

۹۹ کسانی که اقدام به ثبت رسمی اسناد می‌کنند از حاکمیت که این سند را داده انتظار دارند از آنان حمایت و امنیت قضایی آنان را تأمین کند، ولی در صورتی که فرد با ثبت رسمی معاملات خود همچنان هراس دارد از روزی که فردی با سند عادی معارض علیه او اقامه دعوی کرده و علاوه بر ایجاد دردسر حتی سند رسمی او را باطل نماید. ۶۶

بودند. دسته‌ای دیگر از مشکلات مربوط به زمانی است که درباره یک مال غیرمنقول مانند ملک اختلاف مربوط به سند عادی پیش آید.

۱. حجم ورودی پرونده به دستگاه قضایی

در میان پرونده‌های قضایی، حدود ۲۵ درصد به طور مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از اسناد عادی است. بر اساس اظهار نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تنها در یک سال، ۱۰۳ هزار پرونده یکتا (غیرتکراری) در خصوص الزام به تنظیم سند رسمی تشکیل شده است و در مورد خودرو نیز ۱۵ هزار پرونده الزام به تنظیم سند رسمی وجود داشته است. همچنین مرکز آمار و فناوری قوه قضائیه در آخرین اطلاعات اعلام کرد در سال ۱۳۹۸ بیش از ۲۰۰ هزار پرونده تحت عنوان الزام به تنظیم سند رسمی در کشور تشکیل شده که این نشان‌دهنده رواج اسناد عادی در کشور است.

۲. اطاله دادرسی

از جمله مشکلات دیگر رسیدگی به دعاوی غیرمنقول، اطاله دادرسی بر اثر رسیدگی به اصالت اسناد عادی است. در بسیاری از دعاوی، سند عادی مورد اختلاف بوده، به کارشناس ارجاع داده می‌شود که علاوه بر افزایش هزینه‌های دادرسی برای طرفین، اطاله دادرسی خواهد شد و پس از بررسی کارشناس، امکان اعتراض وجود داشته که همین امر به اطاله دادرسی می‌افزاید.

۳. هزینه‌های زمانی و عدم امنیت قضایی

هنگامی که اسناد عادی با این مشکلات

همچنان رواج داشته باشند، بسیاری از مردم که بر اساس خلأ قانونی حقی از ایشان سلب شده باید هزینه‌های زیادی از جمله زمانی و مالی انجام دهند تا دوباره حقوق از دست رفته خود را احیا کنند. همچنین حاکمیت و دستگاه قضایی باید به حمایت از اموال مردم و تأمین امنیت روانی و قضایی مردم توجه کافی داشته باشد تا مردم بتوانند با آرامش خاطر و اطمینان معاملات خود را انجام دهند.

۴. معاملات متعارض و دعاوی شخص ثالث

اگر شخصی ملکی را برای مثال به پنج نفر بفروشد، ممکن است نفر اول و دوم پس از مدتی آگاه شده، اقدام به طرح دعوی علیه یکدیگر کنند و دستگاه قضایی پس از بررسی‌های فراوان یک طرف را محق بداند. پس از مدتی دوباره فرد سوم متوجه می‌شود و او نیز اقدام به طرح دعوی می‌کند. پس از بررسی و صدور حکم در این مورد معامله‌کنندگان دیگر نیز پیدا می‌شوند. علاوه بر موارد فوق امکان دارد فرد ثالثی پیدا شود که با سوءنیت، یک سند عادی مبنی بر محق بودن خود نشان دهد و نه تنها دستگاه قضایی را درگیر رسیدگی مجدد کند که حتی محکمه را نیز فریب داده، به نایب صاحب مال غیرمنقول شود؛ بنابراین همیشه افراد باید انتظار داشته باشند که روزی فردی با سند عادی یا تقلبی به دنبال تصاحب مال ایشان باشد.

۵. ابطال سند رسمی توسط سند عادی

یکی از رویه‌های تأمل برانگیز در دادگاه‌ها، ابطال سند رسمی اموال غیرمنقول به دلیل مقدم بودن سند عادی است. این در حالی است که حاکمیت، غیرقابل خدشه بودن اسناد رسمی را تضمین و از آن حمایت می‌کند؛ ولی رویه فعلی دادگاه‌ها مبتنی بر ابطال اسناد رسمی معارض با اسناد عادی با تاریخ مقدم است. این کار موجب می‌شود حتی فردی که دارای سند رسمی است، نگران ابطال آن با یک سند عادی باشد.

لزوم و آثار ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

در صورت معتبر بودن اسناد عادی همچنان این مشکلات وجود خواهد داشت و مفهوم

مالکیت در حقوق ایران، متزلزل خواهد ماند. برای حفظ جایگاه مالکیت و جلوگیری از مشکلات مذکور، باید اسناد عادی جای خود را به اسناد رسمی بدهند. همچنین با ثبت رسمی معاملات غیرمنقول شاهد این تحولات خواهیم بود:

۱. امنیت قضایی

کسانی که اقدام به ثبت رسمی اسناد می‌کنند از حاکمیت که این سند را داده انتظار دارند از آنان حمایت و امنیت قضایی آنان را تأمین کند، ولی در صورتی که فرد با ثبت رسمی معاملات خود همچنان هراس دارد از روزی که فردی با سند عادی معارض علیه او اقامه دعوی کرده و علاوه بر ایجاد دردسر حتی سند رسمی او را باطل نماید.

۲. پیشگیری از جرائم و تشکیل پرونده‌های قضایی

در یک نظام اجتماعی و حقوقی مطلوب همیشه پیشگیری از وقوع جرم نسبت به برخورد‌های کیفری پس از وقوع آن، اهمیت بالاتری داشته است و هرچه اهمیت و آثار و تبعات ارتکاب جرمی بیشتر باشد به تناسب اهمیت پیشگیری از آن جرم نیز افزایش می‌یابد.

چنانچه تمامی معاملات غیرمنقول با سند رسمی صورت بگیرد، از بسیاری از جرائم پیشگیری خواهد شد. ابتدا هویت طرفین قرارداد به دقت بررسی شده، اطلاعات دیگری از آن‌ها گرفته و ثبت خواهد شد. دومین دلیل این است که جزئیات قرارداد توسط دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌شود و مانند اسناد عادی امکان تغییر در هیچ جزئی از سند توسط طرفین امکان‌پذیر نیست و حتی می‌تواند در صورت دست بردن در سند، با مراجعه به دفتر سند رسمی که سند در آنجا تنظیم شده است، نسخه‌ای از سند را تحویل بگیرد. برای سومین دلیل می‌توان به امکان شناسایی افراد از طریق دفاتر اسناد رسمی اشاره کرد. از مشکلات سند عادی انجام جرائمی مانند پول شویی، کلاهبرداری، زمین‌خواری و فرار مالیاتی و عمده‌ترین مشکل در پیگیری مرتکبان این جرائم، عدم امکان شناسایی فعالیت‌ها و معاملات و همچنین اطلاعات هویتی ایشان بوده است؛ ولی در صورتی که این مرتکبان مجبور باشند معاملات غیرمنقول خود را از طریق اسناد