

به نظر می‌رسد حتی افراز، وصیت نامه‌های تملیکی راجع به اموال غیر منقول نیز ثبت آن اجباریست و هر گاه به ثبت نرسد بر طبق ماده ۴۸ قانون ثبت در هیچ یک از ادارات دولتی و دادگاهها پذیرفته نخواهد شد اگر چه کسی که سند مزبور علیه او ابراز شده به پذیرش آن رضایت دهد قانونگذار در سال ۷۵ در مورد اسناد به جایی از ضرورت رسید که چنانچه کسی اقدام به عقد ازدواج دائم یا طلاق بدون ثبت در دفاتر اسناد رسمی طلاق یا ازدواج نماید به عنوان یک ترک فعل مجرمانه قابل تعقیب خواهد بود در این باب چند نکته توصیه می‌شود:

۱ یکی از اقدامات مهم اجرایی در این خصوص توسعه ادارات ثبت اسناد است که با توجه به ظرفیت قانونی ایجاد شده که اجازه تأسیس اداره ثبت در همه بخشها هم داده شده باعث سرعت در عمل تنظیم اسناد و پاسخ استعلامات خواهد شد.

۲ تبلیغ فرهنگ و آثار مثبت ثبت معاملات و هر گونه عمل حقوقی در دفاتر اسناد رسمی.

۳ کاهش هزینه ثبت اسناد در دفاتر و توسعه دفاتر مذکور، معمولاً مشاهده می‌شود که سازمان ثبت اسناد و املاک تلاش می‌کند در بودجه سالانه بخشی از درآمد خود را با تسنید قانونی به ثبت برگرداند نظر به اینکه سازمان ثبت بخشی از قوه قضائیه است و سازمانهای وابسته هر کدام به قدر حصه خود باید در موضوع دسترسی سریع و محسوس مردم به عدالت نقش شایسته ایفا کنند نظام قضایی در قبال این کسب درآمد اندک هزینه‌های زیادی را باید در حل و فصل دعاوی و شکایات ناشی از آن متحمل شود چنانچه با اندیشه اقتصادی هم به موضوع نگاه شود نظام قضایی مغیوب است، آن گونه که ما به ضرورت توسعه مشاوره حقوقی اقدام نموده‌ایم که مردم با کمترین هزینه بتوانند به مشاوران حقوقی دسترسی پیدا کنند و بلاشک در آینده کاهش دعاوی و ارتقاء کیفیت رسیدگی‌ها را بدنبال خواهد داشت اگر دفاتر اسناد رسمی به راحتی در دسترس مردم قرار گیرند نتیجه اشعاری افزون خواهد شد.

۴ مکانیزه و شبکه‌ای کردن همه دفاتر اسناد رسمی با سازمان ثبت جهت سرعت کار (شبکه‌ای شدن نظام ثبتی)

۵ امروز مشاهده می‌شود رئیس محترم قوه قضائیه در تکاپوی بکارگیری اندیشه مثبتی در خصوص دفاتر و بنگاههای معاملاتی هستند چون بررسی آمار مشخص شده ریشه تعداد بیشماری از دعاوی و اختلافات به سبب تنوع و تعدد و عدم آگاهی تنظیم کنندگان این قراردادهاست نتیجه اینکه زحمت و مشکلات آن برای مردم و دادگستری است و منافع آن برای آقایان - خوشبختانه قانونگذار در سال ۱۳۱۷ در خصوص بنگاههای معاملاتی چاره اندیشی کرده اما در عمل قانون مذکور متروک مانده است. عنایت به مفاد بعضی موارد قانون مذکور خالی از لطف نیست:

■ هر دلال ملکی باید اطلاعات فنی متناسب با اموری که عهده دارد داشته باشد.

■ کسی که می‌خواهد تصدی به دلالتی نماید برای جبران خساراتی که ممکن است قانوناً از عملیات او متوجه اصحاب معامله شود باید به یکی از طریق زیر تأمین بدهد (پرداخت وجه الضمان - دادن وثیقه غیر منقول یا سهام - ضمانت یکی از تجار معتبر یا بانک)، رعایت این بند موجب دقت و پیشگیری خواهد شد.

■ مقام صالح برای صدور پروانه دلالتی معاملات ملکی اداره کل ثبت اسناد و املاک است.

■ هر دلال معاملات ملکی علاوه بر دفاتری که مطابق قانون تجارت ملزم به داشتن آنهاست باید دفتری داشته و در آن هر عمل دلالتی را که بار مراجعه می‌شود به ترتیب تاریخ و شماره ثبت و توضیحات زیر را مطابق اسناد و مدارک مراجعه کننده در ستونهای مربوط قید نماید.

■ دلال مکلف است پس از قید مراتب فوق دفتر را به امضاء مراجعه کننده برساند و بعد از انجام امری که به او مراجعه شده نتیجه را در ستون مخصوص دفتر با قید تاریخ انجام و تعیین دفتر اسناد رسمی که معادله در آن ثبت شده نوشته و امضاء نماید.



عکس: امیرمحمد لاجورد

افول جایگاه اسناد رسمی

امروزه ما شاهد دعاوی مختلف مربوط به اموال منقول و غیر منقول هستیم که از مهمترین دلایل آن می‌توان به مسئله افول جایگاه اسناد رسمی اشاره کرد.

ما از عمل به ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت عدول نموده‌ایم و در رویه عملی خود از موضوع ثبت اسناد اجباری صرف نظر کرده‌ایم نتیجه این که دادگستری را با انواع و اقسام ادعاهای مختلف روبرو نموده‌ایم مسلماً افراد در تنظیم سند در روابط خود با یکدیگر آزادند و می‌توانند آن را به صورت سند عادی و یا رسمی تنظیم کنند اما در خصوص عقود و معاملات راجع به املاک و حقوق مربوط به آن ملزم به تنظیم سند رسمی می‌باشند رسمیت این سند در دفتر اسناد رسمی از هرگونه اختلاف، تقلب و تزویر جلوگیری می‌کنند و زمینه اختلاف را کاهش می‌دهد، و این از باب قاعده تغلیب منافع عمومی بر منافع خصوصی هم ضرورت دارد، کلیه عقود معاملات راجع به منافع املاک که قبلاً در دفاتر املاک ثبت شده معاملات نسبت به این گونه اسناد که سابقه ثبت دارند طبق قانون باید به وسیله سند رسمی انجام شود حتی عذر نبودن دفتر اسناد رسمی در محل مسموع نیست این بدان علت است که معمولاً در تنظیم و ثبت اسناد راجع به غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی احتیاطات لازم و تشریفات مخصوصی به عمل می‌آید.