

به نام خدا

## راهنمای جامع

# سردفتران و دفتریاران در تنظیم اسناد رسمی

مؤلف:

محمد امین حافظ آبادی نژاد

انتشارات ارسطو

(سازمان چاپ و نشر ایران - ۱۴۰۴)

نسخه الکترونیکی این اثر در سایت سازمان چاپ و نشر ایران و اپلیکیشن کتاب رسان موجود می باشد

Chaponashr.ir

سرشناسه : حافظ آبادی نژاد ، محمد امین ، ۱۳۸۰  
عنوان و نام پدیدآور : راهنمای جامع سردفتران و دفتریاران در تنظیم اسناد رسمی / مولف محمد امین حافظ آبادی نژاد  
مشخصات نشر : انتشارات ارسطو ( سازمان چاپ و نشر ایران)، ۱۴۰۴.  
مشخصات ظاهری : ۱۱۵ ص.  
شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۱۱۷-۶۹۳-۹  
وضعیت فهرست نویسی : فیبا  
یادداشت : کتابنامه.  
موضوع : راهنمای جامع سردفتران - دفتریاران - تنظیم اسناد رسمی  
رده بندی کنگره : TP ۹۸۳  
رده بندی دیویی : ۵۵/۶۶۸  
شماره کتابشناسی ملی : ۹۹۷۶۵۸۸  
اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیبا

نام کتاب : راهنمای جامع سردفتران و دفتریاران در تنظیم اسناد رسمی

مولف : محمد امین حافظ آبادی نژاد

ناشر : انتشارات ارسطو ( سازمان چاپ و نشر ایران)

صفحه آرای، تنظیم و طرح جلد : پروانه مهاجر

تیراژ : ۱۰۰۰ جلد

نوبت چاپ : اول - ۱۴۰۴

چاپ : زیرجد

قیمت : ۱۴۵۰۰۰ تومان

فروش نسخه الکترونیکی - کتاب رسان :

<https://:chaponashr.ir/ketabresan>

شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۱۱۷-۶۹۳-۹

تلفن مرکز پخش : ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵

[www.chaponashr.ir](http://www.chaponashr.ir)



## فهرست

مقدمه	۵
<b>فصل اول : مبانی نظری و حقوقی تنظیم اسناد رسمی</b>	<b>۹</b>
مفهوم، ماهیت و جایگاه سند رسمی در نظام حقوقی ایران	۱۳
تاریخچه و تحول اسناد رسمی در حقوق ایران و فقه اسلامی	۱۷
ارکان و ویژگی‌های اعتباربخش اسناد رسمی	۱۹
تمایز اسناد رسمی و عادی از منظر آثار و ضمانت اجرا	۲۲
نقش قانون ثبت و مقررات دفاتر اسناد رسمی در نظم حقوقی جامعه	۲۵
<b>فصل دوم : ساختار و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی</b>	<b>۲۹</b>
جایگاه سردفتر و دفتریار در نظام ثبتی کشور	۳۲
حدود اختیارات، وظایف و مسئولیت‌های قانونی سردفتران	۳۵
نقش دفتریاران در نظارت، اجرا و ثبت عملیات حقوقی	۳۸
الزامات اداری و مالی دفاتر اسناد رسمی	۴۱
ساختار نظارتی و انضباطی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۴۴
<b>فصل سوم : فرآیند تنظیم و ثبت اسناد رسمی</b>	<b>۴۹</b>
مراحل مقدماتی تنظیم سند از درخواست تا احراز هویت	۵۲
نحوه تنظیم، قرائت و امضای اسناد توسط طرفین	۵۶
ثبت نهایی و بایگانی اسناد در دفاتر رسمی	۵۹

۶۲	اصول صحت، دقت و انطباق مندرجات سند با قوانین جاری
۶۵	شیوه اصلاح، ابطال و بازنگری در اسناد رسمی
<b>۶۹</b>	<b>فصل چهارم : مسئولیت‌های مدنی، کیفی و انتظامی سردفتران و دفتریاران</b>
۷۲	مسئولیت ناشی از تخلف در تنظیم یا ثبت اسناد
۷۵	مسئولیت مدنی در قبال خسارات وارده به طرفین معامله
۷۸	مصادیق جرایم شغلی و مجازات‌های مقرر در قانون
۸۱	آیین رسیدگی به تخلفات انتظامی و نقش هیئت‌های نظارت
۸۵	مصونیت‌ها و محدودیت‌های قانونی در انجام وظایف رسمی
<b>۸۹</b>	<b>فصل پنجم : چالش‌های نوین و آینده‌پژوهی در تنظیم اسناد رسمی</b>
۹۳	دیجیتالی شدن فرآیند تنظیم اسناد و دفاتر الکترونیکی
۹۵	چالش‌های امنیتی و حقوقی اسناد در فضای مجازی
۹۸	نقش فناوری‌های نوین در احراز هویت و صحت امضا
۱۰۲	آینده حرفه سردفتری در نظام ثبت الکترونیک کشور
۱۰۵	ضرورت آموزش مستمر و ارتقای صلاحیت‌های حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران
۱۰۸	نتیجه‌گیری
<b>۱۱۳</b>	<b>منابع</b>

## مقدمه

سند رسمی ستون استوار اعتماد اجتماعی و یکی از پایه‌های اساسی نظم حقوقی در هر جامعه است. آنچه میان مردم، نهادها و دولت به عنوان تعهد یا مالکیت شناخته می‌شود، زمانی شکل قانونی و الزام‌آور می‌یابد که در قالب سند رسمی تنظیم گردد. سردفتران و دفتریاران به عنوان حافظان این اعتماد، نقشی بنیادین در تحقق عدالت، امنیت حقوقی و سلامت معاملات دارند. آنان نه تنها نویسندگان متن‌های حقوقی بلکه ضامنان صحت روابط اقتصادی و مدنی در جامعه‌اند. در جهانی که سرعت ارتباطات و پیچیدگی روابط حقوقی هر روز بیشتر می‌شود، نقش دفاتر اسناد رسمی در ایجاد شفافیت و جلوگیری از اختلافات، اهمیت مضاعف یافته است. مقدمه هر کتاب تخصصی درباره تنظیم اسناد رسمی، ناگزیر باید به فلسفه وجودی این حرفه، جایگاه آن در ساختار حقوقی و مسئولیت‌های خطیر فعالان آن بپردازد. در واقع سردفتر و دفتریار نه صرفاً کارمندانی اجرایی، بلکه نهادهایی اجتماعی و اخلاقی‌اند که رسالت آن‌ها حفظ اعتماد عمومی به قانون و جلوگیری از نزاع و فساد است.

دفاتر اسناد رسمی، نماد حاکمیت قانون در روابط خصوصی‌اند و سردفتران به عنوان امین دولت و مردم مأموریت دارند که اراده طرفین را در قالبی قانونی و مشروع تنظیم کنند. قانون ثبت اسناد و املاک، مقررات متعددی برای تضمین این نقش تعیین کرده است، اما آنچه فراتر از قانون اهمیت دارد، آگاهی، دقت و تعهد حرفه‌ای سردفتر و دفتریار است. سند رسمی نه تنها یک نوشته حقوقی بلکه گواهی بر سلامت رفتار اداری و صداقت مجریان آن است. اگر در تنظیم یک سند کوچک‌ترین سهل‌انگاری صورت گیرد، پیامدهای آن ممکن است سال‌ها در نظام قضایی و اجتماعی اثر بگذارد. از این رو آموزش، تخصص، تجربه و وجدان کاری از عناصر جدایی‌ناپذیر حرفه دفتریاری است.

در دهه‌های اخیر، تحولات اقتصادی و فناورانه موجب دگرگونی گسترده در ساختار خدمات ثبتی شده است. ورود فناوری‌های نوین مانند سامانه‌های ثبت الکترونیک، امضای دیجیتال و پایگاه‌های داده هوشمند، چهره سنتی دفاتر اسناد رسمی را تغییر داده است. با وجود

این تحولات، اصول بنیادین حرفه سردفتری همچنان بر صداقت، دقت و رعایت حقوق طرفین استوار مانده است. چالش امروز این حرفه، انطباق میان ارزش‌های دیرپای حقوقی و ضرورت‌های دنیای دیجیتال است. سردفتران و دفتریاران باید بیاموزند چگونه در میان فشار سرعت و فناوری، دقت و امانت‌داری را حفظ کنند. آموزش مستمر و پژوهش علمی در این حوزه، شرط بقای سلامت حقوقی کشور است.

کتاب راهنمای جامع سردفتران و دفتریاران در تنظیم اسناد رسمی با هدف ارتقای سطح علمی و مهارتی فعالان این حوزه تدوین می‌شود. این کتاب می‌کوشد پلی میان دانش نظری و تجربه عملی برقرار کند. در آن، اصول بنیادین تنظیم سند، مبانی قانونی، آیین‌نامه‌های اجرایی و نکات کاربردی در حوزه‌های گوناگون حقوقی گردآوری شده است. هدف اصلی آن، فراهم ساختن منبعی جامع برای فهم عمیق‌تر نقش سردفتر در نظام حقوقی و اجتماعی کشور است. از یک سو، بر مبانی حقوقی و مقررات رسمی تکیه دارد و از سوی دیگر، بر مهارت‌های عملی و چالش‌های روزمره دفاتر تمرکز می‌کند.

نقش سردفتر تنها نوشتن سند نیست، بلکه صیانت از عدالت قراردادی و توازن منافع طرفین است. سردفتر در لحظه تنظیم سند باید هم مشاور حقوقی باشد، هم داور بی‌طرف و هم ناظر دقیق بر مطابقت اراده طرفین با قانون. این سه‌گانه مسئولیت، از او شخصیتی چندوجهی می‌سازد که نیازمند دانش حقوق، روان‌شناسی ارتباط، و اخلاق حرفه‌ای است. هر تصمیم و هر جمله‌ای که در دفترخانه ثبت می‌شود می‌تواند سرنوشت یک زندگی، یک خانواده یا یک کسب‌وکار را رقم بزند. از این رو شغل سردفتری از حساس‌ترین و مسئولانه‌ترین مشاغل در نظام اداری کشور به شمار می‌رود.

یکی از دغدغه‌های اصلی در حوزه تنظیم اسناد رسمی، ایجاد هماهنگی میان تفسیرهای گوناگون از قوانین و آیین‌نامه‌هاست. بسیاری از مشکلات اجرایی دفاتر از نبود وحدت رویه یا تفسیر نادرست مقررات ناشی می‌شود. بنابراین سردفتران و دفتریاران باید همواره به منابع رسمی حقوقی و آرای وحدت رویه مراجعه کنند تا از خطا در اجرا پیشگیری شود. آموزش مداوم و حضور در دوره‌های تخصصی از جمله ضرورت‌هایی است که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بر آن تأکید دارد.

دفتریار به عنوان بازوی اجرایی و نظارتی دفترخانه نقش مهمی در سلامت عملکرد دارد. همکاری هماهنگ میان سردفتر و دفتریار موجب افزایش دقت و سرعت در انجام امور می‌شود. این همکاری باید بر پایه اعتماد، تقسیم وظایف روشن و رعایت اصول حرفه‌ای استوار باشد. در بسیاری از کشورها، نظام‌های پیشرفته ثبت اسناد بر همین اصل هم‌افزایی میان مسئولان دفاتر بنا شده است.

با گسترش روابط اقتصادی و افزایش حجم معاملات، دفاتر اسناد رسمی امروز با پرونده‌هایی مواجه‌اند که گاه پیچیدگی‌های فنی، مالی و بین‌المللی دارند. از قراردادهای تجاری بزرگ تا تعهدات مدنی، از معاملات ملکی تا وصیت‌نامه‌ها، همه نیازمند دقتی موشکافانه‌اند. در این میان، سردفتر باید ضمن تسلط بر مفاهیم حقوقی، با زبان اقتصاد و عرف بازار نیز آشنا باشد تا بتواند منافع طرفین را در قالبی قانونی و شفاف ثبت کند.

شفافیت در تنظیم اسناد از ارکان اعتماد عمومی است. هرگاه مردم احساس کنند که در دفترخانه‌ها قانون به‌درستی اجرا می‌شود و هیچ تبعیض یا خطایی در کار نیست، اعتماد اجتماعی تقویت می‌شود و دعاوی قضایی کاهش می‌یابد.

سند رسمی در حقیقت ابزار تحقق عدالت پیشگیرانه است. بسیاری از دعاوی حقوقی پیش از آنکه شکل بگیرند، در سایه دقت و صحت تنظیم سند از میان می‌روند. این همان رسالت اجتماعی دفاتر اسناد رسمی است که کمتر مورد توجه قرار می‌گیرد. در کنار اهمیت حقوقی و اجتماعی، وجه اخلاقی سردفتری نیز جایگاه ویژه‌ای دارد. اخلاق حرفه‌ای، پایه مشروعیت اعتماد مردم به سردفتر است. پایبندی به رازداری، بی‌طرفی، صداقت و مسئولیت‌پذیری از اصولی است که باید در آموزش و رفتار روزمره دفاتر نهادینه شود. بدون رعایت اخلاق حرفه‌ای، هیچ نظام حقوقی پایداری شکل نخواهد گرفت.

