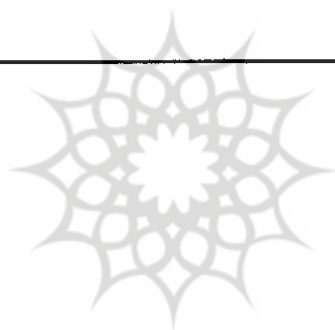


سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک

سید جلیل محمدی*



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

دفاتر اسناد رسمی - قانون دفاتر اسناد رسمی مستقلاً در بهمن ماه ۱۳۰۷ تصویب گردید و مواد آن با جرح و تعدیلی در قانون ثبت اسناد ۱۳۰۸ و ۱۳۱۰ باب مستقلی را تشکیل داد، ولی چون آن مواد کافی برای رفع احتیاج نبود در پانزدهم خرداد ماه ۱۳۱۶ قانون مستقلی به نام «قانون دفتر اسناد رسمی» در ۶۵ ماده تصویب شد که ۵۷ ماده آن راجع به دفاتر اسناد رسمی و بقیه آن مربوط به اختلاف ناشی از دستور اجرای عملیات آن می باشد که قسمت اخیر نیز بوسیله قانون مصوب ۲۷ شهریور ماه ۱۳۲۲ که مشتمل بر ده ماده است فسخ گردید. قانون دفاتر اسناد رسمی دارای دو آئین نامه می باشد که یکی در ۲۷ مهر ماه ۱۳۱۶ انتشار یافت و قسمت عمده آن راجع به تشکیلات دفترخانه و درجات سردفتران و دفتریاران و تعقیب و کیفر آنها است و دیگری در ۱۴/۲/۱۳۱۷ منتشر شد که طرز تنظیم اسناد را مقرر داشته است.^۱

قانون مذکور در سال ۱۳۵۴ کلاً منسوخ شد و بجای آن قانون دفاتر اسناد رسمی فعلی در ۷۶ ماده به تصویب رسید.

در این بخش قسمتی از مقاله‌ای را که راجع به یک خاطره تاریخی در مورد تأسیس دفاتر اسناد رسمی است و در مجله کانون سردفتران درج شده است عیناً نقل می‌کنم.^۲

۱. حقوق مدنی - دکتر سید حسن امامی - مجلد ۶ ص ۸۵

۲. نوشته آقای ابوالحسن عمیدی نوری در مجله کانون سردفتران، شماره ۱۰ آذر ماه ۱۳۵۴.

«... مرحوم ابوطالب شیروانی که هنگام تحوّل در امور دادگستری بدست مرحوم علی اکبر داور، وزیر دادگستری، پایه گذار این دادگستری و مؤسس این دفاتر اسناد رسمی و قوانین و مقررات مربوط به آنها از وکلای مؤثر مجلس دوره پنجم و از دوستان بسیار نزدیک مرحوم داور بود برایم این واقعه را نقل نمود و من آن را اینک شرح می‌دهم: او که پنج شش سال پیش در گذشته است می‌گفت وقتی داور بنیان دادگستری پیش و دفاتر موجود در محاضر شرعی قدیم را به هم زد و به فکر برقراری بنیاد تازه‌ای افتاد در کار ثبت اسناد مردم در دفاتر اسناد رسمی دچار تأملی شد که چه کند؟ تا آن روز اسناد مردم در دفاتر علمای روحانی تنظیم و ثبت می‌گردید که اعتبار رسمی نداشت چه بسا سندی تنظیم می‌شد و به ذی نفع داده می‌شد در حالی که سندی معارض آن به تاریخ قبل، از همان محضر و یا محضر دیگری بدست طرف اول می‌افتاد و با این ترتیب امنیتی برای معاملات در بین نبود. از این جهت موضوع تأسیس دفاتر اسناد رسمی برای تأمین امنیت معاملات از لوازم قطعی قوه قضائیه تشخیص گردیده بود که مرحوم داور در آن باره دچار مشکلی شده بود که چه کسانی را برای سردفتری باید برگزیند؟ او که آشنا به قوانین اروپائی بود می‌خواست همان سازمان «مؤثر» را که در کشور فرانسه دیده بود در ایران تأسیس کند. از این جهت نمی‌دانست با وجود کمبود افراد لیسانسیه حقوق چه کسانی را برای این کار دعوت کند؟ پس از مدتی مطالعه فقط چند نفری از کسانی را که به نظرش واجد شرط سردفتری بودند در نظر گرفته بود در حالی که تهران آن روز نیز دفاتر بیشتر و سردفتران زیادتری لازم داشت. او همین طور معطل در این کار بود تا این که ساعتی شرفیاب حضور رضاشاه شده بود که از او درباره اقدامات اصلاحی در دادگستری و دفاتر اسناد رسمی پرسشهایی نموده بودند وقتی مرحوم داور عرض کرد می‌خواهم جوانان تحصیلکرده را سردفتر کنم اما بیش از چند نفر نیافتم و ناچارم محاضر علمای روحانی را ببندم و انجام معاملات را منحصر به آن چند دفتر کنم، اعلی حضرت فقید با نگاه تعجب‌انگیزی گفتند: با این اقدام خود اولاً دکان آخوندها را می‌بندید آنها به تکاپو علیه شما می‌افتند و این فعلاً صلاح نیست ثانیاً این چند نفری را که به قول

خودت یافته‌ای اولاً مثل محررین محاضر شرعیه علما وارد در امور معاملات نیستند فردا گرفتار انتقادات شدید آنها می‌شوند. ثانیاً خودتان گفتید بیش از چند نفر نیافتید سردفتر کنید در این صورت مردم را ناراضی می‌کنید که معاملاتشان فلج می‌شود و این صلاح نیست. من عقیده دارم همان مُحررین محاضر شرعی و حتی خود آن علمای صاحب محضر را با همان لباس روحانی دعوت کنید و دفتر اسناد رسمی را در اختیار آنها بگذارید تا هم وقتی دیدند دکانشان بسته نشد و نانشان تأمین است نه تنها کار شکنی نمی‌کنند بلکه تسلیم سیاست اداری شما می‌شوند. البته مدتی هم که گذشت می‌توان عمامه و لباده آنها را هم به کلاه و کت و شلوار تغییر داد. ضمناً برای این که آنها هم تحت نظر و کنترل خودتان باشند از این جوانها و فُکلی‌ها هم در هر یک از این دفاتر اسناد رسمی می‌گذارید و به آنها هم یک دفتر ثبت می‌دهید که همان سندی را که سردفتر در دفتر خود ثبت می‌نماید او هم ثبت کند که کنترل آن باشد. بعلاوه این جوانها بتدریج از رموز تنظیم اسناد آگاه شده می‌توان بعداً هر یک از آنها را سردفتر نمود که کار مردم لنگ نشود. مرحوم شیروانی می‌گفت روزی که با مرحومین احمد شریعت زاده مشاور و یاسائی و کلای مجلس که با مرحوم داور جلسات مشورتی درباره امور دادگستری داشتیم دور هم جمع بودیم و مرحوم داور این جریان را با مسرت خاطر برای ما نقل می‌نمود می‌گفت واقعاً که اعلی حضرت عجب خوش فکر می‌باشند با این دستوری که دادند یک گرفتاری بزرگی را از من رفع نمودند دیگر خیال من از کار دفاتر اسناد رسمی راحت شد، رُفقا همه این فکر را پسندیدیم و...»

داور برای جلب روحانیون و جلوگیری از مخالفتها، به عده‌ای از روحانیون سرشناس تهران اجازه افتتاح و تصدی دفاتر عقد و ازدواج و طلاق داد که عبارت بودند از حاج امام جمعه خوئی، میرزا سید محمد بهبهانی، سید محمد رضا افجه‌ای، حاج بحر العلوم رشتی، میرزا محمد حسین شوشتری و به عده‌ای نیز اجازه تصدی دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج را بطور توأمان داد که در تهران به این شرح بودند: شیخ ابوالقاسم تویسرکانی، شیخ محمد تقی زنجانی، آقا سید صادق رشتی جیلانی،

سید علی اکبر آیت الله زاده، سید عبدالله طالقانی، سید جعفر افجه‌ای، دکتر موسی جوان و....

در مراکز استان و شهرستانها به رؤسای عدلیه اختیار داد تا با توجه به ضوابطی که تعیین شده است و بر حسب میزان جمعیت و نیاز، به عده‌ای که واجد شرایط هستند اجازه افتتاح دفاتر اسناد رسمی و دفاتر عقد و طلاق داده شود.

دفاتر اسناد رسمی

۱- برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مطابق ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ در سراسر کشور به تعداد مورد نیاز اجازه تأسیس دفتر اسناد رسمی صادر می‌نماید. علاوه بر دفاتر اسناد رسمی دفاتری هم برای ثبت وقایع ازدواج و طلاق و رسمیت دادن به آن تحت عنوان دفتر ازدواج و طلاق حسب اجازه سازمان ثبت تأسیس می‌گردد.

۲- دفتر اسناد رسمی به مسئولیت و مدیریت یک نفر صاحب دفتر که برابر حکمی از طرف سازمان ثبت (به نام سردفتر) منصوب می‌شود اداره می‌گردد.

۳- هر دفترخانه دارای یک دفتریار می‌باشد که سمت معاونت دفترخانه را هم دارا می‌باشد و دفتریار اول نامیده می‌شود. علاوه بر آن می‌تواند یک دفتریار دوم نیز داشته باشد. در حال حاضر شخص واجد شرایطی به عنوان دفتریار بوسیله سردفتر به اداره ثبت معرفی و پیشنهاد می‌شود و پس از طی مراحل آزمون و اختبار برابر ابلاغ صادره سازمان ثبت به این سمت منصوب می‌شود.

شایان ذکر است که مطابق قانون سال ۱۳۱۶ دفاتر رسمی از نظر صلاحیت به سه درجه تقسیم می‌شد:

الف: دفترخانه درجه اول که بوسیله یک سردفتر درجه اول و یک یا چند دفتریار اداره می‌شد و اجازه تنظیم و ثبت همه گونه اسناد و معاملات را داشت.

ب: دفترخانه درجه دوم که بوسیله یک سردفتر درجه دوم اداره می‌شد و اجازه تنظیم و ثبت اسناد و معاملات به هر مبلغی را دارا بود و می‌توانست یک دفتریار داشته باشد.

ج: دفترخانه درجه سوم که بوسیله یک سردفتر درجه سوم اداره می‌شد و اجازه تنظیم و ثبت اسناد و معاملات محدود را داشت.

تشکیل دفترخانه - بعد از صدور حکم سردفتری برابر ماده ۷۴ قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتر باید ظرف مدت سه ماه از تاریخ صدور حکم سردفتری، دفترخانه را تشکیل و رسماً شروع به کار نماید در غیر این صورت ابلاغ سردفتری کان لم یکن تلقی می‌شود. اضافه می‌نمایم که هنگام تعیین شماره دفتر باید تا زمانی که شماره دفاتر منحل باقی است از تعیین شماره جدید خودداری و از شماره دفاتر مزبور استفاده گردد.

تشکیلات دفترخانه - هر دفترخانه باید دارای شرایط و تشکیلات زیر باشد:

۱- محل دفتر از لحاظ شهر، خیابان یا محله و همچنین برای انجام کار سردفتری باید مناسب بوده و با معرفی سردفتر و نظر و موافقت اداره ثبت محل تعیین شود، و در صورت ضرورت تغییر محل دفتر به محل دیگر با اطلاع و موافقت ثبت برابر ضوابط مصوب امکان‌پذیر است.

۲- یک دفترخانه باید سه تا چهار اتاق تمیز و آبرومند برای بایگانی و نگهداری اسناد و مدارک و دفاتر مربوطه، یک اتاق برای کارمندان و مراجعین و یک اتاق هم برای سردفتر داشته باشد که بتواند مطالب خصوصی اشخاص را در آن استماع نماید. - ساعات کار دفترخانه به تناسب فصول از طرف ثبت تعیین و به دفترخانه ابلاغ می‌شود. یاد آور می‌شوم، قبل از انقلاب اسلامی دفاتر اسناد رسمی بطور تمام وقت صبح و بعد از ظهر کار می‌کردند ولی فعلاً ساعات کار دفاتر همانند ساعات کار ادارات ثبت است.

۳- دفترخانه باید بایگانی مرتب و منظمی داشته باشد و کلیه دفاتر و سوابق اسناد و مکاتبات بطور منظم در آن نگهداری شود، بعلاوه برای حفظ اسناد و اوراق بهادار و جوه و قبوض بهادار و سپرده‌های اشخاص محفظه مطمئنی داشته باشد.

۴- مهر و تابلوی دفاتر باید طبق نمونه مصوبه سازمان ثبت باشد. سردفتران حق دخل و تصرف در آن را ندارند.

۵- هرگونه اقدامات تبلیغاتی از قبیل انتشار آگهی و غیره برای دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مخالف شئون سردفتری بوده و بطور کلی ممنوع است.

انتخاب سردفتران و دفتریاران: برابر ماده سه آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ برای انتخاب سردفتر از بین واجدین شرایط همه ساله صورت نقاطی از کشور که نیاز به تأسیس دفتر اسناد رسمی دارد بوسیله ادارات کل ثبت استانها تهیه و برای آگهی به سازمان ثبت فرستاده می شود. سازمان در شهریور ماه هر سال طی آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار مرکز مراتب را به اطلاع عموم خواهد رسانید.

متقاضیان واجد شرایط موکلفند تا آخر مهرماه تقاضای خود را به سازمان ثبت یا اداره ثبت محل تسلیم نمایند. پس از برگزاری آزمون و مصاحبه از بین داوطلبان واجد شرایط سردفتر انتخاب و طی یک سلسله تشریفات که بعداً شرح داده خواهد شد ابلاغ سردفتر توسط سازمان ثبت صادر می شود. بعلاوه مطابق ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتر شاغل که بازنشسته می شود می تواند دو ماه قبل از تاریخ بازنشستگی شخصی واجد صلاحیت طبق مقررات این قانون برای تصدی دفترخانه خود به سازمان ثبت معرفی نماید. همچنین ورثه سردفتر متوفی که در زمان فوت شاغل بوده است تا شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می توانند مجتمعاً به ترتیب فوق شخص واجد صلاحیت را برای سردفتری معرفی کنند.

اشخاص واجد شرایط برای سردفتری

- ۱- اشخاصی که دارای دانشنامه لیسانس حقوق قضائی یا منقول از دانشکده الهیات یا دانشکده معقول و منقول سابق باشند.
- ۲- سایر لیسانسیه ها به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری.
- ۳- کسانی که از مراجع مُسلم دارای تصدیق اجتهاد می باشند و برابر ماده ۱ و ۲ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی به تأیید شورای عالی قضائی رسیده باشد.
- ۴- کسانی که دارای دو سال سابقه خدمت قضائی یا وکالت پایه یک دادگستری باشند.

۵- دفتريارانى كه داراى ديپلم كامل متوسطه باشند به شرط داشتن هفت سال سابقه دفتريار اول.

۶- دفترياران اول كه در تاريخ تصويب قانون دفاتر اسناد رسمى (۱۳۵۴) شاغل بوده و پانزده سال سابقه دفتريارى اعم از متناوب و مستمر داشته باشند.

انتخاب دفتريار - دارندگان دانشنامه ليسانس بدون كارآموزى و دارندگان ديپلم كامل متوسطه به شرط يك سال كارآموزى را مى توان به دفتريارى دفاتر اسناد رسمى انتخاب نمود.

سن سردفتران و دفترياران

۱- برابر ماده ۹ قانون دفاتر سن سردفتران در بدو اشتغال نبايد كمتر ۲۴ سال و بيشتر از ۵۰ سال و سن دفترياران نبايد كمتر از ۲۰ سال و بيشتر از ۵۰ سال باشد.

۲- هر يك از سردفتران و دفترياران اول كه داراى سى سال سابقه خدمت اعم از متوالى يا متناوب (اعم از سردفتري و دفتريارى اول) باشد، مى تواند تقاضاى بازنشستگى كند.

۳- سردفتران و دفترياران اول پس از رسيدن به سن ۶۵ سال تمام بر اساس مقررات اين قانون بازنشسته خواهند شد. ملاك تشخيص سن شناسنامه اى است كه در بدو اشتغال به كار ارائه شده است.

شايان ذكر است در ذيل ماده ۱۱، تبصره اى در مورد ادامه كار سردفتران و دفترياران دار كه عينا نقل مى شود:

تبصره: سردفتران و دفترياران اول كه در تاريخ تصويب اين قانون به كار اشتغال دارند تا سن ۷۰ سال تمام به كار ادامه دهند.

اشخاص زير را نمى توان به سمت سردفتري يا دفتريارى انتخاب يا ابقا كرد:

۱- اتباع بيگانه

۲- كسانى كه تحت ولايت يا قيمومت هستند (مثل: صغار، اشخاص غير رشيد و مجانين)

۳- محكومين به انفصال دائم از خدمات دولتى يا قضائى يا وكالت دادگستري

همچنین محکومین به انفصال موقت از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال یا تعلیق.

۴- محکومین به جنایت عمدی و محکومین به ارتکاب جنحه‌های منافی عفت و غیره

۵- اشخاص مشهور به فساد عقیده و معتادین به مواد مخدر و کسانی که فاقد صلاحیت اخلاقی باشند.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

غایة العقل الاعتراف بالجهل

آخرین درجه خردمندی، اقرار کردن به نادانی است.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی