



10.22106/rjr.2021.241541: شناسه دیجیتال (DOI)

مقاله پژوهشی، دوره ۱، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۴۰۰، صفحات -الی -
تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۰/۱۸

نقش اقرار در اصلاح اسناد رسمی و تملیک دارایی

محمد شیروی خوزانی*

چکیده

تنظیم اقرارنامه در دفاتر اسناد رسمی وجوه مختلفی را شامل می‌گردد. از جمله این موارد اقرارنامه زوجیت، اقرارنامه اسلام، اقرارنامه وصول مبلغ، اقرارنامه بدهی و اقرارنامه اصلاحی است. در این مقاله به نقش اقرار در اصلاح اسناد رسمی و کم‌وکیف آن خواهیم پرداخت. مطابق ردیف ۲۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند بلااشکال است». اجرای مفاد این بخش از بخشنامه‌های ثبتی دارای ابهامات متعددی در مقام عمل است. روند تنظیم و تکوین یک سند در دفترخانه اسناد رسمی با توجه به تنوع و تعدد قوانین و پیچیدگی مسائل حقوقی و با توجه به روش‌های سنتی متداول و دخالت مستقیم عامل انسانی از ابتدا تا انتهای کار بروز و وقوع اشتباه در هر یک از مراحل بررسی مدارک، تنظیم سند، ثبت آن، احراز هویت و... را اجتناب‌ناپذیر نموده است. در این پژوهش درخواهیم یافت با اقرارنامه اصلاحی صرفاً قادر به اصلاح سهو قلم بوده و امکان تملیک دارایی جدید و یا انتقال مال با اقرارنامه از لحاظ قوانین فراهم نمی‌باشد.

واژگان کلیدی: اقرارنامه اصلاحی، دفتر اسناد رسمی، اقرار، سند رسمی

* سردفتر اسناد رسمی ۱۰۱۹ تهران، تهران، ایران

m_khozani@yahoo.com

مقدمه

اقرار به معنای واضح بیان کردن و سخن را به روشنی بر زبان راندن (معین، ۱۳۷۵: ۳۲۴) و یا به معنای اعتراف نمودن، اذعان کردن حقی برای صاحب آن و اثبات کردن چیزی یا کسی در جایی است (رستمی چلکاسری، ۱۳۹۱: ۳۳) در اصطلاح چنانکه در ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی تصریح شده است، اقرار عبارت است از اخبار به حقی برای غیر به ضرر خود. این تعریف اساساً از فقه گرفته شده که شاهد آن، تعریف اقرار در شرح فتح الغدیر است که عنوان شده اقرار عبارت است از اخبار به ثبوت حقی به نفع غیر و به ضرر خود. در کتاب کافی و همه متون و شرح‌ها اقرار را این‌گونه تعریف کرده‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶: ۵۳۹).

تنظیم اقرارنامه در دفاتر اسناد رسمی وجوه مختلفی را شامل می‌گردد. از جمله این موارد اقرارنامه زوجیت، اقرارنامه اسلام، اقرارنامه وصول مبلغ، اقرارنامه بدهی و اقرارنامه اصلاحی است. مطابق ردیف ۲۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند بلااشکال است.» اجرای مفاد این بخش از بخشنامه‌های ثبتی دارای ابهامات متعددی در مقام عمل است. به‌عنوان نمونه، سؤالات ذیل در این خصوص مطرح است:

۱. در صورتی که با تنظیم اقرارنامه اصلاحی موجبات انضمام یا الحاق مالی را به سند اصلی فراهم کنیم، مانند الحاق پارکینگ جافتاده در هنگام تنظیم سند اصلی، آیا این اقرارنامه مملک دارایی خواهد بود؟ در صورتی که با تنظیم اقرارنامه اصلاحی مفادی از سند اصلاح گردد که موجب افزایش یا کاهش نرخ دارایی گردد، مانند اصلاح مساحت ملک یا اصلاح تعداد سکه‌ها یا افزایش یا کاهش بدهی، آیا این اقرارنامه نافذ بوده و باعث تملیک دارایی می‌گردد؟

۲. در صورتی که با تنظیم اقرارنامه اصلاحی مفادی از سند اصلاح گردد که به‌موجب آن حقی از خریدار ساقط گردد، مانند اینکه در ضمن سند اقرارنامه اصلاحی، طرفین اقرار نمایند که حق سرقتی نوشته‌شده در سند انتقال ملک تجاری زائد بوده و می‌بایست حذف گردد، تکلیف حق سرقتی چگونه تعیین می‌شود؟ سرقتی مذکور به ذی‌نفع سابق برمی‌گردد یا لازم است سند دیگری جهت انتقال این حق به ذی‌حق آن (موجر یا مالک) تنظیم گردد؟

۳. آیا در ضمن تنظیم سند وصیت تملیکی، تنظیم اقرارنامه اسلام برای یکی از وراث مقدور است؟ در این حالت آیا این اقرار مملک دارایی در حق مورث خواهد بود؟

۴. در صورتی که در تنظیم یک سند وصیت تملیکی، اشتباهی صورت پذیرد و پس از آن در ضمن یک اقرارنامه اصلاحی نسبت به رفع اشتباه به گونه‌ای اقدام گردد که در آن، بخشی از یک

سوم دارایی به شخص دیگری از وراث منتقل گردد، آیا این اقرارنامه اصلاحی موجب تملیک دارایی برای ورثه جدید می‌گردد؟

۵. در صورتی که در تنظیم یک سند اشتباهی رخ داد و با تنظیم اقرارنامه اصلاحی نسبت به رفع اشتباه اقدام شد، آیا می‌تواند دوباره و با تنظیم یک اقرارنامه جدید نسبت به اصلاح مجدد آن سند اقدام نمود؟

۶. آیا حق تنظیم سند اقرارنامه اصلاحی جزء حقوقی است که به ارث می‌رسد؟ در صورت مثبت بودن جواب، این حق باید با رضایت تمامی وراث باشد و یا یکی از ورثه نیز می‌تواند منفرداً نسبت به تنظیم اقرارنامه اصلاحی اقدام نماید؟

۷. آیا می‌توان با تنظیم اقرارنامه اصلاحی نسبت به اصلاح سند انتقال مال مشاعی اقدام نمود و یا رضایت شریک در این خصوص الزامی است؟

در این مقاله قصد داریم تا با مذاقه در معنا و مفهوم اقرار و حدود آن، ملاک‌های واضحی در خصوص شرایط تنظیم اقرارنامه اصلاحی، میزان حاکمیت آن، قدرت اقرارنامه اصلاحی در تملیک دارایی و شرایط لازم جهت تنظیم سند اقرارنامه اصلاحی را مورد بررسی دقیق و مصداقی قرار دهیم.

۱. مفاهیم

بحث پیرامون یک موضوع نیازمند آشنایی و روشن گردانیدن مفاهیم و مبانی نظری آن موضوع می‌باشد تا بدین طریق آگاهی نسبی پیرامون موضوع حاصل شده و خواننده آمادگی ورود به بحث اصلی را پیدا نماید. در این بخش مفاهیم و مبانی مورد نیاز که زیر بنای تحقیق را تشکیل می‌دهد به تفصیل بیان خواهد شد. مهم‌ترین مفاهیم تحقیق حاضر عبارتند از اقرار، تملیک، مالکیت و سند که در این مبحث مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۱. اقرار

اقرار در مفهوم حقوقی عبارت است از اعترافی است که کس به صحت امری که علیه اوست، بکند (متین‌دفتری، ۱۳۴۸: ۳۲۵). صاحب‌نظر دیگری در مفهوم حقوقی اقرار آورده است اقرار عبارت است از اخبار از وضع خاص موجود که به سود غیر و به زیان مخبر (یا زیان موکل او) است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۵۲۸). در اهمیت اقرار از حیث توان اثباتی و به‌عنوان قوی‌ترین برهان، همین بس که هم در قانون مدنی، هم در آیین دادرسی مدنی و هم در قانون مجازات اسلامی از جایگاه ویژه اثباتی برخوردار است که دلایل اثباتی دیگر از آن برخوردار نیستند. مثلاً برابر ماده ۲۰۲ آیین دادرسی مدنی هر گاه کسی اقرار به امری کند که دلیل ذی‌حق بودن طرف او باشد، دلیل

دیگری برای ثبوت آن لازم نیست و در طرق اثباتی قتل یک بار اقرار کافی دانسته شده و حال آنکه در بینة، شهادت حداقل دو مرد عادل لازم است.

۲-۱. تملیک

مالی را به ملک دیگری در آوردن را تملیک گویند و از آن در باب‌های عقود نظیر تجارت، قرض، رهن، صلح، مضاربه و هبه سخن رفته است. برخی اساتید در آثار خود، تعریفی از تملیک ارائه نکرده‌اند و فقط اسباب آن را بیان داشته‌اند (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱۵۸). به هر عمل یا واقعه حقوقی که غرض از آن ایجاد مالکیت یا نقل مالکیت باشد، اسباب تملیک می‌گویند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۲۹۸). بر اساس ماده ۱۴۰ قانون مدنی تملیک به یکی از امور زیر حاصل می‌شود: ۱. به احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه؛ (امکان عملی آن در شرایط کنونی جای تردید است)؛ ۲. عقود و تعهدات (قرارداد، شایع‌ترین وسیله تملک است)؛ ۳. أخذ به شفعه؛ ۴. ارث

۳-۱. مالکیت

حقی که انسان نسبت به اشیا دارد، می‌تواند حق مالکیت باشد. مالکیت می‌تواند مالکیت بر منافع یا مالکیت بر عین باشد. مالکیت بر عین کامل‌ترین حقی است که برای انسان، نسبت به اعیان خارجی، متصور است. مالکیت حقیقت شرعیه ندارد و برای شناخت آن باید به عرف و لغت مراجعه کرد و از ارتکاز (رسوخ مفهومی خاص در ذهن گروهی یا اکثر و یا همه مردم) عرف و عقلا و برداشت عمومی، به معنای آن پی برد.

گرچه به نظر می‌رسد ملکیت مفهومی آشکار است اما نمی‌توان بی‌نیاز از تعریف آن بود. تعریف ملکیت برای آن است که معلوم شود چه چیزی در مفهوم این نهاد وجود دارد که نبود آن، باعث عدم تحقق مالکیت زمانی در عالم اعتبار است. برخی از لغویان «ملک» و «مالکیت» را به آثار آن معنا کرده‌اند (ابن منظور، ۱۴۰۸: ۲۳۴). به نظر می‌رسد جامع‌ترین تعریف، واجدیت و دارا بودن است که در عبارت‌های محقق اصفهانی یافت می‌شود (الجزائری المروج، ۱۴۱۴: ۱۱۵). در فقه نیز در رابطه با مالکیت تعاریفی چند وجود دارد. بر اساس تعریف یکی از فقها از مالکیت «حقیقت مالکیت فقط یک اعتبار عقلائی است؛ عقلا چیزی را که در دست کسی قرار دارد، علقه‌ای بین او و چیزی که در اختیار وی می‌باشد اعتبار می‌کنند که این رابطه منشأ تسلط وی بر آن چیز می‌باشد» (طباطبایی یزدی، ۱۴۲۱: ۵۳ به نقل از عطازاده و پارسا، ۱۳۹۲: ۱۴).

۱-۴. سند

سند در لغت به معانی متعددی آمده است از جمله «تکیه‌گاه، آنچه پشت بروی گذارند، حجت، قبض، نوشته، دستاویز، خط، مکتوب» (دهخدا، ۱۳۴۵: ۶۷۵) و «مدرک، مستند، آنچه بدان اعتماد کنند و جمع آن اسناد و سندات است» (معین، ۲/۱۳۷۶: ۱۹۲۹) در تعریف اصطلاحی، قانون مدنی در ماده ۱۲۸۴ سند را این چنین تعریف نموده است: «سند عبارتست از هر نوشته که در مقام اثبات دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.» بنابراین سند نوشته‌ای است که در مقام اثبات دعوی یا دفاع از آن می‌تواند راه وصول به واقعیت باشد. ممکن است در بادی امر از اطلاق عبارت «هر نوشته‌ای» که در قانون مدنی در ماده ۱۲۸۴ آمده است تصور شود که هر نوشته‌ای سند محسوب است، لیکن چنین تصویری صحیح نمی‌باشد و قانون‌گذار با قید عبارت «قابل استناد بودن» این نوشته را محدود نموده است و بنابراین نوشته‌ای سند محسوب می‌شود که بتواند برای اثبات ادعا یا در مقام دفاع از ادعا به کار برده شود (زراعت، ۱۳۷۷: ۱۳۳).

نوشته، خط یا علامتی است که در روی صفحه نمایان است و فرقی نمی‌کند که چه زبانی باشد و به نظم باشد یا به نثر و صفحه‌ای که نوشته بر آن نمایان است می‌تواند شامل پارچه، کاغذ، چوب، سنگ، پوست، فلز یا هر ماده دیگری باشد. خط نیز فرقی ندارد که دست‌نویس یا تایپی یا چاپی یا کامپیوتری و یا حتی برجسته باشد. به نظر می‌رسد اسناد رسمی و عادی می‌توانند در شکل‌های کاغذی و بدون کاغذ یا الکترونیکی ظاهر شوند (آدابی، ۲/۱۳۸۸: ۱۷۲-۱۷۱).

طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی مراجع صدور اسناد رسمی را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد:

۱. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده است؛ مانند ثبت ملک در دفتر املاک، صورت‌مجلس تفکیکی و تحدید حدود و غیره که بر اساس مقررات تنظیم شده باشد.
۲. اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد؛ نظیر سند بیع قطعی غیر منقول، وکالت، اقرار به وصول و صلح و غیره.

۳. اسنادی که در نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشد؛ مانند سند سبج احوال (شناسنامه) که توسط مأمورین اداره ثبت احوال وفق مقررات صادر شده باشد (آدابی، ۲/۱۳۸۸: ۷۴).

۱-۴-۱. انواع سند

۱-۴-۱-۱. سند رسمی

ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی؛ سند رسمی را چنین تعریف نموده است: «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 باشد رسمی است.» بنابر تعریف مذکور سند برای اینکه رسمی باشد باید سه شرط داشته باشد:

۱. سند توسط مأمور رسمی تنظیم شود: تنظیم سند به وسیله مأمور رسمی از این جهت است که مأمور رسمی تابع نظامات خاصی است و برای اجرای قانون مسئولیت دارد و قانون نیز به او اعتماد دارد.

۲. مأمور رسمی برای تنظیم سند صلاحیت داشته باشد: صلاحیت هر مأمور دولتی طبق دستورالعمل‌های مربوطه به «شرح وظایف» هر مأمور می‌باشد. بنابراین سند تنظیمی باید در محدوده صلاحیت مأمور باشد تا رسمی تلقی شود و چنانچه مأمور خارج از حدود اختیارات و یا صلاحیت خود سندی تنظیم نماید، سند تنظیم شده رسمی نیست و چنانچه دارای مهر و امضای طرف باشد می‌توان آن را سند عادی تلقی نمود. مثل اینکه مأمور گمرک سند بیع یا اجاره تنظیم نماید یا سردفتر اسناد رسمی، سند نکاح تنظیم کند.

۳. تنظیم بر طبق مقررات قانونی: چنانچه سندی توسط مأمور رسمی و در حدود صلاحیت او تنظیم شود، لیکن در تنظیم سند تشریفات قانونی رعایت نشده باشد، سند تنظیم شده رسمی نمی‌باشد. مثل اینکه سردفتر اسناد رسمی بدون احراز هویت طرفین معامله را ثبت نماید یا سند تنظیمی را امضا نکند. در مورد عدم رعایت تشریفات یک استثنا وجود دارد و آن در مورد عدم رعایت مقررات مربوط به حق تمبر است (شیخ‌نیا، ۱۳۷۵: ۸۴). ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی در این مورد می‌گوید: «عدم رعایت مقررات راجعه به حق تمبر که به اسناد تعلق می‌گیرد، سند را از رسمیت خارج نمی‌کند.»

منظور از مأمور رسمی، مأموری است که با حکم مقام صلاحیت‌دار مربوطه در سمت تعیین شده اشتغال دارد، خواه استخدام او رسمی باشد خواه قراردادی؛ ولی مأمور مذکور باید در حال خدمت باشد، بنابراین اگر مأمور در حالت مرخصی یا تعلیق باشد سندی که تنظیم می‌نماید رسمی نیست.

بنا به تعریفی که به عمل آمد می‌توان گفت اسناد رسمی سه دسته‌اند: اول: اسناد تنظیمی در اداره ثبت اسناد و املاک؛ دوم: اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی مثل بیع، اجاره، وقف، رهن و...؛ سوم: اسناد تنظیمی توسط سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها مانند شناسنامه، گواهینامه، مکاتبات اداری، اجرائیه‌های موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری در مورد عوارض، اجرائیه‌های موضوع ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی و قراردادهای موضوع ماده ۱۵ قانون

عملیات بانکی بدون ربا که این سه قسم اخیر به‌رغم عادی بودن، طبق مقررات مربوطه لازم‌الاجرا هستند.

۴-۱-۱-۲. سند عادی

سند عادی عبارت است از نوشته‌ای که به‌وسیلهٔ افراد تنظیم شده بدون آنکه مأمور رسمی طبق مقررات قانونی در آن مداخله داشته باشد. اسناد تابع تشریفات خاصی نمی‌باشد، مگر آنکه در موارد معینه، قانون صورت خاصی برای آن مقرر داشته باشد و آن موارد محدود است. از قبیل قولنامه‌های عادی.

قانون مدنی ایران تعریفی از سند عادی ارائه ننموده است، ولی در مادهٔ ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد رسمی را تعریف کرده می‌گوید: «اسنادی که اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است.» و در مادهٔ ۱۲۸۹ می‌گوید: «غیر از اسناد مذکور در مادهٔ ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.» بنابراین اسنادی که به‌وسیلهٔ مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و طبق مقررات قانونی تنظیم نشده باشد، عادی است (امامی، ۱۳۸۳: ۱۸۳).

اسناد عادی زمانی بر زیان کسی که ابراز شده معتبر می‌باشد که: اولاً، دارای امضا یا مهر یا اثر انگشت باشد. سندی که دارای سه امر مذکور باشد علیه او معتبر خواهد بود. در نهایت هرگاه سندی ابراز گردد که امضا یا مهر یا اثر انگشت کسی که به او منسوب است، نداشته باشد علیه او مؤثر نخواهد بود، اگرچه تماماً به خط او باشد؛ زیرا چنین نوشته‌ای نمی‌تواند کاشف از ارادهٔ قصد انشاء نویسنده آن باشد، زیرا نوشته ناتمام است و کاشف از ارادهٔ جدی او نسبت به مندرجات نمی‌نماید. ثانیاً، انتساب سند به کسی که به او نسبت داده شده است مسلم باشد. این امر زمانی احراز می‌گردد که، طرفی که سند علیه او اقامه شده صدور آن را از منتسب علیه تصدیق نماید و هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب کرده فی‌الواقع امضا یا مهر کرده است (امامی، ۱۳۸۳: ۱۸۵).

۲. تعرف اقرارنامهٔ اصلاحی

در کتب و آثار حقوقی، تعریفی از اقرارنامهٔ اصلاحی ارائه نشده است. بر اساس ردیف ۲۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامهٔ اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به‌عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال

بلاشکال است.^۱ در مواردی که عبارتی در سند اشتباهاً و سهواً درج می‌گردد برای اصلاح آن باید اقرارنامه اصلاحی تنظیم شود. به همین منظور هنگام تنظیم اسنادی مانند سند ملک و آپارتمان در متن سند قید می‌شود که: «فروشنده ضمن العقد تنظیم این سند به خریدار وکالت داد که در صورت بروز هرگونه اشتباه در تنظیم سند نسبت به تنظیم اقرارنامه اصلاحی اقدام نماید.» که در صورتی که اشتباهی صورت گرفته بود، خریدار بتواند بدون نیاز به حضور فروشنده سند را اصلاح نماید. به‌عنوان مثال فردی به‌عنوان خریدار آپارتمانی، سند قطعی غیرمنقولی را امضا کرده سپس متوجه شده است که شماره اشتراک برق یا شماره پلاک یا کد پستی یا ... اشتباه درج گردیده است. به همین منظور به دفترخانه مربوطه مراجعه و درخواست تنظیم سند اقرارنامه اصلاحی می‌کند. هزینه تنظیم این سند در صورتی که اشتباه از دفترخانه بوده باشد، عرفاً به‌عهده دفترخانه می‌باشد.

