

## ابطال سند قطعی غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی بدلیل عدم تعیین قیمت واقعی

محمد جواد رئیسی سرپیشن<sup>۱</sup>

کارشناسی، حقوق، دانشگاه پیام نور واحد عنبرآباد

محمد حسین عظیمی جلگه

کارشناسی، حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد جیرفت

### چکیده

برای تمامی افراد جامعه که به نوعی با خرید و فروش املاک سر و کار دارند، روشن و آشکار است که به حکم عقل و شرع، مبلغ مورد معامله به علت کاربرد و تأثیری که در کاهش اختلافات قضایی و جلوگیری از فریب و کلاهبرداری در معاملات و انتقالهای بعدی خواهد داشت، رکن است و بنابراین قید رکن در سند، آن هم به شکل واقعی و نه ارزش معاملاتی به واسطه اثرگذاری آن الزامی است. با توجه به اینکه ثمن از ارکان یک معامله است و به تبع آن سند موضوع آن شناخته می شود، این رکن زمانی می تواند چهره واقعی خود را نشان دهد که با مبلغ واقعی در سند درج شود و درج مبلغ غیر واقعی در سند به معنای سست شدن یکی از ارکان سند محسوب می شود. این پژوهش با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی به بیان ضرورت درج قیمت واقعی در اسناد پرداخته و امکان ابطال سند قطعی غیر منقول را در دفاتر اسناد رسمی به دلیل عدم تعیین قیمت غیر واقعی بررسی کرده است.

واژگان کلیدی: سند قطعی غیر منقول، دفاتر اسناد رسمی، قیمت غیر واقعی

<sup>۱</sup> نویسنده مسئول: m.azimi4332@gmail.com

### مقدمه

از جمله آسیب‌هایی که به جهت عدم اطلاع از قیمت واقعی مورد معامله به افراد وارد میشود بدین گونه است که افراد سودجو و فرصت طلب از این موضوع نهایت سوءاستفاده را می نمایند. لذا وقتی فروشنده به بنگاه معاملات املاک مراجعه مینماید برخی از این افراد به مثابه شکارچی (با علم به وجود خریدار)، ملک را به قیمت پایین تر از فروشنده خریداری نموده و در فاصله زمانی کوتاه یک یا چند روزه، ملک را به قیمتی با مابه‌التفاوت بالا و غیرمعقول به دیگری انتقال میدهند و چون ارزش واقعی ملک در سند قید نشده است خریدار بعدی از این دسیسه آگاهی پیدا نخواهد کرد. در این حالت، مالک (و فروشنده اصلی) به گونه ای متضرر شده و خریدار به گونه ای دیگر؛ و این سردفتر است که به عنوان ناظر و شاهد (مطلع) جریان، به ناچار بایستی در این تظلم، سکوت نماید. لذا نگارنده، الزم دانست بررسی دقیقتری روی موضوع داشته و دلایل ضرورت تنظیم سند انتقال اموال غیرمنقول با درج مبلغ واقعی را با استناد به دلایل قانونی و منطقی شرح دهد.

بها، ثمن و قیمت، هر سه به معنی ارزش هر چیزی آمده است که در ادبیات، در معانی حقیقی و مجازی به کار رفته است و در حقوق، عوض مبیع در عقد بیع را گویند، مثل عوض و معوض، ثمن و مثنم؛ ثمن: عوض در عقد بیع است. از نظر ما، فرق ثمن با مبیع، آن است که ثمن، معیار سنجش ارزش مالی مال طرف مقابل (بایع) است خواه معیار، پول باشد خواه کالا. در عقد معاوضه (ماده ۴۶۴ ق.م.) این معیار وجود ندارد. هر دو مال، در عوض یکدیگرند. قیمت اعم از ثمن است. زیرا هر مالی قیمتی دارد هرچند که مورد مبیع قرار نگیرد. اگر بیع هم واقع شده باشد باز بین قیمت و ثمن فرق است. زیرا ممکن است ثمن، مساوی قیمت مبیع باشد و یا بیشتر و یا کمتر. زیرا قیمت تابع نرخ عادلانه است. مقررات راجع به مبیع، شامل ثمن هم میشود.

