

سیر مالکیت در ایران و چگونگی
ثبت اسناد و املاک
(۲۰)

سید جلیل محمدی*

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



ثروء بشكاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

وضع تنظیم اسناد قبل از تأسیس دفاتر اسناد رسمی

با این که در دین مقدس اسلام مقررات صریح و کاملی درباره اسناد و معاملات - از هر قبیل - وضع شده و در دوره‌های طلایی تمدن اسلامی با دقت کامل اجرا می‌گردید، اما در ایران که یکی از کشورهای مهم اسلامی است این جریان هم تابع رشد و یا انحطاط وضع اجتماعی بوده و در چند قرن اخیر هیچ گونه مقرراتی که ضامن صحت و سقم اسناد باشد، در ایران دیده نمی‌شد. اسناد عمومی در دفاتری به نام «محاضر شرع» تنظیم می‌گردید که غالباً بدون توجه به مقررات دقیق شرعی تخلفات مهمی روی می‌داد و کسی هم مسؤول تعقیب آن تخلفات نبود، فی‌المثل در زمان صدارت حاج میرزا آغاسی ملکی در محضری چهار بار به عنوان وقف، بیع، صلح و هبه معامله شده بود و زمانی که صدراعظم در اثر شکایت اصحاب دعوی از محضر بازخواست کرد، جواب این بود که: ما لوح محفوظ نیستیم، ممکن است اشتباه شده باشد.^۱ اما اولین بار که برای رسمی نمودن اسناد در کشور اقدام شد، در زمان ناصرالدین شاه قاجار بود که به دستور وی مقرر گردید اداره‌ای برای

۱. حسن عنایت، «سردفتر و ثبت اسناد در گذشته و حال»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره‌های

ثبت نوشته‌ها و معاملات مردم همانند دول اروپایی تشکیل و اسناد و معاملات در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط شود و به این اسناد تمبر الصاق گردد. به علاوه، کتابچه‌ای راجع به مواد قانونی ثبت اسناد تدوین و مطابق آن عمل نمایند.

در سالهای بعد برای اعتبار اسناد بین طرفین معامله و جلوگیری از تقلب و سندسازی، در عدلیه (وزارت دادگستری) اوراق و اسناد را مهر رسمی می‌زدند و بدین وسیله اسناد اعتبار و رسمیت پیدا می‌کرد، ولی چون این امر اجباری نبود بندرت کسی به این کار اقدام می‌نمود.

در برخی از نقاط کشور اسنادی که تنظیم می‌شد فاقد امضا یا مهر فروشنده و خریدار بود. نویسنده سند فقط اقرار و اعتراف آنها را نسبت به انجام معامله در حاشیه سند می‌نوشت که با این روش، تنظیم اسناد صورت مطمئنی نداشت و چه بسا زندگی و مایملک خانواده‌ها و افرادی فدای این موضوع می‌شدند.

اسناد و قباله‌های ساختگی و مجعول، نظام اجتماع را به هم ریخته بود و هر قدرتمندی قادر بود به استناد نوشته و سندی که احياناً روح متعهد از آن خبر هم نداشت، مال و هستی دیگری را تصاحب کند. نیز برای جامعه روحانیت آن روز نظامی وجود نداشت و معمولاً این طبقه را به لباس می‌شناختند و این رویه امکانی به وجود آورده بود که شیادان و کم‌سوادانی در کسوت روحانی در ده و روستا و یا اطراف شهرهای بزرگ، مهمام^۱ امور شرعی مردم را در دست می‌گرفتند و این قبیل افراد که معمولاً مورد حمایت متنفذی نیز واقع می‌شدند، برای ساکنین ضعیف و بدون قدرت و بی‌سواد دهات و بعضی از شهرها از این لحاظ امنیت باقی نمی‌گذاشتند.^۲

سالها پیش که در اصفهان و شهرهای تابعه آن خدمت می‌کردم (سالهای ۵۰ تا

۱. جمع مهم، امور عظیم و دشوار، کارهای سخت (فرهنگ فارسی معین).

۲. سید جلیل محمدی، سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک، پایان‌نامه تحصیلی دوره کارشناسی در دانشگاه اصفهان، تابستان سال ۱۳۵۲.

۷۰) نمونه‌هایی از اسناد را که دیدم، حاکی از این بود که اشخاصی در گوشه و کنار شهر اصفهان و حومه مانند گذشته، اسناد معاملات اراضی و املاک، قراردادهای وقایع ازدواج و طلاق، تقسیم‌نامه، شراکت‌نامه و غیره اهالی بویژه روستاییان را در نمونه‌های چاپی یا دستنویس - که خود تهیه کرده بودند - به صورت عادی تنظیم می‌کردند و خلاصه‌ای از این اسناد را در دفتر مخصوص درج می‌نمودند و تا آن جایی که اطلاع دارم این وضع هنوز ادامه دارد.

باری، وجود مشکلات دست و پاگیر و طاققت فرسای اداری و رفت و آمدهای پی در پی به این اداره و آن اداره برای اخذ پاسخ استعلام، موافقت‌نامه، پایان کار، گواهی‌نامه و همچنین مفاسد حساب مالیات، عوارض، حق بیمه، آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب و... و پرداخت هزینه‌های سنگین سبب شده که اسناد معاملات به صورت عادی و بدون تشریفات زاید اداری و پرداخت خرج و مخارج سنگین توسط این اشخاص غیر مسؤول تنظیم گردد.

همچنین اگر بین اصحاب معامله یا طرفین چنین اسناد و قراردادهایی اختلاف یا اشکالی رخ دهد، برای حل و رفع آن به نویسنده سند مراجعه می‌کنند و با پا درمیانی و دخالت او مشکل یا اختلاف برطرف می‌شود. در صفحه بعد نمونه‌ای از این اسناد عادی تنظیمی از نظر می‌گذرد.

به هر روی، بعد از نخستین اقدامات در دوره قاجاریه و زمان مشروطیت، کار معاملات سروسامان پیدا نکرد و مثل گذشته ادامه یافت تا این که در سال ۱۳۲۹ هـ ق در ماده ۲۳۰ قانون اصول تشکیلات عدلیه در مورد مباشرین و دفتر راکد ثبت اسناد و مدیریت ثبت پیش‌بینی و اشاره شد و تشکیل و ترتیب ثبت اسناد و حقوق و حدود و تکالیف آنها را موقوف به قانون مخصوص نمود که به ترتیب به شرح آن می‌پردازیم:

الف - در دوره دوم مجلس شورای ملی، قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده در اردیبهشت ماه ۱۲۹۰ هـ ش به تصویب رسید. به موجب این قانون، اداره ثبت اسناد

بسمه تعالی

قد اعترف بما رقم قبه لدالا حقر
فی محضر الحقیق بصلح المسطور علی

النحو المرفوم فی التاريخ

۱۳۶۸ ۳۰ ۱۳۳۰

المبايعه غرض از تحریر و ترقیم و تسطیر و تسمیق
این کلمات شرعیة الدلالات واضحة المبادی و
النهايات آنستکه حاضر شد در محکمه مطاع

الدلتابع و دار الشوع اسلامی
سودانی مستند به...

و از روی اشد و رضا و رغبت تمام من دوران الذکراء والا سبار مالموع والرقبته
والا ایتبار وصالحه سبجیه شرعیة جانشه اسلامی نمود

سودانی مستند به...

همگی و تمامیت و کلیت بگذرد...

در محضر...

شرفا حیدر...

طوس...

بسا کافه ملحقیات شرعیة و لواجب مالیه...

و تمام کرده و بعد ذلک...

عیب و نقصی در آن تصور...

چنانچہ با این مزور...

و این درمات نمود...

انجام در دلم...

بنامه و سینه...

نویسندگان...

نمبر...

Handwritten notes and signatures at the top right, including names like 'فرزنده' and 'حضور'.

Handwritten notes and signatures in the middle right section.

Handwritten notes and signatures in the lower middle right section.

Handwritten notes and signatures in the lower right section.

Handwritten notes and signatures in the lower right section.

Handwritten notes and signatures in the lower right section.

Handwritten notes and signatures at the bottom right, including a date '۱۳۶۹'.

Vertical handwritten notes on the left side of the page.

Vertical handwritten notes on the left side of the page.

Vertical handwritten notes on the left side of the page.

Vertical handwritten notes on the left side of the page.

شامل دایرة ثبت اسناد و دفتر راکد کل در حوزه‌های محاکم قضایی وزارت عدلیه تأسیس و وظایف آن چنین بود:

۱- ثبت اسناد مراجعه‌کنندگان، ۲- تهیه سواد و رونوشت اسناد ثبت شده، ۳- تصدیق و گواهی نمودن رونوشت اسناد با اصل و گواهی صحت امضا، هویت و حیات اشخاص، ۴- قبول اسناد امانات اشخاص و نگهداری و حفظ آن. به طوری که ملاحظه می‌شود در این قانون به موضوع ثبت املاک هیچ‌گونه اشاره‌ای نشده، لیکن تشکیل و ترتیب ثبت اسناد، حقوق، حدود و وظایف، موکول به تدوین قانون مخصوصی شده است.

ب - در دوره چهارم مجلس شورای ملی، قانون دیگری به نام «قانون ثبت اسناد و املاک» در ۱۲۶ ماده در ۲۱ خَمَل سال ۱۳۰۲ هـ ش تصویب شد و قانون قبلی نسخ گردید. به موجب ماده یک این قانون، دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شوند:

۱- ثبت املاک، تا این که مالکیت مالکین و ذوی‌الحقوق نسبت به آنها تعیین و محفوظ گردد،

۲- ثبت اسناد، برای این که اسناد رسماً دارای اعتبار شوند.

ج - قوانین دیگری نیز بعدها در این باره به تصویب رسید که یکی از آنها عبارت است از «قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان» مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۶ هـ ش و دیگری «متمم قانون ثبت املاک» مصوب ۱۱ دی ماه ۱۳۰۷ هـ ش که حدود و تکالیف ثبت کل را معین می‌کرد و در هشتم خردادماه ۱۳۰۸ «مدتی» که جهت اعتراض به ثبت ملک اشخاص مقرر شده بود، به موجب «قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان راجع به مدت اعتراض» اصلاح شد.

د - در دی ماه ۱۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک درخصوص تشکیلات اداری ثبت و نحوه ثبت املاک تصویب شد.

ه - در بهمن ماه سال ۱۳۰۸ قانون دیگری در ۲۵۶ ماده برای ثبت اسناد و املاک

به تصویب رسید که به موجب ماده ۲۵۵ قانون مزبور کلیه قوانین مصوبه قبلی نسخ گردید.

و - سرانجام در بیست و ششم اسفندماه سال ۱۳۱۰ کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی، قانون ثبت اسناد و املاک را در ۱۴۲ ماده تصویب نمود. این قانون، ناسخ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب بهمن ماه ۱۳۰۸ شد که از اول فروردین ماه سال ۱۳۱۱ لازم الاجرا گردیده است.

در طول سالها که از عمر ثبت می گذرد، بارها موادی از این قانون اصلاح یا نسخ شده و موادی نیز به آن الحاق گردیده است که ذکر آنها را ضروری نمی دانم.



ژرفشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الرِّفْقُ مِفْتَاحُ النَّجَاحِ

مهربانی، کلید پیروزی است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



ثروء شكاو علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی