

پژوهش‌های حقوقی

شماره ۱۴

هزار و سیصد و هشتاد و هفت - نیمسال دوم

مقالات

- دیوان کیفری بین‌المللی و صدور قرار جلب «عمر البشیر»
 - قتل و صدمه بدنی در منازعه
 - تحقیق و توسعه فناوری نانو از نگاه حق بر سلامتی
 - چالش‌های مفهوم رزمنده در حقوق بشردوستانه بین‌المللی
 - ادغام شرکت‌های تجاری از منظر قوانین ایران
 - تحریم هوایی ایران با رویکردی به کنوانسیون شیکاگو
- موضوع ویژه: چالش‌های معاملات املاک در نظام حقوقی ایران
- نقش سند رسمی در بیع املاک
 - جایگاه دفاتر اسناد رسمی در تنظیم معاملات املاک و خلأهای حقوقی آن
 - چالش‌ها و نارسایی‌های موجود ناشی از درج قیمت منطقه‌ای به جای قیمت واقعی
 - ماهیت حقوقی پیش‌فروش آپارتمان و راهکارهای ثبت رسمی آن
 - تحلیل حقوقی دعوای اثبات مالکیت
- نقد: لایحه قانون تجارت
- نقد شیوه قانون‌نویسی در لایحه قانون تجارت
 - تأملاتی در خصوص لایحه قانون تجارت مصوب تیرماه ۱۳۸۴ هیأت وزیران
 - بررسی انتقادی ابواب یکم تا ششم لایحه قانون تجارت
 - نقد مقررات ابواب پنجم و هفتم لایحه قانون تجارت
 - نگاهی به مقررات لایحه قانون تجارت در باب ضمانت مستقل
 - نقد و بررسی ادغام شرکت‌های تجاری در لایحه قانون تجارت





http://jlr.sdil.ac.ir/article_43729.html

مجله پژوهش‌های حقوقی (علمی - ترویجی)، شماره ۱۴، نیمسال دوم ۱۳۸۷
صفحات ۲۳۵ الی ۲۶۷، تاریخ وصول: ۱۳۸۷/۹/۲۵، تاریخ پذیرش: ۱۳۸۷/۱۱/۱۰

چالش‌ها و نارسایی‌های موجود ناشی از درج قیمت منطقه‌ای به جای قیمت واقعی در اسناد رسمی معاملات املاک

حسین قربانیان*

چکیده: از دیرباز تمایل افراد برای تنظیم سند رسمی، در جهت رسمیت بخشیدن به اعمال حقوقی خود، وجود داشته و افراد مایلند برای جلوگیری از چالش‌ها و مشکلات اثباتی آتی، به این امر مبادرت ورزند. در تنظیم اسناد معاملات غیرمنقول قطعی، دفاتر اسناد رسمی، با درج قیمت معاملاتی و منطقه‌ای املاک لزومی به درج قیمت واقعی، که مورد نظر متعاملین بوده است، نمی‌بینند و به این امر اکتفاء می‌نمایند. در حالی که در صورت بروز اختلاف، مدعیان بر مبنای قیمت واقعی و قیمت منطقه‌ای مندرج در سند، حسب مورد، هر یک به سود خویش بهره می‌جوید. آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های فعلی نیز تاکنون به یکسان‌سازی رویه‌ها منجر نشده است.

کلیدواژه‌ها: سند رسمی، قیمت واقعی، قیمت منطقه‌ای، اراده حاکم بر متعاملین، حق‌الثبت، حق‌التحریر

مقدمه

از آنجایی که تنظیم روابط حقوقی افراد و استقرار مالکیت و جلوگیری از دعاوی ناشی از روابط مالی و تأمین حقوق صاحبان اموال از طریق اجراء قوانین و مقررات مربوطه و

* کارشناس ارشد حقوق خصوصی، مدرس دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود

همچنین ثبت اسناد معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول و عقود و تعهدات توسط دفاتر اسناد رسمی و کسب درآمد قابل توجه برای دولت به طور مستقیم (وصول حق الثبت) و به طور غیر مستقیم (وصول مالیات، عوارض، حق بیمه و غیره) از طریق دفاتر رسمی کشور، از جمله وظایف اساسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شمار می‌رود. اعمال حقوقی اشخاص و بهره‌برداری از این اعمال و اثبات آنها، نیاز به تنظیم سند دارد. سران دفاتر اسناد رسمی باید سندی را به ثبت برسانند که در حضور آنان و بر پایه اعلام ایجاب و توافق و قبول دو طرف قرارداد، تنظیم شده باشد و اراده متعاملین تا جایی که خلاف قوانین و مقررات و اخلاق حسنه و نظم عمومی نباشد حاکم بوده و در نهایت بر همین مبنا سند تنظیم شود. از آنجایی که توافق متعاملین بر قیمت واقعی، در عقد حائز اهمیت است. درج قیمت واقعی^۱ در اسناد تنظیمی بیع (علی‌الخصوص بیع املاک که مورد بحث حاضر است) باعث جلوگیری از چالش‌ها و اختلافات آتی^۲ می‌گردد. اما در عمل مشاهده می‌گردد با درج قیمت معاملاتی و منطقه‌ای املاک^۲ در سند، که در واقع مبنای اخذ حق الثبت و حق‌التحریر است و وصول مالیات غیرمستقیم برای دولت محسوب می‌شود، سران دفاتر با درج قیمت منطقه‌ای سرپوشی بر قیمت واقعی معامله، خود را در عقد بیعی دخالت می‌دهند که مقصود طرفین چیزی جز این بوده است و این خود در به چالش کشیدن متعاملین و اشخاص ثالث نقش بسزایی دارد و هر یک از اصحاب دعوا، هنگام ترافع از وجود قیمت واقعی در سند عادی و درج قیمت معاملاتی و منطقه‌ای در سند رسمی، به نفع خود سود می‌جوید و در این میان باید راه پر پیچ و خم دادگاه‌ها را برای اثبات ادعای خویش بیمایید. در این نوشتار سعی بر آن داریم تا ضمن بیان عملکرد و رویه‌های موجود در محاکم و دفاتر اسناد رسمی، به بررسی برخی از بخشنامه‌های صادره، لزوم یا عدم لزوم درج قیمت واقعی و قیمت منطقه‌ای در اسناد معاملات غیرمنقول قطعی، بپردازیم.

1. contract price
2. regional price

بند نخست: سیر تاریخی مبنای وصول حق‌الثبت^۳ و حق‌التحریر سردفتر^۴ در انتقال معاملات قطعی غیرمنقول

از زمان تصویب قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰، ثبت اسناد و رسمیت بخشیدن به آنها، منوط به پرداخت وجهی تحت عنوان حق‌الثبت به صندوق دولت بوده به طوری که دولت، حمایت خویش از اسناد رسمی و تضمین اجراء مفاد آنها را، منوط به دریافت حق‌الثبت نموده است. از مجموع درآمد حق‌الثبت اسناد، سهمی به سردفتران و دفتریاران تعلق می‌گیرد و مقرر گردیده که ایشان ابتداء باید سهم خود را از حق‌الثبت وصولی کسر نموده و بقیه را به درآمد عمومی منظور نموده و پرداخت کنند.^۵ به موجب ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی^۶ از دیگر وجوهی که برای تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود، حق‌التحریر اسناد طبق تعرفه وزارت دادگستری است. منظور از حق‌التحریر، دستمزدی است که بابت تنظیم و ثبت سند به سردفتران پرداخت می‌شود.^۷ در ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ حق‌التحریر دریافتی

3. registration fee

4. charges for registration of notarial documents

۵. خسرو عباسی داکانی، حقوق ثبت اسناد، تهران، میزان، چاپ اول، بهار ۱۳۸۷، ص ۳۱۲؛ دفاتر اسناد رسمی در تأمین بودجه کشور به دو صورت نقش مؤثر دارند. الف) نقش مستقیم: دفاتر اسناد رسمی در ازاء تنظیم اسناد و ارائه خدمات، طبق تعرفه، حق‌الثبت را وصول و به حساب درآمد عمومی دولت واریز و علاوه بر آن مالیات نقل و انتقال انواع خودرو را به همین طریق وصول می‌نمایند. ب) نقش غیر مستقیم: دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم انواع اسناد در وصول مالیات‌های مختلف با وزارت دارایی و امور اقتصادی همکاری دارند و اصحاب معامله را برای پرداخت مالیات و اخذ مفاسد حساب به اداره دارایی و امور اقتصادی هدایت می‌نمایند. همچنین به بسیاری از سازمان‌ها از قبیل سازمان تأمین اجتماعی برای وصول حق بیمه و وزارت نیرو برای دریافت هزینه آب و برق و... به همین نحو کمک می‌نمایند. (محمود تفکریان، حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)، تهران، نگاه بینه، چاپ اول، زمستان ۱۳۸۵، ص ۵۰).

۶. به موجب ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی «وجوهی که برای تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود به شرح زیر می‌باشد: ۱- حق‌التحریر اسناد طبق تعرفه و وزارت دادگستری ۲- حق‌الثبت به مأخذ ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت ۳- مالیات و حق تمبر برابر قوانین مالیاتی ۴- سایر وجوهی که طبق قوانین وصول آن به عهده دفترخانه است» در حال حاضر با توجه به اینکه سازمان ثبت اسناد و املاک یکی از معاونت‌های قوه قضائیه محسوب می‌شوند رئیس قوه قضائیه اختیاری قانونی جهت انجام برخی امور از جمله اختیار مربوط به تعیین تعرفه حق‌التحریر اسناد رسمی، را به رئیس سازمان ثبت تفویض نموده است. ضمناً به موجب ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی بسته به نوع سند تنظیمی ۲۰٪ حق‌التحریر دریافتی به دفتریاران پرداخت می‌گردد.

۷. همان، ص ۲۹۰.

سردفتران به میزان اصلی معامله اخذ می‌گردید. در تاریخ ۱۳۸۷/۴/۱۵ رئیس سازمان ثبت اسناد املاک کشور طی نامه شماره ۱/۱۴۹۸۷/۱ درخواست افزودن تبصره‌ای به ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴^۸ را از رئیس قوه قضائیه نمود. در تبصره پیشنهادی آمده است:

«دفاتر اسناد رسمی مکلفند حق‌التحریر معاملات قطعی غیرمنقول را حسب بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ بر اساس ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی محاسبه و اخذ نمایند»^۹

مبنای این پیشنهاد، نوسان قیمت املاک و افزایش روزافزون آن و اینکه اخذ حق‌التحریر بر اساس ارزش واقعی املاک موجب فشار بر اصحاب معامله خصوصاً قشر کم‌درآمد جامعه، بوده است که پس از تأیید رئیس قوه قضائیه در تاریخ ۱۳۸۷/۴/۱۵، تبصره مذکور، به ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی افزوده شد.

قبل از الحاق تبصره مذکور به ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی، بحث و نزاع همیشه بر سر این بوده که میزان حق‌الثبت و حق‌التحریر باید بر مبنای چه مأخذی محاسبه گردد؟ سیر تحول و تغییر وجود اختلاف نظرهای مختلف در خصوص میزان حق‌الثبت و حق‌التحریر دریافتی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بعضاً کانون سردفتران و دفتریاران را بر آن داشت تا در جهت پایان بخشیدن به این اختلاف نظرها، اتخاذ تصمیم بنمایند. در این خصوص دیوان عدالت اداری هم برای یکسان‌سازی و ایجاد رویه واحد وارد میدان گردید.^{۱۰}

۸. ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مقرر می‌داشت: «دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرج در تعرفه حق‌التحریر وجهی اخذ نمایند و حق‌التحریر هم به میزان مبلغ اصلی معامله اخذ می‌گردد و نسبت به متفرعات آن هیچ گونه وجهی تعلق نمی‌گیرد».

۹. به نقل از روزنامه رسمی شماره ۱۳۸۷/۴/۱۷-۱/۸۷/۳۸۰۱

۱۰. در این زمینه به چند نمونه از بخشنامه‌ها، آراء وحدت رویه کانون سردفتران، استعلامات انجام شده و رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری جهت آشنایی بیشتر و تشحیذ اذهان اشاره می‌نمائیم: بخشنامه شماره ۱۰/۳۷۰۹۷ مورخ ۷۹/۱۱/۲۵ کانون سردفتران و دفتریاران تهران (مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طبق نامه شماره ۳۴/۱۰۶۸۷ مورخ ۷۹/۱۰/۲۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران): «مبنای وصول حق‌الثبت اسناد انتقال اجرائی دادگاه‌ها، مبلغ مندرج در حکم و یا مبیعه‌نامه و یا ارزیابی است که مورد حکم واقع شده، مگر

اینکه این مبلغ کمتر از قیمت منطقه‌ای باشد که در آن صورت مبنای وصول حق‌الثبت، قیمت منطقه‌ای خواهد بود» (منبع پیشین، ص ۴۰۲). مطابق این بخشنامه، چنانچه خریدار ملکی پس از طی مراحل و صرف وقت موفق به اخذ رأی از دادگاه مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی می‌گردد مبلغ سنگینی به عنوان حق‌الثبت تنظیم سند می‌بایست پرداخت می‌نمود، و این پرداخت نیز در کنار سایر تخلفات فروشنده از انجام تعهد، به خریدار تحمیل می‌شد. در نهایت هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بخشنامه صادره از سوی اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را طی نظریه شماره ۳۶۲/۸۰-۱۳۸۲/۵/۶ به شرح ذیل ابطال نمود.

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال بخشنامه ۳۴/۱۰۶۸۷-۳۴/۱۰۶۸۷-۱۰/۲۸-۷۹/۱۰/۲۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (ع) ماده یک قانون وصول بر برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، مبنای وصول حق‌الثبت اسناد در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین شده است بنابراین بند (ب) بخشنامه شماره ۳۴/۱۰۶۸۷ مورخ ۳۴/۱۰/۲۸-۱۳۷۹/۱۰/۲۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که مبنای وصول حق‌الثبت را مبلغ مندرج در حکم یا مبیعه‌نامه و یا ارزیابی مورد حکم قرار داده است، مخالف حکم صریح مقنن و خارج از حدود اختیارات مرجع مذکور در وضع مقررات دولتی تشخیص داده می‌شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد» (مجموعه قوانین سال ۱۳۸۲، ج ۱، تهران، روزنامه رسمی کشور، ص ۷۱۹).

(از بند (ب) ردیف دوم بخشنامه شماره ۳۴/۱۰۶۸۷ مورخ ۳۴/۱۰/۲۸-۷۹/۱۰/۲۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: نسبت به بند ۳ نظریه شماره ۱۸۴-۷۹/۸/۸-۷۹ کمیسیون وحدت رویه کانون طبق تصمیم متخذ مورخ ۷۹/۷/۲۳ هیأت محترم مشاوران سازمان ثبت به شرح زیر اقدام شود: «مبنای وصول حق‌الثبت، مبلغ مندرج در حکم یا مبیعه‌نامه و یا ارزیابی است که مورد حکم واقع شده مگر اینکه این مبلغ کمتر از قیمت منطقه‌ای باشد که در آن صورت مبنای وصول حق‌الثبت قیمت منطقه‌ای خواهد بود.» (مجموعه قوانین سال ۱۳۸۲، ج ۱، تهران، روزنامه رسمی کشور، ص ۷۱۹).

مطابق نظریه فوق، با درج هر مبلغی در سند و با توجه به بند (ع) ماده یک قانون وصول بر برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، حق‌الثبت اسناد باید طبق ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت دارایی محاسبه و اخذ شود. متعاقباً، رئیس ثبت اسناد و املاک کشور بخشنامه‌ای در جهت شفاف‌سازی رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۱۳۴/۲۶۶۸۷ مورخ ۱۳۸۲/۹/۲۴ معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شرح ذیل صادر نمود «نظر به اینکه مجریان امر در این سازمان در سال‌های گذشته ضمن اعتقاد به انصراف بند (ع) ماده یک قانون وصول بر برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ از حق‌الثبت اسناد در مورد املاک، آن را صرفاً ناظر به حق‌الثبت املاک دانسته و از سوی دیگر بعضی با تفسیر موسع از بند مذکور نظر به شمول آن نسبت حق‌الثبت اسناد، در مورد املاک نیز دانسته‌اند و هیأت عمومی محترم دیوان عدالت اداری به موجب رأی اخیرالصدور به شماره ۸۲/۴/۱۵-۱۴۵ مبنای وصول حق‌الثبت اسناد در مورد املاک را ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تشخیص داده است لذا با توجه به مراتب فوق الأشعار و نظر به لازم‌الاتباع بودن آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مقرر می‌دارد، از تاریخ صدور این بخشنامه، در صورتی که به موجب مبیعه‌نامه یا اظهار متعاملین یا ارزیابی یا حکم دادگاه مبلغ مندرج در سند تنظیمی کمتر یا بیشتر از ارزش معاملاتی باشد تأثیر در محاسبه و وصول حق‌الثبت نداشته و در هر حال ملاک وصول حق‌الثبت اسناد در مورد املاک ارزش معاملاتی املاک به شرح مندرج در بند (ع) ماده فوق می‌باشد، لازم است مراتب به کلیه واحدهای تابعه و دفاتر

بند دوم: قیمت منطقه‌ای در آینه رویه محاکم و دفاتر اسناد رسمی

هدف قانون‌گذار در تعیین ارزش منطقه‌بندی، مبنا قرار دادن محاسبه حقوق دولتی و هزینه دادرسی دعاوی ناشی از غیرمنقول و خلع ید (قسمت اخیر بند «ب» از ردیف ۱۲ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) و مبنای اخذ حق‌الثبت و حق‌التحریر تنظیم اسناد بوده است. ارزش معاملاتی، در واقع مبلغ معینی است که در هر منطقه جغرافیایی و محل واقع

اسناد رسمی به نحو مقتضی ابلاغ شود. (حمید آذرپور و غلامرضا حجتی اشرفی، مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی، انتشارات گنج دانش چاپ نهم، آذر ۱۳۸۵، ص ۴۰۳).

ابطال عبارت «از تاریخ صدور این بخشنامه» در بخشنامه شماره ۱۳۴/۲۶۶۸۷ مورخ ۱۳۸۲/۹/۲۴ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رأی شماره ۲۶۶-۲۲۵-۲۲۴ مورخ ۱۳۸۳/۶/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع قاعده امره در باب تعیین اعتبار آثار آراء قطعی مراجع قضائی و تاریخ اجراء آنها اختصاص به حکم مقنن دارد، بنابراین مفاد بخشنامه شماره ۱۳۴/۲۶۶۸۷ مورخ ۱۳۸۲/۹/۲۴ سازمان اسناد و املاک کشور در قسمتی که مفهم تعیین تاریخ اجراء دادنامه شماره ۱۴۵ مورخ ۱۳۸۲/۴/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از تاریخ صدور بخشنامه مذکور است خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات سازمان مذکور تشخیص داده می‌شود و عبارت «از تاریخ صدور این بخشنامه» از متن بخشنامه مورد اعتراض حذف و ابطال می‌گردد. پس از روشن شدن مبنای اخذ حق‌الثبت، بخشنامه‌های دیگری در پی اختلافات سردفتران در خصوص مبنا و مأخذ حق‌التحریر نیز به شرح ذیل از سوی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر گردید (منبع پیشین، ص ۴۰۳).

بخشنامه شماره ۴۰۸۸۱ مورخ ۱۳۸۲/۱۰/۱۷ کانون سردفتران و دفتریاران تهران: «نظر به استعلام بسیاری از دفاتر اسناد رسمی در خصوص بخشنامه شماره ۱۳۴/۲۶۶۸۷-۸۲/۹/۲۴ معاونت محترم قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر محاسبه حق‌الثبت طبق ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی در خصوص املاک و مأخذ دریافت حق‌التحریر اسناد مذکور، ذیلاً نظریه مورخ ۸۲/۱۰/۸ هیأت عمومی دفتر حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران اعلام می‌گردد: «در خصوص موضوع فوق، هیأت عمومی دفتر حقوقی کانون به اتفاق آراء نظر بر آن دارد که حق‌التحریر اسناد باید به مأخذ ثمن معامله مندرج در سند وصول شود. چه ثمن معامله معادل ارزش منطقه‌بندی باشد یا زائد بر آن» (منبع پیشین، ص ۴۰۳).

بخشنامه شماره ۱۳۴/۱۰۹۱۴ مورخ ۱۳۸۳/۴/۱۷ معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: پیرو بخشنامه ۱۳۴/۲۶۶۸۷-۸۲/۹/۲۴ چون برابر اطلاعات واصله برخی دفاتر اسناد رسمی به هنگام تنظیم اسناد مربوط به املاک متعاملین را اجبار به ارائه مبیعه‌نامه نموده و یا مبادرت به قید مبالغی چندین برابر بیش از ارزش معاملاتی مورد معامله در اسناد تنظیمی می‌نمایند، لذا بدین وسیله اعلام می‌گردد، مبنای وصول حق‌التحریر نیز ارزش معاملاتی املاک می‌باشد مگر اینکه مستند تنظیم، غیر از آن باشد. بنابراین مطالبه مبیعه‌نامه یا پرسش از مراجعین در رابطه با ارزش مورد معامله مورد ندارد. مقتضی است مراتب به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ گردد تا ضمن عمل به بخشنامه آن را در مرئی و منظر مراجعین جهت اطلاع قرار دهند (منبع پیشین، ص ۴۰۴).

شدن ملک، از سوی اداره امور مالیاتی محل، به عنوان قیمت منطقه‌ای تعیین و مشخص می‌گردد. و بر اساس معیارهای مشخصی که در اختیار این اداره است، ارزش معاملاتی زمین و ساختمان را در هر محل و منطقه جغرافیایی از نظر موقعیت مکانی و اینکه آیا بر کوچه و خیابان واقع گردیده یا نه و با در نظر گرفتن سایر معیارهای موجود برآورد نموده و مراتب را به کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط اعلام می‌دارد. در حال حاضر با توجه به الحاق یک تبصره به ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۷/۴/۱۵ رئیس قوه قضائیه و وضع قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ مجلس شورای اسلامی، یکی از مهمترین مسائل قابل طرح نزد سردفتران، مواجه شدن با وضعیتی است که باید حق‌الثبت و حق‌التحریر اسناد به میزان ارزش معاملاتی تعیینی وصول گردد.^{۱۱}

در محاکم دادگستری نیز در کلیه دعاوی مربوط به مال غیرمنقول و خلع ید از اموال غیرمنقول برای تعیین هزینه دادرسی، باید ارزش ملک، بر اساس ارزش منطقه‌ای املاک محاسبه گردد و مدیران دفاتر، به محض وصول دادخواست باموضوع دعاوی راجع به مال غیرمنقول، بدو ارزش منطقه‌ای را احتساب و هزینه دادرسی را به همان میزان اخذ نمایند و آنچه به عنوان ارزش خواسته توسط خواهان تقویم گردیده مبنای قابلیت تجدیدنظر خواهی قرار خواهد گرفت.^{۱۲}

۱۱. در اجراء بند ۲ ماده ۱۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، در خصوص قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴ مجلس شورای اسلامی سؤالی از کانون سردفتران و دفتریاران بدین شکل مطرح شده است:

در اجراء بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در رابطه با ارزش معاملاتی املاک مورد معامله آیا دفاتر اسناد رسمی تکلیف به استعلام از وزارت امور اقتصادی و دارایی دارند یا خیر؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: چنانچه سردفتر با استفاده از دفتر ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و یا غیر آن امکان تعیین ارزش معاملاتی به منظور اخذ حق‌الثبت را نداشته باشد مکلف به استعلام از وزارت دارایی جهت اعلام ارزش معاملاتی می‌باشد (محمود تفکریان، حقوق ثبت شناخت دفاتر رسمی، ص ۲۳۲، موضوع بخشنامه کانون سردفتران و دفتریاران در مورد قانون تسهیل تنظیم اسناد و دفاتر اسناد رسمی به شماره ۴۳/۱۷۵۲۴-و-ر مورخ ۱۳۸۵/۷/۱).

۱۲. اداره حقوقی دادگستری نیز در نظریه شماره ۷/۲۱۷۹ مورخ ۱۳۸۲/۴/۲ عنوان داشته است: «با توجه به قسمت اخیر بند ۱۲ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و نحوه مصرف آن، منظور از ارزش معاملاتی املاک در هر منطقه، تعیین قیمت به وسیله کارشناس نیست، بلکه منظور قیمتی است که برای هر منطقه توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ تعیین می‌شود» (بایک ایرانی ارباطی،

بنابراین هر چند خواهان خواسته خود را تقویم نموده اما چون ارزش منطقه‌ای ملک احتمالاً ارزشی غیر از ارزش خواسته مقوم بوده، بنابراین با هزینه دادرسی متفاوت می‌باشد.

در مواقعی نیز که قیمت ملک، در حکم دادگاه (بر اساس مبیعه‌نامه) و یا بر اساس ارزیابی و مزایده (با تنظیم صورتمجلس) و یا بر طبق محتویات پرونده و با تجویز قانونی، حسب مورد مشخص گردیده، نادیده گرفتن این قیمت و صرفاً درج قیمت معاملاتی، هنگام تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی، بر خلاف قانون و عدل و انصاف است و شایسته است در جهت اجراء صحیح قانون و جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص، قیمت واقعی انتقال اجرائی در سند رسمی درج گردد.

بند سوم: اهمیت و اعتبار اسناد رسمی در معاملات املاک

افراد در تنظیم سند، در روابط خود با یکدیگر آزادند و می‌توانند آن را به صورت سند عادی یا رسمی تنظیم نمایند مگر در مورد عقود و معاملات راجع به املاک و حقوق مربوط به آن، که ملزم به تنظیم سند رسمی هستند.

سند رسمی^{۱۳}، در واقع نوشته‌ای است که به وسیله یکی از مأمورین دولتی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات مربوط تنظیم شود.^{۱۴} قانون‌گذار برای تنظیم سند رسمی سه شرط اساسی قائل شده است: ۱. تنظیم سند به وسیله مأمور رسمی ۲. صلاحیت

مجموعه نظرهای مشورتی حقوقی ۱۳۸۵-۱۳۴۲، تهران، انتشارات مجد، چاپ دوم، ۱۳۸۵، ص ۲۱۵). در نظریه دیگری از اداره حقوقی در پاسخ به سؤال: در دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی یا فسخ معامله در اموال غیرمنقول، آیا باید طبق آنچه که به عنوان ثمن معامله در قرارداد نوشته شده هزینه دادرسی وصول گردد یا وفق قسمت ذیل ماده ۱۲ قانون نحوه وصول... مطابق ارزش معاملاتی محل اقدام گردد؟ در پاسخ چنین آمده است: «در مواقعی که دعوی مالی غیرمنقول مطرح شده باشد با توجه به بند ۱۲ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ هزینه دادرسی باید مطابق ارزش معاملاتی محل برآورد و اخذ گردد و مبلغ مندرج در قرارداد اثری در تعیین هزینه دادرسی ندارد (نظریه شماره ۷/۸۲۳۶-۷/۲۷/۱۳۸۵/۱۲) (منبع پیشین، همان صفحه).

13. official document

۱۴. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در تعریف سند رسمی بیان داشته است: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است».

مأمور در تنظیم سند ۳. رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند. موارد یک و دو جای بحث نیست، اما آنچه که دارای اهمیت بیشتری است، لزوم رعایت تشریفات مربوط به تنظیم سند می‌باشد. در حقیقت، اطلاق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی که می‌گوید: «... بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است» ایجاب می‌نماید، هر امری را که قانون به تشریفات بودن آن دستور داده باشد، شرط رسمیت سند است و عدم رعایت آن مانع از رسمیت سند خواهد بود.

تنظیم سند، برای اثبات امری است که، سند از آن حکایت می‌کند و رسمیت آن در اثر ثبت در دفتر رسمی برای جلوگیری از هرگونه اختلاف و یا تقلب و تزویری است که ممکن است پیش آید. بنابراین اگر بخواهیم اطلاق ماده ۱۲۸۷ را نادیده انگاریم و استدلال نمائیم که عدم رعایت تشریفات به زیان متعاملین نیست و خدشه‌ای به رسمیت سند وارد نمی‌سازد، دور از ارزش و عدالت قضائی است، چرا که این امر، احترام به اراده و قصد متعاملین است و باعث اعتبار و رسمیت بخشدن به اسناد است. مراجعه افراد به دفترخانه جهت تنظیم سند و مکتوب نمودن شرایط مقرر، صرف‌نظر از اجبار قانونی در تنظیم سند معاملات املاک، برای جلوگیری از ابهامات و اختلافات آتی است، و این موضوعی است که آنها را وادار به این امر نموده است.^{۱۵} بنابراین وظیفه محرر آن سند این است که زمینه‌ای را فراهم آورد تا اعتماد عمومی نسبت به عملیات آنان جلب گردد و این امر بتواند نظم اجتماعی را در کشور تأمین نماید.^{۱۶}

۱۵. در اسناد رسمی اجتماع دلایل وجود دارد زیرا یک سند رسمی هم حاوی اقرار طرفین و هم شهادت شهود شرعی است و هم اینکه خود سند رسمی از چنان اعتبار و ارزش قانونی برخوردار است که صرف وجود آن در دست شخص، او را از اقامه دلیل دیگر بی‌نیاز می‌سازد (خسرو عباسی داکانی، پیشین، ص ۱۱۶). در صورتی که قانون یا طرفین معامله تصریح نمایند که معامله باید به صورت رسمی و کتبی تنظیم گردد، نوشته رکنی از ارکان عقد خواهد بود و وسیله اعلام تلقی نمی‌شود (جلیل قنواتی، مطالعه تطبیقی ایجاب و قبول، قم، مؤسسه بوستان کتاب قم، چاپ اول، ۱۳۸۳، ص ۱۴۶).

۱۶. اسناد رسمی در دو صورت ممکن است به کار گرفته شوند: ۱- اسنادی که به ثبت وقایع حقوقی اختصاص دارند و صفتی را برای دارنده آن سند اثبات می‌کنند مانند شناسنامه، که بیانگر هویت اشخاص است و یا گواهینامه رانندگی که مبین صلاحیت دارنده آن برای امر رانندگی خودرو است و یا سند مالکیت که نشان دهنده مالکیت اشخاص بر اموال و املاک می‌باشد. ۲- اسنادی که به ثبت اعمال حقوقی اختصاص دارند و هنگام معاملات تنظیم می‌شوند مانند اسناد راجع به معاملات املاک و اجاره آنها از میان این اسناد، عموماً اسنادی که مربوط به ثبت اعمال حقوقی اشخاص هستند در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شوند و سایر اسناد با توجه به ←

تخصصی شدن وظایف و امور، در حیطه صلاحیت سایر مأموران رسمی قرار دارند (منبع پیشین، ص ۱۲۱). از آنجایی که بیع از عقود رضایی است، تنها در اثر توافق خریدار و فروشنده واقع می‌شود و نیاز به عامل دیگری ندارد. از طرف دیگر معاملات املاک، امری تشریفاتی است و بر طبق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، کلیه عقود و معاملات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده و همچنین املاکی که ثبت نشده ولی در نقاطی واقع است که وزارت دادگستری مقتضی می‌داند، باید با سند رسمی انجام شود. ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک نیز در مقام بیان ضمانت اجراء این حکم می‌گوید: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسد در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد».

ماده ۲۲ قانون ثبت نیز درباره املاک ثبت شده مقرر می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده، مالک خواهد شناخت». عده‌ای این تشریفات را فقط ناظر به اثبات عقد می‌دانند و معاملات املاک را تابع تشریفات نمی‌دانند (محمدجعفر جعفری لنگرودی، مسووط در ترمینولوژی حقوق، ج ۴، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۷، ص ۲۵۷۴) از لحن مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت برمی‌آید که وظیفه سردفتر به ثبت معامله واقع شده محدود نمی‌شود.

در واقع سندی ثبت می‌شود که در حضور سردفتر و بر پایه اعلام ایجاب و قبول دو طرف قرارداد تنظیم شده باشد. بنابراین تمام مندرجات اسناد رسمی (ارکان وقوع معامله) به دلیل تحقق آنها نزد مأمور رسمی برای دو طرف و دیگران انکارناپذیر است. پس باید پذیرفت که سند بیع همان است که در دفترخانه تنظیم می‌شود. از طرفی معاملات راجع به املاک ثبت شده، پس از ثبت در دفتر املاک نسبت به اشخاص ثالث نیز معتبر است، بر خلاف سایر اسناد رسمی تنظیمی بین دو یا چند نفر که نسبت به اشخاص ثالث معتبر نمی‌باشد. مبنای این امر مهم نیز آن است که چون کسی در سندی اقرار و یا تعهد بنماید باید کلیه اثرات حقوقی آن را متحمل شود و نسبت به اشخاص که هیچگونه مداخله در تنظیم سند نداشته‌اند تأثیری نخواهد داشت، زیرا نباید از عمل کسی، دیگری متضرر شود، مگر آنکه مصالح اجتماعی آن را ایجاب نماید به همین خاطر است که ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی اعتبار سند رسمی را نسبت به اشخاص ثالث، منوط به تصریح قانون کرده است.

۱- اعتبار محتویات و مندرجات سند رسمی (Content of official document)

مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است، تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود، مگر آنکه مجعولیت آن سند ثابت شود...» ماده مرقوم صحت انتساب عبارات و امضاهای موجود در سند از طرف اشخاصی که به آنها نسبت داده شده است را پیش شرط اعتبار محتویات سند رسمی می‌داند، بنابراین، چنان که کسی برای اثبات ادعای خود نسبت به دیگری در دادگاه به سند رسمی استناد نماید، طرف دیگر نمی‌تواند در انتساب عبارات مندرجه در سند و همچنین امضاهایی که در آن به اشخاص معینی نسبت داده شده، تردید و یا تکذیب نماید، لذا هرگاه طرف ادعا کند که امضا از ناحیه او صادر نشده و یا اینکه جمله مندرجه در سند به کسی که نسبت داده شده از گفتار او نیست و یا آنکه نخوانده سند را امضا نموده باشد، مسموع نخواهد بود. مگر آنکه نسبت به آن سند ادعای جعلیت نماید.

۲- اعتبار مندرجات سند رسمی (Contents of a official document)

مندرجات سند، مفاد عباراتی می‌باشد که در سند قید شده است. اختلافات اشخاص نسبت به سند رسمی ممکن است پس از ابراز سند رسمی حادث شود و مدعی ادعا کند که عبارات و اظهاراتی که نسبت به مأمور رسمی و یا

بند چهارم: اثر قصد و رضا^{۱۷} در درج قیمت منطقه‌ای به جای قیمت واقعی

هر یک از عقود، اعم از معین یا غیرمعین، وقتی آثار حقوقی و قانونی دارد که شرایط اساسی برای صحت معامله را دارا باشند. در ماده ۱۹۰ قانون مدنی می‌خوانیم: «برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است. ۱. قصد طرفین و رضای آنها ۲. اهلیت طرفین ۳. موضوع معین که مورد معامله باشد ۴. مشروعیت جهت معامله.»

بنابراین، برای بطلان هر یک از عقود، فقدان هر یک از شرایط چهارگانه فوق، کافی به نظر می‌رسد. قدم نخست برای هر معامله «قصد» طرفین معامله است، به طوری که پس از فراهم بودن مقدمات خرید و مذاکره با فروشنده و «توافق در قیمت»، طرفین تصمیم به معامله می‌گیرند و آن را ایجاد می‌کنند.^{۱۸} ایجاد امر متصور در ذهن، «قصد

اشخاص دیگر داده شده از آنها صادر گردیده است، ولی بر خلاف واقع می‌باشد و دلیل هم برگشته خود اقامه نماید. حال آیا دعوی مزبور قابل رسیدگی است؟ قبل از پاسخ به این سؤال باید گفت که مندرجات سند رسمی دو قسم است: الف - اعلامیات مأمور رسمی: اعلامیات مأمور رسمی، آن قسمت از مندرجات سند رسمی است که مأمور رسمی از مشهودات و محسوسات خود اعلام داشته است. بنابراین آنچه سردفتر از مشهودات و محسوسات خود، مانند هویت متعاملین، تاریخ ثبت سند و امثال آن که در حدود مأموریت رسمی که دارد در سند قید می‌نماید، فرض می‌شود که مطابق با حقیقت باشد مگر آنکه جعلیت آن ثابت شود یعنی ثابت شود که بر خلاف حقیقت است (سیدحسن امامی، حقوق مدنی، ج ۶، تهران، کتابفروشی اسلامی، چاپ چهاردهم، ۱۳۷۷، ص ۷۵). بنابراین اعتبار اعلامیات مأمور رسمی از مندرجات سند فقط از لحاظ فرض صحتی است که قانون برای عملیات مأموران رسمی قائل شده است و این اماره قانونی که خلاف آن ثابت شده، از اعتبار خواهد افتاد و هر گاه کسی که سند بر علیه اوست و آن را خلاف واقع می‌داند می‌تواند آن را اثبات کند. در حال حاضر با نسخ ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی، با استفاده از سایر ادله اثبات دعوا و ماده ۲۳۰ قانون آیین دادرسی مدنی، پذیرفتن دعوی خلاف مندرجات سند رسمی منع نگردیده است. ب - اعلامیات افراد: آن قسمتی از مندرجات سند است که حاکی از اظهارات افراد در حضور مأمور رسمی می‌باشد. اموری که مأمور رسمی از مشهودات و یا محسوسات خود در سند منعکس می‌نماید و قانون مأمور رسمی را موظف به نوشتن آن نموده است (منبع پیشین، ص ۷۶). سردفتر اسناد رسمی اظهارات متعاملین را چنانچه بر خلاف قانون و نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد در سند می‌نویسد و در دفتر ثبت می‌نماید. بنابراین هر گاه کسی مدعی شود آنچه از طرف متعاملین اظهار شده و در سند قید گردیده است به جهتی از جهات بر خلاف حقیقت می‌باشد می‌تواند آن را بدون آنکه دعوی جعلیت مطرح نماید، اثبات نماید به عبارت دیگر اعلامیات افراد از مندرجات سند رسمی، اقرار کتبی آنها به اموری است که خارج از حوزه مأمور رسمی اتفاق افتاده، و به وسیله مأمور رسمی ثبت گردیده است.

17. intention and consent

۱۸. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، توافق بعدی طرفین، به کم و زیاد کردن قیمت مورد معامله بعد از تحقق عقد بیع را صحیح نمی‌دانند و قیمت مورد معامله را همان ثمنی می‌دانند که قبلاً مورد توافق طرفین قرار گرفته است نه کم و زیاد! (دانشنامه حقوقی، ج ۴، ص ۶۰۱).

انشاء یا اراده حقیقی»^{۱۹} نام گرفته است، این اراده برای اینکه دلالت بر قصد انشاء کند، نیاز به اراده انشائی یا خارجی^{۲۰} دارد که متعاملین عموماً برای اعلام قصد، از [لفظ] استفاده می‌کنند.^{۲۱} درست است که، لفظ، فعل، نوشته، یا هر عملی که مبین قصد و رضا باشد انشاء معامله نام دارد، اما برخی از معاملات، مانند معاملات املاک نیاز به تشریفات خاصی دارند. به طوری که قسمت اخیر ماده ۱۹۳ قانون مدنی، ضمن بیان نحوه قصد و رضا، عنوان می‌کند «... مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد».^{۲۲}

حال باید دید، که زمانی قصد و اراده طرفین بر ثمن، مشخص و معلومی بوده و هنگام تنظیم سند رسمی سردفتر اراده خود را به جای قصد و رضای طرفین، مبنی بر درج قیمت منطقه‌ای بر اشخاص تحمیل می‌کند، آیا می‌شود گفت که آنچه قصد شده با آنچه واقع شده (ما قصد لم یقع و ما وقع لم یقصد) است تفاوت دارد؟

از عبارت «... تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد...» در ماده ۱۸۳ قانون مدنی برمی‌آید که، موضوع قصد و رضای طرفین عقد باید امر واحدی باشد و الا نمی‌تواند بین آنها رابطه حقوقی ایجاد شود.

به نظر می‌رسد، توافق در نوع معامله و مورد معامله را برای توافق قصد طرفین عقد کافی باشد.^{۲۳} اما، مشکل آنجا بروز می‌کند که آنچه از عقد فهمیده می‌شود، مورد قصد انشاء نبوده است، به عبارتی اراده انشائی در الفاظ موجود است، ولی چون متکلم،

19. genuine will

20. declarative will

۲۱. فعلی که بتواند مانند لفظ قصد فاعل را بفهماند برای اعلام قصد کافی می‌باشد و می‌توان عقد را به وسیله آن منعقد ساخت همچنان که در ماده ۱۹۳ قانون مدنی آمده «انشاء معامله ممکن است به وسیله عملی که مبین قصد و رضا باشد مانند قبض و اقباض صورت گیرد...» بنابراین می‌توان قائل به این بود که الفاظ در عقود جنبه طریقت دارند.

۲۲. قانون برای استحکام بخشیدن به این دسته از معاملات، تشریفات مخصوصی را لازم داشته، به طوری که در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، قانون‌گذار ثبت عقود و معاملات راجع به اموال غیرمنقول، هبه‌نامه، صلحنامه و شرکت‌نامه را اجباری دانسته است.

۲۳. توافق در نوع معامله، زمانی است که هر یک از طرفین باید قصد انشاء معامله‌ای را کند که طرف دیگر قصد انشاء آن معامله را می‌نماید مثلاً چنانچه کسی پولی را به قصد قرض به دیگری بدهد دیگری باید آن را به قصد قرض قبول نماید و هرگاه آن را به قصد هبه قبول کند، هیچ یک از دو عقد قرض و هبه منعقد نمی‌شود (موضوع ماده ۱۹۴ قانون مدنی) توافق در مورد معامله نیز زمانی است که مورد قصد انشاء هر یک از طرفین معامله امر معینی است که طرف دیگر نسبت به آن امر قصد انشاء می‌کند و الا مانند فرض قبل رابطه حقوقی بین آن دو، ایجاد نمی‌شود (موضوع ماده ۲۰۰ قانون مدنی) (سیدحسین امامی، حقوق مدنی، ج ۱، ص ۱۹۵).

معانی آنها را نمی‌داند به تصور آنکه معانی دیگری دارد، آنها را ادا نموده است و مفاد سندی را که متعاملین امضاء می‌کنند، بر خلاف چیزی است که آنها از عبارات سند فهمیده و به اعتبار آن امضاء کرده‌اند و مفاد سند اصلاً مقصود طرفین نبوده است. در این گونه موارد طرفین منظور خود را به سردفتر می‌گویند و او آن را در قالب عبارات در می‌آورد و سند را تنظیم می‌کند.

با درج قیمت معاملاتی و منطقه‌ای به جای قیمت واقعی، سردفتر حق تعیین قیمت مورد معامله را در سند از متعاملین سلب می‌کند و قیمت معاملاتی و منطقه‌ای را بر اراده آنان تحمیل می‌کند. در حقیقت سردفتر مداخله در عقد بیعی نموده که بدون رضای طرفین نوشته شده است. این امر خلاف قانون است و می‌توان گفت سند تنظیمی، سند نویسنده است نه سند متعاملین، در حالی که نویسنده باید در تحریر سند با رعایت عدل و انصاف، عین واقعیت را درج نماید.

در این حالت، می‌توان قائل به این بود که متضرر می‌تواند در دادگاه به وسیله ادله یا قرائن، وضعیت معامله را ثابت نماید و خواستار اعلام بطلان آن شود، زیرا آنچه از معامله فهمیده می‌شود، در حقیقت، مورد قصد انشاء نبوده است و اگر گفته شود که آنچه فهمیده می‌شود واقع شده است، گفته خواهد شد پس آنچه قصد شده، واقع نشده است.

اما می‌توان، نظریه بطلان عقد را با توجه به دلایل زیر، تعدیل نمود. اولاً) باید گفت، درست است که در سند رسمی، آنچه قصد شده، واقع نشده است و قیمت واقعی معامله، چندین برابر قیمت مندرج در سند (قیمت معاملاتی و منطقه‌ای) بوده است، اما، باید این موضوع را در نظر داشت که متعاملین، ثمن واقعی را در حقیقت قبض و اقباض نموده‌اند و در قصد خود، آن را ملاک عمل قرار داده‌اند. با این توصیف، دیگر لطمه‌ای به ارکان معامله، وارد نمی‌آید و آنچه در سند تنظیم گردیده است، صرفاً از حیث وضع مالیات بوده است.

ثانیاً) در صورتی که بین متعاملین راجع به مفاد و حدود معانی الفاظ شده در سند رسمی، اختلافی روی دهد و ذی‌نفع برای حل مشکل به دادگاه مراجعه نماید، دادرس در رسیدگی به ترافع موجود، باید از ماده ۲۲۴ قانون مدنی استمداد جوید در این ماده چنین می‌خوانیم: «الفاظ عقود محمول است بر معانی عرفیه». با رجوع به عرف می‌توان

دریافت که، قیمت عرفی و به اصطلاح قیمت بازار است که به طور واقعی جلوه گر شده و متعاملین حقیقتاً بر این مبنا، تن به معامله در داده‌اند و هر گاه یکی از متعاملین، مدعی گردد که الفاظ در غیرمعانی عرفیه استعمال شده و به قیمت مندرج در سند رسمی استناد جوید، می‌تواند ادله‌ای برای اثبات این امر اقامه نماید.

ثالثاً) از اصل صحت^{۲۴} نیز می‌توان برای تعدیل قاعده بطلان معامله سودجست. قانون برای حفظ نظم اجتماعی، هر معامله‌ای که بین دو یا چند نفر واقع می‌شود آن را صحیح می‌داند تا آنکه خلاف آن ثابت شود و مدعی بدین ترتیب می‌تواند، فساد یا عدم پیدایش تعهد را در دادگاه به اثبات برساند.

رابعاً) غالباً و به طور معمول در معاملات املاک، اشخاص قبل از مراجعه به دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی، یک طرف به موجب قرارداد، متعهد می‌شود که مال غیرمنقول خود را به فلان مبلغ که قسمتی از آن را در حین تنظیم سند رسمی باید بپردازد، انتقال دهد و طرف دیگر هم آن را می‌پذیرد و هردو آن را امضاء می‌کنند، چنین قراردادی، مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است و دارای نفوذ و اعتبار خاص خود است و برای طرفین لازم الوفا خواهد بود، بنابراین در صورت حدوث اختلاف بین ثمن واقعی و قیمت منطقه‌ای، مدعی می‌تواند به استناد توافق به عمل آمده قبلی، اراده حقیقی و مشترک طرفین را آشکار سازد.

خامساً) می‌دانیم که یکی از ارکان صحت عقود و تعهدات، رضایت اصحاب معامله یا متعهد و نبودن اجبار و اکراه است و بدون تحقق این امر، نمی‌توان معامله‌ای را صحیح یا نافذ دانست. این موضوع یکی از مسلمات و بدیهیات حقوق است و در قرآن کریم هم به آن تصریح شده است.^{۲۵} در همین راستا می‌توان گفت، ادعای اکراه و اجبار یا نخواندن یا نفهمیدن مفاد سند از طرف متعاملین مسموع نیست مگر اینکه به وسیله دلایل متقنی اثبات گردد. این امر در ماده ۶۵ قانون ثبت، که دفاتر اسناد رسمی هم مجری آن هستند جاری است. در این ماده آمده است: «امضاء ثبت سند پس از قرائت

۲۴. ماده ۲۱۹ قانون مدنی بیان می‌دارد: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم‌الاتباع است، مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود».

۲۵. در آیه ۲۹ سوره نساء آمده است: «یا ایها الذین آمنوا لا تأکلوا اموالکم بینکم بالباطل الا ان تكون تجاره عن تراض منکم و لا تقتلوا أنفسکم ان الله کان بکم رحیماً» ای اهل ایمان مال یکدیگر را به ناحق نخورید مگر آنکه تجارتی از روی رضا و رغبت کرده (و سودی برید) و نکشید یکدیگر را که البته خدا بسیار به شما مهربان است.

آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود».^{۲۶} با تعدیل قاعده بطلان معامله، باید گفت درست است که درج قیمت منطقه‌ای در سند به جای قیمت واقعی تأثیری بر قصد و اراده طرفین ندارد، اما بدلائلی که توضیح داده خواهد شد، در صورت بروز اختلاف با استناد به سند رسمی، چالش‌های فراوانی در پیش روی متعاملین قرار خواهد گرفت.

بند پنجم: برخی از نارسایی‌ها و چالش‌های موجود در قوانین موضوعه

درج قیمت معاملاتی به جای قیمت واقعی در اسناد تنظیمی معاملات غیرمنقول قطعی تبعاتی را به دنبال خواهد داشت که اثرات آن به متعاملین و حتی اشخاص ثالث بروز می‌نماید ذیلاً به برخی از موارد اشاره و به توضیح هر کدام می‌پردازیم:

۱- عدم تعادل بین عوض و معوض

از تعریف ماده ۳۳۸ قانون مدنی^{۲۷} به‌خوبی برمی‌آید که بیع عقدی است معوض یعنی مالی که فروخته می‌شود با مال دیگر که امروزه به طور معمول پول است، مبادله می‌شود، این وصف، عقد بیع را از سایر انواع عقود رایگان متمایز می‌سازد. درست است که ضرورتی ندارد مقدار ثمن برابر بهای واقعی مبیع باشد^{۲۸} اما باید گفت، آنچه را که بر عقد حکومت دارد «اراده» خریدار و فروشنده است و قانون نیز بر توافق آنان احترام می‌گذارد، به طوری که آن را چنان که هست قابل اجراء می‌داند و حتی در مواردی که بین ارزش مبیع و ثمن تفاوت فاحش وجود دارد، شخص مغبون می‌تواند درباره سرنوشت عقد تصمیم بگیرد.

۲۶. ماده ۶۳ قانون ثبت نیز بیان داشته است: «طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه‌م و مسؤول دفتر ثبت تصدیق گردد در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود». ماده ۱۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی نیز در همین زمینه بیان داشته است: «سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده (چنانچه دارای نماینده باشد) و انجام سایر تشریفات به تصدیق و امضاء متعاملین برسد و متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضا نمایند ...»

۲۷. ماده ۳۳۸ قانون مدنی در تعریف بیع آورده است: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم».

۲۸. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی: عقود معین (۱)، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ نهم، ۱۳۸۴ص ۳۷، ش ۲۱.

اما در عقود تشریفاتی مانند معاملات املاک که با توجه به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک نیاز به ثبت سند رسمی انتقال، احساس می‌شود. ثبت سند در جهت استوار نگاه داشتن اساس و پایه مالکیت و امنیت قضائی ضروری به نظر می‌رسد و از طرفی لازمه دوام یک جامعه ایجاب می‌کند که قول و قرار افراد و معاملاتشان تحت نظم و قوانین ثابتی باشد، و بر همین مبنا قضاوت و داوری صحیح و عادلانه بر پایه سند و نوشته استوار می‌گردد، چطور می‌توان از متعاملین انتظار داشت قبل از تنظیم سند، ثمن بر مبنای قیمت واقعی و عرفی قبض و اقباض شود، اما هنگامی که نزد سردفتر جهت تنظیم سند رسمی مراجعه می‌کنند سردفتر، ثمنی را که مبنای توافق آنها نبوده تحریر و از آنها بخواهد نسبت امضاء آن سند اقدام نمایند و در حقیقت، اراده دیگری بر عقد حاکم گردد و این چیزی نیست جز عمل کردن به ماورای قانون و دخالت در عقد بیعی که بین دو نفر منعقد گردیده و بدون رضای آنها نوشته شده است و این امر خلاف قانون است. در سایر عقود، داوری عرف از دیرباز این گونه بوده است که معاملات با عوض و معوض نامتناسب که بر پایه سازش و تسامح تأسیس گردیده‌اند، «صلح» خوانده شود. اما در معاملات غیرمنقول قطعی که قیمت واقعی انگیزه فروشنده برای فروش مبیع بوده و خریدار آن را پرداخت کرده است، آیا می‌توان آن را صلح نامید؟

نظر به عموم و عقیده اکثر فقها و حقوقدانان باید در عقد بیع تعادل و توازن عوضین (مبیع و ثمن) رعایت گردد تا چنانچه اگر اختلافی در خصوص کیفیت معامله و شرایط مقرر و ثمن معامله، حادث گردید، به استناد سند تنظیمی بتوانند ادعای خویش را ثابت بنمایند. دوگانگی در درج قیمت واقعی در مبیعه‌نامه و درج قیمت معاملاتی در سند رسمی چالشی را به وجود می‌آورد که نتیجه آن اعتبار بخشیدن به سند عادی تنظیمی بین متعاملین است و هر یک از آنها بخواهد از سند رسمی استفاده نماید گویا باید سند عادی دیگری را که قبل از تنظیم سند رسمی متعاملین تنظیم نموده‌اند و در آن قیمت واقعی درج گردیده، ضمیمه سند رسمی بنمایند تا مشاهده‌کنندگان سند رسمی را هنگام ملاحظه قیمت معاملاتی به تعجب و اندازد!^{۲۹}

۲۹. خداوند نیز در آیه ۲۸۲ سوره بقره در باب نوشتن سند بر مبنای آنچه متعاملین اراده کرده‌اند فرموده است: «ای اهل ایمان چون به قرض و نسیه معامله کنید تا زمانی معین، سند و نوشته در میان باشد و باید نویسنده

از طرفی دیگر نیز مطابق ماده ۳۳۹ قانون مدنی^{۳۰}، توافق درباره ثمن، اصولاً باید قبل از ایجاب و قبول واقع شود و نمی‌توان بیع را با ثمن مورد اختلاف و مبهم واقع ساخت، در حالی که طرفین نسبت به ثمن توافق می‌نمایند و سردفتر، ثمنی را در معامله قید می‌نماید که مورد نظر متعاملین نبوده است. درست است بیعی که ثمن آن را شخص ثالث باید معین کند، باطل نیست، اما این در صورتی است که شخص ثالث نماینده دو طرف باشد و بخواهد تراضی نیمه تمام آنها را تکمیل کند. اما در مانحن‌فیه، سردفتر به عنوان شاهد ممتاز، خلاف اراده و توافق متعاملین عمل نموده است.

۲- ضمان عهده ثمن^{۳۱}

در عقد بیع، تراضی بر مبنای سلامت مبیع انجام می‌شود و خریدار، ثمن را بر همین مبنا به فروشنده می‌دهد. برخی از فقها معتقدند، اگر مبیع عیبی داشته باشد، ذمه فروشنده به جبران این نقصان مشغول است و نمی‌تواند تمام ثمن را بر خلاف تراضی تملک کند. منتهی قانون‌گذار انتخاب چگونگی این جبران را در اختیار خریدار قرار داده است که یا عقد را فسخ کند یا ارش بخواهد^{۳۲} برخی دیگر از فقها معتقدند، تا عقد باقی است فروشنده الزامی به رد ثمن ندارد، فسخ نیز از تاریخ وقوع و تنها نسبت به آینده، عقد را مختل می‌سازد و در گذشته اثر ندارد و آنچه ثمن را در زمره اعیان مضمونه قرار می‌دهد، انحلال بیع است که از لحظه خیار انجام می‌شود، پس در تاریخ ضمان، بایع چیزی بر عهده ندارد که بر ذمه ضامن قرار گیرد.^{۳۳}

حقوقدانان معاصر نیز معتقدند تا زمانی که خریدار با استفاده از حق خیار، بیع را

درستکاری معامله میان شما را بنویسد و از نوشتن ابا نکند که خدا به وی نوشتن آموخته پس باید بنویسد و مدیون امضا کند و از خدا بترسد از آنچه مقرر شده چیزی نکاهد (و نیفزاید)...»

۳۰. ماده ۳۳۹ قانون مدنی بیان می‌دارد: «پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود...»

31. guarantee concerning recompensation of consideration

در تعریف ضمان عهده ثمن، گفته شده است: «در صورتی که مشتری ثمن را به بایع داده باشد و ثالثی به نفع بایع ضامن شود که اگر مبیع مستحق للغير درآید و آن غیر هم بیع را تنفیذ نکند ثالث از عهده غرامات مشتری برآید» (محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، تهران، گنج دانش، چاپ یازدهم، ۱۳۸۰، ص ۴۲۱).

۳۲. شهید ثانی، شرح لمعه، ج ۴، ص ۱۲۶.

۳۳. شهید ثانی، مسالک الافهام، ج ۱، ص ۲۵۶.

فسخ نکرده است، بایع تعهدی به رد ثمن ندارد و این تعهد در اثر اجراء حق خیار به وجود می‌آید و تا این عمل حقوقی (فسخ) تحقق نیابد، تنها به استناد وجود حق نمی‌توان بایع را ملزم ساخت.^{۳۴}

در هر حال چه بخواهیم از نظر نخست (کفایت وجود سبب دین) پیروی نمائیم و چه از نظر دوم (ایجاد حق پس از اعمال فسخ توسط خریدار)، در صورت ضمان عهده ثمن توسط ثالث، قیمت معاملاتی مندرج در سند رسمی با قیمت واقعی که قصد و اراده طرفین بر آن نهاده شده است، در تعارض است و این خود مشکلی را بر سایر مشکلات مشتری و ثالث افزوده می‌کند.

۳- قیمومت^{۳۵}

مطابق ماده ۱۲۳۵ قانون مدنی «مواظبت شخص موکلی علیه و نمایندگی قانونی او در کلیه امور مربوط به اموال و حقوق مالی با قیم است». و از طرفی به دستور قسمت اول ماده ۱۲۴۱ قانون مدنی «قیم نمی‌تواند اموال غیرمنقول موکلی علیه را بفروشد و یا رهن بگذارد و یا معامله‌ای کند که در نتیجه آن، خود، مدیون موکلی علیه شود مگر با لحاظ غبطه موکلی علیه و تصویب مدعی‌العموم...» و ماده ۸۳ قانون امور حسبی، بر فروش اموال غیرمنقول محجور با رعایت غبطه وی و اجازه دادستان اشاره دارد. بنابراین هرگاه مال غیرمنقول موکلی علیه، در شرف تنزل قیمت قرار گیرد و یا هیچ نفعی و عایدی نداشته باشد، تنها فروش آن به قیمت عادلانه، به مصلحت محجور است و یا هرگاه قیم نتواند هزینه زندگی موکلی علیه را تأمین نماید، فروش مال غیرمنقول موکلی علیه یا رهن گذاردن آن موافق با غبطه و مصلحت موکلی علیه است.^{۳۶}

حال برای اینکه، قیم بتواند، به نقل و انتقال مال غیرمنقول موکلی علیه رسمیت

۳۴. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی: عقود معین (۴)، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ چهارم، ۱۳۸۴، ص ۳۰۳.

35. guardianship

۳۶. ماده ۱۲۴۴ قانون مدنی بیان می‌دارد: «قیم باید لااقل سالی یک مرتبه حساب تصدی خود را به مدعی‌العموم یا نماینده او بدهد و هرگاه در ظرف یک ماه از تاریخ مطالبه مدعی‌العموم حساب ندهد به تقاضای مدعی‌العموم معزول می‌شود. در ماده ۱۲۴۵ قانون مدنی نیز آمده است: «قیم باید حساب زمان تصدی خود را پس از کبر و رشد یا رفع حجر به موکلی علیه سابق خود بدهد. هر گاه قیمومت او قبل از رفع حجر خاتمه یابد حساب زمان تصدی باید به قیم بعدی داده شود.»

ببخشد، پس از اخذ موافقت مدعی العموم (یا رئیس حوزه قضائی در دادگاه‌های بخش)، باید مانند سایر اشخاص در دفتر اسناد رسمی حاضر و مبادرت به تنظیم سند رسمی بنماید. پس از فروش ملک و تنظیم سند رسمی، در زمان ارائه حساب زمان تصدی قیمت به مدعی العموم یا به موکلی علیه پس از کبر او، قیمت با ارائه سند رسمی انتقال، ادعا می‌کند که ملک را به مبلغ مندرج در سند رسمی فروخته است، حال آیا می‌توان گفت غبطه موکلی علیه رعایت شده است؟ درست است که پس از اثبات موضوع، قیمت معزول می‌شود و در صورت تقصیر یا خیانت، مسؤول ضرر و خسارت وارده به موکلی علیه خواهد بود. اما آیا این امر برای به چالش کشیدن دادگاه و موکلی علیه کافی نیست؟

۴- وکالت^{۳۷}

وکیل با پذیرفتن نیابت، به طور ضمنی، ملتزم به اجراء لوازم و مقدمات وکالت نیز می‌شود برای مثال کسی که وکالت در فروش خانه‌ای را دارد، به دفتر اسناد رسمی رجوع و سند انتقال را با رعایت تشریفات خاص، آن را امضاء می‌نماید. از ماده ۳۶۲ قانون مدنی و مفاد عرفی وکالت در فروش، چنین برمی‌آید که وکیل در فروش مال، مکلف است آن را به خریدار تسلیم کند و وکیل در خرید باید ثمن را به خریدار بدهد و از طرفی وکالت بر پایه نیابت استوار است، به طوری که معامله مستقیماً برای موکل انجام می‌شود، وکیل امین موکل است تا آنچه را که به دست می‌آورد، نگاهدارد و به موکل بدهد، چنان که ماده ۶۶۸ قانون مدنی در این باره مقرر می‌دارد:

«وکیل باید حساب مدت وکالت خود را به موکل بدهد و آنچه را که به جای او دریافت کرده است رد کند».

حال فرض می‌شود که شخص وکیل، وکالت دارد تا نسبت به فروش یک دستگاه واحد مسکونی متعلق به موکل خود با سند رسمی اقدام نماید. و سردفتر هنگام تنظیم سند رسمی، به جای ثمن واقعی، قیمت منطقه‌ای را در سند قید می‌نماید. در حالی که ثمن واقعی که وکیل از خریدار دریافت نموده با بهای مندرج در سند تفاوت فاحش

دارد، حال چنانچه وکیل، نسبت به پرداخت ثمن مندرج در سند رسمی به موکل خود اقدام نماید، با توجه به ارزش اثباتی و اعتباری سند رسمی، شخص موکل دچار ضرر هنگفتی خواهد شد، هر چند موکل می‌تواند به لحاظ عدم رعایت غبطه علیه شخص وکیل، طرح دعوا بنماید اما وکیل با این اقدام خود، موکل خود را به چالش خواهد کشاند در حالی که چنانچه ثمن واقعی در سند رسمی قید می‌گردید، وکیل تکلیف داشت همین مبلغ را به موکل خود پرداخت نماید. از طرفی ماده ۶۷۵ قانون مدنی مقرر داشته است:

«موکل باید تمام مخارجی را که وکیل برای انجام وکالت خود نموده است و همچنین اجرت وکیل را بدهد، مگر اینکه در عقد وکالت، طور دیگری مقرر شده باشد».

حال چنانچه شخصی، دیگری را وکیل بنماید که نسبت به خرید ملکی برای وی اقدام نماید و وکیل پس از خرید ملک و تنظیم سند رسمی، به موکل خود مراجعه نماید تا ثمن معامله و اجرت کار خود را دریافت بدارد، موکل با ملاحظه سند رسمی، قیمتی را پرداخت می‌نماید که در سند قید گردیده است و ادعای وکیل مبنی بر واقعی نبودن قیمت مندرج در سند، خلاف اصل است و شخص وکیل ناگزیر از اثبات این موضوع خواهد بود. در حالی که با درج قیمت واقعی در سند وکیل و موکل به فراخور موضوع هیچ کدام دچار شک و تردید و اثبات ادعای خود بر خلاف مندرجات سند رسمی نمی‌شوند.^{۳۸} راه حل برون رفت از این چالش‌ها را باید شاهد ممتاز و کاتب بالعدلی که سند را تنظیم می‌نماید، رعایت نموده و اراده خود را به جای اراده متعاملین در اسناد اجراء نماید.

۵- رد ثمن در ماده ۳۸۴ قانون مدنی و ماده ۱۴۹ قانون ثبت

به موجب ماده ۳۸۴ قانون مدنی؛

«هر گاه در حال معامله، مبیع از حیث مقدار، معین بوده و در وقت تسلیم، کمتر از

۳۸. در این باب در قول شهید ثانی آمده است: «و لو اختلفا فی تصرف الوکیل، حلف الوکیل. و قیل الموکل ... و کذا الخلاف لو تنازعا فی قدر الثمن الذی اشتریت به السلعه». پیشین، ص ۲۱۹.

