

## بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (۱)

خسرو عباسی داکانی\*





پڙهه ڪاھ علوم انساني و مطالعات فرھنگي  
پرتال جامع علوم انساني

## بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (۱)

### آیا ثبت اسناد اجباری است؟

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

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

### اصل حاکمیت اراده و حدود آن

براساس مندرجات صدر ماده ۴۶ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ موضوع ثبت اسناد اصولاً امری اختیاری است و اشخاص قانوناً مکلف به ثبت اسناد خود نیستند. به عبارت دیگر اشخاص قانوناً حق دارند اسناد خود را شخصاً تهیه و تنظیم نموده و هیچ تکلیفی درخصوص به ثبت رساندن اسناد خود ندارند و تنها در صورتی که شخصاً مایل باشند به میل و اراده خود می‌توانند در مورد به ثبت رساندن اسناد خود اقدام نمایند.

ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی نیز به صورت ابتدا به ساکن تکلیفی در این خصوص ندارند و تنها در صورتی که مراجعین به ادارات ثبت و دفترخانه تقاضا نمایند که اسناد ایشان را مسؤولین دفاتر تنظیم و ثبت نمایند، می‌توانند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام کنند. زیرا به موجب ماده ۴۹ قانون ثبت اولین وظیفه مسؤولین دفاتر، ثبت

کردن اسناد مطابق مقررات قانون می‌باشد ولی این وظیفه در صورتی برای مسؤولین دفاتر ایجاد می‌شود که مراجعین به دفترخانه شخصاً از ایشان تقاضای ثبت اسناد خویش را بنمایند، زیرا همان طور که گفته شد ثبت اسناد با توجه به مفاد صدر ماده ۴۶ قانون ثبت اختیاری است.

بنابراین اصل اولیه در مورد تنظیم و ثبت اسناد اختیاری بودن آن است و اصل حاکمیت اراده بر این موضوع حاکم است. همین امر دلالت بر اعتبار قانونی اسناد عادی تنظیمی فیما بین اشخاص دارد و چنین اسنادی نزد اصحاب معامله و وراثت و قائم مقام قانونی ایشان دارای ارزش و اعتبار قانونی است و مأمورین قضایی و اداری دولت نیز مکلف به رعایت و قبول آن اسناد هستند.

اما قانونگذار در ادامه ماده بر این اصل کلی تخصیص وارد نموده و در دو مورد، ثبت اسناد را اجباری مقرر و اعلام نموده است:

- ۱- اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به عین یا منفعت املاک ثبت شده
  - ۲- اسناد مربوط به معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.
- بدین ترتیب براساس مقررات مزبور ثبت اسناد مربوط به کلیه عقود و معاملات قطعی و رهنی و با حق استرداد و صلح حقوق و هبه و وقف و مشارکت و تقسیم و بیع و اجاره و سایر عقود راجع به عین یا منافع املاک یا حقوق ثبت شده در دفتر املاک از قبیل حق ارتفاق و حق سرقفلی اجباری می‌باشد و اشخاص مکلف هستند این گونه اسناد را مطابق مقررات جاری کشور در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک به ثبت برسانند.

اما موضوع در همین جا خاتمه نمی‌یابد زیرا قانونگذار در ماده ۴۷ همان قانون دسته‌ای دیگر از معاملات را نام می‌برد که اسناد مربوط به آن معاملات نیز مشمول مقررات ثبت اجباری هستند. مطابق ماده مزبور در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت دادگستری مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری می‌باشد:

الف - اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول که در

دفتر املاک ثبت نشده‌اند

ب - صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه

بنابراین با اعلام وزارت دادگستری در شهرها و نقاطی که اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و آن وزارتخانه مقتضی بداند، ثبت اسناد راجع به معاملات مربوط به املاک ثبت نشده نیز اجباری می‌باشد ولی تا زمانی که این امر انجام نشده و نقاطی در کشور باقی باشد که وزارت دادگستری ثبت اسناد مزبور را در آن نقاط اجباری نکرده باشد اشخاص می‌توانند از به ثبت رساندن اسناد مربوط به معاملات مزبور در آن نقاط خودداری نمایند و اسناد عادی مزبور معتبر و قانونی خواهند بود، زیرا همان طور که در مواد ۴۱ تا ۴۳ قانون ثبت مقرر گردیده است قانونگذار اسناد عادی مزبور را معتبر و قانونی می‌داند.

### آیا مفاد بند ب ماده ۴۷ قانون ثبت به اموال غیرمنقول اختصاص دارد؟

ممکن است برخی تصور نمایند به دلیل آنکه بند ب مذکور در انتهای ماده ۴۷ و در ادامه مقررات مربوط به اموال غیرمنقول مندرج در بند الف آمده است، بنابراین موارد مندرج در این نیز معطوف به موارد قبلی بوده و اختصاص به اسناد تنظیمی هبه‌نامه و شرکت‌نامه و صلح نامه راجع به املاک ثبت نشده دارد.

لیکن این تصور صحیح نمی‌باشد زیرا بند ب ماده ۴۷ مرقوم از نظر ترتیب قانونگذاری دقیقاً پس از ذکر کلیه عقود و معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده و اموال غیر منقول ثبت نشده در ماده ۴۶ و بند الف ماده ۴۷ تدوین و وضع گردیده است و هیچ‌گونه قید و شرط ظاهری که دال بر اختصاص اسناد موضوع بند ب مرقوم به اموال غیرمنقول باشد در بر ندارد و به صورت مطلق به تصویب رسیده است. از سوی دیگر منطقی به نظر نمی‌رسد که با وجود آنکه قانونگذار با استعمال الفاظ عام در ماده ۴۶ و بند الف ماده ۴۷ نسبت به اموال غیرمنقول مقرراتی وضع نموده، مجدداً یک بند دیگر را به ذکر برخی مصادیق اسناد و معاملات راجع به اموال غیرمنقول که خصوصیات منحصر به فردی هم ندارند اختصاص دهد. مضافاً اینکه چنین امری از نظر قانونگذاری عملی لغو و

بیهوده تلقی می‌شود زیرا همان طور که شاعر گرانقدر مولانا جلال الدین رومی بلخی می‌فرماید:

نام احمد نام جمله انبیاست چون که صد آمد نود هم پیش ماست  
 بنابراین با توجه به مطالب فوق الذکر اصولاً و اساساً اسناد راجع به عقود و معاملات  
 که در بند ب ماده ۴۷ قانون ثبت درج شده است نه تنها مربوط به اموال غیر منقول  
 نمی‌باشد بلکه دقیقاً مربوط به اموال منقول و اموال در حکم منقول است در غیر این  
 صورت تقنین و تدوین بند ب مزبور عملی بیهوده و بی مورد تلقی می‌شود زیرا تکرار  
 مکررات به تعبیر مختلف سودی ندارد و اگر هم از باب تمثیل و ذکر مصادیق بوده  
 اختصاص یک بند مستقل به این امر در ماده مرقوم ضرورتی نداشته و مقنن می‌توانسته  
 در ادامه بند الف موارد مندرج در بند ب را به عنوان برخی از مصادیق موضوع آن بند قید  
 کند.

### آیا ثبت اسناد راجع به نقل و انتقال حقوق و امتیازات فرضی و اعتباری، اجباری است؟

در اینجا این سؤال مطرح می‌شود که آیا انتقال و واگذاری حقوق و امتیازات مالی اشخاص نسبت به پروانه‌های صادره به نام ایشان و سهام شرکتها و امتیازات آب و برق و گاز و تلفن و حق سرقفلی و کسب و پیشه و سایر حقوق شغلی و صنفی و دینی و عینی اشخاص نسبت به اموال منقول و غیر منقول مشمول مقررات ثبت اجباری می‌باشد یا خیر؟  
 در پاسخ باید گفت با توجه به اینکه انتقال و واگذاری حقوق و امتیازات فرضی و اعتباری از طریق انعقاد عقد بیع میسر نمی‌باشد ناگزیر باید انتقال و واگذاری حقوق و امتیازات فرضی و اعتباری از طریق انعقاد عقد صلح و یا هبه صورت گیرد زیرا همان طور که می‌دانیم استفاده از عقد بیع برای انتقال مالکیت منحصرأ در صورتی مجاز و میسر می‌باشد که موضوع مربوط به انتقال مالکیت عین باشد و از آنجا که در موارد مذکور انتقال عین صورت نمی‌گیرد و مورد معامله وجود خارجی و فیزیکی و مشهود ندارد بلکه حقوق و امتیازات مزبور از جمله حقوق اعتباری و فرضی هستند که از سوی قانونگذار در جامعه

برای اشخاص پذیرفته شده‌اند بنابراین انتقال و واگذاری حقوق و امتیازات مزبور مشمول تعریف بیع نبوده و در تعریف عقد مذکور نمی‌گنجد.

مضافاً اینکه در مورد حقوق ثبت شده در دفتر املاک بنا بر تصریح قانونگذار در بند ۲ ماده ۴۶ اصولاً کلیه معاملات مربوط به حقوق مزبور از هر قبیل که باشد و تحت عنوان هر یک از عقود هم که واقع شود باید در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت به ثبت برسد و مشمول مقررات ثبت اجباری می‌باشد.

از سوی دیگر انتقال و واگذاری حقوق و امتیازات مزبور مشمول هیچ یک از عقود و معاملات معین دیگر مندرج در قانون مدنی نمی‌باشد و در تعریف عقود و معاملات مزبور نمی‌گنجد فلذا انتقال و واگذاری حقوق و امتیازات مزبور تنها از طریق تنظیم صلح نامه میسر است که عقدی قابل انعطاف بوده و می‌تواند در مواقع تنگنا جایگزین عقود و معاملات دیگر واقع شود و گویا به همین دلیل است که در فقه آن را سیدالعقود نامیده‌اند و به موجب ماده ۷۵۲ قانون مدنی این امر از خصوصیات آن عقد می‌باشد. مضافاً به اینکه عرف معمول و رویه متداول در کشور در میان دفاتر اسناد رسمی نیز بر همین امر استوار است که انتقال حقوق و امتیازات مزبور از طریق تنظیم صلح نامه صورت می‌گیرد.

نظر به اینکه با توجه به مطالب فوق‌الذکر انتقال و واگذاری حقوق و امتیازات مزبور تنها از طریق تنظیم صلح نامه یا هبه نامه میسر می‌باشد و با عنایت به اینکه به موجب بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت تنظیم و ثبت اسناد صلح نامه و هبه نامه در شهرها و نقاط مورد نظر وزارت دادگستری الزامی می‌باشد. بنابراین از مجموع مطالب فوق‌الذکر این طور استنباط می‌شود که تنظیم و ثبت اسناد مربوط به نقل و انتقال حقوق و امتیازات مزبور با رعایت مقررات قانونی مربوطه در دفاتر اسناد رسمی اجباری می‌باشد. و اشخاص به موجب مقررات ماده ۴۷ قانون ثبت مکلف هستند تا معاملات خود را در این خصوص در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسانند مضافاً به اینکه از این رهگذر حقوق دولتی مربوط به ثبت اسناد نیز به حیثه وصول در خواهد آمد.

بنابراین شرکتها و سازمانهای دولتی و غیر دولتی از قبیل شرکتهای مخابرات و آب و برق و گاز نمی‌توانند رأساً نسبت به نقل و انتقال این گونه حقوق و امتیازات مبادرت

نمایند یا برخی افراد غیر مسؤول را بدین امر بگمارند. زیرا وظیفه و مسؤولیت سنگین تنظیم و ثبت اسناد اشخاص مطابق مقررات جاری کشور به عهده مأمورین رسمی دولت می‌باشد که در کشور ما مأمورین رسمی ادارات ثبت و سران دفاتر اسناد رسمی متکفل تنظیم و ثبت اسناد مراجعین هستند.

پس اگر اشخاص غیر مسؤولی به جز سران دفاتر اسناد رسمی در امر تنظیم و ثبت اسناد مربوط به نقل و انتقال حقوق و امتیازات مزبور دخالت نمایند و در نتیجه اسناد مزبور در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نرسند با وجود آنکه صاحبان اسناد هزینه‌های بسیاری نیز باید برای تنظیم اسناد مزبور متحمل شوند. اما متأسفانه مطابق مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد مزبور در هیچ یک از ادارات و محاکم دادگستری پذیرفته نخواهد شد و اسناد مزبور اصلاً فاقد ارزش و اعتبار قانونی بوده و در هیچ مرجع دولتی و قضایی قابل استناد نخواهد بود زیرا متصدیان تنظیم سند مزبور صلاحیت لازم و قانونی را برای تنظیم آن سند نداشته‌اند. از سوی دیگر چنانچه اشخاص غیر مسؤولی در این امر مداخله نمایند مرتکب تخلف گردیده و در مراجع انتظامی و قضایی قابل تعقیب بوده و با توجه به وحدت ملاک ماده ۶۸ قانون ثبت چنانچه اسناد مزبور را تنظیم نمایند به دلیل آنکه به واسطه تقصیر یا غفلت آنها اسناد مزبور از درجه اعتبار ساقط خواهد شد مسؤولین مربوطه باید علاوه بر مجازاتهای مقرر از عهده خسارات وارده بر اشخاص نیز برآیند.

بدین ترتیب ملاحظه می‌شود که قانونگذار بنابر مصالح متعددی که در نظر داشته تا چه اندازه اصل حاکمیت اراده را درباره موضوع ثبت اسناد محدود نموده و در واقع به دلیل اهمیتی که برای موضوع ثبت اسناد قائل بوده و به لحاظ فوائد بسیاری که بر این امر مترتب است و به دلیل آثار حقوقی و قانونی مثبتی که اسناد ثبت شده از آن برخوردار هستند دایره نفوذ و حاکمیت اصل مزبور را کاهش داده و معاملات مربوط به اموال غیر منقول را که از ارزش زیادی برخوردار هستند و برخی اسناد دیگر مندرج در ماده ۴۷ قانون ثبت را مشمول مقررات ثبت اجباری اسناد نموده است. حال باید دید چرا قانونگذار اصرار بر ثبت اسناد معاملات مزبور دارد و چه اثری بر ثبت اسناد از نظر قانونی مترتب است که قانونگذار اشخاص را ملزم به ثبت برخی از اسناد خویش نموده است؟



## تعریف و آثار حقوقی اسناد رسمی

### الف - تعریف سند رسمی

مطابق مفاد ماده ۷۰ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۲/۵/۷ سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی خواهد بود. این تعریف که اولین تعریف موجود در قوانین جاری از سند رسمی می‌باشد بسیار عام و کلی است و شامل کلیه اسنادی می‌شود که بر طبق هر یک از قوانین جاری به ثبت رسیده باشند و اختصاص به نوع خاصی از اسناد ثبت شده ندارد. تنها در ماده ۴۹ قانون ثبت اولین وظیفه مسئولین دفاتر را ثبت کردن اسناد قرار داده است. شاید با استناد به این ماده بتوان گفت که منظور قانونگذار از سند رسمی در ماده ۷۰ سندی است که نزد مسئولین دفاتر اداره ثبت، ثبت شده باشد در غیر این صورت تعریف مزبور شامل کلیه اسناد خواهد شد.

اما در جلد سوم قانون مدنی که تاریخ تصویب آن سال ۱۳۱۴ خورشیدی و مؤخر بر تاریخ تصویب ماده ۷۰ قانون ثبت می‌باشد تعریف دقیق‌تر و کامل‌تری از سند رسمی به عمل آمده که وارد و حاکم بر تعریف ماده ۷۰ مزبور می‌باشد و در موارد اختلاف و تعارض تعریف اخیر باید ملاک عمل بوده و معتبر شناخته شود. بر اساس مفاد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است بنابراین این اسنادی که توسط مأمورین رسمی تنظیم اسناد محصور در ماده مزبور در حدود صلاحیت ایشان تنظیم شده باشد رسمی خواهد بود. به عنوان مثال شناسنامه‌های صادره از سوی ادارات ثبت احوال یا گواهینامه‌های رانندگی صادره از سوی ادارات راهنمایی و رانندگی و یا اسناد تنظیمی در سفارتخانه‌ها و کنسولگریهای ایران در سایر کشورها و یا در دفاتر اسناد رسمی و یا ادارات ثبت اسناد که در حدود صلاحیت مسئولین مربوطه و مطابق قوانین تنظیم و صادر می‌شوند اسناد رسمی محسوب خواهند شد.

ولیکن در هنگام تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی در تاریخ ۱۳۵۴/۴/۲۵ با وجود مقررات مزبور در قوانین مذکور، در ماده ۱۸ قانون اخیر مقرر گردید که کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی و در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت در اختیار دفترخانه قرار داده

می‌شود تنظیم و در یک دفتر که دفتر سر دفتر نامیده می‌شود ثبت می‌گردد. به عبارت دیگر تمامی اسناد رسمی بایستی در اوراق مخصوص و در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و در دفتر مخصوصی که دفتر سر دفتر نامیده می‌شود به ثبت برسد در غیر این صورت سند تنظیمی سند رسمی نخواهد بود بدین ترتیب از نظر قانون دفاتر اسناد رسمی که در موارد اختلاف وارد و حاکم بر قوانین مذکور می‌باشد تنها اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی و در اوراق مخصوص تنظیم و در دفتر سر دفتر به ثبت می‌رسند سند رسمی محسوب می‌شوند و سایر اسناد رسمی نیستند.

### ب - آثار حقوقی اسناد رسمی

۱ - یکی از آثار حقوقی ثبت اسناد آن است که به موجب ماده ۱۲۹۲ قانون مزبور در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند انکار و تردید مسموع نیست و فقط طرف ذینفع می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است. همچنین مطابق مفاد قسمت اخیر ماده ۷۰ قانون ثبت تمام محتویات و امضاهای مندرج در سند رسمی معتبر می‌باشد مگر آنکه مجموعیت آن سند ثابت شود و انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا مال مسموع نیست.

۲ - اثر دیگر آنکه مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار وفق را مورد رسیدگی قرار دهند 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 ششماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

۳ - یکی دیگر از آثار حقوقی ثبت اسناد آنست که مطابق ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی در اسناد رسمی تاریخ تنظیم حتی بر علیه اشخاص ثالث نیز معتبر می‌باشد، در حالی که در اسناد عادی تاریخ تنظیم فقط درباره اشخاصی که در تنظیم آنها شرکت داشته‌اند و وراث آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.

۴ - همچنین بر اساس ماده ۷۱ قانون ثبت اسناد ثبت شده راجع به معاملات و

تعهدات مندرج در آنها نسبت به اصحاب معامله یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی ایشان رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

۵- در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی مقرر گردیده است که 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. بر همین اساس در ماده ۷۲ قانون ثبت تصریح گردیده که اسناد ثبت شده معاملات راجع به اموال غیرمنقول نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت می‌باشند.

۶- در ماده ۷۳ قانون ثبت مقرر گردیده است که قضات و مأمورین دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب خواهند شد و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم به صاحبان اسناد رسمی وارد شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

۷- همچنین به موجب ماده ۹۲ قانون ثبت مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت باشد.

۸- همین طور مطابق مفاد ماده ۹۳ قانون ثبت کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون نیاز به مراجعه به محاکم دادگستری لازم الاجرا هستند، مضافاً باینکه در صورت صدور اجراییه بر اساس سند رسمی از سوی دفاتر اسناد رسمی و یا دوائر اجرای ادارات ثبت اسناد، به موجب ماده ۹۵ قانون ثبت عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند تا در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجراییه اقدام کنند.

۹- یکی دیگر از مزایای اسناد رسمی آنست که به موجب ماده ۱۰۸ قانون آیین دادرسی محاکم عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۹ خواهان می‌تواند باستناد سند رسمی مستند دعوی بدون پرداخت سپرده بابت خسارت احتمالی تقاضای تأمین خواسته را قبل از رسیدگی به اصل دعوی از دادگاه بنماید و دادگاه مکلف به قبول این تقاضا می‌باشد.

پس از ذکر و یادآوری امتیازات منحصر بفرد و مهم اسناد رسمی اکنون باید دید که عدم ثبت اسنادی که قانوناً باید به ثبت برسند چه آثار حقوقی در پی دارد و ضمانت اجرای قانونی آن چیست؟

### آثار حقوقی عدم ثبت اسناد

ضمانت اجرای تخطی از دستور قانونگذار در مورد ثبت اجباری اسناد مندرج در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت در ماده ۴۸ همان قانون پیش‌بینی و مقرر گردیده است. مطابق مفاد ماده مرقوم سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد ولی به ثبت نرسیده است در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. بنابراین محاکم و ادارات و مراجع دولتی و عمومی نمی‌توانند اسناد مزبور را بپذیرند و برای اسناد مزبور ارزش و اعتبار قانونی قائل شده و آن اسناد را منشاء و موجد حق و دارای آثار حقوقی صحیح بشناسند و به آنها ترتیب اثر دهند به عبارت دیگر بر اساس مفاد ماده مرقوم اسناد مزبور را می‌توان اسناد غیرقابل قبول نامید که حتی باندازه اسناد عادی نیز از اعتبار قانونی برخوردار نیستند.

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

به همین دلیل است که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در رسیدگی به اعلام تعارض رأی صادره از شعب ۷ و ۹ و ۱۱ هیأت تجدیدنظر دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه شماره ۱۶۶ مورخ ۱۳۷۵/۷/۲۸ منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۵۱۳۳ - ۱۳۷۵/۱۱/۲۰ در رابطه با عدم اعتبار اسناد عادی راجع به نقل و انتقال اراضی و املاک ثبت شده چنین نظر داده است:

«نظر به اینکه پذیرش اسناد عادی مبنی بر نقل و انتقال اراضی و املاک ثبت شده بدون تنفیذ و تأیید آنها توسط مراجع قانونی صلاحیت دار به شرح ماده ۴۸ قانون ثبت جواز قانونی ندارد بنابراین این دادنامه شماره ۲۳۹ - ۷۵/۳/۱۳ شعبه نهم و دادنامه ۹۳۱ - ۷۳/۱۰/۲۹ شعبه یازدهم که متضمن این معنی می‌باشد موافق قانون تشخیص می‌گردد. این رأی مطابق ذیل ماده ۲۰ قانون دیوان اداری برای شعب دیوان و سایر

مراجع مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع می‌باشد».

### رابطه حقوقی ماده ۴۸ قانون ثبت و ماده ۱۰ قانون مدنی

همان طور که می‌دانیم به موجب ماده ۱۸۳ قانون مدنی عقد عبارتست از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد. همچنین به موجب ماده ۲۱۹ قانون مدنی عقودی که بر طبق قانون واقع شده‌باشد بین متعاملین و قائم‌مقام قانونی آنها لازم‌الاتباع است. از سوی دیگر بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالفت صریح با مقررات و قوانین موضوعه حاکم بر کشور نداشته‌باشد فیما بین طرفین نافذ و معتبر و لازم‌الاتباع می‌باشد.

مفهوم مخالف این ماده آنست که در صورتی که اشخاص قراردادی فیما بین خود تنظیم نمایند که برخلاف صریح قانون باشد قرارداد مزبور نافذ و معتبر نخواهد بود. لازم به توضیح است که قراردادها و عقود منعقد از چند جهت ممکن است مخالف قواعد امره قانونی باشند که بشرح ذیل تذکر داده می‌شود:

الف - از جهت مخالفت با نظم عمومی و اخلاق حسنه

ب - از جهت مخالفت شکلی

ج - از جهت مخالفت ماهوی

الف - از جهت مخالفت با نظم عمومی و اخلاق حسنه - در رابطه با این بند باید گفت که ممکن است اصولاً انعقاد برخی از قراردادها بین اشخاص مطابق صریح قوانین جاری ممنوع باشد. مثلاً انجام هر نوع معامله و خرید و فروش اسلحه و مواد مخدر بین اشخاص به موجب قوانین و مقررات کیفری جاری ممنوع و جرم تلقی می‌شود. همچنین به موجب ماده ۸ قانون مدنی و آیین‌نامه نحوه استملاک اتباع بیگانه فروش و انتقال املاک به اتباع بیگانه بدون وجود معاهده رفتار متقابل بین دو کشور متبوع متعاملین و بدون اخذ مجوز از وزارت خارجه ممنوع می‌باشد. بهمین دلیل در ماده ۶ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۹ مقرر گردیده‌است که عقود و

قراردادهای مخل نظم عمومی یا بر خلاف اخلاق حسنه که مغایر با موازین شرع باشند در دادگاه قابل ترتیب اثر نیست.

ب - از جهت مخالفت شکلی - ممکن است در انعقاد برخی قراردادها رعایت تشریفات و شرایط مقرر قانونی نشود مثلاً به موجب ماده ۲۳۳ قانون مدنی شرطی که ضمن عقد می‌شود چنانچه خلاف مقتضای عقد باشد و یا آنکه شرط مجهولی باشد که جهل به آن موجب جهل به عوضین شود هم شرط و هم عقد باطل خواهد بود و یا آنکه در هنگام انعقاد قرارداد رعایت برخی تشریفات خاص مربوط به صحت وقوع عقد نشود مثلاً با وجود آنکه به موجب مواد ۷۷۲ و ۷۹۸ قانون مدنی قبض عین مرهونه یا عین موهوبه از سوی مرتهن یا متهب شرط صحت عقد می‌باشد عین مزبور به قبض داده نشود در این صورت به موجب مواد فوق‌الاشعار عقود مزبور باطل خواهند شد. یا آنکه برخلاف مفاد ماده ۳۳۸ قانون مدنی بجای عین خارجی و اموال مادی و اشیاء دین یا منفعت و یا حقوق اعتباری و امتیازات صوری و فرضی و غیر مادی مورد معامله بیع واقع شود در حالی که مطابق تعریف بیع مندرج در ماده مرقوم بیع عبارت است از تملیک عین بعوض معلوم که تعریف مذکور شامل موارد فوق‌الاشعار نمی‌گردد زیرا در آن موارد عین خارجی و اشیاء مادی مورد معامله واقع نمی‌شود تا بتوان در قالب عقد بیع نسبت به نقل و انتقال آن اقدام نمود بنابراین چنین معاملهای نافذ نخواهد بود و آثار بیع را نخواهد داشت.

ج - از جهت مخالفت ماهوی - در رابطه با مخالفت ماهوی قراردادها با قواعد آمره نیز باید گفت که ممکن است در انعقاد برخی قراردادها شرایط اساسی صحت معاملات مندرج در ماده ۱۹۰ قانون مدنی از قبیل قصد و رضا و اهلیت متعاملین و یا مشروعیت جهت معامله رعایت نشود و یا آنکه موضوع و مورد معامله و قرارداد معین نباشد و یا مالیت نداشته و یا فاقد منفعت عقلایی مشروع باشد که در هیچیک از این موارد قرارداد و معامله منعقد نافذ و معتبر نخواهد بود.

به عنوان مثال قراردادهای اشخاص در حالت خواب یا بیهوشی و یا در حالت عدم انطباق تراضی طرفین در نوع قرارداد و موضوع معین و واحد و یا در صورت حجر و جنون و سفه هر یک از متعاملین و نیز در صورتی که جهت معامله یا قرارداد نامشروع باشد مانند

معاملات ربوی و فروش مشروبات الکلی و یا در صورت عدم مالیت مورد قرارداد و یا فقدان منفعت عقلانی مشروع برای موضوع قرارداد و یا معین نبودن آن محکوم به عدم نفوذ و بی اعتباری می باشد.

از آنجا که عموماً قراردادها بصورت نوشته و مدون و در قالب اسناد عادی یا رسمی تنظیم می شوند و از سوی دیگر نیز بر اساس ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی مفاد اسناد مربوط به قراردادها و معاملات در صورتی معتبر خواهد بود که مخالف قوانین نباشد. بنابراین همان مباحث مربوط به شرایط صحت انعقاد قراردادها و معاملات درباره اسناد تنظیمی راجع به معاملات و قراردادها نیز مطرح می شود و در این صورت یکی از مواردی که ممکن است قراردادی اعتبار خود را از دست بدهد مربوط به زمانی است که سند آن بر خلاف قانون تنظیم شود.

بر اساس ماده ۵۷ قانون ثبت مسوول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله بوسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود. همچنین به موجب ماده ۶۰ قانون مزبور مسوول دفتر نباید اسناد راجع به معاملاتی که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد را ثبت نماید. همچنین مطابق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ سردفتران و دفتریاران موظفند، نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند و بالاخره به موجب مفاد ماده ۱۶ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آنکه موافق با مقررات قانون باشد.

مجازات انفصال موقت از خدمات دولتی در انتظار کسی است که مقررات مزبور را زیر پا بگذارد زیرا مطابق ماده ۱۰۱ قانون ثبت هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد. همچنین به موجب ماده ۱۰۲

همان قانون هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله سندی را عمداً ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد شد.

مستفاد از ماده ۴۸ قانون ثبت نیز آنست که قراردادهای خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی چنانچه راجع به عین یا منفعت املاک مشمول ثبت اجباری موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت باشد و یا آنکه قرارداد منعقد از نوع صلح حقوق یا هبه یا مشارکت باشد و منجر به تنظیم و امضاء سند و نوشته‌ای فیما بین طرفین قرارداد شود در صورتی نافذ و معتبر خواهد بود که سند مزبور به ثبت رسمی برسد در غیر این صورت محکوم به عدم پذیرش عمومی و قانونی خواهد بود. بالطبع سندی که از سوی ادارات و محاکم قابل پذیرش نباشد اصولاً و قانوناً در حکم معدوم بوده و اثری بر آن مترتب نخواهد بود و حتی در حکم سند عادی نیز نخواهد بود. زیرا همانطور که قبلاً عرض شد اسناد عادی که مشمول مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ مرقوم نیستند از نظر قانونی و مطابق عرف معمول در کشور دارای ارزش و اعتبار و آثار قانونی خاص خویش هستند از جمله وصیتنامه و معامله راجع به عین یا منافع املاک ثبت نشده در نقاطی که مشمول مقررات مربوط به ثبت اجباری اسناد نیستند (البته اگر تاکنون چنین نقاطی در کشور باقی باشد) به عبارت دیگر هر چند این اسناد از مزایای اسناد رسمی برخوردار نیستند ولیکن به موجب ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد هستند.

با توجه به تعریف سند در ماده اخیر سندی که به موجب مقررات قانون ثبت باید به ثبت رسمی برسد. چنانچه به ثبت نرسد نظر به اینکه به موجب ماده ۴۸ قانون ثبت توسط محاکم و ادارات پذیرفته نخواهند شد بالطبع از سوی متداعیین نیز در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد نخواهد بود. به عبارت دیگر هر چند ممکن است اشخاص در دعاوی فیما بین به اسناد مزبور استناد نمایند ولیکن محاکم نمی‌توانند اسناد مزبور را به عنوان دلیل و سند موضوع ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی بپذیرند بلکه مکلفند در اجرای مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت سند مزبور را از عداد دلایل خارج ساخته و بدان ترتیب اثر ندهند. در غیر این صورت مرتکب تخلف انتظامی گردیده و مستنکف از اجرای قانون شناخته خواهند شد.

ممکن است برخی تصور نمایند چون دادگستری مرجع رسمی و عمومی رسیدگی



به دعاوی و شکایات و تظلمات می‌باشد و وظیفه قضات محاکم نیز رسیدگی به دعاوی مطروحه و حل و فصل مخاصمات است قضات مکلفند به دعاوی که مستند به اسناد عادی راجع به معاملات املاک هستند نیز رسیدگی نمایند والا مستنکف از انجام وظیفه و احقاق حق محسوب خواهند شد. بنابراین ایشان مکلفند اسناد مزبور را بر اساس مواد ۱۲۸۴ و ۱۳۰۱ قانون مدنی و ماده ۱۹۴ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۹ به عنوان یکی از ادله اثبات دعوی پذیرفته و بر اساس مفاد ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی به صحت و اصالت اسناد مزبور رسیدگی نمایند و چنانچه در محکمه ثابت شود که بر فرض مثال برخلاف انکار و تردید خواننده سند مزبور به امضاء یا مهر او رسیده است سند مزبور اعتبار سند رسمی را داشته و درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام قانونی آنها معتبر خواهد بود. فلذا محاکم می‌توانند در این صورت حکم به الزام متعهد و خواننده به اجرای مفاد سند مزبور بدهند و مستنکف را محکوم نمایند تا به تعهدات خویش عمل نماید زیرا به موجب مفاد ماده ۱۳۰۱ قانون مدنی امضایی که در روی نوشته یا سندی باشد بر ضرر امضاء کننده دلیل است.

لیکن همانطور که قبلاً گفته شد تعبیر و تفسیر مزبور از قانون تفسیر صحیحی نمی‌باشد زیرا همانطور که در مواد ۱۲۸۸ و ۱۰ قانون مدنی و ماده ۶ قانون آیین دادرسی اخیرالذکر مقرر گردیده مفاد سند و قرارداد در صورتی معتبر و نافذ است که مخالف صریح قانون و یا نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد در غیر این صورت به عنوان دلیل در محکمه قابل استناد نخواهد بود. از سوی دیگر قضات در حدود قوانین مکلف به رسیدگی به دعاوی و فصل خصومت هستند، بنابراین در هنگام رسیدگی به دعاوی چنانچه مستند دعوی سندی باشد که برخلاف قواعد آمره قوانین موضوعه تنظیم شده باشد نه تنها وظیفه ندارند که بر اساس آن سند حکم بنفع مدعی صادر نمایند بلکه قانوناً مکلفند تا سند مزبور را از عداد دلایل مدعی خارج نموده و بر اساس سایر دلایل و قراین به موضوع دعوی رسیدگی و حکم مقتضی صادر نمایند، این امر منافاتی با وظیفه احقاق حق و حل و فصل خصومت ندارد و مانع از انجام وظیفه مزبور از سوی قضات نمی‌شود زیرا ترتیب اثر ندادن به سند مزبور به معنای عدم رسیدگی به دعوی خواهان نمی‌باشد بلکه قضات

مکلفند بر اساس سایر ادله اثباتی به قضیه متنازع فیه رسیدگی نموده و حکم مقتضی صادر نمایند. رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مرقوم نیز مفید همین معنا می‌باشد و محاکم را نیز بر تبعیت از دستور قانونی مندرج در ماده ۴۸ قانون ثبت فراخوانده و می‌دانیم که متابعت از مفاد رأی صادره در موارد مشابه آتی لازم‌الاتباع می‌باشد.

بنابراین اسناد عادی راجع به معاملات مربوط به املاک مشمول مقررات ثبت اجباری اسناد، حتی به عنوان دلیلی بر تعهد به انجام معامله نیز از نظر قانون ثبت قابل پذیرش نمی‌باشند چه برسد به عنوان معامله قطعی و این نظریه بر خلاف نظر کسانی است که معتقدند «چنانچه قولنامه فقط مشعر بر قراردادی بین دو طرف باشد که یک طرف به موجب آن قرارداد متعهد می‌شود که مال غیر منقول خود را به فلان قیمت که قسمتی از آن را حین تنظیم قرارداد باید بپردازد، انتقال دهد و طرف دیگر هم آن را می‌پذیرد و هر دو آن را امضاء می‌کنند. چنین قولنامه‌ای در حقیقت یک قرارداد است و تعهد ابتدایی نیست و چون دلالت بر وقوع معامله ندارد از شمول ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت و مقررات شروط و تعهدات ابتدایی خارج و مشمول ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی است و ذی نفع می‌تواند الزام طرف دیگر را بانجام معامله وفق قانون از دادگاه تقاضا کند و دادگاه در صورت احراز اصالت سند حکم بر الزام خواننده به انجام تعهد و اجراء قرارداد صادر می‌نماید»<sup>۱</sup>.

زیرا اولاً اسناد مبایعه نامه‌های عادی تنظیمی بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی هرچند ابتدائاً از لحاظ حقوقی تابع اصل حاکمیت اراده هستند ولیکن اعتبار آنها منوط به عدم مخالفت صریح با قانون می‌باشد ثانیاً از آنجا که با توجه به قاعده فقهی (عقود تابع قصد مشترک طرفین قرارداد هستند) و بنابر صریح ماده ۲۲۴ قانون مدنی الفاظ عقود محمول بر معانی عرفیه هستند. فلذا به نظر نمی‌رسد هنگامی که اشخاص مبادرت به تنظیم مبایعه نامه عادی می‌نمایند و مبالغ قابل توجهی به طرف معامل می‌پردازند و یا آنکه ملک با ارزشی را در اختیار متعامل قرار می‌دهند قصد ایشان از انجام اینکار انجام یا قبول یک تعهد ابتدایی و یا تعهد به انجام بیع و یا تنظیم قراردادی بمنظور ایجاد تعهد به

انجام معامله برای طرفین قرارداد مزبور باشد بلکه در حقیقت قصد و نیت مشترک طرفین همانا انجام معامله قطعی است و الا هیچ عاقلی در شرایط کنونی که ارزش املاک به شدت ترقی نموده دارایی و سرمایه خود را بخطر نخواهد انداخت و وقت با ارزش خود را به هدر نخواهد داد زیرا هر لحظه احتمال بروز اختلاف و دعوی و صدور حکم بر ضرر یکی از طرفین از سوی دادگاه می‌رود. پس هیچ عاقلی با دست خویش خود را به ورطه هلاکت نخواهد افکند و این خطر را نخواهد پذیرفت که سرنوشت خود و سرمایه خویش را به دست تقدیر بسپارد زیرا ممکن است هر یک از قضات در تفسیر قوانین و قراردادهای مسلک و عقیده خاص خود را داشته و نظرات حقوقدانان فوق الاشعار را در باب قراردادهای موضوع ماده ۱۰ مرقوم نپذیرند.

بنابراین اکنون که مشخص گردید که منظور اشخاص از انعقاد قراردادهای خصوصی موضوع ماده ۱۰ مرقوم همانا انجام معاملات قطعی است پس باید مسؤولین امر ترتیبی اتخاذ نمایند تا با کاستن از تشریفات دست و پاگیر و بروکراسی پیچیده اداری و استعلامات غیر ضروری و بی‌مورد و کاهش هزینه‌های مربوط به نقل و انتقال اموال و تسهیل در نحوه انجام معاملات و تنظیم اسناد و حذف مقررات زائد اشخاص را ترغیب نمایند تا با مراجعه به ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی معاملات و قراردادهای خود را به صورت رسمی تنظیم نمایند و با این کار بسیاری از مسائل و مشکلات و نابسامانیهای موجود در این زمینه در کشور از بین خواهد رفت.

قانونگذار نیز بنابر دلایل بسیاری که برخی از آنها قبلاً مورد اشاره قرار گرفت اصرار فراوانی به ثبت رسمی معاملات مزبور داشته و گویا این روزها را پیش‌بینی می‌کرده که تا چه اندازه اختلافات و دعاوی ناشی از اسناد عادی و قراردادهای خصوصی بین اشخاص زیاد خواهد شد و تا چه اندازه آمار پرونده‌های متشکله در محاکم افزایش خواهد یافت که به شدت مخالفت خویش را با اعتبار دادن به اسناد عادی مربوط به معاملات راجع به املاک مشمول مقررات ثبت اجباری و سایر عقود و معاملات موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اعلام نموده و ضمانت اجرای شدیدی بر اسناد مزبور در ماده ۴۸ قانون ثبت مقرر نموده‌است.

اکنون نیز هم دستور قانونگذار و هم مصلحت جامعه و کشور در آن است که برای همیشه مسئولین و مقامات کشوری و قضایی اعلام نمایند که حداقل از این تاریخ به بعد مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت که یکی از بهترین و محکم‌ترین قوانین موجود است در رابطه با کلیه اموال منقول و غیر منقول به اجرا در خواهد آمد و اشخاص مکلف هستند کلیه قراردادهای خود را به ثبت رسمی برسانند در غیر این صورت اسناد و قراردادهای مزبور در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

این امر نه تنها از جمله مظاهر تمدن و عوامل پیشرفت و توسعه فرهنگی و اجتماعی و تثبیت و تامین اقتصادی تلقی می‌شود بلکه موجب خواهد شد هم حقوق دولتی مربوط به انجام معاملات و تنظیم اسناد در هنگام تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به موقع و به میزان مقرر قانونی و بدون امکان گریز از پرداخت حقوق دولتی و بنحو صحیح و تحت نظارت مسئولین ذیربط و ذی صلاح وصول شود و هم آنکه با تنظیم اسناد در دفاتر رسمی مردم از مزایای فراوان اسناد رسمی از جمله ارزش و اعتبار قانونی و لازم الاجرا بودن مفاد اسناد مزبور بدون نیاز به حکم محاکم و کاهش میزان اختلافات و دعاوی و جرائم ناشی از اسناد عادی بهره‌مند خواهند شد و از بار سنگین پرونده‌ها بر دوش محاکم به میزان قابل ملاحظه‌ای کاسته خواهد شد و سامان بخشیدن به امور مالیاتی و ملکی و ثبتی کشور و کاستن از هزینه‌های سنگین مربوط به انجام کلیه امور مربوط به اسناد عادی مزبور در تمام جوانب آن در بودجه عمومی کشور و هدایت نیروها و بودجه‌های مربوط به این مسئله به سایر بخشها از دیگر مزایای این امر می‌باشد.

### آثار حقوقی تقسیم اسناد در مواد ۱۲۸۴ تا ۱۲۹۳ قانون مدنی

نکته دیگر آنکه تقسیم‌بندی موضوع ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی نباید ما را در مورد ماهیت اسناد فوق‌الاشعار دچار شک و تردید نماید زیرا هرچند در ماده مرقوم اسناد را به دو نوع رسمی و عادی تقسیم نموده و در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی نیز اعلام نموده که غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سایر اسناد عادی است ولیکن باید توجه داشت که این تقسیم‌بندی تنها از جنبه شکلی صورت گرفته و تنها از نظر تعیین شکل و نوع اسناد و

تقسیمات آن قابل توجه می‌باشد. به عبارت دیگر قانونگذار در این ماده تنها به موضوع تشریفات تنظیم اسناد توجه داشته و از این دیدگاه اسناد را به دو دسته تقسیم نموده است و در این تقسیم‌بندی مسئله آثار حقوقی اسناد مورد نظر قانونگذار نبوده است. این موضوع از طریق توجه و دقت در متن ماده ۱۲۸۷ مرقوم براحتی قابل استنباط می‌باشد زیرا در آن ماده اسناد رسمی را احصاء نموده و در ادامه در ماده ۱۲۸۹ مرقوم نیز عنوان نموده که غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی می‌باشد.

اما این تقسیم‌بندی دلیل بر آن نمی‌شود که اسناد ثبت نشده موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت را نیز از جمله اسناد عادی دارای ارزش و اعتبار قانونی مندرج در مواد ۱۲۸۴ و ۱۳۰۱ و ۱۲۹۱ قانون مدنی بدانیم. زیرا همانطور که گفته شد تقسیم‌بندی مزبور از جنبه شکلی صورت گرفته است و حال آنکه از لحاظ آثار حقوقی اسناد به چند دسته تقسیم می‌شوند که بشرح ذیل معروض می‌دارد:

۱- اسناد رسمی، ۲- اسناد عادی، ۳- اسناد رسمی در حکم عادی، ۴- اسناد عادی در حکم رسمی، ۵- اسناد رسمی غیر قابل قبول و فاقد اعتبار، ۶- اسناد عادی غیر قابل قبول و فاقد اعتبار.

۱- اسناد رسمی اسنادی هستند که به موجب ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در ادارات ثبت اسناد و یا در دفاتر اسناد رسمی و یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده و بر اساس مفاد ماده ۷۰ قانون ثبت مطابق قوانین به ثبت رسیده باشند که در این صورت تمام محتویات و مندرجات و تاریخ و امضاهای مندرج در آنها معتبر خواهد بود مگر آنکه معمولیت آنها به اثبات برسد در غیر این صورت مندرجات آنها قابل انکار و تردید نبوده و لازم الاجرا و یا لازم الرعایه هستند.

۲- اسناد عادی اسنادی هستند که بر طبق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، ثبت آنها اجباری نیست و عدم ثبت آنها مانع از پذیرش آنها در هیچ یک از مراجع عمومی و دولتی و قضایی نمی‌باشد و این گونه اسناد به تجویز مواد مزبور دارای ارزش و اعتبار قانونی خاص خود بوده و در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد هستند اما محتویات و مندرجات و امضاهای مندرج در آنها بر خلاف اسناد رسمی قابل انکار و تردید می‌باشد مانند

وصیتنامه خود نوشت که حتی تاریخ تنظیم آن هم به نفع موصلی له معتبر است.

۳- اسناد رسمی در حکم سند عادی اسنادی هستند که هرچند ممکن است توسط مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده باشند و تشریفات ظاهری تنظیم اسناد در مورد آنها رعایت شده باشد ولیکن چنانچه مأمور مزبور مطابق مفاد ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی صلاحیت لازم را برای تنظیم آن سند نداشته باشد و یا آنکه با وجود صلاحیت لازم برای تنظیم سند رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند ننموده باشد سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی محسوب خواهد شد. به عبارت دیگر مأمورین رسمی تنظیم و ثبت اسناد مکلف به رعایت ترتیبات مقرر قانونی در خصوص تنظیم و ثبت اسناد هستند، در غیر این صورت اسناد مزبور در حکم اسناد عادی بوده و مشمول مقررات حاکم بر اسناد مزبور خواهند بود و سند رسمی تلقی نخواهند شد به عنوان مثال عدم رعایت صلاحیت محلی یا عدم تنظیم سند در اوراق و دفاتر مخصوص توسط سردفتر موجب عدم رسمیت سند تنظیمی می شود.

۴- اسناد عادی در حکم سند رسمی اسنادی هستند که هرچند به ثبت رسمی نرسیده اند و تشریفات مقرر قانونی در مورد ثبت اسناد درباره آنها به اجرا درنیامده است اما با توجه به مقررات قانونی دارای اعتبار قانونی بوده و در حکم سند رسمی محسوب و نسبت به طرفین معامله و وراثت و قائم مقام قانونی آنها و گاهی نیز نسبت به اشخاص ثالث معتبر هستند و تمام محتویات و مندرجات و امضائات و تاریخ آنها معتبر می باشد. به موجب ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته و درباره طرفین و وراثت و قائم مقام قانونی معتبر است:

۱- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید.

۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که تکذیب یا تردید نموده در واقع امضاء یا مهر نموده است.

۵- اسناد رسمی غیرقابل قبول اسنادی هستند که هرچند ممکن است توسط مأمورین رسمی صالح در امر تنظیم اسناد تهیه شده و یا آنکه از نظر شکلی و شرایط

ظاهری در تنظیم و ثبت اسناد مزبور رعایت تشریفات قانونی شده باشد ولیکن چون قرارداد و معامله موضوع سند مزبور برخلاف قواعد آمره قوانین موضوعه انجام شده است فلذا هم قرارداد مزبور باطل و هم سند رسمی تنظیمی فاقد ارزش و اعتبار و مزایای قانونی اسناد رسمی خواهد بود و حتی تنظیم چنین سندی توسط سردفتران و سایر مامورین رسمی تنظیم اسناد و نیز ترتیب اثر دادن مامورین دولت و قضات محاکم به اسناد مزبور تخلف محسوب و مستوجب مجازات انتظامی شدید خواهد بود.

در همین راستا در ماده ۳۹ قانون ثبت پیش بینی گردیده است که حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست. هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از این قانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی، بنابراین انعقاد قرارداد مزبور در قالب سند رسمی نه تنها موجب نمی شود که قرارداد مزبور از مزایای اسناد رسمی برخوردار شود بلکه النهایه هم قرارداد و هم سند رسمی مربوطه باطل و از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

در ماده ۴۰ همان قانون تخلف قضات و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶ و ۳۷ و ۳۸ و ۳۹ را مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا می داند. در ماده ۱۰۱ قانون ثبت نیز مقرر گردیده است که هرگاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالف صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد و به موجب ماده ۱۰۲ همان قانون هریک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد شد.

۶- اسناد عادی غیر قابل قبول و فاقد اعتبار اسنادی هستند که نه تنها محتویات و امضاهای مندرج در آنها اصولاً از سوی طرفین قابل انکار و تردید می باشد بلکه اساساً با توجه به اینکه تنظیم آن اسناد برخلاف صریح دستور قانونگذار بصورت غیر رسمی صورت گرفته است و به ثبت نرسیده اند در حالی که باید به ثبت می رسیدند بنابراین اسناد مزبور به موجب مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت برخلاف سایر اسناد عادی که مشمول دستور

قانونی مزبور نیستند و ثبت آنها اجباری نمی‌باشد، فاقد ارزش و اعتبار قانونی بوده و در هیچیک از ادارات و محاکم قابل پذیرش نخواهند بود مانند اسناد عادی راجع به معاملات مربوط به املاک ثبت شده که قانوناً ارزش و اعتبار ندارند ولو آنکه توسط اشخاص خصوصی و یا توسط بنگاههای دلالی املاک و یا توسط ادارات و نهادهای دولتی و موسسات عمومی تنظیم و امضاء و صادر شوند زیرا از نظر قانون ثبت اسناد راجع به معاملات موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت تنها در صورتی رسمی و معتبر و قابل پذیرش می‌باشند که در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی تنظیم شوند.

