



Interdisciplinary Legal Research

Jun 2024, 5(2): 65-73

Available online on: www.ilrjournal.ir

e-ISSN:2717-1795

ORIGINAL RESEARCH PAPER

Legal Analysis of the Effects and Evidentiary Value of Documents in Civil Lawsuits in Iran and England

Shaghayegh Dorchehreh¹, Farzaneh Sarir^{*2}, Asghar Arabian³

Received:

15 Apr 2024

Revised:

25 May 2024

Accepted:

08 Jun 2024

Available Online:

21 Jun 2024

Keywords:

Ordinary Document, Official Document, Civil Litigation, Iranian Law, English Law.

Abstract

Some scholars and authors, particularly jurists, regard informal documents (private deeds) as valid, referencing Verse 282 of Surah Al-Baqarah, certain articles of the Civil Code such as Articles 191 and 339, and the principle of freedom of contract. Others, however, rely on Articles 22 and 46 to 48 of the Registration Act, considering transactions related to immovable property—including both the substance and its benefits, as well as associated rights—as *formal contracts*, and therefore, deem their validity contingent upon official registration, regarding informal documents as lacking legal effect. This research adopts an analytical-comparative approach to examine the effects and evidentiary value of documents in civil litigation in Iran and England. The principal aim is to identify the characteristics of official documents, their role in safeguarding legal transparency and justice, and to determine both theoretical and practical obstacles. The research methodology is based on a descriptive-analytical review of books, scholarly articles, and up-to-date legal sources. Given the fundamental differences in the legal frameworks of Iran and England, the manner and extent to which documents are recognized and their evidentiary value in civil cases also differ accordingly.

1 Department of Private Law, Varamin-Pishva Branch, Islamic Azad University, Pishva, Iran.

2* Department of Private Law, South Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. (Corresponding Author)

3 Department of Private Law, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Please Cite This Article As: Dorchehreh, Sh; Sarir, F & Arabian, A (2024). "Legal Analysis of the Effects and Evidentiary Value of Documents in Civil Lawsuits in Iran and England". *Interdisciplinary Legal Research*, 5(2): 65-73.



This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0)

مقاله پژوهشی

(صفحات ۶۵-۷۳)

تحلیل حقوقی آثار و ارزش اثباتی اسناد در دعاوی مدنی ایران و انگلستان

شقایق درچهره^۱، فرزانه سریر*^۲، اصغر عربیان^۳

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد ورامین-پیشوا، دانشگاه آزاد اسلامی، پیشوا، ایران.

۲. گروه حقوق خصوصی، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسؤول)

۳. گروه حقوق خصوصی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

دریافت: ۱۴۰۳/۰۱/۲۷ ویرایش: ۱۴۰۳/۰۳/۰۵ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۳/۲۰ انتشار: ۱۴۰۳/۰۴/۰۱

چکیده

برخی از اساتید و نویسندگان خصوصاً فقها اسناد عادی را معتبر دانسته و به آیه ۲۸۲ سوره بقره و برخی اسناد قانون مدنی همچون مواد ۱۹۱ و ۳۳۹ ق.م و اصل حاکمیت اراده استناد کرده و برخی دیگر با استناد به مقررات مواد ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت، معاملات مربوط به اموال غیر منقول اعم از عین و منفعت و نیز حقوق راجع به آن‌ها را از عقود «تشریفاتی» محسوب و صحت عقد را مستلزم ثبت رسمی آن می‌دانند و سند عادی را فاقد اعتبار می‌انگارند. این پژوهش با رویکرد تحلیلی-تطبیقی، آثار و ارزش اثباتی اسناد در دعاوی مدنی ایران و انگلستان را مورد بررسی قرار می‌دهد. هدف اصلی شناسایی ویژگی‌های اسناد رسمی، کارکرد آنها در تضمین شفافیت و عدالت قانونی و شناسایی موانع نظری و عملی است. روش تحقیق مبتنی بر مطالعه کتاب‌ها، مقالات علمی و منابع حقوقی به‌روز به‌صورت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. با توجه به تفاوت‌های بنیادین در ساختار حقوقی ایران و انگلستان، نحوه اعتبار و ارزش اثباتی اسناد در دعاوی مدنی نیز متفاوت است.

کلمات کلیدی: سند عادی، سند رسمی، دعاوی مدنی، حقوق ایران، حقوق انگلستان.

مقدمه

تحلیل حقوقی آثار و ارزش اثباتی اسناد در حقوق انگلستان به طور کلی مبتنی بر نظام کامن^۱ است که در آن قاضی نقش مهمی در ارزیابی ادله دارد و هیچ محدودیت سخت گیرانه‌ای جز آنچه قانون یا رویه قضایی مقرر داشته، برای پذیرش ادله وجود ندارد. در این نظام حقوقی ارزش اثباتی اسناد تابع معیارهایی چون ارتباط منطقی دلیل با موضوع دعوی، مشروعیت خود دلیل و مشروعیت نحوه تحصیل آن است. به عنوان مثال، ادله‌ای که به طرق نامشروع مانند فریب یا اجبار به دست آمده باشند، قابل پذیرش نیستند. همچنین، اسناد عادی در حقوق انگلستان می‌توانند به صورت اصل سند، رونوشت یا حتی شهادت شفاهی نسبت به مندرجات آن ارائه شوند و اصل بر اثبات اصالت اسناد بر عهده کسی است که به آن استناد می‌کند.

در حقوق ایران عقود مانند عقد بیع همیشه با تراضی محقق نمی‌گردد و در برخی موارد، نیازمند قبض یا تشریفات دیگر ضرورت دارد، مثلاً فروش اموال دولتی باید با از طریق مزایده باشد یا مواردی که اموال با دستور قضایی فروخته می‌شود عقد بیع با تشریفات خاص انجام می‌گردد که تخلف از آن باعث بطلان بیع است.

علاوه بر موارد ذکر شده، بجز در موارد استثنائی در مقام استدلال به ماده ۳۳۹ ق.م.ا استناد می‌نمایند که بموجب این ماده عقد بیع با سند عادی با ایجاب و قبول و با توافق طرفین در مبیع و ثمن محقق می‌گردد و تعهد به تنظیم سند رسمی جنبه فرعی داشته و اجرای آن را می‌توان از دادگاه درخواست نمود و از سویی از آنجائیکه ماده ۳۳۹ ق.م.ا با مواد ۲۲، ۴۶ تا ۴۸ ق.ت. در تعارض می‌باشد بسیاری از نویسندگان و حقوقدانان را بر آن می‌دارد که اذعان نمایند مواد ۴۶ تا ۴۸ ق.ت. مصوب ۱۳۱۰ ناسخ ماده ۳۳۹ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ می‌باشد.

آنچه قدر مسلم است دکترین حقوقی و حقوقدانان در تحلیل و تفسیر اسناد رسمی و عادی و خصوصاً در معاملات اموال

غیر منقول نظر واحدی ندارند لذا در محافل و محاکم حقوقی و قضایی، با تعارض و تضارب آراء مواجه هستیم در سخن دیگر سرنوشت دعوی حقوقی با سلاقی و علائق قضات همراه است.

در خصوص اسناد الکترونیکی، قانونگذار انگلیس ارزش اثباتی مشخصی برای آنها تعیین کرده است و در صورت استناد به این اسناد، طرف مقابل می‌تواند درخواست افشای آنها را داشته باشد. در صورت امتناع از افشای اسناد الکترونیکی، ضمانت اجرای شدیدی وجود دارد که این موضوع در حقوق ایران کمتر دیده شده است.

۱- بیان مسأله

مرحوم دکتر مهدی شهیدی در کتاب تشکیل قراردادها و تعهدات (شهیدی، ۱۳۷۷: ۱۲۲ و ۱۲۳) چنین مرقوم فرمودند: با ملاحظه مقررات مربوط به قانون ثبت بخصوص مواد ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ آن ممکن است بدواً بنظر برسد که معاملات مربوط به اموال غیر منقول معامله‌ای تشریفاتی و ثبت رسمی سند انتقال، از تشریفات لازم برای صحت عقد است لکن با کمی دقت در مقررات مربوط به نظر می‌رسد که این عقیده توهمی بیش نیست و ثبت رسمی سند معامله صرفاً برای تمامیت آثار معامله لازم شمرده شده است نه برای صحت و اعتبار آن زیرا، صرف نظر از اصل صحت معاملات واصل عدم دخالت امر دیگری غیر از قصد و رضای طرفین و شرایط مقرر قانونی، مواد قانون ثبت هرگز دلالت بر بطلان معامله غیر منقول ثبت نشده ندارد. در حالی که مرحوم دکتر ناصر کاتوزیان در کتاب دوره عقود معین ۱ در مبحث بیع (کاتوزیان، ۱۳۷۱: ۶۰) در مورد ماده ۲۲ قانون ثبت اذعان داشته‌اند: «واژه دولت در این ماده بمعنی عام خود بکار رفته و همه مقام‌های رسمی کشور، از جمله دادگاه و اداره ثبت، را در برمی‌گیرد. پس، باید پذیرفت که عقد بیع در مورد املاک ثبت شده در زمره عقود تشریفاتی است. تنظیم سند رسمی و حضور در دفتر رسمی مقدمه ضروری ثبت انتقال در دفتر املاک است. بنابراین، باید پذیرفت که تملیک (بیع) تنها در این دفتر صورت می‌پذیرد و نباید آن را شرط متأخر عقدی پنداشت که با امضای سندهادی واقع شده است.

¹ - Common Law

بحث و نظر

۱- مفهوم سند در ایران و انگلستان

۱-۱- مفهوم سند عادی در حقوق انگلستان و ایران

اسناد عادی در حقوق انگلستان به اسنادی گفته می‌شود که برخلاف اسناد رسمی، توسط مأمورین رسمی و در چارچوب مقررات قانونی خاص تنظیم نشده و اعتبار اثباتی آنها اصولاً مبتنی بر اصل اصالت و صحت مندرجات موجود در آن است که باید توسط شخصی که به آن استناد می‌کند اثبات گردد. در حقوق انگلستان، اسناد عادی می‌توانند به صورت اصل سند، رونوشت یا حتی شهادت شفاهی نسبت به مندرجات آن ارائه گردند و محاکم قضائی برای بررسی اصالت این اسناد از روش‌هایی مانند تطبیق امضاء، مهر، خط، استکتاب و تحقیق از گواهان استفاده می‌کنند.

اسناد عادی در حقوق ایران شامل هر نوشته‌ای است که فاقد ویژگی‌ها و شرایط اسناد رسمی باشد و توسط مأمور رسمی تنظیم نشده باشد. به عبارت دیگر، طبق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی ایران، هر سندی که توسط مأمور رسمی تنظیم نشده و ترتیبات قانونی مربوط به اسناد رسمی در آن رعایت نشده باشد، سند عادی محسوب می‌گردد. این اسناد معمولاً دارای امضاء، مهر یا اثر انگشت طرفین هستند، اما چون در محل رسمی و توسط مأمور صلاحیت‌دار تنظیم نشده‌اند، سند عادی نامیده می‌شوند. نمونه‌هایی متداول از سند عادی شامل قولنامه‌ها، قراردادهای عادی بین افراد و رسیدهای امضا شده می‌باشد.

۱-۲- مفهوم اسناد رسمی در حقوق انگلستان و ایران

سند رسمی^۱ در حقوق انگلستان به اسنادی گفته می‌شود که توسط مأمورین رسمی صلاحیت‌دار و در چارچوب مقررات قانونی تنظیم شده باشد و دارای اعتباری بسیار زیاد در اثبات حقوق و ادعاها می‌باشد. این اسناد معمولاً در دفاتر رسمی یا توسط نهادهای دولتی صادر می‌شوند و بر اساس قانون ثبت اسناد و املاک و نظام حقوقی کامن‌لا، اعتبار قانونی و اثباتی بیشتری نسبت به اسناد عادی دارند.

بانضمام اینکه این اختلاف عقیده در آثار اساتید دیگر مانند آقایان: دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی (کتاب حقوق ثبت) و دکتر سید حسین صفایی (کتاب قواعد عمومی قرار دادها) دکتر محمود تفکریان (کتاب حقوق ثبت املاک) دکتر داریوش بهرامی (کتاب حقوق ثبت املاک در ایران) و غیره مشهود است.

به‌طور کلی می‌توان اذعان داشت که ارزیابی ادله در حقوق انگلستان به سمت معیار اثبات دلیل متمایل است؛ یعنی قاضی باید با توجه به کیفیت و ارتباط دلیل با موضوع، ارزش آن را بسنجد و در صورت ارائه دلیل ضعیف، بار اثبات بر عهده خواهان باقی می‌ماند. همچنین قواعدی به نام "Exclusionary Rules" وجود دارد که ادله‌ای را که مغایر با حقوق اساسی متهم باشد، از پذیرش در دادگاه منع می‌کند.

بنابراین، در نظام حقوقی انگلستان اسناد به‌عنوان ادله اثباتی می‌توانند به اشکال مختلف ارائه شوند و اصل بر اثبات اصالت آنها بر عهده مدعی است و ارزیابی ارزش اثباتی اسناد بر اساس ارتباط منطقی، مشروعیت دلیل و نحوه تحصیل آن صورت می‌گیرد، همچنین اسناد الکترونیکی دارای ارزش اثباتی مشخص بوده و قواعدی وجود دارد که از پذیرش ادله نامشروع جلوگیری می‌کند، لذا قاضی در ارزیابی ادله آزادی عمل دارد و می‌تواند هر دلیلی را که مرتبط و مؤثر باشد، بپذیرد. لذا در این مقاله به موقعیت اسناد عادی و اسناد رسمی در اعمال حقوقی و نیز مقایسه آن در قوانین ثبتی و مدنی و فقهی در پرتو قانون جدید الزام به تنظیم سند رسمی، همچنین بررسی اعتبار اسناد عادی و رسمی راجع به معاملات غیر منقول و میزان تاثیرگذاری آن در مراجع اداری می‌باشیم. به عبارتی این مقاله پژوهشی است که به بررسی و تحلیل حقوقی آثار و موقعیت و ارزش اثباتی اسناد رسمی و عادی در دعاوی مدنی و کیفری همراه با مقایسه تطبیقی با حقوق انگلستان می‌پردازد.

^۱ - Official Document

طبق ماده ۱۲۸۷ ق.م: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد 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.»

مأمور رسمی ناظر و شاهد ممتازی است که قانون، برای ثبت وقایع و احراز سمت و راهنمایی اشخاص و رعایت مقررات قانونی، گمارده است و امضای او هرگونه تردید را نسبت به صحت وقوع عمل حقوقی و انتساب آن را از بین می‌برد. ظنی که این باره ایجاد می‌شود چندان قوی است که برای اثبات وقایع و اجرای مفاد آن کافی است و نیاز به تأیید اضافی ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۲۹۱).

ماده ۱۲۹۳ ق.م چنین اشعار می‌دارد: «هر گاه سند به وسیله 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- انواع اسناد در حقوق انگلستان

۲-۱- اسناد رسمی

همانطور که در تعریف مفاهیم گفته شد، اسناد رسمی به اسنادی گفته می‌شود که توسط مأموران رسمی یا نهادهای صلاحیت‌دار و مطابق مقررات قانونی تنظیم شده‌اند. این اسناد دارای اعتبار بالاتر و قابلیت استناد قوی‌تری در مراجع قضایی و اداری هستند. اسناد رسمی در انگلستان شامل:

- اسناد ثبت رسمی املاک و مستغلات؛
- گواهی‌های صادره توسط دفاتر اسناد رسمی؛
- اسناد صادره از مراجع قضایی مانند احکام دادگاه؛
- اسناد هویتی مانند شناسنامه و گذرنامه؛ و
- اسناد مربوط به ازدواج و طلاق که در دفاتر رسمی ثبت می‌باشند.

۲-۲- اسناد عادی

اسناد عادی در حقوق انگلستان سندهایی هستند که بدون تشریفات رسمی تنظیم گردیده و اعتبار آنها در اثبات دعوی نیازمند بررسی و تأیید دادگاه می‌باشد، برخلاف اسناد رسمی که اعتبار بالاتری دارند و به‌عنوان دلیل قطعی پذیرفته می‌شوند. نمونه‌هایی از اسناد عادی عبارتند از:

- قراردادهای خصوصی بین اشخاص؛

- رسیدها و فاکتورها؛

- نامه‌ها و مکاتبات غیررسمی؛ و

- دفاتر تجاری مانند دفتر روزنامه و دفتر کل که ممکن است توسط مأمور رسمی پلمپ شده باشند اما رسمی محسوب نمی‌شوند.

موارد اشاره شده به‌صورت تمثیلی بوده، که در ادامه تحقیق موارد و نمونه‌هایی از اسناد رسمی و عادی که در دو کشور ایران و انگلستان رایج و اهمیت بسیار زیادی دارد عنوان خواهد شد.

۳- ویژگی‌های اسناد رسمی و عادی

۳-۱- ویژگی‌های اسناد رسمی در انگلستان عبارتند از:

- تنظیم توسط مأمور رسمی یا نهاد قانونی ذی‌صلاح؛
- رعایت حدود صلاحیت مأمور در تنظیم سند؛
- رعایت تشریفات و مقررات قانونی در تنظیم سند؛
- عدم امکان انکار یا تردید نسبت به صحت سند مگر با اثبات جعلیت آن؛
- قابلیت اجرای مستقیم مفاد سند توسط مراجع اجرایی دولتی؛

۳-۲- ویژگی‌های اسناد عادی در انگلستان عبارتند از:

- تنظیم بدون دخالت مأمور رسمی؛
- ممکن است دارای امضاء، مهر یا اثر انگشت طرفین باشد؛
- قابلیت اثبات در دادگاه با ارائه دلایل و شهادت شهود؛ و
- در صورت تصدیق یا اثبات امضا توسط طرف مقابل، اعتبار اسناد رسمی را پیدا می‌کند.

۴- نمونه‌هایی از اسناد رسمی و عادی در انگلستان و ایران

۴-۱-۱- نمونه اسناد رسمی در انگلستان

- سند مالکیت ملک که توسط دفاتر اسناد رسمی یا مراجع ثبت رسمی تنظیم و صادر می‌شود (مانند سند ملک تک‌برگی)؛
- گواهی‌های صادره توسط دفاتر اسناد رسمی یا مراجع قضایی، مانند وکالت‌نامه‌های رسمی که توسط سردفتران تنظیم شده‌اند؛

- مدارک هویتی رسمی مانند گذرنامه و شناسنامه، گواهی ولادت، گواهی فوت که توسط دولت صادر می‌شوند؛
 - اسناد شرکت‌ها (شامل سند ثبت شرکت، اساسنامه و سایر مدارک قانونی که مربوط به ثبت و فعالیت شرکت‌ها می‌باشد؛
 - اسناد رسمی ثبت ازدواج و طلاق که در دفاتر رسمی ثبت شده‌اند؛ و
 - مدارک تحصیلی و شغلی که توسط مؤسسات آموزشی یا ادارات مربوطه به صورت رسمی صادر شده‌اند.

۴-۱-۲- نمونه‌های رایج اسناد رسمی در ایران عبارتند از:

- سند مالکیت املاک و اراضی که در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم و ثبت می‌شود؛
 - سند بیع (فروش) که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد؛
 - سند وکالت رسمی برای انجام امور مختلف مانند فروش ملک، خودرو یا امور حقوقی؛
 - سند صلح یا سازش بین طرفین دعوی؛
 - سند فسخ معامله؛
 - شناسنامه و اسناد سجلی صادر شده توسط اداره ثبت احوال (که جزو اسناد رسمی محسوب می‌شوند)؛ و
 - اسناد الکترونیکی رسمی که به تدریج در نظام حقوقی ایران پذیرفته می‌شوند.

۴-۲-۱- نمونه اسناد عادی رایج در انگلستان

- قراردادهای خصوصی بین افراد که بدون دخالت مأمور رسمی تنظیم می‌شوند؛
 - رسیدها و فاکتورهای خرید و فروش که توسط طرفین معامله صادر می‌گردند؛
 - نامه‌های اداری یا تجاری غیررسمی که برای مکاتبات بین شرکت‌ها یا افراد استفاده می‌شود؛ و
 - نامه‌های پوششی^۱ برای درخواست ویزا یا امور اداری که توسط خود متقاضی نوشته می‌شود و به‌عنوان سند عادی محسوب می‌گردد.

۴-۲-۲- نمونه‌هایی از اسناد عادی در ایران عبارتند از:

- قراردادهای کتبی بین اشخاص که در دفاتر رسمی تنظیم نشده‌اند؛
 - رسیدهای پرداخت پول یا دریافت کالا؛
 - نامه‌های اداری یا خصوصی که به صورت دستی یا تایپی تنظیم شده‌اند؛
 - قول‌نامه‌های دستی یا غیررسمی برای معاملات املاک یا خودرو؛ و
 - صورتجلسات غیررسمی یا توافقات مکتوب بین طرفین دعوی.
 این تقسیم‌بندی‌ها نشان‌دهنده تفاوت اعتبار و چگونگی تنظیم و آثار اسناد است؛ اسناد رسمی توسط مأموران یا مراجع قانونی تنظیم می‌گردد و دارای اعتبار بالاتری هستند، در حالی که اسناد عادی توسط افراد و بدون تشریفات رسمی تهیه می‌شوند و اعتبار آنها وابسته به تأیید یا اثبات صحت آنها است.

۵- اعتبار و جایگاه اسناد رسمی و عادی در اثبات دعاوی در حقوق ایران و انگلستان

اسناد رسمی در هر دو نظام حقوقی ایران و انگلستان به‌عنوان دلایل معتبر و قابل اتکا در دادگاه‌ها شناخته می‌شوند و محتویات آنها معمولاً مورد بررسی دقیق قرار می‌گیرد. در مقابل، اسناد عادی اعتبار کمتری دارند و اثبات اصالت آنها بر عهده کسی است که به آن استناد می‌کند. در سخنی دیگر: اسناد عادی که افراد با یکدیگر تنظیم می‌نمایند، منوط به اثبات صحت و اصالت هستند و در بسیاری از منازعات و دعاوی صرفاً نمی‌توان به آنها استناد کرد.

در حقوق ایران، در برخی دعاوی طرح دعوا صرفاً با سند رسمی ممکن است و اسناد عادی قابل پذیرش نیستند، اما در برخی دعاوی دیگر اسناد عادی نیز قابل قبول است که البته قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ هر چند دارای نواقص و ابهاماتی می‌باشد و علیرغم سختگیری‌های شورای نگهبان و عوامل دیگر بازدارنده، یکی از قوانین

^۱ - Cover Letter

براساس قانون فعلی انگلستان مراحل انتقال یک ملک را به شرح زیر می‌توان خلاصه کرد: ابتدا تراضی در قالب توافق طرفین در مورد قیمت مشخصات ملک و سایر مسائل مربوط به موضوع معامله باید حاصل شود. سپس بنگاه معاملاتی در خصوص آثار و جنبه‌های حقوقی انتقال برای طرفین توضیح می‌دهد. در این مرحله مشخصات محلی و منطقه‌ای ملک شمولیت مقررات شهرداری امور مالیاتی و ممیزی و سایر امور مرتبط انجام می‌شود. پس از این مراحل قراردادی در دو نسخه توسط نهاد واسطه معاملاتی تهیه می‌شود و مورد امضا طرفین معامله و دو شاهد قرار می‌گیرد. در این قرارداد تمام جزئیات و شروط مورد توافق طرفین ذکر می‌گردد. تا زمانی که قرارداد توسط طرفین امضاء نشده است. اقدامات صورت گرفته به‌عنوان مقدمات انعقاد قرارداد به حساب آمده و هیچ اثر حقوقی ندارد. یک از موارد جالب و قابل تأملی که می‌توان از آن الهام گرفت این است که در حقوق انگلستان، اصولاً از سند اطلاعات تاریخی یک ملک به خریدار کپی می‌دهند که به واسطه آن می‌توان دریافت که مالکان سابق چه کسانی بوده‌اند و قدمت مال نیز چند سال است. اگر اسناد مالکیت قبل از سال ۱۹۹۳ باشد، شخص باید یک فرم خاص را تکمیل می‌نماید و اگر اسناد مالکیت بعد از سال ۱۹۹۳ باشد، فرم دیگری را تکمیل می‌نماید. مطابق بند ۴ آیین نامه ثبت زمین (۲۰۰۳) هر سند مالکیتی باید شماره سری انحصاری و ویژه خود را داشته باشد تا از اسناد دیگر متمایز گردد.

نتیجه‌گیری

در نظام حقوقی ایران و انگلستان، اسناد رسمی از درجه اعتبار بالاتری برخوردار بوده و در مقام اثبات دعای دارای اولویت می‌باشد. در حقوق انگلستان، اسناد عادی نیازمند اثبات اصالت و صحت هستند و معمولاً در مواردی که سند رسمی وجود ندارد یا قابل ارائه نیست، مورد استفاده قرار می‌گیرند، در حقوق ایران نیز در سالیان متمادی گذشته علیرغم نادیده گرفتن قوانین ثبت (مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۸) و تأکید منابع فقهی و آراء وحدت رویه و آرائی مشورتی، شیوه محاکم قضایی بر پذیرش اسناد عادی بوده، که بنظر می‌رسد در آتی با قانون الزام به تنظیم سند رسمی، شیوه محاکم نیز تغییراتی داشته باشد که البته با در نظر گرفتن خلأهای موجود و نبودن

ضروری برای نظام ثبتی کشور بوده که با تصویب و اجرایی شدن این قانون تکلیف اسناد عادی روشن و بی‌اعتباری این اسناد محرز خواهد گردید. در حالی که در حقوق انگلستان، اسناد عادی می‌توانند به صورت اصل یا رونوشت و حتی به صورت شهادت شفاهی نسبت به مندرجات آن ارائه شوند و در اثبات دعوی مورد استفاده قرار گیرند. در هر دو نظام حقوقی (ایران و انگلستان)، دفاع در برابر اسناد رسمی معمولاً محدود به ادعای جعل است که می‌تواند اعتبار سند را خدشه‌دار کند. دفاع‌های شکلی مانند انکار و تردید بیشتر در برابر اسناد عادی کاربرد داشته و جعل سند در هر دو کشور جرم محسوب گردیده و مجازات‌های سنگینی برای آن در نظر گرفته شده است، اگرچه ارکان و عناصر جرم جعل ممکن است در دو نظام حقوقی تفاوت‌هایی داشته باشد.

در خصوص انتقال املاک در انگلستان دو سطح وجود دارد. اول انتقال بر اساس توافق یا قولنامه که به صورت عام در خصوص همه امور به‌عنوان یک سند عادی قانونی با داشتن سه شرط مؤثر است. این سه شرط عبارتند از پیشنهاد و پذیرش آن پیشنهاد برای انجام شرایط مندرج در قرارداد؛ قصد تعهد قانونی به شرایط مندرج در قرارداد و پرداخت برای انجام توافق است. در این خصوص قراردادهای به صورت عام برای همه طرفین متعهد دارای اثر حقوقی است و قولنامه املاک نیز در دل نظام توافقات پیش بینی شده در حقوق انگلیس از اثر حقوقی بهره مند است. تفاوت اسناد رسمی انتقال ملکیت با قراردادهای استاندارد انجام خدمات و یا خرید و فروشها این است که در قراردادهای استاندارد می‌توان به صورت شفاهی یا کتبی بین یک یا چند طرف قرارداد منعقد شود ولی در خصوص انتقال ملکیت یا ملک روند اجرای تعهدات کمی پیچیده‌تر هستند. در حقوق انگلیس، قرارداد شفاهی برای انتقال املاک فاقد اعتبار است (Pottingham.ac.uk, 2023) بنابر بند ۱ ماده ۴ قانون اموال و دارایی انگلیس هیچ ادعایی مبنی بر قرارداد بیع یا هر عمل حقوقی دیگری برای انتقال عین یا منافع ملک مورد پذیرش قرار نمی‌گیرد. مگر اینکه توافق مورد ادعا کتبی بوده و توسط طرفین تعهد یا اشخاصی که قانوناً مجاز بوده‌اند امضا شده باشد. (legislation.gov.uk, 1998)

ضمانت اجرای قوی‌تری نسبت به ایران دارند. این تفاوت‌ها ناشی از تفاوت‌های بنیادین بین نظام حقوقی ایران (حقوق مدنی) و انگلستان (کامن‌لا) است که بر نحوه تنظیم، پذیرش و ارزش‌گذاری ادله تأثیرگذار است.

پیشنهادهای

هدف پژوهش حاضر شناخت دقیق زمینه‌ها و حفره‌های قانونی موجود در کشور با مقایسه تطبیقی در حقوق انگلستان و تحلیل حقوقی آثار و ارزش اثباتی اسناد عادی و رسمی می‌باشد، همانطور که بیان شد، در نظام حقوقی ایران، خصوصاً با تصویب قانون الزام به تنظیم سند رسمی در خصوص اموال غیر منقول، اسناد رسمی از اعتبار و ارزش اثباتی بسیار بالایی برخوردارند و قانون‌گذار با تأکید بر اصالت و اعتبار رسمی بودن این اسناد، جایگاه ویژه‌ای برای آنها قائل گردیده. در مقابل، در حقوق انگلستان، با توجه به ماهیت عرفی و قضایی نظام حقوقی این کشور، ارزیابی و جایگاه اسناد بیشتر مبتنی بر اعتبار و قابلیت اطمینان آنها در دادگاه است و اسناد رسمی و عادی هر دو می‌توانند ارزش اثباتی قابل توجهی داشته باشند، مشروط بر آنکه اصالت و صحت آنها به اثبات برسد.

همچنین، بررسی تأثیر فناوری‌های نوین و اسناد الکترونیکی و پیشرفت‌های روز دنیا در زمینه اینترنت و هوش مصنوعی، گویای این امر بدیل است که هر دو نظام حقوقی در حال تطبیق قواعد خود با تحولات روز دیجیتال هستند، اما انگلستان با رویکرد منعطف‌تری مه مبتنی بر اصول عدالت و انصاف، می‌باشد، پذیرش اسناد الکترونیکی را تسهیل کرده است. این موضوع می‌تواند به‌عنوان الگویی برای بهبود نظام حقوقی ایران مورد توجه قرار گیرد.

در خاتمه یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که ترکیب تجارب و اصول مؤثر هر دو نظام حقوقی می‌تواند به ارتقاء ارزش اثباتی اسناد و بهبود روند دادرسی در دعاوی مدنی و کیفری کشور عزیزمان ایران کمک کند. همچنین ضرورت بازنگری در قوانین و مقررات مرتبط با اسناد و توجه بیشتر به

سامانه‌های مورد نیاز برای اجرای این قانون، کمافی‌السابق با تشتت و تعارض آراء مواجه باشیم.

حقوق انگلستان نسبت به اسناد عادی انعطاف بیشتری دارد و حتی شهادت شفاهی درباره مندرجات سند عادی قابل پذیرش است، در حالی که حقوق ایران در این زمینه محدودیت‌های بیشتری اعمال می‌کند.

در خصوص روند ابطال اسناد رسمی و مقابله با جعل سند هر دو نظام حقوقی ایران و انگلستان، برای مقابله با جعل اسناد مقررات خاصی دارند، همانطور که گفته شد، در حقوق ایران با توجه به نوع و ماهیت دعاوی در برخی موارد طرح دعوا با استناد به سند عادی منتفی است، همچنان که به صراحت قانونگذار در برخی دعاوی دیگر قابل پذیرش می‌باشد. در حقوق انگلیس سند عادی با ارائه اصل آن و در صورت نبودن اصل با ارائه رونوشت و حتی در قالب شهادت شفاهی نسبت به مندرجات آن قابل ارائه و استناد است. در مورد استناد به اسناد الکترونیکی در حقوق انگلستان قانونگذار ارزش اثباتی آن را تعیین کرده و در صورتی که اسناد الکترونیکی مورد استناد در اختیار طرف مقابل باشد مدعی می‌تواند افشای آنها را درخواست کند و برای تخلف و امتناع از افشای اسناد الکترونیکی ضمانت اجراهای شدیدی در نظر گرفته شده است، این در حالی است که در حقوق ایران سازوکار قانونی ارائه اسناد الکترونیکی ناقص و نارسا است و ضمانت اجرای امتناع از افشای آنها به سطح یک اماره قضایی می‌باشد که به هیچ وجه کافی و شافی به نظر نمی‌آید.

به‌طور کلی در می‌توان اینچنین بیان کرد که درحقوق ایران، سند رسمی از اعتبار و استحکام بیشتری برخوردار است و سند عادی به راحتی قابل انکار و تردید است، در حالی که در حقوق انگلستان قاضی نقش کلیدی در ارزیابی ارزش اسناد دارد و اسناد عادی نیز در صورت اثبات اصالت قابل پذیرش‌اند. همچنین اعتبار اسناد رسمی در ایران نسبت به اشخاص ثالث گسترده‌تر است، ولی در انگلستان این موضوع بیشتر به شرایط پرونده و قضاوت قاضی بستگی دارد ولی اسناد الکترونیکی در حقوق انگلستان جایگاه مشخص‌تر و

- فناوری‌های نوین در این حوزه، از مهم‌ترین پیشنهادات این مقاله می‌باشد.
- ملاحظات اخلاقی:** در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، صداقت و امانتداری رعایت شده است.
- تعارض منافع:** در این مقاله هیچگونه تضاد منافی وجود ندارد.
- سهم نویسندگان:** نگارش مقاله مشترکاً توسط نویسندگان صورت گرفته است.
- تشکر و قدردانی:** از کلیه کسانی که در معرفی منابع و تهیه این مقاله ما را یاری رساندند، تشکر و قدردانی می‌نماییم.
- تأمین اعتبار پژوهش:** این پژوهش فاقد تأمین کننده مالی بوده است.
- منابع و مأخذ**
- الف. منابع فارسی**
- اسکافی، نادر. فرهنگ ثبتی، انتشارات دادگستر.
 - امامی، دکتر سید حسن. حقوق مدنی، جلد ششم، انتشارات اسلامیه.
 - آئین دادرسی مدنی، جلد اول، انتشارات دراک.
 - بوکانی، علی. حل مشکلات ثبتی، انتشارات ققنوس.
 - تفکریان، محمود. حقوق ثبت املاک، انتشارات نگاه بینه.
 - جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر. آراء شورای عالی ثبت و شرح آن، انتشارات ابن سینا.
 - حائری (شاهباغ)، ید علی. شرح قانون مدنی جلد اول، انتشارات گنج دانش.
 - حقوق اموال، انتشارات گنج دانش.
 - حقوق تعهدات، انتشارات گنج دانش.
- حقیقت، علی-ثبت اسناد در ایران، انتشارات گنج دانش
- رازانی، بهمن. حقوق ثبت (مدخل)، انتشارات اساتیر.
- شایگان، دکتر سید علی. حقوق مدنی، انتشارات طه.
- شرح قانون مدنی جلد دوم، انتشارات گنج دانش.
- شمس، دکتر عبدالله. آئین دادرسی مدنی، جلد اول، انتشارات دراک.
- عطاردیان، نوشین (۱۳۹۸). «مطالعه تطبیقی ارزیابی دلیل در حقوق انگلیس و ایران». *مجله بین‌المللی پژوهشی ملل*، ۴(۴۳).
- قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، دکتر ناصر. اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، انتشارات میزان.
- ب. منابع انگلیسی**
- Rostill, Luke David, «Fundamentals of Property Law: Possession, Title and Relativity», Wadham College, PhD Thesis, 2016.
 - David Palmer, Security, risk and registration, Land use policy, ۱th Edition, Elsvier Science 1998.
 - Warner, Emma, Optimize Land Law, -Reed, routledge, 2014.
 - Dowden, Malcolm, Practitioner's Guide to the Land Registration Act 2002: 2nd Ed., The Unfinished Revolution.