

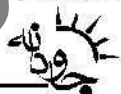
اسناد عادی

در رویه قضایی

سید محمد رسول باختر

انتشارات جاودانه

سرشناسه	: باختر، سیدمحمدرسول، ۱۳۶۹-
عنوان و نام پدیدآور	: اسناد عادی در رویه قضایی / سید محمدرسول باختر
مشخصات نشر	: تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۳
مشخصات ظاهری	: ۱۹۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۳۴۲-۱
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیبا
موضوع	: اسناد حقوقی - - ایران
موضوع	: رویه قضایی - - ایران
رده‌بندی ده‌گانه	: ۱۳۹۳ الف ۵/۲ ب/۷/۴۸/۴۸ KM
ردیف ثبت‌نویسی	: ۸۰۸/۰۶۶۳۴
شماره شابک	: ۳۵۴۴۰۹۷



عنوان کتاب: اسناد عادی در رویه قضایی
تألیف: سید محمدرسول باختر
ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل
ناظر فنی: امین لشکری
نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۳
قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه
قیمت: ۶۰۰۰۰ ریال
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۳۴۲-۱

تلفن: ۰۶۶۴۸۲۸۳۰-۹-۶۶۴۸۶۱۱۵-۲۱
<http://www.junglepub.org>
email: Info@junglepub.org ۰۳۱-۳۳۲۰۵۰۶۷-۳۳۲۰۳۸۰۰۰۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

سند عبارتست از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی). برابر ماده ۱۲۸۶ قانون مذکور سند بر دو نوع است: رسمی و عادی. و نیز ماده ۱۲۸۷ همان قانون در مقام تعریف سند رسمی بیان می‌دارد: «اسنادی که در ادای تعهدات، 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». بنابراین غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است (ماده ۱۲۸۹ ق.م).

از جمع مواد مذکور قابل برداشت است که سند عادی از حیث ادای و رسمی در محاکم و مراجع اختصاصی قابلیت استناد دارد. اما اینکه آیا هر دو از منظر اثباتی از ارزش برابر برخوردار هستند یا خیر؛ به نوع دعوی بستگی دارد. به عنوان مثال طرح دعوی خلع ید به استناد یک برگ سند عادی بهیت استماع نداشته و محکوم به رد می‌باشد.

مجموعه حاضر «اسناد عادی در رویه قضایی» منحصرأً به ارزش اثباتی اسناد عادی در محاکم می‌پردازد.

این مجموعه مشتمل بر هفت دفتر در بردارنده آرای هیأت عمومی دیوانعالی کشور، آرای اصراری دیوان عالی کشور، آرای هیأت عمومی دیوان عدالت

اداری، آرای شعب دیوان عالی کشور، آرای دادگاه عالی انتظامی قضات، دیدگاههای قضائی و نظریات مشورتی اداره حقوقی است. این مجموعه که در نوع خود بدیع است کاستی هایی را به دنبال دارد که از اهل فن انتظار می رود با غمض عین ما را رهین منت خود ساخته و از ارشادات بزرگوارانه در بارور ساختن این اثر دلگرم سازند.

سید محمد رسول باختر

فهرست مطالب

دفتر اول

آراء وحدت رویه دیوانعالی کشور

- ۱- خلع ید فی بر ملکیت است ۱۵
- ۲- کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی دارای زمین بوده اند برای ایجاد معامله می توانند به مراجع قضائی مراجعه کنند ۲۵
- ۳- تشخیص صحت تاریخ معامله از روی غیر مالی محسوب است» .. ۲۹
- ۴- اتخاذ تصمیم قانونی در مورد قانون نامه صورت اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا... از بین رفته اند منافی با مطلق ماده ۳ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب در عهده صلاحیت دادگاه عمومی است ۳۴
- ۵- ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت صلاحیت عام محاکم دادگستری را نمی پذیرد ۳۸
- ۶- در تقاطعی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات غیر رسمی اجباری است اگر قبلاً معامله با سند عادی و سپس در همان مورد معامله دیگر با سند رسمی صورت گیرد موضوع از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود ۴۳

دفتر دوم

آراء اصراری هیأت عمومی دیوان عالی کشور

- ۱- لزوم دلیل اثباتی برای ادعای صوری بودن معامله خلاف مندرجات مبایعه نامه ۵۵
- ۲- قید وجه التزام تحکیم قرارداد است ۵۶
- ۳- قولنامه، بیعنامه، وجه التزام ۵۷
- ۴- حرار بیع و الزام به تنظیم سند رسمی ۵۸
- ۵- مطالبه حق نسبت به غیر منقول، به استناد سند عادی، بدون اقامه آن به طرفیت متبذل، ایادی قبلی، قابلیت استماع ندارد ۵۹

دفتر سوم

آراء شعبه دین دیوان عالی کشور

- ۶۳- اعتبار اسناد عادی ۶۳

دفتر چهارم

آرای محکمه عالی انتظامی قضات

- ۶۷- ترتیب اثر ندادن به سند عادی ۶۷
- ۶۸- ترتیب اثر ندادن به سند رسمی ۶۸
- ۷۰- رسیدگی به اعتبار و اصالت سند ۷۰

دفتر پنجم

آراء دیوان عدالت اداری

عدم پذیرش اسناد عادی مبنی بر نقل و انتقال اراضی و املاک ۷۳

دفتر ششم

دیدگاههای قضایی

- ۱- تنظیم سند مالکیت منقول در صورت توقیف بودن ملک ۷۷
- ۲- تشریفات لازم برای تنظیم سند رسمی ۷۹
- ۳- فروش ملک به سه نفر با سند عادی و تقاضای تنظیم سند ۸۱
- ۴- حقوق شخص ثالث در قبضه شخص صادرکننده و ظهرنویس سند ۸۴
- ۵- در رهن گذاشتن زمینی که به موجب سند عادی فروخته شده ۸۶
- ۶- اعتبار اسناد عادی موضوع ماده ۱۲۹۱ همانند اسناد رسمی لازم الاجرا ۸۸
- ۷- اثر تنفیذ قولنامه با تأیید سند عادی در تقسیم مالکیت ۹۰
- ۸- اقامه دعوا با سند عادی ۹۲
- ۹- اعتبار اسناد رسمی مالکیت در مقابل ارایه اسناد عادی ۹۴
- ۱۰- طرح دعوی خلع ید به استناد سند عادی ۹۶
- ۱۱- انتقال عین مستأجره به غیر با سند عادی ۹۸
- ۱۲- قانون حاکم بر ظهرنویسی اسناد عادی ۱۰۰
- ۱۳- ضمانت اجرای انتقال سهم الشرکه با سند عادی در شرکت با مسئولیت محدود ۱۰۲
- ۱۴- ترهین ملک پس از فروش آن با سند عادی به دیگری ۱۰۴

- ۱۵- مالکیت مستند به سند عادی بدون تصرف. ۱۰۶
- ۱۶- ارایه اصل اسناد عادی در مرحله تجدیدنظر که در مرحله بدوی به لحاظ عدم ارایه از عداد دلایل خارج شده ۱۰۸
- ۱۷- تأثیر شهادت شهود در اثبات اصالت سند عادی انکار شده ۱۰۹
- ۱۸- رسیدگی به صحت و اصالت سند در صورت انکار خواننده و عدم استرداد آن از ناحیه خواهان ۱۱۰
- ۱۹- رسیدگی به دعوای جعلیت سند و صدور حکم و آثار آن ۱۱۱
- ۲۰- احراز در مالکیت و ادعای جعل سند مالکیت در دعوای تحریر ترکه و بیع مهم‌الاث ۱۱۴
- ۲۱- توقیف ملک فاقد سابقه ثبتی که در تصرف بدهکار دارای سند عادی است ۱۱۶
- ۲۲- اعتراض شخص ثالث سند عادی نسبت به توقیف ملک دارای سند رسمی ۱۱۸
- ۲۳- قابلیت فروش ملکی با سند عادی برای استیفای حق محکوم‌له ۱۱۹
- ۲۴- درخواست تخلیه ملک به جهت نیاز شخصی، به استناد به بیع نامه عادی ۱۲۱
- ۲۵- تنفیذ معامله عادی ۱۲۳
- ۲۶- دادخواست اثبات مالکیت و تنفیذ بیع نامه و قابلیت استماع دارد ۱۲۵
- ۲۷- مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت دلالت بر بی اعتباری معاملات عادی ندارد ۱۲۷
- ۲۸- تعارض سند عادی و رسمی ازدواج ۱۳۱
- ۲۹- رسیدگی به صحت و اصالت سند در صورت انکار خواننده و عدم استرداد آن از ناحیه خواهان ۱۳۳

- ۳۰- تکلیف دادگاه تجدیدنظر در رسیدگی به اصالت سندی که در جلسه اول
 دادرسی نخستین رای نه شده ۱۳۴
- ۳۱- ضرورت ثبت عقود و معاملات راجع به عین یا منافع ۱۳۶
- ۳۲- تأثیر جعل سند و استفاده از سند مجعول در ثبت ملک ۱۳۹
- ۳۳- پذیرش درخواست اعتراض بر ثبت از اشخاص ۱۴۱

دفتر هفتم

نظریات مشورتی اداره حقوقی

- ۱- اعتبار اسناد عادی در معاملات راجع به املاک دارای سابقه ثبتی ... ۱۴۵
- ۲- اعتبار سند عادی در برابر سند مالکیت ۱۴۶
- ۳- اگر در سند عادی معامله به تعهد رسمی نشده باشد الزام فروشنده به
 تنظیم سند رسمی موردی ندارد ۱۴۷
- ۴- تردید یا انکار در مواردی امکان دارد که سندی علیه شخص ارائه شده
 باشد و آن سند، مستند ادعا یا اثبات حق نباشد ۱۴۸
- ۵- ارائه دهنده اسناد عادی که مورد انکار و تردید و تردید طرف قرار
 می‌گیرد بار اثبات صحت سند را به عهده دارد و امور انطباق «احکام
 منکر بر او مترتب می‌گردد» در ماده ۲۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی مستلزم
 است ۱۵۰
- ۶- در صورتی که ملک به نام شخص دیگری غیر از محکوم علیه به ثبت رسیده
 باشد، توقیف و فروش آن با استناد به قولنامه یا مبیعه نامه غیر رسمی موقوف
 قانونی ندارد ۱۵۲
- ۷- اسناد تنظیم شده در ایران با سه شرط: ۱- در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده
 ۲- توسط وزارت خارجه تسجیل شده ۳- مهر و امضای وزارت خارجه به

- تأیید دفتر حفاظت منافع امریکا در سفارت سوئیس رسیده باشد قابل قبول در دادگاههای کالیفرنیا خواهد بود..... ۱۵۳
- ۸- اسناد عادی تنظیم شده در خارج چنانچه منطبق با قانون باشد مشمول ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی بوده معتبر است..... ۱۵۵
- ۹- صرف وجود وجه التزام کافی برای عدم انجام تعهد و فسخ قولنامه و پرداخت آن نیست..... ۱۵۶
- ۱۰- در صورت احراز صحت بیعنامه، تاریخ تنظیم سند، آغاز خیار شرط و منقضی شدن آن در دفترخانه پایان خیار شرط محسوب می شود..... ۱۵۸
- ۱۱- سند رسمی مؤخر الصدور، سند عادی قبلی را فاقد اعتبار خواهد ساخت..... ۱۶۰
- ۱۲- ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی به اعتبار خود باقی است..... ۱۶۱
- ۱۳- حکم به بطور معامله باطله شرط وجود دین، صوری بودن معامله و قصد فرار از دین مقدور است..... ۱۶۲
- ۱۴- پرداخت ثمن معامله به رسیدگی ولو بلامحل باشد موجب حق فسخ معامله برای فروشنده نیست..... ۱۶۳
- ۱۵- در معاملات اتومبیل هر فروشنده در مال خریدار مربوط به خود تعهد دارد به شرط آن که در بیع نامه در قبال خریدار تعهد شده باشد..... ۱۶۴
- ۱۶- هرگاه کسی اقرار به امری نماید که دلیل ذی حرج بودن طرف او باشد، دلیل دیگری برای ثبوت آن لازم نیست..... ۱۶۵
- ۱۷- قولنامه یا وعده بیع به مفهوم تعهد به انتقال مال است، نه انتقال مال..... ۱۶۶
- ۱۸- در صورت تکذیب امضای اثر انگشت ذیل سند عادی و عدم احراز توافق طرفین، هیأت وظیفه و اختیار رسیدگی ندارد..... ۱۶۷
- ۱۹- اراضی مشمول ماده ۱ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت هم

- شامل متقاضی است هم منتقل الیه ولی اراضی مشمول تبصره ۳ ماده ۲ فقط
شامل متقاضی است..... ۱۶۸
- ۲۰- املاکی که امکان تنظیم سند و انتقال ملک با استفاده از مدارکی که در
اختیار خریدار است در مورد آنها فراهم باشد مشمول قانون اصلاح مواد ۱۴۷
و ۱۴۸ قانون ثبت نخواهد بود..... ۱۶۹
- در صورت فوت یا عدم دسترسی به مالک نیز می توان سند مالکیت را
برای متقاضی صادر کرد در این صورت ثمن معامله در صندوق تودیع
می شود..... ۱۷۰
- ۲۲- داد استراض به رأی هیأت حل اختلاف مواد اصلاحی (۱۴۷ و
۱۴۸) قانون ثبت به طرف کسی که رأی به نفع او صادر شده است اقامه
می شود..... ۱۷۲
- ۲۳- چنانچه برای مالکین شده به صورت مفروزی متصرف زمین
هستند، سند مالکیت مفروزی صادر شده برای بقیه مالکین ملک مذکور نیز
می توان سند مالکیت مفروزی صادر کرد هر چند در زمین متصرفی آنها اعیانی
ایجاد نشده باشد..... ۱۷۳
- ۲۴- اجاره نامه فقط در صورتی رسمی تلقی می شود که دفترخانه اسناد
رسمی تنظیم شده باشد..... ۱۷۵
- ۲۵- مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت معتبر و لازم الاجراء است ولی باید دلیل
دیگر بر وقوع صلح یا هبه، آن دلایل قابل بررسی است..... ۱۷۶
- ۲۶- مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و مقررات ماده ۱۱
قانون شهرداری، هر کدام در جای خود قابل اجراست..... ۱۷۷
- ۲۷- ملکی که دارای پلاک است چنانچه در دفتر املاک ثبت شده باشد، طبق
مواد ۲۲ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک انتقال آن با سند عادی قابل ترتیب
اثر نبوده و در قبال محکومیت منتقل الیه قابل توقیف نیست..... ۱۷۸

- ۲۸- صدور پروانه ساختمانی برای صاحبان اسناد عادی توجیه قانونی ندارد.
- این افراد بدو باید سند مالکیت اخذ و سپس به شهرداری مراجعه کنند. ۱۸۰
- ۲۹- صدور حکم بر خلع ید به استناد سند عادی بیع نامه، صلح نامه یا هبه نامه مقدور نیست ولی با صدور حکم قطعی بر صحت اسناد مذکور، به استناد حکم صادره می توان در خواست خلع ید مطرح کرد. ۱۸۲
- ۳۰- دعوی خلع ید به استناد سند عادی قابل پذیرش نیست مگر این که خواننده در دادگاه به صحت سند اقرار نماید. ۱۸۴
- ۳۱- صدور حکم بر خلع ید ملازمه با دارا بودن سند مالکیت یا رأی قطعی بر مالکیت خوانده ندارد با سند عادی صدور حکم قابل پذیرش نیست. ... ۱۸۵
- ۳۲- جعل اسناد رسمی غیر قابل گذشت و جعل در اسناد غیر رسمی قابل گذشت است. ۱۸۷
- ۳۳- جعل فتوایی اسناد رسمی و عادی در صورتی که مصدق نشده باشد جرم نیست. ۱۸۸
- ۳۴- دعوی الزام به انتقال ملک به اسناد قولنامه ۱۸۹
- ۳۵- اجرای حکم در مورد محکومیت به پرداخت مبلغی بابت هر روز تأخیر در انجام تعهد. ۱۹۰
- منابع. ۱۹۱