

انعقاد قرارداد طبق سند رسمی در حقوق ایران و انگلیس

نویسنده
اسدالله قنبر



سرشناسه : قصری، اسدالله، ۱۳۵۰-

عنوان و نام پدیدآور : انعقاد قرارداد طبق سند رسمی در حقوق ایران و انگلیس / اسدالله قصری
مشخصات نشر : تهران : انتشارات حانون، ۱۳۹۵.

وضعیت فهرست نویسی : فیبا

مشخصات ظاهری : ۱۱۰ ص.

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۹۵۱-۲۳-۱

موضوع : ثبت- ایران- انگلستان-- قراردادها-- تفسیر و استنباط-- حقوق تطبیقی

رده بندی کنگره : ۲۶۸، ۱۸، ۶۰۳/۵۶ KMH

شماره کتابشناختی : ۴۲۱۲۵۲۲

رده بندی دیویی : ۳۴۹، ۵۰، ۴۳۸



انعقاد قرارداد طبق سند رسمی در حقوق ایران و انگلیس

ناشر : انتشارات حانون

مولف : اسدالله قصری

چاپ متن : چاپ برگ

صحافی : برگ

نوبت چاپ : اول

تاریخ انتشار : ۱۳۹۵

تیراژ : ۱۰۰۰

قیمت : ۱۰۰۰۰۰ ریال

فهرست مطالب

۱۳.....	مقدمه
۱۵.....	پیشینه
۱۶.....	اهداف

فصل اول

کلیات، بیان مفاهیم

۱۹.....	مبحث اول: مفهوم سند
۱۹.....	گفتار اول: تعریف سند
۱۹.....	بند اول: در حقوق ایران
۲۱.....	بند دوم: در حقوق انگلیس
۲۱.....	گفتار دوم: مشروعیت سند
۲۴.....	مبحث دوم: انواع سند
۲۵.....	گفتار اول: سند رسمی
۲۶.....	بند اول: حدود اعتبار اسناد رسمی
۲۶.....	بند دوم: آثار سند رسمی
۲۷.....	گفتار دوم: سند عادی
۲۸.....	بند اول: حدود اعتبار اسناد عادی
۲۸.....	بند دوم: آثار سند عادی
۲۹.....	گفتار سوم: وجه تمایز و اشتراک سند عادی و سند رسمی
۲۹.....	بند اول: وجه تمایز سند عادی و سند رسمی
۳۰.....	بند دوم: وجه اشتراک سند عادی و سند رسمی
۳۰.....	مبحث سوم: ثبت املاک در حقوق انگلیس
۳۲.....	برنامه راهبردی ۱۰ ساله آژانس ثبت املاک و مستغلات انگلستان

۳۶	گفتار اول - تشریفات ثبت املاک در انگلیس
۳۸	گفتار دوم : نحوه انتقال املاک ثبتی در انگلیس
۴۰	مبحث چهارم: اقسام ثبت براساس قانون ثبت در ایران
۴۰	گفتار اول: املاک قابل ثبت
۴۱	گفتار دوم: املاک غیر قابل ثبت
۴۲	گفتار سوم: ثبت اختیاری
۴۲	گفتار چهارم: ثبت اجباری
۴۳	مبحث پنجم: سند در حقوق انگلیس
۴۳	گفتار اول: انواع سند
۴۴	بند اول: سند رسمی
۴۴	بند دوم: سند عادی
۴۵	گفتار دوم: دفاع ماهوی از املاک سند
۴۵	بند اول: انکار
۴۵	بند دوم: تردید وجعل
۴۶	بند سوم: تفاوت ادعای جعل با انکار و تردید

فصل دوم

لزوم سند برای انعقاد برخی قراردادها

۴۹	مبحث اول: تقسیم عقود از لحاظ شرایط انعقاد
۴۹	گفتار اول: تعریف عقود تشریفاتی
۵۱	گفتار دوم: تعریف عقود رضایی
۵۲	مبحث دوم: نقش سند در عقود
۵۳	گفتار اول: تنظیم سند رسمی، شرط انتقال مالکیت
۵۳	گفتار دوم: تنظیم سند رسمی، شرط قابلیت استناد معامله در مقابل ثالث
۵۴	گفتار سوم: نقش اثباتی تنظیم سند رسمی
۵۶	مبحث سوم: قراردادهای رسمی
۵۸	گفتار اول: نسبت به طرفین
۵۸	بند اول: اثر عقد در لوازم و توابع مورد عقد
۵۹	بند دوم: امکان انتقال مبیع غیر منقول به ثالث بدون تنظیم سند رسمی
۶۰	بند سوم: فراهم شدن زمینه تقاضای الزام فروشنده به تسلیم مبیع و منافع آن به خریدار
۶۰	گفتار دوم: نسبت به اشخاص ثالث

۶۱	بند اول: وضعیت املاک ثبت شده
۶۱	بند دوم: وضعیت املاک ثبت نشده
۶۲	مبحث چهارم: رسمیت سند در حقوق انگلیس
۶۲	گفتار اول: حجیت سند در انگلیس
۶۳	گفتار دوم: اعتبار سند عادی

فصل سوم

اثر سند رسمی در معاملات

۶۷	مبحث اول: تنظیم روابط قراردادی
۷۰	گفتار اول: حمایت قانونی
۷۱	گفتار دوم: کنترل اقتصادی
۷۳	مبحث دوم: تاثیر قلمنامه بر استناد به مالکیت
۷۷	گفتار اول: مباحثه نامه یا قولنامه
۸۹	گفتار دوم: انتقال موضوع قولنامه یا بیع نامه
۹۹	مبحث سوم: دعاوی مربوط به معاملات با سند رسمی
۹۹	گفتار اول: اعتبار اسناد مالکیت
۱۰۰	گفتار دوم: فلسفه وضع قانون اشتباهات ثبت
۱۰۱	گفتار سوم: تعارض در اسناد رسمی
۱۰۳	نتیجه
۱۰۳	ارائه پیشنهادها و راه کارها
۱۰۵	منابع و مآخذ

مقدمه

سند به عنوان دایمل کتبی در زمان ما ارزش فراوانی یافته است به گونه ای که بسیاری از تضمین های قرار دهنده در ارتباطات اجتماعی از طریق سند و ثبت آن انجام می شود. تاثیر آن به گونه ای بوده است که سند در ردیف اول ادله اثبات دعوا قرار گرفته است (صدر زاده افشار، ۱۳۷۰، ص ۱۶۲). البته این اهمیت و ارزش فوق العاده را در چند امر می توان جستجو کرد: الف) احتمال اشتباه در سند کم است؛ چرا که معمولاً پیش از آنکه دعوائی مطرح گردد تنظیم می شود و لذا تنظیم کنندگان با آگاهی خاطر و در حالت التفات آن را تهیه می کنند. ب) در سند برخلاف ادله همچون شهادت احتمال غفلت و فراموشی راه ندارد، چرا که شاهد ممکن است پس از مدتی آنچه را دیده فراموش کند یا دقتش در یادآوری جزئیات کاسته شود در حالی که در سند چنین مشکلی پیش نمی آید. ج) سند دلیل معد است و قبل از طرح دعوا تنظیم می گردد؛ در حالی که دیگر ادله اثبات دعوا چنین نیستند و لذا اشخاص ترجیح می دهند با یک اعداء پیش گیرانه به گونه ای رفتار کنند که اگر در آینده طرف دعوا قرار گرفتند، در آن زمان مشکلی برای آنان دلیل نداشته و از همان ابتدا دلیل محکمی در دست داشته باشند (معاونت آموزش قوه قضائیه، ۱۳۸۰، ص ۲۶). قانون مدنی ایران در ماده ۱۲۸۶ سند را به دو نوع رسمی و عادی تقسیم کرده است و در ماده ۱۲۸۷ در تعریف سند مقرر می دارد: «به اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است» ولی بدون آن که سند عادی را تعریف کند در ماده ۱۲۸۹ مقرر داشته است: «غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.» (امامی، ۱۳۷۵، ص ۱۵)

نیازهایی که در طول زمان در جامعه بشری بوجود می آید، قانون گذار را ناگزیر از آن می کند که در مقررات و قوانین موجود تجدیدنظر کند یا در صورت نیاز قوانین جدیدی را تصویب کند. در ماده اول قانون ثبت که در سال ۱۳۰۲ به تصویب رسیده بود، قانونگذار هدف از ثبت را چنین مقرر کرده بود: «دوائر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می شود. ثبت املاک تا اینکه مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت به آن ها رسماً تعیین و محفوظ شود و ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود. پس ثبت اسناد و املاک جهت تثبیت مالکیت مشروع مردم و تسجیل اسناد تنظیمی بین آن ها تشکیل شد تا با ایجاد ثبات قضایی و حقوقی در این دو مورد، هم اشخاص به سرمایه گذاری تشویق و ترغیب شوند و هم مالیات و حقوق دولت در رابطه با معاملات وصول شود. (صالح، ۱۳۷۵، ص ۲۸). برای این که مالکیت های حاصله به هر یک از طرق مذکور قانونی که در رابطه با هر یک دارد تثبیت و مصون از تعرض و تجاوز متجاوزین گردد و اسناد رسماً دارای اعتبار شوند، در سال ۱۳۰۶ تشکیلات عدلیه از «مباشرین» و «دفتر راکد ثبت اسناد» و «مدیر ثبت» نام بردند. بزودی تاسیس اداره ثبت اسناد و املاک مورد توجه قرار گرفت که در این راستا قانون و مقررات ثبت عادی در سال ۱۳۰۲ تصویب گردید. در قانون مدنی از ثبت اسناد سخنی نیامده است ولی قانون ثبت که وظیفه این قانون ثبت عقد یا ملک می باشد از ثبت قراردادهای مختلفی سخن گفته است به عنوان مثال صلح عقدی است که در آن طرفین توافق بر امری از امور کنند بدون اینکه توافق آن ها معنوی به همان یکی از عناوین معروف عقود (از قبیل بیع و اجاره و رهن و غیره) باشد. با وجود عقد صلح و بیع ۷۵۲ و ۷۵۴ قانون مدنی رعایت کردن مدلول ماده دهم قانون مدنی از حقوق خارجی ناشی است (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص ۴۰۸).

نظر به این که عقد صلح، عقدی است که می توان عقود معین مانند بیع را تحت این نام واقع ساخت و همچنین عقود نامعین را نیز به همین اسم منعقد کرد، از این عقد در اسناد ثبتی نیز استفاده می کنند. گاهی تحت عنوان عقد صلح، خواه معوض و خواه غیرمعوض، سند صلح تنظیم و در دفتر سردفتر ثبت می شود. گاهی دیگر، سند صلح حقوق در دفتر خانه نوشته می شود. عنوان این سند تازگی دارد. نه از این جهت که جدیداً این عقد مورد استفاده قرار می گیرد و سابقه ای از آن وجود نداشته است. عقد صلح را سیدالعقود یا سید الاحکام گفته اند و هر عقد یا قرارداد چه قدیمی باشد چه جدید، در قالب این عقد ممکن است منعقد شود. تازگی سند صلح از این لحاظ است که بعضی از اموال در حقوق ما (از نظر فقهی) هنوز «مال» شناخته نمی شوند

مانند تلفن. به این جهت سند انتقال این نوع اموال را با سند صلح حقوق در دفتر اسناد رسمی تنظیم و به ثبت دفتر سردفتر می‌رسانند (حمیتی واقف، حقوق ثبت، ص ۱۰۷)

عقود دیگر مثل هبه و رهن و ... نیز در قانون ثبت به ثبت آن‌ها اشاره شده است که بررسی آن‌ها با وجود این که بسیار بدیهی هستند کاری نو محسوب می‌شود زیرا در هیچ تحقیقی تا کنون ثبت عقود و قراردادها به صورت جامع و مانع بررسی نشده است. در حقوق انگلیس نیز اصل بر کتبی بودن قراردادها است که برخی از این قراردادهای کتبی به ثبت می‌رسند و در دوایر ثبتی آن‌های این عمل انجام می‌شود و در دادگاه‌هایشان به عنوان دلیل به کار می‌رود. در حقوق انگلیس به طور ضمنی به ثبت قراردادها اشاره شده است و به طور صریح در قوانین موجود ثبت اسناد سخن نیامده است. تنها می‌توان در برخی از رویه‌های دادگاه الزام طرفین را به ثبت قرارداد مشاهده کرد. یکی از مقرراتی که حقوق انگلیس نسبت به ثبت آن سختگیری بیشتر نشان می‌دهد قراردادهای مالکیت زمانی می‌باشد که این قراردادها از سال ۱۹۶۰ به بعد در نظام حقوقی این کشور پدید آمد^۱

باید گفت مبنای الزام به تنظیم سند رسمی در حقوق ایران، بیشتر برقراری نظم و جلوگیری از تقلبات احتمالی و سوءاستفاده‌ای باشد از طرف دیگر جامعه ایران، هنوز روش‌های سنتی خود را در باب معاملات حفظ کرده است که این خود نیز باعث دامن زدن به اختلافات و مشکلات موجود در این زمینه می‌باشد از این رو باید به ثبت الزامی بودن تنظیم سند در برخی معاملات خود آغازی است که از طریق آن بتوان شاهد برقراری نظم و عدالت بود به همین دلیل بررسی شرایط و مبنای توجیه تنظیم این اسناد انجام این بحث را ضروری می‌نماید.

پیشینه

در رابطه با الزام به تنظیم سند رسمی و مبنای آن در حقوق ایران هیچ منبعی به این مسئله اشاره نشده است تنها در برخی از کتب مربوط به اسناد رسمی مثل کتاب آقای حمیتی واقف با عنوان «ثبت املاک» به ثبت برخی از قراردادهای ماده ۳۴ قانون ثبت و همچنین شرایط ثبت سند مالکیت ملک اشاره شده است و در کتاب دانشنامه دکتر لنگرودی نیز به زوایای مختلف الزامی بودن ثبت برخی اسناد اشاره شده است ولی در حالت کلی باید گفت در حقوق

ایران تاکنون کسی به مبنای الزامی بودن ثبت قرارداد و مطالعه ی تطبیقی با نظام حقوقی انگلستان اشاره نکرده است.

اهداف

این تحقیق می تواند مورد استفاده اداره ثبت اسناد قرار بگیرد که با انجام این تحقیق می توان به زوایای پنهان و ضروری الزامات ثبت قرارداد پی برد و از این طریق می توان لایحه ای را در زمینه موارد الزامی بودن ثبت قراردادهای تنظیم کرد و تقدیم مجلس شورای اسلامی نمود باید گفت این تحقیق می تواند مورد استفاده کمیسیون های حقوقی و مرتبط با تدوین قوانین مجلس شورای اسلامی قرار گیرد.

در این کتاب از روش توصیفی و تحلیلی استفاده شده است یعنی در بیان مطالب و موضوعات مطرح شده به سنجش و توصیف مصادیق دفاع از حقوق متضرر خواهیم پرداخت و سپس به تحلیل و نقد و بررسی آن می پردازیم. تحقیق حاضر بر اساس روش رایج تحقیقاتی در جامعه علمی کشور، مانند اکثر پایان نامه ها رشته علوم انسانی، روش جمع آوری مطالب بر پایه و اساس تحقیق کتابخانه ای استوار است و در تهیه مطالب عمدتاً از منابع داخلی و خارجی اعم از کتب و مقالات و اسناد و معاهدات بین المللی و شبکه جهانی اطلاع رسانی اینترنت اخذ گردیده است. سپس به روش تجزیه و تحلیل اطلاعات پرداخته که به این شکل است:

پس از جمع آوری مطالب از طریق روش کتابخانه ای، مطالعه منابع مدون به روش فیش برداری ابتدا نظریات مختلف در خصوص مسائل مطرح شده بیان و ادله آنها در نظام حقوقی مورد بررسی و ارزیابی قرار داده ایم. سپس در حد پاسخگویی به سؤالات اصلی و فرعی تحقیق با توجه به فرضیه ها و منطبق با روشهای استدلالی و عقلی و منطقی در جهت اثبات یا نفی آن پرداخته و در نهایت به نتیجه گیری و ذکر معایب و نواقص مقررات حاکم و ارائه پیشنهاد جهت بهبود وضعیت موجود و اصلاح قانون می پردازیم.