



10.22106/RLR.2021.137522.1003: شناسه دیجیتال (DOI)

مقاله پژوهشی، دوره ۱، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۴۰۰، صفحات الی
تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۸/۰۸ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۲/۰۶

ماهیت حقوقی و شرایط گواهی امضا در حقوق ایران

محمد هادی دارائی * رضا دادگر **

چکیده

همان‌طور که می‌دانیم در یک دسته‌بندی کلی سند به دو دسته عادی و رسمی تقسیم می‌شود. هر یک از این دو سند تفاوت‌های بسیاری با هم دارند که آثار عملی آن نیز متفاوت خواهد بود که مهم‌ترین آن‌ها در امتیاز و برتری سند رسمی نسبت به عادی است؛ بنابراین برای ما اهمیت دارد تا بدانیم سند گواهی امضا شده جزء کدام یک از این دو دسته قرار می‌گیرد و آثار کدام یک از دو سند عادی و رسمی بر آن بار خواهد شد و به تعبیری دیگر این‌که ماهیت آن چیست. در تحقیق پیش‌رو، ابتدا در خصوص تعریف و ماهیت حقوقی سند گواهی امضا شده به لحاظ این-که اعتبار آن مانند سند رسمی است و آثار این نوع اسناد بر آن بار می‌شود یا صرفاً در حد سند عادی قابل بررسی می‌باشد و یا این‌که از اعتباری بینابین برخوردار است و برخی از ویژگی‌های سند رسمی و عادی را با خود به همراه دارد چهار نظریه مورد بحث و بررسی قرار گرفته و در نهایت با اتکا به دلایلی که به تفصیل مورد اشاره قرار می‌گیرد نظری که صرفاً تاریخ و امضای مندرج در این اسناد را از رسمیت برخوردار می‌داند و برای سایر محتویات و مندرجات سند اعتباری همچون سند عادی قائل است مورد پذیرش قرار گرفته است؛ بنابراین آثار اسناد رسمی صرفاً در مورد تاریخ

* استادیار دانشکده حقوق قضایی، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، تهران، ایران.

dr.daraci@yahoo.com

** کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک دانشکده حقوق ثبت و مدیریت قضایی، دانشگاه علوم قضایی و

خدمات اداری، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

rezadadgar189@yahoo.com

و امضای اسناد گواهی امضا شده بار خواهد شد و در سایر موارد از اعتباری صرفاً در حد اسناد عادی برخوردار می‌گردد. در ادامه شرایط مربوط به گواهی امضا و این‌که چه نوشته‌ای و با چه شرایطی می‌تواند موضوع گواهی امضا قرار گیرد به بحث گذارده شده و در دو مبحث، شرایط مربوط به نوشته‌ای که مورد تصدیق امضا واقع می‌شود و شرایط مربوط به متقاضی گواهی امضا مورد بررسی و واکاوی قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: گواهی امضا، سردفتر، سند عادی، سند رسمی.

مقدمه

در دنیای امروزه که اقتصاد و معیشت مردم به عنوان یکی از مهم‌ترین لایه‌های زندگی و اهداف جوامع می‌باشد تعیین آثار حقوقی و بررسی قواعد تأثیرگذار بر این مسایل برای تک‌تک افراد یک جامعه از یک واقعیت انکارناشدنی خبر می‌دهد.

ثبت اعمال و وقایع حقوقی در جوامع همواره مورد توجه بشریت بوده و روز به روز اعمال و قواعد مربوط به آن در حال تکامل، تنوع و پیشرفت است و این موضوع بیش از پیش به عنوان یکی از ابزار احیای حقوق عامه افراد قابل توجه می‌باشد.

یکی از مهم‌ترین زیرمجموعه‌های نظام ثبتی حقوق ما، دفاتر اسناد رسمی می‌باشد که به عنوان یکی از شاخه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک و در راستای حفظ حقوق مالی افراد در ثبت اسناد و املاک وظایف قابل توجهی را دارا می‌باشد که یکی از این وظایف، گواهی و تصدیق امضای اسناد عادی می‌باشد.^۱ در رابطه با این تکلیف قانونی، سوالات و ابهاماتی به ذهن متبادر می‌شود که از اهمیتی قابل توجه برخوردار است. از جمله این‌که گواهی امضا چیست و از چه ماهیتی برخوردار است؟ آیا سندی که مورد گواهی قرار می‌گیرد از اعتباری همچون سند رسمی برخوردار است یا اینکه اینطور نبوده و صرفاً در حد سند عادی قابل توجه خواهد بود؟ همین‌طور پاسخ به این پرسش که آیا همه اسناد عادی قابلیت گواهی امضا را دارند یا خیر و اساساً چه ضوابط و شرایطی بر آن استوار است که ما را مکلف به تبعیت از آن می‌کند از دیگر مواردی است که در تحقیق پیش‌رو تلاش گردیده با اتکا به قوانین و مقررات مربوطه، تألیفات و نظرات حقوقی علمای این علم و نیز آراء وحدت رویه و دستورالعمل‌ها و بخش‌نامه‌های ثبتی مورد بحث و بررسی و تحلیل قرار گیرد.

۱. ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک.

هرچند این موضوع نیز قابل ذکر است که در این خصوص، قانون‌گذار ما به بیان یک سری کلیات بسنده نموده که حتی در کتب ثبتی و آراء حقوقدانان نیز به صورت بسیار مختصر و موجز مورد اشاره قرار گرفته است.

مباحث مطروحه در دو قسمت کلی ماهیت حقوقی گواهی امضا و شرایط حاکم بر آن انشا گردیده که در قسمت اول در رابطه با میزان اهمیت و اعتبار این دسته اسناد چهار نظریه قابل توجه است. عده‌ای از حقوقدانان، ارزش سند تصدیق امضا شده را در حد سند رسمی دانسته و از آثار حاکم بر این دسته اسناد برخوردار می‌دانند. عده دیگری در تقابل کامل با نظر اول، اعتبار این اسناد را صرفاً در حد سند عادی دانسته؛ برخی از علمای حقوق، با اعلام یک نظر بینابین آثار سند رسمی و عادی را بر سند تصدیق امضا شده بار می‌کنند و بالاخره تعدادی دیگر از دکترین حقوقی را عقیده بر این است که صرفاً امضا و تاریخ این اسناد از آثار و احکام سند رسمی تبعیت می‌کند و سایر مندرجات و محتویات آن اعتباری بیشتر از آنچه که برای سند عادی می‌دانند پیدا نخواهد کرد. متعاقباً نظری که بر اساس اصول و قواعد حقوقی منطقی و موجه‌تر به نظر می‌رسد به همراه ادله مشتمله مورد بحث قرار می‌گیرد.

در قسمت دوم نیز شرایط و ضوابط حاکم بر سند موضوع گواهی و تصدیق امضا در دو بخش شرایط مربوط به نوشته‌ای که مورد تصدیق امضا واقع می‌شود و شرایط مربوط به متقاضی گواهی امضا، با نگاهی به قوانین و مقررات، بخش‌نامه‌ها و آراء وحدت‌رویه ثبتی مورد بررسی و تحلیل قرار خواهد گرفت.

۱. تعریف گواهی امضا

گواهی، همان‌طور که گفته‌اند دو معنی دارد: (۱) شهادت (۲) تصدیق (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۳۰۷۹). که در اینجا گواهی را در معنای دوم به کار می‌بریم. همین‌طور امضا، در معنای «روان کردن»، «فرمان»، «عمل کردن» و در اصطلاح فقه و حقوق برای آن دو مفهوم ذکر کرده‌اند: «نخست به معنای تصویب احکام موجود توسط شرع و دیگری توقیع و نگارش نام خویش در زیر نبشته‌ای به نشانه تصویب آن» (انصاری، طاهری، ۱۳۸۴: ۴۵۷)؛ که در مفهوم دوم این را نیز گفته‌اند: «نام یا نام خانوادگی یا علامت خاص یا نقشی که در پایان قباله و سند و نامه و غیر آن می‌گذارند به منزله تأثیر آن» (دهخدا، ۱۳۸۵: ۲۳۳) که در این جا نیز همین معنا مراد است.

گواهی امضا را در یک تعریف اجمالی، «تصدیق صحت صدور امضای کسی در دفاتر اسناد رسمی و غیر آن» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۳۰۷۹) و همین‌طور «تصدیق امضای زیر اسناد عادی» (اسکافی، ۱۳۸۸: ۱۷۰) گفته‌اند.

همچنین «سند عادی گواهی امضا شده سندی است که درستی امضای آن را مأمور رسمی صالح گواهی کرده باشد...» (شمس، ۱۳۹۱: ۱۵۲).

