

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين و الصلاة والسلام على سيدنا و نبينا أبي القاسم المصطفى محمد و على أهل بيته الطيبين الطاهرين و اللعن على اعدائهم أجمعين.

در مبحث حجیت مکتوب بودیم که رسیدیم به مباحثی که در حقوق مدنی مطرح است و از آن هم تطبیقاتی عرض کردیم. در کتاب ادله اثبات در قانون مدنی (از ماده 1057 تا 1280) راجع به اقرار صحبت می کند، در ماده 1280 می گوید: اقرار کتبی در حکم اقرار شفاهی است، بنابراین اگر اقرار معلوم شود که مربوط به چه کسی است بین شفاهی و کتبی فرقی نمی کند. در ماده 1281 می گوید: قید دین در دفتر تاجر به منزله اقرار کتبی است. (چون تاجر مکلف هستند که دفاتر مخصوصی داشته باشند) و اگر خود تاجر در دفتر بدهکاری، دینی را ثبت کرده باشد علیه تاجر استفاده می شود و فرد می تواند علیه تاجر اقامه دعوا کند و مستند خود را دفتر خود تاجر قرار بدهد و طبق قانون اگر تاجر دفتر را ابراز نکند، علیه خود او اماره محکومیت محسوب می شود.

علی ای حال قید دین در دفتر تاجر به منزله اقرار کتبی است.

در بخش اسناد هم قانون مدنی در ماده 1284 می گوید: «سند هر نوشته ای است که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد» پس مقنن مکتوب را در مقام اقامه دعوا و هم برای خوانده در مقام دفاع قابل استناد می داند.

گر چه در ماده 1285 یک عبارتی آمده است که نشان می دهد شهادت نامه سند محسوب نمی شود و فقط اعتبار شهادت را خواهد داشت؛ ولی باید توجه داشت که این عدم اعتبار از باب احتساب شهادت نامه به عنوان بینه شرعیه است نه از باب بعض الامارات که بتواند در فرض تراکم مفید علم عادی برای حاکم باشد.

چون در روایات هم خواندیم اگر خط و امضای خود را شناختی و طرف هم موثق بود می توانی طبق مؤدای آن شهادت بدهی در نتیجه معلوم می شود مکتوبی که به جهت استشهاد کتبی تنظیم شده موجب یادآوری برای شهادت بعدی است و اعتبار بیشتری ندارد.

در ماده همین 1286 سند را به رسمی و عادی تقسیم نموده است؛ آنجا بیان مقنن این است که اگر سند عادی مورد اقرار واقع شود یا صحت آن در دادگاه به اثبات برسد در حکم سند رسمی خواهد بود؛ علی ای حال اسناد تحت عنوان سند عادی یا رسمی به عنوان مستند در دعاوی در ادله اثبات به رسمیت شناخته شده است.

در قوانین ثبتی، قانون ثبت اسناد و املاک کشور از ابتدا تا انتها و همچنین در قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک و نیز قانون دفاتر اسناد رسمی ناظر به ضرورت ثبت املاک غیر منقول است. یعنی می گوید برای این که مالکیت شما اثبات شود باید سند کتبی باشد.

در ماده 46 قانون یاد شده موارد الزامی ثبت سند را بیان کرده و می گوید: در این مواردی که ثبت سند الزامی است؛ بنابراین، اگر کسی بگوید من مالک هستم ولی سند ندارد و بخواهد دعوایی راجع به آن علیه دیگری طرح کند مثلاً می خواهد تخلیه عین مستأجره را درخواست کند ولی سندی ندارد، این دعوا در دادگاه نمی پذیرد و فقط یک دعوا را می پذیرند آن هم این که از دادگاه درخواست کنید صاحب قبلی سند ملزم به تنظیم سند رسمی به نفع شما بشود به کسی که ملکی را به شما فروخته بروی و الزام به تنظیم سند رسمی را درخواست کنید بعداً اگر مالکیت شما در دادگاه محرز شد و طرف الزام به ثبت رسمی شد و سند به نام شما خورد؛ این سند است که به شما اجازه می دهد در مورد این ملک هر گونه دعوایی را مطرح کنید.

ماده 48 قانون ثبت اسناد تصریح دارد که مطابق مواد فوق هر ملکی که به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم دولتی ادعای پذیرفته نمی شود فقط دعوای الزام به تنظیم سند رسمی پذیرفته می شود.

و الحمد لله رب العالمین