

اجرای مفاد اسناد رسمی بدون مراجعه به دادگاه

سند یکی از مهمترین ادله اثبات دعوی در امور مدنی به شمار می رود و عبارت از هر نوشته ای است که در مقام دعوی یا دفاع، بتوان به آن استناد کرد.



سند یکی از مهمترین ادله اثبات دعوی در امور مدنی به شمار می رود و عبارت از هر نوشته ای است که در مقام دعوی یا دفاع، بتوان به آن استناد کرد.

به گزارش «تابناک» اسناد از بعد اعتبار به دو دسته عادی و رسمی تقسیم می شوند که این دو نوع سند، تفاوت هایی با هم دارند.

یکی از تفاوت های اسناد عادی و رسمی، این است که نسبت به اصالت سند عادی یا به عبارتی، اصالت امضای این نوع سند می توان ادعای انکار یا تردید کرد، اما برخلاف اسناد عادی، در مورد اسناد رسمی باید گفت: به دلیل اعتبار امضای شخص که در ذیل اسناد رسمی وجود دارد، نمی توان در مورد آن، مدعی انکار یا تردید شد و صرفاً نسبت به اسناد رسمی، می توان ادعای جعل مطرح کرد.

به طور مثال ممکن است فرد مدعی شود که شخصی غیر از فرد اصلی، ذیل سند رسمی را امضا کرده یا دفتردار تخلف کرده و بدون حضور فرد در دفترخانه، امضای او را اخذ کرده است.

برخلاف سند رسمی، هیچ یک از مراجع رسمی، اصالت امضای ذیل اسناد عادی را تأیید نکرده اند و به همین دلیل است که فرد می تواند نسبت به این موضوع که امضا متعلق و منتسب به شخص مقابل اوست یا نه، ادعای انکار یا تردید کند.

در دعوای اثبات اصالت سند، کسی که به سند عادی استناد می کند، خود نیز باید اصالت آن را اثبات کند. در حالی که در موارد استناد به اسناد رسمی، اصل بر اصالت سند بوده و به همین دلیل اسناد رسمی از قوت بیشتری برخوردار است.

سند رسمی هیچ گاه مفقود نمی شود

یکی دیگر از مزایای اسناد رسمی نسبت به اسناد عادی این است که همواره رونوشت و سابقه ای از اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی موجود است و به همین دلیل امکان مفقود شدن این اسناد وجود ندارد. این موضوع امنیت خاطر بیشتری برای صاحب سند رسمی ایجاد می کند و همواره این اطمینان را دارد که هیچ گاه این سند از بین نمی رود.

اما اسناد عادی ممکن است مفقود شود و به دلیل آنکه معمولاً رونوشتی از آن موجود نیست، اثبات وجود چنین سندی بسیار دشوار خواهد بود.

مزیت دیگر اسناد رسمی این است که اصولاً این اسناد، لازم الاجرا هستند؛ در حالی که اسناد عادی لازم الاجرا نیستند.

مطالبه مهریه از طریق اداره ثبت

این موضوع بدان معنا است که فرد برای اجرای مفاد اسناد رسمی، بدون اینکه به مراجعه و طرح دعوا در دادگاه و تحمیل هزینه های دادرسی و طی مراحل قضایی نیاز باشد، می تواند به طور مستقیم اجرای مفاد سند را از دایره اجرای اسناد لازم الاجرا در اداره ثبت تقاضا کند.

به طور مثال، عقدنامه، یک سند رسمی است و زوجه برای مطالبه مهریه مندرج در عقدنامه، لازم نیست به دادگاه مراجعه و متحمل هزینه و وقت بسیار شود بلکه می تواند به طور مستقیم به دایره اجرای اسناد لازم الاجرا در اداره ثبت مراجعه و با ارایه عقدنامه، تقاضای صدور اجرائیه و به دنبال آن توقیف اموال زوج را مطرح کند.

قرارداد های تنظیم شده در دفاتر مشاوران املاک یا بنگاه ها، سند عادی است و در قرارداد های اجاره که در این دفاتر به نحو عادی تنظیم شده است، اگر مستاجر به پرداخت اجاره بها اقدام نکند، موجر یا مالک باید با مراجعه به دادگاه، رابطه استیجاری، عدم پرداخت و نیز الزام مستاجر به پرداخت اجاره بها را اثبات کند؛ این اقدام ممکن است چند جلسه دادگاه را به خود اختصاص دهد و دو الی سه ماه به طول بینجامد تا رأی به طرفین ابلاغ شود. این موضوع در حالی است که در صورت تنظیم اجاره نامه رسمی در دفاتر اسناد رسمی، می توان در یک پروسه زمانی کمتر از یک ماه، به صدور اجراییه اقدام کرد؛ بنابراین باید تاکید کرد که اسناد رسمی از لحاظ اعتبار و قدرت اجرایی، نسبت به اسناد عادی مزایایی دارند.

چک؛ سند رسمی لازم الاجرا

البته در این میان قانونگذار استثنایی قایل شده و برای برخی اسناد عادی، اعتبار اسناد رسمی را قایل شده است؛ به این اسناد، «اسناد در حکم سند لازم الاجرا» گفته می شود که چک، از این قبیل اسناد محسوب می شود.

در حقیقت اگرچه چک، سند عادی است، اما بر اساس ماده دو قانون صدور چک، قانونگذار از لحاظ اجرایی، اعتبار اسناد لازم الاجرا را به آن داده است. به این معنا که می توان چک را به طور مستقیم به دایره اجرای اسناد لازم الاجرا در اداره ثبت ارایه و تقاضای صدور اجراییه را مطرح کرد. البته باید به این نکته نیز تاکید کرد که چک صرفاً از لحاظ قابلیت اجرایی، مزایای سند رسمی را دارد، اما فاقد اعتبار سایر اسناد رسمی است و می توان نسبت به آن ادعای انکار و تردید کرد. همچنین در صورت مفقود شدن، مانند سایر اسناد عادی، رونوشتی از آن وجود دارد.

تنظیم اسناد رسمی

با وجود تعداد زیادی از دفاتر اسناد رسمی در کشور و امکان ثبت اسناد به طور رسمی، برخی از مردم تمایل چندانی به تنظیم قرارداد های خود در این دفاتر و ثبت رسمی اسناد از خود نشان نمی دهند.

دلیل اصلی این موضوع آن است که تنظیم اسناد و قرارداد ها به طور عادی، اصولاً هزینه کمتری به افراد تحمیل می کند و حتی طرفین می توانند سند، قرارداد یا واقعه حقوقی مورد نظر خود را بر روی یک قطعه کاغذ ۴. A تنظیم کنند؛ این موضوع در حالی است که برای تنظیم یک سند رسمی، افراد باید به مقامات ذی صلاح به خصوص دفاتر اسناد رسمی مراجعه و بابت حقوق دولتی و حق الثبت، هزینه های مقرر را پرداخت کنند.

البته باید این نکته را نیز یادآور شد که هزینه های تنظیم سند به خصوص در مواردی که موضوع سند، مسایل مالی است، قابل توجه است و به همین دلیل برخی از مردم، تمایل کمتری به تنظیم اسناد به طور رسمی دارند. اما امروزه تسهیلات مناسب و سرعت عمل بالای دفاتر اسناد رسمی و از همه مهمتر فرهنگ حقوقی و آگاهی مردم باعث شده است تا نسبت به تنظیم اسناد رسمی، اقبال روزافزونی صورت گیرد.