

به کجا می‌رویم؟!

خسرو عباسی داکانی^۱

مبنای قانونی دلالی

اولین قانون مستقل راجع به دلالت در اسفند ماه ۱۳۱۷ خورشیدی به تصویب مجلس (وقت) شورای ملی رسید. در ماده یک، قانون مزبور تصدی هر نوع دلالی را منوط به داشتن پروانه نموده است. در ماده ۷ قانون مزبور سه نوع دلالی مورد شناسایی قانون‌گذار قرار گرفته است: ۱- دلالی معاملات ملکی ۲- دلالی معاملات تجارتنی ۳- دلالی معاملات خواروبار و سایر امور شهری. در ماده یک آیین‌نامه قانون مزبور مصوب ۱۳۱۹ نیز مقرر شده است که: «مرجع صالح برای صدور پروانه دلالی معاملات ملکی اداره کل ثبت اسناد می‌باشند».

در ماده ۹ برای تصدی بدون پروانه دلالی مجازات کیفری حبس تأدیبی از شش‌ماه تا دو سال و یا غرامت از یک‌هزار ریال تا پنج‌هزار ریال تعیین شده است. در بند ۴ ماده ۲ قانون مزبور تنها داشتن اطلاعات فنی مناسب با اموری که عهده‌دار دلالی آن هستند برای دلالت کافی دانسته شده و مدرک تحصیلی خاصی در نظر گرفته نشده است. در ماده ۱۲ قانون مذکور مقرر شده که طرز تنظیم تقاضانامه دلالی و پروانه دلالی و دفتری که دلال برای ثبت عملیات خود باید نگاهداری نماید و قرارداد حق‌الزحمه دلال که

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۶ تهران و عضو کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفترباران.

باید بین او و کسی که به او مأموریت داده قبل از انجام مأموریت تنظیم و مبادله شود و میزان حق الزحمه دلال که نباید زاید بر میزان تعرفه معین در تعرفه رسمی باشد و سایر مقررات لازم برای اجرای این قانون مطابق آیین‌نامه‌هایی که از طرف (هیئت وزیران) تنظیم می‌شود، خواهد بود.

آیا دلالان تابع قانون نظام صنفی هستند و یا آن‌که تابع قانون تجارت

می‌باشند؟

قبل از تصویب قانون راجع به دلالان، نخستین بار در قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳ تصدی به هر قسم دلالی، در بند ۳ ماده ۲ قانون مزبور، به‌عنوان معامله تجاری محسوب و تحت شمول قانون مزبور قرار گرفته است. در بند مرقوم مقرر شده است: «... و هر قسم عملیات دلالی یا حق‌العمل‌کاری (کمسیون) و یا عاملی و هم‌چنین تصدی به هر نوع تأسیساتی که برای انجام بعضی امور ایجاد می‌شود از قبیل تسهیل معاملات ملکی یا پیدا کردن خدمه یا تهیه و رساندن ملزومات و غیره معامله تجاری محسوب می‌شود». بنابراین دلالان، تابع قانون تجارت هستند. زیرا در مقررات بعدی نیز در وضعیت آن‌ها تغییری ایجاد نشده است. در نتیجه، اشتغال به دلالی ذاتاً به‌عنوان یک عمل تجاری توسط اشخاص خصوصی بلامانع می‌باشد. همان‌طور که سایر اقسام تجارت نیز نیاز به اخذ هیچ‌گونه مجوزی ندارد.

اما از آنجا که تأسیس بنگاه دلالی به موجب قانون دلالان منوط به اخذ پروانه از مراجع صالح دولتی گردیده است، از نظر نظام تأسیس، تابع نظام اخذ مجوز می‌باشد. به‌عبارت دیگر، به‌منظور تأمین نظارت دولت بر مؤسسات دولتی، دلالان که بخشی از اشخاص حقوق خصوصی به‌شمار می‌آیند در خصوص تأسیس و نحوه و چگونگی فعالیت خود تابع حقوق و مقررات عمومی گردیده‌اند. این امر موجب گردیده تا بخش خصوصی در پرداختن به شغل دلالی از محدودیت‌های قانونی تبعیت نموده و آزادی و فراغ بال بخش تجاری را که لازمه فعالیت‌های شغلی اشخاص خصوصی می‌باشد، نداشته باشند.

تعریف دلال

در لایحه اصلاح قسمتی از قانون تجارت که در ۳۰۰ ماده به تصویب کمیسیون مشترک مجلسین سنا و شورای ملی در اسفندماه سال ۱۳۴۷ رسیده و جایگزین مواد ۲۱ تا ۹۴ ق.ت. گردیده، باب ششم به دلالی اختصاص داده شده و به‌عنوان یکی از اقسام شاغلین به تجارت مشمول قانون تجارت در ماده ۳۳۵ به‌شرح زیر مورد تعریف قرار گرفته

است؛ مطابق ماده ۳۳۵ ق.ت.؛ «دلال کسی است که در مقابل اجرت، واسطه انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می‌خواهد معاملاتی نماید طرف معامله پیدا می‌کند. اصولاً قرارداد دلالی تابع مقررات راجع به وکالت است.» اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه مشورتی شماره ۷/۶۱۵ مورخ ۱۳۷۸/۳/۵ چنین نظر داده است که؛ «با توجه به بند ۳ ماده ۲ قانون تجارت و ماده ۳۳۵ همان قانون، قانون‌گذار مطلق عملیات دلالی را قطع نظر از موضوع معامله، عمل تجاری شناخته است». هم‌چنین در نظریه شماره ۷/۱۷۲۰ مورخ ۱۳۶۸/۵/۲۹ در خصوص قسمت اخیر ماده ۳۳۵ که دلالی را تابع مقررات وکالت دانسته، چنین نظر داده است؛ «منظور نحوه تحقق و انعقاد قرارداد دلالی و انقضای آن و حدود اختیارات و مسؤولیت دلال می‌باشد... فرق بین دلال و حق‌العمل‌کار در آن است که دلال فقط طرفین معامله را به یکدیگر معرفی می‌کند و خود او به‌هیچ وجه دخالتی در معامله ندارد...». به عبارت دیگر، دلالی نوعی نمایندگی تجاری است که تابع قرارداد خاص می‌باشد.

در باب ششم قانون تجارت که به دلالی و وظایف و اختیارات دلال اختصاص داده شده است، همان‌طور که اداره حقوقی قوه قضائیه نیز تصریح نموده، وظیفه ذاتی دلال تنها «یافتن طرف معامله برای کسی است که قصد انجام معامله نسبت به مال خود را دارد» و در مورد این‌که آیا دلال موظف است تا نسبت به تنظیم قرارداد مربوط به معامله مذکور نیز اقدام نماید، قانون‌گذار در مقام بیان متعرض آن نشده و چنین وظیفه‌ای را به دلالان محول ننموده است. تنها در مواد ۳۳۹ و ۳۴۲ در مورد نگهداری اسناد و ردّ و بدل کردن نوشتجات و اسناد مربوط به معامله‌ای که توسط او واقع شده، مقرراتی را وضع نموده است. در ماده ۳۳۹ ق.ت. مقرر شده است؛ «دلال مسؤول تمام اشیا و اسنادی است که در ضمن معامله به او داده شده است». در ماده ۳۴۲ همین قانون نیز مقرر شده است؛ «هرگاه معامله توسط دلال واقع و نوشتجات و اسنادی راجع به آن معامله بین طرفین به توسط او ردّ و بدل شود در صورتی که امضاها راجع به اشخاصی باشد که توسط او معامله را کرده‌اند دلال ضامن اعتبار و صحت امضاها و نوشتجات و اسناد مزبور است.» مقررات مذکور که در تعقیب آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی مصوب ۱۳۱۹ به تصویب رسیده است باید با ملاحظه و مقایسه و رعایت مواد قانون راجع به دلالان و آیین‌نامه اخیرالذکر بررسی و معنا شوند تا مفهوم صحیح آن‌ها استنباط گردد. در ماده ۱۵ آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی مقرر شده است که؛ «هر دلال معاملات ملکی علاوه بر دفتری که مطابق قانون تجارت ملزم به داشتن آن‌ها است باید دفتری داشته و در آن هر عمل دلالی را که به او مراجعه می‌شود به ترتیب تاریخ و شماره ثبت و توضیحات زیر را مطابق اسناد و مدارک مراجعه‌کننده در ستون‌های مربوط قید نماید:

۱ - نام و نام خانوادگی مراجعه‌کننده و شماره شناسنامه و محل صدور آن. ۲ - نوع معامله. ۳ - مورد معامله با ذکر مشخصات و شرایط معامله. ۴ - مدت انجام معامله توسط دلال. ۵ - میزان حق الزحمه دلال که به موجب قرارداد علی‌الحده تعیین شده. دلال مکلف است پس از قید مراتب فوق دفتر را به امضای مراجعه‌کننده 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 معامله در آن ثبت شده نوشته و امضا نماید...».

در ماده ۱۶ نیز مقرر شده است که: «دلال باید قبل از اقدام به انجام درخواست مشتریان خود قرارداد مربوط به حق الزحمه را در دو نسخه تنظیم و امضا نموده و پس از امضای مراجعه‌کننده یک نسخه را در پرونده مخصوص بایگانی و نسخه دیگر را به مراجعه‌کننده تسلیم و رسید دریافت نماید».

با ملاحظه و بررسی مجموعه مقررات مربوط به تکالیف و اختیارات دلالان معاملات ملکی به شرح فوق روشن می‌شود که وظیفه دلالان معاملات ملکی تنها به درج خلاصه‌ای از معامله‌ای که نزد آن‌ها واقع شده، شامل موارد مندرج در ماده ۱۵ آیین‌نامه، در «دفتر فهرست معاملات» محدود می‌شود که در اختیار ایشان قرار داده می‌شود و مسؤلیتی در خصوص تنظیم قرارداد راجع به معامله انجام شده ندارند. بلکه موظفانند مدارک لازم را از مراجعه‌کنندگان تحویل گرفته و به دفترخانه مورد توافق طرفین تسلیم دارند تا سند مربوط به قرارداد در آنجا به ثبت رسیده و سپس شماره و تاریخ سند تنظیمی را با قید شماره دفترخانه تنظیم‌کننده سند در دفتر مزبور وارد نمایند. دلالان تنها در مورد صحت و اصالت امضاها و مدارک ابرازی از سوی مراجعه‌کنندگان به بنگاه دلالی در حدود ماده ۳۴۲ ق.ت. و در مورد نگهداری مدارک دریافتی از مشتریان نیز مطابق ماده ۳۳۹ ق.ت. مسؤلیت دارند.

حق الزحمه دلالان

حق الزحمه‌ای که به دلالان پرداخت می‌شود بابت یافتن طرف معامله برای متقاضی که به بنگاه مراجعه نموده است، می‌باشد و تنظیم یا عدم تنظیم قرارداد بین طرفین معامله نقش و جایگاهی در پرداخت دستمزد به دلال ندارد، حتی فسخ معامله نیز تأثیری در پرداخت حق الزحمه دلال ندارد. این در حالی است که در مقام مقایسه، دستمزد سردفتران تنها بابت تنظیم و ثبت معاملات مراجعین به دفترخانه، به ایشان پرداخت می‌شود و سردفتران در خصوص یافتن طرف معامله و تلاش در جهت انجام معامله بین طرفین قرارداد وظیفه‌ای ندارند. به عبارت دیگر، دستمزد دلالان به سبب واسطه‌گری در انجام معامله به ایشان پرداخت می‌شود.

تفکیک وظایف سردفتران و دلالان

به نظر می‌رسد با توجه به تبصره ماده ۸ آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی، قانون‌گذار و هیئت وزیران به این تفکیک وظایف و اختیارات توجه کافی داشته و تفاوت وظایف و اختیارات دفاتر اسناد رسمی و دلالان معاملات ملکی برای ایشان کاملاً روشن بوده است. دفاتر اسناد رسمی بخشی از حاکمیت و قوای عمومی کشوری محسوب می‌شوند و در مقابل، دلالان معاملات ملکی جزئی از بخش خصوصی محسوب می‌شوند و مشمول و تابع قانون تجارت هستند. تصدی دفترخانه برخلاف تصدی بنگاه معاملات ملکی نیاز به دارا بودن مدارک و مدارج تحصیلی عالی و دانشگاهی دارد. و از آنجا که سردفتران، مأمورین رسمی حکومت در امر تنظیم و ثبت اسناد شناخته شده‌اند، وضعیت و جایگاه قانونی آن‌ها با دلالان معاملات ملکی که شخص عادی و افراد غیررسمی هستند و مأموریت ویژه‌ای از سوی حکومت به آن‌ها محول نشده است، تفاوت اساسی دارد. یافتن مشتری برای املاکی که برای فروش آگهی شده‌اند نیاز به تحصیلات آکادمیک و کسب مدارج علمی دانشگاهی و تخصص علمی ندارد. درحالی‌که تنظیم اسناد رسمی متقاضیان تنها توسط کارشناسانی میسر است که متخصص در انجام آن بوده و حقوق‌دان باشند. زیرا ظرافت‌های مربوط به احراز مالکیت اشخاص و اهلیت و تابعیت و سمت اشخاص و تشخیص تفاوت‌های اموال با یکدیگر و طرز تنظیم اسناد مختلف و مدارک و استعلامات ضروری و آثار حقوقی هر یک از وضعیت‌ها و وقایع و اعمال حقوقی و تفاوت آن‌ها با یکدیگر و دریافت مدارک و مستندات ضروری برای هر یک از اسناد به‌قدری از پیچیدگی و اهمیت برخوردار است که تشخیص و رعایت و انجام و اجرای هر یک از آن‌ها تنها از عهده حقوق‌دانان ساخته است و سایر افراد از توانایی و شایستگی لازم، با وجود دارا بودن سایر تخصص‌ها و دانش‌ها، برای این کار برخوردار نیستند.

آیا دفترخانه و بنگاه دلالی با یکدیگر تداخل دارند؟

قانون‌گذار در تبصره ماده ۸ آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی مقرر داشته است که: «سردفتران مکلف‌اند در موقع تنظیم اسنادی که معامله به‌وسیله دلال انجام می‌شود مداخله دلال را در معامله با ذکر شماره پروانه دلال در سند قید و ثبت دفتر را به امضای دلال هم برسانند و در صورتی که به این وظیفه عمل ننمایند، مورد تعقیب انتظامی قرار

خواهند گرفت». به عبارت دیگر، قانون‌گذار دقیقاً به تفکیک وظایف سردفتران اسناد رسمی و دلالتان معاملات ملکی توجه داشته است و در هر مورد که معامله بین اشخاص توسط دلالتان معاملات ملکی صورت می‌گیرد یافتن مشتری و انجام توافق بین متعاملین و نزدیک کردن نظرات آنها را به یکدیگر تا آنجا که معامله تحقق پذیرد، برعهده ایشان قراردادده و بلافاصله پس از انجام توافق بر سر معامله، ایشان را موظف نموده تا مدارک دریافتی را در اختیار دفترخانه اسناد رسمی قرار دهند تا نسبت به تنظیم سند راجع به معامله اقدام نمایند. از این به بعد وظیفه دلالت معاملات ملکی خاتمه یافته و وظیفه سردفتر اسناد رسمی آغاز می‌شود تا با اخذ استعلامات و مدارک لازم و احراز صحت و اصالت مدارک ابرازی و اهلیت و سمت طرفین و تشخیص عدم بازداشت ملک و یا ممنوع‌المعامله بودن متعاملین نسبت به تنظیم و ثبت سند راجع به معامله مبادرت ورزند. بنابراین وظیفه تنظیم و ثبت اسناد راجع به معاملاتی که به واسطه دلالتان معاملات ملکی واقع می‌شوند، برعهده سردفتران اسناد رسمی است و دلالتان ملکی نقش و وظیفه‌ای در این خصوص ندارند.

به عبارت دیگر، دفاتر اسناد رسمی و بنگاه‌های دلالتی [- کاملاً با توجه به منشأ وجودی و خاستگاه متفاوتی که دارند -] در طول یکدیگر قرار دارند و نه در عرض یکدیگر؛ تا اساساً تداخل و تعارضی متصور باشد. یعنی کار انجام معاملات ابتدا در صورت سپردن کار به دست دلالتان توسط ایشان انجام می‌شود و پس از یافتن مشتری و تحقق معامله کار تنظیم و ثبت رسمی سند راجع به معامله در دفترخانه اسناد رسمی صورت می‌گیرد. در نتیجه، در صورت رعایت این ترتیب قانونی، هیچ‌گونه حرکت موازی و دوباره کاری و تداخل و تعارضی بین مؤسسات مذکور متصور نخواهد بود.

در نتیجه می‌توان دریافت آنچه تاکنون توسط دلالتان معاملات ملکی در خصوص تنظیم قراردادهای مربوط به معاملات مراجعین صورت گرفته در تعارض با وظایف و اختیارات محوله به آنها بوده و مغایرت آشکاری با وظایف و جایگاه قانونی دلالتان معاملات ملکی دارد. این رویه غیرقانونی که از سوی دلالتان صورت گرفته، این معارضه را تا بدانجا به پیش‌برده است که در نزد دلالتان معاملات ملکی و مراجعین این‌طور القا شده که مبیعه‌نامه تنظیمی در نزد دلالتان معاملات ملکی از اهمیت اساسی و ویژه‌ای برخوردار است. به حدی که هر قدر حجم و اندازه مبیعه‌نامه یا ورقه قرارداد بزرگتر باشد اهمیت و

اعتبار آن بیشتر می‌باشد! و مراجع اداری و قضایی اعتبار بیشتری برای آن قائل بوده و مراجعین به بنگاه‌های معاملات ملکی باید حق‌الزحمه بیشتری به دلالت معاملات ملکی بپردازند!

در حالی که همان‌طور که ملاحظه شد، اساساً دلالت معاملات ملکی مطابق مقررات از صلاحیت قانونی لازم برای تنظیم قراردادهای مزبور برخوردار نبوده و حق تنظیم قراردادهای موردنظر را نداشته و ندارند. و همان‌طور که بیان شد، صلاحیت آن‌ها تنها محدود به یافتن مشتری یا طرف انجام معامله برای متقاضیان بوده و پرداخت حق‌الزحمه آن‌ها هم ملازمه با تنظیم قرارداد برای متعاملین نداشته و دستمزد مقرر تنها برای یافتن طرف معامله یا مشتری به‌ایشان می‌بایستی پرداخت شود. اما به‌هرحال، این رویه و غلط رایج تاکنون شایع بوده است.

ریشه اختلاف در کجاست؟

اخیراً اتحادیه دلالت معاملات ملکی پا را از این هم فراتر نهاده و رسماً خود را متولی و مأمور رسمی تنظیم قراردادهای راجع به معاملات مراجعه‌کنندگان به بنگاه‌های معاملات ملکی قلمداد نموده است تا حدی که درصدد برآمده تا خود را جایگزین دفاتر اسناد رسمی در امر مزبور معرفی نماید و خود را رقیب دفاتر اسناد رسمی دانسته است. این امر ناشی از آن است که در طول سال‌های اخیر، برخلاف موازین قانونی معتبر و مسلم که از جمله قواعد اصولی و اساسی در هر نظام حقوقی تلقی می‌شوند از قبیل تحکیم و تثبیت اسناد رسمی و جایگاه قانونی آن در معاملات بین اشخاص حقیقی و حقوقی و ترویج و تشویق اشخاص به تنظیم اسناد خویش در قالب اسناد رسمی که از مظاهر توسعه و پیشرفت هر کشوری محسوب می‌شود و به‌دادن و ترتیب اثر ندادن به اسناد عادی که مشمول ثبت اجباری رسمی هستند، مقرراتی در کشور به تصویب رسیده است که به اسناد عادی به‌ها داده و برای آن‌ها اعتبار قانونی قائل شده و مراجع اداری و قضایی را مکلف نموده است که به اسناد مزبور ترتیب اثر داده و به استناد قراردادهای مذکور اقدامات و تسهیلات اداری و قضایی و قانونی را به انجام برسانند. از جمله قوانین و مقررات مذکور، که برخلاف ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک به تصویب رسیده است، می‌توان به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۵ و قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸

قانون ثبت اشاره نمود که برخلاف ماده ۴۸ قانون ثبت که اسناد عادی مشمول ثبت اجباری را در هیچ‌یک از ادارات و مراجع قضایی، قابل ترتیب اثر دادن، نمی‌داند، ادارات و مراجع قضایی را مکلف نموده تا به درخواست‌هایی که به استناد قراردادهای عادی ارائه می‌شود، رسیدگی نموده و حتی سند مالکیت صادر نمایند یا به دعوایی که به استناد قراردادهای مذکور در محاکم دادگستری اقامه می‌شود، رسیدگی نموده و حکم مقتضی صادر نمایند. درحالی که ماده ۴۸ ق.ث. تاکنون نسخ نشده و به قوت و اعتبار خود باقی‌است ولیکن به هر دلیل برخلاف مفاد آن، مقررات مذکور به تصویب رسیده و به اجرا درآمده است.

تعارض و دوگانگی در نظام حقوقی کشور

به عبارت دیگر، نظام حقوقی کشور با دوگانگی در تئوری و در اجرا دچار شده است. از یک‌سو با این تمایل آرمانی و بالفعل روبه‌رو هستیم که نظام حقوقی کشور درصدد مدیریت حوزه معاملات و قراردادهای خصوصی اشخاص می‌باشد و چاره‌کار را در عدم اعتبار دادن به اسناد عادی راجع به قراردادها می‌داند تا از بروز دعاوی و اختلافات بین مردم و تحمیل هزینه‌های مربوطه در بعد کلان اقتصادی به بودجه عمومی و اشتغال محاکم دادگستری به دعاوی ناشی از اسناد عادی که مانع از انجام وظایف محوله مهم‌تر به قوه قضائیه می‌شود و از بروز عوارض اجتماعی ناشی از درگیری‌ها و اختلافات مربوط به قراردادهای عادی جلوگیری نماید و با تشویق مردم به تنظیم اسناد راجع به قراردادهای خود در قالب اسناد رسمی هم موجب نظم و نسق و آرامش و امنیت حوزه معاملات و اسناد در کشور شوند و هم‌این‌که با احقاق و دریافت حقوق دولتی، دولت را از محرومیت از بخش عمده‌ای از حقوق و درآمدهای خود رهایی دهند.

از سوی دیگر، با این رویکرد روبه‌رو هستیم که دولت به جهت حل مشکلات مستحده ناشی از اسناد عادی که گریبان او را گرفته و توقعاتی که مردم از دولت به‌عنوان متولی نظام اداری کشور برای حل مشکلات خویش دارند، دولت را ناگزیر ساخته است که برای حل مشکلات مقطعی بخشی از جامعه روی به تصویب و وضع مقرراتی بیاورد که جنبه موقتی داشته و به‌عنوان احکام ثانویه تا زمانی که مشکلات مزبور حل شده و وضعیت فوق‌العاده مزبور به حالت طبیعی و عادی بازگردد، در کشور به اجرا درآید و سپس با رفع

حالت غیرعادی و حل مشکلات ناشی از آن مجدداً مقررات عام اولیه و عادی به اجرا گذارده شود و لیکن متأسفانه برخی با سوءاستفاده از این رویکرد و دیدگاه ناشی از رأفت اسلامی و عدالت منشی دولت به رفتار غیرقانونی خود ادامه داده و مجدداً موقعیت‌ها و وضعیت‌هایی را مشابه اوضاع و احوال غیرعادی و رویه قبلی اسلاف خود ایجاد می‌نمایند و دولت را وادار می‌سازند تا مقررات و احکام ثانویه و موقتی مورد تصویب قبلی را تمدید نماید. این امر موجب می‌شود تا تعارض و دوگانگی در نظام حقوقی کشور در خصوص اسناد عادی تداوم یابد. امری که قابل توجیه و قابل قبول نبوده و موجبات سوءاستفاده از فضای متناقض قانونی را فراهم می‌سازد. در نتیجه، به نظر می‌رسد برای رفع این مشکل، دولت باید یک‌بار و برای همیشه، کشور را از این تناقض قانونی و حقوقی رها سازد. چاره‌کار در آن است که یا برای اسناد عادی نیز همچون اسناد رسمی اعتبار و نفوذ قانونی قائل شود و یا این که مقررات مغایر با ماده ۴۸ ق.ث. را نسخ نموده و اشخاص و متقاضیان را مکلف سازد تا قراردادهای خود را در قالب اسناد رسمی منعقد سازند.

اشتباه تاریخی

یکی از مقرراتی که برخلاف مفاد ماده ۴۸ ق.ث. به تصویب رسیده است؛ «دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی برای مشاورین املاک و خودرو» می‌باشد که در ۳۴ ماده و ۴ تبصره در تاریخ ۱۳۸۴/۴/۱۵ به تصویب وزیر محترم بازرگانی و معاون محترم قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت رسیده و پس از تنفیذ ریاست محترم قوه قضائیه در کشور به اجرا درآمده است. این دستورالعمل ظاهراً در اجرای بند «ت» ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است. در بند «ت» مرقوم مقرر شده است: «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است تقاضای اشتغال به شغل مشاورین املاک و خودرو را بررسی و نسبت به تطبیق وضع آن‌ها که تا تاریخ تصویب این قانون به شغل مذکور اشتغال دارند، طبق مقررات اقدام و در قبال صدور یا تمدید پروانه اشتغال، براساس تعرفه‌ای که به تصویب هیئت وزیران می‌رسد مبالغی را وصول و به حساب درآمد عمومی (نزد خزانه‌داری کل) واریز نمایند.»

همان‌طور که ملاحظه می‌شود در این ماده چند وظیفه برعهده سازمان ثبت قرار داده

شده است که عبارتند از؛

۱- بررسی تقاضای اشتغال اشخاص متقاضی تأسیس بنگاه مشاور املاک طبق مقررات موجود.

۲- تطبیق وضعیت مشاورینی که تا زمان تصویب این قانون به شغل مذکور اشتغال دارند طبق مقررات موجود.

۳- صدور یا تمدید پروانه اشتغال برای مشاورین املاک.

۴- وصول مبالغ مربوط به صدور یا تمدید پروانه براساس تعرفه هیئت وزیران و واریز وجوه به حساب خزانه کشور.

با بررسی وظایف محوله، این نتیجه حاصل می‌شود که در قانون مذکور هیچ نوع وظیفه‌ای به سازمان ثبت و وزارت بازرگانی در خصوص تدوین دستورالعمل نحوه صدور پروانه دلالی محول نشده است. زیرا در خصوص مورد، قوانین و آیین‌نامه‌های مربوطه از قبل تدوین گردیده و وجود داشته است. اما مشکل جدی در خصوص مورد آن بود که این مقررات از سوی سازمان ثبت به اجرا درنیامده بود تا این که در این قانون، دولت درصدد برآمد تا از سازمان ثبت بخواهد که به‌طور جدی به انجام وظایف محوله در خصوص دلالات معاملات ملکی و خودرو پرداخته و نظم و انسجامی در مؤسسات مذکور ایجاد نموده و به سازماندهی قانونی مؤسسات مذکور تحت نظارت خویش بپردازد. زیرا تا این زمان با وجود آن که سازمان ثبت متولی نظارت و ساماندهی مؤسسات مذکور بوده ولیکن برخلاف مقررات مذکور، وزارت بازرگانی مؤسسات یاد شده را تحت نظارت و تولید خویش قرار داده بود تا این که دولت به این نتیجه رسید که سازمان ثبت باید در این خصوص که عهده‌دار نقش و وظیفه اصلی و عمده بوده، مقررات قانونی را به اجرا بگذارد.

اما متأسفانه در اجرای قانون مذکور، دستورالعمل نحوه صدور پروانه برای مشاورین املاک و خودرو به تصویب رسیده است که مفاد آن با عنوان دستورالعمل مطابقت نداشته و احکام و مقرراتی با اقتباس از مقررات ثبت و دفاتر اسناد رسمی به تصویب رسیده است که در حیطه و حوزه صلاحیت سازمان ثبت و وزارت بازرگانی قرار نداشته و مقررات مذکور از قبیل مقررات قانونی هستند که تصویب و وضع آن‌ها در حوزه فعالیت و صلاحیت مجلس شورای اسلامی قرار دارد. زیرا در مقررات دستورالعمل اجرایی مذکور، با وجود آن که اجرای مفاد بند "ت" ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی نیازمند تهیه و تصویب

آیین‌نامه اجرایی نبوده است، نوعی فعالیت موازی و دوباره‌کاری و ایجاد صلاحیت قانونی برای مشاورین املاک در کنار دفاتر اسناد رسمی ملاحظه می‌شود که نیازمند به بررسی و تشخیص ضرورت آن در مجلس شورای اسلامی می‌باشد و این درحالی است که این مهم به انجام نرسیده است و سازمان ثبت و وزارت بازرگانی در اقدامی مغایر با مفاد قانون مذکور، دست به تدوین دستورالعمل مزبور زده و با خروج از محدوده صلاحیت ذاتی خود به امر قانون‌گذاری پرداخته‌اند. مؤسسات مذکور با این اقدام خود موجب اصطکاک و تعارض در فعالیت دلالان معاملات ملکی و خودرو با دفاتر اسناد رسمی شده‌اند. امری که در گذشته، در قوانین و مقررات قبلی وجود نداشته و با تفکیک موقعیت و جایگاه هر یک از نهادهای مذکور محدوده و حوزه فعالیت هر یک را به روشنی تدوین و تعیین نموده‌اند. اکنون با تصویب دستورالعمل جدید با این اشکال روبرو شده‌ایم که دو راه‌حل دارد یا این که دولت و قوه قضائیه بایستی رأساً با اصلاح دستورالعمل مذکور نسبت به حذف مقررات و مواد مغایر با مقررات قانون تجارت و قانون راجع به دلالان و آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی اقدام نموده و نظام حقوقی کشور را از این دوگانگی نجات دهد و یا آن که با ارجاع دادخواستی به دیوان عدالت اداری از سوی برخی از اشخاص، دیوان عدالت اداری نسبت به ابطال دستورالعمل مذکور مبادرت نماید. در هر صورت، این دستورالعمل با رعایت سایر مقررات، فاقد وجهت قانونی است و به همین دلیل نیز موجب مشکلات زیادی در این بخش از نظام حقوقی کشور گردیده است.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که خود باید متولی و مجری و ضامن اجرای مقررات قانون ثبت باشد به این اقدام در تنظیم و تدوین دستورالعمل اجرایی مشاورین املاک مبادرت نموده و با تضعیف اسناد رسمی و جایگاه دفاتر اسناد رسمی در تنظیم و ثبت رسمی اسناد و بها دادن به اسناد عادی و ایجاد صلاحیت اضافی بر دلالان معاملات ملکی موجبات حرکت موازی را در امر تنظیم اسناد موجب گردیده که در بعد کلان اقتصادی موجب اتلاف بودجه عمومی خواهد شد.

نکته دیگر آن که درخصوص دلالان خودرو که بخشی از مؤسسات موضوع دستورالعمل مذکور هستند هیچ نوع حساسیتی به خرج داده نشده و در مورد تحکیم موقعیت آن‌ها در مقابل اداره راهنمایی و رانندگی که درصدد حذف نهادهای دیگر دخیل در

امر تنظیم و ثبت معاملات راجع به خودرو و جانشینی خود به جای آنها هستند، هیچ گونه مقررات و تمهیداتی را پیش‌بینی نکرده و ممکن است به‌زودی در مجلس شورای اسلامی مقررات قانونی به‌نفع اداره راهنمایی و رانندگی به‌تصویب برسد و به نوعی - به کار دلالتان خودرو و دفاتر اسناد رسمی پایان داده شود.

درحالی که در این خصوص نیز بایستی این حساسیت ایجاد شود و براین نکته تأکید شود که معاملات خودرو هرگاه توسط دلالتان معاملات خودرو صورت گیرد، ایشان موظف هستند که به‌مجرد یافتن مشتری و تحقق معامله، اصحاب معامله را جهت تنظیم سند قطعی و رسمی راجع به نقل و انتقال خودرو به دفتر اسناد رسمی هدایت نمایند. این رویه که مبتنی بر مقررات جاری و حاکم در خصوص مورد و روندی تاریخی و مورد قبول همگان می‌باشد، نباید توسط راهنمایی و رانندگی به چالش کشیده شده و فعالان بخش خصوصی در زمینه معاملات خودرو به حاشیه رانده شده و از دور فعالیت و اشتغال خارج شوند و یک نهاد دولتی عهده‌دار انجام کاری گردد که ذاتاً در محدوده صلاحیت و فعالیت بخش خصوصی قرار دارد. این امر با تأکید دولت بر خصوصی‌سازی و جلوگیری از ورود نهادهای دولتی به بخش تصدی‌گری و انجام فعالیت موازی با بخش خصوصی که جزو مأموریت‌های نهادهای دولتی تعریف نگردیده و از سازوکار لازم برای اجرای صحیح فعالیت خصوصی برخوردار نیستند نیز منافات دارد و لذا سازمان ثبت باید با حضور فعال در مجلس شورای اسلامی از تصویب مقررات مذکور به زبان دلالتان معاملات خودرو و دفاتر اسناد رسمی و مردم جلوگیری نماید.

نقش کد رهگیری در تقویت اسناد عادی

مسأله دیگر در ارتباط با موضوع مقاله که در مغایرت آشکار با حقوق جامعه و مردم صورت گرفته و در تعارض با حقوق قانونی شناخته‌شده مردم می‌باشد، صدور بخشنامه شماره ۱/۳۴/۳۲۵۸۶ مورخ ۱۳۸۵/۶/۲۱ از سوی اداره کل امور اسناد سازمان ثبت می‌باشد. در این بخشنامه تأکید شده است که: «به‌منظور جلوگیری از بروز اختلافات بین متعاملین و مراجعه آنها به دستگاه قضایی و شفاف‌سازی در معاملات، مقرر می‌گردد دفاتر اسناد رسمی از تنظیم اسناد به استناد قراردادهای تنظیمی توسط مشاورین املاک و خودرو در روی غیر از نمونه فرمت قراردادهای موضوع بخشنامه شماره ۳۴/۳/۳۳۷ مورخ ۸۵/۴/۲۵ جدا خودداری نمایند».

در همین رابطه براساس ماده ۱۳ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوب ۱۳۷۸/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی نیز محدودیت‌هایی برای مردم و دفاتر اسناد رسمی ایجاد شده است که با مفاد ماده مرقوم مطابقت ندارد. در ماده ۱۳ قانون مزبور مقرر شده است؛ «وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارت خانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آن‌ها را تدوین و به مورد اجرا گذارد». این محدودیت‌ها به موجب بخشنامه‌های شماره ۸۷/۶۵۰۶۲ مورخ ۸۷/۹/۴ و شماره ۸۷/۶۹۷۶۹ مورخ ۸۷/۹/۱۱ سازمان ثبت اسناد و املاک ایجاد شد. در بخشنامه‌های مرقوم مقرر شده بود که دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند به صورت روزانه مراتب انجام معامله و مشخصات متعاملین و ملک را به وزارت بازرگانی اعلام نمایند ولیکن خوشبختانه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه شماره ۳۸ مورخ ۸۸/۱/۳۰ بخشنامه‌های مذکور را ابطال نمود.

اما نکته مهم در خصوص ماده ۱۳ قانون مذکور آن است که برخلاف مفاد قانون راجع به دلالتان و آیین‌نامه مربوط به دلالتان معاملات ملکی و بند "ت" ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت که سازمان ثبت را متولی و مرجع صالح برای رسیدگی به امور و وظایف دلالتان معاملات ملکی قرار داده‌اند به وزارت بازرگانی این مأموریت را محول نموده تا با همکاری وزارت خانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی تمهیدات لازم را برای تعیین صلاحیت بنگاه‌های املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آن‌ها تدوین و به موقع اجرا بگذارد. این امر موجب تداخل در مدیریت حوزه فعالیت دلالتان معاملات ملکی می‌گردد که به موجب مقررات جاری تحت اداره و نظارت سازمان ثبت که بخشی از قوه قضائیه می‌باشد، قرار دارد. روشن نیست که این امر با چه هدفی تعقیب شده است و با وجود آن که مرجع صالح برای تدوین تمهیدات مربوط به نظارت بر فعالیت و صلاحیت بنگاه‌های دلالتی معاملات ملکی سازمان ثبت می‌باشد. چرا این وظیفه به وزارت خانه‌های بازرگانی و مسکن و کشور محول شده است مگر آن که دولت در نظر داشته باشد که به موازات بنگاه‌های دلالتی راجع به معاملات ملکی، دفاتر املاک و مستغلات را تحت مدیریت و نظارت خود راه‌اندازی نماید که در شرایط کنونی ضرورت این امر متصور نمی‌باشد. همچنین ممکن است این مصوبه به دلیل عدم تحرک و فعالیت سازمان ثبت در انجام وظایف محوله در خصوص نظارت و ساماندهی دلالتان معاملات ملکی تصویب شده

باشد. در حالی که به موجب بند "ت" ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت همان‌طور که ملاحظه شد، این امر نیز قابل تصور نمی‌باشد. زیرا سازمان ثبت در اجرای مقرر مذکور فعالیت خود را تشدید نموده و حتی معاونتی را نیز در اداره کل امور اسناد و سردفتران به مشاورین املاک و خودرو اختصاص داده است. هرچند مقرراتی را در دستورالعمل اجرایی مربوط به مؤسسات مذکور با همکاری وزارت بازرگانی به تصویب رسانده است که در مغایرت آشکاری با بند "ت" ماده ۵۱ مرقوم و سایر قوانین جاری مربوطه می‌باشد و نیاز به حذف یا اصلاح دستورالعمل مذکور احساس می‌شود.

نکته دیگر آن‌که در تصویب‌نامه شماره ۱۹۰۳۲۸ - ۲/۶۷۷ ک مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۲۱ کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی در بند ۴ مقرر شده است؛ دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم اسناد راجع به نقل و انتقال املاک موظف‌اند در استعلام از حوزه‌های امور مالیاتی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم کدرگیری را که از طریق سامانه الکترونیکی جامع املاک به قراردادهای عادی تنظیمی در نزد دلان معاملات ملکی اختصاص داده می‌شود، درج نمایند. در غیراین صورت، به موجب بند ۶ تصویب‌نامه مرقوم حوزه‌های مالیاتی می‌بایستی از ارائه خدمت و صدور گواهی مالیاتی خودداری نمایند. در واقع، امر تنظیم اسناد رسمی راجع به معاملات املاک را منوط به تنظیم قرارداد در نزد بنگاه‌های معاملات ملکی نموده است. یعنی برخلاف تمایل و حقوق قانونی اشخاص در امر مراجعه یا عدم مراجعه به دلان معاملات ملکی، برابر مقررات قانون مدنی و قانون تجارت و قانون راجع به دلان و آیین‌نامه دلان معاملات ملکی، جهت انجام معامله که براساس اصل حاکمیت و آزادی اراده، جزو حقوق اولیه و ذاتی و حقوق مربوط به آزادی‌های فردی اشخاص می‌باشد، ایشان را موظف نموده است که اجباراً قراردادهای راجع به معاملات ملکی خود را نزد بنگاه‌های معاملات ملکی منعقد سازند و در غیراین صورت، نمی‌توانند نسبت به ثبت رسمی معاملات خود در دفاتر اسناد رسمی اقدام نمایند. این محرومیت از حقوق قانونی، فاقد وجهت حقوقی و قانونی بوده و با مقررات جاری مربوط به حقوق خصوصی اشخاص مغایرت دارد. چنین رویکردی است که موجب صدور بخشنامه شماره ۱/۳۴/۳۲۵۸۶ مورخ ۱۳۸۵/۶/۲۱ از سوی سازمان ثبت گردیده است و نه تنها متقاضیان را وادار می‌سازد که جهت ثبت رسمی معاملات خویش درخصوص املاک ابتدا

به بنگاه‌های معاملات ملکی مراجعه و با تحمل هزینه گزاف نسبت به تنظیم قرارداد عادی راجع به معامله خود، اقدام و به اجبار معاملات خود را توسط دلالتان به انجام برسانند بلکه ایشان را از مراجعه مستقیم به دفاتر اسناد رسمی و درخواست ثبت معاملات خود که شخصاً به انجام رسانده‌اند نیز محروم می‌سازد. زیرا دفاتر اسناد رسمی در صورت مراجعه مستقیم و بدون واسطه آن‌ها به منظور به ثبت رساندن معاملات ملکی خود، نمی‌توانند درخواست ایشان را پذیرفته و برای ایشان سند رسمی تنظیم نمایند. این امر از آنجا ناشی می‌شود که؛ اولاً در صورت استعلام دفاتر اسناد رسمی از حوزه‌های مالیاتی، حوزه‌های مزبور صدور گواهی مالیاتی را منوط به ارائه کدرهگیری الصاقی به قرارداد عادی که توسط دلالتان ملکی تنظیم می‌شود می‌نمایند و لذا متعاملین ناچار از مراجعه به بنگاه‌های معاملات ملکی گردیده‌اند به علاوه به موجب بخشنامه اخیر نیز سازمان ثبت، دفاتر اسناد رسمی را ملزم نموده است که امر تنظیم اسناد راجع به معاملات را تنها به استناد قراردادهای تنظیمی توسط مشاورین املاک و خودرو که براساس فرمت‌های (نمونه‌ها) موضوع بخشنامه شماره ۱/۳۴/۳/۳۳۷ مورخ ۱۳۸۵/۴/۲۵ اداره کل امور اسناد سازمان ثبت تنظیم می‌شوند، به انجام برسانند و در غیراین صورت، باید از تنظیم سند خودداری نمایند. این امر موجب می‌شود که دفاتر اسناد رسمی از پذیرش درخواست متعاملین برای ثبت رسمی معاملات خود که بدون دخالت واسطه و دلال صورت گرفته معذور بوده و به اجبار ایشان را جهت تنظیم قرارداد عادی مربوط به معامله خود به نزد دلالتان ملک و خودرو هدایت نمایند.

هرچند سازمان ثبت و قوه قضائیه با موضوع کد رهگیری و الزام دفاتر اسناد رسمی به رعایت مصوبه مربوطه در امر تنظیم و ثبت اسناد رسمی به مخالفت برخاسته و تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی را منوط به اخذ کد رهگیری ندانسته‌اند و همین امر نیز موجب گردیده است تا رئیس کل سازمان امور مالیاتی با صدور بخشنامه‌ای موضوع صدور گواهی مالیاتی را در برخی موارد، به تشخیص رئیس امور مالیاتی ذی ربط، بدون اخذ کد رهگیری، بلامانع دانسته است ولیکن از طرف دیگر، شاید موجب شده باشد که در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به جای سازمان ثبت، وزارتخانه‌های بازرگانی و مسکن و شهرسازی و کشور مأمور مدیریت و ساماندهی بنگاه‌های دلالتی معاملات املاک شوند.

خوشبختانه با تصویب و اجرای قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۵ این امکان برای متقاضیان فراهم شده است تا در صورت توافق متعاملین از دفترخانه تقاضا نمایند که بدون نیاز به مراجعه به بنگاه‌های معاملات ملکی و تحمل هزینه‌های تحمیلی، درخواست ثبت رسمی معامله خود را بدون دریافت گواهی مالیاتی بنمایند. این امر موجب می‌شود که از وظیفه دریافت کد رهگیری رهایی یابند. اما برخی درصد هستند که از طریق مجلس شورای اسلامی قانون اخیر را نیز نسخ نمایند و یا آن که با تصویب مقررات دیگری تا حد امکان، دایره نفوذ قانون مذکور را کاهش داده و اختیار و آزادی اشخاص را به حداقل ممکن کاهش دهند.

بررسی دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه مشاورین املاک و خودرو

در دستورالعمل مذکور مشاور املاک و خودرو در ماده یک به شخصی اطلاق شده است که «با داشتن شرایط لازم به امر خرید و فروش املاک و خودرو یا دلالی و واسطه‌گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آن‌ها مبادرت می‌نماید». در ماده ۳ آن از جمله شرایط و ضوابط دریافت پروانه تخصصی اشتغال به شغل مذکور «داشتن تحصیلات ششم ابتدایی قدیم و یا سوم راهنمایی نظام جدید» قرار داده شده است.

در فصل سوم دستورالعمل مذکور که به وظایف و اختیارات مشاورین اختصاص داده شده است، در مواد ۸، ۹، ۱۰، ۱۱ و ۱۲ و مواد بعدی، برخلاف قانون دلالی و آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی و قانون تجارت و ماده ۴۸ ق.ت.، برای نخستین بار اجازه یافته است که قراردادهای راجع به معاملات اشخاصی که به ایشان جهت دلالی و یافتن مشتری مراجعه می‌کنند، تنظیم نماید. در ماده ۸ مقرر شده است؛ «مشاور موظف است قراردادها را در اوراق مخصوصی که توسط سازمان ثبت تدوین و تأیید گردیده، تنظیم نماید». هم‌چنین در ماده ۱۱ مقرر شده است که؛ «مشاور باید مفاد قراردادهای تنظیمی را در دفتر ثبت قراردادها که به صورت پلمپ و برگ‌شماری شده و توسط اتحادیه صنف مزبور در اختیار وی قرار داده می‌شود، ثبت و هم‌زمان با عقد قرارداد، به امضای کلیه اشخاصی که قرارداد را امضا نموده‌اند، برساند». امری که در گذشته، سابقه نداشته و برای اولین بار در حرکتی موازی با دفاتر اسناد رسمی، سازمان ثبت برای دلالان معاملات ملکی، این صلاحیت را ایجاد نموده است که به امر تنظیم و ثبت اسناد راجع به قراردادهای مراجعین مبادرت نمایند. مقررات دیگری نیز در سایر مواد به تأسی از قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی به تصویب رسیده است که نحوه و چگونگی و طرز تنظیم اسناد و ثبت دفاتر مربوطه را روشن و معین می‌سازد.

تحولی شگرف؟!

جالب‌تر آن که حتی پا از ایجاد نهادی موازی با دفاتر اسناد رسمی فراتر نهاده شده و در ماده ۲۱ دستورالعمل مزبور مقرر شده است که؛ «مشاور مکلف است در زمان تنظیم قرارداد، در صورتی که موضوع از جمله مواردی است که باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد، طرفین را جهت تنظیم و ثبت آن به یکی از دفاتر اسناد رسمی هدایت نماید. در سایر قراردادهای تنظیمی نیز مشاور به منظور تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از اختلاف و طرح دعاوی در محاکم، طرفین را به ثبت رسمی قرارداد توصیه و تشویق نماید».

به عبارت دیگر، در دستورالعمل اخیر این امر به طور بدیهی پذیرفته شده است که در مورد بسیاری از قراردادها نیاز به ثبت رسمی اسناد مزبور در دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد و اسناد عادی که توسط مشاورین املاک، تنظیم و ثبت می‌شوند از اعتبار قانونی لازم و کافی همانند اسناد رسمی برخوردار هستند و باید در ادارات و مراجع قضایی به آن‌ها ترتیب اثر داده شود و تنها در برخی موارد است که اسناد تنظیمی نزد مشاورین املاک در حرکتی موازی و تکراری باید در دفاتر اسناد رسمی نیز به ثبت برسند تا از اعتبار قانونی و رسمیت برخوردار گردیده و واجد امتیازات قانونی اسناد رسمی شوند. در این رابطه تنها وظیفه‌ای که برعهده مشاورین املاک قرار داده شده آن است که مشاورین املاک باید متعاملین را جهت انجام این امر ارشاد و هدایت نمایند تا رأساً به دفاتر اسناد رسمی جهت ثبت رسمی سند مراجعه نمایند و شخصاً وظیفه‌ای در این خصوص برعهده ندارند. در حالی که در گذشته که براساس قانون تجارت مدارک و اسناد متعاملین در اختیار دلال قرار داده می‌شد و پس از انجام معامله، باید دلال مراتب را با قید خلاصه‌ای از معامله و طرفین آن در دفتر فهرست خود ثبت می‌نمود از آنجا که دلال موظف بود تا شماره سند و تاریخ آن و شماره دفترخانه را نیز در دفتر فهرست خود درج نماید طبیعی بود که بایستی اسناد و مدارک را در اختیار دفتر اسناد رسمی قرار می‌داد تا معامله را ثبت نماید زیرا سردفتر نیز در چنین مواردی که معامله با وساطت دلال معاملات ملکی صورت می‌گرفت موظف بود تا به این موضوع تصریح نموده و در دفتر ثبت مربوطه از دلال واسطه معامله امضا اخذ نماید. در نتیجه، وظیفه دلال به هدایت اصحاب معامله و ارشاد آن‌ها به مراجعه به دفترخانه ختم نمی‌شد بلکه خود باید رأساً اسناد و مدارک را به دفترخانه تسلیم می‌نمود.

به علاوه نحوه و چگونگی انجام این وظیفه در دستورالعمل مذکور توسط مشاور تعیین نشده است و معلوم نیست که چگونه می‌توان پی‌برد که آیا مشاور املاک به وظیفه خود عمل نموده است یا خیر؟ هم‌چنین در دستورالعمل مذکور مشخص و معین نشده است که در کدام

موارد سند راجع به معامله باید در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد و در کدام موارد نیاز به این کار نیست؟ همچنین روشن نیست که ضمانت اجرای عدم انجام این وظیفه از سوی مشاور چیست؟ و هیچ‌گونه مقررات انضباطی و انتظامی در دستورالعمل مذکور پیش‌بینی و مقرر نشده است.

اما همان‌طور که قبلاً بیان شد در مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث. مواردی که مشمول ثبت اجباری اسناد در دفاتر اسناد رسمی هستند، به روشنی بیان شده است و در ماده ۴۸ قانون مزبور نیز ضمانت اجرای عدم رعایت مفاد مواد مرقوم پیش‌بینی و مقرر شده است. از جمله موارد موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ ق.ث.، اسنادی است که توسط مشاورین املاک تنظیم می‌شوند ولیکن متأسفانه نه تنها اسناد مزبور بی‌اعتبار شناخته نشده‌اند بلکه حتی با تنظیم اسناد مزبور نزد مشاورین املاک، اندک اندک این زمزمه به گوش می‌رسد که این مشاورین املاک هستند که تشخیص می‌دهند که کدام یک از اسناد نیاز به ثبت مجدد در دفاتر اسناد رسمی دارند یا ندارند. در نتیجه مواد ۴۶ تا ۴۸ ق.ث. موضوعیت خود را از دست داده و به جای آن مشاورین املاک ضابطه لازم را تعیین و اعلام خواهند نمود. بنابراین ممکن است از این پس مشاورین املاک ضرورتی در ارجاع و ارشاد و هدایت مراجعین و متعاملین به دفاتر اسناد رسمی ندیده و اسناد تنظیمی در نزد خویش را برای رفع نیازهای متعاملین کافی دانسته و اعتبار اسناد تنظیمی در نزد خویش را برابر با اسناد رسمی شناخته و بدین ترتیب دیگر نیازی به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و تحمل مشقات برای تهیه و ارائه مدارک و مستندات و استعلامات مقرر و تحمل هزینه‌های مربوط به تنظیم اسناد رسمی نبوده و به‌همین آسانی دفاتر اسناد رسمی از چرخه تنظیم اسناد راجع به معاملات املاک و اراضی خارج خواهند شد و بنگاه‌های مشاورین املاک جانشین دفاتر اسناد رسمی خواهند شد. در نهایت، اسناد عادی نیز هم‌وزن اسناد رسمی از ارزش و اعتبار قانونی برخوردار گردیده و نظام حقوقی و قانونی کشور نیز شاید از این دوگانگی و تعارض رها خواهد شد. شاید با ایجاد تغییرات در مقررات آمره در خصوص اسناد عادی می‌توان به‌طور کلی مشکل مربوط به اعتبار اسناد عادی را نیز حل نمود و تفکیک بین اسناد عادی و اسناد رسمی را از بین برد و همه اسناد را دارای اعتبار واحد و یکسان شناخت.

اما تا آن هنگام همان‌طور که در ادامه ماده ۲۱ دستورالعمل مذکور بیان شده است هدف از تأسیس سند رسمی و تشویق اشخاص به ثبت رسمی اسناد و قراردادهای، تثبیت حقوق طرفین، جلوگیری از اختلاف و طرح دعاوی در محاکم می‌باشد، سند رسمی تفاوت بنیادین با

سند عادی دارد و تا زمانی که مقررات مربوطه اصلاح نشده است، نمی‌توان پذیرفت که در قالب وضع و تدوین برخی مقررات به این تفکیک بنیادین و نظام حقوقی مبتنی بر آن بی‌توجهی نموده و مقرراتی را در مغایرت با مواد قانونی که ضرورت ثبت رسمی معاملات را مقرر می‌دارد، به تصویب رساند. این امر در هر قالبی که باشد و به هر بهانه‌ای که به تصویب برسد قابل توجیه نمی‌باشد.

دلالت معاملات ملکی که همچون سایر دلالتان تاکنون به موجب قانون تجارت و قانون دلالی و آیین‌نامه دلالتان معاملات ملکی تنها وظیفه یافتن مشتری را برعهده داشتند، اکنون به عنوان رقیبی برای دفاتر اسناد رسمی درآمده‌اند و علاوه بر وظیفه ذاتی خود وظیفه تنظیم و ثبت اسناد نیز همچون دفاتر اسناد رسمی برعهده ایشان گذارده شده و مهر و دفتر و اوراق رسمی هم در اختیار ایشان قرار داده شده است. امری که تاکنون سابقه نداشته و نوعی حرکت موازی با فعالیت دفاتر اسناد رسمی تلقی می‌شود که صرف‌نظر از آثار اقتصادی و اجتماعی آن، به نظر می‌رسد با توجه به دائمی بودن مقررات مذکور در تعارض آشکار با مقررات آمره و اولیه جاری در کشور قرار دارد. برای حل این مشکل، همان‌طور که در مقررات گذشته پیش‌بینی و مقرر شده است، به نظر می‌رسد چاره کار در آن است که هر مرجعی به وظیفه خاص خود مشغول بوده و در حیطه صلاحیت قانونی خود به فعالیت بپردازد. اگر دغدغه دلالتان معاملات ملکی ارتزاق و کسب حق‌الزحمه مشروع خود می‌باشد، این امر هرگز با تنظیم و ثبت اسناد راجع به معاملات مراجعین ملازمه ندارد بلکه به محض یافتن مشتری و توافق بر سر قیمت و چگونگی معامله، این حق برای ایشان ایجاد می‌شود و مراجعین به بنگاه معاملات املاک موظف‌اند تا حق‌الزحمه ایشان را بپردازد و نیازی نیست تا نسبت به تنظیم و ثبت معاملات ایشان مبادرت ورزند. از سوی دیگر، وظیفه قانونی دفاتر اسناد رسمی نیز تنظیم و ثبت اسناد راجع به معاملات مراجعین می‌باشد و مطابق قانون در امور مربوط به دلالتان و واسطه‌گری معاملات، مردم نقش و وظیفه‌ای ندارند و حق‌الزحمه ایشان نیز بابت تنظیم اسناد مراجعین پرداخت می‌شود و ارتباطی به واسطه‌گری و دلالی معاملات ندارد. بنابراین با پذیرش چنین تفکیکی در وظایف مشاورین املاک و دفاتر اسناد رسمی این اختلاف و تشتت از بین می‌رود و با لغو مقررات مغایر، هر مرجعی، به انجام وظایف خاص خود، خواهد پرداخت و دوگانگی در نظام حقوقی اسناد نیز از میان خواهد رفت. به امید آن روز!