در سال‌های اخیر، سیاست‌گذاران حوزه ثبت اسناد به سوی مدرن‌سازی و دیجیتالی‌سازی خدمات حرکت کرده‌اند. این تحول، اگرچه امکانات گسترده‌ای برای تسهیل امور فراهم کرده، اما مسئولیت‌های تازه‌ای نیز ایجاد نموده است. خطاهای فنی در سامانه‌ها، تهدیدهای امنیتی در فضای مجازی و احتمال جعل الکترونیکی از جمله چالش‌هایی هستند که سردفتران و دفتریاران باید برای مقابله با آن‌ها دانش فنی و آگاهی حقوقی کافی داشته

باشند. کتاب حاضر تلاش دارد ضمن بررسی مبانی حقوقی، به معرفی روش‌های نوین تنظیم سند در بستر دیجیتال نیز بپردازد تا سردفتران بتوانند در عصر فناوری نیز با اطمینان و دقت فعالیت کنند. آینده دفاتر اسناد رسمی در گرو توانایی انطباق با این تحولات است. آموزش کاربردی در زمینه امضای الکترونیک، حفظ داده‌ها و ثبت غیرحضوری از الزامات حرفه‌ای امروز به شمار می‌رود.

از منظر اجتماعی، دفاتر اسناد رسمی می‌توانند بازوی اجرایی دولت در تحقق عدالت اداری و اقتصادی باشند. هر سندی که در دفترخانه ثبت می‌شود، نوعی خدمت عمومی به شمار می‌آید، زیرا با آن، مالکیت، تعهد یا حقی تثبیت می‌شود که آثار آن در نظام اقتصادی کشور جریان می‌یابد. از این رو توسعه کیفی دفاتر، بخشی از توسعه ملی محسوب می‌شود. آموزش علمی و پژوهش تخصصی در حوزه ثبت و اسناد اهمیت دوچندان دارد. تا زمانی که سردفتران و دفتریاران تنها بر تجربه شخصی تکیه کنند، امکان خطا و تفاوت در رویه‌ها وجود خواهد داشت. اما با تولید دانش بومی، تدوین منابع آموزشی و برگزاری کارگاه‌های تخصصی، می‌توان به سوی وحدت رویه و ارتقای سطح علمی حرفه حرکت کرد.

## فصل اول:

### مبانی نظری و حقوقی تنظیم اسناد رسمی

مبانی نظری و حقوقی تنظیم اسناد رسمی بر پایه اصول بنیادین حقوق عمومی و خصوصی شکل گرفته و نقش آن در تحقق عدالت و نظم اجتماعی غیرقابل انکار است. سند رسمی نه تنها ابزاری برای اثبات حق بلکه نهادی برای پیشگیری از منازعات و تثبیت اعتماد اجتماعی است.

مفهوم سند در حقوق ایران، ریشه در مباحث فقهی و حقوق مدنی دارد و از دیرباز به عنوان یکی از دلایل معتبر اثبات دعوی شناخته می‌شده است. در میان اسناد، سند رسمی جایگاهی ممتاز دارد زیرا با مداخله مأمور رسمی و رعایت تشریفات قانونی تنظیم می‌شود و آثار اثباتی و اجرایی آن از ضمانت ویژه‌ای برخوردار است. بر اساس قانون مدنی، سند رسمی نوشته‌ای است که نزد مأمور رسمی در حدود صلاحیت او و با رعایت مقررات قانونی تنظیم گردد. این تعریف به ظاهر ساده، دربرگیرنده مفاهیم عمیق حقوقی است که هر یک از اجزای آن نقشی کلیدی در اعتبار سند ایفا می‌کنند. مأمور رسمی باید شخصی باشد که بر اساس قانون مجاز به تنظیم اسناد رسمی است و صلاحیت او از سوی مرجع قانونی تأیید شده باشد. در ایران، سردفتران و دفتریاران به عنوان نمایندگان قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور این وظیفه را بر عهده دارند و صلاحیت آنان بر مبنای مقررات خاص تعیین می‌شود.

رعایت حدود صلاحیت مأمور رسمی از ارکان صحت سند رسمی است. چنانچه مأمور خارج از صلاحیت خود اقدام به تنظیم سند نماید، آن سند فاقد اعتبار رسمی خواهد بود. صلاحیت شامل صلاحیت ذاتی، محلی و زمانی است که هر یک باید به دقت رعایت شود. علاوه بر آن، رعایت تشریفات قانونی نیز از شروط اساسی اعتبار سند است. این تشریفات

نه تنها تضمین‌کننده صحت اراده طرفین است بلکه نقش مهمی در جلوگیری از تقلب، جعل و سوءاستفاده دارد. در نظام حقوقی ایران، مقررات متعددی از جمله قانون ثبت، آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی و بخشنامه‌های سازمان ثبت، ضوابط تنظیم سند را مشخص کرده‌اند. عدم رعایت هر یک از این ضوابط ممکن است به بی‌اعتباری یا نقصان در اثر حقوقی سند منجر شود.

از منظر نظری، سند رسمی تجلی اصل حاکمیت اراده در چهارچوب قانون است. طرفین قرارداد یا تعهد، اراده خود را در قالب سند رسمی ابراز می‌کنند و دولت از طریق سردفتر، آن را در قالبی قانونی و قابل استناد ثبت می‌نماید. این فرآیند، تلاقی میان آزادی اراده اشخاص و اقتدار قانون است. به همین دلیل، سند رسمی نه صرفاً نوشته‌ای حقوقی بلکه جلوه‌ای از نظم عمومی محسوب می‌شود. در واقع، تنظیم سند رسمی نوعی اعمال حاکمیت است که دولت از طریق مأموران خود بر روابط خصوصی مردم اعمال می‌کند تا صحت و مشروعیت آن را تضمین نماید.

در فقه اسلامی نیز مستندات متعددی در تأیید اعتبار نوشتار رسمی و شهادت کتبی وجود دارد. قرآن کریم در آیه مربوط به دین، دستور به کتابت معاملات می‌دهد و بر نقش کاتب عادل در تنظیم اسناد تأکید می‌کند. این مبنا نشان می‌دهد که تنظیم سند، نه تنها یک عمل حقوقی بلکه یک وظیفه اخلاقی و شرعی برای حفظ حقوق مردم است. بنابراین، مبانی نظری سند رسمی در نظام حقوقی ایران ترکیبی از اصول فقهی، قانونی و اجتماعی است که هدف آن ایجاد امنیت حقوقی و اقتصادی است. نیکو، ح. (۱۳۹۸).

از حیث آثار حقوقی، سند رسمی دارای امتیازات خاصی است که آن را از سند عادی متمایز می‌کند. نخست آنکه مفاد سند رسمی نسبت به طرفین و اشخاص ثالث معتبر است مگر آنکه جعلیت آن اثبات شود. دوم آنکه در صورت عدم اجرای مفاد سند، دارنده آن می‌تواند بدون مراجعه به دادگاه، از طریق اجرای ثبت نسبت به وصول حق خود اقدام کند. این ویژگی‌ها باعث شده است که سند رسمی ابزار کارآمدی در تضمین اجرای تعهدات باشد و جایگاه ویژه‌ای در نظام حقوقی پیدا کند. از دیدگاه دکترین حقوقی، سند رسمی

به سبب اتکای آن به اقتدار عمومی، واجد وصف قطعیت است و به عنوان دلیل قاطع در برابر انکار و تردید شناخته می‌شود. دادگاه‌ها موظف‌اند تا زمانی که جعل سند ثابت نشده است، به مفاد آن ترتیب اثر دهند. این امر موجب کاهش اختلافات قضایی و تسهیل در اجرای تعهدات می‌شود. با این حال، مسئولیت سنگینی بر عهده سردفتر و دفتریار قرار می‌دهد زیرا هرگونه خطا یا بی‌دقتی در تنظیم سند می‌تواند آثار گسترده‌ای داشته باشد.

تحلیل حقوقی اسناد رسمی مستلزم شناخت دقیق اجزای آن است. هر سند رسمی از عناصر اصلی مانند مشخصات طرفین، موضوع معامله، شرایط و تعهدات، تاریخ، محل تنظیم و امضا تشکیل می‌شود. هر یک از این اجزا باید با دقت تنظیم شود تا قابلیت استناد داشته باشد. به‌ویژه در معاملات مالی یا املاک، کوچک‌ترین خطا در نوشتار یا ارقام می‌تواند موجب بروز دعاوی سنگین شود. از این رو، در آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی، دقت در تنظیم، خواندن متن برای طرفین، و اخذ امضا از همه اشخاص ذی‌نفع الزامی شده است. در نظریه‌های حقوق ثبت، سند رسمی به عنوان ابزار تحقق عدالت پیشگیرانه معرفی می‌شود. به این معنا که تنظیم صحیح و شفاف اسناد موجب کاهش دعاوی و هزینه‌های دادرسی می‌گردد. در واقع، هر سند رسمی که با دقت و رعایت اصول تنظیم می‌شود، حکم یک داوری پیشینی دارد که مانع بروز اختلافات آینده می‌شود. این کارکرد پیشگیرانه یکی از اهداف اصلی نظام ثبت اسناد در هر کشور است. اسلامی، م. (۱۳۹۸).

در سطح تطبیقی، نظام‌های حقوقی مختلف جهان از جمله فرانسه، آلمان و ایتالیا، تأکید ویژه‌ای بر نقش دفاتر اسناد رسمی در حفظ نظم عمومی دارند. در این کشورها نیز تنظیم سند رسمی توسط اشخاصی که از سوی دولت صلاحیت دارند انجام می‌شود و آثار آن مشابه ایران است. اما در برخی کشورها مانند انگلستان، مفهوم سند رسمی به معنای متداول در ایران وجود ندارد و اعتبار اسناد بیشتر بر پایه امضا و تأیید نهادهای قضایی است. با این حال، گرایش جهانی به سوی ایجاد سامانه‌های یکپارچه ثبت اسناد و دیجیتالی‌سازی خدمات در حال گسترش است. در حقوق ایران، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن، چارچوب کلی تنظیم و ثبت اسناد را تعیین کرده

است. این قانون همراه با آیین‌نامه اجرایی دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، نظام منسجمی را برای فعالیت سردفتران ایجاد کرده است. به موجب این مقررات، هر دفترخانه موظف است اسناد را بر اساس ضوابط معین و در دفاتر رسمی ثبت کند. همچنین، نگهداری و بایگانی اسناد بر اساس دستورالعمل‌های دقیق انجام می‌گیرد تا از جعل یا مفقودی جلوگیری شود. یکی از مباحث مهم در مبانی نظری تنظیم اسناد رسمی، اصل صحت و اعتبار ظاهری است. بر اساس این اصل، هر سند رسمی تا زمانی که خلاف آن ثابت نشده باشد، معتبر است. این اصل مبتنی بر اعتماد عمومی به مأمور رسمی و نظام ثبت است. چنین اعتمادی تنها زمانی شکل می‌گیرد که دفاتر اسناد رسمی از شفافیت، دقت و سلامت برخوردار باشند. در نتیجه، نظام حقوقی برای تضمین این اعتماد، مقررات سخت‌گیرانه‌ای درباره گزینش، نظارت و انضباط سردفتران وضع کرده است.

از منظر فلسفه حقوق، تنظیم سند رسمی را می‌توان نوعی تجسم مکتوب از عدالت توصیف کرد. زیرا با ثبت رسمی اراده طرفین، امکان تحریف یا انکار از میان می‌رود و حقیقت حقوقی در قالبی عینی و پایدار حفظ می‌شود. این ویژگی، یکی از مظاهر گذار از عدالت شفاهی به عدالت مستند در تمدن‌های حقوقی است.

مبنای دیگر در تحلیل نظری اسناد رسمی، مفهوم امنیت حقوقی است. جامعه‌ای که روابط اقتصادی و اجتماعی خود را بر پایه اسناد رسمی استوار می‌سازد، از ثبات و پیش‌بینی‌پذیری بیشتری برخوردار است. این ثبات نه تنها در معاملات مالی بلکه در روابط خانوادگی، ارث، وصیت و سایر حوزه‌های زندگی اجتماعی تأثیرگذار است. در حقوق اداری نیز سند رسمی کارکردی دوگانه دارد. از یک سو، سند وسیله ارتباط میان دولت و شهروندان است و از سوی دیگر، سند ابزاری برای اعمال کنترل و نظارت اداری محسوب می‌شود. به عنوان مثال، اسناد مربوط به نقل و انتقال املاک علاوه بر آثار حقوق خصوصی، در نظام مالیاتی، شهرسازی و بانکی نیز نقش دارند. از این رو، صحت تنظیم آن‌ها تأثیر مستقیم بر منافع عمومی دارد. کریمی، ن. و رضایی، ع. (۱۳۹۷).

## مفهوم، ماهیت و جایگاه سند رسمی در نظام حقوقی ایران

سند رسمی به عنوان یکی از ارکان اصلی نظام حقوقی ایران، جایگاهی بنیادین در تثبیت روابط حقوقی، ایجاد نظم اجتماعی و تحقق عدالت دارد. در هر جامعه‌ای که قانون بر رفتار انسان‌ها حاکم است، وجود ابزارهایی که بتوانند اراده افراد را در قالبی معتبر و قابل استناد ثبت کنند، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. سند رسمی در چنین بستری پدید آمده تا اراده‌های فردی را به ساختار قانونی پیوند دهد و از طریق آن، دولت بتواند صحت و اعتبار روابط حقوقی را تضمین کند. مفهوم سند رسمی در حقوق ایران مبتنی بر اصول حقوق مدنی و ریشه‌دار در فقه اسلامی است که در آن نوشتار، شاهدهی بر حقیقت و ضامن عدالت تلقی می‌شود. قانون مدنی ایران در ماده ۱۲۸۷ به تعریف سند رسمی پرداخته و مقرر کرده است که سند رسمی نوشته‌ای است که در حدود صلاحیت مأمور رسمی و با رعایت مقررات قانونی تنظیم شده باشد. این تعریف، اگرچه کوتاه است، اما دربردارنده عمیق‌ترین مفاهیم حقوقی در زمینه صلاحیت، تشریفات و اقتدار قانونی است که اساس ماهیت سند رسمی را تشکیل می‌دهد.

در تحلیل مفهوم سند رسمی، باید سه عنصر اصلی مورد توجه قرار گیرد. نخست مأمور رسمی که تنظیم سند بر عهده اوست و از طرف حاکمیت مجاز به این کار شناخته می‌شود. دوم صلاحیت او که باید در حدود وظایف قانونی تعریف شده باشد و سوم رعایت تشریفات مقرر در قوانین و آیین‌نامه‌ها که شرط لازم برای اعطای وصف رسمی به سند است. هرگاه یکی از این ارکان مخدوش شود، سند از اعتبار رسمی ساقط و در حد سند عادی تنزل می‌یابد. مأمور رسمی در نظام حقوقی ایران، در حوزه اسناد غیرقضایی عمدتاً سردفتر اسناد رسمی است که زیر نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فعالیت می‌کند. او نماینده دولت در ثبت اراده‌های اشخاص است و با امضای خود به آن‌ها جنبه قانونی می‌بخشد. این ویژگی، سند رسمی را از سایر اسناد متمایز می‌کند و به آن قدرت اثباتی و اجرایی ویژه‌ای می‌دهد.

ماهیت سند رسمی از دیدگاه حقوق دانان، آمیزه‌ای از جنبه‌های حقوق خصوصی و عمومی است. از منظر حقوق خصوصی، سند رسمی بیانگر توافق و اراده اشخاص است که به شکل نوشتار درآمده و آثار حقوقی معینی دارد. اما از منظر حقوق عمومی، تنظیم سند رسمی نوعی اعمال حاکمیت است زیرا با مداخله مأمور رسمی و بر اساس اقتدار دولت انجام می‌گیرد. بنابراین سند رسمی در ذات خود تلفیقی از اراده فردی و اقتدار حاکمیتی است. این دو عنصر، به آن ماهیتی دوگانه می‌بخشند که هم حقوق افراد را تضمین می‌کند و هم منافع عمومی را حفظ می‌نماید. در نتیجه، سند رسمی نه تنها سندی برای اثبات حق، بلکه ابزار حفظ نظم عمومی و ثبات اقتصادی جامعه است.

