

اعتبارزدایی از اسناد عادی و تعارض آن با اسناد رسمی با نگاهی به قانون اخیر مصوب مجتمع تشخیص مصلحت نظام در معاملات املاک

ویدا یزدانی چراتی^۱

مجید رهائی^۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ تاریخ چاپ: ۱۴۰۴/۰۶/۱۱

چکیده

یکی از معضلات اصلی دستگاه قضایی کشور طی سال های اخیر، مسئله به رسمیت شناختن و اعتبار اسنادی عادی و دست نویس است که موجب بالارفتن حجم ورودی پرونده ها به محاکم قضایی، اطاله دادرسی، اتلاف وقت منابع انسانی شاغل در دادگاه ها و افزایش هزینه های مادی برای طرفین دعوی (از قبیل پرداخت هزینه دادرسی، حق الوکاله) شده است. اعتبار مطلق اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی، در جامعه می تواند به نظم قضایی و ثبتي، تثبیت مالکیت و تسهیل استفاده از امتیازات مالکیت و نظارت بر سرزمین ملی و برنامه ریزی های اقتصادی منجر شود. عدم حمایت شورای نگهبان از مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۶۲ قانون احام دائمی توسعه کشور، و اعتقاد آن به اعتبار اسناد رسمی موجب گردید تا در نهایت در سال ۱۳۹۹ طرح الزام به ثبت رسمی و با انجام برخی اصلاحات تصویب شد. طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، از سوی مجلس شورای اسلامی پیشنهاد شد که موادی از آن، از جمله ماده یک این طرح که در رابطه با اعتبار زدایی از اسناد عادی است، از سوی شورای نگهبان مورد اشکال جدی قرار گرفت، و سرانجام بعد از گذشت ۷ سال از پیشنهاد این طرح، و بحث و بررسی های فراوان، در تاریخ ۱۶ آذر ماه ۱۴۰۲ با ایجاد تغییراتی در ماده یک این قانون، موضوع الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، تصویب شد. شایان ذکر است مجمع تشخیص مصلحت نظام در جلسه ۲۶ اردیبهشت ماه ۱۴۰۳ خود با بررسی تبصره الحاقی ماده ۱۰ در خصوص تعیین زمان هشت ساله برای ثبت اعمال حقوقی توسط اشخاص فاقد سند رسمی در سامانه خاص بدون رسمیت بخشیدن به آن اعمال حقوقی و تبصره ۱۰ ماده ۱۰ در مورد اجرای قانون جامع حدنگاری برای اراضی کشاورزی و تصویب مفاد پیشنهادی کمیسیون حقوقی و قضایی مجمع، طرح الزام به ثبت رسمی اسناد معاملات غیر منقول که برای تشخیص مصلحت به این نهاد ارجاع شده بود را به تصویب نهایی رساند. این پژوهش به صورت تحلیلی - کتابخانه ای به بررسی مسئله اعتبارزدایی از اسناد عادی و تعارض آن با اسناد رسمی با نگاهی به قانون اخیر مصوب مجتمع تشخیص مصلحت نظام در معاملات املاک می پردازد.

واژگان کلیدی

سند عادی، سند رسمی، الزام به ثبت، اعتبارزدایی، قانون ثبت

^۱ کارشناسی ارشد، رشته حقوق گرایش جزا و جرم شناسی، واحد آیت الله آملی، دانشگاه آزاد اسلامی، آمل، ایران.

Vvv.59234@gmail.Com

^۲ استادیار رشته حقوق خصوصی، واحد آیت الله آملی، دانشگاه آزاد اسلامی، آمل، ایران. rahaci.mj12@gmail.Com

۱- مقدمه

سند نوشته‌ای است که به منظور تحقق بخشیدن و اثبات رویداد مادی یا حقوقی تنظیم می‌شود و هدف از تنظیم سند، فراهم آوردن امکان استناد به آن است؛ به گونه‌ای که سند نه تنها در رابطه طرفین قرارداد و قائم مقام آن‌ها، بلکه در مقابل اشخاص ثالث نیز قابلیت استناد دارد. سند اعم از عادی یا رسمی، هرچند دارای اعتبار و توان اثباتی است، اما حدود اعتبار تمامی اسناد یکسان نیست. در این میان، اسناد رسمی جایگاه ویژه‌ای دارند و از اعتبار و قدرت اثباتی خاصی نسبت به سند عادی برخوردارند. در واقع تقسیم سند به عادی و رسمی بر مبنای همین قدرت اثباتی آنها صورت می‌پذیرد (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۲۸۰). از مباحث مهم در زمینه معاملات املاک، مسئله تعارض میان اسناد رسمی و عادی است زیرا خریدار دارای سند رسمی مؤخر با اعتماد بر نظام ثبتی و پس از طی مراحل قانونی، اقدام به انجام معامله نموده است و از سوی دیگر، خریدار دارای سند عادی مقدم بر مبنای اصل آزادی و حاکمیت اراده اقدام به انجام معامله نموده و بر اثبات مدعی خویش نیز قادر به ارائه بینه شرعی می‌باشد (رضوی اصل، ۱۴۰۲).

وقوع هر نوع عمل حقوقی ممکن است به صورت سند رسمی تنظیم شود. قانونگذار در سال ۱۳۱۰ با تصویب قانون ثبت در پی آن بود که از تنظیم اسناد عادی جلوگیری کند اما به موفقیت چندانی نرسید و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد به بقای سند عادی کمک کرد. با وضع این قانون، ثبت اسناد در خصوص تمامی عقود و معاملات راجع به عین و منافع اموال غیرمنقول، اجباری شد و تشریفات و مقررات ویژه‌ای برای ثبت اسناد و املاک وضع شد؛ به گونه‌ای که در مواد ۴۶ و ۷۴ قانون ثبت، صریحاً بر لزوم ثبت اسناد ناظر بر معاملات غیرمنقول تأکید شده است. طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت فقط شخصی را مالک ملک می‌داند که ملک به اسم او در دفتر املاک ثبت شده باشد و نیز طبق ماده ۴۸ این قانون، سندی که در خصوص اموال غیرمنقول به ثبت نرسیده باشد (سند عادی)، در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. به بیان دیگر، بر اساس قانون ثبت، اسناد عادی از لحاظ قدرت اثباتی، قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند. بعد از لازم‌الاتباع شدن این قانون و با وجود صراحت مقنن درباره لزوم ثبت اسناد در خصوص اموال غیرمنقول، شاید از لحاظ تاریخی و نیز پس از اظهارنظر شورای نگهبان در این خصوص، در مورد تقابل میان اعتبار اسناد عادی و رسمی در مراجع قضایی اختلافات زیادی میان حقوقدانان و دادرسان به وجود آمد و متأسفانه موضع یکسانی در رویه قضایی به وجود نیامد؛ تا حدی که دادگاهی به بطلان می‌انديشد و دادگاهی به صحت قرارداد عادی. با عنایت به تصویب و لازم‌الاجرا شدن قانون احکام دائمی برنامه‌ای توسعه کشور در سال ۱۳۹۶ در خصوص ثبت اسناد و تنظیم سند رسمی، مقررات ویژه‌ای را بیان داشت. اگرچه همانند قانون ثبت در این قانون نیز بر لزوم تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی برای همه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده، تأکید شده است، احکام این ماده درباره معاملات اموال غیرمنقول است و در خصوص مالکیت اموال غیرمنقول حکمی ندارد و قانونگذار برخلاف قانون ثبت در این ماده از عبارت «قابلیت استناد» استفاده کرده است. ماده ۶۲ از شفافیت لازم برخوردار نیست و موارد ذیل از جمله ابهاماتی است که در خصوص این ماده وجود دارد:

الف) قلمرو شمول ماده ۶۲ و قابلیت تسری آن به دعاوی سابق؛ ب) ضمانت اجرای معاملات با اسناد عادی؛ به منظور رفع این ابهامات و ارائه راه حل مناسب، تفسیر و تحلیل حقوقی ماده ۶۲ ضروری است. برای تفسیر این ماده لازم است بین حقوق مالکیت (مالکیت رسمی) و حقوق قراردادهای (معاملات) تفکیک قائل شد تا راه حل عادلانه‌ای به دست آید (سادات اخوی، طباطبایی، ۱۳۹۸). با وجود ارزش و اهمیت زیادی که قانونگذار مدنی به اسناد رسمی

بخشیده، در این قانون نمی‌توان ماده‌ای را پیدا کرد که بیانگر بی‌اعتباری اسناد عادی باشد. با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک به‌ویژه مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸، شبهه‌ای مبنی بر عدم اعتبار اسناد عادی در خصوص اموال غیرمنقول رایج گردید که با گذشت مدت مدیدی از تصویب قانون مزبور، این اختلاف همچنان ادامه دارد و حتی ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه هم نتوانسته به آن پایان ببخشد. طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، از سوی مجلس شورای اسلامی پیشنهاد شد که موادی از آن، از جمله ماده یک این طرح که در رابطه با اعتبار زدایی از اسناد عادی است، از سوی شورای نگهبان مورد اشکال جدی قرار گرفت، و سرانجام بعد از گذشت ۷ سال از پیشنهاد این طرح، و بحث و بررسی‌های فراوان، در تاریخ ۱۶ آذر ماه ۱۴۰۲ با ایجاد تغییراتی در ماده یک این قانون، موضوع الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، تصویب شد. با توجه به مطالب بیان شده در این پژوهش برآنیم تا به پاسخ این سوال دست یابیم که اعتبارزدایی از اسناد عادی و تعارض آن با اسناد رسمی با نگاهی به قانون اخیر مصوب مجتمع تشخیص مصلحت نظام در معاملات املاک به چه صورت می‌باشد؟

۲- مبانی نظری

۱-۲- سند

در اصطلاح علم حقوق سند اینگونه تعریف شده است: سند یکی از ادله اثبات دعوی است که در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی اینگونه تعریف شده است: «هر نوشته که در مقام اثبات دعوا یا دفاع قابل استناد باشد» (هاشمی، ۱۳۹۳: ۲).

۲-۱-۱- اوصاف و شرایط قانونی تشکیل دهنده سند

الف) نوشته بودن

مطابق این شرط، هر دلیلی که به صورت نوشته و مکتوب در نیاید از تعریف سند خارج می‌شود. بنابراین، خصوصیت کتبی بودن سند فرق اساسی آن با سایر دلایل است. منظور از نوشته، خط یا علامتی است که در روی صفحه نمایان باشد خواه از خطوط متداول باشد یا غیرمتداول؛ مانند، رمزها و علاماتی که دو یا چند نفر برای روابط بین خود قرار داده‌اند. صفحه‌ای که نوشته بر آن نمایان است فرقی نمی‌نماید که کاغذ یا پارچه باشد یا آن که چوب و سنگ، آجر، فلز و یا ماده دیگری، خطی که بر صفحه نمایان است فرقی ندارد که به وسیله ماده رنگی با دست نوشته شده یا ماشین کپی و یا چاپ شده باشد همچنان که فرقی نمی‌نماید که بر صفحه حک شده باشد یا آن که به وسیله آلتی و به صورت برجستگی بر صفحه ایجاد شده باشد (امامی، ۱۳۷۹، ۷۴). بنابراین ممکن است الفاظ، عبارات، اعداد، خطوط و نقوش و علائم تجاری که به صورت نوشته درآمده‌اند عنوان سند پیدا نمایند.

ب) قابل استناد بودن در مقام دعوا یا دفاع

شرط دیگر این است که نوشته‌ای که در سند به کار برده شده است، قابلیت استناد داشته باشد. قابلیت استناد سند به این معنی است که اولاً دلیل باشد، ثانیاً در دعوی مطروحه قابلیت استناد داشته باشد. به عبارتی، بتواند در اثبات دعوی یا دفاع از دعوی به کار برده شود؛ یعنی، اولاً از سوی یکی از اصحاب دعوی صادر شود و یا از سوی کسانی باشد که اصحاب دعوی حق خود را از آنها تلقی کرده‌اند؛ مانند مورث یا ناقل و یا اینکه از سوی شخص ثالث صادر شده باشد که از این متداعین در قبال طرف مقابل ضمانت کرده، ثانیاً نسبت به اصحاب دعوی الزام‌آور باشد؛ یعنی به موجب آن تعهدی به نفع طرف مقابل شده باشد. (صدرزاده افشار، ۱۳۸۵، ۶۱) پس در واقع نوشته قابل استناد نوشته‌ای است که غالباً از طرف اصحاب دعوا و یا یکی از ایشان صادر و تنظیم شده است، مگر در محدوده مواد ۱۲۹۰ و ۱۳۰۵ قانون مدنی و ماده ۷۲

قانون ثبت. مانند اینکه شخصی ملکی را با شرایط ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک خریداری نموده باشد دارای سند رسمی مالکیت باشد و در مقابل آن شخص اخیر به سند مذکور استناد نماید. به عنوان مثال عقدنامه ازدواج قطعاً سند محسوب می شود چرا که حاوی اقرار به وجود رابطه زوجیت میان طرفین می باشد. لکن این سند ممکن است هیچگاه در مقام دعوی مورد استناد قرار نگیرد (کریمی، ۱۳۹۱، ۱۲۷).

ج) داشتن امضاء اثر انگشت یا مهر

شرط امضاء در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی نیامده است و از این حیث می توان گفت که ماده مذکور جامع نیست، چون پذیرش مندرجات و تعهدات ناشی از نوشته یا امضاء محقق می شود چون قبل از امضاء ارائه انشایی ابراز نشده است و امضاء وسیله ابراز اراده انشایی در عقود و تعهداتی است که به صورت نوشته درآمده اند ولی علاوه بر این که می توان گفت به جهت بدیهی بودن امر، قانونگذار نیازی به تصریح ندانسته است چون امضاء سند جزء لاینفک سند محسوب می شود از اصول حقوقی و عرف مسلم هم می توان لزوم این شرط را در سند استنباط نمود. وجود نصوصی غیر از ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی نشان دهنده لزوم این شرط می باشد. از جمله ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی که از بخش اخیر این ماده به خوبی برمی آید که اگر نوشته ای دارای مهر یا امضاء طرف نباشد نه رسمی است نه عادی، یعنی اصلاً سندیت ندارد و ماده ۱۳۰۱ قانون مدنی مقرر داشته: «در صورتی که بطلان مندرجات مذکور در ماده قبل ممضی به امضاء طرف بوده مندرجات مزبور بلااثر خواهد بود» و ماده ۱۳۰۴ قانون مدنی مقرر داشته: «هرگاه امضای تعهدی در خود تعهدنامه نشده و در نوشته علی حده شده باشد آن تعهدنامه بر علیه امضاء کننده دلیل است...» قابل ذکر است که امضاء از شرایط و ارکان سند می باشد و بدون امضاء نوشته ای به عنوان سند و دلیل کاربرد نخواهد داشت مگر اینکه قانونگذار نوشته بدون امضایی را معتبر دانسته و به عنوان سند و دلیل به رسمیت شناخته باشد (ناصر شاد باد، ۱۳۹۱، ۱۲۶).

۲-۲-۲- سند عادی

نوشته هایی که افراد با یکدیگر برای تنظیم امور جاری شان تنظیم می کنند و نیز نوشته هایی که فاقد هر یک از شرایط سه گانه مذکور در بالا باشند، سند عادی به شمار می آیند.

۲-۲-۱- اقسام سند عادی

الف) اقسام سند عادی به اعتبار نحوه تنظیم آن

با توجه به چگونگی تنظیم سند، آن را می توان به دو قسم تقسیم بندی کرد: قسم نخست، سند عادی و تشریفاتی و قسم دوم، سند عادی غیر تشریفاتی.

قسم نخست: سند عادی تشریفاتی این سند سندی است که قانونگذار برای اعتبار آن رعایت ترتیبات و تشریفات خاصی را لازم دانسته است. تشریفات این نوع اسناد به اندازه تشریفات سند رسمی نمی باشد لیکن به خاطر هدف و موقعیت استفاده آنها این تشریفات ضروری است. از اقسام اسناد عادی تشریفاتی می توان وصیت نامه خود نوشت، اقسام دفاتر تجاری و اسناد تجاری را نام برد.

براساس ماده ۲۷۸ قانون امور حسبی: «وصیت نامه خود نوشت در صورتی معتبر است که تمام آن به خط موصی نوشته شده و دارای تاریخ روز و ماه و سال به خط موصی بوده و به امضای او رسیده باشد». بنابراین رعایت تشریفاتی نظیر محتویات وصیت نامه که باید به خط خود موصی باشد و نیز تاریخ کامل آن با خط موصی و امضای او شرط صحت این سند است.

پرسشی که در این خصوص مطرح می‌شود این است که آیا رعایت تشریفات وصیت‌نامه خود نوشت در هنگامی که سند در خارج از ایران تنظیم می‌شود نیز لازم است یا خیر؟ برای پاسخ به این پرسش باید بین دو موضوع قائل به تفکیک شد: اول، خود سند که حاوی دلیل است و دوم، موضوع سند که همان عمل حقوقی موضوع دلیل می‌باشد. در مورد خود سند طبق قاعده کلی که در ماده ۹۶۹ قانون مدنی مذکور است گفته می‌شود «اسناد از حیث طرز تنظیم تابع قانون محل تنظیم خود می‌باشند». بنابراین اگر در کشور خارجی رعایت تشریفات مقرر در قانون ایران برای وصیت‌نامه خود نوشت لازم نباشد، با عدم رعایت آن نیز، سند به نحو صحیحی تنظیم شده است و اشکالی به وجود نمی‌آید. لیکن در خصوص موضوع سند یعنی عمل حقوقی موضوع دلیل که در اینجا وصیت می‌باشد رعایت تشریفات در قانون ایران لازم و ضروری است و الا این عمل حقوقی معتبر نخواهد بود. به عبارت دیگر می‌توان گفت که تشریفات شکلی سند تابع قانون محل تنظیم سند است لیکن موضوع دلیل سند یعنی ماهیت حقوقی آن به دلیل رعایت نظم عمومی تابع قانون متبوع فرد می‌باشد. بنابراین تشریفات متوجه موضوع دلیل سند است و خود سند به هنگام تنظیم آن در خارج از ایران تشریفات ندارد. فایده این امر نیز کاملاً روشن است زیرا اگر تشریفات مذکور در ماده ۲۷۸ قانون امور حسبی در مورد وصیت‌نامه خود نوشت رعایت نگردد، این کار می‌تواند به سهولت مورد سوءاستفاده قرار بگیرد. البته باید توجه داشت که وصیت به هر طریق دیگری مثل شهادت شهود ممکن است ثابت گردد لیکن اگر بخواهد براساس سندی مثل وصیت‌نامه خود نوشت ثابت شود باید این تشریفات در آن رعایت گردد (کریمی، ۱۳۹۱، ۱۳۴).

