

A Comparative Study of the Conditions and Effects of the Conflict Between Official Documents and Other Evidence in Iranian and French Law

1. Morteza Moradpour: PhD Student, Department of Private Law, Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Iran
2. Amir Khajehzadeh*: Assistant Professor, Department of Private Law, Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Iran. Email: 4579491777@iau.ir (Corresponding Author)
3. Alireza Hasani: Assistant Professor, Department of Private Law, Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Iran

ABSTRACT

The validity and significance of official documents in comparison with other types of evidence hold a crucial position in the legal systems of Iran and France, with distinct conditions and effects. These conditions can be examined in the conflict between official documents and witness testimony, the conflict between official documents and confession, and the conflict between official documents and private documents, each of which has different legal implications. These effects can be analyzed in terms of proving ownership, the economic impact of document registration on other types of evidence, increasing public revenue, enhancing investment, facilitating access to bank credit, boosting transactions, monitoring national territory, and economic planning. Unlike Iranian law, French law does not explicitly address the effects of conflicts between official documents and other types of evidence in its legal provisions; rather, this issue is mainly governed by judicial practice. According to the general rule in French law, the registration authority lacks judicial power and registers documents as long as they meet the necessary formal requirements. An official document enjoys credibility in relation to other forms of evidence. Consequently, it suffices for a transaction, upon which a seller bases a claim of ownership, to have been previously registered for that seller to subsequently register a new transaction with a buyer, provided that the new transaction also meets the required formal conditions for registration.

Keywords: *Evidence, Official Document, Private Document, Witness Testimony, Document Registration.*

How to cite: Moradpour, M., Khajehzadeh, A., & Hasani, A. (2025). A Comparative Study of the Conditions and Effects of the Conflict Between Official Documents and Other Evidence in Iranian and French Law. *Comparative Studies in Jurisprudence, Law, and Politics*, 7(4), 1-19.

© 2025 the authors. This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

Submit Date: 11 February 2025
Revise Date: 19 February 2025
Accept Date: 25 February 2025
Publish Date: 22 December 2025



مطالعه تطبیقی شرایط و آثار تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق ایران و فرانسه

۱. مرتضی مرادپور: دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران
۲. امیر خواجه زاده*: استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران. پست الکترونیک: iau.ir@4579491777 (نویسنده مسئول)
۳. علیرضا حسینی: استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران

چکیده

امروزه اعتبار و ارزش اسناد رسمی در تقابل با سایر ادله در عرصه حقوق ایران و فرانسه از جایگاه مهمی برخوردار است و دارای شرایط و آثار متفاوتی نیز می‌باشد. این شرایط را می‌توان در تقابل اسناد رسمی با شهادت شهود، تقابل اسناد رسمی با اقرار و تقابل اسناد رسمی با اسناد عادی مورد مطالعه قرار داد که هر یک از شرایط، دارای آثار مختلفی است، که این آثار را می‌توان در اثبات مالکیت، آثار اقتصادی ثبت سند بر سایر ادله، افزایش درآمد عمومی، افزایش سرمایه گذاری، افزایش اخذ اعتبار بانکی، رونق معاملات و نظارت بر سرزمین ملی و برنامه ریزی‌های اقتصادی مورد بحث و تحلیل قرار داد. در حقوق فرانسه بر خلاف حقوق ایران، نمی‌توان به صراحت در قوانین آن به موضوع آثار تقابل اسناد رسمی با سایر ادله اشاره داشت و هر آنچه که می‌توان بدان پرداخت، رویه قضایی موجود است. طبق قاعده کلی در حقوق فرانسه، اداره ثبت، فاقد قدرت قضایی است و همین‌که اسناد دارای شرایط شکلی لازم برای ثبت باشند، اقدام به ثبت آن‌ها خواهد کرد. سند رسمی در مقابل سایر ادله از اعتبار برخوردار است. بنابراین، کافی است معامله‌ای که به استناد آن فروشنده ادعای مالکیت مالی را می‌نماید قبلاً ثبت شده باشد تا چنین فروشنده‌ای بتواند معامله بعدی خود با خریدار را که دارای شرایطی شکلی لازم برای ثبت است، ثبت نماید.

واژگان کلیدی: دلیل، سند رسمی، سند عادی، شهادت شهود، ثبت سند.

نحوه استناددهی: مرادپور، مرتضی، خواجه‌زاده، امیر، و حسینی، علیرضا. (۱۴۰۴). مطالعه تطبیقی شرایط و آثار تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق ایران و فرانسه. پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۷(۴)، ۱۹-۱.

© ۱۴۰۴ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به‌صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.

تاریخ ارسال: ۲۳ بهمن ۱۴۰۳

تاریخ بازنگری: ۱ اسفند ۱۴۰۳

تاریخ پذیرش: ۷ اسفند ۱۴۰۳

تاریخ چاپ: ۱ دی ۱۴۰۴

اهمیت اسناد در تقابل با ادله دیگر از دوران باستان تا اکنون از اهمیت برخوردار بوده است و در راستای مفهوم آن، تعاریف مختلفی ارائه گردیده است. سند به عنوان دلیل محسوب می‌شود و در زبان و ادبیات فرانسه دلیل به معنای شاهد و نشانه آمده است (Ancel, 1994)؛ برخی حقوق دانان با توجه به تعریف سنتی دلیل، آن را اثبات وجود عملی در شیوه‌های پذیرفته شده توسط قانون (Cornu, 2000) یا هر شیوه‌ای که اثبات وجود یا عدم وجود یک فعل ارتكابی یا درستی یا نادرستی یک قضیه را اجازه می‌دهد تعریف کرده‌اند (Rassat, 2007). بنابراین دلیل در زبان حقوقی فرانسه، در دو معنای موسع به معنای اقامه واقع یا (حاق) یک عمل حقوقی یا یک واقعه حقوقی و در معنای مضیق، شیوه‌ای است برای اثبات آن عمل یا واقعه حقوقی (Amravani, 2020). سند در مفهوم لغوی، منسوب شدن به چیزی پشت به پشت و نسبت کردن چیزی را به چیزی گویند (Dehkhoda, 1993). از دیدگاه قانون ثبت، نوشته‌ای سند محسوب می‌شود که توسط دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد در حالی که مطابق قانون مدنی، سند عبارت است: «از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». به این صورت که مدعی و شخص طرف مقابل او یعنی خوانده دعوا قادر به استفاده از آن در محاکم هستند، بر این اساس خواهان برای اثبات ادعایش و خوانده برای پاسخ به ادعای خواهان اسنادی را ارائه می‌دهند که به دو دسته سند عادی و سند رسمی تقسیم می‌شوند (Mirrajabi, 2014). سند را می‌توان مهمترین، معتبرترین و در عین حال رایج‌ترین دلیل اثبات قلمداد نمود. در بسیاری از دعاوی خواهان دلیلی که به پیوست دادخواست تقدیم دادگاه می‌کند سندی کتبی است. با توجه به پیچیده‌تر شدن روابط اجتماعی و با توجه به اینکه در بسیاری از روابط حقوقی اسنادی بین طرفین مبادله می‌شود و در هنگام دعوا مورد استناد طرفین واقع می‌شود، لذا، رفته رفته از نقش سایر ادله اثبات کاسته می‌شود و در مقابل سند جایگاه ممتازتری پیدا می‌کند (Jafari Langroudi, 1999). بنابراین موضوع، تقابل سند در مقابل سایر ادله مطرح می‌گردد که با توجه به اقوا بودن دلیل اثباتی سند رسمی، سند رسمی ارجح‌تر به نظر می‌آید. ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی فرانسه عنوان می‌دارد: «سند رسمی سندی است که توسط مأمورین رسمی که حق تنظیم آن را دارند و در مکانی که سند در آن تنظیم می‌شود و با رعایت تشریفات قانونی تنظیم می‌شود. این سند می‌تواند به صورت الکترونیکی تنظیم شود مشروط بر آنکه مطابق شرایط مقرر در حکم شورای دولتی تنظیم و نگهداری شود». حقوق فرانسه به عنوان طلایه دار نظام حقوقی مبتنی بر نوشته، پیشگام در تعریف سند و حتی سند الکترونیکی و سند رسمی الکترونیکی است. حقوق فرانسه به موجب قانون ۱۳ مارس ۲۰۰۰^۱ مفهوم نوشته را کاملاً انتزاعی توصیف کرده است و آن را مجموعه‌ای از علامت‌ها، صرف نظر از قالب و نحوه انتقال آن‌ها عنوان نموده است (Kiani, 2009). در اصلاحات قانون مدنی سال ۲۰۱۶ میلادی فرانسه، موادی به طور ویژه در جهت تعریف و پذیرش الکترونیکی بودن اسناد وضع و تصویب گردید. ماده ۱۳۶۵ قانون موصوف در جهت تعریف نوشته و سند مقرر می‌دارد: «نوشتن شامل دنباله‌ای از حروف، کاراکترها، اعداد و یا هر نشانه و یا علامت با معنای دیگری، بر روی هر رسانه است» و در ادامه این قانونگذار فرانسوی ضمن پذیرش صریحه اصل برابری نوشته الکترونیکی و سنتی در ماده ۱۳۶۶ به صراحت اعلام می‌نماید: «ارزش اثباتی نوشته الکترونیکی مشروط به رعایت صحیح و ایمن شرایط صدور و نگهداری همانند نوشته کاغذی است»^۲. بنابراین، مطابق مقررات موجود در نظام حقوقی فرانسه، سند به مجموعه‌ای از نوشته‌ها اطلاق می‌گردد که در جهت احقاق حق به کار می‌رود.

1. La loi n° 2000-230 du ۱۳ mars 2000 Adoptée par le Parlement français

2. Art 1366: L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité. .

به طور کلی در حقوق ایران و فرانسه، سند رسمی در تقابل با ادله دیگر از جایگاه مهمی برخوردار بوده و دارای شرایط و آثار متفاوتی است؛ بررسی و مطالعه قلمرو سند رسمی در تقابل با ادله دیگر، نیازمند مطالعه مفهوم، ماهیت و جایگاه سند در دو حقوق نوشته ایران و فرانسه می‌باشد. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ایران در تعریف سند رسمی چنین مقرر می‌دارد: «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». بنابراین در صورتی سند رسمی است که دارای ارکانی باشد (Akhoundi, 2009). اسنادی که توسط مأمورین رسمی و در حدود صلاحیت آن‌ها و مطابق قانون تنظیم می‌شوند رسمی می‌باشند مانند اسنادی که توسط مأمورین ادارات ثبت اسناد و املاک یا توسط دفاتر اسناد رسمی و یا اداره ثبت احوال تنظیم می‌شوند. حال اگر سندی از طرف قانون مدنی عادی ولی از طرف قانون ثبت رسمی باشد یا برعکس آن، کدامیک از دو قانون ارجحیت دارد؟ با توجه به اینکه قانون ثبت یک قانون خاص می‌باشد می‌توان گفت هر سندی که از طرف قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی رسمی یا برعکس می‌باشد زیرا با تصریح ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا ادارات ثبت اسناد و املاک رسمی است، از طرفی ماده ۷ قانون ثبت مقرر می‌دارد، سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده است رسمی می‌باشد که در اینجا منظور از ثبت سند، ثبت در دفاتر اسناد رسمی است یعنی لازمه وجوب برای اینکه سندی در ثبت رسمی محسوب شود این است که حتماً باید در یکی از دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد در غیر این صورت رسمی تلقی نمی‌شود. بر این اساس نوشته‌ای برای اینکه رسمی محسوب شود باید دارای سه شرط باشد: الف) سند توسط مأمور رسمی تنظیم اسناد تهیه شود. ب) مأمور دارای صلاحیت تنظیم سند باشد. ج) سند با رعایت مقررات قانون تنظیم شده باشد. بنا به تعریف قانون مدنی در ماده ۱۲۸۴: «سند نوشته‌ای است که در مقام دعوی و دفاع قابل استناد باشد.»^۱ هر سندی نوشته است، اما هر نوشته‌ای سند نیست؛ همچنان که ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی، شهادت نامه را سند ندانسته است. نوشته‌ای که قابل استناد باشد، مهر و امضای قاضی و حکم و فرمان پادشاهی و چک و دست نوشته و مکتوبی که بدان اختیار شغل و ملکی را به کسی بدهند (Shams, 2014)؛ با این وجود می‌توان عنوان نمود که سند رسمی در حقوق ایران به عنوان یکی از دلایل مهم در کنار اقرار به عنوان ادله قوی شناخته شده است و در تقابل ادله دیگر از اعتبار برخوردار است. در حقوق فرانسه نیز سند به عنوان یکی از ادله مهم مطرح است و در برخی مواقع اسناد عادی نیز همچون اسناد رسمی از اعتبار برخوردار است. در حقوق فرانسه با توجه به اعتبار اسناد در اثبات و تقابل ادله دیگر، سند الکترونیکی نیز از جایگاه مهمی برخوردار گشته است و حکم دیگر اسناد را داراست (Khadem Razavi & Shafiei, 2014). به طور کلی در مقاله حاضر با هدف بررسی شرایط و آثار تقابل اسناد رسمی با سایر اسناد به روش توصیفی و تحلیلی به بررسی موضوع پرداخته شده است.

۱- شرایط تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق ایران و فرانسه

ذیلاً به بررسی شرایط تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق ایران و فرانسه در قسمت‌های مختلفی خواهیم پرداخت.

۱-۱- شرایط تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق ایران

شرایط تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق ایران را می‌توان ذیلاً در شرایط تقابل اسناد رسمی با اسناد عادی، شرایط تقابل اسناد رسمی با اقرار و شرایط تقابل اسناد رسمی با شهادت شهود مورد مطالعه قرار داد.

۱-۱-۱- شرایط تقابل اسناد رسمی با اسناد عادی

^۱. قانون مدنی، ماده ۱۲۸۴

در خصوص تعارض و تقابل اسناد با یکدیگر و یا تعارض سایر ادله، لازم است به شرایط ذیل توجه شود:

اول آنکه زمانی دو یا چند سند قابل تعارض با هم می‌باشند که به اصالت آن‌ها تعرض نشده باشد و یا در صورت تعرض، اصالت آن‌ها اثبات گردد. زیرا در غیر این صورت اسناد مذکور فاقد حجیت و غیرقابل استناد بوده (فقدان شرط چهارم از شرایط تحقق تعارض ادله) و بنابراین قابل تعارض با اسناد دیگر یا سایر ادله نخواهند بود؛ چرا که گویی اصلاً وجود ندارند. این امر در خصوص سایر ادله نیز صادق است و ادله دیگر مانند اقرار، شهادت، سوگند و غیره تا زمانی قابل استناد و واجد ارزش اثباتی می‌باشند که شرایط صحت آن‌ها وجود داشته باشند. مثلاً چنانچه شرایط صحت اقرار جمع نباشند، اقرار صحیح وجود ندارد، تا چه رسد به آنکه قابل تعارض با سایر ادله باشد. لذا هرگاه گفته می‌شود که فلان دلیل با دلیل دیگر در تعارض قرار دارند، معلوم می‌شود که شرایط صحت هر دو دلیل کامل است.

نکته دوم آنکه علاوه بر شرایط صحت خود دلیل، عمل حقوقی‌ای که اسناد و یا سایر ادله دلالت بر آن دارند، نباید به جهتی از جهات قانونی، عدم اعتبار یا بطلان آن‌ها ثابت شده باشد. مثلاً چنانچه بطلان بیع در اثر عدم مالکیت مبیع، عدم قدرت بر تسلیم مبیع، عدم مشروعیت جهت معامله و سایر موارد اثبات گردد، در این صورت سند بیع مذکور اعم از رسمی یا عادی، قابلیت اثبات بیع صحیح را نخواهد داشت. این امر در خصوص سایر ادله مصداق دارد.

همچنین شایان ذکر است که در خصوص اسناد عادی، تاریخ مذکور در آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث فاقد اثر بوده (ماده ۵۰۳۱ قانون مدنی) و در مواردی که حق شخص ثالث در میان باشد، سند رسمی و حتی سایر ادله، مقدم بر سند عادی می‌باشند، مگر آنکه صحت تاریخ مندرج در سند عادی با سایر ادله غیر از اقرار و سند عادی اثبات گردد که در این صورت تاریخ آن نسبت به اشخاص ثالث نیز مؤثر می‌باشد (Parastesh et al., 2021). پس از بیان نکات فوق باید گفت که «تقابل» بین اسناد در سه حالت قابل تصور می‌باشد که عبارتند از تقابل سند عادی با عادی تقابل سند رسمی با رسمی و حالت سوم نیز تقابل سند رسمی با سند عادی می‌باشد.

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 ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، کلیه معاملات راجع به عین، منافع و حقوق ثبت شده، باید به ثبت برسد و بر اساس ماده ۲۲ دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او ثبت شده باشد. دومین هدف قانونگذار، اعتبار بخشیدن به اسناد رسمی در برابر اسناد عادی بوده به طوریکه بر اساس قانون، مفاد اسناد رسمی توسط تنظیم‌کنندگان قابل انکار نبوده و عدول از آن تابع شرایطی خاص بوده و تنها در موارد استثنایی امکان‌پذیر است. 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 ۴۳ مورخ دهم آبان‌ماه ۱۳۵۱ دیوانعالی کشور هم این موضوع مورد تأکید قرار گرفته و آمده است: «نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ 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 بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارت و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت». اما این پایان کار نیست، بلکه ممکن است دارنده سند عادی بتواند با اثبات موضوعی دیگر، سند خود را بالاتر از سند رسمی قرار داده و به اصطلاح سند رسمی را از میان به در کرده تا سند عادی تنها دلیل مورد استناد در دادگاه باشد (Khadem Razavi & Shafiei, 2014).

یکی از مواردی که دارنده سند عادی می‌تواند در مقابل دارنده سند رسمی ادعا کند، ادعای عدم اعتبار سند رسمی است. بر اساس ماده ۲۱۷ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، خواننده می‌تواند تا اولین جلسه دادرسی نسبت به اسناد ارائه شده، ادعای جعلیت اسناد را مطرح کند. بر این اساس اگر خواننده بتواند جعلی بودن سند را علی‌رغم دشواری اثبات آن، برای دادگاه محرز کند، در این صورت سند رسمی از عداد دلایل طرف مقابل خارج شده و در این صورت تعارض بین اسناد هم از بین خواهد رفت. گاهی هم ممکن است که موضوع سند عادی مشتمل بر اجرای تعهدی در راستای سند رسمی باشد که با اثبات موضوع، ارزش سند عادی بالاتر از سند رسمی قرار بگیرد. برای مثال دارنده سند عادی می‌تواند الزام مالک به تنظیم سند رسمی را از دادگاه درخواست کند. در اینجا نیز بین سند عادی و سند رسمی تعارضی وجود ندارد زیرا موضوع دو سند کاملاً متفاوت است و وحدت موضوع برای ایجاد تعارض وجود ندارد اما در ظاهر سند عادی در مقابل سند رسمی قرار می‌گیرد. در این فرض نیز با اثبات تعهد مندرج در سند عادی، دادگاه مالک را به تنظیم سند رسمی ملزم می‌کند و در این صورت سند رسمی یارای مقابله با سند عادی را نخواهد داشت. مثال دیگر در خصوص تعارض بین جزئیات یک معامله در دو سند متفاوت است. برای مثال شخصی به واسطه سند رسمی ادعا می‌کند ثمن معامله یک مقداری بوده و دیگری با سند عادی ادعا می‌کند که ثمن معامله یک مقدار دیگری بوده است. در اینجا اگر به طور واقعی اصالت هر دو سند ثابت شود، در این صورت می‌توان به سند موخر رجوع کرد که حاکی از قصد جدید طرفین است. زیرا ممکن است پس از معامله اول، طرفین بر ثمن جدید برای معامله توافق کرده و آن را در سند جداگانه‌ای که ذکر کرده باشند که از این رو توجه به تاریخ سند می‌تواند راهگشا باشد. یا در جایی که یکی از طرفین مدعی اشتباه در یکی از اسناد است، در این صورت هم بین ادعای اشتباه یک ادعای دیگری است که باید جدا از موضوع سند اثبات شود. 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 شبهه تعارض است که در هر مورد با رجوع به شبهه ایجاد شده می‌توان در خصوص آن تصمیم گرفت که در بالا مثال‌هایی از آن گفته شد اما به طور کلی می‌توان گفت، در جایی که ثبت رسمی در خصوص املاک، منافع و حقوق ثبت‌شده 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 انحاء برای دادگاه اثبات شود تا دادگاه در این صورت سند عادی را دارای ارزشی بالاتر از سند رسمی قلمداد کند (Pour Rahim Qorqachi & Amini, 2016).

به طور کلی برای ایجاد تعارض در اسناد رسمی وجود شرایط زیر ضروری است:

اولاً نظر به اعتبار خاص اسناد رسمی، اسناد عادی در مقام تعارض با این اسناد قرار نمی‌گیرند؛ زیرا تعارض بین دو چیز هنگامی است که هر دو از یک جنس باشند، چرا که شرط تقابل چنین است. پس بیهوده نیست که دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخه ۱۳۵۱/۰۸/۱۰ دو معامله را که درباره یک ملک انجام شده بوده و اولی با سند عادی و دومی با سند رسمی بود، معامله معارض ندانست. هرگاه دو معامله مثلاً درباره یک ملک واقع شوند، اگر الزاماً هر دو در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده و به ثبت رسیده باشند، و بین آن دو تعارض وجود داشته باشد، معامله معارض واقع شده است. در غیر این صورت، اگر یکی از دو سند، عادی باشد به معنی این است که معامله معارض واقع نشده است. در ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک آمده است که: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». یکی از معانی این قاعده همین است که دادگاه نمی‌تواند معامله با سند عادی را در عرض معامله (سند) رسمی بداند و به آن ترتیب اثر بدهد (Pour Rahim Qorqachi & Amini, 2016).

دوم تعارض دو سند رسمی، هنگامی است که هر دو در زمان تعارض دارای اعتبار باشند. صرف اینکه دو سند هر دو رسمی هستند و درباره مثلاً، یک ملک تنظیم و به ثبت رسیده اند کافی برای تحقق تعارض بین آن‌ها نیست؛ زیرا سند رسمی ممکن است با تصویب قانون باطل شده باشد یا به حکم دادگاه باطل شود. بنابراین اگر در زمان معین یکی از دو سند رسمی از اعتبار ساقط شده باشد، نمی‌توان از تعارض دو سند رسمی سخن گفت؛ زیرا ابطال یکی از دو سند رسمی به معنی این است که آن سند اصلاً وجود نداشته است و در این صورت تعارض به وجود نخواهد آمد (Shirani, 2010).

سوم مفاد دو سند باید در یک موضوع وحدت داشته باشند؛ مثلاً موضوع دو سند (معامله) راجع به یک ملک باشد. چنانکه شخصی با تبانی با سردفتر ابتدا ملک خود را با سند رسمی به خریدار بفروشد و بعداً با همان سند رسمی همان ملک را به فرزند خود صلح کند، در این مورد تعارض تحقق یافته است اگر چه مدتی بعد آشکار شود (Shirani, 2010).

چهارم سند معارضی باید وجود داشته باشد. از آنجایی که سند اول از زمان تنظیم و ثبت آن، تا زمان ظهور سند دوم معتبر بوده است و اعتبار آن همچنان استصحاب می‌شود. گر چه تعارض، طرفینی و دوجانبه است؛ ولی باید توجه داشت که سند اول در مقام تعارض با سند دوم بر نیامده است و وجود سند دوم به معنی شکی است که در اعتبار سند اول پیدا می‌شود. بنابراین با استصحاب اعتبار سند اول (مقدم)، سند دوم (مؤخر) را معارض فرض می‌کنیم تا پس از اقامه دعوی از طرف ذینفع سند دوم و رسیدگی دادگاه معلوم شود که کدام یک از این دو سند واقعاً طبق مقررات قانونی تنظیم و ثبت شده است. به همین جهت است که تقدم را موجب اولویت می‌دانند. با وجود شرایط مذکور تعارض به زیان دارنده سند معارض است که ممکن است حسب مورد سند به تاریخ مقدم یا سند به تاریخ مؤخر باشد (Fayyazi Boroujeni, 2011).

۱-۲- شرایط تقابل اسناد رسمی با اقرار

گاهی اقرار در تقابل با اسناد رسمی قرار می‌گیرد و گاهی نیز اقرار به صورت کتبی در دفتر خانه اسناد رسمی به ثبت می‌رسد که جنبه اسناد رسمی را به خود می‌گیرد و مسئله این است که اقرار در تقابل اسناد رسمی دارای چه شرایطی می‌باشد. در رابطه با تعارض و تقابل سند رسمی می‌توان عنوان نمود، اگر در دعاوی، طرفین دعوی اسنادی را به دادگاه ارائه دهند که یک طرف سند رسمی باشد و طرف دیگر اقرار باشد به خاطر اینکه این اسناد به هر دو دلیل باعث تعارض می‌گردد و جمع بین آن‌ها نیز امکان پذیر نخواهد بود باید در صورت اصالت سند رسمی، سند رسمی مقدم بر اقرار باشد و رای صادره با تکیه بر سند رسمی صادر گردد. به دلیل اعتبار اسناد رسمی و شرایط تنظیم آن‌ها توسط مأموران دولتی این اسناد مهمترین دلایل استناد در دعاوی می‌باشند و انکار و تردید در مورد آن‌ها مورد پذیرش قرار نخواهد گرفت و فقط ادعای جعل در مورد آن‌ها را می‌توان مطرح و و این ادعا باید توسط مطرح کننده آن به اثبات برسد. اسناد رسمی به شرط اصالت آن‌ها نمی‌توان در مورد آن‌ها ادعای انکار یا تردید را پذیرفت اما اقرار به دلیل آنکه ممکن است توسط افراد فاسد انجام گیرد یا در آن اشتباه و برداشت غلط از امری صورت گرفته باشد درصد خطا پذیری در آن بالا می‌باشد و در تعارض اسناد رسمی عموماً اسناد رسمی اعتبار بیشتری خواهند داشت. سند رسمی در میان تمام دلایل اثبات حقوقی دعاوی از جایگاه قضایی خاصی برخوردار می‌باشد و در مقابل اقرار چه کتبی و چه شفاهی از پشتوانه قانونی بالاتری برخوردار است و به دلیل امکان وجود ریا و تزویر در اقرار بر اقرار ارجحیت دارد.^۱

۱-۳- شرایط تقابل اسناد رسمی با شهادت شهود

^۱. مؤسسه حقوقی پندار، ۱۳۹۸، در صورت تعارض سند رسمی با اقرار چه اقدامی باید کرد؟، سایت pendaargroup.com مورخه ۹۹/۱۲/۲۵

در خصوص تعارض شهادت شهود با اسناد رسمی یا سندی که اعتبار آن در نزد محکمه احراز شده باشد با توجه به ماده (۱۳۰۹) قانون مدنی سابق اصولاً زمینه‌ای برای تعارض وجود نداشت زیرا با توجه به ماده مرقوم ادعای مخالف مفاد و مندرجات اسناد فوق‌التوصیف با شهادت قابل اثبات نبود در این زمینه به عنوان مثال می‌توان به رأی شماره ۱۳۹۳ مورخ ۱۳۳۷/۹/۴ دیوانعالی کشور اشاره کرد. با اظهار نظر مورخ ۶۸/۸/۸ فقهای محترم شورای نگهبان مبنی بر غیر شرعی بودن ماده (۱۳۰۹) قانون مدنی سابق نه تنها یگانه محدودیت موجود در ارتباط با ارزش شهادت مرتفع گردید بلکه عملاً تعارض فیما بین مفاد و مندرجات سند رسمی با شهادت شهود، دو مقوله از هم جدا می‌باشد زیرا پذیرفتن شهادت به عنوان دلیل در جهت امکان اثبات خلاف مفاد و مندرجات سند رسمی هیچ تعارضی با تشخیص درجه تأثیر دلیل مذکور ندارد. و در هر صورت با استناد به ماده (۲۴۱) قانون آیین دادرسی مدنی تشخیص ارزش و درجه گواهی موکول به نظر دادگاه است و اظهار نظر شورای نگهبان نیز صرفاً در راستای پذیرش شهادت شهود به عنوان دلیل مستقل جهت اثبات خلاف مندرجات و مفاد اسناد رسمی است و حامل پیامی بیش از این نیست. لذا از نظر نگارنده در تعارض فیما بین شهادت با اسناد رسمی هیچیک رجحان و برتری بر هم ندارند و قاضی در مقام رفع تعارض باید به میزان ارزش و کیفیت اعتبار آن توجه نماید. بنا به مراتب مذکور، ممکن است قاضی شهادت شهود را در موردی کاملاً مطابق با شرایط مقرر شرعی و قانونی و هم چنین منطبق با اوضاع و احوال بیابد و به استناد آن ادعای مخالف با اسناد رسمی را بپذیرد در اینجا شهادت جایگاه خود را باز می‌یابد و دارای اعتبار است و در موردی دیگر به دلیل احراز عدم اصالت شهود و هم چنین عدم انطباق مؤدای شهادت با اوضاع و احوال و شرایط پرونده، شهادت شهود مبنی بر اثبات خلاف مندرجات و مفاد سند رسمی را نپذیرفته و به ادامه اعتبار سند رسمی اظهار نظر نماید. با عنایت به اینکه استناد به شهادت شهود از سوی متداعیین به طور همزمان ممکن است و طرفین دعوی می‌توانند جهت اثبات ادعای خود به شهادت تمسک نمایند به این لحاظ امکان تعارض بین مؤدای شهادت شهود طرفین دعوی بسیار محتمل است به عنوان مثال چنانچه موجد برای تخلیه مورد اجاره که به موجب سند اجاره عین مستاجر به عنوان محل سکونت به مستاجر واگذار شده است به موجب مواد ۱ و ۱۵ قانون روابط مالک و مستاجر مصوب سال ۱۳۶۲ و ماده ۴۹۴ قانون مدنی استناد نموده و مستاجر نیز به صورت دعوی متقابل به شرط صوری سکونت در سند اجاره مدعی گردد، که اصولاً محل مورد اجاره از ابتدا به او به عنوان غیر مسکونی به صورت صوری نبوده و فقط برای استفاده مسکونی محل را اجاره داده است در این صورت دادگاه مواجه با شهادت متعارض دو دسته شهود خواهد بود که مؤدای شهادت هر دسته کاملاً مخالف با مؤدای شهادت دسته مقابل است. به نظر می‌رسد در صورت بروز چنین وضعیتی علی رغم ماده ۲۴۱ قانون آیین دادرسی مدنی که تشخیص ارزش شهادت را به محکمه واگذار کرده است قاضی مکلف به ترجیح بلا مرجح شهادت شهود یک طرف بر شهادت طرف مقابل نبوده و موظف است با در نظر گرفتن ضوابط و ملاک‌های منطقی و عقلی از قاعده ترتیب استفاده نماید و اهم را بر مهم ترجیح داده و آن را مقدم بدارد (Tavakoli, 2006).

۱-۲- شرایط تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه، ادله‌ای که بر مبنای سوء استفاده از حق باشد از اعتبار قانونی برخوردار نیست. مطابق ماده ۱۱۹۸ قانون مدنی فرانسه مصوب ۲۰۱۶ نیز ترجیح مالکیت رسمی بر عادی، مقید به ایتنای قرارداد رسمی بر حسن نیت شده است. بنابراین یکی از شرایط پذیرش ادله، دارا بودن حسن نیت است و در تقابل اسناد، سند یا دلیلی که با سوء نیت همراه باشد، باطل است. به بیان دیگر، اگر انتقال رسمی با سوء نیت یا جهت سوء استفاده باشد، از ارجحیت خواهد افتاد. در حقوق فرانسه، شهادت شهود، در اثبات دعاوی مدنی موضوعیت دارد به ترتیب که پس از انجام تشریفات ادای شهادت، پس از استماع شهادت شهود، قاضی محکمه ملزم به صدور رأی بر مبنای مفاد و اقتضای شهادت است و به

عبارت دیگر بعد از ادای شهادت قاضی حق ارزیابی مؤدای شهادت و احیاناً اعتراض و تردید در آن را ندارد. از جمله سیستم‌های حقوقی طرفدار این نظریه می‌توان قانونی مدنی فرانسه در قرن هجده میلادی و همچنین قانون آیین دادرسی مدنی سابق اتریش را نام برد. در حقوق فرانسه، دلایل طرفین با یکدیگر در تعارض قرار می‌گیرند؛ رفع این تعارض میان دلایل، از یک سو با توجه به ارزشی که قانون برای هر دلیل مشخص کرده و از سوی دیگر، با توجه به دلالت هر یک از این دلایل، از نظر دادرس برای اثبات دعوا یا دفاع از آن در مقابل سایر دلایل صورت می‌گیرد. مثلاً در صورتی که یک دلیل الکترونیکی مطمئن، با یک سند عادی سنتی، در تعارض قرار گیرد، با توجه به اینکه دلیل الکترونیکی مطمئن، غیر قابل انکار و تردید است، مقدم بر سند عادی سنتی است، اما در صورتی که دلایل متعارض، هم درجه باشند به عنوان مثال اگر تعارض بین یک دلیل الکترونیکی مطمئن با یک سند رسمی کاغذی، یا دو سند الکترونیکی عادی، یا دو سند الکترونیکی مطمئن و یا بین یک سند عادی سنتی و یک سند عادی الکترونیکی باشد، با توجه به سکوت قانون تجارت الکترونیک، حل این تعارض با دادرس است. ماده ۱۳ قانون تجارت الکترونیک در این زمینه مقرر می‌دارد: «به طور کلی، ارزش اثباتی داده پیام‌ها با توجه به عوامل مطمئن از جمله تناسب روش‌های ایمنی به کار گرفته شده با موضوع و منظور داده پیام، تعیین می‌شود». بنابراین، در صورت تعارض ادله، دادرس با لحاظ عوامل مطمئن، این تعارض را حل کرده و ارزش اثباتی دلایل را تعیین خواهد کرد که جهت احراز این امور، دادرس می‌تواند امر را به کارشناسی ارجاع دهد. ایراد ماده مذکور، آن است که معیار «عوامل مطمئن» را به تفصیل تعیین نکرده است و فقط از باب تمثیل، لزوم تناسب روش‌های ایمنی به کار گرفته شده با موضوع و منظور داده پیام را نام برده است که این امر می‌تواند منجر به تشتت آراء شود، اما برای تشخیص اطمینان دلیل، اموری مانند تجهیزات مورد استفاده طرفین، نوع فعالیت تجاری آنها، ارزش موضوع داده پیام، هزینه اتخاذ روش‌های ایمنی و انطباق با عرف و رویه تجاری باید لحاظ شود. بنابراین، در صورتی که ارزش معامله موضوع سند به میزانی است که استفاده از یک روش ایمنی مطمئن برای امضای سند یا نگهداری آن، معقول نیست، استفاده از یک روش ایمنی ساده تر، اطمینان آن سند را تأمین می‌کند همچنین در صورتی که صادر کنندگان سند به روش‌های ایمنی مانند امضای دیجیتال دسترسی داشته باشند و بتوانند به سهولت از آن استفاده نمایند، استفاده از امضایی با ایمنی کمتر نمی‌تواند عنصر اطمینان را برای این اسناد تأمین کند. همچنین، اینکه عرف تجاری برای اسناد مشابه با سند مورد اختلاف، چه معیارهای ایمنی را در نظر می‌گیرد نیز باید لحاظ شود (Fijaan & Hosseini, 2017). از جهاتی تعارض شهادت با سند رسمی در نظام‌های رضاعی نظیر فرانسه و ایران نیز وجود دارد که سبب پیچیدگی و معضلاتی در ماهیت مالکیت اموال غیرمنقول شده که مهمترین وجه بروز آن در قبول ادله ثانوی مانند شهادت در مقابل سند رسمی با فروشندگان دارای سند رسمی و اشخاص ثالث است. تأکید نظام حقوقی فرانسه در مبحث ادله اصیل و ادله ثانوی راهکارهایی است که برای جلوگیری از تعارض اسناد در حقوق ایران پیشنهاد شده است (Parastesh et al., 2021).

۲- آثار

۲-۱- آثار تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق ایران

۲-۱-۱- اثبات مالکیت

یکی از آثار تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق ایران را می‌توان اثبات مالکیت عنوان نمود. سازمان ثبت اسناد و املاک زیر مجموعه قوه قضاییه است و نقش مؤثری در تنظیم روابط حقوقی، مالی، بهداشت حقوقی، کاهش دعاوی و مراجعان به محاکم قضایی دارد. این سازمان با سابقه‌ای کهن و داشتن وظایف قانونی متنوع ر راستانی مالکیت افراد جامعه و حمایت از مخترعین و مکتشفین نقش بزرگی در توسعه

فعالیت‌های اقتصادی و مناسبات بازرگانی دارد. مالکیت از نظر اسلام و مسایل اجتماعی دارای اهمیت فراوانی است و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مسئول تثبیت اسناد مالکیت در کشور است. بی شک سازمان‌های ثبتی و دستگاه‌های قضایی در ایجاد توسعه و مدیریت توسعه در دنیا نقش مهمی دارند و بدون توجه به سازمان ثبت نمی‌توان به چنین مدیریتی دست یافت. مأموریت‌ها و گستره حضور سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در عرصه خدمت رسانی به مردم، گویای نقش و جایگاه مهم آن در توسعه فراگیر و پایدار کشور است. بهترین و گویاترین دلیل بر اهمیت ممتاز این سازمان در بین دیگر دستگاه‌های اجرایی و غیراجرایی قدمت آن است. چنانچه ایجاد چنین مرجعی در جامعه مدنی اگر از ضروریات نخستین به شمار نمی‌آمد، اقدام به تاسیس آن نمی‌شد. عمر بیش از هشتاد ساله این سازمان بیانگر این حقیقت است که تشکیل یک جامعه مدنی بدون چنین دستگاهی منظور نبوده و نیست. دیر پای سازمان ثبت، همراه و همگام با تغییرات و تحولات روز افزون در پهنه جغرافیایی و دگرگونی‌های نوع تملک و تثبیت حقوق با توجه به پیشرفت‌های بشر در فن آوری‌های مختلف بین قوام و استحکام آن است و مبین این واقعیت است که به رغم فراز و فرودهای به وجود آمده در حاکمیت‌ها و دولت‌ها و نوع رویکرد به شیوه‌های تملکی دارایی روز به روز به نیاز و وابستگی آحاد مردم و دولت به این دستگاه افزون گشته است. در هیچ کشور و دیاری کسی را نمی‌توان سراغ گرفت که از چنین تشکیلات عظیم و پردامنه‌ای بی نیاز باشد. این شدت نیاز را نسبت به سایر دستگاه‌ها کمتر می‌توان دید. هر انسانی نیاز به یک فضا و محیطی دارد که آن را اشغال کند، جایی بایستد، بنشیند راه برود، استراحت کند و سرانجام بعد از مرگش در آن به آرامش ابدی برسد. تمامی موارد فوق قدم به قدم و سایه به سایه به نظام ثبت اسناد و املاک نیازمند است. همانطور که از ترجمه آیه ۱۸۱ سوره بقره استنباط می‌شود که خداوند باری تعالی درخصوص اهمیت ثبت و سند می‌فرماید: «ای اهل ایمان چون به قرض و نسیه معامله کنید زمانی معین، سند و نوشته‌ای در میان باشد و باید نویسنده درستکاری معامله میان شما را بنویسد و از نوشتن ابا نکند که خدا بر وی نوشتن آموخته پس باید بنویسد و مدیون امضا کند و از خدا بترسد، از آنچه مقرر شد چیزی نکاهد و نیفزاید و اگر مدیون سفیه یا صغیر است و صلاحیت امضا ندارد ولی او به عدل و درستی امضا کند و دو تن از مردان گواه آورید و اگر دو مرد نیابید یک تن مرد و دو زن، هرگاه طرفین راضی شدند گواهی می‌گیرند که اگر یک نفر آن‌ها فراموش کند دیگری درخاطر باشد و هرگاه شهود را به مجلس یا محاکمه بخوانند امتناع از رفتن نکند و در نوشتن آن با تاریخ معین مسامحه نکند چه معامله کوچک و چه بزرگ باشد این بهتر است نزد خدا و محکم‌تر برای شهادت و نزدیکتر به اینکه شک و ریبی در معامله پیش نیاید که موجب نزاع شود مگر آنکه معامله نقد حاضر باشد که دست میان شما برود. در این و در آن گواه گیرد و نباید نسبت به نویسنده و گواه متاع و مال پربهایی صورت باکی نیست که ننویسد و هرگاه معامله ضرری رسد و بی اجر مانند و اگر چنین کنید «نافرمانی کرده اند از خدا بترسید». خداوند به شما تعلیم‌ها مصالح امور کند خدا بر همه چیز دانا است.» توسعه بافت روستایی و دلگرم کردن روستاییان به عمران روستاها و جلوگیری از مهاجرت بی رویه آن‌ها به شهرها، صدور اسناد مالکیت روستاییان طی اجرای ماده ۲۴۱ سابق برنامه سوم و ۲۳۳ جدید قانون برنامه چهارم توسعه و همچنین صدور اسناد در شهرها که باعث تثبیت مالکیت شخص اعم از حقیقی و حقوقی می‌شود و از تجاوز مجاورین و اختلافات ناشی از آن جلوگیری می‌کند. سند مالکیت که صادر شد نوعی احساس امنیت و آرامش به خانواده‌ها ارزانی می‌دهد نیز جهت توسعه و ترسیم حتی احداث بنای جدید به استناد سند مالکیت تسهیلاتی از طریق شعب بانک‌ها به مالک پرداخته می‌شود و یا از طریق محاکم قضایی می‌توانند املاک خود را در گروه بازداشتی قرار دهند که آن را باید از مهم‌ترین اقدامات سازمان ملی سال‌های اخیر به شمار آورد. سازمان ثبت به عنوان یک سازمان پیشگیری در بعد حقوقی و دعوی «حفظ حقوق مردم و جلوگیری از اختلافات و دعاوی ملکی حقوقی عمل می‌کند. از طرف دیگر این سازمان به عنوان یکی از بازوهای مهم قوه قضاییه بوده و هدف اصلی آن

تثبیت مالکیت مردم و جلوگیری از ازدحام پرونده‌های قضایی در محاکم است. اعتبار بخشی به معاملات رسمی، تنظیم روابط و مناسبات اقتصادی و اجتماعی، استقرار و تقویت عدالت و امنیت اقتصادی و اجتماعی، اجرای چک‌های بلامحل، وصول مهریه زنان، اجرا آرای کمیسیون‌های ماده ۷۷ شهرداری‌ها و اجرای اسناد رسمی ثبت اختراعات و اکتشافات، موسسات و شرکت‌های تجاری و مالکیت در جهت استیفای حقوق اشخاص و مطالبات دولت صنعتی که خود علاوه بر اعتبار و رسمیت دادن به شرکت‌های موجب اشتغالزایی جهت نیروی آماده به کار و کشور می‌شود از همه این وظایف است. امور مربوط به دفاتر اسناد رسمی شامل؛ تنظیم کلیه عقود، قراردادها، اقرارنامه‌ها، رضایت نامه‌ها، تعهدنامه‌ها، نقل و انتقال املاک اعم از منقول و غیرمنقول و تنظیم اسناد رسمی اعم از قطعی، رهنی، شرطی و غیره و امور مربوط به دفاتر ازدواج و طلاق جاری کردن صیغه عقد و پیوند زناشویی و یا جاری کردن صیغه طلاق و حل اختلاف فی ما بین زوجین با توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق زیر مجموعه این سازمان است. هم از وظایف مهمی است که این سازمان به انجام می‌رساند (Shirani, 2010).

۲-۱-۲- آثار اقتصادی ثبت سند بر سایر ادله

ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن، در زندگی شخصی و اجتماعی مردم بسیار نقش دارد. علاوه بر آثار حقوقی این نهاد، اثری که اجرای صحیح مقررات ثبتی در استقرار امنیت و رفاه اقتصادی و امکان برنامه ریزی‌های دقیق اقتصادی به وسیله دولت‌ها دارد، حائز اهمیت فراوانی است. امنیت و رفاه اجتماعی در همه ابعاد آن، از جمله بعد اقتصادی، مطلوب و نیاز همیشگی جامعه بشری بوده است. این موضوع از دیرباز مورد توجه بشر قرار گرفته و برای حفظ امنیت و تأمین رفاه اجتماعی در بعد داخلی و بین المللی، اقداماتی انجام گرفته است. به طوری که در منشور سازمان ملل متحد به صراحت وظیفه این سازمان، حفظ صلح و امنیت بین المللی بیان شده است.^۱ همچنین در قوانین اساسی بیشتر کشورها، حفظ امنیت از جمله وظایف دولت‌ها قرار داده شده و استقرار امنیت در جامعه، تکلیفی را بر دوش دولت نهاده است. استقرار و حفظ امنیت مستلزم آن است که دولت با ایجاد تأسیسات حقوقی مناسب، در راستای تثبیت حقوق افراد گام بردارد. یکی از تأسیساتی که دولتها برای ایجاد امنیت در جامعه، به ویژه امنیت حقوقی، مالی، اقتصادی و اجتماعی ایجاد می‌کنند، ثبت املاک و اسناد است. ثبت املاک و صدور سند اصلی‌ترین و زمین مالکیت، موجب تثبیت مالکیت و اطمینان در سرمایه می‌شود. امروزه بعد از نیروی انسانی است که تضمین و حمایت آن با صدور سند، سرمایه مهمترین مالکیت نسبت به اراضی، علاوه بر ایجاد اطمینان در مالکیت و پیشگیری از تجاوزات و منازعات ملکی، می‌تواند به عنوان پشتوانه اصلی در اخذ تسهیلات اعطایی و کسب اعتبار، جذب سرمایه گذاری، رونق معاملات ملکی، امکان نظارت بر سرزمین ملی و توزیع عادلانه زمین محسوب شود و در نتیجه موجب رونق اقتصادی و ایجاد امنیت و رفاه اقتصادی شود که زیربنای توسعه است. ثبت زمین، علاوه بر تضمین مالکیت‌های افراد، عنصری کلیدی در چارچوب رشد اقتصادی منظم و فراگیر محسوب می‌شود و برای حمایت از حق مالکیت مالکین کوچک در برابر مالکین قوی ضروری است. اگر در ایجاد و مدرنیزه کردن نظام‌های ثبتی به این نقش بنیادین ثبت توجه نشود، ثبت املاک نمی‌تواند حمایت و تضمین کافی را به مالک‌ها ارائه کند و مالکیت‌های مذکور نیز از نظم اقتصادی جامعه منحرف می‌شوند. به علاوه در ایجاد و مدرنیزه کردن نظام‌های ثبتی، باید به منفعتی که دسترسی به ثبت املاک و معاملات آن برای افراد، به ویژه گروه‌های کم درآمد جامعه دارد، توجه شود. به گونه‌ای که منافع ثبت و حمایت‌هایی که به مالکین ارائه می‌کند، در برابر هزینه‌هایی که ثبت املاک برای آن‌ها دارد، قابل توجه باشد. قصور از توجه به این امر، منتج به تضعیف ثبت در دسترسی به اهدافش و در نهایت بازماندن از رشد

^۱. بند «۱» ماده «۱» و ماده ۳۹ به بعد منشور ملل متحد

و توسعه اقتصادی می‌شود. بنابراین باید ثبت املاک در چارچوبی منظم و قانونی اعمال شود تا از یک سو از محدودیت‌های قانونی دست و پاگیر، آزاد باشد و از سوی دیگر به وسیله مکانیسم‌های قانونی مناسب حمایت شود تا بتواند به عنوان یکی از ارکان ساختار اقتصادی جامعه ایفای نقش کند.^۱

نقش ثبت املاک در توسعه اقتصادی دنیای غرب، به شدت به وسیله اقتصاد دانان مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است. به علاوه مطالعات تجربی انجام گرفته در دنیا، ارتباط و پیوستگی چشمگیری را میان ثبت مالکیت اموال غیر منقول و رشد اقتصادی، نشان داده است. مطالعه آثار اقتصادی ثبت حقوق موجود در اموال غیر منقول، به ویژه حق مالکیت، نشان می‌دهد که دسترسی به اعتبار، سرمایه گذاری بالا در زمین، ارزش بالاتر زمین و درآمد بیشتر ناشی از آن و... با ثبت زمین ارتباط مثبتی دارد. برای مثال ثبت زمین در تایلند، دسترسی کشاورزان را به اخذ اعتبار بانکی به دنبال داشت و سبب سرمایه گذاری بیشتر در زمین و تولید محصول بیشتر نسبت به زمین‌های ثبت نشده در این کشور شد.

۲-۱-۲- افزایش درآمد عمومی

در گذشته مقصود اصلی از ثبت املاک، اخذ مالیات اراضی بود. به طوری که امروزه نیز این هدف، یکی از مقاصد مقنن را تشکیل می‌دهد. در بیان علت، باید گفت که هر جامعه‌ای برای دستیابی به توسعه و استمرار حیات اجتماعی خود به عواید و درآمد نیازمند است. دولت ممکن است با به رهبرداری از بعضی منابع مانند استخراج معادن یا تصدی به امر تجارت، عوایدی کسب کند؛ اما این مقدار درآمد، به تنهایی، برای مخارج

یک جامعه کافی نیست؛ از این رو دولت مجبور است برای کسب عواید به راه‌های دیگری متوسل شود و از آنجا که اخذ مالیات، ساده‌ترین روش جمع آوری عواید است، دولتها از قدیم الایام به اخذ مالیات از مجاری مختلف اقدام می‌کردند و یکی از منابع مهم مالیاتی، مالیات بر املاک غیر منقول است. ثبت املاک غیر منقول در وصول منظم مالیاتها و ایجاد عواید عمومی بسیار نقش دارد. به گونه‌ای که در بعضی کشورها ادارات ثبت اسناد و املاک، جزئی از ادارات دارایی به شمار می‌آیند. هم اکنون در کشور ما نیز سازمان ثبت اسناد و املاک، یکی از مؤسسات عمومی منشأ درآمد قابل توجه برای خزانه عمومی است (Jafari Langroudi, 1999).

از آنجایی که ثبت ملک، موجب ترقی بازار زمین و افزایش فعالیت‌های اقتصادی در این عرصه می‌شود، اخذ مالیات از این نقل و انتقالات میتواند وسیله افزایش درآمد برای دولت باشد. بدیهی است که در این موارد، ثبت ملک به تنهایی نمی‌تواند هدف مقنن را در اخذ مالیات تأمین کند بلکه این مقصود هنگامی تأمین می‌گردد که نقل و انتقالات راجع به این گونه املاک نیز به اطلاع اداره ثبت املاک برسد و این امر هنگامی امکان پذیر می‌شود که مقنن، علاوه بر ثبت اجباری املاک، ثبت اسناد معاملات راجع به آن‌ها را هم اجباری کند تا به این وسیله نقل و انتقال مالکیت اراضی را نیز تحت نظارت درآورده و مالیات و عوارض مورد نظر وصول شود. در سال ۱۹۹۱، ارزش مالیات به دست آمده از اموال غیر منقول در آمریکا، تقریباً ۶ تریلیون دلار بوده است. که این رقم نشان دهنده سهم بزرگ مالیات بر اموال غیر منقول، در درآمد عمومی این کشور است. امروزه نقشه‌های شاخص کاداستر که قطعات زمین را به دقت مشخص و توصیف می‌کنند و در ثبت املاک کاربرد دارند، به عنوان چارچوبی کاداستر مالیاتی برای اخذ مالیات، می‌توانند مورد استفاده قرار گیرند. این نوع از کاداستر، (کاداستر مالیاتی و مالی) نامیده می‌شود و سیستمی را فراهم میکند که به وسیله آن ارزش اقتصادی زمین و ساختمان‌ها برای اخذ مالیات، ارزیابی و ثبت می‌شود. بنابراین امروزه با

¹. Byamugisha, frank F.k; How land registration effects financial development and economic growth in Thailand ; 1999; <http://www-wds.worldbank.org/servlet/WDcontentserver/wdsp/IB/2000/01/06/000094946-99122006330268/rendered/pdf/multi-page.pdf>, p25

استفاده از کاداستر در نظام‌های ثبت املاک، اخذ مالیات بسیار ساده‌تر شده است. البته به جز اخذ مالیات، اخذ حق الثبت و هزینه‌های انتقال املاک ثبت شده نیز، خود منبع درآمد دیگری برای دولت است. با توجه به این مراتب، ثبت املاک و معاملات آن در تأمین درآمدهای دولت مؤثر است و این درآمدها صرف تأمین نیازهای مادی و امنیت جامعه می‌شود. این امنیت خود یکی از شاخصه‌های رشد و توسعه اقتصادی است (Tabatabai Hasari, 2008).

۲-۲-۱-۲- افزایش سرمایه گذاری

رابطه میان سرمایه گذاری و تضمین حق مالکیت ناشی از ثبت زمین، رابطه‌ای اساسی است. زیرا ثبت زمین، ماهیت و محتوای حقوق موجود در آن را مشخص کرده و حمایت‌ها و تضمین‌های قانونی را از این حقوق فراهم می‌کند. مالک زمین از قطعیت مالکیت و در نتیجه آسانی استفاده از آن یا انتقال آن و امنیت اقتصادی لازم، بهره مند می‌شود و این امر برای سرمایه گذاری در زمین انگیزه ایجاد می‌کند. زمین، فاکتور سرمایه‌ای مهمی در اقتصاد محسوب می‌شود و می‌تواند بخش عظیمی از سرمایه‌های داخلی و خارجی را در خود جای دهد. بر اساس اعلام بانک جهانی، اموال غیر منقول از جمله زمین، بین نصف تا سه چهارم دارایی و ثروت ملی هر کشوری را در خود جای می‌دهد. برای مثال ارزیابی‌ها نشان داده است که در انگلستان، ۵۷ درصد ثروت ملی در سال ۱۹۹۷ و در آمریکا ۷۰ درصد سرمایه ملی در سال ۱۹۹۳ به وسیله زمین و ساختمان تأمین شده است و فقط در بانکوک، پایتخت تایلند، ارزش اموال غیرمنقول، ۴۵ درصد سرمایه ملی بوده است. سرمایه گذاری‌های داخلی و خارجی در بخش زمین به پشتوانه برخورداری از امنیت اقتصادی و حمایت‌های حقوقی لازم انجام می‌گیرد در واقع قوانین و مقررات حقوقی باید برگشت سرمایه و گردش طبیعی آن را در جامعه تضمین کنند که ثبت مالکیت می‌تواند تضمین کننده این سرمایه گذاری باشد. مشکلات ناشی از عدم تضمین حق مالکیت و قابلیت انتقال آن در عدم سرمایه گذاری محلی و سرمایه گذاری مستقیم خارجی در کشورهای سوسیالیستی شرقی قبلی و اروپای مرکزی، مؤثر بوده است. همچنین براساس مشاهدات عملی، سرمایه گذاری خارجی در کشورهای صحرای جنوبی آفریقا تا حدود زیادی به علت نارسایی در تضمین مالکیت زمین و قابلیت انتقال آن است. در واقع در بعد بین المللی، وجود املاک بلا معارض ثبت شده، موجب احساس امنیت برای سرمایه گذاری خارجی در بخش زمین و افزایش سرعت توسعه اقتصادی می‌شود. در حالی که مالکیت نامطمئن و غیر قطعی، مانعی برای سرمایه گذاری به شمار می‌آید. همچنین اعتبار بخشیدن به اسناد معاملاتی املاک ثبت شده و لزوم ثبت آن‌ها باعث ثبات بازار سرمایه می‌شود که این امر خود به فعال شدن بخشهای مختلف اقتصادی و پایین آمدن ریسک سرمایه گذاری می‌انجامد. امنیت و اطمینان خاطر منتج از ثبت زمین، این تردید را رفع می‌کند که آیا مالکین می‌توانند از سرمایه گذاری بلند مدت در زمین، به دست آورند یا خیر؟ در نتیجه مالکین زمین‌های ثبت شده، به ویژه کشاورزانی که زمین‌های زراعی آن‌ها ثبت شده است، در سرمایه گذاری زمین هایشان کاشت محصولات دائمی، محافظت از فرسایش خاک و ساخت خانه، رغبت بیشتری نشان می‌دهند. پیش بینی در مورد بهره مند شدن قطعی از برگشت سرمایه، سرمایه گذاری را در زمین افزایش می‌دهد. چنان که شواهد عملی آثار مثبت ثبت زمین بر سرمایه گذاری از مطالعات انجام شده در تایلند، کاستاریکا، هندوراس، برزیل، جامائیکا و غنا در دسترس است (Rouhi, 2001).

۲-۲-۱-۳- افزایش اخذ اعتبار بانکی

وثیقه جزء جدا ناپذیر همه بازارهای اعتباری و اخذ وام است. توانایی بازپرداخت و مقدار وامی که قرض گرفته می‌شود، به طور مستقیم با شایستگی مقترض، قرض گیرنده مرتبط است که معمولاً از وثیقه‌ای که مقترض پیشنهاد می‌دهد، سنجیده می‌شود. هنگامی که متقاضی، وام تقاضا می‌کند معمولاً زمین‌های ثبت شده به وثیقه گذاشته می‌شود. بیشتر بانک‌ها و نهادهای قرض دهنده تا زمانی که از مالکیت متقاضی وام

نسبت به وثیقه مطمئن نشوند، تمایلی به پرداخت وام و اعطای اعتبار ندارند. ارائه سند مالکیت متقاضی و ثبت تمام معاملات نسبت به آن قطعه زمین، از جمله معاملات رهنی، نگرانی‌ها را از میان می‌برد و امکان دستیابی به اطلاعات درست را نسبت به ملکی که به عنوان وثیقه پیشنهاد شده، فراهم می‌آورد. در واقع زمینی که حق مالکیت آن به وسیله ثبت تضمین شده و در نتیجه نقل و انتقال آن نیز آسان‌تر است، ارزش وثیقه‌ای دارد و امکان دست یابی چنین مالکی را به اعتبار طولانی‌تر و با بهره کمتر، نسبت به مالکان زمین‌های ثبت نشده، فراهم می‌کند. ثبت زمین و وثیقه نهادن آن از وام پشتیبانی می‌نماید و به دو طریق در توسعه اقتصادی شرکت میکند: اول آنکه وثیقه نهادن زمین ثبت شده، تأمین اعتبار را افزایش می‌دهد و از آنجا که بیشتر مالکان، زمین‌هایشان را ثبت می‌کنند، تعداد متقاضیان واجد شرایط برای اخذ اعتبار و همچنین مقدار اعتبار هر مالک، افزایش می‌یابد. دوم آنکه هزینه قراردادهای اخذ اعتبار و نظارت بر آن را کاهش می‌دهد و هزینه‌های ارزیابی و ارزشیابی زمین مورد وثیقه را از میان می‌برد. چرا که در سند مالکیت، مقدار زمین و میزان حق مالکیت به طور کامل مشخص شده است و همچنین هزینه‌های انتقال و بازاریابی برای زمین به وثیقه نهاده شده را در حالت عدم پرداخت بدهی از سوی مقترض، کاهش می‌دهد (Tabatabai, 2008).

۲-۱-۲- رونق معاملات

بدیهی است افرادی که در جامعه با تنظیم سند رسمی، معاملات خود را انجام می‌دهند، از نظر اقتصادی از اطمینان خاطر خاصی برخوردار بوده و به دور از دغدغه‌های موجود به مبادلات اقتصادی می‌پردازند و با اطمینان از عدم تبعات خاص حقوقی و معضلات اجتماعی مبتلا به، معاملات و مبادلات اقتصادی را به ثبت رسانده و در نتیجه اقتصاد جامعه نیز رونق می‌یابد. بازار معاملات زمین در مناطقی که زمین به ثبت رسیده، پر رونق‌تر است، چرا که قطعه زمینی که حق مالکیت آن به ثبت رسیده قابلیت فروش بیشتری دارد و فروش آن از زمین ثبت نشده آسان‌تر است. در واقع ثبت زمین امکان نقد کردن و تبدیل آن را به پول افزایش می‌دهد. چه آنکه همه معاملات زمین ثبت شده نیز به می‌رسد. این امر، طرفین معامله را قادر می‌سازد که به اطلاعات مورد نیاز در خصوص زمین مورد معامله دست یابند. به علاوه صحت اطلاعات مذکور را در ملک ثبت شده به وسیله دولت تضمین می‌کند. سهولت فروش در بازار به معنای آن است که قطعه زمین به ثبت رسیده نسبت به زمینی با خصایص یکسان که به ثبت نرسیده، قیمت و ارزش بالاتری داشته باشد. از این رو قیمت زمین در مناطق ثبت شده مانند مناطق شهری جاکارتا از مناطق ثبت نشده بالاتر است. البته این افزایش قیمت گاهی به حدی می‌رسد که سبب بورس بازی و سوداگری در بازار زمین می‌شود به گونه‌ای که به عنوان یک اثر منفی به آن می‌نگرند.

۲-۱-۲- نظارت بر سرزمین ملی و برنامه ریزی‌های اقتصادی

اجباری شدن ثبت املاک و اسناد نقل و انتقال آنها، اعمال نظارت بر انتقال سرزمین ملی و توزیع عادلانه زمین را ممکن می‌سازد و از این نظر با نظم عمومی ارتباطی نزدیک دارد. برای مثال اگر سیاست دولت بر این باشد که از نقل و انتقال قسمتی از اراضی ممانعت کند و یا حداکثر برای تملک اشخاص، سقفی معین کند، یا تملکات بیگانگان را مورد کنترل و بازرسی قرار دهد و یا اینکه سیاست دیگری را در خصوص اراضی اعمال کند، این امر هنگامی مقدور است که املاک کشور به نام مالکیت نشان به ثبت رسیده باشد و نقل و انتقالات راجع به آنها هم به دنبال سابقه ثبتی آنها به نحو مرتب و منظمی انعکاس یافته باشد. در قوانین ما پیش بینی شده است که خارجیان در تملک بی حد و حصر املاک آزاد نیستند و نمی‌توانند هر چه بخواهند ملک غیرمنقول داشته باشند. این مصلحت به سادگی با قولنامه و معاملات عادی از بین می‌رود. چنان که این اتفاق در فلسطین افتاد و از راه خرید و فروش عادی املاک، یهودیان مالک قسمت عظیمی از این سرزمین شدند. اما این امر با

سند رسمی امکان ندارد و معامله خلاف قانون از طرف سردفتر ثبت نمی‌شود. به علاوه ثبت ملک در شناسایی نوع و میزان مالکیت‌ها و اقسام اراضی و برنامه ریزی‌های اقتصادی و کشاورزی، می‌تواند به دولت کمک کند و با سهولت دسترسی به اطلاعات صحیح مرتبط با مالکیت زمین، اداره و حفاظت منابع ملی را به گونه‌ای مؤثر، فراهم سازد (Tabatabai Hasari, 2008).

۲-۲- آثار تقابل اسناد رسمی با سایر ادله در حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه بر خلاف حقوق ایران، نمی‌توان به صراحت در قوانین آن به موضوع آثار تقابل اسناد رسمی با سایر ادله اشاره داشت و هر آنچه که می‌توان بدان پرداخت، رویه قضایی موجود است. طبق قاعده کلی در حقوق فرانسه اداره ثبت، فاقد قدرت قضایی است و همین‌که اسناد دارای شرایط شکلی لازم برای ثبت باشند، اقدام به ثبت آن‌ها خواهد کرد. سند رسمی در مقابل سایر ادله از اعتبار برخوردار است. بنابراین، کافی است معامله‌ای که به استناد آن فروشنده ادعای مالکیت مالی را می‌نماید قبلاً ثبت شده باشد تا چنین فروشنده‌ای بتواند معامله بعدی خود با خریدار را که دارای شرایطی شکلی لازم برای ثبت است، ثبت نماید. به این ترتیب ممکن است در عمل دو معامله کاملاً معارض با یکدیگر نیز یکی پس از دیگری ثبت گردند: برای مثال وقتی که فروشنده مال واحد خود را متوالیاً به دو خریدار فروخته باشد و هر دو خریدار، یکی پس از دیگری، اقدام به ثبت معامله خود نموده باشند. در چنین فرضی خریداری که معامله‌اش از حیث ثبتی مقدم‌التاریخ است بر دیگری ترجیح دارد.

مهمترین مسئله آن است که اگر شخصی با اعتبار دادن به سند رسمی و سوء استفاده از حق اقدام به ارائه سند نماید چه آثاری بر آن مترتب خواهد بود. ماده ۱۲۴۰ قانون تعهدات فرانسه با توجه به اصلاحاتی که در سال ۲۰۱۶ میلادی ایجاد گردید، به طور ضمنی به قابل جبران بودن هر ضرری همچون سوء استفاده از در ادله اثبات اشاره نموده است. در ماده مزبور عنوان گردیده است که: «در صورتی که عمل هر شخصی باعث ضرر به غیر شود، شخصی که این عمل منتسب به اوست متعهد به جبران می‌شود». یکی از مهمترین موضوعاتی که به عنوان سوء استفاده در ادله می‌توان در حقوق فرانسه مطرح گردد، سوء استفاده از گواهان در تعارض با اسناد رسمی می‌باشد.

نتیجه‌گیری

سند در تعارض با ادله دیگر دارای شرایط و آثار مختلفی است. سند در تعارض با اماره ید، یکی از آثار مهم ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، عدم پذیرش اماره ید است. این به معنای آن است که پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک، دلیل مالکیت محسوب نمی‌شود و کسی نمی‌تواند بلکه «فقط» تصرف مالکانه خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید. این امر از کلمه در ماده ۲۲ قانون ثبت بیان شده است، استفاده می‌کند. ثابت شده است که «ید» از امارات است و در تعارض میان اماره و اصول بدون شک اماره مقدم است؛ اگرچه اماره از ضعف امارات و اصل از اقوای اصول باشد. در مورد سر تقدم آن نیز اختلاف نظر وجود دارد. سند در تعارض با شهادت شهود: ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی در این باره مقرر می‌دارد: «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده دعوی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی‌گردد». بنابراین طبق قانون مدنی در مقابل مندرجات یا مفاد سند رسمی (و در نتیجه سند مالکیت و مندرجات دفتر املاک)، شهادت شهود قابل استماع نیست و چنانچه چنین دعوی اقامه شود با قرار عدم استماع دعوا مواجه می‌شود. با وجود این، فقهای شورای نگهبان در نظریه ۲۶۵۵ مورخ ۱۳۶۷/۸/۸ در پاسخ به سؤال در باب شرعی یا غیر شرعی بودن ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی، چنین اظهار نظر کرده اند سؤالی که در مشروعیت ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی از شورای نگهبان شده بود، موضوع در جلسه شورای نگهبان مطرح و مورد بحث و بررسی قرار گرفت. نظر شورای نگهبان با استفاده از اصل ۴ قانون اساسی به شرح

ذیل اعلام می‌گردد: ماده ۱۳۰۹ از این نظر که شهادت بینة شرعیه را در برابر اسناد معتبر، فاقد ارزش دانسته خلاف موازین شرع و بدین وسیله ابطال می‌گردد. اما در راستای سند در تعارض با اسناد عادی می‌توان عنوان داشت که: ادله اثبات دعوا باید از توان اثباتی لازم برای اثبات موضوعی که در آن، به آن‌ها استناد شده است، برخوردار باشند. منظور از توان اثباتی، تأثیر قانونی آن در ایجاد اطمینان در قاضی مبنی بر درستی ادعای شخصی است، که به آن استناد می‌کند. در برخی موارد توان اثباتی، ویژه سند رسمی است و سایر ادله از چنین توانی بی بهره اند. در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، قانونگذار با شمارش دسته‌هایی از اعمال حقوقی، ثبت اسناد آن‌ها را الزامی کرد و در ماده ۴۸ همان قانون مقرر میدارد: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و در صورتی که به ثبت نرسد، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.» در حقوق فرانسه به طور صریح به موضوع تقابل اسناد رسمی در مقابل ادله دیگر هیچ گونه اشاره‌ای نگردیده است ولیکن می‌توان به طور ضمنی به برخی مواد اشاره داشت که به این موضوع اشاره نموده است. در حقوق فرانسه، سند در صورتی رسمی شمرده می‌شود که دارای ارکانی باشد. افزون بر آن مناسب است به اعتبار، توان اجرایی و اثباتی آن نیز اشاره شود. سند رسمی، دارای قوه اثباتی است.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ گونه تضاد منافی وجود ندارد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

حامی مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

EXTENDED SUMMARY

The comparative study of the conditions and effects of the conflict between official documents and other evidence in Iranian and French law is a crucial subject in legal studies due to the fundamental role of documentation in establishing ownership, contractual obligations, and legal certainty. The credibility and evidentiary weight of official documents vary significantly depending on the jurisdiction and the interplay between statutory law and judicial practice. In Iranian law, official documents hold a privileged position due to their mandatory registration and state authentication, rendering them superior to other forms of evidence such as witness testimony and private documents (Tabatabai Hasari, 2008). In contrast, French law adheres to a more flexible approach, where the credibility of official documents, although substantial, is subject to judicial interpretation and the principle of free proof in civil matters. The conflict between official documents and witness testimony, confession, and private documents presents different legal consequences in both legal systems. In Iran, the Civil Code and the Registration Act explicitly prioritize official documents over other forms of proof, thereby limiting the role of oral evidence and private writings in cases where a registered document is available. This approach aims to enhance legal security, minimize disputes, and prevent fraudulent claims (Jafari Langroudi, 1999). Conversely, in French law, the judicial system plays a pivotal role in determining the admissibility and weight of conflicting evidence, reflecting a more pragmatic and case-specific adjudicatory framework.

The conditions governing the conflict between official documents and other forms of evidence are shaped by historical legal traditions, statutory requirements, and judicial interpretations. In Iran, the registration of documents is mandatory for transactions concerning immovable property,

thereby granting these documents absolute evidentiary value in legal proceedings (Shirani, 2010). The Civil Code and procedural regulations stipulate that any claim contrary to the contents of an official document cannot be proven by witness testimony, except in cases where fraud, forgery, or error is established. This rigid framework ensures the supremacy of state-certified documents in adjudicating property and contractual disputes, thereby reducing litigation and enhancing legal certainty (Khadem Razavi & Shafiei, 2014). In contrast, French law does not impose an absolute hierarchy among different forms of evidence. While notarized deeds and registered documents carry significant weight, they do not automatically nullify the evidentiary value of other means of proof. The French judicial system operates under the principle that evidence should be assessed holistically, allowing courts to weigh the credibility of competing proofs based on contextual factors and equitable considerations (Parastesh et al., 2021). This distinction underscores a fundamental divergence between Iranian and French legal thought: whereas Iran prioritizes formalism and documentary supremacy, France embraces judicial discretion and flexibility in the adjudicative process.

One of the most significant consequences of the conflict between official documents and other evidence is its impact on the establishment and protection of property rights. In Iran, the registration of ownership transfers and real estate transactions is a legal prerequisite for their validity and enforceability (Fayyazi Boroujeni, 2011). The absence of a registered document invalidates claims based on private contracts, oral agreements, or witness testimony. This legal framework serves multiple functions: it deters fraudulent claims, prevents multiple sales of the same property, and fosters economic stability by ensuring the reliability of real estate transactions. Moreover, the economic effects of document registration extend beyond property rights. The mandatory registration of financial transactions contributes to tax revenue generation, enhances transparency in commercial dealings, and facilitates access to credit by allowing financial institutions to assess the legitimacy of ownership claims (Rouhi, 2001). In contrast, French law permits a broader range of evidence in property disputes, allowing courts to consider additional proofs beyond registered documents. While notarized deeds are preferred, they do not constitute an absolute barrier against contradicting evidence. This approach, while promoting evidentiary flexibility, also introduces a higher degree of legal uncertainty, particularly in cases involving conflicting ownership claims (Shams, 2014).

The economic implications of document registration further illustrate the divergence between Iranian and French legal traditions. In Iran, the enforceability of official documents contributes to economic stability by facilitating investment, securing financial transactions, and enabling effective land-use planning (Pour Rahim Qorqachi & Amini, 2016). The legal requirement for document registration ensures that financial institutions recognize registered ownership claims as legitimate collateral for loans, thereby increasing access to credit and fostering economic development. Additionally, the systematic documentation of transactions enhances public revenue by ensuring compliance with tax obligations and reducing opportunities for tax evasion. The impact of these measures extends to national economic planning, where the availability of accurate land records facilitates government policies on urban development, infrastructure projects, and land redistribution (Tavakoli, 2006). In contrast, the French approach, which allows for a broader range of evidentiary proofs, provides greater flexibility but also introduces potential risks associated with evidentiary disputes. The reliance on judicial interpretation in resolving conflicts between official documents and other forms of evidence means that economic actors may face higher transaction

costs due to legal uncertainties and the need for judicial validation of property claims (Fijaan & Hosseini, 2017).

The interplay between official documents and other forms of evidence also affects the broader legal framework governing civil and commercial transactions. In Iranian law, the binding nature of official documents extends to various contractual relationships, including debt instruments, mortgage agreements, and commercial contracts (Ancel, 1994). The supremacy of registered documents in proving contractual obligations minimizes disputes and enhances the enforceability of agreements. This strict evidentiary hierarchy reinforces the predictability and stability of legal transactions, which is essential for fostering a secure business environment. In contrast, French law embraces a more dynamic approach, wherein courts assess the probative value of conflicting evidence on a case-by-case basis. This flexibility allows for equitable considerations and contextual evaluations but may also create inconsistencies in judicial outcomes (Cornu, 2000). The French legal system's emphasis on judicial discretion reflects a broader philosophical commitment to balancing legal certainty with fairness, a principle that contrasts with the more rigid formalism of Iranian law.

Ultimately, the comparative analysis of the conflict between official documents and other forms of evidence highlights fundamental legal, economic, and procedural differences between the Iranian and French legal systems. Iranian law prioritizes the supremacy of state-certified documents to ensure legal certainty, economic stability, and efficient dispute resolution (Rassat, 2007). The mandatory registration of ownership and contractual agreements serves as a cornerstone of legal predictability, reducing the potential for evidentiary disputes and fraudulent claims. In contrast, French law adopts a more flexible approach, allowing courts to assess the probative value of competing evidence based on case-specific considerations. While this judicial discretion enhances fairness and adaptability, it also introduces a degree of legal uncertainty that may affect economic transactions and property rights. The implications of these differences extend beyond doctrinal considerations, influencing broader policy debates on the role of formal documentation in legal and economic governance. As legal systems evolve, the balance between documentary formalism and evidentiary flexibility will continue to shape the trajectory of property rights, contractual enforcement, and judicial decision-making in both Iran and France.

References

- Akhoundi, M. (2009). *Criminal procedure law* (Vol. 4). Tehran: Printing and Publishing Organization.
- Amravani, R. (2020, December 13, 2020). *Examination of the conflict between official and ordinary documents*. www.notary662th.ir
- Ancel, J.-P. (1994). *Doubt and law*. Paris: Dalloz.
- Cornu, G. (2000). *Legal vocabulary*. Paris: Puf.
- Dehkhoda, A. A. (1993). *Dehkhoda Dictionary*. Tehran: Tehran University.
- Fayyazi Boroujeni, S. M. (2011). *The legal status of conflicting official documents in real estate transactions with an emphasis on judicial procedures* Master's thesis, Qom University].
- Fijaan, M. B., & Hosseini, M. (2017). Legal examination of formal defenses against electronic documents in Iranian, French, and American law. *Quarterly Journal of Social Sciences Studies*, 3(3).
- Jafari Langroudi, M. J. (1999). *Property registration law (Real estate registration)* (Vol. 1). Tehran: Ganj Danesh.
- Khadem Razavi, Q., & Shafiei, F. (2014). Legal requirements of electronic registration of official documents in Iranian and French law. *Two Quarterly Journal of Legal Knowledge and Research*, 2.
- Kiani, M. (2009). *Electronic signature in accordance with French law*. Tehran: Mizan.
- Mirrajabi, F. (2014). *Execution of official documents in registration*. Tehran: Jangal.
- Parastesh, S., Gholampour, M. R., Hosseini, S. M., & Mansouri, S. (2021). The evidentiary value of secondary evidence-testimony-in conflict with official documents: A comparative study of Iranian, French, and common law systems. *Iranian Political Sociology Quarterly*, 4(2).

- Pour Rahim Qorqachi, M., & Amini, M. (2016). Cancellation of conflicting official ownership documents: Method and effects. *Quarterly Journal of Private and Criminal Law Research*, 30.
- Rassat, M.-L. (2007). *Criminal procedure*. Paris: Puf.
- Rouhi, A. (2001). *Land market and land registration*. Tehran: Shahr Publication.
- Shams, A. (2014). *Evidence of claims*. Tehran: Darak.
- Shirani, H. (2010). *The role and position of the Registration Organization in creating security and social welfare*.
- Tabatabai Hasari, N. (2008). Legal and economic goals and effects of property registration and related transactions. *Legal Information Quarterly*, 6(16-15).
- Tavakoli, S. (2006). The value of testimony and its limits in the Iranian legal system. *Dadrasi*, 56.