

## جایگاه بنگاه‌های املاک در نظم حقوقی کنونی

امیر جهانگرد محبوب<sup>۱</sup>

اشاره:

دفتر اسناد رسمی، نماد تاریخ عقلانیت مدنی یک ملت است. جلوه‌ی دانایی قومی است که همیشه کوشیده به روابط اقتصادی و اجتماعی‌اش سامان دهد. در محضرش، ادب و انصاف می‌پروراند، پیش از آن‌که قاضی و غازی به ضرب، عدالت را احیا کنند. دیرگاهی است برخی در حوزه املاک و خودرو، در بیع و شراء انواع کالاها، در صادرات و واردات، در اخذ وام و انواع تسهیلات بانکی و در هر پیچ و آستانه و گلوگاهی که تقاضایی هست و عرضه‌ای، فعال‌اند و طرفه، آن‌که تصور جایگاهی ویژه را دارند. تاریخ، با یادآوری مکرر فروریختن جلوه و جبروت کاذب جهل و نادانی در نتیجه‌ی بهبود مستمر و لاجرم تعاملات گونه‌گون انسانی، چون برادری است امین برای دانایان که ملالت‌هایشان را بزداید.

ملالت این‌که در مقابل کاتبان بالعدل، دلالتان فرم‌هایی تهیه کنند و بدون صلاحیت قانونی مشخص، قراردادی در آن فرم‌ها، تنظیم و هزینه‌ای چندین برابر دفاتر اسناد رسمی، - این مراجع رسمی و قانونی - از متعاملین اخذ نمایند.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۲۴۷ تهران.

مالیات این که گفته شود؛ در همه جای دنیا نیز مشاوران املاک، تنظیم قرارداد را به عهده دارند و نمی‌توان بنگاهداران را در این زمینه نادیده گرفت و در کشور، قریب ۷۰ هزار بنگاه مسکن وجود دارد که این، پویایی شغل مشاوران را می‌رساند و در مقابل فقط قریب ۸ هزار دفتر اسناد رسمی. چه باک! که جامعه‌ی پویای سران دفاتر اسناد رسمی، این پیش‌قراولان ساماندهی روابط سالم اقتصادی، این دانایان، چشم دوخته بر آینده‌ی ناگزیر پیش‌روی، گوش به نجوای تاریخ سپرده‌اند؛

حدیث نیک و بد ما نوشته خواهد شد      زمانه را سند و دفتری و دیوانی است  
نوشته‌ی حاضر می‌کوشد با بیان جایگاه مشاوران املاک، بخشی از چگونگی عملکرد ایشان را نیز در آیینه قوانین و مقررات مورد مذاقه قرار دهد.

#### - در شمول ماده‌ی ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک

قدر مسلم آن است که برابر ماده‌ی ۴۶ ق.ث. مصوب ۱۳۱۰ که ثبت اسناد مربوط به کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک و هم‌چنین کلیه معاملات راجع به حقوقی را که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است، اجباری می‌داند. هیچ‌کس نمی‌تواند در خصوص نقل و انتقالات مزبور اقدام به تنظیم اسناد عادی در خصوص انواع عقود معین اعم از بیع و اجاره و عقود نامعین نماید. مراجعی که نزد آن‌ها سند رسمی تنظیم می‌شود نیز صرفاً ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و مأمورین رسمی موضوع ماده‌ی ۱۲۸۷ قانون مدنی‌اند. بنابراین در خصوص املاک مشمول ماده‌ی ۴۶ ق.ث.، تنها می‌توان فرض نمود که مشاورین املاک یا به‌عنوان «دلال» و یا به‌عنوان «فضول» اقدام به تنظیم قرارداد عادی، آن هم فقط در خصوص وعده‌ی بیع (قول‌نامه یا مبایعه‌نامه) نمایند.

#### - در شمول قانون دلالی

قانون‌گذار، دلال را کسی می‌داند که در مقابل اجرت، واسطه‌ی انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می‌خواهد معاملاتی نماید، طرف معامله را پیدا می‌کند. (ماده‌ی ۳۳۵ ق.ت.) بنابراین تعریف، دلال اصولاً هیچ حقی در ورود به بیع ندارد مگر این که ضمن معامله‌ای که شخص برای خود می‌کند، تعهدی هم به نفع وی به‌عنوان شخص ثالث بنماید (بند ۲

ماده‌ی ۱۹۶ ق.م. که این امر، اخذ وجه جهت تنظیم قرارداد عادی توسط دلال را توجیه نمی‌نماید و دریافت دستمزد بابت این امور فقط توسط افراد حقوق‌دان دارای پروانه مشاوره از جمله وکلا اعم از وکلای دادگستری و مشاوران حقوقی قوه قضائیه دارای محمل قانونی است. بنابراین بر فرض که مشاورین املاک به‌عنوان دلال اقدام به تنظیم قرارداد عادی فقط در خصوص وعده‌ی بیع (قول‌نامه یا مبایعه‌نامه) نمایند، در این صورت نیز دریافت دستمزد بابت تنظیم قرارداد وعده‌ی بیع، عملی غیرقانونی و قابل طرح دعوی علیه شخص فاقد پروانه وکالت و مشاوره حقوقی در مراجع صالحه است. چرا که وفق ماده‌ی ۸ قانون دلالی، هر دلالی که معلوم شود عمل او معمولاً برخلاف مقررات مربوط به دلالی است، مورد تعقیب واقع و از شغل دلالی برای مدتی که از سه ماه کمتر و از یک سال بیشتر نباشد، ممنوع و پروانه‌ی او ابطال می‌گردد و این مانع نیست که دلال طبق قوانین جزایی یا حقوقی در دادگاه صالح مورد تعقیب قرار گرفته و به مجازات قانونی با تأدیه خسارات وارده محکوم گردد. امری که ماده‌ی ۱۸۸ لایحه برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران نیز معطوف بدان است و صلاحیت مشاورین املاک را صرفاً در حدود دلالی تعریف می‌نماید. این که قضات براساس اسناد عادی نگارش شده توسط مشاوران املاک حکم به تنظیم سند رسمی و تحویل ملک مورد قرارداد به خریدار را حتی بدون حضور فروشنده، اصدار می‌نمایند و یا این که به‌خصوص در شهرستان‌ها اکثر اسناد عادی مربوط به انتقالات رقبات ثبت‌نشده در دفتر املاک توسط شوراها روستا مهر و امضا می‌شود، نفوذ قراردادهای عادی بین اشخاص را نزد شارع مقدس آشکار می‌سازد و به هیچ وجه حقوق و مطالباتی را علاوه بر حق الزحمه دلالی برای دلال و مشاور املاک ایجاد نمی‌نماید؛ پس دلال در موارد موضوع ماده‌ی ۴۶ ق.ث. و غیر آن، در این خصوص، وضعی یکسان خواهد داشت. امر متداول و محل اشکال دیگر، تصدی افراد مختلف در یک واحد (بنگاه) دلالی به عملیات دلالی است. در حالی که تصدی به هر نوع دلالی منوط به داشتن پروانه است. (ماده‌ی یک قانون دلالی) و هر کس که بدون اخذ پروانه به شغل دلالی مشغول گردد و یا قبل از انقضای ممنوعیت به دلالی اشتغال ورزد، به حبس تأدیبی از شش ماه تا دو سال یا به غرامت از یک هزارریال تا پنج هزارریال محکوم خواهد شد.

(ماده‌ی ۹ قانون دلالی)

## – در وکالت دلال

شقوق دوم ماده‌ی ۳۳۵ ق.ت. اشعار می‌دارد؛ قرارداد دلالی تابع مقررات وکالت است. اکثر حقوق دانان معتقدند که در مواردی که موضوع وکالت، انجام اعمال حقوقی است که انعقاد یا اثبات آن (مانند انتقالات املاک و خودرو)، نیاز به تنظیم سند رسمی دارد، وکالت‌نامه نیز باید سند رسمی باشد.<sup>۱</sup> منع نقل و انتقال‌ها مانند املاک و خودرو به استناد مبیعه‌نامه یا وکالت‌نامه عادی در دفاتر اسناد رسمی و همچنین ممنوعیت تسجیل اسناد عادی امری است که قانون‌گذار در مواضع مختلف مورد توجه قرار داده است. (ر.ک.: ماده‌ی ۲۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی<sup>۲</sup> ناظر بر ممنوعیت استناد به اوراق قیم‌نامه عادی، بخشنامه شماره ۷/۳۳۷۰۰ مورخ ۷۹/۱۰/۲۶<sup>۳</sup> دایر بر عدم مجوز استناد به وکالت‌نامه‌های تنظیمی وکلای دادگستری، بند ۱۷۰ م.ب.ث.<sup>۴</sup> ناظر بر عدم رسمیت قباله‌های عادی ازدواج و طلاق و دیگر موارد مشابه) و دلال در جایگاه وکیل منحصرأ وکیلی است جهت پیدا کردن طرف معامله. مشخص نیست فرم اطلاعاتی که تحت عنوان سیستم اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور (مبیعه‌نامه) تدوین شده و مشاوران املاک جهت نگارش متون حقوقی در آن اخذ وجوه ویژه!

۱. ر.ک.: کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج. ۴، ش. ۷۶.

۲. ماده‌ی ۲۲: «تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آن‌ها در دفاتر واقع می‌شود بدون اجازه کتبی مدعی‌العموم محل ممنوع است و به اوراق قیم‌نامه‌ی عادی در دفاتر اسناد رسمی نباید ترتیب اثر داده شود».

۳. بخشنامه شماره ۳۳۷۰۰ – ۷ – و – ۱۳۷۹/۱۰/۲۶ کانون سردفتران و دفتریاران؛ «در اجرای شقوق ۲ ماده ۶۶ ق.د.ا.ر.ک، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت‌رویه مطرح و منجر به اصدار نظر گردیده و به موجب نامه‌های شماره ۳۴/۱۰۵۰۳ – ۷۹/۹/۸ – ۳۴/۱۱۳۸۳ – ۷۹/۹/۱۹ – ۳۴/۶۱۹۳ – ۷۹/۹/۲۲ – ۳۴/۶۴۲۱ – ۷۹/۹/۲۲ و ۳۴/۷۸۴۳ – ۷۹/۱۰/۱۰ اداره کل امور اسناد و سردفتران مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می‌شود.

۱ – ۲ – ۳ – ۴ – در خصوص سؤال دفترخانه ۷۱ تهران مبنی بر اینکه (آیا به استناد وکالت‌نامه‌های تنظیمی در زندان‌ها که توسط افسر نگهبان زندان گواهی می‌گردد و وکالت‌نامه‌های رسمی وکلای دادگستری که روی برگ‌های خاص خودشان تنظیم می‌شود می‌توان تنظیم سند کرد یا خیر) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: با توجه به قوانین و مقررات موضوعه، مجوزی برای تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به استناد وکالت‌نامه‌هایی که توسط وکلای دادگستری و یا افسر نگهبان زندان تنظیم می‌شود به نظر نمی‌رسد. این موضوع نیز نتیجتاً مورد تأیید سازمان ثبت قرار گرفته».

۴. بند ۱۷۰ م.ب.ث.: «قباله‌های عادی ازدواج و طلاق قابل ثبت در دفتر ثبت ازدواج و طلاق نمی‌باشد ولی زوجین می‌توانند برای رسمیت دادن به آن‌ها برطبق مواد ۶۶ و ۶۸ اصلاحی آئین‌نامه قانون ثبت احوال به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و طبق ضوابط اقرارنامه لازم در خصوص مورد تنظیم نمایند».

می‌نمایند، دارای چه جایگاه قانونی است؟! این قراردادهای تیپ که با همکاری وزارت بازرگانی و اتحادیه مشاوران املاک تهیه شده، چگونه می‌تواند توسط افراد بی‌اطلاع از مسائل حقوقی و فاقد صلاحیت علمی و قانونی تکمیل شود؟! و اسفناک‌تر آن که جهت این عمل ناصواب، مبالغ هنگفت - که گاه تنظیم سند رسمی در خصوص موضوع همان قرارداد یک دهم وجوه درخواستی بنگاه‌داران از مردم است - دریافت شود. دریغ که خیل عظیم وکلای دادگستری و مشاوران قوه قضائیه و دانش‌آموختگان رشته‌ی حقوق، بیکار و دستشان از انتظام امور کوتاه است و خرمای خوشگوار تنظیم قراردادهای متقن و وزین املاک بر نخیل بی‌ثمر دلالتان و بنگاه‌های املاک بی‌هیچ باغبان و نظارت مؤثری، کال و نارس می‌ماند!

زهی، کژي کارها و صبوری کارداناان! طرفه آن که وزارت بازرگانی و گاه سازمان امور مالیاتی این نخلستان معیوب را پیوسته با کد رهگیری و فرم و نرم‌افزار آبیاری می‌کنند. بدیهی است بخش‌های مختلف یک نظام حاکمیتی همچون اعضای یک پیکره، باید در حکم تن واحد عمل کنند و از موازی‌کاری‌های غیرکارشناسی بپرهیزند. برآشفتن نظم‌ها و فروکاستن ناظمان و ناظران به دلالتان، در کشمکش دستگاه‌ها و مشکلات میان‌بخشی، به رویه‌ای ویران‌گر و بیماری‌ساز بدل شده و سلامت اقتصاد جامعه و بازار املاک و خودرو را به خطر می‌اندازد.

### - در فصول

فرض دیگر، آن است که مشاورین املاک به‌عنوان «فضول»، اقدام به تنظیم قرارداد عادی فقط در خصوص وعده‌ی بیع (قول‌نامه یا میابعه‌نامه) می‌نمایند و وفق ماده‌ی ۲۴۷ ق.م. این امر ارتباطی با تصدی ایشان به عملیات دلالتی در حکم وکالت در حدود مورد وکالت ندارد که بدون اجازه‌ی صاحب مال نافذ باشد. گروهی از حقوق‌دانان اجازه و رد مالک و وراثت وی را مختص عقد تملیکی نمی‌دانند و حکم را به معاملات عهده‌ی فضولی نیز اشاعه می‌دهند<sup>۱</sup> و در مقابل، عده‌ای نیز نظر مخالف دارند.<sup>۲</sup> می‌دانیم که عقد نامعین وعده‌ی بیع میان مشاور املاک و خریدار رخ نمی‌دهد تا نفوذ آن متوقف بر اجازه بعدی

۱. کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج. ۲، ش. ۳۶۱.

۲. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج. اول، ص. ۳۰۳.

مالک گردد. در حالی که نص، دلالت بر اجازه پس از وقوع معامله دارد<sup>۱</sup> و هنگامی که ایجاب و قبول وعده‌ی بیع میان بایع و مشتری حاضر صورت می‌بندد، فضول، جایگاهی نخواهد داشت. بنابراین، هرگز بنگاه مشاور املاک و خودرو در حکم فضول نیست.

### - در وعده‌ی بیع

بدواً ضروری است توجه شود که وعده‌ی بیع (قول‌نامه، مبیعه‌نامه) غیر از قرارداد پیش‌فروش و مشارکت‌درساخت است که هنوز کاشانه‌ی موضوع قرارداد، ایجاد نشده و وعده‌ی بیع مورد بحث، در موضعی است که قرارداد راجع به وعده‌ی بیع املاک ثبت‌شده صورت می‌بندد. ماده‌ی ۳۶۲ ق.م. آثار وقوع بیع را متقابلاً تسلیم مبیع و تأدیه ثمن به مجرد وقوع عقد برمی‌شمرد؛ بدیهی است قرارداد عادی تنظیمی به وسیله‌ی مشاورین املاک در خصوص موارد مذکور در ماده‌ی ۴۶ ق.ث. چنین آثاری را در پی ندارد. پاره‌ای از حقوق‌دانان معتقدند ممکن است برای تسلیم مبیع و ثمن، اجل معین شود و هر دو مؤجل باشند.<sup>۲</sup> بعضی نیز از مفاد ماده‌ی ۳۴۱ ق.م. استنباط خلاف می‌کنند و بر این نظر هستند که یکی از آن دو باید مؤجل باشد اما چنان که ماده‌ی ۳۶۷ ق.م. اشعار می‌دارد عنصر اصلی تسلیم، در اختیار نهادن و مستولی کردن خریدار بر مبیع است و قبض مادی وسیله‌ی عرفی و شایع تحقق بخشیدن به آن.<sup>۳</sup> بنابراین به نظر می‌رسد قرارداد وعده‌ی بیع، متضمن تسلیم مبیع و قبض مشتری است. از سوی دیگر، قرارداد وعده‌ی بیع، حقوق متضمن منافعی را در خصوص مبیع برای مشتری ایجاد می‌نماید چنان که صدور گواهی عدم حضور جهت انتقال مالکیت طی سند رسمی ناظر بر این حقوق و منافع موجودیت‌یافته به واسطه‌ی قرارداد وعده‌ی بیع است و این امر نیز در خصوص املاک ثبت‌شده در تنافی با ماده‌ی ۴۶ ق.ث. خواهد بود که ثبت رسمی کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک مذکور را اجباری می‌داند. بنابراین، ظاهر آن است که تنظیم قرارداد وعده‌ی بیع در خصوص املاک ثبت‌شده توسط اشخاص غیرذی‌صلاح از جمله مشاورین املاک و فروشندگان و

۱. شق دوم ماده‌ی ۲۴۷ ق.م.

۲. رک: کاتوزیان، عقود معین، ج. اول، ش. ۱۲۴ و ۲۱۷؛ هم‌چنین رک: امامی، همان، ص. ۴۵۵.

۳. رک: کاتوزیان، همان، ش. ۱۱۴.

خریدار دارای ایرادات قانونی است. مستفاد از بخشنامه شماره ۸۸/۲۱۵۹۰۴ مورخ ۸۸/۱۲/۲۴ سازمان ثبت<sup>۱</sup> جهت تنظیم قرارداد وعده‌ی بیع نیز دفاتر اسناد رسمی ملزم به اخذ گواهی مفصای موضوع ماده‌ی ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم خواهند بود. چرا که ظهور مقررات در الزام به اخذ گواهی موصوف در انتقالات منافع و حقوق است و قانون تسهیل تنظیم اسناد مصوب ۱۳۸۵ نیز دلالت انحصاری بر انتقالات عین اراضی و املاک دارد. بنابراین در قرارداد وعده‌ی بیع اخذ گواهی مالیاتی اجباری است و با فرض درج مأخذ توسط ادارات و حوزه‌های تابعه‌ی سازمان امور مالیاتی، در بیع قطعی نیز می‌توان به همان گواهی وعده‌ی بیع مربوطه استناد نمود. از طرف دیگر، در بحث احصای حق‌الثبت وعده‌ی بیع جای این پرسش است که آیا وصول حقوق دولتی در وعده‌ی بیع، اخذ مجدد آن را در بیع قطعی بعدی در پی خواهد داشت؟ وعده‌ی بیع در صورت صحت عقد، بیع قطعی نیست و ظاهر، آن است که مأخذ وصول حق دولتی، مبلغ پیش‌پرداخت معینه در قرارداد خواهد بود. این عقد نامعین (وعده‌ی بیع) با تعیین موعد تسویه‌ی تنه‌ی ثمن و قید تسلیم مبیع حین‌العقد و قبض مشتری کمتر از سه سال، التزامی را جهت انعکاس در ستون ملاحظات دفتراملاک مادام که عقد بیع قطعی منعقد نشود، ایجاد نخواهد نمود. بدیهی است تنظیم قرارداد وعده‌ی بیع در خصوص املاکی که مشمول ماده‌ی ۴۶ ق.ث. نیستند نیز با تراضی بایع و مشتری از وظایف ذاتی و قانونی وکلای دادگستری و مشاوران قوه‌قضائیه است نه بنگاه‌های مشاوران املاک! و این بنگاه‌ها حق ارائه مشاوره و خدمات حقوقی ندارند.

۱. متن بخشنامه مذکور (به امضای) احمد تویسرکانی معاون رئیس قوه‌قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: «برابر اطلاع واصله، برخی از دفاتر اسناد رسمی علی‌رغم این که تسهیلات ایجادشده در قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، راجع به معاملات عین اراضی و املاک می‌باشد، آن را به تنظیم اسناد اجاره و سرقفلی نیز تسری داده و از ادارات مالیاتی گواهی اخذ نمی‌نمایند. لذا نظر به این که در اصلاحیه مورخ ۸۷/۹/۳ ماده ۹ آیین‌نامه قانون مذکور، معافیت اخذ هرگونه گواهی و اعلام نظر قبل از تنظیم اسنادی که موجب تغییر مالکیت عینی نمی‌گردد (از جمله اسناد اجاره و سرقفلی) ملغی گردیده و تبعاً بعد از تصویب اصلاحیه فوق‌الذکر، موجبی برای عدم استعلام و اخذ نمودن گواهی از اداره مالیاتی مربوطه ملاحظه نمی‌شود. بنابراین مؤکداً یادآوری می‌نماید که در خصوص تنظیم اسناد اجاره و سرقفلی کماکان باید قبل از تنظیم اسناد مربوطه، گواهی مالیاتی اخذ و ضمیمه سوابق شود. ضمناً بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مغایر نیز کلاً لم‌یکن اعلام می‌گردد».

از دیگر سو، توجه به این نکته نیز ضروری است که وفق ماده‌ی مذکور اصولاً تنظیم اجاره‌نامه عادی املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده نیز توسط مشاوران املاک، عملی غیرقانونی است.

### نتیجه

نظر به مطالب فوق، اصولاً عملکرد فعلی بنگاه‌های املاک و ورود ایشان به معاملات، نتیجه‌ای جز به خطر انداختن سلامت حقوقی جامعه در بر ندارد و این علاوه بر آثار ناگوار تورم‌زای این بخش از فعالیت ایشان بر بازار مسکن و خودرو است. فراوانی پرونده‌های مطروحه در مراجع قضایی و انتظامی که ناشی از این عملکرد ناصواب است و آثار این حجم گسترده دعاوی بر اطاله‌ی دادرسی، گواهی بر این مدعا است.

در این میان، جای پرسش‌های بسیاری باقی است. اینکه چرا سازمان امور مالیاتی در خصوص تنظیم اجاره‌نامه عادی متعرض بنگاه‌های مشاورین املاک نمی‌گردد، در حالی که طی بخشنامه‌ی شماره‌ی ۸۸/۲۱۵۹۰۴ مورخ ۸۸/۱۲/۲۴ سازمان ثبت، دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان تنها مرجع قانونی وفق ماده‌ی ۴۶ ق.ث. جهت تنظیم اسناد اجاره، ملزم به اخذ گواهی مفصلاً از ادارات مالیاتی در تنظیم اسناد اجاره و سرقفلی شده‌اند؟ چرا کانون وکلای دادگستری و نیز مرکز وکلا و مشاورین حقوقی قوه قضائیه در خصوص تنظیم قرارداد وعده‌ی بیع به‌عنوان مراجع قانونی ارائه مشاوره‌ی حقوقی در خصوص مداخله بنگاه‌های مشاورین املاک در وظایف ذاتی خود متعرض این بنگاه‌ها نمی‌گردند؟ چرا محاکم و مراجع قضایی و انتظامی، اجاره‌نامه‌ی تنظیمی بنگاه‌های مشاورین املاک را که در خصوص املاک ثبت شده در دفتر املاک است و حتی به تراضی موجر و مستأجر فاقد وجهت قانونی است، به‌عنوان ادله‌ی اثبات دعوی می‌پذیرند؟ چرا سازمان امور مالیاتی و وزارت بازرگانی این مسأله را مورد توجه قرار نمی‌دهند که اجرای طرح‌های مبنایی در خصوص تهیه نقشه‌های هوایی و کاداستر املاک شامل تراز ساماندهی برنامه‌های عملیاتی مقطعی و بدون زیربنای اساسی چون کد رهگیری است و می‌توان حقوق و دیون دولتی از جمله وصول مالیات را در قالبی یکپارچه و اصولی و با بازده بسیار بیشتر، با مشورت و هماهنگی



کارشناسان خبره ثبتی در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ذیل یک برنامه‌ی جامع و بدون موازی کاری وصول نمود؟ در حالی که تنها اصدار یک بخشنامه عملکرد دفاتر اسناد رسمی را تحت‌الشعاع قرار داده، رویه‌ها را تغییر می‌دهد. این کدام حکمت و مصلحت است که به بنگاه‌های مشاورین املاک اذن داده شود، بی‌تخصص و تحدید در جولانگاهی فراخ، نه فقط به حوزه‌های معطل‌مانده و بایر که به عرصه‌های تخصصی و زمینه‌های دایر تعدی کنند؟ بنابراین، ضروری است بنگاه‌های معاملات املاک و خودرو به وظیفه‌ی قانونی خود یعنی دلالی بپردازند تا دست‌کم پرونده‌های مطروحه در محاکم دادگستری، بیش از این، افزایش نیابد.

#### منابع:

- ۱ - قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰.
- ۲ - قانون تجارت، مصوب ۱۳۱۱ با اصلاحات بعد.
- ۳ - آیین‌نامه دلالات معاملات ملکی، مصوب ۱۳۱۹ با اصلاحات بعد.
- ۴ - امامی، سید حسن، حقوق مدنی، تهران، انتشارات اسلامی، چ. ۷، ۱۳۷۱.
- ۵ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات گنج‌دانش، چ. ۵، ۱۳۷۰.
- ۶ - کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، تهران، انتشارات به‌نشر، مجلدهای یک، ۲ و ۴، ۱۳۶۴ تا ۱۳۶۹.
- ۷ - \_\_\_\_\_، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران، نشر میزان، چ. ۸، ۱۳۸۲.
- ۸ - \_\_\_\_\_، عقود معین، (معاملات معوض، عقود تملیکی)، تهران، شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا، ج. اول، چ. ۴، ۱۳۷۱.
- ۹ - \_\_\_\_\_، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی، قرارداد، ایقاع، تهران، شرکت سهامی انتشار، چ. ۱۱، ۱۳۸۵.
- ۱۰ - \_\_\_\_\_، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت، انتشارات دانشگاه، ۱۳۶۴.
- ۱۱ - آذرپور، حمید، و حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی تا اول دی‌ماه ۱۳۸۳، تهران، انتشارات گنج‌دانش، چ. یازدهم با اصلاحات و الحاقات تا آخر خردادماه ۱۳۸۷.
- ۱۲ - اسکینی، ربیعا، حقوق تجارت، کلیات، معاملات تجاری، تجار و سازماندهی فعالیت تجاری، انتشارات سمت، چ. اول، ۱۳۷۸.
- ۱۳ - آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی، مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعد.
- ۱۴ - لایحه برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.
- ۱۵ - قانون راجع به دلالات، مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعد.
- ۱۶ - تصویب‌نامه راجع به مواد ۳ و ۱۱ قانون دلالات مصوب ۱۳۱۹ با اصلاحات بعد.