

Feasibility study of the conflict between official and ordinary documents in terms of the ability to prove ordinary documents

Following the changes in the nature of immovable property ownership in Article 22 of the Registration Law from the period of its approval in 1310 to the changes in its provisions in 1333, 1351 and finally in 1390 by the Guardian Council, shows a procedure in the legislature. Is that it adapts inflexible logical and legal interests to the interests and conditions of society. Examining the real estate ownership system in other countries, it is important to note that in many countries the property system is based on their indigenous background on ownership and its historical course. The most important distinction between ownership attitudes is the authenticity of the registration of immovable property (creative system) or the authenticity of the owner (certification system) at the time of the transaction. However, most of the research conducted by Iranian jurists in relation to Article 22 of the Registration Law only deals with its logical and legal feasibility, according to which less conflicts have arisen and the burden of courts in this field is less and interpretation in This field is minimized. However, considering the background of theoretical issues of property in Islamic jurisprudence and law, handing over all these issues in order to obtain an inflexible reading of Article 22 of the Registration Law, based on the problems that society still faces, does not seem correct. In this research, by emphasizing what is the truth about the prevalence of ordinary documents in accepting the ownership of immovable property, it is tried to examine the feasibility of the conflict between these documents and official documents and finally a proposal on proving ordinary documents for ownership; And not merely provide it as evidence for claims other than conflict with an official document.

Keywords: Ordinary documents, official documents, conflict, Article 22 of the Constitution, ownership

امکان سنجی تعارض اسناد رسمی با عادی از حیث توان اثبات اسناد عادی

<https://dx.doi.org/10.30510/psi.2021.275145.1575>

یاسر اینالو^۱

محمد رمضان^۲

مهدی زارع^۳

بابک خسروی نیا^۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۳/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۶/۲

چکیده

با پیگیری تحولاتی که در ماهیت مالکیت اموال غیر منقول در ماده ۲۲ قانون ثبت از دوره تصویب آن در سال ۱۳۱۰ تا تغییراتی که در مفاد آن در سالهای ۱۳۳۳، ۱۳۵۱ و نهایتاً در سال ۱۳۹۵ توسط شورای نگهبان رخ داد، نشان از رویه ای در قانونگذار است که مصالح منطقی و قانونی غیر قابل انعطاف را با مصالح و شرایط جامعه انطباق می دهد. با بررسی نظام مالکیت اموال غیر منقول در سایر کشورها این نکته حائز اهمیت است که در بسیاری از کشورها نظام مالکیت بر اساس سبقت بومی آنها درباره مالکیت و سیر تاریخی آن مدون شده است. مهمترین تمایز میان نگرش های مالکیت، اصیل دانستن ثبت مال غیر منقول (نظام ایجاد) یا اصیل دانستن مالک (نظام تأییدی) در موقع معامله است. با این اوصاف اکثر تحقیقاتی که توسط حقوقدانان ایرانی در رابطه با ماده ۲۲ قانون ثبت وجود دارد، صرفاً به امکان سنجی منطقی و قانونی آن می پردازد که بر اساس آن تعارضات کمتری از آن پدید آمده و بار محاکم قضایی در این زمینه کمتر و تفسیر در این زمینه به حداقل برسد. اما با توجه به پیشینه مباحث نظری مالکیت در فقه و حقوق اسلامی تحویل تمام این مباحث در بدست دادن قرائتی غیر منعطف از ماده ۲۲ قانون ثبت، بر اساس معضلاتی که هنوز جامعه با آن مواجه است، امری صحیح به نظر نمی آید. در این تحقیق سعی شده است که با تأکید بر آنچه واقعیت امر درباره شیوع اسناد عادی در پذیرش مالکیت مال غیر منقول است، امکان سنجی تعارض این اسناد با اسناد رسمی مورد مذاقه قرار گیرد و در نهایت پیشنهادی درباره حیث اثبات اسناد عادی برای مالکیت؛ و نه صرفاً تحویل آن به ادله ای برای دعاوی ای غیر از تعارض با سند رسمی ارائه دهد.

واژگان کلیدی: اسناد عادی، اسناد رسمی، تعارض، ماده ۲۲ ق.ت، مالکیت

^۱ دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، لارستان، دانشگاه آزاد اسلامی، لارستان، ایران نویسنده

^۲ استادیار، گروه حقوق، واحد لارستان مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، لارستان، ایران

^۳ استادیار گروه حقوق، واحد لارستان، دانشگاه آزاد اسلامی، لارستان، ایران

^۴ استادیار گروه حقوق، واحد لارستان، دانشگاه آزاد اسلامی، لارستان، ایران

در این مقاله با بررسی ماهیت اسناد رسمی و عادی، توان اثبات اسناد عادی در مواقع تعارض با اسناد رسمی امکان سنجی شده است. اهمیت تحقیق در این زمینه به سبب نوع رویه قانونی در قبال اسناد عادی در قبال تعارض با اسناد رسمی است، زیرا امروزه بر اساس ماده ۲۲ ق.ت.م.ع. معارضه سند عادی با سند رسمی در مالکیت یا تعرض به آن پیش بینی نشده و فقط در موارد بسیار نادر اثبات جعلی بودن سند رسمی امکان پذیر است، و در این دعوا اسناد رسمی هرچند ماحصل جرایمی مانند کلاهبرداری و قمار و معاملات ربوی و غیره باشد بر سند عادی ترجیح داده شده اند. اما این موضوع بر اساس رویه جدیدی که شورای نگهبان در خلاف شرع بودن برخی مواد مرتبط با صحت ثبوت مالکیت در سند عادی آورده، مباحثی جدید مطرح می شود که در پی آن امکان تعارض سند عادی با سند رسمی برای حصول مالکیت پدید آورده است. این موضوع بر اساس سبقه فقهی و حقوقی اسلامی درباره مالکیت است که اصل رضایی بودن و شخصی آن مورد تأکید است و رویه نظام ایجاد ثبوت که صرفاً به شکل گزایی مالکیت می پردازد، فاصله بسیاری با آن دارد که این مهم از زمان تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ تا به امروز مشکلات و معضلات بسیاری پدید آورده که باعث تخصیص و اصلاح آن شده است. باید اشاره داشت که در نظام ایجاد ثبوت اصل رضایی بودن دارای محدودیت هایی می شود که این موضوع تنها بواسطه تشریفات ثبت سند حاصل می شود اما در نظام تأییدی که شباهت بیشتری به شکل ماهیت مالکیت در فقه و حقوق اسلامی دارد اراده اشخاص بی هیچ قیدی کارگزار بوده و ثبت تنها جنبه اثباتی دارد. (طباطبایی، ۱۳۹۰: ۶۸۶-۶۹۰) در زمینه تعارض میان دو سند از حیث مالکیت، بیشتر مواد قانونی به تعارض میان دو سند رسمی توجه داشته اند و طبق آن اگر دو سند مالکیت، جزاً یا کلاً از حیث اصل ملکی که موضوع آنهاست با از حیث حدود ملک با حقوق ارتفاقی با هم تعارض داشته باشند و این تعارض با رأی هیات نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت احراز شود، سند مالکیتی که ثبت آن نسبت به دیگری موخر است سند مالکیت معارض تلقی می شود. به عبارت دیگر در مورد تعارض میان اسناد مالکیت، مطابق فرض اولیه قانون که در بند ۱ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ بیان شده است، سندی که زودتر ثبت شده باشد تا زمانی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده باشد، علی‌الاصول معتبر تلقی می شود و سندی که پس از آن ثبت شده است، سند مالکیت ثبت موخر نامیده می شود و تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد، نامعتبر دانسته می شود. اما با اعلام رأی شورای نگهبان مصوب ۱۳۹۵/۸/۴ در خصوص مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، اسناد عادی مالکیت غیر منقول نیز دارای معارضه با سند رسمی برای مالکیت هستند. این موضوع با قید خلاف شرع بودن ماده ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت در بی اعتبار دانستن اسناد عادی، مسیر را برای بدست دادن مسیری هماهنگ با ماهیت مالکیت در فقه و حقوق ایران باز می کند. در این تحقیق با امکان سنجی آنچه از ماهیت اسناد عادی موجود است اولاً به تفسیر ماده قانونهای مرتبط با عادی و سپس تفاوتها و شباهتهای موجود در آن و قدرت اثباتی اسناد عادی در قانون مدنی، قانون دادرسی مدنی، قوانین ثبتی و سایر قوانین

توجه شده است. در انتها نیز تعارض سند عادی با سند رسمی از حیث اثبات اسناد عادی برای مالکیت اموال غیر منقول بررسی شده است.

تعیین ماهیت سند رسمی و عادی:

باید بیان داشت که ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی به تعریف از سند رسمی مبادرت کرده است: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است» این تعریف درباره سند عادی نیز مصداق دارد و بجای تعریف سند عادی به اعتبار تعریف سند رسمی در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی چنین آورده شده است: «غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سایر اسناد عادی است» در این تعریف شمول سند عادی بیان شده است و این مدنظر نبوده که خدشه ای در سند بودن، اسناد عادی وارد آورد و لفظ سند به عنوان عمومی است که یکی از خواص آن سند عادی است، بازشناسی کرده است. در مورد سند عادی منظور فروش مال غیر منقول است که جهت موضوعی که همان انشای معامله است بدون تنظیم سند رسمی انجام گرفته باشد ولی از جهت حکمی برای بطلان این معامله نص قانونی وجود ندارد و حتی پاره ای مقررات صحت اعتبار آن را اثبات می کنند حتی ماده ۴۸ قانون ثبت نیز دلالت بر بطلان بیع مال غیر منقولی که در سندی ثبت نشده باشد را ندارد. هر چند آنرا در ادارات و محاکم قابل پذیرش نمی داند اما در این ماده به سند معامله پرداخته شده نه خود معامله و نسبت به وضعیت مسند خود معامله حکمی مقرر نشده است. (شهیدی، ۱۳۸۸: ۶۹)

در قانون مدنی به صراحت اسناد به عنوان دلیل اثبات دعوی شناسایی شده اند. این موضوع ذیل ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی آمده و صرفاً اسناد کتبی دلیل به شمار آمده است و ادله غیر مکتوب نیز برای دلیل محسوب شدن می بایست به صورت مکتوب تنظیم شوند و ماهیتاً اقاریر مکتوب متعاملین به انعقاد معامله و پذیرش تعهدات آن است. (مدنی، ۱۳۸۵: ۱۵۸؛ یزدان پناه، ۱۳۹۰، ج ۱: ۱۱۴؛ متین دفتری، ۱۳۷۸، ج ۱: ۳۷۶؛ پوربیدخشان و درویش زاده، ۱۳۸۹، ج ۲: ۲۰۳)

سند رسمی سندی تشریفاتی است در حالیکه سند عادی سندی غیر تشریفاتی است و این موضوع در ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی آمده است. بر اساس ماده ۱۲۸۹ رابطه سند عادی با سند رسمی رابطه عام و خاص، عمومی و اختصاصی یا عموم و احصاء است. (پوربیدخشان و درویش زاده، ۱۳۸۹، ج ۲: ۶۹) پس اصل بر عادی بودن اسناد است و سند بودن مکتوبی ثابت شد ولی در رسمی یا عادی بودن آن شک وجود داشت، سند عادی است مگر رسمی بودن آن ثابت شود. پس سند عادی سندی است که بدون دخالت مأمور رسمی به وسیله اشخاص عادی تنظیم و امضاء شود. این تعریف بدین معنا است که ممکن است سندی در دفتر اسناد رسمی تحت قوانین تنظیم سند باشد و امضای طرفین را داشته باشد اما امضاء سردفتر دار را نداشته باشد. (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ج ۱: ۳۱۷ و زراعت و حاجی زاده،

بر اساس مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت سند عادی فاقد قدرت اثباتی است از سویی دیگر در ماده ۷۲ قانون ثبت اعتبار اسناد رسمی در معاملات ثبتی نسبت به طرفین معامله، قائم مقام قانونی آنان و اشخاص ثالث دارای قدرت اثباتی کامل است و رفع تعارض مقتضی شناخت حدود قدرت اثباتی سند عادی است.

اصل اولیه، بر عدم اعتبار اسناد عادی استقرار دارد. بنابراین محاکم نمی توانند، به محض استناد به سند عادی، حتی اگر مفاد سند ابرازی مورد تعرض طرف مقابل قرار نگرفته باشد؛ به اصدار حکم بپردازند. بلکه دادگاه وظیفه دارد در صحت اسناد عادی مورد استناد، تردید نماید و تا زمانی که مفاد سند، مورد تصدیق طرف مقابل قرار نگرفته یا دادگاه صحت آن را احراز نکرده باشد؛ آنرا مستند حکم قرار ندهد.

مهمترین اثری که بر پذیرش این نظریه بار میشود، آن است که استنادکننده به سند عادی را که معتقد به اعتبار این سند به عنوان دلیل مثبت ادعا یا دفاعیات خویش است، در مقام مدعی قرار داده و مسئول اثبات اعتبار سند ابرازی میکند. روح حاکم بر کلیه موادی که به سند رسمی اختصاص داده شده، مؤید اعتبار اسنادی است که نزد مأمور رسمی تنظیم شده است. زیرا اگر این اسناد معتبر نیست، مقنن بر چه مبنایی تاریخ آنها را نسبت به ثالث معتبر دانسته، تسهیلات و مزایای اثباتی بر آنها بار نموده و با اعطا اعتبار کامل به آنها در مواردی مردم را به لزوم تنظیم سند رسمی سوق داده است؟

حقوقدانان معتقد به اصل اعتبار سند عادی، با تفسیری دیگری از ماده ۲۱۶ ق.آ.د.م. اعتبار اصل اولیه بر اعتبار سند عادی استقرار دارد و این اسناد را توجیه میکنند. ایشان معتقدند سند تا زمانی که مورد تعرض قرار نگرفته، معتبر است و میتواند مستند حکم قرار گیرد، اما به محض تعرض، اصل اولیه زایل میشود و بار اثبات اصالت سند ابرازی مورد انکار یا تردید قرار گرفته، بر دوش ابرازکننده سند مستقر میشود. رسیدگی به اصالت سند فرع تعرض به اصالت آن از جانب مدعی علیه است» (کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۲، ج ۱: ۳۱۷ و ۳۲۵؛ شیخ نیا، ۱۳۷۳: ۹۹؛ صدرزاده افشار، ۱۳۶۹: ۱۱۱ و ۹۹؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶، ج ۴: ۵۲۲؛ پوربدخشان و درویش زاده، ۱۳۸۹: ۶۶ و ۶۵؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶: ۵۲۲ و جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ج ۱: ۱۸ و ج ۲: ۷۶۲ و ۷۶۱)

جایگاه اسناد عادی در قانون مدنی

در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی مقرر داشته شده که غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سایر اسناد عادی است. بنابراین اصل در قانون مدنی اسناد عادی است و رابطه آن با اسناد رسمی رابطه عموم و خصوص مطلق است پس سند عادی نیز دارای اعتبار بوده است مگر آنکه اصالت آن مورد تعرض منتسب الیه قرار گیرد و این امر به اثبات برسد.

بر طبق مواد ۲۱۶ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی برخی حقوقدانان بیان کرده اند که «اصل اعتبار سند رسمی است و سند عادی بی اعتبار است مگر اصالت آن در محاکم به اثبات برسد» (امامی، ۱۳۸۶، ج ۶: ۱۶۹-۱۷۰) آنچه باید در این زمینه توجه داشت تفاوت میان قانون مدنی که قانونی ماهوی است با قانون آیین دادرسی مدنی که قانون شکلی است، زیرا میان عالم ثبوت و عالم امکان اختلاف وجود دارد و بنابراین زمانی که سندی بوجود آمد چه عادی یا رسمی اصل بر صحت آن است (صدرزاده افشار، ۱۳۶۹: ۹۳؛ کاتوزیان، ۱۳۸۲، ج ۱: ۳۲۴) و محاکم تا زمانی که اصالت این اسناد مورد تعرض طرف مقابل قرار نگیرد، به عنوان حق و دلیل محسوب می شود هر چند در دادرسی این اسناد مستند به ماده ۲۱۶ ق.آ.د.م خوانده در سایه اصل عدم قرار می گیرد و احکام منکر بر او بار می شود. ولی این موضوع اثبات کننده بی اعتبار بودن سند عادی نیست و تنها اصل اولیه را شامل می شود در حالیکه اعتبار اسناد از اصلی ثانویه بوجود می آید. (مدنی، ۱۳۷۹، ج ۲: ۲۱۹؛ مدنی، ۱۳۸۵: ۱۶۴)

جایگاه اسناد عادی در قوانین ثبتی

بر اساس ماده ۴۸ قانون ثبت املاک که به بیان ضمانت اجرا برای مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت می پردازد، تصریح شده که معاملات با سند عادی فاقد اعتبار است اما در این ماده درباره اعتبار مبیعه نامه عادی املاک ثبت شده، شرکت نامه، صلح نامه و هبه نامه عادی امری را متعرض نشده است و بنابراین این ماده دلیلی بر بطلان اصل معامله در خود ندارد (کارکن، ۱۳۷۵، ج ۴: ۶۷) هر چند سند غیر رسمی را غیر قابل پذیرش در ادارات و محاکم اعلام می دارد. (همان، ج ۱: ۱۰۳) بنابراین می توان از این ماده قانونی دریافت که برخی اسناد عادی با موضوع خاص در محاکم بی اعتبارند و سایر اسناد عادی معاملات در محاکم پذیرفته می شوند. موضوع ماده هم اسناد عادی معاملات در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت است وگرنه عقود موضوع مواد مذکور بر اساس تعریف سند در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی دارای ثبوت است لذا بر اساس این ثبوت عقد قابل اثبات در محاکم نیز می باشند. حتی بر اساس نظر برخی حقوقدانان سند عادی قابل اثبات نباشد (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۲۵۶) باز به معنای عدم اعتبار اسناد عادی نیست زیرا در ماده ۴۸ قانون ثبت نکته ای در باب بطلان مسند نیامده پس این اسناد نیز قابلیت اثبات در محاکم را دارا هستند. قانون مدنی ادله اثبات دعوا را در صرفاً در سند نمی داند پس در موارد تعارض اسناد عادی قابلیت اثبات دارند و عدم پذیرش اسناد عادی در محاکم با اصل ۱۵۹ ق.ا و ماده ۳ ق.آ.د.م مغایرت دارد. همچنین رویه قضایی موید دادرسی این معاملات با اسناد عادی است. (امرائی، ۱۳۸۹: ۷۲-۷۳)

ماده ۲۲ قانون ثبت نیز تنها طریق حق مالکیت برای ملک را ثبت شدن نام مالک در دفتر املاک می داند. در این ماده تصریح شده که نام مالک می بایست مطابق قانون در دفتر املاک ثبت شده باشد. بنابراین هر ثبتی در دفتر املاک موجد حق نمی شود و ثبت می باید مطابق قانون باشد حال اگر سردفتر برای ثبت ملک در دفتر املاک به موانع علم

نداشته و صرفاً علم به حصول شرایط داشته باشد، این حق برای مالکی که نامش ثبت شده، بوجود نمی آید. (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۶: ۱۱۹) این ماده هر چند در بسیاری تعارضات به آن مراجعه می شود اما در بسیاری موارد کارگشا نیست زیرا عبارت «مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید» منشأ تفسیرهای گوناگون واقع می شود. (صابر و طباطبائی حصاری، ۱۳۹۰: ۹۶) بر اساس همین موضوعات است که با لحاظ پذیرش ماده ۲۲ قانون ثبت، صرف ثبت شدن نام شخص به عنوان مالک در دفتر املاک در موارد تعارض با سند عادی نمی تواند ایجاب حق کند. زیرا «مندرجات دفتر املاک صرفاً در حد یک اماره مبتنی بر ظن و غلبه اثبات مالکیت می کند» (خانلری، ش ۱۸: ۱۹) و بر اساس دلایل مستند به ماده ۷۱ ق.د.ا.ر.و.ک.س.و.د مصوب ۱۳۵۴ خلاف آن را اثبات و خواستار اصلاح آن شد.

در ماده ۱۱۷ قانون ثبت آمده است که برای حدوث جرم معامله معارض باید بایع ملک ثبت شده را که دارای سند رسمی است، با سند عادی به تاریخ قدم به شخصی انتقال داده و سپس همان ملک را با سند رسمی به تاریخ موخر به دیگری انتقال داده باشد. در این تعارض علم یا جهل مشتری دوم تأثیری در حدوث جرم ندارد. با این رویه می توان دریافت که بر اساس عنصر قانونی و مادی جرم در چنین معامله های معارضی، اسناد عادی نیز از منظر قانونگذار دارای اعتبار هستند. (شهیدی، ۱۳۷۵: ۲۳؛ یزدان پناه، ۱۳۹۰: ۹۵-۹۸) زیرا اگر اسناد عادی در چنین دعاوی پذیرفته نبود آمدن چنین ماده قانونی لغو بود.

در بند ۳ و ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی در ۱۳۵۱ به مواردی پرداخته شده که محدودیت اعتبار مطلقه اسناد رسمی در آن تصریح شده است. در این بندها آمده که در مقام تعارض سند معامله مقدم التاریخ و نیز حکم نهایی دادگاه بر سند مالکیت و دفتر املاک ترجیح دارد. از این رو که لفظ سند بطور عام آمده بنابراین بر سند عادی نیز اطلاق دارد البته این موضوع منوط به اثبات دلیل بودن سند عادی دارد و هر چند در حکم بدوی یا قطعی قابل به ابطال سند رسمی نیست اما بر اساس آنچه در ماده ۲۲ قانون ثبت آمده حکم باید نهایی شود. (امرائی، ۱۳۸۹: ۱۲۸)

در بند ۲ ماده ۳ و ماده ۴ لایحه قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ نیز به این نکته تأکید شده که سند رسمی موخر التاریخ مثبت مالکیت مالی را که معارض آن سند عادی مقدم التاریخ مثبت همان مال است قابل ابطال از طریق محاکم دادگستری دانسته شده است. پس در معاملات املاک ثبت شده نیز اسناد عادی در صورت اثبات موخر التاریخ بودن قابل برای دلیل دعوی هستند.

در ماده ۷۲ قانون ثبت آمده است که کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود. از این رو که در این ماده قانونی لفظ کامل آمده است بنابراین اموال غیر منقول ثبت شده با سند عادی غیر کامل است بنابراین درباره ثبوت سند عادی و قابلیت اثبات آن در محاکم سخنی به میان نیاورده است. (ابهری و سرخی، ۱۳۸۷: ۱۸۲ و شهیدی، ۱۳۷۵: ۲۳) بنابراین اثر این حکم تنها در روابط طرفین است و نه شخص ثالث و در مقابل ثالث قابل استناد نیست زیرا دعاوی چون اثبات قرارداد، اثبات تاریخ معامله و اثبات مالکیت تنها به وضع موجود و

تعارض میان آنها پرداخته می شود و اثر آن صرفاً به روابط طرفین و تعارض میان سند عادی و رسمی است. (خدابخشی، ۱۳۸۹: ۳۶)

در ماده ۹۲ قانون ثبت نیز آمده است که کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است. این ماده قانونی نیز منافاتی با این موضوع ندارد که اسناد عادی مربوط به معاملات املاک ثبت شده به طور غیر مستقیم و به کمک رأی قاضی قابلیت لازم الاجرا شدن را بیابند. (دیانی، ۱۳۸۹: ۱۶۸)

در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت نیز تعارض میان این مواد را آورده که معاملات املاک با سند عادی تا حدودی جایز قلمداد شده با مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت باعث تضعیف در جایگاه اسناد رسمی و مزیت جایگاه اسناد عادی به ویژه قولنامه ها شده و بنابراین بنگاههای معاملاتی را جایگزین دفاتر رسمی نموده است. در این مواد آمده است که هر گاه شخصی متصرف ملکی باشد که پیش از فروردین ۱۳۷۹ در آن احداث اعیانی نموده یا دارای زمین کشاورزی یا باغات و نسق زراعتی بوده که بواسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند برای آنها میسر نبوده است به صرف تصرف یا داشتن سند عادی می تواند به اداره ثبت مراجعه و تقاضای صدور سند مالکیت برای حصر تصرف خود بنماید هر چند ملک مزبور قبلاً به ثبت رسیده و مالک آن در دفتر املاک شخص دیگری باشد. پس مکلف نمودن اداره ثبت به صدور سند مالکیت برای متصرف یا دارنده سند عادی به معنای پذیرش اعتبار سند عادی در اینگونه معاملات است. (یزدان پناه، ۱۳۹۰: ۹۹) اما بر اساس قانون زمین شهری که مقرر نموده است که محاکم موظفند به کلیه درخواستهای اثبات مالکیت و تنفیذ معامله املاک اشخاصی که با اسناد عادی پیش از ۱۳۵۸/۴/۵ دارای زمین بوده رسیدگی نموده و پس از احراز مالکیت خواهان حکم به نفع او صادر نمایند، این رویه تا اطلاع ثانوی اعمال نمی شود. (عبداللهی، ۱۳۸۴: ۴۹)

در ماده ۴۷ قانون ثبت؛ ماده ۷۵۴ قانون مدنی که آورده شده صلح خواه شفاهی و یا کتبی به عنوان یک عقد که اعم از سند عادی یا رسمی باشد: «هر صلح نافذ است جز صلح بر امری که غیر مشروع باشد» صلح نسخ شده است زیرا قانون ۴۷ قانون ثبت به عنوان قانون خاص موخر است و آورده که صلح نامه باید رسمی باشد و بنابراین مستلزم پذیرش صلح نامه رسمی در محاکم و ادارت است. اما بر اساس ماده ۱۸۰ ق.آ.د.م که سازش بین طرفین را مبتنی بر دفتر اسناد رسمی و یا در دادگاه و نیز در خارج دادگاه و سازش نامه غیر رسمی باشد، اطلاق ماده ۴۷ قانون ثبت را محدود کرده است. سازش نامه اخص از صلح نامه است و به قرینه مقالیه مقنن مربوط به صلح در دعاوی است که می تواند غیر رسمی باشد.

جایگاه اسناد عادی در سایر قوانین

در مواد ۸۲۵ تا ۸۶۰ مصوب ۱۳۰۷ اثبات وصیت در قانون مدنی به عنوان قانون مقدم که از فقه اسلامی و نظر فقهای امامیه اقتباس شده، خواه عهدی باشد و خواه تملیکی و اعم از اموال منقول و غیر منقول باشد هیچ گونه تشریفات

نداشته و حتی امکان شفاهی بودن آن نیز دارای اشکال نبود. اختلافات وارد نیز با هر دلیل قابل اثبات بود (امرای، ۱۳۸۹: ۱۲۲ و ۱۲۳) اما قانون موخری در ۱۳۱۰ تصویب شد که در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت چنین آورده شده است: «وصیت تملیکی نسبت به مال غیر منقول باید با سند رسمی تنظیم گردد والا در محاکم و ادارات دولتی قابل پذیرش نیست.» این موضوع که پذیرش آن در ادارات ممکن نیست شک و خللی در آن راه ندارد اما در محاکم دادگستری هر شکلی از وصیت می بایست مورد بررسی قرار گرفته و با اصدار حکم شأن رسمی و قابلیت اجرایی به آن ببخشند. بنابراین پس از تصویب قانون امور حسبی در سال ۱۳۱۹ و در ماده ۲۷۶ آن، به وصیت غیر رسمی که به صورت خودنوشت باشد اعتبار داده شد و در مواقع خاص نظیر جنگ و بروز بیماری های فراگیر وصیت شفاهی نیز معتبر دانسته شده است.

در تبصره ۱ ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ آمده که تصرف متصرف به عنوان اجاره، صلح منافع یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد و مورد تصرف در سند رسمی یا غیر رسمی ذکر شده باشد و یا قرارداد شفاهی و برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او باشد، دارای اعتبار یکسان است و مستأجر از همان حق برخوردار است که صاحب سند رسمی اجاره. البته در اصلاح این قانون در سال ۱۳۷۶ و در بند سوم ماده ۱ قرارداد شفاهی دارای وجاهت قانونی اعلام نشد. (امرائی، ۱۳۸۹: ۷۶)

بر اساس ماده ۱۷ ق.ر.م.و.م که در ۱۳۳۹ تصویب شده در انتقال سرقفلی اسناد عادی نیز اعتبار دارند هر چند سند رسمی دارای امتیازاتی است. پس سند عادی در خصوص انتقال سرقفلی مورد پذیرش قرار دارد. ماده ۵ قانون شهری نیز بر پذیرش اسناد عادی است. به موجب آن کسانی که پیش از سال ۱۳۵۸ به دلالت اسناد عادی بوده اند و در مهلت تعیین شده از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده اند یا در شهرهایی دارای زمین بوده اند که تا کنون مهلتی برای تشکیل پرونده اعلام نشده است. در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذی صلاح قضایی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آیین نامه اجرایی این قانون مقرر شده اجازه عمران خواهند داشت. این ماده قانونی نیز سند عادی را با شرایطی دارای اعتبار سند رسمی دانسته و آن را به عنوان دلیل مالکیت در محاکم پذیرفته است. (امرائی، ۱۳۸۹: ۷۶)

در ماده ۵۴ قانون اصلاح قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳۱ تیرماه ۱۳۹۴ نیز به سند عادی توجه شده است و مشمول این قانون واقع شده است. (تاجگر، ۱۳۹۳: ۱۲)

شرایط ضروری برای تحقق تعارض

تعارض مصدر باب تفاعل است که اقتضای دو فاعل را دارد، بنابراین اولین شرط تحقق تعارض وجود دو دلیل معتبر دارای حجیت است زیرا با احراز عدم صحت یکی از دلایل تنها یک دلیل قابل استناد موجود بوده و تعارضی شکل نگرفته است. دومین شرط تعارض تنافی و تکذیب یکدیگر است که هر کدام از دلیل، بطور جزئی یا کلی دلیل دیگر

را تکذیب نماید به وجهی که نتوان آن دو را با یکدیگر جمع کرد. (محقق حلی، ۱۳۷۰، ج ۲: ۸۹۷) سومین شرط، وحدت موضوع است که باید به عنوان مثال تعارض در یک موضوع باشد. چهارمین شرط، حجیت ادله است، یعنی می بایست هر یک از دو دلیل دارای حجیت و قابل استناد در موضوع دعوا باشد یعنی علاوه بر قدرت اثباتی در موضوع دعوا شرایط صحت عناوین خود را نیز داشته باشند.

تعارض سند عادی با سند رسمی

تعارض سند عادی با سند رسمی، در وجهی قابل اطلاق است که صحت مطلق اینگونه اسناد مدنظر باشد این نظریه را اکثر حقوقدانان و دادگاهها به آن ملتزمند. این نگرش به سند عادی که نظریه صحت مطلق آن را تأیید می کند بر این اصل مبتنی است که تنظیم رسمی اساساً امری تشریفاتی بوده و در تحقق ماهیت قرارداد هیچ دخالتی ندارد. البته صحت سند عادی می بایست متضمن معامله ای باشد که با ادله قانونی و شرعی احراز شده باشد. (میرزائزاد جویباری، ۱۳۹۵: ۴۱-۴۲) همین موضوع در نظریه مورخ ۹۵/۸/۴ شورای نگهبان در خصوص مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت آمده است: «مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک صرفاً اختیاری دانستن ثبت سند در برخی موارد و الزامی دانستن آن در سایر موارد است که این مطلب به خودی خود ایرادی ندارد اما ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و نیز ماده ۴۸ آن که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیر رسمی دارد اطلاق آن مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آنها باشد باطل و خلاف شرع است ولیکن در خصوص سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد دارای اعتبار است و دو ماده مزبور در چنین مواردی تخصیص یافته می شود و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به این گونه اسناد عادی دارد». با لحاظ این موضوع، تعارض سند عادی با سند رسمی در مواقعی اتفاق می افتد که سند رسمی یکی از ارکان ثبوت معاملات موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث.ا.و.ا بند ۲ ماده ۱۹ ق.ر.م.و.م سال ۱۳۵۶ و ماده ۱۰۳ ق.ت دانسته شود. بر این اساس تعارض میان سند عادی و رسمی در موارد زیر بروز می یابد.

۱) در مواردی که در آنها تنظیم سند رسمی بطور مصرح لازم اعلام شده است که می تواند این تصریح برای عقود تشریفاتی یا رضاعی باشد.

در مواردی که عقود تشریفاتی است تنها در موارد استثنائی تعارض رخ می دهد زیرا بیان شده که صحت این معاملات نیازمند تنظیم سند رسمی است و غیر از آن مطابق ماده ۴۸ و ۲۲ قانون ثبت در محاکم پذیرفته نیست. در این موارد شرط چهارم برای تعارض وجود ندارد و سند عادی دارای حجیت نیست. این موضوع در رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ نیز تصریح شده است اما این موضوع به این معنا نیست که فرد صاحب سند عادی همواره مغلوب دعوا است بلکه در این موارد می توان از شیوه های مختلفی نظیر اثبات عدم اعتبار معامله

مندرج در سند رسمی که نزد شخص ثالث وجود دارد و یا اثبات عدم تعهد مالک به انجام تشریفات تنظیم سند رسمی، سند عادی را به عنوان امری الزام آور برای مالک برای تنظیم سند رسمی نخواهد. در این موارد اثبات مالکیت امری متفاوت از اثبات بطلان معامله یا اثبات تعهد به تنظیم سند رسمی است و بنابراین چون وحدت موضوع وجود ندارد، تعارضی نیز شکل نگرفته است. (عمروانی، ۱۳۹۰: ۱۰۷ و ۱۰۸؛ همو، ۱۳۸۷: ۵۱-۶۵)

در مواردی که عقود رضایی است اصل رضایی بودن بر اساس مبانی فقهی و قانون مدنی مانع از آن است که تنظیم سند رسمی رکن ثبوت این معاملات باشد. چون صرفاً از نظر اثباتی میان سند رسمی و عادی مزایا و تبعیضی وجود دارد پس امکان تعارض در این عقود رضایی وجود دارد (یزدان پناه، ۱۳۹۰: ۱۰۳ و ۱۱۳) در این نوع موارد شرایط چهارگانه تعارض وجود دارد و هر دو دلیل دارای قدرت اثباتی در موضوع دعوا هستند. ظاهر ماده ۱۱۷ ق.ث.و.ا نیز این امر را تصریح کرده است. «هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیر منقول حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد» پس رأی وحدت رویه در این موارد الزام آور نیست زیرا قانونگذار به طور صریح به دلیل بودن سند عادی و مال غیر منقول اشاره داشته است. همچنین بر اساس قانون مجازات که راجع به انتقال مال غیر و مصوب ۱۳۰۸ است، به چنین فردی را کلاهبردار معرفی کرده است و همه انتقالات را صرفنظر از سند عادی یا رسمی جرم انگاری کرده است. (یزدان پناه، ۱۳۹۰: ۷۴-۸۰) در این موارد اگر تاریخ اسناد عادی و رسمی یکسان باشد، تساقط عقد صورت می گیرد و دلایل دیگر مطرح می شوند و اگر دارای تقدم و تأخر بود معامله مقدم التاریخ صحیح است و مشتری را مالک می کند ولی معامله موخر التاریخ فضولی بوده و صحت یا بطلان آن تابع تنفیذ یا رد مشتری معامله مقدم التاریخ است مگر مالک با اذن مشاری اقدام به فروش دوباره مال نموده باشد. در باب وصیت نیز سند مقدم الصدور باطل است زیرا سند موخر الصدور به منزله عدول از وصیت است. (عمروانی، ۱۳۹۰: ۱۰۶)

از آنجایی که قانونگذار سند الکترونیکی را مانند سند رسمی قلمداد کرده بنابراین بحث تعارض سند عادی با این اسناد نیز مدنظر این تحقیق خواهد بود. قانونگذار در فصل چهارم از باب پنجم لایحه اصلاح قانون تجارت و ضمن مواد ۴۱۲-۴۲۶، به بحث اسناد تجاری الکترونیکی پرداخته است. در ماده ۴۲۰ بیان شده که نسبت به سند الکترونیکی

می توان ادعای جعل نمود؛ پس ممکن است که سند عادی در مقام بیان ادعایی ممکن بر علیه اسناد تجاری

الکترونیکی، متعرض انکار یا تردید شود. به موجب ماده اخیر، می توان مدعی جعل اسناد تجاری الکترونیکی یا مدعی وجود مغایرت اسناد جایگزین با سند کاغذی شد زیرا اصالت سند الکترونیکی بر اساس سند کاغذی رسمی است که به آن اعاده می یابد. در این زمینه دارنده سند الکترونیکی می تواند «حسب مورد با تکمیل فرم های مخصوصی که متضمن علت مغایرت، ایجاد ضرر و ضرورت اعاده اصل (کاغذی) سند جایگزین و یا جعل اسناد

تجاری الکترونیکی است، حقوق خود را نسبت به اسناد مذکور محفوظ بدارد. بنابراین، در تعارض سند جایگزین الکترونیکی و سند مرجع (کاغذی)، از یک سو، ادعا محدود به جعل نشده و از سوی دیگر، ماهیت سند مرجع (که می تواند غیر رسمی و در نتیجه قابل انکار و تردید باشد)، مبنا قرار گرفته است. مورد اخیر با صراحت ماده ۴۱۷ که مقرر می دارد: «سند جایگزین الکترونیکی از هر حیث در حکم اصل آن سند است و در صورت وجود مغایرت بین سند جایگزین و اصل سند تجاری، اصل سند ملاک است. باید می گردد و نشان می دهد که تدوین کنندگان در صلابت مطلقه که برای اسناد تجاری الکترونیکی، ضمن ماده ۴۱۲ به رسمیت شناخته اند، تردید داشته اند.» (ملک، ۱۳۹۶: ۶۸)

دعاوی مستند به سند عادی

از آنجایی که دعاوی مرتبط با سند عادی در اموال غیر منقول، بخش وسیعی از پرونده های مطروحه در محاکم است، تحلیل این دعاوی بسیار مهم است. از آنجایی که تعارض سند عادی با سند رسمی در محاکم و صدور آراء بر اساس استنباط دادرسان از مواد ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت است، مهمترین دعاوی که در این زمینه به محاکم ارائه می شوند عبارتند از: دعاوی ابطال سند رسمی، دعاوی الزام به سند رسمی، دعاوی الزام به تحویل مبیع و دعاوی تصرف عدوانی است. (شهبازی کردآباد، ۱۳۹۷: ۱۰۲) به همین لحاظ می بایست نقش سند عادی به عنوان دلیل اثباتی در این دعاوی بررسی شوند.

در دعاوی ابطال سند رسمی اگر سند عادی مقدم باشد براساس رأی شماره ۱۳۱ مورخ ۱۳۲۲/۱۲/۲۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور داشتن سند عادی هیچ حقی را ایجاد نمی کند زیرا به آن اطلاق سند نمی شود (متین دفتری، ۱۳۸۰: ۳۴) اما عده ای از حقوقدانان نظر دیگری دارند و این معامله را مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت دانسته و در حیطه معامله معارض می دانند. بر اساس این انتقادات مسئله در هیئت عمومی دیوان عالی کشور مطرح شد اما هیئت به تأیید رویه پیشین رأی داد و عملاً ماده ۱۱۷ قانون ثبت حذف می شود و در این وجه نمی توان معاملات با قولنامه را با اسناد رسمی معارض دانست و فروشنده را تحت تعقیب کیفری قرار داد زیرا فروشنده هنوز روی ملک یک حق عینی دارد و خریدار در اکثر قولنامه ها یک حق دینی یا شخصی. «سند رسمی در مقابل دارنده ی سند عادی مقدم نیز اعتبار کامل دارد؛ اما تئوری غیر قابل استناد بودن در جایی که دارنده سند رسمی از معامله ی سابق با سند عادی اطلاع دارد یا معامله را در شرایطی همراه با قصور و بی توجهی به اصل اعتماد مشروع انجام می دهد، از کارایی ساقط می شود و دارنده ی سند عادی می تواند ابطال سند و بطلان معامله با سند رسمی را از دادگاه درخواست کند. در واقع، هیچ یک از اهداف مقنن و حمایتی که در نظر داشته، برای چنین دارنده ای وضع نشده و او به جهت اطلاع از معامله با سند عادی یا اهمال در رعایت شرایط معاملاتی که سبب می شود امکان استناد به اصل اعتماد مشروع نباشد، استحقاق حمایت ندارد. در مقابل، دارنده ی سند رسمی که مالکیت را تحصیل می کند، از وضع سابق بی اطلاع است و در

شرایط متعارف حق دارد از ایرادهای احتمالی هرچند واقعی مانند وقوع معامله ی سابق با سند عادی مصون بماند و تنها مواردی مانند اطلاع از وضع سابق، جعل، ورشکستگی، عدم اهلیت و جنون و مانند آن، از موارد استثنا بر این اصل محسوب می شود.» (خدابخشی، ۱۳۹۷: ۹۰)

در دعاوی الزام به سند رسمی این دلیل مطرح می شود که در هر عقد بیع نه تنها موجب انتقال مالکیت مبیع به خریدار و انتقال ثمن کلی در برابر فروشنده است بلکه سبب انتقال توابع هر یک از دو مورد معامله به خریدار یا فروشنده یا موجب پیدایش تعهد نسبت به انجام اموری است که عرفاً از توابع مورد معامله است. در ماده ۳۸۳ قانون مدنی درباره تسلیم معامله مقرر شده که تسلیم باید شامل چیزی هم باشد که اجزا و توابع مبیع شمرده می شود (شهیدی، ۱۳۸۸) بنابراین اگر هنگام فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی ذکر شود که فروشنده ملزم به تنظیم و امضای سند رسمی انتقال مبیع به خریدار است. بنابراین این الزام برای فروشنده بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی است. زیرا در اینجا سند عادی برای اثبات وقوع است و منافاتی با ماده ۴۸ قانون ثبت ندارد که به عدم پذیرش سند عادی به عنوان مدرکی جهت اثبات مالکیت است. حتی اگر صریحاً در سند عادی الزام برای تنظیم سند رسمی هم نباشد می توان بر اساس اجباری که در ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت وجود دارد الزام ممتنع را به تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله مطالبه شود.

در دعاوی الزام به تحویل مبیع الزام فروشنده برای تحویل و تسلیم مبیع اصل قرار داده می شود. دلیل این دعوی فاصله زمانی میان وقوع معامله تا تحویل و تنظیم سند رسمی است که بر ارزش مبیع افزوده می شود و فروشنده برای فروش ملک به بهای بیشتر از انجام تعهدات سر باز می زند. در این مواقع خریدار مبادرت به طرح دعوی الزام به تحویل مبیع می کند که در این زمینه نیز در میان حقوقدانان و تفسیر قانون تردیدهایی وجود دارد. زیرا در این مورد نیز همان مبحث اعتبار سند عادی تنظیمی توسط متبایعین اموال غیر منقول جاری است و محاکم نیز دارای آراء متفاوتی در این زمینه هستند. در دعاوی ای که اسناد عادی اعتبار دارند این موضوع بواسطه استناد محاکم به مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۰، ۳۳۸، ۳۶۲ و ۳۳۹ از قانون مدنی است که بر اساس آن فروشنده را ملزم به تحویل و تسلیم مبیع می نمایند. اما باید اشاره داشت که بعضی محاکم در این دعاوی با توسل به مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷، ۴۸ قانون ثبت برای اسناد عادی تنظیمی در خصوص املاک، اعتباری قائل نبوده و دعوی را مردود اعلام می دارند. هر چند برخی از محاکم بر اساس ماده ۴۸ قانون ثبت با عدم پذیرش سند عادی در محاکم، به خواهان فرصت می دهند که وقوع عقد را با دلایل دیگری نظیر اقرار خوانده یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی به اثبات رسانند. (عبدالرحمانی، ۱۳۸۹: ۱۲۱؛ گودرزی و امین پور، ۱۳۹۷: ۵۲)

در دعوی تصرف عدوانی خواهان از اثبات مالکیت معاف است زیرا ارائه سند مالکیت صرفاً سبق تصرف خواهان یا خوانده را اثبات می کند بنابراین هم سند عادی و هم رسمی از جانب دادگاه پذیرفته است زیرا پذیرش این اسناد

برای اثبات سبق تصرف است و اثبات مالکیت در آن مطرح نبوده و تعارضی با مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت ندارد. و سند عادی مانند سند رسمی در دعوای تصرف عدوانی دارای توان اثبات است.

نتیجه گیری

بر اساس موارد بیان شده درباره توان اثباتی اسناد عادی در موارد تعارض با اسناد رسمی، نشان داده شد که اصولاً معتبر بوده و محاکم تا زمانی که منتسب الیه اصالت آن را مورد تعرض قرار نداده، اصل را بر اصالت سند عادی گذاشته و بر اساس آن به دعوا رسیدگی نماید و این مخالف نظر برخی حقوقدانان است که با اعتقاد به اماره صحت اقدامات مأموران تنظیم کننده اسناد رسمی، اصل را بر اعتبار اسناد رسمی گذاشته و آنرا دلیلی برای فاقد اعتبار بودن اسناد عادی می دانند مگر آنکه در محکمه اعتبار آن محرز شود. برخی دیگر از حقوقدانان دلیل بی اعتباری سند عادی را بر اساس موارد مصرح لزوم تنظیم سند رسمی در قوانین خاص می دانند و به همین دلیل اسناد عادی را فاقد قدرت اثباتی در هنگام تعارض با سند رسمی می دانند. اما بیان شد که اسناد چه عادی باشند یا رسمی در همه موارد بجز آن اموری که مرتبط با نظم عمومی باشند، دارای قدرت اثباتی عام هستند و نمی توان از مواردی که مقنن در برخی قوانین خاص بر الزام تنظیم سند رسمی تأکید کرده بر عدم قدرت اثباتی سند عادی در محاکم قابل تسری نیست. زیرا تبعیض میان سند عادی و رسمی تنها بر اساس منظر اثباتی است و سند عادی به عنوان دلیل اثبات حق هیچ تفاوتی با سند رسمی در ثبوت ندارد.

فهرست منابع

- ابهری، حمید و سرخی، علی، (۱۳۸۷)، *نقش اسناد عادی در معاملات املاک*، چ ۱، تهران: انتشارات فکرسازان
- احسانی فر، احمد (۱۳۹۶)، «*ادله قرآنی اعتبار سند رسمی و چیرگی آن بر ادله دیگر اثبات دعوا*»، مجله قرآن فقه و حقوق اسلامی، پاییز و زمستان، سال چهارم، ش ۷، صص ۱۲۷-۱۵۶
- امامی، سیدحسن، (۱۳۸۶) *حقوق مدنی*، چ ۱۹، تهران: انتشارات کتابفروشی اسلامیه.
- امرائی، یونس، (۱۳۸۹)، *محدودیت‌های اثر و اعتبار اسناد رسمی*، چ ۱، تهران: انتشارات جاودانه.
- پوربدخشان، جعفر و درویش زاده، محمد، (۱۳۸۹)، *تعرض به سند*، چ ۲، تهران: انتشارات جاودانه
- تاجگر، رضا (۱۳۹۳)، «*سنگینی بار اثباتی دلیل در سند عادی*»، مجله کانون، ش ۱۵۱-۱۵۲، صص ۸-۱۲
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۵۶)، *حقوق ثبت*، تهران: نشر حیدری.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۷۶)، *دانشنامه حقوقی*، چ ۱، تهران: انتشارات امیر کبیر.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۷۹)، مجموعه محشی قانون مدنی، ج ۱، تهران: انتشارات گنج دانش.
 جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۱)، دائرة المعارف علوم اسلامی (قضایی)، ج ۳، تهران: انتشارات گنج دانش.
 میرزائزاد جویباری، اکبر (۱۳۹۵)، «درنگی پیرامون مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت به بهانه نظریه جدید شورای نگهبان»، مجله رأی، بهار، شماره ۱۴، صص ۳۵-۷۳.

خانلری، نورمحمد، (بی تا)، «تعریف سند مالکیت و تاثیر آن در دعاوی»، مجله کانون وکلا، ش ۱۸،
 خدابخشی، عبدالله (۱۳۸۹)، «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد»، مجله حقوقی دادگستری، پاییز، شماره ۷۱،
 صص ۹-۴۰

خدابخشی، عبدالله، (۱۳۹۷)، «قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه ی قضایی و راهکارها»،
 فصلنامه تعالی حقوق، پاییز، ش ۱، صص ۷۹-۱۰۲
 خواجه زاده، امیر، (۱۳۹۶)، «اعتبار اسناد عادی در مقابل اسناد رسمی»، مجله مطالعات حقوق، تابستان، ش ۱۱،
 صص ۲۱۳-۲۲۶

دیانی، عبدالرسول، (۱۳۸۹)، ادله اثبات دعوا در امور مدنی و کیفری، ج ۱، تهران: بنیاد حقوقی میزان.
 زراعت، عباس و حاجیزاده، حمیدرضا، (۱۳۹۰)، ادله اثبات دعوا، ج ۲، تهران: نشر قانون مدار.
 شهباز کرد آباد، صابر، (۱۳۹۷)، بررسی تعارض مفاد سند رسمی با سایر ادله اثبات دعوا و راههای حل این
 تعارض، پایان نامه برای کارشناسی ارشد حقوق، استاد راهنما غلامرضا حاجی نوری، دانشگاه تبریز
 شهیدی، مهدی، (۱۳۷۵)، فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی (مجموعه مقالات حقوقی)، ج ۲، نشر
 حقوقدان، تهران. (مجله تحقیقات حقوقی دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۱۱)
 شهیدی، مهدی، (۱۳۸۸)، تشکیل قراردادها و تعهدات، تهران: میزان، جلد اول.
 شهیدی، مهدی، (۱۳۸۸)، «فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی»، کانون، فروردین، شماره ۹۹، صص ۶۴-

۸۸

شیخ نیا، امیرحسین، (۱۳۷۳)، ادله اثبات دعوا، ج ۳، تهران: نشر شرکت انتشار.
 صابر، محمود و طباطبایی حصار، نسرین (۱۳۹۰)، «آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک»، مجله مطالعات
 حقوق خصوصی، دوره ۴۱، شماره ۲، تابستان، صص ۱۱۵-۱۲۹

صدرزاده افشار، سیدمحسن، (۱۳۶۹)، ادله اثبات دعوا در حقوق ایران، ج ۱، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
 عبداللهی، الهیار، (۱۳۸۴)، «دعوی تنفیذ معامله»، نشریه پیام آموزش، سال ۳، ش ۱۵، مرداد

- عبدالرحمانی، محمد (۱۳۸۹)، مطالعه اعتبار معاملات املاک بدون تنظیم سند رسمی و دعاوی مرتبط با آن، پایان نامه کارشناسی ارشد در رشته حقوق گرایش خصوصی، استاد راهنما محمد مولودی، دانشگاه بوعلی سینا.
- عمروانی، رحمان، (۱۳۸۷)، «بررسی ماهیت کارشناسی، معاینه محل و تحقیق محلی»، مجله دادرسی، ش ۷۱، آذر ودی
- عمروانی، رحمان، (۱۳۹۰)، تعارض ادله اثبات دعوا (درامور حقوقی)، چ ۱، تهران: انتشارات فکر سازان.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۲)، اثبات و دلیل اثبات، تهران: نشر میزان.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۴)، دوره ۴ جلدی عقود معین، چ ۹، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کارکن، محمد رضا، (۱۳۷۵) گزیده آراء دادگاههای حقوقی، چ ۳، تهران: نشر حقوقدان.
- گودرزی، محسن؛ امین پور، هاجر (۱۳۹۷)، «تعارض ادله دعوی با تأکید بر رویه قضایی»، مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، بهار، دوره چهارم، شماره ۱/۲، ۴۸-۶۱
- متین دفتری، احمد، (۱۳۷۸)، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، چ ۱، تهران: انتشارات مجد.
- متین دفتری، احمد، (۱۳۸۰)، مجموعه رویه قضایی قسمت کیفری، تهران: مجد.
- محقق حلی (ابوالقاسم نجم الدین جعفرین حسن)، (۱۳۷۰)، شرایع الاسلام، چ ۳، تهران: انتشارات استقلال.
- مدنی، سیدجلال الدین، (۱۳۷۹)، آیین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب، چ ۱، تهران: انتشارات پایدار.
- مدنی، سیدجلال الدین، (۱۳۸۵)، ادله اثبات دعوا، چ ۹، تهران: انتشارات پایدار.
- ملک، امید (۱۳۹۶)، «حقوق بررسی روند ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی ایران و کشورهای منتخب»، مجله مطالعات حقوق، تابستان ۱۳۹۶ - شماره ۱۱، صص ۵۵ تا ۷۰
- نجفیان، خداداد (۱۳۹۳)، «بررسی تطبیقی نظام های ثبت املاک»، مجله حقوق ثبت، ش ۸.
- وطنی اجیرلو، بختیار، (۱۳۹۷)، «نقش قوانین ثبتی در رفع دعاوی مالکیت»، پژوهش ملل، تیر، دوره سوم، ش ۳۱، صص ۳۵-۶۰
- یزدان پناه، محمدرضا، (۱۳۹۰)، تعارض اسناد معاملات املاک، چ ۱، تهران: انتشارات جنگل.