



ویژگی های سند رسمی به عنوان سند برتر

پدیدآورده (ها) : کربلایی امینی، منا
حقوق :: کانون :: دی و بهمن 1391، سال پنجاه و چهارم - شماره 136 و 137
از 39 تا 54
آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1057674>

دانلود شده توسط : حمیدرضا برازنده
تاریخ دانلود : 16/12/1397

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



پایگاه مجلات تخصصی نور

ویژگی‌های سند رسمی به عنوان سند برتر

مناکر بلایی امینی *

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۰۱/۲۵

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۱/۲۵

چکیده:

امروزه با گسترش روابط اشخاص و افزایش روزافزون اشکال و سرعت ارتباطات و رشد شهرنشینی و نیز افزایش تورم اقتصادی و سطح توقع افراد از زندگی؛ میزان ارتکاب انواع جرایم نیز سببی صعودی گرفته است. بنابراین در این زمان، نقش قوه قضائیه، بیش از پیش، پررنگ خواهد شد.

با توجه به سیاست‌های کلی قضایی پنج‌ساله و قانون برنامه پنج‌ساله توسعه جمهوری اسلامی ایران و اصل ۱۵۶ قانون اساسی که قوه قضائیه را قوه‌ای مستقل که پشتیبان حقوق فردی و اجتماعی و مسؤول تحقق بخشیدن عدالت و احیای حقوق عامه می‌داند، بی‌شک یکی از اولویت‌های این قوه جهت تسریع در دستیابی به این اهداف و پشتیبانی از حقوق مختلف اشخاص، ایجاد امنیت قضایی و استفاده از ابزار حقوقی جهت کاهش میزان پرونده‌های وارده به محاکم [و تضمین تأمین حقوق شهروندی] می‌باشد؛ بنابراین یکی از مهم‌ترین راه‌کارها جهت پیشگیری از وقوع جرم و افزایش نظم در روابط حقوقی و به خصوص حقوق مالکانه اشخاص، استقرار نظام ثبتی سراسری و مقتدر خواهد بود.

در نظام حقوقی ایران، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات و مراجع و دفاتر ذیربط با نظم بخشیدن و نظام‌مند کردن روابط اشخاص از طریق مجاری قانونی و تخصصی، نقش به‌سزایی را در ایجاد این امنیت ایفا می‌کند و دفاتر اسناد رسمی با تنظیم و ثبت اسناد رسمی به این روابط، شکلی قانونی و غیر قابل خدشه و منظم می‌دهند و موجب استقرار مالکیت اشخاص و امنیت و عدالت اجتماعی – که

* نویسنده مسؤول: دفتریار دفتر اسناد رسمی شماره ۳۸۹ تهران و کارشناس ارشد حقوق خصوصی.

آمیزه‌ای از نظم و عدل است - می‌شوند.

با توجه به ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی؛ سندی رسمی است که توسط مراجع صاحب صلاحیت و طبق مقررات و قوانین تنظیم شده باشد؛ در نتیجه با تنظیم این نوع سند می‌توان از بروز دعاوی گوناگون و افزایش کار محاکم و اتلاف هزینه‌های متفاوت (مالی، انسانی و...) جلوگیری نمود. زیرا سند رسمی جهت رسیدن به مرحله امضا و در طول فرایند تنظیم و ثبت باید از فیلترهای زیادی عبور نماید و با توجه به اخذ استعلامات متعدد و بررسی مدارک، احراز هویت، شناسایی اهلیت، رضایت و اختیار طرفین توسط فردی صاحب صلاحیت (سر دفتر)، امکان وارد نمودن ایراد و خدشه به آن بسیار پایین می‌آید و در نتیجه دارای مزایا و امتیازاتی است که سند عادی از آن بی‌بهره می‌باشد و سر دفتر دفتر اسناد رسمی با پذیرفتن یکی از پر مسئولیت‌ترین و مؤثرترین مشاغل در زمینه توسعه حقوق؛ و به واسطه معلومات علمی و تجارب خویش حتی المقدور از ظهور ایراداتی که ممکن است در آینده به سند رسمی و رابطه حقوقی اشخاص وارد آید، جلوگیری می‌نماید. به همین دلیل است که سند رسمی حتی در زمان طرح دعا به عنوان یکی از محکم‌ترین ادله اثبات دعا توسط اصحاب دعا به کار گرفته می‌شود؛ به صورتی که بعضی از اساتید به آن لقب «ملکه ادله» داده‌اند و مظهر ظهور اهمیت آن را می‌توان در آیه شریفه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره به روشنی، مشاهده نمود.

در این مقاله سعی بر این است که با بررسی و تشریح مزایا و امتیازات سند رسمی به عنوان سند برتر، اهمیت وجود آن را به عنوان یکی از مهمترین ابزار دست‌یابی به عدالت و امنیت اجتماعی و در مرتبه بالاتر، امنیت سرزمینی، بیان نماییم.

واژگان کلیدی: سند رسمی، سند عادی، امنیت، اثر حقوقی، اثر اقتصادی.

مقدمه:

سند در لغت به معنای وام‌یافته‌ای که وام‌یاب طلب کسی را معین سازد و یا مطلبی را ثابت کند (عمید، ۱۳۶۹، ص. ۲۲۷) و آنچه که بدان اعتماد کنند، مدرک، مستند و نوشته‌ای که قابل استناد باشد (معین، ۱۳۷۱، ص. ۱۸۷) آمده است. با مراجعه به قانون مدنی مشاهده می‌گردد که اسناد به دو دسته «رسمی» و «عادی» تقسیم یافته‌اند. به موجب ماده ۱۲۸۷ ق.م.ا: اسنادی که در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت

آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است. و طبق ماده ۱۲۸۹ ق.م. سایر اسناد، عادی می‌باشند. در تعریف آن همچنین آورده‌اند: سندی است که در ادارات ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق یا نزد مأموران رسمی صالح برابر قانون نویسند. (لنگرودی، ۱۳۷۸، ش. ۸۲۰۷) بنابراین سند رسمی یکی از انواع اسناد است که توسط شخص ذی صلاح و طبق قانون و در حدود صلاحیت وی تنظیم گردیده‌است؛ در عرف، به سند رسمی، سند محضری نیز گفته می‌شود: اسناد معاملات تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی را گویند. سند محضری اخص از سند رسمی است. (لنگرودی، ۱۳۷۸، ش. ۸۲۲۰) البته تعریفی که در قانون مدنی از سند رسمی ارائه گردیده، وسیع‌تر از مفهومی است که در حقوق ثبت به عنوان سند رسمی مورد خطاب قرار می‌گیرد. زیرا بر اساس قانون مدنی، شناسنامه، گذرنامه، گواهینامه و امثالهم نیز سند رسمی هستند. هر چند در قانون ثبت نیز تعریفی از سند رسمی صورت نگرفته‌است اما با توجه به متون حقوقی و عرف ثبتی، آن را بدین گونه تعریف نموده‌اند: سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی، ثبت شده‌است. (شهری، ۱۳۷۰، ص. ۲۱۵) بنابراین سند رسمی از نظر حقوق ثبت، اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ ق.م.؛ فلذا این دسته از اسناد که توسط شخص صاحب صلاحیت؛ که دارای تجربه و تخصص کافی در این امر می‌باشد و به قوانین اشراف دارد؛ تنظیم گردیده‌است، در مقایسه با سند عادی که توسط اشخاص عادی تنظیم می‌گردد، دارای مزایایی است که آن را به درجه‌ای از اهمیت رسانده که نه تنها در مواد مختلف قانونی (۲۹۲ ق.م.، ۷۰ و ۷۱ و ۷۲ و ۷۳ ق.ث.، ۱۳۰۵ ق.م.، ۹۲ و ۹۳ ق.ث.) و آرای محاکم بلکه در بزرگترین آیه قرآن کریم (آیه شریفه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره) نیز مورد توجه ویژه قرار داده‌است.

لازم به ذکر است که تفاوت سند رسمی در قانون ثبت با قانون مدنی فقط از لحاظ تعریف و تشریح آن نیست بلکه از لحاظ سایر آثار، تشریفات تنظیم، مسؤولیت تنظیم‌کننده نیز متمایز می‌باشد و تابع قوانین و بخشنامه‌های خاص می‌باشد و زمانی این ویژگی‌ها و برتری‌ها نمایان می‌گردد که در مقایسه با سند عادی قرار می‌گیرد. بنابراین در ادامه به بررسی این امتیازها و تأثیرها در سه بخش امنیتی، حقوقی و اقتصادی می‌پردازیم.

بخش اول: آثار امنیتی

با پیچیده‌تر شدن روابط انسان‌ها، احتیاج آدمی به یافتن آرامش و امنیت، سیری صعودی پیدا نمود و در نتیجه، جهت دستیابی به آن، دست به استفاده از ابزاری می‌زند که این امنیت را برای بشر تأمین نماید که سند رسمی یکی از این ابزار است؛ استفاده از سند رسمی و تنظیم آن جهت تثبیت روابط حقوقی، جنبه‌های متمایزی از امنیت را به شرح ذیل تضمین خواهد نمود:

الف) امنیت سرزمینی و ملی:

به موجب مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث.، نقل و انتقال مربوط به املاک ثبت شده باید توسط سند رسمی صورت گیرد و هر گونه انتقال با وسیله‌ای غیر از سند رسمی غیر معتبر خواهد بود. قانونگذار با اجبار اشخاص به استفاده از سند رسمی جهت نقل و انتقال اموال غیر منقول خویش، دستیابی به اهداف مهمی را مدنظر داشته است و در اولین نگاه، تنظیم سند رسمی موجب ایجاد نظم عمومی و متحدالشکل شدن انتقال املاک و روابط حقوقی اشخاص می‌شود اما با نگاهی دقیق‌تر، از این طریق، دولت، به راحتی، می‌تواند بر نقل و انتقال اموال غیر منقول نظارت نماید و به عنوان مثال، از تملک بیگانگان بر اراضی جلوگیری نماید. در حالی که با استفاده از سند عادی نمی‌توان نظارتی بر این امر نمود و با توجه به این که اتباع خارجی در تملک ملک غیر منقول آزاد نیستند و در این رابطه، حد و حدود قانونی وجود دارد، لذا اگر سند عادی نقل و انتقال املاک، معتبر شناخته شود چه بسا امنیت ملی کشوری به دلیل نبود نظارت بر اسناد عادی مورد تهدید قرار گیرد. از دیگر سو، ممکن است دولت با اعلام بخشی از اراضی و املاک به عنوان اراضی ملی یا ایجاد منع قانونی و با برنامهریزی، قصد داشته باشد از نقل و انتقال اموال و املاک خاصی بین اتباع کشور جلوگیری نماید و این امر، زمانی ممکن می‌شود که اشخاص برای انجام این نقل و انتقال‌ها جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این هنگام، سردفتر به عنوان فردی که به قوانین آگاه است، این منع قانونی را به طرفین گوشزد می‌نماید و از ثبت این نوع سند امتناع خواهد نمود و در نتیجه، به اجرای قانون و نهایتاً ایجاد امنیت سرزمینی کمک خواهد نمود. در حالی که اگر اشخاص با استفاده از اسناد عادی به انتقال این املاک دست بزنند و به بهره‌برداری بپردازند، امکان نظارت بر آنها وجود نخواهد داشت یا بسیار مشکل خواهد بود

و افراد سودجو با استفاده از ناآگاهی دیگر اشخاص، به راحتی، می‌توانند دست به سودجویی و بهره‌برداری و در نهایت ایجاد ناامنی بزنند. لذا تنظیم سند رسمی و تشویق اشخاص به استفاده از آن نه تنها کمک به دولت در برنامه‌ریزی‌های کلان و اجرای قانون است و در مبارزه‌ی با پدیده‌ی زمین‌خواری و تعرض به اراضی دولتی و ایجاد فساد اقتصادی و مالی بسیار مؤثر خواهد بود؛ بلکه زمینه‌ی حفظ امنیت سرزمینی و حفاظت از منابع ملی را نیز فراهم خواهد کرد و دست افراد سودجو را نیز قطع خواهد نمود.

ب) امنیت قضایی:

اشخاص یک جامعه‌هنگامی به مراجع قضایی مراجعه می‌کنند که روابط حقوقی‌شان مورد تهدید یا تجاوز قرار می‌گیرد. به همین جهت اشخاص باید قبل از این که حقوق‌شان در معرض تضییع قرار گیرد با توسل به راه‌های پیش‌بینی شده در قانون، آن را از خطرات احتمالی مصون دارند. تنظیم اسناد و مکتوب نمودن روابط معاملاتی و مالی علی‌الخصوص تنظیم اسناد به شکل رسمی، بهترین و مطمئن‌ترین راهی است که اشخاص از دیرباز به آن تمسک جسته‌اند و بدین وسیله از امنیت حقوق خود و تعهدات دیگران در قبال خود، اطمینان حاصل نموده‌اند.

با تنظیم سند رسمی می‌توان از بروز دعاوی و خصومت‌های بسیاری در آینده جلوگیری نمود. زیرا با مراجعه به دفتر اسناد رسمی، از یک سو، اشخاص، تنظیم و تثبیت رابطه‌ی خود را به دست فردی امین و آگاه به قوانین می‌سپارند. و در صورت وجود ایراد، با راهنمایی سردفتر، قبل از هر اقدامی، آن مشکل را برطرف خواهند نمود و از دیگر سو، این شخص (سردفتر) با اخذ استعلامات مورد نیاز و به واسطه علم و تسلط خود بر قوانین و تجربه‌ی کافی، راه ورود ایرادهای احتمالی به این رابطه را می‌بندد و در اصل به عنوان مجری «پیش‌گیری بهتر از درمان است» در تأمین امنیت قضایی، نقش مهمی را ایفا می‌نماید. بنابراین با تنظیم سند رسمی، نه تنها اشخاص، قبل از تثبیت روابط حقوقی‌شان، از آرامش برخوردار می‌شوند و از ایجاد دعاوی در محاکم جلوگیری به عمل خواهد آمد (که خود باعث کاهش کار محاکم و مراجع انتظامی و قضایی و اجرایی خواهد شد) بلکه اگر دعوی نیز در دادگاه اقامه گردد، با وجود سند رسمی به عنوان دلیلی محکم (به اندازه‌ای که برخی از حقوقدانان آن را «ملکه‌ی ادله» نامیده‌اند) دعوا سریع‌تر و سهل‌تر،

حل و فصل خواهد شد و از اطاله‌ی دادرسی جلوگیری خواهد نمود و در اکثر موارد می‌تواند با قطع دعوا از ایجاد تنش‌های آتی جلوگیری نماید.

نقش سند رسمی در زمینه‌ی امنیت قضایی به حدی پررنگ است که در سیستم حقوقی کشورهای دیگر نظیر فرانسه نیز از سند به عنوان دلیلی که پیش از وقوع خصومت و به هنگام حسن نیت، تهیه و تنظیم گردیده است، یاد می‌شود. و در نهایت این که تنظیم سند رسمی و تشویق اشخاص به تحمل هزینه‌های تنظیم آن، نه تنها موجب ایجاد امنیت حقوقی و قضایی برای اشخاص و سیستم قضایی یک کشور خواهد شد بلکه آن‌ها را از صرف هزینه و وقت و دغدغه‌های فکری که از «ناامنی قضایی» ناشی می‌شود، باز می‌دارد.

بخش دوم: آثار حقوقی

مزیت‌ها و امتیازات حاصل از تنظیم سند رسمی به اندازه‌ای مؤثر و مفید است که با تشویق اشخاص به تنظیم این نوع سند و گسترش فرهنگ ثبت اسناد رسمی، می‌توان تأثیر مستقیم وجود آن را در نظام قضایی کشور مشاهده نمود که در ذیل به بررسی آن‌ها می‌پردازیم.

الف) قوه‌ی الزام آور بودن سند رسمی:

یکی از مهمترین ویژگی‌ها و در اصل، خاص‌ترین ویژگی اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی، لازم‌الاجرا بودن آنهاست. مفهوم لازم‌الاجرا بودن اسناد مذکور، آن است که تعهد مندرج در سند رسمی، بدون حکم دادگاه، مستقیماً به اجرا در می‌آید (تفکریان، ۱۳۸۹، ص. ۳۳) و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف‌اند در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود، در اجرای مفاد سند اقدام کنند و حتی ادعای مجعولیت سند مانع اجرای آن نیست مگر این که بازپرس، قرار مجرمیت متهم به جعل را صادر و دادستان با آن موافقت کرده باشد. (شهری، ۱۳۷۰، ص. ۲۶۱)

البته اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی به شرطی به اجرا در می‌آیند که؛

اولاً: در آن سند، تعهدی وجود داشته باشد و اگر در آن سند، تعهدی صورت نگرفته باشد، طبیعتاً امکان اجرای آن نیز وجود نخواهد داشت؛ به عنوان مثال، مادامی که ملک (به بیع قطعی)

مورد انتقال واقع شود و بایع تعهد کند در موعد معینی آن را تحویل خریدار دهد، بدیهی است اجرای تعهد تخلیه در صورت عدم عمل به تعهد، ایجاب می‌نماید تا اجرائیه جهت تخلیه ملک مورد انتقال صادر شود. (تفکریان، ۱۳۸۹، ص. ۳۲)

ثانیاً: تعهد مندرج در سند رسمی باید کاملاً صریح و شفاف و منجز باشد و در غیر این صورت، متعهدله از این مزیت محروم خواهد شد. (مواد ۹۲-۹۳-۹۵ ق.ث. به شرح این مزیت پرداخته‌اند) این در حالی است که اسناد عادی، صرفاً پس از رسیدگی دادگاه و طی مراحل طولانی دادرسی و صرف هزینه‌های مربوطه و در صورت تأیید صحت معامله و در نهایت صدور اجرائیه، توسط مراجع ذیصلاح، امکان اجرا دارند و پر واضح است که رسیدگی به این دعاوی تارسیدن به مرحله‌ی قطعیت حکم و اجرا مستلزم صرف وقت، انرژی و هزینه‌های گزاف اقتصادی و غیراقتصادی می‌باشد که بعضاً طرفین را مستأصل می‌نماید اما با تنظیم سند رسمی، اشخاص و در نهایت جامعه، از صرف این هزینه‌هایی نیاز خواهند بود. همچنان که یادآور می‌شود که قانونگذار برای حفظ مصالح اقتصادی و به لحاظ اهمیت چک‌های صادره بر عهده‌ی بانک‌ها و بنا بر اقتضای مسایل راجع به سیاست‌های مالی و پولی کشور و تسهیل در امر گردش چرخه‌ی اقتصاد، این امتیاز را به چک به عنوان سند تجاری نیز تسری داده است و صرفاً از نظر اجرا در حکم اسناد لازم‌الاجرا قرار داده است. (ماده ۲ قانون صدور چک)

به همین جهت باید سند رسمی را در عرض حکم دادگاه‌ها دانست در حالی که اسناد عادی از این مزیت بسیار مهم، بی‌بهره‌اند.

ب) قوه‌ی اثباتی سند رسمی و کاهش کار محاکم:

سند رسمی یکی از مهمترین و کارآمدترین ابزار در حفظ و تثبیت حقوق و روابط حقوقی اشخاص می‌باشد و آن را از تعدی دیگران در امان نگاه می‌دارد و به صرف وجود آن نیاز به دلیل دیگری جهت اثبات وجود، تاریخ، مفاد یا امضاها نیست و هم دارای جنبه‌ی ثبوتی حق است و هم جنبه‌ی اثباتی حق. (حمیتی واقف، ۱۳۸۴، ص. ۱۱۰) بنا بر این حتی که بدین وسیله محفوظ و ثبت شده است اگر مورد تعدی قرار گیرد؛ با ابراز آن (سند رسمی) ادعای مطرح شده بی اثر خواهد شد و به همین جهت است که سند رسمی یکی از مهمترین نقش‌ها را در طرح

دعاوی و دفاع از آن بر عهده دارد و بعضاً بدون وجود سند رسمی، شخص به رغم ذی حق بودن نتوانسته است به حق مورد ادعای خویش دست پیدا کند. زیرا در جهان حقوق، حقی ارزش دارد که به وسیله ضمانت اجرای دولتی [به نحو قانونی و رسمی] حمایت شود و به عبارت دیگر، حق، امتیازی است که قانون برای شخص می شناسد و خود نیز از آن حمایت می کند (طباطبائی حصاری، ۱۳۹۰، ص. ۱۱۷) حقی که در عالم حقوق وسیله اثبات خود را همراه ندارد تنها در عالم اخلاق وجود خارجی داشته و صاحب اعتبار است و از دیدگاه حقوقی، حق به شمار نمی آید (طباطبائی حصاری، ۱۳۹۰، ص. ۱۱۷) در نتیجه سند رسمی نه تنها به دلیل قوهی اثباتی خود دارای اهمیت به سزایی است بلکه به دلیل تأثیری که در مرحلهی بعد، در میزان کار محاکم و سیستم قضایی خواهد داشت نیز نقش مهمی را بر عهده دارد. زیرا:

اولاً: سند رسمی به دلیل ارزشی که قانون برای آن در نظر گرفته است و مقبولیتی که در افکار عمومی و نزد مراجع دولتی و غیردولتی دارد، خود، می تواند مانع بروز بسیاری از دعاوی و تشکیل پرونده ها و در نهایت افزایش حجم کار محاکم گردد. چرا که شخص مدعی پیش از اقامه ی دعوا وقتی طرف مقابل خویش را مسلح به سند رسمی بداند و به این موضوع آگاهی یابد که با ارائه سند رسمی دعوایش مسموع نخواهد بود، در این حالت، بسیار بعید است که با مراجعه به دادگاه اقامه ی دعوا نماید.

ثانیاً: اگر دعوایی اقامه شود، ابراز سند رسمی به عنوان دلیلی محکم نه تنها حق مدعی علیه را از تعرض مصون نگاه خواهد داشت بلکه به دلیل امتیازات خاص سند رسمی و محکم بودن و مبری بودن آن از انکار و تردید، رسیدگی در محکمه هم با سرعت بالاتر و سهل تر صورت خواهد گرفت و این نه تنها موجب حل و فصل شدن سریع دعاوی می گردد بلکه نقش مهمی را در امنیت روانی و اطمینان خاطر قضات ایفا خواهد نمود و این، مانع از انباشتگی پرونده ها در محاکم و صرف انواع هزینه ها خواهد نمود. در حالی که سند عادی نه تنها این قوهی اثباتی را همراه ندارد بلکه به دلیل امکان بروز انکار و تردید نسبت به آن، بعضاً گسترده تر شدن دعاوی و پیچیده تر شدن کار محاکم را باعث خواهد شد.

ج) عدم انکار و تردید:

هر سند رسمی از دو بخش محتویات و مندرجات تشکیل شده است. مراد از محتویات، همان عبارات و امضاها و آثار انگشت و مهری است که در آن نوشته و قید شده است (شهری، ۱۳۷۰، ص. ۲۵۵) و منظور از مندرجات، مفاد عباراتی است که در سند قید شده است. (شهری، ۱۳۷۰، ص. ۲۵۶) وجود سند رسمی حاکی از صحت انتساب و صحیح و معتبر بودن تمامی امضاها و عبارات و آثار انگشت و مندرجات آن سند است و شخص نمی‌تواند در انتساب محتویات و مندرجات، تردید نموده یا آنها را کذب عنوان نماید و یا این که عبارات مندرج در سند رسمی را متعلق به خود نداند و یا تاریخ سند را غیر واقعی بداند. زیرا اصل بر این است که اشخاص قبل از امضای هر متنی ابتدا آن را مطالعه نموده‌اند و تنظیم آن متن بر اساس درخواست و رضایت و اختیار خود شخص بوده است و امضا یا اثر انگشت ذیل عبارت بیانگر این مسأله می‌باشد. به موجب ماده ۶۵ ق.ث.: امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود. به همین جهت است که قانونگذار انکار و تردید را در مورد اسناد رسمی، مسموع ندانسته است و به دلیل اهمیت و احترامی که قانون برای سند رسمی و شخص ذی صلاح تنظیم کننده آن در نظر گرفته است تنها ادعای جعل را در مقابل آن قابل استماع دانسته است که باید توسط مدعی اثبات شود و یا این که ثابت نماید سند رسمی به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است؛ اما در مقابل سند عادی، هم می‌توان خط، مهر، امضا یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار کرد و هم انتساب آن را به خود نپذیرفت (و تردید کرد) و هم نسبت به آن ادعای جعل نمود (حمیتی واقف، ۱۳۸۴، ص. ۱۱۰) در حالی که سند رسمی توسط قانون مورد حمایت قرار گرفته و به موجب ماده ۷۰ ق.ث.: سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است. تمام محتویات و امضاها و مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود... شایان ذکر است که سند رسمی این میزان اعتبار خود را از مأمور رسمی تنظیم کننده‌ی خود می‌گیرد؛ مأمور رسمی، نماینده قانون است که شاهد ثبت وقایع و اعمال حقوقی و احراز هویت و سمت و رعایت مقررات قانونی می‌باشد و به همین دلیل، تأیید سردفتر، امکان بروز هر گونه ادعای واهی و انکار و تردید را نسبت به سند منتفی می‌نماید و تنها با اثبات وقوع جعل می‌توان آن را از درجه‌ی اعتبار ساقط نمود.

د) اعتبار تاریخ سند رسمی:

تاریخ سند رسمی یکی از مهمترین مندرجات آن می باشد که به موجب قانون، مأمور رسمی مکلف به ثبت آن گردیده است. به موجب ماده ۵۵ ق.ث. مسؤول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده در روی هر سندی که ثبت می شود قید کرده... و همین طور در ماده ۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی نیز آمده است: در کلیه اسناد و دفاتر و قبوض باید تاریخ شمسی قید گردد؛ و بعد از این که قانون وی را مکلف به درج تاریخ نموده است؛ به این تاریخ اعتبار قانونی نیز داده است و انکار آن از جانب متعهد را میسر ندانسته است مگر با اثبات جعل. به موجب ماده ۱۳۰۵ ق.م.،: در اسناد رسمی، تاریخ تنظیم، معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه ی آنان و کسی که به نفع او وصیت شده، معتبر است؛ و این امتیازی است که سند عادی از آن بی بهره است. زیرا امکان تبانی اشخاص به قصد اضرار در این مورد بالا است و اعتبارش هم محدود به همان رابطه خصوصی می باشد. البته نسبی بودن اعتبار تاریخ سند عادی از سوء استفاده و تبانی طرفین قرارداد به زیان ثالث جلوگیری می کند. تاریخ، به ویژه در مورد وصیت نامه های متعدد و متعارض اهمیت پیدا می کند. زیرا هر وصیت جدید، رجوع از وصیت قبلی محسوب می شود (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص. ۳۰۲) در حالی که با تنظیم وصیت در قالب سند رسمی می توان از بروز این گونه مشکلات نیز جلوگیری نمود.

ه) درخواست تأمین خواسته به استناد سند رسمی:

یکی از مهمترین امتیازاتی که سند عادی از آن بی بهره می باشد «تقاضای تأمین خواسته» است. تأمین خواسته یکی از طواری خواسته است که گاهی قبل از شروع دادرسی و رسیدگی به اصل دعوا انجام می شود. علی الخصوص تأمین دعوی واهی و بی اساس که خوانده در خواست می کند و تا سپردن آن تأمین، دادرسی دچار وقفه شده و در صورت انجام آن مسیر خود را طی می کند. منظور از تأمین خواسته، توقیف اموال است اعم از منقول یا غیر منقول و فلسفه ی آن، جلوگیری از تضییع یا تفریط خواسته می باشد. (آدابی، ۱۳۸۸، ص. ۱۹۲)

به موجب ماده ۱۰۸ ق.آ.د.م. خواهان می تواند قبل از تقدیم دادخواست یا ضمن دادخواست راجع به اصل دعوا یا در جریان دادرسی تا وقتی که حکم قطعی صادر نشده است، در موارد زیر، از دادگاه

در خواست تأمین خواسته نماید و دادگاه مکلف به قبول آن است: الف، دعوا مستند به سند رسمی باشد... در واقع، قانونگذار با نوعی اقدام احتیاطی جهت جلوگیری از مشکلاتی که در آینده و هنگام اجرای حکم قطعی ممکن است به واسطه‌ی اخفای مال یا انتقال آن به وسیله‌ی محکوم علیه پیش آید، پیشگیرانه عمل نموده است و همین طور که مشاهده می شود، وجود سند رسمی امتیازی است برای خواهان تا بدون سپردن خسارت احتمالی در خواست تأمین خواسته نماید. زیرا اسناد رسمی از چنان اعتباری برخوردار است که بدون اقامه‌ی دعوا و بدون حکم دادگاه، قوت اجرایی دارد و لازم الاجرا است. (شهری، ۱۳۷۰، ص. ۲۶۴)

بخش سوم: آثار اقتصادی

تمسک به اسناد رسمی نه تنها موجب نظام مند شدن روابط حقوقی اشخاص می شود بلکه زمینه ساز ایجاد و تأمین امنیت و اطمینان خاطر برای اشخاص در سرمایه گذاری و ایجاد چرخه‌ی صحیح اقتصادی و تنظیم گردش مالی و استقرار رفاه اقتصادی خواهد شد که به بررسی آن خواهیم پرداخت.

الف) افزایش درآمد دولت:

دولت ها جهت حفظ حیات خویش و دست یابی به توسعه و پیشرفت، نیاز مند کسب درآمد می باشند که این درآمد در هر کشوری به شیوه‌ای کسب می گردد؛ از طریق پیشرفت صنعت، گسترش صادرات، استخراج معادن و منابع طبیعی. اما یکی از مهمترین راه ها جهت کسب این درآمدها از طریق وصول مالیات و عوارض از مردم است. یکی از مراجعی که مکلف به اخذ عوارض و حقوق دولتی جهت واریز به خزانه دولت می باشند، دفاتر اسناد رسمی است.

دفاتر اسناد رسمی به عنوان یکی از مهمترین نهادهایی ایفای نقش می نمایند که نه تنها هیچ گونه بار مالی بر دولت تحمیل نمی کنند بلکه موظف اند هنگام تنظیم اسناد، طبق تعرفه‌ی مصوب به اخذ درآمد برای دولت بپردازند. بنابراین در کشور ما نیز سازمان ثبت اسناد و املاک، یکی از مؤسسات عمومی است که منشأ درآمدی قابل ملاحظه برای خزانه عمومی است. (لنگرودی، ۱۳۷۸، ص. ۵). ثبت اسناد و رسمیت بخشیدن به آنها منوط به پرداخت وجهی تحت عنوان «حق الثبت» به صندوق دولت است. بدین ترتیب، دولت حمایت خویش از اسناد رسمی و

تضمین اجرای مفاد آنها را منوط به دریافت حق الثبت می نماید (آدابی، ۱۳۸۸، ص. ۲۱۸) نحوه‌ی اخذ حق الثبت و حق التحریر بر اساس تعرفه‌ای است که توسط قانون مشخص می گردد و دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرج در تعرفه حق التحریر، وجهی اخذ نمایند و میزان این حقوق و مبلغ دریافتی، به نحو دقیق، در اسناد، ثبت می شود و قبض مربوطه نیز تحویل واریز کننده می گردد. علاوه بر این حقوق، مالیات بر ارزش افزوده نیز طبق تعرفه، اخذ و پایان هر فصل به حساب مربوطه واریز می گردد و غیر از درآمدهای فوق الذکر که مربوط به تنظیم خود سند رسمی می باشد، دفاتر اسناد رسمی موظف اند قبل از تنظیم برخی اسناد نظیر اسناد مربوط به معاملات قطعی منقول، قطعی غیر منقول، رهنی و امثالهم، استعلامات و مفاصاحساب‌هایی را اخذ نمایند نظیر گواهی واریز مالیات، مفاصاحساب عوارض، گواهی مالیات مشاغل و... (بسته به نوع معامله) که به واسطه آن فروشنده‌ی مال موظف می گردد با مراجعه به اداره مربوطه، هزینه‌ی قانونی را بپردازد و گواهی مورد نظر را اخذ و به سر دفتر تسلیم نماید.

نقش بزرگی که تنظیم سند رسمی در افزایش درآمد دولت دارد، امری واضح در تمامی کشورهای دنیا است. در سال ۱۹۹۱ ارزش مالیات به دست آمده از اموال غیر منقول در آمریکا، تقریباً ۶ تریلیون دلار بوده است که این رقم نشان دهنده سهم بزرگ مالیات بر اموال غیر منقول در درآمد عمومی این کشور است (طباطبائی حساری، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۴) و واریز این درآمدها به خزانه‌ی دولت و استفاده‌ی از آن جهت تأمین نیازهای مادی و امنیت جامعه یکی از مؤثرترین شاخصه‌های پیشرفت و رشد اقتصادی جامعه می باشد.

ب) افزایش سرمایه‌گذاری و رونق معاملات:

وجود قوانین و مقررات حقوقی مدون و دارای ضمانت اجرای کافی و در نهایت، وجود سیستم ثبت اسناد دقیق و منظم موجب مدون شدن روابط حقوقی و مالکانه اشخاص می گردد و وقتی با تنظیم سند رسمی، حق مالکانه اشخاص به میزان کافی مورد حمایت قرار گیرد و امنیت مورد نیاز ایجاد گردد، زمینه‌ی لازم جهت سرمایه‌گذاری و افزایش نقل و انتقال اموال و در نهایت، رشد اقتصادی یک کشور فراهم خواهد شد.

یک سرمایه‌گذار هنگامی اقدام به سرمایه‌گذاری و به گردش انداختن سرمایه‌ی خویش

می‌نماید که خطری سرمایه‌ی او را تهدید نکند. بنابراین، هنگامی که اجباری در تنظیم اسناد علی‌الخصوص در مورد انتقال اموال غیر منقول وجود نداشته باشد، به دلیل ناامن بودن رابطه‌ی مالکانه و نبود حمایت قانونی کافی، تاجر از سرمایه‌گذاری خودداری و آن را به منطقه‌ی امن‌تر منتقل خواهد کرد و تا حد ممکن از داشتن مالکیت غیر مطمئن و غیر قطعی و بعضاً پرخطر و معارض خودداری می‌کند. بنابراین وقتی در جامعه‌ای، قانون، تنظیم این گونه اسناد را اجباری نماید نه تنها انتقال حق مالکیت قانونمند می‌شود بلکه سهل الوصول تر و امن تر نیز خواهد شد و زمینه‌ای برای جذب سرمایه خواهد بود. بنابراین با استفاده از سند رسمی، افزایش سرمایه‌گذاری در پیش خواهد بود و با افزایش سرمایه‌گذاری، به مراتب، مبادلات بازرگانی و نقل و انتقال اقتصادی نیز افزایش خواهند یافت و در نهایت، جامعه با رونق اقتصادی مواجه خواهد شد. به عنوان مثال، ملکی که با سند رسمی مورد انتقال قرار گرفته است، دارای سابقه‌ای قابل دسترس می‌باشد و با استعلام از مراجع تنظیم‌کننده‌ی سند می‌توان به صحت رابطه‌ی پیش‌روپی برد. در حالی که در معاملات با اسناد عادی نه تنها این امنیت خاطر وجود نخواهد داشت بلکه هر لحظه امکان بروز یک معامله‌ی معارض و پیدایش یک مدعی جدید وجود خواهد داشت.

دیگر تأثیری که تنظیم سند رسمی در رونق اقتصادی یک جامعه می‌تواند داشته باشد هنگامی است که اشخاص قصد استفاده از تسهیلات مالی و استفاده از وام‌های بانکی را دارند. زیرا بانک‌ها و مؤسسات مالی در قبال وام خود باید تضمینی مطمئن اخذ نمایند و هیچ تضمینی مطمئن تر از تنظیم سند رسمی با وثیقه‌ای که مورد حمایت قانون است، نمی‌باشد. لذا با وثیقه قرار دادن ملکی که مستند به سند رسمی است؛

اولاً: بانک یا مرجع وام‌دهنده با اطمینان خاطر بیشتری اقدام به اعطای وام به متقاضی وام می‌نماید.

ثانیاً: سرعت در رهن قرار گرفتن چنین وثیقه‌ای به دلیل داشتن سابقه‌ای روشن، بالا می‌رود. ثالثاً: میزان سپردن اعتبار به چنین اشخاصی (که مجهز به سند رسمی هستند) بیشتر خواهد شد و همین موجب تشویق اشخاص به استفاده از سند رسمی می‌گردد.

رابعاً: با تنظیم سند رسمی که لازم‌الاجرا است، مرجع وام‌دهنده در صورت امتناع

وام گیرنده از پرداخت اقساط، بدون مراجعه به دادگاه و صرف هزینه و وقت بسیار، می تواند بدهی خود را بازپس گیرد.

در نتیجه، استفاده از سند رسمی در این قالب، موجب شکل گیری یک چرخه ی صحیح در نظام اقتصادی کشور و در نهایت، موجب پیشرفت اقتصادی آن جامعه می شود.

ج) اشتغال زایی:

دفاتر اسناد رسمی به عنوان متصدیان تنظیم اسناد رسمی در کشور، جهت اداره امور خویش نیازمند وجود حداقل دو نفر نیروی کار (به غیر از سردفتر و دفتریار) می باشند و به همین جهت می توان آنان را به عنوان یکی از موفق ترین نهادهایی دانست که بدون وجود وابستگی مالی به دولت و با استقلال کامل مالی، کمک شایانی را به امر اشتغال زایی و جذب نیروی انسانی و در نهایت کاهش آمار بیکاری، می نمایند و بدون این که کوچکترین بار مالی را به دولت تحمیل نمایند در کاهش میزان بیکاری و تربیت افراد متخصص نیز نقش مهمی را ایفا می کنند که این موضوع نه تنها موجب ایجاد امنیت اجتماعی و دیگر آثار مهم اجتماعی می گردد بلکه از جنبه ی اقتصادی نیز قابل توجه است.

نتیجه:

همان طور که ملاحظه گردید، تنظیم و ثبت اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی، در مقایسه با اسناد عادی، دارای مزایا و امتیازات ویژه و قابل توجهی است که البته موارد مذکور در این مقاله، تنها بخشی از این مزایا، به عنوان مهمترین و بارزترین ویژگی های سند رسمی، می باشند و مطمئناً تنظیم سند رسمی به غیر از ایجاد امنیت حقوقی، اقتصادی، سرزمینی و روانی، دارای مزایای دیگری نیز می باشد.

از لحاظ امنیتی با جلوگیری از زمین خواری و کنترل و نظارت بر نقل و انتقال املاک، از امنیت سرزمینی کشور حمایت و با توجه به محکم بودن، به امنیت قضایی کمک می کند؛ از لحاظ قضایی با توجه به ویژگی های خاص خود نظیر لازم الاجرا بودن، عدم امکان انکار و تردید و... به عنوان دلیلی مهم در نظام قضایی کشور ایفای نقش می نماید؛ در بُعد اقتصادی نیز نه تنها موجب

افزایش درآمد دولت بلکه موجب اشتغال زایی و افزایش سرمایه گذاری می گردد. بنابراین بهتر است با تشویق مردم و گسترش فرهنگ تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی و مبارزه با قانون شکنی، به داشتن جامعه‌ای سلامت کمک نماییم.

منابع:

- ۱- آدابی، حمیدرضا، ۱۳۸۸، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل.
- ۲- تفکریان، محمود، ۱۳۸۹، حقوق ثبت شناخت دفاتر رسمی، بینه، چ. ۵.
- ۳- حمیتی واقف، احمد علی، ۱۳۸۴، حقوق ثبت، نشر حقوقدان، چ. ۲.
- ۴- شهری، غلامرضا، ۱۳۷۰، حقوق ثبت، جهاد دانشگاهی، چ. ۲.
- ۵- طباطبائی حصارى، نسرین، ۱۳۹۰، «آثار حقوقی و اقتصادی ثبت املاک»، فصلنامه حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، دوره ۴۱، ش. ۲.
- ۶- عمید، حسن، ۱۳۶۹، فرهنگ عمید، دانشگاه تهران.
- ۷- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۸، اثبات و دلیل اثبات، میزان، چ. ۴.
- ۹- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ۱۳۷۸، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، چاپ اول.
- ۱۰- معین، محمد، ۱۳۷۱، فرهنگ معین، گنج دانش.

