

به نام خدا

نشست علمی پژوهشکده حقوقی شهر دانش

تحلیل چگونگی اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

دکتر بهرام بهرامی

کل قانون مدنی ۱۳۳۵ ماده دارد ۵ تا تبصره داشت بعد از انقلاب ۷ تا تبصره به آن اضافه شد قانون مدنی فرانسه حدود ۲۶۷۰ ماده دارد تبصره‌های بسیار کمی دارد، تبصره جایگاه استثنائات ماده است حتی عوام هم این امر ساده را می‌فهمند ۸ سال طول کشید تا این قانون به این نحوی که هست به تصویب برسد. در این قانون تبصره‌ها حکم‌اند. اشکال دیگر این که گاهی هر تبصره یک حکم نیست هر پاراگرافی احکامی جداگانه‌اند. ماده ۱ قانون صدور چک همین اشکال را دارد. متأسفانه علی‌رغم این که متولی این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک بوده باز هم این اشکالات ساختاری وجود دارد مانند ساختمانی که متدهای ساختمانی و مهندسی را رعایت نکند بعد از مدتی مجبور خواهند بود بکوبند و از نو بسازند. قرار بود که دعاوی را کاهش دهند. از نظر آماری دعاوی پیرامون اسناد عادی اولین دعوا نیست، اولین دعوا در دادگستری دعاوی اعسار است هزینه‌های سه و نیم درصدی چهار و نیم درصدی. در دنیا هزینه‌های دادرسی ۲ درصد است و تا یک میزانی هم که شده سقف دارد و بالاتر نمی‌رود. ما فکر کردیم هر چقدر هزینه دادرسی زیاد شود هم درآمد دولت زیاد می‌شود و هم مردم کمتر به دادگاه مراجعه می‌کنند ولی خبر نداشتیم مردم طور دیگری و روش‌های دیگری را ابداع می‌کنند. در بحث موردنظر ما راه درست همان مواد ۲۲ ۴۶ ۴۷ ۷۲ ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک بوده است چرا این مصیبت دچار این قانون شده است؟ هدف کاهش دعاوی بوده است. همان‌طور که گفتیم دعاوی راجع به اموال غیرمنقول از نظر آماری دسته اول نیست بلکه دعاوی مرتبط به اموال غیرمنقول است که از نظر آماری قابل توجه‌اند. ماده ۱۱ قانون الزام از واژه دلالتان استفاده کرده که بهتر بود می‌گفتند مشاور املاک.

حُسن این قانون در ماده ۱۵ گفته نسخ می‌گردد و نگفت در صورت مغایرت نسخ می‌گردد چرا که اگر می‌گفت در صورت تغایر ما حقوقدانان همین جا دو دسته می‌شدیم که آیا مغایر است یا نیست. در قسمت پایانی ماده ۱۵ گفته اصلاحات زیر در قانون پیش‌فروش ساختمان انجام می‌شود ما تا به حال چنین اصلاحاتی که در ماده‌ای که برای بیان نسخ موادی آورده می‌شود به بیان اصلاحات قانونی دیگر و به این شرح پرداخته شود. فرصت‌های خوبی برای بنگاه‌های املاک ایجاد کرده ابتدا که نگاه می‌کنیم انگار می‌خواهد مشاورین املاک را با خاک یکسان کند ولی بعد می‌بینیم می‌خواهد به آن‌ها بها دهد. چند جا تهدید کرده است و این همه تهدید خوب نیست. قانون اجرای احکام

مدنی، قانون امور حسبی، قانون پاره‌ای از اصلاح قوانین دادگستری بسیار شفاف و روشن‌اند، اصلاً تبصره ندارند و آرای وحدت رویه خیلی کمی هم برای این قوانین داریم. قانونی که خوب نوشته شود نیازی به این همه جلسات نیست چه قبل و چه بعد از تصویب. امیدواریم از فرصت‌های این قانون به نحو مطلوب استفاده کنیم.

نکته: ضمانت اجراها؛ در ماده ۱ بی اعتبار بودن، غیرقابل استماع و غیرقابل استناد بودن آمده است. اگر ما دعوای این‌ها را استماع نکردیم چه می‌شود؟ به ازای هر پرونده‌ای که استماع نکردیم از جهات دیگری آمار در دادگستری بالا می‌رود، چون مردم که از حق خود نمی‌گذرند، زدوخوردها می‌کنند، گروگان می‌گیرند، نمونه‌های زیادی از این دست داشتیم.

دکتر عباس کریمی

اصل قانون درست است. مال غیر منقول بستر سرمایه‌گذاری است، نباید نیاز به اثبات داشته باشد، بلکه باید تثبیت شده باشد تا این اتفاق نیفتد. همه بسترسازی‌ها برای نظام حقوقی کشور از جمله سرمایه‌گذاری نظام اقتصادی، رشد اقتصادی، رشد فرهنگی و هر رشد دیگری خیالی خام است و این‌ها همه برمی‌گردد به نظام حقوقی عمومی کشور و فکر کلی حاکم بر نظام حقوقی کشور و آن هم ناشی از اظهارنظرهای فقهی حاکم بر آن است. لازم بود بی‌مهری وارده بر قانون ثبت اسناد و املاک برداشته شود، کل مسئله حل می‌شد، نیازی به این قانون عریض و طویل هم نبود. فلسفه تصویب این قانون گاهی زیر سوال می‌رود تا آن‌جا که باید به مذاکرات مقدماتی مجلس رجوع کنیم. شاید قانون نتواند به اهدافش برسد و ناامنی را بیش‌تر هم بکند. یکی از اشکالات اصلی حذف کلمه بطلان است که علی‌رغم اصرار مجلس به بطلان، شورای نگهبان و مجمع تشخیص مصلحت نظام نپذیرفتند. حذف بطلان مشکل ایجاد می‌کند آن وقت قاضی دنبال یک اثری برای عدم بطلان می‌گردد که همین می‌شود منشأ اختلاف. وقتی می‌گویند دعوایی پذیرفته نیست، الزام به تنظیم سند رسمی هم پذیرفته نیست، این اسمش بطلان یا چیزی شبیه به بطلان است. تنها علت این که از کلمه بطلان استفاده نکردند این است که آقایان در مجمع می‌خواستند برای خدا تعیین تکلیف کنند که خدا لااقل بداند ما معامله را باطل اعلام نکردیم، ما در دنیا معامله را باطل نمی‌دانستیم و این شخص آمد آن دنیا، شما مجازاتش کن. قانون را نباید مجمل بگذاریم، البته من با بطلان موافق نبودم، گفتم عدم نفوذ مراعات این موجب می‌شود سند عادی در مقابل سند رسمی توان معارضه نداشته باشد و سند رسمی به هر دلیلی باطل بشود آن وقت می‌توان درخواست الزام به تنظیم سند رسمی داد. اگر مشکل شما، مشکل مالیاتی کشور نیست و مسائل عمومی کشور نیست با این عدم نفوذ مراعات مسائل خصوصی مردم حل می‌شود و نیازی به این قدر برخورد شدید هم نیست. مجلس

اصرار بر بطلان داشت. تازه قانون را هم نگاه کنید نوشتند دعاوی، نوشتند معامله. قابل استماع نبودن؛ چند بار در دام این عدم استماع افتادیم یعنی دعوایی که قابل استماع نیست براساس قانون آیین دادرسی ما، قاضی باید قرار صادر کند قطعاً نظر قانون این نیست، باید حکم صادر شود. یک عدم استماع فقهی داریم وقتی آن را منتقل می کنند به حقوق آن عدم استماع، عدم استماع قانون دادرسی مدنی ما نیست و این ایراد است. در مباحث حقوقی باید وارد ماهیت شد و حکم صادر کرد شما قرار رد دعوا صادر کنی یا هر قرار صادر کنی مغایر با رسیدگی در ماهیت است.

فاقد اعتبار است یعنی چی؟ دعوا که اعتبار دارد حکم شما هم اعتبار دارد خواستید بگویید معامله اعتبار ندارد که نگفتید. در ماده ۱ صحبت از مباحثی می کنند که می خواهد بگوید معامله باطل است، ماده ۱۰ می گوید قابل استناد نیست، معاملات عادی انجام دادید یک سامانه ای است به نام سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، یک سال سامانه تاسیس بشود دو سال ادعا ثبت بشود و دو سال هم دعوا مطرح بشود اگر این کار را نکردیم چه اتفاقی می افتد؟

البته کاری به اموال دولتی نداریم که قانون خاص دارد، قابل استناد نیست همان عدم نفوذ مراعا است، عدم نفوذ مراعا اصطلاح عمومی ماست و عدم استناد ترجمه فرانسوی است. در ماده ۱ سه تا ضمانت اجرا آوردید این سه تا چه فرقی با هم دارند؟ نگفتید و این همه آثار دارد. خودتان دارید در ماده ۱۰ از ماده ۱ فاصله می گیرید در ماده ۱ ما تصور کردیم که ما می خواهیم معامله را باطل اعلام کنید، اما در ماده ۱۰ گفتید غیر قابل استناد، حال معاملات عادی صورت پذیرفته که الی الابد الی یوم القیامه غیر قابل استناد باقی می ماند اما باطل نیستند، با این معاملات می خواهید چه کار بکنید؟ اصل بر عدم تسامح قانونگذار است، آیا سه اصطلاح متفاوت وضع کردید پس هر کدام باید بار معنایی مستقل داشته باشند همه آن در اجرا با تفاسیر متفاوت و عجیبی مواجه خواهند شد که به اصل قانون لطمه خواهند زد. در ماده ۱ اجاره به شرط تملیک، پیش فروش، عقود مفید منافع برای مدت بیش از دو سال، اجاره و غیره منتها در ماده ۱۰ این ها را نمی گوید ثبت بشود. مشکل بحث های ماهوی همین جا خاتمه نمی یابد.

اصلاح تنفیذ فسخ آمده، ما مگر تنفیذ فسخ داریم؟ اعلام فسخ داریم در نظام حقوقی ما فسخ نیاز به تنفیذ ندارد، آیا نهاد جدیدی ایجاد کردیم؟ مطمئن هستم که این گونه نیست، تسامح قانونگذار است، ولی فرداروزی و کیلی دعوی تنفیذ فسخ را بخواهد، قاضی نمی تواند بگوید این جا قانونگذار تسامح کرده است.

نظام ابطال معامله؛ ابطال سند رسمی داریم، اعلام بطلان داریم نه ابطال معامله، آیا نهاد جدیدی است؟ همان طور که گفتم آثار به همین قانون بسنده نمی شود، آینده در دعاوی خواهد آمد.

تعهد به بیع و قولنامه؛ آیا منظور دو چیز است یا یک چیز است؟ آیا تعهد به بیع شبیه آن چه که در حقوق فرانسه هست را تاسیس کردیم؟ اگر منظور تعهد دوجانبه به بیع است که از زمان مرحوم کرکی و در کتاب المقابلات قولنامه هست. در بحث‌های ماهوی اشتباهات بیش‌تری هم وجود دارد در بحث شکلی؛ در بحث ادله، آیین دادرسی مدنی، ماده ۳ می‌گوید مشاورین املاک باید نسبت به درج پیش‌نویس در سامانه اقدام بکنند، حال این پیش‌نویس امضا بشود یا نشود؟ اگر امضا بشود حکمش چیست؟ از طرفی ماده ۱۱ می‌گوید که سند عادی ننویسند، حالا اگر رفتند دفترخانه پیش‌نویس متعهدشان می‌کند یا نمی‌کند؟ اگر متعهدشان نمی‌کند چه لزومی دارد که بنویسند؟

دعاوی غیرقابل استماع هستند؛ منظور قانونگذار حتما رسیدگی ماهوی است و حکم باید صادر شود، حال اگر نظرشان قرار عدم استماع باشد اختلاف کماکان باقی می‌ماند، دعوا به کیفیت حاضر قابلیت استماع ندارد حتما باید به کیفیت دیگری قابلیت استماع داشته باشد یعنی با تکمیل شرایط باید استماع شود.

ماده ۴۸ قانون ثبت که می‌گفت اگر سند برخلاف مواد ۴۶ و ۴۷ به ثبت نرسد در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نیست، در این قانون گفته که در هیچ یک از دستگاه‌های دولتی موضوع ماده فلان در صورتی که می‌توانست خیلی روشن‌تر بگوید، کلمات و اصطلاحات روشن قانون قبلی را مبهم کرده و آورده است.

بحث الزام به فسخ در ادامه تبصره ماده ۱؛ اگر مالی که به دیگری منتقل شده و حق فسخ در آن باشد و انتقال گیرنده بدون رعایت حق و فسخ، آن را به دیگری منتقل نماید این در حکم مال تلف شده است مگر این که منتقل‌الیه به کسی که فروخته خودش حق فسخ داشته باشد که مال به نفر اول برمی‌گردد، این جا چه اتفاقی می‌افتد که مال به نفر اول برمی‌گردد؟ تازه قانون هم می‌گوید سامانه باید در زمان حق فسخ قفل باشد و امکان انتقال وجود نداشته باشد، حالا چطور می‌شود که مال فروخته می‌شود؟ حالا من مالک اول می‌شوم دارنده حق فسخ نفر دوم و باید حق فسخ را اعمال کنم یا ایشان حق فسخ را اعمال نکرده صرف اینکه حق فسخ دارد مال منتقل می‌شود به من و حق فسخ ایشان به من منتقل می‌شود و می‌توانم الزام ایشان را بخواهم یا دادگاه در مقام الحاکم ولی الممتنع این کار را انجام می‌دهد؟ چطوری این اتفاق می‌افتد که بخواهیم با اصول حقوقی خودمان آن را سازگار کنیم این‌ها همه آثار حقوقی دارد، آثار حقوقی که دارد اتفاق می‌افتد انفساخ است نه فسخ چه اتفاقی می‌افتد که مال مسترد می‌گردد بر چه مبنایی؟

آقای سیامک بهارلویی

به نظرم آقای دکتر کاتوزیان اولین شخصی بود که در نظام حقوقی ما سند رسمی را شرط صحت عقد می‌دانست، دکتر شهیدی مقایسه کردند سند رسمی را با نکاح و سند رسمی را تشریفات دانستند. آن زمان دکتر کاتوزیان تنها بودند و قانونگذار ما که آن صبغی فقهی اجازه نمی‌داد که این تئوری را بپذیرد و این کلمه بی‌اعتبار را اضافه کرده است. این مسئله سال‌هاست در کشور اسلامی دیگر حل شده. انشای عبدالرزاق سنه‌وری در ماده ۴ قانون مدنی عراق این گونه آمده: «بیع العقار لا ینعقد الا بعد ما سجل فی دایره المختصه» سیستم ثبت عراق مثل قانون ۱۳۰۷ و قبل از آن ماست که دفاتر اسناد رسمی ندارد. آشفتگی واژگانی در ترمینولوژی حقوقی این قانون عجیب است، ماده یک این قانون ایقاع را مملک دانسته. ۱۴ تا آیین‌نامه پیش‌بینی کرده که این خود یک بدعت تاریخی است. استثنائات آن هم بسیار زیاد است.

یک چالش و یک فرصت مهم را برای دفاتر اسناد رسمی داریم ماده ۲ و ۳ فرصت‌اند.

فرصت؛ عقد به ایجاب و قبول واقع می‌شود و سند رسمی سابقه فقهی ندارد و قانونگذار در ماده یک سعی کرده است این ریشه را بخشکاند، هر چند عبارات درست انشا نشدند و یا مقصود این است که معاملات اسناد عادی بی‌اعتبار شوند و رویه یک قرن گذشته و خصوصاً بعد از انقلاب که با نظر شورای نگهبان اطلاق مواد ۲۲ و ۴۸ را خلاف شرع اعلام کرد، در بنگاه‌ها و غیربنگاه‌ها قولنامه و مبایعه‌نامه نوشته می‌شد و این منشأ میلیون‌ها پرونده و دعوا شده است. در ماده دوم قانونگذار سعی کرد این تکلیف را و این صلاحیت را بر عهده دفاتر اسناد رسمی قرار دهد.

چالش؛ در بنگاه‌ها قول و قرار می‌کردند و انتقال در دفترخانه صورت می‌گرفت حالا این قانون می‌گوید قولنامه هم در دفترخانه نوشته شود یعنی در قولنامه می‌گفتند اگر یک آپارتمان ۳ میلیارد معامله شده یک میلیارد الان پرداخت شود، یک تومان موقع تحویل آپارتمان و یک تومان در دفترخانه با تنظیم سند پرداخت می‌شود، الان تکلیف مرحله دوم چه می‌شود و آیا در دو مرحله باید در دفترخانه سند تنظیم بشود؟ اگر کسی از کانال بنگاه آمد که گفته می‌شود باید پیش‌نویس بنویسند آن وقت می‌شود سه مرحله، یک پیش‌نویس، یک قولنامه در دفترخانه و یک انتقال قطعی در دفترخانه آیا منظور قانون این است؟ آیا قانونگذار قولنامه را به معنای حقوقی‌اش استعمال کرده یا نه آن را حمل بر معنای عرفی نموده و آن را همان بیع می‌داند؟ الان یک چالش است بین سازمان ثبت، دفاتر اسناد رسمی و قوه قضاییه که حالا دفاتر اسناد رسمی اگر قولنامه بنویسند خلاصه معامله‌ای که در دفتر املاک می‌نشیند حاکی از چیست؟ حاکی از انتقال است یا حاکی از یک محدودیت است شبیه معاملات رهنی تا از قولنامه‌های بعدی و معارض جلوگیری بکند.

در حال حاضر قولنامه‌ها به عنوان محدودیت در سند درج می‌شوند، اگر محدودیت باشد باز اشکالی که پیش می‌آید این است، اگر خریدار به تعهداتش عمل کرد و فروشنده در مرحله بعدی نیاید، باز باید بروند مرجع قضایی.

این ایده هم وجود دارد که با قولنامه مالکیت منتقل شود و حق فسخ درج کنیم، هدف این قانون این است که از این پس بنگاه‌ها هیچ چیزی ننویسند البته بعد از اجرای کامل این قانون. الان برای اسناد مالکیتی که بعد از تاریخ سوم تیر ۱۴۰۳ صادر می‌شوند حق نگارش ندارند ولی بعد از یک سال بنگاه‌ها مطلقاً هیچ قراردادی نباید بنویسند، یک راهکار تعلیق انتقال مالکیت بعد از تادیه ثمن است و یا وکیل قرار دادن خریدار بعد از احراز تادیه ثمن توسط سردفتر یا با شرط تاخیر مالکیت البته این‌ها راهکارهای قطعی و درستی نخواهند بود و صحیح، آن بود که قانونگذار خود بیندیشد و تکلیف آن را مشخص نماید نه اینکه همانند سند ازدواج بخواهیم ضعف‌های قانونگذاری را با شروط ضمن عقد کاهش دهیم یا جبران نماییم. این‌جا تبصره‌هایی داریم که خود، ماده‌ای مستقل‌اند، از جمله در کمال تعجب تبصره ۲ ماده ۳، ماده ۳ می‌گوید مشاورین املاک فقط پیش‌نویس تهیه کنند، تبصره می‌گوید دسترسی بدهند که هر کاری می‌خواهند بکنند، تبصره آمده موضوع ماده را به کلی گسترش داده است تفسیر ما این است که تبصره را باید ذیل ماده تفسیر کرد منظور این است که بنگاه‌ها و مردم همان پیش‌نویس را بنویسند متأسفانه قوه قضاییه چنین برداشتی ندارند و به صورت خود کاربری معتقدند اگر این باشد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی نسخ شده است در صورتی که در ماده ۱۵ نیامده است آن وقت دیگر سند عادی معنا ندارد و همه اسناد، رسمی‌اند، مأمور رسمی و صلاحیت آن کجا رفت صلاحیت و دانش حقوقی داشتن چه شد، یکی آمده با اکراه یا اجبار دیگری را وادار به معامله کرد چه کسی می‌خواهد این امر را احراز بکند.

آقای هاشم زندی به نمایندگی از سازمان ثبت

شما باید در نظر داشته باشید که ما از کجا رسیدیم به کجا؟ در سال ۱۳۱۰ در ثبت عمومی گفتیم که دولت از تصرفات مالکانه شما دفاع می‌کند بعد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ آمد که به اسناد عادی اعتبار دادیم، بعد اصلاحات دیگری آوردیم به نام قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، ۴ بند ذیل ماده ۱ قانون می‌بینیم که دوباره برمی‌گردد به سند عادی، عدم دسترسی به مالک رسمی، فوت مالک رسمی، کسی که مالکیت مشایی دارد ولی در محل تصرفات مفروز دارد باز هم توجه‌مان را مبذول داشتیم به اسناد عادی و کار را از نو دوباره شروع کردیم.

بنگاه‌های معاملاتی ما الان چه وضعیتی دارند قبل از این قانون چه تعهدی در مقابل فروشنده و خریدار داشتند؟ عملاً هیچ و مستند آن‌ها هم چنان سند مالکیت رسمی است و تصرف مدعی مالکیت، همین مسئله موجبات فساد و دعاوی

زیادی در دادگاه‌ها شده است. صد سال پس از قانون ثبت هنوز داریم برمی‌گردیم به اسناد عادی، یک بار باید تعیین تکلیف می‌شد از طرفی بحث مقاومت شورای نگهبان و مجمع تشخیص بود، از نظر فقهای شورای نگهبان عقد به ایجاب و قبول است، سازمان ثبت آمد تمهیداتی را به وجود آورد که ما از این مرحله گذار کنیم ولو به نقص، ولی حُسن این قانون بیش‌تر از معایب آن است که شما احراز کردید.

ماده ۱ می‌گوید: یک سال بعد از راه‌اندازی سامانه، دیگر سند عادی هیچ اثری بر آن مرتب نیست که یک سال بعد از ابلاغ قانون، سازمان ثبت موظف است سامانه را راه‌اندازی کند.

سامانه‌ی دیگر به نام سامانه‌ی موضوع ماده ۱۰ است که ما با ثبت ادعاهای خود در به شرح ماده ۱۰ نظمی در معاملات- مان صورت بدسیم، اگر مبادرت نکردید و بیایید دعوا مطرح کنید ادله راجع به عقود و ایقاعات ثبت نشده از جمله قولنامه، بیع‌نامه، شهادت نزد مراجع قضایی، شبه قضایی از جمله کمیسیون‌های ماده ۹۹ و ۱۰۰ شهرداری، مراجع داوری مسموع نیست و فقط دعوای استرداد وجه است که شنیده می‌شود.

ما نیامدیم بگوییم این قانون بی‌نقص است ولی از نظر نسبی، نسبتاً خوب است در بحث ثبت معاملات در سامانه ثبت الکترونیک ۴ تا حالت قانونگذار گذاشته است؛ ۱. متقاضیانی ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در راستای اخذ سند رسمی یا دعوای الزام به سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم اقدام نمایند ۲. حالت دوم معاملات نسبت به اسنادی که از تاریخ سوم تیر ۱۴۰۳ صادر شده، قولنامه دیگر وجاهت قانونی ندارد و باید در قالب پیش‌نویس توسط مشاورین املاک درج شده و به دفاتر اسناد رسمی ارسال شود ۳. حالت سوم متقاضیان اختیار دارند راساً به دفترخانه مراجعه و به تنظیم سند اقدام کنند ۴. حالت چهارم چنان‌چه متعاملین قصد دارند خارج از عرف و قالب مبادرت بکنند به انجام معامله دیگر نیازی به مراجعه به مشاورین املاک ندارند.

خانم خدیجه رضاییان سردفتر ۱۱۹۹ تهران

این قانون برای دفاتر اسناد رسمی صلاحیت‌های جدیدی می‌آفریند یا خیر؟ دیگر اینکه وضعیت مردم و نظام حقوقی با این قانون چه خواهد بود؟ وضعیت اراضی کشاورزی با این قانون چه می‌شود؟

آقای بهرام حسن زاده مدیر کل آموزش سازمان ثبت

دکتر کاتوزیان سند رسمی را جز ارکان عقد در نظر می گرفتند مجمع تشخیص مصلحت نظام ۵۵ جلسه برای این قانون تشکیل داد. سر مفاهیم ابتدایی با این ها درگیر بودیم. سر تبصره ۲ ماده ۳ فضای مجلس و مجمع و شورا نسل زد قانونگذاری ما می باشند به هیچ اصول، مبانی و ماهیتی توجه ندارند. در قوانین مختلف از جمله غربالگری. در ماده ۱ این قانون اصلاً رو بحث معامله پیش نرفتند، گفتند دعاوی و روی ادله اثبات دعوا اصرار داشتند. شغل دفاتر اسناد رسمی به شدت در معرض خطر هست در این قانون به سند رسمی اشاره نشده به ثبت رسمی اشاره شده، سامانه ثبت املاک. یک پارتتری برای شما آوردند معاملات مشاورین و دلالات ملکی، این ها اگر در آینده شرایط مهیا بود سند را بگیرند حالا یک باهوشی آقای خندانی و تیم شان انجام دادند آن هم این است که سیستم های این قانون را سامانه کاتب راه اندازی می کند این جا می توانند چک و تیک ها و کنترل ها و شرایط و آیین نامه ها را مرتبط با آن بنویسند.

نظر به این است که هوش مصنوعی هم جای دفاتر اسناد رسمی را بگیرد و ما در آینده ی نزدیک ماهیتی به نام سردفتر نخواهیم داشت.

دو تا سامانه داریم؛ سامانه ماده ۱ و سامانه ثبت ادعای ماده ۱۰.

سه تا ماده خیلی مهم است ماده ۱ ماده ۳ و ماده ۱۰ قانون، دو تا موضوع را طرح می کند یکی بحث تسهیل، دیگری بحث حکمرانی. برای بنیاد مسکن، مجموعه شهرداری ها، جهاد کشاورزی تمهیداتی خیلی خوبی دارد. جهاد کشاورزی همیشه پاسخ استعلام را منفی می داد که حد نصاب رعایت نشده است تا سال ۱۴۰۰ از ۱۸ میلیون هکتار زمین های کشاورزی یک درصد ثبت شده بود اما الان ۷۰ درصد ثبت شده و قالب آن هم اراضی کشاورزی خرد شده اند. مشکلاتی در آپارتمان ها داشتیم، برای اخذ سند مفروزی باید برای کل آپارتمان پایان کار داشتیم اما در این قانون پیش بینی شده که برای هر واحدی می شود درخواست سند بکنند نیازی نیست که پایان کار کلی بیاورند و تحویل بدهد و سند بگیرند. برای بنیاد مسکن تکالیف جدید و جدی ایجاد شده که خودش موظف است حدنگاری را انجام دهد. بحث پیش فروش آپارتمان از سال ۱۳۹۰ متوقف شده بود اما اکنون با همان پروانه آپارتمان می شود قرارداد پیش فروش را ثبت نمود پس بحث حکمرانی خیلی مهم است، بحث ساماندهی برای وکالت نامه، شرایط وکالت نامه متفاوت شده است.

در راستای تسهیل‌گری؛ دفاتر اسناد رسمی خیلی جدی در معرض خطر هستند ما فعلاً جلوی آن را گرفتیم چون اگر توالی مواد را نگاه کنیم اول ماده ۲ هست بعد ماده ۳ بعد تبصره ۲ ماده ۳ مجموعه قانون باید سازوکارهایی بیندیشند که وقتی تبصره ۲ ماده ۳ اجرایی شد دفاتر اسناد رسمی بتوانند قسمتی از این کار را بگیرند.

خانم خدیجه رضاییان

اولین پیشگامان الکترونیکی کردن اسناد هم آمریکا و هم فرانسه بودند که بنده در کتاب خودم آن را آوردم، اگر قرار بود دفاتر اسناد رسمی جمع بشود ابتدا در نظام رومی ژرمنی یعنی کشور فرانسه که سردفتر شأنی مشابه قاضی دارد و سند آن مثل حکم قطعی مراجع در دادگاه است باید این اتفاق می‌افتاد..

گردآورنده:

سید رمضان فانی سردفتر اسناد رسمی ۲۵۸ آمل