

مشکل مراجعان به دفاتر اسناد رسمی*

در گفتگو با احمد علی سیروس**





پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

اشاره:

دفاتر تنظیم اسناد رسمی از جمله نهادهای بخش خصوصی هستند که زیر نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (قوه قضائیه) خدمات متعددی را به مراجعه کنندگان ارائه می‌کنند. به گفته آقای احمد علی سیروس، نایب رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران، این دفاتر روابط اجتماعی مردم را به روابط حقوقی تبدیل می‌کنند. مطابق قانون، تنظیم سند رسمی فقط توسط مأموران و نمایندگان رسمی که مجاز به انجام این کار هستند انجام می‌گیرد و اسناد تنظیمی آنها اعتباری منحصر به فرد دارند. اسناد رسمی در تمام ادارات و مراجع قضایی پذیرفته می‌شوند و بی‌اعتنایی به آن می‌تواند منجر به انفصال فردی که آن را پذیرفته از مشاغل دولتی شود. گرچه مراجعه کنندگان به دفاتر تنظیم اسناد رسمی ممکن است از برخی تشریفات قانونی بی‌اطلاع و ناخشنود باشند، اما معمولاً رضایت خاطر آنها با انجام دقیق تنظیم سند درخواستی جلب می‌شود. در این میان، کمتر پیش آمده که مشکلات دفاتر و سردفتران و همکاران ایشان مطرح و در سطح افکار عمومی منعکس شود. بدین سبب با در نظر گرفتن حق مردم در انجام امور آنها در دفاتر اسناد رسمی به بهترین کیفیت، با عضو هیأت مدیره و نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران گفت و گویی شده است که متن آن در پی می‌آید. آقای سیروس که در اولین انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران در سال ۸۰ بالاترین رأی همکارانش را به خود اختصاص داده است، بیش از دو دهه سابقه فعالیت در امور تنظیم اسناد رسمی دارد.

مشکلات مراجعان به دفاتر اسناد رسمی در گفتگو با نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران

□ شما در دفاتر تنظیم اسناد رسمی چه خدمتی به مردم ارائه می‌دهید و چقدر مردم به سراغ این دفاتر می‌آیند؟

دفاتر تنظیم اسناد رسمی محل مراجعه کسانی است که روابط اجتماعی خود را به روابط حقوقی مکتوب و محکمی تبدیل می‌کنند. گرچه این دفاتر دولتی نیستند اما به علت داشتن اختیارات قانونی، با تنظیم توافق شفاهی یا عادی مراجعه کنندگان به صورت رسمی، امنیت و قوام روابط حقوقی مردم را تقویت و تثبیت می‌کنند. بنابراین وقتی امکان رجوع مردم به دفاتر اسناد رسمی تسریع شود، استقبال از تنظیم اسناد به شکل رسمی بیشتر شده و مشکلات و دردهای احتمالی بعدی منتفی می‌شود. در حال حاضر اگر فردی بخواهد خودرو بخرد - در صورتی که خریدار واقعی و هوشمندی باشد - به قولنامه (سند عادی) اکتفا نمی‌کند و در اسرع وقت قرارداد خود را در دفترخانه به صورت رسمی در می‌آورد. در حالی که درباره سرقتی و نقل و انتقال آن متأسفانه چنین نیست و اغلب به صورت عادی واگذار می‌شود و گاه مشکلات جبران ناپذیری را به وجود می‌آورد.

□ چه مانعی برای مراجعه بیشتر مردم به دفاتر اسناد رسمی وجود دارد؟

علت، تأخیر در صدور برخی مفاسد حسابهای دولتی مثل مالیات در ادارات دارایی و فرآیند محاسبه و دریافت آن است. الزامی که برای دفاتر اسناد رسمی به هنگام تنظیم سند رسمی انتقال سرقفلی یا اموال غیرمنقول دیگر - مثل خانه و خودرو و غیره - جهت استعلام از برخی ادارات و مراکز مانند شهرداری، اتحادیه‌های صنفی، بیمه و امثال آن شده است، باعث وقفه طولانی در انجام امور مربوط به تنظیم اسناد رسمی می‌شود، در حالی که کار اصلی که نوشتن، تنظیم و ثبت سند توسط دفاتر است مدت نسبتاً کمی را به خود اختصاص می‌دهد. از طرف دیگر مدت اعتبار پاسخ استعلام‌ها کوتاه و مثلاً ۱۵ روز یا یک ماه از زمان صدور آنهاست. پس اگر همه جواب‌ها در یک زمان کوتاه به دست ما نرسد، ضمن تکرار استعلام، ارباب رجوع باز هم معطل می‌شود.

□ علت تأخیر در پاسخ‌گویی به استعلام‌ها چیست؟

مثلاً در مورد اداره دارایی (مالیات) به جز این که مالیات شغلی باید محاسبه شود و بعضاً مالیات چندین سال باید پرداخت شود، نوبت به بررسی پرونده توسط ممیز صدور برگ تشخیص و ابلاغ آن می‌شود. در صورتی که مبلغ محاسبه شده مورد اعتراض قرار بگیرد به مرجع حل اختلاف فرستاده می‌شود که اگر به نظر این مرجع هم اعتراض شود، موضوع در مرجع تجدیدنظر مورد رسیدگی قرار می‌گیرد. پس تا وقتی که قطعی بشود و مؤدی بخواهد آن را بپردازد بعضاً چند سال طول می‌کشد.

درباره مالیات سرقفلی وضعیت پیچیده‌تر است. چرا که علاوه بر تعرفه تعیین شده در مواردی ممیز مالیاتی می‌تواند رأساً مبلغ مالیات را تعیین کند. در حالی که قانون می‌گوید ملاک مبلغ مورد توافق خریدار و فروشنده است، اما چون ممکن است مبلغ درجایی به صورت مکتوب ثبت شده باشد یا مورد تردید ممیز مالیاتی باشد، بعضاً ملاک قرار نمی‌گیرد. این روند باعث اختلاف مردم و مراجع تعیین مالیات و در نهایت منجر به گریز آنها از نقل و انتقال رسمی سرقفلی می‌شود. اما پایان این جریان متهم شدن دفاتر تنظیم اسناد رسمی به کوتاهی یا سنگ اندازی در کار مردم است.

□ یعنی وضعیت همیشه همین طور بوده یا در حال حاضر این گونه است؟

در گذشته هر لحظه کسی اراده می‌کرد به دفاتر تنظیم اسناد رسمی مراجعه می‌کرد و با یک استعلام از اداره ثبت و محاسبه و وصول مالیات نقل و انتقال توسط خود دفاتر، مالکیت به راحتی منتقل می‌شد، اما اصلاحات پی در پی که طی بیست سال اخیر در قوانین صورت گرفت، به علت نداشتن پشتوانه کارشناسی لازم شرایط را پیچیده‌تر و مشکلات را بیشتر کرد. در واقع دفاتر ما اکنون وصول‌کننده مستقیم یا غیرمستقیم بسیاری از مالیات‌ها و عوارض هستند. معمولاً هم در این باره هیچ نظر کارشناسی از سردفتران به عنوان مجریان این امور گرفته نشده است.

□ یعنی به شما تحمیل می‌شود. بدون اینکه بتوانید حتی درباره آن نظر مؤثری

بدهید؟

حتی به هنگام اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم - که سال گذشته در مجلس انجام شد - ما را دعوت نکردند، بلکه از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در جریان قرار گرفتیم و به صورت غیر مستقیم نظراتمان را گفتیم.

□ نتیجه‌ای هم داشت؟

مثلاً یکی از بزرگترین نتایج آن لزوم طراحی جدولی برای محاسبه مالیات حتی برای کسانی که سند رسمی ندارند بود که از سال ۸۲ انجام خواهد شد. البته این یکی از آثار مثبت همفکری ما با قانونگذار بود که امیدواریم این رویه تداوم پیدا کند و بهتر از قبل بشود.

□ مشکل مربوط به استعلام‌های اجباری شما (به قول خودتان تحمیلی) روشن

نشد. کوتاه بودن مدت اعتبار پاسخ استعلام‌ها باعث بروز معضلاتی می‌شود. یعنی دیر یا زود شدن پاسخ‌گویی اداراتی که باید جواب بدهند کار ارباب رجوع را مختل

می‌کند. چرا این وضعیت اصلاح نمی‌شود؟

درباره استعلام‌ها و بخصوص مدت اعتبارشان قانون محدودیتی نگذاشته است. اما ادارات صادر کننده استعلام با بخشنامه‌های داخلی برای دیگران تعیین تکلیف کرده‌اند. استدلال آنها هم تغییرات احتمالی در وضعیتی است که براساس آن استعلام پاسخ داده شده است، یعنی می‌گویند ممکن است با گذشت زمان نیاز به اعلام وضعیت جدید براساس شرایط جدید است که می‌تواند مؤثر بر حقوق افراد یا دولت باشد.

ابن معضل ناشی از همزمان نبودن ارسال استعلام و دریافت پاسخ آن است. برای حل مشکل حداقل بین ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی موضوع رایانه‌ای شدن ارتباط این دو نهاد به طور جدی پی‌گیری شده و در طول زمانی حدود یک تا سه سال آینده تحقق خواهد یافت. یعنی به جای استعلام مکتوب از اداره ثبت درباره وضعیت املاک، بدون نیاز به رفتن مراجعه کنندگان به اداره ثبت، دفترخانه‌ها با اتصال به شبکه رایانه‌ای سازمان ثبت اسناد و املاک پاسخ را در کوتاه‌ترین زمان دریافت خواهند کرد. این اقدامات در راستای ایجاد شبکه رایانه‌ای سازمان ثبت انجام می‌گیرد. اما درباره مواردی مثل استعلام از اداره دارایی برای تعیین شدن وضعیت مالیاتی، دست ما بسته است، نمی‌توانیم آنها را ملزم به تسریع در انجام کار یا پاسخ‌گویی به استعلام کنیم.

چنین وضعیتی علاوه بر کند کردن کار ما، باعث اخلال در روابط اجتماعی مردم هم می‌شود. ما معتقدیم دفاتر تنظیم اسناد رسمی نباید به منزله مأمور وصول عوارض و مالیات - که ادارات و امکانات خاص خود را دارند - باشند، بلکه باید خود این مراکز حقوق قانونی مورد نظر را وصول کنند. این اختیار را هم از نظر قانونی دارند. آنها باید پرونده‌های افراد و املاک را چنان رسیدگی و آماده کنند که همواره آماده پاسخگویی به مراجعه کنندگان و نهادهای دیگری که نیاز به استعلام دارند، باشند. در واقع این ادارات اراده جدی برای وصول مطالبات خود ندارند و با شرایط کنونی به انتظار ارباب رجوع می‌مانند تا وقتی که نیاز به روشن شدن وضعیت خود دارند به آنها مراجعه کنند و با خواهش و تمنا بخواهند که کارشان انجام شود! حتی بعضاً شاهد بوده‌ایم که مراجعه

کننده برای اینکه زودتر مفاصاحساب مالیاتی‌اش را برای ارائه به دفترخانه بگیرد، هر رقمی را که ممیز محاسبه کند - بدون این که به دقت و مقدار آن توجه کند - می‌پذیرد و می‌پردازد تا وقت کمتری صرف این موضوع شود.

□ در واقع شما به این جریان معیوب آگاه هستید و به خاطر الزام قانونی مراجعه‌کنندگان را به اداراتی می‌فرستید که آنجا امکان اشتباه و خطا هم هست؟

ببینید بروکرآسی ناکارآمد این زبان‌ها را دارد که گاه قابل چشم‌پوشی هم نیست. مثلاً در محاسبه مالیات پیش آمده که کوچه شش متری به عنوان کوچه ۱۲ متری محاسبه شده یا اگر ساختمان آجری بوده، مالیات ساختمان را بر اساس بتون آرمه محاسبه کرده و بر مبنای آن ارباب رجوع ملزم به پرداخت مالیات شده است. حتی اگر بعدها هم پرداخت‌کننده متوجه اشتباه شود، شرایط او و ساختار اداری به گونه‌ای نیست که بتواند با خیال راحت پی‌گیر شود و اشتباه را اصلاح کند، نهایتاً هم اضافه‌پرداختی را بگیرد. کسانی که به دفاتر اسناد رسمی و ادارات دیگر برای انجام کارشان مراجعه می‌کنند، معمولاً در سنی هستند که فعالیت اقتصادی انجام می‌دهند و وقت آنها در طول روز صرف کار اقتصادی آنها می‌شود. اینکه مراجعه‌کنندگان به جای صرف وقت در امور معیشتی مورد نیاز و ضروری خود، در صف‌ها یا به انتظار انجام کارشان با آن همه مشقت و احتمال خطا و اجحاف در اداره‌ها بگذارند، تأسف‌آور و زیان‌بار است. بنابراین، منطق، هزینه و فایده فراموش کردن بعضی از این موارد و بی‌اعتنایی ناگزیر به آن را تجویز می‌کند.

□ در گفت و گویی که اخیراً به اتفاق ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک با یکی از رسانه‌ها داشتید به ارائه لایحه‌ای مشتمل بر ماده واحده برای حل برخی از مشکلات اشاره کردید. آیا این لایحه پس از تصویب مجلس راه‌گشا خواهد بود؟

در ماده واحده پیشنهادی مقرر شده است که ادارات مختلف اعم از راهنمایی و

رانندگی، شهرداری، دارایی، تأمین اجتماعی و... خودشان مطالباتشان را وصول کنند. اگر این ادارات کاری را که به آنها مربوط است به درستی و با سرعت مناسب انجام دهند دیگر طرفین یک معامله یا قرارداد که به دفترخانه آمده‌اند، معطل نمی‌شوند. چرا که سالهاست که می‌بینیم مثلاً خریدار در دفترخانه حاضر می‌شود، اما فروشنده به علت حاضر نبودن مفصاحساب و برخی استعلام‌ها نمی‌تواند در دفترخانه حاضر شود و نهایتاً این امر ناخواسته منجر به مطالبه خسارت از طرف خریدار و درخواست اجرای تعهدات مورد توافق علاوه بر آن می‌شود. مثلاً یکی از مشکلات مربوط به پایان کار صادره از سوی شهرداری‌ها بود که کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران به سازمان ثبت اعلام کرد که گواهی پایان کار ساختمان اعتبار زمانی نامحدود دارد و نیازی به دریافت مجدد پایان کار برای انجام امور مختلف نیست. نهایتاً اگر تغییری در ساختمان صورت بگیرد شهرداری و عوامل اجرایی آن به عنوان پلیس ساختمان می‌توانند پی‌گیری و عوارض قانونی آن را مطالبه کنند.

□ در این صورت تصور نمی‌کنید مشکلات ناشی از استعلام‌ها و پاسخگویی

ادارات مربوطه از دفاتر اسناد رسمی به همان مرجع پاسخگویی به استعلام منتقل شود؟

دفاتر تنظیم اسناد رسمی بدون هیچ حق الزحمه و به صورت رایگان سالانه حدود ۹۴ میلیارد تومان مالیات نقل و انتقال خودرو برای دارایی وصول می‌کنند. حال اگر اشتباهی در محاسبه و وصول این مبلغ صورت گیرد، سردفتر باید علاوه بر اصل مالیات، پنجاه درصد به عنوان جریمه بپردازد. همچنین اگر آمار این مالیات‌ها را دیرتر از موعد به دارایی بفرستد، باید دو درصد از آن را هم به عنوان جریمه به حوزه مالیاتی نقل و انتقال خودرو بپردازد. یا مثلاً اگر عدم خلاف برای خودرو دریافت نشود یا اعتبار آن تمام شده باشد، خریدار می‌تواند علیه دفترخانه ادعای خسارت کند.

برای جلوگیری از تراکم کار ادارات دیگر درباره مفصاحساب‌ها، متأسفانه معمولاً

این ادارات قبل از مراجعه ارباب رجوع این محاسبات را در پرونده‌های آنها انجام نمی‌دهند. در حالی که روال صحیح این است که مفصاحساب آماده باشد تا هر وقت مراجعه کننده پی‌گیر پرونده‌اش بشود معطل بررسی پرونده و انجام کارهای عقب افتاده نباشد. لایحه پیشنهادی این الزام را برای ادارات پیش بینی کرده است که شما همواره بتوانید در هر زمان برای دریافت مفصاحساب به ادارات مربوطه مراجعه کنید - اما اکنون این گونه نیست و آنها خود را مکلف نمی‌دانند که این کار را انجام دهند.

□ پس در هر صورت ارباب رجوع که خودش هم پی‌گیر کارهایش است زیان می‌بیند. زبانی که ظاهراً نه تنها جبران نمی‌شود، بلکه ممکن است بیشتر هم بشود. شما یک طرف قضیه را می‌بینید، سوی دیگر قضیه مطالبات دولت است که سال به سال به تعویق می‌افتد و جزو درآمدهای دولت محسوب نمی‌شود. چون اقدام جدی و روال مندی در پی‌گیری، محاسبه و وصول سالانه آن انجام نمی‌گیرد و در این میان دولت بیش از مردم زیان می‌بیند، گرچه نهایتاً خزانه بیت‌المال متعلق به مردم متحمل این زیان می‌شوند. یعنی ارزش پول حتی به هنگام محاسبه و دریافت در سال‌های بعد واقعی نیست.

ادامه دارد