





دانشگاه آزاد اسلامی  
واحد تفت  
دانشکده علوم انسانی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق  
گرایش خصوصی

عنوان:

**دلالت اسناد عادی بر مالکیت اموال غیر منقول در مقررات ثبتی و  
قانون مدنی**

استاد راهنما:

**دکتر روح الله بخت جو**

نگارنده:

**ابوالقاسم دهقان**

دی ۱۳۹۲

باسمه تعالی

فرم شماره (۲۰)

## تاییدیه هیات داوران

بدینوسیله تایید می شود که جلسه ی دفاع از پایان نامه ی آقای / خانم ابوالقاسم دهقان با عنوان: دلالت اسناد عادی بر مالکیت اموال غیرمنقول در مقررات ثبتی و قانون مدنی با حضور هیات داوران ذیل تشکیل گردید و هیات داوران پس از مطالعه پایان نامه و شرکت در جلسه دفاع صحت و کفایت تحقیق انجام شده را بر اساس مقررات دانشگاه آزاد اسلامی جهت اعطای درجه کارشناسی ارشد در رشته ی حقوق گرایش خصوصی به نامبرده مورد تایید قرار می دهند.

۱) خانم / آقای دکتر دکتر روح الله بخت جو

سمت در پایان نامه: استاد راهنما  استادمشاور  داور داخل دانشگاه  داور خارج دانشگاه

امضاء

۲) خانم / آقای دکتر دکتر محمدحسین کریمی

سمت در پایان نامه: استاد راهنما  استادمشاور  داور داخل دانشگاه  داور خارج دانشگاه

امضاء

۳) خانم / آقای دکتر دکتر محمد رضا بهارستان فر

سمت در پایان نامه: استاد راهنما  استادمشاور  داور داخل دانشگاه  داور خارج دانشگاه

امضاء

۴) خانم / آقای دکتر

سمت در پایان نامه: استاد راهنما  استادمشاور  داور داخل دانشگاه  داور خارج دانشگاه

امضاء

تذکره: این فرم باید تایپ شده و در صفحات اول پایان نامه قراردادده شود



به نام خدا

فرم شماره (۲۱)

### منشور اخلاق پژوهش

با استعانت از خدای سبحان و با اعتقاد راسخ به اینکه عالم محضر خداست و او همواره ناظر بر اعمال ماست و به منظور انجام شایسته ی پژوهش های اصیل، تولید دانش جدید و بهسازی زندگانی بشر، ما دانشجویان و اعضای هیات علمی دانشگاه ها و پژوهشگاه های کشور:

تمام تلاش خود را برای کشف حقیقت و فقط حقیقت به کار خواهیم بست و از هرگونه جعل و تحریف در فعالیتهای علمی پرهیز می کنیم.

حقوق پژوهشگران، پژوهیدگان (انسان، حیوان، گیاه و اشیاء)، سازمان ها و سایر صاحبان حقوق را به رسمیت می شناسیم و در حفظ آن می کوشیم.

به مالکیت مادی و معنوی آثار پژوهشی ارجح می نهیم، برای انجام پژوهشی اصیل اهتمام ورزیده از سرقت علمی و ارجاع نامناسب اجتناب می کنیم.

ضمن پایبندی به انصاف و اجتناب از هرگونه تبعیض و تعصب، در کلیه فعالیتهای پژوهشی رهیافتی نادانانه اتخاذ خواهیم کرد.

ضمن امانتداری، از منابع و امکانات اقتصادی، انسانی و فنی موجود استفاده بهره ورانه خواهیم کرد.

از انتشار غیر اخلاقی نتایج پژوهش نظیر انتشار موازی همپوشان و چندگانه (تکه های) پرهیزی می کنیم.

اصل محرمانه بودن و رازداری را محور فعالیتهای پژوهشی خود قرار می دهیم.

در همه فعالیتهای پژوهشی به منافع ملی توجه کرده و برای تحقق آن می کوشیم.

خویش را ملزم به رعایت کلیه هنجارهای علمی رشته خود، قوانین و مقررات، سیاستهای حرفه ای، سازمانی، دولتی و راهبردهای ملی در همه مراحل پژوهش می دانیم.

رعایت اصول اخلاق در پژوهش را اقدامی فرهنگی می دانیم و به منظور بالندگی این فرهنگ، به ترویج و اشاعه آن در جامعه اهتمام می ورزیم.

امضاء دانشجو

امضاء استاد راهنما

تقدیم

به پدرم، کوهی استوار و حامی من در طول تمام زندگی

به مادرم، سنگ صبوری که فضای زندگی به من آموخت

به همسرم، که سایه مهربانیش سایه سار زندگیم می باشد، او که اسوه صبر و تحمل بوده و مشکلات

مسیر را برایم تسهیل نمود.

به دلبندانم، امیدبخشان جانم که آسایش آنها آرامش من است.

## تقدیر و تشکر

حمد و سپاس پروردگار یکتا را سزااست که عزیز و زیباست و طاعتش موجب قربت است. انجام این پژوهش را مدیون انسان‌های بزرگی هستیم که محبت و خضوع را معنا کرده‌اند.

استاد بزرگوارم جناب آقای دکتر روح‌الله بخت‌جو که زحمت راهنمایی این پایان‌نامه را بر عهده داشتید که بدون راهنمایی‌های شما بزرگوار انجام این پایان‌نامه مقدور نبود، همچنین از مدیر گروه محترم جناب آقای دکتر بهارستان فر که برای کلیه دانشجویان رشته حقوق زحمات فراوان می‌کنند تشکر و قدردانی را دارم. در پایان از اساتید محترم داور جناب آقای دکتر بهارستان فرو جناب آقای دکتر محمد حسین کیمی نهایت سپاسگزاری را می‌نمایم.

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	چکیده: .....
	فصل اول: کلیات پژوهش
۲	مقدمه.....
۳	۱-۱- بیان مسئله.....
۶	۲-۱- اهمیت و ضرورت انجام پژوهش.....
۷	۳-۱- سوالات پژوهش.....
۷	۴-۱- فرضیات پژوهش.....
۷	۵-۱- اهداف پژوهش.....
۷	۱-۵-۱- اهداف اصلی.....
۸	۲-۵-۱- اهداف فرعی.....
۸	۶-۱- پیشینه و سابقه موضوع تحقیق.....
۱۰	۷-۱- جنبه نوآوری در تحقیق.....
۱۱	۸-۱- روش تحقیق.....
۱۱	۹-۱- سامان دهی پژوهش.....
	فصل دوم: مفاهیم، مبانی نظری و پیشینه
۱۲	۱-۲- مفاهیم.....
۱۲	۱-۱-۲- مفهوم ثبت.....
۱۳	۱-۱-۱-۲- در لغت.....
۱۳	۲-۱-۱-۲- در اصطلاح.....
۱۴	۲-۱-۲- مفهوم سند.....
۱۴	۱-۲-۱-۲- در لغت.....

- ۱۵..... ۲-۲-۱-۲- مفهوم خاص سند.....
- ۱۶..... ۲-۲-۱-۳- در اصطلاح حقوقی.....
- ۱۷..... ۲-۲-۱-۴- انواع سند.....
- ۱۷..... ۲-۱-۳- سند رسمی.....
- ۱۸..... ۲-۱-۳-۱- شروط اصلی سند رسمی.....
- ۱۹..... ۲-۱-۳-۲- تشریفات تنظیم سند رسمی.....
- ۲۱..... ۲-۱-۳-۳- انواع اسناد رسمی.....
- ۲۲..... ۲-۱-۳-۴- مزیت‌ها و آثار حقوقی سند رسمی.....
- ۲۶..... ۲-۱-۴- سند عادی.....
- ۲۷..... ۲-۱-۵- ویژگی‌های اسناد عادی.....
- ۲۸..... ۲-۱-۵-۱- نوشته بودن.....
- ۲۹..... ۲-۱-۵-۲- درج امضاء؛ مهر با اثر انگشت.....
- ۳۳..... ۲-۱-۶- قولنامه؛ مهمترین سند عادی در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۳۳..... ۲-۱-۶-۱- تعریف لغوی و اصطلاحی.....
- ۳۳..... ۲-۱-۶-۲- ماهیت قولنامه.....
- ۳۴..... ۲-۲- مبانی.....
- ۳۴..... ۲-۲-۱- مبانی فقهی اعتبار اسناد عادی.....
- ۳۵..... ۲-۲-۱-۱- جایگاه و اعتبار اعتبار قولنامه (پیمان) از دید گاه فقهی.....
- ۳۸..... ۲-۲-۱-۲- اعتبار قولنامه به عنوان یک سند (نوشته) در فقه.....
- ۴۱..... ۲-۲-۲- مبانی حقوقی (ماهیت حقوقی و دلالت اسناد (به طور کلی) و سند عادی).....
- ۴۶..... ۲-۳- تاریخچه و پیشینه.....
- ۴۶..... ۲-۳-۱- قبل از مشروطه.....



۲-۳-۲- بعد از مشروطه (قبل از انقلاب)..... ۴۶

۲-۳-۳- تحولات بعد از انقلاب اسلامی..... ۴۸

### فصل سوم: بررسی اسناد عادی در حقوق داخلی

۳-۱- اسناد عادی..... ۵۰

۳-۲- وجوه اشتراک سند عادی و سند رسمی..... ۵۱

۳-۲-۱- مبنای وجوه اشتراک..... ۵۱

۳-۲-۲- ابعاد وجوه اشتراک..... ۵۱

۳-۲-۲-۱- دلیل اثبات دعوا بودن..... ۵۱

۳-۲-۲-۲- ادله تامینی بودن..... ۵۲

۳-۲-۲-۳- از اعتبار نسبی برخوردار بودن..... ۵۲

۳-۲-۲-۵- دارای وصف کاشفیت بودن..... ۵۲

۳-۳- وجوه افتراق سند عادی و سند رسمی..... ۵۳

۳-۳-۱- نسبت و رابطه اسناد عادی و رسمی..... ۵۳

۳-۳-۲- به لحاظ تشریفات تنظیم..... ۵۳

۳-۳-۳- به لحاظ قدرت اجرایی..... ۵۴

۳-۳-۴- به لحاظ اعتبار نسبت به اشخاص ثالث..... ۵۴

۳-۳-۵- به لحاظ دفاعیات خواننده..... ۵۵

۳-۳-۶- به لحاظ تسهیلات اثباتی..... ۵۵

۳-۳-۷- به لحاظ تسهیلات بازایی..... ۵۶

۳-۳-۸- به لحاظ مرجع صدور..... ۵۶

۳-۳-۹- به لحاظ اصلاح قواعد..... ۵۶

۳-۴- مصادیق اسناد عادی..... ۵۶

- ۳-۴-۱- اقسام سند عادی به اعتبار نحوه تنظیم آن..... ۵۷
- ۳-۴-۱-۱- سند عادی تشریفاتی..... ۵۷
- ۳-۴-۱-۲- سند عادی غیر تشریفاتی..... ۵۸
- ۳-۴-۲- اقسام سند عادی به اعتبار قدرت اجرایی آن..... ۵۸
- ۳-۴-۲-۱- اسناد عادی لازم الاجراء و رأی وحدت رویه شماره ۱۲ مورخ ۱۳۶۰..... ۵۹
- ۳-۴-۲-۲- اسناد عادی محض و نظریه مشورتی شماره ۷/۴۲۰۱ مورخ ۱۳۶۲..... ۶۰
- ۳-۴-۲-۳- آرای قضایی در خصوص قولنامه..... ۶۱
- ۳-۴-۳- اقسام سند عادی به اعتبار صورت آن..... ۶۳
- ۳-۴-۳-۱- اسناد عادی مکتوب..... ۶۳
- ۳-۴-۳-۲- اسناد عادی الکترونیکی..... ۶۳
- ۳-۵-۵- شرایط صحت تنظیم سند عادی..... ۶۵
- ۳-۵-۱- شرایط ماهوی..... ۶۵
- ۳-۵-۱-۱- مبنای شرایط ماهوی..... ۶۵
- ۳-۵-۱-۲- قصد طرفین..... ۶۸
- ۳-۵-۱-۳- رضایت طرفین..... ۶۸
- ۳-۵-۱-۳- لزوم تسلیم ارادی سند..... ۶۹
- ۳-۵-۱-۴- اهلیت طرفین..... ۶۹
- ۳-۵-۱-۵- موضوع سند..... ۷۰
- ۳-۵-۱-۶- مشروع بودن جهت..... ۷۱
- ۳-۵-۲- شرایط اعتبار اسناد عادی..... ۷۲
- ۳-۵-۲-۱- مبنای شرایط اعتباری..... ۷۲
- ۳-۵-۲-۲- قابلیت استناد..... ۷۲

- ۳-۲-۵-۳- عدم مخالفت با نظم عمومی..... ۷۳
- ۳-۲-۵-۴- عدم مخالف با اخلاق حسنه..... ۷۳
- ۳-۲-۵-۵- عدم مخالفت با قوانین آمره..... ۷۳
- ۳-۶-۳- چالش‌های اسناد عادی در مالکیت اموال غیرمنقول..... ۷۵
- ۳-۶-۱- فقدان اهلیت و اعتبار..... ۷۶
- ۳-۶-۲- عدم پرداخت حقوق دولتی و سهولت ارتکاب جرم..... ۷۶
- ۳-۶-۳- فقدان ضمانت اجرایی..... ۷۷
- ۳-۶-۴- عدم امکان نظارت..... ۷۷
- ۳-۶-۵- عدم اعتبار نسبت به اشخاص ثالث..... ۷۷
- ۳-۶-۶- عدم وجود تسهیلات اثباتی..... ۷۷
- ۳-۶-۷- چگونگی ترفیع چالش‌ها..... ۷۸

#### فصل چهارم: بررسی دلالت و اعتبار اسناد عادی

- ۴-۱- روند قانونی و حقوقی ایران نسبت به اسناد عادی..... ۷۹
- ۴-۲- جایگاه و اعتبار اسناد عادی در قوانین ثبتی (مالکیت اموال غیرمنقول)..... ۸۲
- ۴-۲-۱- ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک..... ۸۲
- ۴-۲-۲- ماده ۲۲ قانون ثبت..... ۸۳
- ۴-۲-۳- ماده ۱۱۷ قانون ثبت..... ۸۳
- ۴-۲-۴- بند ۳ و ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۵۱..... ۸۴
- ۴-۲-۵- بند ۲ ماده ۳ و ماده ۴ لایحه قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳..... ۸۴
- ۴-۲-۶- ماده ۷۲ قانون ثبت..... ۸۵
- ۴-۲-۷- ماده ۹۳ قانون ثبت..... ۸۵
- ۴-۲-۸- ماده‌های ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت..... ۸۵

- ۸۶-۹-۲-۴- ماده ۴۷ قانون ثبت.....
- ۸۷-۱۰-۲-۴- تبصره سوم ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت املاک.....
- ۸۸-۳-۴- جایگاه و اعتبار اسناد عادی در قانون مدنی (مالکیت اموال غیرمنقول).....
- ۸۸-۱-۳-۴- ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی.....
- ۸۸-۲-۳-۴- ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی.....
- ۸۹-۳-۳-۴- مواد ۲۱۶ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی.....
- ۹۰-۴-۳-۴- اعتبار سند عادی و رابطه آن با اقرار.....
- ۹۱-۴-۴- رویه قضایی تشخیص اصالت اسناد عادی (مالکیت اموال غیرمنقول) در قانون مدنی.....
- ۹۱-۱-۴-۴- رسیدگی به اصالت اسناد عادی.....
- ۹۲-۲-۴-۴- چگونگی رسیدگی در جلسه دادرسی.....
- ۹۳-۳-۴-۴- راههای تشخیص اصالت اسناد توسط دادگاه.....
- ۹۴-۴-۴-۴- امکان تبدیل سند عادی به سند رسمی.....
- ۹۵-۵-۴-۴- توان اثباتی سند عادی در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۹۶-۶-۴-۴- قدرت اثباتی سند عادی.....
- ۹۷-۷-۴-۴- ارزش و اعتبار قانونی اسناد عادی.....
- ۹۷-۸-۴-۴- تعرض پذیری.....
- ۹۸-۹-۴-۴- موضوعیت یا طریقت سند عادی.....
- ۱۰۰-۵-۴-۴- اعتبار قولنامه از نظر قواعد حقوقی.....
- ۱۰۱-۱-۵-۴- قواعد حاکم بر تفسیر اسناد عادی در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۰۳-۲-۵-۴- حدود اعتبار تاریخ سند عادی در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۰۶-۳-۵-۴- حدود اعتبار سند عادی نسبت به طرفین تنظیم کننده و اشخاص ثالث در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۰۷-۴-۵-۴- حدود اعتبار سند عادی نسبت به طرفین و قائم مقام آنان.....

- ۱۰۹-۵-۵-۴- حدود اعتبار سند عادی نسبت به اشخاص ثالث.....
- ۱۱۱-۶-۴- حدود اعتبار اضافات، الحاقات و منضمات سند عادی در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۱۱-۱-۶-۴- حدود اعتبار اضافات.....
- ۱۱۴-۲-۶-۴- حدود اعتبار ملحقات.....
- ۱۱۵-۳-۶-۴- حدود اعتبار منضمات.....
- ۱۱۵-۴-۶-۴- حدود اعتبار رونوشت یا تصویر سند عادی در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۱۶-۵-۶-۴- حدود اعتبار رونوشت یا تصویر غیر مصدق.....
- ۱۱۷-۶-۶-۴- حدود اعتبار رونوشت یا تصویر مصدق.....
- ۱۱۷-۷-۶-۴- حدود اعتبار کاربن.....
- ۱۱۸-۸-۶-۴- حدود اعتبار سواد مصدق مطابق با ثبت دفتر.....
- ۱۱۹-۹-۶-۴- حدود اعتبار اسناد عادی گواهی امضاء شده.....
- ۱۱۹-۷-۴- حدود اعتبار مراسلات پستی و مراسلات دستگاههای الکترونیکی در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۱۹-۱-۷-۴- حدود اعتبار نامه.....
- ۱۲۰-۲-۷-۴- حدود اعتبار تلگراف.....
- ۱۲۰-۳-۷-۴- حدود اعتبار دورنویس.....
- ۱۲۱-۴-۷-۴- حدود اعتبار نسخ متعدد سند واحد در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۲۴-۵-۷-۴- حدود اعتبار سند خارجی در ایران در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۲۶-۶-۷-۴- حدود اعتبار ترجمه سند عادی در مالکیت اموال غیرمنقول.....
- ۱۲۶-۷-۷-۴- اعتبار ترجمه اسناد عادی پیوست دادخواست.....
- ۱۲۷-۸-۷-۴- اعتبار ترجمه اسناد توسط مترجمین رسمی و مورد وثوق دادگاه.....
- ۱۲۹-۸-۴- مقاومت سند عادی در برابر تعرضات.....
- ۱۲۹-۱-۸-۴- شرایط تحقق تعارض.....

۱۳۰.....۲-۸-۴- تعارض دو سند عادی.

۱۳۱.....۳-۸-۴- تعارض سند عادی و رسمی.

### فصل پنجم: نتیجه گیری و پیشنهادها

۱۳۴.....۱-۵- نتیجه گیری.

۱۳۸.....۲-۵- پیشنهادها.

۱۴۰.....فهرست منابع.

۱۴۴.....چکیده انگلیسی.

## چکیده:

در خصوص اعتبار اسناد عادی در معاملات غیرمنقول از طرف علما و حقوقدانان نظرات متفاوتی ابراز شده است، و همین طور هنوز رویه قضایی ثابت و یکسانی بین محاکم به وجود نیامده است، و تفسیری که حقوقدانان و دادگاه‌ها از مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک به عمل آورده اند، از وحدت یکسانی برخوردار نیست. از این رو تحقیق حاضر با هدف بررسی دلالت اسناد عادی بر مالکیت اموال غیرمنقول در مقررات ثبتی و قانون مدنی و با روش توصیفی- تحلیلی و کتابخانه- ای انجام گرفت. بر اساس یافته‌های حاصله، اصل بر اعتبار سند رسمی است و تا زمانیکه به موجب رای نهایی دادگاه اعتبار سند عادی نسبت به سند رسمی احراز نشود به قوت خود باقی است. در کشور ما پس از وضع مقررات ثبتی و اجباری شدن ثبت اسناد معاملات املاک طبق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت و تاکید قانونگذار ثبتی در ماده ۲۲ ق.ث. بر اینکه پیش از ثبت ملک، دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک بنام او ثبت شده یا رسماً به او منتقل شده و این انتقال در دفتر املاک ثبت شده است، دو دکنترین اساسی در باب نقش ثبت سند در معاملات املاک وجود دارد، گروهی برای ثبت سند نقش ماهوی در انعقاد قرارداد معاملات قائل هستند و گروهی صرفاً یک نقش شکلی محدود در قلمرو اثبات دعوی به ثبت سند داده و فقط سند مالکیت را اماره قانونی بر مالکیت دارنده آن تا زمانیکه خلاف آن ثابت نشده می‌دانند. در قانون مدنی اعتبار اسناد عادی از هر جهت کمتر از اعتبار اسناد رسمی است و قدرت اثباتی سند رسمی را ندارد. سند عادی تا زمانی که از سوی امضا کننده مورد انکار واقع نشده بین طرفین معتبر است. قائم مقام قانونی یا ورثه امضا کننده سند عادی نیز نمی‌توانند سند عادی را مورد انکار قرار دهند بلکه فقط حق تردید در اصالت سند را دارند. لذا در رویکرد قانون مدنی نسبت به اعتبار و دلالت اسناد عادی بر مالکیت اموال غیرمنقول اتفاق نظر وجود نداشته و متن قانونی آن نیز به اندازه کافی صریح نمی‌باشد. همچنین، تاریخ سند عادی در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نیست؛ و حقوقدانان نیز، با ظهور سند رسمی و تصریح قوانین خاص به لزوم تنظیم این سند در برخی معاملات، سند عادی را فاقد قدرت اثباتی در این معاملات دانسته و با مقایسه اعتبار اسناد رسمی و عادی، اصل را بر بی اعتباری سند عادی می‌گذارند؛ ولی بررسی‌های انجام شده نشان داد که، اسناد عادی برخلاف نظر این حقوقدانان اصولاً معتبر است و محاکم تا زمانی که منتسب الیه اصالت آنرا مورد تعرض قرار نداده است، می‌توانند، اصل را بر اصالت سند گذاشته و براساس آن به دعوا رسیدگی نمایند؛ با این همه به محض تکذیب سند (ایراد انکار و تردید یا ادعای جعل) باید به ظهور ماده ۲۱۶ ق.آ.م. که مبین یک حکم استثنایی مبتنی بر اصل عدم، در فرض تعرض ایرادی به اصالت سند است، اعتماد نمود.

## واژگان کلیدی: اسناد عادی، اسناد رسمی، اعتبار، مالکیت.

# فصل اول

## کلیات پژوهش

### مقدمه

در نظام حقوقی و قضایی ایران، اختلافات و دعاوی راجع به معاملات اموال غیرمنقول، پایانی ندارند؛ و ریشه بسیاری از دعاوی جزایی و مدنی را می‌توان در این اختلافات یافت.

بر اساس ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، سند به دو دسته اسناد عادی و رسمی تقسیم شده است؛ و حسب این موضوع این اسناد هر یک از اعتبار مختلف برخوردار گشته اند. اهمیت سند رسمی و جایگاه آن در روابط اجتماعی و اقتصادی جامعه بر هیچ کس پوشیده نیست. همچنین فواید ثبت اسناد تنها به آثار حقوقی آن از جمله رسمیت و قابلیت اجرا و اعتبار بخشیدن به اسناد تنظیمی خلاصه نمی‌شود، بلکه آثار مادی و معنوی آن نیز بسیار حائز اهمیت و در خور توجه می‌باشد. لیکن با توجه به رایج بودن سند عادی در کنار سند رسمی و اختلاف مواضع قوانین ثبت با قانون مدنی در نظام حقوقی کشورمان، موجب سردرگمی محاکم در برخورد با تعارضات احتمالی بین اسناد رسمی و عادی گردیده است.



در خصوص اعتبار اسناد عادی در معاملات غیرمنقول از طرف اندیشمندان، علما و حقوقدانان نظرات متفاوتی ابراز شده است، و همین طور هنوز رویه قضایی ثابت و یکسانی بین محاکم به وجود نیامده است، و تفسیری که حقوقدانان و دادگاه‌ها از مواد ۶۶، ۷۷ و ۸۱ قانون ثبت اسناد و املاک به عمل آورده اند، از وحدت یکسانی برخوردار نیست.

بنابراین، از مهمترین مضامین مرتبط با اسناد عادی، میزان دلالت و اعتبار و توان اجرایی و اثباتی آن در دعاوی حقوقی و مدنی است؛ و یکی از مسائل و مشکلاتی که همواره پیش روی برخی از افراد جامعه و محاکم قضایی قرار داد، اعتبار یا عدم اعتبار اسناد عادی در انتقال املاک و معاملات است. حجم عمده‌ای از پرونده‌های مطروحه در محکام دادگستری نیز مربوط به همین دعاوی است که در مورد اسناد عادی املاک شکل گرفته است. از جمله مسائل مربوط به این دعاوی این است که در تنظیم اسناد عادی مربوطه، اغلب دقت لازم به کار نمی‌رود؛ عموماً اینگونه اسناد توسط مباشرین یا بنگاه‌هایی تنظیم می‌شود که ممکن است از دانش حقوقی کافی برخوردار نباشند و به لحاظ عدم دقت و گاهی عدم رعایت مقررات قانونی در تنظیم این اسناد، مدت‌ها وقت دادگاه و طرفین گرفته می‌شود تا آثار حقوقی این سند معلوم گردد. از دیگر مشکلات مربوط به اسناد عادی این است که در مورد املاک دارای سابقه ثبتی قانون اسناد و املاک فقط انتقال با سند رسمی را معتبر و ملکی می‌داند و... بنابراین، مجموعه این عوامل میزان دلالت و اعتبار اسناد عادی را با چالش‌های بسیاری مواجه می‌سازد که در این پایان نامه به این مهم پرداخته می‌شود.

## ۱-۱- بیان مسئله

پس از دارا شدن و تصرف، امنیت خاطری لازم است که مالک از نظر روانی احساس آرامش نماید. این امنیت خاطر به جز با تضمین مالکیت و تضمین مالکیت به جزء ثبت نمودن بدست نمی‌آید. به عبارت دیگر صرف تصرف و تملک، مالکیت رسمیت نمی‌یابد و افراد جهت حفظ اموال خود از تجاوز و تعدی، ناچارند برابر مقررات و در محلی امن به ثبت برسانند. از این روست که در تمامی کشورهای جهان «تثبیت مالکیت» راهکاری جهت تضمین مالکیت به شمار می‌رود. لذا در تمامی کشورها و به اشکال متفاوت و گوناگون نهاد و یا نهادهائی، کار ثبت املاک و اموال را عهده دارند.

---

<sup>۱</sup> ماده ۶۶ قانون ثبت اسناد و املاک: ثبت اسناد، اختیاری است مگر در موارد ذیل: (۱) کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد. (۲) کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

ماده ۷۷ قانون ثبت اسناد و املاک: در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است: (۱) کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده. (۲) صلحنامه و هبه نامه و شرکتنامه. ماده ۸۱ قانون ثبت اسناد و املاک: سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

به منظور جلوگیری از معاملات معارض، برقراری نظم، امنیت و ثبات در معاملات و به تبعیت از تجربه سایر نظام‌های حقوقی، قانونگذار ما در سال ۱۳۱۰ در قالب ماده ۴۶ قانون ثبت، تنظیم سند رسمی و ثبت بیع مربوط به املاک ثبت شده را اجباری اعلام نمود. اما متأسفانه با توجه به نوع نگارش مواد مربوطه به این تکلیف و ضمانت اجرای آن هنوز ابهامات و چالش‌هایی به چشم می‌خورد که یکی از مهمترین دلالت و نقشی است که اسناد عادی (قولنامه) در معاملات اموال غیر منقول دارد.

مطابق قانون، سند عبارت است از نوشته‌ای 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 می‌دهند که بر دو نوع اند: سند عادی (قولنامه) و سند رسمی.

به طور کلی، نوشته‌هایی که افراد با یکدیگر برای تنظیم امور جاری‌شان تنظیم می‌کنند و نیز نوشته‌هایی که فاقد هر یک از شرایط سه‌گانه مذکور در زیر باشند، سند عادی به شمار می‌آیند:

۱) سند توسط مأمور رسمی تنظیم اسناد تهیه شود.

۲) مأمور دارای صلاحیت تنظیم آن باشد.

۳) سند با رعایت مقررات قانون تنظیم شده باشد.

از این رو، می‌توان گفت در اکثر معاملاتی که به وسیله قولنامه پایه گذاری شده و تحقق یافته؛ آن چه مسلم است اینست که قولنامه همیشه در معاملات رایج بوده و هست و به عنوان یک سند عادی و یک قرارداد تعهد بر تشکیل بیع در آینده دارای اعتبار می‌باشد. ماده ۱۰ قانون مدنی نیز مقرر داشته که قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آنرا منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است. بسیاری از حقوقدانان نیز با توجه به ماده فوق معتقدند، که ادله لزوم وفای به عقود، علاوه بر قراردادهای معین عقود نامعین را نیز در بر می‌گیرد؛ و یکی از مهمترین این عقود، قرارداد تعهد بر تشکیل بیع در آینده است که عموماً در قالب سند عادی تنظیم می‌گردد.

سند عادی یا قولنامه در لغت به معنای تعهد و پیمان نوشته آمده است (دهخدا، ۱۳۷۹: ۱۵۷۰) و همچنین به معنای ورقه‌ای آمده که خریدار و فروشنده به یکدیگر دهند پیش از معامله قطعی تا در فاصله بین قول و معامله قطعی، مورد معامله را به دیگری ن فروشند و خریدار سر موعد آنرا بخرد (معین ۱۳۵۷: ۲۷۴۹) و در معنی عرفی نیز مصطلح قول و قرار گزاردن، پیمان بستن است. در اصطلاح حقوق، قولنامه نوشته‌ای است غالباً عادی حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد معینی که ضمانت اجرای تخلف از آن پرداخت مبلغی است و در تعریف دیگری بیان شده که در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام معامله را دارند ولی مقدمات کار را فراهم نکرده‌اند و جهت اطمینان با همدیگر در یک سند یا نوشته عادی توافق می‌کنند

ملک یا اموال معینی را به مبلغ مشخصی در مدت معینی بفروشند و بخرند این تعهد نامه وعده قرارداد یا پیش قرارداد را عرفاً قولنامه می‌گویند. با توجه و دقت در معانی و تعاریف لغوی، عرفی و حقوقی ارائه شده ملاحظه میشود که معنی حقوقی نه تنها فاصله‌ای از معنی لغوی و عرفی ندارد بلکه دقیقاً منطبق بر آن بوده و با توجه به ماده ۱۰ قانون مدنی که مبنای کلیه قراردادها ی منعقد شده و از جمله قولنامه را نیز صراحتاً در بر می‌گیرد، قولنامه در واقع نوعی قرارداد، عادی، طرفینی و نافذ میان طرفین و لازم الاجراء می‌باشد.

یکی از مهمترین مسائل در خصوص اسناد عادی، اثبات و دلالت بر آن می‌باشد، که این موضوع در اسناد رسمی دیده نمی‌شود؛ چراکه، در سند رسمی انکار و تردید قابل توجه نیست و صرفاً می‌توان نسبت به آن ادعای جعل کرد؛ زیرا اصل بر صحت و اصالت اسناد رسمی است. برای مثال اگر «الف» به استناد سند رسمی از آقای «ب» مطالبه وجه کند، آقای «ب» نمی‌تواند بگوید که من چنین سندی را امضاء نکردم و منتسب به من نیست و نباید ثابت کند که سند را امضاء نکرده است، بلکه فقط می‌تواند ادعای جعل کند؛ که در این حالت مسلماً بار اثبات این ادعا نیز با اوست و اگر نتواند جعلیت سند رسمی را به اثبات برساند، اصل بر اصالت سند رسمی است و به پرداخت وجه مندرج در سند محکوم خواهد شد؛ مگر این که ثابت کند که سند به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است، برای مثال وجه آنرا پرداخته است. اما اگر مستند ادعای خواهان سند عادی باشد آیا طرف مقابل می‌تواند منکر آن شود؟ باید گفت که اصولاً اثبات اصالت سند عادی با کسی است که به آن استناد می‌کند و طرف مقابل به صرف اظهار نظر مسؤلیتی بابت اثبات اصالت سند عادی ندارد. فرض کنیم «الف» به موجب یک سند عادی از آقای «ب» مطالبه مبلغی می‌کند، «ب» می‌تواند با اظهار این مطلب که چنین سندی را امضاء نکرده از خود سلب مسؤلیت کند و در این حالت آقای «الف» است که باید صحت و اصالت سند عادی را به اثبات برساند. از این رو در این تحقیق به همین موضوع می‌پردازیم و بررسی می‌شود که، در مقررات ثبتی و قانون مدنی، دلالت اسناد عادی بر مالکیت اموال غیر منقول چگونه است؟

در کشور ما پس از وضع مقررات ثبتی و اجباری شدن ثبت اسناد معاملات املاک طبق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت و تاکید قانونگذار ثبتی در ماده ۲۲ ق.ت.ث بر اینکه پیش از ثبت ملک، دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک بنام او ثبت شده یا رسماً به او منتقل شده و این انتقال در دفتر املاک ثبت شده است، دو دکرترین اساسی در باب نقش ثبت سند در معاملات املاک وجود دارد، گروهی برای ثبت سند نقش ماهوی در انعقاد قرارداد معاملات قائل هستند و گروهی صرفاً یک نقش شکلی محدود در قلمرو اثبات دعوی به ثبت سند داده و فقط سند مالکیت را اماره قانونی بر مالکیت دارنده آن تا زمانیکه خلاف آن ثابت نشده می‌دانند. که در همین ارتباط بحث از ادله دعوی در معاملات املاک و اختلافاتی که در باب محدودیت یا

عدم محدودیت ادله‌ای نظیر سند عادی یا شهادت شهود وجود دارد و همچنین نقش ثبت سند در دعوی ابطال اسناد مالکیت نیز ناگزیر است.

لازم بذکر است که، انگیزه و هدف اصلی در این تحقیق این است که، با کندوکاو مشکلات موجود و بررسی علل پیدایش و افزایش دعاوی معاملات معارض و کلاهبرداری و ابطال سند راهکاری برای جلوگیری از این مشکلات و بازگرداندن بهداشت و سلامت و امنیت به املاک و جلوگیری از افزایش بی-رویه این قبیل دعاوی و کاهش آنها در دادگستری با جلب توجه مسئولین قانونگذاری و قضایی و اجرایی به معضل معاملات معارض در کشور و دستگاه‌های دخیل در این مشکلات و وضع نابسامان موجود در مواجهه با مشکلات مذکور یافته شود؛ راهی که با اتکاء به آن بتوان مشکلات مذکور را مرتفع نمود. بنظر می‌رسد؛ در این راستا اگر از سند رسمی و ثبت سند در مقابل معاملات عادی دفاع می‌شود، نه به معنای تضییع حقوق معامله کنندگان، مقدم بلکه تلاشی برای زدودن این ابهام است که دخیل کردن ثبت سند در معاملات ناقله املاک و حتی قراردادهای موضوع ماده ۱۰ ق.م نظیر قراردادهای پیش فروش و قولنامه‌ها نه تنها مغایرتی با شرع ندارد، بلکه تضمین امنیت معاملات عمومی متعاملین از طریق اعتبار دادن به معاملات ثبت شده و برتری حقوق جامعه بر حقوق فردی با توسل به مصالح حکومتی است؛ بنابراین در پژوهش به بررسی «دلالت اسناد عادی بر مالکیت اموال غیرمنقول در مقررات ثبتی و قانون مدنی» پرداخته می‌شود تا به سوالات و ابهامات موجود پاسخ داده شود.

## ۱-۲- اهمیت و ضرورت انجام پژوهش

در مباحث مرتبط با حقوق ثبت همان قدر که مسائل "املاک" واجد اهمیت است، "اسناد" نیز جایگاه مهمی داشته و بررسی مباحث و چالش‌های مرتبط با آن ضرورت بسیار دارد. با توجه به مطالبی که در بیان مسئله مطرح شد؛ در اصل ضرورت «ثبت سند رسمی معاملات غیرمنقول» تردیدی نیست؛ و همین ضرورت موجب شده که نظام‌های حقوقی، علیرغم اختلافات گوناگون، لاقلاً در این زمینه اتفاق نظر داشته باشند و ثبت به عنوان یک تکلیف قانونی به پدیده مشترک جهانی تبدیل گردد.

از دیگر سو، با توجه به اینکه بسیاری از املاک و اموال غیرمنقول در بین مردم جامعه ما در زمره "اسناد عادی و قولنامه‌ها" قرار می‌گیرند؛ لذا شناخت اعتبار و دلالت این اسناد در دعاوی حقوقی و دادگاه‌های حقوق مدنی از اهمیت بسیاری برخوردار است، تا از این منظر ابهامات و چالش‌های موجود بر طرف شده و به شفاف سازی وضعیت موجود کمک رساند؛ و از این طریق به حفظ امنیت املاک غیرمنقول در جامعه کمک رسانده شود.