

## مقایسه اعتبار و قدرت اسناد ثبت شده با سایر اسناد

محمود تفکریان<sup>۱</sup>

### معنای لغوی اسناد

اسناد جمع مکسر سند است.

سند در لغت به این شرح تعریف شده:

نوشته‌ای که وام یا طلب کسی را معین سازد و یا مطلبی را ثابت کند. (عمید، فرهنگ

فارسی، ۱۳۶۹)

سند آنچه بدان اعتماد کنند، مدرک، مستند و نوشته‌ای که قابل استناد باشد (معین،

فرهنگ فارسی، ۱۳۷۱)

### تعریف سند از لحاظ حقوقی

قانون مدنی (ماده ۱۲۸۴) سند را چنین تعریف می‌کند:

«سند عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.»

با توجه به این تعریف سند باید نوشته و قابل استناد باشد و ممکن است یک نوشته

برای دعوایی سند باشد، ولی برای دعوایی دیگر چنین ارزشی را نداشته باشد پس منظور از

سند، نوشته‌ای است که در خصوص موضوع مورد نظر بتوان به آن استناد کرد.

به طور کلی اساس، مکتوب بودن سند است خواه به صورت نوشته یا نقشه‌های

کاداستر همه خصوصیات سند را دارند. سند غالباً قبل از بروز تنازع به منظور پیشگیری از

اختلاف تنظیم می‌گردد تا اختلافی پیش نیاید و یا در هنگام طرح دعوی برای اثبات حقانیت به عنوان دلیل به آن استناد کنند.

عقود، معاملات، قراردادهای ماده ۱۰ قانون مدنی، تعهدات و قرارها و امثال آنها که مکتوب می‌شود در قالب اسناد قابل بهره‌برداری می‌باشند.

در ماده ۱۲۸۶ سند به دو نوع تقسیم گردیده:

۱ - رسمی ۲ - عادی

سند رسمی در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی چنین تعریف شده:

«اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، رسمی است» در قانون مزبور تعریفی از سند عادی نشده، ولی ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی سایر اسناد را سند عادی معرفی می‌کند در نتیجه غیراسنادی که در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ذکر گردیده اسناد دیگر عادی تلقی می‌گردند.

طبق ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی، سند زمانی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.

آنچه از مواد مذکور استنباط می‌شود سند رسمی به اسنادی اطلاق می‌شود که:

۱ - در اداره ثبت اسناد و املاک

۲ - در دفاتر اسناد رسمی

۳ - وسیله مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها تنظیم گردند.

مسئولین دفاتر اسناد رسمی هرچند از لحاظ روابط استخدامی و دریافت حقوق و دستمزد کارمند رسمی دولت محسوب نمی‌شوند، ولی اشتغال آنها با صدور ابلاغ و حسب تجویز قانون انجام می‌شود و اسناد تنظیمی در این دفاتر از اعتبار بیشتری برخوردار می‌باشد که شرح آن بعداً خواهد آمد.

ارکان سند رسمی براساس قانون مدنی عبارت است از:

## ۱ - صلاحیت مأمورین

کارکنان رسمی برای احراز صلاحیت باید دارای شرایط علمی و اخلاقی مطلوب خاص شغل مربوطه باشند و مقام صالح پس از اخذ مجوز و طی تشریفات از قبیل آزمون و گزینش، ابلاغ این کارکنان را صادر نماید. در این ابلاغ صلاحیت ذاتی و نسبی (قلمرو مکانی و زمانی) مشخص می‌گردد.

چنانچه برای شخصی به عنوان مسئول اجرای ثبت شهرستان آمل ابلاغ صادر شود حق ندارد ثبت دفتر اصلاک و اسناد مالکیت ثبت بابل را امضاء نماید، زیرا صلاحیت ذاتی او فقط در بخش اجرا می‌باشد و غیر از آن از لحاظ مکانی نیز فاقد صلاحیت است چون محدوده عمل او در حدود حوزه ثبت آمل است و تا زمانی که این مأموریت پایرجاست و در ابلاغ صادره تغییری حاصل نشده حق دارد در محدوده شهر آمل نسبت به وظایف مصوب مورد نظر اقدام نماید. دفاتر اسناد رسمی هم تابع صلاحیت ذاتی و نسبی می‌باشند.

## ۲ - رعایت مقررات قانونی

یکی دیگر از شرایط لازم برای سند رسمی رعایت مقررات است. آنچه از قانون استنباط می‌شود برای تنظیم اسناد رسمی رعایت مقررات و تشریفات الزامی است مگر مواردی که در قانون عدم تأثیر آن ذکر شده باشد مانند ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی که چنین آمده است: «عدم رعایت مقررات راجع به حق تمبر که به اسناد تعلق می‌گیرد، سند را از رسمیت خارج نمی‌کند.»

در این جا این سؤال مطرح است که چنانچه در ثبت سند رعایت مقررات نشده باشد و یا به طور کلی در عقدی که ثبت گردیده شرطی خلاف مقتضای عقد و یا شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عوضین شود (که هم مبطل شرط و هم مبطل عقد است) و یا شرطی که باطل است، ولی مفسد عقد نیست، ذکر گردد آیا دفترخانه حق دارد آن عقد یا شرط را باطل اعلام دارد؟

پاسخ آن است که هرچند سردفتر مرتکب انحراف و تخلف گردیده و حق نداشته چنین سندی را تنظیم نماید و در این رابطه مسئولیت دارد، ولی حق ندارد تا زمانی که حکم نهایی دادگاه و دستور اجرا صادر نشده نسبت به ابطال این گونه اسناد و اسقاط چنین

شروطی اقدام نماید.

### اعتبار اسناد رسمی مندرج در قانون مدنی

ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی در زمینه اعتبار سند چنین ذکر می‌کند:

«در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.»<sup>۱</sup>

### اعتبار ثبت اسناد در ادارات و دفاتر اسناد رسمی

در قانون ثبت بعضی امتیازات برای اسناد ثبت شده منظور گردیده که اسناد عادی و بعضاً اسناد رسمی مندرج در قانون مدنی فاقد آن می‌باشند. ماده ۲۲ قانون ثبت ذکر می‌کند دولت کسی را مالک می‌شناسد که ملک طبق تشریفات و مقررات به نام وی در دفتر املاک ثبت شده است.

بزرگترین امتیاز این گونه اسناد اعتبار خاصی است که قانون به آن داده است.

ماده ۷۰ قانون ثبت در مورد اعتبار اسناد رسمی چنین ذکر می‌کند:

«سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره - هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا

۱. از اعتبار افتادن به جهت قانونی مانند ملی شدن اراضی یا قانون زمین شهری ... که بسیاری از اسناد مالکیت در اجرای این مقررات بی اعتبار شده‌اند.

عادی یا حواله یا برات یا چک یا سفته، طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا سفته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.»

در ماده ۷۰ قانون ثبت فقط به اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یکی از موارد مندرج در قانون مدنی توجه دارد.

با توجه به مواد مذکور تردید و انکار به اسناد رسمی قابل قبول نیست و فقط می‌توان در مورد اصالت سند ادعای جعل نمود و آن را اثبات کرد که بار اثبات مجعولیت به عهده مدعی می‌باشد.

در واقع اصل بر صحت اسناد رسمی است مگر جعلیت آن اثبات شود یا قانون آن را از اعتبار ساقط نماید.

اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها اعتبار دارد.

ماده ۷۱ قانون ثبت، اسناد ثبت شده راجع به معاملات و تعهدات مندرج در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آنها محسوب می‌شوند رسمی و معتبر می‌داند.

ماده ۷۲ قانون ثبت اعتبار اسناد راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود فراتر از طرفین معامله و طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آنها محسوب می‌شوند معرفی می‌کند و مقرر می‌دارد نسبت به اشخاص ثالث نیز معتبر و رسمی می‌باشد.

ماده ۷۲ قانون ثبت این اعتبار را چنین ذکر می‌کند: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.»

در قانون اعتبار اسناد مالکیت نسبت به ثالث به صورت عام ذکر شده مانند ماده ۲۲

قانون ثبت که سند مالکیت را در مقابل ادعای هر شخصی معتبر می‌شناسند.

به طور کلی مفهوم ماده ۷۲ قانون ثبت از محتوای مواد ۲۲ قانون ثبت مبنی بر اینکه ملاک مالکیت، نام اشخاصی است که در دفتر املاک ثبت شده و دولت (حکومت) تنها این اشخاص را مالک می‌شناسد و ماده ۷۱ قانون ثبت که اعتبار اسناد را نسبت به طرفین معامله و شخص متعهد و قائم‌مقام آنها معرفی می‌کند استخراج و در ماده ۷۲ قانون ثبت مواد ۲۲ و ۷۱ قانون ثبت تلفیق و با متن ماده ۷۲ قانون ثبت ارائه گردیده است.

آنچه استنباط می‌شود، اسناد رسمی زمانی نسبت به ثالث معتبر است که در قانون ذکر شده باشد.

ماده ۷۳ در تحکیم بیشتر اسناد رسمی ثبت شده به قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به این گونه اسناد استنکاف نمایند مسئولیت مدنی و انتظامی را متذکر می‌شود.

ماده ۷۳ قانون ثبت «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.»

موضوعی که باید توجه شود آن که حسب مورد رونوشت اسناد تنظیمی کاربردهای مختلف دارد و بعضاً دسترسی به اصل سند مقدور نمی‌شود، لذا جهت سرعت عمل در انجام امور حقوقی رونوشت این اسناد، در حکم اصل تلقی می‌شود مگر خلاف صحت آن رونوشت اثبات گردد.

ماده ۷۴ قانون ثبت در این مورد چنین ذکر نموده «سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با

### امتیاز خاص اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی

یکی از ویژگی‌های خاص اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی، لازم‌الاجرا بودن این اسناد می‌باشد. مفهوم لازم‌الاجرا بودن اسناد مذکور آن است که تعهد مندرج در سند بدون حکم دادگاه مستقیماً به اجرا درمی‌آید. کلیه اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی به شرط آنکه: اولاً در آن سند تعهدی وجود داشته باشد یا به عبارتی دارای طبع اجرایی باشد.

مادامی که ملکی به بیع قطع منتقل و ثمن تحویل بایع و ملک به تصرف مشتری داده می‌شود، لذا دیگر موردی بر صدور اجرائیه نیست، ولی ممکن است همین ملک مورد انتقال واقع شود و بایع تعهد کند در موعد معینی ملک را تحویل خریدار دهد و چک تخلیه تنظیم شود، بدیهی است اجرای تعهد تخلیه در صورت عدم عمل به تعهد، ایجاب می‌نماید تا اجرائیه جهت تخلیه ملک مورد انتقال صادر شود.

ثانیاً باید آن تعهد منجز و صریح و شفاف و روشن باشد هرچند که دفاتر اسناد رسمی مکلف به تنظیم سند منجز هستند به جهت اینکه متعاملین از مزایای لازم‌الاجرا بودن آن اسناد بهره‌مند گردند، ولی در صورت بروز تخلف و تنظیم سند فاقد صراحت و شفافیت، متعهدله آن از این مزایا محروم خواهد بود. *سازمان مطالعات فرنگی*

ارزش لازم‌الاجرا بودن اسناد با مثال زیر مشخص می‌گردد:

چنانچه شخصی طبق سند عادی مبلغی به شخصی بدهکار باشد طلبکار برای وصول طلب باید به دادگاه مراجعه و پس از طی مراحل رسیدگی قضایی و صدور و قطعیت حکم، سپس از طریق اجرای احکام مبادرت به صدور اجرائیه نماید در حالی که چنانچه این تعهد در دفتر اسناد رسمی انجام شده باشد مستقیماً از طریق دفاتر اسناد رسمی و اجرای ثبت اقدام خواهد کرد.

در ماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت در مورد لازم‌الاجرا اسناد مذکور چنین آمده است:

ماده ۹۲ قانون ثبت «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص

ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.»

ماده ۹۳ قانون ثبت «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است.»

در توجیه لزوم لازم‌الاجرا بودن اسناد مذکور باید نیاز جامعه را ذکر نمود. جامعه به منظور اینکه روابط حقوقی و اقتصادی اجتماعی بین اشخاص از نظم و نسق خاصی برخوردار گردد و اقتصاد در جامعه رونق گیرد و اختلاف و تنازع بر اثر رکود و تأخیر تشریفات رسیدگی قضایی، دچار اختلال نشود نیاز به چنین تمهیداتی دارد.

در همین راستا غیر از اسناد رسمی تنظیمی دفاتر اسناد رسمی، بعضی از سایر اسناد حسب ضرورت جامعه طبق قانون از ویژگی لازم‌الاجرا بوده بهره می‌گیرند مانند چک‌های بانکی یا آرای کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری‌ها و یا تصمیمات هیئت مدیره آپارتمان‌ها جهت وصول هزینه شارژ و یا تخلیه محل‌های پذیرایی بین راهی که توسط پایانه‌ها به اجاره واگذار می‌شود. خلاصه آنکه قانون دفاتر اسناد رسمی با ویژگی‌های مربوط که تمامی مفاد آن معتبر است و انکار و تردید نسبت به آن مسموع نمی‌باشد در صورتی که منجز و صریح تنظیم شود موردی بر رسیدگی قضایی ندارد تا حکم صادر و سپس اجرا گردد بلکه چنین اسنادی حاوی حکم محکمه مبنی بر تشخیص تمهید خواهد بود، لذا فقط لازم است که به اجرا درآید.

نکته‌ای که باید توجه داشت آنکه دفاتر ازدواج و طلاق در زمره دفاتر رسمی می‌باشند و تعهدات مندرج در اسناد تنظیمی این دفاتر نیز لازم‌الاجرا می‌باشد.

در خاتمه مطلبی که حائز اهمیت است آنکه هدف وجودی دفاتر اسناد رسمی، تنظیم اسناد معتبر می‌باشد و همه هنر مسئولین دفاتر در همین عبارت «سند معتبر» خلاصه می‌شود و با وجود تشریفات نسبتاً مشکل تنظیم این اسناد از جمله اخذ گواهی از مراجع مختلف و غیره، ولی اشخاص ترجیح می‌دهند اسناد خود را با پرداخت هزینه قابل توجه از قبیل مالیات و حق‌الثبت و حق‌التحریر و غیره، در دفاتر اسناد رسمی ثبت نمایند در حالی



که می‌توانند معاملات را به نحو عادی در حداقل زمان و بدون تشریفات انجام دهند. ماده ۶۸ قانون ثبت به تنظیم اسناد معتبر در دفاتر اسناد رسمی عنایت خاص دارد و علاوه بر مسئولیت‌ها انتظامی و کیفری به مسئولیت مدنی مسئولین دفاتر نیز اشاره می‌کند و مقرر می‌دارد «هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارد نیز برآید.» نتیجه آنکه دفاتر اسناد رسمی باید دقت نمایند اسناد را برابر مقررات منجز و صریح تنظیم نمایند تا از اعتبار لازم برخوردار باشند و موجبی بر بی‌اعتباری آن نباشد.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
کتابخانه مطالعات اسلامی