

بررسی چالش های تنظیم انتقال قطعی املاک در دفاتر اسناد رسمی

سیدمهدی جلالی^۱، سعادت الله احمدی^۲

^۱ مدیر گروه حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد نراق

^۲ نویسنده مسئول: کارشناس ارشد حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد نراق

چکیده

دفاتر اسنادرسمی به عنوان یک مرکز حقوقی و مدنی، رابط حاکمیت و شهروندان است، به گونه ای که مهم ترین کار این نهاد، تأمین تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی جامعه می باشد. سردفتر در رأس این نهاد با تنظیم دقیق اسناد نقش بسیار حساسی در جلوگیری از وقوع نزاع های بی مورد و کاهش شمار پرونده ها در محاکم دادگستری دارد. دفاتر اسناد رسمی در مسیر خدمت رسانی خود، باموانع، چالش ها و مشکلاتی روبه رو می شوند که لازم است باشناخت این چالش ها، برنامه ریزی های دقیقی برای تسهیل این چالش ها و برداشتن موانع موجود صورت پذیرد. از جمله چالش های موجود که در این تحقیق به آن ها پرداخته شده است، چالش های مربوط به وضعیت املاک، چالش های مربوط به وضعیت طرفین و دفاتر اسناد رسمی و چالش های قانونی می باشند که پرداختن به این چالش ها و بررسی آن ها می تواند نقش بسیار مهمی در کمک رسانی به دفاتر اسناد رسمی ایفا نماید. از مهم ترین چالش های موجود در این زمینه معلوم نبودن ثمن معامله است. همچنان که هویت طرفین معامله و مورد معامله باید از هر جهت درست و واقعی نوشته شود، ثمن معامله نیز که قصد طرفین به آن انشاء شده تا معامله انجام گرفته، باید واقعی نوشته شود. از دیگر چالش های موجود، که موجب عدم تمایل مردم بر تنظیم سند رسمی در حوزه املاک می گردد استعلامات متعددی است که قانون گذار دفاتر را مکلف به اخذ آن نموده است به نحوی که دفاتر گذرگاه وصول مالیات، عوارض و سایر حقوق دولتی می باشد. لذا باتوجه به اهمیت دفاتر اسناد رسمی و جایگاه آن ها، این پژوهش به بررسی چالش های موجود در مسیر تنظیم انتقال قطعی املاک در دفاتر اسناد رسمی می پردازد.

واژگان کلیدی: انتقال قطعی املاک، دفاتر اسناد رسمی، چالشها

مقدمه

انسان از زمانی که به مدنیت گرایید برای تنظیم امور قراردادی خویش وجهت جلوگیری از منازعات بعدی نیازمند پیروی از قوانین و انتظامات ویژه ای بوده است. نهاد تنظیم کننده اسناد، کهن ترین نهاد حقوقی است و از آن چنان اهمیتی برخوردار است که در تمام اعصار تاریخی مورد توجه خاص بوده است و سابقه ای به قدمت تمدن بشری و ایجاد اجتماعات انسانی دارد. از زمانی که جمعیت بشر روبه فزونی نهاد و دادوستد آغاز شد، لزوم ثبت معاملات نیز آشکار شد. بنابراین نقش دفاتر اسناد رسمی و جایگاه آن در روابط اجتماعی و اقتصادی جامعه بر هیچ کس پوشیده نیست.^۱

دفاتر اسناد رسمی به عنوان واحد وابسته به قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دارای وظایف متعددی می باشد. یکی از وظایف آن حسب ماده ۴۹ ق ت، تنظیم و ثبت اسناد مراجعین برابر قوانین و مقررات می باشد. یکی از حوزه های مهم عملکرد دفاتر، اشخاص و جلوگیری از منازعات احتمالی و افزایش پرونده های محاکم در حوزه املاک دارد. برابر قوانین و مقررات مختلف دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم اسناد انتقالی املاک بر حسب نوعیت املاک (اراضی زراعی، اراضی مسکونی، آپارتمانها، املاک تجاری و غیره داری تکالیف و وظایفی می باشند تا رعایت قوانین و مقررات مربوطه اسناد تنظیمی از اعتبار قانونی و قوام لازمه مورد نظر قانون گزار برخوردار گردد. رعایت قوانین شکلی و ماهوی مقرر در تنظیم اسناد قطعی املاک بعضاً سر دفتر را دچار تناقضاتی می نماید به گونه ای که رعایت برخی از این قوانین و مقررات تعارض جدی با سایر قوانین و مقررات پیش بینی شده دارد و سر دفتر در زمان تنظیم اسناد با چالش های جدی از این حیث مواجه می باشد و بعضاً این تناقضات مسئولیت سنگینی را از حیث جبران خسارت و عواقب انتظامی در پی دارد و فی المثل بحث ثمن مورد معامله که برابر قانون مدنی می بایست معلوم بوده و بر اساس اصول طرفین واقعی باشد، در حالی که برابر ماده آیین نامه اجرایی قیمت منطقه ای و ارزش سیف دارائی ملاک تنظیم اسناد و اصول قوانین مربوطه به تنظیم اسناد می باشد.

به طور کلی دفاتر اسناد رسمی دارای نقش اساسی و مهم در تضمین امنیت اقتصادی و اجتماعی و قضایی در جوامع هستند و همواره این حرفه مورد توجه جوامع بشری بوده است. نظم ثبتی و قوانین دفاتر اسناد رسمی اگرچه با توجه به زمان تدوین به لحاظ منسجم بودن و استحکام قوانین و مقررات مربوط، قابلیت ایجاد امنیت حقوقی در جامعه را دارا بوده لکن در وضعیت فعلی قوانین و منافع جامعه، دولت و احاد مردم هماهنگ نبوده و در حوزه های مختلف در عمل با برخی معضلات، موانع و چالش ها روبه رو می باشد. بررسی چالشهای موجود در تنظیم اسناد قطعی املاک و ارائه راهکارهای مناسب می تواند در قوام و اعتبار اسناد تنظیمی کمک نموده و در روابط حقوقی اشخاص ثبات لازمه را ایجاد نماید که در نهایت تنازعات احتمالی معاملات صورت گرفته در این حوزه رابه حداقل رسانده و در کاهش حجم پرونده های محاکم موثر باشد. در این تحقیق بر آنیم تا چالشهای مربوط به تنظیم اسناد قطعی املاک را بررسی نموده و سر دفتران اسناد رسمی را جهت رفع این چالشها یاری و مساعدت نماییم و راهکاری برون رفع از این چالشها پیشنهاد و ارائه نماییم .

مبحث اول: چالش های مربوط به وضعیت املاک

گفتار اول: نقش ثبت اسناد در معاملات املاک

قبل از ثبت هر سندی در دفترخانه، اولین مساله ای که مطرح می شود این است که این سند مخالف نظم عمومی، اخلاق حسنه و مخالف قوانین نباشد، کلیه مفاد قانونی باید رعایت گردد. برای نمونه: جهت ثبت انتقال قطعی غیر منقول ابتدا باید از حوزه ثبتی مربوط استعلام به عمل آید که اصالت سند برابری مندرجات سند با دفتر املاک و عدم بازداشتی یا ترهین سند به دفترخانه اعلام گردد، پاسخ این استعلام اگر محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک ماه و دوایر و شعب تابعه همان حوزه ۴۵ روز است^۲ و بر حسب مورد به دارایی، شهرداری، دهیاری، منابع طبیعی و جهاد کشاورزی استعلامات مربوطه ارسال می گردد و پس از اعلام بلامانع بودن مراجع ذی ربط صلاح، سر دفتر به دفتر ممنوع معامله محجورین مراجعه نموده و

^۱ - سوری، عباس. جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم حقوقی ایران (پایان نامه کارشناسی ارشد) - سال ۱۳۹۰ دانشگاه آزاد تهران مرکزی.

^۲ (مجموعه بخشنامه های ثبتی، آذر پور و حجتی اشرفی، بند ۲۸، ص ۱۲)

باتوجه به بخش نامه سازمان ثبت در خصوص عدم ممنوع معامله بودن افراد اقدام به ثبت سند می شود و همان طور که در آئین دادرسی مدنی ممکن است^۱ دادرسی در مقام تنظیم و نوشتن رأی و پیش از امضای آن، ممکن است سهو قلم رخ دهد. ماده ۳۰۹ قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب مقرر نموده که سهو قلم تا وقتی که از حکم درخواست تجدید نظر نشده توسط دادگاه رأی به در خواست ذی نفع تصحیح شود. در تنظیم سند قطعی غیر منقول نیز چنین موردی (سهو قلم) پیش بینی می شود و مکتوب می شود، فروشنده ضمن همین سند خریداری نمائیده و خود قرارداد که در صورت بروز هر گونه اشتباه یا سهو قلم در تنظیم این سند در دفتر خانه حاضر و بدون تغییر در ارکان و ماهیت سند نسبت به اصلاح سند مذکور و تنظیم و امضاء اقرار نامه اصلاحی آن اقدام نماید و بعد در ذیل سند به استعلامات مربوطه استناد نموده و هزینه متعلقه به همراه شماره مرجع پیگیری و اوراق مصرفی را اعلام می نماید. پس از احراز هویت متعاملین از ایشان امضاء اخذ می گردد و سند به امضاء سردفتر و دفتریار می رسد و به مهر دفترخانه مهمور می گردد، پس از ترخیص سند خلاصه معامله ای که به امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار رسیده از طریق سامانه املاک به حوزه ثبتی معامله مربوطه ارسال می گردد، سپس اصل خلاصه معامله جهت درج در دفتر املاک به حوزه ثبتی ذیر ربط ارسال می گردد تا آخرین تغییرات در دفتر املاک اداره ثبت درج گردد.

گفتار دوم: توقیف اموال

برآنیم به این پرسش پاسخ دهیم که چنانچه پس از صدور حکم قطعی و لازم الاجرا از محاکم قضایی و یا پس از جری تشریفات راجع به اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، دستور تملیک موضوع حکم یا اجرائیه ثبتی و تنظیم سند رسمی انتقال به نفع محکوم له یا ذی نفع محتاج پاسخ استعلام عدم بازداشت از اداره ثبت محل وقوع ملک است یا خیر؟ طرح سؤال فوق از اختلاف نظر و تشتت رویه دفاتر اسناد رسمی ناشی شده است به گونه ای که برخی از دفاتر اسناد رسمی ذی نفع یا محکوم له را به ادارات ثبت محل وقوع ملک موضوع اجرائیه قضایی یا ثبتی هدایت نموده تا ابتدا نسبت به رفع بازداشت از ملک اقدام و با استعلام از ثبت و وصول پاسخ عدم بازداشت به تنظیم و ثبت سند رسمی انتقال مبادرت نمایند. به نظر نگارنده، اتخاذ رویه مذکور ناشی از نگاه بسته به مقررات و عدم توجه به فلسفه و روح حاکم بر مواد قانونی است که ممکن است در پاره ای از موارد محکوم له، ذی نفع و یا حتی سردفتر مسؤول تنظیم کننده سند را با مشکلات غیرقابل جبران مواجه سازد به طور مثال چنانچه پس از هدایت ذی نفع یا محکوم له به اداره ثبت مربوطه و اقدام به رفع بازداشت، ملک موضوع اجرائیه قضایی یا ثبتی از سوی شخص حقیقی و یا حقوقی دیگری بازداشت شود، تکلیف تنظیم سند رسمی انتقال چیست؟ و اگر از این رهگذر خسارتی متوجه محکوم له یا ذی نفع شود، مسؤول جبران خسارت چه کسی است؟! شاید استدلال متقدمین رویه اشاره شده آن باشد که به موجب ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۵۶/۸/۱ «هرگونه نقل و انتقال اعم از قطعی شرطی و رهنی نسبت به اموال توقیف شده باطل و بلا اثر است» و یا وفق ماده ۹۶ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز شکایت از عملیات اجرایی سابق و ماده ۸۹ آیین نامه جدید (مصوب ۸۷/۶/۱۱) «پس از بازداشت نامه به صاحب مال، نقل و انتقال از طرف صاحب مال نسبت به مال بازداشت شده ممنوع است و ترتیب اثر نسبت به انتقال بعد از بازداشت مادام که بازداشت باقی است داده نمی شود (هرچند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر...» اما در پاسخ باید گفت؛ هدف از توقیف و بازداشت همان گونه که در مقدمه اشاره شد تأمین و تحصیل طلب و خواسته خواهان و ذی نفع است تا به واسطه این تأمین خواسته از معرض نقل و انتقال مصون بماند و بلا اثر اعلام نمودن هر نوع نقل و انتقال نسبت به اموال توقیف شده در ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی و یا ممنوعیت نقل و انتقال آن از طرف صاحب مال در ماده ۸۹ آیین نامه

^۱ (آئین دادرسی مدنی، جلد دوم، شمس، ص ۱۱۲)

جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز شکایت از عملیات اجرایی معطوف به انتقال مال بازداشت‌شده به ثالث و منصرف از انتقال آن به محکوم‌له یا ذی‌نفع است.

