

سند رسمی؛ ضامن مطمئن تعهدات و قراردادها

قادر فرامرزیپور^۱

مقدمه

در کشور ما افراد وقتی به وکیل مراجعه می‌کنند که در روابط اجتماعی و اقتصادی خود با مشکل عظیمی مواجه شده‌اند، این افراد بدون اطلاع از مقررات و قوانین قراردادهایی را تنظیم و تعهداتی را متقبل می‌شوند که چون مبتنی بر قواعد و قوانین حقوقی نبوده تبدیل به معضل و مشکل لاینحلی شده و وقتی با کلاف سردرگم و پیچیده در مسیر احقاق حق خود مواجه شدند تازه به صرافت مراجعه به وکیل و مشاور حقوقی می‌افتند در حالی که اگر روز اول و قبل از تنظیم قرارداد و قبول تعهد با یک حقوقدان مشورت کرده بودند اولاً با کوهی از مشکلات مواجه نمی‌شدند ثانیاً با هزینه مادی و معنوی بسیار نازل امور خود را پیش می‌بردند. متأسفانه این وضعیت در خصوص تنظیم اسناد و قراردادها ساری و جاری است. علی‌رغم تأکید مقررات مانند مواد ۴۶ الی ۴۸ قانون ثبت هنوز هم افراد قراردادهای اجتماعی و اقتصادی خود را به صورت عادی و نزد افراد غیرمتخصص و ناآشنا با علم حقوق تنظیم می‌کنند و در نتیجه شاهد بروز اختلافات و تشکیل پرونده‌های بی‌شمار در مراجع

۱. عضو هیأت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفتریاران.

قضایی و به هدر رفتن سرمایه‌های مادی و معنوی هستیم.

در این نوشته به نقاط قوت و امتیازهای سند رسمی از نظر شکل و محتوی پرداخته شده و اجمالاً از مزیت‌های سند رسمی می‌توان به قابلیت اجراء آن بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی، غیرقابل تردید و انکار بودن آن، استحکام سند رسمی از نظر شکلی و فنی و نیز ایجاد اشتغال برای متصدیان و کارکنان دفاتر اسناد رسمی که کثرت آنها امروزه موضوع روز می‌باشد، را نام برد.

بخش اول

سند و انواع آن

در تعریف سنتی سند به مواد ۱۲۸۴، ۱۲۸۶ و ۱۲۸۷ قانون مدنی استناد می‌شود، به موجب مواد مذکور سند نوشته‌ای است که در مقام دعوی یا دفاع مورد استناد قرار گیرد و ماده ۱۲۸۷ سند رسمی را سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم گردیده، تبیین نموده است.

در ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی نیز سند را یکی از دلایل اثبات دعوی معرفی نموده‌اند. به نظر می‌رسد تعاریف مذکور فقط بخش کوچکی از خواص سند را به عنوان یکی از ادله اثبات دعوی و یا نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع به کار می‌رود، بیان نموده در حالی که به اعتقاد ما اسناد رسمی حوزه عمل و تأثیرگذاری بیشتری در شفاف‌سازی روابط حقوقی افراد، حمایت و پشتیبانی از اجرای حقوق و تکالیف شفاف و منجز افراد، قضا‌زدایی و ایجاد نظم عادلانه حقوقی بر مدار افراد حقیقی و حقوقی در کشور دارد. بنابراین قلمرو اسناد رسمی بسیار فراتر از قلمرو دادگاه‌ها است زیرا اختلافات در روابط حقوقی افراد و مراجعه آنها به مراجع قضایی جنبه استثنایی داشته و ساماندهی به روابط حقوقی و اجتماعی افراد در مجرای اصل قرارداد لذا تقلیل مفهوم سند رسمی به عنوان یکی از ادله اثبات دعوی به نقش و جایگاه اسناد رسمی صدمه وارد می‌کند.

- اصل و استثناء در روابط حقوقی و اقتصادی جامعه

اصل این است که جریان عمده روابط حقوقی اشخاص در جامعه بدون اختلاف شکل

گرفته و بدون نیاز به مراجعه به مراجع حل اختلاف قضایی و بدون پیچ و خم اداری به انجام برسد.

اشخاص هر روز اعمال حقوقی متعددی به صورت عادی و یا به صورت رسمی انجام می‌دهند، این اعمال شامل روابط شخصی و خانوادگی مانند ازدواج و طلاق و روابط حقوقی دیگر مانند بیع، اجاره، وکالت، رهن، وقف، وصیت، تعهد، اقاله، فسخ و غیره را شامل می‌شود که در صورت صحت اسناد تنظیمی عمدتاً اختلافی پدید نمی‌آید و آنچه حل آن نیاز به دادرسی و قضاوت دارد بسیار محدود بوده و می‌توان آن را استثناء دانست.

- در این که افراد جامعه چه میزان از روابط حقوقی خود را به صورت عادی و چه میزان از این روابط را به موجب اسناد رسمی تنظیم می‌کنند آمار دقیقی در دست نیست، آنچه مسلم است این که اشکالات و اختلافات حاصله از روابط حقوقی که به موجب اسناد رسمی تنظیم می‌شود بسیار نادر است و عمده اشکالات و اختلافات در حوزه اسناد عادی نمود و ظهور پیدا می‌کند، به عبارت دیگر با تنظیم اسناد رسمی، روابط حقوقی در مسیر نظم و قانون قرار گرفته و در نتیجه اختلاف و اختلال در آن بسیار کم خواهد بود مالم نیاز به طرح دعوی و مداخله مراجع قضایی نخواهد بود چیزی که امروزه آن را قضازدایی می‌نامند.

بخش دوم - تاریخچه دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در ایران

در سال ۱۳۰۶ شمسی و در زمان وزارت مرحوم داور در دادگستری وقت، قانون ثبت اسناد و املاک به تصویب رسید و به موجب این قانون «محاضر رسمی» جانشین «محاضر شرعی» گردید. قبل از آن در هر شهر به تناسب جمعیت و موقعیت یک یا چند محضر شرعی وجود داشته و این محاضر را علمای مذهبی که مقبولیت عامه داشتند تصدی می‌کردند. این محاضر شرعی تصدی تنظیم و تحریر و تسجیل اسناد معاملات و روابط اقتصادی مردم را به عهده داشتند. با توسعه شهرها و افزایش جمعیت و پیچیده شدن روابط اقتصادی و اجتماعی، این محاضر شرعی پاسخگوی نیاز نبوده و تأسیس و تشکیل محاضر رسمی ضروری به نظر می‌رسید. در ابتدا سعی شده بود هم به دلیل اهمیت کار و

هم تشویق و ترغیب مردم به مراجعه به محاضر رسمی اداره و تصدی آن را به علمای درجه اول روحانی و فقهای مشهور هر شهر و حتی الامکان به همان عالمان و روحانیون که تصدی محاضر شرعی را داشتند واگذار نمایند و به این ترتیب امور اسناد مردم به همان نظم و نسق سابق ولی منطبق بر موازین قانونی جدید منظم و مرتب شود. البته در آن ایام به این محاضر به عنوان یک شغل یا محل امرار معاش نگاه نمی‌شد بلکه به عنوان یک مرجع برای مردم و محل توثیق عمومی تلقی می‌گردید. و برخلاف امروز که افراد برای به دست آوردن این دفاتر سعی و اشتیاق فراوان دارند، در آن زمان مرحوم داور برای واگذاری این دفاتر به علمای تراز اول با مشکلات زیادی مواجه بود و بسیاری از علمای صاحب‌نظر از پذیرش استدعای داور یا فرستادگان او خودداری می‌کردند. داور پس از ناامیدی از اینکه آن حضرات محاضر رسمی را بپذیرند به علما و فقهای مشهور طبقه دیگر متوسل شد و چون ظاهراً توسلش با اشارات تهدیدآمیزی هم توأم بوده لذا برخی از این طبقه علما و فقهای دانشمند در تهران یا سایر شهرهای مهم ایران خواه ناخواه به اختیار یا اجبار موقتاً به تصدی محضر رسمی تن دادند و در مراحل بعدی هم معمولاً تصدی این دفاتر را به فرزندان خود واگذار کردند.

اما در مورد دفاتر رسمی ازدواج و طلاق کار داور در تکلیف کردن آن به حضرات علما آسان‌تر بود زیرا استدلال داور این بود که اگر آقایان به رعایت جهات شرعی و لزوم حفظ حدود از قبول «محضر رسمی اسناد» استنکاف می‌فرمایند لااقل در تصدی محضر رسمی ازدواج و طلاق خودداری نکنند. مضافاً به آنکه به هر حال طبقات برجسته اجتماعی که مقیدند عقود و ازدواج‌هایی که در خاندان‌شان منعقد می‌شود به وسیله آقایان علما مشخص و مشهور جاری شود در اطمینان خاطر خواهند بود و به این ترتیب بود که هر کدام از آقایان خوئی، امامی، بهبهانی تصدی دفتر ازدواج و طلاق را تقبل فرمودند و یا به فرزندان خود نیز اجازه قبول محضر رسمی را دادند. به هر حال در بین سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق افراد شاخص و علمای معتبری بودند که اسامی آنان در سوابق موجود است. این وضعیت ادامه داشت تا اینکه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و

دفتریاران در تیرماه سال ۱۳۵۴ به تصویب رسید و بعد از آن هم اصلاحیه‌هایی به آن وارد شد در ماده یک قانون مذکور دفترخانه را به این نحو معرفی می‌کند:

«دفترخانه اسناد رسمی، واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است.»

بخش سوم - اسناد رسمی از نظر حقوق ثبت

این گونه اسناد در حوزه حقوق ثبت به دو بخش تقسیم می‌شود.

الف - اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق

ب - اسناد رسمی تنظیمی در اداره ثبت اسناد و املاک

- اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق

گستره وظایف دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم روابط مدنی افراد جامعه است و با توجه به تنوع و گستردگی روابط اقتصادی و اجتماعی افراد انواع قراردادهای اسناد تنظیمی در دفاتر هم بسیار متنوع و فراوان بوده و به عبارت دیگر افراد می‌توانند کلیه قراردادهای فی‌مابین را که مخالف قانون و نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد در قالب اسناد در دفاتر اسناد رسمی تنظیم نمایند. این اسناد بسیار متنوع هستند از صور متداول و متعارف آن می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

انواع اسناد انتقال قطعی، انواع تعهد، معاملات با حق استرداد، اسناد ذمه‌ای، اجاره، وکالت، صلح، اقرارنامه‌ها، رضایت‌نامه، اقاله، سکنی، عمری، تبدیل تعهد، تعویض وثیقه، وقف وصیت، مشارکت مدنی، فروش اقساطی، ازدواج و طلاق...

مطلب مهم در خصوص تنظیم اسناد و قراردادهای اصل بی‌طرفی مسئولین دفاتر می‌باشد به عبارت دیگر بی‌طرفی در ذات وظیفه دفترخانه نهفته است و دامنه آن تا جایی است که سردفتر اگر وظیفه‌اش ایجاب نماید باید اجرائیه علیه نهاد دولتی متبوعه خود نیز صادر نمایند. البته قانون‌گذار در این خصوص تدبیر لازم را اندیشیده از جمله ماده ۳۱ قانون دفاتر، سردفتران و دفتریاران را از تنظیم اسناد مربوط به خود یا کسانی که تحت ولایت یا

وصایت یا قیمومت آنها هستند و یا با آنها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند منع نموده است و در شرایط خاص از جمله منحصر بودن دفترخانه در آن محل ترتیبات دیگری قایل شده است.

اسناد رسمی تنظیمی در ادارات ثبت اسناد و املاک

نمونه اسناد تنظیمی در ادارات و دوایر ثبت اسناد و املاک عبارتند از سند مالکیت، صورت مجلس تفکیکی صورت مجالس تحدید حدود، اسناد مربوط به ثبت شرکت‌ها و ایجاد شخصیت برای اشخاص حقوقی حقوق خصوصی، اسناد ثبت علائم تجاری صنعتی و خدماتی و اسناد تجارתי ثبت نام تجار و ثبت اختراعات و مالکیت معنوی و سایر اسناد تنظیمی در نزد مقامات رسمی اداره ثبت در حدود صلاحیت آنها و نهایتاً اسناد تنظیمی در اداره ثبت را می‌توان به سه عنوان تقسیم‌بندی نمود:

الف - اسناد مالکیت - ب - اسناد ثبت اشخاص حقوقی حقوق خصوصی ج - اسناد

مربوط به ثبت مالکیت معنوی

بخش چهارم - دلایل اهمیت اسناد رسمی

جایگاه استوار و امنیت حقوقی اسناد رسمی بر دو محور اساسی مبتنی است: اول

حمایت‌های قانونی از اسناد رسمی دوم استحکام فنی و علمی اسناد رسمی

الف - حمایت قانونی از اسناد رسمی

قانون ثبت اسناد و املاک حامی اصلی اسناد رسمی نوین است، خصوصاً تأکیدات مواد ۲۲ و ۷۰ الی ۷۳ این قانون را می‌توان مورد اشاره قرار داد. در ماده ۷۳ تعقیب و مجازات اداری قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند پیش‌بینی شده است. قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ نیز در این خصوص نقش عمده‌ای به عهده دارد ماده ۷۱ این قانون محاکم دادگستری را مکلف می‌کند که در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند که این خود دلیل بر اهمیت این اسناد بوده به طوری که محاکم دادگستری در هر نقطه‌ای از کشور مکلفند رأی بر بی‌اعتباری سند را فقط به سازمان ثبت

اعلام کنند و اعلام بی اعتباری به ادارات ثبت یا دفاتر پیش بینی نشده است.

۲- ماده قانون ثبت علائم و اختراعات حق استعمال انحصاری علامت تجارتي را فقط برای کسی شناخته که علامت خود را به ثبت رسانده باشد.
در خصوص موارد دیگر حمایت قانونی از اسناد رسمی به نمونه های دیگر می توان اشاره نمود.

۱- ماده ۷۰ قانون ثبت، سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

۲- اعتبار اسناد رسمی حتی علیه اشخاص ثالث، موضوع ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی.

۳- عدم استماع تردید و انکار در مورد اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی.

۴- قابلیت اجراء اسناد رسمی بدون نیاز به حکم مراجع قضایی موضوع مواد ۹۲ و ۹۳

قانون ثبت.

۵- تکلیف دادگاه به قبول درخواست تأمین خواسته بدون دریافت خسارت احتمالی موضوع ماده ۱۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی.

۶- رفع توقیف اموال منقول یا غیرمنقول توقیف شده بر مبنای حقی که مستند به سند رسمی باشد موضوع ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام مدنی

ب- استحکام فنی و علمی اسناد رسمی

صرفنظر از اعتبار اسناد رسمی ناشی از حمایت های قانونی، اسناد رسمی مستقلاً نیز قابل اعتمادند زیرا اغلب آنها از چنان استحکامی برخوردارند که به صورت یک مستند خدشه ناپذیر و غیرقابل تردید و انکار جلوه می نمایند. در روند شکل گیری این اسناد کلیه منافع و با بهای احتمال و تردید توسط سردفتران و کارمندان ثبت که مقام مسئول و متخصص در این زمینه هستند مسدود می گردد.

لذا حکم ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی و ماده ۷۰ قانون ثبت بر اعتبار مندرجات و محتویات

سند رسمی متکی بر صلاحیت علمی و فنی تنظیم کنندگان و فرض همکاری و هماهنگی

همه ارکان حکومت و استفاده از همه ظرفیت‌های موجود برای شکل‌گیری صحیح اسناد رسمی است.

بخش پایانی و نتیجه‌گیری

آنچه به اختصار مطرح گردید یادآوری مجدد اهمیت اسناد رسمی و اولویت و رجحان این اسناد نسبت به اسناد غیر رسمی بوده و در این راستا بعضی فواید و آثار مترتب بر اسناد رسمی به شرح زیر تبیین می‌گردد:

۱ - ارتقاء اعتماد عمومی به ارزش و جایگاه اسناد و در نتیجه آسودگی و آرامش افراد در خصوص قراردادهای تنظیمی

۲ - کاهش اختلافات و دعاوی ناشی از تنظیم اسناد عادی که اغلب توسط افراد غیرمتخصص تنظیم شده و مبنای طرح پرونده‌های بی‌شمار در مراجع قضایی می‌شوند و به تبع آن کاهش تعداد پرونده‌های تشکیلی در مراجع انتظامی و قضایی

۳ - کاهش آثار و هزینه‌های مادی و معنوی کلان جامعه که صرف رفت و آمد به مراجع قضایی می‌شود.

۴ - رونق کار دفاتر اسناد رسمی و رفع نگرانی جامعه سردفتران و دفتریاران که پس از افزایش تعداد دفاتر به وجود آمده.

۵ - روان شدن روابط اجتماعی و اقتصادی افراد و رفع نگرانی از عوارض ناشی از قراردادهای عادی.

۶ - قانونمند شدن دریافت حقوق دولتی از جمله مالیات و عوارض که در خصوص اسناد عادی عملاً مغفول واقع می‌شود. و آثار فراوان دیگری که نیاز به تکرار آنها نمی‌باشد.