

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

دانشگاه بین‌المللی امام خمینی



IMAM KHOMEINI  
INTERNATIONAL UNIVERSITY

دانشکده علوم اجتماعی

گروه حقوق

## اعتبار اسناد رسمی و علل زوال آن

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق

گرایش حقوق خصوصی

فتح اله عطاردی

استاد راهنما:

دکتر مهرزاد ابدالی

استاد مشاور:

دکتر مصطفی سروی مقدم

تابستان ۱۳۹۳

تقدیم به

شهدای گمنام دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)

نمادارترین شهدا

آنان که از همه هستی شان گذشته و رفتند

تا ما آیندگان بتوانیم باشیم و از علمایمان دفاع کنیم...

روحشان شاد و راهشان پر رهرو باد

## تقدیر و تشکر:

«مَنْ عَلَّمَنِي حَرْفًا فَقَدْ صَيَّرَنِي عَبْدًا»

«امام علی (ع)»

«هر کس که یک حرف به من بیاموزد، مرا بنده خویش نهاده است»

تشکر و سپاس بی پایان مخصوص خدایی است که بشر را آفریده و به او قدرت اندیشیدن داده و توانایی های بالقوه را در وجود انسان قرار داده و او را امر به تلاش و کوشش نموده و راهنمایی را برای هدایت بشر فرستاده است.

پس از ارادت خاضعانه به درگاه خداوند بی همتا لازم است از اساتید ارجمند جناب آقای دکتر مهرزاد ابدالی، جناب آقای دکتر مصطفی سروی مقدم و جناب آقای دکتر سید محمد هادی ساعی به خاطر سعه صدر و رهنمود های دلسوزانه که در تهیه ی این تحقیق مرا مورد لطف خود قرار داده اند تشکر و قدردانی نموده، موفقیت همگان را از درگاه احدیت خواهانم.

همچنین بر خود واجب می دانم از محبت های بی دریغ مادرم که برایم هم پدر بود و هم مادر و تمام زندگی خود را فدای رشد و اعتلای فرزندان خود نموده است، صمیمانه تقدیر و تشکر نمایم.

همچنین از همسر مهربانم که در همه سختی های زندگی من را بی منت یاری نموده است، کمال تقدیر و تشکر را دارم.



دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)

معاونت آموزشی - مدیریت تحصیلات تکمیلی

## فرم تاییدیه هیأت داوران جلسه دفاع از پایان نامه / رساله

بدین وسیله گواهی میشود جلسه دفاعیه از پایان نامه کارشناسی ارشد فتح اله عطاردی دانشجوی رشته حقوق گرایش حقوق خصوصی تحت عنوان اعتبار اسناد رسمی و علل زوال آن در تاریخ ۱۳۹۳/۰۶/۱۶ در دانشگاه برگزار گردید و این پایان نامه/رساله با نمره به عدد ۱۹... و به حروف نوزده... با درجه عالی... مورد تایید هیئت داوران قرار گرفت.

ردیف	سمت	نام و نام خانوادگی	مرتبه‌ی دانشگاهی	دانشگاه یا مؤسسه	امضا
۱	استاد راهنما	دکتر مهرداد ابدالی	استادیار	بین المللی امام خمینی (ره)	
۲	استاد مشاور	دکتر مصطفی سروی مقدم	استادیار	بین المللی امام خمینی (ره)	
۳	استاد داور	دکتر سیدمحمد هادی ساعی	استادیار	بین المللی امام خمینی (ره)	
۴	نماینده تحصیلات تکمیلی	دکتر حاکم قاسمی	دانشیار	بین المللی امام خمینی (ره)	

\*در صورت وجود استاد راهنمای دوم برای پایان نامه / رساله، یک ردیف با عنوان استاد راهنمای دوم، ذیل

ردیف استاد راهنما اضافه شود.

تذکره: این برگه پس از تکمیل توسط هیأت داوران، در پایان نامه / رساله درج می گردد.



## تعهذنامه اصالت اثر

اینجناب فتح اله عطاردی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد در رشته حقوق گرایش حقوق خصوصی که در تاریخ ۱۳۹۳/۰۶/۱۶ از پایان نامه‌ی خود تحت عنوان **اعتبار اسناد رسمی و علل زوال آن** با کسب درجه‌ی عالی دفاع کرده‌ام، شرعا و قانوناً متعهد می‌شوم:

۱. مطالب مندرج در این پایان نامه، حاصل تحقیق و مطالعه اینجناب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و غیره استفاده کرده‌ام، با رعایت کامل امانت، مطابق مقررات، اقدام به ارجاع در متن و ذکر آن در فهرست منابع و مآخذ نموده‌ام.
۲. تمامی یا بخشی از این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی به سایر دانشگاه‌ها و موسسات آموزش عالی ارائه نشده است.
۳. مقالات مستخرج از این پایان نامه کاملاً حاصل کار اینجناب بوده و از هرگونه جعل داده و یا تغییر اطلاعات پرهیز کرده‌ام.
۴. از ارسال همزمان و یا تکراری مقالات مستخرج از این پایان نامه (با بیش از ۳ درصد همپوشانی) به مجلات و یا همایش‌های گوناگون خودداری نموده و می‌نمایم.
۵. کلیه حقوق مادی و معنوی حاصل از این پایان نامه متعلق به دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) بوده و متعهد می‌شوم هرگونه بهره‌مندی و یا نشر دستاوردهای حاصل از این تحقیق اعم از چاپ کتاب، مقاله، ثبت اختراع و غیره (چه در زمان دانشجویی و یا بعد از فراغت از تحصیل) با کسب اجازه از استاد (استادان) راهنما باشد.
۶. در صورت اثبات تخلف و نقض موارد پنجگانه فوق (در هر زمان) مدرک تحصیلی صادر شده توسط دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) از درجه اعتبار ساقط و اینجناب هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

فتح اله عطاردی

امضاء



## سوگند نامه دانش آموختگان کارشناسی ارشد دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره) به نام خدا

سپاس ایزدمنان را که مرا مشمول الطاف خویش نمود که با طی مراحل تحصیل موفق به اخذ درجه کارشناسی ارشد شوم. به شکرانه این نعمت بزرگ الهی که با امکانات این مرز و بوم، فراهم و نزد اینجانب به امانت گذشته شده است، در پیشگاه ملت ایران به کتاب آسمانی خود، قرآن کریم، سوگند یاد می کنم که:

- در سراسر زندگی حرفه‌ای، در راه اعتلای کشور ایران و جامعه بشری به نحو احسن قدم برداشته و در این راه از هیچ تلاشی دریغ ننمایم.
- در تمام فعالیت‌های تخصصی، رضای خدا را همراه با صداقت علمی و اجتماعی در نظر داشته و از موقعیت‌های به دست آمده در جهت رفع مشکلات جامعه استفاده کنم و در همه‌ی امور، منافع کشور را بر منافع فردی مقدم بدانم.
- همواره علم و دانش خود را به روز نگاه داشته و در ایفای مسئولیت و تعهدات حرفه‌ای در حد توان سعی و تلاش خود را به کار گیرم.
- و اینک از خداوند علیم توفیق بندگی و پای بندی به مفاد این سوگندنامه را خواستارم و از او می‌خواهم که مرا در ایفای رسالت علمی و انسانی خویش موفق بخشد.

فتح اله عطاردی

امضاء



اعتبار اسناد رسمی و علل زوال آن

فتح اله عطاردی

## مجوز بهره برداری از پایان نامه

کلیه حقوق اعم از چاپ، تکثیر، نسخه برداری، ترجمه، اقتباس و .. از نتایج این پایان نامه برای دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره) قزوین محفوظ است. بهره برداری از این پایان نامه / رساله در چهارچوب مقررات کتابخانه و با توجه به محدودیتی که توسط استاد راهنما به شرح زیر تعیین می شود، بلامانع است:

بهره برداری از این پایان نامه / رساله برای همگان بلامانع است.

بهره برداری از این پایان نامه / رساله با اخذ مجوز از استاد راهنما، بلامانع است.

بهره برداری از این پایان نامه / رساله تا تاریخ ..... ممنوع است.

استاد راهنما می تواند یکی از گزینه های بالا را انتخاب کند و مسئولین کتابخانه موظف به رعایت موارد تعیین شده می باشد.

نام استاد و اساتید راهنما: دکتر مهرزاد ابدالی

تاریخ:

امضاء:



## چکیده

با توجه به نقش و اهمیت روز افزونی که سند رسمی در تثبیت و تنظیم و حفظ حقوق عامه در جامعه دارد، تامین و حفظ و صیانت از اعتبار اسناد رسمی از ضروریات حتمی و فوری هر جامعه می باشد به نحوی که آحاد جامعه در سایه اعتبار و استحکام این اسناد، احساس امنیت و آسایش کنند. بدین منظور است که قانونگذار اصل را بر اعتبار اسناد رسمی قرار داده است.

این اصل که خود بر مبنای فرض اعتماد به مامور رسمی تنظیم کننده سند و درستی عمل او در رعایت مقررات و در حیطه صلاحیت وی می باشد، آنچنان ظن قوی ای در صحت مفاد سند رسمی و انتساب آن به امضاء کنندگان آن ایجاد می کند که برای اثبات وقایع و اجرای مفاد آن کافی است و نیاز به تایید اضافی ندارد. لذا قانونگذار بر پایه اصل اعتبار اسناد رسمی، حمایت های قانونی و آثار ویژه ای به سند رسمی اعطا نموده است.

با این حال ممکن است در جریان تنظیم و صدور اسناد رسمی و به کار گیری آن ها مسائلی چون مخالفت مفاد سند با قوانین، نظم عمومی و اخلاق حسنه، عدم رعایت شرایط اساسی در تنظیم و صدور سند، جعل، اشکال، اشتباه و ابهام در مفاد سند رسمی، تعارض مندرجات سند رسمی با سایر ادله اثباتی پیش آید که حسب مورد، موجب زوال اعتبار اسناد رسمی یا کاهش اعتبار اسناد رسمی گردد.

لذا نگارنده در این تحقیق شرایط موجب اعتبار اسناد رسمی را با تاکید و تکیه بر مقررات تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی، مفصلاً مورد بحث و بررسی قرار داده و با شناسایی و بر شمردن آثار و امتیازات اسناد رسمی و مقایسه آن با اسناد عادی در جهت تقویت چهره سند رسمی به عنوان دلیلی برتر گام برداشته است. همچنین، به دلیل اهمیت اعتبار اسناد رسمی و لزوم صیانت و جلوگیری از تزلزل اعتبار آنها، با استعانت از نصوص قانونی و تجربه عملی سعی شده تا راهکارهای مناسبی در جهت صیانت از اعتبار اسناد رسمی ارائه شده و موجبات زوال و کاهش اعتبار اسناد رسمی نیز بررسی و دسته بندی گردد.

موضوع	فهرست مطالب	صفحه
مقدمه	.....	۱
<b>بخش اول: کلیات</b>	.....	۴
۱- کلیات	.....	۵
۱-۱- تاریخچه، فلسفه و هدف از تنظیم سند	.....	۵
۱-۱-۱- تاریخچه	.....	۵
۱-۱-۲- فلسفه و هدف از تنظیم سند	.....	۷
۲-۱- مفهوم سند و شرایط و اوصاف آن	.....	۱۰
۱-۲-۱- مفهوم سند	.....	۱۰
۲-۲-۱- اوصاف و شرایط قانونی تشکیل دهنده سند	.....	۱۱
۳-۲-۱- مقایسه سند با شهادتنامه و اقرار کتبی	.....	۱۳
۳-۱- اقسام سند، ویژگیها و احکام آنها	.....	۱۷
۱-۳-۱- سند رسمی	.....	۱۷
۲-۳-۱- سند عادی	.....	۳۳
۳-۳-۱- اسناد عادی دارای اعتبار اسناد رسمی، در حکم سند رسمی و سند عادی مکمل سند رسمی	.....	۳۷
۴-۳-۱- وجوه اشتراک و افتراق سند رسمی و عادی	.....	۴۲
۵-۳-۱- شرح چند اصطلاح	.....	۵۴
<b>بخش دوم: اعتبار اسناد و آثار آن</b>	.....	۶۳
۲- اعتبار اسناد و آثار آن	.....	۶۴
۱-۲- مفهوم و مبنای اعتبار و رسمیت سند	.....	۶۴
۱-۱-۲- مفهوم اعتبار و رسمیت سند	.....	۶۴
۲-۱-۲- مبنای اعتبار اسناد	.....	۶۶
۲-۲- شرایط و آثار اعتبار سند رسمی	.....	۷۱
۱-۲-۲- شرایط اعتبار سند و آثار آن	.....	۷۱
۲-۲-۲- اعتبار سند رسمی در قوانین موضوعه و بررسی اعتبار چند سند خاص	.....	۷۴
۳-۲-۲- آثار اعتبار اسناد رسمی	.....	۹۰
۳-۲- مقررات عمومی تنظیم و ثبت سند رسمی	.....	۱۰۱
۱-۳-۲- مقررات قبل از تنظیم سند	.....	۱۰۱
۲-۳-۲- مقررات تنظیم و ثبت اسناد	.....	۱۰۴

موضوع	فهرست مطالب	صفحه
	۲-۳-۳- صیانت از اعتبار اسناد رسمی	۱۰۷
	<b>بخش سوم: موجبات و علل زوال اعتبار اسناد رسمی، احکام و آثار آن</b>	۱۳۱
	۳- موجبات و علل زوال اعتبار اسناد رسمی، احکام و آثار آن	۱۳۲
	۳-۱- شناسایی موجبات و علل زوال اعتبار اسناد رسمی	۱۳۲
	۳-۱-۱- زوال اعتبار سند رسمی بواسطه علل موجود در زمان تشکیل سند	۱۳۲
	۳-۱-۲- زوال اعتبار سند رسمی بواسطه علل حادث پس از صدور سند	۱۴۸
	۳-۱-۳- توان اجرایی سند رسمی و علل زوال آن	۱۶۹
	۳-۲- بی اعتباری اسناد و رویه دفاتر اسناد رسمی در اجرای احکام صادره	۱۷۴
	۳-۲-۱- ابطال پذیری اسناد و مفهوم دعوای ابطال سند رسمی	۱۷۴
	۳-۲-۲- ابطال اسناد رسمی	۱۷۷
	نتیجه گیری	۱۸۰
	منابع	۱۸۴

## مقدمه

موضوع «اعتبار اسناد رسمی و علل زوال آن» در پی تبیین مسائلی است که عمدتاً، در جریان تنظیم، صدور، استفاده و علل زوال اسناد رسمی به عنوان یکی از مهمترین ادله اثبات دعوا و وسیله‌ای برای اعمال و اجرای حقوق منجز افراد در سطح جامعه مطرح است. این دلیل اثباتی که عمدتاً برای اثبات اعمال حقوقی و وقایع حقوقی به کار می‌رود از اعتبار و امتیازات خاصی برخوردار است که آن را نسبت به سایر ادله در مقام وجایگاه ویژه‌تری قرار می‌دهد. این اعتبار و امتیازات ویژه به نوبه خود ناشی از حمایت قانونی از اسناد رسمی و استحکام فنی و علمی و مقررات حاکم بر تنظیم و صدور اسناد رسمی است.

تنظیم و ثبت اسناد رسمی مربوط به اعمال حقوقی که در صلاحیت انحصاری دفاتر اسناد رسمی و از رایج‌ترین مصادیق اسناد رسمی است نه تنها نسبت به سایر اسناد رسمی نیاز به رعایت تشریفات بیشتری دارد بلکه از اعتبار آثار قانونی ممتازتری نیز برخوردار است. از اینروست که بحث شناخت شرایط و تشریفات لازم الرعاۃ در اعتبار اسناد رسمی، آثار این اعتبار، صیانت از اعتبار اسناد رسمی و شناسایی علل و موجبات زوال اعتبار اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی به عنوان نقطه کانونی و محوری اصلی این پایان‌نامه مورد توجه قرار گرفته است.

شرایط و اوصاف سند، انواع سند، شرایط و آثار اعتبار سند رسمی، صیانت از اعتبار اسناد رسمی و علل و موجبات زوال اعتبار اسناد رسمی که از مباحث عمده این پایان‌نامه است؛ مباحثی است که عمدتاً یا بررسی نشده اند یا به صورت اجمالی و بدون توجه به ظرفیت‌های بالای سند رسمی مورد بررسی قرار گرفته‌اند به نحوی که نتوانسته با فرهنگ سازی اهمیت تنظیم و ثبت سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی را برای آحاد مردم نمایانگر و نهادینه سازد و سبب شده است که امروزه پتانسیل دفاتر اسناد رسمی فقط محدود به تنظیم و ثبت چند سند کلیشه‌ای انتقال املاک و خودرو و وکالت و غیره شود.

از طرفی پراکندگی قوانین و هماهنگی نبودن قوانین با نیازهای روز جامعه، به روز نبودن منابع و کتب در این زمینه و گستردگی و تفکیک مقررات ماهوی و شکلی مربوط به تنظیم، صدور و استفاده از اسناد در قوانین مدنی، ثبت و دفاتر اسناد رسمی، عدم آشنایی شایسته با مسائل عملی در حوزه ثبت اسناد، باعث شده است که حقوقدانان آنچنان که شایسته است، به تالیف و اظهار نظر در مباحث این تحقیق نپردازند.

## سوالات

۱- منظور از اعتبار اسناد رسمی چیست؟

۲- تفاوت بی اعتباری سند با جعل آن چیست؟

۳-دعوای ابطال سند رسمی و علل و موجبات طرح این دعوا چیست؟

۴-تخلفات و اشتباهات مامور رسمی تنظیم کننده سند تا چه میزان بر اعتبار و رسمیت اسناد رسمی موثر است؟  
فرضیات:

۱- از آنجا که واژه‌ی «اعتبار» در نصوص قانونی در معانی و مفاهیم متفاوتی به کار رفته است لذا به نظر می‌رسد، می‌توان آنرا تحت سه عنوان «اعتبار»، «حدود اعتبار» و «قابلیت استناد سند» که به ترتیب معادل «فرض اصالت سند»، «متحمل شدن اثرات حقوقی مندرجات سند» و «توان اثباتی سند به عنوان دلیل» برای درک مفهوم «اعتبار اسناد رسمی» به کارگرفت و شرح داد.

۲- به نظر می‌رسد که مفاهیم «جعل سند» و «بی‌اعتباری سند» دارای معنای متفاوتی بوده از همین جهت است که مقنن آنها را جدا از هم ذکر کرده است. لیکن این نظر نیازمند تحلیل بیشتر و بررسی شرایط اساسی اعتبار سند رسمی است.

۳- به نظر می‌رسد، دعوای ابطال سند رسمی دعوایی است که خواسته آن، اعلام بی‌اثر بودن یک یا چند سند رسمی معین می‌باشد که سبب بی‌اثر بودن یا بی‌اثر شدن سند رسمی می‌شود. بنابراین ممکن است بطلان سند به این علت باشد که سند، مطابق مقررات مربوط به آن صادر نشده است. یا ممکن است بی‌اعتباری سند به علت بطلان معامله‌ای باشد که سند، حاکی از وقوع آن است یا ممکن است سند به علت انتفای تعهد موضوع سند رسمی از اعتبار بیفتد، مانند پرداخت وجه سند و یا به علت جعلیت سند (اعم از جعل مادی یا مفادی) باشد.

۴- از آنجا که تنظیم اسناد رسمی به وسیله افرادی صورت می‌گیرد که احتمال خطا و سهو در کار آنها متصور است، گاهی نیز عمداً در تنظیم این اسناد، تخلفاتی صورت می‌گیرد لذا به نظر می‌رسد نمی‌توان حکم کلی‌ای در این خصوص بیان کرد بلکه می‌بایست در هر مورد حکم قانونی خاص آنرا اعمال کرد.

در جهت بررسی موضوعات بیان شده، این پایان نامه در سه بخش تنظیم شده است:

در بخش اول به بیان کلیاتی نظیر تاریخچه، فلسفه و هدف از تنظیم سند، شرایط و اوصاف سند، انواع سند و وجوه اشتراک و افتراق سند رسمی و عادی می‌پردازد.

بخش دوم در باب تبیین شرایط اعتبار اسناد و آثار آن و راهکارهایی برای صیانت از اعتبار اسناد رسمی است.

بخش سوم، موجبات و علل زوال اعتبار اسناد رسمی نظیر جعلیت سند رسمی، عدم رعایت شرایط اساسی تنظیم سند، اثبات خلاف مندرجات سند رسمی با سایر دلایل و دعوای ابطال سند رسمی را در برمی‌گیرد.

از آنجا که آثار عمدۀ و بسیار ممتازی که به سند رسمی اعطاء شده است صرفاً و منحصرأً به اتکای اعتبار و رسمیت آن می‌باشد. لذا شناخت صحیح شرایط رسمیت و اعتبار این اسناد و به تبع آن شناخت علل زوال اعتبار و رسمیت این اسناد که یکی دیگر از نتایج حاصله از این تحقیق می‌باشد می‌تواند در کمک به قضات و وکلا و سردفتران به عنوان اصلی‌ترین ماموران رسمی تنظیم‌کننده اسناد رسمی موثر باشد.

در نهایت لازم بذکر است که هیچ نوشتاری خالی از نواقص و کاستی‌ها نبوده، لیکن نگارنده تمامی جهد و بضاعت خویش را در جهت رفع نواقص احتمالی در محدوده توانایی‌ها و امکانات بکار بسته است و لذا امید است کاستی‌های تحقیق حمل بر کوتاهی و اهمال نگارنده نشده و اساتید محترم در رفع نواقص محتمل الوقوع یاری نمایند.

# بخش اول

## کلیات

## ۱- کلیات

### ۱-۱- تاریخچه، فلسفه و هدف از تنظیم سند

#### ۱-۱-۱- تاریخچه

در گذشته‌های دور شهادت بسیار با اهمیت بود و شاید به عنوان اولین روش اثبات دعوی به شمار می‌رفته، علت این امر را می‌توان در بی‌سوادی اکثر مردم و رایج نبودن مکتوبات در آن زمان دانست به این صورت که حتی در قوم یهود هیچ معامله‌ای و عقدی بدون حضور و وجود شاهد پذیرفته نمی‌شد. این امر در حقوق روم نیز رواج داشته است. در حقوق اسلام از دیر باز دلیل شهادت در امور مدنی، جزائی و ... پذیرفته شده بود (قائم مقام فراهانی، ۱۳۷۹، ۷۹) و سند مکمل شهادت بود (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸، ۱۶۴). رفته رفته برای انجام معاملات تنظیم سند مرسوم شد و حاضرین در مجلس معامله، شهادت خود بر وقوع عقد را در پای ورقه می‌نوشتند و به تدریج سند عمومیت یافت و با رواج و گسترش سند از ارزش شهادت کاسته شد (شیخ‌نیا، ۱۳۷۵، ۱۱۵).

البته در ایران نیز از ابتدای تسلط اعراب اعتبار نوشته فقط در حد یک قرینه بوده تا اینکه در عصر سلجوقیان مقرراتی در خصوص آن وضع شد. بدین ترتیب بعد از تصویب قوانین متعدد در این زمینه و پیدایش حقوق مدرن، این گفته «**لا اعتبار بالقرطاس**» به تدریج اعتبار خود را ازدست داد (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸، ۲) و اسناد از محکم‌ترین دلایل اثبات شدند در دوران قبل از انقلاب، شهادت اعتبار چندانی نداشت و همچنان در افول بود، اما پس از انقلاب اسلامی سعی در جهت پیشبرد و احیای احکام اسلامی بیشتر گردید و نهایتاً با حذف موادی از سوی قانونگذار محدودیت شهادت در اثبات دعاوی کمتر گردید اما این محدودیت بطور کامل محو نشد و با وجود ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی قلمرو اعتبار شهادت همچنان محدود ماند، در نتیجه شورای نگهبان با استفاده از اختیارات خود اقدام به ابطال این ماده نمود و آن را غیر شرعی اعلام کرد. اگر چه عده‌ای از حقوقدانان جهت اعتبار دهی به سند رسمی با این نظر مخالفت نمودند اما این نظر تثبیت گردید.

با تعریفی که از سند شده و آن را نوشته‌ای می‌دانند که مدرک و مستند قابل اعتمادی باشد، بتوان گفت زمان و پیشینه سند به قبل از اختراع خط زمانی که اشکال و علائم معاملات و ارتباطات آن‌ها را سازماندهی و انتظام می‌بخشید، برمی‌گردد. انسان‌ها به آن دلیل که نیازهای مشابه و مشترک دارند از گذشته‌های دور برای جلوگیری از تجاوز به یکدیگر و ایجاد ثبات و نظم اجتماعی برای خود حد و مرزهایی مشخص کرده‌اند و موضوع حق و حقوق و احترام به آن را بین خود مهم شمرده و تقویت نموده‌اند. چون انسان موجودی است



اجتماعی و نیاز به همکاری و تعامل با یکدیگر دارند از جمله مهمترین مبادلاتی که از قدیم الایام مورد توجه آن‌ها بوده، تجارت و تبادل کالا بوده که از بدو تشکیل جوامع بشری یکی از اصول مهم و مورد توجه بوده است.

قبل از پیدایش خط، این تبادلات بصورت شفاهی و زبانی و تحویل و تحول انجام می‌پذیرفت. اما با پیدایش خط و مبادلات بیشتر انسان‌ها و پیچیدگی انواع معاملات، روش‌ها و شیوه‌ها عوض شد و شکل سازماندهی تری به خود گرفت و بحث عقود و تعهدات و تنظیم سند را به وجود آورد.

علمای حقوق پیشینه حقوق ثبت را به چهار هزار سال قبل از میلاد معرفی کرده‌اند چرا که نقشه‌هایی از شهر دونگی از کشور کلدیه و ثبت اراضی مزروعی در دفاتر دولتی بدست آمده و حکایت از آن دارد. اما عقیده بر این است که این ثبت اراضی صرفاً جنبه مالی و جهت وصول مالیات و عوارض داشته و ارتباطی با حقوق ثبت و چیزی بعنوان ثبت اراضی مطرح نمی‌باشد. عده‌ای دیگر عقیده دارند که پیشینه ثبت اسناد را باید در لوح‌های کشف شده از تمدن بین‌النهرین جستجو کرد که معامله خود را در آن زمان بر روی لوح‌های گل رس نقش می‌بستند و بین همدیگر مبادله می‌نمودند (تفکریان، ۱۳۸۵، ۱۹).

در قرآن کریم بحث سند و نوشته آمده است بطوری که در سوره بقره آیه ۲۸۲ می‌فرماید: «ای کسانی که ایمان آورده‌اید! هنگامی که بدهی مدت داری (بر اثر وام یا معامله) به یکدیگر پیدا می‌کنید، آنرا بنویسید و باید نویسنده‌ای در میان شما به عدالت (سند را) بنویسد. کسی که قدرت بر نویسندگی دارد نباید از نوشتن خودداری کند، همانطور که خدا به او تعلیم داده است. پس باید او بنویسد یا آن کس که حق بر ضمه او (بدهکار) است املا کند و از خدایی که پروردگار اوست پرهیزد و چیزی از او فروگذار ننماید و...» (قرآنی، ۱۳۸۳، ۴۵۳).

بیان آیه شریفه به صورتی است که کلیه عقود را مورد حکم قرار داده است. اما در حقوق اسلامی سند جزء ادله اثبات دعوی نیست بلکه در حقوق اسلامی شهادت و قسم در رأس ادله اثبات دعوی می‌باشند علاوه بر آن‌ها اقرار، اصول، و ظواهر هر کدام جایگاه و موقعیت خاص خود را دارند.

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

اسناد و عقدنامه‌ها و طلاقنامه‌ها با نظارت قاضی شرع با عنوان «**صدر دیوانخانه**» انجام می‌شده است (تفکریان، ۱۳۸۵، ۲۰).

در سال ۱۲۹۰ شمسی اولین قانون ثبت با ۱۳۹ ماده پس از استقرار نظام مشروطه در ایران به تصویب رسید. بر اساس این قانون ادارات ثبت بوجود آمدند که وظایفی از جمله ثبت اسناد تصدیق و حفظ اصول اسناد و امانت داری اسناد را به عهده داشتند. این قانون چون ثبت املاک را اجباری ندانسته بود لذا با استقبال مواجه نگردید. در سال ۱۳۰۲ شمسی با نسخ این قانون، قانون ثبت جدید به تصویب رسید. این قانون نیز در سالهای بعد تغییراتی نمود و در سال ۱۳۱۰ شمسی قانون ثبت عمومی به تصویب رسید که در حال حاضر با تغییراتی که در آن ایجاد شده است حاکم می باشد در این قانون ثبت املاک اجباری شد. در سال ۱۳۱۶ شمسی نیز قانون دفاتر اسناد رسمی تصویب گردید که در آن دفاتر به سه درجه بر اساس صلاحیت میزان حق تنظیم سند تقسیم گردیدند. اما در سال ۱۳۵۴ قانون جدید وضع گردید که با نسخ قانون قبلی، و این ویژگی که درجات دفاتر اسناد رسمی لغو و همه دفاتر اسناد رسمی دارای صلاحیت واحد و هم عرض گردیدند که البته هم اکنون نیز این قانون حاکمیت دارد.

### ۱-۱-۲- فلسفه و هدف از تنظیم سند

به طور کلی تصویب هر قانون را می توان یک محدودیت مثبت دانست. قانون با هر عنوان و مشخصه ای که به تصویب برسد، اهدافی را دنبال می کند. هدف قانونگذار، از تصویب قانون ثبت نیز چیزی جز تعیین حدود اعتبار بخشیدن به اسناد تنظیمی و پیشگیری از اختلافات نیست. که در صورت بروز نزاع، امکان اتخاذ تصمیم صحیح و سریع وجود داشته باشد و اشخاص در محدوده مشخص و تعیین شده روابط مالی و حقوقی خود را تنظیم کنند. فلسفه و هدف از تنظیم سند عمدتاً در دو بحث اقتصادی و حقوقی و قضایی مورد بررسی قرار می گیرد.

### ۱-۱-۲-۱- نگاه اقتصادی

چنانچه به هدف این قانون دقت بیشتری مبذول گردد، نقش آن در مسائل اقتصادی کاملاً معلوم می شود چون سرمایه گذاری، این زیر بنای اقتصادی بدون امنیت رونق نمی یابد و از طرفی دولت بدون راهکارهای مشخص و معین نمی تواند دخل و خرج خود را تأمین نماید.

## الف- تسهیل در معاملات

محدودیت منابع اقتصادی دنیا و نامحدود بودن دامنه آرزو و نیازمندی های آدمی ایجاب می کند تا با ایجاد محدودیت و ثبت و ضبط سوابق برخی حقوق مالی و اموال غیر منقول، امکان مراجعه و اثبات مالکیت آن ها را فراهم نموده و در مقابل اشخاص ثالث به اعمال حقوقی انسان ها اعتبار بخشد و از این حیث موجبات اطمینان خاطر افراد جامعه را بابت مصون بودن مالکیتشان فراهم آورد. از طرفی، حقوق ثبت با فراهم ساختن امکان بررسی و تحقیق در مورد ویژگی ها و خصوصیات اموال و برخی حقوق موضوع فرد و دانستن نام مالکان و صاحبان، انواع حقوق حاکم بر آن اموال و چند و چون حقوقشان، به عنوان نهادی شناخته شده که در تسهیل و تسریع معاملات اقتصادی نقش بسزا دارد و بدیهی است تسهیل معاملات در امور اقتصادی و داد و ستد پول مؤثر است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۳، ۱۳۷).

## ب- مالیاتی

از دیگر اهداف قانونگذار به عنوان یکی از اهداف اقتصادی اخذ مالیات به عنوان منبع درآمد برای دولت بوده است چرا که با ثبت معاملات و انتظام و سازماندهی آنها از فرار مالیاتی جلوگیری می شود و دولت می تواند از این منبع مهم درآمدی بهره مند شود.

### ۱-۱-۲-۲- نگاه حقوقی و قضائی

اهداف حقوقی قانون ثبت را از مواد مختلف قانون و مقررات ثبتی می توان استخراج نمود تنظیم روابط حقوقی اشخاص و اعتبار بخشیدن به انواع قراردادهای، قرارها، معاملات و تعهدات، به منظور جلوگیری از اختلافات و طرح دعاوی در مراجع قضائی یا تسهیل در احقاق حق از جمله این اهداف می باشد.

**الف- قدرت اثباتی:** نظر به اینکه هر یک از حقوق مادی و غیر مادی موضوع ثبت ممکن است روزی از حالت ثبات و استقرار درآمده و موضوع اختلاف دعوی و ترافع قرار گیرد مقررات ثبت با آثار اثباتی مترتب بر آن کاملاً بکار می آید و در خدمت نظام جامعه قرار می گیرد (شهری، ۱۳۸۸، ۴). بنابراین دارنده سند رسمی، همانطور که خواهد آمد، در صورت بروز اختلاف با انواع امتیازاتی که قانونگذار برای مدرک و مستند وی قائل شده است می تواند موضوع مورد اختلاف را به نفع خود به اثبات برساند.

**ب- کاهش دعاوی:** اختلافات غالباً یا ناشی از ندانستن حقوق و تکالیف است و یا ناشی از عدم آگاهی بر چند و چون وقایع یا اعمال حقوقی، حقوق ثبت به سبب جنبه اثباتی مذکور و به دست دادن ابزار و وسایلی برای اثبات وقایع و اعمال حقوقی جایی برای اختلافات در این گونه مسایل باقی نمی گذارد. لذا در این

خصوص دعاوی کاهش خواهد یافت و کسی به علت ندانستن و عدم اطلاع از حق و حقوق خود، دعاوی واهی مطرح نخواهد کرد. با ایجاد امکان دسترسی به سوابق ضبط شده تا حد امکان از بروز معاملات معارض جلوگیری می‌کند.

**ج- امنیت قضائی:** در این مورد، صرفاً از جهت رسیدگی محاکم و فراغت دادرس در رسیدگی به دعاوی راجع به املاک ثبتی است که نهایتاً قضات را در رسیدگی به پرونده مربوطه و اصدار حکم به نفع صاحب سند یاری می‌دهد. و دارنده سند رسمی بدون هیچ‌گونه دغدغه خاطری دفاع خود را به اعتماد و تکیه بر آن انجام می‌دهد. البته ریشه‌های امنیت حقوقی و قضایی اسناد رسمی بر دو محور اساسی استوار است؛ اول، حمایت‌های قانونی از اسناد رسمی و دوم، استحکام فنی و علمی اسناد رسمی که در مراحل شکل‌گیری سند رسمی از طرف ماموران رسمی تنظیم‌کننده سند رعایت می‌شود (فرامرزی‌پور، ۱۳۸۸، ۹۷).

**د- امنیت معاملاتی:** با ثبت املاک و ثبت نظام مالکیت، امکان وقوع معاملات معارضی که احتمالاً از سوی فروشنده، یا اشخاص ثالث می‌تواند صورت گیرد، کاهش خواهد یافت.