

## سیر تاریخی و بررسی تحلیلی پیرامون قوانین و مقررات راجع به

### هزینه‌های قانونی ثبت اسناد

خسرو عباسی داکانی<sup>۱</sup>

#### بخش اول

تاریخچه بحث - سیری در قوانین و مقررات راجع به حقوق قانونی ثبت اسناد

۱ - قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۲۹۰ شمسی

اولین قانون مربوط به ثبت اسناد در تاریخ ۱۲ جمادی‌الاول ۱۳۲۹ قمری برابر با سال ۱۲۹۰ شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید. به موجب قانون مزبور اداره ثبت اسناد عبارت بود از دایره ثبت اسناد و دفتر راکد کل. دوایر ثبت اسناد در حوزه‌های محاکم ابتدایی تشکیل می‌شدند و در واقع به موجب قانون مزبور دوایر ثبت اسناد مرکب از دو قسمت بود ۱ - مباشرین ثبت اسناد ۲ - دفتر راکد. مباشرین ثبت در خدمت دولتی بوده و در واقع اسلاف سردفتران امروزی محسوب می‌شوند.

#### الف - وظایف مباشرین ثبت

مشاغل و وظایف مباشرین ثبت در باب دوم قانون مزبور در ماده ۴۷ معین شده بود که

---

۱. سردفتر اسناد رسمی ۱۰۶ تهران و عضو هیأت تحریریه مجله کانون.

عبارتند از:

الف - ثبت اسنادی که نزد آنها می‌آورند موافق قسمت دوم فصل اول باب دوم.  
ب - دادن (صورت) از ثبت دفاتر اسناد و همچنین (سواد) از اسنادی که ثبت می‌شود موافق مقررات قسمت سوم همان فصل.

ج - تصدیقاتی که مباشرین ثبت موافق قسمت چهارم آن فصل می‌دهند.  
د - پذیرفتن و حفظ اسنادی که در مباشرت ثبت امانت می‌گذارند.

به عبارت دیگر اشخاص برای آنکه از مزایای اسناد رسمی که در مرحله اول تثبیت حقوق و منافع و مالکیت ایشان بر اموال می‌باشد استفاده کنند و از ادعاها و دعاوی سایرین در موارد مذکور مصون و محفوظ بمانند به ثبت رسمی اسناد خویش رغبت زیادی پیدا کردند و در مرحله اول اسناد عادی خود را به دفاتر مباشرین ثبت ارائه نمودند تا مفاد و مضمون و متن آن اسناد در دفاتر ثبت اسناد مباشرین به ثبت برسد و اسناد مزبور ممه‌ور به مهر دوایر مباشرت ثبت گردد تا در نتیجه از ادعاهای اشخاص ثالث جلوگیری نموده و دغدغه‌های کمتری در حفظ اموال خود داشته باشند.<sup>۱</sup>

مطابق ماده ۸۲ همان قانون مقصود از ثبت اسناد موافق ترتیباتی که در همان قانون مقرر است رسمی کردن اسناد ثبت شده یعنی قطعی کردن تاریخ سند و ضبط خط و مهر و اقرار و حفظ مندرجات سند از تغییر و تبدیل می‌باشد. نکته قابل توجه دیگر آنکه مطابق مواد ۸۴ تا ۹۳ همان قانون از ثبت دفتر (صورت) و از اصل سند (سواد) به متقاضیان ذینفع داده می‌شد و مباشر ثبت در هر مورد مطابق بودن صورت را با اصل ثبت دفتر و مطابق بودن سواد سند را با اصل سند تصدیق نموده و به متقاضی تسلیم می‌نمود و صورت مزبور در حکم ثبت دفتر و اصل سند بود و همچنین سواد صادره در حکم اصل سند بود و در تمام محاکم و ادارات معتبر می‌بود. ترتیبی که امروزه در قوانین کنونی فراموش گردیده و

۱. توضیح آنکه در زمان قاجاریه کار به جایی رسیده بود که اشخاص برای آنکه اموال و املاک خویش را از تعرضات و ایستگان حکومت حفظ نمایند اسناد خویش را نزد سفارتخانه‌های روسیه و انگلستان برده و ممه‌ور به مهر سفارت می‌نمودند تا بلکه به این طریق مالکیت خویش را تثبیت نمایند و از حمایت کشور خارجی بهره‌مند شوند.

صورت و سواد هر دو در یک معنا استعمال می‌شود و دیگر اثری از اصطلاح صورت در قوانین بعدی دیده نمی‌شود.

### ب - حقوق دولتی

مطابق ماده ۱۱۴ همان قانون، حقوق دولتی به انجام وظایف مباشرین ثبت تعلق می‌گرفت و حقوقی که مباشرین ثبت اسناد دریافت می‌نمودند به دو نوع تقسیم می‌شدند ۱ - حقوق نسبی ۲ - حقوق ثابت.

۱ - حقوق نسبی به اسنادی تعلق می‌گرفت که متضمن نقل و انتقال اموال باشند ۲ - حقوق ثابت به اسنادی تعلق می‌گرفت که موضوع آن نقل و انتقال اموال نباشد. و مطابق ماده ۱۱۵ تعرفه مخصوصی برای تعیین حقوقی که در اداره ثبت اسناد دریافت می‌شد منضم به قانون مزبور بود. براساس ماده ۱۱۶ هرگاه هر دو طرف معامله برای استفاده قانونی به اداره ثبت مراجعه می‌نمودند حقوق مقرر را بالمناصفه باید می‌پرداختند والا طرفی که به اداره مزبور رجوع می‌کرد ملزم به پرداخت حقوق یاد شده بود ولی هرگاه اصحاب معامله قراری در باب تأدیه حقوق مابین خودشان گذارده بودند موافق قرارداد آنان باید رفتار می‌شد. مطابق ماده ۶۴ مباشر ثبت قبل از ثبت سند حقی را که به آن تعلق می‌گرفت را می‌بایستی به اصحاب معامله یا وکلاء آنها اعلام می‌نمود و بعد از تحصیل رضایت آنها سند را ثبت می‌نمود. مطابق ماده ۱۱۷ مباشر ثبت پس از ثبت سند مبلغ دریافتی را با تمام حروف در ذیل ثبت سند در دفتر و بر روی سند باید می‌نوشت ولیکن در صورتی که معادل وجه دریافتی بر روی سند تمبر دولتی الصاق شده بود نوشتن وجه بر روی سند لازم نبود. موافق ماده ۱۸ همان قانون مباشرین ثبت باید نوع حقیقی سند را مأخذ قرار داده موافق تعرفه حقوق دولت را دریافت می‌کردند و نباید به اظهارات ایشان تعیین نوع و طبقه سند اکتفاء می‌نمودند. براساس ماده ۱۱۹ همان قانون مباشر ثبت حق داشت صحت اقراراتی که نزد او می‌شد و همچنین صحت مندرجات اسناد را برای حفظ حقوق دولتی تفتیش و تحقیق نماید و ترتیب محاسبه و تفتیش هم به موجب ماده ۱۲۰ قانون مزبور به دستورالعملی احاله شده بود که وزیر عدلیه و وزیر مالیه آن را تنظیم و به

مباشرتین ثبت ابلاغ می‌نمودند.

### ج - مجازاتها

در باب مجازات‌های مباشرین ثبت نیز در ماده ۱۲۸ مقرر شده بود که هرگاه اجزای اداره ثبت وجه ثبت را عمداً به کمتر از تعرفه اخذ نمایند در دفعه اول دو برابر آنچه کسر گرفته‌اند و در دفعه دوم سه برابر و در دفعه سوم چهار برابر از مقرری آنها مسترد و به خزانه دولت واریز می‌شد. و اگر مقرری نداشته و یا کافی نبود در هر یک از صور مزبور در مقابل هر یک تومان یک روز حبس می‌شدند و در دفعه چهارم علاوه بر ترتیب مقرر در دفعه سوم از شغل خود نیز منفصل می‌شدند. مطابق ماده ۱۲۹ هرگاه معلوم می‌شد یکی از اجزاء اداره مزبور پس از اخذ حقوق دولتی تمام یا قسمتی از آن را پنهان کرده از شغل خود معزول شده و به هیچ خدمتی قبول نمی‌شد. به علاوه از شش ماه الی یکسال مقرری او مسترد و از ششماه الی یکسال محبوس می‌شد.

مطابق ماده ۱۳۰ نیز مقرر شده بود که هرگاه هر یک از اجزاء اداره ثبت اسناد علاوه بر تعرفه وجوهی اخذ کرده و به حساب دولت نیاورد موافق ماده ۱۲۸ مجازات خواهد شد و اگر زیاده را به حساب دولت آورده بود به واسطه غفلت موافق ماده ۱۳۱ همان قانون در دفعه اول ثلث مقرری یکماهه او و در دفعه دوم مقرری یک ماهه او به طور کامل مسترد می‌شد و در دفعه سوم ششماه از خدمت منفصل می‌شد و در هر دو صورت مبلغ اضافه دریافتی به صاحبش مسترد می‌شد.

### د - تعرفه اعمال اداره ثبت

مطابق ماده ۱۳۸ قانون مزبور حقوقی که در اداره ثبت برای اعمال مقررات اخذ می‌شد از قرار تفصیل ذیل مقرر شده بود:

«اول، برای ثبت اسنادی که موضوع آنها عین مال غیرمنقول است از قبیل قباله و بیع شرط و رهن و مصالحه‌نامه و هبه‌نامه و صدق‌نامه و وصیت‌نامه و وقف‌نامه و امثال آنها از هر یک تومان نیم شاهی دریافت می‌شود.

دوم، از ثبت اسناد متعلقه به اموال منقول از نقود و اجناس و منافع اعیان از قبیل

تمسکات و اجاره‌نامه و فته‌طلب و قبض و صدق‌نامه و غیرها به هر یک تومان ربع یک شاهی اخذ می‌شود.

سوم، برای ثبت کلیه اسنادی که موضوع مالی ندارد از قبیل طلاق‌نامه و وکالت‌نامه و اقرارنامه و استشهادنامه و مثال آنها به هر سندی دو قران اخذ می‌شود.

چهارم، برای دادن صورت ثبت دفتر به هر صفحه از دفتر دو قران اخذ می‌شود.»

این قانون به موجب ماده واحده مصوب ۲۸ حمل ۱۳۰۲ خورشیدی مجلس شورای ملی منسوخ شد و از درجه اعتبار ساقط گردید.

پنجم، برای دادن سواد سند به هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین و اعلام می‌نماید دو قران اخذ می‌شود.

ششم، از تصدیق مطابقت سواد با اصل و تصدیق اصالت امضاء و تصدیق اینکه در چه تاریخ سندی ثبت شده و تصدیق اظهار یا اقرار کسی از هر یکی دو قران اخذ می‌شود.

هفتم، از تصدیق هویت یا حیات کسی به هر یک چهار قران اخذ می‌شود.

هشتم، از تبلیغ اظهار کسی به کسی یا ثبت آن در دفتر پنج قران اخذ می‌شود.

## ۲ - قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۲

پس از چند سال که قانون مزبور پابرجا و مورد عمل بود در تاریخ ۲۱ حمل ۱۳۰۲ هجری شمسی قانون دیگری که مشتمل بر دو بخش اساسی ۱ - ثبت املاک ۲ - ثبت اسناد بود، به تصویب کمیسیون عدلیه مجلس شورای ملی رسید به موجب ماده ۵ این قانون هر یک از دوائر ثبت اسناد و املاک مشتمل بر دو شعبه بود: ۱ - شعبه ثبت که در تحت اداره یک نفر رئیس شعبه توسط مأمورین متخصص این کار (مباشرتین ثبت) اداره می‌شد. ۲ - یک شعبه ضبط و مطابق ماده ۲۰ همان قانون هر دایره ضبط دو دفتر مخصوص داشت. الف - دفتر ثبت خلاصه سوادهایی که مطابق آن قانون داده می‌شد ب - دفتر عایداتی که از این ممر دریافت می‌شد.

### الف - جرایم و مجازات‌ها

در فصل چهارم در باب جرائم و مجازات‌ها، ماده ۲۱۹ در باب کسر دریافتی عمدی

حق‌الثبت از تعرفه مقرر، همان حکم ماده ۱۲۸ قانون ثبت اسناد قبلی را عیناً تأیید نموده و در ماده ۳۰ مقرر شد «هرگاه معلوم شود که یکی از اجزاء اداره ثبت اسناد و املاک تمام یا قسمتی از وجوه دولتی را تصاحب و یا تلف نموده و یا اینکه علاوه بر تعرفه مقرر وجهی اخذ کرده و به حساب نیاورده باشد علاوه بر استرداد وجوه مزبور و انفصال دائمی از خدمت به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد ولی اگر وجوه زیادی را اخذ و به حساب دولت آورده باشد به علاوه استرداد وجه، محکوم به یکسال انفصال موقت خواهد شد.»

#### ب - وظایف مباشرین ثبت

مطابق ماده ۷۱ قانون اخیر در وظایف مباشرین ثبت به قرار ذیل تغییراتی صورت گرفت «الف - ثبت اسنادی که نزد آنها می‌آورند مطابق مقررات قانون اخیر ب - دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که در ماده ۱۰۷ مطرح است ج - دادن تصدیق‌نامه‌هایی که در این قانون معین شده است د - قبول و حفظ اسنادی که تودیع می‌شود». همانطور که ملاحظه می‌شود دفاتر پس از تصویب این ماده از قانون دیگر نمی‌توانستند (صورت) ثبت دفاتر را به متقاضیان بدهند، برخلاف ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد قبلی که مباشرین ثبت چنین اختیاری داشتند، و فقط می‌توانستند از روی اصول اسناد (سواد) در اختیار متقاضیان ذی‌نفع قرار دهند. ولی در ماده ۷۳ همان قانون در مورد (صورت) صحبتی به میان آمده بود که معلوم نیست به چه منظور می‌باشد و این در حالی است که دادن صورت از زمره وظایف مباشرین ثبت خارج شده بود.

#### ج - تعرفه ثبت اسناد

در ماده ۸۸ مقرر شد «مباشر ثبت باید قبل از ثبت سند حقی را که به آن تعلق می‌گیرد به اصحاب معامله یا وکلای آنها اعلام نموده و آن را دریافت نماید» و در این خصوص از ماده ۶۴ قانون سابق گامی فراتر نهاد زیرا مباشرین ثبت را مکلف نمود تا حقوق دولتی متعلقه را قبل از ثبت سند اخذ نمایند امری که در قانون قبلی بر آن تصریح نشده بود و در پرده ابهام قرار داشت.

مطابق ماده ۱۲۴ قانون مزبور حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک اخذ می‌شد

مطابق تعرفه ذیل بود. ۱ - برای ثبت ملک در دفتر املاک به علاوه مخارج مقدماتی که در فصل اول باب دوم مذکور است یک درصد

۲ - برای ثبت اسناد راجع به اموال غیرمنقول نیم درصد و ۳ - برای ثبت اسناد راجع به اموال منقول نیم درصد ۴ - برای ثبت اسناد راجع به منافع اموال منقول و غیرمنقول و اجیرنامه از هر قبیل نیم درصد در این مورد حق ثبت برای تمام مدت اخذ خواهد شد. ۵ - برای ثبت اسناد راجع به نقل و انتقالاتی که خارج از عنوانات فوق بوده و ممکن است تقویم شود نیم درصد ۶ - برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت آنها ممکن نباشد برای هر سند یک تومان ۷ - ثبت اسناد و نوشتجات تجارتي از هر قبیل غیر از شرکت نامه و بروات و حوالجات: یک چهارم درصد ۸ - برای ثبت بروات و حوالجات تجارتي از هر صد تومان یک قران کسور صد تومان به منزله صد تومان می باشد ۹ - حق ثبت امتیازنامه هایی که از طرف دولت اعطاء می شود صد تومان ۱۰ - حق ثبت اجاره نامه های متعلقه به معادن و حمل و نقل از راه خشکی یا دریا و هر اجاره نامه دیگر از این قبیل یک درصد ۱۱ - ثبت فرامین متعلقه به امتیازات دولتی از قبیل لقب و نشان ده تومان ۱۲ - برای ثبت وقف نامه ها پنج تومان ۱۳ - برای مخارج حرکت مباشر در خارج شهر در مورد ماده ۹۹ به غیر از کرایه حمل و نقل شبانه روزی یک تومان در داخل شهر فقط مخارج حرکت تأدییه خواهد شد. ۱۴ - مخارج حرکت در مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که به عهده تقاضاکننده است برای مدیر ثبت اسناد و املاک شبانه روزی ۲۰ قران و برای معاون یا کسان دیگر ۱۵ قران ۱۵ - حق الودیعه اسناد و اوراق بهر بسته ممهوره ماهی ۲ قران، حق الودیعه شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد. ۱۶ - دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می نماید ۵ قران کسر صفحه یک صفحه تمام محسوب می شود ۱۷ - حق الاجراء اسناد لازم الاجراء پس از اجرا پنجاه درصد ۱۸ - سواد مصدق امتیازنامه و اجاره نامه معادن و حمل و نقل از راه خشکی یا دریا و شرکت نامه چهار برابر سوادهای دیگر ۱۹ - برای تصدیق صحت هر امضاء ده قران ۲۰ - برای اسناد و نوشتجاتی که داخل هیچ یک از عنوانات فوق نمی شود ۵ درصد و در ماده

۱۲۶ مقرر شده بود که در موقع اخذ حقوق مزبور مبلغ‌های کمتر از یک صد دینار یکصد دینار محسوب خواهد شد.»

### ۳- قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی (مصوب سال ۱۳۰۷)

تا آنکه در تاریخ ۱۳ بهمن ماه ۱۳۰۷ (قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی) به تصویب کمیسیون عدلیه مجلس شورای ملی رسید و به اجرا درآمد. به موجب ماده یک این قانون دفاتر اسناد رسمی مرکب از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده اداره کل ثبت اسناد تأسیس گردید که حوزه صلاحیت آن به موجب ماده ۳ قانون مزبور در خصوص ثبت معاملات و تعهدات مربوط به عین یا منافع عین غیرمنقول را وزارت عدلیه باید معین و اعلان می‌نمود و دفاتر مزبور نباید در خارج از حوزه صلاحیت محلی خود سندی راجع به عین یا منافع عین غیرمنقول ثبت می‌نمودند و در غیراین صورت سند مزبور دارای اعتبار سند رسمی نمی‌بود. همچنین در ماده ۸ مقرر شده بود در مورد املاکی که به ثبت رسیده دفاتر اسناد رسمی فقط تعهدات و معاملات راجع به منافع عین غیرمنقول را می‌توانند به ثبت برسانند.)

#### الف - طرق ثبت اسناد

به موجب ماده ۴ این قانون، اسناد به دو طریق قابل ثبت بود الف - معامله و تعهد در حضور اعضاء دفتر اسناد رسمی واقع می‌شد (ثبت وقوعی) ب - معامله یا تعهد در خارج صورت گرفته و طرفین یا طرف متعهد در دفترخانه حاضر و در حضور اعضاء دفتر اقرار به انجام معامله یا تعهد نموده و یکی از طرفین یا هر دو تقاضای ثبت آن را می‌نمودند. (ثبت اعترافی یا اقراری) که در هر دو مورد اسناد راجع به معاملات و تعهدات مزبور را به ثبت رسمی می‌رساندند. مطابق ماده ۵ این قانون، دفاتر اسناد رسمی مکلف به رعایت ماده ۱۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۲ راجع به تعداد و نوع دفاتر ثبت نبودند. به موجب ماده ۱۱ همان قانون اشخاص می‌توانستند اسناد راجع به معاملات و تعهداتی را که قبل از تاریخ اجرای آن قانون تنظیم نموده بودند مطابق مقررات قانون مزبور در اداره ثبت و یا در دفاتر اسناد رسمی به ثبت رسانیده و رسمیت بدهند ولی رسمیت سند نسبت به



تاریخ از روز ثبت رسمی آن می‌بود نه از روزی که سند عادی تنظیم و معامله انجام شده بود.

### ب - تعرفه حق الثبت

مطابق ماده ۱۳ قانون اخیر مقرر شده بود هرگاه عین غیرمنقولی مطابق باب دوم قانون ثبت املاک به ثبت نرسیده باشد و معامله یا تعهدی راجع به آن به ثبت برسد حق الثبت از قرار تومانی نیم شاهی دریافت خواهد شد و مطابق ماده ۱۴ مخارج ثبت به عهده طرفی بود که تقاضای ثبت می‌نمود مگر آنکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده بود که در این صورت به همان ترتیب رفتار می‌شد. همچنین نصف عایدات حاصل از حق الثبت متعلق به صاحب دفتر و نصف دیگر متعلق به اداره ثبت اسناد و املاک بود و اگر سهم ماهیانه صاحب دفتر کمتر از سی تومان می‌شد اداره ثبت در هر ماه سهم او را تا سی تومان تکمیل می‌نمود و به موجب تبصره همان ماده مقرر شده بود حق التحریری که صاحب دفتر اخذ می‌کند مربوط به دولت نخواهد بود.

مطابق ماده ۱۸ قانون مزبور قوانین مربوط به ثبت اسناد جز مواد راجع به موضوعاتی که در مورد آنها به موجب این قانون ترتیب خاصی معین شده است برای دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه بود.

همچنین پس از تصویب قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی برای نخستین بار امر تنظیم اسناد رسمی از اموری که واحدهای دولتی متصدی انجام آن بودند منفک گردید و به اشخاصی واگذار گردید که به موجب قانون، دفاتر اسناد رسمی را در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی می‌دانست تأسیس می‌نمودند و دفتر مزبور مرکب از یک نفر صاحب دفتر بود، که دیگر لازم نبود از کارمندان و مستخدمین دولت باشد، و یک نفر نماینده اداره کل ثبت اسناد که به عنوان نماینده دولت در دفترخانه حاضر گردیده و اسناد متقاضیان را در دفتر خود به ثبت می‌رساند.

### ۴ - قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۸

قانون مزبور پس از یکسال به موجب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۸/۱۱/۲۰

منسوخ گردید. به موجب ماده ۱۴۲ قانون اخیر وظایف دفاتر اسناد رسمی همان وظایفی تعیین گردید که در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲ مقرر شده بود. در ماده ۱۴۶ مقرر شده بود که اشخاص می‌توانند اسناد خود را برای ثبت رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی بیاورند. در ماده ۱۶۲ مقرر شده بود که مسئول دفتر باید قبل از ثبت سند حق‌الثبتی را که به آن تعلق می‌گیرد به طرفین یا وکلاء آنها اعلام نموده و آن را دریافت دارد و اگر بعداً طرفین معامله برای انجام ترتیبات ثبت حاضر نشوند حقی که اخذ شده به آنها مسترد نخواهد شد. در ماده ۱۹۴ نیز در باب تأسیس دفاتر اسناد رسمی همان موارد مندرج در ماده یک قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۰۷ را مورد تأیید مجدد قرار داده بود ولیکن در ماده ۱۹۶ حوزه صلاحیت دفاتر اسناد رسمی را نامحدود اعلام کرده بود. مطابق ماده ۱۹۹ دفاتر اسناد رسمی باز هم مکلف به رعایت مفاد ماده ۱۱ همان قانون راجع به تعداد و تنوع دفاتر ثبت نبودند.

به موجب ماده ۲۰۳ در مورد معاملاتی که راجع به عین یا منافع املاک ثبت شده مطابق آن قانون در دفاتر اسناد رسمی واقع می‌شد، نماینده ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلف بود که حق‌الثبت سند را اخذ نموده و با عین سند به اداره ثبت اسناد ارسال دارد تا پس از ثبت در دفاتر معاملات غیرمنقول مربوطه در مورد معاملات راجع به عین در دفتر املاک نیز درج شود.

