

## احراز هویت و ابراز رضایت در تنظیم اسناد رسمی

سیدحسین حسینی نیک<sup>۱</sup>

مقدمه

باب سوم از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ مقررات ویژه‌ای را جهت تنظیم اسناد رسمی پیش‌بینی نموده و برای این امر وظایفی را برعهده متصدیان و مسئولین دفاتر گذارده که بعضاً مقررات شکلی و برخی مرتبط با ماهیت اسناد است.

از آنجایی که در حال حاضر اسناد در ادارات ثبت تنظیم نمی‌گردد و منحصرأ توسط دفاتر اسناد رسمی قابل تنظیم است علی‌هذا وظایف مزبور علاوه بر تکالیفی که در باب چهارم همین قانون با عنوان دفاتر اسناد رسمی بیان شده، مقرراتی است که مخاطب آن فی‌الواقع سردفتر یا مسئول دفتر می‌باشد.

در این تحقیق تلاش می‌گردد از میان تمام الزاماتی که در قانون مزبور برای مسئول دفتر مقرر گردیده به دو مورد از آنها با عنوان احراز هویت و ابراز رضایت متعاملین یا متعهدین (اصحاب سند) که از جمله تکالیف اساسی سردفتر اسناد رسمی است بپردازیم.

مسئول دفتر برای ثبت هر سندی موظف است هویت امضاء کنندگان سند را احراز نماید و هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از 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 قید نماید.

همچنین مسئول دفتر موظف است نسبت به اخذ امضاء متعاملین طبق مقررات قانونی آتی‌الذکر به نحوی که کاشف از ابراز رضایت و قصد آنان از انجام معامله باشد اقدام نماید. به عبارت دیگر می‌بایست قصد و رضای صاحب سند نسبت به موضوعی که توسط دفتر اسناد رسمی در سند درج شده ابراز و تحصیل گردد. بدیهی است چنانچه شخص، بی‌سواد باشد یا به دلیل فقدان یکی از حواس باصره و سامعه یا قدرت ناطقه توانایی ادراک و تحصیل علم به موضوع را نداشته باشد لازم است یک نفر را به عنوان معتمد خود به مسئول دفتر معرفی نماید تا ثبت و مندرجات سند را برای او قرائت و تفهیم نماید و چنانچه صاحب سند بی‌سواد باشد می‌بایست اثر انگشت خود را زیر ثبت سند بگذارد.

روشن است که هر یک از این تکالیف با شرایط ویژه‌ای که دارا است و شقوق متعدد و جهات مختلف آن قابل تحلیل است علی‌هذا در مبحث اول به احراز هویت متعاملین یا متعهدین و در مبحث دوم به ابراز رضایت اصحاب سند که ناشی از علم و قصد آنهاست خواهیم پرداخت.

#### مبحث اول: احراز هویت متعاملین یا متعهد (اصحاب سند)

احراز در لغت به معنی دریافتن و رسیدن به چیزی است و هویت به معنای حقیقت شی یا شخص بوده که مشتمل بر صفات جوهری او باشد و با کلمه شخص و شخصیت نیز معادل است.

در اصطلاح حقوقی، شخص موجودی است که دارای حق و تکلیف بوده و دارای زندگی حقوقی است و می‌تواند در این زمینه با اعمال حقوقی و انجام دادن تکالیف خود نقشی ایفا

کند.<sup>۱</sup>

با این توصیف احراز هویت در اشخاص حقیقی همانا تشخیص و حصول اطمینان از اصالت شخص است و به عبارت دیگر سردفتر می‌بایست یقین حاصل نماید، شخصی که برای یک اقدام حقوقی و تنظیم سند به نام خود در محضر حاضر گردیده فی‌الواقع همان کسی است که مدارک هویت خود را ارائه نموده است.

به موجب ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده برعهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصاً آنها را نشناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

بدیهی است مطمئن‌ترین راه برای احراز هویت اشخاص، شناخت قبلی و شخصی سردفتر نسبت به اصحاب سند است که در این صورت نیازی به ارائه و مطابقت اوراق هویت و عکس شخص با چهره و مشخصات ظاهری مراجعه کننده نیست. در غیر این صورت متصدی دفتر اسناد رسمی موظف است مدارک دال بر هویت واقعی اشخاص را مطالبه و مطابقت نماید که در فرض مزبور دو صورت قابل تصور است. اول آنکه هویت شخص پس از ارائه مدارک شناسایی، مشخص و برای سردفتر محرز گردد. دوم در صورتی که شخص فاقد مدارک لازم بوده یا اوراق شناسایی ارائه شده ناقص و مخدوش یا به هر ترتیب یقین لازم برای سردفتر در احراز هویت شخص حاصل نگردد.

#### گفتار اول: احراز هویت با ارائه اوراق هویت

از آنجایی که اشخاص از دیدگاه حقوقی علاوه بر اشخاص حقیقی شامل شخصیت‌های حقوقی اعم از حقوق عمومی مشتمل بر دولت و سایر نهادها و بنیادهای حکومتی و ارگان‌های وابسته به دولت و نیز شرکت‌های تجاری که اکثریت سهام آنان متعلق به دولت است و نیز اشخاص حقوق خصوصی شامل شرکت‌های تجاری و موسسات غیرتجاری اعم

۱. صفایی، سیدحسین، حقوق مدنی اشخاص و مجبورین، صفحه ۶.

از انتفاعی و غیرانتفاعی و همچنین شخصیت ویژه وقف در حقوق ایران که برگرفته از شریعت اسلام می‌باشد و ضرورت وجود آنها و فعالیت‌های حقوقی، اجتماعی، اقتصادی و غیره که امروزه توسط این اشخاص انجام می‌گیرد احراز هویت کسانی که به نیابت از آنها اراده واقعی اشخاص منوب عنه خود را اعلام و امضاء می‌کنند ضروری می‌نماید.

### بند اول) احراز هویت اشخاص حقیقی:

ابزار شناسایی هویت اشخاص حقیقی اوراقی است که به صورت رسمی توسط سازمان ثبت احوال کشور برای آحاد افراد جامعه ایرانی صادر و تسلیم می‌گردد. قدیمی‌ترین و معتبرترین این اوراق، شناسنامه اشخاص است که تمامی مشخصات سجلی آنها به انضمام وقایع چهارگانه در آن ثبت می‌گردد.

به موجب تبصره اصلاحی ماده ۱۳ قانون ثبت احوال پس از ثبت ولادت، اگر طفل ایرانی باشد شناسنامه صادر و تسلیم می‌گردد. به موجب تبصره یک ماده ۱۵ شناسنامه افرادی که به سن ۱۵ سال تمام می‌رسند باید ملصق به عکس همان سال گردد و طبق تبصره ۲ همان ماده، شناسنامه اولیه باید در سی‌سالگی تمام با عکس همان سال صاحب آن تجدید شود. به موجب بند ۶۷۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، دفاتر اسناد رسمی باید در انجام معاملات، اصل شناسنامه متعاملین را ملاک هویت قرار دهند و در صورت وجود هرگونه ابهام یا برخورد با شناسنامه‌های مخدوش و ناخوانا و... مراتب را با ارسال عین شناسنامه ارائه شده به اداره ثبت احوال محل، منعکس تا اقدام لازم صورت پذیرد.

در حال حاضر و پس از تصویب قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مصوب ۱۳۷۶ کارت ملی جایگزین شناسنامه بلکه الزامی برای احراز هویت است.

به موجب آیین‌نامه کاربردی شدن کارت شناسایی ملی، کلیه دستگاه‌های موضوع ماده ۲ قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مکلفند از تاریخ ۱۳۸۷/۴/۱ کارت شناسایی ملی را مبنای احراز هویت، شناسایی و ارائه خدمات به افراد

بالای شانزده سال قرار دهند.