گواهی امضا در زمان ما تبدیل به یک اصطلاح حقوقی شده است. دست‌نوشته‌ها و یا برگه‌های عادی یا فرم‌های اداری که از طرف افراد برای تأیید صحت امضا نزد مسئولین رسمی مانند سردفتر اسناد رسمی یا نماینده سیاسی ایران در خارج از کشور و یا مأمور اجرا و یا تصدیق امضای موکلین وکلای دادگستری یا مسئولین زندان‌ها و به‌طور کلی تصدیق امضا توسط هر فرد ذی‌صلاح لفظ عام گواهی امضا دارد؛ اما گواهی امضایی که توسط متصدی دفترخانه صورت می‌گیرد به واسطه شرایط اختصاصی سردفتر اسناد رسمی واجد اعتبار و اهمیت خاصی می‌باشد و بنابراین منظور ما از گواهی امضا، صرفاً گواهی امضا توسط سردفتر اسناد رسمی می‌باشد و سایر موارد موضوع بحث ما نخواهد بود.

۲. ماهیت حقوقی گواهی امضا

می‌دانیم که یکی از وظایف مهم یک سردفتر اسناد رسمی، مربوط به گواهی امضای اسناد عادی است؛ اما در این‌جا بحث ما بر سر این است که سندی که مورد گواهی امضا واقع می‌شود چه تغییری در ماهیت آن ایجاد می‌گردد؟ آیا این امر سبب افزایش اعتبار مفاد و مندرجات سند خواهد شد یا خیر؟ اگر این گواهی باعث افزایش اعتبار سند می‌شود آیا می‌توان آثار اسناد رسمی را بر آن بار کرد و آیا اصلاً می‌توان گفت که من بعد باید این سند را یک سند رسمی دانست چرا که امضای آن توسط یک مقام و مأمور رسمی در حیطه صلاحیت و وفق مقررات قانونی گواهی و تأیید شده است؟

در قوانین جاری ماهیت گواهی امضاء دقیقاً مشخص نشده است. صرفاً در ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی می‌خوانیم: «... نوشته تصدیق امضا شده با توجه به ماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی^۱ مسلم‌الصدور شناخته می‌شود».

۱. ماده ۳۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی (مصوب ۱۳۱۸): «دادگاه نمی‌تواند به مفاد اسنادی که صدور آن از کسی که سند به او نسبت داده شده محرز باشد بدون دلیل ترتیب اثر ندهد».

اما بر ما روشن نیست که معنای مسلم‌الصدور چیست و آیا می‌توان از آن رسمی بودن نوشته را برداشت کرد یا خیر. علاوه بر نقص تقنینی، در میان صاحبان اندیشه نیز نظرات و آراء متفاوت و متهاافت وجود دارد که اندکی کار را با مشکل مواجه نموده است.

قبل از این که نظرات موجود در این خصوص موضوع بحث و بررسی قرارگیرد این نکته را مورد اشاره قرار می‌دهیم که بر اساس بند ۹۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: «سردفتران حق ندارند اسناد عادی را تسجیل یا تأیید نمایند».

بنابراین آنچه گواهی می‌شود صرفاً تاریخ و امضای سند عادی است و این که این نوشته توسط این فرد و در این تاریخ صادر شده است و سردفتر نمی‌تواند تحت هیچ عنوانی سایر مفاد و مندرجات سند را تأیید و یا تسجیل نماید.

با مطالعه قریب به اتفاق نظرات علمای حقوق هر چند تفاوت زیادی بین آن‌ها وجود دارد ولی استدلال‌هایی که موجب پیدایش این نظرات شده است چندان کامل و کافی نیست و بعضاً هم نظرات ارائه شده بدون هرگونه استدلال و استناد است. این که یک منبع جامع و مانعی در خصوص گواهی امضا فراهم نیست و در مورد ماهیت حقوقی آن نظرات متفاوتی ارائه شده ولی کمتر به تشریح و توضیح آن پرداخته شده عمدتاً به همین نقص در قانون‌گذاری بر می‌گردد. امیدواریم که با به راه افتادن یک عزم جدی و اراده‌ای راسخ قوانین مربوطه اصلاح شود و به اختلافات موجود در این زمینه پایان داده شود تا راه تردید و دودلی به مسیر روشنایی یقین و اطمینان بیانجامد. با بررسی کتب و منابع مختلف مربوط به حقوق ثبت، نظرات حقوقدانان در رابطه با ماهیت گواهی امضا و این که نوشته گواهی امضا شده آیا کما فی‌السابق همان اعتبار سند عادی را دارد یا این که از حالت عادی بودن درآمده و باید سند رسمی تلقی شده و آثار این قبیل اسناد را بر آن بار نمود یا خیر در چهار دسته قابل بررسی می‌باشد که پس از توضیح و تشریح آن‌ها نظر و عقیده خود را در انتها بیان خواهیم نمود.:

۲-۱. دارای اعتبار سند رسمی

عده‌ای از حقوقدانان را نظر بر این است که سند گواهی امضا شده از احکام اسناد رسمی تبعیت می‌کند؛ بنابراین، این قبیل اسناد قابل انکار و تردید نبوده و فقط ممکن است نسبت به آن ادعای جعلیت نمود. فلذا اسناد مزبور از این جهت در حکم سند رسمی بوده و اعتبار خاصی می‌یابند (عباسی داکانی، ۱۳۸۷: ۱۴۰).

این گروه معتقدند این قبیل اسناد چون به هر حال نوشته‌هایی هستند که ممکن است ایجاد حق و تعهد نمایند و متعهدله یا صاحب حق می‌تواند از طریق مجاری قانونی و مقررات حاکم به اسناد

عادی و مراجع قضایی مطالبه حق نماید و از طرفی مطابق ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مسلم‌الصدور شناخته می‌شوند و امضای گواهی شده قابل انکار و تردید نیست و می‌تواند ملاک احراز صحت امضاهاى دیگر فرد قرار گیرد. لذا اهمیت احراز هویت در گواهی امضا کمتر از اهمیت آن در اسناد و معاملات نیست.

بر اساس این نظر نوشته تصدیق امضا شده با توجه به ماده ۳۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی سابق، مسلم‌الصدور شناخته شده و دیگر قابل انکار و تردید نیست و به همین دلیل هم در ماده ۱۰۳ قانون ثبت مقرر شده است: «هریک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود».

البته شاید بتوان بر استدلال‌های گفته شده خدشه وارد کرد و آن این که اولاً در ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، مسلم‌الصدور به معنای رسمی بودن سند گواهی شده نیست و ماده هیچ ظهوری در این خصوص ندارد.

ثانیاً در ماده ۱۰۳ قانون ثبت، گفته شده هر یک از مستخدمین اداره ثبت تصدیق خلاف واقع بدهد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود. قانون‌گذار در اینجا در مقام تعیین مجازات تصدیق خلاف واقع بوده است نه این که بخواهد هرگونه تصدیق ارائه شده از سوی کارکنان ثبت را تبدیل به سند رسمی نماید. مضافاً این که ماده در مورد کارکنان ثبت است و شامل سردفتران اسناد رسمی نمی‌شود.

۲-۲. دارای اعتبار سند عادی

در مقابل نظر فوق‌الذکر، عده‌ای دیگر بر آن هستند که نباید برای این دسته از اسناد یعنی اسناد گواهی شده امتیازی بیشتر از اسناد عادی قائل شد و چنین سندی، وصف عادی بودن را از دست نمی‌دهد (شمس، ۱۳۹۱: ۱۵۲).

۲-۳. دارای اعتباری بینابین

عده دیگری نظر بر این دارند که سند موضوع گواهی امضا ارزشی والاتر از سند عادی دارد و نمی‌توان این دو را یکسان دانست. ولی این ارزش به حدی نیست که سند مربوطه را در حد سند رسمی بدانیم و چنین اعتباری برای آن قائل شویم.

در واقع، این گروه از افراد برای چنین اسنادی یک ارزش متوسط قائل‌اند و بنابراین به عنوان یک نظریه بینابین مطرح است.

یکی از حقوقدانان در کتاب خود این عقیده را دارند: «نتیجه فهری گواهی امضا این است که سند عادی را در نظر مراجع اداری و قضایی مسلم الصدور می‌کند و اثبات خلاف آن محتاج به دلیل است.

بنابراین فرق نوشته عادی گواهی امضا شده و نوشته عادی گواهی امضا نشده در این است که: اولاً در محاکم انتساب نوشته عادی گواهی امضا نشده باید از راه رسیدگی قضایی محرز شود تا قابل ترتیب اثر باشد ولی در مورد نوشته عادی که تصدیق امضا شده دادگاه از رسیدگی قضایی برای احراز اصالت آن بی‌نیاز است.

ثانیاً ادارات می‌توانند به نوشته عادی گواهی امضا شده ترتیب اثر دهند ولی به نوشته عادی گواهی امضا نشده نمی‌توانند ترتیب اثر دهند.

سند عادی گواهی امضا شده قابل انکار و تردید در مراجع قضایی است و قابل صدور اجراییه نمی‌باشد اما در هر حال مدعی خلاف اماره صحت انتساب آن باید اقامه دلیل کند» (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۲۳۴ و ۲۳۵).

با مطالعه مراتب فوق، به نظر می‌رسد که مطابق این نظر، سند گواهی امضا شده برخوردار از برخی ویژگی‌های سند عادی و رسمی است و از طرفی این قبیل اسناد قابل انکار و تردید در مراجع قضایی می‌باشد (همچون اسناد عادی) و از طرف دیگر در هر حال مدعی خلاف اماره صحت انتساب آن باید اقامه‌ی دلیل کند.

براساس قواعد موجود، به نظر می‌رسد قابل انکار و تردید دانستن این قبیل اسناد با این مطلب که مدعی خلاف صحت انتساب، باید اقامه دلیل کند در تعارض است. چرا که اظهار انکار و تردید صرفاً در مورد اسناد عادی مطرح می‌شود و در مورد اسناد رسمی فردی که مدعی خلاف صحت انتساب است صرفاً باید ادعای جعل مطرح کرده و دلیل بیاورد لکن در این بیان، این قبیل اسناد دارای یک ماهیت مستقل نیست و دقیقاً معلوم نمی‌باشد که از چه قدرت اثباتی برخوردار هستند و در واقع ما در اینجا با یک حالت بینابین رو به رو هستیم حال آن‌که در قوانین ما حالت برزخ وجود ندارد و اسناد یا عادی هستند و یا رسمی که احکام و آثار جداگانه‌ای برای هر یک متصور است. البته ایشان در بخشی دیگر از کتاب دانشنامه حقوقی بیان می‌دارند: «سندی که گواهی امضا شده باشد عادی است ولی در حکم سند رسمی است و مشمول بند یک ماده ۱۲۹۱

قانون مدنی^۱ می‌باشد زیرا تصدیق امضا هم مسبوق به اقرار منتسب‌الیه به صدور سند مذکور از ناحیه خود می‌باشد ... بنابراین گواهی امضا یک سند عادی به معنی تصدیق رسمی صدور آن است و لاغیر. بدیهی است تصدیق امضا مسبوق به اقرار امضاکننده به صدور نامه است، علاوه بر این از ماده ۳۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی معلوم است که اگر صدور سند عادی از منتسب‌الیه محرز باشد دادگاه باید به آن ترتیب اثر بدهد و ادارات ثبت و سایر ادارات به طریق اولی باید به آن ترتیب اثر بدهند» (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۱۹۰ و ۱۹۱).

همان‌طورکه مشاهده می‌شود ایشان در اینجا سند عادی گواهی امضا شده را منطبق بر بند اول ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی و در حکم سند رسمی می‌دانند و بنابراین کلیه احکام سند رسمی بر این قبیل اسناد بار خواهد شد که البته این گفته با نظریه ماقبل ایشان، قدری در تعارض است.

۲-۴. دارای اعتبار سند رسمی صرفاً برای تاریخ و امضای آن

و اما عده دیگری از صاحبان اندیشه بر این باورند که باید مفاد و مندرجات سند را از تاریخ و امضای سند جدا ساخت. ایشان معتقدند که در مورد آنچه در سند اعلام شده، خواه حاوی انشا باشد یا اخبار، سند عادی است و نه قابلیت اجرا دارد و نه اثبات خلاف آن نیازی به ادعای جعل دارد لکن چون امضای سند رسمیت دارد، در دعوای مربوط به اصالت سند، مدعی کسی است که انتساب سند را به امضاکننده انکار می‌کند.

به بیان دیگر، با اینکه محتویات سند از هیچ اعتباری بالاتر از سند عادی برخوردار نیست اما امضای ذیل آن به مفهوم پذیرش اصالت آن و انتساب عمل حقوقی به اراده امضاکننده است و از این لحاظ این سند رسمی محسوب می‌شود و با اظهار انکار و تردید به هیچ عنوان قابل خدشه نیست. پس اگر امضاکننده بخواهد مفاد سند را انکار کند، باید به عنوان مدعی دلیل بیاورد «در- نتیجه، رسمی بودن امضا این اماره را ایجاد می‌کند که سند اصالت دارد، مگر این که خلاف آن اثبات شود و انکار و تردید ساده، امضاکننده را معاف از اثبات نمی‌کند» (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۳۰۹).

۱. ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است: ۱- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب‌الیه تصدیق نماید...».

بنابراین براساس این نظریه صرفاً تاریخ و امضای مندرج در این اسناد از رسمیت برخوردار خواهد بود (در مورد افراد بی‌سواد، اثر انگشت به جای امضاء رسمی می‌باشد) و سایر مندرجات سند، عادی است و هیچ تفاوتی با مندرجات یک سند عادی گواهی امضا نشده ندارد. بعضی حقوقدانان، بر این نظریه این‌طور خرده گرفته‌اند: «آیا بین سند عادی گواهی امضا شده و سند عادی گواهی امضا نشده فرقی هست؟»

غالباً گفته می‌شود که فرق در رسمی بودن امضایی است که از طرف دفترخانه تصدیق شده- است و تصدیق این امضا کوچک‌ترین اثر بر نوشتجات عادی متن سند ندارد در این صورت با توجه به جریان کار در ادارات و شهرداری‌ها و مراجع قضایی و دفترخانه‌ها از این نوشته گواهی امضا شده چه نتیجه‌ای عاید می‌گردد؟ چیزی در حکم صفر» (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۲۳۳).

همان‌طور که می‌بینیم بعضی بر این عقیده‌اند که رسمی دانستن امضای این قبیل اسناد که کوچک‌ترین تأثیری در متن سند و نوشتجات آن ندارد هیچ اثری ندارد و به تعبیری دیگر کاری عبث است. حال آن‌که به نظر ما، چنین انتقادی بر این نظریه وارد نیست و اندکی از انصاف به دور است که بر این نظریه هیچ اثر عملی مترتب ندانیم. چرا که این را می‌دانیم که اگر قائل بر این نظر باشیم که در این قبیل اسناد، امضای گواهی شده چون توسط مأمور رسمی دولت و در حدود صلاحیت وی گواهی شده و از آنجا که نسبت دادن دروغ و تزویر به مأمور رسمی درست نیست از رسمیت برخوردار است ولی این رسمیت در سایر مندرجات سند تأثیری ندارد؛ در این حالت، فردی که سند به او منتسب است دیگر نمی‌تواند موضوع را منکر شود و نمی‌تواند بگوید این سند را من امضا نکرده‌ام و این امضای من نیست و امضای شخص دیگری است. چراکه امضای سند رسمیت دارد و از کلیه آثار سند رسمی برخوردار است؛ بنابراین تنها از طریق ادعای جعل می‌توان به انتساب سند تعرض کرد.

همین‌طور بر اساس این نظر، تاریخ سند رسمیت دارد؛ بنابراین ادعای این‌که سند در تاریخی بعد یا قبل از آن‌چه نوشته شده تنظیم گردیده است نیاز به دلیل از سوی مدعی جعلیت دارد. اما نظری که بیشتر با اصول و ضوابط حقوقی و قواعد موجود هم‌خوانی دارد و مورد اختیار و انتخاب ماست، نظر اخیر است. فلذا ما نیز بر این باوریم که امضای سند موضوع گواهی امضا از رسمیت برخوردار است در حالی‌که سایر محتویات سند امتیازی به خود نمی‌گیرد و مانند سایر اسناد عادی است.

مهم‌ترین فایده مترتب بر سند، براساس این عقیده این است که فرد یا افرادی که سند به ایشان منتسب است حق انکار موضوع را ندارند و ادعای ایشان بر اینکه تنظیم سند توسط آن‌ها انجام نگرفته است صرفاً باید با طرح دعوای جعل پیگیری شود.

اما دلایل و استدلال‌ات ما بر این مدعا چند مورد است که عبارت‌اند از:

الف. از عبارت «گواهی امضای سند عادی» می‌توان فهمید که کار سردفتر صرفاً گواهی و تأیید امضای سند عادی است؛ بنابراین آنچه بلافاصله به ذهن ما متبادر می‌شود همین است که صرفاً امضای سند را ممتاز بدانیم و لاغیر؛ لذا دلیل ما، تبادل است.

