



کانون سردفتران و دفتریاران  
قوه قضائیه  
کانون سردفتران و دفتریاران



ثبت اسناد در مسیر تحول  
دفترخانه ها به مرکز داده مجهز شدند

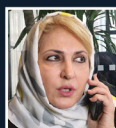
# نشان افتخار

گزارش ویژه از افتتاح و بهره برداری  
واحد فن آوری و دیتاسنتر  
کانون سردفتران و دفتریاران



## الزام سند رسمی و گفتگو با نمایندگان مجلس شورای اسلامی

گفتگو با وزیر دادگستری دولت دوازدهم  
گفتگو با دادستان خراسان شمالی  
گفتگو با دادستان خراسان جنوبی  
گفتگو با دادستان بندرعباس  
گفتگو با دادستان کرمان  
گفتگو با رئیس دادگستری خراسان جنوبی



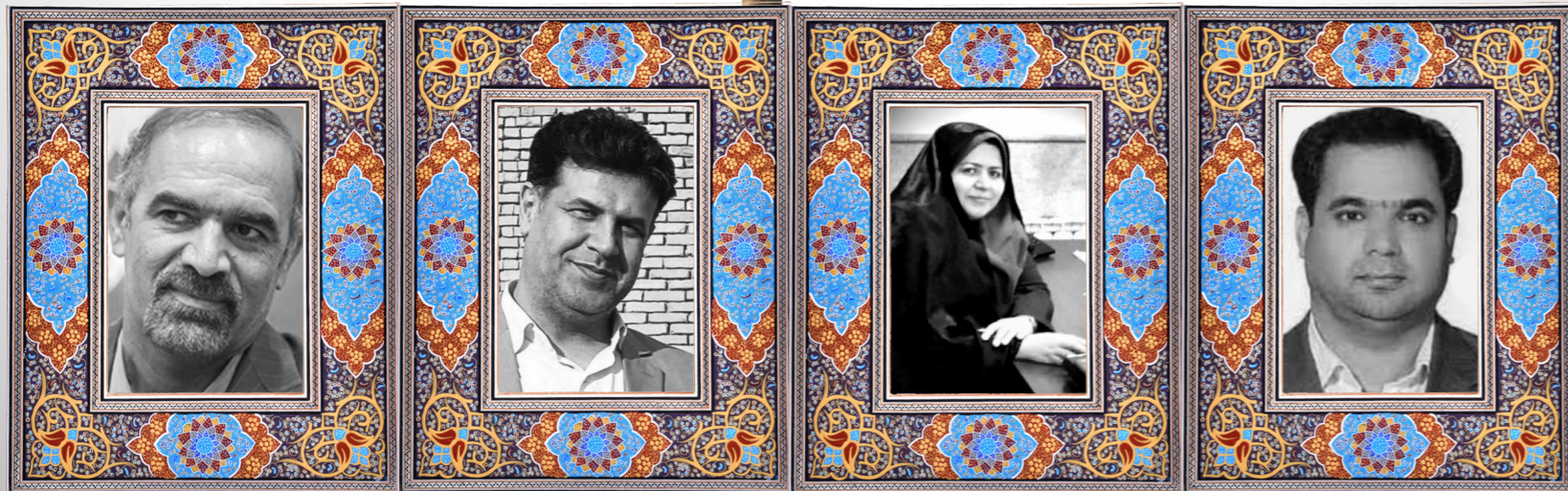
ویژه نامه اسفند ماه ۱۴۰۰

روابط عمومی  
کانون سردفتران و دفتریاران  
notary.ir



به یاد تمام عزیزانی که دیگر کنار ما نیستند اما نام و  
 یادشان همیشه باقی است ...  
**برای شادی روحشان فاتحه مع الصلوات**

**يَا مُقَلِّبَ الْقُلُوبِ وَالْبَصَارِ**  
 يَا مُبَدِّلَ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ  
 يَا مُجَوِّدَ الْحَيَاةِ وَالْمَوْتِ  
 حَوِّجِ الْبَالِغَ الْأَمِنَ لِلْعَالِ



**مرحوم محمد عظیمیان**  
 نایب رئیس کانون سردفتران و دفترباران

**مرحوم هوشنگ بیث سیاح**  
 عضو هیات مدیره کانون سردفتران و دفترباران خوزستان

**مرحومه زهرا ناصری**  
 عضو هیات مدیره کانون سردفتران و دفترباران

**مرحوم مجتبی صادقی**  
 رئیس کانون سردفتران و دفترباران استان لرستان



ویژه نامه ضمیمه  
ماهنامه خبری و تحلیلی کانون  
صاحب امتیاز: کانون سردفتران و دفتریاران  
اسفند ماه ۱۴۰۰

«سردبیر و طراحی هنری:  
«سید هادی کسایی زاده»

«دبیر تحریریه:  
نیره رحمانی

«با تشکر از:  
کوروش شرفشاهی  
مریم سادات کسایی زاده  
سارا استوار  
مرضیه السادات حسینی راد (کرمان)  
زهرا قربانی (خراسان جنوبی)  
محمد آگاهی (خراسان شمالی)  
ژینا شریعتی (کردستان)  
راضیه محمودپور (آذربایجان غربی)  
منصوره خسرویپیک (فارس)  
مریم یآوری (اصفهان)  
آقای محمدی (قم)  
زهرا رسولی (زنجان)

آدرس: تهران - خیابان شهید مطهری  
روبروی خیابان سنایی - پلاک ۲۷۳  
شماره تماس: ۰۵۱۹۰۸۸۷

«نظرات درج شده در این نشریه الزاماً نظر اکانون  
نیست. نقل مطالب ضمیمه ماهنامه کانون یادکر  
منبع بلا مانع است.»

پایگاه اطلاع رسانی و روابط عمومی  
کانون سردفتران و دفتریاران  
NOTARY.IR

# الهدى لرحمة الرحمة

رهبر معظم انقلاب اسلامی در ابلاغ سیاست های کلی برنامه ششم توسعه که در ۹ تیرماه ۱۳۹۴ رسماً به ریاست جمهوری وقت ابلاغ شد تأکیدی را بر توسعه ثبت سند رسمی فرمودند. در ماده ۶۷ این سیاست ها آمده است: «توسعه ثبت رسمی اسناد و املاک و مالکیت های معنوی و ثبت رسمی مالکیت های دولت و مردم بر املاک و اراضی کشور در نظام کاداستر و گسترش فناوری های نوین در ارائه خدمات ثبتی.»



رهبر معظم انقلاب اسلامی  
حضرت آیت الله امام خامنه ای

حجت الاسلام غلامحسین محسنی اژه ای  
رئیس قوه قضائیه



مردم باید بدانند وقتی با سند عادی معامله می کنند، چه عواقبی در انتظارشان است. بسیاری از مشکلات ما بر اساس قولنامه ها از لحاظ شکلی و حتی محتوایی است. اگر این اقدامات در سازمان ثبت انجام شود یا مشکلی ایجاد نمی شود یا مشکلات باره حل بر طرف خواهد شد.



\*حسین بابایی رئیس سازمان  
ثبت اسناد و املاک کشور\*

باید یک استراتژی خوب و افکار بلندی در توسعه اسناد رسمی داشته باشیم و یکی از سیاست های اصلی سازمان توسعه اسناد در تمامی عرصه های ملی، زراعی و مسکونی است و این امر با کمک شما دفترداران محقق خواهد شد. ما نیز در دوره تحول و تعالی قوه قضائیه به دنبال ایجاد تحولات اساسی در بحث دفاتر اسناد رسمی با محوریت توسعه اعتبار اسناد رسمی هستیم. سردفتران و دفتریاران جزئی از همکاران ما و بخشی از خانواده سازمان هستند و فساد در این جامعه نزدیک به صفر است. و برای رفع مشکلات فعالان این حوزه را در دستور کار قرار داده ایم و تا حصول نتیجه تلاش هایمان را ادامه خواهیم داد.



## سال نو در کنار خانواده مرحوم احمد توپسر کانی

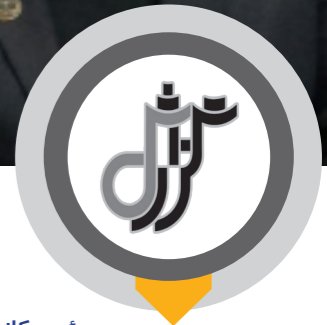
«کانون سردفتران و دفتریاران» دکتر احمد توپسر کانی راوری در ۲۰ تیرماه ۱۳۳۹ در خانواده ای مذهبی در شهرستان راور چشم به جهان گشود. وی تحصیلات ابتدایی خود را در راور گذراند و در سال ۱۳۴۹ عازم کرمان شد. با پیروزی انقلاب اسلامی وی به همکاری با دادگاه انقلاب اسلامی پرداخت و در سال ۱۳۶۰ به استخدام دادستانی کرمان درآمد. دکتر توپسر کانی کارآموزی قضاوت خود را در زاهدان گذراند و پس از بازگشت به کرمان به عنوان جانشین دادستان انقلاب کرمان منصوب شد و همزمان مأمور سرکشی از برخی حوزه های قضایی استان کرمان شد و در اوج ترورهای منافقین کوردل به شهرستان های مختلف استان سفر می کرد. ایشان با قبولی در دانشکده علوم قضایی تهران در سال ۱۳۶۹ برای کارشناسی در رشته علوم قضایی راهی کرمان شد و همزمان با تحصیل به عنوان قاضی دادستانی کل مشغول به خدمت بود. دکتر توپسر کانی با انتصاب حضرت آیت الله ریسی در سال ۱۳۷۳ بعنوان رئیس سازمان بازرسی کل کشور به عنوان سرپرست معاونت امور نهادهای این سازمان منصوب و همزمان با حکم رئیس قوه قضائیه وقت به عنوان بازرس قضایی در نهادهای نظارتی منصوب شد. وی در سال ۱۳۸۵ با حکم مرحوم حضرت آیت الله هاشمی شاهرودی به عنوان رئیس کل دادگستری استان کرمان مشغول به خدمت و در طول ۳ سال خدمت در این استان موفق به کسب عنوان قاضی نمونه کشوری شد و علاوه بر بهبود وضع قضایی استان، مستحقات قضایی استان را بیش از سه برابر افزایش داد. ایشان پس از انتصاب حضرت آیت الله آملی لاریجانی به عنوان رئیس قوه قضائیه، در سال ۱۳۸۸ بعنوان رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور منصوب شد که قریب ۱۰ سال در این سازمان خدمات ارزنده ای را جهت بالابردن فناوری های ثبتی و سهولت مردم در امور املاک انجام داد. با تغییر رئیس قوه قضائیه در سال ۱۳۹۸ وی بعنوان مشاور رئیس قوه قضائیه منصوب و در انتصاب یکساله خود نقش موثری را در برخی از پرونده های جاری قضایی انجام داد. دکتر احمد توپسر کانی در ۱۳ اسفندماه ۱۳۹۸ دارفانی را وداع گفت. به مناسبت ایام سال نو میهمان خانواده توپسر کانی شدیم تا در مورد سبک زندگی این قاضی مدیر و توانمند بیشتر بدانیم. فاطمه توکل زاده همسر مرحوم توپسر کانی گفت: سال ۶۱ ازدواج کردیم و نسبت خوشخواندی داشتیم (پسر عمه و دختر دایی) و قبل از ازدواج چون در یک شهر نبودیم کمتر همدیگر را می دیدیم. در سال ۶۰ حاج آقا (مرحوم احمد توپسر کانی) وارد دستگاه قضایی شدند و دو ماه در تهران دوره ای را گذراندند و بعد در دادپاری زاهدان قبول شدند، یک سال هم در زاهدان دادپاری بودند و پس از آن به کرمان رفتند و دادپار دادگاه انقلاب شدند. پدر من در سال ۶۱ دادگاه انقلاب حاکم شرع بود و حاج آقا با پدرم در یکجا بودند و بعد از ۶ ماه برای خواستگاری من آمدند. به دلیل این که فامیل بودیم پدرم سخت

نگرفتند و بعد از مدتی مرداد سال ۶۱ ازدواج کردیم. عروسی ساده ای داشتیم و مهریه ام هم ۱۴ عدد سکه بود. اولین فرزندم حسنا در سال ۶۲ و پسر من حسن آقا در سال ۶۴ و شیوا خانم سال ۷۳ به دنیا آمدند و زینب خانم و زهرا خانم و حسین آقا هم نوه های من هستند. آقای توپسر کانی نوه ها رو خیلی دوست داشتند و شب یلدای ۹۸ که آخرین دوره می خانوادگی همراه با ایشان بودیم می گفتند: زمانی که همه کنار هم هستیم روحیه آدم عوض می شود. به تمیزی لباس و مرتب بودن خیلی اهمیت می داد و بسیار به نماز اول وقت مقید بود. حاج آقا حتی غذا از خانه می بردند به دفترشان در سازمان ثبت و می گفتند که درست نیست از غذای اداره میل کنم. حتی یک زمان هایی که من بیمار بودم یا نمی توانستم غذایی آماده کنم نان و پنیر می خوردند و معتقد بود ند که از پول بیت المال نمی شود غذا خورد حتی در سفر های خارجی هیچ وقت از پول مأموریت غذا نمی گرفتند و همیشه از ایران کنسرو یا نان می بردند. روی برخی از کاری مسائل خیلی حساس بودند مثلاً شب ها حدود یک یا دو ساعت در فکر بودند یا قرآن می خواندند و می گفتند که انشالله خدا به من کمک کند تا بتوانم بهترین کار رو انجام دهم.

حسن توپسر کانی فرزند مرحوم می گفت: پدر سعی می کردند که کاری که برای ما جنبه رانت پیدا کند انجام ندهند. گه گاه به تبع این که من خودم هم مقداری آشنایی با حوزه ثبت داشتم با پدر صحبت و بحث می کردیم و پدر دوست داشتند که سیستم بروکراتیک ثبتی که در آن زمان حاکم بود را تسهیل کنند و به همین دلیل از ابتدایی که وارد ثبت شدند دغدغه جلوگیری از فرآیندهای فساد زار داشتند. حتی در بحث هایی ایشان دنبال این بودند که اسناد تک برگ هم حذف شوند و معتقد بودند سند تک برگ به درد مردم نمی خورد.

شیوا و حسنا توپسر کانی دختران مرحوم و فاطمه عسکری عروس خانواده و مهدی الله وردی داماد خانواده توپسر کانی هر یک از ویژگی ها و خاطرات زندگی با مرحوم احمد توپسر کانی بازگو کردند. اما آنچه از گفته های خانواده مرحوم و حتی همکاران رئیس فقید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بر می آید او یک قاضی و مدیر مومن، متعهد، ضدفساد و توانمند بود و امروز نام احمد توپسر کانی سردر بسیاری از سالن های جلسات و نمازخانه هادر ساختمان های کانون های سردفتران و دفتریاران و حتی ادارات ثبت نصب شده است. احمد توپسر کانی را به عنوان پدر الکترونیکی شدن فرایند ثبت اسناد کشور می شناسند و در یک دهه فعالیت جهادی او ثبت اسناد رسمی ایران از حالت سنتی به ثبت الکترونیکی و آن لاین تبدیل شد. روابط عمومی کانون سردفتران و دفتریاران سال نو را به خانواده آن مرحوم و تمام جامعه ثبتی کشور تسلیت عرض می کند و از خداوند متعال علو درجات را برای این مدیر مومن طلب می کند.

«در امور بیت المال بسیار حساس بود تا جائیکه حتی غذای سازمان را میل نمی کرد و از خانه غذا می آورد. او به فرزندش گفته است: سند تک برگ ارغمان مجموعه مدیر بیت سازمان است اما باز هم کافی نیست باید سند به درد مردم بخورد.»



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران علی خندانی

## آماده ایجاد پردیس خدمات ثبتی هستیم

«کانون سردفتران و دفتریاران ۱۲۱ بهمن ماه ۱۴۰۰ حسن بابایی معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با حضور در ساختمان کانون سردفتران و دفتریاران از بخش های مختلف کانون بازدید و در جمع سردفتران و دفتریاران حضور یافت. پیش از سخنان بابایی، رئیس کانون سردفتران و دفتریاران بخشی از چالش ها و ظرفیت های کانون را بیان کرد. علی خندانی گفت: تمام دوستان می دانند که حوزه دفاتر اسناد رسمی طی چند وقت گذشته مخصوصا یک سال اخیر با چالش های بسیار سنگینی مواجه شد که علت های متعددی داشت. اما متأسفانه فضای دفاتر اسناد رسمی متأثر از اتفاقاتی که در حوزه ما افتاد خیلی اوضاع خوبی ندارد. وی افزود: در سال گذشته بحث فضای کسب و کار در مجلس شورای اسلامی مصوب شد و همه داد و فریاد هایی که ما در بحث اصلاح کسب و کار زدیم و نظرات کارشناسی و حقوقی ما شنیده نشد و این جای تأسف دارد. احساس ما بر این است که این قانون حتما با چالش هایی در آینده مواجه خواهد شد اما متأسفانه فضا به سمت تصویب رفت با این حال اعتقاد داریم که یک قوه عاقله ای در این نظام وجود دارد که حتما تصمیمات بهتری خواهد گرفت. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران اظهار کرد: دومین بحث، موضوع سند خودرو و ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی است که تمام دوستان از تاریخچه تصویب و اتفاقاتی که افتاد مستحضر هستند. سر منشا آن یک رای در دیوان عدالت اداری و بعد از آن بخشنامه آقای دادستان محترم کل کشور بود که ما اعتقاد داریم هر دو به یک نوعی با بحث ماده ۲۹ مغایرت داشت. خندانی افزود: یک گلابه شدید داریم و آن این است که متأسفانه مجلس به ما کمک نکرد و دولت هم پشت جامعه سردفتری را خالی گذاشت. حتی انتظار داشتیم قوه قضائیه از ما حمایت کند که در راستای قانون هم حمایتی از ما نشد. با این حال تک تعیین و تکلیف کلی کنند تا تکلیف کار مشخص شود. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران در ادامه اظهارات خود به آیین نامه سردفتری اشاره کرد و گفت: زمانی که این آیین نامه مصوب شد، جلساتی در این باره میان قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برگزار شد که متأسفانه نظراتی که کانون داشت مورد توجه قرار نگرفت و آیین نامه با این کیفیت مصوب شد که در برخی مواد آن مغایرت با قوانین بالادستی مشاهده می شود. این آیین نامه در مرحله اجرا هم مشکلاتی داشت که پس از پیگیری با دستور رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دوباره مورد بررسی قرار گرفت. خندانی به موضوع اسپاری هم اشاره داشت و گفت: ما همیشه اعتقاد داریم که ظرفیت دفاتر اسناد رسمی بسیار بالاست و از این ظرفیت باید استفاده بیشتری شود. ما علاوه بر بحث تنظیم سند بسیاری از خدمات دیگری حقوقی و ثبتی را می توانیم انجام دهیم. حتی موضوعاتی که در دفاتر پیشخوان قضایی محاکم و دادگاهها وجود دارد را می توانند به دفاتر اسناد رسمی و اسپاری کنند. البته در راستای اسپاری ها، سازمان ثبت

خندانی: در بحث پژوهشگاه هم ما حدود ۸ ماه قبل اقدام و از دوستان سردفتران دانشمند استفاده کردیم و آنها در جلسات متعدد حضور یافتند. بعضی از اساتید دانشگاه و از متخصصین هم دعوت به عمل آوردیم و اساسنامه پژوهشگاه نوشته و تدوین شده و به مراکزی که باید این مجموعه را تایید کنند ارسال شده است.

نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، بخشنامه ای صادر کردیم که انشاءالله اسناد تک برگی در دفاتر اسناد رسمی صادر شود. به نحوی که این اسناد از طریق سامانه ای در اختیار طرفین قرار می گیرد و اگر نیاز به اوراق بهادار بود ادارات ثبت در اختیار مراجعه کننده قرار می دهند. وی افزود: شما برداران و خواهران ما هستید و ما از هر ظرفیت قانونی استفاده خواهیم کرد و در چارچوب ظرفیت های قانونی از شما حمایت خواهیم کرد. حمایت بابایی از دفاتر اسناد رسمی فقط به این جلسه معطوف نشد و او در ۱۲ اسفند ۱۴۰۰ در حاشیه افتتاح ساختمان کانون سردفتران و دفتریاران آذربایجان غربی گفت: اگر می خواهیم نزاع و ورودی پرونده به محاکم دادگستری کاهش یابد یک راه آن تثبیت مالکیت است. بابایی اظهار کرد: در قانون تجارت نقشی که برای مشاورین املاک تعریف شده فراهم نمودن مقدمات معامله است نه انجام معامله و باید حتی عملیات مقدماتی معامله در دفاتر ثبت اسناد و املاک تنظیم شود چرا که با احراز هویت و مالکیت توسط سردفتران مشکلات عدیده ای که در اثر انجام معاملات در مشاورین املاک صورت می پذیرد را شاهد نخواهیم بود. هوشمند سازی از موارد دیگر مورد تاکید معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس عالی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بود که وی در این خصوص گفت: در راستای هوشمند سازی الکترونیکی کردن خدمات از نخبه ترین افراد استفاده شده است و اگر امانت داری از سوی دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد می توان ۲۰ خدمتی را که به دفاتر سپرده خواهد شد به ۴۰ خدمت افزایش داد. بابایی گفت: حمایت از دفاتر اسناد رسمی تکلیف قانونی ماست ولی رضایت مندی مردم برای ما ملاک اصلی است. حسن بابایی همچنین در جلسه با اعضای هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استان قزوین که در سالن جلسات باغستان جهاد کشاورزی استان قزوین برگزار شد، جایگزین شدن اسناد عادی با اسناد رسمی را یک روند تخلف ناپذیر دانست و اظهار داشت: بعضی از افراد و گروهها در مقابل تبدیل اسناد عادی به رسمی مقاومت هایی دارند که باید در این حوزه فرهنگ سازی کنیم. وی با اشاره به قاطعیت حقوقی اسناد رسمی گفت: وقتی کسی سندی را در دفتر خانه تنظیم می کند، مانند کسی که یک اقرارنامه رسمی تنظیم کرده و به همین دلیل راه حل اصلی جلوگیری از اختلاف ملکی و حقوقی همین اسناد رسمی هستند و به همین دلیل باید سنتی فکر کردن را کنار بگذاریم و با قواعد دنیای جدید کار

کنیم. بابایی ادامه داد: تملک و مالکیت رکن اصلی زندگی اجتماعی و معیشتی افراد است که همه آنها در قالب تعامل با دفاتر اسناد رسمی معنا می شود و به همین خاطر باید نسبت به از بین بردن مشکلات سردفتران اهتمام داشته باشیم. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بخش دیگری از سخنان خود از اصلاح آیین نامه سردفتران خبر داد و گفت: راهکار حل مشکلاتی که در ارتباط بین مردم و سردفتران مطرح می شود، اصلاح مقررات منسوخ و متشکلی است که مردم را آشفته و سرگردان کرده و سبب طولانی شدن روند ثبت اسناد رسمی شده است. بابایی با بیان اینکه میزان تخلف در میان سردفتران نزدیک به صفر است، افزود: برای یک سردفتر منطقی است که با یک تخلف کوچک اعتبار اجتماعی خود را مخدوش کند و به همین خاطر راهکار ما در این حوزه اصلاح مقررات دست و پاگیر است. برای افزایش میزان رضایت مردم و افزایش سرمایه اجتماعی و همچنین آسان کردن خدمات حوزه ثبت اسناد و املاک به زودی ۲۰ خدمت ثبتی را به دفاتر اسناد رسمی برون سپاری می کنیم. بابایی همچنین از چاپ ۵ جلد از آیین نامه های ناسخ و منسوخ سردفتری خبر داد و اضافه کرد: برای رها شدن از آشفتگی های موجود به ۲ قانون جامع ثبت و زمین احتیاج داریم که امیدواریم با همراهی مجلس بتوانیم این قوانین را طراحی و تصویب کنیم. معاون اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هم در این جلسه از کاهش ۲۲ درصدی سهم ۱۵ درصدی درآمد سردفتران در سال جاری نسبت به مدت مشابه سال قبل خبر داد و گفت: مجموع سهم ۱۵ درصدی سردفتران کل کشور در ۱۱ ماه ابتدایی سال جاری ۴۸۳ میلیارد تومان بوده که نسبت به سال گذشته ۱۴۲ میلیارد تومان کمتر شده است. مهلی اقبال افزود: از مدیران سردفتران اسناد رسمی در کل کشور خواسته شده که منابع درآمدی جدید برای خود تعریف کنند و برای کارهای اقتصادی جدید پلن تجاری داشته باشند. بابایی همچنین در حاشیه بازدید از مرکز دیتا ستر کانون گفت: در کشور حدود ۸۵۰۰ دفتر اسناد رسمی فعال داریم که در این میان اگر ۱۰ دفتر خانه هم تخلفی داشته باشند یک هزارم می شود که این در تمامی نهادها و سازمان ها در هر کشوری بعنوان احتمال رخ می دهد. نباید در ذهن مردم با برخی اخبار به نحوی القا کرد که جامعه سردفتری کشور متخلف می تواند باشد. چرا که به راستی سردفتران و دفتریاران افرادی درستکار، صالح، پرهیزکار، امانتدارند.

### معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

## سند تک برگ در دفاتر اسناد رسمی صادر می شود

## بابایی: بنگاه های املاک حق معامله ندارند | معاملات باید در دفتر خانه ها تنظیم و ثبت شوند

## تخلف در سردفتران نزدیک صفر است

## سر دفتران و دفتریاران افراد

## امین، در ستکار، صالح و امانتداری هستند

## بابایی: تکلیف خودمان را با اسناد عادی روشن کنیم |

## ۸۰ درصد پرونده های کلاهبرداری سند عادی است



حسن بابایی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می گوید: به واقع هوشمند سازی ثبت اسناد کشور بدون مشارکت و حضور دفاتر اسناد رسمی معنایی ندارد و بهره برداری از «دیتا سنتر» کانون سردفتران و دفتریاران ظرفیت بسیار خوبی برای اجرای طرح های توسعه ای در حوزه فن آوری اطلاعات است. همچنین با تشکر از اقدامات انجام شده در راه اندازی این مرکز «دیتا سنتر» یقینا این اقدام منشأ اثر خیر و پیشرفت برای دفاتر اسناد رسمی خواهد بود. امیدواریم با برنامه ریزی درست و صحیح طرح اسکن دفاتر در دفاتر اسناد رسمی با سرعت پیگیری و اجرا شود که واقع اقدامات و کارهای خوبی در کانون سردفتران و دفتریاران رخ داده است.





مهدی اقبال  
معاون امور اسناد  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

## طبق قانون ثبت نقل و انتقال خودرو با دفاتر اسناد رسمی است

## رد طرح اصلاح کسب و کار از سوی مجمع یک اتفاق خوب بود

علی خندانی  
رئیس کانون سردفتران و دفتریاران

کانون سردفتران و دفتریاران مهدی اقبال در گفتگو با ویژه نامه کانون در مورد اقدامات سازمان ثبت در خصوص بازنگری و به روزرسانی و تجمیع بخشنامه های ثبتی گفت: باتوجه به دستور ریاست سازمان جلسات بازنگری بخشنامه ها آغاز شد که تقریباً نزدیک به ۷۰۰ بخشنامه مورد بررسی قرار گرفت. در خصوص اصلاح برخی از موارد قانونی جلسات متعددی برگزار کردیم. مواردی مانند ماده ۵۴ و ۱۳ قانون دفاتر و موارد دیگری که برای آینده دفاتر مهم است. در این خصوص بخشنامه هایی وجود دارد که چندین سال گذشته اما متأسفانه هیچ اقدامی در اصلاح و بازنگری برخی قوانین انجام نشده است. که انشالله تا اواخر فروردین ماه به این مشکلات رسیدگی می شود. با اصلاح این بخشنامه بسیاری از مشکلات دفاتر اسناد رسمی حل می شود. وی در خصوص بحث ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات راهنمایی و رانندگی اظهار کرد: همانطور که قانونگذار اعلام کرده حق تنظیم سند بر روی انتقال خودرو برعهده دفاتر اسناد رسمی است و مسلماً این حق قانونی پابرجاست تا زمانی که نسبت به اصلاح آن و ماده ۲۹ اقدامی نشده است ما باید احترام بگذاریم و پایبند به این موضوع باشیم. حالاً این موضوع که عنوان شده دفاتر در این چند سال اخیر تخلف کرده اند هیچ تخلفی صورت نگرفته و به قانون عمل شده است چرا که صراحت قانونی وجود دارد. وی افزود: سامانه وصول مالیات خودرو در خصوص موضوع قانونی که از ۱۳ دی ۱۴۰۰ وضع شده به نیروی انتظامی تکلیف کرده که انتقالات را از طریق این سامانه حذف کند. متأسفانه نیروی انتظامی هنوز در رابطه با این سامانه اقدام نکرده است و طبق جلساتی که ما در این چند روز اخیر داشتیم اعلام کردند که استان سمنان پایلوت است و در هفته آینده تاریخ اول فروردین ماه ۱۴۰۱ مقرر شده که این کار انجام شود و زمانی که این اتفاق بیفتد بار مسئولیتی که در رابطه با اصول مالیات است از دوش سردفتران برداشته خواهد شد. اقبال با بیان اینکه ما سال پیش حدود ۳ میلیون و ۴۵۰ هزار سند خودرو داشتیم و امسال یک میلیون و ششصد و بیست هزار سند صادر شده است گفت: طرح الزام به ثبت سند رسمی در واقع طرحی است که به نوعی خداحافظی با اسناد عادی است و طرح بسیار خوبی است و ما هم در مجلس شورای اسلامی پیگیری هستیم. البته سه دفعه رد شد و برای چهارمین بار با توجه به اصلاحات آن امیدواریم که این طرح تأیید شود. یکی از موارد این طرح این است که مشاورین املاک کار خود را انجام می دهند و به سامانه دفاتر اسناد رسمی متصل هستند در خصوص برون سپاری ها در افزایش درآمد دفاتر تأثیر بسیار زیادی دارد. معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مورد بهره برداری از دیتاستر کانون سردفتران و دفتریاران گفت: دیتاستر کانون سردفتران و دفتریاران از دیتاسترهای پیشرفته است که هم در زمان جناب دکتر خداییان مورد تأیید فناوری سازمان ثبت قرار گرفت و هم در زمان جناب دکتر بابایی به همین شکل بود.



همانطور که قانونگذار اعلام کرده حق تنظیم سند بر روی انتقال خودرو برعهده دفاتر اسناد رسمی است و مسلماً این حق قانونی پابرجاست تا زمانی که نسبت به اصلاح آن و ماده ۲۹ اقدامی نشده است ما باید احترام بگذاریم و پایبند به این موضوع باشیم.

در تاریخ ۲۱ اسفندماه ۱۴۰۰ بازدید از دیتاستر داشتیم و تفاهم نامه ای مبنی بر اینکه امورات مربوط به ثبت آنی و همچنین اسکن دفاتر در دیتاستر ذخیره سازی می شود بخشی از این تفاهم نامه بود و از رئیس محترم کانون سردفتران و کارکنان محترم کانون سردفتران سپاسگذارم. در خصوص تعرفه سالانه ما فقط باید در مورد ماده ۵۴ اصلاح و انجام دهیم که پیگیری آن هستیم این ماده هر چهار سال یک بار باید بر اساس نرخ تورم اصلاح شود. وی با تشکر از دفاتر اسناد رسمی در طرح ملی تصویربرداری از دفاتر دستنویس گفت: امروز (۲۲ اسفند ۱۴۰۰) اعلام کرده اند که استان هرمزگان اسکن دفاتر را به پایان رسانده و در استان قم ۸۰ درصد و در استان های دیگر از ۲۰ درصد تا ۵۰ درصد اسکن دفاتر را انجام دادند. این عمل یک کار جهادی بسیار خوب است و جادارد که از تمام سردفتران و دفتریاران تشکر کنیم. مطمئناً پس از انجام اسکن دفاتر و ذخیره سازی در دیتاستر کانون سردفتران و دفتریاران می توانند به صورت الکترونیکی دفاتر را مشاهده کنند و در آینده این دفاتر دست نویس جمع خواهد شد و به شکل الکترونیکی در دسترس قرار خواهد گرفت. بر اساس اعلام اقبال به طور کلی از ابتدا تا پایان سال ۱۳۹۹ تعداد دفاتر اسناد رسمی ۸۰۲۵۸ است. بر اساس این آمار تعداد اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر در سال ۱۳۹۸ حدود ۱۶۶ میلیون و در سال ۱۳۹۹ این آمار به ۱۷۸ میلیون و تومان رسیده است که ۷ درصد رشد داشته است. همچنین در سال ۹۸ تعداد اسناد ثبت شده بیع ۴۸ میلیون سند و در سال ۱۳۹۹ این عدد ۴۸۴ میلیون رسیده است و با ۱ درصد افزایش همراه بوده است. تعداد اسناد صلح سال ۱۳۹۸ هم ۲۲۶ هزار بوده که با کاهش ۹ درصدی به عدد ۲۰۶ هزار رسیده است. بر اساس گفته معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۹۹ تعداد اسناد و کالت ۷۷ میلیون بوده که با افزایش ۱۱ درصدی رقم آن ۸۶٫۶ رسیده است. همچنین در سال ۱۳۹۸ تعداد سند های رهنی ۵۳۷ هزار بوده و در سال ۱۳۹۹ این رقم با کاهش ۸ درصدی به ۴۹۴ هزار رسیده است. تعداد اسناد اجاره در سال ۱۳۹۸ هم حدود ۱۳۳ هزار بوده و در سال ۱۳۹۹ تعداد ۱۲۹ هزار رسیده است که با کاهش ۳ درصدی همراه بود. اسناد تعهد نامه در سال ۱۳۹۸، ۱۰۷ میلیون و در سال ۱۳۹۹ با افزایش ۱۴ درصدی رو به رفته و به تعداد ۱۲۲ میلیون رسیده است. عدد اسناد مربوط به رضایت نامه در سال ۱۳۹۸ رقم ۵۹۳ هزار بوده که با کاهش ۵ درصدی به رقم ۵۶۵ هزار رسیده است. در سال ۱۳۹۸ اسناد گواهی امضاء ۶۳ میلیون بوده است که در سال ۱۳۹۹ رقم آن ۲۶ درصد حدود ۶۷ میلیون بوده است. ابلاغ های انتصاب و انتقال سردفتران در سال ۱۳۹۸، تعداد ۵۶۲ بوده است که بار رشد ۵۷ درصدی ۸۱۳ شده است و به علاوه عدد انفصال دائم و سلب صلاحیت سردفتران و دفتریاران ۵۳ است که این آمار با کاهش ۲ درصد ۵۲ رسیده است. طبق آمار تعلق سردفتران دفتر یاران رقم ۷۰ بوده که این رقم به ۶۶ رسیده که ۶ درصد کاهش داشته است.

کانون سردفتران و دفتر یاران/ کوروش شرفشاهی | سال ۱۴۰۰ تقریباً سال پرچالش برای حوزه دفاتر رسمی بود و اگر بگویم پرچالش ترین در سال های گذشته بوده، خیلی اغراق نکرده ایم. بسیاری از بحث ها، چالش ها و مشکلاتی که مدت ها مطرح بود، در ۱۴۰۰ به سرانجام رسید، و به روز شد و حتی در قالب قانون به تصویب رسید و عملیاتی شد. البته برخی از مباحث علیه دفاتر اسناد رسمی بود که یکی از بزرگترین چالش هایی که در سال گذشته داشتیم، طرح تسهیل صدور برخی مجوزهای کسب و کار بود که در همین راستا کمیسویی در مجلس شورای اسلامی به اسم جهش تولید تشکیل شد. البته اصلاح کسب و کارها پیشینه خیلی طولانی دارد. از زمانی که در شورای رقابت این موضوع مطرح شد که دفاتر اسناد رسمی باید در بحث کسب و کار دیده شوند و تأکید شد که دفاتر اسناد رسمی باید به عنوان کسب و کار دیده شود، قوانین حوزه کسب و کار را برای دفاتر اسناد رسمی پیاده کنند و مبحث رفع محدودیت در مجوزهای صادره در فضاهای مختلف کسب و کار مطرح بود که شامل حوزه دفاتر اسناد رسمی هم می شد. در نهایت با کش و قوس های فراوان و تمامی دفاعیاتی که در این زمینه مطرح کردیم، نمایندگان مجلس قانع نشدند و اصرار داشتند که دفاتر اسناد رسمی کسب و کار است. خندانی با اشاره به نامگذاری سالهای قبل از سوی مقام معظم رهبری در خصوص جهش تولید، مانع زدایی و پشتیبانی گفت: ما هم اعتقاد به رفع موانع تولید و حوزه کسب و کار داریم اما برخی مشاغل شمول این موضوع نیستند. وی با اشاره به تخلفات و سوءاستفاده هایی که در صدور مجوزها می شود و فروش مجوز بسیاری از کسب و کارها به قیمت های کلان و نجومی گفت: بدلیل چالش های بسیار در برخی کسب و کارها و البته سوءاستفاده هایی که در صدور مجوز برخی مشاغل و نقل و انتقال آنها صورت می گرفت، مجلس تصمیم گرفت این چالش را مدیریت کند و به سرانجام برساند، بنابراین بحث طرح اصلاح فضای کسب و کار را در مجلس کلید زد و انجام شد. برای توضیح و تشریح اینکه دفتر اسناد رسمی کسب و کار نیست، مذاکرات متعددی انجام دادیم و رفت آمدهای متعددی صورت گرفت که هم به نمایندگی از طرف دفاتر اسناد رسمی به مجلس شورای اسلامی رفتیم و هم نمایندگان مجلس را به کانون دعوت و ساعتها مذاکره کردیم و توضیح دادیم، همچنین به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مراجعه کردیم و موضوع را از طریق سازمان ثبت در حوزه قضایی پیگیری کردیم. به آقایان اصرار می کردیم که اگر می خواهید هر تغییری به وجود بیایید، قانون دفاتر اسناد رسمی را اصلاح کنید تا فرایند جذب سردفتر تسهیل و تسریع شود. تأکید ما بر این بود که اگر قرار است هر اتفاقی در این حوزه بیفتد، جایش در اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی است و ربطی به قانون کسب و کار ندارد. خندانی با یادآوری اینکه پس از مذاکرات بسیار و ارائه مستندات قانونی، متأسفانه نمایندگان مجلس این دلایل قانونی را نپذیرفتند.

گفت: نمایندگان مجلس معتقد بودند بحث دفاتر اسناد رسمی، کسب و کار است، زیرا دفاتر از این کار درآمد دارند و در نهایت هم به سمت و سوی باورهای خودشان رفتند. وی با انتقاد از بی توجهی به مستندات و دلایل ارائه شده با وجود کش و قوس های فراوانی که در کمیته های مختلف صورت گرفت گفت: این طرح در کمیسیون های مختلف مجلس، کمیسیون ویژه جهش تولید، کمیته های فرعی در وزارت اقتصاد و در شورای رقابت مطرح بود که هیات مدیره کانون در همه این بخش ها به صورت فعال و با اسناد و مدارک قانع کننده حضور داشت و نقطه نظرات را اعلام کرد. البته ما نه تنها دفاعیات خود را مطرح کردیم بلکه از کارشناسان متعدد و مقتدر برای اثبات حقانیت خود استفاده کردیم، اما متأسفانه دیدگاه مسئولان و نمایندگان چیز دیگری بود و اصرار داشتند دفتر اسناد رسمی بنگاه اقتصادی و منبع درآمد و شامل فضای کسب و کار است. وی با اعلام اینکه در نهایت طرح فضای کسب و کار بدون در نظر گرفتن مستندات کانون سردفتران و دفتر یاران به تصویب رسید گفت: خوشبختانه این طرح در شورای نگهبان رد شد، زیرا بر اساس پیشنهادی که در صحن مجلس به تصویب رسید و قرار شد قضات برای گرفتن پروانه و کالت در آزمون شرکت کنند، با اعتراض گسترده قضات و قوه قضائیه رو به رو شد که شورای نگهبان هم به این بند ايراد کرد و باعث شد کل طرح به مجلس برای اصلاح باز گردد. با وجود اینکه مجلس اصلاح کرد باز هم شورای نگهبان نپذیرفت و در نهایت در جریان رفت و برگشت هایی که بین مجلس و شورای نگهبان صورت گرفت، یک اتفاق خوبی رخ داد که نامه ای از طرف مجمع تشخیص مصلحت نظام صادر و تأکید شد که ماده یک طرح اصلاح کسب و کار با سیاستهای کلی نظام سازگار نیست و باید اصلاح شود. این یک اتفاق خیلی مبارکی بود زیرا باید این طرح دوباره در مجلس بررسی کامل شود، زیرا ماده یک، شاکله این قانون است و معمولاً هر قانونی که می خواهد مصوب شود، ماده یک نقشه را تعیین می کند و اگر قرار بر تغییر ماده یک باشد، مواد زیر مجموعه و موارد بعدی هم قطعاً تغییر خواهد داشت که امیدواریم، اگر نمایندگان خواستند در مورد دفاتر اسناد رسمی نظر بدهند و این موضوع را بررسی کنند، یک مقداری کارشناسی تر، دقیق تر، با حوصله بهتر و بیشتر و در نظر گرفتن دیدگاهها و نظرات کارشناسان به بحث ورود کنند و موضوع را بررسی کنند. وی با تأکید بر اینکه اطمینان دارم اگر مستندات و دفاعیات کانون در نظر بگیرند، طرح حشان پخته تر خواهد شد و می توانند به یک طرح جامه تر و کامل تر برسند. رئیس کانون سردفتران و دفتر یاران چالش دوم را موضوع ماده ۲۹ قانون تخلفات رانندگی اعلام کرد و گفت: همه دوستان در مورد ماده ۲۹ کاملاً به روند مدت دار چالش در این بخش اشرف دارید و توضیح واضحی و اباحت نمی دهم که چه اتفاقاتی افتاده است. ماده ۲۹ ماده بسیار کامل است، در تبصره های آن همه چیز چیز کامل تعریف شده، آیین نامه و دستورالعمل هایی هم که برای آن نوشته



یک اتفاق خوبی رخ داد که نامه ای از طرف مجمع تشخیص مصلحت نظام صادر و تأکید شد که ماده یک طرح اصلاح کسب و کار با سیاستهای کلی نظام سازگار نیست و باید اصلاح شود. این یک اتفاق خیلی مبارکی بود زیرا باید این طرح دوباره در مجلس بررسی کامل شود.



شده، همه چیز را تعیین تکلیف و مشخص کرده که اصل موضوع چیست، اما متأسفانه یکسری افراد و دستگاهها بی جهت به این موضوع ورود کردند که بدتر اتهاماتی بود که به دفاتر اسناد رسمی وارد کردند. همه این مواردی که مطرح می شد، با دفاعیات ما رو به رو می شد تا آنکه رای هیات عمومی دیوان عدالت در انتهای سال ۹۹ صادر شد. متأسفانه این رای هم اشکالات بسیاری داشت به نوعی که موارد مطرح شده با مقدمه اصلاً سازگاری نداشت و بخش های اصلی رای اصلاً با مقدمه همخوانی ندارد. در مقدمه به یک سری از مواد اشاره شده که مربوط به سال ۱۳۱۰ است که آن مواد الان مصداق و معنایی ندارد. بدتر اینکه ماده ۲۹ اصلاً در مقدمه رای دیده نشده بود. وی با اشاره به اینکه در رای دیوان عدالت اداری به بخشنامه سازمان ثبت اسناد و املاک اشاره شد که البته درست بود گفت: رای صادره از سوی دیوان عدالت اداری، نسبت به دو تبصره بخشنامه ای که در سازمان ثبت صادر شد، درست بود اما به یک سری از موارد دیگری ورود کردند که اشتباه بدی بود. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران با ابراز تأسف از اینکه یک سری افراد از مقدمه اشتباه رای دیوان عدالت اداری سواستفاده کردند



سردفتر اسناد رسمی و رئیس کانون سردفتران و دفتریاران

## در سال ۱۴۰۰ صدا و سیما یک طرفه علیه دفاتر اسناد رسمی تاخت

صدور سند رسمی و تنظیم سند اتومبیل در دفترخانه‌ها مواجه شد و هجمه های خیلی سنگینی علیه دفاتر صورت گرفت که واقعاً ناجوانمردانه بود. توهین هایی که به حوزه دفاتر اسناد رسمی انجام شد، از انصاف بدور بود. وی با انتقاد شدید از فضای رسانه ای که علیه کانون سردفتران و دفتریاران صورت گرفت گفت: در کنار همه هجمه هایی که از سوی برخی علیه دفاتر صورت می گرفت، فضای رسانه‌ای هم کانون را که تنها حامی و بلندگوی دفاتر اسناد رسمی بود تحریم کرد و با وجود آنکه بارها از رسانه‌ها به ویژه صداوسیما درخواست کردیم امکان پاسخگویی را برای ما فراهم کنند، متأسفانه در گزارش هایی یک سویه بدون آنکه به ما اجازه پاسخگویی بدهند، یک طرفه علیه دفاتر رسمی تاختند و هر آنچه خواستند، بر زبان آوردند. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران با اعلام اینکه تنظیم سند خودرو در دفاتر اسناد رسمی با معیتر دانستن برگ سبز خودرو تعیین تکلیف نشده است گفت: تأکید بر این است که همه چیز در چارچوب قانون باشد و اگر قانون رعایت شود، باید سند در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود، اما حالا متأسفانه همه چیز متوقف است و معلوم نیست در این موضوع چه اتفاقی می افتد. به عبارت بهتر سند خودرو در یک حالت برزخی قرار دارد. البته اعتقاد داریم که قانون شفاف و واضح است و باید سند خودرو در دفاتر تنظیم شود، اما فضا و هجمه‌ای که وارد می شود، اتفاقاتی که افتاده، بخشنامه هایی که صادر شده، قوانینی که بدرستی برداشت نشده و به غلط اعلام شده بسیار جای انتقاد دارد. وی با اعلام اینکه حاشیه سازی برای دفاتر باعث سو تفاهم شده است گفت: کسانی که از ثبت سند خودرو در دفاتر انتقاد دارند، نسبت به هزینه‌های ثبت سند انتقاد دارند، در حالی که وقتی دلایل سنگینی هزینه‌ها در دفاتر را بررسی می کنیم، متوجه می شویم سنگینی هزینه‌ها ربطی به دفاتر ندارد و بیشتر از ۹۰ درصد هزینه‌ها دولتی است. خندانی به تألیف هزینه ثبت سند خودرو در دفاتر پرداخت و گفت: اگر هزینه‌های ثبت یک پژو پارس ۱۴۰۰ را کنار هم بگذاریم و عدد دولتی و عدد سهم دفتر را جدا کنیم، متوجه می شویم تا چه اندازه نگاه مغرضانه‌ای به دفاتر اسناد رسمی وجود دارد. از دو میلیون و ۷۰۰ هزار تومانی که برای انتقال سند در دفتر اسناد رسمی پرداخت میشود، بابت تنظیم سند کمتر از ۳۰۰ هزار تومان به سردفتر تعلق می گیرد و باقی حقوق دولتی و کسوراتی است که از این عدد و رقم‌ها کسب می شود.

گفت: از هنگامی که رای دیوان صادر شد، رفتارها و اظهار نظرهای مغرضانه شروع شد، اما بدترین اقدام بخشنامه دادستان محترم کل کشور بود که آغاز مشکلات جدی در بحث تنظیم سند خودرو در دفاتر اسناد رسمی شد که مستند به رای دیوان عدالت اداری و اشتباهات آن بود. وی با ابراز تأسف از بخشنامه ای که دادستان در زمینه سند سبز خودرو صادر کرد گفت: این بخشنامه هم اشکالات قانونی و ماهوی زیادی داشت که عکس العمل های متعددی در پی داشت. اول اینکه بخشنامه ای که به صورت دستور قضایی از سوی دادستان منتشر شد، جای بحث دارد که آیا دادستان می توانسته این بخشنامه را صادر کند یا نمی توانسته، که این بحث حقوقی دارد. دوم اینکه موضوعی که دادستان با استناد به آن بخشنامه صادر کرد، رای دیوان عدالت اداری بود که اصل رای اشتباهات زیادی داشت و نمی توانست مبنای صدور بخشنامه قرار گیرد. خندانی تبعات رای دیوان عدالت اداری و بخشنامه دادستان را تشریح کرد و گفت: متأسفانه رای دیوان و بخشنامه دادستان باعث شد که تبلیغات منفی گسترده ای علیه دفاتر اسناد رسمی شکل بگیرد و در عمل حوزه دفاتر اسناد رسمی با یک چالش جدی در بحث برگ سبز خودرو،

دفاتر اسناد رسمی، بحث ضبط صدا و تصویر در زمان تنظیم سند بود. بدین معنا که باید حتماً تصویر فرد و صدای طرفین هنگام تنظیم سند را ثبت و ضبط و ضمیمه سند رسمی می کردیم. این کار بسیار سنگینی بود زیرا باید این اسناد صوتی و تصویری را نگهداری می کردیم که واقعاً نگهداری این فضا و این شرایط، هزینه بسیار سنگینی را به دفاتر تحمیل می کرد. ضمن این که اصالت و اعتبار اسناد رسمی مشروط به این می شد که وقتی سند را می نویسیم و امضا می کنیم، طرفین معامله متن را می نویسند و امضاء می کنند، تصویر هم اضافه شود. در حالی که امکان دارد هزاران اتفاق بیفتد و این فایل‌ها آسیب ببینند یا زیر سوال برود و این باعث خدشه به اعتبار سند رسمی خواهد شد که توضیحات ما قانع کننده بود. الحمدالله از موارد اصلاحی است و باید اصلاح شود. خندانی با اعلام اینکه در حوزه اسناد رسمی و چند موضوع خوب هم داشتیم گفت: طرح مهم و بسیار خوبی در مجلس داریم که تمام معاملات و قراردادهای باید در دفاتر اسناد رسمی ثبت شود و مشاوران املاک حق تنظیم مباحعه نامه و قولنامه را نداشته باشند و فقط کار دلالتی را انجام دهند. وی با اعلام اینکه قرار است مشاوران املاک فقط خریدار و فروشنده را ارشاد کنند و گفت: تنظیم اسناد و کالت، یا نقل و انتقال فقط باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود. به عبارت بهتر اگر قراردادی به صورت مکتوب نوشته شود چه پیش نویس و چه خود سند، باید در دفاتر انجام شود. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران با اشاره به لزوم و ابزاری که در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار دارد گفت: دفاتر اسناد رسمی برای ثبت اسناد رسمی از هر حیث بررسی انجام می دهند به نوعی که محجوریت طرفین، مالکیت، احراز سند و بسیاری از موارد را تعیین می کند که قابل انجام در مشاورین املاک نیست. وی افزود: در صورت تصویب نهایی این قانون، تمام مالکان موظفند در سراسر کشور نسبت به اخذ سند مالکیت و در یک پروسه زمانی خاص اقدام، در نتیجه هر کسی که سند مالکیت عادی را به سند رسمی تبدیل کند، باید در انتقالات بعدی در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد. از سوی دیگر پس از آن، معاملات بعدی که به صورت مباحعه نامه یا عادی نوشته شود، اعتباری نخواهد داشت و باید به صورت قطعی و رسمی در دفاتر ثبت شود که از این جهت واقعاً برای حوزه دفاتر اسناد رسمی تأثیرگذار است. خندانی با تأکید بر اینکه روح قانون، اعتبار دادن به سند رسمی است گفت: اکنون طرح الزام به ثبت سند رسمی بین مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان دست به دست می شود. شورای نگهبان یکسری ایرادات گرفته که مجلس رفع کرده و هنوز اختلافاتی وجود دارد تا رای نهایی صادر شود. اما اگر پس از اصلاح در مجلس، شورای نگهبان تأیید نکند، به مجمع تشخیص نظام می رود که این آخرین مرحله است. البته اکنون مجلس یکسری اصطلاحات را انجام می دهد که امیدواریم هنگام این اصلاحات، شاکله طرح به هم نخورد، زیرا اگر شاکله طرح بر هم بخورد، کار سخت تر می شود. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران به اهمیت برون سپاری ها اشاره کرد و گفت: برخی وظایف در حوزه سازمان ثبت قرار شد به دفاتر اسناد رسمی محول و در آنجا انجام شود که از آن جمله می توان به ثبت شرکتها، مالکیت معنوی، صدور سند، صدور گواهی حصر وراثت و مواردی از این دست اشاره کرد. این موارد در سال ۱۴۰۰ عملیاتی و دستور آن نوشته شده و آماده انجام است که انشالله از ابتدای سال ۱۴۰۱ قرار است این کار را انجام بدهیم. وی با اعلام اینکه سازمان ثبت اسناد و املاک از برون سپاری ها استقبال کرده گفت: سازمان اقدامات اولیه را انجام داده و در سال آینده این برون سپاری ها به دفاتر اسناد رسمی محول خواهد شد که این هم یک اتفاق مبارکی در حوزه ما خواهد بود. خندانی در ادامه این گفتگو با ابراز امیدواری از اینکه قانون کاداستر در سال آینده اجرایی شود گفت: اجرای کاداستر در تولید سند رسمی نقش مهمی دارد، زیرا اگر مقرر شود که همه

## آینده دفاتر اسناد رسمی را روشن پیش بینی می کنم

املاک تحت پوشش کاداستر قرار گیرد و برای آنها سند صادر شود، تأثیر مستقیمی بر حوزه دفاتر اسناد رسمی و تنظیم سند در دفاتر می گذارد. البته نقل و انتقالات اسناد کاداستری حتماً در دفاتر اسناد رسمی انجام می شود که این هم ظرفیت خوبی می تواند برای فعالیت بیشتر دفاتر ایجاد کند. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران با اشاره به اینکه قرار بود دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌ها اصلاح شود گفت: مدت‌ها قرار بود دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌ها را اصلاح کنیم، در نتیجه در قالب چندین هزار صفحه، یکسری دستورالعمل‌های که در طول ۵۰ سال جمع آوری شده و نیاز به پالایش جدیدی داشت، الان این پالایش‌ها انجام شده و بزودی به سرانجام می رسد که در این صورت حجم آنها به یک دهم و شاید کمتر کاهش می یابد. وی با اعلام اینکه در حال حاضر آنها را جمع بندی و در یک مجموعه جدید گردآوری می کنیم گفت: این اصلاح با همکاری و هماهنگی سازمان ثبت در حال انجام است. اکنون چند نفر از متخصصان در این زمینه کار بررسی را انجام می دهند، موارد اضافی، تاریخ گذشته یا موزی را حذف می کنند و اگر نیاز به اصلاح داشته باشند، آنرا اصلاح می کنند و طی یک مجموعه ثبتی به دفاتر ابلاغ خواهد شد. خندانی با تأکید بر اینکه سال ۱۴۰۰ سال خوبی نبود و با چالش‌های بسیاری رو به رو بودیم گفت: امیدواریم سال آینده سال خوبی برای دفاتر اسناد رسمی باشد. البته امیدواریم سند خودرود تعیین و تکلیف شود و پس از بررسی در دیوان عالی کشور، حکم قانونی صادر شود. وی خطاب به همکارانی که نسبت به آینده نگران هستند گفت: من نظر متفاوتی دارم و آینده دفاتر اسناد رسمی را روشن پیش بینی می کنم و البته نیاز به همراهی و همکاری تمامی همکاران است. دوستان و همکاران ما را در سراسر کشور باید به این موضوع کمک کنند که در راستای تولید سند گام بردارند و بی شک گام‌های بزرگی میتوانیم برداریم، زیرا امکان و ظرفیت آن در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد. همه چیز در اختیار ماست، فقط یک همت بلند می‌خواهد که همکاران در سراسر کشور به این موضوع اعتقاد پیدا کنند. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران با تأکید بر اینکه به عنوان کانون متولی کار، باید سرو سامانی به بحث تولید سند بدهیم گفت: سال آینده سال شروع جدی الزام به تنظیم سند است. این حوزه بسیار وسیع است. از سوی دیگر در بحث برون‌سپاری اگر واقعا اتفاق بیفتد و محقق بشود، می توانیم در راستای تولید سند قدم بسیار بزرگی برداریم. همچنین در حوزه گسترش صلاحیت دفاتر اسناد نیز اقدامات بسیاری موثری صورت خواهد گرفت که البته در دستور کار سال آینده کانون است.

خندانی با اشاره به اهمیت تمام الکترونیکی شدن حوزه دفاتر اسناد رسمی گفت: امیدوارم تمامی دفاتر در سال آینده الکترونیکی شود. اکنون در برخی موارد نگاه سنتی وجود دارد که امیدواریم آنها هم متحول و همه چیز در دفاتر اسناد رسمی تمام الکترونیکی شود و همه اطلاعات در سایت دفاتر اسناد رسمی ثبت شود. در این رابطه باید بانک اطلاعات مسکن و خودرو را فعال کنیم تا اطلاعات همه دفاتر چه اسناد قبلی و اسناد جدید را در آن بانک ذخیره سازی کنیم. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران با اعلام اینکه مرکزی به عنوان مرکز اطلاعات داده‌ها ایجاد کرده‌ایم گفت: مرکز اطلاعات داده‌ها، امکان دست‌یابی به مالکیت را برای ما فراهم می کند. این هم اتفاق مبارکی بود که در سال ۱۴۰۰ با همت دوستان هیئت مدیره و مسئول فناوری جناب آقای سلیمی اتفاق افتاد و این مرکز الان آماده خدمات‌رسانی به مجموعه دفاتر اسناد رسمی و از حوزه‌هایی است که می‌تواند در راستای تمام الکترونیکی شدن دفاتر کمک شایسته کند. خندانی در انتهای مصاحبه از اقدامات خوب روابط عمومی در ۶ ماهه دوم سال ۱۴۰۰ قلدردادی کرد و گفت: امیدواریم با همین تلاش در سال ۱۴۰۱ شاهد توسعه ارتباطات و تولیدات رسانه‌ای در تمامی کانون‌های استان‌های کشور باشیم.



## مرکز اطلاعات داده‌ها، امکان دست‌یابی به مالکیت را برای ما فراهم می‌کند. این هم اتفاق مبارکی بود که در سال ۱۴۰۰ با همت دوستان هیئت‌مدیره و مسئول فناوری جناب آقای سلیمی اتفاق افتاد و این مرکز الان آماده خدمات‌رسانی به مجموعه دفاتر اسناد رسمی و از حوزه‌هایی است که می‌تواند در راستای تمام الکترونیکی شدن دفاتر کمک‌شایسته کند

مرکز اطلاعات داده‌ها، امکان دست‌یابی به مالکیت را برای ما فراهم می‌کند. این هم اتفاق مبارکی بود که در سال ۱۴۰۰ با همت دوستان هیئت‌مدیره و مسئول فناوری جناب آقای سلیمی اتفاق افتاد و این مرکز الان آماده خدمات‌رسانی به مجموعه دفاتر اسناد رسمی و از حوزه‌هایی است که می‌تواند در راستای تمام الکترونیکی شدن دفاتر کمک‌شایسته کند



## طرح تحول واحد فن آوری تدوین شد

از همان روزهای نخست تغییر و تحول مدیریتی در واحد فن آوری کانون سردفتران و دفتریاران موضوع تدوین طرح تحول این واحد در دستور کار قرار گرفت.

۱) برگزاری ۳۰ جلسه با کارشناسان خبره که با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هم همکاری داشتند.

۲) طراحی و تدوین طرح جامع واحد فن آوری کانون در مردادماه ۱۳۹۹ با تمامی جزئیات

۳) تحویل طرح جامع به رئیس وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مردادماه ۹۹

۴) تقدیم طرح تحول واحد فن آوری کانون به نصرالله جهانگرد نماینده ویژه رئیس جمهور در امور فن آوری اطلاعات که ۲۰ سال با کانون و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور همکاری و تعامل داشته است.

## اهداف و برنامه های طرح تحول واحد فن آوری کانون

- ۱) ایجاد زیرساخت های لازم نرم افزاری و سخت افزاری مفاد مرتبط با حوزه دفاتر اسناد رسمی مندرج در سند تحول قضایی ابلاغی مورخ ۳۰ آذرماه ۹۹ رئیس قوه قضائیه
- ۲) ایجاد زیرساخت های لازم به منظور چاپ اسناد مالکیت تک برگ در دفاتر اسناد رسمی
- ۳) نگهداری، توسعه، بازنویسی، مدیریت، پشتیبانی سامانه ثبت الکترونیک اسناد و بخش های جانبی سامانه به صورت سرویس گرا
- ۴) ارائه سامانه احراز هویت حضوری
- ۵) ارائه سامانه احراز هویت غیر حضوری
- ۶) ارائه سامانه داده آمایی اسناد و اسکن دفاتر اسناد رسمی
- ۷) طراحی وب و اپلیکیشن جامع دفاتر اسناد رسمی و ارائه تمامی خدمات پیش نیاز تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی مانند امور مقدماتی تنظیم اسناد، نوبت دهی و ...
- ۸) ایجاد زیرساخت وب و موبایل مربوط به جوابگویی به سوالات دفاتر اسناد رسمی در زمینه کار با سامانه ثبت الکترونیک اسناد
- ۹) تجهیز دفاتر اسناد رسمی به کارت خوان دوم صرفاً جهت امور مرتبط
- ۱۰) طراحی، اجرا، مدیریت و پشتیبانی نرم افزارهای ساماندهی معاملات غیر رسمی اعم از املاک، خودرو، مشارکت در ساخت و ...
- ۱۱) ایجاد بانک اطلاعات جامع قوانین ثبتی به همراه دستیار هوشمند خبره برای جستجو در قوانین
- ۱۲) عملیات صدور و تمدید توکن امضای الکترونیکی به کارکنان و مدیران واحدهای ثبتی و اشخاص حقیقی و حقوقی در قالب مرکز صدور ریشه قوه قضائیه
- ۱۳) ارائه طرح و ایجاد زیرساخت های لازم برای تسهیل و تسریع ایرانیان خارج از کشور به خدمات ثبتی در راستای تکالیف سند تحول قضایی

## ICT واحد فن آوری کانون

به دلیل نیاز جامعه سردفتری به ارائه خدمات الکترونیکی و ارتباط برخط با کانون سردفتران و دفتریاران، واحد فن آوری کانون سردفتران و دفتریاران در سال ۱۳۸۴ فعالیت خود را رسماً آغاز کرد. همزمان بین سال های ۱۳۸۹ تا ۹۲ سخت افزارهای مورد نیاز متناسب با نیازسنجی آن دوره خریداری شد که در حال حاضر کاملاً مستهلک و از رده خارج می باشد.

## آغاز تحول مدیریتی

از خردادماه ۱۳۹۹ با مصوبه هیات مدیره علیرضا سلیمی نائینی بعنوان چهارمین مدیر واحد فن آوری کانون سردفتران و دفتریاران منصوب شد.

## وضعیت اتاق سرور کانون خردادماه ۹۹

- ۱) اتاق سرور کانون بدون رعایت استانداردهای نگهداری و امنیت در داخل ساختمان اداری کانون مستقر و فعال است.
- ۲) تجهیزات سرور کانون توانایی پشتیبانی از پورتال، وب میل و پایگاه اطلاع رسانی کانون را نداشت لذا از سایر شرکت های میزبان درخواست پشتیبانی ماهانه از سامانه های کانون شد.
- ۳) تجهیزات سخت افزاری و فضای اتاق سرور کانون امکان ارتقاء نداشت.



## عملکرد مدیران

عملکرد مدیران واحد فن آوری از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۹: رسیدگی به وضعیت شبکه و سخت افزار کانون ساخت و طراحی اتاق سرور؛ تأمین اینترنت کانون؛ راه اندازی پل ارتباطی کانون؛ خرید نرم افزار حسابداری تهیه نرم افزار اتوماسیون اداری در دبیرخانه و سپس کلیه واحدهای کانون و سپس استانها؛ دو بار اجرای پروژه بررسی و بهبود فرایندها و روش ها یکبار در سال ۹۰ و یک بار در سال ۹۳؛ راه اندازی نرم افزارهای تقسیم اسناد، اطلاعات پایه، ده درصد، صندوق تعاون و...؛ راه اندازی پرتال کانون؛ راه اندازی سیستم تلفن گویای صندوق و تلفن گویای اعلام تلفن دفاتر اسناد رسمی تهران؛ برگزاری کارگاه های آموزشی تنظیم و ارسال استعلام الکترونیکی املاک، ثبت آنی، گواهی ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم؛ تلاش برای یکپارچه کردن نرم افزار دفاتر (پیش از شروع به کار سامانه ثبت آنی)؛ نصب دستگاه کارتخوان در دفاتر اسناد رسمی؛ پیگیری مکاتبات با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تهیه گزارشات آماری مورد نیاز کانون از طریق سیستم ثبت آنی اسناد.

طرح اجمالی توسعه فناوری اطلاعات و ارتباطات کانون سردفتران و دفتریاران که منجر به انتشار اسناد اعم از سند چشم انداز توسعه فناوری اطلاعات و ارتباطات کانون، سند معماری توسعه سیستم های کاربردی کانون سردفتران و دفتریاران و طراحی مفهومی مراکز داده کانون سردفتران و دفتریاران؛ همچنین برآورد تجهیزات سخت افزاری مورد نیاز در اقیانوس ۵ ساله؛ تحلیل و طراحی سیستم های اطلاعات پایه، گواهی امضا الکترونیکی و پرتال جامع کانون سردفتران و دفتریاران؛ کمک به تهیه نرم افزار واحد بیمه و درمان و راه اندازی پل وب؛ طرح پیشنهادی تقسیم اسناد خودرو؛ طرح واگذاری برخی از خدمات حوزه ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری به دفترخانه های اسناد رسمی

اداره امور جاری واحد فن آوری اطلاعات

توضیح اینکه از عملکرد مدیران گذشته بیش از موارد مذکور سوابق و یا مستندات در واحد فن آوری موجود نبوده است.





## مناقصه ساختمان

\* به موجب صورتجلسه شماره ۹۹۰۰۱/۳۶۱۲ مورخ ۱۴ آبان ماه ۱۳۹۹ مقرر شد برای ساخت مجموعه دیتا سنتر کانون با برگزاری مناقصه محدود در مدت ۲ روز تمام اعضای هیات مدیره نسبت به معرفی پیمانکار جهت ارائه قیمت اقدام کنند. با گذشت چند هفته از این مهلت، هیچ یک از اعضای هیات مدیره نسبت به معرفی پیمانکار اقدام نکردند برای همین با اخذ استعلام قیمت از تعدادی همکاران و مدیران مرتبط با این بخش، پس از اتمام وقت قانونی و پیشنهادات پیمانکاران، با کت پیشنهادات قیمت در حضور اعضای هیات مدیره و محمدرعنایی نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گشوده و برنده مناقصه با کمترین قیمت پیشنهادی تعیین شد.



## مناقصه تجهیزات

\* برای خرید دیتا سنتر بر اساس نیازسنجی کانون آگهی مناقصه در روزنامه کثیرالانتشار منتشر شد و در نهایت سه شرکت اعلام آمادگی کردند. پیشنهاد شرکت ها برای خرید تجهیزات:

- ۱) دیتا سنتر ۵ رک هو آوی (آسیا) حدود ۱۵ میلیارد تومان
- ۲) دیتا سنتر ۱۷ رک اشنایدر (اروپا) حدود ۳۰ میلیارد تومان
- ۳) دیتا سنتر ۲۲ رک ای بی (آمریکا) حدود ۷۶ میلیارد تومان

در نهایت با نظر کارشناسان به دلیل نیاز واقعی خدمات دفاتر اسناد رسمی و کانون و بر اساس اجرای طرح تحول فن آوری پیشنهاد دوم مورد قبول قرار گرفت و اسناد خرید پس از تأیید هیات مدیره با حضور نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستور خرید آن صادر شد. همچنین سایر تجهیزات مرکز دیتا سنتر اعم از وسایل و تجهیزات اداری و تابلوهای برق، ژنراتور و تجهیزات اکتیو هم از طریق مناقصه خریداری شد.



## ساخت ساختمان

\* عملیات احداث ساختمان فن آوری اطلاعات کانون سردفتران و دفتریاران در ۲ طبقه و زیرزمین در مدت زمان ۱۱۰ روز با سه شیفت کاری از ۱۲ اسفند ۱۳۹۹ آغاز و خردادماه ۱۴۰۰ به پایان رسید.



## ایجاد مرکز دیتا سنتر

با هدف اجرای کامل طرح تحول فناوری کانون سردفتران و دفتریاران و با توجه به امکانات موجود در حوزه فناوری کانون که امکان میزبانی از یک پایگاه اطلاع رسانی راهم نداشت، نخستین اقدام عملیاتی برای تحقق ۱۳ هدف برنامه جامع فن آوری، احداث مرکز «دیتا سنتر» (مرکز داده) بود، که بر اساس مصوبه ۵ مهرماه ۱۳۹۹ هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران عملیات اجرایی آن آغاز شد. دیتا سنتر با همان مرکز داده به مجموعه ای از سرویس گرها، زیرساخت های ارتباطی - امنیتی و تجهیزات الکترونیکی گفته می شود که برای ارائه، نگهداری و پشتیبانی از سرویس های تحت شبکه (اینترنت / اینترانت / اکسترانت) بکارگماشته می شوند. سازمان ها، شرکت ها، و افراد می توانند با به کارگیری سرویس های ارائه شده از طرف مرکز داده وبگاه ها، اطلاعات و سرویس های مبتنی بر شبکه خود را بر روی اینترنت (اینترانت - اکسترانت) راه اندازی کنند.

## مکان یابی

\* سه مکان پارک علم و فن آوری (پردیس، دانشگاه تهران و وزارت ارتباطات) به دلیل قیمت مناسب، زیرساخت های لازم، محیط فن آورانه، دوری از مراکز سیاسی و نظامی و رعایت استانداردهای محیط کار انتخاب و مکان یابی شد که در نهایت پارک علم و فن آوری وزارت ارتباطات به دلیل دوری از پایتخت و دسترسی آسان و استفاده از تجربیات سایر پارک ها در مدیریت آن انتخاب شد.



## عاقبت طرح تحول چه شد؟

### طرح تحول واحد فن آوری تأیید شد

شهریورماه ۱۳۹۹ ذبیح الله خدائیان رئیس وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طرح تحول واحد فن آوری را با تمامی جزئیات تأیید و دستور اجرای آن را صادر کرد.

### نمایندهریاست جمهوری تحسین کرد

شهریورماه ۱۳۹۹ نصرالله جهانتگرذ نماینده ویژه رئیس جمهور در امور فن آوری اطلاعات در پاسخ به طرح تحول واحد فن آوری کانون سردفتران و دفتریاران با ارسال لوح تقدیر و سپاس از این اقدام کانون تقدیر و اجرای این طرح را موجب جبران عقب ماندگی های کانون دانست.

### هیات مدیره کانون تصویب کرد

طرح تحول واحد فن آوری اطلاعات کانون در تاریخ ۵ مهرماه ۱۳۹۹ با حضور تمامی اعضای هیات مدیره، ۲ مشاور واحد فن آوری اطلاعات و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تصویب شد.







# ICT

## افتتاح و بهره برداری

## جانمایی دیتاستر



\*در تاریخ ۵ تیرماه ۱۴۰۰ با حضور ذبیح الله خدائیان رئیس وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ساختمان فن آوری اطلاعات کانون سردفتران و دفتریاران رسماً افتتاح شد. همچنین در تاریخ دی ماه ۱۴۰۰ با حضور حسن بابایی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دیتاستر کانون مورد بهره برداری قرار گرفت.

\*پس از خرید دیتاستر محموله خریداری شده به وزن حدود ۱۰ تن از پارک علم و فن آوری پردیس تا محل ساخت ساختمان در شرق استان تهران در مدت زمان ۱۸ ساعت منتقل شد و در تاریخ ۱۳ اسفند ۱۳۹۹ محموله به مقصد رسید و تحویل شد.

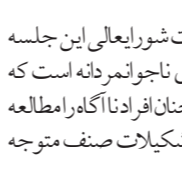


## بازدید اعضای شورای عالی

\*محمدرضا محامدرئیس کانون سردفتران و دفتریاران قم این دیتاستری که دایر شده باعث شد که اعتماد به نفسی برای کانون سردفتران و دفتریاران به وجود آید که می تواند وارد کارهای بزرگ شود. این عمل را یک سازمان بزرگ با سرمایه ای کلان می توانست انجام دهد اما کانون این کار را با تمامی استانداردها انجام داد و در واقع این راه را برای آیندگان باز کرد. شروع این کار نشان دهنده آن است که می توانیم به عرصه های مختلف ورود پیدا کنیم که دارای یک پیام معنوی است و باید از این اعمال استقبال کرد.



\*سید مجید حبیبی رئیس کانون سردفتران و دفتریاران کرمانشاه ایه قول قدیمی ها، شنیدن کی بود مانند دیدن؛ در فضای مجازی می بینیم یا می شنویم که این اتفاق رخ داده است اما به چشم ندیده بودم. من مطمئن هستم که انشاءالله دوستانی هم به دلیل نا آگاهی و نه سوء نیت این اخبار را پخش می کنند هم تشریف بیاورند و این کار عظیم و شگفت آور را از نزدیک ببینند. شخصا بسیار خوشحالم که به این جا آمدیم دیدیم و لذت بردیم.



\*آقای حقی نماینده استان اردبیل | برای من از بین تمام جلسات شورای عالی این جلسه جذاب ترین بود. نظر من این است که دنیای مجازی یک دنیای ناجوانمردانه است که بدون دلیل و مدرک و عوارض حرف هایی گفته می شود. من سخنان افراد نا آگاه را مطالعه کرده بودم امروز با دیدن این مرکز و این دست آورد جدید در تشکیلات صنف متوجه شدم که کار بیهوده ای انجام نگرفته و مایه افتخار است.



\*پیژنگ اقدامی رئیس کانون سردفتران و دفتریاران گیلان | کار در نوع خود در کانون سردفتران و دفتریاران برای اولین بار اتفاق افتاده است. امروز که به اینجا آمدیم و این پروژه را مشاهده کردیم واقعا انرژی گرفتیم. امیدوارم که این مجموعه به سمع و نظر تمامی همکاران ما برسد و ما باید به این واقعیت برسیم که این کار زیربنایی است که آثار آن حدود ۱۰ سال بعد مشاهده خواهد شد.





قاضی دیوانعالی، وزیر سابق دادگستری و رئیس اسبق دادگستری تهران



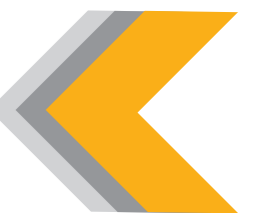
معاون پارلمانی دولت دهم معاون شهردار تهران

## اجرای قانون الزام سند رسمی مشکلات مردم را بر طرف می کند

## رسانه ها فضایی فراهم کنند که مردم به دنبال اسناد رسمی باشند

»

سند رسمی زمانی تنظیم می شود که طرفین نه تنها هیچ اختلافی در متن سند ندارند بلکه در جزئیات قرار داد هم با یکدیگر توافق کرده اند، این خصوصیت محتویات سند رسمی است و در عنصر تناقضی رضایت طرفین منتقل می کند که در تعهدات و قراردادها جایگاه ممتازی دارد.



کانون سردفتران و دفتریاران | سید علیرضا آوایی قاضی و سیاستمدار ۶۵ ساله دزفولی است که امروز بعنوان قاضی دادگاه انتظامی قضاوت در کاخ دادگستری تهران مشغول به خدمت است. او از ابتدای ورود به دستگاه قضایی جمهوری اسلامی ایران در منصب های دادستان عمومی و انقلاب دزفول، کردستان، اهواز و رئیس دادگستری استان های لرستان، مرکزی، اصفهان و تهران بوده است و در سال ۱۳۹۳ بعنوان قاضی دیوانعالی کشور منصوب شد. این قاضی با تجربه که از بنیانگذاران هیئت امنای انجمن حقوق شناسی ایران محسوب می شود در سال ۱۳۹۴ بعنوان رئیس سازمان ثبت احوال کشور منصوب شد و از سال ۹۵ تا ۹۶ بعنوان بازرس ویژه رئیس جمهور در نهاد ریاست جمهوری خدمت کرده است. علیرضا آوایی از سال ۹۶ تا ۱۴۰۰ به پیشنهاد رئیس وقت قوه قضائیه و تأیید رئیس جمهور و تأیید صلاحیت مجلس وزیر دادگستری ایران بود.

و قرار گفتگو با علیرضا آوایی بسیار سخت است و معتقد است که اقدام و فعالیت های قضایی نباید دائم تیرتر رسانه ها باشد مگر در شرایط و موضوعات خاص که به تصمیم مدیران عالی مرتبط است. او می گوید که کار قضایی و حقوقی نیازمند تفکر، مطالعه، تحلیل، بررسی و در نهایت نتیجه گیری حرفه ای مبتنی بر قانون و علم حقوق و قضاوت است و ورود رسانه در هر مورد از این اقدامات کار را سخت تر و به نوعی مبتنی بر هیجان می کند. آوایی می گوید: پرونده های قضایی نباید از فشار رسانه ها و تبلیغات تأثیر پذیرد چون در چنین شرایطی احتمال انحراف و اشتباه در صدور آرای قضات وجود دارد. با او در مورد جایگاه سند رسمی بعنوان یک قاضی با تجربه به گفتگو نشستیم. زمان گفتگو بسیار کوتاه بود اما علیرضا آوایی موارد مهمی را در مورد سند رسمی بیان کرد: در سند رسمی ویژگی های ادله اثبات سنتی و شرعی تبیین شده و هم ویژگی های اثبات ادله علمی وجود دارد. سند رسمی در حقیقت ادله اثبات سنتی و مدرن را ماندگار سازی می کند، یکی از خاصیت های مهم سند رسمی در اصل ماندگار سازی ادله است. سند رسمی زمانی تنظیم می شود که طرفین نه تنها هیچ اختلافی در متن ندارند بلکه در جزئیات قرار داد هم با یکدیگر توافق کرده اند، این خصوصیت محتویات سند رسمی است و در عنصر تناقضی رضایت طرفین منتقل می کند که در تعهدات و قراردادها جایگاه ممتازی دارد. دومین اینکه سند رسمی از نظر تنظیم کننده آن توسط مأموران رسمی بی طرفی تنظیم می شود که در حدود صلاحیت خودشان اقدام می کنند و مهم تر اینکه مأمور تنظیم کننده سند در مفاد سند ذینفع نیست و در نتیجه جایگاه شهادت شهود هم در تنظیم سند رسمی تعبیر شده است.

به این ترتیب قدرت اثباتی شهادت شهود در سند رسمی هم آورده شده است و به عبارتی ماندگار سازی شده است. نکته سوم این که طرفین قرار داد در تهیه محتوای

سند رسمی مشارکت فعال دارند متن سند را می خوانند صریحا اظهار می کنند. وقتی هم مفاد آن را متوجه شدند در صورت لزوم حتی متن قرار داد را تعیین کرده یا تغییر می دهند. بنابراین می توان گفت جایگاه اقرار در محتوای سند رسمی هم به خوبی در نظر گرفته شده است و قدرت اثباتی اقرار در سند رسمی هم به این ترتیب ماندگار سازی شده است. در سند رسمی ضوابط و مقررات مربوط به حاکمیت، مصلحت، و نظم عمومی دیده شده است در نتیجه ملاحظه می شود که سند رسمی همه ویژگی های ادله سنتی و علمی است. با این تفاسیر و ادله به نظر می رسد در شرایط فعلی بدون ایجاد نظم عمومی و مستند سازی اعمال و وقایع حقوقی به نحو مطلوبی محقق نخواهد شد. بعنوان نمونه این حجم دعاوی که در حال حاضر در دادگستری ها داریم به دلیل اسناد عادی است. و این یکی از مهم ترین دلایلی است که این را به ما نشان می دهد جز این مسیر (سند رسمی) نمی توانیم مسیر دیگری را برویم. البته یک ابهامات شرعی هم در موضوع الزام سند رسمی وجود دارد که اگر بخواهیم این موضوع را حل کنیم نیاز به تبیین قضیه با فقهای شورای نگهبان است. البته گفت و گوهایی انجام شده است اگر این موضوع حل شود بسیاری از مشکلات مردم کاهش پیدا می کند. آوایی در پایان سخنان خود بیان کرد: از وقت استفاده کنم سال نورا به همه سردفتران عزیز تبریک بگویم امیدوارم سالی باشد توام با سلامتی، موفقیت، آرامش، رفاه، آسایش، و خبر های بسیار خوب در کشور برای همه مردم و برای این جامعه فرهیخته و تحصیل کرده و تأثیر گذار و السلام علیکم و رحمة الله و بركاته؛ در ماده یک قانون الزام به سند رسمی که هم اکنون در مجمع تشخیص مصلحت نظام است آمده است: کلیه امور و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیر منقول ثبت شده از قبیل انتقال مالکیت و اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و عقود و معاملات می به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون سازمان نامیده می شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مذکور به طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. همچنین دلالت اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مفصلاتی بادر یافت حق دلالتی برابر تعرفه نسبت به درج پیش نویس قراردادهای موضوع ماده ۱ این قانون در سامانه ای که ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری کانون سردفتران اسناد رسمی طراحی و اجرا می شود، اقدام و پیش نویس را جهت تنظیم سند به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند.

کانون سردفتران و دفتریاران | لطف الله فروزنده دهکردی ۶۰ ساله، که هم اکنون بعنوان معاون برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا شهرداری تهران مشغول به خدمت است پیش از این معاون توسعه مدیریت و سرمایه انسانی در دولت دهم و پس از آن، معاونت پارلمانی رئیس جمهور دولت دهم را بر عهده داشت. فروزنده مدتی هم بعنوان قائم مقام مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی مشغول به کار بود. فروزنده در گفتگویی کوتاه با پایگاه اطلاع رسانی کانون سردفتران و دفتریاران می گوید: اصولا یک کشور وقتی بخواهد خوب اداره شود بر اساس اسناد رسمی اداره می شود. اسناد رسمی هم سلسله مراتب دارد که این سلسله مراتب در سیاستهای ابلاغی مقام معظم رهبری و قانون اساسی و قوانین عادی که به تصویب مجلس می رسد و آیین نامه هایی که به تصویب دولت می رسد کاملاً مشهود است. حالا سوال این است که چرا جایگاه اسناد رسمی در کشور همانند کشورهای توسعه یافته چنان قوام و اقتداری ندارد. در پاسخ باید گفت که عامل اول به خود اسناد برمی گردد که فرایند پیش از ثبت (استعلامات، تطبیق مدارک، بروکراسی اداری سازمان ها و ادارات دولتی و غیره...) پیچیده و هزینه بر برای مردم است در حالی که قولنامه هزینه ای ندارد و ریسک این عنوان که قولنامه ای تنظیم کنند را به جان می خرنند. هر چند در آینده برای آنها تبعات جبران ناپذیری خواهد داشت. موضوع بعدی که بسیار مهم است در رابطه با املاک است که بخش بسیار زیادی از آنها در کشور سند ندارند. با این اوصاف همانطور که می دانیم سیستم قضایی ما به هیچ عنوان غیر از اسناد رسمی را نمی پذیرد اما باید قانونگذار آن را محکم تر کند. یعنی اینکه ساز و کاری ترتیب داده شود تا تمامی خانه ها، کارگاه ها، مراکز اداری و تجاری بدون سند ملزم به ثبت سند رسمی شوند. علت اینکه این مهم محقق نشده چالش قانون است. چرا که بخش زیادی از پرونده های قضایی کشور به دلیل نداشتن همین قانون است. اصولا هر چه رفتار شهروندی پیشرفت می کند باید دانش حقوقی و قانونی مردم هم افزایش یابد و بر این مسئله باید سرمایه گذاری شود. هر چند در زمینه های مختلف آموزش هایی از سوی رسانه ها به ویژه رسانه ملی داریم اما در حوزه قوانین و حقوق اینطور نیست. در تمام دنیا افراد مشاوره حقوقی دارند که بدون مشاور حقوقی یا وکیل خود هیچ کاری را انجام نمی دهند. خوشبختانه ما فارغ التحصیلان زیادی در رشته حقوق داریم و حتی خود جامعه سردفتری کشور از نخبگان حوزه حقوق هستند و باید زمینه را فعال کنیم که مردم هر کاری که می خواهند انجام دهند با یک حقوقدان مشورت کنند و رسانه ها نقش پر رنگی در اطلاع رسانی دارند و می توانند فضایی فراهم کنند تا مردم به دنبال اسناد رسمی باشند.

لطف الله فروزنده در موضوع برگ سبز خودرو و صدور سند نقل و انتقال آن موافق

بود پلیس انجام دهد اما وقتی از او سوال کردیم شما سند نقل و انتقال خودرو خود را کجا ثبت می کنید گفت: در دفترخانه قطعا معتبر تر است. فروزنده در دفاع از جایگاه دفاتر اسناد رسمی می گوید: این مسئله دغدغه آیات قرآنی ماست که در سوره بقره می فرماید حتی اگر پولی را قرض می دهید آن را ثبت کنید. ما باید در هر حال به مردم اطلاع رسانی کنیم و زمینه های این امر را فراهم کنیم. اگر به ۵۰ یا ۱۰۰ سال پیش برگردیم اسناد جایگاه حقیقی خود را داشتند و پیچیدگی های امروز را نداشتند و این مسئله هست که افرادی که می خواهند تخلف کنند به جای ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی روش های دیگر را پیشنهاد می دهند. برای همین نظام قانونگذاری ما باید به روز باشد و نمی شود همان قوانینی که برای ۵۰ سال پیش کشور را اداره می کردیم را ادامه و اجرا کنیم. حتی اگر قرار است رسانه ملی در این زمینه فعالیت کند اول باید مجلس و دولت بستر مورد نیاز را که در این رابطه هست فراهم کنند.

لطف الله فروزنده می گوید: من معتقدم مردم ما فرهنگ پذیر هستند اما مهم این است که بستر برای انجام این کار مهم فراهم شود و اگر ساختار ثبت سند رسمی تغییر کند و با فرایند درست جلو برود می تواند بسیاری از مسائل و مشکلات را حل کند. لازم است بدانیم که ثبت اسناد کاری بزرگ است و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خیلی خوب نظارت می کند و کارگزاری توسط مردم (دفاتر اسناد رسمی) انجام می شود که این مطلوب است. معاون پارلمانی دولت دهم گفت: بهترین افرادی که می دانند ما چه خلأهای قانونی داریم سردفتران هستند. بدیهی است که امروز دولت و حکومت نیازمند حرکت مقتدرانه و با سرعت به سمت توسعه هستند و این مهم جز با رعایت دقیق قوانین و برنامه توسعه میسر نخواهد بود. اجرای طرح کاداستر و صدور سند تک برگ از مهمترین اقدامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که با قدرت در حال اجراست و باید کمک کرد این برنامه به پایان برسد. تشویق مردم به حضور در دفاتر اسناد رسمی برای ثبت معاملات خود هم می تواند در کاهش پرونده های قضایی، کاهش تردهای غیر ضرور، کاهش تنش های اجتماعی و کاهش تلف شدن عمر و زمان شهروندان موثر و تأثیر گذار باشد.

این مهم وقتی تحقق می یابد که رسانه ملی عزم کند تا با مشارکت نخبگان حوزه سردفتری و همکاری با کانون سردفتران و دفتریاران مطالب لازم حقوقی و ثبتی را به مردم آموزش دهد که این هم بخشی از وظایف دانشگاه ملی ما یعنی رسانه ملی محسوب می شود. مردم اگر از چالش های سند عادی مطلع باشند حاضرند بدون دغدغه هزینه ها و تعرفه ها اسناد عادی خود را ثبت کنند. آنگاه شاهد کاهش حجم وسیعی از پرونده ها در شورا های حل اختلاف و دادگاه ها خواهیم بود. امیدوارم این اقدام رخ دهد.

گفتگو

»

مافارغ التحصیلان زیادی در رشته حقوق داریم و حتی خود جامعه سردفتری کشور از نخبگان حوزه حقوق هستند و باید زمینه را فعال کنیم که مردم هر کاری که می خواهند انجام دهند با یک حقوقدان مشورت کنند و رسانه ها فضایی فراهم کنند تا مردم به دنبال اسناد رسمی باشند.





گفتگو

معاون اسبق

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

## می دانیم پشت شرکت راهگشا کیست بخشنامه دادستان کل اشتباه بود!

وفضای کلی مناظره عوض شد. افرادی که در حوزه معاونت راهور ناجا در مسئولیت های بالایی قرار داشتند و اسامی آنها در ثبت شرکتها موجود است از جمله افرادی بودند که در این حوزه نقش داشتند و البته این افراد تغییر سمت داشتند. اما نهاد هایی که در این زمینه ذینفع هستند تغییری نکرده اند. انجم شعاع در مورد تفسیر ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی گفت: ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی و آیین نامه آن به اندازه کافی صراحت دارد که انتقال مالکیت خودرو باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود. هر کسی از هر جهتی می تواند این مسئله را تفسیر کند. نکته مهم این جاست که آیا تفسیر منطقی است یا خیر! زمانی که این قانون در مجلس مطرح بود لایه هایی در جریان بود که به طور کلی تنظیم سند معاملات خودرو در دفاتر اسناد رسمی منتفی شود. تلاش های زیادی از سوی کانون و مرحوم جناب آقای تویسرکانی انجام شد که این مسئله اتفاق نیفتد. بنده معتقد هستم که ماده ۲۹ هیچ نقطه ضعیفی ندارد. در قانون ثبت اسناد و املاک ماده ۴۶ خاطر نشان می کند که ثبت اسناد اختیاری است اما موارد استثنایی در این حکم کلی وجود دارد، به طور مثال انتقال سهام بعضی از شرکت ها باید به موجب قانون تجارت در دفتر اسناد رسمی ثبت شود. همچنین ثبت واقعه نکاح الزاما باید در دفاتر ازدواج و طلاق صورت گیرد. این ها مواردی از موارد استثنا است که قانونگذار از این حکم کلی عبور کرده و آنها را الزامی دانسته است. در مورد خودرو طبق ماده ۲۹ همین اتفاق افتاد که این ماده می گوید: نقل و انتقال وسایل نقلیه به موجب سند رسمی انجام می شود و بلافاصله می گوید که افرادی که قصد نقل و انتقال خودرو دارند باید قبل از آن به راهنمایی و رانندگی مراجعه فرمایند و دفتر اسناد رسمی هم باید بادریافت برگ تعویض پلاک، سند انتقال مالکیت را تنظیم کنند و آیین نامه هم به همین شکل است و در قانون و در آیین نامه گفته شده که دفاتر اسناد رسمی باید در مراکز تعویض پلاک مستقر شوند. جلسه ای در سازمان ثبت در سه هفته پیش برگزار شد و بنده هم در آنجا صحبت کردم و در رابطه با این مسئله بحث شد که تصمیمات و موضع گیری ها در بعضی مقامات با آنچه که ما از قانون متوجه می شویم متفاوت است. سوال شما این است که چرا دادستان کل کشور بخشنامه ای صادر کردند که با قانون و آیین نامه نامازگار است؟ مسائل مختلفی روی این مسئله تاثیر گذار است و می توان گفت نظام قضایی ما و نظام اجرایی ما در بسیاری از موارد آن گونه تحت فشار قرار می گیرد که در حمایت از یک جریانی موضع گیری کند که تنش خود را کمتر کند یا روابطی ممکن است باشد که در حوزه رسمی و غیررسمی وجود داشته باشد یا حتی گاهی به دلیل مسائل سیاسی مجبور می شوند بر خلاف قانون موضع گیری کنند. بخشنامه ای که دادستان کل کشور صادر کردند کاملا با ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی مغایرت دارد و خلاف قانون است و علت را باید از خودشان سوال کنیم. وی درباره اعتبار اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی گفت نقش شورای نگهبان

\* کانون سردفتران و دفتریاران | محمد مهدی انجم شعاع ۶۰ ساله، حقوقدان دارای درجه دکتری تخصصی (Ph.D) حقوق جزا و جرم شناسی از سال ۶۹ رسماً وارد قوه قضائیه شد و سمت های مختلف قضایی را در طول خدمت احراز کرد. مدتی مدیرکل تدوین لوایح و برنامه های قوه قضائیه بود و در سال ۱۳۹۱ به دعوت مرحوم احمد تویسرکانی از معاونت قضایی دادگستری کرمان به معاونت قضایی دادگستری کل استان تهران منصوب و هم زمان به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آمد و به عنوان معاون امور اسناد مشغول به خدمت شد. وی در شهریور ۱۳۹۶ به عنوان دادیار دادسرای دیوان عالی کشور بازنشسته شد و پس از بازنشستگی پروانه و کالت از مرکز و کلا و مشاوران قوه قضائیه اخذ کرد. انجم شعاع در دی ماه سال ۱۳۹۶ با دعوت سید علیرضا آوایی وزیر وقت دادگستری به عنوان مشاور وزیر تا مرداد ماه ۱۴۰۰ مشغول به کار بود. گفتگو با این حقوقدان با تجربه را با واژه برگ سبز خودرو و شرکت راهگشا آغاز کردیم که در پاسخ گفت: زمانی که صحبت از خودرو و پلاک و مسائل مربوط به آن می شود مانند نقل و انتقال و واردات خودرو و طبیعتاً دستگاه ها و نهاد های متعددی به نحوی به این مسائل مرتبط می شوند و این دستگاه ها و نهادها هم بعضاً به هر دلیل خدمات خود را برون سپاری میکنند و گاه افرادی که در این نهادها حضور دارند ممکن است منافعی در این مسئله داشته باشند و طبیعتاً است که هر گاه در هر مسئله ای چنین موقعیتی وجود داشته باشد لایه ها و مسائل پشت پرده وجود دارد که یا مانع قانون می شوند یا سعی می کنند که قانون را به سمت منافع خودشان بکشانند. در حوزه تعویض پلاک شرکت ها و مراکزی هستند که در این زمینه برنامه ریزی می کنند و مسئولان و کارکنان آنها به شکل خاصی انتخاب شده و وابستگی هایی از حیث شغلی به نیروی انتظامی داشته اند و به عنوان کارشناس یا افسران مشغول کار بوده یا بازنشسته آن نهاد هستند. همه می دانند که وضعیت تعویض پلاک و مسائل مرتبط با آن در اختیار یا در انحصار شرکت هایی است که به این نهاد به شکل هایی مرتبط است. خاطره ای عرض کنم: یک بار در یک مناظره که در تلویزیون برگزار شد مرحوم آقای عظیمیان نایب رئیس فقید کانون سردفتران و دفتریاران، همراه با بنده و افراد دیگری با دو نفر از مسئولان نیروی انتظامی حضور داشتیم. در آنجا بحث های داغی مطرح شد و من یک یادآوری کردم و گفتم: شما تصور بفرمایید که شرکت ها یا نهادهایی در این زمینه منافعی دارند و به عنوان یک حوزه فعالیت شغلی برای عده ای شغل ایجاد کردند و از طرفی اداره کل ثبت شرکت ها هم زیر مجموعه معاونت امور اسناد است. همانطور که دفاتر اسناد رسمی زیر مجموعه معاونت امور اسناد رسمی هستند. ما اطلاع داریم که این شرکت ها (شرکت راهگشا) که در این حوزه فعال هستند متعلق به چه افرادی هستند و می توانم در موردشان بگویم! و همین تذکر و سوال من باعث شد که دوستان ما در آن جلسه به شدت از مواضع خود کوتاه بیایند و بحث ها را بسیار خلاصه کردند.

سند رسمی در دفتر خانه تسهیلات سنگینی پرداخت کرده بود. فردی که تسهیلات استفاده کرده بود باز پرداخت تسهیلات را انجام نداد و بانک تجارت اجرائیه صادر کرد. از طریق اداره اجرای ثبت و پرونده به جریان افتاد. آن استفاده کنندگان از تسهیلات به همراه فرد دیگری که به عقیده من یک همکاری و بتانی با آن ها داشت یک سند عادی را در دادگاه مستند قرار دادند که این سند عادی تاریخش قبل از سند رهنی و رسمی دفتر خانه بود و ادعا کردند که مالک این ملک قبل از اینکه در دفتر خانه موجب سند رسمی آن را در رهن بانک تجارت قرار دهد به موجب سند عادی به ما فروخته و مالک ما بودیم. او در آن زمان مالک نبوده که در دفتر خانه سند رهنی را تنظیم کند. دادگاه به همین اسناد مالکیت مدعی به اسناد عادی را پذیرفت و سند رهنی را باطل کرد و بانک تجارت ماند با یک تسهیلات کلان بدون هیچ پشتوانه ای که دیگر امکان وصولش برایش فراهم نشد. این یک نتیجه ی ساده از ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه است که به اصرار شورای نگهبان به شکل فعلی در آمد. البته داستان گنجاندن این ماده در این قانون مفصل است که من در اینجا وارد آن نشوم. اما میخواستم این را عرض کنم که فضا این گونه فضایی هست که در بحث قوانین شورای نگهبان این طور وضعیتی دارد و با تعصب و جمود بر برخی از احکام گذشته و بدون

یکی این گونه است که مصوبات مجلس را بررسی کند. وقتی که ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه می گوید: اگر اسناد عادی اصالتشان در دادگاه ثابت شود قابلیت معارض با سند رسمی را دارند یعنی چی؟ خب می دانید سند عادی را می شود هر زمان نوشت در هر جا می شود نوشت و هر تاریخی را می شود روی آن گذاشت بعد هم با آوردن چند نفر شاهد می شود به آن بها داد. متأسفانه این اتفاقی است که در کشور ما دارد می افتد و به تعبیری از اساتید برجسته حقوق مرحوم آقای دکتر آخوندی فرمودند: شهادت کالایی است که در بازار می شود خرید! خب در این موقعیت تهیه یک سند عادی و در دادگاه بر آن اصرار کردن کار سختی نیست خصوصاً که قضات هم زمینه رشد پرورش و تربیتشان در سالهای بعد انقلاب به شکلی شده که به مسائل فقهی و موازین شرعی گرایش خاص پیدا کرده اند و تعداد زیادی از حوزویان که حقوق نخوانده اند یا اطلاعات حقوقی آنها تحت تاثیر درسهای حوزوی و تعصب نسبت به نظرات فقها قرار دارد خیلی راحت می توانند با اسناد به این ها به آرامی از کنار بعضی مقررات بگذرند. یا تفسیری کنند که با آنها سازگار تر باشد و این اتفاق باعث می شود که اسناد عادی به راحتی بها بگیرند. مثالی را خدمتتان عرض میکنم: بانک تجارت در سال های قبل با در رهن گرفتن یک ملک ارزشمند به موجب

حقوقدان، وکیل دادگستری، معاون سابق سازمان ثبت اسناد کشور

## شرع و الزام سند رسمی مساله این است!

توجه به ضرورت نظم عمومی اجازه نمی دهد قوانین مناسب و مرتبط با مشکلات تصویب شود. من دقیقاً به یاد دارم در مذاکراتی که داشتیم راجع به اینکه بعضی از مواد قانون ثبت نیاز به اصلاحاتی دارد که مرحوم تویسرکانی می فرمودند که این کار خطرناک است ممکن است این ها برونند در مجلس اصلاحاتی تصویب شوند و این اصلاحات برون شورای نگهبان ایراداتی بگیرند و مسائلی اتفاق بیفتد. که همین هم که الان داریم از دست بدهیم. این خطر کاملاً درست و جدی بود دقیقاً همین اتفاقی که به وسیله ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه افتاد آنچه می ترسیدیم سرمان آمد. حوزه دیگر نظرات فقهی است که شورای نگهبان در قالب استعلامات پاسخ می دهد که یک مثالش این است که جمعی از بازاریان که البته بازاریان از قشر های صاحب نفوذ و از قدیم الایام در جامعه ما بودند از شورای نگهبان استفساری کرده اند که ماده ۲۲ قانون ثبت می گوید تمام نهاد ها به طور کلی حاکمیت باید کسی را مالک بشناسند که ملک در دفتر املاک به نام ایشان ثبت شده یا به نام او منتقل شده است و این انتقال در دفتر املاک می ثبت رسیده است و الان املاک تجاری فراوانی وجود دارد که این ها با اسناد عادی معامله شده اند و ثبت آن ها را به رسمیت می شناسد. جالب اینکه شورای نگهبان نظر داد که اگر مالکیت به طریق شرعی منتقل شده است افرادی که ملک خریداری کرده اند مالک هستند و در واقع ماده ۲۲ را زیر سوال برد. مسئله دیگر در بحث فتوا ها است. متأسفانه یک جمله ای از سده های گذشته در بین متقدمین علما و مراجع مطرح شده مبنی بر این است که کاغذ هیچ اعتباری ندارد (لا اعتبار بالقرطاس) و این جمله مکرر گفته شده و همین مسئله منجر به فتوا های دیگر شده است که هیچ کدام برای ثبت و اثبات حقوقی ارزشی قائل نیستند. اتفاقاً این فتوا ها و منشأ آنها را در همین دو هفته اخیر آقای دشتی اردکانی (نماینده مجلس شورای اسلامی و رئیس اسبق کانون سردفتران و دفتریاران) منشا این فتوا ها را از بنده خواستند و من هم چندین فتوا را جمع آوری کردم و به ایشان دادم. جالب این بود که شورای نگهبان که می خواستند ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه را به همان شکلی که معتقد بودند تغییر دهند. یکی از اسناد ها، اسناد به نظر حضرت امام خمینی (ره) و سایر علما بود که برای ثبت اعتبار و ارزشی قائل نیستند. حتی از مراجع تقلید دارای مسئولیت رسمی که باید حساسیت بیشتری نسبت به نظم عمومی جامعه و نظم حقوقی رفتارهای مردم داشته باشند اینگونه فتوا وجود دارد. با این مشکلات زمینه ای برای گسترش ثبت نوین وجود ندارد و من معتقد هستم که باید به این مسئله توجه شود. اگر شرع معتقد است که مالکیت محترم است و هر اعتباری که برای مسائل مالی و رفتار های حقوقی افراد

قائل است همانند حرمت خون مردم است، ثبت هم اینها را نغی نخواهد کرد و می گوید در جهت اینکه ما یک فضایی ایجاد کنیم و ابزاری در اختیار جامعه و نهادهای حاکمیتی قرار دهیم تا این مالکیت ها مورد تعرض قرار نگیرند و نظمی در مالکیت ها و رفتار های حقوقی ایجاد کنیم. این چگونه میتواند خلاف موازین شرعی باشد یا مورد تأیید شرع نباشد؟ من یاد دارم زمانی که بحث تحول در شیوه ثبت اسناد جدی شد و به سمت الکترونیک در حال پیشرفت بود جلسه ای با معاونت آگاهی نیروی انتظامی (سردار بتولی) در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور داشتیم که صریحاً اعلام کردند با اجرای این طرح جعل اسناد و پرونده های مربوط به آن به شدت کاهش پیدا کرده است و همچنین الان هم این مسئله بسیار آشکار است. من فکر می کنم مقرراتی که زمینه این خدمات توسط سازمان ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی را فراهم می کند نه تنها هیچ منافاتی با شرع ندارند بلکه ابزاری هستند برای اجرای نظر شرع در حفظ حقوق و اموال مردم و بیت المال. بحث برون سپاری در همان سال های معاونت بنده کاملاً جدی بود و سپردن خدمات مختلف ثبتی به دفتر خانه ها مد نظر بود و مرحوم تویسرکانی هم در این مورد نظر خاص داشتند اما همیشه به دنبال این بودیم که بستر آن یابد فراهم شود تا بتوانند خدمات مختلفی را ارائه دهند.



”

مسئله دیگر در بحث فتواها است. متأسفانه یک جمله ای از سده های گذشته در بین متقدمین علما و مراجع مطرح شده مبنی بر این است که کاغذ هیچ اعتباری ندارد و این جمله مکرر گفته شده و همین مسئله منجر به فتوا های دیگر شده است که هیچ کدام برای ثبت و اثبات حقوقی ارزشی قائل نیستند.



معاون تعزیرات کشور و سخنگوی کمیسیون قضایی مجلس نهم

## نیروی انتظامی صلاحیت صدور سند نقل و انتقال خودرو را ندارد

پیدا کند. این ها قابل احراز در نیروی انتظامی نیست و حتی ساز و کار و نیروی متخصص حقوقدان در این حوزه را در اختیار ندارند. نیروی انتظامی مدعی است که چون در تعریف سند رسمی گفته اگر مامورین رسمی مطابق قانون در حیطه اختیارات خودشان سندی را منتقل کنند یا تنظیم کنند آن سند رسمی است، مدعی هستند که ما هم می توانیم آن شرایط را داشته باشیم لذا ما هم مامورین رسمی هستیم هم در حیطه قانون تنظیم می کنیم. اما به اعتقاد من این حدود اختیارات اگر هم قائل به آن باشیم فقط در همان مرحله اول است و عرض کردم انتقال بعدی حتما باید با احراز شرایطی باشد که در قانون مدنی پیش بینی شده که بنظر من این احراز توسط آنها امکان پذیر نیست. یکی دیگر از ادعاهای پلیس این بود که ثبت سند رسمی در دفتر خانه قیمت بالاتری دارد. با توجه به قانون ارزش افزودن که ۱۳ دی ماه ابلاغ و اجرا شد پلیس هم موظف شد که مالیات بر ارزش افزودن را بگیرد پس تقریبا قیمت ها یکی شده است فرقی برای مردم ندارد چه به نیروز انتظامی مراجعه کنند چه به دفتر خانه ها بروند. من اعتقاد این است که در هر حال بعد از اعلام مالکیت اولیه توسط نیروی انتظامی هر گونه نقل و انتقالی به صورت رسمی باید در دفتر خانه اسناد رسمی صورت بگیرد. صلاحیتی که قانون در نظر گرفته برای نقل و انتقال مالکیت به اعتقاد من حتما در دفتر خانه اسناد رسمی صورت بگیرد.

اسفغانی در پاسخ به اینکه چرا اکثر معاملات در دفتر خانه انجام نمی شود؟ گفت: در برخی موارد که الزام قانونی داریم مثلا در بحث پیش فروش ساختمان در خود قانون پیش بینی شده که حتما باید توسط دفاتر اسناد رسمی و در قالب سند رسمی باشد در غیر این صورت اعتباری ندارد. در ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک صراحتا گفته است دولت کسی را مالک می شناسد که سند رسمی به نامش باشد. ماده ۴۷ و ۴۸ همان قانون باز هم نقل و انتقالات ملکی که دارای سند رسمی است را الزام کرده که حتما بصورت رسمی منتقل شود. ما باید باور کنیم که در شرایط حاضر ثبت اسناد در غالب سند رسمی می تواند از بسیاری از مباحث جلوگیری کند.

سخنگوی کمیسیون قضایی مجلس نهم در مورد اینکه هنوز ماده ۲۹ به قوت خودش باقی است بر اساس قانون برگ سبز خودرو سند رسمی محسوب نمی شود اما در برخی از استانها دادستان ها سردفتران را جریمه می کنند به اتهام اینکه وکالت برگ سبز صادر نکردند گفت: برای نقل و انتقال این کفایت نمی کند. یعنی باید اگر نقل و انتقال نسبت به این خودرو صورت گرفت قطعا باید در غالب سند رسمی صورت گیرد و کار سردفتران درست است. من همچنان بر این نکته هستم که نقل و انتقال مالکیت خودرو باید در دفاتر اسناد رسمی باشد و این را قانون بارها تاکید و الزام کرده است و غیر از آن غیر قانونی است.



وکیل پایه یک دادگستری عضو سابق شورای نگهبان

## مردم سند نقل و انتقال خودرو را در دفتر خانه هائیت کنند

\* کانون سردفتران و دفتریاران | وکیل پایه یک دادگستری گودرز افتخار جهرمی از چهره های شناخته شده حقوق و وکالت در ایران است. او مشاور رئیس جمهور وقت از سال ۱۳۳۸ تا ۱۳۸۴ بوده است. او دوره فوق لیسانس را در دانشکده حقوق دانشگاه ملی ایران (شهید بهشتی کنونی) گذراند. سپس به فرانسه رفت و طی شش سال به دو دکترای علمی دست یافت: دکترای تخصصی حقوق و اقتصاد کشورهای اسلامی و دکترای حقوق با ارائه پایان نامه ضمان عیوب مبیع به صورت تطبیقی (۱۳۵۶ ش). این پایان نامه بهترین رساله دکترای دانشکده حقوق پاریس (۱۹۷۷ ش) شناخته شد و جایزه علمی را به خود اختصاص داد.

گودرز افتخار جهرمی از سال ۱۳۵۸ رئیس دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی شد و تا ۱۵ دی ۱۳۹۰ رئیس این دانشکده بود. در پرتو این سالها چندین نسل حقوق دان تربیت شد؛ نخستین کرسی صلح، حقوق بشر و دموکراسی یونسکو در خاورمیانه تأسیس شد و گروه های حقوق عمومی، حقوق جزا و حقوق بشر این دانشکده از رقبای خود در دانشگاه تهران پیشی گرفتند. او همچنین در دوره اول و سوم عضو حقوقدان شورای نگهبان بوده است. افتخار جهرمی در گفتگویی کوتاه با پایگاه اطلاع رسانی کانون سردفتران و دفتریاران در باب سند رسمی می گوید: در قانون مدنی ایران اسناد رسمی و عادی تقسیم شده اند. سند رسمی سندی است که در ادارات ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد و همینطور اسنادی که نزد مامورین رسمی در حدود صلاحیتشان و با رعایت مقررات قانونی تنظیم شده باشد قطعا سند رسمی است و الباقی اسناد جز اسناد عادی هستند. قانونگذار در ایران برای اسناد رسمی اعتباراتی قائل شده و امتیازاتی بیان کرده است، مثلا مندرجات اسناد رسمی و امضاهای آن معتبر است و اسناد رسمی نسبت به طرفین و قائم مقام آن ها دارای اعتبار است و نسبت به اشخاص ثالث در مواردی که قانون تعیین کرده دارای اعتباری می باشد. همچنین بر اساس قوانین داور (قاضی) نمی تواند برخلاف سند رسمی رای صادر کند. البته در دوری تجاری بین المللی وقتی که داور اختیار صلح و سازش داشته باشد می تواند بر خلاف سند رسمی هم رای دهد. نکته دیگر آنکه اسناد رسمی لازم الاجراست یعنی بدون مراجعه به دادگاه از طریق دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند و اجرای ثبت اجرا می شود. در بحث تأمین خواسته در آیین دادرسی مدنی برای اینکه قرار تأمین خواسته صادر شود باید خسارت احتمالی سپرده شود اما وقتی که مستند دعوی سند رسمی باشد خواهان تأمین خواسته از سپردن خسارت احتمالی معاف است. در کل باید گفت نسبت به سند رسمی نمی شود انکار و تردید کرد و فقط می توان ادعای جعل کرد و زمانی که این ادعا صورت می گیرد کسی که مدعی است باید اقامه دلیل کند. البته در عرف قانونی سند رسمی به اسنادی گفته می شود که در

دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد، مثلا سند مالکیت که در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم و صادر می شود به همین دلیل به عنوان سند مالکیت رسمی شناخته شده نیست اما اسنادی که در دفاتر اسناد ثبت می شود سند رسمی می گویند. گودرز افتخار جهرمی گریزی هم به مناقشه ای که نیروی انتظامی علیه دفاتر اسناد رسمی بر سر صدور سند نقل و انتقال خودرو راه انداخته می گوید: در بحث مالکیت خودرو به نظر من بهترین است که معاملات مربوط به خودرو در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد. برای این که اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود اعتبار بیشتری دارد، اما اگر قانونی لازم الاجرا باشد مبنی بر این اینکه نیروی انتظامی باید سند خودرو را ثبت کند ما هم تابع قانون خواهیم بود. ما با مطالعه ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی می دانیم که قانونگذار چطور تکلیف را مشخص کرده است. در این قانون آمده است: نقل و انتقال خودرو به موجب سند رسمی انجام می شود، دارندگان وسایل نقلیه مکلفند قبل از هر گونه نقل و انتقال وسایل مذکور در دفاتر اسناد رسمی، ابتدا به ادارات راهنمایی و رانندگی یا مراکز تعیین شده از سوی راهنمایی و رانندگی برای بررسی اصالت وسیله نقلیه، هویت مالک، پرداخت جریمه ها و دیون معوق و تعویض پلاک به نام مالک جدید مراجعه نمایند. آیا در این نص صریح قانون مشکلی که وجود دارد؟ حتی در تبصره یک این ماده قانونی آمده است: نیروی انتظامی می تواند با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، امکان استقرار دفاتر اسناد رسمی را به تعداد کافی در مراکز تعویض پلاک فراهم آورد.

ناگفته نماند که کشور ما برای سند رسمی اعتبار فوق العاده قائل است و حتی در قانون ثبت مقرر شده چنانچه کارکنان قضایی به مندرجات سند رسمی اعتبار ندهند مرتکب جرم شده اند و این مسئله کیفر دارد. در مورد املاک که قانونگذار در ماده ۴۶ و ۴۷ گفته است که تنظیم سند رسمی الزامی است و ماده ۴۸ هم می گوید در صورتی که سند رسمی تنظیم نشده باشد در هیچ یک از محاکم و ادارات پذیرفته نیست. در این ماده (۴۸) بین حقوقدانان اختلاف وجود دارد و محاکم دادگستری این گونه اسناد را به عنوان دلیل می پذیرند به همین جهت است که زمانی که کسی معامله ای با سند عادی در رابطه با املاک انجام می دهد بعد از محاکم دادگستری درخواست می کند که با توجه به الزام فرد در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند حضور به عمل بیاورد و مراحل ثبت سند را طی کند. افتخار جهرمی در مورد دغدغه خود در باب سند رسمی می گوید: اگر مسئول تبلیغات کشور بودم امتیازاتی که قانونگذار برای اسناد رسمی بیان کرده را برای مردم تفهیم می کردم به این ترتیب مردم هم به ثبت اسناد و معاملات خود تشویق می شوند. اگر من بخواهم سندی ثبت کنم در هر حال مراجعه به دفاتر اسناد رسمی مشکلی ایجاد نمی کند و ساده است.

و

در بحث مالکیت خودرو به نظر من بهتر این است که معاملات مربوط به خودرو در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد. برای این که اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود اعتبار بیشتری دارد.

و

در باب نقل و انتقال سند مالکیت خودرو، ممکن است بحث احراز هویت فرد و بحث احراز اهلیت فرد و قصد و رضا و آنچه که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی است ضرورت پیدا کند. این ها قابل احراز در نیروی انتظامی نیست.



# «فرگاه»

مستندی که تاریخ و جایگاه همراه با اصالت دفاتر اسناد رسمی را روایت می کند

## روی آنتن شبکه یک سیما

## مردم اگر بدانند دفاتر اسناد رسمی چه گنجی هستند سراغ سند عادی نمی روند

بازیگر سینما و تلویزیون برنده چند سیمرغ جشنواره فجر



کانون سردفتران و دفتریاران افاطمه گودرزی متولد ۱۹ تیر ماه ۱۳۴۲ از بازیگران بی حاشیه و حرفه ای سینما و تلویزیون ایران است که تا کنون موفق به دریافت یک سیمرغ بلورین بهترین بازیگر نقش اول زن برای بازی در فیلم غزال و دو نامزدی سیمرغ بلورین بهترین بازیگر نقش اول (۱۳۷۷) و نقش مکمل زن سال (۱۳۷۰) در جشنواره فیلم فجر شده است. نام و چهره او را بیشتر در فیلم های سینمایی جنگ نفتکش ها، دست های خالی، داش اکل و می خواهم زنانه بمانم مشاهده کرده ایم. او تاکنون در ۲۷ فیلم سینمایی و ۲۶ سریال و مجموعه تلویزیونی مانند ماه منیر، در دسر والدین، لحظه گرگ و میش و سریال آینه نقش ایفا کرده است. گفتگوی کوتاه ما با فاطمه گودرزی در یک کافی شاپ حوالی خیابان انقلاب تهران بود. او به دلیل مشغله کاری و زندگی تصمیم گرفته است که در یکی از روستاهای شرق تهران زندگی کند و برای خرید زمین و ساخت خانه چندبباری به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کرده است. معتقد است که مردم می توانند به یک سردفتر امین اعتماد کنند و او راهنمای خوبی برای ثبت معاملات و اسناد آنها خواهد بود. فاطمه گودرزی می گوید: ابتدا سال نورا به همه شما دوستان حقوق دان کسانی که سردفتر هستند کسانی که محضر دارند تبریک می گویم زیرا من متوجه شدم خیلی از مشکلات ما مردم خصوصا در رابطه با هنرمندان از طریق این دفاتر رسمی حل می شود و کمتر دچار مشکل می شویم.

وقتی که ما وارد دفتر خانه می شویم و می خواهیم یک قراردادی را آنجا تنظیم کنیم خیالمان راحت است که سردفتر و دفتر یار به ما مشاوره می دهد و بعنوان فردی امین به طرفین مشورت می دهد تا خدایی ناکرده چشم بسته چیزی را امضاء نکنند.

یک اتفاق خیلی خوبی که در دفتر خانه ها اتفاق می افتد این است که اطلاعات خیلی خوب و جامعی را به شما می دهند. مثلا وقتی می خواهیم وکالت بدهیم مطالب و عنوان ها را دقیق می نویسند و می توانند با آرامش خیال وکالت را به فرد مورد نظر بدهیم. البته خدمات دیگری هم دفاتر ارائه می کنند مثل ثبت وصیت نامه یا گواهی امضا یا صلح عمرا اما برای من یکی از خدمات جالب بود. بعنوان مثال کسانی که مخترع هستند یعنی چیزی را اختراع می کنند می توانند در دفاتر اسناد رسمی مراجعه کرده ثبت اولیه مالکیت معنوی کنند و هیچ کسی نتواند از آنها سوء استفاده کند. اخیرا هم خودم وارد ساتی شدم که برام جالب بود. سازمان ثبت اسناد در سایت خود یک نوشته ای به نام ثبت من دارد وقتی وارد آن می شوید و مشخصات خود را می دهید تمام خرید و فروش هایی که در محضر خانه انجام دادید همه آنها را می توانید رویت کنید. به اعتقاد من این اطلاعات و آگاهی ها باید از طریق رسانه های بزرگ و همه گیر به مردم ارائه شود. واقعا مردم اطلاع زیادی از خدمات دفاتر اسناد رسمی ندارند برای همین در بیشتر موارد به اسناد عادی رجوع می کنند و بعد هم پشیمان می شوند. چون در سند رسمی مطمئن هستید که هیچ ابهام حقوقی وجود ندارد. از اینکه با مجموعه کانون سردفتران و دفتریاران و خدمات دفاتر آشنا شدم خیلی ممنونم.

کانون سردفتران و دفتریاران مستند تلویزیونی «فرگاه» به سفارش روابط عمومی کانون سردفتران و دفتریاران به کارگردانی عباس طاهریان را در ۱۰ قسمت ۱۰ دقیقه ای تولید و از اول اسفند ماه ۱۴۰۰ روی آنتن شبکه یک سیما رفت. مستند تلویزیونی فرگاه تنها برنامه تلویزیونی در دفاع از جایگاه دفاتر اسناد رسمی است که از رسانه ملی در سال ۱۴۰۰ پخش شد. در این مستند که حقوقدانان، وکلای سردفتران و برخی روسای کانون های سردفتران و دفتریاران پیشین و فعلی روایتگری می کنند در هر قسمت بخش هایی از تاریخ ثبت سند رسمی در دفاتر را مستند بیان کرده و مردم را با حقوق ثبتی مورد نیاز خود آگاه می کنند. مسلم آقاصغری رئیس اسبق کانون سردفتران و دفتریاران در یکی از قسمت های این مستند تلویزیونی می گوید: اولین اثر تاریخی که به زبان فارسی در خصوص نحوه تنظیم اسناد اشاراتی دارد تاریخ بیهقی است. در تاریخ بیهقی در یک پاراگراف خیلی مختصر و به شکل بسیار موجز مطلبی نوشته شده که برایتان فرات می کشد: دو قبایله نوشته بودند همه اسباب ضیاع حسنگ را به جمه از جهت سلطان و یک یک ضیاع را نام بر وی خواندند و وی اقرار کرد به فروختن آن به رغبت و آن سیم که معین کرده بودند بستند و آن کسان گواهی نوشتند و حاکم سجل کرد در مجلس و دیگر قضات نیز الرسم فی امثالهم؛ البته در جامع التواریخ خواجه رشیدالدین فضل الله همدانی هم مقررات بسیار دقیق و وسیعی را برای تنظیم اسناد رسمی خصوصا اسناد املاک قید کرده بودند و در آن زمان پیش بینی دفتر ثبت اسناد مرکزی هم شده بود. همچنین در تاریخ بیهقی روش و تنظیم اسناد اینگونه تعریف شده که ابتدا پیش نویسی را به تحریر در می آوردند و بعد موارد مورد معامله را بنده بند ذکر میکردند. طرفین بعد از مطالعه پیش نویس و مفاد مکتوب اعلام رضایت کرده و پس از پرداخت وجه مورد توافق گواهان بر انجام ادب و رعایت قوانین شهادت میدادند تا قاضی شرع اسناد را تسجیل و اثر معتبر بدانند.

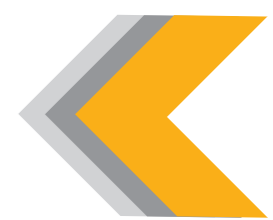
مسلم آقاصغری می گوید: اولین باریا واژه سند در یاداشتی که امیر کبیر به ناصرالدین میرزا که آن زمان هنوز شاه نشده بود آمده که گفته است که دست خطی نشان دهید که سند تقی سند من است. احمد علی سیروس نایب رئیس اسبق کانون سردفتران و دفتریاران در این مستند بیان می کند: قابل توجه است که قبل از تاسیس دفاتر اسناد رسمی معاملات و اسناد مردم توسط روحانیون و مراجع علما و یا معتمدین محل که اینها صاحبان دفتر شهر بودند برای همین است که هنوز هم خیلی از مردم مراجعه میکنند. در سال ۱۳۰۷ به موجب به روز شدن تشکیلات اداری اولین قانون دفاتر اسناد رسمی به ثبت می رسد و زیر مجموعه وزارت عدلیه قرار می گیرد و تا سال ۱۳۱۶ دستخوش تحولات بسیار عظیمی می شود که یکی از آنها تاسیسی محلی برای استقرار تشکیلات کانون

سردفتران بوده است همین امر در تاریخ ۳۰ مرداد ماه ۱۳۳۵ سبب خریدن ملکی در خیابان امام خمینی فعلی می شود که در آن دوران وزارت دادگستری به اکثر ادارات دادگستری در حواشی و محدوده این خیابان قرار داشته است. برای رسیدن به مفهوم و تاریخچه سند و اهمیت دفاتر اسناد رسمی فقط کافی است با اسناد به کلام الله مجید گشتی در تونل تاریخ بزنیم و از کتیبه های ارزشمندی چون تاریخ بیهقی و جامع التواریخ همدانی به نامه میرزا تقی خان فراهانی بزنند. با توجه به تورخ بر تمام آثار بجامانده از دیروز و اهمیت خدمات کاربردی در عصر امروز می توانیم بگوییم سند رسمی یک نوع هویت بخشیدن به مهره قضایی اطمینان پایه تمام حقوق مادی و معنوی است. پس با رسمیت بخشیدن به اسناد و قرار دادها توسط دفاتر اسناد رسمی برای ساختن ستون های استوار از جنس صلح و آرامش برای تضمین آینده و تحکیم آسایش قدیمی برداریم. علی خندانی رئیس کانون سردفتران و دفتریاران هم در قسمت چهارم این مستند می گوید: این مجموعه منسجم که در عین پراکندگی دفاتر در سراسر کشور (۸۰۰ دفتر اسناد رسمی در سراسر کشور به صورت فعال داریم) باید بشکلی باهم وابستگی و پیوستگی پیدا کنند و آن نقش را کانون سردفتران و دفتریاران به خوبی اجرا می کند. کانون در راستای حل مشکلات مردم فعالیت می کند. با وجود نظارت کانون سردفتران و دفتریاران مردم با خیال راحت می توانند امور ثبت اسناد و املاک و خدمات دیگر را به دفاتر اسناد رسمی بسپارند. سید کاظم دلخوش سخنگوی کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی هم در بخشی از مستند می گوید: کانون سردفتران و دفتریاران بخش حقوقی از جامعه حقیقی ما هستند که قانونگذار شغل اینان را برایشان تعریف کرده است.

شغل آنها در کنار زحماتی که می کنند کاملا معلوم است و در جامعه هم برای امرار معاش خودشان و هم برای اینکه هر چیزی را سر جای خودش در ارتباط با اسناد رسمی قرار دهند فعالند. کانون سردفتران و دفتریاران واحدی صنفی است که برای انسجام بخشی و ارائه خدمات صنفی به تمام دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور با در نظر گرفتن تسهیلات و امتیازاتی چون بیمه و بازنشستگی اعضا و البته فراهم کردن فضای مناسب برای پیشرفت و بالا بردن آگاهی سردفتران جوان از طریق چاپ نشریات و مجلات آموزشی به علاوه انتقال آموزه هایی از کهن تجربه تجربه های این حوضه با برگزاری نشست ها و سمینارها در تلاش با در راستای با عملکرد هر چه صحیح تر اسناد رسمی موجبات ارتقای بهداشت قضایی جامعه را فراهم کند. این کانون در تلاش است که با ایجاد فضای خدمت رسائی دقیق تر باعث ارائه خدمات صنفی بهتر به دفاتر اسناد رسمی شود.



اینکه روابط عمومی کانون سردفتران و دفتریاران به صورت چهره به چهره هنرمندان و چهره ها را از خدمات ثبتی در دفاتر اسناد رسمی مطلع و آگاه می کند قابل تقدیر است چراکه باید تمام مردم از این خدمات آگاه شوند





عضو کمیسیون بر نامه و بودجه مجلس شورای اسلامی

## قولنامه ها و اسناد عادی موجب فرار مالیاتی شده اند

\* کانون سردفتران و دفتریاران | سخنگوی کمیسیون تلفیق مجلس شورای اسلامی با ابراز تاسف از اینکه بسیاری از زیان هایی که به مردم می رسد، بدلیل نبود قوانین محکم، تأثیر گذار و بازدارنده است گفت: امروزه بخش قابل توجهی از تخلفات در عرصه های زمین خواری، کوه خواری، جنگل خواری و در کل دست اندازی به زمین هایی است که مالک آن مشخص و معلوم نیست. رحیم زارع با تأکید بر اینکه هر یک از اموال منقول یا غیر منقول که سند رسمی محضری داشته باشد، در امنیت کامل قرار دارد گفت: امروزه قوای سه گانه درگیر اسناد عادی و غیر رسمی همچون قولنامه های دست نویس هستند و این چالش به اندازه ای جدی است که می بایست هر چه سریعتر ساماندهی شود. وی با اعلام اینکه چالشهای اسناد عادی باعث شد تا مجلس شورای اسلامی به فکر چاره اندیشی باشد گفت: با توجه به جلساتی که نمایندگان مجلس با دستگاه قضا داشتند و چالشهایی که در حوزه های انتخابیه نمایندگان در زمینه اسناد عادی وجود دارد، طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در مجلس شورای اسلامی تهیه شد و پس از بررسی های همه جانبه در صحن علنی مجلس به تصویب رسید، اما بدلیل اختلاف نظر مجلس با شورای نگهبان، این طرح به مجمع تشخیص مصلحت نظام رفت و اکنون منتظر اعلام نظر مجمع هستیم. نماینده آباءه در مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه لازم است هر چه سریعتر تکلیف اسناد عادی روشن شود گفت: باید قولنامه ها هر چه سریعتر رسیمت یابد و برای تحقق این مهم تنها راهکار این است که اسناد عادی را بررسی و پس از تأیید صلاحیت و سلامت قولنامه، سند رسمی برای آنها صادر شود. وی با اعلام اینکه برای عبور از آشفته بازار اسناد عادی و قولنامه، یک گام جدی نیاز است گفت: اگر قولنامه ها ساماندهی و تبدیل به سند رسمی شود، دیگر چیزی به نام قولنامه وجود نخواهد داشت زیرا از آن پس معاملات در دفاتر اسناد رسمی تنظیم خواهد شد و قولنامه ارزش خود را از دست خواهد داد، اما تا زمانی که زمینی سند رسمی نداشته باشد، همچنان معاملات به صورت قولنامه دستی صورت می گیرد. زارع با تأکید بر اینکه قانون باید تکلیف همه چیز را روشن کند گفت: اگر حکم شود که معاملات با قوانین صورت گیرد و تمامی مالکان زمین ها و ادار شوند برای معاملات به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند و سند رسمی به اصلی جدی در معاملات تبدیل شود، به صورت غیر ارادی قولنامه ها کم رنگ و بی ارزش خواهند شد و سند رسمی جای آن را خواهد گرفت. وی با ابراز تاسف از اینکه در نتیجه نبود قانون، قولنامه بدین اندازه گسترش پیدا کرده گفت: اکنون امید بر این است که طرح الزام به سند رسمی هر چه سریعتر به قانون تبدیل شود. عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه الزام به ثبت سند رسمی باعث شفافیت در معاملات می شود گفت: از آنجا که قولنامه با دردسر کمتری تنظیم می شود و هزینه بر نیست، به فرهنگ در بین عامه مردم تبدیل شده اما افرادی که از اطلاعات حقوقی مناسبی برخوردار هستند و تبعات قولنامه را می دانند، سعی می کنند خرید و فروش را در دفاتر اسناد رسمی انجام دهند. وی با ابراز تاسف از اینکه مردم اطلاعات زیادی در مورد سند رسمی ندارند گفت: کافی است مردم به دادسراها مراجعه کنند تا متوجه شوند که در قالب قولنامه چه مشکلاتی برای خریداران به وجود می آید و تا چه اندازه ابزاری برای کلاهبرداری شده است.

\* کانون سردفتران و دفتریاران | عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه قانون باید حرف اول و آخر را بزند گفت: زمین های بدون صاحب، اختلافات حقوقی و قضایی، دعوای روستایی و بسیاری بحران های دیگر ناشی از ضعف قانون ثبت سند رسمی در حوزه املاک است که باید هر چه سریعتر ساماندهی شود. لطف الله سیاهکلی با استقبال از طرح الزام به ثبت سند رسمی گفت: سند رسمی می تواند بسیاری از بحران های حقوقی و قضایی را ساماندهی کند، پرونده های قضایی را به شدت کاهش دهد و تکلیف معاملات ملکی را روشن کند، بنابراین این طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول که تکلیف سند املاک را روشن می کند، باید هر چه سریعتر تصویب و برای اجرا ابلاغ شود. وی با تأکید بر اینکه در هر موضوعی باید از یک مقطعی یک قانون حرف آخر را بزند گفت: در حوزه مالکیت، ثبت سند رسمی باید حرف آخر را بزند اما با کمال تاسف چنین اتفاقی رخ نمی دهد و همچنان شاهد رویکردهای چند گانه در معاملات املاک هستیم که بسیاری از آنها ارزش چندانی ندارد. نماینده قزوین در مجلس شورای اسلامی با ابراز

تاسف از رویکردهای سلیقه ای، فاصله گرفتن از قوانین محکم و رفتن به سمت معاملات حاشیه ساز گفت: در شرایطی که می توان در معاملات از سند رسمی استفاده کرد تا تکلیف خریدار و فروشنده مشخص شود، اصرار بر عرفهایی می شود که حاشیه ساز است. وی با انتقاد از اصرار بر قوانین مساله ساز و چالش آفرین گفت: از یک سو سند رسمی تنظیم می کنیم تا تکلیف ملک، خریدار و فروشنده مشخص شود و از سوی دیگر قانونی می نویسیم که اگر مدعی و معارض دو شاهد آورد، می تواند حتی یک سند را باطل کند. عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه یک جایی یک چیزی باید حرف آخر را بزند گفت: امروزه دیگر کدخدای ریش سفید معنا و مفهوم ندارد زیرا قوانین محکمی داریم که تکلیف را روشن می کند و احدی حق ندارد زیر آن بزند یا اما و اگر بیاورد. وی سند رسمی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود را ملاک اصلی دانست و گفت: هنگامی که قانون گذار تشخیص داده برای حل چالش های جدی باید سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود، هیچ دلیلی ندارد برای بی اعتبار کردن سند رسمی، بند یا تبصره بیاوریم.

عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی

## نظام و دولت باید حامی سندرسمی باشند و از دفاتر اسناد رسمی دفاع کنند

سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه امروزه برای بی ارزش کردن سند ملکی، قولنامه و شاهد می آورند گفت: متأسفانه در برخی موارد با استناد به ۲ شاهد و قولنامه هایی که دست به دست چرخیده، در مراجع قضایی طرح دعوا می کنند تا ارزش سند منگوله دار را زیر سوال ببرند. وی با تأکید بر اینکه به هیچ عنوان نمی توان ارزش سند رسمی را زیر سوال برد گفت: هنگامی که سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد، قانون حامی این سند است و هیچ کس نمی تواند اعتبار این سند را زیر سوال ببرد. نماینده قزوین در مجلس با تأکید بر اینکه مالکیت فردی که سند رسمی داشته باشد، برای قانون محترم و شناخته شده است گفت: اگر قرار است هر اتفاقی برای بی ارزش شدن مالکیت رخ بدهد، باید قبل از تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی باشد و پس از تنظیم سند به هیچ عنوان نمی توان منکر آن شد مگر آنکه مصداق کلاهبرداری آشکار و قابل اثبات باشد که در آن صورت هم ارزش سند رسمی خدشه دار نمی شود بلکه فرد کلاهبردار زیر سوال و بازخواست است. وی با انتقاد شدید از رویکردهای دو گانه ای که از سوی دستگاههای اجرایی صورت می گیرد گفت: قبل از آنکه سندی در دفتر اسناد رسمی تنظیم و به نفع کسی صادر شود، باید برای آن شرایط تعیین شود و قبل از ثبت سند رسمی اسناد و مدارک مورد نیاز را مشخص و دریافت کنند. سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه در برخی موارد شاهد هستیم فردی برای زمینی سند رسمی گرفته اما یک باره معارض دولتی پیدا می کند گفت: بارها شاهد بوده ایم که فردی تمام مراحل قانونی را طی کرده و سند رسمی دریافت کرده اما یک باره منابع طبیعی، اوقاف یا دستگاههای دیگر مدعی می شوند و اصرار بر بی ارزش کردن سند رسمی دارند. وی با تأکید بر اینکه وقتی سندی رسمی صادر شد، هیچ دستگاه یا ادارای نباید حق ابطال آن را داشته باشد گفت: این چه بازی است که اوقاف، منابع طبیعی، جنگل بانی، جهاد کشاورزی یا دیگر دستگاهها یک باره معارض زمینی می شوند که سند رسمی دارد. عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه در نظام جمهوری اسلامی باید تمامی دستگاهها مطیع قانون باشند گفت: قرار نیست اوقاف، جنگل بانی، منابع طبیعی یا هر دستگاه دیگری با استناد به قدرتی که دارد، سند رسمی را زیر سوال ببرد. وی با اشاره به طرح الزام به ثبت سند رسمی که در

مجلس شورای اسلامی تصویب شده و در انتظار تأیید نهایی در مجمع تشخیص مصلحت نظام و ابلاغ برای اجرا است گفت: وقتی سندی بر اساس قانون رسمی کشور صادر شد، معنا ندارد بند یا تبصره ای داشته باشد که اگر اوقاف یک زمان ثابت کرد که اینجا وقف بوده، سند باطل شود. سیاهکلی با تأکید بر اینکه حق نداریم قانونی داشته باشیم که سند رسمی را باطل کند گفت: سند رسمی باید به اندازه ای اهمیت و ارزش داشته باشد که هیچ کس به خودش جرات ندهد آن را زیر سوال ببرد. وی خطاب به مسوولان هشدار داد هنگام تنظیم سند رسمی نهایت دقت و بررسی دقیق را به عمل آورند و گفت: مسیر بررسی و تنظیم سند رسمی باید آنگذر دقیق و سخت گیرانه باشد که وقتی سند از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر شد، هیچ احدی جرات زیر سوال بردن آن را نداشته باشد. نماینده قزوین در مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قوه مجریه و نظام باید حامی و مدافع سند رسمی باشند گفت: سند رسمی باید تحت حمایت دولت و نظام جمهوری اسلامی باشد و هیچ احدی تحت هیچ شرایطی نباید بتواند سند رسمی را باطل کند. وی با تأکید بر اینکه باید به جایی برسیم که سند رسمی حرف آخر را بزند و همه مطیع آن باشند گفت: هنوز به اهمیت سند رسمی پی نبرده ایم و به همین خاطر است که سند عادی و قولنامه همچنان ارزش دارد. سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه هنوز درک درستی از سند رسمی و جایگاه آن وجود ندارد گفت: باید برای تنظیم سند دقیق و سختگیرانه عمل کرد و به نوعی رفتار شود که سند رسمی جایگاه واقعی خودش را داشته باشد به نوعی که حرف آخر را بزند. وی از مسوولان خواست به سند رسمی کشورمان اعتبار عالی دهند چراکه روندی که برای ثبت سند طی می شود، به اندازه ای دقیق و جدی است که می تواند ملاک معامله بدون نگرانی خریدار و فروشنده باشد. عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی در خصوص حاشیه سازی هایی که برای دفاتر اسناد رسمی صورت می گیرد گفت: وجهات دفاتر اسناد رسمی بر اساس مجوزی است که دستگاه قضا صادر کرده و اگر ایرادی وجود دارد باید مورد بازنگری و اصلاح قرار گیرد و تا زمانی که از سوی دستگاههای ناظر مانند سازمان ثبت بر عملکرد دفاتر دارد، ایرادی گرفته نشده، نمی توان آن را زیر سوال برد.



عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی

## نظام و دولت باید حامی سندرسمی باشند و از دفاتر اسناد رسمی دفاع کنند

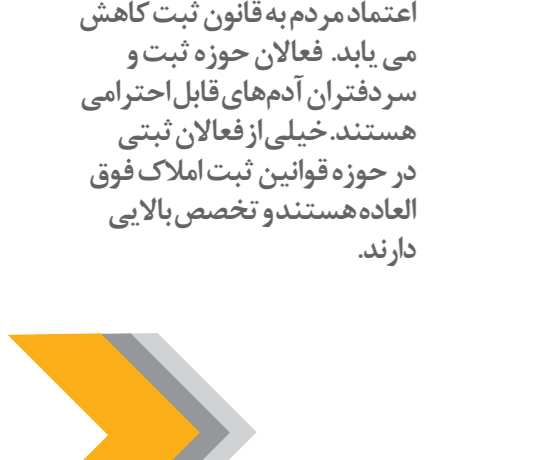
سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه امروزه برای بی ارزش کردن سند ملکی، قولنامه و شاهد می آورند گفت: متأسفانه در برخی موارد با استناد به ۲ شاهد و قولنامه هایی که دست به دست چرخیده، در مراجع قضایی طرح دعوا می کنند تا ارزش سند منگوله دار را زیر سوال ببرند. وی با تأکید بر اینکه به هیچ عنوان نمی توان ارزش سند رسمی را زیر سوال برد گفت: هنگامی که سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد، قانون حامی این سند است و هیچ کس نمی تواند اعتبار این سند را زیر سوال ببرد. نماینده قزوین در مجلس با تأکید بر اینکه مالکیت فردی که سند رسمی داشته باشد، برای قانون محترم و شناخته شده است گفت: اگر قرار است هر اتفاقی برای بی ارزش شدن مالکیت رخ بدهد، باید قبل از تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی باشد و پس از تنظیم سند به هیچ عنوان نمی توان منکر آن شد مگر آنکه مصداق کلاهبرداری آشکار و قابل اثبات باشد که در آن صورت هم ارزش سند رسمی خدشه دار نمی شود بلکه فرد کلاهبردار زیر سوال و بازخواست است. وی با انتقاد شدید از رویکردهای دو گانه ای که از سوی دستگاههای اجرایی صورت می گیرد گفت: قبل از آنکه سندی در دفتر اسناد رسمی تنظیم و به نفع کسی صادر شود، باید برای آن شرایط تعیین شود و قبل از ثبت سند رسمی اسناد و مدارک مورد نیاز را مشخص و دریافت کنند. سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه در برخی موارد شاهد هستیم فردی برای زمینی سند رسمی گرفته اما یک باره معارض دولتی پیدا می کند گفت: بارها شاهد بوده ایم که فردی تمام مراحل قانونی را طی کرده و سند رسمی دریافت کرده اما یک باره منابع طبیعی، اوقاف یا دستگاههای دیگر مدعی می شوند و اصرار بر بی ارزش کردن سند رسمی دارند. وی با تأکید بر اینکه وقتی سندی رسمی صادر شد، هیچ دستگاه یا ادارای نباید حق ابطال آن را داشته باشد گفت: این چه بازی است که اوقاف، منابع طبیعی، جنگل بانی، جهاد کشاورزی یا دیگر دستگاهها یک باره معارض زمینی می شوند که سند رسمی دارد. عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه در نظام جمهوری اسلامی باید تمامی دستگاهها مطیع قانون باشند گفت: قرار نیست اوقاف، جنگل بانی، منابع طبیعی یا هر دستگاه دیگری با استناد به قدرتی که دارد، سند رسمی را زیر سوال ببرد. وی با اشاره به طرح الزام به ثبت سند رسمی که در



عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی

## نظام و دولت باید حامی سندرسمی باشند و از دفاتر اسناد رسمی دفاع کنند

سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه امروزه برای بی ارزش کردن سند ملکی، قولنامه و شاهد می آورند گفت: متأسفانه در برخی موارد با استناد به ۲ شاهد و قولنامه هایی که دست به دست چرخیده، در مراجع قضایی طرح دعوا می کنند تا ارزش سند منگوله دار را زیر سوال ببرند. وی با تأکید بر اینکه به هیچ عنوان نمی توان ارزش سند رسمی را زیر سوال برد گفت: هنگامی که سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد، قانون حامی این سند است و هیچ کس نمی تواند اعتبار این سند را زیر سوال ببرد. نماینده قزوین در مجلس با تأکید بر اینکه مالکیت فردی که سند رسمی داشته باشد، برای قانون محترم و شناخته شده است گفت: اگر قرار است هر اتفاقی برای بی ارزش شدن مالکیت رخ بدهد، باید قبل از تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی باشد و پس از تنظیم سند به هیچ عنوان نمی توان منکر آن شد مگر آنکه مصداق کلاهبرداری آشکار و قابل اثبات باشد که در آن صورت هم ارزش سند رسمی خدشه دار نمی شود بلکه فرد کلاهبردار زیر سوال و بازخواست است. وی با انتقاد شدید از رویکردهای دو گانه ای که از سوی دستگاههای اجرایی صورت می گیرد گفت: قبل از آنکه سندی در دفتر اسناد رسمی تنظیم و به نفع کسی صادر شود، باید برای آن شرایط تعیین شود و قبل از ثبت سند رسمی اسناد و مدارک مورد نیاز را مشخص و دریافت کنند. سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه در برخی موارد شاهد هستیم فردی برای زمینی سند رسمی گرفته اما یک باره معارض دولتی پیدا می کند گفت: بارها شاهد بوده ایم که فردی تمام مراحل قانونی را طی کرده و سند رسمی دریافت کرده اما یک باره منابع طبیعی، اوقاف یا دستگاههای دیگر مدعی می شوند و اصرار بر بی ارزش کردن سند رسمی دارند. وی با تأکید بر اینکه وقتی سندی رسمی صادر شد، هیچ دستگاه یا ادارای نباید حق ابطال آن را داشته باشد گفت: این چه بازی است که اوقاف، منابع طبیعی، جنگل بانی، جهاد کشاورزی یا دیگر دستگاهها یک باره معارض زمینی می شوند که سند رسمی دارد. عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه در نظام جمهوری اسلامی باید تمامی دستگاهها مطیع قانون باشند گفت: قرار نیست اوقاف، جنگل بانی، منابع طبیعی یا هر دستگاه دیگری با استناد به قدرتی که دارد، سند رسمی را زیر سوال ببرد. وی با اشاره به طرح الزام به ثبت سند رسمی که در



عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی

## نظام و دولت باید حامی سندرسمی باشند و از دفاتر اسناد رسمی دفاع کنند

سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه امروزه برای بی ارزش کردن سند ملکی، قولنامه و شاهد می آورند گفت: متأسفانه در برخی موارد با استناد به ۲ شاهد و قولنامه هایی که دست به دست چرخیده، در مراجع قضایی طرح دعوا می کنند تا ارزش سند منگوله دار را زیر سوال ببرند. وی با تأکید بر اینکه به هیچ عنوان نمی توان ارزش سند رسمی را زیر سوال برد گفت: هنگامی که سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد، قانون حامی این سند است و هیچ کس نمی تواند اعتبار این سند را زیر سوال ببرد. نماینده قزوین در مجلس با تأکید بر اینکه مالکیت فردی که سند رسمی داشته باشد، برای قانون محترم و شناخته شده است گفت: اگر قرار است هر اتفاقی برای بی ارزش شدن مالکیت رخ بدهد، باید قبل از تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی باشد و پس از تنظیم سند به هیچ عنوان نمی توان منکر آن شد مگر آنکه مصداق کلاهبرداری آشکار و قابل اثبات باشد که در آن صورت هم ارزش سند رسمی خدشه دار نمی شود بلکه فرد کلاهبردار زیر سوال و بازخواست است. وی با انتقاد شدید از رویکردهای دو گانه ای که از سوی دستگاههای اجرایی صورت می گیرد گفت: قبل از آنکه سندی در دفتر اسناد رسمی تنظیم و به نفع کسی صادر شود، باید برای آن شرایط تعیین شود و قبل از ثبت سند رسمی اسناد و مدارک مورد نیاز را مشخص و دریافت کنند. سیاهکلی با ابراز تاسف از اینکه در برخی موارد شاهد هستیم فردی برای زمینی سند رسمی گرفته اما یک باره معارض دولتی پیدا می کند گفت: بارها شاهد بوده ایم که فردی تمام مراحل قانونی را طی کرده و سند رسمی دریافت کرده اما یک باره منابع طبیعی، اوقاف یا دستگاههای دیگر مدعی می شوند و اصرار بر بی ارزش کردن سند رسمی دارند. وی با تأکید بر اینکه وقتی سندی رسمی صادر شد، هیچ دستگاه یا ادارای نباید حق ابطال آن را داشته باشد گفت: این چه بازی است که اوقاف، منابع طبیعی، جنگل بانی، جهاد کشاورزی یا دیگر دستگاهها یک باره معارض زمینی می شوند که سند رسمی دارد. عضو کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه در نظام جمهوری اسلامی باید تمامی دستگاهها مطیع قانون باشند گفت: قرار نیست اوقاف، جنگل بانی، منابع طبیعی یا هر دستگاه دیگری با استناد به قدرتی که دارد، سند رسمی را زیر سوال ببرد. وی با اشاره به طرح الزام به ثبت سند رسمی که در



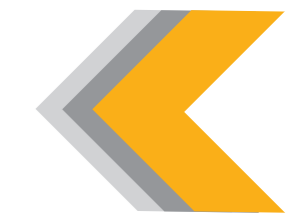
عضو کمیسیون اجتماعی مجلس شورای اسلامی

## سند تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی راهکار پیشگیری از جرائم است

دادن سند رسمی یک برگه کاغذ است، اما پیشینه زیادی دارد و اقداماتی صورت می گیرد تا سند رسمی صادر می شود.

”

بدلیل نبود سند رسمی چالش جدی بین منابع طبیعی، وزارت جهاد کشاورزی، سازمان ثبت و دیگر دستگاهها به وجود آمده است. امروز منابع طبیعی رو در روی کشاورزان می ایستد و اصرار دارد که مال دولت را تصاحب کرده اند، در حالی که این کشاورز نزدیک به یک قرن است زمین کشاورزی را نسل به نسل در اختیار داشته و تنها به دلیل آنکه سند رسمی در اختیار ندارد، نمی تواند ادعای خود را اثبات کند.



\* کانون سردفتران و دفتریاران | عضو کمیسیون اجتماعی مجلس شورای اسلامی با تاکید بر اهمیت فاصله گرفتن از اسناد عادی و حرکت به سوی نهادینه کردن اسناد رسمی گفت: امروزه با چالش بزرگی تحت عنوان اسناد عادی، قولنامه های دستی و توافق های غیر رسمی رو به رو هستیم که باعث شده حجم قابل توجهی از پرونده های دستگاه قضا به کلاهبرداری و سواستفاده از این قبیل اسناد اختصاص داشته باشد. حجت الاسلام سیدسلیمان ذاکر بر توجه به قانون در بخش هایی که صراحت در آنها وجود دارد تاکید کرد و گفت: متأسفانه امروز از راهکارهایی که نص صریح قانونی دارد، فاصله گرفته ایم و به سوی استفاده از بخش هایی می رویم که برای اثبات آنها باید راه طولانی طی کنیم و یکی از این موارد، بی توجهی به اسناد رسمی و استقبال از اسناد عادی است. نماینده ارومیه در مجلس یازدهم با ابراز تأسف از افزایش چشمگیر پرونده های قضایی که موجب بحران دستگاه قضا شده گفت: بسیاری از پرونده هایی که در دادسراها و دادگاه ها مطرح و مورد بررسی وقت گیر واقع می شود، به دلیل نبود یک سند شفاف و رسمی برای مالک است. وی با تاکید بر اینکه احراز مالکیت افراد نسبت به اموال منقول و غیر منقول از راه های مختلفی اثبات می شود، گفت: انواع قولنامه ها و قراردادهای دست نویس در یک معامله تنظیم می شود، اما آن مدرکی که محکمه پسند و البته قاطع است و جلوی کلاهبرداری ها، سوء استفاده ها و ده ها موضوع دیگر را می گیرد، سند رسمی تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی است.

دادیار اسبق ناظر زندان مرکزی ارومیه با اعلام اینکه در بسیاری از قوانین سند رسمی سخت و محکم قابل استناد است، گفت: با وجود آنکه سند رسمی در مقابل سند عادی مقدم است و هیچ شکلی در این نیست، اما با کمال تأسف شاهد هستیم که مردم اقبال زیادی به سند عادی نشان می دهند که تاوان این اعتماد را هم در بسیاری از موارد می پردازند. وی با تاکید بر اینکه سند عادی برای استناد با موانع زیادی رو به رو است گفت: برای اینکه اهمیت سند رسمی را تشریح و زیان های سند عادی و قولنامه را برای جامعه تشریح کنیم، نیاز به فرهنگ سازی داریم. ذاکر فرهنگ سازی برای شناساندن جایگاه سند رسمی را تشریح کرد و گفت: سند رسمی از یک سو جلوی سواستفاده ها و کلاهبرداری ها را می گیرد و از سوی دیگر باعث کاهش ارجاع پرونده ها به دادسرا می شود.

بازرس اسبق قضایی کل کشور با اشاره به چالشی که برای زمین ها در شهرها و روستاها به وجود آمده گفت: بدلیل آنکه بسیاری از زمین ها سند ندارد یا مشکل سند رسمی دارند، در بسیاری از استان ها جلوی ساخت و ساز را گرفته ایم که این رفتار موجب شده درآمد شهرداری ها به شدت کاهش یابد.

وی با تاکید بر اینکه در شرایط کنونی تنها ۴ درصد زمین های کشاورزی سند دارد و این موجب شده تا کشاورزان نتوانند از زمین های کشاورزی خود برای دریافت وام یا سرمایه گذاری به عنوان وثیقه استفاده کنند گفت: بدلیل نبود سند رسمی چالش جدی بین منابع طبیعی، وزارت جهاد کشاورزی، سازمان ثبت و دیگر دستگاهها به وجود آمده است. امروز منابع طبیعی رو در روی کشاورزان می ایستد و اصرار دارد که مال دولت را تصاحب کرده اند، در حالی که این کشاورز نزدیک

به یک قرن است زمین کشاورزی را نسل به نسل در اختیار داشته و تنها به دلیل آنکه سند رسمی در اختیار ندارد، نمی تواند ادعای خود را اثبات کند. وی با اشاره به اینکه بسیاری از کشاورزان اسناد دستی و قولنامه دارند و قولنامه های می خواهند از امکانات قانونی برای توسعه کشاورزی استفاده کنند، اما نمی توانند. کشاورزی می خواهد برای خرید ماشین آلات، به روز کردن کشاورزی، کشت بهتر و برداشت بیشتر محصول از تسهیلات کشاورزی استفاده کند و سود آن برای کشور در شرایط بحران تحریم و تهدید قطعی است، اما نمی تواند چون سند رسمی ندارد. و فرهنگ سازی برای این مهم نبوده و سند عادی تمام زندگی کشاورز را تشکیل داده است.

بازرس اسبق قضایی کل کشور با ابراز تأسف از اینکه همه مشکلات کشاورزان به این بر می گردد که نتوانستیم در خصوص اموال مردم چه منقول و چه غیر منقول یک گام مثبتی برداریم و سند رسمی صادر کنیم گفت: البته از هنگامی که حجت الاسلام محسنی اژه ای ریاست قوه قضائیه را بر عهده گرفتند، واقعا برای این موضوع تلاش می کند و مجلس هم در کنار دستگاه های اجرایی و قضایی نهایت همکاری را برای تنظیم اسناد رسمی به عمل می آورد.

وی با تاکید بر اینکه قوانین باید به روز باشد تا بتوانیم بحران ها را ساماندهی و مراجعات مردم به دادسراها را کاهش دهیم گفت: امروز بستر برای تنظیم سند رسمی آماده است و باید با جدیت وارد شویم.

ذاکر خطاب به کشاورزان و تمامی کسانی که املاک بدون سند دارند گفت: هر فردی حتی اگر یک متر زمین دارد، باید سند رسمی برای آن بگیرد و نگران طی کردن مراحل قانونی نباشد.

وی خطاب به کسانی که سند رسمی را تخریب می کنند و نسبت به مسیر سخت پیگیری برای دریافت سند انتقاد دارند گفت: دادن سند رسمی یک برگه کاغذ است، اما پیشینه زیادی دارد و اقداماتی صورت می گیرد تا سند رسمی صادر می شود. کار کارشناسی صورت می گیرد، زمین را از زاویه های مختلف بررسی می کنند، سپس حد و حدود زمین، معارضین، تعهداتی که بین دولت با مردم صورت گرفته و تمامی موارد بررسی می شود تا سند رسمی صادر شود، بنابراین وقتی سند رسمی صادر شود، هیچ فردی و گروه و نهادی نمی تواند متعرض شود.

نماینده ارومیه در مجلس شورای اسلامی با اعلام اینکه یکی از مشکلات مردم این است که سالها روی زمین کار کرده اند اما یک باره منابع طبیعی مدعی مالکیت آن می شود گفت: تا زمانی که زمین سند رسمی نداشته باشد، یک روز منابع طبیعی، روز دیگر راه و شهرسازی، یک روز جهاد کشاورزی و خلاصه اینکه هر روز یک دستگاه یا حتی شخص مدعی مالکیت می شود و هنگامی که سوال می شود دستگاهها تا امروز کجا بودند، هیچ توضیح و توجیه منطقی وجود ندارد، اما اگر سند رسمی وجود داشت، این اشتباهات رخ نمی داد و برای یک فرزند دهها پدر پیدا نمی شد.

\* کانون سردفتران و دفتریاران | عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس شورای اسلامی با ابراز نگرانی از اینکه سالهاست سند رسمی جایگاه خود را در بین مردم بدست نیاورده گفت: با وجود آنکه مردم تبعات قولنامه را مشاهده می کنند و می بینند که با سواستفاده از قولنامه به چه میزان کلاهبرداری صورت می گیرد، با این وصف همچنان مبادرت به تنظیم سند عادی با قولنامه دستی می کنند. جعفر قادری با یادآوری اینکه مدتهاست مسئولان قوای سه گانه به اهمیت سند رسمی پی برده و اتفاق نظر دارند که باید به دوران حکومت قولنامه پایان داده شود گفت: به همین دلیل طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول از سوی نمایندگان مجلس شورای اسلامی تهیه و در صحن علنی مجلس بررسی شد که در نهایت به تصویب اکثریت نمایندگان مجلس رسید. وی با اعلام اینکه طبق روال معمول قانونگذاری در مجلس شورای اسلامی، طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به شورای نگهبان ارسال شد تا مغایرت آن با قانون و احکام شرع اسلام مورد بررسی قرار گیرد و چنانچه مغایرتی داشت، بازنگری و اصلاح شود گفت: یک اختلاف نظری بین شورای نگهبان و

عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس شورای اسلامی

## کار ارزشمند مجلس تصویب قانون الزام سند رسمی بود

صورت قولنامه یا دست نویس نقل و انتقال انجام شود یا خریدار و فروشنده چندین بار جابجا شود در حالی که معلوم نیست مالک کیست، موضوع نقل و انتقال چیست و حتی هر بار که قولنامه جدید تنظیم می شود، دستکاری شود که نمونه های آن را بارها شاهد بوده ایم. وی افزود: بارها در قالب قولنامه دستی حقوق افراد تضییع شده و این روالی است که همچنان ادامه دارد و دادگاههای بسیاری تشکیل می شود تا ثابت کند مالک زمینی که حدود آن بدرستی مشخص نشده، چه کسی است. عضو کمیسیون برنامه و بودجه مجلس شورای اسلامی با تاکید بر اینکه به عنوان نماینده نهاد قانونگذار اصرار داریم که حتماً هر نقل و انتقالی که می خواهد انجام شود، با سند رسمی باشد گفت: یک سند باید این قابلیت را داشته باشد که در دفاتر اسناد رسمی قابل نقل و انتقال باشد تا بتوان بدون هیچ چالشی به آن استناد کرد و به همین دلیل مجلس روی طرح الزام به ثبت سند رسمی تاکید دارد و بر تصویب آن اصرار می کند. وی در پاسخ به اینکه چرا با وجود این همه حاشیه برای اسناد عادی و قولنامه، همچنان مردم به سراغ اسناد رسمی نمی آیند و برای الزام به سند رسمی مقاومت می شود گفت: دلیل این رویکرد مردم واضح و کاملاً مشخص است. مردم ترجیح می دهند به نوعی معامله کنند که بسادگی از زیر بار مسئولیت شانه خالی کنند. بدین معنا که فروشنده ترجیح می دهد ردپایی از خود برجای نگذارد و خریدار هم ترجیح می دهد امکان فروش بدون ملک را بسادگی داشته باشد. به عبارت بهتر خریدار و فروشنده در بنگاه معاملات املاک یا حتی در خانه خودشان دور هم جمع می شوند و خریدار و فروشنده قولنامه را امضاء می کنند و دو نفر هم شاهد می شوند و پول رد و بدل می شود. با این توصیف معامله قولنامه ای کار راحت تر و کم هزینه تری است. قادری نسبت به اینکه یک عده از قولنامه سوء استفاده می کنند گفت: امروز کلاهبرداری با استفاده از قولنامه به یک شغل برای عده ای تبدیل شده و مهمتر اینکه کلاهبرداران بیشتر بدنبال افرادی می گردند که در معاملات تازه کار بوده و اطلاعات دقیقی از قوانین حقوقی ندارند و بسادگی پول می دهند و در مقابل این پول یک برگ کاغذ می گیرند که هیچ ضمانتی ندارد.

وی با اعلام اینکه اگر بنا باشد معامله در دفاتر ثبت اسناد رسمی منعقد شود باید ملکر در اصطلاح پدر و مادر داشته باشد گفت:

مجلس شورای وجود دارد که باعث شد این طرح دوبار به مجلس ارجاع شود و بدلیل اصرار نمایندگان و اختلاف حل نشده بین مجلس و شورای نگهبان، مطابق قانون طرح به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع شده تا تکلیف آن با نظر مجمع روشن شود که در انتظار اعلام نظر مجمع هستیم. نماینده شیراز در مجلس شورای اسلامی در خصوص اختلاف دیدگاه شورای نگهبان و مجلس گفت: دوستان در شورای نگهبان به اسناد اصل شرعی، تاکید دارند که این طرح باعث تضعیف قولنامه می شود در حالی که دلیلی ندارد اعتبار معاملات به صورت قولنامه زیر سوال برود یا خدشه دار بشود. وی با تاکید بر اینکه لازم است معاملات به نوعی انجام شود که ضمانت اجرایی محکمی داشته باشد گفت: به عنوان قانونگذار معتقدیم که هر نقل و انتقالی باید با اسناد رسمی باشد که قابلیت نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی داشته باشد تا هر کسی نتواند در مورد آن اشکال بیاورد یا اثبات حقانیت مالک و خریدار نیازمند طرح دعوی در دادگاه باشد. قادری گفت: اگر افراد خارج از چارچوب قانونی نقل و انتقال انجام دهند، این معامله قابل کنترل نیست و ممکن است در مورد یک زمینی چندین بار به

هنگام تنظیم سند باید مفاسد حساب مالیاتی از اداره مالیات گرفته شود که دارایی ملک و ملک را به رسمیت می شناسد، باید عوارض پرداخت شود که شهرداری معامله را به رسمیت می شناسد و مهتر اینکه وقتی سند ثبت شد، ملک و مالک در سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مشخص می شود و شخص دیگری نمی تواند این ملک را واگذار کند، بنابراین امکان کلاهبرداری به صفر می رسد. نماینده شیراز در مجلس شورای اسلامی با اعلام اینکه فروشنده برای طفره رفتن از پرداخت حقوق قانونی دولت و شهرداری، ملک را با یک برگ کاغذ می فروشد که استناد به آن نیازمند صرف وقت و هزینه های بسیار است گفت: افرادی که به دلیل هزینه های نقل و انتقال به سوی قولنامه می روند، اگر گرفتار کلاهبرداران شوند، باید دهها برابر هزینه نقل و انتقال سند رسمی را در دادسراها هزینه کنند در حالی که باید وقت بسیاری صرف کنند، بدتر آنکه معلوم نیست بتواند حق خود را اثبات کند یا کلاهبردار را گرفتار کند. وی با ابراز تأسف از اینکه بسیاری از مردم که گرفتار قولنامه و کلاهبرداران شده اند، دستشان به جایی بند نیست گفت: این مال باختگان به دستگاه قضا یا مراکز دیگر مراجعه می کنند و در آخر هم کاری نمی توانند انجام دهند و هم پولشان رفته و هم روانشان آزرده خاطر شده است. قادری طرح الزام به ثبت سند رسمی را گامی مهم توصیف کرد و گفت: مصوبه مجلس، کار بسیار ارزشمندی است که می تواند مانع خیلی از دعوای بعدی باشد و بسیاری از مشکلات را حل کند. وی بر اهمیت نقش دفاتر اسناد رسمی در این خصوص تاکید کرد و گفت: سردفتران بدلیل آنکه دائم درگیر سند نویسی هستند، با انواع معاملات مساله دار رو به رو می شوند و برای آنکه محیط کارشان دچار مشکل نشود، قبل از گرفتن امضاء از طرفین، همه احتمالات را بررسی می کنند و در صورتی که هیچ اشکالی وجود نداشته باشد، ثبت را با سند برابر می کنند.

قادری در خصوص اینکه امروز افراد بسیاری یارانه می گیرند که چون املاکشان قولنامه ای است، امکان شناسایی آنها ممکن نیست یا به سختی صورت می گیرد گفت: متأسفانه افرادی داریم که املاک و دارایی های بسیاری دارند اما بدلیل آنکه سند رسمی ندارند و خریدشان به صورت قولنامه است، مالیات و عوارض نمی پردازند که به درآمد دولت ضربه می زند.



”

سردفتران بدلیل آنکه دائم درگیر سند نویسی هستند، با انواع معاملات مساله دار رو به رو می شوند و برای آنکه محیط کارشان دچار مشکل نشود، قبل از گرفتن امضاء از طرفین، همه احتمالات را بررسی می کنند و در صورتی که هیچ اشکالی وجود نداشته باشد، ثبت را با سند برابر می کنند.





عضو کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس شورای اسلامی

## تمامی روابط اقتصادی و معاملات باید جنبه رسمی داشته باشد

\*\*\*بهبتر است در تمامی روابط اقتصادی به معاملات جنبه رسمی و قانونی بدهیم و باید قبول کنیم که جایگاه سند رسمی در جهان مورد اقبال بیشتری قرار دارد و از قدیم هم در دنیا سند رسمی مقبول بوده و به آن اقبال نشان می دهند.\*\*\*

”

از مسئولان می خواهیم همزمان با تصویب و ابلاغ طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، روند صدور اسناد هم سهل و آسان شود، موانع برداشته شود، بروکراسی کاهش یابد و مسیر تنظیم سند سریع باشد.

\*\*\*کانون سردفتران و دفتریاران عضو کمیسیون حقوقی - قضایی مجلس شورای اسلامی تبعات بی توجهی به سند رسمی و چالشهای اسناد عادی را تشریح کرد و گفت: تا زمانی که سند رسمی جایگاه خود را در معاملات کشور باز نکند و از اسناد عادی به اشکال گوناگون قولنامه و توافق نامه دستی فاصله نگیریم، مردم باید در دادگاه ها سرگردان باشند و تاوان نادیده گرفتن سند رسمی را بدهند. مجید ناصری نژاد با ابراز تاسف از اینکه فرهنگ عامه بدنبال استفاده از قراردادهای عادی به اشکال گوناگون است به تشریح تبعات نادیده گرفتن تنظیم سند رسمی و تنظیم در دفاتر اسناد رسمی به جای محل های غیر قابل رسمی برای تنظیم سند گفت: یکی از ضرورت های جامعه ما فرهنگ سازی برای جدی گرفتن سند رسمی است و باید مردم قبل از آنکه گرفتار مشکلات سند عادی و قولنامه ها شوند، در مورد اهمیت سند رسمی اطلاع رسانی دقیقی صورت گیرد. وی با تاکید بر این که مشکلات زیادی برای اسناد عادی مترتب است گفت: نادیده گرفتن تنظیم سند به صورت رسمی منجر به تشکیل پرونده های زیادی در دادگستری های می شود و از کلاهبرداری کوچک تا کلاهبرداری های بزرگ را به وجود می آورد. نماینده شادگان در مجلس شورای اسلامی با ابراز تاسف از اینکه مردم ما به اسناد رسمی زیاد توجه نمی کنند گفت: متأسفانه تاوان این بی توجهی را هم می دهند و بارها شاهد بوده ایم که مردم در مراجعه به دادرها به اسناد عادی استناد می کنند و تازه متوجه می شوند که اگر سند رسمی تنظیم کرده بودند، چه وضعیت مناسبی داشتند. وی با تاکید بر اینکه در بسیاری از موارد در تنظیم سند رسمی هم چالش هایی وجود دارد گفت: بزرگترین مشکلی که در تنظیم سند رسمی وجود دارد، بروکراسی دست و پا گیر اداری است و مردم برای آنکه از این بروکراسی رهایی یابند، به اسناد عادی و قولنامه دستی روی می آورند. ناصری نژاد با تاکید بر اینکه تمامی دستگاهها باید هماهنگ عمل کنند تا بروکراسی حل شود و مردم بتوانند بسادگی سند رسمی را تنظیم کنند گفت: صدور سند رسمی مشکلات بسیاری برای مردم ایجاد می کند، به نوعی که برای تنظیم سند رسمی باید از دستگاه های مختلف مجوز و تاییدیه دریافت کرد و چون این اسناد بسادگی در اختیار خریدار و فروشنده قرار نمی گیرد، مردم نسبت به سند رسمی استقبال خوبی نمی کنند. وی با اشاره به اینکه قولنامه و مکاتبات غیر رسمی نیاز به داشتن تاییدیه های متعدد و نامه نگاری های فراوان ندارد گفت: مردم وقتی برای انجام یک معامله باید چندین ماه معطل بمانند تا اسناد مورد نیاز را تهیه کنند، به قولنامه دستی روی می آورند و بدتر اینکه این قولنامه ها را در خانه یا محل کار تنظیم به صورت شخصی و خانوادگی به صورت دستنویس تنظیم می کنند و هرگز متوجه تبعات آن نیستند. عضو کمیسیون حقوقی قضایی مجلس شورای اسلامی با تاکید بر اینکه در وضعیت موجود و مشکلاتی که در جامعه هست، قولنامه دستی یا اسناد عادی باعث اختلافات زیادی در بین طرفین معامله و حتی خریدار و فروشنده می شود گفت: امروزه قیمت ها ثابت ندارد و بارها اتفاق افتاده که پس از خرید یک ملک یا خودرو، قیمت آن در مدت کوتاهی و حتی در یک شبانه روز رشد سرسام آوری دارد و هنگامی که فروشنده در معامله دبه

می کند و حاضر به تحویل ملک یا کالای فروخته شده نمی شود، مردم به دادگاه ها مراجعه می کنند و تازه متوجه می شوند که با چه مشکل جدی رو به رو شده اند. وی به مردم پیشنهاد کرد با وجود تمام مشکلات و سختی ها، از تنظیم سند دستی و قولنامه خودداری و سند را به صورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم کنند گفت: بدلیل مشکلاتی که در نتیجه بی ثباتی بازار و افزایش روز افزون قیمت ها وجود دارد، قانون و منطق و عقل حکم می کند هر نوع سندی در یک محل رسمی و با یک ابزار رسمی و در جایگاهی رسمی که مورد توجه و مورد اعتماد همگان است، تنظیم شود. ناصری نژاد با تاکید بر اینکه بهتر است در تمامی روابط اقتصادی به معاملات جنبه رسمی و قانونی دهیم گفت: باید قبول کنیم که جایگاه سند رسمی در جهان مورد اقبال بیشتری قرار دارد و از قدیم هم در دنیا سند رسمی مقبول بوده و به آن اقبال نشان می دهند. وی با اشاره به اینکه پس از کلاهبرداری ها و فسادهایی که در معاملات به صورت قولنامه و سند عادی صورت گرفت، دست اندرکاران به این نتیجه رسیدند که ثبت سند رسمی قانون محکمی داشته باشد گفت: به همین دلیل نمایندگان مجلس شورای اسلامی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول را تهیه کردند که خوشبختانه برای بالایی به تصویب صحن علنی مجلس رسید. نماینده شادگان در مجلس با یادآوری اینکه تلاشهای بسیاری صورت گرفت تا این طرح در صحن علنی به تصویب اکثریت نمایندگان برسد به قانون تبدیل شود گفت: خوشبختانه تلاش بسیاری صورت گرفت که این طرح مورد پذیرش دیگر نمایندگان قرار گیرد. ناصری نژاد با اشاره به اینکه طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در صحن علنی به تصویب رسید اما شورای نگهبان آن را تایید نکرد گفت: با اصرار نمایندگان بر اهمیت سند رسمی، این طرح به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع شد و اکنون مراحل آخر تصمیم گیری گذرانده می شود و به نظر می رسد مشکل جدی برای تصویب وجود ندارد. وی با تاکید بر اینکه اگر طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول تصویب شود و به مرحله اجرا برسد، مشکلات زیادی را در معاملات جامعه حل می کند گفت: با تصویب و ابلاغ این طرح همه مردم پایبند می شوند که نسبت به اسناد رسمی عنایت داشته باشند و تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی را به محل کار، خانه ها و دیگر مکانهای غیر رسمی برای معامله ترجیح دهند. نماینده دشت آزادگان از مسئولان خواست همزمان با تصویب و ابلاغ طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، روند صدور اسناد هم سهل و آسان شود، موانع برداشته شود، بروکراسی کاهش یابد و مسیر تنظیم سند سریع باشد وی گفت: اگر قرار باشد قانون الزام سند رسمی باشد و مردم برای صدور یک سند ماه ها معطل و گرفتار شوند، این هم خوب نیست و مشکلاتی را ایجاد می کند. وی با تاکید بر اینکه باید زیر ساخت تنظیم سند رسمی در کشور آماده شود تا مردم رغبت داشته باشند برای گرفتن اسناد رسمی اقدام کنند گفت: باید صدور اسناد رسمی با سرعت انجام شود و مسئولان روند سند رسمی را که یک مقدار طولانی و سخت گیرانه است و پروسه طولانی دارد، تسهیل کنند.

\*\*\*کانون سردفتران و دفتریاران رئیس کمیته پارلمانی کانون سردفتران و دفتریاران با تاکید بر اینکه در صورت تصویب نهایی و ابلاغ طرح الزام تنظیم سند رسمی، انقلاب بزرگی در معاملات کشور رخ می دهد گفت: سالانه ۱۵ میلیون پرونده شکایت در مراجع قضایی مطرح می شود که ۴۰ درصد آن مربوط به اسناد عادی و قولنامه هاست، بنابراین اگر طرح الزام به ثبت سند رسمی تصویب و نهایی شود، سالانه ۶ میلیون پرونده کمتر به مراجع قضایی ارجاع خواهد شد و این امر می تواند بار زیادی را از دوش دستگاه قضا و قضات بردارد. سید موسی ساداتی کردخیلی روند الزام سند رسمی را تشریح کرد و گفت: طرح ارتقای اعتبار سند رسمی از سوی نمایندگان مجلس دهم تهیه شد اما هنگام بررسی در صحن علنی مجلس به نام طرح الزام به تنظیم سند رسمی در مجلس دهم تغییر یافت و پس از پیگیری های فراوان به تصویب رسید. وی در خصوص اهمیت الزام به تنظیم سند رسمی گفت: به دلیل آشفته بازاری که در حوزه مسکن وجود دارد و زیان هایی که از قولنامه های دستی و اسناد عادی متوجه خریداران مسکن در این آشفته بازار می شود، سند رسمی جایگاه و اهمیت ویژه ای برای

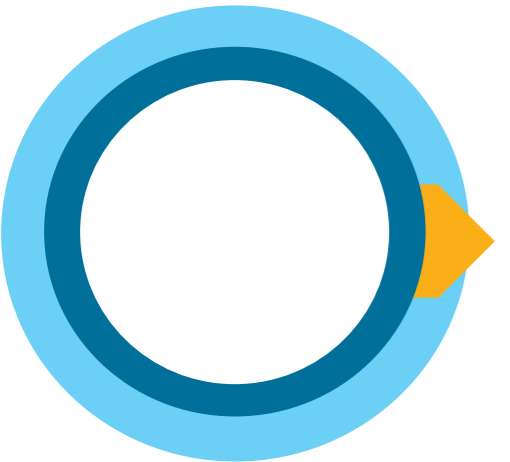
جلوگیری و مدیریت این آشفته بازار دارد. رئیس کمیته پارلمانی کانون سردفتران و دفتریاران کشور با اشاره به اینکه تورم، گرانی و بحران اقتصادی، بازار مسکن را ملتهب کرده است گفت: قیمت مسکن هیچ ثباتی ندارد و بدتر اینکه یکباره و در مقطعی کوتاه، قیمت ها رشد سرسام آوری پیدا می کنند که همین امر زمینه بسیاری از سواستفاده ها و فسادها را برای افراد فرصت طلب فراهم می کند. وی با ابراز تاسف از اینکه تعداد زیادی از املاک کشور فاقد سند رسمی است گفت: به دلیل آنکه بسیاری از املاک، سند رسمی ندارند، هر فردی به بهانه ها و اشکال مختلف مدعی مالکیت بر یک زمین میشود و تا آنجا پیش می رود که رشد سرسام آوری در زمین خواری، جنگل خواری و دریا خواری رخ می دهد، بنابراین لازم است این آشفته بازار با ابزارهای قانونی ساماندهی شود. ساداتی کردخیلی یکی از چالش های جدی بازار مسکن که برای فرصت طلبان جذابیت ایجاد کرده را پیش فروش اعلام کرد و گفت: قانونی برای مدیریت پیش فروش ساختمان ارائه شد که متأسفانه به مرحله اجرا نرسید، زیرا مشکل شناسنامه فنی ساختمان که نقش مهمی در تنظیم سند هنگام پیش فروش داشت، حل

رئیس کمیته پارلمانی کانون سردفتران و دفتریاران

## اجرای قانون الزام سند رسمی؛ سالانه ۶ میلیون پرونده به قوه قضائیه نمی رود

نشده باقی ماند و همچنان نیز ادامه دارد. وی با ابراز تاسف از اینکه پیش فروش ساختمان و سواستفاده از آن در قالب ضعف سند عادی و قولنامه صورت می گرفت گفت: همین امر باعث شده بود کلاهبرداری های بسیاری با استفاده از ضعف قولنامه و عدم اجرای مفاد آن از سوی فروشندگان به صورت جدی و گسترده انجام شود. سردفتر ۳۴۱ ساری با اعلام اینکه رشد یکباره قیمت مسکن باعث شده بسیاری از فروشندگان در اجرای مفاد قولنامه ها بهانه تراشی و اجرای آن را انکار کنند گفت: بین خریدار و فروشنده هنگام پیش خرید توافق شده بود که در صورت خودداری از تحویل آپارتمان، فروشنده مبلغی به عنوان مثال ۵۰ میلیون تومان ضرر و زیان به خریدار بپردازد، اما هنگامی که ساختمان به پایان می رسید و زمان تحویل آپارتمان مطابق مفاد قولنامه به پیش خرید کننده می رسید، یکباره قیمت آپارتمان با افزایش ۵۰۰ میلیون تومانی روبرو می شد، بنابراین فروشنده اصل مبلغی که از خریدار دریافت کرده بود به علاوه ۵۰ میلیون تومان ضرر و زیان را به خریدار می پرداخت و دست خریدار هم به جایی بند نبود، در حالی که ارزش پول پیش خریدکننده که در قالب پیش خرید می بایست حفظ شود، بی ارزش شده بود و این بزرگترین مشکل سند عادی و قولنامه هنگام پیش خرید ساختمان بود. وی با اعلام اینکه قانونگذار با توجه به رندی، فرصت طلبی و سواستفاده فروشندگان از ناآگاهی خریداران، بر تنظیم سند رسمی تاکید کرد گفت: اگر قرارداد پیش خرید ساختمان به صورت سند رسمی در دفترخانه تنظیم شود، آپارتمان به صورت رسمی به مالک منتقل می شود و در سند رسمی، خریدار و فروشنده معلوم است، در نتیجه امکان اینکه فروشنده زیر توافق خود بزند و حق خریدار را ضایع کند، وجود ندارد. مهمتر اینکه فروشنده نمی تواند آپارتمان نیمه ساز را به افراد دیگری پیش فروش کند، زیرا سامانه نقل و انتقال ثبت اسناد، اجازه چنین انتقالی را نمی دهد و به اصطلاح اورور می دهد. ساداتی کردخیلی با اعلام اینکه بزرگترین چالش کنونی در امر ساخت و ساز، اراضی بدون سند رسمی و در قالب قولنامه است گفت: امروزه پارادوکس عجیبی بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با شهرداری ها وجود دارد. از یک سو اداره ثبت اسناد و ملامک، سند رسمی به نام املاک قولنامه ای صادر نمی کند و شرط صدور سند رسمی برای املاک قولنامه ای را وجود بنا

در زمین قرار داده است، و از سوی دیگر هنگامی که مالک زمین به شهرداری مراجعه می کند تا اجازه ساخت بگیرد و ملکش را بسازد، در این شرایط شهرداری برای صدور پروانه ساخت، وجود سند رسمی را پیش شرط می داند و به املاکی که سند رسمی ندارد، پروانه ساخت نمی دهد. بنابراین مشاهده می کنیم که بسیاری از اراضی با وجود آنکه به مرور زمان در بافت شهری قرار دارند و حتی برخی در منطقه خوبی است، امکان ساخت و ساز آنها وجود دارد و به دلیل نداشتن سند مالکیت رسمی، مدتها رها شده و غیرقابل استفاده مانده اند. وی با اعلام اینکه زمین های رها شده، معضلی است که در روستاها نیز وجود دارد گفت: بنابراین اگر طرح الزام به تنظیم سند رسمی برای اجرا ابلاغ شود، این مشکل نیز حل خواهد شد و دیگر شاهد زمین های رها شده که چهره شهر را خراب می کند هم نخواهیم بود. رئیس کمیته پارلمانی کانون سردفتران و دفتریاران کشور با اعلام اینکه در صورت تصویب نهایی و ابلاغ طرح الزام تنظیم سند رسمی، تحول بزرگی در وضعیت اسناد رسمی کشور رخ می دهد گفت: در این صورت تمام کسانی که سند عادی و قولنامه های ناکارآمد دارند، ملزم خواهند شد سند رسمی بگیرند و املاک کشور سامان می یابد. وی در خصوص اینکه عده ای انتقاد دارند زیرساخت های لازم برای رسمی کردن سندهای عادی وجود ندارد گفت: این طرح مشکلات زیر ساخت ها را هم در نظر گرفته و در آن تاکید شده که دارندگان املاک موظف هستند ظرف ۵ سال سند رسمی دریافت کنند، بنابراین فرصت پنج ساله زمان خوبی است تا پیگیری های لازم برای درخواست، تهیه مدارک لازم و دریافت سند رسمی صورت بگیرد. ساداتی کردخیلی با تاکید بر اینکه در صورت قانونی شدن و ابلاغ الزام به تنظیم سند رسمی، زمین خواری، دریا خواری و جنگل خواری معنا و مفهوم خود را از دست خواهد داد گفت: با ابلاغ این طرح دیگر شاهد نخواهیم بود که افرادی در حاشیه جاده ها و رودخانه ها اقدام به ساخت و ساز کنند و به دلیل آنکه تخلف آشکاری صورت گرفته، دستگاه قضا حکم به تخریب آنها بدهد و هنگام تخریب آن بنا، عده ای فرصت طلب با تهیه فیلم ها و گزارش های مغرضانه، عملکرد دستگاه قضا و نیروی انتظامی و نظام را زیر سوال ببرند.



”

اگر طرح الزام به ثبت سند رسمی تصویب و نهایی شود، سالانه ۶ میلیون پرونده کمتر به مراجع قضایی ارجاع خواهد شد و این امر می تواند بار زیادی را از دوش دستگاه قضا و قضات بردارد.







# الزام سند رسمی همانند الزام ماسک و واکسن کرونا ضروری است

کانون سردفتران و دفتریاران / محمد آگاهی | دادستان عمومی و انقلاب مرکز استان خراسان شمالی در گفتگو با پایگاه اطلاع رسانی کانون سردفتران و دفتریاران می گوید: بخش قابل توجهی از جرایم و دعاوی کیفری و حقوقی به دلیل بی توجهی به ثبت اسناد است. حقوق ثبت جزو نهادهای دیرینه و قدیمی کشور است اما به دلیل آن که عقود تشریفاتی هستند نه الزامی برای همین اجرای این موضوع به زخمی کهنه تبدیل شده است که نتیجه آن تعداد پرونده های قابل توجهی است که در نبود قانون لازم در این رابطه تشکیل می شود. «سید جواد ایلائی» با اشاره به اصل ۱۵۶ قانون اساسی مبنی بر اهمیت پیشگیری از وقوع جرم صحبت هایش را این گونه ادامه داد که ماده ۴۶ قانون ثبت را الزام اختیاری کرده اما با توجه به تاثیر ثبت رسمی اسناد در پیشگیری از وقوع جرم می طلبد تا قانونگذاران در مجلس در رابطه با این قانون تجدید نظر کنند تا به اسناد رسمی اعتبار بیشتری بخشیده شود. وی با تأکید بر این که قانون الزام به ثبت سند رسمی می تواند حتی در جلوگیری از مواردی چون زمین خواری، حیف و میل بیت المال و کلاهبرداری نقش داشته باشد اظهار کرد: همانگونه که هم اکنون به دلیل تشخیص حاکمیت باید در شرایط کرونا همه افراد ملزم به زدن ماسک و واکسن شوند تا آثار بیماری در جامعه کاهش یابد برای پیشگیری از تشکیل پرونده های متعدد قضایی هم ثبت سند رسمی باید الزامی شود. دادستان بجنورد گریزی هم به آیه ۲۸۲ سوره بقره به موضوع کاتب بالعدل زد و گفت: هر چند مطابق آیه اسناد عادی که در بنگاه های املاک خودرو و مسکن و یا حتی در منزل و توسط طرفین نوشته می شود می تواند مصداق آیه شریفه باشد اما این اسناد نمی توانند سند رسمی باشند چرا که همانطور که در قانون آمده است اسناد رسمی باید در دفاتر اسناد رسمی و یا نزد مقامات رسمی تنظیم شود. وی تصریح کرد: هنگام که تعارضی پیش



”

یک ملک ورثه ای ممکن است توسط یکی از ورثه به ده ها نفر با قولنامه عادی فروخته شود و این موضوع ضمن آن که عده ای را دچار مشکل می کند دستگاه قضایی را هم دچار چالش می کند.

## اصل بر این است که اسناد در دفاتر ثبت اسناد رسمی تنظیم شود

داستان مرکز خراسان جنوبی



این است که هر قراردادی که تنظیم می شود در حضور دونفر شاهد باشد دلایل هم این است که می خواهد اعتبار به اسناد ببخشد چه اسناد عادی و چه اسناد رسمی و هدف شرع و قانون این است که حقوق افراد ضایع نشود و در آیه ۲۸۲ سوره بقره هم توضیحات کامل داده شده که بر اعتبار و ارجحیت سند رسمی تأکید دارد. وی ادامه داد: منتهی یک اتفاقی هم در قانون شکل گرفته و در حال حاضر یک قانون مدونی وجود ندارد که با صراحت بیان کند که اسناد عادی و قول نامه های عادی را قبول نکنید و دلیل این موضوع این است که هنوز برای مردم ایران فرهنگ ثبت اسناد جانینفته و امکانات فراهم نشده است و مردم توجهی نیستند. بسیاری از روستاییان و عشایر ما در کشور افرادی هستند که با همین قولنامه های عادی این زمین ها و املاک را خریداری کردند. به گفته وی اگر ما به یک دفعه این ها را بی اعتبار اعلام کنیم خیلی از حق و حقوق آن ها ضایع خواهد شد. به همین دلیل در موقعیت کنونی کشور قولنامه های عادی هم که قانونی صادر و شهود امضا کرده باشند معتبر است منتهی این که گفته می شود معتبر است به این معنا نیست که مردم دنبال سند رسمی نروند بلکه مردم باید اسنادشان را در دفاتر ثبت اسناد ثبت کنند و کارشان را محکم کنند و دنبال سند رسمی بروند.

غیر از آیه شریفه ۲۸۲ سوره بقره که تأکید بر ثبت سند رسمی دارد، حضرت امیر المومنین (ع) در کلامی نورانی می فرمایند هر چه نوشته و مکتوب شود جاودانه می ماند اما اگر نوشته نشود و به حافظه سپرده شود فراموش می شود و به شک و تردید تبدیل می شود و مشکلات دیگری را به وجود می آورد.

## توصیه به مردم برای ثبت اسناد رسمی امر به معروف است

مدیر کل دادگستری خراسان جنوبی در گفتگو با پایگاه اطلاع رسانی کانون سردفتران و دفتریاران با اشاره به اهمیت اسناد رسمی و توجه دادن افکار عمومی و مردم به ثبت تمامی عقود و ایقاعات در واقع معاملات مالی و غیر مالی در دفاتر ثبت اسناد رسمی گفت: در مرحله اول از نظر فرهنگی باید توجه داشت مکتوب کردن اسناد رسمی و معاملاتی که در بین مردم انجام می شود مورد توجه شارع مقدس هم بوده و مقوله جدیدی نیست که از ضروریات زندگی امروزی انسان ها و مورد توجه آن ها باشد. حجت الاسلام «ابراهیم حمیدی» افزود: در هزار و ۴۰۰ سال و اندی قبل، اسلام توجه ویژه ای به این موضوع داشته و یکی از مصادیق بارز و مهمترین مطلب در آیات شریفه قرآن است که در سوره بقره آیه ۲۸۲ به عنوان بزرگترین آیه شریفه قرآن همه مسائل مربوط به ثبت معاملات، ایقاعات و عقود که مردم انجام می دهند در آن اشاره شده است. وی به ترجمه بخش اول آیه اشاره کرد و افزود: در این آیه آمده است ای کسانی که ایمان آورده اید باید آن چه که بین شما از جهت دین و قرض رد و بدل می شود مکتوب و نوشته شود و زمانی که از کسی قرض می گیرید یا به کسی قرض می دهید تا مدتی مشخص باید نوشته شود باید به شکل سند در آورید و فقط نوشته کافی نیست و باید عدالت در این نوشته رعایت شود و عدالت در این جا به معنای جلوگیری از تزلزل است یعنی این سند باید به نحوی تنظیم شود که جای انکار و تردید در آن نباشد و باید سند را فردی بنویسد که عدالت را در آن رعایت کند این همان عملی است که امروز در دفاتر اسناد رسمی انجام می شود. به گفته وی تأکیدی که وجود دارد اسنادی که بین مردم رد و بدل می شود در دفاتر اسناد رسمی ثبت شود و نوشته شود برای رعایت همین آیه شریفه است که اسناد از هر گونه جعل مصون بماند و مشکلات حقوقی به آن اضافه نشود. وی به این نکته هم اشاره کرد که در کلام معصومین (ع) هم سفارش های زیادی شده که بر اساس همان توصیه قرآنی است و تأکید کردند که باید اسناد مکتوب شود و به سادگی از کنار آن عبور نکنیم. به عنوان مثال حضرت امیر المومنین (ع) در کلامی نورانی می فرمایند هر چه نوشته و مکتوب شود جاودانه می ماند اما اگر نوشته نشود و به حافظه سپرده شود فراموش می شود و به شک و تردید تبدیل می شود و مشکلات دیگری را به وجود می آورد. مدیر کل دادگستری خراسان جنوبی اظهار کرد: توجه به ثبت و قانون ثبت و تشکیل سازمان اسناد و املاک که هم اکنون زیر نظر قوه قضائیه است سابقه بیش از یک قرن دارد که همه این ها نشان دهنده اهمیت این موضوع است. به گفته حمیدی بعد از پیروزی انقلاب اسلامی هم در قوانین چه در قوانین ثبت و چه در قوانین دیگری که مرتبط به این موضوع است توجه خاصی به دفاتر اسناد رسمی شده که همه اسناد در این دفاتر به ثبت برسد. به گفته وی بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد قانون فردی را مالک می شناسد که سند رسمی به نامش است در این مورد علاوه بر اسناد و املاک غیر منقول در منقول هم شرایط به همین صورت است. وقتی سندی به دادگاه ارائه می شود و در سند فرد به عنوان مالک معرفی شود قانون و قانونگذار از آن فرد حمایت می کنند و آن را به رسمیت می شناسد. به گفته وی امروزه در دادگاهها صدها و هزاران پرونده داریم که مردم به استناد سندهای عادی به دادگاه ها مراجعه می کنند و مشکلاتی برای خود و دستگاه قضایی به وجود آوردند. بنابراین یکی از

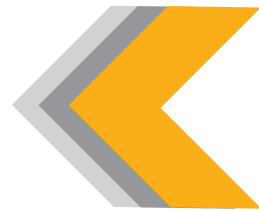
اساسی ترین راهکارهای کم کردن پرونده های ورودی به محاکم تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی است که به عنوان سند رسمی در اختیار مردم قرار گیرد. رئیس کل دادگستری خراسان جنوبی گفت: تعدادی از اسنادی که بین مردم رد و بدل می شود در دفاتر اسناد رسمی انجام می شود اما هنوز تا جایی که بخواهیم به حد مطلوب برسیم فاصله داریم. باید همه مردم و مسئولین و همه افرادی که در این رابطه مسئولیتی دارند اعم از علما، روحانیون، ریش سفیدان و منتقدین در جامعه این موضوع را به عنوان یک امر به معروف دنبال کنند تا فرهنگ سازی به ۱۰۰ درصد برسد و همه باید به این باور برسند مرجع اصلی به عنوان تنظیم اسناد رسمی دفاتر اسناد رسمی هستند. وی در پاسخ به این سؤال که آیا قانون الزام به ثبت سند رسمی می تواند پایه گذار یک تحول در جلوگیری از زمین خواری حیف و میل حقوق شهروندان و کلاهبرداری ها شود گفت: صرف قانون گذاری کفایت نمی کند. در خیلی از مسائل در کشور قانون داریم و قانون های خوبی هم داریم اما باز هم چالش در خصوص پیامدهای آن داریم. در کنار قوانین باید فرهنگ سازی هم صورت پذیرد و جایگاه ثبت اسناد رسمی تبیین شود و مردم تشویق شوند به این که همه معاملات را از طریق دفاتر ثبت اسناد انجام دهند. در اولین گام هم برای حفظ اموال دولتی و آن چه در اختیار دولت است باید به ثبت رسمی برسد. یعنی سند رسمی صادر و در اختیار آن سازمان مربوطه قرار گیرد. در سال های گذشته اقدامات خوبی انجام شده و با توجه به استفاده دفاتر اسناد رسمی از فناوری روز این اسناد از دقت لازم و صحت کامل برخوردار است. رئیس کل دادگستری خراسان جنوبی در پاسخ با این سؤال که چرا در کشور ما برخلاف کشورهای توسعه یافته به جای ارتقای سند رسمی به دنبال گسترش سند عادی مانند اعتبار بخشیدن به برگ سبز خودرو – اعتبار بخشیدن به قولنامه ها و بیع نامه ها در بنگاه ها و نمایشگاه ها و یا قراردادهای عادی هستند گفت: بخشی از مشکلات به بروکراسی اداری و سخت گیری هایی بر می گردد که نیاز است در این بخش آسیب شناسی و آسیب زدایی برای تشویق مردم انجام شوند. هر چه بتوانیم شرایط را در دریافت اسناد آسان تر کنیم در این کار موفق تر خواهیم بود. وی در پاسخ به این سؤال که چرا برخلاف کشورهای توسعه یافته معاملات و قراردادهای مهم دولتی و حکومتی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت نمی شود گفت: تفاوتی بین اشخاص حقیقی و حقوقی وجود ندارد و همه افراد چه اشخاص حقوقی و چه حقیقی اگر بخواهند سندی را تنظیم کنند باید به دفاتر اسناد رسمی حضور یابند. وی با تأکید بر این که سازو کار اجباری شدن ثبت اجاره نامه های مسکن و تجاری می تواند مانع کاهش پرونده های قضایی و دعاوهای حقوقی و کیفری شود افزود: در این که هر چه که اسناد و معاملات در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود ارتباط مستقیم با ورودی پرونده ها در محاکم و دادگستری ها دارد شکی نیست و قوانین هم وضع شده ولی در اجرای برخی از قوانین مشکلاتی وجود دارد و آیین نامه هایی که در قانون پیش بینی شده و آن دستور العمل ها و آیین نامه تنظیم نمی شود یا تا تنظیم شود طول می کشد. پرداختن به این موضوعات بسیار مهم است و نیاز به فرهنگ سازی دارد و همین گزارش ها و انعکاس در رسانه ها دانش قضایی مردم را بالا می برد.



رئیس دادگستری خراسان جنوبی

”

باید همه مردم و مسئولین و همه افرادی که در این رابطه مسئولیتی دارند اعم از علما، روحانیون، ریش سفیدان و منتقدین در جامعه این موضوع را به عنوان یک امر به معروف دنبال کنند تا فرهنگ سازی به ۱۰۰ درصد برسد و همه باید به این باور برسند مرجع اصلی به عنوان تنظیم اسناد رسمی دفاتر اسناد رسمی هستند.





رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان اردبیل

## چوب پافشاری پلیس بر رسمیت دادن به برگ سبز را مردم می خورند

\*کانون سردفتران و دفتریاران/ بهمن الفی | در استان اردبیل تعداد ۱۴۰ دفتر اسناد رسمی وجود دارد که ۷۴ دفتر در مرکز استان و الباقی در سایر شهرستان ها و شهرهای استان فعال هستند. در سال ۱۴۰۰ اقدامات خوبی از سوی کانون اردبیل اتفاق افتاد. خرید ساختمان در شهرک اداری اردبیل باعرصه ۵۲۳ متر مربع در ۲ طبقه و هر طبقه به مساحت ۴۳۶ مترمربع و احداث طبقه سوم ساختمان ابتدایی به مساحت ۴۳۶ مترمربع جهت احداث سالن اجتماعات و سالن کنفرانس (در حال ساخت) از مهمترین این اقدامات بود. همچنین افزایش تعداد مراکز درمانی طرف قرارداد استان اردبیل به ۳۸ مرکز درمانی در سطح استان، اجاره سالن برای ورزش فوتسال سردفتران و دفتریاران، آغاز اجرای تصویربرداری دفاتر دستنویس دفاتر اسناد رسمی به تعداد ۱۵۰۰۰ جلد و ۳ میلیون برگ همراه با ارتباط با رسانه ها و فعال شدن روابط عمومی از اقدامات موثر بوده است.

یکی از دغدغه های دفاتر اسناد رسمی موضوع تنظیم سند مالکیت نقل و انتقال خودرو است که با پافشاری شرکت خصوصی راهگشا کار را برای مردم سخت کرده است. طبق ماده ۲۹ قانون رسیدگی به جرایم راهنمایی و رانندگی احراز اصالت خودرو و هویت مالک پرداخت جریمه ها و دیون معوق و همچنین امر مادی تعویض پلاک توسط نیروی انتظامی انجام می شود اما عمل حقوقی نقل و انتقال خودرو در صلاحیت ذاتی دفاتر اسناد رسمی است که متأسفانه بر اثر تبلیغات یک جانبه از طریق رسانه ها و تلفیق برگ سبز به عنوان سند رسمی انتقال بر خلاف ماده ۲۹ قانون مذکور موجبات عدم وصول و از بین رفتن هنگامت حقوق دولتی اعم از مالیات و حق الثبت و حتی سهم هلال احمر فراهم شده است. باید گفت که در آینده ای نه چندان دور شاهد آثار زاینبار آن از جمله افزایش اختلافات مربوط به معاملات خودرو و در نتیجه افزایش پرونده های دادگستری خواهیم بود.

موضوع دیگر آنکه برخی آقایان به دنبال این هستند که تعداد دفاتر اسناد رسمی را افزایش دهند در حالی که امروز تعداد قابل توجهی از دفاتر اسناد رسمی قادر به تامین هزینه های جاری و پرسنلی خود نبوده و مبادرت به تعدیل کارکنان خود کرده اند و یکی از علت های آن تورم شدید و تعدیل حق التحریر به صورت هر ۴ سال یکبار است. لازم است حق التحریر دفاتر اسناد رسمی همانند سایر مشاغل به طور سالیانه با توجه به نرخ تورم تعدیل شود.

همچنین افزایش نیم درصد حق الثبت اسناد در اجرای طرح کاداستر در قانون بودجه دو سال اخیر در مورد اسناد رهنی و خودرو نامتناسب بوده و منجر به کاهش اقبال مردم به تنظیم سند رسمی شده است. با توجه به اهمیت تنظیم سند رسمی برای معاملات اشخاص و در جهت کاهش پرونده های دادگستری می توان نیم درصد حق الثبت کاداستر را در اسناد رهنی و خودرو در قانون بودجه سال ۱۴۰۱ با متناسب سازی حق الثبت اسناد به گونه ای حذف نمود که هم اقبال مردم به تنظیم سند افزایش یابد و هم حق الثبت مورد انتظار برای اجرای طرح کاداستر تامین شود. از ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و رئیس کانون مرکز می خواهیم که این موارد همانند سایر موضوعات برطرف شود تا سردفتران با آسودگی خیال خدمت رسانی کنند.

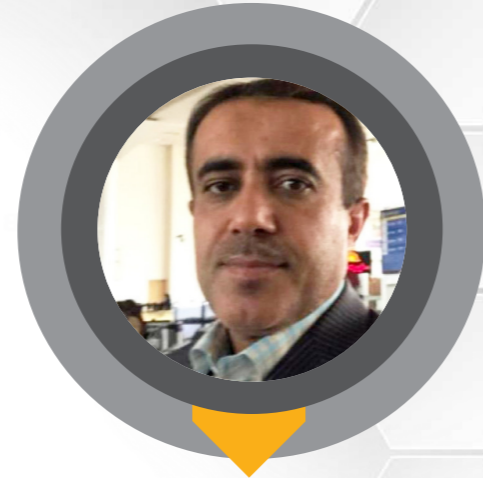


رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان البرز

## هوش مصنوعی در تنظیم اسناد رسمی در راه است

\*کانون سردفتران و دفتریاران/ سید حسین حسینی نیک | در توصیف و تحدید حدود حوزه ثبت اسناد و املاک باید گفت، یکی از حوزه هایی است که در هر سه قوه حاکمیت گسترش دارد، به نحوی که تمامی قوا و نهادهای زیرمجموعه آن، به نوعی با این حوزه در ارتباط هستند. قوه قضائیه که اساساً متولی اولیه ثبت اسناد و املاک شناخته می شود و سازمان ثبت، تحت عنوان معاونت این قوه، فعالیت می کند؛ علاوه بر این، می توان به رسیدگی های قضایی در دادگاه ها اشاره کرد که به استناد آمار، بیش از ۶۰ درصد از پرونده های دادگستری، اعم از حقوقی و کیفری، مستقیماً یا به صورت غیرمستقیم با حوزه املاک و اسناد در ارتباط هستند؛ همچنین بسیاری از مواردی که در معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه، به عنوان چالش و مقابله راهکار ارائه می شود، به این حوزه ارتباط می یابد. اگر سند تحول قضایی، مصوب رئیس قوه قضائیه در سال ۱۳۹۹ را در نظر بگیریم، در فصول پنجم و هفتم از این سند، مفصلاً به مبحث ثبت اسناد و املاک اشاره شده است.

در قوه مجریه هم، حوزه ثبت اسناد و املاک نفوذ گسترده ای دارد؛ بسیاری از وزارتخانه ها، امروزه بخش بزرگی از دامنه فعالیت خود را به این حوزه معطوف کرده اند؛ و وزارتخانه هایی همچون راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی، نیرو و نفت از آن جمله هستند؛ قوه مقننه هم کاملاً با این حوزه در ارتباط است. قوانین متعددی به صورت پی در پی، در مجلس تصویب می شود که در آنها انحصاراً یا بعضاً، موادی مرتبط با حوزه ثبت اسناد و املاک وجود دارد، از جمله قوانین بودجه بنابر این می توان به عنوان یک ویژگی خاص از حوزه ثبت اسناد و املاک، گستره نفوذ این حوزه در هر سه قوه را نام برد. در مورد تعامل و تداخل حوزه علوم ثبتی با دانش فناوری اطلاعات باید گفت که علوم ثبتی با دو ویژگی خاص شناخته می شود، یک) تخصصی بودن؛ بدین معنا که متکی بر دانش حقوقی است و دوم) تجربی بودن؛ بدین معنا که داشتن تجربه و سابقه اقدام، یکی از ملزومات ورود به این حوزه است. تا قبل از یک دهه پیش، حوزه ثبت اسناد و املاک، منحصراً متکی به دانش حقوقی، مخصوصاً حقوق ثبت بود، اما از یک دهه قبل، درست، زمانی که دانش فناوری اطلاعات، به نوعی در حوزه ثبت اسناد و املاک نفوذ پررنگ تری پیدا کرد، تلفیق و تداخلی بین دو حوزه فناوری اطلاعات و حقوق ثبت به وجود آمد؛ به گونه ای که کاملاً به یکدیگر مرتبط شدند. دانش فناوری اطلاعات، به عنوان یکی از ابزارهای کارآمد دنیا، این قابلیت را دارد که بهره وری در حوزه ثبت را، به نحو قابل توجهی بالا برده و سرعت عملیات ثبتی را افزایش دهد. از جمله کارکردهایی که فناوری اطلاعات می تواند در آینده، در حوزه حقوق ثبتی به ارمغان بیاورد، می توان به استفاده از هوش مصنوعی در تنظیم اسناد، بلاک چین ها و پول های مجازی در مدیریت اسناد الکترونیکی و نحوه پرداخت ها، اشاره کرد؛ همچنین حوزه علامت تجاری، می تواند کاملاً دگرگون شود؛ به طوری که در آینده، برند، آرم، نشان یا اسم تجاری، به نحو فیزیکی وجود نداشته باشد و معاملات تجاری، به دامنه اینترنتی یا آدرس های الکترونیکی معطوف شوند.



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران کهگیلویه و بویراحمد

## چرا بازرسان به اجرای ناقص ماده ۲۹ رسیدگی و نظارت نمی کنند؟

\*کانون سردفتران و دفتریاران/ علی جهان پناه | ماده ۲۹ قانون رسیدگی به جرائم رانندگی کاملاً صراحت دارد که دارندگان وسایل نقلیه ابتدا به مراکز تعویض پلاک مراجعه و بعد از آن برای تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند و اینکه نیروی انتظامی در حال حاضر معتقد است که سند مالکیت کفایت می کند در واقع خلاف متن صحیح ماده ۲۹ و آیین نامه اجرایی آن است و اگر هم در این سند تغییری ایجاد شود باید قانون اصلاح شود. متأسفانه در کشور ما اسناد جایگاه اصلی خود را ندارند. زمانی که قانون توسط قانونگذار وضع می شود و پس از آن با چکش کاری های فراوان تصویب می شود و به اجرا در می آید باید بدون هیچ کم و کاستی اجرا شود چرا که در قانون اختیاری وجود ندارد و این صراحت به معنی الزام به اجرای قانون است. متأسفانه در کشور ما پایبندی به اجرای قانون وجود ندارد و این موضوع به قانون گذار باز می گردد که کسانی که قانون را اختیاری تلقی می کنند با از آن سرپیچی می کنند باید با آن ها برخورد شود و آن ها را ملزم به اجرای قانون کنند. قانون بسیار محکم و دقیق است و مشکل از نهادهای سازمان های نظارتی و بازرسی است که باید به درستی بازرسی ها را انجام دهند. من پیشنهاد می دهم که بازرسی از طرف خود کانون سردفتران و دفتریاران صورت گیرد. چون افرادی که در دفاتر اسناد رسمی کار می کنند به وظایف خود آشنا هستند و متخصص کار خود هم هستند و اگر از بین افرادی که قوی هستند به عنوان بازرس استفاده شود مشکلات پیش آمده حل خواهد شد. اگر مسئله اسناد را از لحاظ شرعی و فقهی بخواهیم بررسی کنیم به آیه ای از سوره بقره باید توجه داشته باشیم که در واقع طولانی ترین آیه قرآن هم تلقی می شود و این آیه دلیلی بر مسئله اسناد عادی و اسناد رسمی است. سند رسمی سندی است که باعث می شود از بسیاری تخلفات جلوگیری شود و کسی که به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می کند با تنظیم سند خود در واقع یک امنیت برای اموال خود به وجود می آورد. امروز همگان به خوبی می دانند که سند رسمی قابل انکار یا تردید نیست و فقط در محاکم می توان در مورد آن ادعای جعل کرد. در واقع سند رسمی هم امنیت قضایی دارد و هم ضمانت است و برای کمتر شدن تخلفاتی که از اسناد عادی نشأت می گیرد. در خصوص خودروهای وارداتی، سند گمرکی خودرو مبنی بر واریز عوارض گمرکی در دفاتر اسناد رسمی مطالبه می شود. ثبت و تولید سند در سامانه ثبت آنی پس از گذشتن از فیلتر های کنترلی متعدد عملیاتی می شود. سامانه ثبت آنی قدرت باز تولید اسناد را دارد و فتوکپی کلیه مدارک و مستندات سند و شناسنامه و کارت ملی متعاملین سالیان سال در بایگانی دفاتر اسناد رسمی نگهداری می شود. شایان ذکر است تنظیم اسناد انتقال اجرایی طبق احکام صادره از دادگاه ها با حضور نماینده دادگاه در دفاتر اسناد رسمی ثبت می گردد. همچنین با فوت مالک خودرو تعیین سهم الارث وراث که قائم مقام مورث خود هستند هنگام نقل و انتقال خودرو در دفاتر اسناد رسمی انجام می شود. امروزه با توجه به افزایش روز افزون قیمت خودرو ها، اتومبیل جزء کالاهای مصرفی بادوام و بعضاً کالای سرمایه ای محسوب می شود. پرونده های قضایی در دادگاه ها و داندسرا ها، ضرورت تنظیم سند رسمی وسایل نقلیه موتوری در دفاتر اسناد رسمی را آشکار تر می کند.



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان البرز

## ۴ میلیون مالک خودرو با تشویق پلیس مالیات ندادند

\*کانون سردفتران و دفتریاران/ محمدرضا نصرتی | از تاریخ ۲۶ شهریور ماه ۱۳۹۲ تمام مراحل تنظیم و ثبت و صدور سند رسمی به صورت الکترونیکی انجام می شود و اسناد در سامانه ثبت الکترونیکی اسناد تنظیم و تمام جزئیات آن پس از تأیید به وسیله اثرنگشت الکترونیکی اصحاب سند، با امضای دیجیتال سردفتر و دفتریار به نحوی که صحت آن تأیید شود ثبت می گردد، و در حال حاضر در استان البرز تعداد ۲۷۴ دفتر اسناد رسمی فعال هستند که به ارائه خدمت به شهروندان مشغول هستند. بر اساس آمار سران دفاتر اسناد رسمی و دفتر یاران در سال ۱۴۰۰ حدود ۱۵۶ هزار ساعت معادل ۳۵۰ میلیارد ریال مشاور حقوقی رایگان به مردم ارائه دادند و سلاله دفاتر اسناد رسمی خدمات حاکمیتی فراوانی را به شهروندان ارائه و حقوق عمومی متعددی را دفاتر اسناد رسمی وصول و به حساب خزانه واریز می نمایند و ارائه این خدمات و وصول حقوق دولتی هنگامت بدون اخذ هیچ گونه وجهی از نهادهای حاکمیتی توسط دفاتر اسناد رسمی انجام می شود. همچنین با شیوع ویروس کرونا تمام دستگاه های دولتی وارد مشکلات مختلف شدند که علی رغم همه گیر شدن ویروس خوشبختانه از اوایل سال ۱۳۹۹ دفاتر اسناد رسمی در البرز با جلسه ای که با مدیران شهرداری برگزار شد خدمات و استعلامات شهرداری را به صورت الکترونیکی انجام می دهند. نهاد سردفتری با قدمتی بیش از یک قرن نهادی منسجم، قانون مند و کار از موده در انجام امور شهروندان می باشد که امور حقوقی و ثبتی شهروندان و همچنین وصول حقوق عمومی و دولتی را با دقت و خطایی نزدیک به صفر به انجام می رساند. لذا از روسای سه قوه و نمایندگان ملت تقاضا می شود قوانین به نحوی اصلاح و تصویب شود که این نهاد کهنسال و تنومند در سراسر شیبی انحطاط و تزلزل قرار نگیرد. چرا که ایجاد چنین نهادی منسجم و دقیق و کارآمد کاری آسان که در یک شبانه روز انجام شود نیست و انحطاط آن نه به نفع شهروندان و نه به نفع حاکمیت است. در ارتباط با سند نقل و انتقال خودرو باید بگویم که از دی ماه سال جاری و با اجرایی شدن قانون اصلاحی مالیات بر ارزش افزوده، مالیات نقل و انتقال دولتی بلا وصول باقی مانده است. در سال گذشته ۶ میلیون تعویض پلاک انجام شده که از این تعداد کمتر از ۲ میلیون آن منجر به تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی شده است، که این مراجعات جهت تنظیم سند قطعی از سیزدهم دی ماه سال ۱۴۰۰ تقریباً به شدت نزول کرده و مبالغ هنگفتی از حقوق دولتی بلا وصول باقی مانده است. اختصاص پلاک انتظامی به مالک خودرو مستلزم این است که برای هر نقل و انتقال مردم ناگزیر به مراجعه به مراکز بسیار معهود در نظر گرفته شده جهت تعویض پلاک باشند و این امر سبب می شود تا مردم متحمل هزینه های دیگری در مراکز تعویض پلاک خودرو شوند و آثار و تبعات دیگر این تردها مانند آلا پنده های مختلف زیست محیطی بر جامعه و شهروندان و حاکمیت تحمیل خواهد شد. پیشنهاد می شود با توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی براحتی در دسترس شهروندان هستند پلیس راهور با لینک شدن و برقراری دسترسی برای دفاتر این امکان فراهم گردد.



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان خراسان جنوبی

## دفاع از جامعه سردفتری مهمترین دغدغه کانون خراسان جنوبی بود

✱ کانون سردفتران و دفتریاران/ مهدی هادی| در سالی که گذشت یکی از مهمترین مباحثی را که دنبال کردیم احقاق حقوق دفاتر اسناد در سند خودرو و انعکاس عواقب سلب صلاحیت سند خودرو از دفاتر و عدم وصول حقوق دولتی بود. لذا افزون بر مصاحبه با رسانه های مختلف دیدارهایی را با مسئولان کشوری و استانی داشتیم که می توان در بین آن ها به دیدار با دکتر محمد علی عبدالله زاده رئیس مرکز آموزش و برنامه ریزی و معاونت برنامه ریزی دیوان محاسبات کشور اشاره کرد. همچنین حضور رئیس کل دادگستری استان، فرمانده سپاه استان سردار قاسمی، سرهنگ مهدی پور جانشین بسیج حقوقدانان کشور در محل کانون سردفتران و دفتریاران خراسان جنوبی در برنامه داشتیم که ضمن بررسی حاشیه های ایجاد شده در خصوص سند خودرو توسط مسئول کمیته پارلمانی کانون جناب آقای سید اسدالله حسینی دفتر بسیج کانون هم افتتاح شد. با «جعفر احسانی مهر» مدیر کل امور مالیاتی خراسان جنوبی، دیدارو با مدیر عامل جمعیت هلال احمر خراسان جنوبی هم در جلسه ای که با همت کانون با حضور معاونت قوه قضائیه حجه الاسلام قلدرتی در استان داشتیم و از صلاحیت تنظیم سند خودرو در دفاتر و عواقب قانون تسهیل دفاع شد. دومین یادواره شهدای حقوقدان استان هم ۱۱ آذر ماه ۱۴۰۰ در حسینیه جماران برگزار شد. همچنین دیدار با نماینده های مردم در مجلس شورای اسلامی هم در برنامه های ۱۴۰۰ بود که در دیدارها دیدگاه ها و چالش های جامعه سردفتری بیان شد.

تهیه پد اثر انگشت برای استفاده موقت و ضروری همکاران استان، متقاعد کردن اداره امور مالیاتی و معرفی همکاران جهت حضور و دفاع از همکاران در هیئت های حل اختلاف مالیاتی، خرید لپ تاپ برای مواردی که همکاران برای خارج از دفتر نیاز به اخذ امضاء دارند، برگزاری کلاسهای مجازی متعدد با دانشگاه، پنج مورد حل اختلاف سردفتر و دفتریار، مکاتبه به شورای سیاستگذاری ائمه جمعه جهت بیان موضوعات تفسیری آیه ۲۸۲ و مزایای سند رسمی، اختبار و تحلیف دفتریاران و جلسه آموزش پیش فروش ساختمانها هم بخش دیگری از عملکرد کانون استان بوده است. افزون بر این کارگروه مجازی خودرو، جلسات متعدد جهت مشکلات ثبت آتی، معرفی نماینده جهت حضور در جلسات هیئت حل اختلاف مالیاتی، پیگیری رفع مشکلات حقوقی ملک کانون در طبس که در زمان زلزله ۱۳۵۷ در اختیار کانون قرار گرفته بود، اولین مکاتبه در زمینه حذف دفتر در آمد از خراسان جنوبی، برگزاری آزمون دفتریاری، اصلاح آئین نامه و میز خدمت در محل نماز جمعه از دیگر اقدامات انجام شده کانون در یک سال گذشته است. همچنین بازرسی از دفاتر استان، برگزاری ۲ جلسه آموزشی صدور اجرائیه و ۲ جلسه نحوه ارسال استعلام داریی، کلاس مجازی در خصوص نحوه تنظیم سند پیش فروش ساختمان، اردوی تیر اندازی دهکده بسیج و مراسم زیارت عاشورا در محل شهدای گمنام را در لیست فعالیت های کانون قرار دارد. در خصوص واکسن کرونا هم رایزنی با دانشگاه علوم پزشکی صورت پذیرفت و بعد از تهیه چارت، گروه بندی کارکنان همکاران اعم از سردفتر و دفتر یار خانواده ها تا متولدین ۱۳۸۲ جهت تزریق دوز اول معرفی شدند و پس از آن تمامی جامعه هدف واکسن زدند.



نماینده مردم کرمان در مجلس شورای اسلامی

## باید ساختار دفاتر اسناد رسمی را تقویت کرد

✱ کانون سردفتران و دفتریاران/ مرضیه سادات حسینی| محمدرضا پورابراهیمی رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس و نماینده مردم کرمان در مجلس شورای اسلامی توسعه اسناد رسمی را ضرورت جامعه امروز می داند و می گوید: هرچه این ظرفیت بیشتر شود طبیعتا کمک می کند به کاهش اختلاف و دعاوی در مراکز قضایی و حل مشکلات مردم و قطعاً سند رسمی با این کاهش اختلاف ها رابطه مستقیم دارد. وی با تاکید بر اینکه ما اعتقادمان بر این است ساختاری که می تواند با ایجاد اسناد رسمی در کشور تقویت شود کمک به کاهش مشکلات مردم دارد تصریح کرد: طبیعتا کاهش اختلافات و دعاوی و هزینه هایی که در این حوزه بعدها به شکلی به مردم وارد می شود مدنظر مسئولین این امر است. این رویکرد که بتوانیم ساختار اسناد رسمی در کشور را تقویت کنیم می تواند یک اولویت و یک هدف گذاری باشد و این نوع نگاه به سند، نگاه بسیار مهمی است. در خصوص اینکه این ظرفیت چرا با محدودیت هایی مواجه و آیا قانونگذار در این زمینه با صراحت می تواند این را اعلام کند و مصوب کند و جلوی بهره گیری و استفاده از اسناد غیررسمی را بگیرد و ریل تصمیمات در حوزه اجرایی کشور را بر ریل اسناد رسمی قرار دهد یا نه؟ نیازمند این هست که ما سوابق این موضوع را بررسی کنیم.

این موضوع که اسناد رسمی مبنای تصمیم گیری در کشور باشد به تصویب نهایی نرسیده که علت مساله باید بررسی شود. اما اینکه سهم اسناد رسمی را توسعه دهیم و اجتناب کنیم از اسناد عادی یک امر ضروری است. طبیعتا اگر افراد به سمت اسناد رسمی نروند به دلیل فعالیت های اداری است و مردم نمی پسندند که زمان و فرایندها را طولانی کنیم در حالی که با سند عادی زمان را می توانند به حداقل برسانند هر چند در آینده در دسر ساز باشد. پورابراهیمی تاکید کرد: در بحث مراودات اجتماعی باید به نحوی برای صدور اسناد رسمی هزینه شود که با کمترین هزینه در اختیار مردم قرار گیرند و اگر ما رفته رفته به جایی برسیم که هم سرعت انجام کار و هم بروکراسی اداری و هم هزینه ها به حداقل ممکن کاهش دهیم اساسا این موضع مبنایی می شود برای اینکه به هدف بلند مدت ما که توسعه شاخص های اسناد رسمی و برتری آن بر اسناد عادی را نشان دهد. نماینده مردم کرمان و راور در مجلس اظهار کرد: در مجلس نگاه مان این است که مسیر رسمی شدن اسناد را دنبال کنیم چرا که خیلی مشکلات اقتصادی که پیش می آید می تواند در این حوزه در بحث وجود اسناد عادی است که با تبدیل به اسناد رسمی به حداقل می رسد البته این هم درست نیست که تصور شود سند رسمی موجب تخلفات نیست بلکه در صد تخلفش خیلی کمتر از سند عادی است. باید ساختار دفاتر اسناد رسمی را تقویت کرد که هم رویکرد انجام امور و سرعت اجرایی و هزینه ها کاهش یابد. رئیس کمیسیون اقتصادی مجلس بیان کرد: در حوزه قوانین و مقررات نیز کمک می کنیم و آماده پی گیری هستیم که وظایف نظارتی مان را هم انجام دهیم. و امیدواریم این جایگاه تقویت شود.



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان قم

## تعویض پلاک خودرو در بسیاری از کشورها فرایند منسوخ است

✱ کانون سردفتران و دفتریاران/ محمدرضا محامدا| هم اکنون دومین دوره کانون سردفتران و دفتریاران استان قم را شاهد هستیم، این انتخابات هر سه سال یکبار برگزار می شود و منتخبین به سازمان ثبت اسناد و املاک استان معرفی شده و اباغ اعضای هیئت مدیره توسط رئیس سازمان ثبت صادر می شود. استان قم دارای ۱۰۵ دفتر خانه فعال است که هر کدام شامل یک سردفتر و دفتر یار است و هر دفتر خانه ای ۴ الی ۵ کارمند دارد در واقع ۶ نفر به صورت میانگین در دفتر خانه ها مشغول فعالیت هستند و از این محل درآمد دارند. البته قبل از تشکیل رسمی کانون سردفتران و دفتر یاران در استان از سال ۱۳۸۱ جامعه سردفتران و دفتر یاران استان را به عنوان یک نهاد خصوصی داشتیم که نشان دهنده هماهنگی و انسجام تشکل گرایی بین سردفتران استان قم است. یکی از اشکالاتی که باعث ایجاد این گونه چالش ها در راه دفاتر اسناد رسمی می شود و به طور کلی نهادهای خصوصی که فعالیت های حقوقی و غیر حقوقی انجام می دهند، این است که ماهیت این نهادها تبیین نمی شود. دفاتر اسناد رسمی یکی از اولین تجربه های خصوصی سازی در کشور هستند. و بیش از ۹۰ سال است که دفاتر اسناد رسمی به عنوان یک بخش تخصصی حقوقی که از ناحیه مردم تأمین شده، ایجاد شده است و باید گفت که اولاً هیچ هزینه ای را به دوش حاکمیت تحمیل نمی کند و از زمانی که یک دفتر خانه دایر می شود تمامی هزینه ها توسط سردفتر پرداخت می شود. از اجاره محل گرفته تا خرید لوازم و کارکنان هیچ بار مالی بر دوش حاکمیت گذاشته نمی شود و این از خصوصیات ویژه ای است که دفتر خانه های رسمی در کشور دارند. علی رغم این که این بار مالی به وجود نمی آید بلکه دفاتر اسناد رسمی مکانی برای دریافت وجوه، عوارض و مالیات های دولتی است که قانونگذار وضع و پیش بینی نموده و محلی برای درآمدزایی دولت و حاکمیت است. علاوه بر این دفاتر اسناد رسمی به عنوان یکی از بنگاه های کارآفرینی جزء در کشور هم محسوب می شوند. بر همین اساس در استان قم نزدیک به ۵۰۰ نفر در دفاتر اسناد رسمی مشغول به کار هستند. چندی پیش فعالان اقتصادی و صنعتی خدمت رهبر معظم انقلاب رسیدند یکی از صحبت هایی که (به نظر من از بن مایه های فکری و زیر ساخت های قانون اساسی است) ایشان فرمودند این بود که من با دخالت دولت در فعالیت اقتصادی که مسلماً فعالیت های خدماتی هم در این ذیل قرار می گیرند، مخالف هستم ولی با نظارت های کامل دولت موافق هستم. این بیانات مبتنی بر سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی است من می خواهم بگویم دفاتر اسناد رسمی به عنوان یکی از نمونه های کامل و بارز این فرمایشات است چون در تشکیل آن به هیچ عنوان دولت دخالت مستقیمی ندارد اما نظارت هایی که بر اسناد رسمی می شود چندلایه و کامل مبتنی بر یک قانونگذاری ۹۰ ساله است. چنگ اندازی، مقابله و هموردی با بخش خصوصی با این پشتوانه برای حاکمیت عاقلانه نیست و فکر می کنیم در کشوری که متأسفانه قوای حاکمه بیش ترین امکانات و ظرفیت های حاکمیتی، تبلیغاتی، و اقتصادی را در دست دارند این کار یک هموردی کاملاً ناعادلانه و نابرابر خواهد بود. در چالش اخیری که در خصوص خودرو وجود داشت ما مواجه هستیم با سیاست نادرستی که این نهاد خصوصی را از پروسه یک کار تخصصی که به عنوان

صلاحیت ذاتی آن است خارج می کند و فشار نابرابر به مجموعه نهاد سردفتری کشور توسط یک نهاد عمومی که هم قدرت را در دست دارد، هم پول و هم رسانه را. من چند روز پیش رونوشت سندی که در سال ۱۳۱۴ در خصوص انتقال یک خودرو در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده است را دیدم یعنی حداقل در ۸۶ سال پیش و بلکه بیشتر از آن دفاتر اسناد رسمی اسناد انتقال خودرو را تنظیم می کرده اند و تا سال ۸۹ که تغییرات جزئی که در قانون نقل و انتقال خودرو داشتیم حتی راهنمایی و رانندگی که امروز جزء مدعیان موضوع هستند بدون حضور متعاملین یک خودرو در دفتر خانه و تنظیم سند اقدام به جابه جایی کارتکس ها نمی کردند و همه را به دفاتر اسناد رسمی ارجاع می دادند. متأسفانه در یک حرکت ارتجاعی و کاملاً بدون منطق یک حکمرانی مطلوب این فرآیند را می خواهند از دفاتر اسناد رسمی خارج کنند. ما به عنوان یک نهاد تخصصی غیردولتی مزیت های نسبی بسیار بالایی را داریم که هنوز هم این انتقال را در دفاتر اسناد رسمی توجیه پذیر می کند. اول اینکه تعداد دفاتر اسناد رسمی که امروزه بیش از ۸ هزار و ۵۰۰ دفتر اسناد رسمی در سراسر کشور با پراکندگی همگن حتی در دورترین جزایر و بخش های کشور حضور دارند. دوم؛ تخصص، امروز عمل حقوقی نقل و انتقال خودرو به عنوان یکی از اموال مهم جزء عقود و قراردادها است و دفاتر اسناد رسمی به عنوان کارشناسان خبره در این زمینه فعال هستند. و سوم؛ مزیت دیگری که دفاتر دارند این است که امروز به نرم افزارها و سخت افزارهای به روزی تجهیز شده اند که باعث شده به صورت یک شبکه کشوری عمل کرده و به صورت برخط و آنلاین به اطلاعات انتقال اموال دسترسی داشته و آن ها را به بانک های اطلاعاتی متصل کنند. این ها ظرفیت هایی نیست که به راحتی آن ها را نادیده بگیریم، بعد از تصویب ماده ۲۹ قانون تخلفات رانندگی که برای اولین بار مرحله جدید و به نظر ما زانندی را به نقل و انتقال خودرو اضافه کرد که در آن قید شد که مالکان خودرو قبل از حضور در دفاتر اسناد رسمی باید به تعویض پلاک مراجعه کنند. از همان زمان زمره مهایی از سوی نیروی انتظامی در خصوص صلاحیت دفاتر اسناد رسمی بیان شد و خود را محق دانستند که در زمینه نقل و انتقال اسناد خودرو وارد شوند در حالی این کار تخصصی در صلاحیت این نهاد نیست. خوب است بدانیم که مواردی که در برگ سبز خودرو نوشته می شود در واقع همان کارتکس های سابقی است که مطابق آن راهنمایی و رانندگی سابقه مالکیت خودرو را از دفاتر اسناد رسمی دریافت می نمود. بعد از چندین سال متأسفانه بهانه هایی آوردند که کاملاً غیر حقوقی و غیر قانونی است ما حاضر هستیم که در یک جمع حقوقی استدلال های خودمان را بیاوریم و مطمئن هستیم که پاسخ مناسبی نخواهند داشت. متأسفانه با قدرت رسانه ای این هجمه صورت می گیرد و افکار عمومی را به اشتباه می اندازد. در خصوص رأی دیوان عدالت اداری مبنی بر این که یک بخشنامه داخلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص محدودیت هایی که برای وکالت افراد داده شده بود را باطل اعلام نمود. دادستان کل کشور نامه ای که از نظر ما کامل نیست و نیازمند دقت بیشتری برای صدور داشت امضا کرد و به نوعی تنظیم سند خودرو در دفاتر را اختیاری محسوب کردند به نظر ما شأن دفاتر اسناد رسمی رعایت نشد. این نامه بهانه ای شد که نیروی انتظامی تبلیغات گسترده ای را در صدا و سیما و سایر رسانه ها به صورت یک طرفه انجام داد و دغدغه های رادربین مردم ایجاد کرد. ما همان زمان با تبیین این موضوع خواستیم واقعیت ها را برای مردم بیان کنیم اما همان گونه که عرض کردم وقتی که یک سازمان و نهاد عمومی اراده می کند که با یک بخش خصوصی هموردی کند این جنگ نابرابر و یک طرفه خواهد بود. ما می خواهیم بگویم فرایند انتقال خودرو در جایی به جز دفاتر اسناد رسمی مغایر مصالح کشور است و سیاست های اصل ۴۴ قانون اساسی است. یکی از ایرادات حقوقی که برای این چالش معمولاً ادعا می کردند این است که تنظیم سند خودرو اختیاری است و اسناد آقایان هم به ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک کشور بود که در سال ۱۳۱۰ تصویب شده است. در آن قانون چون تصریحی به سند خودرو نشده بود می خواستند اثبات کنند که این نقل و انتقال اختیاری است. در حالی که در سال ۱۳۱۰ تعداد خودروها بسیار کم بوده و ضمن این که علاوه بر خودرو نقل و انتقالات دیگری هم که امروزه مطابق قوانین بعدی تنظیم آن ها در دفاتر اسناد رسمی الزامی شده است ذکری به میان نیامده و در قوانین بعدی بر آن تصریح شده است. در قوانین بعدی این اختیاری بودن به قوانین اجباری تبدیل شده از جمله ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات راهنمایی و رانندگی که در آن تصریح شد که مالکان خودرو قبل از نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی به مراکز تعویض پلاک مراجعه کنند. حتی آخرین اراده قانون گذار در سال ۱۴۰۰ که در دو ماده ۲۹ و ۳۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده ضمن تصریح به صلاحیت ثبت نقل و انتقال خودرو در دفاتر اسناد رسمی وظایف این دو نهاد در فرآیند نقل و انتقال خودرو را به صراحت احصاء و مجزا نموده است.



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان لرستان

## آیین نامه جدید دفاتر اسناد رسمی جای نقد داشت!

✱ کانون سردفتران و دفتریاران/ سید محمد طاهری | کانون استان لرستان در سال ۱۴۰۰ امر حوم مجتبی صادقی یکی از روسای توانمند و شناخته شده خود را در تیر ماه بر اثر کرونا از دست داد که جا دارد یاد او را گرامی بداریم. عملکرد کانون زیاد است اما بخشی از آن را ارائه می نمایم: برگزاری دومین دوره انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران استان لرستان به صورت مجازی، تقسیم تعداد ۱۷۳۳ فقره سند دولتی بین دفاتر، کنترل و تمدید قراردادهای درمانی و عقد قراردادهای جدید، برگزاری یک دوره مسابقات فوتبال و شطرنج با قهرمانی تیم کانون، چاپ و نصب بنر در سطح شهرهای استان در ششم دیماه، تهیه لوح تقدیر به تعداد تمامی دفاتر اسناد سطح استان به مناسبت ششم دیماه، تشکیل تعاونی مسکن کانون، شروع و راه اندازی تصویر برداری از دفاتر دستنویس دفاتر اسناد رسمی استان بخشی از این فعالیتها بوده است. همچنین موضوعات مبتلابه جاری دفاتر اسناد رسمی در حال حاضر، یکی ماده ۲۹ رسیدگی به تخلفات اداری است که حاوی چند نکته کلیدی است. اول اینکه پلاک فرد محور است نه خودرو محور و به شخص تعلق می گیرد و روی خود رو نصب می شود؛ دوم اینکه کار نیروی انتظامی فک و نصب پلاک است نه حتی انتقال پلاک و سوم اینکه هم برگ سبز و هم سند تنظیمی دفاتر اسناد هر دو رسمی است منتها نکته اساسی اینجاست که برگ سبز صرفا سند فک پلاک است و حاکی هیچ انتقال مالکیتی نیست یعنی برگ سبز هیچ قالب حقوقی مشخصی ندارد. در حالیکه سند تنظیمی دفاتر اسناد رسمی در قالب یک عقد شرعی و حقوقی و با رعایت شرایط اساسی صحت معاملات مندرج در قانون مدنی تنظیم می شود. در واقع صرف رسمی بودن یک سند کافی برای انتقال مالکیت نیست با این توضیح حتی یک قبض برقی هم که در حدود صلاحیت مامور مربوطه صادر می شود رسمی است یا مثلا قبض جرمه پلیس راهنمایی!! اما الزاما با صدور آن چیزی انتقال نمی یابد و انتقال قطعا باید در قالب یک عقد صورت گیرد و مباحث دیگری از جمله وصوت و جوه عمومی یا رعایت مصالح محجورین که زیاد به آن پرداخته شده است. مبحث دیگر در خصوص آیین نامه جدید دفاتر اسناد رسمی است که متاسفانه بجای اینکه تحول محور باشد تخلف محور است و در نوع خود بسیار نادر چرا که آیین نامه هر قانون بعد از تصویب قانون مربوطه یا طبق ضرب العجل تعیین شده همان قانون تنظیم می شود که در قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ این مدت ۶ ماه از تاریخ تصویب تعیین شده و حتی تنظیم هم شده و سالها اجرا شده و تغییر آیین نامه با تغییر قانون امکان پذیر است چون آیین نامه تابع قانون است اما تنظیم کنندگان این آیین نامه بعد از گذشت نیم قرن از صدور قانون دست به قانون گذاری در لوای آیین نامه زده اند و با دیدی کاملا بسته با گسترش دایره اعمال خلاف، کمترین عمل ساده سردفتر ولو نوشتن یک کد پستی را تخلف محسوب کرده اند! که این در ارائه آمار تخلفات حیثیت این شغل را زیر سوال می برد. در حالیکه دنیا به سمت احراز هویت بیومتریک و غیر حضوری پیش می رود و دفاتر هم خواه و ناخواه باید به این سمت حرکت نمایند در این آیین نامه الزام شده دفتر خانه علاوه بر داشتن دوربین و میکروفن به صورت عمومی به صورت خاص برای هر سند از متعاملین فیلم و صوت تهیه کند که جای نقد دارد.



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان اصفهان

## تیم جوان کانون اصفهان در کنار نخبگان حرکت خواهد کرد

✱ کانون سردفتران و دفتریاران/ سیامک بهار لویی | باید توجه داشت که هیئت مدیره قبلی کانون سردفتران و دفتریاران استان اصفهان هیئت مدیره ای شاخص در کشور و محل رجوع سردفتران از نقاط دیگر کشور بوده و این امر بیانگر موقعیت این کانون است و حالا هیات مدیره جدید عملا از اسفند ماه ۱۴۰۰ کار اجرایی خود را آغاز کردند. این در حالی است که آقایان امیر مسعود مرادی باغبادرانی، صولت یآوری، رسول عبداللهی، مصطفی لوثی پور و رحمت الله ناظم به مدت ۱۶ سال مسئولیت کانون را بر عهده داشتند و زحمات زیادی را در این کانون کشیدند اما برخی از دوستان در آستانه باز نشستگی بودند و برخی عنوان کردند که زمان زیادی گذشته و خسته شده اند و صلاح دیدند که کار را به دوستان جوان تر بسپارند و البته ما این قول را از آنها گرفتیم که در کنار دوستان جوان بمانند. امروز کانون با معضلات بسیار بزرگی رو به رو است و گمان می کنم که در حال حاضر و طی یکصد سال اخیر بحرانی ترین شرایط را در حوزه سردفتری داریم و اتفاقات بدی افتاده است؛ نمی دانم چرا و به چه دلیل اما در برخی از تصمیم گیری های کلان نگاهها به حوزه سند رسمی تضعیف شده با وجودی که تجربه چهار دهه مان نشان می دهد که باید حاکمیت به سمت سند رسمی برود همان چیزی که در بیانات رهبر معظم انقلاب و سند چشم انداز کانون سردفتران بود و بسیاری از صاحب نظران به صراحت عنوان کرده اند که یکی از علت های اصلی ناکارآمدی محاکم قضایی در کشور و انباشته شدن پرونده های بسیار زیاد عدم اعتبار بخشیدن به سند رسمی است. این در حالی است که قانون ثبت در کشور حدود یک صد سال پیش در مواد ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ این موارد را پیش بینی کرده اما رویه جاری در کشور این بوده که سند رسمی به حاشیه رود و نتیجه آن میلیون ها پرونده قضایی رسوب شده است. هر روز از سوی یک گروه و یا جناح سند رسمی مورد بی مهری قرار می گیرد و نمونه بارز آن اسناد خودرو است که حدود یک قرن در اختیار دفترخانه ها بوده و امروز پلیس راهنمایی و رانندگی این ادعا را دارد که باید سند خودرو از سوی این نهاد صادر شود. باید توجه داشت که با تضعیف جایگاه سند و به ویژه مشکل ایجاد شده برای ثبت سند خودرو برخی از دفاتر در استان اصفهان آسیب دیدند و باید روند واگذاری اسناد به دفاتر بازنگری شود، برای این امر سعی داریم با طراحی نرم افزار توزیع عادلانه را در استان داشته باشیم. از سوی دیگر پیگیری امور رفاهی و درمانی همکاران را در دست بازنگری خواهیم داشت. جشنواره فرهنگی و ورزشی کانون های سردفتری و دفتریاری کشور را هم برای سال های آینده ادامه خواهیم داد. همچنین برای حل مشکلات سردفتران و دفتریاران استان اصفهان با نمایندگان مجلس راینی هایی شده تا بتوانیم از این مرحله به سلامت عبور کنیم. از سوی ما برای انجام وظایف خود از هر گونه کمک و همراهی همه اعضای کانون سردفتران و دفتریاران استان استقبال خواهیم کرد. اعتقاد داریم که مردم باید جایگاه سند رسمی را بشناسند، برای این امر و فرهنگ سازی در این زمینه استفاده از همه ابزارهای تبلیغاتی مانند رسانه ملی، مکتوب و فضای مجازی را مورد توجه داریم.

تلخی ها و شیرینی های ۳۸ سال تلاش بی وقفه امیر مسعود جامعه سردفتری شنیدنی است. مردی که شاید دیگر برای جامعه بزرگ حقوق ثبتی تکرار نشود. او تک تک تارهای مویش را برای ارتقای جایگاه دفاتر اسناد رسمی ایران سپید کرد.

## گفتگو با مردی که زیادی دانست باید با عشق عضو هیات مدیره کانون شوید

کانون سردفتران و دفتریاران/ یآوری | امیر مسعود مرادی باغبادرانی نامی که برای همه سردفتران ایران آشناست، مردی موسفید کرده در دفاتر ثبت اسناد رسمی، که تاکنون بیش از دو سوم عمرش را برای تثبیت و ارتقای جایگاه سردفتران و دفتریاران سپری کرده و کارنامه درخشانی دارد. همه او را به پیگیرترین رئیس کانون سردفتران و دفتریاران کشور در دوران خدمتش می دانند به گونه ای که برای همه خواسته های منطقی اش ساعت ها، روزها، هفته ها و ماه ها زمان می گذاشت تا محقق شود. کوله باری از تجربه حاصل بیش از ۳۸ سال تلاش و فعالیت آقای مرادی باغبادرانی در حوزه سردفتری و دفتریاری است، او همچنین اولین رئیس هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استان اصفهان بوده است، دقایقی را برای شنیدن تجربه هایش با او به گفت و گو نشستیم.

می گوید: از سال ۱۳۳۶ که کانون سردفتران و دفتریاران در تهران تشکیل شد تا سال ۸۶ در هیچ کجای ایران کانون، مرکز فعال نداشت؛ برای برکردن جای خالی کانون در استان ها جامعه سردفتران راه اندازی شد و استان اصفهان در این زمینه از استان های پیشرو بود و در سال ۷۶ این اقدام در استان اصفهان پایه گذاری شد و دوستان خواستند من رئیس شوم. باید بگویم از زمانی که ما شروع به کار کردیم عملا هیچ چیز نداشتیم، کانون شرایط مناسبی نداشت، اولین کاری که کردیم این بود که محلی را برای کانون در نظر بگیریم چرا که تا قبل از آن جلسات را در دفتر من و با دیگر همکاران برگزار می کردیم از جمله عباس ابطی، مرحوم روضاتی و مرحوم صابریان، بعد ساختمانی را خریداری کردیم و کم کم آن را تجهیز کردیم. مهم ترین کاری که در این سمت انجام دادم این بود که برای اولین بار مجوز تشکیل کانون را در استانی غیر از تهران گرفتیم و این کار برام ارزش داشت، خدا سلامت بارداد آقای حسینعلی امیری را آن موقع رئیس سازمان بود و من خیلی پافشاری کردم، خاطر من هست که در ساختمان دانشگاه علمی کاربردی کانون در تهران در مراسمی من موفق شدم دستور موافقت او را بگیرم و وقتی مجوز را به من داد گفت «مرادی دیگه از دست تو راحت شدم؛ این هم مجوز برو کانون را تشکیل بده» و این مهم ترین فعالیت و خدمتی بود که کلید تشکیل کانون ها را در کل کشور زد.

خیلی سال قبل از اینکه سامانه ثبت آبی راه اندازی شود، پیشنهاد ما بود که مرکز داده ای خریداری شود که تازه امسال کلید خورد، متاسفانه این پیشنهاد آن زمان انجام نشد اما آن چیزی که انجام شد تشکیل شرکت تعاونی برای ارائه خدمات و ملزومات به دفاتر ثبت اسناد رسمی است که ما در اصفهان تجربه آن را داشتیم و در شرف انجام است که در کل کشور هم اجرایی شود. در مورد خدمات شاخصی که کانون اصفهان انجام داده است باید یادآور شوم که تردید نکنید که کار جمعی و تیمی بوده و من به عنوان پیشانی مجموعه با بقیه اشخاص و سازمان ها مواجه بودم، اگر تلاش همکاران ما نبود این اتفاقات نمی افتاد، سر و سامان دادن به محل کانون با توجه به فرسوده بودن ساختمانی که قابلیت استفاده نداشت از جمله اقدامات بود، پیشنهاد ما مکانی دیگر بود که البته پذیرفته نشد و ما مکان قبلی را ارتقا دادیم. با انجام این کار موفق شدیم مهمانسرای برای همکاران تأسیس کنیم و مهمانسرای هم برای همکاران اصفهان در مشهد در جوار حرم مطهر امام رضا (ع) خریداری کنیم که در صورت مشرف شدن به حرم حضرت امام

رضا (ع) از آن استفاده کنند. همچنین صندوق قرض الحسنه را راه اندازی کردیم. کارهای حقوقی و مرتبط با کانون را انجام دادیم و توانستیم نهاد کانون را به عنوان نهاد صنفی معتبر در ساختار قضایی استان جای بندهایم تا محاکم قضایی و قضات به این کانون اعتماد کردند که در پرونده های مرتبط با دفاتر اسناد رسمی از کانون به عنوان نظر کارشناسی استفاده کنند و این تأثیر بزرگی در صدور آراء صحیح و دقیق دارد، کار بزرگی بود، که انجام شد. در بحث درمان موفق شدیم طرح درمانی که قبلا خیلی ضعیف و با درمانی وجود نداشت را ارتقا دهیم، سیاست کلانی را در تهران تعریف کردیم و بیش از ۹۰ درصد آن در اصفهان اجرا شد. همچنین نهاد نظارت و بازرسی را فعال کردیم، عمل بسیار خوبی را دارد و به خوبی به شکایات نهادها، ادارات و سازمان ها رسیدگی می کند و سعی داریم اگر به دلیل اشتباه همکاران ما حقی از کسی ضایع شده بازگردانیم، اول روش کدخدا منشی را مورد استفاده قرار دادیم و جاهایی هم که نیاز بوده در رسیدگی انتظامی وظیفه خود را انجام دادیم. از سویی برای پیشگیری از هر گونه اشتباه دفتر حقوقی را فعال کردیم، این دفتر به سوالات زیاد همکاران در حداقل زمان ممکن پاسخ می دهد.

همچنین به صورت هفتگی با سردفتران جلساتی را برگزار کردیم، در حوزه آموزش هم فعالترین استان بودیم و هر ماه دوره آموزشی حضوری، مجازی و کتبی داشتیم که نتیجه خوبی هم داشت حتی برخی از همکاران را مامور می کردیم که پاسخگویی سوالات دیگر همکاران باشند. در نهایت باید بگویم که استان اصفهان به عنوان یکی از پیشگام ترین استان ها و با اندیشه و نوآوری و ابتکار در کشور شناخته می شد و در کانون مرکز و سازمان ثبت همیشه رتبه بالا داشتیم و تأثیر گذار بودیم. با همه این اوصاف از دست دادن مرحوم عظیمیان از همکاران بسیار مطلع، موجه، دانا و جسور و در عین حال افتاده و محجوب ما بود یکی از تلخ ترین خاطرات کاری ام است.

همچنین افول نهاد سردفتری به واسطه برخورد دوگانه و نامناسبی که حاکمیت با دفتر اسناد رسمی پیدا کرد، از دیگر تلخی های حدود ۴۰ سال کار کردن در حوزه سردفتری من است؛ نهاد سردفتری یکی از موثرترین مفیدترین نهادهای خصوصی اصل ۴۴ در کشور ما است، این نهاد با زوری توانمندی برای حاکمیت در حوزه مسائل حقوقی و ملجاء مطمئن برای مردم برای تثبیت حقوقشان است و عامل نظم بخشیدن به روابط حقوقی است که طی چند سال اخیر مورد هجمه های فراوان قرار گرفته و تضعیف شده که آسیب آن به تک تک مردم، جامعه حقوقی و حتی حاکمیت خواهد رسید و دیری نمی باید که این اتفاق بیفتد. اما دریافت مجوز تشکیل کانون در شهری به جز تهران برای نخستین بار در کشور شیرین ترین خاطره برایم است هر چند به حرمت امام رضا (ع) در زمان تأسیس کانون خراسان رضوی قبل از اصفهان راه اندازی شد.

تشکیل شورای عالی سردفتری را هم بنده پیگیری کردم چون این شورا واقعا یک نیاز اجتناب ناپذیر در نهاد جامعه سردفتری بود، کانون ها در همه استان ها تشکیل شده بودند به صورت جزیره های پراکنده و با نقطه نظرات متفاوت بعضا متعارض و متضاد بودند، خوب این باعث شد که تلاش هایی انجام شود اما به نتیجه نرسد، تشکیل شورای عالی سردفتری باعث شد که همگرایی در استان ها به وجود آید و برای این مراکز هدف گذاری و سیاست گذاری مناسبی انجام شود.



رئیس سابق  
کانون اصفهان

”

اگر کانون اصفهان امروز شاخص است به دلیل همراهی و همدلی همکاران بوده است، همه تلاش کردیم و باعث شد همیشه از کانون سردفتران و دفتریاران استان اصفهان یک صدا خارج شود، حتی تصمیمی که در هیئت مدیره گرفته می شد با بحث های فراوان همه اعضای موافق و مخالف دفاع می کردند و توصیه می کنم همین راه ادامه داشته باشد.

توصیه دیگرم این است که این مسئولیت جز با علاقه و انگیزه قابل توجیه نیست، کسی که این مسئولیت را می پذیرد باید با عشق و علاقه کار کند.



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان کرمان

## سردفتر قاضی زمان صلح در حوزه اسناد است

«کانون سردفتران و دفتریاران/ مسعود مسعودی نیا| سردفتر قاضی زمان صلح در حوزه اسناد است همان گونه که قاضی دادگستری قاضی محکمه در زمان دعاوی است. اما مافیای خاصی به دنبال حذف شغل سردفتری اسناد رسمی است با این حال در این حوزه هیچ منع قانونی نیست و همان مافیای خاص دنبال حذف این شغل هستند چرا که به نوعی بعضی از اشخاصی که دنبال سردفتری بودند اما به سبب کم سوادی نسبت به این شغل و مسایل حقوقی در آزمون های سردفتری موفق نشدند در نتیجه اقدام به طرح مصوبه ای کردند که سردفتری را جز حوزه کسب و کار حساب کنند و ما را با این سطح سواد حقوقی در حد یک بقالی که هیچ تخصص علمی نمی خواهد پایین بیورند.

قرار گرفتن منصب سردفتری در کنار صنف نانویی و مواد غذایی قیاس مع الفارق است. مثل این می ماند که شما بگویید پزشکی و خلبان هم تخصص نمی خواهد و آن را جز مشاغل حوزه کسب و کار محسوب کنید. در آیه ۲۸۲ سوره بقره کلمه دین که شامل هر گونه بدهکاری و معامله از قبیل اجاره صلح و خرید و فروش می گردد بکار برده شده و خداوند متعال شرایط تنظیم یک قرارداد و معاملات قرضی، تدابیر لازم برای جلوگیری از تضییع هر گونه حق، شرایط کاتب، شرایط کتابت، شرایط مدیون، دائن، مهجورین، نحوه شهادت شهود، نهی از ابای شهود در زمان ادای شهادت و مصون ماندن شهود از هر گونه تهدید و تعرض و حتی حق الزحمه کاتب و بسیاری موارد دیگر در این آیه شریفه از سوره بقره بیان شده که همه دال و مدرک بر توصیه ذات اقدس الهی به تنظیم قرارداد در اجرای عدالت و ایجاد نظم حقوقی جامعه بوده که در عصر حاضر مصادق تطبیقی آن در بهترین حالت، تنظیم سند رسمی و تنها ترین مرجع این امر دفاتر اسناد رسمی که صلاحیت ذاتی این کار را دارند می باشد.

عمده ترین علت اقبال عمومی مردم به تنظیم اسناد عادی وجود موانع و مشکلاتی از قبیل اخذ استعلاماتی است که برای تنظیم سند رسمی در دفاتر وجود دارد حال آنکه نوشتن سند عادی نیازی به استعلام ندارد. پرداخت هزینه های زیاد برای اشخاص علت دیگر روی آوردن به سند عادی است. لذا با فرهنگ سازی در جامعه و آگاهی بخشی به مردم از آسیبهای سند عادی و آثار مثبت سند رسمی همچون لازم الاجراء بودن، اعتبار تمام محتویات و مندرجات، اعتبار در مقابل اشخاص ثالث و یکی از ادله اثبات دعوا بودن و دهها مزیت دیگر و اینکه هدف مهم قانون گذار از توسعه سند رسمی که مورد عنایت ویژه مقام معظم رهبری در سیاستهای کلی نظام نیز قرار گرفته است تحکیم و تثبیت نظم عمومی و جلوگیری از تنازعات و مراعات اصحاب معامله بوده و در نهایت کاهش حجم دعاوی در دادگستری را به دنبال خواهد داشت می توان استقبال مردم از سند رسمی را افزایش داد.

نکته آخر اینکه نیروی انتظامی اعلام کرده سند خودرها باید در این مجموعه تهیه شود در حالی که کار تخصصی مثل سند نویسی باید توسط نهادهای که قانونگذار معین کرده یعنی دفاتر اسناد رسمی انجام شود همانگونه که پلیس تخصص ایجاد نظم و امنیت جامعه را دارد سردفتر هم تخصص نظارت بر صحت عقود و ایقاعات اشخاص در زمان انعقاد را دارد.



دادستان عمومی و انقلاب بندرعباس

## باید به سمت اجباری شدن ثبت معاملات و قرار داد ها روییم

«کانون سردفتران و دفتریاران/ علیرضا احمدی منش | با حضور مشاور رسانه سردبیر اتاق خبر کانون سردفتران و دفتریاران مرکز به استان هرمزگان اعضای هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استان هرمزگان با هماهنگی قبلی دیداری با دادستان جدید بندرعباس داشتند. در این دیدار نکات قابل تاملی ارائه شد و علیرضا احمدی منش دادستان بندرعباس مواردی را بیان کرد. احمدی منش در این جلسه گفت: در خصوص مسائل ثبتی بنده اهتمام دارم که حتما باید راهبرد ها به سمت اجباری شدن ثبت معاملات و قرار داد ها رود. مشکلاتی در حوزه ثبت به وجود آمده است که دلیل عمده آن این است که متاسفانه ثبت در کشور ما پس از یک برهه زمانی مانده و نتوانسته عمومیت پیدا کند. برای این که مشکلات مردم حل شود نیاز است هم از لحاظ کیفری و هم از لحاظ حقوقی ثبت اجباری شود. استان ما (هرمزگان) در بحث پیش فروش ساختمان های مسکونی پیشرو بوده و اما ما در استان شروع به عملیاتی کردن این موضوع کردیم که این امر به کمک اداره ثبت اسناد و املاک استان هرمزگان و همچنین کانون سردفتران و دفتریاران امکان پذیر شد.

همچنین با اتحادیه های املاک و خودرو صحبت داشتیم و قرار بر این شد که تعدادی از املاک به صورت پایلوت از سوی ما انتخاب شوند و این املاک به شکل داوطلبانه ماهیانه از بین قرارداد های خود تعدادی را برای ثبت به دفاتر اسناد رسمی بفرستند. اما تا زمانی که قانون در این مسئله ورود نکند با چالش هایی مواجه خواهیم شد.

متاسفانه همیشه افراد سود جویی هستند که از جهل مردم نسبت به قوانین و مقررات موجود سوء استفاده می کنند و در مشکلات و شکایاتی در حوزه ثبت که صورت گرفته در بسیاری از پرونده ها این اشکال وجود دارد که فرد از قراردادی که منعقد شده هیچ اطلاعی نداشته و هیچ نظارتی در آن نبوده است. اگر ثبت اسناد اجباری باشد تا حدود زیادی از وقوع این معضلات به دستگاه قضایی جلوگیری می شود. همچنین در کشور های دیگر این مسئله وجود دارد که ثبت اسناد باید در دفاتر اسناد رسمی انجام گیرد و این مسئله باعث حل شدت بسیاری از مشکلات خواهد شد.

برای این امر و فرهنگ سازی در این زمینه استفاده از همه ابزارهای تبلیغاتی مانند رسانه ملی، مکتوب و فضای مجازی را مورد توجه داریم. گفته های دادستان بندرعباس در حالی است که او پیش از این بعنوان معاون پیشگیری از وقوع جرم این استان فعالیت چشمگیری داشته است.

اگر بخواهیم صادقانه بگوییم افزایش سند رسمی در جامعه تحول خوبی در همه ارکان ما ایجاد می کند. اگر برویم به سمتی که همه املاک و اموال و قرار دادهای ما چه دولتی و مردمی، رسمی شوند خیلی مشکلات مردم کم می شود.

## قانونگذار باید مردم را به دفاتر اسناد رسمی ترغیب کند

کانون سردفتران و دفتریاران/ مرضیه سادات حسینی | دادخدا سالاری دادستان کرمان با اشاره به اینکه موضوع اسناد رسمی از موضوعات مهمی است که کمتر به آن توجه کردیم گفت: متاسفانه به اثراتی که بودن نبودن اسناد رسمی می تواند داشته باشد عمیق فکر نکردیم. سالاری به حجم وسیعی از پرونده های قضایی که ناشی از فقدان سند رسمی هستند اشاره کرد و افزود: از این جهت که بیشتر دعاوی در حوزه زمین ناشی از نبود سند رسمی است شکی نیست چرا که وضع تصرفات غیرقانونی، ایجاد مزاحمت، حتی نزاع ها با براد ضرب و جرح و توهین این ها جرائمی هستند که نبود سند رسمی آنها را باز تولید می کند. شاید صرفا بگوئیم این یک سند است، اما از آنجایی که سند رسمی با لواحق که بر موضوعی خاص مترتب باشد تهیه شده، فقدانش باعث ایجاد مزاحمت، ایجاد نزاع و ضرب و جرح، توهین و مسائل دیگر و حتی قتل می شود و تولید پرونده می کند که این پرونده ها صرفا برای دستگاه قضایی به تنهایی نیست. باید گفت به نوعی ناجا را هم درگیر می کند و حتی منابع طبیعی و وزارت مسکن و خیلی سازمان ها و کارشناسان ما را درگیر می کند. در نتیجه این ها از وظایف اصلی شان می ماند و بخشی از وقت کارکنان و دستگاه ها باید مصرف این امر باشد که از اموال و املاک دستگاه دفاع کنند. اما وقتی مبنای سند رسمی باشد اسناد رسمی فصل الخطاب است، اگر دقیق نگاه کنیم فقدان سند رسمی تبعاتی دارد که شاید جبرانش سخت باشد.

سالاری به جنبه پیشگیرانه سند رسمی اشاره کرد و گفت: یک وظیفه دیگر سند رسمی جنبه پیشگیری است که همه ابزار حاکمیت باید بحث پیشگیری را لحاظ کنند چرا که منحصر به قوه قضائیه نیست. بعنوان مثال در حوزه زمین اگر سند رسمی باشد اجرای طرح هایی مانند کاداستر از زمین خواری و کوه خواری و تعرض به منابع طبیعی جلوگیری می کند، در این حوزه پیشگیری برای خود قوه قضائیه کمک بزرگی است چرا که بخش عمده ای از مشکلاتش با ورودی کمتر پرونده های قضایی، رفع می شود و قضای ما می تواند با فراغ بال بیشتری به پرونده های مهمش رسیدگی کند و درگیر این نوع پرونده ها نشود.

دادستان عمومی کرمان تصریح کرد: اگر بخواهیم صادقانه بگوییم افزایش سند رسمی در جامعه تحول خوبی در همه ارکان ما ایجاد می کند. اگر برویم به سمتی که همه املاک و اموال و قرار دادهای ما چه دولتی و مردمی، رسمی شوند خیلی مشکلات مردم کم می شود و به تبع آن مشکلات سازمان های دیگر و قوه قضائیه نیز کاهش می یابد. سالاری با اشاره به متن آیه قرآنی کاتب بالعدل و اهمیت کار سردفتر اسناد رسمی، گفت: در قرآن تاکید می شود بنویسید، بنگارید؛ این نشان می دهد که باید رسمیت بدهید به قرارداد و بهترین کاتال تهیه سند رسمی هم این است که نزد مقام رسمی باشد که باز تولید دعوا نشود. اگر سند عادی شد دعوها شروع می شود؛ چیزی که قرآن تاکید می کند این است که با سبک و سیاقی بنویسید که جنبه پیشگیرانه از مسائل و اختلافات بعدی کند و سندی که در مراکز و پیش افرادی که هم کار و تخصص شان تنظیم اسناد بر اساس قانون است و بر آنها نظارت وجود دارد تنظیم شود، قطعا از خیلی اتفاقات بعدی جلوگیری می کند.

وی تاکید کرد: سندی که مطابق قانون تنظیم شود باید توسط فرد صاحب صلاحیت نوشته شود که کارشناس این بخش سردفتر اسناد رسمی است



دادستان عمومی کرمان

که در حوزه اسناد هم دوره دیده هم باید ونباید ها را می داند و اگر بخواهیم مشکلات کم شود هر کاری را به اهملش بسپاریم قضاوت به قاضی طبابت به دکتر در تنظیم سند هم امور را به اهملش بسپارید که سره را از ناسره تشخیص می دهد. سالاری با تاکید بر اینکه در دین ما زیاد تاکید شده در امور به اهل علم مراجعه کنید، اظهار کرد: در آنجا که دعوا بین یوسف وزلیخا رخ می دهد نظر را موکول به کارشناس می کنند که اهمیت کار کارشناس را از منظر الهی می رساند. آثار سند رسمی هم برای مردم هم برای دولت و هم برای بیت المال است و من معتقدم اشاعه اسناد رسمی را باید گسترش دهیم. وی با تاکید بر اینکه عقل نمی پذیرد سردفتر را حذف کنیم بیان داشت: دنیا دارد به این سو می رود که رسمیت دادن به امور اهمیت داشته و همه قراردادها را رسمی کنند، بحث ما بحث بازاری و جامعه نیست بحث ما به زبان حقوقی است و نفع در این است گسترش یابد همه اسنادمان رسمی شوند که لازم الاجرا شده و ضمانت اجرایی پیدا می کنند.

دادستان کرمان اظهار کرد: قضیه برگ سبز خودرو دعوایی هست در کل کشور و ما نمی خواهیم وارد این بحث شویم. البته ما هم درگیر این مساله هستیم اما بالاخره در سطح کشور به یک جمع بندی رسیده اند یا باید برسند و ما نمی خواهیم بحثی جدید ایجاد کنیم. دادستان کرمان با بیان اینکه باید کمک کرد تا کمترین هزینه برای مردم محاسبه شود، گفت: بنده زیاد علمی در این زمینه ندارم اما بهتر است هر کاری را کارشناس انجام دهد. کارشناس راهنمایی و رانندگی در حوزه فنی خودرو و سردفتر هم در موضوع تنظیم سند هر دو تخصص دارند. حالا هر چه تصمیم مجلس گرفته شود فصل الخطاب است و تمام مسئولان و دستگاه های کشور ملزم هستند طبق مصوبات مجلس عمل و اجرا کنند. انشا الله مصوبه ای باشد که به نفع مردم بوده و کمتر اذیت شوند.

وی با بیان اینکه متاسفانه ما به موضوعات بخشی نگاه می کنیم، تصریح کرد: باید دغدغه مردم را ببینیم از آن طرف الزام دارد که مردم به راهنمایی رانندگی مراجعه کرده که کارتکس را امضا کنند از طرفی نفع مردم در این است که کارش با سهولت بیشتر و هزینه کمتر انجام شود و همچنین مشکل حقوقی در سند نداشته باشد و باید ساز و کار قانونی آن را تعریف کنیم تا مردم خودشان ترغیب شوند به سمت دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند.

دادستان کرمان در خصوص الزام ثبت رسمی اجاره نامه ها گفت: من اعتقاد دارم اگر موانع را برداریم الزام نیاز نیست، مردم خودشان مراجعه می کنند و ترجیح می دهند سند رسمی داشته باشند.

سالاری ابراز کرد: در حوزه اسناد موانع فراوان است ما می دانیم شما هم می دانید، پس اگر این موانع را برداریم مردم هزینه هم می کنند تا سند خوبی دردست داشته باشند به شرطی که قرار نباشد علاوه بر هزینه چند برابری وقت زیادی هم صرف کند تا سند رسمی بگیرد. این را هم باید قانونگذار برطرف کند چون دفاتر مجری قانون هستند.

نماینده مدعی العموم در استان کرمان اظهار کرد: قانونگذار باید ساز و کاری را ترتیب دهد تا مردم به راحتی به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کرده با پرداخت هزینه کم سند رسمی ملک و اموال خود را پس از الزام سند رسمی دریافت کنند. رسانه هم باید کمک کند تا مردم درک کنند که کار سردفتر حل مشکلات ثبتی آنهاست.

”

برگرفته از آیات قرآن کریم  
روایات سندی که مطابق  
قانون تنظیم شود باید توسط  
فرد صاحب صلاحیت نوشته  
شود که کارشناس این بخش  
سردفتر اسناد رسمی است که  
در حوزه اسناد هم دوره دیده هم  
باید ونباید ها را می داند.

# روابط عمومی



روابط عمومی کانون سردفتران و دفتریاران در ۶ ماهه دوم سال ۱۴۰۰ با تغییر و تحولات زیادی همراه بود و توانست در مدت ۱۸۰ روز اقدامات مهمی را اجرایی کند. هر چند به دلیل محدودیت جذب نیروی متخصص و کارشناس و همچنین تأمین بودجه بسیاری از برنامه‌ها محقق نشد اما در سال ۱۴۰۱ بسترسازی‌های انجام شده آرام آرام تأثیرات خود را نمایان خواهد کرد.



کانون سردفتران و دفتریاران



دفتریاران  
سردفتران و  
گزارش عملکرد  
کانون

## عملکرد ۶ ماهه سال ۱۴۰۰

- ✓ طراحی ۳۱ پایگاه اطلاع رسانی جامع و حرفه‌ای برای ۳۱ استان کشور
- ✓ هماهنگی برای برگزاری ۱۱ نشست خبری همزمان در ۱۱ استان به مناسبت روز ۶ دی
- ✓ طراحی، اصلاح و انتشار مجدد کتابچه مستندات ثبت سند نقل و انتقال خودرو
- ✓ سفر کاری و اجرایی به ۱۱ استان کشور (کردستان - اصفهان - فارس - آذربایجان غربی - آذربایجان شرقی - قزوین - سیستان و بلوچستان - خراسان رضوی و هرمزگان)
- ✓ طراحی حرفه‌ای گزارش عملکرد ۲ ساله واحدهای کانون سردفتران و دفتریاران
- ✓ تأمین، تجهیز و به‌روزرسانی تجهیزات روابط عمومی
- ✓ آغاز صدور حکم انتصاب برای روابط عمومی کانون استان‌ها
- ✓ به کارگیری از رابطان خبری برای کانون‌های استان‌های کشور
- ✓ تولید موشن گرافی در حوزه سند خودرو
- ✓ تولید و طراحی اینفوگرافی در حوزه سند خودرو
- ✓ ساخت ۵۰ تیزر و مصاحبه تصویری
- ✓ تولید بیش از ۴۲۰ گزارش، مصاحبه، عکس و یادداشت
- ✓ هماهنگی برای ایجاد کانال‌های خبری واتس‌آپی برای کانون‌های کشور
- ✓ طراحی، تولید محتوا و انتشار ویژه‌نامه خبری کانون سردفتران و دفتریاران