

بررسی راهکارهای توسعه و ارتقاء سند رسمی

علی علمی مقدم^۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۵/۵

محمد رضا غلامپور^۲

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۰/۲۵

علی رضا بخشنده^۳

چکیده

به منظور ارتقاء اعتبار اسناد رسمی، اقداماتی انجام پذیرفته است که از جمله آنها می‌توان به برقراری سیستم ثبت آنی از سال ۱۳۹۲ و توسعه طرح کاداستر و تصویب اولیه طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی اشاره نمود. مقررات و قوانین موجود، به طور کامل دربرگیرنده قواعد مربوط به شیوه تنظیم اسناد الکترونیک و مسؤولیت‌های ناشی از آن نمی‌باشد که بدین منظور، ضرورت تدوین قانون خاص، در این مورد احساس می‌شود. هدف از این تحقیق بررسی و نقد اقدامات انجام گرفته و بیان راهکارهای لازم به منظور توسعه و ارتقاء اعتبار اسناد رسمی و ثبت الکترونیک می‌باشد. به منظور رسیدن به نقطه مطلوب و قضا‌دایی، ضرورت دارد در سیستم ثبت الکترونیک، زیرساخت‌های مناسب جهت ایجاد سرعت و دقت و جلوگیری از جعل و هک داده‌ها، ایجاد شود و نحوه نگاه حاکمیت و مردم، به سند رسمی تغییر یابد.

کلمات کلیدی: ارتقاء اعتبار اسناد رسمی، سیستم ثبت آنی، اسناد الکترونیک، قضا‌دایی، جلوگیری از جعل

^۱ دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد نیشابور، دانشگاه آزاد اسلامی، نیشابور، ایران

^۲ استادیار گروه حقوق، واحد نیشابور، دانشگاه آزاد اسلامی، نیشابور، ایران (نویسنده مسئول)

Notary^۳mashhad@gmail.com

^۳ استادیار گروه حقوق، واحد نیشابور، دانشگاه آزاد اسلامی، نیشابور، ایران

به جهات و دلایل بی‌شماری نظیر مسائل فرهنگی، فقدان پوشش زمانی و مکانی کامل دفاتر اسناد رسمی در کلیه نقاط کشور، مشخص نبودن حیطه دامنه و فعالیت دلانان ملکی و تصویب مقررات دست و پاگیر و مشکل شدن تنظیم اسناد رسمی و ده‌ها علت ریز و درشت دیگر، مقصود کامل مقنن از وضع موادّ مربوط به ثبت اجباری اسناد محقق نشد و عملاً نظام جامعه به صورت تنظیم اسناد عادی اولیه، تحت عنوان قولنامه و بعد مبیعه‌نامه در معاملات ملکی و سپس انجام استعلامات متعدّد مورد نیاز و تنظیم سند رسمی در موارد محدود، ادامه یافت. به منظور رفع مشکلات مربوط به رواج اسناد عادی و تعیین تکلیف الزام به تنظیم سند رسمی و توسعه ثبت الکترونیک، قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲ و سپس قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به تصویب اولیه مجلس شورای اسلامی رسید. شیوه تنظیم اسناد رسمی نیز از سال ۱۳۹۲ تغییر یافته و طی دو مرحله به صورت ثبت الکترونیک در آمد. هر چند در مورد موضوع مقاله به صورت پراکنده در کتب مختلف حقوق ثبت و ادله اثبات دعوی و برخی مقالات، بحث شده است، لیکن به صورت منسجم در موضوع فوق بحث نشده است. از جمله این کتاب‌ها می‌توان به کتب حقوق ثبت، تألیف آقای بهمن رازانی، خسرو عباسی داکانی و احمد علی حمیتی واقف، اثبات و دلیل اثبات تألیف ناصرکاتوزیان و مقالات نقش سردفتر، در توسعه نظم حقوقی کشور، نوشته گیلدا کی سان دخت و وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی، نوشته نسرين طباطبائی حصاری، اشاره نمود. در این مقاله، با استفاده از روش توصیفی و کتابخانه‌ای، درصدد پاسخ به سؤالات مطروحه ذیل خواهم بود:

- چه اقدامات مثبتی در جهت توسعه و ارتقاء اسناد رسمی برداشته شده است؟
- آیا قوانین تصویب شده و طرح‌های ارائه شده توانسته است مشکلات مربوطه را برطرف نماید؟
- در مورد سؤالات فوق، فرضیه‌هایی که مطرح است عبارتند از:
- راه اندازی ثبت الکترونیک و اجرای طرح کاداستر و به رسمیت شناختن امضای الکترونیک مورد توجه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بوده است.
- در قوانین موجود، سازوکارهای سند رسمی الکترونیک به صراحت ذکر نشده و طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی نیز دارای معایب فراوانی می‌باشد.
- به صورت ویژه، هدف از این تحقیق عبارت است از:
- پیدا کردن راهکار مناسب جهت افزایش اعتبار اسناد رسمی و توسعه ثبت الکترونیک
- نقد و بررسی قوانین مربوط به توسعه سند رسمی و ثبت آنی

پیدایش ثبت الکترونیک در حقوق ایران

از دهه‌های ابتدایی قرن بیستم، در بسیاری از سرزمین‌هایی که توسعه یافته، از جمله در حقوق فرانسه و مصر، با توجه به پیشرفت‌های چشمگیر علوم و تکنیک، ذهن صاحب نظران، به سوی تبدیل مدارک کاغذی به ابزار مناسب تری متوجه شد. طبق بند ۱ ماده ۱۳۱۶ اصلاحی قانون مدنی فرانسه: مکتوباتی که به شکل الکترونیک‌اند، هم ارز دلایل مشابهی که بر پشتیبان کاغذی نوشته شده‌اند به حساب می‌آیند، به شرط این که بتوان حقیقتاً هویت شخصی که دلیل ناشی از او است، شناسایی کرد. همچنین مشروط بر اینکه دلیل الکترونیکی در شرایطی که در طبعش تضمین تمامیت آن است، تهیه و حفظ شده باشد (رازانی، ۱۳۹۶: ۲۱۸).

همچنین حقوقدانان و قانونگذار فرانسه، با مبنا قرار دادن زمینه الکترونیک، استفاده از آن را محدود به اسناد تجاری نمودند و دایره شمول آن را به اسناد رسمی وسعت دادند (کی‌نیا، ۱۳۹۲: ۷۲). در مصر نیز طبق ماده ۱۵ قانون امضای الکترونیک، سند الکترونیکی هم‌تراز با اسناد رسمی و عادی جهت اثبات قلمداد شده است. اصل، آن است که می‌توان امضای الکترونیک را در تمام انواع قراردادهای و ایقاعات به کار برد و قانونگذار در مصر و فرانسه، برای امضای الکترونیک همان حجیت اثبات اسناد سنتی را قائل شده و در حقوق این دو کشور به عنوان یکی از روش‌های اثبات اعمال حقوقی، معتبر شناخته می‌شود (شنوده، ۲۰۱۷: ۲۹۴). لازم به ذکر است همچنان که در حقوق فرانسه طبق مواد ۱۳۸۷ به بعد قانون مدنی، مواردی مثل عقد ازدواج و شروط ضمن آن و مسائل مالی میان زن و شوهر باید نزد مقام رسمی برگزار شود و از طریق نوشته‌های الکترونیکی قابل انجام نیست؛ در حقوق مصر نیز هبه و رهن رسمی و عقد ازدواج که جزء مسائل احوال شخصیه است، از احکام قانون اسلام، پیروی می‌کند که برای صحت آن حضور ولی و شاهد عادل شرط شده است؛ لذا از طریق الکترونیکی قابل انجام نیست (ایمن سعد، ۲۰۱۳: ۷۵). لیکن در حقوق ایران چنین استثنایی پیش بینی نشده است که با توجه به محرمانه بودن امور فوق ضرورت دارد در قانون، این موضوع مورد توجه قرار گیرد. البته در تبصره ۲ ماده ۳۲ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، اشاره به ضرورت تعیین اسناد مستثنی از این قاعده نموده است که باید منتظر بود چه اسنادی در آینده استثناء خواهند شد ولی در حال حاضر همه اسناد و گواهی امضاها شامل ثبت الکترونیک می‌باشند. در حقوق ایران، سند الکترونیک و امضای الکترونیک به موجب قانون برنامه پنجم توسعه کشور، قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲، ماده ۶۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری و ماده ۲۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، به رسمیت شناخته شده است؛ لیکن قانون جامع، مانع و مخصوصی جهت سند رسمی الکترونیک وجود ندارد و این نقیصه از طریق شیوه نامه سعی شده است جبران شود که بدین جهت ضرورت دارد قانون مخصوصی بابت این موضوع، پیش‌بینی و تصویب گردد که بتوان جوانب مختلف سند رسمی الکترونیک، نحوه تنظیم آن و مسائل مربوط به مسئولیت‌های انتظامی، کیفری و مدنی را بر اساس آن به صورت منظم، مشخص نمود. طبق بند ب ماده ۴۸ قانون برنامه پنجم توسعه کشور، سند الکترونیکی در حکم سند کاغذی است، مشروط به آنکه اصالت صدور و تمامیت آن، محرز باشد. همچنین در ماده ۱۴ قانون تجارت الکترونیک بیان شده، داده پیام‌ها از حیث اجرای مفاد آن و سایر آثار، در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در مراجع قضایی و حقوقی است. از ملاحظه مواد مذکور می‌توان استنباط کرد که مفهوم داده پیام با مفهوم سند هم‌عرض، فرض شده است (وصالی ناصح، ۱۳۸۵: ۱۴۵). برخلاف دو ماده فوق که به صورت صریح اعتبار سند الکترونیک را

هم‌ارز اسناد رسمی سنتی ندانسته است، خوشبختانه در ماده ۲۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، اعلام نموده: اطلاعات دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر دست نویس می گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود.

سند رسمی الکترونیکی

برخلاف قانونگذار فرانسه، قانونگذار ایران، تعریفی از سند رسمی الکترونیکی ارائه ننموده است و به ناچار به قوانین موجود در باب اسناد رسمی مراجعه می‌نمائیم. مطابق مقررات حقوق ثبت در تنظیم اسناد رسمی، حتی به صورت الکترونیکی نیز، نقش سردفتر اسناد رسمی مهم و غیرقابل حذف می‌باشد. قانونگذار فرانسه نیز با وسواس و دقت زیاد، حضور سردفتر را جدای از اینکه سند الکترونیکی باشد یا کاغذی، اجتناب ناپذیر دانسته است (اقبالی درخشان، ۱۳۸۵: ۱۱۲). به نظر می‌رسد حقوقدانان، قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران و دفتریاران جهت ایجاد بستر لازم و شناسایی و دست یافتن به این فن آوری مهم، باید برای تجهیز ساختن سیستم ثبتی کشور به آن، پیشنهاد مواد قانونی لازم را به قوه مقننه ارائه نمایند (جمالزاده بهاء آبادی کرمان، ۱۳۹۱: ۲۱). در ماده ۱۴ طرح اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی که به مجلس شورای اسلامی ارائه شده است سعی شده است این نقیصه تا حدودی برطرف شود. در قسمتی از این ماده قید شده است که: کلیه اسناد و دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق حداکثر ظرف یک سال از تاریخ تصویب این قانون به صورت الکترونیک، تنظیم و ثبت خواهد شد. همچنانکه اشاره شد در ماده ۲۹ به بعد آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی نیز به این موضوع اشاره شده است؛ که خود گام مثبتی در جهت توسعه ثبت الکترونیک محسوب می‌شود. در تنظیم سند رسمی الکترونیک نیز مثل سند رسمی سنتی، حضور طرفین معامله و احراز هویت و اهلیت ضروری است.

توسعه و ارتقای سیستم ثبت اسناد و مزایا و معایب آن

سامانه ثبت الکترونیکی اسناد که از شهریور ۱۳۹۲ در دفاتر اسناد رسمی اجرایی شده است از اقدامات مهم سازمان ثبت، در جهت شفافیت و سرعت در امر تنظیم اسناد محسوب می‌شود. سامانه ثبت آنی که به منظور ثبت الکترونیکی اسناد، در ایران راه‌اندازی شده است، برنامه نرم‌افزاری تحت وب و بر خط (آنلاین) است که به صورت الکترونیکی و اینترنتی طراحی و استفاده می‌شود و باعث تبادل اطلاعات بین دفاتر املاک و دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ثبت احوال با یکدیگر و با سرور اصلی سازمان ثبت، از طریق یک ارتباط شبکه ای اینترنتی و آنلاین می‌شود و این ارتباط به بزرگی و گستردگی جغرافیایی شبکه اینترنت می‌باشد (کی‌نیا، ۱۳۹۲: ۷۵).

مزایای فن آوری الکترونیک نسبت به سیستم سنتی

فن آوری سند رسمی الکترونیک، بالاترین دقت ثبت اسناد و نیز حداقل خطا در عملکرد سیستم‌های خروجی در دفاتر اسناد رسمی و کاهش ازدحام کار در دفاتر اسناد رسمی را به همراه دارد و از سوی دیگر با ایجاد شفافیت و حذف واسطه‌های انسانی، حداقل فساد در سیستم دفاتر اسناد رسمی را به ارمغان می‌آورد. با اجرائی شدن سامانه ثبت آنی و ارسال خلاصه معاملات از طریق سیستم، خلاصه معاملات پس از تأیید نهایی سند توسط سردفتر، به وسیله پورتال و فقط در عرض چند ثانیه، به ادارات ثبت، ارسال و پس از تأیید، به وسیله مسؤل دفتر املاک در

ادارات ثبت بر روی بانک جامع املاک تعریف می‌شود. انجام استعلام الکترونیک عدم بازداشت و ارسال خلاصه معاملات مزایای ذیل را دارا می‌باشد:

- جلوگیری از جعل و معدوم شدن خلاصه معاملات
- ارسال آنی خلاصه معاملات
- عدم تنظیم سند معارض
- کاهش هزینه‌ها
- پیشگیری از سرقت اوراق بهادار
- عدم نیاز به تحریر دستی اوراق
- حذف پروسه زمان بر بودن استعلامات
- کاهش زمینه فساد اداری
- حذف فیزیکی اوراق بهادار

بر روی اوراق اسناد جدید، نشانه و بارکد خاصی در آخرین مرحله چاپ می‌شود که نشانه مطلوبی برای شناسایی متعارف آنهاست. به علاوه دو عدد چندین رقمی که یکی شناسه عمومی و دیگری شناسه تأیید نهایی دفترخانه است، بر روی آن چاپ می‌شود و در زمینه آن، شماره دفترخانه قید می‌گردد. این سه نشانه، همراه با امضای قلمی سردفتر و نیز مهر رسمی و امکان بررسی الکترونیک صحت انتساب اسناد محتوی آنها- از طریق برنامه ویژه- اطمینان خاطر بیشتری را باعث می‌شود (رجبی کیلاکلاویه، ۱۳۹۷: ۱۰).

معایب سیستم ثبت آنی

این سیستم علیرغم داشتن مزایای فوق الذکر دارای معایبی نیز به شرح ذیل می‌باشد:

- سلب حق اجتهاد از سردفتر

اولین کاری که ثبت آنی در مرحله عمل انجام داده، سلب حق اجتهاد و تبدیل کردن سردفتر، به یک منشی است، که کار معقولی به نظر نمی‌رسد. در بند ۴ ماده ۶ قانون دفاتر اسناد رسمی در مورد یکی از اشخاص صلاحیت دار برای تصدی شغل سردفتری اشاره شده که از مراجع مسلم دارای تصدیق اجتهاد باشند. واژه اجتهاد، بیانگر شأن و مقام علمی سردفتر است. فلذا سزاوار نیست که تبدیل به یک منشی و کاربر مکانیکی شود. همیشه عقود و معاملات، نیاز به تفسیر و تنقیح و اجتهاد سردفتر دارد و نباید این خلاقیت از وی گرفته شود (رجبی کیلاکلاویه، ۱۳۹۷: ۱۲).

- فقدان قانون مخصوص و جامع

ثبت الکترونیک دارای یک قانون مخصوص، مدون و جامع و مانع نیست. به عنوان مثال از قانون تجارت الکترونیک، قانون جامع حدنگار، قانون برنامه پنجم توسعه، قانون آیین دادرسی کیفری، آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، برگرفته شده است و حتی گاهی متوسل به شیوه نامه شده‌ایم. قانون باید ناشی از اراده عمومی جامعه باشد. بنابراین

شیوه‌نامه، قانون محسوب نمی‌شود که این خلاف عرف عمومی است. خصوصاً وقتی که بخواهیم براساس آن شخصی را مجازات کنیم، به علت نداشتن قانون مدون و منصوص، ممکن است متوسل به قیاس یا تفسیر موسع شویم، که پرواضح است نه استفاده از قیاس، پسندیده است و نه استفاده از تفسیر موسع. به عنوان مثال سازمان ثبت اخیراً بخشنامه‌ای در مورد الزامی نمودن اخذ اثر انگشت سردفتران صادر نموده و حتی هیئت تخصصی دیوان عدالت اداری، استنباط موسع نموده و به ماده ۷ قانون جامع حدنگار استناد کرده است. پیام صریح ماده ۷ این است که دفاتر سنتی باید تبدیل به دفاتر الکترونیک شود. حتی تبصره ۲ ماده ۱۱ آیین نامه همین قانون گفته تأیید سند الکترونیک به وسیله امضای الکترونیک است. این قانون برای متعاملین اخذ اثر انگشت را الزامی دانسته ولی برای سردفتر امضای الکترونیک را بیان کرده است. این درحالی است که امضای الکترونیک، گونه‌های مختلف دارد و شامل امضای دیجیتال، امضای رمزنگاری شده و اثر انگشت می‌باشد و به هیچ وجه به صورت حصری بیان نکرده که امضای الکترونیک، همان امضای بیومتریک و اثر انگشت است. فلذا برخلاف قانون، سردفتران را مکلف به اخذ اثر انگشت نموده و حصری به وجود آورده که، مانع از انجام خدمات بهینه و با سرعت شده است. متأسفانه در ماده ۳۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی نیز اشاره به اثر انگشت سردفتر جهت تأیید سند شده است که با توجه به توضیحات فوق، این موضوع برخلاف حکم ماده ۷ قانون جامع حدنگار می‌باشد. از آنجایی که همه جا سخن از حمایت از نرم‌افزارها بر سر زبان‌ها است و پیمان‌های بین‌المللی در این زمینه پیش‌قدم شده‌اند، ضرورت دارد قوانین مناسب در این مورد وضع شود (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۲۸۳/۱).

- عدم وجود زیرساخت‌های مناسب

آفت دیگر این است که زیرساخت‌های آن مهیا نیست. تا دولت الکترونیک اجرا نشود، ثبت الکترونیک معنا ندارد. در کشور ما برخلاف کشورهای مثل مالزی، سنگاپور، کره و ژاپن دولت الکترونیک کامل نداریم. گاهی به صورت عمدی اینترنت را محدود می‌کنیم و فیلترینگ نیز مزید بر علت شده است.

- کندی سرعت

برخلاف نام آن که ثبت آنی و آنلاین است، کندی آن باعث اتلاف زمان شده و ارباب رجوع را عصبانی کرده و سردفتر را کلافه می‌کند؛ چراکه باید روندی طولانی طی شود تا سند به وجود آید.

- افشای اطلاعات خصوصی مالکانه اشخاص

یکی دیگر از عیوب، این است که اطلاعات خصوصی مالکانه اشخاص در معرض معاینه عام قرار می‌گیرد. در پاسخ به این عیب برخی حقوق‌دانان، معتقدند کسی که می‌خواهد از حمایت قانون در مواقع لزوم برخوردار شود، باید به قواعد آن تن دهد (حبیب‌زاده، ۱۳۹۶: ۲۵). متأسفانه امکان ثبت سنتی، جهت برخی از اسناد که جنبه محرمانگی دارد و جزء احوال شخصیه و امور حسبی است مثل وصیت نامه یا وکالت نامه طلاق یا اقرار ابراء ذمه مدیون، وجود ندارد و به ناچار باید همه اسناد را با ابزار ثبت الکترونیک انجام داد. به نظر می‌رسد سازمان ثبت،

متوجه این تقیصه شده است؛ چراکه در تبصره ۲ ماده ۳۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی بیان نموده است: اسناد مستثنی از حکم این ماده به موجب شیوه‌نامه‌ای تعیین می‌شود که ظرف شش ماه از تصویب این آیین نامه به تصویب رئیس سازمان خواهد رسید. ثبت الکترونیک کامل، در دولت الکترونیک کامل، محقق می‌شود که متأسفانه در ایران فراهم نشده است و از پنج نوع امضای الکترونیک، صرفاً بیت مپ و بیومتريک به صورت نسبی در کشور ما انجام می‌شود. پرتو نقره‌ای (سیلورلایت)، نرم‌افزاری نمایشی است که توسط مایکروسافت تولید شده و استفاده از آن را خود تولید کننده بنا به عیوبی که دارد نهی کرده است، لیکن متأسفانه در سامانه ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی، جهت یک نمایش ظاهری مطلوب مورد استفاده قرار گرفته و استفاده از آن برای کاربر، مشکلات متعددی ایجاد می‌نماید. بدین جهت از آنجایی که ثبت الکترونیک کاملاً محقق نشده، امکان هرگونه آسیب مجرمانه در داده‌های ثبتی نیز وجود دارد. فلذا به نظر می‌رسد، تنها حسن این روش ثبتی، تهیه آمار و ارقام برای دولت باشد و شایسته است با ارتقای آن، هم امکان آسیب پذیری داده‌ها و حکم سیستم و جعل گرفته شود و هم از سرعت بالایی در پردازش داده‌ها برخوردار باشد که، امکان خدمت رسانی را برای سردفتر و ارباب رجوع، آسان نماید.

نقش سردفتر در توسعه و ارتقاء اسناد رسمی

نقش سردفتران در نظام حقوقی رومی - ژرمنی، بسیار برجسته است. به عنوان مثال آنان در ایجاد شخصیت حقوقی و ثبت شرکت‌ها، اصلاح مواد مربوط به شرکت نامه، نگارش و اصلاح وصیت نامه‌ها، انجام استعلامات املاک، تأیید اعتبار قانونی یک معامله و انجام امور مربوط به حقوق خانواده، دارای نقش تعیین کننده می‌باشند، به نحوی که به سختی می‌توان عمل حقوقی را دریافت که بدون مداخله سردفتر انجام پذیرد (Dante, 2009: 159). به نظر می‌رسد در کشور ما بر خلاف کشورهای دارای نظام حقوقی فوق، نقش سردفتر محدود به مواردی نظیر تنظیم و ثبت اسناد رسمی مربوط به معاملات بوده و سایر ظرفیت‌های آنان در زمینه انجام امور حسبی غیرترافعی و امور مربوط به ثبت شرکت‌ها و تهیه و تنظیم اساسنامه آنان و تصفیة امور شرکت‌های تجاری و داوری بین اشخاص حقیقی و حقوقی و به طور کلی امور تجاری و خانوادگی استفاده شایسته صورت نگرفته است. با وجود اینکه، طبق ماده ۱۰ قانون مدنی هر قراردادی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است، هنوز دفاتر اسناد رسمی قراردادی را که در قانون شکل معین ندارد به صورت مستقل نمی‌نویسند. این درحالی است که در سایر کشورها ویژگی دلیل کامل بودن که با تشریفات یک سند رسمی همراه است، به گونه‌ای است که گاه، اسنادی مورد اجرا قرار می‌گیرند که در دادگاه و پس از تشریفات صدور رأی، غیرقابل اجرا هستند. یعنی به اسناد رسمی قدرت اجرایی بیشتر از آنچه در دادگاه‌ها مورد حکم قرار می‌گیرد اعطا می‌کنند (Boris Kozolchyk, 1979: 6). فرض بر این است که سردفتر اسناد رسمی با دانش حقوقی و اشرافی که بر قوانین و مقررات مربوطه دارد، به عنوان شخص ثالث بی طرف، به تنظیم اسناد رسمی پرداخته و اسناد تنظیمی به حدی از انسجام حقوقی و فنی برخوردار است که نیازی به بررسی مجدد مفاد آن توسط دادگاه ندارد (کی سان دخت، ۱۳۹۱: ۱۳۹).

سردفتر می‌تواند با ارائه تفسیر عادلانه از قانون و در عین حال رعایت مصالح چندگانه‌ای همچون ملاحظات سیاسی و اقتصادی و رعایت حقوق و منافع اشخاص، به تدریج در قانون و فهم آن اصلاح ایجاد کند و چه بسا سرانجام خود قانون را نیز دستخوش تغییر نماید. پس باید پذیرفت نظم حقوقی تا اندازه زیادی وابسته به اراده مجریان قانون بوده که از جمله مهم‌ترین آن‌ها، سردفتران می‌باشند (عباسی داکانی، ۱۳۸۸: ۳۶). سردفتر به عنوان مشاور معتمد که هم مورد اعتماد جامعه است و هم اشخاص، می‌تواند به عنوان ناصح و هدایت کننده در معاملات دخالت کند و زمینه اختلاف آینده را از بین ببرد. باید سیاستی در پیش گرفته شود که دعاوی از بین برود و یکی از راه‌های از بین رفتن دعاوی، تقویت دفاتر اسناد رسمی و احترام به سند رسمی است (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۳۰). در قوانین سابق، به طور مشخص به تفهیم مفاد سند توسط سردفتر اسناد رسمی اشاره نشده بود، لیکن در بند ب ماده ۳۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی به این موضوع بدین نحو اشاره شده است: مفاد اسناد و قوانین و مقررات مرتبط به طرف یا طرفین معامله را حین امضاء اسناد به طرفین تفهیم نماید و مراتب را در ذیل نسخه پشتیبان با قید عبارت از مفاد سند مطلع شدم درج و به امضاء آنها برساند. این موضوع، دقیقاً مطابق رویه‌ای است که در حقوق فرانسه هم معمول است و سردفتر اسناد رسمی باید با اخذ رسید، ثابت نماید که وظیفه تفهیم و مشاوره و با خبر نمودن طرفین تنظیم کننده سند را از عواقب سندی که تنظیم می‌کنند به آنان تفهیم نموده است. بنابراین هرچند این امر باعث به زحمت افتادن سردفتر و فرض تقصیر وی و پرداخت خسارات احتمالی خواهد شد؛ لیکن به نظر می‌رسد گام مهمی در جهت توجه سردفتر به اعتبار سند تنظیمی و تنظیم آن طبق خواست و اراده متعاملین، و نهایتاً ارتقاء اعتبار سند رسمی باشد (کرد علیوند، ۱۳۸۰: ۳۱).

موارد مهم مطرح شده در طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول)

به منظور رفع مشکلات مربوط به رواج اسناد عادی و تعیین تکلیف الزام به تنظیم سند رسمی و تفسیر شورای نگهبان از مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، در سال ۱۳۹۵، طرحی به عنوان « ارتقاء اعتبار اسناد رسمی » به مجلس شورای اسلامی، داده شد.

این طرح پس از چند سال بررسی در کمیسیونهای مختلف و شورای فقهی حوزه علمیه قم، به تصویب اولیه مجلس شورای اسلامی رسید، که پس از بررسی شورای نگهبان جهت انجام اصلاحات مجدد به مجلس شورای اسلامی مسترد شده است.

از جمله مهمترین موارد مطرح شده در این طرح، می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

۱- ثبت تمامی معاملات اموال غیر منقول ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی

۲- راه اندازی سامانه، جهت ثبت اسناد عادی

۳- اعلام بر خط (آنلاین) آرای قطعی هر پلاک ثبتی توسط مراجع قضایی

۴- ایجاد شناسه یکتا برای تنظیم قراردادپیش فروش ساختمان

۵- پرداخت الکترونیک مالیات نقل و انتقال املاک در دفاتر اسنادرسمی

۶- اتصال بر خط (آنلاین) دستگاههای اجرایی به سامانه ثبت الکترونیک معاملات

۷- الزام به ثبت پیش نویس قراردادها در سامانه رسمی توسط بنگاههای معاملات ملکی

با توجه به مشکلات متعدد مربوط به رواج اسناد عادی در ماده ۳ این قانون، دلالت اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی، مکلف شدند پس از مذاکره مقدماتی با دریافت حق دلالی 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 طراحی و اجرا می شود، اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسنادرسمی منعکس نمایند (زینعلی، ۱۳۸۴: ۲۲).

مزایای طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی

برای این طرح مزایای متعددی قابل تصور است که مهمترین آن، تهیه آمار جهت بهره برداری های مختلف توسط دولت است که به تفکیک به هرکدام از آنها اشاره می شود:

ثبت تمامی معاملات غیر منقول و امکان رصد برای حاکمیت

با ثبت تمامی معاملات، حاکمیت امکان رصد کامل بر اموال غیرمنقول را دارا خواهد بود، که از این رصد می تواند برای امور دیگری مانند مالیات برخانه های خالی، جلوگیری از زمین خواری، کم شدن و امکان رصد معاملات دارای شبهه و نامشروع که پیش از این، دور از چشم حاکمیت شکل می گرفت، استفاده نماید.

ثبت مشخصات کامل متعاملین و کم شدن معاملات معارض

بنا بر ابواب اطلاعات کامل متعاملین، خریدار جدید به صورت کامل از اطلاعات خریداران قبلی مطلع خواهد بود و دیگر معاملات معارضی وجود نخواهد داشت تا موجب ایجاد پرونده، در محاکم قضایی شود.

دریافت عوارض، مالیات و ... به صورت یکجا و برخط

در حال حاضر هر شخصی که اقدام به ثبت سند کند، باید به صورت جداگانه و به تناسب به اداره شهرداری، سازمان امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی مراجعه کند و مبالغ لازم را بپردازد؛ اما در این طرح پیش بینی شده است که سازمان های مزبور باید با ایجاد سامانه برخط و وصل کردن آن به سامانه های دفاتر اسناد رسمی، مبالغ را به صورت برخط دریافت نموده و نسبت به صدور مفاصاحساب اقدام نمایند.

آگاهی از وضعیت موات یا غیر موات بودن اراضی

امروزه صاحبان اراضی با ابهام اداری و حقوقی نسبت به املاک خود مواجهند. این که مالک یک قطعه زمین در زمان انتقال ملک خود متوجه می شود زمین او « موات » اعلام شده پدیده ای رایج است. در بسیاری مواقع، کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری، ملکی را موات اعلام می کند و به علت نرسیدن ابلاغ، مالک از این تصمیم بی اطلاع

است. در این طرح چنانچه، آرای کمیسیونهای مختلف به اداره ثبت اعلام و در سوابق ملک درج نشده باشد، قابل استناد نیست.

ممنوعیت تنظیم اسناد عادی قولنامه و مباحه نامه توسط بنگاههای معاملات ملکی

در این طرح، تنظیم اسناد عادی انتقال توسط بنگاههای معاملات ملکی ممنوع بوده و مستوجب مجازات مالی تا یک چهارم بهای روز املاک است. این موضوع بنگاهها را به جایگاه قانونی خود که « دلالی » است بر می گرداند و از این رهگذر مردم دیگر درگیر نوشته های غیر مسؤولانه و اشتباه و اختلاف انگیز بنگاهها نخواهند بود و این وظیفه، یعنی تنظیم قولنامه و مباحه نامه به دفاتر اسناد رسمی سپرده شده است.

ممنوعیت پیش فروش ساختمان با سند عادی و لزوم اخذ شناسه یکتا در هنگام صدور جواز ساختمان

طبق ماده ۱۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: « سازمان مکلف است در پاسخ به استعلام ثبتی دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت یک واحد آپارتمان معین یا به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد، برای هر واحد یا سهم پیش فروش شده از یک پلاک ثبتی، شناسه یکتا منظور نموده و مراتب را در سامانه ثبت الکترونیک معاملات، دفتر الکترونیک املاک و سند مالکیت حدنگار (کاداستر) پلاک ثبتی درج نماید. مفاد این ماده در خصوص هرگونه تغییر بعدی در نقشه و پروانه یا گواهی ساختمان نیز مجرا است.

تبصره ۱- مراجع صدور پروانه ساخت مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمانی نسبت به اخذ شناسه یکتا برای هر واحد ساختمانی از سازمان، طبق نقشه مصوب مراجع صلاحیت دار اقدام کنند. وزارتخانه های کشور، صنعت، معدن و تجارت، امور اقتصادی و دارایی و سایر وزارتخانه های مرتبط با مراجع صدور پروانه ساخت، حسب مورد مکلفند ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون نسبت به اتصال مراجع مربوط مذکور، به سامانه ثبت الکترونیک معاملات سازمان اقدام نمایند تا امکان اخذ شناسه یکتا به ترتیب مقرر در این ماده به صورت الکترونیک برای آنها فراهم گردد.»

طبق این ماده و تبصره آن، چون در زمان صدور جواز ساختمان، به هر واحد، شناسه یکتا داده می شود، امکان پیش فروش عادی و نیز پدیده تخلف ساختمانی از بین می رود. از طرفی برای هر آپارتمان یا ساختمان، یک پلاک ثبتی با شناسه یکتا منظور می شود و این شماره در پروانه ساخت و گواهی پایان کار قید می شود و هرگونه نقل و انتقالی باید با استعلام از ثبت انجام شود تا افراد سوء استفاده گر، نتوانند یک ساختمان را به چند نفر بفروشند.

از طرفی طبق ماده آخر این قانون، ضرورت اخذ شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد، متفی شده است؛ که این امر با توجه به مراحل پیچیده اخذ شناسنامه فنی می تواند در تنظیم سند رسمی پیش فروش، بسیار راهگشا باشد.

لازم بذکر است که متأسفانه در صورت عدم تنظیم سند پیش فروش ، صرفاً ضمانت اجرای عدم پذیرش در ادارات و محاکم برای آن در نظر گرفته شده است که به نظر می رسد - همچنانکه توضیح داده خواهد شد - این ضمانت اجرا ، نمی تواند مانع از تنظیم اسناد عادی پیش فروش گردد.

ضرورت بیمه نمودن مورد معامله

به موجب این طرح ، امضای سند پایان راه فروشنده نیست ؛ در ماده ۱۳ پیش بینی شده است که مورد معامله باید بیمه شود. این ابتکار قانونگذار سبب می شود تا ریسک معاملات مردم به گونه ای معقول تضمین شود و در صورت بطلان معامله ، خریدار متضرر نشود . بنابراین درک مبیع و مستحق^۱ للغیر درآمدن آن جبران پذیر است.

پیش بینی حق فسخ در قراردادها

در اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود از چگونگی فسخ سند بر اثر پیدا شدن یکی از خيارات قانونی و انواع خياراتی که طرفین می توانند در آن بگنجانند چیزی گفته نمی شود ، که طرفین اختیار فسخ عقد را بر اثر خيار قانونی (حکمی) یا خيار عقدی (قراردادی) که در همان عقد گنجانده اند ، داشته باشند . این موضوع بر اساس بخشنامه شماره ۱۰۹۳ - ۳۵۱۲۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام شده و نه تنها هیچگونه اختیاری پیش بینی نمی شود ؛ بلکه دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن اسناد مربوط به عقود لازم ، این عبارت را قید نمایند که « اسقاط کافه خيارات متصوره حتی خيار غبن اگر چه فاحش باشد از طرفین به عمل آمد».

به این ترتیب، بدون اینکه طرفین خواسته باشند ، سردفتر کلیه خيارات آنان را ساقط می نماید و حال آن که هیچ وکالتی هم از جانب طرفین نداشته است. این بخشنامه ، موجب شده است تا رسم القباله اسقاط کلیه خيارات طرفین حتی خيار غبن فاحش ، یک عرف دفترخانه ای شود و تا این زمان هنوز شاهد برقراری و دوام این عرف در اسناد ثبتی ، به استثنای بعضی از آنها مانند سند قرارداد اجاره املاک هستیم . عرفی که به نظر می رسد تعارض صریح با قانون دارد و با اصل اباحه ، در فقه امامیه نیز در تعارض است (حمیتی واقف ، ۱۳۸۲ : ۸۹).

هر چند در این مورد نظریه مخالف هم وجود دارد و برخی معتقدند علت تصویب این بخشنامه ، جلوگیری از تزلزل در اسناد ، بر اساس تئوری اعتماد عمومی بوده است (طباطبائی حصارى ، ۱۳۹۳ : ۴۸۷) ؛ در عین حال هر چند باید اعتبار سند رسمی در هر شرایطی حفظ شود ؛ لیکن به نظر می رسد باید ، اختیار اسقاط یا عدم اسقاط خيارات را بر اساس اصل آزادی قراردادها به طرفین واگذار نمود . چرا که ، تئوری اعتماد عمومی بیشتر جهت حفظ حقوق اشخاص ثالث است، در حالی که در این موضوع حفظ حقوق طرفین معامله مد نظر است. بنابراین قید حق فسخ معامله در اسناد، هیچگونه منافاتی با تئوری اعتماد عمومی ندارد. خوشبختانه در قانون جدید به این موضوع در ماده ۲ توجه شده است و دفاتر اسناد رسمی مکلف شده اند به درخواست طرفین معامله نسبت به درج شروط مورد نظر طرفین از جمله پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط اقدام نمایند.

هر طرح و قانونی، ممکن است علیرغم دارا بودن فواید بسیار، دارای معایبی هم باشد که این طرح نیز مستثنی از این قاعده نیست. در این قسمت به بیان اشکالات و انتقادات وارده بر این طرح به شرح ذیل می پردازیم:

عدم پایان یافتن مشکلات سند عادی

بر اساس ماده ۱ این طرح که مهم ترین بخش این طرح نیز محسوب می شود و در صورت تقنین مناسب می تواند، بسیاری از مشکلات را رفع کند، بیان شده است که: کلیه امور و معاملات و اجاره های بیش از دو سال و پیش فروش ساختمان ها باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و ضمانت اجرای عدم ثبت موارد، پذیرفته نشدن در ادارات و محاکم تعیین شده است. سؤالی که مطرح می شود این است که تفاوت این ماده با مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت چه چیزی است. در آن مواد نیز تقریباً همین موارد ذکر گردیده است. بنابراین همچنان مشکلات مربوط به تفسیر اینکه «در ادارات و محاکم پذیرفته نیست» و اختلاف نظرهای موجود که باعث تشنّت آرای محاکم می شود، به قوت خود باقی است. به نظرمی رسد چنانچه قانونگذار به طور صریح کیفیت این موضوع را از طریق غیر قابل استناد دانستن اسناد عادی در مقابل اشخاص ثالث تعیین می نمود، می توانست بسیار راهگشا باشد.

عدم واقع نگری در طرح

یکی از مهم ترین اشکالات این طرح، عدم توجه به واقعیت های جامعه است. مطابق ماده ۱ و ماده ۱۰ در این مصوبه، مهلت یکساله جهت ثبت اسناد عادی در سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تعیین شده است. با اینکه از مدّت زمان ایجاد اسناد رسمی در کشور سالیان بسیاری می گذرد، ولی به واسطه اعتبار داشتن اسناد عادی، استفاده از این روش به شدّت میان مردم رواج دارد، مردم در بسیاری از روستاها و شهرها، همچنان به صورت غیررسمی معامله می کنند، هیچ سند رسمی برای اثبات مالکیت شان، در اختیار ندارند. حال، با این وجود، چگونه می توانند مردمی که در طول سالیان زیادی به هر دلیل، اموال خود را از طریق اسناد عادی به یکدیگر منتقل می کردند، ظرف مدت یک سال تمام این اسناد را در یک سامانه ثبت نمایند.

عدم پیش بینی کاهش هزینه ها و تسهیل روند تنظیم اسناد مربوط به اموال غیر منقول یکی از موضوعاتی که موجب شده مردم برای انجام معاملات غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی، مراجعه ننمایند، هزینه های بالای ثبت و انجام استعلامات متعدد است. برای این مشکل باید این هزینه ها کاهش یابد و روند تنظیم اسناد مربوط به اموال غیر منقول تسهیل شود. قاعدتاً با افزایش میزان ورودی اسناد، کاهش هزینه ها برای دولت و دفاتر اسناد رسمی، جبران خواهد شد.

در نظر گرفتن مدت زمان ۵ ساله جهت تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

با در نظر گرفتن این مدت زمان طولانی، به نظرمی رسد این طرح هیچگونه ارتباطی به ارتقاء اعتبار اسناد رسمی ندارد بلکه؛ تنها در راستای ارتقای اعتبار اسناد عادی مطرح شده است. دولت تنها در پی سروسامان دادن و افزایش اعتبار اسناد عادی از طریق ایجاد سامانه ای الکترونیکی است که صاحبان اسناد عادی مانند یکصد سال پیش، اسناد عادی خود را در آن ثبت کنند تا از انکار و تردید مصونیت پیدا کنند و در مراجع قضایی با اعتبار بیشتری قابل استناد باشند و دولت هم حق الثبتی بابت اسناد عادی در آن سامانه بگیرد.

با این وضعیت دیگر هیچ کس خود را ملزم به انجام هزینه و گذاشتن وقت جهت تنظیم سند رسمی نمی کند. از آنجایی که حق صلح حقوق متصوره نیز در این قانون برای شخصی که در سامانه، ثبت نام نموده، وجود دارد، عملاً افراد از تنظیم سند رسمی قطعی طرفه می روند و به همین سند صلح و یا تعهد به بیع یا مبیعه نامه اکتفا می کنند، که این موضوع، کاملاً مغایر با تدبیر کاهش دعاوی راجع به اموال غیر منقول است و ضمن ترویج و تثبیت معاملات عادی و سامانه الکترونیکی اسناد عادی، موجب زمین خواری، کوه خواری، نابودی اقتصاد مردمان تنگدست و افزایش فقر در سراسر ایران خواهد شد.

عدم پیش بینی ضمانت اجرا جهت عدم تنظیم سند رسمی پیش فروش ساختمان قانون پیش فروش آپارتمان، علیرغم اینکه اعلام نموده؛ نقل و انتقال پیش فروش باید با سند رسمی باشد، لکن در ماده ۲۳ آن، تیر خلاصی به فلسفه قانون زده و به جای بی اعتبار دانستن انتقال سند عادی، که به احتمال زیاد به خاطر ترس از نظرات شورای نگهبان بود صرفاً جرم انگاری کرده است. در قانون اخیر نیز صرفاً ضمانت اجرای عدم پذیرش در ادارات و محاکم برای آن تعیین شده است، که مطمئناً نمی تواند از تنظیم سند عادی پیش فروش ساختمان جلوگیری نماید.

عدم پیش بینی ضرورت ثبت اسناد و سائط نقلیه موتوری و برخی اموال دیگر با توجه به اهمیت تنظیم سند رسمی در امنیت قضایی و اقتصادی به نظر می رسد چنانچه در راستای هماهنگی با حقوق سایر کشورها و استفاده از مزایای تنظیم سند رسمی، اسناد مربوط به موارد ذیل نیز به صورت رسمی تنظیم شود مناسب بوده و در برخی موارد مثل اسناد و سائط نقلیه، از سرگردانی مردم جلوگیری خواهد شد:

الف - کلیه اعمال حقوقی راجع به انواع و سائط نقلیه موتوری زمینی، ریلی، دریایی و هوایی و نیز ماشین آلات راهسازی و کشاورزی و ترابری

ب - نقل و انتقال سهام کلیه شرکتهای تجاری و مؤسسات غیر تجاری

ج - کلیه اعمال حقوقی راجع به اموال غیرمادی.

سکوت در مورد وضعیت انتقال املاک ثبت نشده

این طرح در مورد املاک ثبت نشده، ساکت است. در حالی که در ماده ۸۸ قانون ثبت، ثبت معامله املاک ثبت نشده را ممکن می‌داند و صرفاً این اسناد تنها بین متعاملین «رسمیت» و «اعتبار» دارد؛ این طرح هم می‌توانست؛ انتقال حقوق ناشی از تصرف مالکانه ی املاک ثبت نشده را الزاماً از طریق تنظیم صلح نامه رسمی ممکن بداند.

تعیین تعرفه بر اساس ارزش معاملاتی ملک

متأسفانه علیرغم تلاشهای فراوان جهت تعیین ارزش واقعی بابت وصول حقوق دولتی و حق التحریر، این موضوع، مورد پذیرش قرار نگرفته و در ماده ۲ این قانون، قیمت منطقه بندی، ملاک قرار گرفته است و مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین هر چند در سند نوشته می‌شود؛ لیکن ملاک جهت اخذ حقوق دولتی و حق التحریر قرار نمی‌گیرد. متأسفانه در ماده ۵۷ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی نیز به این موضوع اشاره شده است. این در حالی است که طبق نظرات برخی فقها از جمله آیت الله سبحانی، آیت الله موسوی اردبیلی، آیت الله صافی گلپایگانی، ملاک جهت تصریح در سند، قیمت واقعی می‌باشد.

در نظر گرفتن مالیات مضاعف برای وکالت در مقام فروش

این قانون وکالت دادن اسناد را عملاً ناقله تلقی کرده است. یکی از مشکلات کنونی این است که مردم از وکالتنامه‌ها برای انتقال واقعی اموال استفاده می‌کنند. در بسیاری مواقع، دیدگاه مراجع قضایی و سازمان ثبت و سایر مراجع اداری، در مورد وکالت بلاعزل همان عقد ناقله است. این طرح نیز، چنین دیدگاهی را تقویت کرد. اخذ هزینه های اسناد ناقله برای وکالت و الزام درج آن در سامانه های مخصوص و اعلان آن توسط سازمان و در پاسخ به استعلامات، آن گونه که در تبصره ماده یک آمده است به استقبال بیشتر مردم از خرید و فروش وکالتی دامن می‌زند. بهتر آن بود که عقد وکالت به همان عقد جایز نیابتی برمی‌گشت و اختیار موکل در تفسیر و اصلاح مستمر آن، بر خلاف موانع بخشنامه ای، راحت تر می‌شد تا خریداران به این عقد به مثابه یک عقد ناقله اطمینان نکنند (عابدی و دیگر نویسندگان، ۱۳۹۳: ۲۱۷). علیرغم مزایا و معایب فوق الذکر، این طرح با تصویب مجلس شورای اسلامی برای تأیید به شورای نگهبان ارسال گردید ولی این شورا یازده ایراد بر این طرح وارد کرد که مهمترین آن، ایراد بر ماده ۱ بود. از نظر شورای نگهبان پذیرفته نشدن اسناد عادی، نزد محاکم و ادارات بر خلاف شرع است. به نظر می‌رسد با توجه به سابقه تاریخی شورای نگهبان در بحث‌های مختلف از جمله ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی، ماده ۲۲ قانون ثبت و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور، این ماده پس از اصلاح نیز به تأیید شورای نگهبان نرسد. بنابراین ضرورت دارد، قوه قضائیه در این مورد با شورای نگهبان مذاکره کند و یا اینکه موضوع به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع داده شود (عیسی زاده، ۱۳۹۸: ۵).

در راستای توسعه ثبت الکترونیک و ارتقاء اعتبار اسناد رسمی اقداماتی توسط قانونگذار و سازمان ثبت و املاک کشور انجام شده است که از جمله آنها راه‌اندازی سامانه ثبت آنی در سال ۱۳۹۲ و سپس تصویب طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) و تصویب آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی می‌باشد. با توجه به مراتب فوق، مسئولان ذریبط در جهت توسعه و ارتقاء اعتبار اسناد رسمی و ثبت الکترونیک گام‌هایی برداشته‌اند، لیکن این اقدامات کافی نبوده و در برخی موارد شتاب زده و غیرکارشناسی، عمل شده است و بدین جهت همچنان مشکلات رواج اسناد عادی به قوت خود باقی است. از جمله مهم‌ترین اشکالات موجود، عدم پیش بینی ضمانت اجرای مناسب جهت عدم تنظیم سند رسمی اموال غیرمنقول و وسایط نقلیه موتوری و پیش فروش ساختمان‌ها می‌باشد. جهت تشویق مردم به تنظیم سند رسمی می‌باید اقدامات فرهنگی انجام شده و تمامی متولیان امر با اتحاد و هم صدایی با رفع موانع و تسهیل روند تنظیم سند رسمی و کاستن از هزینه های سرسام آور حق الثبت و مالیات و همچنین پیش بینی ضمانت اجرای عدم اعتبار سند عادی در مقابل اشخاص ثالث و ایجاد زیرساخت‌های مناسب فنی ثبت الکترونیک و تصویب یا اصلاح قوانین موجود در این مورد، به سوی ارتقاء اعتبار اسناد رسمی حرکت نمایند. به منظور افزایش اعتبار اسناد رسمی شایسته است همانند حقوق سایر کشورها از جمله فرانسه و مصر به شهادت شهود، در مقابل اسناد رسمی صرفاً در موارد محدودی اعتبار بخشید و بر مبنای تئوری اعتماد عمومی، به راحتی اعتبار سند رسمی را که پس از اخذ اعلام‌های متعدد تنظیم شده، از بین نبرد. طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی که به عنوان الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به تصویب اولیه مجلس شورای اسلامی رسیده است، علیرغم داشتن برخی مزایا از جمله کاستن از اختیارات بنگاه‌های معاملات ملکی و لزوم اخذ شناسه یکتا جهت پیش فروش ساختمان، نتوانسته است به طور کامل مشکلات مربوط به رواج اسناد عادی را برطرف نماید و صرف نظر از اینکه متأسفانه به اموال غیر منقول ثبت نشده، توجه نکرده است؛ به ضرورت ثبت وسایط نقلیه موتوری نیز که در طرح اولیه پیش بینی شده بود، اشاره نکرده و همچنان مشکل مربوط به تفسیر ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی مصوب ۱۳۸۹ به قوت خود باقی است. پیشنهاد می‌شود با اصلاح این طرح و یا ارائه طرح‌های جایگزین، موارد ذیل مورد توجه قرار بگیرد:

- ✓ مدت زمان الزام به تنظیم سند رسمی قطعی پس از ورود اطلاعات در سامانه ثبت اسناد و املاک، از ۵ سال به حداکثر یکسال کاهش یابد و حق صلح حقوق متصوره بابت ثبت اطلاعات در سامانه حذف شود تا مردم بلافاصله نسبت به تنظیم سند رسمی قطعی املاک اقدام نمایند.
- ✓ ضمانت اجرای عدم قابلیت استناد سند عادی در مقابل اشخاص ثالث که باعث حفظ حقوق طرفین معامله عادی و شخص ثالث دارنده سند رسمی، به صورت توأمان می‌شود، جایگزین ماده ۴۸ قانون ثبت و ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول گردد.

با توجه به پایین بودن حق التحریر اسناد غیرمنقول و بر مبنای نظرات برخی فقها از جمله آیت الله سبحانی، آیت الله موسوی اردبیلی، آیت الله صافی گلپایگانی، حق التحریر بر اساس مبلغ واقعی ثمن معامله دریافت گردد. این موضوع باعث اعتبار واقعی سند رسمی از جهت درج مبلغ واقعی ثمن معامله که یکی از ارکان معامله است و عدم احتیاج به اظهار نظر کارشناس در هنگام توقیف اموال و همچنین به طور غیرمستقیم، موجب جلوگیری از بروز اختلافات بعدی در مورد میزان ثمن پرداخت شده، خواهد شد.

با توجه به اینکه بیشتر جرائم از جمله کلاهبرداری، فروش مال غیر و جعل، در سایه تنظیم اسناد وکالت در فروش انجام می‌گیرد و گاهی با سهل‌انگاری وکیل در تنظیم سند قطعی و اجرای وکالت، موانع انحلال وکالت از جمله فوت و حجر بوجود می‌آید، شایسته است تنظیم اسناد وکالت فروش محدود شده و تنظیم آن منوط به اخذ استعلام عدم بازداشت گردیده و با حذف استعلامات زائد از جمله شهرداری و با اخذ تعهد از طرفین معامله و تفهیم موضوع، تنظیم اسناد قطعی و صلح گسترش یابد.

منابع

- ۱- حبیب زاده، طاهر، حقوق فن آوری اطلاعات: ادله الکترونیکی، اسناد الکترونیکی و امضای الکترونیکی، تهران، انتشارات میزان، ۱۳۹۶، جلد چهارم.
- ۲- حمیتی واقف، احمدعلی، حقوق ثبت، چاپ اول، تهران، نشر حقوقدان، ۱۳۸۲.
- ۳- رازانی، بهمن، درآمدی بر حقوق ثبت ایران، چاپ اول، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۹۶، جلد اول.
- ۴- عباسی داکانی، خسرو، حقوق ثبت اسناد، چاپ سوم، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۴.
- ۵- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، چاپ چهارم، تهران، انتشارات شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۸، جلد اول.
- ۶- کاتوزیان، ناصر، اثبات و دلیل اثبات، چاپ نهم، تهران، انتشارات میزان، ۱۳۹۵، جلد اول.
- ۷- کی‌نیا، محمد، امضای الکترونیک (منطبق با حقوق فرانسه)، چاپ دوم، تهران، انتشارات میزان، ۱۳۹۲.
- ۸- اقبالی درخشان، محمد، «نقش و تکالیف سردفتران در فرانسه»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، سال ۸۴، دوره دوم، شماره ۶۵، آذرماه ۱۳۸۵.
- ۹- جمال زاده بهاء آبادی کرمان، طیبه، «اعتبار و آثار حقوقی اسناد الکترونیکی در قراردادهای بین‌المللی»، مجله کانون سردفتران، شماره ۷۰، ۱۳۹۱.
- ۱۰- رجبی کیلا کلاویه، بهرام، «بررسی تطبیقی قواعد و مقررات حاکم بر ثبت اسناد بصورت آنی و سنتی»، مجله کانون سردفتران، شماره ۷۰، ۱۳۹۷.

- ۱۱- زینعلی، حسین، «اهمیت تثبیت رسمی دیون و تعهدات در سیاست قضائی»، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، سال ۴۸، دوره دوم، شماره ۵۷، ۱۳۸۴.
- ۱۲- طباطبائی حصارى، نسرین، «وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی»، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۵، شماره ۲، پاییز و زمستان ۱۳۹۳.
- ۱۳- عابدی، محمد و ساعت چی، علی و جاویدی آل سعدی، فرزاد، «وکالت در مقام بیع»، فصلنامه پژوهشی حقوق خصوصی، شماره ۸، پائیز ۱۳۹۳.
- ۱۴- عیسی زاده، بشیر، «بررسی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول»، گروه علمی پژوهشی حقوق قضائی، ۱۳۹۸.
- ۱۵- کردعلیوند، روح الدین، «نهاد سردفتری در چشم انداز بین المللی؛ بررسی کشور فرانسه»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، سال ۴۵، دوره جدید، شماره ۲۹، دی و بهمن ۱۳۸۰.
- ۱۶- کی سان دخت، گیلدا، «نقش سردفتر در توسعه نظم حقوقی کشور»، فصلنامه پژوهش حقوقی خصوصی، شماره ۲، زمستان ۱۳۹۱.
- ۱۷- وصالی ناصح، مرتضی، «سند رسمی الکترونیک»، دانشنامه حقوق و سیاست، شماره ۲۵، پائیز ۱۳۹۴.
- ۱۸- سعد، ایمن، التوقيع الكتروني، دراسة مقارنة، قاهره، دارالنهضة العربية، ۲۰۱۳.
- ۱۹- شنوده، ریمون ملک، حجیه الدلیل الکترونی امام القضاء، دراسة مقارنة، الطبعة الاولى، قاهره، المركز للاصدارات القانونية، ۲۰۱۶.

۲۰- Boris Kozolchyk, "the Commercialization of Civil Law and the Civilization of **Commereial Law**", Louisiana Law Review, Volume ۴۰, ۱۹۷۹.

۲۱- Dante Figueroa, " the evolving role of the Latin American notary Public", ILsp Law journal, Washington College of Law, Volume ۱, issue ۳, ۲۰۰۹.