

بحثی پیرامون لزوم امضاء سند و ثبت دفتر در یک جلسه

قادر فرامرزیپور^۱

مقدمه

اعتقاد مسنولین سازمان ثبت اسناد و املاک و بازرسان دفاتر مستنبط از قوانین و مقررات جاری بر این است که اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی بایستی در یک جلسه توسط اصحاب و تنظیم‌کنندگان سند و سردفتر و دفتریار امضاء شود. از طرف دیگر بعضی از سردفتران محترم معتقدند که دستور مقررات مورد اشاره مبنی بر امضاء ذیل سند و ثبت در یک جلسه متوجه متعاملین و اصحاب سند بوده و ضرورتی بر امضاء سردفتر و دفتریار در همان جلسه نمی‌باشد، نوشته حاضر ضمن بیان بعضی مقررات و بخشنامه‌ها در خصوص موضوع، محاسن و فایده‌های امضاء در یک جلسه را تبیین می‌کند.

الف - وجوه قانونی

ماده ۱۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ چنین اعلام داشته است که: «سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده (چنانچه دارای نماینده باشد) و انجام سایر تشریفات به تصدیق و امضاء اصحاب معامله برسد و متعاملین باید در

۱. عضو هیأت تحریریه مجله کانون.

یک جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند و در صورتی که قبوض اقساطی هم ضمیمه سند باشد قبوض مزبور را هم بایستی در همان جلسه که اسناد و دفاتر امضاء می‌شود امضاء کنند».

بازرسان ثبت با استناد به ماده ۱۹ آیین‌نامه مذکور در مواردی که سردفتر یا دفتریار ذیل ثبت دفتر را امضاء نکرده‌اند مراتب را به عنوان نقص امضاء و تخلف از مقررات گزارش می‌کنند و بعضاً حتی اسنادی را که مربوط به روز بازرسی و یا یک روز قبل از آن است در صورت داشتن چنین نقیصه‌ای گزارش می‌کنند و در مقابل آقایان سردفتر و دفتریار با تمسک به عبارت «... متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر را امضاء نمایند...» اعلام می‌کنند که امضاء موردنظر مربوط به متعاملین بوده و نقص (عدم) امضاء مسئولین دفترخانه مخصوصاً اگر سند جدید (مربوط به روز بازرسی یا یکی دو روز قبل از آن باشد) را به حساب سخت‌گیری بازرسان یا مسئولین سازمان می‌گذارند و معتقدند که این موضوع جزء موارد تخلف محسوب نمی‌شود.

نگارنده بدون این که نیت القاء نظری داشته باشد و در مقام بی‌نظری و بی‌طرفی، بعضی مقررات جاری که به نوعی مرتبط با موضوع بحث می‌باشد را ذیلاً نقل نموده و سپس به نقل بعضی تجربیات و مشاهدات در این رابطه خواهد پرداخت.

ماده ۳۶ آیین‌نامه مذکور چنین بیان داشته است: «بعد از تنظیم سند سردفتر مکلف است خلاصه معامله را که نزد او واقع شده روی برگ‌های مخصوص این کار نوشته منتهی در ظرف ۵ روز به اداره ثبت بفرستد. خلاصه نامبرده باید حاوی نام پدر و شماره شناسنامه متعاملین نیز بوده و علاوه بر امضاء آنان به امضاء سردفتر و نماینده ثبت در صورتی که دارای نماینده باشد ممضی باشد. تخلف از دستور این ماده مستلزم کیفر انتظامی شدید خواهد بود».

ماده ۷۴ قانون ثبت نیز در خصوص مطابقت رونوشت سند با ثبت دفتر چنین اعلام داشته: «سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر».

همچنین بند ۱۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در خصوص ضرورت حضور مستمر سردفتر در محل دفترخانه از نظر تأکید بر وجه قانونی سند چنین بیان داشته: «چون طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین برابر مقررات اقدام و به استناد ماده ۱۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ اسناد تنظیمی باید در یک جلسه تنظیم و به امضاء اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار برسد. بنابراین حضور منظم سردفتر و دفتریار یا قائم‌مقام آنها جز در ایام مرخصی و سایر معاذیر قانونی در دفترخانه الزامی بوده و عذر کارکنان دفترخانه در مورد عدم انجام کار مراجعین به بهانه نبودن سردفتر و دفتریار مسموع نیست».

