

«انتقال فوری مالکیت». لازم به ذکر است که در تشریفاتی‌ترین نظام‌های حقوقی دنیا مانند نظام حقوقی آلمان، ثبت سند دارای چنین جایگاهی است.

۳. ثبت سند، به عنوان شرط قابل استناد شدن ماهوی معامله در برابر اشخاص ثالث

این دیدگاه با اعطای نقشی ماهوی به ثبت سند، این فعل حقوقی را فقط شرط قابل استناد شدن ماهوی معامله در برابر اشخاص ثالث دانسته است؛ یعنی با توافق طرفین، معامله تشکیل و آثار آن نیز مترتب می‌شود، ولی اگر ثبت نشود، آن معامله در برابر اشخاص ثالث، انگار که اصلاً شکل نگرفته و به وقوع نپیوسته است. اما در رابطه میان طرفین معامله، نه تسلیم مبیع، نه تأدیه ثمن، نه ثبت معامله و نه هیچ شرط دیگری برای تحقق معامله و انتقال مالکیت میان طرفین، لازم نیست. مزیت این دیدگاه آن است که بر مبنای پذیرفته شده در نظام حقوقی ما، استثنایی وارد نکرده و فقط استثنایی است بر «اصل قابل استناد بودن عقود در برابر همه». این دیدگاه، مبتنی بر استدلالی عقلایی است: اگر هدف از الزام به ثبت معاملات، حمایت از اشخاص ثالثی است که از وقوع این معامله بی‌اطلاع می‌مانند، ضمانت اجرای عدم ثبت نیز باید محدود به همان افراد بی‌اطلاع باشد و نباید تأثیری بر انتقال رضایی مالکیت میان طرفین معامله داشته باشد.

گفتنی است که در حقوق فرانسه، ثبت سند دارای چنین جایگاهی است. برخی چنین پنداشته‌اند که نظام فعلی ثبتی کشور ما، چون از نظام حقوقی فرانسه گرفته شده، بنابراین جایگاه ثبت سند در کشور ما، مانند جایگاه ثبت در نظام حقوقی کشور فرانسه است و متعاقباً این پرسش را مطرح نموده‌اند که: «چرا در کشور ما مشکلات پیش‌گفته انتقال مال غیر، کلاهبرداری و امثال ذلک - ایجاد شده، ولی در کشور فرانسه، چنین مشکلاتی وجود ندارد؟» این پنداشت، به وضوح قابل نقد است؛ چه، اگر در نظام حقوقی ایران، مانند نظام حقوقی فرانسه، با ثبت سند، معامله در برابر اشخاص ثالث اساساً شکل نگرفته بود، پذیرش دعوای ابطال سند رسمی توسط دارنده سند عادی معارض، بی‌معنا و فاقد موضوعیت می‌شد؛ در صورتی که می‌دانیم

۶۶ اگر هدف از الزام به ثبت معاملات، حمایت از اشخاص ثالثی است که از وقوع این معامله بی‌اطلاع می‌مانند، ضمانت اجرای عدم ثبت نیز باید محدود به همان افراد بی‌اطلاع باشد و نباید تأثیری بر انتقال رضایی مالکیت میان طرفین معامله داشته باشد.

از دیرباز، اقامه دعوای ابطال سند رسمی توسط دارنده سند عادی معارض در محاکم ایرانی پذیرفته می‌شده است.

۴. ثبت سند، به عنوان تنها دلیل اثبات وقوع معامله

این دیدگاه، از اساس نقش ماهوی برای ثبت سند، نه در تشکیل و نه در آثار معامله، قائل نیست و هیچ استثنایی بر مبنای ماهوی معاملات در حقوق ایران وارد نمی‌کند؛ بلکه در این دیدگاه، ثبت سند دارای نقشی شکلی است؛ نقشی شکلی است که در عمل می‌تواند مؤثرتر از نقش ماهوی باشد. در این فرض، سند رسمی تنها دلیل قابل پذیرش برای اثبات وقوع معامله میان طرفین است. طبق این دیدگاه، معامله‌ای که ثبت نشود، چون هیچ طریق دیگری جز ثبت، برای اثبات وقوع آن میان طرفین وجود ندارد - چه رسد نسبت به اشخاص ثالث، بنابراین مانند آن است که اساساً شکل نگرفته است. باین حال، اتخاذ این مبنا می‌تواند در تضاد با حکم ماده ۲۱۹ قانون مدنی تلقی شود که مقرر می‌کند: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم مقام آن‌ها لازم‌الاتباع است؛ مگر اینکه به رضای طرفین، اقاله یا به علت قانونی، فسخ شود».

۵. ثبت سند، به عنوان دلیل مؤثر وقوع معامله

این دیدگاه، مانند دیدگاه قبلی، نقشی فقط شکلی به ثبت سند اعطا کرده، اما دایره این نقش شکلی را محدودتر نموده است. به این معنی که اگر ثبتی انجام نشده باشد، اثبات وقوع معامله میان طرفین، با استفاده از ادله‌ای غیر از سند رسمی ممکن است؛ اما ارزش اثباتی سند رسمی بالاتر بوده و به عنوان دلیل مؤثر - نه دلیل منحصر -

طرف مقابل دارنده آن را در محکمه، در جایگاه مدعی قرار می‌دهد. در این فرض، به دارنده سند عادی معارض با سند رسمی، این فرصت داده می‌شود تا بتواند با ادله اثبات دعوی، سبق معامله انجام شده با سند عادی را اثبات نماید. به نظر، رویه حاضر محاکم ایران، مبتنی بر این دیدگاه است.

۶. ثبت سند، به عنوان قاعده حل تعارض میان سند رسمی و سند عادی معارض

مطابق این دیدگاه، در دعوای میان دارنده سند رسمی و دارنده سند عادی معارض، ثبت سند دلیل قاطع و منحصر بوده و با ادله اثبات دیگر، این توازن شکسته نمی‌شود و دارنده سند رسمی از عدم امکان ابطال سند رسمی‌ای که در دست دارد، آسوده‌خاطر بوده، امنیت روانی مالکین تأمین و حقوق مترتب بر ملکیت تضمین می‌شود. از طرف دیگر، این دیدگاه - برخلاف دیدگاه چهارم - در دعوای احتمالی میان طرفین معامله، ثبت سند را تنها دلیل ندانسته و اثبات وقوع معامله میان طرفین از طرق دیگر نیز امکان پذیر است. این دیدگاه، هیچ استثنایی را به مبنای ماهوی پذیرفته شده وارد نکرده و از حیث قواعد شکلی، کمترین جابجایی را در نظم سنتی حاکم بر ارزش هریک از ادله اثبات دعوی ایجاد می‌نماید و به ثبت سند، فقط به عنوان قاعده حل تعارض توجه می‌شود. شاید بتوان یا الگوگیری از عنوان دیدگاه سوم، دیدگاه ششم را این‌گونه نام‌گذاری کرد: ثبت سند، شرط قابل استناد شدن شکلی معامله، در برابر اشخاص ثالث.

تحلیل نهایی جایگاه حقوقی «ثبت اسناد»

در اتخاذ مبنا، لازم است به دو معیار توجه شود: اولاً میزان انطباق هریک از دیدگاه‌ها، با مبانی بنیادین پذیرفته شده در نظام حقوقی ایران باید مورد توجه قرار گیرد. هر نظام حقوقی، به منظور تأمین اهداف خود، نیازمند وجود نوعی ثبات در قواعد حقوقی بنیادین خود است و پرواضح است تا زمانی که بتوان اشکالات پیش‌آمده ناشی از مبانی را، با توسل به تدابیر و قواعد تکمیلی برطرف کرد، دست برداشتن از مبنا یا چنگ‌اندازی به آن خطاست. ثانیاً در اتخاذ مبنا، علاوه بر میزان انطباق هر دیدگاه با