

# یادی از پایه‌گذاران سازمان ثبت اسناد و املاک ایران و

## سردفتران اسناد رسمی



حسین شهسوارانی - قاضی اسبق دیوان عالی کشور و سرپرست پیشین سازمان ثبت اسناد

در مراعات و اختلافات و دعاوی مردم، احکام ضد و نقیض و ناسخ و منسوخ در ضبط و تصرفات ملک و زمین و خانه و مال و منال منقول و غیرمنقول و از دستی به دست دیگر، فراوان صادر می‌گردید که انگیزه‌ی کشمکش‌ها و جدال‌های تازه می‌شد.

پاره‌یی از این رجال روحانی که پارسا و پرهیزکار بودند، مثل مرحوم آقا نورالدین در شهر ما سلطان‌آباد (اراک)، یکی دو تن یاران اهل علم و مورد وثوق را در حل و فصل امور و دعاوی مراجعین به کمک می‌طلبیدند و نتیجه‌ی نهایی هر مرافعه و منازعه را در دفتری ثبت می‌کردند و آن را نزد خود داشتند.

سر و صورت دادن به چنین وضع ناهنجار و آشفته، با بهره‌گیری از تجربه و تمدن و فرهنگ کشورهای اروپایی، و تأسیس و برپایی سازمان و دستگاهی دولتی تحت نظامات و قواعد قانونی، اجتناب‌ناپذیر شده بود و برای امنیت اجتماعی و اقتصادی جامعه ضروری و مورد نیاز بود.

در چنان جو و فضای پُر جنب و جوش و پُرنشاط و نوسازی‌های رضاخانی، سازمان ثبت اسناد در کنار دادگستری نوساخته‌ی ایران پدید آمد.

پس از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک، کارکنان آن سازمان، همانند بخشی از قضات دادگستری، با برگزاری امتحانات و تعیین میزان دانش و اطلاعات عمومی هر یک در حد لزوم، به مشاغل موردنظر برگزیده می‌شدند.

با اجرای قانون اتحاد شکل و جاذبه‌های نوآوری و تجددخواهی آن روزگار، گروهی از جوانان و افراد باسواد پرورده‌ی حوزه‌های قم و اصفهان و مشهد و تحصیل کرده‌های فرهنگ نوین ایران، به مشاغل دولتی روی آوردند. هسته‌ی اولیه زیر بنای پیکره‌ی کارکنان ثبت اسناد را کسانی تشکیل دادند که از دانش و فضیلت بالایی بهره‌مند بودند.

سردفتران اسناد رسمی هم در شهرهای کوچک و بزرگ، از میان روحانیان سرشناس خوش‌نام و مورد اعتماد عموم برگزیده می‌شدند و الزام به تغییر لباس هم نداشتند. از قبیل مرحوم شیخ حسین علائی، غروی، سیداحمد مشائی (درس‌خوانده‌ی حوزه‌ی قم) و دیگران در شهر اراک و سال‌های بعد در شهرهای دیگر،

این مقاله به انگیزه‌ی هم‌دلی و هم‌سخنی (از این‌جا تا دیار غربت) با دوست دانشمند گرامی، حضرت استاد دکتر احمد مهدوی دامغانی، رییس پیشین کانون سردفتران، به دنباله‌ی مقاله‌ی تحقیقی و عالمانه‌ی ایشان در ماهنامه‌ی وزین حافظ، شماره‌ی ۷، مهرماه ۱۳۸۳ به قلم آمده است.

در نوسازی عهد پهلوی، پیکره‌ی سازمان نوین اداری و دولتی ایران با کمک روشنفکران و جوانان ایرانی تحصیل‌کرده‌ی اروپا و دانشوران آزموده و کاردان طرح‌ریزی شد.

اصلاحات اساسی و پایه‌گذاری سازمان‌ها و مؤسسات جدید و ساختن راه‌آهن سراسری ایران و پیوستن دو دریای جنوب و شمال (خلیج فارس و دریای مازندران)، تأسیس بانک ملی، ساختن مدارس جدید، سپردن ادارات فرهنگ و مدارس جدید و قدیم به جوانان تحصیل‌کرده و پرورده‌ی دانشسرای عالی که گروه‌گروه به شهرها فرستاده می‌شدند، ادغام و هم آمیختگی سازمان‌های فرهنگی با اوقاف به‌نام اداره «معارف و اوقاف» و سپردن آن به‌دست فرهیختگان، فراهم‌ساختن مقدمات تأسیس دانشگاه تهران و آماده‌سازی بنا و ساختمان دانشکده‌های مختلف آن به‌صورت اساسی و زیبا در همین محل فعلی که بعد از انقلاب اسلامی نیایش‌خانه‌ی نماز جمعه در هر هفته است، در همان ده سال اول سلطنت رضاشاه پی‌ریزی شد. انحلال عدلیه‌ی ایران و نوسازی همه‌جانبه‌ی آن به‌دست مرحوم علی‌اکبر داور، وزیر لایق و پُرتلاش و سخت‌کوش قوه‌ی قضاییه و مسکن‌گزینی دادگستری در ساختمان تازه‌ساز و مجلل کاخ دادگستری، ساخته و پرداخته‌ی مهندسان و معماران و هنرمندان ورزیده چک‌اسلواکی و ایرانی در همین محل کنونی، از کارهای اساسی آن زمان است.

پیش از تأسیس سازمان ثبت اسناد و املاک، هر یک از روحانیون بااقتدار و سرشناس، یک یا چند دفترنویس (مُحَرَّر) داشتند و خانه‌ی آن‌ها در عمارات بیرونی مرجع و محل دعاوی و شکایت‌ها بوده، قباله‌ی معاملات با گواهی و مهر و امضای چند روحانی سرشناس تسجیل می‌شد که از گزند تعارضات و تجاوزات بعدی محفوظ باشد.

سردفترانی که واجد کمالات معنوی و ادیب و دانشمند بودند، برخی از آن‌ها دانشکده‌ی حقوق یا ادبیات را گذراندند و شخصیت علمی و پایگاه معنوی آن‌ها مایه‌ی حرمت سردفتران می‌شد، از آن‌گونه افراد: ادیب و محقق نامدار خوانسار، مرحوم محمدحسن فاضلی، سردفتر اسناد شهر خوانسار و آقای علی اصغر مدرّس تبریزی، فرزند سیّد محمدعلی مدرّس، صاحب کتاب **ریحانه‌الادب** که در حکومت ملی دکتر مصدق نماینده‌ی مردم تبریز در شورای ملی بود، در شیراز آقا مجدالدین محلاتی، فرزند آیت‌الله شیخ بهاء‌الدین محلاتی، در امل فریدالدین لاریجانی، برادر لاریجانی، رییس سابق دادگستری ساری، در بابل محمد سالکی، خطیب و ادیب برجسته، فرزند سیف‌العلماء و داماد او آقای نادری که هر دو تحصیل کرده‌ی حوزه‌ی قم بودند، در تهران استاد دکتر مهدوی دامغانی، ادیب و محقق شایسته که از بدقابلی فرهنگ ایران و از بد روزگار، از استادی دانشگاه تهران بازماند و از سال‌های بعد از انقلاب اسلامی به امریکا رهسپار شد و در دوران میان‌سالی و باروری فکری و علمی، اکنون در مقام و پایگاه استادی دانشگاه هاروارد به تدریس و فیض‌رسانی فرهنگی سرگرم است. آشنایی من با این ادیب بلندپایه در سال‌هایی آغاز شد که در دیوان عالی کشور در هیأت تجدیدنظر انتظامی سردفتران اسناد رسمی شرکت داشتم. آقای دکتر مهدوی، رییس کانون سردفتران بود و در همان هیأت حضور می‌یافت. آقای محسن طباطبایی هم از اعضای آن هیأت بود. اکثریت قریب به اتفاق گروهی از سردفتران اسناد رسمی تهران از نخبگان دانش و فضیلت بوده و هستند و مقام اجتماعی و علمی آن‌ها مایه‌ی حرمت جامعه‌ی سردفتران است. از آن جمله آقای رضا فاضلی، رییس مؤسسه‌ی علمی فرهنگی مهبط نور، تحصیل‌کرده‌ی انگلستان و آقای معزالدینی، رییس فعلی کانون سردفتران.

در شهرستان‌ها هم نمونه‌های شخصیت‌های برجسته‌ی دانش و تقوا در کنار فعالیت گسترده‌ی علمی و ادبی، عهده‌دار مسؤولیت سردفتری نیز می‌باشند، اغلب فاضل و اهل دانش، نظیر آقای سیروس مهدوی، ادیب و محقق سرشناس مازندران، سردفتر اسناد رسمی قائم‌شهر و پایه‌گذار مرکز مطالعات ایرانی و مؤسس کتاب‌خانه‌ی معتبر شخصی در شهر ساری و مدیر فصل‌نامه‌ی علمی - ادبی **اباختر** و همکار علمی و تحقیقی با **دایره‌المعارف تشیع**.

با این ترتیب، هسته‌ی اصلی جامعه‌ی سردفتران اسناد رسمی، به وجود شخصیت‌هایی که نمونه‌ی بی‌آن ذکر شد، آراسته و پابرجاست و تأسیس و برپایی دفاتر اسناد رسمی، سازمانی است بر جای مانده از همان دوران نوسازی دادگستری و شاخه‌ی پُربار در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و یک نمونه‌ی آزمایش‌شده و ثمربخش واگذاری امور عمومی به بخش خصوصی است، با نظارت مستمر و منظم سازمان دولتی.

گروه کثیری از همین‌گونه شخصیت‌های فاضل و بافضیلت همان‌طور که اشاره شد جامعه‌ی کارکنان ثبت اسناد را تشکیل دادند و گردش چرخ پرپیچ و تاب پیچیده و بسیار فنی ثبت اسناد نوین را به‌دست گرفتند و چه خوب از عهده‌ی آن برآمدند.

گروه مسؤولان عمده و مهم ثبت اسناد در سال ۱۳۵۸ و زمان تصدی و مسؤولیت من در آن سازمان، نسل دوم یا سوم دست‌پروردگان نخستین ساماندهان سازمان ثبت بودند که من از

همکاری با آن‌ها لذت می‌بردم. مدیران کل اسناد، املاک، کارگزینی در تهران، مدیران کل استان‌ها، همه در درجات بالای دانش و آگاهی اجتماعی بودند. در تأسیس سازمان استان مرکزی (اراک) برای این که حق حب‌الوطن و زادگاه خود را به‌جای آورده باشم، آقای تفکری، مدیر کل استان یزد را به تصدی و مدیریت آن استان برگزیدم.

مرحوم آیت‌الله صدوقی، امام‌جمعه‌ی بانفوذ یزد، بعد از آگاه‌شدن از این امر از یزد در گفت‌وگوی تلفنی به مزاح و ناخشنودی گفت: «چرا در اولین تغییرات ثبتی پا به کفش یزدی‌ها کردی؟» چون همان مدیر کل یزد که به اراک منتقل می‌شد، مورد وثوق و احترام مردم یزد بود، به ایشان گفتم: «چراغی که به خانه رواست، به مسجد حرام است.»

او هم‌اکنون معاون اول سازمان ثبت اسناد کشور است. در همین دفتر و در برگ‌های پیشین اشاره شد که سازمان ثبت اسناد، گنجور و امانت‌دار مال و متال و مستغلات و مایملک مردم ایران است.

در سرکشی به بایگانی ثبت اسناد تهران علاقه داشتم که سابقه‌ی ثبت پلاک ۱ و اولین پرونده‌ی ثبتی آن‌جا را ببینم. آن پلاک و اولین ملک ثبت‌شده باغ ظهیرالدوله بود در خیابان شاه تهران که شماره‌های فرعی آن بعد از تفکیک و جابه‌جاشدن و تغییر مالکان متعدد و بی‌شمار بعدی، شامل چندین پرونده‌ی قطور بود. اوراق پلاک‌های فرعی اولیه پوسیده و پودر شده بود، مثل یک کیسه‌ی آرد که با همان وضع در کیسه و لفاف بزرگ حفظ می‌شد و غیرقابل استفاده. فقط اولین دفتر ثبت املاک همان پلاک شماره‌ی ۱، سالم مانده بود، یعنی اولین دفتر ثبت املاک تهران و در آن دفتر نخستین ملک ثبت‌شده با پلاک همان رقبه اولیه بود.

اولین گروه کارکنان ثبت همان برگزیدگان امتحانات ورودی درس خواننده‌های حوزه‌ی قم و همه جای دیگر کار خود را در بدو استخدام و سال‌های بعد از پایین‌ترین سمت دفتر ثبت نامه‌ها (اندیکاتور) و کار دفتری و بایگانی و عملیات تحدید حدود ارضی و املاک شروع می‌کردند.

مرحوم استاد اسماعیل فراهانی، ادیب و شاعر نامدار اراک که بخشی از دیوان او چند سال پیش در تهران به‌چاپ رسید، مرد دانش و فرهنگ و ادبیات ایران، مسلط به زبان و ادب عرب، مترجم کتاب **الاسلام و الهیئت**، علامه سیّد هبه‌الدین شهرستانی (وزیر معارف و ارکان کشور عراق)، و مترجم کتاب **الذّب الانقره** (شرح حال توفیق پاشا کمال آتاتورک) از عربی به فارسی.

در سال‌های اولیه‌ی خدمت خود در ثبت اسناد اراک، مدیر بایگانی آن اداره بود و در شکایت از وضع و حال خود قصیده‌ی بسیار نغز و شیوا سروده و چنین آغاز سخن کرده است:

دربخ از این کمال و فضل و رای من  
که حاصلی نشد از برای من

بلا به جان فهم و فضل و راستی  
که این سه در زمانه شد بالای من

همین مرد دانش و فضیلت با آن درجه‌ی کمال علمی و ادبی و همه‌ی داوطلبان همانند او چون برای شرکت در امتحانات ورودی دیکته‌نویسی از کتاب کلیله و دمنه در امتحان کتبی و مواد درسی

دیگر ادبی و فقهی جزو امتحان بود، به تعریض و کنایه غزلی سروده بود با این مطلع:

بگو به شیخ که اوراق فقه بر باد است

بخوان کلیل که هنگام ثبت اسناد است

درج و چاپ این غزل در روزنامه‌ی **ناهید** تهران سر و صدایی را علیه او برانگیخت و ادیبان و شاعران قشری در اشعاری با همان وزن و قافیه به قدح و هجو او در مطبوعات تهران پرداختند و این گونه وسوسه و سعایت و بدگویی کردند که منظور فراهانی از جمله و عبارت (بگو به شیخ) آیت‌الله حاج شیخ عبدالکریم حائری، رییس حوزه‌ی علمیه‌ی قم بوده، در همان روزنامه‌ی **ناهید** و مطبوعات دیگر به پاسخ و جوابگویی پرداخت و در ردّ اتهام خود که گفته بودند فراهانی ملحد شده گفته بود:

ز درد دین نه مرا خوانده ملحد آن شاعر

ز فقر قافیه محتاج لفظ الحاد است

کار مأموران و کارکنان ثبت اسناد بسیار متنوع و فنی است و شاید کسانی که با کارهای ثبتی آشنا نباشند، ندانند که کار نمایندگی ثبت در تحدید حدود املاک و مستغلات و بویژه در اراضی مزروعی که قطعات زمین یا ملک مورد درخواست ثبت شکل نامنظم هندسی دارد، با هم‌جواری نهر و رود و جنگل و عوامل دیگر طبیعی، نماینده و مهندس ثبت باید به‌گونه‌ی حدود پیچ‌درپیچ را تعریف و توصیف و علامت‌گذاری کنند که اندازه و مرز و سامان هر قطعه و ملک همیشه مشخص و ثابت بماند و مبنا و منشأ اختلاف و منازعه با هم‌جواری و صاحبان حقوقی ارتفاقی نشود.

همین ادیب فراهانی در یکی از مراحل خدمتی خود با تمرین فراوانی که در کار دشوار تحدید حدود انجام داده، تفنّن ادبی بی‌سابقه‌ی به‌کار برده و با ذوق و لطف سرشار و تسلط و توانایی در ادبیات فارسی قواعد فنی و دقیق و علامت‌گذاری ثبتی مراسم تحدید حدود را در یک اثر بدیع: «تحدید حدود ملک وجود خود» با ظرافت تمام در نثری شیوا به قلم آورده که از لحاظ اهمیت در پایان دیوار اشعار او به‌چاپ رسیده است.

و این است متن آن: «تحدید حدود» نوشته‌ی اسماعیل فراهانی در سال‌های نمایندگی ثبت اسناد و املاک اراک:

### شپخته

صورت مجلس شاعرانه در تعیین حدود وجود شاعر، به تاریخ هشتم آذرماه ۱۳۱۲

به تاریخ روز هشتم از ماه نهم از سال سی‌ام از سنین قمری عمر شاعر دل‌باخته، مطابق ششم آذرماه ۱۳۱۲ خورشیدی ساعت چهار بعد از نیمه‌شب، این‌جانب اسمعیل فردوس، متخلص به فراهانی، به سمت نمایندگی از طرف ثبت عشق و عاشقی (شعبه‌ی شعر و شاعری) برای تعیین حدود شش دانگ ملک مخروبه‌ی وجود خود که در تاریخ محفوظ تقاضای ثبت آن از ناحیه‌ی شوخی عیار و دلستان به‌عمل آمده است، وارد و پس از اعمال عمل تحدید، نتیجه به شرحی‌ست که در طی شش ماده و یک تبصره به ترتیب ذیل نوشته می‌شود:

**ماده‌ی ۱-** در حدود اربعه: جنوباً (از مشرق به غرب) از میله‌ی شماره‌ی یک که با مژگان خون‌فشان در مبدأ آبشور دیده‌ی هجران کشیده نصب گردیده در امتداد آبشور مزبور تا میله‌ی شماره دو، محدود است به بیابان حسرت و پریشانی، با تصدیق به این که سیلاب خانمان‌برانداز بیچارگی در این قسمت از عرصه‌ی وجودم حق عبور دارد. با تصریح به این که هرگاه در حین عبور یک‌باره بنیاد هستیم را از بن برکنند، حق نفس کشیدن یا تقدیم عرض حال به ادارات مربوط نداشته باشم.

غرباً: از میله‌ی شماره‌ی دو که چون بیدق غم در افق تصورات شاعرانه منصوب است در امتداد مجرای یک رشته اندیشه‌های عاشقانه به طول شب هجران تا میله‌ی شماره‌ی سه محدود است به وادی نومیدی با تصدیق این که طالع نامساعد در این قسمت ذیحق است که عوامل وحشیه‌ی بدبختی را در مرغزار امیدم سر داده بوت‌های خرم و غنچه‌های شاداب مشاعرم را شکفته و نشکفته پاک بچرانند.

شمالاً: از میله‌ی شماره‌ی سه که چون خار علامت در چشمم خلیده در امتداد مسیل اندوه و غم تا میله‌ی نمره‌ی چهار محدود است به کویر حسرت و الم با تصدیق این که قهرمان قهر گیتی در این قسمت حق سوق جیش حوادث و اعزام قوای آتشین دارد.

شرقاً: از میله‌ی شماره‌ی چهار که خود ستون خیمه‌ی بی‌تاب هم محسوب است تا قله‌ی کوه شکیبایی و از آن‌جا تا میله‌ی شماره‌ی یک اولیه که حدود اربعه را تکمیل می‌نماید در امتداد خط موهوم منکسر به طول ساعات انتظار محدود است به صحرای اشتیاق. توضیحاً این قسمت چون دارای فاصل طبیعی نیست، محتاج مهندس و نقشه‌برداری‌ست.

**ماده‌ی ۲-** مساحت مورد تحدید: چون دهان خوبان هیچ.

**ماده‌ی ۳-** قیمت: یک بوسه‌ی آبدار از لعل لبان یار

**ماده‌ی ۴-** متعلقات و اجزا: فقط یک قلب خونین است که عرصتاً و اعیاناً متعلق به یار نازنین است.

**ماده‌ی ۵-** حقوق ارتفاقی: از مجاورین به شرحی‌ست که در ضمن حدود مرقوم شد و از مورد تحدید فقط یک رشته خیال مرموز است که هنگام سحرگاهان از حدّ شرقی تا بنفشه‌زار زلفین جانان امتداد دارد.

**ماده‌ی ۶-** اسامی مدعیان و معترضین و موارد دعوی هر یک اجمالاً به شرح ۱۲ فقره‌ی ذیل است:

۱- خدا: طاعت؛ ۲- شیطان: معصیت؛ ۳- اجل: جان؛ ۴- قبر: بدن؛ ۵- عائله: نان؛ ۶- اداره: خدمت؛ ۷- رییس اداره: صمیمیت؛ ۸- رعایا و زیردستان: عدالت؛ ۹- دوستان: محبت؛ ۱۰- دشمنان: مذلت؛ ۱۱- جانان: عشق؛ ۱۲- رقیبان: حیثیت.

صدها هزار دعوی و هر مدعی به ضدّ

من یک نفر بدین همه اضداد چون کنم؟

**تبصره:** مساحتی که در ستون مساحت تعیین گردیده، در صورت پیشرفت مدعیان و معترضین است، وگرنه این عرصه پهناورتر از بساط آسمان و بسیط زمین است.

«محل امضا: ف. فراهانی» ■