



کاربرد قضایی اسناد

مقدمه - در مباحث مرتبط با حقوق ثبت همان قدر که مسائل املاک واجد اهمیت است اسناد نیز جایگاه مهمی داشته و بررسی ابعاد آن ضرورت دارد. در یکی از مباحثی که یادداشتهای آن برای دسترسی کارآموزان محترم وکالت در اختیار واحد کارآموزی کانون وکلا قرار گرفته در خصوص مفهوم سند در حقوق موضوعه ایران توضیحات کلی داده شده است که دسترسی به آن از طریق وب سایت کانون وکلا میسر می باشد. در بند 5 آن یادداشتهای مطالبی کلی در خصوص مقررات 48 قانون ثبت بیان گردیده است که در تکمیل آن، این مبحث در چند قسمت ابعاد قضایی اسناد را مورد تحلیل قرار می دهد:

مقایسه سند عادی و رسمی از حیث اثباتی.
جایگاه سند عادی در دعاوی.
اعتبار اقرار و رابطه آن با سند.
مواردی که ثبت سند اجباری است.
ضمانت اجرای حقوقی عدم ثبت سند.
نتیجه نهایی.

اول) مقایسه سند عادی و رسمی از جهت اثباتی:

مطابق مواد 1284، 1285 و 1286 قانون مدنی هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد (به استثناء شهادت نامه) عنوان سند دارد که تنظیم آن بصورت رسمی یا عادی است و از نظر قضایی چنانچه طرفی که سند عادی علیه او اقامه شده است انتساب آنرا از منتسب الیه تصدیق نماید و یا در دادگاه اصالت آن از جهت انتساب مهر و امضاء آن به طرف دیگر به اثبات برسد سند مذکور واجد اعتبار سند رسمی گردیده و نسبت به طرفین دعوی و وراثت و قائم مقام آنها معتبر خواهد بود (ماده 1291 ق م). با تعمق در مقررات اشعاری این نتیجه حاصل می شود که تفاوت سند عادی و رسمی ناظر به قدرت اثباتی آنها بوده و چنانچه اصالت و انتساب نوشته عادی به طرف مقابل یا نویسنده مسلم باشد از نظر اثباتی نسبت به متداعیین تفاوتی ندارند.

دوم) جایگاه سند عادی در دعاوی:

همانطوری که در بحث مقایسه اسناد عادی و رسمی مذکور افتاد در جریان دادرسی و استنباط قضایی و کشف واقع و تشخیص حق از باطل تفاوتی بین سند رسمی و عادی وجود نداشته و سند عادی که اصالت و انتساب آن به صادر کننده مسلم باشد تفاوتی با سند رسمی نداشته و فقط در زمان درخواست تامین خواسته چنانچه ضرورت تامین



خواسته از نظر قضایی اقرار گردد سند رسمی که بدهی یا موضوع تعهد طرف مقابل بصورت منجز در آن قید شده باشد بدون تودیع خسارت احتمالی و یا اثبات در معرض تضییع و تفریط بودن خواسته، مورد پذیرش دادگاه قرار خواهد گرفت. تفاوت اساسی سند رسمی با سند عادی در تاریخ آنهاست که تاریخ سند رسمی حتی بر علیه اشخاص ثالث نیز واجد اعتبار است. در صورتی که اعتبار تاریخ سند عادی محدود به تنظیم کنندگان آن و ورثه آنها و یا کسی است که به نفع او وصیت شده است (ماده 1305 قانون مدنی).

سوم) اعتبار اقرار و رابطه آن با سند:

با مذاقه در مواد 1280, 1281 و 1284 قانونی مدنی موارد زیر استنباط و استنتاج می گردد:

الف- از آنجائی که بنا به تعریف مندرج در ماده 1259 قانون مدنی اقرار عبارت از اخبار به حقی به نفع غیر و به زیان خود است و قانونگذار بین اقرار شفاهی و کتبی تفاوتی قائل نشده و آنرا در حکم واحد دانسته است (ماده 1280 ق م). بنابراین می توان مندرجات نوشته مسلم الصدور را (اعم از رسمی و عادی) که متضمن اخبار حقی برای غیر باشد و در تعریف قانونی (ماده 1284 ق م) عنوان سند را دارد در واقع سند رسمی یا عادی تلقی نمود که مندرجات آن جزئاً یا کلاً دلالت بر اقرار به سود فرد ثالث دارد. بر این اساس اقرار کتبی در مفهوم قانونی همان سند است که می تواند رسمی یا عادی باشد.

ب- اقرار کننده (اعم از اینکه بصورت کتبی یا شفاهی اقرار کرده باشد) مأخوذ به اقرار خود خواهد بود مشروط بر اینکه فساد اقرار او یا اشتباه و غلط بودن آن به اثبات نرسیده و اقرار کننده بالغ، عاقل، و قاصد و مختار باشد (مواد 1262 و 1277 ق م). بعلاوه اقرار فرد سفیه در امور مالی به صراحت ماده 1263 قانون موثر نیست همچنانکه اقرار ورشکسته نسبت به اموال خود به زیان طلبکاران فاقد نفوذ قانونی است (ماده 1264 همان قانون).

ج- از نظر اثباتی اقرار اعم از کتبی یا شفاهی می باید منجز باشد و اقرار معلق اثری ندارد (ماده 1286 ق م). بنابراین اسناد اعم از عادی و رسمی در ارتباط با تعهدات مندرج در آن از حکم همین ماده پیروی می نمایند و تعهدات معلق مانند تعلیق ضمان (ماده 699 قانون مدنی) مانند اقرار معلق باطل و بلا اثر است. هر چند با تحقق اصل تعهد زمان اجرای تعهد می تواند بصورت معلق باشد (قسمت اخیر ماده 699 ق م)

چهارم) مواردی که ثبت سند اجباری است:

قانونگذار در موارد 46 و 47 قانونی ثبت مصوب سال 1310 ثبت عقود و معاملات راجع به عین یا منافع و حقوقی



که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و یا اگر ثبت نشده در آن منطقه اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و ثبت عقود و معاملات مذکور را وزارت دادگستری ضروری اعلام کرده باشد اجباری تشخیص داده و همین ضرورت و الزامی بودن ثبت اسناد به صلحنامه ها و هبه نامه ها و شرکت نامه ها نیز تسری داده شده است.

پنجم) ضمانت اجرای حقوقی عدم ثبت سند:

با یادآوری این امر که به موجب مقررات ناظر به روابط مالک و مستاجر به عنوان مقررات خاص، ثبت قراردادهای اجاره علی الاصول به عنوان استثناء مقررات مواد 46 و 47 قانون ثبت اجباری نبوده و روابط استیجاری حتی بصورت شفاهی در املاک ثبت شده هم قابلیت تحقق را دارد. قانونگذار بطور مطلق در ماده 48 قانون ثبت به نحو آمرانه تصریح کرده اسنادی که مطابق مواد فوق (46 و 47) باید به ثبت برسند و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرش نخواهد شد. اما مفهوم این ماده ناظر به بی اعتباری اسناد عادی مرتبط با عقود و معاملات راجع به عین و منافع و حقوق مذکور در مواد اشعاری نبوده و عقود مذکور و نیز صلحنامه ها و هبه نامه ها و شرکت نامه های عادی هم مانند مبیعه نامه های عادی (در خصوص املاک ثبت شده) می تواند در صورت اثبات اصالت آن و انتساب به متعهد و امضاء کنندگان آن واجد اعتبار گردد و این امر جزء بدیهیات حقوقی بوده و با عنایت به اینکه دادگستری مرجع عمومی تظلمات می باشد منتفع از اسناد عادی که متضمن حقوقی به نفع اوست در صورت استنکاف متعهد و اقرار کننده (شریک در عقد مشارکت در مثال مورد سوال اول اختبار نوبت سوم کانون وکلای مرکز در حقوق ثبت و امور حسبی) می تواند با استفاده از همان سند عادی (شرکتنامه) تعهدات مندرج در آن را برای استیفای حقوق خود از طریق طرح دعوی در دادگاه های عمومی حقوقی مطالبه نماید.

ششم) نتیجه نهایی:

از آنجائی که حقوق ثبت واجد جنبه شکلی بوده و به هیچ وجه نباید مقررات آنرا در ماهیت عقود و قراردادهای و معاملات مورد استفاده قرار داده و با این روش مفاهیم آنرا مورد بررسی قرارداد بنابراین در مقام استنباط و تفسیر ماده 48 قانون ثبت نیز به شرحی که مذکور افتاد می باید از مجموع مقررات ماهوی حقوق مدنی استمداد طلبیده و نتایج عادلانه و در خور دفاعی را در روابط حقوقی افراد جامعه استنتاج کرد.