

بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸

قانون ثبت اسناد و املاک (۱)

خسرو عباسی داکانی*



*. سردفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۶ تهران.



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (۲)

استثنائات وارده بر ماده ۴۸ قانون ثبت

با وجود آنکه در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت مقرر گردیده است که ثبت اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به عین یا منفعت املاک ثبت شده عموماً و املاک ثبت نشده در نقاط مورد نظر وزارت دادگستری اجباری می باشد، ولی متأسفانه ما در برخی قوانین و مقررات دیگر که مؤخر بر مواد مزبور وضع شده اند با مقرراتی مواجه می شویم که برخلاف صریح دستور ماده ۴۸ قانون ثبت، اسناد عادی راجع به معاملات فوق الاشعار را معتبر دانسته و در واقع مقررات قانونی فوق الاشعار را زیر پا نهاده و مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت را نسخ نموده اند. در اینجا به پاره ای از مقررات مزبور اشاره می شود:

۱- در ماده ۱۱۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۲/۵/۷ مجدداً بر اعتبار اسناد عادی در حدود مقررات قانون تصریح نموده و مقرر داشته است هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید، به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد. به عبارت دیگر نه تنها برای اسناد عادی معاملات راجع به املاک مشمول ثبت اجباری ارزش و اعتبار قایل شده، بلکه اعتبار اسناد مزبور را تا بدانجا بالا برده که انجام معامله معارض با مفاد سند مزبور را جرم دانسته و بر ارتکاب آن بزه عقوبتی

سخت مقرر نموده است.

۲- در ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۲/۱۳ مقرر گردیده است که هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود، در صورتی که تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

۳- همچنین در ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ نیز مقرر گردیده است که: اماکنی که برای سکنی با تراضی موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از این که سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

۴- در تبصره ذیل ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ نیز مقرر گردیده است که در مورد کسانی که به تاریخ قبل از تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است، در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذی صلاح قضایی تأیید گردد، برابر ضوابطی که در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.

۵- همین طور در بند الف ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مقرر گردیده است که برای تعیین وضع ثبتی ساختمان‌هایی که تا تاریخ تصویب این قانون بر روی زمین‌هایی احداث شده که به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسر نیست و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقه‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص با سند عادی تا تاریخ تصویب این قانون خریداری کرده و به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسر نیست

هیأت یا هیأت‌هایی مرکب از دو قاضی... و یک نفر از اعضاء ثبت... در اداره ثبت تشکیل می‌شود، این هیأت به شرط توافق طرفین به موضوع رسیدگی و پس از تأیید وقوع معامله مراتب را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و اداره ثبت برای آن ملک طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد.

در تبصره ۲ همان ماده مقرر گردیده در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه دهد، هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلامعارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر این صورت موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود.

در تبصره ۳ نیز مقرر گردیده است که در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی می‌نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله می‌شود و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

به نظر می‌رسد که مقررات موضوع مواد فوق‌الاشعار با مقررات موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت معارض و مغایر می‌باشد زیرا با وجود آنکه ثبت اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به عین یا منفعت املاک به موجب مواد ۴۶ و ۴۷ مرقوم اجباری اعلام گردیده و به موجب ماده ۴۸ مرقوم نیز ضمانت اجرای عدم ثبت اسناد مزبور را عدم مقبولیت و اعتبار قانونی و قضایی و اداری آنها قرار داده است، مع الوصف و متأسفانه قانونگذار در عقیده خویش تجدیدنظر نموده و در قوانین خاص و یا اصلاحی فوق‌الاشعار مجدداً اسناد عادی تنظیمی راجع به عین یا منفعت مال غیرمنقول را معتبر و قابل قبول دانسته و حتی اعتبار اسناد مزبور را تا بدانجا بالا برده که انجام معامله یا تعهد رسمی

معارض و مغایر با مفاد سند عادی قبلی نسبت به عین یا منفعت مال غیرمنقول را جرم دانسته است. و محاکم دادگستری را نیز موظف نموده تا اولاً اسناد مزبور را به عنوان مستند دعوی بپذیرند و ثانیاً در صورت اثبات ارتکاب بزه مزبور مرتکب را به مجازات حبس با اعمال شاقه محکوم نمایند.

این در حالی است که بر اساس ماده ۲۱ قانون ثبت (در مورد ثبت املاک) پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده، و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود. و بنابر صریح دستور قانونی مندرج در ماده ۲۲ قانون ثبت همین که ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده است و یا آنکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد را مالک خواهد شناخت.

به عبارت دیگر پس از خاتمه جریان ثبتی و رعایت کلیه تشریفات مقرر قانونی چنانچه ملکی در دفتر املاک به نام شخصی به ثبت برسد فرض قانونی پس از سپری شدن رویه مقرر قانونی و انجام تشریفات اداری و قانونی مربوطه آن است که مالک ملک ثبت شده مزبور کسی است که نام او به عنوان مالک در دفتر املاک به ثبت رسیده است و به موجب ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضاء مواعد قانونی اعتراض بر جریان ثبتی و تقاضای ثبت از سوی متقاضی ثبت، دعوی این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد. نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد و خواه جزایی باشد. همین طور در ادامه ماده ۲۲ مرقوم مقرر گردیده در مورد املاک ثبت شده دولت در رابطه با نقل و انتقال املاک مزبور تنها کسی را مالک خواهد شناخت که ملک مزبور رسماً به او منتقل گردیده و انتقال مزبور در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد در غیر این صورت چون سند مزبور در دفتر املاک قابل ثبت نخواهد بود و به ثبت نخواهد رسید بنابراین دولت برای سند نقل و انتقال ارزش و اعتبار قائل نبوده و کسی را مالک خواهد شناخت که نام او در دفتر املاک به عنوان مالک ثبت شده باشد.

این مقررات از جمله قواعد آمره قانونی محسوب و هرگونه تراضی و اقدام بر خلاف مقررات مزبور از سوی اشخاص و نهادها و ادارات و محاکم قابل قبول و معتبر و قانونی

نبوده و تخلف محسوب خواهد شد.

با توجه به مطالب فوق‌الذکر ظاهراً تناقض آشکاری بین مقررات مواد مذکور به چشم می‌خورد ولی باید راه چاره‌ای برای حل تعارض مزبور اندیشید زیرا اصولاً منطقی نیست که در خصوص موضوع واحد دو دسته مقررات مغایر و معارض در کشور حاکم باشد زیرا این امر تالی فاسد بسیاری دارد که نیازی به ذکر آن برای اهل فن نمی‌باشد. آنچه که ابتدائاً به نظر می‌رسد آن است که باید یک دسته از مقررات را بنفع دسته دیگر کنار گذارد تا مشکل مزبور حل شود. بدین ترتیب با توجه به تاریخ تصویب و وضع هر یک از مقررات مزبور می‌توان گفت که قوانین مصوب مرقوم که تاریخ وضع و تصویب آنها پس از تاریخ تصویب مواد ۲۱ و ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت می‌باشد ناسخ مواد مزبور می‌باشند. در این صورت از تاریخ تصویب قوانین و مقررات اصلاحی و الحاقی مرقوم مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت ملغی بوده و دیگر ثبت اسناد موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ مرقوم اجباری نمی‌باشد بلکه موضوع ثبت اسناد اختیاری بوده و با توجه به امتیازات منحصر به فرد اسناد رسمی اشخاص در صورت تمایل می‌توانند نسبت به ثبت رسمی اسناد خویش مبادرت نمایند ولیکن قانوناً مجبور و ملزم به انجام این کار نیستند و چنانچه اسناد مزبور را به ثبت نرسانند این امر دلیل بر عدم اعتبار و مقبولیت اسناد مزبور نبوده و مراجع عمومی نیز مکلف به اعتبار دادن به اسناد مزبور هستند.

اما چنانچه معتقد باشیم که تمامی مواد و مقررات مزبور به قوت و اعتبار خود باقی هستند باید مواد مزبور را طوری تفسیر نماییم که تعارض و تغایر موجود بین مفاد آن مواد از بین برود و این امر میسر نخواهد بود مگر آنکه معتقد باشیم:

الف - با توجه به مفاد ماده ۴۷ قانون ثبت، ماده ۱۱۷ اصلاحی قانون ثبت تنها شامل مواردی است که موضوع مربوط به عقود و معاملات راجع به حقوق و یا عین یا منافع املاکی باشد که قبلاً در دفتر املاک به ثبت نرسیده و در نقاطی قرار داشته باشند که در آن نقاط اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی موجود نبوده و یا با وجود مراجع مذکور وزارت دادگستری ثبت اسناد مزبور را در آن نقاط اجباری ندانسته و اعلام نکرده باشد. در غیر این صورت چون به موجب مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت معامله نسبت به ملک

مزبور بایستی به موجب سند رسمی بعمل آید و اگر به موجب سند عادی معامله انجام شود سند عادی مربوطه مورد قبول محاکم نخواهد بود و از سوی دیگر نیز به موجب ماده ۷۲ قانون مزبور کلیه معاملات راجع به املاک که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده نسبت به طرفین معامله و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت می‌باشد. بنابراین دادگاه باید به مفاد سند رسمی مؤخر اعتبار قائل شده و دعوی ابطال سند رسمی و الزام به تنظیم سند رسمی به طرفیت مالک اولیه و خریدار سند رسمی مذکور به استناد و اعتبار سند عادی اولیه را رد نماید زیرا خریدار و مالک کنونی هیچ‌گونه تخلفی مرتکب نشده و وفق مقررات به موجب سند رسمی ملکی را خریداری نموده و انتظار دارد تا کلیه مراجع عمومی و قضایی مالکیت او را به استناد مقررات مواد ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ و ۷۲ قانون ثبت محترم بشمارند و دادگاه تنها می‌تواند از جنبه جزایی چنانچه ثابت شود که متهم مرتکب چنان عملی گردیده او را به تحمل کیفر و جبران خسارات وارده بر خواهان و شاکی محکوم نماید و این امر منافاتی با حقوق خریدار اخیر نداشته و اساساً دیگر تعارضی بین مواد ۱۱۷ و ۴۸ قانون ثبت باقی نمی‌ماند و سند عادی نمی‌تواند به اعتبار سند رسمی خدشه وارد سازد بلکه تنها از جنبه کیفری برای مرتکب فعل مزبور مسئولیت آفرین می‌باشد.

ب - در مورد قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر باید گفت که در قوانین مزبور از باب تعیین موارد صلاحیت، رسیدگی به دعاوی ناشی از هر نوع قرارداد به منظور اجاره را در صلاحیت محاکم دادگستری قرار داده است و قانونگذار به دنبال تأیید اعتبار و ارزش برای اسناد عادی بر خلاف مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت نبوده بلکه صرفاً از باب تعیین و اعلام صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به انواع دعاوی ناشی از قراردادهای اجاره ذکری از اسناد عادی نیز به میان آورده است. در واقع چون ممکن است ملک خود را بعنوان دیگری غیر از اجاره در اختیار دیگران قرار دهند ولی در واقع منظور ایشان از قرارداد مزبور همان اجاره باشد بنابراین قانونگذار برای جلوگیری از هرگونه تشتت و سوء استفاده و هرج و مرج کلیه موارد قراردادهای راجع به منافع املاک را خواه مکتوب و خواه شفاهی مشمول مقررات قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر مرقوم قرار

داده‌است. فلذا نمی‌توان گفت که ذکر اسناد عادی در قوانین مزبور دال بر تأیید اعتبار اسناد مزبور برخلاف مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت می‌باشد بلکه اسناد عادی اجاره در حدود مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت ارزش و اعتبار دارند و دادگاه در رسیدگی به دعوی مربوطه باید به سایر دلایل و مستندات توجه نماید.

آیا دفاتر اسناد رسمی در قبال اسناد عادی اجاره املاک وظیفه‌ای دارند؟
در پاسخ باید گفت که در ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ مقرر گردیده‌است که: (... هرگاه اجاره‌نامه عادی بوده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد مستأجر مکلف است قبض رسید مال‌الاجاره پرداختی را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر اسناد رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید ظرف ده روز بوسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید.)

به موجب ماده مرقوم در قبال اسناد عادی اجاره وظیفه مزبور به دفاتر اسناد رسمی تحمیل شده‌است و این در حالی است که اولاً به موجب مواد ۴۶ تا ۴۹ قانون ثبت دفاتر اسناد رسمی نه تنها چنین وظیفه‌ای ندارند بلکه همانطور که بارها در این نوشتار بیان شده‌است اساساً دفاتر نمی‌توانند به اسناد مزبور ترتیب اثر بدهند چه برسد به آنکه در اجرای مفاد اسناد مزبور بدون آنکه تشریفات مقرر قانونی در تنظیم اسناد مزبور رعایت شده و حقوق دولتی متعلقه پرداخت شده باشد تسهیلات اضافی نیز به صاحبان اسناد مزبور ارائه دهند زیرا چنین اقدامی در واقع موجب می‌شود تا یکی از مقررات اساسی قانون ثبت تعطیل و زیر پا نهاده شده و موجب تشویق اشخاص به تنظیم اسناد معاملات خویش برخلاف مقررات قانونی قانون ثبت می‌شود که از بسیاری جهات همانطور که بارها قبلاً بیان شد موجب بروز مسائل و مشکلات و دعوی بی‌شماری می‌شود.

ثانیاً به موجب ماده ۳۲ قانون مزبور از تاریخ اجرای قانون مزبور سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با آن قانون باشد لغو می‌شود. این امر بدین معناست که با تصویب قانون مزبور حداقل آن قسمت از مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت که به ثبت اجباری اسناد

اجاره راجع به املاک موضوع مواد مزبور مربوط می‌شود منسوخ گردیده‌است و بدین ترتیب با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر در سال ۱۳۵۶ مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت دچار تزلزل گردیده و ثبات و استحکام خود را از دست داده‌اند و حال آنکه به نظر نمی‌رسد قانونگذار چنین قصدی داشته بلکه همانطور که قبلاً نیز در باب استثنائات وارده بر مواد مزبور نقل شد به نظر می‌رسد که منظور قانونگذار از وضع مقررات قانون روابط موجر و مستأجر تنها تعیین و اعلام صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به کلیه دعاوی احتمالی ناشی از روابط موجر و مستأجر در تمامی اشکال و انواع آن و در فروض مختلفی که ممکن است حادث شود بوده و تنها از این جهت به موضوع اسناد عادی یا تصرفات بدون قرارداد نیز اشاره و توجه نموده و در قانون مزبور ذکری از آنها بمیان آورده‌است والا به لحاظ کلی و عمومی، اسناد از جهت تشریفات قانونی و طرز تنظیم و آثار حقوقی و ارزش و اعتبار قانونی تابع ترتیبات و مقررات قانون ثبت هستند و هیچ تغییری در ماهیت و آثار حقوقی اسناد مزبور پس از تصویب قانون اخیر حادث نشده و اسناد عادی اجاره املاک موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت فاقد ارزش و اعتبار قانونی بوده و قابل پذیرش نیستند.

ثالثاً به نظر می‌رسد قانونگذار در وضع ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر تنها به موضوع سر و سامان دادن به مسئله نحوه پرداخت مال الاجاره و بری الذمه شدن مستأجر در شقوق مختلفی که ممکن است تصور شود توجه داشته و ترتیبات قانونی معینی را برای این موضوع پیش‌بینی و مقرر نموده‌است و تکلیف مخاطبین قانون مزبور را مشخص نموده‌است که در هر مورد چگونه به تکلیف قانونی خویش عمل نمایند و بدین ترتیب هیچ‌گونه بهانه‌ای برای عدم ایفای تعهدات خود در مورد پرداخت مال الاجاره نداشته باشند و در غیر این صورت دادگاه نیز بتواند براحتمی با تشخیص عدم رعایت هر یک از ترتیبات مندرج در ماده ۶ مذکور از سوی مستأجر تصمیم مقتضی علیه او اتخاذ نماید.

رابعاً در بیشتر موارد وضع مقررات قانونی مؤخر بر قانون ثبت با تسامح و تساهل همراه بوده و نوعی بی‌دقتی و بی‌توجهی به مقررات مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت در باب اسناد راجع به معاملات مشمول ثبت اجباری مشاهده می‌شود و این امر ناشی از این

مسئله است که در اکثر موارد اصلا موضوع قوانین اخیر مسائل دیگری می باشد که بنوعی با اسناد عادی نیز به عنوان یکی از مسائل جنبی و موارد مرتبط با قانون مزبور ارتباط می یابد نه آنکه موضوع قانون مستقیما به تعیین و اعلام میزان ارزش و اعتبار و آثار حقوقی اسناد عادی مربوط باشد. فلذا همین امر موجب می شود که چنین تسامحاتی در باب اسناد عادی در قوانین مؤخر التصویب بر قانون ثبت مشاهده شود و دلیل دیگری ندارد.

بنابراین قانونگذار در پی نسخ صریح یا ضمنی مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت نبوده و نمی خواسته تا مقررات مزبور را کنار گذارد بلکه تنها وضع مقرراتی جامع و مانع و روشن در باب نحوه پرداخت مال الاجاره در شقوق مختلف آن بشرح فوق بوده است فلذا وضع تکلیف قانونی برای دفاتر اسناد رسمی در خصوص دریافت قبوض رسید مال الاجاره اسناد عادی و غیره در ماده ۶ قانون مزبور را تنها می توان در این محدوده ارزیابی نمود که قانونگذار اضافه بر وظایف مندرج در ماده ۴۹ قانون ثبت وظیفه دیگری نیز برای دفاتر اسناد رسمی مقرر نموده است.

اما مشخص و روشن نیست که چرا این وظیفه به دفاتر اسناد رسمی محول شده و انجام وظیفه مزبور چه مناسبتی با شغل سردفتری دارد و چه تناسبی با سایر وظایف سردفتران مندرج در ماده ۴۹ مرقوم دارد که می باید این وظیفه را نیز سردفتران بانجام برسانند؟ و این در حالی است که سران دفاتر اسناد رسمی به موجب بخشنامه بند ۱۰۵ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا پایان سال ۱۳۶۵ که بر اساس ماده ۱۱ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ صادر گردیده از قبول و دریافت وجوه امانی بیش از مبلغ دویست ریال مربوط به اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر ممنوع شده اند فلذا این تعارض و دوگانگی در رابطه با دفاتر اسناد رسمی منطقی به نظر نمی رسد. شاید اگر چنین وظیفه ای به اداره ثبت یا دادگستری محول شود از نظر منطقی و اصولی صحیح تر باشد زیرا ترتیب اخیر بیشتر و بهتر وافی به مقصود قانونگذار می باشد زیرا نهادهای دولتی از اقتدار و ابزار و امکانات بیشتری برای تامین نظر قانونگذار برخوردار هستند. آخرین نکته در این باب آنست که وظیفه مزبور تنها در رابطه با املاک تجاری موضوع قانون روابط موجر و

مستأجر مصوب ۱۳۵۶ برای دفاتر اسناد رسمی مقرر شده است و به املاک مسکونی تسری ندارد زیرا در مقررات مربوط به اماکن مسکونی موضوع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ چنین وظیفه‌ای برای دفاتر اسناد رسمی مقرر نگردیده است.

ج - در مورد قانون زمین شهری باید عنوان نمود که مقررات موضوع تبصره ماده ۷ آن قانون مقررات خاصی است که صرفاً منحصر و محدود به موارد معین مندرج در آن ماده بوده و اصولاً تبصره مزبور از جمله مقررات موقت و مقطعی است که تاریخ مصرف معینی دارد و با انتفاء موضوع آن خود قانون نیز سالبه به انتفاء موضوع خواهد شد. به عبارت دیگر موضوع تبصره مرقوم سر و سامان دادن به وضعیت حقوقی ادعاهای مدعیان مالکیت اراضی موات شهری است یعنی در آن تبصرع پیش بینی گردیده به منظور جلوگیری از تضییع حقوق مکتسبه اشخاص وزارت مکلف است در صورت احراز شرایط مندرج در آن تبصره برای اشخاص مزبور اجازه عمران اراضی موات را صادر نماید و این دستور به هیچ عنوان به سایر موارد اراضی و املاک تسری نخواهد یافت. مستفاد از تبصره مرقوم آن است که:

اولاً - مفاد تبصره مرقوم تنها شامل نقاطی است که املاکی در جریان ثبت بوده و عملیات مربوط به ثبت ملک به پایان نرسیده و اشخاص تقاضای ثبت داده باشند که در این صورت عدم ثبت ملک بنام مالک مانع از آن نمی‌شود که از مزایای استفاده از حد نصاب مالکانه و اجازه عمران موضوع قانون لغو مالکیت اراضی شهری و قانون زمین شهری برخوردار شوند فلذا اسناد عادی موضوع تبصره مرقوم ناظر به این گونه املاک می‌باشد و به سایر املاک تسری ندارند و بقیه اراضی و املاک مشمول مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت هستند.

ثانیاً - مقررات تبصره مرقوم تنها شامل اراضی موات شهری است و به سایر اراضی و املاک تسری ندارد.

ثالثاً - این امتیاز تنها مخصوص کسانی است که تا تاریخ قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب سال ۱۳۵۸ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی پرونده تشکیل داده باشند و شامل اراضی و املاکی که پس از

تصویب قانون مزبور توسط اشخاص خریداری شده یا می‌شود و یا مواردی که در مهلت‌های مقرر پرونده تشکیل نداده باشند نمی‌گردد.

رابعاً - در سایر شهرها که مهلت مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورت تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از سوی مراجع قضایی صالحه اجازه عمران برای متقاضیان و مدعیان مزبور صادر خواهد شد به عبارت دیگر محاکم در مورد اسناد عادی تنها می‌توانند به موضوع تعیین اصالت تاریخ تنظیم سند عادی رسیدگی نمایند و تاریخ آنرا از طرق علمی بررسی و معین سازند که مبدا جعل و تزویری در کار باشد. اما در مورد صحت وقوع معامله باید به قاعده قبلی مندرج در ماده ۴۸ قانون ثبت بازگشت نموده و موضوع مورد مناقشه را بدون در نظر گرفتن سند عادی موجود و با اتکاء به سایر دلایل اثباتی احراز نمایند.

د - در مورد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و ماده ۱۴۸ مکرر الحاقی ۱۳۵۸/۳/۱۲ و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ۱۳۶۵/۵/۲۲ و ۱۳۷۰/۶/۲۱ نیز مشابهت بسیاری با قانون زمین شهری به چشم می‌خورد و همان مواردی که در آنجا تذکر داده شد با اندک تفاوتی در این خصوص نیز ساری و جاری می‌باشد. مضافاً باین که اصولاً موضوع ماده ۱۴۷ الحاقی ۱۳۵۱ مربوط به املاک در جریان ثبت بوده و به املاک ثبت شده تسری نداشته است و این موضوع در قوانین الحاقی و اصلاحی بعدی نیز مراعات شده است.

به عبارت دیگر موضوع از این قرار بوده است که دولت برای تعیین تکلیف اشخاصی که نسبت به تصرف بخشی از اراضی و املاک متقاضیان ثبت املاک مبادرت نموده و در قطعه متصرفی خود بدون انتقال رسمی یا اجازه نامه رسمی از سوی مالک اقدام به احداث بنا نموده و از این حیث ادامه عملیات ثبتی را قانوناً با مشکل روبرو نموده بودند در ماده ۱۴۷ مرقوم مقرر نمود که موضوع باید در هیأت نظارت مطرح شود تا در صورت عدم وجود اختلاف بین متقاضیان ثبت و متصرفین هیأت مزبور دستور قبول درخواست ثبت را از متصرف صادر نماید تا مشکل ادامه جریان ثبتی حل شود و در صورت اختلاف طرفین مقرر شده بود که مرجع قضایی حل اختلاف خواهد نمود. نکته دیگر آنکه مقرر شده بود که

ارجاع کار به هیأت نظارت بر اساس ماده ۱۴۷ فقط تا سه سال از تاریخ اجرای قانون مزبور مجاز می‌باشد. همچنین رسیدگی هیأت نیز تا زمانی جایز بود که ملک مزبور منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده بود یا در مرجع قضایی در دست رسیدگی نبود.

ماده ۱۴۸ الحاقی مصوب ۱۳۵۱ نیز مربوط به تعیین هیأتی برای حل اختلافات موجود بین صاحبان عرصه اراضی و متصرفین اراضی مزبور و صاحبان اعیانی در برخی شهرستانهای بخصوص بوده که ترتیبات خاصی را برای حل اختلافات مزبور مقرر نموده بود. ماده ۱۴۸ مکرر الحاقی مصوب ۱۳۵۸ نیز مقرر نموده بود که وجود اسناد عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا جانشین او و یا انتقال ملک به موجب سند عادی یا رسمی به نحو اشاعه و تصرف بنحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع از رسیدگی هیأت موضوع ماده ۱۴۸ اصلاحی نخواهد بود.

در ماده ۱۴۷ اصلاحی مصوب ۱۳۶۵ تغییرات زیادی اعمال شده و قضیه را پیچیده‌تر نمود. اولاً، در بند الف آن بجای هیأت نظارت، هیأت موضوع ماده ۱۴۸ الحاقی سابق جایگزین گردیده و وظیفه حل اختلاف به این هیأت واگذار شد در حالی که وظایف هیأت نظارت روشن‌تر و جایگاه آن در قانون شفاف‌تر بود. ثانیاً، مفاد ماده مزبور بنحوی دچار تغییر و تحول گردید که شفافیت خود را از دست داد زیرا در ماده ۱۴۷ قبلی دقیقاً مشخص شده بود که موضوع ماده به اختلاف متقاضیان ثبت املاک و متصرفین غیرقانونی اراضی و صاحبان اعیانی غصبی مربوط است، اما در بند الف ماده ۱۴۷ اصلاحی هیچ‌گونه اشاره‌ای به متقاضیان ثبت نشده و تنها صحبت از متصرفین در میان است و تنها در یک جمله رسیدگی هیأت را منوط به توافق طرفین نموده است ولی مشخص نموده است که طرفین چه کسانی هستند ثالثاً، مهلت ارجاع امر به هیأت که در ماده قبلی سه سال مقرر گردیده بود در این ماده حذف شده و سقفی برای آن قائل نشده است. رابعاً، قید موجود در انتهای ماده قبلی در مورد جواز رسیدگی هیأت به موضوع تا زمانی که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده نیز در این ماده اصلاحی حذف شده است. خامساً، در عبارات این ماده تناقض عجیبی وجود دارد و آن این که در دو مورد اعلام گردیده که در مورد اراضی و باغاتی که بواسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن

اراضی و املاک میسر نیست در صورت تصرف آنها توسط اشخاص ثالث و یا انجام معامله با سند عادی نسبت به آن اراضی و املاک توسط متصرفین هیأت حل اختلاف تشکیل و در صورت توافق طرفین وفق مقررات رسیدگی و به اداره ثبت دستور خواهد داد تا برای ملک مزبور وفق مقررات سند مالکیت صادر نماید.

تناقض مزبور به این نکته مربوط می‌شود که مشخص نیست چطور ممکن است تصرف ملک دیگری و یا انجام معامله با سند عادی نسبت به ملکی که قانوناً امکان صدور سند مالکیت برای آن ملک وجود ندارد موجب شود که امکان صدور سند مالکیت برای آن ملک قانوناً فراهم شود و حال آنکه از لحاظ منطقی چنین امری فقط می‌تواند بر مشکلات موجود بیافزاید مگر آنکه در این تصرف حکمتی نهفته باشد که ما از آن بی‌اطلاع هستیم. در غیر این صورت معلوم نیست با وجود دستور هیأت حل اختلاف مبنی بر صدور سند مالکیت برای ملک مزبور وفق مقررات به موجب قسمت اخیر تبصره مرقوم اداره ثبت چگونه می‌تواند قبل از رفع مشکلات قانونی قبلی که مانع از صدور سند مالکیت برای ملک مزبور گردیده بود نسبت به صدور سند مالکیت به نفع متصرفین و یا صاحبان اسناد عادی اقدام نماید. بنابراین لازم است که اداره ثبت ابتدا مشکلات قانونی قبلی مربوط به صدور سند مالکیت را حل نماید و سپس وفق مقررات نسبت به صدور سند مالکیت بنفع گروه اخیرالذکر اقدام نماید و الا چنین امری میسر نخواهد بود.

اما در ماده ۱۴۸ اصلاحی مصوب ۱۳۶۵ نکته‌ای وجود دارد که یک گام به جلو محسوب می‌شود و آن اینست که در تبصره ۲ آن ماده مقرر گردیده که از تاریخ تصویب آن قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداریها جلوگیری نموده و ساختمانهای احداث شده را در این قبیل اراضی تخریب نموده و آثار تجاوز را رفع نماید. این تبصره از آن جهت اهمیت دارد که بالاخره پس از پیروزی انقلاب اسلامی در کشور دولت تصمیم گرفت تا پس از سالهای طولانی مماشات در برابر متجاوزین به اراضی و املاک دولتی و تصویب قوانین پی در پی پس از زمان تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ در جهت حل معضلات ناشی از تصرفات غیرقانونی اراضی و املاک مزبور که نوعی عقب‌نشینی در مقابل متجاسرین و متجاوزین به املاک دولتی و

مشروعیت بخشیدن به اقدامات خلاف قانون ایشان محسوب می‌شود در مقابل اقدامات این گروه از اشخاص بایستد و برای همیشه جلوی این قبیل تجاوزات و خودسریها را بگیرد تا بلکه از این پس شاهد آن باشیم که دیگر هیچ کس به خود اجازه نمی‌دهد تا نسبت به تصرف اراضی و املاک دولتی که جزء انفال و اموال عمومی محسوب و بخشی از بیت‌المال تلقی می‌شوند مبادرت نماید و بجای آن از این پس شاهد حاکمیت قانون باشیم.

اما در سال ۱۳۷۰ مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مجدداً دچار اصلاح و تمديد گردید و اشکالات دیگری بوجود آمد که به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود:

اولاً به موجب ماده ۱ اصلاحی اخیر که مربوط به اصلاح ماده ۱۴۷ اصلاحی مصوب سال ۱۳۶۵ می‌باشد دوباره دامنه اجرای قانون تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ گسترش یافت. بدین ترتیب مجدداً بر تجاوزات جدید غاصبین و اشغالگران به املاک و اراضی دولت و اشخاص صحه گذارده و مهر تأیید بر آن زده شد.

ثانیاً به جای عبارت سند مالکیت که در قوانین پیشین درج شده بود عبارت سند رسمی قرار داده شد که این امر اشتباه فاحشی در امر قانونگذاری محسوب می‌شود زیرا موضوع تنظیم سند رسمی و صدور سند مالکیت دو مقوله کاملاً مجزی و متفاوت هستند و معانی مختلفی نیز دارند که بر اهل فن پوشیده نیست. زیرا اصولاً مسئله تنظیم سند رسمی به شاخه ثبت اسناد در تقسیمات کلی ثبتی مربوط می‌شود و حال آنکه صدور سند مالکیت به شاخه ثبت املاک مربوط می‌شود که دو مقوله کاملاً متفاوت هستند و معلوم نیست به چه مناسبتی این دو موضوع مختلف در عرض هم و در کنار یکدیگر بیان شده‌اند. متأسفانه این موضوع در بندهای ۴ و ۶ ماده مزبور نیز تکرار شده است.

در اینجا برای تشحیذ ذهن علاقه‌مندان عین متن ماده ۱۴۷ اصلاحی اخیر درج می‌شود: «برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمینهایی ایجاد نموده‌اند که بواسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده‌است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که در مورد بهره‌برداری

متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می‌شود...».

ثالثاً تبصره ۶ ماده ۲ اصلاحی که مربوط به اصلاح ماده ۱۴۸ اصلاحی قبلی می‌باشد با سایر مواد قانون در تعارض صریح می‌باشد زیرا بجز در تبصره مرقوم در هیچ یک از مقررات آن قانون پیش‌بینی نشده است که در صورتی که ملکی قبلاً در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد باز هم مقررات این قانون ساری و جاری خواهد بود و بر اساس این قانون و با رأی هیأت سند مالکیت بنام متصرف صادر خواهد شد و حال آنکه در این باره مقررات دیگری در قانون مزبور یا سایر قوانین به تصویب نرسیده و وجود ندارد و معلوم نیست جمله مذکور از کجا و به چه دلیل در تبصره مزبور گنجانده شده است و منظور از آن چه می‌باشد؟

بنابراین با توجه به موارد یاد شده در کلیه مواردی که انجام عقود و معاملات مقرر مشمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت بوده و مشمول مقررات ثبت اجباری می‌باشد اسناد عادی راجع به معاملات مورد نظر نمی‌تواند داری ارزش و اعتبار قانونی تلقی و مورد پذیرش محاکم و ادارات قرار گیرد و محاکم دادگستری نیز نمی‌توانند به استناد اسناد مزبور به دعاوی مطروحه از جمله دعوی معامله معارض رسیدگی نموده و به استناد قوانین و مقررات مرقوم مرتکب را محکوم به مجازات نمایند. زیرا همانطور که گفته شد در صورتی که مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت را معتبر و لازم‌الاجرا و لازم‌التباعد بدانیم چاره‌ای به جز این نخواهد بود که دایره شمول مقررات مذکور از جمله ماده ۱۱۷ اصلاحی قانون ثبت را محدود به موارد فوق‌الاشعار نماییم در غیر این صورت مواجه با مقررات و قوانین معارضی خواهیم بود که مشکلات بسیاری را برای مخاطبین خود به بار خواهد آورد و موجب سردرگمی و تشتت و نابسامانی در انجام امور و بروز اختلافات و مسائل عدیده برای مردم و مسئولین و مراجع قضایی و دولتی خواهد بود.

مضافاً به این که مطابق قاعده فقهی (الجمع مهمما امکن اولی من الطرح) جمع بین مواد مزبور و حفظ تمامی مواد با حل موارد اختلاف و رفع اشکال بر کنار گذاردن بعضی از

آن مواد ترجیح عقلی و منطقی دارد بنابراین با تفسیر مضیق قوانین که شامل ماده ۱۱۷ قانون ثبت نیز می‌گردد می‌توان بشرح فوق‌الاشعار رفع تعارض نموده و اعتبار کلیه مقررات جاری مزبور را نیز حفظ نمود.

بررسی وضعیت حقوقی اسناد عادی تنظیمی در بنگاه‌های مشاورین املاک
در اینجا باید بدین سئوالات پاسخ داد که با توجه به مقررات ماده ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد تنظیمی در بنگاه‌های معاملات املاک راجع به عین و منفعت املاک و حقوق ثبت شده در دفتر املاک و یا املاک ثبت نشده مشمول ماده ۴۷ قانون ثبت از نظر قانونی و حقوقی چه وضعیتی دارند؟ آیا اوراق تنظیمی در مراجع مذکور قانوناً سند تلقی می‌شوند و آیا از نظر مراجع اداری و قضایی اوراق مزبور قابل قبول و دارای ارزش و اعتبار قانونی هستند؟ و اصولاً آیا بنگاه‌های مزبور صلاحیت قانونی برای تنظیم اسناد راجع به معاملات مزبور را دارند؟ و یا آنکه فعالیت ایشان در این خصوص دخالت غیرقانونی و غیر مسؤولانه می‌باشد؟

مبنای قانونی فعالیت دلالی

در رابطه با مبنای قانونی فعالیت دلالان معاملات ملکی همانطور که می‌دانیم اساساً فعالیت‌های ایشان مستند به مقررات فصل اول باب ششم قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳ می‌باشد. قانون راجع به دلالان مصوب ۱۳۱۷ و آیین نامه دلالان معاملات ملکی مصوب سال ۱۳۱۹ با اصلاحیه‌های بعدی نیز از دیگر منابع و مبنای قانونی فعالیت‌های دلالان معاملات املاک محسوب می‌شوند.

تعریف دلال و وظایف او

مطابق ماده ۳۳۵ قانون تجارت دلال کسی است که در مقابل اجرت واسطه انجام معاملات شده و یا برای کسی که می‌خواهد معامله‌ای بنماید طرف معامله پیدا کند و اصولاً قرارداد دلالی تابع مقررات راجع به وکالت می‌باشد. در قانون راجع به دلالان

تعریفی از دلال بعمل نیامده و ظاهراً اکتفا به تعریف قانون تجارت نموده‌است. از مطالعه مجموع مواد فصل اول باب ششم قانون تجارت اینطور استنباط می‌شود که دلالان معاملات املاک وظیفه‌ای در خصوص تنظیم اسناد راجع به معاملات اشخاصی که به ایشان مراجعه می‌کنند و معاملات ایشان توسط دلال به انجام می‌رسد ندارند و به موجب ماده ۳۳۷ قانون مزبور دلال تنها باید در نهایت صحت و از روی صداقت طرفین معامله را از جزئیات راجع به معاملات مطلع سازد و مطابق ماده ۳۳۵ مرقوم تنها می‌تواند واسطه انجام معامله شده و یا برای کسی که می‌خواهد معاملاتی بنماید طرف معامله پیدا کند. همچنین به موجب ماده ۳۳۹ همان قانون دلال مسئول تمام اشیاء و اسنادی است که در ضمن معامله به او داده شده‌است. مطابق ماده ۳۴۲ قانون تجارت هرگاه معامله به توسط دلال واقع و نوشتجات و اسنادی راجع به آن معامله بین طرفین توسط او رد و بدل شود در صورتیکه امضاها راجع به اشخاصی باشد که به توسط او معامله کرده‌اند دلال ضامن صحت و اعتبار امضاهای نوشتجات و اسناد مزبور است. به عبارت دیگر چنانچه معامله‌ای بتوسط دلال بانجام برسد شخص دلال ضامن و مسئول احراز هویت و صحت انجام معامله و مدارک و اسناد و امضاهای مندرج در ذیل اسناد و نوشتجات مربوط به مورد معامله و اسناد تنظیمی در دفترخانه می‌باشد و لذا دفاتر اسناد رسمی هرگاه اسناد راجع به معاملاتی را ثبت نمایند که توسط دلالان معاملات املاک به انجام رسیده و مدارک مربوطه جهت تنظیم سند راجع به معامله مزبور به دفترخانه تسلیم شده باشد سران دفاتر اسناد رسمی مکلفند موضوع را به استناد ماده ۳۴۲ قانون تجارت در سند قید و اشعار دارند که معامله توسط دلال انجام شده و مسئولیت احراز هویت و صحت انجام معامله و اسناد و مدارک ابرازی و امضاهای ذیل اسناد تنظیمی بعهده دلال می‌باشد و دقیقاً به همین دلیل است که در تبصره ماده ۸ قانون راجع به دلالان مقرر گردیده‌است که سردفتران اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم اسنادی که معامله بوسیله دلال انجام می‌شود مداخله دلال را در معامله با ذکر شماره پروانه دلال در سند قید و ثبت دفتر را به امضای دلال هم برسانند و در صورتی که به این وظیفه عمل نمایند مورد تعقیب انتظامی قرار خواهند گرفت.

بنابراین ملاحظه می‌فرمائید که در قانون تجارت هیچ‌گونه حق و تکلیفی برای دلالت معاملات در خصوص تنظیم اسناد راجع به معاملات اشخاص پیش بینی و مقرر نگردیده است. تنها در ماده ۳۵۶ قانون تجارت مقرر گردیده است که هر دلال باید دفتری داشته باشد و کلیه معاملاتی را که به دلالتی او انجام شده در دفتر مزبور به ترتیبی که در این ماده مقرر شده ثبت نماید که دفتر مزبور نیز همانطور که در ذیل بند ششم ماده مرقوم آمده است تابع کلیه مقررات راجع به دفاتر تجاری می‌باشد و در ماده ۱۵ آیین نامه دلالت معاملات ملکی نیز مقرر گردیده است که دفتر مزبور علاوه بر دفاتری است که در قانون تجارت مقرر گردیده و دلال باید مشخصات متعاملین و نوع معامله و مورد معامله و شرایط معامله و مدت انجام معامله و میزان حق الزحمه و شماره دفترخانه و تاریخ انجام معامله و تنظیم سند رسمی در دفترخانه را قید نماید. دفتر مزبور از حیث فراهم نمودن امکان بازرسی موضوع ماده ۱۴ آیین نامه مذکور و همچنین از جهت انجام تکالیف مالیاتی دلال حائز اهمیت می‌باشد.

همچنین در قانون راجع به دلالت و آیین نامه دلالت معاملات ملکی نیز هیچ‌گونه وظیفه و اختیاری برای دلالت در زمینه تنظیم سند راجع به معامله پیش بینی و مقرر نگردیده و تنها در ماده ۱۰ آیین نامه دلالت معاملات ملکی مقرر گردیده است که دلال باید مخصوصاً مقررات مواد ۳۳۷، ۳۳۸، ۳۳۹، ۳۴۱، ۳۴۲، ۳۴۵ و ۳۵۰ قانون تجارت را در نظر گرفته و بر خلاف آنها عملی ننماید در غیر این صورت مطابق ماده ۸ قانون دلالت مورد تعقیب واقع خواهد شد.

بنابراین همانطور که قبلاً اشاره شد آنچه که مسلم است آن است که با توجه به مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ مرقوم اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به املاک و حقوق مربوط به املاک الزاماً باید در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسند و در غیر این صورت اسناد مزبور در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و مقامات مذکور به استناد مفهوم مخالف ماده ۷۳ قانون ثبت از اعتبار دادن به اسناد مزبور خودداری خواهند نمود و مستنبط از مفهوم مخالف ماده ۷۲ قانون مزبور نیز آن است که چنین اسنادی نسبت به اصحاب معامله و قائم مقام قانونی ایشان و اشخاص ثالث معتبر نخواهند بود و ایشان

می‌توانند براحتهی مندرجات اسناد عادی مزبور را مورد انکار و تردید قرار دهند و در صورت اختلاف متعاملین اسناد مزبور به عنوان مستند دعوی در محاکم قابل استناد نخواهد بود. همچنین به نظر می‌رسد با عنایت باین که مشاورین املاک جزء مامورین رسمی تنظیم اسناد نیستند بنابراین اصولاً فاقد صلاحیت قانونی لازم برای تنظیم اسناد مزبور هستند و بدین ترتیب قانوناً حق دخالت در امر تنظیم اسناد مراجعین را ندارند و چنانچه بدین امر مبادرت نمایند ظاهراً عمل ایشان تخلف از مقررات محسوب می‌شود و مستنبط از ماده ۶۸ قانون ثبت آن است که با عنایت باین که اسناد تنظیمی از سوی مشاورین املاک فاقد ارزش و اعتبار قانونی می‌باشد و سند مزبور به دلیل دخالت غیر قانونی ایشان در امر تنظیم سند از اعتبار می‌افتد فلذا مشاورین املاک باید علاوه بر مجازاتهای مقرر از عهده خسارات وارده بر اشخاص و صاحبان اسناد و املاک نیز برآیند. مطابق ماده ۸ قانون راجع به دلالت هر دلالی که معلوم شود عمل او برخلاف مقررات مربوط به دلالی است مورد تعقیب قرار می‌گیرد و از شغل دلالی برای مدتی ممنوع و پروانه او ابطال می‌شود و این امر مانع از آن نیست که دلال طبق قوانین جزائی یا حقوقی در دادگاه صالح مورد تعقیب قرار گرفته و به مجازات قانونی با تأدیه خسارت وارده محکوم شود.

از سوی دیگر از دیدگاه نظم عمومی و اداره مطلوب جامعه منطقی به نظر نمی‌رسد که دولت به عنوان ریاست فائقه و مدیریت جامعه در راستای اجرای وظیفه تنظیم روابط اجتماعی و حقوقی و مالی جامعه به برخی از مؤسسات و نهادها اجازه بدهد تا اسنادی تنظیم نمایند که نه تنها از مزایای اسناد رسمی برخوردار نیستند بلکه اساساً منشأ و موجد اختلاف و دعوی بوده و در معرض انکار و تردید قرار دارند یعنی به دلیل فقدان قدرت اجرایی و خصوصیت لازم الاجرا بودن بسادگی از سوی هر یک از طرفین سند مزبور قابل انکار و تکذیب بوده و آنها می‌توانند از زیر بار مسئولیتها و تعهدات خویش به موجب اسناد مزبور شانه خالی کنند و اگر طرف مقابل بخواهد طرف مستنکف را به اجرای وظایف خود وادار سازد و حقوق از دست رفته خودش را احقاق نماید بایستی راه پر پیچ و خم و طولانی مراجعه به محاکم دادگستری را طی نماید تا بلکه پس از صرف مدتهای

طولانی برای رسیدگی به پرونده موفق به اخذ حکمی از محاکم علیه شخص مستنکف شود و سپس با تقاضای صدور اجرائیه از طریق دایره اجرای احکام و با صرف هزینه‌های سنگین و تحمل خسارات فراوان که ناشی از تأخیر در اجرای وظایف و تعهدات طرف مقابل می‌باشد و چه بسا که ارزش مادی و معنوی محکوم به نیز در طول این مدت ممکن است دچار کاهش فاحش شده باشد معامله خویش را قطعیت بخشد.

مضافاً به این که فعالیت ایشان در خصوص امر تنظیم اسناد مراجعین موجب می‌شود که وصول حقوق دولتی متعلقه نیز که باید در هنگام تنظیم اسناد مزبور برفع دولت وصول شود نیز به بوته فراموشی سپرده شود و از این طریق خسارات زیادی به خزانه دولت و بودجه عمومی وارد شود. در این باره راه حلی که به نظر می‌رسد آن است که باید فعالیت مشاورین املاک تنها محدود و منحصر به جستجو و یافتن املاک و مشتری و انجام مذاکرات و اقدامات لازم در خصوص انجام توافق بین اصحاب معامله و جلب رضایت و توافق شفاهی ایشان باشد و ایشان از هرگونه اقدامی در مورد تنظیم اسناد در باره توافقات به عمل آمده باید بپرهیزند و این وظیفه را باید به دفاتر اسناد رسمی محول نمایند و انجام معاملات را باید زیر نظر سران دفاتر اسناد رسمی به انجام برسانند تا بدین ترتیب از بروز بسیاری از مسائل و مشکلات و دعاوی و اختلافات بعدی و تضییع حقوق دولتی جلوگیری شود و اشخاص با خیالی آسوده نسبت به انجام معاملات خویش مبادرت نمایند که در صورت اجرای این طرح یکی از نتایج عملی این طرح آن خواهد بود که از تعداد مراجعین به محاکم دادگستری به نسبت قابل ملاحظه‌ای کاسته خواهد شد.

وظیفه دفاتر اسناد رسمی در قبال اسناد عادی معاملات موضوع مواد ۴۶ و

۴۷ قانون ثبت

سؤال دیگری که در رابطه با اسناد عادی راجع به معاملات مربوط به اموال غیر منقول موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت مطرح می‌شود آن است که آیا دفاتر اسناد رسمی قانوناً تکلیفی در مورد صدور گواهی عدم حضور هر یک از طرفین اسناد عادی تنظیمی در موعد مقرر در قرارداد مزبور در صورت عدم حضور یکی از طرفین متعاملین و تقاضای

طرف مقابل دارند یا خیر؟

در پاسخ باید اظهار داشت که نه تنها دفاتر اسناد رسمی هیچ گونه تکلیف قانونی در رابطه با صدور گواهی مزبور ندارند و چنین وظیفه‌ای به موجب هیچ یک از قوانین و مقررات جاری برای دفاتر اسناد رسمی مقرر نگردیده است بلکه از سوی دیگر به موجب مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت دفاتر اسناد رسمی اصولاً مکلف هستند تا از پذیرش و ترتیب اثر دادن به اسناد عادی راجع به معاملات املاک موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت خودداری نمایند که یکی از آثار و لوازم این دستور قانونی آن است که دفاتر نمی‌توانند به استناد اسناد عادی غیرقابل قبول مزبور مبادرت به صدور گواهی عدم حضور برای هر یک از طرفین قرارداد مذکور نمایند زیرا صدور گواهی مزبور دقیقاً برخلاف دستور در ماده ۴۸ مزبور می‌باشد و در صورت صدور گواهی عدم حضور عمل مزبور تخلف از مقررات محسوب و مستوجب مجازات انتظامی خواهد بود.

بنابراین با توجه به مطالب فوق‌الذکر به نظر می‌رسد که بخشنامه موضوع بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا پایان سال ۱۳۶۵ از سوی سازمان ثبت بدون توجه به مفاد ماده ۴۸ مرقوم و برخلاف دستور صریح مندرج در آن صادر گردیده و فاقد وجاهت قانونی می‌باشد فلذا با توجه به صریح دستور قانونی مزبور شایسته است تا سازمان ثبت با لغو و ابطال بخشنامه صادره که مستند به هیچ یک از مقررات و مواد قوانین ثبت و دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد ماجرا را به مجرای صحیح و قانونی خود بازگرداند و آن بخشنامه را وسیله‌ای برای تسهیل اقدامات خلاف قانون برخی اشخاص نسازد که نمی‌خواهند به دستورات قانونی گردن نهند و اعمال و اقدامات خویش را با قانون منطبق سازند.

مضافاً به این که صدور گواهی عدم حضور خود به نوعی تسجیل سند عادی محسوب می‌شود و با توجه به این که دفاتر اسناد رسمی به موجب ماده ۶ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و بند ۹۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا پایان سال ۱۳۶۵ از تسجیل اسناد عادی ممنوع می‌باشند از این جهت نیز بخشنامه مربوط به صدور گواهی عدم حضور در تعارض با آیین‌نامه و بخشنامه مزبور می‌باشند فلذا به نظر می‌رسد هر چه سریع‌تر باید بخشنامه مورد نظر ابطال و کان‌لم‌یکن اعلام شود تا دفاتر اسناد رسمی از

این وظیفه تحمیلی و بر خلاف قانون و در دسرها و گرفتاریهای فراوان مربوط به آن رهایی یابند.

آیا مقررات مربوط به ثبت اجباری اسناد کلیه اسناد را شامل می‌شود؟ اما باید توجه نمود که آیا مقررات مربوط به ثبت اجباری اسناد شامل کلیه اسناد تنظیمی بین اشخاص می‌شود و یا آن که تنها به موارد مندرج در مواد ۴۶ و ۴۷ محصور می‌باشد؟ آنچه که حائز اهمیت می‌باشد آن است که اسناد تنظیمی از سوی اشخاص تنها محصور به اسناد موصوف در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت نیستند و اشخاص به موجب همان مواد قانونی می‌توانند از به ثبت رساندن سایر اسناد خویش خودداری نمایند و در این صورت نمی‌توان گفت که این گونه اسناد از نظر قانون اعتباری ندارند بلکه اسناد مزبور تابع مقررات صدر ماده ۴۶ مرقوم و تابع اصل حاکمیت اراده هستند. همانطور که در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی مقرر گردیده است غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مزبور سایر اسناد عادی هستند.

همانطور که قبلاً عنوان شد حتی قانونگذار در دو مورد نیز برای اسناد عادی اعتبار اسناد رسمی را قائل شده است در ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی مقرر گردیده است که اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته و درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است:

۱- اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آنرا از منتسب‌الیه تصدیق نماید.

۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آنرا تکذیب یا تردید کرده در واقع امضاء یا مهر کرده است.

بنابراین اسناد عادی معاملات راجع به اموال منقول به جز صلح نامه و هبه نامه و همچنین اسناد عادی معاملات راجع به حقوقی که در دفتر املاک به ثبت نرسیده یا قابل ثبت در دفتر املاک نیستند از قبیل حق ریشه و دسترنج کشاورزی دارای اعتبار قانونی خاص خود هستند (موضوع ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت) مضافاً به این که

وصیت نامه‌های عادی و سری و شفاهی (موضوع مواد ۲۷۸ تا ۲۸۷ قانون امور حسبی) که ماهیتاً نوعی ایقاع محسوب می‌شوند همچون سایر ایقاعات مشمول مقررات ثبت اجباری نبوده و اسناد عادی مربوطه نیز دارای ارزش و اعتبار قانونی خاص خود هستند. اسناد عادی مزبور از نظر قانونگذار در حدود مقررات قانونی دارای ارزش و اعتبار قانونی بوده و در ادارات و محاکم قابل ارائه و استناد هستند. همچنین اسناد مزبور دارای آثار قانونی بوده و محاکم و ادارات و مراجع عمومی و دولتی نمی‌توانند به دلیل آنکه اسناد مزبور به ثبت نرسیده‌اند از اعتبار دادن به اسناد مزبور خودداری نمایند زیرا قانونگذار این حق را به اشخاص داده تا اسناد مزبور را شخصاً تنظیم نمایند و در صورتی که مایل باشند نسبت به ثبت رساندن اسناد خویش مبادرت نمایند و در غیر این صورت قانوناً اجباری به ثبت اسناد مزبور ندارند.

از سیاق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت این طور استنباط می‌شود که مصادیق اسناد مشمول ثبت اجباری که در مواد مزبور درج گردیده تنها محصور به همان مواردی است که در مواد مزبور قید شده است و نمی‌توان حکم مندرج در مواد مزبور را به سایر اسناد تسری داد. از مفهوم مخالف مفاد مواد مزبور این طور استنباط می‌شود که اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به اعیان و منافع اموال منقول و حقوقی که مربوط به اموال غیر منقول می‌باشد ولی در دفتر املاک به ثبت نرسیده است و سایر اسناد تنظیمی در بین اشخاص بجز صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه از قبیل اسناد وکالت نامه و اقرار نامه و تعهدنامه و تقسیم نامه و وصیت نامه مشمول مقررات مربوط به ثبت اجباری اسناد نیستند بلکه تابع اصل حاکمیت اراده هستند و اشخاص قانوناً تکلیفی در خصوص ثبت اسناد مزبور ندارند. به عنوان مثال در ماده ۳۴ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب مقرر گردیده است که وکالت ممکن است به موجب سند رسمی یا غیر رسمی باشد. در صورت اخیر در مورد وکالت نامه‌های تنظیمی در ایران وکیل می‌تواند ذیل وکالت نامه تأیید کند که وکالت نامه را موکل شخصاً در حضور او امضاء یا مهر کرده یا انگشت زده است.

اصولاً با توجه به قدمت تصویب مقررات مزبور و عدم اصلاح مواد مزبور و یا الحاق موادی دیگر به آن مواد در جهت افزایش مصادیق اسناد مشمول ثبت اجباری در طول

سالیان زیادی که از تصویب مقررات مزبور می‌گذرد این طور استنباط می‌شود که از نظر قانونگذار موضوع ثبت اسناد تنها در مواردی لازم و دارای اهمیت است که معاملاتی راجع به اموال غیر منقول که دارای ارزش مالی بسیاری هستند بین اشخاص در شرف انجام باشد و یا آنکه اشخاص قصد داشته باشند اسناد صلح نامه یا هبه نامه و یا شرکت نامه فیما بین خویش تنظیم نمایند که در این صورت برای جلوگیری از بسیاری از اختلافات و دعوی احتمالی حقوقی و جزایی بین اشخاص که ناشی از طبیعت حقوقی اسناد عادی می‌باشد ثبت اسناد راجع به معاملات مزبور را اجباری اعلام نموده است تا از وقوع احتمالی موارد مذکور پیشگیری نماید.

ولی در سایر موارد از قبیل معاملات اموال منقول که اصولاً مالکیت بر آنها تابع اصل تصرف می‌باشد و مالکیت بر آنها نیاز به تنظیم سند بخصوص سند رسمی ندارد و تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت تلقی می‌شود و همین طور در مورد تنظیم سایر اسناد که از اهمیت بسزایی برخوردار نیستند و یا در زمان تصویب مقررات قانون ثبت از اهمیت و رواج چندانی برخوردار نبوده‌اند و یا به لحاظ آنکه قانونگذار در صدد نبوده تا هزینه‌ها و تکالیف فراوان مربوط به ثبت رسمی اسناد را در مورد سایر اسناد به اشخاص تحمیل نماید و همین طور به منظور ایجاد تسهیل در انجام امور مردم ثبت رسمی این گونه اسناد را لازم و اجباری ندانسته است از جمله معاملات مربوط به اموالی که ارزش مالی چندانی ندارند مشمول ثبت اجباری اسناد نیستند.

اما باید گفت که امروزه به دلیل افزایش بیش از حد بهاء اموال منقول و غیر منقول و بمنظور حمایت از اموال و دارائیها و حراست از حریم مالکیت کلیه اشخاص و تنظیم امور مربوط به وصول مالیاتهای حقه اجباری نمودن قانونی ثبت کلیه معاملات اموال و املاک و از طرف دیگر کاستن از هزینه‌ها و ایجاد تسهیلات و حذف تشریفات غیر ضروری تنظیم اسناد رسمی ضروری به نظر می‌رسد.

اما باید دانست که بر اسناد عادی ایراداتی وارد است که باید مورد بررسی قرار گرفته و راه حلی برای رفع اشکالات اسناد مزبور با توجه به مقررات جاری کشور اندیشید تا در نظام کنونی حقوقی کشور به نحو صحیح و بدور از اشکالات بتوان از مزایای اسناد مزبور

که همانا سهولت در نحوه تنظیم و کاهش هزینه‌ها و مراجعات اشخاص به ادارات و مراجع مختلف و کاستن از بار تکالیف اشخاص در روابط اجتماعی فیما بین و تنظیم قراردادهای می‌باشد استفاده نمود.

چه ایرادی بر اسناد عادی وارد است؟

اصولاً مهمترین ایرادی که بر اسناد عادی ممکن است وارد شود آن است که برخلاف اسناد رسمی که مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت و ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی غیرقابل انکار و تردید هستند و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آنها معتبر می‌باشد اسناد عادی قابل انکار و تردید هستند. عبارت دیگر برخلاف اسناد رسمی که تنها می‌توان در مورد اصالت آنها ادعای جعلیت نمود و یا آنکه در مورد عدم اعتبار قانونی آنها تنها از طریق اقامه دعوی حقوقی در محکمه قضایی و با ابراز ادله قانونی کافی می‌توان اثبات نمود که به جهتی از جهات قانونی سند مزبور از درجه اعتبار ساقط شده است تا محکمه حکم به ابطال سند صادر نماید.

نکته مهم دیگر آنکه در مورد سند رسمی ادعای جعل چون یک ادعا و دعوی محسوب می‌شود فلذا مدعی جعل باید ادله اثبات جعلیت را به دادگاه تعرفه نماید (ماده ۲۱۹ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۹) در حالیکه در مورد سند عادی انکار و تردید چون دفاع محسوب می‌شود فلذا مطابق قاعده شرعی شخص منکر و یا مردد وظیفه‌ای در خصوص اثبات انکار و تردید خویش ندارد بلکه این وظیفه بر دوش شخصی است که قصد استفاده از سند مزبور را دارد و یا از موضوع سند منتفع می‌شود. (ماده ۲۱۶ قانون اخیر الذکر) بنابراین مدعی اصالت سند باید دلایل مربوط به اصالت سند مزبور را به دادگاه ارائه و اقامه نماید در غیر این صورت دادگاه مکلف است تا سند مزبور را از عداد دلایل خارج سازد.

در مورد اسناد عادی اشخاص به راحتی می‌توانند اصالت اسناد مزبور و یا صحت امضاء خود را در ذیل اسناد مزبور انکار نمایند. همین طور سایر اشخاص ذی نفع نیز می‌توانند صحت و اصالت اسناد و امضاهای ذیل اسناد مزبور و یا تاریخ تنظیم آنها را

مورد تردید قرار دهند. (موضوع ماده ۲۱۶ مزبور) زیرا با توجه به مفاد ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی تاریخ تنظیم سند در اسناد عادی فقط درباره اشخاصی که در تنظیم آن شرکت داشته‌اند و ورثه آنها و کسی که به نفع او وصیت شده است معتبر می‌باشد.

ولی ذکر این نکته لازم است که تا زمانی که چنین ادعایی از سوی اشخاص مزبور عنوان نشده اسناد مزبور بقوت و اعتبار خود باقی خواهند بود. اکنون باید دید آیا می‌توان مکانیزمی ارائه نمود که اشکالات مزبور را در مورد اسناد عادی مرتفع نمود تا اعتبار اسناد مزبور حفظ و تقویت شود.

چگونه می‌توان ایرادات وارده بر اسناد عادی را برطرف نمود؟

برای رفع این نقیصه و ایراد به نظر می‌رسد اشخاص می‌توانند با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی صحت امضاء خویش را در ذیل اسناد مزبور به تصدیق سردفتر برسانند و بدین وسیله مشکل ایراد انکار و تردید را نسبت به اسناد مزبور مرتفع سازند. زیرا به موجب مفاد ماده ۴۹ قانون ثبت یکی از وظایف مسئولین دفاتر ثبت تصدیق صحت امضاء اشخاص می‌باشد و همانطور که می‌دانیم به موجب ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مقررات مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت درباره مسئولین دفاتر نسبت به سردفتران و دفتریاران نیز جاری است. همچنین به موجب بند ۶ ماده ۱۱ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۵۴/۱۰/۱۷ دفاتر اسناد رسمی باید دارای دفتر گواهی امضاء باشند و نسبت به تصدیق امضاء مراجعین اقدام نمایند. بر اساس مفاد ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی دفتر گواهی امضاء دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضاء شده با توجه به ماده ۳۷۵ قانون آیین دادرسی سابق مسلم‌الصدور شناخته می‌شود.

بدین ترتیب چنین امضائی دیگر نه از سوی امضاءکننده قابل انکار می‌باشد و نه از سوی دیگران قابل تردید خواهد بود و بدین وسیله محاکم و ادارات و مراجع دولتی و عمومی با سهولت و اطمینان بیشتری می‌توانند به مفاد اسناد عادی ترتیب اثر بدهند و مفاد اسناد مزبور را قابل اعتناء و دارای اعتبار قانونی و لازم‌التبایع و قابل اجرا بدانند.

با توجه به مطالب فوق‌الذکر چنانچه چنین اسنادی از سوی مراجعین به محاکم و ادارات و دفاتر اسناد رسمی ارائه شود و بر اساس اسناد مذکور درخواست رسیدگی قضایی و یا انجام امور اداری در رابطه با مفاد اسناد مزبور و یا درخواست تنظیم سند بنمایند مراجع مذکور مکلفند به درخواست ایشان پاسخ مثبت داده و اسناد مزبور را معتبر و دارای آثار حقوقی و قانونی صحیح بدانند و آن اسناد را مستند خویش در انجام وظایف قانونی خود قرار دهند.

از مجموع مطالب فوق‌الذکر اینطور استنباط می‌شود که با توجه به مقررات قانونی فوق‌الاشعار و همچنین مفاد ماده ۶ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ سران دفاتر اسناد رسمی در صورت درخواست اشخاص و مراجعین مکلف هستند اسناد مورد تقاضای مراجعین را که مشمول مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت در خصوص ثبت اجباری نیستند تصدیق امضاء نمایند. زیرا در ماده مرقوم مقرر گردیده است که مسئولین دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند در ضمن انجام امور ارباب رجوع اسناد غیر رسمی اصحاب معامله را هم به طور رسمی تسجیل کنند و همچنین است در مورد امضاهایی که ذیل اوراق عادی بوده و برای تصدیق به آنها مراجعه می‌شود.

بنابراین سران دفاتر اسناد رسمی به موجب مفاد ماده مزبور نمی‌توانند به اسناد عادی ارائه شده رسمیت داده و مزایای اسناد رسمی از قبیل صدور اجرائیه را برای آنها قائل شوند و یا آن اسناد را تحت ترتیب اسناد رسمی ثبت شده شماره و مهر و امضاء و تسجیل نمایند و یا آنکه به جای تصدیق امضاء متقاضیان در دفتر گواهی امضاء نسبت به تسجیل رسمی امضاهای مزبور مبادرت نمایند بلکه موظف هستند تا نسبت به تصدیق امضاء مراجعین در ذیل اسناد عادی ارائه شده که مخالفی با مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت نداشته باشند در دفتر گواهی امضاء اقدام نمایند و در ادامه نیز مکلفند تا در صورت ارائه چنین اسنادی از قبیل وکالت نامه‌ها و درخواست مراجعین بر اساس اسناد مزبور نسبت به تنظیم و ثبت اسناد دیگری بر پایه اسناد مزبور اقدام نمایند زیرا مقررات فوق‌الاشعار بر جواز این امر دلالت داشته و هیچ‌گونه منع قانونی در این خصوص وجود ندارد.

مضافاً به این که بر اساس مفاد ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضا کننده اعلام نمایند که در این مورد مخالفتی با قوانین جاری کشور مشاهده نمی شود و تنظیم و ثبت چنین سندی مغایر با هیچ یک از قوانین و مقررات جاری کشور نمی باشد.

تنها اشکالی که در رابطه با تصدیق صحت امضاء اشخاص در ذیل اسناد عادی به چشم می خورد آن است که مطابق مفاد ماده ۱۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۲۷ دفاتر گواهی امضاء مجاز به تصدیق صحت امضاء نوشته های مالی نیستند. مقصود از نوشته های مالی نوشته هایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاء کننده تعهد یا ضمانت شده باشد و یا آنکه موضوع گواهی امضاء شده عین یا منفعت مال غیر منقول و یا سهام شرکتهای ثبت شده باشد.

از مفهوم مخالف ماده مزبور این طور استنباط می شود که در سایر موارد مندرج در ماده مرقوم دفاتر اسناد رسمی مجاز به تصدیق امضاء اسناد عادی ارائه شده هستند و تنها اسناد مشمول ماده مرقوم را نمی توانند تصدیق امضاء نمایند. به عبارت دیگر دفاتر اسناد رسمی می توانند نسبت به تصدیق امضاء اسناد غیر مالی اقدام نمایند.

با وجود آنکه مباحث بسیاری در این خصوص می توان مطرح نمود و مورد بحث قرار داد ولیکن برای جلوگیری از اطناب کلام موضوع را در همین جا خاتمه می دهیم. امیدوارم مطالب ابراز شده برای دوستان سودمند بوده و قابل استفاده باشد.