### بیان مسأله

با توجه به این که ثمن از ارکان یک معامله است و به تبع آن سند موضوع آن شناخته میشود، این رکن زمانی می تواند چهره واقعی خود را نشان دهد که با مبلغ واقعی در سند درج شود و درج مبلغ غیرواقعی در سند به معنای سست شدن یکی از ارکان سند محسوب میشود؛ مثال ساختمانی است که یکی از ستونهای آن از استحکام و استاندارد لازم برخوردار نباشد و نقص در همین ستون، بس است تا کل ساختمان را در معرض تهدید قرار دهد. اثبات وجود یا نبود تعادل در عوضین معامله با استناد به مندرجات سند. امضای ذیل سند به منزله اطلاع و رضایت از آن است. لذا مندرجات سند باید بیانگر واقعیاتی باشد که آن واقعیات مبنای رضایت افراد بوده است که مبلغ واقعی مورد معامله، یکی از مهمترین آن است.

هر معامله ای دربردارنده و ایجادکننده حقوق و تکالیفی است که بسیاری از این حقوق و تکالیف منشأ آن ثمن می باشد و استناد و توسل به این حقوق و تکالیف و درخواست اعمال آن در صورتی میتواند مفید فایده باشد که قیمت واقعی در سند درج شده باشد؛ از جمله اینها عبارتند از: تکلیف خریدار به پرداخت ثمن؛ ایجاد حقوقی همانند حق خیار تأخیر ثمن؛ خیار غبن؛ خیار تبعض صفقه؛ حق ارش به واسطه عیب در مبیع؛ حق حبس برای فروشنده و... که همه آنها مستند به ثمن است؛ آن هم در صورتی مؤثر است که ثمن مرقوم در سند، واقعی باشد و الا مفید فایده نیست. ضرورت درج مبلغ واقعی در سند برای افرادی که قرار است وجه حاصل از آن را به خارج از کشور مثل برخی از کشورهای اروپایی ببرند که در این کشورها برای وارد شدن وجه، دارنده باید منشأ قانونی تحصیل آن را ثابت کند وگرنه این اجازه به وی داده نمیشود؛ که سند تنظیم شده با قیمت واقعی، بهترین و ساده ترین راه رسیدن به آن است. بنابراین یکی از ارکان تنظیم سند انتقال غیرمنقول، بهای واقعی مورد معامله است نه ارزش معاملاتی. چرا که در مقام مقایسه، ارزش معاملاتی با اختلاف آشکارتری، کمتر از ارزش سوقیه و واقعی مال غیرمنقول است و دیگر این که چون اصل بر این استوار است که دفاتر اسناد رسمی در حقیقت موضوع معامله و

انطباق موضوع با مفاد قانون و مقررات تنظیم سند مینمایند، به نظر میرسد در هنگام تنظیم سند معامله اموال غیرمنقول، سردفتر مبلغ واقعی معامله را نیز از متعاملین استعلام و در سند درج نمایند.

#### اهداف تحقیق

- ۱- امکان ابطال سند قطعی غیر منقول، به دلیل عدم تعیین قیمت واقعی، در دفاتر اسناد رسمی
- ۲- ضرورت درج قیمت واقعی در سند.

#### سوالات تحقیق

- ۱- آیا امکان ابطال سند قطعی غیر منقول، به دلیل عدم تعیین قیمت واقعی، در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد؟
- ۲- ضرورت درج قیمت واقعی در سند چیست؟
- ۳- دیدگاه فقها و حقوقدانان در خصوص نوشتن مبلغ معامله، به ثمن غیر واقعی چیست؟

#### فرضیه‌های تحقیق

- ۱- طبق ماده ۱۹۰ ق.م. در هر معامله مشروعی باید «اصل صحت» رعایت شود. بنابراین معامله ای که فاقد شروط «اصل صحت» باشد آن معامله باطل است. بنابراین همچنان که هویت طرفین معامله و مورد معامله باید از هر جهت درست و واقعی نوشته شود، ثمن معامله نیز که قصد طرفین به آن انشاء شده تا معامله انجام گرفته، باید واقعی نوشته شود و امکان ابطال سند قطعی غیرمنقولی که قیمت واقعی آن مشخص نشده باشد، وجود دارد.
- ۲- با توجه به این که ثمن از ارکان یک معامله است و به تبع آن سند موضوع آن شناخته میشود، این رکن زمانی می تواند چهره واقعی خود را نشان دهد که با مبلغ واقعی در سند درج شود و درج مبلغ غیرواقعی در سند به معنای سست شدن یکی از ارکان سند محسوب میشود.
- ۳- فقها و حقوقدانان معتقدند با توجه به اینکه مبلغ مورد معامله از ارکان سند می باشد، تعیین مبلغ غیر واقعی مصداق کذب است و جایز نیست.

#### روش تحقیق

این تحقیق به صورت توصیفی و ابزاری و فیش برداری انجام شده است. پس از تهیه فیش ها، بر روی هر فیش یک موضوع مطرح می شود و پس از گردآوری اطلاعات به صورت الفبایی مرتب می شوند. روش دیگر به صورت کتابخانه ای است که با مطالعه کتب معتبر مربوط به موضوع استفاده شده است.

#### پیشینه تحقیق

در رابطه با موضوع تحقیق، با بررسی کتب، مقالات و پایان نامه ها و رساله های انجام شده، که بخشی از آن با مراجعه به دانشگاهها و مراکز علمی و بخشی از طریق سایتهای مرتبط انجام شده، هیچ مقاله و رساله مرتبط با این موضوع به دست نیامده است، در این کار به صورت جسته و گریخته از مقالات و پایان نامه ها و کتبی که بخشی از آن در ذیل و بخشی در منابع آمده، استفاده شده است، از جمله:

«ریسک های انتقال اموال غیرمنقول در فاصله بین مباحثه نامه و تنظیم سند»، ۱۳۹۱، حسین رضوان خواه گل سفیدی، دانشگاه علامه طباطبائی؛ «انتقال مالکیت در حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق فرانسه، محسن قاسمی، ۱۳۷۷، دانشگاه امام صادق؛ «بیع

املاک ثبت شده»، فرزاد ملک ابهری، ۱۳۸۵، دانشگاه شهید بهشتی؛ «نقش ثبت سند در معاملات غیرمنقول» نوشته دکتر مهدی صاحبی؛ «نقش اسناد عادی در معاملات املاک» اثر آقایان دکتر حمید ابهری و علی سرخی؛ «مقاله فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی» مهدی شهیدی.

### مفهوم سند

سند در لغت به چیزی گفته میشود که به آن اعتماد مینمایند و در اصطلاح چنانکه ماده ۱۲۸۴ ق.م. میگوید «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد» برای آنکه در اصطلاح حقوقی به نوشته ای سند گفته شود باید آن نوشته قابلیت را داشته باشد که دلیل در دادرسی قرار گیرد یعنی بتوان برای اثبات ادعا در مقام دعوی حق یا دفاع از دعوی حق آن را به کار برد. از ناحیه ابرازکننده، تردیدی در صحت انتساب و صدور محتویات آن، نخواهد بود بر خلاف سند عادی که نمی توان آن را معتبر دانست مگر آنکه دلیل بر انتساب و صدور محتویات آن از ناحیه استنادکننده ابراز گردد اما طبق قانون، عقل و منطق زمانی محتویات سند معتبر است و احتیاج به اقامه دلیل ندارد که بر اساس حقیقت و واقع، تنظیم شده باشد نه آنچه علم به غیرواقعی بودن آن داریم.

