

اهلیت و احراز هویت در دفاتر اسناد رسمی

محمود محمدزاده *





پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

یکی از مهمترین وظایف سردفتر برای ثبت نمودن اسناد احراز اهلیت و هویت متعاملین یا شخصی که سند را امضاء می‌نماید هست.

لازمه اجتماعی بودن هر فردی از افراد جامعه دارای شخصیت حقوقی می‌باشد که با آن می‌تواند دارای حق و تکلیف گردد، با امعان نظر در مواد ۹۵۶ و ۹۵۸ قانون مدنی مشخص می‌شود که اهلیت در نظر قانونگذار دارای دو مرحله است:

۱- اهلیت تمتع ۲- اهلیت استیفاء و آنچه مدنظر در ثبت اسناد است اهلیت استیفاء می‌باشد. و آن عبارتست از قابلیت که قانون برای آحاد مردم در جامعه شناخته که به وسیله آن بتواند حق خود را اجرا و یا در قبال سایرین متعهد باشند.

در اصطلاح حقوقی کسی که به سن اهلیت استیفاء رسیده باشد رشید گویند و با توجه به مفهوم مخالف ماده ۱۲۰۸ ق.م: «رشید کسی است که نظرات او در اموال و حقوق مادی خود عقلانی باشد»

با توجه به حذف ماده ۱۲۰۹ ق.م سابق «که سن ۱۸ سالگی را ملاک رشد می‌دانست» برخی چنین استنباط می‌کنند که سن بلوغ مندرج در تبصره یک ماده ۱۲۱۰ ق.م را هم می‌توان ملاک رشد دانست. ولی باید توجه داشت که طبق ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳ «اشخاصی که به سن ۱۸ سال شمسی تمام رسیده‌اند در محاکم

عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند. لذا هر کس که به سن ۱۸ سال تمام شمسی نرسیده باشد از لحاظ معاملات و عقود و ایقاعات مالی غیر رشید شناخته می‌شود. مگر به حکم دادگاه که رشید شناخته شود. (البته به استثناء نکاح و طلاق که مقررات خاصی دارد). باید دانست که ماده واحده مذکور در آن قسمت که مشعر بر رشید محسوب شدن اشخاصیکه دارای ۱۸ سال تمام شمسی باشند به قوت و اعتبار خود باقیست و در اعمال رایج حقوقی در ادارات، دفاتر اسناد رسمی مناط اعتبار و عمل می‌باشد و اینکه هیچ قانونی که مفهوماً یا منطوقاً با آن مغایر و مخالف باشد به تصویب نرسیده و شورای نگهبان نیز اظهار نظر بر مخالفت آن با شرع نکرده‌اند، بی شک ماده واحده در این قسمت قابل اجراء است.

فراز آخر ماده واحده فوق مناط تشخیص سن اشخاص را اوراق هویت آنها که همان «شناسنامه» است دانسته مگر آنکه خلاف آن ثابت شود.

اولین ورقه هویتی که برای افراد ایرانی در جامعه ما بعد از تولد صادر می‌گردد و طبق ماده ۱ قانون ثبت احوال از وظایف سازمان ثبت احوال کشور می‌باشد شناسنامه می‌باشد. همانطور که بیان شد از وظایف مهم سردفتران احراز اهلیت «یعنی اتمام هجده سالگی تمام» و هویت متعاملین یعنی تطابق امضاء کننده سند با شناسنامه عکسدار ابرازی می‌باشد.

چون که طبق تبصره ۱ ماده ۳۵ قانون ثبت احوال «شناسنامه‌های نمونه جدید افرادی که به سن ۱۵ سال تمام می‌رسند باید ملصق به عکس همان سال... باشد» و برابر تبصره ۲ «شناسنامه اولیه باید در سی سالگی تمام با عکس همان سال صاحب آن تجدید شود» و با توجه به اینکه قانونگذار از کلمه «باید» در تبصره‌های مذکور استفاده نموده و موضوع را از قواعد امره قرار داده لذا شناسنامه‌های مورد عمل و ارائه متعاملین در دفاتر اسناد رسمی باید عکسدار باشند و طبق ماده ۸ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ «در موقع مراجعه اشخاص برای انجام معامله به دفاتر اسناد رسمی باید از مراجعه کنندگان

ورقه شناسنامه مطالبه شود».

و اما پس از بیان مطالب مذکوره به بررسی مواد ۵۰ و ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ که در رابطه با احراز هویت متعاملین است می‌پردازیم و باید دانست حدود هفتاد سال از تصویب قانون ثبت سپری شده و در قوانین دیگر که در ارتباط با قانون ثبت می‌باشند تغییرات حاصل شده ولی قانون ثبت همچنان به اعتبار و قوت خود باقیست.

ماده ۵۰ ق.ت بیان می‌دارد: «هر گاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضاء شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید». همانطور که آقای غلامرضا شهری نیز در کتاب حقوق ثبت چاپ چهارم صفحه ۲۴۲ ذکر نموده‌اند علت عدم ذکر ارائه ورقه هویت در دفاتر اسناد رسمی در قانون ثبت «آنست که در موقع تصویب آن قانون هنوز شناسنامه عمومیت نداشت و شاید اکثر مردم فاقد شناسنامه بوده‌اند» لذا قانونگذار احتمال تردید در هویت متعاملین را برای مسئول دفتر در نظر آورده است.

در ماده ۵۰ مقنن صفات معروف و معتمد و شهود را در یک ردیف قرار داده است و حضور افراد مذکور جهت انجام یک عمل حقوقی را در دفتر در زمان تردید مسئول دفتر در هویت امضاء کننده لازم دانسته است.

اما «تردید» در لغت: شک و دودلی را گویند. و در حقوق نیز به همین معنی استفاده می‌شود. شاهد: یعنی مشاهده کننده امری یا چیزی حاضر، شهود یعنی ادای شهادت کردند، شهادت به معنی گواهی دادن در لغت آمده است. معرف: در لغت به معنی تعریف کننده، آنکه می‌شناساند و تعریف می‌کند (لغتنامه دهخدا)

معرف: در قدیم که شناسنامه نبود در دادگاهها و ادارات برای شناسایی اصحاب دعوی و ارباب رجوع معرف لازم بود که شهادت بر هویت بدهد (مبسوط شماره ۱۳۰۷۳ دکتر

جعفری لنگرودی) و معتمد در لغت به معنی اعتماد کرده شده آمده و در حقوق به کسی که عمل حقوقی یا واقعه حقوقی با حضور و اشراف او صورت گیرد.

آنچه مفهوماً و منطقاً از ماده ۵۰ ق.ت.ا استنباط می‌شود اینکه حضور دو نفر از اشخاص معروف و معتمد و شهود در زمان تردید مسئول دفتر در هویت امضاء کننده است و مفهوم مخالف اینکه «هر گاه مسئول دفتر در هویت امضاء کننده تردید نداشته باشد» نیاز به حضور دو نفر معروف و معتمد و شهود نیست و سند را فقط امضاء کننده با توجه به احراز هویت مسؤل دفتر بدون حضور افراد دیگر جهت شناسایی وی خود به تنهایی امضاء خواهد نمود.

که البته اکنون با توجه به پیشرفت جوامع و پیچیدگی روابط اجتماعی و گسترش جوامع شهری که دوران متفاوت با دوران هفتاد سال پیش می‌باشد و افراد بنا به مقتضیات اجتماعی دارای چندین ورقه هویت اعم از شناسنامه، گذرنامه، گواهینامه، کارت شناسایی محل کار، دفترچه درمانی، دفترچه بانکی و... که ملصق به عکس صاحب آن می‌باشد، هستند. ماده ۶۴ ق.ت.ا بیان می‌دارد: «در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ (لال)، بی سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبور باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نمایند...»

در ماده ۶۶ ق.ت.ا آمده «در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی سواد است علاوه بر معرفی حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است...»

قانونگذار در هر دو ماده و در مورد اشخاص مذکور در موارد مورد اشاره از کلمات «علاوه بر معرفی هر یک باید یک نفر معتمد یا مطلع مورد اعتماد حاضر نماید» چنانچه در بررسی ماده ۵۰ ق.ت.ا بیان شد شأن نزول «اشخاص معروف و معتمد و شهود» در زمانی است که هویت امضاء کننده مورد تردید مسؤل دفتر است. و معرف و شاهد را می‌توان به عنوان یک اماره در نظر گرفت که معرف و یا شاهد در شناسائی شخص امضاء کننده به

سردفتر کمک می‌کنند همچنان که حضور یک نفر مطلع مورد اعتماد شخص بیسواد برای وی کمک می‌کند تا از مفاد و مندرجات سند اطلاع حاصل کند. و نظر مقنن از حضور معتمد در مورد اشخاص مذکور در مواد یاد شده هم از جهت حفظ حقوق اشخاص بیسواد یا کور یا کر یا گنگ بوده که با ایما و اشاره از موضوع سندی که امضاء می‌کنند مطلع شوند. و از جهت دیگر اینکه برای حفظ حقوق سردفتر (مسئول دفتر) از جهت بی طرفی سردفتر و اینکه در مظان اتهام قرار نگیرد می‌باشد. چرا که معتمد برخلاف معرف نیازی نیست که معروف و شناخته شده برای مسئول دفتر باشد. و منظور مقنن از معرفین وسیله‌ای است برای مسئول دفتر برای رسیدن به هدف احراز هویت لذا چنانچه هویت متعاملین یا امضاء کننده برای مسئول دفتر مسجل باشد و تردید نکند در این صورت برای مسئول دفتر فرقی بین شخص باسواد یا بیسواد در احراز هویت نمی‌باشد و افراد باسواد در احراز هویت هیچگونه رجحانی بر افراد بیسواد اجتماع ندارند که نیاز داشته باشند همیشه دو نفر معرف و یک معتمد در تنظیم اسنادشان همراهشان باشد. و اینکه بعضی تصورشان بر اینست که برای افراد بیسواد علاوه بر معتمد دو نفر نیز معرف نیاز است به نظر مواد قانونی را مجرد و بدون پیوستگی و ارتباط بهم بررسی و برداشت می‌نمایند.

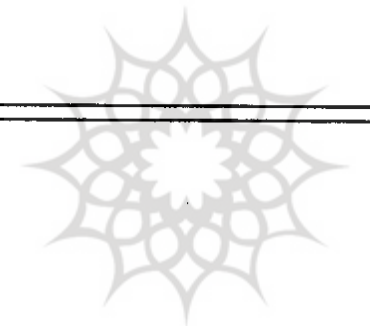
به فرض مثال شخص بیسواد چندین واحد آپارتمانی دارد که تفکیک نموده و در صدد انتقال آن به اشخاص مختلف در یک روز و در یک دفتر می‌باشد، آیا برای هر ثبت سند باید دو نفر معرف و یک معتمد همراه داشته باشد که قطعاً نظر مقنن چنین نبوده است. چون آن شخص بیسواد بعد از امضاء سندی در دفتر خود از معرفین دفتر می‌شود و یا در فرض دیگر شخصی معامله قطعی غیر منقول انجام و در همان روز تلفنی را مصالحه و نیز خودرو خود را به دیگری انتقال می‌دهد و همه این موارد در نزدیک مسئول دفتر و در دفتر واحد انجام می‌شود، در چنین مواردی مسئول دفتر برای هر معامله دو نفر معرف و یک معتمد از شخص بیسواد باید طلب نماید اگر چنین باشد که این مسامحه در بیان بوده و

مقنن نمی‌خواهد چنین مشقات و مشکلاتی را برای آحاد جامعه بوجود آورد. چون معرفین با یک بار معرفی شخص بیسواد به مسؤول دفتر دیگر هويت وی برای سردفتر محرز و مسلم شده و شخصی را که مسؤول دفتر در احراز هويتش تردید ندارد دیگر نیازی به معرف نیست چه این شخص بیسواد یا با سواد باشد و تأکید قانونگذار مبنی بر حضور افراد مطلع و معتمد به همراه افراد کور، کر، گنگ، بیسواد جهت جلوگیری از تضییع حقوق چنین اشخاصی است و در صورتی که تردیدی در احراز هويت آنان نشود موضوع حضور معرفین سالبه به انتفاء است. همچنان که این موضوع در ماده ۱۰ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۱۷ آمده «... هر گاه زوجین یا یکی از آنها بیسواد باشند باید یک نفر مطلع باسواد که طرف اعتماد شخص بیسواد باشد در دفتر حاضر گردد...» لذا افراد بیسواد که دارای ورقه هويت معتبر می‌باشند و تردیدی نیز در هويت آنان برای مسؤول دفتر نباشد نیازی ندارند که همواره دو نفر معرف آنان را به مسؤول دفتر معرفی نمایند و برای تنظیم هر سندی که شاید بعضاً در روز دو یا سه مورد یا گاه بیشتر باشد سه نفر همراه داشته باشند و مطمئناً نظر قانونگذار در خصوص افراد کر، کور، گنگ یا بیسواد چنین نبوده و امید است با توجه به توسعه فن آوری و ارتباطات و رسانه‌های جمعی و ارتباط تنگاتنگ قوانین و تأثیرشان بر همدیگر قوانین ثبتي نیز مطابق با زمان مورد تجدید نظر قرار گیرد.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

بَیِّنکُمْ وَ بَیِّنِ الْمَوْعِظَةِ حِجَابٌ مِنَ الْغُرَّةِ

میان شما و موعظه پرده‌ای است از غفلت



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی