

نقش و جایگاه واقعی بنگاه املاک

محمد زارعی^۱

به منظور ایجاد توسعه پایدار و برقراری امنیت اقتصادی، ثبات در معاملات و حمایت از امنیت اسناد، یکی از مؤلفه‌های مهمی است که هیچ نظام حقوقی نمی‌تواند خود را از آن برهاند. حاکمیت نمی‌تواند بدون حمایت از اسناد، نظامی قانون‌مند پایه‌ریزی نماید. چرا که استحکام معاملات و ثبات آن‌ها و جلوگیری از تزلزل آن‌ها از جمله وظایف مهم حاکمیت در توسعه پایدار تلقی می‌گردد.

با توجه به چنین اهمیتی است که قانون‌گذار به تبعیت از تجربه سایر نظام‌های حقوقی، جایگاه قوانین عرفی را، به تدریج، در نظام حقوقی ما استوار ساخت.

از جمله قوانینی که نقش مهمی در ثبات معاملات، برقراری نظم و امنیت قضایی ایفا می‌نماید، قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد. قانون‌گذار بسیار محتاطانه دست به نگارش مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ می‌زند. اما متأسفانه نوع نگارش مواد مربوط به این تکلیف و ضمانت اجرای آن، موجب شد که نه تنها هدف مدنظر قانون‌گذار تأمین نگردد بلکه عملاً تفسیر صحیح این مواد به یک معمای بزرگ تاریخی در نظام حقوقی ایران تبدیل گردید. معمایی که پس از سپری شدن قریب به هشتاد سال، هنوز لاینحل باقیمانده است. و جالب این‌که در این مدت نه قانون‌گذار برای رفع ابهام از اراده پنهان خویش تلاش نموده و نه هیئت عمومی دیوان عالی کشور، تفسیر قاطعی را در این زمینه ارائه داده است. تلاش‌های دکتربین حقوقی و بدنه قضایی کشور نیز جز افزایش تحیر و سردرگمی، حاصلی نداشته است.^۲

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۲۴ قم.

۲. امینی، منصور، نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران، مجله تحقیقات حقوقی، ش. ۴۹، ص. ۲۱۲.

دکترین حقوقی نیز ناشی از سردرگمی نگارش مواد فوق‌الذکر با تمسک به تفسیر و تأویل به نقش اسناد پرداخته است و گاهی با تفکیک اسناد ثبت‌شده و اسناد ثبت‌نشده و با تأثیرپذیری از برخی عرف‌های حاکم بر جامعه، سرتعظیم نسبت به معاملات غیررسمی فرود آورده و آن را معتبر می‌داند.

این در حالی است که قانون‌گذار، اهداف خود را برای ساماندهی اسناد به گونه‌ای روشن ابراز نموده است. مانند؛ اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ و صدور اسناد مالکیت متصرفین ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه برای صدور اسناد مالکیت روستاییان، تثبیت مالکیت دولت بر اراضی ملی و دولتی و موات از طریق اخذ اسناد مالکیت آن‌ها.

اراده روشن حاکمیت که به صورت مبهم بیان شده، سبب ایجاد بنگاه‌های املاک به صورت بی‌رویه و قارچ‌گونه گردیده است که بعضاً افراد سودجو و فرصت‌طلب با توسل به حیل گوناگون، فروش املاک یا آپارتمان به افراد متعدد، موجب تزلزل در معاملات و سلب اعتماد جامعه می‌گردند و انبوهی از پرونده‌های قضایی را ایجاد می‌نمایند.

الف - نقش دلالی در معاملات مسکن

قانون تجارت در ماده ۳۳۵ به تعریف دلال می‌پردازد و این‌که بیان می‌دارد؛ «دلال کسی است که در مقابل اجرت واسطه انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می‌خواهد معاملاتی نماید، طرف معامله پیدا می‌کند».

این تعریف به خوبی و به روشنی نقش دلال را در مبادلات اقتصادی تعیین و تبیین می‌نماید که فرد دلال با توجه به توانایی و تخصص خود و برخورداری از قابلیت‌های شخصی برای اموال یا املاک از قبل معین‌شده، فروشنده یا خریدار پیدا می‌کند و در قبال آن، اجرت معینی را دریافت می‌دارد. قانون راجع به دلالان مصوب ۱۳۱۷ نیز متضمن مقررات مشابهی است؛

۱- اخذ پروانه

تصدی به هر نوع دلالی منوط به اخذ پروانه می‌باشد و مقام صالح برای صدور پروانه دلالی معاملات ملکی اداره کل ثبت اسناد و املاک است.

۲- صلاحیت شغلی

صدور پروانه دلالی منوط به داشتن شرایطی به شرح ذیل است:

- الف - داشتن ۲۵ سال تمام.
- ب - انجام خدمت نظام وظیفه یا گواهی معافیت یا آماده به خدمت.
- ج - تابعیت ایران.

د - داشتن گواهینامه سال ششم ابتدایی.

ه- داشتن اطلاعات فنی متناسب با اموری که عهده‌دار دلالتی آن‌ها هستند.

و- عدم شهرت به نادرستی.

ز- نداشتن محکومیت به ارتکاب جنایت و ورشکستگی به تقصیر و کلاهبرداری و خیانت در امانت و سرقت.

ح- دادن وجه‌الضمان یا ضمانت‌نامه.

ب- نقش مشاوران املاک در خرید و فروش

به دلیل سخت‌گیری و قوانین دست و پاگیر و نبود سیستمی یکسان و اخذ پاسخ استعلامات متعدد از مراجع گوناگون، برخی به این امر مجبور شدند که راه‌حل ساده‌ای را بیابند و اصولاً حرکت، زودتر از قانون‌گذار آغاز شد. به گونه‌ای که آحاد مردم نسبت به انجام معاملات غیررسمی اقبال نشان دادند و راحت‌ترین راهی که در پیش‌رو بود، بنگاه معاملات مسکن بود.

بدین‌گونه برای فرار از قوانین و مقررات دست و پاگیر و بطئی، تشویق بنگاه‌داران و سایر عوامل دیگر، این جریان آغاز گردیده است و هم‌چنان، اشخاص، خواسته یا ناخواسته این حرکت را تشویق و حمایت می‌نمایند. البته این جریان، به دلایل مسلم، خلاف‌نظر قانون‌گذار و عرف مسلم است.

خلاصه این‌که؛ از آنجا که معاملات آحاد جامعه اگر در یک چارچوب قانونی و هدفمند صورت گیرد، موجب ثبات اقتصادی و رونق خواهد بود.

و از طرفی دیگر، قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی (در سال ۱۳۸۵) راهی را فرا روی جامعه جهت تنظیم اسناد رسمی فراهم نمود که معاملات را به‌صورت روشن و شفاف و قانونمند می‌سازد و از معاملات معارض و چنگانه جلوگیری می‌نماید. لازمه رسیدن به این مهم و هدف آشکار قانون‌گذار این است که بنگاه‌داران فقط به وظایف اصلی خود یعنی دلالتی مبادرت ورزند و تنظیم سند را برعهده اهل فن یعنی دفاتر اسناد رسمی قرار دهند و در این میان، صد البته، ترویج فرهنگ تنظیم سند به صورت رسمی که قانون‌گذار سازوکار انجام این مهم را در دفاتر اسناد رسمی فراهم نموده، برعهده مسؤولان امر خواهد بود که مورد انتظار جامعه نیز همین است.