۳. ماهیت اقرارنامه اصلاحی

اقرارنامه اصلاحی سند رسمی است. به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: «سند رسمی عبارتست از سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین و در حدود صلاحیت آنان و برابر مقررات قانونی تنظیم شده باشد». نتیجه اینکه اسنادی که در دفترخانه تنظیم می‌شود برابر مواد ۱۲۸۷ قانون مدنی، رسمی هستند و اقرارنامه اصلاحی نیز به این دلیل که در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم می‌شود سند رسمی است. با توجه به تعریف سند رسمی معلوم می‌گردد که اسناد رسمی از جانب سه دسته اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و سایر مأمورین رسمی تنظیم می‌گردد و هر کدام از این سه دسته باید در حدود صلاحیت خود و بر طبق مقررات قانونی اقدام نمایند والا معتبر نخواهد بود و همچنین غیر از اسناد مذکور سایر اسناد عادی است. بنابراین اگر سند نزد سردفتری که منفصل شده است یا مأموری که صلاحیت آن را نداشته است تنظیم گردد آن سند رسمیت نداشته و در بعضی موارد اعتبار هم ندارد. همچنین اگر سندی نزد مأمورین ذیصلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده باشد آن سند رسمیت نخواهد داشت. نتیجه می‌گیریم که تشریفات قانونی ثبت اسناد بر دو قسم است:

۱. تشریفات که عدم رعایت آن‌ها سند را از رسمیت خارج می‌کند، مانند عدم امضاء سردفتر.

۱. بند (یک) بخشنامه شماره ۷/۳۳۷۰۰ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۲۶ کانون سردفتران و دفتریاران تهران.

۲. تشریفاتی که عدم رعایت آن‌ها سند را از رسمیت خارج نمی‌کند، مانند عدم رعایت مقررات راجع به تمبر (ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی)

گرچه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی از مطالعه مجموع مواد مربوط چنین استنباط می‌شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی است، به این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است، زیرا به تصریح ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره ثبت اسناد و املاک رسمی است. اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود مانند شناسنامه که چون توسط مأمور ذیصلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است، بنا بر تعریف قانون مدنی رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند گفته نمی‌شود (شهری، ۱۳۹۵: ۱۴۰).

اصطلاح سند در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدنی است. چه در حقوق مدنی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.^۱ چنانکه ملاحظه می‌شود در این تعریف، سند از جنبه اثباتی آن تعریف شده است و نه اینکه هم به جنبه ثبوتی آن توجه شود و هم به جنبه اثباتی آن. زیرا اگر نوشته حاوی حقی نباشد چگونه می‌توان در مقام دعوی یا دفاع به آن استناد کرد. به همین جهت باید گفت هر نوشته‌ای قابلیت استناد در دعوی یا دفاع را ندارد. چراکه دعوی اصولاً درباره حق است یکی خود را صاحب حق می‌داند و دیگری حق او را منکر است و ادعا می‌کند که خودش صاحب حق است، در این حالت یعنی نزاع طرفین درباره حق، نوشته‌ای که در آن از حقی سخن گفته شده است نمی‌تواند در دادگاه ارائه و ابراز شود. در بحث حاضر «سند ثبتی» که می‌توان به آن سند رسمی نیز گفت، نوشته‌ای است که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می‌کند (ثبوت حق) و در صورت لزوم خود این نوشته می‌تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون این که نیاز به دلیل دیگری باشد اثبات کند (اثبات حق). بنابراین «شکست سند» یعنی انجام اعمالی که به حق جنبه رسمی می‌دهد و این اعمال عبارت از نوشتن است و شامل دو عمل است: یکی تنظیم سند و دیگری ثبت سند. در این باره ماده ۱۶ آیین‌نامه دفاتر اسناد

۱. ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی

رسمی می‌گوید: «هیچ سندی را نمی‌توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آن که موافق با مقررات قانون باشد». پس، تنظیم سند، مقدمه ثبت سند است و ثبت سند در دفتر رسمی که از طرف سازمان ثبت چاپ شده است، انجام می‌شود. (البته در حال حاضر با توجه به اینکه اوراق بهادار حذف شده، اسناد رسمی با توجه به شیوه‌نامه ثبت آبی مصوب سال ۸۹ و قانون حدنگار مصوب ۹۳ و آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور مصوب ۹۵ در برگ آچار با شناسه و رمز تصدیق خاص در دفتر الکترونیکی دفترخانه ثبت می‌شوند.)

۴. کاربرد اقرارنامه اصلاحی

اقرارنامه اصلاحی در خصوص اصلاح سند قطعی منقول/ غیر منقول و اصلاح سند رهنی کاربرد دارد. مطابق بند (یک) بخشنامه شماره ۷/۳۳۷۰۰ مورخ ۷۹/۱۰/۲۶ کانون سردفتران و دفتریاران تهران (مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طبق نامه‌های شماره ۷۹/۹/۸-۳۴/۱۰۵۰۳ و شماره ۷۹/۹/۱۹-۳۴/۱۱۳۸۳ و شماره ۷۹/۹/۲۲-۳۴/۶۱۹۳ و شماره ۷۹/۹/۲۲-۳۴/۶۴۳۱ و شماره ۷۹/۹/۲۲-۳۴/۷۸۴۳-۳۴/۱۰/۱۰-۷۹/۱۰/۱۰ اداره کل امور سردفتران، اصلاح سند با تنظیم اقرارنامه اصلاحی امکان‌پذیر است. بر این اساس اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال بلااشکال است.

به‌عنوان نمونه متن اقرارنامه اصلاحی به شرح زیر است:

پیرو سند (... شماره (... مورخ (... این دفتر حاضر گردیدند: (... (به‌عنوان معامل) و آقای/خانم (به‌عنوان متعامل سند (... موصوف) و بعدالاحضور اقرار نمودند که در متن سند (... درج شده مبنی بر اشتباه قید گردیده که حسب‌الاطهار متعاملین و برابر (... می‌بایست به (... اصلاح گردد و طرفین اقرار به تثبیت و اصلاح آن نمودند و سایر مفاد و مندرجات سند موصوف کماکان به قوت و اعتبار اولیه خود باقیست.

جهت ثبت انتقال قطعی غیرمنقول ابتدا باید از حوزه ثبتی مربوط استعلام به عمل آید که اصالت سند برابری مندرجات سند با دفتر املاک و عدم بازداشتی یا تهرین سند به دفترخانه اعلام شود، پاسخ این استعلام اگر محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک ماه و دوایر و شعب تابعه همان حوزه ۴۵ روز است و بر حسب مورد به دارایی، شهرداری، دهیاری، منابع طبیعی، جهاد کشاورزی استعلامات مربوطه ارسال می‌شود و پس از اعلام بلامانع بودن مراجع ذیصلاح، سردفتر به دفتر ممنوع‌المعامله محجورین مراجعه کرده و با توجه به بخشنامه سازمان ثبت در خصوص عدم ممنوع‌المعامله بودن افراد اقدام به ثبت سند می‌شود و همان طور که در آیین

دادرسی مدنی ممکن است در مقام تنظیم و نوشتن رأی و پیش از امضای آن، ممکن است سهو قلم رخ دهد؛ در تنظیم سند قطعی غیر منقول نیز چنین موردی (سهو قلم) پیش‌بینی می‌شود و مکتوب می‌شود، فروشنده ضمن همین سند خریداری کرده و خود قرارداد که در صورت بروز هر گونه اشتباه یا سهو قلم در تنظیم این سند در دفترخانه حاضر و بدون تغییر در ارکان و ماهیت سند نسبت به اصلاح سند مذکور و تنظیم و امضاء اقرارنامه اصلاحی آن اقدام کند و بعد در ذیل سند به استعلامات مربوطه استناد کرده و هزینه متعلقه به همراه شماره مرجع پیگیری و اوراق مصرفی را اعلام می‌کند. پس از احراز هویت متعاملین از ایشان امضا اخذ می‌شود و سند به امضاء سردفتر و دفتریار می‌رسد و به مهر دفترخانه مهمور می‌شود، پس از ترخیص سند خلاصه معامله‌ای که به امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار رسیده از طریق سامانه املاک به حوزه ثبتی معامله مربوطه ارسال می‌شود، سپس اصل خلاصه معامله جهت درج در دفتر املاک به حوزه ثبتی ذی‌ربط ارسال می‌شود تا آخرین تغییرات در دفتر املاک اداره ثبت درج شود.

اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال، بلااشکال است. چنانچه سند اقرارنامه وصول مبلغ معین از شخص معین مستند به سند رسمی قبلی باشد در شمول اسناد غیرمالی است.

۵. شرایط و ضوابط اقرارنامه اصلاحی

اقرارنامه اصلاحی تابع شرایط و ضوابط محدود است. در واقع اقرارنامه اصلاحی اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال میان متعاملین را شامل می‌شود. این اشتباهات، شماره پلاک ثبتی و مواردی نظیر آن را شامل می‌شود. اما سؤالات متعددی در این زمینه مطرح است. اینکه اصلاح اشتباه سمت خریدار در سند چگونه است. بدین معنی که در سند قطعی منقولی خریدار به شخص دیگری وکالت خرید داده است و دفترخانه اشتبهاً وکیل خریدار را نیز خریدار اصیل قید کرده است و سند به سال ۹۳ برمی‌گردد و امضا و تأیید نهایی نیز شده است، تکلیف چیست؟

از دو منظر مخالف و موافق می‌توان به بررسی سؤال مورد اشاره پرداخت. مطابق نظر مخالف اصلاح با اقرارنامه اصلاحی، تنظیم اقرارنامه اصلاحی برای خارج کردن وکیل خریدار که اشتبهاً

۱. ماده ۳۰۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب مقرر کرده که سهو قلم تا وقتی که از حکم درخواست تجدیدنظر نشده رأی به درخواست ذی‌نفع توسط دادگاه تصحیح شود.

در مقام خریدار هم قرار گرفته از گردونه مالکیت خارج نخواهد شد. این مورد از مواردی نیست که بتوان با اقرارنامه اصلاحی، اشتباه صورت گرفته را اصلاح کرد. چون عقد بیع واقع شده و خودرو در مالکیت دو نفر قرار گرفته است، با اقرارنامه نمی‌توان مالکیت را از کسی گرفت یا به کسی داد، چون اقرارنامه مملک نیست و صرف این موضوع که چون برای خریدارها در سند، سهم تعیین نشده است قابل استناد نیست و برخی از دفاتر به هنگام تنظیم سندی که بیش از یک خریدار دارد در صورت تساوی سهام قسمت سهم‌بندی را تکمیل نمی‌کنند و برخی دفاتر برعکس حالت اول حتماً قسمت سهم‌بندی را تکمیل می‌کنند حتی اگر سهم خریداران مساوی باشد. (در مواقعی که سهام خریداران مشخص نشده باشد و در مورد سهام خریداران اختلاف شود از وحدت ملاک ماده ۱۵۳ قانون مدنی تساوی استنباط می‌شود).

در فرض مورد سؤال اگر سهم‌بندی نشده باشد بنا بر تساوی گذاشته می‌شود، فلذا اقرارنامه کارساز نیست، و اما اگر سهم‌بندی شده باشد لکن بنا به قید یا نشانه مشخصی محرز شود که مشخصات وکیل اشتبهاً به‌عنوان خریدار هم ذکر شده اقرارنامه کارگشا خواهد بود، البته به شرطی که مالکیت شش دانگ خریدار اصلی بنا به نشانه‌ای استنباط شود.

اما از منظر موافقان مطرح است که کسر کردن سهم یکی از خریداران به‌وسیله اقرارنامه اصلاحی با حضور تمامی امضاکنندگان سند، ممکن خواهد بود. در این شرایط این سؤال پیش می‌آید که آیا کم کردن خریداران با اقرارنامه ممکن است لکن افزایش سهم خریداران با اقرارنامه ممکن نیست؟ که این نکته ترجیح بلامرجه خواهد بود. چون با اقرارنامه اصلاحی احد خریداران حذف می‌شود بنابراین بحث مالکیت ایشان مطرح خواهد شد که حالا سهم مالکانه خریدار حذف شده در واقع با اقرارنامه به خریدار یا خریداران دیگر منتقل شده و اینجا اقرارنامه مملک است ولی در اقراری که منجر به کسر شدن خریداران می‌شود، چنین فروضی مطرح نیست و به هر حال، در امکان اصلاح سهویات و اشتباهات سند، به‌وسیله اقرار، شکی نیست. آنچه ترجیح بلامرجه است، تفاوت در امکان اصلاح ارکان سند با موارد تبعی و فرعی سند است. به هر روی، تغییر نام خریدار از ارکان سند است و خریدار طرف ایجاب و از ارکان عقد می‌باشد. با اقرارنامه اصلاحی در این مورد ارکان سند متزلزل می‌شود و به نظر می‌رسد اصلاح اشتباهی که ماهیت و ارکان اصلی سند را خدشه‌دار کند ممکن نیست.

از طرفی باید توجه داشت که انشای یک عمل ماهوی است (خوینی و شفیعی‌فینی، ۱۳۹۷: ۱۸) و تنظیم سند امر شکلی است. وقتی خریدار مورد بحث امضا کرده یعنی ایجاب فروشنده را پاسخ گفته و بنابراین برایش مالکیت ایجاد شده است، اگر حذف شود، سهم وی چه می‌شود و کجا

می‌رود؟ اگر سهم وی به مالک اولیه یعنی همان فروشنده برگردد، خریدار باقیمانده کل مورد معامله را مالک نیست، لذا باید با عقد جدید مالکیت جدید حاصل کند. اگر در سهم خریدار دیگر قرار بگیرد هم خلاف ماده ۱۴۰ قانون مدنی عمل شده و در واقع حکم ماده مذکور به اقرارنامه هم توسعه داده شده است!

بر اساس نظر موافق مبنی بر اصلاح با اقرارنامه، مملک نبودن اقرار، مرجع بودن این فرض را توجیه می‌کند. افزایش خریداران منصرف از مملک نبودن اقرار (که البته در فرض سؤال عنوانی ندارد، چون هدف و اثر چنین اقراری، اصلاح سند است نه تملیک)، تضييع حقوق دولتی است و ارکان سند اصلاح می‌شود نه متزلزل چون امکان اصلاح عقد به وسیله اراده‌های انشاکنده آن، یک اصل است. چنانچه بنخواهیم خلاف آن را بپذیریم، نیاز به دلیل داریم. **سهم مالکانه برای مالکی در حقیقت مالک اصلی است و با اقرار اصلاح شده به جای خود باقیست و متعلق به مالک اصلاحی است.** قانون‌گذار امکان سهو قلم و اصلاح آن را در امور ثبتی پذیرفته و تفاوتی برای ارکان و فروع قائل نشده است.

این خریدار (وکیل خریدار) اساساً طرف انشای عقد نبوده تا سهم مالکانه‌ای برده باشد و عقد به طرفیت دیگرانی انشا شده، لیکن اسمی به اشتباه به عنوان خریدار ذکر شده است و این امضا به منزله قبول نیست، چون ایجابی برایش در کار نبوده است. پس با اقرارنامه اصلاحی می‌توان نام شخص مدنظر مورد سؤال را حذف نمود.

به عنوان جمع بندی می‌توان گفت که صرف نظر از امکان یا عدم امکان اقرارنامه اصلاحی نسبت به جمیع مندرجات سند، در این خصوص با عنایت به داشته‌های موجود، اشتباه صورت گرفته محرز است و با عنایت به عدم حضور خریدار اصلی و نبودن امضای وی ذیل سند و ثبت دفتر و وجود وکالتنامه خرید و عدم ذکر نام وکیل در تأییدیه و شناسنامه خودرو و اینکه در سوابق راهور، مالک خریدار اصلی است لذا اولاً با گزارش موضوع و ارسال مدارک به هیئت نظارت می‌توان دستور اصلاح سند را گرفت و چنانچه متعاملین در دسترس نباشند این روش تنها طریق اصلاح خواهد بود. ثانیاً در صورت امکان حضور همگی می‌توان اقرارنامه اصلاحی نوشت مبنی بر اینکه:

۱. عبارت ... که وکالتاً از طرف خریدار به موجب وکالتنامه شماره ... مورخ ... دفتر ... امضا نمود در ذیل مشخصات آقای ... وکیل خریدار از قلم افتاده که بدینوسیله اصلاح و الحاق می‌گردد.

۲. در تنظیم سند مرقوم اشتباهاً سمت وکیل؛ اصیل تعیین گردیده و به موجب مدارک موجود و اسناد تعویض پلاک آقای ... به عنوان وکیل خریدار ثبت و سند را امضا نموده است.

۳. خریدار سند مذکور منحصراً آقای ... (ردیف ...) با وکالت آقای ... می‌باشد.

در ادامه به بررسی نظریه کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران استان در خصوص تنظیم اقرارنامه اصلاحی پرداخته می‌شود. در اجرای بند ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی نظر کمیسیون محترم وحدت رویه کانون استان در رابطه با تنظیم اقرار اصلاحی به شرح ذیل می‌باشد:

باتوجه به احتمال اشتباه در کلیه اسناد تنظیمی به استناد ردیف ۲۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی امکان تنظیم اقرار اصلاحی وجود دارد مع الوصف با لحاظ استثنا بودن این نوع سند که مستلزم طی فرایند اخذ استعلام و سایر تکالیف مقرر و نیز پرداخت هزینه سند مالی جدید نیست، لذا اصلاح همه مفاد و مندرجات سند جایز نیست و رعایت موارد ذیل به صورت کلی و گاهی موردی لازم به نظر می‌رسد.

۵-۱. عدم تغییر ماهیت سند

اصلاح نباید موجب تغییر ماهیت سند و یا انشای جدیدی باشد که قرینه‌ای بر حدوث اشتباه نداشته و نیز فراتر یا غیرمرتبط با سند اصلی است که در این وضعیت شبهه تقلب نسبت به قانون و یا فرار از تکالیف قانونی نظیر اخذ استعلام جدید و یا پرداخت هزینه‌ها مطرح می‌شود. برای تبیین دقیق‌تر موضوع لازم است ماهیت و ارکان سند رسمی تبیین شود.

بعضی نویسندگان (جهانگیر، ۱۳۸۲: ۴۶۳) برای سند رسمی دو رکن قائل شده‌اند که عبارتست از:

الف) حدود صلاحیت مأمورین، طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی یکی از شرایط رسمیت سند، تنظیم آن در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی می‌باشد. ملاحظه می‌شود در قانون به اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی صریحاً اشاره شده است اما منظور از مأمور رسمی «کسی است که از طرف مقامات صلاحیت‌دار کشور برای تنظیم سند رسمی معین شده باشد خواه مستخدم دولت باشد یا غیرمستخدم مانند سران دفاتر اسناد رسمی» (امامی، ۱۳۷۲: ۶۸). بنابراین سند تنظیمی نزد کسی که از طرف مقام صلاحیت‌دار تعیین نشده و یا مدت مأموریت او خاتمه یافته است فاقد وصف رسمی است اگرچه دیگران از مأمور رسمی نبودن وی آگاه نباشند.

ب) تنظیم سند طبق مقررات قانون، در صورتی اسناد تنظیم شده در ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و نزد سایر مأمورین صلاحیت‌دار، رسمی است که در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها تنظیم شده باشد. این صلاحیت به صلاحیت ذاتی و صلاحیت نسبی تقسیم می‌گردد.^۱ تقسیم‌بندی مذکور، شامل حدود صلاحیت مأمورین و تنظیم سند طبق مقررات قانون، هرچند صحیح بوده و ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی مبتنی می‌باشد ولی بسیار کلی و اجمالی است و ماهیت اسناد رسمی را بازتاب نمی‌دهد.

ماده ۱۹۰ قانون مدنی چهار شرط اساسی را برای صحت معامله ذکر می‌نماید که عبارتند از قصد و رضای طرفین، اهلیت طرفین، موضوع معین که مورد معامله باشد، مشروعیت جهت معامله. موارد چهارگانه فوق را می‌توان رکن ماهوی سند رسمی نامید. اما دو نکته را باید مورد توجه قرار داد. اول اینکه ارکان ماهوی سند رسمی محدود به چهار مورد فوق نیست و موارد دیگری نیز به‌عنوان رکن ماهوی سند رسمی وجود دارد که به آن خواهیم پرداخت. دوم اینکه سند رسمی علاوه بر ارکان ماهوی، ارکان شکلی و یا تشریفاتی مانند ضرورت ثبت سند رسمی در دفتر جاری دارد که آن‌ها را نیز مورد بررسی قرار خواهیم داد. منظور از ارکان Fundamentals یا essential element ستون‌ها، پایه‌ها و اساس و عناصر قوام‌دهنده یک شیء می‌باشند که بدون وجود آن‌ها شیء دچار نقصان می‌شود و در مورد ارکان سند رسمی می‌توان گفت ارکان سند رسمی مواردی اساسی هستند که برای صحت و اعتبار سند رسمی ضرورت دارند و فقدان آن‌ها صحت و اعتبار سند رسمی را مخدوش می‌نماید.

۱. الف) صلاحیت ذاتی: عبارت است از اختیار قانونی مأمور رسمی در تنظیم سند مانند وظیفه سران دفاتر اسناد رسمی در تنظیم و ثبت اسناد و تصدیق صحت امضای مراجعین طبق ماده ۴۹ قانون ثبت یا وظیفه کارکنان ادارات ثبت احوال در صدور شناسنامه پس از طی مراحل قانونی.

ب) صلاحیت نسبی: عبارت است از محدوده اختیار قانونی مأمور رسمی از حیث زمان و مکان در تنظیم سند. در این زمینه ماده ۲ قانون ثبت مقرر داشته است: «مدیران و نمایندگان ثبت و مسؤولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند آن‌جام وظیفه نمایند اقدامات آن‌ها در خارج از محل اثر قانونی ندارد.» (مگر در موارد مندرج در ماده ۱۴ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی و تبصره‌های ذیل آن درخصوص تنظیم اسناد برای اشخاص مریض که قادر به حرکت نیستند و همچنین ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی و ثبت اسناد برای زندانیان) این ماده در واقع صلاحیت محلی مأمورین رسمی ثبت را تعیین می‌نماید (خداداد، ۱۳۹۰).

بر اساس آنچه گفته شد، به نظر می‌رسد منظور عدم تغییر ماهیت سند در اقرارنامه اصلاحی این است که ارکان سند دچار تغییر نشود.

اشتباهات اساسی که ارکان سند را تغییر داده و ممکن است موجب بی‌اعتباری سند شوند و یا اصولاً برخلاف نیت و نظر تنظیم‌کنندگان سند باشند که این‌ها را در گروه اشتباهات مؤثر قرار می‌گیرند. برخلاف اشتباه در ثبت املاک که به موارد مؤثر و غیر مؤثر تقسیم‌بندی شده و در مقررات جاری، انواع آن‌ها احصا گردیده و روش‌های اصلاح آن‌ها و نیز مراجع اقدام را تعریف نموده و بعضی را در صلاحیت هیئت‌های نظارت و شورای عالی ثبت و بعضی را در اختیار رؤسای واحدهای ثبتی قرار داده‌اند، درخصوص اشتباهات حادث در دفاتر اسناد رسمی چنین تقسیم‌بندی‌هایی در مقررات جاری دیده نشده است. فلذا با مراجعه به تجربیات پیشینیان و واقعیت‌های موجود و مراجعه به اصول و قواعد فقهی و حقوقی از جمله قاعده لاضرر و اصالة البراهنه می‌توان تقسیم‌بندی درخصوص نحوه عمل و نیز میزان مسئولیت مدنی و انتظامی مسئولان دفترخانه‌ها در قبال این اشتباهات را اجمالاً تعریف نمود و قبل از آن، اشاره‌ای به قواعد مذکور نیز خالی از لطف نخواهد بود. یکی از قواعد‌های فقهی که در سراسر فقه به آن استناد می‌شود و در بسیاری از مسائل مختلف سیاسی و اجتماعی کاربرد دارد، قاعده لاضرر است که نقش آن کنترل و تعدیل قوانین دیگر است. در حقیقت اسلام برای این قاعده نسبت به سایر قوانین و مقررات خود «حق و تو» قائل شده است (مطهری، ۱۳۵۷: ۱۳۵-۱۳۶). این قاعده از قواعد‌هایی است که مورد پذیرش شیعه و اهل سنت قرار گرفته و عالمان هر دو مذهب در بسیاری از باب‌های فقهی، بدان استناد جسته‌اند. حتی شماری از عالمان اهل سنت، بر این باورند که فقه بر چهار و یا پنج پایه می‌چرخد و یکی از آن‌ها قاعده لاضرر است (شهید اول، ۱/۱۴۱: ۴).

قاعده لاضرر از قواعد مهم در فقه ما به شمار می‌رود و مراد از آن قاعده این است که شارع مقدس اسلام هیچ‌گونه حکم وصفی یا تکلیفی تشریح ننموده که به کسی ضرر و زیانی وارد شود. لذا در دین اسلام، حکمی که ضرر بر آن مترتب باشد وضع نشده است. این قاعده بر اساس خبر متواتر اجمالی از حضرت رسول (ص) می‌باشد و صورت کامل آن عبارت است از «لاضَرَّ و لاَضِرَّ فی الاسلام» یعنی در اسلام هیچ حکمی که ضرری بر آن مترتب باشد موجود نیست. مقصود از اصل برائت یا لاضرر و اصالة البراهنه این است که «هر امری که توجه آن به شخص مستلزم نوعی زحمت یا زیانی یا سلب آزادی و یا ایجاد مضیقه باشد در صورتی که توجه آن به شخص محل تردید باشد باید آن شخص را از کلفت و زحمت مبری نمود زیرا بدون دلیل قاطع، تحمیل کلفت و زحمت به اشخاص روا نیست، از این معنا به «اصل برائت» تعبیر می‌شود. به

عبارت دیگر، در مواردی که در یک حکم، شک وجود دارد و حکم حرمت ثابت نیست، برای خروج از تردید در احراز حکم واقعی گفته می‌شود: «اصل برائت است».

به این ترتیب و با توجه به خلأ قانونی درخصوص نحوه عمل دفاتر اسناد رسمی در قبال اشتباهات در اسناد و با استفاده از قواعد فقهی و حقوقی مذکور و با توجه به وحدت ملاک درخصوص اشتباهات در ثبت املاک، با عنایت به تقسیم‌بندی اجمالی اشتباهات به دو گروه اشتباهات غیر مؤثر و جزئی و قلمی از یک طرف و اشتباهات اساسی و مؤثر و کلی از طرف دیگر به نظر می‌رسد وظیفه مسئولین دفاتر را در قبال اشتباهات واقعه نیز بتوان به دو دسته عمده تقسیم‌بندی نمود.

اول، اشتباهاتی که دفترخانه رأساً می‌تواند با روش‌ها و طرقی که بیان خواهد شد نسبت به اصلاح و رفع آن‌ها اقدام نماید. برای این قسمت می‌توان مثال‌هایی که کاملاً محسوس و مشهود بوده بیان کرد. مثلاً اشتباه در تنظیم سند و قبل از ثبت در دفتر که با توضیح لازم در متن و یا حتی ابطال ورقه مربوطه و ضبط آن می‌توان متن صحیح را در ورقه دیگری تنظیم و سپس ثبت دفتر نمود. اشتباه در مشخصات متعاملین و یا میزان و مشخصات مورد معامله و یا شماره و تاریخ استعلامات مأخوذه که قبل از امضای سند توسط متعاملین مشخص می‌شود، می‌توان به دنبال متن و با علامت‌گذاری مشخص مطالب صحیح را تحریر و سپس اقدام به اخذ امضا در سند و در دفتر نمود.

دوم، اشتباه در موارد مذکور و نیز اشتباه در متن بعد از امضای متعاملین و قبل از امضای سردفتر و دفتربار، که در این‌گونه موارد مسئول دفترخانه می‌تواند اشتباهات را با علامت‌گذاری و توضیح کامل به دنبال متن قبلی تحریر و مجدداً با توضیح لازم امضای متعاملین را اخذ و سپس به اصطلاح ذیل سند را بسته، خود و دفتربارش امضا نمایند. اما چنانچه سند و ثبت دفتر با وجود اشتباهات مذکور تنظیم، ثبت و توسط اصحاب سند و نیز سردفتر و دفتربار امضا شده و به اصطلاح بسته شده باشد، قابل اصلاح و رفع اشتباه به صور مذکور نبوده و به حکم ماده ۶۲ قانون ثبت، تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحای دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است. کلیه الحاقات و آنچه به جای کلمات تراشیده و یا در محل پاک‌شده نوشته می‌شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

در چنین وضعیتی و در حالی که با وجود اشتباه در متن و مفاد سند و ثبت دفتر امضانات ذیل سند تکمیل شده باشد، در صورتی که به طرفین سند دسترسی بوده و آنان حاضر به اصلاح اشتباه باشند مسئولین دفترخانه می‌توانند با رعایت مقررات و اخذ مستندات صحیح نسبت به تنظیم سند

اصلاحی اقدام و در متن سند نیز تأکید نمایند. این سند (اصلاحی) با سند اصلی که شماره و تاریخ آن در متن سند اصلاحی قید می‌گردد توأمأً قابل اقدام و استناد می‌باشد و چنین توضیحی هم در ملاحظات ثبت سند اصلی و حاشیه آن قید و امضا می‌شود. اما مشکل زمانی است که به طرفین سند دسترسی نیست و یا به هر علتی یکی از آنان حاضر به تنظیم سند اصلاحی نمی‌شود. در این‌گونه موارد، دفترخانه رأساً قادر به اصلاح سند و یا تنظیم سند اصلاحی نخواهد بود و چاره‌ای جز گزارش موضوع به ثبت استان مربوطه و یا اداره کل امور اسناد و سردفتران جهت کسب تکلیف نخواهد داشت.

۵-۲. تصریح ارتباط سند اصلاحی با سند اصلی

مطابق ماده ۱۳۰۴ قانون مدنی ارتباط سند اصلاحی با سند اصلی باید تصریح گردد. بر اساس ماده ۱۳۰۴ قانون مدنی «هر گاه امضای تعهدی در خود تعهد نامه نشده و در نوشته علی حده شده باشد آن تعهد نامه بر علیه امضا کننده دلیل است در صورتی که در نوشته مصرح باشد که به کدام تعهد یا معامله مربوط است.» از مفاد ماده ۱۳۰۴ قانون مدنی بر می‌آید که ارتباط امضای خارج از تعهدنامه با آن را با شهادت نمی‌توان اثبات کرد و باید در نوشته حاوی امضا، تصریح شده باشد که امضا مربوط به کدام تعهدنامه است.

هرچند در بسیاری از مواد قانونی، کلمه امضا به معنی عام آن بیان شده و در واقع به معنی تنفیذ اراده حقوقی اشخاص به کار رفته، مع الوصف تفکیک نحوه ارائه و تبیین این اراده حقوقی به صورت امضا یا اثرانگشت ضروری است. امضا در تعریفی جامع عبارت است از نوشتن اسم یا اسم خانوادگی یا هر دو یا رسم علامت خاص که نشانه هویت صاحب علامت است در ذیل اوراق و اسناد (عادی یا رسمی) که متضمن وقوع معامله یا تعهد یا اقرار یا شهادت و مانند آن‌ها است. در نتیجه از یک سو عدم تصریح «اثر انگشت» در مواد ۱۲۹۱ و ۱۲۹۳ قانون مدنی نباید نشان‌دهنده بی‌اعتباری آن شمرده شود؛ از سوی دیگر اگرچه ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی، امضا را رکن سند عادی اعلام کرده اما قانون‌گذار در مواردی نوشته بدون امضا را نیز سند دانسته است. (ماده ۱۴ قانون تجارت و ماده ۱۲۹۷ قانون مدنی) در غیر مواردی که قانون استثنا کرده، امضای منتسب‌الیه رکن سند عادی است. در نتیجه با لحاظ این استثنا هر نوشته قابل استنادی که هر یک از شرایط سند رسمی را نداشته اما دارای امضای منتسب‌الیه باشد، سند عادی شمرده می‌شود. هرگاه سند عادی نسخه‌های متعدد داشته باشد، هر یک از آن‌ها در صورتی معتبر است که امضای اصل را داشته باشد. در حقیقت اصالت نسخه اصل با اصالت نسخه‌ای که دارای کپی امضای منتسب‌الیه است،

ملازمه ندارد و در صورتی که اصالت آن مورد تعرض قرار گیرد، استنادکننده در اثبات اصالت آن می‌تواند با دشواری روبه‌رو شود.

۵-۳. وجود قرآینی بر حدوث اشتباه در خصوص نام طرفین

اصلاح نام طرفین سند مستلزم وجود قرآینی بر حدوث اشتباه نظیر استعلامات اخذ شده و یا جابه‌جایی اسامی طرفین باشد. در بند ۸ قسمت (و) فهرست اشتباهات ثبتی قید شده، هرگاه در سند مالکیت و ثبت دفتر املاک به واسطه اشتباه دفترخانه در تنظیم خلاصه معامله برخلاف مدلول سند انتقال اشتباهی روی داده باشد پس از احراز وقوع اشتباه و اعلام کتبی دفترخانه مربوط دایره به اینکه سند معامله صحیح تنظیم گردیده با توضیح لازم در ستون ملاحظات ثبت یا سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام گردد. بر این اساس لازم است قرآین لازم بر حدوث اشتباه در خصوص نام طرفین وجود داشته باشد.

۵-۴. عدم ایجاد تعهد و تکلیف برای ثالث

ایجاد تعهد و تکلیف برای ثالث در سند اصلاحی صحیح نمی‌باشد. طبق مواد ۷۱ و ۷۲ قانون ثبت کلیه اسناد رسمی نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم‌مقام آنان معتبر است و اگر مفاد آن راجع به معامله نسبت به مال غیر منقول ثبت شده باشد نسبت به اشخاص ثالث هم اعتبار و رسمیت دارد. ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی نیز همین اعتبار را برای اسناد رسمی قائل است. طبق ماده مذکور «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد» مانند ماده ۷۲ قانون ثبت که در مورد اسناد رسمی مربوط به معاملات املاک ثبت شده تصریح به اعتبار آن در برابر اشخاص ثالث نموده است و به موجب ماده ۷۳ قانون مذکور تمامی قضات و مأمورین دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند و این تقصیر بدون جهت قانونی باشد و در نتیجه آن ضرر مسلمی به صاحبان سند رسمی وارد شود علاوه بر مجازات اداری یا انتظامی، همان محکمه آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم می‌نماید (اباذری فومشی، ۱۳۸۵: ۲۵۸). اما در اقرارنامه اصلاحی نباید برای ثالث تعهد و تکلیف جدید ایجاد کند.

۶. امکان انتقال مالکیت از طریق اقرارنامه اصلاحی

بر اساس آنچه در خصوص اقرارنامه اصلاحی بیان شد، اقرارنامه اصلاحی دارای ویژگی‌های زیر است: عدم تغییر ماهیت سند، تصریح ارتباط سند اصلاحی با سند اصلی، وجود قرآینی بر حدوث اشتباه در خصوص نام طرفین، عدم ایجاد تعهد و تکلیف برای ثالث. در این صورت اقرارنامه اصلاحی نمی‌تواند باعث انتقال مالکیت شود.

دفاتر اسناد رسمی مراجعی قانونی هستند که در چهارچوب قوانین، مسئولیت تنظیم اسناد رسمی را دارند و قانون‌گذار این وظیفه خطیر و پرمسئولیت را در قوانین متعدد بر دوش سران دفاتر اسناد رسمی نهاده است. از جمله در ماده ۴۹ قانون ثبت، ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون را در حیطه وظایف مسئولین دفاتر اسناد رسمی احصا کرده است و همچنین در مواد ۴۷ و ۴۸ و ۸۱ همین قانون، تنظیم اسناد رسمی را جزء وظایف دفاتر اسناد رسمی بر شمرده و اساساً هدف از تأسیس دفاتر مزبور را تنظیم این‌گونه اسناد عنوان نموده است. بدین دلیل مستثنا نمودن تنظیم بعضی اسناد^۱ که بعضاً کم‌اهمیت‌تر از سایر اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد، جایز نیست، و نیز از حیث احراز شرایط مندرج در قانون که از مصادیق بارز آن احراز مالکیت، اهلیت و هویت می‌باشد با اسناد دیگری که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد تفاوتی ندارد، خالی از صورت و وجاهت قانونی است.

از جمله تکالیف اساسی که قانون‌گذار برای ثبت اسناد، به‌عهده سردفتر گذاشته است احراز هویت می‌باشد. سردفتر باید یقین حاصل نماید، شخصی که برای یک اقدام حقوقی و تنظیم سند به نام خود در دفترخانه حاضر گردیده فی‌الواقع همان کسی است که مدارک هویت خود را ارائه نموده است. به‌موجب ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود، تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده بر عهده صاحب دفتر است و ماده ۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ مقرر می‌دارد که در موقع مراجعه اشخاص برای انجام معاملات به دفاتر اسناد رسمی باید از مراجعه‌کنندگان ورقه شناسنامه مطالبه شود. به‌موجب کد ۶۷۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: دفاتر اسناد رسمی باید در انجام معاملات اصل شناسنامه متعاملین را ملاک هویت قرار دهند و در صورت وجود هر گونه ابهام یا برخورد با شناسنامه‌های مخدوش و ناخوانا و ... مراتب را با ارسال عین شناسنامه ارائه شده به اداره ثبت احوال، منعکس تا اقدام لازم صورت پذیرد. در حال حاضر و پس از تصویب قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مصوب ۱۳۷۶ کارت ملی جایگزین شناسنامه، بلکه الزامی برای احراز هویت می‌باشد. به‌موجب آیین‌نامه کاربردی شدن کارت شناسایی ملی کلیه دستگاه‌های موضوع ماده ۲ قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی مکلفند از تاریخ

۱. مانند اسناد انتقال یا صلح حقوق تلفن اعم از ثابت و سیار که در شرکت مخابرات انجام می‌گیرد.

۱۳۸۷/۴/۱ کارت شناسایی ملی را مبنای احراز هویت، شناسایی و ارائه خدمات به افراد بالای شانزده سال قرار دهند.

ماده ۲ آیین‌نامه مذکور بیان می‌دارد: «دستگاه‌های مذکور در ماده یک این آیین‌نامه موظفند از تاریخ ۱۳۸۷/۴/۸ ارائه خدمات به متقاضیان را در مواردی که احراز هویت لازم است موکول به ارائه شماره ملی مندرج در کارت شناسایی ملی نموده و در کلیه مواردی که شناسنامه ملاک احراز هویت و تابعیت تقاضا کننده خدمات می‌باشد، کارت شناسایی ملی را به‌عنوان جایگزین مبنای عمل قرار دهند.»

لازم به ذکر است در مواردی که، شخصی به وکالت از دیگری برای امضا سند در دفترخانه حاضر می‌شود سردفتر باید با ملاحظه وکالتنامه و حدود اختیارات وکیل، با احراز هویت وی و پس از حصول اطمینان از عدم عزل وکیل و حدود اختیارات وکیل، اقدام نماید. بخشنامه ثبتی شماره ۱۴۱/۸۸۲ مورخ ۱۳۷۲/۱۰/۲۹ مقرر می‌دارد: «در مواردی که وکیل با ارائه وکالتنامه معتبر رسمی جهت انجام امور مربوط به وکالت از طرف موکل به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه می‌نماید، مطالبه شناسنامه موکل موردی ندارد، بدیهی است احراز اعتبار وکالتنامه و هویت وکیل و حدود و اختیارات وی با سردفتر است». اگر سردفتر قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت متعاملین سندی را عمداً ثبت نماید از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد. (مستفاد از مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ قانون ثبت). موادی که قانون‌گذار در مواد ۵۰ الی ۵۳ قانون ثبت^۱ بیان داشته است، مشعر بر نحوه احراز هویت طرفین اسناد تنظیمی و ناظر به پیچیدگی و واجد حساسیت بودن این امر است که صرفاً و انحصاراً بر دوش مسئول دفتر اسناد رسمی گذاشته شده است و موارد مشروحه دیگر در باب احراز هویت که به دلیل رعایت اختصار از بیان آن‌ها احتراز می‌گردد.

۱. ماده ۵۰: هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آن‌ها را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

ماده ۵۱: در مورد ماده فوق شاهدهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.

ماده ۵۲: وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت اسناد امتناع نماید.

با این توصیف ملاحظه می‌کنیم که برای احراز هویت متعاملین قانون‌گذار اقداماتی را پیش‌بینی نموده است که این‌گونه امور با دقت و توجه هر چه بیشتر انجام گردد تا از توالی فاسد و آثار سوء ناشی از آن جلوگیری گردد. همچنین می‌بینیم که قانون‌گذار مسئول دفتر اسناد را در صورتی که نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند از ثبت نمودن اسناد منع نموده است.

تأکید قانون‌گذار به این حد بر مسئله احراز هویت، صرفاً برای جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی و توالی فاسدی است که در صورت عدم رعایت، مجازات‌های انتظامی خاصی را برای سران دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی نموده است. از جمله توییح کتبی با درج در پرونده، جریمه نقدی، انفصال موقت و دائم از اشتغال به شغل سردفتری و مضافاً اینکه مسئولیت‌های جزائی و مدنی نیز در صورت اشتباه در احراز هویت متصور است.

اگر سردفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد، باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید. شهادی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد. در صورتی که سردفتر نتواند به وسیله معروف و معتمد، هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید. (مواد ۵۰، ۵۱، ۵۲ قانون ثبت اسناد و املاک).

