

بررسی تعارض میان اسناد عادی و رسمی به جهت قدرت اثباتی آنها

سیده کبری حجازی* ۱، داریوش بهرامی ۲

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک sk.hejazi@yahoo.com

۲- دکترای حقوق خصوصی، وکیل پایه یک دادگستری و استاد دانشگاه drbahrami66@yahoo.com

چکیده:

اهمیت سند رسمی و جایگاه آن در روابط اجتماعی و اقتصادی جامعه بر هیچ کس پوشیده نیست. همچنین فواید ثبت اسناد تنها به آثار حقوقی آن از جمله رسمیت و قابلیت اجرا و اعتبار بخشیدن به اسناد تنظیمی خلاصه نمی شود، بلکه آثار مادی و معنوی آن نیز بسیار حائز اهمیت و درخور توجه می باشد. لیکن با توجه به رایج بودن سند عادی در کنار سند رسمی و اختلاف مواضع قوانین ثبت با قانون مدنی در نظام حقوقی کشورمان، موجب سردرگمی محاکم در برخورد با تعارضات احتمالی بین اسناد رسمی و عادی گردیده است. لذا در این مقاله سعی شده تا با بررسی دقیقترین تعارضات به راهکارهایی در زمینه حل آنها برسیم تا با رفع یا حداقل کاهش معضلاتی که امروزه در دستگاه قضایی شاهد آن هستیم گامی ولو کوچک برداشته باشیم. به همین منظور دیدگاههای مختلف حقوقی و فقهی مورد بررسی قرار گرفته اند و ضمن تشریح تعارض و طرق رفع آن به بررسی میزان اعتبار اسناد عادی و رسمی از حیث ارزش اثباتی پرداخته و حالت‌های مختلف تعارض میان آنها مورد بحث قرار گرفته اند و در زمینه نحوه حل این تعارضات ارایه طریق شده است. در این تحقیق از روش کتابخانه ای در جمع آوری اطلاعات و تجزیه تحلیل و بررسی آنها استفاده گردیده است و از اهم نتایج حاصله میتوان به این نکته اشاره نمود که بین اسناد رسمی و عادی امکان تعارض وجود دارد لیکن سند رسمی دارای قدرت اثباتی به مراتب بیشتری نسبت به سند عادی است.

کلید واژه ها: ثبت، اسناد رسمی، اسناد عادی، تعارض

۱ - مقدمه:

از مهمترین فواید ثبت اسناد و سند رسمی می توان به قدرت اثباتی آن اشاره نمود. تاثیر قانونی سند رسمی در ایجاد اطمینان در قاضی مبنی بر درستی ادعای شخصی است که به آن استناد می نماید. از سوی دیگر سند رسمی هم خودش را اثبات می کند هم مفاد و تاریخ آنرا و به دلیل دیگری برای اثبات آن نیاز نیست، بنابراین می توان گفت که سند رسمی هم واجد جنبه ی ثبوتی حق است و هم جنبه ی اثباتی آن، در صورتی که سند عادی دارای این دو جنبه از حق نمی باشد و ضرورتاً نیازمند رسیدگی ماهوی و قضایی است.

مزایای دیگر سند رسمی قدرت اجرایی و لازم الاجرا بودن آن می باشد و هرگاه سندی به مفهوم اخص لازم الاجرا باشد ضرورتی ندارد که دارنده ی آن راه دراز و پر هزینه ی دادگستری را انتخاب نماید بلکه می تواند حسب مورد به دفترخانه ی تنظیم کننده ی سند و یا اجرای ثبت مراجعه نموده و در خواست اجرای مفاد سند را بنماید. بنابراین لازم الاجرا بودن سند امتیاز قابل توجهی است زیرا سند رسمی را در عرض حکم قطعی دادگاه قرار می دهد.

تاریخ مندرج در اسناد رسمی علیه اشخاص ثالث معتبر و بوسیله ی مامور رسمی تعیین و در دفاتر رسمی ثبت می گردد و در واقع جزئی از سند است . به همین دلیل در برابر اشخاص ثالث معتبر و رسمی است. در صورتی که تاریخ مندرج در سند عادی علیه اشخاص ثالث قابل استناد نمی باشد و تنها نسبت به اشخاصی که در تنظیم سند شرکت داشته اند معتبر است و همچنین در اسناد عادی اعتبار تاریخ تنها از نظر اقرار و تصدیق طرفین معامله موثر می باشد. بنابراین تنظیم سند رسمی برای اثبات امری است که سند از آن حکایت می نماید و رسمیت آن در اثر ثبت در دفتر رسمی برای جلوگیری از هرگونه اختلاف و یا تقلب و تزویر می باشد که ممکن است پیش آید .

همان طور که می دانیم در قانون مدنی ایران عقد تنها به ایجاب و قبول واقع می گردد و اصل بر رضایی بودن عقود است و تشریفات بودن آن استثناء به شمار می رود . از سوی دیگر مقررات قانون ثبت تا حدودی با این مقرر قانون مدنی در تعارض به نظر می رسد . بررسی پیچیدگی های این روند از موضوعات این مقاله است و در ادامه موضوع خواهیم گفت :

آیا دو نوع سند رایج در حقوق ایران یعنی سند رسمی و عادی ممکن است با هم تعارض پیدا کنند یا خیر و اگر این امر امکان دارد، راه حل تعارض چیست و باید کدام یک را بر دیگری ترجیح داد. اما قبل از آن باید بحث کنیم که آیا اصولاً اسناد در نظام حقوقی ایران موضوعیت دارند و یا طریقت و برای این تشخیص، مسلماً باید یک سری مقدمات بنیادی تری را نقد نموده و حداقل موضع خود را در آن باب مشخص کنیم.

از جمله این موضوعات که ریشه جواب به سؤالات ما می باشد، مباحث علم قاضی و نظام ادله قانونی و معنوی است. این که علم قاضی در چه مباحثی کاربرد دارد و حدود اتکا به آن تا کجاست. همچنین باید مشخص کنیم که کدام یک از دو نظام ادله قانونی و معنوی بر دیگری برتری دارد و از سوی دیگر موضع قانون گذار ما چیست. در همین راستا دو سؤال اصلی تحقیق این است که:

۱ ✓ - حدود و ثغور قدرت اثباتی سند اعم از عادی و رسمی تا کجاست؟

۲ ✓ - آیا با سند عادی می توان خلاف مفاد سند رسمی را در دادگاه اثبات نمود؟

فرضیات نیز از این قرار است:

۱ ✓ - در مواردی که قانون گذار تصریح به سند رسمی نموده است، هیچ جایگزینی نمی توان برای آن متصور شد.

۲ ✓ - با سند عادی می توان خلاف مفاد سند رسمی را در دادگاه اثبات نمود.

به علت مشکلات زیادی که در رویه عملی دادگاه ها در خصوص تعارض اسناد وجود دارد و بعضاً در قوانین ایران نیز نوعی از گرایشات متفاوت در برخورد با این موضوع به چشم می خورد، ضرورت بررسی این موضوع همواره احساس می شده است ، لیکن کمتر کسی به آن پرداخته است لذا هدف از این تحقیق ارائه راهکاری عملی برای ایجاد رویه واحد در قبال تعارض اسناد می باشد.

۲- تفاوت های سند رسمی و عادی :

الف- نسبت و رابطه اسناد عادی و رسمی : ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ، اسناد رسمی را تعریف 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» و ماده ۱۲۸۹ همان قانون در مقام تعریف سند عادی ، مقرر داشته : «غیر از اسناد مذکور در ماده

۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است» همچنین، ماده ۱۲۹۳ قانون مزبور، اسناد رسمی‌ای را که منطبق بر شرایط قانونی تنظیم نمی‌شوند؛ عادی، تلقی کرده است. نتیجه این مقایسه عبارت از این است که رابطه میان سند عادی و رسمی، شبیه رابطه عام و خاص، اختصاصی یا عمومی و یا احصاء و عموم است و این اولین تفاوت، میان سند عادی و رسمی است که در تعریف، مصادیق و گسترده ظهور آنها آشکار می‌شود.

ب- تشریفات تنظیم: به صورت کلی، تشریفات خاصی، برای تنظیم اسناد عادی، وجود ندارد، مگر مواردی همچون امضاء و عدم ابطال و.. در موارد استثنایی نیز، تشریفات مختصری، برای برخی از اسناد عادی، دیده شده است؛ نظیر تنظیم وصیت‌نامه خود نوشت (ماده ۲۷۸ قانون امور حسبی) و یا تنظیم برات (ماده ۲۳۰ قانون تجارت) اما تنظیم سند رسمی، همواره مستلزم قواعد و تشریفات خاصی است که از جمله می‌توان به دخالت مأمور رسمی، لزوم رعایت حدود صلاحیت او و رعایت مقررات قانونی و... اشاره کرد. (کاتوزیان، ۱۳۸۰)

همچنین قواعد اصلاح سند در مواردی همچون قلم خوردگی، الحاق و... در اسناد عادی، با اسناد رسمی متفاوت است هرگونه اصلاحی، در سند عادی بدون تشریفات خاص انجام می‌شود؛ در حالی که در اسناد رسمی، رعایت مقررات ویژه‌ای در این خصوص، الزامی است همچنین تهیه رونوشت و المثنی از اسناد رسمی، امکان دارد؛ اما چنانچه سند عادی، مفقود یا تلف گردد، تهیه رونوشت یا المثنی از آنها، عملاً مقدور نمی‌باشد. (مدنی، ۱۳۷۰)

ج) ارزش و اعتبار قانونی: اصل اولیه در خصوص اسناد رسمی، عبارت است از «اعتبار و لزوم»، اما این اصل، در مورد اسناد عادی به گونه دیگری است؛ زیرا اسناد عادی، در مقابل هر قسم تعرضی، با اصل عدم اعتبار، مواجه هستند و به نظر برخی، اسناد عادی، حتی در صورت عدم تعرض نیز، اعتبارشان، مستلزم تصدیق طرف مقابل با احراز دادگاه می‌باشد. (واحدی، ۱۳۷۹)

نکته دیگری که در خصوص اعتبار اسناد، قابل توجه است؛ این است که منشاء اعتبار اسناد عادی، منحصرنا ناشی از امضای شخص یا اشخاص امضا کننده آنهاست؛ در حالی که منشاء اعتبار سند رسمی، علاوه بر این ناشی از امضای تنظیم کنندگان و تأیید سازمان اداری مربوط است. (کاتوزیان، ۱۳۸۰) سومین نکته، آن است که اسناد عادی، در مواردی نظیر معاملات راجع به عین و منافع اموال غیر منقول و یا صلح نامه و شرکت‌نامه مذکور در مادتين ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک اساساً پذیرفته نمی‌شوند؛ برخلاف اسناد رسمی که در کلیه موارد، علاوه بر دارا بودن ارزش و اعتبار قانونی، از ضمانت اجرایی، نظیر مفاد ماده ۷۳ قانون ثبت نیز برخوردارند و استنکاف قضات و سایر مأمورین دولتی، از پذیرش این اعتبار و ارزش با واکنش و مسئولیت اداری و انتظامی و مدنی و... مواجه می‌باشد. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶)

د) تعرض پذیری: مهمترین تفاوت اسناد رسمی و عادی عبارت است از «تفاوت در قواعد حاکم بر تعرض به اسناد عادی، با تعرض بر سند رسمی»

اولاً، تعرض پذیری اسناد عادی، عام و فراگیر می‌باشد. یعنی برای دفاع در مقابل اسناد عادی، می‌توان از انواع مختلف تعرض استفاده کرد (اعم از ادعای جعل یا تردید و انکار و دعوی بی اعتباری)؛ اما در مقابل سند رسمی، تنها به یکی از دو طریق دعوی جعلیت یا بی اعتباری، می‌توان تمسک نمود. (ماده ۲۱۶، ق.آ.د.م.جدید)

ثانیاً، تکرار تعرض به سند عادی، امکان پذیر است. به این نحو که فرد می‌تواند ابتدا نسبت به مفاد سند عادی، انکار یا تردید نماید و پس از رسیدگی و احراز صحت آن در قالب دعوی جعل نسبت به سند مزبور، مبادرت به تعرض مجدد نماید.

ثالثا بنا بر نظر بعضی از حقوقدانان ، ترتب و رعایت نظام طولی ، در امکان استفاده از انواع تعرض نسبت به سند عادی وجود ندارد ؛ یعنی در مقابل سند عادی ، می‌توان ابتدا مدعی جعل و سپس منکر شد و هم می‌توان بلعکس عمل نمود ؛ بدوا ، منکر انتساب شده و پس از صدور قرار صحت انتساب ، مدعی جعلیت ، در متن یا امضاء و مهر سند گشت.(امامی، ۱۳۷۵)

ه) حدود اعتبار :

مطابق ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی «در اسناد رسمی ، تاریخ تنظیم ، معتبر است ؛ حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی ، تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است» البته ، منشاء این تفاوت ، عبارت از این است که تاریخ اسناد رسمی ، توسط مأمور رسمی تعیین می‌شود و بر همین پایه ، قانونگذار ، به لحاظ رعایت نظم عمومی ، فرض واقعیت آن را نموده است و محسوسات مأمور را از اعلامیات افراد ، متفاوت دانسته است اما تاریخ اسناد عادی ، تنها مبتنی بر اقرار و تصدیق طرفین بوده و لذا تأثیر آن نمی‌تواند ، از دایره مربوط به آنها فراتر رفته و اشخاص ثالث را نیز در بر بگیرد.(کاتوزیان، ۱۳۸۰)

و) قدرت اجرایی :

تفاوت مهم دیگری که میان اسناد رسمی و عادی وجود دارد ؛ از نظر قدرت اجرایی است به موجب ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول ، بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه ، لازم الاجرا است» ماده ۹۳ قانون مزبور نیز مقرر می‌دارد : «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه به محاکم ، لازم الاجرا است» در ماده ۵۰ آئین نامه دفاتر رسمی و همچنین تبصره ماده ۴ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا ، موضوع قابلیت و قدرت اجرایی اسناد رسمی ، به نحوی تکرار شده است، همچنین مفاد رأی وحدت رویه شماره ۱۲ مورخ ۱۳۶۰/۳/۱۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز در تأیید همین معناست.

اجرای مفاد اسناد عادی اما مستلزم طرح در محکمه و طی فرایند رسیدگی قضایی است البته قانون گذار در ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی ، برخی از اسناد عادی را در حکم سند رسمی قرار داده است به موجب ماده مزبور اسناد عادی در دو مورد اعتبار سند رسمی را داشته و درباره طرفین 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 آنرا تکذیب یا تردید کرده ، فی الواقع امضاء یا مهر نموده.

با این وجود ، آثار و لوازم این «تنزیل» ، در حکم رسمی بودن این اسناد عادی شامل ایجاد قدرت اجرایی ، برای اینگونه اسناد نیست ؛ بلکه آثار این ماده ، منحصر است به موارد مصرح و تعیینی ؛ یعنی عدم امکان تعرض مجدد ، از نوع انکار یا تردید ؛ اما سایر آثار رسمی و از جمله قدرت اجرایی بر آن بار نمی‌شود ؛ زیرا وصف جوهری سند رسمی که دخالت مأمور رسمی و رعایت تشریفات قانونی است ؛ در این اسناد موجود نمی‌باشد(کاتوزیان، ۱۳۸۰) در عین حال ، قانونگذار برخی از اسناد عادی را دارای قدرت اجرایی دانسته است ؛ نظیر برخی از اسناد تجاری همچون چک که در صورت تحقق شرایطی دارنده آن می‌تواند ؛ به دایره اجرای ثبت مراجعه نموده و صدور اجرایی به منظور اجرای مدلول سند مزبور وصول وجه آن را تقاضا نماید.

۳- موضوعیت یا طریقت سند :

مبحث موضوعیت یا طریقت سند کلیدی ترین مبحث در این تحقیق می باشد. حال باید دید آیا سند در اثبات حقیقت موضوعیت دارد یا تنها طریقی برای کشف حقیقت است؟ و آیا دادرسی پس از استماع شهادت گواهان می تواند ارزش آن را تعیین کند؟ در حجیت علم قاضی دو نظر کاملاً متفاوت میان حقوقدانان و فقها ابراز شده است.

✓ نظر اول:

طبق آن قاضی می تواند آزادانه به علم خود عمل کند، به شرط آنکه این علم از طرق متعارف کسب شده باشد.

✓ نظر دوم:

قاضی محدود به ادله قانونی است و نمی تواند پا را از آن فراتر نهد.

هر دو نظر دارای مزایا و معایبی هستند. نظر اول دارای این مزیت است که دست قاضی را در کشف حقیقت باز می گذارد که با روح عدالت و ماده ۱۹۹ ق.آ.د.م کاملاً سازگار است.

از سوی دیگر، اعمال این نظر باعث بسط ید بیش از حد قاضی می شود و حداقل زیانی که دارد، خارج شدن قاضی از بی طرفی است.

✓ موافقین در حجیت علم قاضی در فقه امامیه به دلایلی نظیر بنای عقلا و آیاتی از قرآن استناد نموده اند.

✓ ادله ی مخالفین حجیت علم قاضی بر پایه دو روایت از پیامبر اکرم(ص) بنا شده است.

از منظر حقوقی استدلال مخالف دیگری در محدودیت قاضی به ادله قانونی از سوی آقای دکتر عبدالله شمس در کتاب آیین دادرسی مدنی مطرح می باشد، ایشان با توجه به ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی و مخصوصاً تبصره ذیل آن بر این باور است که قاضی نباید در داوری میان اطراف دعوا به هر وسیله ای تمسک کند. (شمس، ۱۳۸۲)

همچنین ماده ۱۳۳۵ قانون مدنی نیز علم قاضی را در صورتی دلیل می داند که بر مبنای (اسناد یا امارات) باشد.

این حقوقدان بر این باور است حتی اگر دلیلی با توان اثباتی در پرونده وجود نداشته باشد، اما دادرسی به صحت ادعای مدعی علم داشته باشد، باید از رسیدگی امتناع نموده و پرونده را برای ارجاع به شعبه دیگر نزد رئیس کل بفرستد (در این جا ملاک ماده ۳ ق.آ.د.م و تبصره ذیل آن می باشد).

در نتیجه، پس از بیان نظرات و دیدگاه های مختلف باید گفت: اگر چه مشهور در فقه امامیه بر حجیت علم قاضی استوار است و حتی ادعای اجماع بر آن شده است اما با توجه به نیاز های جامعه امروز از سویی و کمبود یا فقدان قاضی جامع الشرایطی که بتواند بر این امر خطیر دست یابد و هم چنان بی طرف بماند از سوی دیگر، پذیرش علم قاضی امکان عملی چندانی ندارد و تنها بر تطویل دادرسی و اعتراضات اصحاب دعوا می افزاید و لذا به نظر می رسد هر عقل سلیمی رای بر ترجیح نظام ادله قانونی بر نظام ادله معنوی (اخلاقی) در حقوق امروز دهد. بر این اساس سند نقش کلیدی داشته و تنها طریقی برای کشف حقیقت به شمار نمی آید، زیرا همان طور که به خصوص از مواد مختلف قانون ثبت (مثلاً ماده ۲۲ ق.ث) استنباط می گردد، اسناد رسمی به طور ویژه در برخی موارد دارای خصوصیتی هستند که نه تنها علم قاضی بلکه سایر ادله اثبات دعوا نمی تواند به جای آن ها به کار رود. پس باید پذیرفت که سند در اثبات حقیقت موضوعیت دارد.

۴- شرایط تحقق تعارض:

برای آنکه بین ادله اثبات دعوا تعارض حاصل شود، وجود شرایطی لازم می‌نماید که می‌توان آنها را در چهار عنوان ذیل خلاصه نمود.

الف- وجود حداقل دو دلیل

تعارض مصدر باب «تفاعل» است که اقتضای دو فاعل دارد و به صورت دو جانبه واقع می‌شود، لذا اولین شرط تحقق تعارض، وجود دو دلیل و یا دو دسته از ادله که مقدمات و شرایط حجیت و دلالت آنها کامل می‌باشد، است. ذکر دو دلیل، بیانگر حداقل ادله لازم برای تحقق تعارض ادله می‌باشد و لذا ممکن است چند دلیل با یکدیگر در تعارض باشند و یا دو گروه از ادله در مقابل هم و متعارض با یکدیگر باشند (تعارض مرکب). این شرط در خصوص تعارض ادله اثبات احکام نیز صادق است (محمدی، ۱۳۸۵). اهمیت این شرط مخصوصا در جایی مشخص می‌شود که گاهی ممکن است در ظاهر امر دو دلیل وجود داشته باشد، لیکن به واسطه نبود یکی از شرایط، در واقع تنها یک دلیل جامع شرایط و قابل استناد وجود داشته و لذا تعارضی متصور نمی‌باشد.

ب- تنافی و تکذیب یکدیگر

برای تحقق تعارض لازم است که هر دلیل، جزئا یا کلا دلیل دیگر را تکذیب نماید، به طوری که اجتماع آنها با یکدیگر ممکن نباشد. چنانچه این تکذیب و عدم امکان جمع، به صورت جزئی باشد، دو دلیل تنها در همان قسمت با یکدیگر تعارض خواهند داشت و چنانچه تکذیب کلی باشد، ادله مذکور به طور کامل در تعارض با یکدیگر قرار دارند. واضح است که هرگاه چند دلیل منافی یکدیگر نباشند، تعارضی نیز بین آنها متصور نمی‌باشد. (محقق حلی، ۱۳۷۰)

ج- وحدت موضوع

مهم‌ترین شرط تحقق تعارض بین ادله اثبات دعوا، «وحدت موضوع» می‌باشد.

با ذکر مثالی حقوقی می‌توان مساله را به روشنی شرح داد. مثلا آنکه شخص الف به استناد سند عادی، ادعای طلبکار بودن از شخص ب را دارد. شخص ب صدور سند از طرف خود را قبول کرده، لیکن به استناد شهودی که ارائه می‌دهد مدعی پرداخت وجه آن می‌باشد. در این مثال بین دو دلیل مذکور (سند عادی و شهادت شهود) تعارض واقعی (مستقر) وجود ندارد؛ زیرا موضوع هر یک از ادله فوق متفاوت بوده و هر کدام برای اثبات امری جداگانه اقامه شده‌اند. سند دلالت بر طلبکار بودن خواهان داشته و شهادت شهود دلالت بر پرداخت دین دارد و به وضوح مشخص است که ادعای طلبکاری، موضوعی متفاوت با ادعای پرداخت است.

د - حجیت ادله (قابلیت استناد)

شرط چهارم از شرایط تحقق تعارض بین ادله اثبات دعوا آن است که هر یک از دو دلیل یا دو گروه دلیل متقابل، فی‌الغالبه دارای حجیت و قابل استناد در موضوع دعوا باشند؛ بدین معنا که هر یک از آن دو، به فرض نبود دلیل معارض، حجت بوده و قابل استناد در رأی قاضی برای صدور حکم باشد؛ گرچه ممکن است یکی از آنها در اثر تعارض و به واسطه ارزش اثباتی کمتر، از حجیت و قابلیت استناد بالفعل ساقط شود. خلاصه آنکه هرگز بین حجیت و غیرحجیت (دلیل و غیردلیل) تعارض واقع نمی‌شود. برای مثال چنانچه خواهان به استناد یک شاهد زن اقامه دعوی نماید و تحقیق محلی به نفع خوانده باشد، در این صورت بین تک شاهد زن (شهادت شهود) و تحقیقات محلی تعارض وجود نخواهد داشت؛ زیرا شهادت یک زن به تنهایی شهادت محسوب نمی‌شود. همچنین در مواردی که به موجب مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، تنظیم سند رسمی ضروری می‌باشد، سایر ادله فاقد حجیت و غیرقابل استناد بوده و لذا امکان تعارض سایر ادله با سند رسمی در موارد مذکور وجود ندارد.

۵- تعارض دو سند عادی :

هنگام تعارض دو سند عادی با یکدیگر هم چنان که از نام تعارض (باب تفاعل) بر می آید ، اصولاً تعارض یک امر دو جانبه است هر دو سند با هم تعارض دارند و نمی توان حکم ابتدایی به اعتبار یکی و عدم اعتبار دیگری داد مگر به حکم دادگاه لذا تا قبل از رجوع به دادگاه هر دو سند از وضعیت مشابهی برخوردارند و قاضی است که با ارائه دلایل از سوی طرفین حکم به اعتبار یکی خواهد داد. اما باید گفت در این میان و در دادگاه مسلماً یکی از مواردی که میتواند مورد توجه قاضی قرار گیرد بحث تقدم و تاخر زمانی صدور اسناد است و این امر می تواند در رای نهایی موثر افتد.

در تعارض اسناد عادی با سه حالت مواجه هستیم :

۱. اگر تاریخ تنظیم هر دو سند در زمان واحد باشد یا هیچ کدام دارای تاریخ نباشد و تقدم هیچ یک بر دیگری نیز از سوی فروشنده تایید نشود نمی توان هیچ یک را بر دیگری ترجیح داد، نتیجه حاصل از این ابهام ، رد خواسته دارندگان سند عادی نسبت به موضوع مطروحه مبنی بر الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی است.

۲. اگر بایع تقدم تاریخ یکی از چند بیع واقع شده را تایید کند، باید بیعی را که تقدم آن به وسیله بایع مقدم شمرده شده است دارای اعتبار دانست. (این نکته در بند ۱ ماده ۲۹۱ قانون مدنی تصریح شده است)

۳. اگر اسناد دارای تاریخ متفاوت باشند یا یکی از آن ها دارای تاریخ و دیگری بدون تاریخ باشد، سند عادی تاریخ دار یا دارای تاریخ مقدم معتبر به حساب خواهد آمد و کسی رای موافق می گیرد که تاریخ قولنامه اش مقدم بر دیگری است. (شهییدی، ۱۳۸۵)

❖ نکته مهم : در دو قولنامه معارض که هر دو عادی است، دادگاه باید برتری قولنامه نخست را در پرتو چگونگی انجام تعهدات خریدار اول بررسی کند و اگر فروشنده نشان دهد خریدار نخست تعهدات خود را به گونه ای بنیادی نقض کرده است حق فسخ برای فروشنده به وجود می آید و در این صورت دعوی الزام به تنظیم سند از سوی خریدار نخست می تواند مردود اعلام شود.

۶- تعارض سند عادی و رسمی :

در تعارض سند عادی و رسمی چهار دیدگاه مطرح است :

دیدگاه اول : (کاتوزیان، ۱۳۸۳)

فروش مال غیر منقول ، بدون تنظیم سند رسمی را نمی توان باطل دانست و عقد به نحو صحیح، بدون تنظیم سند رسمی نیز منعقد می شود و مالکیت به خریدار منتقل می گردد. اثبات وقوع عقد نیز با هر دلیلی، حتی سند عادی امکان دارد این گروه به منظور اثبات نظر خود به دلایلی از جمله؛ اصل رضایی بودن قراردادها، اصل صحت قراردادها، عدم تصریح مقررات قانونی بر بطلان معامله و غیره استناد کرده اند.

نتیجه ای که طبق این دیدگاه مترتب بر چنین قراردادی می شود این است که خریدار به مجرد عقد مالک مبیع و انتقال آن به ثالث از سوی بایع تاثیری در حق عینی خریدار نداشته، بلکه انتقال دوم فضولی و غیر نافذ خواهد بود.

نقد بر این نظریه: عمل براساس این نظر باعث نادیده گرفتن مقررات قانون ثبت شده و فلسفه تقنینی آن را زیر سوال می برد، ضمن این که چنین نظری با اطلاق ماده ۴۸ ق.ث نیز مغایرت دارد، زیرا این ماده تفکیکی بین مرحله اثباتی و ثبوتی قائل نشده و سند عادی را به طور مطلق جهت بیع املاک ثبت شده نپذیرفته است.

دیدگاه دوم: (شهیدی، ۱۳۸۵)

اصولا بیع املاک ثبت شده با سند عادی رضایی بوده و نمی توان از مقررات قانون ثبت، بیع املاک ثبت شده را تشریفاتی دانست، ولی قانون گذار به لحاظ حفظ مصالح اجتماعی و ایجاد انضباط اقتصادی، در این نوع املاک، انتقال مالکیت را منوط به تنظیم سند رسمی و ثبت معامله دانسته است. دیگر اینکه، ایجاد مانع بر سر راه انتقال مالکیت نیز در نظام حقوقی ما بی سابقه نیست، مانند عقد معلق و بیع کلی، مطابق این دیدگاه نهایت دلالت مواد قانون ثبت، مخصوصا ماده ۲۲ ق.ث ایجاد مانع قانونی بر سر راه انتقال مالکیت است.

نقد بر این نظریه: هر چند این نظریه، با اطلاق ماده ۲۲ ق.ث سازگارتر است، اما خالی از ایراد نمی باشد، زیرا در موارد معاملات معارض طبق همین دیدگاه امکان ابطال سند رسمی به استناد وجود حق عینی برای خریدار با سند عادی وجود خواهد داشت که با آنچه در مورد تضمین امنیت معاملات افراد گفته شد، مغایرت دارد.

دیدگاه سوم: (عابدیان، ۱۳۸۵)

طبق این دیدگاه (تشریفاتی بودن) در رابطه میان طرفین قرارداد بیع، چنانچه با بیع از تنظیم سند رسمی انتقال خودداری کند، از آنجا که بیع املاک ثبت شده عقدی تشریفاتی بوده و ایجاب و قبول تاثیری در انعقاد عقد ندارد، عقد پیش از تنظیم سند رسمی تشکیل نمی شود.

نقد بر این نظریه: از مواد قانون ثبت نمی توان استفاده نمود که قانون گذار از اصل رضایی بودن منحرف شده است، در حقیقت آنچه صرفا در ماده ۲۲ ق.ث مورد بحث قرار گرفته، عدم سناسایی اثر عقد (انتقال مالکیت) بیع املاک ثبت شده بدون تنظیم سند رسمی است نه خود عقد. طرفداران این نظریه سعی می کنند که قصد طرفین را تا جای ممکن ناظر به تعهد به انتقال مال غیر منقول بدانند و نتوانسته اند با قاطعیت اعلام نمایند که در مواردی که قصد طرفین از انعقاد قرارداد راجع به املاک ثبت شده (بدون تنظیم سند رسمی) بیع می باشد، چنین قراردادی باطل است و نفوذ حقوقی ندارد زیرا در این صورت حجم وسیعی از معاملات افراد که با سند عادی انجام شده باطل خواهد شد که با مصالح اجتماعی سازگار نیست.

دیدگاه چهارم: (امینی، ۱۳۸۲)

این نظریه (غیر قابل استناد بودن بیع املاک ثبت شده با سند عادی در مقابل اشخاص ثالث) در عین حال که با استفاده از نظام حقوقی فرانسه پیشنهاد شده، اما بدین صورت نیست که در نظام حقوقی ایران مبنا نداشته باشد. با استقراء در قوانین مختلف به خوبی در می یابیم که اصولا غیر قابل استناد بودن بیع املاک ثبت شده با سند عادی در مقابل اشخاص ثالث در حقوق ما پذیرفته شده و قانونگذار ما در قوانین مختلف از این نهاد با اهداف خاصی استفاده نموده است مانند ماده ۴۰ لایحه قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ که اشاره نموده است:

(انتقال سهام با نام مقرر داشته که چنین انتقالی باید به ثبت برسد و گرنه در مقابل اشخاص ثالث معتبر نیست.)

نقد بر این نظریه: در این نظریه اگرچه به مجرد عقد و پیش از تنظیم سند، عقد با تمام ارکان خود منعقد شده، انتقال مالکیت هم محقق می شود اما چنین بیعی در مقابل اشخاص ثالث قابل استناد نخواهد بود. مزیت اتخاذ چنین راهکاری علاوه بر تضمین

امنیت معاملات افراد، عدولی از اصل رضایی بودن صورت نمی گیرد، لذا استفاده از این راهکار موثر در حل مساله خواهد بود و به بهترین وجه از وقوع معاملات معارض جلوگیری می کند. در اینجا این سوال مطرح می شود که: هرگاه فروشنده مرتکب معامله معارض شود آیا می توان گفت که وی در تنظیم سند رسمی با شخص دوم مبیع را قبل از تسلیم تلف نموده؟ در اینصورت تکلیف خریدار با سند عادی چیست؟ در پاسخ باید گفت:

۱. تنظیم سند رسمی در بیع املاک غیر منقول به منزله تسلیم مبیع تلقی می شود.
۲. در فرض معامله معارض، تنظیم سند رسمی با خریدار دوم مبیع را به علت وجود مانع مربوط به نظم عمومی موجود در مواد قانون ثبت در حکم تلف قرار می دهد.
۳. با استفاده از قواعد موجود در مورد تلف مبیع به وسیله فروشنده، خریدار با سند عادی دو راه حل در پیش رو دارد.
الف) فسخ عقد به استناد خیار تخلف از شرط. ب) جبران خسارت توسط فروشنده بابت تلف مبیع.

۷- تعارض دو سند رسمی :

تعارض دو سند رسمی یا معتبر با یکدیگر در قوانین موضوعه به طور کامل مورد بحث قرار نگرفته است و در کلمات بیشتر حقوقدانان نیز اثری از این بحث دیده نمی شود. یکی از حقوقدانان پس از آن که اسناد را در صف اول ادله ی اثبات دعوا دانسته، نوشته است: (جا دارد که از تعارض در قلمرو این دلیل اثبات دعوا بحث شود زیرا تاکنون کسی در این میدان وارد نشده و فصل خاصی برای آن باز نکرده است) (جعفری لنگرودی)،

اما در خصوص تعارض دو سند رسمی یا معتبر با یکدیگر اگر چه در متون قانونی بحث کاملی در این مورد دیده نمی شود ولی یکی از فروض این تعارض در (لایحه ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض) مصوب ۵ دی ماه ۱۳۳۳ کمیسیون های مشترک دو مجلس شورای ملی و سنای سابق مورد بحث قرار گرفته است.

توضیح این که این لایحه ی قانونی بحث تعارض دو سند رسمی یا معتبر را فقط در خصوص اسناد مالکیت معارض مطرح کرده و به تعارض در میان دیگر اقسام و مصادیق سند رسمی نپرداخته است.

راه حل این لایحه ی قانونی برای اسناد مالکیت معارض آن است که سند مالکیتی که تاریخ ثبت آن مقدم است معتبر شناخته می شود و سند مالکیتی که تاریخ ثبت موخر دارد سند معارض تلقی شده و دارنده ی آن (مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می تواند حقوق متصوره ی خود را به دیگری انتقال دهد) ماده ی ۵ همان لایحه))

بطور کلی در تعارض اسناد رسمی سه حالت ممکن است :

۱. مالی در ابتدا طی قولنامه ی عادی معامله شود و فروشنده متعهد گردد که در تاریخ معینی در دفتر اسناد رسمی سند را به نام خریدار انتقال دهد، اما طی معامله ای دیگر پس از انعقاد قولنامه با خریدار دوم در دفتر اسناد رسمی، سند را به نام وی انتقال می دهد، در این حالت ما با یک سند عادی مقدم و یک سند رسمی موخر روبرو هستیم.

در این حالت رویه ی قضایی بدین گونه است :

اگر در آن منطقه سابقه ثبتی برای املاک وجود نداشته باشد، سند عادی دو نقش را ایفا خواهد کرد .

یکی دلیل وقوع معامله و دیگری دلیل اثبات مالکیت که در این مورد رای به نفع کسی صادر می شود که تاریخ سندش مقدم بر دیگری است.

و اگر سابقه ثبتی در آن مناطق وجود دارد، دادگاه حق را به استناد مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت به شخصی می دهد که سند رسمی به نام وی خواهد بود و شخص انجام دهنده معامله معارض به مجازات ماده ۱۷ قانون ثبت محکوم خواهد شد.

۲. مالی در ابتدا طی سندی در دفتر اسناد رسمی منتقل شده و دوباره همان مال طی یک سند رسمی دیگر مورد انتقال واقع شود، که ما در این مورد با دو سند رسمی مواجه خواهیم بود. در این حالت رویه چنین است که :

در صورتی که دارنده ی سند مالکیت معارض، ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اداره ثبت به دادگاه مراجعه و تقدیم دادخواست نماید، دادگاه پس از رسیدگی، هر یک از اسناد متعارض را که تشخیص دهد، ثبت آن طبق مقررات انجام شده است تایید و دیگری را ابطال خواهد کرد. خواه سند مقدم الصدور باشد یا موخر الصدور (تبصره ی ذیل ماده ۵ لایحه ی قانونی اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض)

۳. مالی طی سند رسمی مقدم و مجزا مبنی بر وجود حقی اعم از حدود یا ارتفاع نسبت به ملک مجاور و یک سند موخر دال بر عدم وجود چنین حقی یا بالعکس وجود دارد و معامله معارض نسبت به قسمتی از این مال به حساب می آید. این مورد ناظر به حالتی است که اسناد معارض در مورد قسمتی از ملک مجاور یا نسبت به حق ارتفاعی در آن ملک باشد که در سند مقدم این حق تصریح نشده و در سند ملک مجاور به این نکته اشاره شده باشد. در این حالت رویه چنین است که : سند موخر در موارد تعارض جزئی و یا تعارض در حقوق ارتفاع در همان مورد تعارض ابطال خواهد شد یعنی حد سند معارض باطل و با سند مقدم منطبق می گردد و یا حقوق ارتفاعی مندرج در آن حذف می شود.

۸- نتیجه گیری :

در پاسخ به سوال اول این تحقیق باید یادآور شویم که سند رسمی دارای قدرت اثباتی به مراتب بیشتری نسبت به سند عادی است و قانون گذار ایران در مواد مختلف قوانین متعدد خود به این مسئله تاکید دارد و نوع شکل گیری تنظیم سند رسمی و شرایط قانونی خاص باعث شده است که قانون گذار برای سند رسمی اعتبار و آثار خاصی قائل شود اما همان طور که متذکر شدیم سند عادی در برابر سند رسمی فاقد قدرت اثباتی نیست و از جمله می توان براساس آن حکم الزام به تنظیم سند رسمی را از دادگاه اخذ نمود و پاسخ به فرضیه ی اول نیز همان طور که در تحقیق متذکر شدیم صحیح است و باید به تاکید گفت در مواردی که قانون گذار تصریح به سند رسمی نموده است هیچ جایگزینی نمی توان برای آن متصور شد زیرا همان طور که در موضوع اساسی موضوعیت یا طریقت اسناد بعد از بررسی موضوع بر موضوعیت داشتن اسناد اذعان داشتیم و هنگامی که قانون گذار از سند رسمی در ماده ی ۲۲ قانون ثبت نام می برد نمی توان از هیچ دلیل اثباتی دیگری برای جانشین نمودن آن سود جست.

از شرایط چهارگانه ی تحقق تعارض بین ادله ی اثبات دعوا به این نتیجه می رسیم که تعارض بین دو سند عادی متصور می باشد و به نظر می رسد که اصل بر عدم امکان تعارض سند رسمی و عادی می باشد اما در موارد مشخصی این مسئله استثنائاتی دارد مانند اشتباهات ثبتی یا مثلاً اگر فروشنده ای ابتدا ملکی را با سند عادی به فرد الف منتقل نماید و پس از مدتی همان ملک را با

سند رسمی به فرد ب فروشد تعارض حاصل می شود بنابراین با توجه به موضوع مقاله باید تصریح کرد که بین اسناد رسمی و عادی امکان تعارض وجود دارد هر چند سند عادی قدرت اثباتی سند رسمی را ندارد ولی این بدان معنی نیست که کاملاً فاقد اعتبار باشد لذا پاسخ به سوال دوم ما مشخص شده و درستی فرضیه ی ما با در نظر گرفتن شرایطی اثبات می شود .

در مورد تعارض دو سند رسمی یا معتبر با یکدیگر باید یادآور شد که در قوانین موضوعه به طور کامل مورد بحث قرار نگرفته و فقط به یکی از فروض این تعارض در لایحه ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض اشاره شده است و راه حل این لایحه قانونی از سوی قانون گذار به عنوان یک راه حل مقطعی و به منظور تسهیل در امور است و راه حل نهایی را رسیدگی دادگاه به موضوع دانسته است و بنابر این هر دو سند از درجه ی اعتبار ساقط می شوند تا زمانی که دادگاه صحت و اعتبار یکی را احراز کند و در این زمینه نتیجه ی بدست آمده از فقه امامیه با نتیجه ای که از حقوق ایران استنباط می شود یکی است .

طبق تصریح قانون مدنی تنها ایجاب و قبول برای تشکیل یک عقد کافیهست و بر اساس اصل رضایی بودن عقود انعقاد یک عقد نیازمند تشریفات نیست و بنا بر ماده ی ۲۲ قانون ثبت ، انتقال هرگونه ملک فقط در قالب سند رسمی امکان پذیر است و بر همین اساس دیدگاه ها و نظرات گوناگونی در این زمینه دیده می شود که از جهات مختلف قابل نقد و بررسی می باشد لیکن نکته درخور توجه این است که با توجه به اینکه سند عادی نیز می تواند قابلیت نقل و انتقال مال غیر منقول را داشته باشد و عرف نیز این مطلب را پذیرفته است و در نظام حقوقی ما که عجین با فقه ماست ، بیع را در ماده ی ۳۳۸ قانون مدنی و عقد را در مواد ۱۸۳ و ۱۹۰ و ۱۹۱.... همان قانون تعریف و توصیف کرده است. لیکن هم سو نبودن قانون مدنی با قانون ثبت ، باعث سردرگمی افراد در جامعه و ناهماهنگی دادگاه ها و محاکم گردیده و نتیجه ای جز انباشته شدن پرونده هایی که گاهی حل و فصل آن ها سال ها به طول می انجامد و هم برای حاکمیت و هم اشخاص مال باخته و متضرر هزینه های سنگینی را به دنبال دارد ، نداشته است لذا پیشنهاد می شود که با توجه به نیاز های جامعه امروز، قانون گذار با تصویب مقررره ای به اختلاف نظرات زیاد حقوقدانان و رویه ی قضایی در تعارض میان اسناد عادی و رسمی خاتمه دهد و شورای محترم نگهبان نیز همگام با فقه پویای امامیه و اقوال فقهی متاخر در این جهت هم سو شده تا باعث گشایش امور در زندگی مردم گردد .

مراجع:

- [۱] امامی ، سیدحسن ، حقوق مدنی ، جلد ۶ ، انتشارات اسلامیه ، چاپ هفتم ، ۱۳۷۵
- [۲] امینی،منصور، جزوه درسی حقوق مدنی تطبیقی ارشد، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۵
- [۳] امینی،منصور،انتقال مالکیت در قراردادهای فروش در نظامهای حقوقی آلمان فرانسه و ایران، مجله تحقیقاتی حقوقی،ش ۳۷، ۱۳۸۲
- [۴] جعفری لنگرودی ، محمدجعفر ، دانشنامه حقوقی ، جلد چهارم و دوم، انتشارات امیرکبیر ، چاپ پنجم ، ۱۳۷۶
- [۵] شمس.ع. آیین داری مدنی. انتشارات میزان، جلد دوم، چاپ چهارم ، ۱۳۸۲
- [۶] شهیدی، مهدی؛مجموعه مقالات، انتشارات مجد، چاپ پنجم، ۱۳۸۵
- [۷] عابدیان، میرحسین، جزوه درسی حقوق مدنی ۱۲ ارشد، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۵
- [۸] کاتوزیان ، ناصر ، اثبات و دلیل اثبات ، نشر میزان ، جلد اول ، چاپ اول ، ۱۳۸۰
- [۹] کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، شرکت سهامی انتشار، جلد اول، چاپ ششم، ۱۳۸۳

- [۱۰] مدنی ، سید جلال الدین، ادله اثبات دعوی ، انتشارات گنج دانش چاپ اول، ۱۳۷۰
- [۱۱] محقق حلی، شرایع الاسلام، انتشارات استقلال، تهران، چاپ سوم، ۱۳۷۰
- [۱۲] محمدی، ابوالحسن، مبانی استنباط حقوق اسلامی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ بیست و هفتم، ۱۳۸۵
- [۱۳] واحدی ، قدرالله ، بایسته‌های آئین دادرسی مدنی ، نشر میزان ، چاپ اول ، ۱۳۷۹