

پیشنهادی در خصوص مکانیزه کردن ثبت املاک و صدور سند مالکیت و تغییر شکل آن

فرید بندگان^۱

اکنون بیش از هفتاد سال است که از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک می‌گذرد. صرف‌نظر از دقت و ظرافتی که در تدوین قانون به عمل آمده و به رغم تلاش‌های بسیاری که در جهت نظم و ساماندهی ثبت املاک صورت گرفته و نتایج مهمی که از تثبیت املاک و دارایی‌های مردم به دست آمده است، لیکن قانون مزبور در وضعیت فعلی جوابگوی نیازهای بی‌شمار اقشار مختلف مردم نیست و تغییر و تحولی بنیادین و اساسی را در جهت تدوین قانون جدید بر پایه اصول مترقی و پیشرفته و شایسته نظام جمهوری اسلامی می‌طلبد.

مسئولان محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز همواره تأکید داشته‌اند که ادارات و دفاتر اسناد رسمی در خط اول خدمت رسانی به مردم قرار دارند و با برنامه‌ریزی مناسب و تعامل مستمر و سازنده با ستاد سازمان ثبت و بهره‌گیری از روش‌های نوین می‌توانند زمینه‌های آرامش و امنیت اجتماعی و روانی را بیش از پیش برای هم‌میهنان فراهم آورند.

۱. سردفتر اسناد رسمی شماره ۱۳۵ اصفهان.

توجه سازمان به ظرفیتهای موجود و پذیرا بودن فعالیتهای برنامه‌ای و پرهیز از روزمرگی، نشانه علاقه‌مندی و استقبال آن مقام از پیشنهادهای و طرحها و تحقیقات پژوهشی و ایجاد زمینه‌هایی برای توسعه و تعالی کشور است و بدون شک اگر امروز در فکر چاره‌ای نباشیم فردا شاید بسیار دیر باشد.

طرحی که تقدیم می‌شود مقدمه‌ای است برای تغییر قانون ثبت به منظور سنددار شدن تمامی املاک کشور و مکانیزه کردن سیستم ثبت املاک با تغییر شیوه سنتی ثبت و صدور سند مالکیت و حل مشکلات و گرفتاریهای ثبتی با حداکثر بهره‌مندی از رایانه و تجهیزات جانبی آن در راستای اهداف برنامه‌های توسعه کشور. مشکلات و گرفتاریهایی که امروز ثبت اسناد و املاک با آن دست به گریبان است به واسطه نواقص سیستمهای موجود ثبت املاک است که جز با قبول درخواست جدید از مالکان املاک و ابطال اسناد مالکیت فعلی و تغییر قانون، بسامان نخواهد شد. برخی ایرادات و نواقص سیستم فعلی ثبت املاک عبارت است از:

- ۱ - امکان شناسایی و ابطال اسناد مالکیت معارض که عموماً به واسطه تراکم کار واحدهای ثبتی و کمبود نیروی انسانی و ناقص بودن روشهای سنتی و دستی و قدیمی ثبت املاک صادر شده به راحتی میسر نیست.
- ۲ - بسیاری از املاک یا سند مالکیت ندارند یا به صورت مشاعی یا ثبت نشده یا وکالتی و قولنامه‌ای معامله می‌شوند و نقل و انتقالات آنها نیز از پشتوانه و تضمینات کافی برخوردار نیست و اغلب فاقد ضمانت اجرایی هستند.
- ۳ - اسناد مالکیت فعلی به هیچ‌وجه گویای محل دقیق ملک و مختصات و امتیازات مربوط به آن نمی‌باشد و اغلب به رغم تغییر اسامی مکانها و راهها و محلات و همچنین گسترش و توسعه شهرها و روستاها در نیم قرن اخیر هنوز با همان نامها و نشانیهای ابتدای تاریخ اجرای قانون ثبت، از آنها یاد می‌شود.
- ۴ - در اسناد مالکیت فعلی به امتیاز آب و برق و گاز که از توابع و اجزای اصلی و

لایتنج‌زای ساختمان است اشاره‌ای نمی‌شود و از پروانه ساختمان و پایان کار که امروزه بدون اخذ آنها نظارت مستقیم شهرداری بر ساخت و سازها میسر نیست، نامی برده نمی‌شود و امکان بهره‌گیری از کدپستی و شماره ملی نیز براحتی مقدور نیست.

۵ - تعداد و نوع املاک و کیفیت معاملات آنها از لحاظ آماری قابل کنترل و بررسی نیست.

۶ - با توجه به اینکه محدودیتی برای مالکیت مشاعی املاک در نظر گرفته نشده است این نحو معاملات به شدت رواج یافته بعضاً و با ایجاد اختلاف مابین مالکان مشاعی مشکلات و گرفتاریهای عدیده ایجاد می‌کند که دستگاه قضایی کشور نیز فارغ از رسیدگی به این‌گونه دعاوی و اختلافات ملکی نخواهد بود و آثار و تبعات منفی آن اغلب دامنگیر دادگستری شده است.

۷ - صرف‌نظر از هدف و مقصود متعالی و فلسفه اصلی وضع قانون ثبت، از آنجا که بسیاری از عملیات و سیستمها و روشهای ثبت و صدور سند مالکیت و نقل و انتقالات املاک می‌باید مطابق قانون مذکور انجام شود و این قانون براساس مقتضیات و امکانات و روشها و ابزارهای آن زمان متناسب با اوضاع و احوال و وضع زندگی و نیاز آن دوران (دوره پس از مشروطیت) تدوین شده است، در وضعیت فعلی و به رغم دسترسی و امکان بهره‌گیری کامل از فن‌آوریهای نوین و بسیار پیشرفته و دقیق اطلاعات و استفاده از برنامه‌های سریع و مطمئن رایانه‌ای، متأسفانه بهره‌شایسته و مفید گرفته نمی‌شود و تاکنون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز طرح و برنامه خاص منطبق با برنامه‌های توسعه فن‌آوری اطلاعات (IT) پیش‌بینی نکرده است و اساساً وضع موجود نیز اجازه و امکان انطباق با سیستمهای نوین را نمی‌دهد.

۸ - افزایش سریع ساخت و سازها و تغییر عملیات ساختمانی با تخریب ساختمانهای کهنه و قدیمی همراه است و تداوم انبوه‌سازیهای گسترده بدون هماهنگی با واحدهای ثبتی، وضعیت املاک را تغییر داده و اصلاح حدود و مساحت و همچنین مراحل تفکیکی و

صدور سند مالکیت آپارتمانها از مرحله درخواست تفکیک و بازدید و تهیه و تنظیم صورتمجلس تفکیکی و... تا مرحله ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام مالک به روش مرسوم بسیار وقت گیر و پرمشغله است و مسیری طولانی و سخت و دشوار را می پیماید.

۹ - با توجه به اینکه بسیاری از املاک دارای سند مالکیت مجزا و ششدانگ نیست، طبعاً تنظیم سند رسمی نسبت به عین یا منافع این گونه املاک براحتی میسر نبوده و یا غیرممکن است و متعاملین برای حفظ حقوق خود ناگزیر متوسل به میابعه نامه و اجاره نامه عادی و طرق انحرافی دیگری همانند تنظیم سند وکالت فروش می شوند که خود عاملی در جهت افزایش پرونده های مطروحه در دادگستری است. مضافاً امکان به رهن و وثیقه گذاردن چنین املاکی نزد بانکها برای اخذ تسهیلات (به جای سپردن سایر وثایق همچون چک و سفته و یافتن ضامن کارمند و...) و یا نزد مراجع قضایی برای آزادی زندانیان فاقد وثیقه ملکی، به سادگی امکان پذیر نیست.

۱۰ - امکان شناسایی اموال غیرمنقول متهمان و محکومان مالی در دادگستری و صدور اجرائیه علیه آنها بدون فوت وقت و بسادگی میسر نیست و متهمان عموماً فرصت کافی در اختیار دارند تا با ترفندهای مختلف اموال غیرمنقول خود را مکتوم و مخفی نگه دارند و تمامی زحمات دادرس را در مرحله اجرای حکم تضییع کنند.

۱۱ - درآمدهای مالیاتی دولت از جهت تعداد نقل و انتقالات رسمی املاک بسیار پایین است.

۱۲ - تنظیم و تکمیل دفترچه های سند مالکیت و ثبت نقل و انتقالات آنها در دفتر املاک وسیله جوهر و نوشتن با دست بسیار وقت گیر و کند است، ضمن اینکه امکان اشتباه یا خطای دید یا اعمال روشهای سلیقه ای در تنظیم آنها منتفی نیست.

۱۳ - حدود تعریف شده در اسناد مالکیت برخی املاک با گذشت سالیان متمادی و به واسطه ساخت و سازهای بی رویه و تغییر وضعیت شهرسازی و تعریض معابر و تسطیح

ناهمواریه‌ها و خشک شدن نهرها و قناتها و از بین رفتن یا تغییر حدود طبیعی و یا تغییر مالکیت مجاوران (مثلاً حدی به منزل میرزا حسین‌خان) عموماً تغییر کرده است، لیکن هنوز با همان حدود از قبل تعریف شده معرفی می‌شوند.

۱۴ - پس از تغییر مالکیت املاک قبوض آب و برق و گاز در صورتی به نام مالک صادر می‌شود که مراتب انتقال به نحو مقتضی به شرکتهای آب و برق و گاز اعلام شود و چون این وظیفه معمولاً به عهده خریدار گذاشته شده بعضاً ممکن است تا سالیان متمادی به واسطه عدم آگاهی یا فراموشی، مالکیت خود را اطلاع ندهند و شرکتهای طرف حساب نیز از نام و مشخصات آخرین مالک بی‌خبر باشند.

۱۵ - امکان شناسایی و اخطار و الزام مالکانی که ملک آنها در طرح تعریض معابر یا سایر خدمات شهرداری قرار گرفته است بدون صرف وقت و هزینه بسیار امکان‌پذیر نیست.

۱۶ - امکان وضع عادلانه مالیات بر مصرف و تغییر شیوه وصول مالیات و همسویی با برنامه چهارم توسعه در شرایط موجود میسر نیست.

۱۷ - هیچ‌گونه بانک اطلاعات اسناد و املاک با قابلیت شناسایی و دسترسی سریع و آسان به مشخصات و مختصات کمی و کیفی املاک و میزان معاملات و چگونگی آنها وجود ندارد.

۱۸ - بسیاری از دفترچه‌های مالکیت فعلی پس از گذشت سالیان متمادی کهنه و فرسوده و حتی مخدوش شده‌اند، لیکن هنوز رسمیت دارند و در معاملات به کار می‌روند.

۱۹ - ضریب ایمنی دفترچه‌های مالکیت فعلی بسیار پایین است و جاعلین نه چندان حرفه‌ای نیز براحتی قادر به جعل و شبیه‌سازی آنها می‌باشند.

۲۰ - برخی پرونده‌های ثبتی به واسطه فوت مالکان اولیه و یا اجرای طرحهای عمرانی یا دعاوی و اختلافات ملکی و موروثی و یا اعمال مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و... از چنان پیچیدگی خاصی برخوردار شده‌اند که وقت و فکر و نیروی مفید کارشناسان و مسؤولان واحدهای ثبتی را مدتها به خود مشغول ساخته و رهایی از آنها بسادگی میسر

نیست.

۲۱ - چنانچه اراضی و املاک کشور با قولنامه یا سایر اسناد عادی به اتباع خارجی کشوری فروخته شود که معامله متقابل داشته باشند، امکان به مخاطره افتادن تمامیت ارضی کشور و ایجاد دردسرهای خارجی منتفی نخواهد بود.

در طرح پیشنهادی سعی شده است، ضمن رعایت اصول کلی ثبت املاک، از ظرفیتهای موجود و امکانات رایانه‌ای حداکثر بهره مفید گرفته شود و با حفظ چارچوب فعلی، سیستمی کنترل شده و مطمئن و هدفمند برای کاستن از مشکلات ثبتی و ارائه خدماتی بهتر و سریعتر، معرفی شود.

برای اجرای طرح، املاک هر منطقه بار دیگر به نواحی و بخشهای مختلف تقسیم می‌شود و حدود هر یک بسته به نظر کارشناسی، با راهها و شریانهای اصلی و بزرگراهها مشخص شده و عملیات هر بخش در حیطه کار رایانه همان بخش قرار می‌گیرد. تجهیز تمامی واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی به سیستمهای رایانه‌ای (در حال حاضر بیش از ۷۰٪ دفاتر مجهز به رایانه است) و تعیین حدود هر بخش، قدم اول اجرای طرح است.

پس از اعلان آگهی عمومی با استفاده از حداکثر توان رسانه‌ای کشور به خصوص صدا و سیما و جراید در نوبتهای متوالی، مالکان متصرف ملک باید به ترتیب حروف الفبا در تاریخهای تعیین شده با در دست داشتن اصل سند مالکیت و قباله و یا قولنامه و مبایعه‌نامه و سایر مدارک مثبت مالکیت به واحدهای ثبتی بخش مربوطه مراجعه کنند و فرم اظهارنامه را در دو نسخه (ترجیحاً با رنگهای متفاوت) دریافت و پس از تکمیل آن، امضای مالک یا مالکان ذیل اظهارنامه در دفتر اسناد رسمی گواهی شده ظرف مدت معینی همراه با سند تعهد و تضمین که به امضای مالک یا مالکان و شهود ضامن رسیده به ضمیمه اسناد و مدارک مالکیت به واحد ثبتی مربوطه ارائه شود. همزمان، اطلاعات مربوط به ملک وارد رایانه شده، شماره ملک تعیین می‌شود. شماره ملک روی هر دو نسخه اظهارنامه قید شده و یک نسخه آن تحویل متقاضی می‌گردد. این مرحله باید دقیقاً

زمان بندی شده و اخطار شود در صورت عدم مراجعه به موقع، فقط از طریق شعب دادگاه اختصاصی استان که منحصرأً برای حل اختلافات ثبتی تشکیل می گردد به درخواست ایشان رسیدگی خواهد شد.

پس از اتمام مهلت درخواست، صورت اسامی متقاضیان با نوع ملک و شماره‌ای که اداره ثبت برای آن تعیین کرده است (همانند آگهی ماده ۱۱) در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز در جراید کثیرالانتشار آگهی می شود و یک نسخه از آگهی نیز در محل الصاق می گردد. همزمان با انتشار اولین آگهی، املاک هر بخش به ترتیب از طریق نیروهای که قبلاً آموزش خاص دیده‌اند با حضور مالکان و مجاوران و احیاناً معترضان در محل بازدید و کارشناسی و تحدید حدود شده نظریه کارشناسی با اظهارنامه انطباق داده می شود چنانچه مغایرت یا معترضی نداشته باشد نسخه دوم اظهارنامه از مالک اخذ و حداکثر ظرف سه ماه سند مالکیت جدید صادر و به نشانی وی ارسال می شود. همچنین باید اکیداً اخطار گردد هنگام تحدید حدود، مالکان و یا نمایندگان ایشان در محل حضور داشته و یا در صورت معذوریت حتی الامکان در نوبت بعدی حاضر باشند در غیر این صورت متحمل بازدید و کارشناسی با هزینه گزاف خواهند شد.

به منظور رسیدگی به ایرادات و اعتراضات و اختلافات ثبتی یک یا چند شعبه دادگاه اختصاصی ثبت برای مدت یک سال در مرکز استان تشکیل می شود و مطابق اصول کلی دادرسی با لحاظ قرار دادن مندرجات سند تعهد و تضمین، رأی مقتضی صادر و پس از قطعیت یافتن به واحد ثبتی مربوطه ابلاغ می شود و سند مالکیت مطابق رأی دادگاه به نام ذی نفع صادر و تسلیم می گردد.

واحدهای ثبتی علاوه بر ملاحظه اسناد و مدارک باید دفترچه مالکیت ملک را اخذ کنند و با مطابقت دفتر املاک، بازداشت یا رهن و وثیقه بودن یا ممنوعیت معامله آن را و اینکه سند اولیه است یا المثنی یا... دقیقاً بررسی کنند و در صورت انطباق، اطلاعات مربوطه ثبت رایانه شده پس از طی تشریفات آگهی و کارشناسی و تحدید حدود حداکثر ظرف سه ماه

سند مالکیت صادر می‌گردد. در صورت مغایرت، باید خلاصه اطلاعات در فایل مخصوص ذخیره شده پرونده به دادگاه اختصاصی استان ارسال و متقاضی جهت پیگیری پرونده به دادگاه هدایت شود.

تا قبل از انقضای مدت آگهی و تشریفات تحدید حدود و صدور سند مالکیت، انجام هرگونه معامله نسبت به عین یا منافع ملک مورد درخواست ممنوع است و از طریق جراید و صدا و سیما و سایر وسایل ارتباط جمعی باید هشدارهای لازم داده شود تا چنانچه اشخاص قصد معامله داشته باشند قبل یا بعد از اجرای طرح، معامله خود را خاتمه داده باشند.

اظهارنامه به گونه‌ای تنظیم گردیده که مالک ناگزیر است اطلاعات کامل و دقیقی از ملک خود ارائه داده و مشخصات و مختصات اظهار شده با کمترین خطای دید و حداکثر دقت وارد رایانه گردد. برای پیشگیری از هرگونه اشتباه فردی، بلافاصله مفاد اظهارنامه توسط کاربر دیگری، ثبت رایانه دوم گردیده و اشتباهات احتمالی کاربر اول جبران خواهد شد. چگونگی و نحوه تنظیم اظهارنامه نیز باید از طریق رسانه‌های ارتباط جمعی و صداوسیما و مطبوعات و با تبلیغات یا هشدارها و اطلاعیه‌های مکرر آموزش داده شود. برای اجرای هرچه سریعتر طرح و استقبال عمومی نباید قبول اظهارنامه‌ها را موکول به دریافت حق‌الثبت یا هزینه آگهی و تحدید حدود یا تشریفات زاید دیگری نمود. فقط در مورد مالکانی که بالاجبار و خارج از نوبت قصد انجام معامله داشته باشند با دستور دادگاه اختصاصی استان و اعمال مقررات ویژه و اخذ هزینه متناسب، سند مالکیت صادر و با معرفی خریدار به دفترخانه ذی‌صلاح تشریفات انتقال انجام خواهد شد.

نمونه سند تعهد و تضمین، مشتمل بر اعلام و اقرار و ادعای مالکیت مستدعی ثبت و تصرف مالکانه وی و اظهار و اعلام خصوصیات ملک مورد ادعا است که با شهادت دو نفر شهود ضامن و سوگند بر صحت و درستی اظهارات عنوان شده و هشدار مجازات اظهار و اعلام دروغ و عواقب شهادت کذب و اخذ وجه‌الضمان پانصد میلیون ریالی مجموعاً سند محکمی ارایه می‌شود که امکان خدعه و نیرنگ اشخاص شیاد و فرصت طلب را به حداقل

می‌رساند و مالکان ملزم به ارائه اطلاعاتی صحیح و دقیق و منطبق با واقع می‌شوند. در حقیقت تنها به اماره تصرف اکتفاء نمی‌شود، علاوه بر اخذ مدارک و اسناد مثبت مالکیت از قبیل سند رسمی و مبیعه‌نامه و قولنامه و... به سایر ادله همانند شهادت و سوگند نیز توجه می‌شود و با گزارش تحقیق محلی و کارشناسی نماینده ثبت، دلایل مالکیت تکمیل خواهد شد. تجربه دفاتر اسناد رسمی نیز نشان داده است که اخذ تعهد رسمی ولو به صورت ساده و ابتدایی آن به لحاظ روانی از سایر تضمینات مؤثرتر واقع می‌شود و متعهدان ناخودآگاه ملزم به رعایت مفاد آن می‌شوند. التزام به جبران خسارت و مجازات اظهار و اعلام دروغ و شهادت کذب و اخذ وجه‌الضمان سنگین پانصد میلیون ریالی نیز خیال هر گونه اظهار و اعلام و شهادت نادرست و خلاف واقع را از فکر متعهد و شهود ضامن بیرون خواهد کرد.

نمونه سند مالکیت نیز به گونه‌ای طراحی شده است که مشخصات مورد نیاز ملک در یک نگاه قابل رویت باشد و به فوریت بتوان از خصوصیات ملک مطلع شد. در گوشه سمت راست سند مالکیت، شماره و کدپستی نزدیکترین دفاتر اسناد رسمی مجاز جهت انجام معاملات ملک قید شده است، در صورت تغییر محل دفترخانه کلیه املاک آن محدوده که در صلاحیت دفترخانه مذکور قرار داشته‌اند از حافظه رایانه واحد ثبتی پاک می‌شود و املاک محدوده جدید برای این گونه دفاتر تعریف خواهد شد. به عنوان مثال چنانچه دفاتر ۱ و ۲ و ۳ برای انجام معاملات یک ملک، در نظر گرفته شده باشد و پس از مدتی مثلاً دفترخانه شماره ۲ تغییر مکان دهد، در اولین انتقال این ملک، دفترخانه شماره ۲ از کادر مربوطه حذف می‌شود و دفترخانه دیگری جایگزین خواهد شد. ملاک شناسایی و تشخیص رایانه در موارد فوق کدپستی محل می‌باشد. همچنین به منظور ایجاد عدالت در تقسیم اسناد بین دفاتر، چنانچه تعداد معاملات یکی از دفاتر از دو دفتر دیگر بالنسبه بیشتر باشد و یا از میانگین طبیعی فراتر رود در معاملات بعدی تعدادی از املاک به طور خودکار از گردش کار این دفترخانه حذف و به دفتر دیگری واگذار خواهد شد. (برای اطلاع نمونه فرم اظهارنامه و سند تعهد و تضمین و سند مالکیت پیشنهادی به ضمیمه ارسال شده است).

برای شماره‌گذاری املاک از یک شماره ۱۰ رقمی استفاده شده است که سه رقم اول آن کد واحد ثبتی مربوطه و ارقام بعدی یک شماره هفت رقمی است که به ترتیب ارایه فرم تقاضانامه به ملک تعلق می‌گیرد. به عنوان مثال شماره ۱۱۱۴۵۶۲ - ۲۴۵ که سه رقم اول نمایانگر کد واحد ثبتی و هفت رقم بعدی نمایانگر شماره ملک می‌باشد. شماره ملک در مورد ساختمانها بر روی پلاک فلزی همانند شکل داخل کادر سند مالکیت با ابعاد تقریبی ۱۰×۳ سانتی‌متر از جنس مرغوب و کیفیت بسیار بالا، همراه با عبارت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در زیر آن توسط دستگاه مخصوص حک شده به درب ورودی اختصاصی ساختمان از داخل نصب خواهد شد (پس از اتمام اجرای طرح) برای عرصه‌های فاقد ساختمان یا مخروبه و غیرقابل انتفاع پلاک داده نمی‌شود ضمن اینکه محدودیت‌هایی نیز باید برای این‌گونه املاک در نظر گرفته شود.

نوع ملک و سایر خصوصیات آن را مالک معرفی می‌کند، و با کارشناسی ثبت و تحقیقات محلی تکمیل می‌شود و در کادر روی سند مالکیت قید می‌گردد. کاربری و مجوز مالکیت و شماره پروانه و پایان ساختمان و اجرای هرگونه طرح مصوب از قبیل تعریض معابر و عقب‌نشینی ملک و... در اولین نقل و انتقال و با پاسخ استعلام شهرداری مشخص می‌گردد.

حقوق اختصاصی و اشتراکی صرفاً برای مجتمعها و آپارتمانها و املاکی در نظر گرفته می‌شود که در زمین واحد با یکدیگر حقوق اشتراکی از قبیل حق استفاده از اشتراک آب و فاضلاب و برق و گاز و انباری و پارکینگ و حیاط و راه‌پله و... داشته باشند.

چنانچه ملک در رهن یا وثیقه یا اجاره بیش از سه سال قرار گیرد یا نسبت به آن وکالت فروش داده شود مراتب در ذیل سند مالکیت قید خواهد شد. بدیهی است چنانچه ملک در رهن یا وثیقه قرار گرفته باشد اجاره یا وکالت نسبت به آن صحیح نیست. لیکن نظر به اینکه تنظیم اجاره‌نامه رسمی با محدودیت مواجه نشود و از این بابت اجاره املاک که نیاز ضروری عموم اقشار کم‌درآمد جامعه است دچار عسر و حرج نشود با مسامحه، تنظیم

اجاره‌نامه‌های تا سه سال، ولو املاکی که در رهن و وثیقه هستند بلامانع بوده مراتب حداکثر برای پنج مرتبه در ستون پشت سند مالکیت قید و صرفاً خلاصه‌ای از اطلاعات ذی‌ربط به همراه اطلاعات سایر اسناد به واحد ثبتی مربوطه ارسال می‌شود. در مورد بازداشت ملک، تشریفات آن می‌باید فقط در واحد ثبتی ذی‌ربط انجام گیرد و تا مازاد پنجم و یا برای پنج مرتبه بازداشت در نظر گرفته شده است. در صورت پر شدن ستون مربوط به اجاره و یا بازداشت بیش از پنج بار باید سند مالکیت تعویض و به بازداشت ششم یا بیشتر آن نیز تصریح شود.

در خصوص نقل و انتقالات قطعی متعاملین پس از طی مراحل ابتدایی معامله از قبیل توافق بر قیمت و تاریخ تخلیه و زمان و مکان تنظیم سند رسمی و سایر شروط که عموماً با قولنامه همراه است، به دفترخانه مراجعه می‌شود و سردفتر پس از وصول پاسخ استعلامیه‌های لازم پلمپ سند مالکیت را باز می‌کند و با مطابقت ظاهری امضاء و اثر انگشت مالک که قبلاً اخذ شده است و در ستون مربع شکل پشت سند مالکیت اسکن شده است، مبادرت به تنظیم سند نموده، امضاء و اثر انگشت معامل و متعامل را در محل خصوص در پشت سند مالکیت همزمان با امضای اسناد و دفاتر اخذ می‌کند و سپس مشخصات انتقال گیرنده را در کادر مستطیل شکل روی سند مالکیت، و شماره و تاریخ سند و نام و نام خانوادگی وی را در حاشیه روی سند مالکیت در کادر مربع شکل با ذکر شماره دفترخانه قید و امضاء و مهر می‌کند و حداکثر منتهی تا یک هفته لاشه سند مالکیت را به واحد ثبتی مربوطه ارسال می‌دارد (به جای ارسال خلاصه معامله). همچنین در مورد معاملات رهنی، وکالت فروش و اجاره بیش از سه سال و در هر مورد که پلمپ سند مالکیت توسط اداره ثبت باز شود، اخذ امضاء و اثر انگشت مالک برای ایجاد اثر روانی و جلوگیری از هرگونه جعل و یا انتقال مال غیر و سهولت در احراز هویت مالک ضروری است. در مورد وکالت فروش ملک به جهت حفظ نظم عمومی و اجرای هرچه بهتر طرح باید اولاً مباشرت وکیل شرط شود ثانیاً همانند سایر عقود همزمان با امضای موکل امضای وکیل نیز اخذ شود

ثالثاً تنظیم وکالتنامه در خارج از کشور و همچنین وکالتنامه‌های کلی املاک مثل خرید و فروش هر قسم املاک و مستغلات مطلقاً ممنوع شود. رابعاً اعتبار وکالتنامه محدود به زمان متناسبی مثلاً چند ماه شود. نامحدود بودن مدت وکالتنامه امکان بطلان آن را به واسطه فوت یا حجر موکل و وکیل در طول بلند مدت افزایش خواهد داد و آثار و تبعات منفی بسیاری به بار خواهد آورد. وانگهی در وکالت یک رابطه منطقی و عرفی فرض است که با سپری شدن مدت نیز می‌توان آن را تجدید کرد. در هر حال هنگام تنظیم وکالت پلمپ سند مالکیت باز شده و امضاء و اثر انگشت وکیل نیز در کنار امضاء و اثر انگشت موکل در کادر پشت صفحه سند مالکیت اخذ و همانند سایر نقل و انتقالات به واحد ثبتی مربوطه ارسال می‌شود تا پس از صدور سند مالکیت جدید به نشانی وکیل پست شود.

پس از ارسال سند مالکیت به واحد ثبتی مربوطه، اطلاعات جدید از روی سند مالکیت سریعاً به رایانه ثبت، منتقل و برای جلوگیری از هرگونه اشتباه فردی، اطلاعات داده شده از رایانه دوم نیز به عنوان فیلتر عبور کرده (همان‌گونه که در بانکها معمول است) هنگام صدور سند مالکیت جدید نمونه امضاء و اثر انگشت مالک بر روی آن اسکن می‌شود. در پایان مراحل، اقدام کننده ثبت با ذکر تاریخ و شماره سند مالکیت و نام و نام خانوادگی خود، آن را امضاء می‌کند و در پرونده جداگانه بایگانی و سند مالکیت جدید به امضاء و مهر رئیس واحد ثبتی می‌رسد و با روش مخصوص از محل نقطه چین تاشده و پس از نصب برچسب هالوگرام و قبل از پلمپ، صفحه روی سند مالکیت و ذیل پشت آن با لفاف شفاف پلاستیکی پرس می‌شود به نشانی که قبلاً مالک درخواست کرده است از طریق پست ارسال می‌گردد.

بدین نحو کلیه مراحل درخواست و صدور سند مالکیت و چگونگی ثبت نقل و انتقالات تا حد امکان به صورت مکانیزه و رایانه‌ای انجام خواهد شد.

در خصوص اجرای صحیح طرح ذکر چند نکته ضروری به نظر می‌رسد.

اول اینکه قانون ثبت اسناد و املاک فعلی باید نسخ و قانون جدید با لحاظ قرار دادن

موارد زیر تدوین شود:

- ۱ - ایجاد حق مالکیت نسبت به عین یا منافع غیر منقول ممکن نباشد مگر به موجب سند رسمی، هیچ دادگاهی نیز حق استماع دعاوی مربوطه به غیر منقول را مطلقاً نداشته باشد مگر با ملاحظه سند رسمی (الزام به اجرای تعهدات موضوع سند مالکیت همانند قولنامه از شمول آن خارج است)
- ۲ - درخواست ثبت و استملاک اتباع بیگانه و همچنین درخواست مالکیت مشاعی در صورتی که قبلاً سند مالکیت به نام ایشان صادر شده باشد بلامانع خواهد بود لیکن برای حفظ تمامیت ارضی کشور و مصالح عمومی هنگام نقل و انتقالات، منتقل الیه صرفاً می‌باید تابعیت ایرانی داشته و منحصرأً یک نفر باشد.
- ۳ - در صورت فوت مالک، ورثه حق دخل و تصرف در ترکه غیرمنقول متوفی را نداشته باشند مگر اینکه دادگاه صالح ضمن صدور رأی انحصار وراثت به اختلافات ورثه و نیز وصایا و مطالبات یا بدهیها و واجبات مالی متوفی رسیدگی و با اعلان مهلتی متناسب و معقول، کلیه ترکه غیرمنقول با استعلام از سازمان ثبت شناسایی و کارشناسی و تقویم شود و پس از حل اختلاف ورثه و یا توافق ایشان در سهم‌الارث و خروج واجبات و بدهیهای مالی و اجرای وصایای متوفی از محل ترکه، دادگاه رأی مقتضی صادر کند و پس از قطعیت یافتن حکم، به تقاضای احد وراثت یا اشخاص ذی‌نفع دستور صدور سند مالکیت جدید به نام متقاضی صادر و سند مالکیت قبلی ابطال شود.
- ۴ - در نقل و انتقالات ضمن رعایت اصول کلی و قواعد حقوقی معاملات، اسناد در صورت حقیقی خود تنظیم شود و به شرایط و خواسته‌های متعاملین دقیقاً توجه شود. در این حال سردفتران بی‌طرفانه و به عنوان مشاوره امین، راهنماییهای لازم را در حد متعارف به عمل آورده و طرفین را از نتایج و عواقب معامله خود مطلع خواهند ساخت.
- ۵ - درخواست ثبت واحد از چند ملک که انتفاع از آنها مستقلاً صورت می‌گیرد ممنوع است لذا برای هر ملک که عرفاً جداگانه واگذار یا به اجاره داده می‌شود باید یک اظهارنامه

تنظیم شود.

۶ - در تحدید حدود اعیانی املاک صرفاً مساحت دقیق و حقوق و حدود اربعه ملک به صورت کلی مدنظر است و نباید اندازه و حدود گوشه و زوایای ملک و پارکینگ و انباری و راهپله و حیاط و غیره به خصوص در آپارتمانها جداگانه تعریف شود. قبل از قبول درخواست ثبت نیز باید به مالکان آپارتمانها و املاک با حدود و حقوق مشترک، اخطار شود پارکینگ و انباری خود را با رنگ یا علامت یا شماره از ۱ به بعد مشخص و معرفی کنند. مساحت بالکنها و تراسهایی که دارای سقف هستند جزو مساحت آپارتمان محسوب، لیکن مساحت پارکینگ و راهپله و غیره نباید جزو زیربنا محاسبه شود.

۷ - هیچ مالکی حق تخریب ملک خود را نداشته باشد مگر با هماهنگی اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک.

۸ - تنظیم قراردادهای ساختمانی و واگذاری و پیش فروش املاک تا قبل از اخذ پایان ساختمان از شهرداری تابع تعهدات و الزامات قانونی ناشی از قرارداد می باشد ضمن اینکه سازمان ثبت باید شرایط و ضوابط خاصی را در این گونه قراردادهای اعمال کند و به گونه ای نظام یافته، آنها را تابع قوانین و مقررات خود سازد. در هر حال این گونه قراردادهای مملک نخواهد بود.

۹ - سازمان ثبت احوال کشور در موارد صدور گواهی فوت و دادگاهها در موارد صدور حکم حجر مکلف شوند مراتب فوت و حجر را ظرف مدت معینی به سازمان ثبت اطلاع دهند.

۱۰ - شهرداریها مکلف شوند هنگام صدور گواهی پایان ساختمان یک نسخه گواهی مربوطه را پس از اتمام تشریفات قانونی به واحد ثبتی تحویل تا سند مالکیت جدید بر مبنای کارشناسی ثبت و مطابقت با گواهی شهرداری صادر و تسلیم متقاضی شود.

۱۱ - پس از یک دوره زمان بندی شده، ادارات امور اقتصادی و دارایی و شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط مکلف شوند اطلاعات املاک را هماهنگ با رایانه واحد ثبتی مرتبط

ساخته تا تشریفات مکاتبه و اخذ پاسخ استعلام اداری به حداقل ممکن برسد.

۱۲ - بانکها و سایر ادارات برای امضای اسناد و دفاتر دفترخانه‌ای که در شهرستان یا محل دیگری واقع شده می‌توانند به یکدیگر نمایندگی اعطاء کنند. در این صورت نماینده، تشریفات مربوطه را ادامه خواهد داد.

۱۳ - تشریفات صدور سند مالکیت باید با دقت و حساسیت بسیار همراه باشد تا مبادا با ایراد و مشکلی مواجه شود. پس از صدور سند مالکیت هیچ مرجعی حتی در بالاترین مقام حق ابطال سند رسمی یا سلب مالکیت از مالک را نداشته باشد و صرفاً در صورت اثبات عدم استحقاق مالک، خسارات وارده به اشخاص حقیقی و حقوقی ولو از محل فروش و مزایده ملک جبران شود.

۱۴ - با پایان یافتن مدت اجاره، رابطه استیجاری به طور کامل قطع و تمدید آن موکول به تنظیم اجاره نامه جدید شود. بدیهی است مالک، چگونگی و مدت اجاره عادی سابق خود و یا سرقفلی و سایر حقوق مرتبط با مستأجر را هنگام درخواست ثبت در اظهارنامه قید خواهد کرد. هتلهای و مهمانپذیرها و اماکنی که طبق عرف محل روزانه و تحت نظارت اداره اماکن نیروی انتظامی واگذار می‌شود تابع توافق و قرارداد طرفین بوده و خارج از موضوع الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی هستند.

دوم: در مورد وقف یا حبس یا نذر و امثالهم تمام یا جزئی از املاک، نظر مشورتی سازمان حج و اوقاف و امور خیریه نسبت به تکمیل طرح و نحوه اجرای آن جلب و تصمیم مقتضی گرفته شود.

سوم: فرم نمونه اظهارنامه، مربوط به املاک داخل محدوده شهرداریها است که در صورت پذیرفته شدن کلیات طرح، نمونه مربوط به املاک خارج از محدوده نیز به موقع تقدیم خواهد شد. ضمن اینکه سیاست یکپارچه‌سازی اراضی و املاک کشاورزی و حفظ مراتع و منابع طبیعی در راستای اهداف بلند مدت وزارت جهاد کشاورزی و دستگاههای ذی‌ربط باید مدنظر قرار گیرد.

چهارم: طرح پیشنهادی براساس وضعیت موجود و شرایط و مقتضیات اجتماعی و عرفی حاکم بر روابط ملکی و حقوقی مردم تنظیم شده است و از هیچ الگو یا روش و قانون بیگانه‌ای که احیاناً در تضاد با قوانین و مقررات ملکی و معاملات روزمره مردم باشد اقتباس نشده است. اگرچه ناگزیر به اصلاح برخی قوانین مدنی و مالیاتی و شهرداریها هستیم، لیکن با توجه به مزایای نسبی طرح و مشکلات پیچیده‌ای که امروز فراروی ثبت اسناد و املاک قرار گرفته است، اجرای طرح ضروری و غیرقابل انکار به نظر می‌رسد.

در خاتمه مزایایی که می‌توان به طور اجمال برای اجرای طرح برشمرده عبارت است از:

- ۱ - اجرای طرح با سرعت و دقت بسیار بالا و تماماً مکانیزه و با کمترین دخالت دست و اعمال رأی و سلیقه شخصی انجام می‌گیرد.
- ۲ - بوروکراسی اداری و رفت و آمد و چانه‌زنی ارباب رجوع برای وصول پاسخ استعلام و صرف وقت و هزینه‌های زاید به نحو چشمگیری کاهش می‌یابد.
- ۳ - مالکان تمامی املاک و اراضی کشور شناسایی می‌شوند و نقل و انتقالات و معاملات ایشان کنترل شده و ضابطه‌مند خواهد شد.
- ۴ - با اصلاح قوانین و مقررات مرتبط با ثبت املاک، قولنامه‌ها صورت حقیقی خواهند یافت و تنظیم مبیعه‌نامه‌ها و اسناد عادی نسبت به عین یا منافع اموال غیرمنقول به کلی ملغی و بلااثر خواهد شد.
- ۵ - در جهت اجرای سیاست قضازدایی قوه قضاییه و با الزام مراجع قضایی به عدم استماع دعاوی ملکی با ادعای مالکیت عین یا منافع املاک بدون ابراز سند رسمی، از حجم عظیم پرونده‌های وارده به دادگستری کاسته خواهد شد.
- ۶ - امکان شناسایی اموال غیرمنقول مجرمان و توقیف و بازداشت املاک آنها در هر گوشه کشور در کمترین زمان ممکن خواهد بود.
- ۷ - معضل اسناد و مالکیت مشاعی و گرفتاریها و مشکلات ناشی از افراز و تقسیم و تجمیع و تفکیک و تهیه و تنظیم صورت مجلسهای مربوطه و تشریفات مفصل آنها حل

خواهد شد.

۸ - براحتی میزان معاملات و تعداد و نوع و مقدار و مساحت املاک از لحاظ آماری و تصمیم‌گیریهای کلان کشور قابل بررسی است.

۹ - به سادگی و فقط با در اختیار داشتن یک شماره اشتراک برق یا گاز یا آب و یا کدپستی و یا شماره ملی می‌توان نام مالک و مشخصات هویتی و سایر املاک و داراییهای غیرمنقول وی را شناسایی کرد.

۱۰ - با تنظیم اجباری اجاره‌نامه‌های رسمی، ضمن قانونمند شدن روابط موجر و مستأجر و حذف قوانین و مقررات زاید، از تراکم این‌گونه دعاوی در دادگستری و ازدحام پرونده‌هایی از این دست کاسته خواهد شد.

۱۱ - تکلیف املاک مورد اختلاف یک بار و برای همیشه روشن خواهد شد.

۱۲ - مالکان املاکی که ملک آنها در معرض طرحهای خدماتی یا عمرانی یا توسعه معابر قرار دارد براحتی قابل شناسایی و کنترل بوده و اخطار و الزام و اجبار ایشان به سادگی و منطبق با موازین قانونی صورت می‌گیرد.

۱۳ - درآمدهای مالیاتی کشور از بابت افزایش میزان معاملات رسمی افزایش می‌یابد و مقدمه‌ای برای کاهش ضرایب مالیاتی و تغییر شیوه وصول مالیات املاک خواهد شد.

۱۴ - صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت وسازها و میزان و نحوه وصول عوارض املاک قانونمند می‌شود و شهرداریها خدمات بهتر و بیشتری ارائه خواهند کرد.

۱۵ - از آنجا که صلاحیت کشوری دفاتر اسناد رسمی به صلاحیت محلی محدود خواهد شد و معاملات املاک واقع در هر بخش یا منطقه منحصراً در صلاحیت ۳ دفترخانه که نزدیکترین فاصله را با محل ملک دارند گذاشته می‌شود، اولاً شناسایی و احراز هویت متعاملین و نحوه معامله ایشان برای سردفتر ساده‌تر و مطمئن‌تر می‌شود ثانیاً عدالت در تقسیم اسناد بین دفاتر رعایت گردیده و معاملات به واسطه اعمال نفوذ سوداگران و دلالان ملکی از این دفترخانه به آن دفترخانه هدایت نمی‌شود و شأن و منزلت و ثبات و امنیت

- شغلی سردفتران هر روز و هر لحظه از سوی جماعت دلال و واسطه تهدید نخواهد شد.
- ۱۶ - از ارسال بخشنامه‌های زاید به کل دفاتر اسناد رسمی کشور کاسته خواهد شد و در همان حال هزینه‌های جاری سازمان به نحو چشمگیری کاهش می‌یابد.
- ۱۷ - جذب و استخدام و به کارگیری نیروهای جوان و مستعد، بدون نیاز به کسب تجربه و آموزش بلند مدت براهتی میسر خواهد بود.
- ۱۸ - حجم عظیمی از اطلاعات املاک و معاملات آنها به صورت دیسکت و فلپی یا سی‌دی نگهداری می‌شود و فقط خلاصه‌ای از آنها در دفاتر املاک، ثبت و ضبط می‌گردد. لذا از تراکم پرونده‌های ثبتی کاسته و قسمت عمده‌ای از بایگانی واحدهای ثبتی حذف خواهد شد.
- ۱۹ - امکان به رهن و وثیقه گذاردن تمامی املاک نزد بانکها برای اخذ تسهیلات یا نزد مراجع قضایی برای آزادی زندانیان و کاهش مشکلات و تبعات منفی آنها بیشتر و بهتر خواهد شد.
- ۲۰ - با الغای قوانین مغایر و متناقض با وظایف و اهداف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، این سازمان به نهادی مرجع و هدفمند و تعیین کننده مبدل می‌شود و در راستای تقویت دستگاه قضایی و تأمین و تضمین عدالت، گامهای مؤثرتری برخواهد داشت.
- ۲۱ - املاک اقشار مستضعف و محروم و رنج کشیده این مرز و بوم که کمتر تحت حمایت ثبت اسناد و املاک بوده‌اند و از امتیازات و مزایای یک سند مالکیت شش‌دانگ کمتر بهره‌مند می‌شدند به اندازه املاک اقشار مرفه و بی‌درد جامعه مورد حمایت و پشتیبانی قرار خواهند گرفت.
- ۲۲ - گروههای ملاک و فئودال و زمین خوار براهتی قادر نخواهند بود اراضی کشور را تکه پاره کرده و هر قطعه را تحت عناوین مختلف به بهانه مالکیت و به قیمت دلخواه بفروشند و با تاراج سرمایه‌های ملی یک شبه ره صد ساله بپیمایند.
- ۲۳ - قیمت زمین و مسکن در دست عده‌ای سودجو و منفعت طلب قرار نخواهند گرفت

و دستگاه‌های نظارتی در تعیین قیمت املاک نقش مؤثرتری ایفا خواهند کرد.

۲۴ - مدیریت امور اراضی کشور و ادارات منابع طبیعی، حاکمیت و نظارت و کنترل منظم و وسیع‌تری نسبت به اراضی کشور خواهند داشت و براحتی قادر خواهند بود برنامه‌های بهتر و سودمندتری در جهت حفظ و حراست اراضی ملی و توسعه و رونق کشاورزی طرح‌ریزی و اجرا کنند.

۲۵ - اسناد مالکیت، معرف محل دقیق ملک و نوع و کاربری و مساحت عرصه و اعیان و شماره ردیف آب و اشتراک برق و گاز و نحوه استفاده آنها با قید شماره پروانه ساختمان و پایان کار و نام منطقه شهرداری و اطلاعات ضروری دیگری خواهد شد که امکان اشتباه یا ابهام و سوءاستفاده را به حداقل می‌رساند.

۲۶ - با اجرای طرح، تمامی دفترچه‌های مالکیت جعلی یا سفید مفقود شده یا المثنی یا اولیه باطل شده، که نزد اشخاص است و تاکنون تحویل واحدهای ثبتی نشده است بلااثر می‌شود و امکان سوءاستفاده از آنها منتفی خواهد شد.

۲۷ - استفاده از برجسب هالوگرام و اخذ اثر انگشت مالک و نحوه پلمپ سند ضریب ایمنی آن را بالا می‌برد و امکان جعل یا سوءاستفاده را تا حد بسیار زیادی کاهش خواهد داد.

۲۸ - اجرای طرح در جهت تحقق جنبش نرم‌افزاری و سند چشم‌انداز توسعه بیست ساله کشور پیش‌بینی شده است و عملاً فن‌آوریهای نوین اطلاعاتی با حداکثر بهره‌وری و استفاده مفید و قابل قبول که سازگار با طرح کاداستر سازمان ثبت و اهداف بلندمدت آن باشد به خدمت گرفته خواهد شد.

ان‌شاءالله با امعان نظر و توجه ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و جلب نظر کارشناسان خبره ثبت و صاحب‌نظران دستگاه قضایی کشور طرح پیشنهادی که مسلماً در زمره مهمترین طرح‌های ملی کشور خواهد بود مورد بررسی و مذاقه قرار خواهد گرفت و چنانچه ضرورت اقتضاء کند اینجانب تمامی مراحل اجرای طرح را با استعانت از خداوند

متعال می‌پذیرد و نهایتاً کمتر از یک‌سال پیش‌نویس قانون جدید را با در نظر گرفتن پیش‌بینی‌های لازم و تعامل و همفکری با سایر دستگاه‌های اجرایی و همچنین انجمن شرکتهای انفورماتیک ایران به عنوان مشاور و هماهنگ‌کننده اکثر کمیته‌های تخصصی دولتی در رابطه با صنعت IST کشور، تهیه و تقدیم خواهد کرد.

امید است که در این سال بتوانیم قدمی، هرچند کوچک در جهت تقویت دستگاه عدالت کشور و توسعه و پیشرفت و سربلندی ایران عزیز برداریم. ان‌شاء...