ب. هر چند قوانین ما در خصوص گواهی امضا زیاد نیست و در موارد زیادی با اجمال رو به رو است منتها از برخی عبارات مقنن می‌توان همین نظر را فهمید مثل اینکه گفته شده «دفتر گواهی امضا دفتری است که منحصرأ مخصوص تصدیق امضای ذیل نوشته‌های عادی است...»^۱ یا اینکه «... ۲- دفاتر، مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی نیستند...»^۲.

همان‌گونه که از نحوه نگارش مقررات فوق مشخص می‌باشد، منحصرأ امضای ذیل نوشته‌های عادی قابل تصدیق هستند.

ج. شورای عالی ثبت، در آراء متعددی سند عادی موضوع گواهی امضا را هم‌چون سند عادی و البته مسلم‌الصدور دانسته که به عنوان نمونه به یک مورد ذیلاً اشاره می‌شود:

در یک مورد که فردی متقاضی اصلاح سند مالکیت خود به لحاظ الحاق مقداری به مساحت ملک گردیده که اداره ثبت محل، به لحاظ کاهش قدرالسهم بقیه مالکین اخذ موافقت ایشان را لازم دانسته که متقاضی نیز ضمن ارائه احکام قضائی، نظریه کارشناسی و سایر مستندات، تصویر اقرارنامه از مالک یک واحد آپارتمان و دو فقره موافقت به صورت نوشته عادی گواهی امضا شده را ارائه می‌دهد که شورای عالی ثبت در رأی خود در پرونده کلاسه ۲۰۱ مورخ ۸۲/۰۸/۱۳ اعلام می‌دارد: «با توجه به سوابق پرونده به ویژه احکام و پایان کار صادره و موافقت سایر مالکین با تنظیم سند رسمی اقرارنامه و اسناد عادی که گواهی امضا شده و مسلم‌الصدور می‌باشد لذا شورای عالی ثبت ضمن فسخ رأی هیات نظارت اداره کل ثبت استان مقرر می‌دارد ثبت محل پس از اخذ

^۱ ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی.

^۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه‌های بندهای ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران.

موافقت بانک مرتهن نسبت به اصلاح مساحت و حدود پلاک باقیمانده ۶۹۷۴/۵۱۲۷ برابر مقررات در دفتر املاک و سند مالکیت اقدام نماید^۱» (گرامی، ۱۳۹۳: ۱۵۱ و ۱۵۲).

د. دیگر حجت و دلیل ما بند ۹۰ از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی است که در ارتباط با گواهی امضا بیان می‌دارد: «سردفتران حق ندارند اسناد عادی را تسجیل یا تأیید نمایند» (گرامی، ۱۳۹۴: ۲۴۶).

بر اساس مفهوم این بند از بخشنامه، متن سند عادی تسجیل نمی‌شود لکن صرفاً انتساب و امضای شخص است که مورد تأیید و گواهی قرار می‌گیرد.

برخی از نویسندگان و سردفتران معتقدند که این بند مغایر با مفاد ماده ۱۲ آیین‌نامه مصوب سال ۱۳۶۰ می‌باشد. بر طبق این مقرر، دفاتر مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی نیستند بلکه اسناد عادی غیرمالی در دفاتر اسناد رسمی به صورت گواهی امضا قابل تسجیل شدن است (محمدی، ۱۳۸۰: ۴۱ تا ۷۶). ولی از نظر ما این گفته اندکی جای تأمل دارد و به عقیده ما بند ۹۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی با مفاد ماده ۱۲ آیین‌نامه مزبور مغایر و معارض نیست چرا که سردفتر فقط امضا و یا اثر انگشت مندرج در اسناد عادی را تأیید و تسجیل می‌نماید و هیچ کاری به سایر بخش‌های سند عادی ندارد. به تعبیری دیگر بر طبق بند ۹۰ بخش‌نامه‌های ثبتی، متن اسناد عادی از سوی سردفتر قابل تسجیل نیست در حالی که طبق ماده ۱۲ آیین‌نامه دفاتر، امضای نوشته‌های مالی را نمی‌توانند تأیید نمایند و این دو مقرر هیچ تنافی با یکدیگر ندارند.

بنابراین سردفتران صرفاً می‌توانند امضا یا اثر انگشت را گواهی کنند و گواهی کردن سایر محتویات سند قطعاً و بدون تردید صحیح نیست و بند ۹۰ مجموعه، به درستی اعلام نموده است که سردفتران حق ندارند اسناد عادی را تسجیل یا تأیید نمایند.

با عنایت به نظری که مورد قبول ما واقع گردید، باید یک‌سری آثاری را بر اسناد موضوع گواهی امضا مترتب دانست. در واقع اگر بپذیریم که صرفاً امضا و تاریخ اسناد عادی مورد گواهی قرار گرفته و از آثار اسناد رسمی برخوردار می‌شود و سایر محتویات و مندرجات آن اعتباری همچون سایر اسناد عادی خواهد داشت آثار این رویکرد در مواردی در عمل ظهور و بروز خواهد داشت از جمله اینکه محتویات یک سند موضوع گواهی امضا چون رسمیت ندارد فلذا قابل انکار

^۱ برای بررسی آراء بیشتر رک جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۲۳۴ و ۲۳۵.

و تردید خواهد بود، در برابر اسناد رسمی توان معارضه و مقابله ندارد و همچنین جعل این اسناد از حیث مقررات کیفری، تابع جعل اسناد غیررسمی خواهد بود.

همین‌طور در مقابل و از آنجا که امضا، اثر انگشت و تاریخ این قبیل اسناد رسمیت دارد فلذا تابع مقررات حاکم بر اسناد رسمی خواهد بود؛ بنابراین در مقابل شخص ثالث قابل استناد است، در برابر سایر اسناد رسمی توان مقابله دارد، تنها راه بی‌اعتبار کردن آن طرح ادعای جعل است و بالاخره این‌که جعل آن، به لحاظ مقررات کیفری تابع جعل اسناد رسمی خواهد بود که مجازات شدیدتری را برای فرد جاعل در پی خواهد داشت.

در پایان این بخش، این موضوع نیز قابل توجه است که در حقوق انگلیس نیز نهادی مشابه گواهی امضا در حقوق ایران مورد توجه قرار گرفته است. در حقوق انگلیس، در طی گواهی یک امضا، دو اقدام رسمی وجود دارد. گرفتن یک تصدیق از طرف امضا سند و ادای سوگند در طول تأیید فرد امضاکننده باید از لحاظ فیزیکی حضور داشته باشد و اعلام کند که سند داوطلبانه است. مسئولیت اسناد رسمی این است که اطمینان حاصل شود فرد به طور داوطلبانه مستندات را درک می‌کند و سند را امضا می‌کند. برخی از موارد مورد نیاز برای تأیید و گواهی امضاء عبارتند از: وام-ها، اعمال، وکالت و قراردادهای. در هر مورد از گواهی شناسایی امضا توسط یک دفتر اسناد رسمی، باید سه مورد مورد توجه و التفات قرار گیرد: (۱) دفتر اسناد رسمی باید شخصاً شاهد شناسایی را بشناسد؛ (۲) شاهد شناسایی باید شخص امضاکننده را بشناسد؛ (۳) شاهد شناسایی باید سوگند یادآوری کند تا امضا به رسمیت شناخته شود (Van Alstyne, 1999: 100).

۳. شرایط گواهی امضا

همان‌طور که می‌دانیم یکی از وظایف مهم هر سردفتر اسناد رسمی بر اساس ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک، تصدیق صحت امضا می‌باشد.^۱

^۱ ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک: «وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱. ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون

۲. دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات، حق گرف

تن سواد دارند

۳. تصدیق صحت امضا

قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند».

بنابراین پیرو این وظیفه ذاتی هر دفترخانه، طبق قانون یکی از دفاتر دفترخانه‌ها، دفتری است تحت عنوان دفترگواهی امضا.

بر طبق بند ۵ ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت املاک و نیز بند ۶ ماده ۱۱ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیر ماه ۱۳۵۴ با اصلاحات بعدی، یکی از دفاتر هر دفترخانه، دفتر گواهی امضا نام دارد.

در خصوص تعریف دفتر گواهی امضا، ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران بیان می‌دارد: «دفتر گواهی امضا دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق امضا ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضا شده باتوجه به ماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی مسلم-الصدور شناخته می‌شود»^۱.

اکنون باید بدانیم نوشته‌ای که امضای آن به تصدیق و گواهی سردفتر دفترخانه می‌رسد و نیز فرد متقاضی گواهی امضا، باید یک سری شرایطی را داشته باشند که با ملاحظه و بررسی قوانین و مقررات مربوطه در این خصوص این شرایط به دست می‌آیند که ذیلاً و به تفکیک، به بررسی و توضیح هر یک می‌پردازیم:

۳-۱. شرایط مربوط به خود سند

نوشته و سندی که قرار است از سوی سردفتر اسناد رسمی مورد گواهی امضا قرار گیرد باید شرایطی را دارا باشد که عبارت‌اند از:

۳-۱-۱. عادی بودن سند موضوع گواهی امضا

بر اساس ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی که سابقاً مورد اشاره قرار گرفت، دفتر گواهی امضا دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق امضا ذیل نوشته‌های عادی است.

مطابق با ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی: «هرگاه سند به‌وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است».

^۲ لازم به ذکر است که قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ به موجب قانون جدید سال ۱۳۷۹ نسخ گردیده است و اکنون جایگزینی برای ماده ۳۷۵ وجود ندارد.

همین طور طبق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی: «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد، عادی است»^۱.

بنابراین اگر تنها یکی از شرایط لازم برای سند رسمی (تنظیم توسط مأمور رسمی، در حیطة صلاحیت و در حدود قواعد و مقررات قانون) مفقود باشد و آن سند دارای امضا، مهر یا اثر انگشت طرف باشد آن سند عادی است. فلذا حداقل شرطی که برای یک سند عادی متصور است داشتن امضا، مهر یا اثر انگشت است.

از طرف دیگر به لحاظ منطقی نیز گواهی امضای یک سند رسمی کاری عبث و به دور از حکمت است چرا که سند رسمی نیازی به تأیید و تصدیق مجدد ندارد و گواهی امضا را باید مخصوص نوشته‌های عادی دانست.

در ماده ۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ آمده است: «مسئولین دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند در ضمن انجام امور ارباب رجوع اسناد غیر رسمی اصحاب معامله را هم به طور رسمی تسجیل کنند و همچنین است در مورد امضاهایی که ذیل اوراق عادی بوده و برای تصدیق به آنان مراجعه می‌شود».

منظور از تسجیل رسمی آن است که نوشته عادی یا امضای ذیل ورقة عادی را در ردیف اسناد رسمی در دفتر سردفتر که مخصوص ثبت اسناد رسمی می‌باشد وارد نموده و شماره‌ای برای آن در نظر گرفته و به عنوان یک نوشته و سند رسمی مسجل نمایند بلکه اوراق مزبور که نوشته‌های عادی هستند بر طبق مقررات تنها قابل تصدیق امضا هستند (عباسی داکانی، ۱۳۸۷: ۱۴۶ و ۱۴۷).

در خصوص اینکه آیا اسنادی که از اعتباری همچون اسناد رسمی برخوردارند^۲ قابلیت گواهی امضا دارند یا خیر باید گفت نظر به اینکه این اسناد به موجب قانون، اعتبار اسناد رسمی را دارند و درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبرند قابلیت گواهی امضا را نخواهند داشت. همان طور که

^۲ ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: «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».

^۲ ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است».

اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب‌الیه تصدیق نماید. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است».

نسبت به چنین سندی نیز انکار و تردید شنیده نمی‌شود و تنها می‌تواند مورد ادعای جعل قرار گیرد (شمس، ۱۳۹۱: ۱۵۵).

۳-۱-۲. غیرمالی بودن سند موضوع گواهی امضا

بر اساس بند دوم از ماده ۱۲ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب سال ۱۳۵۴: «دفاتر مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی نیستند...». بنابراین اسنادی که عادی بوده و موضوع آن‌ها امور مالی باشد نمی‌توانند موضوع گواهی امضا قرار گیرند.

البته بعضی از نویسندگان حقوقی بر این امر به درستی تشکیک وارد نموده‌اند و بند دوم از ماده ۱۲ آیین‌نامه مربوطه را در خصوص لزوم غیرمالی بودن اسناد موضوع گواهی امضا در مقام ایجاد یک تقنین جدید قابل ابطال می‌دانند (همان، ص ۱۴۸). چرا که بر اساس قواعد عمومی، آیین‌نامه نمی‌تواند واضع قانون و قانون‌گذار باشد بلکه باید در جهت تبیین قوانین عادی حرکت کند. البته تا زمانی که بند مرقوم ابطال نشده برای مراجع مربوطه لازم‌الاجرا خواهد بود.

در خصوص مالی یا غیرمالی بودن یک موضوع در کتب و منابع حقوقی مختلف بحث‌های زیادی شده و نظرات متفاوتی صادر شده است.

در خصوص تشخیص مالی یا غیرمالی بودن یک موضوع ملاک‌های مختلفی قابل بررسی می‌باشد که در یک مورد، مالکانه یا غیرمالکانه بودن دعوا را ملاک تشخیص دعوای مالی از غیرمالی می‌دانند و معتقدند اگر معترض، مدعی مالکیت بر ملک باشد آن دعوا مالی است و الا فلا. ملاک دیگر، نوع حق موضوع دعوا است و بر نوع حق تضحیح شده تأکید دارد که مالی است یا غیرمالی.

همین‌طور نتیجه حاصل از دعوا به‌عنوان یک ملاک دیگر مهم تلقی می‌شود و صرف‌نظر از موضوع دعوا و مالکانه یا غیرمالکانه بودن آن، نتیجه را مهم می‌دانند که آیا خواهان به فرض پیروزی در دعوا به مال می‌رسد یا خیر.

همچنین قابلیت یا عدم قابلیت تقویم خواسته را و بالاخره تحصیل مستقیم و غیرمستقیم مال را مبنای این تفکیک قلمداد می‌کنند (بهرامی، ۱۳۹۱: ۲۴).

با وجود همه این نظرات و دیدگاه‌ها و ملاک‌های مختلف و متنوع، به نظر می‌رسد که قانون‌گذار در خصوص موضوع مورد نظر ما یک ملاک جدیدی را در نظر گرفته است.

در ادامه بند دوم ماده ۱۲ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و ... آمده: «... مقصود از نوشته‌های مالی، نوشته‌هایی است که در آن به‌طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاکننده تعهد و یا ضمانت شده باشد و یا آن‌که موضوع گواهی امضا شده عین یا منفعت مال غیر منقول و یا سهام شرکت‌های ثبت شده باشد».

همان‌طور که در بالا گفتیم، به‌نظر می‌رسد که در این آیین‌نامه، تعریف جدیدی از نوشته مالی به عمل آمده است به گونه‌ای که تمام اموال و یا حقوق مالی مشمول آن قرار نمی‌گیرند. برای توضیح بیشتر مطلب به بررسی بیشتر این بند می‌پردازیم. بر اساس بند مزبور به‌طور حصری تنها سه دسته از اموال موضوع یک نوشته مالی واقع می‌شوند:

۱- نوشته‌هایی که در آن به‌طور منجز «پرداخت وجه نقدی» از طرف امضاکننده، تعهد و یا ضمانت شده باشد.

در این مورد نکته حائز اهمیت این است که نوشته‌ای مالی محسوب می‌شود که تعهد مندرج در آن به‌طور منجز و قطعی باشد و تعهد مشکوک و معلق را نمی‌توان موضوع یک نوشته مالی دانست.

بنابراین اگر زوج، تعهد خود بر تحویل یک دستگاه خودرو را معلق بر وجود یک وصف خاص در زوجه کند، این امر نوشته و سند را از مالی بودن خارج می‌کند. اضافه می‌شود که مؤجل یا حال بودن تعهد ارتباطی به موضوع ندارد.

۲- نوشته‌هایی که در آن به‌طور منجز عین یا منفعت مال غیر منقول، تعهد یا ضمانت شده - باشد. از اطلاق این قسمت بر می‌آید که مقصود هر نوع نوشته‌ای در مورد عین یا منافع غیر منقول است اعم از اینکه موجب انتقال عین یا منافع اموال غیر منقول گردد از قبیل قولنامه‌ها و اجاره‌های عادی یا اقرار به انتقال عین یا منافع غیر منقول یا اقرار به اخذ ثمن یا اجاره بها یا اجرت یا بذل آن‌ها و نیز اقرار به عدم پرداخت آن‌ها یا اقرار به عدم وجود حق در مال غیر منقول.

همین‌طور در اینجا به‌نظر می‌رسد که تعهد یا ضمانت حق انتفاع یک مال غیر منقول نیز نوشته را از مالی بودن خارج نمی‌کند.

همچنین مقصود از مال غیر منقول ذکر شده در این بند، غیر منقول ذاتی است و شامل غیر منقول تبعی یا حکمی نمی‌شود.

۳- نوشته‌هایی که در آن به‌طور منجز عین یا منفعت سهام شرکت‌های ثبت شده تعهد یا ضمانت شده باشد؛ که این مورد نیز شامل تمام نوشته‌هایی می‌شود که راجع به ایجاد یا سلب حق یا اثبات یا نفی حق چه به‌طور کلی و چه جزئی در خصوص سهام شرکت‌های ثبت شده باشد. مسلم است که تعهد یا ضمانت عین یا منافع شرکت‌های به ثبت نرسیده خارج از موضوع است و نوشته را از غیرمالی بودن خارج نمی‌کند؛ بنابراین روشن شد که براساس آیین‌نامه، نوشته مالی به نوشته‌ای گفته می‌شود که در آن به‌طور منجز پرداخت وجه نقد یا عین یا منفعت مال غیرمنقول و یا عین یا منفعت سهام شرکت‌های ثبت شده تعهد یا ضمانت شده باشد فلذا تعهد به عین یا منافع مال منقول در یک سند، سردفتر را مکلف به گواهی امضای آن سند می‌نماید. در خصوص این موضوع نظر به دو رأی وحدت رویه کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران حائز اهمیت است.

بر اساس بند ردیف ۱۴ آراء وحدت رویه این کمیسیون، در خصوص سؤال دفترخانه ۲۹ کرمانشاه تحت شماره ۵۷۳ - مورخ ۷۹/۲/۱۳ بدین شرح که: «تعهدنامه‌هایی توسط ادارات و سازمان‌های مختلف برای انجام گواهی امضا در اختیار اشخاص قراردادده می‌شود مبنی بر اینکه چنانچه متعهد به برخی تعهدات عمل ننماید مسئول جبران خسارت وارده می‌باشد؛ آیا چنین تعهدی قابل گواهی امضا است؟»

در پاسخ گفته شده: «با توجه به ماده ۱۲ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۵۴ که تصریح دارد به این که «مقصود از نوشته‌های مالی نوشته‌هایی است که در آن به‌طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاکننده ضمانت یا تعهد شده باشد» با قید جملاتی از قبیل «در صورت تخلف از انجام تعهد جبران خسارت وارده را خواهیم کرد» نوشته مالی محسوب نمی‌گردد و گواهی امضای این قبیل تعهدنامه‌ها بلا مانع به نظر می‌رسد».

در تحلیل رأی مذکور باید گفت با عنایت به اصل غیرمالی بودن و اینکه در هر مورد که بتوان آن را مصداقی از دایره شمول تعریف قانون از نوشته مالی دانست نباید آن را مورد گواهی قرارداد و از طرفی قید شرط «در صورت تخلف از انجام تعهد جبران خسارت وارده را خواهیم کرد» با توجه به غیر منجز بودن آن از شمول آیین‌نامه فوق خارج بوده بنابراین رأی مربوطه به درستی این تعهد را قابل گواهی دانسته است.

همین‌طور براساس رأی وحدت رویه ردیف ۳۱ در خصوص گواهی امضای ظهر قبض انبار: «با توجه به بند ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ گواهی امضای هرگونه نوشته که جنبه مالی دارد ممنوع است. لذا گواهی امضای ظهر قبض انبار وجاهت قانونی ندارد».

همان‌طور که می‌دانیم قبض انبار یا قبض رسید و تحویل کالا به انبار، سندی است که به - موجب آن تحویل یا رسید کالایی گواهی می‌شود که بر طبق آیین‌نامه اجرایی قانون امور گمرکی^۱ هر کالایی که به اماکن گمرکی یا انبارهای گمرکی تحویل می‌گردد باید بلافاصله در دفاتر مربوط به انبار ثبت و صورت‌مجلس ضبط، احکام کتبی و بارنامه، قبض انبار جداگانه صادر و به تحویل-دهنده کالا تسلیم شود.

همان‌طور که در بالا بیان شد، بر اساس بند دوم ماده ۱۲ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و ...، مقصود از نوشته‌های مالی، نوشته‌هایی است که در آن به‌طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاکننده، تعهد و یا ضمانت شده باشد و یا آن‌که موضوع گواهی امضا شده عین یا منفعت مال غیرمنقول و یا سهام شرکت‌های ثبت شده باشد؛ اما قبض انبار مصداقی از کدام قسمت این بند می‌تواند قرارگیرد درحالی که موضوع آن نه وجه نقد است نه مال غیرمنقول و نه سهام شرکت. در متن رأی صادره صرفاً با توجه به جنبه مالی داشتن این سند، گواهی امضای آن را صحیح ندانسته لکن به نظر ما از آن‌جا که قبض انبار نمی‌تواند مصداقی از تعریف قانونی مذکور از نوشته مالی قرار گیرد گواهی امضای آن فاقد اشکال بوده و رأی وحدت رویه فوق‌الذکر مواجهه با ایراد است.

همچنین آیین‌نامه شماره ۶۱۵۵-۱۷۴۲۲ مورخ ۱۳۲۴/۷/۱۷ راجع به گواهی امضا معاملات اتومبیل می‌گوید: «اداره کل ثبت لازم است به کلیه دفاتر گواهی صحت امضاء کشور ابلاغ کند که از گواهی امضای معاملات هر نوع اتومبیل خودداری کنند. تخلف از این دستور موجب تعقیب انتظامی شدید مسئولین خواهد بود. البته ثبت معاملات مزبور در دفتر اسناد رسمی با رعایت مقررات موضوعه مجاز می‌باشد».

در ابتدا شاید بتوان گفت آیین‌نامه فوق‌ناظر به معاملات اتومبیل که یک مال منقول می‌باشد بوده و بر اساس تعریف قانونی فوق از نوشته‌های مالی، اسناد عادی موضوع اموال منقول خارج از اسناد و نوشته‌های مالی قرار می‌گیرند و تصدیق امضای این قبیل اسناد بلامانع بوده و این آیین‌نامه که گواهی امضای معاملات اتومبیل را تخلف می‌داند مواجهه با اشکال است اما این نکته نیز باید مد-نظر قرارگیرد که در قولنامه‌های معاملاتی علاوه بر قید انتقال خودرو از مالکیت فروشنده به خریدار، انتقال ثمن معامله نیز از خریدار به فروشنده مطرح است که آن هم در قرارداد ذکر می‌شود

۱. ماده ۵۰ آیین‌نامه اجرایی قانون امور گمرکی.

و بنابراین معامله مذکور مصداقی از تعریف نوشته مالی که در آن پرداخت وجه نقدی از طرف خریدار قید شده خواهد بود و در نتیجه آیین نامه مذکور صحیح و بلا اشکال به نظر می‌رسد.

با همه این مطالب که در فوق در خصوص تمییز و تشخیص نوشته مالی از غیر مالی بر اساس قواعد و مقررات گفته شد، این را هم باید اضافه کرد که با وجود همه این گفته‌ها در خیلی از اوقات و در عمل پیش می‌آید که در مالی یا غیر مالی بودن یک نوشته بحث و اختلاف است.

جالب این است که همین اختلاف نظر در بین بازرسان محترم دفاتر اسناد رسمی نیز وجود دارد که گاه باعث می‌شود سردفتری به اتهام انجام دادن گواهی امضای نوشته مالی تحت پیگرد و تعقیب انتظامی و حتی انفصال و جریمه و ... قرار بگیرد و سردفتر دیگری که همان عمل را انجام داده به علت این که بازرس محترمی که دفتر ایشان را مورد بازرسی قرار داده مورد اختلاف مقررات نداشته از تعقیب انتظامی مصون بماند و این اختلاف نظر، گاه باعث نارضایتی عمومی مردم از دفاتر نیز می‌شود چون فردی که تعهد نامه‌ای را جهت گواهی امضا به دفترخانه دیگری ارائه می‌نماید به دلیل این که تعهد نامه مالی است با خودداری سردفتر از گواهی امضا مواجه می‌شود و چون از واقع مطلب آگاه نیست به نظرش می‌رسد که هر سردفتری قانون خاص خودش را دارد و هر طور بخواهد عمل می‌کند؛ لکن در واقع چنین نیست و اشکال از جای دیگری است (وفایی، ۱۳۷۸ و ۱۳۷۹: ۱۳۳ تا ۱۴۰).

با عنایت به آنچه که گفته شد به نظر می‌رسد اگر شرایطی به وجود آید که براساس آن هرگونه گواهی امضا با هماهنگی مرجعی ذیصلاح از جمله کانون سردفتران و دفتریاران و یا اداره ثبت اسناد و املاک شکل بگیرد و یا اینکه در قالب تدوین یک آیین نامه یا بخش نامه موضوعات مورد اختلاف و تردید مورد اشاره و بررسی قرار بگیرد، به میزان قابل توجهی مشکلات اجرایی دفاتر کم می‌شود، حقوق مردم و ارباب رجوع مورد حمایت و حراست هرچه تمام تر قرار می‌گیرد و این که با ایجاد یک وحدت رویه این نتیجه حاصل می‌گردد که اشتباهات به حداقل رسیده و به اختلافات تا حد زیادی پایان داده شود.

۲-۳. شرایط مربوط به متقاضی گواهی امضا

تنها شرطی که مربوط و متوجه فرد متقاضی گواهی امضا است در مواد ۶۴-۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک مورد اشاره قرار گرفته که مورد توضیح و تشریح قرار می‌گیرد.

مطابق با بند سوم ماده ۱۲ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴: «... در مورد تصدیق صحت امضا، مواد ۶۴-۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک لازم‌الرعایه است».

بر اساس ماده ۶۴ قانون ثبت اسناد و املاک: «در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ، بی سواد باشند علاوه بر معرفیین هریک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضا آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفیین، کسی باشد که طرف اعتماد آنها است. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید اشخاصی باشد که بتواند به آنها به اشاره مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد».

طبق ماده ۶۶ این قانون: «در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی سواد است علاوه بر معرفیین حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفیین شخص باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است».

و بالاخره ماده ۶۷ این قانون که اشعار می دارد: «ثبت سند باید برای شخص بی سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضا گردد. معامله کننده بی سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل سند بگذارد».

در رابطه با مواد فوق الاشاره چند نکته لازم است بیان شود که به قرار ذیل است:

۱- همانطور که در ماده ۵۰ قانون ثبت، آمده که اگر مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و متعمد حضورا هویت آنها را تصدیق نماید، در مورد اشخاص کر، کور، گنگ و بی سواد نیز حضور دو معرف ضروری است.

۲- چنانچه در هر مورد، یکی از طرفین معامله یا یکی از طرفین تعهد کور یا کر، گنگ یا بی سواد باشد علاوه بر معرفیین، حضور یک نفر معتمد لازم است. این معتمد می تواند یکی از همین معرفیین باشد؛ بنابراین فرقی نمی کند که فرد کور، کر یا گنگ باسواد باشد یا بی سواد و در هر حال باید به همراه خود دو معرف و متعهد داشته باشد.

۳- در ماده ۶۶ این قانون، در مورد اشخاص بی سواد قانون گذار حضور یک نفر مطلع باسواد که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد را لازم دانسته است. این در حالی است که در ماده ۶۴ الزام به حضور یک نفر معتمد مورد اشاره قرار گرفته است و این سؤال شاید متصور شود که آیا معتمد فردی غیر از مطلع است یا خیر؟

اگر بگوییم منظور از مطلع در ماده ۶۶ همان معتمد است حکمت قانون گذار زیر سؤال می رود و ماده ۶۶ حشو و زاید خواهد بود چرا که یک بار در ماده ۶۴ به این امر اشاره شده است. از طرف دیگر اگر حضور مطلع را غیر از معتمد بدانیم و بگوییم فقط در مورد فرد بی سواد علاوه بر حضور

دو نفر معرف و یک نفر معتمد، یک نفر مطلع نیز باید حاضر باشد، این سؤال پیش می‌آید که حضور مطلع به چه دلیل است و چه نیازی به حضور او می‌باشد؟

حضور دو نفر معرف برای احراز هویت فرد و حضور معتمد برای این است که موقع تنظیم سند یا گواهی امضا شخص بی‌سواد یا کر یا کور یا گنگ از مفاد تعهد با اطلاع باشد و به تعبیری سرش کلاه نرود. در حالی که قانون‌گذار علت حضور مطلع را بیان نکرده است.

با این همه باید گفت به نظر می‌رسد منظور از مطلع در ماده ۶۶ همان معتمد است به صورتی که از وضعیت و شرایط شخص بی‌سواد اطلاع داشته باشد چرا که قانون‌گذار در این ماده از قرائنی استفاده کرده که این مطلب را می‌فهماند. در این ماده گفته شده فرد مطلع باید باسواد و مورد اعتماد فرد بی‌سواد باشد و اگر در بین معرفین شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد بی‌سواد است کفایت می‌کند.

۴- همان‌طور که در ماده ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک مورد اشاره قرار گرفت در مورد افراد بی‌سواد اثر انگشت به جای امضا پذیرفته است. این موضوع در قسمت اخیر بند ۸۸ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی نیز مورد اشاره قرار گرفته که اشعار می‌دارد: «... گواهی اثر انگشت افراد بی‌سواد به منزله گواهی امضا است» (تفکریان، ۱۳۸۹: ۷۰).

نحوه گرفتن صحیح اثر انگشت افراد بی‌سواد توسط سردفتران اسناد رسمی در بند ۸۷ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی مورد اشاره قرار گرفته است.^۱

^۱ . بند ۸۷ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی در رابطه با نحوه گرفتن اثر انگشت از افراد بی‌سواد توسط دفاتر اسناد رسمی اشعار می‌دارد: «اغلب مشاهده می‌شود موقعی که ارباب رجوع دفاتر اسناد رسمی بی‌سواد هستند و برای تسجیل اوراق و دفاتر و سایر اسناد به جای امضا ذیل آن‌ها انگشت می‌زنند اکثر قریب به اتفاق اثرات انگشت مذکور کامل و واضح گرفته نمی‌شود و مواقعی که ادعای انکار و یا جعل سندی مطرح می‌گردد تطبیق آثار انگشت غیرممکن و باعث تضییع حقوق اشخاص ذی‌حق و سوء استفاده افراد سودجو می‌گردد علی‌هذا مقتضی است به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نمایند که هنگام گرفتن اثر انگشت سبابه دست راست ارباب رجوع ذیل اوراق و اسناد و دفاتر به موارد زیر توجه نمایند:

اثر انگشت کاملاً تمیز و خشک باشد.

انگشت به قدری به جوهر استامپ آغشته گردد که پس از انگشت زدن خطوط بند اول انگشت آن به‌طور واضح روی اسناد منعکس شود.

در مواردی که درج اثر انگشت لازم است مطابق مواد ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت صرفاً درج اثر انگشت ذکر گردیده و اشاره به انگشت خاصی نشده است، لکن مطابق عرف و رایج، اثر انگشت سبابه دست راست به عنوان اثر انگشت فرد اخذ و شناخته می‌شود مگر این‌که خلاف آن تصریح شود.

در افرادی که فاقد اثر انگشت دست یا پا هستند مقررات یا موادی یافت نمی‌شود لکن مطابق بخشنامه شماره ۴۵۵/۳۴ - ۱۶/۳/۸۳ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور^۱ که در پاسخ به سؤالی در این خصوص صادر شده بود تنظیم سند برای شخص فاقد هر دو دست و دو پا با استفاده از مهر وی و با حضور دو نفر معتمد صورت می‌گیرد. اگرچه در این بخشنامه تکلیف فاقدین یک دست یا هر دو دست و دارای پا معین نگردیده است ولی از مفهوم مخالف آن بر می‌آید تا وقتی که فرد دارای دست و پا می‌باشد محلی برای استفاده از مهر نیست.

چیزی که به نظر می‌رسد این است که مطابق عرف و نظر شفاهی تعدادی از افراد صاحب نظر در صورتی که فرد فاقد انگشت سبابه دست راست باشد اثر انگشت سبابه دست چپ او باید گرفته شود و به همین ترتیب تا وقتی که فرد دارای انگشتان دست می‌باشد از آثار انگشتان دست استفاده می‌شود و در صورتی که فرد فاقد هر دو دست باشد نوبت به آثار انگشتان پا می‌رسد و در موردی که فرد فاقد هر دو دست بود چون در قوانین موضوعه چیزی یافت نمی‌شود مطابق نظر برخی سردفتران با سابقه و مجرب اقدام به اخذ انگشت پا می‌گردد. (البته اثر انگشت شصت پا در

از به کاربردن جوهر خودنویس و یا جوهر خودکار و غیره که باعث محو شدن اثر انگشت می‌گردد اکیداً خودداری شود.

از اشخاص مزبور خواسته شود هنگام انگشت زدن انگشت خود را به طور ملایم از راست به چپ بچرخانند به نحوی که خطوط تمامی سطح سر انگشت آن‌ها روی برگ منعکس شود. محلی که روی بند باید انگشت زده شود فاقد هرگونه نوشته و علامت‌گذاری و غیره باشد که بعداً با خطوط اثر انگشت تداخل ننماید.

ادارات تشخیص هویت و پلیس بین‌الملل در تهران و دوایر شعب تشخیص هویت در شهربانی‌های شهرستان‌ها آماده دادن هرگونه آموزش و راهنمایی در مورد مسائل مربوط به انگشت‌نگاری می‌باشد».

۱. بخشنامه شماره ۴۵۵/۳۴ - ۱۶/۳/۸۳ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: «تنظیم سند برای شخص فاقد هر دو دست و هر دو پا با استفاده از مهر مشارالیه با حضور و امضاء دو نفر معتمد که گواه امر باشند اشکالی ندارد».

صورت موجود بودن سهل تر و به ذهن متبادرتر از سایر انگشتان است بر خلاف انگشت سیاه در دست).

نتیجه

به عنوان جمع بندی و در پایان تحقیق به عمل آمده باید گفت پس از مطالعات انجام گرفته و بررسی نظرات مختلف و حتی متعارض گفته شده از سوی بزرگان علم حقوق در رابطه با ماهیت گواهی امضا که تفصیل این نظرات و بعضاً دلایل ارائه شده از سوی آن‌ها نیز بیان گردید و همین طور عطف توجه به قوانین و مقررات مثبتی مرتبط با گواهی امضا، به این نتیجه می‌رسیم که هر چند برای سند موضوع گواهی امضا نمی‌توان اعتباری مطابق و به موازات سند رسمی قائل شد لکن از این طریق می‌توان ارزش و اعتبار سند عادی را در حد مطلوبی بالا برد تا جایی که انتساب سند به تنظیم کننده آن را محرز دانست و به این موضوع پی ببریم که فردی که مدعی عدم انتساب سند به امضا کننده آن است باید فقط از طریق طرح ادعای جعل و به اثبات رسانیدن آن در محاکم عمومی، آن را مخدوش سازد که امری است تا حدی دشوار. قواعد و مقررات مربوطه نیز (از جمله مفاد ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران که نوشته تصدیق امضا شده را با توجه به ماده ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی مسلم‌الصدور شناخته است) به خوبی گویای این مطلب می‌باشد. البته روشن است که غیر از امضا و اثر انگشت مندرج بر روی سند موضوع گواهی امضا، سایر محتویات سند خصائص و ویژگی‌های سند عادی را برخوردار خواهد بود و از احکام مربوط به این نوع سند تبعیت خواهد کرد. از جمله اینکه قابل انکار یا تردید است و ...

همین طور در خصوص شرایط حاکم بر سند موضوع گواهی امضا، به دو شرط اساسی یعنی عادی بودن و غیرمالی بودن موضوع سند اشاره شد و اینکه بر اساس مواد ۶۴، ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک، در مورد افراد کور، کر، گنگ و بی‌سواد حضور یک نفر معتمد و در مورد افراد بی‌سواد علاوه بر آن حضور یک نفر مطلع که می‌تواند یکی از معرفین و یا حتی شخص معتمد نیز باشد حین تنظیم سند ضرورت دارد.

این اهمیتی که در مورد گواهی امضا و نقش آن در روابط اجتماعی و حقوقی افراد گفته شده ما را از حساسیت موضوع باخبر می‌کند و اینکه ما می‌بینیم در مقام و جایگاه عملی، کاربردی و نیز تقنینی چندان توجهی به این موضوع نشده است دلیل موجهی بر این که ما توجهی به تأثیر عملی این موضوع نکنیم نمی‌تواند باشد. به نظر نگارنده وجود قواعد مربوط به سند رسمی و لزوم التفات آحاد مردم به رسمی کردن روابط حقوقی خود، ما را از توجه به گواهی امضا بی‌نیاز نمی‌سازد چرا که تشریفات و هزینه‌های مربوط به سند رسمی سبب می‌شود تا نتوان در همه موارد از امکانات آن

بهره جست بلکه این امکان برای ما وجود دارد تا با استفاده از تأسیس دیگری به نام گواهی امضا بتوانیم اسناد عادی را اعتباری مضاعف هرچند نه در حد اسناد رسمی ببخشیم. فلذا تأسیس حقوقی گواهی امضا هیچ تعارض و منافاتی با ضرورت توسعه و ترویج سند رسمی ندارد. اگر هدف ما پیشگیری از وقوع اختلافات حقوقی و مستحکم کردن روابط حقوقی میان افراد باشد این امر از طریق به کار بردن هر دو تأسیس گفته شده و تقویت آن‌ها قابل دسترسی است.

منابع فارسی

- آدابی، حمید رضا (۱۳۹۳)، حقوق ثبت تخصصی، چاپ اول، تهران: انتشارات جنگل جاودانه.
- اسکافی، نادر (۱۳۸۸)، فرهنگ ثبتی، چاپ چهارم، تهران: انتشارات دادگستر.
- انصاری، مسعود و طاهری، محمدعلی (۱۳۸۴)، دانشنامه حقوق خصوصی، جلد اول، چاپ اول، تهران: انتشارات محراب فکر.
- بهرامی، بهرام (۱۳۹۱)، دعاوی مالی و غیر مالی، چاپ پنجم، تهران: انتشارات نگاه بینه
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۳)، حقوق ثبت املاک در ایران، چاپ دوم، تهران: انتشارات میزان
- تفکریان، محمود (۱۳۸۹)، شناخت دفاتر رسمی، چاپ پنجم، تهران: انتشارات موسسه فرهنگی نگاه بینه
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۴۸)، آرای شورای عالی ثبت و شرح آن، چاپ اول، تهران: انتشارات ابن سینا
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۸)، حقوق ثبت، جلد اول، چاپ اول، تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۲)، دانشنامه حقوقی، جلد دوم، چاپ سوم، تهران: انتشارات چاپ خانه سپهر.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۲)، دانشنامه حقوقی، جلد پنجم، چاپ سوم، تهران: انتشارات چاپ خانه سپهر.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۱)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد چهارم، چاپ دوم، تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش.
- دهخدا، علی اکبر (۱۳۸۵)، فرهنگ متوسط دهخدا، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شمس، عبدالله (۱۳۹۱)، آیین دادرسی مدنی (دوره پیشرفته)، جلد سوم، چاپ بیست و دوم، تهران: انتشارات دراک.
- عباسی داکانی، خسرو (۱۳۸۷)، حقوق ثبت اسناد، چاپ اول، تهران: نشر میزان
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۲)، اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، چاپ دوم، تهران: نشر میزان.
- گرامی، ماشاالله (۱۳۹۴)، مجموعه کامل بخش نامه ها، دستورالعمل ها و آراء وحدت رویه ثبتی (بخش اسناد)، جلد دوم، چاپ اول، تهران: انتشارات جنگل جاودانه.
- گرامی، ماشاالله (۱۳۹۳)، شرح آرای شورای عالی ثبت، جلد دوم، چاپ اول، تهران: انتشارات جنگل جاودانه.
- محمدی، سید فریدالدین، (مرداد و شهریور ۱۳۸۰)، «گواهی امضا در دفتر اسناد رسمی»، مجله کانون، شماره ۲۶.
- وفائی، محمد، (اسفند ۱۳۷۸ و فروردین ۱۳۷۹)، «بحثی در خصوص گواهی امضای نوشته های مالی»، مجله کانون، شماره ۱۷.

غیر فارسی

- Van Alstyne, Peter J (1999), “The notarys duty of care for indentifying document signers”, 32J. Marshall L.Rev1003.

Legal nature and conditions of signature attestation in legal system of Iran

Mohammad Hadi Daraei*, Janat Khodad**

Abstract

Property, as one of the fundamental human rights, is inviolable and respectable. Real estate identification and registration of owners and stakeholders is a purposeful effort to create psychological, economic and legal security in the community. The study of the legal system of developed countries shows that coherent and efficient laws in this regard have been prepared and serious supervision has been done for its implementation. In Iran, too, the failure of registration to provide property security due to the prevalence of Informal transactions has necessitated the reform of land registration regulations, and the "Project to oblige the official registration of real estate transactions" is the result of this necessity. The project, which was approved on May 20, 2016, has been returned to the parliament for amendment by the Guardian Council. But to what extent can this plan be effective in securing a secure real estate market? The answer to this question is the subject of the present article, which, after expressing the positive and negative points of the project, is done by thematically evaluating it in a comparative approach with other land registration systems. This study, which was conducted in an analytical-critical manner, shows that the above plan, despite its positive points, will not be completely successful in ensuring property security, assuming that it is approved in the current situation by the Expediency Council.

Keywords: Sustainable Developmen, Land ownership security, authenticity of deeds, Registration of the land registry.

* Assistance Professor At University of Judicial Sciences, Tehran, Iran.

** LLM in Registration Law, University of Judicial Sciences, Tehran, Iran. (Corresponding Author) rezadadgar189@yahoo.com