

با دکتر «نصیر مشایخ» حقوق دان و صاحب نظر حقوق ثبت با هدف نقد و بررسی طرح ارتقای اعتباری اسناد رسمی که در مجلس شورای اسلامی در حال بررسی است به گفت و گو نشستیم. ایشان معتقدند که بسیاری از سردفتران، با قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، مخالف هستند؛ اما به نظر می رسد، هرچند به این قانون انتقاداتی وارد است، در مجموع می تواند مناسب و راهگشای برخی از معضلات این حوزه باشد. ایشان معتقدند که این قانون به دفاتر اسناد رسمی جایگاه و مرجعیت انحصاری ویژه ای اعطا می کند و به کاغذبازی و بوروکراسی فرساینده ادارات دولتی پایان می دهد. دیگر فروشندگان املاک و اراضی، برای پرداخت مالیات نقل و انتقال، نیازی به مراجعه به اداره امور مالیاتی و تأمین اجتماعی ندارند. مالیات و بدهی های مالک به تأمین اجتماعی، توسط دفاتر اسناد رسمی محاسبه و اخذ می شود. همچنین این قانون به کاهش دعاوی حوزه املاک و به تبع آن کاهش حجم پرونده ها در قوه قضائیه منجر خواهد شد. مشروح این گفت و گو در ادامه خواهد آمد.

**پژوهشکده تحقیقات راهبردی: چه معضلات و آسیب های باعث شده است که بی اعتباری اسناد عادی ضرورت یابد؟**

در زمینه اسناد عادی همواره مشکلاتی را در نظام قضایی داشته ایم و هنوز هم داریم. مسائل و جرائمی از قبیل فروش مال غیر و همچنین جرائم کلان اقتصادی از قبیل زمین خواری و تصرف اراضی دولتی و تصرف عدوانی و مواردی مشابه، این مورد از معضلات اسناد عادی است.

هم اکنون با وجود اینکه سال هاست مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت به تصویب رسیده است، اسناد عادی همچنان در دادگاه ها اعتبار دارند و سبب شده اند افرادی که سند مالکیت در دست آن ها است نگران باشند، متعرض و معارضی برای سند مالکیت آن ها پیدا شود و مالکیت آن ها را تحت تأثیر قرار دهد. از همین رو قوه قضائیه به این فکر افتاد که این معضل را برای همیشه حل کند و طرح الزام ثبت رسمی اموال غیرمنقول را تصویب کند.

البته این طرح قرار بود در مجلس به اسم

**با وجود اینکه سال هاست مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت به تصویب رسیده است، اسناد عادی همچنان در دادگاه ها اعتبار دارند و سبب شده اند افرادی که سند مالکیت در دست آن ها است نگران باشند، متعرض و معارضی برای سند مالکیت آن ها پیدا شود و مالکیت آن ها را تحت تأثیر قرار دهد. از همین رو قوه قضائیه به این فکر افتاد که این معضل را برای همیشه حل کند و طرح الزام ثبت رسمی اموال غیرمنقول را تصویب کرد.**

«طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» به تصویب برسد اما در کمیسیون حقوقی به دلیل نوع دیدگاه های حقوقی متفاوت و متعددی که وجود داشت در نهایت به «طرح الزام به ثبت رسمی» منجر شد که آخرین مصوبه مجلس گذشته بود. در این طرح کلیه معاملات مربوط به اموال غیرمنقول از جمله انتقال و رهن آن ها، تعهد به غیر، پیش فروش، اجاره بیش از دو سال و به طور کلی هرگونه سند در خصوص املاک ثبت شده و املاک جاری در حال ثبت باید الزاماً در دفاتر اسناد رسمی باشند.

نکته دوم این طرح بحث بوروکراسی است که در انتقال اموال از بین خواهد رفت. هم اکنون وقتی شخصی برای انتقال ملک به دفترخانه اسناد رسمی می رود، دفتر اسناد رسمی یک استعلام برای اداره مالیات و استعلامی می نویسد که به شهرداری برود. اگر ملک تجاری باشد یک استعلام هم برای سازمان تأمین اجتماعی نوشته می شود. با توجه به اینکه در ادارات ما بحث بوروکراسی و عدم تکریم ارباب رجوع آزاردهنده است، یکی از ویژگی های خوب این طرح جمعیت این موارد است و امور مربوط به مالیات و عوارض و بدهی های تأمین اجتماعی را در دفتر اسناد رسمی انجام می دهد و این سردفتر اسناد رسمی است که همه این ها را از ادارات اخذ خواهد کرد.

بحث دیگر در خصوص این طرح این است که در آینده ما با این معضلات معاملات معارض و شبیه آن مواجه نخواهیم شد؛ مثلاً شما در منزلتان نشستاید، بعد از مدت ها فردی یک برگه دست نوشته قدیمی پس و پیش رفته ای را

ارائه و شما را نگران می کند که این ملک شما دارد از دست می رود! این طرح الزام به تنظیم سند رسمی تا حدود زیادی این مسائل را از بین می برد. نکته دیگر در طرح الزام به ثبت اموال غیرمنقول این است که داستان رهن و گمراه کننده کد رهگیری و مباحثی از این دست در نظام مالکیت ما برای همیشه ان شاء الله برچیده خواهد شد؛ این ها مزایای مهم این طرح هستند.

**پژوهشکده تحقیقات راهبردی: انگیزه و هدف اصلی قانون گذار از تصویب این طرح چه چیز بوده است؟**

یکی از مهم ترین معضلات حقوقی ما (به قول امروزی ها حقوق کاربردی) این است که چون به سند عادی، نسبت به املاک ثبت شده همچنان در ادارات و دادگاه هایمان اعتبار داده می شود، مالکیت ما متزلزل است. در ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ آمده کلیه معاملات نسبت به املاک ثبت شوند و منافع آن ها الزاماً باید در دفاتر اسناد رسمی و انتقال آن ها به موجب سند رسمی باشد. اما تفسیرهایی که حقوق دانان از ماده ۳۶۲ قانون مدنی و اصل حاکمیت اراده مطرح کرده اند، کماکان دادگاه ها انتقال اسناد عادی را احراز می کردند و در واقع سند عادی مالکیت را اثبات می ساخت. این امر سبب می شد که اسناد رسمی همیشه متزلزل باشد. با وجود اینکه در ماده ۴۸ قانون ثبت گفته شده بود این ها اعتبار ندارد، اما این سبب تزلزل در مالکیت می شد و معضلات زیادی را ایجاد می کرد. کسی که سند رسمی در دستش بود همیشه از گزند این ادعاها در خطر بود و این امر دعاوی متعددی را هم سبب می شد. علاوه بر این موضوع قانون گذار تلاش کرده، با تصویب این طرح جلوی مسائلی از قبیل معاملات معارض، فروش مال غیر، فروش مال به چند نفر و از این دست مسائل که هر روز با آن درگیر هستیم گرفته شود و پدیده های اقتصادی مثل زمین خواری و تصرف املاک دولتی و موقوفه ها را کاهش دهد.

دیگر اینکه این طرح در جهت تکریم مردم و تجمیع امور بود؛ مردمی که می خواهند برای دولت مالیات و هزینه های مربوط به ملک را پرداخت کنند و با مشکلات کمتری مواجه باشند که در سؤال قبل به آن پرداخته شد. این دو انگیزه