

اسناد رسمی برخلاف قانون!

از زیاد دفاتر اسناد رسمی، سوء استفاده دلالتها، بی اطلاعی متعاملین، بی توجهی بعضی از متصدیان دفاتر بمقررات و قوانین، موجب شده است که اسنادی بدون تطبیق با قوانین و مقررات تنظیم و ثبت شود و اینگونه اسناد نظیر مجسمه تو خالی و بی روح شیر پایال و کویال است که از گل و سوقال ساخته شده و در میان جاده قرار گرفته و ازدور موجب رعب و وحشت عابرین بی اطلاع گردیده که با اندک باد و بارشی ماهیت و حقیقت آن آشکار خواهد شد و قریباً متعاملین بسیاری از اینگونه اسناد متوجه خواهند گردید که اغلب اسناد موافق قانون تنظیم نشده و با مراجعه به مراجع قضائی ابطال خواهد شد و اگر از طرف وزارت دادگستری و اداره کل ثبت توجهی بمدلول اسناد نشود ارزش بسیاری از اسناد رسمی از لحاظ قضائی رفته رفته آشکار و مصائبی ببار خواهد آورد که وزارت دادگستری بر ای رسیدگی بدعاوی ناشیه از مدلول اینگونه اسناد ناگزیر خواهند شد بر شب دادگاهها اضافه نماید و خیلی هم اضافه نماید.

متأسفانه بازرسان اداره ثبت هم غالباً در بازرسی بحواشی و اموز تشریفاتی از قبیل اینکه خلاصه معامله یکروز دیرتر از موعد قانونی ارسال شده و توجه بیشتری میدول میدارند تا بمدلول اسناد و تطبیق آنها با موازین قانونی.

حق هم دارند چه ارسال خلاصه معامله یک روز دیرتر، زود قابل تشخیص است ولی تشخیص اینکه آیا عوارض قیانداری یا سیب باغ یا هندوانه جالیز (۱) قابل اجاره هست یا نه؛ و آیا شرطیکه ضمن معامله شده صحیح است یا از شروط فاسده و مفسد فقد میباشد؛ یا رهن و وثیقه برای دین محتمل آتیبه مثل اسنادیکه برای تضمین حسن عمل تنظیم میشود؛ (بدون آنکه در حین تنظیم سند اساساً دینی وجود داشته باشد آنهم رهن گذاشتن ملك صغیر برای تضمین حسن عمل ولی یا قیم آن صغیر) و از این قبیل اسنادیکه در دفاتر زیاد تنظیم شده و میشود از لحاظ قانون چه ارزش و موقعیتی دارد؛ و بالاخره تشخیص اینکه مدلول سند در حدود صلاحیت تنظیم کننده و منطبق با قانون و مقررات است یا نه محتاج اطلاعات حقوقی و آگاهی از قانون و دقت است که کمتر مورد توجه بازرسان قرار میگردد و این عدم توجه بازرسان موجب شده اسناد فاقد مبنای حقوقی و قانونی در دفاتر اسناد رسمی مخصوصاً دفاتر بکه صلاحیت علمی و حتی عملی متصدیان آنها بحر ز نشده زیاد تنظیم شود و رفته رفته چهره واقعی اینگونه اسناد در مراجع قضائی بر عموم آشکار و مراجع امور را دچار زحمت خواهد نمود. از جمله اسنادیکه گذشته از آنکه با قصد واقعی متعاملین منطبق نبوده و با قانون وفق نمیدهد و متأسفانه معمول و زیاد شده انجام معامله قطعی بصورت وکالت است که گذشته از اینکه اینگونه اسناد در کش و قوس محاکم و پیچ و خم قانون و حقوق دچار اشکالات زیاد میگردد و صرف تنظیم چنین وکالتی برخلاف منظور و مقصود متعامل حق عینی برای وکیل نسبت بمورد وکالت ایجاد نمیشود و در صورت فوت موکل یا جنون و یاسافه و حکم حجر او یا در صورتیکه مدیون باشد با بازداشت مورد وکالت از طرف طلبکار بعنوان تامین خواسته عمل بر طبق وکالت غیر میسور میگردد و در نتیجه حق معامل (وکیل) از بین میرود.

مضافاً اینکه چنین وکالتی مسقط حق شخص موکل برای انجام معامله یا وکیل دیگر او با دیگری نمیشود و ممکن است شخص یا وکیل دیگر او با دیگری معامله کند در بعضی از دفاتر بلکه در بسیاری از آنها چنین معاملاتی (با اینکه بخشنامه های اداره ثبت از جمله بخشنامه ۲۶۱۹۶ - ۱۵۸۸۱۵ صریحاً آرا منع نموده) بصورت وکالت انجام شده و میشود و بعضی از اسناد وکالت

(۱) - پرونده ابطال اجرائیه سند رسمی اجاره «عوارض قیانداری» در پایگانی دادگاه گلیا یگان

موجود است.

با الفاظ و عباراتی آمیخته است که بمقاله و خطابه بلکه داستان اشته است تا بعبارت سند منطبق با قانون. وغالب تنظیم کنندگان چنین اسنادی تصور مینمایند که اگر مثلا در متن سند این عبارت (ضمن عقد لازم و خارج وکیل پلاهنزل در زمان حیات و وصی بعد از ممات گردید) را اضافه کنند حق معامله (وکیل) حفظ خواهد شد و لذا بعد از نوشتن آنچه خواسته اند جمله نامبرده را بعنوان «قالب» قانونی کار بر متن سند میافزایند و متعاملین بینواریا دلخوش و مرخص میکنند. در حالیکه شرط عدم عزل مانع از انجام عمل بوسیله شخص موکل یا وکیل دیگر او یا رفع اثر از فوت یا جنون یا سفه و ورشکستگی موکل نمینماید. معلوم نیست منظور از «وصی» در این نوع اسناد وصایت عهدی است یا تملیکی یا «وصیت به تملیک» هر کدام باشد چهار اشکالات غیر قابل حل قانونی خواهد شد که از نظر وکلاء دادگستری و مطلقین از قوانین و مقررات مخفی نخواهد ماند. در بعضی از وکالتنامه ها دیده شده که موکل اعتراف بدریافت مبلغی نموده و عبارت سندطوری است که میرساند نامبرده وجه مزبور را صرفا در مقابل دادن وکالت دریافت داشته است که نتیجه اش چنین میشود که در صورتیکه بهجعی از جهات وکالت از بین برود وکیل حتی بوجه پرداختی خود نیز حق نخواهد داشت و شکفت آورتر اینست که در پایان بعضی از وکالتنامه ها عبارات بی معنی دیگری از قبیل عبارت (این وکالت در نفس وکالت مؤثر است) به چشم میخورد که با هیچ معیار حقوقی قابل تطبیق نیست (هیچ سندی در خارج از مبدلول خود مؤثر نیست). بهر حال اشخاصیکه در اثر اغفال کاری دلالتها (۱) معاملات قطعی را بصورت وکالت انجام میدهند و همچنین مراجع امور و متصدیان دفاتر اسناد رسمی بایستی متوجه باشند که وکالت (که بر حسب ظاهر تعبیر وکالتنامه منشاء اثر قانونی است) گاهی از لحاظ مصالح «موکل» تنظیم میشود و گاهی از لحاظ مصالح «وکیل» یا «موکل به» یا «شخص ثالث».

