

نگاهی نو به اعتبار اسناد عادی راجع به اموال غیرمنقول با تأکید بر یک رأی

رحیم پیلوار*

حاتمه صفری**

چکیده

با وجود ارزش و اهمیت زیادی که قانون‌گذار مدنی به اسناد رسمی بخشیده، در این قانون نمی‌توان ماده‌ای را پیدا کرد که بیانگر بی‌اعتباری اسناد عادی باشد. با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک به‌ویژه مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸، شبهه‌ای مبنی بر عدم اعتبار اسناد عادی در خصوص اموال غیرمنقول رایج گردید که با وجود گذشت مدت مدیدی از تصویب قانون مزبور این اختلاف همچنان ادامه دارد و حتی ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه هم نتوانسته به آن پایان ببخشد. در این پژوهش با دیدی متفاوت و تکیه بر یکی از آراء قضایی، ضمن بررسی قوانین مختلف، قاعده‌ی حاکم در نظام حقوقی ایران و حدود اعتبار اسناد عادی در محاکم قضایی را بررسی نموده‌ایم. نتیجه پژوهش حاضر حاکی از امکان معتبر دانستن اسناد عادی (صرفاً به موجب حکم دادگاه) و پذیرش سند ثبت‌شده و رسمی به‌عنوان «دلیلی موثر در اثبات ادعا» است.

واژگان کلیدی: سند عادی، سند رسمی، ثبت اسناد، اموال غیرمنقول.

مشخصات رأی بدوی

شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۲۴۱۴۰۱۳۴۱

تاریخ صدور: ۱۳۹۱/۱۲/۸

مرجع رسیدگی: شعبه ۱۱۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران

خواسته: خلع ید از ۸۷٪ از سهم مشاع از یک صد سهم یک و نیم دانگ مشاع از شش دانگ پلاک ثبتی مادر ۷۱۸۲/۴۷۶۶ مقوم به ۵۱ میلیون ریال با احتساب خسارات قانونی

مشخصات رأی تجدیدنظر

شماره دادنامه: ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۶۳۲

تاریخ صدور: ۱۳۹۲/۰۵/۱۳

مرجع رسیدگی: شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

متن رأی

«دادنامه تجدیدنظرخواسته به شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۴۱۴۰۱۳۴۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۸ صادره از شعبه ۱۱۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر محکومیت تجدیدنظرخواهان م.ج. و م.ح. با وکالت م.ح. به خلع ید از مشاعی از پلاک ثبتی ۷۱۸۲/۴۷۶۶ (۸۷ درصد از یکصد سهم یک و نیم دانگ) اشعار دارد، مآلاً موافق قانون و مقررات موضوعه بوده و اعتراض به شرح لایحه اعتراضیه وارد نبوده و مستوجب نقض آن نمی‌باشد؛ زیرا که اولاً - به موجب جوابیه استعلام ثبتی به عمل آمده با اداره ثبت اسناد منطقه شمال شرق تهران، مثبت به شماره ۹۰۱۰۰۹۵۴ مورخ ۱۳۹۰/۴/۲۷، مالکیت مشاعی تجدیدنظرخواندگان نسبت به پلاک ثبتی مختلف‌فیه محرز و مسلم می‌باشد. ثانیاً - با توجه به مشاعی بودن پلاک، مقررات راجع به املاک مشاعی در باب تصرفات شرکاء حاکم بوده؛ با این توضیح، تصرف هر یک از شرکا در ملک مشاعی، منوط به اذن سایر شرکاء می‌باشد که در مانحن‌فیه دلیلی بر استیذان تجدیدنظرخواندگان که از زمره مالکین مشاعی می‌باشند، به دادگاه ارائه نشده است و آنان با طرح دعوی خلع ید، مراتب عدم رضایت خود را در جهت ادامه تصرفات متصرفین اعلام که با اسقاط اذن، ادامه تصرفات متصرفین در حکم غصب می‌باشد. ثالثاً - تقسیم‌نامه مورخ ۱۳۷۸/۸/۸ که تجدیدنظرخواهان بدان تمسک نموده‌اند، از زمره اسناد عادی بوده که هیچ حکمی دال بر تنفیذ سند مذکور باشد، به دادگاه ارائه نشده است و به لحاظ عادی بودن آن، قابلیت مقابله و تعارض با مستند تجدیدنظرخواندگان که از زمره اسناد رسمی می‌باشد را ندارد و در تعارض اسناد عادی با اسناد رسمی، آنچه مناط اعتبار

است، همانا اسناد رسمی تنظیمی می‌باشند. از این رو دادنامه تجدیدنظرخواسته که بر همین اساس صادر گردیده، خالی از هرگونه ایراد و اشکالی بوده و دادگاه ضمن رد درخواست تجدیدنظرخواهی، مستنداً به قسمت اخیر ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی، در باب اجرا دادنامه معترض‌عنه را تأیید می‌نماید. رأی صادره قطعی است.»

شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

شرح موضوع

توضیح مختصر پرونده از این قرار است که خواهان‌های دعوا به اتفاق خواندگان، مشاعاً به موجب سند رسمی مالکیت، مالک پلاک ثبتی متنازع‌فیه بوده‌اند. در تاریخ ۱۳۷۸/۸/۸ مالکین با تنظیم سند عادی، ملک مشاع را بین خود تقسیم نمودند و ظاهراً حصه متنازع‌فیه در سهم اختصاصی خواندگان و تحت تصرف آن‌ها قرار می‌گیرد. اما در جهت رسمی نمودن تقسیم‌نامه مزبور هیچ‌گونه اقدامی انجام ندادند.

پس از مدتی عده‌ای از مالکین با استناد به سند مالکیت رسمی و ادعای مشاع بودن ملک مزبور و اعلام عدم رضایت از تسلط خواندگان بر موضوع دعوی، دادخواستی با خواسته خلع ید از ملک مزبور به طرفیت خواندگان دعوا (که به موجب تقسیم‌نامه مالک حصه متنازع‌فیه بوده‌اند) به دادگاه تقدیم کردند.

دادگاه بدوی (شعبه ۱۱۷) وارد رسیدگی می‌شود. در اثناء دادرسی، یکی از خواهان‌ها دعوی خود را نسبت به یکی از خواندگان استرداد می‌نماید که نسبت به این مورد خاص «قرار رد دعوا» صادر و اعلام می‌گردد. اما در مورد خواسته اصلی خواهان‌ها (خلع ید)، دادگاه بدوی پس از استماع اظهارات طرفین دعوا و وکلای آنها و استعلام وضعیت ثبتی ملک متنازع‌فیه، مالکیت مشاعی خواندگان و خواهان‌ها را در پلاک موضوع دعوا احراز می‌کند و با توجه به عدم ارائه دلیل قانونی بر مأذون بودن از طرف سایر خواندگان و دلالت دادخواست خلع ید تقدیمی از جانب خواهان‌ها بر عدم اذن شرکاء در ادامه تصرفات متصرفین، حکم بر خلع ید مشاعی از پلاک موضوع دعوا صادر و اعلام گردید.

در اثر تجدیدنظرخواهی، پرونده به شعبه‌ی تجدیدنظر (شعبه ۱۸) ارسال گردید

که شعبه مزبور با توجه به جوابیه استعلام مبنی بر مالکیت مشاعی تجدیدنظرخواندگان نسبت به پلاک ثبتی مختلف‌فیه و سند عادی بودن تقسیم‌نامه ۱۳۷۸ با تأکید بر حاکم بودن مقررات راجع به املاک مشاعی در باب تصرف شرکاء، دادنامه تجدیدنظر خواسته را تأیید نمود.

مسائل شکلی

رأی که توسط مراجع قضایی صادر می‌گردد باید دارای مقدمه‌ای باشد که ضمن آن مواردی از قبیل اصحاب دعوا و خلاصه‌ای از ادعاها، دفاعیات، ادله و استدلالات آنها و نیز خواسته دعوا بیان شود (شمس، ۱۳۸۴: ۲۱۴). در مقدمه مزبور پس از ذکر مشخصات طرفین و خواسته دعوا باید ادعا و خواسته خواهان به‌طور دقیق تشریح گردد (محمدی، ۱۳۹۳: ۲۰).

در رأی مورد بررسی، دادگاه‌های رسیدگی‌کننده هم در مرحله بدوی و هم تجدیدنظر پس از ذکر عنوان خواسته، با بیان استدلال خود اقدام به صدور حکم نمودند و در مورد ادعای خواهان هیچ‌گونه توضیحی ندادند. همچنین دفاعیات خواننده نیز که در نتیجه نهایی دادگاه تأثیر زیادی دارد، در نگارش رأی مورد توجه قرار نگرفته است.

این شیوه نگارش رأی و تمایل به اختصارگویی، در دادگاه‌های ما به‌ویژه دادگاه‌های تجدیدنظر مرسوم گردیده به‌گونه‌ای که در صورت عدم امکان دسترسی به پرونده مزبور صرفاً با مطالعه رأی صادره اطلاع از خواسته و ادله دقیق خواهان و آنچه سبب مراجعه وی به دادگاه شده و به تبع آن کشف رویه قضایی در موارد خاص و نیز اظهارنظر در مورد صحت و سقم رأی صادره اگر غیرممکن نباشد، بسیار مشکل خواهد بود. این درحالی است که «در برخی از کشورها مقدمه رأی به‌گونه‌ای نوشته می‌شود که حتی دیوان عالی کشور را از مراجعه به پرونده بی‌نیاز می‌کند» (متین دفتری، ۱۳۸۱: ۱۹). بسیار نیکو است اگر دادگاه‌های ما، تمام مسائل ضروری و لازم را در رأی خود بیان کنند به‌گونه‌ای که امری بر خواننده پنهان نماند و امکان اطلاع دقیق از ادله طرفین، پاسخ‌های آنها و نحوه تجزیه و تحلیل دادگاه ممکن باشد.

مسائل ماهوی

۱. با وجود مدت زیادی که از تصویب قانون مدنی و قانون ثبت اسناد و املاک می‌گذرد، هنوز مسئله «اعتبار اسناد عادی در انتقال مال غیرمنقول در فرض تعارض با اسناد رسمی» بین حقوق‌دانان محل اختلاف بوده و در رویه قضایی نیز متأثر از دیدگاه‌های موجود اختلاف‌نظر بسیار حاکم است. اگرچه آخرین موضع قانون‌گذار در سال ۱۳۹۵ در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور تصویب گردید ولی اختلافات موجود همچنان ادامه دارد. با این حال علاوه بر ماده فوق‌الذکر از کنکاش در سایر مواد قانونی نیز حاکمیت دیدگاه منتخب از نگاه مقنن، قابل استخراج است. همان‌گونه که رأی حاضر نیز در سال ۱۳۹۲ به درستی با کشف صحیح موضع قانون‌گذار در تعارض بین اسناد عادی و رسمی، اسناد رسمی را مناط اعتبار دانسته مگر اینکه حکمی دال بر تنفیذ اسناد عادی به محکمه ارائه گردد که در این صورت به دلیل تأیید اعتبار اسناد عادی در محکمه می‌توان بر آن اثر حقوقی بار نمود.

۲. آنچه در نگارش این رأی قابل ستایش و تقدیر است، دقت نظر و استدلال قاضی محترم ناشی از تفسیر ماده ۴۸ قانون ثبت بوده، به‌ویژه اینکه رأی مزبور قبل از تصویب قانون احکام دائمی توسعه صادر شده است. در واقع آنچه سبب گردید که عده‌ای با وجود «اصل رضایی بودن معاملات» قائل به بطلان یا عدم قابلیت استناد معاملات موضوع اسناد عادی گردند، نحوه نگارش مادتين ۲۲، ۲۴، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت بوده است. حال آنکه مواد مزبور فقط مسئله استنادپذیری و اعتبار اسناد مثبت معاملات اموال غیرمنقول را هدف قرار داده‌اند و در خصوص وضعیت معامله موضوع سند مزبور حکمی ضمن آن‌ها مقرر نگردید. این دیدگاه با تصویب قانون احکام دائمی توسعه فعلاً دیدگاه قاطع مقنن تلقی می‌گردد، اگرچه حکم مندرج در ماده ۶۲ این قانون از سایر مقررات قانونی نیز قابل اتخاذ بوده است.

در ادامه ضمن بیان مختصر دیدگاه‌ها موجود در رابطه با وضعیت حقوقی معاملات موضوع اسناد عادی، این مسئله که چرا از مواد ۲۲، ۲۴، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت رویکرد مقنن درباره اعتبار یا عدم اعتبار معاملات موضوع اسناد عادی

برداشت نمی‌شود و نیز نقش ثبت اسناد در معاملات اموال غیرمنقول و دیدگاه حاکم در نظام حقوقی ایران با نگاهی متفاوت‌تر مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۳. تحلیل وضعیت حقوقی معاملات موضوع اسناد عادی در بررسی اعتبار اسناد مزبور دارای اهمیت به‌سزایی است. به همین دلیل صاحب‌نظران و حقوق‌دانان همواره به معاملات مذکور نظر داشته‌اند؛ دیدگاه‌های موجود در این رابطه به سه دسته، قابل تقسیم به نظر می‌رسند:

– عده‌ای از حقوق‌دانان در بیع املاک با این اعتقاد که «وقوع بیع بستگی به تشریفات ثبت دارد» (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۳۶)، ثبت سند را به عنوان شرطی علاوه بر شروط مذکور در ماده ۱۹۰ قانون مدنی برای تشکیل عقد بیع و صحت آن لازم می‌دانند (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۲۴۷). در واقع برای تشکیل عقد بیع مال غیرمنقول علاوه بر ایجاب و قبول و توافق طرفین، ثبت معامله نیز ضروری است به گونه‌ای که در صورت فقدان شرط مذکور باید قائل به بطلان آن گردید؛ زیرا از مالک شناخته نشدن خریدار تا قبل از ثبت ملک مطابق قانون چنین برداشت می‌گردد که «از نظر قانون هنوز هیچ بیعی شکل نگرفته تا خریدار مالک شود» (امینی، ۱۳۸۸: ۲۲۸).

برخی از طرفداران این دیدگاه با بررسی نظام‌های ثبتی و مستنبط از مواد مختلف قانون ثبت از جمله مواد ۲۲، ۲۴، ۴۸، معتقدند که قانون‌گذار در زمان تصویب قانون ۱۳۱۰ با برقراری «نظام ایجادی»، عقود و معاملات اموال غیرمنقول را منوط به انجام تشریفات و تنظیم سند رسمی نموده است (طباطبایی حصار، ۱۳۹۶: ۲۰۰).

برخی دیگر نیز در همین راستا برای اثبات بطلان معامله موضوع سند عادی، توافق متعاملین در انتقال اموال غیرمنقول را نوعی «عقد معلق» و تنظیم سند رسمی را کاشف از انتقال مالکیت در تاریخ توافق متعاملین دانسته‌اند (اقبال، افشار، ۱۳۷۹: ۵۰).

– گروه دوم در تفسیر ماده ۴۸ قانون ثبت با تأکید بر صحت معاملات اموال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی، بیان می‌دارند که تحقق مفاد

سند عادی بر خلاف سند رسمی مورد تردید است و تنها بعد از رسیدگی قضایی می‌توان با قطع و یقین به وقوع یا عدم وقوع آن پی برد. ارائه اسناد عادی نزد ادارات و محاکم بدون رسیدگی قضایی نمی‌تواند دال بر وقوع مندرجات سند مزبور باشد، ولی این موضوع مانع از این نیست که دادگاه با «تکیه بر آن و احراز انشای معامله به وسیله طرفین و اجتماع شرایط قانونی اعتبار عقد، تحقق مفاد سند عادی را بررسی و اعلام کند» (شهیدی، ۱۳۸۸: ۶۹).

مطابق این دیدگاه نباید بین سند و مسند معامله خلط نمود؛ ماده ۴۸ قانون ثبت وضعیت حقوقی سند معامله را بیان نموده و با توجه به اینکه قانون‌گذار به دنبال بیان آثار عدم ثبت اسناد بوده، اعراض از کاربرد اصطلاح «بطلان معامله» را می‌توان قرینه‌ای بر صحت معاملات موضوع اسناد عادی انتقال مال غیرمنقول به حساب آورد (همان، ۶۸). ثبت سند صرفاً سبب می‌گردد ادعای مستند بدان، در برابر سایر ادعاها از نظر قدرت اثباتی، در جایگاه برتری قرار بگیرد ولی این به معنای عدم امکان اثبات مالکیت با توسل به سایر ادله نیست (امینی، ۱۳۸۸: ۲۳۱). در دیدگاه سوم عدم ثبت سند، معاملات موضوع اسناد مزبور را در مقابل اشخاص ثالث غیرقابل استناد می‌گرداند (همان، ۲۳۰)؛ ثبت یا عدم ثبت در بطلان یا صحت عقود مزبور تأثیری ندارد بلکه عقود در مقابل طرفین معامله و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع بوده و صرفاً در برابر اشخاص ثالث ناآگاه و معاملین با سند رسمی نسبت به موضوع همان عقد می‌توان قائل به غیرقابل استناد بودن عقود مزبور گشت. در واقع با توجه به اینکه هدف از الزامی بودن ثبت بیع مال غیرمنقول، حمایت از اشخاص ثالث ناآگاه است، بنابراین ضمانت اجرای آن نیز باید محدود به اشخاص ثالث باشد (همان، ۲۳۷).

دسته‌ای از این گروه با استناد به مفهوم مخالف ماده ۷۲ قانون ثبت معتقدند که دارنده سند عادی بیع مال غیرمنقول اگرچه دارای حق مالکیت است ولی حق مزبور کامل نبوده و به دلیل این اعتبار ناقص، آثار محدودتری را به دنبال خواهد داشت. درحالی‌که تنظیم سند رسمی به معاملات مزبور اعتبار کاملی می‌بخشد که به تبع آن، آثار کاملی هم دارد. درواقع این ماده غیرقابل استناد بودن قرارداد عادی انتقال مال غیرمنقول را بیان می‌کند (خدابخشی، ۱۳۸۹: ۱۵).

در نظام حقوقی فعلی ایران دیدگاه منتخب را باید دیدگاهی دانست که قابل استخراج از قوانین و مقررات جاری باشد حتی اگر نتوان آن را برترین دانست. به نظر می‌رسد با توجه به مطالبی که در ادامه بیان می‌گردد دیدگاه حاکم بر نظام حقوقی فعلی ما، دیدگاه دوم است.

۴. در باب اعتبار اسناد عادی در مقابل اسناد رسمی از منطوق ماده ۲۲ قانون ثبت که مقرر داشته «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده... مالک خواهد شناخت» نباید تصور نمود که هرگونه ادعایی به استناد سند عادی در مقابل سند رسمی مالکیت محکوم به بی‌حقی است؛ چراکه این عبارت در ماده ۲۲ قانون ثبت صرفاً ثبت نخستین را در برمی‌گیرد و در مورد ثبت‌های بعدی، مالک شناخته شدن شخص نیازمند دو عمل مستقل است: در ابتدا باید ملک مزبور به وی انتقال یافته (یا از طریق ارث به وی رسیده باشد) و دوم اینکه انتقال در دفتر املاک ثبت گردد. چنانچه در هر یک از این مراحل خللی یافت شود مثلاً انتقال مطابق قانون نبوده یا انتقال دهنده ملک غیر را انتقال داده، حتی در صورت صدور سند رسمی، سند مزبور قابلیت ابطال دارد. ولی تا زمانی که ابطال نگردیده معتبر و قابل استناد است.

۵. ماده ۲۴ قانون ثبت نیز که «بعد از انقضای مدت اعتراض، دعوای اینکه در ضمن جریان ثبت تضييع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد...» فقط مربوط به ثبت نخستین است و در انتقالات و ثبت‌های بعدی با اثبات اینکه انتقال صحیحاً واقع نگردیده می‌توان به استناد اسناد عادی، اسناد رسمی را ابطال نمود. ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ را نیز می‌توان شاهدی بر امکان ابطال اسناد رسمی توسط محاکم دادگستری دانست که ضمن این ماده، قانون‌گذار محاکم را مکلف گردانیده در مواردی که رای بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اطلاع دهند.

۶. ماده ۲۲ درمورد بطلان یا صحت عقد و قرارداد دارای سند عادی حکمی صریح بیان ننموده و صرفاً این موضوع را متذکر می‌گردد که قرارداد دارای

سند عادی را نمی‌توان در مقابل دولت مورد استناد قرار داد (همان، ۱۳). نتیجه اینکه از مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت احراز بطلان معامله موضوع سند عادی انتقال مال غیرمنقول و عدم امکان ابطال سند رسمی صادره به هیچ وجه قابل برداشت نیست و در واقع مقنن صرفاً توجهش به خود ملک بوده نه معاملات مربوط به آن. هرگاه در فهم برخی مواد قانونی ابهام باشد تفسیر قانون می‌تواند در جهت کشف هدف اصلی قانون‌گذار راهگشا باشد ولی نباید آن را راهی برای تحمیل نظر شخصی خود و انتساب ناگفته‌ها بر مقنن دانست.

۷. نکته دیگر اینکه مستنبط از صدر ماده ۴۶ قانون ثبت، قانون‌گذار با تصویب عبارت «ثبت اسناد اختیاری است»، در اصل برای ثبت اسناد الزام و اجباری را مقرر ننموده است. با وجود پذیرش «اصل اختیاری بودن ثبت اسناد»، ذیل همین ماده عقود و معاملات مربوط به عین یا منافع املاک ثبت شده و نیز معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک به ثبت رسیده، از اصل فوق‌الذکر خارج گردید. به‌علاوه در ماده ۴۷ نیز برخی موارد ثبت اجباری با شرایط مخصوص بیان شده، بنابراین در مورد اسناد مربوط به املاک «الزامی بودن ثبت» حاکم است.

حال ضمانت‌اجرای عدم ثبت در موارد اجباری مذکور در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، ذیل ماده ۴۸ همین قانون به صورت «پذیرفته نشدن در هیچ‌یک از ادارات و محاکم» تعیین گردید. نحوه نگارش ماده ۴۸ به‌صورتی بوده که زمینه را برای تفاسیر متعدد توسط دکترین حقوقی در مورد اثر حقوقی ضمانت‌اجرای عدم ثبت در موارد اجباری فراهم نمود (امینی، ۱۳۸۸: ۲۲۷-۲۳۳). اما دقت در این نکته بسیار مهم است که قانون‌گذار با تصویب ماده مزبور در باب بطلان یا صحت معامله موضوع سند عادی حکمی مقرر نکرده بلکه تنها سند مزبور را «غیرقابل پذیرش در ادارات و محاکم» دانسته است (شهیدی، ۱۳۸۸: ۶۸). این ظرافت در نحوه بیان مقنن می‌تواند دلیلی باشد بر این گفته که با توجه به زمان اندکی که بین تصویب قانون مدنی و قانون ثبت اسناد و املاک وجود دارد، قانون ثبت همچنان به قواعد و اصول حقوقی مندرج در قانون مدنی وفادار بوده و با عدم ارائه حکمی در باب معامله و عقد موضوع سند، در تشخیص صحت یا بطلان آن همچنان قانون مدنی را

حاکم می‌داند. در واقع بین این دو قانون به نوعی تفکیک رخ داده است؛ بدین معنا که اعتبارسنجی معامله موضوع سند با اعمال قواعد مربوط به قانون مدنی و اعتبارسنجی سند مثبت معامله با توجه به مقررات مندرج در قانون ثبت امکان‌پذیر است. با این اوصاف اگر بخواهیم وضعیت حقوقی معامله موضوع سندی اعم از عادی و رسمی را مورد بررسی قرار دهیم چاره‌ای جز مراجعه به قواعد مذکور در قانون مدنی نداریم؛ چراکه در قانون ثبت نمی‌توان ماده‌ای را پیدا کرد که دلالت بر وضعیت حقوقی معاملات مزبور داشته باشد. ولی در فرضی که در مقام بررسی میزان اعتبار خود اسناد مربوطه هستیم باید به قواعد مندرج در قانون ثبت رجوع کرد و آن قانون را حاکم بر موضوع مورد بررسی قرار داد.

۸. توجه به اینکه ضروری است که ماده ۲۲ قانون ثبت آثار مربوط به ثبت املاک را بیان می‌دارد در حالی که مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت به ثبت اسناد اختصاص دارند. علت الزامی بودن ثبت اسناد عقود و معاملات مربوط به املاک را می‌توان اینگونه توجیه نمود که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت مالک کسی است که انتقال ملک به وی در دفتر املاک ثبت گردیده باشد. اگر قانون‌گذار در ماده ۴۶ ثبت اسناد را مطلقاً اختیاری می‌دانست و عقود و معاملات راجع به املاک را مستثنی نمی‌نمود، چگونه می‌توانستیم قاطعانه املاک مذکور در ماده ۲۲ مبنی بر شناسائی مالک قانونی را اعمال کنیم. به نظر می‌رسد مواد فوق‌الذکر در راستای دست‌یابی به هدفی واحد که همان شناسایی مالک قانونی است تصویب گردیده‌اند. به همین دلیل است که اسناد مربوط به معاملات املاکی که ثبت نگردیده‌اند در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد؛ زیرا مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت دولت نمی‌تواند صاحبان آن اسناد را مالک بشناسد.

۹. آخرین موضع قانون‌گذار درباره اعتبار اسناد عادی، ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه است که ضمن آن مقرر گردیده اسناد عادی «در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند». این اسناد صرفاً در صورت رسیدگی دادگاه و احراز شرعی بودن آن دارای اعتبار هستند و تنها در این فرض می‌توان در برابر اشخاص ثالث بدان استناد نمود.

۱۰. با تصویب ماده ۶۲ قانون اجرای احکام دائمی قانونگذار از بین دیدگاه‌های موجود در باب اعتبار اسناد عادی، دیدگاه «ثبت به عنوان دلیل مؤثر اثبات دعوا» را برگزیده است. بنا بر این نظر، تمامی عقود به صرف ایجاب و قبول واقع می‌گردند و عقود مربوط به اموال غیرمنقول از این اصل مستثنی نبوده و صحت آن منوط به عامل دیگر (ثبت رسمی سند) نیست بلکه تنها نقشی که برای ثبت می‌توان تصور کرد، نقشی شکلی و اثباتی است؛ بدین معنا که معامله منعقدشده و ثبت‌نشده را نمی‌توان در ادارات و محاکم به رسمیت شناخت و بدان استناد نمود (امینی، ۱۳۸۸: ۲۳۱).

شایان ذکر است که عدم قابلیت استناد فوق‌الذکر به صورت مطلق نبوده بلکه تنها در مواردی است که دادگاه در مقام رسیدگی به اصل مالکیت نیست؛ به‌عنوان مثال در فرضی که فردی به موجب سند عادی مالکیت از دادگاه خلع ید از ملکی را تقاضا می‌نماید، از آنجاکه تقاضای خلع ید صرفاً از مالک ملک پذیرفته می‌شود و ملاک مالکیت ماده ۲۲ قانون ثبت و ثبت در دفتر املاک است، تنها از فردی که مالکیتش در دفتر املاک به ثبت رسیده این تقاضا پذیرفته می‌شود.

۱۱. این موضع علاوه بر صراحت مذکور در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه مصوب سال ۹۵، از سایر مواد قانونی نیز قابل برداشت است:

۱. در ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، قانونگذار پس از احراز و اثبات اعتبار اسناد عادی در محکمه، آنها را در حکم سند رسمی قرار داده، لذا می‌توان بر اسناد عادی که اعتبار آنها در دادگاه بررسی و تأیید شده، همان آثاری را قائل شد که قانونگذار برای اسناد رسمی پیش‌بینی کرده است. بدین شرح با معتبر دانستن سند عادی و دادن اعتبار اسناد رسمی به آن تمام مفاد و مندرجات ضمن سند مزبور نیز دارای اعتبار هستند. در همین راستا قانون ثبت نیز با الزامی نمودن ثبت برخی اسناد در ماده ۴۶ و ۴۷ و تعیین ضمانت اجرای مذکور در ماده ۴۸ به دنبال اعلام عدم اعتبار کامل اسناد عادی نبوده و نیست؛ بلکه به نظر می‌رسد مراد عدم قابلیت استناد به عنوان دلیل و مدرک قاطع و معتبر در مواردی است که دادگاه به اصل مالکیت رسیدگی نمی‌کند.

۲. در ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام مدنی، اظهار حق شخص ثالث با استناد به سند عادی نمی‌تواند مانع عملیات توقیفی گردد بلکه مدعی حق برای جلوگیری از عملیات اجرایی و اثبات ادعای خود باید به دادگاه شکایت کند. دادگاه به دلایل شخص ثالث و طرفین دعوا رسیدگی نموده «... و در صورتی که دلایل شکایت را قوی یافت قرار توقیف عملیات اجرایی را تا تعیین تکلیف نهایی شکایت صادر می‌نماید...». (ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی) بنابراین اگر ادعای مدعی حق، مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد به صرف ارائه سند مزبور عملیات توقیفی رفع می‌گردد، ولی سند عادی مورد استناد برای توقیف عملیات اجرایی قابل پذیرش نبوده و جهت ترتیب اثر دادن بدان، رسیدگی دادگاه و حکم بر اعتبار آن لازم است.
۳. چنانچه ملاحظه می‌گردد حکم صریح مذکور در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه مبنی بر «عدم قابلیت استناد اسناد عادی در برابر اشخاص ثالث و ناتوانی در معارضه با اسناد رسمی مگر در صورت احراز اعتبار شرعی توسط دادگاه» از مفهوم ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام مدنی نیز قابل استخراج است.
۴. در ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی نیز چنین حکمی دیده می‌شود؛ چنانچه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت‌شده به موجب سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت اظهار حقی نماید از مزایده مال موردنظر خودداری می‌گردد (بند ۲) ولی در صورت عادی بودن سند مثبت ادعا، مدعی تنها با ارائه حکم دادگاه مبنی بر حقانیت خود می‌تواند مانع اجرای عملیات مزایده شود (بند ۴).
۵. علاوه بر موارد فوق‌الذکر، در قوانین و مقررات جاری کشور مصادیق زیادی وجود دارد که معاملات املاک با سند عادی و بدون تنظیم سند رسمی را صحیح دانسته‌اند (شهیدی، ۱۳۸۸: ۷۶)؛ از جمله نحوه تنظیم مواد ۷۲ و ۹۳، اطلاق ماده ۱۰۶ و ۱۱۷ قانون مدنی، ۱۴۷ و ۱۴۸ ق.ث، قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ و ۱۳۷۵ و ...

۱۲. شایان ذکر است که ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه به موازات ماده ۴۸ قانون ثبت تصویب شده است؛ چراکه ماده ۴۸ صرفاً عدم قابلیت استناد اسناد عادی موضوع معاملات غیرمنقول در ادارات و محاکم را بیان کرده و ماده ۶۲ در این راستا برای معاملات تنظیم شده با سند عادی سه وضعیت متفاوت در نظر گرفته است: (۱) ارائه سند در روابط بین طرفین قرارداد (۲) ارائه سند در ادارات و محاکم دولتی (۳) ارائه سند عادی در محاکم قضایی (شهیدی، ۱۳۸۸: ۷۶).

در روابط بین طرفین به دلیل حاکمیت ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل صحت و لزوم قراردادها، طرفین (در صورت وقوع عقد به نحو صحیح) ملزم به اجرا و رعایت کامل مفاد آن هستند. اما ادارات و مراجع دولتی نمی‌توانند اسناد عادی ارائه شده را پذیرفته و بدان اعتبار بدهند. محاکم قضایی نیز در فرضی که اسناد مزبور برای احراز وقوع قرارداد و صحت و نفوذ عقد منشأ خود ارائه می‌گردند موظف به رسیدگی بوده و حکمی که در این راستا مبنی بر اعتبار اسناد عادی صادر می‌گردد در برابر همه، حتی اشخاص ثالث قابل استناد است. اما زمانی که اسناد عادی در غیر موارد اثبات و احراز مالکیت ارائه داده می‌شوند محاکم مزبور نمی‌توانند به آن اسناد اعتبار بخشند مگر اینکه اعتبار آنها قبلاً توسط مراجع قضایی تأیید شده باشد.

۱۳. در واقع باید بین «آنچه هستیم» و «آنچه بهتر است می‌بودیم» قایل به تمییز گردید. در حال حاضر سند ثبت شده یکی از ادله مؤثر در اثبات انتقال مال غیرمنقول است. در نظام حقوقی فعلی ما قانون‌گذار برای سند ثبت شده اموال غیرمنقول، اعتباری بیش از این قائل نشده شاید بدین دلیل که این عمل نیازمند انقلابی گسترده در قواعد و اصول حقوقی بوده است. درحالی که بهتر بود قانون‌گذار ضمن الزامی دانستن ثبت برخی اسناد، ضمانت اجرای قوی‌تری برای این مسئله مقرر می‌داشت. بهتر بود قانون‌گذار به حقوق اشخاص ثالث بیش از پیش اهمیت می‌داد و دارنده سند رسمی با حسن نیت را در مقابل دارنده سند عادی محکوم به بی‌حقی نمی‌نمود. شاید بهتر این بود با غیرقابل استناد دانستن اسناد عادی در مقابل اشخاص ثالث در هر حال، به افزودن هر چه بیشتر امنیت معاملات و

نظام ثبتی کمک می نمود و اعتماد دارندگان سند رسمی به دستگاه ثبتی را بی جواب نمی گذاشت. اما قدم برداشتن در هر یک از این مسیرها نیازمند تحولی گسترده در نظام حقوقی ماست. کاری بس دشوار و بسیار ارزشمند در مسائل مربوط به املاک

در سال های اخیر حساسیت معاملات اموال غیرمنقول و اهمیت اسناد رسمی بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است، بگونه ای که شاهد برداشتن گام هایی برای افزایش اعتبار آن ها بوده ایم. از جمله ی این اقدامات می توان به ارائه ی «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» اشاره نمود که با اهدافی از قبیل حمایت از اسناد رسمی و اعتماد و اعتبار دادن بدان و کاستن از ارزش اسناد عادی میان مردم در سال ۱۳۹۵ با همت عده ای از نمایندگان در دستور کار مجلس شورای اسلامی قرار گرفت.

۱۴. بدون شک تمام مردم جامعه از الزامی بودن ثبت انتقال اموال غیرمنقول سود خواهند برد؛ حتی شخصی که به موجب سند عادی مالک مال غیرمنقولی است، هر آن ممکن است سند عادی وی با فاش شدن معامله پنهانی دیگری مستند به سند عادی دیگری از اعتبار بیفتد. ای کاش قانون گذار با سلاح «اقتضای مصلحت اجتماعی و اقتصادی» برای سند عادی در برابر اشخاص ثالث حتی در صورت تنفیذ دادگاه اعتباری بدین وسعت قائل نمی شد. کما اینکه در برخی موارد از جمله ماده ۸۸ قانون ثبت قانون گذار به اسناد رسمی به اقتضای مصلحت ایجاد شده، رسمیت نداده و فقط بین متعاملین آن را نافذ دانسته است. معتبر دانستن سند عادی در روابط بین طرفین قرارداد و عدم قابلیت استناد بدان در مقابل اشخاص ثالث ناآگاه می توانست راهکاری پسندیده و متناسب با نظام حقوقی ما باشد.

منابع

- اقبالی افشار (۱۳۷۹)، شهاب؛ «تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت»، **مجله کانون سردفتران و دفتریاران**، شماره ۲۲.
- امینی، منصور (۱۳۸۸)؛ «نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، **مجله تحقیقات حقوقی**، شماره ۴۹.
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۸۹)؛ «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک»، **مجله حقوق دادگستری**، سال ۷۴، شماره ۷۱.
- شمس، عبدالله (۱۳۸۴)؛ **آیین دادرسی مدنی**، جلد دوم، چاپ نهم، تهران: انتشارات دراک.
- شهیدی، مهدی (۱۳۸۸)؛ «فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی»، **ماهنامه کانون**، شماره ۹۱.
- طباطبایی حصار، نسرين (۱۳۹۶)، **مبانی و آثار نظام ثبت املاک**، چاپ دوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۰)؛ «ماهیت و آثار قولنامه»، **مجله کانون وکلا**، شماره ۱۵۱-۱۵۰.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰)؛ **دوره مقدماتی حقوق مدنی**، درس‌هایی از عقود معین، جلد اول، چاپ پانزدهم، تهران: انتشارات گنج دانش.
- متین‌دفتری، احمد (۱۳۸۱)؛ **آیین دادرسی مدنی و بازرگانی**، جلد ۲، چاپ ۲، تهران: انتشارات مجد.
- محمدی، محمدرضا؛ «نقدی بر شیوه استدلال دادگاه‌ها در آراء حقوقی»، **فصلنامه رای: مطالعات آرای قضایی**، دوره ۳، شماره پیاپی ۸ (۱۳۹۳).