ماده ۲ آیین‌نامه مرقوم می‌دارد دستگاه‌های مذکور در ماده یک این آیین‌نامه موظفند از تاریخ ۱۳۸۷/۴/۱ ارائه خدمات به متقاضیان را در مواردی که احراز هویت لازم است موکول به ارائه شماره ملی مندرج در کارت شناسایی ملی نموده و در کلیه مواردی که شناسنامه ملاک احراز هویت و تابعیت تقاضاکننده خدمات می‌باشد، کارت شناسایی ملی را به عنوان جایگزین مبنای عمل قرار دهند.

### بند دوم) احراز هویت اشخاص حقوقی

هرچند نظریات مختلفی در خصوص ماهیت شخص حقوقی در نظام‌های مختلف ارائه گردیده و برخی بر وجود فرضی و بعضی به وجود واقعی آن اعتقاد دارند در حقوق ایران نظریه وجود واقعی شخص حقوقی البته از نوع واقعیت اعتباری بیشتر قابل قبول است. تردیدی نمی‌توان داشت که شخص حقوقی همانند موجودات خارجی و عینی نیست یعنی در عالم خارج از ذهن وجود ندارد و قابل رؤیت و لمس و حس نمی‌باشد، بلکه واقعیتی اعتباری است.<sup>۱</sup>

اشخاص حقوقی حقوق عمومی به موجب ماده ۵۸۷ قانون تجارت شامل مؤسسات و تشکیلات دولتی و بلدی است و به محض ایجاد و بدون احتیاج به ثبت، دارای شخصیت حقوقی می‌شوند و می‌توانند در حدود صلاحیت خود اعمال حقوقی انجام دهند. بنابراین برای تنظیم اسناد مربوط به سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت پس از تشخیص ماهیت شخصیت عمومی، احراز هویت شخص نماینده سازمان مربوطه برای امضاء اسناد به طریقی که قبلاً در اشخاص حقیقی بیان شد کفایت می‌کند.

در همین خصوص کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران در پاسخ به این سؤال که اگر شرکت مالی و اعتباری بنیاد، شرکت ملی نفت، شرکت سهامی بیمه ایران، شرکت آب و فاضلاب، شرکت برق و گاز و سایر شرکت‌های دولتی که قصد تنظیم سند در دفترخانه را

۱. صفایی، سیدحسین، حقوق مدنی اشخاص و محجورین، صفحه ۱۵۲.

دارند، نماینده‌ای را به دفترخانه معرفی کنند آیا صرف معرفی نماینده برای امضاء سند کافی است و یا دارندگان حق امضاء شرکت‌های مذکور باید سند را امضاء نمایند، اعلام داشته با توجه به اینکه موارد مطروحه در سؤال از مصادیق ماده ۵۸۷ قانون تجارت بوده و دارای شخصیت حقوقی حقوق عمومی هستند، چنانچه شرکت، مطابق قانون تأسیس شده باشد مقام صلاحیت‌دار در محدوده اختیارات مصرح در اساسنامه می‌تواند اقدام به معرفی نماینده نسبت به تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی نماید.<sup>۱</sup>

اشخاص حقوقی حقوق خصوصی شامل شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری می‌توانند دارای کلیه حقوق و تکالیفی شوند که قانون برای افراد قائل است مگر حقوق و وظایفی که بالطبع فقط انسان ممکن است دارای آن باشد.

از آنجایی که به موجب ماده ۵۸۹ قانون تجارت، تصمیمات شخص حقوقی به وسیله مقاماتی که به موجب قانون یا اساسنامه، صلاحیت اتخاذ تصمیم دارند گرفته می‌شود علی‌هذا پس از تشخیص وجود شرکت، احراز هویت مدیران و دارندگان حق امضاء برای تنظیم اسناد رسمی و تعهدآور شرکت ضروری است.

کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران در پاسخ به این سؤال که آیا هنگام تنظیم سند تعهد برای شرکت‌های سهامی و غیره نیازی به استعلام از اداره ثبت شرکت‌ها می‌باشد یا خیر اعلام داشته نیازی به استعلام از اداره ثبت شرکت‌ها نمی‌باشد لیکن احراز هویت دارنده حق امضاء در شرکت با شخص سردفتر است.<sup>۲</sup>

همچنین کمیسیون مرقوم در پاسخ به سؤال دیگری مبنی بر اینکه آیا احراز شخصیت حقوقی اشخاص به عنوان شرکت یا نماینده شرکت در تنظیم و ثبت معاملات آنها موضوع ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ با روزنامه رسمی و اساسنامه کافی است یا مورد فوق نیز مشمول بند ۱۴۲ بخشنامه‌های ثبتی می‌گردد، اعلام داشته: با توجه به ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ احراز شخصیت حقوقی

۱. مجموعه کامل قوانین و مقررات ثبتی، تهیه و تنظیم از سیدحسین حسینی نیک، صفحه ۶۶۷.

۲. همان مرجع، صفحه ۶۶۳.

شرکت‌ها به طریق مقتضی با سردفتر است مع‌الوصف صرفاً انجام معاملات مربوط به سهم‌الشرکه شرکت‌های نسبی و تضامنی و با مسئولیت محدود و مختلط سهامی و غیرسهامی وفق بند ۱۴۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی منوط به استعلام وضعیت حقوقی شرکت از اداره ثبت شرکت‌ها می‌باشد.<sup>۱</sup>

### بند سوم) احراز هویت در موقوفات

از آنجایی که به موجب عقد وقف، مالک به منظور رسیدن به هدف معنوی و اخلاقی، مال یا بخشی معین از دارایی خود را حبس می‌کند تا از انتقال، مصون بماند و منافع آن اختصاص به مصرف در راه رسیدن به هدف معین گردد علی‌هذا امروزه وقف، نهاد یا سازمانی تلقی می‌گردد که دارای مدیر، ناظر و اموال است و نوعی شخص حقوقی تلقی می‌گردد. مفهومی که حقوق از ارتباط جمعی از اشخاص و اموال اختصاص یافته به خدمت و هدف معین انتزاع می‌کند و نیز شخصیتی که دارای نام و اقامتگاه و دارایی خاص است و می‌تواند دارای حق و تکلیف شود و طرف قرارداد و تعهد قرار گیرد.<sup>۲</sup>

به موجب ماده ۳ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه هر موقوفه دارای شخصیت حقوقی است و متولی یا سازمان حسب مورد نماینده آن می‌باشد. بنابراین احراز هویت، زمانی که مسئولیت اداره موقوفه با متولی است طبق مقررات اشخاص حقیقی یا اشخاص حقوقی حقوق خصوصی و در صورتی که مدیریت موقوفه با سازمان اوقاف باشد به دلیل شخصیت حقوق عمومی دولت با معرفی نماینده به دفتر اسناد رسمی به عمل خواهد آمد.

### گفتار دوم: احراز هویت به وسیله معرف

معرف در لغت به معنای شناساننده و آشنا کننده است<sup>۳</sup> و در منطق به مفهوم یا مفاهیمی گفته می‌شود که وسیله شناسایی مفهوم مجهولی شوند مثلاً ماده ۱۲ قانون مدنی

۱. مجموعه کامل قوانین و مقررات ثبتی، تهیه و تنظیم از سیدحسین حسینی نیک، صفحه ۶۷۰.

۲. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی عقود معین، جلد سوم، صفحه ۱۱۷.

۳. عمید، حسن، فرهنگ عمید.

