

سخنی در صلاحیت انحصاری دفاتر اسناد رسمی
در تنظیم اسناد رسمی متضمن معامله یا انتقال مالکیت

مصطفی سرخیل^۱





شپښه شكاره علوم انساني و مطالعات فرېنجي
پر تال جامع علوم انساني

سخنی در صلاحیت انحصاری دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد رسمی متضمن معامله یا انتقال مالکیت

دفاتر اسناد رسمی مراجعی قانونی هستند که در چهارچوب قوانین، مسؤولیت تنظیم اسناد رسمی را دارند و قانونگذار این وظیفه خطیر و پرمسؤولیت را در قوانین متعدد بردوش سران دفاتر اسناد رسمی نهاده است. از جمله در ماده ۴۹ قانون ثبت مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ شمسی، ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون را در حیطه وظایف مسؤولین دفاتر اسناد رسمی احصاء نموده است و همچنین در مواد ۴۷ و ۴۸ و ۸۱ همین قانون، تنظیم اسناد رسمی را جزء وظایف دفاتر اسناد رسمی بر شمرده و اساساً هدف از تاسیس دفاتر مزبور را تنظیم این گونه اسناد عنوان نموده است. بدین دلیل مستثنی نمودن تنظیم بعضی اسناد^۱ که بعضاً کم اهمیت تر از سایر اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد، نیست، و نیز از حیث احراز شرایط مندرج در قانون که از مصادیق بارز آن احراز مالکیت، اهلیت و هویت می‌باشد با اسناد دیگری که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد تفاوتی ندارد، خالی از صورت و وجاهت قانونی است.

همچنین اگر تعمقی در ماده ۴۷ قانون یادشده داشته باشیم که به نظر می‌رسد در تقسیم بندی قوانین جزء قوانین و قواعد امره است و اراده افراد و اشخاص اعم از حقیقی

۱. مانند اسناد انتقال یا صلح حقوق تلفن اعم از ثابت و سیار که در شرکت مخابرات انجام می‌گیرد.

یا حقوقی - در صورتی که مخالف آن باشد - فاقد هر گونه اثر است، مانند قوانینی که راجع به نظم عمومی است، اشاره بر این مطلب دارد که:

«در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه (سازمان ثبت اسناد کنونی) مقتضی بداند، ثبت اسناد ذیل اجباری است: ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده است. ۲ - صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه» ملاحظه می کنیم علی رغم اینکه قوانین دیگری در نسخ صریح یا ضمنی قوانین مزبور وضع و منتشر نگردیده است، این مهم توسط بعضی مراجع، آن هم نوعاً خصوصی^۱ که نظارت دقیق تر^۲ در انتخاب آنها - از جمله نظارتی که در انتخاب سران دفاتر اسناد رسمی صورت می گیرد - اعمال نشده، معمول می گردد. حال آنکه قانونگذار ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول و همچنین ثبت صلح نامه، هبه نامه و شرکت نامه را در صلاحیت انحصاری دفاتر اسناد رسمی قرار داده است. و این موضوع بنا به دلایل ذیل و دلایل مشروحه دیگر که در این مقال نمی گنجد از نظر علمی و قانونی قابل تفویض اختیار یا جایگزینی مراجع دیگر نمی باشد.

الف: احراز هویت

موادی که قانونگذار در مواد ۵۰ الی ۵۳ قانون ثبت - که ذیلاً درج می گردد - بیان داشته است، مشعر بر نحوه احراز هویت طرفین اسناد تنظیمی و ناظر به پیچیدگی و واجد حساسیت بودن این امر است که صرفاً و انحصاراً بر دوش مسؤول دفتر اسناد رسمی گذاشته شده است:

ماده ۵۰: هرگاه مسؤول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنها را تصدیق نموده و مسؤول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

۱. منظور دفاتر خدمات تلفن همراه می باشد.

۲. از حیث صلاحیت علمی مورد نظر است.

ماده ۵۱: در مورد ماده فوق شاهدهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.

ماده ۵۲: وقتی که مسوول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت اسناد امتناع نماید»، و موارد مشروحه دیگر در باب احراز هویت که به دلیل رعایت اختصار از بیان آنها احتراز می‌گردد.

با این توصیف ملاحظه می‌کنیم که برای احراز هویت متعاملین قانونگذار اقداماتی را پیش بینی نموده است که این گونه امور با دقت و توجه هر چه بیشتر انجام گردد تا از توالی فاسد و آثار سوء ناشی از آن جلوگیری گردد. همچنین می‌بینیم که قانونگذار مسوول دفتر اسناد را در صورتی که نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند از ثبت نمودن اسناد منع نموده است. تاکید قانونگذار به این حد بر مسئله احراز هویت، صرفاً برای جلوگیری از سوء استفاده‌های احتمالی و توالی فاسدی است که در صورت عدم رعایت، مجازات‌های انتظامی خاصی را برای سران دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی نموده است. از جمله توبیخ کتبی با درج در پرونده، جریمه نقدی، انفصال موقت و دائم از اشتغال به شغل سردفتری و مضافاً اینکه مسوولیت‌های جزائی و مدنی نیز در صورت اشتباه در احراز هویت متصور است.

ب: احراز اهلیت

این نکته در احراز اهلیت نیز فوق العاده حائز اهمیت است. به استناد بند دوم ماده ۱۹۰ قانون مدنی، اهلیت طرفین، از شرایط اساسی صحت معاملات می‌باشد و برای احراز اهلیت علاوه بر احراز بلوغ که به سادگی و بر اساس سن متعاملین و ملاحظه اسناد سجلی قابل بررسی است، احراز اهلیت و بررسی عقل و رشد متعاملین کمی دشوار می‌نماید. چه احراز این قضیه امری موضوعی است و اثبات وجود یا عدم آن نیازمند بررسی و تدقیق کارشناسانه سردفتر می‌باشد. از طرفی ملاحظه می‌شود که معاملات کسانی که فاقد رشد اقتصادی و عقلی می‌باشند به دستور ماده ۲۱۲ قانون مدنی محکوم به بطلان است و رأی حجر اشخاص محجور در محاکم دادگستری اصدار می‌یابد و این مهم در اجرای ماده ۷۲

قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴ به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام می‌گردد. در نتیجه هیچ تکلیفی دائر بر اعلام اسامی محجورین به سایر مراجع موجود ندارد. ملاحظه می‌شود که با تفویض اختیار تنظیم اسناد رسمی متضمن معامله که در سایر مراجع بجز دفاتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد و بدون وجود نصوص قانونی به شرح فوق، این معضل نمایان می‌گردد؛ و اساساً باید گفت که سایر مراجع در تشخیص محجوریت برای انجام معاملات محدودیت دارند، و در صورت اطلاع داشتن نیز نظر به اینکه قانون، محاکم دادگستری را ملزم به اطلاع رسانی به سازمان ثبت اسناد و املاک نموده است، هیچ‌گونه مسؤلیتی را نخواهند پذیرفت.

در کتاب دهم قانون مدنی مصوب سال ۱۳۱۴ شمسی نیز که ناظر به مباحث حجر و قیمومت می‌باشد الزامات و مقررات کاملاً فنی و پیچیده‌ای در خصوص نحوه تعیین تکلیف اموال محجورین از جمله صغار، اشخاص غیر رشید و مجانین بیان شده است و اجرای دقیق و اعمال صحیح مقررات مزبور نیاز به داشتن دانش حقوقی، تخصص و تبحر فراوانی است که این الزامات و مقررات باید در تنظیم اسناد ملحوظ نظر مراجع رسمی باشد.

ج: مواردی که تنظیم اسناد معاملات مراجعین توسط سایر مراجع بجز دفاتر اسناد رسمی قانوناً میسر نمی‌باشد.
به عنوان مثال:

۱) اسنادی که به موجب دستور محاکم دادگستری به صورت سند انتقال قطعی تنظیم می‌گردد. بر فرض مثال در رابطه با اجرای دادنامه محکومیت طرف به انتقال قطعی حقوق ناشی از تلفن که با استناد قانون اجرای احکام مدنی مصوب اول آبان ماه ۱۳۵۶ شمسی صورت می‌گیرد و انجام این مهم مستمسک به ماده ۱۴۵ قانون اجرای احکام مدنی جز از طریق دفاتر اسناد رسمی امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۲) در خصوص ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۱/۱۰/۱۸ تنظیم سند انتقال اجرائی نسبت به هر مالی که در ذمه باشد و در رهن قرار گرفته است جز از طریق دفاتر اسناد رسمی صورت نمی‌گیرد.

د: افراد ممنوع معامله

دفاتر اسناد رسمی از ثبت اسنادی که مربوط به افراد ممنوع معامله می‌باشد به شدت محذورند. این گونه افراد از تصرف در اموال خود ممنوع گردیده‌اند و این موضوع در بندهای ۱۴ و ۱۷ بخشنامه‌های ثبتی در خصوص نگهداری دفاتر ممنوع معامله که اسامی این گونه افراد در آن ثبت شده، تأکید شده است. بند ۱۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی می‌گوید: «برای رفع هر گونه اشتباه و جلوگیری از انجام معامله اشخاص ممنوع معامله لازم است ادارات ثبت دفتری بنام دفتر اشخاص ممنوع معامله تنظیم و نام اشخاص ممنوع معامله را که تاکنون اعلام شده و می‌شود در دفتر مزبور ثبت نمایند».

بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی نیز بیان می‌دارد: «دفاتر اسناد رسمی باید دفاتری جهت ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله و املاک بازداشت شده و اراضی مشمول بند ز ماده واحده لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداریهای نظایر آنها داشته باشند و کلیه بخشنامه‌های مربوطه را در آن ثبت نموده و قبل از رفع بازداشت و ممنوعیت از طرف مرجع ذی صلاحیت از ثبت هرگونه سند در موارد فوق‌الذکر خودداری نمایند».

شایان ذکر است که دفاتر اسناد رسمی علاوه بر داشتن اطلاعات قبلی مربوط به افراد ممنوع معامله به صورت مستمر بخشنامه‌های جاری افراد ممنوع معامله را دریافت و در دفاتر خود ثبت می‌نمایند. علاوه بر این با مکانیزه شدن امور دفاتر، جدیداً به صورت مکانیزه این امکانات در اختیار دفاتر می‌باشد. مضافاً اینکه کانون سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی نیز اسامی این افراد و حتی افرادی را که از آنها رفع ممنوعیت به عمل آمده است به صورت چند جلد کتاب مجلد در اختیار دفاتر اسناد قرار داده است. ملاحظه می‌شود که در این خصوص نیز دفاتر اسناد رسمی به جهت داشتن آخرین اطلاعات اشراف و تسلط بیشتری نسبت به سایر مراجع در اجرای بهتر بخشنامه‌ها و همچنین مقررات جاریه دارند. و چگونه است مراجعی بدون اطلاع یا کم اطلاع از اسامی افراد ممنوع معامله و املاک و اموال بازداشتی نسبت به تنظیم و ثبت اسناد اموال اقدام می‌نمایند، در حالی که این اطلاعات قبلاً در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار گرفته است.

از جمله افرادی که ممنوع معامله هستند بجز افرادی که دارای محجوریت موضوع

ماده ۱۲۰۷ قانون مدنی می‌باشند، کسانی هستند که ممنوع بالاختیار می‌باشند. ممنوع بالاختیار اصطلاحاً یعنی کاری که شخص معینی نمی‌تواند آن را انجام دهد ولی این عدم توانایی را خود آن شخص باعث شده باشد مثلاً تاجری که حکم ورشکستگی او صادر شده باشد نمی‌تواند فعالیت بازرگانی بکند. ولی این عدم توانایی را خود او سبب شده است که تعادل بازرگانی خود را از دست داده و در نتیجه دیون او بیشتر از دارایی او شده است. بنابراین تاجر مزبور پس از صدور حکم حجر مستنکف از پرداخت دیون بوده و حسب القاعده خسارت تأخیر زمان جریان عملیات تصفیه به او تحمیل می‌شود.^۱

احکام مربوط به ورشکستگی تاجر نیز مستنداً به ماده ۴۱۵ قانون تجارت به دفاتر اسناد رسمی اعلام می‌گردد که در حال حاضر حسب رویه معمول از طریق معاونت قضایی اداره کل تصفیه امور ورشکستگی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و متعاقب آن به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می‌گردد که از انجام معاملات این گونه افراد ممانعت به عمل آورند. زیرا این گونه افراد برابر نص صریح قانون در ماده ۴۱۸ قانون تجارت از تاریخ صدور حکم از مداخله در تمام اموال خود حتی آنچه که ممکن است در مدت ورشکستگی عایدشان گردد ممنوع هستند و از طرفی باز هم به استناد همین قانون در ماده ۴۲۳ هرگاه تاجر بعد از توقیف، معاملات ذیل را بنماید، باطل و بلا اثر خواهد بود: ۱- هر صلح محاباتی یا هبه و به طور کلی هر نقل و انتقال بلاعوض اعم از اینکه راجع به منقول یا غیر منقول باشد. ۲- تأدیه هر قرض اعم از حال یا مؤجل به هر وسیله که به عمل آمده باشد. ۳- هر معامله که مالی از اموال منقول یا غیر منقول تاجر را مقید نماید و به ضرر طلبکاران تمام شود و به طریق اولویت هر معامله‌ای که متضمن فروش یا انتقال اموال تاجر ورشکسته گردد، مشمول حکم بطلان موضوع ماده ۴۲۳ قانون مزبور می‌باشد. از طرفی ماده ۲۱۸ قانون مدنی نیز که اشعار داشته است هر گاه معلوم شود معامله با قصد فرار از دین به طور صوری انجام شده، آن معامله باطل است، مؤید این مطلب است که تنظیم اسناد نمی‌تواند بدون التفات و توجه به مطالب مارالذکر باشد.

تعمق و اندیشه در سایر الزامات و مقرراتی که به نوعی به اعمال سران دفاتر اسناد رسمی حاکمیت دارد، همگی مثبت این ادعاست که باید به صلاحیت انحصاری دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد متضمن معامله، اعم از بیع، صلح، هبه و... توجه و دقت فراوان داشت. چه، عدم مرعی نظر بودن این گونه موارد به مرور مضراتی را به جامعه وارد خواهد آورد که به هیچ وجه و تحت هیچ عنوان قابل جبران نخواهد بود.

در پایان تأکید بر این نکته لازم است که مطالب یاد شده صرفاً با یک نگرش کلی به قوانین و وضع موجود انشاء یافته است، و چه بسا اگر در مقام تحلیل و تحقیق واقعی این موضوع بررسی شود، استدلالاتی قوی و متقن تر در رد و انتقاد به این گونه تصمیمات غیر کارشناسی، یافته خواهد شد که تماماً قابل بررسی و تأمل است.





ثروءشكاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی