

## سند عادي را به سند رسمي ترجيح ندهيد

مردم ما هنوز هم به قول و قرارهاي دوستانه و معامله کردن بر مبناي اعتماد و ريش سفيدي بيشتري از قول و قرارهايي که قانون سفت و سختشان مي‌کند دلبسته‌اند؛ شايد به خاطر سنتي بودن، شايد به خاطر صرفه‌جويي در هزینه‌ها و شايد به خاطر ناآگاهي.



جام جم آنلاین: مردم ما هنوز هم به قول و قرارهاي دوستانه و معامله کردن بر مبناي اعتماد و ريش سفيدي بيشتري از قول و قرارهايي که قانون سفت و سختشان مي‌کند دلبسته‌اند؛ شايد به خاطر سنتي بودن، شايد به خاطر صرفه‌جويي در هزینه‌ها و شايد به خاطر ناآگاهي.

براي همين است که فقط در حوزه املاک گفته مي‌شود که يك سوم دعاوي مطرح شده در محاکم قضايي ناشي از اختلافاتي است که سرمنشأ آن تنظيم اسناد عادي است يعني اختلافاتي که با کنار گذاشتن دیدگاه‌هاي سنتي و مبتني بر اعتماد متقابل ديگر به وجود نمي‌آيد.

از نظر قانون، اسناد 2 دسته‌اند که اسناد رسمي و عادي را شامل مي‌شوند. اسناد رسمي آنهايي هستند که يا در دفاتر اسناد رسمي يا در ادارات ثبت اسناد و املاک يا توسط ماموران رسمي تنظيم و مهر و امضا مي‌شوند. وقتي معامله‌اي با تنظيم سند رسمي ثبت مي‌شود چند خاصيت مهم پيدا مي‌کند، چون اسناد رسمي برخلاف اسناد عادي که اغلب محل اختلاف و درگيري مي‌شوند غائله اختلافات را مي‌خواهاند. ويژگي مهم اسناد رسمي اين است که بين طرفين تنظيم‌کننده و جانشين قانوني آنها مثلاً ورثه، معتبر هستند. همچنين تاريخ سند رسمي نه تنها نسبت به طرفين معامله بلکه نسبت به ساير اشخاص نيز معتبر است به اين معنا که اگر مثلاً 2 نفر ملکي را براساس يك سند رسمي معامله کرده باشند و سپس فروشنده، همان ملک را با استفاده از يك سند عادي با شخص سوم معامله کند اين سند عادي موجب نمي‌شود تا ملک از مالکيت کسي که سند رسمي را در اختيار دارد خارج شود. اسناد رسمي همچنين قابل انکار و ترديد نيستند، هرچند که مي‌توان ادعاي جعلي بودن آن را مطرح کرد. به اين ترتيب مثلاً اگر کسي با تنظيم سند رسمي در دفترخانه از فرد ديگري وجهي را مطالبه کند هيچ يك نمي‌توانند ادعا کنند که اين سند را امضا نکرده‌اند و فقط مي‌توانند ادعاي جعلي بودن اين سند را داشته باشند که البته براي اثبات موضوع جعل نيز خودشان بايد ادله محکمه‌پسند ارائه دهند. در مقابل، اسناد عادي هيچ کدام از اين ويژگي‌ها را ندارند و به راحتی مي‌توانند سبب بروز اختلاف بين طرفين يك معامله بشوند.

به طور کلي نوشته‌هايي که افراد با يکديگر براي تنظيم امور جاري‌شان مي‌نويسند و نيز نوشته‌هايي که برخلاف اسناد رسمي توسط يکي از 3 مرجع صلاحيت‌دار تنظيم نشده باشند سند عادي محسوب مي‌شوند. طبق اين تعريف چک و سفته نيز سند عادي هستند، چون افراد رأساً آن را تنظيم مي‌کنند و هيچ مامور رسمي در صدورشان نقش ندارد، اين در حالي است که صرف چاپي بودن يك نوشته يا تايپ آن در سربرگ‌هاي آرم‌دار مانند آنچه توسط آژانس‌هاي املاک يا فروش اتومبيل تنظيم مي‌شود، موجب رسمي شدن يك سند نمي‌شود.

البته 2 حالت وجود دارد که طي آن اسناد عادي اعتبار اسناد رسمي را پيدا مي‌کنند يکي اين که شخصي که سند عادي عليه او اقامه شده صدور آن را تاييد کند و ديگر اين که در دادگاه ثابت شود که سند عادي که مورد انکار قرار گرفته از سوي شخصي که انکار مي‌کند قبلاً مهر و امضا شده است.

### مبايعه‌نامه؛ سندي عادي و قابل انکار

مبايعه‌نامه‌هاي مربوط به نقل و انتقالات ملک نيز جزو اسناد عادي محسوب مي‌شوند و مي‌توانند تمام پيامدهاي اين قبيل اسناد را به دنبال بياورند، ولي با اين حال مردم ترجيح مي‌دهند تا مراحل مقدماتي نقل و انتقالات ملک را در بنگاه‌هاي املاک و نه در دفترخانه‌هاي اسناد رسمي ثبت کنند. البته قرار است از اول آبان ماه مبايعه‌نامه‌هاي جديد با شکل و شمابلي تازه وارد بازار نقل و انتقالات ملک شوند، ولي با اين حال موضع سازمان ثبت به عنوان مرجع قانوني تثبیت مالکیت هنوز هم بر اين است که اين مبايعه‌نامه‌ها جزو اسناد عادي محسوب مي‌شوند و براي همين قابل انکار و ترديد.

نکته: صرف چاپي بودن يك نوشته يا تايپ آن در سربرگ‌هاي آرم‌دار مانند آنچه که توسط آژانس‌هاي املاک يا فروش اتومبيل تنظيم مي‌شود، موجب رسمي شدن يك سند نمي‌شود

اين مبايعه‌نامه‌ها که برخلاف قراردادهاي قبلي فاقد آرم قوه قضاييه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هستند، طوري طراحي شده‌اند که هر کدام از آنها هولوگرامي دارند که رويشان شماره سريالي درج شده که به اين طريق در سامانه مشاورين املاک تعريف شوند تا مشاور املاک ديگري نتواند از آن استفاده کند. همچنين در بالاي اين هولوگرام، بارکدي دوبعدي به صورت ميکروفيلم قرار گرفته تا

افرادی که وارد معامله می‌شوند بتوانند با عکسبرداری از این بارکد مشخصات ملک و قرارداد منعقد شده را مشاهده کنند.

مصطفی قلی‌خسروی، رئیس اتحادیه کشوری مشاوران املاک می‌گوید این مبادعه‌نامه‌های جدید امکان هرگونه تخلف از جمله فروش ملک به چند نفر را از بین می‌برد و افراد می‌توانند با اطمینان خاطر وارد معاملات مسکن شوند. البته نه رئیس سازمان ثبت و نه معاون اسناد این سازمان به ایجاد چنین اطمینان خاطری اعتقاد ندارند.

اختلاف نظر میان سازمان ثبت و اتحادیه مشاوران املاک که پس از حذف نام و آرم قوه قضاییه و سازمان ثبت اسناد و املاک، قراردادهایی با نام وزارت بازرگانی را در اختیاردارند اختلاف ریشه‌داری است. سال‌هاست که ثبتی‌ها اعلام می‌کنند مبادعه‌نامه‌های تنظیمی در بنگاه‌های املاک وجهه قانونی ندارند و سبب تثبیت مالکیت‌ها نمی‌شوند حتی چندی قبل احمد تویسرکانی، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در گفت‌وگو با [171#&جام‌جم&raquo](#)؛ تاکید کرد حرف ثبتی‌ها این است که چرا وقتی بنگاه‌های املاک خدماتی حقوقی ارائه می‌دهند همچنان تمام اموراتشان به دست وزارت بازرگانی است و هیچ ارتباطی با سازمان ثبت ندارند. تویسرکانی می‌گوید بعضی از مشاوران املاک از عبارات حقوقی که در فرم‌ها نوشته شده کاملاً سردر نمی‌آورند و از آثار حقوقی‌شان خبر ندارند در حالی که قبل از هر معامله‌ای باید نسبت به ممنوع‌المعامله بودن یا نبودن افراد و اطلاعات ملک آگاهی کافی وجود داشته باشد؛ چراکه گاهی اتفاق می‌افتد که معامله براساس یک سند جعلی و اطلاعات غلط انجام می‌شود و همین امر موجب ایجاد دعوا و تشکیل پرونده می‌شود. درواقع سازمان ثبت نگران تنظیم اسناد عادی و مشکلاتی است که به خاطر آنها زندگی مردم را مختل می‌کند، یعنی نگرانی که رئیس اتحادیه کشوری مشاوران املاک آن را بی‌اساس می‌داند و تاکید می‌کند که مشاوران املاک همواره طرفین معامله را تشویق به ثبت محضری می‌کنند؛ ولی با این حال معاون اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تنظیم مبادعه‌نامه‌ها در بنگاه‌های املاک هشدار می‌دهد.

سیدعلیرضا میرشریفی به [171#&جام‌جم&raquo](#)؛ می‌گوید: از آنجا که نظارت دقیقی بر فعالیت آژانس‌های املاک وجود ندارد و آنها بدرستی ساماندهی نشده‌اند، ما به وزارت بازرگانی اعلام کردیم که آرم سازمان ثبت را از مبادعه‌نامه‌ها حذف کنند، چون وجود آرم این سازمان در کنار نام و آرم قوه قضاییه موجب اعتماد مردم به مبادعه‌نامه‌ها می‌شد و به خاطر اعتبار نام این دو نهاد به سلامت معامله اطمینان می‌کردند؛ در حالی که به اعتقاد ما چه در گذشته و چه با وجود تهیه مبادعه‌نامه‌های جدید همچنان تنظیم این قراردادهای عادی در بنگاه‌ها می‌تواند حقوق مردم را به خطر بیندازد.

او در پاسخ به گفته‌های رئیس اتحادیه مشاوران املاک که شکل جدید مبادعه‌نامه‌ها را موجب بالا رفتن ضریب ایمنی معاملات می‌داند و می‌گوید: داشتن هولوگرام هیچ کمکی به اعتبار قراردادهای نمی‌کند، چون هر چقدر هم که ضریب امنیتی اوراق بالا برود، باز این مبادعه‌نامه‌ها در زمره اسناد عادی و قابل انکار و تردید هستند، در حالی که اسناد رسمی که در دفترخانه‌ها و تحت نظارت سردفتران تنظیم و سپس در دفاتر کل ثبت می‌شوند، به هیچ وجه قابل انکار نیستند.

میرشریفی که معتقد است حدود یک‌سوم دعاوی حقوقی حتی شکایات کیفی - از جمله قتل - مطروحه در دستگاه قضایی ناشی از اختلافات ملکی و اسناد عادی است، در عین حال تاکید می‌کند که برای حمایت از حقوق مردم باید آژانس‌های املاک تحت کنترل و نظارت دستگاه قضایی قرار بگیرند؛ همان اتفاقی که به گفته میرشریفی باید در روند مذاکرات چندجانبه ساختارهای آن طراحی شود.

مریم خباز / گروه جامعه