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 معرف را دارد یعنی وسیله شناسایی مفهوم مال غیرمنقول است. شرط است که معرف اجلی و اوضح از معرف (به فتح راء) باشد. مفهوم مجهول را معرف (به فتح راء) نامند.<sup>۱</sup>

معرف در اصطلاح حقوق ثبت چنانکه در برخی از مواد قانون نیز تصریح شده به معنی شاهد و گواهانی است که هویت اشخاص را هنگام تنظیم سند برای صاحب دفتر تصدیق می‌کنند.

چنانکه ماده ۸۶ قانون ثبت مقرر می‌دارد: در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصاً آنها را نشناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید.

مستفاد از ماده ۵۰ قانون ثبت در صورتی که تقاضای ثبت سندی شود، تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است و اگر او شخصاً آنها را نشناسد یا تردید داشته باشد باید دو نفر از معروفین و معتمدین، حضوراً هویت آنان را تصدیق کنند و مسئول دفتر مراتب را در دفتر، ثبت و به امضا شهود برساند و این نکته را در خود اسناد قید کند.

چنانکه ملاحظه می‌گردد ماده مرقوم شرایط و تکالیفی را مقرر داشته که تحلیل جزء به جزء مفاد آن مستلزم تبیین مراتبی است که ذیلاً به آن خواهیم پرداخت.

#### **بند اول: تردید در هویت اصحاب سند**

ابتدائاً لازم است مفهوم تردید و مصادیق آن که صاحب دفتر می‌تواند به استناد آنها متقاضی امضاء سند را ملزم به معرفی شهود برای خود نماید روشن گردد.

تردید در لغت به معنی رد کردن، بازگردانیدن، دو دل بودن، مردد بودن آمده است.<sup>۲</sup> تردید به معنی دو دل بودن معادل شک است و شک در اصطلاح منطق و اصول،

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمینولوژی حقوق*، ذیل لغت معرف.

۲. عمید، حسن، *فرهنگ عمید*، ذیل لغت تردید.



وقتی است که مسأله‌ای مطرح باشد و ذهن در مقابل آن بین دو یا چند احتمال قرار گیرد و گرایش به طرف یکی از احتمالات پیدا نکند.<sup>۱</sup> شک در این معنا بالاتر از «وهم» و پایین‌تر از «ظن» قرار دارد.

هرچند حصول یقین در ماهیت اشخاص در شهرهای کوچک و کم جمعیت با توجه به بومی بودن افراد و شناخت قبلی که فی‌مابین مراجعه‌کنندگان با سردفتر و ابواب جمعی دفترخانه وجود دارد، چندان دشوار نبوده و اصولاً در محیط‌های مزبور امکان و انگیزه برای تقلب و جعل در ماهیت کمتر است. لیکن امروزه در جوامع و شهرهای بزرگ ابزاری به غیر از اوراق سجلی اشخاص برای برطرف شدن شک و رسیدن به علم وجود ندارد و این در حالی است که مجرمان حرفه‌ای از جدیدترین تکنولوژی‌ها برای جعل اسناد هویتی بهره برده و در شرایطی که هر روزه تعداد زیادی شناسنامه سفید از محل ادارات ثبت احوال کشور سرقت می‌شود، اعتماد و اتکا به این گونه ابزارها بسیار ضعیف می‌نماید.

با این توصیف و در زمانی که ماهیت شخص برای سردفتر مورد تردید قرار گیرد راه کار قانونی غیر از معرفی دو نفر شاهد به عنوان گواهی دهنده بر اصالت شخص وجود ندارد. هرچند الزام اشخاص به معرفی دو نفر شاهد در شرایطی که سردفتر نتوانسته علی‌رغم ارائه مدارک مثبت هویت، یقین حاصل کند اولاً خیلی منطقی نیست ثانیاً چندان اطمینان بخش نخواهد بود چرا که زمینه را برای سوءاستفاده افرادی که به صورت حرفه‌ای مبادرت به اداء شهادت می‌کنند فراهم خواهد نمود. مزید بر علت اینکه اصولاً الزام به معرفی شاهد نوعی توهین به افراد تلقی شده و موجب اصطکاک و مشاجره فی‌مابین متصدی دفتر و مراجعه‌کننده خواهد شد.

التهایه در حالتی که فردی به دفترخانه مراجعه و با ارائه شناسنامه و توسل به یک سلسله تدابیر و روش‌های متقلبانه (غیرقابل تشخیص توسط سردفتر) و با در دست داشتن اسناد مالکیت و ارائه آن، هویت خود را به دروغ مطرح و در ذهن سردفتر تثبیت می‌کند، به

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیمولوژی حقوق*، ذیل لغت شک.

نحوی که برای سردفتر علم و یقین حاصل می‌گردد که هویت واقعی همان است که ابراز می‌گردد، نوعی علم برای سردفتر حاصل می‌شود که از قبیل همان علمی است که ذاتاً حجیت دارد. حتی بر فرض اینکه سردفتری در حالت شک اقدام به اخذ شاهد و معرف نکند و در این حالت از طرفین، امضاء اخذ کند، فقط می‌توان وی را مقصر اداری از حیث عدم اجرای قانون دانست و اطلاق و حمل مواد ۱۰۰ و سایر مواد مربوط به جعل در قانون ثبت، نیازمند احراز سوءنیت و تعمد و قصد ارتکاب بزه مندرج در مواد قانونی و علم و آگاهی کامل سردفتر از اولاً هویت واقعی امضاء کننده و ثانیاً سایر شرایط لازم برای عنوان مجرمانه ماده مذکور است که بدیهی است امری فراتر از صرفاً بی‌احتیاطی و عمل به شک و تخلف اداری است.<sup>۱</sup>

برای تحلیل واضح‌تر از این مطلب و جمع مقررات مندرج در موارد ۸۶ و ۱۰۰ و ۱۰۲ قانون ثبت، موضوع را با تفکیک مباحث در چهار مدخل بررسی می‌کنیم.

۱ - چنانچه سردفتر عالماً و عامداً نسبت به ثبت سندی که هویت شخص جعلی است اقدام کند یا به عبارت دیگر شخصی که باید سند را امضاء کند حضور نداشته بلکه سند توسط شخص دیگری امضاء شود، بدیهی است مورد از مصادیق بند دوم ماده ۱۰۰ قانون بوده که مقرر می‌دارد سندی که بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت گردد جعل محسوب می‌شود.

به نظر می‌رسد که منظور قانونگذار از اشخاصی که باید حضور داشته باشند صرفاً متعاملین یا متعهدین در سند بوده و عدم حضور معتمد و معرف مشمول بند مرقوم نبوده و مورد از مصادیق ماده ۸۶ و ۱۰۲ قانون خواهد بود.

۲ - سردفتر قبل از احراز هویت یا به عبارت دیگر بدون اقدام به احراز هویت مبادرت به ثبت سند کند اعم از آنکه هویت شخص مطابق با واقع بوده باشد یا نباشد، مورد از مصادیق ماده ۱۰۲ قانون ثبت بوده که مقرر می‌دارد هر یک از اعضای ثبت اسناد و

۱. بیاتی، سعید، مقاله احراز هویت، مجله کانون، سال ۱۳۷۶، دوره دوم، شماره ۳، صفحه ۸۱.

املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله، سندی را عمداً ثبت نماید به مجازات اداری فوق (مذکور در ماده ۱۰۱) محکوم خواهد گردید.

لازم به توضیح است که شرط شمول ماده ۱۰۲ به موارد مطروحه، عمدی بودن ثبت سند قبل از احراز هویت می‌باشد.

