

بخشی پیرامون لایحه ساماندهی عقود و معاملات غیررسمی راجع به اموال

غیرمنقول

قادر فرامرزیپور^۱

مقدمه

اخیراً لایحه‌ای با عنوان فوق‌الذکر در هیأت محترم دولت تهیه و با قید یک فوریت به مجلس محترم شورای اسلامی ارسال شده است، اگرچه با توجه به ابهامات اساسی که در شکل و ماهیت لایحه مذکور وجود دارد احتمال تصویب آن حداقل به شکل موجود در مجلس محترم ضعیف به نظر می‌رسد. مع‌هذا به دلیل نگرانی‌هایی که در محافل اجتماعی و اقتصادی و قضایی و همچنین بین مردم به وجود آمده و به همین دلیل موجب بحث‌های زیادی شده نوشتار حاضر تلاش دیگری در جهت تبیین ابهامات و مشکلات تصویب و اجرای لایحه مبحث عنه می‌باشد.

کلید واژگان: ساماندهی - سامانه - عقود و معاملات غیررسمی - قوانین ثبتی - قانون

مدنی - بیع - صلح - اجاره - تعهد به انجام بیع - طرح دعوی در مراجع قضایی.

۱. عضو هیأت تحریریه مجله کانون سردفتاران و دقترباران.

الف - بررسی شکلی

لایحه ساماندهی عقود و معاملات غیررسمی راجع به اموال غیرمنقول در یک ماده و دو تبصره تنظیم شده است، چون در طول مقاله مراجعات متعددی به لایحه خواهد شد عین آن ذیلاً درج می‌شود:

ماده واحده - از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه معاملات غیررسمی اعیان و منافع اموال غیرمنقول از قبیل بیع، صلح، اجاره و تعهد به انجام این گونه معاملات باید در «سامانه ملی» معاملات غیرمنقول با کد مخصوص ثبت گردد.

همچنین نقل و انتقال حقوق ناشی از معاملات مذکور باید با رعایت کدگذاری به ترتیب فوق ثبت گردد.

تبصره ۱ - صدور سند مالکیت در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مستلزم رعایت ترتیبات فوق می‌باشد. دفاتر اسناد رسمی قبل از اقدامات ملزم به استعلام از سامانه ملی معاملات غیرمنقول می‌باشند.

تبصره ۲ - طرح دعوی مربوط به این گونه معاملات مشروط به رعایت مقررات این قانون و ارائه گواهی اعلام وضعیت از مرکز سامانه مذکور خواهد بود.

ملاحظه می‌شود که متن و مفاد لایحه حاوی ابهامات شکلی متعددی است از جمله:

۱ - متولی امر مشخص نیست، به این معنی که مشخص نگردیده «سامانه ملی» زیرمجموعه کدام تشکیلات است و اگر مستقل است جایگاه آن در قانون اساسی و قوانین بعدی در کجاست، ساختار، تشکیلات و وظایف آن چیست؟

۲ - در متن ماده واحده قید شده «... کلیه معاملات غیررسمی اعیان و منافع اموال غیرمنقول از قبیل...» از این متن چنین استفاده می‌شود که لایحه صرفاً مربوط به معاملات اعیان و منافع بوده و مفاهیم بعدی مانند بیع و صلح و... هم صرفاً و منحصرأً مربوط به اعیان و منافع می‌باشد و عرصه مشمول این لایحه نیست.

۳ - تحمیل تکالیف جدید به ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و تحدید

اختیارات اتحاد جامعه نسبت به اموال و حقوق خود که قسمت اول نیاز به قوانین مصوب و اصلاح قوانین موجود دارد و قسمت دوم برخلاف اصل تسلیط (الناس مسلطون علی اموالهم) می‌باشد.

۴ - فراهم شدن زمینه ایجاد و توسعه سازمان‌ها و تشکیلات موازی و افزایش بوروکراسی اداری در حالی که سیاست کلی دولت‌های پیشین و حاضر هر دو مخالف موارد فوق بوده است.

ب - تناقض با قوانین جاری

ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق متولیان تثبیت و محافظت از اموال و حقوق مردم وظایف خود را به استناد قوانین مصوب موجود انجام می‌دهند.

ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب تیرماه سال ۱۳۵۴ دفترخانه اسناد رسمی را واحد وابسته به وزارت دادگستری معرفی می‌کند که برای تنظیم اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوطه تشکیل می‌شود.

در ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب اسفند ماه سال ۱۳۱۰ چنین آمده «در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند».

مواد قانونی مذکور و سایر قوانین موجود وظیفه ثبت اموال غیرمنقول (و حقوق در مراحل بعدی) و ثبت معاملات آن را صرفاً به عهده ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی گذاشته و اگر در قوانین کنکاش کنیم در هیچ جای دیگر این وظیفه و مسئولیت به هیچ ارگان و نهاد دیگری محول نشده است.

ماده ۲۲ قانون ثبت اعلام می‌دارد، هم اینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید 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 اینکه ملک مزبور از مالک رسمی به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

لذا به استناد مواد قانونی مذکور املاک فقط به وسیله ادارات ثبت اسناد و املاک به ثبت می‌رسند و انتقالات آنها نیز فقط در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌شود و تعریف واحد دیگری مانند بنگاه‌های معاملات املاک و تنظیم قرارداد به عناوین مختلف مانند بیع‌نامه، قولنامه، جایگاهی در قوانین ندارد.

قانونگذار در راستای تأکید بر اهمیت تثبیت املاک و حقوق مردم در موارد دیگری به این موضوع پرداخته: ماده ۴۶ قانون ثبت چنین بیان داشته: ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل: ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است. ۲ - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

حتی در خصوص املاک و اموالی که به ثبت نرسیده نیز از جهت تثبیت حقوق مردم و آرامش و اطمینان آنان ماده ۴۷ قانون چنین اعلام داشته: در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است.

۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲ - صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

و ماده ۴۸ قانون ثبت تأکیدی بر اهمیت اجرای مواد قانونی فوق می‌باشد: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد»

علاوه بر تکالیف قانونی مذکور، جایگاه اسناد رسمی (اسنادی که در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق قوانین و مقررات

تنظیم گردیده) بر کسی پوشیده نیست و اسناد رسمی این منزلت و جایگاه را اولاً به جهت استحکام علمی و فنی این اسناد ثانیاً به جهت حمایت‌های قانون به دست آورده‌اند که به بعضی از آنها اشاره می‌شود:

۱ - ماده ۷۰ قانون ثبت، سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه معمولیت آن سند ثابت شود.

۲ - اعتبار اسناد رسمی حتی علیه اشخاص ثالث موضوع ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی

۳ - عدم استماع تردید و افکار در مورد اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی

۴ - قابلیت اجراء اسناد رسمی بدون نیاز به حکم مراجع قضایی موضوع مواد ۹۲ و ۹۳

قانون ثبت

۵ - تکلیف دادگاه به قبول درخواست تأمین خواسته بدون رعایت خسارت احتمالی

موضوع ماده ۱۰۸ قانون آیین دادرسی مدنی

۶ - رفع توقیف اموال منقول یا غیرمنقول توقیف شده بر مبنای حقی که مستند به سند

رسمی باشد موضوع ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام مدنی

با وجود این همه قوانین که دلالت بر اعتبار و برتری اسناد رسمی بر سایر نوشتجات

دارد، جای تعجب است که قراردادهای تنظیمی در بنگاه‌های معاملات املاک را که صرفاً

وظیفه دلالتی را به عهده دارند به عنوان اسناد معامله تلقی نموده و حتی دفاتر اسناد رسمی

و ادارات ثبت اسناد و املاک را که ارگان‌های رسمی و تنها متولی امر ثبت معاملات و

املاک هستند ملزم نمایند قبل از هر اقدامی از «سامانه ملی» استعلام نمایند.

ج - انعکاس خبری و رسانه‌ای

همان طور که در مقدمه اشاره شد با توجه به اینکه در متن لایحه ارائه شده توضیحی

در خصوص متولی اجراء «سامانه ملی» و نیز وظایف و تشکیلات آن داده نشده بود پس از

انتشار اخبار مربوطه که اغلب تیتزر روزنامه‌ها بود اصحاب رسانه و متولیان حقوق کنجکاو

شدند تا ببینند ماهیت این پدیده جدید چیست که پس از مصاحبه‌ها و گزارش‌هایی که بعضی مسئولین از جمله معاون محترم وزارت بازرگانی و مسئولین صنف بنگاه‌های معاملات ملکی انتشار دادند، تا حدودی مشخص گردید آژانس‌های املاک منتفع از این لایحه بوده و ظاهراً با پیشنهاد آنان و همکاری وزارت محترم بازرگانی، این لایحه تهیه شده و با توضیحاتی که در بخش‌های خبری دادند قرار است در هنگام تنظیم اسناد عادی (قولنامه یا بیع‌نامه و...) در بنگاه‌های معاملات املاک کد رهگیری برای این قراردادها منظور شود و در فواید آن اعلام شده که منظور جمع‌آوری اطلاعات املاک معامله شده و نیز جلوگیری از معاملات معارض و مکرر نسبت به یک ملک و... می‌باشد. اما نگاه کارشناسانه به این پیشنهاد اشکالات متعددی را مشخص خواهد کرد که به نظر نگارنده در نهایت به سرگردانی مردم و تحمیل هزینه‌های غیرلازم و افزایش قیمت اراضی و املاک منتهی خواهد شد. در ذیل به مواردی به عنوان نمونه اشاره می‌شود:

۱ - تحمیل هزینه‌های اضافه به مردم و افزایش قیمت ملک، اگر منظور از تصویب این لایحه این باشد که مردم الزاماً قراردادها یا همان قولنامه و بیع‌نامه‌های خود را در بنگاه‌های املاک تنظیم نمایند و حداقل کمیسیون که همان نیم درصد بهاء ملک از هر طرف باشد بپردازند در مورد یک آپارتمان یک میلیارد تومانی ده میلیون تومانی به بنگاه پرداخت خواهند کرد و اگر به همین میزان هم سایر هزینه‌ها از جمله مالیات، عوارض، حق‌الثبت، حق‌التحریر... تعلق بگیرد مبلغ بیست میلیون تومان در هر معامله به قیمت ملک اضافه خواهد شد که طبعاً خریدار امروز و فروشنده فردا این مبلغ را به بهاء ملک اضافه خواهد نمود و همین موضوع یکی از علل افزایش بهاء مسکن خواهد شد در حالی که دولت محترم تلاش در کاهش قیمت مسکن می‌کند.

۲ - روشن نیست که با تصویب این لایحه آیا افراد نمی‌توانند بدون تنظیم بیع‌نامه یا قولنامه یا تعهد به بیع مستقیماً به دفاتر اسناد رسمی جهت ثبت معاملات خود مراجعه کنند؟ و اگر معامله بین افراد فامیل و به هر حال مورد اعتماد باشد کدام دستور قانونی و

شرعی آنان را ملزم به مراجعه به آژانس‌های املاک و پرداخت کمیسیون می‌نماید و آیا این موضوع مخالف اصل تسلیط نیست؟

۳ - همگان می‌دانند که بسیاری از این قولنامه‌ها و بیع‌نامه‌ها به سرانجام نمی‌رسد و با توافق طرفین یا مخالفت یک طرف بی‌اعتبار می‌شود در حالی که در سامانه ملی به عنوان یک معامله ثبت شده که این موارد از اعتبار و دقت اطلاعات جمع‌آوری شده می‌کاهد.

۴ - طبق آماري که مسئولین صنف آژانس املاک ارائه می‌کردند چندین برابر بنگاه‌هایی که دارای مجوز کسب معتبر هستند بنگاه‌های فاقد جواز معتبر وجود دارند که صرفاً نقش واسطه را داشته و طرفین معامله را به همدیگر معرفی می‌کنند و این آژانس‌ها اغلب در روستاها و حاشیه شهرها هستند. آیا یک روستایی برای تنظیم قرارداد خود با همسایه‌اش الزاماً بایستی متحمل صرف وقت و هزینه شده و به یکی از آژانس‌های دارای کد رهگیری مراجعه نماید.

۵ - چگونه برخلاف مقررات موجود که همگی دلالت بر اهمیت سند رسمی و متولیان این اسناد (ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی) دارند یک مرتبه این ارگان‌ها با توجه به سوابق ۸۰ ساله جهت انجام وظیفه قانونی خود از مرجع جدید التاسیس استعمال و امور مردم و مراجعین را معطل بگذارد تا پاسخ استعمال مرجع فوق‌الذکر برسد و ثبت ملک موکول به تجویز آن مرجع باشد، اصولاً اگر ملکی سابقه تنظیم قرارداد عادی نداشته باشد و مالک و متصرف جهت ثبت ملک به نام خود به اداره ثبت مراجعه کند تکلیف او و تکلیف اداره ثبت چیست؟

ان شاء... این موارد و دهها ابهام دیگر قبل از اجرایی شدن لایحه مورد بحث مورد نظر قرار خواهد گرفت.

د - تعامل یا تقابل؟

پس از به اصطلاح رسانه‌ای شدن خبر، اظهارنظرهای متعدد و گاه متناقض در رسانه‌ها منتشر شد. علاوه بر نظر حقوقدانان و اقتصاددانان و مردم که هر کدام بر مبنای استنباط

خود از اطلاعات ناقصی که وجود داشت اعلام شده بود عمده نظرات از یک طرف مربوط به مسئولین دولت مخصوصاً وزارت بازرگانی و وزارت دادگستری و مسئولین مشاورین املاک و از طرف دیگر مربوط به مسئولین قوه قضائیه مخصوصاً سازمان ثبت اسناد و املاک و مسئولین کانون سردفتران و دفتریاران بود و در حالی که هر یک از این مسئولین همواره بر ضرورت تعامل اشاره می‌کردند ولی اظهارنظرها بیشتر رنگ و بوی تقابل داشت، از جمله نظریات به موارد ذیل اشاره می‌شود:

موافقین اجرای فوری طرح عمدتاً هیأت مدیره اتحادیه مشاوران املاک و مشخصاً رئیس این اتحادیه و نیز معاون محترم وزارت بازرگانی و عضو کار گروه ویژه مسکن دولت و همچنین سخنگوی محترم دولت بودند که هر کدام به مناسبت‌های مختلف و در مصاحبه‌ها و گزارش‌های متعدد که از صدا و سیما پخش شده یا در جراید به چاپ رسیدند، ضمن دفاع از کلیت طرح خواستار اجرای آن از اول آذر ماه سال جاری بودند از طرف دیگر مسئولین محترم قوه قضائیه از جمله سخنگوی این قوه و نیز ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سایر مسئولین این سازمان همچنین مسئولین محترم کانون سردفتران و دفتریاران خواستار بررسی کارشناسانه و نیز پرهیز از شتاب زدگی بوده و موکداً اظهار نمودند اجرای این طرح به این صورت نیاز به اصلاح قوانین جاری یا تصویب قوانین جدید دارد.

از جمله روزنامه وطن امروز شماره ۲۸ آبان ماه ۸۷ چنین نوشته: عضو کارگروه ویژه مسکن دولت از تصویب مصوبه‌ای در این کار گروه خبر داد که براساس آن از اول آذرماه تمام افرادی که نقل و انتقالات مسکن را خارج از سامانه مسکن انجام دهند متخلف شناخته شده و برای صدور حکم به سازمان تعزیرات حکومتی معرفی می‌شوند.

به گزارش «وطن امروز» محمدرضا اعرابی گفت: مصوبه معرفی تمام افرادی که نقل و انتقالات مسکن را خارج از سامانه مسکن انجام دهند به سازمان تعزیرات حکومتی در آخرین جلسه کار گروه مسکن در ماه جاری به تصویب رسید و از اول آذرماه سال جاری

اجرائی می‌شود.

همچنین رئیس اتحادیه مشاوران املاک هم با بیان اینکه هر قانونی برابر خواسته و نیاز مردم می‌تواند تغییر کند گفت مجلس نیز به اجرای طرح ساماندهی مشاوران املاک و راهاندازی بانک اطلاعات معاملات املاک از اول آذر توجه ویژه داشته و برای ساماندهی مسکن کوشش خواهد کرد. مصطفی قلی خسروی اضافه کرد: در حال حاضر نیازمند آن هستیم که نسبت به ساماندهی معاملات مسکن این تغییرات انجام شود، بنابراین سخنگوی دولت با ارسال نامه‌ای به مجلس نشان داد که آنها نیز به آن توجه دارند...

در خصوص موضوع بحث در سایت تابناک مورخه ۸۷/۸/۲۷ چنین آمده است:

آقای حسینعلی امیری در پاسخ به این سؤال که با توجه به اینکه سخنگوی دولت اعلام کردند طرح ساماندهی املاک از اول آذرماه انجام می‌شود آیا ابلاغ این طرح از سوی رئیس قوه قضائیه به سازمان ثبت اسناد و املاک صورت گرفته است، گفت: از طریق تلویزیون شنیدم که سخنگوی دولت اعلام کرده که رئیس قوه قضائیه به سازمان ثبت اسناد و املاک دستور داده که از یک آذر دفاتر اسناد رسمی ملزم هستند فقط اسنادی را ثبت رسمی کنند که در سامانه نظارت بازرگانی به ثبت رسیده باشد در حالی که تاکنون چنین تکلیفی را آیت‌الله هاشمی شاهرودی به سازمان ثبت ابلاغ نکرده است.

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در گفت‌وگو با ایلنا گفت: وزیر دادگستری شرحی را به رئیس قوه قضائیه مرقوم کرده‌اند که در آن چهار مطلب را مطرح کرده‌اند مطلب اول این است که کانون سردفتران و دفتریاران موظف شوند که دفاتر را به وسایل نرم‌افزاری و سخت‌افزاری تجهیز کنند، مطلب دوم نیز این است که سازمان ثبت پورتال شناسه اشخاص حقوقی را تهیه و تولید کند.

مباحث سوم و چهارم این است که دفاتر اسناد رسمی ملزم شوند فقط معاملات را ثبت

رسمی کنند که دارای کد رهگیری از وزارت بازرگانی باشند.

معاون قوه قضائیه در خصوص الزام دفاتر به منع ثبت اسنادی که دارای کد رهگیری

نیستند گفت: این خلاف قانون است و در جلسات کارشناسی کارگروه مسکن که خود در آن حضور داشتم مفصل به این موضوع پرداخته شد و با ارائه توضیحات هم آقایان متقاعد شدند که این کار نیاز به قانون دارد در همین راستا پیش‌نویس قانونی هم تهیه کرده و آورده‌اند که در حال حاضر از سرنوشت آن خبر ندارم. وی با بیان اینکه تا زمانی که این امر قانونی نشده باشد چنین الزامی، الزام مازاد بر تکالیف قانونی برای دفاتر اسناد رسمی است گفت: قانون تنظیم اسناد رسمی مصوب سال ۸۵ فرآیند تنظیم اسناد رسمی را هم کوتاه و هم مشخص کرده است.

آقای امیری گفت: رئیس قوه قضاییه در نامه‌ای که وزیر دادگستری به ایشان ارسال کرده امری را به ما تکلیف نکرده است بلکه فرموده‌اند پیشنهاد مناسبی است.

کانون محترم سردفتران و دفتریاران در خصوص مصاحبه سخنگوی دولت مبنی بر الزام دفاتر اسناد رسمی به اخذ کد رهگیری هنگام انجام معاملات املاک اطلاعیه‌ای صادر کرد به گزارش ایسنا (۸۷/۸/۲۶) در این اطلاعیه آمده است:

با توجه به مصاحبه مورخ ۸۷/۷/۲۷ سخنگوی محترم دولت مبنی بر صدور دستور از طرف ریاست محترم قوه قضاییه به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و الزام دفاتر اسناد رسمی به اخذ کد رهگیری از تاریخ ۸۷/۹/۱ (قبل از انتقالات املاک) اشعار می‌دارد:

۱ - هیچ‌گونه دستورالعمل یا بخشنامه‌ای از طرف ریاست محترم قوه قضاییه و یا ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر عدم انجام معامله قبل از اخذ کد رهگیری یا الزام دفاتر اسناد رسمی به استعلام از وزارت بازرگانی تا این تاریخ به کانون سردفتران یا دفاتر اسناد رسمی ابلاغ نشده است.

۲ - وفق ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و نیز ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتر مکلف به تنظیم سند طبق قانون است لذا بدون تصویب مجلس محترم شورای اسلامی، نمی‌توان در انجام معاملات محدودیتی ایجاد یا تکلیفی به دفاتر اسناد رسمی تحمیل کرد.

و موارد دیگری که برای جلوگیری از اطاله مطلب نظر خوانندگان محترم را به اصل اطلاعاتیه جلب می‌نماید.

در پی اطلاعاتیه کانون سردفتران و دفترباران، پایگاه اطلاع‌رسانی دولت در تاریخ ۸۷/۸/۲۶ ساعت ۵۰:۲۰ اطلاعاتیه دفتر سخنگوی دولت را به شرح زیر منتشر نمود:

در پی اطلاعاتیه کانون سردفتران و دفترباران مبنی بر اینکه دستورالعمل یا بخشنامه‌ای از طرف ریاست محترم قوه قضائیه برای استفاده از کد رهگیری در نقل و انتقالات مسکن صادر نشده است دفتر سخنگوی دولت تأکید کرد حضرت آیت‌الله شاهرودی ریاست محترم قوه قضائیه در این خصوص دستور لازم را صادر کرده‌اند.

ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پاسخ اظهارات سخنگوی دولت اعلام نمودند تاکنون چنین تکلیفی را آیت‌الله هاشمی شاهرودی به سازمان ثبت ابلاغ نکرده‌اند.

همچنین سخنگوی قوه قضائیه در زمان بازدید از غرفه خبرگزاری ایلنا در تاریخ ۸۷/۸/۲۹ در محل نمایشگاه مطبوعات در پاسخ به این سؤال که گفته می‌شود بین اظهارات شما و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعارض دیده می‌شود گفت: بین سخنان بنده و آقای امیری تعارضی وجود ندارد، من عرض کرده‌ام که ریاست قوه قضائیه موضوع کد رهگیری مسکن را مثبت ارزیابی می‌کنند اما چارچوب قانونی این طرح باید در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بررسی شود.

در این رابطه اظهار نظر مسئولین کانون سردفتران و دفترباران نیز به طور خلاصه بیان می‌شود:

نایب رئیس کانون سردفتران و دفترباران در گفت‌وگو با خبرنگار فارس اعلام نمودند: «پیش‌نویس لایحه‌ای تحت عنوان لایحه ساماندهی معاملات غیررسمی املاک در هیأت دولت تصویب شده ولی هنوز به مجلس تقدیم نشده و لذا به صورت قانون درنیامده در عین حال اشاره شده است که دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سند از این سامانه استعلام

کنند و این در حالی است که در متن لایحه نوشته شده است این سامانه موظف به ثبت معاملات غیررسمی یعنی معاملاتی که در بنگاه‌های معاملاتی انجام می‌شود است» و نهایتاً اعلام داشتند، کانون سردفتران، سازمان ثبت اسناد و قوه قضائیه مخالف اصل ساماندهی نیستند ولی با این توضیحات این طرح از اول آذر مطلقاً امکان اجرایی شدن ندارد ولی با این حال کانون آماده هرگونه همکاری با دولت است و امیدواریم که روزی این طرح اجرایی شود.

رئیس بازرسی کانون سردفتران نیز در مطلبی که خبرگزاری ایلنا در تاریخ ۸۷/۸/۲۹ منتشر کرد اعلام نمود «طرح ساماندهی املاک در حال حاضر غیرقانونی است بنابراین به هیچ وجه عملی نخواهد شد».

و ریاست کانون سردفتران و دفتریاران در غرفه خبرگزاری موج در نمایشگاه مطبوعات اعلام نمودند دفاتر اسناد رسمی از فردا هیچ الزامی به رعایت کد رهگیری ندارند. این گونه اظهارنظرها در بحبوحه اعلام خبر به وفور در رسانه‌ها دیده و شنیده می‌شد و عمده‌تاً در دو جبهه موافق و مخالف مطرح می‌گردید. هیأت مدیره اتحادیه مشاورین املاک و معاون وزارت بازرگانی و سخنگوی دولت اصرار بر اجرایی شدن طرح از اول آذرماه داشتند و از طرف دیگر سخنگوی قوه قضائیه، مسئولین سازمان ثبت اسناد و املاک و مسئولین کانون سردفتران و دفتریاران بر عدم امکان اجرایی شدن طرح حداقل به صورت اعلام شده پافشاری نموده و تأکید می‌کردند اولاً تحمیل هرگونه تکلیف جدید به دفاتر اسناد رسمی و واحدهای ثبتی نیاز به قانون دارد ثانیاً شتاب‌زدگی در اجرای طرح موجب بروز مسائل جدید خواهد شد.

نهایتاً پس از بحث‌های فوق‌الذکر جراید (از جمله روزنامه همشهری) در تیتیر شماره سوم آذرماه از آغاز اجرای ناقص طرح ساماندهی املاک خبر داد ضمن اینکه اعلام نمود دفاتر اسناد رسمی به علت خلاء قانونی فعلاً الزامی به رعایت ثبت نقل و انتقالات مسکن از طریق سامانه جامع ندارند.

و چند روز بعد هم بعضی جراید از توقف اجرای طرح فوق‌الذکر خبر دادند.

نتیجه‌گیری

نفس ساماندهی هر چیزی و هر پدیده اجتماعی به تنهایی مطلوب بوده و هیچ‌کس با ساماندهی که همانا نظم و انضباط است مخالفتی ندارد، اما در مانحن فیه که به عنوان طرح ساماندهی معاملات املاک مطرح و انتشار پیدا کرده و بحث‌انگیز شده بهتر است حدود و مرزها مشخص شوند، زیرساخت‌ها و بستر اجرایی فراهم و صلاحیت‌ها و حدود مسئولیت‌ها دیده شود. طرح مذکور به صورتی که در رسانه‌ها انتشار یافت از جانب افراد و ارگان‌هایی ارائه گردید که اصولاً متولی امر نقل و انتقال و اسناد نیستند و جالب است که متولیان اصلی (قوه قضائیه، سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی) در سایه قرار گرفته و مکلف شده‌اند برای انجام وظایف قانونی خود از این پدیده نوظهور استعلام نمایند.

اگر این طرح صرفاً برای ساماندهی قراردادهای و به اصطلاح قولنامه‌ها و مبایعه‌نامه‌های تنظیمی در بنگاه‌های مشاورین املاک ارائه و تصویب می‌شد حقیقتاً خیر دنیا و آخرت بانیان آن تأمین می‌گردد. همگان می‌دانند فلسفه و علتی که برای این طرح از قول بانیان آن تعریف شده از جمله جلوگیری از معاملات معارض... مربوط به همین قراردادهای عادی تنظیمی است و به ندرت دیده شده در دفاتر اسناد رسمی چنین اسنادی تنظیم شود چون قبل از تنظیم سند رسمی از مراجع رسمی از جمله واحدهای ثبتی استعلام اخذ می‌شود و چنانچه استعلام معارضی گرفته شود قبل از تنظیم سند مشخص می‌گردد، بنابراین ساماندهی بنگاه‌های مشاورین املاک و الزام آنان به استعلام از سامانه اطلاعات املاک امری مفید و ضروری است. اما الزام دفاتر اسناد رسمی یا ادارات ثبت برای انجام وظایف خود از این سامانه نه تنها به قوانین الزام‌آور جدید و در نتیجه تعریف تکالیف جدید به این نهادها نیاز دارد با قوانین فعلی در تناقض می‌باشد. مطابق مقررات جاری دفاتر اسناد رسمی از تسجیل اسناد و نوشته‌های عادی منع شده‌اند و مواد ۴۶ الی ۴۸ قانون ثبت نیز در این رابطه به صراحت تعیین تکلیف نموده است. از طرف دیگر همان‌طور که در ابتدای مبحث

بیان شده، به موجب کدام قانون مردم را از مراجعه مستقیم به دفاتر اسناد رسمی و تنظیم اسناد و قراردادهای خود منع می‌کنند و چگونه برخلاف سیاست کلی دولت و سایر قوا هزینه‌های مادی و معنوی به مردم تحمیل می‌کنند و اگر مراد از اجرای این طرح الزام مردم به مراجعه به بنگاه‌های مشاورین املاک و تنظیم بیع‌نامه یا قولنامه در این بنگاه‌ها باشد به نظر در تناقض با سیاست کلی دولت محترم می‌باشد این تکلیف علاوه بر تحمیل هزینه اضافه به مردم در نهایت موجب گرانی بهاء املاک خواهد شد. ضمن اینکه مخالف اراده افراد و نیز مخالف ماده ده قانون مدنی می‌باشد.

مگر اینکه در خصوص ماهیت طرح و نحوه اجرای آن شفاف‌سازی شود مثلاً مرجعی تأسیس و ایجاد شود تا بدون تحمیل هزینه اضافه به مردم در این خصوص پاسخگو باشد. مطلب مهم‌تر اینکه هرگونه طرح یا لایحه یا قانون در خصوص نقل و انتقال املاک بایستی به دست متولیان اصلی آن تهیه و اجراء آن هم به آنان سپرده شود و از تداخل مسئولیت‌ها و صلاحیت‌ها و حدود وظایف پرهیز شود و نهایتاً اینکه پس از سال‌ها تلاش در جهت تسهیل تشریفات تنظیم اسناد مجدداً تکالیف جدیدی که در تعارض با سیاست‌های قبلی مسئولین محترم کشور باشد طرح و اعمال نگردد و در خصوص موضوع بحث هم نهادهای مرتبط با موضوع با هم‌اندیشی و همه‌جانبه‌نگری رویه‌ای را انتخاب و اعمال نمایند تا از هر نظر به صلاح آحاد جامعه باشد. ان شاء الله.