

لزوم قید مبلغ واقعی ثمن در اسناد قطعی غیر منقول و...

محمود محمدزاده *

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 مئمن، ثَمَن: 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 قانون مدنی) این معیار وجود ندارد. هر دو مال در عرض 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 هست.^۱

کتاب دوم جلد سوم قانون مدنی در ماده ۱۲۸۴ «سند را عبارت از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد» تعریف نموده است. و استنباط از تعریف فوق، سند نوشته‌ای است که در دادخواست حقوقی و شکوائیه کیفری کاربرد خاص خود را دارد. اما آنچه مدنظر این نوشته است، سند رسمی است که در دفاتر اسناد رسمی جهت رسمیت بخشیدن و تثبیت مالکیت اشخاص جامعه تنظیم و ثبت و امضاء می‌شود که ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی به تعریف آن پرداخته و بیان می‌کند «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک

* . سردفتر اسناد رسمی ۴۹۵ تهران و عضو هیئت تحریریه مجله قانون .

و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.»

ارزش و اعتبار سند رسمی تا حدی است که قانونگذار در ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی در مقابل آن تردید و انکار را قابل استماع نمی‌داند.

با مقدمه فوق لزوم نوشتن درست، صحیح و شفاف کلمه به کلمه و محتویات و مندرجات سند رسمی را از ابتدا تا انتها و آثار مترتبه بر آن را بیان می‌کنیم.

نوشتن سند صحیح را خداوند در آیه ۲۸۲ سوره بقره به انسانها متذکر شده و آموخته و نویسنده را کاتب بالعدل مورد خطاب قرار داده و امر نموده که نویسنده در نوشتن چیزی از آن نگاهد و همچنین نویسنده و گواه نباید که زیان ببینند. (بایاها الذین آمنوا اذنادایتم بدین الی اجل مسمی فاکتبه و لیکتب بینکم کاتب بالعدل... و لایبخس منه شیئاً... و لا یضار کاتب و لا شهید...)

آنچه را که خداوند متعال در این آیه بیان می‌فرماید حفظ حقوق تمامی افراد ذی‌مدخل و ذی‌نفع در سند است و اثر آن هم جلوگیری از تضییع حقوق آنان و از جهتی نیز پیشگیری از مرافعات آتی و ثبات و آرامش جامعه است.

آنچه اکنون در دفاتر اسناد رسمی معمول است، پس از طی تشریفات اداری و اخذ مفاسد حسابهای لازم که مقدمه تنظیم سند رسمی می‌باشد سند در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شود و دارای شماره می‌شود و به وجود می‌آید. ماده ۷۰ قانون ثبت بیان می‌کند «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.»

«انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست...» عین مضمون این قسمت از ماده در ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی نیز بیان شده «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی 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.»

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 امضاء 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 لازم دانسته، موجب فرض صدور انتساب محتویات و امضاهای در سند به اشخاصی است که به آنها نسبت داده شده است تا آنکه خلاف آن ثابت گردد.^۱

مندرجات سند، مفاد عباراتی است که در سند قید شده است. به عبارت دیگر مندرجات سند از امور معنوی است بر خلاف محتویات که از امور مادی است.

اطلاق مواد ۷۱ و ۷۲ قانون ثبت در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات، و معاملات راجعه به اموال غیرمنقول در اسناد رسمی نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود. که در ماده ۷۱ علی‌الاطلاق و به طور عام در معاملات و تعهدات و در ماده ۷۲ به طور خاص در اموال غیرمنقول قانونگذار اعتبار اسناد رسمی را نسبت به طرفین معامله و افراد خارج از معامله بیان نموده و ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی نیز همین امر را متذکر شده «اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد».

با بررسی این حد از قوانین و بیان این امر که قانونگذار تا چه اندازه به محتویات و مندرجات اسناد رسمی که کلمه به کلمه سند را تشکیل می‌دهند ارزش قائل شده، و توجه امضاء کننده سند رسمی را معطوف به این امر نموده که کلمات نوشته شده سند رسمی قابل اتکار و تردید نیست و اثبات جعلیت آن سهل نخواهد بود. و آثار سند رسمی علاوه بر

طرفین معامله به دیگران نیز سرایت خواهد کرد.

پس اقتضای تنظیم و ثبت سند رسمی توسط طرفین معامله و کاتب، اخبار واقعی و حقیقی و شفاف ارکان سند که مرکب از هویت متعاملین، مورد معامله، عوض (ثمن یا بهای) مورد معامله می‌باشد و رعایت برخی از قواعد آمره نسبت به نوع سندی که تنظیم می‌شود را ایجاب می‌نماید.

همچنانکه 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. از شرایط عمومی برای صحت معامله، قانون مدنی در مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قصد طرفین را سازنده عقد می‌داند یعنی قصد است که عقد را به وجود می‌آورد. (به قصد طرفین و رضای آنها عقد محقق می‌شود) متأسفانه بعضی از دفاتر اسناد رسمی ارزش معاملاتی را به عنوان ثمن معامله در سند رسمی قید می‌کنند که این امر برخلاف اراده و قصد متعاملین است، زیرا آنچه مسلم است طرفین در زمان انجام معامله هیچ‌گونه اطلاعی از ارزش معاملاتی که توسط داریابی تعیین می‌شود ندارند پس قصد آنان بر این امر محقق و استوار نبوده است. و قید ارزش معاملاتی در سند دخالت خارج از وظیفه دفترخانه و نیز مغایر ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی است که بیان می‌دارد «دفاتر اسناد رسمی حق ندارند پیش از میزان مندرجه در تعرفه حق التحریر وجهی اخذ نمایند و حق التحریر به میزان اصلی معامله اخذ می‌گردد...»

ماده فوق صراحت دارد که میزان اصلی معامله در سند قید و حق الزحمه دفترخانه نیز از آن مبلغ محاسبه و وصول شود.

قید ارزش معاملاتی به جای ثمن که فقط مبنای محاسبه حق الثبت است در اسناد قطعی غیرمنقول خلاف واقع و دور از شأن سند رسمی است که تمام محتویات و مندرجات آن معتبر می‌باشد. و در نزد سردفتر و دفتریار و با دخالت آنان به عنوان مأموران رسمی و در حدود صلاحیت آنان بر طبق قوانین و مقررات خاص تنظیم می‌شود، بهای آن غیر واقعی نوشته شود. سندی که در نزد سردفتر و دفتریار با ابلاغ صادره از قوه قضاییه تنظیم و ثبت می‌شود و آن را مهور به مهر حاکمیت کرده و شاهد انجام معامله بوده و امضاء می‌کنند و

اعتبار اسناد رسمی نیز از همین امر ناشی می‌شود، که در نزد مأمورین صلاحیت‌دار و با مهر حکومت تسلیم ذی‌نفع می‌شود، باید از هر جهت صحیح و واقعی و موافق قصد و نیت طرفین باشد.

(سند رسمی همه اعتبار و امتیازهای خود را از این دخالت می‌گیرد. مأمور رسمی ناظر و شاهد ممتازی است که قانون، برای ثبت وقایع و احراز سمت و راهنمایی اشخاص و رعایت مقررات قانونی، گمارده است و امضای او هرگونه تردید را نسبت به صحت وقوع عمل حقوقی و انتساب آن از بین می‌برد. ظنی که در این باره ایجاد می‌شود چندان قوی است که برای اثبات وقایع و اجرای مفاد آن کافی است و نیاز به تأیید اضافی ندارد).^۱

ثمن در معاملات بین اشخاص جامعه نقش اصلی و اساسی دارد زیرا فروشنده قصد فروش مال خود را به بالاترین قیمت دارد و خریدار نیز برعکس می‌خواهد مالی را به پایین‌ترین قیمت بخرد و در چرخه اقتصادی اجتماع ضمن حفظ سرمایه خود آن را افزایش نیز دهد. قانونگذاران هر جامعه در زمانهای مختلف جهت حفظ حقوق اشخاص اجتماع و رعایت عدالت اجتماعی قوانین و مقرراتی را تصویب کرده‌اند که برای احاد اجتماعی لازم‌الاتباع بوده که برخی از آن قوانین و مقررات را بیان و بررسی می‌کنیم.

الف : طبق ماده ۳۹۴ قانون مدنی «مشتري بايد ثمن را در موعد و در محل و بر طبق شرايطی که در عقد بيع مقرر شده است تأديه نمايد»، عرف خاصی که در معاملات بین افراد جامعه رایج است، پرداخت بخشی از ثمن معامله در حین عقد که معمولاً یک سوم ثمن بوده و مابقی در دفترخانه در زمان امضای سند رسمی در حضور سردفتر که معمولاً به صورت چک تضمینی صادره توسط بانک‌ها می‌باشد، انجام می‌گیرد سردفتری که به عنوان شاهدی ممتاز و کاتب بالعدل سند رسمی تنظیم و بیع‌نامه یا قولنامه (سند عادی) را به سند رسمی تبدیل می‌کند، چگونه می‌تواند که مبلغ مثلاً دو بیست میلیون تومانی بیع‌نامه را در سند رسمی مثلاً سه میلیون تومان ارزش معاملاتی قید کند و شاهد ممتاز باشد.

ب : در خيار و بيع شرط که طرفین شرط می‌کنند در مدتی معین اختیار فسخ معامله را داشته باشند و یا بايع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خيار فسخ

معامله را خواهد داشت که در مواد ۳۹۹ و ۴۵۸ قانون مدنی بیان شده، با توجه به این امر که اسناد بیع شرط در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شوند، و تمامی مندرجات سند تنظیمی رسمی است، آیا بایع باید ثمن مندرج در سند رسمی را که بر مبنای ارزش معاملاتی قید شده، بپردازد. یا ملزم است مبلغی غیر از قیمت مندرج در سند رسمی پرداخت نماید. چنانچه موضوع ترافعی شد و در مرجع قضایی مطرح گردید، مستند حکم دادگاه چه سندی خواهد بود؟ سند رسمی یا عادی؟ آیا سند عادی در مقابل سند رسمی تاب مقاومت خواهد داشت، ارزش و اعتبار مهر حاکمیت که در سند رسمی نقش بسته تا چه حدی ارزش دارد؟

همچنین چنانچه فروشنده به استناد ماده ۴۶۱ قانون مدنی درصدد اعمال خیار خود برآید و مشتری از اخذ ثمن خودداری نماید، بایع باید چه مبلغی را به حاکم یا قائم مقام (تودیع در صندوق دادگستری) او بسپارد و معامله را فسخ کند. مبلغ مندرج در سند رسمی که همانند سایر مندرجات سند رسمی دارای آثار و ارزش حقوقی است یا مبلغی غیر از آن، چون بهای مورد معامله میزان تعهدات خریدار را در قبال فروشنده تعیین و مشخص می‌کند، همان طوری که تسلیم مبیع از طرف بایع از الزامات وی می‌باشد تأدیه ثمن نیز از طرف خریدار نیز الزامی است که در اثر عقد برای او ایجاد می‌شود.

ج: در بحث دوم از فصل سیزدهم قانون مدنی در باب **وکالت** در تعهدات وکیل ماده ۶۶۸ بیان می‌دارد «وکیل باید حساب مدت وکالت خود را به موکل بدهد و آنچه را که به جای او دریافت کرده است به او رد کند».

گسترش جوامع و اشتغالات مختلف مردم و مسافرت‌های ضروری اعم از تحصیلی، تجاری، درمانی و... غیره در جامعه و بعضاً طولانی بودن روند تشریفات اخذ استعلامات و مفاصاحساب‌های لازم و ضیق وقت و بعضاً سکونت مالکین در مکان‌هایی که با اموال و املاک خودشان کیلومترها فاصله دارند و عدم حضور مالک در محل مورد معامله او را ناگزیر به تنظیم سند و اعطای وکالت به غیر جهت اذن فروش اموال خود اعم از منقول یا غیرمنقول می‌نماید و وکیل به وکالت از موکل و به جای او اقدام می‌کند و طبق قانون موظف به دادن حساب دوران وکالت خود به موکل بوده و وجوهی را که دریافت نموده باید به موکل تحویل و تسلیم نماید.

حال چنانچه وکیل اقدام به انتقال یک دستگاه آپارتمان موکل با سند رسمی نماید و مبلغ مندرج در سند براساس ارزش معاملاتی (أ) ریال باشد و مبلغ واقعی مورد معامله (ب) ریال باشد که معمولاً بیش از بیست یا سی برابر ارزش معاملاتی است و با عنایت به این که مندرجات سند رسمی یعنی تمامی (عبارات و امضاهای سند) رسمی است، به جز ادعای جعل قابلیت تردید و انکار ندارد. آیا وکیل مختار است به استناد مندرجات سند رسمی مبلغ ارزش معاملاتی مندرج در سند رسمی، را به موکل که به جای وی گرفته تحویل نماید، یا مبلغ دیگری غیر از مندرج در سند رسمی، در اینجاست که اعتبار سند رسمی مخدوش می‌شود.

به عکس در تعهدات موکل در قبال وکیل نیز این موضوع مطرح می‌شود.

در ماده ۶۷۴ قانون مدنی آمده «موکل باید تمام تعهداتی را که وکیل در حدود وکالت خود کرده است، انجام دهد». و به استناد ماده ۶۷۵ قانون مدنی «موکل باید تمام مخارجی را که وکیل برای انجام وکالت خود نموده است و همچنین اجرت وکیل را بدهد...»

(بنابراین، تمام اسنادی که وکیل امضاء کرده است، درباره موکل از همان اعتباری برخوردار است که خود او امضاء کند)^۱

یعنی موکلی که به وکیل وکالت در خرید آپارتمان یا ملکی داده و وکیل پس از انتقال گرفتن و تنظیم سند، (سندی که ثمن معامله آن براساس ارزش معاملاتی یا غیر واقعی و کمتر از مبلغ اصلی تنظیم شده)، آیا باید ثمن معامله را به مبلغ مندرج در سند رسمی به وکیل بپردازد، یا مبلغ دیگری که وکیل واقعاً بابت ثمن مورد معامله پرداخت نموده و مطالبه می‌کند، آیا تنظیم سند به این نحو موجب نابه‌هنجاری اجتماعی نیست و نخواهد بود؟

د: **بانکها** در کشور اعم از دولتی و خصوصی سهم بسزایی در چرخه اقتصادی کشور دارند و سرمایه‌های بانکها من جمله بانک مسکن در امر مسکن اعم از ساخت و خرید در گردش است. که به صورت اسناد مشارکت مدنی، فروش اقساطی، رهنی، خرید خانه و... در اختیار متقاضیان قرار داده می‌شود و برای تضمین پرداخت وام‌های پرداختی اسناد رهنی با

گرفتن وثیقه مناسب که معمولاً ملک خریداری شده توسط متقاضی وام می‌باشد در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شود.

همچنانکه در ماده ۷۷۱ ق.م.ا.م «رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد».

وام‌های اعطایی بانک‌ها برای خرید آپارتمان یا خانه معمولاً بین هیجده تا پنجاه میلیون تومان در نوسان است که حداقل دو سند در دفاتر اسناد رسمی همزمان تنظیم و ثبت و امضاء می‌شود ابتدا سند قطعی غیرمنقول که وام گیرنده خریدار است و سند دیگر که سند رهنی است جهت گرو گذاشتن ملک خریداری شده توسط خریدار در رهن بانک اعطا کننده وام تنظیم می‌شود، بانک‌های خصوصی معمولاً ۷۰٪ ارزش ملک را که توسط کارشناسان بانک قیمت‌گذاری می‌شود وام می‌دهند. موضوع مورد بحث این است که چنانچه در سند خریداری شده ثمن معامله را ارزش معاملاتی که معمولاً به مراتب کمتر از مبلغ وام دریافتی است در سند قطعی درج شود، به فاصله یک سند چگونه می‌توان به ملکی که مثلاً سه میلیون تومان قیمت آن در سند رسمی قید شده پنجاه میلیون تومان وام داد. مندرجات چنین اسنادی مبین عدم شفافیت و نادرستی و خلاف واقع بودن عبارات و محتویات آن سند می‌باشد، آنچه در عالم واقعی اتفاق افتاده غیر از آن چیزی است که در سند رسمی که تمام محتویات و مندرجات آن رسمی است قید می‌شود و تنظیم اسناد به این گونه، اعتبار اسناد رسمی را زیر سؤال برده و مخدوش می‌نماید.

هـ در اخذ به شفعه: ماده ۸۰۸ ق.م.ا.م می‌گوید «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 میبعه را تملیک کند».

حق شفعه یک حق و ایقاع استثنایی است که قانونگذار در قانون مدنی برای شریک مال غیرمنقول قائل شده است که بعد از عقد انتقال قطعی سهم شریک مشاعی به خریدار جدید شریک دیگر می‌تواند مبلغ پرداختی خریدار را به او داده و حصه میبعه را تملیک نماید. به استثنای تهران و چند شهر بزرگ کشور و برخی از مراکز استان‌ها که

آپارتمان نشینی در آنها رونق یافته، عمارت‌ها و خانه‌ها که به صورت یک باب ساختمان هستند کمتر از آپارتمان‌ها مورد معامله قرار می‌گیرند، اما در سایر شهرها، و بخش‌ها و روستاها املاک مسکونی به صورت یکباب خانه و با مساحت‌های بزرگ احداث شده‌اند و قابل تقسیم و تفکیک می‌باشند و بعضاً مالکیت چنین املاکی متعلق به دو شریک می‌باشد، که در بین مردم مورد معامله واقع می‌شوند.

حقی را که قانونگذار برای شریک مال غیرمنقول مشاعی قائل شده شاید برای جلوگیری از تنازعات آینده و کم کردن اختلافات اجتماعی بوده چون هرکسی دوست دارد در محیطی که زندگی می‌کند، با افرادی زندگی کند که دارای تفاهماتی باشد و خود و خانواده‌اش در آرامش و امنیت با شریکی که در یک ساختمان دارای خصوصیات مشترکی هستند، زندگی کند شاید با شریک دیگر نتواند این خصوصیات و آرامش و امنیت خانواده را داشته باشد و به همین خاطر قانونگذار برای حفظ حقوق طرفین این حق را در قانون مدنی پیش‌بینی کرده اولاً شریک فروشنده به هرعلتی که لازم است سهم خود را بفروشد و شریک دیگر چنانچه استطاعت داشته باشد و نخواهد با خریدار جدید زندگی کند همان مبلغ را به وی داده و تمامی ملک را صاحب شود.

آنچه قانونگذار در این ماده برای شریک (شفیع) قائل شده این است که حق دارد قیمتی را که مشتری داده به او بدهد و حصه میبعه را تملیک کند. مطلبی که اینجا مطرح می‌شود با توجه به تعاریفی که از سند رسمی به عمل آمده و اعتبار محتویات و مندرجات آن که قابل تردید و انکار نیست اگر در سند رسمی ثمن مورد معامله ارزش معاملاتی قید شود که مسلماً متفاوت و به مراتب کمتر از ارزش واقعی است آیا شفیع حق استناد به مندرجات سند رسمی را دارد، یا مندرجات سند رسمی در خصوص قیمت مخدوش است و تکلیف در این بین چیست، اعتبار اسناد رسمی چه جایگاهی دارد.

شفیع اگر دادخواستی علیه شریک و خریدار اقامه نماید، آیا ملزم به پرداخت قیمت واقعی به خریدار می‌باشد یا قیمت مندرج در سند رسمی؟ آنچه مسلم است و عدالت اجتماعی حکم می‌کند باید قیمت اصلی و واقعی را به خریدار پرداخت نماید تا صاحب حصه میبعه شود. پس چرا مفاد اسناد رسمی که دارای قدرت لازم‌الاجرا بودن، بدون مراجعه

به محاکم هستند صحیح و شفاف و واقعی تنظیم و نوشته نشود. و جامعه در صورت بروز موارد تنازع دچار سردرگمی نشده و قیمت حقیقی در سند رسمی نوشته شود همانند سایر مندرجات سند رسمی.

و - حدود وظایف و اختیارات و مسؤولیت قییم در قانون مدنی و قانون امور حسبی بیان شده، مطابق ماده ۱۲۳۵ قانون مدنی «مواظبت شخص مولی علیه و نمایندگی قانونی او در کلیه امور مربوط به اموال و حقوق مالی او با قییم است».

ماده ۸۳ قانون امور حسبی می‌گوید: «اموال غیرمنقول محجور فروخته نخواهد شد مگر با رعایت غبطه و تصویب دادستان»

در خیلی از موارد قییم از طرف مولی علیه خود برای وی اموال غیرمنقول می‌خرد یا بالعکس اموال غیرمنقول وی را برای تبدیل به احسن یا هر علت دیگری می‌فروشد بالطبع برای رسمیت دادن به نقل و انتقالات ملزم به تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی است.

یکی از وظایف قییم دادن حساب زمان تصدی خود به مدعی العموم یا به مولی علیه پس از کبر او است که این الزام قانونی در مواد ۱۲۴۴ (قییم باید لااقل سالی یک مرتبه حساب تصدی خود را به مدعی العموم یا نماینده او بدهد...) و ۱۲۴۵ قانون مدنی (قییم باید حساب زمان تصدی خود را پس از کبر و رشد یا رفع حجر به مولی علیه سابق خود بدهد...) بیان شد.

مطلب مورد نظر این است اگر ثمن معاملاتی که قییم انجام داده در اسناد رسمی، واقعی قید نشود و ارزش معاملاتی اعلام تعیینی دارائی در سند رسمی نوشته شود، آیا قییم حق استناد به سند رسمی را دارد که ادعا کند که ملک مولی علیه را به مبلغ مندرج در سند فروخته و دادستان یا مولی علیه چنین ادعایی را از وی قبول خواهند کرد و غبطه مولی علیه مراعات شده است؟ اگر چنین حقی برای قییم متصور نیست چرا چنین ثمنی باید در سند رسمی قید شود که فاقد قدرت اجرایی و وجاهت قانونی است.

گذشته از مسائلی که بیان شد، که صحیح و واقعی نوشتن تمامی مندرجات اسناد رسمی دارای آثار مثبت و نیز از ایجاد آثار نابهنجار دیگر جلوگیری می‌کند. امنیت و آرامش

خاطر و اعتماد مردم را به اسناد رسمی به همراه دارد و همچنین مسائل دیگر مطرح است که به طور مختصر مورد بررسی قرار می‌دهیم.

الف: از نظر اعتبار جهانی اسناد رسمی طبق ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی «محاکم ایران به اسناد تنظیم شده در کشورهای خارجه همان اعتباری را خواهد داد که آن اسناد مطابق قوانین کشوری که در آنجا تنظیم شده دارا می‌باشد» عکس این ماده در خصوص اسناد تنظیم شده در ایران در مراجع ذیصلاح کشورهای دیگر نیز همان اعتبار را خواهد داشت که معمولاً در عهدنامه‌ها، قراردادها و پیمان‌های بین‌المللی منعقد شده بین دول امضاء و تعیین می‌شود. از این نظر که اعتبار اسناد رسمی تنظیمی در داخل کشور در صحنه بین‌المللی مخدوش نشود باید همه مندرجات آن صحیح و شفاف و به ویژه ثمن مورد معامله در سند واقعی نوشته شود که معمولاً ایرانیان مقیم خارج از کشور برای ارائه مدارک مورد نیاز اسناد مالکیت خود را به زبان کشوری که نیاز دارند تسلیم نمایند ترجمه می‌کنند، تا مورد بهره‌برداری و استفاده قرار گیرد و تمامی مندرجات سند از دید حقوقی آن کشور معتبر است.

ب: نوشتن ثمن واقعی در تمامی اسناد موجب یکسان و واقعی بودن اسناد در تمامی دفاتر اسناد رسمی و جامعه خواهد بود. به طور مثال در مجموعه‌های آپارتمانی که دارای صورت‌مجلس تفکیکی است و معمولاً خریداران هر واحد از بانکی خاص وام می‌گیرند، اسناد یک مجموعه آپارتمانی مثلاً ۲۰ واحدی در چندین دفترخانه اسناد تنظیم می‌شود و بعضاً مشاهده می‌شود که ثمن قید شده در سند رسمی دو دفترخانه چندین برابر با هم فرق می‌کند، دفتری قیمت واقعی معامله و دفترخانه دیگری ثمن واحد دیگر در همان طبقه را در سند ارزش معاملاتی قید کرده است. که موضوع برای مردم سؤال برانگیز و بعضاً موجب اعتراض ارباب رجوع می‌شود.

ج: عدم نیاز به کارشناسی و ارزیابی اسناد رسمی وقتی همه مندرجات آن صحیح باشد، مراجع قضایی یا انتظامی بعضاً برای ضمانت و آزادی کسانی که در معرض اتهام قرار دارند، از بستگان، متهمان درخواست سند مالکیت جهت آزادی آنان تا زمان محاکمه می‌نمایند و متناسب با اتهام اقدام به اخذ ضمانت ملکی می‌نمایند. چنانچه قیمتی

که در سند قید شده کمتر از وجه‌الضمان باشد جهت ارزیابی به کارشناس رسمی ارجاع می‌شود. در حالی که قیمت واقعی ملک در سند قید شود، دیگر نیازی به ارزیابی ملک نبوده و دارنده آن به آسانی از آثار و مزایای سند رسمی استفاده خواهد برد و از پرداخت هزینه‌های کارشناسی و غیره معاف خواهد بود.

د - **دفاقر اسناد رسمی** به استناد ماده ۴۴۸ قانون مدنی پس از نوشتن ارکان اصلی سند کافه خيارات را خصوصاً خيار غین را طرفین از خود سلب و اسقاط نموده و در سند قید می‌کنند. آنچه که مسلم است قیمت واقعی ملکی را که (أ) ریال است کمتر از یک سی ام آن یعنی (ب) ریال در سند رسمی قید کنیم در حالی که مسجل است قیمتی واقعی نیست و کافه خيارات را سلب و اسقاط نماییم در این صورت مندرجات سند رسمی با هم مغایر خواهد بود، در حالی که از سند رسمی انتظار صحیح و درست بودن تمامی مندرجات آن می‌رود.