

## نهاد سردفتری در ایران

دکتر سید عباس سیدی آرائی<sup>۱</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۰۲/۳۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۰۱/۱۵

برای انجام رسالت نهاد سردفتری ایران مجموعه ای به فعالیت می پردازد. نقایص بسیاری در مقررات حاکم موجودند که کارکرد این مجموعه را با مشکل مواجه می سازند. تلاش نگارنده در این مقاله، معرفی مجموعه مذکور و تأثیر برخی از نقایص موجود در مقررات از حیث کارکرد آن است. موضوعات مورد نظر با تمایز دو نوع سردفتر (الف) و دو نوع دفتریار (ب) بررسی می شود.

### الف) دو نوع سردفتر

سردفتر اسناد رسمی (۱) و سردفتر ازدواج و طلاق (۲)، به ترتیب در رأس دو دفتر یعنی دفتر اسناد رسمی و دفتر رسمی ازدواج و طلاق قرار دارند.<sup>۲</sup> قبل از ورود به بحث، باید دانست که اسناد

---

۱- نویسنده مسؤول: سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۵۵۹ تهران، عضو هیأت تحریریه ماهنامه «کانون» و دکترای حقوق خصوصی از دانشکده حقوق دانشگاه لیون ۳ فرانسه.

abbas.seyedi@yahoo.com

۲- توضیح ماهنامه «کانون»: بدیهی است که طبق مقررات، دفتر رسمی ازدواج، حق انجام امور راجع به طلاق را ندارد و آن دفتر رسمی که جهت هر دو موضوع پروانه فعالیت دارد، زیر عنوان دفتر رسمی ازدواج و طلاق، فعالیت می نماید.

تنظیمی توسط دفاتر ازدواج و طلاق نیز رسمی هستند و از مزایای چنین سندی برخوردارند. یادآوری این واقعیت به این دلیل است که شاید نام‌های انتخاب شده برای این دو نوع سردفتر مخاطب را به اشتباه بیندازند. این‌ها نام‌های برگزیده توسط قانونگذار هستند و مابه همین جهت آنها را برگزیدیم.

### ۱. سردفتر اسناد رسمی

در هر دفتر اسناد رسمی، جایگاه اول را سردفتر به خود اختصاص می‌دهد. او مدیر و مسؤول تمامی امور دفتر خانه است. هنرش به این صورت خلاصه می‌شود: نوشتن سند رسمی و معتبر. رابطه اش با جامعه، متقابل است. او تأثیر مهمی بر جامعه دارد. به ویژه او امنیت را به روابط قراردادی مردم و اسنادشان می‌دهد. در مقابل، جامعه نیز جایگاه بالایی به وی می‌دهد. مردم ترجیح می‌دهند که اسنادشان در دفتر اسناد رسمی و نزدیک سردفتر، رسمی شود، هر چند که در پاره‌ای از موارد مجبور به انجام این کار نباشند. نباید ایراد شود که مردم برای رسمی شدن اسنادشان در دفاتر اسناد رسمی هزینه می‌پردازند و زمان زیادی صرف می‌کنند، زیرا در عوض، امنیت و اطمینان را برای روابط قراردادی و اسنادشان به‌ارمغان می‌آورند. پشت پرده تمامی این واقعیت‌ها، نقش سردفتر انکارناپذیر است. چرا که در یک دفتر اسناد رسمی، سردفتر مسؤول اصلی است. از دید قانونگذار سردفتر شاهی ویژه برای اسناد مردم است. نقش او آنقدر بنیادی است که نقش دیگران را در خود حل می‌کند. در سال‌های اخیر، حقوقدانان جوان تمایل زیادی را به حرفه سردفتری نشان داده‌اند، هر چند مسؤولیت در این حرفه سنگین است. دلیل اصلی آن را باید در جایگاهی که این حرفه در جامعه به خود اختصاص داده است و نیز در به هم ریختگی سایر مشاغل حقوقی جستجو کرد. این وضعیت، به هیچ وجه، نتیجه برنامه ریزی متولیان امور سردفتری نیست.

مطابق ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران - مصوب ۱۳۵۴ -، دفتر خانه اسناد رسمی واحد وابسته به قوه قضائیه است.<sup>۱</sup> دفتر اسناد رسمی با این ویژگی،

۱ - البته در متن ماده یک مذکور پیش بینی شده: «دفتر خانه اسناد رسمی، واحد وابسته به وزارت دادگستری است...». پس از پیروزی انقلاب اسلامی در ایران، شورای انقلاب فرهنگی ابتدا بخش قابل توجهی از وظایف وزارت

رابطه‌ای ویژه بین سردفتر و قوه قضائیه ایجاد می‌کند، به نحوی که باید بپذیریم که سردفتر نیز وابسته به قوه قضائیه است. در واقع، همانطور که خواهیم دید دفاتر اسناد رسمی به غیر از سردفتر، افراد دیگری را نیز در خود جای می‌دهند که حضورشان در آنجا اجباری است. اما دفاتر اسناد رسمی با این ویژگی هیچ‌جایی را بین سردفتر و شخص ثالث ایجاد نمی‌نماید. در واقع، نقش کارکنان در دفتر اسناد رسمی، [به هیچ‌وجه] قابل مقایسه با نقش سردفتر نیست. مسؤلیت مطلق سردفتر به تمامی اعمالی که در دفتر خانه صورت می‌پذیرد، هر چند توسط افرادی غیر از وی صورت گرفته باشد، گسترش می‌یابد. رابطه سردفتر با دفتر خانه اش می‌تواند به این صورت تعبیر شود: وحدت با وجود کثرت. سردفتر نمی‌تواند با استناد به این کثرت از مسؤلیت فرار کند. این واقعیت که ماده ۲۹ ق.د.ا.ر.ک. پیش‌بینی می‌کند که سردفتر مکلف به رعایت نظامات قوه قضائیه است، نتیجه مستقیم وابستگی سردفتر اسناد رسمی [از نظر نظارتی] به قوه قضائیه است. به هر صورت، ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک این وابستگی را برای سردفتر به ارمغان می‌آورد. در واقع، ماده ۲ آن قانون پیش‌بینی می‌کند که اداره امور دفتر خانه به عهده شخصی است که برابر مقررات این قانون، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک پیشنهاد و پس از اخذ نظر مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران به موجب ابلاغ قوه قضائیه منصوب و سردفتر نامیده می‌شود. به این ترتیب، می‌بینیم که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فقط حق پیشنهاد شخص

---

دادگستری را بر عهده شورایی به نام «شورای سرپرستی وزارت دادگستری» گذارد. سپس شورای انقلاب فرهنگی با توجه به تأسیس شورای عالی قضایی (اصل ۱۵۷ قانون اساسی سابق)، وظایف یادشده را بر عهده این شورا قرار داد. (لابحه قانونی اختیارات مربوط به شورای عالی قضایی مصوب ۱۳۵۹/۴/۲۲) در بازنگری قانون اساسی که در تاریخ ۱۳۶۸/۵/۶ صورت پذیرفت شورای عالی قضایی که در رأس قوه قضائیه بود، از نظام قضایی کشور حذف و مدیریت فردی رییس قوه قضائیه جایگزین آن شد. (اصول ۱۵۸، ۱۵۷، ۱۶۰ و ۱۶۲ ق.ا.) برابر اصل ۱۶۲ ق.ا. بازنگری شده، وزیر دادگستری مسؤلیت کلیه مسایل مربوطه به روابط قوه قضائیه با قوه مجریه و قوه مقننه را بر عهده دارد...". بنابراین در هر موردی که در قوانین پیش از انقلاب و قوانین مصوب شورای انقلاب و وظیفه و اختیاری برای وزیر دادگستری یا وزارت دادگستری معین شده و همچنین در هر موردی که در قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی، وظیفه و اختیاری برای شورای عالی قضایی تعیین شده است، آن وظیفه و اختیار به رییس قوه قضائیه یا قوه قضائیه واگذار شده است.

صالح را برای سمت سردفتری داراست. این در حالی است که اصولاً مقام پیشنهاددهنده حق انتصاب ندارد. بنابراین در این مورد سازمان یادشده حق ندارد خودش سردفتر را تعیین کند و همچنین نمی‌توان به آن در این مورد تفویض اختیار نمود.<sup>۱</sup> با این حال، در حال حاضر، ابلاغ حکم سردفتران، به لطف تفویض اختیار رییس قوه قضائیه [پس از طی مراحل قانونی] توسط رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود.

پرواضح است که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هر کسی را به سمت سردفتری منصوب نخواهد کرد. [شرایط لازم برای سردفتر شدن، ابتنای قانونی دارد.] تعداد زیادی سند برای آنکه در دفتر اسناد رسمی با محوریت سردفتر رسمی شوند، در نظر گرفته شده‌اند.<sup>۲</sup> رسالت سردفتر به صرف نوشتن سند و قرارداد و انجام گواهی امضا محدود نمی‌شود. او بایستی سند‌های مطمئنی تنظیم نماید که نتوان به آسانی زیر سؤال برد. بنابراین او باید عامل به اجرای قانون و مقررات باشد. در واقع، در هر دفتر اسناد رسمی قانون به مانند نقطه پرگاری است که تمام امور با اتکاء بر آن انجام می‌شود. مقررات، نقطه عزیمت تمام تصمیمات سردفتر هستند. او باید کلیت حقوق را بداند و در زمینه حقوق خصوصی و به ویژه حقوق قراردادها متخصص باشد.

از جهت اخلاقی او باید رازدار، قابل اعتماد و امین باشد. او ملزم است که اسرار حرفه‌ای را حفظ کند. این تکلیف به عنوان تکلیفی مطلق به تمام اسناد و اعمال مشتریان سرایت می‌یابد. به علاوه، در موارد متعددی او نقش داور را بازی خواهد کرد. اما این ویژگی‌ها باز کفایت نمی‌کند. او باید دقیق و موشکاف باشد، چرا که نقشی پیش‌گیرنده و امنیت‌دهنده دارد. اسنادی که او تنظیم می‌کند باید که مانع از ایجاد بسیاری از مراعات شود. وی رابطه قراردادی مردم را اصلاح می‌کند. مسؤولیت سنگین او حضوری همیشگی دارد. در نتیجه، شرایطی که برای دسترسی به شغل سردفتری در نظر گرفته می‌شود باید سخت‌گیرانه‌تر از آنهایی باشند که برای حرفه و کالت

۱- غلامرضا شهری، حقوق ثبت (اسناد و املاک)، چاپ بیست و هفتم، پاییز ۱۳۸۸، ص ۲۸۳ و ۲۸۴.

۲- برای نمونه، ر.ک.: مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰- و ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی - مصوب ۱۳۸۹-؛ همچنین، ر.ک.: سید عباس سیدی آرانی، «رسالت دفتر اسناد رسمی»، ماهنامه «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، ش. ۱۴۳ و ۱۴۴، مرداد و شهریور ماه ۱۳۹۲، صص. ۱۶۸-۱۴۷.

و حتی قضاوت در نظر گرفته شده‌اند. منتهی شرایط در نظر گرفته شده به موجب مقررات چنین توقع به جایی را برآورده نمی‌کنند.

با عنایت به قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران - مصوب ۱۳۵۴ -، متقاضیان حرفه سردفتری باید واجد پاره‌ای از شرایط و فاقد برخی از شرایط باشند. این شرایط آنان را از گذراندن امتحان کتبی و اثبات صلاحیت اشتغال به سردفتری در مقابل داوران و همچنین اخذ گواهی صلاحیت اخلاقی صادره توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معاف نمی‌کند. باری، در این مختصر، صرفاً شرایط علمی که متقاضی حرفه سردفتری باید دارا باشد، بررسی می‌شود. چرا که این شرایط نتایج مهمی در مشکلات موجود در کارکرد سردفتری و دفتر اسناد رسمی دارند. در این مقاله، فقط این شرایط را بررسی خواهیم کرد و در مقاله‌های بعدی به تجزیه و تحلیل آثارشان روی مشکلات موجود دفاتر اسناد رسمی خواهیم پرداخت.

مطابق ماده ۶ق.د.ا.ر.ک.، متقاضی شغل سردفتری باید یکی از تحصیلات حقوقی یا سوابق حرفه‌ای ذیل را داشته باشد:

۱. اشخاصی که دارای لیسانس حقوق در رشته قضایی یا منقول از دانشکده الهیات یا دانشکده سابق معقول و منقول باشند.

۲. کسانی که دارای دو سال سابقه خدمات قضایی یا وکالت پایه یک دادگستری باشند.

۳. سایر لیسانسیه‌ها به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری.

۴. اشخاصی که از مراجع مسلم، دارای تصدیق اجتهاد طبق آیین نامه‌ای که به تصویب وزارت دادگستری می‌رسد، باشند.

۵. دفتریارانی که دارای گواهی قبولی امتحان مخصوص سردفتری و دفتریاری موضوع شق سوم ماده ۱۰ قانون دفتر اسناد رسمی - مصوب ۱۳۱۶ - باشند، به شرط داشتن پنج سال سابقه دفتریاری.

۶. دفتریارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند، به شرط داشتن هفت سال سابقه دفتریاری اول.

۷. دفتریاران اول که در تاریخ تصویب این قانون شاغل بوده و ۱۵ سال سابقه دفتریاری اعم از

متناوب و مستمر داشته باشند.

وجود این شرایط و نبود شرایطی دیگر، کفایت از این نمی‌کند تا متقاضی به عنوان سردفتر اسناد رسمی صالح باشد. بایستی که او برخی از امتحانات را با موفقیت پشت سر بگذراند تا این که صلاحیت علمی و اخلاقی خود را در این زمینه ثابت کند. در واقع، دوره دسترسی به حرفه سردفتری وجود دارد. راه اول رسیدن به شغل سردفتری، راه عمومی است. در این راه، متقاضی ملزم است که در امتحان کتبی که برابر مقررات هر سال برگزار می‌شود، شرکت کند. او پس از این که در این امتحان کتبی پذیرفته شد، ملزم است مرحله اختبار در مقابل هیأتی که چگونگی انتخاب اعضای آن را ماده ۳ آیین نامه موسوم به آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران - مصوب ۱۳۵۴ - مشخص می‌کند، نیز با موفقیت سپری کند. در صورت موفقیت در امتحان کتبی و اختبار [شفاهی و حضوری]، سازمان ثبت اسناد و املاک به بررسی صلاحیت اخلاقی متقاضی خواهد پرداخت. راه دوم رسیدن به حرفه سردفتری، راه اختصاصی است. در این راه، متقاضی سردفتری باید با امضای قرارداد و گذاری امتیاز دفتر با سردفتری که به مرحله بازنشستگی رسیده است یا با ورثه سردفتر فوت شده، تشریفات سردفتر شدن را آغاز کند. در واقع، برابر ماده ۶۹ ق.ا.ر.ک، افراد اخیر می‌توانند تحت شرایطی شخصی را به عنوان جانشین به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی کنند.

دیدیم که سردفتران تأثیر قابل توجهی بر جامعه خود دارند. در مقابل، جامعه نیز جایگاه ویژه‌ای را به ایشان اختصاص می‌دهد. کانون سردفتران و دفتریاران به عنوان نماینده قانونی سردفتران قابلیت ورود متقاضی سردفتری را در حرفه بررسی می‌کند. بنابراین صلاحیت متقاضی صرفاً نباید از نکته نظر علمی و اخلاقی بررسی شود. متقاضی بایستی که خود را با نظامات کانون سردفتران و دفتریاران سازگار کند تا بتواند رسالت خود را در مقابل جامعه به انجام رساند. و این دلیلی است بر این که برای انتصاب سردفتر، نظر مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران باید درخواست شود. اما از عبارت «نظر مشورتی» نباید مفهوم نظری ارشادی و

۱ ماده ۳ آیین نامه مصوب ۱۷ دی ماه ۱۳۵۴ وزارت دادگستری موسوم به آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران - مصوب ۱۳۵۴ -.

اختیاری استنباط کرد. بحث بر سر یک تشریفات اداری ساده نیست. درست است که از لحاظ حقوقی، نظر مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران، رییس قوه قضائیه را مقید نمی‌کند. اما در عمل، این نظرات باید به طور دقیقی مدنظر قرار گیرد. انتصاب نامزدی که هماهنگ با همکاری آنها نیست و در نتیجه توسط کانون یادشده پذیرفته نمی‌شود، چالشی را در حرفه ایجاد می‌کند که به آسانی بر طرف نمی‌شود.

هر چند که انتصاب متقاضی سردفتری توسط رییس قوه قضائیه و مسامحتاً توسط رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، به وی عنوان سردفتر می‌دهد<sup>۱</sup>، این امر کفایت از آن نمی‌کند که وی مشغول به کار شود. به موجب ماده ۱۶ ق.د.ا.ر.ک. و مواد ۷ و ۸ آیین نامه آن سردفتر باید سوگند یاد نماید. همچنین او باید ضامن معرفی کند یا به ایداع وثیقه نقدی یا ملکی یا تضمین بانکی مبادرت کند. این امر برای جبران خسارت وارده به اشخاص و دولت و یا پرداخت محکوم<sup>۲</sup> به نقدی دادگاه انتظامی صورت می‌پذیرد<sup>۳</sup>. به علاوه، او باید نمونه‌ای از امضای خود را به اداره و سازمان ثبت اسناد و املاک بدهد<sup>۴</sup>. در نهایت، او موظف است که حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ صدور ابلاغ نسبت به تأسیس دفتر خانه خود اقدام کند، در غیر این صورت، ابلاغ وی کأن لم یکن خواهد شد<sup>۵</sup>.

پرسشی که در اینجا مطرح می‌شود این است که وضعیت حقوقی سردفتر ایرانی چیست؟ پاسخ به این پرسش مشکل به نظر می‌رسد، چرا که هیچ متنی قانونی سردفتر دفتر اسناد رسمی را تعریف نمی‌کند. بی‌تردید، او کارمند دولت نیست. در واقع، هیچ رابطه استخدامی بین

۱. ماده ۲ ق.د.ا.ر.ک.

۲. منظور آیین نامه بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران می‌باشد که در تاریخ ۱۷ دی ۱۳۵۴ به تصویب وزارت دادگستری رسیده است.

۳. ماده ۹ آیین نامه ۱۷ دی ۱۳۵۴.

۴. ماده ۴ نظامنامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۴ اردیبهشت ۱۳۱۷، در این خصوص، ر.ک.: محمود تفکریان،

همان، ص. ۵۶.

۵. ماده ۷۴ ق.د.ا.ر.ک.

او و دولت وجود ندارد.<sup>۱</sup> با وجود این، می‌توان او را به عنوان نماینده حاکمیت برای اجرای بخشی از قدرت حاکمیت تلقی کرد. رسالت سردفتر ایرانی اجرای بخشی از خدمات عمومی است. چرا که فعالیت وی برای رفع نیازهای عمومی است. این نیازها باید وسیله قدرت عمومی کنترل و تضمین شود. برای همین امر است که سردفتر به موجب ابلاغ قوه قضائیه منصوب می‌شود. او فعالیتش را تحت نظارت و کنترل قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک انجام می‌دهد. اما باید توجه داشت که نظارت در اینجا به معنای تابعیت نیست. در واقع، سردفتر ایرانی در انجام فعالیتش تابع قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیست.

سردفتر باید همیشه در دفتر خانه خود حاضر باشد، هر چند که هیچ مشتری نداشته باشد.<sup>۲</sup> او نمی‌تواند دفتر خانه خود را بدون مجوز اداره ثبت اسناد و املاک ترک کند. دفتر خانه اش به غیر از روزهای جمعه و سایر روزهای تعطیل، باز است. در هر لحظه می‌توان از سردفتر خواست که تنظیم سند کند و او حق استنکاف ندارد، مگر آنکه مفاد سند مخالف قوانین، مقررات، نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد.<sup>۳</sup> به این ترتیب است که دوام و ادامه خدمات عمومی واگذار شده به سردفتر تضمین می‌شود. برای تضمین دوام، امتیاز، اسناد و دفاتر دفترش به جانشین واگذار می‌شوند. در جای خود خواهیم دید که با اجرای فردی حرفه سردفتری این ویژگی‌های مهم حرفه با مشکل مواجه می‌شوند.

## ۲. سردفتر از دواج و طلاق

قصد قانونگذار بر این که امر رسمی شدن اسناد از دواج و طلاق را به بخش خصوصی واگذار نماید، باعث ایجاد سردفتری خاص در سیستم حقوقی ایران با نام «سردفتر از دواج و طلاق» شده است. مانند سردفتر اسناد رسمی، او نیز سردفتری است که دفتر خانه خاص خود را دارد ولی وظیفه اش فقط به موضوعات از دواج و طلاق محدود می‌شود. موضوع فعالیت وی مشخص است. منتهی برای روشن‌گری بیشتر در این زمینه، در این مختصر بهتر دیدیم، بدون ورود در

۱. بند «الف» ماده یک قانون استخدام کشوری.

۲. ر.ک.: بند ۱۶ م.ب.ث. تا سال ۱۳۶۶.

۳. ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک.



جزئیات، صرفاً موضوع حق رجوع از طلاق را توضیح دهیم.

طلاق در حقوق ایران همیشه قطعی نیست. قانونگذار در مواردی حق بازگشتی را برای همسران سابق قائل است. این حق بازگشت موجب مواد ۱۱۴۳ تا ۱۱۴۹ ق.م. قانونمند شده است. در این زمینه سه نوع حق بازگشت به رسمیت شناخته شده است:

مورد اول، حق بازگشتی است که به نفع مرد به رسمیت شناخته شده است؛ البته اگر طلاق بائن نباشد. در این مورد، مرد به صورت یک جانبه حق رجوع به زن سابقش را دارد.<sup>۱</sup>

مورد دوم، حق بازگشتی است که به نفع زن به رسمیت شناخته شده است؛ البته اگر طلاق خلع یا مبارات باشد.<sup>۲</sup> در واقع، در این دونوع طلاق، زن حق رجوع به عوض پرداختی جهت طلاق را دارد.<sup>۳</sup> در صورتی که چنین رجوعی صورت پذیرد، حق رجوع سومی می توان تصور نمود؛

در واقع، اجرای این حق رجوع سوم از حق رجوع زن سابق به عوض در طلاق های خلع و مبارات ناشی می شود. اگر شوهر سابق بارد این عوض موافقت کند، طلاق های بائن مذکور در شماره قبل تبدیل به طلاق های غیر قطعی می شود و شوهر سابق به این ترتیب، امکان رجوع به زن سابق خود را پیدامی کند.<sup>۴</sup>

اهمیت این حق رجوع ها نباید دست کم گرفته شود، چرا که اجرای هر یک از آنها به یک عقد از دواج می ارزد. از همین نکته ضرورت ثبت آنها در دفتر از دواج و طلاق دقیقاً فهمیده می شود.

با این مقدمه، ما می توانیم نقش و وظیفه سردفتر از دواج و طلاق را تعریف کنیم: ثبت اسناد از دواج و طلاق و اعلام آنها به اداره ثبت احوال. او وظیفه مشاوره ندارد.<sup>۵</sup> وظیفه اش در میان راه بین خدمات عمومی و مشاغل آزاد قرار دارد. او تکالیفش را مانند صاحب یک حرفه آزاد

۱ - ماده ۱۱۴۶ ق.م.

۲ - مواد ۱۱۴۶ و ۱۱۴۷ ق.م.

۳ - بند ۳ ماده ۱۱۴۵ ق.م.

۴ - بند ۳ ماده ۱۱۴۵ ق.م.

۵ - برای آگاهی از وظیفه مشاوره سردفتر اسناد رسمی، ر.ک.: سید عباس سیدی آرانی، «رسالت دفتر اسناد رسمی»، ماهنامه «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، ش. ۱۴۳ و ۱۴۴، مرداد و شهریور ماه ۱۳۹۲، صص.

تحت کنترل قوه قضائیه، بدون دفتریار، با تحصیلات بیشتر مذهبی انجام می‌دهد. در یک نظام سردفتری مدرن، این نوع سردفتر با این خصوصیات از بین خواهد رفت؛ به ویژه که در سیستم حقوقی ایران، تشریفات مذهبی ویژه‌ای برای ازدواج لازم نیست.

### ب- دو نوع دفتریار

قانونگذار دفتریار اول (۱) و دفتریار دوم (۲) را برای فقط دفاتر اسناد رسمی پیش بینی می‌کند. دفاتر رسمی از دواج و طلاق، فاقد دفتریار هستند. حضور دفتریار اول در هر دفتر اسناد رسمی اجباری است ولی حضور دفتریار دوم در آنجا اختیاری است.<sup>۱</sup>

#### ۱. دفتریار اول

دفتریار اول فرد شماره دو دفتر اسناد رسمی است. در واقع، او معاون دفترخانه و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در دفترخانه است. این عناوین متفاوت و در برخی از جنبه‌ها متضاد، ویژگی مبهمی به رسالت این شخصیت مهم دفتر اسناد رسمی داده است. برای شناخت این وضعیت باید تاریخچه ایجاد این شخصیت مطالعه شود. اگر این تاریخچه بررسی نشود، نمی‌توانیم جنبه‌های مبهم این شخصیت مهم دفترخانه و دلایل وجودی آن را دریابیم. فعلاً به پرسش‌های مهمی که در مورد این شخصیت دفتر اسناد رسمی مطرح است پاسخ نمی‌دهیم، تا در فرصت مناسبتری به آنها پاسخ بدهیم. پرسش‌هایی مانند: گستره دو وظیفه تفویضی به وی چقدر است؟ ابهام موجود در رسالتش به چه صورت در مشکلات موجود دفتر اسناد رسمی نقش دارد؟<sup>۲</sup>

در زمان حاکمیت قانون ثبت اسناد - مصوب ۱۲۹۰ - و قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۰۲ - مسأله حضور نماینده اداره ثبت موضوعیت نداشت. چرا که مراکز تنظیم اسناد در ادارات دولتی ثبت اسناد متمرکز بودند. در این ادارات، کارمندان دولت مبادرت به تنظیم اسناد می‌نمودند و حضور نماینده‌ای از دولت در کنار ایشان منطقی نبود. سه قانونی که پس از آن تصویب شدند شرایط را به کلی دگرگون کردند:

۱ - ماده ۳ ق. د. ا. ر. ک.

۲ - پاسخ به این پرسش‌ها، موضوع مقاله دیگری از همین نگارنده را تشکیل می‌دهد.

اولین قانون، قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۰۷ - است که دفتر اسناد رسمی را به صورتی مشابه شکل امروزی، یعنی نهادی از بخش خصوصی با صلاحیت رسمی کردن اسناد و قراردادها، ایجاد کرد. بنابراین نهاد پیش بینی شده، نهادی غیر دولتی بود و می توانست مانند ادارات ثبت اسناد و املاک به رسمی کردن اسناد بپردازد. از تاریخ تصویب این قانون بود که دو مرجع، یکی دولتی و دیگری، غیر دولتی می توانستند کار رسمی کردن اسناد را به موازات هم انجام دهند. طبیعی بود که [ابتدای راه] در این زمینه حاکمیت به بخش غیر دولتی، اعتماد کامل نداشته باشد. برای رفع نگرانی های حاکمیت، قانون یاد شده ضرورت حضور یک نماینده اداره ثبت را در هر دفتر اسناد رسمی، به منظور نظارت بر تنظیم اسناد، پیش بینی نمود<sup>۱</sup>. بنابراین در هر دفتر اسناد رسمی یک سردفتر، یک نماینده اداره ثبت و در صورت لزوم تعدادی کارمند حضور خواهد داشت. همین وضعیت در زمان حاکمیت قوانین ثبت اسناد و املاک ۱۳۰۸ و ۱۳۱۰ نیز وجود داشته است.

دومین قانون، قانون دفتر اسناد رسمی - مصوب ۱۳۱۶ - می باشد. این قانون صلاحیت رسمی کردن اسناد را از ادارات دولتی ثبت اسناد و املاک گرفت و آن را به طور کامل در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار داد. به این ترتیب، وظیفه دفاتر اسناد رسمی گسترش یافت. در نتیجه، قانون اخیر به افراد حاضر در دفاتر اسناد رسمی شخص دیگری را اضافه کرد که دفتریار نام داشت<sup>۲</sup> و فقط عنوان معاونت دفتر خانه را یدک می کشید<sup>۳</sup>. حضور وی مانع از حضور نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک در دفتر خانه نبود<sup>۴</sup>.

سومین قانون، قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران - مصوب ۱۳۵۴ - بود. این قانون ضرورت حضور شخصی با عنوان نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را در دفتر اسناد که از بیرون به آن دفتر تحمیل می شد، حذف کرد. منتهی از وظیفه این نماینده چشم پوشی

۱ - مواد یک و ۴ قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۰۷ -.

۲ - ماده ۴ قانون دفتر اسناد رسمی - مصوب ۱۳۱۶ -.

۳ - ماده ۲۴ قانون دفتر اسناد رسمی - مصوب ۱۳۱۶ -.

۴ - ماده ۸۱ قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰ - و ماده ۵۶ قانون دفتر اسناد رسمی - مصوب ۱۳۱۶ -.

نکرد و آن را به دفتر یار اول واگذار کرد. بنابراین دفتر یار اول، دو عنوان نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و معاون دفتر خانه را به یدک می کشد<sup>۱</sup>. قانونگذار سال ۱۳۵۴ به این امر بسیار مهم توجه نکرد که این دو وظیفه متضاد، در شخص واحد، قابل جمع نیست.

هیچ دفتری از بیرون به دفتر اسناد رسمی تحمیل نمی شود. توضیح مطلب این که هر سردفتر شخص مورد نظر خود را برای سمت دفتری دفتر تحت تصدی اش به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیشنهاد می کند<sup>۲</sup>. هیچ کس نمی تواند او را ملزم کند که شخص خاصی را برای این سمت معرفی کند. اگر شخص پیشنهاد شده توسط سازمان مزبور پذیرفته نشود، سردفتر شخص دیگری را برای این سمت معرفی می کند و به این ترتیب، پیشنهاد ادامه می یابد تا این که یکی از اشخاص پیشنهاد شده توسط آن سازمان به این سمت منصوب شود<sup>۳</sup>. کانون سردفتران و دفتر یاران، هیچ نقشی در تعیین دفتر یار اول ندارد. این واقعیت که غیر منطقی می نماید، تفاوتی آشکار در تشریفات تعیین دفتر یار و سردفتر به وجود آورده است.

این که دفتر یار اول وسیله سردفتر پیشنهاد می شود، وی را از گذراندن امتحانی کتبی و اختبار در مقابل هیأتی و نیز داشتن صلاحیت اخلاقی، بنا بر تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، معاف نمی کند. به علاوه، برای رسیدن به این سمت، وی باید واجد شرایطی باشد. در میان این شرایط، شرط مدرک تحصیلی قابل تأمل بسیار است. این امر یکی از اموری است که در مشکلات موجود دفاتر اسناد رسمی نقش دارد و چاره ای فوری می طلبد. در واقع، دارندگان لیسانس، در هر رشته و حتی دارندگان دیپلم می توانند به این شغل دسترسی داشته باشند. خوشبختانه شرط دیگری، اما متأسفانه فقط برای دارندگان مدرک دیپلم، وجود دارد: متقاضی دیپلمه دفتری موظف است که یک دوره کارآموزی را پشت سر گذارد<sup>۴</sup>. در هر حال، حضور اجباری این دفتر یار اول مانع حضور اختیاری دفتر یار دوم در دفتر اسناد رسمی نیست.

۱ - ماده ۳ ق.د.ا.ر.ک.

۲ - ماده ۳ ق.د.ا.ر.ک.

۳ - ماده ۳ ق.د.ا.ر.ک.

۴ - ماده ۷ ق.د.ا.ر.ک.

## ۲. دفتریار دوم

جایگاه این دفتریار دوم در دفاتر اسناد رسمی بسیار قابل تأمل است. این کارمند دفترخانه، با نفع بردن از نواقص موجود در مقررات، می‌تواند تارأس دفترخانه ترفیع درجه پیدا کند و جایگاه سردفتری را به صورت موقت یا حتی دائم اشغال کند. از یک طرف، برابر ماده ۱۳ آیین نامه موسوم به آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سرفتران و دفتریاران - مصوب ۱۳۵۴ - دو گروه می‌توانند در صورت مرخصی، معذوریت، تعلیق و انفصال موقت سردفتر، جایگزین وی شوند. گروه اول، سردفتران همان منطقه ثبتی می‌باشند. گروه دوم، دفتریارانی هستند که شرایط دسترسی به شغل سردفتری را دارند. به این ترتیب است که یک دفتریار دوم می‌تواند به صورت موقت جایگاه سردفتر را در یک دفترخانه اشغال کند. چرا که اصطلاح «دفتریار» در این ماده به صورتی کلی به کار رفته است. از طرف دیگر، می‌دانیم که بند ۳ ماده ۶ ق. د. ا. ر. ک. پیش‌بینی می‌کند که دفتریار دارنده لیسانس، هررشته تحصیلی که باشد، به شرط سه سال سابقه دفتریاری حق دسترسی به شغل سردفتری را دارد. در شرایطی که باز اصطلاح «دفتریار» به صورت [مطلق و] کلی به کار رفته است، دفتریار دوم نیز، بدون هیچ تردید، از این امتیاز بهره‌مند خواهد شد.

با وجود این که حضور دفتریار دوم در دفتر اسناد رسمی اجباری نیست، تشریفات تعیین وی دقیقاً مانند دفتریار اول است. همچنین برای رسیدن به این سمت وی باید همان شرایط دفتریار اول را دارا باشد. شرط سن و شرط کارآموزی هم برای هر دو متقاضی دفتریاری یکی است.<sup>۱</sup> در واقع، در روابط دو جانبه بین دفتریار اول و دفتریار دوم، نقش دفتریار دوم، ثانوی و در عین حال، جایگزینی است. با نقش ثانوی اش، دفتریار دوم همیشه در مرحله‌ی دوم پس از دفتریار اول در سلسله مراتب دفترخانه می‌آید. با نقش جانشینی اش، دفتریار دوم همان حقوق و تکالیفی را دارد که دفتریار اول دارد. او در مواردی که دفتریار اول موقتاً غایب است، جانشین وی خواهد شد. پاراگراف یک ماده ۲۵ ق. د. ا. ر. ک.:: در این رابطه پیش‌بینی می‌کند: «در موارد مرخصی، بیماری، تعلیق، انفصال موقت، معذوریت دفتریار و نیز در مواردی که دفتریار کفالت دفترخانه را طبق این قانون عهده‌دار شود، در صورتی که دفترخانه، دارای دفتریار دوم باشد، امور مربوط به دفتریار به

عهده دفتر یار مزبور خواهد بود». با توجه به این که ممکن است دفتر اسناد رسمی فاقد دفتر یار دوم باشد، این پاراگراف ادامه می دهد: «و هر گاه دفتر یار دوم نباشد تا دو ماه، وظایف دفتر یار را خود سردفتر انجام می دهد و اگر مدت های بالا زاید بر دو ماه باشد، کفالت امور دفتر یار، موقتاً به عهده دفتر یار دفتر خانه دیگری گذارده خواهد شد».

جانشینی دفتر یار اول توسط دفتر یار دوم، هر چند اجباری، ولی به صورت خود کار انجام نمی شود. چرا که در هر مورد، باید ابلاغی از طرف ناظر امور سردفتری صادر شود و حق دسترسی به این سمت را به وی بدهد. ما نمی دانیم در شرایطی که دستگاه نظارتی امور سردفتری موظف است چنین ابلاغی را صادر نماید، چرا امر جانشینی به صورت خود کار انجام نمی شود؟ به ویژه که شرایط دسترسی به دفتر یاری اول و دوم دقیقاً یکی است. فراموش نکنیم که صدور چنین ابلاغی همیشه مستلزم صرف زمان است.

### نتیجه

در این مختصر، تلاش شد نهاد سردفتری ایران معرفی شود. در این راستا با سردفتر اسناد رسمی و با دو دفتر یار وی آشنا شدیم و جایگاه هر یک را در دفتر اسناد رسمی دیدیم. دست کم در چند نکته تردید نیست: شرایط لازم برای نیل به سردفتری و دفتر یاری مندرج در قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتر یاران - مصوب ۱۳۵۴ - با نیازهای واقعی هم سو نیستند. جایگاه دفتر یار اول و دوم در دفتر اسناد رسمی مبهم است. واقعیتی که در مشکلات موجود و برخی بی نظمی ها در دفاتر اسناد رسمی نقش دارند.

همچنین در این مقاله با سردفتر دیگری به نام سردفتر از دواج و طلاق آشنا شدیم که هیچ دلیلی برای بودنش در یک سیستم سردفتری مدرن وجود ندارد. به ویژه که در ایران، بر عکس کشوری مثل یونان، تشریفات مذهبی ویژه ای برای عقد نکاح شرط نیست تا حضور یک عالم مذهبی را در زمان آن عقد توجیه کند. در بسیاری از کشورهای پیشرفته چنین سردفتری وجود ندارد؛ در کشور فرانسه از دواج در شهرداری انجام می شود.

این مقاله می تواند نقطه حرکتی برای محققان دیگر باشد تا پس از آشنایی با نهاد سردفتری ایران، مطالعات گسترده ای را در مورد این نهاد حقوقی و نیز هر یک از بازیگران اصلی آن انجام

دهند. به این صورت می‌توان خلأهای مقررات را به قانونگذار گوشزد کرد. نگارنده، خود در این مسیر حرکت خواهد کرد.

### منابع:

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت (اسناد و املاک)، ج. ۲۷، پاییز ۱۳۸۸
۲. سیدعباس سیدی آرانی، «رسالت دفتر اسناد رسمی»، «کانون» ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ش. ۱۴۳ و ۱۴۴، مرداد و شهریور ماه ۱۳۹۲.
۳. محمود تفکریان، «حقوق ثبت، شناخت دفاتر اسناد رسمی» ج. ۶ انتشارات نگاه بینه، ۱۳۹۲