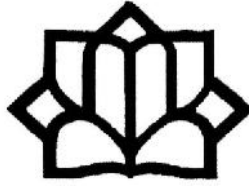


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه کاشان  
دانشکده علوم انسانی  
گروه حقوق

پایان نامه  
جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد  
در رشته حقوق خصوصی

عنوان:  
ابطال سند رسمی در قوانین و رویه قضایی

استاد راهنما:  
دکتر قاسم شفیعی علویجه

توسط:  
منوچهر عسگری کاجی

شهریور ۹۷

تقدیم به مهربان فرشتگانی که:

لحظات ناب باور بودن، لذت و غرور دانستن، جسارت خواستن، عظمت  
رسیدن و تمام تجربه های یکتا و زیبای زندگیم، مدیون حضور سبز آنهاست.

تقدیم به خانواده مهربانم.

## تشکر و قدردانی

مراتب سپاس بی کران خدمت آقای دکتر قاسم شفیعی، استاد گرامی و فرهیخته که با راهنمایی‌های روشنگرانه خویش در نائل آمدن به مقصود مساعدت فراوان نمودند.

تشکر ویژه خدمت اساتید بزرگوار که منت نهادند و زحمت داوری پایان نامه اینجانب را قبول نمودند.

## چکیده

امروزه سند و بویژه سند رسمی در روابط حقوقی و مالی افراد جامعه جایگاه ویژه‌ای ایفا می‌کند. علاوه بر این، سند رسمی در رسیدگی‌های قضایی نیز به عنوان یکی از ادله‌ی اثبات دعوا مورد استناد طرفین و یا ایراد و تعرض ایشان قرار می‌گیرد و محاکم نیز غالباً با استناد به سند رسمی است که حکم مقتضی صادر می‌نمایند. با این اوصاف، اعتلای جایگاه و ارزش اسناد رسمی می‌بایست مورد توجه و عنایت خاصی قرار گیرد. این امر مستلزم مقررات ویژه‌ای هم در صدور اسناد رسمی تنظیمی از سوی سران دفاتر اسناد رسمی است تا از این طریق اثبات وجود جعل در این اسناد و نهایتاً ابطالشان به حداقل برسد و هم وضع قوانینی صریح و روشن در خصوص اسناد رسمی مالکیت اموال غیر منقول است. تصویب و اجرای قوانین مطابق با مقتضیات شرایط اجتماعی و اقتصادی و قوانینی کامل، صریح و روشن، نهایتاً از اختلاف نظرها در رویه قضایی نیز خواهد کاست و به این ترتیب نه تنها از صدور آرای متعارض در خصوص اسناد رسمی مالکیت اموال غیر منقول کاسته می‌شود بلکه از این طریق امید و اطمینان را به افراد جامعه خواهد داد که اموال، اسناد و روابط ایشان در پناه قانون مورد تعرض و ابطال قرار نمی‌گیرد.

کلمات کلیدی: سند، سند رسمی، سند رسمی مالکیت، ابطال

## فهرست مطالب

۱	مقدمه
۳	بیان مسئله
۴	اهداف تحقیق
۵	سوالات تحقیق
۶	فصل اول: سند رسمی
۷	مبحث اول: مفهوم سند و انواع آن
۷	گفتار اول: مفهوم سند
۷	بند اول: سند در لغت
۸	بند دوم: سند در اصطلاح حقوقی
۹	گفتار دوم: سابقه تاریخی سند در حقوق ایران
۹	بند اول: سند قبل از اسلام
۱۰	بند دوم: سند بعد از اسلام و جایگاه آن در آثار فقهی
۱۱	بند سوم: سند در حقوق ایران
۱۳	گفتار سوم: انواع سند و شرایط هر یک
۱۴	بند اول: سند رسمی و شرایط آن
۱۶	بند دوم: سند عادی و شرایط آن
۱۷	مبحث دوم: اعتبار و جایگاه انواع سند
۱۸	گفتار اول: اعتبار اسناد رسمی
۱۸	بند اول: اعتبار قانونی
۱۸	بند دوم: اعتبار محتویات اسناد رسمی
۱۹	بند سوم: اعتبار مندرجات اسناد رسمی
۲۱	بند چهارم: حدود اعتبار سند رسمی نسبت به طرفین و ثالث

۲۳	بند پنجم: اعتبار تاریخ سند رسمی
۲۳	گفتار دوم: امتیازات اسناد رسمی
۲۴	بند اول: از لحاظ شکل و محتویات سند
۲۴	بند دوم: از لحاظ مرجع صدور سند
۲۴	بند سوم: از لحاظ اقدامات تأمینی در جریان دادرسی
۲۵	بند چهارم: از لحاظ اجرای سند
۲۶	گفتار سوم: اعتبار اسناد عادی
۲۸	مبحث سوم: انواع سند رسمی
۲۸	گفتار اول: انواع سند رسمی از دیدگاه قانون مدنی
۲۹	گفتار دوم: انواع سند رسمی از دیدگاه قوانین ثبتی
۳۰	بند اول: اسناد تنظیمی نزد سردفتران اسناد رسمی
۳۱	بند دوم: اسناد تنظیمی نزد سردفتران ازدواج و طلاق
۳۲	بند سوم: اسناد تنظیمی نزد ادارات ثبت اسناد و املاک
۳۴	فصل دوم: ابطال سند رسمی و سند رسمی مالکیت اموال غیرمنقول
۳۵	مبحث اول: کلیات ابطال سند رسمی
۳۵	گفتار اول: مفهوم ابطال سند رسمی
۳۶	بند اول: تعرض ایرادی به سند
۳۶	بند دوم: تعرض دفاعی به سند
۳۷	گفتار دوم: مقایسه ابطال با مفاهیم دیگر
۳۸	گفتار سوم: ابطال پذیری اسناد
۴۰	گفتار چهارم: تعریف سند رسمی در معنای اخص و دعوای ابطال آن
۴۱	گفتار پنجم: تعریف سند رسمی مالکیت و دعوای ابطال آن
۴۲	مبحث دوم: اسباب ابطال اسناد رسمی و سند رسمی مالکیت اموال غیرمنقول
۴۴	گفتار اول: اعلام جعل و ابطال سند رسمی

گفتار دوم: حکم قانون در ابطال سند رسمی مالکیت .....	۴۷
بند اول: قانون ملی شدن جنگلها مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ .....	۴۸
بند دوم: قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵ .....	۴۹
بند سوم: قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ .....	۵۱
بند چهارم: قانون مرجع تشخیص اراضی موات مصوب ۱۳۶۵/۹/۳۰ .....	۵۵
بند پنجم: قانون راجع به اراضی دولت، شهرداری، اوقاف و بانکها مصوب ۱۳۳۵/۶/۸ .....	۵۸
بند ششم: قانون اراضی مستحدث و ساحلی مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۹ .....	۵۹
گفتار سوم: ابطال سند مالکیت در رویه قضایی و مراجع غیر قضایی .....	۶۰
بند اول: احکام مراجع قضایی .....	۶۱
بند دوم: احکام شورای عالی ثبت و قصور ماموران اداره ثبت اسناد و املاک .....	۶۳
مبحث سوم: راهکارهای کاهش ابطال اسناد رسمی و اسناد رسمی مالکیت اموال غیر منقول .....	۶۶
گفتار اول: مرحله قانونگذاری و وضع قوانین اعم از خاص و عام .....	۶۷
گفتار دوم: مرحله اجرای قانون در محاکم قضایی و ثبتی .....	۶۹
بند اول: در مراجع قضایی .....	۶۹
بند دوم: در مراجع ثبتی .....	۷۰
<b>نتیجهگیری .....</b>	<b>۷۲</b>
<b>پیشنهادات .....</b>	<b>۷۵</b>
<b>منابع و مأخذ .....</b>	<b>۷۷</b>



## مقدمه

اهمیت اسناد در حدی است که به جرأت می توان گفت که هیچ پدیده‌ی حقوقی همچون سند در روابط میان مردم جامعه اطمینان بخش و معتبر نبوده است و همواره از همان گذشته‌های دور، افراد برای ثبت و ضبط روابط خود به تنظیم سند در اشکال گوناگون و به شیوه‌های مختلف آن پرداخته‌اند. در دعوا و دفاع، رسیدگی و تصمیم قضایی نیز اسناد جایگاه ویژه‌ای در میان ادله دارند و در واقع از مهمترین ادله‌ای است که اصحاب دعوا با تمسک به آن به دنبال اثبات ادعای خود هستند. شکل تنظیم سند هم همگام با پیشرفت دانش و تجارب بشر اشکال مختلفی به خود گرفته است تا اینکه در زمان حاضر برای تنظیم سند و اعتلا و اعتبار بیشتر آن، تشریفات و ساز و کارهای خاصی در نظام های حقوقی مختلف وضع شده که سند رسمی از این نوع اسناد است. تمام این مسائل خود حکایت از اعتبار و ارزش اسناد بویژه سند رسمی دارد.

اما با تمام اعتبار و تشریفات که در هنگام تنظیم و صدور اسناد رسمی اعمال می شود، این موضوع نیز همچون سایر مسائل با محدودیت‌ها و به عبارتی با استثنائاتی رو به رو شده و یکی از مصادیق قاعده "ما من عام و قد خص" قرار گرفته است. به این ترتیب که قانونگذار، بعضا بنا به مصالحی اجتماعی، منافع جمعی یا مصالحی دیگر اقدام به تصویب مقرراتی در جهت ابطال اسناد رسمی بویژه اسناد رسمی مالکیت اموال غیر منقول کرده است و به این ترتیب از استحکام، اعتبار و ارزش اسناد رسمی کاسته است.

در تحقیق حاضر، ابتدائاً پیرامون آشنایی مختصر با اسناد رسمی و امتیازات و مزایای آن در مقابل سند عادی و بررسی قوانین و مقررات مختلفی که این محدودیت‌ها را برای اسناد رسمی فراهم کرده و

بررسی آثاری که متعاقبا در نتیجه‌ی این عمل قانونگذار متوجه نظام حقوقی شده است بحث و بررسی خواهد شد.

## بیان مسئله

نظر به اینکه سند رسمی مبین و موید اعمال و وقایع حقوقی مختلفی می تواند باشد، یکی از مهمترین ادله اثبات دعواست و بر این اساس، می بایست مقدمات و شرایط قانونی صدور آن به نحوی باشد که کمترین تعرضی نسبت به آن بعمل نیاید. مع الوصف، مقررات مختلف و بعضاً متعارض و غیر جامعی از سوی قانونگذار بویژه در رابطه با اسناد رسمی مالکیت اموال غیر منقول به تصویب رسیده است که از اعتبار اینگونه اسناد کاسته است. این در حالی است که وقتی سندی از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک با مجموعه‌ای از مقررات و تشریفات صادر می گردد، نظم عمومی و امنیت روابط حقوقی و اقتصادی اقتضاء می کند که آن سند مورد تعرض واقع نشود و یا در مواردی که مورد تعرض واقع می شود و منجر به ابطال یا اصلاح آن می گردد مواردی نادر یا استثنائی باشند چرا که وجود قوانین متفرقه‌ی بسیار در رابطه با ابطال اسناد رسمی بویژه سند مالکیت اموال غیر منقول گذشته از اینکه از اعتبار و ارزش این اسناد از منظر مردم و افراد جامعه در روابط حقوقی می کاهد و دارندگان این اسناد اطمینان خود را از دست می دهند، موجب سرازیر شدن انبوهی از پرونده‌ها در محاکم دادگستری می شود که این امر شایسته یک نظام حقوقی و ارکان و اجزای آن نمی باشد. لذا، در تحقیق حاضر با مطالعه‌ی قوانین و مقررات مختلف و رویه‌ی دادگاهها در ابطال اسناد رسمی علی الخصوص سند رسمی مالکیت اموال غیر منقول برآن شدیم تا گامی در جهت استحکام و تثبیت بیشتر اسناد رسمی و کاهش ابطال اینگونه اسناد برداریم.

## اهداف تحقیق

- ۱- بررسی و مطالعه اسناد رسمی و انواع آن
- ۲- بررسی و کنکاش در خصوص مقررات سند رسمی و سند رسمی مالکیت اموال غیر منقول
- ۳- بررسی مقررات مربوط به ابطال اسناد رسمی و اسناد رسمی مالکیت اموال غیر منقول
- ۴- ارائه راهکارهای کاهش موارد ابطال اسناد رسمی در مقررات

## سوالات تحقیق

- ۱- تعریف جامع و مانع سند رسمی و سند مالکیت چیست؟
- ۲- آیا سند رسمی و سند مالکیت قابل ابطال هستند؟
- ۳- چه مراجعی صلاحیت ابطال سند رسمی و سند مالکیت را دارند؟
- ۴- راهکارهای کاهش ابطال سند رسمی بویژه سند مالکیت اموال غیرمنقول چیست؟

## فصل اول: سند رسمی

## مبحث اول: مفهوم سند و انواع آن

### گفتار اول: مفهوم سند

قبل از ورود به ماهیت هر بحث برای شناخت دقیق‌تر و بهتر آن لازم است معنای آن را از جهات مختلف بدانیم و به عبارتی دیگر شناخت کامل‌تری از آن داشته باشیم لذا در این فصل ضمن بحث از سند و شناختن آن از هر جهت به تاریخچه سند و انواع آن‌ها، شرایط و اعتبار هر کدام پرداخته خواهد شد.

### بند اول: سند در لغت

سند واژه‌ای عربی است از ریشه فعل ماضی "سَدَد" که در فرهنگ لغت به معنای مدرک، مستند، حجت، معتمد، آنچه که بدان اعتماد کنند و نوشته‌ای که قابل استناد باشد، آمده است. همچنین سند در اصطلاح اهل بحث و مناظره چیزی باشد که برای تقویت منع قولی ذکر شود، خواه بواقع مفید آن باشد یا نه و این تعریف شامل سند صحیح و فاسد هر دو می‌شود. ۱

در فقه، واژه سند چندان به معنای امروزی آن مورد توجه نبوده و فقها سند را از جنس اشارات دانسته‌اند بدین شرح که همانطور که آدم لال وقتی می‌خواهد مطلبی بگوید با سر و دست خود اشارتی می‌کند متن سند هم از جنس همین اشارات است. ۲

---

۱. معین، محمد، فرهنگ فارسی، جلد دوم، ۱۳۷۱، ص ۱۹۲۹؛ عمید، حسن، فرهنگ عمید، جلد دوم، ۱۳۸۱، ص ۱۲۳۵؛ دهخدا، علی‌اکبر، لغت‌نامه، جلد ۲۹، ۱۳۲۵، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۶۵۷.  
۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دایره‌المعارف علوم اسلامی، جلد دوم، ۱۳۶۱، ص ۷۵۸.

## بند دوم: سند در اصطلاح حقوقی

در فرهنگ‌های حقوقی آمده است که: «هر نوشته مکتوبی که در مقام اثبات مطلبی و یا دفاع بتوان به آن استناد کرد سند نامیده می‌شود»<sup>۱</sup>.

قانونگذار در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی نیز سند را نوشته‌ای می‌داند که در مقام اثبات دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. این تعریف از قانونگذار مورد توجه حقوقدانان قرار گرفته به نحوی که این واژه علی‌رغم کاربرد گسترده آن در حقوق ثبت قانونگذار تعریفی از آن در قانون ثبت ارائه نداده است. اما برخی از حقوقدانان بر این تعریف قانونگذار ایراد وارد کرده‌اند و معتقدند که تعریف فوق بسیار کلی و عام است بگونه‌ای که می‌تواند شامل ادله حکمی مثل متون قانونی نیز باشد و مضافاً بر اینکه بر اساس این ماده دلیلی به نام سند فقط در مقام دعوا یا دفاع قابلیت استناد دارد در حالی که بطور کلی دلیلیت یک دلیل محدود به اقامه دعوا نمی‌شود و سند به مجرد اینکه حاوی دلیل باشد دلیل اثبات تلقی می‌گردد<sup>۲</sup>.

در دکتربین حقوقدانان سند را در سه معنای عام، خاص و اخص تعریف کرده‌اند. واژه سند در معنای عام همان معنای لغوی این واژه، یعنی، هر تکیه‌گاه و راهنمایی مورد اعتمادی که بتوان با آن اعتقاد دیگران را به درستی ادعایی جلب کرد آمده است. در این معنا سند شامل هر چیزی اعم از نوشته، نقل قول، اماره، اقرار و ... می‌شود. در تعریف واژه سند در معنای خاص آن، این واژه را نوشته‌ای می‌دانند که قابل استناد باشد و از آن جمله است: اعلام کتبی اشخاص یا تصدیق نامه و نظر کارشناس و صورتجلسه تحقیق محلی و متن قوانین و آیین‌نامه‌ها و ... این مفهوم از سند را معادل معنای "دلیل"

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مبسوط در ترمینولوژی، جلد سوم، ۱۳۹۱، انتشارات گنج دانش، ص ۲۱۹۷.

۲. کریمی، عباس، جزوه درسی دانشگاه تهران.



نیز دانسته اند. اما در تعریف واژه سند در معنای اخص و اصطلاحی آن آورده‌اند: «سند تنها نوشته مکتوبی است که در مقام اثبات دعوا یا دفاع می تواند راه وصول به واقعیت باشد»<sup>۱</sup>.

### گفتار دوم: سابقه تاریخی سند در حقوق ایران

در بررسی هر مسئله‌ای رجوع به گذشته و سابقه آن از اهمیت فوق العاده‌ای برخوردار است به این شرح که با بررسی تاریخچه و سابقه یک موضوع می توان به فلسفه وجودی آن و نهایتاً اهمیت موضوع پی برد. در این راستا تاریخچه سند در مقطع زمانی ایران باستان و بعد از اسلام مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

#### بند اول: سند قبل از اسلام

سابقه سند در ایران به عهد باستان بر می‌گردد. در تلمود (کتاب مقدس کلیمیان) آمده است که ایرانیان در دادگاه‌ها متوسل به ادله کتبی می‌شده‌اند. مهرهای مختلف استوانه‌ای شکلی از عهد هخامنشیان به یادگار مانده که در موزه های بزرگ دنیا نگهداری می شوند. این مهرها ذیل الواح و فرامین مختلف که از خشت خام تهیه شده بودند ضرب و درج می شد. خود این مهرها از سنگ های مختلف تهیه و بر روی آنها اسم و شکل پادشاه حک می گشت. در ایران دوره هخامنشی و ساسانی زمین های حاصلخیز را مساحی و برای آنها سند تنظیم می کردند.<sup>۲</sup> همچنین عهدنامه هابی به دست آمده است که اسم طرفین قرارداد با حروف کوچک در پایین آنها دیده می شود.<sup>۳</sup>

۱. کاتوزیان، ناصر، اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، انتشارات میزان، ۱۳۸۷، ص ۲۷۵.

۲. صدرزاده افشار، محسن، ادله اثبات دعوا در حقوق ایران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۶، ص ۶۰ به نقل از پوربدخشان، جعفر، تعرض به سند، ۱۳۹۰، ص ۳۰.

۳. سلیمان پور، محمد، جعل اسناد در حقوق ایران، انتشارات خوارزمی، ۱۳۴۱، ص ۵۵ به نقل از منبع پیشین.

## بند دوم: سند بعد از اسلام و جایگاه آن در آثار فقهی

در دین مبین اسلام، در منبع کتاب(قرآن مجید) در آیات ۲۸۲ تا ۲۸۴ سوره بقره، باب استفاده از سند، در روابط حقوقی گشوده شده است. آیه ۲۸۲ سوره مزبور مباحث بسیار گسترده‌ای را در خصوص سند مطرح کرده است. ترجمه این آیه شریفه به این شرح است: «ای کسانی که ایمان آورده‌اید؛ هنگامی که بدهی مدت داری به یکدیگر پیدا کنید آن را بنویسید و باید نویسنده‌ای از روی عدالت (سند) را در میان شما بنویسد و کسی که قدرت بر نویسندگی دارد نباید از نوشتن خودداری کند پس باید بنویسد و آن کس که حق بر عهده‌ی اوست باید املاء کند... و اگر کسی که حق بر ذمه اوست سفیه یا ضعیف است یا توانایی بر املاء کردن ندارد باید ولیّ او با رعایت عدالت املاء کند... و از نوشتن بدهی خود چه کوچک و چه بزرگ ملول نشوید...»<sup>۱</sup>.

به نکاتی که از تفسیر این آیه شریفه استخراج می‌گردد می‌توان به ضرورت کتابت دین، تأکید بر کلیت و فراگیری و شمول تنظیم سند دین، ترویج و تشویق به تنظیم سند، شرایط کاتب(مامور ثبت سند)، اشتراط اوصافی برای شهود تنظیم سند و ... اشاره کرد.<sup>۲</sup>

با بررسی اجمالی آیه مبارکه مربوط به سند و همچنین بررسی مفاد تعهداتی که در زمان پیامبر اکرم(ص) منعقد شده است مانند عقد اخوت میان مهاجرین و انصار یا پیمان صلح بین پیامبر اسلام(ص) و سران قبایل یهود یا پیمان صلح حدیبیه نتیجه می‌گیریم که پیام وحی در ارتباط با سند و تنظیم آن و رسیدگی به اختلافات ناشی از سند بسیار وسیع و گسترده است و در این میان لازم است نگاهی به دیدگاه فقه و فقیهان به سند به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا داشته باشیم. در برخی از آثار

۱. قرآن مجید، سوره بقره، آیه مبارکه ۲۸۲، ترجمه آیه الله مکارم شیرازی.

۲. گرجی، ابوالقاسم، آیات الاحکام، انتشارات میزان، ۱۳۸۰، ص ۳۷.

فقهی ملاحظه شده است که سند جایگاه ویژه‌ای نداشته است و همانگونه که سابقاً گذشت بسیاری از فقها سند را از جنس اشارات دانسته اند و دلالت آن بر مفادش را مانند دلالت اشاره شخص لال صریح و کامل نمی دانند و شهید ثانی در شرح لمعه در باب شهادت نوشته را بی اعتبار می داند اما برخی از فقیهان بزرگ نیز نگاهی شایسته به سند داشته اند از جمله می توان به مواردی اشاره کرد که نوشته را از جمله دلایل دعوا دانسته است. حقوقدانان بزرگ معاصر علت رویکرد دوگانه فقها نسبت به سند و نوشته را ناشی از ضعف سازمان اداری قدما می دانند و معتقدند که در عصر ما این شرایط کاملاً دگرگون شده است و دفترخانه‌ها جزیی از کل سازمان اداری منظمی هستند که دائماً تحت پوشش بازرسی قرار دارند. قواعدی بر آنها حاکم است که تمامی فعالیت‌های آنها را کنترل می کند و مجموعه‌ی این مزایا موجب شده که قسمت عمده روابط حقوقی افراد، در پناه اسناد رسمی قرار گیرد و بدون این اسناد اجرای عدالت و نظم عمومی میسر نخواهد شد و لذا اعتبار این اسناد ناشی از آیه کریمه " لا تقف ما لیس لک به علم" و احادیث راجع به حجیت ظاهر و اوضاع و احوال حاکم بر قضیه است.<sup>۱</sup>

#### بند سوم: سند در حقوق ایران

در قدیم مردم جهت ثبت معاملات خود نزد روحانیون و علمای مذهبی می‌رفته‌اند که پس از مدتی دفاتری که معاملات مرجوعه را ثبت می کرد به نام دفتر شرعیات معروف گردید. در دوره مغول‌ها نیز یک قاضی به همراه یک معتمد اسناد را ثبت و بابت آن حقوق دریافت می کرد. همچنین در دوره‌ی

---

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دایره المعارف علوم قضایی، جلد دوم، انتشارات گنج دانش، ۱۳۶۱، ص ۷۵۹-۷۶۱.

صفویه معاملات و تنظیم اسناد و عقدنامه‌ها و طلاقنامه‌ها با نظارت قاضی شرع با عنوان " صدر دیوانخانه" انجام می‌شده است.<sup>۱</sup>

نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره‌ای تحت ریاست میرزا حسین خان سپهسالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردد.

در عدلیه نیز برای اعتبار اسناد و جلوگیری از تقلب و تزویر، اوراق و نوشته‌ها را مهر رسمی می‌زدند و بدین وسیله دارای اعتبار اسناد رسمی می‌شد ولی چون این کار اجباری نبود به ندرت به آن اقدام می‌شد. این روش تا برقراری مشروطه و تا دوره‌ی دوم قانونگذاری برقرار بود.<sup>۲</sup>

در سال ۱۲۹۰ با استقرار نظام مشروطه در ایران اولین قانون ثبت با ۱۳۹ ماده به تصویب رسید. براساس این قانون ادارات ثبت بوجود آمدند که وظایفی از جمله ثبت اسناد، تصدیق و حفظ اصول اسناد و امانتداری اسناد را به عهده داشتند. این قانون چون ثبت املاک را اجباری ندانسته بود لذا با استقبال مواجه نگردید و در سال ۱۳۰۲ با نسخ این قانون، قانون ثبت جدید به تصویب رسید. این قانون نیز در سالهای بعد تغییراتی نمود و در سال ۱۳۱۰ قانون ثبت عمومی به تصویب رسید که در حال حاضر با تغییراتی که در آن ایجاد شده است اجرا می‌شود در این قانون ثبت املاک اجباری شد. در سال ۱۳۱۶ نیز قانون دفاتر اسناد رسمی تصویب گردید که در آن دفاتر به سه درجه براساس صلاحیت میزان حق تنظیم سند تقسیم گردیدند. اما در سال ۱۳۵۴ قانون جدید وضع گردید که با نسخ قانون قبلی و این

---

۱. تفکریان، محمود، حقوق ثبت شناخت دفاتر، انتشارات نگاه بینه، ۱۳۸۵، ص ۲۰.

۲. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ دوم، ۱۳۷۰، ص ۷.