





دانشگاه پیام نور
مرکز خرم آباد

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته فقه و حقوق اسلامی (M. A)

عنوان:

بررسی فقهی و حقوقی تنظیم سند رسمی در فقه و حقوق
ایران

استاد راهنما:

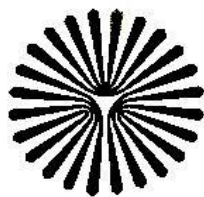
دکتر فرنگیس منصوری

نگارنده:

احسان حسن پور

تیر ماه ۱۴۰۰

صور تجلسه دفاع



دانشگاه پیام نور

بسمه تعالی

صور تجلسه دفاع از پایان نامه دوره کارشناسی ارشد

جلسه دفاع از پایان نامه دوره کارشناسی ارشد آقای احسان حسن پور دانشجوی رشته فقه و حقوق اسلامی به شماره دانشجویی..... تحت عنوان «بررسی فقهی و حقوقی تنظیم سند رسمی در فقه و حقوق ایران» با حضور استاد داور در روز..... مورخ...../...../۱۴۰۰ ساعت..... در محل ساختمان..... برگزار شد و هیات داوران پس از بررسی، پایان نامه مذکور را شایسته نمره به عدد..... به حروف..... با درجه..... تشخیص داد.

ردیف	نام و نام خانوادگی	هیات داوران	مرتبه دانشگاهی	دانشگاه / موسسه	امضاء
۱		استاد راهنما			
۳		استاد داور			

تعهد نامه اصالت رساله یا پایان نامه

اینجانب احسان حسن پور دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد در رشته فقه و حقوق اسلامی که در تاریخ . . . / . . . / ۱۴۰۰ از پایان نامه خود تحت عنوان "بررسی فقهی و حقوقی تنظیم سند رسمی در فقه و حقوق ایران" با کسب نمره و درجه دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم:

۱- این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و . . .) استفاده نموده‌ام، مطابق ضوابط و رویه موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست مربوطه ذکر و درج کرده‌ام.

۲- این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین‌تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه‌ها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است.

۳- چنانچه بعد فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره‌برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و . . . از این پایان‌نامه داشته باشم، با ذکر نام استادان راهنما و مشاور و درج نام دانشگاه پیام‌نور اقدام خواهم کرد.

۴- چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را می‌پذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی‌ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی: احسان حسن پور

تاریخ و امضاء: . . . / . . . / ۱۴۰۰

تقدیم:

پدر و مادرم، دریای نبی کران فداکاری و عشق که وجودم برایشان همه رنج بود و وجودشان برایم همه مهر؛

سپاسگزاری:

به حکم ادب، خدای را سپاس می‌گویم که توفیق تلذذ محضر استادانی فرزانه را به من عطا فرمود و پاس می‌دارم زحمات تمامی فرسخه‌گان را که خوشه‌چین خرمن علم ایشان بودم؛ به ویژه استاد فرزانه سرکار خانم دکتر فرنگیس منصور که زحمت راهنمایی پیمان نامده‌ی حاضر را تقبل فرموده و بار، بنمودهای عالمانه یاری ام دادند.

ارج می‌گذارم فداکاری پدر و مادر که در طول تحصیل با زندگی رافداکارانه بردوش کشیده و همواره مشوق راهم بوده‌اند.

فهرست

صفحه	عنوان
۱	چکیده فارسی
کلیات پژوهش	
۳	مقدمه
۴	أ) بیان مسأله
۵	ب) اهمیت و ضرورت انجام تحقیق
۶	ج) پرسش‌های تحقیق
۶	د) فرضیه‌های تحقیق
۶	ه) ادبیات یا پیشینه‌ی تحقیق
۱۱	و) روش تحقیق
۱۱	ز) اهداف تحقیق
۱۲	ح) ساختار تحقیق
فصل اول تعاریف و مفاهیم تحقیق	
۱۴	۱- بخش اول: مفهوم سند و انواع آن
۱۴	۱-۱- گفتار اول: مفهوم سند
۱۵	۱-۱-۱- معنای لغوی و اصطلاحی سند

۲۰	۲-۱- گفتار دوم: سند رسمی
۲۳	۱-۲-۱- سند محضری
۲۴	۲-۲-۱- سند مالکیت
۲۵	۳-۲-۱- ارکان سند رسمی
۲۶	۳-۱- گفتار سوم: سند عادی
۲۸	۱-۳-۱- انواع سند عادی
۳۱	۲-۳-۱- ارکان سند عادی
۳۱	۱-۲-۳-۱- امضای پس از تنظیم
۳۲	۲- بخش دوم: معرفی سایر اسناد
۳۲	۱-۲- گفتار اول: اسناد تجاری
۳۲	۱-۱-۲- برات
۳۳	۲-۱-۲- چک
۳۳	۳-۱-۲- سفته(فته طلب)
۳۴	۲-۲- گفتار دوم: انواع سند از نظر زمان(مراحل عمر)
۳۴	۳-۲- گفتار سوم: انواع سند از نظر ارزش
۳۴	۴-۲- گفتار چهارم: انواع سند از نظر درجه‌ی حساسیت
۳۴	۵-۲- گفتار پنجم: انواع سند از نظر محتوی و موضوع
۳۵	۱-۵-۲- اسناد اداری
۳۵	۲-۵-۲- اسناد مالی
۳۵	۳-۵-۲- اسناد علمی و فنی
۳۵	۴-۵-۲- اسناد قانونی
۳۶	۵-۵-۲- اسناد تاریخی
۳۶	۶-۵-۲- اسناد فرهنگی
۳۶	۷-۵-۲- اسناد سیاسی
۳۶	۸-۵-۲- اسناد نظامی
۳۷	۹-۵-۲- اسناد اقتصادی، عمرانی

فصل دوم تنظیم و صدور سند رسمی در حقوق ایران

۳۹	۱- بخش اول: سند رسمی در حقوق ایران
----	------------------------------------

- ۱-۱-۱- گفتار اول: مراحل تنظیم سند رسمی ۴۰
- ۱-۱-۱- مقررات شکلی تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی ۴۰
- ۲-۱-۱- رعایت مقررات ماهوی سند ۴۱
- ۱-۲-۱-۱- محل تنظیم سند ۴۲
- ۲-۲-۱-۱- مأمورین رسمی ۴۲
- ۳-۲-۱-۱- صلاحیت مأمورین رسمی ۴۲
- ۲-۱- گفتار دوم: حدود اعتبار سند رسمی ۴۳
- ۱-۲-۱- اعتبار محتویات سند رسمی ۴۳
- ۲-۲-۱- اعتبار مندرجات سند رسمی ۴۴
- ۳-۲-۱- دعوی مخالف مندرجات سند رسمی ۴۴
- ۴-۲-۱- معتبر بودن سند رسمی در برابر اشخاص ۴۵
- ۵-۲-۱- لازمالاجرا بودن سند رسمی ۴۶
- ۶-۲-۱- تأمین خواسته بدون سپردن خسارات احتمالی ۴۷
- ۷-۲-۱- عدم شمول مرور زمان و امکان صدور اجرائیه در هر زمان ۴۷
- ۸-۲-۱- بی اعتباری و بطلان رأی داور در موارد مخالفت با مندرجات سند رسمی ۴۸
- ۳-۱- گفتار سوم: قابلیت استناد سند رسمی ۴۸
- ۴-۱- گفتار چهارم: تعارض اسناد ۴۹
- ۱-۴-۱- مفهوم تعارض ۴۹
- ۲-۴-۱- تعارض دو سند عادی ۵۰
- ۳-۴-۱- تعارض دو سند رسمی ۵۴
- ۵-۱- گفتار پنجم: اصل، رونوشت و تصویر سند ۵۸
- ۲- بخش دوم: اسناد الکترونیکی ۵۹
- ۱-۲- گفتار اول: تعریف سند الکترونیکی در حقوق ایران ۵۹
- ۱-۱-۲- اقسام سند الکترونیکی ۶۰
- ۲-۱-۲- سند رسمی الکترونیکی ۶۰
- ۳-۱-۲- اسناد الکترونیکی عادی ۶۳
- ۱-۳-۱-۲- سند الکترونیکی دارای امضای مطمئن ۶۳
- ۲-۳-۱-۲- سند الکترونیکی با امضای ساده ۶۴

- ۲-۱-۴- مقایسه سند الکترونیکی مطمئن با سند رسمی الکترونیکی: ۶۴
- ۲-۱-۴-۱- تشکیلات صدور ۶۴
- ۳- بخش سوم: آثار تنظیم سند رسمی ۶۶
- ۳-۱- گفتار اول: نقش سند در پیشگیری از وقوع جرم ۶۶
- ۳-۱-۱- قدرت اثباتی سند ۶۶
- ۳-۱-۲- کاهش دعاوی ۶۷
- ۳-۱-۳- امنیت قضایی ۶۸
- ۳-۱-۴- امنیت معاملاتی ۶۹
- ۳-۲- گفتار دوم: نقش سند در تثبیت مالکیت ۶۹

فصل سوم سند رسمی از منظر فقه

- ۱- بخش اول: اسناد در فقه اسلامیس ۷۳
- ۱-۱- گفتار اول: تنظیم اسناد تجاری در ابواب فقها و کلام معصومین ۷۵
- ۱-۲- گفتار دوم: اسلام و قانون مالکیت ۸۱
- ۲- بخش دوم: نمونه اسناد در زمان معصومین «ع» ۸۸
- ۱-۲-۱- گفتار اول: زمان معصومین «ع» ۸۸
- ۲-۲- گفتار دوم: تفاوت سند مدرن و نوشته‌ی سنتی ۹۶

فصل چهارم نتیجه گیری و پیشنهادات

- ۱- بخش اول: نتایج ۱۰۳
- ۱-۱- نتیجه گیری ۱۰۳
- ۲- بخش دوم: پیشنهادات ۱۰۴

منابع و مأخذ

- الف- منابع فارسی ۱۰۷
- ب- منابع عربی ۱۱۰
- ج- مقالات ۱۱۱
- چکیده انگلیسی ۱۱۲

چکیده

برابر قوانین موجود اسنادی که در ادارات ثبت اسناد یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می‌گردد فصل الخطاب محاکم قضایی بوده و به عنوان مستند محکم و غیر قابل تردید مورد توجه قضات قرار می‌گیرد. همچنین در فقه امامیه با جستجو در متون فقهی می‌توان این طور استنباط کرد که در صورت افاده علم یا ظن معتبر (ظن خاص) سند از اعتبار خاصی برخوردار است و اعتبار آن منوط به حصول علم یا ظن معتبر گردیده است. فقها در برخی از ابواب فقهی مانند قضا و شهادت، وقف، معاملات، ازدواج و طلاق موضوع اعتبار اسناد را بصورت غیر مستقیم و در لابه لای مسائل فقهی مطرح نموده‌اند. در این تحقیق با عنوان «بررسی فقهی و حقوقی تنظیم سند رسمی در فقه و حقوق ایران» مباحث پیرامون سند و اقسام آن، همچنین حدود و اعتبار اسناد و قابلیت اجرایی سند رسمی و نقش اسناد در روابط اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم و کاهش دعاوی در فقه و حقوق ایران مورد واکاوی قرار می‌گیرد.

جهت نیل به این هدف ابتدا منابع مرتبط گردآوری و بعد از مطالعه و نکته برداری و تجزیه و تحلیل یافته‌ها به روش توصیفی، این تحقیق فراهم آمده و در پایان به نتایجی نیز دست یافته و نهایتاً پیشنهاداتی نیز ارائه گردیده است. هدف از این تحقیق، بررسی فقهی و حقوقی تنظیم سند رسمی در فقه و حقوق ایران بوده و به نظر و با توجه به دستاوردهای تحقیق انتظار می‌رود که محاکم و ارگان‌های ذیربط می‌بایست توجه ویژه‌ای به جایگاه سند داشته و تمهیدات لازم جهت ممانعت از تزلزل و سوء استفاده از آن و نیز برخوردار بودن سند از پشتوانه‌ی قانونی و حذف تشریفات دست و پاگیر و اضافی اسناد رسمی را فراهم آورند.

کلید واژگان: سند رسمی، مالکیت، ثبت اسناد، فقه و حقوق.

کلیات پژوهش

مقدمه

با پیدایش تمدن‌ها و زندگی اجتماعی بشر، نیاز به داد و ستد و زمین برای کشاورزی و سکونت و کسب و کار پدیدار و به تبع آن نیاز به تثبیت حقوق و حفظ دلایل و مستندات آشکار گردید (حبیبی افروزی، ۱۳۸۷). در جوامع اسلامی نیز احکام متعددی در آیات قرآن کریم با بیان جزئیات در مورد تنظیم سند جهت داد و ستد ها ذکر گردیده است. از جمله آیه‌ی شریفه ۲۸۲ سوره‌ی بقره می‌بین توجه عمیقی است که این کتاب آسمانی نسبت به امور اقتصادی و نظم کار مسلمین بیان داشته است (راوندی، ۱۴۰۵ق).

فارغ از فلسفه وجودی سند در اعصار گذشته، وجه اشتراک کلیه اسناد اعم از رسمی و عادی وجود نوشته می‌باشد. که این نوشته خط یا علامتی است که بر روی صفحه نمایان باشد، خواه از خطوط متداول باشد یا غیر متداول، مانند رمزها و علاماتی که دو یا چند نفر برای روابط بین خود قرار داده‌اند. اگر چه معمولاً سند در اعمال حقوقی مانند عقود و ایقاعات از قبیل بیع، اجاره، نکاح، طلاق، فسخ و رجوع نوشته می‌شود، اما ممکن است در اعمال مادی و وقایع حقوقی نیز نوشته شود (شمس، ۱۳۹۵).

یکی دیگر از مهمترین و رایج‌ترین کاربردهای اسناد، ارائه به عنوان ادله اصحاب دعوا در دعاوی اعم از حقوقی و کیفری است. هرگاه در دعوایی نوشته‌ای مورد استناد قرار می‌گیرد، یکی از مهمترین نکاتی که مورد توجه قرار می‌گیرد قابلیت استناد آن از زاویه‌ی ماهوی است، اما در عین حال، موضوع به کار گیری سند در دعاوی و امور حقوقی و اثبات ادعا با استناد به آن دارای جوانب دیگری با چنان اهمیتی است که توجه نکردن به آن‌ها می‌تواند استفاده از سند را غیر ممکن نموده و یا موجب شود نوشته‌ای در اصل نتواند دلیل قرار گیرد و ادعایی واهی را اثبات کند (عمروانی و همکاران، ۱۳۹۶).

در به کارگیری اسناد به عنوان دلیل در دادگاه، نخستین نکته‌ای را که مورد توجه قرار می‌گیرد زمان ارائه و یا استناد به آن است، اما می‌توان گفت که از این نظر سند از هیچ ویژگی برخوردار نیست و در نتیجه مشمول قواعد عام زمان ارائه‌ی دلیل است.

مدعی چه خواهان یا خوانده باشد، علی القاعده، سندی که ادعای او را ثابت می‌نماید در اختیار دارد، اما احتمال دارد که سند مزبور نزد طرف مقابل یا شخص ثالث باشد.

طرفی که سند علیه او ابراز می‌شود به قابلیت استناد آن از زاویه‌ی حقوق ماهوی توجه نموده و در صورت لزوم، دفاع خود را در این راه تدارک می‌نماید، اما، معمولاً پیش از آن به، اصالت آن توجه می‌کند تا در صورت لزوم، به عنوان دفاع، حمله‌ی خود را متوجه ساختمان مادی و شکل ظاهری سند نموده و به بیان دیگر، اصالت آن را مورد تعرض قرار دهد.

سند جدای از این که مشخصه‌ای است برای یک ملک، می‌تواند پایان بخش دعاوی و نزاع‌هایی باشد که پرونده‌ی آن در محاکم قضایی است. اسنادی که توسط اداره‌ی ثبت اسناد، یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می‌گردد فصل الخطاب محاکم قضایی بوده و به عنوان مستند محکم و غیر قابل تردید مورد توجه قضات قرار می‌گیرد. در این تحقیق به دنبال پاسخ به این سوال خواهیم بود که مبنای فقهی و حقوقی تنظیم اسناد رسمی در فقه و حقوق ایران چیست؟

أ) بیان مسأله

با پیدایش تمدن‌های مختلف و شروع زندگی اجتماعی بشر و نیاز مبرم انسان‌ها به داد و ستد و در اختیار گرفتن زمین برای کشاورزی و اسکان و کسب و کار، نیاز به تثبیت حقوق و حفظ دلایل و مستندات آشکار شد (حییبی افروزی، ۱۳۸۷). در جوامع اسلامی نیز احکام متعددی در آیات قرآن کریم با بیان جزئیات در مورد تنظیم سند جهت داد و ستد‌ها ذکر گردیده است. از جمله آیه‌ی شریفه ۲۸۲ سوره‌ی بقره مبین توجه عمیقی است که این کتاب آسمانی نسبت به امور اقتصادی و نظم کار مسلمین بیان داشته است. بعضی از فقه‌ها، چون مالک، ربیع و کعب معتقدند که مقتضای «فاکتبوه» در این آیه، وجوب نوشتن دین است و فقه‌هایی همچون ابوسعید، خدری، شعبی، راوندی و سیوری مقتضای «فاکتبوه» مندرج در آیه‌ی مورد بحث را وجوب نمی‌دانند بلکه آن را استحباب و معتقدند وجوبی برای متعاقدين در خصوص کتابت دین وارد نشده است (راوندی، ۱۴۰۵ق).

در حقوق اسلام در پاره‌ای اعمال حقوقی مانند وصیت اعتبار کتابت به عنوان وسیله‌ی اظهار قصد صریحاً پذیرفته گردیده است. ولی اعتبار نوشته به صورت یک قاعده‌ی کلی در فقه سنتی دیده نمی‌شود حتی بعضی از فقها به خلاف آن تصریح کرده‌اند. با وجود این، برخی از فقهای معاصر، با اعلام اینکه هر چیزی می‌تواند مبرز اراده باشد و کاربرد سبب و وسیله‌ی خاصی برای ابراز قصد شرط نیست به کفایت نوشته در معاملات اشاره کرده‌اند (امام خمینی ره، ۱۳۸۸). در نهایت یک رابطه حقوقی با نام عقد که به واسطه توافق اراده‌ی دو نفر حاصل می‌گردد و در آن یکی امری را اراده و دیگری آن را می‌پذیرد پیش بینی گردید. برای آنکه هر یک از اراده‌ی دیگری آگاه گردد تا آن را بپذیرد، باید اراده‌ی خود را بوسیله‌ی یکی از امور مادی (گفتن، نوشتن، اشاره و عمل) اعلام نماید و الا بدون آن برای دیگری نوعاً غیر ممکن است بتواند از اراده‌ی طرف خود مطلع گردد و نوشتن بهترین و کامل‌ترین امر از امور یاد شده می‌باشد (امامی، ۱۳۷۴).

در تعریف لغوی سند اعم از رسمی و عادی نیز وجه اشتراک، وجود نوشته می‌باشد. نوشته خط یا علامتی است که بر روی صفحه نمایان باشد، خواه از خطوط متداول باشد یا غیر متداول، مانند رمزها و علاماتی که دو یا چند نفر برای روابط بین خود قرار داده‌اند. اگر چه سند، معمولاً در اعمال حقوقی مانند عقود و ایقاعات از قبیل بیع، اجاره، نکاح، طلاق، فسخ و رجوع نوشته می‌شود،

اما ممکن است در اعمال مادی و وقایع حقوقی نیز نوشته شود. در هر حال، نوشته را علی القاعده، در صورتی می‌توان به مفهوم اصطلاحی، سند دانست که از جمله دارای امضا، اثر انگشت و یا مهر شخصی باشد که سند به او نسبت داده می‌شود (شمس، ۱۳۹۵). همچنین یکی از مهمترین و رایج‌ترین ادله‌ی اثبات اصحاب دعوا در دعاوی اعم از حقوقی و کیفری، سند است. هرگاه در دعوی نوشته‌ای مورد استفاده قرار گیرد، مهمترین نکته‌ی ای که قابل توجه می‌باشد قابلیت استناد آن از لحاظ شکلی و ماهوی است (نظام زاده، ۱۳۹۲). سند در مفهوم عام، به آن چه بدان اعتماد کنند و در مفهوم خاص، یعنی در اصطلاح حقوقی به استناد ماده‌ی ۱۲۸۴ قانون مدنی عبارت از هر نوشته‌ای است که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. از نظر طبیعی و عقلایی نیز در خصوص استفاده از سند برای ثبت و ضبط و اثبات وقایع و اعمال حقوقی استدلال‌ات عمیقی حاکم است که عملاً این مسئله موجب کاهش منازعات و حل و فصل سریع‌تر آن‌ها می‌گردد. اخلاق و مذهب، مردم را به اجرای تعهد و وفای به عهد امر می‌کند و خلف وعده از نظر مذهبی مذموم بلکه گناه است. در فقه اسلامی اصل لزوم پایبندی به عقود، پذیرفته شده و برای آن به آیه‌ی «اوفوا بالعقود» و اخبار و احادیث استناد می‌کنند. اسنادی که توسط اداره‌ی ثبت اسناد، یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می‌گردد فصل الخطاب محاکم قضایی بوده و به عنوان مستند محکم و غیر قابل تردید مورد توجه قضات قرار می‌گیرد. در این تحقیق به دنبال پاسخ به این سوال خواهیم بود که مبنای فقهی و حقوقی تنظیم اسناد رسمی در فقه و حقوق ایران چیست؟

(ب) اهمیت و ضرورت انجام تحقیق

ضرورت زندگی اجتماعی انسان‌ها و نیاز به انجام مراودات مالی و معاملات و نیز تثبیت حقوق فردی و مالکیت اشخاص، حفظ آثار و نتایج حاصل از آن‌ها و جلوگیری از ادعا و اعتراضات احتمالی در هر جامعه‌ای ایجاب می‌کند که راهکارهایی جهت حفظ و صیانت از حقوق اشخاص و افراد جامعه پیش بینی گردد. دین مبین اسلام به نوبه خود این نیاز بشری را نادیده نگرفته و در زوایای مختلف بر حفظ آثار حقوقی آن تأکید داشته است و حجم قابل توجهی از ابواب فقه و تعلیمات آموزه‌های قرآنی و نصایح پیشوایان دینی را به آن اختصاص داده است (نظام زاده، ۱۳۹۲). در حقوق ایران نیز اهمیت و تاثیر استفاده از اسناد رسمی در کاهش دعاوی حقوقی و طرح پرونده‌های قضایی تلاش‌هایی را از سوی جامعه حقوقی برای ترویج استفاده از این اسناد به جای اسناد عادی به همراه داشته است. ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی در مقام تعریف سند می‌گوید: سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. ماده ۱۲۸۶ قانون مذکور نیز سند را بر دو قسم عادی و رسمی تقسیم کرده است. همچنین در ماده ۱۲۸۷ اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق

مقررات قانونی تنظیم شده باشند را رسمی می‌داند (احمدی، ۱۳۹۸). در بیان قلمرو اعتبار و جایگاه اسناد رسمی در حقوق ایران می‌توان به ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی اشاره نمود که در این خصوص بیان می‌دارد: اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد. در صورتی که مطابق ماده ۱۲۹۱ قانون مذکور اعتبار اسناد عادی محدود بوده و تنها در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته و درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر می‌داند (رحمتی قیطانی، ۱۳۹۷).

مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ایران، مولود رویکرد موجد حق به ثبت معاملات مربوط به اموال غیرمنقول است؛ به این معنی که با تنظیم سند رسمی، حق مالکیت ایجاد می‌شود و بدون آن، انتقال مالکیت واقع نخواهد شد. در واقع، این رویکرد و توجیه‌های تفسیری ذیل این مقررات، کوششی برای سوق دادن قانون به سمت عدالت است (خدابخشی، ۱۳۹۸). در این تحقیق به دنبال پاسخ به این سوال خواهیم بود که مبنای فقهی و حقوقی تنظیم اسناد رسمی در فقه و حقوق ایران چیست؟

ج) پرسش‌های تحقیق

۱. مبنای فقهی و حقوقی تنظیم اسناد رسمی در فقه و حقوق ایران چیست؟
۲. آیا تنظیم سند رسمی برای کلیه معاملات الزامی است؟
۳. آثار تنظیم سند رسمی در فقه و حقوق ایران چیست؟

د) فرضیه‌های تحقیق

- ۱- به نظر می‌رسد در قرآن و در ابواب فقها و کلام معصومین و نیز در قوانین ایران به اهمیت و احکام سندتصریح گردیده است.
- ۲- به نظر می‌رسد در حقوق ایران تنظیم سند رسمی برای کلیه معاملات الزامی نیست.
- ۳- به نظر تنظیم اسناد رسمی نقش اساسی در روابط متعاملین داشته و موجب تثبیت مالکیت و تنظیم روابط حقوقی و اجتماعی و پیشگیری از اختلافات و تنازعات می‌شود.

ه) ادبیات یا پیشینه‌ی تحقیق

سادات اخوی و همکاران (۱۳۹۸) در نتیجه تحقیقی با عنوان "تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه" بیان نموده‌اند سند اعم از عادی یا رسمی، دارای اعتبار و توان اثباتی است؛ اما اعتبار همه اسناد یکسان نیست و اسناد رسمی از اعتبار و قدرت اثباتی ویژه‌ای برخوردارند. با وضع قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰، ثبت اسناد در مورد تمامی عقود و معاملات راجع به عین و منافع اموال غیرمنقول، اجباری شد. پس از اجرای این قانون و با توجه به صدور آرای قضایی متفاوت در این خصوص، در سال ۱۳۹۵ قانون احکام دائمی برنامه

های توسعه کشور تصویب و در ماده ۶۲ این قانون در خصوص اعتبار اسناد، مقرراتی وضع شد. موضوع این ماده صرفاً معاملات راجع به اموال غیرمنقول است و در مورد مالکیت رسمی حکمی ندارد. قسمت اخیر ماده ۶۲ «مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است. که در مقام بیان یک استثنا است، نسبت به مقررات قبل، حکم جدیدی میباشد که ابهام دارد و ممکن است موجب از بین رفتن کارکرد اصلی اسناد رسمی در جامعه شود. به منظور رفع این ابهامات، لازم است در تفسیر ماده ۶۲، بین حقوق مالکیت و حقوق قراردادهای تفکیک قائل شد. می توان گفت مادامی که اسناد عادی با حقوق دارنده سند رسمی در تقابل نباشند، معتبرند و در رابطه طرفین معامله، صحیح و منشا اثرند؛ اما در هنگام تقابل با مالکیت دارنده سند رسمی نمیتوانند منشأ انتقال مالکیت شوند. در این صورت در مقابل دارنده سند رسمی قابل استناد نیستند و توان معارضه با سند رسمی را ندارند.

جلالی نیا (۱۳۹۷) در نتیجه تحقیقی با عنوان "بررسی مبانی فقهی و حقوقی تنظیم سند رسمی معاملات اموال منقول" بیان نموده اند با توجه به اینکه در جامعه امروزی سند مالکیت یکی از مهم ترین دلایل اثبات مالکیت می باشد و بسیاری از فروشندگان اعم از اتومبیل و مستغلات پس از تنظیم مبیعه نامه و انتقال مبیع و به خصوص اخذ درصد قابل توجهی از وجه معاملات به دلایل مختلف از حضور در دفاتر اسناد رسمی و ثبت سند رسمی خودداری می کنند اگرچه بحث های بسیار مبسوطی در خصوص اینکه آیا بیع اموال اعم از منقول و غیرمنقول تشریفاتی است یا رضایی، بین حقوقدانان مطرح است ولی رویه قضایی به بحث غیر تشریفاتی (رضایی) بودن بیع اعم از منقول و غیر منقول سوق دارد به این ترتیب با تکیه به مواردی همچون مواد ۱۰-۲۳۰-۲۲۱ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آئین دادرسی مدنی (ق. آ. د. م) و اصول فقهی نظیر اصل «اوفو بالعقود» و نیز اصل صحت معاملات مستند به مبیعه نامه عادی را چه اموال منقول و غیر منقول را معتبر دانسته است؛ لذا این مقاله در صدد است تا بر اساس مبانی فقهی و حقوقی این مشکل را بر طرف نماید.

خوینی و همکاران (۱۳۹۷) در نتیجه تحقیقی با عنوان "نقش تنظیم سند رسمی معاملات در سلامت اخلاقی و اجتماعی جامعه" بیان نموده اند که ایجاد شرایط لازم برای تعامل سالم و دوسویه متعادل با دیگران به صورتی که افراد اجتماع نه مورد سوء استفاده قرار بگیرند و نه دیگران را مورد سوء استفاده قرار دهند از مشخصه های بارز سلامت اخلاقی به عنوان یکی از مؤلفه های سلامت است. با توجه به رسالت مهم علم حقوق و همچنین قواعد آن مبنی بر ایجاد نظم و ثبات و امنیت اخلاق و آرامش خاطر و ارتقاء سلامت روان در اجتماع، بدیهی است تسری دادن قواعد حقوقی در اعمال حقوقی و مرادده ها و معاملات افراد جامعه می تواند منجر به امنیت و آرامش و پرهیز از تنش و صدمات روحی و روانی جامعه و همچنین تأمین سلامت اجتماعی شود

و لذا تحقق سلامت اجتماعی در حوزه قراردادی و معاملاتی زمانی میسر می شود که این معاملات در بستری سالم و اطمینان بخش انعقاد یابند. به نظر می رسد با توجه به ویژگی های سند رسمی، سلامت اجتماعی در زمینه معاملات حقوقی فیما بین آحاد افراد جامعه در گرو تنظیم معاملات مذکور به صورت رسمی است؛ زیرا که به نظر می رسد سند رسمی دارای کارکردهای فراوان اجتماعی است. از جمله کاهش دعاوی و تنازعات اجتماعی، توسعه و بسط صلح اجتماعی، ایجاد اطمینان و اعتماد بین افراد اجتماع برای مشارکت بیشتر در فعالیت های اقتصادی و تضمین امنیت سرمایه گذاری، که تمامی موارد مذکور در ارتقاء اخلاق و سلامت اجتماعی مؤثر است.

حقیقی و همکاران (۱۳۹۶) در نتیجه تحقیقی با عنوان " بررسی مقایسه ای اسناد عادی و رسمی در حقوق موضوعه ایران" بیان نموده اند موضوع آثار حقوقی اصالت و تعرض به سند در حقوق ایران به کاوش گذاشته شده است. موضوع فوق، شامل فرآیند قضایی و تحلیل حقوقی آن از مرحله ارائه سند به دادگاه و نحوه استناد به آن در محاکم تا آثار مترتب بر رسیدگی به تعرض به سند می باشد. روش انجام این تحقیق، به شیوه کتابخانه ای انجام شده است، در روش کتابخانه ای که از میان منابع علمی تهیه شده که مورد تجزیه و تحلیل و استناد قرار گرفتند. نتایج حاصل از این تحقیق، عبارتند از: الف در رابطه با نحوه ارائه سند به دادگاه و نیز قواعد حاکم بر استناد به آن در محاکم، انواع و اشکال و قواعدی، اثبات، استخراج و ارائه شده است که عمدتاً، در آثار و ادبیات حقوقی مربوط، سابقه نداشته است ب مباحث تعرض بر سند، به مثابه زیر مجموعه مدخلی جدید، در آیین دادرسی مدنی، با عنوانواکنش به سند نظمی علمی، به خود گرفته است. ج انواع، محدودیتها و قواعد کامل بر هر یک از اشکال تعرض به سند، با انسجام و ثبات ارائه و اثبات شده اند. د شرایط، نحوه و ترتیب، مراحل و آثار رسیدگی به هر یک از اشکال تعرض به سند، در قالبی علمی و نظم یافته، مورد تحقیق و بررسی قرار گرفته و تحریر شده اند. و یافته مهم این تحقیق که در جریان رسیدگی روزمره به کار محاکم حقوقی می آید عبارت است از " طراحی و ترسیم الگوی عمومی رسیدگی به تعرض بر سند".

احسانی فر (۱۳۹۶) در نتیجه تحقیقی با عنوان " ادله فقهی اعتبار اسناد رسمی و چیرگی آن بر سایر ادله اثبات دعوا" بیان نموده اند قانون مدنی ایران در بند دوم ماده ۸۵۲۱، اسناد کتبی را به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا به بررسی مورد پذیرش قرار داده و در کتاب دوم از جلد سوم این قانون، تحت عنوان "در اسناد" به بررسی تفصیلی احکام ماهوی سند پرداخته است. هم چنین در مبحث سوم از فصل دهم قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی (مصوب ۱۳۷۹) اسناد عادی و رسمی به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا مورد پذیرش قانونگذار قرار گرفته است. بنابراین همان طور که ماده ۱۹۴ قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی

بدان تصریح نموده است، قابلیت استناد به سند در حین محاکمه برای اثبات یا دفاع از دعوا مورد پذیرش قانونگذار قرار گرفته است. این ماده چنین مقرر داشته است: دلیل عبارت از امری است که اصحاب دعوا برای اثبات یا دفاع از دعوا به آن استناد می نمایند. این مطلب در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی در خصوص سند اینگونه مطرح شده است: سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

منطبق با ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، سند بر دو نوع است که عبارتند از سند رسمی و سند عادی. سند رسمی طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی عبارتست از اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند. لهذا مطابق با ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی، غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی می باشند.

قیوم زاده و همکاران (۱۳۹۵) در نتیجه تحقیقی با عنوان "آثار حقوقی اصالت یا تعرض به سند در حقوق ایران" بیان نموده اند در این تحقیق، موضوع آثار حقوقی اصالت و تعرض به سند در حقوق ایران به کاوش گذاشته شده است. موضوع فوق، شامل فرآیند قضایی و تحلیل حقوقی آن از مرحله ارائه سند به دادگاه و نحوه استناد به آن در محاکم تا آثار مترتب بر رسیدگی به تعرض به سند می باشد. روش انجام این تحقیق، به شیوه کتابخانه ای انجام شده است، در روش کتابخانه ای که از میان منابع علمی تهیه شده که مورد تجزیه و تحلیل و استناد قرار گرفته اند. نتایج حاصل از این تحقیق، عبارتند از: الف در رابطه با نحوه ارائه سند به دادگاه و نیز قواعد حاکم بر استناد به آن در محاکم، انواع و اشکال و قواعدی، اثبات، استخراج و ارائه شده است که عمدتاً، در آثار و ادبیات حقوقی مربوط، سابقه نداشته است ب مباحث تعرض بر سند، به مثابه زیر مجموعه مدخلی جدید، در آیین دادرسی مدنی، با عنوانواکنش به سند نظمی علمی، به خود گرفته است. ج انواع، محدودیت ها و قواعد کامل بر هر یک از اشکال تعرض به سند، با انسجام و ثبات ارائه و اثبات شده اند. د شرایط، نحوه و ترتیب، مراحل و آثار رسیدگی به هر یک از اشکال تعرض به سند، در قالبی علمی و نظم یافته، مورد تحقیق و بررسی قرار گرفته و تحریر شده اند. و یافته مهم این تحقیق که در جریان رسیدگی روزمره به کار محاکم حقوقی می آید عبارت است از "طراحی و ترسیم الگوی عمومی رسیدگی به تعرض بر سند".

دیانی (۱۳۹۴) در نتیجه تحقیقی با عنوان "حجیت اسناد" بیان نموده اند قانون مدنی ما دومین دلیل از دلایل اثبات دعوی را اسناد کتبی برشمرده است. لزوم توجه به اسناد رسمی و دلیل قراردادن آن ها، با توسعه روز افزون علوم و فنون مربوط به تنظیم اسناد و همچنین سست شدن پایه های اعتقادات مذهبی و اخلاقی مردم، اهمیت به سزایی پیدا کرده است. این در حالی است که در فقه،