

# الزامات قانونی در تنظیم سند رسمی آپارتمان (بخش اول)



بسیاری از مشکلات مردم هنگام معاملات املاک، ریشه در عدم آشنایی به مسائل حقوقی دارد، که نهایتاً ممکن است منجر به بروز اختلافات و در نتیجه اقامه دعوی در مراجع قضایی شود. به همین دلیل پرونده های مربوط به املاک در صدر آمار مراجعین به دادگستری هاست. این در حالی است که تنظیم و نوشتن قرارداد، موضوعی فنی است که از عهده هر کسی بر نمی آید، اما این امکان وجود دارد با کمی تأمل و اخذ مشاوره حقوقی با هزینه ای به مراتب پایین تر از زیان هزینه های دادخواهی، تعهدات قراردادی به گونه ای شکل گیرد که از بروز اختلافات جلوگیری شود.

این نکته نیز قابل یادآوری است که معاملات جاری نسبت به آپارتمان هایی که در قالب تنظیم بیع نامه تکوین می یابد از این جهت قابل تأمل است که مراجع اداری و قضایی فقط شخصی را مالک رسمی آن می شناسند، که در دفتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک محل، پلاک ثبتی بنام وی صادر شده باشد. بنابراین توصیه و ترویج فرهنگ تنظیم سند، ضمن برخورداری مالک از مزایا و آثار سند رسمی، از خسارات فردی و

اجتماعی جلوگیری و از وقوع اختلافات مرتبط با آن و تشکیل پرونده‌های قضایی بنحو چشمگیری خواهد کاست، که اینک به ذکر جزئیات و تفاوت آن با اسناد عادی پرداخته می‌شود.

## **الف) مزایای انعقاد قرارداد در قالب سند اسناد رسمی**

از نظر قانونی سند رسمی، سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی دولت در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، و سایر اسناد عادی محسوب می‌شود.

یکی از مزایای اسناد رسمی در این است که، مفاد آن علیه طرفین سند و اشخاص ثالث قابل استناد است، در حالیکه مفاد سند عادی فقط میان طرفین آن اعتبار دارد. بعلاوه اینکه اسناد رسمی در مقام دفاع در دعاوی صرفاً، با خطر ادعای جعل روبرو هستند، اما اسناد عادی علاوه بر ادعای جعل با معضل دیگری یعنی اظهار انکار یا تردید نیز مواجه اند. به بیان ساده تر چنانچه دارنده ی سند عادی با انکار طرف مقابل نسبت به سند مواجه شود مثلاً بگوید امضای ذیل سند متعلق به من نیست و... بار اثبات اصالت سند عادی بر عهده ی دارنده آن می باشد. در حالیکه در اسناد رسمی مدعی جعل باید جعلیت و عدم اصالت سند را ثابت نماید. مضافاً اینکه از مزایای دیگر اسناد رسمی امکان بهره گیری از واحد اجراییات ثبت، علاوه بر مراجع دادگستری، در الزام به انجام تعهدات قراردادی است.

در نهایت اینکه، امکان وقوع معاملات معارض در معاملات با سند رسمی به مراتب کمتر است. همچنین در بعضی موارد مانند نقل و انتقال حق کسب و پیشه از مستأجر سابق به مستأجر جدید، فقط با سند رسمی معتبر ممکن خواهد بود.

## **ب) توصیه های ضروری هنگام تنظیم قرارداد در دفاتر مشاورین املاک**

قراردادی که تحت عنوان بیع نامه در بنگاه‌های معاملات املاک یا بیرون از آنجا تنظیم می‌شود، سندی عادی است و به همین دلیل طرفین معامله باید نهایت دقت را در تنظیم آن داشته باشند تا بعدها

دچار مشکل نشوند. گرچه بیعنامه هایی که بصورت چاپی و دارای آرم اتحادیه در مشاورین املاک تنظیم می شود، و با هدف پیشگیری از وقوع معاملات مکرر در قالب اخذ کد رهگیری و بر چسب هولوگرام صورت می پذیرد، لیکن این امر دلالت بر رسمی بودن آنها ندارد. بنابراین تا زمانیکه منتهی به صدور سند رسمی در دفترخانه نشود، خریدار نمی تواند از امتیازات اسناد رسمی بهره مند شود، لیکن در همین مرحله ابتدایی باید به نکاتی که به برخی از آنها ذیلاً اشاره می شود، توجه داشت.

## 1. احراز سمت فروشنده و اختیارات نماینده وی

به عنوان اولین نکته، بهترین حالت در تنظیم قرارداد ملکی این است که خریدار و فروشنده بعنوان اصیل طرفین عقد قرار گیرند و در واقع بدون واسطه اقدام به امضای آن نمایند. اما اگر کسی که بیع نامه را امضا می کند، خود مالک نیست، بلکه وکیل یا ولی یا قیم مالک است، خریدار باید دلایل احراز سمت آنها را بررسی کند و مشخص شود، حدود اختیارات وکیل در وکالتنامه شامل حق فروش و گرفتن بهای معامله هم می شود. همچنین اگر امضا کننده ولی مالک است، خریدار باید مطمئن شود که هنگام معامله توسط ولی، کودک بالغ نشده است. در جایی نیز که امضا کننده قیم مالک است، باید روشن شود که آیا قیم به تنهایی حق فروش مال وی را دارد یا با دخالت بخش سرپرستی دادستانی چنین حقی برای او در نظر گرفته شده است. مضافاً اینکه در صورت تعدد مالکین، حتماً باید ذیل بیع نامه را همه آنها به نسبت سهم خود امضاء کنند، مگر اینکه یکی یا برخی از آنها از جانب سایرین بنا به روشهای اشاره شده دارای اختیارات قانونی باشد.

بعلاوه، خریدار بایستی اطمینان حاصل کند که فروشنده ممنوع‌المعامله نباشد، و نیز در صورت کهولت سن، بیماری یا حرکات غیرعادی فروشنده، خریدار باید از عدم حجر وی مطمئن و ترجیحاً شهود معامله را از میان وراثت وی انتخاب کند.

در نهایت اینکه، اگر مورد معامله از طریق ارث به فروشنده رسیده باشد، خریدار باید گواهی انحصار وراثت را مشاهده و نیز هویت وراثت را احراز کند و فتوکپی برابر اصل آن را نیز از فروشنده بگیرد و تسویه حساب مالیات بر ارث را نیز ملاحظه کند.

## 2. درج مشخصات کامل مورد معامله

خریدار باید مشخصات مالی که قصد خرید آن را دارد، با آنچه در سند قید شده است، مطابقت دهد و درج وصف کامل توابع، منضمات، ملحقات و مشاعات آن مانند انشعاب آب، برق، گاز، تلفن، پارکینگ، انباری و غیره که در سند توصیف شده، نیز بسیار ضروری است. بنگاه ها نیز باید به طور کلی مشخصات ملک را در بیع نامه ذکر کنند، به خصوص زمانی که این مشخصات مربوط به عیب و نقص مورد معامله است.

همچنین باید تصریح شود که ملک مذکور در تصرف مستأجر نباشد و اگر چنین بود، لازم است ترتیب، مهلت و ضمانت تخلیه مستأجر قید شود. بعلاوه، باید روشن شود که مال در وثیقه یا رهن یا در توقیف نباشد. بخصوص در معاملات بزرگ اخذ تأمین دلیل از طریق شوراهای حل اختلاف مبنی بر استعلام گردش ثبتی بسیار کارگشا خواهد بود.

## 3. ادای متقابل تعهدات

لازم است هنگام تنظیم بیع نامه اولیه، انجام تعهدات طرفین بصورت متقابل تنظیم گردد. بطور مثال پرداخت بخشی از بهای ملک همزمان با تنظیم بیعنامه، پرداخت الباقی آن نیز در قبال تحویل مورد معامله و تنظیم سند رسمی انتقال تقسیم گردد. و تا زمانیکه مورد معامله تحویل نشده و یا سند رسمی انتقال نیافته، خریدار از پرداخت کل قیمت مورد معامله خودداری کند. فروشنده نیز باید مورد معامله را قبل از دریافت تمام بهای معامله به خریدار تحویل ندهد.

بهرتر است در قرارداد تصریح شود در صورت عدم پرداخت مابقی ثمن در موعد مقرر از طرف خریدار، یا عدم تحویل یا انتقال رسمی مورد معامله در تاریخ مقرر توسط فروشنده، هر یک از طرفین که تعهد بنفع اوست حق فسخ معامله را دارا بوده تا از طریق ارسال اظهارنامه اعلام و پس از تأیید و تنفیذ توسط دادگاه، قادر شود مورد معامله را به دیگری منتقل، یا مبالغ پرداختی را باز پس گیرد. ضمناً لازم است فروشنده جهت دریافت قیمت معامله اطمینان حاصل کند و به شرح بند بعدی، شروطی در قرارداد گنجانده شود که در صورت عدم پرداخت قیمت یا ناتوانی از پرداخت، برای فروشنده حق بر هم زدن معامله وجود داشته باشد.

#### 4. استفاده از روش های پرداخت مطمئن

امروزه با تعبیه سامانه های پرداخت و روش های الکترونیکی، نقل و انتقال بهای معاملات تسهیل گردیده ولی چنانچه گزینه پرداخت بوسیله چک باشد، باید اطمینان حاصل نمود که چک از حساب مسدود صادر نشده، یا چک سرقتی نبوده و نیز امضای آن مجعول نباشد. به هر حال توصیه می شود که حتی الامکان فروشنده در چنین حالتی چکی را که از حساب شخص خریدار و در حضور وی صادر می شود، دریافت نماید.

بهای معامله از طریق چک پرداخت می شود، باید توجه داشته باشند که در صورت برگشت خوردن چک، تنها وجه چک قابل مطالبه است و اعتبار معامله همچنان به قوت و استحکام خود باقی است. بنابراین نمی توانند معامله را بر هم زنند، مگر اینکه به طریق دیگری مانند زوال خود بخودی آثار قرارداد، یعنی شرط انفساخ مورد توافق قرار گرفته باشد.

#### 5. اطمینان از امکان انتقال رسمی ملک

بایستی دقت شود که در خصوص معامله بر املاک در متن بیع نامه به گونه ای تصریح شود در صورتیکه معلوم گردد مالکیت مورد معامله به هر علتی متعلق به دیگری بوده و ناقل حق فروش آنرا نداشته است، یا به هر شکلی موضوع حق ثالث باشد، فروشنده موظف به استرداد ثمن معامله معادل قیمت روز ملک می باشد. در این راستا بویژه در معاملات بزرگ ترجیح دارد فروشنده در مقام پیشگیری از مسائل این چنینی، با اخذ جریان ثبتی به روز، از طریق تأمین دلیل و درخواست گردش ثبتی از اداره ثبت مربوطه، اطمینان خریدار را جلب کند.