

۹۹ ماده ۱۱ این طرح جایگاه صحیح بنگاه‌های معاملات ملکی را به نحو صحیح، «دلال» موضوع ماده ۲۳۵ قانون تجارت معرفی نموده است؛ که شغل اصلی آن‌ها، یافتن طرفین معامله است؛ نه تنظیم قراردادهای حقوقی. همچنین این ماده، برای متخلفین نیز مجازاتی در نظر گرفته است. ۶۶

را که انتقال املاک طبق قانون منوط به نظر آن‌ها شده است مکلف کرده با اتصال به سامانه‌ای الکترونیکی، امکان انجام استعلام برخط (آنلاین) و پرداخت بدهی‌های احتمالی را در همان دفاتر اسناد رسمی، ممکن سازند. دفاتر اسناد رسمی نیز در ماده هفتم این طرح مکلف شده‌اند وجوه دولتی و عمومی را اخذ و به صورت آنی به حساب‌های معین واریز نمایند. جالب‌تر اینکه عدم ارسال پاسخ استعلام از طرف دستگاه‌ها و سازمان‌ها، مانع ثبت سند رسمی نیست.

- **تبیین جایگاه صحیح بنگاه‌های معاملات ملکی:** در رویه فعلی، معمولاً قراردادهای راجع به املاک، در بنگاه‌های معاملات ملکی و توسط مشاوران املاک و متصدیان این بنگاه‌ها تنظیم می‌شود. با توجه به اهمیت این قراردادها و گاه عدم اطلاع کامل این افراد از قواعد حقوقی، تنظیم قراردادها به دست آن‌ها موجب ایجاد مشکلات عدیده‌ای برای دستگاه قضایی کشور شده است. ماده ۱۱ این طرح جایگاه صحیح بنگاه‌های معاملات ملکی را به نحو صحیح، «دلال» موضوع ماده ۲۳۵ قانون تجارت معرفی نموده است که شغل اصلی آن‌ها، یافتن طرفین معامله است؛ نه تنظیم قراردادهای حقوقی. همچنین این ماده، برای متخلفین مجازاتی در نظر گرفته است.

- **الزام مراجع قضایی، کمیسیون‌ها و سایر مراجع ذی‌صلاح به اعلام برخط تصمیمات و آرای قطعی خود:** امروزه در مواردی، برخی مراجع قضایی، کمیسیون‌ها و برخی مراجع ذی‌صلاح در رسیدگی به امور اراضی و املاک مانند جهاد کشاورزی، ستاد اجرایی فرمان امام، اداره منابع طبیعی و ... گاه بدون

در راستای مرتفع نمودن مصائب و معضلات پیش‌آمده، طرحی با نام «ارتقای اعتبار اسناد رسمی» در قالب ۱۳ ماده در دی‌ماه ۱۳۹۵ در مجلس شورای اسلامی اعلام وصول و برای انجام بررسی‌های بیشتر به کمیسیون حقوقی و قضایی ارجاع داده شد. معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی و کمیسیون مذکور، در بررسی اولیه خود ایرادات موجود در عنوان طرح، مغایرت با اصل ۷۵ قانون اساسی و برخی موارد دیگر را به این طرح وارد دانست و در عمل به جهت عدم آمادگی جامعه برای الزام به ثبت این معاملات و لزوم کارشناسی بیشتر، این طرح در کمیسیون مسکوئ‌عنه باقی ماند تا اینکه در روزهای پایانی مجلس دهم در اردیبهشت ۱۳۹۹، با عنوان جدید طرح «الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول» و در قالب ۱۷ ماده و ۱۲ تبصره، بعد از کمیسیون، در صحن علنی مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید و به شورای نگهبان ارسال شد و این شورا در نهایت، این طرح را در موارد عدیده‌ای خلاف موازین شرعی و در چند مورد خلاف اصول ۷۵ و ۱۳۸ قانون اساسی دانست و جهت رفع اشکالات مذکور، به مجلس شورای اسلامی بازگرداند.

بررسی اجمالی ابعاد گوناگون طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول

این طرح، نوآوری‌های خوبی را پیش‌بینی نموده است که از جهت حفظ احترام و کرامت ارباب رجوع و از دیدگاه حقوق شهروندی، قابل تحسین است. مهم‌ترین مزیت‌های این طرح، به شرح زیر است:

- **تجمیع استعلامات در دفاتر اسناد رسمی:** در رویه فعلی، اگر شخصی قصد فروش ملک خود را داشته باشد، برای فروش و ثبت سند رسمی، لازم است به اداراتی چون اداره مالیات، شهرداری، سازمان تأمین اجتماعی و غیره جداگانه مراجعه کرده و استعلاماتی را دریافت نماید که با توجه به طولانی بودن فرایند بوروکراسی موجود در ادارات، ضمن پرداخت مبلغی برای انجام استعلامات و تصفیه احتمالی آن‌ها، احترام و کرامت شهروندان در عمل رعایت نمی‌شود. این طرح در مواد پنج و ششم، سازمان تأمین اجتماعی و کلیه دستگاه‌های اجرایی کشور

یکی از موضوعات حقوقی مهم در نظام‌های حقوقی، ثبت اسناد و املاک است. ثبت، عملی حاکمیتی است که اهدافی را به دنبال دارد. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۲ اولین قانونی است که به تبیین اهداف ثبت پرداخته است، چنان‌که ماده ۱ این قانون، تعیین و حفظ حقوق ذوالحقوق، مالکین و مالکیت و همچنین جعل اعتبار رسمی برای اسناد را به‌عنوان اهداف ثبت معرفی نموده است. اگرچه این قانون با تصویب قوانین بعدی منسوخ تلقی می‌شود، اما می‌توان از این بیان برای تبیین اهداف ثبت رسمی بهره برد و از همین رو شناسایی مالکین و صاحبان حقوق مستقر در ملک و همچنین رسمیت و اعتبار دادن به اسناد ثبت‌شده، از اهداف اولیه ثبت رسمی است. این اهداف در قوانین دیگری نیز منعکس شده است. ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، محتویات و امضاهای سندی را معتبر اعلام نموده که طبق قوانین به ثبت رسیده است. مطابق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، مفاد اسناد ثبت‌شده نه تنها نسبت به اصحاب سند، بلکه در مواردی که قانون تصریح کرده، نسبت به اشخاص ثالث هم قابل تسری است. بنابراین، تثبیت مالکیت، شناخت مالک انحصاری و اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی و رسمیت بخشیدن به مفاد سند ثبت‌شده، از اهداف ثبت است؛ به‌گونه‌ای که وقتی ملکی به ثبت رسید، تنها کسی مالک آن محسوب می‌شود که آن ملک به اسم او به ثبت رسیده است.

با وجود این، کیفیت نگارش مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ و ضمانت اجرای نقض تکالیف مندرج در آن، موجب شد نه تنها اهداف بالا تأمین نشود، بلکه نحوه تفسیر مواد این قانون در نظام حقوقی ایران، به معما و چالشی بزرگ تبدیل شود، چنان‌که این تفسیر، زمینه‌ساز بروز مشکلات و جرائمی چون انتقال مال غیر، فروش یک ملک به چند نفر، کلاهبرداری و غیره و در مقام اجرا موجب افزایش حجم ورودی پرونده‌ها به دستگاه قضایی کشور و در نتیجه اطاله دادرسی شده است. حاصل این سردرگمی، عدم برخورداری صاحبان اسناد رسمی از حمایت‌های لازم و ضروری، عدم تثبیت حقوق ناشی از مالکیت و از بین رفتن امنیت و آسایش روانی در جامعه است.