آن مقدار درآمد، مشتری حق دارد که بیع را فسخ کند یا قیمت موجود را با تادیه حصه‌ای از ثمن به نسبت موجود قبول نماید و اگر مبیع، زیاده از مقدار معین باشد زیاده، مال بایع است».

در این فرض، اگر مقدار واقعی مبیع کمتر از آنچه مورد توافق قرار گرفته است باشد، عقد نسبت به مقدار موجود درست و نسبت به میزان کمبود، به لحاظ فقدان موضوع باطل است و خریدار با استفاده از ماده ۴۴۱ قانون مدنی به همان نسبت از میزان ثمن کسر نماید یا با استفاده از خیار تبعض صفقه عقد بیع را به طور کلی فسخ نماید.^{۳۹}

با این حال، ضرر خریدار، به طور شایسته به دو دلیل جبران نمی‌شود. اول اینکه، همان‌طور که بیان گردید با توجه به لزوم اجباری ثبت اسناد در معاملات غیرمنقول، و الزام سردفتران به رعایت بخشنامه‌ها و رویه موجود در اسناد رسمی، بایع می‌تواند، با کسر کردن آن مقدار از ثمن اعلام شده در سند، خریدار را با مبلغ بسیار ناچیزی روبرو نماید.^{۴۰} دلیل دوم آنکه، با فسخ معامله، با توجه به ترقی روزافزون قیمت مسکن، ضرر خریدار قابل جبران به نظر نمی‌رسد.

نظیر حکم ماده ۳۸۴ قانون مدنی، در ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک نیز دیده می‌شود^{۴۱}، فرض ماده مذکور، در موردی است که، ملک معین به عنوان کل تجزیه‌ناپذیر

۳۹. ماده ۴۴۱ قانون مدنی اشعار می‌دارد: «خیار تبعض صفقه وقتی حاصل می‌شود که عقد بیع نسبت به بعض مبیع به جهتی از جهات باطل باشد در این صورت مشتری حق خواهد داشت بیع را فسخ نماید یا به نسبت قسمتی که بیع واقع شده است قبول کند و نسبت به قسمتی که باطل بوده است ثمن را استرداد کند». بدیهی است در فرض ماده ۳۸۴ قانون مدنی، خریدار حق ندارد از فروشنده تکمیل مبیع را بخواهد مثلاً قطعه زمین ۱۰۰۰ متری فروخته شود لیکن مساحت واقعی ۹۰۰ متر باشد و خریدار از فروشنده بخواهد که از زمین‌های اطراف، این نقصه را جبران نماید.

۴۰. به طوری که اگر قطعه زمینی ۵۰۰۰ متری، از قرار هر متر ۲۰ میلیون ریال فروخته شود و در سند رسمی با توجه به استعلام از اداره امور مالیاتی، سردفتر ارزش هر متر زمین را ۵۰۰۰ ریال، در سند قید نماید و از طرفی مساحت واقعی زمین نیز ۴۵۰۰ متر مربع باشد. خریداری که به اندازه ۵۰۰ متر کسری زمین، پول بیشتری پرداخت نموده و در صورت عدم توافق بایع و مشتری و بروز اختلاف، بایع به قیمت مندرج در سند استناد می‌نماید و مبلغ ۲۵۰۰۰۰۰ ریال بابت اضافه پرداختی به مشتری رد می‌نماید.

۴۱. «نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد، ذی‌نفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید ...»

موضوع قصد مشترک طرفین قرار گرفته است، ولی آنان در محاسبه مساحت زمین و توصیف آن در سند مورد معامله اشتباه کرده‌اند.^{۴۲} در چنین فرضی مقدار زیادی زمین موضوع بیع قرار نگرفته است و باید گفت در چنین مواردی چنانچه فروشنده از اضافه مساحت ملک خود اطلاع می‌داشت، آن را در تعیین ثمن به حساب می‌آورد. درست است که در صورت شرط کردن مساحت زمین و اضافه بودن آن، با بیع حق فسخ دارد، اما، قانون‌گذار ذی‌نفع را مجاز دانسته که، قیمت اضافی حاصله از اضافه مساحت را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال به صندوق ثبت تودیع نماید. اما مشکل زمانی بروز می‌کند که خریدار بخواهد ثمن اضافی را پرداخت نماید و وی که قیمت مندرج در سند به سود اوست، با استناد به آن، نسبت به واریز مبلغ ناچیزی مطابق مقدار کسری زمین (بر اساس قیمت منطقه‌ای) اقدام می‌نماید، در حالی که قیمت واقعی ملک چندین برابر قیمت مندرج در سند رسمی بوده است، و با بیع را با چالش و دوگانگی روبرو خواهد ساخت و ناگزیر از طرح دعوا به طرفیت خریدار می‌گردد.

۶- اخذ به شفعه^{۴۳}

حق شفعه^{۴۴} یک حق مالی و عینی است، که بعد از عقد با انتقال قطعی سهم شریک مشاعی به خریدار جدید، شفیع می‌تواند مبلغ پرداختی خریدار را به او داده و حصه مبیعه را تملک نماید. اخذ به شفعه ایقاع است و در تعریف آن گفته شده است: ایقاعی است که به موجب آن شریک ملکی سهم فروخته شده شریک دیگر را با دادن ثمن از خریدار تملک می‌کند.^{۴۵}

آنچه که قانون‌گذار، در این ماده، برای شریک (شفیع) قائل شده، این است که، حق دارد قیمتی را که مشتری به فروشنده داده، به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند. حال

۴۲. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی: عقود معین (۱)، ص ۱۳۶.

43. exercising the right of pre-emption

مطابق ماده ۸۰۸ قانون مدنی «هرگاه مال غیرمنقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند، شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند. این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع می‌گویند».

44. right of pre-emption

۴۵. ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی: درس‌هایی از شفعه، وصیت، ارث، تهران، میزان، چاپ چهارم، ۱۳۸۲، ش ۲۹، ص ۳۸.

اگر در سند رسمی تنظیمی مورد معامله به جای، قیمت واقعی، قیمت معاملاتی و منطقه‌ای قید گردد، آیا شفیع می‌تواند با پرداخت ثمن مندرج در سند، اخذ به شفعه نماید، یا اینکه باید قائل به این بود که ثمنی که در سند قید گردیده، ارزش واقعی مبیع نیست و آنچه که باید به خریدار پرداخت گردد، قیمت واقعی مبیع است که در سند دیگری بین فروشنده و خریدار به این موضوع پرداخته شده است و شفیع از آن اطلاعی ندارد؟ در حالتی هم که شفیع، دعوی تحت عنوان «اعلام درستی اخذ به شفعه» مطرح می‌کند و از دادگاه می‌خواهد که اراده خود را در تملک مبیع اعلام بدارد، و از جمله مستندات دعوی خود، دلیل مالکیت، دلیل اخذ به شفعه و اعلام تاریخ آن و دلیل پرداخت یا ایداع ثمن^{۴۶} را تقدیم بدارد، بر مبنای کدام قیمت (قیمت واقعی یا قیمت منطقه‌ای درج شده در سند رسمی)، ادعای پرداخت ثمن را بنماید؟

از طرفی قانون‌گذار در ماده ۸۲۱ قانون مدنی، اعمال حق شفعه را فوری دانسته است. یعنی شفیع باید حقی را که از فروش سهم شریک به دست آورده است، بی‌درنگ اجراء کند. این حکم برای جلوگیری از ضرر خریدار و ایجاد تعادل بین ضرر او و شریک انشاء شده است، حال اینکه، شفیع را با جهل به میزان ثمن واقعی و فوریت در اعمال حق خود، روبرو می‌سازد و او را به چالش می‌کشد.

شاید گفته شود، منظور قانون‌گذار، مهلت عرفی از تاریخ آگاه شدن شفیع از وقوع معامله است. در حالی که شفیع با آگاهی از وجود سند رسمی و جهل به شرایط واقعی معامله بین فروشنده و خریدار و عدم اطلاع از میزان دقیق ثمن، روبرو خواهد شد. درست است که این جهل، در حکم جهل به وقوع معامله است، اما باید پذیرفت، نزاع بر سر قیمت واقعی (از سوی خریدار) و قیمت مندرج در سند (از سوی شفیع)، رخ خواهد داد. مخصوصاً آنکه، تملک سهم فروخته شده در برابر بهای قراردادی واقعی و از طرفی ابطال معاملاتی که خریدار در فاصله عقد و اجراء عقد در ملک خود کرده، از جمله آثار مهم اجراء حق شفعه است و طبیعتاً، اجراء این حق برای شفیع بسیار متعذر

۴۶. مرسوم است که شفیع ثمن را به صندوق دادگاه می‌سپارد و قبض ایداع آن را همراه با اظهارنامه رسمی مربوط به اخذ به شفعه برای ابلاغ به خریدار می‌فرستد و این برگ‌ها را به عنوان مستند، به دادخواست ضمیمه می‌کند.

خواهد بود.^{۴۷}

مشکل را می‌توان فراتر از این هم تصور کرد، زمانی که شریک سهم خود را همراه با مال منقول یا ملک غیرقابل تقسیم (منظور ملکی که شرایط اجراء ماده ۸۰۸ را نداشته باشد) بفروشد، بروز می‌کند، درست است که حق شفیع نسبت به ملک قابل تقسیم از بین نمی‌رود، اما در موردی که هر یک از دو مبیع دارای ثمن جداگانه باشند یا در فرضی که دو کالا با یک ثمن فروخته شده باشد، شفیع را با چالش روبرو خواهد ساخت که جهل به بهای واقعی موضوع شفعه در مقابل بهای واقعی کل، او را به تنگنا می‌کشاند.

اختلاف در میزان ثمن، در کتب فقهی نیز دیده می‌شود، آنجایی که شفیع و خریدار وقوع بیع را می‌پذیرند، ولی در میزان ثمن اختلاف می‌کنند و هیچ کدام دلیلی بر صدق گفتار خود ندارند، مشهور فقیهان، گفته خریدار را مقدم می‌دانند که آگاه‌تر به شرایط عقد است و اکنون باید ملک خود را از دست بدهد و شفیع را مدعی می‌شمارند، زیرا اوست که می‌خواهد مال خریدار را تملک کند و مدعی رعایت شرایط قانونی آنست و هم اوست که اگر از دعوا بگذرد نزاع پایان می‌یابد و رها می‌شود.^{۴۸}

برعکس، بعضی از بزرگان گفته شفیع را مقدم می‌دارند، به این عنوان که دو طرف در وقوع بیع و ایجاد حق شفعه اختلاف ندارند به نزاع در میزان تعهدی است که شفیع

۴۷. همچنان که اگر در سند رسمی انتقال ملک ثمن چندان گزاف نوشته شود که شریک را از اجراء حق منصرف کند، سپس مفاد قولنامه و سایر قرائن نشان دهد که قیمت واقعی به مراتب کمتر از آن است شفیع می‌تواند بر پایه آگاهی تازه خود از واقعیت، از حق شفعه استفاده کند. شهید ثانی در این باره آورده: «و یاخذ باثمن الذی وقع علیه العقد» شفیع با پرداخت همان ثمنی که عقد بیع نسبت به آن واقع گشته است، اخذ به شفعه می‌کند (اسدالله لطفی، مباحث حقوقی شرح لمعه، تهران، مجد، چاپ دوم، ۱۳۸۴، ص ۲۲۲). امام خمینی (ره) در تحریر الوسیله آورده‌اند: «آنچه بر شفیع لازم است آن است که در وقت اخذ به شفعه، همانند ثمنی را که عقد بر آن واقع شده بپردازد، چه قیمت آن حصه کمتر باشد یا بیشتر» (روح‌الله الموسوی الخمینی [امام خمینی]، تحریر الوسیله، تهران، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام، چاپ اول، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۶۳۳).

۴۸. شیخ طوسی، الخلاف، ج ۲، صص ۱۸۲ و ۱۸۳؛ علامه حلی، القواعد، ج ۲، ص ۲۲۳. صاحب جواهر در توجیه نظر محقق و مشهور در شرایط می‌افزاید: «لانه الذی هو اعرف بالعقد ولانه الغارم ولانه ذوالید ولانه الذی یتترک لو ترک، و لان المشتري لا دعوی له علی الشفیع...» (شیخ محمدحسن نجفی، جواهر الکلام، ج ۳۷، صص ۴۴۴ و ۴۴۵).

در برابر تملک مبیع و به عنوان ثمن پیدا می‌کند.^{۴۹} با این تفاسیر و جهل به میزان ثمن و اختلافات موجود، دو مشکل پیش روی شفیع و خریدار است، یکی نزاع بر سر قیمت واقعی است که حتی بدون تنظیم سند رسمی، ممکن است برای طرفین حادث شود و دیگری نزاع بر سر قیمت واقعی و قیمت مندرج در سند رسمی است که راه چاره را در صورت درج قیمت واقعی در سند رسمی، می‌توان یافت.

۷- بیع خیاری یا بیع شرط

بیع خیاری، عقدی است که در آن برای یکی از طرفین یا شخص ثالث خیار فسخ، شرط شود، این حق که برای فروشنده شرط می‌شود و در قرارداد خرید و فروش می‌آید بدین صورت است که هرگاه فروشنده در مدت معین، ثمن را به خریدار پس بدهد، حق فسخ معامله و تملک مجدد مبیع را داشته باشد. این عقد را در حقوق مدنی «بیع شرط» نام گرفته است.^{۵۰} در قانون ثبت اسناد و املاک «معامله با حق استرداد» نام دارد.

در این بیع، فروشنده هرگاه بخواهد می‌تواند با پرداختن ثمن، آنچه را که از دست داده است دوباره تملک کند. حال فرض شود که با درج قیمت منطقه‌ای در سند و عدم درج قیمت واقعی، فروشنده چنانچه به استناد سند رسمی تنظیمی بخواهد مبلغ مندرج در سند را به خریدار پرداخت نماید، ترافع و نزاع بین خریدار و فروشنده بر سر تعیین قیمت واقعی درمی‌گیرد که با بیع باید ثمن مندرج در سند رسمی را که بر مبنای ارزش معاملاتی قید شده پردازد یا ملزم است مبلغی غیر از قیمت مندرج در سند رسمی پرداخت نماید.

۴۹. شهید ثانی، مسالک الافهام، ج ۲، ص ۲۷۳.

۵۰. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی: عقود معین (۱)، ص ۱۶۳. ماده ۴۵۸ قانون مدنی درباره این بیع می‌نویسد: «در عقد بیع متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه با بیع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می‌توانند شرط کنند که هرگاه بعضی مثل ثمن را رد کرد، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعضی مبیع داشته باشد، در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن قید تمام یا بعضی نشده باشد خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن».

از طرفی، چنانچه فروشنده به استناد ماده ۴۶۱ قانون مدنی^{۵۱} در صدد اعمال حق خیار خود برآید و خریدار (مشتري) از اخذ ثمن خودداری نماید، بايع کدام مبلغ را بايد به حاکم یا قائم مقام او تسليم نماید و معامله را فسخ نماید. قیمت واقعی را یا قیمت معاملاتی؟

در صورتی که در عقد بیع شرط، قید شود که چنانچه بايع بخشی از ثمن را تادیه نماید، بتواند تمام یا بخشی از بیع را فسخ کند لازم است مقدار ثمن، معین گردد. و الا شرط مجهول می‌باشد و جهل آن به مورد معامله نیز سرایت می‌کند و طبق ماده ۲۳۳ قانون مدنی شرط و عقد باطل خواهد بود. یا در ضمن عقد شرط شود که هر مقدار از ثمن را بايع رد کند به همان نسبت از عقد بیع را بتواند فسخ کند. با عدم درج واقعی ثمن معامله، در سند رسمی، بايع و مشتري جهت اثبات و تعیین مبلغ واقعی ثمن، به دادگاه رهسپار خواهند شد.

۸- ارائه اسناد تنظیم شده در ایران در کشورهای خارج

منظور از اسناد تنظیمی در خارج از کشور، اسنادی است که به وسیله غیر مأمورین کشور ایران تنظیم می‌شود، خواه به وسیله افراد عادی تنظیم یافته باشد و یا به وسیله مأمورین کشورهای خارجی.

از مفهوم مخالف ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی^{۵۲} چنین برمی‌آید، اسنادی که در ایران تنظیم می‌شود، در مراجع ذیصلاح کشورهای دیگر، دارای همان اعتباری خواهد بود که اسناد تنظیم شده در کشورهای خارجه در ایران دارا می‌باشد. بنابراین درج صحیح و

۵۱. در ماده ۴۶۱ قانون مدنی نیز آمده است: «اگر مشتري در زمان خیار از اخذ ثمن امتناع کند بايع می‌تواند با تسليم ثمن به حاکم یا قائم مقام او معامله را فسخ کند».

۵۲. ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی بیان می‌دارد: «محاکم ایران به اسناد تنظیم شده در کشورهای خارجه همان اعتباری را خواهند داد که آن اسناد مطابق قوانین کشوری که در آنجا تنظیم شده دارا می‌باشد مشروط بر اینکه: اولاً) اسناد مزبوره به علتی از علل قانونی از اعتبار نیفتاده باشد. ثانیاً) مفاد آنها مخالف با قوانین مربوط به نظم عمومی یا اخلاق حسنه ایران نباشد. ثالثاً) کشوری که اسناد در آنجا تنظیم شده به موجب قوانین خود یا عهد، اسناد تنظیم شده در ایران را نیز معتبر بشناسد. رابعاً) نماینده سیاسی یا قنسولی ایران در کشوری که سند در آنجا تنظیم شده یا نماینده سیاسی و یا قنسولی کشور مزبور در ایران تصدیق کرده باشد که سند موافق قوانین محل تنظیم یافته است.»

واقعی مندرجات و عبارات سند، علی‌الخصوص قید ثمن واقعی در سند تنظیمی راهگشای حل مشکلات ایرانیان مقیم خارج از کشور در استفاده بهتر از سند تنظیمی خواهد بود. بدین معنا که بخشی از جایگاه و اعتبار مالی دارندگان اموال غیرمنقول در ایران در نزد مقامات خارجی، وابسته به قیمت واقعی مندرج در سند مال غیرمنقول تنظیم شده در ایران است که مبین میزان دارایی و ارزش آن و در نتیجه ملی بودن دارنده آن است.

۹- چالش‌های موجود وضع مالیات، بر مبنای ارزش معاملاتی

درآمدهای مشمول فصل مالیات بر درآمد املاک را، عمدتاً به چهار نوع می‌توان تقسیم کرد: «مالیات بردرآمد اجاره، مالیات نقل و انتقال ملک و سرقتی، مالیات بر انتقال حقوق عرفی محلی و مالیات بر انتقال سایر حقوق مربوط به املاک»^{۵۳}. موارد اول، سوم و چهارم ملاک بحث حاضر نیست. اما در خصوص مالیات نقل و انتقال املاک باید گفت که مالیات بر «عمل انتقال» تعلق می‌گیرد

در کشورهایی نظیر مصر، هر زمان که زمین با ساختمانی فروخته می‌شود مالیاتی به نرخ ۲/۵ درصد به چنین معاملاتی تعلق می‌گیرد. این مالیات روی «رقم واقعی معامله» اعمال می‌گردد و به همین سبب نباید تصور کرد که بار مالیاتی در آن کشور نصف رقم ۵ درصد در ماده ۵۹ قانون مالیات‌های ایران^{۵۴} است زیرا در ایران مأخذ مالیات، «ارزش معاملاتی» است که بسیار کمتر از قیمت روز املاک یا قیمت واقعی معامله می‌باشد.^{۵۵} در کشور اندونزی نیز، مالیات بر اراضی و ابنیه نسبت به زمین‌ها و ساختمان‌های موجود، به مأخذ مالیات قیمت عادلانه زمین و ساختمان است که قوانین و

۵۳. موضوع مواد ۷۴ و ۷۶ قانون مالیات‌های مستقیم.

۵۴. محمد توکل، «بررسی تطبیقی در باب مالیات‌های املاک و مستغلات»، مالیات، ش ۴۸، بهار ۱۳۸۷. ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم مقرر داشته است: «نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش مالیاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می‌باشد. تبصره ۱- چنانچه برای مورد معامله ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات خواهد بود.»

۵۵. همان.

مقررات و موازین آن را وزارت دارایی تعیین می‌نماید. از اول سال ۲۰۰۱ به بعد حداقل معافیت مالیاتی معادل ۱۲ میلیون روپیه اندونزی (IDR) منظور گردیده است. علاوه بر ارزش عادلانه، عنوان دیگری به نام قیمت ارزیابی وجود دارد که عبارت است از، درصد معینی روی همان قیمت عادلانه. به طور مثال اگر ارزش زمین یا ساختمان کمتر از یک میلیارد روپیه باشد، نرخ مذکور ۲۰٪ خواهد بود و در غیر این صورت نرخ ۴۰٪ اعمال می‌شود به این ترتیب، در تعیین پایه مالیات برحسب مورد ۲۰ یا ۴۰ درصد قیمت عادلانه منظور می‌گردد.

در ایران پس از اصلاحات سال ۱۳۸۰ سه گروه مالیات بردارایی روی املاک ملغی گردید و در حال حاضر مالیات‌هایی مشابه موارد فوق وجود ندارد. اما اگر همین مقررات کشور اندونزی در مورد ایران جاری بود بابت هر یک میلیون تومان قیمت عادلانه زمین و ساختمان رقمی بین هزار تا دو هزار تومان مالیات سالانه تعلق می‌گرفت که با افزایش سرسام‌آور قیمت ملک معلوم بود رقم مالیاتی به چه سطحی بالغ می‌گردید.^{۵۶} دولت در راستای برنامه‌های جامع برای کاهش قیمت‌ها و با هدف مقابله با معاملات سوداگرانه و دلالی در بازار مسکن، اخذ مالیات از افرادی را که در مراکز استان‌ها و شهرهای با بیش از ۵۰۰ هزار نفر جمعیت، بیش از ۲ بار در سال به نقل و انتقال ملک می‌پردازند، به تصویب رساند دولت برای ساماندهی بازار مسکن ۲ سیاست افزایش عرضه و کنترل سوداگری را در پیش گرفته است. در چارچوب سیاست عرضه بیشتر، طرح مسکن مهر از سال گذشته آغاز شده و هم‌اکنون به سرعت در حال اجراء است و بخش زیادی از تقاضای بازار به این طرح سوق یافته است. در چارچوب سیاست‌های کنترل سوداگری بازار مسکن نیز دولت از چندی پیش طرح سامانه جامع املاک و کد رهگیری را اجراء کرد که آثار آن در مدت کوتاه اجراء، به‌خوبی قابل مشاهده است و مانع سوء استفاده‌های رایج در خرید و فروش مسکن شده است. اخذ مالیات از معاملات مکرر املاک، از دیگر برنامه دولت برای کنترل بازار سوداگری مسکن بود که اجراء آن منوط به در اختیار داشتن یک بانک اطلاعاتی جامع درباره املاک کشور بود که با اجراء طرح ساماندهی معاملات املاک، این مشکل حل شده است. در ضمن دولت با هدف جلوگیری از انتقال بار مالیاتی از سوی دلالان و سوداگران بازار

مسکن به تقاضاهای مصرفی، اجراء طرح معاملات مکرر را به زمان افزایش عرضه موکول کرد. بر این اساس، با پیشرفت قابل قبول طرح مسکن مهر، طرح‌های کد رهگیری معاملات مسکن و اخذ مالیات از معاملات مکرر، به تدریج به اجراء درمی‌آید تا از کاهش عرضه از سوی دلان یا افزایش قیمت، جلوگیری شود. بدین ترتیب، بر اساس مصوبه جدید دولت، از تاریخ اول اسفند ماه ۱۳۸۷ نقل و انتقال ملک توسط افراد بیش از ۲ بار در سال، مشمول مالیات بر مشاغل محسوب شده و درآمد این اشخاص حقیقی و حقوقی (که بیش از ۲ بار خرید و فروش می‌کنند) از محل فروش زمین و ساختمان (مستحقات)، در مراکز استان‌ها و شهرهای با بیش از ۵۰۰ هزار نفر جمعیت، مشمول مالیات بر درآمد موضوع ماده ۱۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم قرار خواهد گرفت. بر اساس بند دیگری از مصوبه شورای مسکن دولت، قیمت‌های منطقه‌ای مبنای محاسبه نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک از ابتداء فروردین ۱۳۸۸ بر مبنای ۷۵ درصد قیمت منطقه‌ای املاک در شهریور ۱۳۸۷ یعنی ۲۵ درصد پائین‌تر از قیمت معاملات روز خواهد بود. این در حالی است که بر اساس قانون قیمت‌های منطقه‌ای هر ۳ سال یکبار تجدید می‌شوند و آخرین قیمت‌های منطقه‌ای مبنای محاسبه مالیات نقل و انتقال ملک در خرداد سال ۸۴ ابلاغ شده است ولی دولت برای جلوگیری از التهاب در بازار مسکن و افزایش مالیات‌ها در طول ماه‌های گذشته اعلام قیمت‌های منطقه‌ای را به تعویق انداخته بود و اکنون نیز اعلام کرده است از ابتداء سال آینده در قیمت‌های منطقه‌ای مبنای محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک، ۲۵ درصد کاهش قیمت را اعمال خواهد کرد. بدین ترتیب پیش‌بینی می‌شود این نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک علاوه بر کنترل سوداگری و دلالی مسکن موجب کاهش بیشتر قیمت‌های مسکن نیز بشود. بر اساس مصوبه دولت، قیمت‌های منطقه‌ای که کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مکلف شده از اول فروردین ماه ۱۳۸۸ بر اساس ۷۵ درصد ارزش معاملات املاک در شهریور ۱۳۸۷ تغییر دهد مبنای محاسبات مالیات بر اراضی بایر (موضوع ماده ۱۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن)، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک (موضوع ماده ۵۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم) و مالیات بر درآمد نقل و انتقال توسط افراد بیش از ۲ بار در سال (موضوع همین مصوبه) قرار خواهد گرفت. برای سایر موارد، قیمت‌های دفترچه فعلی معاملات

املاک ملاک عمل خواهد بود. این مصوبه در تاریخ ۲۰ بهمن ۱۳۸۷ به تأیید رئیس‌جمهور رسیده و در ۲۱ بهمن توسط معاون اول رئیس‌جمهور ابلاغ شده است. با این اقدام دولت، دو نکته به ذهن می‌رسد: نکته اول اینکه برخی افراد، بعد از تصویب هر قانونی، به دنبال راه‌های قانونی و شرعی فرار از قانون می‌گردند و در این گردونه، اخذ مالیات از کسانی که بیش از دوبرار در سال معامله مسکن انجام می‌دهند، مفر این‌گونه افراد، خرید و فروش ملک به نام اعضاء خانواده و بستگان دور و نزدیک است، نکته دوم تعیین قیمت منطقه‌ای املاک به جای قیمت واقعی که مبنای اخذ مالیات است می‌باشد که باز هم جای سؤال باقی است که این فرمول پیچ در پیچی که با چندین فاکتور مختلف مرتبط است و نهایتاً به مبلغ اندکی می‌رسد، با قیمت واقعی معامله تفاوت فاحش دارد. و به طور مثال ملکی که یک میلیارد ارزش واقعی دارد و قیمت منطقه‌ای آن ده میلیون تومان است در این میان دلالت املاک بر اساس قیمت واقعی پورسانت خود را دریافت می‌دارند اما هنگام تنظیم سند رسمی، سردفتر بر مبنای قیمت منطقه‌ای حق‌التحریر دریافت می‌کند از اینها که بگذریم، در کنار قیمت منطقه‌ای، قیمت واقعی را نیز بعضاً در اسناد درج نمی‌نمایند.

بند ششم: وظایف سردفتران در جلوگیری از ایجاد چالش‌های موجود و راه‌حل پیشنهادی

اعلامی که مأمور رسمی، درباره وقایع مادی و به‌ویژه اجراء تشریفاتی که او بر عهده دارد، مانند تصدیق به امضاء سند قرارداد و حضور اصحاب معامله قرائت و تفهیم مفاد سند، هویت و حضور شاهدان و معرفان و تاریخ سند، که به وسیله او احراز یا با نظارت او انجام گرفته است، از اعتبار ویژه‌ای برخوردار است. به همین جهت است که، اعمال فوق از ناحیه سردفتر به اماره صحت^{۵۷}، تعبیر شده است. اماره‌ای که خلاف آن را به‌سادگی نمی‌توان اثبات کرد. ادعای نادرستی مندرجات سند به معنای نسبت دادن دروغ و تزویر^{۵۸} به شاهد ممتازی است که به منظور تأمین اصالت و درستی محتوای

۵۷. ناصر کاتوزیان، اثبات و دلیل اثبات، تهران، میزان، چاپ چهارم، ۱۳۸۵، ص ۳۰۳.

۵۸. بین دو مفهوم جعل سند و بی اعتباری سند باید فرق گذاشت. بی اعتباری مربوط به وقایعی است که پس از تنظیم سند رخ داده و اعتبار آن را از بین برده است مانند انقضای مهلت گواهینامه رانندگی، نوع دیگری از

سند گمارده شده است.

مطابق آنچه گذشت، «درج قیمت واقعی ثمن در متن سند رسمی»، برای جلوگیری از ضرر و زیان انکارناپذیر و اجراء تشریفات تنظیم سند است که باید، علاوه بر موارد فوق توسط سردفتر اعمال شود.

اما عمدتاً مشاهده می‌گردد که سردفتران تمایلی جهت درج قیمت واقعی در متن سند ندارند حتی با اظهار متعاملین، سردفتران صرفاً به درج قیمت معاملاتی و منطقه‌ای اکتفا می‌نمایند. از طرفی رئیس سازمان ثبت نیز طی بخشنامه‌ای خطاب به سردفتران اعلام داشته هنگام تنظیم سند مربوط به املاک، متعاملین را اجبار به ارائه مبایعه‌نامه ننموده و حتی در این زمینه پرسش از متبایعین در رابطه با ارزش مورد معامله را نیز منتفی دانسته است.^{۵۹}

از علل عدم تمایل سردفتران به ذکر قیمت واقعی، می‌توان به تبصره الحاقی ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی اخیر التصویب اشاره نمود که میزان دریافت حق‌التحریر را بر اساس قیمت منطقه‌ای، تعیین نموده است، از طرف دیگر سردفتران ملزم به رعایت نظامات دولتی می‌باشند.^{۶۰} اما این امر نافی اقدام سردفتر جهت منظور نمودن ثمن واقعی در سند رسمی نیست و آنچه که برای دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم یک سند کامل و جامع پیشنهاد می‌شود. این است که هنگام مراجعه متعاملین، پس از ذکر شرایط و تعهدات مقرر بین آنها، ثمن مورد معامله که قصد طرفین به آن انشاء

بی‌اعتباری نیز وجود دارد که در زمره ادعاهای جعل نیست، لیکن از آغاز تنظیم سند با آن همراه است مانند مخالفت سند با قانون و نظم عمومی و اخلاق حسنه.

۵۹. در بخشنامه شماره ۱۳۴/۱۰۹۱۴ مورخ ۱۳۸۳/۴/۱۷ معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آمده است: «پیرو بخشنامه ۱۳۴/۲۶۶۸۷-۸۲/۹/۲۴ چون برابر اطلاعات واصله، برخی دفاتر اسناد رسمی به هنگام تنظیم اسناد مربوط به املاک، متعاملین را اجبار به ارائه مبایعه‌نامه نموده و یا مبادرت به قید مبالغی چندین برابر بیش از ارزش معاملاتی مورد معامله در اسناد تنظیمی می‌نمایند لذا بدینوسیله اعلام می‌گردد مبنای وصول حق‌التحریر نیز ارزش معاملاتی املاک می‌باشد مگر اینکه مستند تنظیم غیر از آن باشد بنابراین مطالبه مبایعه‌نامه یا پرسش از مراجعان در رابطه با ارزش مورد معامله مورد ندارد. مقتضی است مراتب به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ گردد تا ضمن عمل به بخشنامه آن را در مرئی و منظر مراجعان جهت اطلاع قرار دهند (حمید آذرپور غلامرضا حجتی اشرفی، مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی، ص ۴۰۳).

۶۰. بند هشتم قسمت ج ماده ۲۹ آیین‌نامه بند ۴ ماده ۶ قانون دفاتر اسناد رسمی بیان می‌دارد: «تنظیم سند بر خلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها، موجب انفصال موقت از سه الی شش ماه است».

شده است در متن سند نوشته شود و از طرفی می‌توانند قیمت معاملاتی و منطقه‌ای هم که مبنای دریافت حق‌الثبت و حق‌التحریر است و برای سردفتران از این باب، تکلیفی مقرر گردیده است،^{۶۱} نیز در سند قید نمایند، بدین ترتیب، وقوف و آگاهی اصحاب معامله و سایرین، به قیمت واقعی در سند، آنها را از بحران‌ها و چالش‌های آتی برحذر می‌دارد. و هر بیننده‌ای هم به ارزش واقعی مبیع پی خواهد برد و هم به قیمت منطقه‌ای و معاملاتی، ذکر این قیمت نیز، علاوه بر قیمت واقعی برای طرح احتمالی دعاوی ناشی از مال غیرمنقول و خلع ید، هم برای ذی‌نفع و هم برای محکمه، مفید فایده خواهد بود.

نکته حائز اهمیت این است که دفاتر اسناد رسمی بر این باورند که با الحاق یک تبصره به ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی در خصوص اخذ حق‌التحریر معاملات قطعی غیرمنقول بر اساس ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی، دیگر نیازی به درج قیمت واقعی نیست، در حالی که به نظر می‌رسد، هدف از این امر، کاهش میزان دریافتی حق‌التحریر دفترخانه‌ها بوده است با توجه به اینکه قبل از تغییر ماده مزبور، حق‌التحریر بر مبنای ارزش واقعی ملک اخذ می‌شد و این امر با توجه نوسان قیمت املاک و افزایش روز افزون آن، واخذ حق‌التحریر بر اساس ارزش واقعی، موجب فشار بر اصحاب معامله خصوصاً قشر کم‌درآمد جامعه می‌شد. بنابراین درج قیمت واقعی علاوه بر قیمت منطقه‌ای هرگونه منازعه احتمالی را در این خصوص خنثی می‌نماید.

نتیجه

از آنچه که بیان نمودیم، درمی‌یابیم که مشکلات و موانع فراوانی هم در نظام مالیاتی کشور و هم در ثبت اسناد علی‌الخصوص معاملات غیرمنقول وجود دارد. نبود قانون یکسان و یکپارچه، وجود بخشنامه‌های متناقض، نارسا، مبهم و متعدد در عرصه نظام مالیاتی و ثبتی کشور بر این مشکلات افزوده است. از یک سو می‌دانیم که آزادی اراده

۶۱. در بخشنامه شماره ۳۲/۳۴۸۳۳ مورخ ۸۳/۹/۲۳ قانون سردفتران و دفتریاران تهران، سردفتران ملزم به درج قیمت و ارزش معاملاتی در ستون ملاحظات دفتر درآمد هستند. در مواردی که قیمت مندرج در سند متفاوت با ارزش معاملاتی باشد کدام یک از مبالغ باید در دفتر درآمد و خلاصه معامله درج شود؟

اشخاص است که اعمال حقوقی آنها را شکل می‌دهد به طوری که بدون وجود اراده واحد نمی‌توان به یک توافق رسید، از سوی دیگر تحمیل اراده شاهد ممتازی که متعاملین برای جلوگیری از بروز مشکلات احتمالی پیرامون قرارداد و شروط و تعهداتشان در برابر یکدیگر، به وی مراجعه نمودند تا به کار و عملی حقوقی‌شان رسمیت بخشد، دور از عدل و انصاف است.

کاتب بالعدلی که با درج قیمت منطقه‌ای به جای قیمت واقعی، سند رسمی را برای خود می‌نویسد نه برای متعاملین!

از آنجا که جامعه سردفتران در کشور ما، با مسائل حقوقی ارتباط تنگاتنگ دارند، باید با درک واقعیت، آنچه را که در عالم واقعیت برای متعاملین اتفاق افتاده، را در عمل پیاده نمایند. آنچه که در این میان به بحث نشستیم درک این واقعیت بود که درج قیمت واقعی و ارزش قراردادی معامله هیچ خللی به نحوه تنظیم سند و دریافت حق‌الثبت و حق‌التحریر ندارد، مبنای اخذ حق‌الثبت و حق‌التحریر، صرفاً قیمت معاملاتی و منطقه‌ای خواهد بود. اما درج قیمت واقعی، در سند، از هرگونه اقدام احتمالی متعاملین در کمرنگ کردن اراده و توافق پیشین آنها جلوگیری خواهد کرد و اجازه اختلاف در بهای قراردادی را به مدعی نخواهد داد اما عدم درج قیمت واقعی چالش‌هایی را در نظام حقوقی پدید می‌آورد که در برخی مواقع، حتی اثرات آن جبران‌ناپذیر خواهد بود و در پیچ و خم راهروهای دادگاه‌ها، افراد را به یأس و ناامیدی از ادامه راه رهنمون می‌سازد.

JOURNAL OF LEGAL RESEARCH

VOL. VII, No. 2

Articles

- The ICC and Issue of Arrest Warrant for *Al Bashir*
- Homicide or Injury in Battle
- Research & Development in Nanotechnology and Right to Health
- Challenges of the Concept of “Combatant” in International Humanitarian Law
- Merging Commercial Companies in the Iranian Laws
- Sanction against Iranian Aviation: An Approach to the Chicago Convention

Special Issue: Challenges of Real Estate Transactions in the Iranian Legal System

- The Role of Official Documents in Real Estate Transactions
- Role of Notaries Public in Regulating Real Estate Transactions and its Legal Vacuums
- Deficiencies Caused by the Insertion of Regional rather than Actual Prices
- Advance Selling of Flats: Legal Nature and Working Procedures for Official Registrations
- Proving the Claim of Ownership: A Legal Analysis

Critique: The Draft of Iranian Commercial Code

- The Method of the Drafting the Commercial Code
- The 2005 Cabinet Draft to Modify the Commercial Code
- The 1-6 Chapters of the Commercial Draft
- The 5 & 7 Chapters of the Commercial Draft
- Independent Guarantees in the Provisions of the Commercial Draft
- Merging Companies in the Commercial Draft

ISSN: 1682-9220



S. D. I. L.

The S.D. Institute of Law

Research & Study