

اختلاف بین طرفین معامله می‌شد و محاکم دادگستری می‌بایست جور این دخالت نایجا را می‌کشیدند. در این طرح به درستی جایگاه این افراد را به جایگاه واقعی ایشان یعنی «دلالی» بازگردانده و آن‌ها فقط باید حق کمیسیون خود را از پیدا کردن طرفین معامله دریافت کنند و معاملات آنان را در سامانه مورد نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به ثبت برسانند.

۴. دریافت عوارض، مالیات و... به صورت یکجا

در حال حاضر هرکسی که اقدام به ثبت سند کند باید به صورت جداگانه و به تناسب به شهرداری، سازمان امور مالیاتی، سازمان تأمین اجتماعی مراجعه و مبلغ لازم را به آن سازمان پرداخت کند؛ اما در این طرح پیش‌بینی شده است که سازمان‌های مزبور باید با ایجاد سامانه برخط و وصل کردن آن به سامانه‌های دفاتر اسناد رسمی، مبالغ را از طریق این دفاتر به صورت برخط دریافت کنند و دیگر نیازی به مراجعه افراد به سازمان‌ها وجود نخواهد داشت.

ایراد شورای نگهبان

علی‌رغم مزایا و معایب این طرح، با تصویب مجلس شورای اسلامی این طرح برای تأیید به شورای نگهبان ارسال گردید؛ ولی این شورا ۱۱ ایراد بر این طرح وارد کرد که مهم‌ترین آن‌ها، ایراد بر ماده ۱ این طرح بود. از نظر شورای نگهبان پذیرفته نشدن اسناد عادی (اسناد به ثبت نرسیده) نزد محاکم و ادارات خلاف شرع است. این نظر شورای نگهبان علاوه بر اینکه به طریق اولی مخالف با ساقط کردن

اعتبار اسناد عادی است، نشان می‌دهد که این شورا به شدت با کاهش اعتبار اسناد عادی مخالف است و احتمال خیلی کمی وجود دارد که این طرح با این مفاد تأیید شورای نگهبان را بگیرد.

ارجاع طرح به مجمع تشخیص مصلحت نظام

بر اساس مطالبی که بیان شد تصویب این طرح بسیار لازم است و با وجود مخالفت شورای نگهبان، به احتمال زیاد تصویب این طرح از طریق مجمع تشخیص مصلحت نظام که مرجع حل اختلاف میان شورای نگهبان و مجلس شورای اسلامی است (اصل ۱۱۲) پیگیری خواهد شد. امید است مجلس شورای اسلامی با اصلاح موارد لازم و ارجاع آن به مجمع تشخیص مصلحت نظام و تصویب آن در این مجمع به یکی از مشکلات ریشه‌دار نظام ثبتی پایان دهد.

نتیجه‌گیری

پس از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۱۰ که هدف آن صیانت از حقوق مالکیت بود تفاسیری صورت گرفت که به موجب آن، این ارزش متزلزل شد. در سال ۱۳۹۵ شورای نگهبان اطلاق مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت را در بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی که قراین و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن‌ها باشد، مغایر شرع دانستند. این امر موجب شد پایه‌های حقوق مالکیت بیش از پیش متزلزل شود. برای حل این معضل طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی در سال ۱۳۹۵ ارائه شد که در نهایت این طرح به «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات

غیرمنقول» تغییر نام داد و در سال ۱۳۹۹ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. طرح الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول یکی از طرح‌های لازم و ضروری برای نظام ثبتی کشور بوده که خلأ آن موجب ایجاد مشکلات فراوانی گردیده است. این طرح با وجود موارد مثبتی که در آن قرار داده شده است همچنان مشکل اصلی یعنی تعارض میان اسناد عادی و اسناد رسمی را خواهد داشت و بیم آن می‌رود که با عدم آماده‌سازی زیرساخت‌ها، بسترها و الزامات لازم، این طرح در عمل یا نتیجه مطلوب را حاصل نکند یا حتی به قانونی متروک بدل شود. برای اصلاح طرح این موارد پیشنهاد می‌شود:

۱. افزایش تعداد دفاتر اسناد رسمی و کاهش هزینه‌های آن و تسهیل در تشریفات ثبت اسناد؛
۲. افزایش آگاهی و تشویق مردم به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول در رسانه ملی و فضای مجازی؛
۳. تعیین دوره گذار و افزایش مهلت زمانی مناسب برای ثبت اولیه اسناد عادی موجود به دو سال پس از انجام دو مورد فوق؛
۴. الزام به ثبت تمام اسناد عادی در سامانه اعلامی سازمان ثبت و «اعلام بطلان» معاملات جدیدی که پس از تصویب این قانون در سامانه اعلامی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت نگردند؛
۵. در صورت اصرار شورای نگهبان بر نظر خود، مجلس شورای اسلامی می‌تواند این طرح را به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال نماید.

راهکارها

مشکل	راهکار	دستگاه متولی
۱. تعداد کم دفاتر اسناد رسمی و هزینه‌های زیاد آن	افزایش تعداد دفاتر اسناد رسمی و کاهش هزینه‌ها	مجلس شورای اسلامی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۲. عدم رجوع مردم به دفاتر اسناد رسمی برای ثبت معاملات	افزایش آگاهی و تشویق مردم به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول	همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با سازمان صداوسیما
۳. کم بودن دوره گذار (به خصوص مهلت یک ساله)	انجام موارد ۱ و ۲ و سپس افزایش زمان به دو سال	مجلس شورای اسلامی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۴. ادامه یافتن تفاسیر فعلی از طرح جدید	اعلام بطلان معاملات جدیدی که پس از تصویب این قانون، در سامانه اعلامی ثبت نگردند	مجلس شورای اسلامی
۵. اصرار شورای نگهبان بر رویکرد خود	ارجاع مصوبه به مجمع تشخیص مصلحت نظام	مجلس شورای اسلامی