۳ - سردفتر بعد از اقدام به احراز هویت، با وجود تردید در هویت واقعی شخص، مع الوصف مبادرت به انجام تکلیف قانونی مبنی بر اخذ دو نفر معرف نکند و سند را ثبت نماید. مورد از مصادیق ماده ۸۶ قانون بوده که مقرر می‌دارد در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده بر عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصاً آنها را شناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

۴ - سردفتر با اخذ مدارک هویت متعاملین یا متعهدین و اعمال دقت لازم برای احراز اصالت اوراق مرقوم آنچه عرفاً معمول است، در هویت واقعی شخص علم و یقین حاصل کند و یا در صورت تردید مبادرت به اخذ دو نفر معرف کند هرچند بعداً از جعلی بودن هویت شخص یا مدارک ابراز شده یا کذب شهادت شهود کاشف به عمل آید سردفتر مسئول نخواهد بود.

بدیهی است مورد مزبور متصرف از مصادیقی است که با سوءنیت یا عمد و قصد مجرمانه همراه باشد.

### بند دوم: شرایط معرفین

هرچند در مقررات ثبتی معرف با شاهد مترادف یکدیگر تلقی شده لیکن می‌توان گفت حوزه شمول معرف محدودتر از شاهد است و آنچه از دیدگاه حقوق ثبت برای معرف در ذهن تداعی می‌شود همانا معرفی یا شناساندن شخص دیگری است که هویت وی حداقل برای سردفتر اسناد رسمی مجهول است ولیکن شهادت با توجه به تعریف عامی که دارد

شامل اخبار یک یا چند نفر بر وقوع یا وجود امر محسوسی است در گذشته یا حال و این اعم است از شهادت به تعریف یک شخص یا شهادت به هر امر یا حالت یا وقوع اتفاقی که در عالم خارج واقع شده است. مع الوصف شروط قانونی برای معرف تا حدودی منحصر به مفهوم خاص آن بوده و منصرف از شرایط اختصاصی شهادت برای شاهد به معنای عام کلمه است.

با این توصیف شرایط ویژه‌ای که در قانون ثبت اسناد و املاک برای معرف برشمرده شده بیان می‌داریم.

#### ۱ - به موجب صدر ماده ۵۸ قانون ثبت شهود باید موثق باشند.

به نظر می‌رسد توثیق در اینجا منصرف از معنای عدالت برای شاهد در مبنای عمومی حقوقی و شریعت است چرا که شرایط موجوده عدالت، متعدد بوده و قانونگذار حداقل در جایگاه تدوین قانون ثبت، به تزکیه و تعدیل شهود نظر نداشته و آنچه می‌توان از کلمه موثق برداشت نمود همان معنای لغوی آن است یعنی کسی که مورد وثوق و اعتماد می‌باشد.

#### ۲ - به موجب ذیل ماده ۵۸ قانون ثبت، شهود باید ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند. چنانکه از صراحت ماده مرقوم استنباط می‌شود تکلیفی برای دفاتر اسناد رسمی مبنی بر اخذ رونوشت از اوراق سجلی معرفین مقرر نشده و صرفاً ارائه و مشاهده آن مورد توجه بوده است.

#### ۳ - مستفاد از ماده ۵۹ قانون ثبت، شهادت اشخاص غیررشید و محجور پذیرفته نیست. با این توصیف شهادت کلیه افراد نابالغ (پسران کمتر از ۱۵ سال و دختران کمتر از ۹ سال تمام قمری) به طور کلی و افراد بالغ که کمتر از ۱۸ سال دارند (پسران بین ۱۵ الی ۱۸ و دختران بین ۹ الی ۱۸) در صورتی که رشد آنها توسط دادگاه گواهی نشده باشد قابل قبول نیست.

#### ۴ - شهادت افراد کور یا گنگ پذیرفته نیست (ماده ۵۹ قانون ثبت)

۵ - اشخاص ذی‌نفع در معامله نمی‌توانند معرف یکی از طرفین معامله باشند. هرچند بهره‌مندی اشخاص ثالث و نفع آنها در یک معامله مفاهیمی اعتباری است و معلوم نیست چه نوع نفعی از مادی و معنوی و تا چه میزان از نفع، مانع برای معرف بودن یک شخص تلقی می‌شود مثلاً این سؤال مطرح است که آیا همسایه مجاور یک خانه که مورد معامله واقع شده یا فرزندان متعاملین که ممکن است بعداً در اثر ارث ذی‌نفع تلقی شوند می‌توانند معرف باشند؟ علی‌هذا به نظر می‌رسد مراد از ذی‌نفع، اشخاص امضاء کننده در سند یا به عبارت دیگر طرفین معامله که فی‌الواقع مستقیماً از انجام معامله بهره می‌برند، می‌باشد.

۶ - شهادت خدمه مسئول دفتر و خدمه اصحاب معامله پذیرفته نیست. (ماده ۵۹ - قانون ثبت) هرچند در قانون مدنی تعریفی از خدمه نشده لیکن به موجب ماده ۵۱۳ قانون مزبور اجاره خدمه و کارگران از هر قبیل، از جمله اقسام عمده اجاره اشخاص برشمرده شده و حسب ماده ۵۱۴ خادم یا کارگر نمی‌تواند اجیر شود مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معین.

در سایر قوانین موضوعه نیز ماده ۲ قانون کار مقرر می‌دارد:

کارگر از لحاظ این قانون کسی است که به هر عنوان در مقابل دریافت حق‌السعی اعم از مزد، حقوق، سهم خود و سایر مزایا به درخواست کارفرما کار می‌کند.

۷ - چنانچه شاهد تسلط به زبان فارسی نداشته باشد و مسئول دفتر نیز زبان وی را نداند می‌بایست اظهارات وی به وسیله مترجم رسمی ترجمه شود. (ماده ۶۱ قانون ثبت). نحوه تعیین مترجم و سایر مقررات ذی‌ربط به موجب قانون راجع به ترجمه اظهارات و اسناد در محاکم و دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه مربوطه و اصلاحات بعدی آن خواهد بود.

۸ - به موجب ماده ۵۱ قانون ثبت شاهدی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.

۹ - معرفین باید دو نفر باشند. هرچند در صدق شهادت، وجود چند نفر شرط نیست لیکن برای نافذ بودن آن تعداد شهود در قوانین موضوعه مختلف، متفاوت است چنانکه

برای اثبات برخی جرائم در حقوق جزا شهادت ۴ نفر ضروری است.

مستنبط از عبارت «دو نفر» در ماده ۵۰ قانون به نظر می‌رسد تفاوتی بین مرد یا زن بودن معرفین وجود نداشته و دو نفر زن نیز با داشتن سایر شرایط فوق‌الذکر می‌توانند بر هویت یک شخص گواهی دهند. همچنین اختلاف مذهب مؤثر در امر شهادت نیست.<sup>۱</sup>

۱۰ - تصدیق هویت توسط معرفین می‌بایست به صورت حضوری بوده و گواهی گواهان به صورت کتبی یا شفاهی غیرحضوری همانند معرفی به وسیله تلفن پذیرفته نیست.

### بند سوم: تکالیف سردفتر هنگام اخذ گواهی معرفین

علاوه بر شرایط فوق‌الذکر برای معرف که احراز آنها با متصدی دفترخانه خواهد بود، سردفتر می‌بایست مراتب احراز هویت توسط معرفین را در سند و ثبت دفتر قید و صرفاً ثبت دفتر را به امضاء معرفین برساند.

اولاً درج موضوع احراز هویت توسط معرفین در ثبت دفتر و نیز اوراق سند الزامی است علی‌هذا سردفتر موظف است پس از حضور معرف و استماع مراتب تصدیق هویت شخص، موضوع را در ادامه ثبت دفتر و قبل از امضاء متعاملین به ترتیبی که ذیلاً پیشنهاد می‌گردد ثبت نموده و در حاشیه اوراق سند در قسمتی که عبارت «با احراز هویت متعاملین... تمام مراتب مسطور در این سند نزد اینجانب واقع شد» در قسمت مفروض عبارت «توسط معرفین» یا «به وسیله شهود» را نوشته و سند را تکمیل نماید.

عبارت ذیل برای ثبت مراتب احراز هویت وقتی توسط معرفین صورت می‌پذیرد پیشنهاد می‌گردد:

اینجانبان..... و..... (با آدرس کامل و ترجیحاً تلفن تماس) آقا/خانم..... را می‌شناسم و هویت وی را گواهی داریم. امضاء معرفین - ثبت با سند برابر است - امضاء صاحب سند  
ثانیاً هرچند تکلیف امضاء معرفین صرفاً در ثبت دفتر بوده و نیازی به امضاء آنها در

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، جلد پنجم، صفحه ۱۹۴.

اوراق اسناد نیست لیکن این شبهه مبنی بر اینکه الزاماً معرفین می‌بایست اشخاص باسواد نیز باشند غیرموجه است زیرا ذیل شروط لازمه برای معرفین، شرط داشتن سواد مقرر نشده و همچنین از عبارت امضاء مفهوم عام و مطلق آن منظور بوده و امضاء در مقام تنفیذ و تأیید اراده حقوقی، اعم از نوشتن نام و نام خانوادگی یا رسم علامت خاص و یا اثر انگشت می‌باشد. چنانکه وقتی ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت املاک در زمره دفاتر موجود در اداره ثبت اسناد و املاک دفتر گواهی امضاء را نام می‌برد، منظور دفتری است که در آن امضاء یا اثر انگشت اشخاص تصدیق می‌گردد.

### گفتار سوم: عدم احراز هویت حتی با وجود شهود

ماده ۵۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد، هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید. استفاد از مفهوم این ماده به نظر می‌رسد سردفتر با وجود معرفین معروف و معتمد برای معرفی شخص، می‌تواند عدم اطمینان خود را از ماهیت حقیقی شخص مراجعه کننده اعلام داشته و تکلیفی برای پذیرش معرفین ندارد و نمی‌توان احراز هویت را به وی تحمیل نمود، چرا که تحصیل یقین، امری درونی و شخصی است و اصولاً قابل تبیین و اندازه‌گیری خارجی نیست.

علی‌هذا اگر به هر دلیلی و حتی با وجود معرفین، متصدی دفترخانه نتوانست هویت شخص متقاضی امضا سند در دفترخانه را احراز کند می‌تواند از تنظیم سند خودداری نموده و نهایتاً حسب تکلیف ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی خودداری از تنظیم سند را به دلیل عدم احراز هویت به متقاضی به صورت کتبی اعلام نماید.

### مبحث دوم: ابراز رضایت متعاملین یا متعهدین

از آنجایی که دفاتر اسناد رسمی اصولاً ثبت عقود یا اراده قبلی متعهدین در موضوعات مختلف را محقق می‌سازند و در واقع ایجاد و انعقاد عقد یا تعهد نمی‌کنند علی‌هذا مفاهیم قصد و رضا و به طور کلی شرایط اساسی برای صحت معاملات موضوع ماده ۱۹۰ قانون

مدنی از جمله وظایف دفاتر اسناد رسمی نیست لیکن ابراز و احراز رضایت متعاملین یا متعهدین هنگام تنظیم و امضاء سند ضروری است، چرا که حسب ماده ۶۵ قانون ثبت، امضای ثبت سند پس از قرائت آن توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.

در تبیین واژه رضایت، تعاریف متعددی از سوی حقوقدانان ارایه گردیده از جمله اینکه انجام دادن هر عمل حقوقی، معلول رشته‌ای از فعالیت‌های دماغی و درونی است که هر شخص، با مراجعه به وجدان خویش می‌تواند آن را دریابد. انسان در هر کار ارادی از تصور و ادراک آغاز می‌کند، پس از آن به سنجش میزان نفع و ضرر آن و ملاحظه نیازمندی‌های مادی و معنوی خود می‌اندیشد، لزوم و فایده آن کار را تصدیق می‌کند و سپس در باطن مایل و مشتاق به انجام دادن آن می‌شود. این اشتیاق را در حقوق ما «رضا» می‌نامند.<sup>۱</sup>

بدین ترتیب هرگونه اجبار و اکراه که باعث خدشه به اراده آزاد و آگاه اشخاص باشد موضوع رضایت را منتفی نموده و تنظیم و امضاء هرگونه سند در این شرایط باعث تضییع حقوق اشخاص خواهد شد. علی‌هذا احراز اینکه شخص امضاء کننده آگاهی و علم کافی نسبت به موضوع سند داشته و با اراده خود بدون هرگونه اجبار و اکراهی مبادرت به امضاء می‌نماید، از جمله وظایف سردفتر است.

علاوه بر این تکلیف عام که می‌بایست امضاء کنندگان اسناد دارای رضایت کامل باشند، قانونگذار وظیفه علی‌حده‌ای از جهت معرفی یک نفر معتمد در مواردی که اشخاص دارای ویژگی‌های خاصی بوده از جمله بی‌سواد، کور، کر یا گنگ باشند، مقرر داشته چنانکه ماده ۶۴ قانون ثبت بیان می‌کند در صورتی که طرفین معامله یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ بی‌سواد 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.



### گفتار اول: اشخاصی که باید معتمد معرفی کنند

ابتدائاً لازم است توضیحی در مورد تلفظ لغت معتمد داده شود چرا که به صورت غلط مشهور در محاوره، معتمد (به کسر میم دوم) بر وزن مستبد ادا می‌شود در حالی که معتمد (به فتح میم دوم) بر وزن معتبر به معنی کسی که به وی اعتماد شده صحیح است. اشخاصی که همزمان با تنظیم سند نیازمند معرفی یک نفر باسواد به عنوان معتمد خود می‌باشند عبارتند از:

- ۱- اشخاص کور و نابینا اعم از آنکه باسواد یا بی‌سواد باشند.
- ۲- اشخاص کر و گنگ در صورتی که بی‌سواد باشند. شرط بی‌سواد بودن این اشخاص مستفاد از منطوق ماده ۶۴ قانون ثبت بوده، چرا که ماده مرقوم با عبارت «کور یا کر و گنگ بی‌سواد» تنظیم شده که در واقع لغت بی‌سواد در این ماده صفتی برای کر و گنگ می‌باشد زیرا اولاً کور را با حرف «یا» از کر و گنگ جدا نموده ثانیاً در مورد اشخاص بی‌سواد بعداً در ماده ۶۶ به صراحت تعیین حکم شده است.
- همچنین حسب تکلیف ذیل ماده ۶۴ قانون ثبت، معتمد در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها به اشاره مطلب را بفهماند.
- ۳- افراد بی‌سواد یا کسانی که توانایی خواندن و نوشتن را نداشته باشند.
- ماده ۶۶ قانون ثبت مقرر می‌دارد: در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفین، حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین، شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد است.

در تبیین این ماده توضیح دو نکته ضروری است.

اولاً عبارت «علاوه بر معرفین» که در صدر ماده آمده در بادی امر به نظر می‌رسد اشخاص بی‌سواد به طور کلی باید دو نفر شاهد و همچنین یک نفر معتمد برای تنظیم

اسناد خود معرفی کنند در حالی که منظور قانونگذار این نبوده بلکه چنانچه اشخاص بی‌سواد مورد احراز هویت توسط سردفتر واقع نشوند می‌بایست علاوه بر معرفین، یک نفر مطلع باسواد را به عنوان معتمد معرفی کنند.

ثانیاً چنانچه شخص بی‌سواد برای هویت خود ملزم به معرفی دو نفر شاهد گردد یکی از شهود می‌تواند علاوه بر معرف بودن به عنوان معتمد نیز مراتب سند تنظیمی را برای شخص بی‌سواد قرائت نماید.

برای مورد مزبور پیشنهاد می‌گردد مراتب به نحو ذیل ثبت دفتر گردد:

اینجانبان..... و..... (با آدرس دقیق و ترجیحاً تلفن تماس) آقا/ خانم..... را می‌شناسیم ضمن تصدیق هویت نامبرده، مفاد این سند را برای وی قرائت نموده، رضایت و برابری ثبت با سند مرقوم را گواهی داریم - امضاء معرفین - اثر انگشت صاحب سند

#### گفتار دوم: قید مراتب اخذ معتمد در سند و ثبت دفتر

اگر در مصادیق موضوع حکم بین مواد ۶۴ و ۶۶ قانون ثبت، تفکیک قائل شویم و ماده ۶۴ را مربوط به تعیین تکلیف اسناد مربوط به افراد کور و اشخاص کر و لال بی‌سواد دانسته و ماده ۶۶ را منحصرأً مشعر به اشخاص بی‌سواد بدانیم، تلفیق و تحلیل مفاد دو ماده مرقوم از جهاتی قابل ملاحظه است. اولاً اگرچه در ماده ۶۴ در خصوص امضاء معتمد و اثر انگشت اشخاص کور یا کر و لال بی‌سواد در ذیل ثبت دفتر، اشاره نشده لیکن از وحدت ملاک در حکم ماده ۶۷ مبنی بر اینکه ثبت سند باید برای اشخاص بی‌سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد، می‌توان استنباط نمود این حکم در فرض ماده ۶۴ نیز ساری و لازم‌الاجرا است.

ثانیاً به استناد ذیل ماده ۶۴ که مقرر می‌دارد: در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد به نظر می‌رسد هنگامی که معرف جهت اشخاص کور یا کر و لال بی‌سواد اخذ می‌شود می‌بایست مراتب علاوه بر ثبت دفتر

در اوراق سند نیز منعکس گردد. در حالی که به موجب صراحت ماده ۶۷ درج مراتب قرائت و رضایت شخص بی‌سواد، صرفاً در دفتر الزامی است.

با توجه به شقوق مختلفی که از تفکیک مصادیق موضوع مواد فوق‌الذکر به دست می‌آید عبارتی که برای قید مراتب حضور معتمد در ثبت دفاتر مناسب‌تر به نظر می‌رسد به شرح زیر پیشنهاد می‌گردد:

اینجانب..... (با آدرس کامل و ترجیحاً تلفن تماس) معتمداً مفاد این سند را برای آقا/خانم..... قرائت نموده، رضایت و برابری ثبت با سند مرقوم را گواهی دارم. امضاء معتمد  
- اثر انگشت صاحب سند

#### گفتار سوم: امضاء و اثر انگشت

هرچند در بسیاری از مواد قانونی کلمه امضاء به معنی عام آن بیان شده و در واقع به معنی تنفیذ اراده حقوقی اشخاص به کار رفته، مع الوصف تفکیک نحوه ارائه و تبیین این اراده حقوقی به صورت امضاء یا اثر انگشت ضروری است.

#### بند اول: تعریف امضاء

هرچند قانونگذار در حقوق ایران تعریفی از امضاء و عناصر متشکله آن به عمل نیاورده ولی حقوقدانان فارغ از آن نبوده و از جهات متعددی به آن پرداخته‌اند.

در یک تعریف جامع، امضاء عبارت است از نوشتن اسم یا اسم خانوادگی یا هر دو یا رسم علامت خاص که نشانه هویت صاحب علامت است در ذیل اوراق و اسناد (عادی یا رسمی) که متضمن وقوع معامله یا تعهد یا اقرار یا شهادت و مانند آنهاست.<sup>۱</sup>

عناصر تشکیل دهنده امضاء عبارتند از:

اول - نوشته یا علامت و فرق نوشته با علامت این است که نوشته مرکب از دو یا چند حرف از حروف هجا است ولی علامت چنین نیست.

دوم - نوشته یا علامت باید در عادت نویسنده یا ترسیم کننده علامت، حاکی از هویت

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیم‌ولوژی حقوق*، ذیل لغت امضاء.

او باشد یعنی به او منتسب باشد نه به دیگری.

سوم - صاحب نوشته یا علامت مذکور باید آن را به قصد حکایت از هویت خود رقم زده باشد.

چهارم - نوشته یا علامت مذکور ذیل سندی درج شده باشد. فرق نمی‌کند که محتوی سند چه باشد و فرق نمی‌کند که سند را خود او نوشته باشد یا نه. قانونگذار ما فرق نمی‌گذارد که محل امضاء در ذیل سند باشد یا در هامش آن یا در سند دیگر یا در ظهر سند (مواد ۱۳۰۱ الی ۱۳۰۴ قانون مدنی)<sup>۱</sup>

#### بند دوم: تعریف اثر انگشت

اثر انگشت نقشی است که از پشت انگشت هر شخص شکل گرفته و برای اهداف و مقاصد تعیین هویت مفید می‌باشد. چرا که اثر انگشت هیچ فردی دقیقاً با دیگری یکسان و مشابه نیست.

آسوریان و چینی‌های باستان، اولین اثر انگشت ثبت شده به همراه امضای اسناد قانونی را به منظور تعیین هویت مورد استفاده قرار داده‌اند. در دوران پیشرفته، مجموعه‌ای از اثر انگشت‌ها از طریق قرار گرفتن سرانگشت در جوهر یا ماده شیمیایی مخصوص و گردش انگشت بر روی یک سطح یا اخیراً قرار گرفتن سرانگشت بر روی صفحه مخصوص و پرینت گرفتن و اسکن دیجیتالی از رایانه به دست می‌آیند.<sup>۲</sup>

#### بند سوم: جایگاه امضاء و اثر انگشت در حقوق ثبت

هرچند امروزه اثر انگشت ذیل اسناد از جهت مسلم‌الصدور بودن آن از ناحیه اشخاص با وجود مساعدتی که تکنولوژی‌های جدید در تبیین و تجزیه و تحلیل نمودن خطوط اثرانگشت نموده‌اند قابلیت استناد بسیار زیادی از جهت حصول یقین در تعلق آن اثر به شخص خاص دارد لیکن قانونگذار ایران اولویت و ارجحیت را به امضاء ذیل اسناد داده و

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *دانشنامه حقوقی*، جلد اول، صفحه ۷۳۲.

۲. وینست جی توفو، مجله کانون، *مقاله لزوم اثر انگشت در معاملات ثبتی حربه‌ای در مقابل تقلب اسناد*، ترجمه علی رضایی، شماره ۶۴، سال ۸۵.

برای اشخاص با سواد، امضا و در مورد اشخاص بی سواد، اثر انگشت را پیش بینی نموده است.

از جمله تکالیف سردفتر هنگام تنظیم سند به استناد ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی، اخذ امضاء اصحاب معامله ذیل اوراق مخصوص اسناد و ثبت دفتر است. علاوه بر اصحاب سند اشخاص دیگری نیز که می بایست سند و ثبت دفتر را امضاء نمایند معرفی و معتمد حسب مورد هستند.

ثبت این علامت که مبین اراده اشخاص در ایجاد یک رابطه یا واقعه حقوقی می باشد اعم از آنکه به صورت امضاء یا اثر انگشت باشد از جهاتی قابل تحلیل و بررسی است؛

**نکته اول -** حسب صراحت ذیل ماده ۶۷ قانون ثبت، معامله کننده بی سواد باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد. علی هذا چنانچه اشخاص بی سواد، صاحب علامتی به عنوان امضاء یا مهر باشند نمی توانند آن را در اسناد و ثبت دفتر استفاده کنند بلکه به صورت تکلیفی می بایست اثر انگشت آنها گرفته شود.

**نکته دوم -** در مواردی که شخص امضاء کننده به عنوان صاحب سند دارای سواد کافی بوده لیکن نخواهد یا نتواند امضاء کند، به نظر می رسد اخذ اثر انگشت منع قانونی نداشته باشد زیرا اولاً آنچه ماده ۶۳ قانون ثبت تکلیف نموده این است که طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه و مسئول دفتر ثبت، تصدیق گردد و چنانکه ملاحظه می شود تصدیق ثبت و سند اعم است از امضاء و اثر انگشت. ثانیاً کلمه امضاء در بسیاری از مواد این قانون به مفهوم عام آن به کار رفته و در مصداق شامل اثر انگشت نیز می باشد چنانکه وقتی ماده ۶۵ قانون ثبت مقرر می دارد امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین یا وکلای آنها، دلیل رضایت آنها خواهد بود، بدیهی است که منظور از امضاء، تصدیق مندرجات سند می باشد. ثالثاً با توجه به اینکه امروزه اثر انگشت به مراتب قابل اطمینان و معتبرتر از امضاء اشخاص تلقی می شود و تشخیص اصالت اثر انگشت به کمک فن آوری های روز، بسیار ساده تر است

علی‌هذا تفسیر و تأویل مفاد قانون به سمت مجاز بودن اخذ اثر انگشت از اشخاص باسواد منطقی است رابعاً ممکن است اشخاصی دارای سواد کامل باشند و از مفاد سند کاملاً آگاهی دارند لیکن به علت بیماری مانند لرزش دست نتوانند امضاء کنند بدیهی است در این موارد اخذ معتمد، محمل قانونی نداشته و ناچاراً می‌بایست اثر انگشت گرفته شود.

**نکته سوم** - بعضاً اشخاصی بی سواد اعلام می‌دارند دارای مهر اسم یا مهر امضاء بوده و تقاضای استفاده از آن را ذیل اسناد دارند.

هرچند از لحاظ تاریخی در ایران از ابتدای دوره اسلام تا طلوع مشروطیت، مهر نقشی مهمی در روابط فردی و اجتماعی و اداری داشته و فرمان‌ها و اسناد و نامه‌های رسمی و غیررسمی و غیره با اثر مهر، رسمیت پیدا می‌نموده است که معمولاً در پیشانی فرمان‌ها و نامه‌ها قرار می‌گرفت<sup>۱</sup> لیکن امروزه در تمام مقررات ثبتی، استفاده از مهر به استثناء یک مورد که در بند ۶ ذیل به آن اشاره خواهد شد، در هیچ جای دیگر پیش‌بینی نشده است لذا به کار بردن مهر نه تنها جایگزین امضاء و اثر انگشت نخواهد بود بلکه اخذ اثر مهر در کنار امضاء و اثر انگشت نیز محمل قانونی نخواهد داشت.

همچنین بحث خیانت در امانت از طریق سوءاستفاده از سفید مهر و یا سفید امضاء مقرر در ماده ۶۷۳ قانون مجازات اسلامی نیز موضوعاً و مصداقاً در تنظیم اسناد رسمی در دفاتر منتفی است چرا که حسب تکلیف ماده ۲۵ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی هیچ یک از اوراق نباید قبل از تنظیم آن، توسط اصحاب معامله امضاء گردد.

**نکته چهارم** - در عداد شرایط لازم برای شهود یا معرفین، داشتن سواد شرط نشده لذا اشخاص بی‌سواد نیز می‌توانند به عنوان گواه حضور یافته و ذیل مراتب معرفی شخص در ثبت دفتر را با اثر انگشت خود گواهی نمایند.

بعضاً مشاهده می‌شود متصدیان دفاتر از معرفین می‌خواهند تا مراتب شناخت و تصدیق

۱. علومی، محمد، مجله کانون، شماره ۷۷، سال ۱۳۸۶، مقاله تاریخچه پیدایش امضاء و مهر و آثار آن.

هویت متعاملین یا متعهدین را شخصاً و با خط خود بنویسند و ذیل آن را امضاء کنند، در صورتی که هیچ‌گونه تکلیفی در این خصوص در قانون مقرر نشده و مستفاد از عبارت حضوراً در ماده ۵۰ صرفاً حضور معرفین در محل دفترخانه بوده تا از معرفی به طرق دیگر مانند دادن نوشته یا معارفه با استفاده از تلفن و غیره جلوگیری شود.

**نکته پنجم** - چنانکه قبلاً بیان شد به نظر می‌رسد مقررات ماده ۶۴ مربوط به حاضر نمودن معتمد برای اشخاص ذیل است:

۱ - اشخاص کور (اعم از باسواد و بی‌سواد)

۲ - اشخاص کر و لال بی‌سواد

با این توضیح که کلمه «بی‌سواد» در ماده مرقوم صفت برای کر و لال تلقی می‌شود چرا که حکم اشخاص بی‌سواد را بعداً در مواد ۶۶ و ۶۷ بیان داشته است.

مستفاد از ذیل ماده ۶۴ که مقرر می‌دارد: در مورد این ماده، مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد، به نظر می‌رسد در موارد سه‌گانه فوق یعنی وقتی معتمد برای کور یا کر و لال بی‌سواد معرفی می‌گردد، الزاماً می‌بایست علاوه بر ثبت دفتر مراتب در اوراق سند نیز ذکر گردد.

اما هنگام اخذ معتمد برای اشخاص بی‌سواد تکلیفی برای قید موضوع در سند نیست هرچند سردفتر موظف به درج مراتب و اخذ امضاء از معتمد در ثبت دفتر می‌باشد.

**نکته ششم** - در خصوص نحوه گرفتن اثر انگشت از افراد بی‌سواد، بند ۸۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی راهکارهای مناسب و استاندارد برای اخذ اثر انگشت را پیش‌بینی نموده است لیکن در مجموعه قوانین سال ۱۳۱۲ در بخشنامه شماره ۹۰۰ مورخ ۱۳۱۲/۲/۱۷ علاوه بر موارد مذکور در بند ۸۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی به راهکار مناسبی در صورت فقدان انگشت سبابه اشاره داشته که برای اخذ تصمیم توسط سردفتر در موارد خاص مفید خواهد بود.

بند ب بخشنامه مرقوم مقرر می‌دارد در صورت فقدان انگشت سبابه اثر یکی از

انگشت‌های دیگر دست راست قبول و فقدان انگشت سبابه دست راست در ذیل حکم و غیره باید تصریح و تصدیق شود و اگر امضاء کننده دست راست نداشته باشد اثر یکی از انگشت‌های دست چپ با قید به اینکه اثر کدامیک از انگشت دست چپ است.

بند ۶۹۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی نیز مقرر می‌دارد: تنظیم سند برای شخص فاقد هر دو دست و هر دو پا با استفاده از مهر مشارالیه با حضور و امضاء دو نفر معتمد که گواه امر باشند اشکالی ندارد.

**نکته هفتم** - در خصوص تعدد امضاء اصولاً دو سؤال اساسی مطرح است. اول اینکه آیا اشخاص می‌توانند در یک زمان دارای دو نمونه امضاء باشند؟

به عنوان مثال شخصی برای امضاء سند رهنی به دفترخانه مراجعه و امضای همیشگی خود را ذیل اسناد و ثبت دفتر مربوطه مرقوم می‌دارد. در همان زمان تقاضای تصدیق امضاء جهت ارائه به بانک نموده و ذیل اوراق مربوط و دفتر گواهی امضاء را امضاء دیگری که مدعی است امضاء بانکی وی می‌باشد معمول می‌دارد. بدیهی است اقدام فوق علاوه بر آنکه موجب تهافت اسناد رسمی و مخدوش شدن اعتبار و جایگاه آنها خواهد شد (به ویژه وقتی که شخص، مدعی بیش از دو امضاء برای اقدامات حقوقی خود باشد) همچنین با ماهیت وجودی امضاء که علامتی برای معرفی و ابراز اراده یک شخص تلقی می‌شود در تعارض قرار می‌گیرد زیرا شرط اساسی امضاء که دوام و یک نواختی آن اثر در زمان‌ها و مکان‌های مختلف است از بین خواهد رفت.

بی‌تردید اگر استفاده از امضاءهای متعدد با سوءنیت و جهت تضییع حقوق دیگران و بردن مال غیرصورت گیرد از مصادیق جرم کلاهبرداری بوده و قابل تعقیب و پیگرد کیفری خواهد بود.

سؤال دوم اینکه آیا اشخاص می‌توانند در طول زمان نمونه امضاء خود را تغییر دهند؟

پاسخ این سؤال با توجه به استدلال‌های فوق به نظر می‌رسد می‌تواند مثبت باشد مشروط بر آنکه اولاً اصل دوام و یکنواختی اثر امضاء عرفاً رعایت شود ثانیاً بدون هرگونه



سوءنیتی که منجر به تضییع حقوق دیگران شود، اقدام گردد.

چنانکه ملاحظه می‌گردد هیچ یک از شائبه‌های فوق در خصوص اثر انگشت به دلیل ثابت بودن و ماندگاری آن در طی زمان پیش نخواهد آمد و به همین دلیل و دلایل دیگری که قبلاً به آنها اشاره شد جایگاه اثر انگشت در ابراز اراده حقوقی اشخاص در نظام حقوقی ایران مغفول مانده است و جا دارد در احیا و به کارگیری آن با دید اولویت نسبت به امضاء، اقدامات لازم معمول گردد.

### مبحث سوم: معرف و معتمد در گواهی امضاء

به موجب ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، دفتر گواهی امضاء دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضاء شده با توجه به ماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی مسلم‌الصدور شناخته می‌شود.

به طور کلی گواهی سردفتر در دفتر گواهی امضاء به دو صورت شکلی واقع می‌گردد: اول به صورت تصدیق امضاء و دوم تصدیق اثر انگشت.

بر همین اساس مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ذیل بند ۸۸ مقرر می‌دارد گواهی اثر انگشت افراد بی‌سواد به منزله گواهی امضاءست.

در همین خصوص این سؤال مطرح است که آیا تصدیق اثر انگشت افراد باسواد نیز ممکن است؟ به نظر می‌رسد منظور از امضاء در ماده ۲۰ فوق‌الذکر همانند بسیاری از موارد دیگر، عموم و اطلاق لفظ امضاء مراد است و امضاء در این ماده همانا تصدیق و ابراز اراده حقوقی شخص ذیل اسناد بوده که اعم از علامت امضاء و اثر انگشت است. بنابراین چنانچه اشخاص با سوادی درخواست تصدیق اثر انگشت خود را در دفتر گواهی امضاء داشته باشند، سردفتر مجاز بلکه مکلف به انجام آن است چرا که معنی به صراحت در این خصوص در مقررات مشاهده نمی‌گردد.

تکلیف اساسی برای دفاتر اسناد رسمی حسب بند ۳ ماده ۱۲ آیین‌نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی، رعایت مواد ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت در مورد تصدیق صحت

امضاست هرچند در بند مرقوم صراحتاً به تکلیف اخذ معرف موضوع ماده ۵۰ قانون ثبت اشاره نشده لیکن چون در مواد ۶۴ و ۶۶ مقرر داشته علاوه بر معرفین، یک نفر معتمد نیز حاضر گردد تمام مقرراتی که قبلاً در خصوص معرف و معتمد برای تنظیم اسناد بیان شد در تصدیق امضاء نیز لازم‌الاتباع است.

از آنجایی که متون مورد اعمال برای اخذ معتمد و معرف در تصدیق امضاء قبلاً پیشنهاد گردیده علی‌هذا از تکرار آن در اینجا خودداری می‌گردد مع‌الوصف تذکر این نکته به نظر ضروری می‌رسد که بعضاً در دفاتر اسناد رسمی عبارات نادرستی به کار گرفته می‌شود مبنی بر اینکه معتمد ضمن تصدیق رضایت شخص بی‌سواد، اثر انگشت وی را نیز گواهی می‌کند در حالی که تصدیق و گواهی امضاء یا اثر انگشت اشخاص از جمله وظایف سردفتر و جزء ماهیت ذاتی تصدیق امضاست.

متونی که برای درج مراتب احراز هویت توسط معرفین یا حضور معتمد در ثبت دفتر اسناد و دفتر گواهی امضاء پیشنهاد می‌گردد:

#### الف) احراز هویت توسط معرفین:

اینجانبان ..... و ..... (با آدرس کامل و ترجیحاً تلفن تماس) آقا/ خانم..... را می‌شناسیم و هویت وی را گواهی داریم. امضاء معرفین - ثبت با سند برابر است - امضاء صاحب سند

#### ب) معتمد برای افراد بی‌سواد، نابینا و کرولال

اینجانب..... (با آدرس کامل و ترجیحاً تلفن تماس) معتمداً مفاد این سند را برای آقا/ خانم..... قرائت نموده، رضایت و برابری ثبت با سند مرقوم را گواهی دارم. امضاء معتمد اثر انگشت صاحب سند

#### ج) احراز هویت توسط معرفین که یکی از آنها معتمد هم باشد.

اینجانبان ..... و ..... (با آدرس دقیق و ترجیحاً تلفن تماس) آقا/ خانم..... را می‌شناسیم ضمن تصدیق هویت نامبرده، مفاد این سند را برای وی قرائت نموده، رضایت و برابری ثبت با سند مرقوم را گواهی داریم. امضاء معرفین - اثر انگشت صاحب سند -

### د) معتمد برای افرادی که زبان فارسی نمی‌دانند

اینجانب..... مترجم رسمی دارای پروانه شماره..... مفاد این سند را برای آقا/خانم..... از فارسی به زبان..... ترجمه نمودم رضایت وی و برابری ثبت با سند مرقوم را گواهی دارم.  
امضاء مترجم - امضاء صاحب سند

### ه) معتمد برای گواهی امضاء

اینجانب..... (با آدرس کامل) معتمداً مراتب را برای آقا/خانم..... قرائت نمودم رضایت وی را گواهی دارم. امضاء معتمد

### منابع و مأخذ:

- ۱ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، ۵ جلد.
- ۲ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق.
- ۳ - شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک.
- ۴ - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، قرارداد و انقاع.
- ۵ - کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی.
- ۶ - حسینی، سیدمحمدرضا، قانون مدنی در رویه قضایی.
- ۷ - امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد اول.
- ۸ - بازگیر، یداله، حقوق ثبت (اراء دیوان عالی کشور).
- ۹ - صفایی، سیدحسین، قاسم‌زاده، سیدمرتضی، حقوق مدنی اشخاص و مجبورین.
- ۱۰ - گلدوزیان، ایرج، حقوق جزای اختصاصی.
- ۱۱ - مجله کانون، شماره ۳، آذر و دی ۱۳۷۶.
- ۱۲ - مجله کانون، ضمیمه شماره ۵۱، تیر و مرداد ۱۳۸۳.
- ۱۳ - مجله کانون، شماره ۶۴، مهر و آبان ۱۳۸۵.
- ۱۴ - مجله کانون، شماره ۷۰، خرداد و تیر ۱۳۸۶.
- ۱۵ - مجله کانون، شماره ۷۷، بهمن ۱۳۸۶.
- ۱۶ - مجله کانون، شماره ۸۰، اردیبهشت ۱۳۸۷.
- ۱۷ - حسینی نیک، سیدحسین، مجموعه کامل قوانین و مقررات ثبتی.