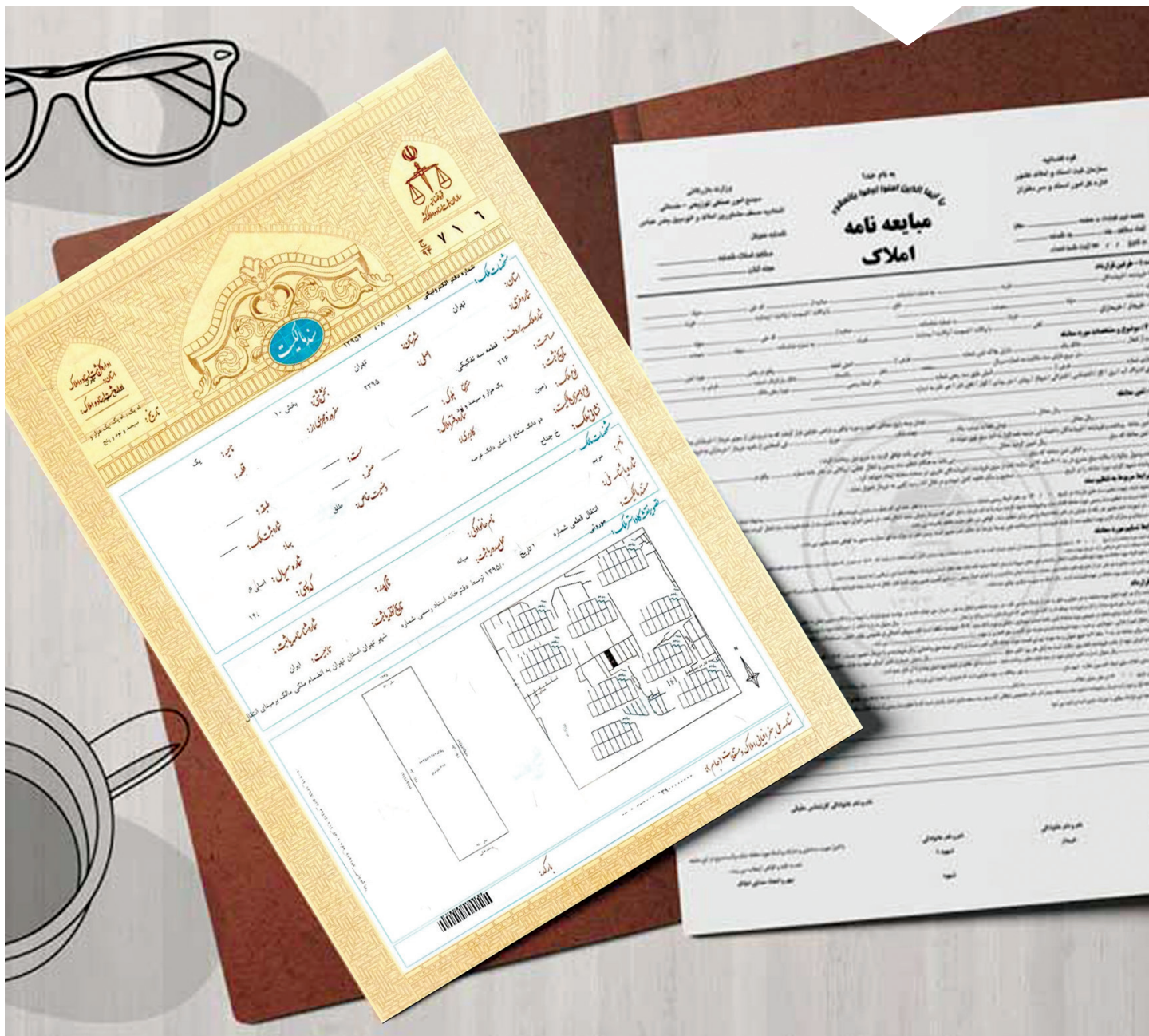




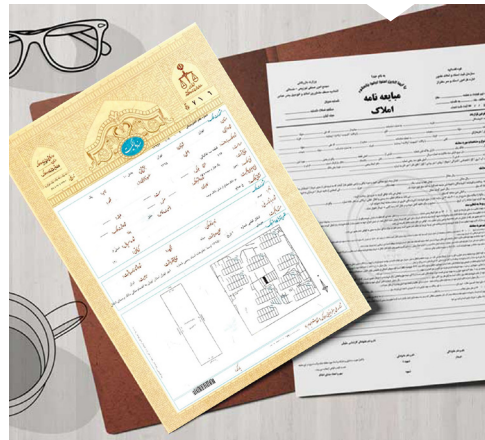
نشریه ماهانه ثبت اسناد و املاک
سال سیزدهم / خرداد ۱۳۹۹



رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک:

طرح ارتقای اعتبار سند رسمی
گامی برای تحول در ثبت معاملات

سال سیزدهم- خرداد ۹۹- شماره ۱۵۰



رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک:

طرح ارتقای اعتبار سند رسمی
گامی برای تحول در ثبت معاملات

عناوین این شماره:

قوه قضائیه ۴

اخبار سازمان ۶

مصاحبه ۱۲

گزارش ۱۴

گزارش تصویری ۱۸

اخبار استان ها ۲۰

مقاله ۲۸

دانستنی های حقوقی ۴۲

مهارت های زندگی ۴۶

بسم الله الرحمن الرحيم

صاحب امتیاز:

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

مدیرمسئول:

مهدی بهادر

سر دبیر:

مجید فراهانی

تحریریه:

مجید باقری

عکاس:

مسعود حاجی خانی

آدرس:

تهران، خیابان خیام، ابتدای خیابان شهید فیاض بخش،

ضلع شمال شرقی پارک شهر،

ساختمان مرکزی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تلفن: ۶۳۹۲۱۵۰۳ نمابر: ۶۶۷۰۴۱۰۲

پست الکترونیک:

nashrieh.sanad@gmail.com

سایت اینترنتی:

www.ssaa.ir

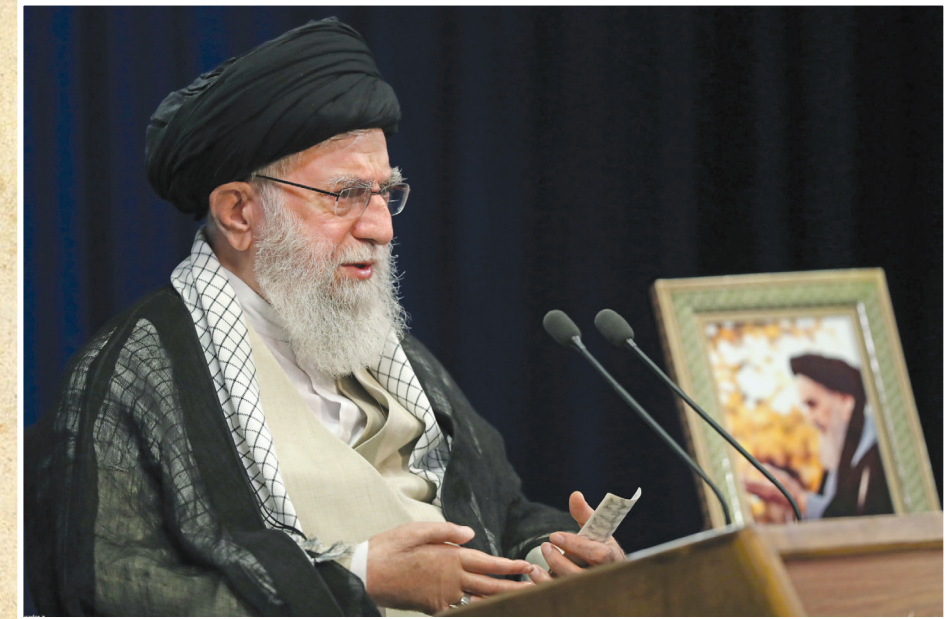
نقل مطالب با ذکر ماخذ بلامانع است

مطالب فرستاده شده بازگردانده نمی شود

«سند» در تلخیص و ویرایش مطالب آزاد است

مندرجات در «سند» لزوما دیدگاه این نشریه نیست

مطالب را به آدرس پست الکترونیک نشریه ارسال نمایید



رهبر معظم انقلاب اسلامی در سخنرانی زنده تلویزیونی به مناسبت سالگرد ارتحال امام خمینی(ره) بنیانگذار جمهوری اسلامی، «تحول خواهی، تحول انگیزی و تحول آفرینی» را از مهمترین خصوصیات امام راحل عظیم الشان خواندند و تأکید کردند: برای زنده ماندن انقلاب باید با درس آموزی از این ویژگی نرم افزاری و عملیاتی امام، رویکرد تحولی و گرایش پرشتاب به «بهتر شدن و حرکت جهشی» را، در همه زمینه ها بخصوص در زمینه هایی که بی تحرکی یا عقب گرد داشته ایم با جدیت دنبال کنیم.



آیت‌الله رئیسی در دومین نشست شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم:

تصمیم‌گیری بانگاه جلوگیری از وقوع جرم موجب کاهش ناهنجاری و پرونده‌های قضایی می‌شود

رئیس قوه قضاییه تأکید کرد: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند و دستگاه‌های مسئول در سه قوه به وظایف نظارتی خود درست عمل کنند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود.



به گزارش اداره کل روابط عمومی قوه قضاییه، دومین نشست شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم به‌منظور هم‌اندیشی برای تصویب پیش نویس برنامه پیشگیری از وقوع جرایم اقتصادی و اداری، صبح امروز (سه‌شنبه) به ریاست آیت‌الله سید ابراهیم رئیسی و با حضور نمایندگان عالی‌قوای سه‌گانه در دفتر رئیس قوه قضاییه برگزار شد. رئیس قوه قضاییه در ابتدای این نشست اظهار داشت: پیشگیری از جرم یکی از اصول محوری در قانون اساسی است که همه دستگاه‌ها در قبال آن مسئول هستند؛ به‌نحوی که هیچ دستگاهی را نمی‌توانیم نام ببریم مگر آن‌که مأموریت پیشگیری از وقوع جرم نیز برای آن تعیین شده باشد. آیت‌الله رئیسی ادامه داد: حتی اگر این مأموریت قانونی هم برای دستگاه‌ها وجود نداشت، اقتضاء انجام صحیح مسئولیت‌ها ایجاب می‌کرد که همواره نگاهی به کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی داشته باشیم. رئیس قوه قضاییه با اشاره به تدبیر پیش‌بینی شده در قانون اساسی برای هماهنگی دستگاه‌ها در جهت پیشگیری از وقوع جرم گفت: قانونگذار برای این‌که پیشگیری از وقوع جرم به‌درستی صورت پذیرد، با وجود تقسیم کار بین قوا در قانون اساسی، شورایی را برای هماهنگی بین قوا و دستگاه‌ها پیش‌بینی کرده تا وظایف هر کدام از آنها به‌طور دقیق مشخص باشد.

آیت‌الله رئیسی با ابراز خرسندی از آغاز این کار با همکاری دستگاه‌های مختلف و تأکید بر لزوم پیشرفت و گسترش اقدامات انجام شده، گفت: هر چند که اقدامات نظارتی سازمان‌های فرهنگی و نهادهای نظارتی در قوای سه‌گانه یکی از عوامل مهم در پیشگیری از جرم به حساب می‌آید اما با این وجود این اقدامات، آمار جرایم و تخلفات قابل قبول و زبنده نظام نبوده و با به‌کارگیری تمهیدات قطعاً می‌تواند کاهش یابد که البته این اتفاق همکاری همه‌بخش‌ها و دستگاه‌های مختلف را می‌طلبد.

آیت‌الله رئیسی یکی از موضوعات مهم برای بحث و بررسی در موضوع پیشگیری از جرم را مسأله پساکرونا دانست و افزود: بحمدالله در موضوع مدیریت بحران

کرونا در دو حوزه بهداشت و درمان و اقتصادی در حال عبور از بحران هستیم اما احتمال وقوع جرایمی در حوزه‌های اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی در دوران پساکرونا وجود دارد که باید برای پیشگیری از آنها تدبیر کرد و به‌نظر می‌رسد این جلسه جایگاه مناسبی برای بحث و تبادل نظر برای پیشگیری از وقوع این جرایم است.

در بخشی از این نشست، اسحاق جهانگیری معاون اول رئیس‌جمهور با تقدیر از رئیس قوه قضاییه برای فعال کردن ظرفیت قانونی شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم، گفت: آنچه به عنوان محورهای اصلی پیش نویس برنامه جامع پیشگیری از وقوع جرایم اقتصادی و اداری ارائه شد، مورد تأیید دولت نیز هست؛ چنان‌که در موضوع شفافیت و تعارض منافع دو لایحه جداگانه از سوی دولت برای تصویب به مجلس ارائه شده است. وی با بیان این‌که لازم است در تدوین این دستورالعمل نقش قوا و دستگاه‌های مختلف به‌صورت دقیق مشخص شود تا ضمن رعایت اصل تفکیک قوا، همکاری قابل قبولی در حوزه پیشگیری از وقوع جرم بین دستگاه‌ها صورت گیرد، اجماع سران قوا بر روی مصوبات رازمینه‌ساز تحقق همه‌جانبه این همکاری دانست.

«قانون پیشگیری از وقوع جرم» که به صورت لایحه به مجلس شورای اسلامی ارائه شده بود، در جلسه علنی روز دوشنبه هفتم شهریور ماه ۱۳۹۰ مجلس تصویب و در مجمع تشخیص مصلحت نظام اصلاح و تکمیل و سال ۹۴ برای اجرا به دولت ابلاغ شد اما تا بهار ۹۸ اجرایی نشده بود.

پس از ریاست آیت‌الله رئیسی بر قوه قضاییه، نخستین جلسه شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم که شورایی فراقوه‌ای است، با هدف استفاده از ظرفیت‌های این شورا برای اجرایی کردن قانون پیشگیری از وقوع جرم با حضور نمایندگان قوای سه‌گانه در دفتر رئیس قوه قضاییه برگزار و مقرر شده بود آئین‌نامه و پیش‌نویسی در این خصوص تهیه شود. معاون پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه در جلسه امروز شورا با تشریح فرایند تدوین پیش نویس برنامه پیشگیری از وقوع جرایم اقتصادی و اداری اظهار داشت: در اولین جلسه شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم آئین‌نامه داخلی این شورا با استفاده از نظرات سران قوا تصویب شد و بررسی پیش نویس ساز و کار پیشگیری از وقوع جرایم اقتصادی و اداری در دستور کار جلسه دوم شورای عالی قرار گرفت که با وجود تأکید رئیس قوه قضاییه بر برگزاری جلسه در موعد مقرر، شیوع بیماری کرونا موجب تأخیر در برگزاری این نشست شد.

آقای الفست دربارۀ محتوای پیش‌نویس پیش نویس نحوه پیشگیری از وقوع جرایم اقتصادی و اداری توضیح داد که این متن با ۱۲ راهبردار

جمله شفافیت، پاسخگویی و مسئولیت‌پذیری، تعارض منافع و عدم تبعیض و مشارکت مردم و نهادهای مردمی در افشاگری علیه فساد، مبتنی بر اسناد بالادستی تنظیم شده است. وی افزود: بر این اساس ۱۲۷ برنامه با همکاری نمایندگان و کارشناسان مجرب دستگاه‌های مختلف تدوین شده که ۵۵ مورد آن مربوط به قوه قضاییه و با زمان‌بندی مشخص و سایر موارد مربوط به دیگر دستگاه‌ها می‌شود. معاون پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه خاطر نشان کرد که «عملیاتی شدن این برنامه‌ها و نظارت بر روند اجرای آنها، موجب ارتقاء جایگاه جمهوری اسلامی در مجامع بین‌المللی خصوصاً مواجهه با کنوانسیون مریدا خواهد شد». وی با بیان این‌که در پیش‌نویس مذکور مباحثی چون استفاده از فناوری، آموزش شهروندان و بهره‌گیری از ظرفیت‌های مردمی مورد توجه قرار گرفته، از راه‌اندازی سامانه‌ای برای بارگذاری این برنامه‌ها و ارتباط با دستگاه‌ها به‌منظور ارائه گزارش درباره میزان و نحوه عمل به برنامه‌های مصوب این پیش‌نویس خبر داد.

آقای علی عسگری رئیس سازمان صداوسیما در این نشست طی سخنانی پیشنهاد داد: استانداردهای خدمات دستگاه‌ها به مراجعان به عنوان یکی از راهبردهای پیشگیری از وقوع جرم در برنامه پیش‌رو در نظر گرفته شود.

عادل آذر رئیس دیوان محاسبات نیز با تقدیر از متدولوژی علمی حاکم بر تدوین پیش‌نویس مذکور، مطالعه تطبیقی با سایر کشورها و بررسی پُرفسادترین و کم‌فسادترین کشورها را از نقاط قوت این پیش‌نویس دانست و افزود: یکسان‌سازی مازول‌های مبتنی بر فناوری اطلاعات که زیرساخت آن در بستر دولت الکترونیک وجود دارد، از محورهای مهم در پیشگیری از وقوع جرم است که باید برای آن سامانه یکپارچه نظارت و ارزیابی عملکرد ایجاد شود. حجت‌الاسلام جلیل محبی دبیر ستاد امر به معروف و نهی از منکر هم در سخنانش از لزوم توجه به اصل برائت و توجه به قوانین اخیرالتصویب برای مقابله با فساد و پیشگیری از جرم و استفاده از ظرفیت گروه‌های مردمی امر به معروف و ناهسی از منکر در پیش‌نویس ساز و کار پیشگیری از جرایم اقتصادی و اداری سخن گفت. سردار اشتری فرمانده نیروی انتظامی و سردار مقیمی رئیس پلیس امنیت اقتصادی از دیگر اعضای شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم نیز در این جلسه بر لزوم پیگیری و نظارت بر اجرای برنامه پیشگیری از وقوع جرایم اقتصادی و اداری و گزارشگری مستمر از دستگاه‌های ذیربط در خصوص عمل به این برنامه، استفاده از فناوری‌های نوین در سیستم اداری کشور، تعیین ضابطین و اتخاذ سیاست‌های قاطع حمایتی برای کاشفین جرم و شهود پرونده‌های

فساد تأکید کردند. سیدامیرحسین قاضی زاده هاشمی نایب رئیس مجلس شورای اسلامی هم در این نشست از احیای قانون امر به معروف و نهی از منکر و تغییر و اصلاح برخی قوانین موضوعی در تقویت فرایند پیشگیری از وقوع جرم در کنار مقابله با فساد سخن گفت و لعیا جُنیدی معاون حقوقی رئیس‌جمهور نیز با تأیید این نگرش تصریح کرد: در برنامه‌های پیشگیرانه، باید رویکردهای بنیادین فرهنگ‌سازی و پیشگیری بر موضوع مقابله و استفاده از روش‌های قهری غالب باشد. حاجی میرزایی وزیر آموزش و پرورش نیز در این جلسه از لزوم استفاده از تجربیات گذشته در تدوین برنامه‌های جدید برای استحکام بخشی به راهبردها، تقویت ساز و کارهای هماهنگی قوا و دستگاه‌ها، توجه به مقوله آموزش پایدار و آسیب‌شناسی علل و عوامل اجرایی نشدن قوانین مربوط به پیشگیری از جرم سخن گفت.

حجت‌الاسلام منتظری دادستان کل کشور و حجت‌الاسلام درویشیان رئیس سازمان بازرسی کل کشور هم در این نشست بر انجام وظایف قانونی نظارتی خود برای پیشگیری از وقوع جرم و تخلف در دستگاه‌ها ضمن رعایت اصل تفکیک قوا تأکید و تصریح کردند این کار به معنی دخالت در کار قوانینست بلکه کمک به سالم‌سازی نظام اداری کشور است.

دادستان کل کشور در همین راستا متذکر شد که مصوبات شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم به عنوان یک نهاد فراقوه‌ای که برای هماهنگی بین بخشی تشکیل شده است، پس از تصویب سران قوا از سوی رئیس‌جمهور ابلاغ می‌شود و برای همگان لازم‌الاتباع و لازم‌الاجراست و برنامه‌های این شورا نیز با نظر نمایندگان قوا و دستگاه‌های ذیربط تدوین می‌شود.

رئیس قوه قضاییه در بخش پایانی این نشست و در جمع‌بندی مباحث ارائه شده از سوی اعضای شورا اظهار داشت: قانون وظیفه همه قوا و دستگاه‌ها را در سلامت نظام اداری و شفافیت عملکرد دستگاه‌ها معین کرده و اگر فرایند نظارت به‌درستی انجام نشود و انگیزه‌ها و ابزارهای جرم بر طرف شود، از وقوع جرم پیشگیری خواهد شد. آیت‌الله رئیسی در این خصوص به «لایحه شفافیت» و «قانون ارتقاء سلامت نظام اداری» اشاره کرد و با بیان این‌که قانون ارتقاء سلامت نظام اداری از بهترین قوانین کشور و پیشرفته‌تر از قوانین موجود در برخی کشورهاست، متذکر شد «اجرای کامل این قوانین که سبقه پیشگیرانه دارند، مانع از بروز بسیاری از مفاسد اداری خواهد شد».

رئیس قوه قضاییه همچنین به پیوستگی نظامات و قوانین با کاهش و افزایش جرم اشاره کرد و گفت: اگر متولیان حوزه اجرا نوسانات بازار را کنترل کنند یا به وظایف خود در قبال تحکیم و تثبیت نظام خانواده عمل نمایند و اخلاق و معنویت در جامعه رشد کند، شاهد کاهش جرم و جنایت خواهیم بود».

آیت‌الله رئیسی با تأکید بر لزوم تقویت نظارت درون‌سازمانی و برون‌سازمانی و تنقیح قوانین اظهار داشت: در بسیاری از موارد ما نه تنها کمبود قانون نداریم که با حجم زیادی از قوانین مواجه هستیم که ضمن تنقیح آنها، باید بر حسن اجرای آنها نیز نظارت شود؛ چرا که بخش زیادی از مشکلات ناشی از عدم اجرای درست قوانین موجود است. رئیس قوه قضاییه آسیب‌شناسی در حوزه اجرا و نظارت را هم مورد اشاره قرار داد و گفت: گاهی عدم اجرای قوانین و بروز مشکلات و جرایم ناشی از ساختارهای نادرست، گاهی به‌خاطر سوءرفتارها و گاهی از ضعف نظارت است که باید آنها را به دقت ارزیابی و در صورت لزوم اصلاح کنیم. آیت‌الله رئیسی تأکید کرد: هر گاه تصمیم‌سازی‌ها و تصمیم‌گیری‌ها در حوزه‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری صورت گیرد و دستگاه‌های مسئول در سه قوه به وظایف نظارتی خود درست عمل کنند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی و شکل‌گیری جامعه مطلوب خواهیم بود. رئیس قوه قضاییه در پایان به معاون پیشگیری از وقوع جرم دستگاه قضایی مأموریت داد با بررسی دقیق پیشنهادات ارائه شده در این نشست، نسبت به اصلاح و رفع اشکالات شکلی و محتوایی برنامه پیشگیری از جرایم اقتصادی و اداری و زمینه‌سازی برای عملیاتی شدن هر چه سریع‌تر آن با همکاری دستگاه‌ها مختلف اقدام نماید.

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

رئیس قوه قضاییه: هر گاه تصمیمات مهم اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی بانگاه جلوگیری از وقوع جرم و کاهش ناهنجاری اتخاذ شوند، شاهد کاهش جرم و پرونده‌های قضایی خواهیم بود

در سفر رییس قوه قضاییه به استان فارس صورت گرفت؛

بازدید از پیش اعلام نشده آیت الله رئیسی از اداره کل ثبت اسناد و املاک استان فارس

آیت الله رئیسی در ادامه سفر استانی به فارس، از اداره کل ثبت اسناد و املاک این استان به صورت از پیش اعلام نشده، بازدید کرد.

به گزارش خبرگزاری میزان، وی در ابتدای ورود، به استماع اظهارات تعدادی از مراجعان پرداخت و درخواست‌های آن‌ها را رسیدگی و دستورات لازم را صادر نمود. رییس قوه قضاییه با حضور در بخش‌های مختلف این اداره کل، نحوه خدمت رسانی به ارباب رجوع را مورد ارزیابی قرار داد. وی در ادامه، آخرین وضعیت اجرای طرح مهم کاداستر در استان فارس را مورد پرس و جو قرار داد که مدیر کل ثبت اسناد و املاک این استان توضیحاتی را در این زمینه اعلام کرد و گفت: ۲۰ درصد اراضی ملی در طرح کاداستر تثبیت شده است. رییس قوه قضاییه به گفت‌وگوی رو در رو با کارکنان اداره کل ثبت اسناد و املاک

فارس پرداخت و وضعیت اقدامات صورت گرفته را بررسی کرد. وی در مورد نحوه ثبت اسناد از کارکنان این واحد سؤال و بر توسعه استفاده از ابزار الکترونیک برای پیشبرد امور تأکید کرد. آیت الله رئیسی وضعیت دفتر اسناد بازداشتی‌ها را نیز مورد بررسی قرار داد که کارمندان واحد به رییس قوه قضاییه پیشنهاد داد که تدبیری اندیشیده شود که بازداشت اسناد در همان دادگستری‌ها انجام شود. رییس قوه قضاییه با تأکید بر صحیح بودن این پیشنهاد، بر ضرورت حرکت سریع در مسیر تسهیل امور مردم تأکید کرد و گفت: باید در دادگستری‌ها کارشناسی، وکالت معاضدت و دفتر بازداشت کردن سند

رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

طرح‌های کاداستر و تنظیم سند رسمی زمینه توسعه و رشد کشور را فراهم می‌کنند

رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با بیان اینکه طرح کاداستر و طرح تنظیم سند رسمی زمینه توسعه و رشد کشور را فراهم می‌کنند، گفت: دفاتر اسناد رسمی یک نمونه موفق در برون سپاری وظایف حاکمیتی است.



به گزارش روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و به نقل از خبرگزاری میزان، آیین تکریم دشتی اردکانی رییس سابق و معارفه علی خندانی رییس جدید کانون سردفتران و دفتر یاران، امروز عصر با حضور ذبیح‌الله خدایان رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قاضی زاده هاشمی نایب رییس مجلس شورای اسلامی و برخی از نمایندگان در دفتر این کانون برگزار شد.

رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این مراسم با اشاره به اینکه ثبت اسناد رسمی اصلی‌ترین وظیفه در سازمان ثبت است، گفت: در همه کشورها اسناد رسمی از ارزش بالایی برخوردار است و علت اعتبار اسناد رسمی به خاطر وجود تشریفات قانونی برای صدور اسناد رسمی است.

خدایان با بیان اینکه سند رسمی باعث رشد و توسعه کشور می‌شود، اظهار داشت: در اکثر کشورها سند رسمی از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است، اسناد رسمی با رعایت تشریفات قانونی انجام می‌شود. امروزه افرادی هستند که پول‌های نامشروع را با پولشویی از طریق خرید اسناد عادی انجام می‌دهند در حالی که اگر بخواهند از طریق اسناد رسمی اقدام کنند نمی‌توانند کاری انجام دهند. آن‌ها از طریق اسناد عادی اقدام به پولشویی می‌کنند.

وی ادامه داد: فروش اموال غیر که مشکلات زیادی را ایجاد می‌کند و به عنوان مثال یک

آپارتمان را به چند نفر می‌فروشند. زمین‌های کشاورزی، تغییر کاربری‌های غیرمجاز همگی به وسیله سند عادی انجام می‌شود. اگر این موارد بر اساس اسناد رسمی باشد چنین مشکلاتی بوجود نمی‌آید.

خدایان ادامه داد: بر این اساس طرحی برای ارتقای سند رسمی تهیه شد. در این طرح ۷۰ تا ۸۰ درصد مشکلات فعلی برطرف شده است.

وی ادامه داد: در سال گذشته ۱۲۸ هزار پرونده الزام به تنظیم سند رسمی زمین و مسکن و همچنین ۷۵ هزار پرونده الزام به تنظیم سند رسمی خودرو وجود داشته است؛ یعنی ۲۰۰ هزار پرونده که با سند عادی هستند نزدیک به ۲۵ درصد از پرونده‌ها را تشکیل داده‌اند.

خدایان افزود: طرح کاداستر و طرح تنظیم سند رسمی زمینه توسعه و رشد کشور را فراهم می‌کنند.

وی در ادامه افزود: دفاتر اسناد رسمی یک نمونه موفق در برون سپاری وظایف حاکمیتی است که این مهم به واسطه عملکرد موفق دفاتر اسناد ایجاد شده است که اعتبار ویژه‌ای هم در جامعه دارند. خوشبختانه دفاتر اسناد کمترین تخلفات را داشته‌اند.

رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تصریح کرد: البته در یکی دو سال اخیر هجمه‌های وسیعی به دفاتر اسناد رسمی وارد شد که افرادی درآمدهای نجومی کسب



کردند که البته این طور نیست. اکثریت دفاتر درآمدهای ناچیزی دارند. تنها تعداد محدودی از سردفتران از درآمدهای نجومی برخوردار بودند و آن نیز به لحاظ سوءاستفاده از رانت‌هایی که وجود داشت و ارتباط با افشار خاصی که داشتند سوءاستفاده می‌کردند و اسناد را به یک دفتر می‌بردند.

خوشبختانه با انعکاس این موضوع، به رییس قوه قضاییه این مورد اصلاح شد و اصلاح تقسیم عادلانه اسناد به صورت آزمایشی در چند استان انجام شد و امروز قابلیت اجرای آن در سراسر کشور وجود دارد.

وی افزود: مادر کشور ۸ هزار دفتر اسناد رسمی و ۴ هزار دفتر ازدواج و طلاق داریم.

خدایان در ادامه به نقش مهم دشتی اردکانی رییس سابق سردفتران و دفتریاران اشاره کرد و افزود: او نقش مهمی در ساماندهی دفاتر اسناد رسمی داشته‌اند و در این سال‌ها همیشه دغدغه ارتقای اسناد رسمی داشتند.

خدایان در ادامه به سوابق رییس جدید سردفتران و دفتریاران علی خندانی اشاره کرد و گفت: با توجه به سوابق او، امروز نقش مهمی در این مسئولیت دارند.

در ابتدای این مراسم قاضی زاده هاشمی با اشاره به مسأله اسناد رسمی به اسناد عادی گفت: حجم وسیعی از اقتصاد کشور مربوط به املاک است. بعضی اسناد عادی به علت نقص قانون و وجود رویه در اسناد عادی در جریان اقتصاد جاری نشده است.

وی در ادامه با بیان اینکه بسیاری از املاک که مربوط به بیت المال است شناسایی نشده است افزود: ۳۰ درصد از پرونده‌های قضایی به خاطر املاک است.

نایب رییس مجلس شورای اسلامی اضافه کرد: موضوع مالکیت یک موضوع جدی است. در این باره مسایل عدیده و پیچیده‌ای وجود دارد و امیدواریم با نگاه کمیسیون‌های مختلف مشکلات حل شود. خوشبختانه اقدامات دفاتر اسناد بسیار مناسب و قابل دفاع بوده است.



**رییس سازمان
ثبت اسناد و
املاک کشور:
دفاتر اسناد
رسمی یک
نمونه موفق در
برون سپاری
وظایف حاکمیتی
است**

معاون رئیس قوه قضائیه:

فضای اقتصادی سالم تر و شفاف تر زمینه ساز ایجاد بسترهای سرمایه گذاری است

معاون رئیس قوه قضائیه فضای اقتصادی سالم تر و شفاف تر در هر کشور را زمینه ساز ایجاد بسترهای سرمایه گذاری داخلی، خارجی و اشتغال دانست. به گزارش روابط عمومی، دکتر ذبیح الله خداییان در مراسم افتتاحیه «پنجره واحد شروع کسب و کار» در اتاق بازرگانی با بیان اینکه فضای کسب و کار در هر کشور یکی از شاخص‌های بررسی وضعیت اقتصادی آن کشور است، گفت: بر اساس این شاخص می‌توان اقتصاد هر کشور را مورد تجزیه و تحلیل قرار داد از این رو هر چقدر فضای اقتصادی کشوری سالم تر و شفاف تر باشد زمینه سرمایه گذاری داخلی و خارجی و ایجاد اشتغال و غیره فراهم می‌شود.



رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بخش دیگری از سخنان خود با اشاره به لزوم بهبود فضای کسب و کار افزود: در این راستا رهبر معظم انقلاب نیز در بیاناتشان پیرامون بهبود وضعیت اقتصادی کشور تاکید داشته‌اند همچنین در اسناد بالای دستی بر بهبود فضای کسب و کار تاکید شده و باید مد نظر داشت که سیاست کلی نظام همین مسئله است که به تصویب مقام معظم رهبری است و در صدر آن یعنی بندهای ۲ و ۳ کلی نظام در بخش اقتصادی بر بهبود مستمر فضای کسب و کار و تقویت فضای رقابتی تاکید شده است. دکتر خدائیان یکی از محورهای قانون برنامه ششم را بهبود فضای کسب و کار عنوان کرد و گفت: در ماده ۲۲ این قانون دولت مکلف شده با اقدامات قانونی برای اصلاح قوانین و مقررات و رویه‌ها نسبت به بهبود فضای کسب و کار تلاش کند به نحوی که هر سال وضعیت کسب و کار ۱۰ رتبه ارتقا باید تا در پایان برنامه ششم یعنی سال ۱۴۰۰ به رتبه ۷۰ در سطح جهان برسد که البته در این راستا اقداماتی صورت گرفته اما هنوز به رتبه مورد نظر دست نیافته‌ایم. معاون رئیس قوه قضائیه با اشاره به قوانینی از جمله اجرای سیاست‌های اصل ۴۴ قانون اساسی، بهبود مستمر فضای کسب و کار، رفع موانع تولید و قوانینی دیگری که همه بر بهبود فضای کسب و کار تاکید دارند، اظهار کرد: یکی از دلایلی که تاکنون به آن رتبه‌ای که در شان نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران است دست نیافته‌ایم ریشه در اقتصاد مریض دارد و شاید ام‌الامراض اقتصاد ما دولتی بودن اقتصاد است.

وی ریشه بخشی از عدم موفقیت در بهبود فضای کسب و کار در کشور را

در دولتی بودن اقتصاد عنوان کرد و ادامه داد:

دولت باید خود را از اقتصاد بیرون برود البته در این راستا در قانون اصل ۴۴ بر خروج دولت از فعالیت‌های تصدی گرایانه تاکید شده و همین امر باعث شد که خصوصی سازی مورد توجه قرار گیرد اما متأسفانه در خصوصی سازی نیز موفق نبودیم زیرا در برخی موضوعات مقاومت‌هایی صورت گرفت و در مواردی واگذاری‌ها به افراد اهل سپرده نشد.

معاون رئیس قوه قضائیه با تاکید بر لزوم اقدام جهادی مدیران در راستای بهبود فضای کسب و کار تصریح کرد: هر سه قوه مجریه، قضاییه و مقننه اگر دست به دست هم دهند، می‌توانند در کوتاه‌ترین زمان ممکن فضای کسب و کار را بهبود بخشند. دکتر خدائیان با بیان اینکه قوه قضاییه در ۵ شاخص از شاخص‌های بهبود کسب و کار به طور مستقیم و غیر مستقیم، فعالیت دارد، گفت: طی این مدت اقداماتی برای تحقق این امر صورت گرفت که به عنوان نمونه می‌توان به کاهش مدت زمان ثبت شرکتها و یا الکترونیکی شدن در خواست ثبت شرکت اشاره کرد.

وی از مبادله برخط با وزارت ارشاد و روزنامه رسمی، ایجاد میز خدمت الکترونیکی و حضوری در تمامی استانها، الکترونیکی کردن ثبت درخواست پلمب دفاتر تجاری، صحت سنجی برخط و رایگان درخواستهای الکترونیکی پایگاههای ملی کشور و ... را از دیگر اقدامات صورت گرفته برای بهبود فضای کسب و کار عنوان کرد. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفت: با راه اندازی پنجره واحد شروع کسب و کار می‌توان گامهای موثری در بهبود رونق فضای کسب و کار داشت.

وی با بیان اینکه بخشی از طرح تحول قوه قضاییه به بهبود فضای کسب و کار اختصاص دارد، توضیح داد: در این راستا قوه قضاییه نیز اقداماتی را انجام داده که می‌توان به تشکیل ستادهای استانی اقتصاد مقاومتی، دادگاه‌های تجاری و کمک برای جلوگیری از ورشکستگی شرکت‌ها و... اشاره کرد. در ادامه این مراسم پنجره واحد فیزیکی شروع کسب و کار با همکاری وزارت اقتصاد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اتاق بازرگانی تهران و سایر نهادها و سازمان‌های دولتی دخیل در اتاق تهران به طور رسمی راه‌اندازی شد. در مراسم افتتاح رسمی پنجره واحد فیزیکی کسب و کارها، خدائیان معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دژپسند وزیر امور اقتصادی و دارایی، آقامحمدی عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام، شافعی رئیس اتاق ایران، خوانساری رئیس اتاق تهران و نمایندگان دستگاه‌ها و سازمان‌های دخیل حضور داشتند.

رئیس سازمان ثبت اسناد تحولات ثبت معاملات با مصوب شدن «طرح ارتقای اعتبار سند رسمی» را تشریح کرد

معامله با اسناد عادی در مورد املاک و اراضی که سابقه ثبتی دارند، از درجه اعتبار ساقط می‌شود

ذبیح اله خداییان در گفت‌وگو با میزان پیرامون طرح ارتقای اعتبار سند رسمی که امروز با حضور وی در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید، اظهار کرد: مشکلی که در کشور ما وجود داشته و در کمتر کشوری وجود دارد رواج عقود و بخصوص معاملات راجع به اموال غیر منقول با اسناد عادی است که این امر موجب وقوع جرایمی از قبیل کلاهبرداری، فروش مال غیر، قطعه بندی اراضی کشاورزی و باغات و فروش آن‌ها با سند عادی و تغییر کاربری‌های غیر مجاز و همچنین فرار مالیاتی می‌شود. وی افزود: علاوه بر آن، بخش عمده‌ای از دعاوی حقوقی، مرتبط با اسناد عادی است؛ مثلاً در سال بیش از یکصد هزار پرونده با عنوان الزام به تنظیم سند در مراجع قضایی مطرح می‌شود.

می‌شود که مراجع مختلفی در مورد املاک دارای سابقه ثبتی تصمیم می‌گرفتند، ولی نتیجه را به سازمان ثبت منعکس نمی‌کردند در نتیجه چنانچه استعلامی از سازمان ثبت در مورد آن ملک صورت می‌گرفت به آن تصمیم اشاره نمی‌شد و در عمل برای مردم مشکلاتی ایجاد می‌شد؛ اما در این مصوبه مراجع قضایی و کلیه شوراها و کمیسیون‌ها ملزم شدند هر گونه تصمیم راجع به املاک ثبت شده را به سازمان ثبت منعکس نمایند. این مسئول عالی قضایی یادآور شد: در این طرح برای مراجعی که اعتبار اسناد رسمی را خدشه دار نمایند مجازات پیش بینی شده است، بعلاوه اگر کسی معامله‌ای با سند رسمی انجام دهد، ولی بعداً به هر علتی که ناشی از رفتار او نباشد آن معامله ابطال و خسارتی به خریدار وارد شود، بلافاصله شرکت بیمه خسارت او را پرداخت نموده و بعداً خسارت را از شخص مقصر مطالبه می‌نماید.



خداییان:

مشکلی که در

کشور ما وجود

داشته و در

کمتر کشوری

وجود دارد

رواج عقود

و بخصوص

معاملات

راجع به اموال

غیر منقول با

اسناد عادی

است

بر این اساس با توجه به شناختی که ریاست قوه قضاییه نسبت به مشکلات ناشی از رواج معاملات با اسناد عادی دارند، ارتقای اعتبار اسناد رسمی را بعنوان یکی از محورهای طرح تحول قوه قضاییه مصوب و این سازمان و معاونت حقوقی را ملزم کرد تا طرح مذکور را تدوین نمایند. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور افزود: پیش نویس این طرح با همکاری سازمان ثبت تهیه شده است و در صورت تبدیل مصوبه به قانون، از مشکلاتی که رواج اسناد عادی در جامعه ایجاد کرده است پیشگیری به عمل می‌آید.

هر گونه معامله با اسناد عادی راجع به اراضی که سابقه ثبتی دارند، از درجه اعتبار ساقط می‌شود

خداییان در پاسخ به سئوالی مبنی بر اینکه با تصویب این طرح چه تحولاتی در ثبت معاملات به وجود می‌آید، گفت: در این طرح اولاً مقرر شده است، کلیه عقود و معاملات راجع به املاک و اراضی که سابقه ثبتی دارند باید به موجب سند رسمی باشد و هر گونه معامله با اسناد عادی راجع به این اراضی از درجه اعتبار ساقط است. وی افزود: مورد دوم اینکه وکالت در فروش یا انتقال مالکیت اموال مذکور باید در دفتر املاک الکترونیک اسناد به ثبت برسد، این در حالی است که قبلاً چنانچه وکالت در فروش داده می‌شد، چون در سوابق ثبتی ملک درج نمی‌شد امکان معامله معارض وجود داشت. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیرامون بُعد سوم نیز بیان داشت: تاکنون دیده می‌شد که مالکیت ملک به دیگری منتقل می‌شد؛ اما با وکالت، یعنی کسی که وکالت در فروش داشت با اعطاء وکالت در انتقال، ملک را به دیگری منتقل می‌کرد و با وجود اینکه چندین نقل و انتقال صورت می‌گرفت، ولی مالیات و حق ثبت پرداخت نمی‌شد با این مصوبه جلوی این دور زدن‌های قانون گرفته می‌شود.

وصول استعلامات و کسر حقوق دولت، مالیات و حق التحریر بصورت الکترونیکی

خداییان تصریح کرد: نکته چهارم اینکه مقرر شد تمام استعلامات و کسر حقوق دولت، مالیات و حق التحریر بصورت الکترونیکی وصول شود. وی تاکید کرد: مقرر شده است کلیه دستگاه‌های اجرایی که نقل و انتقال ملک منوط به استعلام از آنهاست به سامانه ثبت الکترونیک اسناد سازمان ثبت متصل شده و بصورت الکترونیکی و برخط پاسخ استعلامات را بدهند و این امر مانع سرگردانی اصحاب دعا و مواجهه چهره به چهره مراجعان با کارکنان دستگاه شده و ضمن اینکه از مفاسد اداری جلوگیری می‌کند، ثبت معاملات و صدور سند را سرعت می‌بخشد.

مراجع قضایی هر گونه تصمیم راجع به املاک ثبت شده را باید به سازمان ثبت منعکس کنند

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ادامه داد: از سوی دیگر دیده

معاون رییس قوه قضاییه انتقاد کرد؛

طرح ارتقای اعتبار سند رسمی» گامی برای تحول در ثبت معاملات

انتقاد از رواج بیش از اندازه سند عادی در کشور، قانونمند شدن نقل و انتقال ملک در صورت قانون شدن ارتقای اعتبار سند رسمی و... از مهمترین موضوعات مطرح شده توسط رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در جمع خبرنگاران است. ذبیح الله خدائیان در حاشیه انعقاد تفاهم نامه بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح با انتقاد از رواج بیش از اندازه سند عادی در کشور گفت: هر ساله تعداد قابل توجهی از پرونده ها در مراجع قضایی ناشی از استفاده از اسناد عادی است، به عنوان نمونه یک آپارتمان به چندین نفر فروخته می شود و خریداران زمانی متوجه موضوع می شوند که کار از کار گذشته و دستشان جایی بند نیست.



وی ادامه داد: مرکز آمار و فناوری قوه قضاییه در آخرین اطلاعات اعلام کرد که سال گذشته بیش از ۲۰۰ هزار پرونده تحت عنوان الزام به تنظیم سند رسمی در کشور تشکیل شده که این نشان دهنده رواج اسناد عادی در کشور است. خدائیان گفت: رواج اسناد عادی زمینه ساز وقوع بسیاری از جرائم و دعاوی است که به عنوان نمونه می توان به پولشویی، کلاهبرداری، فرار مالیاتی و... اشاره کرد بر همین اساس برای رفع این موضوعات طرح ارتقای اعتبار سند رسمی در دستور کار قرار گرفت. رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بخش دیگری از سخنان خود به مصوب شدن «طرح ارتقای اعتبار سند رسمی» اشاره کرد و توضیح داد: اخیرا این لایحه در مجلس شورای اسلامی تصویب و هم اکنون در شورای نگهبان مطرح است. وی به مزایای طرح ارتقای اعتبار سند رسمی اشاره کرد و افزود: بر اساس آن هر گونه معامله نسبت به اراضی و املاکی که سابقه ثبتی دارند به موجب سند رسمی انجام می گیرد همچنین و کالت در فروش یا انتقال مالکیت اموال مذکور باید در دفتر املاک الکترونیک اسناد به ثبت برسد در حالیکه قبلاً چنانچه و کالت در فروش داده می شد، چون در سوابق ثبتی ملک درج نمی شد امکان معامله معارض وجود داشت. معاون رییس قوه قضاییه گفت: همچنین مقرر شد همه دستگاه های اجرایی که نقل و انتقال ملک منوط به استعلام از آنهاست به سامانه ثبت الکترونیک اسناد سازمان ثبت متصل شده و بصورت الکترونیکی و برخط پاسخ استعلامات را بدهند تا ثبت معاملات و صدور سند سرعت گیرد. رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در رابطه با نگرانی مشاوران املاک و خودرو نیز توضیح داد: مشاوران املاک و خودرو وظیفه اصلی خود که همان دلالی و واسطه گری است را انجام می دهند اما مقرر شده که سامانه ای توسط سازمان ثبت طراحی و در اختیار تمام بنگاه ها قرار گیرد تا پس از توافق و قرارداد اجاره یا نقل و انتقال در سامانه درج و سند رسمی در دفاتر اسناد صادر شود. وی در بخش دیگری از سخنان خود پیرامون شناسایی منازل خالی از سکنه نیز گفت: سازمان ثبت اسناد و املاک بانک اطلاعاتی املاک را در اختیار دارد و می تواند در زمینه نقل و انتقالاتی که به موجب سند رسمی انجام می شود همکاری کند. خدائیان افزود: برخی از نقل و انتقالات و قراردادهای اجاره به صورت عادی انجام می شود از این رو نمی توان آمار دقیق خانه های خالی را ارائه داد در این راستا باید طرح مذکور به قانون تبدیل شود تا بتوان برنامه ریزی دقیق تری داشت.

در راستای دستور رییس قوه قضاییه برای تسریع اجرای طرح کاداستر صورت گرفت؛

انعقاد تفاهم نامه همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دفاع

معاون رییس قوه قضاییه و رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از انعقاد تفاهم نامه بین این سازمان و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در راستای اجرای دستور رییس قوه قضاییه پیرامون عملیاتی شدن طرح کاداستر خبر داد.

دکتر ذبیح الله خدائیان در مراسم امضای تفاهم نامه مشترک بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح گفت: ریاست محترم قوه قضاییه بر تسریع در اجرای طرح کاداستر تاکید زیادی دارند و بر این اساس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مستندسازی اراضی ملی و دولتی را در دستور کار خود قرار داده است. وی افزود: در این راستا از سال گذشته تاکنون تفاهم

معاون امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

زیر ساخت توسعه پایدار کشور با اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) فراهم می شود



سعدتیان معاون امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفت: بهره برداری بهینه و به روز از کاداستر، به ایجاد زیر ساخت اطلاعات مکانی کمک نموده و موجب توسعه پایدار در جامعه خواهد شد. به گزارش روابط عمومی، وی که در جلسه ای با حضور مدیران و کارشناسان دفتر امور عمومی، قضایی، دفاعی و امنیتی سازمان برنامه و بودجه کشور با موضوع تامین منابع برنامه عملیاتی کاداستر صحبت می کرد ضمن بیان این موضوع که بهره برداری بهینه و به روز از کاداستر، به ایجاد زیر ساخت اطلاعات مکانی کمک نموده و موجب توسعه پایدار در جامعه خواهد شد گفت: اجرای کاداستر یک ضرورت اجتناب ناپذیر برای توسعه پایدار و برقراری امنیت و عدالت اجتماعی در کشور است. سعدتیان افزود: کاداستر به عنوان سیستم تنظیم شده وضعیت املاک یک منطقه می باشد، بطوری که تمام اطلاعات هندسی اعم از ابعاد، مساحت و موقعیت املاک بر روی نقشه مشخص شده و اطلاعات توصیفی و حقوقی نظیر به ملک معین می گردد. معاون امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفت: یکی از اهداف مهم اجرای کاداستر، تثبیت مالکیت ها و به تبع آن حمایت بهینه از مالکیت مالکین رسمی می باشد، که این دو موضوع، ارتقاء امنیت سرمایه های غیر منقول و آرامش روانی جامعه را در پی دارد. وی ضمن بیان این موضوع که اجرای سریع کاداستر باعث ایجاد بستر مناسب برای امنیت معاملاتی و همچنین ایجاد انگیزه برای سرمایه گذاری بهینه در بخش زمین و مسکن می شود بیان داشت: با اجرای کاداستر، کلیه اراضی و املاک کشور در سیستم کاداستر ثبت شده و این عمل منجر به شفافیت دارایی های غیر منقول (اعم از املاک و اراضی) اشخاص شده و موجب اخذ مالیات منصفانه به نسبت دارایی های اشخاص می گردد. سعدتیان اظهار داشت: ایجاد و اجرا کاداستر جامع که لازمه آن جمع آوری داده های مکانی و اطلاعات توصیفی و ذخیره آن در بانک جامع کاداستر می باشد، موجب ایجاد بستری جهت خدمات دهی مناسب به جامعه، فراهم نمودن زیر ساخت توسعه پایدار و بهره مندی از اطلاعات ذی قیمت در راستای توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور خواهد شد.

نامه هایی با برخی از ادارات و سازمان هایی که املاک زیادی دارند منعقد شده که یکی از این دستگاه ها نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران اعم از سپاه و ارتش است زیرا این دو مجموعه از قدیم دارای املاک و اراضی بوده اند که متأسفانه اسناد برخی از این اراضی دفتر چه ای است و حدود آنها دقیقاً مشخصی نیست. رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ادامه داد: برخی از اراضی خریداری شده نیروهای مسلح دارای مغایر نامه و صور تجلسه هستند که بر این اساس در اجرای طرح کاداستر و هماهنگی خوب بین وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مستندسازی املاک و اراضی نیروهای مسلح در اجرای قانون حدنگار در دستور کار قرار دارد. وی در خصوص اهداف اجرای قانون حدنگار توضیح داد: بر اساس آن

مدیر کل دفتر مدیریت عملکرد و بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

بازرسی بازوی توانمند و چشم بینای سازمان در جهت احقاق حقوق مردم است

اولین همایش روسای بازرسی ادارات کل ثبت استانها به صورت نشست ویدئو کنفرانسی با حضور مدیر کل دفتر مدیریت عملکرد و بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، معاون و روسای ادارات بازرسی ثبت استانها برگزار شد.

به گزارش روابط عمومی، مهدی اقبال مدیر کل دفتر مدیریت عملکرد و بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این همایش با تاکید بر ضرورت برنامه ریزی های کارشناسانه در بازرسی از ادارات تابعه، انجام بهینه این وظیفه را منوط به حس مسئولیت پذیری ادارات بازرسی و جدیت آنان در این زمینه دانست و خاطر نشان ساخت: میحث مبارزه با فساد که از اولویتهای قوه قضاییه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می باشد بر ضرورت توجه به امر بازرسی صحه گذار است و بر همین اساس وی خواستار بازنگری و اولویت بخشی به این مقوله در ادارات ثبتی سراسر کشور شد. اقبال با قدر دانی و تحلیل از عملکرد ادارات بازرسی ادارات کل ثبت استانها طی سال گذشته و دو ماهه ابتدایی سال جاری بر لزوم استمرار بازرسی های نامحسوس و میدانی با هدف شناسایی نقاط ضعف و قوت بخش های این ادارات تاکید کرد و افزود : ضروری است باهدف برخورد قاطع با تخلفات احتمالی تیم های بازرسی متشکل از کارشناسان خبره ادارات ثبت روند انجام فرایندهای ارائه خدمات در واحدهای

ثبتی تابعه، دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق را رصد نموده و با شناسایی کاستی ها زمینه ساز رفع نواقص موجود و برخورد با تخلفات گردد تا در مواجهه با موارد مثبت زمینه انعکاس گزارش با هدف تشویق کارکنان ساعی و با انگیزه را فراهم شود. همچنین مدیر کل دفتر مدیریت عملکرد و بازرسی سازمان ثبت بیان داشت : با التفات به این که صحت بخشی به فرایندها و تسریع در خدمات ثبتی به مراجعین را از اولویت های سازمانی می دانیم، تلاش مضاعف در تحقق این اهداف با هدف رضایتمندی جامع از گستره خدمات ثبتی را دنبال نموده و در این مسیر نیازمند همراهی خانواده بزرگ ثبت اسناد و املاک می باشیم. گفتنی است: در این نشست پاره ای از موارد مربوط به حوزه بازرسی توسط حاضرین ارائه شد و پس از هم اندیشی و تبادل نظر راهکارهایی در این خصوص ارائه گردید.



خدائیان در گفتگوی مشروح با مهر:

۲۵ هزار بدهکار ممنوع الخروج شدند

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با حضور در خبرگزاری مهر آخرین خبرهای مربوط به تحولات رویه های ثبتی، طرح کاداستر، سامان دهی درآمدهای نجومی دفاتر اسناد رسمی و... را تشریح کرد. بیش از یک قرن از اولین قانون مر تبط با اداره و ثبت اسناد در کشور می گذرد، در این ۱۰۹ سالی که از این قانون می گذرد تغییری زیادی در حوزه ثبت اسناد حاصل شده و سازمان ثبت اسناد که یک دوره ای زیر مجموعه دولت بود چندین سال است که یکی از سازمان های تابعه قوه قضائیه می شود که رئیس آن را هم شخص رئیس قوه قضائیه تعیین می کند.

سازمان ثبت اسنادی که البته عنوان کاملش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است یکی از نهادهایی محسوب می شود که گذر بسیاری از مردم به دلایل مختلف به آن افتاده و می افتاد. پیش تر بسیاری از امور ثبتی دستی و هزینه بردار بود و در همین رابطه هم تخلفات و فسادهایی رقم می خورد اما چند سالی است که سعی شده روند امور ثبتی از وضعیت دستی و سنتی به وضعیت الکترونیکی تغییر کند. با توجه به اینکه سازمان ثبت اسناد زیر مجموعه های مختلفی از جمله دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر اسناد رسمی، ثبت شرکت ها و آگهی ها، واحدهای ثبتی و ۱۰۰ دارد، در هفته قوه قضائیه میزبان دکتر ذبیح الله خدائیان، معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در خبرگزاری مهر بودیم. مشروح این گفتگورا در زیر می خوانید:

■ جناب خدائیان یکی از طرح های مهم سازمان ثبت اسناد که مدت ها از اجرای آن هم می گذرد اما هنوز به نتیجه نهایی نر سیده، طرح کاداستر است. آیا دولت در این رابطه به وظیفه قانونی خود یعنی تأمین بودجه اجرای این طرح عمل کرد؟

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وظایف متعددی را بر عهده دارد و سالانه نزدیک به ۱۰۰ میلیون خدمت ارائه می دهد که بخشی از آن الکترونیک است. هر بخشی از اهمیت خاصی برخوردار است اما یکی از مهم ترین وظایف بحث ثبت مالکیت ها در نظام کاداستر است. ما اگر بخواهیم زمین و مسکن را در کشور مدیریت کنیم باید نظام کاداستر کامل شود اگر طرح کاداستر به خوبی اجرا شود و در بحث وصول مالیات ها به خوبی تأثیر گذار باشیم، اتخاذ تصمیم در بخش های مختلف مثل منازل استیجاری یا خالی، می تواند تأثیر گذار باشد یعنی بخش های مختلف از جمله صمت، دارایی و مسکن و شهر سازی می توانند از کاداستر بهره مند شوند در عین حال با اجرای کامل کاداستر از بسیاری از جرایم و دعاوی جلوگیری می شود. آمار تجاوز به اراضی طبیعی و منابع ملی در صورت اجرای طرح کاداستر کاهش می یابد. ساخت و ساز در حریم رودخانه و دریاها، حریم برق فشار قوی با اجرای طرح کاداستر تجاوز به این اراضی را نخواهیم داشت. گاهی شاهد این هستیم سیل می آید و منطقه ای تخریب می شود که مجوز دارد و این در حالی است که در صورت اجرای طرح مجوز صادر نمی شود. بر این اساس رئیس قوه قضائیه یکی از محور های طرح تحول را اجرای طرح کاداستر عنوان کرد.

■ چند سال از زمان قانونی اجرای طرح کاداستر می گذرد؟

قانون ابتدایی کاداستر مربوط به سال ۵۰ هست و پس از انقلاب هم در دستور کار بود اما به شکل نظامند در سال ۹۳ مقرر شد و از ابتدای ۹۴ هم مقرر شد ظرف ۵ سال اجرای آن نهایی و تمام شود. تا کنون ۲۵ درصد طرح کاداستر را در ۴-۵ سال اخیر انجام داده بودیم اما در این قانون مصوب شده بود، بودجه از محل طرح باشد این در حالی بود که درآمد داشتیم اما اختصاص نمی یافت. از ۲۵۰۰ میلیارد تومان، درآمد طرح در ۴ سال کمتر از ۲۵ درصد آن در اختیار سازمان بود. خوشبختانه اواخر ۹۸ در بودجه پیشنهادی ۹۹ یک بودجه اختصاصی برای این موضوع به تصویب رسید.

■ نقشه های طرح کاداستر در چه مرحله ای قرار دارد؟

طرح کاداستر یک طرح هزینه بر است در بخش ثبت و تهیه زیر ساخت ها

اعتباراتی داده شده در جای خود مصرف شده اما کفایت نمی کند یکی دیگر از عوامل کندی کار کمبود نقشه برداری بود که در یک سال تعدادی نقشه بردار استخدام کردیم. مجوز گرفتیم تا بحث برون سپاری را اجرا کردیم در ۴ استان اصفهان، فارس، کردستان و آذربایجان شرقی به صورت پایلوت اجرا می کنیم و از ظرفیت کانون کارشناسان، مرکز مشاوران قوه قضائیه، نظام مهندسی و... استفاده کرده و این افراد مسئولیت این موضوع را داشتند بر همین اساس نقشه ای که کشیده می شود اسم نقشه بردار هم در آن قید خواهد شد. طرح کاداستر یک طرح هزینه بر است در بخش ثبت و تهیه زیر ساخت ها اعتباراتی داده شده در جای خود مصرف شده اما کفایت نمی کند نزدیک به ۲۵ درصد اعتبارات مصوب در اختیار ما قرار گرفته است و به نسبت بودجه اختصاصی کار انجام شده است.

■ دسترسی سازمان ثبت در رابطه با اخذ مالیات ها چطور است؟

با تمام بخش ها جهت انجام قانونی همکاری داریم در بحث مالیات و اخذ مالیات هم نهایت همکاری را داریم. دسترسی بر خط برای ثبت شرکت ها، مالکیت معنوی و بانک جامع املاک داریم که هر خرید و فروشی انجام شد مالیات آن انجام شود. اطلاعات تمام نقل و انتقالات را نداریم چرا که ما فقط اطلاعات رسمی را داریم اگر بخواهیم اطلاعات جامع در خصوص وزارت رفاه و صنعت قرار دهیم لازم داریم معاملات رسمی باشد.

■ در رابطه با طرح اخذ مالیات از خانه های خالی برخی ها انتقاد می کنند که سازمان ثبت اسناد همکاری لازم را در این رابطه ندارد، قانون وظیفه ای را در این رابطه بر عهده سازمان ثبت اسناد قرار داده است؟ به طوری کلی آیا این سامانه که در رهگیری برای اطلاع از میزان اجاره ها می دهد، کفایت می کند یا خیر؟

هر چند در آئین نامه قانون پول شویی قید شده که تمام نقل و انتقالات ثبت شود اما این راه درست نیست چرا که موجب رونق اسناد عادی می شود. چنانچه می خواهیم اطلاعات دقیق از نقل و انتقال داشته باشیم از طرف دیگر به بحث های دیگر مانند امور مالیاتی لطمه زده نشود راهش این است که

طرح الزام به سند رسمی را پیگیری کنیم. در مجلس طرحی در این رابطه تصویب شد اما شورای نگهبان به آن ایراداتی گرفت و به مجلس بازگشت. بی نظمی هایی که در نقل و انتقال داریم ناشی از اسناد عادی است تمام این عقود و معاملاتی که ثبت زمین و مسکن طبق آن صورت می گیرد مد نظر است. اگر این طرح یعنی الزام به اسناد رسمی تبدیل به قانون شود برای این طرح مدت قانونی تعیین و راهکارهایی پیش بینی می شود در این طرح مدت زمانی به کسانی که معامله کردند داده می شود در سامانه ای ظرف مدت یک سال ثبت کنند و ۵ سال بعد بتوانند تکلیف سند عادی را مشخص کند.

■ افکار عمومی با توجه به مطرح شدن نام برخی بدهکاران بانکی و متهمان دادگاه های ویژه اقتصادی در لیست متهمان فراری ها، در رابطه با ممنوع الخروجی برخی از متهمان ابهاماتی دارد مبنی بر اینکه این افراد چرا ممنوع الخروج نشده بودند که توانستند فرار کنند؟

کسی که مالیات پرداخت نکند، بدهی مالیاتی دارد بلافاصله برخط ممنوع الخروج می شود. اما در این رابطه باید گفت که در رابطه با ممنوع الخروج ها، سندی را برای اجرا گذاشته باشند و بدهی داشته باشند و به نوعی بدهکار بانکی هستند به اجرا بگذار د به صورت لحظه ای ممنوع الخروج می شوند. صرف بدهکار بانکی بودن ممنوع الخروجی نمی آورد اگر سندی باشد و از سوی بانک به اجرا گذاشته شود ممنوع الخروجی محسوب می شود.

■ در یک سال اخیر چه تعداد ممنوع الخروج شدند؟

در رابطه با آمار ممنوع الخروجی های ۹۸ تا سه ماهه اول ۹۹: ۲۴ هزار و ۹۹۵ مورد و رفع ممنوع الخروجی ها ۱۸ هزار و ۴۳۱ نفر بوده است.

■ موضوع افزایش حق تعرفه ها و اصلاح آن به کجا رسید؟

صرف بدهکار بانکی بودن ممنوع الخروجی نمی آورد اگر سندی باشد و از سوی بانک به اجرا گذاشته شود ممنوع الخروجی محسوب می شود در رابطه با افزایش تعرفه ها باید گفت تعرفه هایی که در نقل و انتقال هست حق الثبت و حق التحریر است که حق التحریر متعلق به دفاتر است و حق الثبت برای خزانه است. حق الثبت و حق التحریر به قیمت منطقه ای و با معامله ای تعلق می گیرد و به قیمت واقعی ملک تعلق نمی گیرد که شامل یک پنجاهم قیمت منطقه ای ملک است که کمتر از قیمت واقعی ملک است. حق ثبت شامل ۳۶ درصد اخذ دریافتی از ارباب رجوع است. در رابطه با خودرو هم قیمت اعلام شده به ما با قیمت واقعی متفاوت است و کمتر به ما اعلام می شود. قانون دفاتر مربوط به سال ۶۴ است و پیش نویس آئین نامه دفاتر اسناد ر



معاون رئیس قوه قضائیه:

بی نظمی هایی

که در نقل و

انتقال داریم

ناشی از اسناد

عادی است

تمام این عقود

و معاملاتی که

ثبت زمین و

مسکن طبق آن

صورت می گیرد

مد نظر است



سمی را تهیه کردیم در بیش از ۹۰ ماده و به خدمت رئیس قوه قضائیه دادیم که بسیاری از مسائل و مشکلات در دفاتر ازدواج و طلاق و اسناد رسمی بر اساس آن حل می شود.

■ ادعا می شود که برخی دفاتر درآمدهای نجومی دارند آیا موضوع اختلاف در آمد دفاتر هم در این آئین نامه لحاظ شده است؟

این موضوع در تعرفه های ۹۹ پیش بینی شده و سامانه توزیع عادلانه هم لحاظ شده است. در مورد علت پیشنهاد تقسیم عادلانه اسناد بین دفاتر ازدواج و طلاق و اسناد رسمی این بود که استاد به صورت عادلانه در دفاتر تقسیم نمی شود. بعضی دفاتر کمتر با تراکم ارباب رجوع مواجه بودند و باید مدت ها مردم در نوبت منتظر می ماندند. علاوه بر این برخی از رانتهایی استفاده می کردند و درآمدهای نجومی داشتند و این در حالی بود که برخی دفاتر قدرت اداره دفترشان را هم نداشتند. با پیشنهاد ۹۹ در صد دفاتر، طرح ایجاد سامانه تقسیم عادلانه اسناد مطرح و به تصویب ریاست قوه قضائیه رسید و ما الان سامانه تقسیم اسناد طلاق را اجرایی کردیم. سامانه تقسیم عادلانه بین دفاتر اسناد رسمی هم به صورت پایلوت اجرا شده است و قرار است در همین هفته قوه قضائیه در سراسر کشور اجرا شود. این کار از سوءاستفاده برخی دفاتر جلوگیری می کند و موجب افزایش صدور اسناد رسمی می شود.

■ در خصوص تخلفات سر دفتران در یک سال اخیر بگویید چه تعداد تعلیق شدند؟

به زودی ظرف چند روز آینده تمام فرایندهای اجرای اسناد، الکترونیکی می شود. هر کسی که مراجعه می کند به ثبت دیگر مراجعه نمی کند بلکه به دفاتر اسناد رسمی رفته و تقاضایی را مطرح کند چنانچه سردفتری مرتکب جرمی شود قطعاً با وی برخورد و تعلیق خواهد شد. در رابطه با دفاتر اسناد رسمی در یک سال گذشته، دادگاه انتظامی ما ۳۲۳۹ پرونده را رسیدگی کرده که از این تعداد ۴۱۵ مورد انفصال موقت، ۵۴ نفر انفصال دائم و ۵۹ نفر سلب صلاحیت شدند.

■ در هفته قوه قضائیه خبر خوبی برای مردم دارید؟

این خبر خوب را به مردم اعلام می کنم که به زودی ظرف چند روز آینده تمام فرایندهای اجرای اسناد، الکترونیکی می شود. هر کسی که مراجعه می کند به ثبت دیگر مراجعه نمی کند بلکه به دفاتر اسناد رسمی رفته و تقاضایی را مطرح کند این مساله تبدیل به سند الکترونیکی شده و پرونده الکترونیکی تشکیل و به صورت الکترونیکی هم اموال شخص بررسی و شناسایی و ابلاغ و اخطار هم الکترونیکی صادر می شود. ممنوع الخروجی و آگهی ها و غیره تماماً الکترونیکی می شود. پرونده فیزیکی دیگر نداریم بلکه تماماً در این رابطه الکترونیکی می شود. در رابطه با صلاحیت دفاتر اسناد رسمی سیاست ما این بود که در دوره تحول هر آنچه که می شود برون سپاری شود، به مردم و بخش خصوصی واگذار شود.

گام بلند سازمان ثبت برای ارتقای اسناد رسمی

مشکلی که در کشور ما وجود داشته و در کمتر کشوری وجود دارد رواج عقود و بخصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول با اسناد عادی است که این امر موجب وقوع جرایمی از قبیل کلاهبرداری، فروش مال غیر، قطعه بندی اراضی کشاورزی و باغات و فروش آن ها با سند عادی و تغییر کاربری های غیر مجاز و همچنین فرار مالیاتی می شود که با تصویب طرح ارتقای اسناد رسمی گامی بلند در جهت نهادینه سازی اسناد رسمی و کاهش پرونده های قضایی برداشته شد. هر ساله تعداد قابل توجهی از پرونده ها در مراجع قضایی ناشی از استفاده از اسناد عادی تشکیل می شد، که به عنوان نمونه می توان به فروش یک آپارتمان به چندین نفر اشاره کرد و خریداران زمانی متوجه موضوع می شوند که کار از کار گذشته و دستشان جایی بند نبود از همین رو مشکلات ناشی از عدم توجه به اسناد رسمی همواره مورد توجه مسئولان عالی رتبه دستگاه قضاء و بخصوص آیت الله رئیسی ریاست قوه قضائیه بوده است.



در دوره ریاست آیت الله رئیسی در قوه قضائیه توجه به اسناد رسمی بیشتر از گذشته مورد توجه قرار گرفت و ایشان بر لزوم توجه به اسناد رسمی تاکید داشتند. ایشان در جمع قضات و کارکنان دادگستری استان خراسان رضوی به موضوع اسناد عادی و رسمی اشاره می کنند که حرکت به سمت نهادینه سازی اسناد رسمی، حرکتی در جهت حاکمیت نظامات اجتماعی است که این امر هیچ تضادی با حاکمیت اراده افراد ندارد بلکه در جهت تثبیت مالکیت، نظم بخشی به معاملات و جلوگیری از شکل گیری دعاوی و پرونده های قضایی، امری بسیار ضروری است و ما این موضوع را با جدیت دنبال می کنیم.

ذبیح الله خدائیان نیز در حاشیه انعقاد تفاهم نامه بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح با انتقاد از رواج بیش از اندازه سند عادی در کشور گفت: مرکز آمار و فناوری قوه قضائیه در آخرین اطلاعات اعلام کرد که سال گذشته بیش از ۲۰۰ هزار پرونده تحت عنوان الزام به تنظیم سند رسمی در کشور تشکیل شده که این نشان دهنده رواج اسناد عادی در کشور است. خدائیان گفت: رواج اسناد عادی زمینه ساز وقوع بسیاری از جرائم و دعاوی است که به عنوان نمونه می توان به پولشویی، کلاهبرداری، فرار مالیاتی و... اشاره کرد بر همین اساس برای رفع این موضوعات طرح ارتقای اعتبار سند رسمی در دستور کار قرار گرفت.

رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بخش دیگری از سخنان خود به مصوب شدن «طرح ارتقای اعتبار سند رسمی» اشاره کرد و توضیح داد: اخیراً این لایحه در مجلس شورای اسلامی تصویب و هم اکنون در شورای نگهبان مطرح است.

وی به مزایای طرح ارتقای اعتبار سند رسمی اشاره کرد و افزود: بر اساس آن هرگونه معامله نسبت به اراضی و املاکی که سابقه ثبتی دارند به موجب سند رسمی انجام می گیرد همچنین وکالت در فروش یا انتقال مالکیت اموال مذکور باید در دفتر املاک الکترونیک اسناد به ثبت برسد در حالیکه قبلاً چنانچه وکالت در فروش داده می شد، چون درسوابق ثبتی ملک درج نمی شد امکان معامله معارض وجود داشت.

معاون رییس قوه قضائیه گفت: همچنین مقرر شد همه دستگاه های اجرایی که نقل و انتقال ملک منوط به استعلام از آنهاست به سامانه ثبت الکترونیک اسناد سازمان ثبت متصل شده و بصورت الکترونیکی و برخط پاسخ استعلامات را بدهند تا ثبت معاملات و صدور سند سرعت گیرد.

رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در رابطه با نگرانی مشاوران املاک و خودرو نیز توضیح داد: مشاوران املاک و خودرو وظیفه اصلی خود که همان دلالی و واسطه گری است را انجام می دهند اما مقرر شده که سامانه ای توسط سازمان ثبت طراحی و در اختیار تمام بنگاه ها قرار گیرد تا پس از توافق و قرارداد اجاره یا نقل و انتقال در سامانه درج و سند رسمی در دفتر اسناد صادر شود.

حجت الاسلام حسن نوروزی سخنگوی کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس دهم در تشریح طرح ارتقای اسناد رسمی نیز گفت: طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی که به کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شده بود در جلسات متعدد کارگروه و کمیسیون با حضور مسئولان دستگاه های ذیربط و کارشناسان مرکز پژوهش ها مورد بحث و بررسی قرار گرفت که در نهایت در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ با اصلاحاتی در عنوان متن تصویب شد. سخنگوی کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی افزود: با تصویب این طرح از زمین خواری، فرار مالیاتی و پولشویی جلوگیری و همچنین موجب سیاست گذاری حاکمیت و حکومت اسلامی می شود و مشکلات مردم را در محاکم رفع می کند. با این مقدمه نگاهی دقیق خواهیم داشت به طرح ارتقای اسناد رسمی:

تمامی معاملات باید در دفتر اسناد رسمی ثبت شود

نمایندگان در نشست علنی ۳۱ اردیبهشت ماه مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به پیشنهاد حسینعلی حاجی دلیگانی که جایگزین ماده ۱ این طرح شد، رأی مثبت داده و به تصویب رساندند.

بنا بر این پیشنهاد کلیه امور و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول 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 دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد و عقود و معاملاتی که 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.



**آیت الله
رئییی در قوه
قضائیه: حرکت
به سمت
نهادینه سازی
اسناد رسمی،
حرکتی در
جهت حاکمیت
نظامات
اجتماعی است**

تبصره ۱- در مورد اموال غیرمنقول در جریان ثبت که تاکنون در دفاتر املاک به ثبت نرسیده نیز حکم ماده فوق مجری است.
تبصره ۲- وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل و کیل در مورد اموال غیرمنقول ثبت شده باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت شود و در پاسخ استعلام به اطلاع متعاملین برسد. میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل در این تبصره در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک خواهد بود. چنانچه ظرف مدت ۶ ماه اموال مذکور به وکیل منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک تنظیم می شود.

نحوه استعلام املاک ثبت شده مشخص شد

نمایندگان مجلس سازمان اسناد را مکلف کردند در پاسخ به استعلام ثبتی دفتر اسناد رسمی برای تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان برای هر واحد یا سهم پیش فروش شده از یک پلاک ثبتی، شناسه یکتا منظور نموده و مراتب را در سازمان ثبت الکترونیک معاملات درج کنند. نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی با ماده ۱۴ این طرح موافقت کردند.

در ماده ۱۴ آمده است: 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 هر گونه 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 أخذ 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 أخذ شناسه یکتا به ترتیب مقرر در این ماده به صورت الکترونیک برای آنها فراهم گردد.

تبصره ۲- آیین نامه اجرایی این قانون ظرف مدت ۶ ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

مراجع قضایی آرای قطعی هر پلاک ثبتی را باید به صورت آنلاین اعلام کنند

نمایندگان مراجع قضایی، کمیسیون و شوراهای ذی صلاح را مکلف کردند که آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی در جریان رسیدگی به امور اراضی املاک را به صورت آنلاین از طریق سامانه اعلام کنند. نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با مواد ۷ و ۸ این طرح موافقت کردند. براساس ماده ۷ مصوب دفاتر اسناد رسمی موظف اند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که اصول آن طبق مقررات قانونی برعهده آن ها است حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب هایی که معین می شود واریز نمایند. آئین نامه اجرایی این ماده که ظرف مدت ۳ ماه از لازم الاجراء شدن این قانون به وسیله سازمان و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود به تصویب هیات وزیران می رسد.



تبصره ۱- صرفاً آن دسته از اسناد عادی در سامانه قابل ثبت می باشد که حاوی پلاک ثبتی ملک مورد معامله بوده و قبل از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تنظیم شده باشد.

تبصره ۲- چنانچه در خصوص یک پلاک ثبتی، معامله ای با اسناد عادی انجام شده و در سامانه ثبت الکترونیک معاملات ثبت شده باشد، تا پایان مواعد مذکور در این ماده، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به اشخاص ثالث وجود ندارد و این موضوع باید در استعلام ثبتی قید گردد. این امر مانع صلح رسمی حقوق احتمالی ذی نفع سند عادی مذکور یا شخصی که در دفتر املاک، ملک به نام او ثبت شده است نمی باشد. در این صورت سردفتر مکلف است پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون را به طرفین قرارداد صلح تفهیم و در قرارداد تنظیمی قید نماید.

تبصره ۳- در خصوص دارندگان سند عادی مشاعی، ذی نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه ثبت الکترونیک معاملات اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سهم مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.

تبصره ۴- چنانچه ملک ثبت شده، با سند عادی تفکیک و تقسیم نامه رسمی شده باشد، دارندگان سند عادی مکلفند ظرف مدت هجده ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، نسبت به تنظیم سند رسمی و یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضائی اقدام نمایند. در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می باشند.

تبصره ۵- آیین نامه اجرائی این ماده ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون به وسیله سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۶- مشمولان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مکلفند تقاضای خود را ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون به هیأت های حل اختلاف موضوع قانون مذکور تسلیم کنند؛ در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می باشند.

تبصره ۷- دستگاه های متولی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی (وزارت راه و شهر سازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) و دستگاه های اجرایی عضو مدیریت بحران مکلفند پس از واگذاری زمین به متقاضیان و خانوارهای آسیب دیده از حوادث قهری، کلیه واگذار شوندگان را حداکثر ظرف مدت دو سال پس از واگذاری جهت اعمال ماده (۱) این قانون به دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند.

دفاتر اسناد رسمی مکلف به ثبت

قراردادهای خصوصی افراد شدند

با تصویب نمایندگان دفاتر اسناد رسمی مکلف شدند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص را ثبت کنند.

نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ماده ۱۲ این طرح را تصویب کردند.

براساس این ماده دفاتر اسناد رسمی مکلف اند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط موردنظر آن ها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش بینی انحلال و فصل یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. مآخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر، مالیات و هزینه دادرسی تابع حکم مندرج در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳ اسفند ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی (ارزش معاملاتی) می باشد.

سازمان ثبت اسناد مکلف به راه اندازی

سامانه ای برای ثبت اسناد عادی شد

نمایندگان مجلس سازمان ثبت اسناد را مکلف به راه اندازی سامانه ای برای ثبت اسناد عادی ظرف مدت یک سال کردند. نمایندگان در نشست علنی ۳۱ اردیبهشت ماه مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی با ماده ۱۰ این طرح موافقت کردند. در ماده ۱۰ آمده است: سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون سامانه ای را جهت ثبت قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون که پیش از لازم الاجراء شدن این قانون با سند عادی تنظیم شده اند، ایجاد نماید. دارندگان اسناد عادی مذکور مکلفند ظرف مدت یک سال از تاریخ راه اندازی سامانه، نسبت به ثبت اسناد عادی خود در سامانه مذکور و ظرف مدت پنج سال از تاریخ ثبت در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضائی اقدام نمایند. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر وعدم اقدام دارندگان اسناد عادی مذکور، اسناد عادی تنظیمی و قراردادهای مذکور در مقابل اشخاص ثالث دارنده سند رسمی غیر قابل استناد است.

الکترونیک معاملات متصل شوند. نمایندگان در نشست علنی ۳۱ اردیبهشت ماه مجلس شورای اسلامی با ماده ۶ طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی موافقت کردند.

براساس این ماده؛ کلیه دستگاه های اجرایی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک معاملات، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت برخط (آنلاین) اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می شود. همچنین در جریان بررسی مواد طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی، پزشکیان نایب رئیس مجلس که اداره جلسه را برعهده داشت، دو بار مسکوت ماندن مواد این طرح را به رأی گذاشت که مورد موافقت نمایندگان مجلس قرار نگرفت.

مشاوران املاک و بنگاه های معاملات

ملکی مکلف به ثبت پیش نویس

قراردادها در سامانه رسمی شدند

نمایندگان مردم در مجلس مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی را مکلف به ثبت پیش نویس قراردادهای سامانه رسمی کردند. نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با ماده ۱۳ این طرح موافقت کردند.

براساس ماده ۱۳ این طرح؛ دلالت اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی با دریافت 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 سردفترداران اسناد رسمی طراحی و اجرا می شود، اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی نمی باشد. چگونگی طراحی و اجرای سامانه مذکور، تعرفه دلالت، مشاوران و بنگاه های معاملات ملکی و ارتباط آنان با دفاتر اسناد رسمی، تعرفه دفاتر اسناد رسمی و نحوه تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۸ مصوب طرح مذکور نیز عبارت است از مراجع قضایی، کمیسیون ها و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اراضی و املاک تعیین شده اند مکلف اند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی را از طریق سامانه به صورت برخط (آنلاین) به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را در دفتر الکترونیک املاک درج نماید، در غیر این صورت رأی یا تصمیم مذکور در مقابل اشخاص ثالث غیر قابل استناد است، متخلف از حکم این ماده حسب مورد علاوه بر مجازات اداری یا انتظامی مربوط مسئول جبران خسارت زیان دیده نیز است.

دفاتر اسناد رسمی موظف به محاسبه و اخذ مالیات نقل و انتقال

املاک از طریق سامانه پرداخت الکترونیک معاملات شدند

نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی با ماده ۴ این طرح موافقت کردند.

در ماده ۴ آمده است: دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ ثمن معامله به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک قید نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که ثمن معامله حق واگذاری محل کمتر از یک و نیم برابر میانگین قیمت روز ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی باشد، قیمت مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک و میانگین قیمت روز املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی را به صورت برخط (آنلاین) از طریق سامانه ثبت الکترونیک معاملات به دفاتر اسناد رسمی اعلام نمایند؛ در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند. حق الزحمه سردفتر جهت انجام وظایف این ماده طبق تعرفه ای است که سالانه توسط سازمان تعیین می شود.

۳ ماه تا یک سال انفضال از خدمات عمومی و دولتی در انتظار

قضات استنکاف کننده از اعتبار دادن به اسناد رسمی

نمایندگان مردم در مجلس ۳ ماه تا یک سال انفضال از خدمات عمومی و دولتی را برای قضات یا ماموران دولتی یا عمومی استنکاف کننده از اعتبار دادن به اسناد رسمی تعیین کردند. نمایندگان مجلس شورای اسلامی در جریان بررسی طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی با ماده ۹ این طرح موافقت کردند. براساس این ماده؛ هر یک از قضات یا ماموران دولتی یا عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف نماید، به ۳ ماه تا یک سال انفضال از خدمات عمومی و دولتی محکوم می شود. چنانچه در اثر تخلف ماموران یا قضات به دارندگان یا ذینفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف مسئول جبران خسارت وارده نیز است.

دستگاه های اجرایی مکلف به اتصال آنلاین به سامانه ثبت

الکترونیک معاملات برای استعلام شدند

نمایندگان مجلس تمامی دستگاه های اجرایی این قانون را مکلف کردند تا ظرف مدت یک سال بعد از لازم الاجرا شدن این قانون به سامانه ثبت



نمایندگان

مردم در

مجلس ۳

ماه تا یک

سال انفضال

از خدمات

عمومی و

دولتی را برای

قضات یا

ماموران دولتی

یا عمومی

استنکاف کننده

از اعتبار دادن

به اسناد رسمی

تعیین کردند



صفهان

تسریع در صدور اسناد مالکیت و تکمیل بانک جامع حدنگار با اجرای طرح برون سپاری تهیه نقشه عرصه املاک

به گزارش روابط عمومی، علی بهبهانی در مراسم آغاز دوره آموزشی تهیه نقشه عرصه املاک گفت: این دوره آموزشی در راستای اجرای طرح برون سپاری تهیه نقشه در فرآیند صدور سند مالکیت حدنگار برگزار شده است. مدیر کل ثبت استان توضیح داد: این طرح برای اولین بار در سازمان ثبت با هدف تفویض بخشی از امور تخصصی به فارغ التحصیلان رشته نقشه برداری، عملیاتی شده است. وی به بیان مزایای طرح برون سپاری پرداخت و تصریح کرد: این اقدام علاوه بر فراهم نمودن زمینه کسب درآمد برای نقشه برداران به ویژه فارغ التحصیلان بیکار، تأثیر فراوانی در تسریع فرآیند صدور سند مالکیت و تسهیل ارائه خدمات ثبتی به مردم خواهدداشت.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان؛ با بیان اینکه تکمیل بانک اطلاعات جامع حدنگار یا همان کاداستر از اهداف اساسی و دیرینه سازمان ثبت و حتی تمامی نهادهای حاکمیتی نظام اسلامی است؛ خاطر نشان کرد: اجرای کامل کاداستر نه تنها در تکمیل بانکهای اطلاعاتی نقش دارد بلکه آثار مطلوبی از جمله مبارزه با پدیده زمین خواری، جلوگیری از پولشویی و

کاهش پرونده های قضایی در محاکم را به دنبال دارد. بهبهانی تصریح کرد: ایسن هدف مهم به تنهایی و بدون استفاده از ظرفیت مردم و بخش خصوصی محقق نخواهدشد؛ چرا که سالهاست سازمان ثبت به دلیل محدودیت های استخدای و منابع در اختیار، نتوانسته است این امر مهم و حیاتی را به اتمام برساند. ایشان با بیان اینکه برون سپاری که واگذاری برخی از امور مردم به خود مردم و بخش خصوصی است، تأکید کرد: تمامی کشور های پیشرفته از سالهاست در انجام برون سپاری موفق بوده اند و ما نیز اگر بخواهیم در کشور به کارها سرعت ببخشیم و زمینه اشتغال بیشتر را برای جوانان تحصیل کرده بوجود آورده و ارتقاء بهره وری داشته باشیم چاره ای جز برون سپاری نداریم.

وی از حمایت خود و مجموعه ثبت استان از نقشه برداران فعال در طرح برون سپاری تهیه نقشه عرصه املاک خبر داد و اضافه کرد: در شرایط فعلی کشور که از یک طرف امکان جذب کارمند نشه بردار مقدور نیست و از طرف دیگر حجم کار در ادارات بالاست؛ این اقدام می تواند باعث تسریع در انجام کارها و خدمت رسانی مطلوب

البرز

بازدید مدیر کل ثبت اسناد و املاک البرز از اداره ثبت اسناد شهرستان طالقان

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان البرز از اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان طالقان دیدار کرد. به گزارش روابط عمومی اداره کل ثبت اسناد و املاک استان البرز، شهریار کناربوند مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان البرز از اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان طالقان بازدید نمودند. کناربوند در این دیدار و در جمع کارکنان اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان طالقان گفت: خدمات جدیدی که در راستای تحقق برنامه های جامع سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار مردم قرار داده شده است جهت رضایت و ایجاد امنیت مالی و کاهش هزینه های اجتماعی در جامعه می باشد این امر وظیفه همه ما را در قبال این امر سنگین تر می کند که خدمات ثبتی سریع و کم هزینه را برای مردم و مراجعین فراهم کنیم و این از وجود ثبت نوین و ایجاد جایگاه منظم و دقیق در کشور می باشد امروزه با خدمات ثبتی الکترونیکی در کشور هیچ کمبودی در زمینه ارائه خدمات ثبتی وجود ندارد از این رو هیچ بهانه ای هم برای انجام نشدن کار مردم در حوزه های ثبتی وجود ندارد. کناربوند با تأکید بر اینکه

به مردم گردد. بهبهانی وجود صف و نوبت های طولانی در انجام فرآیندهای اداری از جمله نقشه برداری را یکی از زمینه های ایجاد آسیب های اداری عنوان کرد و گفت: با اجرای طرح برون سپاری دیگر شاهد نوبت های طولانی مدت جهت تهیه نقشه در واحدهای ثبتی نخواهیم بود. وی خطاب به دانش پذیران متقاضی در طرح برون سپاری تهیه نقشه کاداستر گفت: از نظر اداره ثبت دقت و سرعت در تهیه نقشه بسیار مهم است و این دو ویژگی به صورت مستمر با استفاده از شیوه های فنی و تخصصی از طرف واحدهای ثبتی و اداره کل کنترل خواهدشد. گفتنی است این دوره آموزشی ۳ روزه با رعایت دستورالعمل های بهداشتی در جلوگیری از شیوع ویروس کرونا به مدت ۳۰ ساعت از ۲۱ لغایت ۲۳ خرداد و با حضور ۲۳۵ دانش پذیر در سالن ۱۲۰۰ نفری کوثر اصفهان برگزار شد. همچنین افرادی که پس از کسب نمره قبولی در آزمون حضوری (تئوری)، در آزمون عملی نیز حدنصاب را به دست آوردند، مجاز به تهیه نقشه عرصه املاک در واحدهای ثبتی براساس تعرفه اداره ثبت خواهند شد.

بوشهر

۹۹درصد استعلامات در ثبت بوشهر کمتر از دو روز پاسخ می شود

سرپرست اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر گفت: در این مدت تعداد ۱ هزار و ۶۰۱ استعلام از دفاتر اسناد رسمی به ادارات تابعه استان رسیده که ۹۹.۹ درصد این استعلامات در کمتر از دو روز پاسخ داده شده است. مهرداد دلجو، با اعلام خبر کسب رتبه اول پاسخ به استعلامات توسط اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر بیان کرد: اگر کشور بخواهد مسیر توسعه را به خوبی پیماید و در

زمره کشورهای توسعه یافته قرار گیرد باید دارای زیرساخت های کاداستر باشد. سرپرست اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر با اشاره به فراگیری ویروس کرونا از ابتدای سال جدید که همراه با معضلات و مسائلی از قبیل تعطیلی ادارات و کاهش پرسنل بوده افزود: در این مدت تعداد ۱ هزار و ۶۰۱ استعلام از دفاتر اسناد رسمی به ادارات تابعه استان رسیده که ۹۹.۹ درصد این استعلامات در کمتر از

تهران

صدور سند مالکیت برای ۲۶ هزار هکتار منابع طبیعی استان تهران در سال ۱۳۹۹

عبدالحسین رامشی، مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران با تأکید بر اینکه هیچ گونه سهل انگاری و کوتاهی در اجرای طرح کاداستر به ویژه برای اراضی دولتی پذیرفتنی نیست، گفت: با حرکت جهادی و عزم جدی که در راستای اجرای سیاست های سازمان در این استان شکل گرفته، اقدامات شایسته ای در اجرای طرح کاداستر انجام شده به نحوی که از ابتدای سالجاری تاکنون ۲۶ هزار هکتار منابع طبیعی در مناطق حساس شهرستان دماوند و فیروزکوه دارای سند مالکیت تک برگ شده است. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران که در جمع کارگروه ثبت اسناد و منابع طبیعی و با حضور مهندس طاهری، مدیر کل منابع طبیعی استان تهران و تعدادی از رؤسای ادارات هر دو نهاد سخن می گفت، افزود؛ همکاری تنگاتنگ و تعامل سازنده بین دو دستگاه در پیشبرد برنامه ها مؤثر و کارآمد بوده و این امر بسیاری از مشکلات و بروکراسی اداری و برخی موانع دست و پاگیر را از سر راه برمی دارد.

عبدالحسین رامشی، مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران در نشست مشترک کارگروه ثبت اسناد و املاک و آب منطقه ای استان تهران که با حضور سید حسن رضوی، مدیر عامل آب منطقه ای و کارشناسان برگزار شد، با تأکید بر ادامه و گسترش هر چه بیشتر تعاملات فی مابین از آب منطقه ای استان تهران خواست تا نقشه ی حریم و بستر رودخانه ها و اراضی حوزه مخازن سد ها را مطابق استانداردهای کاداستر تهیه و جهت بارگزاری در بانک کاداستر ارایه گردد. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران با اشاره به اینکه از سال ۱۳۹۸ تاکنون به میزان ۳ هزار و ۸۰۰ کیلومتر از رودخانه ها و انهار و مسیل های واقع در استان تهران شناسایی شده، افزود: حدود یک هزار و ۵۰۰ کیلومتر آن پس از طی مراحل حقوقی و درج آگهی و رسیدگی به اعتراضات در بانک اطلاعات کاداستر جانمایی شده و نسبت به این میزان برای بیش از یک هزار هکتار آن سند مالکیت صادر شده است. عبدالحسین رامشی خروجی نشست ها و مصوبات کارگروه و به موازات آن اقدامات صورت گرفته را در صیانت و جلوگیری از تعرض به اراضی حریم و بستر رودخانه موثر و ارزشمند بر شمرد.

خراسان رضوی

تاکید رزم حسینی استاندار خراسان رضوی بر اجرای کامل طرح کاداستر در استان

ثبتی، کاربری و نقشه مختصات جغرافیایی آن منطبق با استانداردهای کاداستر، به ثبت اسناد و املاک می نماید گفت از ابتدای سال هیچ گونه خدماتی به اسناد دفترچه ای داده نمی شود و هر درخواستی از جمله معاملات، تغییرات، انتقالات، تعهدات یا درخواست های تفکیک و افراز توسط مراجعین منوط به تبدیل اسناد قدیمی دفترچه ای به اسناد مالکیت تک برگ می باشد. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان با اشاره به سیاست های ابلاغی مقام معظم رهبری (مدظله العالی)، معاون اول ریاست جمهور، رئیس محترم مجلس شورای اسلامی و ستاد مبارزه با مفاسد اقتصادی بر اهمیت اجرای قانون حدنگار در کشور تأکید نمود و اجرای هر چه سریعتر آن را به منظور تثبیت حقوق مالکانه، صیانت از انفال و پیشگیری از تعارضات ملکی و زمین خواری خواستار شد. بهادر تصریح کرد حدود تمام

در سومین جلسه شورای اداری استان در سال جاری که از طریق ویدئو کنفراس برگزار گردید رزم حسینی استاندار بر لزوم اجرای کامل طرح کاداستر در استان خراسان رضوی تأکید نمود. به گزارش روابط عمومی اداره کل ثبت اسناد و املاک استان، در سومین جلسه شورای اداری استان که از طریق ویدئو کنفرانس برگزار گردید رزم حسینی استاندار خراسان رضوی از کلیه دستگاه های اجرایی، دولتی و غیردولتی استان خواست تا برای تکمیل اطلاعات بانک کاداستر و اجرایی نمودن کامل آن تلاش و همکاری بیشتری نمایند. محمد حسن بهادر مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان نیز در این جلسه با اشاره به پایان مهلت قانونی مشخص شده در قانون کاداستر کشور که کلیه دستگاه ها را مکلف به ارائه تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود و یا تحت تولید خود از جمله مشخصات

نقاط موجود در کشور از جمله کوه ها، جنگل ها، دریاچه ها، تالاب ها، مسیل های دایر و متروک و ... باید مشخص و در بانک جامع کاداستر کشور ثبت گردد به گونه ای که پس از اتمام این طرح بزرگ هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد. وی در پایان حجم بالای ورودی پرونده ها در ادارات ثبت اسناد و املاک، کمبود نیروی انسانی و عدم همکاری دستگاه ها در خصوص اجرای این طرح ملی را از مشکلات پیش رو برشمرد و افزود با تلاش جهادی و همدلی موجود در استان می توان بر این کمبودها غلبه نمود اما لازمه این امر اعلام املاک با استانداردهای کاداستر و ارائه مستندات املاک در اختیار دستگاه ها به منظور برنامه ریزی و پیگیری صدور اسناد مالکیت آنها در واحدهای ثبتی استان می باشد.

