

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۶۳۱۰۵۷



مجموعه قوانین
نجات اسناد و املاک

تدوین:

گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد پیردانش

انتشارات چتر دانش

عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
	Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	مجموعه قوانین ثبت اسناد و املاک/ تدوین گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش.
مشخصات نشر	تهران: چتر دانش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	۳۷۶ص: + ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۲۴۰-۷
وضعیت فهرست نویسی: فیپا	
موضوع	ثبت -- ایران
موضوع	Recording and registration -- Iran
شناسه افزوده	موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
رده بندی کنگره	KMH۵۶/۲۸۱۳۹۷
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۳۸
شماره کتابشناسی ملی	۳۶۱۳۸۹

نام کتاب	مجموعه قوانین و مقررات ثبت اسناد و املاک
ناشر	چتر دانش
تدوین	گروه علمی موسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش
نوبت و سال چاپ	سوم - ۱۴۰۳
شمارگان	۵۰۰
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۲۴۰-۷
قیمت	۲۹۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینیری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز بخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه‌ی کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متعددی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ کرده‌اند.

این، در حال است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به این ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته‌ی حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آن‌ها از یک سو و تناسب آن‌ها با نیاز دست‌یابان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتر دانش در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی بیش از پیش به منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶.....	۱۷
قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۰۹.....	۶۳
آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷.....	۶۷
آیین‌نامه هیئت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۲/۰۹/۱۵.....	۹۹
قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵.....	۱۰۲
قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵.....	۱۲۱
قانون توزیع حق التجرید دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۱/۰۲/۰۸.....	۱۲۲
آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸.....	۱۲۳
قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳/۰۱/۱۲.....	۱۵۷
آیین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۲۲.....	۱۵۸
آیین‌نامه راجع به مواد ۲۷۹ و ۲۸۸ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۲۲.....	۱۶۱
قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۰۶/۲۷.....	۱۶۲
آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸.....	۱۶۴
تصویب‌نامه راجع به استملاک اتباع خارجه مصوب مهر ۱۳۴۲.....	۱۶۸
آیین‌نامه اجرایی راجع به استملاک اتباع بیگانه در ایران مورخ ۱۳۴۲/۰۷/۱۳.....	۱۶۹
لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۰۵.....	۱۷۱
فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رأی مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۱۶.....	۱۷۴
آیین‌نامه ثبت انتقالات و معاملات کشتی‌ها مصوب ۱۳۴۲/۰۶/۱۳.....	۱۷۹

قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۴۴/۱۲/۱۵	۱۸۱
قانون متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری مصوب ۱۳۵۲/۰۹/۱۲	۱۸۳
آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی	
مصوب ۱۳۵۲/۰۲/۱۶	۱۸۴
قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲	۱۹۲
آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷	۱۹۳
قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳/۱/۲۸	۱۹۵
آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و... اراضی موقوفه مصوب	
۱۳۷۴/۰۲/۰۳	۱۹۷
قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها در اثر جنگ یا	
حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند مصوب	
۱۳۷۰/۲/۱۷	۲۰۷
آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها در	
اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند	
مصوب ۱۳۷۰/۰۷/۰۷	۲۱۱
قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵	۲۱۹
مصوبه شورای عالی اداری در زمینه بهبود سیستم و روش‌های انجام کار	
مصوب ۱۳۷۲/۰۳/۰۴	۲۲۱
قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای	
مشمول مصوب ۱۳۷۲/۰۷/۱۱	۲۲۴
آیین‌نامه اجرایی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در	
روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۴/۰۲/۰۳	۲۲۵
قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض	
آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۰۲/۲۵	۲۲۷
دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۸۲/۰۵/۲۰	۲۲۸
آیین‌نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵/۰۱/۱۶	

.....	۲۳۷
قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴.....	۲۳۹
آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۶.....	۲۴۱
آیین‌نامه کاربردی شدن کارت شناسایی ملی مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۱۵.....	۲۴۶
آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱.....	۲۴۸
قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲.....	۳۰۲
دستور العمل نحوه صدور سند مالکیت جدید مصوب ۱۳۸۹/۰۳/۱۷.....	۳۰۶
شیوه‌نامه اجرایی صدور سند مالکیت جدید (تک برگه) مصوب ۱۳۸۹/۰۶/۰۲.....	۳۱۳
قانون تعیین تکلیف وضعیت بانی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰.....	۳۲۵
آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۱/۰۴/۲۵.....	۳۳۳
قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲.....	۳۴۲
آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۵/۰۱/۲۳.....	۳۴۹
آیین‌نامه اجرایی تبصره ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۸/۰۵/۲۷.....	۳۵۵
آیین‌نامه اجرایی شناسایی و توقیف اموال مدیون در اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۲۲.....	۳۵۹
قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶.....	۳۶۱
مجلس شورای اسلامی و ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	

