



واکاوی الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول

موسی جداری سلامی^۱

چکیده

با توجه به مشکلاتی که در حوزه املاک از نظر نقل و انتقالات عادی، املاک فاقد سند و یا املاک دارای اسناد مشاعی وجود داشت و این امر باعث بروز مشکلاتی در کشور از جمله افزایش پرونده‌های قضایی، عدم امکان شناسایی مالکین واقعی و جرائمی نظیر پولشویی، کلاهبرداری و... می‌شد. لذا برای ساماندهی به این وضعیت، در سال ۱۳۹۵ طرحی با عنوان ارتقای اعتبار اسناد رسمی با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و موافقت قوه قضائیه به مجلس ارائه شد که این طرح از سال ۱۳۹۵ تا سال ۱۳۹۹ در حال بررسی در مجلس بود. اما دولت سیزدهم با توجه به تکلیف و تعهدی که در ساماندهی بخش مسکن در کشور بر عهده داشت تلاش کرد تا این طرح هر چه زودتر تعیین تکلیف شود. تا نهایتاً در سال ۱۴۰۳ قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول با هدف ساماندهی املاک و مالیات‌ها تصویب شد که در این نوشتار به شیوه تحلیلی و توصیفی به نقد و بررسی این قانون خواهیم پرداخت.

کلید واژه: اموال غیر منقول، سند رسمی، ثبت اسناد، مالیات.

^۱. وکیل پایه دادگستری و پژوهشگر دوره دکتری حقوق خصوصی

مقدمه

امروزه سیاست‌های قضایی بسیاری از نظام‌های حقوقی در این راستا است که از تراکم کار محاکم کاسته در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران نیز در این زمینه تلاش‌های بسیاری شده است. یکی از مهم‌ترین راه‌ها در راستای تحقق بخشیدن به این هدف تأکید بر تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی است. با توجه به این که دفاتر اسناد رسمی یکی از مراجع قانونی در تنظیم اسناد رسمی در رابطه با اموال و تعهدات و قراردادهای اشخاص هستند و از سوی دیگر امکان اجرای مفاد و مدلول آنها بدون مراجعه به محاکم قضایی ممکن است. نقش بسزایی را می‌توانند در راستای هدف مزبور ایفا نمایند.

بر اساس قوانین و مقررات موجود تنظیم خلاصه معامله و ارسال آن به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک توسط سردفتران اسناد رسمی ضروری بوده و ممانعت از آن مستلزم کیفر انتظامی است. اهمیت زمین و به طور کلی اموال غیر منقول در میان اموال دیگری که بشر با آنها سر و کار دارد؛ موجب شده است تا این اموال موضوع تنازعات فراوانی میان افراد جامعه قرار گیرند؛ برخی به دلیل چهل به حقوق مقدمی که بر مال غیر منقول ثابت شده است و برخی عالمانه و عامدانه در جهت تضییع حقوق دیگران و به قصد کسب درآمد از طرق متقلبانه مدعی حق بر همان اموال غیر منقول می‌شوند. به همین دلیل معاملات مربوط به اموال غیر منقول همواره می‌تواند محملی برای طرح دعوایی قضایی باشد که موضوع آن مالکیت اعیان یا منافع آن مال است. از همین رو نظام‌های حقوقی مختلف دنیا هر یک تلاش نموده‌اند بر اساس روش‌هایی که سازگار با اصول و چارچوب‌های همان نظام حقوقی است و در راستای خط مشی‌هایی که بر آورنده اهداف آن نظام سیاسی اجتماعی است. راه حلی ارائه نمایند تا دو هدف مهم را بر آورده سازد:

اول - هر کس اقدام به خرید مالی غیر منقول می‌نماید بتواند مطمئن باشد که مالک آن مال شده است و فروشنده مالی را که قبلاً به دیگری فروخته است مورد معامله قرار نداده است. ایجاد روش منحصر اطمینان آور برای اثبات مالکیت بر این اموال، این نتیجه را به همراه دارد که خریدار مطمئن باشد معامله او در آینده با دعوی معارض با حقوقی که او قصد تحصیل آنها را از معامله داشته است، مواجه نخواهد شد. به علاوه اشخاص ثالث غیر از طرفین آن عقد می‌توانند بر ظاهر چنین قرار دادی اطمینان نمایند و با طرفین قرارداد مذکور نسبت به موضوع آن قرارداد اقدام به معاملات بعدی نمایند. نتیجه چنین وضعیتی (Shavell, Steven, 2004, p47) تسهیل فروش و باز فروش اموال است

دوم - به دلیل اهمیتی که اموال غیر منقول بر نظام اقتصادی کشورها دارد، اطلاعات مرتبط با این اموال و مالکیت آنها برای سیاست‌گذاری اقتصادی ضروری به نظر می‌رسد ثبت مالکیت و

معاملات مرتبط با اموال غیر منقول می تواند دسترسی به این اطلاعات و به کارگیری آنها را تسهیل نماید.

نظام‌های حقوقی مختلف برای دستیابی به این دو هدف از روشهای مختلفی که مقتبس از سنت حقوقی آنها یا بعضاً نوآورانه بوده است بهره برده‌اند. برای مثال در حقوق آلمان انتقال مالکیت اموال، منوط به ثبت آن شده است. در حقوق فرانسه ثبت معامله مال غیر منقول، شرط امکان استناد به آن معامله در برابر اشخاص ثالث دانسته شده است (امینی، ۱۳۸۸: ۲۲۲) باید توجه شود که در حقوق رومی ژرمنی، عقد بیع به خودی خود خریدار را مالک بیع نمی‌گرداند. انتقال مالکیت از فروشنده به خریدار مستلزم تشریفات مادی و علنی بود. هدف از این تشریفات اعلان عمومی به جامعه از تحقق یک رخداد مهم بود با انجام این تشریفات همه افراد جامعه از جابجایی مالکیت مال امکان کسب اطلاع از آن را به دست می‌آوردند انتقال هر مال نیز تشریفات خاص خود را داشت. انتقال اموال مهم به ویژه اموال غیر منقول با حضور در برابر مقام قضایی با در حضور شهود و انتقال اموال با اهمیت کمتر از طریق صرف تسلیم مال به خریدار انجام می‌پذیرفت. (امینی، ۱۳۸۸: ۲۲۲).

بنابراین در ارائه راه حل مسأله در نظام حقوقی ایران باید از اقتباس کورکورانه و تقلید بی دلیل اجتناب کرد؛ زیرا راه حل آن نظامهای حقوقی منطبق و مقتبس از نظام فکری فرهنگی و تاریخی خود آنهاست. مسلمانان ایرانی و غیر ایرانی نیز در طول تاریخ از یک نظام حقوقی برخوردار بوده‌اند و بی تردید برای حل این مسأله یعنی جلوگیری از معاملات معارض منطبق با شریعت اسلامی راه حلی داشته‌اند.

۱- مفاهیم و پیشینه

در این مبحث به مفهوم سند، سند رسمی و سند عادی می پردازیم.

۱-۱- مفهوم سند

سند هر آن چیزی است که مردم در ارتباطات اجتماعی به آن تکیه می‌کنند و به آن اعتماد و اعتقاد پیدا می‌کنند. (دهخدا، ۱۳۷۶).

همچنین از سند بعنوان هر تکیه گاه و راهنما مورد اعتماد که بتوانند اعتقاد دیگران را به درستی ادعا جلب کند خواه نوشته باشد یا گفته باشد یا گفته و اماره و اقرار چنانکه گفته می‌شود، فلان جز یا حدیث دارای سند معتبر است و مقصود این است که شخصیت‌های معتبر و مورداعتمادی آن را نقل کرده‌اند. همچنین است وقتی که گفته می‌شود فلان سند تاریخی درباره رویدادی ارائه شده یا ادعای خواهان مستند به دلیلی نیست. (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۲۷۵).

سند در معنی عام، اعم است از معنی آن در عرف و معنی حقوقی آن، که شامل شهادت، اقرار و اماره می‌باشد. بنابراین آنچه در قانون مدنی ذکر شده است، شهادت نامه، سند نیست و اعتبار شهادت را دارد. در معنی عام سند ورود ندارد و سند در معنی عام شامل شهادت نامه نیز می‌باشد. سند در این معنی در واقع همان است که برخی حقوقدانان آن را مطلق دلیل و مدرک نامیده‌اند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۳۶۴).

عده‌ای معتقدند که، واژه اسناد نشان دهنده این امر است که خود سند دلیل نیست بلکه محتوای سند دلیل محسوب می‌شود و واژه موضوعی حاکی از این است که محتوای سند باید دلالت بر وجود حقی در عالم خارج نماید و نه حکم آن، بنابراین دلایل محکمی را شامل نمی‌شود. (نظام زاده، ۱۳۹۲: ۳۲)

منظور از نوشته خط یا علامتی است که در روی صفحه نمایان باشد این خط و علامت می‌تواند بین مردم رایج و متداول باشد و می‌تواند برای آنها نامأنوس باشد. این خط و علامت می‌تواند بوسیله یک ماده رنگی با دست نوشته شده‌باشد، یا با یک ماشین کپی و یا این که چاپ شده باشد. (عظیمی، ۱۳۷۲: ۱۴۸).

۱-۲- مفهوم سند رسمی

اولین تعریف قانونی از سند رسمی در ماده ۷۰ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۲/۵/۷ صورت گرفت که مطابق مفاد این ماده سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی خواهد بود.

ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سند رسمی را این گونه تعریف کرده است: « اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایرین مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده، سند رسمی است.» این تعریف که بعد از تعریف ماده ۷۰ ق. ت و در سال ۱۳۱۴ به تصویب رسید تعریف دقیق و کاملتری از سند رسمی ارائه داده است و در موارد تعارض و اختلاف تعریف اخیر باید ملاک عمل قرار گیرد. در این ماده شرایطی برای سند رسمی بیان شده است. اول اینکه سند در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین رسمی تنظیم گردیده باشد و لذا سند مالکیت و اسناد تنظیمی در خصوص معاملات و قراردادهای تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی می‌باشند. دوم اینکه در صورتی که سند نزد مأمورین رسمی تنظیم می‌گردد آنان صلاحیت تنظیم چنین سندی را داشته باشند خواه در استخدام دولت باشند (مانند اعضای اداره ثبت) یا وابسته به دولت باشد مانند سردفتران اسناد رسمی.

سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشند. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت، اخص است از سند رسمی مذکور، در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، زیرا به تصریح ماده فوق اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره ثبت اسناد و املاک رسمی است. سند رسمی در قانون ثبت با سند رسمی در قانون مدنی از لحاظ آثار خاص سند رسمی را که لازم الاجرا بودن آن بدون حکم دادگاه است وجود ندارد در سند رسمی مناط اعتبار برای اثبات اعمال حقوقی تاریخ

تنظیم آن است. بنابراین اگر سندی در آن تاریخ رسمی محسوب می‌شده است در زمان استناد نیز رسمی است، هرچند که به موجب قوانین بعد از آن، عادی باشد برخلاف اثبات وقایع حقوقی که تابع قانون زمان طرح دعوی است. (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ش ۵۸ - ۵۹)

۱-۳- مفهوم سند عادی

یکی دیگر از انواع اسناد، اسناد عادی هستند این اسناد، بدون تشریفات قانونی تنظیم می‌شود. مگر در مواردی که قانون صورت خاصی برای آنها مقرر کرده باشد مانند وصیت نامه خودنوشت که تمام به خط موصی نوشته و به امضا او می‌رسد.

در قانون تعریفی از سند عادی ارائه نشده است. فقط در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی گفته شده: «غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.» بنابراین در تعریف سند عادی می‌توان گفت: سند عادی عبارت از نوشته‌ای است که بوسیله افراد تنظیم شده، بدون آنکه مأمور رسمی طبق مقررات قانونی در آن مداخله داشته باشد. یا به عبارت دیگر، سندی است که بدون دخالت مأمور رسمی بوسیله اشخاص عادی تنظیم و امضا شود.

با تعریفی که قانون مدنی از سند نموده، سند را می‌توان از چند جهت عادی فرض نمود: الف) تنظیم سند توسط مأمورین رسمی بدون رعایت مقررات: در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی مأمور رسمی مکلف گردیده اسناد را مطابق مقررات قانون تنظیم نماید و به همین دلیل از واژه «طبق قوانین» استفاده نموده است.

منظور از قوانین و مقررات تشریفاتی است که در این موارد و برای هر سندی پیش‌بینی شده است. بنابراین هر گاه سند رسمی بدون رعایت تشریفات مصرح در قانون تنظیم شوند باعث می‌گردد این سند به یک سند عادی تبدیل شود و از اعتبار سند رسمی محروم شود. به عنوان مثال یک سردفتر ثبت سند را بجای ثبت در دفتر سردفتر، در دفتر دیگری به ثبت برساند یا از اوراق دیگری بجای اوراق مخصوص آن سند استفاده نماید. اینها مواردی است که سند را از رسمیت خارج می‌کند. البته در مواردی نیز عدم رعایت یکسری تشریفات باعث نمی‌شود که سند از رسمیت خارج شود مثل عدم الصاق تمبر و مقررات راجع به آن فقط ممکن است از نظر انتظامی و اداری برای مأمور موجب مسئولیت شود.

ب) اسنادی که مأمور رسمی خارج از حدود صلاحیت خود تنظیم کند: هرگاه مأمور رسمی بخواهد سند رسمی تنظیم نماید طبق مفاد ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی باید در حدود صلاحیت خود مبادرت به تنظیم و ثبت سند نماید. در غیر این صورت سند رسمی که بدون صلاحیت مأمور تنظیم کننده آن تنظیم گردیده باشد، فاقد اعتبار رسمی است و صرفاً یک سند عادی محسوب می‌شود. و طبق

ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی، این گونه اسناد در صورتی که دارای امضا یا مهر یا اثر انگشت طرف باشد عادی است یا در صورتی که سردفتر اسناد رسمی برخلاف ماده ۵۳ قانون ثبت و ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی اسنادی را ثبت نماید این اسناد نیز عادی محسوب می شوند. (امامی، ۱۳۷۲: ۱۶۶).

ج) اسنادی که به وسیله افراد تنظیم می شوند: بیشترین حجم اسناد عادی تنظیم شده مربوط به این دسته از افراد می باشند این اسناد دارای هیچگونه تشریفات نیستند و به راحتی هر چه تمام تر بین افراد و با هر کیفیت و کمیتی که خود بخواهد تنظیم می شود. (مدنی، ۱۳۷۶: ۱۲۵).

۱-۴- پیشینه فقهی ثبت اموال غیر منقول

تردیدی نیست که بیع در اندیشه فقهی معاصر عقدی رضایی است یعنی با صرف توافق طرفین و رضایت آنها منعقد می شود و مالکیت به وسیله آن منتقل می گردد. البته باید توجه داشت که تا پیش از محقق کرکی فقیه قرن دهم ظاهراً تردیدی میان فقهای امامیه وجود نداشته است که عقود لازم نیازمند انشاء لفظی هستند؛ آن هم با الفاظی که صریح در مقصود طرفین باشند. (شهید ثانی، ۱۴۱۰ ق: ۱۱۹) همچنین در توضیح دلیل نیازمندی عقد نکاح، به انشاء لفظی، به لازم بودن عقد نکاح استناد می کنند. (شهید ثانی، ۱۴۱۰ ق: ۱۰۸).

۲- ضرورت طرح الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول

با توجه به این که اسناد عادی از نظر حقوقی معتبر و قانونی است، افرادی که مبادرت به تصرف اراضی دولتی، عمومی یا منابع طبیعی می کنند، این امکان را دارند که اراضی متصرفی را با سند عادی به دیگران فروخته و یا پس از تغییر کاربری، اقدام به نقل و انتقال آنها به غیر نمایند. اعتبار سند عادی این اجازه را می دهد که تصرفات و تغییر کاربری غیرقانونی زمین خواران قابلیت انجام و ارزش معامله پیدا کنند. با تصویب و ابلاغ قانون اعتبار زدایی از اسناد غیر رسمی بستر اعمال نظارت و شفافیت در بخش اراضی و املاک فراهم می شود. به عبارتی طرح هایی نظیر مالیات بر خانه های خالی، مالیات بر معاملات مکرر ساختمان و جلوگیری از فرارهای مالیاتی به وسیله نقل و انتقال املاک و زمین نیازمند شناسایی و رصد معاملات از این بخش است.

ثبت معاملات با اسناد رسمی و بی اعتباری اسناد غیر رسمی مانند قولنامه یا بنچاق بخصوص در بخش مسکن، از ارکان و زمینه های اصلی اجرای قوانین ساماندهی در این بخش است. پیش زمینه اصلی قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها، ثبت اطلاعات املاک در سامانه املاک و اسکان است. این اطلاعات زمانی معتبر و قابل استناد است که ثبت آنها با سند رسمی باشد. ثبت اطلاعات ملکی یا انجام

معاملات یا اسناد رسمی، اولین مرحله از ایجاد شفافیت در بازار مسکن و جلوگیری از سوداگری، دلالتی و انجام معاملات برای احتکار مسکن و خالی نگه داشتن آن است.

گفتنی است اعتبار اسناد عادی در معاملات مربوط به اموال غیرمنقول تاکنون آسیب‌های فراوانی در برداشته و به تزلزل مالکیت دولت و اشخاص بر املاک و اراضی و پرونده‌های متعدد قضایی منجر شده است.

ایجاد بستر زمین خواری یکی از آسیب‌هایی است که در این زمینه قابل توجه بوده است. با توجه به اینکه اسناد عادی از نظر حقوقی معتبر و قانونی است، افرادی که مبادرت به تصرف اراضی دولتی، عمومی یا منابع طبیعی می‌کنند، این امکان را دارند که اراضی متصرفی را با سند عادی به دیگران فروخته و یا پس از تغییر کاربری و ایجاد ابنیه یا غرس اشجار، اقدام به نقل و انتقال آنها به غیر کند. اعتبار سند عادی این اجازه را می‌دهد که تصرفات و تغییر کاربری غیر قانونی زمین خواران قابلیت انجام و ارزش معامله پیدا کنند. علاوه بر این، با توجه به فقدان بانک اطلاعاتی و سابقه ثبت معاملات در معاملات غیررسمی، امکان ردیابی زمین خواری اصلی و اولیه بسیار دشوار و تا حدودی غیرممکن است.

۳- اهداف ثبت اموال غیر منقول

در این مبحث، به اهداف ثبت اموال غیر منقول پرداخته می‌شود.

۳-۱- ساماندهی نقل و انتقال معاملات غیرمنقول

با توجه به مشکلاتی که در حوزه املاک از نظر نقل و انتقالات عادی، املاک فاقد سند یا املاک دارای اسناد مشاعی وجود داشت و این امر باعث بروز مشکلاتی در کشور از جمله افزایش پرونده‌های قضایی، عدم امکان شناسایی مالکین واقعی، عدم امکان اتمام حدنگار و طرح جرائمی نظیر پولشویی، کلاهبرداری و... می‌شود، برای ساماندهی به این وضعیت و ارتقای اعتبار اسناد رسمی قانون الزام به ثبت اموال غیرمنقول در خرداد ۱۴۰۳ به تصویب رسید.

نظام ثبتی در هر کشوری معین می‌کند که اموال غیرمنقول ثبت شوند و یک نظام ثبتی لاقفل باید از دو ویژگی برخوردار باشد تا اهدافی که نظام ثبتی برای تحصیل آن طراحی شده است و همچنین آثار متوقع حقوقی در یک نظام حقوقی بر ثبت مالکیت یا معاملات اموال بر آن مترتب گردد؛ اول؛ باید در هر نظام ثبتی هر مال تنها یک شناسه و برای هر یک از اشخاص نیز یک شناسه وجود داشته باشد و تنها یک دفتر کل وجود داشته باشد که هر مالی بر اساس شناسه آن به مالک آن بر اساس شناسه مالک مرتبط شده است. هر معامله ای درباره این اموال و به ویژه هر نقل یا انتقالی درباره آن مال در این نظام باید ثبت شود به طوری که همواره مالک فعلی آن مال در این نظام ثبتی مشخص باشد

(Shavell, Steven, 2004, p47) دوم؛ ثبت در این نظام باید زیر نظر حاکمیت یا بر اساس معیارها و مقررات باشد و این ثبت مورد حمایت آن باشد. ممکن است ادعا شود عدم وجود ویژگی دوم در یک نظام حقوقی برای ثبت موجب لغو بودن آن است. به همین دلیل ثبت مالکیت و معاملات مرتبط با اموال باید یا در مرحله ثبوت مالکیت یا اثبات آن موثر باشد. در میان نظام های حقوقی نیز یکی از این دو مسیر برای مؤثر بودن ثبت و تحصیل اهداف ناشی از وجود نظام ثبتی طی شده است. در برخی از این نظام های حقوقی انتقال مالکیت منوط به ثبت شده است و در برخی دیگر برای ثبت از حیث اثباتی تأثیر قائل شده اند.

۳-۲- کنترل مالیات بر معاملات اموال غیر منقول

اگرچه «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» می تواند تا حد زیادی بازار املاک را مدیریت و از ایجاد نوسانات جلوگیری کند و در عین حال، دعوای حقوقی بر سر معاملات املاک را کاهش دهد اما کمک زیادی نیز به تورم مالیاتی دولت خواهد کرد.

ماده «۲» «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول»، دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده بنا بر درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول مانند تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه نامه و مانند آنها را تنظیم و ثبت کنند.

بر این اساس باید مبلغ دقیق ثمن معامله (بر اساس توافق طرفین) و شروط مورد نظر خریدار و فروشنده مانند مواردی از قبیل اقساط ثمن معامله و زمان باز پرداخت آن، شروط فسخ یا اسقاط معامله با رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند، ذکر شود.

به این ترتیب با درج ثمن دقیق معامله املاک در سامانه «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی»، دولت از مبلغ و دفعات معاملات املاک مطلع خواهد شد و به این ترتیب با دست باز برای دریافت مالیات از گردش مالی بازار املاک و مستغلات عمل خواهد کرد.

۴- آثار ثبت معاملات اموال غیر منقول

در این بحث به آثار و فواید ثبت معاملات اموال غیر منقول پرداخته می شود.

۴-۱- کاهش دعوای در محاکم دادگستری

یکی از آثار مثبت و ارزشمند ثبت اسناد آن است که مفاد آن بدون احتیاج به حکمی از دادگاه های دادگستری لازم الاجراست. ماده (۹۲) قانون ثبت می گوید مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست مگر در مورد تسلیم عین منقولی که

شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد، همچنین ماه (۹۳) همان قانون مقرر می دارد کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراست. در مقایسه اسناد رسمی سنتی با اسناد رسمی الکترونیکی از حیث لازم الاجرا بودن هیچ گونه تفاوتی نمی توان قائل شد و حتی امتیازات خاص اسناد الکترونیکی از جمله دقت و استحکام و ایمنی رو به رشد آنها مؤید این موضوع می باشد لکن از آنجا که در قانونگذاری های مربوط به ثبت سنتی این اثر سند رسمی صرفاً به اسنادی تسری و اشاره دارد که در محاضر اسناد رسمی و به شیوه سنتی تهیه می گردد، طبیعتاً با اصلاح ساز و کار قانونی و رفع خلا قانونی مربوط به اسناد الکترونیکی بدون کمترین تفاوت و نسبت به این گونه اسناد نیز میتوان اجرائیه صادر نمود و از مزایای قابل توجه آن صاحبان اسناد الکترونیکی بهره مند می گردند.

۴-۲- کاهش جعل و کلاهبرداری در پرتو ثبت رسمی معاملات

کاهش دعاوی که پیرامون آن بحث شد می تواند شامل دعاوی کیفری نیز باشد و می توان آن را به عنوان یک ابزار کارآمد در پیشگیری یا کاهش جرائم نیز مد نظر قرار داد. از این رو این امر در کاهش جرم جعل و کلاهبرداری مورد مطالعه قرار خواهیم داد.

۴-۳- کاهش جرم جعل

جعل اسناد در روزگار ما به ویژه در سالهای اخیر به دلیل نابسامانی اقتصادی کشور یکی از مسائل مهم دستگاه قضایی و سازمان ثبت اسناد و املاک می باشد؛ زیرا در روابط مردم به هر کیفیت تعداد بی شماری اسناد به انحای مختلف تنظیم می شود که مفاد آن باید رعایت شود. برای اینکه فعالیت های مختلف اجتماع راه عادی خود را طی کند لازم است اسناد تنظیمی وسیله مطمئنی برای حفظ روابط افراد بوده و اولین شرط استحکام آنها این است که عاری از تقلب و تزویر باشند. بی شک اسنادی که دستخوش جعل و تزویر قرار می گیرند طبعاً موجب اخلال روابط اجتماع و هم موجب لطمه به منافع افراد است و همین آثار ضرر مادی معنوی و اجتماعی جعل است که مداخله قانون مجازات را ایجاب نموده است. به همین دلیل در اکثر قانون گذاری ها با مجازات نسبتاً شدیدی همراه است.

مطابق ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵؛ جعل و تزویر عبارت اند از ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته ای به نوشته دیگر یا به کار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر اینها به قصد تقلب آنچه در این ماده آمده ناظر بر جعل مادی است. در واقع ارتکاب هر یک از اعمالی در سند است که عمدتاً در ماده

۵۳۳ قانون مجازات اسلامی تصریح شده است؛ مانند اینکه مدعی جعلیت ادعا نماید که امضاء او را جعل کرده‌اند. در عین حال جعل مفادی (معنوی) ارتکاب هر یک از اعمالی است که عمدتاً در ماده ۵۳۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ آمده است؛ مانند اینکه سردفتر اسناد رسمی در سند برخلاف واقع بنویسد که بایع ثمن را دریافت کرده است. ماده ۵۳۴ مقرر می‌دارد هر یک از کارکنان ادارات دولتی و مراجع قضائی و مأمورین به خدمات عمومی که در تحریر نوشته‌ها و قراردادهای راجع به وظایف شان مرتکب جعل و تزویر شوند اعم از اینکه موضوع یا مضمون آن را تغییر دهند یا گفته و نوشته یکی از مقامات رسمی، مهر یا تقریریات یکی از طرفین را تحریف کنند یا امر باطلی را صحیح یا صحیحی را باطل یا چیزی را که بدان اقرار نشده است، اقرار شده جلوه دهند علاوه بر مجازاتهای اداری و جبران خسارت وارده به حبس از یک تا پنج سال یا شش تا سی میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهند شد.

برای تأمین و تضمین روابط حقوقی افراد و اعتماد آنها به اسناد رسمی قانون گذار در ماده ۱۰۰ و ۱۰۳ قانون ثبت اسناد مواردی را که اصطلاحاً جعل نیستند به عنوان جعل در اسناد رسمی آورده است و صادر کننده گواهی خلاف واقع را در جاعل در اسناد رسمی می‌داند (حسنی و جعفریان: ۱۳۹۴، ۲).

ماده ۱۰۰ قانون ثبت مقرر می‌دارد هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود. جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد: اولاً، استاد معجوله یا مزوره را ثبت کند؛ ثانیاً سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید؛ ثالثاً سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند، ثبت کند؛ رابعاً، تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند؛ خامساً، تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد؛ سادساً اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند و سابعاً، سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و با از سندیت افتاده، ثبت کند. همچنین ماده ۱۰۳ قانون ثبت مقرر می‌دارد هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود این نگاه قانون گذار به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در کنار جرم انگاری اعمالی که به عنوان جعل شناسایی نموده، امکان ارتکاب آنها را کم نموده که این امر به کاهش ارتکاب جرم جعل منجر خواهد شد.

۴-۴- کاهش جرم کلاهبرداری

قانون گذار، برخی از رفتارهای مجرمانه را که از لحاظ دروغ و قلب حقیقت به جرم کلاهبرداری نزدیک بوده، ولی در عین حال تمام عناصر تشکیل دهنده جرم کلاهبرداری را نداشته است، از حیث مجازات در

حکم کلاهبرداری شناخته است (مصدق، ۱۳۸۵: ۱) بر این اساس در خصوص جرم کلاهبرداری ثبتی به بررسی دو جرم معامله معارض و انتقال مال غیر می‌پردازیم.

۴-۵- از بین رفتن معاملات معارض

بر اساس تعریفی که برخی از حقوقدانان بیان می‌کنند معاملات معارض عبارت از اینکه اگر مال مورد معامله با کسی مجدداً با شخص ثالث مورد معامله قرار گیرد؛ به طوری که اجتماع حقوق دو متعامل مقدور نباشد معامله اخیر معامله معارض است. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۵: ۳۲۹) در جامعه امروز با گسترش معاملات و روابط مالی افراد وجود فرایند نظارت بر اعمال و رفتارهای حقوقی اشخاص بیش از پیش احساس می‌شود؛ در نتیجه ثبت رسمی برخی اموال، لازم به نظر می‌رسد. یکی از جرایم شایع مربوط به حقوق ثبت اسناد و املاک، جرم معامله معارض است. زمانی این جرم صورت می‌گیرد که ملک یا مالی از سوی مالک بیشتر از یک بار معامله شده باشد؛ یعنی اگر فردی به هر صورت ملک یا مالی را به بیش از یک نفر بفروشد، معامله معارض انجام داده و خریدار نیز مال غیر خریده است. به زبان ساده معامله معارض به این شکل است که یک نفر بعد از اینکه مال خود را با سند رسمی یا قولنامه عادی به دیگری منتقل کرد دوباره خود را مالک جا زده و آن را به شخص دومی انتقال دهد.

در قانون ثبت، بحث اسناد معارض نیز پیش بینی شده و لازم به توضیح است که معامله معارض نباید با اسناد مالکیت معارض موضوع بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک و آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض که رسیدگی ابتدایی آن به عهده هیات نظارت اداره ثبت است اشتباه شود بدین شرح که به علت بی دقتی بعضی از کارمندان اشتباهاتی در عملیات ثبتی رخ می‌دهد که خود باعث افزایش حجم کار ادارات ثبت و موجب بروز مشکلاتی برای مالکان می‌شود (جاور و دیگران، ۱۳۹۸: ۱۶۱).

جرم معامله معارض از صور خاص کلاهبرداری محسوب می‌شود و اکثر جرایم معامله معارض در واقع انتقال مال غیر نیز می‌باشند، دقت نظر و تأمل بیشتری را ایجاب می‌نمود. ماده ۱۱۷ قانون ثبت که رکن قانونی جرم معامله معارض است در آن اشاره ای به این جرم در حکم کلاهبرداری است یا خیر ننموده است اما حقوقدانان با توجه به وجه اشتراکها چنین تقسیم بندی نموده‌اند؛ در مورد معامله معارض گفته شد که فرد نسبت به مال خودش معاملات متعدد انجام می‌دهد که در معامله اول فرقی ندارد، سند رسمی باشد یا عادی باشد ولی در معامله دوم سند حتماً باید رسمی باشد که معامله اول صحیح و نافذ است. در معامله معارض معامله دوم همان انتقال مال غیر است. در معامله معارض واگذاری حق باید عمدی آگاهانه و با سوء نیت باشد (موسوی فرد و دیگران، ۱۳۹۷: ۲).

۴-۶- کلاهبرداری ثبتی از طریق انتقال مال غیر

در خصوص جرم انتقال مال غیر باید گفت که یکی از صور خاص کلاهبرداری است. در طبقه بندی جرایم بر حسب موضوع جزء جرایم علیه اموال به شمار می‌آید. رکن قانونی این جرم را قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۵ فروردین ۱۳۰۸ تشکیل می‌دهد و این قانون مشتمل بر ۹ ماده است. در ماده (۱) این قانون آمده است کسی که مال غیر را با علم به اینکه مال غیر است به نحوی از انحاء عیناً یا منفعتاً بدون مجوز قانونی به دیگری منتقل کند کلاهبردار محسوب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون عمومی محکوم می‌شود.

موضوع این جرم مال اعم از منقول و غیر منقول و اعم از عین و منفعت می‌باشد. عمل مرتکب اعم از انتقال دهنده و منتقل الیه عبارت است از انجام معامله که به اعتبار معامل می‌شود ایجاب و به اعتبار متعامل قبول این جرم از جمله جرایم مقید به شمار می‌آید؛ اما ضرر بالقوه برای تحقق رکن مادی آن کفایت نموده و نیاز به ضرر بالفعل نیست. جرم انتقال مال غیر از جمله جرایم عمدی است. بنابراین برای اثبات تحقق جرم لازم است مسئولیت مرتکب اعم از معامل و متعامل محرز گردد. با توجه به قانون ۱۳۰۸ مجازات جرم انتقال مال غیر تابع مجازات مصرحه در ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا اختلاس و کلاهبرداری است، اما سایر آثار جرم کلاهبرداری به آن قابل تسری نمی‌باشد. (وروایی، ۱۳۸۳: ۳۱۱).

این رویکرد قانون گذار بیانگر آن است که ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و الزام آن می‌تواند عاملی مهم در کاهش ارتکاب جرم کلاهبرداری گردد.

۵- بررسی موارد نسخ قوانین در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۱- ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور

ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور: (منسوخ به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۱۴۰۳) کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که براساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.

۲- ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک: (منسوخ به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۱۴۰۳) قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استتکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

۳- ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم

ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم: (منسوخ به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۱۴۰۳) در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله، مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مودی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره و مرجع صدور آنرا در سند معامله قید نمایند. گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفترخانه، پس از وصول بدهی‌های مالیاتی مربوط به مورد معامله از مودی ذیربط، از قبیل مالیات بر درآمد اجاره املاک و همچنین وصول مالیات حق واگذاری محل، مالیات شغلی محل مورد معامله، مالیات درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک حسب مورد صادر خواهد شد.

تبصره ۱ - چنانچه میزان مالیات مشخصه، مورد اختلاف باشد پرونده امر، خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون رسیدگی خواهد شد و اگر مودی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رای از طرف مراجع حل اختلاف داشته باشد با وصول مالیات مورد قبول مودی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر از قبیل سفته، بیمه نامه، اوراق بهادار، وثیقه ملکی و... معادل مبلغ ما به اختلاف گواهی انجام معامله صادر خواهد شد.

تبصره ۲ - در مواردی که به موجب احکام دادگاه‌ها، وجوه مربوط به حق واگذاری محل در صندوق دادگستری و امثال آن تودیع می‌گردد، مسئولان در موقع پرداخت به ذینفع مکلفند ضمن استعلام از اداره امور مالیاتی مربوط، مالیات متعلق را کسر و به حساب سازمان امور مالیاتی کشور واریز نمایند.

تبصره ۳ - دفاتر اسناد رسمی در هر مورد که نسبت به تنظیم اسناد وکالتی (بلاعزل) نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و حقوق مالی اقدام می‌نمایند، موظفند یک نسخه از اسناد تنظیمی را حداکثر ظرف مدت یک ماه به سازمان امور مالیاتی کشور ارسال کنند. مستنکف از حکم این تبصره، علاوه بر جریمه و مجازات مقرر در ماده (۲۰۰) این قانون، مسوول جبران زیان و خسارت وارده به دولت است.

تبصره ۴ - سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است ظرف مهلت یک سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون (۱/ ۱/ ۱۳۹۵) با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت به اعلام میزان بدهی ملک مورد انتقال و امکان اخذ و واریز آن به حساب مالیاتی به صورت آنی از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است امکان دسترسی برخط به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را برای سازمان امور مالیاتی کشور جهت اجرای مفاد این ماده فراهم کند. پس از اجرای مفاد این ماده ثبت نقل و انتقال اموال و دارایی‌های منقول و غیرمنقول که به موجب این قانون برای آنها مالیات وضع شده است، قبل از پرداخت بدهی مالیاتی قطعی مورد انتقال، ممنوع است. متخلف، در پرداخت مالیات متعلقه مسوولیت تضامنی دارد. در صورتی که پس از اتصال سازمان امور مالیاتی کشور به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان امور مالیاتی کشور بدهی مالیاتی ملک مورد معامله را از طریق سامانه مذکور اعلام نکند منتقل الیه و سردفتر اسناد رسمی در قبال بدهی مالیاتی ملک مورد معامله مسوولیتی نخواهند داشت. آیین نامه اجرائی این ماده با همکاری سازمان‌های مذکور تهیه می‌شود و ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون (۱/ ۱/ ۱۳۹۵) به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۱۵- از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون ماده (۱۸۷) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۶/۱۲/۰۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۹۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۲/۱۰ با اصلاحات بعدی انجام می‌شود:

۱- ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ماده ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی‌زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود.

۲- بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد

۳- در بند (۴) ماده (۲) عبارت « و شناسنامه فنی هر واحد » و در بند (۱۱) ماده (۲) عبارت « و (۲۰) » و در ماده (۱۴) عبارت « با کسب نظر هیات داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون » و در ماده (۲۳) عبارت « یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی » حذف می‌شود. همچنین بند (۱۰) ماده (۲) و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و مواد (۲۰) و (۲۱) حذف می‌شوند. قانون فوق مشتمل در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، ماده (۱) و تبصره‌های (۱)، (۴)، (۵) و (۶) آن ماده (۳) و تبصره (۳) آن ماده (۱۰) و تبصره‌های (۲)، (۷)، (۸)، (۹) و (۱۰) آن موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

۶- بررسی موارد اصلاحی قوانین در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۱- ماده ۱ قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۱ قانون پیش فروش ساختمان: (اصلاحی ۱۴۰۳): هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش فروش ساختمان محسوب می‌شود.

۲- ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان: در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی

۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک

۳- (اصلاحی ۱۴۰۳) متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد

۳- ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان (اصلاحی ۱۴۰۳): « تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است: سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در اژه سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.»

۴- ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان: ((اصلاحی ۱۴۰۳)) - اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند، به حبس از ۴۵ روز تا ۶ ماه یا جزاء نقدی به میزان ۲ تا ۴ برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

تبصره (اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱) - جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت راه و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می‌شود.

۷- بررسی موارد حذفی قوانین در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۱- ماده ۲۰ قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۲۰ قانون پیش فروش ساختمان: این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ حذف گردید.

۲- ماده ۲۱ قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۲۱ قانون پیش فروش ساختمان: این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ حذف گردید.

نتیجه

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در ۱۳۹۵/۱۰/۱۳ در مجلس طرح و در تاریخ ۱۳۹۹/۲/۳۱ به تصویب رسید. طرح الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول یکی از طرح‌های لازم و ضروری برای نظام ثبتي کشور است که خلا آن موجب ایجاد مشکلات فراوانی گردیده بود. اما توجه به این نکته دارای اهمیت است که پیش از این نیز در قوانین ثبت اسناد و املاک بی اعتباری اسناد عادی در مقابل دولت احراز شده بود، اما نفوذ شورای نگهبان بر سیستم قضایی و عقیده این شورا بر اعتبار اسناد عادی تحت شرایطی، موجب کاهش اثر این قوانین شده بود. در نتیجه دولت باید برای اجرای صحیح و کامل این قانون جدید و الزام عملی و کاربردی به ثبت رسمی اسناد و معاملات اموال غیر منقول، ضمانت اجرای مشخص و موثری قرار دهد از طرفی اجرای این طرح نیازمند زیر ساخت‌هایی مانند افزایش دفاتر رسمی استاد راه اندازی سامانه ای جهت پشتیبانی الکترونیک از ثبت اسناد آگاه سازی و فرهنگ سازی صحیح درباره این طرح برای جامعه میباشد که در صورت ضعف این زیر ساخت‌ها، این طرح اثر گذاری لازم را نخواهد داشت.

در ادامه راه کارهایی جهت توسعه سند رسمی و کارایی قوانین در این زمینه ارائه شده است :
اول: دولت با تصویب طرح الزام به ثبت رسمی اسناد و املاک باید تکلیف اسناد عادی و رسمی را در معاملات کاملاً مشخص کند و مانند قوانین ثبت و ماده ۶۲ احکام دائمی کشور، نظریات شورای نگهبان موجب تضعیف اسناد رسمی در این طرح نیز نگردد.

دوم : اینکه شرایطی پیش بینی شود که در تمامی مراجع قضایی این طرح به طور دقیق اجرا شده و روزنه ای به جهت اعتبار بخشی مجدد به اسناد عادی گشوده نگردد.

سوم: اینکه برای اثرگذاری روند الزام به ثبت رسمی اسناد و املاک و معاملات اموال غیر منقول، زیر ساخت های لازم باید توسط دولت فراهم شود بستریهایی مانند افزایش تعداد دفاتر رسمی تعدیل هزینه‌های ثبت و ایجاد سامانه‌های مورد نیاز و استفاده کارآمد از روشهای الکترونیکی و غیر حضوری توسعه و الزام به ثبت رسمی در حوزه اموال غیر منقول یکی از اقتضائات جدی کشور ماست که امکان سنجی آن از جهات مختلف و با توجه ویژه به ماده ۶۲ قانون احکام دائمی کشور و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در این پژوهش مورد بررسی قرار گرفت. با توجه به جدید بودن این قانون و انجام نشدن مطالعات رسمی در این زمینه بسط و توسعه موضوع و تحقیقات بیشتر پیشنهاد می‌گردد.

منابع

- امامی، حسن، ۱۳۷۲، شرح قانون ثبت اسناد و املاک، انتشارات اسلامیه.
- امینی، منصور، ۱۳۸۸، نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران، فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۴۹.
- جاور، حسین، جعفری حسن، حیدریور، جلال، ۱۳۹۸، ضمانت اجرای معاملات معارض با نگاهی به رویه قضایی ایران، فصلنامه بین المللی قانون یار، شماره ۳(۱۲).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۷۵، دانشنامه حقوقی، جلد سوم، امیرکبیر.
- حسنی، محمدحسن و جعفریان، المیرا، ۱۳۹۴، بررسی تحلیلی جرم جعل در قوانین ثبتی، نخستین کنگره بین المللی جامع حقوق.
- دهخدا، علی اکبر، ۱۳۷۶، فرهنگ لغت دهخدا، جلد ۶، انتشارات دانشگاه تهران.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی بن احمد عاملی، ۱۴۱۰ق، مسالک الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام، موسسه المعارف الاسلامیه.
- عظیمی، محمد، ۱۳۷۲، ادله اثبات دعوی، چاپ دوم، انتشارات هاد.
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۷، قواعد عمومی قراردادها، جلد ۵، نشر شرکت انتشارات .
- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۲، اثبات و دلیل اثبات دعوا، جلد ۱، چاپ دوم، نشر میزان. جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸.
- مدنی، سیدجلال الدین، ۱۳۷۶، آیین دادرسی مدنی، جلد ۲، چاپ اول، نشر پایدار.
- موسوی فرد، سیدمحمدرضا، دارای قادیکلایی، فرشاد، احمدی، کمربشتی، محمد، موسوی، علی، ۱۳۹۷، جرم معامله معارض در حقوق موضوعه ایران، منتشر شده در سایت سیویلیکا.
- نظام زاده، ابوالقاسم، ۱۳۹۲، سند از منظر فقه و حقوق، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد تربت حیدریه.
- وروایی، احمد، ۱۳۸۳، حکمرانی خوب، بنیان توسعه، مرکز پژوهش‌های مجلس.
- Shavell, Steven, 2004, Foundations of economic analysis of law, The Belknap Press of Harvard University Press.

Analysis of the Requirement to Officially Register Immovable Properties

Abstract

Considering the problems in the field of real estate in terms of informal transfers, there were properties without documents or properties with common documents, and this caused problems in the country, including the increase in court cases, the impossibility of identifying the real owners, money laundering, fraud and so on . Therefore, in order to organize this situation, in 1395, a plan titled "Promoting the credibility of formal documents" was presented to the Parliament with the proposal of the Document Registration Organization and the approval of the judiciary. This plan was being considered in the Parliament from 1395 to 1399. However, the 13th government, considering the task and commitment it was responsible for organizing the housing sector in the country, tried to determine this project as soon as possible. Finally, in 1403, the law requiring the formal registration of immovable property was passed for the purpose of organizing real estate and taxes, which we will analyze in this article.

Keyword: Real estate, Formal document, Registration of Documents, Tax