

حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آن‌ها و اشخاص ثالث

بهمن باباجانین^۱، علیرضا حسینی^۲

^۱ دانشجوی دکتری گروه حقوق خصوصی، واحد شیراز، دانشگاه آزاد اسلامی، شیراز، ایران
^۲ استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

نویسنده مسئول: maral.darbandi@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۶/۲۱ / تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۱/۱۶

چکیده

سند را می‌توان به عنوان یکی از مهم‌ترین و رایج‌ترین ادله اثبات دعوی در دعاوی حقوقی دانست که با حذف مواد ۱۳۰۶ تا ۱۳۰۸ قانون مدنی و گسترش قلمرو اعتبار شهادت هنوز هم یکی از مهم‌ترین ادله اثبات دعوی است. قانون‌گذار در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی اسناد رسمی را نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنان معتبر دانسته است و اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون‌گذار تصریح نموده باشد. از جمله موارد تصریح قانون‌گذار ماده ۷۲ قانون ثبت است که کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول را که بر طبق مقررات ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار می‌داند. علت استثنا شدن معاملات غیرمنقوله ثبت شده ناشی از قاعده امری ماده ۲۲ قانون ثبت و ماده ۷۲ آن قانون است و هدف قانون‌گذار ثبتی ایجاد نظم و امنیت در معاملات املاک و پایان دادن به بی‌نظمی در این قبیل معاملات است. در این مقاله به حدود اعتبار اسناد نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام آنان و مواردی که قانون‌گذار اعتبار سند را نسبت به اشخاص ثالث معتبر دانسته پرداخته خواهد شد.

کلیدواژه: سند، حدود اعتبار، طرفین معامله، شخص ثالث

مقدمه

از دوران قدیم تاکنون، سند در ثبت وقایع و اعمال حقوقی نقش مهمی را داشته و در دین مبین اسلام نیز به تنظیم سند برای ثبت تعهدات دستور داده شده است.^۱ سند را هنوز هم می‌توان مهم‌ترین و رایج‌ترین ادعای اصحاب دعوی در دعاوی و امور غیرکیفری دانست. حتی با حذف مواد ۱۳۰۶ تا ۱۳۰۸ قانون مدنی در تاریخ ۱۳۰۸/۸/۶ و اعلام مغایرت ماده ۱۳۰۹ با شرع که نتیجه آن برداشته شدن محدودیت توان اثباتی گواهی در اعمال حقوقی بود، همچنان نتوانسته است در جایگاه پیشین سند تغییر چندانی ایجاد نماید. امروزه در عموم جوامع پیشرفته، ثبت رسمی معاملات با هدف مدیریت توسعه کشور و ایجاد نظم و امنیت در معاملات و جلوگیری از انجام معاملات معارض و وصول مالیات معاملات، جایگاه غیرقابل انکاری یافته و از حادث شدن بسیاری از مشکلات برای مردم و دولت جلوگیری کرده است. با رشد و فزونی سند در محاکم اعم از قضائی و غیرقضائی این امر متصور می‌شود که تا چه حد این سند در برابر اشخاص ثالث دارای اعتبار است. هر سند اعم از رسمی و عادی دارای مندرجاتی است که این مندرجات علیه اشخاصی که آن را امضا نموده‌اند و نیز قائم مقام آنان معتبر است، اما مندرجات سند عادی به اشخاص ثالث تحمیل نمی‌شود و در مورد اسناد رسمی زمانی مندرجات آن به شخص ثالث تحمیل می‌شود که قانون تصریح کرده باشد. به موجب ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی: «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.» بنابراین مندرجات سند نسبت به طرفین و قائم مقام آنان تحمیل می‌شود ولی نسبت به اشخاص ثالث تنها در صورت تصریح قانون‌گذار است. در این مقاله سعی بر آن است با مشخص نمودن سند رسمی و عادی حدود اعتبار این اسناد در برابر امضاکنندگان و قائم مقام آنان مورد بررسی قرار گیرد و این‌که آیا مندرجات سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث تحمیل می‌شود یا خیر؟ بنابراین تحلیل ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی و استثنا آن ماده ۷۲ قانون ثبت مورد بررسی قرار خواهد گرفت. همچنین به اعتبار تاریخ اسناد

^۱ سوره بقره، آیه ۲۸۲

رسمی نسبت به اشخاص ثالث، موضوع ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، پرداخته خواهد شد. اعتبار سند نسبت به اشخاص ثالث صرفاً در تعدادی از کتب ادله اثبات دعوی به طور پراکنده و مختصر بررسی شده است اما، در این مقاله به تبیین این مسأله به گونه‌ای مستقل و مبسوط با روش توصیفی تحلیلی خواهیم پرداخت.

مبحث اول: مفاهیم نظری

مفهوم سند

سند در لغت به معنای «آنچه بدان اعتماد کنند، مدرک، مستند و نوشته‌ای که قابل استناد باشد» می‌باشد (معین، محمد، ۱۳۶۰، ۱۹۲۹) و نیز به معنای نوشته‌ای که وام یا طلب کسی را معین و یا مطلبی را ثابت کند، آمده است. (عمید، حسن، ۱۳۶۹، ذیل واژه) بنابراین از دیدگاه لغوی سند یک مفهوم عام است که عبارت از هر تکیه‌گاه و راهنمای مورد اعتماد که بتواند دیگری را به درستی یک ادعا جلب نماید. از دیدگاه حقوقی در قانون مدنی ایران در ماده ۱۲۸۴ سند چنین تعریف شده است: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد» و طبق این تعریف نوشته در صورتی سند شمرده می‌شود که بتواند در دادرسی دلیل قرار گیرد. (شمس، عبدالمجید، ۱۳۸۶، ۱۴۰) نوشته نیز به هر علامت یا خطی گفته می‌شود که بر روی چیزی نمایان شده باشد. این نوشته ممکن است به صورت رمز و یا بر روی کاغذ سنگ، صفحه فلزی و یا هر چیز دیگری باشد که قابلیت پذیرفتن نقش را داشته باشد. اما در مقررات ثبتی، با وجود این که سند یک اصطلاح ثبتی است، تعریفی از سند ارائه نشده است. اصطلاح سند، در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدنی است. سند ثبتی که به آن سند رسمی گفته می‌شود، نوشته‌ای است رسمی که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می‌کند (ثبوت حق) که در صورت لزوم خود این نوشته می‌تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون آنکه نیاز به دلیل دیگری باشد اثبات کند. (اثبات حق) حمیتی واقف، احمدعلی، ۱۳۸۴، ۷۱. در حقوق ثبت هم جنبه اثباتی و ثبوتی توجه شده است اما قانون مدنی صرفاً به جنبه اثباتی آن توجه کرده است. زیرا اگر نوشته حاوی حقی نباشد چگونه می‌توان در مقام دعوی یا دفاع به آن استناد نمود. به همین لحاظ باید گفت که هر نوشته قابلیت استناد یا دفاع را ندارد و می‌بایست به جنبه ثبوتی و اثباتی آن توجه شود.

محتویات و مندرجات یک سند

محتویات هر سند عبارات، امضاها، مهرها و اثرانگشت‌هایی است که در سند نوشته یا گذاشته می‌شود که مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت، سندی که مطابق قوانین، به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاها مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود... که نسبت به سند رسمی ادعای انکار پذیرفته نبوده و تنها می‌تواند با ذکر دلیل نسبت به آن ادعای جعلیت نماید. (امامی، سید حسن، ۱۳۷۲، ۷۲-۷۱) اما مندرجات سند، مفاد عباراتی است که در سند قید شده و بر خلاف محتویات که از امور مادی است از امور معنوی می‌باشد که به دو بخش تقسیم می‌شود:

۱- اعلام‌های مأمور آن قسمتی از مندرجات سند است که مأمور رسمی از مشاهدات و محسوسات خود اعلام داشته است و ۲- اعلام‌های اشخاص: آن قسمتی از مندرجات سند که حاکی از اظهارات اشخاص در حضور مأمور رسمی است؛ مانند آن که فروشنده اعلام یا اقرار نموده که ثمن را دریافت نموده است. سند در قانون مدنی به دو دسته تقسیم شده است: ۱- سند رسمی ۲- سند عادی (غیر رسمی) به موجب ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأموران رسمی، در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است» بر اساس این تعریف توسط سه دسته تنظیم می‌شوند: اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و سایر مأموران رسمی (مانند شناسنامه و گذرنامه). اما سند عادی مطابق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی «اسنادی هستند که غیر از اسناد یاد شده در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی هستند» اسناد عادی تنوع بیشتری از اسناد رسمی دارد. اوراق تجاری مانند برات و سفته و چک، قول‌نامه‌ها، دفاتر بازرگانی و وصیت‌نامه‌ها و نامه‌های خصوصی و ده‌ها گروه دیگر مانند بارنامه‌ها و سهام شرکت‌ها که وصف مشترک همه آن‌ها عدم دخالت مأمور رسمی در تدوین و تنظیم و ... می‌باشد.

مفهوم حدود اعتبار سند

قانون‌گذار واژه اعتبار را در مفاهیم متفاوتی به کار برده است. اولین مفهوم اعتبار مخالف نبودن آن با قوانین است که در ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی آمده است: «مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.» دومین مفهوم اعتبار به معنای میزان مقاومت سند در برابر تعرض به اصالت و صحت آن است. از این رو ماده ۷۰ ثبت اعلام می‌نماید: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاها مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود.» این مفهوم اعتبار به معنای اصالت است. سومین مفهوم اعتبار در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی آمده است: مطابق این ماده «اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد. در این مفهوم حدود اعتبار متحمل شدن اثرات حقوقی مندرجات سند است. حدود اعتبار تمامی اسناد یکسان نیست و از لحاظ موضوع سند متفاوت است. دکتر سید حسن امامی اعتبار به مفهوم ماده ۱۲۹۰ را حدود اعتبار تعریف نموده‌اند و مفهوم اعتبار ماده ۷۰ قانون ثبت را اعتبار تعبیر نموده‌اند. (شمس، عبدالمجید، ۱۳۹۲، ۱۵۸) همچنین این نکته حائز اهمیت است که واژه اعتبار با قابلیت استناد در عین نزدیکی تفاوت اندکی دارد که واژه

اعتبار هم ناظر به مرحله ثبوت است و هم اثبات. در حالی که قابلیت استناد تنها ناظر به مرحله اثبات است و به آثار حقوقی و ماهوی عمل حقوقی توجه ندارد (کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۷، ۲۸۵). در این مقاله به مفهوم اعتبار از منظر ماده ۱۲۹۰ خواهیم پرداخت.

مفهوم قائم‌مقام و اشخاص ثالث

قائم‌مقام در لغت به معنای جانشین و نائب است. در اصطلاح حقوقی قائم‌مقام قانونی به کسی می‌گویند که مستقیماً در عقد و قرارداد مداخله نداشته ولی اثرات آن به جهتی از جهات از متعاملین به او سرایت بنماید (امامی، سید حسن، ۱۳۷۲، ۲۳۵) که به قائم عام و خاص تقسیم می‌شود. قائم مقام عام کسی را گویند که در کلیه حقوق و تکالیف شخصی جانشین او می‌گردد (صفایی، حسین، ۱۳۸۶، ۱۶۷) که وراثت «موصی له» بستانکار قائم‌مقام عام است که نسبت به بستانکار عام مورد تردید است. اما قائم خاص که شخصی است که مال به او انتقال پیدا می‌کند، قائم‌مقام ناقل در حقوق و تعهدات مربوط به مال مزبور خواهد بود (امامی، سید حسن، ۱۳۷۲، ۲۳۵). بنابراین قائم مقامی خاص زمانی مصداق پیدا می‌کند که مال معین یا حق مشخصی به دیگری انتقال یابد. شخص ثالث شخصی غیر از طرفین و قائم‌مقام آن‌هاست. اعمال حقوقی در اصل به شخص ثالث که اراده او و نماینده‌اش در ساختن این ماهیت اعتباری دخالتی نداشته است، اثری ندارد و آثار الزام‌آور عقد بر او تحمیل نمی‌گردد.

مبحث دوم: حدود اعتبار اسناد نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام آن‌ها

حدود اعتبار سند متحمل شدن اثرات حقوقی مندرجات سند است. پرواضح است که مندرجات هر سندی اعم از عادی یا رسمی علیه اشخاصی که آن را امضا نموده‌اند و نیز قائم‌مقام قانونی آن‌ها معتبر است و هیچ تفاوتی بین سند رسمی و عادی وجود ندارد. بنابراین تمامی مندرجات سند به طرفین معامله، وراثت و قائم قانونی آن‌ها تحمیل می‌شود. در نتیجه اگر شخصی به موجب سندی تعهد نماید که مال یا وجهی به دیگری بدهد باید به تعهد خود عمل نماید و این تعهد نسبت به وراثت و سایر قائم‌مقامان قانونی او نیز معتبر است. ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی بیان می‌دارد: «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد». بدیهی است که حکم ماده ناظر به اعتبار سند و توان اثباتی آن است. بنابراین وصف رسمی بودن در ماده ۱۲۹۰ مانع از رعایت آن در اسناد عادی نمی‌شود. زیرا در ماده ۱۲۹۱ نیز اعتبار اسناد عادی محدود به طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان شده است. زیرا همان‌طور که اصل نسبی بودن اعتبار از قواعد عمومی اعتبار اسناد است و اختصاص به سند رسمی ندارد؛ منتها چون امکان استناد به سند رسمی برای اثبات امری در برابر اشخاص ثالث بیشتر است و امکان دارد که در اصل نسبی بودن آن‌ها تردید شود، قانون‌گذار ترجیح داده است که اصل را در این زمینه اعلام کند. ماده ۷۱ قانون ثبت: «اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرج در آن‌ها نسبت به طرفین و طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آن‌ها محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت». علت اعتبار سند نسبت به طرفین و قائم‌مقام آن‌ها این است که سند امضا شده در رابطه میان طرفین در حکم قانون است. (کریمی، عباس، ۱۳۸۸، ۱۴۴). حکم ماده ۷۱ قانون ثبت، تکرار و مبین اجمال ماده ۱۲۹۰ مدنی است که در مقام بیان اصل نسبی بودن مفاد اسناد و معاملات مندرج در آن است.^۲

مبحث سوم: حدود اعتبار اسناد نسبت به اشخاص ثالث

گفته شد که در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، اسناد رسمی در مقابل طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد. بنابراین نسبت به سند عادی و سند رسمی مندرجات آن به طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان تحمیل می‌شود لیکن علی‌القاعده مندرجات سند خواه رسمی یا عادی نسبت به اشخاص ثالث تحمیل نمی‌شود. مثلاً اگر مبیع در تصرف شخص ثالث باشد و ثالث با استناد به ید مالکانه خود، مدعی مالکیت مبیع باشد خریدار نمی‌تواند به استناد به سند مزبور مال را از تصرف متصرف خارج نماید، زیرا سند تنظیمی بین خریدار و فروشنده نسبت به ثالث اثری ندارد (شمس، عبدالله، ۱۳۹۲، ۱۵۹) لیکن به دلالت ماده ۱۲۹۰ ق.م. در مواردی استثنائاً قانون‌گذار اسناد رسمی را حتی علیه اشخاص ثالث نیز معتبر دانسته است؛ بدین معنا که عمل یا واقعه حقوقی بدون آن که نیازی به رسیدگی قضایی داشته باشد به اشخاص ثالث تحمیل می‌شود. یکی از آن موارد، معاملات راجع به املاک ثبت شده در دفتر املاک است. قانون ثبت در ماده ۷۲ کلیه معاملات راجع به املاک غیرمنتقل را که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک در دفتر املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل دانسته است. اعتبار معاملات مزبور پس از ثبت در دفتر املاک نسبت به اشخاص ثالث مبتنی بر اصلی است که ماده ۲۲ قانون ثبت تاسیس نموده و آن مالکیت رسمی کسی است که ملک مطابق قانون به نام او در دفتر املاک ثبت گردیده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده است یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. برخی از حقوق دانان نیز ماده ۲۲ قانون ثبت را امری و از قواعد مربوط به نظم عمومی دانسته‌اند. (کاتوزیان، ناصر، ۱۳۷۴، ۲۵۶) مستفاد از ماده ۷۲ قانون ثبت، ثبت رسمی معاملات املاک باعث اعتبار کامل آن بین طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و حتی اشخاص ثالث می‌شود. قید واژه «کامل» در ماده ۷۲ قانون ثبت از نظر اعتباری است که معامله ثبت شده در دفتر املاک نسبت به اشخاص ثالث که به هیچ وجه مداخله‌ای در تنظیم سند نداشته‌اند، دارا می‌باشد. برخلاف

معامله‌ای که در دفتر املاک ثبت نشده و یا در جریان ثبت می‌باشد که فقط نسبت به طرفین و قائم‌مقام آن‌ها دارای اعتبار است. شخصی که به استناد سند رسمی مال غیرمنقولی را خریداری نموده و مالک آن شناخته می‌شود نه تنها می‌تواند به استناد سند مزبور تحویل مبیع را از فروشنده بخواهد بلکه اگر ملک در تصرف شخص ثالث باشد می‌تواند به استناد همان سند رسمی، دعوی خلع ید علیه متصرف (ثالث) حکم خلع ید او را از دادگاه بگیرد و ثالث نمی‌تواند با این دفاع که او در تنظیم سند رسمی دخالتی نداشته و یا حتی با استناد به ید خود آثار حقوقی سند را شامل خود نداند. رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۸۳/۱۰/۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور که خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت رسمی مدعی دانسته شده و استماع دعوی خلع ید را مشروط به احراز مالکیت مدعی دانسته و دعوی خلع ید به استناد سند عادی را با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ غیرقابل استماع تشخیص و اعلام نمود، دلیل دیگری بر این است که نه تنها در بیع، انتقال مالکیت جز با ثبت رسمی سند محقق نمی‌شود بلکه بدون ثبت نسبت به شخص ثالث اثری نخواهد داشت. مورد دیگر از اعتبار یک سند نسبت به شخص ثالث تاریخ تنظیم آن است. مطابق ماده ۱۳۵۰ قانون مدنی «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث» که نشان از تصریح قانون‌گذار در خصوص تاریخ سند رسمی و اعتبار آن نسبت به شخص ثالث است.

نتیجه‌گیری

امروزه در عموم جوامع پیشرفته، ثبت رسمی معاملات با هدف مدیریت توسعه کشور و ایجاد نظم و امنیت در معاملات و جلوگیری از انجام معاملات معارض و وصول مالیات معاملات املاک، جایگاه غیرقابل انکاری یافته‌است. به‌طور معمول سند وسیله اثبات وقوع اعمال حقوقی است و اعمال حقوقی نسبی و محدود به اشخاصی است که در وقوع آن‌ها دخالت داشته‌اند. بنابراین طبیعی است که اعتبار سند نیز به لحاظ ماهوی و اثباتی محدود به کسانی می‌شود که در تدوین و تنظیم و امضای سند دخالت داشته‌اند. به عبارتی مندرجات سند به طرفین و قائم‌مقام آنان تحمیل می‌شود. مندرجات سند به شخص ثالثی که در تنظیم سند دخالت نداشته‌است تحمیل نمی‌شود. ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، اعتبار اسناد رسمی را نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام آنان دانسته و اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث را در صورت تصریح قانون‌گذار دانسته‌است. یکی از موارد اعتبار سند نسبت به اشخاص ثالث ماده ۷۲ قانون ثبت است که در این ماده کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول را که بر طبق مقررات ثبت املاک ثبت شده‌است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار می‌داند. علت سرایت این معاملات ناشی از قاعده امری ماده ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت و ارتباط آن با نظم عمومی است، زیرا هدف قانون‌گذار ثبتی ایجاد نظم و امنیت در معاملات املاک و پایان دادن به بی‌نظمی در این قبیل معاملات بوده‌است. با تدقیق در ماده ۷۲ قانون ثبت می‌توان دریافت که املاک ثبت نشده یا در جریان ثبت مشمول این ماده نبوده و تنها املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته‌است و مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت باشد، نسبت به اشخاص ثالث معتبر خواهد بود. هم‌چنین با تصریح قانون‌گذار در ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی تاریخ تنظیم سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث معتبر است.

کتاب‌نامه

قرآن کریم

- امامی، سید حسن، (۱۳۴۶)، حقوق مدنی، جلد ۶، تهران: انتشارات اسلامی.
- حمیتی واقف، احمدعلی، (۱۳۸۴)، حقوق ثبت، چاپ دوم، تهران: نشر حقوقدان.
- شمس، عبد...، (۱۳۸۶)، آیین دادرسی مدنی، جلد سوم، تهران: انتشارات دراک.
- صفایی، حسین، (۱۳۸۴)، قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ سوم، تهران: نشر میزان.
- عمید، حسن، (۱۳۶۹)، فرهنگ فارسی، چاپ اول، تهران: انتشارات دادگستر.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۴)، دوره عقود معین یک، چاپ ششم، تهران: شرکت سهامی افشار.
- _____، (۱۳۸۷)، اثبات و دلیل اثبات، چاپ پنجم، تهران: نشر میزان.
- کریمی، عباس، (۱۳۸۸)، ادله اثبات دعوی، چاپ دوم، تهران: نشر میزان.
- معین، محمد، (۱۳۶۰)، فرهنگ فارسی، جلد دوم، چاپ چهارم، تهران: انتشارات امیرکبیر.

The validity of the document to the parties to the transaction, their Surrogate and third parties

Abstract

The document can be considered as one of the most important and most evidential proofs of legal litigation, which is still one of the most important evidence of the claim by removing the 1306-1308 Civil Code and extending the scope of the validity of the testimony. The legislator in Article 1290 of the Civil Code has recognized the authenticity of the legal documents to the parties to the transaction and their legal Surrogate and its validity is valid to third parties if the law stipulates it. The legislator in Article 1290 of the Civil Code has recognized the authenticity of the legal documents to the parties to the transaction and their legal surrogate and its validity is valid to third parties if the law stipulates it. This is repeated in Article 71 of the Registration code. The contents of each document shall be imposed on the parties and the Surrogate, but the imposition of its contents in relation to third parties, as provided by the legislator. Among the cases stipulated by the legislator is Article 72 of the Registration code, which validates all transactions relating to immovable property, which are registered in accordance with the rules of registration of real estate, to the parties to the transaction and their legal Surrogate and third parties. The reason for the exclusion of registered unauthorized transaction arising from the Code is Article 22 of the Registration Law and Article 72 of that code. And the legislator registers' goal is to create order and security in real estate transactions and finish the disorders of such transactions. In this article, the validity of the documents relative to the parties to the transaction and their surrogate, and the cases in which the legislator considers the validity of the document to be valid third parties, will be considered.

Keywords: document, Scope of Validity, counterparty, third party