

ضرورت ایجاد تحول در ساختار و قوانین

ثبت اسناد و املاک کشور

پرویز بنی عامریان^۱

شوریه شگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان کالوډ علمون انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علمون انسانی

وجود موانع و مشکلات برای ثبت املاک و اسناد که موجبات سرگردانی مراجعین را فراهم نموده و می‌نماید انسان را به این اندیشه وامی‌دارد که چرا در کشوری که اغلب قوانین و مقررات آن برگرفته از دین مبین اسلام و سنت پاک محمدی (ص) بوده و هست باید مردم را در تارهای مرئی و نامرئی خود آنچنان گرفتار نماید که عمر آنها در این مسیر تلف گردد. مگر نه این است که تدوین قوانین برای انتظام امور و جلوگیری از تعدی و تجاوز افراد متجاوز به حقوق مردم صورت می‌گیرد؟ پس چرا در عمل این چنین نیست؟

سهولت و سرعت در انجام امور و حفاظت از حقوق مردم هدف اصلی تدوین و تصویب قوانین و مقررات و عدم حصول به این اهداف ناشی از عوامل زیر است:

۱ - عدم درک صحیح از مسائل و مشکلات مردم توسط قانونگذاران.

۲ - ارزش نهادن به زمان.

۳ - بی‌توجهی به خواسته مردم.

۴ - عدم بهره‌گیری از استادان و کارشناسان در تهیه قوانین.

۵ - بی‌توجهی به پیشرفت علم و فن‌آوری و عدم بهره‌گیری از آن.

۶ - عدم توجه به سایر قوانین و مقررات مرتبط.

۷ - و ...

بنا به اقرار استادان علم حقوق، قانون ثبت اسناد و املاک یکی از بهترین و محکمترین قوانین مملکتی است که در تدوین آن توجه خاصی به قانون مدنی و حفظ

حقوق مردم گردیده است ولی جوابگوی نیازها و خواسته‌های مردم نیست؛ چرا؟ برای پاسخگویی به این سؤال بررسی مختصر تاریخچه قانون ثبت اسناد و املاک ضرورت دارد.

قانون ثبت املاک برای اولین بار در ۱۲ جمادی الاول سال ۱۳۲۹ هجری قمری در سه باب و ۱۲۱ ماده به شرح زیر به تصویب رسید:

باب اول: تشکیلات اداره ثبت

باب دوم: در مشاغل اداره ثبت

باب سوم: در مجازات اجزای اداره ثبت و مقرری آنان

با نسخ این قانون در تاریخ ۲۱ حمل ۱۳۰۱ ه.ش، قانون ثبت اسناد و املاک در

سه باب به شرح زیر به تصویب رسید:

باب اول: در تشکیل اداره ثبت اسناد و املاک و ترتیب دفاتر

باب دوم: در ثبت املاک

باب سوم: در ثبت اسناد و وظایف مباشرین

با نسخ این قانون مجدداً قانون ثبت اسناد و املاک در تاریخ ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ با

همین ساختار به تصویب رسید و در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ ضمن نسخ قانون اخیر

قانونی در شش باب به تصویب مجلس رسید:

باب اول: تشکیلات اداری

باب دوم: ثبت عمومی

باب سوم: ثبت اسناد

باب چهارم: دفاتر اسناد رسمی

باب پنجم: اجرای مفاد اسناد رسمی

باب ششم: جرایم و مجازات

همان گونه که ملاحظه می‌گردد قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۲۹ ه.ق

(مطابق با ۱۲۸۵ ه.ش) پایه‌گذاری گردیده و با وجود اینکه بارها مورد اصلاح قرار

گرفته است و در سال ۱۳۱۰ به اوج کمال رسیده (زیرا از آن زمان تاکنون اصلاحات

اساسی در آن صورت نگرفته) ولی اساس و ساختار قانونی و سازمانی آن همان است که در سال ۱۲۸۵ پی ریزی گردیده است.

اگر فرض بر این باشد که در تهیه و تدوین این قانون از آخرین روشهای علمی و دانش روز بهره‌گیری به عمل آمده (که مطمئناً چنین نیست) ولی هر چه که باشد قریب یکصد سال از این موضوع سپری شده است و قطعاً این قانون جوابگوی نیازهای فعلی جامعه نخواهد بود.

به عبارتی، قریب یک قرن از پایه‌گذاری و تدوین قانون ثبت اسناد و املاک کشور گذشته است. در طول این مدت، علم و فن‌آوری با سرعت خارق‌العاده‌ای پیشرفت نموده، هر روز و هر ساعت ابزارهایی به بازار عرضه می‌شود که سرعت و دقت آنها به مراتب بیشتر از دستگاههای قدیمی است. علوم نیز به رشته‌های بسیار زیاد تخصصی تقسیم گردیده و دیگر کسی وجود ندارد که خود را در کلیه رشته‌ها صاحب نظر بداند.

منظور از بیان این مطالب آن است که بدانیم اولاً، قانون و ساختار فعلی جوابگوی نیازهای مردم جامعه کنونی نیست، ثانیاً، انجام اصلاحات در مقررات جاری همچون انجام تزئینات و نقاشی در یک ساختمان قدیمی و فرسوده می‌باشد، ساختمانی که باید آن را تخریب و از نو بنا نمود.

بنابراین بازنگری در قانون ثبت اسناد و املاک به منظور انجام اصلاحات در آن علاوه بر صرف وقت و هزینه‌های گزاف مسلماً نتیجه مطلوب را حاصل نخواهد کرد. و ضرورتاً لازم است مسؤولین محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور عزم خود را جزم نموده و نسبت به تهیه و تدوین قانونی متقن با در نظر داشتن اهداف و وظایف سازمان و با بهره‌گیری از علوم مدیریت نوین و فن‌آوری روز اقدام نمایند.

وظایفی را که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عهده دارد، می‌توان به شرح

زیر تعریف نمود:

۱- املاک: شامل شناسائی مالک، شناسائی ملک، شناسائی ذوی الحقوق، صدور

اسناد مالکیت، تفکیک، تجمیع و اصلاح اشتباهات.

۲- اسناد: شامل ارزش اسناد اعم از رسمی و غیر رسمی، معاملات رسمی و غیررسمی، معاملات منقول و غیر منقول، معاملات قطعی و غیر قطعی و...

۳- اجرا، اسناد رسمی لازم الاجرا: به علت ماهیت کاملاً قضائی این امر بهتر است انجام این وظیفه به محاکم محول گردد.

۴- ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی و مالکیت‌های معنوی.

با قدری مذاقه در هر یک از وظایف فوق می‌توان دریافت که وظایف هیچ سازمان و وزارتخانه‌ای به اهمیت و گستردگی و پیچیدگی وظایف این سازمان نبوده و نیست. فی الواقع کلیه افراد جامعه و اغلب سازمانها و وزارتخانه‌ها به نحوی نیازمند بهره‌گیری از خدمات سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشند. و به جرأت می‌توان گفت که انجام وظیفه در بسیاری از وزارتخانه‌ها در گرو بهره‌مند شدن از خدمات این سازمان می‌باشد.

همه ما می‌دانیم که بهبود کیفیت وظیفه‌ای است که هر مؤسسه و سازمانی با آن مواجه است. سازمانهای موفق اعم از دولتی یا خصوصی کیفیت را درک می‌کنند و از رمز و راز آن آگاهی دارند. جستجو برای یافتن منبع کیفیت جستاری بسیار پربهاست. از سوی دیگر تشخیص اینکه باید در تحقق امر کیفیت، پشتکار به خرج داد یک نیاز و الزام است.

سازمانهای در خور تحسین دارای ساختاری ساده و غیر بوروکراتیک هستند که بر گروههایی فعال و علاقه‌مند متکی‌اند که بدون توجه به پیشینه فرهنگی این ویژگیها بخشی از هر سازمانی هستند. برای آنکه سازمانی پیشتاز باشد باید نیازهای مشتریان خود را بداند و سپس برای رفع این نیازها به طور پیگیر و مداوم به سازماندهی فعالیت‌های خود بپردازد.

کشور به توسعه همه جانبه نیاز دارد و اقتدار ملی نیز نیازمند توجه به تمامی ابعاد اقتصادی، فرهنگی، علمی، فنی و منابع قدرت است ولی مهم آن است که جهات مختلف توسعه در مسیر خواست و اراده ملت باشد.

راه حل نهائی مبارزه با فقر، فساد و تبعیض برخورداری از اقتصاد و مدیریت سالم و پویا است که در نتیجه آن رونق و شکوفائی اقتصادی، عدالت اجتماعی و در نهایت

رفع فقر و فساد محقق می‌شود. (از سخنان رئیس جمهور محترم، جناب آقای خاتمی) نیاز مشتریان سازمان ثبت اسناد و املاک در درجه اول سرعت عمل در انجام خواسته آنهاست؛ به عبارتی، مردم دوست دارند که حتی الامکان با یکبار مراجعه نیاز خود را مرتفع نمایند.

به عبارت دیگر مردم باید از خدمتی که به آنها ارائه می‌گردد حداکثر رضایتمندی را حاصل نمایند و علاوه بر سرعت عمل، مراجعین سازمان ثبت کیفیت فراگیر و ارائه خدمات صحیح و ارزان را انتظار دارند.

لازم است روش انجام کار برابر ضوابط و مقررات در این سازمان را مورد کنکاش و دقت قرار دهیم تا بهتر بتوانیم علت و عوامل نارضایتی مردم از نحوه و روال ارائه خدمات را درک نموده، مشکلات و تنگناها را ریشه‌یابی کنیم.

آیا به راستی می‌توان نحوه ارائه خدمات این سازمان را با توجه به تنوع و گستردگی فعالیتها مورد بررسی قرار داد؟ چگونه است که با گذشت قریب به یک قرن از اجباری شدن ثبت اسناد و املاک هنوز قسمت اعظم املاک کشور فاقد سند مالکیت می‌باشند و مردم انجام معامله به صورت عادی را ترجیح می‌دهند؟

در پاسخ سؤالات فوق می‌توان به نبود ساختار سازمانی مناسب و پویا در سازمان ثبت اسناد و املاک اشاره کرد.

بدیهی است قوانین و مقررات بسیار قدیمی که همگام با پیشرفت علم و فن‌آوری هیچ‌گونه تغییر و تحول مثبتی در آن انجام نگرفته، نمی‌تواند ساختار تشکیلاتی مناسب و پویایی داشته باشد.

متأسفانه هرگاه موضوع اصلاح قوانین ثبتی مطرح می‌گردد بلافاصله کارشناسان، بازنگری در قوانین قبلی را مدنظر قرار داده و با تغییرات جزئی در مهلت‌های مربوط به آگهیهای نوبتی و تحدیدی و یا مواردی از آن قبیل موادی را تهیه و ارائه می‌نمایند. در حالی که مسلماً این روش به هیچ وجه موجب تحول نخواهد گردید.

دلیل اینکه معتقد به اصلاح بنیادین و ریشه‌ای هستیم اجمالاً به شرح زیر

دسته‌بندی می‌گردد:

۱- اشکال در تعیین بخش و ناحیه ثبتی

۲- اشکال در تعیین شماره پلاک ثبتی

۳- اشکال در احراز مالکیت اشخاص

۴- اشکال در تحدید حدود

۵- اشکال در تعیین مشخصات ملک و مالک

۶- اشکال در فرمهای مربوط به دفاتر املاک و اسناد مالکیت

۷- دهها ایراد و اشکال می‌توان به روش صدور اسناد مالکیت و ثبت شرکتها و

اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا و معاملات و تفکیک و افراز و... و کلیه اموری که

به عهده سازمان ثبت اسناد و املاک نهاده شده است، گرفت. بنابراین اصلاح قوانین

ثبتي نیازمند بررسی و کنکاش فوق العاده و دقت نظر و اطلاع کامل از وظایف سازمان

و فن آوری برتر در امور رایانه و نقشه برداری و علم حقوق و سایر علوم مرتبط و... دارد.

طرحها و برنامه هائی مدنظر است، ولی به منظور جلوگیری از اطاله کلام از ذکر

آنها خودداری و به زمان دیگری موکول می‌نمایم.