برگزاری ۸ کارگروه تخصصی املاک و کاداستر با حضور نمایندگان دستگاه های مختلف در شهرستان گرز



اولین کارگروه املاک و کاداستر شهرستان در گرز در راستای بررسی عملکرد و تصمیم گیری به منظور تسریع در ارائه خدمات و بررسی و ارائه راهکار های قانونی جهت صدور اسناد دولتی ، انفال و تقاضاهای مراجعین با حضور مدیر کل ثبت اسناد واملاک استان ، کارشناسان اداره کل ، رییس واحد ثبتی در گرز و نماینده و روسای ادارات منابع طبیعی ، آستان قدس ، اوقاف و امور خیریه ، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ، شرکت توزیع نیروی برق ، آموزش و پرورش و امور اراضی جهاد کشاورزی برگزار شد. محمد حسن بهادر مدیر کل در اولین جلسه که با محوریت منابع طبیعی و آبخیزداری برگزار شد از بی توجهی به تثبیت و صدور سند حدنگار اراضی ملی شهرستان ابراز نارضایتی و گلایه کرد و گفت متاسفانه برای قریب به ۱۸۵ هزار هکتار از ۲۸۴ هزار هکتار اراضی مرئی حوزه ثبتی در گرز به خاطر عدم پیگیری اداره منابع طبیعی تا کنون سند مالکیت صادر نگردیده است. بهادر با اشاره به اتمام مهلت مقرر در قانون جامع حدنگار افزود با برنامه ریزی انجام شده امسال برای ۱۰۰ هزار هکتار از اینگونه اراضی سند مالکیت کاداستری صادر خواهد شد و ابراز امیدواری کرد تا پایان سال ۱۴۰۰ با تلاش و همکاری اداره منابع طبیعی ، کلیه اراضی ملی

خراسان شمالی



مدیر کل اداره ثبت اسناد و املاک استان خراسان شمالی گفت: بیش از ۹۶ درصد عرصه‌های منابع طبیعی دارای سند مالکیت هستند و چیزی در حدود یک میلیون و ۴۰۰ هزار هکتار در بانک اطلاعات املاک کاداستر جانمایی و بیش از ۶۰۰ هزار هکتار نیز دارای سند مالکیت کاداستری می‌باشند. امید خیر خواه ، با اشاره به قانون کاداستر بیان کرد: اجرای قانون حدنگار در سال ۹۳ به تصویب رسید و امروزه یکی از تاکیدات مسئولان دستگاه قضا اجرای قانون کاداستر است که در اولویت برنامه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و دستگاه‌های اجرایی استان خراسان شمالی نیز باید با همراهی تمام نسبت به اجرای قانون اهتمام جدی داشته باشند. مدیر کل اداره ثبت اسناد و املاک استان خراسان شمالی با بیان این که ادارات منابع طبیعی و امور اراضی با برنامه‌ریزی صحیح در حوزه مدیریت اجرای کاداستر می‌توانند به نحو شایسته‌ای در این زمینه برنامه‌ریزی کنند خواستار ارائه نقشه‌های دارای استانداردهای کاداستر جهت جانمایی و تثبیت آن شد. وی افزود: بیش از ۹۶ درصد عرصه‌های منابع طبیعی دارای سند مالکیت هستند و چیزی در حدود یک میلیون و ۴۰۰ هزار هکتار در بانک اطلاعات املاک کاداستر جانمایی و بیش از ۶۰۰ هزار هکتار نیز دارای سند مالکیت کاداستری می‌باشند.

خراسان جنوبی

۶۰ درصد آوارتمان‌های حاشیه شهر بیرجند فاقد سند رسمی است



معاون امور اسناد اداره کل ثبت اسناد و املاک خراسان جنوبی گفت: حدود ۶۰درصد آوارتمان‌های سر به فلک کشیده بیرجند و حاشیه شهر فاقد سند رسمی است. حسن رضاندانی در اولین جلسه شورای پیشگیری از وقوع جرم خراسان جنوبی با گلایه از اجرا نشدن قانون پیش فروش ساختمان در خراسان جنوبی اظهار کرد: متأسفانه گاهی قیمت یک ملک در خراسان جنوبی حدود یک میلیارد تومان است ولی کسی برای ثبت سند آن اقدام نمی‌کند. معاون امور اسناد اداره کل ثبت اسناد و املاک خراسان جنوبی بیان کرد: اعتبار دادن به سند رسمی طبق آنچه مد نظر قانونی است در خراسان جنوبی جدی گرفته نمی‌شود. ندانی ادامه داد: بیش از ۱۰ سال از تصویب قانون پیش فروش

و مرئی این شهرستان که ۷۲درصد از مساحت حوزه ثبتی در گرز را تشکیل می‌دهد مستند سازی گردد . در ادامه کارگروه املاک و کاداستر با محوریت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تشکیل و برنامه ریزی جهت صدور ۲۵۰ فقره سند مالکیت حدنگار برای روستاهای بالای ۲۰ خانوار و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت در اداره ثبت اسناد واملاک شهرستان در گرز انجام و مصوب گردید با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ، تکمیل پرونده ها و تهیه نقشه ها مطابق با استانداردهای کاداستر جهت ارسال به اداره ثبت اسناد واملاک شهرستان تسریع پیدا کند. مدیر کل ثبت اسناد واملاک خاطر نشان کرد در شهرستان در گرز ۶۶روستا و ۳ شهر مشمول قانون الحاق موادی به قانون ساماندھی و حمایت از تولید و عرضه مسکن هستند که تا کنون برای یک هزار و ۴۹۰مورد آن سند مالکیت صادر شده است . در جلسه دیگر که با محوریت آستان قدس رضوی برگزار شد بهادر ضمن اعلام خبر صدور ۱۵۶ سند مالکیت تک برگ برای موقوفات آستان قدس رضوی در شهرستان در گرز گفت با ۱۱۷ سند مالکیت دفتر چه ای صادر شده در گذشته مجموعا ۲۷۳ فقره سند مالکیت برای این اراضی صادر گردیده که ۲۴۵مورد آن مربوط به محدوده شهری و ۲۸مورد آن رانیز اراضی کشاورزی تشکیل داده است. وی افزود در حال حاضر ۱۲۷ پرونده موقوفات آستان قدس شهرستان در دست اقدام می‌باشد که باهم اندیشی انجام شده روند تکمیل مستندات پرونده ها و صدور اسناد مالکیت این اراضی در سال جاری تسریع خواهد شد . مدیر کل ثبت اسناد و املاک در کارگروه املاک و کاداستر با محوریت اوقاف و امور خیریه نیز به میزان موقوفات شهرستان در گرز اشاره نمود و گفت تا کنون فقط برای ۳۵ هکتار از ۱۵۱ هکتار املاک و اراضی تحت تولیت اداره اوقاف و امور خیریه شهرستان سند صادر گردیده و باید هر چه سریعتر نسبت به تعیین تکلیف ۱۱۶ هکتار باقی مانده به منظور صیانت از حقوق موقوفات اقدام گردد.



وصول ۶۶۶میلیارد ریال مطالبات بانکی توسط ثبت اسناد و املاک خراسان جنوبی

شهرباری: سال گذشته بیش از ۶۶۶میلیارد و ۹۹۴ میلیون ریال از مطالبات بانک‌ها در استان از طریق اجرای ثبت ادارات ثبت اسناد و املاک وصول شد. غلامرضا شهرباری در نشست خبری با اصحاب رسانه به اجرای طرح کاداستر در استان اشاره و اظهار کرد: این طرح از سال ۹۳ مصوب شده و به کلیه دستگاه‌های اجرایی تکلیف کرده است که در اجرای آن همکاری داشته باشند. مدیر کل ثبت اسناد و املاک خراسان جنوبی با انتقاد از تکمیل نشدن طرح کاداستر در کشور پس از گذشت ۶سال از تصویب این قانون گفت: از ۱۵ میلیون هکتار اراضی دولتی در خراسان جنوبی متأسفانه حدود هفت میلیون هکتار در سامانه کاداستر تثبیت شده است. شهرباری ادامه داد: یکی از مزایای اجرای طرح حدنگار تثبیت مالکیت و جلوگیری از اختلافات ملکی است که این قانون به کلیه دستگاه‌ها

فارس



مختومه شدن بیش از ۱۰هزار و ۵۰۰پرونده اجرایی در ثبت اسناد فارس

هزار خالصه معامله توسط ادارات ثبتی این استان در سال گذشته از دیگر اقدامات ادارات ثبتی این استان در مسیر نیل به اهداف عالیه ثبت نوین بوده و بیان داشت: صدور ۸هزار و ۱۵۹ سند در راستای قانون سامان دهی، ۳هزار و ۸۲۴سند قانون تعیین تکلیف املاک و اراضی فاقد سند رسمی و ۲هزار و ۲۵۵سند جهت موقوفات بخشی از دیگر اقدامات صورت پذیرفته در این اداره کل در بازه زمانی فوق است. وی با اشاره به آمار ادارات اجرای این اداره کل در سال گذشته، به تشکیل بالغ بر ۱۶ هزار و ۹۰۹ پرونده اجرایی در ادارات اجرای ثبت این استان اشاره و ابراز نمود: در سال قبل بالغ بر ۱۰ هزار و ۷۳۹ پرونده اجرایی در ادارات اجرای ثبت فارس مختومه گردیده است. مدیر کل ثبت این استان وصولی مطالبات بانک‌ها در سال گذشته توسط ادارات اجرای ثبت فارس را بیش از ۴هزار و ۲۲۵میلیارد ریال عنوان داشت و نیز میزان وصولی نیم عشر اجرایی در همین مدت را نزدیک به ۲۱۹میلیارد ریال خواند و تصریح کرد: جمع کل وصولی اداره کل ثبت اسناد و املاک استان (ملی و استانی) در سال ۱۳۹۸ بالغ بر ۱هزار و ۳۲۱میلیارد ریال بوده است. هاشمی ثبت بالغ بر ۳هزار و ۸۳۷شرکت و مؤسسه در اداره ثبت شرکت‌های شیراز در سال گذشته را حاصل بهره گیری این اداره از کارشناسان خبره در جهت خدمات رسانی بهینه در این حوزه برشمرد و افزود: از شرکت‌ها و مؤسسات ثبت گردیده در سال ۱۳۹۸ تعداد ۳هزار و ۲۷۶ شرکت تجاری و ۵۶۱ مؤسسه غیر تجاری به ثبت رسیده است. قابل ذکر است از شرکت‌های تجاری ثبت گردیده در سال گذشته تعداد ۱هزار و ۴۸۷ شرکت سهامی خاص، ۱

وی با اشاره به اینکه در سال گذشته تعداد یک هزار و ۶۶۶سند مالکیت روستایی صادر شده است، ادامه داد: در بخش اجرای مفاد اسناد رسمی خراسان جنوبی در سال گذشته ۲هزار و ۸۰۹ فقره پرونده تشکیل شده که ۲هزار و ۱۲۷ پرونده مختومه شده است. مدیر کل اسناد و املاک خراسان جنوبی تاکید کرد: بیش از ۶۶۶میلیارد و ۹۹۴میلیون و ۶۷۵هزار ریال از معوقات بانک ها توسط ثبت اسناد و املاک استان در سال ۹۸ وصول شده است. وی در پایان با بیان اینکه سازمان ثبت اسناد و املاک در چهار بخش اسناد، املاک، ثبت شرکت ها و موسسات و اجرای مفاد اسناد رسمی فعالیت می کند، افزود: در استان خراسان جنوبی ۱۰ واحد ثبتی، ۴۴دفتر اسناد رسمی، ۳۵ دفتر ثبت ازدواج و ۱۵ دفتر ثبت طلاق در سطح استان وجود دارد.

فارس

مختومه شدن بیش از ۱۰هزار و ۵۰۰پرونده اجرایی در ثبت اسناد فارس

هزار و ۳۳۳ شرکت با مسئولیت محدود، ۴۱۹ شرکت تعاونی و ۷ شرکت تضامنی به ثبت رسیده است. همچنین مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان فارس ضمن تشریح دیگر اقدامات صورت پذیرفته در سال گذشته بیان داشت: نظر به نقش حساس کاداستر در تثبیت مالکیت‌ها و تأکیدات و برنامه ریزی‌های صورت پذیرفته در این محبت خوشبختانه طی سال‌های اخیر اداره کل ثبت فارس در این زمینه پیشرفت‌های بسیار مطلوبی داشته است و با بهره گیری از کارشناسان مجرب موفق به پیشبرد برنامه‌های مصوب سازمانی گردیده ایم که از آن جمله می‌توان به جانمایی اطلاعات نقشه بالغ بر ۸ میلیون و ۱۸۶ هزار و ۹۴۲هکتار از منابع طبیعی و اراضی ملی تا آخر سال گذشته در بانک جامع کاداستر این استان اشاره کرد که تا کنون ۲میلیون و ۶۴۹هزار و ۱۴۱ هکتار از آن تثبیت گردیده است و با این احتساب، تعداد قطعات جانمایی شده منابع طبیعی و اراضی ملی در فارس تا پایان سال ۱۳۹۸ تعداد ۱۳ هزار و ۴۵۱ قطعه است. وی با اشاره به پیاده سازی و اجرای شبکه ماهواره‌ای ”شمیم“ در واحدهای تابعه ثبتی این اداره کل‌های طی سال‌های اخیر و بهره گیری از آن در سراسر استان که در راستای اجرای بهینه قانون جامع حد نگار و تکمیل و تدقیق لایه‌های اطلاعات فنی و هندسی بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر و با هدف وحدت رویه در تهیه نقشه‌های کاداستر صورت می‌پذیرد افزود: در ۱۲ ماهه سال گذشته تعداد قطعات برداشتی با ”شمیم“ ۴۲ هزار و ۶۳ قطعه بوده که از میزان فوق تعداد ۲۴ هزار و ۷۲۱ قطعه تثبیت شده است.

سرعت بخشی به امور مراجعین با برون سپاری امور ثبتی

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان فارس از سرعت بخشی به امور مراجعین با برون سپاری امور ثبتی خبر داد. سید مهدی هاشمی گفت: با توجه به این که نظم بخشی به عقود و تحکیم روابط حقوقی متعاملین مستلزم ترویج و گسترش فرهنگ سند رسمی و استفاده از آن در جامعه است، بر همین اساس نقش ارزشمند دفاتر اسناد رسمی در این راستا انکار ناپذیر بوده و تداوم تعامل هدفمند ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی را لازمه پیاده سازی هر چه مطلوب‌تر برنامه‌های سازمانی و حفظ حقوق مردم در حیطه امور مربوطه دانست. مدیر کل ثبت اسناد و املاک فارس با تأکید بر لزوم تداوم تعامل این کانون و ادارات ثبتی فارس، پایبندی به قوانین و تکریم مراجعین را از مهم‌ترین مؤلفه‌ها و جزء جدایی ناپذیر این دفاتر دانست و تصریح کرد: رفتار سران دفاتر به عنوان امانتداران مردم و تلاش در راستای حفظ حقوق طرفین معاملات آرامش روحی و روانی جامعه در این حوزه را در پی خواهد داشت. وی با اشاره به سیاست‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مبحث برون سپاری با هدف سرعت بخشی به امور مراجعین در حوزه امور ثبتی، به نقش پر رنگ دفاتر اسناد رسمی در این زمینه اشاره کرد و خاطر نشان ساخت: به کار گیری ظرفیت علمی و اجرایی سران دفاتر اسناد رسمی از مهم‌ترین اقدامات در نیل به اهداف سازمانی می‌باشد. هاشمی افزود: در همین راستا و به منظور رفاه حال مراجعین از ابتدای سال جاری شاهد برون سپاری تهیه نقشه عرصه املاک، اخذ استعلام الکترونیکی املاک مسکونی از طریق دفاتر اسناد رسمی از ادارات امور مالیاتی و برون سپاری مبحث تعویض اسناد مالکیت دفتر چهای از طریق دفاتر پست و دفاتر اسناد رسمی بوده ایم و با توجه به پیاده سازی سامانه الکترونیکی استعلام دفاتر اسناد رسمی از شهر داری به صورت پایلوت در شیراز طی روزهای آتی، شاهد تسهیل و تسریع امور ثبتی متقاضیان خواهیم بود. مدیر کل ثبت فارس ابراز داشت: با توجه به این که نظم بخشی به عقود و تحکیم روابط حقوقی متعاملین مستلزم ترویج و گسترش فرهنگ سند رسمی و استفاده از آن در جامعه است، بر همین اساس نقش ارزشمند دفاتر اسناد رسمی در این راستا انکار ناپذیر بوده و تداوم تعامل هدفمند ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی را لازمه پیاده سازی هر چه مطلوب‌تر برنامه‌های سازمانی و حفظ حقوق مردم در حیطه امور مربوطه دانست.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان فارس از ثبت بیش از ۱۰۷ هزار سند در سامانه الکترونیک دفاتر اسناد رسمی این استان خبر داد. سید مهدی هاشمی بیان داشت: اهمیت ثبت رسمی و تأکیدات مقام معظم رهبری در سیاست‌های ابلاغی برنامه ششم توسعه در این راستا بر جایگاه والای دفاتر اسناد رسمی صحنه گذار می‌باشد و با توجه به نقش تثبیت کنندگی نقل و انتقالات و عقود توسط سران دفاتر تعامل سازنده ادارات ثبت اسناد و املاک با این دفاتر در راستای خدمات رسانی هر چه مطلوب‌تر به جامعه ضروری است. مدیر کل ثبت اسناد و املاک ثبت استان فارس ضمن اشاره به تنظیم و ثبت تعداد ۱۰۷ هزار و ۲۲۹ سند در دفاتر اسناد رسمی فارس از ابتدای سال جاری تا کنون ابراز داشت:

ثبت بیش از ۱۰۷ هزار سند در سامانه الکترونیک دفاتر اسناد رسمی استان فارس

تجدید اسناد مالکیت ثبت شده حداکثر ظرف مدت ۳ روزه صادر می شود

اسناد مالکیتی که قبلا تک برگ شده و دارای مختصات جغرافیایی ذخیره شده در بانک اطلاعاتی ما می باشد برای تجدید اسناد مالکیت دوباره همان سند حداکثر ظرف مدت ۳ روزه صادر می شود. صدفر کشاورز مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان قزوین در حاشیه جلسه سه جانبه منابع طبیعی که با حضور مدیران یه دستگاه ثبت اسناد و املاک، اوقاف و امور خیریه و منابع طبیعی و آبخیزداری استان قزوین برگزار شد، با اشاره به اقدامات این اداره در تسریع زمان صدور سند مالکیت با توجه به تکریم ارباب رجوع بیان کرد: روند بررسی و صدور سند مالکیت تغییر کرده است و از سال ۸۸ به بعد محور بررسی و صدور اسناد مالکیت نقشه با محوریت و مختصات جغرافیایی شده است. وی گفت: عموماً در محدوده های شهری، نقشه با مختصات جغرافیایی موجود می باشد اما محدوده های خارج شهر مختصات نقشه با مختصات جغرافیای در دست نیست و این امر منوط به این است که این نقشه ها را با ادارات ثبت در زمان و فرصت های تعیین شده تهیه کنند و یا خود متقاضیان ارائه نمایند. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان قزوین اظهار کرد: لذا زمانی که نقشه یو تی ام انجام شد به مرحله صدور سند مالکیت می رسیم و برای تسریع این امر سازمان ثبت و املاک برون سپاری نقشه املاک را در دستور کار قرار داد و در حال حاضر این کار در ۴ استان به صورت پایلوت در حال انجام است که امیدواریم بعد از ابلاغ عمومی به همه استان ها قطع یقین اشخاص بتوانند برای تهیه نقشه عرصه خود به منابعی که مشخص شده است مراجعه کرده و نقشه املاک را تهیه کنند و در کمترین زمان سند مالکیت آنان صادر خواهد شد. کشاورز عنوان کرد: در حال حاضر اسناد مالکیتی که قبلا تک برگ شده و دارای مختصات جغرافیایی ذخیره شده در بانک اطلاعاتی ما می باشد برای تجدید اسناد مالکیت دوباره همان سند حداکثر ظرف مدت ۳ روزه صادر می شود اما اسنادی که دفتر چه ای است و فاقد نقشه مختصات جغرافیایی می باشد ابتدا باید نقشه جغرافیایی ارائه شود و بعداً از آن در کمترین زمان سند مالکیت آنها هم تبدیل به تک برگ می شود. وی با اشاره به نقش تفاهم نامه جلسه امروز در تسریع اسناد مالکیت افزود: طبق تفاهنامه موجود در مناطقی که منابع طبیعی آنها را اراضی ملی اعلام می کند، موظف است که اراضی احیا شده قبل از سال ۶۵ و همچنین حریم موقوفات را در نظر بگیرد و جلسات مشترکی با اوقاف برگزار نماید تا این اراضی احصاء و مشخص شود و بعداً مشخص شدن این اراضی و تهیه نقشه با مختصات جغرافیایی آن را به همراه صورت جلسه شش نفره تحویل اداره ثبت نمایند و مانیز در اداره ثبت براساس موارد ارسال شده، اسناد خود را اصلاح می کنیم و برای هر کدام به صورت مجزا صادر می نمائیم. وی اضافه کرد: تا کنون بر اساس آنچه که اعلام شده، اسناد اصلاح شده و سند جدید و مجزا صادر شده است که ۱۲۰ پلاک اصلی مورد اختلاف ادارات منابع طبیعی و اوقاف بوده که از ابتدای این تفاهم نامه مورد نقد و بررسی قرار گرفت و تاکنون هر کدام از این ۱۲۰ پلاک که رفع اختلاف و معرفی شده است به همان میزان اسناد گذشته اصلاح و سند مجزا و جدید صادر گردیده است.

کرمان

استاندار کرمان:

طرح های ثبت اسناد و املاک در حوزه اقتصادی اثر گذار است

ادارات و شهروندان نسبت به دریافت اسناد مالکیتی خود اقدام کنند. وی با بیان اینکه اقدامات لازم برای تجهیزات مورد نیاز ثبت اسناد را پیگیری می کنیم، تصریح کرد: تأکید بر این است که ادارات و شهروندان نسبت به پیگیری تعویض اسناد و تثبیت مالکیت خود اقدام کنند.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کرمان نیز از اهمیت اجرای طرح کاداستر و تبدیل اسناد مالکیت دفتر چهای به تک برگ سخن گفت و بیان کرد: در

استاندار کرمان با اشاره به اینکه بسیاری از مشکلات حقوقی و دعاوی در حوزه مالکیت و معاملات با طرح های ادارات ثبت اسناد و املاک کاهش می یابد، گفت: طرح های ثبت اسناد و املاک تأثیرات متعددی در حوزه اقتصاد دارند.

محمد جواد فدایی در دیدار مدیر کل جدید ثبت اسناد و املاک استان کرمان افزود: اسناد کاداستری (تک برگ) بعضاً به عنوان وثیقه و پشتوانه دریافت تسهیلات لازم هستند، لذا تأکید بر این است که

کهیلویه و بویر احمد

نهادهای دولتی استان کهگیلویه و بویر احمد نسبت به سند دار کردن اموال غیر منقول خود اقدام کنند

سرپرست ثبت اسناد و املاک استان کهگیلویه و بویر احمد گفت: نهادهای دولتی استان مکلفند به اداره ثبت اسناد و املاک استان مراجعه و نسبت به سند دار کردن اموال غیر منقول خود اقدام کنند.

در نشست مشترک مدیران کل ثبت اسناد و املاک و امور اقتصادی و دارایی استان کهگیلویه و بویر احمد تفاهم نامه همکاری در زمینه صدور اسناد مالکیت دولتی امضا شد. زمان خوب گفت: بر اساس این تفاهم نامه اداره ثبت اسناد و املاک استان به عنوان صادر کننده سند مالکیت و اداره امور اقتصاد و دارایی استان در بحث اسناد مالکیت دولتی همکاری خواهند داشت. وی اظهار کرد: این تفاهم نامه در اجرای مواد ۹، ۳ و ۱۱ قانون حدنگار (کاداستر) کشور و ماده ۶۹ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مواد ۱۱۳، ۱۱۴ و ۱۲۳ قانون محاسبات عمومی کشور آیین نامه اموال دولتی و آیین نامه مستندسازی و تعیین بهره بردار اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی و ماده ۳۲ ضوابط اجرایی قانون بودجه سال ۱۳۹۸ منعقد شده است. خوب تصریح کرد: این تفاهم نامه شامل همکاری متقابل در پاسخگویی به استعلامات ثبتی و تبدیل تمام اسناد مالکیت دفتر چهای و تک برگی فاقد شماره دفتر الکترونیک موجود در مخازن امور اقتصادی و دارایی استان و اسناد در اختیار دستگاه های اجرایی به اسناد حدنگار (کاداستری) و اعاده آن به مخازن یاد شده است. سرپرست ثبت اسناد و املاک استان کهگیلویه و بویر احمد گفت: با توجه به ماده ۹ قانون جامع حدنگار دستگاه های دولتی موظف اند نسبت به مستندسازی اموال غیر منقول در اختیار خود برای صدور اسناد مالکیت تک برگی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزار تخانه یا مؤسسه مربوط برابر مقررات اقدام و اصل اسناد مالکیت را به خزانه اسناد اموال غیر منقول دولت تحویل نمایند و لازم است دستگاه های اجرایی این روند را تسریع دهند. خوب بر مستندسازی اموال غیر منقول نهادهای دولتب در استان تأکید کرد و افزود: سند دارا شدن این اموال موجب شتاب بخشی و تسهیل فعالیت های مختلف دستگاه های اجرایی خواهد شد. سرپرست ثبت اسناد و املاک استان کهگیلویه و بویر احمد در ادامه گفت: نهادهای دولتی استان مکلفند به اداره ثبت اسناد و املاک استان مراجعه و نسبت به سند دار کردن اموال غیر منقول خود اقدام کنند.

گیلان

معارفه رئیس جدید ثبت اسناد و املاک آستارا

بعلل آمد. اسدی در معرفی رئیس جدید اداره وی رافردی توانمند وجوان ومتعهد دانست وافزود: قطع امید کردن از افراد خاص وصاحب نفوذ که موجب کج روی کارکنان و کارشناسان میشود باید اولویت مسئول و رئیس اداره باشد. وی بر خورد شدید با سوء استفاده کنندگان از اعتبار منطقی وخوب مجموعه بر رسیدن به اهداف

به گزارش روابط عمومی ثبت اسناد واملاک گیلان دراین مراسم که باحضور علی اصغر اسدی مدیر کل ثبت اسناد واملاک گیلان وهمچنین مسئولان ادره کل ثبت استان و کارکنان ثبت اسناد واملاک آستارا برگزار شد ضمن معرفی شیرزاد عزیزی به سمت رئیس جدید ثبت اسناد واملاک آستارا از تلاشهای چندین ساله نوروژی رئیس سابق این اداره تقدیر

کرمان

این اسناد تعیین حدود جغرافیایی املاک با دقت بسیار بالایی صورت می گیرد. علی محمودی بر جلوگیری از تعرض و تصرف اراضی دولتی و مقابله با زمین خواری را از مزایای اسناد تک برگ و اجرای طرح کاداستر عنوان کرد و گفت: ضرورت دارد تا همه ادارات نسبت به دریافت اسناد مالکیتی کاداستر اقدام کنند. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کرمان گفت: سال گذشته ۱۰۰ هزار برگ سند کاداستر در استان کرمان صادر شده است.

گیلان

نهادهای دولتی استان کهگیلویه و بویر احمد نسبت به سند دار کردن اموال غیر منقول خود اقدام کنند

شخصی خود، پایبند کردن کارکنان به اصول وضوابط سازمان اعم از اعتقادی و اخلاقی و خدمت به ارباب رجوع و تسریع در ارائه خدمات و به روز کردن امور معوقه وحذف فرایندهای زائد و پایبندی و ایستادگی در راه تحقق اهداف وبرنامه های سازمان وخدمات الکترونیکی رازجمله مواردی دانست که رئیس جدید اداره را به رعایت آن توصیه نمود.

مرکزی

صدور نزدیک به ۸هزار سند مالکیت کاداستری از ابتدای سال جاری تا کنون خبر داد

سید رضا صدری مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان مرکزی با اشاره به صدور تعداد ۸ هزار سند مالکیت کاداستری از ابتدای سال جاری تا کنون در این استان گفت: از ابتدای امسال و با هدف پیشبرد سیاست های مصوب سازمانی تسریع فرایند تعویض اسناد مالکیت دفتر چه ای به کاداستری را در دستور کار داشته ایم. وی افزود: در همین مدت شاهد وصول، رسیدگی و پاسخگویی به ۸ هزار پانصد اعلام از دفاتر اسناد رسمی و ۷ هزار خلاصه معامله وصولی از این دفاتر و ثبت آن در ادارات تابعه ثبتی سراسر استان می باشیم. صدری افزود: با هدف صیانت از حقوق ثبتی جامعه روان سازی و سرعت بخشی به فرایندها را در دستور کار داریم و با بکارگیری شیوه های مکانیزه ارائه خدمات زمینه هر چه مطلوب تر حراست از مالکیت های مشروع جامعه در حوزه ثبت اسناد و املاک را فراهم خواهیم نمود.

همدان

خدمات ثبتی از طریق همیار سند در همدان ارائه می شود

نقشه تهیه شده را با مهر و امضا در سامانه اسکن و نقاط «یو.تی.ام» (نقاطی بسا مختصات جهانی) را در سامانه بارگذاری کنند و از طریق سامانه به کدرهگیری در خواست الکترونیک مرتبط ارسال و ارجاع کنند. عضو شورای حفظ حقوق بیت المال همدان مشغول به کار شدن مهندسان دانش آموخته نقشه برداری، کنترل و ساماندهی هزینه دریافت شده توسط نقشه بردار که توسط بخش کاداستر تعیین شده را از مزایای این طرح برشمرد. پیرهادی اظهار داشت: حذف تردد متقاضیان به ادارات ثبت اسناد و املاک، حذف دلالان و واسطه گران سود جو، مبارزه با فساد اداری، حذف زمان پاسخگویی کارمندان به تعداد زیادی از متقاضیان از طریق اطلاع رسانی در سامانه همیار سند، قابلیت ثبت نام برای خدمات ثبتی در ۲۴ ساعت شبانه روز و در هر نقطه ای از کشور، جلوگیری از ازدحام در ادارات ثبت اسناد و املاک، بهبود کیفیت زندگی همشهریان در سایه ارائه خدمات پر سرعت را از دیگر مزیت های این طرح دانست. ۳۱۸ هزار سند تک برگ از ابتدای سال ۸۹ تاکنون در استان همدان صادر شده است.

شود تا با ورود مجدد به سامانه "همیار سند" نسبت به انتخاب گزینه تهیه نقشه توسط "نقشه بردار ثبت" یا توسط "نقشه بردار «اس.اس.بی.آر» اقدام کند. وی اضافه کرد: در صورت انتخاب گزینه نقشه "بردار ثبت" توسط کارشناس اداره ثبت، زمان و نقشه بردار تعیین و از طریق پیامک اطلاع رسانی شده و در صورت انتخاب گزینه نقشه بردار «اس.اس.بی.آر» متقاضی به لیست نقشه برداران مجاز به تهیه نقشه ارجاع و هدایت می شود. مدیر کل ثبت اسناد و املاک همدان گفت: برای ۷۰ نفر از مهندسان نقشه بردار دیصلاح دارای دانشنامه یا عضو نظام مهندسی ساختمان، دوره های تئوری و عملی صدور پروانه «صلاحیت تهیه نقشه عرصه» برگزار شده است. پیرهادی افزود: به منظور توزیع عادلانه ترسیم نقشه توسط نقشه برداران ssbr دارای صلاحیت، امکان انتخاب نقشه بردار توسط متقاضی در سامانه "همیار سند" ایجاد شده است و با این شیوه تعداد محدودی ترسیم نقشه ماهانه به هر نقشه بردار ارجاع شده و تا ترسیم و ارائه نقشه، سامانه اجازه تهیه نقشه دیگر نمی دهد. وی اضافه کرد: نقشه بردار مکلف است

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان همدان: به دنبال راه اندازی در گاه اینترنتی «همیار سند» در این استان امکان دریافت خدمات ثبتی از این طریق برای شهروندان فراهم شد. اصغر پیرهادی اظهار داشت: به منظور ارائه خدمات الکترونیکی ثبتی و سیاست های برونسپاری تهیه نقشه عرصه، سامانه درخواست الکترونیکی خدمات ثبتی "همیار سند" به آدرس HAMAYARSANAD.IR راه اندازی شد. وی اضافه کرد: با راه اندازی این سامانه، شهروندان بدون نیاز به حضور فیزیکی در ثبت احوال و تنها با ثبت درخواست در سامانه و دریافت کد رهگیری تمامی درخواست های خود را از طریق الکترونیکی پیگیری کنند. مدیر کل ثبت اسناد و املاک همدان افزود: پس از درخواست الکترونیکی خدمات توسط متقاضی و دریافت کد رهگیری، تمامی مراحل به صورت پیامکی به صاحب سند اطلاع رسانی شده و مدارک بارگذاری شده در سامانه توسط کارشناس اداره ثبت بررسی می شود.

پیرهادی ادامه داد: در صورت نیاز به تهیه نقشه مراتب به متقاضی از طریق ارسال پیامک اطلاع رسانی می

رئیس جدید ثبت اسناد و املاک بندر انزلی معرفی شد



به گزارش روابط عمومی ثبت اسناد و املاک استان گیلان علی اصغر اسدی مدیر کل ثبت اسناد و املاک گیلان در مراسم معارفه رئیس جدید اداره از خدمات ارزنده پرویز حیدری رئیس سابق اداره که به افتخار باز نشستگی نائل آمدند

گلستان

اجرای کامل طرح کاداستر از اولویت های اداره کل ثبت اسناد و املاک گلستان در سال جاری

یکی از اولویت ها در سال جاری اجرای کامل طرح کاداستر اراضی مزروعی و صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی با همکاری ادارات جهاد کشاورزی استان گلستان است، گفت: این اقدام در راستای مستند سازی و تثبیت مالکیت ها در این حوزه است و این اطمینان را به کشاورزان شریف استان گلستان می دهیم که تا پایان سال درصد بالایی از اسناد مالکیت اراضی کشاورزی صادر و به مالکان تسلیم خواهد شد. وی تاکید کرد: سیاست های قوه قضاییه و به تبع آن سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مبحث مبارزه با فساد بر لزوم ارتقای شفافیت و سلامت اداری

مدیر کل ثبت اسناد و املاک گلستان گفت: یکی از اولویت ها در سال جاری اجرای کامل طرح کاداستر اراضی مزروعی و صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی، است. حمید کشاورز، مدیر کل ثبت اسناد و املاک گلستان با اشاره به الزامات قانونی ماده ۱۱ قانون جامع حد نگار جهت تعویض اسناد مالکیت دفتر چهای به کاداستری و عدم ارائه خدمات به دارندگان اسناد دفتر چهای بر عزم جدی این اداره کل در سرعت بخشی و تسهیل امور متقاضیان و تعویض این اسناد در سریع ترین زمان ممکن تاکید کرد. مدیر کل ثبت اسناد و املاک گلستان با بیان اینکه

مازندران

برگزاری جلسه کار گروه مشترک اداره کل ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مازندران

مرتبط است از مهمترین دستاوردهای صدور اسناد مالکیت روستایی می توان به ساماندهی و تثبیت نظام مالکیت اراضی واقع در یافت روستاها، کاهش و رفع اختلافات حقوقی ناشی از مالکیت ها در روستاها، امکان بهره گیری روستاییان از تسهیلات بانکی، کمک به توسعه اقتصادی روستا و فراهم آوردن بستر مناسب قانونی به منظور تسریع در خدمات رسانی به روستاها بر شمرد. زارع تیله نوئی با تاکید بر اینکه واگذاری اسناد مالکیت روستایی زمینه را برای جلوگیری از مهاجرت روستائیان به شهر فراهم می کند، افزود: واگذاری اسناد مالکیت به عنوان یک پشتوانه برای کشاورزان و روستائیان به شمار می رود و باعث توسعه پایدار روستاها خواهد

کار گروه مشترک مدیر کل ثبت اسناد و املاک و مدیر کل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مازندران به همراه معاونین و کارشناسان دو دستگاه با هدف تعامل و بررسی مسائل و مشکلات در محل اداره کل ثبت اسناد و املاک استان برگزار شد. به گزارش روابط عمومی اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مازندران عباسعلی زارع تیله نوئی مدیر کل در ابتدای این نشست بر لزوم افزایش تعامل بین دو دستگاه در حوزه مسائل مشترک تاکید کرد و گفت: هدف از تشکیل این جلسه هماهنگی و همکاری بین ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن در راستای صدور سند مالکیت در اجرای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن روستایی و سایر موضوعات

شد. وی افزود: جهت اقدام برای صدور سند مالکیت طبق تعهد انجام شده، لازم است تعامل میان دو اداره بیشتر شود تا بتوانیم به تعهدات خود عمل نمائیم. در ادامه خانی نوذری مدیر کل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مازندران ضمن تشکر از برگزاری جلسه و همکاری صمیمانه اداره کل ثبت اسناد و املاک با بنیاد مسکن ابراز امیدواری کرد که برنامه عملیاتی صدور اسناد مالکیت روستائی در سال ۱۳۹۹ تحقق پیدا خواهد کرد. در پایان این جلسه درخصوص هماهنگی هر چه بیشتر ادارات مذکور به منظور تحقق سهمیه مصوب صدور اسناد مالکیت در راستای قانون ساماندهی در سال جاری بحث و گفتگو شد.

یزد

نخستین سند رسمی «تعهد به بیع» کشور در یزد رونمایی شد

نخستین سند رسمی تعهد به بیع کشور با حضور رئیس کل دادگستری استان یزد و رئیس ثبت اسناد و املاک استان یزد رونمایی شد. رئیس کل دادگستری استان یزد در حاشیه نشست خبری هفته قوه قضائیه و برگزاری مراسم رونمایی از نخستین سند رسمی تعهد به بیع کشور گفت: ورود این شکل از اسناد به ساز و کار ثبت املاک بخش زیادی از مشکلات مردم را حل خواهد کرد. غلامعلی دهشیری عنوان کرد: این سند تمام ظرافت های تنظیم یک قولنامه را دارد و تلاش شده با استفاده از آن، به کاهش مشکلات و اختلافات خریدار و فروشنده ملک کمک شود. وی بیان کرد: در حال حاضر بسیاری از بنگاه های املاک برخی از معاملات را به صورت عادی در دفاتر خود انجام می دهند که این اسناد رسمی نیستند و بسیاری از شروط نیز در آنها رعایت نمی شود که در نهایت منجر به بروز اختلافاتی بین خریدار و فروشنده می شود. دهشیری با اشاره به اینکه این امر افزایش ورودی پرونده ها را به دنبال داشته است، افزود: به طور قطع سند رسمی تعهد به بیع نقش مهمی در خدمت به مردم دارد هزینه های مردم در زمینه دعاوی املاک را کاهش می دهد.

نحوه صدور انواع سند مالکیت و سلب مالکیت(قسمت دوم)

سید حسین سپاسه -معاون اداره ثبت چناران

«اموالی که مورد سلب مالکیت از طرف دولت و یا نهادهای عمومی قرار میگیرند، نیاز به حفظ، نگهداری، اداره و بهره برداری دارند؛ با این اوصاف در کلیه جوامع، نهادهایی بدین منظور پیش بینی نموده اند و قوانین مختلف بر حسب مورد به مصادیق سلب مالکیت پرداخته و نهادهای اداره کننده ای برای آنها تأسیس نموده است. اینگونه نهادها یکی از شاخصه های مهم و اصلی در خصوص این موضوع محسوب میگردند و هر چه قدر اختیارات و وظایف مقامات و سازمانهای تعبیه شده به طور شفاف و دقیق در قوانین و مقررات مشخص باشد حفاظت و احترام به اموال عمومی بیشتر تضمین و رعایت میگردد؛ کار ویژه چنین نهادهایی ضروری و با اهمیت است چرا که بدون وجود آنها متعاقباً، شاهد تلف، تخریب، سوءاستفاده و از بین رفتن اموال سلب مالکیت شده خواهیم بود. و بدین ترتیب نهادهای اداره کننده به یکی از مهمترین ارکان در این خصوص بدل میگردد که تأثیرات آن را در ابعاد مختلف باید مد نظر داشت.»

موجود، بر عهده مقامات دولتی و محلی است.ب. رکن دوم تملک، عوض و غرامت عادلانه می باشد. تصرف اراضی و ابنیه، تاسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی باشد.مطالبه غرامت در قبال محدودیت های ساختمانی و حریم های ناشی از طرح های شهری که مبنای نابرابر حقوق اشخاص در انتفاع از املاکشان می باشد پذیرفتنی نیست ارزیابی املاک در حقوق ایران توسط هیئتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می باشد.ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز اراضی و املاک و خسارت وارده بدن در نظر گرفتن تاثیر طرح در آنها. ج. تملک یک اقدام کاملاً تشریفاتی است که بی توجهی به آن موجب ابطال حقوق مالکانه به دولت می شود. «تملک از دیدگاه حقوق عمومی عمل اداری یک جانبه ای است که طی آن مقام صلاحیت دار در چار چوب قانون جهت تأمین مصالح و منافع عمومی، نسبت به انتقال مالکیت اموال اشخاص به خود اقدام می نماید.» ویژگی های مالکیت: «مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند.» مالکیت دارای ویژگیهای زیر است:

الف: مطلق بودن (اصل تسلیط): اطلاق اختیار مالک جهت انتفاع از ملک خویش از آن جهت است که (تصرفات وی در ملک خود علی الاصول مقید به هیچ قید و شرطی نیست و مالک می تواند بدون محدودیت هر انتفاعی از ملک ببرد.» در اصل چهل و هفتم قانون اساسی بیان شده است که: «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است، ضوابط آن را قانون بیان می کند.» در اصل چهل و چهارم قانون اساسی پس از تعیین سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی «مالکیت

در این سه بخش تا جایی که با اصول دیگر این فصل مطابق باشد و از محدوده قوانین اسلام خارج نشود و موجب رشد و توسعه اقتصادی کشور گردد و مایه زیان جامعه نشود، مورد حمایت قانون جمهوری اسلامی است.» اصل چهلیم قانون اساسی نیز بیان داشته: «هیچ کس نمی تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر و تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.» قیود اصول مورد اشاره به خوبی نشان می دهد که حق مالکیت مانند گذشته مطلق و بدون قید و شرط نیست و از حقوق طبیعی مربوط به شخصیت نیست بلکه وسیله ای برای حفظ منافع عمومی است و تنها در صورتی مورد حمایت قرار میگیرد که شیوه انتساب و اجرای آن قانونی و در مسیر هدف های قانون گذار باشد.»

ب: انحصاری بودن: «انحصاری بودن حق مالکیت به این معناست که مالک بطور انحصاری حق خود را اعمال می کند بطوری که هیچ کس دیگر به جز وی و یا افراد مأذون یا مجاز از طرف او نمی توانند حقی بر ملک او داشته باشند، نتیجه این حق مالکیت ایجاد تکلیف برای اشخاص دیگر مبنی بر احترام گذاردن و عدم تجاوز به حق مالک می باشد.» در موارد زیادی قوانین و مقررات به سود عموم و به ضرر مالکان خصوصی حق ارتفاق را ایجاد نموده است مانند قرار دادن راه عبور، ناودان، سیم های برق، تلفن و لوله های گاز و نفت ... که جهت منافع عمومی جامعه می باشد (بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه سال ۵۱) در مواردی حتی دولت و شهرداری ها می توانند ملک مورد نیاز خود را تملک کنند یا زمین بایر را برای آباد کردن و تملک به دیگران واگذار کنند.

در روابط خصوصی نیز حمایت از اقلشار جامعه و جهت اجرای عدالت، دولت را وادار به مداخله در این امور نموده است، چنانچه مستأجر محل کسب و پیشه می تواند پس از پایان مدت اجاره نیز مالک را به تجدید اجاره ناگزیر کند، مستأجر محل سکونت می تواند به استناد داشتن عسر و حرج از تخلیه ملک خودداری کند (قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ و ۶۲)

ج: دائمی بودن: «مالکیت برای مالک حق دایمی است و به ترکیب استعمال و عدم انتفاع از ملک، وصف مالکیت از او سلب نمی شود. حقوقدانان طبیعت مالکیت را در منافات با موقتی بودن آن دانسته اند. از نگاه آنان دائمی بودن بدین معناست که «حق مالکیت پیوسته پابرجاست و جنبه متزلزل و موقت ندارد و با گذشت زمان و تبدیل و عدم استفاده مالک از بین نمی رود و منحصرأ در نتیجه نقل و انتقال به دیگری واگذار می شود.»

قسام مالکیت:

الف: مالکیت دولتی: «این گونه از مالکیت حقی

است که مراجع دولتی همانند سایر اشخاص بر اموال پیدا کنند، هر چند که اعمال این حق به موجب قوانینی به مراتب سختگیرانه تر از قوانین حاکم بر مالکیت شخصی محدود می گردد. فروش اموالی که ملک دولت است با تصمیم مقام اداری امکان پذیر است و در عین حال این انتقال نیاز به تشریفات دارد که قانون مقرر می نماید.»

ب: مالکیت عمومی: «گاه دولت از جهت ولایتی که بر عموم دارد به نمایندگی از سوی جامعه، اموال و مشترکاتی را که برای استفاده مستقیم تمام مردم آماده شده و یا اختصاص به حفظ مصالح عمومی دارد، در اختیار می گیرد در اینجا دولت مدیر و سرپرست اداره اموال است و اختیار او را نمی توان با ملاک خصوصی دولت قیاس کرد.»

اداره عمومی دارایی های ملی به دو گروه تقسیم شده است:

الف: اموالی که قابلیت تملک خصوصی ندارد و در ملکیت عمومی باقی مانده و صرفأ اداره آن به دولت سپرده می شود.

ب: اموالی که به ملکیت در می آید و دولت بعنوان مالک در آن تصرف می کند و در نظارت عمومی قرار می گیرد. ماهیت متفاوت مالکیت عمومی از مالکیت دولتی آثار در خور توجهی را نیز در پی دارد.

پیامد عملی این تفاوت آن است که دولت جز به موجب قوانین خاص مجاز به نقل و انتقال اموال عمومی نمی باشد در حالی که اموال دولتی به موجب مصوبات خود دولت قابل واگذاری است.



ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای

عادلانه روز

اراضی و املاک

و خسارت

وارده بدن در

نظر گرفتن

تاثیر طرح در

آنها

نحوه اداره اراضی سلب مالکیت شده

نهادهای دولتی بخش عمده مراجع صالحیتدار برای سلب مالکیت از اراضی خصوصی، دولت و ارگانهای دولتی هستند که در برخی موارد به عنوان نهادهای اداره کننده این قسم از اراضی نیز محسوب میشوند و در بعضی موارد دیگر نیز پس از سلب مالکیت در اختیار نهاد دولتی صالح اداره کننده که در قوانین پیش بینی میگردد قرار داده میشوند.

مهمترین نهادهای دولتی در زمینه سلب مالکیت عبارتند از:

الف- سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی: ماده ۲ این قانون مرقوم میدارد: کلیه اموال و حقوق مالی که تحت توقیف یا سرپرستی و یا مدیریت دولتی در آمده و یا به هر نحوه به تصرف دولت در میآید طبق این قانون در اختیار سازمان میگیرد تا در جمع آوری و نگهداری و اداره آن اقدام نماید و فروش این قبیل اموال منوط به حکم قضایی یا قانون است. در ماده ۳ این قانون آمده است: اموال مجهول المالک، بلاصاحب (به استثناء اموال قاچاق بلاصاحب و صاحب متواری)، ارث بلاوارث و اموالی که از باب تخمیس، خروج از ذمه و اجرای اصل چهل و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و دیگر قوانین در اختیار ولی فقیه (حاکم) است با اذن کلی ایشان در اختیار سازمان قرار میگیرد تا به طور جداگانه حسب دستور معظم له در جهت نگهداری، اداره و فروش اداره اراضی سلب مالکیت شده آنها اقدام نماید. پرداخت هر نوع وجهی از محل عواید حاصل از فروش و نیز هر گونه تصرف در این اموال موکول به اذن ولی فقیه یا نماینده خاص ایشان در تصرف این اموال خواهد بود. لذا ۱- نظر به اینکه تاکنون اذنی از سوی مقام معظم رهبری مدظله العالی برای سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی مذکور در ماده ۳ قانون تأسیس سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی و اساسنامه آن مصوب ۱۳۷۰ داده نشده است، ستاد اجرایی فرمان امام (ره) به عنوان تنها نهاد مأذون در مورد اموال مربوط به ولی فقیه میباشد. ۲- اموال در اختیار ولی فقیه عبارتند از اموال مجهول المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث، کالاهای قاچاق بلاصاحب و صاحب متواری و اموال مانده در مناطق آزاد و ویژه اقتصادی، اموال اعراضی، رها شده، اموال و املاک غائبین مفقودالاثر، اموالی که بابت تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی و دیگر قوانین در اختیار ولی فقیه است. ۳- دادگاهها مکلفند در مورد اموال به جای مانده از محکومین پرونده های موضوع اصل ۴۹ قانون اساسی که حکم آن به نفع سایر نهادها صادر شده و لکن تاکنون نسبت



سلب مالکیت (تملک قهری):

به مجموعه اقدامات اداری و قضایی که به موجب آن دولت و شهرداری ها برای تأمین منافع همگانی و بارعبایت تشریفات قانونی، در قبال غرامت عادلانه و پیش از تصرف می توانند اشخاص را ملزم به واگذاری حقوق مالکانه خود نمایند سلب مالکیت گفته می شود. سلب مالکیت به سبب تأمین منفعت عمومی بر سه پایه استوار است: الف. هدف تملک تأمین منافع همگانی است و نمی توان برای برآوردن نیازهای فردی و صنفی از این ابزار قانونی بهره جست. تشخیص عمومی بودن منفعت و ضرورت اجرای طرح، به موجب قوانین

به شناسایی، اعمال سرپرستی و تملک آن اقدام ننموده‌اند، رسیدگی و نسبت به صدور حکم تکمیلی به نفع ستاد اجرایی فرمان امام (ره)اقدام نمایند. ماده ۹) سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی وظیفه تعیین تکلیف اموالی را که به طرق مختلف به تملک دولت درآمده که در بخش اموال منقول، کالا‌های قاچاق، متروکه و ضبطی و در بخش اموال غیرمنقول اموال وثیقه‌های و قضایی هستند را به عهده دارد و این اموال را در فرایند مزایده و با اخذ حکم از مراجع قضایی و ذیصلاح تعیین تکلیف میکند. سازمان اموال تملیکی، درمورد کالا‌های غیراستاندارد و غیربهداشتی که عموماً به صورت قاچاق وارد کشور می شود و توسط نیروی انتظامی کشف و جهت تعیین تکلیف به این سازمان تحویل میشود با رعایت ضوابط اقدام می نماید. گاهی شرکتهای تجاری تولیدی و یا بازرگانان، کالا‌هایی را وارد کشور میکنند ولی به دلایل مختلف نمیتوانند آن کالا را ترخیص کنند. این کالا در انبار گمرک میماند و بعد از گذشت حدود ۴ماه به کالای مترو که تبدیل میشود. یعنی اگر ظرف زمان مشخصی، وارد کننده نتواند کالای خود را ترخیص کند، کالا متروکه میشود و به انبار سازمان می آید و بعد از آن فرآیند فروش کالای متروکه آغاز میشود تا در نهایت به فروش برسد. اموال غیرمنقول که در اختیار سازمان اموال تملیکی قرار میگیرد پس از طی مراحل قضایی و داد‌گاه و یا اموالی که از طریق مصادره به تملک دولت درمی آید توسط سازمان اموال تملیکی به فروش میرسد. در خصوص اموال وثیقه‌ای، موضوع ضبط وثیقه به انضمام دستور دادستان (مطابق ماده ۲۳۰ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲) دایر بر ضبط وثیقه باید به سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی(ماده ۱ و ۲ قانون تأسیس سازمان جمع آوری و فروش اموال تملیکی) که دارای نمایندگی در مراکز استانها میباشد، ارسال شود تا برابر مواد قانون یاد شده نسبت به انتقال سند به نام دولت و فروش از طریق مزایده و تحصیل مبلغ اقدام گردد. در مقام اجرای مفاد قانون آیین دادرسی کیفری در خصوص ضبط وثیقه به نفع دولت، اگر متهمی که وثیقه داده، در موقعی که حضور او الزامی بوده بدون عذر موجه حاضر نشود به دستور دادستان وثیقه ضبط میشود.مراجع دولتی صالح به تملک اراضی خصوصی، و اساساً نهادهای دولتی اداره کننده در خصوص اراضی موضوع تملک قهری با توجه به جمیع قوانینی که در این زمینه به تصویب رسیده، عبارت اند از: وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکتهای دولتی. وزارتخانه‌ها، قانون تأسیس شرکت راه آهن شهری تهران و حومه مصوب ۱۳۵۴، قانون جامع اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷، قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهر‌داریه‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹، تبصره ۸۴قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (تملك توسط وزارت مسكن و شهرسازی) ، کمیسیون هماهنگی تأمین فضاهای عمومی استان در جهت رعایت تبصره ۸۴قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی از دیگر قوانین و مقرراتی است که به تملک قهری توسط دولت اشاره داشته اند.

ب- کمیسیون ماده ۱۲ زمین شهری :

”ماده ۱۲ قانون زمین شهری - تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه میباشد. تبصره ۱- دادگاه نسبتب به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم الزم خواهد داد، اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی در دادگاه مانع از اجرای مواد این قانون نمیگردد تبصره ۲- مالک تشخیص مرجع مقرر در ماده ۱۲ در موقع معاینه محل در مورد نوع زمینهایی که از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ وسیله دولت یا ارگانها و نهاده‌ها و کمیته ها و دفاتر خانه سازی احداث اعیانی یا واگذار شده بدون در نظر گرفتن اعیانیهای مذکور خواهد بود. “کمیسیون ماده فوق تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیای تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین و تشخیص بایر از موات می باشد . کمیسیون مرکب از سه نفر نمایندگان وزارت مسکن

و شهرسازی که به حکم وزیر مسکن و شهرسازی منصوب میشوند تشکیل میگردد. محل تشکیل و دبیرخانه کمیسیون در اداره مسکن و شهرسازی هر محل و زیر نظر مدیر کل سازمان و شهرسازی استان مربوطه فعالیت میکند. کمیسیون با حضور کلیه اعضاۂ تشکیل و تصمیمات آن با اکثریت آرا اتخاذ میشود . کمیسیون صالح به اظهار نظر و صدور نظریه نسبت به پلاک‌هایی است که اولاً” توسط مراجع رسمی و ذیصلاح جهت تشخیص و تعیین ماهیت به کمیسیون ار جاع شده ثانیاً” پلاکهای معرفی شده داخل حوزه خدماتی. قانونی و استحقاظی شهر باشند. نحوه تشخیص اراضی کلیه مراجعی که به نحوی از احناء در ارتباط با زمینهای شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال . صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی یا غیره انجام میدهند ملزم و موظف هستند قبل از هر گونه اقدامی بدواً” نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند مگر اینکه با عنایت به مقررات مربوطه نوع زمین مشخص باشد. دبیرخانه کمیسیون پس ازوصول درخواست در صورتی که مدارک لازم پیوست باشد تحقیق خواهد نمود که پلاک دولتی نباشد زیرا طرح پلاک دولتی در کمیسیون ممنوع است . همچنین قبلاً” گواهی عمران موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و یا اظهار نظری از ناحیه کمیسیون ماده ۱۲ صادر نشده باشد . در صورت عدم احراز مالکیت دولت و عدم صدور گواهی عمران یا رای کمیسیون ماده ۱۲ مبادرت به تعیین وقت جهت تشکیل کمیسیون و عندالاقضاء بازدید اعضاۂاز محل خواهد بود اعضاۂ کمیسیون پس از تطبیق مدارک با محل و معاینه وضع ظاهری محل و عنداللزوم تحقیق از مطلعین و معتمدین مبادرت به صدور نظریه خواهد کرد . تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیاء زمین کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری است که این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه میباشد. ذینفع میتواند ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ رای کمیسیون به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نموده و با تقدیم درخواست تقاضای نقض نظریه کمیسیون فوق را بنماید دادگاه نسبت به اعتراض خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی رسیدگی کرده و حکم لازم را صادر خواهد نمود ج- اجرای قانون ملی شدن جنگلها و مراتع:هدف و وظایف کلی اولیه سازمان جنگلبانی ایران به شرح زیر بود ۱- اجرای قانون ملی شدن جنگلها و مراتع مصوب سال ۱۳۴۱- حفظ و حراست و اداره و بهره برداری صحیح از جنگلها و مراتع ۳- ایجاد جنگلهای مصنوعی و توسعه جنگلهای موجود ۴- انجام بررسیهای مربوط به فرسایش خاک و سایر وسایل مربوط به جنگل ۵- تعلیم و تربیت کادر الزم برای انجام وظایف

محوله.در حال حاضر سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور مجاز است اجرای طرحهای جنگلداری را از طریق مزایده به اشخاص واجد صالحیت واگذار نماید؛ بنابراین اشخاص متقاضی بهره برداری از جنگل باید طرح خود را به سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور ارائه داده و در صورت تصویب آن قرارداد لازم با آنها منعقد خواهد شد. طرحهایی که برای بهره برداری از جنگلها و مراتع قابل قبول میباشد بسیار متنوع هستند. به طور مثال موضوع آنها میتواند احداث مزرعه، باغ، جنگل و مرتع مصنوعی، مؤسسات دامپروری، ایجاد مراکز و تأسیسات تولید و پرورش ماهی و سایر آبزیان، بهره برداری از معادن مذکور در قانون معادن که در اراضی ملی واقع میباشد، ایجاد شهرک و واحدهای مسکونی، تأسیس مجتمع های آموزشی و فرهنگی و مراکز بهداشتی و درمانی و اماکن ورزشی و تفریحی، سیاحتی و جهانگردی و باشد. واگذاری حق بهره برداری از اراضی ملی شده عموماً از طریق عقد اجاره صورت میپذیرد که این قرارداد با اشخاص حقیقی و حقوقی بخش خصوصی در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم میشود و با سازمانها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت با امضاء مجاز طرفین معامله منعقد میگردد. بهره برداران از اراضی ملی شده باید در هر مورد ضوابط و شرایطی که سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور، با توجه به نوع طرح تعیین میکند، رعایت نموده و طرح مربوطه را وفق برنامه زمانبندی و در مواعد تعیین شده اجرا نمایند. در غیر اینصورت نسبت به فسخ قرارداد و خلع ید از اراضی و تأسیسات طرح اقدام شده و از مجری سلب حق بهره برداری می گردد.

مهمترین نهادهای غیردولتی در زمینه سلب مالکیت عبارتند از: ۱- ستاد اجرایی فرمان امام (ره) ۲- شهرداریها

۱- ستاد اجرایی فرمان امام (ره) :تشکیل دادگاه انقلاب به دستور امام خمینی (ره)، جهت مبارزه باضد انقلاب و مجازات عاملان تعدی و سرکوب و تجاوز به مردم و مصادره اموال خاندان پهلوی و مرتیطین به آنها بوده است. مبنای فلسفه جودیی دادگاه ویژه اصل ۴۹(شعب ویژه دادگاه انقلاب) سلب مالکیت عرفی از متصرف مال نامشروع و استرداد آن به مالک واقعی و در صورت عدم شناسایی او، استرداد به حاکم حکومت اسلامی (مقام رهبری) بوده است. اصل ۴۹ قانون اساسی در برگیرنده تکلیف قوای اجرائی کشور در قبال اموال و املاک رها شده و تشریح آن بخش از آن اموال که بایستی به نفع دولت جمهوری اسلامی ایران مصادره شوند، میباشد. به نحوی که به موجب آن اصل از قانون، دولت مکلف است ثروتهای ناشی از ربا، غصب، رشوه، اختلاس، سرقت، قمار، سوءاستفاده از موقوفات، سوءاستفاده

از پیمانکاریه‌ها و معاملات دولتی، دایر کردن اماکن غیرمشروع و سایر موارد را گرفته و به صاحب حق رد کند و در صورت معلوم نبودن او، به بیت المال واگذار کند. این حکم باید با رسیدگی و تحقیق و ثبوت شرعی به وسیله دولت اجرا شود.طبق بخشنامه ۱۳۹۲/۳/۲۷ رئیس قوه قضاییه اموال در اختیار ولی فقیه عبارتند از اموال مجهول المالک، بلاصاحب، ارث بلا وارث، کالا‌های قاچاق بلا صاحب و صاحب متواری و اموال مانده در مناطق آزاد و ویژه اقتصادی، اموال اعراضی، رها شده، اموال و املاک غائبین مفقودالاثر، اموالی که بابت تخمیس و خروج از ذمه یا استیمان و اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی و دیگر قوانین در اختیار ولی فقیه است.

۲- شهرداریها: دارای شخصیت حقوقی مستقلی هستند، یعنی دارای وجود اعتباری و صلاحیتهای ویژه، جدا و مستقل از اعضاۂ و مدیران و از این رو قطعاً دارای حقوق و تکالیفی میباشدند. یکی از نتایج این اصل آن است که شهرداری میتواند عنوان مالک داشته و از حق مالکیت برخوردار باشد. شهرداریها با اهداف متعدد خدماتی و در جهت رفع نیازهای عمومی شهر با حفظ موجودیت خود به ویژه برای تأمین و حفظ فضای فیزیکی و فرهنگی زیست جمعی به تملک املاک مورد نیاز خویش اقدام میکند. طبق بند ۳ ماده ۷۱ قانون نظارت بر حسن اجرای طرحهای مصوب در امور شهرداری با شورای شهر است.

در بند ۲۳ همین ماده نیز، نظارت بر اجرای طرحهای مربوط به ایجاد و توسعه معابر، خیابانها، میادین، و فضاهای سبز و تأسیسات عمومی شهر بر طبق مقررات موضوعه با شورای اسلامی شهر است. از عمده وظایف شهرداریها در راستای عمران و آبادانی شهر، مطابق بند یک ماده ۵۵ قانون شهرداریها، ایجاد خیابانها، کوچه ها، میدانها و باغهای عمومی است. شهرداریها با تصویب طرح‌های عمرانی در این راستا اقدام مینمایند. بنابراین از جمله طرح‌های شهرداری در جهت سلب حقوق مالکانه اشخاص مبتنی بر امور شهرسازی و عمرانی است که در جهت تحقق یکی از مهمترین وظایف شهرداریها، یعنی نوسازی و عمران شهر است. چنانچه صاحب حقوق مالکانه با شهرداری در خصوص انتقال حقوق خود به توافق برسد علی القاعده به خواست و اراده خود نیز مبادرت به تنظیم سند رسمی به نفع شهرداری میکند و ضرورتی به اجبار ناقل برای تنظیم سند نیست، اما چنانچه ناقل از تنظیم سند و ایفای تعهد خود خودداری کند، شهرداری میتواند او را مجبور به تنظیم سند رسمی کند.

موارد و روش‌های تأمین اجرای طرح‌های عمومی توسط شهرداری

مالکیت خصوصی افراد، در نتیجه اجرای طرح‌های عمومی توسط شهرداری، در معرض تهدید یا تحدید قرار می گیرد و قانونگذار در این حقوق را محترم شمرده و مجری طرح را مکلف به پرداخت تاوان نموده است. از طرفی در مواردی که به حکم قانون، شهرداری به عنوان دستگاه مجری طرح، مکلف به تأمین حقوق مالکانه می‌باشد، آیاروش‌های پرداخت تاوان و جلب رضایت صاحب حق یا تأمین همیششه با توافق و تراضی، این حقوق تأمین می‌گردد یا این که تأمین این حقوق، صورتی اجباری به خود می‌گیرد. در اجرای طرح‌های عمومی در برخی موارد، ملازمه با دخالت مستقیم شهرداری در متن حق و یا به تعبیری ملازمه با سلب حقوق از اشخاص دارد و در بعضی از موارد، اجرای طرح، بی آن که حقوق مالکانه را مستقیماً تحت تأثیر خود قرار دهد به صورتی غیر مستقیم بر حقوق مالکانه اشخاص اثر می‌گذارد و برای صاحبان این حقوق محدودیت‌ها و مشکلاتی ایجاد می‌کند.

موارد منجر به محدودیت حقوق مالکانه

در برخی موارد اجرای طرح توسط شهرداری در محدوده‌ای از شهر، باعث می‌شود که املاک مجاور طرح با افزایش قیمت یا کاهش قیمت مواجه شود. اجرای بعضی از طرح‌ها، مثل ایجاد فضای سبز باعث افزایش قیمت املاک مجاور طرح می‌شود و اجرای برخی از طرح‌ها مثل ایجاد اتوبان، عملاً، کاهش قیمت و ارزش املاک مجاور این طرح را به دنبال دارد.



مالکیت برای

مالک حق

دایمی است

و به ترکیب

استعمال و

عدم انتفاع از

ملک، وصف

مالکیت از او

سلب نمی شود

موارد واقع در مجاورت عرفی طرح

این حقیقت انکار پذیر نیست که در مورد اجرای پاره‌ای از طرح‌ها قیمت املاک مجاور و نزدیک به محدوده اجرای طرح و طبیعتاً قیمت و ارزش حقوق مالکانه مترتب بر این املاک با کاهش مواجه می‌شود. در شهرهای بزرگ، اجرای طرح بزرگراه‌ها که آلودگی صوتی و هوایی قابل ملاحظه‌ای در پی دارد، نمونه خوبی برای نشان دادن این حقیقت است. در حقوق ما اصل بر مسئولیت مبتنی بر تقصیر است، بدین معنا که چنانچه شخصی اعم از حقیقی یا حقوقی، بنا به تجویز قانون، مرتکب انجام عملی شود که باعث ورود خسارتی به دیگری می‌شود، مادامی که قانون عمل زیانبار او را قانونی ندانسته، چنین شخصی مسئول پرداخت خسارت وارده نخواهد بود. در واقع، لازمه و اقتضای زندگی اجتماعی به ویژه در شهرهای بزرگ ایجاد محدودیت‌هایی در حقوق مالکانه اشخاص است و در صورتی که این محدودیت‌ها، مستند به قوانین و مقررات باشد نمی‌توان آن را به عنوان ضرر تلقی نموده و مطالبه خسارت نمود.

با بررسی مقررات خاص راجع به اجرای طرح‌های عمومی نیز، آشکار می‌شود که قانونگذار این قبیل محدودیت‌ها را اساساً به عنوان محدودیت به حساب نیاورده و خسارات وارده از این رهگذر را قابل جبران ندانسته است. در قوانین خاص مربوطه، که در واقع دستورالعملی برای شهرداری در خصوص نحوه اجرای طرح‌های عمومی و نحوه تأمین حقوق مالکانه است، صرفاً به مواردی پرداخت شده است که حقوق مالکانه کاملاً در متن و محدوده طرح قرار می‌گیرد و صاحب حق به طور کلی، از استفاده از حق خود محروم می‌گردد، اما در ارتباط با مواردی که صاحب حق، در استفاده از حق خود دچار محدودیت‌ها و موانعی می‌شود سخنی به میان نیامده است.

موارد واقع در حریم طرح

در برخی از طرح‌های عمرانی ممکن است به صورت رسمی و نه عرفی و به حکم قانون (البته در معنای عام کلمه) علاوه بر محدوده اجرای طرح، محدوده‌ای نیز به عنوان حریم در نظر گرفته شود. این حریم برای استفاده بهتر از محدوده اجرای طرح تعیین می‌گردد. چیزهایی مثل شهر، شهرک، چاه و قنات، راه آهن، جاده شوسه، اماکن نظامی، اماکن تاریخی، سدها، رودخانه‌ها، چشمه‌ها و خطوط انتقال گاز و غیره، دارای حریم مصوب قانونی هستند که محدودیت‌هایی برای صاحبان حقوق مالکانه، در استفاده از حقوق خود ایجاد می‌کنند. در بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه کشور آمده است: «اراضی واقع در خارج از محدوده شهرها که در مسیر راه‌های اصلی یا فرعی یا خطوط مواصلاتی و برق و مجاری آب و لوله‌های نفت و گاز قرار می‌گیرد با رعایت حریم مورد لزوم که از طرف هیأت وزیران تعیین خواهد شد، از طرف دولت مورد استفاده قرار می‌گیرد و از بابت این حق از تفاق وجهی پرداخت نخواهد شد.»

موارد منجر به سلب حقوق مالکانه

۱- مصادره: مصادره اموال یکی از شیوه‌های مهم سلب مالکیت خصوصی در راه منافع اجتماعی است. در حقوق ایران، مصادره غالباً در دو معنا به کار می‌رود. اول؛ ضبط و توقیف اموال مجرمان و نیز وسایلی که در ارتباط با جرم است و دوم؛ سلب مالکیت اموالی که از طرق خلاف شرع و قانون تحصیل شده است. ضبط و مصادره اموال به دو شکل صورت می‌گیرد. مصادره عمومی و مصادره خاص. مصادره عمومی آن است که کلیه اموال موجود محکوم علیه اعم از منقول و غیرمنقول به نفع دولت ضبط شود. به طور مثال ماده ۱۴ لایحه قانونی تشدید مجازات مرتکبین جرایم مواد مخدر در این ارتباط مقرر می‌دارد: «کلیه اموال منقول و غیرمنقول اشخاصی که به علت ارتکاب جرایم مندرج در مواد ۲ و ۶ و ۷ و ۱۱ و ۱۳ این قانون تحت تعقیب قرار گیرند به دستور دادستان ضبط و پس از صدور حکم قطعی به نفع دولت

مصادره خواهد شد». مصادره خاص عبارت است از حکم دادگاه براساس قانون مصادره خاص، به ضبط بخشی از دارایی مجرم که مؤثر در وقوع جرم بوده است. مصادره خاص، اصولاً یک نوع مجازات تکمیلی است که در کنار مجازات اصلی تعیین و به مورد اجرا گذاشته می‌شود. با توجه به موارد بالا، در مورد مصادره اموال، هیچ گونه خسارتی به صاحب حقوق مالکانه پرداخت نمی‌شود و در واقع این مورد از موارد تأمین حقوق مالکانه نیست.

۲- ملی کردن: ملی کردن عبارت است از یک عمل حقوقی که منحصراً توسط دولت به عنوان تبلور اراده سیاسی ملت صورت می‌گیرد و در نتیجه آن، املاک خصوصی افراد در ازای پرداخت غرامت به مالکیت دولت در می‌آید.

ملی کردن، شامل صنایع، منابع طبیعی، بانک‌ها و مؤسسات، سرمایه‌های خارجی و قراردادهای می‌شود. دولت معمولاً در دو مورد به این شیوه برای سلب مالکیت خصوصی، افراد متوسل می‌شود. اول این که هرگاه دولت تشخیص دهد فعالیت اقتصادی یا اجتماعی معینی به دلیل نارسایی نظام مالکیت خصوصی قادر نیست با مقتضیات منافع عمومی همگام و هماهنگ شود. دوم هنگامی که یک منبع ثروت یا یک مؤسسه خصوصی، از نظر حیات ملی اهمیت شایانی کسب نماید و یا ویژگی‌ها و اوصاف یک خدمات عمومی را پیدا کند تا آن جا که دولت ناچار شود و یا لازم تشخیص دهد که آن ثروت یا مؤسسه را به مالکیت جامعه درآورد.

انواع سلب مالکیت:

۱- سلب رایگان -در برخی از قوانین به صورت استثناء می‌بینیم که مقنن، سلب حقوق مالکانه جهت اجرای طرح را به صورت رایگان و بدون پرداخت هر گونه معوضی پیش بینی کرده است. به طور مثال، می‌توان به بند ۹ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه کشور اشاره داشت. در این ماده، اجازه داده شده است که سلب حقوق مالکانه به صورت رایگان و بدون پرداخت هر گونه غرامت صورت گیرد. همچنین می‌توان به ماده ۱۱ لایحه نحوه تعیین خسارت که به نوعی سلب حقوق مالکانه به صورت رایگان را پیش‌بینی کرده اشاره داشت. در این ماده آمده: «هرگاه برای اجرای طرح، دستگاه اجرایی احتیاج به اراضی دایر یا بایر، ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد، واگذاری حق استفاده به موجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این واگذاری به صورت بلاعوض می‌باشد و در صورتی که مسئولین مربوط به توافق نرسند، طبق نظر نخست وزیر عمل خواهد شد.» همچنین در این خصوص می‌توان به ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها اشاره داشت. در این ماده آمده است: «... معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به



تأمین توافقی

یعنی اینکه

طرفین،

که همانا

شهرداری و

صاحب حقوق

مالکانه مورد

نظر است با

تراضی، نسبت

به تملیک و

تملک حقوق

مالکانه اقدام

نمایند

صاحب آن پرداخت نخواهد کرد». در این ماده سلب حقوق مالکانه از شخص به نفع عموم، به صورت رایگان صورت می‌گیرد. موارد مذکور در بالا مربوط به سلب کلیه حقوق مالکانه واقع در یک ملک به صورت رایگان و به نفع دستگاه مجری طرح بود. اما مواردی نیز در قوانین ما وجود دارند که سلب، مربوط به تمامی حقوق مالکانه نیست، بلکه قسمتی از حقوق مالکانه بدون پرداخت هر گونه غرامتی به نفع دستگاه اجرایی سلب می‌شود. به طور مثال در ماده ۱۸ قانون سازمان آب و برق آمده است: «وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابعه آن مجاز می‌باشند در صورت لزوم، در معابر عمومی شهرها و حریم اماکن و مستغلات و املاک، به نصب تأسیسات انتقال و توزیع نیروی برق اقدام کنند و نیز می‌توانند از دیوارهای مستغلات و اماکن خصوصی که مشرف به معابر عمومی می‌باشند و زمین‌های زراعتی تا آنجایی که تصرف، موجب خرابی و سلب استفاده متعارف از املاک مردم نشود ... مجاناً استفاده کنند.» یا اینکه در تبصره ۲ ماده واحده قانون تأسیس شرکت راه آهن شهری تهران و حومه آمده است که: «شرکت می‌تواند به منظور اجرای طرح راه آهن شهری تهران و حومه و تأمین نیازمندی‌های خود از زیر اراضی و املاک محدوده قانون شهری و حومه بدون هیچگونه پرداختی استفاده نماید...». در موارد فوق‌الذکر ملاحظه می‌شود که سلب حقوق مالکانه هر چند به صورت جزئی می‌باشد، بدون پرداخت هر گونه غرامت و تاوانی می‌باشد.

۲- سلب معوض -اصل و قاعده این است که حقوق مالکانه باید با پرداخت عوض سلب و به دستگاه مجری طرح منتقل گردد. این اصل به راحتی از قوانین ما چه قوانین عام و چه مقررات خاص راجع به اجرای طرح‌های عمومی قابل استنباط و استخراج است. ماده ۳۱ ق.م می‌گوید: «هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد مگر به حکم قانون». بنابراین می‌توان گفت چنانچه اجرای طرح‌های عمومی ملازمه با سلب حقوق مالکانه داشته باشد، تأمین و جبران این حقوق، در نظام حقوقی ایران، امری مسلم و انکارناپذیر است. در مورد تأمین حقوق مالکانه در مواقعی که اجرای طرح، محدودیت‌هایی به حقوق مالکانه تحمیل می‌کند تردید و تشکیک وجود دارد، ولی در مورد سلب حقوق مالکانه برای اجرای طرح‌های عمومی، کوچک‌ترین شکی دایر بر تأمین این حقوق و دادن تاوان به صاحب آن وجود ندارد. بنابراین در موارد سلب حقوق مالکانه، چون اصل بر دادن معوض است در موارد شبهه باید به این اصل رجوع نمود. به طور مثال در مورد املاک واقع در طرح تعریض، با توجه به اصل مزبور باید گفت، مالکان املاک واقع در طرح تعریض نیز مستحق دریافت غرامت قسمتی از ملک خود هستند که در طرح تعریض و توسعه معابر قرار می‌گیرد. به تعبیر دیگر اینکه بر خلاف تصور برخی، شهرداری موظف است نسبت به اینگونه املاک نیز به هر طریق ممکن، رضایت صاحب حق را کسب نماید. لازم به توضیح است که عقب نشینی املاک که در نتیجه اجرای طرح تعریض به مالکان اینگونه املاک تحمیل می‌شود به منزله اجرای حکم ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها محسوب نمی‌گردد. همچنین باید گفت در چنین مواردی، ماده ۴۵ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت املاک نیز، داللتی بر سلب رایگان ندارد. ضمناً لازم به ذکر است حتی اگر سلب حقوق مالکانه به صورت جزئی باشد یا این که به نوعی دخالت در قرار یا فضای محاذی ملکی صورت پذیرد صاحب حق مستحق دریافت غرامت است. ماده ۳۸ ق.م در تأیید این موضوع قابل استفاده است. این ماده می‌گوید: «مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین، بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد. بنابراین، به عنوان نتیجه می‌توان گفت دستگاه‌های اداری و شهرداری‌ها مجاز به تعدی به حقوق مالکانه اشخاص و سلب این حقوق از آنها نیستند، مگر این که قانون چنین اجازه‌ای داده باشد. اگر این دستگاه‌ها بدون رعایت شرایط قانونی، بر ملک کسی مسلط شوند عمل آنها غیرقانونی است و در این حال باید معوض داده شود و بلکه ملک به صاحب آن تازمانی که از طریق قانونی، حقوق مالکانه

از بین نرفته برگردد.

روش های تأمین منافع مالک

۱- تأمین توافقی

تأمین توافقی یعنی اینکه طرفین، که همانا شهرداری و صاحب حقوق مالکانه مورد نظر است با تراضی، نسبت به تملیک و تملک حقوق مالکانه اقدام نمایند. اولین طریق انتقال حقوق مالکانه، می تواند بهره‌مندی از عقود مالک باشد که با ایجاب و قبول طرفین محقق می گردد. صاحبان حقوق مالکانه می توانند با استفاده از عقودی چون بیع، اجاره، صلح و سایر عقود معین یا غیر معین، حقوق مالکانه خود را اعم از حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق زارعانه و ... به شهرداری به عنوان دستگاه مجری طرح انتقال دهند.

از توجه به مواد لایحه قانون نحوه تعیین خسارت این نتیجه بدست می آید که تأمین توافقی حقوق مالکانه، اولی و ارجح بر استفاده از طرق دیگر است. لذا چنانچه زمینه و بستر توافق مهیا باشد شهرداری باید برای تأمین حقوق مالکانه از این طریقه استفاده کند. در ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها نیز، سیاق عبارت قانونگذار، مفید این معناست که شهرداری باید در انجام توافق و تراضی با صاحبان حقوق مالکانه، مساعی لازم را به کار گیرد. مقنن در این قانون آورده: «در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.»

موارد توافق

۱- توافق در قیمت: از مقررات مربوطه این طور استنباط می شود که شهرداری و صاحب حقوق مالکانه می توانند در خصوص قیمت و ارزش حقوق واقع در طرح شهرداری، با یکدیگر توافق و تراضی نمایند. دارندگان حقوق مالکانه، به صورت معمول برای توافق در قیمت دارای محدودیتی نمی باشند اما در ارتباط با شهرداری این سؤال مطرح می شود که آیا شهرداری می تواند را سانسبت به تعیین قیمت و توافق با صاحب حق اقدام نماید، یا این که در این خصوص محدودیت هایی وجود دارد. در پاسخ به سؤال فوق الذکر می توان گفت، اصولاً شهرداری برای توافق در خصوص قیمت حقوق مالکانه واقع در طرح دارای اختیار است. در ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها گفته شده که در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک در خصوص قیمت، قیمت توسط هیأتی از کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می شود. همچنین در ماده ۳ لایحه قانون نحوه تعیین خسارت آمده است که:

«بهای عادلّه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرایی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می گردد.»

۲- توافق در انتقال : قانونگذار در ماده ۳ قانون یاد شده، در مورد تعیین قیمت، صراحتاً اصل را بر توافق و تراضی قرار داده است. در ماده ۸ قانون مورد بحث نیز، هر چند به این اصل تصریح نشده است ولی می توان گفت قانونگذار، نقل و انتقال یا به تعبیری تملیک و تملک حقوق مالکانه را ابتداء به ساکن، مبتنی بر توافق دانسته و توافق دستگاه اجرایی و صاحب حق را بدون لزوم دخالت مراجع دیگری، امکان پذیر دانسته است. نقل و انتقالات حقوق مالکانه در این قبیل موارد، یعنی در مواردی که انتقال با توجه به ضرورت اجرای طرح صورت می گیرد و اگر چنین نبود، شاید صاحب حقوق مالکانه، اقدام به واگذاری حقوق خود نمی نمود، معاف از پرداخت مالیات نقل و انتقالات املاک نمی باشد .

۳- عدم توافق در قیمت:

ماده ۴ لایحه قانون نحوه تعیین خسارت مقرر داشته است که: «هر گاه نسبت به تعیین بهای عادلّه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین دستگاه اجرایی و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلّه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می گردد. کارشناسان یک نفر از طرف دستگاه اجرایی، یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می شوند. رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم الاجراست ...». در تبصره ۲ همین ماده نیز راه حل موصوف به موارد دیگری نیز که توافق در قیمت ممکن نیست تسری داده شده و گفته شده: «هر گاه مالک یا مالکین، کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می رسد، تعیین ننماید و یا به علت مجهور بودن مالک عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم حضور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوق مالک و مواععی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک، حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه دستگاه اجرایی به دادگاه، نسبت به تعیین کارشناس اقدام می نماید». همچنین ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز

شهرداری ها در بیان راه حل عدم توافق در تعیین قیمت بیان داشته: «در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.

تبصره ۱: قیمت روز توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین میباشد تعیین خواهد شد. رأی اکثریت هیات مزبور قطعی و لازم الاجراست.

تبصره ۲: در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم، دادگاه صالح محل وقوع ملک، اقدام به معرفی کارشناسی خواهد نمود...» و در تبصره ۴ این ماده واحده نیز عیناً مراتب مذکور در تبصره ۲ ماده ۴ لایحه قانون نحوه تعیین خسارت تکرار شده است.

طبق مواد فوق الذکر و تبصره های آن چنانچه به هر دلیلی در قیمت حق مورد نظر توافقی حاصل نشود از آن جایی که اجرای طرح رانمی توان معطل گذارد، نوبت به تعیین قیمت به صورت غیر توافقی می رسد. در چنین حالتی قانون این امسکان را پیش بینی نموده است که طرفین بتوانند موضوع را از طریق تعیین کارشناسان منتخب و مرضی الطرفین فیصله دهند. بنابراین چنانچه به دلیل عدم توافق در قیمت یا به دلایل دیگری همچون اختلاف در مالکیت و ... تعیین قیمت به کارشناسان رسمی دادگستری محول شد، کارشناسان منتخب به جای طرفین اقدام به تعیین قیمت می نمایند که طبق قسمت اخیر ماده مزبور، رأی اکثریت ایشان برای طرفین قطعی و لازم الاتباع می باشد.



۴- عدم توافق در واگذاری حقوق

عدم توافق در واگذاری حقوق ممکن است در چند حالت روی دهد. یک حالت این است که دارنده حق علیرغم انتخاب کارشناس طبق مباحث قبلی و تعیین قیمت، از واگذاری حق خود به شهرداری خودداری می نماید. فرض دیگر این است که صاحب حقوق مالکانه، نه مبادرت به تعیین کارشناس جهت ارزیابی می کند و نه رضایتی به واگذاری حقوق خود دارد و بالاخره یک حالت نیز این است که به دلایلی همچون اختلاف در مالکیت و ... شخص توانایی و امکان تعیین کارشناس یا واگذاری حقوق خود را ندارد.

در موارد فوق الذکر، آن چه روی می دهد عدم انتقال حقوق به شهرداری، جهت ایجاد امکان اجرای طرح است. بنابراین مقتن برای رفع این مشکل چاره اندیشی نموده و به صورت یک اصل کلی در ماده ۸ لایحه قانون نحوه تعیین خسارت بیان داشته است: «... چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه اجرایی به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴، برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید، مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضا ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است، به میزان و مساحت مورد تملک، به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارت به میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می گردد، از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد، اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده، طبق مقررات مربوط به صندوق دولت مسترد می شود. اداره ثبت محل موظف است براساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی، سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام دستگاه اجرایی صادر و تسلیم نماید.» باتوجه به مباحث فوق می توان نتیجه گرفت که مالکیت از جمله مهمترین حقوقی است که مورد حمایت اسناد بین المللی و قوانین اساسی و عادی کشورها قرار گرفته است. صرف نظر از برخی از دیدگاهها و نظریات حاکمی که در تعدادی از کشورها مالکیت خصوصی را به رسمیت نشناخته و اعتبار نمیدهد، یکی از دغدغه های اصلی دولتها و چگونگی تثبیت مالکیت افراد بر اراضی و اموال غیر منقول و نحوه حمایت از آنها بطرق مختلف مدنی و کیفری بوده است. بنابراین لزوم احترام به مالکیت یکی از اصول اولیه حقوقی میباشد؛ نقض حقوق مالکانه اشخاص مستلزم اعمال ضمانت اجراهای مدنی نظیر الزام به جبران خسارت و در برخی از موارد ضمانت اجراهای کیفری مانند حبس است.

منابع:

۱- آدابی، حمیدرضا- حقوق ثبت تخصصی-انتشارات جنگل-۱۳۹۵

۲- اسکافی، نادر- فرهنگ ثبتی- نشر دادگستر- ۱۳۸۲

۳- بهرامی، داریوش- حقوق ثبت املاک در ایران- بنیاد حقوقی میزان- ۱۳۹۴

۴- تفکریان، محمود- حقوق ثبت املاک- انتشارات نگاه بینه- ۱۳۸۷

۵- حقیقت، علی- ثبت املاک در ایران- کتابخانه گنج دانش- ۱۳۷۹

۶- فصلنامه علمی- پژوهشی علوم اجتماعی، دوره ۱۱، ویژه نامه پیشگیری از جرم و حقوق، زمستان ۱۳۹۶. اداره اراضی سلب مالکیت شده، دکتر محمد راسخ- نصیر مشایخ گندسکلایی

۷- مقاله تملک املاک و اراضی در شهر داریها- قسمت پنجم- موسسه خانه حقوق آریا

۸- دوره مقدماتی حقوق مدنی- صفایی- سید حسن- بنیاد حقوقی میزان جلد اول ودوم ۱۳۹۵

۹- مجموعه قوانین شهر داریها- ثبت اسناد و املاک- منابع طبیعی و آیین نامه های مربوطه

نگاهی به تحولات در ثبت شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری (از سال ۱۳۹۸ به بعد)

نویسنده: - دکتر بهرام حسن زاده، مدرس و مولف حقوق ثبتی

یکی از وظایف و تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ثبت شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری می‌باشد که وظیفه ثبت اشخاص حقوقی، شرکت‌های خصوصی، دولتی، دانش‌بنیان، بازار سرمایه، بورس و نهادهای مالی، تعاونی‌ها و نهادهای پولی و بانکی را دارد و یکی از محورهای اصلی اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و سازمان خصوصی سازی و بیمه‌ای کشور، همچنین جذب سرمایه‌گذاری خارجی و ثبت تشکل‌های حزبی و سیاسی، آموزشی و دانشگاهی، انجمن‌ها، کانون‌ها، اصناف، اتحادیه‌ها، خیریه‌ها، بنیادها و موسسات فرهنگی، هنری و مذهبی محسوب می‌شود.



با مروری اجمالی بر سوابق ثبتی ۹۰ ساله و مقایسه اقدامات تحولی آن بر مبنای برنامه‌های تحولی قوه قضاییه و سازمان ثبت اسناد و املاک مشاهده می‌گردد از سال ۱۳۹۸ تاکنون (در حدود ۱۴ ماه اخیر)، اقدامات اجرایی مناسب و تاثیرگذاری در توسعه و تسهیل خدمات ثبت شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری صورت پذیرفته است که از جمله می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

۱- تحولات اجرایی در جهت بهبود فضای

کسب و کار و پنجره الکترونیک

امروزه بهبود محیط کسب و کار به عنوان یک راهبرد اقتصادی و مدیریتی شناخته شده است. این راهبرد، یکی از مهمترین ابزارهای توسعه بخش خصوصی است و حتی برخی نیز بر این باورند که رفع موانع بخش خصوصی یا همان بهبود محیط کسب و کار باید جایگزین خصوصی سازی به مفهوم سنتی آن شود. بی تردید یکی از چالش‌های توسعه بخش خصوصی و کارآفرینی در تمام فعالیت‌های اقتصادی، وجود محدودیت‌ها و موانع قانونی و مقرراتی ناظر بر فعالیت‌های مختلف در آن اقتصاد است. در روی دیگر سکه، پیچیدگی مراحل اداری ثبتی ممکن است موجب تحریک بخش غیررسمی اقتصادی شود است که افراد برای گریز از مقررات دست و پاگیر از ورود قانونی به محیط کسب و کار خودداری کرده و همین امر منجر به بروز آسیب‌هایی برای بنگاه‌های اقتصادی و حاکمیت می‌شود که اولین و مهمترین آن‌ها فقدان شفافیت در اقتصاد و در نتیجه عدم امکان برنامه‌ریزی است. در اجرای تکالیف قوانین و مقررات مرتبط با بهبود فضای کسب و کار و با توجه به قانون اصلاح مواد ۱ و ۶ و ۱۷ اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و

تصویب نامه ارتقای جایگاه ایران در شاخص شروع کسب و کار به منظور ارتقای جایگاه ایران در شاخص شروع کسب و کار و تسهیل فرایندها و کاهش زمان فرآیند ثبت شرکت، ایجاد پنجره واحد الکترونیکی با اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیر تجاری و انجام کلیه امور مالیاتی و بیمه‌ای مربوط به ثبت شرکت‌ها از قبیل پرداخت حق تمیر گواهی سهام، اطلاع رسانی به سازمان امور مالیاتی کشور در خصوص شروع فعالیت شرکت و ثبت اطلاعات کارگاه‌ها و کارکنان در سازمان تامین اجتماعی از طریق درگاه واحد اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیر تجاری در کمتر از یک روز پیش بینی شده بود. همچنین مقرر شده بود که احراز گواهی عدم سوء پیشینه، از طریق قوه قضاییه به صورت برخط برای مراجع ثبت شرکت‌ها در نظر گرفته شود که هر چند این تکالیف قانونی در قوانین و مقررات متعدد پیش بینی شده بود معذک اجرای بخش اصلی آن مسکوت مانده بود که از سال ۱۳۹۸ با تدابیر ریاست عالی سازمان ثبت به صورت جدی بهبود شاخص شروع فضای کسب و کار و ایجاد پنجره واحد الکترونیک در دستور کار قرار گرفته است؛ به نحوی که امکان ثبت شرکت‌ها مطابق استانداردهای بانک جهانی در میز خدمت مشترک دستگاه‌های مرتبط به کمتر از دو روز برنامه‌ریزی شده است و این امر موجب ارتقاء رتبه ایران (وضعیت فعلی ۱۷۸) در گزارش سال‌های ۲۰۲۱ به بعد در شاخص شروع فضای کسب و کار خواهد شد.

۲- پیگیری اصلاح قوانین و مقررات ثبت

شرکت‌ها

اصلاح قانون ثبت شرکت‌ها و در واقع تدوین قانون جامع و واحدی برای ثبت کلیه اشخاص حقوقی از ضروریات نظام ثبتی می‌باشد، و میدانیم که مقررات ثبت شرکت‌ها عموماً قدیمی هستند و مربوط به حدود ۹۰ سال پیش می‌باشند و در نتیجه پاسخگوی نیازهای روز در عرصه تجارت نیستند. در حالی که برای تسهیل امور تجاری جدید از جمله نحوه به رسمیت شناختن قرارداد‌های مدرن، مشارکت‌های انتفاعی، کنسرسیوم، تبدیل، تجزیه، ادغام شرکت‌ها لازم است که قوانین با مطالبات تجاری همگام باشند. تسریع و تسهیل در ثبت شرکت‌ها، یکی از شاخص‌های بهبود رتبه تجاری کشور است و بهبود رتبه تجاری اثر مستقیم در

جذب سرمایه‌گذاری دارد. قدمت قوانین مربوطه تحقیقا موجب بروز مشکلات اساسی از جمله امکان سوء استفاده از وضعیت حقوقی شرکت‌ها به علت مسئولیت محدود سهامداران، عدم دسترسی آزاد اطلاعات ثبت شرکت‌ها و شفافیت آن، عدم تبیین نظام جامع ثبت، انتشار و اعلان اطلاعات ثبت شرکت‌ها، عدم وجود نظام حقوقی جامع رصد و شناسایی موضوع فعالیت شرکت‌ها، وجود شرکت‌های صوری و غیرواقعی و چالش‌های بسیار، عدم امکان اعتبار سنجی و احراز صلاحیت قانونی و حرفه‌ای مدیران، عدم نظام طبقه‌بندی و رتبه‌بندی شرکت‌ها می‌باشد. در همین راستا سازمان ثبت با همکاری معاونت حقوقی قوه قضاییه نسبت به تهیه لایحه قانون ثبت شرکت‌ها اقدام و در سال ۱۳۹۸ با حضور جناب آقای دکتر خدائیان، ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک و با پیگیری مستمر صورت گرفته، لایحه مذکور توسط ریاست عالی قوه قضاییه به رئیس جمهور محترم ابلاغ و با حضور نمایندگان سازمان ثبت لایحه مذکور در کمیسیون لوائح دولت تصویب و در جریان فرایند تصویب در مجلس قرار گرفته است.

۳- اجرای تمهیدات برون سپاری ثبت

شرکت‌ها به دفاتر اسناد رسمی

از جمله سیاست‌های عالی سازمان ثبت کاهش بخش تصدی‌گری مطابق اصول و قواعد قانونی بر طبق معیار‌های بانک جهانی می‌باشد. برون‌سپاری به واگذاری فرایندها یا فعالیت‌های داخلی به بخش غیر دولتی اطلاق می‌شود. دلایل بسیاری برای برون‌سپاری فرایندهای کسب و کار مطرح شده است که از آن جمله عبار تنسداز، صرفه جویی در هزینه، تمرکز بر شایستگی، ساختاربندی و بازسازی هزینه‌ها، بهبود کیفیت، افزایش ظرفیت برای نوآوری است. دفاتر اسناد رسمی نقش بسزایی در توسعه نظم عمومی و بهداشت حقوقی ایفاء می‌نمایند که این تکالیف در حوزه ثبت اسناد شرکت‌های تجاری نیز تسری دارد. دفاتر اسناد رسمی با تجربه‌ای که دارند نقش بسیار موثری می‌توانند در برون سپاری خدمات ثبت شرکت‌ها ایفا نمایند. با مطالعه تطبیقی مشاهده می‌شود برخی از کشورها از ظرفیت‌های دفاتر اسناد رسمی در ثبت شرکت‌ها استفاده می‌نمایند. از جمله فوائد و نتایج واگذاری امور ثبت شرکت‌ها به دفاتر اسناد رسمی می‌توان به کاهش هزینه‌های برای متقاضیان ثبت تاسیس و تغییرات شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری، جلوگیری از انحصارطلبی برخی افراد سودجو و دلالتان غیر قانونی و جلوگیری از استفاده غیرقانونی، تضمین بازدهی بالا و نظارت دقیق و مستمر در حوزه ثبت شرکت‌ها، تفکیک وظایف حاکمیتی از امور تصدی مطابق قانون مدیریت خدمات کشوری و کوچک سازی حجم سازمان، افزایش نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سیاستگذاری کلان و نظارت تخصصی در امور ثبتی، شفافیت در امور

محوله و جلوگیری از فساد مالی و اداری، جلوگیری از گسترش واحدهای اجرایی و اداری سازمان ثبت و کم کردن هزینه اداری و پرسنلی، روان سازی در امور فعالیت‌ها ثبتی و ارتقاء سطح رضایت‌مندی متقاضیان و تسهیل ارائه خدمات به متقاضیان اشاره نمود. در بند ۲ ماده ۴۶ قانون برنامه پنجم توسعه و ماده ۳۸ و ۳۹ قانون مدیریت خدمات کشوری مراتب این نوع واگذاری پیش بینی لکن به علت عدم سیاست‌های اجرای و عدم وجود دستورالعمل‌های و زیر ساخت‌های الکترونیک این امر محقق نشده بود که از سال ۱۳۹۸ تحقق این موضوع با پیش بینی تمهیدات ریاست عالی سازمان در دستور کار قرار گرفت و در آینده نزدیک با تامین بودجه مناسب به مرحله اجرا در خواهد آمد.

۴- توسعه احرازهای الکترونیک هویتی و حذف مدارک کاغذی

یکی دیگر از مشکلات و معضلات ثبت سنتی دریافت اوراق و مدارک متعدد برای ثبت از جمله مدارک هویتی کارت ملی و شناسنامه و گواهی‌ها سوء پیشینه کیفری به منظور احراز هویت اشخاص شرکت‌ها اعم از سهامداران، مدیران، نمایندگان اشخاص حقوقی اتباع ایرانی و همچنین اخذ تصویر پاسپورت و ترجمه رسمی آن به ضمیمه سایر مدارک مثبت ثبت تاسیس یا تغییرات از اشخاص حقوقی بود که موجب حجیم شدن پرونده‌های ثبتی و هزینه‌های مضاعف گردیده است. که با پیش بینی تمهیدات الکترونیک، امکان احراز هویت اشخاص در فرآیندهای ثبت در سامانه جامع ثبت شرکت‌ها و با استفاده از لینک‌های ایجادشده با دسترسی پایگاه داده اطلاعات سازمان ثبت احوال، وزارت اطلاعات و قوه قضاییه صحت سنجی اطلاعات فراهم و در یک اقدام عملی در سال ۱۳۹۸ در اجرای تصویب نامه ارتقای جایگاه ایران در شاخص شروع کسب و کار و ماده (۱۲) آئین نامه توسعه خدمات الکترونیکی دستگاه‌های اجرایی، عدم دریافت این دسته از مدارک و حذف اوراق شناسایی فیزیکی و همچنین عدم نیاز به گواهی سوء پیشینه به واحد‌های ثبتی ابلاغ و به مرحله اجرا درآمده است، که این امر علاوه بر تسهیل در فرایند ثبتی موجب بهبود شاخص فضای کسب و کار نیز خواهد شد.

۵- اقدامات موثر در خصوص ساماندهی موسسات حقوقی

یکی از مشکلات جاری در حوزه ثبت شرکت‌ها ابهام در نحوه ثبت موسسات حقوقی غیرقانونی و فاقد مجوز بوده است. هر چند نظام حقوقی و قانونی منسجم در خصوص موسسات حقوقی وجود ندارد و موضوعات فعالیت موسسات حقوقی، تنوع و تکرر زیادی از جمله امور مشاوره حقوقی و وکالت داشته. معذک به علت عدم وجود ابزار‌های نظارتی مشکلات عدیده‌ای در ثبت و فعالیت این دسته از اشخاص حقوقی برای جامعه هدف ایجاد نموده بود؛ که عملاً برخی این موسسات با ثبت رسمی بدون داشتن پروانه وکالت به انجام امور دلالی و ایجاد فساداداری در دستگاه قضایی و مراجع ثبتی مشغول بودند که با اقدامات هماهنگ در قوه قضاییه، دیوان عدالت اداری و ادارات کل دادگستری استانها، سازمان ثبت اسناد و املاک ثبت، هر گونه موسسات حقوقی در سال ۱۳۹۸ را منوط به اخذ مجوز از کانون وکلاء دادگستری و یا مرکز امور وکلاء، مشاوران و کارشناسان قوه قضاییه حسب مورد با ارائه پروانه وکالت نمودند که با این اقدام دست دلالان و نفوذ آن‌ها در مراجع قضایی را کوتاه و اقدامی جدی در مبارزه با فساد محسوب می‌شود.

۶- تخصیص نیروی انسانی و چارت تخصصی در ثبت شرکت‌ها

اقدامات موثری در دو سال اخیر به منظور حمایت، تسهیل و توسعه خدمات ثبت شرکت‌ها، احراز توانمندی‌ها، نیازها و شرایط کاری جامع و همچنین پیش‌بینی چشم‌اندازها و مبانی ارتقاء بهره‌وری و با توجه به توسعه خدمات نوین ثبت شرکت‌ها و نیاز به بروز رسانی وضعیت منابع نیروی انسانی و چارت سازمانی؛ در ایجاد تشکیلات تخصصی در ثبت شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری به وجود آمده است که از جمله می‌توان به ایجاد اداره تخصصی ثبت شرکت‌های دولتی، ایجاد ساختارهای مناسب برای دبیرخانه هیات ماده ۹ پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی، ایجاد پیشخوان فیزیکی و حضوری مربوط به ثبت شرکت‌ها در اتاق بازرگانی صنایع، معادن و کشاورزی تهران با مشارکت دستگاه‌های اجرایی و تامین نیرو انسانی مناسب متخصص و متعهد اشاره نمود.



با اقدامات هماهنگ در قوه

قضاییه، هر گونه فعالیت

موسسات

حقوقی در سال

۱۳۹۸ را منوط

به اخذ مجوز

از کانون وکلاء

دادگستری و یا

مرکز امور وکلاء

مشاوران و

کارشناسان قوه

قضاییه حسب

مورد با ارائه

پروانه وکالت

نمودند که با این

اقدام دست

دلالتان کوتاه و

اقدامی جدی در

مبارزه با فساد

محسوب

می شود

کاداستر، حال، آینده

گردآوری: بنفشه رحمان سرشت

سیستم مدیریت زمین بعنوان یک زیر ساخت در جامعه، امکان پیاده سازی سیاستگذاری های مرتبط با زمین و استراتژیهای مدیریت زمین را فراهم می آورد. در حالیکه جمعیت کشور در حال افزایش است و آمار معاملات و تنظیم قراردادهای حقوقی املاک رشد فزاینده ای داشته و بخش قابل توجهی از دعاوی حقوقی در مراجع قضایی مربوط به املاک می باشد، اجرای کامل کاداستر از اولویتها و برنامه های اصلی کشور محسوب می گردد. کاداستر یک سیاست عظیم راهبردی دراز مدت است که از سال ۱۳۷۳ در سطح مناطق شهری و از سال ۱۳۹۳ در سطح اراضی کل کشور مورد نظر مسئولین بوده است. برنامه ریزی جهت اجرای کامل کاداستر شامل فرهنگ سازی و توجه به عاداتهای مردم و جامعه، تقویت فناوری اطلاعات، ظرفیت سازی و تعامل همه دستگاه ها با هدف نیل به توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و مدیریت جامع سرزمین می باشد. اهمیت و ضرورت یک سیستم کاداستر جامع و موثر برای پشتیبانی از روند پیشرفت اقتصاد سالم و دقیق، مدیریت محیطی، معاملات و دستیابی به توسعه پایدار و اجرای سیاستهای عالی نظام در اقتصاد مقاومتی نقش به سزایی خواهد داشت. همچنین کاداستر با ایجاد زیرساختهای لازم، موجبات امنیت اجتماعی و محلی مناسب برای زندگی بهتر و مدیریت و توسعه بهینه سرزمین و ایجاد اشتغال هدفمند در جوامع را فراهم آورده و ارتباط انسان و زمین را متحول می نماید.



بطور کلی فعالیتهای اساسی برای حصول اهداف دراز مدت و استراتژیک کاداستر کشور بر محورهای مختلف بنیادین استوار است، که ضمن الهام گیری از اصول کاداستر در جهت ایجاد یک سیستم اطلاعات مکان محور، پایه و اساس سیستم اداره زمین و زیر ساختار اطلاعات مکانی ملی را فراهم می آورد.

در واقع تهیه نقشه و فرمهای اطلاعات ثبتی و خودکار سازی فرایندهای ایجاد سیستم اطلاعات کاداستری مد نظر می باشند. از جمله نیازهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تولید و بهنگام سازی نقشه های رقومی و جمع آوری، اخذ و بهنگام سازی اطلاعات ثبتی، مکانیزاسیون سیستم ثبت، فرهنگ سازی، اطلاع رسانی، آموزش و اخذ خدمات مشاوره ای، نظارتی و اجرایی جهت بهینه سازی حدنگار کاداستر است تا نهایتاً سیستم اطلاعات کاداستر به عنوان یک سیستم پایه جهت ایجاد کاداستر جامع و چند منظوره و به عنوان یکی از اطلاعات پایه در زیر ساختارهای ملی اطلاعات مکانی مورد استفاده قرار گیرد.

گذشت بیش از ۲۰ سال از اجرای کاداستر در این کشور با تکیه بر توان و دانش مهندسان و متخصصان این مرز و بوم تجربه ارزشمندی بوده است و نتیجه آن کسب دانش کاملاً بومی کاداستر در این کشور می باشد. بیش از بیست سال تجربه، بازدید از اجرای کاداستر در تعدادی از کشورهای دیگر و روبروشدن با چالشهای فراوان در این مسیر، این نتیجه را به همراه داشته است که برای سرعت بخشیدن به اجرای کامل کاداستر در راستای دستیابی به توسعه پایدار باید از دانش و تجربه کشورهای موفق در این زمینه استفاده کرد. امروزه ایجاد زیرساختارهای لازم جهت تسهیل و تسریع امور اطلاع رسانی و خدمات رسانی از ضروریات جوامع بشری است. در این رابطه اطلاعات ثبتی و کاداستری نقش کلیدی در مدیریت بهینه منابع را بازی می نمایند. زمانی می توانیم از اطلاعات فوق به شکل بهینه استفاده نمائیم که بتوانیم آنها را امکان مرجع نمائیم. این زیرساختارها که به زیر ساختارهای اطلاعات مکانی (SDI) معروف می باشند از حدود یک دهه قبل به شدت در حال توسعه هستند. زیرساختارهای فوق در سطوح محلی، شهری، استانی، منطقه ای، ملی و جهانی مطرح می باشند. بدون شک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت اخذ و مدیریت بهینه اطلاعات و منابع خود نیازمند یک سیستم اطلاعات کاداستری (CSDI) بر مبنای زیر ساختارهای اطلاعات مکانی با الهام گیری از مفاهیم کاداستر نوین است که اصول آن در این پیشنهاد تشریح می گردند.

موضوع مکانیزاسیون ثبت و ایجاد بستر لازم جهت ارائه خدمات دولت الکترونیکی در سازمان ثبت از

اهمیت فوق العاده ای بر خوردار است که پیش نیاز آن اصلاح سیستم ثبت یا دید ویژه کاداستر می باشد. امروزه در ارتباط با ایجاد، توسعه و کاربرد فناوری اطلاعات و ارتباطات (ICT)، ایجاد زیر ساخت های اطلاعات مکانی (SDI)، طرحهای آمایش سرزمین و سایر طرحهای زیر ساختاری، اطلاعات کاداستری از جمله اطلاعات پایه جهت تصمیم گیری، برنامه ریزی و استفاده بهینه از منابع می باشند. با بهینه سازی حدنگار (کاداستر) کشور، اطلاعات مربوط به سیستم کاداستر کشور را می توان در قالب پایگاههای داده مکانی و سیستمهای اطلاعات مکانی (GIS/LIS) به نحو بهینه اخذ، ذخیره، بازیابی، به هنگام و پردازش نموده و نمایش داد و آنها را به نحو مناسب استفاده نمود، ضمن آنکه می توان اطلاعات فوق را در قالب فرمتهای مناسب و استاندارد تبادل نمود.

عملکرد کاداستر در سالی که گذشت

در اداره کل کاداستر تعامل با دستگاه ها توسط اداره CSDI – کار تولید نرم افزارهای لازم جهت ایجاد و مدیریت بانک هندسی نظام جامع و ارتقاء آن توسط اداره شمیم باتفاق مدیر کل – حفظ، توسعه و پشتیبانی شبکه موقعیت یابی یکپارچه مالکیتها و بهره برداری از آن توسط اداره شمیم، تهیه فرایندهای کاری همکاران استانی در زمینه سیستمهای اطلاعات جغرافیایی و پشتیبانی استانها در زمینه ورود، پردازش، مدیریت و تکمیل اطلاعات هندسی نظام جامع و پشتیبانی اجرایی مجموعه برنامه های واسط در سطح کشور توسط اداره GIS، پشتیبانی استانها در زمینه تولید و ویرایش نقشه برای درج در نظام جامع توسط اداره نقشه برداری زمینی، کنترل کیفی اطلاعات هندسی نظام جامع توسط اداره نظارت، تولید نقشه هوایی برای تغذیه بانک هندسی نظام جامع توسط اداره فتوگرامتری و سنجش از دور، انجام می شود.

اهداف کیفی و کمی کاداستر و تأثیر تخصیص بودجه در روند اجرای این طرح

اجرای کامل قانون جامع حدنگار، ایجاد بستر لازم جهت مدیریت دقیق روان و مطمئن زمین و در نهایت ابزاری جهت نیل به توسعه پایدار در سطح کشور، هدف اصلی اجرای کاداستر می باشد. کاداستر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت مکان مرجع نمودن اطلاعات ثبتی و در نهایت مدیریت بهینه زمین و اطلاعات حقوقی نظیر، در کشور است. عبارتی هدف اصلی از اجرای حدنگاری شامل: فهرست نمودن مکان مرجع کلیه املاک غیر منقول در یک سیستم یکپارچه، فهرست نمودن مکان مرجع کلیه اطلاعات حقوقی مرتبط با سر زمین در یک

کاداستر با تضمین مالکیت ها و تامین امنیت مالکیت، نظارت بر مدیریت زمین، حمایت از مالیات املاک و اراضی، صیانت از اراضی ملی، کاهش دعاوی ملکی، ایجاد امکان اصلاحات اراضی، بهبود طراحی کاربری زمین، حمایت، حفاظت و مدیریت محیط زیست و تولید اطلاعات آماری کارآمد می تواند یکی از بهترین راهکارهای هر کشور در مسیر توسعه را فراهم آورد. در واقع کاداستر نقشه وضع موجود املاک بعلاوه اطلاعات حقوقی نظیر است و از این رو همزمان با تراکم جمعیت بعنوان بستر برای توسعه در جهان از سالها پیش و بطور مستمر مد نظر بوده است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بعنوان متولی اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر)، ثبت رسمی اسناد، املاک و مالکیت ها در قالب حدنگاری، ساماندهی حقوق اراضی و املاک، مدیریت جامع سرزمین و اجرای توسعه پایدار بر اساس مبنای چهار گانه (اقتصادی – محیطی – اجتماعی و مدیریتی)، مدیریت هم افزایی ارکان دولتی، بخش خصوصی و شهروندان را هدف گذاری نموده است. فعالیت های مرتبط با مدیریت زمین و حقوق املاک در کاداستر جامع، زمینه ساز تصمیم گیری های دولتی و تجاری در راستای تحقق پایداری است.

از طرف دیگر از عمده ترین وظایف قانونی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اشراف کامل بر حدود واقعی املاک، مستحقات و اراضی در کشور است تا بتواند پایه و اساس تثبیت و استقرار مالکیت مشروع صاحبان املاک را فراهم و میزان اراضی ملی / مستثنیات، بایر / دایر / موات، موقوفات و غیره را تعیین نماید. جهت حصول مقصود فوق، سیستم یا نظامی حاوی ثبت فنی گزارشات قطعات زمین در قالب نقشه هایی با مقیاس معین همراه با ثبت مدارک رسمی مربوطه اعم از مالی، حقوقی یا ترکیب هر دو در سیستم کاداستر جامع مورد نیاز می باشد. ابعاد مد نظر در کاداستر جامع تعریف شده در سازمان ثبت شامل؛ طول جغرافیایی، عرض جغرافیایی، ارتفاع از سطح دریا، زمان، مقیاس نقشه های هندسی، تضمین صحت اطلاعات حقوقی، اعمال قوانین و مقررات بصورت مکان محور، پاسخ مکان محور استعلامات، دسترسی سرویس مینا به نظام جامع کاداستر، امکان بهره برداری از نظام جامع از بسترهای مختلف، سطح بندی دسترسی به اطلاعات، سطح بندی درج اطلاعات در نظام جامع، امنیت اطلاعات، رصد عملکرد کاربران، امکان مدیریت نقشه های رستری، مدیریت تنوع مقیاس در ورودیها و... می باشد.

در واقع نظام فوق، امکان مدیریت پویای مجموعه اطلاعات مذکور را فراهم می سازد تا حاکمیت بتواند وظایف خود را با کیفیت و سرعت انجام دهد.

سیستم یکپارچه، ایجاد بستر لازم جهت اجرای اوتوماتیک قوانین و مقررات مرتبط بر سرزمین، دسترسی مطمئن و امن به سوابق موقعیتی و حقوقی املاک، ارائه سرویسهای برخط هندسی و حقوقی مکان محور به اشخاص حقیقی، حقوقی و دولتی و غیر دولتی، تهیه گزارشات و پاسخ استعلامات مراجع قضایی و دفاتر اسناد رسمی و سایر دستگاه های دولتی بر اساس اطلاعات مکان محور نظام جامع حدنگار، ایجاد بستر ثبت آنی تغییرات حقوقی و مکانی املاک، توسعه اجرای اسناد رسمی و ثبت شرکتهادر یک بستر مکان محور و در نهایت جایگزینی ثبت الکترونیکی بجای ثبت سنتی می باشد.

حفظ و نگهداری و رعایت جایگاه اسناد رسمی سنتی در کنار توسعه تکنولوژی های مورد استفاده در اندازه گیریهای جدید و تولید اسناد رسمی حدنگاری جدید باعث شده تا بسیاری از ناسازگاریهای موجود بین سوابق ثبتی و وضع موجود محل مشخص و شفاف شده و موانع جدی در سر راه صدور اسناد کاداستری به نظر آیند. که متأسفانه در اینگونه موارد بدون هیچ تاملی از سوی همکاران ثبتی مشکل اقدامات کاداستر بیان می شود. به عنوان مثال مطلبی که اخیرا بسیار عنوان می شود و می گویند اجبار برداشت شمیمی قطعات باعث شده فرآیند صدور سند مالیکت برای برخی از دستگاهها غیرممکن شود. تغییر و یا اصلاح در اطلاعات اسناد رسمی همزمان با اصلاح روشهای اندازه گیری اجتناب ناپذیری است اما این تغییر مستلزم اجرای یک فرآیند حقوقی مناسب است که اهتمام بدنه حقوقی سازمان ثبت رامی طلبد.

در این راستا کلیه اقدامات ثبتی که طی حدود یک قرن گذشته بر روی پلاکهای ثبتی صورت گرفته است باید متناسب با دقت نقشه های کاداستر تدقیق شسوند. بدین منظور یک سری عملیات فنی باید بر روی نقشه های ثبتی انجام شود. بدین منظور فعالیتهای زیر به اهداف کمی اضافه می شوند.

۱. حدنگاری پلاکهای ثبتی (به عبارتی دیگر این فعالیت منتج خواهد شد به اصلاح هندسی و تدقیق نقشه های ثبتی)

۲. حدنگاری سلسله اقدامات ثبتی صورت گرفته بر روی پلاکهای ثبتی در این فعالیت تاریخچه ای از کلیه اتفاقات و اقدامات ثبتی رخ داده در یک پلاک اصلی از زمان تحدید حدود تاکنون به صورت تدقیق شده به همراه تاریخ تایید در نظام جامع کاداستر وارد شوند.

۳. انجام عملیات حدنگاری پلاکهای ثبتی و سلسله اقدامات ثبتی مستلزم رجوع به اطلاعات و منابع مناسب با تاریخ و نوع آنها می باشد. مانند تصاویر هوایی سنوات گذشته، نقشه های

پوششی تهیه شده در سنوات گذشته و هرگونه تصویر یا نقشه های که قابل تهیه و در دسترس باشند. بدیهی است هر چقدر منابع اطلاعاتی مذکور غنی تر باشند عملیات تدقیق : نقشه های ثبتی با دقتی بالاتر و صحیح تر به انجام خواهد رسید. بنابراین فعالیت دیگری که بدین منظور تعریف شده است عبارت است از تهیه و آرشیو تصاویر و نقشه های پوششی (وضع موجود) مربوط به سنوات مختلف. سایر اهداف مهم کمی حدنگار اجرائی، ایجاد سیستم (نظام) اطلاعات کاداستر جامع اعم از شهری و غیر شهری برای کل مساحت کشور است. اهداف کلی به شرح زیر می باشد:

● ایجاد لایه حدنگاری مرز استانها، شهرستانها و مرز آبی خاکی کشور برای کل کشور با مجموع مساحت ۱۶۴ میلیون هکتار

● ایجاد لایه حدنگاری پلاکهای اصلی برای کل کشور با مجموع مساحت ۱۶۴ میلیون هکتار

● ایجاد لایه حدنگاری محدوده های ثبتی برای کل کشور با مجموع مساحت ۱۶۴ میلیون هکتار

● حدنگاری حدود یک میلیون دویست هزار هکتار بافت مسکونی مناطق شهری و حومه آبادی به همراه

● حرائم شهر ها و سایر محدوده های قانونی مرتبط

● حدنگاری حدود یکصد هزار هکتار بافت پیچیده سروشیدیده و بازار در مناطق شهری و حومهگ

● حدنگاری حدود ۴۵۰ هزار هکتار بافت مسکونی روستایی که طبق آمار وزارت کشور شامل حدود هشتاد هزار روستا و آبادی به همراه طرح هادی روستاها و سایر محدوده های قانونی مرتبط می باشد

● حدنگاری حدود ۱۸ میلیون هکتار مناطق زراعی به همراه محدوده های مستثنیات و سایر محدوده های قانونی مرتبط

● حدنگاری حدود ۱۳۱ میلیون هکتار زمینهای منابع طبیعی

● حدنگاری حدود ۱۰۰ میلیون هکتار زمینهای دولتی و زمینهای مشمول اعمال قوانین و مقررات. شامل ایجاد و تکمیل تمامی لایه های باقیمانده تحت مسئولیت دولت در نقشه های کاداستر شامل بستر و حریم روخانه، بستر و حریم سد، بستر و حریم راه /راه آهن، مسیر و حریم انتقال نیرو، مسیر و حریم انتقال خطوط گاز و نفت، محیط زیست و غیره

● تطبیق اطلاعات حدود اربعه ثبتی املاک با نقشه وضع موجود ودر نهایت تثبیت حدود ۱۶۴ میلیون هکتار سطح کشور

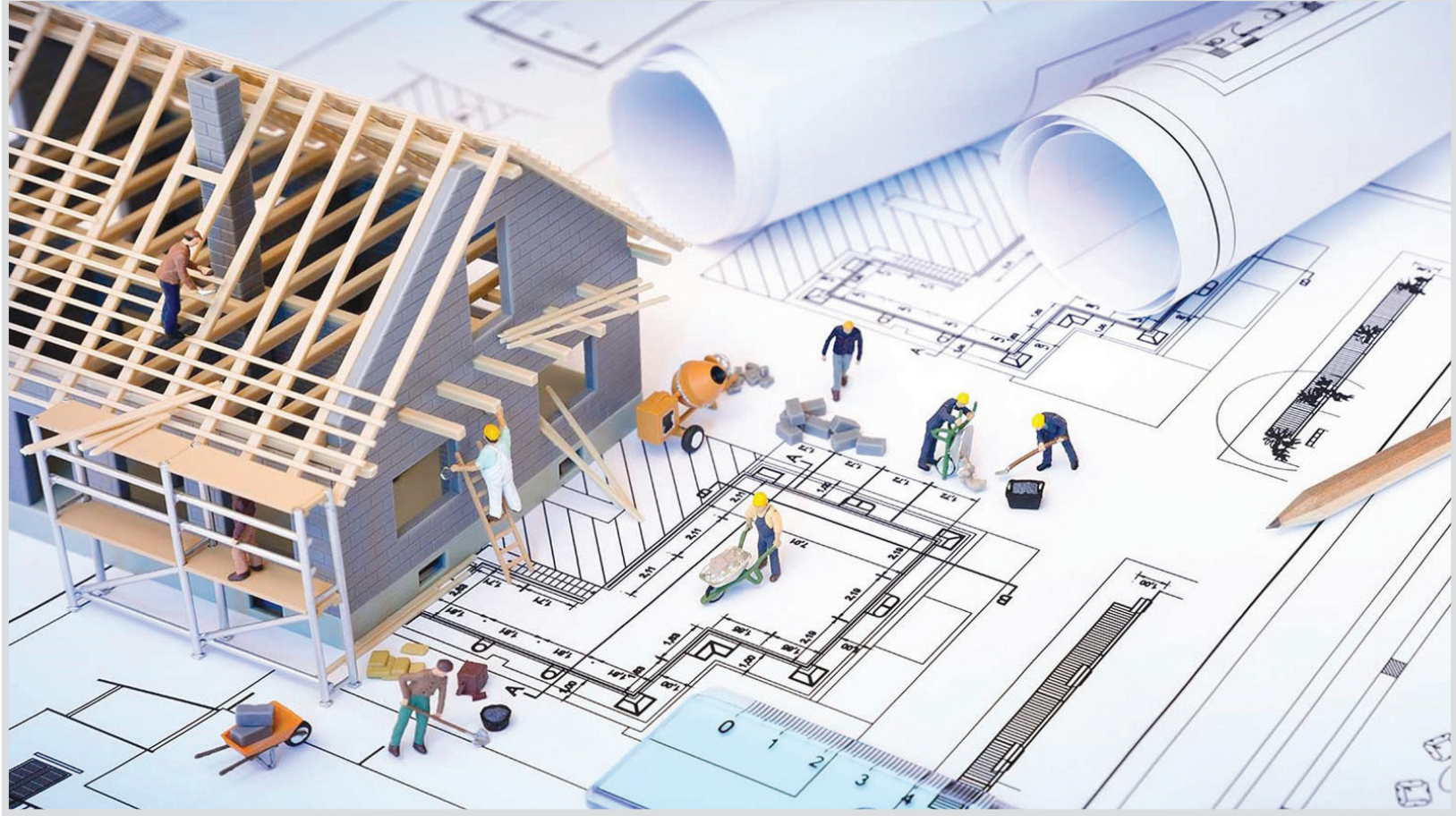
● تهیه تصاویر ماهواره ای ارتو(قائم) با دقت ۳۰ سانتی متر از ۱۶۴ میلیون هکتار سطح کل کشور

دائم نقاط تعیین موقعیت ماهواره ای با هدف نیل به دقت ۱۰ سانتی متر در تعیین موقعیت برخط املاک در سطح کشور و همچنین ثبت برخط تثبیت املاک در بانک.

● اصلاح و ایجاد یک نظام جامع ثبت موقعیت املاک. از آنجا با اجرای کاداستر ابعاد و مساحت وضع موجود املاک مشخص و در یک سامانه رایانه ای بطور دقیق با اطلاعات ثبتی نظیر تطبیق داده می شود(با دقتی که بر اساس میزان هزینه و مقیاس نقشه های مورد استفاده تعیین می گردد) از این رو لازم است مجموعه بخشنامه/آیین نامه / و مقررات لازم جهت اصلاح حدود املاک بر اساس کاداستر، اصلاح مساحت املاک بر اساس استاندارد اندازه گیری دقیق مساحت، استاندارد سازی شماره پلاکهای ثبتی بعنوان کد اتصال اطلاعات ثبتی و هندسی در کاداستر و درج اطلاعات حدود املاک با استاندارد کاداستر، تهیه و ابلاغ گردد.

● تبیین دستورالعمل های لازم برای اصلاح اطلاعات اسناد رسمی گذشته منطبق بر اطلاعات حدنگاری شده و جایگزینی اسناد رسمی حدنگاری با اسناد رسمی قدیمی اهمیت بسیار زیادی دارد. حدنگاری پلاک های ثبتی یکی از فعالیت های مهم است که نتیجه آن تثبیت مرز پلاک های اصلی، مشخص شدن وضعیت ثبتی اراضی کلیه کشور، تعیین تکلیف تعداد زیادی از فعالیت های اداره کل کاداستر از جمله تعیین مرزهای ثبتی و سیاسی و تدقیق آن هاست.دستور العمل مربوطه تهیه شده و نیاز به ابلاغ دارد.

● اجرای توانمندی لازم برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اجرای وظایف خود به نحو احسن



● در این راستا تامین نیروهای تخصصی نقشه برداری مورد نیاز واحدهای ثبتی (داخلی و یا بخش خصوصی مشخص شده و آماده به خدمت) در جهت تهیه /جانمایی نقشه کلیه املاک موجود در حوزه ثبتی لازم است. عدم توجه به کیفیت تعیین موقعیت و نقشه املاک، عملا موجب تضعیف نقشه کاداستر و در نهایت بی اثر شدن اجرای کاداستر خواهد شد.

● همچنین در این راستا تامین نیروهای تخصصی کارشناس ثبتی مورد نیاز واحدهای ثبتی (داخلی و یا بخش خصوصی شامل کارشناسان امور ثبتی مشخص شده و آماده به خدمت) در جهت مشخص نمودن موقعیت کلیه پلاکهای ثبتی موجود در حوزه ثبتی، و همچنین پلاک ثبتی کلیه املاک دارای نقشه وضع موجود لازمه مهم دوم است. عدم توجه به کیفیت تعیین پلاک ثبتی املاک، عملا موجب تضعیف اتصال نقشه موجود کاداستر به اطلاعات حقوقی نظیر و در نهایت بی اثر شدن اجرای کاداستر خواهد شد.

● استفاده مستمر و کارشناسانه از شبکه دائم نقاط تعیین موقعیت ماهواره ای با هدف نیل به دقت مناسب کاداستر در تعیین موقعیت برخط املاک در سطح کشور و ثبت برخط موقعیت در زمان تثبیت املاک در بانک. از مهمترین مراحل تثبیت و همچنین انجام عملیاتی نظیر تفکیک، تجمیع و یا اصلاح حدود املاک، بازدید از محل، تطبیق با مجاورین و وضع موجود بصورت همزمان به همراه تعیین مختصات کشوری ملک بصورت برخط است در غیر اینصورت صحت اطلاعات بانک جامع به مرور کاهش می یابد.

● ایجاد اداره زیر ساخت اطلاعات مکانی حدنگار (CSDI) با هدف ایجاد و ارتقاء زیر ساخت اطلاعات مکانی، از طریق راهبری، ارتباط و تعامل با تمامی دستگاه ها، ساماندهی و تکمیل لایه های نظام جامع با تلفیق اطلاعات حقوقی نظیر در پایگاه اطلاعات مکان محور، با هدف مدیریت یکپارچه اراضی کشور در راستای اجرای قانون جامع حدنگار

● ایجاد اداره شبکه موقعیت یابی یکپارچه مالکیتی (شمیم) با هدف بررسی مستمر سیگنال های دریافتی از ماهواره های مختلف در چهار منظومه موجود شامل (GPS،

● GLONASS، GALILEO و BEIDOU) در هفت باند موجود و باندهای آتی در یافتی توسط گیرنده های ایستگاه دائم شمیم، بررسی وضعیت لایه های یونسفر و تروپوسفر، خطاهای ناشی از ساعت های ماهواره، خطای چند مسیری و سایر خطاها و روند حل ابهام در سامانه شمیم به منظور حفظ دقت و صحت در ارائه تصحیحات و تسهیل در کار نقشه برداران دریافت کننده تصحیحات و افزایش دقت و سرعت تعیین مختصات توسط گیرنده های متحرک و ارائه خدمات بهتر به سایر کاربران شمیم.

● تدقیق محدوده واحدهای ثبتی در محدوده جغرافیایی استان مربوطه و همچنین محدوده پلاکهای ثبتی در محدوده حوزه ثبتی مربوطه

● بهره وری بهینه از نظام اطلاعات کاداستری در ارائه خدمات و اطلاعات کاداستری در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و به سایر دستگاههای اجرایی

● توسعه علم و فن آوری کاداستر، بومی کردن و کاربردی نمودن آن در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اطلاعات موجود در نظام جامع کاداستر حجم بالایی دارد و با انجام فعالیتهایی از قبیل آرشیو عکسهای هوایی ارتو شده به عنوان پس زمینه نقشه های کاداستر و سایر فعالیتهای مربوط به تدقیق نقشه های ثبتی قدیمی و سلسله اقدامات ثبتی آنها به میزان قابل ملاحظه ای حجم داده ها افزایش خواهد یافت. مضافا اینکه در راستای ایجاد زیر ساخت اطلاعات مکانی حدنگار (CSDI) مدیریت تبادل داده با حدود ۱۰۰۰۰ دستگاه دولتی نیز چالشی خواهد بود که باعث شده اند تا پیشنهاد خرید نرم افزار بین المللی در زمینه کاداستر از طرف این اداره کل داده شود.

آنچه مسلم است اهداف فوق الذکر زمانی محقق می گردد که قانون جامع حدنگار به طور کامل توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اجرایی و دستگاه هادر راستای اجرای قانون مذکور به نحو مطلوب با سازمان همکاری نمایند و بودجه ای متناسب با حجم فعالیت ها و ملزومات کاداستر به آن تخصیص داده شود.

جایگاه اسناد تجاری در حقوق تجارت

به طور کلی اسناد تجاری، اسنادی هستند که بین تجار رد و بدل می‌شوند و در روابط تجارتی سندیت دارند. از این منظر، اسنادی از قبیل سفته، چک، برات، اوراق سهام، اوراق قرضه، اعتبارات اسنادی، ضمانت‌نامه‌های بانکی، انواع بارنامه شامل بارنامه هوایی، دریایی، ریلی، زمینی، رسید پستی و اسناد حمل مر کب، فاکتور، بیمه‌نامه، قبض انبار و امثال این‌ها که در تجارت کاربرد دارند، اسناد تجاری محسوب می‌شوند. از آنجایی که سه محور سرعت در تصمیم‌گیری، سهولت در گردش سرمایه و امنیت سرمایه‌گذاری در امور تجاری دارای اهمیت ویژه‌ای هستند، در مفهوم خاص، فقط سه سند سفته، چک و برات به عنوان سند تجاری خاص شناخته می‌شوند.

اسناد تجاری کارکردهای متفاوتی دارند. به عنوان مثال چک، سفته و برات و اعتبارات اسنادی نقش پرداخت پول و مبادلات پولی را بر عهده دارند که در این میان سفته و برات برای پرداخت‌های وعده‌دار، چک برای پرداخت‌های نقدی و اعتبارات اسنادی صرفاً برای پرداخت‌های بین‌المللی به کار می‌رود. فاکتور نیز بیانگر بیع تجاری است. انواع بارنامه‌ها و اسناد حمل و قبض انبار علاوه بر اینکه حاکی از وجود نوعی قرارداد حمل و نقل و انبارداری (امانت) است، دلیل مالکیت کالا به حساب می‌آید. ضمانت‌نامه بانکی سند تعهد پرداخت بی‌قید و شرط و اوراق قرضه و سهام معرف میزان مشارکت اشخاص در سرمایه‌گذاری‌ها و شرکت‌های تجاری است. چک، سفته و برات، به لحاظ کارکرد مبادله پولی و گردش سرمایه‌ای از اوصاف دیگری نیز برخوردارند.



امضاکنندگان

یک سند

تجارتی نسبت

به امضای خود

متعهد مسئول

هستند، حتی

اگر سایر

امضاهای

موجود در

سند امضای

غیر معتبر یا

غیر واقعی

باشند

است، پذیرفته نیست. امضاکنندگان سند (اعم از صادرکننده، ظهرنویس و ضامن) نمی‌توانند در مقابل دعوای دارنده سند به ایراداتی از قبیل فسخ معامله یا بطلان آن، تهاتر، تخلف از شرط و وصف، تقلب، نامشروع بودن جهت و امثال آن متوسل شوند. این بدین معناست که اساساً به این ایرادات توجه نمی‌شود و دادگاه خود را فارغ از ورود به این مباحث می‌داند، هر چند که دلیل اثباتی ایرادات قوی و غیرقابل انکار باشد.

مسئولیت تضامنی

یکی دیگر از ویژگی‌های مهم اسناد تجارتی این است که قانونگذار در موارد معینی، مسئولیت تضامنی امضاکنندگان سند تجارتی را نسبت به پرداخت وجه آن به رسمیت شناخته است. معنای مسئولیت تضامنی در اصطلاح حقوقی این است که چند نفر در آن واحد نسبت به یک طلب، بدهکار باشند. به‌طوری که بتوان تمام طلب را از هر یک از آنان مطالبه کرد.

قانون تجارت اصل تضامنی بودن مسئولیت ناشی از اسناد تجارتی را به این عنوان پذیرفته است که برات کش، برات‌گیر و ظهرنویس‌ها در مقابل دارنده برات مسئولیت تضامنی دارند. معنا و مفهوم این جمله این است که دارنده برات در صورت عدم پرداخت مبلغ برات، می‌تواند به هر کدام از نامبردگان که بخواهد، منفرداً یا به چند نفر یا به تمام آنها مجتمعاً رجوع کند. این قاعده اصلی و کلی که درباره برات ذکر شده، در مورد چک و سفته نیز لازم‌الرایه است.

تقاضای تأمین خواسته

چنانچه شخص در دادگاه، دعوایی مطرح کرده باشد یا بخواهد در آینده طرح کند که مستند به چک باشد، می‌تواند از دادگاه تقاضا کند که بدون پرداخت خسارت احتمالی، معادل مبلغ مندرج در سند تجاری به منظور تأمین خواسته، از اموال طرف مقابل توقیف شود و دادگاه مکلف به قبول آن است. زیرا برات قانون صدور چک، چک‌های صادره به عهده بانک‌هایی که طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می‌شوند را در حکم اسناد لازم‌الاجرا دانسته است. لذا به منظور صدور قرار تأمین خواسته علیه صادرکننده چک، ضرورتی به ابداع خسارت احتمالی نیست، اعم از اینکه گواهی عدم پرداخت داخل در مهلت قانونی صادر شده یا خارج از مهلت قانونی؛ البته در مورد سایر مسئولان پرداخت چک از قبیل ظهرنویس و ضامن، چنانچه دارنده چک در موعد قانونی نسبت به ارایه چک به بانک و دریافت گواهی عدم پرداخت اقدام نکرده باشد صدور قرار تأمین خواسته بدون خسارت احتمالی علیه ظهرنویس، امکان و موقعیت قانونی ندارد.

وصف تجردی

در حقوق مدنی، هر سندی در پی یک رابطه حقوقی صادر می‌شود و بقا و زوال آن سند تابع وضعیت و سرنوشت منشأ صدور خود یعنی همان رابطه حقوقی است. از این رو، اگر منشأ صدور سند، به جهتی از جهات قانونی از قبیل بطلان، فسخ، اقاله و امثال آن از اعتبار قانونی بیافتد، دیگر آن سند دلیل بدهی صادرکننده و استحقاق دریافت برای دارنده سند محسوب نمی‌شود. اما در حقوق تجارت، اصل امنیت معاملات تجاری و لزوم گردش سریع و آسان سرمایه با استفاده از اسناد تجاری و ترویج آن ایجاب می‌کند که این اسناد مستقل از منشأ صدور خود، واجد اعتبار و ارزش بوده و فی نفسه متضمن حقوق و تعهدات برای طرفین باشد. وصف تجردی به این معناست که امضای سند تجاری موجب تعهدی مستقل از منشأ صدور خود می‌شود. به عبارت دیگر، سند تجاری مستقلاً به اتکای خود متضمن حقوق و تعهدات برای طرفین است. به عنوان مثال اگر اتومبیلی فروخته شود و در قبال ثمن معامله چک، سفته یا برات داده شود و دارنده سند تجاری آن را به شخص ثالث منتقل کند و متعاقب آن فسادی در معامله پدید آید، باید اتومبیل به بایع و وجوه پرداختی به مشتری مسترد شود که این امر بیانگر طریقت رابطه حقوقی در قلمرو مدنی است ولی سند تجاری منتقل شده به لحاظ موضوعیتش اعتبار خود را حفظ کرده و اساساً روابط طرفین قابل تسری به شخص ثالث نیست. بنابراین در اینجا نفس صدور سند تجاری موضوعیت دارد و حیات آن مستقل و وابسته به خود است. در حالی که سند مدنی طریقی برای ایفای تعهد منشأ خود بوده و حیات چنین سندی وابسته به مبنای تعهدی است که برای ایفای آن صادر شده است. به عبارت دیگر سند تجارتی به هر دلیل و مبنایی که صادر شده باشد پس از صدور، رابطه حقوقی مستقل و مجردی را ایجاد می‌کند که به اتکای خود دلیل بدهکاری



در حقوق

مدنی، هر

سندی در پی

یک رابطه

حقوقی صادر

می‌شود و بقا و

زوال آن سند

تابع وضعیت

و سرنوشت

منشأ صدور

خود یعنی

همان رابطه

حقوقی است



متعهد محسوب می‌شود.

وجود سند در ید دارنده، ظهور در اشتغال ذمه متعهد (اعم

از صادرکننده، ظهرنویس و ضامن) دارد و اصل بر استحقاق دارنده آن بر مطالبه وجه سند مزبور است؛ مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

وصف تنجیزی

در حالی که مطابق ماده ۱۸۴ قانون مدنی، عقد ممکن است مشروط یا معلق باشد، اما در قلمرو حقوق تجارت، شرط و قید با طبیعت اسناد تجاری و تسریع و تسهیل گردش این اسناد سازگاری ندارد. طبیعت سند تجاری اقتضای کند که متضمن هیچ گونه قید و شرطی نباشد چرا که هر قید و شرطی مانع از ایفای نقش صحیح و اصولی سند تجاری خواهد بود. صفت تنجیزی سند تجاری به این معناست که پرداخت وجه مندرج در سند تجاری مشروط و معلق به قید و شرطی نباشد و اعتبار سند به تحقق شرط موکول نشود. در بحث وصف تجردی گفته شد که وقتی سند تجاری امضا شد و به گردش در آمد، ذاتاً و مستقلاً موضوعیت پیدای کند. مجرد بودن سند تجاری از رابطه حقوقی منشأ خود، برای سهولت و اطمینان در گردش سریع آن در امر تجارت است. سند تجاری ممکن است دست به دست بین تجار به گردش در آید. بنابراین همانطور که تاجر انتقال گیرنده سند ملزم نیست به رابطه حقوقی منشأ صدور سند توجه کند، نباید نگران شروط احتمالی مندرج در سند و ادعاهای جانبی آن مثل ادعای عدم تحقق شرطی که بین صادرکننده و ایادی بعد از او مقرر شده است، باشد. لذا بر اساس قانون تجارت «وجه چک باید به محض ارایه کارسازی شود.» همچنین حسب قانون صدور چک «هرگاه در متن چک شرطی برای پرداخت ذکر شده باشد، بانک به آن شرط ترتیب اثر نخواهد داد.»

وصف جایگزینی

وضع مقررات خاص و حمایت‌های قانونی از اسناد تجاری به‌خصوص چک، به دلیل آن است که این اسناد جایگزین پول نقد شود. زیرا حجم زیاد و حمل غیرمطمئن پول و سیاست‌های جلوگیری از خروج پول از سیستم بانکی و کاهش نقدینگی نزد اشخاص و به منظور فراهم ساختن امکان برنامهریزی دقیق و اعمال سیاست‌های پولی و بانکی، دولت‌ها را بر آن داشته که با وضع مقررات خاص و حمایت‌های قانونی، اسناد تجاری را در مبادلات تجاری رواج دهند. امروزه اسناد تجاری به عنوان وسیله پرداخت، نقشی نظیر پول دارند. با این تفاوت که پرداخت پول به دلیل برخورداری از پشتوانه دولتی، تضمین شده و قابلیت گردش نامحدود را دارد، ولی اعتبار اسناد تجاری متکی به اعتبار متعهد یا متعهدین آن و در نتیجه پرداخت وجه سند غیر مطمئن است و قابلیت گردش محدود و مقید دارد.

نکاتی پیرامون بخشیدن مهریه

بسیار دیده شده است که زنی با توجه به شرایط زندگی، ترجیح می‌دهد مهریه خود را ببخشد. حال زوجه که تمام یا قسمتی از مهریه خود را پس از ازدواج به شوهر بخشیده، سوال این است که امکان رجوع زن به آنچه بخشیده است، وجود دارد یا خیر؟ برای بررسی این موضوع، ابتدا باید توجه داشت که زوجه چگونه می‌تواند مهریه خود را به زوج ببخشد؟

حالت نخست این است که اگر زن سندی (نوشته‌ای) به زوج داده و اقرار به دریافت مهریه کرده باشد، کار بسیار دشوار است. زیرا ادعای بعدی زن، انکار بعد از اقرار محسوب می‌شود که در محاکم مسموع نیست. مثلاً دیده شده است که زوجین به دفتر خانه اسناد رسمی مراجعه کرده‌اند و زن برای بخشیدن مهریه، سند اقرارنامه مهریه را امضا کرده است. در این حالت مهریه دریافت‌شده محسوب شده و ادعای بعدی نگرقتن پذیرفته نمی‌شود. مگر اینکه زن ثابت کند که اقرار او فاسد یا مبنی بر اشتباه و غلط بوده است. (ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی)

حالت دوم این است که زوجه (زن) ذمه مرد را از مهریه‌ای که بدهکار است، در اصطلاح بری کند که به آن ابراء می‌گویند. اگر نوشته یا همان سندی که زوجه به زوج می‌دهد، خواه رسمی یا عادی، دلالت بر ابراء ذمه کند، دیگر از جانب زوجه امکان رجوع وجود ندارد.

بر اساس ماده ۲۸۹ قانون مدنی، «ابرا عبارت از این است که دائن از حق خود به اختیار صرف نظر کند.» حالت سوم این است که اگر مهریه در قالب عقد صلح در عوض چیزی صلح شده باشد، امکان رجوع برای زوجه وجود ندارد. در حالت بعدی، اگر سندی (نوشته‌ای) بین زوجین رد و بدل شود مبنی بر اینکه با توافق مهریه مندرج در عقدنامه را کم یا زیاد کرده‌اند، حسب نظریه شورای نگهبان این افزایش یا کاهش مهریه غیر شرعی محسوب می‌شود و بلا اثر است.

همچنین اگر بخشیدن مهریه در قالب بذل تمام یا قسمتی از مهریه در طلاق خلع باشد زوجه در ایام عده می‌تواند به آنچه بذل کرده است، رجوع کند. فرض کنید طلاق توافقی بوده و زوجه تمام مهریه را در قبال طلاق بذل کرده است. در ایام عده زوجه می‌تواند با مراجعه به دفتر خانه‌ای که صیغه طلاق را اجرا کرده است، طی درخواستی رجوع به مابذل کند. این رجوع در صورتی است که زن عده داشته باشد یعنی باکره یا پائسه نباشد.

فرض دیگر که شایع نیز است، این است که زن طی نوشته‌ای خواه در دفتر اسناد رسمی یا در نوشته‌ای (سند) عادی اقدام به بخشیدن مهریه خود کرده باشد و به اصطلاح حقوقی مهریه خود راهب کند. در این حالت در رویه قضایی کمی اختلاف نظر وجود دارد. عده‌ای از قضات معتقدند با عنایت به مقررات هبه، زوجه به عنوان واهب می‌تواند به آنچه بخشیده است (عین موهوبه) با باقی بودن عین آنها رجوع کند و آرایه هم در این خصوص صادر شده است.

در مقابل عده‌ای دیگر معتقدند به استناد ماده ۸۰۶ قانون مدنی، «هر گاه داین طلب خود را به مدیون ببخشد حق رجوع ندارد» در خصوص مهریه‌هایی که وجه نقد است، به نظر می‌رسد در عدم امکان رجوع از آن اتفاق نظر وجود دارد. زیرا کلی فی الذمه است و هبه در عین مصداق دارد و فقط محل اختلاف، امکان رجوع از بخشیدن مهریه‌ای مثل سکه به خودرو و ملک شخصی است. البته به نظر می‌رسد سکه نیز کلی فی الذمه و مشمول ماده ۸۰۶ قانون مدنی است.

حالت بعدی این است که چه برای دریافت، ابراء یا هبه مطلقاً نیازی به اجازه پدر زوجه نیست و این موضوع که بعضی از دفاتر اسناد رسمی اصرار می‌کنند که فقط در صورت بودن نزدیکان درجه یک زن حاضر به تنظیم سند هستند، به این دلیل است که خود را امصلحت‌اندیش شرایط زن می‌دانند. اما منع قانونی در این زمینه وجود ندارد.

فرض بعدی این است که به نظر می‌رسد اگر زوجه در یک برگ عادی و به تعبیر حقوقی سند عادی، مهریه را ببخشد یا ذمه شوهر را ابراء کند و ۱۰۰۰ این امضا به ضرر او در دادگاه سندیت داشته باشد. اگر چه بر اساس ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی بهتر است در این خصوص سند رسمی تنظیم شود. (ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی)

در ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی آمده است که «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته و درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است: اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است، صدور آن از منتسب‌الیه را تصدیق کند و نیز هر گاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده، فی الواقع امضا یا مهر کرده است.»

مدارک لازم برای بخشیدن مهریه، همان عقدنامه و مدارک شناسایی زوجه و صرف حضور او در دفتر اسناد رسمی در کمال عقل و سلامت است. البته به شرطی که بالای ۱۸ سال تمام باشد. بسیاری از دفاتر اسناد رسمی به دلیل مشکلاتی که معمولاً بعد از بخشیدن مهریه بدون بازگشت پیش می‌آید، از نوشتن سند ابراء مهریه، اقرار به دریافت مهریه یا بخشیدن مهریه (بذل) خودداری می‌کنند و شرط می‌گذارند که یکی از نزدیکان زوجه نیز حضور داشته باشد.

زمان و شرایط پیش‌نهاد: به هر حال، کالا،

پیشنهادی است که توسط فروشنده در فضای مجازی در اختیار خریدار قرار گرفته است. بنابراین خریدار باید بداند که این پیشنهاد تا چه زمانی برقرار است و در ضمن در چه شرایطی می‌تواند این کالا را به دست بیاورد.

منظور از شرایط نیز، ترتیب و نحوه پرداخت، شرایط تحویل و فسخ قرارداد، ارجاع در صورت خراب بودن کالا و خدمات پس از فروش است.

حق فسخ قرارداد، بی‌جریمه: همانطور که گفته شد، یکی از حقوقی که در قانون تجارت الکترونیک برای مشتری قبل از عقد قرارداد یا همان خرید کالا در نظر گرفته شده، اطلاع از شرایط فسخ قرارداد است.

در این باره بدانید که برابر ماده ۳۷ قانون تجارت الکترونیک، هر خریدار باید حداقل ۷ روز کاری، وقت داشته باشد که از خرید خود منصرف شود و در صورت اعلام انصراف نیز مجبور به پرداخت جریمه یا حتی بیان دلیل نیست. تنها هزینه ناشی از فسخ قرارداد برای مشتری، هزینه پس فرستادن کالا است.

مجازات هم دارند: کم نیستند مواردی که خریدار از خریدی که کرده راضی نیست یا کالایی را که خریداری کرده، تحویل نگرفته است. در این صورت، دو مکان برای طرح شکایت وجود دارد: نخست دادسرای ویژه جرایم رایانه‌ای که پای پلیس فتا را به میان می‌کشد و دوم سازمان حمایت از مصرف‌کننده.

در صورت شکایت به سازمان حمایت از مصرف‌کننده، این سازمان از شرکتی که در فضای مجازی فعالیت دارد، به دستگاه قضایی یا سایر مراجع صلاحیت‌دار شکایت می‌کند.

روش‌های شکایت از شرکت تجاری مجازی توسط سازمان حمایت از مصرف‌کننده

به خاطر داشته باشید که سازمان حمایت از مصرف‌کننده، به سه روش می‌تواند از یک شرکت تجاری مجازی شکایت کند.

این شرکت، به تقاضای مصرف‌کننده متضرر؛ به تقاضای یک یا چند مصرف‌کننده در حالی که تعداد زیادی از مصرف‌کنندگان، ضرر مشترکی را متحمل شده‌اند و نیز در صورت اقدام مستقل سازمان حمایت بدون تقاضای شاکی خصوصی، می‌تواند از یک شرکت تجاری مجازی شکایت کند. اگر قصد خرید الکترونیکی دارید یا می‌خواهید کالایی را بفروشید، این باید و نبایدها را یک بار دیگر با دقت مرور کنید. برای ورود به تجارت در این فضا، به حواس جمع‌تری نیاز دارید.

بررسی حقوقی خرید اشتباهی در تجارت الکترونیک

یکی از حقوقی که در قانون تجارت الکترونیک برای مشتری قبل از عقد قرارداد یا همان خرید کالا در نظر گرفته شده، اطلاع از شرایط فسخ قرارداد است. شما به عنوان خریدار باید از تمام اطلاعات فنی و ویژگی‌های کاربردی کالا یا خدماتی که می‌خواهید خریداری کنید، اطلاع داشته باشید. در قراردادهای الکترونیکی، اشتباه و خطا به دو صورت رخ می‌دهد: نخست اینکه خریدار، کالا را اشتباه انتخاب می‌کند یا یک وسیله را بیش از تعداد مد نظر سفارش می‌دهد و دوم نیز اینکه خریدار قبل از پایان مراحل خرید، پشیمان می‌شود اما به اشتباه، در مرحله نهایی به جای گزینه لغو، تایید را کلیک می‌کند.



در قوانین

کشور، اشتباه نخست را

«وارد کردن

اطلاعات

غلط» و دومی

را «خطای

محض» در

مسیر انعقاد

قرارداد

الکترونیکی

می‌نامند

هویت محصول: خریدار علاوه بر نام و اطلاعات

کلی محصول باید اطلاعات دیگری مانند هویت تامین‌کننده، نام تجاری که تحت آن نام به فعالیت مشغول است و نشانی فروشنده را بداند.

این اطلاعات در صورت بروز مشکل و نیاز به شکایت از فروشنده، به درد خریدار می‌خورد.

آدرس: داشتن آدرس فروشنده در بنیای

مجازی اهمیت زیادی دارد. این آدرس شامل پست الکترونیکی، شماره تلفن یا هر روشی می‌شود که مشتری در صورت نیاز بتواند یا فروشنده ارتباط برقرار کند.

اعلام هزینه‌ها: فروشنده مجازی موظف است تمام هزینه‌هایی را که خریدار باید پرداخت کند، در اختیارش قرار دهد. خریدار باید از قیمت کالا یا خدمات، میزان مالیاتی که باید بپردازد، هزینه حمل و هزینه‌های تماس آگاه باشد.

در قوانین کشور، اشتباه نخست را «وارد کردن اطلاعات غلط» و دومی را «خطای محض» در مسیر انعقاد قرارداد الکترونیکی می‌نامند. مواردی که باعث نمی‌شود یک قرارداد الکترونیکی فسخ شود، بنابراین حین خرید و فروش الکترونیکی به طور کامل حواس خود را جمع کنید.

در این خرید و فروش، هنگامی که با کلیک روی واژه «تایید» خرید را تایید کردید، قرارداد خرید منعقد می‌شود و کار تمام است.

بعضی باید و نبایدها در خرید الکترونیکی

به گزارش معاونت منابع انسانی قوه قضاییه، وقتی گزینه تایید را حین خرید یا فروش الکترونیکی فشار دهید، قرارداد منعقد می‌شود و خرید تمام است، اما بد نیست این را نیز بدانید که قبل از خرید، فروشنده باید اطلاعاتی مانند مشخصات فنی، هویت محصول، آدرس، هزینه‌های مورد نیاز و زمان و شرایط پیشنهاد را در اختیار شما قرار دهد.

مشخصات فنی: شما به عنوان خریدار باید از تمام اطلاعات فنی و ویژگی‌های کاربردی کالا یا خدماتی که می‌خواهید خریداری کنید، اطلاع داشته باشید.

کلید رشد را در «خودت باش» گذاشته‌اند

تنها کاری که ما باید انجام بدهیم این است که به خودمان برسیم، به «خودت باش» برسیم، اما به خودت باش نمی‌توان رسید مگر با حذف اضافات با تراشیدن آن چیزهایی که ما نیستیم. فقط در این صورت است که می‌توانیم به خودمان برسیم. شعار بسیار مهم و کلیدی دین ما را در نظر بگیرید که چقدر ظریف و زیبا در یک عبارت کوتاه بیان می‌کند: لا اله الا الله. بدون تراشیدن آن الهه‌های دروغین و کاذب نمی‌توانیم به الله برسیم. سرویس سبک زندگی جوان آنلاین: وقتی ما درباره موضوعی به نام «خودت باش» سخن می‌گوییم بسیاری ممکن است این تصور را داشته باشند که «خودت باش» نوعی دعوت به رشد نکردن است. یا وقتی می‌گوییم خودت را بپذیر به این معناست که همین طور کژدار و مریز جلو برو و عمر را تمام کن. مثلاً اگر عادت‌ی آزاردهنده تو را رنج می‌دهد با همان دست فرمانی که از قبل داشته‌ای به آن عادت بچسب و رنج بکش. اما آیا واقعاً «خودت باش» به این معناست که مثلاً آموزش نبین، رشد نکن و موقعیت خود را تغییر نده؟

نمی‌خواهم خودم را بپذیرم می‌خواهم رشد کنم!

از بسیاری از افراد شنیده‌ام که می‌گویند من اصلاً نمی‌خواهم خود اکتونم را بپذیرم می‌خواهم رشد کنم. توجه کنید وقتی کسی می‌گوید من نمی‌خواهم خودم را بپذیرم و می‌خواهم رشد کنم، در واقع این تصور را دارد که رشد یک چیزی است و پذیرش خود چیز دیگر و جالب این جاست که این دورا در نقطه تقابل با همدیگر قرار می‌دهد. این افراد می‌گویند من این چیزی را که هستم قبول ندارم و می‌خواهم فرد دیگری بشوم، بنابراین چرا به من می‌گویی خودت باش. اما وقتی با همان افراد بیشتر سر کلام را باز می‌کنید متوجه می‌شوید که منظور آن‌ها از خود، موقعیتی است که در آن قرار گرفته‌اند و در واقع خود را با موقعیت یکی می‌پندارند یا این طور بگوییم خود را با موقعیت اشتباه تلقی می‌کنند. بنابراین وقتی مثلاً می‌گویید خودت باش فرد تصور می‌کند منظور این است که به همین شغل بچسب حتی اگر از آن راضی نیستی یا به همان کارها و رفتارهایی که از تو سر می‌زده مراجعه کن.

اشتباه گرفتن خود با موقعیت

درک درست مفاهیم به ما بسیار کمک می‌کند که راه‌هایی مان را پیدا کنیم و در موضوع مورد بحث، رها شدن زمانی اتفاق می‌افتد که ما به تلقی و درک درستی از خود و تفاوت و تمایز آن با موقعیت برسیم. وقتی به کسی بگوییم تو چه کسی هستی؟ او ممکن است بگوید من همان کسی هستم که کارگر است یا بگوید من همان کسی هستم که معلم است یا من همان کسی هستم که پزشک است. آن وقت ما می‌توانیم بگوییم نه! نه! من درباره شغل شما صحبت نکردم، نگفتم شما چه کاره هستید. گفتیم شما چه کسی هستید. دوباره آن فرد ممکن است به یک موقعیت دیگر اشاره کند. مثلاً بگوید من مادر یا پدر دو فرزند هستم. باز دوباره می‌توان پرسید من درباره مسئولیت خانوادگی تو سخن نگفتم. نگفتم پدر یا مادر چه کسی هستی؟ گفتیم خودت چه کسی هستی. هر پاسخی که در این سطح به این سؤال داده شود در حقیقت

اشتباه گرفتن موقعیت یا خود واقعی است. من همان کسی هستم که یک میلیارد تومان پول دارد. من همان کسی هستم که خانه، خودرو و لپ‌تاپ و... دارد. باز دوباره می‌توان این سؤال را پرسید: نگفتم تو چه چیزهایی داری؟ گفتم خودت چه کسی هستی. من مدرک دکتر دارم یا لیسانس هستم. ولی من درباره مدرک شما نپرسیدم.

داوود وقتی آمد که من آنچه را که داوود نبود تراشیدم

وقتی ما به کسی می‌گوییم خودت باش نه تنها دعوت به ایستادن بودن در یک موقعیت نیست بلکه دعوت به شناسایی خود واقعی در فراسوی موقعیت‌های زندگی است. دعوتی به رشد کردن واقعی است. معروف است کسی از میکل آنژ، معروف‌ترین نابغه مجسمه ساز در دنیا پرسید چگونه مجسمه داوود - شاهکار مجسمه‌سازی - را ساختی؟ میکل آنژ جواب ساده و در عین حال بسیار عمیق و کاربردی را ارائه کرد: ساده بود. هر چیزی را که داوود نبود تراشیدم.

در واقع حکمت جالبی در دیدگاه میکل آنژ وجود دارد و آن این است که اگر می‌خواهید شاهکاری را بیافرینید - البته بزرگ‌ترین شاهکاری که کسی می‌تواند بیافریند خودش است یعنی از خودش یک اثر هنری و شاهکار بی‌بدیل بسازد همچنان که همه اولیا، بزرگان و روشن‌بین‌ها در حقیقت همین کار را کردند و از خود یک اثر هنری و شاهکار به وجود آوردند - همه آن زوایدی را که خودتان نیستید بتراشید تا به آن خود واقعی که یک شاهکار است برسید. جواب میکل آنژ در حقیقت متضمن این حقیقت است که مجسمه داوود در آن صخره‌ای که من روی آن کار می‌کردم و می‌تراشیدم وجود داشت. آن مجسمه، آن خطوط، آن بافت، آن انحناها و زوایای شاهکار در درون آن صخره مستقر بود. در حقیقت من مجسمه داوود را اختراع و ابداع نکردم، چیزی به آن اضافه نکردم، بلکه من مجسمه داوود را از درون آن صخره بیرون کشیدم. تو گویی کوهنوردی زنده در درون خروارها بهمن گیر کرده باشی و تو تنها کاری که می‌کنی این

است که دست به حفاری و کند و کاو و حذف اضافه‌ها - برف‌هایی که کوهنورد نیستند - می‌زنی و عاقبت به آن کوهنورد می‌رسی. در حقیقت کار تو خلق کوهنورد نیست، بلکه بیرون کشیدن کوهنورد از میان چیزهایی است که کوهنورد نیستند. میکل آنژ هم همین را می‌گوید. داوودی در میان ذرات آن سنگ که روی آن کار می‌کردم وجود داشت من فقط آنچه را که داوود نبود تراشیدم و حذف کردم تا به آن داوود برسم.

وقتی از آن الهه‌های دروغین عبور کنی

کار ما برای تجربه رشد واقعی بی‌شابهت به این مثال نیست. تنها کاری که ما باید انجام بدهیم این است که به خودمان برسیم، به «خودت باش» برسیم، اما به خودت باش نمی‌توان رسید مگر با حذف اضافات با تراشیدن آن چیزهایی که ما نیستیم. فقط در این صورت است که می‌توانیم به خودمان برسیم. شعار بسیار مهم و کلیدی دین ما را در نظر بگیرید که چقدر ظریف و زیبا در یک عبارت کوتاه بیان می‌کند: لا اله الا الله. بدون تراشیدن آن الهه‌های دروغین و کاذب نمی‌توانیم به الله برسیم. در عبارت لا اله الا الله، الله در پایان عبارت قرار دارد. ابتدای عبارت با لا - نه - شروع می‌شود. نه گفتن به چه؟ لا اله / نه گفتن به آن الهه‌های دروغین. می‌خواهد بگوید اگر می‌خواهی به ملاقات با خداوند برسی راهی وجود ندارد جز اینکه آن الهه‌های دروغین را که در تولا نه کرده‌اند بتراشی و آن زواید را از میان برداری، در آن صورت است که می‌توانی رشد حقیقی و توحیدی را در درون خود تجربه کنی. در حقیقت «خودت باش» دعوتی به یافتن خود است. خودت باش یعنی خودت را پیدا کن، اما چگونه می‌توانی خودت را پیدا کنی؟ برای این کار اول نیاز داری بدانی چه نیستی. اما چه زمانی می‌توانی بدانی چه نیستی؟ وقتی که از توهم یکی دانستن خود با موقعیت‌ها دست برداری، در این صورت است که تو در فراز موقعیت‌ها قرار خواهی گرفت و می‌توانی به مسئولیت‌های خود عمل کنی، بی‌آن که خود را با آن‌ها یکی کرده باشی.

منبع: روزنامه جوان

