

«محمد رضا بهارستان فر» سردفتر نمونه یزد، در گفت و گو با «مردم یزد»:

یک امضا، مالکیت را تضمین نمی‌کند

یک اشتباه در معامله ممکن است فرد را سال‌ها درگیر دادگاه و هزینه‌های مختلف کند؛ در حالی که بخشی از این مشکلات با بررسی درست پیش از معامله قابل پیشگیری است.

با تجربه‌ای که در سردفتری دارید، فکر می‌کنید سخت‌ترین بخش اجرای این قانون کجاست؟

من اجرای موفق این قانون را وابسته به سه عامل می‌دانم: قانون، فناوری و نیروی انسانی متخصص. اگر قانون خوبی داشته باشیم اما سامانه‌ها درست و پایدار کار نکنند، مردم و مجریان با مشکل روبه‌رو می‌شوند. از طرف دیگر، بهترین سامانه هم وقتی کاربران و فعالان این حوزه با الزامات قانونی آشنا نباشند، به‌تنهایی مسئله را حل نمی‌کند. بنابراین آموزش مردم، آموزش تخصصی مشاوران املاک و کارکنان مرتبط، تقویت زیرساخت‌های سامانه‌ای و هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط باید همزمان پیش برود. دفاتر اسناد رسمی نیز باید متناسب با این تحول، خدمات سریع، دقیق و مبتنی بر دانش حقوقی ارائه کنند.

با این توضیحات، ظاهراً با قانونی روبه‌رو هستیم که آثارش خیلی فراتر از دفترخانه‌هاست.

دقیقاً همین‌طور است. نباید این قانون را صرفاً یک قانون ثبتی تلقی کرد. موضوع با حقوق مدنی، آیین دادرسی، معاملات اموال غیرمنقول، فعالیت مشاوران املاک، نظام مالیاتی، فناوری اطلاعات و حتی پیشگیری از جرائم و اختلافات ملکی ارتباط دارد. در واقع می‌توان گفت با تحولی در «نظام حکمرانی مالکیت» مواجه هستیم. هر اندازه اطلاعات مالکیت و نقل و انتقال املاک دقیق‌تر، شفاف‌تر و رسمی‌تر باشد، امکان بروز معاملاتی مانند معاملات معارض یا فروش یک ملک به چند نفر و همچنین بسیاری از اختلافات مربوط به مالکیت نیز کمتر می‌شود.

و اگر بخواهید همه این بحث را در یک توصیه به مردم خلاصه کنید؟

می‌گویم: در معامله ملک، قرارداد را پایان کار ندانید؛ ثبت رسمی را بخشی از امنیت معامله بدانید. مردم پیش از معامله، وضعیت ثبتی ملک را بررسی کنند، در موارد لازم مشورت حقوقی بگیرند و بداند مسیر قانونی ثبت معامله‌شان چیست. ثبت رسمی فقط یک برگ کاغذ یا مرحله اداری نیست؛ پشتوانه حقوقی مالکیت و ابزاری برای پیشگیری از اختلاف است. اگر فرهنگ ثبت رسمی در جامعه نهادینه شود، بسیاری از اختلافات ملکی را می‌توان پیش از آنکه اصلاً به پرونده قضایی تبدیل شوند، مهار کرد.

از وقتی که در اختیار «مردم یزد» قرار دادید سیاست‌گذاریم.

من هم از روزنامه «مردم یزد» به دلیل توجه به موضوعات حقوقی و آگاهی‌بخشی به شهروندان تشکر می‌کنم. امیدوارم اجرای صحیح این قانون به افزایش امنیت معاملات و اعتماد عمومی در حوزه مالکیت و معاملات اموال غیرمنقول کمک کند.



تسهیل برخی معاملات مفید باشند، اما واقعیت این است که همه معاملات ملکی شبیه هم نیستند. گاهی با یک فروش نسبتاً ساده روبه‌رو هستیم و گاهی معامله دارای شروط خاص، تعهدات متقابل، حقوق اشخاص ثالث یا وضعیت ثبتی ویژه است. طبیعتاً است که این دو را نمی‌توان کاملاً یکسان دید. قرارداد استاندارد می‌تواند حداقل‌های لازم را پوشش دهد، ولی هر جا معامله پیچیدگی حقوقی پیدا می‌کند، بررسی تخصصی و تنظیم دقیق شروط همچنان اهمیت دارد.

ساماندهی اسناد غیررسمی هم بخش مهمی از این تحول است. چرا این موضوع تا این اندازه حساس است؟

چون با حقوق اشخاص و سابقه مالکیت آنها سروکار داریم. یکی از چالش‌های نظام ثبتی، تعیین تکلیف املاک و حقوقی است که سابقه آنها بر مبنای اسناد غیررسمی یا ادعاهایی شکل گرفته که هنوز در نظام رسمی ثبت تثبیت نشده‌اند. قانون برای ثبت ادعاها و مستندات مربوط به حقوق اشخاص نسبت به اموال غیرمنقول سازوکارهایی در نظر گرفته است. در اجرای این بخش باید از یک طرف حقوق واقعی اشخاص مورد توجه قرار گیرد و از طرف دیگر، نظام مالکیت کشور به سمت شفافیت، قطعیت و ثبات بیشتر حرکت کند. به همین علت، اجرای این بخش حساس است و دقت و همکاری دستگاه‌های مختلف را می‌طلبد.

اگر یک شهروند یزدی امروز بخواهد ملکی بخرد، اولین توصیه شما به او چیست؟

اینکه پیش از پرداخت وجه یا پذیرفتن یک تعهد مهم، وضعیت حقوقی و ثبتی ملک را بررسی کند. باید روشن باشد مالک رسمی چه کسی است، آیا ملک در رهن یا بازداشت قرار دارد یا خیر، حقوقی برای اشخاص ثالث وجود دارد یا نه و اساساً معامله موردنظر قابلیت قانونی ثبت دارد یا خیر. گاهی افراد می‌گویند فروشنده را سال‌هاست می‌شناسیم یا قبلاً هم با او معامله کرده‌ایم. این شناخت می‌تواند در روابط شخصی ارزشمند باشد، اما در معامله ملک اعتماد شخصی جای بررسی حقوقی را نمی‌گیرد.

کنار بگذارند؛ اینکه می‌بایع‌نامه را امضا کردیم، پس معامله تمام شده است. از ابتدای معامله باید مشخص باشد که این توافق چگونه و از چه مسیری قرار است به ثبت رسمی برسد.

در مقابل، این تصور هم وجود دارد که با الکترونیکی شدن ثبت، نقش دفترخانه‌ها به تدریج کمتر می‌شود. شما این برداشت را قبول دارید؟

خیر. الکترونیکی شدن فرآیند به معنای حذف نقش تخصصی سردفتر نیست؛ آنچه تغییر می‌کند شیوه انجام کار است. در یک معامله، موضوع فقط وارد کردن اطلاعات در سامانه نیست. هویت و اهلیت اشخاص، سمت و اختیار آنها، وضعیت ثبتی ملک، محدودیت‌های قانونی، مفاد قرارداد و انطباق اراده طرفین با قانون باید بررسی شود. فناوری می‌تواند فرآیند را سریع‌تر، دقیق‌تر و شفاف‌تر کند، اما جای دانش حقوقی را نمی‌گیرد. به تعبیر دیگر، سامانه ابزار کار است، نه جایگزین قضاوت و بررسی حقوقی.

پس در این ساختار، تکلیف مشاوران املاک چه می‌شود؟

به نظر من باید این موضوع را از زاویه رقابت میان مشاور املاک و دفترخانه نگاه نکرد. قانون تلاش کرده مرز وظایف را روشن‌تر کند. مشاور املاک در مذاکره، معرفی طرفین، انعکاس توافقات و اقداماتی که قانون و سامانه برای او پیش‌بینی کرده نقش دارد و دفتر اسناد رسمی نیز وظایف قانونی خود را در فرآیند ثبت رسمی انجام می‌دهد. اگر هر بخش وظیفه تخصصی خودش را درست انجام دهد و ارتباط میان این حلقه‌ها منظم باشد، در نهایت کسی که سود می‌برد مردم هستند؛ چون معامله در بستری مطمئن‌تر انجام می‌شود.

یکی از اصطلاحاتی که این روزها زیاد شنیده می‌شود «قراردادهای یکسان» است. آیا این قراردادها برای همه معاملات جواب می‌دهند؟

قراردادهای یکسان می‌توانند برای استانداردسازی و

بسیاری از پرونده‌های ملکی زمانی شکل می‌گیرند که معامله انجام شده، پول جابه‌جا شده و طرفین تصور می‌کنند کار به پایان رسیده است؛ اما بعدتر مشخص می‌شود ملکی در رهن یا بازداشت بوده، حقی برای شخص ثالث وجود داشته یا یک معامله عادی، زمینه اختلافی طولانی را فراهم کرده است. «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» آمده است تا بخشی از همین مسیر پرمخاطره را تغییر دهد و معاملات ملکی را به سمت شفافیت و ثبت رسمی ببرد. اجرای این قانون، البته تنها یک تغییر در شیوه ثبت معاملات نیست و می‌تواند مناسبات میان مردم، دفاتر اسناد رسمی، مشاوران املاک و دستگاه‌های مرتبط را نیز تحت تأثیر قرار دهد. برای بررسی ابعاد این موضوع، خبرنگار «مردم یزد» با دکتر محمدرضا بهارستان‌فر، سردفتر اسناد رسمی ۶۱ یزد، عضو هیأت علمی دانشگاه و سردفتر برتر و نمونه استان یزد در سال ۱۴۰۴ به گفت‌وگو نشست. بهارستان‌فر که نیز مدیر گروه حقوق دانشگاه آزاد تفت می‌باشد، تأکید دارد که مردم باید یک تصور قدیمی را کنار بگذارند؛ اینکه با امضای یک می‌بایع‌نامه، معامله ملک تمام شده است. به گفته او، ثبت رسمی را باید بخشی از امنیت خود معامله دانست.

اگر بخواهیم از اصل موضوع شروع کنیم، چرا تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تا این اندازه اهمیت دارد؟

به اعتقاد من، این قانون را باید یکی از تحولات مهم سال‌های اخیر در حوزه حقوق اموال و نظام ثبتی کشور دانست. هدف اصلی، افزایش امنیت حقوقی معاملات، کاهش دعاوی ناشی از معاملات عادی و غیررسمی و شفاف‌تر شدن وضعیت مالکیت املاک است. ما در گذشته با اختلافاتی مواجه بوده‌ایم که منشأ آنها اسناد عادی، معاملات معارض، نقل و انتقال‌های متعدد یا نبود اطلاعات دقیق و به‌روز از وضعیت حقوقی ملک بوده است. وقتی اطلاعات مالکیت و نقل و انتقال در یک نظام رسمی و قابل اعتماد تثبیت شود، طبیعتاً زمینه بسیاری از این اختلافات نیز محدودتر خواهد شد. به همین دلیل معتقدم ثبت رسمی را نباید صرفاً یک تشریفات اداری دید. ثبت رسمی در واقع یکی از ابزارهای پیشگیری از اختلاف و تأمین امنیت حقوقی مردم است.

این قانون در عمل چه تغییری برای کسی که قصد خرید یا فروش ملک دارد ایجاد می‌کند؟

شاید مهم‌ترین تغییر این باشد که نگاه ما از «امکان ثبت» به سمت «الزام به ثبت» در بسیاری از اعمال حقوقی مرتبط با اموال غیرمنقول حرکت می‌کند. قانون در موارد مشخصی از جمله انتقال مالکیت، انتقال برخی حقوق عینی، رهن، برخی قراردادهای مربوط به منافع املاک، پیش‌فروش ساختمان و تعهد به انجام این اعمال، ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد را مورد توجه قرار داده و در موارد مقرر الزامی کرده است. از طرف دیگر، برای ثبت‌نشدن برخی اعمال حقوقی نیز ضمانت اجرای قابل توجهی وجود دارد. بنابراین مردم باید یک تصور قدیمی را