

بررسی و تحلیل چرایی الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول



علی بهادری جهرمی

رئیس مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه

طی روزهای گذشته طرحی «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» با هدف سامان دهی به وضعیت حقوقی اموال غیرمنقول در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و پس از آن نیز با ایرادات شورای نگهبان مغایر با موازین اسلامی و قانون اساسی شناخته شد. در خصوص این طرح و ابعاد گوناگونی آن به نکاتی اشاره خواهیم کرد

۱- موضوع وضعیت حقوقی اموال غیرمنقول یکی از معضلات جدی نظام حقوقی و قضایی در ایران محسوب می شود و به عنوان یکی از کانون های اصلی شکل گیری پرونده های قضایی و افزایش دعاوی در دستگاه قضایی به شمار می آید. ریشه ی این معضلات نیز از یک سو ناشی از آن است که اکنون این امکان وجود دارد که مالکیت و سایر حقوق موجود و متصور بر روی مال غیرمنقول از طریق اسناد عادی نقل و انتقال یابد و از سوی دیگر امکان «ابطال پذیری مالکیت رسمی» به موجب اسناد عادی وجود دارد به نحوی که مالک دارای اسناد رسمی به موجب اسناد عادی غیرمحقق دانسته می شود. اثر این معضلات در نظام قضایی کشور آن است که فقط تعداد پرونده های تشکیل شده با موضوع قانون

«تعیین تکلیف وضعیت ثبتی املاک و اراضی فاقد سند رسمی» در مدت سه سال، یک میلیون و ۴۳۶ هزار و ۹۹۵ پرونده در دستگاه قضایی بوده^۱ و یا برخی از مسئولان عالی رتبه قوه قضائیه در دوره های گوناگون ریشه ی ۵۰ درصد از ورودی پرونده های دادگستری را اعتبار معاملات عادی در نظام حقوقی ایران دانسته اند.^۲ علاوه بر این به اذعان مسئولان قضایی در سال نزدیک به ۲۰۰ هزار پرونده مربوط به زمین خواری در کشور تشکیل می شود که ریشه ی اصلی آن اعتبار اسناد عادی در برابر اسناد رسمی است.^۳

۲- آسیب های موضوع اعتبار اسناد عادی در کنار اسناد رسمی، محدود به حوزه قضایی و حقوقی نیست و ابعاد گوناگون اقتصادی و اجتماعی را در بر می گیرد. رتبه ۷۰ ایران در شاخص PPP (صیانت از مالکیت اموال فیزیکی) در میان ۱۲۷ کشور جهان به عنوان یکی از عوامل و ملاک های عمده ی ارزیابی سهولت کسب و کار در نظام های حقوقی مدرن، ناشی از عدم وجود امنیت در حوزه ثبت اسناد رسمی و وضعیت اعتبار و رسمیت اسناد رسمی نسبت به اسناد عادی است. آسیب این معضل در نظام حقوقی تا به جایی است که عدم تعیین تکلیف در این خصوص امنیت غذایی کشور را نیز در طول دوره ی میان مدت مورد آسیب قرار می دهد.

۳- وجود آسیب های فوق این الزام را ایجاد می کند که حاکمیت در فرآیند سامان دهی ثبت اسناد رسمی ورود پیدا کند. از همین رو در بندهای (۶۶) و (۶۷) سیاست های کلی برنامه ی ششم توسعه ابلاغی ۱۳۹۴/۴/۹ مقام معظم رهبری بر «حمایت قضایی مؤثر در تضمین حقوق مالکیت و استحکام قراردادها به منظور توسعه سرمایه گذاری بخش خصوصی و سرمایه گذاری خارجی» و «توسعه ثبت رسمی اسناد و املاک و مالکیت های معنوی و ثبت رسمی مالکیت های دولت و مردم بر املاک و اراضی کشور در نظام کاداسترو گسترش فناوری های نوین در ارائه خدمات ثبتی» در طراحی ساختار کشور در دوره ی اجرایی برنامه ی ششم توسعه تأکید شده است، چرا که حل

این معضل بدون تعیین ضوابط و قواعدی از جانب حاکمیت و پاسداری از آن ممکن نخواهد بود.

۴- «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» هر چند با هدف سامان دهی موضوع ثبت اسناد اموال غیرمنقول به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید اما سازوکار انتخاب شده برای دستیابی به این هدف مغایر با اصول و ضوابط حاکم بر احراز مالکیت اموال غیرمنقول در آموزه های فقهی می باشد. به بیان دقیق تر راه کار انتخاب شده در این مصوبه که الزام به ثبت اسناد غیرمنقول از تاریخ لازم الاجرا شدن مصوبه و بی اعتبار نمودن اسناد عادی پس از دوره ی زمانی مشخص است، مبتنی بر نظرات فقهی بیان شده به وسیله فقهای شورای نگهبان به ویژه در نظر ارائه شده در خصوص مفاد مواد (۲۲) و (۴۸) «قانون ثبت اسناد و املاک»؛ مغایر با موازین اسلامی است.

آن چه از جمع بندی نکات بیان شده به دست می آید آن است که از یک سو حل معضل ثبت اسناد اموال غیرمنقول و تعیین الزامات حاکمیتی در این خصوص امری ضروری محسوب می شود و از سوی دیگر سازوکار طراحی شده باید مبتنی بر بنیان های نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران باشد که در این راستا ورود نخبگان و ایده پردازان جامعه حقوقی اعم از قضات، وکلا، اساتید دانشگاه، کارشناسان رسمی و جامعه حوزوی کشور در جهت طراحی نظامی امری ضروری است.

پی نوشت:

۱- تویسرکانی رئیس وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در جریان گزارش روند اجرایی شدن قانون «تعیین تکلیف وضعیت ثبتی املاک و اراضی فاقد سند رسمی» اذعان داشت: «از ابتدای اجرایی شدن آن (ابتدای ۱۳۹۱) تا کنون (انتهای ۱۳۹۴) یک میلیون و ۴۳۶ هزار و ۹۹۵ پرونده در اجرای این قانون تشکیل شده که از این تعداد ۲۹۴ هزار و ۹۹۹ پرونده مورد بررسی قرار گرفته و منجر به صدور رأی شده است.»

۲- تویسرکانی، رئیس وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، روزنامه حمایت ۹۴/۱۲/۱۶ و بختیاری وزیر وقت دادگستری، ماهنامه کانون، تیرماه ۹۰

۳- محمدجواد حشمتی، معاون وقت دادستان کل کشور