

## بررسی خلاء های قانونی در حوزه سند رسمی در ایران و پیامدهای اخلاقی آن

کامیار شبیت زاده<sup>۱</sup>، دکتر بهشید ارفع نیا<sup>۲</sup>، دکتر ولی رستمی<sup>۳</sup>

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبی، امارات متحده عربی

۲. گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

۳. گروه حقوق عمومی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۴/۰۱، تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۶/۰۲)

### چکیده

**زمینه:** در قانون ثبت اسناد و املاک تعریف سند رسمی و حوزه شمول اسناد رسمی با قانون مدنی متفاوت است و این تعاریف باعث ایجاد برداشت ها و تفاسیر و آثار متفاوتی در جامعه و در نحوه برخورد با مسائل و مشکلات حقوقی می گردد و ازسوی دیگر برای حل نواقص قانونی در خصوص پاسخگویی به سوالات حادث که در جامعه و بالاخص دفاتر اسناد رسمی رخ می دهد نیاز به استدلالات جدید یا تفاسیر به روزتر و پویاتر است. از این رو پژوهش حاضر بر آن شد تا به بررسی خلاء های قانونی در حوزه سند رسمی در ایران و پیامدهای اخلاقی آن بپردازد.

**نتیجه گیری:** برای دستیابی به هدف در پژوهش حاضر پس از بسط فضای مفهومی موضوع تحقیق، به تبیین خلاء های اخلاقی و قانونی اسناد رسمی پرداخته شد. یافته های این مطالعه، حاکی از آن است که، عدم تصویب قوانین به روز و سکوت مقنن و عدم مطابقت اعمال و وقایع حقوقی کنونی در جامعه با قوانین قدیمی و عدم پاسخگویی کامل قوانین به تمامی نیازها و مسائل حقوقی روز از جمله خلاء های قانونی اسناد رسمی به حساب می آیند که پیامدهای اخلاقی و حقوقی چون اختلاف نظر در تفسیر قوانین، شکل گیری رویه های متفاوت در تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، افزایش تعداد دعاوی بین اقشار مختلف جامعه، بی اعتمادی و فقدان امنیت را در پی خواهد داشت.

**کلیدواژگان:** حقوق ایران، سند رسمی، خلاء قانونی، پیامد اخلاقی

### سرآغاز

سند<sup>۱</sup> یکی از دلایل مهمی است که غالباً در دعاوی مورد استفاده قرار می گیرد و می توان گفت رایج ترین وسیله اثبات حق است. این واژه کاربردی وسیع و همگانی یافته و تقریباً همه ی افراد جامعه به طور روزمره با نوعی از اسناد سرو کار دارند. از این رو سند در ادبیات اداری و علمی و حقوقی ایران در معانی متعدد بکار رفته است؛ بطوریکه نمی توان یک تعریف عام را مورد نظر قرار داد و باید واژه سند را در معنای تخصصی برای رشته های مختلف دانش بکار برد. این واژه در زبان فارسی در معانی متعددی بکار رفته است. برای نمونه، برخی معانی که در لغت نامه دهخدا گردآوری شده به شرح زیر است: "تکیه گاه، بالش، آنچه پشت بدو دهند، معتمد، مستند، حج، قبض، مؤسسه و ...". (۱)

با توجه به اعتباری که مقنن به سند داده است دو نوع سند عادی و رسمی تعریف شده است. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی بیان می دارد "اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است."

اما سند غیر رسمی (عادی) سندی است که در تنظیم آن یکی از شرایط سند رسمی رعایت نشده است (۲). این تعریف تفاوت میان این دو نوع سند را برجسته نموده است مبنی بر اینکه مهمترین فواید ثبت اسناد و سند رسمی<sup>۲</sup> می تواند قدرت اثباتی<sup>۳</sup> آن باشد. سند رسمی هم خودش را اثبات می کند، هم مفاد آنرا و به دلیل دیگری برای اثبات آن نیاز نیست، بنابراین می توان گفت که سند رسمی هم واجد جنبه ی ثبوتی حق است و هم جنبه ی اثباتی آن، در صورتی که سند عادی دارای این دو جنبه از حق نمی باشد و ضرورتاً نیازمند رسیدگی ماهوی و قضایی است. علاوه بر موارد فوق در تعارض میان سند رسمی و غیر رسمی می توان به ویژگی اولویت و قدرت اجرایی و لازم الاجرا بودن آن نیز اشاره نمود و بیان داشت سند رسمی در مقایسه با سند عادی از قدرت اثباتی، توانایی لازم الاجراء بودن و اولویت بیشتری برخوردار می باشد. (۳). اما با این حال با توجه به رایج بودن سند عادی در کنار سند رسمی و اختلاف مواضع قوانین ثبت با قانون مدنی در نظام حقوقی کشور، نوعی سردرگمی محاکم در برخورد با تعارضات احتمالی بین اسناد رسمی و عادی دیده می شود، از انجائیکه از زمان تصویب

