

### **Disagreements and conflicts created in official documents and their impact on the policies of the Iranian banking system**

Alireza Emamgholinejad 1  
Alireza Hassani<sup>2</sup>  
Amir Khajehzadeh<sup>3</sup>

Received: 26 March 2025  
Reception: 27 September 2025

#### **Abstract:**

The official document is the most important and reliable tool for granting facilities in the banking system. Banks provide their capital to the mortgagor or debtor or recipient of the facility, thinking that they have prepared the official mortgage document to grant facilities, but due to the differences and conflicts created in the official documents, the official mortgage document cannot guarantee the rights of the bank. This research is theoretical and the research method is descriptive-analytical and is based on collecting information in a library manner and by referring to documents, books, articles and the national system of judicial decisions. The possibility of invalidating the official document through a regular document with a court order, the possibility of invalidating the official document through an official document and the incompatibility of the official document with the actual property are the most important differences and conflicts created in official documents. From the conditions mentioned in the law and judicial practice, damages such as the failure to realize the bank's rights in the event of preparing a mortgage document and the failure to realize the bank's rights in the event of seizing property arise. Since disputes and conflicts between official documents lead to the violation of the bank's rights in the event of preparing a mortgage document and in the event of seizing property, the Iranian registration and judicial laws and procedures must prioritize the protection of the official document, the invalidity of the ordinary document in comparison with the official document, the protection of the rights of the mortgagee, and the creation of a comprehensive, integrated, and focused system for real estate transactions at the lowest cost. Keywords: Document cancellation, court order, official document, mortgage document, ordinary document, banking system

---

<sup>1</sup>Department of Private Law, Da.C, Islamic Azad University, Damghan, Iran.



<sup>2</sup>Department of Private Law, Da.C, Islamic Azad University, Damghan, Iran. (Corresponding author)

<sup>3</sup>Department of Private Law, Da.C, Islamic Azad University, Damghan, Iran.

## اختلافات و تعارضات ایجاد شده در اسناد رسمی و تاثیر آن بر سیاستهای نظام بانکی ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۱/۰۶

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۰۵

علیرضا امامقلی نژاد<sup>۱</sup> علیرضا حسینی<sup>۲</sup> امیر خواجه زاده<sup>۳</sup> 

## چکیده

سند رسمی، مهم‌ترین و قابل‌اعتمادترین ابزار برای اعطای تسهیلات در نظام بانکی است. بانک‌ها به تصور این‌که سند رسمی رهن برای اعطای تسهیلات با رهن یا مدیون یا اخذ کننده تسهیلات تنظیم نموده‌اند، سرمایه خود را در اختیار وی قرار می‌دهند، ولی به دلیل وجود اختلافات و تعارضات ایجاد شده در اسناد رسمی، سند رسمی رهن، نمی‌تواند حقوق بانک را تضمین نماید.

این تحقیق از نوع نظری بوده و روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی است و بر مبنای جمع‌آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای و با مراجعه به اسناد، کتب، مقالات و سامانه ملی آرای قضایی صورت گرفته است.

امکان ابطال سند رسمی از طریق سند عادی با حکم دادگاه، امکان ابطال سند رسمی از طریق سند رسمی و عدم انطباق سند رسمی با عین مال، مهم‌ترین اختلافات و تعارضات ایجاد شده در اسناد رسمی هستند. از شرایط مذکور در قانون و رویه قضایی، آسیب‌هایی مانند عدم احقاق حقوق بانک در فرض تهیه سند رهنی و عدم احقاق حقوق بانک در فرض توقیف اموال ایجاد می‌شود.

از آنجا که اختلافات و تعارضات اسناد رسمی، منجر به تضییع حقوق بانک در فرض تهیه سند رهنی و در فرض توقیف اموال می‌شود، قوانین و رویه ثبتی و قضایی ایران باید حمایت از سند رسمی، بی‌اعتباری سند عادی در مقابل سند رسمی، حمایت از حقوق مرتبه‌ن و ایجاد سامانه جامع، یکپارچه و متمرکز بر معاملات اموال غیرمنقول با کمترین هزینه را به‌عنوان اولویت مدنظر قرار دهند.

**کلیدواژگان:** ابطال سند، حکم دادگاه، سند رسمی، سند رهنی، سند عادی، نظام بانکی.

<sup>۱</sup>گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران.

<sup>۲</sup>گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران. (نویسنده مسئول)

<sup>۳</sup>گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران.

اختلافات و تعارضات راجع به اسناد رسمی، از موضوعاتی است که علی‌رغم پیش‌بینی آن در مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ (با اصلاحات بعدی) همچنان در جامعه وجود دارد. از یک‌سو تعارض سند رسمی و عادی و اعتبار بخشیدن به سند عادی علی‌رغم وجود سند رسمی (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۱: ۱۴) و از سوی دیگر، وضعیتی نظام بانکی و پرونده‌های فراوان و حجیم بانکی ناشی از اختلاف و تعارض سند رسمی و عادی، نشان می‌دهد این موضوع همچنان یک چالش و درد بی‌درمان است که اشخاص حقیقی و حقوقی متعددی در آینده نیز به آن مبتلا خواهند شد (السان، ۱۳۸۷: ۳۳). نظام قضایی که یکی از طرق اصلی حل اختلاف و به عبارتی تنهاترین راه حل اختلاف در این زمینه است، به این موضوع نیاز دارد تا قواعدی منظم در خصوص حل و فصل اختلافات و تعارضات راجع به اسناد رسمی در نظام بانکی ایران تبیین نماید.

سؤال‌های اصلی این تحقیق از دو بخش تشکیل شده است: نخست آن که انواع اختلافات و تعارضات ایجاد شده در اسناد رسمی چیست؟ دوم آن که تأثیر اختلافات و تعارضات اسناد رسمی بر نظام بانکی چه بوده است؟ بر همین اساس، نگارندگان بر آنند که با بهره‌مندی از روش توصیفی-تحلیلی و استفاده از منابع کتابخانه‌ای، به تبیین شرایط اسناد رسمی و اختلافات و تعارضات ایجاد شده در اسناد رسمی و تأثیر آن بر نظام بانکی در حقوق ایران بپردازد.

لازم به توضیح است که آثار مختلفی مانند برخی از پایان‌نامه‌های کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی با عناوین «دلالت اسناد عادی بر مالکیت اموال غیرمنقول در مقررات ثبتی و قانون مدنی» (دهقان، ۱۳۹۷)؛ «اعتبار اسناد رسمی و علل زوال آن» (عطاردی، ۱۳۹۳)؛ «بررسی اسناد عادی دارای اعتبار سند رسمی» (عباسی فیروزجایی، ۱۳۹۹) و «بررسی وضعیت تعارض اسناد رسمی با سایر ادله با تأکید بر رویه قضایی در نظام حقوقی ایران» (مهدوی، ۱۳۹۸) عمدتاً به تعارض اسناد رسمی پرداخته‌اند. در سایر آثار مانند پایان‌نامه «شرایط و موانع اجرای قراردادهای بانکی در اجرای اسناد رسمی» (پالیزدان، ۱۳۹۵) و مقالات «اعتبار اسناد عادی در مقابل اسناد رسمی» (خواجه‌زاده، ۱۳۹۶) و «حقوق ابطال اسناد رسمی در ایران» (ملک، ۱۳۹۶) جایگاه سند رسمی و ابطال آن تبیین شده است و با اهداف این تحقیق که عبارت است از شناخت انواع اختلافات و تعارضات در اسناد رسمی و بررسی چگونگی تأثیرگذاری اختلافات و تعارضات اسناد رسمی بر نظام بانکی

تفاوت دارد. بر همین اساس، این تحقیق به دو بخش تقسیم شده است که ذیلاً به بیان آنها می پردازیم.

### ۱. انواع اختلافات و تعارضات در اسناد رسمی

اسناد در حقوق ایران، از حیث اعتبار و نحوه تنظیم، به دودسته عادی و رسمی تقسیم می شود<sup>۱</sup> که منظور از سند رسمی، سندی است که با رعایت تشریفات، در مرجع خاصی تنظیم می شود<sup>۲</sup> و سند عادی، هرگونه سندی است که فاقد شرایط سند رسمی باشد (آدابی، ۱۳۸۹: ۲۲ و کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۳۰۹). اگر موضوع سندی در اداره ثبت اسناد و املاک پیگیری شود، تنها به اسناد رسمی، توجه نموده و صلاحیت رسیدگی به اسناد عادی را ندارند مگر این که حکم دادگاه، در تأیید سند عادی وجود داشته باشد (شمس، ۱/۱۳۹۴: ۱۳۶).<sup>۳</sup> دادگاه نیز به اسناد رسمی به دلیل عدم امکان طرح ادعای انکار و تردید نسبت به آنان<sup>۴</sup>، اعتبار بیشتری قائل است و یا در موارد خاصی<sup>۵</sup> اسناد عادی را به مانند اسناد رسمی معتبر می داند

۱- ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی ایران سال ۱۳۰۷ با اصلاحات بعدی: «سند بر دو نوع است - رسمی و عادی.»

۲- ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ایران سال ۱۳۰۷ با اصلاحات بعدی: «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.»

۳- ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی ایران سال ۱۳۰۷ با اصلاحات بعدی: «غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.»

۴- سند رسمی از نظر قانون ثبت با سند رسمی از دیدگاه قانون مدنی فرق دارد؛ زیرا سند رسمی قانون ثبت، سندی است که مطابق مقررات و قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد، ولی در قانون مدنی دایره شمول آن وسیع تر است و به اسنادی که در اداره ثبت و یا دفاتر اسناد رسمی و یا نزد مأمورین صلاحیت دار تنظیم شود، سند رسمی گفته می شود. با این تعریف به نظر می رسد تعریف سند در قانون ثبت، اخص از تعریف مدنی می باشد. در قانون به عنوان مثال شناسنامه ای که در نزد مأمور ذی صلاح ثبت احوال تنظیم می شود سند رسمی است، ولی با توجه به محتوای قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین نامه های مربوطه در آنها سند رسمی ثبتی نمی باشد و عرف ثبتی نیز آن را سند رسمی مصرح در قانون ثبت نمی داند.

۵- ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی ایران سال ۱۳۰۷ با اصلاحات بعدی: «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.»

۶- ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی ایران سال ۱۳۰۷ با اصلاحات بعدی: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است: ۱- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید. ۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است.»

(شمس، ۳/۱۳۹۴: ۷۴). سوای از نقش و اعتبار سند عادی یا رسمی، اگر حکم دادگاه در قبال هر یک از این اسناد صادر شود، جز در سه مورد، شرایط یکسانی وجود دارد. به عبارت دیگر در اجرای احکام به جز سه مورد زیر، اصول و شرایط یکسانی میان اسناد عادی و رسمی جاری است (مهجری، ۲/۱۳۹۶: ۱۸۱).

استثنائات سه گانه میان سند رسمی و عادی در دادرسی مدنی بدین شرح است:

۱. تأمین خواسته دعاوی مستند به سند رسمی (موضوع مواد ۱۰۸ و ۱۱۴ قانون

آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹) ۷

۲. عدم امکان صدور قرار تأمین خسارت احتمالی در دعاوی مستند به سند

رسمی (موضوع ماده ۱۱۰ قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹)

۳. عدم امکان صدور تأمین خسارت احتمالی علیه اتباع بیگانه در دعاوی مستند

به سند رسمی (موضوع ماده ۱۴۵ قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹)

رویه قضایی ایران در شرایط کنونی با گونه‌های مختلفی از اختلافات و تعارضات در اسناد رسمی روبه‌رو است. برای دسته‌بندی و گونه شناسی این اختلافات لازم است ابتدا در قالب مثال، این اختلافات بررسی شود:

۱. مال غیرمنقول درازای دریافت تسهیلات، در رهن بلنک قرار گرفته و سند

رسمی رهن تنظیم می‌شود و مشخص می‌شود که آن مال یا پیش‌تر از طریق سند عادی به دیگری منتقل شده و با مراجعه به نظام قضایی، سند رسمی رهن باطل می‌شود.

۲. مال غیرمنقول درازای دریافت تسهیلات، در رهن بلنک قرار گرفته و سند

رسمی رهن تنظیم می‌شود و مشخص می‌شود که آن مال تخریب‌شده و

---

۷- ماده ۱۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹: «خواهان می‌تواند قبل از تقدیم دادخواست

یا ضمن دادخواست راجع به اصل دعوا یا در جریان دادرسی تا وقتی که حکم قطعی صادر نشده است در موارد زیر از دادگاه درخواست تأمین خواسته نماید و دادگاه مکلف به قبول آن است: الف - دعوا مستند به سند رسمی باشد.»

ماده ۱۱۴ قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹: «نسبت به طلب یا مال معینی که هنوز موعد تسلیم آن نرسیده است، در صورتی که حق مستند به سند رسمی و در معرض تضییع یا تفریط باشد می‌توان درخواست تأمین نمود.»

۸- ماده ۱۱۰ قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹: «در دعاوی که مستند آن‌ها چک یا سفته یا برات باشد و همچنین در مورد دعاوی مستند به اسناد رسمی و دعاوی علیه متوقف، خوانده نمی‌تواند برای تأمین خسارات احتمالی خود تقاضای تأمین نماید.»

۹- ماده ۱۴۵ قانون آیین دادرسی مدنی سال ۱۳۷۹: «در موارد زیر اتباع بیگانه اگر خواهان باشند از دادن تأمین معاف می‌باشند: ... ۲ - دعاوی راجع به برات، سفته و چک ... ۴ - دعاوی که مستند به سند رسمی می‌باشد.»

- به جای آن، بنای دیگری ساخته شده و امکان مشخص کردن سهم بانک از شرایط جدید، وجود ندارد.
۳. بانک نسبت به توقیف ملکی اقدام می کند که سابقاً توسط بانک دیگری یا شخص ثالثی توقیف شده و امکان استیفای حقوق بانک در توقیف مشاعی ملک وجود ندارد.
۴. بانک مالی را توقیف می کند و مشخص می شود آن مال از طریق سند عادی (اعم از صوری یا واقعی) پیش تر فروخته شده است.
۵. مال توقیف شده یا در رهن بانک، از طریق دعوای صوری حقوقی و کیفری از ید بانک خارج شود.
۶. شخص هتل داری، اقدام به اخذ تسهیلات سنگین از بانک نموده است، دو اقدام صورت می گیرد، ابتدا با تهیه قولنامه ای صوری به تاریخ پیش از سند رهنی، مال به دو نفر دیگر فروخته شده است و اخذ کننده تسهیلات به فروش مال غیر محکوم می شود. به استناد این رأی کیفری، ابطال سند رهنی در دادگاه حقوقی صادر می شود. اکنون بانک از طریق قرارداد بانکی، اقدام قضایی نموده است ولی با صدور حکم اعسار روبه رو است در حالی که مشخص می شود کلیه اموال وی به قصد فرار از پرداخت دین، در تاریخ مشخصی به دیگری منتقل شده است.
۷. شخصی مال غیر منقول را در رهن بانک قرار داده و اعیان سند رهنی را تخریب نموده و یا دو پلاک ثبتی را در یکدیگر ادغام نموده است. بدتر آن که اعیان تازه احداث را نیز به ثالث فروخته باشد. اخذ سند تفکیکی امکان پذیر نیست و چند شخص حقیقی و نظام بانکی در شرایط ایجاد شده، متضرر هستند.
- باید توجه داشت که میان سند رسمی و اسناد لازم الاجرای ثبتی تفاوت بنیادین وجود دارد. با این توضیح که انواع اسناد لازم الاجرای ثبتی بدین شرح است:
۱. اسناد رسمی با موضوع دیون و اموال منقول و اسناد رسمی با موضوع اموال غیر منقول مطابق مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۱۰ که اسناد رسمی بوده و در قلمرو این تحقیق قرار دارد و دارای ویژگی لازم الاجرا بودن هستند.
۲. قراردادهای بانکی مطابق قانون عملیات بانکی بدون ربا مطابق ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا سال ۱۳۶۵؛ چک مطابق ماده ۲ قانون چک اصلاحی سال ۱۳۸۱؛ عوارض شهرداری مطابق ماده ۷۷ قانون شهرداری سال ۱۳۳۴ (با

اصلاحات بعدی) و سایر اسناد در مواد ۱۹۴ الی ۱۹۹ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا سال ۱۳۸۷ (با اصلاحات بعدی) که سند رسمی نیستند و صرفاً از ویژگی لازم‌الاجرا بودن بهره می‌برند و از قلمرو این تحقیق خارج است.

۳. عقدنامه رسمی مطابق ماده ۱۵ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق سال ۱۳۱۰ که سند رسمی است ولی از قلمرو این تحقیق خارج است. با توجه به مطالب فوق‌الذکر، اختلافات و تعارضات در اسناد رسمی در قالب سه دسته قرار می‌گیرد و رویه قضایی ایران ۱۰ در این خصوص تبیین می‌شود.

#### ۱-۱. امکان ابطال سند رسمی از طریق سند عادی یا حکم دادگاه

سند رسمی علی‌رغم این که اصل بر صحت و غیرقابل ابطال بودن آن است ولی در مواردی مانند وجود سند عادی و اثبات آن سند از طریق دادگاه، قابل ابطال است حتی اگر مدت‌زمان طولانی از آن گذشته باشد یا ابدی مختلف نسبت به آن حقوق مالکانه داشته باشند یا تغییرات بنیادین نسبت به مال غیرمنقول صورت گرفته باشد (مردانی و رودیجانی، ۱۳۸۵: ۲۱۳). در مشهورترین فرض بانکی (مجرمانه) این است که فردی که متقاضی اخذ تسهیلات بانکی است، ملک غیرمنقول خود را از طریق سند عادی در قالب یک معامله صوری می‌فروشد و اثبات آن از طریق دادگاه صورت می‌گیرد. لکن با عنایت به این که انتقال سند مالکیت هنوز صورت نگرفته است، مال غیرمنقول مذکور را در رهن بانک قرار داده و تسهیلات به ارزش مال غیرمنقول اخذ می‌کند. پس از معوق شدن پرداخت تسهیلات، بانک که از پشتوانه تسهیلات آسوده‌خاطر است، اقدام به تنظیم سند به نام خود می‌نماید ولی مشاهده می‌شود که خریدار ملک (خواهان دعوی اثبات وقوع بیع) سند بانک را ابطال کرده و سند جدید برای خود صادر می‌کند و بانک باید به طرق دیگر، اقدام به مطالبه وجه نماید. این مثال در فرضی وخیم می‌شود که ابتدا مال غیرمنقول در رهن بانک قرار داده‌شده و سپس به دیگری از طریق سند عادی فروخته شود و با اثبات مالکیت خریدار، سند رسمی رهنی بانک فاقد کارایی و کاربرد شود.

رویکرد نظام قضایی ایران در خصوص امکان ابطال سند رسمی از طریق سند

عادی بدین شرح است:

۱. ابطال سند رسمی رهن، به استناد مبایعه‌نامه عادی امکان‌پذیر است و منافاتی با مقررات قانون ثبت ندارد؛ زیرا تشریفاتی بودن عقد بیع به منزله الزام به ثبت

۱۰- برای این منظور، از سامانه ملی آرای قضایی به نشانی «[ara.jri.ac.ir](http://ara.jri.ac.ir)» استفاده شده است.

- نیست؛ بنابراین حتی اگر معامله عادی ثبت نشده باشد، فروشنده مجاز به اعمال حق مالکیت (در رهن گذاشتن) مال فروخته شده، نیست (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۸۰۲۰۷۲۰۰۶۹۱ مورخ ۱۳۹۵-۸-۲۹ صادره از شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۲. طرح دعوی ابطال سند رهنی رسمی به استناد سند عادی مقدم قابل پذیرش است (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۸۰۲۱۰۲۰۰۲۴۱ مورخ ۱۳۹۴-۱۲-۱۸-۱۳۹۴ صادره از شعبه ۱۸ تجدیدنظر استان تهران).
۳. در صورت انتقال ملک به موجب سند عادی؛ انتقال دهنده حق تصرف مجدد نداشته و انتقالات بعدی فضولی بوده؛ بنابراین اسناد رسمی تنظیمی بر مبنای انتقالات بعدی، باطل می شود (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۱۲۱ مورخ ۱۳۹۶-۲-۱۰-۱۳۹۶ صادره از شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۴. ابطال سند رسمی ملک منوط به ابطال مبیعه نامه‌ی منشأ سند رسمی مزبور است (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۱۹۸ مورخ ۱۳۹۵-۲-۱۸-۱۳۹۵ صادره از شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۵. با توجه به رضایی بودن عقد بیع، با انعقاد بیع عادی، مالکیت مطلق خریدار بر ملک موضوع دعوی مستقر شده و در مقابل همگان قابل استناد است و تنظیم سند رسمی به نام ثالث و ترهین آن به صورت من غیر حق، خللی در این حق عینی و انحصاری و دائمی خریدار ایجاد نخواهد کرد (پیام مذکور در دادنامه شماره ۸۹۰۹۹۸۰۲۲۲۷۰۰۸۴۷ مورخ ۱۳۹۴-۸-۵-۱۳۹۴ صادره از شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۶. در صورتی که پس از بیع عادی ملکی، آن ملک به موجب سند رسمی منتقل شود، با توجه به اینکه در فرض تعارض انتقال مالکیت از طریق سند عادی با انتقال مالکیت براساس سند رسمی، انتقال مالکیت به موجب سند رسمی، مقدم بر انتقال مالکیت به موجب سند عادی است، دعوی ابطال سند رسمی، محکوم به بطلان است (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۳۲۰۰۸۲۱ مورخ ۱۳۹۴-۷-۲۹-۱۳۹۴ صادره از شعبه ۳۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۷. اعتبار اسناد رسمی که بر مبنای قطع و یقین تنظیم شده است را نمی توان با ادله غیرقطعی و ظنی مانند شهودی که شهادت آن‌ها برای دادگاه ایجاد قطع و یقین نمی کند، خدشه دار نمود (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۱۰۵۱ مورخ ۱۳۹۳-۱۲-۱۹-۱۳۹۳ صادره از شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).

۸. سند رسمی با شهادت شهود قابل ابطال است (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۵۵۲ مورخ ۳۰-۴-۱۳۹۳ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).

همانگونه که در آرای قضایی فوق‌الذکر مشاهده می‌شود ابطال سند رسمی علاوه بر پیش‌بینی قانونی، در رویه قضایی نیز دنبال می‌شود (خداداد، ۱۳۸۸: ۶۳)؛ ولی در برخی از موضوعات مانند امکان ابطال سند رسمی از طریق شهادت شهود اختلاف نظر وجود دارد (پور سعید و محبوب، ۱۳۹۳: ۱۷-۳۸). اساس امکان ابطال سند رسمی با ماهیت اعتباری آن در تعارض است و اگرچه قانون‌گذار در تلاش بوده تا در حداقل این مسئله اتفاق افتد ولی این موضوع به‌مانند استثنائی توسعه‌یافته است که به‌موازات اعتبار اسناد رسمی پیشرفت کرده است (احمدی و احمدی، ۱۳۹۷: ۱-۲۶). از منظر برخی از حقوق‌دانان، اعتبار اسناد رسمی که قرار است از طریق سند عادی مخدوش شود، به معنی آن است که جایگاه سند رسمی هنوز در حقوق ایران تثبیت نشده است (بهرامی، ۱۳۹۱: ۴۱-۴۵). زمانی که مرجع خاص و شرایط خاص برای صدور سند پیش‌بینی شود، دیگر پذیرفته نیست که سندی که از طریق مرجع و قانون خاص صادر می‌شود به‌سادگی قابل ابطال باشد. تنها راهکار این است که معامله اموال غیرمنقول صرفاً با صدور سند رسمی باشد و اساس سند عادی از بین برود (تفکریان، ۱۳۸۷: ۹۷-۹۹). این موضوع از این جهت که مخالف شرع (فقه امامیه) است، قابل پذیرش نیست (خدابخشی، ۱۳۹۲: ۱۰۴) زیرا سند می‌تواند عادی یا رسمی باشد. حتی الزام به ثبت اموال غیرمنقول از طریق سند رسمی نیز نمی‌تواند مانع صدور سند عادی شود زیرا ابتدا سند عادی (مبايعه‌نامه) متضمن توافق طرفین و مراحل اخذ ثمن به وجود می‌آید و سپس سند رسمی در دفترخانه اسناد رسمی ایجاد می‌شود (پیروفر، ۱۳۸۵: ۴۴-۴۷) لذا در رویه فعلی نیز سند عادی بر سند رسمی حتی در اموال غیرمنقول پیش‌قدم است. حقوق ایران اگرچه تظاهر می‌کند که سند رسمی را والاتر از هرگونه سندی می‌داند ولی با پذیرش امکان جعل آن از یک‌سو و از سوی دیگر امکان ابطال آن (به‌سادگی مانند دو شاهد غیرواقعی)، نشان می‌دهد بیش از هر چیز، ضعف در تقنین جایگاه اعتبار و ماهیت سند رسمی دارد.

#### ۲-۱. امکان ابطال سند رسمی از طریق سند رسمی

علاوه بر امکان ابطال سند رسمی از طریق سند عادی و حکم دادگاه، امکان ابطال سند از طریق سند دیگر نیز وجود دارد که در این حالت یا اسناد معارض صادرشده است (به‌طور مثال برای یک ملک، دو سند صادرشده باشد که در این

حالت باید ابتدا به مرجع ثبتی مراجعه نمود) یا سند مؤخر الصدور بدون ابطال سند مقدم الصدور صادر شده باشد (که در این حالت باید به مرجع قضایی مراجعه نمود). به این موضوع می‌توان انجام معامله معارض نسبت به یک مال غیرمنقول را نیز اضافه کرد که در معامله دوم (آخر) الزاماً باید انتقال از طریق سند رسمی صورت گیرد (شهری، ۱۳۸۹: ۲۴۵-۲۵۰).

پیش از تحولات ثبتی در دهه اخیر، حدود هشت دهه در ایران، وضعیت ثبتی شرایط اسفباری داشت. بدین صورت که در قبال مال منقول یا غیرمنقول (دارای سند رسمی) امکان صدور هر تعداد وکالت‌نامه انتقال مالکیت صادر می‌شد و افراد در مقام اجرا، متوجه فروش یک مال به افراد متعدد می‌شدند (باغبان، ۱۳۹۷: ۱۴۱-۱۵۱)؛ اما در تحولات ثبتی در دهه اخیر، این موضوع به زمان تنظیم وکالت‌نامه تعدیل شده و برای یک مال منقول یا غیرمنقول، امکان صدور وکالت‌نامه معارض وجود ندارد. این اقدام مناسب و شایسته از یک سو به اعتبار وکالت‌نامه رسمی کمک کرده است و از سوی دیگر در میزان پرونده‌های کلاهبرداری یا معامله معارض و ... در نظام قضایی تاثیرگذار بوده است.

این موضوع در دادنامه‌ها مشاهده می‌شود که «با توجه به رضایی بودن عقد بیع، با انعقاد بیع عادی، مالکیت مطلق خریدار بر ملک موضوع دعوی مستقر شده و در مقابل همگان قابل استناد است و تنظیم سند رسمی به نام ثالث و ترهین آن به صورت من غیر حق، خللی در این حق عینی و انحصاری و دائمی خریدار ایجاد نخواهد کرد. عقد بیع، عقد رضایی است و به محض ایجاب و قبول، مقتضای آن یعنی تملیک عین در قبال ثمن حاصل می‌شود و مقررات ثبتی صرفاً در مقام بیان آثار ثبت و تعریف سند است. دعاوی فک رهن از پلاک ثبتی و تنظیم سند رسمی انتقال ملک، قبل از ابطال معاملات معارض و سند رهنی و طلق شدن ملک، مسموع نیست.» (پیام مذکور در دادنامه شماره ۸۴۷۰۰۲۲۷۷۰۰۸۹۸۰۹۹۸۰ مورخ ۵-۸-۱۳۹۴ صادره از شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران) بدین ترتیب، رویه قضایی از یک به قواعد ثبتی صرفاً در راستای تعریف سند توجه دارد و از سوی دیگر، به قانون مدنی برای موضوعاتی مانند قواعد انتقال و مالکیت نظر دارد. در چنین شرایطی، سند رسمی مقدم، حقوق ثالث (بانک و صاحب سند مؤخر) را تضییع می‌کند که با اصل عدم تعرض اجرا به حقوق ثالث همخوانی ندارد.

قانون‌گذار در قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶، اگرچه در موادی، به نقش ثالث به صورت پراکنده اشاره کرده است ولی دو موضوع به صورت اختصاصی در قبال ثالث تصریح کرده است. حقوق ثالث در مرحله اجرا ابتدا به صورت اظهار است که اگر وی اظهار کند این مال، متعلق به وی یا ثالث دیگری است، این اظهارات قید و

ثبت می‌شود. ۱۱ این موضوع در خصوص توقیف اموال منقول که نزد ثالث است یا موضوع اعتراض به ثلث کاربرد دارد. موضوع اموال منقول نزد ثلث عملتاً به همکاری ثالث با واحد اجرای حکم دلالت دارد و صحبت از تضییع حقوق ثالث نیست. در اینجا، ثالث می‌تواند انکار کند ۱۲ یا مال را به بدهکار تسلیم کند. ۱۳ لکن اگر مال نزد وی باشد و انکار خلاف واقع کند ۱۴ یا از تسلیم مال توقیف‌شده، امتناع کند، مسئولیت مدنی دارد (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۲۴۱-۲۴۳). اساس اصل عدم تعرض اجرا به حقوق ثالث، در موضوع اعتراض ثالث است. در قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۷۹ در ماده ۱۲۶ به اصل عدم تعرض اجرا به حقوق ثالث مطابق قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶ توجه دارد. ۱۶ همچنین مواد ۱۳۰ الی ۱۳۴ به موضوع ورود ثلث و مواد ۴۱۷ الی ۴۲۵ به موضوع اعتراض ثلث پرداخته که مربوط به اقدامات شکلی ثالث در طرح دعوی است (مهاجری، ۱۳۹۶/۳: ۲۱۱-۲۳۳).

علاوه بر این، در فصل پنجم قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶ نیز، اعتراض ثلث اجرایی وجود دارد که مطابق مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ آن، اگر ادعای ثلث در قبال اموال، مستند به حکم قطعی یا سند رسمی مقدم بر تاریخ توقف باشد، توقف عملیات را

۱۱- ماده ۶۹ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶: «هرگاه اشخاص ثالث نسبت به اموالی که توقیف می‌شود اظهار حقی نمایند دادورز (مأمور اجرا) مشخصات اظهارکننده و خلاصه اظهارات او را قید می‌کند.»

۱۲- ماده ۹۲ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶: «هرگاه شخص ثالث به تکلیف مقرر در ماده قبل عمل نکند و یا بر خلاف واقع منکر وجود تمام یا قسمتی از مال یا طلب یا اجور و عوائد محکوم‌علیه نزد خود گردد و یا اطلاعاتی که داده موافق با واقع نباشد و موجب خسارت شود محکوم‌له می‌تواند برای جبران خسارت به دادگاه صلاحیتدار مراجعه نماید»

۱۳- ماده ۹۵ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶: «شخص ثالثی که مال محکوم‌علیه نزد او توقیف شده می‌تواند مال مزبور را هر وقت بخواهد به قسمت اجرا تسلیم کند و قسمت اجرا باید آن را قبول نماید.»

۱۴- ماده ۹۴ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶: «هرگاه شخص ثالث از تأدیه وجه نقد یا طلب حال که نزد او توقیف شده امتناع نماید به میزان وجه مزبور از دارایی او توقیف خواهد شد.»

۱۵- ماده ۹۳ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶: «اگر شخص ثالث از تسلیم عین مال توقیف شده امتناع نماید و دادورز (مأمور اجرا) به آن مال دسترسی پیدا نکند معادل قیمت آن از دارایی او برای استیفاء محکوم به توقیف خواهد شد.»

۱۶- ماده ۱۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۷۹: «توقیف اموال اعم از منقول و غیرمنقول و صورت برداری و ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده و توقیف حقوق استخدامی خواننده و اموال منقول وی که نزد شخص ثالث موجود است، به ترتیبی است که در قانون اجرای احکام مدنی پیش بینی شده است.»

در پی دارد و الا عملیات اجرای حکم براساس اصل عدم توقف، متوقف نمی‌شود. ۱۷. اعتراض ثالث اجرایی بدون تشریفات و هزینه است و در صورت طرح شکایت توسط ثالث، دادگاه صادرکننده رأی، به دعوی رسیدگی کرده و ممکن است دستور موقت مبنی بر توقف عملیات نیز براساس ادله ثالث صادر کند. ۱۸. البته حالتی نیز در نظر گرفته شده که در صورت توقف عملیات اجرایی، محکومله می‌تولند مال دیگری از محکوم علی را معرفی و توقیف نماید. این بدین معنی نیست که بیش از بدهی، مال توقیف شود بلکه باید از مال موردادعای ثالث، رفع توقیف شود که متعاقب آن، رسیدگی به ادعای ثالث نیز با قرار موقوفی روبه‌رو می‌شود. ۱۹.

قانون ثبت اسناد و املاک کشور نیز به حقوق ثالث از زوایای مختلف توجه دارد. به‌طور مثال، معاملات عادی اموال غیرمنقول با ثالث را در ماده ۷۲ معتبر می‌داند. ۲۰. موضوع اصل عدم تعرض اجرا به حقوق ثالث تا بدان جا در این قانون مطرح شده است که تعرضی به اصل لازم‌الاجرای بودن اجرا نیز وارد می‌سازد زیرا در ماده ۹۲ این قانون، اجرای اسناد لازم‌الاجرا را در صورتی که موردادعای ثالث باشد، ممکن

۱۷- ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶: «هرگاه نسبت به مال منقول یا غیر منقول یا وجه نقد توقیف شده شخص ثالث اظهار حقی نماید اگر ادعای مزبور مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد که تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف است. توقیف رفع می‌شود در غیر این صورت عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد و مدعی حق برای جلوگیری از عملیات اجرایی و اثبات ادعای خود می‌تواند به دادگاه شکایت کند.»

۱۸- ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶: «شکایت شخص ثالث در تمام مراحل بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی و پرداخت هزینه دادرسی رسیدگی می‌شود. مفاد شکایت به طرفین ابلاغ می‌شود و دادگاه به دلایل شخص ثالث و طرفین دعوی به هر نحو و در هر محل که لازم بداند رسیدگی می‌کند و در صورتی که دلایل شکایت را قوی یافت قرار توقیف عملیات اجرایی را تا تعیین تکلیف نهایی شکایت صادر می‌نماید. در این صورت اگر مال مورد اعتراض منقول باشد دادگاه می‌تواند با اخذ تأمین مقتضی دستور رفع توقیف و تحویل مال را به معترض بدهد. به شکایت شخص ثالث بعد از فروش اموال توقیف شده نیز به ترتیب فوق رسیدگی خواهد شد.»

۱۹- تبصره ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۵۶: «محکومله می‌تواند مال دیگری را از اموال محکوم علیه به جای مال مورد اعتراض معرفی نماید. در این صورت آن مال توقیف و از مال مورد اعتراض رفع توقیف می‌شود و رسیدگی به شکایت شخص ثالث نیز موقوف می‌گردد.»

۲۰- ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور ۱۳۱۰: «کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت بطرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.»

نمی‌داند و معتقد است که باید ابتدا تعیین تکلیف کند (مهاجری، ۱۳۹۰: ۳۰۹). ۲۱. این موضوع در قانون ثبت بیشتر از قانون اجرای احکام مدنی پیگیری شده است زیرا در قانون اجرای احکام مدنی، توقف بدوی اجرا حکم مورد توجه نیست مگر موضوع مستند به حکم قطعی (نه بدوی) یا سند رسمی (نه عادی) باشد. ولی در مقررات ثبتی، این موضوع به صرف تصرف و ادعای مالکیت، غیر قابل اجرا است که این موضوع یک ضعف برای اجرای اسناد لازم‌الاجرای ثبتی از طریق مقررات ثبتی محسوب می‌شود. البته در متن مواد آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا سال ۱۳۸۷ (با اصلاحات بعدی) مشاهده می‌شود که همان دیدگاه قانون اجرای احکام مدنی وجود دارد و امکان اعتراض ثالث مطابق مواد ۷۴ الی ۸۴ و ماده ۲۲۱۶۹ با همان کیفیت لحاظ شده است (یوسف زاده، ۱۳۹۱: ۱۷۹).

بدین ترتیب، این اصل، مورد توجه قانون‌گذار در اجرای اسناد لازم‌الاجرا بوده است اگرچه برخی از محققان، این موضوع را در قانون اجرای احکام مدنی به سند رسمی مقید می‌دانند (مهاجری، ۱۳۹۰: ۱۴۴-۱۴۶) و مشمول تمامی گونه‌های اسناد لازم‌الاجرا ندانسته‌اند ولی مطابق با آیین‌نامه ۱۳۸۷ و اصلاحیه ۱۳۹۸، این موضوع دقیقاً با همان کیفیت در قبال اسناد لازم‌الاجرا پیش‌بینی شده است و اصل مذکور را تقویت می‌کند. در این زمینه، ضروری است به آرای صادره در این خصوص نیز توجه شود:

۱. در دعوی اعتراض ثالث به توقیف خودرو به استناد سند عادی چنانچه معترض ثالث نتواند پرداخت ثمن را ثابت کرده و مبیعه‌نامه مستند دعوی فاقد کد رهگیری باشد حکم به رد دعوی صادر خواهد شد (پیام دادنامه شماره ۱۳۷۷۰۱۳۷۷۰۲۲۳۰۰۹۹۷۰۹۳۰ مورخ ۲۷-۸-۱۳۹۳ صادره از شعبه ۳۰ دادگاه تجدیدنظر استان).

۲۱- ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور ۱۳۱۰: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع بديون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.»

۲۲- ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء سال ۱۳۸۷: «عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود.»

۲. دعوای اعتراض ثالث اجرایی، حتی در صورت عدم امکان اعاده مال توقیف شده به دلیل عدم بقاء، قابل رسیدگی است (پیام دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۳۰۱۰۰۰ مورخ ۲۷-۷-۱۳۹۳ صادره از شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۳. در صورت پذیرش دعوی اعتراض ثالث، حکم موضوع اعتراض ثالث صرفاً لغو می‌گردد و طرح دعوی جلید با خواسته جلید به موجب دادخواست اعتراض ثالث فاقد وجاهت قانونی است (پیام دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۳۰۱۰۰۰ مورخ ۲۷-۷-۱۳۹۳ صادره از شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۴. شخص ثالث در صورتی می‌تواند نسبت به حکمی، دعوای اعتراض ثالث اقامه نماید که علاوه بر متضرر شدن از حکم مورد نظر، امکان اقامه دعوی مستقل به منظور احقاق حق، برای وی فراهم نباشد (پیام دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۲۰۰۷۹۵ مورخ ۳۱-۶-۱۳۹۳ صادره از شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۵. در دعوای اعتراض ثالث، علاوه بر متضرر بودن ثالث از رأی اصلی، نفع ثالث نیز باید احراز شود (پیام دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۰۸۴۲ مورخ ۲۶-۶-۱۳۹۳ صادره از شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۶. چون تصرف به‌عنوان مالکیت دلیل مالکیت است، اصولاً اموالی (خودرو) که در تصرف غیر محکوم علیه است متعلق به متصرف است و نمی‌توان توقیف کرد؛ بنابراین در فرض توقیف چنین مالی، متصرف به‌عنوان معترض ثالث اجرایی حق اعتراض دارد (پیام دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۶۹۵۰۰۰۳۲ مورخ ۱۳۹۳-۱-۳۰ صادره از شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۷. اعتراض ثالث نسبت به حکم دادگاه در صورتی ممکن است که محکوم به عین معین بوده و مورد ادعای شخص ثالث باشد اما اگر شخص ثالث صرفاً نسبت به مال توقیف شده در مرحله اجرای یک حکم با محکوم به کلی اعتراض داشته باشد باید به صورت اعتراض ثالث اجرایی مشمول ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی اقدام کند (پیام دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۱۴۱۱ مورخ ۲۲-۱۳۹۲-۱۰ صادره از شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۸. با توجه به اینکه تاریخ سند عادی در مقابل اشخاص ثالث قابل استناد نیست بنابراین اعتراض ثالث اجرایی که به استناد تقدم سند عادی بیع بین معترض ثالث و مالک، نسبت به تاریخ توقیف ملک طرح شده، محکوم به رد است. ادعای معترض ثالث به استناد سند عادی به عملیات اجرایی در خصوص

توقیف ملکی که به نفع دیگری با تکیه بر سند رسمی مالکیت توقیف شده، مردود است (پیام دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۹۲۶ مورخ ۹-۷-۱۳۹۲ صادره از شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).

۹. اگر اعتراض ثالث اجرایی مستند به حکم قطعی دادگاه یا سند رسمی نباشد مستلزم رسیدگی قضایی و صدور حکم است (پیام دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۰۳۶۹ مورخ ۸-۴-۱۳۹۲ صادره از شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).

۱۰. در اعتراض شخص ثالث، حق ثلث باید قبل از صدور رأی معترض عنه ایجاد شده باشد و فردی که پس از صدور رأی محکوم به موضوع رأی دادگاه به وی منتقل می‌شود، قائم مقام یکی از اصحاب دعوا است و ثالث تلقی نمی‌شود (پیام دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۰۶۸۴ مورخ ۲۱-۶-۱۳۹۱ صادره از شعبه ۲۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).

### ۳-۱. عدم انطباق سند رسمی با عین مال

یکی دیگر از گونه‌های تعارض که موجب بی اعتباری سند رسمی و تضييع حقوق دارندگان آن می‌شود این است که در قبال یک ملک، سند رسمی به درستی صادر نشده باشد و حدود اربعه عین مال، با حدود اربعه و مساحت مندرج در سند همخوانی نداشته باشد. اگر در قبال بخشی از عین مال، سند دیگری نیز وجود داشته باشد، تعارض در اسناد (اسناد مالکیت معارض) به وجود می‌آید که تشخیص آن بر عهده هیأت نظارت ثبت مطابق ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ است. علاوه بر اسناد مالکیت معارض، حالتی نیز وجود دارد که اخیراً نظام بانکی در مواجهه با آن، فاقد راهکار است و آن این است که اگر ملکی دارای سند رسمی و اعیان باشد و ارزش گذاری ملک، براساس عرصه و اعیان باشد ولی مالک پس از اخذ تسهیلات، اقدام به تخریب اعیان نماید یا اعیان جدیدی برای آن احداث کند (که این موضوع می‌تواند به شیوه قانونی مانند آن که بعد از اخذ پروانه ساخت اخذ تسهیلات کند یا غیرقانونی باشد مانند آن که بعد از اخذ تسهیلات، اقدام به اخذ پروانه ساخت نماید). در چنین شرایطی وضعیت مالکیت بانک ناشی از اقدام در قبال سند رهنی نامعلوم است و سند رسمی (اعم از رهنی و مالکیت) با عین مال انطباق ندارد. در این زمینه، ضروری است به آرای صادره در این خصوص نیز توجه شود:

۱. سند مالکیت معارض با تشخیص هیأت نظارت ثبت، در دادگاه ابطال می‌گردد (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۲۱۴ مورخ ۱۳۹۵-۳-۲ صادره از شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۲. عدم انطباق حدود اربعه سند رسمی با حدود اربعه مال غیرمنقول در مبایعه‌نامه، به معنی تعارض در سند نیست بلکه باید اصلاح سند رسمی از اداره ثبت درخواست شود (پیام مذکور در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۵۶۹ مورخ ۱۳۹۳-۵-۳۰ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).
۳. در صورت ابطال سند مالکیت معارض، حالت به قبل از تنظیم سند بازمی‌گردد و حقوق مرتهن با مطالبه در دادگاه حقوقی قابل پیگیری است (پیام دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۳۰۱۰۷۰ مورخ ۱۳۹۳-۹-۲۱ صادره از شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران).

## ۲. تأثیر اختلافات و تعارضات اسناد رسمی بر نظام بانکی

اختلافات و تعارضات در اسناد رسمی (میان اسناد رسمی و میان سند رسمی و عادی) از طریق مرجع شبه قضایی ثبتی یا مرجع قضایی (دادگاه حقوقی) قابل رفع است ولی این اختلافات و تعارضات دو اثر دارد: نخست آن که اعتبار سند رسمی کاهش می‌یابد و همواره این دغدغه ایجاد می‌شود که راهکاری برای ابطال سند رسمی وجود دارد. دوم این که حقوق برخی از اشخاص مانند نظام بانکی که مبتنی بر سند رسمی، سند رهنی تنظیم کرده است یا مال محکوم‌علیه را توقیف نموده، تضییع گردد. به عبارت دیگر، بدهکار بانکی از خلأ موجود ناشی از اختلافات و تعارضات سند رسمی بهره برده و از پرداخت دین فرار می‌کند. حاصل این اختلافات و تعارضات، از بین رفتن نظم اجرایی است. نظم اجرایی به معنای اجرای صحیح و منضبط قانون است که موجب می‌شود نظم در جامعه از نظر شکلی ایجاد شود. این به معنی آن است که جامعه از طریق نظم اجرایی، به نوعی، در سطح خرد، انضباط پیدا کرده و موضوعاتی مانند اطاله دادرسی یا منصرف شدن از احقاق حق، ناشی از بی‌نظمی اجرایی، به وجود نمی‌آید (خورشیدی و دیگران، ۱۳۹۰). قوانین و مقررات در راستای تأمین نظم اجرایی در زمان کوتاه به وجود می‌آیند و تلاش می‌شود با اتخاذ اصولی، این نظم به عنوان محور امور مورد توجه باشد. این موضوعات عمدتاً به موضوعات شکلی بار می‌گردد. مفهوم نظم اجرایی مخالف امکان اعتراض ثالث نیست. بلکه در نظم اجرایی، به اعتراض ثالث نیز نظم داده می‌شود و حقوق معترض در این خصوص با نظم دنبال می‌شود. این موضوع مانند

چرخه‌ای است که باید در تمامی امور، براساس اقتضانات، با ویژگی نظم همراه باشد (شمس، ۱۳۹۱). در ادامه چگونگی تأثیرگذاری اختلافات و تعارضات اسناد رسمی بر نظام بانکی تبیین می‌شود.

## ۲-۱. عدم احقاق حقوق بانک در فرض تهیه سند رهنی

با بررسی آرای و رویه قضایی مشخص شد که نظام بانکی نیز به‌مانند اشخاص حقیقی، ممکن است از شرایط فعلی نظام ثبتی و حقوقی زیان و خسارت ببیند و از مهم‌ترین اقدام آن که تهیه سند رهنی است و مهم‌ترین پشتوانه پرداخت و اعطای تسهیلات است، حمایت نشود. با عدم حمایت کافی از سند رهنی در قانون و تأکید غیرمنطقی بر اعطای تسهیلات بدون دریافت ضامن یا وثیقه، نظام بانکی بیشتر تضعیف می‌شود؛ زیرا از یک‌سو یکی از منابع درآمد خود را که همان اعطای تسهیلات است، از دست می‌دهد و از سوی دیگر، سیاست‌های پولی، بانکی و قضایی حمایتی از آن به عمل نمی‌آورد. در سال‌های اخیر مشاهده می‌شود که اگر کارخانه‌ای اقدام به اخذ تسهیلات نموده و به هر دلیلی پرداخت نکرده باشد و بانک آن مال را مصادره و کارخانه را تعطیل کرده باشد، به ناگهان ریاست قوه قضائیه اقدام برای راه‌اندازی کارخانه و خارج کردن مال از مصادره بانک می‌نماید و یا حتی صرفاً اصل خسارت مالی پرداخت می‌شود و از پرداخت خسارت تأخیر تأدیه با استناد به شرایط مذکور، بری می‌شوند. این موضوعات که چهره سیاسی اجتماعی دارد، علاوه بر شرایط موجود در نظام ثبتی است.

در شرایط کنونی: ۱- اصل عدم ابطال سند رسمی به‌وفور نقض می‌شود؛ ۲- سیستم یکپارچه ثبتی برای اموال غیرمنقول وجود ندارد و هر شهر، صرفاً می‌تواند اموال ثبتی در دفتر املاک خود را در نتیجه استعلام درج کند؛ ۳- از سند رهنی حمایتی نمی‌شود و در راستای ابطال سند رهنی، ابتدا مال الرهن پرداخت نمی‌شود و سپس ابطال صورت گیرد؛ ۴- قولنامه عادی اعتبار دارد و سند رسمی رهنی، ممکن است با انشاء مطالبی در پشت یک جعبه سیگار، ابطال و نقض شود؛ ۵- به رویه قضایی نیز در راستای احقاق حقوق نظام بانکی اساساً نمی‌توان امید داشت؛ زیرا حتی در طرح دعوی چک نیز برخی از قضات، علی‌رغم صدور رأی به سود بانک، طعنه به سودهای دریافتی بانک می‌نمایند و گویی، نظام بانکی بیش از خدمت‌رسانی، به ظالم بودن و ... معروف است.

رویه قضایی ایران نیز، اکنون به شرایط نامناسب دچار است: ۱- بخش عظیمی از پرونده‌های حقوقی، با خواسته‌های اثبات وقوع بیع و الزام به تنظیم سند رسمی طرح می‌شود ناشی از شرایط قانونی است؛ ۲- در عمده پرونده‌های بانکی،

نسبت به معامله صوری سخت‌گیری نمی‌شود و یا حتی اقداماتی مانند محکومیت به فروش مال غیر تأثیرگذار در پرونده حقوقی است؛ ۳- دعوی ابطال سند رسمی، پذیرفته می‌شود و حتی رأی غیابی نیز در قبال آن صادر می‌شود؛ ۴- در قبال راهکارهای قانونی اعتراض ثالث نظام بانکی و پذیرش درخواست‌های ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری و اعاده دادرسی نیز امتیازی برای نظام بانکی قائل نیست. در چنین شرایطی، مقصر اصلی (اخذ کننده تسهیلات که نقشه برای عدم پرداخت آن داشته است) در عمده پرونده‌های نظام بانکی، بدون پرداخت خسارت رها می‌شود و در نهایت صدور رأی اعسار در قبال مقصر اصلی نیز در شرایطی که ارزش نقدینگی روزبه‌روز در حال کاهش است، ناامیدی برای نظام بانکی ایجاد می‌کند.

نظام بانکی از بی‌اعتبار سند رسمی، آسیب می‌بیند و صرفاً خواستار حمایت از سند رهنی و حقوق مرتهن است. از طرفی، سیستم یکپارچه ثبتی و الزامی بودن معاملات غیرمنقول از طریق دفاتر اسناد رسمی و بی‌اعتباری قولنامه‌های عادی در این خصوص، مقدمه واجب هستند و الزامی است که در این امر، تغییرات و اصلاحات قانونی و ثبتی شکل گیرد. در شرایط کنونی، صدور اجاره‌نامه‌ها و قولنامه‌های رهگیری دار، با استقبال روبه‌رو نیست زیرا با صدور قولنامه رهگیری دار، باید مالیات ملک را نیز علاوه بر مخارج معلوم پرداخت کند. لذا اگر فردی مجبور به ارائه این نوع از قولنامه‌ها نباشد، انتخاب اول وی، همان قولنامه‌های عادی نهایتاً با چند شاهد بیشتر است. این نشان می‌دهد که نظام ثبتی نیز برای افزایش و اعتلای ثبت معاملات غیرمنقول و خروج از قولنامه‌های عادی (مانند پشت پاکت سیگار)، اقدام مقتضی صورت نداده است.

## ۲-۲. عدم احقاق حقوق بانک در فرض توقیف اموال

با عدم پرداخت تسهیلات، بی‌اعتباری سند رهنی، ابطال سند مالکیت بانک، نوبت به توقیف اموال مقصر اصلی (اخذ کننده تسهیلات که نقشه برای عدم پرداخت آن داشته است) می‌رسد. در این حالت نیز با عدم شناسایی مال، دین به بانک به‌مانند سایر دیون است و در صف غرما قرار می‌گیرد. با شناسایی مال نیز، همان راهکارهایی که برای ابطال سند رهنی وجود دارد، برای خارج کردن مال از ید غرما نیز وجود دارد. بانک در تمامی مراحل مذکور، به دلیل سرمایه‌دار بودن یا چهره نامطلوب اجتماعی (که آن نیز برآمده از قوانین و سیاست‌های پولی بانکی است) مورد حمایت قانون و نظام قضایی نیست. حتی میان بانک دولتی و خصوصی در این خصوص نیز تفاوتی نیست و شرایط نظام بانکی درک نمی‌شود. با توقیف

مال و تنظیم سند به نام بانک نیز، همان شرایط که برای ابطال سند رهنی ذکر شد، برای ابطال مال توقیف شده قابل طرح است. اگرچه در این وضعیت، میان شخص حقوقی (بانک) و سایر طلبکاران (مانند شخص حقیقی) تفاوتی وجود ندارد و دلیلی برای حمایت یا تمایز میان طلبکاران وجود ندارد ولی می توان میان آن که سند رهنی داشته و بنا به شرایط پیش گفته، نتوانسته از سند رهنی استفاده کند، تمایزی میان غرما ایجاد کرد یا حداقل، ابطال سند رهنی یا سند مالکیت، صرفاً پس از پرداخت خسارات نظام بانکی باشد و به طور مثال، معامله کننده پس از سند رهنی، اقدام به مطالبه از اخذ کننده تسهیلات کند. این موضوع از یک سو به دلیل عدم حمایت قانون از سند رسمی و رهنی امکان پذیر نیست و از سوی دیگر، رهن را مانع حقوق مالکانه نمی دانند درحالی که فروش مال مرهونه توسط راهن، در سند رهنی ممنوع شده است.

## نتیجه‌گیری

شرایطی مانند امکان ابطال سند رسمی از طریق سند عادی یا حکم دادگاه، امکان ابطال سند رسمی از طریق سند رسمی و عدم انطباق سند رسمی با عین مال، مثال‌های مشخص و مشهور به‌عنوان اختلافات و تعارضات ایجادشده در اسناد رسمی هستند که محاکم قضایی ایران، مکرر با این دعاوی مواجه هستند. از شرایط مذکور در قانون و رویه قضایی، آسیب‌هایی مانند عدم احقاق حقوق بلنک در فرض تهیه سند رهنی و عدم احقاق حقوق بلنک در فرض توقیف اموال ایجاد می‌شود که تنها در قبال آن راهکارهای زیر وجود دارد و باید قوانین در این راستا اصلاح شوند:

۱. سیستم جامع و یکپارچه ثبتی برای اموال غیرمنقول و معاملات مربوط به آن ایجاد شود و معاملات مربوط به مال غیرمنقول، صرفاً از طریق رسمی و بدون هزینه‌هایی مانند مالیات و ... دنبال شود تا رغبت به ثبت معاملات غیرمنقول از عادی به رسمی ایجاد شود. وضعیت ثبتی غیرمتمرکز و غیر سیستمی اموال غیرمنقول و اعتبار داشتن قولنامه‌های عادی در برابر اسناد رسمی، در به وجود آمدن شرایط بررسی‌شده در این تحقیق، نقش دارند.
۲. اصل، عدم ابطال سند رسمی (رهنی) باشد و در صورت ابطال، حقوق مرتبه‌ها از طریق ابطال‌کننده پرداخت شود و وی رأساً نسبت به احقاق حقوق خود در قبال مدیون اصلی اقدام کند. این امر به‌منزله حمایت واقعی از سند رسمی (رهنی) است.

**ملاحظات اخلاقی:** این نوشتار با در نظر گرفتن ملاحظات اخلاقی همچون صداقت، امانتداری در تحلیل متون و استناددهی نگارش شده است.

**تقدیر و تشکر:** از همه عزیزانی که مسیر را جهت تهیه و تدوین این نوشتار هموار کردند، سپاسگزارم.

**سهم نویسندگان:** کلیه مراحل این پژوهش اعم از جمع‌آوری، نگارش، تجزیه و تحلیل و استدلال پردازی از سوی نویسنده انجام شده است.

**تعارض منافع:** هیچگونه تعارض منافی وجود ندارد.

**استناد:**

امامقلی نژاد علیرضا، حسنی علیرضا، خواجه زاده امیر. اختلافات و تعارضات ایجادشده در اسناد رسمی و تأثیر آن بر سیاستهای نظام بانکی: (1) 5; 1405, فصلنامه تحولات سیاسی اجتماعی معاصر ایران. ایران e242259. doi: 10.30510/pscci.2025.514061.1264

## منابع

- آدابی، حمیدرضا (۱۳۸۹). حقوق ثبت تخصصی، چاپ اول، تهران: نشر جنگل.
- احمدی، خلیل و احمدی، علیرضا (۱۳۹۷). «ابطال مزایده در قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی»، نشریه دانش و پژوهش حقوقی، ۴(۱)، ۱-۲۶.
- اصغر زاده بناب، مصطفی (۱۳۹۱). حقوق ثبت کاربردی، دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک، چاپ اول، تهران: نشر مجد.
- السان، مصطفی (۱۳۸۷). «فروش اموال منقول توقیف‌شده در اجرای احکام و اسناد لازم‌الاجرا»، نشریه کانون، شماره ۸۴.
- باغبان، روح‌الله (۱۳۹۷). «تحلیلی بر قانون اجرای احکام مدنی و قانون دیوان عدالت اداری از منظر عدالت‌اجرائی»، نشریه جستارهای حقوق عمومی، شماره ۴.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۱). حقوق ثبت املاک، چاپ اول، تهران: نشر میزان.
- پالیزدان، اصغر (۱۳۹۵). شرایط و موانع اجرای قراردادهای بانکی در اجرای اسناد رسمی، پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد، تهران: دانشگاه آزاد اسلامی واحد الکترونیکی.
- پورسید، سید بهزاد و محبوب، سعید (۱۳۹۳). «امکان سنجی ابطال سند رسمی با شهادت شهود»، نشریه فصلنامه رأی، ۳(۹)، ۳۸-۱۷.
- پیروز فر، اکبر (۱۳۸۵). «تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی»، نشریه بانک و اقتصاد، شماره ۷۸.
- تفکریان، محمود (۱۳۸۷). حقوق ثبت املاک، چاپ اول، تهران: نشر بینه.
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۲). مبانی فقهی آیین دادرسی مدنی و تأثیر آن در رویه قضایی، چاپ دوم، تهران: نشر شرکت سهامی انتشار.
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۲). حقوق حاکم بر اجرای احکام مدنی، چاپ دوم، تهران: نشر انتشار.
- خداداد، جنت (۱۳۸۸). «نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی (بخش دوم)»، نشریه کانون، شماره ۱۰۰.
- خواجه‌زاده، امیر (۱۳۹۶). «اعتبار اسناد عادی در مقابل اسناد رسمی»، نشریه مطالعات حقوقی، شماره ۱۱.

- خورشیدی، عباس، ذوالفقاری، حسین و مشهدی اسماعیل، ایرج (۱۳۹۰). «رابطه صحیح اجرای قانون و نظم اجتماعی» نشریه مدیریت نظامی، ۱۱(۴۳)، ۷۴-۴۳.
- دهقان، ابوالقاسم (۱۳۹۷). دلالت اسناد عادی بر مالکیت اموال غیرمنقول در مقررات ثبتی و قانون مدنی، پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد، تفت: دانشگاه آزاد اسلامی.
- شمس، عبدالله (۱۳۹۴). آیین دادرسی مدنی (دوره پیشرفته)، چاپ دهم، تهران: نشر دراک.
- شمس، عبدالله (۱۳۹۱). «برگرداندن عملیات اجرایی به حلت قبل از اجرا»، نشریه وکیل مدافع، ۲(۶)، ۱۵۴-۱۳۸.
- شهری، غلامرضا (۱۳۸۹). حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ بیست و نهم، تهران: نشر جهاد دانشگاهی.
- عباسی فیروزجایی، جعفر (۱۳۹۹). بررسی اسناد عادی دارای اعتبار سند رسمی، پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد، ساری: دانشگاه مازندران.
- عطاردی، فتح اله (۱۳۹۳). اعتبار اسناد رسمی و علل زوال آن، پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد، قزوین: دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره).
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). قواعد عمومی قراردادها، چاپ چهارم، تهران: نشر انتشار.
- مردانی، نادر و رودیجانی، محمد مجتبی (۱۳۸۵)، «استثنائات وارده بر توقیف اموال در قانون اجرای احکام مدنی»، نشریه کانون وکلا، ۲۳(۲۴)، ۲۰۹-۲۲۱.
- ملک، امید (۱۳۹۶). «حقوق ابطال اسناد رسمی در ایران»، نشریه مطالعات حقوق، شماره ۱۰.
- مهاجری، علی (۱۳۹۶). مبسوط در آیین دادرسی مدنی، چاپ سوم، تهران: نشر فکرسازان.
- مهدوی، مجید (۱۳۹۸). بررسی وضعیت تعارض اسناد رسمی با سایر ادله با تأکید بر رویه قضایی در نظام حقوقی ایران، پایان‌نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد، نراق: دانشگاه آزاد اسلامی.
- یوسف زاده، مرتضی. (۱۳۹۱). آیین دادرسی مدنی، چاپ اول، تهران: نشر انتشار.