

اهمیت تثبیت رسمی دیون و تعهدات در سیاست قضائی (بخش دوم و پایانی)

حسین زینعلی^۱

اشاره

بخش اول این مقاله در شماره ۵۷ منتشر شد. اهمیت تثبیت رسمی دیون و تعهدات در سیاست قضائی بر هیچ کس از اهل فن پوشیده نیست. این امر موجب کاسته شدن از حجم دعاوی و تراکم پرونده‌ها در دادگستری، صرفه‌جویی در بودجه عمومی، آزادسازی نیروها جهت مشارکت در سایر زمینه‌های اجتماعی و حقوقی و استفاده از ظرفیت‌های فراموش شده دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و دوایر اجرای مربوطه می‌گردد. لایحه قضازدایی نیز در همین راستا در صدد محول نمودن بسیاری از امور غیرترافعی به دفاتر اسناد رسمی می‌باشد این مقاله در صدد بیان اهمیت استفاده از اسناد رسمی و مزایای آن در سیاست کلان قضائی کشور می‌باشد.

امکانات سازمان ثبت اسناد و سردفتران اسناد رسمی

با این دیدگاه و با ملاحظه ساختار سازمانی سازمان ثبت، گذشته از بخش بسیار مهم ثبت املاک، بخش ثبت اسناد و مقدمات عمل به ماده ۹۲ قانون ثبت، برای اجرای مدلول اسناد رسمی، شامل اداره کل اجرای اسناد رسمی بوده و در اداره کل یاد شده فعلاً دوایر چک، مهریه، اسناد رهنی، تخلیه اسناد رسمی پیش بینی شده است، که مبادرت به اجرای

تعهدات ناشی از اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق در کل کشور می‌نمایند.

از طرفی با توجه به اینکه رویکرد جدید قوه قضائیه، استفاده از تمامی ظرفیت‌های دستگاه‌های وابسته به آن، برای کاهش حجم پرونده‌های ورودی به سیستم قضائی از جمله مفاد دستورالعمل اجرائی سیاست قضاودائی ریاست محترم قوه قضائیه و کم کردن ورودی پرونده‌ها به دادگستری است، به نظر می‌رسد، در صورت استفاده بهینه از امکانات سازمان ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی و به خصوص حمایت همه جانبه برای اجباری کردن ثبت اسناد معاملات مهم و یا گواهی امضاء اشخاص ذیل اسناد عادی راجع به کلیه معاملات و دیون (از یک حد معینی به بالا) و همزمان اصلاح برخی از مقررات (آیین نامه‌ها و مصوبات قبلی ریاست محترم قوه قضائیه و برخی از قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی) و توسعه سازوکار اداره کل اجرای اسناد رسمی و یا استفاده از ظرفیت دوایر اجرای احکام دادگاه‌ها برای اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا، می‌توان حجم قابل ملاحظه‌ای از اختلافات و دعاوی ناشی از اموری که می‌توان به سهولت آنها را در حین وقوع، به ثبت رساند، و سپس متخلف از اجرای تعهد یا ادای دین را مجبور به اجرا نمود، شرایط جدیدی در سیستم فعلی ایجاد کرد و بدین وسیله از همان ابتدا می‌توان از ورود حجم انبوهی از پرونده‌های سرگردان به سیستم قضائی جلوگیری نمود.

در این خصوص تجربه قبلی، اجباری کردن ثبت اسناد راجع به معاملات غیر منقول و اتومبیل و سایر وسایل حمل و نقل و امثالهم، که بی‌شک نقش مهمی در کاهش اختلافات بعدی بین مردم داشته است، سابقه درخشان و قابل قبولی است. لذا در صورت اجباری کردن ثبت دیون و تعهدات از میزان معین به بالا، نظیر پیش فروش آپارتمان و مشارکت‌های مالی، و یا گواهی امضای ذیل اسناد عادی اجاره و سفته و نیز استفاده از ظرفیت ادارات اجرای ثبت و تخصص سردفتران اسناد رسمی، می‌توان موارد مهمی از اختلافات ناشی از مطالبه مهریه، چک، تخلیه و معاملات دیگر را به جای توسل به شیوه دادرسی مدنی فعلی، از طریق پیش بینی تدابیر قبلی، و اجرای اسناد رسمی یا حتی تنظیم

اسناد رسمی برای تحقق این امور حل نموده و به سامان رسانید و ضمن کاهش اختلافات، موارد باقی مانده را نیز از طریق ادارات اجرای ثبت، مجبور به پرداخت دیون و انجام تعهدات قابل اجرا نمود.

کما اینکه بسیاری از اموری که دارای ماهیت غیر قضائی و ترافعی است، نظیر افراز املاک مشاع، تقسیم و فروش دارائی‌های مشترک، صدور گواهی انحصار وراثت، تحریر ترکه، اجرای آرای داوری و امثالهم، توسط سردفتران اسناد رسمی قابل رسیدگی بوده و از امکانات اجرای ثبت برای اجرای مفاد آنها می‌توان استفاده نمود. اگر چنین شود امری است که در عین قضازدائی، حقوق مردم را بهتر حفظ می‌نماید و نقش عالیه نظارتی محاکم نیز، در آن قابل پیش بینی است و سازوکار لازم در حال حاضر نیز وجود دارد، زیرا از حیث وجود هیئت نظارت در مرکز که با وجود دو نفر از قضات محاکم تجدیدنظر تشکیل می‌گردد و به علاوه وجود شورای عالی ثبت با حضور قضاتی از دیوان عالی کشور، بخش نظارتی در این حوزه از قبل پیش بینی شده است. طبعاً افزایش اختیارات و صلاحیت این مراجع در عین اصلاح قوانین مربوطه، قابل پیش بینی است.

هم‌چنین با توجه به گستردگی دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور و نیز استفاده از ظرفیت بخش خصوصی در این قسمت، بدون شک عملیاتی نمودن طرح‌های این بخش، بدون نیاز به بودجه از طرف دولت، قابل تحقق است. به عبارت دیگر با توجه به گستردگی فعلی دفاتر اسناد رسمی، به محض رفع موانع اجرائی، امکانات بخش خصوص قابل بکار گیری می‌باشد.

به عنوان مثال در حالی که برای برپایی یک شعبه دادگاه یا دادیاری یا شورای حل اختلاف یا سایر مراجع قضائی و شبه قضائی، مقادیر معتناهی اعتبار دولتی مورد نیاز است، برای راه اندازی یک دفتر اسناد رسمی، از امکانات بخش خصوصی استفاده می‌گردد و خوشبختانه متقاضیان فراوانی برای این امر در کشور وجود دارند.

به علاوه در حال حاضر برای اضافه کردن یک کارمند به محاکم و تامین حداقل امکانات اداری، نیاز به صرف بودجه بسیار زیادی می‌باشد و در نهایت نیز منجر به افزایش

کادر اداری و حجیم شدن دولت خواهد شد که اینها مغایر با سیاست‌های کلی کاهش حجم دولت است و لکن در این حوزه اگر لازم باشد، دفاتر اسناد رسمی، (که توسط بخش خصوصی اداره می‌شوند) به راحتی می‌توانند یک یا چند نفر را بدون تحمیل هر گونه هزینه استخدامی به دولت، راساً به کار گمارده و قادر به اشتغال‌زائی در بخش وسیعی از جامعه می‌باشند.

کما اینکه با بازنگری و اعاده به وضع سابق در خصوص، ایجاد صندوق مستقل نگهداری هزینه‌های اجرائی، یعنی نیم‌عشر اجرائی در صندوق هر واحد اجرایی ثبتي یا مدنی، مبالغ مذکور را می‌توان و باید مستقیماً برای مأمورین اجرائی و تامین وسایل و امکانات مورد نیاز همان حوزه اجرائی هزینه نمود در نتیجه بدین‌وسیله بخش مهمی از کمبودهای اجرائی تامین می‌گردد. به عبارت دیگر، اقدامات متصوره در این بخش، بدون تحمیل بر بودجه عمومی قابل اجرا بوده و عملاً منجر به صرفه جوئی در بخش‌های دیگر می‌گردد.

از طرف دیگر دفاتر اسناد رسمی و ادارات اجرای اسناد رسمی، سنخیت کامل با دستگاه قضائی داشته و نزدیک‌ترین واحد کاری مرتبط با آنها قلمداد می‌شوند و تحت نظارت عالیه قوه قضائیه و سازمان ثبت قرار دارند، و از این حیث بسیار مرجح‌تر و مناسب‌تر از شوراهای حل اختلاف می‌باشند، به علاوه این مراجع در تمام کشور از دورترین نقاط تا شهرهای بزرگ حضور دارند و بر فرض نیاز به توسعه و گسترش به راحتی از طریق افزایش میزان پذیرش متقاضیان سردفتري، با هزینه شخصی ایشان به راحتی، کمبودهای احتمالی قابل جبران می‌باشد.

۶) بازنگری در شیوه‌ها، مقررات و کیفیت تنظیم اسناد رسمی

در چندین حوزه مستقل و لکن مرتبط با هم به شرح ذیل نیاز به بازنگری و اصلاح وجود دارد:

۱-۶) اصلاح مقررات (قوانین و آئین نامه‌ها)

بخشی از قوانین فعلی مربوط به ثبت اسناد و سردفتران، نیاز به پیشنهاد طرح یا لایحه

جایگزین دارد. بخش مهم دیگر، مقررات موضوع آئین نامه‌های مصوب وزارت دادگستری و قوه قضائیه می‌باشد. هم‌چنین بخش مهمی از اصلاحات مقررات فوق‌الذکر مربوط به حوزه صدور بخشنامه‌های سازمان ثبت و سایر ادارات و رویه‌های فعلی در اداره کل اجرای اسناد و بخشنامه‌های ثبتی مورد اجرا در دفترخانه‌های اسناد رسمی در سراسر کشور، می‌باشد که در یک نظام منطقی می‌توان با پیشنهاد حداقل قوانین لازم به مجلس، بقیه را از طریق تصویب آئین‌نامه‌های لازم توسط قوه قضائیه و ایجاد رویه‌های اداری و بخشنامه‌های ثبتی، تثبیت نمود.

۲-۶) تبلیغات و اطلاع رسانی

مسئله تبلیغ و آگاهی جامعه از مزایای ثبت اسناد رسمی و برتری این روش به شیوه‌های فعلی تنظیم اسناد عادی، و به طور کلی آگاهی از حقوق و مسائل قضائی برای احاد افراد جامعه، از امور مهمی است که نباید از آن غفلت کرد. متأسفانه به بهانه قاعده حقوقی قابل قبول نبودن پذیرش «جهل به مقررات در قوانین موضوعه»، که به محض انقضاء ۱۵ روز از انتشار قوانین در روزنامه رسمی، تمامی افراد کشور، آگاه به قانون فرض می‌شوند (فرض حقوقی عجیبی که امروزه تقریباً ممتنع‌الوقوع است)، گویا تاکنون اولیاء امور، به ضرورت تبلیغات و اطلاع رسانی گسترده در خصوص دانش و آگاهی حقوقی و قواعد و متون قانونی روزمره در جامعه، اعتقاد عمیق نداشته‌اند یا قادر به تحقق آن نبوده‌اند.

در حالی که تبلیغات در این حوزه، یکی از مباحث بسیار حیاتی می‌باشد. لذا پیش بینی امکان اطلاع رسانی در کلیه شئون اجتماعی از دوران ابتدائی، راهنمایی و دبیرستان و دانشگاه و برنامه‌های مختلف صدا و سیما و جزوات و بروشورها و طرح مطالب متنوع و سلسله وار در مطبوعات از طرف قوه قضائیه، سازمان ثبت و دفترخانه‌های اسناد رسمی، مبنی بر ضرورت و مزایای بی‌شمار تنظیم اسناد رسمی در جامعه، و راهنمای تنظیم این اسناد، یکی از نیازهای این بخش می‌باشد. به علاوه اطلاع رسانی و آشنا نمودن مردم نسبت به مزایای استفاده از ظرفیت‌های ثبتی، که در بخشنامه‌های جدید قوه قضائیه به صراحت

به مدیران قضائی تکلیف شده است، راه کار عملی آن افزایش تبلیغات مثبت به شرح فوق در جامعه می‌باشد.

۳-۶) افزایش کارایی دفاتر اسناد رسمی

بازنگری روش‌های فعلی کیفیت تنظیم اسناد رسمی در دفترخانه‌ها و هزینه‌های آن، از ضروریات افزایش کارایی دفاتر اسناد رسمی است. زیرا برای تشویق عامه به استفاده از این امکانات، نیاز به تسهیلات ویژه تنظیم سند و صدور گواهی امضاء می‌باشد. یعنی ایجاد تسهیلات و حتی تشویق برای تنظیم اسناد رسمی به جای اسناد عادی، جهت رفع مشکلات فعلی که لازمه آن، انجام ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی به صورت کاملاً پیشرفته با استفاده از شیوه‌های جدید و تکنولوژی‌های روز است به صورت سهل و آسان و با کمترین هزینه برای متعاملین، باید همراه باشد.

به عنوان نمونه تجربه چند ساله گذشته کشور در خصوص نرخ مالیات انتقال سرقفلی مغازه‌ها، تجربه موفقی است. در دهه ۱۳۶۰ شمسی، که تشریفات تنظیم سند انتقال سرقفلی، بسیار نامعقول و شرایط سختی حاکم شد، به مرور معاملات کلیدی مرسوم گردید، که مشکلات و مصیبت‌های آن، بی‌نیاز از شرح و بسط است. لکن بعدها، با متعادل کردن نرخ مالیات (۰۲٪ ارزش سرقفلی) و برخی تسهیلات دیگر، مجدداً گرایش به تنظیم اسناد رسمی، بیشتر شد. کما اینکه سیاست‌های جدید مالیاتی در ارائه تسهیلات بیشتر برای مؤدیان، موجب تحقق درآمد مالیاتی دولت نیز شده است و به جای برخورد و تشکیل صدها پرونده تخلف مالیاتی، گرایش به سمت ایجاد تسهیلات، حذف بدهی‌ها و تشویق به پرداخت و خود اظهاری، موجب تحقق رشد و شکوفائی فرهنگ مالیاتی، حداقل در برخی صنوف در جامعه، شده است.

بنابر این، چنانچه تسهیلات تنظیم سند و رفع مشکلات مربوط به اسناد مالی و مخصوصاً اسناد معاملات غیر منقول، به هر اندازه بیشتر گردد، به همان نسبت از تمایل به تنظیم اسناد عادی و معاملات بدون سند رسمی کاسته شده و به همان نسبت نیز از به وجود آمدن دعاوی مختلف جلوگیری خواهد شد.

در زمینه ایجاد تسهیلات تنظیم سند رسمی، کاهش نرخ ثبت اسناد مالی از نرخ پنج درصد که نرخ بسیار بالائی می‌باشد، یک امر ضروری محسوب می‌شود. زیرا گران بودن هزینه ثبت، باعث گریزان بودن مردم از تنظیم اسناد رسمی مالی می‌گردد. به عنوان نمونه، برای ثبت یک معامله یا تنظیم سند ذمی مثلاً ۱۰۰ میلیون تومانی، ۵ میلیون تومان حق‌الثبت باید پرداخت شود، که طبعاً از عهده پرداخت آحاد جامعه خارج است و در نتیجه تمایلی به پرداخت آن مبلغ و تنظیم سند رسمی، وجود ندارد. بنابر این هیچ گونه گرایشی در بین مردم برای تنظیم اسناد ذمه‌ای و مالی وجود نخواهد داشت.^۱

به علاوه با توجه به انواع اسناد، گویا در حدود ۷۰٪ اسناد غیر مالی است و بقیه اسناد مالی است، با افزایش نرخ ثبت اسناد غیر مالی از ۱۵۰۰ ریال به مثلاً ۵۰۰۰ ریال یا هر میزان منطقی دیگر و کاهش نرخ حق‌الثبت اسناد مالی به میزان مثلاً تا ۱۰۰ میلیون تومان معادل ۰۵٪ و بیشتر از آن، برای بالاتر از ۱۰۰ میلیون تومان، معادل یک درصد، گرایش و اقبال عمومی به تنظیم اسناد رسمی، اعم از قطعی غیر منقول، ذمه‌ای و امثال آن بیشتر می‌شود و در نتیجه باعث می‌شود کمبود احتمالی منابع مالی ناشی از اصلاحات مذکور، از طریق تنظیم اسناد بیشتر، جبران گردد و زمینه گرایش و اقبال عمومی به تنظیم اسناد رسمی فراهم گردد.

هر چند صرفه جوئی عظیمی که در نتیجه گرایش به تنظیم اسناد رسمی و پیش‌گیری از طرح دهها پرونده و دعوی در دادگستری در بودجه قوه قضائیه و حتی دولت به وجود می‌آید، کسورات احتمالی حق‌الثبت را توجیه می‌نماید. زیرا با وقوع هر اختلاف منجر به طرح شکایت در دادگستری، اولاً امکانات نیروی انتظامی، ثانیاً دستگاه قضائی، ثالثاً اجرای احکام و در نهایت وقت و انرژی وسیعی از طرفین مورد نیاز است، که اگر فقط یک پرونده کاهش یابد، بودجه قابل توجهی از امور اجرایی، صرفه جوئی می‌گردد. لذا اگر با تعمق کافی به این مطلب توجه شود، بدون شک دولت مردان و قانونگذاران کشور، قبول خواهند

۱. خوشبختانه آرزوی نویسنده محترم با تصویب قانون اصلاح قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین که از ۸۴/۹/۳۰ قابل اجرا شده است و حق‌الثبت از ۵٪ و ۳٪ به ۰۵٪ (نیم درصد) تقلیل پیدا کرده است برآورده شده است. مجله کانون

کرد که حتی مجانی کردن حقوق دولتی برای تنظیم اسناد رسمی در یک دوره چند ساله اولیه، به نفع کشور می‌باشد و بعد از گسترش ثبت اسناد رسمی، به تدریج می‌توان حق‌الثبت را به صورت متعادل پیش‌بینی و مقرر نمود. به عبارت دیگر، حتی پیش‌بینی تزییق بودجه و یارانه به این بخش، در کلیت خود، به مصلحت و نفع کشور و قوه قضائیه می‌باشد.

۴-۶) رفع استعلامات غیر ضروری برای ثبت معاملات

عقلاً و منطقاً، حضور طرفین و عدم ممنوعیت قانونی متعاملین از انجام معامله و احراز مالکیت و هویت آنان برای تنظیم اسناد رسمی، کافی می‌باشد لکن در وضعیت کنونی به دلیل پیش‌بینی اخذ استعلامات متعدد و پرداخت عوارض دستگاه‌های مختلف دولتی، امروزه تنظیم اسناد رسمی با موانع سختی روبه‌رو می‌باشد.

به عبارت دیگر شایسته است وضعیتی ایجاد شود که تنظیم سند قطعی غیر منقول، تنها با استعلام از اداره ثبت و احراز بازداشت نبودن ملک قابل انجام باشد و با قبول و تعهد خریدار به پرداخت کلیه دیون مربوط به سایر دستگاه‌های دولتی و شهرداری و دارائی و امثالهم و پرداخت آنها مثلاً ظرف شش ماه از تنظیم، به نحوی امکان تنظیم سند رسمی، در هر زمان و مکان برای متعاملین فراهم باشد. در این صورت شرایط اساسی و ماهوی اولیه تنظیم سند رسمی، فراهم و ایجاد شده و طبعاً امکان گرایش زیادی برای ثبت کلیه معاملات در دفاتر اسناد رسمی فراهم می‌گردد. اما فعلاً به دلیل مشکلات مذکور، اغلب معاملات به صورت رسمی ثبت نمی‌شود و به صورت مبایعه‌نامه‌های عادی و متعدد و بعضاً نیز به صورت وکالت بلاعزل و تفویض وکالت‌های مکرر تنظیم می‌شود که مشکلات متعددی به وجود آورده است.

بدیهی است در خصوص چگونگی رفع مسأله بدهکاری املاک به شهرداری و دارائی و سایر دستگاه‌ها، می‌توان از این دستگاه‌ها خواست که به صورت سالانه و منظم و گروهی، به وضعیت شهروندان و پرونده‌های تابعه رسیدگی نموده و با صدور اخطار و سایر الزامات قانونی، مطالبات خود را وصول نمایند. یا یک نسخه از سند تنظیمی را برای دارایی و

شهرداری ارسال نمود تا آنها راساً و از طریق ماموران اجرائی خود یا با توسل به اداره اجرای ثبت، در صورت عدم پرداخت دیون از طرف خریدار متعهد به پرداخت آنها، به مطالبه دیون خود بپردازند.

در این شیوه، اکثریت زیادی از متعاملین، کلیه مقدمات را انجام خواهند داد و باقی مانده نیز، به دلیل مشکلات مذکور که ارتباط ماهوی با اعتبار سند ندارد، از مزایای سند رسمی محروم نمی‌گردند و مطالبات دستگاه‌ها نیز همچنان ادامه داشته و ضمانت بیشتری برای وصول مطالبات خود خواهند داشت.

از طرف دیگر، بر فرض ضرورت استعلامات باید دید، آیا به روش سریع‌تر و بهتری، امکان پذیر است یا خیر؟ به عنوان مثال در خصوص استعلام داری که در حال حاضر از طریق مکاتبه دفترخانه با داری محل انجام می‌شود، توصیه شده به وضعیت و رویه قبل از انقلاب برگشت داده شود. در این شیوه در ابتدای سال، دفترچه‌های محاسباتی مالیاتی به دفترخانه‌های سراسر کشور ارسال می‌شود. آنگاه در هر مورد میزان مالیات و ارزش مورد معامله از حیث دریافت حقوق دولتی، راساً توسط سردفتر تعیین و توسط متعاملین پرداخت می‌شود. بدیهی است در صورت اثبات هر گونه تخلفی، مسئولیت احتساب با سردفتر خواهد بود. امری که می‌تواند در صورت تحقق موجب آزاد شدن وقت و انرژی عظیمی از ماموران سازمان مالیاتی گردد و در مقابل، موجب افزایش سرعت تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی خواهد شد. (شبهه آنچه در مورد اسناد نقل و انتقال اتومبیل‌ها انجام می‌گیرد).

بنابر این چنانچه استعلاماتی مورد نیاز باشد، باید با اعتماد به سردفتران و کمک گرفتن از وسعت و گستردگی دفاتر اسناد رسمی، تمامی امور مربوطه حتی المقدور در دفترخانه انجام بگیرد.

۵-۶) ارتقاء ظرفیت ادارات اجرای اسناد رسمی

همزمان بالا بردن کیفیت و ظرفیت محدود فعلی اداره کل اجرای اسناد رسمی در تهران و ادارات ثبت در شهرستان‌ها از نیازهای اساسی است. در این خصوص باید متناسب با پیشرفت طرح، اقدامات متناسبی را انجام داد. این اقدامات از طریق توسعه دوایر اجرائی و

استفاده هر چه بیشتر از نیروهای انتظامی و حتی استفاده از واحدهای اجرای احکام مدنی دادگستری و ظرفیت پنهان بخش خصوصی، قابل اجرا می‌باشد.

به علاوه می‌توان با تدابیری مسأله اجرای اسناد را به صورت واقعی که در گذشته وجود داشته است درآورد، یعنی با پیش بینی سهمی از نیم عشر اجرائی برای مامورین اجرائی، امکان اجرای صحیح و فوری و انگیزه و علاقه برای کار در کارمندان مربوطه را ایجاد کرد و از گسترش شیوه‌های ناپسند برای تسریع در اجرا، جلوگیری کرد. ضمن اینکه از این طریق امکان ایجاد نهادهای اجرای احکام نیمه خصوصی فراهم می‌شود و مغایرتی با مبانی قانونی ندارد. زیرا در حال حاضر امکان استخدام دائم ماموران رسمی برای اجراء در این خصوص وجود ندارد و در قوانین فعلی نیز پیش بینی شده است که برای اجرای مفاد اسناد رسمی، اجیر کردن کارگران و یا مثلاً تهیه ائبار توسط ذی‌نفع جایز است و البته ذیل نظر دادورز اجرای اسناد اقدام می‌نمایند و می‌توان از این ظرفیت استفاده‌های بیشتری نمود و لذا به جهات مذکور، امکان استفاده بیشتر از خدمات بخش خصوصی در این زمینه و ذیل نظر دادورز و مقام رسمی اجرائی، وجود دارد.

۶-۶) توسعه شیوه‌های نظارت بر اجرای اسناد

هر چند فعلاً حق طرفین متعهدله و علیه در مراحل اجرای اسناد، همواره برای هر گونه شکایت و اعتراض به مدیر اجرای ثبت محفوظ است، لکن در صورت نیاز، امکان شکایت حقوقی و اخذ دستور توقف عملیات اجرائی از محاکم دادگستری نیز فراهم است. زیرا در حالت عادی هر گونه اعتراض به عملیات اجرائی، توسط مدیر ثبت رسیدگی می‌شود و اعتراض به تصمیمات واحد ثبتی در هیئت نظارت استان (مشابه محاکم تجدیدنظر) و اعتراض به تصمیمات آن هیئت به شورای عالی ثبت (مشابه دیوان عالی کشور) رسیدگی می‌گردد، ولیکن در همه حال، امکان شکایت از تصمیمات ثبتی در محاکم قضائی وجود دارد.

بنابر این، در مواردی که شخص فکر می‌کند بر خلاف مفاد سند یا خارج از حدود آن مطلبی بر علیه وی اجرا می‌گردد، می‌تواند از طرق فوق، تقاضای رسیدگی نماید. بدیهی

است امکان طرح دعاوی کیفری جعل یا دعاوی حقوقی بطلان کلی اسناد مذکور، به دلایل قابل قبول حقوقی، کماکان از طریق سیستم حقوقی قضائی، نیز وجود دارد.

۷) به کارگیری ظرفیت اجرای اسناد رسمی

در خصوص وضعیت فعلی اداره اجرای اسناد رسمی که به صورت دوائر چک، مهریه، رهنی و تخلیه مشغول به کار هستند، در موضوعات، چک، سفته، مهریه، تخلیه و مطالبه تعهدات و از جمله اسناد رهنی، می‌توانند به خدمات خود ادامه دهند. اینک امکانات و ظرفیت‌های اداره کل اجرای اسناد رسمی را به اختصار بررسی می‌نماید: هر چند حسب برخی مقررات متفرقه، برخی اسناد دیون نیز قابلیت اجرای فوری را دارد، لکن چون عناوین ذیل، مهم‌ترین مباحث را تشکیل می‌دهد، مورد بحث قرار می‌گیرد و طبقاً سایر موارد مطروحه نیز، به همین صورت قابل رسیدگی می‌باشد.

۷-۱) چک

در خصوص نقش و اهمیت چک و سوابق قانون‌گذاری در آن، در کشور، مطالعات زیادی انجام گرفته است. گذشته از اقداماتی که در حوزه اسناد تجاری و برای روزآمد کردن قانون تجارت در حال انجام است، به خصوص نسبت به مسأله ضمانت جزایی برای صدور چک، در سال ۱۳۷۲ که با اصلاح ماده ۱۲ قانون سابق چک، صدور هر گونه چک، اعم از امانی، تضمینی، سفید امضاء و غیره واجد جنبه مجرمانه گردید و سپس به دلیل مسائل مختلف اقتصادی و اجتماعی، توسعه روز افزون جرم صدور چک بلامحل و افزایش زندانیان ناشی از آن، مخصوصاً با توجه به انحصاری بودن قرار تامین به ضمانت نامه بانکی یا وثیقه نقدی، به چنان معضلی در نظام قضائی منجر شد، که در نتیجه اصلاحات سال ۱۳۸۲ مجدداً با اندک اختلافی به همان وضعیت، قبل از انقلاب (آخرین اصلاحات ۱۳۵۵) عقب نشینی شد و امروزه بحث برداشتن ضمانت جزایی برای صدور چک، به صورت جدی مطرح است.

لکن حتی در صورت لغو جنبه جزایی صدور چک، موضوع دعاوی حقوقی مطالبه وجه چک، درصد قابل توجهی از دعاوی حقوقی را به خود اختصاص می‌دهد. به خصوص آنکه،

با وجود اعتبار ماده ۲ قانون محکومیت‌های مالی، گرایش برای استفاده از ضمانت اجرای بازداشت محکوم علیه تا زمان ادای دین یا صدور حکم اعسار، در سیستم قضائی وجود خواهد داشت.

از طرفی همان‌طور که می‌دانیم، در خصوص مطالبه وجه چک از گذشته دور، با تلقی از چک به عنوان (در حکم سند لازم الاجرا)، قدرت اجرائی مطالبه وجه چک از طریق اجرای اسناد رسمی وجود داشته است. این اقدام از طریق مراجعه به ادارات ثبت، در تهران از طریق اداره اجرای چک، بدون نیاز به دادرسی حقوقی، انجام می‌گیرد. در این شیوه، شخص تحت مقررات خاص «آئین نامه اجرای اسناد لازم الاجراء» با در دست داشتن اصل چک و گواهی برگشت، امکان مطالبه وجه آن را از شخص صادر کننده، از طریق صدور اجرائیه ثبتی و اجرای آن به شیوه مدنی، دارد.

بدیهی است، صرف نظر از تسهیلات فعلی ماده ۲ محکومیت‌های مالی، برخی مشکلات و محدودیت‌های ناشی از شیوه‌های ابلاغ و اجرای مذکور در آئین نامه اجرای اسناد رسمی، مثلاً نیاز به ابلاغ واقعی به ورثه محکوم علیه و یا محدودیت در توقیف اموال محکوم علیه که دامنه و شمول مستثنیات دین بیشتر از اجرای احکام مدنی دادگستری است، و یا صدور دستور توقف عملیات اجرائی؛ به محض درخواست و پرداخت مبلغ اندکی به عنوان خسارت احتمالی، روشن نبودن کیفیت مطالبه خسارت تأخیر تأدیه طبق نرخ تورم بانکی و امثال آن، کارایی کلی این شیوه را کاهش داده است. البته تمامی این موارد، به سهولت قابل رفع و افزایش سرعت و دقت و کارایی نظام اجرای اسناد رسمی امکان پذیر می‌باشد. به هر دلیل جهات فوق موجب شده، تمایلی برای استفاده از این شیوه، برای مطالبه وجه چک وجود نداشته باشد.

بی‌تردید دلیل این امر وجود قانون محکومیت‌های مالی می‌باشد، که به دلیل پیش‌بینی امکان توقیف و بازداشت بدهکار، در صورت وجود اجرائیه و استتکاف از پرداخت دین، گرایش به استفاده از شیوه فوق به جای مراجعه به ادارات ثبت، وجود دارد. زیرا در شیوه اول، در صورت عدم دسترسی به اموال محکوم علیه، راه‌حلی برای وصول به دین باقی

نمی‌ماند و در شیوه جدید، حداقل امکان درخواست توقیف مدیون تا صدور رأی اعسار مدیون، برای محکوم له پیش بینی شده است.

حال با توجه به ادامه مشکلات مربوط به زندانیان چک‌های روز (که البته تعداد آنها بسیار کمتر از گذشته است) و گسترش دیدگاه «غیر کیفری کردن چک» یکی از بهترین شیوه‌های جایگزین برای عملی کردن فکر مذکور، ارائه راه‌حلی برای امکان مطالبه وجه چک و سایر اسناد حاکی از دین، از طریق توسل به عملیات اجرائی ادارات ثبت می‌باشد.

در این زمینه از حیث وجود قوانین پایه برای اجرای مفاد تعهدات مالی موضوع چک، مشکلی در بین نیست و لذا در صورت حذف وصف کیفری صدور جرم چک بلامحل و البته با اصلاح ماده ۲ قانون محکومیت‌های مالی، می‌توان از توان و ظرفیت اداره چک اداره کل اجرای اسناد رسمی برای اجرای فوری مطالبات ناشی از چک و خسارت تأخیر تأدیه استفاده عملیاتی نمود و بدین‌وسیله در بخش مهمی از دعاوی دادگستری در این حوزه، (به جای درگیر شدن در مرحله اثباتی در مراحل اولیه) با استفاده صحیح و بجا، از امکانات قوه قضائیه برای مرحله اجبار متخلف به ادای دین هزینه نمود. در نتیجه این امر خود موجب سهولت و سرعت در وصول مطالبات و رضایت جامعه از قوه قضائیه می‌گردد.

به این منظور توصیه می‌شود، با پیش بینی مقررات لازم ادارات اجرائی ثبت، در صورت عدم همکاری محکوم علیه برای پرداخت محکوم به، گواهی استتکاف از پرداخت دین و اجرای اجرائیه را صادر نمایند و با طرح بعدی موضوع و دعوی در محاکم دادگستری، به درخواست دارنده این گواهی، امکان اعمال ماده ۲ محکومیت‌های مالی در خصوص مستتکف وجود داشته باشد. کما اینکه ضرورت اعلام فهرست دارائی‌های محکوم علیه موجب می‌شود، در صورتی که بعداً به هر دلیل کذب آن مشخص شود، مسئولیت جزایی برای متخلف در پی داشته باشد.

هر چند گفته شده است، با توسعه وسایل جدید تبادل اعتباری و مالی، از جمله کارت‌های اعتباری، پول الکترونیکی و شیوه‌های جدید اسناد مالی و اعتبار، به تدریج از اهمیت و نقش چک کاسته می‌گردد و لکن وجود یک قالب شناخته شده برای تنظیم اسناد

مالی (قرض یا بازپرداخت در سررسید معین) در جامعه همواره مورد نیاز خواهد بود.

۲-۷) سفته یا سند ذمی لازم الاجرا

در خصوص مطالبه وجه موضوع سفته، فعلاً شیوه خاصی وجود دارد، زیرا برای خرید سفته باید مبالغی پرداخت نمود و از طرفی در صورت عدم پرداخت، ابتدا باید اظهارنامه و اخواست سفته را تنظیم و برای متعهد علیه ارسال نمود و آنگاه از طریق طرح دعوی حقوقی اقدام کرد و مزیت آن، در صورت تقاضای تامین خواسته، عدم نیاز به پرداخت خسارت احتمالی خواهد بود. بدیهی است مسأله برات نیز تا حدودی مشابه مسائل مربوط به سفته می‌باشد و از حیث تشریفات مطالبه و مشکلات مربوط به آن، تفاوت ماهوی زیادی با یکدیگر ندارند.

حال در وضعی که نظام مالی کشور، قرار است از چک رویگردان باشد و برای ثبت دین مربوط به اشخاص فاقد حساب جاری، به دنبال اتخاذ تدابیری است، یک راه و در واقع یک شیوه کارساز، امکان تنظیم سند رسمی ذمی در دفترخانه می‌باشد، یک راه نیز دگرگونی در کیفیت استفاده از سفته است.

این دگرگونی قسمتی مربوط به هزینه خرید اوراق سفته می‌باشد و قسمتی دیگر نیز به احراز صحت امضاء متعهد و آنگاه تلقی سند لازم الاجرا از سفته و استفاده از شیوه مطالبه و اجرای مفاد اسناد رسمی مربوط می‌شود. می‌توان اعتبار این سند را عمومی کرده و قسمتی از دعاوی و مطالبات مالی و دینی مردم را سازماندهی کرد و در نتیجه از مراجعه آنها به دادگستری و محاکم قضایی کاست.

از حیث احراز صحت امضاء می‌توان سفته را به صورت سند خاصی تنظیم نمود و با اصلاح مقررات به وضعی اقدام نمود که برای امضاء هر سفته متعهد در دفترخانه حاضر شده و امضاء ذیل سفته توسط سردفتر اسناد رسمی، گواهی امضاء گردد. در این شیوه البته باید ممنوعیت قانونی گواهی امضاء در خصوص اسناد مالی از طریق وضع مقررات جدید اصلاح گردد.

ممکن است اشکال شود که انجام گواهی امضاء در دفترخانه‌های اسناد رسمی، نسبت

به مفاد اسناد مالی که حاکی از دین مسلم یا معامله است، موجب بی اعتباری اسناد رسمی شده و مخالف مقررات جاری است. لکن باید در نظر داشت، در صورتی که، گواهی امضاء سند دینی، فقط ناظر بر سفته باشد، به لحاظ پرداخت هزینه خرید سفته، حقوق دولت تامین شده و لذا سخت گیری بعدی، ضرورتی ندارد و به شرح فوق، امکان انجام و اجرای بخشی از نیاز مردم به تنظیم یک سند حاکی از دین و سپس تسهیل در مطالبه آن، به غیر از چک در کشور ایجاد می‌گردد.

سپس به محض انقضای سررسید، با حضور متعهد له در شیوه فعلی، تنظیم اظهارنامه وخواست سفته، یا حتی راسا حضور در اداره اجرای ثبت محل و صدور اظهار نامه وخواست سفته در صورت عدم پرداخت، عملیات اجرائی مطالبه اصل و فرع سفته حسب نرخ تورم سالیانه، عملیات اجرائی مشابه سایر اسناد علیه متعهد اجرا گردد.

گفته شده، در مسأله احراز صحت امضاء متعهد، که حتما باید زیر نظر یک مقام رسمی، واقع گردد، مهم‌ترین مشکل شناسایی سند به عنوان یک سند لازم الاجرا، نیز بحث تصدیق صحت امضاء اولیه می‌باشد. این مسأله در خصوص سایر اسناد رسمی، توسط سردفتر انجام می‌گیرد. در خصوص چک از طریق مراجعه اولیه صاحب حساب به بانک و احراز صحت امضاء اولیه و تطابق بعدی توسط متصدی بانکی احراز می‌گردد.

لذا باید در خصوص سفته نیز به نحوی صحت صدور امضای متعهد، احراز گردد، یک پیشنهاد، گواهی امضای اولیه توسط دفترخانه و پیشنهاد دیگر، گواهی امضاء از طریق یکی از شعب بانک‌های مجاز که شخص متعهد در آن حساب بانکی دارد، می‌تواند باشد. در شیوه اول، در زمان سررسید، متعهد لازم است در دفترخانه مبلغ سفته را تأدیه نموده یا به ذی‌نفع پرداخت نماید و در شیوه دوم همین کار در بانک مربوطه انجام می‌گیرد.

لذا مسأله احراز صحت امضاء را می‌توان از طریق گواهی امضاء در دفترخانه یا تأیید و گواهی امضاء توسط بانک‌ها ذیل سفته، اجباری نمود. یعنی سفته فقط زمانی در حکم سند لازم‌الاجرا خواهد بود که متعهد دارای یکی از انواع حساب‌های بانکی بوده و ذیل امضای وی، توسط شعبه بانک بازکننده حساب با ذکر شماره و نوع آن، امضای متعهد گواهی گردد.

حال اگر طرف متعهد با مراجعه به بانک خود، در سررسید حواله، پرداخت به متعهد له را در حساب مربوطه کارسازی ننماید، در صورت مراجعه صاحب سفته بعد از سررسید سفته، به شعبه بانک، و مطالبه وجه آن از حساب و فقدان موجودی، بانک مثل وضعیت چک، گواهی عدم پرداخت صادر نماید رویه فعلی مطالبه از طریق اجرای چک، در خصوص سفته نیز قابل اجرا می‌باشد.

این شیوه، یعنی گواهی امضای ذیل سفته توسط یکی از شعب بانکی با توجه به صدور وخواست اظهارنامه بانکی و نیاز به ابلاغ بعدی، و پیش بینی گواهی عدم پرداخت و تأدیه وجه سفته از طرف بانک، شیوه مطلوب تری است و مثل سایر گواهی‌های امضاء، با رفع و اصلاح مقررات مربوطه، شعب گسترده بانکی در سراسر کشور می‌توانند امضای متعهد را ذیل سفته گواهی نمایند. البته ضرورت تعدیل مالیات و ابطال تمبر به سفته باید به یک نحو منطقی تری انجام شود و هزینه ابطال تمبر اولیه، اولاً به میزان عادلانه و قابل قبولی کاسته شود و ثانیاً بخشی از آن جهت جبران هزینه‌های مالی، به بانک‌ها اختصاص داده شود.

در خصوص سایر اسناد حاکی از دیون و به اصطلاح سند ذمه‌ای، فعلاً مشکلی از حیث تنظیم سند رسمی نیست. چنانچه تسهیلاتی به شرح متن پیشنهادی در خصوص چک، مصوب شود، گرایش بیشتری حاکم خواهد شد و به نظر می‌رسد، در کلیه موارد ضرورت ثبت رسمی دین، می‌توان از سند ذمه‌ای یا صدور سفته به شرح فوق استفاده کرد. در این صورت، نظام و سیستم قضائی و ثبتی کشور اسلامی ایران، در اجرای آیه شریفه ۲۸۲ سوره بقره، سازوکار حکومتی مشخصی، برای تکلیف به ثبت دیون و البته تعهدات مردم، ارائه می‌دهد.

۳-۷) مهریه

هر چند مهریه در قالب سند نکاحیه و ازدواج، به اجبار قانون، به صورت سند رسمی تنظیم می‌شود و لذا امکان مطالبه آن از طریق دایره مهریه اداره کل اجرای اسناد رسمی، مثل مطالبه چک، امکان دارد. لکن با تصویب قانون محکومیت‌های مالی و مخصوصاً ماده

۲ آن و به سبب مشکلات اجرائی ناشی از آئین نامه اجرای اسناد رسمی، امروزه تمایل زیادی برای طرح دعاوی مهریه در دادگاه خانواده وجود دارد. بخش عمده‌ای از آن، به دلیل پشتوانه امکان بازداشت و توقیف زوج توسط زوجه از این طریق می‌باشد.

علی‌هذا مدتی است، به لحاظ افزایش زندانیان ناشی از مطالبه مهریه، و بروز مشکلات حاد در این خصوص، که حتی بندهایی به نام مهریه، در زندان‌ها ایجاد و توسعه داده شده است، مشکلات مربوط به بازداشت به خصوص زوج‌های جوان در زندان‌ها، برای سیستم قضائی کشور، مسأله ساز شده است.

از طرفی نه تنها در خصوص مهریه و بلکه در خصوص هر گونه دینی، نحوه اجرای ماده ۲ قانون محکومیت مالی، که در آن اصل حقوقی، تمکن اشخاص است مگر خلاف آن، ثابت شود که برای این امر نیز، ابتدا حکم بازداشت اجرا می‌گردد و آنگاه در صورت پذیرش اعسار، با تقسیط محکوم‌به، شخص از بازداشت آزاد می‌گردد، به نظر یک امر خلاف انصاف و بدون پشتوانه قواعد شناخته شده شرعی (انصاف، عدالت، و خلاف سیره عقلا) و حتی خلاف قواعد حقوقی و عرف مسلم جامعه فعلی می‌باشد.

زیرا اصل بودن تمکن و نیاز به اثبات خلاف آن برای استفاده از مزایای اعسار، که شیوه فعلی قانون مربوطه است، منطبق با حقیقت و واقعیت اکثریت افراد جامعه فعلی و حتی در گذشته نبوده و نیست. زیرا برای قبول حجیت ظاهری اماره یا دلالت ظنی آن، باید غلبه و اکثریت نوع در آن ثابت شود. مثلاً چون اغلب اموال منقول در ید انسان، ناشی از مالکیت صحیح است، قاعده ید وضع شده و اصل بر صحت مالکیت در ید است و خلاف آن محتاج اثبات می‌باشد.

حال آیا واقعاً در جامعه امروزی ما یا حتی در قدیم، اصل (واقع الامر مغلوبه خارجی) این است که تمامی اشخاص از لحظه بلوغ و رشد و شروع حیات اجتماعی به عنوان یک شهروند، متمکن هستند که اصل در خصوص ایشان تمکن باشد؟ حسب نظرات مطروحه، این اطلاق خلاف شرع و انصاف و عدالت است. زیرا این طور نیست که در مورد تمامی انسان‌ها از لحظه مثلاً بلوغ و رشد، تمکن مالی آنها، ثابت شده باشد. بلکه باید وضعیت

قبلی و فعلی فرد ملاحظه شود و آنوقت، اصل تمکن یا خلاف آن، به جای آنکه یک اماره قانونی باشد، یک وضعیت قضائی موضوعی قابل احراز توسط دادگاه باشد.

مثلاً یک زوج تازه ازدواج کرده که معمولاً مرد نگون‌بخت، هر چه داشته خرج مخارج عروسی کرده است، حال در مقام مطالبه مهریه، وی متمکن محسوب می‌گردد، مگر خلاف آن ثابت شود! کاملاً بدیهی است که چنین استنباطی، برخلاف واقع الامر می‌باشد و عرف فعلی جامعه از هر حیث خلاف آن است. ممکن است، درصد بسیار کمی از اشخاص به لحاظ ارثیه یا درآمد قبلی شخصی خود، در این وضعیت نباشند و لکن معمولاً افراد جوان در جامعه، در وضعیت تمکن مالی نیستند و بلکه اشخاص به مرور که دارای تجربه و حقوق مکفی می‌شوند، به سمت تمکن (خرید خانه و ماشین و لوازم منزل و سایر دارائی‌های متعارف) حرکت می‌نمایند. (هر چند در جامعه فعلی و ملاحظه نرخ تورم و درآمد سالیانه بسیاری از افراد و حقوق بگیران ثابت حتی در مراحل پایانی حیات اجتماعی نیز، تمکن مالی را نشان نمی‌دهند!).

لذا به نظر می‌رسد، اطلاق مربوطه مطابق با انصاف و عدالت نیست و اصل تمکن و نیاز به اثبات خلاف آن، موضوعی است که باید توسط دادگاه در هر مورد بررسی شود و در مثال قبلی، دادگاه به لحاظ فقدان هر گونه سابقه تمکن و نداشتن ارث و میراث مربوطه، اصل را بر عدم تمکن گذاشته مگر خلاف آن توسط مدعی ثابت شود و در حالی که مثلاً کسی معامله کرده و وجوه و اموال مردم را گرفته است و فعلاً تعهدات خود را انجام نمی‌دهد و محکوم می‌شود، چون این شخص به خصوص، سابقه تمکن دارد (به لحاظ دریافت وجوه و اموال قبلی)، اصل در مورد وی به لحاظ سابقه مربوطه، تمکن است مگر خلاف آن ثابت شود.

خوشبختانه در این خصوص قوه قضائیه، لایحه اصلاح ماده ۲ مذکور را تنظیم و برای تصویب به مجلس شورای اسلامی ارسال داشته است. بنابر این، نه تنها در خصوص مهریه بلکه در خصوص کلیه محکومیت‌های حقوقی دینی، اولاً مزیت ظاهری تمایل به استفاده از دادرسی حقوقی برای استفاده از مزایای مذکور، مرتفع می‌گردد. ثانیاً با پیش بینی امکان

مطالبه مهریه (و البته سایر دیون به شرح پیشنهادی) مراحل اولیه اثباتی حذف شده و فقط توسط واحدها و دوایر اجرای ثبت، مرحله آخر اجرائی، (اجبار متخلف به پرداخت دین)، انجام خواهد شد.

ثانیاً در صورت پیش بینی صدور گواهی استنکاف از طریق اجرای ثبت و امکان اعمال ماده ۲ با اصلاحات آن، توسط محکوم له، می توان شرایطی را فراهم کرد که نیازی به مراجعه به دادگستری برای مطالبات مربوط به مهریه و سایر اسناد رسمی نباشد. لذا شخص به جای مراجعه به محاکم دادگستری برای استفاده از الزامات قانونی ماده ۲ مرقوم، می تواند از طریق دایره اجرای ثبت اقدام کرده و همان مزایا را در زمانی کمتر و با هزینه به مراتب کمتر، بدست آورد که به این ترتیب، گرایش و اقبال عمومی به اجرای ثبت، بیشتر می شود.

۴-۷) تخلیه محل های مسکونی و تجاری

هر چند حسب مقررات فعلی، تمامی اسناد اجاره که در دفترخانه تنظیم می شود، به محض انقضای مهلت، از طریق دایره اجرای اسناد رسمی، قابل اجرا می باشد، لکن به دلیل مشکلات ناشی از تنظیم سند رسمی و استعلامات مربوطه، اقبال عمومی به تنظیم سند رسمی اجاره وجود ندارد.

از طرفی نظام تقنینی - قضائی، کشور در واکنش به نیاز برای تسریع رسیدگی در دعاوی موجر و مستاجر، به موجب قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ مقرر نموده است با شرایطی که همانا درج امضای دو شاهد ذیل سند اجاره است و بدون نیاز به مقدمات دادرسی، در سند اجاره عادی به محض انقضای مدت، بدون رسیدگی مرحله اثباتی قضائی، حکم و دستور تخلیه به سرعت صادر می گردد و از طریق اجرای احکام مدنی، قابل اجرا است.

لکن این امکان وجود دارد، که در کلیه اسناد اجاره، به جای شهود، که معمولاً صوری بوده و اکثراً، قابل احراز از حیث شرایط واقعی بینه شرعی نیستند، برای استفاده از خدمات تخلیه سریع، به جای امضای شهود ذیل اجاره نامه عادی، امضای موجر و مستاجر، توسط دفاتر اسناد رسمی گواهی شود، و مطابق شرایط کلی قانون موجر و مستاجر مصوب سال

۷۶ و آئین نامه آن، کلیه امور مربوط به صدور اجرائیه، توسط ادارات تخلیه اجرای ثبت، قابل اجرا باشد.

یعنی در صورت گواهی امضاء ذیل سند عادی اجاره و انقضای مهلت، با مراجعه و درخواست موجر به اداره تخلیه و ثبت، اخطار تخلیه صادر و ابلاغ گردد و در صورت عدم تخلیه ظرف مهلت مقرر، تخلیه توسط ماموران اجرائی و با استفاده از امکانات نیروی انتظامی اجرا گردد و تمامی مسائل مطالبات و دعاوی حقوقی طرفین، طبق روال موجود قابل پیگیری خواهد بود.

هر چند در صورت ایجاد تسهیلات تنظیم اسناد رسمی، در مورد اجاره محل‌های مسکونی و تجاری و اداری، و رفع موانع بی‌شمار آن در حال حاضر، معطل نیاز به تنظیم اسناد اجاره و اقدام محاکم به تخلیه فوری بعد از انقضای مهلت اجاره، به شرحی که فعلاً در کشور موجود است، اساساً سالبه به انتفاء موضوع خواهد بود. زیرا باید حرکت کلی به سمتی باشد که همواره به اعتبار اسناد رسمی افزوده شود، تسهیلات تنظیم اسناد فقط برای اسناد رسمی پیش بینی شود. لکن در صورتی که به هر دلیل چنین امکانی نباشد، حداقل گواهی امضای اسناد اجاره عادی توسط سردفتران، و امکان توسل به تخلیه در اجرای ثبت یا دادگاه، راه حلی برای اجتناب از طرح دعاوی مربوطه در مراجع قضائی فعلی می‌باشد. به علاوه در این شیوه دو ظرفیت فعلی، ادارات اجرای ثبت و اجرای احکام مدنی در دادگاه‌ها در تکمیل یکدیگر قابلیت استفاده خواهند داشت.

۷-۵) مطالبه تعهدات (و اسناد رهنی)

هر چند دایره اسناد رهنی، به عنوان یکی از دوائر اصلی، به لحاظ تعداد زیاد اسناد رهنی بانک‌ها و سایر موسسات مالی، دایره مستقلی است و لکن این بحث در قالب کلی تعهدات رسمی قابل توسعه و بازسازی است. در خصوص مطالبه تعهدات، در صورت درج در سند رسمی، مشکلی نیست، الا اینکه باید موضوع هر سند رسمی، تعهد منجز و بدون ابهام و شرط مبهم باشد.

لکن با توجه به مشکلات فعلی تنظیم اسناد رسمی، در این خصوص باید همزمان با

تبلیغات گسترده در خصوص ترویج تنظیم اسناد رسمی در بین مردم، به صورت موازی تسهیلات زیادی ایجاد گردد که برای ثبت هر سند رسمی، به کمترین میزان از استعلامات و مسائل مالی بسنده شود، تا شیوه عادت به ثبت رسمی تعهدات بین مردم ایجاد گردد و برای پوشش سایر نیازهای ادارات دیگر، شیوه‌های دیگری انتخاب شود. بدیهی است این شیوه، به نوبه خود، بخشی از نیازهای اجتماعی مردم را ساماندهی نموده، و در صورت بروز مشکلات عدم اجرای بعدی، فرد ذی‌نفع می‌تواند اجبار طرف متخلف را به اجرای تعهد بخواهد.

از طرفی در بسیاری از معاملات و نیازهای مردم برای اقدام به امور مختلف اجتماعی خویش، موضوع استفاده از اعتبار تجاری و یا مشارکت مالی بین افراد است، که بخشی از آن در قالب عقود بانکی، اخذ وام بانکی و وثیقه سنتی، اجاره به شرط تملیک و سایر عقود بانکی محقق می‌شود و البته بخش مهمی در جامعه وجود دارد که فکری برای آن نشده و هر کس به شیوه و دلخواه خود عمل می‌کند.

لذا در مقام قرض و مشارکت مالی بین افراد در جامعه، یکی چک تضمین می‌گیرد، یکی وثیقه می‌خواهد، یکی در قالب مبیعه نامه عادی با شرط فسخ و بعضاً تنظیم وکالت نامه، اقدام می‌نماید و خلاصه شیوه‌های مختلفی وجود دارد. کما اینکه نرخ مشخص و واحدی نیز برای سود حاصله رعایت نمی‌گردد. از طرفی بحث حرام بودن ربا مطرح است و لکن عملاً در نظام بانکی تا ۲۶٪ سود متعارف و تا ۳۶٪ جریمه دیر کرد رسمی و ظاهراً حلال است و برای بقیه مردم نیز نرخ مشخصی وجود ندارد و در بحث مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در محاکم قضائی، ملاک قانونی نرخ تورم سالیانه اعلام بانک مرکزی می‌باشد، لکن در اجرای ثبت، فعلاً نرخ تورم رسمیت ندارد. به هر تقدیر صرف نظر از وجاهت هر گونه تعهد به پرداخت اصل و فرع، نرخ ثابت یا نرخ تورم، این مسأله نیاز جامعه است و اگر بشود، یک قالب سندی و اجرائی برای آن درست کرد، که مردم برای موارد مهم از آن استفاده کنند، بدون شک بخش مهمی از نیازهای مالی مردم برطرف و شرایط و ضمانت‌های صحیح قانونی برای مطالبه اصل و فرع و مشارکت مالی و اعتباری فراهم

می‌گردد. قالب بسیار مناسب این بحث، به شرط رفع موانع مربوطه، تنظیم اسناد ذمه‌ای یا مشارکت مالی از طریق دفاتر اسناد رسمی می‌باشد.

۸) بازبینی مقررات و افزایش صلاحیت‌های سردفتران اسناد رسمی

با عنایت به مسائل فوق، برای مرحله عملی باید اصلاحاتی در برخی حوزه‌های مقررات مربوطه؛ اعم از مصوبات مجلس، آئین نامه‌های مصوب ریاست قوه قضائیه و نظام‌نامه‌های ثبتی و اصلاح و دگرگونی اداری و سازمانی ادارات ثبت و نیز افزایش تسهیلات مربوط به تنظیم اسناد رسمی و سهولت فوق‌العاده برای این امر، پیش‌بینی گردد. برخی عناوین کلی در این حوزه عبارت است از:

- اصلاح برخی مقررات مرتبط در قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی (به عنوان لوایح پیشنهادی قوه قضائیه به هیئت دولت و تصویب در مجلس شورای اسلامی یا طرح‌های مستقل از طرف کمیسیون قضائی)
- اصلاح موارد مرتبط در آئین نامه‌های اجرائی قبلی وزارت دادگستری،
- تدوین آئین نامه‌های مورد نیاز به پیشنهاد سازمان ثبت و تصویب ریاست محترم قوه قضائیه

- تحقیق در خصوص موانع اصلی عدم گرایش مردم به تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی و رفع آنها
- تحقیق در خصوص موانع مهم مقررات حوزه اجرای اسناد رسمی نظیر مستثنیات دین و ابلاغ و امثالهم

- پیش بینی صریح نرخ خسارت تأخیر معادل تورم بانک مرکزی در اجرای کلیه اسناد رسمی البته پس از رفع اشکالات شرعی .

- تحقیق در خصوص موانع تنظیم اسناد رسمی و اجرای تسهیلات ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی از حیث میزان و درصد حق‌الثبت و حق‌التحریر و هزینه اجرائی. زیرا اگر در یک برنامه زمان‌بندی چند ساله، در ابتدا نوعی یارانه عملی به این سیستم تزریق شود و به مرور هزینه‌های واقعی از مردم اخذ شود. (مثل شیوه‌های تجاری که یک تولید کننده یا وارد کننده ابتدا به ارزان‌ترین حالات ممکن و حتی مایه به مایه، خدمات ارائه می‌دهد و بعد از استواری بازار، سود واقعی را اخذ می‌کند) قابل قبول و اقدام می‌باشد.

- تبلیغات گسترده و اطلاع رسانی در زمینه مزایای اسناد رسمی راجع به تعهدات و دیون در کشور

- عملیاتی کردن صندوق مستقل هزینه‌های اجرائی و نیم عشر هر اداره اجرائی و تقسیم بخشی از مبالغ مذکور حتی به صورت ماهانه یا سه ماه یکبار بین کارمندان و ماموران اجرائی، جهت نشان دادن تاثیر فوری زحمات ماموران در دریافتی خویش، که خوشبختانه در این حوزه از قدیم پیش بینی قانونی وجود داشته است و لکن شیوه اجرائی نامناسب داشته است.

- افزایش صلاحیت قانونی سردفتران در حوزه‌های: صدور گواهی انحصار وراثت در دفترخانه، مهر و موم و تحریر ترکه، تقسیم مال مشاع غیر توافقی با نظر کارشناس، افراز کامل اعم از قابل افراز یا غیر قابل افراز، تقسیم به فروش، اعلام رسمی فهرست اموال و دارائی و صدور گواهی اعسار، اعمال حق شفعه، اجباری کردن ثبت اسناد مربوط به پیش خرید آپارتمان و مسکن، معاملات مشارکت مالی و اعتباری، ثبت شرکت‌نامه‌ها و اسناد اساسنامه‌ها و تغییرات بعدی حتی با انجام گواهی امضاء و سایر موارد مشابه این امور، که دارای ماهیت اولیه و ذاتی ترافعی نیستند و بلکه اجرای امور تحت نظر مقام رسمی، مد نظر مقنن می‌باشد که می‌توان کلیه این امور را زیر نظر سردفتر اسناد رسمی، انجام داد.

امید است با اجرائی کردن امور فوق، قوه قضائیه بتواند در سیاست کلان قضائی خود، برای جلوگیری از بخش مهمی از دعاوی سرگردانی که فعلاً بی‌جهت وارد رسیدگی قضائی می‌گردد، از طریق پیش‌گیری و ثبت اولیه تعهدات و دیون، بخش عمده و وقت‌گیر رسیدگی برای احراز اصل تعهد یا دین را منتفی نموده و فقط بحث اجبار به انجام تعهد یا ادای دین، وظیفه اصلی قوه قضائیه از طریق ادارات اجرای اسناد رسمی باشد.

بدیهی است در این خصوص نیاز به تنظیم و بازنگری در بخشی از مقررات کنونی و آمادگی مراجع اجرائی اسناد رسمی می‌باشد، که حسب اطلاع در سازمان ثبت و معاونت توسعه قضائی قوه قضائیه، اقداماتی در این خصوص در دست اقدام است، که امیدواریم با کامل شدن این مباحث، به زودی شاهد به ثمر رسیدن مطالعات و تلاش‌های در دست اقدام باشیم.