

از قولنامه تا سند رسمی

شاید هنوز هم باشند پیرمردهایی که قولنامه‌های عرفی برای تقسیم آب کشاورزی را به خاطر دارند، اما این احتمالا یکی از ساده‌ترین مراوداتی است که می‌توان در تاریخ اقتصادی ایران یافت.



شاید هنوز هم باشند پیرمردهایی که قولنامه‌های عرفی برای تقسیم آب کشاورزی را به خاطر دارند، اما این احتمالا یکی از ساده‌ترین مراوداتی است که می‌توان در تاریخ اقتصادی ایران یافت.

یکی از اشکال جدی‌تر این قولنامه‌ها معاملاتی درباره مسکن یا زمین است که این نیز در بسیاری موارد به صورت عرفی و بنا به قولنامه‌های نگاشته شده، انجام تبادل بین طرفین معامله را به رشته تحریر درآورده و به آن جنبه رسمی می‌داده است.

جالب این که بر این نوع معاملات عرفی، قوانین عرفی هم حاکم بوده و به عنوان مثال درباره معاملات ملکی از نوع مسکونی، قولنامه برای دو مورد عرصه و اعیان و در مورد املاک تجاری برای ملک و سرقفلی وجود داشته است البته پاره‌ای از همین قوانین عرفی در روند تکامل ثبت قراردادهای پای خود را به کتاب‌های قانون نیز باز کرده و هم‌اکنون نیز در معاملات رسمی ملاک عمل قرار می‌گیرد.

اما نکته حائز اهمیت در معاملات قولنامه‌ای این است که حتی با وجود ثبت معامله در قالب قولنامه باز هم در بسیاری موارد چنین قراردادهایی محل اشکال بوده و موجب بروز اختلافاتی جدی شده است.

علت این مساله را هم می‌توان در عرفی بودن این اسناد جستجو کرد. به همین سبب، دفاتر ثبت اسناد رسمی از سال‌ها پیش فعالیت خود را به منظور یکسان‌سازی شیوه‌های ثبت قرارداد آغاز کردند و این آغاز، پایانی بود بر اختلافات ناشی از عرفی و قراردادی بودن قولنامه‌ها.

سند رسمی در تاریخ ایران

بررسی‌های تاریخی نشان از ریشه ثبت رسمی اسناد در تاریخ ایران باستان دارد، اما این شیوه در ادوار مختلف دستخوش تغییرات جدی شده است.

در ایران به دستور انوشیروان ثبت معاملات نزد قضات و در دفاتر آنان انجام می‌شد. در عهد صفویه مرجعی به نام دیوانخانه تاسیس شد که یک نفر قاضی شرع در آنجا به کار معاملات تنظیم اسناد و عقدنامه و طلاق‌نامه می‌پرداخت و اسناد و معاملات را مهر و در دفتر مخصوصی ثبت می‌کرد.

در کاروانسراها نیز دفاتری به نام دفتر تجارت بود که معاملات تجار را در آن ثبت می‌کردند و این دفتر نزد محاکم دارای اعتبار بود.

با این حال شیوه‌های جدید ثبت در ایران به زمان قاجار بازمی‌گردد. نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که براساس آن مقرر شد اداره‌ای تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمیز زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط شود. پس از استقرار مشروطیت، قانونی تحت‌عنوان قانون ثبت اسناد در 139 ماده تصویب شد.

این قانون مقرر می‌کرد اداره ثبت اسناد مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر راکد کل در حوزه‌های محاکم ابتدایی و وزارت عدلیه تاسیس شود.

قانون ثبت اسناد و املاک در 126 ماده بیست و یکم فروردین 1302 به تصویب رسید و اداره ثبت اسناد و املاک به دو منظور تشکیل شد؛ اول ثبت املاک تا این که مالکیت مالکان و حقوق آنان رسماً تعیین و محفوظ گردد.

دوم، ثبت اسناد برای این که رسماً دارای اعتبار شود. این اداره تابع وزارت عدلیه بوده و رئیس کل آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و فرمان

شاه منصوب می‌شد.

بیست و یکم بهمن 1306 قانون ثبت عمومی املاک در 9 ماده تصویب شد که آن ثبت تمام اموال غیرمنقول را الزامی و برای تاخیر در تقاضای ثبت، افزایش حق‌الثبت را مقرر کرده است. به این ترتیب سیزدهم بهمن 1307 قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در 20 ماده به تصویب رسید.

سرانجام سال 1352 قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تصویب شد.

به این ترتیب گرچه منشاء پیدایش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قانون ثبت مصوب 21 اردیبهشت 1290 است که پس از استقرار مشروطیت به تصویب رسید، اما از آنجا که طی این مدت شیوه‌های سنتی از قبیل ثبت در قالب قولنامه همواره از سوی مردم به عنوان یک روال پذیرفته و در گذر زمان با تغییراتی مواجه شده است.

این تغییرات سبب شده امروز تنها اسنادی وجهه قانونی داشته باشد که در دفاتر ثبت اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد و البته برای قولنامه‌ها نیز قوانین دقیقی تنظیم شده که در صورت رعایت نکردن، ارزش آن را در حد یک دستنوشته فاقد وجاهت قانونی پایین می‌آورد.

سازمان ثبت اسناد هم‌اکنون از سازمان‌های تابعه قوه قضاییه است و وظیفه تثبیت و مستندسازی مالکیت‌ها، ثبت شرکت‌های تجاری و موسسات غیرتجاری، تنظیم اسناد رسمی و وقایع ازدواج و طلاق، ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی، علائم تجاری و نشانه‌های جغرافیایی و نیز اجرای مفاد اسناد رسمی را به عهده داشته و دفاتر اسناد رسمی و دفاتر رسمی ازدواج و طلاق به عنوان نهادهای تخصصی تحت نظارت این سازمان فعالیت دارند.

محمد رضایی - گروه اقتصاد