الغرض، توجهاً به ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ چنانچه پاسخ استعلام ثبتی حکایت از مالکیت محکوم‌علیه یا متعهد (مطابقت سند با دفتر املاک) داشته ولیکن مؤید بازداشت موضوع رأی یا اجرائیه ثبتی باشد و به هر دلیل اثباتی بر سردفتر تنظیم‌کننده سند محرز شود که بازداشت به نفع محکوم‌له حکم دادگاه و یا اجرائیه ثبتی است، به مخاطره افکندن متقاضی در جهت رفع بازداشت و آن گاه تنظیم و ثبت سند رسمی انتقال ضرورتی نداشته و تنظیم سند انتقال، به‌رغم تصریح پاسخ استعلام ثبتی مبنی بر بازداشت، بلامانع به نظر می‌رسد.^۱

گفتار سوم: در وثیقه بودن اموال

ترتیب اجرای اسناد وثیقه مربوط به اموال منقول و غیرمنقول طبق مقررات مندرج در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است که ذیلاً تشریح می‌گردد؛^۱ - صدور اجرائیه: در کلیه معاملات باحق‌استرداد، شرطی و رهنی، بستانکار در صورت عدم پرداخت بدهی از طرف بدهکار در موعد مقرر در سند، می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست نماید. درخواست اجرای سند باید حاوی نکات مذکور در موارد ۳ و ۴ آیین‌نامه اجرا باشد.^۲ - دفترخانه به تقاضای بستانکار برای وصول مطالبات قانونی وی اجرائیه صادر و به اداره ثبت ارسال می‌کند.^۳ - بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ۱۰ روز مهلت دارد تا نسبت به پرداخت بدهی اقدام نماید. در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نکند، اداره ثبت بنا به تقاضای بستانکار یا بدهکار مورد معامله را ارزیابی و پس از قطعیت ارزیابی حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت، نسبت به مزایده مال اقدام می‌نماید. در ماده ۳۴ اصلاحی جدید و آیین‌نامه اجرایی آن، نسبت به ماده ۳۴ سابق تفاوت‌های زیر مشهود است: - در ماده ۳۴ اصلاحی جدید، ترتیب اجرای اسناد وثیقه راجع به اموال منقول و غیرمنقول یکسان است - مواعد ۴ ماه و ۸ ماه مقرر در ماده ۳۴ سابق به ۱۰ روز کاهش یافته است - حراج مورد وثیقه منتفی گردیده و وثیقه پس از ارزیابی و قطعیت آن از طریق مزایده به فروش گذارده می‌شود - مبنای مزایده، بهای ارزیابی مورد وثیقه است که در صورت انقضای یکسال از تاریخ قطعیت ارزیابی مال غیرمنقول و تا قبل از تنظیم صورت‌مجلس مزایده به درخواست هر یک از طرفین ارزیابی قابل تجدید خواهد بود. (ماده ۳۴ اصلاحی و تبصره ۲ ماده ۱۰۱ آیین‌نامه اجرا) - پس از آنکه مطالبات قانونی بستانکار و هزینه‌های اجرایی از محل فروش مورد وثیقه وصول گردید، چنانچه مازادی باشد به متعهد مسترد می‌گردد.^۴ - در صورتی که بستانکار قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا، به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌گردد.^۵ - در مواردی که وثیقه تکافوی طلب بستانکار را ننماید، او می‌تواند برای وصول مانده‌ی طلب خود به سایر اموال متعهد رجوع نماید.^۶ - مقررات فوق در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرارداده شود و عنوان رهن و معاملات باحق‌استرداد را نداشته باشد هم مجری خواهد بود.^۷

گفتار چهارم: در رهن بودن مال

از جمله چالش‌های این موضوع، جرم انتظامی موضوع ماده ۳۴ ق.ت. از نوع جرم ترک فعل به نظر می‌رسد. وظیفه سر دفتر اسناد رسمی انجام فعل تنظیم اسناد و صدور اجرائیه مربوط به آن است. اگر از انجام فعل تنظیم سند استنکاف ورزد ترک وظیفه یا ترک فعل نموده و جرم ترک فعل تحقق یافته است. چون جرم ترک فعل عدم صدور اجرائیه از جرائم عمدی است،

۱-ناظمی، صابر. انتقال ملک توقیف شده به محکوم له. کانون سردفتران و دفتراران

۲ (ماده ۱۲۶ آیین‌نامه اجرا)

۳ (تبصره ماده ۱۲۶ آیین‌نامه اجرا)

۴ (قسمت اخیر ماده ۱۱۶ آیین‌نامه اجرا)

۴-اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۰۵. تبصره یک ماده ۳۴

لذا احراز عمد آن ضرورت دارد. در صورتی که سر دفتر اسناد رسمی مانع قانونی در صدور اجرائیه داشته باشد جرم ترک فعل عدم صدور اجرائیه تحقق نمی یابد و کیفری به دنبال ندارد. به عنوان مثال تنظیم برگ اجرائیه توسط سر دفتر رسمی منوط به پرداخت حق التحریر آن است که از جانب متقاضی صدور اجرائیه پرداخت می شود. چنانچه مرتبه حق التحریر سر دفتر را نپردازد. عدم پرداخت حق التحریر یک عذر قانونی و مانع برای سر دفتر است که کیفر او را ساقط می کند. یا چنانچه به محض صدور اخطاریه از طرف دفترخانه، راهن یا متعهد دین خود را ادا نمود، دیگر موجبی برای صدور اجرائیه و ادامه عملیات اجرایی برای دفتر خانه باقی نمی ماند که سر دفتر را به اتهام ترک فعل صدور اجرائیه تعقیب نمود. با پرداخت دین توسط مدیون، قضیه اجرائیه سالبه به انتفاع موضوع تلقی می گردد. در نتیجه بزه ترک فعل سر دفتر تحقق نمی یابد و کیفری را به دنبال ندارد. بزه ترک فعل صدور اجرائیه دارای دو جنبه خصوصی و عمومی می باشد. جنبه خصوصی بزه در آن است که ترک فعل سر دفتر موجب عدم استیفاء حقوق بستانکار و ایجاد ضرر و خسارت برای او می شود و حاصل این ترک فعل تحقق ضرری به غیر است. جنبه عمومی آن نیز بدین جهت است که رعایت نظامات، قوانین و مقررات از وظایف مامورین دولتی است. عدم رعایت مقررات و ترک وظایف موجب نقض قوانین و اختلال در نظم اجتماعی و اداری جامعه می شود. کیفر انفصال به حمایت از اشخاص می پردازد که حقوق آنها در اثر ترک وظیفه مامور دولت در ماده ۳۴ ق.ث ضایع می گردد.

گفتار پنجم: بیع شرط

مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله باید به ثبت برسند. از آن جایی که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت ((همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت)) انتقالات املاک باید در دفتر املاک ثبت شود و حصول به دفتر املاک هم از طریق دفاتر اسناد رسمی میسر می باشد. بنابراین کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول باید در دفاتر اسناد رسمی و بانظمت سند رسمی صورت پذیرد.

می بینیم که قانون گذار تشریفات خاصی را برای انتقال اموال غیر منقوله در نظر گرفته است که عدم رعایت این تشریفات - باتوجه به ماده ۴۸ قانون ثبت - اگر نگوییم باعث بطلان معامله است، باعث بی تأثیری یا عدم نفوذ آن خواهد بود. رعایت تشریفات مصرح قانونی رامی توان شرط تأثیر بیع اموال غیر منقول دانست به دیگر سخن، برای این که بیع اموال غیر منقول دارای اثر باشد، باید تکالیف قانون گذار از ماده ۴۸ به بعد قانون ثبت رعایت شود^۱.

مبحث دوم: چالش های مربوط به وضعیت طرفین و دفاتر اسناد رسمی

گفتار اول: صلاحیت و اهلیت طرفین معامله

بند اول: احراز هویت متعاملین یا متعهد (اصحاب سند)

به موجب ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود، تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده بر عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصا آنها را شناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

بدیهی است مطمئن ترین راه برای احراز هویت اشخاص، شناخت قبلی و شخصی سردفتر نسبت به اصحاب سند است که در این صورت نیازی به ارائه و مطابقت اوراق هویت و عکس شخص با چهره و مشخصات ظاهری مراجعه کننده نیست. در غیر این صورت متصدی دفتر اسناد رسمی موظف است مدارک دال بر هویت واقعی اشخاص را مطالبه و مطابقت نماید که در فرض مزبور دو صورت قابل تصور است. اول آنکه هویت شخص پس از ارائه مدارک شناسایی، مشخص و برای سردفتر محرز گردد.

۱. ایمانی، علیرضا. آثار بیع و احکام آن. مجله کانون، سال ۴۳ دوره دوم، شماره ۱۳

دوم در صورتی که شخص فاقد مدارک لازم بوده یا اوراق شناسایی ارائه شده ناقص و مخدوش یا به هر ترتیب یقین لازم برای سردفتر در احراز هویت شخص حاصل نگردد.

بند دوم: مشکلاتی که ممکن است ایجاد شود

موضوع فوت فروشنده و منتفی شدن وکالت بلاعزل، تنها مسئله بغرنج در معاملات املاک، به صورت وکالتی، نیست. از آن جا که در خرید و فروش وکالتی، استعلامات مورد نیاز برای انتقال قطعی سند، انجام نمی گیرد، امکان فریب خوردن خریدار از جهات مختلف وجود دارد. به عنوان نمونه، ممکن است اصل سند به عنوان وثیقه وام در رهن بانک باشد. چون اطلاع از این مسئله، جز با اخذ استعلامات مربوط به انتقال قطعی سند و اخذ «استعلام عدم بازداشت» از اداره ثبت محل وقوع ملک، میسر نیست، احتمال فریب خوردن و ضرر کردن خریدار وجود دارد. موضوع دیگر، عدم توجه به قابل «توکیل» بودن یا نبودن وکالت بلاعزل فروشنده به خریدار است. در صورتی که در وکالت بلاعزل، اجازه «توکیل» (وکالت دادن به دیگری) وجود نداشته باشد، خریدار نمی تواند ملک مورد معامله را، به فرد دیگری بفروشد. در صورت انجام چنین معامله ای، خریدار برای انتقال سند، نیازمند تأیید و امضای فروشنده اصلی است. توجه داشته باشید که بروز این مشکلات در شرایطی است که وکالت بلاعزل در دفاتر رسمی تنظیم شده باشد. بدیهی است که تنظیم چنین وکالت نامه هایی، به صورت عادی و در بنگاه های املاک، نیازمند بازنگری، دقت نظر و توجه بیشتری است.

بند سوم: چند توصیه

با توجه به معضلاتی که ممکن است در معاملات املاک به صورت وکالتی یا قولنامه عادی به وجود آید، توصیه می کنیم تا حد امکان از خریداری ملک، با این روش، خودداری و در مواقع ضروری، پیش از نهایی شدن معامله، حتماً با دفاتر اسناد رسمی و افراد خبره و آگاه مشورت کنید. در مورد وکالت های بلاعزلی که برای خرید و فروش املاک مربوط به تعاونی های مسکن و ...، که هنوز برای آن ها سند قطعی و ثبتی صادر نشده است، اخذ می شود، ابتدا با مراجعه حضوری به مرجع صادرکننده قرارداد وکالت، از اصالت آن مطمئن شوید. توصیه اکید می کنیم در خرید آپارتمان ها به صورت وکالتی، سند اصلی را رؤیت و نسبت به اصالت و نیز بازداشت یا وثیقه نبودن آن، اطمینان حاصل کنید.

مبحث سوم: چالش های قانونی:

گفتار اول: معاملات معارض

بر اساس تعریفی که دکتر جعفری لنگرودی بیان می کنند، معاملات معارض عبارتند از این که اگر مال مورد معامله با کسی مجدداً با شخص ثالث مورد معامله قرار گیرد؛ به طوری که اجتماع حقوق دو متعامل مقدور نباشد، معامله اخیر معامله معارض است.^۱ طبق تعریفی دیگر، گاهی فروشنده قولنامه ای را امضا می کند و در آن متعهد می شود اگر خریدار طبق زمانبندی مشخص به تعهدات خود عمل کرد، در تاریخ معین در دفتر اسناد رسمی حاضر و سند را به نام خریدار انتقال دهد؛ اما به جای انجام این تعهد، در تاریخ مؤخر همان ملک را با دیگری قولنامه می کند و سپس در دفتر اسناد رسمی سند را به نام خریدار دوم منتقل می نماید؛ این جا بین تعهدات فروشنده با خریدار اول و دوم تعارض به وجود می آید در تعارض اسناد اگر هر دو سند عادی باشد و در دادگاه، دعوی الزام به انتقال سند رسمی اقامه گردد، سه حالت پدید می آید که از بحث معامله معارض خارج می باشد؛ ولی به اختصار اشاره می شود: اگر تاریخ تنظیم هر دو سند در زمان واحد باشد یا هیچ کدام دارای تاریخ نباشد و تقدم هیچ یک بر دیگری نیز از سوی فروشنده تأیید نشود نمی توان هیچ یک را بر دیگر ترجیح داد؛ نتیجه حاصل از این ابهام، رد خواسته دارندگان سند عادی نسبت به موضوع مطروحه مبنی بر الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی است. اگر بایع تقدم تاریخ یکی از چند بیع واقع شده را تأیید کند باید بیعی را که تقدم آن به وسیله بایع مقدم شمرده شده است دارای اعتبار دانست. این نکته در ذیل ۱ ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی تصریح شده و دلالت بر این دارد که اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، وسیط در ترمینولوژی حقوق، شماره ۴۰۶

۲. ماهنامه قضاوت، شماره ۴۶.

رسمی را داشته، درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است: ۳. اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید.

تکالیف دفاتر اسناد رسمی

۱- در خصوص سند مقدم الصدور دفاتر اسناد رسمی مطابق ماده ۴ لایحه موصوف می توانند معاملات مربوط به آن را ثبت نمایند ولی مکلف اند در متن سند قید نمایند که نسبت به مورد معامله، سند معارض صادر شده است و مادام که تکلیف نهایی معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نمی شود.

۲- در خصوص سند مؤخرالصدور (معارض) دفاتر اسناد رسمی مطابق ماده ۶ لایحه فوق الذکر - حق ثبت معاملات مربوط را ندارند و در صورت ثبت به انفسال ابد از شغل سر دفتری محکوم می گردند.

گفتار دوم: تغییرات قانونی در مورد املاک

گاه هست که در اثر تغییرات شهری (از جمله احداث خیابان های جدید، میدین و به طور کل معابر عمومی) و یا تغییراتی را که خود مالک در نما و نوع ملک بوجود می آورد (از جمله تغییر نوع ملک از زمین به خانه، از خانه به کارگاه، از کارگاه به مغازه و غیره) طبیعت املاک یعنی آن چرا که در هنگام تقاضای ثبت از مستدعی ثبت پذیرفته شده تغییر کرده، که در اصطلاح به آن تغییر یا اصلاح طبیعت املاک می گویند.

بدون شک تغییر وضعیت عرصه ملک (موضوع صدر ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت املاک) (با تغییر وضعیت اعیانی و عرصه ملک^۱ متفاوت می باشد. زیرا منشاء تغییر نوع اول بی شک تغییرات شهری است که فاعل آن شهرداری می باشد در حالیکه منشاء تغییر وضعیت نوع دوم تغییرات وضعی ملک می باشد که فاعل آن مالک آن است.

گفتار سوم: عدم تحویل مبیع

مطابق با ماده ۳۶۷ قانون مدنی «تسلیم عبارت است از دادن مبیع به تصرف مشتری به نحوی که متمکن از انحاء تصرفات و انتفاعات باشد و قبض عبارت است از استیلاء مشتری بر مبیع» ساده ترین راه فهم این ماده مراجعه به عرف مسلم جامعه است. در جامعه زمانی موضوع تسلیم مورد پذیرش قرار می گیرد که خریدار بتواند هرگونه که بخواهد از آن بهره ببرد.

ماده ۲۲۵ قانون مدنی بیان می دارد «متعارف بودن امری در عرف و عادت به طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف آن باشد، به منزله ذکر در عقد است» حال اگر طرفین زمانی را برای تحویل مبیع مشخص کرده باشند، مبیع در همان زمان باید تحویل گردد وگرنه بلافاصله پس از عقد بیع وظیفه تسلیم بر عهده فروشنده محقق است و مطابق با ماده ۲۲۰ قانون مدنی «عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می نماید، بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می باشند.

لازم به ذکر است قدرت بر تسلیم از شرایط صحت بیع است و مطابق با ماده ۳۷۱ قانون مدنی در معامله فضولی قدرت در زمان اجازه ملاک عمل می باشد و مطابق با ماده ۳۷۲ قانون مذکور «اگر نسبت به بعض مبیع بایع قدرت بر تسلیم داشته و نسبت به بعض دیگر نداشته باشد، به بعض که قدرت بر تسلیم داشته صحیح است و نسبت به بعض دیگر باطل است» در خصوص محل تسلیم مبیع اصل بر این است که محل تسلیم همان محل وقوع عقد است، مگر آنکه طرفین خلاف آن را تراضی کرده باشند.

حق دیگری که برای طرفین عقد بیع وجود دارد حق حبس مبیع می باشد. مطابق با ماده ۳۷۷ قانون مدنی «هر یک از بایع و مشتری حق دارد از تسلیم مبیع یا ثمن خودداری کند تا طرف دیگر حاضر به تسلیم شود، مگر اینکه مبیع یا ثمن موجد باشد. در این صورت هر کدام از مبیع یا ثمن که حال باشد باید تسلیم شود» فلذا این تعهد و حق برای هر دو طرف ثابت است که

۱. موضوع ماده ۱۳۸ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۷ آیین نامه قانون ثبت املاک و ماده ۱۱۷ آیین نامه قانون ثبت و بند ۳۳۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی

اگر طرف مقابل از تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن استنکاف ورزد، او هم تعهد خود را منوط به انجام تعهد دیگری نماید. اگر در این خصوص اختلاف پیش آید و هر کدام از طرفین به بهانه عدم انجام تعهد از سوی دیگری تعهد خود را ایفاء نکنند، حاکم هر دو را اجبار به ایفاء تعهد خواهد نمود.

گفتار چهارم: معلوم نبودن ثمن معامله

بها، ثمن و قیمت، هرسه به معنای ارزش هرچیزی آمده است که در ادبیات در معنای حقیقی و مجازی به کار رفته است و در حقوق، عوض مبیع در عقد بیع را گویند، مثل عوض و معوض، ثمن و مضمن، ثمن: عوض در عقد بیع است. همچنان که هویت طرفین معامله و مورد معامله باید از هر جهت درست و واقعی نوشته شود، ثمن معامله نیز که قصد طرفین به آن انشاء شده تا معامله انجام گرفته، باید واقعی نوشته شود. از شرایط عمومی برای صحت معامله، قانون مدنی در مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قصد طرفین را سازنده عقد می داند یعنی قصد است که عقد رابه وجود می آورد (به قصد طرفین و رضای آنها عقد محقق می شود). متأسفانه بعضی از دفاتر اسناد رسمی ارزش معاملاتی را به عنوان ثمن معامله در سند رسمی قید می کنند که این امر برخلاف اراده و قصد متعاملین است، زیرا آنچه مسلم است طرفین در زمان انجام معامله هیچ گونه اطلاعی از ارزش معاملاتی که توسط دارایی تعیین می شود 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 آیین نامه دفاتر اسناد رسمی است که بیان می دارد ((دفاتر اسناد رسمی حق ندارند پیش از میزان مندرجه دتعرفه حق التحریر و جهی اخذ نمایند و حق التحریر به میزان اصلی معامله اخذ می گردد...)).

ماده فوق صراحت دارد که میزان اصلی معامله در سند قید و حق الزحمه دفترخانه نیز از آن مبلغ محاسبه و وصول شود. ثمن در معاملات بین اشخاص جامعه نقش اصلی و اساسی دارد، زیرا فروشنده قصد فروش مال خود رابه بالاترین قیمت دارد و خریدار نیز برعکس می خواهد مالی رابه پایین ترین قیمت بخرد و در چرخه اقتصادی اجتماع ضمن حفظ سرمایه خود آن را افزایش نیز دهد. قانون گذاران هر جامعه در زمان های مختلف جهت حفظ حقوق اشخاص اجتماع و رعایت عدالت اجتماعی قوانین و مقرراتی را تصویب کرده اند که برای احاد اجتماعی لازم الاتباع بوده که به برخی از آن ها اشاره می شود. الف) طبق ماده ۳۹۴ قانون مدنی ((مشتری باید ثمن را در موعد و در محل و بر طبق شرایطی که در عقد بیع مقرر شده است، تأدیه نماید))، 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 بانک ها می باشد، انجام می گیرد.

ب) درخیار و بیع شرط که طرفین شرط می کنند در مدتی معین اختیار فسخ معامله را داشته باشند و یا بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن رابه مشتری رد کند خیار فسخ معامله را خواهد داشت که در مواد ۳۹۹ و ۴۵۸ قانون مدنی بیان شده، باتوجه به این امر که اسناد بیع شرط در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شوند، 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 تراضی 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 تاچه حدی ارزش دارد؟

گفتار پنجم: خلاهای موجود در مورد استعلامات و اخذ مجوز انتقال

یکی از موانع عمده که موجب عدم تمایل مردم بر تنظیم سند رسمی در حوزه املاک می گردد استعلامات متعددی است که قانون گذار دفاتر را مکلف به اخذ آن نموده است به نحوی که دفاتر گذرگاه وصول مالیات، عوارض و سایر حقوق دولتی می باشد این در حالی است که دفاتر اسناد رسمی علیرغم این تکلیف قانون حق الزحمه ای بابت وصول این مالیات و عوارض اخذ نمی نماید. وجود این تکالیف قانونی و انجام تشریفات قانونی مربوط به آن برای متقاضیان ثبت معاملات ملکی استوار بوده

و ضمن تحمیل هزینه هایی به مراجعین وقت بسیاری را اتلاف می نماید که این امر موجب عدم ترغیب مردم به ثبت معاملات املاک در دفاتر اسناد رسمی می گردد و تمایل آنان بر انجام یا معاملات بصورت عادی می گردد که تالی فاسد آن بر همگان روشن و مبرهن می باشد.

ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی به تاریخ ۱۳۸۵/۵/۲۴ که در تاریخ ۱۳۸۵/۶/۱ به تائید شورای نگهبان رسید بیان می دارد دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلامات از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسب به تنظیم سند رسمی انتقالی عین اراضی و املاک اقدام نمایند^۱.

الف: گواهی پایان کار ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره ۸ ماده ۱۰۰ اصلاحی قانون شهرداری. در مورد املاک مشمول قانون مذکور ملاحظه می شود که قانون مذکور در صورت صدور گواهی پایان کار متعاملین را از اخذ استعلام از شهرداری معاف نموده است ... و ب - دفاتر اسناد رسمی ملکفند هنگام نقل و انتقال عین املاک مفاصا حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تامین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند رسمی تنظیمی قید نماید مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهد داشت و ... ماده ۶- این قانون نیز اشعار می دارد: هر گونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری ها و دارایی ها از پرداخت عوارض و اخذ هر گونه گواهی به استناد پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل، معاف می باشد^۲.

قانون تسهیل تنظیم اسناد و آئین نامه اجرایی آن موجب کاهش تشریفات و استعلامات لازمه جهت تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در حوزه املاک گردیده و مردم نیز با توجه به کاهش این تشریفات تمایل و رغبت بیش تری جهت اسناد معاملات املاک در دفاتر نشان داده اند اما مشکل و معضل عمده، عدم وصول به موقع بدهی صاحبین املاک به نظام مالیاتی و تامین اجتماعی بود که به جهت فراهم نبودن بستر مناسب جهت تشخیص مالیات و بدهی تامین اجتماعی و نبود بانک اطلاعاتی جامع املاک و فعال نبودن اجرائیات مالیاتی و ... امکان وصول بدهی مالیاتی و تامین اجتماعی میسر نگردید و در آمد حاصل از مالیات املاک و وصول طلب تامین اجتماعی از صاحبین املاک موضوع قانون تامین اجتماعی تنزل یافت و دولت به جای اصلاح سیستم مالیاتی و تامین اجتماعی و ایجاد بانک اطلاعاتی جامع در خصوص املاک و فعال نمودن اجرائیات، دست به دامن قانون گذار گردید تا در قانون مالیات های مستقیم جدید مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ با برگشت به روی سابق بر قانون تسهیل تنظیم اسناد دفاتر مکلف به اخذ مفاصا حساب و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی گردیدند که متأسفانه قانون گذار نیز در ماده ۲۸۲ قانون مالیات های مستقیم جدید مصوب ۹۴/۴/۳۱ صراحتاً استثناء مذکور در ذیل بند ج ماده ۱ قانون تسهیل را که مقرر می داشت ((مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت)) را لغو نمود همچنین به موجب این ماده، ماده ۶ قانون تسهیل تنظیم اسناد که مقرر می داشت هر گونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری ها از پرداخت عوارض و اخذ هر گونه گواهی به استثناء پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل معاف می باشد نیز لغو گردید.

بنابر این ملاحظه می گردد قانون گذار با یک دور باطل و برگشت به قانون سابق مالیات های مستقیم و عدول از قانون تسهیل تنظیم اسناد، مجدداً دفاتر اسناد رسمی را درگاه وصول حقوقی دولتی من جمله مالیات و عوارض نموده است. در حالی که با فراهم نبودن بانک اطلاعاتی جامع مالیاتی و عوارض و فعال نمودن اجرائیات حوزه های مالیاتی نیازی به تکلیف دفاتر جهت وصول مفاصا حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی و حتی عوارض شهرداری در حوزه املاک نمی باشد و می بایست تنظیم اسناد و ثبت معاملات املاک در دفاتر اسناد رسمی از بحث نظام مالیاتی و عوارض و تامین اجتماعی مجزا گردد و به حوزه مرتبط نباشد. در واقع قانون گذار جهت رفع نواقص حوزه های مالیاتی و شهرداری ها و تامین اجتماعی

^۱ ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی

^۲ ماده ۶ قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی

تکلیف این حوزه را به دفاتر محول و واگذار نموده است؛ که این امر منطقی به نظر نمی رسد و در نهایت موجب گرایش مردم به تنظیم معاملات املاک بصورت عادی و گریز ثبت معاملات این حوزه در دفاتر اسناد رسمی می گردد.

پیشنهادات و راهکارها

۱- پیشنهاد می گردد که ارکان تنظیم سند رسمی محدود به موارد ذیل گردد ۱- احراز هویت ۲- احراز اهلیت ۳- احراز مالکیت ۴- پرداخت حق التحریر بر اساس واقعیات اقتصادی جامعه که بتواند شان و جایگاه سردفتر را حفظ نماید مانند کشور فرانسه.

۲- درج قیمت واقعی معامله در سند تنظیمی توسط دفترخانه یا حتی اصلاح نرم افزار در ثبت آنی توسط سازمان ثبت که در این جا می طلبد گزینه ای تحت عنوان قیمت واقعی ملک افزوده شود.

۳- راه اندازی سامانه ای تحت عنوان استعلامات توسط سازمان ها و اداراتی که نیاز به اخذ استعلام دارند. من جمله سازمان امور مالیاتی کشور، شهرداری ها، تامین اجتماعی و جهاد کشاورزی تا دفاتر بتوانند پاسخ استعلام را از طریق سامانه الکترونیکی دریافت نمایند و نیازی به نامه نگاری و حضور ارباب رجوع نباشد. چرا که اکثر کشورها چنین سامانه ای دارند که از طریق خود دفاتر توسط کاربر انجام می گیرد و حتی می توانند پرداختی های مورد نیازهم از همین طریق انجام گیرد.

۴- در اختیار قراردادن ارزش معاملاتی املاک (ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم) به دفاتر اسناد رسمی.

نتیجه گیری

اصولاً تنظیم سند نیازمند تخصص و ظرافت خاص است. دانشکده های حقوق که به تربیت حقوق دانان مشغولند، همانند دیگر دانشکده ها مثل دانشکده پزشکی، وظیفه تربیت متخصصین را برعهده دارند تا در ساختار نظام و در گوشه گوشه نیازهای جامعه به وظیفه خود عمل نمایند. یکی از این جایگاه ها دفاتر اسناد رسمی است و این سنول مطرح است که تا چه اندازه از این تخصص استفاده می شود.

سند، انعکاس اراده طرفین معامله در یک رابطه حقوقی است این رابطه که عموماً در قالب یکی از عقود تجلی می یابد، می بایست دارای شرایطی باشد که هرگاه فاقد یکی یا بعضی از آنها باشد باطل و در بعضی موارد قابل فسخ است. عدم رعایت مقررات یا در نظر نگرفتن بعضی از آنها و یا عدم مهارت در تنظیم و نگارش آن، موجب می شود اراده طرفین مختل و به علت مبهم بودن موجب بروز اختلاف شده و در نهایت باعث خسارات زیادی به یکی از طرفین و حتی دو طرف قرارداد گردد.

با کمال تعجب و بدون هیچ مانعی این وظیفه خصوصاً (در معاملات راجع به اموال غیر منقول) به آژانس های معاملات ملکی واگذار شده است. پایه انعقاد عقد در دستان غیر متخصصین، افرادی که فقط واسطه گری را بر عهده دارند، قرار می گیرند. فاصله تنظیم قولنامه یا مبایعه نامه تا تنظیم سند رسمی فاصله ای است دور و در بعضی از موارد چند ماه یا چند سال، فاصله زمانی نفس گیر، نوسانات قیمت، تزلزل اراده افراد، عدم پایبندی به تعهدات و یا حتی حوادث غیر مترقبه ای مانند فوت باعث شده قانون گذار را از هدف اصلی خود که همان انتقال املاک فقط به صورت رسمی است دور سازد.

واقعاً چه اتفاقات ناگواری رخ می دهد و جامعه چه خسارات سنگینی از این رهگذر متحمل می گردد.

عدم امنیت فکری جامعه، اختلافات به وجود آمده، شلوغی دادگاه ها و مراجع قضایی و انتظامی، ترافیک، عدم شفافیت قراردادها، غیر واقعی بودن مبلغ مندرج در اسناد و هزاران مشکلات دیگری را می توان همه را حتی یکی یکی نامبرد. واقعاً راه دیگری نیست؟

دفاتر اسناد رسمی با همه ی فراز و نشیب ها، واقعیتی انکارناپذیر است که تاثیر شگرف آن در مدت نزدیک به یک قرن در تمامی ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی کشور رسوخ نموده و جایگاه مستحکم آن بر هیچ کس پوشیده نیست. لیکن دفاتر اسناد رسمی از یک سو باید خود را با دنیای در حال پیشرفت و تحول و در حال انفجار اطلاعات هماهنگ سازند، که لازمه آن، وجود دفاتری

فعال، پویا و منطبق با پیشرفت های برق آسای تکنولوژی است و از سوی دیگر باید برای دستیابی به اجرای حداقل ضرورت های قانونی مرتبط با شغل خود مبارزه نمایند.

با عنایت به اینکه هرروز بر پیچیدگی روابط افراد در جامعه اضافه می شود، نیاز به تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی شدید تر می گردد. لازم است قانون گذار به فکر تسهیل تنظیم و ثبت اسناد رسمی به شکل واقعی و عملی گردد. زیرا از یک سو جامعه نیاز به اسناد رسمی و استوار و محکم دارد و از سوی دیگر نمی توان با وضعیت امروزی قبول کرد که دفاتر اسناد رسمی گلوگاه ادارات امور مالیاتی تامین اجتماعی و شهرداری و غیره باشد. همان طور که گفته شد باید مقرراتی که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت می اندازد، به حداقل ممکن رسیده و آن حداقل مقررات در دفاتر کاملاً اجرا گردد و در صورت عدم رعایت با متخلفین برخورد شدید قانونی گردد. فرض بر این است که سردفتر اسناد رسمی آشنا و مسلط به کلیه قوانین و مقررات موضوعه کشور بوده و خواست های مردم را در چارچوب این قوانین و مقررات به شکل سند رسمی تنظیم و در دفتر ثبت می نماید. اما اگر واقع بین باشیم با این حجم از قوانین و مقررات دست و پا گیر نمی توانیم انتظار داشته باشیم که رعایت قوانین به شکل مطلوب از طرف سردفتر اسناد رسمی رعایت و یا مردم با میل و رغبت و شوق به دفاتر مراجعه نمایند. لذا هر طرف قضیه که اتفاق افتد چه عدم رعایت مقررات و قوانین از جانب سردفتر و چه عدم مراجعه مردم به دفاتر اسناد رسمی موجب کاهش تنظیم و ثبت سند رسمی خواهد بود. که عواقب منفی آن می تواند افزایش آمار پرونده های ورودی به دادگستری و نهایتاً جامعه باید تحمل عواقب و توالی فاسد آن را داشته باشد.

منابع و ماخذ:

۱. آذر پور، حمید؛ حجتی اشرفی، غلام رضا. مجموعه بخشنامه های ثبتی، بند ۲۸، ص ۱۲
۲. آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴
- آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
۳. امامی، سیدحسن (۱۳۸۵). حقوق مدنی، ج. ۲، تهران: انتشارات اسلامیه.
۴. امامی، سید حسن (۱۳۷۵). حقوق مدنی - جلد ۶ - انتشارات اسلامیه - چاپ هفتم - ۱۳۷۵ - صفحه ۷۱
۵. بروجردی عبده محمد (۱۳۸۰). حقوق مدنی، گنج دانش.
۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۶). حقوق اموال، مشعل آزادی.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۶). ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، ش ۵۹۱۰.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۲). مجموعه محشی از قانون مدنی، گنج دانش، ۱۳۸۲.
۹. دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۷
۱۰. رهپیک حسن، حقوق مدنی (۱۳۸۷). عقود معین ۲، انتشارات خرسندی، ۱۳۸۷.
۱۱. سوری، عباس (۱۳۹۰). جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم حقوقی ایران (پایان نامه کارشناسی ارشد) - سال ۱۳۹۰ دانشگاه آزاد تهران مرکزی.
۱۲. شمس، عبدالله. آئین دادرسی مدنی دوره بنیادین جلد دوم، چاپ نخست ص ۱۱۲
۱۳. شهری، غلامرضا (۱۳۹۱) حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ دوم
۱۴. شهیدی، مهدی، حقوق مدنی (۱۳۸۷). انتشارات مجد.
۱۵. صانعی، یوسف (۱۳۸۴). استفتائات قضایی، ج. ۲، نشر میزان.
۱۶. قوه قضائیه، کانون سردفتران و دفترباران، مدارک و مستندات تنظیم اسناد رسمی، کمیسیون تشخیص و تعیین مدارک لازم برای تنظیم اسناد.
۱۷. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰
۱۸. قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتر یاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵
۱۹. قانون مدنی مصوب ۱۳۱۳

۲۰. کاتوزیان، ناصر(۱۳۷۶). حقوق مدنی، عقود معین، ج.۴، شرکت انتشار.
 ۲۱. کاتوزیان، ناصر(۱۳۷۷). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، انتشارات دادگستر.
 ۲۲. کاتوزیان، ناصر(۱۳۹۰). قانون مدنی در نظم کنونی - چاپ سی و یک، زمستان ۱۳۹۰ - بنیاد حقوقی میزان.
 ۲۳. ماهنامه خبری تحلیلی کانون، سال ۵۳، دوره ۲، شماره ۱۱۶، اردیبهشت ۱۳۹۰، ص ۱۳۹.
 ۲۴. ماهنامه خبری تحلیلی کانون، سال ۵۴، دوره ۲، شماره ۱۳۰، تیرماه ۱۳۹۱، ص ۸۲-۱۰۵.
- مجموعه بخشنامه های ثبتي
۲۵. محبی، محمود(۱۳۹۰). تشکیلات و مقررات دفاتر اسناد رسمی ونحوه عملی ثبت سند رسمی ، تهران، انتشارات خرسند، ۱۳۹۰

Investigating the challenges of setting definitive transfer of estate in the notary offices

Seyed Mehdi Jalali, Saadatollah Ahmadi

Director of the Department of law, Islamic Azad University, Naragh Branch

Corresponding Author: MA in Law, Islamic Azad University, Naragh Branch

Abstract

Notary offices as a civic and legal center is the interface of government and citizen, so that the most important task of this organization is to provide the guarantee of legal and economic security of society. The head of notary of this institution has an important role in preventing unnecessary disputes and reducing the number of cases in the courts by careful setting of documents. Notary offices in the path of their services faced with obstacles, challenges and problems that it is necessary to be done careful planning to facilitate these challenges and remove barriers by identifying the challenges. Including challenges that have been investigated in this research is the challenges related to estate situation, challenges related to the situation of the parties and the notary offices and legal challenges that investigating these challenges can play a crucial role in helping notary offices. The most important challenges in the field are the non-specifying transaction price. As the identity of the parties of the transaction should be written true and real in any way, the transaction price should be written real that the intention of the parties is written on it to the transaction be done. Another challenge which leads to unwillingness of people on setting official document in the field of estate is numerous inquiries that obliged the legislator of offices to take it so that the offices are the passage of collecting taxes, duties and other governmental rights. Considering the importance of notary offices and their position, this study examines the challenges in setting the definitive transfer of estate in the notary offices.

Keywords: definitive transfer of estate, notary officers, challenges
