

مشکلات و موانع تنظیم سند در ایران

حسن آرامی^۱

مقدمه

شاید به طور جدی این سؤال در بین حقوقدانان و مسئولین مربوطه مطرح نشده است که به واقع هدف قانونگذار از تقسیم اسناد به رسمی و غیررسمی و به تبع آن تأسیس دفاتر اسناد رسمی چیست و چه بوده است و آیا قانونگذار توانسته به اهداف خود نایل آید؟ و آیا فرا روی آن، چه موانعی بوده و هست و لزوم بررسی دقیق موانع، اهداف و رویکرد جدید و تنظیم اسناد و نهاد دفاتر اسناد رسمی مورد توجه است. شاید پاسخ گفتن به این سؤال بتواند خیلی از مسائل را روشن کند که اگر به سند رسمی آن اعتباری که قانونگذار در نظر داشته داده شود و در صورت تشویق فرهنگ عمومی به رویکرد و توجه به سند رسمی چه اتفاقی خواهد افتاد؟ و در عرصه امنیت اقتصادی و قضایی خواه داخلی و در ابعاد بین‌المللی آن چه نتایجی را به بار خواهد آورد. امروز در کشور هزاران سند به طور غیررسمی بین اشخاص اعم از حقوقی و حقیقی تنظیم می‌شود که بسیاری از آنها خلاف قانون نیست و امکان اجرای آن برابر مقررات وجود دارد و در صورت بروز اختلاف محاکم قضایی، صالح رسیدگی به آنها هستند و برابر قوانین، در مورد اختلاف پیش آمده حکم صادر می‌کنند ولی

همین اسناد برابر مقررات ثبتی، امکان ثبت آنها در دفاتر اسناد رسمی را ندارند و یا هزینه ثبت آنها به واسطه مالی بودن آنقدر سنگین است تا جایی که حتی یک نفر را ترغیب نمی‌کند تمایلی به ثبت آنها نشان دهد، راستی چنین وضعیتی چه آثار مخربی را برای مجموعه کشور به بار می‌آورد؟ آیا مردم و فرهنگ عمومی حق دارند در برخورد با هر وضعیتی به آرامش نرسند و نگران باشند؟ آیا ما به واقع از مسیر و هدف اصلی ثبت رسمی اسناد که همان ایجاد آرامش و امنیت فکری، روانی، ثبات قراردادهای و تعهدات و احترام به آزادی اراده افراد و در نهایت توسعه اجتماعی و اقتصادی کشور است دور نیافتاده‌ایم؟ و دفاتر اسناد رسمی که می‌بایست مرجع رسمی و علمی و مأمور چنین اهداف بزرگی باشند را دور نساخته‌ایم؟ آیا دفاتر اسناد رسمی و سران دفاتر می‌بایست به جای تنظیم صحیح اسناد و احقاق حقوق اصحاب معامله دغدغه وصول بعضی از درآمدهای دولت آن هم به رایگان را داشته باشند و مسئولیت ضمانت اجرای بعضی از قوانین مهم کشور را برعهده گیرند و همزمان نگران تأمین هزینه‌های جاری خود بوده و بالاتر از همه نگران جبران خسارات بسیار سنگین و در بعضی مواقع غیرقابل تصور ناشی از سهم تنظیم بعضی از اسناد و عدم رعایت برخی از مقررات پیچیده و مبهم و قابل تأویل و تفسیر فراوان که مستلزم نظرات و روش‌های متعدد است را داشته باشند؟ امروز پرواضح است که عدم توجه به ساختار و اصلاح مجموعه قوانین و مقررات راجع به ثبت معاملات و تشکیلات آن هر برنامه توسعه را با مشکل مواجه خواهد کرد. تسهیل روابط تجاری و امکان گردش سریع سرمایه یکی از عوامل مهم توسعه کشورهای پیشرفته صنعتی بوده است، هرچند عوامل مهم و مؤثر دیگری اعم از فلسفی و فرهنگی، سیاسی و غیره بی‌تأثیر نبوده‌اند ولی غفلت از عامل فوق (تسهیل روابط تجاری) نیز عامل مهم و غیرقابل چشم‌پوشی است.

واقعاً چگونه در کشوری که دارای تأسیس حقوقی عقد رهن است تا از یک طرف وام‌دهنده و یا فروشنده مالی را متقاعد سازد و امنیت بخشد تا به سهولت اعتماد کند و از عواقب ورشکستگی، کلاهبرداری و فوت و غیره طرف مقابل خود نهراسد استفاده صحیح

نمی‌شود و با اخذ مبلغ بسیار زیاد حق‌الثبت - تا قبل از کاهش حق‌الثبت - تا جایی پیش رفته‌ایم که مردم فکر مراجعه و ثبت سند رهنی خود را به ذهن راه ندهند گوئی چنین عقدی در روابط تجاری مردم بنا نهاده نشده و با این کار مردم را به طرف وسیله فوق‌العاده ارزان قانون دیگری با ضمانت‌های اجرایی فوق‌العاده مهمی سوق داده‌ایم، آن هم به طرف چک وسیله پرداخت و در حکم پول با ضمانت اجرای کیفری، توقیف اموال دستور جلب سیار و غیره که در حقوق کیفری کمتر دیده شده است و به تبع آن ما شاهد و ناظر نتایج ناگوار آن مثل بازداشت هزاران نفر در زندان‌ها هستیم که بررسی آثار زیانبار آن اعم از هزینه‌های نگهداری زندانیان، به انحراف کشیده شدن خانواده‌های آنها، تبعات روانی ناشی از دور ماندن فرزندان و گسیختگی خانواده‌ها گوشه‌ای از آنها است و در نهایت دور ماندن قانونگذار از هدف تأسیس چک در روابط تجاری جامعه.

اصولاً تنظیم سند نیازمند تخصص و ظرافت خاص است. دانشکده‌های حقوق که به تربیت حقوقدانان مشغولند همانند دیگر دانشکده‌ها مثل دانشکده پزشکی، وظیفه تربیت متخصصین را برعهده دارند تا در ساختار نظام و در گوشه گوشه نیازهای جامعه به وظیفه خود عمل نمایند. یکی از این جایگاه‌ها دفاتر اسناد رسمی است و این سؤال مطرح است که تا چه اندازه از این تخصص استفاده می‌شود.

سند، انعکاس اراده طرفین معامله در یک رابطه حقوقی است این رابطه که عموماً در قالب یکی از عقود تجلی می‌یابد، می‌بایست دارای شرایطی باشد که هرگاه فاقد یکی یا بعضی از آنها باشد باطل و در بعضی موارد قابل فسخ است. عدم رعایت مقررات یا در نظر نگرفتن بعضی از آنها و یا عدم مهارت در تنظیم و نگارش آن موجب می‌شود اراده طرفین مختل و به علت مبهم بودن موجب بروز اختلاف شده و در نهایت باعث خسارات زیادی به یکی از طرفین و حتی دو طرف قرارداد گردد. با کمال تعجب و بدون هیچ مانعی این وظیفه خصوصاً «در معاملات راجع به اموال غیرمنقول» به آژانس‌های معاملات ملکی واگذار شده است. پایه انعقاد عقد در دستان غیرمتخصصین، افرادی که فقط وظیفه واسطه‌گری را

برعهده دارند، قرار دارد. فاصله تنظیم قولنامه یا مبیعه‌نامه تا تنظیم سند رسمی فاصله‌ای است دور و در بعضی موارد چند ماهه - فاصله زمانی نفس گیر - نوسانات قیمت، تزلزل اراده، افراد عدم پایبندی به تعهدات و یا حتی حوادث غیرمترقبه‌ای مانند فوت باعث شده قانونگذار را از هدف اصلی خود که همان انتقال املاک فقط به صورت رسمی است دور سازد. واقعاً چه اتفاقات ناگواری رخ می‌دهد و جامعه چه خسارات سنگینی از این رهگذر متحمل می‌گردد. عدم امنیت فکری جامعه، شلوغی دادگاه‌ها، ترافیک، عدم شفافیت قراردادهای غیرواقعی بودن مبلغ مندرج در اسناد و هزاران مشکلات دیگری که می‌توان همه را حتی یکی یکی نام برد واقعاً راه دیگری نیست؟ چگونه می‌توان از ماهیت سند وکالت همان گونه که قانونگذار خواسته استفاده کرد؟

اهداف قانونگذار از تأسیس دفاتر اسناد رسمی

به اعتقاد حقیر تأسیس دفاتر اسناد رسمی اجرای عملی دستور خداوند در آیه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره می‌باشد. اگر قرآن چکیده بعثت پیامبران و آخرین سخن خداوند در چگونگی زندگی کردن بشر است که بخشی از آن احکام الهی است تا روابط انسان با انسان و انسان با خدا را معین و مشخص کند سخن فوق گزاره نیست. آنجا که می‌فرماید:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

«يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بِيْتِكُمْ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَثَمِلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُثَلِّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ لِهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْرَبُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا

وَأَشْهَدُوا إِذَاتَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ وَكَلِّ شَيْءٍ عَلَيْهِمْ* وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أِثْمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ*»

«ای اهل ایمان چون به قرض و نسیه معامله کنید تا زمانی معین، سند و نوشته‌ای در میان باشد و بایست نویسنده درستکاری معامله میان شما را بنویسد و از نوشتن ابا نکند که خدا به وی نوشتن آموخته پس باید بنویسد و مدیون امضاء کند و از خدا بترسد از آنچه مقرر شده چیزی نکاهد و نیفزاید و اگر مدیون سفیه و یا صغیر است و صلاحیت امضاء ندارد ولی او به عدل و درستی امضا کند دو تن از مردان گواه آرید و اگر دو مرد نیابید یک تن مرد و دو زن هرکه را طرفین راضی شوند گواه گیرند اگر یک نفر آنها فراموش کند دیگری را در خاطر باشد و هرگاه شهود را به مجلس و یا به محکمه بخوانند امتناع از رفتن نکند و در نوشتن آن با تاریخ معین مسامحه نکنید چه معامله کوچک و چه بزرگ باشد این درست‌تر است نزد خدا و محکم‌تر برای شهادت و نزدیک‌تر به اینکه شک و ربی در معامله پیش نیاید که موجب نزاع شود مگر آنکه معامله نقد حاضر باشد که دست به دست میان شما برود در این صورت باکی نیست که ننویسید و گواه گیرید هرگاه معامله کنید و نبایست بنویسند گواه در حال و کارشان ضرری رسد و بی‌اجر مانند اگر چنین کنید نافرمانی کرده‌اید از خدا بترسید نافرمانی حکم او نکنید خداوند به شما تعلیم مصالح امور کند و خدا به همه چیز داناست.»

تأکید قرآن به کتابت معاملات هرچند موضوع آن ناچیز باشد و اینکه در آن نفعی است اهمیت وجودی دفاتر اسناد رسمی را به اثبات می‌رساند. آیه فوق دلیل کافی و وافیه بر لزوم وجودی دفاتر اسناد رسمی است. هدف شارع مقدس بر کتابت قراردادهای تأکید بر اهمیت امنیت اقتصادی اجتماعی جامعه است و مستفاد از آیه ۱۸۷ همان سوره قرآن تأکید بر نخوردن اموال بر باطل می‌باشد چه اگر کتابت انجام شود رعایت حدود و احکام الهی در عقود انجام خواهد پذیرفت و حقوق مردم به عدالت رعایت خواهد شد و دستور خداوند بر

رعایت حقوق و اموال ایتم که در آیه‌های متعدد قرآن بر آن تأکید شده است صورت خواهد پذیرفت.

هرگاه در روابط تجاری مردم اختلافی صورت پذیرد وجود سند خاتمه دهنده اختلاف خواهد بود. تجاوز را سر جایش خواهند نشاند و حقوق مظلوم را به او خواهد داد. قانونگذار با تأسیس دفاتر اسناد رسمی اهداف دیگری را نیز مورد نظر داشته است. لزوم حفظ و حراست سرزمین از تجاوز بیگانگان و امنیت کشور، کاهش دعاوی در محاکم دادگستری، تسهیل روابط تجاری و جلوگیری از سوءاستفاده‌های مهم اقتصادی، حفظ حقوق تمامی مردم در ابعاد مختلف آن و در نهایت توسعه اقتصادی و اجتماعی جامعه یعنی آن چیزی که امروز کشور از همه چیز بدان محتاج‌تر است نمونه‌هایی از آن است.

چنین مسئولیت مهمی برعهده کیست و چنین شخصی می‌بایست دارای چه اوصاف و کدام شرایط باشد؟

سخن به اینجا رسید باید اقرار کنم دردی در دل و استخوانی در گلو دارم. سر بسته بگویم زمان حاضر بدترین و شرم‌آورترین دوران تاریخ سردفتری و دفاتر اسناد رسمی است در کدام دوران تاریخ دفاتر اسناد رسمی و در ابعادی این چنین وسیع اسناد خلاف قانون و حتی جعل به ثبت می‌رسیده است. اسناد را فقط بر روی اوراق امضاء می‌گیرند و جای خریدار را خالی می‌گذارند و سپس اگر به ثبت برسانند امضاء فروشنده را جعل می‌کنند. عده‌ای خلفا که وصف امین به اعلاء درجه از آنها ساقط گردیده حیثیت دیگران را به سخره گرفته‌اند و بعضی از آنها که در اجرای فرمان خداوند باید به عدل بنویسند خود به ناحق می‌نویسند و در فضای کنونی کشور که تأکید بر اجرای فرامین خداوند است این چنین فرمان خداوند را می‌شکنند. راستی چه چیز باعث شده تا ما به اینجا برسیم یا چه تمهیداتی اندیشیده شده است.

ریاست محترم سازمان ثبت! تأکید می‌کنم این قلیل دفاتر حقوق خداوند را می‌شکنند و به خزانه دولت خسارات زیاد وارد می‌نمایند. برعهده شماست تا با این حق‌کشی مبارزه کنید

و چه گناهی بالاتر از شکستن حقوق خداست لزوم نگرش بر صلاحیت سردفتران اسناد رسمی از واجبات نیاز امروز است.

هرچه بگنجد نمکش می‌زنند وای به روزی که بگنجد نمک

وضعیت فعلی جامعه نشان می‌دهد که قانونگذار در لزوم ثبت رسمی بعضی از معاملات به همه اهداف خود نرسیده است. چه تنها وجود آمار بالای دعاوی در محاکم دادگستری خاصه در خصوص دعاوی راجع به معاملات املاک خود دلیل کافی بر این مدعاست.

با تصویب و اجرای قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴ گامی بلند در اعتلای جایگاه سند رسمی برداشته شده است. در گام و مرحله بعد اگر بتوان به این نتیجه مهم رسید که اصولاً اسناد عادی راجع به معاملات که لزوماً می‌بایست به موجب سند رسمی تنظیم شود غیرقانونی و غیرمعتبر بوده و هیچ یک از محاکم دادگستری حق رسیدگی و مستند قراردادن آن را در دعوی ندارند. ما شاهد نتایج ارزنده و پرباری برای جامعه قضایی و ثبتی کشور خواهیم بود.

اینجانب معتقدم با وجود قانون ثبت اسناد و املاک کشور، خاصه مواد ۴۶، ۴۷، ۴۸، ۷۲ و ۷۳ حتی نیازی به وجود قانون خاص در بی‌اعتبار کردن اسناد عادی خصوصاً معاملات که می‌بایست به موجب سند رسمی صورت پذیرد نداریم.

ریاست محترم قوه قضاییه می‌تواند طی یک دستورالعمل و از یک تاریخ مشخص رسیدگی به اسناد عادی را ممنوع نمایند و در یک فرصت معقول و برای رعایت حقوق کسانی که معاملاتی به موجب اسناد عادی انجام داده‌اند لزوم انجام معامله فقط به موجب سند رسمی را الزام‌آور و مواد مستند فوق را در معنای واقعی اجراء نمایند.

لزوم حفظ اسناد رسمی

همایش ثبت نوین فرصتی است گرانبها تا با نگرش به گذشته، آینده‌ای امیدبخش را رقم بزنیم حقوق مردم ایجاب می‌کند اسنادشان برابر مقررات تنظیم و حقوقشان حفظ گردد و در مقام اثبات حق به عنوان ابزاری قوی استفاده گردد برای رسیدن به چنین مقصودی

باید در مقابل تمامی عواملی که موجب از بین رفتن اسنادشان می‌گردد چاره‌ای اندیشید. جنگ و بلایای طبیعی مهم‌ترین عوامل نابودکننده اسناداند، بی‌احتیاطی، سهل‌انگاری و گاهی عمد دیگر عوامل نابودی اسناد می‌باشند. اسناد از بین رفته در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت مناطق جنگی شاهد این مدعاست. به نظر می‌رسد حاکمیت وظیفه دارد در مقابل وصول حق‌الثبت هنگام تنظیم سند مسئولیت حفظ و نگهداری اسناد را فراهم نماید. اگر تا دهه گذشته امکان حفظ اسناد وجود نداشت امروزه، با پیشرفت علوم و فنون جدید امکان این امر فراهم است، بررسی کارشناسی در این خصوص و قرار دادن ردیف بودجه خاص «حفظ و نگهداری اسناد» پیشنهاد می‌گردد.

در بعضی مواقع سند برای برخی واقعه‌ای مهم و نشانه‌ای از یک رویداد و پیوندی جاودانه است و گاه بنیانگذار یک شخصیت حقوقی و یا فداکاری و گذشت است، هدیه یک منزل به همسر و یا وقف یک ملک جهت منافع عموم از جمله آن موارد است. گاهی چنان یک سند ارزشمند و تاریخی است که می‌طلبد آن را با وسواس نگهداری کرد و برای گرامیداشت موضوع آن از خود سند به ویژه محافظت نمود.

این مهم می‌طلبد این گونه اسناد از قالب خشک ظاهری اوراق کنونی خارج شود و مردم بتوانند در انتخاب اوراق با تنوع بیشتر استفاده کنند و با چاپ انواع اوراق یک برگی و نیم برگی که در چاپ و نوع کاغذ و نقوش متنوع باشد مردم را در انتخاب آزاد گذاشت. در پایان تأکید می‌کنم این همایش فرصتی است تا با نگرش به گذشته و شناخت مشکلات و موانع، اسناد و مدارک باقی مانده از تاریخچه و هویت گذشته خود را حفظ نمائیم و آینده‌ای را برای کشور و وظایف و مسئولیت‌های خود پایه‌گذاری کنیم و این امر میسر نمی‌گردد مگر با ایجاد مرکز و کمیته‌ای متشکل از کارشناسان، اندیشمندان و دلسوزان تا با بررسی تمامی جنبه‌های ثبت در ایفای مسئولیت‌ها و وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نقش مؤثر و گاهی قوی بردارد.