

سیر تاریخی و بررسی تحلیلی پیرامون قوانین و مقررات راجع به

هزینه‌های قانونی ثبت اسناد

خسرو عباسی داکانی^۱

بررسی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ و آئین‌نامه‌های

اجرائی آن

اکنون به بررسی قانون اخیر در خصوص موضوع حقوق دیوانی مربوط به تنظیم و ثبت اسناد رسمی پرداخته و آن را و با مقررات قوانین قبلی مورد مقایسه قرار می‌دهیم. در ماده یک قانون اخیر مقرر شده است که دفترخانه واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود.

الف - وظیفه سردفتران و دفتریاران

در این خصوص از زمانی که به جای مباشرین ثبت که کارمندان و مستخدمین دولت محسوب می‌شدند و امر ثبت رسمی اسناد را به عهده داشتند، دفاتر اسناد رسمی تأسیس شدند و امر تنظیم و ثبت رسمی اسناد را به عهده گرفتند تاکنون مقررات مربوط به

۱. سردفتر اسناد رسمی ۱۰۶ تهران و عضو هیأت تحریریه مجله کانون.

تأسیس دفاتر اسناد رسمی و وظایف آن تغییر ننموده است و مقررات مربوطه در قوانین بعدی تکرار و تثبیت یافته‌اند. به موجب ماده ۳ این قانون دفتربار اول دفترخانه، با نگرش به قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ و قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶، هم عنوان معاونت دفترخانه و هم نمایندگی سازمان ثبت را تماماً دارا گردیده است و مجدداً با سازمان ثبت مرتبط گردیده است و برخلاف سردفتر که به موجب ابلاغ وزیر دادگستری (امروزه رئیس قوه قضاییه جایگزین وزیردادگستری گردیده است) منصوب می‌گردد، براساس ابلاغ سازمان ثبت به آن سمت منصوب خواهد شد.

ب - مقررات حاکم بر دفاتر اسناد رسمی

مطابق ماده ۲۹ قانون مزبور، سردفتران و دفترباران مکلفند علاوه بر رعایت تکالیف قانونی از نظاماتی که وزارت دادگستری برای آنها مقرر می‌دارد متابعت نمایند همچنین مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد مسئولان دفتر نسبت به سردفتران و دفترباران و سردفتران ازدواج و طلاق نیز جاری است. ظاهراً قسمت اخیر این ماده ناسخ ماده ۹۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ می‌باشد زیرا در ماده ۹۱ مقرر شده است که به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی اسناد رسمی نیز لازم‌الرعایه می‌باشد و حال آنکه در ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی تنها مقررات مواد ۴۹ تا ۶۹ برای سردفتران و دفترباران لازم‌الاتباع می‌باشد و به سایر مواد و مقررات قانون مزبور اشاره‌ای نشده است البته این امر نمی‌تواند صحیح باشد و بسیاری از مقررات قانون ثبت در خصوص موضوع ثبت اسناد و آثار حقوقی اسناد ثبت شده و حقوق قانونی مربوط به تنظیم و ثبت اسناد و جرائم و مجازات‌های مربوط به متصدیان ثبت اسناد حاکم بر فعالیت‌های دفاتر اسناد رسمی می‌باشد و در زمان تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ دفاتر اسناد رسمی براساس قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در سال ۱۳۰۷ تأسیس شده و مشغول فعالیت قانونی بوده‌اند فلذا مقررات ماده ۲۹ نمی‌تواند ناسخ ماده ۹۱ قانون ثبت باشد و در نتیجه می‌توان معتقد بود که ماده ۹۱ قانون ثبت با وجود تصویب ماده ۲۹ کماکان به قوت و اعتبار خود باقی بوده و قانون ثبت در خصوص مورد کماکان بر فعالیت‌های دفاتر اسناد رسمی و اسناد

تنظیمی حاکم بوده و مناط اعتبار و ملاک عمل می‌باشد.

ج - درآمد دفترخانه در دوران کفالت

در ماده ۴۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر شده است که درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه در موارد تعلیق یا انفصال موقت سردفتر که دفترخانه به کفالت اداره می‌شود بین کفیل دفترخانه و سردفتر معلق یا منفصل بالسویه تقسیم خواهد شد. این امر در قوانین قبلی مورد توجه واقع نشده بود ولی در قانون اخیر تکلیف مسائل مالی دفترخانه در حالت تعلیق و انفصال موقت روشن شده است. در مورد فوت یا انفصال دائم و یا غیبت غیرموجه سردفتر نیز در ماده ۶ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ مقرر شده است که اولاً کفیل دفترخانه در موارد فوق حق تنظیم و ثبت سند جدید در دفتر مورد کفالت را ندارد ثانیاً در مورد تکمیل اسناد ناقص نیز وقتی می‌تواند مبادرت به انجام آن بنماید که از اداره ثبت محل اجازه لازم را کسب نماید (اصلاحی ۱۳۶۰/۱۱/۲۷) و در تبصره ماده ۶ نیز مقرر شده است که در مورد درآمد دفترخانه در مدت کفالت (در موارد یاد شده) به ترتیب مقرر در ماده ۴۷ قانون عمل خواهد شد. یعنی درآمد دفترخانه در این مورد نیز بالمناصفه بین سردفتر منفصل یا غایب و یا وراث سردفتر فوت شده و سردفتر کفیل تقسیم خواهد شد.

د - وجوهی که در دفترخانه وصول می‌شود

برای اولین بار صراحتاً ماده‌ای در این قانون به وجوهی که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود اختصاص یافته است مطابق ماده ۵۰ وجوه مزبور به شرح ذیل می‌باشد ۱ - حق تحریر مطابق تعرفه وزارت دادگستری ۲ - حق ثبت به مأخذ ماده ۱۲۳ قانون اصلاحی قانون ثبت ۳ - مالیات و حق تمبر برابر قوانین مالیاتی ۴ - سایر وجوهی که طبق قوانین وصول آن به عهده دفترخانه محول است. در تبصره ۱ ماده ۵۰ مقرر شده است که نسبت به اجور و بهره منجز قید شده در سند هم حق ثبت تعلق خواهد گرفت البته باید گفت از آنجا که اخذ بهره پس از پیروزی انقلاب اسلامی در کشور فاقد مشروعیت می‌باشد بنابراین محدوده این تبصره فقط در رابطه با اسناد بانکی به موجب

قانون خاص^۱ قابلیت اجرا دارد و شامل سایر اسناد نمی‌شود. در بند یک تبصره ۲ مقرر شده است که برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق‌الثبت هر سند به مأخذ پنجاه هزار ریال وصول خواهد شد (اصلاحی مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸).

در بند ۲ تبصره ۲ نیز مقرر شده است حق‌الثبت فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله دویست ریال می‌باشد (اصلاحی ۱۳۷۳/۱۲/۲۸)

ه- حق‌الثبت اسناد غیر مالی و مالی

در مورد بندهای ۱ و ۲ تبصره ۲ بایستی گفت این بندها نتیجه اصلاحاتی است که در خصوص مورد از ابتدا تاکنون در خصوص تعرفه قانونی اسناد غیرمالی به وجود آمده است. همانطور که در ابتدا ملاحظه شد در ماده ۱۱۴ قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۳۹۰ حقوقی که مباشرین ثبت دریافت می‌نمودند بر دو نوع تقسیم شده بود ۱- حقوق نسبی ۲- حقوق ثابت. حقوق نسبی به اسنادی تعلق می‌گرفت که متضمن نقل و انتقال اموال بودند و حقوق ثابت به اسنادی تعلق می‌گرفت که موضوع آن نقل و انتقال اموال نباشد. و در ماده ۱۳۸ در بند سوم مقرر شده بود که برای ثبت کلیه اسنادی که موضوع مالی ندارد از قبیل طلاق‌نامه و وکالت‌نامه و اقرارنامه و استشهادنامه و امثال آنها به هر سندی دو قران اخذ می‌شود. و برای ثبت اسنادی که موضوع آنها عین مال غیرمنقول است از هر یک تومان نیم شاهی و برای ثبت اسنادی که موضوع آنها اموال منقول می‌باشد از هر یک تومان ربع یک شاهی دریافت خواهد شد. بنابراین اسناد به دو دسته اسناد مالی و غیرمالی تقسیم شده بودند بعدها در قوانین بعدی که به تصویب رسید عنوان اسناد غیرمالی به (اسنادی که تعیین قیمت آنها ممکن نباشد) تغییر یافت و در تمام قوانین مبالغ ثابتی به عنوان تعرفه حقوق قانونی مربوط به ثبت این گونه اسناد تعیین می‌شد.

این امر ادامه داشت تا اینکه در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۲ در ماده ۱۲۴ مقرر شد برای ثبت اسناد راجع به اموال غیرمنقول و اموال منقول نیم درصد و برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت آنها ممکن نباشد برای هر سند یک تومان حق‌الثبت دریافت

خواهد شد. شش سال بعد در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۸ در ماده ۲۳۹ در خصوص حق ثبت اسناد مقرر شد که تعرفه ثبت اسناد به استثنای موارد ذیل تومانی نیم‌شاهی است و در ماده ۲۴۰ مقرر شد که برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت آنها ممکن نباشد برای هر سند یک تومان دریافت خواهد شد. سپس در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ که تاکنون نیز مجری می‌باشد در ماده ۱۲۳ تعرفه ثبت اسناد مقرر گردید تعرفه ثبت اسناد به استثنای موارد ذیل برای هر ده ریال دو دینار و نیم است و در ماده ۱۲۴ مقرر شد برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند ۲۰ ریال دریافت خواهد شد. (اصلاحی ۱۳۳۴/۱۱/۳)

سپس در تاریخ ۱۳۵۴/۵/۲۵ تبصره ۲ اصلاحی ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی به تصویب رسید و به موجب تبصره مرقوم نحوه محاسبه و وصول حق‌الثبت اسناد غیرمالی از حالت ثابت به حالت نسبی متحول گردید به طوری که در تبصره مزبور مقرر شد برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق‌الثبت به مأخذ ده هزار ریال وصول خواهد شد. با اصلاح ماده ۱۲۳ تعرفه ثبت اسناد مالی نیز از تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ دچار تحولات ویژه‌ای شد^۱ و برای اسنادی که قیمت آنها تا چهل میلیون ریال بود تعرفه حق‌الثبت اسناد مزبور ۱۲/۴ در هزار معین گردید و این امر ادامه داشت تا آنکه در سال ۱۳۶۱ به موجب تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ تعرفه ثبت اسناد تغییر یافت و تعرفه ثبت اسناد تا چهل میلیون ریال پانزده در هزار و تعرفه ثبت اسناد بیش از چهل میلیون ریال بیست در هزار تعیین شد و در نتیجه حق‌الثبت اسناد غیرمالی نیز براساس پانزده در

۱. مطابق ماده ۱۲۳ اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ تعرفه ثبت اسناد به استثنای مواردی که مقررات خاص دارد به شرح زیر دریافت می‌شود.

- تا چهل میلیون ریال ۱۲/۴ در هزار.
- تا شصت میلیون ریال ده در هزار نسبت به مازاد چهل میلیون ریال.
- تا هشتاد میلیون ریال هشت در هزار نسبت به مازاد شصت میلیون ریال.
- تا یکصد میلیون ریال شش در هزار نسبت به مازاد هشتاد میلیون ریال.
- تا دویست میلیون ریال چهار در هزار نسبت به مازاد یکصد میلیون ریال.
- از دویست میلیون ریال به بالا دو در هزار نسبت به مازاد.

هزار از مأخذ ده هزار ریال به مبلغ یکصد و پنجاه ریال بالغ گردید.

مجدداً در سال ۱۳۶۹ به موجب ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین نصابهای مذکور در ماده ۱۲۳ قانون ثبت اصلاح شد و تعرفه ثبت اسناد مالی از ۱۵ در هزار به ۳۰ در هزار و از ۲۰ در هزار به ۵۰ در هزار تغییر یافت و حق‌الثبت اسناد غیرمالی کماکان از مأخذ ده هزار ریال محاسبه می‌شد و براساس نرخ تعرفه اسناد مالی حق‌الثبت اسناد غیرمالی بالغ بر سیصد ریال گردید. این وضعیت ادامه داشت تا آنکه در تاریخ ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و به موجب شق یک بند ط ماده یک قانون مزبور تعرفه ثبت اسناد غیرمالی دچار تحول دیگری شد و مأخذ محاسبه حق‌الثبت از ده هزار ریال به پنجاه هزار ریال افزایش یافت. بدین ترتیب از تاریخ مزبور میزان حق‌الثبت اسناد غیرمالی براساس تعرفه اسناد مالی به مبلغ یک هزار و پانصد ریال افزایش یافت که تا امروز نیز مورد عمل می‌باشد.

نکته دیگر آنکه در قسمت ذیل تبصره ۲ ماده ۵۰ در سال ۱۳۵۴ مقرر شده بود که حق‌الثبت فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله بیست ریال است و این امر تا سال ۱۳۷۳ ادامه داشت تا آنکه با تصویب قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین به موجب شق ۲ بند ط ماده یک آن قانون حق ثبت در موارد مذکور به دویست ریال افزایش یافت. بنابراین حق ثبت فسخ و اقاله اکنون دویست ریال می‌باشد.

و - حق‌الثبت اسناد اجاره

ذکر یک نکته را در اینجا لازم می‌دانم و آن این است که در ذیل ماده ۱۲۳ قانون ثبت و در قوانین قبلی دیدیم که مقرر شده است در مورد اسنادی که موضوع ثبت آن انتقال منافع است هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد. به نظر می‌رسد موضوع این بخش از ماده ۱۲۳ قانون ثبت با توجه به مقررات صدر ماده مرقوم و مشخص بودن تعرفه ثبت اسناد مالی فاقد قابلیت اجرایی و برخلاف قوانین موجود می‌باشد زیرا مبلغ اجاره‌بها در انتقال منافع به طور عمومی و مال‌الصلح در

صلح منافع دقیقاً فیما بین طرفین قابل توافق و تعیین می‌باشد و با تعیین مبالغ مذکور براساس تعرفه مندرج در صدر ماده ۱۲۳ حق‌الثبت اسناد مزبور به راحتی قابل محاسبه و وصول می‌باشد بنابراین معلوم نیست که به چه دلیل باید حق‌الثبت انتقال منافع به طور عمومی می‌بایستی براساس منافع ده ساله اخذ شود و آیا اگر اشخاص ملک خود را به مبالغ جزئی اجاره دهند معنای مقررات این بخش از ماده آن است که اظهار طرفین قرارداد اجاره پذیرفته نمی‌شود و بالاچار براساس مبلغ دیگری حق‌الثبت محاسبه و دریافت می‌شود؟ در این صورت چه کسی می‌تواند منافع ده ساله ملک مورد انتقال منافع را تقویم نماید و آیا باید کارشناس رسمی دادگستری برای این امر تعیین شود؟ و اصولاً مکانیزم تعیین بها و منافع ده ساله کدام است؟ اینها اموری است که به هیچ وجه تکلیف آن در مقررات جاری تعیین نشده است.

بنابراین به نظر می‌رسد این بخش از ماده ۱۲۳ قانون ثبت به طور عملی منسوخ و غیر قابل اجرا می‌باشد و حق‌الثبت انتقال منافع براساس مبالغ مربوط به بهاء انتقال قابل تقویم و محاسبه و وصول می‌باشد و احاله مخاطبین قانون به امور غیر مقدور و دشوار صحیح نیست و حاکمیت اراده اشخاص را در امور خصوصی و مدنی از بین می‌برد و در عقود احسانی که مالک چیزی در قبال واگذاری منافع به دست نمی‌آورد و ادار ساختن او به پرداخت حق ثبت شایسته نخواهد بود. جالب توجه آن است که در قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۲۹۰ خورشیدی در ماده ۱۲۴ شق چهارم مقرر شده بود که حق‌الثبت انتقال منافع برای تمام مدت اخذ خواهد شد.

ز - نحوه وصول وجوه عمومی

در ماده ۵۲ قانون اخیر مقرر شده است برای ایصال وجوه عمومی که به هر عنوان وصول آن طبق مقررات قانونی در عهده دفاتر اسناد رسمی است دفاتر موظفند حقوق متعلق را در برگ مخصوصی که از طرف سازمان ذینفع تهیه و در اختیار دفاتر قرار خواهد گرفت با مشخصات لازم قید کنند و ظرف پنج روز بعد از امضاء سند به حساب یا حساب‌هایی که معین خواهد شد واریز نمایند. آئین‌نامه اجرایی این ماده را وزارت

دادگستری و وزارت دارایی تصویب خواهند کرد. این ماده حاکم و ناظر بر ماده ۱۵۶ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ می‌باشد و هرگاه بنابراین باشد که مقررات هر دو ماده را حفظ نمائیم موضوع به این ترتیب قابل حل خواهد بود که دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند حق‌الثبت را دریافت نموده و قبض رسمی صادر نمایند و لیکن در صورت تنظیم سند پنج روز فرصت دارند تا مبالغ دریافتی را به حساب‌های مربوطه واریز نمایند و در صورتی که طرفین از انجام معامله منصرف شوند می‌بایستی سردفتر مبالغ دریافتی را به ایشان مسترد نماید و اگر تا یکماه حاضر نشوند وجوه مزبور را می‌بایستی به طور امانت به صندوق ثبت، در اجرای ماده ۵۷ آئین‌نامه، تودیع نمایند.

چنانچه معتقد به راه‌حل فوق‌الاشعار نباشیم ناگزیر بایستی قایل شد که ماده ۵۲ قانون ماده ۵۶ آئین‌نامه مزبور را نسخ نموده است. ممکن است برخی معتقد باشند که مقررات ماده ۵۲ شامل حق‌الثبت نمی‌شود و تنها سایر حقوق عمومی را که توسط دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود دربرمی‌گیرد. لیکن بایستی اذعان نمود که هیچ دلیلی بر این استثناء وجود ندارد و مهمترین و بارزترین مصداق حقوق و وجوه عمومی که توسط دفاتر اسناد رسمی وصول می‌گردد همان حق‌الثبت اسناد می‌باشد که در برگ‌های مخصوصی که توسط سازمان ثبت تهیه و در اختیار دفاتر قرار می‌گیرد با ذکر مشخصات لازم قید و به حساب‌های مربوطه واریز می‌شود که همان حساب درآمد خزانه عمومی کشور می‌باشد.

ح - سهم سردفتران و دفتریاران از حق‌الثبت

در ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر شده است که از درآمد حاصل از حق‌الثبت صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد. تا ششصد ریال در ماه نصف، از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد ششصد ریال یک پنجم، از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال یک دهم و از ده هزار و یک ریال تا پنجاه هزار ریال نسبت به مازاد ده هزار ریال یک بیستم از مبالغ فوق به سردفتر و دفتریار و کمک اعاشه کارکنان دفاتر برابر آئین‌نامه وزارت دادگستری سهمی اختصاص خواهد یافت.

و در ماده ۳۱ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ سهمیه دفتریار از محل درآمد

حق‌الثبت تا ششصد ریال تمام آن و از ششصد ریال تا بیست هزار ریال دو سوم درآمد مزبور می‌باشد و بقیه سهم سردفتر خواهد بود. و درآمد بیش از بیست هزار ریال در اختیار سردفتر می‌باشد تا به ترتیبی که مقتضی بداند براساس لیستی که تنظیم می‌کند برای کمک و اعاشه به کارکنان دفترخانه پرداخت نماید و در تبصره آن ماده مقرر شده که در صورتی که دفترخانه فاقد دفتریار باشد سهم دفتریار نیز متعلق به سردفتر خواهد بود. ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی به صورتی ناشیانه از روی ماده ۸۹ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ رونویسی شده است و تنها تفاوتی که نسبت به آن دارد آن است که در قسمت آخر ماده به جای بیست هزار ریال مبلغ پنجاه هزار ریال قرارداده شده است.

لازم به توضیح است که ماده ۸۹ اصلاحی مصوب ۱۳۲۱/۹/۵ به موجب قانون متمم بودجه سال ۱۳۲۱ می‌باشد و معلوم نیست چرا قانونگذار این چنین به موضوع بی‌توجه بوده که متوجه نشده است در طول ۳۳ سال آیا در کشور هیچگونه تورم و افزایش قیمتی در خصوص اموال و کالاها به وجود نیامده است و آیا قیمت‌ها در حد قیمت‌ها و ارقام سال ۱۳۲۰ ثابت مانده است که بدین‌نحو مبادرت به تنظیم و وضع قانون نموده است و آیا وقت آن نرسیده است که به این اوضاع خاتمه داده شود و متناسب با شرایط و اوضاع و احوال اقتصادی کشور در مقررات مزبور تجدیدنظر شود.

اما در رابطه با اصلاح و تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی در خصوص ماده ۵۳ به قدری ناشیگری صورت گرفته است که حتی واضعین و قانونگذاران در مجلس شورای ملی متوجه نشده‌اند که در قانونی که خود دارند به تصویب می‌رسانند (یعنی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴) دیگر به مدیر و مسئول دفترخانه عنوان (صاحب دفتر) را اطلاق نمی‌شود بلکه عنوان مزبور مخصوص قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ می‌باشد و در قانون دفاتر اسناد رسمی بر صاحب دفتر و مدیر آن عنوان (سردفتر) اطلاق شده است.

نکته مهمی که در ارتباط با حق‌الثبت وجود دارد آن است که همانطور که در بررسی تاریخی ملاحظه شد در ابتدای کار ثبت اسناد برعهده مباشرین ثبت محول شده بود که

مستخدم دولت بودند و مطابق ماده ۱۳۳ قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۲۹۰ مقرر می‌گردد برای ایشان به صورت ماهیانه برقرار و معین شده بود و به موجب ماده ۱۳۴ همان قانون علاوه بر مقرر مذکور (اضافه) از محل عایدات مباشرت ثبت همه ماهه برای مباشرین ثبت مقرر شده بود که مقدار آن نباید کمتر از صدی دو و بیشتر از صدی چهار عایدات مباشرت ثبت می‌شد و اضافه هر محل را نظر به مقتضیات محل وزیر عدلیه به موافقت وزیر مالیه معین و به مقامات لازم پیشنهاد می‌نمود. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۲ نیز کلاً فاقد مقرراتی در خصوص موضوع بود.

تا اینکه قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در سال ۱۳۰۷ دفاتر اسناد رسمی را جایگزین مباشرین ثبت نمود و از آن پس مسئولان دفاتر دیگر کارمند دولت محسوب نمی‌شوند. همانطور که قبلاً ملاحظه شد در ماده ۱۴ آن قانون مقرر شد نصف عایدات حق‌الثبت متعلق به سردفتر و نصف دیگر آن متعلق به اداره ثبت اسناد و املاک می‌باشد و چنانچه سهم ماهیانه صاحب دفتر کمتر از سی تومان باشد اداره ثبت در هر ماه سهم او را تا سی تومان تکمیل خواهد کرد.

پس از آن در سال ۱۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک به تصویب رسید و در ماده ۲۰۵ آن مقرر شد از عایدات حاصله از حق‌الثبت صاحب دفترخانه به ترتیب ذیل سهم خواهد برد: تا شصت تومان در ماه نصف و از شصت تومان و یک قران به بالا نسبت به مازاد خمس و در هر صورت بیش از صد تومان در ماه به صاحب دفتر سهم داده نشده ولی اگر سهم ماهیانه صاحب دفتر کمتر از سی تومان باشد اداره ثبت اسناد آن را تا سی تومان تکمیل خواهد کرد و در ماده ۲۰۶ مقرر شد عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.

سپس قانون ثبت اسناد و املاک جدید در سال ۱۳۱۰ به تصویب رسید و در ماده ۸۹ آن مقرر شد از عایدات حاصل از حق‌الثبت صاحب دفتر به ترتیب ذیل سهم خواهد برد تا ششصد ریال در ماه نصف از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد ششصد ریال خمس و از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد چهار هزار ریال

عشر. پس از آن در ماده ۵۷ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۶ مقرر شد (سه‌میه مندرج در ماده ۸۹ قانون ثبت اسناد و املاک مطابق تعرفه‌ای که از طرف وزارت عدلیه معین می‌شود بین سردفتر و دفتریار تقسیم می‌گردد). متعاقباً در ماده ۳۹ اصلاحی سال ۱۳۲۰ نظامنامه قانون مزبور مقرر شد سه‌میه دفتریار از محل عایدات فروش تمبر تا ششصد ریال تمام مبلغ و از ششصد ریال به بالا نسبت به مازاد دو سوم مبلغ عایدات فروش تمبر سهم دفتریار و یک سوم سهم سردفتر خواهد بود.

ماده ۸۹ مجدداً در تاریخ ۱۳۲۱/۹/۵ اصلاح گردیده و به موجب ماده ۸۹ اصلاحی مزبور (از درآمد حاصل از حق‌الثبت صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد تا ششصد ریال در ماه نصف از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد ششصد ریال یک پنجم از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال یک دهم و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال یک بیستم. با اصلاح ماده ۸۹ تحولی که در این مورد صورت گرفت آن بود که سهمی از حق‌الثبت نیز برای اولین بار برای دفتریاران منظور گردید. و از این تاریخ به بعد دفتریاران نیز در حق‌الثبت اسناد تنظیمی سهیم گردیدند.

ماده ۲۰۶ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۰۸ نیز عیناً در ماده ۹۰ مورد تأیید و تأکید قرار گرفت. در ذیل ماده ۱۲۳ قانون اخیر نیز مجدداً تأکید گردید که از مجموع درآمد حاصله از حق‌الثبت اسناد رسمی موضوع ماده مذکور سهم صاحبان دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران کسر و بقیه به درآمد عمومی منظور می‌شود. در تبصره یک اصلاحی ماده ۱۲۳ مقرر گردید که مبنای محاسبه سه‌میه صاحبان دفاتر و دفتریاران موضوع ماده ۸۹ اصلاحی قانون ثبت نصف کل وجوهی است که براساس این ماده وصول می‌شود. این تبصره که به صورت مزبور در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ به تصویب رسیده است حاکم و ناظر بر مقررات ماده ۸۹ اصلاحی ۱۳۲۱/۹/۵ می‌باشد و ماده ۸۹ را به طور ضمنی نسخ نموده است. و سهم سردفتران از حق‌الثبت اسناد دیگر دارای سقف معینی که در ماده ۸۹ مقرر شده است نمی‌باشد و حداقل سهم ایشان یک بیستم نیمی از کل مبالغی است که در اجرای ماده

۱۲۳ قانون ثبت وصول می‌شود اما با بی‌توجهی‌ای که در تصویب ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی در سال ۱۳۵۴ صورت گرفت مجدداً سقف پنجاه‌هزار ریال برای محاسبه سهم سردفتران و دفتریاران منظور گردید که نمی‌تواند با واقعیات موجود در جامعه آن روز و شرایط کنونی جامعه سازگار باشد. گویا نمایندگان مجلس اصلاً اطلاع نداشته‌اند که تبصره یک ماده ۱۲۳ اصلاح شده و ترتیب دیگری برای محاسبه سهم سردفتران و دفتریاران مقرر نموده است.

با توجه به مقررات فوق‌الذکر به نظر می‌رسد سمت و سوی قوانین مزبور در باب حق‌الثبت و سهم سردفتران و دفتریاران تحولات بسیاری را شاهد بوده است تا حدی که گاهی هر گونه حقی برای سردفتران و دفتریاران انکار گردیده و گاه دیگر سهم بسیاری برای ایشان در نظر گرفته شده است و اکنون نیز شاهد هستیم که درصدی که برای ایشان در نظر گرفته شده به حدی ناچیز است و به قدری با واقعیات جامعه بیگانه است که هیچگونه استقبالی از سوی سردفتران و دفتریاران جهت دریافت سهم خویش از حق‌الثبت وصولی صورت نمی‌گیرد. زیرا اهداف قانونی از وضع مقررات مذکور که کمک به اعاشه سردفتران و دفتریاران و کارکنان دفاتر می‌باشد با وصول مبالغ ناچیز موضوع مواد ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۸۹ قانون ثبت تأمین نمی‌گردد بنابراین تحولی اساسی در این خصوص از سوی سردفتران و دفتریاران مورد انتظار است زیرا امروزه مبالغی که توسط ایشان به نفع دولت وصول می‌شود در میان حقوق عمومی که از سوی دستگاه‌های مختلف وصول می‌شود بسیار قابل توجه می‌باشد و مبالغ هنگفتی را شامل می‌شود.

بنابراین از عدالت و انصاف به دور است که سهمیه‌ای مناسب برای دست‌اندرکاران وصول حق‌الثبت که با هزینه شخصی و بدون هیچگونه برخورداری از امکانات و حقوق و مزایای دولتی حقوق مربوط به حق‌الثبت را وصول می‌نمایند در نظر گرفته نشود و این سؤال مطرح می‌شود که در کدام یک از قوانین و مقررات و در کدام یک از دستگاه‌های دولتی اشخاص به صورت مجانی برای انجام خدمات به کار گرفته شده‌اند که در مورد سردفتران و دفتریاران نیز موضوع وصول حق‌الثبت را از آن دست خدمات به شماریم و آیا جز این است که هرکسی که برای انجام کاری به خدمت گرفته می‌شود باید متناسب با

خدمات ارائه شده دستمزد او پرداخت شود؟

پس چگونه است که در مورد سردفتران و دفتریاران به این قاعده عمل نمی‌شود؟ و این در حالی است که چنانچه از ناحیه سردفتران و دفتریاران اشتباهاً کسر دریافتی در خصوص حق‌الثبت مشاهده شود و یا تأخیر در پرداخت وجوه عمومی مشاهده شود و یا حتی در صورت عدم قید حقوق دولتی در دفتر و صدر اسناد تنظیمی مجازات‌های انتظامی شدیدی برای سردفتران و دفتریاران در نظر گرفته شده است آیا این گونه رفتار با حدیث نبوی که می‌فرماید (من له الغنم فعلیه الغرم) مناسبتی دارد؟ چرا باید سردفتران و دفتریاران در خصوص موضوعی که هیچگونه نفعی ندارند متضرر شوند و دچار خسارات مادی و معنوی شوند؟ آیا وقت آن نرسیده تا در خصوص موضوع تجدیدنظر اساسی صورت گیرد؟ آنطور که ظواهر امور نشان می‌دهد بسیاری از سردفتران حتی آمادگی دارند تا حق‌التحریر اسناد حذف شود ولیکن درصد مناسبی از حق‌الثبت به ایشان اختصاص یابد. هرچند که به نظر می‌رسد نامهربانی‌ها با سردفتران و دفتریاران به این زودی‌ها خاتمه نخواهد یافت. اما نکته‌ای که از تبصره ۱ ماده ۱۲۳ قانون ثبت قابل استنباط است آن است که مبنای محاسبه سهمیه صاحبان دفاتر و دفتریاران موضوع ماده ۸۹ اگر نصف کل وجوهی است که براساس ماده ۱۲۳ وصول می‌شود. پس دیگر مأخذهای ذکر شده در ماده ۸۹ اصلاحی نمی‌تواند مبنای محاسبه پرداخت سهمیه سردفتران و دفتریاران باشد ولی اگر بنابر آن است که سهم سردفتران و دفتریاران از حق‌الثبت همان مبالغی باشد که در ماده ۸۹ اصلاحی درج شده است، پس دیگر ضرورتی وجود ندارد که مبنای محاسبه سهمیه ایشان براساس مبالغ وصولی در اجرای ماده ۱۲۳ باشد به عبارت دیگر ترتیب مندرج در ماده ۸۹ اصلاحی دیگر جایی باقی نمی‌گذارد تا مبنای دیگری برای محاسبه سهمیه سردفتران و دفتریاران لازم باشد و در نظر گرفته شود مگر آنکه معتقد باشیم که تبصره یک ماده ۱۲۳ ترتیبات مندرج در ماده ۸۹ را نسخ نموده است بدین ترتیب با نسخ ترتیبات موضوع ماده ۸۹ معلوم نیست که سهمیه سردفتران و دفتریاران چه نسبتی از نصف مبالغ وصولی در اجرای ماده ۱۲۳ قانون ثبت بابت حق‌الثبت اسناد را تشکیل می‌دهد در نتیجه روشن شدن

موضوع نیازمند به تصویب مقررات روشنی می‌باشد که خلاء قانونی را در این خصوص رفع نماید یا آنکه براساس مندرجات تبصره ۱ ماده ۱۲۳ می‌توان گفت که نیمی از وجوهی که بابت حق‌الثبت در اجرای ماده ۱۲۳ قانون ثبت توسط دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود به سردفتران و دفتریاران اختصاص دارد. این تعبیر خوشبینانه‌ای است که می‌توان از مفاد تبصره مزبور نمود امری که شاید به مزاج بسیاری از اشخاص خوش نیاید و لیکن بایستی گفت که تبصره مذکور تاب این تفسیر را به سادگی دارد و امری دور از ذهن نیست و در گذشته در سال ۱۳۰۷ نیز این امر انجام شده است پس چرا امروزه ناممکن باشد.

تعبیر دیگری که از تبصره مزبور قابل استنباط است آن است که باتصویب این تبصره نیمی از مبالغ وصولی از بابت حق‌الثبت در اجرای ماده ۱۲۳ مینا قرار داده شده است یعنی یک بیستم نیمی از کل مبالغ وصولی بابت حق‌الثبت به صاحبان دفاتر و دفتریاران اختصاص می‌یابد. (که حتی اگر این تعبیر از تبصره مرقوم نیز پذیرفته شود باز هم اندکی از حقوق سردفتران تأمین گردیده و از وضعیت کنونی بهتر خواهد بود.)

ادامه دارد