دفاتر تجاری نیز اقسام اسناد تشریفات هستند چرا که این دفاتر باید بر طبق قانون تجارت تنظیم شوند به عنوان مثال «کلیه معاملات و صادرات و واردات در دفاتر مذکوره‌ی فوق باید به ترتیب تاریخ در صفحات مخصوص نوشته شود، تراشیدن و حک کردن و همچنین جای سفید گذاشتن بیش از آنچه که در دفترنویسی معمول است و در حاشیه یا بین سطور نوشتن ممنوع است...» (ماده ۱۳ قانون تجارت).

اسناد تجاری نیز مانند چک و سفته و برات از اسناد عادی تشریفات محسوس می‌شوند چرا که تنظیم این اسناد باید براساس ضوابط و شرایطی که قانونگذار معین می‌کند صورت بگیرد.

قسم دوم: سند عادی غیر تشریفات - اسناد عادی غیر تشریفات، اسنادی هستند که غیر از شرایط اصلی یک سند یعنی نوشته بودن (شرط شکلی) و قابلیت استناد (شرط ماهوی) تشریفات و شرایط دیگری برای صحت آنها لازم نمی‌باشد.

ب) اقسام سند عادی به اعتبار قدرت اجرایی آن

بر این اساس اسناد عادی به دو قسم لازم‌الاجرا و محض تقسیم می‌شوند. قسم نخست: اسناد عادی لازم‌الاجرا، اسناد عادی لازم‌الاجرا اسنادی هستند که قانونگذار بنا به دلایلی اجرای آنها را توسط ذی‌نفع بدون مراجعه به دادگاه و گرفتن حکم تضمین می‌کند. به عبارت دیگر اسناد عادی لازم‌الاجرا اسنادی هستند که قانونگذار برخی آثار اسناد رسمی را بر آنها بار می‌کند به همین دلیل است که به این اسناد، در حکم اسناد رسمی نیز می‌گویند. بارزترین شایع‌ترین این نوع اسناد چک می‌باشد، براساس ماده ۲ قانون صدور چک: «چک‌های صادره عهده‌ی بانک‌هایی که بر طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می‌شوند ... در حکم اسناد لازم‌الاجرا است و دارنده چک ... می‌تواند طبق قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط به اجرای اسناد رسمی وجه چک یا باقیمانده آن را از صادر کننده وصول نماید».

از انواع دیگر اسناد عادی لازم‌الاجرا می‌توان از برخی قبوض اقساطی که از طرف برخی وزارتخانه‌ها به عنوان وام به افراد اعطا می‌شود نام برد. به عنوان مثال قبوض مربوط به وام اعطایی توسط وزارت کشاورزی به کشاورزان در حکم

اسناد رسمی است چرا که براساس قانون، وزارت کشاورزی برای گرفتن مبالغ این قبوض احتیاجی به اقامه دعوا و گرفتن حکم ندارد و می‌تواند براساس قوانین مربوط به اجرای اسناد رسمی وجوه مندرج در این قبوض را وصول نماید. قسم دوم: اسناد عادی - محض - اسنادی که فقط اعتبار سند عادی را دارند و هیچ یک از آثار اسناد رسمی مثل لازم-الاجرا بودن بر آنها بار نمی‌شود، اسناد عادی محض نام دارند مثل نامه‌های خصوصی اگر حاوی دلیل باشند و ابرازکننده آن نیز با هیچ مانعی برای استناد به آنها نداشته باشد.

۳-۲- سند رسمی

اسنادی که توسط مأمورین رسمی و در حدود صلاحیت آنان و مطابق با قانون تنظیم شوند، رسمی‌اند؛ مانند اسنادی که توسط مأمورین اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم می‌شوند یا توسط دفاتر اسناد رسمی و یا اداره ثبت احوال و...

۲-۳-۱- انواع اسناد رسمی

در این ارتباط استاد کاتوزیان انواع اسناد رسمی را «انبوهی پراکنده» خوانده است (پوریدخشان و درویش‌زاده، ۱۳۹۰). که با همه تفاوت‌هایی که دارند در وصف «رسمی بودن» مشترک هستند. ایشان، با تحلیل بخش نخست ماده ۲۸۷ ق.م. مفاد این ماده را ناظر به مصداق‌های شایع و عرف اسناد رسمی می‌داند و این گروه را به دو دسته مهم تقسیم می‌کند که عبارتند از:

۱- اسناد مربوط به مالکیت

۲- اسنادی که حاوی معاملات و داد و ستدها و قراردادهای و گاه ایقاع و اخبار حق هستند.

اما با جامع ندانستن تقسیم مزبور در نهایت اسناد رسمی را براساس عامل (صلاحیت خاص مأموران) به پنج دسته تقسیم نموده است که عبارتند از: (کاتوزیان، ۱۳۸۴). ۱- اداری (نظیر اسناد جعلی)، ۲- قضایی (مانند آرای محاکم)، ۳- فراقضایی (اظهارنامه و صورتجلسه ابداع وجه و ثبت وقایع)، ۴- اسناد تنظیم شده با صلاحیت اداری (اعلام حجر و رفع آن)، ۵- اسناد قانون‌گذاری.

۲-۴- حقوق مالکیت (مالکیت رسمی)

مالکیت دارای سه وصف اساسی است (۱) مطلق بودن؛ (۲) انحصاری بودن؛ (۳) دائمی بودن.

اگرچه با توجه به تحولات و تفکرات دو قرن اخیر و دگرگون شدن مفهوم جامعه و افزایش تکلیف اجتماعی آحاد مردم، دیگر هیچ کدام از این اوصاف، به مفهوم پیشین خود باقی نمانده است (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ص ۱۰۵)، یکی از مهمترین ابزارها برای تحکیم و تثبیت مالکیت و تسهیل استفاده از امتیازات و اوصاف مالکیت، تنظیم سند رسمی مالکیت است که دلالت بر مالکیت دارنده آن می‌کند (سادات اخوی، ۱۳۹۶، ص ۲۸). برای تحلیل اعتبار اسناد رسمی در پرتو ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه و تعیین ضمانت اجرای معاملات با اسناد عادی، بهتر است علاوه بر بحث در خصوص معاملات و اعمال حقوقی منشأ مالکیت، از مالکیت رسمی صحبت شود و بین مالکیت و عمل حقوقی منشأ مالکیت تفکیک شود؛ لذا باید در مورد سند مالکیت و مالکیت رسمی بحث و بررسی صورت گیرد. مسلم است که غیرقابل استناد بودن قرارداد عادی، ضمانت اجرای رعایت نکردن تشریفات سند است و بحثی ماهوی مربوط به حقوق قراردادهاست. به عبارت دیگر غیرقابل استناد بودن قرارداد عادی یا تشریفات بودن آن که مدنظر برخی از حقوقدانان است، ضمانت اجرای عمل حقوقی مندرج در سند است، نه ضمانت اجرای خود سند مالکیت باید گفت سند رسمی مالکیت، دلیل بر مالکیت دارنده آن است نه دلیل عمل حقوقی مندرج در آن. لذا به منظور ایجاد نظم ثبتی و استحکام

قراردادها و ایجاد اعتماد عمومی، ابتدا باید ملک دارای سند شود و سپس معاملات مربوط به این ملک دارای سند، به موجب سند رسمی تنظیم شوند. نقطه آغازین در نظام ثبتی، ملک و سرزمین و هدف نهایی، رسیدن به مالکیت رسمی است و بدین منظور دولت باید از مالکیت رسمی حمایت کند. دولت باید بداند در قلمرو سرزمینی، چه اشخاصی مالک هستند و باید مالکین را شناسایی کند. به همین دلیل است که براساس ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت فقط از کسی حمایت می‌کند که سند مالکیت داشته باشد و فقط دارنده سند رسمی مالکیت را به رسمیت می‌شناسد. در نتیجه، وقتی دولت دارنده سند رسمی را مالک بشناسد، دیگر هر اتفاقی رخ دهد در مالکیت دارنده سند رسمی خدشه‌ای وارد نمی‌شود. بنا بر این تحلیل، معاملات با اسناد عادی می‌تواند صحیح باشد؛ اما نمی‌تواند منشأ انتقال مالکیت شود. به عبارت دیگر، معاملات با اسناد عادی تعهدآور است و طرفین را ملزم به اجرای تعهدات می‌کند؛ اما منشأ انتقال مالکیت نمی‌شود. در این صورت مادامی که الزام به اجرا تعهد (ناشی از سند عادی) ممکن است، باید فروشنده را ملزم به اجرای آن کرد؛ اما در زمان برخورد با مالکیت دارنده سند رسمی، اجرای تعهد موضوعاً منتفی است و فروشنده باید جبران خسارت کند و با توجه به مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی و به مستفاد از رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵، خسارات وارد شده به مشتری در صورت جهل وی به وجود فساد، از طریق پرداخت ثمن معامله و مابه‌التفاوت ارزش ثمن تا یوم‌الاداء قابل جبران است. بنابراین، مادامی که اسناد عادی با حقوق اشخاص ثالث (دارنده سند رسمی) معارضه نداشته باشد، این اسناد معتبر است و در رابطه طرفین معامله صحیح و منشأ اثرند؛ اما هنگامی که بخواهد به مالکیت دارنده سند رسمی لطمه وارد کند، در این صورت در مقابل دارنده سند رسمی قابل استناد نیست و توان معارضه با سند رسمی را ندارند. نتیجه این تحلیل این است که فقط دارنده سند رسمی، مالکیت دارد و او می‌تواند از امتیازات مالکیت استفاده کند. به عبارت دیگر، وقتی دولت دارنده سند رسمی را مالک بشناسد، دیگر نیازی به اثبات سبب مالکیت نیست و لازم نیست دارنده سند رسمی، سبب ایجاد مالکیت (عمل حقوقی) را اثبات کند؛ بلکه سند رسمی مالکیت باید کارکردی همانند شناسنامه داشته باشد و همان‌گونه که افراد با نشان دادن شناسنامه خود به مأمورین دولت، نیازی به اثبات مندرجات آن ندارند، با نشان دادن سند رسمی مالکیت نیز لازم نباشد عمل حقوقی مندرج در آن را اثبات کنند. در این صورت دارنده سند عادی نمی‌تواند از امتیازات مالکیت استفاده کند و سند رسمی مالکیت، دارای اعتبار کامل و مطلق است. اثر این تحلیل این است که فروشنده جرأت نمی‌کند یک ملک را به چند نفر بفروشد؛ اما در صورت فروش، باید خسارت وارد شده به خریدار را جبران کند (سادات اخوی، ۱۳۹۶، ص ۳۰) و این خسارت از طریق پرداخت ثمن معادله و مابه‌التفاوت ارزش ثمن تا یوم‌الاداء قابل جبران است.

۲-۵- اعتبار سند از دیدگاه قانون مدنی

از نظر قانون، همه اسناد به یک اندازه اعتبار ندارند و برحسب موضوع سند، اعتبار قانونی او معتبر است، زیرا اصل بر این است که امضاء کننده با توجه داشتن به مفاد آنچه نوشته شده آن را امضاء کرده است. مواد ۱۲۹۰ و ۱۲۹۱ ق.م. همین نکته را درباره اسناد رسمی و عادی بیان می‌کنند. (صدرزاده افشار، ۱۳۸۵). چون اسناد رسمی به وسیله مأموران دولت و با رعایت مقررات قانونی تنظیم می‌شوند قانونگذار اعتبار خاصی برای آنها قائل می‌شود و اصل صحت را درباره آنها جاری می‌کند (صدرزاده افشار، ۱۳۸۵)، در حالی که اسناد عادی فاقد چنین اعتباری است. بدین معنی که هنگام اثبات ادعا «در مقابل آن (سند رسمی)، انکار و تردید مسموع نیست و طرف فقط می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور

کند...» (ماده ۱۲۹۲ ق.م.) نتیجه اجرای صحت لازم‌الاجرا بودن مفاد اسناد رسمی است (همان منبع)، با این حال این اسناد تا هنگامی معتبر هستند که خلاف آنها به اثبات نرسد (شهری، ۱۳۹۳).

اعتبار اسناد رسمی از دو نظر مورد بحث می‌باشد: یکی از نظر محتویات و دوم به لحاظ مندرجات، منظور از محتویات سند، عبارت‌ها، امضاها و آثار انگشت و مهری است که در آن نوشته و درج شده است و مراد از اعتبار آنها این است که عبارت‌ها، امضاها و آثار انگشت و مهر موجود در سند باید از آن اشخاصی شناخته شوند که به آنان نسبت داده شده‌اند و صحت این انتساب هم مفروض باشد (عظیمی، ۱۳۸۲). بنابراین، کسی نمی‌تواند در انتساب موارد مذکور در سند، که به اشخاص معینی نسبت داده شده تردید یا تکذیب نماید و فقط می‌تواند ادعای جعلیت نماید، خواه اشخاص مزبور از مأموران رسمی باشند یا متعاملین (کاتوزیان، ۱۳۸۴). لذا هرگاه در سند فروش ملک تنظیمی در دفترخانه اسناد رسمی قید شود که خریدار بهای آن را نقداً به فروشنده پرداخته است، پرداخت بها از سوی خریدار به فروشنده مسلم خواهد بود. مگر اینکه فروشنده ادعای جعل کند، یعنی بگوید بها را نگرفته و سردفتر برخلاف حقیقت نوشته است (جعل معنوی) یا مدعی شود که سند را ساخته و امضای او را در آن گذاشته‌اند (جعل مادی) و بر صحت ادعا خود دلیل بیاورد و آن را اثبات کند والا ادعای او اثری نخواهد داشت (صدرزاده افشار، ۱۳۸۵). در صورت عدم اثبات جعل، باید ثابت نماید که سند مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است (قسمت اخیر از ماده ۱۲۹۲ ق.م. و نیز ماده ۷۰ ق.م. ثبت اسناد و املاک). اما مقصود از مندرجات سند، مفاد عباراتی است که در سند قید شده است، پس مقصود از اعتبار مندرجات سند آن است که کسی نمی‌تواند منکر تحقق آنها شود مگر اینکه عدم تحقق آنها را اثبات نماید. لذا ممکن است با وجود تصدیق به صحت انتساب محتویات سند، منکر واقعیت داشتن مندرجات آن شود، یعنی بگوید که اشخاص یاد شده در سند، نزد مأمور، اظهارات مندرج را انجام داده‌اند و مأمور نیز با کمال بی‌طرفی آنها را در سند درج کرده است. اما اظهارات آنان برخلاف واقع در حقیقت است (صدرزاده افشار، ۱۳۸۵). مواد ۷۰ و ۷۳ ق. ثبت و ماده ۱۳۰۵ ق.م. درباره همین اعتبار صحبت کرده‌اند (صدرزاده افشار، ۱۳۸۵). با این حال، شخصی می‌تواند بگوید که اقرار به اخذ وجه یا تعهد پرداخت آن که در سند رسمی ذکر شده در مقابل سند یا حواله‌ای بوده که وصول نگردیده است و اثبات این امر منافاتی با اعتبار محتویات و مندرجات اسناد رسمی ندارند؛ همچنان که تبصره ذیل ماده ۷۰ ق.ث.و.م ۱۲۷۷ ق.م. به آن تصریح کرده‌اند (امام خمینی، ص ۴۴۸).

با توجه به مطالب پیشین معلوم شد که دعوای مخالف با مفاد (محتویات) یا مندرجات سند رسمی را می‌توان اقامه کرد. گرچه در ماده ۱۳۰۹ ق.م. و نیز ماده ۱۳۲۴ از همان قانون، طرق اثبات مدعا را محدود ساخته‌اند. ماده ۱۳۰۹، شهادت را برای اثبات چنان دعوایی معتبر نمی‌داند و ماده ۱۳۲۴ نیز امارات قضایی را در صورتی معتبر و قابل استناد می‌داند که اصل دعوی به شهادت شهود قابل اثبات باشد و چون در ماده ۱۳۰۹ چنان دعوایی را با شهادت قابل اثبات نمی‌داند بنابراین امارات قضایی به صورت مستقل نمی‌توانند دلیل بر مدعا قرار گیرند مگر اینکه به موجب قسمت اخیر از ماده ۱۳۲۴، امارات قضایی تکمیل‌کننده دلایل دیگر باشند.

۲-۶- اعتبار قولنامه از دیدگاه حقوقی

اعتبار اسناد عادی از هر جهت کمتر از اعتبار اسناد رسمی است و فاقد مزایای سند رسمی بوده و قدرت اثبات سند رسمی را ندارد. سند عادی تا زمانی که از سوی امضاء کننده مورد انکار واقع نشد بین طرفین معتبر است. قائم مقام قانونی یا ورثه امضاء کننده سند عادی نیز نمی‌توانند سند عادی را مورد انکار قرار دهند بلکه فقط حق تردید در اصالت

سند را دارند. هنگامی که سندی بر علیه امضاء کننده در دعوی ابراز می شود امضاء کننده یا اقرار به اصالت سند می نماید و یا آنکه منکر آن می شود و یا اینکه نسبت به اصالت و صحت آن سکوت می نماید (السنهوری، ج ۲). اگر امضاء کننده به صدور سند از سوی خود اقرار کند یا سکوت نماید و صریحاً منکر صدور آن نگردد در این صورت سند عادی معتبر بوده و در حکم سند رسمی می گردد و امضاء کننده نمی تواند بعد از اقرار مجدداً صحت و اصالت آن را انکار نماید مگر تحت عنوان جعل (همان). اما اگر امضاء کننده صراحتاً خط و امضای خود را انکار نماید اثبات صحت و اصالت سند برعهده ابراز کننده می باشد که طبق دلایل مندرج در مواد قانون آیین دادرسی مدنی باید صحت و اصالت آن را ثابت نماید و سند مزبور پس از اثبات صحت و اصالت آن در حکم سند رسمی محسوب می گردد. بر فرض اینکه صحت و اصالت سند عادی در محکمه ثابت شود طرفی که سند علیه او ابراز شده می تواند صحت مندرجات سند را انکار نماید زیرا ممکن است خود سند صحیح باشد ولی مندرجات آن باطل باشد. در اینجا برخلاف سابق طرفی که سند علیه او ابراز شده و مدعی بطلان مندرجات سند است باید اقامه دلیل کند. مثلاً اگر در سند عادی وقوع بین امضاء کننده و دیگری و وصول ثمن توسط بایع قید شده باشد، مدعی بطلان مندرجات سند (کسی که سند علیه او ابراز شده)، باید با دلایلی قابت کند که بیع مزبور صوری بوده و یا اینکه ثمن را قبض نکرده است. بنابراین وقایع مندرج در سند عادی پس از اثبات اصالت آن مثل سند رسمی معتبر است تا خلاف آن ثابت شود (السنهوری، ج ۲). حال در مورد قولنامه به عنوان یک سند عادی مطلبی که در رابطه با اعتبار محتوایی آن از نظر حقوقدانان می توان بدان اشاره کرد این است که قولنامه یک تعهد الزام آور است و در رابطه با الزام آور بودن قولنامه بین نویسندگان حقوق مدنی هیچ گونه اختلاف نظری وجود ندارد تنها نظر مخالفی که در این خصوص ملاحظه شده این است که قولنامه چیزی جزء وعده بیع نیست و نمی توان آن را قرارداد تلقی نمود و وعده بیع اساساً الزام آور نمی باشد. بنابراین قولنامه یک وعده ساده است (کاشانی، ۱۳۵۴) اما عقیده مزبور چندان مورد پذیرش دیگر حقوقدانان قرار نگرفته و برخی از ایشان مستقیماً درصدد پاسخگویی به این دیدگاه برآمدند و اظهار داشته اند: وعده بیع اخبار یک یا دو نفر به دیگری از وقوع عقدی است که بعداً بین آن دو نفر واقع خواهد شد بدون آن که تعهد یا انتقالی صورت گیرد و به همین جهت منشأ اثر حقوقی نمی باشد و حال آن که قولنامه متضمن عقد مسلمی است که در آن تعهدی واقع شده و نباید آن را وعده شمرد. مسلم است که در قولنامه، یک توافق کامل انجام گرفته و تمام ارکان یک عقد یا قرارداد را دارا می باشد و حال آن که وعده بیع در واقع یک توافق است برای توافق اصلی بعدی که الزام آور نخواهد بود (ابرام، ۱۳۵۷) و آنچه که می توان به عنوان نظر نهایی مطرح نمود این است که قولنامه قراردادی است بر پایه ماده ۱ قانون مدنی و لذا در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ و الزام آور است زیرا در این قرارداد خصوصی به قدر کفایت دلایلی فقهی مبتنی بر نظرات فقها و آیات و روایات از یک سو و دلایلی قانونی مبتنی بر قصد و هدف مقتن بر الزام بخشیدن به قراردادهای خصوصی از سوی دیگر وجود دارد. از طرف دیگر اگر این نظر را بپذیریم که وعده مرقوم، تعهد آور نیست سؤالی که قابل طرح است این است که چه آثاری بر این اقدام بار است و آیا انسان عاقل عمل عبث انجام می دهد؟ و اگر تنظیم آن آثاری نداشته باشد چه ضرورتی است که طرفین مبلغی به عنوان وجه التزام قرار دهند که خود را ملزم به انجام عقد اصلی نمایند که در صورت تخلف، وجه التزام را بپردازند (لطیفان، ۱۳۷۱).

«مقایسه اعتبار و قدرت اثباتی و اجرایی سند عادی و رسمی در مالکیت اموال غیرمنقول»

اعتبار نسبی توان اثباتی و اجرایی بالاتر اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی عاملی است که میتواند طرفین را به تنظیم سند رسمی معامله به جای انجام آن با سند عادی، ترغیب کند. با این حال در شرایی می توان اعتبار و قدرت اثباتی و اجرایی اسناد عادی را هم تراز با اسناد رسمی دانست. بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، سند رسمی تعریف شده است که بر اساس این ماده، "اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است". بر اساس این تعریف از اسناد رسمی، ارکان سند رسمی را می توان اینگونه بیان کرد:

اولاً اینکه اسناد رسمی به وسیله یکی از مامورین رسمی تنظیم می شوند؛ برخلاف اسناد عادی که توسط اشخاص عادی تنظیم می شوند.

ثانیاً اینکه اسناد رسمی تنظیم شده توسط مامورین رسمی باید در چارچوب صلاحیت ذاتی و نسبی مامور باشد. بنابراین، اگر مامور برای تنظیم آن سند صلاحیت نداشته باشد، سند را نمی توان سند رسمی شمرد.

ثالثاً اینکه مامور رسمی باید سند رسمی را در محدوده صلاحیت خود و بر طبق مقررات قانونی تنظیم کرده باشد. به موجب ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی، "هرگاه سند به وسیله یکی از مامورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده، لیکن مامور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد، عادی است".

به موجب ماده ۷۰ قانون ثبت، "سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود؛ مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود". مفهوم اعتبار سند رسمی در اینجا به مفهوم "اصالت" می باشد و با این مفهوم است که اصل بر اصالت سند رسمی است و اگر شخص مایل باشد که به اصالت سند رسمی اعتراض کند، تنها باید ادعای جعل کند و مجعولیت آن سند را اثبات نماید؛ ولی نمی تواند نسبت به سند رسمی ادعای انکار و تردید نماید. بنابراین، اصل اصالت سند رسمی و اعتبار آن که در ماده ۷۰ قانون ثبت به آن اشاره شده است، ویژه سند رسمی است و سند عادی از چنین امتیازی برخوردار نیست؛ پس تعرض به اصالت سند عادی اگر چه می تواند به شکل ادعای جعل مطرح شود، اما انکار یا تردید هم نسبت به سند عادی امکان پذیر است. علاوه بر این در خصوص اعتبار اسناد رسمی در محاکم بر اساس قانون لازم به ذکر است که طبق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، "اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت آنها و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد". بر اساس این ماده، مفاد سند رسمی را چنانچه در قانون به آن تصریح شده باشد، حتی به اشخاص ثالث نیز می توان تسری داد. به عنوان مثال، بر اساس ماده ۷۲ قانون ثبت، "کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود".

۲-۷- طرح اعتبار زدایی از اسناد عادی و وکالتی:

اعتبار زدایی به معنی از اعتبار افتادن و ساقط شدن است. بموجب طرح اعتبار زدایی از اسناد عادی، کلیه معاملات مربوط به اموال غیر منقول (زمین و ملک) تحت عنوان اجاره، خرید و فروش میبایست به صورت سند رسمی منتقل گردد. مشاورین املاک بمانند سابق، همچنان نقش و وظیفه ایجاد تفاهم بین طرفین قرارداد را، بر عهده خواهند

داشت و لکن آنها بجای تنظیم قرار داد عادی اطلاعات افراد و مشخصات طرفین را « بصورت پیش نویس» وارد سامانه الکترونیک اداره ثبت می کنند، سپس طرفین قرارداد را، جهت تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی، هدایت می کنند.

مزایای طرح بی اعتباری اسناد عادی را می توان موارد زیر بیان نمود:

- کاهش حجم پرونده های مطروحه در دادگستری
- ایجاد اطمینان خاطر و آرامش از خرید ملک، برای خریداران
- شناسایی مالکین واقعی املاک
- مبارزه به جرائم کیفری ملکی از جمله پولشویی و کلاهبرداری و..

اهداف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

هدف اصلی قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، سلب اعتبار از اسناد عادی در زمینه معاملات اموال غیرمنقول است تا ریشه بسیاری از دعاوی و معضلات ناظر بر اسناد عادی در کشور حل و فصل شود و مشکلاتی مانند زمین خواری، فرار مالیاتی، فروش یک ملک به چند نفر، معامله به قصد فرار از دین و... به کمترین میزان خود برسد. به گزارش ایسنا، در کشور ما سالیان سال مشکلات زیادی در حوزه املاک از حیث نقل و انتقالات عادی، املاک فاقد سند و یا املاک دارای اسناد مشاعی وجود داشت و باعث بروز مشکلاتی در کشور از جمله افزایش پرونده های قضایی، عدم امکان شناسایی مالکین واقعی، عدم امکان اتمام حدنگار، پولشویی، کلاهبرداری و... می شد. تا آنجا که **رهبر** انقلاب در ششم تیرماه سال ۱۴۰۲ در دیدار رئیس، مسئولان و جمعی از کارکنان قوه قضائیه با ایشان، در نکته ای مهم معاملات غیر رسمی اموال غیرمنقول را از منشاء های بزرگ فساد خواندند و تاکید کردند که باید از اینگونه معاملات سلب اعتبار شود و اگر هم از دیدگاه شورای نگهبان به مصوبه مجلس ایرادی هست، مصلحت قطعی کشور و نظام، تصویب نهایی قانون است.

هدف اول این قانون، ساماندهی نقل و انتقال اسناد عادی است. برابر ماده یک این قانون، پس از راه اندازی سامانه ای که سازمان ثبت اسناد مدنظر دارد، هرگونه نقل و انتقال در املاک اموال غیرمنقول باید به صورت رسمی و از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام شود.

هدف دوم بحث ساماندهی مشاورین املاک است؛ بدین نحو که پس از راه اندازی آن سامانه و لازم الاجرا شدن این قانون بنگاه های معاملاتی مشاورین املاک پس از ایجاد تفاهم میان خریدار و فروشنده، مفاد قرارداد را وارد سامانه ای که توسط سازمان ثبت اسناد در اختیار آنها قرار خواهد داد، می کنند و تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی انجام خواهد شد و مشاوران املاک و بنگاه های معاملاتی دیگر حق تنظیم سند نخواهند داشت.

هدف سوم قانون مذکور، رفع موانع و تسهیل صدور اسناد است که در برخی از املاک از جمله اراضی کشاورزی محدودیت ها و موانع قانونی وجود داشت که در این قانون به آن اشاره شده و آن موانع برای صدور اسناد برداشته شده است. همچنین بحث تعیین تکلیف نقل و انتقالات عادی قبل از لازم الاجرا شدن این قانون موضوع مورد بحث است؛ به طوری که بسیاری از افراد قبل از لازم الاجرا شدن این قانون، نقل و انتقالاتی را انجام داده بودند و هنوز املاک آنها فاقد سند است که ماده ۱۰ این قانون به آن موارد اشاره دارد و برای تعیین تکلیف شدن این گونه املاک فاقد سند و املاکی که در گذشته نقل و انتقال آنها عادی انجام شده بود، مقرر کرده سامانه ای تحت عنوان «سامانه ساماندهی اسناد

غیررسمی» توسط سازمان ثبت اسناد راه اندازی شود. با راه اندازی سامانه ساماندهی به اسناد عادی و اعلام آن از سوی رئیس قوه قضاییه، دارندگان اسناد عادی باید مدارک، ادله و مستندات مربوطه را در این سامانه ظرف ۲ سال بارگذاری کنند و ظرف مدت ۲ سال پس از آن نیز پیگیری و اسناد عادی را تعیین تکلیف کنند تا به این صورت یا سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود یا از طریق اداره ثبت اسناد نسبت به دریافت اسناد مالکیت پیگیری کنند. یا اینکه از طریق مراجع قضایی با طرح دعوای حقوقی بتوانند نسبت به آن سند تعیین تکلیف لازم را از طریق مراجع قضایی انجام دهند. همچنین افرادی که ظرف دو سال در سامانه ساماندهی به اسناد عادی مستندات عادی خود را بارگذاری کردند و پس از آن دو سال برای تبدیل و تعیین تکلیف اسناد عادی اقدامات قانونی را انجام دادند، ولی ظرف دو سال تعیین تکلیف انجام نشد؛ اینگونه افراد اجازه دارند تا حداکثر ۸ سال با همان مستندات عادی نقل و انتقال عادی انجام دهند، ولی این کار را فقط در همان سامانه ساماندهی به اسناد عادی که مستندات خود را بارگذاری کردند، می توانند انجام دهند.

همچنین باید بیان نمود که پس از گذشت یک سال از تاسیس «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی»، هرگونه قرارداد راجع به اموال غیرمنقول زمین، آپارتمان، ویلا، ساختمان و پیش فروش آن باید در "سامانه سامانه ثبت الکترونیک اسناد" ثبت شود. اسناد ثبت نشده راجع به اموال غیرمنقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، یک سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در هیچ یک از دستگاه های اجرایی پذیرفته نخواهد شد و در مراجع قضائی و اداری، فقط شخصی مالک ملک شناخته می شود که نام او به عنوان مالک در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک به ثبت رسیده یا از مالک رسمی ارث برده باشد. ضروری است مردم، اسناد عادی املاکی را که به صورت عادی خریداری کرده و تا کنون سند مربوط به آن ثبت نشده است را به محض راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در این سامانه ثبت نمایند. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول نقش قابل توجهی در مدیریت بازار املاک و جلوگیری از سفته بازی در معاملات اموال غیر منقول ایفا خواهد کرد و کمک قابل توجهی به دولت برای وصول مالیات از معاملات اموال غیر منقول به واسطه ضرورت درج دقیق ثمن معامله بر مبنای توافق طرفین خواهد کرد.

از سوم تیرماه سال جاری که قانون لازم الاجرا شده است، هر سند حدنگاری که صادر می شود، نباید به صورت عادی نقل و انتقالش انجام شود. در واقع اسناد حدنگاری که بعد از ۳ تیرماه صادر می شود، باید نقل و انتقالش به صورت رسمی باشد. برای اینکه نقل و انتقال رسمی باشد قانونگذار سه راه پیشنهاد داده یکی ماده ۲ قانون است. طبق ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول « دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱ (ارزش معاملاتی) می باشد».

به بیان ساده این قانون بدین معنا است که معاملات غیر منقول در قالب سند رسمی تنظیم شوند و با این قانون، اسناد عادی تنظیمی در مشاوران املاک فاقد وجهت قانونی هستند و مطابق ماده ۳ مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی پس از مذاکره مقدماتی، طرفین معامله نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و

پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس می کنند. بر اساس فرآیندهای اجرایی این قانون، وقتی پیش نویس سند تنظیم می شود، بلافاصله پیامی از طریق سامانه به بانک های اطلاعات جامع املاک ارسال و مانع هرگونه سوءاستفاده و کلاهبرداری و فروش مال غیر خواهد شد.

براساس این گزارش، از روز سوم تیرماه به عنوان مبدأ لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تنظیم سند عادی و قولنامه ای برای اسناد حدنگاری که از این تاریخ صادر می شود ممنوع و اگر برای این اسناد سند عادی تنظیم شود، ضمن اینکه در مراجع قضایی غیر قابل استناد خواهد بود، مجازات هایی نیز برای دلالت معاملات، مشاورین و بنگاه هایی که چنین کاری کرده اند پیش بینی شده است.

«قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بسیاری از جرایم را کاهش می دهد»

پس از لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، سند عادی در مراجع قضایی و مراجع دولتی پذیرفته نیست. این از باب مصلحت است. این قانون مدرن است هرچند که ایراداتی دارد. بنابراین در دادگاه ها سند عادی پذیرفته نمی شود و فساد جمع آوری می شود نکته دیگر شفافیت است. بسیاری از جرایم مختلف پولشویی در قالب اسناد عادی است. حداقل ۳۰ میلیون سند عادی و قولنامه در دست مردم وجود دارد. قانون گذار اعلام کرده است قولنامه ها را در سامانه ساماندهی ثبت و ضبط کنید تا از جعل جلوگیری شود. در محاکم پرونده های حقوقی مبتنی بر سند عادی بسیار است. امنیت و صحت معاملاتی را با این قانون افزایش داده ایم به طوری که به ۱۸۰ هزار مشاور املاک دارای مجوز اجازه دسترسی به سامانه کاتب را داده ایم و دو شاخص مهم صحت مورد معامله و اهلیت طرفین معامله به مشاوران املاک داده ایم تا پیش نویس را تنظیم کنند. موارد مختلفی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پیش بینی شده است اگر در مسیر اجرای این قانون خوب حرکت کنیم به یک حکمرانی صحیح در بحث داده ها خواهیم رسید و یک تنظیم و امنیت خوبی را بر معاملات حاکم خواهیم کرد این قانون نقطه عطفی برای قانون نویسی های بعدی است.

۲-۸- ساماندهی مشاورین املاک

بحث نقل و انتقال عادی املاک، اسناد مشاعی و املاک فاقد سند به عنوان بزرگترین چالش های حوزه املاک در کشور جمهوری اسلامی ایران است. قانون گذار در دو مرحله دو قانون را تصویب کرد که به گونه ای این چالش را برطرف کند. برای ساماندهی به این وضعیت دو قانون، جامع حدنگار و الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را پیش بینی کرد. در قانون جامع حدنگار نگاه قانون گذار تهیه نقشه حدنگار برای تمام کشور و صدور اسناد مالکیت حدنگار بود. از زمان تصویب قانون تا امروز نقشه حدنگار ۸۸ درصد تمام عرصه های کشور تهیه و اسناد مالکیت صادر شده است اما در ۴ عرصه ملی، زراعی، بافت مسکونی شهری و بافت مسکونی روستایی این عدد متفاوت است. در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول قانون گذار به دنبال یک سری اهداف بود که مهمترین آن ساماندهی نقل و انتقال عادی در کشور است به موجب ماده ۱ این قانون مقرر شده است که یک سال پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰ تمام نقل و انتقال در کشور باید به صورت رسمی انجام شود. هدف دوم تصویب این قانون ساماندهی مشاورین املاک است و مشاوران املاک به عنوان جبهه و پیشانی اصلی توسعه نقل و انتقال عادی در کشور هستند. در این قانون پیش بینی شد مشاوران املاک پس از ایجاد تفاهم میان خریدار و فروشنده دیگر قراردادی تنظیم نکنند بلکه پیش نویس قرارداد را در سامانه ای که سازمان ثبت اسناد دسترسی آن را به مشاوران املاک خواهد داد، وارد کنند و برای تنظیم

سند به دفاتر اسناد رسمی ارسال کنند. هدف سوم رفع موانع و تسهیل در صدور اسناد بود قبل از این نسبت به برخی املاک امکان صدور سند مفروضی و برای قطعات زیرحدنصاب وجود نداشت. همچنین واحد های مسکونی که احداث شده بود ولی بنا به دلایلی پایان کاری صادر نمی شود امکان تفکیک آپارتمانی وجود نداشت بنابراین سند مالکیت نیز صادر نمی شود اگر این موضوعات حل نمی شود امکان تنظیم سند رسمی برای املاک فاقد سند وجود نداشت. هدف دیگر تصویب این قانون تعیین تکلیف نقل و انتقالات قبل از راه اندازی سامانه بود که به صورت عادی و فاقد سند رسمی بودند هر کدام از این اهداف مشکلاتی بودند که در سطح جامعه وجود داشتند و می بایست برای آنها تدبیری اندیشه شود هر قانونی عاری از اشکال نیست. در مجموع هدف این قانون و قانون جامع حدنگار این است که وضعیت املاک کشور را ساماندهی کند. دو سامانه عمده این قانون سامانه ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت آنی که از شهریور ۱۳۹۲ در دفاتر اسناد رسمی ایجاد، راه اندازی و بهره برداری می شود. سامانه دوم سامانه ثبت ادعاها یا سامانه ساماندهی اسناد عادی یا سامانه موضوع ماده ۱۰ است. نکته دیگر درباره ماده ۱ و ماده ۱۰ این قانون است. ماده ۱ ناظر بر تعیین نحو نقل و انتقال اموال غیرمنقول در آتیه است. ماده ۱۰ سامانه ساماندهی به اسناد عادی وقتی راه اندازی شود افرادی که قبل از راه اندازی این سامانه نقل و انتقال عادی انجام دادند که تاکنون نتوانسته اند سند رسمی دریافت کنند ظرف دو سال از راه اندازی سامانه باید ادعا و مدارک خود را بارگذاری کنند ظرف دو سال پس از ثبت نام و بارگذاری مدارک اقدام قانونی انجام دهند. در این قانون سه وضعیت نسبت به واحدهای آپارتمانی ایجاد شده ولی به هر دلیل امکان صدور پایان کار برای آنها نیست. اول نسبت به املاکی که به واسطه وجود جریمه پایان کار برای آنها صادر نشده است که در این صورت طبق تبصره ۶ ماده ۱۰ این قانون شهرداری ها مکلف شدند که نسبت به این گونه املاک که به واسطه جریمه امکان صدور پایان کار ندارند با ذکر میزان جریمه ادارات ثبت نیز سند واحد ساختمانی را صادر می کنند تا زمانی که مالک بخواهد ملک را به دیگری انتقال دهد هیچ مبلغی دریافت نمی شود و در زمان نقل و انتقال باید جریمه ها را تسویه کند. نوع دوم عدم صدور پایان کار مربوط به اصلاحاتی می شود که باید در ساختمان انجام می گرفت و انجام نگرفته است که در این صورت شهرداری ها موظفند اصلاحات مورد نظر در بخش مشاعات و بخش اختصاصی را ذکر کنند و با آن وضعیت پایان کار صادر می شود متقاضی برای گرفتن سند در بخش اختصاصی باید اصلاحات را انجام دهد ولی در بخش مشاعات بحث جریمه را لحاظ می کند با قید موضوع اصلاح سند مالکیت صادر می شود. نوع سوم نسبت به املاکی است که حکم قلع و قمع آن صادر شده است در این گونه موارد پایان کار و سند مالکیت صادر نمی شود فقط نام متصرف در آن بنا به ادارات ثبت جهت درج در سابقه اعلام می شود. یکی از ضرورت های اینکه کاداستر به حیات خود ادامه دهد، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بود. این قانون موجب تغییر در نظام معاملاتی کشور خواهد شد به نوعی نظام معاملاتی کشور از حالت سنتی و عادی به حالت الکترونیکی و رسمی تبدیل خواهد شد. بنابراین مبدا شروع معاملات رسمی و الکترونیکی در جامعه ما بر اساس این قانون خواهد بود.

۳-روش شناسی تحقیق

نوع تحقیق نظری می باشد و از روش توصیفی و تحلیلی استفاده شده است. با بررسی قوانین و مقررات در این حوزه و نظریاتی که پیرامون این قوانین و مقررات داده شده است، به دنبال رسیدن به نتایج موردنظر بوده ایم و تحقیق و جمع آوری مطالب بیشتر به صورت کتابخانه ای و میدانی بوده است. این تحقیق به روش توصیفی تحلیلی و با مراجعه به منابع کتابخانه ای انجام می پذیرد. به این صورت که ابتدا با شناسایی منابع ذی ربط، به مطالعه آنها پرداخته و به فیش برداری از

مطالب مورد نیاز اقدام می گردد. سپس با دسته‌بندی مباحث، به تحلیل دیدگاه‌های حقوقی اهتمام ورزیده و در نهایت، نتیجه‌گیری لازم صورت خواهد گرفت. اطلاعات و داده‌های جمع‌آوری شده در این تحقیق به شیوه استدلالی، عقلانی و استنباطی مورد تجزیه و تحلیل قرار می گیرند.

۴-اهداف مشخص تحقیق

۴-۱-هدف کلی تحقیق:

بررسی اعتبارزدایی از اسناد عادی و تعارض آن با اسناد رسمی با نگاهی به قانون اخیر مصوب مجتمع تشخیص مصلحت نظام در معاملات املاک

۴-۲-اهداف جزئی:

- ۱- بررسی اصل و بنای تعارض میان سند رسمی و عادی
- ۲- بررسی ضمانت اجرای الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
- ۳- بررسی ابطال اسناد عادی (مبايعه‌نامه‌ها و قولنامه‌ها) با تصویب الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۵-فرضیه‌های تحقیق:

۵-۱-فرضیه اصلی:

به نظر می رسد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با ۳۰ سامانه الکترونیکی فعال و ۵ سامانه اختصاصی در حال راه‌اندازی، شرایط لازم جهت ارائه خدمات ثبتی و تسهیل امور مردم در این زمینه با اجرایی شدن طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بعد از تصویب در مجمع تشخیص مصلحت نظام را فراهم آورده است. به موجب این قانون، نقل و انتقال‌های بعدی اشخاص و پیش‌نویس قراردادهای در بنگاه‌های املاک نیز در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت صدور سند از سوی دفاتر ثبت اسناد، ثبت می‌شوند و اگر این فرآیندها طی نشود، دعوای مطرح در مراجع قضایی با اسناد عادی دیگر قابلیت استناد نخواهند داشت و این اسناد در دادگاه‌ها و ادارات هم قابل قبول نیستند، لذا اسناد عادی مردم به محض تصویب این قانون از اعتبار نمی‌افتند و برای تبدیل اسناد عادی به اسناد رسمی، به مردم فرصت کافی داده می‌شود.

۵-۲-فرضیه‌های فرعی:

- ۱- به نظر می رسد با تصویب ماده یک طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، از زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون، اسناد عادی فاقد اعتبار در مراجع قضایی خواهند شد.
- ۲- به نظر می رسد دعوای راجع به اعمال حقوقی مذکور که در سامانه ثبت نشده باشد، نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نیست و فاقد اعتبار است. جز دعوای استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری و یا دعوای حقوقی یا تقاضا در مورد آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن، در بخشی که مفید موارد مذکور است، از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوای اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.
- ۳- به نظر می رسد طبق مفاد تبصره الحاقی به ماده (۱) پیشنهادی کمیسیون حقوق و قضایی مجمع راجع به «نحوه استثنای آن دسته از اسناد عادی که قطعیت آن‌ها محرز است از شمول حکم قانون»، استثنای مذکور صرفاً ناظر به مستندات ایجاد شده تا پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول، قابل قبول و موجه دانسته شده است.

۶- نتیجه گیری

با توجه به مباحث مطرح شده، میتوان گفت برای تحلیل اعتبار اسناد رسمی در پرتو ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه و تعیین ضمانت اجرای معاملات با اسناد عادی، بهتر است علاوه بر بحث در خصوص معاملات و اعمال حقوقی منشأ مالکیت، از مالکیت رسمی صحبت شود و بین مالکیت و عمل حقوقی منشأ مالکیت تفکیک کرد. لذا باید در مورد سند مالکیت و مالکیت رسمی بحث و بررسی صورت گیرد. مسلماً غیرقابل استناد بودن قرارداد عادی، ضمانت اجرای عدم رعایت تشریفات سند است و بحثی ماهوی مربوط به حقوق قراردادهاست؛ به عبارت دیگر غیرقابل استناد بودن قرارداد عادی یا تشریفات بودن آن که مدنظر برخی از حقوقدانان است، ضمانت اجرای عمل حقوقی مندرج در سند است، نه ضمانت اجرای خود سند مالکیت. باید گفت سند رسمی مالکیت، دلیل بر مالکیت دارنده آن است، نه دلیل عمل حقوقی مندرج در آن. لذا به منظور ایجاد نظم ثبتي و استحکام قراردادها و ایجاد اعتماد، ابتدا باید مل ک، سنددار شود و سپس معاملات مربوط به این ملک سنددار به موجب سند رسمی تنظیم شود. نقطه آغازین در نظام ثبتي، ملک و سرزمین و هدف نهایی، رسیدن به مالکیت رسمی است و بدین منظور دولت باید از مالکیت رسمی حمایت کند. دولت باید بداند در قلمرو سرزمینی چه اشخاصی مالک هستند و باید مالکین را شناسایی کند. به همین دلیل است که بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت فقط از کسی حمایت میکند که سند مالکیت داشته باشد و فقط دارنده سند رسمی مالکیت را به رسمیت می‌شناسد. در نتیجه وقتی دولت فقط دارنده سند رسمی ایران مالک بشناسد، دیگر هر اتفاقی رخ دهد، در مالکیت دارنده سند رسمی خدشهای وارد نمیشود. بنا بر این تحلیل، معاملات با اسناد عادی میتواند صحیح باشد؛ اما نمیتواند منشأ انتقال مالکیت شود؛ به عبارت دیگر معاملات با اسناد عادی تعهدآور است و طرفین را ملزم به اجرای تعهدات میکند؛ اما منشأ انتقال مالکیت نمیشود. در این صورت مادامی که الزام به تعهد ممکن است، باید فروشنده را ملزم کرد؛ اما در زمان برخورد با مالکیت دارنده سند رسمی، اجرای تعهد موضوع منتفی است و فروشنده باید جبران خسارت کند.

بنابراین، مادامی که اسناد عادی با حقوق اشخاص ثالث (دارنده سند رسمی) معارضه نداشته باشد، این اسناد معتبرند و در رابطه طرفین معامله صحیح و منشأ اثرند؛ اما هنگامی که بخواهد به مالکیت دارنده سند رسمی لطمه وارد کند، در این صورت در مقابل دارنده سند رسمی قابل استناد نبوده و توان معارضه با سند رسمی را ندارد. نتیجه این تحلیل این است که فقط دارنده سند رسمی، مالکیت دارد و او میتواند از امتیازات مالکیت استفاده کند. به عبارت دیگر، وقتی دولت، دارنده سند رسمی را مالک بشناسد، دیگر نیازی به اثبات سبب مالکیت نیست و لازم نیست دارنده سند رسمی، سبب ایجاد مالکیت (عمل حقوقی) را اثبات کند. بلکه سند رسمی مالکیت باید کارکردی همانند شناسنامه داشته باشد و همان گونه که افراد با نشان دادن شناسنامه خود به مأمورین دولت نیازی به اثبات مندرجات آن ندارند، با نشان دادن سند رسمی مالکیت نیز لازم نباشد عمل حقوقی مندرج در آن را اثبات کنند. در این صورت دارنده سند عادی نمیتواند از امتیازات مالکیت استفاده کند و سند رسمی مالکیت دارای اعتبار مطلق است. اثر این تحلیل این است که فروشنده جرأت نمی‌کند یک ملک را به چند نفر بفروشد و در صورت فروش، باید خسارت وارد شده به خریدار را جبران کند. بیعنامه‌هایی که به صورت چاپی و دارای آرم اتحادیه تنظیم می‌شوند، محدود به اسناد دفترچه‌ای یا سند تک‌برگی زرد رنگ قبل از لازم‌الاجرا شدن مصوبه مجمع خواهند شد. در غیراین صورت بنگاه‌ها باید در جهت دلالت طرفین به دفترخانه‌ها برای صدور سند رسمی اهتمام ورزند، والا خریدار نمیتواند از امتیازات اسناد رسمی بهره‌مند شود. در راستای ماده ۱ و

۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳، ۲، ۲۶ مجمع تشخیص مصلحت)، ضمن پیش‌بینی مجازات، اختیار تنظیم سند عادی از دلالت اعم از بنگاه‌های مشاوران و دفاتر املاک سلب شده است. همچنین ماده ۳ قانون مذکور به جای اصطلاح بیع‌نامه از کلمه پیش‌نویس که بار حقوقی در حد قولنامه را دارد، استفاده و مقرر شده: دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت اسناد اقدام و جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس کنند. ناگفته نماند با اصلاحات جدید، قانون پیش‌فروش ساختمان مجدداً احیا شده و قراردادهای پیش‌فروش مطابق ماده ۲۴ قانون مذکور، مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت کنند و باید از تنظیم قرارداد پیش‌فروش خودداری کنند. در غیراین صورت به مجازات تعلیق یا ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

۷- پیشنهادات

با توجه به نتایج بیان شده، پیشنهاد می‌شود:

۱. قانون‌گذار با هدف حمایت از مالکیت رسمی و استحکام بخشیدن به قراردادها، ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه را اصلاح نماید و علاوه بر بیان لزوم تنظیم سند رسمی در مورد معاملات راجع به اموال غیرمنقول، در مورد مالکیت رسمی نیز حکمی وضع نماید و به این صورت بیان کند: اسناد عادی در مقابل دارنده سند رسمی نمیتواند منشأ انتقال مالکیت شود و فقط در رابطه طرفین معامله منشأ تعهد است؛ اما در مقابل دارنده سند رسمی قابل استناد نبوده و قابلیت معارضه با سند رسمی را ندارد و با بیان این حکم به اسناد رسمی اعتبار کامل دهد تا مانند قانون ثبت، دولت فقط دارنده سند رسمی را مالک بشناسد و ثانیاً قضات محترم و دکترین حقوقی نیز در صورت تقابل بین اسناد عادی و اسناد رسمی، به منظور حمایت از مالکیت رسمی و تثبیت مالکیت دارنده سند رسمی، اسناد رسمی را معتبر بدانند و با ایجاد وحدت رویه در ارائه نظرات و آرای دادگاه‌ها، سبب کاهش اختلافات و ورود پرونده‌هایی از این دست به دستگاه قضایی شوند.
۲. دولت با تصویب طرح الزام به ثبت رسمی اسناد و املاک، باید تکلیف اسناد عادی و رسمی را در معاملات کاملاً مشخص کند و مانند قوانین ثبت و ماده ۶۲ احکام دائمی کشور، نظریات شورای نگهبان موجب تضعیف اسناد رسمی در این طرح نیز نگردد.
۳. شرایطی پیش‌بینی شود که در تمامی مراجع قضایی، این طرح به طور دقیق اجرا شده و روزه ای به جهت اعتباربخشی مجدد به اسناد عادی گشوده نگردد.
۴. برای اثرگذاری روند الزام به ثبت رسمی اسناد و املاک و معاملات اموال غیرمنقول، زیرساخت‌های لازم باید توسط دولت فراهم شود، بسترهایی مانند افزایش تعداد دفاتر رسمی، تعدیل هزینه‌های ثبت و ایجاد سامانه‌های مورد نیاز و استفاده کارآمد از روش‌های الکترونیکی و غیرحضوری.
۵. توسعه و الزام به ثبت رسمی در حوزه اموال غیرمنقول یکی از اقتضات جدی کشور ماست، که امکان سنجی آن از جهات مختلف و با توجه ویژه به ماده ۶۲ قانون احکام دائمی کشور و طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در این پژوهش مورد بررسی قرار گرفت.

۶. با توجه به جدید بودن این طرح و انجام نشدن مطالعات رسمی در این زمینه، بسط و توسعه موضوع و تحقیقات بیشتر پیشنهاد می گردد.

۸-منابع

- ابرام، احمد (۱۳۷۵)، ماهیت حقوقی قولنامه. جلد ۱. چاپ پنجم. تهران. چاپ سفید رود
- امامی، محمود (۱۳۷۹). حقوق ثبت اسناد. انتشارات خرسندی
- امینی، منصور؛ خداداد، جنت (۱۴۰۰). ارزیابی «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» با رویکرد تطبیقی. نشریه پژوهش های حقوق ثبت هاشمی، سیدعلی. (۱۳۹۳).
- حقوق تجارت، اسناد تجاری، ناشر: پایگاه تخصصی نشر مقالات حقوقی، حق گستر، دانشگاه ازاد اسلامی، پایگاه تخصصی نشر مقالات حقوقی، حق گستر
- پور بدخشان، جعفر و درویش زاده، محمد (۱۳۹۰). تعرض به سند. چاپ دوم. انتشارات جاودانه.
- رضوی اصل، سید محسن. (۱۴۰۲). تعارض اسناد عادی و رسمی در معاملات اموال غیرمنقول از دیدگاه قوانین موضوعه. نشریه پژوهش های حقوق ثبت
- سادات اخوی، سید محسن (۱۳۹۶). تقریرات درس ادله اثبات دعوی. دانشگاه شاهد.
- شهری، غلامرضا (۱۳۸۸). حقوق ثبت اسناد و املک. چاپ بیست و هفتم. نشر جهاددانشگاهی
- شهری، غلامرضا (۱۳۹۳). حقوق ثبت اسناد و املک. چاپ بیست و هفتم. نشر جهاددانشگاهی
- صدر زاده افشار، محسن (۱۳۸۵). ادله اثبات دعوی در حقوق ایران. تهران. مرکز نشر دانشگاهی
- صدرزاده افشار، محمد (۱۳۸۵). اصل اندیشی در نظام حقوقی اسلامی. سمنان. مطالعات. فقه و حقوق اسلامی. ش ۷
- عظیمی، محمد (۱۳۸۲). ادله اثبات دعوا. چاپ دوم. نشر هاد
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). مقاله ماهیت و آثار قولنامه. مجله کانون وکلای ۱۵۱۶.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰). اثبات و دلیل اثبات. چاپ هفتم. جلد اول. نشر میزان
- کریمی، عباس (۱۳۹۱). ادله اثبات دعوا. چاپ سوم. نشر میزان
- لطفیان، حسین (۱۳۷۱). قولنامه (ماهیات و آثار حقوقی آن). جلد ۱. چاپ دوم. تهران: انتشارات فکرسازان
- ناصرشادباد، حسین (۱۳۷۱). قولنامه (ماهیات و آثار حقوقی آن). جلد ۱. چاپ دوم. تهران: انتشارات فکرسازان