

## ثبت معاملات املاک، آسیب‌ها و اقدامات<sup>۱</sup>

هر جرمی که در جامعه رخ می‌دهد متأثر از مجموعه عوامل و علل متعدد می‌باشد که جهت کاهش آن باید منشاء و زمینه‌های ایجاد آن مورد بررسی قرار داده شود تا شاهد کاهش مشکلات ناشی از جرایم بود.

با نگاهی به پرونده‌های حقوقی و جزایی دادگاه‌ها، مشاهده می‌شود که بخش اعظم پرونده‌ها مربوط به اختلافات و دعاوی مرتبط با اسناد و املاک است که یک نگرانی و هراس عمومی را در بین افراد، خانواده‌ها و مسوولین قضایی ایجاد نموده است. آمار پرونده‌های موجود در اغلب دادگستری‌های کشور نشان می‌دهد که بیشترین دعاوی‌ها، مربوط به امور زمین و ملک است که از این میان، دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی ملک، اثبات مالکیت، ابطال سند ملک، فروش و انتقال مال غیر و جرایم مرتبط با آن، کلاهبرداری، تصرف عدوانی و جعل از بیشترین جرایم مربوط به املاک محسوب می‌شود. گرچه باید یادآور شد که تمامی پرونده‌های مربوط به کلاهبرداری، جعل و ابطال سند مختص زمین و ملک نمی‌باشد، اما بیشترین ارتباط را با اسناد و ثبت دارند.

گرچه هدف از وضع و اجرای قوانین مربوط به ثبت، ایجاد نظم حقوقی در روابط مالی و معاملاتی اشخاص در حد امکان و رفع ابهام و دفع منشاء کشمکش و تنگ کردن هر چه بیشتر زمینه بروز دعاوی و مشاجرات و نیز فراهم ساختن شرایط اشراف و کنترل قوای حاکمه نسبت به اموال و معاملات و امکان تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی‌های ضروری برای اداره کشور بوده است. اما در این میان وجود برخی خلأها در قانون و خلل در اجرای آن زمینه اوج و عروج پرونده‌های قضایی مربوط به املاک را فراهم می‌آورد.

و اما در جامعه‌ای که در آن زندگی می‌کنیم روابط اجتماعی مهمترین عنصر آن است، به طوری که بدون آن اجتماع معنایی ندارد، و با روابط است که اجتماعی شکل می‌گیرد، بنابراین تنظیم این روابط از اهم وظایف هر جامعه‌ای محسوب می‌شود. این روابط شامل روابطی نظیر روابط سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و... است. در این بین، روابط اقتصادی از اهمیت شایانی برخوردار است. در روابط اقتصادی بین اشخاص مواردی پیش می‌آید که نیاز به تشکیل بیع برای دو طرف احساس می‌شود ولی زمینه انشای فعلی آن یا تنظیم سند رسمی انشاء به علت فقدان شرایط قانونی تشکیل عقد یا تنظیم سند رسمی به دلیل ناتوان بودن یکی از دو طرف یا هر دو طرف

<sup>۱</sup> - فخری ملک محمد، معاون قضایی دادگستری کل استان قم.

- اصغر کاظمی، مدرس دانشگاه و پژوهشگر مرکز پژوهش دادگستری کل استان قم

برای اجرای مفاد عقد و تسلیم آن چه به وسیله عقد بر عهده او مستقر می‌شود، فراهم نیست. و بعضاً بسیاری از متعاملین به دلایلی توجیه‌ناپذیر معاملاتی را با مبالغ چندصد میلیونی به انجام می‌رسانند. که خود عواقبی که در بالا به آن اشارت رفت را به دنبال می‌آورد.

با توجه به مختصر توضیحاتی که درباره عواقب ناشی از انجام معاملات در بنگاه‌های املاک در قالب قولنامه، بیع‌نامه و... که تماماً در حکم سند عادی می‌باشند، گفته شد عقل و قانون حکم می‌نماید که کانال‌های انجام معاملات باید تغییرات اساسی را بپذیرد.

در روزها و ماه‌های اخیر اقدامات و فعالیت‌های امیدوارکننده‌ای در قوه قضائیه، دولت، وزارت بازرگانی (اتحادیه معاملات املاک و مستغلات) و همچنین کانون سردفتران رسمی در حال شکل‌گیری است که امید است این چالش‌ها، چالشی مبارک بوده و زاده‌ی آن فرزند صالح و مثمرتری برای جامعه‌ی سختی کشیده ناشی از بی‌سامانی ثبت اسناد و املاک، گردد.

این امر اقداماتی چندی را می‌طلبد که لازم است در این برهه‌ی زمانی حساس و حیاتی برای کشورمان بدان توجه شود:

- اول این که نباید جو بحث و گفت‌وگوهای حاضر تبدیل به جنجال‌های سیاسی شده و منابع قدرت در این امر وارد شوند و هریک از آنان به دنبال منافع مالی خود باشند. طبیعی است گریزی نیست از حضور منابع قدرت و افراد قدرتمند، ولی تا آن جا که امکان دارد باید این منابع شناسایی و جلوی نفوذ آنان گرفته شود تا اجازه دهند فرایند طبیعی گفت‌وگوها و بررسی‌های علمی و قضایی طی شود.

در روزنامه‌ها جام جم مورخه نهم مرداد سال ۱۳۸۹ مطالبی چند در ارتباط با ثبت معاملات مسکن و همچنین نظرات مسئولین و مشاوران بنگاه‌های املاک آورده شده است، که بررسی نظرات ارائه شده خالی از لطف نمی‌باشد.

در این نوشته نظری بوده است که اگر بنگاه‌های املاک مجاز به تنظیم قرارداد نباشند ظرفیت محدود دفاتر اسناد رسمی باعث بروز مشکلات می‌گردد. در پاسخ به این نظر باید گفت تا به حال این امور با حجم بالای تنظیم قراردادها با ۸ هزار دفتر رسمی صورت می‌گرفته است و کمترین مشکلی نیز بر آن وارد نبود و به نظر می‌رسد بعد از این هم با افزایش ۱۰ تا ۲۰ درصدی دفاتر می‌توان با گرفتن برخی از وظایف کنونی بنگاه‌های املاک بتوان ثبت معاملات رسمی را به نحو احسن و با امنیت بالایی به انجام رسانید.

در بخش دیگری نیز آورده شده است که نباید بنگاه‌های املاک را از تنظیم قراردادها منع نمود به این علت که طرح‌های چون کد رهگیری و... عقیم می‌ماند. در پاسخ باید گفت با تمام احترامی که به اقدامات ادارات و نهادهای مختلف قائل هستیم، این امر آیا دلیل موجهی می‌تواند باشد، اقداماتی

که راهکار بنیانی و اساسی نمی‌باشد، چندان نمی‌تواند مشکل‌گشای معضل معاملات کشوری (چند ده سال) باشد.

در قسمتی دیگر از این نوشته مطالبی مبنی بر تضييع حقوق مشاوران املاک آورده شده است، که باید گفت، اقدامات مجلس و قوه قضائیه در مصوب نمودن ماده الحاقی در لایحه‌ی برنامه پنجم توسعه، حقوقی از مشاوران را تضييع نمی‌کند، بلکه آنان کمافی‌السابق می‌توانند به فعالیت‌های خود ادامه داده و دخالتی در تنظیم قراردادها ننمایند چرا که قانون این امر را به عهده‌ی سازمان ثبت که متولی قانونی آن می‌باشد، واگذار کرده است. در نهایت این که بنگاه‌ها وظیفه اصلی خود را که، معرفی و تسهیل در انجام معامله است را انجام می‌دهند.

- امر دیگری که در این میان از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است و لازم است مجدانه مسئولین امر بدان توجه نمایند (کما این که تا حدودی بدان توجه دارند)، تخصصی عمل کردن و بررسی همه‌جانبه آثار مثبت و آسیب‌های انجام معاملات در بنگاه‌ها و دفاتر اسناد رسمی، و همچنین آثار کنار گذاردن بنگاه‌ها از تنظیم قراردادها می‌باشد. تحقیقات و پژوهش‌های علمی می‌تواند در این امر موثر باشد.<sup>۲</sup> این مسئله یکی از مسائل بسیار مهمی است که سالیان سال جامعه‌مان از آن (عدم تخصص‌گرایی و وجود خاص‌گرایی در جامعه) زجر می‌برده و مانع بسیار مهمی در پیشرفت و توسعه جامعه‌مان بوده است.

- توجه به قانون اساسی (ماده ۴۷ و ...) و قانون ثبت و سایر قوانین جاریه کشوری نیز در پیشبرد تصویب ماده الحاقی بسیار مهم و کارگشا می‌باشد. همان‌طور که می‌دانیم بسیاری از معاملاتی که در جامعه ما در حال شکل‌گیری است با مشکلات قانونی بسیاری مواجه می‌باشد که باید به این وضع در زمان کنونی (که جرقه تغییر آن در مجلس و قوه قضائیه زده شده است) توجه و در نهایت خاتمه داده شود، تا جامعه امن‌تری به لحاظ انجام معاملات نسبت به گذشته داشته باشیم.

نظر به این امر مبارک و توجه مجلس و قوه‌ی قضائیه به مسئله‌ی انجام معاملات، مفید و مثمر ثمر خواهد بود که به نتایج تحقیقی که در مرکز پژوهش معاونت برنامه‌ریزی و توسعه قضایی دادگستری کل استان قم صورت گرفته، نظر داشته تا بیش از پیش بر توجه به این امر مهم صحه گذارده شود.

---

۲- از جمله تحقیقات صورت گرفته، می‌توان به تحقیقی که در مرکز پژوهش معاونت برنامه‌ریزی و توسعه قضایی دادگستری کل استان قم تحت عنوان «بررسی فرآیند ثبت معاملات املاک و نقش آن در تشکیل پرونده‌های قضایی» به‌انجام رسیده، اشاره نمود.