

## وضعیت حقوقی سند تنظیمی در خارجه نسبت به ملک ثبت شده در ایران

---

فاطمه بحری\*



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

---

\*. کارشناس حقوق قضایی و دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی.



پښتونستان د علومو، انساني او مطالعاتو فریښی  
پرتال جامع علومو انسانی

قانونگذار ایران، مقررات ویژه‌ای را در خصوص املاک مقرر داشته و افراد جامعه را ملزم به رعایت آنها نموده است. از جمله این که ثبت املاک را الزامی اعلام کرده و تکلیف ثبت کلیه اموال غیر منقول را بر عهده سازمان ثبت و متصرفین به عنوان مالکیت و قائم مقام آنان نهاده است.

از حقوق داخلی که بگذریم در عرصه بین المللی هم در مورد املاک و وضعیت اسناد تنظیمی راجع به آنها مسائلی مطرح است که مقنن کشورمان در این مورد هم مقرراتی تدوین نموده که با توسل به آنها می‌توان به بسیاری از سوالات پاسخ داد. یکی از مسائل مهمی که مطرح می‌شود این است که آیا سندی که در خارجه نسبت به ملک ثبت شده در ایران تنظیم شده است اعتبار قانونی دارد یا این که چنین سندی به کلی فاقد اعتبار است؟

در پاسخ به این سؤال با دو مسأله رو به رو هستیم؛ از یک سو به حکم ماده ۹۶۹ قانون مدنی - که متأثر از یک اصل حقوق بین الملل است - شکل سند، تابع محل تنظیم آن است.<sup>۱</sup> «Lex locus actus». ماده ۱۲۹۵ همان قانون نیز در راستای ماده فوق الذکر، دادگاههای ایران را مکلف کرده تا در صورت اجتماع شرایط مقرر، سند تنظیمی در خارجه را معتبر بدانند. این ماده اعلام می‌دارد: «محاکم ایران به اسناد تنظیم شده در کشورهای خارجه همان اعتباری را خواهند داد که آن اسناد مطابق قوانین کشوری که در آن جا تنظیم شده، دارا می‌باشند، مشروط بر این که:

اولاً: اسناد مزبوره به علتی از علل قانونی از اعتبار نیفتاده باشد.

---

۱. ماده ۹۶۹ قانون مدنی: «اسناد از حیث طرز تنظیم تابع قانون محل تنظیم خود می‌باشند.»

**ثانیاً:** مفاد آنها مخالف با قوانین مربوط به نظم عمومی یا اخلاق حسنه ایران نباشد.  
**ثالثاً:** کشوری که اسناد در آن جا تنظیم شده به موجب قوانین خود یا عهدود، اسناد تنظیم شده در ایران را معتبر بشناسد.

**رابعاً:** نماینده سیاسی یا قنسولی ایران در کشوری که سند در آن جا تنظیم شده یا نماینده سیاسی و قنسولی کشور مزبور در ایران، تصدیق کرده باشد که سند موافق قوانین محل تنظیم یافته است.

اما از سوی دیگر مواجهه با مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت می‌شویم. از مفاد این مواد چنین بر می‌آید که انتقال ملک ثبت شده و به طور کلی مال غیر منقول ثبت شده در ایران فقط از طریق دفاتر اسناد رسمی ایران به عمل می‌آید و ماده ۴۸ همان قانون نیز به صراحت بیان داشته که اگر سند راجع به معاملات موصوف به شرح مواد مذکور به ثبت نرسد در هیچ یک از محاکم پذیرفته نمی‌شود. لذا این سؤال مطرح می‌شود که کدام یک از دو قانون مدنی و ثبت بایستی اجرا شود؟ زیرا فرض بر این است که شرایط مقرر در ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی در تنظیم سند رعایت شده، لیکن انتقال ملک در دفاتر اسناد رسمی کشور ما صورت نگرفته است.

برخی از استادان حقوق عقیده دارند که سند تنظیمی در خارجه حتی با اجتماع شرایط مقرر در ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی، هنگامی اعتبار دارد که راجع به اموال غیر منقول ثبت شده در ایران نباشد و در غیر این صورت، اسناد مذکور اعتبار قانونی نخواهند داشت، زیرا معاملات راجع به اموال غیر منقول باید به وسیله سند رسمی باشد و لذا تنظیم آن در خارج از کشور ممکن نخواهد بود و چنانچه معاملات راجع به اموال موصوف در خارجه ضمن هر سندی - اعم از این که سند مزبور مطابق مقررات محل تنظیم، رسمی تلقی گردد و یا عادی - صورت گیرد به دستور ماده ۴۸ قانون ثبت پذیرفته نمی‌گردد.<sup>۱</sup>

اما مراجع عالی ثبت، آرائی صادر کرده‌اند که ضمن آن به مندرجات اسناد تنظیمی

در خارجه اعتبار داده و ثبت مفاد آن را در دفتر املاک و نیز صدور سند مالکیت بر مبنای آن را بی اشکال دانسته‌اند، به عنوان نمونه:

چهار نفر تقاضای ثبت پلاکی را کردند که سند مالکیت چهار دانگ آن به نام سه نفر صادر شد. وراث قانونی نفر چهارم که برابر رأی دادگاه بخش کلکته معلوم و محرز شده‌اند، در محضر شعبه ۱۱ دادگاه مذکور دو دانگ مانده را که موروثی آنان است برابر سند تنظیم شده در محضر مذکور به دیگری منتقل کرده‌اند. این سند انتقال، به مهر شعبه ۱۱ دادگاه بخش کلکته ممه‌ور است و به تصدیق دولت بنگال غربی رسیده و کنسول ایران مهر حکومت بنگال غربی را تصدیق کرده است. سپس منتقل الیه مذکور به موجب سند رسمی‌ای که در اصفهان تنظیم شده است آن را به دیگری منتقل کرد و خریدار اخیر برای اخذ سند مالکیت به اداره ثبت اصفهان رفت. ثبت مذکور راجع به ارزش سند انتقال اول و شمول قانون مالیات بر ارث ایران، نسبت به صدور سند مالکیت مذکور کسب دستور کرد.

اکثریت شورای عالی ثبت در تاریخ ۴۳/۱۱/۲۲ رأی داد:

«اعطاء سند مالکیت به متقاضی با توجه به این که سند تنظیم شده به حکایت گزارش در محضر شعبه ۱۱ دادگاه بخش کلکته صادر و به گواهی دولت بنگال و کنسول ایران هم رسیده اشکال ندارد.»

اقلیت شورا رأی داد:

«در صورتی ممکن است سند مالکیت در این مورد به متقاضی داده شود که انتقال دهندگان به ناقل به متقاضی سند مالکیت، سند عادی حاکی از انتقال را تصدیق و یا در دادگاه اعتبار سند مزبور ثابت شود.»<sup>۱</sup>

چنان که بیان شد، اکثریت، صرف اجتماع شرایط مقرر در ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی را برای اعتبار سند کافی دانستند و چون برابر قانون محل تنظیم، سند مذکور رسمی تلقی می‌گردید، در محاکم و ادارات ایران هم دارای اعتبار سند رسمی است. اما به نظر

۱. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، دانشنامه حقوق، ج ۴، ص ۴۷۵.

اقلیت، صرف این که قانون محل تنظیم، سند را رسمی تلقی کند و شرایط مقرر در ماده ۱۲۹۵ جمع باشد کافی نیست، بلکه باید رسمی بودن سند تنظیمی در خارجه در محاکم ایران به اثبات برسد.

نکته مهم این که رأی اقلیت شورای عالی ثبت چنین نیست که سند تنظیمی در خارجه در محاکم ایران مطلقاً قابل پذیرش نباشد، لیکن به اعتقاد آنان سند تنظیمی در خارجه اعتبار سند رسمی را ندارد و صحت مفاد آن باید به طریقی احراز گردد، اعم از این که ناقل به صحت و اعتبار آن اقرار نماید یا این که در دادگاههای ایران به اثبات برسد.

در قضیه‌ای دیگر، شخصی املاک خود را در کشور عراق به موجب سند عادی مورخ ۱۳۶۰ ه. ق به دیگری انتقال داد و قباله انتقال به تسجیل وقوعی و اعترافی مشاهیر مراجع تقلید رسیده و کنسول ایران در کربلا هم وقوعاً و اعترافاً تسجیل کرده است و به علت فوت ناقل تنظیم سند رسمی مقدور نیست.

وزارت امور خارجه ایران، مهر کنسولگری را در کربلا تصدیق کرده است. سپس در تاریخ ۱۳۲۳/۱۲/۱۵ منتقل الیه از کنسولگری کربلا پرسید آیا قباله مزبور طبق مقررات تنظیم شده است؟

کنسولگری در پاسخ نوشت:

«طبق ترتیبات معموله تنظیم و چون به گواهی کنسولگری شاهنشاهی

رسیده است رسمی و باید معتبر تلقی گردد.»

سپس منتقل الیه درخواست نمود که انتقال مذکور در دفتر املاک ثبت شود و سند مالکیت به نام او صادر گردد لکن چون انتقالات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده برابر شق ۱ ماده ۴۶ قانون ثبت بایستی به موجب سند رسمی به عمل آید و چنین کاری نشده بود و در نتیجه سند انتقال مزبور، رسمی به شمار نمی‌رفت، تقاضای مزبور قابل ترتیب اثر نبود.

شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۲۵/۱۱/۱۵ نظر داد:

«چون کنسولگری ایران در کربلا صحت اعتراف بانو... (ناقل) را تصدیق و وزارت امور خارجه هم امضاء کنسولگری را گواهی کرده‌اند لذا سند تنظیم شده در حکم اسناد رسمی است و معتبر شناخته می‌شود.»<sup>۱</sup>

هر چند شورای عالی ثبت سند مذکور را صرفاً «در حکم سند» دانسته و نه یک سند رسمی مطلق، به هر حال اعتبار آن را جهت ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت مجاز دانسته است که این همان رسمیت بخشیدن به سند تنظیمی در خارجه است.

### نتیجه

از مجموع مطالبی که بیان گردید چنین برمی‌آید که سند تنظیم شده در خارجه با فرض اجتماع شرایط مقرر در ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی صرفاً در حکم سند رسمی است و نه یک سند رسمی مطلق که بتوان از مزایای راجع به اسناد رسمی در مورد آن استفاده نمود. به همین جهت است که با وجود این که طبق رأی شورای عالی ثبت، اسناد مذکور می‌توانند مستند صدور سند مالکیت باشند، هیچ‌گاه ادارات ثبت بر اساس چنین اسنادی اجراییه صادر نکرده‌اند.

بنا بر این اگر سندی راجع به املاک در خارج از کشور تنظیم شود نمی‌توان چنین سندی را باطل دانست. از مقررات قانون ثبت هم چنین برمی‌آید که سند تنظیمی در خارجه به طور کلی فاقد اعتبار باشد، زیرا لزوم ثبت معاملات راجع به املاک و هبه نامه و صلح نامه و شرکت نامه برای اثبات آن در مراجع صالحه است نه این که بدون ثبت معامله صحیح شناخته نشود.<sup>۲</sup>

لذا دارنده سند مورد نظر برای دستیابی به سند رسمی مطلق بایستی به دادگاههای ایران مراجعه نموده تا در صورت اجتماع شرایط مقرر قانونی و لازم الاجرا بودن سند

۱. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، منبع اخیر الذکر، ص ۴۹۴.

۲. امامی، دکتر سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، ص ۱۷۴.

در کشور محل تنظیم، حسب ماده ۹۷۲ قانون مدنی امر به اجرای آن صادر شود.<sup>۱</sup>



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

---

۱. ماده ۹۷۲ قانون مدنی: «احکام صادره از محاکم خارجه و همچنین اسناد رسمی لازم الاجرا تنظیم شده در خارجه را نمی‌توان در ایران اجرا نمود مگر این که مطابق قوانین ایران امر به اجرای آنها صادر شده باشد.»