



ابطال اسناد رسمی در حقوق موضوعه و حقوق ثبت

تالیف
علیرضا ملکی پور

ویراستار
محمد قطیان
مدیر تیم ویراستاری علمی کتب موسسه قانون یار

انتشارات قانون یار

۱۳۹۸

سرشناسه	: ملکی پور، علیرضا، ۱۳۵۲-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: ابطال اسناد رسمی در حقوق موضوعه و حقوق ثبت/ تالیف علیرضا ملکی پور؛ ویراستار محمد قطبیان.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۱۴۴ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۸۷-۰
وضعیت فهرست نویسی	: فنیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۳۹.
موضوع	: ثبت -- ایران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
موضوع	: ابطال -- ایران
موضوع	: Nullity -- Iran
موضوع	: سند مالکیت -- ایران
موضوع	: Land titles -- Iran
شناسه افزوده	: قطبیان، محمد، ۱۳۶۸ - ویراستار
رده بندی کنگره	: ۵۶KMH
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۴۳۸/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۹۱۲۹۱۱

انتشارات قانون یار

ابطال اسناد رسمی در حقوق موضوعه و حقوق ثبت

تألیف: علیرضا ملکی پور

ویراستار: محمد قطبیان

ناشر: انتشارات قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول-۱۳۹۸

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۵۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۸۷-۰

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

تلفن: ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹ مرکز پخش قانون یار

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۹
مقدمه.....	۱۱
بخش اول.....	۱۳
کلیات.....	۱۳
گفتار اول: مفهوم سند مالکیت.....	۱۳
بند اول : سند عادی.....	۱۳
بند دوم: سند رسمی.....	۱۳
گفتار دوم : تعریف سند رسمی از نظر قانون ثبت.....	۱۴
بند اول : اصطلاح سند اصطلاح ثبتی.....	۱۵
گفتار سوم : انواع سند رسمی.....	۱۶
بند اول : سند رسمی از حیث نوع و ماهیت آن:.....	۱۶
بند دوم : اقسام سند رسمی از حیث نوا استفاده و کاربردی در یک دید کلی:.....	۱۶
بند سوم : قدرت اجرائی سند رسمی.....	۱۶
بند چهارم : تفاوت سندی که اعتبار اسناد رسمی را دارد با سند در حکم سند رسمی لازم الاجراء.....	۱۸
گفتار چهارم : مرجع صدور اجرائیه:.....	۱۹
بند اول مرجع صدور اجرائیه در مورد اسناد رسمی:.....	۱۹
بند دوم: مرجع صدور اجرائیه در مورد اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم الاجراء.....	۲۰
بند سوم : اجرای اسناد ثبتی.....	۲۰
بند چهارم : اسناد منجز و معلق.....	۲۳
گفتار پنجم : وجود مبنا و جهت قانونی برای صدور اجرائیه:.....	۲۴
بند اول : تقاضای کتبی متعهدله:.....	۲۶
بند دوم : فرا رسیدن زمان اجرای تعهد:.....	۲۶
بند سوم : صدور اجرائیه.....	۲۷
گفتار ششم : انواع اجرائیه:.....	۲۸
بند اول : مقایسه اجرائیه ثبتی با اجرائیه دادگاه و جهات شباهت و تفاوت آنها:.....	۲۹



- بند دوم: مراحل عملیات اجرائی: ۳۱
- بند سوم: ابلاغ اجرائیه: ۳۳
- بند چهارم: تغییر محل اقامت متعهد: ۳۶
- بند پنجم: شکایت از اجراء سند: ۳۷
- بند ششم: موارد توقیف عملیات اجرائی: ۴۱
- گفتار هفتم: صدور حکم بر ابطال اجرائیه به موجب قانون ۴۲

بخش دوم ۴۵

- ابطال اسناد مالکیت به حکم دادگاه ۴۵
- گفتار اول: ابطال سند مالکیت در دادگاه ۴۵
- بند اول: ابطال اسنادی که بر خلاف قانون به ثبت رسیده (عملیات مقدماتی) ۴۵
- بند دوم: اشتباه در آگهی نوبتی ۴۷
- بند سوم: آگهی تحدیدی - تحدید حدود ۴۸
- گفتار دوم: اعتراض به ثبت ۵۱
- بند اول: کسانی که حق اعتراض بر ثبت دارند ۵۱
- بند دوم: اسناد مالکیت معارض ۵۳
- گفتار سوم: ابطال اسناد مالکیت در راستای اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ۵۸
- بند اول صدور سند مالکیت به استناد ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت ۵۹
- بند دوم: دعوای حقوقی ماده ۱۴۷ اصلاحی ۵۹
- بند سوم: اعتراض به ثبت ملک ۶۵
- بند چهارم: اعتراض به ثبت توافقی به علت جعل یا اشتباه یا اجبار و ابطال آن توافقی ۷۰
- بند پنجم: مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام، وضعیت حقوقی اراضی موات و بایر ۷۶

بخش سوم ۸۳

- ابطال اسناد رسمی به حکم قانون ۸۳
- گفتار اول: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ملی شدن جنگلها ۸۳
- بند اول: تعاریف ۸۵
- بند دوم: نظام رسیدگی ۸۷



- بند سوم: تشریفات ابطال اسناد رسمی مالکیت ۸۹
- گفتار دوم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع ۹۰
- بند اول: تعاریف ۹۱
- بند دوم: مرجع تشخیص ۹۱
- بند سوم: مهلت اعتراض ۹۱
- بند چهارم: مرجع پذیرش اعتراضات ۹۲
- گفتار سوم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع (با اصلاحیه های بعدی) ۹۳
- بند اول: زارعین صاحب اراضی نسقی ۹۴
- بند دوم: مالکین ۹۴
- بند سوم: صاحبان باغات و تأسیسات ۹۴
- گفتار چهارم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفظ و حمایت از منابع و ذخایر جنگلی ۹۹
- بند اول: نظام رسیدگی ۱۰۰
- بند دوم: مهلت اعتراض ۱۰۰
- بند سوم: اثر اعتراض ۱۰۱

بخش چهارم ۱۰۵

- موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات و موقوفه ۱۰۵
- گفتار اول: موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات ۱۰۵
- بند اول : موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات داخل شهر ۱۰۶
- بند دوم : فلسفه تصویب قانون زمین شهری ۱۰۶
- بند سوم: احیاء ۱۰۸
- بند چهارم: زمین دایر ۱۰۹
- بند پنجم: زمین بایر ۱۰۹
- بند ششم: زمین موات ۱۱۰
- گفتار دوم: نظام رسیدگی ابطال اسناد موقوفه ۱۱۱
- بند اول تشخیص نوع زمین ۱۱۱
- بند سوم: رعایت تشریفات در کمیسیون ۱۱۷



- گفتار سوم: حقوق دارنده سند رسمی مالکیت ۱۱۸
- بند اول: ابطال اسناد رسمی در اراضی موات خارج از محدوده شهر ۱۱۹
- بند اول : مصلحت وقف ۱۲۷
- بند دوم: متصرف ۱۲۷
- بند سوم: حقوق مکتسبه متصرف ۱۲۸
- بند چهارم: مجوز شرعی ۱۲۸
- بخش پنجم ۱۳۳
- نتیجه گیری ۱۳۳
- منابع و ماخذ ۱۳۹

پیشگفتار

ابطال اسناد رسمی مالکیت مربوط به اراضی موات بخش دیگری از این کتاب را به خود اختصاص داده است. مشتمل است بر «قانون زمین شهری» مربوط به اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها و «قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن» مربوط به اراضی خارج از محدوده استحفاظی شهرها می باشد. موادی از قوانین تصویب شده نشان از شمول این قوانین نسبت به اراضی موات بالذات و همچنین موات بالعرض دارد. ولی نتیجه حاصل از این کتاب این است که قوانین مذکور صرفاً مربوط به اراضی موات بالذات بوده و اراضی موات بالعرض، اصطلاحاً بایر نامیده شده و از شمول این قوانین خارج است. اراضی موقوفه نیز از جمله مواردی است که در خصوص آن با تجویز ابطال اسناد رسمی مواجه هستیم. در این خصوص «قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه» مورد بررسی قرار گرفته است. موادی از این قانون با قوانین مربوط به اراضی ملی تعارض داشته و تشخیص بین ملی یا موقوفه بودن را مشکل می نمود. که با اصلاحات انجام شده در قانون این نظر تقویت شده است. در واقع اراضی مذکور ملی تلقی شده و از شمول اراضی موات خارج است. به عنوان نتیجه کلی می توان عنوان کرد؛ چنان که قانون گذار در ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضای مهلت اعتراض به ثبت پذیرش هرگونه دعوا اعم از حقوقی و جزایی را اکیداً منع می کند، ولی با تصویب قوانین بررسی شده نتیجه می گیریم که در بعضی از موارد از تصمیم خود عدول کرده است. در این کتاب، قانون ثبت، مبنای اعتبار اسناد رسمی قرار گرفته و سپس قوانین لاحق به این قانون که ابطال اسناد رسمی را تجویز نموده است استخراج شده و مورد بررسی قرار گرفته است. در این راستا قوانین مختلفی در خصوص اراضی جنگلی (در معنای عام) به تصویب رسیده است که منشأ آن به تصویب «قانون ملی شدن جنگلهای کشور» باز می گردد. هرچند که این قوانین در نهایت موجب ابطال اسناد رسمی می گردند، ولی تصویب آنها به منظور حفاظت از منابع طبیعی بوده است.

مقدمه

با بررسی قانون ثبت مشخص می‌گردد که هدف قانونگذار از تصویب این قانون ایجاد نظم و ثبات بخشی به اسناد، به ویژه اسناد مالکیت اراضی بوده است. دقت در ماده ۲۴ قانون مذکور نیز که اعلام می‌کند پس از انقضای مهلت اعتراض، هیچ دعوایی اعم از حقوقی و جزایی از هیچ کس پذیرفته نخواهد شد، این نظر را تقویت می‌کند. تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ هجری شمسی نشان از عزم قانونگذار جهت گذر از زندگی سنتی و روستایی به زندگی مدرن و شهری است. ماده ۲۲ قانون مذکور صرفاً شخصی را به عنوان مالک رسمی می‌شناسد که نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد. متعاقب آن ماده ۷۰ قانون مذکور، اعتبار کامل اسناد رسمی را علیرغم اعلام ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی مجدداً اعلام و انکار مندرجات اسناد رسمی را غیر مسموع می‌داند و برای مامورین قضایی که مندرجات اسناد رسمی را مورد بررسی قرار می‌دهند مجازاتهایی در نظر می‌گیرد. اینها همه نشان از تصمیم جدی قانونگذار مبنی بر لزوم احترام خاص و ویژه به اسناد رسمی داشت. این سیاست از زمان تصویب قانون مزبور یعنی سال ۱۳۱۰ تا سال ۱۳۵۱ با جدیت اجرا می‌گردید و بنا به نظر برخی از حقوقدانان به پاس حرمت اسناد مالکیت، واقعیهایی قربانی می‌شد.^۱ در عین حال شورای عالی ثبت همیشه از این وضع رنج می‌برد. با این وجود با گذشت سالیان نه چندان طولانی قوانین جدیدی تصویب و یکی پس از دیگری بنا به دلایلی ابطال اسناد رسمی را تجویز کرد. از سال ۱۳۵۱ با اصلاح برخی مواد به ویژه ماده ۲۵ قانون ثبت، تغییرات اساسی ای در رویه دادگاهها و همچنین شورای عالی ثبت، به وجود آمده به گونه ای که از ثبات اسناد مالکیت به شدت کاسته شد. البته این موضوع که این امر باعث بهبود و یا وخامت اوضاع اسناد رسمی شد یا خیر خود جای بحث جداگانه ای دارد.

از آنجائی که جنبه شکلی و تشریفاتی قانون ثبت (در مقایسه با قوانین دیگر) بر جنبه ماهوی آن غلبه دارد، بعد از انقلاب مقرراتی تصویب گردید که هرچند در قالب تغییرات صریح در

^۱ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت، جلد اول، ثبت املاک، ص ۴۶



قانون ثبت جای نگرفت ولی عملاً و ضمناً باعث نسخ و یا تخصیص بعضی از مواد قانون ثبت گردید. از جمله این قوانین «قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه»، «قانون اراضی شهری» و «قانون زمین شهری» می باشد. این قوانین، علیرغم تأکید قانون ثبت بر اعتبار اسناد رسمی، ابطال اینگونه اسناد را تجویز می نمایند. علاوه بر این، قبل از انقلاب نیز قوانینی در راستای ملی اعلام نمودن جنگلها و مراتع تصویب گردیده که ابطال اسناد رسمی را تجویز نموده و بعد از انقلاب نیز با تغییراتی از روند گذشته پیروی شده است. از جمله این «قانون ملی شدن جنگلها و مراتع کشور» می باشد که پیرو آن قوانین مختلفی از قبیل «قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع» و «قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور» و قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع» می باشد. متأسفانه در کشور ما به حقوق ثبت اهمیت چندانی داده نمی شود و گواه این ادعا وجود فقط یک واحد درسی آن هم به صورت اختیاری در مقطع کارشناسی است. در حالی که به نظر می رسد حتی ایجاد یک رشته در کارشناسی ارشد به نام حقوق ثبت نیز مجال رسیدگی به قوانین ثبت را فراهم نمی کند. وقتی با یک مجموعه قوانین ثبتی روبرو می شویم به وضوح مشاهده می کنیم که حجم قوانین تصویب شده در این رشته به مراتب بیش از حقوق مدنی است. البته این نه به معنای کم اهمیت بودن رشته حقوق خصوصی بلکه به معنای مادر بودن این رشته می باشد و حقوق ثبت نیز در بسیاری از موارد از حقوق مدنی یاری می جوید. با این حال مطالعاتی که در زمینه حقوق ثبت (البته در زمینه کاملاً تخصصی) صورت گرفته بسیار محدود بوده و توسط کسانی انجام گرفته که علاقه به این رشته داشته اند و اساتید بزرگ حقوق کمتر به بررسی مسائل ثبتی پرداخته اند. همین موضوع مطالعه در این زمینه را مشکل می کند ولی با این وجود امید است با سعی و تلاش در حد توان خود گام کوچکی در این راه برداشته شود.



بخش اول کلیات

گفتار اول: مفهوم سند مالکیت

مستنداً به ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». به دیگر سخت «سند» از جمله دلایل اثبات دعوی و در زمره آن دسته از دلائلی است که غالباً پیش از وقوع اختلاف و تنازع تهیه و تنظیم شده و خود دو گونه است. سند عادی و رسمی. واژه «سند» در معنی لغوی خود نیز از معنی اصطلاحی فوق دور نیست، چه در زبان عربی بر وزن فَعَلَ صفت مشبه است به معنی چیزی که بدان استناد می کنند و در زبان فارسی نیز به معنی «تکیه گاه، آنچه پشت بر روی گذارند و آنچه به وی اعتماد کنند...» آمده است.^۱ و به استناد ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی و مواد ۲۰۶ تا ۲۲۹ ق.آ.د.م: سند جزء ادله اثبات دعوی محسوب است.

بند اول: سند عادی

۱- ماده ۱۲۸۹ قان ن مدنی می گوید: غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است و ماده ۱۲۹۳ تصریح می کند به اینکه «هر گاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شد، لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است» مفهوم این ماده داللت دارد بر اینکه اگر آن سند دارای مهر یا امضاء طرف نباشد سندیت ندارد.

بند دوم: سند رسمی

^۱ - دهخدا - علی اکبر - لغت نامه - دانشگاه تهران ۱۳۷۳، ج ۸، ص ۱۲۱۵



به استناد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: «سند رسمی عبارتست از سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین و در حدود صلاحیت آنان و برابر مقررات قانونی تنظیم شده باشد». با توجه به تعریف سند رسمی معلوم می‌گردد که اسناد رسمی از جانب سه دسته اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و سایر مأمورین رسمی تنظیم می‌گردد و هر کدام این سه دسته باید در حدود صلاحیت خود و بر طبق مقررات قانونی اقدام نمایند والا معتبر نخواهد بود و همچنین غیر از اسناد مذکور سایر اسناد عادی است. بنابراین اگر سند نزد سردفتری که منفصل شده است یا مأموری که صلاحیت آنرا نداشته است تنظیم گردد آن سند رسمیت نداشته و در بعضی موارد اعتبار هم ندارد. همچنین اگر سندی نزد مأمورین ذیصلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده باشد آن سند رسمیت نخواهد داشت. نتیجه می‌گیریم که تشریفات قانونی ثبت اسناد بر دو قسم است:

- ۱- تشریفات که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت خارج می‌کند مانند عدم امضاء سردفتر
- ۲- تشریفات که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت خارج نمی‌کند، مانند عدم رعایت مقررات راجع به تمبر (ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی)

بند سوم: وجوه اشتراک و افتراق اسناد عادی و رسمی

سند اعم از اینکه رسمی باشد یا عادی در مقام اثبات یا رد دعوی معتبر است فقط تفاوتشان در قوت و ضعف این حجیت است.

قوی‌ترین سند در مقام اثبات سند رسمی است که بین طرفین و اشخاص ثالث حجت است اما سند عادی اگر مُعد برای اثبات باشد باز هم کمتر از سند رسمی دارای اعتبار و قوت است زیرا اگر طرف دعوی آنرا مورد تردید و انکار قرار دهد اعتباری برای آن باقی نمی‌ماند مگر اینکه به اصالت آن رسیدگی شود.^۱

گفتار دوم: تعریف سند رسمی از نظر قانون ثبت

^۱ - ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی



گرچه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی از مظالمه مجموعه مواد مربوط چنین استنباط می شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، به این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است، زیرا به تصریح ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره ثبت اسناد و املاک رسمی است. اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود مانند شناسنامه که چون توسط مأمور ذیصلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است، بنا بر تعریف قانون مدنی رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند گفته نمی شود.^۱

بند اول : اصطلاح سند اصطلاح ثبتی

اصطلاح سند در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدنی است. چه در حقوق مدنی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.^۲ چنانکه ملاحظه می شود در این تعریف، سند از جنبه اثباتی آن تعریف شده است و نه این که هم به جنبه ثبوتی آن توجه شود و هم به جنبه اثباتی آن. زیرا اگر نوشته حاوی حقی نباشد چگونه می توان در مقام دعوی یا دفاع به آن استناد کرد. به همین جهت باید گفت هر نوشته ای قابلیت استناد در دعوی یا دفاع را ندارد. چرا که دعوی اصولاً در باره حق است یکی خود را صاحب حق می داند و دیگری جق او را منکر است و ادعا می کند که خودش صاحب حق است، در این حالت یعنی نزاع طرفین در باره حق، نوشته ای که در آن از حقی سخن گفته شده است نمی تواند در دادگاه ارائه و ابراز شود. در بحث حاضر «سند ثبتی» که می توان به آن سند رسمی نیز گفت، نوشته ای است که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می کند

^۱ - شهری - غلامرضا - حقوق ثبت اسناد و املاک صفحه ۱۴۰

^۲ - ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی



(ثبوت حق) و در صورت لزوم خود این نوشته می تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون این که نیاز به دلیل دیگری باشد اثبات کند (اثبات حق).
بنابراین «شکست سند» یعنی انجام اعمالی که به حق جنبه رسمی می دهد و این اعمال عبارت از نوشتن است و شامل دو عمل است: یکی تنظیم سند و دیگری ثبت سند.
در این ماده ۱۶ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی می گوید: «هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آن که موافق با مقررات قانون باشد».
پس، تنظیم سند، مقدمه ثبت سند است و ثبت سند در دفتر رسمی که از طرف سازمان ثبت چاپ شده است، انجام می شود.

گفتار سوم: انواع سند رسمی

بند اول: سند رسمی از حیث نوع و ماهیت آن:

- ۱- سند رسمی مدنی: مانند تعهدات، عقود و تصرفات قانونی.
- ۲- سند رسمی عمومی: مانند: دستورات و تصمیمات اداری و معاهدات.
- ۳- سند رسمی قضائی: مانند، تصمیمات قضائی، دادنامه، قرارها، احکام.
- ۴- سند رسمی ثبتی: مانند: سند مالکیت که طی تشریفاتی در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم می شود.
- ۵- سند رسمی محضری: مانند اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می شود.

بند دوم: اقسام سند رسمی از حیث نوا استفاده و کاربردی در یک دید کلی:

- ۱- اسناد رسمی اثباتی: کلیه اسناد این دلالت را دارند.
- ۲- اسناد رسمی اجرائی: صرفاً شامل اسنادی است که قوه اجرا، امکان صدور اجرائیه را دارند و در اصطلاح، اسناد لازم الاجراء نامیده می شوند.
با توجه به ماده ۱۲۹۲

بند سوم: قدرت اجرائی سند رسمی



یکی از آثار ثبت اسناد آن است که مفاد آنها بدون احتیاج به حکمی از دادگاههای دادگستری لازم الاجرا است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می شود در اجراء مفاد سند اقدام کنند و حتی ادعای مجعولیت سند مانع اجراء آن نیست مگر اینکه بازپرس قرار مجرمیت متهم به جعل را صادر و دادستان با آن موافقت کرده باشد.^۱

مستفاد از مواد ۹۲ و ۹۳ و ۹۵ و ۹۹ قانون ثبت اینکه مفاد اسناد رسمی فقط در خصوص تعهدات قابل اجراء است و اگر در سند رسمی تعهدی نشده باشد نسبت به آن اجرائیه صادر نخواهد شد.^۲

آقای سعید نسیمی در مجموعه حقوق ثبت و آئین نامه ها دستورات ثبتی قدرت اجرائی سند رسمی را چنین توضیح می دهند که: منظور از قدرت اجرائی سند رسمی این است که دارنده آن می تواند در صورت ضرورت بدون مراجعه به مراجع قضائی و صدور حکم، اجراء مفاد آن را بخواهد و سند به مورد اجراء گذاشته خواهد شد و اضافه می کنند کلیه اسناد رسمی دارای قدرت اجرائی نیستند بلکه قانون این قدرت اجرائی را اختصاص به اسناد معین داده است و ممکن است این قدرت اجرائی به اسناد عادی هم داده شود مانند چک بلامحل که سند عادی است ولی به موجب مواد ۱ قانون صدور چک، دارای قدرت اجرائی بود و لازم الاجراء است. مدلول کلیه اسناد رسمی مراجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از

^۱ - شهری - غلامرضا - حقوق ثبت اسناد و املاک بند ۱۳۴/۵

^۲ - ماده ۹۲ قانون ثبت می گوید: مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد. ماده ۹۳ قانون ثبت می گوید: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است.»

ماده ۹۵ قانون ثبت می گوید: «عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می شود در اجراء مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.»

ماده ۹۹ قانون مذکور تصریح می کند: ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجراء آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.»



محاكم عدليه لازم الاجراء است مگر در مورد تسليم عين منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن می باشد. کلیه اسناد رسمی راجع به معاهدات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاكم لازم الاجراء است مانند دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق. دکتر واقف در کتاب حقوق ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای اسناد رسمی در این باره چنین اظهار می دارند که:

اجرای سند، اجرای مفاد آن به درخواست کتبی ذینفع و به دستور مقام صالح است. بنابراین، باید دستور صدور اجرائیه بر مبنای وجود یک سند ثبتی معتبر صادر کرد.^۱ توضیح اینکه: اگرچه سند ثبتی اصولاً قابلیت صدور اجرائیه را دارد مگر در موارد استثنائی مانند سند مالکیت، ولی این قابلیت تا جایی است که خود سند ثبتی، معتبر باشد. بنابراین، هرگاه سند ثبتی از اعتبار افتاده باشد، نمی توان از لازم الاجراء بودن آن سند سخن گفت تا به اتکاء آن، از مقام صالح درخواست صدور دستور صدور اجرائیه را نمود. یکی از مهمترین امتیازات و آثار اسناد رسمی ثبتی و لازم الاجراء، آن است که ذینفع هر زمان که بخواهد می تواند مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد. (البته پس از سررسید وعده در صورتی که وعده مدتی داشته باشد) و مدیون یا متعهد نمی تواند به عذر شمول مرور زمان از پرداخت آن امتناع کند و نمی تواند با اقامه دعوی در دادگاه ابطال اجرائیه را از دادگاه، از جهد صدور زمان، درخواست نماید. زیرا حق درخواست صدور اجرائیه محدود به زمان و مدت معینی نشده است و نمی توان ذی حق را بدون نص قانونی از استفاده از حق خود منع کرد.

بند چهارم: تفاوت سندی که اعتبار اسناد رسمی را دارد با سند در حکم سند رسمی لازم الاجراء

دکتر بهرام بهرامی در کتاب اجرای مفاد اسناد رسمی تفاوت این دو را چنین بیان کرده اند:



با توجه به مواد ۱۲۹۲ و ۱۲۹۱ قانون مدنی می توان تفاوت بین سند در حکم سند رسمی لازم الاجراء را با سندی که اعتبار سند رسمی را دارد در چند مورد شناخت: اولاً، هر دو سند در اعتبار و هم سند در حکم امری استثنائی است و باید به قدر متقین بسنده شود؛ با این فرق که مصداق سند در حکم اسناد رسمی لازم الجراء فقط چک به موجب ماده ۲ ق. صدور چک، ولی مصادیق سندی که اعتبار اسناد رسمی را دارند در محدوده ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی است.

ثانیاً - سندی که اعتبار اسناد رسمی را دارد، مستنداً به ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی قابلیت انکار و تردید را ندارد، ولی سند در حکم سند رسمی موضوع ماده ۲ ق. صدور چک یک سند عادی است و لذا قابل انکار و تردید است.

ثالثاً - چک فقط از حیث لازم الاجراء بودن در حکم سند رسمی است و لاغیر، ولی مصادیق مذکور در ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی از جهات مختلف می تواند اعتبار سند رسمی را باشد.

گفتار چهارم : مرجع صدور اجرائیه:

مرجع صدور اجرائیه در مورد اسناد رسمی و اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم الاجراء باشد متفاوت است:

بند اول: مرجع صدور اجرائیه در مورد اسناد رسمی:

اگر سند ثبت شده راجع به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و یا املاک مورد وثیقه و اجاره ای مشمول قانون روابط مالک و مستأجر بادش اعم از اینکه مورد ثبت شده یا نشده باشد، درخواست اجرائ مفاد آن از دفترخانه ای که سند را ثبت کرده است به عمل می آید و مرجع صدور اجرائیه نسبت به این قبیل اسناد، دفترخانه تنظیم کننده سند است.^۱

- اگر سند راجع به ملک ثبت نشده باشد و موضوع آن وثیقه یا اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر نباشد، اداره یا دفترخانه تنظیم کننده سند نمی تواند نسبت به آن اجرائیه صادر نماید و ذینفع برابر مستفاد از مفهوم ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک و منطبق قسمت اخیر بند

^۱ - بند الف ماده ۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایات عملیات اجرائی مصوب



الف ماده ۱ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی... باید به دادگاه عمومی صلاحیتدار مراجعه نماید.

بند دوم: مرجع صدور اجرائیه در مورد اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم الاجراء

درخواست صدور اجرائیه برای سایر اسناد لازم الاجرا از قبیل چک و اظهارنامه موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان ها و غیره از اداره ثبت محل باید بشود و مرجع صلاحیتدار برای صدور اجرائیه در مورد آنها، اداره ثبت است نه دفترخانه اسناد رسمی، زیرا سند در دفترخانه ثبت نشده است تا بگوئیم که دفترخانه تنظیم کننده سند، باید نسبت به آن اجرائیه صادر کند و تنها اداره ثبت محل صلاحیت صدور اجرائیه و وظیفه اجراء مفاد آن را دارد. بنابراین مثلاً دارنده چک باید به اداره ثبت اسناد و املاک محلی که بانک محال علیه (یعنی بانکی که چک بر عهده حساب جاری آن بانک صادر ضده است) در آن محل واقع است مراجعه و از آن اداره درخواست اجراء مفاد چک و وصل وجه از صادرکننده و ایصال آن به دارنده را بنماید. (مستفاد از ماده ۲۴۵ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی.)

و در مورد آپارتمان ها مدیر یا مدیران آپارتمان ها باید به اداره ثبتی که آپارتمان در حوزه آن واقع است مراجعه و از آن اداره درخواست اجرائیه نمایند. (مستفاد از ماده ۲۴۲ آیین نامه) مواد دیگری در آیین نامه راجع به موارد دیگر وجود دارد که نیازی به ذکر آنها در این بحث نیست. اکنون باید به نحوه درخواست اجرائیه و مرجع آن و کیفیت اجراء اسناد و شکایات ناشی از دستور صدور اجرائیه و توقیف عملیات اجرائی پردازیم بنابراین این باب هم دارای چند فصل است.

بند سوم: اجرای اسناد ثبتی

اسنادی که می توان درخواست اجراء آنها را نمود.