

اطلاع مالکین، تصمیماتی راجع به اراضی و املاک اتخاذ می‌کند که در نهایت موجب متضرر شدن مالکین است و چون مالکین از این تصمیمات بی‌اطلاع می‌مانند، فرصت دفاع از خود را پیدا نمی‌کنند. این مسئله به خودی خود یک مشکل است که باید مرتفع می‌شد. ماده هشتم این طرح، به خوبی برای این مشکل چاره‌ای اندیشیده و این مراجع را به اعلام برخط تصمیمات خود ملزم نموده که در صورت عدم اعلام، رأی یا تصمیم مذکور، در مقابل اشخاص ثالث غیرقابل استناد خواهد بود.

گذشته از نوآوری‌ها، این طرح با چالش‌هایی روبه‌رو است که در ظاهر راه‌حلی برای آن‌ها ارائه نشده است و از این جهت، نیاز به فعالیت کارشناسی بیشتر محسوس است:

- **کمبود تعداد دفاتر اسناد رسمی در نسبت با جمعیت:** تعداد فعلی دفاتر اسناد رسمی در نسبت با جمعیت، بسیار کم بوده (۹ سردفتر به ازای هر ۱۰۰ هزار نفر) و اگر شخصی بخواهد سندی در یکی از این دفاتر تنظیم نماید، معمولاً این دفاتر نوبت‌دهی چندروزه دارند. حال تصور کنید با تصویب این طرح، حجم انبوهی از اسناد، روانه این تعداد از دفاتر فعلی شود و مردم، مجبور باشند برای تنظیم اسناد معاملات راجع به اموال غیرمنقول خود، به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند. علاوه بر این، انحصار موجود در این صنف نیز خود مسئله‌ای است درخور تأمل؛ هرچند که در ماده ۱۵ طرح، سازمان ثبت موظف به افزایش تعداد این دفاتر شده، تا زمان وصول به تعداد مطلوب، این موضوع چالش‌آفرین است.

- **عدم تعیین تکلیف برخی املاک:** این طرح، راه‌حلی برای املاکی که به دلایل مختلفی چون وقفی بودن، داشتن تخلفات سنگین، داشتن بقایای ثبتی سنگین، اجرایات و ... اساساً فاقد سند رسمی هستند و در مهلت پنج‌ساله مذکور در ماده ۱۰ طرح نیز نمی‌توانند دارای سند رسمی بشوند، چاره‌ای نیندیشیده است. در ضمن حسب گزارشی از سازمان ثبت که در قالب کتاب نیز منتشر شده، تعداد پرونده‌های مرتبط با قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد

سند رسمی، حدود ۷۵۰ هزار پرونده اعلام شده است که خود، حجم انبوهی است.

- **مسکوت ماندن نحوه ثبت معاملات خیار:** این طرح راه‌حلی برای نحوه ثبت معاملات خیار اعم از معاملات با شرط فاسخ، معاملات با شرط فسخ یک‌طرفه یا دوطرفه، بیع‌الشرط و ... ارائه نکرده است.
- **مسکوت ماندن الزام یا عدم الزام به ثبت اقاله یا فسخ معامله:** معاملات راجع به اموال غیرمنقول، ممکن است پس از ثبت، به دلایل مختلفی مانند اقاله یا فسخ یک‌طرفه از بین برود. در این فروض، طرح نسبت به الزام یا عدم الزام به ثبت، ساکت است.

بررسی نظرات مختلف پیرامون جایگاه «ثبت اسناد»

فارغ از مزایا و معایب، «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول» راه‌حل برون‌رفت از مشکلات پیش‌آمده را «تغییر در جایگاه ثبت» دانسته و درصدد اعطای نقشی ماهوی به ثبت بوده است؛ اما به نظر می‌رسد، ماده اول این طرح، به خوبی تنظیم نشده و مشکل اصلی- یعنی عدم برتری مطلق اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی معارض، در محاکم دادگستری و ابطال‌پذیری اسناد رسمی- را حل نکرده و راه تفسیر را باز گذاشته است و در نهایت ممکن است به سرنوشت مواد قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ دچار شود.

برای اتخاذ راه‌حل صحیح، ابتدا لازم است بررسی شود که «ثبت اسناد» به لحاظ تحلیل حقوقی، چه جایگاهی می‌تواند داشته باشد. باید توجه داشت که «ثبت سند» در همه نظام‌های حقوقی، نقش واحدی را ایفا نمی‌کند. برای «ثبت اسناد» می‌توان نقش‌های متفاوتی در یک نظام حقوقی در نظر گرفت که هرکدام از این نقش‌ها دارای آثار و نتایج ماهوی و شکلی متفاوتی خواهند بود.

۱. ثبت سند، به عنوان یکی از شروط تشکیل معامله

در این فرض، بالاترین نقش ماهوی‌ای که ثبت سند می‌تواند ایفا کند، به آن اعطا شده است. این فرض به آن معناست که معاملات راجع

به اموال غیرمنقول، تشریفاتی باشد؛ یعنی برای تشکیل معامله غیرمنقول، علاوه بر توافق طرفین (ربط دو قرار معاملی)، ثبت معامله نیز شرط بوده و ضروری است و بدون ثبت، اساساً معامله‌ای شکل نمی‌گیرد. اعطای این نقش بسیار والا به ثبت اسناد، به روشنی در تضاد با «اصل رضایی بودن عقود»، «اصل حاکمیت اراده»، «تملیکی بودن عقود مانند بیع و اجاره» و «قاعده کلی کفایت اراده طرفین در تشکیل عقود» که در ماده ۳۲۹ قانون مدنی منعکس شده، است. این ماده بر غیر تشریفاتی بودن بیع تصریح کرده است: «پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن، عقد به ایجاب و قبول واقع می‌شود. ممکن است بیع به دادوستد نیز واقع گردد.» ذکر این نکته مهم است که در هیچک از نظام‌های حقوقی دنیا-حتی در تشریفاتی‌ترین این نظام‌ها- ثبت سند چنین جایگاهی ندارد.

۲. ثبت سند، به عنوان شرط انتقال مالکیت

این دیدگاه، هرچند ثبت سند را دارای آثار ماهوی دانسته، لیکن برخلاف دیدگاه اول، ثبت سند در تشکیل عقود شرط نیست. طبق این دیدگاه، با توافق طرفین، معامله تمام است، ولی شرط ترتب آثار بیع-که مهم‌ترین آن‌ها، انتقال مالکیت است- ثبت سند است. برخلاف دیدگاه اول، این دیدگاه استثنایی را بر اصول یادشده وارد نمی‌کند؛ هرچند که خود استثنایی است بر

«طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول» راه‌حل برون‌رفت از مشکلات پیش‌آمده را «تغییر در جایگاه ثبت» دانسته و درصدد اعطای نقشی ماهوی به ثبت بوده است؛ اما به نظر می‌رسد، ماده اول این طرح، به خوبی تنظیم نشده و مشکل اصلی- یعنی عدم برتری مطلق اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی معارض، در محاکم دادگستری و ابطال‌پذیری اسناد رسمی- را حل نکرده و راه تفسیر را باز گذاشته است و در نهایت ممکن است به سرنوشت مواد قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ دچار شود. ۶۶