

نقد دو دستور قضایی

اکبر پیروفر

می‌نمایند و راجع به صحت و اصالت اسناد وثیقه ابرازی به بانک‌ها، از ادارات ثبت اسناد و املاک استعلام می‌شود، نسبت به بررسی دقیق سوابق ثبتی اقدام و پاسخ استعلامات را در اسرع وقت صادر نمایند. این استعلام جدید، آنهم مقارن با اجرای قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی که منظور از آن، حذف بعضی از استعلام‌ها و گواهی‌ها می‌باشد، در عین حال که برای حفظ حقوق و مصالح سیستم بانکی کشور می‌باشد، اما تکلیف خاصی را راساً و مستقیماً به عهده بانک‌ها و مسوولیت خاصی را به عهده نماینده حقوقی آنها گذاشته که در ردیف و جزو کارهای بانکی نیست، حال آن که بهتر بود این تکلیف به عهده دفاتر اسناد رسمی ثبت‌کننده اسناد محول می‌شد، زیرا به تاخیر انداختن کار متقاضی تسهیلات با این تصور که ممکن است سند مالکیت ارایه شده جعلی باشد، یعنی متقاضی تسهیلات می‌خواهد از سند جعلی استفاده نماید، به وجهه بانک‌ها در جامعه خدشه وارد می‌نماید و اصولاً نباید بانک‌ها را وارد این قبیل ماجراها نمود. علاوه بر این، در عصر حاضر، موضوع ایجاد سهولت و سرعت در انجام مراجعات مردم به بانک‌ها مطرح است و این کار نقض‌غرض خواهد بود.

یک موضوع قابل تذکار دیگر نیز به نظر رسیده است و آن این که در نامه ریاست قوه قضاییه عبارت: «بانک‌های عامل نمایندگان حقوقی خود را مکلف نمایند به هنگام عقد قراردادهای رسمی و غیره برای تسهیلات اعطایی، خصوصاً با نصاب بالا...» وجود

وضعیت ثبتی و نام و مشخصات آخرین مالک از اداره ثبت اسناد و املاک اقدام نمایند. بدیهی است مسوولیت ناشی از جعلی بودن اسناد، به لحاظ مسامحه و سهل‌انگاری منجر به تضییع حقوق بیت‌المال، متوجه آنان نیز خواهد بود.»

متعاقباً وزارت امور اقتصادی و دارایی برحسب دستور ریاست جمهوری، موضوع را به بانک‌ها ابلاغ کرده است.



از طرف دیگر، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - اداره نظارت بر بانک‌ها - در تاریخ ۸۵/۷/۱۷ تصویر رونوشت نامه مورخ ۸۵/۶/۲۱ ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خطاب به مدیران کل ثبت اسناد و املاک کشور را به بانک‌ها فرستاده است و به موجب آن، ادارات ثبت اسناد و املاک کشور موظف شده‌اند که در مواردی که متقاضیان برای اخذ تسهیلات کلان به سیستم بانکی کشور مراجعه

به موجب دستورات صادره از سوی ریاست قوه قضاییه و دادستان کل کشور، تکالیفی برعهده بانک‌ها گذاشته شده است که از برخی جهات قابل نقد و بررسی است. این دو دستور و نقد آنها به شرح زیر می‌باشند:

۱) احراز اصالت اسناد رسمی

ریاست قوه قضاییه در تاریخ ۸۵/۶/۲۷ به ریاست جمهوری اسلامی ایران اعلام نموده‌اند: «پدیده مجرمانه جعل اسناد، بالاخص جعل اسناد رسمی مالکیت، رواج یافته و جاعلین با استفاده از این روش متقلبانه، به هنگام تودیع وثیقه‌های ابرازی به بانک‌ها، مبالغ هنگفتی وجوه بانکی را به نحو غیرقانونی تحصیل می‌نمایند... به منظور پیشگیری و مقابله با این پدیده مجرمانه، مقرر فرمایید بانک‌ها نمایندگان حقوقی خود را مکلف نمایند به هنگام عقد قراردادهای رسمی و غیره برای تسهیلات اعطایی، خصوصاً با نصاب بالا، در مورد احراز مالکیت متقاضی و اصالت اسناد رسمی ارایه شده، اطمینان حاصل نموده و به نحو مقتضی راساً نسبت به استعلام

بهرتر است که رسیدگی به حدود اختیارات وکیل و احراز اعتبار وکالتنامه‌ها، به عهده دفاتر اسناد رسمی گذاشته شود، چون اصولاً این قبیل امور در عداد وظایف و امور بانکی نیستند.

دارد که این دستور تمام تسهیلات اعطایی به هر میزان را شامل می‌شود، لکن دستور ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اشاره به "تسهیلات کلان" دارد و مشخص نشده است که به چه مبلغ یا مبالغی "تسهیلات کلان" گفته می‌شود؛ ضمناً با توجه به این که هدف قوه قضاییه جلوگیری از استفاده از اسناد جعلی و جلوگیری از عمل مجرمانه است، لذا به نظر می‌رسد که میزان تسهیلات نمی‌تواند موثر باشد.*

۲) رسیدگی به حدود اختیارات وکیل و احراز اعتبار وکالتنامه

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - اداره نظارت بر بانکها - در سال ۱۳۸۴ تصویر اطلاعیه منتشره از سوی دادستان کل کشور را جهت اطلاع و انجام اقدامات لازم به بانکها ابلاغ نموده است. در این اطلاعیه آمده است که عده‌ای از اشخاص حقیقی و حقوقی اقدام به پرداخت وام‌هایی تحت عنوان قرض الحسنه نموده‌اند و در قبال آن و چندین برابر ارزش وام‌پرداختی، اسنادملکی دریافت‌کنندگان وام ربا و وکالت بلاعزل اخذ نموده و با رهن‌گذاری اسناد مذکور نزد بانکها، تسهیلات بانکی را به نفع خود دریافت می‌کنند.

سپس در این اطلاعیه توصیه شده است:

۱- مراجعان به چنین اشخاص یا مراکز، ضمن دریافت و شناسایی قبلی، توجه به عواقب آن داشته باشند تا در دام عده‌ای سودجو و کلاهبردار گرفتار نیایند.

۲- هر چند که پذیرش اسناد رسمی توسط بانکها برای اعطای تسهیلات منع قانونی ندارد، لکن با توجه به امکان سوءاستفاده از ابزارها و راهکارهای قانونی، دقت عمل و مراقبت ویژه نظام بانکی اجتناب‌ناپذیر است و با عنایت به این که نظام بانکی کشور امانتدار سپرده‌گذاران و وکیل معتمد صاحبان منابع مالی و اعتباری می‌باشد، لذا بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به اعتبار وظیفه نظارتی بر نظام پولی و اعتباری کشور، مکلف است که طی دستور العملی، کلیه بانکها را موظف نماید که در جهت اعطای تسهیلات و تامین مصالح و منافع عامه، ترتیبی اتخاذ کنند که هنگام ترهین و توثیق اسناد اشخاص توسط غیرمالک از قبیل وکالت‌های بلاعزل در استفاده از تسهیلات بانکی، صحت و اتقان اشخاص به تایید مالک و صاحبان اصلی اسناد مالکیت نیز برسد.

دستور دادستان کل کشور توسط بانک مرکزی اجرا شده است، اما درباره این موضوع ملاحظاتی وجود دارد:

۱- حدود اختیارات وکیل در وکالتنامه قابل توجه و دقت می‌باشد. هرگاه موکل و به عبارت دیگر، صاحب ملک، اختیار رهن‌گذاشتن ملک در نزد بانک را به وکیل داده باشد، وکیل فقط می‌تواند در قبال رهن ملک، تسهیلات را به نام و به نفع مالک (موکل) بگیرد، اما هرگاه در وکالتنامه تصریح شده باشد که وکیل می‌تواند ملک را به نفع خود و به منظور استفاده از تسهیلات توسط خودش در رهن بانک قرار دهد، در این صورت، عملی که انجام می‌دهد، خلاف قواعد وکالت نیست و مالک (موکل) حق ایراد و اعتراض به وکیل و به بانک را نخواهد داشت. ضمناً مجبور نبوده است که چنین اختیار وسیعی را به وکیل بدهد.

استعلام وضعیت ثبتی و نام و مشخصات آخرین مالک و وثیقه‌های ملکی، جزو وظایف دفاتر اسناد رسمی است و نباید بانکها را وارد این قبیل ماجراها نمود.

۲- در مواردی ممکن است که بانک به هر علتی، دسترسی به موکل و مالک ملک نداشته باشد تا بتواند صحت عمل وکیل را تحصیل نماید و اصولاً با توجه به بند ۱ فوق و در صورت مجازبودن وکیل به رهن‌گذاشتن ملک به نفع خود نزد بانک، ایرادی به عمل وکیل وارد نیست و پیگیری و تعقیب هرگونه سوءاستفاده وکیل، به عهده موکل می‌باشد که وی را صاحب اختیار نموده است.

۳- با توجه به این که رسیدگی به حدود اختیارات وکیل برعهده دفتر اسناد رسمی ثبت‌کننده سند رهنی می‌باشد و در مواردی از قبیل احراز اعتبار وکالتنامه، مراتب را از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده وکالتنامه استعلام می‌نماید، لذا پیشنهاد می‌شود که این موضوع را به عهده دفاتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده و ثبت‌کننده اسناد رهنی واگذار نمایند تا درباره اجرای دستور دادستان کل کشور و حصول اطمینان از صحت اقدام وکیل و تحصیل تایید مالک، اقدام لازم را انجام دهند و اصولاً این قبیل امور در عداد وظایف و امور بانکی نیست و وارد نمودن سیستم بانکی کشور به این قبیل جریانات اثر نامطلوب در اذهان عمومی نسبت به بانکها ایجاد می‌نماید. علاوه بر این، به نظر می‌رسد

که شک و تردید بانک نسبت به وکالتنامه‌های ثبت‌شده در دفاتر اسناد رسمی، با مقررات قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی نمی‌تواند انطباق داشته باشد.*

پانویسها

* ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده، و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می‌شود که وارث و انحصار آنها محرز و در سهم‌الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

پرسش از اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه:

ماده ۲۲ قانون ثبت فقط کسی را مالک می‌شناسد که سند مالکیت به نام وی باشد. با این وصف، آیا دعاوی مربوط به ابطال سند مالکیت قابل‌استماع خواهد بود یا خیر؟

پاسخ: دعاوی مربوط به ابطال سند ثبتی اگر بر این اساس باشد که ثبت ملک موافق با مقررات قانون انجام شده است، استماع آنها مخالف ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیست. همچنین در صورتی که سند مالکیت در اجرای بند ۶ ماده ۱۴۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون... مصوب ۱۳۷۰ و اصلاحیه سال ۱۳۷۶، متقاضی داده شده باشد، طبق قسمت اخیر این بند، قابل شکایت در دادگاه از ناحیه مالک قبلی است و چنانچه دادگاه با رسیدگی‌های خود حقایق شکی را احراز کند، می‌تواند آن را ابطال نماید. بدیهی است رسیدگی به این دعاوی در صلاحیت دادگاه‌های دادگستری است (روزنامه رسمی شماره ۱۷۵۲۱ مورخ ۱۳۸۴/۲/۷).

* ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک: سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود، مگر این که مجموعیت آن سند ثابت شود...

ماده ۷۲: کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقوله که برطبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

ماده ۷۳: قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتباردادن به اسناد ثبت‌شده استنکاف نمایند، در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.