

تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه

موضوع را تبیین کنیم.

تبیین ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه

قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این‌گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده، قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.»

برای تحلیل ماده ۶۲ قانون یادشده باید ابتدا این نکته را یادآور شد که قانون‌گذار در ماده ۶۲ در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول صحبت می‌کند و در مورد مالکیت رسمی مقررهای ندارد. به عبارت دیگر، موضوع ماده ۶۲ در حوزه حقوق قراردادهاست؛ نه حقوق مالکیت. برای تفسیر و تحلیل ماده ۶۲ باید میان حقوق قراردادهای و حقوق اموال و مالکیت تفکیک قائل شد و ماده ۶۲ را در هرکدام از این حوزه‌ها به طور مجزا بررسی کرد.

با توجه به مطلب فوق می‌توان گفت ماده ۶۲ دارای احکام متعددی است. این ماده، سه حکم را بیان می‌کند که به ترتیب بررسی می‌شود. در اولین حکم خود به جامعه حقوقی اعلام می‌کند که معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این قسمت از ماده در واقع این‌گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود.

تأکید دوباره بر اصل لزوم تنظیم سند رسمی در خصوص تمام معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده است که قبلاً نیز در قانون ثبت آمده بود. البته قانون‌گذار در صدر ماده، دو

سید محسن سادات‌اخوی

هیئت علمی دانشگاه شاهد

سید مرتضی طباطبایی

کارشناسی ارشد حقوق دانشگاه شاهد

۹۹ قانون‌گذار در ماده ۶۲ در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول صحبت می‌کند و در مورد مالکیت رسمی مقررهای ندارد. به عبارت دیگر، موضوع ماده ۶۲ در حوزه حقوق قراردادهاست؛ نه حقوق مالکیت. برای تفسیر و تحلیل ماده ۶۲ باید میان حقوق قراردادهای و حقوق اموال و مالکیت تفکیک قائل شد و ماده ۶۲ را در هرکدام از این حوزه‌ها به طور مجزا بررسی کرد.

تا حدی که دادگاهی به بطلان می‌اندیشد و دادگاهی به صحت قرارداد عادی.

در این حین در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور توسط مجلس شورای اسلامی تصویب و بعد از تأیید شورای نگهبان و انتشار آن، از ابتدای سال ۱۳۹۶ لازم‌الاجرا شد. این قانون در خصوص ثبت اسناد و تنظیم سند رسمی، دربردارنده مقررات ویژه‌ای است. 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 نشده، 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 ابهاماتی دارد. در ادامه تلاش می‌کنیم، ابعاد این

«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؛ به‌گونه‌ای که نه تنها در رابطه طرفین قرارداد و قائم‌مقام آن‌ها، بلکه در مقابل اشخاص ثالث نیز قابلیت استناد دارد. سند اعم از عادی یا رسمی، 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.

وقوع هر نوع عمل حقوقی ممکن است به صورت سند رسمی تنظیم شود؛ اما با وضع قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰، 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؛ به‌گونه‌ای که در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، به روشنی 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 هیچ یک 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 در مورد تقابل میان اعتبار اسناد عادی و رسمی در مراجع قضایی اختلافات زیادی میان حقوق دانان و دادرسان به وجود آمد و متأسفانه موضع یکسانی در رویه قضایی به وجود نیامد؛