### اعتبار سند رسمی

منظور از اعتبار محتویات سند رسمی، فرض صحت انتساب عبارات و امضاهای موجود در سند، از اشخاصی است که به آنها نسبت داده شده است. بنابراین چنانچه کسی برای اثبات ادعای خود نسبت به دیگری، در دادگاه، به سند رسمی استناد نماید، طرف نمیتواند در انتساب عبارات مندرج در آن سند و همچنین امضاهایی که در آن به اشخاص معین نسبت داده شده، تردید و یا تکذیب نماید؛ خواه اشخاص مزبور از مأمورین رسمی باشند یا متعاملین. لذا هرگاه طرف، ادعا کند که امضا از ناحیه او صادر نشده و یا آنکه جمله مندرج در سند به کسی که نسبت داده شده از گفتار او نیست و یا آنکه نخوانده سند را امضا نموده است، مسموع نخواهد بود؛ مگر آنکه نسبت به آن دعوی جعلیت نماید و دلیلی بر اظهارات خود ابراز کند. زیرا رعایت تشریفات که قانون در تنظیم سند رسمی الزم دانسته، موجب فرض صدور انتساب محتویات و امضاهای مندرج در سند به اشخاصی است که به آنها نسبت داده شده است تا آنکه خلاف آن ثابت گردد.

### ضرورت درج قیمت واقعی در سند

۱- با توجه به این که ثمن از ارکان یک معامله است و به تبع آن سند موضوع آن شناخته میشود، این رکن زمانی می تواند چهره واقعی خود را نشان دهد که با مبلغ واقعی در سند درج شود و درج مبلغ غیرواقعی در سند به معنای سست شدن یکی از ارکان سند محسوب میشود. ۲- اثبات وجود یا نبود تعادل در عوضین معامله با استناد به مندرجات سند. ۳- امضای ذیل سند به منزله اطلاع و رضایت از آن است. لذا مندرجات سند باید بیانگر واقعیاتی باشد که آن واقعیات مبنای رضایت افراد بوده است که مبلغ واقعی مورد معامله، یکی از مهمترین آن است. ۴- هر معامله ای دربردارنده و ایجادکننده حقوق و تکالیفی است که بسیاری از این حقوق و تکالیف منشأ آن ثمن می باشد و استناد و توسل به این حقوق و تکالیف و درخواست اعمال آن در صورتی میتواند مفید فایده باشد که قیمت واقعی در سند درج شده باشد. ۵- تسهیل بسیاری از امور قضایی در اثر درج مبلغ واقعی در سند، به اینصورت که اگر مبلغ مرقوم در سند بیانگر ارزش واقعی ملک باشد، در مواردی مثل کفالت، ضمانت، وثیقه و... در محاکم قضایی، ضرورت تعیین مبلغ از طرف کارشناس برداشته خواهد شد.

### درج بهای مورد معامله در اسناد انتقال غیرمنقول

با توجه به تبصره یک ذیل ماده ۱۲۳ ق.ث. ناظر بر بند (ع) ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب سال ۱۳۷۳ که مقرر می‌دارد: «مبنای وصول حق الثبت موضوع این ماده در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت، خواهد بود.» و با التفات به تبصره ذیل ماده ۵۸ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی که مقرر نموده است: «دفاتر اسناد رسمی مکلف اند حق التحریر معاملات قطعی غیرمنقول را حسب بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ براساس ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی محاسبه و اخذ نمایند؛ در نگاه اول، چنین استنباط می‌شود که چون مبنای محاسبه و وصول حق الثبت و حق التحریر تنظیم اسناد معاملات غیرمنقول به مأخذ ارزش معاملاتی اعلامی از سوی سازمان امور مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد، صرف نظر از قید بهای واقعی معامله و اکتفا به درج ارزش معاملاتی در سند تنظیمی، بلاشکال باشد، لیکن مسلم است سند انتقال غیرمنقول از جمله اسناد معاملات معوض بوده و مستلزم صحت آن مبنی بر ایجاد تعادل متعارف بین عوض و معوض می‌باشد. بنابراین یکی از ارکان تنظیم سند انتقال غیرمنقول، بهای واقعی مورد معامله است نه ارزش معاملاتی. چرا که در مقام مقایسه، ارزش معاملاتی با اختلاف آشکارتری، کمتر از ارزش سوبیه و واقعی مال غیرمنقول است و دیگر این که چون اصل بر این استوار است که دفاتر اسناد رسمی در حقیقت موضوع معامله و انطباق موضوع با مفاد قانون و مقررات تنظیم سند مینمایند، به نظر می‌رسد در هنگام تنظیم سند معامله اموال غیرمنقول، سردفتر مبلغ واقعی معامله را نیز از متعاملین استعلام و در سند درج نمایند.

### رأی وحدت رویه کانون سردفتران و دفترباران

درج قیمت معاملات بر طبق اظهار و یا توافق و یا اقرار کتبی یا شفاهی طرفین معامله بلامانع است. در مورد نامه جامعه سردفتران و دفترباران استان آذربایجان غربی مبنی بر این که؛ با توجه به رأی شماره ۱۴۵-۱۵/۴/۸۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آیا؛ ۱- دفاتر اسناد رسمی مجاز به درج قیمت معاملات بر طبق اظهار و توافق و اقرار کتبی یا شفاهی طرفین معامله می‌باشد یا خیر؟ ۲- در صورتی که قیمت طبق توافق طرفین در سند درج شود، آیا اخذ حق التحریر بر مبنای ثمن مندرج در سند خواهد بود یا ارزش معاملاتی اعلامی توسط دارایی؟ ۳- آیا اظهار و اقرار کتبی یا شفاهی متعاملین در خصوص شرایط و تعیین قیمت واقعی معاملات و درج آن در سند تنظیمی، از مصادیق مستندات قابل قبول دفاتر اسناد رسمی می‌باشد یا خیر؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید: الف- درج قیمت معاملات بر طبق اظهار و یا توافق و یا اقرار کتبی یا شفاهی طرفین معامله بلامانع است لیکن اجبار متعاملین به ارائه مبیاعه نامه و یا اظهار ارزش واقعی مبیع صحیح نمی‌باشد. ب- با توجه به ماده ۵۸ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ حق التحریر بر مبنای مبلغ مندرج در سند، وصول می‌گردد. ج- اظهار یا اقرار کتبی یا شفاهی متعاملین در خصوص شرایط و تعیین قیمت معاملات و درج آن در سند تنظیمی، از مستندات قابل قبول می‌باشد. البته رعایت مبنای وصول حق الثبت مقرر در مفاد بند «ع» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ ضروری می‌باشد.

### نظر مراجع عظام تقلید

حضرت آیت الله العظمی جعفر سبحانی در پاسخ به این سؤال که آیا کاتب شرعاً مجاز است به لحاظ تمکین از متعاملین که کتابت معامله خود را نزد وی آورده اند، چنین معاملاتی را به قیمت غیرواقعی و با علم به مبلغ واقعی ثمن معامله ردوبدل شده و اطلاع از مقصود واقعی متعاملین، کتابت نماید؟ پاسخ فرمودند: نوشتن مبلغ به ثمن غیرواقعی، مصداق کذب است و

حرام میباید. حضرت آیت الله العظمی موسوی اردبیلی در پاسخ به همین سؤال فرموده اند: نوشتن دروغ و خلاف، جایز نیست و اجرت هم ندارد. حضرت آیت الله العظمی صافی گلپایگانی نیز در پاسخ به همین پرسش فرمودند: در سند معامله باید قیمتی که بر آن معامله واقع شده، ثبت شود و الا تصدیق سردفتر به وقوع آن بر قیمت دیگر، کذب و گواهی بر کذب است. همچنین از حضرت آیت الله العظمی سبحانی در خصوص مبنای محاسبه اجرت کاتب به قیمت واقعی رد و بدل شده و قیمت غیرواقعی ثبت شده، سؤال شد، ایشان فرمودند: ضرورت اخذ اجرت بر کتابت دروغ، حرام است اما مقدار اجرت بر اساس توافق طرفین معین میشود. حضرت آیت الله العظمی حسینی شیرازی در پاسخ به همین سؤال فرمودند: حسب التوافق است. حضرت آیت الله العظمی صافی گلپایگانی هم تعیین این مقدار را مبتنی بر توافق میدانند.

### بررسی موضوع از نظر قانون

قانون در مقابل رعایت مقرراتی که اصولاً سعی بر آن شده براساس عقل و منطق و شرع وضع شود، اعتبار مخصوصی به اسناد رسمی داده است که اسناد عادی فاقد آن میباشد و مادامی که خلاف سند رسمی ثابت نگردد، معتبر شناخته میشود و شایسته است به گونه ای تنظیم شود که در احقاق حقوق حقه معامل یا متعامل با استناد آن کارایی لازم را داشته باشد تا اعتماد عمومی نسبت به آن جلب شود. ماده ۷۰ اصلاحی قانون ثبت مقرر میدارد: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است؛ تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر مجعولیت آن سند اثبات شود». منظور از اعتبار محتویات سند رسمی، فرض صحت انتساب عبارات موجود در سند است، از اشخاصی که به آنها نسبت داده شده است. بنابراین در صورتی که مبلغ مورد معامله در سند رسمی به صورت غیرواقعی و به عبارت دیگر، دروغین درج شده باشد و با علم عدم انتساب آن به دریافت و پرداخت معامل و متعامل متن سند در این قسمت بسیار مهم، عقلاً از اعتبار ساقط میباشد. در عالم واقع، دارای ماهیتی میباشد که عدم انطباق قوانین موضوعه با آن و اعتبار قانونی بخشیدن به این دست قوانین نه تنها کمک به حل مسایل جامعه نمیکند بلکه مشکلی بر مشکلات جامعه افزون مینماید مانند این است که با یکدیگر توافق کنیم، (دروغ گفتن به یکدیگر) قانونی باشد که عقلاً بشر نمی تواند به امری که ماهیتاً باطل می باشد اعتبار ببخشد و در این مورد ذینفع برای اثبات حق با مشکل پیچیده تری مواجه خواهد شد. زیرا که طبق قانون، اصل بر صحت محتویات سند رسمی است و طرف نمیتواند در انتساب عبارات مندرجه در سند تردید نموده یا آن را تکذیب نماید. در حال حاضر نیز با توجه به ذکر مبلغ غیرواقعی در اسناد رسمی، ادعای جعل نیز خود به خود منتفی است. اطلاق ماده (۱۲۹۲) ق.م. : «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار رسمی بودن را دارد، انکار و تردید مسموع نیست و طرف میتواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.» مقصود قانونگذار از وضع قوانین مذکور و اعتبار و رسمیت دادن به اسناد رسمی از بین بردن یا به حداقل رسانیدن اختلافات، جهت حاکمیت عدالت و برقراری نظم و آرامش در اجتماع بوده است. مواد مذکور زمانی چنین ثمره شیرینی را تقدیم جامعه می نماید که مندرجات و محتویات سند رسمی، انعکاس حقیقی عملیات عالم واقع باشد و هر اندازه از واقعیت فاصله بگیریم، از ثمره آن کمتر بهره گرفته و گاه نتیجه کاملاً معکوس می گردد. اصولاً احکام شرعی در فقه و مواد قانونی در قانون مدنی، در موضوع مورد بحث، به گونه ای بر مبنای واقعیت بسته شده که با عملکرد هماهنگ و همه جانبه، آن ثمره، حاصل خواهد شد؛ به مثابه یک خودرو که اگر پیچ و مهره های آن طبق برنامه ی هدفمند آن، بسته شده باشد، خودرو حرکت خواهد کرد و اگر فاقد پیچ و مهره های اصلی باشد، حرکت نخواهد کرد؛ و در صورت حرکت، واژگون خواهد شد. و البته مبلغ مورد معامله از ارکان سند و از مهمترین قسمت محتویات سند است. شاید برخی [به نادرستی] ادعا نمایند که ذکر مبلغ غیرواقعی در سند به حکم قانون بوده و با علم به مطلب مذکور در محاکم قضایی مبلغ مورد معامله مندرج در سند رسمی نادیده گرفته شده و در صورت وجود سند عادی، مبلغ مورد معامله مندرج در سند عادی، مبنای صدور حکم میباشد که با این اوصاف در این قسمت، اعتبار سند عادی از سند

رسمی بیشتر می شود و حتی خودبه خود، نفی اعتبار سند رسمی در این قسمت و عدم کاربرد آن در احقاق حق میباشد؛ و وجود آن به عنوان رکن سند، لغو و بیهوده بوده و فریبی بیش نیست و فی الواقع، اعتبار این سند از اساس دارای مشکل است.

### نتیجه گیری

اصولاً رعایت شرایط اساسی صحت قراردادها جز علم تفصیلی به موضوع در مورد شروط ضمن عقد نیز لازم است. در واقع در مورد شرط قصد و رضا، از آنجایی که ماهیت شرط همچون قرارداد، ارادی است، تحقق آن به توافق اراده های انشائی است. اصل رضایی بودن شرط نیز مورد پذیرش است و از این جهت شروط تبانی قابل پذیرشند. طبیعی است برای تحقق شرط توافق اراده نیز ضروری است ولی به اعتقاد ما عدم تطابق میان ایجاب و قبول از حیث شروط ضمنی، بر خلاف نظر مشهور فقهی و حقوقی، عدم تحقق قرارداد را به دنبال ندارد. بلکه عقد اصلی بدون شروط ضمنی منعقد می گردد هر چند از جانب شخصی که شرط را مقرر نموده قابل فسخ است. البته اگر شرط جنبه اساسی داشته باشد و قید اراده به شمار آید، باید از عدم تحقق قرارداد اصلی نیز سخن گفت. اهلیت قانونی (اعم از اهلیت تمتع و استیفا) در مورد مشروط له و مشروط علیه نیز از شرایط اعتبار شرط به شمار می آید. به طور معمول شخصی که برای انعقاد قرارداد اصلی اهلیت دارد در خصوص شروط ضمن عقد نیز دارای چنین اهلیتی است. در عین حال گاه شخصی برای انعقاد عقد اهلیت دارد ولی نسبت به شرط فاقد اهلیت است مثل سفیه که برای ازدواج اهلیت دارد ولی در امور مالی نکاح مثل مهر فاقد اهلیت است. اگر موضوع شرط مجهول مطلق باشد، شرط به دلیل اینکه امکان اجرا ندارد باطل خواهد بود. لیک علم تفصیلی نیز لازم نیست. زیرا به طور معمول شروط ضمنی اهمیت اساسی ندارند و جهل به موضوع آن، موجب غرری شدن معامله نمی گردد. مگر اینکه جهل به شرط، موجب جهل به عوضین (در قراردادهایی که علم تفصیلی به موضوع قرارداد شرط است)، گردد، که در این صورت قرارداد اصلی و به تبع آن، شرط باطل خواهد بود.

شرط مشروعیت جهت در مورد شروط ضمنی نیز لازم است زیرا در مورد قراردادها مبنای مشروع بودن جهت حفظ منافع جامعه و پاسداری از نظم عمومی است و این مبنا در مورد شروط با جهت نامشروع نیز قابل اجرا است. در صورتی که دعوی به خواسته ابطال سند مطرح گردد، این دعوی باید به طرفیت متعاملین سند طرح و اقامه شود و این دعوی محکوم به رد یا بطلان است. طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، ابطال سند مالکیت دعوی مربوط به آن قابل استماع نیست و سند مالکیت قابل ابطال نمی باشد. از آنجائی که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتأاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت...» بنابراین در صورتی که ملک مغایر قانون به ثبت رسیده و یا بر خلاف قانون انتقال یافته باشد، ذی نفع نسبت به آن می تواند دعوی ابطال سند را در محاکم عمومی مطرح نماید.

به حکم عقل، شرع و قانون، قید رکن در سند به واسطه اثرگذاری مثبت آن الزامی است. درج قیمت ثمن در سند، رکن سند محسوب است. آوردن رکن در سند به نحو غیرواقعی و سمبلیک، در واقع، بی تأثیر است و قید آن در سند، فریبی بیش نیست. لذا سند، فاقد رکن است و فقدان رکن، به صحت و اعتبار سند، خدشه وارد نموده و ما را از مزایای وجود آن رکن بی بهره مینماید. پس «ارزش معاملاتی» به هیچ وجه (مبلغ مورد معامله) و رکن سند نمی باشد و تنها مبنای محاسبه حق الثبت، عوارض و مالیات نقل و انتقال است و مسلماً فلسفه الزام قید این رکن در قوانین که منشأ آن عقل و شرع است، صرفاً وجود مبنای هزینه تنظیم سند نبوده است و محاسبه هزینه تنظیم سند فرع بر موضوع اصلی ارکان سند میباشد. پس، از مباحث مذکور، به یقین، نتیجه خواهیم گرفت که مبلغ واقعی مورد معامله رکن سند است و باید در سند قید گردد و اما مسأله بعدی هزینه تنظیم سند است که نباید مورد بی توجهی قرار گیرد. چرا که اگر به هزینه های سنگینی که توسط بنگاههای معاملات

ملکی برای تنظیم سند عادی از متعاملین دریافت می‌گردد، توجه نماییم و یک مقایسه ساده با هزینه های دریافتی وسیله دفاتر اسناد رسمی حتی به مأخذ ارزش واقعی مورد معامله برای تنظیم سند رسمی (با توجه به امتیازات ویژه سند رسمی در مقابل سند عادی) انجام دهیم، می بینیم که برای تنظیم سند رسمی انتقال اموال غیرمنقول، به مأخذ ارزش واقعی، هزینه سنگینی به ارباب رجوع تحمیل نمی گردد. در پاسخ به نظر برخی از صاحب نظران که قید دو مبلغ برای مورد معامله در سند رسمی را پیشنهاد کرده اند، بدان معنا که مورد معامله، در آن واحد، دارای دو ارزش باشد، به این نکته اشاره می شود که این نظر با قوانین و آرای وحدت رویه حاکم بر معاملات و تنظیم اسناد رسمی مغایر می باشد و معقول به نظر نمی آید و ایرادات بسیاری بر آن وارد است؛ اگرچه عمل به این نظریه نیز چیزی از الزام به قید مبلغ واقعی مورد معامله در سند رسمی نمی کاهد. مبلغ مورد معامله از ارکان سند و از مهمترین قسمت محتویات سند است. با توجه به ماده ۷۰ اصلاحی قانون ثبت سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است؛ تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر مجعولیت آن سند اثبات شود. منظور از اعتبار محتویات سند رسمی، فرض صحت انتساب عبارات موجود در سند است، از اشخاصی که به آنها نسبت داده شده است. بنابراین در صورتی که مبلغ مورد معامله در سند رسمی به صورت غیرواقعی و به عبارت دیگر، دروغین درج شده باشد و با علم عدم انتساب آن به دریافت و پرداخت معامل و متعامل متن سند در این قسمت بسیار مهم، عقلاً از اعتبار ساقط می باشد.

### منابع

- اصلائی، حمیدرضا، جزوه اجرای احکام، ۱۳۹۰، دانشگاه علم و فرهنگ، تهران.
- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، ۱۳۷۶، تهران: انتشارات اسلامیه.
- باختر، احمد، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، ۱۳۸۹، تهران: خرسندی .
- پرویز نوین و عباس خواجه میری حقوق مدنی، ج ۶، ۱۳۸۹، تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش.
- جمعی از پژوهشگران زیر نظر هاشمی شاهرودی، سید محمود، فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت (ع)، ج ۳، ۱۴۲۶ ق، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی.
- حجتی اشرفی، غلامرضا و آذرپور، حمید، مجموعه محشای از بخشنامه های ثبتی، ۱۳۸۲، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای ثبتی، ۱۳۸۲، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- حمیتی واقف، احمدعلی، حقوق ثبت، ۱۳۸۲، تهران: نشر حقوقدان.
- خدابخشی، عبدالله، استقلال و پیوند حقوق مدنی و کیفری، ۱۳۸۴، تهران: انتشارات فکرسازان.
- خمینی، روح الله، کتاب البیع، ج ۲، ۱۴۱۸ هـ.ق، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
- شمس، عبدالله، جزوه اجرای احکام دانشکده حقوق، ۱۳۸۹، تهران: دانشگاه شهید بهشتی.
- شهیدی، مهدی، حقوق مدنی، اصول قراردادهای و تعهدات، ج ۲، ۱۳۷۹، تهران: نشر عصر حقوق.
- شهیدی، مهدی، حقوق مدنی، شروط ضمن عقد، ج ۴، ۱۳۸۶، تهران: انتشارات مجد.