

## سند و تاریخچه آن

### اسناد رسمی و اعتبار و قدرت اجرایی آن

( ۳ )

شاهد عادل یکی از مشاغل عمده در دوران حکومت‌های اسلامی شهادت دادن بوده که تحت عنوان « عدالت » در کتب قدیمه و از جمله در مقدمه ابن خلدون از وظایف آنها بحث شده به این ترتیب که عده‌ای با داشتن اجازه نامه‌ای می‌توانستند وقوع معاملات را شاهد باشند و عنداللزوم در دادرسی شهادت دهند مردم شاید از این شهود که وجدانشان خریداری میشد سوء استفاده نموده اسنادی را بنفع خود جعل میکردند بالنتیجه اسناد معارض کار محاکم را دشوار میساخت ناگزیر برای شستن و از بین بردن یکی از دو سند معارض « طاس عدل » بوجود آمد و معروف شد طاسی بوده پر از آب و در کنار قاضی گذاشته میشده و اگر اوسندی را بی اعتبار تشخیص میداد تشریفات ابطال آن با شستن در طاس عدل پایان می یافت ملاک تشخیص معتبر و یا بی اعتبار بودن سند بیشتر این بوده که قاضی، صادر کننده سند را بشناسد و با او خصومتی نداشته باشد و لذا اعتبار سند در همان شهری که تنظیم یافته بود باسانی احراز میگردد و چه بسا در یک شهر نیز سند یک محله در محله‌ی دیگر در طاس عدل غوطه ور میشد.

رشیدالدین فضل الله تحت عنوان (رفع تزویرات و دعاوی باطل و دفع خیانت بی امانتین و نامتدینان) باین هرج و مرج قضائی چنین اشاره میکند:

پادشاه اسلام خلد سلطانه از کمال معدلت انواع تزویرات و دعاوی باطل را دفع فرمود و طایفه قضات و خطباء را که در علوم شرعی ماهر نباشند از تحریر قبالات و وثائق منع فرمودند و تمام قضات را فرمود تا قبالات را بریک طریقه نویسند چنانکه جمله دقائق شرعی سرعی باشد تا ابواب منازعات میان خلق مسدود بماند. هرج و مرج قضائی بمعنی وسیع خود ادامه داشت تا اینکه بر اثر انقلاب مشروطیت و توجه بحقوق اروپائی و احساس نیاز شدید به تنظیم روابط حقوقی افراد عنوان (سند رسمی) همراه

تمدن و آداب جدید از اروپا بایران وارد و در حقوق ما متجلی گردید بدیهی است که این تجلی تدریجی بود یعنی عنوان مذکور کم کم و در طی ادوار مختلف قانون گذاری با فقه اسلامی سازگاری یافته بصورت امروزی در آمد.

### سند رسمی در حقوق جدید ایران

در اولین قانون مربوط بسند رسمی در ایران بسال ۱۳۲۹ قمری طی ماده ۸۲ چنین آمده :

« مقصود از ثبت اسناد موافق ترتیباتیکه در این قانون مقرر است رسمی کردن اسناد ثبت شده است یعنی قطعی کردن تاریخ سند و ضبط خط و مهر و اقرار و حفظ مندرجات سند از تغییر و تبدیل . »

نویسندگان این قانون چون نظر بفقہ اسلامی داشته اند در مقام بیان رسمیت سند « ضبط خط و مهر و اقرار » را مخصوصاً قید کرده اند تا تعریف جدید از فقه فاصله نگیرد زیرا چنانکه مذکور افتاد در فقه اسلامی سند بالاستقلال جزء ادله اثبات دعوی نبوده بلکه برای ضبط شهادت و اقرار تحریر می یافته و دارنده آن در محضر دادگاه شهادت و اقرار مندرج در سند را مستند دعوی خود قرار میداده نه خود سند را و اگر دادگاه دسترسی بشهادت شهود داشت و یا اقرار مدعی علیه را استماع میکرد احتیاجی بابر از سند نبود .

هرچه از آغاز مشروطیت بیشتر فاصله میگیریم نفوذ فقها در عالم قانونگذاری کاسته میشود و قوانین مربوط بسند رسمی و ثبت اسناد و املاک دارای جنبه های علمی و عملی بیشتر میشود تا اینکه ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی فرانسه با ترجمه ای فاقد جنبه ادبی و تکرار مکررات بصورت ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ایران در می آید قانون اخیر الذکر میگوید :

« اسنادیکه در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات تنظیم شده باشد رسمی است . »

ایراد وارده از نظر ترجمه باین ماده عبارت از این است که با وجود قید مامورین رسمی آوردن « اداره ثبت اسناد و املاک » لازم نبود زیرا اداره مذکور مستغرق در

مامورین رسمی است چنانکه ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی فرانسه بعبارت *Officers publics* اکتفاء نموده است. اما چون برای تنظیم کنندگان قانونی مدنی ایران سند رسمی تازگی داشت و اداره ثبت اسناد بیشتر متبادر بذهن میشده از تکرار مکررات بیمی بخود راه نداده اند.

بهرحال ماده ۱۲۸۷ برای رسمی شدن سند چهار رکن قائل شده که مجتمعاً صفت «رسمیت بسند» می بخشند.

اول - مداخله مامورین رسمی

دوم - صلاحیت مامورین رسمی

سوم - موافقت سند با مقررات قانونی

چهارم - رعایت تشریفات قانونی در تنظیم سند

هریک از ارکان مذکوره در خور بحث جدا گانه ایست

### مبحث اول

#### مداخله مامورین رسمی

مقصود از ذکر مامورین رسمی در ماده مورد بحث فقط مامورین رسمی دولت ایران نیست بلکه «مامورین رسمی» کشورهای بیگانه نیز مورد نظر مقنن است زیرا در غیر اینصورت لازم می آید که اسناد رسمی تنظیم شده در ممالک خارجه در ایران بموقع اجرا گذاشته نشود در صورتیکه ماده ۹۷۲ قانون مدنی اجرای آنها را در ایران تحت شرایطی تجویز نموده است و لذا با توجه به تابعیت مامورین رسمی و محصل تنظیم سند مامورین رسمی مذکور در ماده بچهار دسته تقسیم میشوند:

۱- مامورین رسمی ایران در خاک ایران

۲- مامورین رسمی ایران در خارج از ایران

۳- مامورین رسمی بیگانه در خاک ایران

۴- مامورین رسمی بیگانه در خارج از ایران

### بخش اول

#### مامورین رسمی ایران در خاک ایران

مامور رسمی کسی است که دارای خدمت رسمی باشد و خدمت رسمی عبارتست

از دارا بودن شغل ثابت در یکی از ادارات و وزارتخانه‌ها برطبق شرایط و مقرراتی که در قانون استخدام دولتی پیش بینی شده است.

البته منظور از ادارات دولتی این نیست که تشکیلات آن حتماً باید در ایران باشد بلکه ممکن است مامور رسمی خدمت رسمی خود را در خارج از ایران انجام دهد مانند مامورین وزارت امور خارجه که هر کدام در کشوری بانجام خدمت رسمی اشتغال دارند قوانین استخدامی هر کشوری شرایط اصلی استخدام از قبیل مدارک تحصیلی و سن و شرکت در مسابقات و نداشتن سوابق کیفری و غیره را شرح می‌دهد که هر یک از آن شرایط اصلی در ماموری جمع نباشد صفت رسمیت را پیدا نمی‌کند و سندی که چنین ماموری تنظیم نماید فاقد جنبه رسمیت خواهد شد. با توجه به سه اقسام مختلف مامورین رسمی سند رسمی نیز با اقسام مختلف انقسام می‌یابد در این سلسله مقالات به پیروی از قانون مدنی ( ماده ۱۲۸۷ ) اقسام اسناد رسمی را تحت سه عنوان ذیل مورد بحث قرار می‌دهیم:

۱- اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم میشود

۲- اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی

۳- اسناد تنظیمی در سایر ادارات دولتی

**الف- اسنادی که اختصاصاً در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم میشود:**

۱- سند مالکیت غیر منقول پس از یک سلسله اعمال مقدماتی از قبیل اعلان و تحدید حدود و قبول اعتراض و ارجاع بمحکمه و تحصیل حکم قطعی و غیره در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم میشود چنانکه ماده ۲۱ قانون ثبت می‌گوید: « پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده میشود:

۲- صدور پروانه دلالتی- ماده اول تصویب نامه هیئت وزراء مورخ ۲۱ مرداد -

۱۳۱۹ می‌گوید:

«مقام صالح برای صدور پروانه دلالتی معاملات ملکی اداره کل ثبت اسناد و املاک است.»

۳- صدور ورقه اختراع- برطبق ماده ۲۶ قانون ثبت علائم و اختراعات هر قسم

اختراع یا اکتشاف جدید در شعب مختلفه صنعتی یا فلاحتی بکاشف یا مخترع آن

حق انحصار میدهد که برطبق شرایط و در مدت مقرر در این قانون از اکتشاف یا اختراع خود استفاده نماید مشروط براینکه اکتشاف یا اختراع مزبور مطابق مقررات این قانون در اداره ثبت اسناد، تهران به ثبت رسیده باشد.

۴- ثبت شرکتهای - طبق ماده ۱ نظامنامه اجراء قانون ثبت شرکتهای مصوب دوم خرداد ۱۳۱۰ « برای ثبت کلیه شرکتهای خارجی و همچنین ثبت شرکتهای ایرانی که باید در تهران ثبت شود دایره مخصوصی در اداره ثبت اسناد تهران با اسم دایره ثبت شرکتهای تشکیل خواهد شد » و این دایره طبق ماده اول اصلاح آئین نامه ثبت شرکتهای بنام (اداره ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی) نامیده میشود و وظیفه اش ثبت شرکتهای حوزه تهران و شرکتهای خارجی میباشد اما ثبت شرکتهای شهرستانها بعهده اداره ثبت اسناد محل است.

۵- صدور پروانه برای تاسیس دفترخانه اسناد رسمی - ماده ۳ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۵ خرداد ۱۳۱۶ میگوید:

سر دفتر به موجب حکم وزیر عدلیه منصوب و وابسته عدلیه محسوب میشود و اداره کل ثبت اسناد و املاک طبق حکم مذکور برای او پروانه صادر خواهد کرد.

۶- ثبت معاملات مربوط بورقه اختراع در ایران - ماده ۴ قانون ثبت علائم و اختراعات میگوید:

هر گونه معامله راجع بورقه اختراع باید بموجب سند رسمی بعمل آمده در دفتر ثبت شود و الا آن معامله نسبت به اشخاص ثالث معتبر نخواهد بود هر گاه معامله در خارج ایران واقع گردد آن معامله در ایران نسبت به اشخاص ثالث وقتی معتبر خواهد بود که در اداره ثبت اسناد تهران ثبت شده باشد.

۷- تنظیم اسناد مربوط باراضی بانک ساختمانی ماده (۱) قانون متمم قانون - تاسیس بانک ساختمانی و اساسنامه آن مصوب ۳۴/۵/۱۰ کمیسیونهای مشترک مجلسین میگوید:

زمین هائیکه از طرف دولت بموجب این قانون بعنوان سرمایه به بانک ساختمانی انتقال داده میشود احتیاج به تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی ندارد و اداره ثبت

مسکلف است به محض واگذاری دولت اراضی مزبور را با رعایت قانون ثبت در دفاتر املاک ثبت اسناد مالکیت بنام بانک صادر نماید و بانک از پرداخت هرگونه حق الثبت در این موارد معاف خواهد بود.

۸- اسناد مربوط با اجرای اسناد رسمی- اسناد مربوط با بلاغ و حراج و صورت مجلس تخلیه و قبوض آگهیهای رسمی و غیره که هر کدام سند رسمی میباشند در اداره ثبت اسناد تنظیم میشوند.

