نام و گمنامی که رفاه و سعادت حداقلی ما مدیون آن می باشد نیست . ملی شدن صنعت نفت و بسترسازی انقلاب اسلامی از نتایج چنان رشادت هایی است .

آنچه بر ما تکلیف است کوشش در تبیین حقوق ملت و وقوف ذوی الحقوق بر حقوق مسلمه ی خود با هر وسیله زبان ، کلام ، کتاب و رفتار صحیح خود می باشد ؛ آنچه این پژوهش دنبال می نماید تبیین طرق ارائه ی خدمت دانشجویان رشته ی حقوق در آینده ای نه چندان دور پس از فارغ التحصیلی است . سردفتری اسناد رسمی به عنوان یکی از طرق ارائه ی خدمت و یکی از مظاهر تمدن و علم جدید حقوق مورد اهتمام این پژوهش می باشد .

تاریخچه ی دفاتر اسناد رسمی

تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در « حقوق رومی - ژرمنی » تا حدود زیادی شکل سازمان یافته‌ی خود را پیدا نموده و در حقوق فرانسه، سوئیس و آلمان نقش اساسی در تضمین امنیت معاملات در کشورهای مذکور ایفا نموده به نوعی که حقوق فعلی ثبت کشورمان که در 1310 ه. ش تدوین یافت، به طور کلی در ارکان، هیئت و اجزا مقتبس از حقوق مدنی « civil code » سوئیس بوده و تغئیرات آتی آن بنا به دلایل مختلف دربرگیرنده‌ی حقوق سایر ملل بوده است. در حقوق کشور ما نیز فقه به عنوان چشمه‌ی جاری حقوق اشاراتی مبسوط به مقوله‌ی ثبت اسناد داشته هرچند حقوق و فقه ما با اغماض گرایش به جنبه‌ی عرفی قضیه داشته و اسناد را در زمره‌ی سایر ادله همچون اقرار، شهادت و سوگند برشمرد و در صورت تعارض و تهافت هر یک از ادله مطابق قاعده‌ی فقهی « الدلیلان اذا تعارضا تساقطا » امتیازی خاص برای اسناد رسمی قائل نبوده و مطابق با اهمیت سایر ادله مورد بررسی و استناد قرار داده است؛ به همین علت با بررسی قانون مدنی بعد از انقلاب اسلامی در بررسی و تطابق قوانین با شرع انور امتیاز خاص برشمرد برای اسناد رسمی بدین مضمون که « نسبت به امور مالی بالغ بر 500 ریال صرفا مستندات طرفین متداعین که مستند به سند رسمی باشد قابل بررسی در محاکم دادگستری است » از زمره‌ی قوانین موضوعه مملکتی حذف گردید.

در خصوص تاریخچه‌ی دقیق دفاتر اسناد رسمی به مفهوم امروزی آن اولین بار به موجب ماده‌ی 81 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 26 اسفند 1310 ه. ش بدین مضمون « در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی، دفاتر رسمی به عده‌ی کافی معین خواهد کرد ... » حیات حقوقی خود را واجد گردید.

تغئیرات آتیه جهت تطبیق دفاتر اسناد رسمی با مقتضیات روز به سال 1354 ه. ش با تدوین و تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران صورت پذیرفته که کانون سردفتران و دفتریاران نیز به عنوان یکی از نهادهای مدنی حافظ منافع سردفتران و دفتریاران حائز اهمیت مضاعفی است که نباید از یاد برد. اصلاحات آتیه همگی با وجود نقایص در زمان خود جهت بهبود امور وضع گردیده که تغئیرات و اصلاحات اساسی را نیز می‌طلبد.

تعریف دفترخانه‌ی اسناد رسمی :

« دفترخانه‌ی اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است. »

در ماده‌ی 2 آن قانون طریقه‌ی انتصاب سردفتر چنین پیش بینی شده است :

« اداره‌ی امور دفترخانه‌ی اسناد رسمی به عهده‌ی شخصی است که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب و سردفتر نامیده می‌شود. »

اهمیت دفاتر اسناد رسمی :

هدف از تاسیس دفاتر اسناد رسمی عمدتاً تنسیق و تنظیم روابط مالی مردم که خود تاثیر بسزایی در تضمین امنیت حقوقی جامعه و قانونمندی بودن هریک از معاملات منعقد و تامین سلامت معاملات و جلوگیری از مناقشات، منازعات بی حد و حصر ناشی از عدم انطباق تمایلات طرفین متعاقدین با قوانین موضوعه مملکتی و عدم ثبت و ضبط اسناد می‌باشد.

آنچه حائز اهمیت است رعایت حقوق مردم و بهره‌مندی آنان از مزایای قانونی معاملات

سالم و حفظ مواردی همچون موارد مندرج در اصول متعدده ی قانون اساسی همچون حق^۳ بهره مندی از مالکیت خصوصی مندرج در اصل چهل و هفتم ، چهل و نهم قانون اساسی بند پنجم اصل چهل و سوم ، اصل یکصد و پنجاه و ششم با مضمون پشتیبانی از حقوق فردی و اجتماعی و تحقق بخشیدن به عدالت و نظارت بر حسن اجرای قوانین و ماده ی پنج فرمان 8 ماده ای مورخ 25 آذر 1361 حضرت امام خمینی : « هیچ کس در مال کسی چه منقول و چه غیرمنقول و در مورد حق کسی دخل و تصرف کند یا توقیف و مصادره نماید مگر با حکم حاکم شرع ، آنهم پس از بررسی دقیق و ثبوت حکم از نظر شرعی » . اینها شواهدی اندک از تاثیر نقش دفاتر اسناد رسمی در اثبات مالکیت خصوصی بلا تخدیش اشخاص ملت در مقابل دست گزنده ی دولت جائز احتمالی خواهد بود . وجود یک سند رسمی در يد مالک آن نشان دهنده ی یقینی مالکیت بوده که در صورت تعدی دولت به آن ظلم آن مضاعف گونه جلوه می نماید .

لازم به ذکر است که ماده ی 1285 قانون مدنی درخصوص اهمیت اسناد رسمی میتواند شایان توجه باشد.

تبیین جایگاه حقوقی دفاتر اسناد رسمی :

حال با تفصیل فوق باید دید دفاتر اسناد رسمی چه جایگاه و منزلتی داشته و چگونه استیفای حقوق عامه را برآورده می نماید .

تعریف دفاتر اسناد رسمی :

بطورکلی به زعم پاره ای از علمای حقوق دفاتر اسناد رسمی از شخصیت حقوقی حقوق عمومی برخوردار بوده و برخی نیز بر اساس فعالیت های دفاتر اسناد رسمی برای آن شخصیت حقوقی حقوق خصوصی قائلند که به زعم نگارنده ی این متن شق^۱ اول از ارجحیت بیشتری برخوردار است علی رغم اینکه در پاره ای امور به شق^۲ دوم گرایش دارد ؛ تاسیس دفاتر رسمی بدوا به موجب ماده ی 81 قانون ثبت اسناد و املاک مصوب اسفند 1310 پیش بینی شده و تا ماده ی 91 راجع به این نهاد قانونی وابسته به دادگستری اختصاص یافت با این اختصاص یافت با این توضیح که در ماده ی 81 مقرر شد :

« در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی ، به عده ی کافی معین خواهد کرد . هر دفتر رسمی اسناد مرکب از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده ی اداره ی ثبت اداره ی اداره ی ثبت اسناد . » و سپس در ماده ی 84 همان قانون درباره ی نحوه ی کار و نظارت نماینده اداره ی کل ثبت اسناد و املاک چنین آمده است :

« نماینده ای که از طرف اداره ی کل ثبت و اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می شوند باید در اوقات کار در اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع می شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر ، در دفتر خود ثبت نماید ... »

اما بعدا و با تصویب « قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران » مصوب 25 تیرماه سال 1354 اولاً مقرر شد که در دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می شود . « و ثانیاً نحوه ی فوق به کلی تغئیر کرد و حضور وجود نماینده ی اداره ی ثبت در محل دفاتر اسناد رسمی حذف گردید و به جای او دفتریار که معاون سردفتر است در عین حال به عنوان نماینده ی اداره ی ثبت نیز تعیین گردید در ماده ی یک این قانون گنجانده شده است که در صفحات قبل بدان اشاره ای گذرا شد .

ارتباط دفاتر اسناد رسمی با حقوق خصوصی :

عمده ی فعالیت های درون یک دفترخانه مبتنی بر اصول حاکم بر قراردادها و تعهدات می باشد ؛ تنظیم روابط میان اشخاص از لحاظ حقوقی عمده ترین دغدغه ی یک سردفتر است . در این اینجا به دلیل عدم تمرکز بحث بر این موضوع از تطویل بحث اجتناب نموده و به مجال دیگری واگذار می نمائیم .

البته این نکته را نباید از خاطر برد که تنظیم روابط بین اشخاص به شرح فوق خود از جمله ی حقوق اساسی افراد یک ملت است .

ارتباط دفاتر اسناد رسمی با حقوق عمومی :

دفاتر اسناد رسمی به عنوان یکی از اجزا قوه ی قضائیه و خدمات آن در زمره ی وظایف کلی رئیس قوه ی قضائیه در بند 14 از اصل سوم قانون اساسی : « تامین حقوق همه جانبه ی افراد از زن و مرد... » و اصل 20 قانون اساسی : « برابری همه در سایه ی حمایت قانون ... » و بند 5 اصل 43 قانون اساسی که ازضوابط تامین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه کن کردن فقر و محرومیت به شرح مندرج در بند 5 « منع اضرار به غیر و انحصار و احتکار و ربا و دیگر معاملات باطل و حرام » و بند 8 اصل فوق : « جلوگیری از سلطه ی اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور » و اصل 51 قانون اساسی در رابطه با وصول مالیات منطبق با وظایف سردفتران و از جمله وظایف ایشان در صیانت از قانون و حقوق افراد ملت است .

جهت تفصیل این مساله موضوع را ذیلا به دو بخش حقوق اساسی و حقوق اداری تقسیم می نمائیم .

ارتباط دفاتر اسناد رسمی با حقوق اساسی :

موارد مذکوره در قسمت اخیر مثال هایی بودند که بنا بر اصول قانون اساسی تکالیفی را بر قوه ی قضائیه به طور کلی و دفاتر اسناد رسمی به عنوان زیرمجموعه ی آن حمل نموده است و برخی نیز از تکالیف اختصاصی سردفتران همچون جلوگیری از انعقاد معاملات باطل و حرام ، جلوگیری از سلطه ی اقتصادی بیگانه که نمونه ی آن منع و جلوگیری از معاملات اتباع بیگانه در مقام خرید اموال غیرمنقول همچون اراضی ، معادن ، قنوات ، چشمه ها ، چاه های نفت و آب ، بنادر و سایر انفال می باشد و سایر مواردی که آتیا هریک را در جایگاه خود تفصیل می نمائیم .

ارتباط دفاتر اسناد رسمی با حقوق اداری :

طبق تعریف قانون ثبت از موقعیت دفاتر اسناد رسمی در تشکیلات اداری کشور از تشکیلات وابسته به قوه ی قضائیه بوده و اگرچه سعی بر آن است که واقعیت مستقل برای آن قائل گردد و فی الواقع نیز چنین باید باشد . ماده ی 1 قانون دفتر اسناد رسمی جایگاه این تاسیس را چنین بیان می کند :

« دفترخانه ی اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری (1) است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می شود . سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است . »

ماده ی 2 بدین مفهوم : « اداره ی امور دفترخانه ی اسناد رسمی به عهده ی شخصی است

که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری (2) منصوب و سردفتر نامیده می شود . « بنا براین طبق قوانین موجود دفاتر اسناد رسمی زیرمجموعه ی قوه ی قضائیه بوده و از حیث حیطة ی بررسی در قانون اساسی می بایست در بخش مربوط به قوه ی قضائیه مورد تحلیل قرار گیرد .

طبق قوانین موجود اختیارات وزارت دادگستری در این خصوص به رئیس قوه ی قضائیه تفویض گردید .

جایگاه سران دفاتر اسناد رسمی در قانون اساسی:

در قانون اساسی قبل از انقلاب ذکری از مشاغل حقوقی همچون وکالت دادگستری ، مشاوره ی حقوقی به میان نیامده بود لیکن قانونگذار بعد از انقلاب در بحث منع جمع مشاغل دولتی اشاره ی صریحی به عدم جمع مشاغل دولتی با وکالت دادگستری و مشاوره ی حقوقی و نمایندگی مجلس و مدیریت عامل یا عضویت در هیئت مدیره ی انواع مختلف شرکت های خصوصی نموده است . اگرچه ذکر صریحی در قانون اساسی از سران دفاتر اسناد رسمی و دفترخانه ها نیامده لیکن این موضوع بواسطه اشاره قوانین تخصصی درخصوص منع جمع مشاغل دولتی با دفاتر اسناد رسمی می باشد .

مشاغل منافی شغل سردفتری و دفترکاری طبق قانون :

- قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در موسسات دولتی وابسته به دولت و شهرداری ها
- اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده ی 1 قانون تجارت (1)
- عضویت در هیات مدیره و مدیریت عامل شرکت های تجاریو بانک ها و یا موسسات بیمه و موسسات دولتی و یا وابسته به دولت
- مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیرمسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به استثنای نشریه ی کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه ی علمی داشته باشد).

انشقاق اهمیت سران دفاتر اسناد رسمی با سران دفاتر ازدواج و طلاق در قانون اساسی:

مطابق شرح فوق سردفتری اسناد رسمی قابل جمع با مشاغل دولتی و نمایندگی مجلس نبوده و لیکن چنین محدودیتی در مورد سران دفاتر ازدواج و طلاق صادق نبوده و موجود نمی باشد .

مطابق تبصره ی دوم ماده ی 15 قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتر یا دفتریار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار - انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه به تصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می شود ، اداره خواهد شد . مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت - شهردار انتخابی جز سنوات خدمات وی محسوب می شود .

چنانچه از موارد فوق از جمله شرایط انتخاب سردفتری مسئولیت ها و محدودیت های حاکم بر شغل سردفتری هویدا می گردد ، شغل مذکور از مجموعه مشاغل حساس و پرمخاطره بوده که انتصاب به آن دارای شرایطی سنگین و از موارد - جلوه ی استقلال قوا و تمامی حساسیت های فوق جهت حفظ حقوق اساسی مردم می باشد .

وظایف دفترخانه و سردفتر:

وظایف سردفتر و دفترخانه به 2 بخش کلی و اختصاصی تقسیم نموده که بخش اول را به ذکر کلیات مندرج در قانون اساسی بسنده نموده و تفصیل می نمایم :

دفاتر اسناد رسمی به عنوان یکی از اجزای قوه قضائیه ، خدمات آن در زمره ی وظایف کلی رئیس قوه قضائیه در بند 14 از اصل سوم قانون اساسی : « تامین حقوق همه جانبه ی افراد از زن و مرد... » توضیحا در متن فوق مطابق قانون مدنی فرانسه تا آخرین تغییرات سال 1967 زنان از داشتن اموال غیرمنقول و فروش آن بدون اذن شوهر محروم بوده لیکن قوانین حاکم بر فقه اسلامی و قانون ثبت چنین محدودیتی را بر زنان حمل ننموده و سران دفاتر اسناد رسمی به عنوان مرجع معاملات مردم مسئول صیانت از حقوق زنان می باشند .

اصل 20 قانون اساسی : « برابری همه در سایه ی حمایت قانون ... » در خصوص این بند چنانچه که از مفهوم آنها پیداست برابری اشخاص ملت در بهره مندی و برخورداری از امنیت معاملات ، بقا معاملات ، ثبت معاملات ، تبیین روابط حقوقی فی مابین به نحو صریح ، روشن و لاتغییر تا زمانی که فساد آن به اثبات نرسیده باشد ، بهره مندند .

بند 5 اصل 43 قانون اساسی که ازضوابط تامین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه کن کردن فقر و محرومیت به شرح مندرج در بند 5 « منع اضرار به غیر و انحصار و احتکار و ربا و دیگر معاملات باطل و حرام » . در مورد این بند نقش دفاتر اسناد رسمی در جهت منع اضرار به غیر معاملات باطل و حرام به عنوان مرجع تطبیق موارد به وجود آمده با قانون و وظیفه ی تطبیق موضوعات با قانون نقش بسزایی در این مورد ایفا می کند .

مطابق با بند 8 اصل فوق : « جلوگیری از سلطه ی اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور » و اصل 51 قانون اساسی در رابطه با وصول مالیات منطبق با وظایف سردفتران و از جمله وظایف ایشان در صیانت از قانون و حقوق افراد ملت است .

موارد مذکوره در قسمت اخیر مثال هایی بودند که بنا بر اصول قانون اساسی تکالیفی را بر قوه قضائیه به طور کلی و دفاتر اسناد رسمی به عنوان زیرمجموعه ی آن حمل نموده است و برخی نیز از تکالیف اختصاصی سردفتران همچون جلوگیری از انعقاد معاملات باطل و حرام ، جلوگیری از سلطه ی اقتصادی بیگانه که نمونه ی آن منع و جلوگیری از معاملات اتباع بیگانه در مقام خرید اموال غیرمنقول همچون اراضی ، معادن ، قنوات ، چشمه ها ، چاه های نفت و آب ، بنادر و سایر انفال می باشد که قبلا نیز به آن پرداختیم .

وظایف اختصاصی دفاتر اسناد رسمی :

طبق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1310 ه . ش وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است :

- 1- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون .
- 2- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند .
- 3- تصدیق صحت امضا .
- 4- قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارد .