

## موسسه فرهنگی و اطلاع رسانی تبیان

حل تعارض بین سند رسمی و عادی تاریخ : سه شنبه 1396/10/19 ساعت 39: کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول از قبیل بیع، صلح، رهن، اجاره و حتی تعهد به انجام این قبیل معاملات (قولنامه) باید به موجب سند رسمی باشد



بر اساس ماده 62 قانون دائمی شدن برخی احکام برنامه‌های توسعه، کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول از قبیل بیع، صلح، رهن، اجاره و حتی تعهد به انجام این قبیل معاملات (قولنامه) باید به موجب سند رسمی باشد؛ این در حالی است که تاکنون بخشی مهمی از قراردادهای اجاره، رهن و قولنامه این معاملات از طریق اسناد عادی صورت می‌گرفت. اما سند عادی و سند رسمی چه تفاوت‌هایی دارند؟

«سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد»، این مقرر ماده 1284 قانون مدنی در تعریف سند است؛ در واقع سند نوشته‌ای است که هم شخص مدعی (خواهان) و هم شخصی که دعوا متوجه او است (خوانده) قادر به استناد به در دادگاه هستند. سند ممکن است عادی یا رسمی باشد که البته هرکدام از اسناد عادی یا رسمی، دارای شرایط و قابلیت‌هایی هست که در قوانین به آن اشاره شده است.

### تعریف سند عادی و رسمی

در یک دعوی حقوقی، ممکن است خواهان برای اثبات ادعایش و خوانده در مقام پاسخ به ادعای خواهان، اسنادی را ارائه کنند که دادگاه بر اساس آن، حکم به نفع صاحب حق صادر کند. این اسناد ممکن است عادی یا رسمی باشند. سند رسمی، سندی است که توسط ماموران رسمی یا سردفتران اسناد رسمی و در حدود صلاحیت آنان و مطابق با قانون تنظیم می‌شود؛ هر سندی که با غیر این شرایط تنظیم شده باشد، سند عادی است.

## تعارض سند عادی و سند رسمی

حال اگر در مقام دعوی، طرفین اسنادی را به دادگاه ارائه کنند که یک طرف آن سند رسمی و طرف دیگر سند عادی باشد، این سبب ایجاد می‌شود که کدام سند در برابر دادگاه دارای ارجحیت است و تعارض بین دو سند چگونه قابل رفع است؟ در ابتدا در خصوص مفهوم تعارض باید گفت که «تعارض در لغت به معنای خلاف یکدیگر آمدن خبر و جز آن و معارضه کردن یکی با دیگری آمده است.» در خصوص ادله اثبات دعوی که سند هم یکی از این ادله محسوب می‌شود، تعارض اسناد یا ادله به معنای تقابل و تضاد اسناد و ادله ارائه شده به نحوی است که عمل به هر دو یا جمع بین آنها امکان‌پذیر نباشد. با لحاظ این دو شرط می‌توان گفت که در نگاه اول وجود تعارض واقعی بین سند رسمی و سند عادی تقریباً امکان‌پذیر نیست زیرا برخی از معاملات به طور کلی توسط سند عادی قابل تحقق نبوده و در این صورت سند عادی فاقد ارزش تلقی شده و یارای مقابله با سند رسمی را ندارد.

برای اینکه بین دو سند تعارض وجود داشته باشد، توجه به چهار نکته ضروری است: اول اینکه حتماً باید دو سند در مقابل هم باش یعنی اگر یک سند به دادگاه ارائه شود و در مقابل آن سندی نباشد، تعارض بی‌معناست. دوم اینکه دو سند باید منافی یکدیگر بوده و همدیگر را تکذیب کنند. مثلاً سندی بگوید زید مالک است و سند دیگر بگوید بکر مالک است. سوم اینکه اسناد باید وحدت موضوع داشته باشند. شرط چهارم هم این است که دو سند متعارض باید قابلیت استناد داشته باشند. برای مثال اگر سندی قبلاً جعلیت آن اثبات شده باشد دیگر قابل استناد نبوده و در نتیجه نمی‌تواند به عنوان یک سند معارض مورد توجه قرار گیرد.

## حل تعارض بین اسناد عادی و رسمی

حالا با لحاظ این شرایط اگر دو سند که یکی عادی و دیگری رسمی هستند، متعارض یکدیگر باشند، شرایط به چه گونه خواهد بود قانون ثبت اسناد و املاک که در سال ۱۳۱۰ به تصویب قانونگذار رسیده است، دو هدف عمده را دنبال می‌کرده است. هدف اول و اصلی قانونگذار تأمین امنیت قضایی افراد در جامعه بوده است. به نحوی که به استناد مواد 46، 47 و 48 قانون ثبت، کلیه معاملات راجع به عین، منافع و حقوق ثبت شده، باید به ثبت برسد و بر اساس ماده 22 دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او ثبت شده باشد.

با لحاظ این دو شرط می‌توان گفت که در نگاه اول وجود تعارض واقعی بین سند رسمی و سند عادی تقریباً امکان‌پذیر نیست زیرا برخی از معاملات به طور کلی توسط سند عادی قابل تحقق نبوده و در این صورت سند عادی فاقد ارزش تلقی شده و یارای مقابله با سند رسمی را ندارد. کما اینکه در رای وحدت رویه شماره 43 مورخ دهم آبان‌ماه 1351 دیوانعالی کشور هم این موضوع مورد تأکید قرار گرفته و آمده است: «نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده 117 قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب ب اول ماده 47 قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده 48 همان قانون در هیچ یک از ادارت و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت.»

بنابراین می‌توان گفت بین سند رسمی و سند عادی امکان تحقق تعارض واقعی وجود ندارد و آنچه که به عنوان تعارض بین اسناد مطرح می‌شود، بیشتر شبیه تعارض است که در هر مورد با رجوع به شبهه ایجاد شده می‌توان در خصوص آن تصمیم گرفت که بالا مثال‌هایی از آن گفته شد اما به طور کلی می‌توان گفت، در جایی که ثبت رسمی در خصوص املاک، منافع و حقوق ثبت شده اجباری شده، سند عادی از سوی ادارات و محاکم قابل پذیرش نخواهد بود مگر اینکه بی‌اعتباری سند رسمی یا تعهدی جدا از سند رسمی به نحوی از انحا برای دادگاه اثبات شود تا دادگاه در این صورت سند عادی را دارای ارزشی بالاتر از سند رسمی قلمداد کند.

---

## موسسه فرهنگی و اطلاع رسانی تبیان