

ثبت اسناد

مهدی کریم پور مدیر کل امور اسناد و سر دفتران

به نام آنکه جان را حکمت آموخت

مقدمه

قریب چهل سال خدمت در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور این تجربه را نصیب کرد که بدانم سازمان مزبور دارای نقشی عظیم در زندگانی شخصی و خانوادگی و اجتماعی مردم است.

معذک از بیست و ششم اسفند ۱۳۱۰ که قانون ثبت و در همان سال قانون ثبت از دواج به تصویب رسیده و سپس از سال ۱۳۱۱ که اداره کل ثبت مملکتی تأسیس شده، متأسفانه به این مهم توجه نشده است. از جمله آن که در طول این مدت مدید مؤسسات آموزش عالی و دانشکده‌های حقوق در برنامه درسی دانشجویان علم حقوق عنایت کمتری به حقوق ثبت مبذول داشته‌اند. حال آنکه فرهیختگان این مؤسسات، که اغلب بر مسند قضا تکیه زده و یا

می‌زنند، در جریان کار قضائی و دادرسی‌ها متوجه می‌شوند که بخش اعظم دعاوی مطروحه در محاکم مربوط به اختلافات ملکی، زناشویی و یا اسناد رسمی است.

شایان ذکر است که مسئولین امر در ثبت کل از ابتدای کار به این امر مهم توجه داشته و هر از گاهی برای آموزش پرسنل ثبت اسناد و املاک کلاس‌هایی به عنوان کلاس عالی ثبت و یا آموزشگاه ثبت و حتی دانشکده علوم ثبتی تشکیل داده‌اند و عده معدودی در آن‌ها به تحصیل پرداخته‌اند که البته تمام نیازهای مراجع اداری و قضایی را چنان‌که باید و شاید تکافو نکرده است. از سوی دیگر به سبب قلت تألیف و تصنیف در این زمینه‌ها این سؤال به ذهن متبادر می‌شود که چرا این دانش‌آموختگان به جز معدودی، تجارب علمی و عملی خود را مبدون نساخته‌اند تا در اختیار نسل‌های بعدی قرار گیرد و کسانی که بعدها در این سازمان به کار گرفته می‌شوند، از خرمن دانش ایشان توشه برگیرند؟

شاید تراکم کار و حساسیت آن هر شاغلی را از اندیشیدن به این امر باز داشته باشد. و الا در خلال دهها سال گذشته آنقدر مطالب فقهی و حقوقی در ادارات ثبت به ویژه ادارات ستادی ثبت اسناد و املاک مطرح بوده و در اطراف آن‌ها اظهار نظر شده است که هر کدام از آن‌ها می‌توانست موضوع یک مقاله و نوشته قرار گیرد.

اکنون به یاری خداوند بزرگ و تشویق دوستان و همکاران این فرصت پدید آمده و بر آن شدم تا مطالبی در خصوص ثبت اسناد فراهم آورم و از کلیه صاحب‌نظران انتظار دارم که نواقص را به دیده عفو و اغماض بنگرند و از اعلان نظر در مورد خطاها و لغزشها دریغ نورزند.

بخش نخست

ثبت اسناد و پیدایش آن

آنچه مسلم است از زمانی که انسان به مدنیت گرایید، برای تبادل کالا و انجام تعهدات خود ناگزیر به تبعیت از ضابطه‌ای خاص بوده که به علت فقدان خط، به طور شفاهی انجام می‌داده‌اند. لکن با پیدایش خط کم کم این گونه امور به صورت مکتوب عمل می‌شده کما اینکه در مصر قدیم اداره ثبت اسناد و املاک مستقیماً تحت نظر فرعون و به وسیله یکی از درباریان اداره می‌شد که شیوه کار بدین صورت بود، که متعهد، تعهدات خود را نسبت به اشخاص به آن مرجع اعلام کرده پس از ثبت در دفاتر ملحوظ آن به صورت سند به طرف تعهد تسلیم می‌شده است. در ایران باستان و روم نیز نوشتن اسناد معمول بوده و معاملات به صورت سند ثبت، و به ذی نفع تسلیم می‌گردیده است.

الواح بدست آمده در بین النهرین که هم اکنون در بریتانیا نگهداری می‌شود حکایت از آن دارد که متصدی دفتر اسناد، معاملات را بر الواح تهیه شده از گِل رُس منقوش کرده و به مهر ویژه ممهور و مجدداً بر روی آن لوحی از گِل رس قرار می‌داده است. در قرآن کریم در سوره بقره آیه ۲۸۲ به مکتوب کردن دیون و تعهدات تأکید شده و پس از تشرف مردم ایران به دین مبین اسلام که روابط حقوقی و احوال شخصیه مردم بر طبق احکام اسلامی بوده و می‌باشد، مردم کارهای حقوقی و مشکلات مربوط به آن‌ها را در نزد فقها و روحانیون که غالباً در مسند قضا بوده‌اند حل و فصل می‌کردند و آنان در امر نکاح، معاملات، وصیت، حبس و امثال آن به امور مراجعین می‌پرداختند.

در دوره مغول، خصوصاً در حکومت غازان خان یک قاضی به همراه یک معتمد دارای دفاتر بوده‌اند که اسناد مراجعین با نظارت آنان توسط منشیان با قید تاریخ تهیه و ثبت دفتر می‌شده است و طرفه آن که اسناد و عقدنامه و طلاقنامه تحت نظر قاضی شرع در صدر دیوانخانه انجام می‌پذیرفته اسناد را در دفتر مخصوص ثبت و ممهور می‌کرده‌اند.

در دوره قاجاریه نیز معاملات تجار در دفاتر مخصوص ثبت و حق الثبت اخذ می شده - است.

کوتاه سخن اینکه در قرن گذشته رؤسای مذهبی، معاملات مردم را به خلاصه در دفتری به اسم دفتر شریعیات درج و شیوه کار غالباً به این صورت بوده که اقرار و اعتراف متعاملین را در حاشیه سند گواهی می کردند و در پاره‌ای از موارد سند به امضای اصحاب معامله نیز می رسید.

بخش دوم

ثبت اسناد در عصر حاضر

در دوره دوم تقنینیه، در تاریخ ۲۱ ثور ۱۲۹۰ شمسی قانون ثبت در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید و در قانون مزبور ثبت اسناد در دفاتر الزامی نبود.

سپس در تاریخ ۲۱ حمل ۱۳۰۱ قانون دیگری با ۱۲۵ ماده به تصویب رسید که ثبت املاک را در مورد املاک خالصه و بین اتباع خارجی الزامی نمود و ثبت معامله‌ای را که پس از ثبت ملک انجام می شده در دفتر املاک نیز اجباری و دولت مکلف بود به اسنادی که مغایر این قانون تنظیم می گردید، ترتیب اثر ندهد. سپس در ۲۲ بهمن ۱۳۰۸ داور، وزیر عدلیه وقت قانون دیگری برای ثبت اسناد و املاک در ۲۵۶ ماده از تصویب مجلس وقت گذراند که به موجب این قانون، ثبت املاک بطور کلی و ثبت برخی از اسناد اجباری شد و طبق ماده ۲۵۵ قانون مذکور قوانینی که بعد از سال ۱۲۹۰ و ۱۳۰۱ و در ۲۱ حمل ۱۳۰۲ و ۲۷ آبان ۱۳۰۴ راجع به ثبت اسناد و حق الثبت و غیره به تصویب رسیده بود منسوخ گردید.

سرانجام بطوری که قبلاً گفته شد در تاریخ ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک با ۱۴۲ ماده به تصویب رسید که از ۱۳۱۱ به مورد اجرا گذاشته شده است که از آن سال تاکنون به استثنای تغییراتی که در برخی از مواد آن داده شده و یا موادی بر آن افزوده و یا حذف گردیده مورد عمل است. در سال ۱۳۱۰ قانون ثبت از دواج و آیین نامه‌ها و نظامنامه‌های آن و سپس در

سال ۱۳۱۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و در سال ۱۳۱۷ آیین نامه‌های آن به تصویب رسید. که قانون اخیر کلاً در سال ۱۳۵۴ منسوخ و قانون دفاتر اسناد رسمی در ۷۶ ماده به تصویب رسید که در مورد آن‌ها به بحث خواهیم پرداخت.



شپوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی