

یکی از دروس جناب آقای قاسم رئیس‌یان که از قضاة محترم دادگستری و فعلا معاون اداره کل ثبت میباشند در کلاس عالی ثبت در دانشکده حقوق و علوم سیاسی و اقتصادی برای دانش جویان بیان نموده اند از لحاظ اهمیت علمی آن اقدام بچاپ شد .

تعهدات بشر که بصورت‌های گوناگون قانونی در آمده است

فطرت و سرشت انسان از بدو خلقت طوری بوده که میل داشته است دارای زندگی اجتماعی و خانواده باشد و در اجتماع زیست نماید و برای رسیدن باین مقصود همیشه دنبال فرصت میکشته و هیچگاه این گزینه طبیعی خاموش نشده است.

افراد بشر از بدو تشکیل اجتماع برای مالکیت احترام و مفهومی قائل نبودند و اغلب بچاپول اموال یکدیگر میپرداختند و عقد و تعهدی هم در آن روزگار وجود نداشته است بعدها در اثر اشتغال بامر کشاورزی و تهیه مکان جهت سکونت ناچار شدند از مقرراتی پیروی نمایند و حقوق دیگران را محترم شمارند و معتقد شدند که باید از اصول و اوامری پیروی نمایند و لذا تا اندازه‌ای به پیمان و قراردادهای منعقد شده بین خود وفا میکردند و حتی شرایط سنگینی برای متعهد قائل میشدند.

در مصر تعهد تشریفاتی و دارای شکل و کیفیاتی مخصوص بوده است مثلاً قرض با ادای عبارات مخصوص و با وضع و تشریفات خاصی از قبیل کتابت انجام میشد و پس از تنظیم آن بشکل خاص اگر بدهکار در تادیه آن قصور میکرد بدستور بستانکار حبس میشد تا کسایش قرض او را تادیه نمایند و حتی دائن میتواندست مدیون خود را معدوم نموده و طلب خود را از ترکه اش استیفا کند .

فراعنه مصر از بدو تاسیس امپراطوری در سرزمین مصر پایه نظامات اداری وسیعی

را ریختند زیرا تا قرن سیزدهم قبل از میلاد مسیح تمام انواع تعهدات و الزامات و نقل و انتقالات در مصر قدیم شفاهی بود و هیچیک از عقود نوشته نمیشد و عقود معاملات بوسیله سوگند انجام میشد با این کیفیت که با ادای سوگند معامله انجام و الزامی میشد یکی از فراغنه مصر مجموعه‌ای تنظیم نمود که حاوی عقود است و او اسناد معاملات و ثبت آنها را در دفاتر اجباری اعلام کرد و مقرر داشت دعوی کسیکه مدرک کتبی نداشت در محاکم پذیرفته نشود.

در یونان نیز معاملات اغلب بدست اشخاص در حضور شهودیکه دارای اوصاف خاصی بودند منعقد میشد و پس از نوشتن پیمان آنها نزد خدایان خویش می‌سپردند و هر آینه مدیون در وفای بعهده تقصیر مینمود از اوسلب حریت و آزادی میشد.

رومیان در ابتدای امر تابع تشریفات و مراسم بسیار بدوی بودند که بنام حقوق تشریفاتی نامیده میشد و هرگونه تعهد و داد و ستد وقتی اثرات حقوقی پیدا مینمود که از روی تشریفات مقرر در حضور حاکم جاری میگردد و قدیمی‌ترین شکل معاملات در تاریخ حقوق رومیان بنام (نکسوم) نامیده میشد و بموجب آن در حین معامله یادار موقع دریافت وام بایستی طرفین شخصا بهمراهی پنج نفر گواه و یک ترازو و یک شمش فلزی نزد حاکم حضور یابند و الفاظ معینه بزبان لاتینی و بشکل سؤال و جواب ادا شود و در صورت انجام این تشریفات معامله نسبت بطرفین الزامی و قطعی میشد و لوائیکه از روی اکراه و تهدید واقع شده باشد چنانکه در عقد وصیت نیز وجود پنج نفر گواه و یک ترازو و یک وزنه لازم بود میبایستی مقدم بر آن یک بیع مجازی صورت گیرد و در حضور اشخاص مخصوص تشریفات انجام شود تا وصیت قابل اثر باشد. این حقوق تشریفاتی در تمدن رومیان تا وقتیکه برای رفع نیازمندیهای زندگانی کفایت مینمود بهمان حالت بدوی و ساده باقی ماند تا بعد از توسعه روابط رومیان با ملل بیگانه که در حقوق تشریفاتی نیز تغییراتی پدید آمد و با الفاظی که حاکمی از انعقاد عقد بود معاملات انجام میشد و مفاد آنها بعنوان سند مینوشتند و در ضمن معاملات تشریفاتی سابق چهار نوع معاملات دیگر بنام قراردادهای رضائی پذیرفته شد و شامل عقد بیع - اجاره - شرکت

ووکالت میشد سپس قواعد کلی تری باستناد پندار نیک پدید آمد و به آزادی معاملات و نفوذ قراردادهای خصوصی نزدیک گردید و این قواعد راجع به قراردادهائی بود که بنام (کنترات) موسوم شد و انواع قراردادها و معاملات را شامل میشدند مشروط بر اینکه یکی از طرفین معامله تعهد خود را انجام داده باشد و در اینصورت طرف دیگر اجبار بتعهد متقابل میشد یعنی اگر مثلاً اجرت گرفته بود باید کاری را انجام دهد ولی بعدها در زمان ژوستین و در مجموعه‌های حقوقی او مبحث عقود تحت قواعد کلی تری درآمده و به الفاظ موجز و معینی بیان شده و میان دانشمندان معروف گشته است و عبارت است از :

۱ - تسلیم برای تسلیم

۲ - تسلیم برای عمل.

۳ - عمل برای تسلیم .

۴ - عمل برای عمل .

قدیمی ترین قانون - قدیمی ترین مجموعه قانونی - مجموعه حمورابی است که به بیست قرن قبل از میلاد مسیح نسبت داده شده است و در آن مجموعه بسیاری از عقود و احکام آنها از قبیل اجاره ارضی زراعتی - عقد مزارعه - مساقات - مضاربه - قرض - ودیعه دیده میشود .

در حقوق یهود عقد بیع بوده است و معامله با پول نقد و عوض انجام می شد و در ایران باستان مرادوات حقوقی اشخاص در زمانهای بسیار قدیم ایران معلوم نیست چگونه و روی چه اساس و قاعده‌ای بوده ولی از داستانهای تاریخی از قبیل داستان قضاوت داد گستری و یا اگون نخستین پادشاه (ماد) میتوان حدس زد که ایرانیان از هنگامیکه وارد سرزمین ایران شدند علاوه بر آنچه را که از آشوریها و ایلامیها تقلید میکردند نظم و ترتیبی را در مرادوات خود رعایت مینمودند .

مجموعه قوانین مدرن باستانی که امروز برخی از قطعات آن در دست نمیشد اوستا بوده است که کتاب دینی و مذهبی زردشتیان است و در قسمتی از آن بنام وندیدار

در دست است که در آن راجع بمعاهدات و عقود ایران باستان سخن رفته است و طبق مقررات این کتاب معاهدات از لحاظ شکل بدو صورت واقع می‌شد .

۱- شفاهی ۲- بوسیله دست بهم دادن

قرون وسطی- بر اثر تراید افراد و کثرت روابط آنان با یکدیگر و در نتیجه توسعه بازار تجارت برخی از تشریفات بتدریج از عقود کاسته شد و معاهدات بقبض و اقباض و نیز به تعهد شفاهی انجام میشد - توجه علمای حقوق نیز اغلب معطوف بآن شد که تشریفات عقود برداشته شود تا بسادگی معاملات صورت گیرد و باعث معطلی اعمال تجارتي نگردد . عده‌ای از حقوق دانان قرن سیزدهم طرفدار رضائی بودن عقد شدند و معتقد بودند بایستی از کلیه معاملات اعمال و اجرای تشریفات برداشته شود و فقط رضای متعاقدين برای وقوع عقد کافی باشد .

اسباب تملك در جاهلیت - اهم اسباب تملك در جاهلیت غصب (استیلا یا غلبه بر مال غیر)

التقاط (پیدا کردن مال گم شده) - وصیت و ارث بود و معاملاتی بین آنها رایج بود که امروز نظیر آنها کمتر دیده میشود از قبیل بیع حصة و ملاسه - در بیع حصة کالا نزد فروشنده پهن بود و مشتری با انداختن ریگ بهر کدام اصابت مینمود مال او میشد و با پرداخت قیمت آن ملزم بقبول آن میگردد در بیع ملاسه جنس فروشنده در کیسه‌ای قرار داشت و خریدار دست در کیسه میگردد و هر کدام را که لمس مینمود و بیرون می‌آورد با پرداخت قیمت مال او میشد .

در اسلام - در زمان پیغمبر اکرم رایج‌ترین معامله در بازار عربستان معاملات سلف و سلم بوده - بیع سلف یکی از عقود است که قبل از اسلام نیز بین اعراب رایج بوده و مورد تأیید اسلام واقع گردید و عبارت است از فروش جنس بطور کلی و بر عهده بمدت معین و بهای نقد از آن جهت که در معاملات سلف مدتی مقرر است و امکان فراموشی و حوادث در کار است و ممکن است بین متعاملین اختلافاتی پیدا شود ، در سوره مبارکه بقره ضمن آیه ۲۷۱ دستور کتابت اسناد آمده است قوله تعالی (یا ایها-

الذین آمنوا اذا نادیتم بدین الی اجل مسمی فاكتبوه) و از آن تاریخ ببعده نوشتن سند و قباله از سنن جاری و اصول مسلمة بین مسلمین گردید .

فلسفه نوشتن اسناد - مهمترین فائده نوشتن اسناد استوار اساس و پایه مالکیت و امنیت قضائی است - لازمه بقاء يك اجتماع آنست که داد و ستد و معاملاتش تحت نظم و قوانین ثابتی باشد که تمام افراد آن اجتماع ملزم بدتبعیت از آن قوانین و مقررات باشند و اگر تاهمین قضائی نباشد اساس و مالکیت متزلزل و حقوق افراد دستخوش امیال دیگران میشود .

قضاوت صحیح و عادلانه بر مبنی و پایه سند و نوشته استوار است - ماده يك قانون شهادات و امارات میگوید هیچیک از عقود و ایقاعات و تعهدات را مگر در مواردی که قانون مستثنی کرده نمیتوان فقط بوسیله شهادات شفاهی یا استشهاد اثبات کرد و ماده سه همین قانون بعضی از این دعاوی را در صورتی قابل پذیرفتن دانسته که بواسطه حوادث غیر عادی تحصیل سند ممکن نبوده است .

(سند)

سند معنأ یعنی آنچه که بآن استناد میشود قانون مدنی میگوید (سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد) و منظور از نوشته خط یا عقدی است که در روی صفحه خود را نشان دهد خواه آن صفحه کاغذ یا پارچه یا چوب یا فلز و امثال آن باشد و خط و یا علامت مذکور اعم از آنست که بر صفحه نوشته یا چاپ یا حک شده باشد . سند از حیث درجه اعتبار بر دو نوع است رسمی و عادی - قاتون مدنی ایران از سند عادی تعریفی نکرده لکن در ماده ۱۲۸۹ گفته است که (غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ که سند رسمی است سایر اسناد عادی است) و سند عادی نوشته ایست که بوسیله افراد تنظیم شده بدون آنکه مامور رسمی طبق مقررات قانون در آن مداخله ای داشته باشد .

ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سند رسمی را باین شرح تعریف نموده است (اسنادیکه در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود

صلاحیت آنها و نیز طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است) می بینیم ماده مذکور در تعریف سند رسمی سه رکن اساسی برای آن قائل شده است .

۱ - تنظیم سند نزد مأمورین رسمی .

۲ - صلاحیت مأمور در تنظیم سند .

۳ - رعایت نمودن مقررات مربوط به تنظیم سند .

بنابراین بموجب رکن اول مأمور رسمی باید شاغل باشد چنانچه مأموری در حال تعلیق یا انفصال یا بازنشستگی سندی را امضاء نماید آن سند رسمی شناخته نمیشود. لکن علم بمراتب مذکور از مأمور سلب صلاحیت نمیکند و مادام که حکم بمأمور ابلاغ نشده است حق امضاء و تنظیم سند را در حدود صلاحیت سابق خود دارد) بموجب رکن دوم مأمور باید صلاحیت ذاتی و نسبی برای تنظیم و امضاء سند داشته باشد .

صلاحیت ذاتی منصرف بنوع سندیست که مأمور میتواند تنظیم و امضاء نماید مثل مأمور اداره آمار در صدور شناسنامه و رونوشت آن و مأمور ثبت در تنظیم دفتر املاک و صدور سند مالکیت لکن صلاحیت نسبی باعتبار محل مأموریت است باین معنی که مأمور ثبت اسناد یا احوال شهریزد حق ندارد در تبریز مبادرت ب تنظیم اسناد مذکور بنماید .

سومین شرط برای سند رسمی آنست که رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند در آن شده باشد و تشریفات مذکور بر دو قسم است .

الف - تشریفاتیکه عدم رعایت آن سند را از رسمیت می اندازد طبق ماده ۴۹ قانون دفتر اسناد رسمی . سردفتر در صورتیکه وجود قرابت با طرفین معامله تاجر جاتی که قانون ذکر نموده ممنوع از ثبت سند است بنابراین هر گاه رعایت نکات مذکور در تنظیم سند نشود سند مذکور رسمیت ندارد و نیز هر گاه سردفتر درجه سوم که حق ثبت معاملات غیر منقول را ندارد و مبادرت ب تنظیم اسناد معاملات مذکور بنماید آن سند فاقد رسمیت خواهد بود .

ب - عدم رعایت بعضی از تشریفات سند را از رسمیت نمی‌اندازد مانند تمبر نمودن اسناد چنانکه ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی صریحاً این موضوع را بیان نموده بنا بر این هر گاه رعایت قسمت اول در تنظیم سند نشود و طرفین آنرا امضاء و مهر نموده باشند فقط آثار سند عادی بر آن مترتب خواهد بود .

تقسیم سند از نظر آثار حقوقی

از نظر آثار حقوقی سند را میتوان سه قسمت نمود.

- ۱ - سند عادی.
- ۲ - سند رسمی .
- ۳ - سند لازم الاجراء.

اسنادیکه در اداره ثبت اسناد و املاک یا سایر مأمورین دولتی در حدود صلاحیت آنها تنظیم و ثبت شده باشد رسمی است مثل شرکتنامه که در دفاتر ثبت شرکتهای اسناد ازدواج و طلاق که در دفاتر ازدواج و طلاق طبق مقررات مربوط ثبت میرسد و گاه میشود که اسناد عادی هم اعتبار اسناد رسمی را پیدا میکنند اگر مورد اقرار و تصدیق طرف مقابل واقع شوند یا در صورتیکه صحت انتساب آن ثابت گردد در اینصورت در اسناد رسمی اظهار شک و تردید یا انکار در مقابل آن قابل قبول نیست و فقط دعوی جعل نسبت به آن میتوان نمود (در اینخصوص توضیح بیشتری لازم است)

بموجب ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی در مقابل اسناد رسمی یا اسنادیکه اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف میتواند ادعای جعلیت نسبت با اسناد مزبور بکند و نیز بموجب ماده ۱۷۰ اصلاحی قانون ثبت (سندیکه مطابق قوانین ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آنکه مجعولیت آن سند ثابت شود) که در اینجا باید فرقی قائل شد بین محتویات اسناد رسمی و مندرجات آن .

محتویات اسناد رسمی عبارت است از عبارات و امضاءهای موجود در سند که با شخصان نسبت داده شده بنا بر این هر گاه سند رسمی در دعوائی ابراز شود بدون رسیدگی

بصحت صدور محتویات آن معتبر می باشد و احتیاجی با قاعه دلیل از ناحیه ابراز کننده نیست
مندرجات اسناد رسمی - مندرجات اسناد رسمی یا شامل اعلامیات مأمور رسمی
 است یا اعلامیات افران.

اعلامیات مأمورین رسمی - آنچه را از مندرجات سند رسمی که
 مأمور رسمی یا سردفتر از مشهودات و محسوسات خود مانند هویت متعاملین - تسلیم
 ثمن وامثال آن در سند اعلام داشته اند مسلم است مگر آنکه طرف ادعای جعلیت آن
 قسمت را بنماید و اما اعلامیات - افراد از نظر اعتبار اقرار آنها در نزد مأمور رسمی
 می باشد بنا بر این مسئول صحت آن خود آنان می باشند و ممکن است اعلامیات خلاف واقع
 و یا مبتنی بر اشتباه و غلط باشد و یا در مقابل امری بوده که انجام نشده است و پذیرفتن
 چنین دعوائی در محاکم مانعی نخواهد داشت و علت وضع تبصره ذیل ماده ۷۰ قانون
 ثبت نیز همین معنی بوده است که از مطالعه آن موضوع بخوبی روشن میگردد.

سند لازم الاجراء

ماده ۹۲ قانون ثبت میگوید کلیه اسناد رسمی راجع بدیون و سایر اموال منقول
 بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء است مگر در مورد تسلیم عین
 منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن می باشد و ماده ۹۳ همان قانون میگوید
 کلیه اسناد رسمی راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه بمحاکم لازم
 الاجراء است و طبق ماده ۵۰ نظامنامه دفتر اسناد رسمی (ورقه اجرائیه را فقط نسبت
 بموضوعاتی میتوان صادر کرد که در سند مربوطه منجزاً قید شده باشد)

بموجب مواد فوق بطور کلی مفاد اسناد رسمی مذکور بدون رسیدگی در محاکم
 قضائی قابل اجرا خواهد بود و در بعضی موارد استثنائاً قانونگذار این قوه را با اسناد دیگر
 نیز داده است که اینها ماده ۱۵ آئین نامه دفاتر ازدواج و طلاق مقرر داشته است در
 مورد مهریه سند رسمی ازدواج بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء
 است و البته این موضوع وقتی صادق است که سند ازدواج مطابق مقررات نظامنامه مربوطه
 ثبت رسیده باشد و همچنین ماده يك قانون چکهای بلامحل مصوب سال ۱۳۳۷ چکهای
 صادره بعهدہ بانکملی ایران و سایر بانکهاییکه طبق قوانین دایر شده یا میشود رادر

حکم اسناد لازم الاجرا دانسته است بنابراین ملاحظه میشود که قوه اجرائی از آثار سند رسمی نمیباشد بلکه قانون آنرا اختصاص با اسناد معینی داده است اکنون که مقدمه مختصری از تاریخچه پیدایش معاملات و نوشتن اسناد و تعریف سند رسمی بخصوص سند رسمی لازم الاجراء بیان شد میپردازیم باصل مطلب مورد نظر که دفتر اسناد رسمی میباشد.

دفتر رسمی

دفتر رسمی بسیارند و منجمله از آنها دفاتر است که باستناد ماده هفتم قانون ثبت ضمن ماده ۱ اصلاحی سال ۱۳۲۳ آئین نامه قانون ثبت آمده است آنچه مورد بحث و نظر ما در این درس است همان دفتر اسناد رسمی است که قسم دهم از دفاتر مذکور است و بموجب تبصره ماده یک آئین نامه فوق الذکر از نظر ماهیت برای آن آئین نامه جداگانه مقرر گردیده است و مقصود از دفاتر اسناد رسمی مندرج در ماده ۸۱ قانون ثبت و ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی نیز همین دفاتر میباشد.

دفاتر اسناد رسمی

در کلیه ادوار اسلامی نوشتن اسناد بعهده علما و مجتهدین بزرگ بود و در ایران نیز قبل از کودتای سال ۱۲۹۹ اساس مالکیت و مبنای معاملات دستخوش امیال متنفذین بود و مردم دائماً در محاکم شرع آنروز برای اثبات حق خود در تلاش بودند. دادگستری متشکل و مقتدیری وجود نداشت اسناد معاملات مردم نیز غالباً بطور غیر رسمی نزد همان مقامات غیر مسئول تنظیم و تسجیل میشد - تنظیم اسناد نوعاً با خطوط زیبا بر روی اوراق کاغذی یا پوستی با تکه‌ای از پارچه بعمل می‌آمد و با مضاء و مهر صاحب محضر شرع میرسید.

و چون اسناد درجائی ثبت و منعکس نمیشد و منحصر به نسخه‌ای بود که در دست متعامل قرار میگرفت امکان از بین رفتن آن زیاد بود و لذا قضاوت عادلانه بر مبنای اسناد مذکور بسیار مشکل بود ولی بعضی از تنظیم کنندگان این اسناد دفاتری جهت ثبت - معاملات یا وقایع ازدواج و طلاق برای اطلاع خود داشتند - بموجب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب کمیسیون قوانین عدلیه مورخ ۲۱ حمل ۱۳۰۲ دودایره بنام ثبت املاک

برای تعیین و حفظ حق مالکیت و ثبت اسناد برای اینکه اسناد رسماً دارای اعتبار شوند تعیین شد و دودفتر بنام دفتر املاک و دفتر معاملات راجع با اموال غیر منقول در دایره مذکور تشکیل گردید ماده ۶۷ قانون مذکور مواردی را که ثبت اسناد اجباری بوده ذکر و طبق ماده ۶۹ آن قانون مباشرین ثبت اسناد حق نداشته هیچ نقل و انتقالی را راجع بعین یا منافع املاک ثبت کنند مگر اینکه ملک قبلاً در دفاتر املاک ثبت شده باشد. فصل دوم قانون فوق‌الذکر در وظایف مباشرین ثبت اسناد بوده و بموجب آن اشخاص برای رسمیت دادن با اسناد خود مکلف بودند آنرا جهت ثبت در دفتر ثبت اسناد نزد مباشر مذکور ببرند و فصل سوم آن در اعتبار اسناد ثبت شده بوده است. ماده ۸۰ آن قانون صراحت داشت (اسناد باید صرفاً من البدو الی الختم متنا وهامشاً وظهراً ثبت شود و ماده ۱۰۲ قانون مذکور عیناً نقل میگردد (سندی که مطابق شرایط مندرجه در ماده قبل ثبت شده است دارای رسمیت و اعتبار بوده تمام مراتب و اعضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجبولیت سند رسماً ثابت شود.

بطوریکه در عمل معلوم شد قانون مزبور کافی برای رفع احتیاجات مردم نبود توسعه وضع اقتصادی و ارتباط بین‌المللی ایران با ممالک خارج و کثرت داد و ستد ایجاب میکرد مقررات جامعتری که متناسب با اوضاع و احوال زمان که تا اندازه‌ای منطبق با مقررات ممالک مترقی باشد وضع شود و لذا برای دفاتر اسناد رسمی نیز قانون جداگانه‌ای تدوین گردید بنا بر امر اعلیحضرت فقید رضاشاه کبیر مرحوم علی‌اکبر داور وزیر دادگستری وقت مأمور تدوین قانون ثبت و تشکیل دادگستری نوین گردید قانون دفتر اسناد رسمی ابتدا در سال ۱۳۰۷ تصویب شد سپس با جرح و تعدیلی ضمن قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۳۱۰ باب مستقلی را تشکیل داد. در مواد ۸۱ تا ۹۱ بتفصیل از آن بحث شده است در ابتدا بوزیر دادگستری وقت اختیار داده شد که بقدر کفایت در حوزه‌های ثبتی دفاتر اسناد رسمی تأسیس نماید. مرحوم داور برای این منظور قبلاً از فقهای درجه اول که شهرت و مقبولیت عامه داشتند دعوت کرد که دفاتر اسناد رسمی تحت نظر آنان تشکیل شود لکن اشخاص مورد نظر از قبول دعوت امتناع نمودند و در نتیجه از وجود فقهای درجه دوم و کسانی که عالم با حکام معاملات بودند

استفاده شد و دفاتر اسناد رسمی در هر حوزه ثبتی تشکیل گردید در نتیجه توجه مردم با اسناد رسمی لازم الاجراء روز افزون شد و از طرفی داوطلبان زیادی برای احراز سمت سردفتری پیدا شد و چون در قانون ۱۳۱۰ برای صلاحیت سردفتر مقرراتی وضع نشده بود و صلاحیت آنان بسته بنظر وزیر دادگستری بود و از جهات دیگر نیز در عمل اشکالات و نواقصی بنظر رسید بالاخره در ۱۵ خرداد ماه ۳۱۶ قانون مستقلی بنام قانون دفتر اسناد رسمی در ۶۵ ماده تصویب شد که ماده ۵۷ آن راجع بدفاتر اسناد رسمی و با اصلاحات مختصری هنوز بقوت خود باقی و مورد اجرا است و بقیه آن که مربوط با اصلاحات ناشی از دستور اجرا بوده بموجب ماده ده قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۲۲ نسخ و قانون اخیر الذکر جانشین مواد مذکور گردیده است. قانون دفتر اسناد رسمی دو آئین نامه دارد که یکی در مهرماه ۱۳۱۶ منتشر شده و قسمت عمده آن راجع بتشکیلات دفترخانه و درجات سردفتران و دفتریاران و تعقیب کیفی آنها است و دیگری در اردیبهشت ماه ۱۳۱۷ منتشر و شرایط تنظیم اسناد را مقرر داشته است.