

دغدغه

قاعده معکوس!

رضا شعبانی^۱

رشید عنایت‌تبار^۲

اشاره:

این ایام که بازار اصل ۴۴ قانون اساسی و بحث خصوصی‌سازی داغ داغ است، معلوم نیست چرا کسی از دفاتر اسناد رسمی که فی‌الواقع یکی از نمونه‌های بارز بخش خصوصی در نظام ما می‌باشد، یاد نمی‌کند. بخشی که نه تنها باری بر دوش نظام نیست و هزینه‌ای را بر آن تحمیل نمی‌کند بلکه بار عظیمی از حاکمیت و سازمان‌های وابسته به دولت را بر دوش می‌کشد و نکته قابل تأمل اینکه در قبال همه این مسؤلیت‌ها نه تنها اجر و مزدی برایش قائل نشدند که بالعکس با کوچک‌ترین لغزش، مجازات متعددی را نیز برایش در نظر گرفته‌اند و این بی‌مهری‌ها، همچنان ادامه دارد و تا کجا؟ خدا می‌داند و بس. و اما آنچه که در این نوشته قرار است به آن پرداخته شود و از همه بی‌مهری‌های اشاره شده قابل تأمل‌تر است اینکه؛ در غالب موارد نه تنها دفاتر را به خاطر کوتاهی از تکلیفی که برعهده‌اش گذارده‌اند، تنبیه می‌کنند که گاهی سردفتر را برای امری مورد شمانت و تنبیه قرار می‌دهند که از او نخواستند بودند. یعنی عقاب بر امری که بیان نشده است. زیرا علی‌الظاهر در برخورد با دفاتر اسناد رسمی همه قواعد معکوس است و در اینجا، دیگر، قبح عقاب بلا بیان، جایگاهی ندارد. دیگر، اصل بر عدم تکلیف نیست و کسی اصل برائت را نمی‌شناسد. اصل قانونی بودن مجازات غریب است! اثبات دعوی دیگر با مدعی نیست و این سردفتر است که در جایگاه مدعی علیه باید ارائه دلیل کند و ... «تو خود حدیث مفصل بخوان از این مجمل».

توضیح اینکه؛ یکی از مشکلات عمده که دفاتر اسناد رسمی در برخی بازرسی‌ها چه از

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۳۸ ساری.

۲. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۵ ساری.

ناحیه ثبت و چه از ناحیه بازرسان مالیاتی (خصوصاً) با آن مواجه‌اند، این است که گاهی بازرسان در مواجهه با دفاتر و اسنادی که تنظیم می‌شود چه از لحاظ شکلی و چه از لحاظ ماهوی گاهی ایراداتی می‌گیرند که از هیچ جایگاه قانونی برخوردار نیست و در جهت اثبات ادعا و ایراد خود نه تنها به قانونی استناد نمی‌کنند (ماده ۱۲۵۷ ق.م.) بلکه بالعکس، از دفاتر می‌خواهند که برای آن مستند قانونی بیاورند. به جای اینکه بگویند در تنظیم این سند مفاد فلان ماده قانونی رعایت نشده، صرفاً یک ایراد کلی می‌گیرند و از سردفتر می‌خواهند که بگوید برای تنظیم این سند به چه قانونی استناد کرده است. مثلاً اگر سردفتری، سند خاصی را نوشته است که برای بازرس تازگی دارد، از او خواسته می‌شود که دقیقاً ماده قانونی مستند خود را که به او اجازه تنظیم این سند را داده است، بیاورد. نه اینکه به اصول مسلم حقوقی اشاره کند که مثلاً اصل بر صحت است و مدعی عدم صحت است که باید اقامه دلیل کند (البینه علی المدعی ...). این حرف‌ها خریداری ندارد و سردفتر محکوم است اگر نتواند اصول ابتدایی و بدیهی را برای بعضی از بازرسان که غیر از نص صریح قانونی چیزی را قبول ندارند به اثبات برساند. داستان ادامه می‌یابد کار به صدور کیفرخواست می‌رسد و متأسفانه در این مراحل نیز غالباً گوش شنوایی نیست که به دفاعیات سردفتر توجه کند. در خوش بینانه‌ترین حالت، مورد لطف و مرحمت قرار گرفته و بر خطایی که نکرده، مجازات نقدی را برایش قائل می‌شوند و در آخر کار هم به هر صورت مشخص نمی‌شود، قانونی که نسبت به آن تخلف شده، چیست و کجاست! و اگر زیاد هم بخواهی مجادله حقوقی کنی به بهانه‌های مختلف و تحت پوشش بازرسی، مورد تنبیه قرار می‌گیری.

با این مختصر توضیحات، ذیلاً برآنیم تا بگوییم که اصول و قواعد و قوانینی که بر دفاتر اسناد رسمی در جهت تنظیم یا عدم تنظیم اسناد حاکم است، چیست و چه حق و یا تکلیفی بر آنها است و بازرسان در مراحل بازرسی باید چه اصول و ضوابطی را در نظر داشته باشند و سردفتران نیز چگونه باید از خود دفاع کنند.

الف - وظیفه سردفتران ودفتریاران در تنظیم اسناد مراجعین موضوع ماده ۳۰

ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴:

صریح‌ترین ماده قانونی که تعیین‌کننده وظیفه سردفتر بوده و تکلیف او را در مواجهه با افراد روشن می‌کند، ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴ می‌باشد که می‌گوید: «سردفتران و دفتریاران موظف‌اند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آن که مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه^۱ و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند».

در این ماده قانونی به زیباترین وجه تکلیف سردفتر بیان شده است و امکان تنظیم سند را به‌عنوان یک اصل و تکلیف برعهده او قرار داده است و هیچ چیزی نمی‌تواند مانع اعمال این حق (برای سردفتر) و تکلیف (برعهده سردفتر) شود مگر در مواردی که در همین ماده قانونی به‌عنوان مانع آمده است (عدم تنظیم سندی که مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد) و لا غیر.

با تأمل در این ماده به نکات مهمی بر می‌خوریم که جان کلام است که اگر به آن توجه شود، بخش عمده‌ای از مشکلات سردفتران در پاسخگویی به ارباب رجوع و بازرسی‌ها حل می‌شود و حتی نیاز به استناد به دیگر مواد قانونی و اصول و قواعد مسلم حقوقی نیز نیست. برابر این ماده، اصل بر این است که دفاتر، حق تنظیم هرگونه سند مربوط به ارباب رجوع را دارند و برای تنظیم هر سندی نیاز به نص صریح قانون نیست که فلان سند را می‌شود تنظیم کرد و فلان سند را خیر. سند را از لحاظ شکلی می‌توان به هرنحوی تنظیم کرد و نیاز به رعایت شکل خاصی در تنظیم اسناد نیست. اگرچه در مورد برخی از اسناد شکل خاصی رویه شده است و رعایت آن بهتر است اما عدم رعایت آن را نباید خلاف دانست. مثلاً در تنظیم سند وکالت، اگر چه بهتر است ابتدا نام موکل و بعد نام وکیل بیاید اما جابه‌جایی آن حتی اگر عملاً هم قبول مقدم بر ایجاب تلقی شود ایراد

۱. قوانین موضوعه یعنی قوانینی که از طرف مقام مطاع تصویب و به معرض اجرا عرضه شده باشد. (ر.ک.: جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *ترمیم‌ولوژی حقوقی*، ج. ۱۷، کتابخانه گنج دانش ۱۳۸۶، ش. ۴۳۷۲).

ماهوی^۱ و حتی شکلی محسوب نمی‌شود بلکه آنچه اهمیت دارد رعایت شرایط اساسی در هر معامله است (ماده ۱۹۱ ق.م.م.). البته سردفتران دفاتر اسناد رسمی در طول سالیان گذشته تا به امروز رویه‌های پسندیده‌ای را به حکم ندای وجدان و اخلاق و در جهت حفظ حقوق و منافع مراجعین و به‌ویژه متعاملین بدون اینکه ترک آن‌ها تخلف محسوب شود و رعایت آن‌ها سبب تکلیف و حرج برای مراجعین باشد- ایجاد نموده‌اند و همکاران قدیمی به سردفتران جدید این قوانین نانوشته را تعلیم می‌دهند که درج مراتب تفویض وکالت در وکالت‌نامه قبلی یا اعلام به معامل یا موکل مبنی بر تصفیه حساب و وصول مطالبات و باقیمانده ثمن معامله قبل از امضای سند را می‌توان از آن جمله دانست. هرچند این رویه سالم از قواعد حقوقی الزام‌آور نیستند که مبنای تکلیف برای سردفتران باشند لیکن موجب مقبولیت و تحسین عملکرد دفاتر، نزد ارباب رجوع می‌گردند. نتیجه دیگری که از این ماده به‌دست می‌آید اینکه دفاتر اسناد رسمی اصولاً نه تنها حق تنظیم هر سندی را دارند (مگر در موارد تصریح‌شده) بلکه تکلیف بر آن دارند. به بیان دیگر، سردفتر باید برای عدم تنظیم سند دلیل داشته و آن را کتباً به تقاضاکننده اعلام کند نه برای تنظیم آن. یعنی کسی حق ندارد به‌صورت کلی به سردفتر بگوید که این سند را به استناد چه قانونی تنظیم کردی؟ بلکه اگر مدعی است این سند برخلاف نص قانونی است باید به‌عنوان مدعی، قانون موردنظر را ارائه نماید.

اگرچه همکاران سردفتر در موضوع مطروحه مصادیق فراوانی را دارند و یقیناً با این مشکل مواجه شده‌اند اما طرح یکی از آن‌ها خالی از فایده نیست. در یکی از شهرهای تابع استان مازندران، بازرس به دفترخانه مراجعه و به سردفتر ایراد گرفته است که چرا در سندی

۱. رک: امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج. اول، چ. ۷، انتشارات اسلامی، ۱۳۸۶، صص. ۱۸۹ - ۱۸۸ (...). هرگاه قبول بر ایجاب مقدم شود نیز معامله صحیح می‌باشد ... استدلال بطلان عقدی که قبول مقدم بر ایجاب است. به بیان اینکه قبول همیشه راجع به امری است محقق شده باشد و چون قبل از قبول امری موجود نبوده است قبول بلااثر خواهد بود، تمام نیست ... بنابراین موردی برای دعوی بطلان (عقد) باقی نماند).

که تنظیم کرده بخشی از متن روی اوراق، به صورت تایپی و بخشی دست‌نویس است (امری که در اکثر دفاتر، مرسوم است که دفاتر متن‌های مشخص و از پیش تعیین شده را از کامپیوتر اخذ و مشخصات و را دست‌نویس و کامل می‌کنند) و از سردفتر می‌خواهد که از این روش جلوگیری کند، در غیر این صورت، در بازرسی‌های بعدی آن را گزارش خواهد کرد. اما نمی‌گوید که چرا و به استناد چه قانونی این روش خلاف پنداشته می‌شود و یقیناً انتظار دارد که سردفتر ماده قانونی یا بخشنامه‌ای را پیدا کند و ارائه دهد که در آن صراحتاً این روش نهی نشده است و الاً درست همان است که او گفته. البته این‌گونه برخوردها از برخی دیگر سازمان‌ها و ... از جمله دوایر تعویض پلاک راهنمایی و رانندگی نیز در برخی از واحدها مشاهده شده است که گاهی وکالت‌نامه‌های دست‌نویس شده دفترخانه را که کاملاً خوانا و بدون خدشه نیز می‌باشد جهت تأیید و تصدیق مجدد به دفاتر ارجاع می‌دهند. نتیجه‌ای که می‌توان از ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک. گرفت صرفاً در نحوه و نوع تنظیم اسناد نیست بلکه این نتیجه نیز حاصل می‌شود که دفاتر در تنظیم اسناد ارباب رجوع اصولاً نیاز به اخذ گواهی و مجوز از هیچ مرجعی را ندارند مگر آنکه نص صریح قانونی بر آن باشد. به عبارت دیگر، اصل بر عدم نیاز به اخذ گواهی است و درخواست گواهی و اخذ استعلام از ارباب رجوع در مواردی که نص قانونی نباشد نه تنها لازم نیست که ایجاد زحمت و تکلیف خلاف قانون برای آن‌ها است که خود می‌تواند از موارد تخلف دفترخانه محسوب شود و حتی از موارد امتناع غیرقانونی از تنظیم سند؛ که متأسفانه در برخی بازرسی‌ها - خصوصاً بازرسی‌هایی که از ناحیه اداره دارایی صورت می‌گیرد - این اصل بدیهی و مسلم مورد توجه قرار نمی‌گیرد و در بسیاری از اسناد، بازرسان همین که به سندی بر می‌خورند که استعلام ندارد، علت عدم استعلام را سؤال می‌کنند و دریغ از اینکه مدعی نیاز به استعلام باید اقامه دلیل کند. مثلاً برخی از بازرسان دارایی، در انتقال فیش حج یا پروانه‌های بهره‌برداری و امثال آن، درخواست گواهی دارایی را از دفاتر دارند و بر آن نیز تأکید می‌کنند. در حالی که هیچ قانونی در لزوم اخذ این استعلام‌ها نیست و بازرسان به جای

آنکه خود ارائه دلیل مبنی بر لزوم استعلام نمایند، از دفترخانه می‌خواهند که برای عدم نیاز به استعلام، دلیل بیاورند.

ب - سایر قوانین قابل استناد که دلالت بر حق دفاتر در تنظیم اسناد دارند، مگر

در صورت وجود نص قانونی مبنی بر امتناع از آن:

۱- **قانون اساسی:** در دو اصل ۵۸ و ۷۱ ق.ا.، وضع هرگونه قانون و قواعد آمره را در صلاحیت قوه مقننه دانسته است. بنابراین وضع هرگونه قانون آمره از ناحیه سازمان و ادارات فاقد وجهت قانونی بوده و قابلیت ابطال از ناحیه دیوان عدالت اداری را دارد که نمونه برخی از این بخشنامه‌ها که از طرف دیوان عدالت اداری باطل شده، قابل تأمل است.^۱ اگرچه در فاصله صدور این بخشنامه‌ها تا مرحله ابطال، بسیاری از همکاران به استناد همین بخشنامه‌های غیرقانونی، با محکومیت‌های انتظامی مواجه شدند و خسارات مادی و معنوی را متحمل گردیدند. البته و متأسفانه صدور این‌گونه بخشنامه‌های خلاف قانون همچنان ادامه دارد و تا زمانی که مراجع قانونی و قضایی با صادرکنندگان این‌گونه بخشنامه‌ها برخورد مناسب نداشته باشند، این قصه، ظاهراً، همچنان ادامه خواهد داشت. نمونه‌ای که درحال حاضر می‌توان به آن اشاره کرد اینکه ظاهراً به دوایر تعویض پلاک راهنمایی و رانندگی دستور داده شد تا از وکالت‌نامه‌های تفویض شده که موضوع آن تعویض پلاک می‌باشد، خودداری کنند. درحالی که از مفهوم ماده ۶۷۳ ق.م. به صراحت، وجود این حق برای وکیل در مواردی که موکل حق توکیل به او را داده باشد، به دست می‌آید. اما اعتراض دفاتر به این اقدام دوایر تعویض پلاک تاکنون اثر نداشته و جالب اینکه برخی از این دوایر در توجیه اقدام غیرقانونی خود، دفاتر اسناد رسمی را متهم به تنظیم سند برخلاف قانون می‌کنند.

۲- **قانون مدنی:** ماده ۲ ق.م. که قوانین را پانزده روز پس از انتشار در سراسر کشور

۱. رک: ماهنامه «کانون»، ضمیمه شماره ۸۵ کانون (مجموعه آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مرتبط با دفاتر اسناد رسمی)، کانون سردفتران و دفتریاران، سال پنجاهم، دوره دوم، مهرماه ۱۳۸۷.

لازم الاجرا می‌داند مگر ... این ماده قانونی، بیانگر یکی از اصول مهم حقوقی است که براساس آن نمی‌توان هیچ فردی را از حقی محروم کرد یا تکلیفی را برعهده آن نهاد، مگر اینکه نص قانونی بر آن وجود داشته باشد و قبح عقاب بلابیان نتیجه شرعی و عقلایی است که این ماده نیز بیانگر آن بوده و تردیدی در آن نیست.

۱ - ۲ - ماده ۱۰ ق.م. که در آن آمده است؛ قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است. این ماده حاوی اصل آزادی قراردادها است و آن را از حصار عقود معین خارج می‌کند.^۱

۳ - سایر مقررات:

۱ - ۳ - ماده ۲۳ آیین‌نامه ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴ بند چهارم از ماده ششم که در بیان صدور کیفرخواست می‌باشد، اشاره دارد به اینکه در صدور کیفرخواست باید مواد مورد استناد تصریح گردد (یعنی وجود نص قانونی بر انجام یا عدم انجام فعل) که ترک یا عدم ترک آن‌ها مستوجب کیفر انتظامی است.

۲ - ۳ - بند هفتم از ردیف "ج" از ماده ۲۹ آیین‌نامه فوق؛ ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردی که تکلیف به استعلام دارد، را یکی از موارد تخلف می‌داند. این بند، یعنی ضرورت به اخذ استعلام در مواردی که قانون‌گذار تکلیف کرده است و لاغیر.

۳ - ۳ - وجود قوانین بازدارنده (تکلیفی) در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰. وجود پاره‌ای از مواد قانونی که به صراحت، سردفتر را از تنظیم و ثبت اسناد منع کرده، بیانگر این است که اصل بر امکان تنظیم سند و عدم تکلیف دفاتر در اخذ استعلام‌ها در تنظیم اسناد است مگر در مواردی که نص قانونی بر منع و لزوم اخذ استعلام‌ها وجود داشته باشد؛ از جمله این مواد قانونی عبارتند از (مواد ۵۲، ۵۳، ۵۷، ۶۰ و ... ق.ث.). بدیهی است اگر اصل را بر تکلیف به استعلام می‌دانستیم، دیگر لزومی به وضع این مواد نبوده است بلکه و بالعکس قانون‌گذار می‌بایست مواردی را که نیاز به اخذ استعلام نمی‌باشد، شمارش می‌کرد.

۴ - ۳ - تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در سال ۱۳۸۵ توسط

۱. کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین (۱) حقوق مدنی، ج. ۹، شرکت سهامی انتشار، تهران، ۱۳۸۴، ش. یک.

مجلس شورای اسلامی، اگرچه با انگیزه تسهیل در امور مردم و ترغیب و تشویق آن‌ها در روی آوردن به تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و انجام معاملات خود در قالب سند رسمی است که بیان مزایای آن فعلاً و در این مقال نمی‌گنجد اما در بحث موردنظر، درجهت اعلام و اعمال اصل قانونی بودن امور تکلیفی است. این قانون که در مورد چگونگی تنظیم سند رسمی برای انتقال عین اراضی و املاک است، به صراحت، اشاره می‌کند که دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم این‌گونه اسناد فقط باید از چه مراجعی استعمال کنند و مفهوم آن این است که در غیر موارد مصرحه، تکلیفی به اخذ استعمال ندارند و این برداشتی منطقی و قانونی است که نباید در آن تردید شود؛ چرا که این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن در مقام بیان موارد لزوم استعمال و انحصار آن‌ها است و از این رو است که در ماده ۸ این قانون صراحتاً کلیه قوانین مغایر لغو گردیده است. اگرچه برخی از همکاران در تجزیه و تحلیل این قانون این‌گونه اظهارنظر می‌کنند که قانون‌گذار در این قانون صرفاً در مقام بیان انتقال عین اراضی و املاک است و نمی‌خواهد در مورد منفعت اظهارنظر کند اما اگر بخواهیم این نظریه را بپذیریم باید از اساس، تصویب این قانون را که باهدف تسهیل در امور است، بی‌فایده بدانیم. زیرا با این فرض، تسهیل در امور صورت نگرفته است. بنابراین به نظر می‌رسد که باید از مفهوم این قانون، این نتیجه را گرفت که در تنظیم سند رسمی برای «منفعت»، دفاتر، تکلیفی به اخذ استعمال‌هایی که قانون‌گذار برای «عین» لازم دانسته، ندارند. اظهارنظرهایی که کانون سردفتران و دفتریاران در ابتدای تصویب این قانون کرده و در مواردی نیز مورد تأیید سازمان ثبت قرار گرفته می‌تواند، مؤید این نظر باشد.

ج - حقوق و وظایف سردفتران و دفتریاران برابر اصول و قواعد حقوقی:

در اهمیت و جایگاه اصول و قواعد حقوقی در حقوق همه کشورها، خصوصاً در حقوق ایران که اقتباس شده و متأثر از فقه اسلامی است،^۱ نباید تردید کرد. در حقوق ایران رد پای اصول و قواعد حقوقی را می‌توان در همه قوانین موضوعه یافت از جمله در اصول (۳۷ و ۴۰ و ۱۶۶ ق.ا.) و (مواد ۳ و ۱۹۷ و ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی) و مواد متعددی از قانون مدنی از جمله در مواد (۳۰ - ۳۵ - ۱۳۲ - ۱۹۵ - ۲۱۹ و ...).

۱. محمدی، ابوالحسن، مبانی استنباط حقوق اسلامی، انتشارات دانشگاه تهران، ج. ۱۹، ۱۳۸۴، ص. ۲۴.

اما نقش و جایگاه اصول و قواعد حقوقی صرفاً در مواد و موارد مصرحه نیست بلکه در پاسخگویی به بسیاری از امور جاری است که فی الواقع یا به ظاهر مواجه با خلأ قانونی هستیم. از جمله منابعی که می‌تواند پاسخگوی سؤالات و ابهامات باشد همین اصول و قواعد هستند و در بحث ما مثلاً وقتی این ابهام ایجاد می‌شود که آیا باید فلان سند را صحیح بدانیم یا خیر؟ با فرض رعایت شرایط اساسی که برای تنظیم هر سند لازم است باید اصل را بر صحت آن بدانیم که ماده ۲۲۳ ق.م. نیز در جهت بیان همین اصل می‌باشد و در مسأله لزوم یا عدم لزوم به اخذ استعلام، اگر نص صریحی بر تکلیف نداریم باید اصل را بر عدم و در نتیجه جواز به تنظیم سند، بدون اخذ استعلام، بگذاریم. از این رو است که لازم است تا همکاران در امور جاری دفترخانه و خصوصاً در بازرسی‌ها و پاسخگویی به موارد ابهام صرفاً به دنبال نص صریح قانون که مستقیماً پاسخگوی فعل یا ترک فعل آن‌ها باشد، نباشند و توجه به اصول و قواعد حقوقی می‌تواند پاسخگوی بسیاری از ابهامات و سؤالات باشد و صد البته که مراجع ناظر نیز باید نسبت به اهمیت و جایگاه اصول و قواعد حقوقی به‌عنوان یک منبع مسلم در حقوق واقف بوده و پاسخ‌های مستند به این اصول را بپهوده نپندارند و باور داشته باشیم که نباید توقع داشته باشیم که قانون‌گذار همه آنچه را که قرار است واقع شود، پیش‌بینی کرده و آن را در قالب قانون مدون نکته به نکته بیاورد. زیرا قانون‌گذار در پیش‌بینی همه روابط ناتوان است و تاکنون در هیچ قانونی راه حل تمام مسایل دیده نشده است.^۱

نتیجه:

همه‌ی موارد اشاره‌شده و بسیاری از موارد قانونی و حقوقی دیگر که به آن اشاره نشده و قابلیت استناد در این نوشته را دارد، بیانگر این است که مراجع صالحی که قانوناً، حق نظارت بر امور دفاتر اسناد رسمی و البته هر مرجع دیگر را دارند باید به این امر توجه داشته باشند که نظارت باید در چارچوب مقررات و مستند به مواد قانونی و اصول مسلم و پذیرفته‌شده حقوقی باشد و این‌گونه نپنداریم که تنها طریق صحیح آن است که تاکنون دیده‌ایم یا خود تصور می‌کنیم که البته و اگرچه بسیاری از آن‌ها مطابق قانون است اما

۱. کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۸، مقدمه علم حقوق، شرکت سهامی انتشار، ج. ۷۲، ص. ۱۸۹.

نمونه خلاف آن‌ها دلالت برخلاف قانون بودن نیست. همان‌طور که بازرسی امری لازم و حقی است برای مراجع ناظر که باید آن را اعمال کنند، به این نکته نیز باید توجه شود که این حق خود ناشی از قانون است و باید برابر آنچه که قانون‌گذار خواسته است، اعمال شود و این واقعیت را نیز در نظر داشته باشیم که دفاتر اسناد رسمی به ناحق چه بسیاری از مشکلات سازمان‌ها و مراجع و اشخاص حقوقی و حتی اشخاص حقیقی را که در جهت اجرای حقوق و تکالیف خود سهل‌انگاری می‌کنند، بر دوش می‌کشند و هنگامی که دچار مشکلات شده‌اند، دیواری را کوتاه‌تر از دیوار سردفتر نمی‌بینند. و هم‌چنین از مراجع ناظر خصوصاً دادستان انتظامی و هیئت‌های بدوی و تجدیدنظر نیز که غالباً مسلط بر امور حقوقی هستند، این انتظار می‌رود که در زمینه پرونده‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران به دفاعیات مطروحه از ناحیه آن‌ها نیز توجه فرمایند. و عنایت داشته باشند که چه بار عظیمی از مسؤولیت‌ها برعهده سردفتران نهاده شده و سردفتران علاوه بر بار عظیم مسؤولیت‌ها که انجام همه آن‌ها در مواردی واقعاً از عهده آن‌ها خارج است با چه بی‌شمار قوانین و بخشنامه‌ها و ... مواجه‌اند که علاوه بر کثرت، در بسیاری از موارد، قابلیت تفسیر متفاوت و مختلف را داشته و حتی برخلاف قانون نیز می‌باشند که در موارد اخیر، با نگاهی صحیح از اجرای آن خودداری می‌کنند و مرور زمان بر صحت رفتار آن‌ها گواهی می‌دهد (ابطال آن‌ها توسط دیوان). و از همکاران نیز انتظار می‌رود تا در جهت دفاع از حقوق خود که لازمه آن تسلط بر قواعد و قوانین حاکم بر امور دفاتر است، تلاش نمایند و این یادداشت نیز صرفاً با این هدف تهیه و تنظیم گردید که فتح‌بابی باشد برای ارائه نظرها و پیشنهادها همکاران در جهت حل بسیاری از مشکلات حاکم بر دفاتر خصوصاً ارائه طریق در نحوه دفاع از خود در مراحل بازرسی‌ها و ... و نقد و بررسی نظرات ارائه‌شده در این مختصر که به یقین خالی از ایراد نیست.