

نقش و اعتبار اسناد رسمی در امنیت اقتصادی و قضایی با تاکید بر رویه قضایی

The role and credit of official documents in economic and judicial security with an emphasis
on judicial procedure

نام و نام خانوادگی نویسنده اول (داود جعفری)

وابستگی سازمانی نویسنده (دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد بین الملل قشم)

چکیده

عبارت بهداشت قضایی در سال‌های اخیر در مقالات و سخنرانی‌ها و مصاحبه‌های مسئولان امر قضا و افرادی که ارتباط شغلی با قضا و قضاوت دارند بسیار شنیده و دیده می‌شود و مراد از طرح آن در واقع استفاده از مفهوم جمله متداول رایج در امور سلامت جسمی است که می‌گوید «همواره پیشگیری بهتر از درمان است». واژه بهداشت معمولاً در مرحله پیشگیری به کار می‌رود و عبارت بهداشت قضایی هم در واقع کلیه تمهیدات و اقدامات پیشگیرانه تخلفات و حدوث و وقوع جرایم را شامل می‌شود. در این خصوص، اسناد رسمی با توجه به اعتبار و استحکام قانونی و اعتقاد مردم به آن به عنوان یکی از ابزار و عوامل مهم بهداشت قضایی جایگاه ویژه‌ای دارد. هدف این تحقیق، تبیین اهمیت و نقش اسناد رسمی در تنظیم و تثبیت روابط حقوقی و مدنی افراد و کاستن از بروز تنش و اختلاف در روابط حقوقی و رفع اختلافات احتمالی بدون مراجعه به محاکم قضایی است.

واژگان کلیدی: اسناد عادی، اسناد رسمی، بهداشت قضایی.

مقدمه

حقوق دانان براساس سنتی رایج برای تعریف اسناد رسمی به مواد 1284 و 1286 و 1287 ق.م.ا استناد می‌کنند. این مواد سند را به عنوان نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد است تبیین می‌کنند و طبق ماده 1287 ق.م.ا نوع رسمی آن در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم می‌گردد. این تعریف را می‌توان تعریف سنتی از سند رسمی نامید. در این‌که سند رسمی در مقام دفاع یا دعوی قابل استناد است تردیدی وجود ندارد بلکه تردید و اشکال در جامعیت تعریف است. زیرا ذکر قسمت کوچکی از واقعیت وجودی اسناد رسمی به عنوان تعریف سند رسمی و فراموش نمودن خصوصیات اصلی این اسناد نقصان بزرگی برای تعریف است، خصوصاً این‌که تعریف نقش و اعتبار اسناد رسمی را در امنیت قضایی و اقتصادی کشور مورد توجه قرار نمی‌دهد و صرفاً به سند رسمی به عنوان یکی از ادله اثبات دعوی می‌نگرد. (ماده 1258 ق.م.ا)^۱

در حالی‌که به اعتقاد ما اسناد رسمی حوزه عمل و تأثیرگذاری بیشتری در شفاف‌سازی روابط حقوقی افراد، حمایت و پشتیبانی در اجرای حقوق و تکالیف شفاف و منجز افراد، قضازدایی و ایجاد نظم عادلانه حقوقی بر مدار افراد حقیقی و حقوقی در کشور دارد. بنابراین قلمرو اسناد رسمی بسیار فراتر از قلمرو دادگاه‌ها است. زیرا اختلافات و روابط حقوقی افراد و رسیدگی به آنها جنبه استثنایی داشته و حال آن‌که ساماندهی به روابط حقوقی در مجرای اصل قرار دارد. از این جهت آشکار می‌شود که تقلیل مفهوم سند رسمی به عنوان یکی از ادله اثبات دعوی تا چه اندازه به نقش و جایگاه اسناد رسمی صدمه و خدشه وارد می‌کند.

بیان مسئله

تعریف سنتی از سند رسمی که بر اساس مواد 1284 و 1286 و 1287 قانون مدنی ارائه شده، قلمرو مفهوم آن را به عنوان یک دلیل در دادرسی محدود می‌کند، در حالی‌که نقش سند رسمی به دادرسی محدود نبوده و علاوه بر آن به عنوان ابزار اثبات حقوق در سطح جامعه و در روابط بین افراد و همچنین ابزاری برای اعمال و اجرای حقوق منجز افراد مطرح است. موضوع این تحقیق آن دسته از اسناد رسمی است که در دفاتر اسناد رسمی و ادارات و دوائر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تنظیم می‌گردد. بنابراین اسناد هویتی افراد حقیقی مانند شناسنامه و کارت ملی و اسنادی که در ادارات دولتی و بانک‌ها و یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها طبق مقررات تنظیم می‌شوند نبوده و اسنادی همچون دفترچه مالکیت، صورت مجلس تفکیکی، آراء رسمی صادره از مراجع ثبتی و اسناد ثبت شرکت‌های تجاری و اشخاص حقوقی غیر تجاری و همچنین اسناد مربوط به ثبت اختراعات و ثبت علائم صنعتی و تجاری و نام تجار را پوشش می‌دهد. با این حال تمرکز بر اسنادی است که در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می‌گردد. حدود اعتبار اسناد رسمی در ماده 1290 ق.م.ا آمده 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.

اسناد رسمی علاوه بر اعتبار نیز قابل اعتمادند زیرا اغلب آنها از چنان استحکامی برخوردارند که مستقلاً به صورت یک استدلال خدشه ناپذیر و غیرقابل تردید و انکار جلوه می‌نمایند. در مسیر شکل‌گیری این اسناد کلیه با ب‌ها و منافذ احتمال و تردید توسط سردفتران و کارمندان ثبت بررسی و مسدود می‌گردد.

امنیت قضایی و اقتصادی وسیله‌ای است که برای تضمین اجرای تعهدات داده می‌شود دکتر لنگرودی از آن به عنوان فقدان خطر نسبت به جان و مال و عرض و حقوق آحاد ناس در جامعه یاد می‌کند. با عنایت به اینکه حمایت و تضمین حقوق و

ماده 1284 ق.م.ا: سند عبارت است از هر نوشته که در مقام اثبات دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.^۱

ماده 1286 ق.م.ا: سند بر دو نوع است: رسمی و عادی.

ماده 1287 ق.م.ا: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی، تنظیم شده باشند رسمی است.

ماده 1258 ق.م.ا: دلایل اثبات دعوی از قرار ذیل است: ۱- اقرار؛ ۲- اسناد کتبی؛ ۳- شهادت؛ ۴- امارات؛ ۵- قسم.^۲

تعهدات در مرحله جبران و اجرا نیز مطرح است لذا می توان امنیت حقوقی را تضمین، حفاظت، جبران و اجرای حقوق و تعهدات نامید بدیهی است که منظور از حقوق و تعهدات اعم از حقوق و تعهدات مالی و غیر مالی است. ریشه های امنیت حقوقی اسناد رسمی بر دو محور اساسی استوار است که شامل: حمایت های قانونی از اسناد رسمی و استحکام فنی و علمی اسناد رسمی است. اغلب قراردادهای و تعهدات که در غالب اسناد تنظیم می شوند بدون بروز دعوی و اختلاف به سرمنزل مقصود رسیده و هدفی که منظور سند بوده بدون مراجعه به مراجع قضایی و انتظامی حاصل می شود. سند را بایستی به عنوان بهترین وسیله برای تسبیق و تثبیت روابط اجتماعی و اقتصادی و مدنی افراد تعریف نمود. اگر اسناد رسمی با رعایت مقررات و ضوابط نزد مأمورین ذی صلاح تنظیم شوند اولاً، به دلیل استحکام و نفوذناپذیری اسن اسناد اصولاً نیاز به مراجعه به مراجع انتظامی و قضایی نخواهد بود و در فرض مراجعه به این مراجع، در موارد نادر، با ملاحظه متن و مفاد آثار حقوقی این اسناد، دعاوی مطروحه سریع و و راه تشویق و ترغیب آحاد مردم برای تنظیم روابط اقتصادی و اجتماعی خود در قالب اسناد رسمی و در نزد متخصصین و متولیان اصلی این امر که دفاتر اسنادرسمی هستند می باشد. این کار دو فایده عمده در بر دارد: یک فایده فردی که افراد متحمل هزینه های مادی و معنوی در مراجعات مکرر و طولانی به مراجع قضایی برای اثبات حق خود و یا دفاع از اتهامات منتسب به خود نخواهند شد و فایده مهم تر در واقع منافع عمومی جامعه می باشد. به این ترتیب که با کاسته شدن از مراجعات به محاکم، اولاً هزینه های عمومی کاهش خواهد یافت ثانیاً، این مراجع با فرصت ایجاد شده به سایر مشکلات و مسایل و نارسایی های اجتماعی سریع تر رسیدگی خواهند نمود و نتیجه آن افزایش آرامش و امنیت در جامعه خواهد بود.

سوالات تحقیق

- 1- در ادارات ثبت اجرای اسناد رسمی به چه صورت می باشد؟
- 2- منظور از امنیت قضایی چیست؟

فرضیات تحقیق

- 1- اجرای اسناد تنظیم شده به وسیله ی ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و سایر مأموران دولت در حدود صلاحیت و به وفق مقررات می باشد.
- 2- امنیت قضایی، فقدان خطر نسبت به مال و جان و عرض و حقوق آحاد ناس در جامعه است.

اهمیت و ضرورت تحقیق

ورودی زیاد پرونده به دادگستری اولاً منجر به افت کیفیت دادرسی از یکسو، اطاله دادرسی از سوی دیگر و فلج شدن سیستم از سوی سوم می گردد و در چنین وضعیتی لازم است در راستای تحقق اهداف توسعه قضائی، راه کارهای مناسب برای رسیدگی شایسته و رفع مشکل، پیش بینی و عمل گردد. بنابراین نه تنها انواع شیوه ها و سیاست های کلان، از قبیل ایجاد و توسعه شوراهای حل اختلاف و موسسات داور، فی نفسه دارای ارزش می باشند. لکن در صورتی که بتوان از طریق امکانات

سازمان ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی در کل کشور، از ابتدا کلیه قراردادها و معاملات شفاهی و کتبی میان مردم را، که متضمن دیون یا تعهداتی می باشد، به صورت اسناد رسمی ثبت و ضبط نمود و آنگاه در صورت استنکاف یکی از طرفین، به جاری رسیدگی طولانی فعلی، که آنهم به سهولت از طریق ادارات اجرای اسناد رسمی، و به کمک مأمورین انتظامی قابل انجام است، به صورت ریشه ای، و از باب مبارزه یا علت و نه با معلول و در مقام پیشگیری از به وجود آمدن دعاوی بی جهت، بسیاری از مشکلات فعلی نظام قضائی کشور، قابل رفع میباشد.

در این تحقیق ضمن بیان اسناد رسمی و اعتبار آن در امنیت اقتصادی و قضایی و کاهش دعاوی و جلوگیری از هرج و مرج و ازدیاد پرونده ها در محاکم و همچنین با تاکید بر رویه قضایی به این موضوع پرداخته ام.

روش تحقیق

روش ما در این تحقیق توصیفی، حقوقی و تحلیلی می باشد. همچنین شیوه و روش گردآوری اطلاعات در این پایان نامه، روش کتابخانه ای و با تکیه بر متون و قوانین و آیین نامه ها و بخش نامه ها به ویژه قانون ثبت مصوب 1310 و آیین نامه ها ثبت املاک مصوب 1317 با اصلاحات بعدی آن ها و با استناد به مجموعه بخش نامه های ثبتی و استنباط دقیق از آن ها و همچنین استنتاج مبتنی بر قواعد حقوق ثبت، آراء مراجع قضایی و آراء مراجع اداری نظیر شورای عالی ثبت و نظریه های تفسیری و مشورتی مراجع ذیصلاح استوار است و در مرحله ی بعدی تحقیق در آثار حقوقدانان و نویسندگان و آراء و عقاید آن هاست. همچنین از مقالات و مجلات معتبر علمی، سایت های حقوقی به زبان فارسی، انگلیسی و فرانسه و پایان نامه هایی که در این زمینه از قبل آماده شده برگرفته شده است.

پیشینه تحقیق

تا جایی که نگارنده بررسی کرده در مورد موضوع ثبت و املاک کتاب هایی توسط دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی و غلامرضا شهری و ... و پایان نامه ها و مقالاتی تحت عنوان نقش سند رسمی در معاملات اموال غیر منقول در سال 1392 و نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در توسعه قضایی توسط دکتر علیرضا حسنی انجام شده است و و نقش اسناد رسمی در بهداشت قضایی از آقای قادر فرامرزی پور نوشته شده است ولی تحقیقی با عنوان نقش و اعتبار اسناد رسمی در امنیت قضایی و اقتصادی با تاکید بر رویه قضایی صورت نگرفته است که ما در این تحقیق برآنیم تا به این موضوع بپردازیم.

ساختار مقاله

این مقاله حاوی مقدمه (بیان مسئله، سوال تحقیق، فرضیه تحقیق، اهمیت و ضرورت تحقیق، روش تحقیق، پیشینه تحقیق، ادبیات پژوهش) و متن اصلی و نتیجه گیری می باشد.

ادبیات پژوهش

1-2-4-1 تعریف سند رسمی³

در قانون مدنی و قانون ثبت اسناد و املاک، تعریفی صریح و روشن از سند رسمی نشده بلکه در ماده 1287 قانون مدنی، مصادیق سند رسمی احصا شده و قانون گذار، هر سندی که جزء یکی از این موارد باشد را به عنوان سند رسمی مورد پذیرش دانسته است.⁴ این موارد عبارتند از:

- 1- اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم (ثبت) شده باشند.
- 2- اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم (ثبت) شده باشند.
- 3- اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشند.

³ - مدنی، سید جلال الدین، 1376، «ادله اثبات دعوی»، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم، صص 80 و 251³

حسینی نژاد، حسینقلی، 1374، «ادله اثبات دعوا»، نشر میزان، چاپ اول، ص 63⁴

البته رسمی بودن این اسناد مشروطه به رعایت دو شرط زیر می باشد :

الف- مأمور تنظیم کننده ، صلاحیت تنظیم آن را داشته و در حدود صلاحیت و اختیارات قانونی خود اقدام به تنظیم آن سند نموده باشد .

ب- مقررات مربوط به تنظیم سند توسط مأمور تنظیم کننده آن رعایت شده باشد .

1-2-4-2 تعریف اصطلاحی سند رسمی

نوشته ای است که به وسیله یکی از مأمورین دولتی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات مربوطه تنظیم شود .⁵

1-2-5 سند رسمی در قانون ثبت

در قانون ثبت تعریف مشخصی از سند ارایه نشده اما با توجه به مجموع مقررات می توان گفت سند رسمی در قانون ثبت از حیث تعریف و آثار، متفاوت از سند رسمی در قانون مدنی است:

- 1 - در تعریف: با توجه به مجموع مقررات ثبت می توان گفت سند رسمی از نظر قانون ثبت، اخص از سند رسمی در قانون مدنی است و فقط اسنادی که طبق مقررات در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می شود را شامل می گردد.
- 2 - در آثار: سند رسمی مورد نظر قانون ثبت بدون احتیاج به حکم دادگاه قابل اجرا است (مواد 92 و 93 ق.ث.) و اگر اختلاف و اشتباهی در تنظیم و ثبت آن حادث شود چنانچه قبل از تنظیم سند باشد در اداره کل امور اسناد و سردفتران و چنانچه بعد از تنظیم و ثبت سند باشد طبق بند 7 ماده 25 اصلاحی قانون ثبت در هیئت نظارت ثبت استان مربوطه و در صورت اعتراض در شورای عالی ثبت مورد بررسی قرار می گیرد.

سند رسمی در قانون ثبت: در قانون ثبت تعریف مشخصی از سند ارایه نشده اما با توجه به مجموع مقررات می توان گفت سند رسمی در قانون ثبت از حیث تعریف و آثار، متفاوت از سند رسمی در قانون مدنی است:

- 1 - در تعریف: با توجه به مجموع مقررات ثبت می توان گفت سند رسمی از نظر قانون ثبت، اخص از سند رسمی در قانون مدنی است و فقط اسنادی که طبق مقررات در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می شود را شامل می گردد.
 - 2 - در آثار: سند رسمی مورد نظر قانون ثبت بدون احتیاج به حکم دادگاه قابل اجرا است (مواد 92 و 93 ق.ث.) و اگر اختلاف و اشتباهی در تنظیم و ثبت آن حادث شود چنانچه قبل از تنظیم سند باشد در اداره کل امور اسناد و سردفتران و چنانچه بعد از تنظیم و ثبت سند باشد طبق بند 7 ماده 25 اصلاحی قانون ثبت در هیئت نظارت ثبت استان مربوطه و در صورت اعتراض در شورای عالی ثبت مورد بررسی قرار می گیرد.
- ب) سند عادی: نوشته ای است که «به وسیله افراد تنظیم شده بدون آن که مأمور رسمی طبق مقررات قانونی در تنظیم آن مداخله داشته باشد» به عبارت دیگر، سندی که فاقد شرایط مندرج در ماده 1287 ق.م. باشد سند عادی است. ماده 1289 ق.م. در این مورد مقرر می دارد، «غیر از اسناد مذکوره در ماده 1287 سایر اسناد عادی است». اما در برخی موارد، اسناد عادی دارای اعتبار سند رسمی می گردند. در این خصوص ماده 1291 ق.م. مقرر داشته: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است: 1- اگر طرفی که سند (بر) علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید. 2- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است».

2 - آثار سند رسمی

سندی که مطابق قوانین و مقررات به ثبت برسد رسمی است و دارای آثار زیر است:

- الف) اعتبار تمام محتویات و امضاهای مندرج در سند رسمی:
- طبق ماده 70 ق.ث. سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود و انکار و تردید نسبت به آن پذیرفته نیست و فقط می توان ادعای جعل آن را مطرح کرد. منظور از محتویات سند:

- امامی ، حسن ، منبع پیشین ، جلد 6 ، صفحه 67.⁵

«عبارات و امضاهایی می‌باشد که در سند نوشته شده و در اسناد رسمی فرض بر صحت انتساب و صدور عبارات و امضاهای مذکور از ناحیه کسی است که به او نسبت داده شده است برخلاف اسناد عادی که نمی‌توان آن را معتبر دانست مگر این که دلیلی بر صحت انتساب و صدور محتویات آن از ناحیه استنادکننده، ارائه شود. به همین دلیل است که طرف مقابل می‌تواند در مقام دفاع به تکذیب یا تردید اکتفا نماید».

2-2 قلمرو حقوقی و اقتصادی اسناد رسمی

تصویری اجمالی از قلمرو حقوقی و اقتصادی اسناد رسمی را زیر دو عنوان الف - اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ثبت ازدواج و طلاق. ب - اسناد رسمی تنظیمی در اداره ثبت اسناد و املاک تبیین می‌نماییم.

2-2-1 اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ثبت ازدواج و طلاق

با استعانت از دو مفهوم اصل و استثناء به تبیین این قسمت از حوزه اسناد رسمی می‌پردازیم.

1- اصل این است که جریان عمده روابط حقوقی اشخاص در جامعه بدون اختلاف شکل گرفته و بدون نیاز به مراجع حل اختلاف قضایی و به سلامت به انتها می‌رسد. اشخاص هر روز اعمال حقوقی متعددی به صورت عادی و همچنین به صورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌دهند این اعمال شامل روابط خانوادگی همچون ازدواج - طلاق و روابط حقوقی دیگر همچون بیع، اجاره، وکالت، رهن، وقف و وصیت تعهد و اقاله، فسخ و غیره را شامل می‌شود که عمدتاً در آنها اختلافی پدید نمی‌آید. آنچه برای حل آن نیاز به دادرسی و قضاوت است بسیار محدود بوده و می‌توان آن را استثناء دانست لذا وقتی به صورت استثناء به دادرسی نیاز می‌افتد که حقی تضییع شده باشد و دادخواستی طرح شود، اما مجرای اصل که انجام اعمال حقوقی است همیشه برای مردم ضرورت دارد و جنبه استثنایی ندارد، تلاش برای جریان صحیح امور در مجرای اصل طبیعتاً نباید کمتر از تلاش برای اصلاح امور در مجرای استثناء باشد اولویت تمرکز و بسیج نیروها در مجرای اصل مسلم بوده و نیازی به استدلال ندارد. مفهوم قضازدگی بیشتر در جایی ظهور می‌کند که جای اصل و استثناء عوض می‌شود و قواعد مورد نیاز در مجرای استثناء بر مجرای اصل حاکم می‌گردد.

2- در این که افراد جامعه چه میزان از روابط حقوقی خود را به صورت عادی و چه میزان از این روابط را به موجب اسناد رسمی تنظیم می‌کنند آمار دقیقی در دست نیست. آنچه مسلم است این است که اشکالات و اختلافات حاصله از روابط حقوقی که شفاهی یا به موجب اسناد عادی تنظیم می‌شوند قابل مقایسه با اختلافات و اشکالات حاصله از روابط حقوقی که به موجب اسناد رسمی تنظیم می‌گردند عمدتاً اشکالات در اسناد عادی وجود دارد و اسناد رسمی عموماً بار حق و تکلیف را بدون اشکال و اختلاف به منزل می‌رسانند لذا قابلیت آن وجود دارد که برای پرهیز از اختلالات در تنظیم روابط حقوقی حوزه اسناد عادی را محدودتر کرده و بالعکس بستر اجباری بودن اسناد رسمی را از آنچه در مواد 46 و 47 قانون ثبت تعیین شده به کلیه روابط حقوقی غیرمالی مهم و اعمال حقوقی نسبت به اموال پایدار و کالاهای سرمایه تسری دهیم. نتیجه حاصله از این کار تنظیم روابط حقوقی اساسی در مسیر نظم حقوقی بوده که ضرورتاً اختلاف و اختلال در آن نادر است و مآلاً نیازی به طرح دعوی و مداخله دادرسی نخواهد بود چیزی که حقیقتاً به دور از قضازدگی می‌توان آن را قضازدایی نامید.

3- گستره وظایف دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم روابط مدنی افراد ساکن در جامعه است به عبارت دیگر کلیه افراد ساکن در ایران از هر رنگ و نژاد و مذهب که باشند اعم از این که تابعیت ایرانی داشته باشند و یا تابعیت خارجی، مطابق قواعد مقرر در قانون مدنی حق تنظیم سند در دفاتر مزبور را دارند. بنابراین بی‌طرفی در ذات وظیفه دفتر اسناد رسمی نهفته است گستره این بی‌طرفی علاوه بر رنگ و نژاد و تابعیت، عقاید مذهبی و غیرمذهبی را نیز در برمی‌گیرد و سردفتر مورد نظر در قانون ثبت و قانون دفاتر حامی حقیقت در روابط حقوقی است. لذا هرگونه نشاط یا یأس ناشی از پیروزی و یا شکست در انتخابات سیاسی تأثیری بر اجرای وظیفه‌اش نخواهد داشت پس اگر وظیفه‌اش ایجاب کند باید به عنوان مثال اجرائیه را حتی علیه نهاد دولتی مورد علاقه‌اش نیز صادر کند والا به مجازات انتظامی محکوم خواهد شد.

2-2-2 اسناد رسمی تنظیمی ادارات ثبت اسناد و املاک

قبل از تبیین قلمرو اسناد رسمی تنظیمی در ادارات ثبت اسناد و املاک تأکید می‌شود اسنادی که در ادارات ثبت اسناد و املاک و دوائر مربوطه مانند سند مالکیت صورت‌مجلس تفکیکی، صورت‌مجلس تحدید حدود، اسناد مربوط به ثبت شرکت‌ها و ایجاد شخصیت برای اشخاص حقوقی حقوق خصوصی اسناد ثبت علایم تجاری صنعتی و خدمات و اسناد تجارتی ثبت‌نام تجار و ثبت اختراعات و مالکیت‌های معنوی تنظیم می‌گردند از مصادیق بارز اسناد رسمی هستند. تصویری اجمالی از این حوزه از اسناد رسمی را زیر سه عنوان: الف - اسناد مالکیت. ب - اسناد ثبت اشخاص حقوقی حقوق خصوصی. ج - اسناد مربوط به ثبت مالکیت‌های معنوی بررسی می‌کنیم.

1-2-2-2 اسناد مالکیت

سند مالکیت که از طرف اداره ثبت و پس از خاتمه یافتن عملیات مقدماتی ثبت و یا پس از درج نقل و انتقالات ارادی یا قهری در دفتر املاک صادر می‌شود در واقع معرف حقوق مالکانه یک فرد در بخش معینی از خاک کشور است. مجموع این اسناد قلمرو خاک کشور عزیزمان را تشکیل می‌دهد. شایان ذکر است در رسمیت اسنادی همچون صورت‌مجلس تفکیکی، صورت‌مجلس اصلاح تحدید حدود که به تبع سند مالکیت تنظیم می‌گردند نیز تردیدی وجود ندارد.

2-2-2-2 اسناد ثبت شخصیت اشخاص حقوقی حقوق خصوصی

شخصیت اشخاص حقوقی حقوق خصوصی پس از به ثبت رسیدن شکل می‌گیرد. در مورد مؤسسات غیرتجاری تردیدی وارد نشده، ولی بعضی اساتید حقوق در مورد این که شخصیت حقوقی شرکت‌های تجاری پس از به ثبت رسیدن آغاز می‌شود تردیدهایی ابراز نموده‌اند^۶ که نقد و بررسی آن از حوصله این مقاله خارج است. اجمالاً اشاره می‌شود که اگر شرکت‌های مزبور قبل از به ثبت رسیدن شخصیت حقوقی داشته باشند خاتمه شخصیت مزبور باید از طریق انحلال و یا ورشکستگی و تصفیه اموال صورت می‌پذیرفت.^۷

اشخاص حقوقی حقوق خصوصی جمع بزرگی از افراد جامعه را تحت پوشش قرار می‌دهند فعالیتی را که در صورت فقدان شخص حقوقی باید هزاران نفر منفرداً انجام می‌دادند پس از وجود شخص حقوقی یک جا و به صورت منظم به منصف ظهور می‌رسد. بنابراین اموال و اراده‌های تعداد بیشتری از اشخاص حقیقی و حقوقی در شخصیت حقوقی تمرکز یافته و نظم حقوقی به آن داده می‌شود. شرکت‌های تجاری فعالیت‌های اقتصادی مردم را تحت پوشش می‌دهند و مؤسسات غیرتجاری فعالیت‌های اجتماعی و فرهنگی آنها را دربرمی‌گیرد.

2-2-2-3 اسناد مربوط به ثبت مالکیت‌های معنوی

گستره اسناد رسمی، اسناد مربوط به ثبت حقوق علائم صنعتی، تجاری و خدمات و اختراعات و اسم تجارتی را نیز دربرمی‌گیرد. حقوقی که تحت عنوان مالکیت معنوی ایجاد می‌شوند دارای دو جنبه مالی و شخصیتی هستند. بنابراین حفظ و حمایت از آنها نقش به‌سزایی در شکل‌گیری جامعه مدنی دارد. لازم‌ه گسترش عدالت و پشتیبانی از حقوق فردی حمایت و صیانت از این حقوق است که در خصوص اختراعات و اسم تجاری و علائم تجاری از طریق ثبت آنها انجام می‌شود.

پشتیبانی از حقوق فردی به صورت طبیعی و منطقی ایجاب می‌کند سایر شاخه‌های مالکیت معنوی مانند حق تألیف و حقوق ناشی از آثار سمعی و بصری و الکترونیکی نیز در سازمان ثبت مورد حمایت و صیانت قرار گیرند. و پس از به ثبت رسیدن، اسناد مربوطه آنها به مالکان ارائه شود. تحولات سیاسی در دستگاه‌های سیاسی شائبه عدم حمایت از مالکیت‌های معنوی

۶- اسکینی، ربیعا، حقوق تجارت شرکت‌های تجاری، جلد اول، تهران، انتشارات سمت، سال ۱۳۷۵، چاپ اول، ص ۴۰.

۷- ر.ک: ماده ۱۹ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت و همچنین ر.ک: ماده ۱۹۵ قانون تجارت.

مخالفین سیاسی را به همراه می‌آورد در حالی که سازمان ثبت حداقل از لحاظ نظری از وابستگی‌های سیاسی مبرا است. از طرف دیگر از نظر سازمانی و حرفه‌ای حفظ و صیانت از حقوق فوق در زمره وظایف آن قرار می‌گیرد. شایان ذکر است که دفتر ثبت تجاری موضوع ماده 16 قانون تجارت و آیین‌نامه آن مصوب فروردین 1325 تجار داخلی و خارجی را اعم از اشخاص حقیقی و اشخاص حقوقی را موظف نموده اسم خود را در دفتر تجاری به ثبت برسانند اسناد مربوط به ثبت نام تجار در این دفتر نیز در عداد اسناد رسمی می‌باشند.

2-3 اصل و استثنا در روابط حقوقی و اقتصادی جامعه

اصل این است که جریان عمده روابط حقوقی اشخاص در جامعه بدون اختلاف شکل گرفته و بدون نیاز به مراجع حل اختلاف قضایی و بدون عبور از هرگونه پیچ و خم اداری به انتها برسد. اشخاص هر روز اعمال حقوقی متعددی به صورت عادی یا به شکل رسمی در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌دهند. این اعمال، شامل روابط شخصی و خانوادگی مانند ازدواج و طلاق و روابط حقوقی دیگر مانند بیع، اجاره، وکالت، رهن، وقف، وصیت، تعهد، اقاله، فسخ و غیره را شامل می‌شود که در صورت صحت اسناد تنظیمی عمده‌تاً اختلافی پدید نمی‌آید و آنچه حل آن نیاز به دادرسی و قضاوت دارد، بسیار محدود بوده و می‌توان آن را استثنا دانست.

در این‌که افراد جامعه چه میزان از روابط حقوقی خود را به صورت عادی و چه میزان از این روابط را به موجب اسناد رسمی تنظیم می‌کنند آمار دقیقی در دست نیست. آنچه مسلم است این‌که اشکالات و اختلافات حاصله از روابط حقوقی که به موجب اسناد رسمی تنظیم می‌شود، بسیار نادر است و عمده اشکالات و اختلافات در حوزه اسناد عادی نمود و ظهور پیدا می‌کند. به عبارت دیگر، با تنظیم اسناد رسمی، تنظیم روابط حقوقی در مسیر نظم و قانون قرار گرفته و در نتیجه اختلاف و اختلال در آن نادر است و ملاً نیازی به طرح دعوی و مداخله مراجع قضایی نخواهد بود. چیزی که امروزه آن را قضاوت‌دایی می‌نامند.

2-4-1-2 حدود اعتبار اسناد عادی

علاوه بر امکان تعرض به اسناد عادی بحث حدود اعتبار آنها نیز مطرح است. به این ترتیب که اولاً، هرگونه تعرضی نسبت به اسناد عادی، امکان طرح و رسیدگی دارد. ثانیاً، مطابق مفاد ماده 1305 ق.م. «... در اسناد عادی، تاریخ، فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده، معتبر است» و محدود ساختن اعتبار مندرجات و مفاد اسناد عادی و از جمله تاریخ اسناد مزبور به اشخاصی که در تنظیم آنها دخالت داشته و یا وارث آنان و عدم تسری این اعتبار به اشخاص ثالث موافق به اصول کلی حقوقی است و در هر صورت هر یک از امضاکنندگان سند عادی می‌تواند صحت تاریخ آن را انکار کند.

2-4-2 امتیازات اسناد رسمی در جریان دادرسی

این امتیازات عمدتاً به دو دسته تقسیم می‌شوند؛ یکی معافیت از تودیع خسارت احتمالی در زمان صدور قرار تأمین خواسته به استناد سند رسمی⁸ و دیگری عدم امکان تردید و انکار از سوی متعهد سند رسمی، در جریان دادرسی و نسبت به مفاد سند رسمی.

2-4-3 اعتبار در مقابل اشخاص ثالث

همچنان‌که در بحث حدود اعتبار اسناد عادی بیان شد، مستنبط از مفاد ماده 1305 ق.م. این است که؛ اولاً اسناد رسمی درباره طرفین تنظیم‌کننده و جانشین (قائم‌مقام) قانونی آنها اعم از ورثه و مانند آن معتبر است. ثانیاً تاریخ تنظیم سند رسمی علاوه بر طرفین تنظیم‌کننده سند یعنی متعاملین نسبت به اشخاص ثالث نیز از اعتبار قانونی برخوردار است البته بدیهی است که سند در هر صورت نباید از رسمیت افتاده باشد یعنی مادامی که سند، رسمی تلقی می‌شود نسبت به طرفین، قائم‌مقام قانونی و اشخاص ثالث معتبر است.

کاتوزیان، همان، صص. 315 و 316.⁸

3-1 دلایل اهمیت اسناد رسمی یا امتیازات اسناد رسمی بر اسناد عادی

هرچند ممکن است هنوز افرادی باشند که به دلیل فرار از تشریفات تنظیم سند رسمی و یا گریز از پرداخت هزینه‌های قانونی سند رسمی ترجیح دهند روابط اجتماعی و حقوقی خود را به صورت نوشته‌های عادی (اسناد عادی) تنظیم نمایند ولی قریب به اتفاق مردم به امتیازات اسناد رسمی واقف بوده و به‌رغم پیچیدگی تشریفات تنظیم اسناد رسمی همچنان راغب هستند که قراردادهای خود را در قالب سند رسمی و در نزد مأمورین صلاحیتدار رسمی تنظیم و تنسیق نمایند.

3-1-1 امنیت حقوقی اسناد رسمی

ریشه‌های امنیت حقوقی اسناد رسمی بر دو محور اساسی استوار است؛ اول حمایت‌های قانونی از اسناد رسمی و دوم استحکام فنی و علمی اسناد رسمی.

3-1-2 حمایت قانونی از اسناد رسمی

قانون ثبت اسناد و املاک، طراح اصلی اسناد رسمی نوین است. از جمله تأکیده‌های این قانون می‌توان به مواد 22⁹ و 70 الی 73 اشاره کرد. در ماده 73 ق.ث، تعقیب و مجازات اداری قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت‌شده استنکاف نمایند، پیش‌بینی شده است. قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب 1354 نیز در این خصوص نقش عمده‌ای به عهده دارد. ماده 71 این قانون، محاکم دادگستری را مکلف می‌کند که در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند، مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند که این خود دلیل بر اهمیت این اسناد بوده، به‌طوری که محاکم دادگستری در هر نقطه‌ای از کشور مکلف‌اند رأی بر بی‌اعتباری سند را فقط به سازمان ثبت اعلام کنند و اعلام بی‌اعتباری به ادارات ثبت یا دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی نشده است. ماده 2 ق.ث.ع.ا. حق استعمال انحصاری علامت تجاری را فقط برای کسی شناخته که علامت خود را به ثبت رسانده باشد و در واقع با ثبت علامت به نام شخص خاصی قانون از حقوق وی حمایت کرده و از ثبت این علامت به نام شخص دیگر و یا استفاده غیرمجاز از آن را منع می‌نماید.

3-1-3 پرتوهای امنیت حقوقی در اسناد رسمی

اهداف و آثاری که موجب شده تدوین‌کنندگان میثاق جامعه ملل در ماده 18 و تدوین‌کنندگان منشور ملل متحد در ماده 102 ثبت معاهدات را بین تابعان حقوق بین‌الملل الزامی نمایند در داخل یک کشور و در مورد تنظیم اسناد رسمی وجود دارد باید توجه داشت هیچ یک از معاهدات یا تعهدات بین‌المللی طبق ماده 18 میثاق ملل پیش از به ثبت رسیدن «الزام آور» نخواهد بود و طبق بند 2 ماده 102 منشور ملل متحد پیش از ثبت معاهدات طرف‌های معاهده نمی‌توانند در برابر ارکان سازمان ملل متحد به آن استناد جویند.¹⁰

ماده 48 قانون ثبت در موارد ثبت الزامی مقرر می‌دارد: سندی که مطابق مواد فوق (46 و 47) باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

ماده 22 ق.ث.ه.م. که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در 2 سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

تبصره حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده، از دعاوی مختومه محسوب شود.

دکتر محمدرضا ضیایی بیگدلی، حقوق معاهدات بین‌المللی، تهران، کتابخانه گنج دانش، سال 1384، چاپ دوم، صفحات 83 و 84.¹⁰

بر مبنای نتیجه‌گیری از آنچه پیشتر گفته شد مهم‌ترین اهداف و آثار تنظیم و ثبت اسناد رسمی را می‌توان در دو بعد فردی و اجتماعی به شرح زیر برشمرد:

3-1-3 جنبه فردی

- 1- شفافیت و صداقت در تنظیم روابط و وضعیت حقوقی افراد براساس حقایق
- 2- پرهیز از خصومت‌ها و پیشگیری از اختلالاتی که اسناد عادی از نظر اثبات و اجرای حق و تکلیف در روابط به دنبال می‌آورند.
- 3- صیانت از حقوق و تعهدات افراد جامعه مندرج در اسناد رسمی و امکان بازسازی آن در صورت از بین رفتن
- 4- تضمین صحت روابط و وضعیت حقوقی موضوع اسناد رسمی از نظر فنی به دلیل تخصص مراجع تنظیم‌کننده این اسناد و روند شکل‌گیری آن
- 5- حمایت و پشتیبانی از اجرای حقوق و تعهدات منجز موضوع اسناد رسمی با عنایت به مواد 92 و 93 قانون ثبت.
- 6- بی‌نیازی از طرح دعوی جهت احقاق حقوق و تعهدات موضوع اسناد رسمی و مآلاً جلوگیری از اتلاف وقت و هزینه توسط اشخاص
- 7- حمایت‌های قانونی از اسناد رسمی مانند عدم استماع ادعای تردید و انکار (ماده 1292 قانون مدنی) - اعتبار مندرجات و محتویات سند رسمی (ماده 70 قانون ثبت) - تکلیف دادگاه به قبول درخواست تأمین خواسته بدون دریافت خسارت احتمالی (ماده 108 قانون آیین دادرسی مدنی) - امتیاز اسناد رسمی در رفع توقیف از حقوقی که مستند به سند رسمی است (ماده 146 قانون اجرای احکام مدنی) - اعتبار تاریخ اسناد رسمی علیه اشخاص ثالث (ماده 1305 قانون مدنی)...

3-2-3 جنبه اجتماعی

- 1- حفظ وحدت حقوقی و پیوند روابط حقوقی افراد در نظام حقوقی کشور با عنایت به این نکته که در تنظیم اسناد رسمی علم حقوق قانون، نظم عمومی و اخلاق عمومی و عقل محوری دارند.
- 2- حمایت و پشتیبانی از حقوق فردی که از طریق اسناد رسمی اعمال و اجرا می‌شوند. (اصل 156 قانون اساسی)
- 3- قضا‌دایی یکی از مهم‌ترین نتایج حاصله از تنظیم اسناد رسمی است، زیرا وقتی فرایند شکل‌گیری و تنظیم حقوق و تعهدات اسناد رسمی و به صورت منجز با اجرای آن از طریق صدور اجرائیه و احقاق حق کامل می‌شود دیگر نیازی به دخالت دادرس به منظور اثبات یا اجرای حق و تکلیف وجود ندارد. گسترش فضا و قلمرو اسناد رسمی و رشد کیفی و کمی آن ضرورتاً موجب کاستن از دعاوی و حتی جرایم مختلف که در نتیجه عدم تنظیم شفاف و صحیح روابط حقوقی بین افراد پدیدار می‌شوند می‌گردد.^{۱۱}
- در اسناد رسمی همچنین ظرفیت انتخاب داور یا امین قرارداد وجود دارد که می‌تواند در موارد اختلاف نظر او برای طرفین قرارداد حجت باشد تأثیر استفاده از این قابلیت در پیشگیری از شکل‌گیری اختلافات عمیق حقوقی و رفع آن و به اصطلاح قضا‌دایی کاملاً محسوس است.
- 4- ایجاد شخصیت حقوقی اشخاص حقوقی خصوصی و نظارت حقوقی بر رفتار این اشخاص به موجب اسناد رسمی مربوط به ثبت آنها در اداره ثبت شرکت‌ها صورت می‌پذیرد تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی مردم در اشخاص حقوقی به عنوان یک ضرورت مهم در ایجاد نظم حقوقی و اقتصادی بر کسی پوشیده نیست. اهمیت ایجاد شخصیت حقوقی در نظم حقوقی وقتی هویدا می‌شود که می‌بینیم بخش عظیمی از فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و علمی افراد جامعه در اشخاص حقوقی خصوصی متمرکز شده و از طریق آنها بروز و ظهور می‌نماید. افراد جامعه مثلاً هزاران سهامدار یک

اخیراً ندهایی از سوی مقامات عالی کشور در خصوص قضا‌دایی به گوش می‌رسد باید تأکید شود مقدمه واجب قضا‌دایی رهایی از قضا‌دگی است^{۱۱} براساس استراتژی مشکل‌زا نمی‌توان چاره‌سازی کرد.

شرکت سهامی عام عمل حقوقی خود را از طریق شخصیت حقوقی شرکت مزبور به صورت صحیح و منظم انجام می‌دهند. طریقه‌ای دموکراتیک و معقول که ضمن مثمرتر بودن از نظر اقتصادی متضمن تأمین عدالت و ضامن نظم حقوقی نیز قرار می‌گیرد.

5- در مورد املاک سند رسمی ابزاری برای اعمال نظارت دولت بر نقل و انتقال املاک و اعمال مقررات خاص همچون مقررات ویژه استملاک اتباع بیگانه می‌باشد.

همچنین از موارد دیگر حمایت قانونی از اسناد رسمی می‌توان به نمونه‌های ذیل اشاره نمود:

الف - اعتبار اسناد رسمی حتی علیه اشخاص ثالث موضوع ماده 1305 ق.م.

ب - عدم استماع تردید و انکار در مورد اسناد رسمی موضوع ماده 1292 ق.م.

ج - قابلیت اجرای اسناد رسمی موضوع مواد 92 و 93 ق.ث.

د - تکلیف دادگاه به قبول درخواست تأمین خواسته بدون دریافت خسارت احتمالی موضوع ماده 108 ق.آ.د.م.

ه - رفع توقیف اموال منقول یا غیرمنقول توقیف‌شده بر مبنای حقی که مستند به سند رسمی باشد (موضوع ماده 146 قانون اجرای احکام مدنی).

3-1-4 استحکام فنی و علمی اسناد رسمی (مراحل شکل‌گیری)

صرف‌نظر از اعتبار اسناد رسمی ناشی از حمایت‌های قانونی، اسناد رسمی به جهت نحوه شکل‌گیری نیز قابل اعتمادند. زیرا اغلب آنها از چنان استحکامی برخوردارند که مستقلاً به صورت یک استدلال خدشه‌ناپذیر و غیرقابل تردید و انکار جلوه می‌نمایند. در مسیر شکل‌گیری این اسناد کلیه باب‌ها و منافع احتمال و تردید توسط سردفتران و کارمندان ثبت بررسی و مسدود می‌گردد. موضوع با یک مثال ساده روشن می‌شود. مثلاً برای تنظیم سند انتقال ملک در دفترخانه حداقل اقدامات به شرح ذیل به عمل می‌آید؛

- استعلام از اداره ثبت، چنانچه ملک بازداشت و بند (ز) و یا هرگونه اشکال از نظر نقل و انتقالات داشته باشد مشخص می‌شود حتی اگر نسبت به آن سند المثنی صادر شده باشد در پاسخ اداره ثبت به آن اشاره می‌شود.

- اخذ مفاصاحساب از اداره دارایی، خیال خریدار ملک را از بابت بدهی‌های احتمالی مالیاتی راحت می‌کند.

- اخذ مفاصاحساب بیمه، وضعیت ملک تجاری را بابت بدهی‌های احتمالی به تأمین اجتماعی روشن می‌کند.

- پرسش از اداره زمین شهری، کشاورزی، امور آب و... احتمال بروز مشکل برای خریدار ملک را تقریباً به صفر می‌رساند.

- علاوه بر اینها اصالت اسناد و مدارک ارائه‌شده و مالکیت فروشنده احراز می‌شود. ضمن این‌که تشریفات تنظیم و ثبت سند توسط سردفتر، کسی که متخصص و کارشناس این کار بوده و با علم و تجربه‌ای که دارد حافظ حقوق مراجعین و

تنظیم‌کنندگان سند بوده و خود نیز در قبال آنان مسؤولیت قانونی دارد.

لذا حکم ماده 1292 ق.م.^{۱۲} و ماده 70 ق.ث. بر اعتبار مندرجات سند رسمی متکی بر صلاحیت علمی و فنی تنظیم‌کنندگان و

فرض همکاری و هماهنگی همه ارکان حکومت و استفاده از همه ظرفیت‌های موجود برای شکل‌گیری صحیح اسناد رسمی است.

از طرف دیگر، تنظیم‌کنندگان اسناد عادی اغلب استناد به ماده 10 ق.م. می‌کنند که می‌گوید؛ «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است».

در اینجا، بدون این‌که قصد تخطئه کسی را داشته باشیم به ناچار باید گفت که اغلب این قراردادهای خصوصی (اسناد عادی)

توسط کسانی تنظیم می‌شود که از اطلاعات کافی حقوقی بی‌بهره‌اند و چه‌بسا به مفهوم و ارزش حقوقی کلمات و عبارات واقف

ماده 1292 ق.م.د: مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به ¹² اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

نیستند. ضمن این که در تنظیم این قراردادها حتی تشریفات شکلی را هم رعایت نمی کنند و متأسفانه مبنای تشکیل بسیاری از پرونده های مراجع قضایی و انتظامی، همین اسناد عادی و قراردادهای خصوصی هستند. شکل گیری اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی در هفت مرحله تحقق می پذیرد که می توان آن مراحل را از همدیگر متمایز و آنها را به شرح زیر احصاء نمود:

3-1-4-1 احراز موضوع حق (object)

اولین مرحله ای که برای شکل گیری یک سند رسمی مورد بررسی قرار می گیرد اطمینان از وجود متعلق حق و اوصاف اساسی و شناخت کیفیات آن است از نظر منطقی ثبوت و اثبات موضوع حق مقدم بر خود حق و اسناد و مدارک مثبت آن است مادامی که وجود موضوع حق مردود است اسناد و مدارک رسمی مثبت حق نیز به تبع موضوع آن مردود خواهد بود به عنوان مثال چنانچه هشت جلد سند مالکیت شش دانگ برای هشت واحد آپارتمان ارایه شود ضرورتاً اسناد فوق مثبت حق مالکیت نسبت به هشت واحد آپارتمان نخواهد بود، زیرا ممکن است همه واحدها تخریب شده و فعلاً آپارتمانی وجود نداشته باشد بنابراین حال که بدون وجود متعلق حق مستندات حق نمی توانند اثبات کننده حق بر موضوع باشند لذا دفترخانه اولین بررسی را در این خصوص آغاز می کند. به عنوان مثال برای اطمینان از وجود موضوع قرارداد وقتی که آپارتمان یا منزل باشد احراز موضوع از طریق گواهی شهرداری به عمل می آید و در مورد موضوع اشتراکها، پروانه ها و امتیازها و استعلام از مرجع صدور وجود این موضوعات را احراز می کند. شایان ذکر است در مواردی که مرجع رسمی برای اثبات موضوع وجود ندارد در صورت فقدان منع قانونی مستند قرارداد اظهار طرفین در پرتو اصل حسن نیت بلامانع است. (رجوع کنید به بند 3 ماده 190 قانون مدنی).

3-4 نمونه آرای قضایی

3-4-1 رد درخواست سوگند به اعتبار وجود دلایل دیگر

شناسنامه رأی
نوع رأی: حقوقی
موضوع رأی: خلع ید
سال صدور رأی: ۱۳۷۹
استان محل صدور: مازندران
شهر محل صدور: بهشهر
شعبه صادرکننده: شعبه اول دادگاه عمومی
قاضی صادرکننده: علی رحیم پور کامی
سمت قاضی در زمان صدور رأی: دادرس علی البدل
تأیید رأی: توسط شعبه ۸ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران
نکات آموزشی رأی: استفاده از ریش سفیدان محلی در مقام مطلع و گواه برای کشف واقع، رد درخواست سوگند به اعتبار وجود دلایل دیگر، مستند و مستدل بودن رأی دادگاه.

رأی مربوط به خلع ید در بهشهر

شماره دادنامه: ۱۷۳ مورخ ۱۴ اردیبهشت ۱۳۷۹

کلاس پرونده: ۷۶-۸۹۹

مرجع رسیدگی: رحیم پور، دادرس شعبه اول دادگاه عمومی بهشهر

خواهان ها: ۱) (م-ن) ۲) (ن-ن)، فرزندان (ع)، ساکنان بهشهر ...

خوانندگان: ۱) (ف-م) فرزند (ق)، ساکن بهشهر ... ۲) (ب-ع-م) فرزند (ق)، ساکن بهشهر ...

خواسته: خلع ید

رأی دادگاه

درخصوص دعوای آقایان (م-ن) و (ا-ن) فرزندان (ع) به طرفیت آقایان (ف-م)، فرزند(ق) و (ب-ع-م) فرزند (ق) به خواسته خلع ید از حدود دو هکتار زمین زراعتی مقوم به یک میلیون و یکصد هزار ریال خواهان‌ها در توضیح اظهار داشته‌اند به موجب سند اصلاحات اراضی شماره ۴۶۱۴ مورخ ۱ مهر ۱۳۵۱ دفترخانه ۷۸ بهشهر و نامه شماره ۵۱۶۸ مورخ ۲۸ اردیبهشت ۱۳۷۴ اداره کشاورزی بهشهر مرحوم پدرمان در قریه پارم مزرعه معروف به زال دو هکتار زمین زراعتی داشته که در سال ۱۳۷۱ آقای ق-م پدرخواندگان آن را عدواناً تصرف نموده است. پدرمان در حیات خود علیه نامبرده شکایت نموده بود که به علت فوت وی (پدر خواندگان) قرار موقوفی تعقیب صادر گردیده بود. در تاریخ ۲۴ خرداد ۱۳۷۵ به موجب تقسیم نامه، ورثه مرحوم آقای ع این قطعه زمین را به اینجانبان واگذار کردند. زمین ملکی ما را فعلاً دو نفر از خواندگان در تصرف دارند نهایتاً تقاضای خلع ید از آنان را نموده‌اند. خواندگان در جلسه دادگاه و لوائح تقدیمی از جمله لایحه ثبت شده در دفتر دادگاه به شماره ۱/۱۹۸ - ۲۱ اردیبهشت ۱۳۷۸ ضمن اعتراف به تصرف اظهار داشته‌اند زمین ارثیه مادری است و پدر نامبردگان نصفه کار زمین مادری ما بوده و از سال ۱۳۷۱ در تصرف ما قرار گرفته و سند اصلاحات ارضی خواهان‌ها محدود به حدود نیست و کلاً در جلسات دادگاه و لوائح تقدیمی تقاضای سوگند خواهان‌ها را نموده‌اند دادگاه قرار تحقیق محلی و معاینه محل صادر نموده است که گواهان طرفین در تحقیق محلی جملگی تصرف مورث خواهان‌ها، قبل و بعد از اصلاحات ارضی را گواهی نموده‌اند و اظهار داشته‌اند حدود پنج الی شش سال قبل با زور زمین را از تصرف مورث خواهان‌ها خارج نموده‌اند، آقای ن - ا ... ۷۵ ساله گواه خواندگان در گواهی خود اظهار داشته: زمین مال آقای ق - م بوده آقایان ن - ع تا این زمان که به خاطر دارم نمی‌دانم ۶۰ سال است یا ۵۰ سال زمین را داشتند و در زمین کشت و زرع می‌نمودند و بهره مالکانه به ورثه آقای ق می‌دادند بعد از اصلاحات ارضی چند سالی بهره می‌دادند و مردم می‌گفتند هر کس زارع بوده مالک شده است و زارعین بهره مالکانه را قطع کردند آقای ح - م ... ۹۳ ساله گواه خواندگان اظهار داشته است: تا زمانی که به خاطر دارم این زمین در دست آقایان ن بوده و کشت و زرع می‌کردند و یک قسمت از ده قسمت را به عنوان بریجه می‌دادند و بعد از اصلاحات ارضی چند سالی از دادن بریجه امتناع کردند و به خاطر این مالک زمین را از چنگ متصرفان گرفت آقای ط - ح فرزند ی گواه خواندگان اظهار داشته است: تا آنجا که می‌دانم مالکیت زمین مال آقای م بوده است زیرا در ملک پارم واقع شده و بعد از اصلاحات ارضی آقایان ن - ملک پارم را به نام خود ثبت کرده‌اند. مستفاد از گواهی گواهان طرفین، این است که زمین ما به النزاع سالیان متوالی در تصرف مورث خواهان‌ها قرار داشته و قبل از اجرای قانون اصلاحات ارضی و مدتی پس از آن به مالک بهره مالکانه می‌داده‌اند و مورث خواهان‌ها در زمان اجرای قانون اصلاحات ارضی به نام خود آماربرداری و سند مالکیت اخذ نموده است، علی‌هذا با توجه به محتویات پرونده و گواهی شهود انطباق سند اصلاحات ارضی شماره ۴۶۱۴ - ۱ مهر ۱۳۵۱ دفترخانه ۷۸ بهشهر که به موجب آن ۲۰۰ سهم برابر با دو جریب از اراضی دیمقریه پارم، به نام مورث خواهان‌ها به ثبت رسیده است، بر اراضی مابه التزاع به نظر دادگاه محرز و مسلم است و استناد خواندگان به سوگند خواهان‌ها غیر موجه است، اولاً خواهان‌ها مدعی انطباق سند اصلاحات ارضی مورد اختلاف می‌باشند و سوگند به آنان توجه ندارد و اثبات مالکیت نسبت به خواندگان قبل از اجرای قانون اصلاحات ارضی با عنایت به اخذ سند رسمی مورث خواهان‌ها مؤثر در مقام نیست. ثانیاً به استناد ماده ۱۳۳۵ قانون مدنی توسل به قسم وقتی ممکن است که دعوای مدنی نزد حاکم به موجب سایر ادله اثبات دعوی ثابت نشده باشد بنابراین با وجود سند رسمی و گواهی گواهان مبنی بر انطباق آن بر اراضی مورد اختلاف توسل به سوگند غیر موجه است تا زمانی که سند رسمی به قوت خود باقی است استیلائی خواندگان بر آن در حکم غصب است، مستنداً به مواد ۳۰۸ و ۳۱۱ قانون مدنی حکم به خلع ید خواندگان از دو هکتار اراضی زراعی واقع در روستای پارم به مشخصات تعرفه شده در معاینه محل و کروکی ترسیمی به حدود اربعه از جنوب وصل به جاده روستای پارم از شرق وصل به زمین آقایان ع - و - گ - م، از شمال

وصل به زمین آقای ق -ع از غرب وصل به زمین آقای ق -ع و آقای ا- م صادر و اعلام می‌گردد رأی دادگاه حضوری و پس از ابلاغ ظرف بیست روز قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان مازندران است.

علی رحیم پور کامی، دادرسی شعبه اول

دادگاه عمومی بهشهر

به تاریخ ۱۸ تیر ۱۳۸۰ در وقت فوق‌العاده شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان مازندران به تصدی امضا کنندگان زیر تشکیل و پرونده کلاسه ۴۴۱/۷۹ تحت نظر است، با بررسی مندرجات آن، ختم رسیدگی اعلام و به شرح زیر به صدور رأی اقدام می‌گردد:

رأی دادگاه

در خصوص تجدیدنظرخواهی آقایان ف- و ، ب - م فرزندان ق به طرفیت آقایان م - و ، ا- ن فرزندان ع نسبت به د ادنامه شماره ۱۷۳ - ۱۴ اردیبهشت ۱۳۷۹ صادر شده از شعبه اول دادگاه عمومی بهشهر که متضمن صدور حکم بر خلع ید تجدیدنظر خواهان از دو هکتار اراضی زراعی واقع در روستای پارم بهشهر با مشخصات تعرفه شده در گزارش مکتوب عضو مجری قرار تحقیق و معاینه محل و کروکی ترسیمی موجود در پرونده است با عنایت به مندرجات پرونده و با التفات به این‌که رأی مزبور، بر گواهی گواهان و سند ابرازی خواهان‌های بدوی (سند اصلاحات ارضی شماره ۴۶۱۴ - ۱ مهر ۱۳۵۱ تنظیمی در دفتر اسناد رسمی شماره ۷۸ بهشهر) مبتنی و متکی است و نیز با التفات به نحوه استدلال دادگاه صادر کننده رأی مذکور و توجهاً به مفاد و مندرجات نامه شماره ۵۱۶۸ - ۲۸ خرداد ۱۳۷۴ مدیر کشاورزی شهرستان بهشهر (برگ ۴ پرونده) که بر مالکیت ع - ن بر دو هکتار از اراضی متنازع فیه دلالت داشته و نیز توجهاً به تقسیم نامه مورخ ۲۴ خرداد ۱۳۷۵ که توسط وراث مرحوم آقای ع - ن تنظیم گردیده و اخیراً فتوکپی مصدق آن به این دادگاه تقدیم شده است و مشعر بر صحت ادعای تجدیدنظر خواندگان است، رأی صادر شده وفق مقررات و به دور از منقصت قانونی اصدار یافته است و اعتراض به عمل آمده در این مرحله هم به گونه‌ای نیست که بتواند با ایجاد تزلزل در اساس این رأی موجبات نقض آن را فراهم نماید لذا با رد تجدیدنظر خواهی، رأی معترض به تأیید و استوار می‌گردد. این رأی به موجب ماده ۳۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی قطعی است.

3-4-2 نمونه رای الزام به تنظیم سند رسمی

شماره رای : 1987 - 1988 - 1989

تاریخ صدور رای 1375/9/24

کلاسه پرونده 311/145/74

خواهان : آقای علیرضا کلاته فرزند احمد شغل آزاد با وکالت آقای مرتضی مختاری بهزاد فرزند شعبان بنشانی تهران ...

خوانده : آقای جعفر مصطفوی فرزند حیدر با وکالت آقای پرویز علوی بنشانی تهران ...

خواسته : الزام به فک رهن و تنظیم سند رسمی انتقال پلاک ثبتی 1876 فرعی از 115 اصلی

شماره حکم 75/9/4-1987

پرونده 457/145/74

خواهان : جعفر مصطفوی فرزند حیدر بنشانی تهران

خوانده : علیرضا کلاته فرزند احمد بنشانی تهران

خواسته : تقاضای تقابل نسبت به پرونده کلاسه 24/138/74

شماره حکم 75/9/14-1988

پرونده : 632/145/75

خواهان : علیرضا کلاته فرزند احمد باوکالت آقای علی مکرّم بنشانی تهران

خوانندگان : 1- رضا آدابی بنشانی تهران

2- عبدالکریم سلطانی شغل چاپخانه بنشانی خوانده ردیف یک

3- سید جعفر مصطفوی با وکالت آقای پرویز علوی وکیل دادگستری

4- اداره ثبت اسناد شهرداری بنشانی شهرداری اداره ثبت اسناد و املاک

خواسته : جلب ثالث در پرونده 1743/145/74 و اعتراض به عملیات اجرائی پرونده های کلاسه 2554-3/2609 /م اجرای ثبت شهرداری و رفع توقیف از ملک دارای پلاک ثبتی شماره 1876 فرعی از 115 اصلی بخش 12 تهران شماره حکم 1889-75/9/4

گردشکار: بدو" آقای علیرضا کلاته بشرح پرونده 411/145/74 درخواستی علیه جعفر مصطفوی و بشرح خواسته مذکور تقدیم و سپس درخواست دیگری بشرح محتویات پرونده 457/145/74 واصل که پیوست یکدیگر میگردد و با وقت رسیدگی طرفین دعوت میشوند و سپس دادخواست تقابل آقای علیرضا کلاته بشماره 632/145/75 واصل و این درخواست نیز به پیوست پرونده های یاد شده گردیده طرفین برای رسیدگی بهر سه پرونده دعوت و سپس وقت رسیدگی برای ملاحظه پرونده های اجرائی مربوطه و وصول آنها سرانجام دادگاه در تاریخ فوق بطور فوق العاده تشکیل و دادگاه پس از بررسی محتویات پرونده های اجرائی و بررسی ثبت شهرداری ختم رسیدگی اعلام بشرح زیر رای صادر مینماید :

رای دادگاه

در مورد دعوی علیرضا کلاته به وکالت آقای مرتضی مختاری رای بطرفیت آقای جعفر مصطفوی که از تاریخ 75/6/9 آقای دکتر علوی به وکالت از خوانده به دخالت نحوه بخواسته فک رهنو و تنظیم سند رسمی انتقال پلاک ثبتی شماره 1876 فرعی از 115 اصلی بخش 12 تهران با دو خط تلفن به استفاده رونوشت سند مالکیت و قولنامه فروش قطعی و وکالتنامه که اجمالا" بشرح متن دادخواست خواهان مدعی شده ملک موصوف را به مبلغ 74/000/000 ریال از خوانده خریداری و مبلغ 50/000/000 ریلا پرداخت نموده و بقیه ثمن معامله در هنگام تنظیم سند رسمی پرداخت خواهد شد و خسارات قانونی و حق الوکاله رامطالبه نموده و در تاریخ 74/7/13 نیز آقای مکرّم به وکالت از خواهان در پروند نظارت داشته دادگاه با عنایت به مفاد قولنامه استنادی و احراز مالکیت رسمی خوانده بشرح گواهی شماره 31120-74/5/12 اداره ثبت شهرداری و پرداخت مبلغ 51/000/000 ریال از ناحیه خواهان بابت بدهی خوانده به بانک مرتهن در اثر خودداری خوانده از پرداخت دین و متعرض فورش قرار گرفتن ملک موضوع دعوی به خواسته بانک در اجرای ثبت و فک رهن بشرح گواهی شماره 810/4/4-75/1/28 بانک ملی ایران در راستای اجرای قرارداد مستند دعوی و با عنایت به اقرار خوانه در جلسه 75/3/20 دادگاه مبنی بر اینکه عین یک خط تلفن را فروختم و تلفن دوم را نفروختم و خانه ای که مورد معامله شده و در تاریخ 73/10/25 خانه را با قرارداد به خواهان فروختم من به مبلغ 84/000/000 ریال فروختم و یک میلیون تومان باقیمانده خود را توسط بنگاه دار نداد و 7/400/000 در قرارداد نوشته شده و یک میلیون تومان قرار بود به برادرم بدهم که نداده من مبلغ پنج میلیون تومان بابت ثمن معامله دریافت کردم و قولنامه استنادی را قبول دارم و در مورد خط دوم تلفن شهود بیاورند و در محضر دادگاه به قرآن قسم یاد کنند قبول دارم من یک خط تلفن فروختم خط دوم را نفروختم و با عنایت به گواهی اداره مخابرات بشرح دادنامه 74/11/19-255/10/8130 مبنی بر تأیید صلاحیت خوانده بر خط تلفن شماره 5010997 و با عنایت بوکیل خوانده به لحاظ اقرار صریح و قبول خوانده بشرح مذکور و رفع ماده 893 قانون مدنی و پرداخت مبلغ 51/950/000 ریلا از ناحیه خواهان بابت بدهی خوانده به بانک مرتهن به قائم مقامی که در نتیجه باقیمانده ثمن معامله نیز مستهلک میگردد بنا بمراتب فوق الذکر ادای خواهان موجه و ثابت است لذا دادگاه به استناد مواد 10 و 190 و 191 و 210 و 219 قانون مدنی حکم بر محکومیت خوانده به تنظیم سند رسمی انتقال ملک موضوع دعوی و تلفن شماره 2010997 در وقت خواهان بابت اصل

خواسته و پرداخت مبلغ 58/500 ریال بابت هزینه دادرسی از بابت تسبیب محکوم به بطلان است و در مورد درخواست تقابل ثبت سندبشماره 74/4/14-1457 جعفر مصطفوی بطرفیت علیرضا کلاته با توجه به ادعای جعفر مصطفوی در جلسات دادگاه مبنی بر اینکه در صورت موصوف از ناحیه من صادر و تنظیم نگشته و هیچ درخواستی در این خصوص ندارم دادگاه قرار بر ابطال درخواست مذکور را صادر و اعلام مینماید در مورد دعوی یکدیگر خواهان بوکالت آقای علی مکرم بطرفیت آقایان رضاآدابی و عبدالکریم سلطانی و جعفر مصطفوی و اداره ثبت اسناد شهرری مبنی بر جلب ثالث و بخواسته اعتراض عملیات اجرای پرونده های کلاسه 25543/2609 اجرای ثبت شهرری و رفع توقیف از ملک دارای پلاک ثبتی شماره 1876- در 115 اصلی بخش 12 تهران دادگاه با عنایت به صدور رای و احراز صحت معامله طرفنی در تاریخ 73/10/25 و توقیف ملک موضوع دعوی بابت چک شماره 51557 مبلغ 15000000 ریال جعفر مصطفوی و اجرائیه کلاسه 8015 م چک از آقای رضا آدابی به تاریخ 74/3/6 و مساحت اجرائیه کلاسه م / چک 8228 چک برگشتی بیست میلیون ریال آقای عبدالکریم سلطانی به وکالت مجید حدادی مجد علیه جعفر مصطفوی به تاریخ 75/3/12 بشرح گواهی 75/7/23-10890 و صورتمجلس تنظیمی از پرونده های اجرائی ثبت که حکایت از تقدیم تاریخ معامله در مورد بازداشت مذکور دارد لذا دادگاه بنابر مراتب مذکور ادعای خواهان را در این دعوی هم موجه و ثابت دانسته و به لحاظ اینکه ملک بازداشتی متعلق حق غیر بوده ضمن ابطال عملیات اجرائی نسبت به پلاک ثبتی 1876 از 115 اصلی بخش 12 تهران از آن رفع توقیف مینماید رای صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ارجاع به تجدیدنظر خواهی در دادگاه تجدیدنظر استان تهران خواهد بود.

4-1 قضا زدائی از طریق امکانات سازمان ثبت

اعم و شیوه های دادرسی به صورت اخص، به وضعیتی که کارایی بیشتری از وضع فعلی، و تناسب بهتری با یک سیستم قضائی اسلامی، داشته باشد، جوهره توسعه قضائی را تشکیل میدهد. به عبارتی توسعه کیفی سیستم های قضائی که ارتباط کاملی با وقت و فرصت و کیفیت دادرسی ناشی از تناسب بین تعداد ورودی پرونده های قضائی به دادگاه ها و شیوه های دادرسی در دعاوی مختلف، و صدور احکام قطعی و نهایی و به خصوص اجرای کامل احکام صادره، محور اصلی توسعه قضائی است و سایر مباحث افزایش کمی قضات، یا توسعه محاکم یا ایجاد و توسعه مراجع غیر قضائی، افزایش امکانات جانبی و ایجاد مجتمع های قضائی جدید و امثال آن، از مباحث روبنایی توسعه قضائی محسوب میگردد.

از طرفی در دیدگاه کلان سیاست قضائی کشور، اینکه نیاز به دادرسی حقوقی - قضائی، ناشی از رفتارها و ناهنجاریهای اجتماعی در چه مواردی و چگونه باشد «قضائی کردن» یا پیش بینی دادرسی جزائی و ضمانت اجرایی کیفری برای متخلفان از مقررات «جزائی کردن» و برعکس چه مواردی از عناوین و رفتارهای مجرمانه و کیفری فعلی، از طریق دادرسی و ضمانت غیر جزائی رسیدگی گردد «جزا زدائی» و به خصوص حل و فصل اختلافات مردم به جای ارجاع به محاکم قضائی از طریق مکانیزم هایی غیرقضایی یا شبه قضائی حل و فصل شود. «قضا زدائی»، بدون شک از مهمترین اصول و مبانی توسعه قضائی میباشد. لکن از باب توجه به علت و نه فقط مبارزه با معلول، همانطور که در حوزه مسائل جزائی، بحث پیشگیری از جرم، اساسا از جمله وظایف قوه قضائیه در قانون اساسی مطرح شده است، از حیث منطقی و عقلی، ایجاد شیوه ها و نظامهایی که امکان اختلافات مردم را به حداقل کاهش دهد، و امکان توسل به نهادهایی که در صورت اختلاف و عدم اجرای تعهد و دین، نیازی به احراز هویت متعاملین و اثبات اولیه مورد معامله یا تعهد نباشد و صرفا مسئله اجبار متخلف به اجرای مفاد تعهد یا ادای دین امکان پذیر باشد، موضوع مبحث پیشگیری بهتر از درمان است و در حوزه مسائل حقوقی مصداق بارز «قضا زدائی» می باشد. به عبارتی استفاده از ثبت اولیه تحقق دیون و تعهدات و معاملات و تنظیم اسناد رسمی، و صرفا شیوه های اجبار به ادای دیون و اجرای تعهدات، شایسته است، دغدغه اصلی سیستم قضائی باشد.

کما اینکه در این خصوص جایگاه اولیه قانونی، حسب ماده ۹۲ قانون ثبت، که مقرر داشته: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول، بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه، لازم الاجراء است». بستری را فراهم کرده که با رعایت سایر شرایط و عنداللزوم رفع برخی موانع و مشکلات موجود، ظرفیت عظیم این بخش قابل استفاده در مباحث توسعه قضائی و رفع مشکلات قضائی حکومت و آحاد مردم به منصفه ظهور خواهد رسید و دیری نخواهد پایید که ثمران آن آشکار خواهد شد.

نتیجه‌گیری

1 - با توجه به تنوع و تعدد و پیچیدگی روابط اجتماعی، اقتصادی - مدنی و حقوقی افراد در جوامع امروزی، این روابط حتماً بایستی به صورت قراردادها و اسناد تنظیم شوند.

2 - هرچند اسناد عادی و رسمی ویژگی‌های مشترک مانند کاشفیت و تبعیت از قوانین دارند مع‌هذا بنا به دلایلی که در متن نوشتار تبیین گردید، اسناد رسمی به دلیل حمایت قانون و نیز استحکام علمی و فنی و قدرت اجرایی نسبت به اسناد عادی برتری و رجحان دارند.

3 - هرچند در قانون مدنی از سند به عنوان یکی از ادله اثبات دعوی نام برده و در تعریف سنتی سند آن را به عنوان نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد است معرفی نموده است، مع‌هذا واقعیت این است که اغلب قراردادها و تعهدات که در قالب اسناد تنظیم می‌شوند بدون بروز دعوی و اختلاف به سرمنزل مقصود رسیده و هدفی که منظور سند بوده بدون مراجعه به مراجع قضایی و انتظامی حاصل می‌شود. لذا محدود نمودن سند صرفاً به عنوان یکی از ادله اثبات دعوی موجه به نظر نمی‌رسد. بلکه سند را بایستی به عنوان بهترین وسیله برای تنسيق و تثبیت روابط اجتماعی و اقتصادی و مدنی افراد تعریف نمود. با این تلقی از سند (مخصوصاً سند رسمی با توجه به قدرت نفوذ و اجرایی آن) باید جایگاه ممتاز و برجسته‌ای برای آن قائل شویم. به این ترتیب که اگر اسناد رسمی با رعایت مقررات و ضوابط و در نزد مأمورین ذی‌صلاح تنظیم شوند اولاً، به دلیل استحکام و نفوذ ناپذیری این اسناد اصولاً نیاز به مراجعه به مراجع انتظامی و قضایی نخواهد بود و در فرض مراجعه به این مراجع، در موارد نادر، با ملاحظه متن و مفاد و آثار حقوقی این اسناد، دعاوی مطروحه سریع و شفاف به نتیجه و تصمیم‌گیری خواهد رسید.

بنابراین برای توسعه بهداشت قضایی که در سال‌های اخیر از طرف مسؤولان محترم قضایی نسبت به آن تأکید می‌شود و با اعتقاد به این امر که همواره پیشگیری سهل‌تر و کم‌هزینه‌تر از معالجه است. بهترین راه، تشویق و ترغیب آحاد مردم برای تنظیم روابط اقتصادی و اجتماعی خود در قالب اسناد رسمی و در نزد متخصصین و متولیان اصلی این امر که دفاتر اسناد رسمی هستند، می‌باشد.¹³ این کار حداقل دو فایده عمده دربر دارد؛ یک فایده فردی که افراد متحمل هزینه‌های مادی و معنوی در مراجعات مکرر و طولانی به مراجع قضایی برای اثبات حق خود و یا دفاع از اتهامات منتسب به خود نخواهند شد و فایده مهم‌تر در واقع منافع عمومی جامعه می‌باشد. به این ترتیب که با کاسته شدن از مراجعات به محاکم؛ اولاً، هزینه‌های عمومی کاهش خواهد یافت. ثانیاً، این مراجع با فرصت ایجادشده به سایر مسائل و مشکلات و نارسایی‌های اجتماعی سریع‌تر رسیدگی خواهند نمود و نتیجه آن افزایش آرامش و امنیت در جامعه خواهد بود.

منابع و مأخذ

الف: منابع فارسی

الف - 1. کتاب‌ها

آقای، بهمن، 1378، فرهنگ حقوقی بهمن، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول

اسکینی، ربیعا، 1375، حقوق تجارت شرکت‌های تجاری، تهران، انتشارات سمت، جلد اول، چاپ اول

امیری قائم مقام، عبدالحمید، 1371، حقوق تعهدات، جلد دوم، تهران، نشر میزان، چاپ اول

جعفری لنگرودی، محمد جعفر، 1368، ترمینولوژی حقوق، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ چهارم

توضیح ماهنامه «کانون»: حسب مفاد بند پنجم اصل 156 قانون اساسی مبنی بر «اقدام مناسب برای پیشگیری از وقوع جرم و اصلاح مجرمین» که ¹³ از وظایف قوه قضائیه است، می‌توان تأکید کرد که گسترش فرهنگ تنسيق و تثبیت روابط حقوقی افراد جامعه مبتنی بر تنظیم اسناد رسمی گامی است در جهت تحقق این وظیفه مهم دستگاه قضایی.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، 1381، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ دوم
- شایگان، سیدعلی، 1339، حقوق مدنی ایران، تهران، چاپخانه رنگین، چاپ نهم
- شمسی، عبدالحمید، 1382، حقوق مالکیت بر علائم تجاری و صنعتی، تهران، انتشارات سمت، چاپ اول
- بیگدلی، محمدرضا، 1384، حقوق معاهدات بین المللی، تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ دوم
- کاتوزیان، ناصر، 1374، حقوق مدنی دوره عقود معین، تهران، شرکت انتشار، چاپ ششم
- مدنی، جلال الدین، 1376، ادله اثبات دعوی، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم
- کاتوزیان، ناصر، 1380، اثبات و دلیل اثبات، تهران، نشر میزان، جلد اول، چاپ اول
- امامی، سیدحسن، 1375، حقوق مدنی، انتشارات اسلامی، جلد ششم، چاپ هفتم
- آدابی، حمید، 1389، حقوق ثبت تخصصی: انتشارات جنگل جاودانه
- آذر داد، لادن، 1389، جایگاه حقوق شهروندی در مراجع شبه قضایی، تهران، انتشارات جنگل جاودانه
- افشارنیا، طیب، 1389، اطاله دادرسی و توسعه قضایی، مرکز مطالعات توسعه قضایی معاونت حقوقی و توسعه قوه قضائیه
- انتشارات خرسندی.
- اصغرزاده بناب، مصطفی، 1391، دعاوی و اعتراضات ثبتی (مربوط به اسناد و آیین رسیدگی آنها)، تهران، انتشارات مجد، جلد دوم
- امامی، سید حسن، 1371، حقوق مدنی، تهران، انتشارات اسلامی
- امامی، محمد، 1383، مبانی نظری مراجع شبه قضایی و جایگاه آنها در حقوق ایران، مجله علوم اجتماعی و انسانی، دانشگاه شیراز، ش 41
- بهرامی، داریوش، 1393، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، نشر میزان، چاپ اول.
- توسلی، علی، نقش سازمان ثبت در پیشگیری از وقوع جرم، ماهنامه ی «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، دوره ی دوم، سال پنجاه و دوم، ش 114.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، 1379، «مجموعه ی فحشای قانون مدنی»، گنج دانش، چاپ اول، ص 1068.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، 1379، «مجموعه ی فحشای قانون مدنی»، گنج دانش، چاپ اول.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، 1390، آرای شورای عالی ثبت و شرح آن، تهران، انتشارات کتابخانه گنج دانش.
- حسینی نژاد، حسینقلی، «ادله اثبات دعوا»، نشر میزان، چاپ اول، 1374، صفحه 63
- حسینی نژاد، حسینقلی، 1374، «ادله اثبات دعوا»، نشر میزان، چاپ اول، ص 63
- حقیقت، علی، 1379، ثبت املاک در ایران، تهران، کتابخانه ی گنج دانش، چاپ اول.
- حمیتی واقف، احمدعلی، 1382، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، نشر حقوقدان.
- سامع، علی، 1385، علل اطاله دادرسی در نظام قضایی ایران"، انتشارات آثار اندیشه
- شهری، غلامرضا، 1390، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، جهاد دانشگاهی، چاپ بیست و چهارم
- صالحی، حمید، 1375، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، نشر اشراق.
- ضفیع نیا، امیر حسین، 1375، «ادله اثبات دعوا»، شرکت سهامی انتشار، چاپ سوم
- مدنی، سید جلال الدین، 1376، «ادله اثبات دعوی»، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم
- مدنی، سید جلال الدین، 1376، «ادله اثبات دعوی»، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم
- میرحسینی، سیدحسن، 1389، شرح آرای شورای عالی ثبت، تهران، نشر میزان.
- میرزایی، علیرضا، 1388، حقوق ثبت کاربردی، تهران، انتشارات بهنامی.
- حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه قوانین و مقررات ثبتی، تهران، انتشارات گنج دانش.
- معاونت آموزش قوه قضائیه، 1388، تعرض به سند، انتشارات جاودانه،

نوروزی، کامبیز، 1379، «امنیت قضایی در جمهوری اسلامی ایران»، (گزارش پژوهش) تهران، پژوهشکده مطالعات راهبردی

الف - 2. مقالات

- امامی، محمد، 1383، مبانی نظری مراجع شبه قضایی و جایگاه آن ها در حقوق ایران، شیراز، مجله علوم اجتماعی و انسانی دانشگاه شیراز، شماره 41
- بندرچی، محمدرضا، 1382، ارزش سند رسمی ضرورت احیای ماده 1309 قانون مدنی، ماهنامه دادرسی، شماره 41
- توسلی، علی، 1390، کارکرد قضایی حقوق ثبت، ماهنامه ی قانون، کانون سردفتران و دفتر یاران، دوره ی دوم، ش 122
- زینعلی، حسین، 1384، اهمیت تثبیت رسمی دیون و تعهدات در سیاست قضائی (بخش نخست)، مجله کانون، شماره 57.
- کریم پور، مهدی، ثبت اسناد، 1376، مجله کانون، شماره یک
- مقدم، فاطمه، 1391، نحوه صدور اجرائیه و موارد آن در دفتر اسناد رسمی، تهران، دفتر اسناد رسمی. 94.

Abstract

In recent years, the phrase "judicial health" has been heard and seen a lot in articles, speeches, and interviews of judicial officials and people who have a professional relationship with justice and judgment, and the meaning of its design is actually the use of the concept of a common sentence in physical health matters that says "Prevention is always better than cure". The word "health" is usually used in the prevention stage, and the term "judicial health" actually includes all preventive measures and measures for violations and the occurrence of crimes. In this regard, official documents have a special place as one of the important tools and factors of judicial hygiene due to their validity and legal strength and people's belief in it. The purpose of this research is to explain the importance and role of official documents in regulating and stabilizing the legal and civil relations of individuals and reducing the occurrence of tension and disputes in legal relations and resolving possible disputes without referring to judicial courts.

Keywords: normal documents, official documents, judicial hygiene.