طبق ماده ۵۸ قانون ثبت، شهودی که هویت متعاملین را تصدیق می‌نمایند باید موثق و مورداعتماد سردفتر باشند علاوه بر این، اوراق هویت خود را نیز به دفترخانه، ارائه دهند. ماده ۵۹ قانون مزبور شهادت اشخاص ذیل را پذیرفته ندانسته است: غیررشید یا محجور، کور یا کنگ، اشخاص ذی‌نفع در معامله، خدمه مسئول دفتر، خدمه اصحاب معامله.

طبق ماده ۱۶ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷: «تنظیم و ثبت معاملات اشخاص به‌عنوان شرکت یا نمایندگی شرکت قبل از احراز شخصیت حقوقی آن‌ها ممنوع است». احراز شخصیت حقوقی شرکت‌ها، سردفتر موظف است، ابتدا آخرین مدیران و دارندگان حق امضا و کسی که از طرف شرکت حق امضای اسناد رسمی و تعهدآور را دارد را از اداره ثبت شرکت‌ها، استعلام نموده سپس با ملاحظه اساسنامه و روزنامه رسمی شرکت و احراز هویت دارنده حق امضا، نسبت به تنظیم و ثبت سند اقدام نماید.

علاوه بر این، سردفتر، باید قبل از تنظیم و ثبت اسنادی که موضوع آن انتقال یا هبه، وصیت، رهن، صلح، معاوضه و وقف مال منقول یا غیرمنقول باشد، مالکیت معامل را به‌نحو مقتضی احراز

نماید. تشخیص و احراز مالکیت در موارد مختلف متفاوت است. مثلاً در تنظیم اسناد اموال غیرمنقول (ملک) سردفتر باید مالکیت فروشنده را از طریق استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک احراز نماید، همچنین در انتقال سهم شرکت باید از اداره ثبت شرکت‌ها استعلام نماید.

مولفه دوم احراز اهلیت است. اهلیت عبارت است از قابلیت انسان بر دارا شدن حق و تکلیف (امامی، ۶/۱۳۸۵: ۲۱۸). اهلیت بر دو نوع است. اهلیت تمتع یا اهلیت تملک که ملاک شخصیت حقوقی است و با تولد شخص شروع و تا زمان مرگ ادامه دارد، به عبارت دیگر قابلیت است که در انسان که به اعتبار آن می‌تواند دارای حق شود و مورد تکلیف قرار گیرد. اهلیت استیفاء یا اهلیت تصرف که عبارت است از قابلیت که قانون برای افراد شناخته تا بتواند حق خود را اجرا و خود را متعهد سازند و به عبارت دیگر صلاحیتی که شخص به حکم قانون درباره اعمال حق خویش می‌یابد.

طبق ماده ۹۸۵ قانون مدنی: «هر انسان متمتع از حقوق مدنی خواهد بود لیکن هیچ‌کس نمی‌تواند حقوق خود را اجرا کند مگر اینکه برای این امراهلیت قانونی داشته باشد». ماده ۲۱۰ قانون مدنی بیان می‌دارد: «متعاملین باید برای معامله اهلیت داشته باشند». و طبق ماده ۲۱۱ قانون مدنی برای اینکه متعاملین اهل محسوب شوند باید بالغ و عاقل و رشید باشند. سردفتر قبل از تنظیم و ثبت سند باید به طرق مقتضی اهلیت متعاملین را احراز نماید. طبق ماده واحده قانون راجع به شرط متعاملین مصوب ۱۳ شهریور ماه ۱۳۱۳ در مورد کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق، محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی باید کسانی را که به سن ۱۸ سال شمسی تمام نرسیده‌اند اعم از ذکور و اناث، غیررشید بشناسد مگر آنکه رشد آن‌ها قبل از اقدام به انجام معامله با عقد و یا ایقاع به طرفیت مدعی العموم در محاکم ثابت شده باشد. اشخاصی که به سن ۱۸ سال شمسی تمام رسیده‌اند، در محاکم عدلیه، ادارات دولتی و اسناد رسمی، رشید محسوب می‌شوند. مگر اینکه عدم رشد آن‌ها به طرفیت مدعی العموم در محاکم ثابت گردد؛ مناط تشخیص سن اشخاص اوراق هویت آن‌هاست مگر آنکه خلاف آن ثابت شود.

به استناد بند دوم ماده ۱۹۰ قانون مدنی، اهلیت طرفین، از شرایط اساسی صحت معاملات می‌باشد و برای احراز اهلیت علاوه بر احراز بلوغ که به سادگی و بر اساس سن متعاملین و ملاحظه اسناد سجلی قابل بررسی است، احراز اهلیت و بررسی عقل و رشد متعاملین کمی دشوار می‌نماید. احراز این قضیه امری موضوعی است و اثبات وجود یا عدم آن نیازمند بررسی و تدقیق کارشناسانه سردفتر می‌باشد. از طرفی ملاحظه می‌شود که معاملات کسانی که فاقد رشد اقتصادی

و عقلی می‌باشند به دستور ماده ۲۱۲ قانون مدنی محکوم به بطلان است و رأی حجر اشخاص محجور در محاکم دادگستری اصدار می‌یابد و این مهم در اجرای ماده ۷۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴ به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام می‌گردد. در نتیجه هیچ تکلیفی دائر بر اعلام اسامی محجورین به سایر مراجع موجود ندارد. ملاحظه می‌شود که با تفویض اختیار تنظیم اسناد رسمی متضمن معامله که در سایر مراجع به جز دفاتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد و بدون وجود نصوص قانونی به شرح فوق، این معضل نمایان می‌گردد؛ و اساساً باید گفت که سایر مراجع در تشخیص محجوریت برای انجام معاملات محدودیت دارند، و در صورت اطلاع داشتن نیز نظر به اینکه قانون، محاکم دادگستری را ملزم به اطلاع رسانی به سازمان ثبت اسناد و املاک نموده است، هیچ گونه مسئولیتی را نخواهند پذیرفت.

در کتاب دهم قانون مدنی مصوب سال ۱۳۱۴ شمسی نیز که ناظر به مباحث حجر و قیمومت می‌باشد، الزامات و مقررات کاملاً فنی و پیچیده‌ای در خصوص نحوه تعیین تکلیف اموال محجورین از جمله صغار، اشخاص غیررشید و مجانین بیان شده است و اجرای دقیق و اعمال صحیح مقررات مزبور نیاز به داشتن دانش حقوقی، تخصص و تبحر فراوانی است که این الزامات و مقررات باید در تنظیم اسناد ملحوظ نظر مراجع رسمی باشد.

مواردی که تنظیم اسناد معاملات مراجعین توسط سایر مراجع به جز دفاتر اسناد رسمی قانوناً میسر نمی‌باشد:

اسنادی که به موجب دستور محاکم دادگستری به صورت سند انتقال قطعی تنظیم می‌گردد. بر فرض مثال در رابطه با اجرای دادنامه محکومیت طرف به انتقال قطعی حقوق ناشی از تلفن که به استناد قانون اجرای احکام مدنی مصوب اول آبان ماه ۱۳۵۶ شمسی صورت می‌گیرد و انجام این مهم مستمسک به ماده ۱۴۵ قانون اجرای احکام مدنی جز از طریق دفاتر اسناد رسمی امکان‌پذیر نمی‌باشد

در خصوص ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۱/۱۰/۱۸ تنظیم سند انتقال اجرائی نسبت به هر مالی که در ذمه باشد و در رهن قرار گرفته است جز از طریق دفاتر اسناد رسمی صورت نمی‌گیرد.

بر اساس آنچه به عنوان شرایط تنظیم سند رسمی گفته شد و همچنین توضیحاتی که در زمینه اقرارنامه اصلاحی ارائه گردید، در سند اصلاحی امکان انتقال مالکیت وجود ندارد. البته در خصوص اقرارنامه این‌گونه نیست و اقرارنامه می‌تواند مبنای تنظیم سند مالکیت قرار گیرد.

۷. نقش اقرار در اصلاح سند از دیدگاه فقها و حقوق دانان

به اعتقاد اکثر حقوق دانان معاصر، اصل اولیه بر اعتبار اسناد است مگر آنکه خلاف آن به اثبات برسد. بنابراین به نظر حقوق دانان چنانچه سند علیه یکی از متداعیین ابراز شود و مورد تکذیب (جعل، انکار یا تردید) طرف مقابل قرار نگیرد، می توان به آن ترتیب اثر داد. از اطلاق ماده ۱۲۶۱ قانون مدنی نیز می توان کتبی بودن اقرار را کشف نمود. لفظ وسیله معمول بیان اقرار است ولی اشاره و عمل نیز می تواند دلالت صریح و مستقیم بر وجود اقرار کند. (ماده ۱۲۶۱ قانون مدنی) کاتوزیان، سند را رایج ترین وسیله اثبات حق می داند و در مقایسه با اقرار و شهادت، سند را قوی تر دانسته، شهادت و سوگند را تقویت کننده و مکمل اسناد می داند. او می گوید: «سند رایج ترین وسیله اثبات حق است. هزینه دادرسی و تشریفات طولانی آن سبب شده است که اشخاص در پیمودن این راه دشوار تأمل کنند و با طرف خود به گفت و گو پردازند و راه گریزی بیابند. پس دعوا هنگامی آغاز می شود که امید هرگونه اصلاح از بین رفته است و هر دو طرف در مطالبه و انکار حق مصمم هستند. در این شرایط کمتر اتفاق می افتد که خواننده یکباره به سود طرف اقرار کند و دادرسی را از استناد به سایر دلایل بی نیاز سازد. شهادت و سوگند در قراردادهای کمتر مورد استفاده قرار می گیرد و بیشتر برای تقویت و تکمیل اسناد به کار می رود، امارات نیز در همه دعوی قابل استناد نیست. اماره بر مبنای غلبه و ظاهر استوار است و دادگاه به یاری آن به طور مستقیم به حقیقت نمی رسد». وی در قسمتی دیگر مزایای سند را یادآور می شود و می گوید: «سند پیش از دعوا تنظیم می شود و چون هنوز نزاعی در بین نیست، دو طرف با حسن نیت و دقت بیشتر آن را می نویسند و گاه نیز حقوق دانان به عنوان سردفتر یا مشاور حقوقی آنان را راهنمایی می کنند. این نوشته ثابت می ماند و گذشت زمان از اعتبار آن نمی کاهد در حالیکه خاطره ها از بین می رود، چه بسا گواهان از دسترس مدعی خارج می شوند.» (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۳۵۱) شأن و منزلت سند در آیین دادرسی مدنی چنان است که دادگاه را از عدم ترتیب اثر بدون دلیل به سند منع کرده است. ماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی می گوید: «دادگاه نمی تواند به مفاد اسنادی که صدور آن از کسی که سند به او نسبت داده شده و محرز باشد بدون دلیل ترتیب اثر ندهد». کاتوزیان، ضمن تبیین این موضوع ماده فوق از آیین دادرسی مدنی را مهم ترین مزیت سند، در مقابل سایر ادله اثبات دعوی برشمرده می گوید: «از همه مهم تر اینکه ارزیابی سند با دادگاه نیست و ضرورتی ندارد که مانند شهادت دادرسی را قانع کند.» (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۳۵۱)

نتیجه

مطابق ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، سند بر دو نوع است: الف) سند رسمی و ب) سند عادی. اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است. (ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی) غیر از اسناد مذکور در بند فوق، سایر اسناد، عادی است. اسنادی که در دفترخانه تنظیم می‌شود برابر مواد ۱۲۸۷ و ۱۲۵۷ و ۱۲۸۹ قانون مدنی، رسمی هستند. با این وصف انجام معاملات به صورت دستی و در قالب قولنامه، مبیعه‌نامه و همچنین امضای تعهدنامه، اقرارنامه، رضایت‌نامه و... بین طرفین بدون ثبت رسمی در دفترخانه در قالب سند عادی است و اعتبار سند رسمی را ندارد و در مقام دعوی یا دفاع، قابل استناد نیست. روند تنظیم و تکوین یک سند در دفترخانه اسناد رسمی با توجه به تنوع و تعدد قوانین و پیچیدگی مسائل حقوقی و با توجه به روش‌های سنتی متداول و دخالت مستقیم عامل انسانی از ابتدا تا انتهای کار بروز و وقوع اشتباه در هر یک از مراحل بررسی مدارک، تنظیم سند، ثبت آن، احراز هویت و... را اجتناب‌ناپذیر نموده است. با قبول این واقعیت، اشتباهات را به دو دسته، جزئی و غیر مؤثر و کلی و مؤثر تقسیم‌بندی می‌نماییم. مورد اول اشتباهاتی است که معروف به اشتباهات جزئی و قلمی است و نیز اشتباهاتی که قبل از تکمیل و امضای سند واقع شده و یا اشتباهاتی که به طرفین سند دسترسی بوده و طرفین حاضر به اصلاح آن هستند توسط مسئولین دفترخانه و با روش‌های متداول از جمله توضیح، تصحیح در ذیل سند قبل از امضا و یا تنظیم سند اصلاحی امکان‌پذیر می‌باشد. مورد دوم اشتباه مؤثر که موجب بی‌اعتباری سند بوده و یا اصولاً برخلاف هدف و نیت تنظیم‌کنندگان تنظیم گردیده و یا اشتباهاتی که پس از امضا و تکمیل سند مشخص گردیده و دسترسی به طرفین سند ممکن نیست. در این گونه موارد مسئولین دفترخانه باید با مکاتبه و کسب تکلیف از مراجع ذی‌ربط (اداری یا قضایی) و اخذ مجوز و حکم لازم به وظیفه قانونی خود قیام و اقدام نمایند.

هیچ‌گونه قلم خوردگی در اسناد رسمی قابل قبول نیست و اگر اشتباهی در سند صورت گیرد باید طی سند دیگری آن اشتباه را اصلاح نمود. در مواردی پیش می‌آید که عبارتی در سند اشتباهاً و سهواً درج می‌گردد و برای اصلاح آن باید اقرارنامه اصلاحی تنظیم شود. به همین منظور هنگام تنظیم اسنادی مانند سند ملک و آپارتمان در متن سند قید می‌شود که: «فروشنده ضمن العقد تنظیم این سند به خریدار وکالت داد که در صورت بروز هر گونه اشتباه در تنظیم سند نسبت به تنظیم اقرارنامه اصلاحی اقدام نماید» که در صورتی که اشتباهی صورت گرفته بود، خریدار بتواند بدون نیاز به حضور فروشنده سند را اصلاح نماید.

بر اساس بند (یک) بخشنامه شماره ۷/۳۳۷۰۰ مورخ ۷۹/۱۰/۲۶ کانون سردفتران و دفتریاران تهران، اصلاح سند با تنظیم اقرارنامه اصلاحی امکان پذیر است. بر این اساس اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال بلا اشکال است. هزینه تنظیم این سند در صورتی که اشتباه از دفترخانه بوده باشد، عرفاً به عهده دفترخانه می باشد. اما در مجموع و با بررسی تمام موضوعات با اقرارنامه اصلاحی نمی توان موضوع جدیدی را که قبلاً هیچ گونه اماره و یا دلیلی در تعلق اراده و قصد طرفین در ایجاب آن یافت نمی شود با اقرارنامه اصلاحی به سند اضافه و یا از آن کسر نمود و به طور کلی اقرارنامه اصلاحی مملک دارایی برای طرفین سند اصلی نخواهد بود.

منابع

فارسی

- آدابی، حمیدرضا (۱۳۸۸)، حقوق ثبت تخصصی، چاپ ۲، تهران: انتشارات جنگل.
- اباذری فومشی، منصور (۱۳۸۵)، نحوه عملی تنظیم و نگارش حقوق ثبت، چاپ دوم، تهران: انتشارات خرسندی.
- ابراهیم‌زاده، مهدی و مهدی نوروززاده (۱۳۹۷)، «اوصاف و شرایط اجرای اسناد رهنی»، مجله پژوهش‌های حقوقی قانون یار، دوره اول، شماره ۳.
- احمدزاده بزاز، سیدعبدالمطلب (۱۳۷۹)، «مالکیت موقت»، نامه مفید، شماره ۲۴.
- انصاری، مسعود و محمدعلی طاهری (۱۳۶۸)، دانشنامه حقوق خصوصی، ج ۱، چاپ دوم، تهران: انتشارات محراب فکر.
- امیری قائم‌مقامی، عبدالحمید (۱۳۵۵)، حقوق تعهدات، جلد دوم، چاپ اول، تهران: چاپ دانشگاه تهران.
- امامی، سیدحسن (۱۳۷۴)، حقوق مدنی، ج ۱، چاپ پانزدهم، تهران، کتاب فروشی اسلامیه.
- امامی، سیدحسن (۱۳۷۲)، حقوق مدنی، ج ۶، چاپ دوازدهم، تهران: انتشارات اسلامیه.
- امامی، سیدحسن (۱۳۸۳)، حقوق مدنی، جلد ۶، چاپ دهم، تهران: انتشارات اسلامیه.
- پوربدخشان، جعفر و محمد درویش‌زاده (۱۳۹۰)، تعرض به سند، چاپ سوم، تهران: انتشارات جاودانه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۸)، مبسوط در ترمینولوژی، ج ۱ و ۲، تهران: انتشارات گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۰)، حقوق اموال، ج ۵، تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۴۰)، تأثیر اراده در حقوق مدنی، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۳)، حقوق اموال، ج ۳، تهران: گنج دانش.
- جهانگیر، منصور (۱۳۸۲)، مجموعه قوانین و مقررات ثبتی، تهران.
- حمیتی واقف، احمد علی (۱۳۸۷)، ادله اثبات دعوی، چاپ اول، تهران: انتشارات نشر حقوق‌دان.
- خداداد، جنت (۱۳۹۰)، «نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی»، مجله کانون سردفتران، شماره شهریور.
- دهخدا، علی اکبر (۱۳۴۵)، لغت نامه، چاپ اول، تهران: مؤسسه لغت نامه دهخدا.
- زراعت، عباس (۱۳۷۷)، شرح قانون مجازات اسلامی، بخش تعزیرات، چاپ اول، نشر فیض: بی جا.
- شمس، عبدالله (۱۳۸۹)، آیین دادرسی مدنی (دوره پیشرفته)، جلد سوم، چاپ شانزدهم، تهران: انتشارات دراک.
- شهری، غلامرضا (۱۳۹۵)، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: نشر جهاد دانشگاهی، واحد علامه طباطبایی.
- شیخ‌نیا، امیرحسین (۱۳۷۵)، ادله اثبات دعوی، چاپ سوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- طاهری، مجتبی (۱۳۸۶)، «الزام آور بودن تعهد یک طرفه نسبت به خود»، مجله کانون، سال چهل و نهم، شماره ۷۴.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۹)، دوره حقوق مدنی، عقود معین، جلد سوم، چاپ سوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۹)، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، چاپ بیست و چهارم، تهران: نشر میزان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۲)، اموال و مالکیت، تهران: نشر میزان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۴)، حقوق مدنی، اموال و مالکیت، ج ۱، تهران: نشر لدا.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴)، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، چاپ دهم، تهران: انتشارات میزان.
- متین دفتری، احمد (۱۳۴۸)، آیین دادرسی مدنی، ج ۳، تهران: انتشارات دانشگاه تهران
- معین، محمد (۱۳۷۶)، فرهنگ فارسی، جلد ۲، تهران: انتشارات امیر کبیر.

عربی

- الآملی، محمدتقی (۱۴۱۳ق)، المكاسب و البیع (تقریرات درس میرزامحمدحسین غروی نائینی)، جلد ۱، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- خراسانی، محمد کاظم (۱۴۰۹ق)، کفایة الاصول، ج ۲، قم: مؤسسه آل البيت لاحیاء التراث.
- صبحی محمصانی (۱۹۹۰م)، النظریه العامه للموجبات و العقود، چاپ اول، بیروت: انتشارات دارالفکر.
- طباطبایی یزدی، سیدکاظم (۱۴۲۱ق)، حاشیه مکاسب، ج ۱، قم: مؤسسه اسماعیلیان.

The role of confession in modifying official documents and property acquisition

Mohammad Shiravi Khozani*

Abstract

Preparing a declaration in a notary public involves various aspects. These include the marriage declaration, the Islamic declaration, the receipt declaration, the debt declaration and the amendment declaration. According to row 20 of the set of registration circulars, "it is okay to amend the document by observing all the regulations and obtaining the necessary documents by preparing a correctional agreement between the parties regarding the mistakes made during the preparation of the document." The implementation of the provisions of this section of the registration circulars has several ambiguities in practice. From the beginning to the end of the work, the occurrence and occurrence of errors in each of the stages of document review, document preparation, registration, authentication, etc. has been inevitable. In this article, we will examine the role of confession in amending the document and examine its various aspects.

Keywords: Correctional declaration, notary, confession, official document

* Notary NO. 1019 Tehran, Tehran. Iran m_khozani@yahoo.com