در حقوق تطبیقی نیز این دوگانگی در ماهیت سند رسمی مشاهده می‌شود. در نظام حقوقی فرانسه، از سند رسمی به عنوان سندی یاد می‌شود که توسط مأمور عمومی تنظیم شده و دارای اعتبار مطلق است، در حالی که در نظام کامن‌لا، تأکید بیشتری بر امضا و تأیید طرفین وجود دارد تا مداخله مأمور رسمی. در ایران، الگوی حقوقی نزدیک به نظام حقوق نوشته است و به همین دلیل، اقتدار مأمور رسمی نقش محوری در اعتبار سند دارد. این اقتدار موجب می‌شود که سند رسمی دارای آثار خاصی از جمله قدرت اجرایی بدون نیاز به حکم دادگاه و قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث باشد. جایگاه سند رسمی در نظام حقوقی ایران به حدی است که بسیاری از روابط حقوقی، بدون وجود آن فاقد اعتبار یا غیرقابل استناد خواهند بود. برای مثال، انتقال رسمی مالکیت املاک، ثبت ازدواج، طلاق، وصیت‌نامه رسمی و بسیاری از تعهدات مالی تنها در صورت تنظیم در قالب سند رسمی معتبرند. این الزام قانونی، ناشی از ضرورت اطمینان به صحت معاملات و جلوگیری از دعاوی احتمالی است. به همین سبب، قانون‌گذار به اسناد رسمی آثار ویژه‌ای داده است. نخست، اعتبار آن‌ها نسبت به طرفین و اشخاص ثالث مگر در صورت اثبات جعل است. دوم، قابلیت اجرای آن‌ها بدون نیاز به مراجعه به دادگاه و سوم، غیرقابل انکار و تردید بودن مفاد آن در مراجع قضایی. این ویژگی‌ها سند رسمی را در زمره قوی‌ترین دلایل اثباتی در نظام قضایی قرار داده است. طاهری، ک. (۱۳۹۶).

درک جایگاه سند رسمی در نظام حقوقی مستلزم شناخت رابطه آن با اصول کلی حقوق است. اصل صحت، اصل اعتماد عمومی و اصل امنیت حقوقی از جمله مبانی نظری هستند که بر اهمیت سند رسمی تأکید می‌کنند. اصل صحت به این معناست که هر عمل حقوقی تا زمانی که خلاف آن ثابت نشده، صحیح فرض می‌شود. سند رسمی، تجلی عینی این اصل است زیرا قانون‌گذار آن را معتبر دانسته تا زمانی که جعلیت آن ثابت نگردد. اصل اعتماد عمومی نیز به این معناست که مردم باید بتوانند به درستی و صحت اسناد رسمی اعتماد کنند، چرا که این اعتماد زیربنای نظم اجتماعی است. اصل امنیت حقوقی نیز بیان می‌کند که اشخاص باید بتوانند روابط خود را بر پایه اسناد معتبر بنا کنند تا پیش‌بینی‌پذیری و ثبات در روابط حقوقی برقرار شود. سند رسمی ابزار تحقق این اصول در نظام حقوقی ایران است.

از دیدگاه فقهی، سند رسمی با مفهوم «کتابت» در قرآن و سنت ارتباط مستقیم دارد. آیه دین در سوره بقره صراحتاً به کتابت معاملات و لزوم حضور کاتب عادل اشاره می‌کند. این مبنا، یکی از ریشه‌های فقهی اعتبار اسناد در حقوق اسلامی است و در قانون‌گذاری ایران که متأثر از فقه امامیه است، انعکاس یافته است. فقه اسلامی بر ضرورت ثبت و ضبط تعهدات برای جلوگیری از نزاع و ضایع شدن حقوق تأکید دارد. بنابراین می‌توان گفت که سند رسمی در ایران علاوه بر مبانی حقوقی، پشتوانه‌ای اخلاقی و شرعی نیز دارد. ماهیت الزام‌آور سند رسمی از منظر حقوقی مبتنی بر دو اصل است. نخست، اصل اقتدار حاکمیت که موجب می‌شود امضای مأمور رسمی به سند، اعتبار ویژه‌ای ببخشد. دوم، اصل رعایت تشریفات قانونی که تضمین‌کننده صحت اراده طرفین است. در واقع، هرگاه دولت شرایط خاصی را برای تنظیم سند مقرر می‌دارد، هدف آن جلوگیری از خطا و سوءاستفاده است. سردفتر به عنوان مأمور رسمی موظف است ضمن رعایت این تشریفات، از صحت هویت و اهلیت طرفین و مشروعیت موضوع معامله اطمینان حاصل کند. بدین ترتیب، سند رسمی نه تنها بیانگر اراده افراد بلکه تضمینی بر انطباق آن با قانون است.