مقدمه

۱- به عقیده مورخین، بشر از دیرباز به دنبال ثبت مالکیت بر اموال خود بوده است از این رو تنظیم و ثبت اسناد مربوط به معاملات و تعهدات و نقل و انتقال اموال و املاک بین انسان‌ها در طول تاریخ سابقه چندین هزارساله دارد. پژوهش‌ها نشان می‌دهد در قانون حمورابی، شاه بابل (منتسب به قرن بیستم قبل از میلاد) قوانینی راجع به اجاره مبلغ و مدت آن، رهن طلا و نقره، کتبی بودن ازدواج و حضور شهود و اجباری بودن ثبت را وضع نموده است. به حکایت همان قانون در خریدوفروش باغ و بستان و خانه ابتدا لوح ساین فروشنده شکسته میشد سپس برای خریدار لوح سفالین حاوی قرارداد جدید تهیه می‌گردید. در کشور ما نیز در ادوار مختلف تاریخ شیوه‌های گوناگونی برای نگارش و ثبت اسناد معاملات وجود داشته است. اما اولین سابقه قانون‌گذاری مربوط به حقوق ثبت، در سال ۱۳۹۰ هجری شمسی می‌باشد که در دوره دوم مجلس شورای ملی انجام شد و قانون ثبت اسناد در ۱۳۹۰ ماده به تصویب رسید. بعد از آن در سال‌های ۱۳۰۲ و ۱۳۰۴ و ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ و ۱۳۰۸ نیز مقررات جدیدی وضع و مقررات و قوانین سابق نسخ و جرح و تعدیل گردید. با اینکه در ۱۳۱۰/۱۰/۲۶ قانون مهم «ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰» معروف به «قانون ثبت عذر می یا اجباری» به تصویب کمیسیون عدلیه مجلس شورای ملی رسید و الی یومنا هذا اگرچه اجزای در آن انجام شده ولی به قوت و اعتبار خود باقی و مجری است.

۲- حقوق ثبت دارای دو شاخه مهم ثبت املاک و تنظیم و ثبت اسناد بوده و در زیر مجموعه حقوق خصوصی داخلی کشور قرار می‌گیرد. پارامتر حقوق‌دانان به جهت خصیصه امری بودن بسیاری از مقررات آن و نیز واجد هر دو جنبه سکلی و ماهوی بودن مقررات این رشته، آن را دوجنبتین دانسته‌اند و داخل در حقوق عمومی و خصوصی می‌دانند. به هر ترتیب در تعریف حقوق ثبت می‌توان گفت: «رشته‌ای از حقوق خصوصی داخلی است که با ثبت املاک در دفتر املاک و تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی موجب ایجاد امنیت مردم و وصول ساده عوارض و مالیات‌ها و حقوق دولتی و ایجاد ثبات در معاملات و تعهدات و قراردادهای شده و بستر توسعه برنامه‌ریزی صنعتی و کشاورزی نظارت دولت بر کمیت و کیفیت معاملات را فراهم آورده و موجب بهداشت حقوقی جامعه می‌گردد».

۳- در حوزه سردفتری که در شاخه ثبت اسناد حقوق ثبت قرار می‌گیرد، علی‌رغم گذشت صد سال از سابقه قانون‌گذاری و رسیدگی به هزاران پرونده مربوط به تخلفات انتظامی سردفتران و دفتریاران متأسفانه هنوز یک آیین دادرسی ویژه برای دادگاه‌ها و دادرسای آن وجود نداشته و رسیدگی‌ها به طور سلیقه‌ای انجام می‌شود. لازم است در این خصوص آیین دادرسی ویژه‌ای تدوین گردد.

در خصوص بازرسی از دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق نیز به‌طور سلیقه‌ای هر بازرسی به روش خود عمل نموده و مقرراتی جهت رعایت، جز چند بخش‌نامه وجود ندارد که در این خصوص نیز تدوین دستورالعمل ویژه‌ای توسط کانون سردفتران و سازمان ثبت با حفظ حقوق اولیه سردفتران نیز ضروری به نظر می‌رسد.

به‌رور که می‌توان نظر داد که مقررات حقوق ثبت در بدو تولد از چنان استغنائی خاصی برخوردار نبوده که در هر زمان خود وافی به مقصود می‌نموده اما اکنون با گذشت زمان در پوسته‌های خردمانده، در حالی که باید با تحولات خاص به‌روز می‌شده است مثلاً در مورد تفکیک املاک، بازمانده‌ای نیست یک فصل خاص به قانون ثبت الحاق می‌شده نه اینکه با یک دستورالعمل خرد و فونی پر شود. به‌عنوان مثال در دستورالعمل نحوه تفکیک آپارتمان به مواردی برمی‌خیزد که برخلاف قاعده تسلیط به نوعی تحدید مالکیت افراد است؛ آنجا که طبق مقررات این امر که یک آپارتمان بتواند دو پارکینگ یا بیشتر داشته باشد ممنوع گردیده است.

از موارد مهم، ثبت اسناد انتقال خودرو می‌باشد. سال‌هاست که دولت از وکالت فروش وسائط نقلیه هزینه تنظیم سند قطعی را اخذ می‌کند و ای در مقام اعتبار دادن به آن فقط آن را وکالت تلقی می‌نماید این برخورد دوگانه به نفع سودآوری و کسب درآمد سازگار با حقوق ثبت نمی‌باشد.

۴- در پی تحولات اخیر در سازمان ثبت و اتخاذ رویکرد استفاده از فناوری‌های ارتباطی و حذف دفاتر سنتی و دست‌نویس دگرگونی‌های زیادی در نظام ثبتی به وجود آمده است. این پروسه در جای خود بسیار ارزشمند و بدیع است اما نگاه حاکمیت محور به این قضیه باعث شده که تسهیل امور و آسودگی ارباب رجوع از این سیستم در مرحله‌های بعدی قرار گرفته و ظاهر آن است که هدف اولیه آن حفظ حقوق دولتی و جمع‌آوری اطلاعات سریع و افزایش اقتدار سازمان ثبت در این مورد باشد اگرچه این امر فی‌نفسه مطلوب است اما باید در طراحی آن نگاه تسهیل‌مآبانه نیز به قدر کافی لحاظ می‌شد.

۵- سند از ادله اثبات دعاوی است و دلایلی مانند ۱- اقرار، ۲- شهادت، ۳- سند، ۴- امارات و ۵- قسم در عالم اثبات می‌تواند موجب پیروزی مدعی در دعوا شوند. رویکرد دفاتر اسناد رسمی نسبت به این ادله به خصوص تنظیم اقرارنامه و شهادت‌نامه نیز تا حدودی مغفول مانده است اقرار شاه دلیل دادرسی‌های حقوقی است و چنانچه مدعی، اقرارنامه رسمی در اختیار داشته باشد بی‌نیاز از هرگونه دلیل دیگر خواهد بود دفاتر اسناد رسمی می‌توانند تمامی اقراریه ارباب رجوع را تنظیم و ثبت نموده؛ زیرا اقرار اخباری است به ضرر خود و به نفع دیگری و سردفتر مسئول صحت اخبار نبوده بلکه به مقتضای «اقرار العقلاء علی انفسهم جائز» می‌تواند هرگونه اقرارنامه را تنظیم نماید. متأسفانه رویکردی محافظانه ناشی از کم اطلاعی از اصول حقوقی در بین دفاتر اسناد رسمی رواج پیدا کرده که منجر به اینک چون اقرار مملکت نمی‌باشد. لذا تنظیم آن در مورد املاک ثبت‌شده مانع بودن ندارد و متأسفانه در نظر مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران نیز این موضع تثبیت شده و از باب غیرمملکت بودن تنظیم اقرارنامه را موجه نمی‌دانند به نظر می‌رسد حتی در موارد جزایی مثل اقرار به قتل وظیفه سردفتر است با احراز هویت و احراز اهلیت مقرر صرف نظر از صحت مفاد اقرار یا عدم صحت آن بلادرنگ نسبت به تنظیم آن اقدام نمایند و چنانچه دلیل قانونی مبنی بر فاقد وجاهت قانونی بودن تنظیم این سند در دست دارد باید کتباً متقاضی اعلام نماید و الا متخلف محسوب می‌گردد. (ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی) و مملکت نبودن مانع تنظیم اقرار نخواهد بود.

اما در خصوص شهادت و تنظیم شهادت‌نامه نیز متأسفانه به دسترس تنظیم اقرارنامه در دفاتر اسناد رسمی مبتلا هستیم سوء برداشت از ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی باعث شده سردفتران زیادی از تنظیم سند شهادت‌نامه خودداری نمایند و این استنکاف به نظر دلیل موجهی ندارد زیرا تنظیم شهادت‌نامه فی نفسه منع قانونی ندارد ولی فقط اعتبار نفس شهادت را داشته و نمی‌توان به دلیل اینکه در سند رسمی به صورت کتبی آمده آن را نوعی سند رسمی و دارای امتیازات ویژه سند رسمی دانست بلکه تفسیر ماده قانونی مذکور این است که شهادت‌نامه فقط اعتبار شهادت را دارد و اعتبار سند رسمی را ندارد زیرا بررسی و قبول و ملاحظه آن در صلاحیت مرجع قضایی مربوطه است پس هیچ منعی بر تنظیم شهادت‌نامه از سوی دفاتر اسناد رسمی به نظر ما وجود ندارد.

۶- در بین سردفتران اسناد رسمی یک مثلی معروف است که «حقوقی فکر کن و

ثبتي عمل نما». اگر به طور عمقی به این عبارت نگاه کنیم حکایت از نابسامانی عظیمی دارد. چرا باید رویه جاری در ادارات ثبت و بازرسی‌ها برخلاف قوانین کشور باشد. سؤال این است که علت این دوگانگی چیست؟ آیا کم‌دانشی اعضای ثبت نسبت به اسناد و املاک علت این امر است یا اعمال سلیقه غیرقانونی آنها؟ مثلاً اگر سردفتری نسبت به یک سند عادی از قبیل قولنامه یا مبیعه‌نامه در دفتر اسناد رسمی رضایت‌نامه یا اقرارنامه‌ای تنظیم نماید و در آن رضایت‌نامه یا اقرارنامه به آن سند عادی اشاره شود چه منع قانونی بر این امر وجود دارد که به علت اطلاعات ناقص، سیستم ثبتی آن را مصداق تسجیل اسناد عادی دانسته و ممنوعیت بر این امر قائل می‌شوند در حالی که مقوله تسجیل اسناد عادی تخصصاً از این موضوع خارج بوده و تسجیل اسناد عادی در دوره‌ای از حقوق ثبت هم تسجیل وقوعی یا اعترافی نسبت به اسناد عادی ارائه شده با زدن مهر انجام می‌گرفته بعداً بطلان یافته است.

۷- از ضرورتی است که در زندگی اجتماعی حفظ نظم و ثبات معاملات است در این راستا سند رسمی از اعتبار ویژه‌ای برخوردار می‌باشد متأسفانه با درخواست عده‌ای از اهالی بازار که ادعا نمودند معاملات آنها با سند عادی بین خودشان انجام می‌شود و ظاهراً حوصله تنظیم سند رسمی و احداث اسناد و پرداخت حقوق دولتی را نداشته از طرفی نیز در قید تاریخ در سند عادی ميسوسه‌بیه بوده‌اند شورای محترم نگهبان به موجب استفتاء یکی از مجتهدین نظریه را اِزار نموده که به موجب آن اطلاق مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت که دلالت بر بی‌اعتباری سند عادی دارد، تخصیص خورده است. یعنی در مواردی که سند عادی همراه با قرائن و ادله‌ای مانند شهادت شهود و بینا است، سند عادی را حاکم و وارد بر سند رسمی می‌داند. نتیجه این نظر این است که دولت نباید طبق ماده ۲۲ فقط کسی را که سند مالکیت به نام او صادر گردیده یا در اثر ارث و معاملات ملکی به نام او منتقل شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده مالک بشناسد و در هر مورد که صحت یک سند عادی با قرائن و ادله در دادگاه اثبات گردد با سند رسمی برابر بوده و سند رسمی هیچ ترجیحی بر سند عادی ندارد و چه بسا با این سند عادی حکم به ابطال آن سند رسمی داده می‌شود با این وصف ماده ۲۴ قانون ثبت نیز دیگر از اعتبار ساقط خواهد شد. لذا به نظر نگارنده باید مجلس شورای اسلامی بنا به مصالح اجتماعی و مقتضیات زمانه و حفظ ثبوت معاملات با سند رسمی، با نگاه جامع و کلان هرچه سریع‌تر قانونی جهت جلوگیری از این امر تصویب نماید.

۸- از دیگر وظایف سردفتران اسناد رسمی انجام گواهی امضای ذیل اسناد عادی است و سند عادی‌ای که امضای ذیل آن گواهی شده به منزله سند مسلم‌الصدور تلقی می‌گردد. این سند از حیث اعتبار با دیگر اسناد عادی، این تفاوت را دارد که حسب مورد غیرقابل انکار یا تردید است. در این مورد انکار از طرف منسب‌الیه و تردید از طرف شخصی که با منسب‌الیه رابطه دارد مسموع نیست به عنوان مثال تردید وارث نسبت به امضای مورث یا تردید موکل نسبت به امضای وکیل شنیده نخواهد شد. ملاک این عمل ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران و نیز بند ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه‌ها: بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد... (معروف به آیین‌نامه اصلاحی قانون دفاتر) است. به نظر می‌رسد در بند ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه مذکور که در آن گواهی امضای اسناد رسمی منتهی گردیده این امر مبتنی بر نگاه اقتصادی به حق‌الثبت و درآمدزایی دولت از اسناد رسمی بوده و این موضوع باعث محدودیت‌های زیادی برای این امر پسندیده یعنی مسلم‌الصدور بودن اسناد عادی ایجاد نموده که حاصل آن ازدحام پرونده‌های فراوانی در دادگستری باشد چه بسا افرادی با امضای ذیل سند عادی بعداً در مقام انکار یا حسب مورد تردید از طرفی مرتبطين برآمده و چون هم انکار و هم تردید یک نوع اظهار بوده و به صرف ادعای آن بار اثبات صحت و انتساب سند بر دوش طرف مقابل قرار گرفته که با صرف وقت هزینه زیاد باید از عهده آن برآید. به نظر می‌رسد دولت اگر قصد ترغیب افراد جامعه را به تنظیم سند رسمی دارد. ممنوع کردن گواهی امضای سند مالی راه حل مناسب این کار نیست چه بسا با تصدیق امضای ذیل یک سند می‌توان تا حدودی به اصحاب سند اطمینان خاطر بخاطر عطا نموده و با آغاز سیاست دقیق‌تر در مرحله بعدی آنها را به تنظیم سند رسمی تشویق نمود. سوالی که پیش می‌آید آن است که چرا مبیعه‌نامه در مورد املاک یا اوتومبیل یا صلح سهام شرکت‌ها و یا رسید دریافت یا پرداخت مال یا پول قابل گواهی امضا نیست؟ در پاسخ به این سؤال اگر موضوع حق‌الثبت آن است می‌توان با اخذ درستی از حق‌الثبت برای این کار که بسیار کمتر از سند رسمی باشد موجبات انجام این عمل را ایجاد نموده و رابطه قراردادی افراد جامعه را استحکام بخشید هر چند می‌دانیم سند گواهی امضا شده هرگز اعتبارات ویژه سند رسمی را نداشته ولی در جای خود بسیار سودمند خواهد بود و به نظر می‌رسد نگاه درآمدزایی به حق‌الثبت مانع این امر شده است و حاصل این کار چیزی جز سرگردانی افراد در دادگستری و صرف بودجه کلان توسط دولت برای

رسیدگی های بعدی در دادگستری نخواهد بود.

۹- از جمله ضربات و آسیب هایی که به اعتبار سند رسمی وارد آمد می توان تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت را نام برد. قضیه از این قرار بود که با وقوع انقلاب اسلامی ایران عده ای سرمایه دار و صاحبان زمین های بزرگ در شهرها و روستاها قصد خروج از کشور را داشتند و عده ای مستضعف و نیازمند با داشتن فرزندان زیاد فاقد مسکن و خانه بودند. قوانین مصوب و جاری نیز مانع تفکیک آسان و دلخواه زمین ها به قطعات کوچک می شد لذا در آن شرایط بحرانی خرید و فروش زمین با قولنامه و سند عادی و بعداً هم با بیع نامه رواج پیدا کرد. صاحبان املاک و زمین ها بدون تشریفات قانونی اقدام به خرید و فروش زمین ها در قطعات کوچک ۵۰ یا ۱۰۰ متری و... نمودند و آنها را به نیازمندان با سرعادی انتقال داده و در پاره ای موارد ائمه جمعه و حاکمان شرع اقدام به واگذاری زمین های روستایی به افرادی به مستضعفان نمودند و متعاقباً در این اراضی بدون اخذ جواز ساخت اقدام به احداث بنا گردید. عده ای سودجو نیز زمینی مثلاً به مترائ هزار متری خریداری نمودند آنها را به مترائ های پنجاه متری تفکیک و به متقاضیان انتقال دادند. در همه این موارد به جهت شرایط بحرانی انقلاب و جنگ، احداث بنا بدون هیچ مجوزی انجام شد و این در حالی بود که سازمان های آب و برق نمی توانستند به ساکنان این خانه ها بدون سند رسمی انشای آب و برق بدهند. اوایل این ساکنان بدون آب و برق زندگی خود را سپری نمودند. بعد از مدتی جلوی ادارات برق و آب برای اخذ انشعابات تجمع می کردند. لذا مسئولین امر ناچار شدند فکری به حال این افراد نمایند و با دور زدن قوانین و اخذ تعهدنامه رسمی بجای بر اینکه کشف فساد در سند عادی برعهده متصرف است به این خانه ها اشتراک های آب و برق داده شد، بعد از مدتی دولت هم که شاهد بود این املاک با سند عادی دست به دست شده و خرید و فروش به صورت عادی انجام می شود و دولت را از مالیات و عوارض محروم می کند، با همکاری سازمان ثبت و به قول مرحوم دکتر هاشمی ریاست وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قانون بی قانونی تحت عنوان اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت برای مدت یک سال تصویب گردید تا با ارائه اسناد عادی به هیئت ویژه ای در اداره ثبت موجبات اعطای سند رسمی به این خانه ها فراهم شود اما متأسفانه این روند با اصرار نمایندگان مردم در مجلس شورای اسلامی تا سال ۱۳۸۴ ادامه پیدا نمود و رسیدگی به تقاضاها تا سال ۱۳۹۰ نیز ادامه پیدا کرد و چند میلیون سند مالکیت در اجرای مواد

۱۴۷ و ۱۴۸ توسط ادارات ثبت صادر شد و در سال ۱۳۹۰ هم خلف صالح و جایگزین این مواد قانونی موسوم به قانون «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» بدون محدودیت زمانی تصویب گردید که هنوز هم رقیب جدی برای سند رسمی و عدم رعایت مقررات تفکیک می‌باشد. اگرچه اسناد صادره به استناد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و قانون تعیین تکلیف اعتبار سند صادره ماده ۲۲ قانون ثبت را ندارد و در خود این قوانین به صراحت آمده که صدور سند مانع مراجعه متضرر به دادگاه نیست اما سؤالی که در ذهن همچنان بی‌پاسخ می‌ماند این است که آیا حاکمیت در پی آن است که سند رسمی صادر نموده ولی باب مزایه و دعوا را همچنان مفتوح نگه دارد یا دولت باید طریقی اتخاذ نماید که موجب کاهش دعاوی گردد؟ آیا جز این است که سند رسمی باید فصل الخطاب باشد و مانع هرگونه ادعا باشد.

۱۰- از جمله مواردی که لازم است با تحقیق در حقوق کشورهای هم‌سو با حقوق ما مورد مذاقه قرار گیرد مسئله عدم رعایت بعضی تشریفات در سند رسمی است. قانون مدنی در ماده ۱۲۹۳ اشعار می‌دارد که اگر رعایت مقررات قانونی در تنظیم سند نشود چنانچه سند دارای امضا یا مهر طرف باشد اعتبار آن است و در ماده ۱۲۹۴ فقط عدم رعایت مقررات راجع به حق‌الثبت (حق تمیر) را موجب عادی شدن سند نمی‌داند. اگر بخواهیم از این ماده مفهوم مخالف بگیریم باید بگوییم هر سند رسمی که رعایت نشود فوراً سند از رسمیت می‌افتد اما این نظر باب سوءاستفاده‌های زیادی را باز می‌کند و چه بسیار اسناد به ظاهر رسمی که از رسمیت خارج می‌شوند مثلاً طبق قانون ثبت معاملات منحل در یک جلسه ثبت و سند را امضا کنند حال اگر با تأخیر زمانی این اتفاق بیافتد بلکه سردفتر باید در محل دفترخانه تنظیم سند نماید حال اگر سردفتری سیستم متصل به ثبت آنی خود را به فاصله نزدیکی با دفتر که شخص معلولی در اتومبیل قصد امضای سند را دارد منتقل کند و یا اینکه اگر در سندی مثلاً پایان کار اخذ نشده باشد یا گواهی مالیاتی در جایی که لازم است اخذ نشود آیا سند عادی است و از رسمیت خارج می‌شود یا فقط موجب تعقیب انتظامی سردفتر شده و تخلف سردفتر محرز می‌شود و سند از رسمیت نمی‌افتد؟ پاسخ به این پرسش‌ها به تفصیل نیازمند تحقیق جامع و دقیقی است اما رویه قضایی دادسراها و دادگاه‌های انتظامی سردفتران به کمک آمده و در بسیاری از موارد سند را رسمی می‌داند و فقط به تخلف سردفتر می‌پردازد زیرا اصل بر ثبات و حفظ سند رسمی است ولی به‌طور قانونی ما نیازمند احصای موارد مذکور به‌طور دقیق هستیم.

۱۱- در کشور ما که حقوق تابع نظام نوشته شده است نفوق و برتری همیشه با قانون موضوعه است. از نظر حقوقی قانون عادی مجموعه مقرراتی است که توسط مجلس شورای اسلامی وضع و به تأیید شورای نگهبان رسیده باشد و بر اساس ماده ۲ قانون مدنی ۱۵ روز پس از درج در روزنامه رسمی لازم‌الاجرا می‌گردد. از طرفی چون قانون کلی است در بسیاری از موارد در قوانین مصوب الزام به تنظیم آیین‌نامه اجرایی آن قانون توسط یک یا چند وزیر یا هیئت دولت و تصویب آن پیش‌بینی می‌گردد. آیین‌نامه توسط کارشناسان امر تهیه و به امضای مقام صالح پیش‌بینی شده می‌رسد، با وجود این از سوی دیگر در بسیاری موارد مدیران سازمان‌ها برای حسن اجرای امور و رعایت دقیق قانون اقدام به تنظیم بخش‌نامه و دستورالعمل و شیوه‌نامه برای اجرای قانون می‌کنند که این موضوع موجب مشورت سیدهای به علت عدم جامعیت و فراگیر و به‌روز بودن قوانین ثبتی گریبان‌گیر سردفتران اسناد رسمی می‌باشد. وجود بسیاری از آیین‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها خلاف قانون است در یک نگاه کلی نقطه قانون است که موجد حق و تکلیف برای سردفتران می‌باشد. و آیین‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها می‌توانند تکلیفی وضع نموده یا از حدود قانون فراتر روند. متأسفانه در بسیاری از موارد حقوق ثبت خلاهای قانونی با آیین‌نامه و بخش‌نامه‌های خلاف قانون جبران می‌شود. سردفتران باید دقت بر قانون احاطه داشته و خود را مکلف به رعایت دقیق قانون بدانند و در هر مورد که آیین‌نامه و بخش‌نامه‌ها را خلاف قانون می‌داند حجم عظیم این بخش‌نامه‌ها امر تشخیص تمام برای بی‌اعتباری آنها نیز کاری بسیار طاقت‌فرسا است.

۱۲- سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که مسئولان تنظیم و ثبت اسناد رسمی می‌باشند نه در جایگاه قضاوت و اجرای عدالت قرار دارند و نه در جایگاه وکالت و دفاع از حق، بلکه به‌عنوان تنظیم‌کننده سند بهترین یاور و حامی حقیقت و بهداشت حقوق جامعه می‌باشند. عمل ایشان آرامشی پایدار را به اصحاب یک سند به‌طور خاص و به جامعه به‌طور عام به ارمغان می‌دهد بدون اینکه به طی مسیر طولانی و تشریفات پردردسر و پرهزینه رسیدگی قضایی نیازی باشد ایشان رنجی طاقت‌فرسا را با اعمال درایت و همه دانش حقوقی خود که باید حاوی آخرین تغییرات و اطلاع از قوانین ماهوی و شکلی بوده به جان خویش می‌خرند تا آرامشی پایدار را به جامعه تقدیم نمایند. لذا هرگز نباید به صاحبان این حرفه علمی خصوصاً از جانب متولیان و سایر قوا بالاخص قوه قضاییه و سازمان ثبت به دید کمتر از شأن ایشان نگریسته شود چه رسد به اینکه با

پیش‌داوری متخلف بودن با آنها برخورد شود.

۱۳- اگر کسی سؤال کند آیا اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی راجع به معاملات غیرمنقول از قبیل فروش و صلح و... تماماً قابل استناد و رسمی است یا خیر. اینجانب متأسفانه باید اعلام کنم که قسمت مربوطه به ثمن معامله و بهای آن غیر واقعی و غیر قابل استناد است و چه بسیار برای متعاملین جای شگفتی و تعجب دارد که چرا در سند آنها مبلغ واقعی یا قیمت روز مورد معامله درج نمی‌گردد. در پاسخ باید گفت اصولاً ایجاد حق و تکلیف و امتیازات و میزان حق‌التحریر «دستمزد کارهای دفترخانه» باید به موجب قانون مصوب مجلس شورای اسلامی تعیین شود اما در مسیر قانون‌گذاری برای این مورد ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ که بر مبنای قانون حاکم در زمان سرورش یعنی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ تدوین شده است و آن قانون در سال ۱۳۸۴ به موجب قانون لاحق دفاتر اسناد رسمی نسخ گردیده به این مطلب تصریح گردید که «حق‌التحریر راجع به معاملات غیرمنقول بر مبنای مبلغ مندرج در سند دریافت می‌گردد». دفاتر اسناد رسمی هم از سابق میزان واقعی ارزش ملک را به اظهار طرفین در سند قید نمود و اساس آن طبق تعرفه مندرج در مواد ۵۰ و ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ اقدام به اخذ حق‌التحریر می‌نمودند اما ناگهان در سال ۱۳۸۷ با الحاق یک تبصره به ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ رئیس محترم قوه قضاییه اعلام نمود که حق‌التحریر باید از ارزش معاملاتی اعلامی توسط اداره دارایی اخذ گردد نه مبلغ واقعی مندرج در سند که این امر مخالف صریح قاعده فقهی (من له الغنم فعلیه الغرم) بوده و نمی‌توان مسئولیت سردفتر را بر مبنای قیمت واقعی سند دانست اما حق‌التحریر تنظیم سند را بر اساس قیمت ارزش معاملاتی که گاهی یک درصد ارزش واقعی هم نمی‌شود محاسبه نمود. این امر باعث می‌شود مثلاً اگر امروز ملکی در دفترخانه خریداری شده و قرار است در وثیقه دادگاه قرار گیرد مرجع قضایی اقدام به تعیین کارشناس و تحمیل هزینه‌های گزاف کارشناسی برای تشخیص قیمت واقعی ملک می‌نماید. اگر بحث بالابودن میزان حق‌التحریر سردفتر در میان است باید گفت که در همه دنیا صاحبان حرف و مشاغل حقوقی با توجه به مسئولیت سنگین آنها از درآمد مکفی و بالایی برخوردار هستند و اگر قصد کم کردن این مبالغ در دفترخانه‌ها می‌باشد چاره کار الزام به درج قیمت واقعی و اخذ هزینه‌ها از قیمت واقعی با ضریب کمتر خواهد بود متأسفانه با رویه موجود ضربه

مهلکی به اعتبار اینگونه اسناد به دلیل غیرواقعی بودن مبلغ مندرج در آنها وارد شده است جای آن دارد ابطال تبصره الحاقی به ماده ۵۸ آیین‌نامه چون برخلاف قانون است از دیوان عدالت اداری خواسته شود چه بسا اسنادی که ترجمه شده و به دیگر کشورها جهت استناد فرستاده می‌شوند آن وقت باید توضیح داده شود که همه قسمت‌های سند قابل استناد است به‌جز ستون بهای مورد معامله که آنها غیرواقعی است و این امر به هیچ عنوان مستحسن نمی‌باشد.

۱۴- اگرچه بعد از انقلاب اسلامی با نگرش یک‌سویه فقهی خاص بدون ملاحظات اجتماعی توسط برخی نهادها بعضی از مواد قانونی ثبت مورد بی‌مهری قرار گرفته و موجب تفوق سند عادی بر سند رسمی تا حدودی فراهم شده است. البته می‌توان امیدوار بود که به مدد رویه قضایی باز هم شاهد استحکام سند رسمی در همه موارد بر سند عادی باشیم؛ زیرا نظم اجتماع و برخورداری افراد جامعه از اعتماد به سند رسمی اصلی است که اگر اهمیت بیشتری برخوردار است؛ اگرچه موجب تضارر افراد قلیلی به علت تساهل و تساهل می‌شود.

۱۵- کتاب حاضر به‌عنوان مجموعه‌ای مختصر در برگیرنده قوانین مهم ثبتی و آیین‌نامه‌های اجرایی قوانین بوده که به دست گروه محترم علمی انتشارات مؤسسه چتر دانش تدوین گردیده است. از ویژگی‌های این مجموعه در حین اختصار این است که شامل آخرین قوانین ثبتی در حوزه ثبت و آیین گردیده و می‌تواند مورد استفاده جمیع محققین و قضات و وکلای محترم دادگستری و مدرسین حقوق و دانشجویان عزیز به‌ویژه رشته نوپای حقوق ثبتی قرار بگیرد.

امید آنکه از این به بعد شاهد اعتلای داشتن حقوق ثبت و افزایش روزافزون این شاخه از حقوق با تهیه و تدوین قوانین کارآمد به‌روز ثبتی توسط نسل فرهیخته دانشگاهی باشیم.

رضا کریمی منفرد

تابستان ۱۳۹۷ هجری شمسی