قانون ثبت اسناد و املاک حدود ۸۰ سال و قانون دفاتر اسنادرسمی حدود ۴۰ سال می گذرد و با گذشت زمان و تغییر سایر قوانین و یا نیاز به تطبیق قوانین با مسائل روز جامعه و یا عدم پیش بینی بسیاری از مسائل در قوانین قدیمی، ضرورت بازبینی و تصویب قوانین به روز تر بسیار به چشم می خورد، از سوی دیگر با تصویب قوانین جدید قسمت هایی از قوانین قبلی نسخ می شوند که نیاز به استدلالها و تحلیل های حقوقی را به مراتب افزایش میدهد. با توجه به آنچه گفته شد پژوهش حاضر بر آن شد تا به بررسی خلاء های قانونی در حوزه سند رسمی در ایران و پیامدهای اخلاقی آن بپردازد.

### اهمیت و ضرورت سند در حقوق ایران

در گذشته افراد به منظور رفع اختلافات احتمالی خویش، اقدام به تنظیم سند می نمودند. ولی امروزه علاوه بر تنظیم اسناد به جهت فوق به واسطه گسترده شدن روابط اجتماعی، برای رفع سایر نیازمندی های اجتماعی نیز به کار می رود. این اهمیت سبب شده تا قانون برای اسناد ارزش فوق العاده ای قابل شود. راههای مناقشه در صحت و اعتبار سند در قانون معین شده و لذا در ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی مقرر داشته است در قابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده دعوی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی گردد. بدین ترتیب به صراحت، سند رسمی یا سند معتبر از نظر دادگاه را دارای ارزش اثباتی بالاتر از شهادت دانسته است (۴).

### ابعاد اخلاقی<sup>۴</sup> سند در جامعه

اخلاقیات در دو زمینه به کار می روند، اول: تشخیص فردی (خوب از بد) و دوم: روش های رفتاری که گاه به عنوان «عرف رفتاری»<sup>۵</sup> نهادینه شده در یک گروه فرهنگی، مذهبی، اجتماعی یا فلسفی شناخته می شود. اخلاقیات فردی<sup>۶</sup> با اهداف درست یا غلط، انگیزه ها یا اعمال تعریف و تشخیص داده می شوند؛ اهدافی که آموخته شده اند، ایجاد شده اند یا از طرف اشخاصی که در گروه هستند، توسعه یافته اند. در زبان فرانسه واژه اخلاقیات به معنای آداب و رسوم نیز به کار می رود. از دیدگاه زبان عامی و فنی اخلاق به سه معنی به کار می رود: خُلق یعنی خوی، طبع، سبب و جمع آن اخلاق است. صفت اخلاقی<sup>۷</sup>: عامل انجام یک عمل اخلاقی در شرایط خاص، به طور ناخودآگاه و شرطی مثل بخشندگی و دروغگویی عمل اخلاقی<sup>۸</sup>: آن نوع عمل که بتوان در مورد خوب یا بد بودن آن قضاوت کرد. می تواند آگاهانه یا بی اختیار و عادتی (در اثر یک خلق) باشد. مثل یک بار بخشیدن و دروغ گفتن و... (۷-۵) اخلاق در هر معنی به کار رود نقشی اساسی در شکل گیری جامعه ای سالم دارد و در تمام حوزه های زندگی اجتماعی اثر گذار است. از این رو برای زندگی اجتماعی بهتر باید ارزش های اخلاقی در تمام حوزه های فردی، اجتماعی، شغلی و حرفه ای و ... وارد شود (۸).

در جامعه مبتنی بر معاملات که سند نقشی اساسی در اثبات حق دارد نیز می توان نقش اخلاق را حائز اهمیت دانست. حمایت کافی از اسناد رسمی می تواند منجر به بالا رفتن سطح اعتماد و امنیت در جامعه شود. تنظیم سند سازه جدیدی است که در ایجاد یک فضای کاری سالم نقش بسزایی دارد و به واسطه پیامدهای سازمانی، فردی و اجتماعی که به همراه دارد در سلامت اخلاقی<sup>۹</sup> جامعه بسیار تاثیر گذار است (۹). تنظیم سند رسمی به سبب ایجاد بهداشت حقوقی در سطح جامعه و در نهایت بهداشت روانی افراد جامعه می شود و می تواند نقش پررنگی در کاهش منازعات اجتماعی و آسیب های اخلاقی ناشی از آن ایفا کند.

### خلاءهای قانونی اسناد

در حوزه اسناد رسمی در ایران خلاء های قانونی فراوانی وجود دارد که در ادامه به بررسی برخی از آنها پرداخته شده است.

### عدم اعتبار لازم برای اسناد رسمی و پذیرش ادله مخالف با

آن: یکی از مشکلات اساسی و بسیار مهم در نظام حقوقی فعلی ایران، بحث عدم اعتبار لازم اسناد رسمی و پذیرش ادله مخالف با آن به خصوص اسناد عادی (غیررسمی) است. اسناد عادی در حوزه ملک و زمین به عنوان یکی از معضلات حقوقی کشور، از دیرباز مورد دغدغه آگاهان امر بوده است. علی رغم قدمت ثبت رسمی اسناد در کشورمان، متأسفانه هنوز مالکیت املاک و اراضی بسیاری تنها مستند به اسناد عادی است که این مسئله منجر به معضلات فراوانی شده است (۱۰-۱۲)

### مشکلات اسناد رسمی در ایران: اسناد رسمی طبق تعریف

قانون گذار اسنادی است که مطابق قانون و توسط مجری قانون و در حیطه اختیارات او تدوین می گردد و بنابراین هرگونه سندی که این شرایط را نداشته باشد یک سند عادی خواهد بود، مانند قولنامه ها، بیع نامه ها و وصیت نامه های غیررسمی. مطالعات نشان داده است که رواج این اسناد به صورت وسیع در سطح کشور مشکلات جدی زیر را ایجاد کرده است:

زمین خواری<sup>۱۰</sup>؛

تزلزل حقوق مالکیت؛

افزایش پرونده های قوه قضائیه؛

سلب امکان سیاست گذاری کارا از جانب حکومت؛

تشکیل نشدن بانک اطلاعاتی از ملک و زمین (کاداستر)؛

ناکارآمد شدن خاصیت گلوگاهی سند رسمی؛ (۱۳)

### ناتوانی نظام ثبتی در بهبود وضعیت مالکیت: امروزه در سراسر

دنیا موضوع «مالکیت» و روش های اثبات آن، یکی از مهم ترین شاخص های ارزیابی محیط کسب و کار شناخته می شود. از مهم ترین اقداماتی که سیاستگذاران در کشورهای جهان برای محترم شمرده شدن حقوق مالکیت توصیه می کنند، بهبود «نظام ثبتی» آن کشور است. در کشور ما ایران ثبت مالکیت به خصوص ثبت اموال غیرمنقول (اراضی و املاک) از سابقه دیرینه ای برخوردار بوده است. با وجود این به دلیل عدم

گردد، سه حالت پدید می آید که از بحث معامله معارض خارج می باشد، ولی به اختصار اشاره می شود: اگر تاریخ تنظیم هر دو سند در زمان واحد باشد یا هیچ کدام دارای تاریخ نباشد و تقدم هیچ یک بر دیگری نیز از سوی فروشنده تأیید نشود نمی توان هیچ یک را بر دیگری ترجیح داد؛ نتیجه حاصل از این ابهام، رد خواسته دارندگان سند عادی نسبت به موضوع مطروحه مبنی بر الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی است. این نکته در ذیل تبصره ۱ ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی تصریح شده و دلالت بر این دارد که اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته، درباره ی طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است: «... اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید».

### خلاء های اسناد وصیت و ارث:

**وصیت:** در سال ۱۳۷۹ قانون گذار پس از انقلاب اسلامی، با توجه به شرع که پایه و اساس مقررات مدنی ما می باشد، به موجب ماده ۲۳۰ قانون آیین دادرسی مدنی وصیت شفاهی را معتبر و قابل اثبات به وسیله شهادت دانسته است. بنابراین شهادت در کنار وصیت مکتوب جزء ادله اثبات وصیت می باشد (۲۷).

به نظر می آید در حقوق کنونی ایران (با تصویب قانون آئین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹) بایستی بر این قائل شد که وصیت به دو نحو می باشد: ۱- کتبی ۲- شفاهی در صورت کتبی بودن مشمول مقررات امور حسبی خواهد بود، در غیر اینصورت مشمول عموم مواد قانون مدنی و آیین دادرسی مدنی خواهد بود. البته اموال غیر منقول از قاعده کلی خارج بوده و فقط قابل تنظیم و اثبات به موجب سند رسمی خواهد بود، وصیت نامه رسمی در غیر این صورت به موجب مواد ۴۸ و ۷۱ قانون ثبت در برابر اشخاص ثالث که در وصیت امر مهمی است، قابل استناد نبوده و در مراجع رسمی اعتبار نخواهد داشت. نظریه مشورتی شماره ۱۳۶۲/۱۱/۷-۲۳/۵۸۴۴ نیز موید این نظر است که در آن آمده: «به لحاظ عدم وجود و عدم تصویب قانونی که ناسخ مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت باشد مقررات مواد فوق به قوت خود باقی بوده و لازم الرعایه است، و از طرف شورای نگهبان هم در مورد غیر شرعی بودن مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اظهار نظر نشده است» (۲۸).

**ارث:** مقررات ارث برگرفته از آیات قرآن کریم و جز احوال شخصیه بوده، بنابراین از مقررات آمره است، مقررات آن، در قانون مدنی در مواد ۸۶۱ الی ۹۴۹ و در قانون امور حسبی در مواد ۱۲۲۵ الی ۲۵۹ تنظیم شده است. همان طور که میدانیم مقررات حسبی تکمیل کننده قانون مدنی هستند، بنابراین جزء مقررات مدنی می باشند. قوانین موجود درباره ارث دارای مشکلات زیر است (۲۹):

نخست- در مورد اسناد رسمی قانون گذار توجهی به ماده ۲۴۸ قانون امور حسبی ندارد، یعنی قبول ترکه را از طرف وارث بدهکار سند رسمی، شرط مسئولیت اداء دیون نمی داند، بلکه فرض را بر قبول ترکه نهاده است و وارث را مسئول شناخته است. این یکی از امارات قانونی است که در ماده ۶ آیین نامه اجراء اسناد رسمی دیده می شود؛ اماره است از

الزام مردم به ثبت رسمی دارایی هایشان و همچنین اعتبار و رواج اسناد عادی، مالکیت درصد قابل توجهی از این اراضی و املاک تنها مستند به «اسناد عادی» است (۱۴). بر اساس آمارهای غیررسمی موجود حدود ۶۰ درصد دعاوی دادگستری<sup>۱۱</sup> مربوط به حوزه ملک و زمین است که از این ۶۰ درصد حدود ۹۰ درصد دعاوی ریشه در مسئله سند عادی دارند. لذا مدیریت اسناد عادی در نظامات حقوقی و اقتصادی کشور می تواند بیش از ۵۰ درصد پرونده های حقوقی قوه قضائیه را حذف کرده و کارآمدی نظام قضایی کشور را اثبات نماید.

**قدیمی بودن قوانین مربوط به حوزه اسناد در ایران:** یکی دیگر از مشکلات قانون ثبت در ایران قدیمی بودن این قوانین است. قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ (۸۸ سال قبل) است. آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ (۸۱ سال قبل)، قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ (۴۴ سال قبل) است؛ بنابراین، در مبحث آسیب شناسی، چه موضوعی مهم تر از این قوانین سالخورده است که متکفل انجام امور عصر اینترنت می باشد. با توجه به اینکه یکی از اهداف قوانین مزبور، تعیین شکل تنظیم اسناد و چگونگی گردش اداری اسناد و نحوه ثبت آن ها در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی است، گذر این همه سال، کهنگی مقررات ناظر بر موارد شکلی را به شدت آشکار کرده است (۱۵).

**فقدان دیجیتال بودن اسناد در ایران و عدم تناسب در شکل و اندازه:** طبیعی است که در ایام وضع آن مقررات، چون دستگاه فتوکپی وجود نداشت، دادن رونوشت سند رسمی برای مردم تنها راه حل مشکل بود، اما اکنون که علاوه بر فتوکپی، فناوری جدید رایانه-ای هم وجود دارد و اسناد را در شبکه های محلی و جهانی نیز می توان ارائه کرد و مراجع اداری و قضایی و حتی خود مردم می توانند به اسناد خود به راحتی دسترسی داشته و به آن استناد کنند، تهیه رونوشت، وقت گیر و آزاردهنده و بی فایده است. خسارات ارسال بخشنامه های ثبتی به صورت فعلی و خسارات واریز وجوه به بانک به شکل کنونی و خسارات کپی مدارک و بررسی آگهی های ثبتی بخشی از این خسارات کلان به شمار می رود (۱۶-۱۹).

**تعارضات قانونی<sup>۱۲</sup>:** بر اساس تعریف برخی متخصصان، معاملات معارض عبارتند از این که اگر مال مورد معامله با کسی، مجدداً با شخص ثالث مورد معامله قرار گیرد؛ به طوری که اجتماع حقوق دو متعامل مقدور نباشد، معامله اخیر معامله معارض است (۲۰-۲۵). طبق تعریفی دیگر، گاهی فروشنده قولنامه ای را امضاء می کند و در آن متعهد می شود اگر خریدار طبق زمانبندی مشخص به تعهدات خود عمل کرد، در تاریخ معین در دفتر اسناد رسمی حاضر و سند را به نام خریدار انتقال دهد؛ اما به جای انجام این تعهد، در تاریخ مؤخر همان ملک را با دیگری قولنامه می کند و سپس در دفتر اسناد رسمی سند را به نام خریدار دوم منتقل می نماید؛ این جا بین تعهدات فروشنده با خریدار اول و دوم تعارض به وجود می آید (۲۶). در تعارض اسناد اگر هر دو سند عادی باشد و در دادگاه، دعوی الزام به انتقال سند رسمی اقامه

این جهت که، مبتنی بر غلبه است؛ یعنی غالباً وراثت بلافاصله پس از مرگ مورث خود قبول ترکه می کنند.

دوم- بنا بر همین ماده اموال وراثت قابل بازداشت در اسناد ذمه ای خواهد بود و از همه اموالی که وراثت تملک می کند (ولو این که جزو ترکه نباشد مانند حقوق وظیفه) می توان به اعتبار این که مسئول اداء دیون میت شناخته شده است، استیفاء طلب بستانکار را کرد.

سوم- آیا اماره ی مذکور اماره ی نسبی است یا مطلق؟ ثمره ی این پرسش در این است که اگر اماره نسبی باشد، اثبات خلاف آن، میسر است، پس اگر وراثی رد ترکه کند و با اخذ تصدیق از دفتر مذکور در ماده ی ۲۴۹ قانون امور حسبی رد ترکه را اثبات کند مسئولیتی در مورد اداء دیون متوفی نخواهد داشت و او و اموال او مصون از بازداشت خواهد بود. به نظر در مواردی که تردید باشد که یک اماره مطلق است یا نسبی، اصل آزادی اراده اقتضاء دارد که، آن اماره را اماره نسبی تلقی کنیم تا خلاف آن اثبات شود. پس اماره مذکور یک اماره نسبی است؛

چهارم - آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۹/۲۸ بعد از قانون امور حسبی به تصویب رسیده است و مخصص آن است، یعنی ماده ۶ مذکور، مخصص ماده ۲۴۸ قانون امور حسبی است که عبارت ماده به این شرح است: «در صورتی که ورثه ترکه را قبول نمایند، هر یک مسئول اداء تمام دیون به نسبت سهم خود خواهند بود، مگر این که ثابت کنند دیون زاید بر ترکه بوده یا ثابت کنند که پس از فوت متوفی ترکه بدون تقصیر آنها تلف شده و باقی مانده ترکه برای پرداخت دیون کافی نیست که در این صورت نسبت به زاید از ترکه مسئول نخواهند بود». از این جا معلوم می شود که قانون گذاران ایران به خود حق می دهند که آیین نامه را مخصص قانون بدانند. از نظر ما نباید آیین نامه به خود حق بدهد که مخصص قانون باشد، مفاسد این کار بسیار زیاد است. این امر (تصویب آیین نامه بر خلاف قانون عادی) در آیین نامه ی اجراء مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ نیز ادامه پیدا کرده است. در ماده ۷ این آیین نامه آمده است: «هرگاه احدی از ورثه قبل از صدور اجرائیه دین مورث خود را پرداخت نماید، پرداخت کننده به عنوان قائم مقام طلبکار می تواند علیه سایر وراثت نسبت به سهم الارث آنان مبادرت به صدور اجرائیه نماید».

این ماده بدون توجه به رد یا قبول ترکه توسط وراثت، قبولی آنها را فرض کرده است. بنابراین به موجب این آیین نامه، نیاز به رد و قبول وراثت نیست ولی از آنجایی که آیین نامه نمی تواند قانون را نسخ کند، بایستی مقررات این مواد را لازم الرعایه ندانست، هر چند در عمل ارگانهای دولتی موظف به اجرای آن هستند، تا زمانی که توسط دیوان عدالت اداری غیر قانونی بودن آن مشخص و محرز شود.

### پیامدهای اخلاقی خلائ های قانونی موجود

بی شک پیامدهای اخلاقی زیر در رابطه با خلائ های قانونی حوزه اسناد رخ می نماید:

۱. عدم اعتبار اسناد و مشکلات اسناد رسمی در کشور راه را برای انتقال مال غیر، کلاهبرداری<sup>۳</sup>، زمین خواری، رشوه، فروش یک ملک به چندین نفر و سایر مسائل که در جای خودش قابل بررسی است، باز می کند. برای مثال رئیس سازمان ثبت علت ۵۰ درصد پرونده های حقوقی را معاملات عادی می داند که سند فاقد اعتبار است. یا در مورد پدیده زمین خواری کارشناسان معتقدند که اکثر شگردهای زمین خواری به نحوی بر پایه سوءاستفاده از اسناد عادی اموال غیرمنقول صورت می گیرد. بنابراین فقدان اعتبار اسناد سلامت اخلاقی - حقوقی جامعه را با چالشی جدی مواجه می کند (۲۸).

۲. ناتوانی در نظام ثبتی منجر به افزایش دعاوی حقوقی و قضایی، کاهش امنیت روانی جامعه، از دست رفتن بیت المال، عدم تأمین مالی و .. می شود (۲۹).

۳. نتیجه قدیمی بودن قوانین و وجود قوانین و مقررات سالخورده، نظیر طرح تهیه رونوشت و نحوه آگهی های ثبتی و چگونگی وصول وجوه در دفاتر اسناد رسمی و اداره ثبت و داشتن دفاتر متعدد موضوع ماده ۱۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و ... همانا کند شدن امور جاری مملکت، ایجاد هزینه های بی دلیل (و البته کلان) برای مردم و بیت المال، و عذاب آور شدن انجام امور مربوط برای مردم و کارمندان ادارات ذی ربط است که در عمل، منجر به بروز مفسده هایی نیز به شکل دور زدن مقررات و ایجاد روابط ناسالم اداری نیز می شود (۳۰).

۴. وجود تعارضات قانونی سطح اعتماد<sup>۴</sup> در معاملات که یک اصل اخلاقی اساسی در کسب و کار می باشد را به شدت کاهش می دهد.

۵. خلاء های موجود در قوانین وصیت<sup>۵</sup> و ارث موجب سست شدن بنیان های خانواده و نزاع های خانوادگی شده است که به واسطه آن مراجع قضایی هر ساله شاهد پرونده های بسیاری در این زمینه هستند.

### نتیجه گیری

با انجام این مقاله در قالب بررسی خلاء های قانونی در حوزه سند رسمی در ایران نتایج زیر را می توان برشمرد:

نخست؛ در جوامع امروزی، اهمیت موضوع اسناد و ثبت آنها بر کسی پوشیده نیست. پیشرفت جوامع و رشد روزافزون معاملات تجاری، توسعه یافتن امور بازرگانی و بین المللی شدن تجارت همه و همه باعث شده است تا مردم در معاملات خود که انجام می دهند، امنیت خاطر پیدا کنند. بدین سبب افراد به مدد عقل سلیم دریافتند که استفاده از نوشته به لحاظ آن که در شرایط انعقاد معامله تهیه می شود و همراه با ابتکار و دور اندیشی نسبت به اختلافات آینده است، مناسب بوده و به روش بهتری امنیت معاملات را تضمین می کنند همین امر سبب شده که نوشته و سند به تدریج وارد زندگی روزمره مردم شود و طبیعتاً راهکارهایی برای حفظ این نوشته ها در نظر بگیرند.

دوم؛ آنچه به عنوان موارد، منشأ و آثار خلائ های قانونی سند رسمی در نظام حقوقی ایران می توان برشمرد، این است که عدم تصویب قوانین به روز و سکوت مقنن و عدم مطابقت اعمال و وقایع حقوقی کنونی در

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| 11. Litigation       | دعای دادگستری  |
| 12. Legal challenges | تعارضات قانونی |
| 13. Fraud            | کلاهبرداری     |
| 14. Trust            | اعتماد         |
| 15. Wills rules      | قوانین وصیت    |

## References

- Dehkhoda AA. (1993). Dictionary. 1st vol. Tehran: Tehran University publication. P. 12155. (In Persian).
- Varmazyar H. (2017). Investigating joint and several liability in commercial documents in Iranian jurisprudence and law. [MA. Thesis]. Islamic Azad University. 15-17. (In Persian).
- Hejazi SK, Bahrami D. (2017). Investigating the conflict between ordinary and official documents for their positive power. 1st National Conference on the Application of New Research in the Humanities: 2-5. (In Persian).
- Rafeepour Y. (2015). Investigating the role of documents in proving a lawsuit in Iranian civil procedure. [MA. Thesis]. Higher Education Institution of Shahid Ashrafi Esfahani: 16-30. (In Persian).
- Khanahmadi M, Farhud DD, Malmir M. (2016). Ethics in convergence of science and technology. Ethics in Science and Technology; 11(2). (In Persian).
- Khani Jazani J, Jafari S, Arab AR. (2019). Identify and prioritize the characteristics of professional ethics in research. Ethics in Science and Technology; 14(3): 99-107. (In Persian).
- Saedi Kia M, Khoeni G, Shafeei Fini H. (2018). The role of regulating the official transaction document in the moral and social health of society. Ethics in Science and Technology; 13(3). (In Persian).
- Sharma OP. (2015). Ethics in science. Indian Journal of Microbiology; 55(3): 341-344.
- Khoeni G, Shafiee H, Saedi Kia M. (2018). The role of regulating the official transaction document in the moral and social health of society. Ethics in Science and Technology; 13(3): 16-22. (In Persian).
- Heidari I. (2018). Examining the legal gaps and gaps of the power of attorney contract in notary public offices. Journal of Law Studies; 2(24). (In Persian).
- Brown AL, Mantha S, Wakayama T. (1997). A formal specification of document processing. Mathematical and Computer Modelling; 25(4): 57-72.
- Maeda T. (1981). A formal treatment of document information systems. Information Processing & Management; 17(6): 319-328.
- Mozafari H. (2019). Pathology of informal document issues and providing solutions based on it. Iran Soft Governance Studies Institute. Available at: <https://iranthinktanks.com/pathology-of->

جامعه با قوانین قدیمی و عدم پاسخگویی کامل قوانین به تمامی نیازها و مسائل حقوقی روز جامعه برجسته می‌باشد و این خلاءهای قانونی سبب ایجاد اختلافات نظر در تفسیر قوانین و به تبع آن رویه‌های متفاوت در تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و نتیجتاً مسئولیت و بار مشکلات آتی سردفتر و در نهایت باعث افزایش تعداد دعاوی بین اقشار مختلف جامعه شده است که این موضوع برای نظام حقوقی ایران قابل اشاره می‌باشد.

سوم؛ علیرغم مباحث مطرح شده در فوق می‌توان بیان داشت که هنوز قوانین ایران نتوانسته است راهکارهای حقوقی مناسب و مترقی در این زمینه وضع نمایند و میان قوانین سنتی و قوانین جدید تعارض وجود دارد و همچنین ایران هنوز نتوانسته است تعارض میان اسناد را حل نمایند و یا راهکار حقوقی مناسبی در این زمینه وضع کند و در نهایت نظام حقوقی ایران نتوانسته خود را با توسعه و تحول روز افزون در حوزه اسناد رسمی تطبیق دهند، لذا چالش‌های حقوقی و موانع دست پا گیر مندرج در قوانین، در راستای اسناد رسمی لاینحل باقی مانده اند.

در رابطه با پیامدهای اخلاقی خلاءهای قانونی موجود در حوزه اسناد رسمی می‌توان به کاهش اعتماد و امنیت در جامعه، افزایش فساد اقتصادی، کلاهبرداری، زمین خواری، رشوه، از دست رفتن بیت المال و ایجاد روابط ناسالم خانوادگی، اداری، اقتصادی و اجتماعی اشاره کرد.

برای رهایی از این مشکلات پیشنهاد می‌شود:

قوانین مرتبط با اسناد رسمی مورد بازنگری قرار گیرد.

آموزش افراد جامعه در زمینه موارد حقوقی و اهمیت اسناد رسمی مورد توجه قرار گیرد.

دولت با کاهش تشریفات اداری و استفاده از خدمات الکترونیکی تا حد امکان منجر افزایش سرعت و آسان سازی فرایند تنظیم اسناد رسمی شود.

افزایش نظارت بر عملکرد دفاتر اسناد رسمی برای جلوگیری از دور زدن قوانین و مقررات در اولویت قرار گیرد.

## ملاحظه‌های اخلاقی

در این پژوهش مروری با معرفی منابع مورد استفاده، اصل اخلاق امانت داری علمی رعایت و حق معنوی مولفین آثار محترم شمرده شده است.

## واژه نامه

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 1. Document           | سند           |
| 2. Formal document    | سند رسمی      |
| 3. Positive power     | قدرت اثباتی   |
| 4. Ethical dimensions | ابعاد اخلاقی  |
| 5. Behavioral customs | عرف رفتاری    |
| 6. Individual ethics  | اخلاقیات فردی |
| 7. Ethical traits     | صفت اخلاقی    |
| 8. Ethical acts       | عمل اخلاقی    |
| 9. Ethical health     | سلامت اخلاقی  |
| 10. Speculation       | زمین خواری    |

- An Appraisal of Critical Legal Challenges. Space Policy; 52.
23. Ribeiro MC, Ferreira R, Pereira E, Soares J. (2020). Scientific, technical and legal challenges of deep-sea mining. A vision for Portugal – Conference report. Marine Policy; 114.
  24. Karim MDS, Mahtab Uddin MD. (2019). Swatch-of-no-ground marine protected area for sharks, dolphins, porpoises and whales: Legal and institutional challenge. Marine Pollution Bulletin; 139: 275-281.
  25. Borysowski J, Gorski A. (2019). Compassionate use of unauthorized drugs: Legal regulations and ethical challenges. European Journal of Internal Medicine; 65: 12-16.
  26. Fadavi S. (2006). Conflict of laws on will and inheritance. Journal of Kanoon; 60: 54. (In Persian) .
  27. Badini H, Javanmard L. (2013). Investigating the possibility and manner of foreclosure and the right to do business or trade. Journal of Private Law; 2(4): 169-191. (In Persian).
  28. Maghsoudi R. (2015). The place of the rule of will in the law governing divorce in the subject laws and international documents. Journal of Jurisprudence and Family Law; 20(63): 167-186. (In Persian).
  29. Ostas D. (2009). Legal loopholes and underenforced laws: examining the ethical dimensions of corporate legal strategy. American Business Law Journal; 46: 487 - 529.
  30. Katz L. (2010). Theory of loopholes. The Journal of Legal Studies; 39(1): 1-31.
  - [informal-document-issues-and-solutions](#) Accessed: 12 apr 2019.
  14. Heidarnia Fathabadi G. (2006). Pathology of registration affairs. Journal of Kanoon; 62: 81-82. (In Persian).
  15. Jafari Langeroodi MJ. (1984). Law terminology. 3rd ed. Tehran: Rastaad Foundation. P 71. (In Persian) .
  16. Amini M. (2007). E-commerce law and trade protection regulations. Journal of Judgement; 46. (In Persian) .
  17. Janaszkiwicz P, et al. (2018). Text Summarization For Storytelling: Formal Document Case. Procedia Computer Science; 126: 1154-1161.
  18. Cota E, et al. (2017). Using formal methods for content validation of medical procedure documents. International Journal of Medical Informatics; 104: 10-25.
  19. Katouzian N. (2008). Proof and reason of proof. 5th ed. Tehran: Myzan Publication. P 13. (In Persian) .
  20. Habibzadeh MK. (2008). Introduction to the position of notaries in setting up real estate transactions and its legal gaps. Journal of Legal Research; 7(14): 211-234. (In Persian).
  21. Robyn M. Powell, Monika Mitra, Joanne Nicholson, Susan LP. (2020). Perceived community-based needs of low-income parents with psychiatric disabilities who experienced legal challenges to their parenting rights. Children and Youth Services Review; 112.
  22. Nie M. (2020). Space Privatization in China's National Strategy of Military-Civilian Integration: