

اصل اعتبار سند و مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت اسناد

مقدمه

از ویژگیهای بشر اینست که همواره میکوشد و می‌اندیشد تا پدیده‌ای بدست آورد و از فوائد آن پدیده در زندگی اجتماعی بهره‌مند گردد. از جمله این پدیده‌ها و اختراعات خط است که بشر آنرا ابداع نموده که افکار خود را برای مخاطبی که از او دور است تصویر نماید و با آن اندیشه مغز خود را بمغز مخاطب منتقل کند. و گاهی مخاطب از نظر زمان دور است و بشر با خط میتواند يك واقعه را بمغز مخاطبی که سالها بعد بوجود می‌آید منتقل و آن واقعه را در مغز او تصویر نماید.

بنابراین میتوان گفت خط و نوشته مثل الفاظ اندیشه‌ها و اراده‌های فردی را بمغز فرد دیگر انتقال میدهد و کلمات و لغات نوشته شده دارای همان معنی و مفهومی است که گوینده از کلمات و لغات اراده میکند و شنونده از آنها استفاده میکند بعبارات دیگر خطوط نقوش الفاظی مستند که دلالت برمعانی و مقاصد افراد مینماید همانطور که لفظ دلالت برمعنی دارد نوشته آن لفظ نیز برمعنی دلالت دارد. توجه داریم که تمام ملتها و همه اقوام در تمام جهان در گفتگوها و محاورات دلالت الفاظ را برمعانی معتبر میدانند یعنی از الفاظ بمقصود گوینده پی میبرند و اعتبار دلالت الفاظ برمعانی نزد همه ملل و اقوام زندگی و تجارب و صنعت و تعلیم و تعلم را برای بشر آسان نموده است.

اعتبار دلالت الفاظ متکی بقانون یا قرارداد نیست بلکه سیره و رویه مردم جهان است که دلالت الفاظ را معتبر بدانند و دلالت الفاظ را وسیله کشف منظور گوینده بدانند و بهمین جهت اقرار را در تمام جهان دلیل قاطع دعوا دانسته‌اند. همین وضع نسبت به نوشته‌ها نزد همه اقوام و ملل برقرار است یعنی دلالت کلمات و جمله‌های نوشته برمعانی آنها متکی بقانون یا قرارداد نیست بلکه سیره مردم جهان براتکاء و استناد بمعانی کلمات و جملات نوشته شده است.

فقط يك فرق بين گفتار و نوشته‌ها است و آن اینست که در گفتار شنونده در انتساب لفظ بگوینده تردید ندارد ولی در نوشته‌ها خواننده در انتساب نوشته بفرد خاصی دچار شك می‌گردد. و از اینجاست که عرف ملل جهان بر امضاء یا مهر و اثر انگشت ذیل نوشته‌های خود مستقر شده است. این رویه یعنی امضا یا مهر نوشته‌ها از دیر زمان جزو عادات و سنتهای جهانی و متعلق بشر شده است و بهمین جهت ملاحظه میشود قانون مدنی در بند ۲ ماده ۱۲۹۱ و ماده ۱۲۹۳ مهر یا امضای سند را نشان انتساب آن بصاحب امضاء دانسته است.

بند ۲ ماده ۱۲۹۱ (۲ هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده باشد).
ماده ۱۲۹۳ (هرگاه سند بوسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد سند مزبور در صورتیکه دارای امضاء یا مهر باشد عادی است).

و نیز قانونگذار ایران برای حفظ سیره مردم در امضای نوشته‌های خود در ماده ۸۷ قانون ثبت اسناد امضای اصحاب معامله را لازم دانسته است.
ماده ۸۷ (شهود و معرفین و اصحاب معامله باید دفتر را مطابق مواد ۵۰ و ۶۳ این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر نماینده فقط امضای اصحاب معامله کافی خواهد بود).

اصل اعتبار اسناد است

اصل اعتبار اسناد بدان معنی است که سیره و رویه مردم جهان بر آنست که نوشته و سند را بعنوان دلیل می‌پذیرند. تاریخ زندگی سیاسی و اجتماعی و اقتصادی ملل را در نوشته‌ها پیدا میکنند و نوشته را بعنوان يك سند تاریخی قبول میکنند. متخصصین و دانشمندان افکار پیشینیان را در نوشته‌ها جستجو میکنند. پیشوایان مذاهب و رهبران ادیان گفته‌های خود را مستند به نوشته‌ها که همان احادیث و روایات باشد مینمایند. اصل اعتبار اسناد بعدی متقن است که پیامبران نیز پیروان خود را بنگارش قرارداده‌ها و عقود تحریر و ارشاد مینمایند از این جمله است آیات ۲۸۲ و ۲۸۳ از سوره بقره که در آنها رهبر اسلام از جانب آفریننده جهان بشر را بنوشتن قرارداده‌ها امر و ارشاد میکند.

قانونگذاران هیچگاه با تدوین و تصویب قانون بسند اعتبار نداده‌اند بلکه در مقام بیان تعداد ادله سند را نیز بشمار آورده‌اند ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی از این جمله است.

ماده ۱۲۵۸ (دلایل اثبات دعوی از قرار ذیل است.

۱- اقرار

۲- اسناد کتبی

۳- شهادت

۴- امارات

۵- قسم

از تعبیر ماده مزبور بخوبی روشن میشود که قانونگذار ایران فقط سند را در شماره ادله آورده است و اعتبار آن را مسلم و مفروغ عنه میدانسته و خود را محتاج باعطای اعتبار به سند ندیده است.

نتیجه این بحث اینست که نوشته‌ای که انتسابش بقدری محرز و مسلم باشد يك دليل خواهد بود و سیره مردم به تبع مردم قانونگذار براین است که آن نوشته را بعنوان دليل میپذیرند.

این اصل مسلم عرفی در ماده ۳۷۵ قانون آئین دادرسی مدنی تضمین شده است. ماده ۳۷۵ (دادگاه نمیتواند بمفاد اسنادیکه صدور آن از کسی که سند باونسبت داده شده محرز باشد بدون دليل ترتيب اثر ندهد).

ناگفته نماند که در برهه‌ای از تاریخ که بشر بسادگی زندگی میکرد نه در مقام جعل نوشته بود و نه در باب کشف يك واقعه بوسیله سند تردید داشت. ولی بمرور زمان رذائل در اجتماعات زیاد شد و افرادی تبه‌کار بین مردم پدید آمدند و خلاف سیره پسندیده بشری بتقلب اسناد و نوشته‌ها و انتساب نوشته‌ها با افراد و قلب حقیقت برخاستند. ناگزیر پیامبران و حکما مردم را به تسجیل اسناد و استشهاد بر موضوع اسناد قراردادها و به تبع حکما و فلاسفه قانونگذاران بتدوین و تصویب تشریفات برای اسناد و حفظ آنها از تقلبات پرداختند از جمله آنها مقررات باب سوم قانون ثبت اسناد است که ببحث پیرامون مواد ۴۶ و ۴۷ این باب میپردازیم.

مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت

بدوا عبارت دو ماده مزبور را مینویسیم.

ماده ۴۶ (ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱- کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاك ثبت شده باشد

۲- کلیه معاملات راجع بحقوقی که قبلا در دفتر املاك ثبت شده باشد).

ماده ۴۷ (در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاك و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است.

۱- کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاك ثبت شده است

۲- صلح نامه رهبه نامه و شرکت نامه.)

تعاریف

عقد. عقد در فرهنگ بمعنای بستن و گره زدن است. و قبل از تصویب قانون

مدنی و تشکیل قوه مقننه در اصطلاح فقها عقد عبارت بوده از ایجاب و قبول کاشف از اراده طرفین و رضای آنان برامری و بعضی از محققین عقد را مرکب از دو جزء میدانستند يك جزء ایجاب و قبول و جزء دیگر رضای طرفین بریکی از امور حقوقی ولی بسیاری گفته بودند عقد همان ایجاب و قبول است و ایجاب و قبول کاشف از رضای طرفین است.

اما قانونگذار ایران با تصویب ماده ۱۸۳ قانون مدنی عقد را طوری تعریف کرده که با ایجاب و قبول رابطه‌ای نداشته باشد و صرف توافق طرفین برامری و تعهد برآن را عقد دانسته است.

ماده ۱۸۳ (عقد عبارتست از اینکه يك یا چند نفر در مقابل يك یا چند نفر دیگر تعهد برامری نمایند و مورد قبول آنها باشد).

این تعریف با تعریف قرارداد که موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی است یکی است و اتحاد کامل دارد ولی باز قانونگذار خود را فارغ از معانی مصطلح در فقه ندانسته و مواردی کلمه عقد را بکار برده و معنایی سواى معنای ذکر شده در ماده ۱۸۳ منظور داشته است از این موارد است عنوان باب سوم از قسمت دوم از کتاب دوم قانون مدنی باین عبارت (باب سوم در عقود معینه مختلفه).

پس گاهی کلمه عقد گفته میشود و از آن یکی از عقود متداول در فقه اسلامی و زبان اهل فقه منظور میگردد و باین توضیح کلمه عقد در نظر قانونگذار دارای دو معنی است که معنای مذکور در ماده ۱۸۳ قانون مدنی که مترادف با کلمه قرارداد است و در چنین معنایی نیاز بذکر قرینه‌ای که منظور گوینده را تعیین کند ندارد و دیگری معنای مصطلح در بابی از ابواب فقه که در این معنا دنبال کلمه عقد يك صفتی ذکر میشود که با آن صفت منظور گوینده روشن میگردد و این صفت را در عرف ادبیات قرینه معینه و مشخصه مینامند.

معاملات. جمع معامله مصدر باب مفاعله از ریشه عمل بمعنای کار است و در عرف کلمه معامله بمعنای داد و ستد میباشد و قانونگذار هر جا این کلمه را بکار برده منظورش همان عقد بمعنای مذکور در ماده ۱۸۳ قانون مدنی است و این موضوع با دقت در مواد ۱۸۳ تا ۲۳۱ قانون مدنی روشن میشود بنابراین میتوان گفت عقد و معامله در نظر قانونگذار دارای يك معنی است و آن معنی تعریفی است که در ماده ۱۸۳ قانون مدنی بیان شده است.

در فقه کلمه معامله گاهی بکار رفته و از آن معنای عقد منظور گردیده و گاهی بکار رفته و از آن مطلق اراده و تصمیم برامری از امور حقوق منظور شده است و لذا در کتب فقه و محاورات میگویند معامله بمعنای اخص (یعنی معامله بمعنای عقد) و معامله بمعنای اعم (یعنی معنای عامی که شامل عقود و ایقاعات است).

حقوق جمع کلمه حق است که در لغت بمعنای ثابت و پایدار است و در عرف قانونگذار حقوقدانان حق عبارت از امتیازات و اولویت و قدرتی است که صاحب آن بر چیزی دارد. و برای آن تقسیمات مختلف شده است از جمله حق بحق مالی و

حق غیرمالی مثال حق مالی حق عبور از ملك غیر و حق المجردی و حق انتفاع است و حق غیر مالی مثل حق حضانت است. بعبارت دیگر حق مالی آنست که قابل ارزیابی است و در عرف مردم با پول آن را بدست میآورند اما حق غیرمالی قابل تقویم و ارزیابی نیست و امکان تحصیل آن با پول نیست.

نقد پرروش قانونگذار در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد

قانون ثبت اسناد بعد از قانون مدنی تصویب شده است و لازم بوده که قانونگذار هنگام تصویب قانون ثبت اسناد توجه داشت که کلمات عقد و معامله مترادف است و ذکر آنها در يك جمله با حروف عطف (واو) از لحاظ ادبی صحیح نیست زیرا حرف عطف (واو) مفید معنای جمع است یعنی با این حروف عطف میفهمانند که دو شیئی مختلف دارای يك حکم هستند مثلاً در جمله فارسی (حسن و علی آمدند) حرف عطف (واو) باین معنی است که دو فرد بنام علی و حسن در يك کار باهم شرکت داشته اند به بیان دیگر جمله یاد شده تجزیه میگردد بدو جمله (حسن آمد - علی آمد) این معنی و خاصیت حرف عطف (واو) است که دو فرد یا دو شیئی را در يك حکم جمع میکند و همانطور که صحیح نیست بگویند (حسن و حسن آمد) و چنین تعبیری نزد اهل سخن و ادب مستهجن است عطف کلمه معاملات بکلمه عقود در مواد ۴۶ و ۴۷ نیز صحیح نیست زیرا هر دو کلمه دارای يك معنی هستند و نظیر جمله (حسن و حسن آمد) میباشد و عیناً مثل اینست که قانونگذار در مواد یادشده گفته باشد. کلیه عقود و کلیه عقود را جمع بعین یا منافع و بدیهی است که چنین تعبیری مستهجن است ولی پوشیده نباشد که این بی دقتی را قانونگذار در جاهای دیگر هم داشته است و از این جمله است عنوان قسمت دوم از کتاب دوم قانون مدنی باین عبارت (در عقود و معاملات و الزامات) که با حرف عطف (واو) معاملات و الزامات را عطف بعقود کرده است و بعد در مقام بیان احکام فقط در باب اول به بیان احکام عقد بتعریف مذکور در ماده ۱۸۳ پرداخته است و در باب دوم به بیان احکام الزامات بدون قرارداد اکتفا نموده است و نتیجه آن شده که عطف کلمه معاملات بکلمه عقود در عنوان قسمت سوم بی معنی بوده است.

فرق ماده ۴۶ با ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد

بین مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد تفاوتی است که هنگام اجرای مواد مزبور باید مورد توجه قرار گیرد. این فرقهها را ذیلاً بیان میکنیم.

۱- ماده ۴۶ مربوط باسنادی است که موضوع آنها عقود راجع بملك و حق ثبت شده در دفتر املاك باشد در صورتی که ماده ۴۷ مربوط باسنادی که عقود موضوع آنها اموال غیر منقول ثبت نشده باشد.

۲- در ماده ۴۶ اجباری بودن ثبت اسناد را بشرطی محدود نکرده است در صورتی که در ماده ۴۷ وجود سه شرط بعبارت دیگر وجود سه امر را برای اجباری

شدن ثبت سند لازم دانسته است که ذیلا شرح داده میشود.

الف: وجود اداره ثبت اسناد پس اگر اداره ثبت اسناد در استانی یا شهری تشکیل نشده باشد ثبت اسناد موضوع ماده ۴۷ اجباری نیست این شرط در سنوات بعد از تصویب قانون ثبت مورد داشته است زیرا در آن زمان در بعضی از استانها یا شهرها اداره ثبت اسناد تشکیل نشده بوده است لذا قانونگذار در ماده مزبور وجود اداره ثبت اسناد را شرط اجباری بودن ثبت اسناد دانسته است.

ناگفته نماند که اداره ثبت اسناد دارای حوزه‌ای است شبیه حوزه صلاحیت مراجع قضائی و اداره ثبت معمولا در مرکز آن حوزه قرار دارد و تمام حوزه دارای اداره ثبت شناخته میشود و نمیتوان عبارت ماده ۴۷ را فقط ناظر بشهری دانست که مقر اداره ثبت اسناد است بلکه وجود اداره ثبت اسناد در یک حوزه ثبتی باین معنی است که اداره ثبت اسناد در تمام نقاط آن حوزه است ام از آنکه نقاط شهر شناخته شوند یا قصبه یا روستا.

ب. وجود دفاتر اسناد رسمی در هر حوزه ثبتی یعنی حوزه اداره ثبت اسناد چند حوزه دفتر اسناد هست و تا زمانی که دفتر اسناد در حوزه خود تشکیل نشده باشد ثبت اسناد موضوع ماده ۴۷ در حوزه صلاحیت آن دفتر اجباری نیست بدیهی است که اگر دفتر اسناد در حوزه خود تشکیل شد مثل آن است که تمام حوزه دارای دفتر اسناد است و عبارت ماده ۴۷ ناظر باین معنی است نه آنکه منظور این باشد که فقط ثبت اسناد محلی که مقر دفتر اسناد است اجباری باشد بنابراین اگر برای یک بخش از تقسیمات کشوری یک دفتر اسناد در نظر گرفته شده و این دفتر در مقر بخشداری تشکیل شده ثبت اسناد در تمام آن بخش اجباری خواهد بود.

پ. وزارت دادگستری بوسیله آگهی و بخشنامه بادارات ثبت و روزنامه‌ها الزامی بودن ثبت اسناد موضوع ماده ۴۷ را اعلام میکند. و تا زمانی که این آگهی صادر نشده باشد معلوم میشود که وزارت دادگستری ثبت اسناد را در آن منطقه الزامی و مقتضی نمیداند مثلا بموجب آگهی شماره ۸۵۴۹۴۰۰۰۴ - ۱۰۹۰۸۵۰۷۷ - ۱۱۵۲۶ ثبت اسناد در شهر آمل از تاریخ ۱۱۶۲۰ ضروری دانسته است ولی در ایلام از تاریخ ۱۷۳۱۲ بموجب آگهی شماره ۸۵۴۹۴۰۰۰۴ - ۱۶۲۳۱۱۲۳ لازم دانسته است.

بنابراین بموجب ماده ۴۷ وقتی ثبت اسناد موضوع آن اجباری است که اداره ثبت اسناد و دفاتر ثبت اسناد تشکیل شده باشد و وزارت عدلیه نیز ثبت سند را مقتضی دانسته و آگهی کرده باشد و تا زمانی که این شرایط محقق نباشد ثبت اسناد موضوع ماده ۴۷ لازم نیست.

۳- بند ۲ ماده ۴۶ ثبت اسناد عقودی که موضوع آنها حقوق ثبت شده در دفتر املاک باشد اجباری اعلام نموده است در صورتی که در ماده ۴۷ راجع به ثبت اسناد مربوط بحقوق حکمی نگفته است.

پوشیده نباشد که حقوق موضوع بند ۲ ماده ۴۶ فقط حقوقی است که در دفتر املاک ثبت شده باشد نه مطلق حقوق پس حقوقی که ثبت نمیشود یا ثبت میشود ولی در

دفتر املاك ثبت نمیشود مثل حق تألیف مشمول کلمه حقوق در بند ۲ ماده ۴۶ ثبت نیست زیرا عبارت بند ۲ حقوق را محدود ساخته بحقوقی که قبلا در دفتر املاك ثبت شده است. اما در مورد املاك و اراضی حقوقی وجود دارد که در دفتر املاك ثبت نمیشود اسناد مربوط بنقل و انتقالات چنین حقوقی مشمول بند ۲ نیست این حقوق در ماده ۳۱ آئین ثبت بیان شده است.

ماده ۳۱ (دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاك معمول و بین رعایا خرید و فروش میشود از حقوق راجعه بعین املاك نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت بنام مالك هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هرکجا که معمول است نمیدهد).

ضوابط

از بحث گذشته و توجه بموارد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد قواعد کلی بدست میآید و ثبت اسناد در این موارد اجباری خواهد بود و در جایی که منطبق با این قواعد نباشد اختیاری است.

۱- کلیه عقود راجع بعین یا منافع املاکی که قبلا در دفتر املاك ثبت شده است.

۲- کلیه عقود راجع بحقوقی که قبلا در دفتر املاك ثبت شده است.

۳- کلیه عقود راجع باموال غیر منقول که در دفتر املاك ثبت نشده با وجود سه شرط مذکور در ماده ۴۷.

۴- صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه با وجود شرایط سه گانه مشروح بالا. لازم بیادآوری است که ضوابط مذکور دو دسته اند دسته اول که شامل شماره های ۱-۲-۳- می باشد درباره اسناد مربوط بعقد است و موضوع عقد باید عین یا منفعت ملك و مال غیر منقول باشد یا آنکه موضوع عقد حقی از حقوق ثبت شده در دفتر املاك مثل حق عبور و مجری باشد. و دسته دوم که شامل شماره ۴ می باشد شامل سه نوع سند است و لذا کلمه نامه را بواژه های صلح (صلحنامه) هبه (هبه نامه) و شرکت (شرکت نامه) اضافه نموده است.

استثنای برضوابط

توجه داریم در بند ۱ هر دو ماده ثبت اسناد مربوط بعقودی که موضوع آنها منافع ملك یا مال غیر منقول باشد اجباری دانسته است ولی تبصره ۱ ماده اول قانون روابط مالك و مستأجر استثنای بر این حکم است.

تبصره ۱ ماده اول (منظور از اجاره مذکور در این ماده آنست که تصرف متصرف بعنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت بمورد تصرف سند رسمی یا غیر رسمی تنظیم شده و یا تصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او باشد) مستفاد از این تبصره اینست که قانونگذار

از اسناد مربوط باجاره مستغلات مشمول قانون روابط مالك و مستاجر را بطوركلی چه رسمی و چه عادی معتبر شناخته است یعنی ثبت اسناد مزبور اجباری نیست.

بحث درباره ماده ۴۸

ماده ۴۸ (سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.)
در آغاز بحث گفته شد که اصل در نظر عرف ملل جهان و اهل تحقیق اعتبار اسناد و نوشته‌ها است.

یعنی اصل اعتبار مفاد اسناد و نوشته‌ها است و گفته شد قانونگذار ایران سیره و رویه مردم را محترم شمرده و در ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی اسناد را جزو ادله اثبات دعوی دانسته است و در ماده ۳۷۵ قانون آئین دادرسی مدنی اسنادی که انتساب آنها محرز باشد لازم‌الرعايه دانسته و محاکم را از عدم توجه بمدلول آنها برحذر داشته است.

ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد کلیت اصل اعتبار اسناد را در مورد ضوابط یادشده محدود ساخته است یعنی ماده ۴۸ عموم اصل اعتبار اسناد عموم و کلیت ماده ۳۷۵ قانون آئین دادرسی مدنی را تخصیص نموده است. حال به بینیم این تخصیص و ماده ۴۸ در چه مواردی باید پذیرفته شود آیا بطور کلی همینکه سند عادی شد چشم بسته آن را مشمول ماده ۴۸ بدانیم یا فقط در موارد خاصی این ماده را اعمال نمائیم و آیا اسناد عادی را علیه هرکس که باشد معتبر ندانیم یا علیه افراد خاصی معتبر ندانیم بنابراین ذیلاً ببحث پیرامون دو مطلب پردازیم.

مطلب اول ماده ۴۸ پذیرش سندی را که مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ به ثبت نرسیده ممنوع نموده است یعنی سند عادی را فقط در مورد عقدی که موضوع آن انتقال ملك یا منفعت ملك یا انتقال حق باشد نباید پذیرفت بعبارت دیگر اثبات چنین عقدی با سند عادی ممنوع شده است نه آنکه پذیرش سند برای کلیه محتویات آن ممنوع باشد. بنابراین اگر در عقد بیع ملكی سند عادی تنظیم شده و این سند مشتمل بر بیان عقد بیع ملك بود و نیز پرداخت ثمن را به فروشنده در برداشت و یا آنکه تصرف دادن مبیع را بمشتری میرساند سه فرض پیش می‌آید.

فرض اول: اگر مشتری خواست مالکیت خود را برمبیع با سند عادی ثابت کند محاکم از پذیرفتن این سند بموجب ماده ۴۸ ممنوع شده‌اند.

فرض دوم: اگر مشتری خواست ثمنی را که به فروشنده پرداخته است با این سند اثبات کند محاکم از پذیرفتن چنین نوشته‌ای در این دعوی ممنوع نیستند بلکه باید طبق ماده ۳۷۵ قانون آئین دادرسی مدنی سند عادی را مورد توجه قرار دهند.

فرض سوم: اگر فروشنده دعوای تصرف عدوانی علیه مشتری طرح نموده و مشتری در مقام دفاع عادی استناد کرد و گفت طبق این سند مورد بیع با رضایت مالك آن بتصرف او درآمد است پس عدوان مورد ندارد و در چنین موردی محاکم و مراجع

باید طبق اصل کلی اعتبار اسناد نوشته عادی را بپذیرند و دعوی تصرف عدوانی را بلحاظ آنکه تصرف توأم باعدوان نبوده بلکه با رضایت و میل مالک بوده است ردکنند. نتیجه این بیان اینست که محاکم باید بمفاد اسناد عادی توجه کنند و دقت نمایند که سند عادی برای اثبات چه امری ابراز شده و سپس دقت کنند که آن امر تحت ضوابط مذکور در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت است یا نه اگر مشمول ضوابط باشد سند را نپذیرند ولی اگر مشمول ضوابط نیست بصرف اینکه سند عادی است از پذیرش آن امتناع نکنند بلکه در قالب ماده ۳۷۵ قانون آئین دادرسی مدنی بمفاد آن سند توجه کنند.

مطلب دوم سند عادی فقط علیه مالک ملک و صاحب حق برای اثبات انتقال آن ملک و انتقال آن حق یا قائم مقام مالک قابل پذیرش نیست ولی اگر سند علیه شخص دیگری سوای مالک و صاحب حق و قائم مقام آنها ابراز شد پذیرش منعی ندارد و مشمول ماده ۴۸ نمیباشد.

بنابراین اگر شخص ثالثی سوای مالک ملک و سوای خریدار ملک را غصب نمود و خریدار باستناد سند عادی درخواست خلع ید این شخص ثالث را نمود و غاصب در مقام دفاع گفت سند عادی است بنظر میرسد که در چنین موردی اجرای ماده ۴۸ خلاف اصل کلی اعتبار اسناد و خلاف وظیفه مذکور در ماده ۳۷۵ قانون آئین دادرسی مدنی است و اجرای ماده ۴۸ در چنین موردی با اصل حق خواهی و تشخیص حق از باطل که وظیفه اساسی محاکم است مبیانت دارد و اجتماع ملت ایران نمیتواند فلسفه امتناع دادگاه را از پذیرفتن چنین سندی درک کند و منطق قاضی را در چنین موردی نمی پذیرد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی