

تعارضی اسناد رسمی با اسناد عادی



مؤلف

مهدی ابراهیم زاده

دارنده تندیس پژوهشگر برتر کشور از موسسه قانون یار

طی شش دوره متوالی از سال ۱۳۹۷ تا سال ۱۴۰۲

انتشارات قانون یار

۱۴۰۲

سرشناسه	: ابراهیم زاده، مهدی، ۱۳۴۸
عنوان قرارداد	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: تعارض اسناد رسمی با اسناد عادی / مولف مهدی ابراهیم زاده.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	: ۲۰۴ صفحه
فروست	: انتشارات قانون یار: شماره ۱۳
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۶۷۵-۹
فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۱۹۹]-۲۰۴: همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	: اسناد حقوقی - ایران Legal documents -- Iran
رده بندی کنگره	: ۷/۴۸KMH
رده بندی دیویی	: ۰۶۶۳۴/۸۰۸
کتابشناسی ملی	: ۹۴۵۵۸۹۴
رکورد کتابشناسی	: فیپا

انتشارات قانون یار

تعارض اسناد رسمی با اسناد عادی

تألیف: مهدی ابراهیم زاده

ناشر: قانون یار

چاپخانه و صحافی: قانون یار

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۲

شمارگان: ۱۰۰ جلد

قیمت: ۲۲۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۶۷۵-۹

(تمامی حقوق مادی این کتاب محفوظ بوده و متعلق به انتشارات قانون یار می باشد)

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، موسسه قانون یار تلفن: ۵۲۶ و ۶۶۹۷۹۵۱۹

ثبت سفارش تلفنی محصولات (ارسال رایگان به سراسر کشور) ۲۵ و ۹۱۹۶۷۴۸۶۴۵

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
پیشگفتار.....	۱۳
فصل اول.....	۱۵
بخش اول: سند.....	۱۵
مبحث اول: تعریف و ماهیت سند.....	۱۵
گفتار اول: معانی لغوی و اصلاحاتی.....	۱۵
بند اول (معانی لغوی).....	۱۵
بند دوم (معانی اصطلاحی و ایرادات وارده بر تعریف سند).....	۱۷
گفتار دوم: ارکان شرایط تشکیل دهنده سند و عناصر آن.....	۳۹
بند اول (شرایط تنظیم سند از نظر فقهی).....	۳۹
بند دوم (عناصر سند).....	۴۱
مبحث دوم.....	۴۹
گفتار اول (نگاهی به تاریخچه‌ی سند).....	۴۹
بند اول (قبل از اسلام).....	۴۹
بند دوم (بعد از اسلام).....	۵۰
بند سوم (بعد از مشروطه).....	۵۷
بند چهارم (بعد از انقلاب اسلامی).....	۵۷
بند پنجم (تحولات اسنادی و مفهوم عام و خاص).....	۵۹
گفتار دوم (شرایط تنظیم سند از نظر فقهی).....	۶۱
بند اول (بررسی برخی اصطلاحات مربوط به سند در فقه امامیه).....	۶۱
بند دوم (اهمیت و جایگاه سند در زمان حاضر).....	۷۷
فصل دوم.....	۸۱
مبحث اول.....	۸۱
گفتار اول (انواع سند و لزوم ثبت آن‌ها).....	۸۱
بند اول (اقسام سند).....	۸۱
(۱) سند لازم‌الاجرا.....	۸۱

- ۸۱ (۲) سند در حکم لازم الاجرا.
- ۸۱ (۳) سند رسمی رهنی.
- ۸۳ (۴) سند رسمی «تخصیص تسهیلات».
- ۸۴ (۵) سند رسمی ذمه‌ای.
- ۸۴ (۶) سند رسمی ذمه‌ای (سند بدون وثیقه).
- ۸۴ (۷) سند انتقال قطعی.
- ۸۴ (۸) سند شرطی.
- ۸۴ (۹) سند انتقال اجرائی.
- ۸۵ (۱۰) سند دیداری.
- ۸۵ (۱۱) سند اعتباری.
- ۸۵ (۱۲) سند حسابداری.
- ۸۵ (۱۳) سند تجاری.
- ۸۶ (۱۴) رونوشت اسناد رسمی.
- ۸۶ (۱۵) سند ثبت گشتی.
- ۸۶ (۱۶) سند گواهی امضاء شده.
- ۸۶ (۱۷) سند مالکیت معارضی.
- ۸۶ (۱۸) سند مزبور.
- ۸۷ (۱۹) سند برانت.
- ۸۷ (۲۰) Acte juridique سند قضائی.
- ۸۷ (۲۱) سند طلب.
- ۸۷ (۲۲) سند معامله.
- ۸۷ (۲۳) سند تابعیت.
- ۸۷ (۲۴) سند تشخیص قرض.
- ۸۸ (۲۵) سند ثبت احوال.
- ۸۸ (۲۶) سند حدیث.
- ۸۸ (۲۷) سند خالی از وجه.
- ۸۸ (۲۸) سند در وجه حامل.
- ۸۸ (۲۹) Effect سند دین.
- ۸۸ (۳۰) سند سجلی.
- ۸۸ (۳۱) سند سیاسی.

۸۹	۳۲) سند موضوع
۸۹	۳۳) سند رسمی
۹۰	۳۴) سند عادی
۹۱	بند دوم) لزوم ثبت اسناد
۹۵	بند سوم) موارد استثناء از ثبت اجباری اسناد
۹۵	۱- اجاره محل های مسکونی و اداری و کسب و پیشه
۹۶	۲- وصیت نامه
۹۶	۳- ماده ۱۴۷ اصلاحی ق.ت اسناد و املاک
۹۸	گفتار دوم) اسناد رسمی و عادی و آثار آن
۹۸	بند اول) اسناد رسمی و عادی
۹۸	اسناد رسمی
۱۰۷	اسناد عادی
۱۰۸	تشریفات تنظیم سند عادی
۱۰۹	اعتبار سند عادی
۱۱۳	نکات کاربردی در خصوص حدود اعتبار اسناد عادی
۱۱۸	ماده ۷۰ ق.ت
۱۱۹	بند دوم) آثار ثبت و وجوه اشتراک و افتراق آن
۱۱۹	الف) آثار ثبت اسناد
۱۳۲	ب) وجوه اشتراک و افتراق سند رسمی و عادی
۱۳۷	بخش دوم: تعارض اسناد
۱۳۷	مبحث اول
۱۳۷	گفتار اول) تعارض اسناد رسمی با اسناد عادی
۱۳۷	بند اول) مفهوم تعارض و تحولات تاریخی
۱۴۱	بند دوم) تعارض اسناد با اسناد
۱۵۱	گفتار دوم:
۱۵۱	بند اول) آثار تعرض به سند و رسیدگی به آن
۱۵۳	بند دوم) مرحله دوم، آثار ناشی از رسیدگی به تعرض برسند
۱۶۹	مبحث دوم
۱۶۹	گفتار اول) ضمانت اجرای معامله معارض و رویه قضایی
۱۶۹	بند اول) ضمانت اجرای معامله معارض



۱۶۹	الف) ضمانت اجرای حقوقی.....
۱۷۵	ب) ضمانت اجرای کیفری.....
۱۷۹	بند دوم) رویه قضایی.....
۱۸۳	ج) نتیجه گیری.....
۱۸۷	خلاصه نکات پایانی تعارض اسناد با یکدیگر.....
۱۸۷	نگاه تعارض از دو دیدگاه.....
۱۸۷	الف) از دیدگاه حقوق مدنی.....
۱۹۲	ب) از دیدگاه فقه امامیه.....
۱۹۹	منابع و مأخذ.....

پیشگفتار

از مباحث مهم در زمینه معاملات املاک، مسئله تعارض میان اسناد رسمی و عادی است زیرا خریدار دارای سند رسمی مؤخر با اعتماد بر نظام ثبتی و پس از طی مراحل قانونی، اقدام به انجام معامله نموده است و از سوی دیگر، خریدار دارای سند عادی مقدم بر مبنای اصل آزادی و حاکمیت اراده اقدام به انجام معامله نموده و بر اثبات مدعی خویش نیز قادر به ارائه بینه شرعی می‌باشد. ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی سند را به دو دسته عادی و رسمی تقسیم می‌کند و حسب موضوع، این اسناد از اعتبار متفاوت برخوردارند. طبق ماده ۱۲۸۷ این قانون، «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است» بر اساس ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی، "غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷، سایر اسناد عادی است." همچنین، در ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی "هرگاه سند بوسیله یکی از مأموران 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 صورتیکه دارای امضاء یا مهر طرف باشد، عادی است." امروزه اکثر معاملاتی که در خصوص اموال غیرمنقول (املاک) تنظیم می‌شود به صورت عادی است و هر ساله پرونده‌های زیادی در خصوص اثبات مالکیت املاک بدون سند رسمی و به استناد سند عادی (مبیعه‌نامه و قولنامه) در دادگاه‌ها مطرح می‌شود، با این وجود در میان قضات رویه یکسان و واحدی راجع به این موضوع وجود ندارد. اسناد عادی در حوزه اموال غیرمنقول به عنوان یکی از معضلات حقوقی کشور از گذشته تاکنون دغدغه دادگاه‌های کشور بوده به



طوری که رئیس سازمان ثبت، علت ۵۰٪ از پرونده‌های حقوقی را معاملات عادی می‌داند. علی‌رغم قدمت ثبت رسمی اسناد در ایران، هنوز مالکیت بسیاری از اراضی و املاک تنها مستند به اسناد عادی است که این موضوع معضلات فراوانی را ایجاد کرده است. به همین دلیل در کتاب حاضر قصد داریم به بررسی و تحلیل حقوقی اسناد عادی با اسناد رسمی بپردازیم.