#### الف - سهم سردفتران از حق‌الثبت

مطابق ماده ۲۰۵ از عایدات حق‌الثبت صاحب دفتر به ترتیب ذیل سهم می‌برد: تا شصت تومان در ماه نصف - از شصت تومان و یک قران به بالا نسبت به مازاد خمس و در هر صورت بیش از صد تومان در ماه به صاحب دفتر سهم داده نشده ولی اگر سهم ماهیانه صاحب دفتر کمتر از سی تومان می‌شد اداره ثبت اسناد آن را تا سی تومان تکمیل می‌نمود.

مطابق ماده ۲۰۶ عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم

صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه می‌شد و براساس ماده ۲۰۷ به استثناء مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق آن قانون ترتیب خاصی معین شده بود، مقررات قانون مزبور در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه بود.

### ب - تعرفه حق‌الثبت

مطابق ماده ۲۳۹ مقرر شده بود که تعرفه ثبت اسناد به استثنای موارد ذیل، تومانی نیم شاهی باشد. و در ادامه مطابق ماده ۲۴۰ مقرر شده بود که برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت آنها ممکن نباشد برای هر سند یک تومان دریافت گردد. و مطابق ماده ۲۴۶ برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نمود، پنج قران حق‌الثبت مقرر شده بود کسرصفحه، یک صفحه محسوب می‌شد و برای دادن سواد مصدق از اوراق و اسناد ثبت نشده مطابق ماده ۲۴۷ صفحه‌ای سه قران حق‌الثبت اخذ می‌شد. مطابق ماده ۲۴۹ برای تصدیق صحت هر امضاء پنج قران اخذ می‌گردد و به موجب ماده ۲۵۰ کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر به استثناء حق‌الاجرا به عهده طرفی بود که تقاضای ثبت می‌نمود مگر آنکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده بود و مطابق ماده ۲۵۱ در موقع اخذ حقوق فوق‌الذکر مبالغ کمتر از یکصد دینار، یکصد دینار اخذ می‌شد و نهایتاً مطابق موجب ماده ۲۵۵ قانون یاد شده، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۲ و قانون راجع به تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۰۷ منسوخ گردید.

### ۵ - قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰

دو سال پس از آن در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ قانون کنونی ثبت اسناد و املاک به تصویب مجلس شورای ملی رسید و جایگزین (قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۸) گردید. در قانون جدید که از آن تاریخ تاکنون به قوت خود باقی بوده و در حال حاضر نیز لازم‌الرعايه است، در خصوص حقوق قانونی مربوط به ثبت اسناد مقرراتی به تصویب رسیده که با وجود اصلاحاتی که در طول سالیان طولانی در آن به عمل آمده است مورد اجرا می‌باشد، که اینک به بررسی مقررات مزبور می‌پردازیم.

## الف - وظایف مسئولین دفاتر

در ماده ۴۹ قانون اخیر وظایف مسئولین دفتر به قرار ذیل اعلام گردیده است ۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون ۲- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که قانوناً حق گرفتن سواد دارند ۳- تصدیق صحت امضاء ۴- قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند، با توجه به این ماده مشاهده می‌شود که مقررات و قوانین قبلی در خصوص وظایف مسئولین دفاتر مورد تأیید و تأکید مجدد قرار گرفته است. مطابق ماده ۸۱ قانون فعلی وظیفه دفاتر اسناد رسمی تنظیم اسناد رسمی می‌باشد امری که قبلاً در ماده ۱۹۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۸ برای اولین بار در ادامه قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۰۷ مطرح شده بود.<sup>۱</sup>

نکته قابل توجه آنکه در گذشته و به موجب قوانین قبلی وظیفه مباشرین ثبت تنها رسمیت دادن به اسنادی بود که اشخاص متقاضی ثبت رسمی آن بودند یعنی اسنادی که اشخاص شخصاً در خارج تنظیم می‌نمودند به دوایر مباشرت ثبت مراجعه نموده و تقاضای ثبت آنها را می‌نمودند و مباشرین ثبت مکلف بودند با اخذ هزینه‌های قانونی متعلقه اسناد مزبور را در دفاتر خود وارد نموده و فقط به ثبت رسانند و در این صورت اسناد مزبور جنبه رسمی می‌یافت<sup>۲</sup> و لیکن پس از تصویب قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی و به ویژه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و تأسیس دفاتر اسناد رسمی، علاوه بر ثبت رسمی اسناد متقاضیان، وظیفه دیگری نیز به مسئولین و صاحبان دفاتر اسناد رسمی محول گردید که همانا تنظیم اسناد رسمی متقاضیان می‌باشد به عبارت دیگر از این پس اشخاص نمی‌توانند رأساً نسبت به تنظیم اسناد خویش مبادرت کنند بلکه می‌بایستی این امر را نیز به مسئولین دفاتر اسناد رسمی محول نمایند که از تخصص کافی در این خصوص

---

۱. در ماده یک قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۰۷ مقرر شده بود در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای (ترتیب اسناد رسمی) دفاتر رسمی به عده کافی معین خواهد کرد.  
۲. مفهوم قانونی ثبت اسناد همانطور که قبلاً بیان شد در ماده ۸۲ قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۲۹۰ توضیح داده شده بود.

برخوردار هستند.

بنابراین پس از تصویب قانون اخیر در رابطه با اسناد رسمی ما با دو موضوع روبه‌رو هستیم و سند رسمی از دیدگاه قانون اخیر سندی محسوب می‌شود که اولاً توسط صاحبان دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد و ثانیاً سند مزبور در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد امری که در گذشته مورد نظر قانونگذاران وقت نبوده است و سند رسمی سندی محسوب می‌شد که در دفتر مباشرین ثبت به ثبت رسیده باشد و در واقع تاریخ ثبت سند در دفاتر مزبور از اهمیت خاصی برخوردار بود و از تاریخ ثبت سند در دفتر، سند مزبور رسمی محسوب می‌شد ولو آنکه سند مزبور توسط متعاملین و در خارج تنظیم شده باشد.

#### ب - حق‌الثبت اسناد و سهم صاحبان دفاتر

در خصوص درآمد حاصل از حق‌الثبت اسناد در ماده ۸۹ قانون اخیر مقرر شده است که صاحبان دفتر و دفتریارها از درآمد مزبور به نسبت مندرج در ماده مرقوم سهم خواهند برد<sup>۱</sup> و در ماده ۹۰ مقرر شده است که عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد. یک نکته دیگر آنکه در ماده ۹۱ مقرر شده است که به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعایه بوده و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی همان است که در مواد ۷۰ و ۷۱ مقرر شده است.

در مورد ماده ۹۱ ذکر این نکته را ضروری می‌داند که از بررسی سیاق عبارات مندرج در ماده مزبور این نتیجه حاصل می‌شود که نهایت بی‌توجهی و بی‌دقتی در تنظیم این ماده به عمل آمده است زیرا این ماده از دو قسمت تشکیل شده است در قسمت اول مقرر

۱. به موجب ماده ۸۹ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۳۱/۹/۵ به موجب قانون متمم بودجه سال ۱۳۳۱ از درآمد حاصل از حق‌الثبت صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد: تا ششصد ریال در ماه نصف، از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد ششصد ریال یک پنجم، از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال یک دهم و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال یک بیستم.

شده است (به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده است) و در قسمت دوم مقرر شده است (مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه می‌باشد). با اندکی توجه روشن می‌شود این دو قسمت هیچ تفاوتی با یکدیگر ندارند و هر دو بیان‌کننده یک حکم هستند و آن حکم این است که مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی لازم‌الرعايه می‌باشد و ذکر عبارت (به استثنای) در صدر ماده فاقد وجهت ادبی و لغوی و حقوقی می‌باشد فلذا ذکر یکی از دو قسمت ماده برای بیان مطلب کافی بوده و نیازی به ذکر هر دو قسمت احساس نمی‌شود و امری لغو و بی‌معنا می‌باشد ولی اگر منظور قانونگذار از قانون موضوع قسمت اول ماده قانون دیگری بود عبارت مذکور معنای درستی می‌یافت ولیکن در حالی که قسمت اول ماده دفاتر اسناد رسمی را مکلف به رعایت ترتیبات مقرر قانونی در این قانون دانسته است تکرار موضوع در قسمت دوم ماده مبنی بر الزامی بودن رعایت این قانون توسط دفاتر اسناد رسمی بی‌مناسبت بوده و نشانه بی‌توجهی در امر قانونگذاری می‌باشد. در همین راستا از لحاظ تاریخی می‌بایستی اذعان نمود که این ماده برگرفته از ماده ۱۸ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۰۷ می‌باشد زیرا در ماده مرقوم مقرر شده بود که (قوانین مربوط به ثبت اسناد جز مواد راجع به موضوعاتی که در مورد آنها به موجب این قانون ترتیب خاصی معین شده برای دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه است).

عبارت موضوع ماده ۱۸ مرقوم همانطور که ملاحظه می‌شود دارای معنا و مفهوم روشنی بوده و در مقام بیان اجباری بودن رعایت مقررات قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۰۲ و اصلاحات بعدی آن می‌باشد. که قبل از تصویب قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در خصوص ثبت اسناد به تصویب رسیده و مناط اعتبار و لازم‌الاجراء بوده است و مقرر داشته است که مقررات مزبور کماکان و به استثنای مواردی که در قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی ترتیب خاصی برای آن معین شده است علاوه بر ادارات ثبت اسناد و املاک برای دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الاتباع می‌باشد.

اما از آنجا که با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۸ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۰۷ منسوخ گردید به طور ناشیانه‌ای در ماده ۲۰۷ قانون

مزبور حکم مندرج در ماده ۱۸ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی با تغییراتی در متن آن به تصویب مجدد رسید که مضمون آن عیناً در ماده ۹۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ نیز تکرار شد و دارای اشکال اساسی است که قبلاً توضیح کافی در خصوص مورد داده شد.

بنابراین به نظر می‌رسد که مفاد ماده ۹۱ حاوی مطلب جدید و خاصی نبوده و هیچ استثنایی در کار نمی‌باشد و قانون ثبت اسناد و املاک عیناً در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعایه می‌باشد اما با تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی در سال ۱۳۵۴ به نظر می‌رسد با توجه به ماده ۲۹ قانون اخیرالتصویب تنها مقررات موضوع مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون مزبور در حال حاضر برای دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق لازم‌الاتباع می‌باشد و مفاد ماده ۹۱ قانون ثبت دیگر به تمامی برای دفاتر اسناد رسمی لازم‌الاجراء نبوده و تخصیص یافته و دچار استثناء گردیده است بنابراین اکنون به نظر می‌رسد تنها مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ برای دفاتر اسناد رسمی لازم‌الاتباع می‌باشد و در خصوص سایر مواد قانون مزبور تکلیفی متوجه سردفتران و دفتریاران نمی‌باشد. امری که بسیار حائز اهمیت می‌باشد و تحقیق مستقلاً در خصوص مورد ضروری به نظر می‌رسد که امیدوارم دوستان و همکاران در این خصوص با انجام تحقیقات علمی کافی موضوع را روشن سازند زیرا از جهت انجام تکالیف قانونی و یا ابتلاء به مسائل و مشکلات انتظامی و کیفری و یا ایجاد مسئولیت مدنی برای سردفتران و دفتریاران از اهمیت بسیاری برخوردار است.

### ج - تعرفه ثبت اسناد

مطابق ماده ۱۱۸ قانون اخیر مقرر شده است حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می‌شود مطابق مواد ذیل خواهد بود و مطابق ماده ۱۲۳ اصلاحی حق‌الثبت اسناد به استثنای مواردی که مقررات خاص دارد به شرح ذیل دریافت می‌شود:

الف - تا چهل میلیون ریال سی در هزار ب - از چهل میلیون ریال به بالا پنجاه در هزار (اصلاحی مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸). در مورد اسنادی که موضوع ثبت آن انتقال منافع است هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد. همچنین در این ماده مقرر شده است از مجموع درآمد حاصله از حق‌الثبت اسناد

رسمی موضوع ماده مذکور سهم صاحبان دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران کسر و بقیه به درآمد عمومی منظور می‌شود. به موجب تبصره یک این ماده مبنای محاسبه سهمیه صاحبان دفاتر و دفتریاران موضوع ماده ۸۹ اصلاحی قانون ثبت نصف کل وجوهی است که براساس این ماده وصول می‌شود. مطابق ماده ۱۲۴ برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند ۲۰ ریال مأخوذ خواهد شد<sup>۱</sup> و مطابق ماده ۱۲۸ حق الودیع اسناد و اوراق از بابت هر بسته ممهور ماهی صد ریال است حق الودیع شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد و برای اسناد و اوراقی که به طور دائم به اداره ثبت امانت داده می‌شود معادل حق الودیع ۲۰ سال به طور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد.<sup>۲</sup> به موجب ماده ۱۲۹ حق الثبت سواد مصدق اسناد ثبت شده برای هر صفحه طبق نمونه یکصد ریال است<sup>۳</sup> و حق الثبت سواد اوراق و اسناد ثبت نشده صفحه‌ای شصت ریال است<sup>۴</sup>. مطابق ماده ۱۳۲ حق الثبت تصدیق صحت هر امضاء ده ریال می‌باشد.<sup>۵</sup>

مطابق ماده ۱۳۴ سوادهای مورد تقاضای محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین از پرداخت حقوق دولتی معاف خواهد بود مگر آنکه بی‌جهت تقاضا کرده باشند که در این صورت علاوه بر مجازات‌های اداری، دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد. مطابق ماده ۱۳۶ در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول می‌کند مبلغ‌های کمتر از ده دینار، ده دینار اخذ خواهد شد.

مطابق ماده ۱۳۳ کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر به استثنای حق الاجرا که از کسی که اجرا بر علیه او است اخذ می‌شود به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

۱. اصلاحی مصوب ۱۳۳۴/۱۱/۳. اکنون به موجب بند ط ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ ماده ۱۲۴ قانون ثبت و تبصره دو ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی به شرح زیر اصلاح شده است. ۱ - برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق الثبت هر سند به مأخذ پنجاه هزار ریال وصول خواهد شد.

۲، ۳، ۴. اصلاحی به موجب تبصره ۹۰ قانون بودجه سالهای ۶۱ و ۶۲

۵. اصلاحی ۱۳۳۴/۱۱/۳.



## ۶- قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶

### الف - وظیفه دفتر اسناد رسمی

در تاریخ ۱۳۱۶/۳/۱۵ قانون دفتر اسناد رسمی به تصویب مجلس شورای ملی رسید. در ماده یک این قانون مقرر شد برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی دفاتر اسناد رسمی توسط وزارت عدلیه در حوزه‌های ثبتی تأسیس خواهد شد. این امر تأکید مجددی بر مقررات قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۰۷ و قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به شمار می‌رود زیرا وظیفه تنظیم اسناد نیز علاوه بر ثبت رسمی اسناد به عهده دفاتر اسناد رسمی محول شد بدین ترتیب موضوع تنظیم و ثبت رسمی اسناد انحصاراً در حوزه صلاحیت دفاتر اسناد رسمی قرار گرفت و سایرین از تاریخ تصویب این قانون حق دخالت در این امر را نخواهند داشت و این امر جزء وظایف دفاتر اسناد رسمی به شمار می‌رود.

### ب - اصطلاح سردفتر

تحول دیگری که با تصویب این قانون به وجود آمد آن بود که به موجب ماده ۲ این قانون از مسئول و صاحب دفترخانه برای اولین بار با عنوان (سردفتر) یاد شده که می‌بایستی واجد شرایط خاصی باشد تا بدین سمت منصوب گردد و سردفتر به موجب حکم وزیر عدلیه منصوب و وابسته عدلیه محسوب می‌شود و اداره کل ثبت اسناد براساس حکم مزبور برای او پروانه صادر می‌کند و سردفتر دیگر مستخدم دولت نبوده و جزء کارمندان اداره ثبت نمی‌باشد و براساس ماده ۲ دفترخانه فقط با حضور و مدیریت و مسئولیت سردفتر تشکیل می‌شود و حضور نماینده ثبت دیگر جهت تشکیل دفترخانه ضرورت ندارد.

### ج - حق التحریر

در ماده ۵۳ قانون مزبور برای دومین بار (پس از تبصره ماده ۱۴ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۰۷) صحبت از حق التحریر به میان آمده و مقرر شده است که حق التحریر دفترخانه و سایر مخارج دفتری نباید از تعرفه‌ای که وزارت عدلیه تنظیم می‌نماید تجاوز کند و اخذ هر وجهی بدون صدور قبض رسمی یا اضافه بر تعرفه و همچنین قبول هرگونه شیئی از متعاملین ممنوع و مستلزم محرومیت از شغل خواهد بود که این امر نیز خود به نوعی تحول بزرگی در این خصوص به شمار می‌رود زیرا در قانون

قبلی مقرر شده بود که امر حق التحریر مربوط به دولت نخواهد بود ولیکن در این ماده قانونگذار به طور جدی به این امر پرداخته و مقررات خاص و مجازات سنگینی برای تخلف از آن مقرر نموده است مطابق ماده ۵۷ قانون مذکور سهمیه مندرج در ماده ۸۹ قانون ثبت اسناد و املاک مطابق تعرفه‌ای که از طرف وزارت عدلیه معین می‌شود بین سردفتر و دفتربار تقسیم می‌گردد.

#### د - واژه دفتربار

تحول دیگری که در قانون اخیر به وجود آمد آن بود که برای نخستین بار سخن از دفتربار به میان آمد و دیگر بحثی از نماینده اداره کل ثبت اسناد در تشکیل دفاتر اسناد رسمی در کار نیست و دفتربار نماینده اداره ثبت محسوب نمی‌شود و دفاتر اسناد رسمی به سه درجه تقسیم می‌شوند و دفترباران و سردفتران نیز به چهار طبقه تقسیم می‌شوند و شرایط انتخاب سردفتران و دفترباران دفاتر دارای درجات سه‌گانه به موجب مقررات مواد ۴ تا ۲۱ پیش‌بینی و مقرر شده بود که به لحاظ علمی بودن آن امروزه نیز می‌تواند مورد اقتباس قرار گرفته و در تشکیل و تأسیس دفاتر اسناد رسمی مورد عمل و اجرا واقع شود. دفتربار مطابق ماده ۲۴ سمت معاونت دفترخانه را دارا بود و وظایف او به موجب آئین‌نامه وزارت عدلیه معین باید می‌شد.<sup>۱</sup>

#### ۷ - نظامنامه قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶

قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶ دارای دو آئین‌نامه می‌باشد. آئین‌نامه اول تحت عنوان نظامنامه قانون دفتر اسناد رسمی در سال ۱۳۱۶ در اجرای مواد ۹ - ۱۰ - ۱۵ - ۲۰ - ۲۱ - ۲۲ - ۲۴ - ۳۶ - ۵۳ - ۵۷ قانون دفتر اسناد رسمی به تصویب وزارت عدلیه

۱ . مطابق ماده ۲۴ نظامنامه قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶ مقرر شد (در صورتی که دفترخانه نماینده نداشته باشد نگاهداری نسخه ثانی دفتر ثبت اسناد و دفتر نماینده و دفتر عایدات و دفتر گردش تمبر و دفتر ثبت مکاتبات مندرج در ماده ۲۳ قانون دفتر اسناد رسمی به عهده دفتربار خواهد بود و چنانچه دفترخانه با داشتن دفتربار نماینده هم داشته باشد سواى نسخه ثانی دفتر اسناد رسمی و دفتر گردش تمبر که به عهده نماینده خواهد بود نگاهداری سایر دفاتر فوق به عهده دفتربار است). همچنین به موجب ماده ۲۵ نظامنامه مذکور مقرر شد (علاوه بر وظایف مندرج در ماده قبل دفتربار موظف است امور مربوطه از طرف سردفتر را انجام و در غیاب او نیز کلیه وظایف قانونی سردفتر را ایفاء کند).

رسید و آئین‌نامه دوم نیز تحت عنوان آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی در سال ۱۳۱۷ در اجرای ماده ۴۷ قانون مزبور به تصویب وزارت عدلیه رسید و شامل نظاماتی است که در ماده مرقوم تبعیت از آنها برای سردفتران و دفتریاران تکلیف قانونی قرار داده شده بود.

از آنجا که باتصویب ماده ۷۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ تنها آن قسمت از قوانین و مقرراتی که مغایر با مقررات قانون اخیر باشد منسوخ اعلام شده است فلذا می‌بایستی با بررسی و مقایسه دقیق مقررات پیشین از جمله قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶ و آئین‌نامه‌های آن معین نمود که کدام یک از مواد مقررات مزبور به طور ضمنی و به لحاظ مغایرت با مقررات قانون اخیرالتصویب منسوخ شده است و کدام یک از مقررات مزبور کماکان پابرجا و معتبر هستند و بدین ترتیب با تعیین مقررات ناسخ و منسوخ تکلیف قانونی دفاتر اسناد رسمی را نیز معلوم و آشکار نمود.

به هر حال فصل هشتم نظامنامه قانون دفتر اسناد رسمی اختصاص به تعرفه حق‌التحریر دفترخانه‌ها یافته و در ماده ۳۷ میزان حق‌التحریر اسناد تعیین شده بود. مقررات ماده ۳۷ مجدداً در تاریخ ۱۳۴۰/۳/۱۱ اصلاح شده و در میزان حق‌التحریر تغییراتی داده شد. در ماده ۳۷ اصلاحی اسناد به ده گروه تقسیم گردیده و به تفکیک برای هر دسته حق‌التحریر معینی مقرر شد. نکته مهم در ارتباط با مقررات این ماده آن است که در مورد گروه‌های مختلف قانونگذار از شیوه واحدی برای وضع تعرفه استفاده نموده و در هر مورد حقوق ثابتی را به عنوان حق‌التحریر وضع و مقرر نموده است که به شرح زیر مورد بررسی قرار می‌دهیم:

الف - اسناد ذمه مطلق که براساس سقف ریالی به ۱۲ ردیف تقسیم شده و میزان حق‌التحریر سند ذمه مطلق ردیف اول یعنی پایین‌ترین مرتبه مالی متصور از سند مزبور که مبلغ آن تا پانصد ریال بود ده ریال معین گردیده و حق‌التحریر سند ذمه مطلق ردیف دوازدهم یعنی بالاترین مرتبه مالی قابل تصور از سند مزبور که مبلغ آن از یک میلیون ریال به بالا بود پانصد ریال مقرر شده بود.

ب - اسناد شرطی و رهنی اعم از منقول و غیرمنقول نیز به ۱۳ ردیف تقسیم گردیده

بود. حق‌التحریر سند شرطی یا رهنی ردیف اول که مبلغ آن تا یکهزار ریال بود سی ریال مقرر شده و حق‌التحریر سند شرطی ردیف سیزدهم که مبلغ سند از پنج میلیون ریال به بالا بود دو هزار ریال تعیین شده بود.

ج - اسناد قطعی اعم از منقول و غیرمنقول نیز به ۱۷ ردیف تقسیم شده بود و حق‌التحریر اسناد قطعی ردیف اول که مبلغ آن تا هزار ریال بود سی‌ریال تعیین شده و حق‌التحریر سند قطعی ردیف هفدهم که مبلغ آن از ده میلیون ریال به بالا بود سه هزار و پانصد ریال مقرر شده بود.

د - اجاره‌نامه مستغلات و اشیاء منقوله نیز به ۹ ردیف تقسیم شده بود. حق‌التحریر اجاره‌نامه ردیف اول که مال‌الاجاره سالیانه آن تا یکهزار ریال بود سی ریال بود و حق‌التحریر اجاره‌نامه ردیف نهم که مال‌الاجاره آن از پانصد هزار ریال به بالا بود پانصد ریال تعیین شده بود.

ه - اجاره‌نامه املاک مزروعی نیز به ۱۱ ردیف تقسیم شده بود و حق‌التحریر اجاره‌نامه ردیف اول که مال‌الاجاره سالیانه آن تا یکهزار ریال بود سی‌ریال تعیین شده بود و حق‌التحریر اجاره‌نامه ردیف یازدهم که مال‌الاجاره آن از پنج میلیون ریال به بالا بود حداکثر سه هزار و پانصد ریال مقرر شده بود. اسناد و مطالبات فرنگی و - وکالت‌نامه نیز به دو نوع تقسیم شده بود. ۱ - وکالت‌نامه مشروط و مفصل که حق‌التحریر آن دویست ریال تعیین شده بود ۲ - وکالت‌نامه عادی و مختصر که حق‌التحریر آن پنجاه ریال مقرر شده بود.

ز - در مورد اسناد متفرقه - قراردادها - اسناد ترک دعوی - صلح‌نامه - تقسیم‌نامه - وصیت‌نامه - وقف‌نامه، شرکت‌نامه و مانند اینها که تنظیم این گونه اسناد محتاج به اطلاعات حقوقی و فنی است چنانچه متن سند در خارج تنظیم و برای ثبت آن به دفترخانه مراجعه شده باشد حق‌التحریر به دو طریق دریافت می‌شد ۱ - برای اوراق متفرقه کوچک نیم ورقی پانزده سطری که هر سطر لااقل سی کلمه باشد صفحه‌ای یکصد ریال.

۲ - برای اوراق متفرقه بزرگ تمام ورق ۲۷ سطری که هر سطر لااقل پنجاه کلمه

باشد صفحه‌ای یکصد و پنجاه ریال کسر صفحه در صورتی که از نصف کمتر بود حساب نمی‌شد و در صورتی که از نصف زیادتر بود صفحهٔ تمام محسوب می‌شد و در صورتی که سردفتر خود به تنظیم و انشاء سند مبادرت می‌نمود علاوه بر حق‌التحریر از روی عده صفحات به ترتیب مذکور در فوق حق‌الزحمهٔ تنظیم سند را هم به رضایت طرفین که قبل از تنظیم سند باید تعیین می‌شد دریافت می‌نمود.

ح - حق‌التحریر رونوشت اسناد رسمی که در دفاتر تنظیم می‌شود نیز به دو بخش تقسیم شده بود ۱ - برای صفحه اول ۱۵ سطری صفحه‌ای پانزده ریال ۲ - صفحات بعدی هر پانزده سطری ده ریال

ط - حق‌التحریر برای تنظیم فسخ نامه پنجاه ریال مقرر شد.

ی - در بند اخیر نیز تعرفه حق‌التحریر ازدواج و طلاق نیز در موارد مختلف مقرر شده بود. در تبصره یک ماده ۳۷ نیز مقرر شده بود دفترخانه بابت هر یک از قبوض اقساطی و حق‌التحریر آن یک ریال دریافت می‌نماید و در تبصره دو نیز مقرر شده بود کلیه حق‌التحریر بالمناصفه به عهده طرفین می‌باشد مگر اینکه قبلاً بین آنان طور دیگری تراضی شده باشد. در تبصره ۳ نیز در مورد حق‌التحریر گواهی امضاء مقرر شده بود علاوه بر پنج ریال که باید به کانون سردفتران تسلیم شود بیست ریال هم برای سردفتر دریافت می‌شود. در تبصره ۴ نیز در خصوص سهم دفتریاران از حق‌التحریر دفترخانه مقرر شده بود که دو عشر از مجموع درآمد حق‌التحریر ماهیانه دفترخانه‌های اسناد رسمی که دارای دفتریار هستند باید توسط سردفتر به دفتریار اول دفترخانه پرداخت شود. در ادامه در ماده ۳۸ نظامنامه نیز مقرر شده بود که تخلف از مقررات این تعرفه مستلزم مجازات از درجه ۳ به بالا است.

در فصل نهم نظامنامه که به سهمیه سردفتران و دفتریاران از محل عایدات فروش تمبر اختصاص یافته بود در ماده ۳۹ (اصلاحی سال ۱۳۲۰) مقرر شده بود که سهمیه دفتریار از محل عایدات فروش تمبر تا ششصد ریال تمام مبلغ و از ششصد ریال به بالا نسبت به مازاد دو سوم مبلغ عایدات فروش تمبر سهم دفتریار و یک سوم سهم سردفتر خواهد بود. و در تبصره ۲ ماده ۳۹ (الحاقی سال ۱۳۲۴) نیز مقرر شده بود در دفترخانه‌های درجه اول و دوم چنانچه فاقد دفتریار باشند یک ثلث از مجموع حق‌السهم ماهیانه متعلق

به سردفتر خواهد بود.

## ۸ - آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷

### الف - تعیین نماینده در دفاتر اسناد رسمی

پس از آن در تاریخ ۱۳۱۷/۲/۱۴ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی به تصویب وزارت دادگستری رسید در ماده ۵۲ آئین‌نامه مقرر شد در خصوص دفاتری که قبلاً تأسیس شده و در آن دفاتر نماینده سازمان ثبت منصوب شده است حق‌الثبت می‌بایستی توسط نماینده ثبت دریافت شده و معادل آن تمبر به سند الصاق شود. بنابراین تکلیف موضوع ماده ۵۲ تنها در خصوص دفاتر قدیمی دارای نماینده قابل اجرا بوده و در خصوص دفاتر جدید که در اجرای قانون دفتر اسناد رسمی تأسیس می‌شدند از آنجا که ماده ۲ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶، ماده ۸۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ را به طور ضمنی منسوخ نموده بود فلذا به لحاظ آنکه تعیین و نصب نماینده سازمان ثبت جهت تأسیس دفاتر اسناد رسمی جدید الزام و ضرورت قانونی نداشت بنابراین سردفتران موضوع قانون دفتر اسناد رسمی رأساً مسئول وصول حق‌الثبت بوده‌اند و مشمول ماده ۵۲ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی نمی‌بودند.

البته مطابق ماده ۵۶ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ این امر در صورتی قابل تصور بود که وزارت عدلیه از تعیین نماینده برای حضور در دفاتر اسناد رسمی در اجرای ماده ۸۱ قانون ثبت در صورت اقتضاء خودداری می‌نمود در غیر این صورت چنانچه نماینده از سوی وزارت عدلیه منصوب می‌شد وظیفه وصول حق‌الثبت برعهده نماینده مذکور بود و سردفتر در این خصوص مسئولیتی نداشت لازم به تذکر است که به موجب ماده مرقوم موضوع صرفنظر نمودن وزارت عدلیه از منصوب نمودن نماینده موکول به تصویب نظامنامه‌ای شده بود که از تصویب آن اطلاعی در دست نیست.

### ب - تعرفه حق‌الثبت

مطابق ماده ۵۵ آئین‌نامه مزبور حق‌الثبت معاملات بر طبق قانون باید اخذ شود و

هرگاه معامله غیر از وجه نقد باشد قیمت عادلانه ملاک عمل خواهد بود. از آنجا که در قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶ هیچ‌گونه مقرراتی در خصوص حق‌الثبت وجود نداشت بنابراین ارجاع این ماده از آئین‌نامه به قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ می‌باشد و تعرفه ثبت اسناد در ماده ۱۲۳ قانون اخیر معین شده و در مواردی که معاوضه صورت گرفته و عوض معامله وجه نقد نمی‌بود مطابق مطابق ۵۵ آئین‌نامه قیمت عادلانه ملاک عمل بود امری که امروزه تحول بنیادین یافته و ارزش معاملاتی ملک، مندرج در گواهی مالیاتی صادره از سوی حوزه مالیاتی محل وقوع ملک جانشین قیمت عادلانه و بهای واقعی مورد معامله گردیده است. در ماده ۵۳ آئین‌نامه مقرر شده بود که مبلغ حق‌الثبت دریافتی باید در دفتر در ستون حقوق دولتی قید شود اما این دستور مستند به هیچ یک از قوانین فوق‌الاشعار به خصوص قانون دفتر اسناد رسمی نمی‌باشد و حتی در آئین‌نامه قانون ثبت نیز به این موضوع اشاره‌ای نشده است این در حالی است که مطابق ماده ۷ قانون ثبت موضوع دفاتر لازم و ترتیب تنظیم آنها به آئین‌نامه قانون مزبور ارجاع شده بود ولی در آئین‌نامه به این موضوع تصریح نگردیده است.

نکته‌ای که در این خصوص ذکر آن لازم به نظر می‌رسد آن است که ماده ۲۹ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ پا را از این هم فراتر نهاد و بدون آنکه هیچ‌گونه مقرراتی در قانون در خصوص مورد وجود داشته باشد در شق ۱۰ بند ج و شق ۴ بند د مقرر نموده است که عدم قید حقوق دولتی و حق‌التحریر در دفتر و صدر اسناد تنظیمی تخلف محسوب و موجب انفصال موقت از سه تا ششماه و در صورت تکرار از ششماه تا دو سال خواهد بود. در ماده ۵۴ آئین‌نامه مقرر شد که نسبت به وجه‌الضمان و وجه‌التزام حق‌الثبت اخذ نمی‌شود این موضوع در قانون ثبت مسکوت مانده است و از آنجا که معافیت از پرداخت حقوق دولتی مربوط به تنظیم اسناد نیاز به تصریح قانونی دارد بنابراین به نظر می‌رسد در آن زمان این ماده از آئین‌نامه نیز برخلاف قوانین به تصویب رسیده و نمی‌توانسته مورد عمل واقع شود زیرا مفاد آن برخلاف قوانین مربوطه به تصویب رسیده بود و لیکن بعدها این مشکل با وضع قوانین بعدی حل شد که در جای خود بدان

خواهیم پرداخت.

### ج - استرداد حق الثبت

در ماده ۵۶ آئین نامه نیز مقرر شده حق الثبت باید قبل از تنظیم سند تأدیه شود و قبض رسمی صادر شود و اگر قبل از تنظیم سند و ثبت آن در دفتر طرفین از انجام معامله صرف نظر کنند حق الثبت دریافتی مسترد شده و در ظهر قبض رسید از گیرنده اخذ می شود و در غیر این صورت حق الثبت مسترد نخواهد شد. از آنجا که تحصیل این نوع درآمد برای دولت از موارد تحصیل درآمد نامشروع و دارا شدن ناعادلانه و استیفاء بلاجهت می باشد و مخالف با عموماًت قانون و شرع مقدس اسلام می باشد به نظر می رسد این ماده از آیین نامه هم که مستند و متکی به هیچ یک از قوانین نمی باشد محکوم به بطلان است و فاقد مشروعیت و وجاهت قانونی است و در هر مورد که معامله به هر دلیل انجام نشود و طرفین از انجام معامله پشیمان شوند هم مالیات دریافتی و هم حق الثبت دریافتی می بایستی به ذینفع

مسترد شود و مقررات جزایی که در قانون مجازات اسلامی به تصویب رسیده نیز بر این معنا دلالت دارند.<sup>۱</sup> همچنین در قسمت اخیر تبصره ۲ ماده ۴ قانون تجمیع عوارض مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ نیز مقرر شده است که در هر مورد که پس از پرداخت مالیات معامله انجام نشود مالیات وصول شده مطابق مقررات می بایستی مسترد شود و رویه جاری حوزه های مالیاتی نیز در خصوص مالیات نقل و انتقال املاک براساس قانون مالیات های مستقیم بر همین منوال استوار می باشد و لذا در هر مورد که معامله ای انجام نشود ولو آنکه سند انتقال در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد مادام که سند مزبور با امضاء متعاملین نرسیده باشد مالیات نقل و انتقال مورد وصول به فروشنده مسترد خواهد شد.

در ماده ۵۷ آیین نامه مزبور مقرر شد در صورتیکه طرفین معامله برای تنظیم سند و یا

---

۱. در قانون مجازات اسلامی (تعزیرات و مجازات های بازدارنده) مصوب ۱۳۷۵/۳/۲، ماده «۶۰۰» مقرر شده است هر یک از کارمندان دولت که مأمور وصول وجوهی به نفع دولت می باشد زیاده از معمول یا برخلاف قانون وجهی دریافت و به صندوق دولت واریز کند به مجازات کیفری محکوم خواهد شد.



استرداد وجه تأدیه شده تا یکماه حاضر نشوند وجوه دریافتی در هر ماه به حساب امانت به صندوق ثبت محل تحویل و قبض امانت دریافت می‌شود. مطابق ماده ۵۳ قانون دفتر اسناد رسمی مقرر شد حق‌التحریر دفترخانه و سایر مخارج دفتری نباید از تعرفه‌ای که که وزارت عدلیه تنظیم می‌نماید تجاوز کند و اخذ هر نوع وجه بدون صدور قبض رسمی یا اضافه بر تعرفه و همچنین قبول هر گونه شیئی از متعاملین ممنوع و مستلزم محرومیت از شغل می‌باشد از آنجا که وضع و تنظیم تعرفه‌ها به عهده وزارت عدلیه محول شده بود فلذا متعاقباً ماده ۳۷ نظام‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی در سال ۱۳۱۶ به تصویب وزارت عدلیه رسید و تعرفه حق‌التحریر دفترخانه‌ها تعیین شد. ماده مرقوم چند سال بعد در تاریخ ۱۳۴۰/۳/۱۱ اصلاح گردید و در میزان تعرفه‌ها افزایش و تغییراتی حاصل شد. در همین راستا در ماده ۵۸ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی نیز مقرر شد دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرج در تعرفه حق‌التحریر وجهی اخذ نمایند و حق‌التحریر هم به میزان اصلی معامله اخذ می‌شود و نسبت به متفرعات آن هیچگونه وجهی تعلق نمی‌گیرد. البته این امر قابل نقد و بررسی می‌باشد و اشکالات بسیاری بر آن وارد است که در جای دیگر باید بدان پرداخت. در ماده ۵۹ آئین‌نامه نیز مقرر شده بود که بعد از دریافت حق‌التحریر مطابق تعرفه مقرر، در مقابل آن قبض رسمی صادر و به پرداخت‌کننده آن تسلیم می‌شود و شماره قبض مذکور با قید تاریخ در دفتر مربوطه ثبت می‌شود.

#### ۹ - قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب

سال ۱۳۵۴

سالها از تصویب قانون دفتر اسناد رسمی در سال ۱۳۱۶ گذشت و اوضاع و شرایط مربوط به دفاتر اسناد رسمی و نحوه عملکرد آنها و حقوق قانونی مربوط به تنظیم و ثبت اسناد براساس قانون اخیر و قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۱۰ در جریان بود. این امر ۳۸ سال ادامه داشت تا اینکه در تاریخ ۱۳۵۴/۴/۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران به تصویب مجلس شورای ملی رسید. این قانون که براساس تجارب پنجاه سال گذشته در خصوص موضوع تنظیم و ثبت اسناد به تصویب رسیده است

و علی‌القاعده می‌بایستی کلیه اشکالات و ایرادات قوانین قبلی را رفع نموده و قانونی به تصویب برسد که از هر جهت جامع و مانع باشد. اما ظاهراً بنا نبوده که قانون اخیر دارای ویژگی‌های مذکور باشد زیرا به جای آنکه طرحی نو در انداخته شود و با آینده‌نگری مقررات کاملی وضع شود که حداقل تا ۵۰ سال آینده را به طور کامل پوشش داده و مسائل مبتلا به را پیش‌بینی و تکلیف آنها روشن نماید به روزمره‌گی دچار گردیده و تنها با اصلاحاتی جزئی که بعضاً برخلاف اصول علمی بوده، به تصویب رسیده است.

ادامه دارد



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی