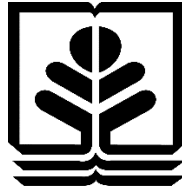


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه مازندران

دانشکده‌ی حقوق و علوم سیاسی

پایان نامه جهت اخذ درجه‌ی کارشناسی ارشد

در رشته‌ی حقوق خصوصی

عنوان:

اعتبار اسناد رسمی و نحوه اجرای آن

نگارش:

سید رمضان فانی

استاد راهنما:

دکتر سام محمدی

استاد مشاور:

دکتر حمید ابهری

تیر ماه ۱۳۹۸



تعهدنامه اصالت پایان نامه (رساله)

بدینوسیله اینجانب **سید رمضان فانی** دانشجوی دوره کارشناسی ارشد در رشته **حقوق خصوصی** با شماره دانشجویی **۹۴۱۵۲۳۱۴۲۰۵** تعهد می‌نمایم که کلیه مطالب مندرج در این پایان نامه تحت عنوان: "**اعتبار اسناد رسمی و نحوه اجرای آن**" حاصل فعالیت پژوهشی خودم بوده که به راهنمایی یا مشاورت اساتید دانشگاه مازندران تهیه شده است و در هر جا که از دستاوردها یا آثار علمی دیگران استفاده شده با رعایت حقوق مالکین معنوی به صورت مستقیم یا غیرمستقیم در متن رساله، ارجاع داده شده و در منابع پایانی ذکر شده است. این اثر پژوهشی قبلاً برای اخذ هیچ مدرک هم‌سطح، بالاتر یا پایین‌تر هیچیک از دانشگاه‌ها و مؤسسات دولتی یا غیر دولتی ارائه نشده است، در صورت احراز تخلف و اثبات خلاف هر یک از موارد فوق، دانشگاه مازندران حق دارد بدون نیاز به حکمی از مراجع قضایی یا غیرقضایی، نسبت به ابطال مدرک تحصیلی اینجانب اقدام کند و حق پیگیری قضایی موضوع نیز برای دانشگاه مازندران محفوظ است و اینجانب حق هرگونه اعتراض را از خود ساقط می‌نمایم.

کلیه نتایج و حقوق حاصل از این اثر، متعلق به دانشگاه مازندران است و هرگونه استفاده از نتایج علمی و عملی، واگذاری اطلاعات به دیگران یا چاپ و تکثیر، نسخه برداری ترجمه و اقتباس از پایان‌نامه، بدون موافقت دانشگاه مازندران یا استاد راهنما یا مشاور ممنوع است. نقل مطالب با ذکر مأخذ بلامانع است.

نام و نام خانوادگی و

صحت امضای دانشجو مورد گواهی است

امضاء دانشجو

مدیر گروه دانشکده:

معاون پژوهشی دانشکده:

سپاس‌گزاری

ابتدا، حمد و سپاس بی‌منتها، خداوند لایزال را که قدرت اندیشیدن و عشق به یادگیری را در نوع بشر آفرید و بدین ترتیب او را بر سایر مخلوقات برتری بخشید.

و اما بعد، مراتب تشکر و قدردانی خویش را محضر اساتید محترم **جنابان؛ دکتر سام محمدی (استاد راهنما)**، **دکتر حمید ابهری (استاد مشاور)** که این جانب را با راهنمایی‌ها و حمایت‌های بی‌دریغ‌شان یاری نمودند ابراز می‌دارم و نیز از **استاد فقید دکتر فخرالدین اصغری آق‌مشهدی رضی‌الله‌عنه** و نیز سایر اساتید که در طول دوره تحصیل از محضر این بزرگواران بهره‌های علمی فراوان بردم.

تقدیم به

روح بلند پدر و مادر عزیزم و نیز تقدیم به همسرم که سایه مهربانی اش سایه سار زندگی ام می باشد، او که اُسوه صبر و تحمل بوده و مشکلات مسیر را برایم تسهیل نمود، تقدیم به تو، که علی رغم سختی ها و ناگواری هایی که تحمل کردی، محیطی سرشار از سلامت و امنیت و آرامش و آسایش برایم فراهم آوردی.

تقدیم به شمایان، به پاس قدردانی با قلبی آکنده از عشق و معرفت.

و تقدیم به مهربان فرشتگانی که لحظات ناب بودن، لذت و غرور دانستن، جسارت خواستن، عظمت رسیدن و تمام تجربه های یکتا و زیبای زندگی ام مدیون حضور سبزتان می باشد.

تقدیم به نوگلان باغ زندگی ام، امیرکیان و الیکا.

چکیده

هدف از طی تشریفات قانون ثبت و مراجعه به دفاتر اسناد رسمی در مورد املاک و صرف هزینه‌هایی گاه سرسام-آور در مورد ثبت معاملات املاک این است که معامل و نیز متعامل پس از انجام چنین تشریفات به آسودگی خاطر از دعاوی احتمالی بعدی دست یابند و در صورت بروز چنین ادعاهایی واهی و یا حتی واقعی، لاقفل در مورد اشخاص با حسن نیت و نیز ثالث نتواند دست‌آویز قرار گیرد.

یکی از راه‌حل‌های اصلی جهت دستیابی به این اهداف، اعتلای اعتبار سند رسمی املاک از تاییدی به ایجاد است، به این معنی که علاوه بر ایجاب و قبول، سند رسمی را به‌عنوان رکن سوم معامله بپذیریم و از این طریق و با ثبت دقیق معاملات از نقل و انتقالات پنهانی املاک جلوگیری نماییم و در صورت بروز از درجه اعتبار ساقط و یا نسبت به اشخاص ثالث فاقد اعتبار باشد.

جامعه نیز به چنین پشت‌گرمی و آسودگی‌ای نیاز مبرم دارد و نظم اقتصادی و اجتماعی و امنیت روانی و حقوقی جامعه محتاج چنین ایمنی‌ای است و اعتبار دادن به اسناد رسمی که امروزه جزء مهم‌ترین مباحث حقوقی و حقوق ثبت جهان و پذیرفته در اکثر نظام‌های حقوقی شرق و غرب و حتی بسیار از کشورهای اسلامی نیز می‌باشد، نمی‌تواند مورد بی‌مهری قرار گیرد. پس باید هر چه زودتر چاره‌ای اندیشید و حتی در صورت نقص و اجمال قانون حقوق دانان و قضات در تفاسیر حقوقی جانب اعتبار اسناد رسمی را بگیرند و در صدد اصلاح نواقص و اجمال برآیند، و تجربه کشورهای پیش‌رو مبین نتایج بسیار درخشانی در این امر است.

واژگان کلیدی: سند رسمی، اشخاص ثالث، رکن معامله، اعتبار تاییدی، اعتبار ایجاد

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۲	مقدمه
۱۲	۱- بیان مساله
۱۶	۲- سؤال‌های پژوهش
۱۶	۳- پیشینه پژوهش
۱۷	۴- فرضیه‌های پژوهش
۱۷	۵- حدود پژوهش
۱۷	۶- اهداف پژوهش
۱۸	۷- مبانی نظری پژوهش
۱۸	۸- روش پژوهش
۱۸	۹- سازماندهی پژوهش
۱۹	فصل اول: کلیات
۱۹	طرح مبحث
۲۰	مبحث اول: پیشینه اسناد رسمی
۲۱	گفتار اول: پیشینه اسناد به‌طور کلی
۲۱	بند اول: اسناد در حقوق قدیم مشرق زمین
۲۲	بند دوم: اسناد در حقوق کشورهای اسلامی
۲۳	گفتار دوم: پیشینه سند رسمی در حقوق ایران
۲۵	مبحث دوم: مفهوم سند و اقسام آن
۲۵	گفتار اول: مفهوم لغوی سند
۲۶	گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی سند
۲۷	بند اول: مفهوم سند در فقه
۳۰	بند دوم: مفهوم قانونی سند
۳۰	الف) مفهوم سند از نگاه قانون مدنی
۳۰	۱- سند رسمی
۳۲	۲- سند عادی
۳۵	ب) مفهوم سند از نگاه قانون ثبت
۳۷	ج) مفهوم اسناد الکترونیکی
۳۸	۱- اعتبار حقوقی

۴۱	۲- اعتبار فقهی
۴۳	مبحث سوم: مفاهیم اعتبار، اجرا و نحوه اجرای سند رسمی
۴۳	گفتار اول: مفهوم اعتبار سند رسمی
۴۴	گفتار دوم: مفهوم اجرا و نحوه اجرای سند رسمی
۴۷	فصل دوم: شرایط و آثار اعتبار اسناد رسمی
۴۷	مبحث اول: شرایط اعتبار اسناد رسمی
۴۷	گفتار اول: شرایط تنظیم
۴۷	بند اول: تنظیم به وسیله مامور رسمی
۴۸	بند دوم: رعایت حدود صلاحیت مامور رسمی
۴۹	بند سوم: رعایت مقررات قانونی در تنظیم سند رسمی
۵۰	مبحث دوم: آثار اعتبار اسناد رسمی
۵۰	گفتار اول: اعتبار محتویات
۵۲	گفتار دوم: اعتبار مندرجات
۵۲	بند اول: اعلام‌های مامور
۵۳	بند دوم: اعلام‌های اشخاص
۵۳	بند سوم: اعتبار در مقابل اشخاص
۵۵	گفتار دوم: اعتبار از حیث قدرت اجرایی
۵۶	گفتار سوم: اعتبار از حیث سپردن خسارت احتمالی جهت صدور قرار تامین خواسته
۵۷	گفتار چهارم: اعتبار از حیث دفاع شکلی و عدم انکار و تردید
۶۰	مبحث سوم: اعتبار اسناد رسمی نسبت به اشخاص ثالث
۶۰	گفتار اول: تاریخ
۶۱	گفتار دوم: مفاد
۶۱	مبحث چهارم: دلایل اعتبار اسناد در فقه و حقوق
۶۱	گفتار اول: ادله اعتبار سند در فقه
۶۱	بند اول: اعتبار سند در قرآن
۶۳	بند دوم: اعتبار سند در فقه
۶۳	(الف) روایات
۶۴	(ب) فحوی (طریق اولویت)
۶۵	(ج) سیره
۶۷	گفتار دوم: از لحاظ حقوقی

۶۷	بند اول: اعتبار اسناد رسمی در نظام حقوقی کنونی
۶۷	الف) قبل از انقلاب اسلامی
۷۱	۱- تحول نظام حقوقی و قضایی ایران
۷۱	۲- تحول نظام ثبتی ایران
۷۲	ب) بعد از انقلاب اسلامی
۷۴	مبحث پنجم: نظام‌های حقوقی ثبت املاک
۷۴	گفتار اول: تقسیم‌بندی بر اساس قابلیت به‌روز شدن اطلاعات
۷۴	بند اول: نظام‌های ثبتی ایستا
۷۵	بند دوم: نظام‌های ثبتی پویا
۷۵	گفتار دوم: تقسیم‌بندی بر اساس تفاوت در کیفیت ثبت اطلاعات (تمرکز بر مالک یا ملک)
۷۵	بند اول: نظام‌های ثبت شخصی
۷۶	بند دوم: نظام‌های ثبت عینی
۷۷	بند سوم: نظام‌های ثبت مختلط
۷۷	گفتار سوم: تقسیم‌بندی از لحاظ آثار نظام‌های ثبتی
۷۷	بند اول: نظام ثبت ایجاد
۷۸	بند دوم: نظام ثبت حمایتی و تاییدی
۷۸	گفتار چهارم: نظام ثبت املاک در ایران
۸۰	بند اول: نظام ثبت عادی
۸۲	بند دوم: نظام ثبت عمومی
۸۳	مبحث پنجم: آسیب‌های نظام حقوقی ثبتی فعلی
۸۴	گفتار اول: آسیب‌های اقتصادی
۸۴	بند اول: مشکلات اقتصادی
۸۴	الف) کاهش توانایی اخذ اعتبار بانکی
۸۵	ب) کاهش سرمایه‌گذاری اعم از داخلی و خارجی و کاهش تولید
۸۵	ج) کاهش رونق معاملات
۸۶	د) کاهش درآمد عمومی
۸۶	گفتار دوم: آسیب‌های قضایی (مشکلات حقوقی)
۸۷	بند اول: حجم عظیم دعاوی در دادگستری
۸۷	بند دوم) معاملات معارض
۸۸	بند سوم) زمین‌خواری

بند چهارم) تصرف عدوانی.....	۸۹
فصل سوم: مراجع و نحوه‌ی اجرای اسناد رسمی.....	۹۰
طرح مبحث.....	۹۰
مبحث اول: مراجع و نحوه صدور اجرائیه اسناد رسمی.....	۹۱
گفتار اول: مراجع صدور.....	۹۱
بند اول: دفاتر اسناد رسمی.....	۹۲
بند دوم: اداره ثبت اسناد و املاک.....	۹۴
بند سوم: دفاتر ازدواج و طلاق.....	۹۵
گفتار دوم: نحوه صدور اجرائیه.....	۹۵
بند اول: شرایط شکلی.....	۹۵
الف) تعداد برگ‌های اجرائیه.....	۹۵
ب) مفاد.....	۹۶
۱- مشخصات متعهد به‌طور کامل.....	۹۷
۲- مشخصات متعهدله به‌طور کامل.....	۹۷
۳- مشخصات سند.....	۹۷
۴- رونوشت سند.....	۹۷
۵- امضای مرجع صدور.....	۹۸
۶- ابلاغ.....	۹۸
بند دوم: شرایط ماهوی.....	۹۸
الف) تقاضای ذی‌نفع.....	۹۹
ب) وجود سند لازم‌الاجرا.....	۱۰۰
ج) منجز و محقق الوقوع بودن سند.....	۱۰۱
د) فرا رسیدن زمان اجرای تعهد.....	۱۰۲
ه) جهت و مبنای قانونی برای صدور اجرائیه.....	۱۰۲
مبحث دوم: ابلاغ و نحوه اجرای اسناد رسمی.....	۱۰۳
گفتار اول: ابلاغ اجرای سند رسمی.....	۱۰۳
بند اول: انواع ابلاغ.....	۱۰۴
بند دوم: نحوه ابلاغ.....	۱۰۴
الف) اشخاصی که ابلاغ به آنها انجام می‌شود (ماده ۱۵).....	۱۰۴
ب) محل ابلاغ.....	۱۰۵

گفتار دوم: نحوه اجرای اسناد رسمی.....	۱۰۷
نتیجه و پیشنهاد.....	۱۰۹
ب: پیشنهادات.....	۱۱۰
منابع و ماخذ.....	۱۱۳

مقدمه

۱- بیان مسأله

آمار پرونده‌های قضایی خصوصاً در سال‌های اخیر مبین بروز مشکلات عدیده، ناشی از معاملات املاک و سایر اموال پُر بها چون خودرو می‌باشد که عمدتاً برآیند اعتبار ناقص اسناد و فقدان یک قانون ثبتی قوی، بلاشک و خدشه‌ناپذیر بوده و علی‌رغم اینکه قانون ثبت سال ۱۳۱۰ که برگرفته از تجربیات اروپایی‌ها خصوصاً کشورهای سوییس و فرانسه در جهت استقلال حقوق ثبت اسناد و املاک می‌باشد، ظاهراً دل‌بستگی برخی نویسندگان حقوقی، قضات، وکلا و مفسرین حقوقی به مبانی حقوق سنتی مانع از کارکرد صحیح حقوق ثبت می‌باشد و هر از چند گاهی هم شورای نگهبان و قوه مقننه و برخی حقوق‌دانان به دلیل عدم شناخت کافی از مبانی حقوق ثبت و ماهیت خاص این رشته مهم از حقوق و اختلاط آن با مبانی حقوق مدنی ناخواسته موجب بروز مشکلات و هزینه‌های بسیاری می‌شوند.

ضرورت ارتقای جایگاه اسناد رسمی از دید هیچ حقوق‌دانی پنهان نیست، خصوصاً در زمان ما که مشکلات عدیده‌ای گریبان‌گیر اقتصاد و قوه قضاییه و سایر نهادها شده است و نگاه اجمالی به پرونده‌های مطروحه در محاکم، خود گواه بر این مدعا است و ضرورت ارتقای اسناد رسمی از بدیهات است، اما چه مسایلی پیش‌روست که مانع دستیابی به این امر خطیر می‌شود؟ با نگاهی به پیشینه‌ی ثبت اسناد و املاک در کشورهای اروپایی خصوصاً فرانسه و سوییس هم این مسایل و معضلات به چشم می‌خورد، اما آن‌ها از این مرحله گذار گذشتند. مشکلات پیش‌روی نظام ثبتی ما در یک نگاه می‌تواند بدین شرح باشد که قوای قانون‌گذار ما اصول و مبانی حقوق ثبت اسناد و املاک را مغایر با فقه و خصوصاً مشهور فقها می‌دانند و این خود نیاز به بررسی دقیق‌تر مسئله دارد تا با پیدا کردن نظرات موافق در بین فقهای متقدم و متاخر بتوان نوعی آشتی و صلح و سازش بین این دو طیف یعنی موافقان و مخالفان اصالت حقوق ثبت برقرار نمود.

در مرحله دوم به فرض این هم‌گرایی و اتفاق نظر و انتخاب یک نظام ثبت، به‌طور مثال ایجاد، آیا زیرساختهای قانونی و اجرایی تاب‌اجرای این مقررات را دارند؟ مثلاً دولت در نقل و انتقالات اموال ذی‌نفع است و مالیات‌هایی در این خصوص وضع کرده است، حال به فرض ارتقای ایجاد اسناد در مورد املاک و یا اموال پُر بها مثل خودرو نیاز است که مقررات دیگری در این خصوص وضع یا اصلاح شوند و همچنین راه‌کارهایی هم مقرر شود تا موضوع سرعت و امنیت در معاملات در نظر گرفته شود و یکی را برای دیگری فدا نکنیم، چراکه اگر برخلاف شرایط مقررات فعلی برای سند رسمی جایگاه ایجاد قایل شویم امنیت معاملات افراد بسیار ممتاز و درجه عالی

خواهد شد اما تکلیف سرعت انجام معاملات چه خواهد شد؟ آیا شخصی که در صدد است خودرویی را شب-هنگام و خارج از ساعات اداری معامله کند و یا هزینه ثبت آن خارج از توان ایشان باشد با توجه به موارد پیش گفته، چگونه می‌تواند معامله خود را به صورت رسمی تنظیم کند و مشکل اقتصادی که در این راستا برایش به وجود می‌آید چگونه قابل حل است؟ البته بوروکراسی‌های فراوان اصحاب معامله در محاضر اسناد رسمی، ادارات ثبت اسناد و املاک، ادارات دارایی، شهرداری‌ها، ادارات تامین اجتماعی، جهاد کشاورزی، منابع طبیعی، مسکن و شهرسازی، بانک‌ها و سایر ادارات دولتی و غیردولتی روی دیگر این مسائل و مصائب است و وقت فراوان و هزینه‌های سرسام‌آور که هر کدام باری است افزون بر سایر موارد معروضه، انگار که هر یک از ادارات منتظر و چشم‌پراه مشتری هستند تا کمبودهای مالی و اقتصادی خود را جبران کنند. البته مقنن سال ۱۳۸۶ نگاهی هر چند محتاط به این موارد داشته و تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی صحه‌ای بر این ضعف‌هاست که همین قانون نه چندان کامل با تصویب قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۹۴ در قسمت امور مالیاتی نسخ گردیده و نظریه شماره ۲۶۵۵ مورخ ۱۳۶۷/۰۸/۰۸ شورای نگهبان^۱ همچون شمشیر بران بر فرق مواد ۲۲ و ۴۶ الی ۴۸ قانون ثبت مهر تاییدی بر آن بوده و باز انگار بی‌مهری بر آن مستولی گشته است و امیدهای اندک مجدداً به ناامیدی مبدل می‌شوند. البته مشکلات پیش‌رو به همین مقدار بسنده نمی‌شود، مسائل دیگری هم وجود دارد که مربوط به علم اقتصاد می‌باشد، (از جمله پیش‌بینی نهادهای جایگزین پس از رفع تشریفات فعلی تنظیم اسناد در جهت وصول حقوق دولتی) و نیازمند تحقیقاتی جامع در این زمینه است و باید از دانایان این علم راه‌حل‌های آن را پیگیری نمود.

می‌توان راه‌کارهایی در این بخش پیشنهاد نمود، به‌طور مثال سردفتر اسناد رسمی دارای صلاحیت رسیدگی مقدماتی به اعسار افراد در موارد قانونی تنظیم سند باشد و با وضع مقرراتی، متعاملینی که مدعی اعسار هستند را بعد از تنظیم سند به محاکم معرفی تا پس از رسیدگی در مورد اعسار یا عدم اعسار حکم لازم را صادر نماید و در صورت لزوم نسبت به اخذ وجوه مربوطه اقدام کنند و با گماردن سردفتر کشیک و در خارج از ساعات اداری امکان دسترسی به سردفتر، همیشه ممکن باشد تا خللی به امر تنظیم و تسجیل معاملات مردم و اسناد رسمی وارد نشود، البته دولت نیز می‌تواند از منابع حقوق دولتی صندوقی به نام صندوق تامین یا تضمین ایجاد نموده و از این

۱- در تاریخ ۱۳۶۷/۰۸/۰۸ شورای نگهبان با توجه به اصل چهارم قانون اساسی، پیرو سئوالی که در مورد مشروعیت ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی پرسیده شد، طی نظریه شماره ۲۶۵۵ اعلام داشت: «ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی از این نظر که شهادت بینه شرعیه را در برابر اسناد معتبر فاقد ارزش دانسته خلاف موازین شرع و بدین وسیله ابطال می‌گردد».

آن است و البته تنها ویژگی و کارکرد آن در مقابل سند عادی عدم انکار و تردید دانسته شده است، اما در قوانین ثبتی مصوب ۱۳۱۰ این اثر و اعتبار تغییراتی بنیادین یافته و قانون‌گذار به‌درستی و با درک مبانی صحیح حقوق ثبت درصدد ارتقای اعتبار این اسناد برآمده و از صرف دلیل دانستن این اسناد دست برداشته و به آن اعتبار مضاعفی اعطا نموده است، به‌طور مثال در ماده ۲۴ ق.ث می‌خوانیم: «پس از انقضای مدت اعتراض، دعوای این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه به‌عنوان قیمت نه به‌هیچ‌عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی ...» و نیز در ماده ۲۲ ق.ث با صراحت بیشتری به بحث پرداخته است و این‌گونه مقرر می‌دارد که: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده است و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت ...» و همچنین در ماده ۶۸ ق.ث عنوان داشته: «هرگاه سندی به‌واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید» و نیز ماده ۷۰ ق.ث این‌گونه بیان داشته است: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود، مگر این که معمولیت آن سند ثابت شود ...» و همچنین مفاد مواد ۴۴، ۴۵، ۷۲، ۷۳ و موادی دیگر از قانون ثبت بیان‌گر تغییر موضع قانون‌گذار از مقررات حقوق مدنی راجع به اسناد و ترفیع جایگاه ثبت و تفکیک آن با نظام حقوق مدنی در نظام حقوقی ایران می‌باشد.

وجود موادی در فصل دوم قانون ثبت اسناد و املاک تحت عنوان آثار ثبت که از ماده ۲۱ شروع می‌شود همانند مواد ۲۱، ۲۲، ۲۴ و ۴۳ ق.ث که در مواد ۱۰۵ و ۱۱۴ ق.ث که راجع به مجازات متخلفین بوده، چنانچه کسی برخلاف واقع به ثبت املاک و یا اسناد خود برآید مجازات خواهد شد بدون آنکه اعتبار اسناد رسمی را کم نماید و بدین وسیله و با توجه به سوابق قانون‌گذاری ایران، قانون‌گذار درصدد بیان اعتبار ایجاد^۱ به ثبت املاک در حقوق ایران بوده است، ولی علی‌رغم آن با توجه به نفوذ فقه و حکومت اصولی چون رضایی بودن قراردادها و حکومت اراده در معاملات، در حقوق مدنی، رویه قضایی ایران برخلاف پذیرش ابتدایی اصول بنیادین ثبتی، از راه خود بازمانده و با از دست رفتن مبانی ثبتی در تفاسیر حقوقی ثبتی، مبانی حقوق مدنی را مورد پذیرش و استناد قرار داده است و علی‌رغم صراحت قانون ثبت از مفاهیم بنیادین ثبتی غافل مانده است و برای حقوق ثبت و اسناد رسمی اعتباری بیش از اعتبار اثباتی در ردیف سایر ادله قابل نشده است (طباطبایی حصاری، ۱۹۳: ۱۹۶).

۱- نظام‌های ایجاد نظام‌هایی هستند که انتقال حق مالکیت میان متعاقبین با انجام عملیات ثبتی صورت می‌گیرد و تا قبل از انجام ثبت، حق عینی برای منتقل‌آیه ایجاد نمی‌شود (طباطبایی حصاری، ۱۳۹۳: ۱۶۷).

پس وقتی قرار باشد سند رسمی هم‌ردیف سایر ادله اثبات باشد به سادگی می‌تواند با سایر ادله از عداد دلایل خارج شود، امری که خلاف مصلحت و موجب اشکالات عدیده شده است.

مبحث دیگر مربوط است به نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا.

در این خصوص و با توجه به قانون ثبت، مواد ۹۲ الی ۹۹ و آیین‌نامه‌های اجرای مفاد اسناد رسمی که آخرین مصوبه مربوط به سال ۱۳۸۷ می‌باشد، درصدد آن هستیم که با بررسی قوانین و آیین‌نامه‌های مربوطه که به دفعات اصلاح شده و رویه‌های اجرای مفاد اسناد رسمی، علل این تغییرات و نهایتاً پاره‌ای از تعارض‌ها و چالش‌های پیش‌رو را و البته با مقایسه قوانین مشابه از جمله قانون اجرای احکام مدنی و قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی پاسخ دهیم و یکی از مهم‌ترین تعارضات در بحث اجرا که مربوط به مستثنیات دین است و خود ناشی از اختلاف در مبانی فقهی مربوطه می‌باشد را بررسی نماییم (میرداداشی، ۹۳: ۱۵۶).

۲- سؤال‌های پژوهش:

- ۱- آیا سند رسمی تنها دلیل اثبات است یا رکنی از ارکان تحقق معامله؟
- ۲- آیا مفاد سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث اعتبار دارد؟
- ۳- آیا مقررات خاص مانند قانون حمایت خانواده در اجرای اسناد رسمی موثر است؟

۳- پیشینه پژوهش:

وضعیت پژوهش در خصوص ثبت و به تبع، اعتبار اسناد رسمی در حقوق ما بسیار ناچیز است و البته در سال‌های اخیر نگاه‌های بیشتری به سمت آن معطوف شده، اما بیشتر این پژوهش‌ها در بیان شرح و توضیح قانون بوده و در واقع تکرار مکررات است که نمی‌تواند خیلی کارگشا باشد، البته هم در دهه‌های گذشته و هم در سال‌های اخیر در راستای تحقیقات مبنایی برخی دانشمندان جوان کشور، تحقیقاتی مبنایی در خصوص حقوق ثبت هم صورت پذیرفته است، اما به نظر با توجه به اهمیت موضوع بسیار اندک است و جای کار بسیاری دارد، امید است که پژوهش‌گران جوان خصوصاً سردفتران بتوانند حق مطلب را ادا نمایند.

۱- وضع انتقال املاک ثبت شده در حقوق ما روشن نیست و اختلاف شده است که آیا این گونه املاک را باید در زمره عقود تشریفاتی آورد یا تنظیم سند رسمی شرط اثبات عقد یا نفوذ آن نسبت به اشخاص ثالث است؟ و پس از بیان دو نظر یکی در اثبات بی‌اعتباری مطلق معاملات عادی املاک ثبت شده و نظر دیگر در بیان این مسئله

است که ثبت این معاملات از ارکان اساسی عقد نیست تا عدم آن موجب ابطال معامله شود و در تایید آن هم استدلال‌هایی می‌آورند و النهایه نظر نخست را اقوی می‌دانند (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۱۴۵).

مطالعه تطبیقی نظام‌های حقوقی مختلف نشان می‌دهد که نظام‌های ثبت املاک مفاهیم متفاوتی را از ثبت پذیرفته‌اند و این امر منجر به آن شده است که در هر کشوری با توجه به مفهوم پذیرفته شده از ثبت، اثر ثبت بر اعتبار اعمال حقوقی به‌ویژه معاملات ناقل حق مالکیت، متفاوت گردد و در مقام بیان آثار ثبت بر اعمال حقوقی، ضمانت اجرای آن را در پنج نظام ثبتی به شرح ذیل برمی‌شمارند: الف) شرط اعتبار ب) شرط انتقال ج) شرط قابلیت استناد د) پوشش دهنده همه نقایص عمل ثبت شده ه) وسیله اطلاع رسانی (حصاری طباطبایی، ۱۳۹۳: ۱۶۲).

سند رسمی ارزش اثبات‌کننده پیشین را ندارد و رو به تنزل نهاده است و این روند نزولی را ناشی از دو عامل گوناگون اطلاعات و فنون اطلاعاتی جدید و اصلاح قانون مدنی در سال ۱۳۶۱ می‌دانند (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۲۸۲).

۴- فرضیه‌های پژوهش:

- ۱- سند رسمی در معاملات املاک ثبت شده رکنی از ارکان اساسی معامله می‌باشد.
- ۲- برابر مفاد ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجع به املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قایم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.
- ۳- به نظر می‌رسد قانون حمایت خانواده و سایر مقررات خاص در امر اجرای مفاد اسناد رسمی موثر است.

۵- حدود پژوهش:

گستره پژوهش، بررسی موضوع حدود اعتبار اسناد رسمی در ایران و بررسی مقایسه‌ای مختصری با حقوق برخی از کشورهای خارجی (خصوصاً آلمان، فرانسه، انگلیس و سوییس) و سیر تحولی صعودی و نزولی آن با مقررات جدیدالتصویب و البته نحوه و چگونگی اجرای اسناد رسمی و اسناد لازم‌الاجرا و ویژگی‌های آن با سایر اسناد رسمی و بررسی برخی از چالش‌ها و نقص‌های قانون‌گذار در این قسمت.

۶- اهداف پژوهش:

- ۱- بررسی جایگاه حقوق ثبت اسناد و اعتبار ثبت در حقوق ایران.
- ۲- ریشه‌یابی تغییر رویه قضایی و تفاسیر برخی از حقوق‌دانان ایرانی در سال‌های بعد از تصویب قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰.

۳- ارایه راهکارهایی جهت بهبود و ارتقای اعتبار اسناد رسمی از طریق رفع تعارضات احتمالی با مبانی فقهی و حقوقی در حقوق ایران.

۷- مبانی نظری پژوهش:

حل مشکلات عدیده در زمینه ثبتی و اجرای آن که از نظر هیچ حقوق‌دانی پوشیده نیست، قابلیت بحث و بررسی را دارد.

۸- روش پژوهش:

در این مقال، با استفاده از شیوه‌ی کتابخانه‌ای، به جمع‌آوری اطلاعات و فیش‌برداری پرداخته و سپس با تجزیه و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری‌شده، به نتیجه‌گیری می‌پردازیم. از این رو، روش تحقیق روش توصیفی-تحلیلی می‌باشد.

۹- سازمان‌دهی پژوهش:

مطالب پایان‌نامه در سه فصل بیان می‌شود.

فصل اول؛ به بیان کلیات موضوع اختصاص می‌یابد.

در فصل دوم؛ به شرایط و آثار اعتبار اسناد رسمی پرداخته می‌شود.

در فصل سوم؛ مراجع و نحوه صدور اجرای اسناد رسمی خواهد پرداخت.

فصل اول: کلیات

طرح مبحث:

در همه مباحث علمی خصوصاً مباحث حقوقی لزوم تبیین دقیق مفاهیم و تعاریف و اوصاف یک موضوع موجبات فهم درست یک معنی و جلوگیری از خلط مبحث را فراهم می‌آورد، پس بنا داریم ابتدا به تعریف و تدقیق سند رسمی و اعتبار آن پردازیم تا از همین ابتدا بتوانیم سره را از ناسره بازشناسیم. سالیان درازی است که از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۱۰ می‌گذرد و پس از سال‌ها تحقیق استادان و بروز مشکلات عدیده ناشی از فقدان یا نقص قانون در زمینه اعتبار اسناد رسمی خصوصاً در زمینه اموال پُر بها از جمله اموال غیرمنقول که قانون‌گذار را بر آن داشت تا برای جبران ضعف‌های ناشی از این خلا اندیشه کند و بتواند برای جبران این نقیصه و مشکلات فراوان در زمینه‌های قضایی و اقتصادی و اجتماعی و حتی روانشناسی دست به یک اقدام مفید و موثر که البته آن هم نتیجه اخذ تجربیات کشورهای پیشرو و نیز تجربیات کشور خودمان و حدوث مشکلات عدیده در این زمینه بوده است بزند و تغییرات بسیار و سریع که از زمان تصویب اولین قانون ثبت اسناد که در سال ۱۲۹۰ ه.ش در مجلس شورای ملی در ۱۳۹ ماده تصویب شده که صرفاً راجع به اسناد بوده و حتی قبل از تصویب قانون مدنی اتفاق افتاده و نیز قوانین ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ حمل سال ۱۳۰۲ ه.ش تا تصویب قانون ۱۳۱۰ که خود ناشی از دغدغه زیاد قانون‌گذار است مبین ارزش زیاد این امر در نزد قانون‌گذار بوده است و ظاهراً در ابتدای کار موفقیت‌هایی هم کسب نموده است. قانون‌گذار سال ۱۳۱۰ ظاهراً نگران و دلوپس عواقب وخیم اقتصادی و اجتماعی و قضایی ناشی از عدم تفکیک ماهیت حقوق مدنی و حقوق ثبت بوده و با تصویب موادی

از قانون ثبت اسناد و املاک، خواسته بود که اندکی از دین خود را به نظام حقوقی کشور ادا کند. اما انگار این خواب خوش زودگذر و پریشان بوده و مدنی‌خوانان و مدنی‌نویسان متعصب و تا اندازه‌ای عجول و ناآگاه از حقوق ثبت و مبانی آن که همواره حقوق ثبت را زیرمجموعه و فرزندخوانده حقوق مدنی می‌دانند در تفاسیر آن نتوانسته‌اند این دو شاخه حقوق را از هم بازشناسند و این مسئله تا آنجا تاثیرگذار بوده که با وجود صراحت و صرافت قانون‌گذار فرسنگ‌ها از آن فاصله گرفته‌اند و عقب‌گرد عجیب قانون‌گذار را از مواضع خود موجب شده است تا اینکه آخرین بار پس از سال‌ها نزاع و پیروزی سنت‌گرایان در تفاسیر حقوقی و آرای قضایی و محاکم و دیوان عالی که لااقل دست موافقان و تجددگرایان (موافقان تفکیک حقوق مدنی و حقوق ثبت) برای ارایه تفاسیر حقوقی کمی باز بوده این بار قانون‌گذار آب پاکی را بر دستان‌شان ریخته و در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ پس از نزاع‌های دامنه‌دار در همین زمینه با تصویب ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور^۱ علی‌رغم اینکه در بدو امر به نظر می‌آمد تصویب این ماده می‌توانست وضعیت نابسامان موجود در تعارضات سند عادی و رسمی را خاتمه بخشد و راه‌حل مناسبی بر بسیاری از دعاوی حقوقی موجود در قوه قضاییه باشد، اما تغییرات بعدی این ماده موجب بی‌اثر شدن و حتی تاثیر عکس آن شد و مقرر نهایی این ماده ظاهراً ضربه نهایی را به پیکر بی‌جان مقررات ثبتی مربوط به اعتبار اسناد رسمی وارد و عملاً این مواد اساسی و بنیادین را از اعتبار انداخت، بنابراین از امروز این ماده را باید جایگزین مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت دانست، اما با این تفاوت که در مقایسه با نظام حقوقی پیشین اسناد عادی راجع به معاملات غیرمنقول که دادگاه آنها را واجد اعتبار شرعی بدانند قابلیت استفاده و معارضه با اسناد رسمی را دارند، از این پس ماده ۲۲ قانون ثبت، با تصویب ماده ۶۲ قانون پیش‌گفته کارایی عملی نخواهد داشت و همانند تابلویی بی‌روح می‌ماند و دیگر نمی‌توان برای اعتبار اسناد رسمی به این ماده امید داشت و سند رسمی در مرحله ثبوت هیچ برتری بر سند عادی ندارد و به محض اینکه ثابت شود ملک سابقاً مورد معامله دیگری بوده، می‌توان سند بعدی را در هر وضعی باشد چه عادی و چه رسمی باطل نمود (خدابخشی، ۱۳۹۵: ۵).

مبحث اول: پیشینه اسناد رسمی

۱- کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به‌طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که براساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.