

# بھٹی پیرامون تعارفہ حق التحریر دفاتر اسناد رسمی

محمد وفاہی \*

پڑو، شہسگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

سالهاست که دفاتر اسناد رسمی به عنوان امین و بازوی سازمان ثبت به ایفای وظیفه پرداخته و مسئولیت سنگین ثبت معاملات و عقود و ایقاعات مردم را به عهده دارند و در این راستا علاوه بر مبالغ هنگفتی که به عنوان حق الثبت اسناد از مردم وصول و به حساب سازمان ثبت و خزانه دولت واریز می‌نمایند به عنوان کارگزاری صادق در زمینه وصول سایر حقوق دولتی اعم از مالیات و عوارض و حق بیمه و نیز با وزارتهای و سازمانهای دیگر دولتی همکاری دارند و در اثر این فعالیت مستمر دفاتر اسناد رسمی و دولت می‌توانند سالیانه مبالغ زیادی از مطالبات خود از اشخاص حقیقی و حقوقی را وصول نمایند. اما از این مبالغ دریافتی که یا مستقیماً توسط دفاتر اسناد رسمی وصول و به خزانه دولت واریز می‌شود و یا دفاتر در وصول آنها نقش اصلی را دارند، در قوانین و مقررات جاری یا اصلاً سهمی به دفاتر اسناد رسمی اختصاص داده نشده و یا اگر هم سهمی به آنان اختصاص داده شده (مانند ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی در خصوص حق الثبت) عملاً به آنان پرداخت نمی‌گردد و تنها محل و ممر درآمد دفاتر اسناد رسمی در قبال خدماتی که انجام می‌دهند حق التحریری است که برابر تعرفه اعلام شده از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک به آنان ابلاغ و اعلام می‌شود. اما تعرفه مذکور به جهات متعدد دارای ایراد و اشکال است که

در این مقاله به طور اجمال به آنها اشاره می‌شود و امید است در تغییرات و اصلاحات قوانین و آیین نامه‌های مربوط در آینده ملحوظ نظر مسئولین محترم سازمان ثبت و کانون محترم سردفتران و دفتر یاران قرار گیرد:

الف - حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی برابر ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ برابر تعرفه‌ای که توسط وزارت دادگستری (در حال حاضر سازمان ثبت اسناد و املاک) تعیین می‌شود، خواهد بود و برابر همان ماده این تعرفه باید هر چهار سال یکبار مورد بررسی مجدد قرار گرفته و در صورت اقتضا در آن تجدید نظر شود. آنچه روشن است در زمان تصویب این قانون (۱۳۵۴) میزان رشد تورم در جامعه ما به سرعت و شدت امروز افزایش نمی‌یافت و معمولاً میزان رشد تورم برای چند سال تقریباً ثابت بود و یا تغییر کمی داشت و لذا تغییر تعرفه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی بر اساس قانون مذکور (چهار سال یکبار) مشکلی برای دفاتر سردفتران ایجاد نمی‌نمود در حالی که امروزه با نرخ تورم دو رقمی که در طول سال گاه هزینه‌های جاری را دو یا حتی چند برابر می‌کند روبرو هستیم و در این شرایط که سردفتران باید هزینه‌های سنگین دفترخانه را تامین نمایند (اجاره بهای محل، حقوق کارکنان، حق بیمه کارکنان و دهها هزینه دیگر که به آنان تحمیل می‌شود) پایبند بودن به تعرفه‌هایی که چند سال قبل تصویب شده مشکل و گاه غیر ممکن است. از طرف دیگر چون تعرفه مذکور معمولاً حتی بیش از مهلت مقرر در قانون مورد بررسی مجدد و تجدید نظر قرار می‌گیرد، بناچار در هنگام تغییر تعرفه آن را چند برابر افزایش می‌دهند تا با تورم موجود مطابقت نماید و این خود باعث نارضایتی مردم می‌شود، چراکه به یکباره تعرفه را چند برابر کرده‌اند. بر این اساس پیشنهاد می‌شود با اصلاح ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی از طریق مجلس شورای اسلامی ترتیبی در نظر گرفته که تعرفه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی نیز مانند سایر مشاغل در اول هر سال و بر اساس میزان تورم اعلام شده از سوی بانک مرکزی افزایش یابد تا هم

سردفتران بتوانند از عهده هزینه‌های دفترخانه برآیند و هم مردم تحمل افزایش تعرفه را داشته باشند.

ب- علاوه بر مورد قبلی ایراد دیگری که بر تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی وارد است، اینکه تعرفه فعلی و همچنین تعرفه قبل از آن مجمل و نارسا است و به عبارت دیگر باید گفت که تعرفه حق التحریر فعلی ناعادلانه است به دلایل ذیل:

اولاً: در تعرفه حق التحریر فعلی خصوصاً در مورد اسناد غیر مالی تقریباً تمام اسناد غیر مالی اعم از وکالت‌نامه، تعهدنامه، رضایت‌نامه و قرار دادهای متفرقه یکسان تلقی شده و برای همه آنها نرخ حق التحریر یکسان در نظر گرفته شده است در حالی که کاملاً واضح است که همه انواع این اسناد در یک قالب نمی‌گنجد. چه از حیث حجم کار و صرف وقت که باید برای تنظیم آنها گذارده شود و چه از نظر مسئولیتی که تنظیم آنها برای سردفتر ایجاد می‌کند. بعنوان نمونه به جرأت می‌توان گفت امروزه بیش از صدها نوع وکالت‌نامه در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود که با هم از نظر ماهوی و نحوه تنظیم و آثار مترتب بر آنها و مسئولیت سردفتر در قبال تنظیم هر یک از آنها با هم متفاوت هستند از وکالت‌نامه فروش و انتقال املاک و اتومبیل و سهام شرکت و غیره تا وکالت‌نامه‌هایی که برای انجام یک امر خاص و جزئی تنظیم می‌شود. همگان اذعان دارند که همه این وکالت‌نامه‌ها به یک اندازه زحمت و مسئولیت ندارند که حق التحریر یکسان داشته باشند.

و در مورد اسناد مالی نیز تنها وجه تمایز بین اسناد مالی از حیث حق التحریر در تعرفه فعلی رقم و مبلغ سند می‌باشد که این معیار به تنهایی کافی نیست چراکه اسناد مالی نیز هر چند مبلغ آنها یکسان باشد ولی از حیث حجم سند و زحمت و وقت مورد نیاز جهت تنظیم و ثبت آنها بسیار با هم متفاوت هستند و نیز از جهت مسئولیت سردفتر در قبال تنظیم هر یک از آنها مثلاً یک سند قطعی غیر منقول که فروشندگان متعدد و خریداران متعدد دارد (مانند انتقال توسط وراثت مالک) باشند

قطعی غیر منقولی که یک فروشنده و خریدار دارد و یا ملکی که دارای چند جلد سند مالکیت است با ملکی که دارای یک سند مالکیت است از نظر تنظیم سند با هم یکسان نیستند و یا در خصوص اسناد رهنی که گاه چند برابر سایر اسناد مالی برای سردفتر زحمت و مسئولیت دارند.

ثانیاً: در تعرفه فعلی برخی از اسناد بدون دلیل خاصی استثنا شده و حق التحریر آن به دو صورت اعلام شده در خصوص سند وصیت نامه بدون آنکه تملیکی یا عهدی بودن آن نیز مشخص شود، آمده که وصیت نامه چنانچه توسط متقاضی تهیه و تقاضای ثبت آن از دفترخانه بشود، حق التحریر آن ۲۰۰۰۰ ریال است و در صورتی که به وسیله سردفتر تنظیم و تدوین شود، حق التحریر آن ۱۰۰۰۰۰ ریال است و این ترجیح بلامرغ است چرا که همه آگاهند ۹۹٪ اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می شود به وسیله خود سردفتر یا کارکنان دفتر خانه تهیه و تنظیم می شود و مختص به وصیت نامه نیست و این سردفتر است که باید بر اساس خواست مراجعین و با استفاده از دانش و تجربه خود نسبت به تنظیم و تدوین متن اسناد مراجعین مبادرت نماید و در اکثر قریب به اتفاق موارد مراجعین هیچ گونه اطلاعات حقوقی و یا حتی سواد ندارند تا بتوانند اسناد خودشان را تهیه و تنظیم نمایند.

و اگر تهیه کنندگان محترم تعرفه فعلی این را قبول دارند که اگر سندی توسط سردفتر تنظیم و تدوین شود باید حق التحریر آن بیشتر باشد، چرا این را در خصوص سایر اسناد از قبیل وکالت نامه و تعهد نامه و سایر اسناد مالی و غیر مالی تعمیم نداده اند. چون همان طور که فوقاً اشاره شد اکثریت اسناد را خود همکاران سردفتر تهیه و تدوین می نمایند و ارباب رجوع در این خصوص هیچگونه نقشی غیر از بیان مقصود خود از تنظیم سند ندارند.

بر اساس آنچه که به عرض رسید اکنون که سکان سازمان ثبت اسناد و املاک بدست با کفایت جناب حاج آقا علیزاده داده شده و ایشان نیز در صدد اصلاح و بهبود

سیستم و ساختار این سازمان هستند و در مدت مسئولیت‌شان شاهد اصلاحات بسیار خوبی نیز بوده‌ایم، پیشنهاد می‌گردد کمیته‌ای با همکاری کانون محترم سردفتران و دفتریاران تعرفه فعلی حق التحریر دفاتر اسناد رسمی را مورد بررسی کارشناسانه و دقیق قرار دهند و در خصوص موارد مطروحه و با توجه به واقعیات موجود پیشنهادهای کارشناسانه را ارائه نموده و در صورت لزوم نسبت به اصلاح قوانین و آئین نامه‌های مربوطه برحسب مورد از طریق مجلس شورای اسلامی یا قوه محترم قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک اقدام شود تا در نتیجه این اصلاحات دفاتر اسناد رسمی و سردفتران بتوانند بهتر و بیشتر از پیش به وظایف قانونی خود عمل نموده و بازوئی پرتوان‌تر برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باشند.



امام علی بن ابی طالب علیه السلام

فوت الحاجة خیر من طلبها من غیر اهلها

حاجت و خواسته را از دست دادن، بهتر تا آن را از ناکس خواستن.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی  
پرتال جامع علوم انسانی