

این است که تفاوت این ماده با مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور چه چیزی است. در آن‌ها نیز تقریباً همین مواد ذکر شده بود.<sup>۱</sup> در حال حاضر که مواد قانون ثبت به حیات حقوقی خود ادامه می‌دهد و معتبر است، اگر یک سند عادی و یک سند رسمی با یکدیگر تعارض پیدا نمایند و ادله، بینه و مواردی از این دست وجود نداشته باشد، سند عادی توان مقاومت در برابر سند رسمی را نداشته و محکمه رأی به سند رسمی خواهد داد. مشکلی که وجود دارد امکان تعارض اسناد مذکور با یکدیگر است که برای مثال فردی با یک سند عادی و دو شاهد علیه فردی دیگر که دارای سند رسمی است اقدام دعوی کرده و دادگاه به نفع سند عادی رأی می‌دهد؛ بنابراین می‌توان پیش‌بینی نمود که اگر این طرح به همین صورت به قانون تبدیل شود، به سرنوشت مواد قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ دچار می‌شود. این ایراد به‌تنهایی می‌تواند اصل ارائه این طرح را زیر سؤال ببرد.

## ۲. عدم واقع‌نگری در طرح

این طرح اگرچه بسیار پراهمیت است و باید هرچه زودتر به قانون تبدیل و اجرایی شود، ولی نباید به این دلیل، در فرایند تقنین و مواد مندرجه، دست از کارشناسی دقیق کشید و جانب احتیاط را از دست داد. در این صورت نه‌تنها مشکلات فعلی حل نخواهند شد، بلکه علاوه بر افزودن به مشکلات، به مراتب خسارات بیشتری به بار خواهد آمد.

این طرح دارای ایراداتی بوده که قابلیت اصلاح را دارد، ولی یکی از مهم‌ترین اشکالات آن

مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون سازمان نامیده می‌شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مذکور به‌طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

۱- ماده ۲۲: همین‌که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده 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 ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

ماده ۴۸: سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

«بی‌توجهی به واقعیت‌های جامعه» است. هدف از این قانون، افزایش امنیت قضایی، جلوگیری از بروز اختلاف میان مردم و تسهیل صدور سند مالکیت بوده است و باید این مصوبه این اهداف را پوشش دهد و اگر با تصویب آن، بر این اهداف خدشه وارد شود، می‌توان گفت چنین قانونی کارآمدی مورد انتظار را نداشته است.

مطابق ماده ۱ و ماده ۱۰ مصوبه، یک مهلت یک‌ساله جهت ثبت اسناد عادی در سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین شده است. با اینکه از زمان ایجاد اسناد رسمی در کشور سالیان بسیاری می‌گذرد، ولی به‌واسطه اعتبار داشتن اسناد عادی، استفاده از این روش به شدت میان مردم رواج دارد. مردم در بسیاری از روستاها و شهرها، همچنان به‌صورت غیررسمی معامله می‌کنند یا هیچ سند رسمی برای اثبات مالکیتشان در اختیار ندارند. بنا به اظهارات طالبی‌زاده، مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان کرمان در سال ۱۳۹۶، بیش از ۵۰ درصد معاملات حوزه املاک با قولنامه‌های دستی و اسناد عادی انجام می‌شود. حال چگونه می‌توان مردمی را که در طول سالیان زیادی، به هر دلیلی اموال خود را از طریق اسناد عادی به یکدیگر منتقل می‌کردند مجبور کرد ظرف مدت یک سال تمام این اسناد را در یک سامانه ثبت نمایند؛ بنابراین ثبت تمامی اسناد عادی پس از ایجاد سامانه به‌طور یقین نه‌تنها به‌طور کامل اجرا نخواهد شد، بلکه پایان این مهلت یک ساله و به رسمیت شناخته نشدن این اسناد، باعث بروز بیشتر اختلافات و همچنین موجب اخلاص در جامعه خواهد شد و کار دستگاه قضا را به مراتب دشوارتر خواهد کرد.

## ۳. عدم پیش‌بینی الزامات لازم برای ثبت تمام معاملات غیرمنقول

این طرح در حالی تمامی معاملات غیرمنقول را به دفاتر اسناد رسمی ارجاع می‌دهد که ظرفیت کافی برای معاملات کنونی در این دفاتر وجود نداشته و مراجعه‌کنندگان با دریافت نوبت‌های چندروزه مواجه خواهند شد. همان‌طور که پیش از این گفته شد حدود ۵۰ درصد معاملات فعلی اموال غیرمنقول از طریق اسناد عادی انجام می‌شود. با آنکه در ماده ۱۵ این طرح، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف به افزایش

تعداد دفاتر گردیده ولی باید ابتدا فکری برای این موضوع کرد و سپس تمامی معاملات غیرمنقول را به دفاتر ارجاع نمود.

از آن گذشته، مسئله دیگری که موجب شده مردم برای انجام معاملات غیرمنقول خود به این دفاتر مراجعه نکنند، هزینه‌های بالای ثبت است. برای این مشکل باید این هزینه‌ها کاهش یابد. این اشکال که کاهش درآمد دفاتر اسناد رسمی موجب ضرر به سردفتران است نیز با افزایش میزان موارد ورودی از طریق الزامی کردن معاملات غیرمنقول قابل جبران است و دولت نیز می‌تواند برای دوره‌ای محدود یارانه‌ای برای ایشان در نظر بگیرد.

## مزایای طرح

### ۱. ثبت تمامی معاملات غیرمنقول و امکان رصد

#### برای حاکمیت

با ثبت تمامی معاملات، حاکمیت امکان رصد کامل بر اموال غیرمنقول را خواهد داشت. از اثرات این طرح می‌تواند رصد امور دیگری هم باشد؛ از جمله مالیات بر خانه‌های خالی، جلوگیری از زمین‌خواری، کم شدن و امکان رصد معاملات دارای شبهه و نامشروع که پیش از این دور از چشم حاکمیت شکل می‌گرفت.

### ۲. ثبت مشخصات کامل متعاملین و کم شدن

#### معاملات متعارض

با ثبت اطلاعات کامل متعاملین، در ابتدا این اطلاعات در صورت معاملات متعدد، کاملاً ثبت شده و خریدار جدید به‌صورت کامل از اطلاعات خریداران قبلی مطلع خواهد شد. همچنین هنگامی که معیار سامانه‌ای باشد که معاملات در آن ثبت خواهد شد، دیگر معاملات متعارضی وجود نخواهد داشت تا موجب ایجاد پرونده در محاکم دادگستری شود.

### ۳. بازگشت دفاتر معاملات املاک به جایگاه

#### دلالتی و به‌تبع، کم شدن معاملات غیرحقوقی

در طول این سال‌ها و به‌واسطه رایج بودن سند عادی، خود دفاتر معاملات املاک اقدام به تنظیم اسناد عادی خرید و فروش و ... می‌کردند، درحالی‌که بسیاری از آنان سواد حقوقی نداشتند و به‌تبع این بی‌اطلاعی، معاملاتی تنظیم و موجب