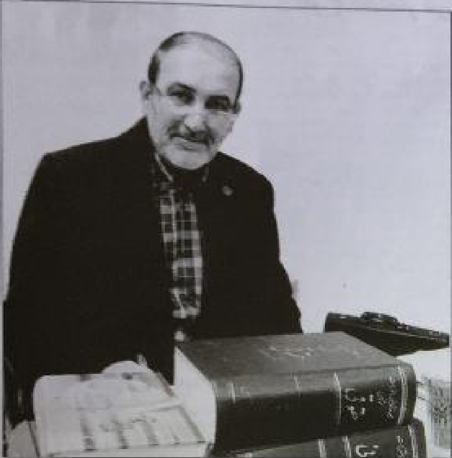
رفع خطر ضرر مالی با تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان در دفاتر اسنادرسمی- گزارشی از ندای کشاورز

رفع خطر ضرر مالی با تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان در دفاتر اسناد رسمی

لیلا مهری

دفتر اسناد رسمی واحدی است وابسته به قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که وظیفه تنظیم و ثبت اسناد رسمی، گواهی امضاء و... را مطابق قوانین و مقررات به عهده دارد و افراد برای اعتبار و رسمیت بخشیدن به معاملات، تعهدات و قرارداد های خود نیازمند مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و ثبت آن ها می باشند. امروزه با گسترش معاملات اموال منقول و غیر منقول و توالی فاسد انجام معامله با دست نوشته های عادی که بعضا به صورت قولنامه تنظیم می گردد و به منظور جلوگیری از طرح دعاوی ناشی از اختلافات اینگونه اسناد عادی لزوم تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی را ضروری می نماید.

چرا که در قبل از دوره قانون گذاری در ایران معاملات و عقود توسط مراجع، علماء، روحانیون و معتمدین محلی تسجیل و به آن اعتبار داده می شود، و اوراق مربوطه در دست مالکین می ماند بدون اینکه نسخه ای دیگر از آن سند بایگانی شود، لذا در صورتی که در اثر حوادث طبیعی اسناد مثبته مالکیت از بین می رفت، اثبات مالکیت مگر با حضور شهود غیر ممکن می شد. امروزه با گسترش روزافزون تعاملات و روابط آحاد جامعه، لزوم ثبت رسمی روابط حقوقی بین اشخاص را برای حفظ حقوق خود و پیشگیری از مشکلات احتمالی، بیش از پیش اهمیت و ضرورت می بخشد. تنظیم روابط بین افراد از جمله حقوق اساسی افراد یک ملت است، دفترخانه‌های اسناد رسمی ارتباط تنگاتنگی با حقوق خصوصی اشخاص دارند، عمده فعالیت درون یک دفترخانه مبتنی بر اصول حاکم بر قراردادها و تعهدات طبق نظامات ثبتی می‌باشد، به نظر می‌رسد هدف از تأسیس دفاتر اسناد رسمی تنسیق و تنظیم روابط مالی مردم و رعایت حقوق قانونی آنان در قراردادهای خصوصی و بهره‌مندی آنان از مزایای قانونی معاملات سالم و حفظ مواردی از قبیل حق بهره‌مندی از مالکیت خصوصی باشد، نحوه تنظیم روابط حقوقی میان اشخاص از مهمترین دغدغه‌های این فعالیت است. در گذشته این دفاتر در اثبات مالکیت خصوصی و بلاتحدیش افراد در مقابل دست گزنده دولتهای جائر احتمالی نقش داشته‌اند، وجود سند رسمی در ید مالک بمعنی یقین در مالکیت وی بوده و دولت های وقت به ناچار آن اسناد را به رسمیت می شناختند.



به گزارش خبرنگار هفته نامه ندای کشاورز از رشت، بیژنگ اقدامی رئیس هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استان گیلان با بیان این توضیح که دفاتر اسناد رسمی با قدمت حدود یکصد ساله بعنوان نماینده حاکمیت در تنظیم و تنسیق اسناد مردم نقش داشته و دارند افزود: این قدمت تا حدی بوده که بعد از پیروزی شکوهمند انقلاب اسلامی نیز نسبت به این بخش از مقررات دفاتر اسناد رسمی و صلاحیت آنها هیچ تغییری ایجاد نشد. وی با اشاره به آیه شریفه ۲۸۲ سوره بقره «یا ایها الذین آمنوا اذا تداینتم بدین الی اجل مسمی فاکتبوه ولیکتب بینکم کاتب بالعدل» مبنی بر اینکه از ابتدا نقطه اتکای دفاتر اسناد رسمی بعنوان کاتبان بالعدل مطابق و منطبق با مقررات فقهی بوده است گفت: آخرین اصلاحات قانون در این خصوص در سال ۱۳۵۴ صورت گرفت و دفترخانه اسناد رسمی توسط شخصی به نام سردفتر که دارای تحصیلات عالیه کارشناسی، کارشناسی ارشد، دکتری حقوقی بوده به همراه یک دفتریار با حکم معاون محترم قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فعالیت می کرد. اقدامی با بیان اینکه دفترخانه اسناد رسمی نسبت به تنظیم اسناد عقود از قبیل بیع، اجاره، رهن، صلح، هبه، مزارعه، وصیت، معاوضه، مضاربه، جعاله، قرض، وکالت، مشارکت و توافقات مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی (قراردادهای خصوصی) و سایر خدمات حقوقی از قبیل رضایتنامه، تعهدنامه، گواهی امضا (عادی و الکترونیکی) و غیره که عنوانا به صد مورد خدمات می رسد اقدام می کند ادامه داد: یکی از موارد دیگری که اخیرا در ردیف خدمات حقوقی این حرفه قرار گرفته تنظیم سند پیش فروش ساختمان است که با جدیت در حال پیگیری می باشد.

رئیس هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استان گیلان یکی از دلایلی را که موجب شده خدمات مهم و اساسی این حرفه در جامعه ناشناخته بماند تلاش حق اطلاع رسانی سردفتر به مردم در رسانه ها طبق بخشنامه های ابلاغی عنوان کرد و افزود: نهادهایی هم که باید مردم را مطلع کنند چندان رغبتی به این موضوع ندارند و اعتقاد بر این است که چنانچه مردم امور حقوقی خود را در دفاتر اسناد رسمی انجام دهند شاید به ندرت به جز موارد امور حسبی نیاز به مراجعه به محاکم و وکلای محترم دادگستری داشته باشند. وی خاطرنشان کرد: به ضرس قاطع می توان گفت اکثریت موارد اختلافی که در حال حاضر در امور حقوقی و بعضا منجر به جزایی در محاکم دادگستری مطرح است ریشه آن از اسناد ناشی از دست نوشته های عادی بعدا دوستانه نشات گرفته که چنانچه ثبت می شد شاید هیچ وقت منجر به اختلاف نمی شد. اقدامی با بیان اینکه عقیده بر این است که بخش اعظم از اقتصاد کشور وابسته به سند رسمی است و جامعه ای که اسناد رسمی در آن ترویج و توسعه دارد قاعدتا دادگستری آن جامعه خلوت خواهد بود تصریح کرد: بعنوان مثال یکی از مواردی که با دست نوشته های عادی در گذشته نه چندان دور موجبات ضرر و بعضا سلب آسایش شهروندان و افراد می گردید سند عادی پیش فروش ساختمان بود که سازندگان مجتمع های آپارتمانی با نوشتن قراردادهای عادی پیش از احداث ساختمان و گاه در مرحله پی ریزی اقدام به فروش آپارتمان می کردند که چندان نام و نشانی نداشت و پس از احداث و اتمام ساخت و ساز معلوم می شد که بعضی اوقات به اشتباه و یا تخلف و بعضا از روی عمد یک واحد آپارتمان به چند نفر فروخته و یا واگذار شده است و با ایجاد اختلاف موضوع در محاکم دادگستری مطرح و مورد منازعه حقوقی قرار می گرفت به این دلیل بود که قانون پیش فروش ساختمان در مجلس شورای اسلامی وضع گردید. وی با تاکید بر اینکه قانون پیش فروش ساختمان را باید از جنبه های مختلف بررسی کرد گفت: ابتدا از منظر اجتماعی مورد بررسی قرار می گیرد با این توضیح که با توجه به افزایش جمعیت در شهرهای بزرگ و نیاز اشخاص به داشتن مکان و مسکن و عدم تکافوی خانه های ویلایی و روی آوردن مردم به استفاده از آپارتمان به عنوان یکی از نیازمندی های جامعه و بعضا عدم توانایی مردم در خرید نقدی آپارتمان و یا عدم توانمندی سازنده در ساخت و ساز آن لاجرم فروشنده و خریدار با هم توافقاتی در قالب پیش فروش ساختمان اقدام می کردند.

اقدامی با اشاره به اینکه بارها در جراید و اخبار شنیده می شد که یک ملک یا واحد آپارتمانی به چند نفر فروخته شده است ادامه داد: همه اینها ناشی از سندهای دستنویس عادی فی مابین طرفین بوده است که بعضا توسط کسانی نوشته می شد که هیچ گونه اطلاعات و تحصیلات حقوقی نداشتند البته بعدها با تدبیر جدید کد رهگیری را ابداع نمودند تا جلوی این امر گرفته شود وی به بی نتیجه ماندن این تدبیر اشاره کرد و افزود: چون در انتهای این تدبیر ضوابطی نبود که پلاکهای ثبتی مورد واگذاری را کنترل کند این طرح نتیجه ای نداشت زیرا کسانی که مبدع این امر بودند دسترسی به پلاک ثبتی نداشتند به این دلیل هیچ آثار مبنی این طرح نداشت و بخش مهمی از این طرح اکد رهگیری را که زحمت و هزینه اضافی برای مردم در ادارات امور مالیاتی ایجاد می کرد در دیوان عدالت اداری ابطال گردید و بخش دیگر آن هنوز متداول است. اقدامی خاطرنشان کرد بدین منظور برای جلوگیری

[illegible]

روستائیان محترم
آبی که از شستشوی میوه ها و سبزیجات بجای مانده را دور نریزید، آنها را به گلدان ها و باغچه ها بدهید.
اداره روابط عمومی و آموزش همگانی شرکت آب و فاضلاب روستایی استان گیلان
آب و فاضلاب روستایی گیلان