

معرف و معتمد

صابر ناظمی^۱

مبحث اول - معرف

بخش اول - تعاریف

الف - تعریف لغوی، «مُعَرَّف در لغت به معنای شناساننده و تعریف کننده است».^۲

ب - تعریف منطقی: «در منطق به مفهوم یا مفاهیمی گفته می‌شود که وسیله شناسایی مفهوم مجهولی شوند مثل ماده ۱۲ قانون مدنی که می‌گوید: (مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود...) عبارت «آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود» عنوان مُعَرَّف را دارد یعنی وسیله شناسایی مفهوم مال غیر منقول است. شرط است که معرّف اجلی و اوضح از معرف باشد. مفهوم مجهول را معرف به فتح راه نامند».^۳

۱. سردفتر اسناد رسمی ۷۸۶ تهران، وکیل سابق دادگستری و عضو هیأت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفتریاران.

۲. فرهنگ معین، ج ۳، ص ۴۲۲۷.

۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، ص ۶۷۱ شماره ۵۳۴۵.

ج - تعریف اصطلاحی: «در اصطلاح حقوق ثبت، گواهان هویت در تنظیم اسناد رسمی را معرف نامند»^۱ در واقع می‌توان گفت در این تعریف معرف همان گواه و شاهد است با این تفاوت که موضوع شهادت شخص یا اشخاص هستند نه چیز دیگر.

ماده ۵۰ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده است تردید داشته باشد باید دو نفر اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضاء شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد نیز قید نماید» ماده ۶۸ همان قانون می‌گوید: «در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین، یا طرفی که تعهد کرده است به عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه را شخصاً شناسد باید طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول مقررات این قانون خواهد بود».

بخش دوم - تکالیف سردفتر در صورت تردید در هویت متعاملین

با تأمل در ماده ۵۰ قانون ثبت که فوقاً درج گردید در می‌یابیم که مسئول دفتر (سردفتر) در صورت تردید در هویت متعاملین یا یکی از آنها و یا طرفی که تعهد کرده است، و در وضعیت کنونی بهتر است بگوییم در صورت تردید در هویت هر شخص حقیقی که قرار است هر سندی را در دفترخانه امضاء نماید با تکالیف ذیل مواجه است:

۱ - دو نفر اشخاص معروف و معتمد (معرفین) هویت متعاملین را تصدیق نمایند.

۲ - تصدیق حضوری

۳ - قید مراتب احراز هویت توسط معرفین در سند و ثبت دفتر

۴ - اخذ امضاء معرفین (شهود) در دفتر ثبت

بند اول - شرایط معرفین:

علاوه بر این که معرفین باید معروف و معتمد (ماده ۵۰ قانون ثبت) و مورد وثوق (ماده

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *ترمینولوژی حقوق*، ص ۶۷۱، ۵۳۴۵.

۵۸ قانون ثبت) باشند به حکم ماده ۵۹ آن قانون، شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد: الف - غیررشید یا محجور ب - کور یا گنگ ج - اشخاص ذی‌نفع در معامله د - خدمه مسئول دفتر ه - خدمه اصحاب معامله که به شرایط فوق ماده ۵۱ قانون ثبت نیز باید اضافه شود: «شاهدی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد».

بند دوم - تصدیق حضوری:

به تصریح ماده ۵۰ تصدیق هویت متعاملین یا یکی از آنها باید حضوری باشد و تصدیق به طریق دیگر قابل پذیرش نیست زیرا امضاء شهود در دفتر ثبت اجتناب‌ناپذیر است.

بند سوم: قید مراتب احراز هویت توسط معرفین در سند و ثبت دفتر

از جمله تکالیف سردفتر در صورتی که برای احراز هویت متعاملین یا یکی از آنها به اخذ معرفین اقدام کند این است که مراتب احراز هویت توسط معرفین را در سند و ثبت دفتر قید نماید، حال آنکه این نکته در رویه موجود دفاتر اسناد رسمی مورد بی‌مهری واقع شده است. بدین معنی که دفاتر اسناد رسمی چنانچه در هویت متعاملین یا احد از آنها تردید نمایند قبل از اخذ امضاء متعاملین، دو نفر گواه (معرف) با خط خود هویت طرفی را که نسبت به او تردید شده است برای سردفتر تصدیق نموده و دفتر ثبت را امضاء می‌نمایند پس از آن طرفین معامله برابری سند با ثبت دفتر را تصدیق و ثبت دفتر را امضاء می‌نمایند و نهایتاً سردفتر پس از تصدیق برابری سند با ثبت دفتر مبادرت به امضاء می‌کند. مشاهده می‌شود که در فرایند مذکور تکلیف مقرر در ماده ۵۰ قانون ثبت مبنی بر الزام قید مراتب اخذ معرفین در خود اسناد مغفول خواهد ماند.

نگارنده معتقد است تکلیف مقرر در ماده استنادی مورد توجه مسئولین امر در تهیه و توزیع اوراق بهادار مخصوص تنظیم اسناد رسمی بوده است، بدین صورت که در قسمتی از

اوراق مخصوص اعم از نیم برگی یا یک برگی عبارتی با مضمون ذیل درج شده است: «با احراز هویت متعاملین... تمام مراتب مسطوره در این سند نزد اینجانب واقع شد»، لیکن قاطبه همکاران عزیز بدون توجه به علت درج عبارت یاد شده در اوراق مخصوص تنظیم اسناد رسمی عبارت مذکور را در هر حالت (چه در احراز هویت متعاملین تردید نموده و اقدام به اخذ معرفین کنند و چه تردید نداشته باشند) در دفتر ثبت و پس از اتمام مندرجات سند عیناً، قید می‌نمایند و در متن اسناد نیز پس از کلمه متعاملین و در جای خالی تعبیه شده کلماتی مانند شخصاً، با ورقه شناسنامه و غیره درج می‌نمایند که بنا به توضیحات مرقوم در صورتی که سردفتر در هویت متعاملین یا یکی از آنان تردید داشته باشد و اقدام به اخذ معرفین نماید باید در متن سند جای خالی تعبیه شده را با عباراتی مثل «توسط معرفین یا توسط گواهان» تکمیل نموده و عین عبارت تکمیل شده را نیز پس از درج تمامی مراتب مسطور در سند در دفتر ثبت و درج نمایند تا تکلیف مقرر در ماده مورد بحث به خوبی متبلور گردد، در غیر این صورت یعنی احراز هویت بدون اخذ معرفین و شخصاً توسط سردفتر، به حکم ماده ۶۳ قانون ثبت پس از تصدیق مطابقت سند با ثبت دفتر توسط متعاملین یا وکلای آنها، سردفتر نیز مکلف به تصدیق برابری سند با ثبت دفتر بوده و تکلیف دیگری از جمله درج عبارت مورد نزاع نخواهد داشت.

بند چهارم - امضاء معرفین

در ماده ۵۰ قانون ثبت امضاء معرفین در دفتر ثبت الزامی است. آیا می‌توان گفت معرفین حتماً باید باسواد باشند؟ در ماده مذکور سخنی از این که گواهان باید باسواد باشند به میان نیامده است. در ماده ۵۹ همان قانون هم شرط داشتن سواد برای شهود ملحوظ واقع نگردیده است فلذا توجهاً به این که وظیفه معرفین تصدیق حضوری هویت متعاملین یا یکی از آنها در جهت کمک به سردفتر برای احراز هویت آنان است بی‌سواد بودن معرفین عقلاً و منطقاً هیچ خللی در انجام وظیفه معرفین وارد نمی‌سازد. ممکن است

چنین شبهه شود که در رویه موجود گواهان مراتب تصدیق هویت متعاملین را شخصاً و با خط خود اعلام می‌کنند پس چگونه بی‌سواد می‌تواند معرف واقع شود؟ در پاسخ باید گفت همان طوری که در سطور پیشین هم اجمالاً اشاره شد تصدیق هویت با خط خود گواهان در دفتر ثبت ضرورتی ندارد. آنچه در ماده ۵۰ مقرر و تأکید شده اینجا است که «... دو نفر 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 نیز قید نماید»، به عبارت دیگر، آنچه در ماده مزبور به آن تکلیف شده است تصدیق حضوری معرفین، قید مراتب احراز هویت متعاملین توسط معرفین در سند و ثبت دفتر و امضاء معرفین است و لاغیر.

همچنین ممکن است گفته شود شخص بی‌سواد چگونه می‌تواند امضاء نماید؟ شایان ذکر است که قید کلمه «امضاء شهود» در ماده ۵۰ قانون ثبت ناظر به موارد اغلب است همان گونه که در ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ آمده است: «دفتر گواهی امضاء دفتری است که مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است...» پس آیا می‌توان گفت که اثر انگشت افراد بی‌سواد قابلیت تصدیق ندارد؟ مضافاً آنکه محروم ساختن افراد بی‌سواد از تصدیق هویت دیگران در واقع سلب بخشی از حقوق مدنی آنان تلقی شده و نیاز به نص دارد لذا نه تنها از جایگاه حقوقی برخوردار نیست از هرگونه پشتوانه عقلی و منطقی نیز بی‌بهره است «کَلِمَا حَكَمَ بِه الْعَقْلُ حَكَمَ بِه الشَّرْعُ وَ كَلِمَا حَكَمَ بِه الشَّرْعُ حَكَمَ بِه الْعَقْلُ».

بخش سوم - عدم امکان احراز هویت متعاملین به وسیله معرفین (شهود)

معرفی دو نفر شاهد از سوی هر یک از متعاملین به مسئول دفتر به منزله الزام و اجبار مسئول دفتر در احراز هویت و به تبع آن تنظیم و ثبت سند مورد تقاضا نیست. چه آنکه معرفین طبق مواد ۵۰ - ۵۸ و ۵۹ قانون ثبت باید دارای شرایط مقرر در مواد مذکور باشند و در صورت عدم تحقق هر یک از شرایط مقرر به حکم ماده ۵۲ همان قانون «وقتی

مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت سند امتناع نماید» که در این حالت و در صورت تقاضای هر یک از متعاملین مکلف است علت امتناع را کتباً به متقاضی اعلام نماید (ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴)

مبحث دوم - معتمد

ماده ۶۴ قانون ثبت می گوید:

«در صورتی که طرفین معامله یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ و بی سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضاء آن حضور به هم رسانند مگر این که بین خود معرفی کسی باشد که طرف اعتماد آنها است معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها به اشاره مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد».

ماده ۶۶ قانون ثبت نیز می گوید:

«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 مگر در صورتی که بین خود معرفی شخص باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است».

بخش اول - تعاریف

الف - تعریف لغوی - «معتمد به فتح میم یعنی اعتماد کرده شده، مورد اعتماد»^۱

ب - تعریف اصطلاحی - «در مقررات ثبتی به کسی گفته می شود که تنظیم کننده سند (از اصحاب معاملات اعم از عقود و ایقاعات به علتی از علل مانند کوری، کری، لالی

و بی‌سوادی) باید به اعتماد آن کس سند تنظیم شده را امضاء کند»^۱.

بخش دوم - چه کسانی نیازمند معتمد هستند؟

۱- کور «و او کسی است که از بینایی محروم است»^۲ اعم از آنکه باسواد و یا بی‌سواد باشد.

۲- کر بی‌سواد، «کر کسی است که گوشش چیزی نشنود»^۳

۳- گنگ بی‌سواد، «گنگ کسی است که کلمات را نتواند ادا کند»^۴

در واقع گنگی درجه‌ای شدیدتر از لالی است زیرا لال کسی است که کلمات را نامفهوم ادا کند و مکرر سازد (الکن) و لیکن گنگ شخصی را گویند که قدرت اداء کلمات را ندارد.

۴- بی‌سواد (ماده ۶۶ قانون ثبت)

نکته‌ای که در مواد ۶۴ و ۶۶ قانون ثبت قابل تأمل بوده و ممکن است در ابتدای امر خواننده را به اشتباه در اندازد، عبارت «علاوه بر معرفین» در دو ماده مزبور است بدین معنی که برخی بر این عقیده‌اند که چنانچه طرفین معامله یا یکی از آنها کور یا بی‌سواد باشد برای تنظیم و ثبت سند راجع به آنان علاوه بر معرفین باید یک نفر نیز به عنوان معتمد به همراه داشته باشد، یعنی در مجموع حضور سه نفر در دفترخانه ضروری است؛ دو نفر معرف و یک نفر معتمد، باید گفت اگرچه نحوه انشاء و بیان مواد فوق بی‌تردید موجب این اشتباه و توهم شده است، اما همان گونه که فوقاً توضیح داده شد حضور معرفین هنگامی ضروری است که سردفتر در هویت متعاملین یا یکی از آنها تردید و تشکیک نماید پس اگر مسئول دفتر در هویت شخص نابینا، یا بی‌سواد هیچ تردید نداشته باشد،

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *ترمیبولوژی حقوق*، ص ۶۷۱ ش ۵۳۳۶.

۲. فرهنگ معین، ج ۳، ص ۳۱۱۸.

۳. فرهنگ معین، ج ۳، ص ۲۹۲۶.

۴. فرهنگ معین، ج ۳، ص ۳۴۱۹.

حضور معرفین و تصدیق هویت متعاملین یا یکی از آنها عملی است بیهوده و عبث. بنابراین لاجرم باید مواد مذکور را حمل بر موردی نمود که نه تنها سردفتر در هویت متعاملین یا یکی از آنها تردید دارد بلکه طرفین یا یکی از آنها نابینا یا بی‌سواد نیز می‌باشد در این صورت هر یک از آنان باید علاوه بر معرفین یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید مگر این که بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنها است. هر تفسیر به جز تفسیر فوق مستلزم آن خواهد بود که مقنن احراز هویت افراد نابینا و بی‌سواد را بدون حضور معرفین غیرممکن دانسته است که این اعتقاد قطعاً ترجیح اشخاص باسواد و بینا بر بی‌سوادان و نابینایان در تشریفات تنظیم و ثبت اسناد رسمی راجع به آنان به ویژه احراز هویت، بوده که البته این ترجیح بدون مرجح قانونی و مردود است.

بخش سوم - شرایط معتمد

غرض اصلی مقنن در مواد ۶۴ به بعد در مبحث معتمد حمایت از اشخاصی است که به سبب عوارض و نارسایی‌های جسمی اعم از مادرزادی و غیره از برخی از نعمات خداوند از جمله: بینایی، شنوایی، گویایی و یا سواد خواندن و نوشتن بی‌بهره‌اند و عدالت اجتماعی ایجاد می‌کند تا این که این افراد نیز تحت حمایت قانون از حقوق اجتماعی مساوی با دیگران برخوردار شوند پس شرط اساسی و غیرقابل عدول «باسواد بودن» معتمد است. هرچند در ماده ۶۴ قید باسواد بودن معتمد لحاظ نگردیده است، لیکن با وحدت ملاک از ماده ۶۶ آن قانون و مدّ توجه به غرض اصلی و مشترک قانونگذار از وضع هر یک از دو ماده فوق شرط داشتن سواد تردیدناپذیر می‌نماید، علاوه آنکه در صورتی که معتمد خود بی‌سواد باشد چگونه می‌تواند موضوع سند را به شخص نابینا تفهیم و یا آن را با ایما و اشاره به افراد کر و گنگ بی‌سواد بفهماند؟

سؤال - آیا ماده ۵۹ قانون ثبت در مورد معتمد هم لازم‌الرعايه است؟

گرچه عدم پذیرش اشخاص مندرج در شقوق ۱ و ۲ ماده موصوف به عنوان معتمد نیز

قابل دفاع است نپذیرفتن اشخاص اشاره شده در بندهای ۳ و ۴ و ۵ ماده یاد شده قابل تأمل است زیرا اولاً مقنن در ماده ۵۹ بالصرّاحه شهادت اشخاص مذکور در آن را غیرقابل پذیرش دانسته و تسری شرایط شهود (معرفین) به معتمد که هر یک از آنها وظایف متفاوتی را برعهده دارند، غیرقابل توجیه است، ثانیاً آنچه در مبحث معتمد قابل توجه است آن است که معتمد مورد اعتماد معتمد باشد پس چه تفاوت می‌کند که مورد اعتماد خود ذی‌نفع در معامله، خدمه مسئول دفتر و یا خدمه اصحاب معامله باشد به ویژه آنکه نپذیرفتن بیگانه به عنوان معتمد و رد خدمه اصحاب معامله به قیاس اولویت قابل رد است.

بخش چهارم - تکالیف سردفتر در مورد مواد ۶۴ و ۶۶

۱ - قید مراتب اخذ معتمد در سند و ثبت دفتر

۲ - امضاء معتمد

۳ - اثر انگشت نابینا یا بی‌سواد

اگرچه در قسمت اخیر ماده ۶۴ قید مراتب اخذ معتمد را در ستون ملاحظات دفتر ضروری دانسته و هیچ اشاره‌ای به لزوم اخذ امضاء معتمد و نیز اثر انگشت معتمد ننموده است ولی با عنایت به هدف مشترک در وضع مواد ۶۴ و ۶۶ باید گفت ماده ۶۷ قانون ثبت در خصوص دو ماده مذکور قابل اعمال و لازم‌الرعايه است همان گونه که رویه عملی دفاتر اسناد رسمی نیز چنین است یعنی در صورت تحقق هر یک از شرایط مذکور در مواد ۶۴ و ۶۶ مراتب اخذ معتمد، قرائت سند و یا فهمانیدن مفاد آن با ایما و اشاره برای اشخاص بی‌سواد کور و یا کر و گنگ بی‌سواد و نیز رضایت آنان در دفتر ثبت قید و توسط معتمد امضاء می‌شود و معتمد نیز اثر انگشت خود را در ذیل ثبت می‌گذارد پس قید مراتب در ستون ملاحظات ضرورتی ندارد.

سؤال - آیا اخذ امضاء از شخص نابینا امکان‌پذیر است؟

- بلی، به موجب ماده ۶۴ قانون ثبت شخص نابینا اعم از آنکه باسواد و یا بی‌سواد باشد

باید به همراه خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید، ولی از آنجا که اثر انگشت مختص افراد بی‌سواد است در صورتی که شخص نابینا باسواد باشد اخذ امضاء وی به جای اثر انگشت ممنوعیتی ندارد.

تذکار: نکته بسیار دقیقی که در مواد راجع به معتمد از نظر قانونگذار مکتوم مانده است، آنکه اگر متعاملین یا احد از آنها هم کور و هم کر و گنگ باشند تکلیف چیست؟ نظر به این که در این مورد حتی با اخذ معتمد نیز امکان تفهیم مفاد سند به شخص مذکور وجود ندارد تنظیم سند بدون اخذ مجوز از مراجع صالحه قضایی به دلیل خلأ قانونی مقدور نخواهد بود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی