

رونوشت اداری؛ یک تأسیس جعلی

خسرو عباسی داکانی^۱

تأسیس حقوقی و ثبتی «رونوشت» و واژه‌ای تحت این عنوان، اولین بار در آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ مطرح شد. در گذشته، زمانی که برای اولین بار قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ به تصویب مجلس شورای ملی دوره اول رسید، واژه‌ها و تأسیسات دیگری توسط قانون‌گذار به کار رفته بود. در ماده‌ی ۴۷ قانون مذکور^۲ از واژه و اصطلاح «سواد» برای عنوان نسخه‌بدل و جایگزین سند استفاده‌شده بود و در ماده‌ی مرقوم برای نسخه‌بدلی که از روی ثبت دفتر تهیه می‌شد، واژه و اصطلاح «صورت» استفاده شده بود. در آن زمان، از این واژه‌ها استفاده می‌شد و حتی با اصلاح قانون مزبور به موجب قانون ثبت مصوب سال ۱۳۰۲ نیز تغییری در این عناوین داده نشد. اما پس از آن که قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۸ به تصویب رسید، واژه‌ی «صورت» از قانون مزبور حذف شد و تنها

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۶ تهران و عضو کمیسیون حقوقی قانون سردفتران و دفتریاران.
 ۲. ماده‌ی ۴۷: «مشاغل مباشرین ثبت از قرار تفصیل است: اول - ثبت اسنادی که نزد آن‌ها می‌آورند موافق قسمت دوم این فصل. دیم - دادن صورت از ثبت دفاتر اسناد هم‌چنین سواد اسنادی که ثبت می‌شود موافق قسمت سیم این فصل. سیم - تصدیقاتی که مباشرین ثبت موافق قسمت چهارم این فصل می‌دهند. چهارم - پذیرفتن و حفظ کردن اصول اسنادی که در مباشرت ثبت امانت می‌گذارند.»

واژه‌ی «سواد» بر جای ماند و منظور از آن همان نسخه‌بدلی بود که از روی سند تهیه می‌شد و ظاهراً این اصطلاح، هم‌زمان برای رونوشتی که از ثبت دفتر نیز تهیه می‌شد، به کار می‌رفت.^۱ تا این که در آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ به جای واژه‌ی «سواد» از واژه و اصطلاح «رونوشت» استفاده شد و واژه مزبور، جای اصطلاحات سواد و صورت را گرفت. البته آنچه که مورد نظر آیین‌نامه است، «رونوشت مصدق» اسناد ثبت‌شده می‌باشد. منظور از رونوشت مصدق، رونویسی یا بازنویسی متن سند در اوراق دیگری به جز ورقه سند اصل می‌باشد که بایستی به تصدیق سردفتر برسد. در ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه، مقرر شده بود که؛ «دفاتر اسناد رسمی رونوشت مصدق اسناد ثبت‌شده را چنانچه تقاضا شده باشد، به صاحبان اسناد و اشخاص ذی‌نفع در معامله و به قائم‌مقام قانونی آن‌ها می‌دهند و به غیر اشخاص فوق در صورتی رونوشت داده می‌شود که از محکمه گواهی‌نامه برای اخذ آن داشته باشند».

همان‌طور که ملاحظه می‌شود، برای تهیه و تسلیم رونوشت شرایطی معین شده و به اشخاص خاصی رونوشت داده می‌شود که توضیح بیشتری را به شرح زیر ضروری می‌سازد:

- ۱ - رونوشت از اسناد ثبت‌شده داده می‌شود.
- ۲ - رونوشت باید مصدق باشد یعنی باید به تصدیق سردفتر برسد.
- ۳ - رونوشت در صورتی داده می‌شود که تقاضا شده باشد.
- تقاضاکننده نیز باید شرایطی داشته باشد؛
- ۱ - صاحب سند باشد.
- ۲ - ذی‌نفع در سند باشد.
- ۳ - قائم‌مقام صاحب سند یا قائم‌مقام ذی‌نفع باشد.
- ۴ - به غیر از اشخاص فوق به متقاضیانی که از محکمه، گواهی لازم را برای اخذ رونوشت داشته باشند، داده می‌شود.

در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ در ماده‌ی ۴۹ که قبل از آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی به تصویب رسیده از عبارت «سواد مصدق» استفاده شده است. به نظر

۱. یادآوری: در ماده‌ی ۴۹ بند ۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ نیز از واژه «سواد مصدق» استفاده شده است. در ماده‌ی ۱۳۴ نیز واژه «سواد» به کار رفته است.

می‌رسد با توجه به تصویب ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه مذکور واژه‌ی رونوشت جانشین واژه‌ی سواد گردیده است. مگر آن که معتقد باشیم آیین‌نامه نمی‌تواند ناسخ قانون باشد که در این صورت، باید گفت از هر دو واژه می‌توان برای عنوان نسخه‌بدلی اسناد رسمی استفاده نمود. در باب شرایط صدور سواد مصدق اسناد ثبت‌شده، در ماده‌ی ۴۹ ذکری به‌میان نیامده بود و فقط مقرر شده بود که سواد مصدق را به اشخاصی می‌توان داد که مطابق مقررات، حق گرفتن سواد را دارند. بنابراین برای شناسایی اشخاصی که قانوناً حق دریافت سواد را دارند، بایستی به سایر مقررات مراجعه نمود.

۱ - در ماده‌ی ۱۳۴ قانون مزبور به‌یکی از اشخاصی که حق گرفتن سواد را دارند، اشاره شده بود. در ماده‌ی مرقوم، مقرر شده است که محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین حق دارند از اسناد، سواد تقاضا کنند ولی به سایر اشخاص اشاره نشده است. در این ماده، مقرر شده؛ سوادهایی که مراجع مذکور تقاضا می‌نمایند از پرداخت حقوق دولتی معاف است لیکن در صورتی که بدون جهت تقاضا کرده باشند، علاوه بر مجازات اداری، دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد. این بدین معنا است که قضات و محاکم دادگستری در صورت تقاضای سواد اسناد باید دستمزد دفترخانه را بپردازند و این موضوع منافاتی با معافیت از حقوق دولتی ندارد. زیرا که قانون‌گذار در مقام بیان هرگاه ایشان را از پرداخت دستمزد دفترخانه نیز معاف می‌دانست باید به‌صراحت اعلام می‌کرد و حال آن‌که تنها ایشان را از پرداخت حقوق دولتی آن هم با شرایطی معاف دانسته است و این خود دلیل روشنی بر عدم معافیت ایشان از پرداخت دستمزد دفترخانه است. بنابراین در ماده مزبور نیز به شرایط صدور سواد و سایر متقاضیان و صاحبان حق اشاره نشده بود تا این‌که در ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ این نقیصه جبران شد.

در باب اعتبار حقوقی سواد مصدق، در ماده‌ی ۷۴ ق.ت.ث.؛ مقرر شده است که؛ «سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر، تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر». در این‌جا، این نکته به ذهن متبادر می‌شود که «سواد» موردنظر ماده‌ی ۷۴ قانون همان «صورت» موضوع قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۲۹۰ می‌باشد و دلیل آن‌که

مطابقت سواد با ثبت دفتر در نظر گرفته شده، آن است که بسیاری از مطالبی که در ثبت دفتر منعکس می‌گردد، ممکن است (بر) روی خود سند انعکاس نداشته باشد. از جمله مسأله وجود معتمد یا معرف یا شهود یا واسطه یا توضیحاتی که در ثبت دفتر ممکن است ضرورت داشته باشد، مسائلی است که (بر) روی سند منعکس نمی‌شوند. بنابراین برای آن که مطابقت سواد با سند با تمام اجزای آن احراز شود، شایسته است که از روی ثبت دفتر تهیه شود و لذا این امر در ماده‌ی ۷۴ مقرر شده است. بنابراین از نظر حقوقی و قانونی، سوادی در حکم اصل سند خواهد بود که از روی ثبت دفتر استنساخ شده باشد و در این صورت، سوادی که از روی خود سند تهیه شود، اعتبار خود سند را نداشته و در حکم اصل سند نبوده و آثار حقوقی سند رسمی بر آن بار نگردیده و مترتب نخواهد بود. به علاوه، اعتبار چنین سوادی در صورتی متزلزل خواهد شد و اعتبار خود را از دست خواهد داد که عدم مطابقت سواد مذکور با ثبت دفتر در محکمه صالح به اثبات رسیده باشد و تا آن زمان هیچ کس نمی‌تواند در صحت و اصالت و اعتبار سواد مذکور خدشه وارد نماید و همان آثار حقوقی اصل سند بر سواد یادشده، مترتب خواهد بود.

۲ - در ماده‌ی ۶۳ آیین‌نامه مرقوم به نوع دیگری از رونوشت تصریح گردیده که ظاهراً رونوشت مصدق نمی‌باشد. زیرا از واژه‌ی «مصدق» به عنوان صفت آن استفاده نشده است، در نتیجه می‌تواند به صورت غیرمصدق تهیه و تسلیم شود.

در آن ماده، مقرر شده است؛ «رونوشت اوراقی که تشریفات آن در دفتر انجام نشده و ناقص مانده است باید قید شود که ثبت آن از چه جهتی ناقص مانده و تکمیل نشده است.»

با توجه به اینکه برخی از اسنادی که تنظیم می‌شوند ممکن است پس از ورود به دفتر به هر دلیل به ثبت و امضای صاحبان اسناد و متقاضیان نرسند، بنابراین قانون‌گذار از اصطلاح سند برای اوراق مذکور استفاده ننموده است. به نظر می‌رسد واژه‌ی «سند» از نظر واضح آیین‌نامه مذکور تنها به نوشته‌هایی اطلاق می‌شود که تنظیم شده و وارد دفتر گردیده و به امضای صاحبان اسناد و سردفتر و دفتریار رسیده باشد؛ فلذا تا زمانی که نوشته‌های تنظیمی در دفترخانه به امضای صاحبان اسناد و سردفتر و دفتریار نرسیده ولو آن که در

دفتر ثبت اسناد وارد شده باشد، از نظر آیین‌نامه «سند» محسوب نمی‌گردد. به همین دلیل، از نوشته‌های مزبور که ثبت آن‌ها ناقص مانده با واژه‌ی «اوراق» یاد نموده است و نیز چون رونوشت مصدق را در ماده‌ی ۶۲ مخصوص «اسناد ثبت‌شده» قرار داده است در ماده‌ی ۶۲ از واژه «رونوشت» بدون صفت «مصدق» استفاده نموده است. این رونوشت‌ها ظاهراً رسمیت نداشته و قابل تصدیق از سوی سردفتران نمی‌باشند.

۳ - در ماده‌ی ۶۴ به نوع و دسته دیگری از رونوشت تصریح شده است. در آن ماده، مقرر شده است؛ «از قییم‌نامه و وکالت‌نامه و اوراق دیگری که برای تنظیم ثبت سند به دفتر اسناد رسمی سپرده شده، رونوشت به تقاضاکننده داده می‌شود ولی رونوشت مزبور در حکم اصل سند نبوده و سند عادی محسوب می‌شود و در ذیل آن قید می‌شود رونوشت مطابق سند عادی است که به دفتر سپرده شده».

در این ماده با دو موضوع رو به رو می‌شویم؛ از یک سو با این امر که رونوشتی که از اسناد مزبور داده می‌شود رونوشت مصدق محسوب نمی‌شود و در حکم اصل سند نمی‌باشد. از سوی دیگر، برای اولین بار موضوع «رسمیت» رونوشت مصدق اسناد در این ماده مطرح می‌شود. با استنتاجی که در این ماده صورت گرفته است، این نتیجه حاصل می‌شود که رونوشت مصدق اسناد در حکم سند رسمی بوده و همان آثاری که بر سند رسمی مطابق قانون مترتب بوده بر رونوشت مصدق اسناد نیز جاری و ساری می‌باشد. به همین دلیل و با توجه به این که رونوشت مصدق مطابق نظر واضح آیین‌نامه تنها از اسناد ثبت‌شده در همان دفتر اسناد رسمی قابل تهیه و صدور می‌باشد، بنابراین از به کار بردن این اصطلاح در مورد اسنادی که در مراجع دیگر تهیه شده و جهت تنظیم سند به‌عنوان مقدمات و مستندات مورد نیاز در اختیار دفترخانه قرار داده شده، پرهیز نموده است. در نتیجه، رونوشتی که از این‌گونه مستندات تهیه می‌گردد، را قابل تصدیق ندانسته و بدان رسمیت نبخشیده و در حکم اصل سند نمی‌داند. به همین دلیل است که در انتهای ماده رونوشت تهیه‌شده را سند عادی محسوب می‌نماید و تصریح دارد که در ذیل رونوشت مزبور که از سوی دفاتر تهیه می‌شود درج عبارت «رونوشت مطابق سند عادی است که به دفترخانه سپرده شده است» ضروری و لازم است.

با این توضیح، پاسخ برخی که اعتقاد دارند منظور از قیمنامه، وکالت‌نامه و اوراق دیگری که به دفترخانه سپرده شده، اسناد عادی مربوطه تحت عناوین مذکور می‌باشد که جهت تنظیم سند به دفترخانه سپرده می‌شود نیز روشن می‌گردد. به عبارت دیگر، اسناد مزبور هرچند اسناد رسمی هستند که نزد مقامات صلاحیت‌دار تنظیم و صادر شده‌اند لیکن با توجه به این که واضح آیین‌نامه تنها تهیه و صدور رونوشت مصدق را از اسناد رسمی ثبت‌شده در همان دفترخانه مجاز می‌داند، به همین دلیل، رونوشتی را که از اسناد رسمی مزبور تهیه می‌شود، قابل تصدیق در دفترخانه ندانسته و در حکم اصل اسناد رسمی مزبور محسوب نموده و اعتبار اسناد عادی را برای رونوشت اسناد مزبور قائل می‌باشد. بنابراین، اسناد مزبور نمی‌توانند اسناد عادی باشند و به اعتبار اسناد عادی در دفترخانه نمی‌توان سند تنظیم نمود بلکه اسناد مزبور اسناد رسمی باید باشند لیکن صدور رونوشت مصدق از اسناد مزبور از سوی دفترخانه امکان‌پذیر نبوده و رونوشت مصدق تنها به اسناد رسمی ثبت‌شده در همان دفترخانه اختصاص دارد و سردفتر تنها از اسنادی که در دفتر تحت تصدی خود به‌ثبت رسیده است، می‌تواند رونوشت مصدق صادر و تسلیم نماید.

۴ - در ماده‌ی ۲۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ مقرر شده بود که اسناد رسمی ممکن است در دو نسخه تهیه شود ولی هرگاه سند بیش از دو نسخه لازم باشد فقط رونوشت داده می‌شود. از حکم موضوع این ماده استفاده می‌شود که تا آن زمان نیاز به بایگانی نمودن نسخه‌ای از سند رسمی تنظیم‌شده در دفترخانه نبوده و تنها در صورتی که متقاضیان ثبت سند درخواست نسخه‌ای برای خود می‌نمودند (در صورتی که تعداد متعاملین یا متقاضیان ثبت سند بیش از یک نفر بوده یا سند مربوط به معاملات دوطرفه بود) دفترخانه می‌توانست سند را در دو نسخه صادر و در ذیل نسخه‌ای که ثبت‌دفتر می‌شد بایستی قید «نسختان» می‌شد و در نسخه ثانی نیز قید می‌شد که نسخه اول این سند در ذیل شماره فلان ثبت و تمبر حق‌الثبت هم به آن الصاق شده است. اما هرگاه صاحبان اسناد نیاز به بیش از دو نسخه از سند تنظیمی داشتند (به‌شرح فوق) دفترخانه نمی‌توانست تعداد نسخه‌های سند را به بیش از دو نسخه افزایش دهد و تنها می‌توانست رونوشت از سند

تنظیمی بدهد. بنابراین، یکی دیگر از مواردی که صدور رونوشت از سوی دفترخانه مجاز شناخته شده بود، همین مورد بود که صاحبان اسناد تقاضای صدور نسخه اضافی از سندتنظیمی داشته باشند.

این امر ادامه داشت تا آن که قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران در سال ۱۳۵۴ به تصویب مجلس شورای ملی رسید. در ماده‌ی ۲۱ قانون مذکور، مقرر شده است که: «اصول اسناد رسمی در صورت تقاضای متعاملین، به تعداد آن‌ها تهیه می‌شود و به هر حال، یک نسخه اضافی تنظیم خواهد شد که نسخه اخیر باید در دفترخانه نگهداری شود».

بنابراین با تصویب ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک.، ماده‌ی ۲۱ آیین‌نامه منسوخ گردیده و از این پس اسناد رسمی در دفاتر حداقل در دو نسخه تهیه خواهد شد که یک نسخه، مخصوص ضبط در دفترخانه بوده و نسخه دیگر، به صاحبان اسناد داده خواهد شد. نکته دیگری که تغییر یافته، آن است که؛ دیگر موضوع صدور رونوشت در صورت تقاضای صاحبان اسناد برای صدور بیش از دو نسخه از سندتنظیمی منتفی شده و در صورت تقاضای متعاملین به تعداد متقاضیان، دفترخانه مکلف به صدور نسخه از اسنادتنظیمی می‌باشد و تعداد نسخه‌ها به دو نسخه محدود و منحصر نمی‌گردد اما رویه دفاتر اسناد رسمی بر این منوال استوار است که اسناد در دو نسخه تهیه می‌شود که یک نسخه طبق رویه به شخص متقاضی و یا متعامل (در اسناد دو طرفه) داده می‌شود و یک نسخه هم در دفترخانه بایگانی می‌شود لیکن این رویه نمی‌تواند مانع از انجام تقاضای قانونی صاحبان اسناد شود که متقاضی تهیه و تسلیم نسخه‌ای از سند برای خود هستند.

اما حقوق صاحبان اسناد به تقاضای صدور نسخه مخصوص به خود از سند، محدود و منحصر نمی‌شود بلکه ایشان می‌توانند تقاضای صدور رونوشت یا فتوکپی از اسنادتنظیمی بنمایند. مطابق قسمت دوم ماده‌ی ۲۱ قانون مرقوم، مقرر شده است که: «متعاملین می‌توانند از اصول اسناد، رونوشت یا فتوکپی اخذ نمایند.» لازم به توضیح است که برای رونوشت یا فتوکپی قید «مصدق بودن» آورده نشده است. ظاهراً به نظر می‌رسد صدور رونوشت یا فتوکپی از سند بدون آن که در ذیل آن اشاره‌ای به مصدق بودن آن بشود وافی به مقصود بوده و رونوشت

یا فتوکپی صادره در حکم اصل سند می‌باشد و از اعتبار قانونی لازم برخوردار است. بنابراین، از این پس نیاز به تصدیق نمودن رونوشت یا فتوکپی اسناد رسمی نمی‌باشد و این موضوع با تصویب قسمت دوم ماده‌ی ۲۱ قانون یاد شده، منتفی شده است. برخی ممکن است اعتقاد داشته باشند که واژه «مصدق» در هنگام تهیه و تصویب قانون از قلم‌افتاده و در درج واژه «مصدق» مسامحه صورت گرفته است. در هر حال، این موضوعی است که نیاز به تفسیر از سوی مرجع صالح (مجلس شورای اسلامی) دارد.

اما موضوع تقاضای رونوشت یا فتوکپی در ماده‌ی ۲۱ مذکور تغییر فاحشی یافته است. در قسمت دوم ماده‌ی ۲۱ مقرر شده است که: «متعاملین می‌توانند از اصول اسناد رونوشت یا فتوکپی اخذ نمایند» لیکن متعرض سایر اشخاص موضوع ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ نشده است. با این توصیف، به نظر می‌رسد که مفاد ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه به دلیل مغایرت با مفاد ماده‌ی ۲۱ قانون مورد بحث، منسوخ گردیده است و یا آن که در هنگام وضع و تصویب قانون اخیر موارد مذکور از قلم افتاده باشد و یا آن که از باب غلبه تنها در متن ماده‌ی ۲۱ از متعاملین نام برده شده است. به علاوه، در بسیاری از موارد اسنادتنظیمی در دفترخانه اختصاص به انجام معامله نداشته و اسناد دیگری را در بر می‌گیرد که به انجام معامله ارتباطی ندارند؛ از قبیل وکالت‌نامه، تعهدنامه و اقرارنامه. در این صورت، مفاد ماده‌ی ۲۱ شامل موارد اخیر نخواهد شد. به همین دلیل، طرفداران قاعده غلبه اعتقاد دارند ذکر واژه‌ی متعاملین در ماده‌ی ۲۱ از باب قاعده‌ی غلبه بوده و لذا سایر اشخاص موضوع ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی نیز می‌توانند از اصول اسناد، رونوشت یا فتوکپی اخذ نمایند. این امر با وجود اختلاف نظرهایی که در بین سران دفاتر اسناد رسمی وجود دارد محتاج به تفسیر قانونی از سوی مجلس می‌باشد. مع الوصف رویه‌ی جاری دفاتر اسناد رسمی بر اعتبار ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه دلالت دارد لیکن این امر نمی‌تواند برای سایر دفاتری که به تفسیر اول اعتقاد دارند، خللی وارد سازد یا برای ایشان حجت باشد و نمی‌توان عمل ایشان را در صورت عدم پذیرش تقاضای سایرین (اشخاص دیگر موضوع ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه) مبنی بر صدور رونوشت یا فتوکپی از اسنادتنظیمی، تخلف انتظامی محسوب و قابل تعقیب دانست. در هر صورت، تفسیر قانونی از ماده‌ی ۲۱، در

خصوص مورد، راه حل مناسب و قانونی محسوب می‌شود.

۵ - در خصوص فتوکپی، ذکر این نکته را ضروری می‌داند که موضوع فتوکپی نمودن از اسناد رسمی در دفاتر و اعتبار قانونی آن برای اولین بار در قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ مطرح شده است. زیرا در گذشته که دستگاه فتوکپی اختراع نشده بود، تنها راه، تهیه‌ی نسخه‌ی بدل از روی اسناد، همان تهیه‌ی رونوشت از سند بود. اما همان طور که گفته شد، با اختراع دستگاه فتوکپی، در قانون اخیر موضوع صدور و تهیه فتوکپی از اسناد پیش‌بینی و مقرر شد و این امکان به وجود آمد که به جای رونوشت سند که باید از روی سند با قلم تحریر می‌شد و با زحمت و مشقت همراه بود، با استفاده از تکنولوژی و دستگاه‌های الکترونیکی، تصویر سند تهیه و در اختیار متقاضی قرار گیرد. این تصویر، مطابق مفاد ماده‌ی ۲۱ قانون اخیر از همان اعتبار قانونی رونوشت و سواد برخوردار می‌باشد. به علاوه، با پیشرفت علم و ابداع و اختراع دستگاه‌های جدید و دستیابی به فنون تازه می‌توان از اسناد، میکروفیلم یا لوح فشرده یا دیسکت تهیه و یا اسناد مزبور را اسکن نمود. با این توصیف، از آن جا که سمت و سوی تنظیم و ثبت اسناد رو به مجازی شدن می‌رود و اندک اندک صحبت از تهیه و تنظیم و ثبت اسناد به صورت دیجیتالی و الکترونیکی در فضای مجازی به میان آمده است؛ در قوانین بسیاری که در مجلس به تصویب رسیده و موضوع صدور امضای الکترونیکی به فعلیت درآمده است، به نظر نمی‌رسد مانعی در راه پذیرش اعتبار قانونی نسخه‌های دیجیتالی و الکترونیکی و لوح (سی‌دی)ها و نسخه‌های میکروفیلم که از روی اسناد تهیه می‌شود، وجود داشته باشد. این نکته‌ای است که در ماده‌ی ۱۲ قانون تجارت الکترونیکی ایران مصوب ۱۳۸۲^۱ نیز مورد پذیرش قانون‌گذار قرار گرفته است. به علاوه، رونوشت یا فتوکپی یا سواد یا صورت در تهیه نسخه‌بدلی از اصل سند موضوعیت ندارند بلکه وسایل و ترتیباتی هستند که جهت تهیه

۱. ماده‌ی ۱۲: «اسناد و ادله اثبات دعوی ممکن است به صورت داده‌پیام بوده و در هیچ محکمه یا اداره‌ی دولتی نمی‌توان براساس قواعد ادله موجود، ارزش اثباتی "داده پیام" را صرفاً به دلیل شکل و قالب آن رد کرد». و نیز ماده‌ی ۷ همین قانون اشعار می‌دارد؛ «هرگاه قانون، وجود امضا را لازم بداند، امضای الکترونیکی مکفی است».

یادآور می‌شود که قانون‌گذار، فصل دوم این قانون را زیرعنوان «پذیرش ارزش اثباتی و آثار سابقه و امضای الکترونیکی مطمئن» آورده است.

نسخه‌بدلی از اسناد به کار گرفته می‌شوند و آنچه اهمیت دارد همان نسخه بدلی است که مطابق اصل سند تهیه می‌شود. بنابراین به نظر می‌رسد از این پس دفاتر اسناد رسمی می‌توانند به جای رونوشت یا فتوکپی از اسناد، سی‌دی یا لوح فشرده، دیسکت، میکروفیلم و غیره نیز تهیه نمایند و چنین نسخه‌های بدلی، از این پس، از همان اعتبار قانونی رونوشت و فتوکپی برخوردار خواهند بود.

با توجه به توضیحات یادشده، به نظر می‌رسد مفاد بخشنامه بند ۳۵ م.ب.ث. تا پایان سال ۱۳۶۵ که مقرر داشته است؛ «دادن فتوکپی از اسناد به جای رونوشت که ادارات ثبت و سایر دوایر دولتی با مجوز مطالبه می‌نمایند یا سردفتر مکلف به ارسال است مشروط بر آن که فتوکپی از هر جهت خوانا و روشن و بی‌عیب و نقص بوده و دفاتر به خارج از دفتر منتقل و حمل نشود و در تاریخ تهیه با متن ثبت دفتر و ملاحظات آن منطبق باشد و گواهی و امضا و مهر شود بلاشکال است.» در بخشی از مندرجات آن منطبق با مقررات ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. نبوده و فاقد وجهت قانونی است. اولاً الزام دفاتر به منع خارج ساختن دفاتر به بیرون از محل دفترخانه جهت اخذ فتوکپی موضوعاً منتفی است. ثانیاً در ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. فتوکپی از اسناد، پیش‌بینی و مقرر شده است و نه فتوکپی از ثبت‌دفتر. بنابراین دفاتر بایستی فتوکپی را از روی اسناد تهیه نمایند. در نتیجه، فتوکپی سند نمی‌تواند منطبق با ثبت دفتر باشد و چون لزوماً باید از روی اصل سند تهیه شود؛ بنابراین مندرجات اضافی ثبت دفتر فعلی حضور شهود، معرفین و معتمدین و غیره، امکان درج و انطباق با فتوکپی سند را نخواهند داشت. هم‌چنین الزام به ممنوعیت حمل دفاتر به بیرون از محل دفترخانه جهت اخذ فتوکپی فاقد مبنای قانونی است. زیرا این امر، ابتدا، مستلزم الزام دفاتر به تهیه دستگاه فتوکپی و تحمل هزینه‌ی گزافی است که در مقررات موضوعه مورد تکلیف واقع نشده است و دفاتر اسناد رسمی چنین تکلیفی برعهده ندارند.^۱

۱. توضیح ماهنامه «کانون»: البته هرچند که الزام به تکلیف و انجام وظیفه‌ای علاوه بر سایر وظایف دفترخانه و سردفتر نیازمند وضع مقررات و تصریح قانونی است لیکن نظر مخالف موضوع مطرح شده این است که؛ قانون‌گذار به‌طور ضمنی دفاتر را امر به اقدام جهت تهیه و داشتن دستگاه فتوکپی و یا آنچه بتوان از طریق آن «رونوشت» یا «فتوکپی» به‌عنوان نسخه‌ی بدلی از اصل اسناد تهیه کرد، نموده است. اندیشمندان علم اصول بر این باورند که؛ «مقدمه‌ی واجب، واجب است». در بحث یادشده نیز قانون‌گذار دو موضوع را بر سردفتر تکلیف نموده است؛ یکی امر قانونی است مبنی بر تهیه‌ی رونوشت یا فتوکپی

نکته آخر آن که در ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. به تصدیق فتوکپی تصریح و حتی اشاره هم نشده است و لذا معلوم نیست که این تکلیف چگونه متوجه دفاتر شده است؟ درحالی که قانون گذار چنین وظیفه‌ای را بر دوش دفاتر نگذاشته و فتوکپی موردنظر قانون گذار فاقد وصف «مصدق» می‌باشد و خود فتوکپی فی‌نفسه دارای اعتبار قانونی است و نیازی به تصدیق آن نمی‌باشد و اگر چنین شرطی به‌نظر ضروری می‌رسد بایستی از طریق تفسیر قانونی ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. یا اصلاح آن، نقایص مزبور جبران شود.

۶ - نکته دیگری که در ماده‌ی ۲۱ قانون اخیر مورد توجه و تقنین واقع شده است، مسأله ادعای جعل یا عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت با اصل سند می‌باشد. در قسمت آخر همین ماده، مقرر شده است؛ «در مواردی که نسبت به سند، چنین ادعاهایی شده باشد، دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند به درخواست مراجع صالح قضایی، اصل سند را لاک و مهر شده موقتاً به مرجع قضایی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند، می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند». با بررسی این ماده، ملاحظه می‌شود که نسبت به ماده‌ی ۱۳۴ ق.ث. مصوب ۱۳۱۰ تغییراتی در این ماده اعمال شده است و اختیار مراجع قضایی در درخواست رونوشت از سند انکار شده است. به عبارت دیگر، به‌موجب ماده‌ی ۱۳۴ مرقوم، مراجع قضایی، اختیار قانونی در تقاضای سواد از اسناد تنظیمی ثبت‌شده در دفاتر اسناد رسمی را داشتند در حالی که در ماده‌ی ۲۱ چنین حق و اختیاری به مراجع قضایی داده نشده است و اختیار مراجع مذکور، تنها به مطالبه اصل سند به‌طور موقت جهت ملاحظه و استرداد آن در مدت معین و هم‌چنین ملاحظه ثبت‌دفتر اسنادتنظیمی در محل دفترخانه، منحصر و محدود شده است؛ آن هم تنها در مواردی که

و دیگری، نهی قانونی است مبنی بر منع خارج ساختن دفاتر به بیرون از محل دفترخانه. و این دو امر و نهی قانون گذار، مانع‌الجمع نبوده بلکه قابل جمع‌اند و آن اینکه مثلاً دستگاه فتوکپی می‌تواند تهیه و در داخل محل دفترخانه استقرار یابد.

کما این که عرف دفترخانه‌ها نیز این موضوع را تأیید می‌کند و تاکنون صرف داشتن دستگاه فتوکپی در محل دفترخانه از سوی بازرسان، تخلف انتظامی نبوده و محسوب نخواهد شد (بلکه برعکس، عدم تهیه و تسلیم یا ارسال رونوشت، تخلف انتظامی عنوان شده و مستوجب مجازات است). البته بحث تحمیل هزینه گزاف بر دفترخانه جهت تهیه دستگاه فتوکپی، موضوعی است دیگر که خارج از بحث حاضر است.

نسبت به سند: ۱ - ادعای جعل شده باشد. یا آن که ۲ - ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت تقدیمی به دادگاه به عنوان دلیل اثبات دعوی با اصل سند شده باشد. بنابراین، مراجع قضایی فقط در این دو مورد است که می‌توانند از دفترخانه درخواست نمایند که اصل سند را جهت ملاحظه موقتاً به مرجع قضایی ارسال نماید لیکن در سایر موارد، چنین اجازه و اختیاری به مراجع قضایی داده نشده است و ملاحظه‌ی دفتر نیز تنها در این دو مورد از سوی مراجع قضایی امکان‌پذیر می‌باشد و در سایر موارد، مراجع مذکور از چنین اختیاری برخوردار نیستند. به علاوه، صرفاً مراجع صالح قضایی حق دارند چنین تقاضایی از دفترخانه بنمایند. در نتیجه تنها مراجع صلاحیت‌دار (صلاحیت ذاتی، نسبی و محلی) از چنین اختیاری قانوناً برخوردار هستند و سایر مراجع قضایی نمی‌توانند از دفترخانه چنین تقاضایی بنمایند.

با توضیحی که ارائه شد، به نظر می‌رسد با توجه به مغایرت مفاد مواد ۴۹ ق.ث. و ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی با مفاد ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. و منسوخ‌شدن مواد مرقوم، مفاد رأی وحدت رویه شماره ۲۷/۲۲۰۲۴ مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۵ کانون سردفتران و دفترباران^۱ فاقد وجاهت قانونی است و به استناد ماده‌ی ۶۷۱ ق.م. و بند ۲ ماده‌ی ۴۹ ق.ث.، وکیل نمی‌تواند در جهت انجام مورد وکالت نسبت به اخذ رونوشت یا فتوکپی مصدق اسناد اقدام نماید. زیرا همان‌طور که ملاحظه شد، در ماده‌ی ۲۱ قانون اخیر تنها صاحبان اسناد می‌توانند تقاضای رونوشت از دفترخانه بنمایند و برای وکیل که قائم‌مقام قانونی وی تلقی می‌شود، چنین اختیاری در نظر گرفته نشده است. به علاوه، در ماده‌ی ۲۱ مرقوم برای فتوکپی وصف «مصدق» منظور نشده است. بنابراین قید چنین صفتی برای فتوکپی محمل قانونی نداشته و مخدوش می‌باشد مگر آن که تفسیر قانونی ماده‌ی ۲۱ یا اصلاح آن، از مرجع صالح درخواست شود.

۱. متن رأی وحدت رویه یادشده: در مورد نامه جامعه سردفتران و دفترباران استان کرمان بدین شرح (اشخاص با در دست داشتن وکالت رسمی از موکل خود در جهت انجام مورد وکالت حق دریافت رونوشت سند را از دفاتر دارند یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «به استناد ماده‌ی ۶۷۱ قانون مدنی و بند ۲ ماده‌ی ۴۹ قانون ثبت، وکیل می‌تواند در جهت انجام مورد وکالت نسبت به اخذ رونوشت یا فتوکپی مصدق اقدام نماید».

۷ - آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ در دو ماده‌ی به موضوع رونوشت و فتوکپی پرداخته است. در ماده‌ی ۱۲ مقرر شده است؛ دفاتر گواهی امضا که در ذیل دفاتر اسناد رسمی تشکیل می‌شوند، مکلف‌اند رونوشت یا فتوکپی سند گواهی‌شده را به هزینه متقاضی دریافت و نگهداری کنند.

با بررسی ماده‌ی ۱۲ این آیین‌نامه، نکات زیر قابل استنباط می‌باشد؛

الف - اطلاق سند به نوشته‌ی تصدیق‌شده از باب مسامحه می‌باشد. زیرا در ماده‌ی ۲۰ قانون بر اوراق مزبور «نوشته‌ی عادی» اطلاق شده و نوشته‌ی تصدیق‌امضاشده را «نوشته‌ی مسلم‌الصدور» نامیده و شناخته است که با «سند» که در نزد دفاتر اسناد رسمی به «سند رسمی ثبت‌شده» اطلاق می‌شود، تفاوت‌های روشنی دارد.

ب - یکی دیگر از مواردی که امکان تهیه و تنظیم رونوشت یا فتوکپی در دفاتر اسناد رسمی مجاز شناخته شده است، درخصوص تهیه نسخه بدلی از نوشته‌ی تصدیق‌شده می‌باشد. با توجه به مفاد ماده‌ی ۱۲ آیین‌نامه‌ی یاد شده و با توضیحاتی که در خصوص موضوع فتوکپی و عدم قید وصف مصدق بودن در مورد فتوکپی و اعتبار قانونی فتوکپی غیرمصدق داده شد، به نظر می‌رسد که رأی وحدت رویه شماره ۳۸/۳۰۴۸۱ مورخ ۱۳۸۴/۶/۵ کانون سردفتران و دفترباران^۱ به درستی صادر گردیده و ضرورت دارد که قبل از اخذ فتوکپی یادشده، نوشته‌ی تصدیق‌شده به امضای سردفتر برسد و سپس فتوکپی آن اخذ و نگهداری شود. زیرا فتوکپی یادشده، بدون آن که نیاز به تصدیق از سوی سردفتر داشته باشد چنانچه قبلاً به امضای سردفتر رسیده باشد از اعتبار قانونی لازم برخوردار است.

ج - هزینه تهیه رونوشت یا فتوکپی نوشته تصدیق‌شده همانند سایر مواردی که صدور رونوشت یا فتوکپی مقرر شده است و به همان میزان از شخص متقاضی وصول می‌شود.

د - به وجهی که بابت رونوشت یا فتوکپی مزبور توسط دفترخانه دریافت می‌شود تحت

۱. متن رأی وحدت رویه‌ی یادشده: در مورد سؤال دفترخانه ۷۲۷ تهران بدین شرح (آیا نسخه کپی سند گواهی امضاشده که در بایگانی دفترخانه نگهداری می‌شود نیاز به مهر و امضای سردفتر دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده‌ی ۱۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، سندی که مورد گواهی امضا قرار می‌گیرد باید قبل از اخذ کپی مبادرت به امضا توسط سردفتر گردد».

عنوان «هزینه» تعبیر شده است که با حق‌التحریر موضوع ماده‌ی ۵۰ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴ تفاوت دارد.

ه - همان‌طور که گفته شد، تهیه نسخه‌بدلی از نوشته تصدیق‌شده منحصر و محدود به تهیه رونوشت یا فتوکپی از آن نیست و رونوشت یا فتوکپی در نزد قانون‌گذار موضوعیت ندارد. بنابراین می‌توان از نوشته‌های مزبور به هر طریق دیگری نسخه‌بدلی تهیه و ضبط نمود و این نسخه‌ها نیز از اعتبار قانونی یکسانی با رونوشت یا فتوکپی برخوردار خواهند بود.

۸ - در ماده‌ی ۲۹ آیین‌نامه مرقوم نیز در برخی از بندها به رونوشت اشاره شده است و عدم تهیه و تسلیم یا ارسال رونوشت، تخلف انتظامی و مستوجب مجازات عنوان شده است؛

الف - در شق ۲ بند "ب" ماده‌ی ۲۹ تأخیر در ارسال رونوشت تقسیم‌نامه، تخلف دانسته و اعلام شده است. اما به‌موجب ماده‌ی ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۷ همان‌طور که می‌دانیم دفترخانه مکلف است ظرف ۵ روز خلاصه‌معامله را پس از ثبت سند به اداره ثبت محل ارسال دارد. ولی این وظیفه در مورد تقسیم‌نامه برعهده دفاتر اسناد رسمی گذاشته نشده است. بنابراین، با وصف آن که در مقام بیان، واضح آیین‌نامه مواردی را ذکر نموده ولیکن ذکر از تقسیم‌نامه به میان نیاورده است؛ در نتیجه، تخلف دانستن عدم ارسال رونوشت یا تأخیر در ارسال آن فاقد وجاهت قانونی است. زیرا در هیچ‌یک از مقررات و قوانین موضوعه که تکالیف سردفتران در آن‌ها مقرر شده است، چنین وظیفه‌ای برعهده دفاتر گذاشته نشده است.

ب - در شق ۷ بند "ب" ماده مورد بحث نیز امتناع از تسلیم رونوشت به اشخاصی که قانوناً حق دریافت آن‌ها را دارند و یا تسلیم رونوشت به اشخاصی که حق دریافت آن را ندارند، تخلف انتظامی شناخته و اعلام شده است. بنابراین با چنین خطری که دفاتر اسناد رسمی را تهدید می‌نماید، دفاتر اسناد رسمی تنها مکلف‌اند در حدود ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴ نسبت به تهیه و تسلیم رونوشت به صاحبان اسناد اقدام نمایند و با توجه به این که تسلیم رونوشت به اشخاصی که قانوناً حق دریافت آن را ندارند، تخلف انتظامی

محسوب شده است، به نظر می‌رسد به سایر اشخاصی که در مواد ۱۳۴ ق.ث. و ماده‌ی ۶۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ محق به دریافت سواد یا رونوشت از اسناد هستند به دلیل مغایرت مفاد مواد مرقوم با مفاد ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. مصوب سال ۱۳۵۴ نمی‌توان رونوشت از اسناد تسلیم نمود و تا زمانی که ماده‌ی ۲۱ توسط مجلس یا هر مرجع صالح دیگری تفسیر نشده است، نمی‌توان عمل دفترخانه را تخلف انتظامی محسوب و آن را تحت تعقیب قرار داد.

ج - در شق ۴ بند "ج" ماده‌ی ۲۹ نیز امتناع از ارسال رونوشت تقسیم‌نامه، تخلف انتظامی محسوب و مستوجب مجازات انتظامی شدیدتری دانسته شده است.

آیا رونوشت اداری، یک تأسیس جعلی است؟

همان‌طور که ملاحظه شد، در مقررات قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ و آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ و آیین‌نامه‌ی آن مصوب همان سال، اصطلاحی تحت عنوان «رونوشت اداری» دیده نمی‌شود و چنین اصطلاحی مبنای قانونی نداشته و فاقد موضوعیت می‌باشد. بنابراین شایان توجه است که بدانیم این اصطلاح چگونه در بین دفاتر اسناد رسمی ترویج شده است؟

یادآوری این نکته ضروری است که مطابق ماده‌ی ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت به موجب قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۴ مقرر شده است که برای صدور رونوشت برای هر برگ پنج‌هزار (۵۰۰۰) ریال حق‌الثبت در دفاتر اسناد رسمی دریافت خواهد شد. به علاوه، مطابق دستورالعمل شماره ۱/۳/۱۴۸۴۹ مورخ ۱۳۸۵/۳/۱۶ سازمان ثبت براساس اختیار تفویض شده از ریاست قوه قضائیه تعرفه حق‌التحریر صدور رونوشت یا فتوکپی مصدق از اسناد برای هر برگ ۲۵۰۰۰ ریال تعیین شده است. بنابراین مطابق آخرین تعرفه‌های مصوب مربوط به حق‌الثبت و حق‌التحریر صدور رونوشت در دفاتر اسناد رسمی هزینه هر برگ رونوشت یا فتوکپی صادره مبلغ ۳۰۰۰۰ ریال می‌باشد که بایستی توسط متقاضیان به دفاتر اسناد رسمی پرداخت شود. و اما

در پاسخ به سؤال مطرح شده باید گفت که برای نخستین بار، اصطلاح «رونوشت اداری» توسط سازمان ثبت به موجب بخشنامه ثبتی به دفاتر ابلاغ و مطرح شده است. برای مثال، در مفاد بند ۶۶ م.ب.ث. تا پایان سال ۱۳۶۵ که اصلاحیه بند ۵۳ م.ب.ث. تا پایان سال ۱۳۴۹ می باشد، واژه و اصطلاح «رونوشت اداری» مطرح شده است. در بخشنامه مذکور، مقرر شده است: «در مواردی که طرفین سند بخواهند به موجب اقرارنامه آن را در دفتر دیگری فسخ نمایند آقایان سردفتران^۱ مکلفاند مراتب را از دفترخانه تنظیم کننده سند تحقیق نمایند، چنانچه اجرائیه صادر شده باشد پس از استعلام از اداره اجرا مبادرت به ثبت سند نموده «رونوشت اداری» اقرارنامه را به دفترخانه مربوطه ارسال دارند تا در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید نمایند».

همان طور که ملاحظه شد، از این نقطه، تأسیسی تحت عنوان «رونوشت اداری» بدون آن که مبنا و مستند قانونی داشته باشد در فضای حوزه سردفتری و ثبتی مشاهده می شود. در حالی که اولاً تکلیف به ارسال رونوشت اقرارنامه به دفترخانه تنظیم کننده سند در صورتی که عمل فسخ در دفترخانه دیگری صورت گرفته نیز اساساً فاقد مبنا و مشروعیت قانونی است و چنین تکلیفی در مقررات و قوانین موضوعه برعهده دفاتر اسناد رسمی قرار داده نشده است. به علاوه، هرگاه صاحب سند نیاز به ارائه فسخ نامه یا اقرارنامه مربوطه به دفترخانه تنظیم کننده سند داشته باشد، می تواند اصل اقرارنامه را به دفتر مذکور ارائه و تسلیم نماید. ثانیاً هرگاه متقاضی رونوشت سند مزبور باشد براساس ماده ۴۹ ق.ث. یا ماده ۶۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی در زمان حکومت مواد یادشده و یا به استناد ماده ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴ در شرایط کنونی رونوشت یا فتوکپی سند را اخذ نموده و به دفترخانه تنظیم کننده سند اولیه ارائه دهند. بنابراین، چه موجبی برای صدور چنین بخشنامه ای وجود داشته است؟ تنها پاسخی که بدین سؤال می توان داد آن است که منظور و مقصود از جعل و تأسیس چنین رونوشتی تنها می تواند معاف نمودن متقاضیان از پرداخت حقوق دولتی و قانونی مربوط به صدور رونوشت مزبور باشد. در حالی که چنین مجوزی در هیچ یک از قوانین و مقررات موضوعه به سازمان ثبت داده نشده است که دولت یا دفاتر اسناد رسمی را از دریافت حقوق قانونی خویش محروم سازد و چنانچه دقت نماییم از زمانی

۱. در آن زمان سردفتری منحصراً به آقایان اختصاص داشته و برای خانمها ابلاغ سردفتری صادر نمی شد.

که بخشنامه مذکور صادر شده است، می‌توان حدس زد که تاکنون چه میزان از حقوق دولت و دفاتر اسناد رسمی تزییع شده است.

در بند ۳۹ م.ب.ث. تا پایان سال ۱۳۶۵ نیز مقرر شده است که؛ «در مواردی که سردفتر به استناد تبصره یک ماده‌ی ۴ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی در مورد صدور اجرائیه از ثبت محل کسب تکلیف می‌نماید باید تقاضای صدور اجرائیه و رونوشت تنظیمی و سایر مستندات مربوطه را با اظهار نظر صریح ارسال دارد» و همچنین مفاد بند ۲ بخشنامه مذکور مقرر می‌دارد؛ «در مواردی که در ابلاغ اجرائیه اشکالی به نظر می‌رسد، رونوشت اجرائیه و رونوشت مدارکی که مستند اشتباه است باید ارسال شود.» در حالی که در تبصره یک ماده‌ی ۴ آیین‌نامه مرقوم در خصوص ارسال رونوشت سند و سایر مستندات و یا اجرائیه تکلیفی برعهده دفاتر اسناد رسمی قرار داده نشده است و تنها طرح اشکال از سوی سردفتر جهت کسب تکلیف کافی دانسته شده است. بنابراین، اولاً اداره ثبت محل فاقد اختیار قانونی در مطالبه رونوشت سند و مستندات مربوطه و یا اجرائیه می‌باشد. به علاوه، اداره ثبت از پرداخت هزینه رونوشت اسناد مورد تقاضا، بر فرض آن که دارای صلاحیت و اختیار قانونی جهت مطالبه رونوشت باشد، معاف نبوده و موظف است هزینه آن را ارسال (و پرداخت) نماید؛ در حالی که اساساً لزومی به ارسال رونوشت نمی‌باشد. و همان طور که قضات و مراجع قضایی در گذشته حق نداشتند بدون جهت قانونی تقاضای رونوشت اسناد از دفترخانه کنند و در صورت درخواست، موظف به پرداخت دو برابر هزینه معمول بودند، ادارات ثبت نیز از این قاعده مستثنا نبوده و تنها در صورتی که؛ اولاً دارای مجوز قانونی جهت مطالبه رونوشت باشند و ثانیاً هزینه متعلقه اعم از حقوق دولتی و حق التحریر دفترخانه را بپردازند، می‌توانند تقاضای رونوشت از دفترخانه نموده و دریافت نمایند.

نکته‌ای که موجب پرداختن به موضوع رونوشت اداری در این نوشتار شد، آن است که ادارات ثبت مناطق مختلف در استان، بارها به دلیل تکمیل نبودن دفتر املاک که ناشی از عدم انجام وظیفه قانونی از سوی مسئولان دفتر املاک در ثبت مفاد خلاصه معاملات ارسالی از سوی دفاتر اسناد رسمی در ظرف مهلت مقرر قانونی موضوع ماده‌ی ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ می‌باشد، هنگامی که با استعمال از سوی دفاتر اسناد رسمی یا مراجع قضایی یا اداری صالح در مورد آخرین وضعیت ثبتی ملک مورد استعمال

روبه‌رو می‌شوند، آسان‌ترین راه را در استعلام از دفاتر اسناد رسمی و مطالبه رونوشت اداری از سند تنظیمی می‌یابند که پاسخ‌های استعلام صادره مضبوط در پرونده ثبتی احتمالاً حکایت از آن دارد لیکن به دلیل عدم ثبت مفاد خلاصه‌معامله ارسالی از سوی دفترخانه مندرجات دفتر املاک به‌روز نبوده و امکان پاسخگویی سریع و به‌موقع و صحیح را فراهم نمی‌سازد. در حالی که چنین اختیاری به‌موجب مقررات و قوانین موضوعه‌ی موردبررسی به ایشان داده نشده است و صرف‌نظر از این موضوع نه تنها از پرداخت هزینه رونوشت موردتقاضا خودداری می‌نمایند بلکه با تحکم و تهدید به اجبار، دفاتر را ملزم به صدور و ارسال رونوشت اسناد موردتقاضا می‌نمایند. در حالی که همان‌طور که ملاحظه شد، رونوشت اداری در مقررات مورد بررسی پیش‌بینی و مقرر نگردیده و محلی از اعراب ندارد و هیچ‌کس از جمله اداره ثبت از پرداخت حقوق متعلقه به رونوشت معاف نمی‌باشد و در ماده‌ی ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. تنها به صاحبان اسناد اجازه و اختیار اخذ رونوشت داده شده است.

به علاوه، در بخشنامه بند ۲۹۹ م.ب.ث. تا پایان سال ۱۳۶۵ به موضوع عدم درج مفاد خلاصه‌معامله‌های ارسالی از سوی دفاتر در دفتر املاک ادارات ثبت توجه شده است و مدت‌های مدیدی است که چنین مشکلی در ادارات ثبت وجود دارد لیکن تاکنون، به هر دلیل، این اشکال رفع نشده است و کماکان مطالبات ادارات ثبت از دفاتر درخصوص ارسال رونوشت اسناد ادامه دارد. در حالی که در بخشنامه مذکور به ادارات ثبت مناطق اجازه درخواست مستقیم رونوشت یا فتوکپی از دفاتر اسناد رسمی داده نشده است بلکه ایشان موظف شده‌اند فتوکپی یا رونوشت سند را که به وسیله ذی‌نفع تهیه و مورد تأیید دفترخانه قرار گرفته است و به ضمیمه‌ی استعلام‌ثبتی به واحد ثبتی ارسال می‌شود، ملاک عمل قرار داده و فوراً ستون خلاصه‌معاملات را با دفاتر املاک تطبیق نموده و در صورتی که خلاصه‌معامله‌ای به شرح ستون خلاصه‌معاملات سند در دفتر املاک ثبت نشده باشد نسبت به ثبت آن در دفتر املاک اقدام نموده و سپس با قید این جمله که: «... معاملات مندرج در ستون معامله سند مالکیت کلاً در دفتر املاک ثبت شده است به صدور پاسخ استعلام مبادرت نمایند در صورتی که ستون نقل و انتقالات سند مالکیت سفید باشد و مالک برای اولین بار قصد انجام معامله را داشته باشد و سردفتر اسناد رسمی در برگ استعلام کتباً عدم انجام معامله قبلی را گواهی و تأیید نماید، احتیاجی به ارسال فتوکپی یا رونوشت سند مالکیت ندارد و لذا سازمان ثبت انتظار دارد با

اجرای این دستور، در تکمیل دفاتر املاک اقدام نمایند تا مشکلات مراجعه‌کنندگان مرتفع گردد.»
(بخشنامه شماره ۳/۵۵۸۸ مورخ ۱۳۵۳/۹/۲۷)

همان‌طور که ملاحظه می‌شود، سازمان ثبت ترتیبات روشنی را برای تکمیل دفاتر املاک اتخاذ و تعیین نموده است لیکن متأسفانه ادارات ثبت مناطق به مفاد بخشنامه مذکور بی‌توجهی نموده و مفاد آن را به‌درستی به اجرا نگذاشته‌اند. به همین دلیل است که پس از گذشت ۳۵ سال هنوز مشکل ناقص بودن اطلاعات دفاتر املاک کماکان پابرجا بوده و حل نشده است و بارها با تحکم از دفاتر اسناد رسمی ارسال رونوشت اسناد را مطالبه می‌کنند؛ در حالی که در بخشنامه یادشده چنین اجازه‌ای به آن‌ها داده نشده است. همان‌طور که در قوانین و مقررات موضوعه نیز چنین اختیاری به ادارات ثبت داده نشده است ولی بر انجام تقاضای خود پافشاری نموده و حقوق دولت و دفاتر اسناد رسمی را تضییع می‌نمایند. علاوه بر آن، با وجود آن که به‌موجب نظریه شماره ۳۴/۲۳۷۴۵ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت؛ «صدور خلاصه معامله المثنی محمل قانونی ندارد» ادارات ثبت مناطق از دفاتر اسناد رسمی تقاضای تهیه و ارسال المثنای خلاصه‌معامله را می‌نمایند که این اقدام نیز برخلاف قانون و مفاد نظریه مذکور و فاقد وجاهت قانونی است.

امید که هرچه سریع‌تر نسبت به اصلاح مواد قانونی قابل اصلاح و تفسیر در جهت اجرای صحیح مقررات، اقدام شود.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی