

آثار مثبت و عملی تنظیم و ثبت اسناد رسمی

اسماعیل اسماعیل زاده*



شؤبہ شگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی



شپوهنځي ګاه علوم انساني و مطالعات فرېنچي
پر تال جامع علوم انساني

آثار مثبت و عملی تنظیم و ثبت اسناد رسمی

در اینکه اسناد رسمی در تثبیت حقوق افراد و برقراری نظم اجتماعی تاثیر بسزایی دارد جای شک و تردیدی نیست، لکن قبل از ورود به بحث اصلی و احصاء آثار مثبت و عملی تنظیم و ثبت اسناد رسمی، به فرموده حضرت علی علیه السلام که فرموده‌اند «خدا رحمت نماید کسی را که بداند از کجاست و در کجاست و به کجاست مقصدش» برای آشنایی با جایگاه نظام حقوقی کشورمان توجه باین نکته را خالی از اهمیت نمی‌دانم که در یک نگاه کلی تمامی نظامهای حقوقی دنیا به دو دسته تقسیم می‌شوند:

۱ - یک دسته نظامهای حقوقی مبتنی بر سیستم دلائل معنوی که در این قبیل نظامها آنچه که مبنای قضاوت و حکم قاضی است قناعت وجدانی اوست ولو اینکه قانونی در ما نحن فیه وجود نداشته باشد و اساساً در این قبیل کشورها آراء و رویه قضایی بیشتر از قوانین مدون و مد نظر هم می‌باشد مثل کشور انگلستان.

۲ - دسته دیگر نظامهای حقوقی مبتنی بر سیستم دلائل قانونی که در این قبیل نظامها هم آنچه که مبنای قضاوت و حکم قاضی است قانون است ولو آنکه میل باطنی یا قناعت وجدانی قاضی یا مسئول اجرای قانون به غیر از قانون بوده باشد و اساساً در این قبیل نظامها هم تعداد قوانین بیشتر از آراء و رویه قضایی و بالاتر و مد نظر هم می‌باشد. و کشورمان نمونه بارزی از این نوع است یعنی نظام قضائی اش مبتنی بر سیستم دلائل قانونی است چنانکه در اصل ۱۶۶ قانون اساسی ما آمده است: «احکام دادگاهها باید

مستدل و مستند به مواد قانون و اصولی باشد که بر اساس آن حکم صادر شده است» و در اصل ۳۶ هم مقرر داشته که: «حکم به مجازات باید از طریق دادگاه و به موجب قانون باشد» و در اصل ۵۱ مقرر داشته: «هیچ نوع مالیات وضع نمی‌شود مگر به موجب قانون...» علی‌هذا باید اذعان نمود که در کشور ما حق و تکلیف هر فردی چه در رابطه با افراد دیگر و چه در رابطه با دولت به اعتبار قانون رقم می‌خورد. بنابراین حقانیت یا بی‌حقی و، حاکمیت یا محکومیت هر شخص حقیقی یا حقوقی در مقام دعوی و یا دفاع به اعتبار دلائلی است که قانوناً دارد و به قول استاد دکتر سیدحسن امامی در جلد ششم، (ص ۳) حقوق مدنی «در واقع می‌توان دلیل را تکمیل کننده حق نامید یا به عبارت دیگر گفت که ارزش حق منوط به وجود دلیل است» حال که در جامعه‌ای زندگی می‌کنیم که نظام حقوقی آن مبتنی بر سیستم دلائل قانونی است چنانکه نص صریح ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی به تبعیت از قاعده فقهی «البینه علی المدعی و الیمین علی من انکر» مقرر می‌دارد «هر کس مدعی حقی باشد باید آن را اثبات کند» و برابر بند ۲ ماده ۱۲۵۸ ق. م اسناد، یکی از ادله اثبات دعوی هم هست. در واقع اسناد تنظیمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی از مصادیق بارز سند به منزله دلیل قانونی است و ذیلاً به اجمال به آثار مثبت و عملی تنظیم اسناد رسمی می‌پردازیم:

- ۱- مفاد و مندرجات اسناد رسمی معتبر است.
- ۲- اسناد رسمی غیر قابل انکار و تردید است.
- ۳- اسناد رسمی بدون نیاز به حکمی از محاکم لازم الاجرا است.
- ۴- به استناد سند رسمی بدون پرداخت خسارت احتمالی می‌توان درخواست تامین خواسته نمود.
- ۵- سازش نامه رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بصرف اعلام به دادگاه خاتمه دهنده به دعوی است.
- ۶- در رسیدگی به صحت و اصالت اسناد عادی اسناد رسمی اساس تطبیق قرار می‌گیرد.
- ۷- اسناد رسمی تحت شرایطی حتی نسبت به اشخاص ثالث هم دارای اعتبار است.

۸- حق ناشی از اسناد رسمی مشمول مرور زمان نمی‌شود.

و اینک به اختصار به توضیح مبانی قانونی هر یک از آثار مثبت اسناد رسمی به شرح فوق الذکر می‌پردازیم:

۱- طبق شق دوم از شقوق سه گانه ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک بنام او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده... مالک خواهد شناخت» واضح است که این انتقال به غیر از یک مورد مشمول ماده ۱۴۷، اصلاحی قانون ثبت در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌گردند و با خلاصه معامله ارسالی به اداره ثبت اسناد و املاک هم طبق ماده ۱۰۴، آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک در دفتر املاک ذیل ثبت قبلی قید می‌شود.

بدیهی است وقتی حق مالکیت منتقل الیه در سند انتقال قطعی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی از سوی دولت با این صراحت قانونی معتبر شناخته شود، از سوی عموم مردم هم به طریق اولی این حق الزاماً معتبر شناخته خواهد شد و صدر ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می‌دارد: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود...» ناظر به صحت همین نظر می‌باشد.

۲- اسناد رسمی غیر قابل انکار و تردید (تکذیب) است: طبق پاراگراف دوم ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می‌دارد:

«... انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست...» منظور از انکار عبارت از این است که کسی که علیه او سندی ابراز می‌شود اگر این سند رسمی باشد شخص اخیر حق انکار مفاد و مندرجات یا تاریخ یا امضای مندرجه در آن را ندارد ولی اگر سند ابرازی سند عادی باشد شخص اخیر می‌تواند منکر صحت انتساب سند ابرازی علیه خود باشد و با این انکار بار ارائه دلائل صحت انتساب سند بر عهده ابراز کننده سند است نه انکار کننده. در واقع انکار کننده مشمول قول «نافی را نفی کافی است» می‌باشد و این در صورتی است که سند

ابرازی متوجه خود مدعی علیه باشد ولی اگر سند ابرازی منتسب به خود مدعی علیه نباشد بلکه مثلاً منتسب به مورث وی باشد در این صورت مدعی علیه حق دارد اعلام نماید که صحت انتساب سند ابرازی به مورثش محل تردید است. در این صورت هم بار ارائه دلائل لازم برای صحت انتساب سند ابرازی به مورث مدعی علیه بر عهده مدعی است و در هر دو صورت اگر چنانکه مدعی از ارائه دلائل لازم برای صحت انتساب سند ابرازی اش به مدعی علیه یا مورث وی ناتوان باشد دعوی او اگر مستند بر همان سند باشد محکوم به رد خواهد بود مگر اینکه سند را از عداد دلائل خود خارج و به دلائل دیگری استناد نماید. ناگفته نماند که طبق قسمت دوم پاراگراف اول ماده ۷۰ ق. ت طرف مدعی در قبال سند رسمی می تواند مدعی جعلیت آن بشود که آن هم شرایطی دارد: اولاً طبق ماده ۹۹ ق. ت ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد. صرف نظر از اینکه در تشکیلات فعلی دادگستری ما، با حذف دادسرا دیگر مستنطقی وجود ندارد تا با قرار مجرمیتشان به قائم مقامی از مدعی العموم ریاست دادگستری موافقت نمایند. ثانیاً طبق ماده ۳۷۹ ق. آ. د. م. که مقرر می دارد: «ادعای جعلیت نسبت به اسناد رسمی باید طبق ماده ۳۷۷ با ذکر دلائل جعلیت اقامه شود و الا دادگاه به آن ترتیب اثر نمی دهد» در اینجا مختصر توضیح در مورد ادعای جعل و تکذیب (انکار، تردید) را خالی از اهمیت نمی دانم.

الف - ادعای جعل در مورد تمامی اسناد اعم از عادی و یا رسمی امکان پذیر است در حالی که انکار و تردید (تکذیب فقط مختص اسناد عادی است و چنانکه گفته شد در مقابل اسناد رسمی ادعای انکار و تردید مسموع نمی باشد).

ب - در قبال انکار و تردید در مورد سند عادی بار ارائه دلائل صحت انتساب سند به طرف مقابل یا مورث و یا... ایشان بر عهده ارائه کننده سند است و به صرف اعلام تردید و یا انکار مدعی علیه مدعی و ارائه کننده سند مکلف می شود که یا دلائل کافی صحت انتساب سند ابرازی اش را ارائه و یا سند را از عداد دلائل خود حذف و به دلائل دیگر استناد نماید، والا دعوی وی اگر مستند به همان سند ابرازی مورد تردید و انکار باشد

محکوم به رد خواهد بود. در حالی که در ادعای جعل بار ارائه دلائل جعلیت بر عهده مدعی جعلیت است نه ابراز کننده سند. همین تفاوت هم از آثار مثبت و امتیاز اسناد رسمی تنظیمی و ثبتی در دفاتر اسناد رسمی می باشد.

۴- اسناد و قبوض اقساطی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی فی حد نفسه و بدون نیاز به حکمی از محاکم لازم الاجرا است و در این مورد ماده ۹۲ ق. ت. مقرر می دارد: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم اجراء است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد» و ماده ۹۳ ق. ت. هم مقرر می دارد: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است» و ماده یک آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء مصوب ۶ تیر سال ۱۳۵۵ وزارت دادگستری ناظر به مراجع درخواست صدور اجرائیه هم مقرر می دارد:

درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می آید:

۱- الف - در مورد اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط مالک و مستاجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا نشده باشد دفتر خانه ای که سند را ثبت کرده» آنچه در این بند حائز اهمیت است امکان درخواست صدور اجرائیه به تبع اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی نسبت به املاک ثبت نشده است که در دو مورد، یکی در مورد اجاره نامه های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی نسبت املاک ثبت نشده. و دیگری در مورد وثیقه های ملکی ثبت نشده مندرج در اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی در واقع از اسناد رسمی لازم الاجراء کسب لزوم نموده و به تبع خود اسناد رسمی لازم الاجرا قابل درخواست صدور اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی تنظیم کننده اسناد مربوطه گشته اند.

ب - در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی - که نوعاً توسط دفاتر اسناد رسمی

تنظیم می گردد - از ثبت محل.

ج - در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به

منقول و سایر تعهدات (باستثنای غیر منقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیر منقول که به ثبت دفتر املاک رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند. بنابراین به موجب این بند مهریه و تعهدات مربوط به منقول و سایر تعهدات از دفاتر ازدواج و طلاق رسمی و در مورد املاک ثبت شده در دفتر املاک مثل موردی که عین غیر منقولی به واسطه قرار گرفتن در مهریه در دفتر اسناد رسمی ثبت گردیده از دفتر خانه اسناد رسمی قابل درخواست صدور اجرائیه است.

د - در مواردی که موجر با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی فسخ و تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفاتر اسناد رسمی مربوطه مراجعه کند.

موارد چهارگانه فوق الذکر هم از آثار مثبت و عملی اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی است.

۴ - به استناد اسناد رسمی که اکثراً هم توسط دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود بدون پرداخت خسارت احتمالی می توان از دادگاه درخواست تامین خواسته (توقیف اموال) نمود. در این خصوص پاراگراف دوم ماده ۲۲۵ مکرر آئین دادرسی مدنی مقرر می دارد «... و همچنین در مورد دعاوی مستند به اسناد رسمی و دعاوی علیه متوقف، مدعی علیه نمی تواند برای تامین خسارت احتمالی خود تقاضای تامین نماید» یعنی نمی تواند توقیف اموال را متوقف به پرداخت خسارت احتمالی به نماید.

۵ - سازش نامه رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بصرف ارائه به دادگاه خاتمه دهنده به دعوی است. چنانکه ماده ۶۲۳ قانون آئین دادرسی مدنی مقرر می دارد «در هر دور از ادوار دادرسی مدنی طرفین می توانند منازعه خود را به طریق سازش خاتمه دهند» ماده ۶۲۹ همان قانون مقرر می دارد «هرگاه سازش در خارج از دادگاه واقع شده و صلح نامه غیر رسمی باشد طرفین باید در دادگاه حاضر شده و به صحت آن اقرار نمایند و اقرار طرفین در صورت مجلس نوشته شده و به امضای طرفین و دادرس دادگاه می رسد و در صورت عدم حضور طرفین در دادگاه بدون ذکر عذر موجه دادگاه بدون توجه به مندرجات سازش نامه مزبور دادرسی را ادامه خواهد داد در حالی که اگر این سازش نامه به صورت رسمی و در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد مورد مشمول ماده ۶۲۷ آئین دادرسی

مدنی خواهد بود که مقرر می‌دارد: «هرگاه سازش در دفتر اسناد رسمی واقع شده باشد دادگاه ختم امر را به موجب سازش در پرونده کار قید می‌نماید و اجرای آن تابع مقررات راجع به اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا خواهد بود» این هم موردی دیگر از آثار مثبت اسناد رسمی تنظیمی دفاتر اسناد رسمی است.

۶- در رسیدگی به صحت و اصالت اسناد عادی در صورت نیاز به تطبیق خط و امضاء اسناد رسمی، اساس تطبیق قرار می‌گیرد. ماده ۳۹۶ قانون آئین دادرسی مدنی در این زمینه صراحت کامل دارد: «در مورد تطبیق خط و امضاء یا مهر یا اثر انگشت نوشتجاتی اساس تطبیق قرار داده می‌شود که طرفین در انتخاب آنها موافق باشند و در صورت عدم توافق طرفین نوشتجات زیر اساس تطبیق قرار می‌گیرد.

۱- خط و امضاء یا مهر یا اثر انگشت زیر اسناد رسمی یا دفتر اسناد رسمی...» این هم موردی دیگر از آثار مثبت اسناد تنظیمی دفاتر اسناد رسمی که نه تنها مفاد و مندرجات آن محمول بر صحت است بلکه صحت و اصالت هر سند عادی هم از حیث جهاتی که فوقاً ذکر گردید در مطابقت با اسناد رسمی تنظیمی دفاتر اسناد رسمی است.

۷- معتبر بودن اسناد رسمی حتی نسبت به اشخاص ثالث: علی‌الاصول مستفاد از ماده ۲۱۹ ق. م و ماده ۷۱ ق. ث عقود و ایقانات و تعهدات نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد یا ایقانی نموده و قائم‌مقامان قانونی آنها نافذ و معتبر می‌باشند، ولی ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی ضمن تایید مراتب اخیر الذکر استثناء از قاعده کلی را نیز نوید می‌دهد به طوری که مقرر می‌دارد: اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد»

بنابراین اصل بر اعتبار اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان است و استثناء از این اصل هم فقط در موردی است که قانون معین نموده باشد و این سیاق عبارت ماده ۱۲۹۰ با موازین حقوقی ما هم کاملاً سازگار است چرا که موافق اصول عملیه ما هم هست. چنانکه گفته شده است: ما من عامٍ الا و قد خص، یعنی هیچ اصلی نیست که تخصیص نخورده باشد و هر اصلی استثنائی دارد منتها استثناء از اصل هم محتاج

نص است و در واقع قسمت آخر ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می‌دارد «کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود» همان نص مورد نیاز بر استثناء از اصل کلی است که قبلاً بیان گردیده و اساساً اعتبار معاملات راجع به اموال غیر منقوله ثبت شده در دفتر املاک از اطلاق شق دوم ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد هم که فقط مالکیت کسی را که ملک بنام او ثبت شده و یا به او انتقال داده شده است به رسمیت می‌شناسد نیز استنباط می‌شود و اسناد معاملات غیر منقوله به کیفیت مطروحه در ماده ۷۲ فوق‌الاشعار به غیر از یک مورد ماده ۱۴۷، اصلاحی قانون ثبت اسناد بقیه تماماً در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و خلاصه معاملات طبق ماده ۱۰۴ آئین نامه اجرائی قانون ثبت اسناد جهت درج در دفتر املاک به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال می‌گردد.

۸ - عدم شمول مرور زمان نسبت به حقوق مبتنی بر اسناد رسمی: یکی از شاخص‌ترین آثار مثبت اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و یا اداره ثبت اسناد و املاک در مورد ثبت عادی یا عمومی و یا ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت هر صاحب حقی هر زمانی که بخواهد می‌تواند با استفاده از قابلیت لازم الاجرائی اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی نسبت به احقاق حق خود اقدام نماید البته به شرطی که موعد آن در صورت وعده دار بودنش رسیده باشد و در متون قانونی ما هیچ نص خاصی که دلالت بر شمول مرور زمان نسبت به حقوق مدلول اسناد رسمی داشته باشد وجود ندارد، بخصوص که اصل مرور زمان برابر نظریه ۷۲۵۷-۶۱/۱۱/۲۷ فقهای شورای نگهبان که فرموده‌اند مواد ۷۳۱ قانون آئین دادرسی مدنی به بعد در مورد مرور زمان مخالف با موازین شرع تشخیص داده شده است، از همه این آثار مثبتی که در خصوص اسناد رسمی بیان کردیم حائز اهمیت‌تر در ضمانت اجرایی اسناد رسمی است که صراحتاً در دو ماده ۷۰ و ۷۳ ق.ت. بیان گردیده است. چنانکه ماده ۷۳ ق.ت. می‌گوید: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و...» و ماده ۷۰ ق.ت. هم مقرر داشته که: «... انکار مندرجات اسناد راجع به اخذ

تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست، مامورین قضائی یا اداری که راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به بتجوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یکسال انفضال موقت محکوم خواهند شد» این هم باز دلیل بر اعتبار اسناد رسمی و از جمله از آثار مثبت و عملی اسناد رسمی ثبت شده می‌باشد، که بر شمردیم.





ثروءشكاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی