

ارکان و تشریفات اسناد رسمی در حقوق ایران

تالیف

مریم مرادی

دفتریار دفتر اسناد رسمی شماره ۴۲ کرند غرب

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

انتشارات قانون یار

۱۳۹۹

سرشناسه	مرادی، مریم، ۱۳۶۶ -
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	Iran. Laws, etc
مشخصات نشر	ارکان و تشریفات اسناد رسمی در حقوق ایران / تألیف مریم مرادی؛ ناظر فنی محسن فاضلی.
مشخصات ظاهری	تهران: انتشارات قانون یار، ۱۳۹۹.
شابک	۱۶ص.
وضعیت فهرست نویسی	۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹۴۹۹-۱
یادداشت	قیما
موضوع	کتابنامه: ص [۱۰۷]-[۱۱۲].
موضوع	ثبت -- ایران
موضوع	Recording and registration -- Iran
موضوع	سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
موضوع	Land titles -- Registration and transfer -- Iran
شناسه افزوده	فاضلی، محسن، ۱۳۵۹ -
رده بندی کنگره	KMH۵۶
رده بندی دیویی	۳۳۶/۵۵۰۳۳۸
شماره کتابشناسی ملی	۷۳۶-۷۳۵
وضعیت رکورد	قیما

انتشارات قانون یار

ارکان و تشریفات اسناد رسمی در حقوق ایران

تألیف: مریم مرادی

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول-۱۳۹۹

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۴۴۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹۴۹۹-۱

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۹۲

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶

فهرست مطالب

۱۱	 پیشگفتار
۱۳	 فصل اول
۱۳	 اهمیت ثبت اسناد در جامعه
۱۳	 بخش اول: شناخت مفاهیم اولیه
۱۵	 بخش سوم: قسمت های اداره ثبت
۱۶	 بخش چهارم: اساس ایجاد ثبت اسناد
۱۷	 بخش پنجم: ثبت سند و تحلیل حقوقی آن
۱۸	 بخش ششم: مفهوم لغوی و اصطلاحی ثبت در قانون ثبت
۱۹	 بخش هفتم: مفهوم ثبت در قوانین
۲۱	 بخش هشتم: ثبت به معنای عام و خاص آن
۲۳	 بخش نهم: نگاهی به نظریه های حقوقی مهم در این راستا
۲۶	 بخش دهم: بررسی ابعاد حقوقی، مستندات قانونی و عملی
۲۹	 بخش یازدهم: ادارات تخصصی سازمان ثبت اسناد و املاک
۳۶	 بخش دوازدهم: اسناد مالکیت معارض راجع به حدود ملک
۳۷	 بخش سیزدهم: اختلاف در تصرف بند ۱ ماده ۲۵
۴۱	 بخش چهاردهم: فرق بین افراز و تفکیک و طریقه ثبت ملک
۴۲	 بند اول: طریق ثبت ملک
۴۵	 فصل دوم
۴۵	 تبیین حقوقی اصول و ارکان سند رسمی در حقوق ایران
۴۵	 بخش اول: آیین ثبت اسناد و تفکیک آن از حقوق اسناد
۴۵	 بند اول: آیین ثبت اسناد
۴۶	 بند دوم: حقوق اسناد

- بخش دوم: بررسی و تحلیل ارکان سند رسمی ۴۶
- بند اول: ارکان ماهوی سند رسمی ۴۷
- بند دوم: احراز حق و اختیار ۴۸
- بند سوم: اموال غیر منقول ۴۸
- بند چهارم: اموال منقول ۴۹
- بخش سوم: احراز سمت ۴۹
- بخش چهارم: احراز اهلیت ۵۱
- بخش پنجم: احراز هویت ۵۱
- بخش ششم: احراز رضایت ۵۳
- بخش هفتم: احراز صحت عمل حقوقی ۵۳
- بخش هشتم: ارکان شکلی سند رسمی ۵۴
- بند اول: تنظیم سند رسمی بدین فارسی ۵۴
- بند دوم: تنظیم اسناد در اوراق مخصوص ۵۵
- بند سوم: ثبت کلیه محتویات سند در دفتر جاری ۵۵
- بند چهارم: تاریخ سند رسمی ۵۶
- بند پنجم: مکان تنظیم سند رسمی ۵۷
- بند ششم: اجازه مدعی العموم ۵۸
- بند هفتم: معاملات با شرط و کالت ۵۹
- بند هشتم: ذکر پلاک ثبتی و حدود و فواصل ۵۹
- بند نهم: گواهی انحصار وراثت در مورد انتقال سهم الارث ۵۹
- بند دهم: استملاک اتباع بیگانه ۵۹
- بند یازدهم: استملاک اتباع ایرانی که ترک تابعیت نموده‌اند ۶۰
- بند دوازدهم: انتقال املاک موقوفه ۶۰
- بخش نهم: تشریفات که رعایت آنها ضروری است ولی رعایت آنها سند را از رسمیت نمی‌اندازد ۶۰

پیشگفتار

یکی از مهمترین دلایلی که می توان یک دعوای حقوقی یا یک دعوای کیفری را ثابت کرد، سند است. مطابق قانون، انواع سند را می توان شامل سند عادی و سند رسمی دانست. هر یک از این دو قسم سند، شرایط ویژه و خاص خود را دارند و بار اثبات هر یک از آنها هم با هم متفاوت است. لذا اطلاع از اینکه یک سند عادی است یا رسمی، موضوعی بسیار مهم است که در قانون آیین دادرسی مدنی و ادله اثبات دعوا نقش مهمی دارد. به همین دلیل، ارائه تعریف سند رسمی و شرایط عمومی و ارکان آن موضوع مهمی است که قصد داریم در این کتاب به آن پردازیم. سند عبارت است از نوشته ای که هم شخص مدعی و هم طرف مقابل او یعنی خواننده دعوی قادر به استفاده از آن در محاکمه هستند. خواهان برای اثبات ادعایش و خواننده در مقام پاسخ به ادعای خواهان اسنادی را ارائه می دهند که بر دو نوع اند: عادی و رسمی. اسنادی که توسط مامورین رسمی و در حدود صلاحیت آنان و مطابق با قانون تنظیم شوند رسمی اند مانند اسنادی که توسط مامورین اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم می شود یا توسط دفاتر اسناد رسمی و یا اداره ثبت احوال و....

پس فهمیدیم که یکی از مهمترین ارکان سند رسمی، تنظیم سند توسط مامور رسمی است. در واقع سند رسمی همه اعتبار و ارزش خود را از مامور رسمی می گیرد. مامور رسمی شاهد و ناظر ممتازی است که قانون وی را برای ثبت وقایع تعیین کرده و امضای وی هرگونه تردید نسبت به مفاد سند را از بین می برد. لذا ماموران دولتی تا زمانیکه از صلاحیت خود خارج نشوند، ماموران رسمی هستند. البته گفتنی است که ماموران رسمی لزوماً ماموران دولتی نیستند؛ بلکه ممکن است که این اشخاص مامور به خدمت عمومی شده باشند؛ بدون اینکه در استخدام دولت باشند. مانند سردفتر اسناد رسمی. مامور رسمی کسی است که از سوی

حکومت به انجام کاری مامور شده است و لازم نیست که حتماً بین مامور و دولت رابطه استخدامی برقرار شده باشد مانند دفاتر اسناد رسمی، زیرا سردفتر کارمند دولت نیست، گرچه سردفتری شغلی غیردولتی محسوب می شود ولی از آنجایی که سردفتر از سوی دولت مامور به تنظیم معاملات است، سردفتر مامور رسمی به حساب می آید. اما مقصود از صلاحیت آن است که مامور هم ذاتاً و هم محلاً دارای قابلیت قانونی برای تنظیم سند باشد. برای مثال سردفتر اسناد رسمی ذاتاً صلاحیت تنظیم معاملات را دارد ولیکن ذاتاً صلاحیت تنظیم و صدور گواهی فوت را ندارد همان طور که کارمند اداره ثبت احوال ذاتاً صلاحیت صدور گواهی طلاق و یا ازدواج را ندارد.

در رابطه با شناسایی سند هم باید گفت سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. (ماده ۱۲۸۴ ق.م.ا) در عبارت دیگر سند عبارت است از نوشته ای که هم شخص مدعی و هم طرف مقابل او یعنی خواننده دعوی قادر به استفاده از آن در محاکمه هستند. خواهان برای اثبات ادعایش و خواننده در مقام پاسخ به ادعای خواهان استادی را ارائه می دهند به استثناء شهادتنامه (ماده ۱۲۸۵ ق.م.ا) یکی از مباحث حقوقی مهم در مورد اسناد بحث اجباری بودن ثبت آنها در مواردی است که در موارد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت پیش بینی شده است. اهمیت این بحث از بعد قضایی این است که قانون گذار در ماده ۴۸ قانون مذکور بصورت آمرانه تاکید کرده است که سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.