

برای پاسخ به این پرسش باید گفت اولاً موضوع قانون ثبت اسناد و املاک، علاوه بر معاملات راجع به اموال غیرمنقول، مالکیت رسمی نیز است و هدف قانون‌گذار در این قانون حمایت از مالکیت رسمی است؛ اما موضوع ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه مربوط به معاملات راجع به اموال غیرمنقول است و در مورد مالکیت رسمی حکمی ندارد. به عبارت دیگر، ماده ۶۲ در مورد غیرقابل استناد بودن قراردادهای صحبت می‌کند که یک موضوع مربوط به حقوق قراردادهاست در حالی که موضوع قانون ثبت، سند مالکیت است و در مورد قابلیت استناد حکمی ندارد. بر اساس قانون ثبت اصولاً معامله با سند عادی موجب انتقال مالکیت نمی‌شود و دولت فقط دارنده سند رسمی را مالک می‌شناسد؛ اما قانون‌گذار در ماده ۶۲ قانون مذکور صحبت از بطلان یا صحت سند رسمی و عادی نکرده است؛ بلکه منظور این است که اگر بیع سند عادی مقدم به اطلاع دارنده سند رسمی برسد، این سند عادی در مقابل او قابل استناد است و سند رسمی را باطل می‌کند؛ اما برعکس، اگر دارنده سند رسمی با حسن نیت بوده باشد و از بیع با سند عادی اطلاع نداشته باشد، حتی اگر دارنده سند رسمی هیچ مقدار از ثمن را نداده باشد، سند عادی مقدم، در مقابل او قابل استناد نیست و سند رسمی معتبر است. در اینجا سند عادی باطل نیست؛ بلکه فقط در مقابل اشخاص ثالث قابلیت استناد ندارد. به عبارت دیگر، اصولاً معامله مندرج در سند عادی در رابطه طرفین آن صحیح و منشأ اثر است و مشکلی ندارد و طرفین را ملزم به اجرای تعهدات می‌کند؛ اما عمل حقوقی مندرج در سند عادی نمی‌تواند در مقابل ثالث (دارنده سند رسمی) قابل استناد باشد. به عبارت بهتر، اسناد عادی (عمل حقوقی مندرج در سند) تا زمانی که با اسناد رسمی معارضه پیدا نکرده‌اند، معتبرند و قابلیت استناد در مقابل همگان را دارند، اما هنگامی که با اسناد رسمی در تقابل واقع شوند، اصولاً به عنوان دلیل در مقابل ثالث، قابلیت استناد نخواهند داشت.

اثر این تحلیل آن است که ممکن است قرارداد سند رسمی فسخ شود و سند برگردد، در این صورت سند را باید به نام دارنده سند عادی تنظیم کرد یا ثمن به دارنده سند عادی شود

۹۹ بنابراین برای ایجاد نظم ثبتی و استحکام قراردادهای و ایجاد اعتماد، ابتدا باید ملک، سنددار شود و سپس معاملات مربوط به این ملک سنددار به موجب سند رسمی تنظیم شود. نقطه آغازین در نظام ثبتی، ملک و سرزمین و هدف نهایی، رسیدن به مالکیت رسمی است و به این منظور دولت باید از مالکیت رسمی حمایت کند. ۶۶

ثانیاً قانون‌گذار در قانون ثبت در مورد اعتبار شرعی اسناد عادی حکمی ندارد و به مالکیت رسمی اعتبار مطلق داده است. در حالی که در ماده ۶۲ استثنای مقرر کرده است اسناد عادی که توسط دادگاه دارای اعتبار شرعی باشد، در مقابل دارنده سند رسمی قابل استناد بوده، قابلیت معارضه با اسناد رسمی را دارند؛ پس بین این دو قانون از حیث موضوع تفاوت وجود دارد. در هر دو قانون بر لزوم تنظیم سند رسمی برای همه معاملات راجع به اموال غیرمنقول تأکید شده است؛ اما موضوع قانون ثبت، علاوه بر معاملات راجع به اموال غیرمنقول، حمایت از مالکیت رسمی نیز است، در حالی که موضوع ماده ۶۲ فقط معاملات راجع به اموال غیرمنقول است.

ثالثاً مقنن در ماده ۶۲ قصد ندارد همه قوانین و قواعد قبل و حتی بعد از این را باطل و منسوخ اعلام کند؛ زیرا شأن این ماده در قانون احکام دائمی برنامه‌هاست؛ به این معنی که مقنن با ذکر این ماده در این قانون قصد دارد نظام قضایی، حقوقی و اجرایی کشور را به سمت و سویی رهنمون سازد. مفهوم برنامه توسعه، یعنی رسیدن به رشد و توسعه. در واقع چون این ماده مربوط به مسائل ماهوی حقوق است، طرح این ماده در این قانون اساساً غلط بوده است؛ بنابراین شأن این ماده یک شأن برنامه‌ریزی است. علاوه بر آن قانون‌گذار دو ماه بعد از این قانون، در قانون برنامه ششم توسعه نیز بر لزوم تنظیم اسناد رسمی و اعتباربخشی بر دفتر املاک تأکید کرده است. بنابراین با وجود ماده ۶۲، مواد ۲۲ و ۲۷ قانون ثبت هنوز کارایی عملی خواهند داشت.

نتیجه‌گیری

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 و باید درباره 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 آنکه مدنظر برخی از حقوق دانان 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.

بنابراین برای ایجاد نظم ثبتی و استحکام قراردادهای و ایجاد اعتماد، ابتدا باید ملک، سنددار شود و سپس معاملات مربوط به این ملک سنددار به موجب سند رسمی تنظیم شود. نقطه آغازین در نظام ثبتی، ملک و سرزمین و هدف نهایی، رسیدن به مالکیت رسمی است و به این منظور دولت باید از مالکیت رسمی حمایت کند. دولت باید بداند در قلمرو سرزمینی چه اشخاصی مالک هستند و لازم است 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. وقتی دولت فقط دارنده سند رسمی ایران مالک بشناسد، دیگر هر اتفاقی رخ دهد، در مالکیت دارنده سند رسمی خدشه‌ای وارد نمی‌شود؛ بر طبق 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.