اگر از لحاظ مصالح موکل تنظیم شود شرط عدم عزل معنی ندارد و نمیتوان موکل را که مثلا برای فروش خانه و اتومبیل خود بدیگری وکالت میدهد ملزم دانست که از فروش مال خود صرف نظر نکند. بنا بر این شرط عدم عزل در این گونه وکالتنامه ها هیچ اثر قانونی نخواهد داشت و فقط در موردیکه وکالت از لحاظ مصالح «وکیل» یا «موکل به» یا «شخص ثالث» باشد ممکن است عدم عزل شرط شود آنها هم در همه موارد و بلکه در صورتیکه قبلا حقی بر موکل ثابت و برقرار شده باشد و الا داخل در عنوان شروط ابتدائی بوده و بامبانی حقوقی و قوانین موجود حق لازم الوفا خواهد بود (۲) و شرط عدم عزل اثر مقصود را نخواهد داشت و بر فرض که با شرط «عدم عزل» در اینگونه وکالتنامه ها موکل نتواند وکیل را عزل کند «حق منع» از موکل ساقط نمیکردد. و اگر موکل در چنین وکالتی بدون اینکه وکیل را عزل کند او را از انجام مورد وکالت بصورت خاصی منع نماید و وکیل بر خلاف منع موکل مورد وکالت را انجام دهد از نظر قضائی و حقوقی معامله وکیل متزلزل و سند در مراجع قضائی قابل ابطال خواهد بود.

مضافا اینکه پس از انجام مورد وکالت، موکل و وراثت و قائم مقام او حق مطالبه ثمن را بر حسب ظاهر سند از وکیل که مال او را فروخته خواهند داشت. در حالیکه میدانیم مقصود اصلی

۱- بملت عدم اجراء صحیح قانون دلالتان مصوب ۱۷۱۲۲۸ و آئین نامه آن و تصویب نامه ۱۹۵۲۱ و باب ششم قانون تجارت، اشخاص غیر صالحی بدون آنکه تحت نظارت باشند و حتی اشخاصی بدون آنکه دارای پروانه دلالی باشند در امور دلالی دخالت میکنند و مخصوصا نسبت به معاملات که در دفاتر رسمی انجام میشود با اغفال مردم سادمدول کلاه برداری های مهمی مرتکب شده و میشوند که جلوگیری از این وضع نهایت لزوم را دارد و راه جلوگیری هم مثل بسیاری از امور دیگر آسان است ولی شرط اول آنست که مراجع امور خارج از حدود الفاظ حقیقتا بخواهند.

۲- امیداست نسبت به موارد امکان شرط عدم عزل و آثار شرط مزبور نسبت بسایر جهات از بین رفتن وکالت جداگانه بحث شود.

از چنین و کالتناه هائی معامله قطعی بوده که بصورت و کالت انجام شده در واقع وکیل مال خود را می فروشد نه مال موکل را تا من آن مال موکل و قابل مطالبه او باشد . بعلاوه بایستی دید بر چنین فروشی یعنی فروختن مال توقای خود ولی بمتوان ظاهری و کالت از طرف دیگری، چه آثار قانونی مترتب خواهد شد و چه اشکالاتی از نظر قضائی بوجود میآورد و اسناد رسمی که برای بسته شدن راه دعاوی پایه گذاری شده چگونه دستاویز و وسیله ایجاد اختلاف میگردد ؟

در بسیاری از موارد دیده شده که وکیل حق توکیل غیر را نداشته و بعضی از دفاتر (خلق الساعه) سندی بمنوان «تفویض اختیارات وکیل بدیگری» تنظیم نموده اند بایستی پرسید که تفویض اختیارات وکیل بدیگری یعنی چه ؟ و از لحاظ قانون چه اثری دارد ؟

از جمله اسنادی که در دفاتر تنظیم شده و میشود و از لحاظ قانونی خالی از اشکال نیست اسناد ذمه و اجاره و ... است بصورت تضامن . چه : «تضامن» برخلاف اصل حقوقی «نقل ذمه بذمه» متبع در قانون مدنی ایران است و بک موضوع استثنائی است که فقط در قانون تجارت و نسبت به تمهذات تجارتی تجویز شده (آنهم نسبت بموارد مصرحه در آن قانون) نه نسبت بسایر روابط و موارد حقوقی که خارج از چهارچوبه قانون تجارت باشد ..

با بکار بردن کلمه «تضامن» (از صیغه تفاعل) مفهوم چندینی غیر از «ضمان» یا «ضمانت» بوجود نمیآید و مسئولیت تضامنی ، يك حقیقت یا مفهوم خاص و جدیدی نمیباشد . بدین توضیح که هر گاه کلمه «تضامن» را در سیستم حقوقی که در مورد ضمان از قاعده «نقل ذمه بذمه» پیروی میکند ، بکار بریم همان مفهوم نقل ذمه بذمه را خواهد داشت و هر گاه آنرا در سیستم حقوقی که «ضمان» را در ضم ذمه بذمه، میداند، بکار بریم ، معنی و مفهوم آن ضم ذمه بذمه خواهد بود که با توجه با آنچه فوقاً در باره جواز (قانونی بودن) ضم ذمه بذمه در حقوق ایران گفتیم، باین نتیجه میرسیم که تنها و منحصر در موارد و روابط تجارتی مسردم که مشمول قانون تجارت است یا موارد دیگری که بموجب قانون خاص از قاعده «نقل ذمه بذمه» متبع در قانون مدنی ایران از قبیل مورد تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت راجع به نیم عشار اجرائی یا مورد ماده ۱۸ قانون مالک و مستاجر ، میتوان تضامن را به معنی ضم ذمه بذمه بکار بست و در غیر این موارد که مشمول قانون مدنی و سایر قوانین غیر از قانون تجارت و قوانین خاص است نمیتوان «تضامن» را بکار بست و با استعمال کلمه «تضامن» در اسناد و قراردادهای حقیقت امر تغییر نمیکند و سندی که در غیر از موارد مذکور بدین طریق تهیه شده باشد اگر چه بصورت رسمی و در دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردد تأثیری ندارد و قابل ابطال است .

در غالب موارد قانون تجارت هم مسئولیت تضامنی با تجزیه و تحلیل بمعنی تشریک و ضم ذمه بذمه و بالتبعیه مخالف با اصل متخذ در قانون مدنی ایران نیست بلکه حکم مسئولیت تضامنی در غالب موارد قانون تجارت هم از لحاظ توالی و تعاقب مدیونین است. نظیر حکم ماده ۳۱۷ قانون مدنی نسبت به مسئولیت غاصبین در مورد توالی و تعاقب ایادی غصب و بیعاریت دیگری هر یک از آنها کنندگان و ظهر نویسان چک و سفته و برات مدیون بالا صاله و واقعی هستند، نه آنکه مدیون اصلی یک نفر باشد و دیگری ذمه خود را با مدیون اصلی تشریک و ضم کرده باشد که مقصود از ضم ذمه بذمه است .

بهر حال ، همانطور که رای شماره $\frac{۳۳۳}{۴۰۹۲۹}$ دادگاه استان تهران که در شعبه ۳ دیوانعالی

کشور (پرونده ۳۳-۳۱۸۶) اجرام و تایید شده ، نیز اشعار دارد، در سایر روابط حقوقی افراد نظیر اجاره و اسناد ذمه و امثال آنها نمیتوان متعامل و بدهکاران را متضامن مدیون و هر یک را مسئول تادیه تمام بدهی قرارداد و اسناد اجاره و ذمه و امثال آنها که بطور تضامنی

در دفاتر تنظیم شده و میشود و اجرائیه که نسبت بآنها صادر شود در مراحل قضائی دچار کشمکش قضائی خواهد شد. چه، اگر منظور از تضامن تشریک و ضم ذمه بذمه و مسئولیت هر يك نسبت به تمام مال الاجاره و وجه سند ذمه باشد برخلاف اصل متخذ در قانون مدنی است و اگر منظور ضمانت هر يك از بدهی دیگر-ری است بعنوان نقل ذمه بذمه نتیجه ای براین تضامن مترتب نخواهد بود و معنی آن اینست که زید مثلاً ضمانت سهم عمر و عمر ضمانت سهم زید را از مال الاجاره مینمایند یعنی ذمه زید از مال الاجاره نسبت بسهم خود بری و نسبت بسهم عمر اشتغال پیدا کند و ذمه عمر هم نسبت بسهم مال الاجاره خود بری و نسبت بسهم زید اشتغال پیدا کند و دستگاہ های اجرا نیابتی اجرائیه را نسبت به تمام بدهی از یکی از متضامین در اینگونه اسناد پذیرند. چه، در مراجع قضائی همانطور که رأی مرقوم دادگاه استان اشعار دارد چنین اجرائیه هائی قابل ابطال خواهد بود و اصل تضامن هم در اینگونه اسناد یا طرح دعوی در مراجع قضائی قابل ابطال است. (۱)

لذا تصور میرود برای جلوگیری از تنظیم اینگونه اسنادیکه فنی است و اطلاعات قانونی لازم دارد بایستی اداره کل ثبت همانطور که منظور قانون ثبت اسناد و ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی در تعیین درجات برای دفاتر بوده و بر طبق همان قانون از اجازه دادن برای تنظیم اسناد بدفاتی که در درجه مجاز برای تنظیم هر نوع سندی نیستند خودداری و ممانعت نماید و در غیر اینصورت با ارائه طریق از طرف و کلاء دادگستری و سایر حقوقدانان در آتیه نزدیک لطمه غیر قابل جبرانی بر حیثیت و بر پیکر اسناد رسمی وارد خواهد شد. از نکاتی که در آتیه در مراجع قضائی موجب تزلزل اسناد بصورت اسناد رسمی میشود دفاتر چاپی ثبت اسناد است که بعضی از دفاتر جدید التاسیس دفاتر ثبت اسناد را چاپ کرده و هنگام مراجعه متعاملین قسمتهای بازمانده آنرا پرمیکند و این رویه علاوه از آنکه با توجه بقرائین و آئین نامه های مربوطه ثبت اسناد بدون تردید مخالف قانون و مقررات موضوعه است نظیر این است که پزشکی نسخه های یک نواخت چاپی تهیه کند و هر مرضی به او مراجعه نماید بدون آنکه مرض او را تشخیص و داروها را با مزاج مرض وفق دهد یک نسخه چاپی به او بدهد. معلوم است معامله اشخاص بایستی بر طبق مقصود متعاملین و با شروطیکه آنها در نظر دارند و با تطبیق دادن به قانون و مقررات انجام شود و بالتجربه معامله مقصود اصحاب معامله ثبت گردد نه آنکه نوشته چاپی دفتر بدون آنکه تطبیق با مقصود و منظور متعاملین داشته باشد با استفاده از بی اطلاعی آنها به آنها تحمیل شود.

مضافاً باینکه اسناد مختلف که طبق ماده ۳ و ۷ نظامنامه بایستی پشت سرهم با شماره مسلسل در یک دفتر ثبت شود و تا وقتیکه یک دفتر ثبت با تمام نرسیده و ماده ۳ نظامنامه رعایت نشده، ثبت در دفتر دیگر جایز نیست و با دفاتر چاپی مخصوصاً نسبت بدفاتی که اسناد مختلف را ثبت مینمایند بایستی برای هر نوع سندی یک دفتر چاپی خاصی تهیه کند در این صورت رعایت

۱- یکی از مشکلاتی که در فرض «تضامن» بمعنی تشریک ذمه بذمه در اینگونه اسناد بوجود میآید موضوع فوت و ورشکستگی یکی از متضامین است که آیا با فوت یا ورشکستگی یکی از آنها تضامن زائل میشود یا باقی میماند و در اینصورت دین مؤجل ضمانت شده حال میشود یا نه. یا نسبت به متوفی و طبق ماده ۳۳۱ قانون تجارت حال میشود و نسبت بغیر متوفی و غیر ورشکسته مؤجل میماند و در اینصورت جمع بین حال مؤجل نسبت بیک دین با چه تأویلی امکان پذیر خواهد بود. نتیجه مطرح شدن اینگونه اسناد در مراجع قضائی بستگی دارد بقدرت بیان و قوت منطق و استدلال و کلاء دادگستری و قریحه قضائی و تعمق دادرس مرجع رسیدگی.

امید است در بحث جداگانه نظریه تازه ای درباره مسئولیت تضامنی در حقوق مدنی ایران (خارج از تمهیدات تجارنی) بنظر خوانندگان برسد.

ماده ۷۰۳ با دفاتر چایی امکان پذیر نخواهد بود.

معلوم نیست در موردیکه مورد معامله و شروط متعاملین برخلاف متن چایی ثبت دفتر باشد در قسمتی که مخالف است بر ثبت چایی دفتر قلم قرمز کشیده میشود یا نه؟ اگر بشود برخلاف قانون است و اگر نشود برخلاف مقصود متعاملین و معامله آنها و متن سند. لذا اینگونه اسناد و ثبتهای دفاتر چایی در محاکم و از نظر قضائی بوسیله وکلاء دادگستری دچار اشکالات خواهد شد که موجب تزلزل و از بین رفتن اعتبار اسناد رسمی خواهد گردید و بایستی اداره ثبت برای جلوگیری از موجبات تزلزل اسناد رسمی و دستاویزها شدیداً از دفاتر چایی معاملات مخصوصاً معاملات منقول از قبیل اتومبیل وغیره که معمول شده، جلوگیری نمایند و بازرسی برای بازرسی دفاتر در نظر گرفته شوند که اولاً باید نظر داشتن شقوق ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی توجه نمایند تنظیم شده خارج از حدود صلاحیت دفتر تنظیم کننده نباشد و الا طبق ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی سند رسمی محسوب نخواهد شد. ثانیاً مدلول اسناد را مورد توجه بیشتری قرار دهند و بتوانند از عهده تشخیص و تطبیق آنها با قوانین و مقررات برآیند.

«در آئیه در این زمینه بحث خواهیم کرد».

صلاحیت دفاتر :

دفاتر اسناد رسمی از لحاظ صلاحیت تنظیم اسناد طبق ماده ۴ قانون مصوب ۱۵/۳/۱۳۱۶ به سه درجه تقسیم میشوند :

۱- دفتر درجه اول که صلاحیت تنظیم و ثبت همه گونه اسناد (اعم از مالی و غیر مالی) و معاملات را دارد.

۲- دفتر درجه دوم که صلاحیت تنظیم و ثبت همه گونه اسناد معاملات را تا هر مبلغ باشد دارد ولی طبق تبصره ۱ ماده ۴ تنظیم ثبت معاملات املاک ثبت شده در دفتر درجه ۲ متوقف به اجازه مخصوص وزارت دادگستری است.

بنابراین طبق شق ۲ ماده ۴ تنظیم اسناد مالی غیر معاملات از قبیل شرکت نامه و وقف نامه و وصیت نامه و قراردادهای و امثال آنها و همچنین اسناد غیر مالی از قبیل وکالتنامه و اعترافنامه و وصیت عهدی و امثال آنها از صلاحیت دفاتر درجه دو خارج است. و طبق شق ۳ ماده ۴ صلاحیت دفاتر درجه ۳ محدود است به تنظیم و ثبت اسناد مالی تا حد پنجاه هزار ریال.

تقسیم

با توجه بشقوق ماده ۴ تنظیم اسناد غیر مالی و مالی غیر معاملات که در دفاتر درجه دو و سه تنظیم شده باشد از حدود صلاحیت دفاتر مزبور خارج بوده و طبق ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی سند رسمی محسوب نیست مگر دفاتر درجه دو که بر طبق ماده ۱۲ با رعایت قید و شرط آن ماده کفالت درجه یک را دارا شده باشند در هر حال اسناد مالی غیر معاملات و غیر مالی مانند وکالتنامه و امثال آن که در دفاتر درجه سه ولو کفالت درجه دو را طبق ماده ۱۲ دارا شده باشند تنظیم شده باشد، سند رسمی نخواهد بود چه؛ تنظیم اسناد مالی غیر معاملات و غیر مالی از صلاحیت دفتر درجه ۲ هم خارج است. و دفتر درجه ۳ طبق ماده ۱۲ نمیتواند کفالت درجه یک را دارا شود.

بایستی دانست درجائیکه دفاتر درجه یک و دو به تعداد کافی وجود دارد اعطاء کفالت بدفتر درجه پایینتر از درجه بالاتر مجوز قانونی ندارد.