

«قرارداد یکسان» تکلیف بر زمین مانده سازمان ثبت

آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت معاملات، در راستای اجرایی شدن این قانون و به منظور ایجاد شفافیت بیشتر و کاهش مشکلات حقوقی، سازمان ثبت اسناد را موظف کرده است که دستور سی مشاوران املاک به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را فراهم و امکان استعمال انجام معاملات را ایجاد کند، اما با وجود گذشت بیش از یک ماه از ابلاغ این آیین نامه سازمان ثبت اسناد هنوز هیچ اقدامی در این راستا انجام نداده و نگرانی هایی جدی درباره تحقق قانون الزام ایجاد کرده است.

■ ■ ■

ابتدای امسال بود که قانون الزام به ثبت رسمی معاملات پس از یک دوره طولانی کش وقوس، نهایتاً به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید. بدون شک مهم ترین دلیل برای تصویب این قانون سروسامان دادن به بازار معاملات اموال غیر منقول و بالا بردن امنیت این معاملات بود. غالباً بازار معاملات اموال غیر منقول به دلیل اعتبار قانونی اسناد غیررسمی با چالش های حقوقی بسیاری مواجه بود تا حدی که طبق آمار رسمی ۵۰ درصد دعاوی قوه قضائیه مربوط به اسناد عادی می شد.

در همین راستا، قوه قضائیه در مهر ۱۴۰۳، در راستای اجرای قانون الزام به ثبت معاملات، آیین نامه ماده ۳ این قانون را ابلاغ کرد که این آیین نامه به منظور ایجاد شفافیت بیشتر در معاملات و کاهش مشکلات حقوقی ناشی از اختلافات قرارداد، اقدامات پیشرفته ای را پیش بینی کرده است. از جمله این اقدامات، قراردادهای استاندارد است که می تواند به کاهش دعاوی حقوقی کمک کند و در نهایت رفاه و امنیت بیشتری را برای مردم فراهم آورد. هدف اصلی این تغییرات، بهبود فرایندهای حقوقی و تسهیل انجام معاملات با قوانین دقیق تر و شفاف تر است.

طبق این آیین نامه، مسئولیت اجرای قراردادهای استاندارد و سایر موارد مرتبط با آن، سازمان ثبت است، اما با وجود گذشت بیش از یک ماه از ابلاغ آیین نامه، متأسفانه سازمان ثبت اسناد هنوز هیچ اقدامی در جهت پیاده سازی این آیین نامه انجام نداده است. این کم کاری سازمان ثبت جدا از آنکه مردم را از یک رویه مطلوب و با خیرب اطمینان بالا محروم کرده، نگرانی های جدی در خصوص به زمین ماندن قانون ارزشمند الزام به ثبت رسمی معاملات ایجاد کرده است.

■ **نقش قراردادهای استاندارد در کاهش دعاوی حقوقی و جلوگیری از کلاهبرداری**

بند «ج» ماده یک آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به

کفت وگو

بیش از یک ماه از ابلاغ این آیین نامه

می گذرد و هنوز سازمان ثبت اسناد اقدامی برای فراهم سازی این امکانات انجام نداده که این تأخیر موجب نگرانی هایی شده است، زیرا اگر سازمان ثبت اسناد به تکالیف خود عمل نکند، امکان اجرایی قراردادهای استاندارد به تأخیر افتاد. در نتیجه، امیدها برای کاهش پرونده های قضایی و ایجاد آرامش برای مردم که از مزایای این قراردادها انتظار می رود به خطر خواهد افتاد

ثبت معاملات، قراردادهای یکسان را به عنوان نمونه های متحدالشکل معرفی کرده است که شامل اقلام اطلاعاتی خاصی در مورد اعمال حقوقی است، از آنجا که بسیاری از افراد نسبت به مسائل حقوقی و قراردادی آگاهی کافی ندارند، استفاده از این قراردادها که از سوی متخصصان تنظیم شده است،

می تواند به کاهش دعاوی ناشی از ابهام و اختلافات در متن قرارداد کمک کند. در شرایط کنونی یکی از مشکلات بزرگ معاملات با اسناد عادی دست نویس، خطر جعل یا از بین رفتن آنهاست، اما با استفاده از قراردادهای استاندارد که در سامانه ثبت می شوند و تغییرات آنها از سوی افراد ثالث ممکن نیست، این مشکلات به طور قابل توجهی کاهش می یابد. بند ۲ ماده ۱۵ آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت معاملات نیز به ممنوعیت ثبت هر گونه عمل حقوقی تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی اشاره دارد. در شرایط کنونی، یکی از نگرانی های عمده خریداران این است که پس از انعقاد عقد با آنان، فروشنده پیش از تنظیم سند رسمی، اقدام به معامله با شخص دیگری کند، اما در قراردادهای یکسان به دلیل ثبت آنها در سامانه و قفل شدن املاک مورد معامله امکان انتقال آنها به اشخاص ثالث وجود ندارد. این اقدام می تواند از بروز بسیاری از کلاهبرداری ها که در گذشته از طریق فروش مال غیر رخ می داد، جلوگیری کند.

■ **قراردادهای استاندارد، ضامن حقوق مردم و پیشگیری از کلاهبرداری**

به پیشنهاد تقدعی، نایب رئیس اول کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس، در رابطه با تأثیر قراردادهای استاندارد بر معاملات اظهار داشت که در برخی معاملات بین مردم ممکن است بندهایی در قرارداد گنجانده شود که به یکباره دست متعاملان را کوتاه کند. او با اشاره به قانون الزام به ثبت رسمی



معاملات و اهمیت قراردادهای استاندارد، توضیح داد که این قراردادها با چارچوب های حقوقی و شرعی مشخصی که قانون برای آنها مقدر کرده است، حقوق متعاملان را تضمین می کند. تقدعی ادامه داد: اگرچه ممکن است این قراردادها در ابتدا محدودیت هایی برای طرفین ایجاد کنند، اما در نهایت به عنوان ابزار محافظت از حقوق مردم و جلوگیری از کلاهبرداری ها بسیار مفید است.

عثمان سالاری، نایب رئیس دوم کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس نیز با اشاره به نقش کارشناسان قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد، تأکید کرد که با دقت و توجه به ابعاد مختلف معامله، قراردادهای استاندارد تدوین شده است. او بیان کرد این قراردادها به افراد کمک می کند تا از بروز اختلافات و تنش ها در آینده جلوگیری کنند و ابهامات موجود در معامله را برطرف سازند. سالاری همچنین افزود: شفاف تر شدن معاملات موجب استحکام بیشتر آنها می کند. او این قراردادها را اقدامی تکیه و مقبول و پسندیده دانست که در نهایت به بهبود وضعیت

حقوقی و تجاری کشور کمک خواهد کرد. ■ **کارشناسان: قراردادهای استاندارد و ثبت الکترونیکی باعث کاهش دعاوی می شود**

البرت بغزریان، عضو هیئت علمی دانشگاه تهران،

ایجاد آرامش برای مردم که از مزایای این قراردادها

انتظار می رود به خطر خواهد افتاد.

تعیین سهم مشارکت ها، زیان ها و مسائل مشابه به صورت یکسان و استاندارد در خواهند آمد. او اشاره کرد، برخی اجزای این قراردادها، مانند امضای طرفین، مشخصات ضامن و شاهدان، برای اطمینان از دقت و صحت معاملات ضروری است تا قاضی بتواند در هنگام رسیدگی به پرونده، حق را به صاحب حق اعطا کند. بغزریان همچنین به مشکلات استفاده از قراردادهای غیر رسمی و غیر استاندارد اشاره کرد و توضیح داد: برخی افراد به منظور صرفه جویی در هزینه ها به این نوع قراردادها روی می آورند، اما این تصمیم می تواند در نهایت به ضرر آنها تمام شود.

محمود جامساز، کارشناس مسائل اقتصادی نیز در پیشرفت و توسعه اینترنت، ابزارهای الکترونیکی و معاملات آنلاین را در تمایل زمینهای تجارت، صنعت، معدن، خدمات بانکی و ادارات دولتی خود به کار گرفت. این پیشرفت باعث می شود که زمان فرایندهای اداری که قبلاً ممکن بود روزها، ماه ها یا حتی سال ها طول بکشد، به حداقل برسد. در همین راستا، سازمان ثبت مکلف به راه اندازی سامانه ای برای ثبت اسناد شده است. این سامانه باید یک سال پس از راه اندازی برای ثبت اسناد مورد استفاده قرار گیرد. قانونگذار تصمیم دارد که تمامی اسناد عادی را در این سامانه ثبت کند. از این پس، دادگاه ها هیچ دعوی ملکی را که بر اساس سند عادی باشد، نمی پذیرند و در صورت ارائه چنین اسنادی، قرار عدم استماع صادر خواهد کرد.

■ **سازمان ثبت و نقش آن در اجرایی شدن قراردادهای استاندارد**

ماده ۲ آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت معاملات، سازمان ثبت اسناد را مکلف کرده است که به منظور درج پیش نویس قرارداد از سوی دلالت معاملات املاک در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، دسترسی لازم را برای آنها فراهم کند. همچنین، ماده ۴ این آیین نامه تأکید می کند که سازمان باید امکان استعمال برای بررسی امکان انجام معامله را همزمان با درج پیش نویس قرارداد در سامانه فراهم سازد. سایر مواد این آیین نامه نیز سازمان ثبت را موظف کرد که در شرایط لازم را برای انجام معاملات با استفاده از قراردادهای استاندارد فراهم آورد.

با این حال، بیش از یک ماه از اسلغ این آیین نامه می گذرد و هنوز سازمان ثبت اسناد اقدامی برای فراهم سازی این امکانات انجام نداده که این تأخیر موجب نگرانی هایی شده است، زیرا اگر سازمان ثبت اسناد به تکالیف خود عمل نکند، امکان اجرای قراردادهای استاندارد به تأخیر خواهد افتاد. در نتیجه، امیدها برای کاهش پرونده های قضایی و ایجاد آرامش برای مردم که از مزایای این قراردادها انتظار می رود به خطر خواهد افتاد.

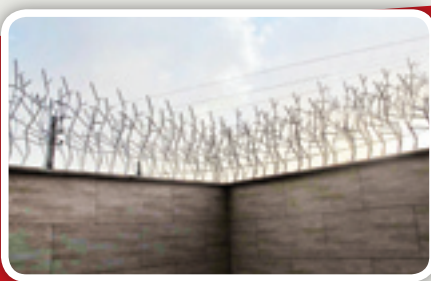
چون جعل اسناد رسمی به آسودگی جعل اسناد عادی نخواهد بود. ما متکر این نیستیم که اسناد رسمی هم جعل می شوند و تخلفاتی در پرونده های این حوزه اتفاق می افتد، اما تعداد این موارد به لحاظ کثرت شان واقعا به نسبت اسناد عادی قابل توجه نیستند. بنابراین این موضوع یعنی قانون الزام به ثبت معاملات بسیار می تواند در خصوص کاهش جرم کمک کننده باشد.»

■ **مزایای آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت معاملات در تسهیل معاملات و کاهش جرایم ملکی**

مهاجری درباره معاملات برخط تأکید می کند: «یکی از مزایایی که کارشناسان برای این آیین نامه ذکر می کنند، امکان انجام معاملات به صورت برخط است که می تواند بسیار کمک کننده باشد. امروزه با پیشرفت های تکنولوژی و فناوری، می تواند این برخط شدن سامانه ها کمک کننده باشد. البته انتظار این است که در آینده امکان احراز هویت اشخاص و استعلاماتی که در این آیین نامه به آن اشاره شده است، به صورت برخط امکان پذیر شود تا باعث رشد و پیشرفت سبک معاملات و معاملات به صورت رسمی شود. به نظرم در مجموع با توجه به مزایایی که این آیین نامه داریم می توان به هوشمندسازی و برخط کردن سامانه ها، احراز هویت و روانه دلالت معاملات ملکی با ینگاههای مشاوران املاک اشاره کرد.»

این حقوقدان با اشاره به همکاری سازمان ها نیز می گوید: «منسجم کردن این فعالیت ها و هماهنگ کردن اتحادیه مشاورین املاک و نهادهای مختلف در این حوزه به شکل گیری قراردادهای استاندارد است. این آیین نامه با همکاری سازمان های مختلف می تواند این سازوکارهای قرارداد را منسجم کند، تا به مرور اشخاص شهروندان و معامله کنندگان به این سیستم نوین قراردادی عادت کنند که به این سمت می رود تا فروش مال غیر، جعل ها و پرونده های قضایی را کاهش دهد. این آیین نامه به همه این موضوعات کمک خواهد کرد. امیدوارم که تمامی سازمان ها و نهادها برای بهتر اجرایشن قانون الزام به ثبت معاملات تسهیل دست به دهند که یک قانونی تحول گرا و نوین است و به یاری پرورندگان آن شاء الله نتایجش در بلندمدت در نظام حقوقی کشور رویت و مشاهده شود.»

پرسش حقوقی



۴ **اگر کسی در ملک خود برای حفاظت اموالش موانعی ایجاد کند و کسی با آن برخورد کند، مسئول است؟**

در صورتی که مالک برای حفاظت اموال و ملک خود از سرقت، سیم خاردار را روی دیوار ملک خود به نحوی قرار داده باشد که رهگذران به طور عادی با آن برخورد پیدا نکنند، هر گاه فردی با رفتن بالای دیوار به قصد سرقت یا جرم دیگر با آن برخورد کند و دچار آسیب یا حتی بمرتد، مسئولیتی متوجه صاحب ملک نیست. البته باید توجه داشت که منظور از حفاظت، نوع متعارف آن مانند سیم خاردار، تیزه وس... است. به طور مثال، اگر صاحب خانه به سیم خاردار برق وصل کند و فرد بر اثر برق گرفتگی مجروح یا کشته شود به دلیل متعارف بودن حفاظ، قتل شبه عمد محسوب می شود.



۴ **در تعیین میزان دیه ماه های حرام، تاریخ صدمه مهم است یا تاریخ فوت؟**

برای اینکه نرخ دیه افزایش پیدا کند هم صدمه و هم فوت باید در یکی از چهار ماه حرام باشد. (ذیقعه، ذیحجه، محرم، رجب) پس اگر کسی در ماه رجب به واسطه تصادف رانندگی مصدوم شود و در ماه شعبان فوت کرد، افزایش دیه شامل او نمی شود.



۴ **قوانین مربوط به پارکینگ مزاحم چیست؟**

پارکینگ مزاحم به پارکینگی گفته می شود که در پشت یک پارکینگ دیگر واقع شده است و اگر خودرو در آنجا پارک باشد، مانع از خروج خودرو در پارکینگ جلویی می شود. به بیانی دیگر اگر کسی خودروی خود را هنگام پارک کردن، طوری پارک کند که پشت خودروی دیگری باشد و برای جابه جابه جاش مشکل ایجاد شود، اصطلاحاً می گویند این پارکینگ مزاحم است. یکی از قوانین شهرداری که بسیار کاربرد دارد، قوانین مربوط به پارکینگ مزاحم است. نکته مهم این است که اگر در سند ملک عبارت پارکینگ مزاحم درج شود، قیمت ملک کمتر می شود. اگر عبارت پارکینگ مزاحم، صراحتاً در سند مالکیت درج نگردد، ساکنان آپارتمان می توانند شکایت کنند. تقسیم بندی پارکینگ مزاحم با توافق همه اعضای ساختمان انجام می گیرد و اگر توافق میان آنان حاصل نشود، شهرداری موظف است بر طبق قراردادهای خریداران آپارتمان این تقسیم را انجام دهد. واضح است که در اغلب موارد، پارکینگ مزاحم، نصیب کسی می شود که آخرین قرارداد را امضا کرده باشد. وجود پارکینگ مزاحم یکی از مشکلاتی است که این روزها به کرات دیده می شود و در دسرهایی را نیز برای ساکنان ایجاد کرده است. اگر در مبیعانه تنظیمی میان خریدار و فروشنده قید شود که فروش خانه به همراه یک پارکینگ است، فروشنده ملزم به تحویل پارکینگ به خریدار است و اگر فضای کافی جهت تعیمیه پارکینگ را نداشته باشد، موظف است که جریمه آن را به خریدار پرداخت کند. مطابق با قوانین موجود، هیچ یک از ساکنان آپارتمان این حق را نداشته و ندارند که خودروی خود را به گونه ای پارک کنند که مزاحم رفت و آمد و جابه جایی خودروهای دیگر شوند و اگر اقدام به این کار کنند، می توان از آنان شکایت کرد. اگر قصد خرید یا اجاره آپارتمانی را دارید که پارکینگ دارد، حتماً به مزاحم و غیر مزاحم بودن آن دقت کنید. توجه به این نکته که ماشین شما بتواند بدون مزاحمت و به آسانی از پارک خارج شود و در محل تعیین شده پارک شود بسیار مهم است. اگر خودروی جلوی خودرو شما مزاحمت ایجاد می کند، هر زمان نیاز به بیرون رفتن و داخل آمدن داشته باشید، باید به مالک آن خودرو اطلاع دهید تا ماشینش را جابه جا کنید. علاوه بر در دسر هماهنگی چندباره در طول روز، ممکن است با مالکی روبه رو شوید که غیرمنطقی باشد و حاضر نباشد به هر بار خودرو خود را حرکت دهد.



۴ **آیا پاره کردن قرارداد موجب فسخ آن می شود؟**

گاهی پیش می آید که پس از معامله یک ملک طرفین پشیمان می شوند و با یکدیگر توافق می کنند که معامله را بهم بزنند و قرارداد خود را منحل کنند و برای این کار از پاره کردن قرارداد استفاده می کنند، در حالی که اگر طرف مقابل قصد به هم زدن قرارداد را نداشته باشد این کار بیهوده است و باعث از بین رفتن قرارداد و توافق نمی شود. با توجه به اینکه در بیشتر قراردادهایی که تنظیم و امضا می شوند، بندی وجود دارد که تمامی خسارات قانونی با توافق طرفین سلب و ساقط می شود. پس اگر شما جلوی طرف مقابل قراردادتان را پاره هم بکنید آن قرارداد اعتبار خود را از دست نمی دهد، زیرا اعتبار قرارداد به سالم ماندن بر گه نیست. برای منحل کردن و بهم زدن قرارداد باید طرفینی که با یکدیگر قرارداد را منعقد کرده و بسته اند یک صورت جلسه آماده و تهیه کنند که به آن اقاله گفته می شود و در متن آن طرفین قرار کنند که با توافق همدیگر قراردادی که در تاریخ و شماره مشخص شده منعقد کردند اقاله می کنند، اقاله یکی از راه های بهم زدن قرارداد بوده و به معنای توافق دو طرف عقد بر بهم زدن قرارداد است. بنابراین حتماً در اقاله در رابطه با نحوه بازگرداندن ثمن معامله که فروشنده باید به خریدار پس بدهد و نحوه بازگرداندن و تحویل ملک به فروشنده تعیین تکلیف شود تا هیچ گونه در دسری برای فروشنده و خریدار به وجود نیاید.