بند ۳۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی بیشتر از بعد انطباق مفاد سند با ثبت دفتر که اهمیت نقش و جایگاه سردفتر را نشان می‌دهد ذیلاً نقل می‌گردد:

«دادن فتوکپی به جای رونوشت از اسنادی که ادارات ثبت و سایر دوایر دولتی با مجوز مطالبه می‌نمایند یا سردفتر مکلف به ارسال است مشروط به این که فتوکپی از هر جهت خوانا و روشن و بی‌عیب و نقص بوده و دفاتر به خارج از دفتر منتقل و حمل نشود و در تاریخ تهیه با متن ثبت دفتر و ملاحظات آن منطبق باشد و گواهی امضاء و مهر شود بلاشکال است».

ب - واقعیات موجود

در اینجا بدون این که نظر یکی از طرفین را تأیید یا رد کنیم به بعضی مشاهدات

عینی و اتفاقات پیش آمده در سال‌های گذشته اشاره می‌شود:

۱- احتمالاً بعضی همکاران به یاد دارند که مرحوم..... سردفتر اسناد رسمی مستقر در ابتدای خیابان ساعت ۱۲ از پله‌های دفترخانه به قصد انجام کار کوچکی پایین آمد و در زمان عبور از عرض خیابان در همان محل و روبروی دفترخانه با اتومبیلی تصادف نموده و متأسفانه فوت نمودند، ضایعه مؤلمه فوت ایشان سنگین بود ضمن این که تعدادی اسناد که در همان روز و چند روز قبل تنظیم و در دفتر ثبت شده بود فاقد امضاء سردفتر بودند و همه واقفند که برای تکمیل و امضاء هر کدام از این ثبت‌ها چه روند اداری مشکلی باید طی شود و در این راستا چه زیان‌های مادی و معنوی به صاحبان اسناد وارد می‌شود.

۲ - مسئولین محترم دفترخانه‌ای سال‌ها ذیل ثبت دفتر را امضاء نکرده بودند، سردفتر محترم به سن ۷۰ سالگی رسیدند و به حکم تبصره ذیل ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی بازنشسته شدند و کوهی از مشکلات برای سردفتر جانشین و برای صاحبان اسناد به جا گذاشتند.

۳ - سردفتر محترمی که نیازی به ذکر نامش نیست با بی‌توجهی چندین جلد دفتر را امضاء نکردند و ابتدا توسط مسئولین محترم قضایی دفتر ایشان بسته شد و در ادامه توسط دادگاه به انفصال ابد محکوم شدند ولی آثار سوء عدم امضاء ذیل ثبت‌ها موجب گرفتاری هزاران نفر گردید.

۴ - همکاران ارجمند می‌دانند به موجب ماده ۶ آیین‌نامه بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران «کفیل دفترخانه‌ای که سردفتر آن فوت یا به انفصال دائم محکوم یا غیبت غیرموجه دارد حق تنظیم و ثبت سند جدید در دفاتر مورد کفالت را ندارد و تکمیل اسناد ناقص نیز موکول به کسب اجازه از ثبت

محل خواهد بود».

سردفتر کفیل حق تکمیل اسناد ناقص از جمله حق امضاء ذیل ثبت‌ها را ندارد و برای هر مورد بایستی مراتب را به ثبت محل (در تهران به اداره کل ثبت استان تهران) گزارش و کسب تکلیف نماید. ثبت محل هم در هر مورد بازرسی یا بازرسان را به دفترخانه اعزام می‌کند تا به نحوه ثبت سند و مستندات و مدارک مربوطه رسیدگی و گزارش تنظیم نماید. این گزارش در ثبت محل و ثبت استان رسیدگی و چنانچه سند ناقص از نظر مقررات و مستندات و سوابق صحیح بود اجازه امضاء ذیل آن به سردفتر کفیل داده می‌شود.

نگارنده خود شاهد بوده است که پس از تصویب قانون زمین شهری و ابلاغ آن بسیاری از این اسناد ناقص که با توجه به مقررات سابق تنظیم شده بودند با مقررات جدید مطابقت نداشتند و اصحاب سند مخصوصاً خریداران متحمل ضرر و زیان فراوان شده و بعضی افراد ضعیف واقعاً از زندگی ساقط شدند. علت این خسران در واقع چیزی نبود جز عدم امضاء ذیل ثبت‌ها که معمولاً بدون سوءنیت و به دلیل تعلل و تسامح صورت می‌گیرد.

