



حقوق ثبت

دکتر هاشمی
قسمت سوم

به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست علیهذا نسبت به مندرجات سند هم انکار پذیرفته نیست.

قسمت سوم هم می گوید مأمورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده 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 ۶ ماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد. این برای قاضی خیلی مهم است که بداند اگر برای سند رسمی اعتبار قائل نشود و یا انکار نسبت به آن را مورد رسیدگی قرار دهد یا به آن توجه نکند مورد تعقیب قرار می گیرد.

و همچنین در ماده ۷۳ ق. ت می گوید: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که 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 خسارت وارده نیز محکوم خواهند نمود».

پس باید دید تا کجا می شود وارد سند رسمی شد. آیا نباید طرف سند رسمی رفت و به آن رسیدگی کرد و عبارت دیگر هر جا سند رسمی ارائه شد قاضی نمی تواند نسبت به آن رسیدگی کند؟ پاسخ این است که قاضی می تواند به سند رسمی

یکی از آثار مهم ثبت سند یا عبارت دیگر از آثار مهم سند رسمی این است که انکار و تردید در مقابل سند رسمی یا سندی که دارای اعتبار اسناد رسمی است مسموع نیست ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی و ماده ۷۰ قانون ثبت را ملاحظه فرمائید.

می گوئیم انکار و تردید مسموع نیست یا پذیرفته نیست نمی گوئیم کسی نمی تواند انکار و تردید بکند، می تواند ولی مسموع و پذیرفته نیست و این از آثار مهم ثبت سند است. علیهذا با توجه به اصل برائت و با توجه به اینکه سند دلیل برای اثبات دعوا محسوب است و به جهت اینکه ارائه و اقامه دلیل با مدعی است و مدعی علیه می تواند منکر بشود.

بنابراین اگر دلیلی که مدعی برای اثبات دعوا دارد دلیلی باشد که مدعی علیه نتواند منکرش بشود و اگر منکر بشود قابل استماع و پذیرش نباشد نتیجه اینکه اصل صحت ادعاست مگر این که مدعی علیه ثابت بکند ادعا درست نیست.

در مقابل سند رسمی انکار و تردید پذیرفته نیست مگر اثبات جعلیت که آنهم ادعائی است که مدعی علیه باید آن را ثابت بکند.

طبق ماده ۷۰ قانون ثبت و ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی انکار در مقابل سند رسمی مسموع نیست. علاوه بر این در ماده ۷۰ قانون ثبت مقرر داشته مأمورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را معتبر ندانند شش ماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد و طبق

ماده ۷۳ قانون ثبت قضات و مأمورین دولت که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که 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.

ماده ۷۰ ق. ت سه قسمت دارد. قسمت اول در رابطه با محتویات سند رسمی است که می گوید سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر این که اثبات جعلیت آن سند ثابت شود. علیهذا نسبت به محتویات سند انکار پذیرفته نیست مگر اثبات جعلیت. قسمت دوم در رابطه با مندرجات سند رسمی است که می گوید انکار مندرجات اسناد رسمی راجع



رسیدگی کند، اما یک مرزی دارد. قانون می گوید در مقابل سند رسمی انکار و تردید مسموع نیست و نباید به انکار توجه و رسیدگی نمود و نباید سند رسمی را معتبر ندانست ولی این امر دلالت بر این ندارد که هیچ ادعائی در مقابل سند رسمی پذیرفته نیست.

بحث دیگری که در اینجا این است که هر سند رسمی در اینجا مورد بحث ما نیست. چون بحث ما حقوق ثبت است علیهذا سندی که در اینجا مورد بحث ما است اسناد رسمی است که در رابطه با قانون ثبت است. یعنی اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفاتر ادارات ثبت املاک و دفاتر ثبت شرکتها از لحاظ ثبت اسناد ثبت شده است. ماده ۵ طرح اصلاحی آئین نامه ثبت شرکتها مصوب ۱۳۴۰ می گوید: ادارات ثبت شرکتها به قائم مقامی دفاتر اسناد رسمی شرکت نامه را ثبت می کنند. وقتی که می گوئیم ثبت شرکت نامه الزامی است یا وقتی در ماده نظامنامه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۱۱ می گوید شرکتهای تجارتي باید با شرکت نامه رسمی تشکیل گردد و در آئین نامه آمده است شرکت نامه برای اینکه رسمی بشود باید در دفتر خانه رسمی ثبت شود، شرکت است.

در سال ۱۳۴۰ برای تسهیل کار ثبت شرکت را با شرکت نامه توأم کردند و مقرر شد ادارات ثبت

است. و اسناد مزبور شامل دو قسمت است: ۱- محتویات ۲- مندرجات. می توان گفت محتویات، مربوط به فرم سند است که تقریباً در هر سندی ثبت باشد. یعنی آن چیز مادی و تشکیل دهنده فرم سند است که همه اسناد این را دارد مانند تاریخ تنظیم سند، در کدام دفترخانه سند تنظیم شده منظور شماره دفتر خانه است موضوع سند چیست؟ بیع، وکالت، قرارداد یا وصیت است. امضاء طرفین تنظیم کننده سند و امضای سردفتر تنظیم کننده سند و امضای دفتریار این موارد محتویات سند است و در هر سندی به تفاوت وجود دارد.

مندرجات سند دو قسمت است: ۱) اقراریه طرفین تنظیم کننده سند یعنی آنچه که طرفین اظهار می کنند یا طرف تنظیم کننده عنوان می کند و سردفتر در سند منعکس می کند ۲) اظهار نظر خود سردفتر است. سردفتر ممکن است مثلاً بنویسد که ثمن معامله نقداً پرداخت شده. این نظر خودش را می نویسد هویت طرفین را احراز می کند این نظر خودش است که در سند منعکس می گردد و از جمله مندرجات است آنچه که مربوط به مندرجات است همان اقرار طرفین به مطلبی است که توسط سردفتر در سند درج شده است و آنچه که مربوط به محتویات است آن چیزهایی است که سردفتر به عنوان مأمور دولت که ناظر امر بوده در سند نوشته

در این قسمت اگر قاضی وارد رسیدگی به انکار شود، خودش قابل تعقیب است. رسیدگی به انکار نسبت به محتویات سند اینکه فردی بگوید که من به این دفتر خانه اصلاً نرفته و این سند را امضا نکرده ام قاضی اگر وارد رسیدگی به انکار بشود خود قاضی قابل تعقیب است. مدعی علیه فقط می تواند بگوید سند جعل است و مدعی جعلیت آن شود و قاضی می تواند وارد رسیدگی به جعل شود. قاضی در مورد محتویات سند جز جعلیت نباید به ادعای دیگری رسیدگی کنند و گرنه طبق قسمت اول ماده ۷۰ ق. ت قابل تعقیب است. و اما مندرجات سند اظهارات طرفین است که سردفتر در سند منعکس می کند، دیده های خود سردفتر که نظرش را در سند درج می نماید.

در مورد مندرجات نیز انکار مسموع نیست و مانند محتویات سند نباید وارد رسیدگی به انکار شد. طرف نمی تواند منکر مندرجات سند بشود و اگر هم منکر شود قاضی نباید به آن ترتیب اثر بدهد و وارد رسیدگی به انکار شود چون سند رسمی است ولی نسبت به مندرجات بر خلاف محتویات (غیر از ادعای جعل) قاضی می تواند به ادعای دیگر هم وارد رسیدگی شود. مثلاً مدعی علیه می تواند بگوید به تعهد خود عمل کرده ام یا بگوید از جهات قانونی از اعتبار افتاده است (قسمت اخیر

در مواردی که زمین در موقع ثبت به عنوان زمین به ثبت برسد، اگر بعداً به علت احداث اعیانی تغییر وضعیت داد مالک باید به اداره ثبت مراجعه و تقاضای ثبت وضع موجود را کند



شرکتها وقتی که شرکت را ثبت می کنند شرکت نامه را هم به ثبت برسانند به قائم مقامی دفاتر اسناد رسمی، یعنی اگر این شرکت نامه در دفاتر اسناد رسمی هم ثبت نشده باشد خود شرکت که به ثبت رسیده است شرکت نامه را هم اداره ثبت همزمان به ثبت می رساند، بنابراین شرکت نامه رسمی است.

بنابراین اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق و دفاتر ادارات ثبت شرکتها و دفاتر ثبت املاک به ثبت رسیده مورد نظر ما در این بحث

است مثل شماره، دفتر خانه، تاریخ تنظیم سند و نام و مشخصات طرفین و امضا طرفین و سردفتر. ماده ۷۰ ق. ت مندرجات و محتویات را جدا کرده است. قسمت اول ماده مزبور در رابطه با محتویات است و قسمت دوم ماده در رابطه با مندرجات و تبصره ای هم ذیل این ماده است که من با توجه به ماده ۱۲۹۲ ق. ت توضیح می دهم. مطابق این ماده از قانون ثبت آنچه مربوط به محتویات سند است، هیچکس نمی تواند منکر آن بشود و اگر منکر بشود مسموع نیست مگر این که مدعی جعلیت آن شود و

ماده ۱۲۹۲ ق. ت) یا طبق تبصره ذیل ماده ۷۰ ق. ت اقرار کننده سند رسمی و یا سند متعهد رسمی می تواند مدعی شود که اقرار او در مقابل سند رسمی یا عادی یافته طلب یا چک بوده به آن تعهد عمل شده و یا آنچه چک فتح طلب پرداخت شده. دعوا مقابل رسیدگی خواهد بود چون مندرجات سند اقراریه طرفین است و طبق ماده ۱۲۸۰ ق. ت اقرار کتبی در حکم اقرار شفاهی است اقرار کتبی همان آثار اقرار شفاهی را دارد گرچه طبق ماده ۱۲۷۷ ق. ت انکار بعد از اقرار مسموع نیست.



اما مقر می تواند ادعا کند که اقرار او فاسد یا مبتنی بر اشتباه یا غلط بوده یا ثابت یا ثابت کند اقرارش باطل است و نافذ نیست.

و طبق ماده ۱۲۷۶ ق. م. اگر کذب اقرار نزد حاکم ثابت شود آن اقرار اثری نخواهد داشت علیهذا همانطور که عرض کردم چون مندرجات سند اقرار بر طرفین است علاوه بر ادعای جعلیت به ادعای دیگر هم نسبت به آن قابل رسیدگی است

پس خط قرمز ما در مورد محتویات سند این است که انکار مسموع نیست و جز به ادعای جعل به ادعای دیگر نمی شود وارد رسیدگی شد. ولی در مورد مندرجات سند اولاً، انکار مسموع نبوده و قابل رسیدگی نیست ولی علاوه بر ادعای جعلیت به ادعای دیگر بشریح مذکور در قسمت اخیر ماده ۱۲۹۲ از قانون مدنی و تبصره ذیل ماده ۷۰ قانون ثبت و ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی می توان رسیدگی کرد بحث ما در این جلسه راجع به آثار ثبت سند بود و در این بحث گفتیم که اولین اثر ثبت سند این است که سند رسمیت می یابد و سند رسمی می شود البته گفتیم صرف ثبت سند موجب رسمیت آن نخواهد شد چون همانطور که در اول ماده ۷۰ قانون ثبت مقرر داشته سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است همانطور در مورد ثبت املاک ماده ۲۲ ق. م. مقرر داشته «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید... بنابراین اگر سند یا ملک طبق قانون به ثبت نرسد سند رسمی تلقی نمی شود و ملک ثبت شده محسوب نمی گردد».

بعبارت دیگر چنین سند و ملکی دارای آثار قانون سند رسمی و آثار قانونی ملک ثبت شده نخواهد بود در مورد ملک و ثبت و اینکه چگونه باید ثبت شود تا طبق قانون ثبت شده باشد در بحث ثبت املاک مفصلاً بحث داشتیم و اما در مورد سند باید عرض کنم وقتی سند طبق قانون ثبت شده محسوب است که در ثبت آن رعایت شرایط مقرر در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی شده باشد. و همانطور که قبلاً به آن اشاره شد هرگاه هر یک از شرایط مقرر قانون در ثبت سند رعایت نشده باشد چنین سند رسمی تلقی نمی شود و دارای آثار سند رسمی نخواهد بود دومین اثر ثبت سند یا به عبارت دیگر مهمترین اثر سند رسمی البته به شرطی که طبق قانون ثبت شده باشد طبق ماده ۷۰ قانون ثبت و ماده ۲۹۲ قانون مدنی این است که در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند ادعای جعلیت کند که در این خصوص مفصلاً بحث شد علاوه بر این طبق قسمت اخیر ماده ۷۰ قانون ثبت مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار نسبت سند رسمی را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیبه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به ششماه تا یکسال انفصال

موقت محکوم خواهد شد مهمتر اینکه طبق 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 می شوند و در صورتی که 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 خسارت

وارد نیز محکوم خواهد نمود توجه

می فرمائید قانون چه اعتباری و آثاری برای

سند رسمی قائل شده است متأسفانه دیده شده است که

بعضی از همکاران محترم بدون توجه به ماده ۷۰ و ۷۳ قانون ثبت آن طور که

باید برای سند رسمی اعتبار قائل نیستند و در

مواردی حتی به انکار و تردید نسبت به سند رسمی ترتیب اثر داده و انکار محتویات و مندرجات سند

رسمی را مورد رسیدگی قرار می دهند که این اقدام بر خلاف قانون است و طبق قسمت اخیر ماده ۷۰

قانون ثبت و ماده ۷۳ همان قانون چنین اقدامی موجب تعقیب انتظامی و اجمالاً موجب انفصال

موقت تا یکسال خواهد بود و البته لازم به تذکر است که نباید تصور شود که رسیدگی نسبت سند

رسمی موجب تعقیب است اینطور نیست چون همانطور که قبلاً در این بحث خدمت همکاران

محترم عرض کردم نسبت به محتویات سند رسمی طبق قسمت اول ماده ۷۰ ق. م. انکار مسموع

نیست مگر ادعا و اثبات جعلیت و هیچ ادعایی در این مورد پذیرفته نیست و اما در مورد مندرجات سند

رسمی همانطور که عرض شد انکار مسموع نیست و اگر قاضی نسبت به انکار نسبت به محتویات و

مندرجات سند ترتیب اثر بدهد و مورد رسیدگی قرار دهد قابل تعقیب است ولی برعکس محتویات سند

که هیچ دعوائی جز اثبات جعلیت پذیرفته نیست در مورد مندرجات سند غیر از انکار و ادعای

جعلیت ادعای دیگر به شرحی که در تبصره ذیل ماده ۷۰ قانون ثبت و قسمت اخیر ماده ۱۲۹۲

قانون مدنی و قسمت اخیر ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی قابل رسیدگی خواهد بود و قاضی میتواند نسبت به

این موارد وارد رسیدگی شده و از نظر قضائی اظهار نظر نماید.

بحث بعدی ما در رابطه با اشتباه در عملیات ثبتی و مرجع صالح برای رسیدگی به این اشتباهات است

و بحث در رابطه با حدود صلاحیت مراجع قضائی و مراجع ثبتی در خصوص رسیدگی به این اشتباهات

است موضوع مواد ۶ و ۲۵ و ۲۵ مکرر قانون ثبت که انشاءالله در جلسه آینده در این مورد بحث خواهیم

داشت.

**مهمترین اثر
سند رسمی به شرط
ثبت طبق قانون، طبق ماده ۷۰
قانون ثبت و ماده ۲۹۲ قانون مدنی این
است که در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی
که اعتبار اسناد رسمی را دارند
انکار و تردید
مسموع نیست**