مطمئناً همکاران ارجمند نمونه‌های فراوانی از مشکلات و گرفتاری‌هایی که در اثر عدم امضاء ذیل ثبت‌ها توسط مسئولین دفترخانه برای مردم همچنین جانشینان این مسئولین پیش آمده دیده یا شنیده‌اند. نگارنده شخصاً هیچ نیت بدی در خصوص این سهل‌انگاری در تصور ندارم جز همان سهل‌انگاری یا تنبلی که متأسفانه تبعات سوء زیادی دارد.

ج - چگونه عمل کنیم؟

در بحث کسر امضاء یا فقدان امضاء ذیل ثبت‌ها در دفاتر دیدگاه‌های مختلفی وجود دارد و هر یک از افراد ذی‌مدخل در این قضیه (بازرسان، کارشناسان سازمان ثبت، سران

دفاتر) هر کدام نظرات و تفکرات خود را دارند.

بعضی از همکاران بازرس هرگونه کسر امضاء ذیل ثبت‌ها را چه کسر امضاء متعاملین باشد یا سردفتر و دفتریار با استناد به ماده ۱۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی به عنوان تخلف گزارش می‌کنند.

مسئولین دفاتر هم علاوه بر عدم اعتقاد به حکم موضوع امضاء ذیل ثبت‌ها در یک جلسه در خصوص اسنادی که یک یا چند نفر از اصحاب سند آن را امضاء نکرده‌اند اعتقاد به تخلف نداشته و اعلام می‌دارند عدم امضاء کلیه افراد در یک جلسه گاهی غیرممکن بوده و گاهی هم از ید و اختیار آنان خارج است و به عنوان مثال چنین بیان می‌کنند که بعضی متعاملین (مثلاً فروشنده) ذیل ثبت را امضاء می‌کند و به دلیل بروز اختلاف خریدار امضاء نمی‌کند و چون امضاء اصحاب سند تکمیل نیست سردفتر و دفتریار هم نمی‌توانند ذیل ثبت را امضاء کنند و یا در خصوص اسناد بانکی اظهار می‌دارند که چون نماینده بانک هر لحظه و هر روز در دفترخانه حاضر نمی‌شود گاهی اسناد بانکی هفته‌ای یک روز توسط آنان امضاء می‌شود و بازرسان محترم هم این اسناد را به استناد ماده قانونی مذکور جزء تخلفات دفترخانه محسوب می‌کنند و مثال‌هایی از این نوع که: گاهی به دلیل اختلاف بین متعاملین، حاضر به حضور هم زمان در دفترخانه نیستند و یا تعداد زیادی ورثه هستند که قادر به حضور هم زمان در دفترخانه نیستند و به ناچار گاهی موضوع کسر امضاء اجتناب‌ناپذیر می‌شود.

بنابراین با پذیرش واقعیت‌هایی که به بعضی از آنها اشاره شده به مصداق «کلما حکم به العقل حکم به الشرع و کلما حکم به الشرع حکم به العقل» ببینیم روش صحیح برخورد با مسأله که همواره مورد اختلاف و مایه گله و شکایت بوده چگونه باشد؟

۱- حساب همکارانی را که به هر دلیل از امضاء ذیل ثبت دفاتر خودداری می‌کنند و با

این عمل مشکلات عدیده و گاهی زیان‌های مادی و معنوی جبران‌ناپذیری به صاحبان اسناد وارد می‌سازند، از بقیه همکاران که به دلیل سهو قلم و یا گرفتاری‌های ناچارانهٔ چند سند و معمولاً مربوط به روز جاری را امضاء نکرده‌اند، را جدا کنیم و انصافاً قبول کنیم که آثار و تبعات عمل همکارانی که گاهی چندین جلد دفتر و یا اسناد مربوط به دوران تصدی خود را امضاء نکرده‌اند، سزاوار برخورد مناسب قانونی است.

۲ - قرار نیست که یک بعدی به موضوع نگاه شود و بعضی واقعیت‌ها که در دفاتر اتفاق می‌افتد ندیده گرفته شود، از جمله بروز اختلاف بین اصحاب سند و عدم امضاء بعضی از آنها و یا هر اتفاق دیگری که موجب عدم تکمیل سند می‌شود.

در این خصوص قابل ذکر است که موضوع اسناد ناقص (اسنادی که از نظر امضاء ناقص هستند) از نظر مقررات جاری هم پذیرفته شده است، به طوری که در فرم صورت جلسه بازرسی دفاتر اسناد رسمی منضم به بخشنامه شماره ۱۰/۸۷۷۹ - ۶۴/۱۱/۷ سازمان محترم ثبت اسناد و املاک در فراز (چ) امور مالی اعلام می‌دارد: «با در نظر گرفتن اسناد ناقص قبلی دفترخانه که در صورت جلسه بازرسی قبلی منعکس است و همچنین اسناد مورد بازرسی موضوع این صورت جلسه جمعاً تعداد فقره اسناد ناقص در دفترخانه موجود است که فهرست مشخصات این قبیل اسناد و علل و جهات نقایص آنها به شرح فهرست ضمیمه این صورت جلسه می‌باشد و آن تعداد از اسناد ناقص قبلی که با رعایت مقررات مربوطه تکمیل شده کلیه حقوق دیوانی متعلقه به آنها صحیحاً وصول و ایصال و از اسناد مذکور رفع نقص به عمل آمده است».

به این ترتیب وجود اسناد ناقص در دفاتر جزء واقعیت‌های موجود صنفی است و در بخشنامه مذکور هم نحوه برخورد با آن و حتی نحوه وصول حقوق دولتی و نحوه تکمیل سند قید شده است.

پس چرا بازرسان محترم این گونه اسناد را در چارچوب ماده ۱۹ آیین نامه قانون دفاتر و بند ۱۶ مجموعه بخشنامه های ثبتی به عنوان تخلف دفترخانه گزارش می کنند؟! به نظر نگارنده این موضوع به نحوه عمل غیراصولی در دفترخانه برمی گردد. همان طور که در سطور بالا تبیین شد به صورت و دلایل مختلف که از اختیار سردفتر خارج است. ممکن است امضاء ذیل اسناد ناقص مانده و تکمیل نشود. این در واقع همان اسناد ناقصی است که در فرم بازرسی هم برای آن دستور خاصی آورده شده. اما مسئولین دفترخانه چگونه عمل کنند که در زمان بازرسی مورد ایراد قرار نگیرند و این موضوع که ناخواسته و خارج از میل و اختیار آنان پیش آمده به عنوان تخلف انتظامی محسوب نشود؟ از طرف دیگر پاسخ منطقی و قانونی برای استعلام های احتمالی مراجع ذی صلاح قضایی و اداری داشته باشند. رویه منطقی و اصولی که بسیاری از سران دفاتر هم به آن عمل می کنند، به این نحو بوده که اگر یک یا چند نفر از متعاملین یا اصحاب سند از امضاء ذیل ثبت خودداری کردند، مراتب با حضور همان تعداد از متعاملین که سند و ثبت را امضاء نمودند، صورت جلسه و حتی در ستون ملاحظات هم قید و مجدداً از آنان امضاء اخذ شود. این عمل آثار حقوقی و تبعات خوبی هم برای مسئولین دفترخانه و هم برای متعاملین خواهد داشت. به نحوی که اگر پرسشی از مراجع اداری و قضایی شد، سردفتر عین آنچه را که اتفاق افتاده اعلام خواهد کرد و یا یکی از اصحاب سند و متعاملین درخواست اعلام وضعیت نمود، پاسخی مقتضی، مناسب و مستند به وی داده خواهد شد. ضمن این که این اقدام مانع تکمیل سند در صورت مراجعه متعاملین نخواهد بود و مسئولین دفترخانه با قید توضیح لازم و با رعایت مسایل مربوط به حقوق دولتی و مقررات جاری می توانند سند را تکمیل و امضاء گرفته و خود نیز امضاء نمایند.

د - نتیجه

هرچند ضرورت امضاء سند و ثبت دفتر هم زمان و در یک جلسه توسط متعاملین و سردفتر و دفتریار با توجه به مقررات جاری که به بعضی از آنها اشاره شد محل تردید نیست، مع‌هذا چنانچه در قبول این موضوع اختلاف نظر بوده و بعضی از همکاران، آن را به این صورت قبول نداشته باشند، به حکم منطق و به جهت حفظ حقوق مردم و نیز به منظور مصونیت خودشان از سؤال و جواب‌های بعدی، اصلح آن است که ذیل ثبت دفاتر را با توجه به دستورالعمل‌های موجود امضاء نموده و در خصوص اسناد ناقص که وجود آنها اجتناب‌ناپذیر است، به نحوی که گفته شد عمل و اقدام فرمایند.

منابع و مأخذ:

مجموعه قوانین ثبتی

قانون و آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی

مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی