

کانون

ماه مبارک رمضان زمینه‌ی بسیار خوبی است و خدای متعال این فرصت را به من و شما داده که در این ماه، چنین امکانی را برای خودسازی پیدا کنیم. علاوه بر این که ساعات این ماه بسیار با برکت است و خدای متعال، از لحاظ طبیعی این لحظات و ساعات را این گونه قرار داده است، ساعات بسیار مغتنمی هم هست.

بیانات مقام معظم رهبری درخصوص ماه مبارک رمضان (برگرفته از پایگاه اطلاع رسانی دفتر مقام معظم رهبری).



ماه مبارک رمضان نزدیک شد و در این ماه مبارک خودتان را تقویت کنید به قوت‌های روحانی.
... اگر راهمان بدهند در این «ضیافه الله» و مستعد شده باشیم که وارد بشویم در این ضیافت خدا و در این ماه مبارک، امید است که آن شاء الله یک هدایتی شامل حالمان بشود. خودتان را تقویت کنید در این ماه مبارک، مهیا بشوید برای همه پیشامدها.

صحیفه امام، ج ۱۳، ص: ۳۱ تا ۳۶

ضمیمه تیر ماه - ۱۳۹۳ ماهنامه کانون تهیه و انتشار: روابط عمومی کانون سردفتران و دفتریاران

سخن اول

مسلم آقاصفری، نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران

آئین نامه قانون پیش فروش ساختمان بالاخره به تصویب رسید. هرچند خیلی دیر. هرچند کسی وقت نکرد حساب کند که چنین تاخیری در اجرای قانون چه هزینه ای داشت و چه میلی از بیت المال صرف آن شد ولی بهرحال به تصویب رسید.

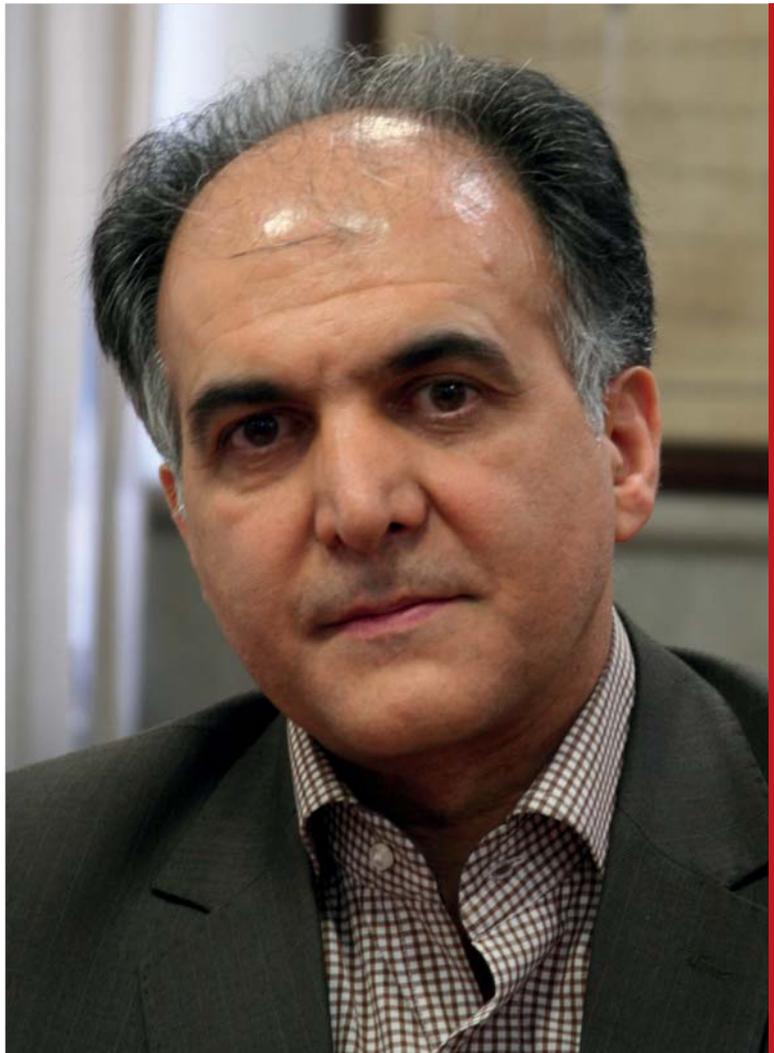
این قانون نقاط قوت بسیاری دارد و در آن ابداعات و ابتکارات بسیاری بکار رفته است که تاکنون قانونگذار محترم کمتر جرات کرده بود که وارد حوزه آن بشود، از جمله درج وضعیت مال مورد معامله به تفصیل. یا تعیین خسارات برای عدم اجرای تعهدات پیش فروشنده یا بسیار مهم تر، اجازه به سردفتر اسناد رسمی در انتقال مال مورد معامله به قائم مقامی از طرف پیش فروشنده مستتکف. این قانون برخلاف پاره ای از قوانین مصوب سالهای اخیر که نهایت بی مهری را به سند رسمی داشته، به شدت به جایگاه سند رسمی در نظم عمومی توجه داشته و برای جلوگیری از بی نظمی، مقررات و مجازات های بازدارنده ای را وضع نموده است.

اما این قانون نیز مانند دیگر قوانین حمایتی، رعایت انصاف در آن نشده است، و به شکل ملموسی یکسویه است (پیش از این قوانینی مثل قانون کار، قانون روابط موجر و مستاجر ۵۶، و حتی قانون مصوب ۷۶، قانون حمایت خانواده و چندین قانون دیگر، همین ویژگی را داشتند که آثار منفی و مثبت آن بارز است). در این قانون چنان سخن رفته است که گوئی تمام پیش خریداران فرشتگانی معصوم و بی آزار و مظلومند و تمام پیش فروشندگان جاعلین و کلاهبرداران حرفه ای. این نگاه های افراطی و تفریطی مفید جامعه نیست.

اینگونه وضع قانون، در آینده ای نه چندان دور موجب ترک قانون می شود (قانون تملک آپارتمان) زیرا در مجموع جامعه به عدالت بیشتر اقبال دارد تا حمایت. اگر افراد جامعه احساس کنند که قانونی عادلانه نیست، زیاد بر اجرای آن پافشاری نمی کنند هر چند به ضررشان باشد و قانونگذار محترم این تجربیات را نباید نادیده بگیرد.

آثار سیاسی و اجتماعی و اقتصادی وضع یک قانون ضعیف را دست کم نگیریم. یک قانون ضعیف کمترین اثرش در جامعه، بدبین کردن مردم به قوانین است و بعد هم بی اعتنائی به قانون. اما با تمام این اوصاف این قانون تحول عظیمی در نظام حقوقی کشور ایجاد خواهد کرد که کم سابقه بوده است و در آینده نه چندان دوری آثار مثبت آن خودنمایی خواهد کرد که کم شدن پرونده های مربوط به دعاوی املاک از آن جمله است.

دکتر محسن رحمانی، سردفتر آزاده و جانباز: ضمانت اجرا برای ترغیب مردم به تنظیم سند رسمی، حمایت تمام دستگاه‌های دولتی است



فهرست مطالب

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران از مسوولان درخواست کرد: مبلغ حق التحریر عادلانه شود
صفحه ۲

کد رهگیری از الف تا ی در گفتگو با احمدعلی سیروس، عضو هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران
صفحه ۳ و ۴

قائم مقام رئیس سازمان امور مالیاتی: دفاتر اسنادرسمی جزو قانونمندترین مودیان مالیاتی هستند
صفحه ۵

اخبار کانون ها و جوامع سردفتران و دفتریاران استان ها
صفحه ۶ و ۷

صابر ناظمی، عضو هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران: کد رهگیری خودرو، تهدیدی بر آزادی مردم در معاملات
صفحه ۸

بهروز میرزایی، عضو کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران: پلیس یا زور در حال پیش بردن طرح منسوخ شده تعویض پلاک است
صفحه ۹ و ۱۰

دنیایی از آرامش و اطمینان در اسناد رسمی: وقت خدایحافظی از اسناد عادی فرا رسیده است
صفحه ۱۰

روحانی نایب سردفتر اسناد رسمی: لزوم عزم جدی دستگاه قضائی در عدم پذیرش اسناد عادی
صفحه ۱۱

دکتر رازانی: تاثیر منفی کد رهگیری بر تورم
صفحه ۱۱

سیاوش مددی، عضو کمیسیون وحدت رویه دفتر حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران: رواج کد رهگیری خودرو نگران کننده است
صفحه ۱۲

لزوم برگزاری جلسات مشترک برای حل مسائل حقوقی بین کانون سردفتران و دفتریاران و کانون وکلا
صفحه ۱۳

دکتر محسن رحمانی، سردفتر آزاده و جانباز: ضمانت اجرا برای ترغیب مردم به تنظیم سند رسمی، حمایت تمام دستگاه‌های دولتی است
صفحه ۱۳ و ۱۴

برنده جایزه تصویری از رسانه ها
صفحه ۱۶ و ۱۷

محمد گودرزی، عضو هیات مدیره و مسئول واحدهای بیمه و درمان و نظارت و بازرسی کانون سردفتران و دفتریاران: سیاست کلی در واحد درمان، تحقق عدالت در خدمات درمانی است
صفحه ۱۸ و ۱۹

گزارش سفر هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران به ایتالیا به منظور بررسی موانع الحاقی تشکیل سردفتری ایران به اتحادیه جهانی سردفتران
صفحه ۲۰ و ۲۱

بررسی مسائل مالی کانون سردفتران و دفتریاران در گفت و گو با حمزه عسگری رشتیانی، مدیر مالی کانون
صفحه ۲۲ و ۲۳

بی واسطه
صفحه ۲۴ و ۲۵

گزارش تصویری از ششمین همایش وبلاگ نویسان
صفحه ۲۶

راه هایی برای کنترل خشم
صفحه ۲۷

رئیس کانون سردفتران و دفترباران از مسوولان درخواست کرد: مبلغ حق التحریر عادلانه شود



محمدرضا دشتی اردکانی، رئیس کانون سردفتران و دفترباران عنوان کرد: در سال گذشته کانون سردفتران با چالش‌های بسیاری مواجه بود. یکی از اصلی‌ترین این چالش‌ها تصویب کلیات لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم در مجلس شورای اسلامی بود. خوشبختانه چند ماده از این قانون توسط کمیسیون به صحن مجلس بازگشت و در این فرصت در دیدارهایی که با نمایندگان مجلس صورت گرفت در ماده ۱۷ این قانون در بخشی که سند عادی را هم تراز سند رسمی می‌دانست، تغییراتی ایجاد شد.

دشتی اردکانی ادامه داد: چالش بعدی که در سال ۹۲ با آن روبرو بودیم عادلانه شدن مبلغ حق التحریر دفاتر اسناد رسمی بود. در این مورد خدمت ریاست قوه قضائیه رسیدیم، اعضای هیئت مدیره استدلال‌های خود را بیان کردند و مکاتباتی نیز در این زمینه با قوه قضائیه صورت گرفت. در نهایت، نهادهای مسئول به این نتیجه رسیدند که مبلغ حق التحریر دفاتر اسناد رسمی عادلانه نیست.

وی عنوان کرد: مورد بعد، اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی است. بدین منظور کارگروه‌های مختلف در حال انجام فعالیت هستند و همکاران خبره‌ای در این کارگروه‌ها حضور دارند. کارگروه اصلی نیز هفته آینده جلسه‌ای را در قوه قضائیه برگزار می‌کند. همچنین کارگروه مالیات‌ها نیز در حال انجام فعالیت خود است. باید طراحی برای ارائه به مرکز پژوهش‌های مجلس تهیه شود و در نهایت قانونی در این مورد در مجلس تصویب شود که سال‌ها قابل استفاده باشد. همچنین در سال گذشته حذف ماده ۶۹ قانون جدید را نیز داشتیم. راهبردهایی را در سال گذشته برای حذف نشدن این ماده به کار بردیم که در حال اجرایی شدن است.

رئیس کانون سردفتران و دفترباران ادامه داد: طبق قانون اندوخته‌های کانون باید در بانک ملی نگهداری شود. این در حالی است که با تدابیر اندیشیده شده از سوی هیئت مدیره با برخی بانک‌ها صحبت‌هایی انجام شده است تا به بهترین روش در مورد سپرده‌گذاری‌های کانون عمل شود. وی افزود: در مورد سامانه ثبت آنی مکاتبات فراوانی صورت گرفته است. در این مورد شخص رئیس جمهور، حسن روحانی نامه‌ای خطاب به کانون نوشتند و طبق این نامه آخرین مراحل ثبت آنی را جویا شدند. همچنین جلسه‌های هفتگی برگزار شده است تا مشکلات سامانه مرتفع شود و در این راستا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز پیگیری حل مسائل بوده‌اند.

دشتی اردکانی گفت: در مورد آمارگیری به منظور دریافت مالیات، ملاقاتی‌هایی را با سازمان امور مالیاتی کشور داشتیم. جلسه‌ای هم با جناب علی‌عسگری برگزار شد که در این جلسه ذکر شد مواردی را که نیاز به تفاهم نامه دارد با استفاده از تفاهم نامه مرتفع می‌شود و آن بخش نیز با جلسه سه جانبه‌ای که بین کانون سردفتران، سازمان ثبت و سازمان مالیاتی کشور برگزار می‌شود گفتگو

و مرتفع خواهد شد. وی عنوان کرد: در سال ۹۲ در مورد قرائت نادرستی که ناچار در مورد ماده ۲۹ داشت با مقامات مسئول از جمله رئیس قوه قضائیه دیدارهایی داشتیم. در این مورد آیت الله آملی لاریجانی ذکر کردند از قول بنده بگویند که ظرفیت این قانون تنها در اختیار دفاتر اسناد رسمی است و ناچار حق تنظیم سند خودرو را ندارد. آنچنان که ما رصد کرده‌ایم ناچار در این مدت حرکت خاصی نداشته است و دفاتر همچنان به کار خود در این زمینه ادامه می‌دهند. در سال گذشته همچنین بحث الحاق به اتحادیه جهانی سردفتران که سه سال مسکوت مانده بود دنبال شد. اعضای اتحادیه جهانی با حضور در ایتالیا بررسی کردند که با ایجاد تغییراتی در قانون، زمینه پیوستن ایران به اتحادیه جهانی فراهم شود. در این راستا همایش بین‌المللی باید برگزار شود که در حال پیگیری است.

رئیس کانون سردفتران و دفترباران ادامه داد: در مورد وضعیت درون سازمانی کانون سردفتران باید بگویم که ما ۴۴ میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان بودجه مصوب در سال ۹۲ داشتیم که ۳۰ میلیارد و ۷۰۰ میلیون تومان از این مبلغ به امور مستمری و بازنشستگی تعلق گرفت. ۷.۵ میلیارد مربوط به امور بیمه درمانی و سایر مبلغ نیز برای تهیه فضا برای شهرستان‌هایی که از دفتر کانون بهره‌مند نبودند و هزینه‌های جاری تعلق گرفت. همچنین در واحد درمان گزارش‌ها به صورت الکترونیک ارائه می‌شود تا مشکلات واحد درمان مرتفع شود. در زمینه آموزش برای اولین بار سه دوره کلاس‌های کارآموزی سردفتری ماده ۶۹ برگزار شد. این در حالی است که سابقاً سازمان ثبت امتحان‌هایی را برگزار می‌کرد اما امروز با گذراندن دوره‌های کارآموزی در کانون و گرفتن امتحان و اختیاری، سردفتری که مستعد باشد به سازمان جهت ابلاغ معرفی می‌شود.

وی افزود: در بحث بازرسی‌ها ۲۶۰ مورد بازرسی صورت گرفت که با این بازرسی‌ها وصول حق الثبت ۱۵ میلیون تومان و وصول حق التحریر متاسفانه ۴۰۰ میلیون تومان بود. همچنین در مورد بیمه درمانی کارهای بزرگی انجام گرفت و آیین نامه بیمه درمانی به تصویب رسید که به صورت پایلوت در چند استان در حالی اجرا است.

دشتی اردکانی گفت: کانون سردفتران در خیابان امام خمینی ساختمانی قدیمی را دارد که دستور مرمت آن را داده‌ایم تا پس از بازرسی یا به عنوان موزه یا کتابخانه و یا محل استقرار اعضای هیئت مدیره استفاده شود. به طور کل کانون در تهران ۵ ساختمان دارد که قصد داریم با فروش این ساختمان‌ها، یک محل واحد را تهیه کنیم و تمامی امور مربوط به کانون را در یک مکان جمع کنیم. متاسفانه در اسفند ماه شاهد قطع سامانه ثبت الکترونیک در سازمان ثبت احوال بودیم که ریاست این سازمان قول مساعد برای عدم تکرار این مورد را دادند تا دوستان سردفتر دچار مشکل نشوند. از سوی دیگر در زمینه نصب دستگاه کارتخوان در دفاتر اسناد رسمی جلساتی را با بانک ملی و پارسیان داشتیم که خوشبختانه این مورد نیز به تصویب رسید.

کد رهگیری از الف تا ی در گفتگو با احمد علی سیروس



احمدعلی سیروس عضو هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران در گفتگو با نشریه ضمیمه ماهنامه کانون به تشریح عواقب تخصیص کد رهگیری به خودروها، مالیات زاید به خودروها و عدم ثبت اسناد پرداخت، در ادامه مشروح این گفتگو را می‌خوانید:

خبر تخصیص کد رهگیری به خودروها مربوط به چه سالی است؟ آیا کانون سردفتران در این زمینه اقدامی داشته است؟

اولین مرتبه که خبر ارائه کد رهگیری به خودروها منتشر شد سال ۱۳۹۱ بود. در سال ۹۲ اعلام شد این امر نهایی شده است. به نظر نمی‌رسد که کانون اقدامی در این دست موارد داشته است. در واقع چه اقدامی می‌توانسته انجام دهد؟

آیا کد رهگیری خودرو می‌تواند همان روندی را که کد رهگیری املاک طی کرد را داشته باشد؟

خب. زمینه کد رهگیری خودرو با املاک متفاوت است زیرا در املاک کار واسطه‌گری کمتر رخ می‌دهد. بدین معنی که خریدار کمتر پیش می‌آید که نخواهد از ملک خریداری شده استفاده کند و صرفاً تحت عنوان واسطه‌گری آن را خریداری کرده باشد. شاید بیش از ۵۴ درصد معاملات خودرو معاملات واسطه‌ای است. نرخ آماری که از وکالت نامه فروش خودرو در دست داریم در سال ۸۴ حد ۲۶ هزار فقره و در سال گذشته نزدیک به یک میلیون و ۳۳۰ هزار مورد بوده است. این در حالی است که وکالت فروش خودرو، مالیات و حق الثبت و تمام هزینه‌های انتقال یک سند رسمی

دارد، بنابراین افزایش چندین برابری تعداد وکالت نامه فروش خودرو نشان می‌دهد که افراد با استفاده از وکالت نامه، خودرو را به منظور واسطه‌گری خریداری کرده‌اند نه استفاده شخصی. شاید هم به دلیل مشکلاتی است که تعویض پلاک دارد و تعداد اندک این مراکز در کل کشور موجب می‌شود مردم به مراکز تعویض پلاک مراجعه کنند. (اخیراً این مراکز در کل کشور ۲۶۰ مورد اعلام شده است این در حالی است که حدود هزار و ۳۰۰ شهر در کشور داریم، یعنی چیزی حدود هزار شهر مرکز تعویض پلاک ندارد.)

مشکل دیگری که در بخش خودرو وجود دارد و در بخش ملک وجود ندارد مبلغ بالای مالیات و حقوق دولتی هزینه‌های نقل و انتقال خودرو است. انتقال یک خودرو که مثلاً ۲۰ میلیون تومان قیمت دارد ۳۵۰ تا ۴۰۰ هزار تومان مالیات و حق الثبت و ... به فروشنده تحمیل می‌کند. در حالی که نقل و انتقال یک ملک ۲۰۰ میلیونی چیزی حدود نصف این مبلغ و یا همین مبلغ هزینه دارد زیرا هزینه‌های انتقال املاک، طبق ارزش معاملاتی است، بنابراین هزینه‌های نقل و انتقال خودرو و ملک با یکدیگر تفاوت دارد.

آیا کد رهگیری خودرو قابلیت اجرا دارد؟

کد رهگیری که برای خودرو و ملک در نظر گرفته‌اند از دید بنده نافرمانی می‌ماند. الزام مردم به رفتن به بنگاه چیزی نیست که به نتیجه برسد. در مورد املاک با فشاری که وزارت دارایی با عدم ارائه مفاصحا حساب به مردم وارد آورد، آنها را ملزم کرد به این که کد رهگیری از بنگاه دریافت کنند حتی اگر معامله آنها در بنگاه صورت نگرفته باشد. این الزام در مورد خودرو که درصد بالایی از آن، واسطه‌ای است و سطح بالایی از این معاملات با تلفن و یا از طریق آگهی در روزنامه‌ها است،

امکان پذیر نیست. نمی توان به مردم گفت تا زمانی که کدرهگیری دریافت نکنید تعویض پلاک صورت نمی گیرد، یا دفترخانه تنظیم سند نمی کند و یا این که وزارت دارایی بگوید مالیات نقل و انتقال نمی گیریم. زیرا مالیات نقل و انتقال خودرو مستقیماً توسط وزارت دارایی وصول نمی شود، یک فیش است که افراد با مراجعه به بانک و یا در دفترخانه می توانند آن را پرداخت کنند. دولت نیز تا کنون در این زمینه ورود نکرده است. نمی دانم تا چه حد کدرهگیری خودرو اجباری شده است اما این که عنوان کرده اند خودرو باید کدرهگیری داشته باشد قابلیت اجرا ندارد و ظاهراً دوستانی که این کار را انجام داده اند شناختی از بازار نقل و انتقال خودرو نداشته اند. هنوز ایراد ما به میزان بالای ماخذ محاسبه مالیات و فرآیند نقل و انتقال است.

ریشه های اجرای کدرهگیری خودرو و املاک چیست؟

جنس خرید و فروش خودرو با املاک متفاوت است. نمی توان گفت اطلاق کدرهگیری به خودرو همانند املاک ریشه های یکسان دارد. استنباط ما در مورد کدرهگیری املاک بدین صورت است که در سال ۸۶ زمانی که اطلاعات خصوصی مردم به دست دولت وقت نرسید و قوه قضائیه نیز در این مورد همکاری نکرد (زیرا در اصل این بانک اطلاعات می بایست در اختیار قوه قضائیه باشد) با هزینه ای که از جیب مردم پرداخت می شد و با بهانه جلوگیری از فرار مالیاتی، جلوگیری از افزایش قیمت ها و سوداگری در بازار مسکن، این برنامه پیاده شد تا بانک اطلاعاتی دیگری که در اختیار قوه قضائیه نیست جمع آوری شود.

در کدرهگیری در مورد خودرو ادعا شده بیشتر جنبه امنیتی قضیه مد نظر است ضمن این که پای نمایشگاه های اتوموبیل به میان کشیده شده است که با مراجعه مردم به مراکز تعویض پلاک درآمدی برای هر دو طرف حاصل شود، بنابراین به نظر بنده بیشتر ابعاد اقتصادی داشته باشد.

آیا اهداف کدرهگیری املاک که دولت وقت مدعی آن بود حاصل شد؟

در عمل می بینیم که افراد زمانی برای پرداخت مالیات به دارایی مر اجعه می کنند، از آنها مالیات اخذ نمی شود بلکه از متعاملین می خواهند که ابتدا به بنگاه مراجعه کنند. این درخواست بدین معنی است که جلوگیری از فرار مالیاتی صحت ندارد زیرا مردم جهت پرداخت مالیات مراجعه کرده اند و از آنها مالیات دریافت نمی شود. ضمن این که ثبت اطلاعات در یک سیستم، ارتباطی به جلوگیری از افزایش قیمت ها ندارد تا کنون نسبت اطلاعات خرید و فروش مردم در سامانه اطلاعات وزارت بازرگانی چگونه از افزایش قیمت جلوگیری کرده است.

بنابراین در این مورد اجباری، برای این که مردم حق دلای کمتری بدهند قیمت خرید و فروش را کم اعلام می کنند که این هم به نفع بنگاه است زیرا مالیات شغلی کمتری به دارایی پرداخت می کند و هم به نفع خریدار و فروشنده بود که پول کمتری را به عنوان حق واسطه گری که اساساً انجام نداده پرداخت می کنند، بنابراین اهدافی که دولت مدعی آن بود هیچ یک محقق نشد. در سال ۸۷ بنده نماینده سازمان ثبت در جلسات کدرهگیری بودم. در این جلسات اعلام می شد برای قبل از هر نقل و انتقال دفترخانه باید الزاماً کدرهگیری دریافت نماید ما می گفتیم پس از نقل و انتقال در دفترخانه ما اطلاعات لازم را برای بانک اطلاعاتی ارسال می کنیم. اما اصرار وزارت بازرگانی بر این بود که قبل از نقل و انتقال رسمی سند باید مبادرت به دریافت کدرهگیری و مجوز از سوی ما ارائه شود. در واقع می خواستند یک مصوبت کمیته مسکن هیئت وزیران است که کمیته تطبیق این در حالی است که کدرهگیری از مصوبات کمیته مسکن هیئت وزیران است که کمیته تطبیق مصوبات دولت با قانون در مجلس یا آن مخالفت کرد و در قسمتی که دفاتر اسناد رسمی ملزم شده بودند بدون وجود کدرهگیری حق تنظیم سند را ندارند ابطال شد زیرا ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتر را ملزم کرده است که باید دلیل عدم تنظیم سند اعلام شود. سردفتر تنها در صورتی که تنظیم سند با اخلاق حسنه و قوانین و مقررات مغایرت داشته باشد می تواند سند را تنظیم نکند که در این صورت نیز باید دلیل را بنویسد و به شخص ارائه دهد.

چرا استقبال مردم از کدرهگیری خودرو اندک است؟

می توان دلیل عدم استقبال مردم از کدرهگیری خودرو را اجبار به تعویض پلاک و الزام به تنظیم قولنامه در بنگاه دانست، زیرا علاوه بر این که تعداد این مراکز تعویض پلاک اندک است، این مراکز در مناطق دورافتاده قرار دارند که دلیل آن نیز شاید پرداخت اجاره کمتر باشد. محیط این مراکز، محیطی نظامی است. اگر مردم به دفتر خانه مراجعه می کنند محیطی اداری و خصوصی است. حتی بنگاه خودرو و یا املاک نیز یک بخش خصوصی است که انگیزه جذب مشتری دارند. اما در مراکز تعویض پلاک جو دستوری حاکم است و مردم از محیط های دستوری هیچگاه استقبال نکرده اند.

از دید شما خروجی نهایی کدرهگیری خودرو برای مردم، نمایشگاه های خودرو و دولت چیست؟

بر خلاف بنگاه های املاک، نمایشگاه های ماشین از داستان کدرهگیری استقبال نکرده اند. از سوی دیگر با بالا بودن رقم مالیات و حقوق دولتی هنگام نقل و انتقال خودرو الزام مردم به دریافت

کدرهگیری تنها نتیجه ای که در بر دارد این است که مردم حتی معامله ای عادی را هم انجام ندهند، زیرا مگر نقل و انتقال خودرو برای متعاملین چقدر سود دارد که بخواهند این ارقام سنگین مالیات و حق الثبت را پرداخت کنند، بخصوص آنها که واسطه ای عمل می کنند. در نتیجه بسیاری از معاملات حتی ثبت نمی شود بدین معنی که فرد خودرو را خریداری می کند و اعتماد می کند و حتی با یک برگه قول نامه عادی و چند دست خرید و فروش با همین روال نهایتاً در دفترخانه ثبت می شود، حتی در این موارد قطعاً تعویض پلاک نیز صورت نمی گیرد. چنین معاملاتی که منجر به پرداخت نشدن حجم بالایی از مالیات و نیز ناشناس ماندن حجم بالایی از خریداران می شود برای حاکمیت هم خطر دارد. بنابراین استنباط ما این است که روندی که برای کدرهگیری خودرو در نظر گرفته شده است روندی سالم، مثبت و جامع نیست.

مالیات بر خودرو در ایران چه تاریخچه ای دارد؟

اولین مرتبه که مالیات نقل و انتقال خودرو در ایران تصویب شد در سال ۵۹ بود که شورای انقلاب تصویب کرد برای تنظیم هر گونه سند خودرو از اعم از قطعی و اجاره و ... باید مالیات نقل و انتقال خودرو دریافت شود. این رقم به صورت سیلندری بود، بدین صورت که برای خودروهای صفر ایرانی هر سیلندر هزار تومان و برای خودروهای صفر خارجی هر سیلندر دو هزار تومان مالیات نقل و انتقال دریافت می شد و هر سال که می گذشت ده درصد به عنوان استهلاک نهایتاً تا ۸۰ درصد از رقم مالیات کاسته می شد. بعدها برای این که می خواستند جلو واسطه گری را در نقل و انتقال خودروهای دست اول بگیرند، مالیات نقل و انتقال خودروهای دست اول را ابتدا چهار برابر و سپس شش برابر کردند. تغییر مالیات ادامه داشت تا این که تصویب شد طبق ارزش CIF خودروهای خارجی که وارد ایران می شود یعنی مجموع قیمت خودرو، هزینه بیمه و هزینه حمل و نقل ماخذ محاسبه مالیات و سایر هزینه های نقل و انتقال قرار گیرد. در مورد خودروهای ایرانی نیز قیمتی که کمپانی اعلام می کند معیار قرار گرفت، برای این دو مورد نیز تا ۸۰ درصد سالانه استهلاک در نظر گرفته شد. اما بعد در قانون جمیع عوارض متاسفانه تغییر کرد و گفتند طبق ارزش ورودی گمرکی ماخذ مالیات قرار گیرد و میزان استهلاک تا ۵۰ درصد مالیات کاهش یافت. ارزش ورودی گمرکی شامل مجموع قیمت خودرو، حق بیمه، هزینه حمل و نقل و سود بازرگانی و حقوق گمرکی است که هنگام شماره گذاری از صاحب خودرو دریافت می شود. در واقع از مالیات، مالیات دریافت می شد. این باعث شد ماخذ قیمت خودرو به صورت سرسام آور افزایش یابد و خود خودرو نیز در بازار افزایش قیمت داشته باشد. با افزایش قیمت خودرو قیمتی که دولت اعلام می کرد در بازار افزایش یافت و این منجر به افزایش قیمت قطعات یدکی خودرو شد.

از آن مهم تر قیمت ساختمان سازی افزایش یافت زیرا بخشی از هزینه ساختمان هزینه حمل و نقل مصالح ساختمان است. در نهایت به نظر می رسد این اقدام بین ۱٫۵ تا دو درصد بر تورم و قیمت ساختمان تاثیر گذاشت. این عدد در قانون ارزش افزوده تعدیل شد و میزان استهلاک از ۵۰ درصد به ۶۰ درصد افزایش یافت اما هنوز ماخذ قیمت ارزش ورودی خودرو و قیمت کمپانی است. متاسفانه قانونگذاران ما از وضعیت بازار شناختی نداشتند و دست اندازهای زیادی را به علت این عدم شناخت در روند اجتماعی مردم ایجاد کردند.

پیش بینی شما از نتیجه دست اندازهایی که با نرخ بالای مالیات بر سر راه مردم قرار گرفته است، چیست؟

اگر مالیات خودرو به همین ترتیب بالا باشد معاملات قول نامه ای افزایش می یابد و نهایتاً اکثر این گونه معاملات راه به سمت دادگستری می برند. نمی توان پیش بینی کرد که چند درصد پرونده های ورودی به دادگستری افزایش می یابد زیرا بستگی به وضعیت معاملات دارد اما این روند با قضا زدایی در تضاد است. این در حالی است که نفر ساعت هر پرونده دادگستری چیزی بین ۸ تا ۱۰ میلیون تومان برای دولت هزینه در بر دارد. به این دلیل که در حسابداری صنعتی تمام اعم از حقوق نگهدارنده در تا خدمتگذار و قاضی و کسی که ثبت شکایت می کند، تا ساختمانی که اجاره آن را دولت پرداخت می کند و ... به عنوان هزینه تمام شده محاسبه می شود. دولت در هر پرونده دادگستری متضرر است زیرا هزینه دادرسی را نمی تواند تا این حد از مردم مطالبه کند. بنابراین هر پرونده ای که به سمت دادگستری سوق پیدا کند به ضرر حکومت است زیرا این رقمی است که از بیت المال خرج می شود، این امر در گذشته نیز وجود داشته است. اول مرتبه که قانون ثبت در ایران به تصویب رسید به این دلیل بود که مردم به دادگستری مراجعه نکنند تا با مراجعه به ادارات ثبت اسناد دعوای از بین برود.

در حال حاضر و با این شرایط اطلاع دادرسی و قیمت هر نفر ساعت بالاتر نیز شاهد خواهیم بود، این تنها هزینه هایی نیست که دولت پرداخت می کند. بلکه شخصی که می تواند با حضور در محل کار خود به ارائه خدمات و تولید بپردازد باید وقت خود را در دادگاه ها هزینه کند. این ورای هزینه وکیل، هزینه رفت و آمد، هزینه های دادرسی و ... است که منجر می شود مردم عددی بیش از دولت بپردازند. در مجموع به نظر اینجانب هر پرونده برای دولت و مردم حداقل ۵۰ میلیون تومان هزینه های مادی و منوی دارد. چرا نباید عواملی که منجر به واسطه گری و افزایش پرونده ها در دادگاه

می شود را از بین ببریم و باعث شویم مردم در دادگستری سرگردان باشند؟

زمانی که سند رسمی وجود دارد چرا مردم را به سمت سند عادی تشویق کنیم. این امر در مورد وزارت دارایی نیز دیده می شود. وزارت دارایی در قوانین مالیاتی در ماده ۷۴ و ماده ۸۰ ذکر می کند که از سندهای عادی و دستی نیز مالیات اخذ می کند و نرخ دریافتی برای اسناد عادی و رسمی یکسان است. بنابراین انگیزه ای برای حرکت مردم به سمت سند رسمی نیست. وزارت دارایی تنها به فکر دریافت پول است از بعد درآمدی به این مسئله می نگرد نه از بعد تأثیری که در جامعه گذاشته می شود.

ریشه دخالت ناجا در نقل و انتقال سند خودرو به چه امری بر می گردد؟

شورای نگهبان به تبصره ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی و رانندگی زمانی که در مجلس تصویب شد، ایرادی وارد کرد و صراحتاً گفت: عدم ثبت رسمی خودرو و دریافت نکردن حق الثبت و مالیات مبهم است و مجلس باید رفع ابهام کند. این باعث شد که ماده ۲۹ و دو تبصره برای رفع ابهام و ایرادی که شورای نگهبان گرفت تصویب شد. اگر همان برگ سبزی که نیروی انتظامی صادر می کرد به منزله سند رسمی است، شورای نگهبان به چه چیزی ایراد گرفته است؟ بنابراین قاعدتاً شورای نگهبان نباید از چنین ادبیاتی استفاده می کرد زیرا به زعم نظر نیروی انتظامی و این که شناسنامه خودرو سند رسمی باید شناخته شود ثبت رسمی شده بود و تنها باید می پرسید که تکلیف پرداخت مالیات و حق الثبت چیست؟ شورای نگهبان برگ سبز نیروی انتظامی را سند رسمی نمی داند. جالب است نیروی انتظامی سند رسمی تنظیمی دفترخانه را غیر ضروری می داند از طرف دیگر کد رهگیری و سند عادی در نگاه را با یک توافق نامه ضروری اعلام می کند این اقدام متضاد یعنی گسترش واسطه گری زیرا مردم را به کار واسطه گری تشویق می کند.

چگونه پای بنیاد تعاون ناجا با همان شرکت رهگشا به نقل و انتقال سند خودرو باز شد؟

بنیاد تعاون ناجا در ابتدا با هدف خرید مسکن برای پرسنل کادر نیروی انتظامی تأسیس شد. کم کم برای این که درآمد خود را افزایش دهد در بخش های دیگر از جمله انجام امور پست فعالیت خود را گسترش داد. در آن زمان که دفاتر نقل و انتقال خودرو را انجام می دادند باید دفترچه شناسنامه خودرو پس از انجام معامله با پست سفارشی برای راهنمایی رانندگی ارسال می شد تا در سیستم تغییر اسم صورت گیرد و مجدداً شناسنامه خودرو مذکور توسط اداره راهنمایی و رانندگی و با پست برای خریدار ارسال شود. با پست سفارشی این عدد چیزی بین ۴۷۰ تا ۴۸۰ تومان بود. بنیاد تعاون ناجا این عدد را ۱۵۰۰ تا ۲ هزار و ۵۰۰ تومان اعلام کرد. مبلغ ۴۸۰ تومان پست را پرداخت می کرد و ما به استفاده را به عنوان درآمد برای بنیاد تعاون ناجا ذخیره می کرد. سال ۸۲ این اقدام مورد مخالفت نماینده های مجلس قرار گرفت و در قالب قانون بودجه سال ۸۲ عنوان شد که ارسال و انجام امور مدارک برای نقل و انتقال خودرو باید توسط پست جمهوری اسلامی انجام گیرد. همینطور در مصوبه هیئت وزیران که برای طرح تعویض پلاک خودرو مصوب گردید بیان شده بود که این امر باید از طریق پست جمهوری اسلامی صورت گیرد اما بنیاد تعاون ناجا در اقدام بعدی مدعی شد که نقل و انتقال خودرو را باید بر عهده بگیرد.

شرکت رهگشا که هنوز ثبت نشده بود و بنیاد تعاون ناجا از سال ۸۱ آغاز به انتشار فراخوان در روزنامه ها برای پیمانکار جهت نقل و انتقال خودرو کردند. در آن فراخوان ذکر شده بود دفاتر اسناد رسمی اگر درخواست کنند ما به آنها اولویت می دهیم در حالی که ثبت آنها کار واسطه گری بود تا خودرو را خودشان بگیرند و سپس به دفترخانه ها واگذار کنند. هدف از این واسطه گری قطعاً نه جنبه مسائل امنیتی و پلیسی بلکه کسب درآمد بود.

این امر مورد مخالفت کانون واقع شد زیرا اجرای طرح تعویض پلاک همان چیزی بود که در آلمان منسوخ شده است. پلاک یک کد است و در سیستم، نام مالک می تواند تغییر پیدا کند، لذا نیازی نیست که با تغییر مالک پلاک نیز تغییر کند. زمانی که شما ماشین بخرید یک پلاک و یک کارت ماشین به شما ارائه می شود. حال اگر این پلاک بر روی هر ماشینی از نظر مدل، سیستم و رنگ شبیه به ماشین شما قرار بدهند خودروی مسروقه را چگونه می توان تشخیص داد؟ معمولاً در این موارد باید نمره شاسی و موتور ماشین به همراه شماره پلاک چک شود. پلیس نمی تواند تمام خودرو ها را متوقف کند و کاپوت را بالا بزند کارت ماشین را با نمره شاسی مطابقت دهد.

در آلمان پلاک دیگری به نام پلاک سوم روی شیشه جلو خودرو نصب کردند که کنترل این مورد هم مشکل ساز بود. در نهایت دستگاه های بارکد خوان از راه دور را به کار بردند تا پلیس در بزرگراه ها از طریق رادار مشخصات خودرو و شاسی را چک کند. این کار پر هزینه است. در نتیجه طرح تعویض پلاک در اروپا منسوخ ولی در ایران اجرائی شده است. در ابتدای اعلام طرح تعویض پلاک، به نصب پلاک سوم توسط راهنمایی رانندگی اذعان شد ولی هرگز اجرا نشد زیرا شرکت رهگشا به دلیل خصوصی نمودن نمی خواست هزینه آن را تأمین کند. ظاهراً مسائل امنیتی نیز برای آن شرکت اهمیتی نداشت. درخواست ثبت شرکت رهگشا بعدها در سال ۱۳۸۳ توسط سردار تشکری هاشمی به اداره ثبت شرکت ها ارائه شد. در واقع ایشان به عنوان فرمانده راهور درخواست ثبت این شرکت را ارائه دادند و خود ایشان از مدیران شرکت مذکور بودند. سردار مومنی رییس راهنمایی و رانندگی

کشور نیز در حال حاضر رییس هیئت مدیره همین شرکت است.

ارزیابی شما از روند تعویض پلاک در ایران چیست؟

در ایران ما تعویض خودرو انجام می دهیم نه تعویض پلاک. در آلمان اگر مثلاً بنده راننده یک شرکت بودم پلاک خود را بر روی خودرو باید نصب می کردم بنابراین هر تخلفی به نام بنده (راننده) ثبت می شود و صاحب خودرو در برابر تخلفات و تصادفات پاسخ گو نیست. در ایران این قضیه هیچگاه اتفاق نیافتاده است بخصوص در مورد خودروهای سنگین که غالباً چند مالک دارند زیرا امکان خریداری توسط یک نفر نیست. این سوال پیش می آید که در حالی که چند نفر از ماشین استفاده می کنند، این پلاک خودرو به نام کیست؟ سند به نام یکی از این چند نفر مالک ماشین ثبت می شود و سایرین نیز از آن خودرو استفاده می کنند. در واقع با یک اصل قانون مدنی نیز مخالفت می شد زیرا در حالی که چند نفر بر یک خودرو سنگین مالکیت دارند، امکان ثبت پلاک به نام یک نفر وجود ندارد. بنابراین به نظر بنده تعویض پلاک در روند ده ساله خود نتیجه مثبتی را طی نکرده است.

بحث تعویض پلاک در ایران از چه کشوری الگو گرفته شد؟ آیا این الگو برداری با شرایط کشور ما تطابق داشت؟

همانطور که عرض کردم از آلمان. این در حالی است که فرهنگ مردم در این کشور با ایران متفاوت است. افراد خودرو خود را در اختیار شخص دیگر قرار نمی دهند. حال آنکه در ایران این اخلاقی حسنه رایج است بنابراین نمی توان قوانین کشوری را که چنین اخلاقی در آن حاکم نیست در ایران پیاده کنید، فرهنگ آلمان با ایران فرق دارد. در این کشور سندیت هر ماشینی بر گه ای است که اشخاص بین خودشان رد و بدل می کنند. زمانی که ماشینی خریده می شود همانند ایران یک کارت ماشین دارد و یک کارت مالکیت ماشین. برگ مالکیت را هر شخصی در دست داشته باشد مالک خودرو است. ماشینی که در آلمان خریداری می شود فروشنده ذیل برگ مالکیت را امضا می کند و به پلیس ترافیک ارسال و سپس کارت جدید برای خریدار پست می شود. حال اگر سوال پیش بیاید که تکلیف جعل و سرقت چه می شود پاسخ این است که اگر شخصی ادعای جعل و یا سرقت مدارک کند تحت تعقیب قرار می گیرد به جرم این که از برگه مالکیت در صندوق امانات گاو صندوق و یا غیره به خوبی مراقبت نکرده است و بدین صورت دستگاه قضایی و امنیت اجتماعی را دچار مشکل کرده است به همین علت است که ادعای جعل در آلمان معنا ندارد.

اما در ایران ما شاهدیم فرد نقل و انتقال را انجام می دهد سپس ادعا می کند که بنده نبوده ام، تحت فشار بوده ام، توجه نکرده بودم و مواردی از این قبیل. با چنین فرهنگی نمی توانیم قوانین آلمان را در ایران اعمال کنیم به همین دلیل احراز مالکیت توسط یک مرجع رسمی در ایران الزامی است.

از سوی دیگر زمانی هم که مراکز تعویض پلاک در آلمان رایج بود این مراکز به تعداد زیاد و در مرکز شهر و در اماکنی که محل رفت و آمد روزانه مردم است مکان یابی می شد. اما در ایران همانطور که ذکر شد این مراکز به تعداد خیلی کم در نقاطی دورافتاده قرار دارد.

راهکار شما برای افزایش انگیزه مردم برای ثبت سند خودرو چیست؟

ثبت کردن رسمی معاملات همواره به عنوان یک راهکار مناسب و منطقی مطرح بوده. هر چه قدر نقل و انتقال خودرو سخت تر صورت بگیرد و تبعات غفلت در این امر بالاتر باشد مشکلات نیز بیشتر است. در مورد خودرو پیشنهاد بنده این است که ماخذ محاسبه معاملات نقل و انتقال خودرو را کاهش دهیم و تشریفات این امر را از بین ببریم. هر شخصی که ماشینی را خریداری می کند به دفترخانه مراجعه کند و سند ثبت شود و در مراکز تعویض پلاک برای تعویض نام پست شود. در واقع همان سیستمی که پیش از تعویض پلاک وجود داشت کاراتر است.

اکنون که با وجود اینترنت نیازی به پست نیست و می توان به صورت آنی مالک جدید اتومبیل به راهنمایی رانندگی اعلام شود. این امر را مخر کمیسیون قضایی مجلس شورای اسلامی نیز در هنگام تصویب قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی اعلام کرد و گفت که کمیسیون قضایی نیز به تعویض پلاک معتقد نیست و در مرحله بعدی در صدد هستیم تا لایحه دیگری ارائه دهیم اما دوره آن مجلس تمام شد. اکنون این امر اشتباه جا افتاده است. متأسفانه در ایران مرسوم است که برای سیستم های اشتباه تا زمانی که به یک معضل حد برخوردیم راه حلی اندیشیده نمی شود.

در حال حاضر نیز آسیب سیستم اشتباه تعویض پلاک را شاهد هستیم زیرا مردم برای تعویض پلاک مراجعه نمی کنند. وزارت اطلاعات بیش از همه دچار مشکل است و اداره آگاهی قطعا در این زمینه مشکلاتی دارد اما به نظر می رسد به این امر اعتراف نمی کنند زیرا این مشکل توسط یک بخش شبیه نظامی حمایت می شود. لذا با چه عنوان باید به وجود این مشکلات اعتراف کنند؟

قائم مقام رییس سازمان امور مالیاتی:

دفاتر اسناد رسمی جزو قانونمندترین مؤدیان مالیاتی هستند

محمد قاسم پناهی، قائم مقام رییس سازمان امور مالیاتی کشور است که پیش از این از سال ۱۳۸۷ معاون مالیات بر ارزش افزوده بوده است و در خرداد ۱۳۹۱ با حکم علی عسکری، رئیس کل سازمان به عنوان قائم مقام سازمان امور مالیاتی منصوب شد.

وی معتقد است که دفاتر اسناد رسمی در کنار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وظایف حاکمیتی به عهده دارند و بخش مهمی از وظایف حکومتی در رابطه با ثبت سند رسمی را انجام می دهند و می گوید انتظار ما در سازمان مالیاتی این است که این دفاتر جزو قانونمندترین مؤدیان باشند چون خود به تمام مواد قانونی اشراف دارند و همین طور هم هست.

متن زیر حاصل گفت و گوی نشریه ضمیمه ماهنامه کانون با محمد قاسم پناهی، قائم مقام رییس سازمان امور مالیاتی کشور است.

تمهیدات مناسبی در نظر گرفته شده از جمله خوداظهاری آنها بدون رسیدگی مورد قبول واقع شوند و در نرخ مالیاتی تخفیفاتی نیز پیش بینی شده است. ضمن اینکه نرخ مالیاتی برای تمام صاحبان مشاغل کاهش یافته و نیز معافیت هایی نیز در ربطیات درآمدی در نظر گرفته شده است.

برخی همکاران دفاتر اسناد رسمی در خصوص ممیزی ها و پرداخت جریمه ها در برهه های تشخیص و بعضا سلیقه ای عمل کردن در خصوص ارزش افزوده دغدغه هایی دارند و معترض هستند. در این خصوص بفرمایید که نحوه نظارت بر این ممیزی ها چگونه است و همکاران ما چگونه می توانند در این خصوص مراتب اعتراض یا شکایت خود را مطرح کنند؟

با توجه به اینکه در نظام مالیاتی از جمله مالیات بر ارزش افزوده چون معافیت، ماخذ و نرخ مالیاتی و همچنین سایر تکالیف مودی و ماموران مالیاتی را قانون تعیین می کند. بنابراین به کسی اجازه سلیقه ای عمل کردن داده نمی شود. شاید منظورتان بعضی از روش های اجرایی در مورد تفویض اختیار برای بخشودگی جرایم باشد. جرایم ارزش افزوده نسبت به سایر جرایم که در حال حاضر وجود دارد سنگین تر است، به استناد ماده ۳۳ قانون ارزش افزوده، به نوعی اختیاری که برای قانون مالیاتهای مستقیم وجود دارد برای بخشودگی جرایم به قانون ارزش افزوده هم تسری داده شده که در اختیار سازمان قرار دارد. اما سطوح تفویض اختیار با توجه سطوح سازمانی تعیین شده است که این امر در اختیار ماموران مالیاتی نیست بلکه آنها پیشنهاد دهنده هستند و در هر صورت توسط مسئولان رده بالاتر بررسی و تعیین تکلیف می شود. اما در مورد تشخیص نوع جریمه موضوع ماده ۲۲ قانون چنانچه مودی به اصل جریمه معترض باشد حق طبیعی او است که موضوع را در مراحل دادرسی پیگیری نماید. چون هر اختلاف مالیاتی اعم از اعتبارات ارزش افزوده، جرایم و ... در هیات حل اختلاف قابل طرح و بررسی است.

در سال جاری ارایه اظهارنامه مالیاتی از خرداد ماه آغاز شد. در خصوص ارایه اظهارنامه مالیاتی در سال جاری و توصیه مالیاتی برای همکاران دفاتر اسناد رسمی بفرمایید.

در راستای قانون برنامه پنجم توسعه امسال سازمان مالیاتی تصمیم دارد که اظهارنامه مالیاتی مؤدیان را صرفا از طریق سیستم الکترونیکی بدون دریافت اظهارنامه کاغذی مهر و امضاء شده از ابتدای خردادماه دریافت نماید.

اصولا نظام مالیاتی در تحولی که در پیش رو دارد به سمت الکترونیکی کردن تمام فرایندهای کار خود با مؤدیان در راستای تحقق دولت الکترونیک است به این صورت که طی چند سال اخیر این سازمان با آماده شدن امکانات سخت افزاری و نرم افزاری، رفاه بیشتری را برای مؤدیان ایجاد کرد. سال گذشته بیش از ۹۵ درصد مؤدیان اظهارنامه خود را به صورت الکترونیکی ارایه کردند و این نشان دهنده این است که خود مؤدیان هم مایل هستند که اظهارنامه های خود را به صورت الکترونیکی ارایه کنند، اما امسال ما یک گام جلوتر گذاشته ایم و آن این است که پرداخت الکترونیکی هم از طریق سیستم انجام می شود و مؤدیان نیازی به مراجعه به سازمان مالیاتی نخواهند داشت. ضمن اینکه تغییر اساسی که امسال نسبت به سال قبل داشته ایم این است که از همین الان آمارگی این را داریم که همه مؤدیان اظهارنامه خود را به صورت الکترونیکی ارایه و کدرگیری دریافت کنند. این کد به منزله رسید تسلیم اظهارنامه به نظام مالیاتی است و نیازی نیست که اظهارنامه را پرینت کرده و مهر و امضا کنند و به نظام مالیاتی تحویل دهند، همین که در سامانه اظهارنامه الکترونیکی خود را تنظیم کنند و کدرگیری دریافت کنند، کافی است. چه بسا در آینده هم دسترسی مؤدیان به پرونده هایشان فراهم شود و این امر دور از دسترس نیست.

دفاتر اسناد رسمی یکی از ارکان حاکمیت محسوب می شوند چون بخشی از کارهای حکومتی را انجام می دهند مانند ثبت سند رسمی. انتظار ما این است که این دفاتر جزو قانونمندترین مؤدیان ما باید باشند چون خود به تمام مواد قانونی اشراف دارند و همین طور هم هست چون در ارزش افزوده تجربه داشته ایم که دفاتر اسناد رسمی از حیث ابراز و همکاری با نظام مالیات بر ارزش افزوده، جزو مؤدیان خوب ما بوده اند و با نظام مالیات بر ارزش افزوده همکاری خوبی داشته اند.

ما هم خواهش می کنیم همانطور که در سایر بحث های مالیاتی دفاتر اسناد رسمی پیشگام بوده اند، در این امر نیز جزو مجموعه نفرات اولی باشند که تمام اظهارنامه خود را به صورت الکترونیکی ارایه می کنند و حتی پرداخت هایشان هم به صورت الکترونیک صورت گیرد و جزو مجموعه های سرآمد مؤدیان در شکل های صنفی قرار گیرند، چون در این مسایل شناخت بیشتری دارند و سیستم آنلاین ثبت آنی را تجربه کرده اند و امیدواریم یاری گر سازمان امور مالیاتی و پیشگام تر از سایر شکل های صنفی باشند.

قرار بود در لایحه ارایه شده دولت به مجلس، به تدریج قیمت منطقه بندی املاک به قیمت واقعی نزدیک شود. یکی از دلایل این بود که باتوجه به نرخ مالیات نقل و انتقال املاک، اقبال عمومی نسبت به تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی کمتر خواهد شد. پیشنهاد کانون در این راستا طی نامه ای به ریاست سازمان امور مالیاتی، کاهش نرخ مالیاتی بود همانند کاهش که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نرخ حق الثبت از ۵ درصد به ۵ درصد از هزار انجام داد. این تغییر به کجا رسیده است؟



تعیین ارزش معاملاتی در ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم به عهده کمیسیون شش نفره است که متشکل از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و شهرسازی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سه نفر معتمد شورای شهر است که هر سال وظیفه تعیین ارزش معاملاتی را به عهده دارند. ولی متأسفانه ارزش معاملاتی در چند سال اخیر به خصوص در یک دهه اخیر در مقایسه با تغییرات قیمت ها به صورت بسیار کند حرکت کرده به طوری که در سالهای دور دهه ۶۰ ارزش معاملاتی حدود یک دهم ارزش روز بوده (ده درصد) ولی حداقل از دهه ۶۰ تا الان که دهه ۹۰ هستیم در بسیاری از مناطق کشور ارزش معاملاتی به کمتر از یک صدم و حتی در برخی نقاط به یکصدم پنجاهم ارزش روز رسیده است. بنا براین یک ناهماهنگی در دریافت مالیات نقل و انتقال و حق ثبت بوجود آمده. چه بسا در شهرهای توسعه یافته درصد نسبی ارزش معاملاتی خیلی پایین تر از شهرهای کوچک شده و بر همین اساس مالیات نقل و انتقال ملک دریافت می شود که ان موضوع باعث بی عدالتی در دریافت شده است. به عبارتی در برخی شهرهای کوچک بیشتر از شهرهای بزرگ مالیات نقل و انتقال املاک دریافت می شود.

با عنایت به موارد گفته شده مسئولان تصمیم گرفتند در اصلاحیه قانون مالیاتهای مستقیم برای تعیین ارزش معاملاتی چارچوب مشخص در قانون در نظر بگیرند تا در قالب آن در کل کشور به صورت هماهنگ و یکسان عمل شود و یک پیشنهاد این بود که ارزش معاملاتی به ارزش روز نزدیک شود و در کنار این تصمیم نرخ های مالیاتی و سایر عوارض و وجوهی که بر اساس ماخذ ارزش معاملاتی دریافت می شود نیز تعدیل و کاهش یابد. چرا که علاوه بر مالیات نقل و انتقال دریافت حدود پانزده مورد دیگر از قبیل عوارض، وجوه و شبه مالیات بر اساس ماخذ ارزش معاملاتی محاسبه صورت می گیرد.

دولت از این بابت دنبال گرفتن مالیات بیشتر نبود بلکه هدف اصلی شفافیت بیشتر در قیمتها و معاملات بود. در عین حال این موضوع در کمیسیون اقتصادی مجلس در دست بررسی است. براساس آخرین اطلاعاتی که دارم به نوعی ارزش معاملاتی را با همان سیاق قبلی حفظ کرده اند و گفتند که به سمتی بروند که درصدی از روز بشود و اینکه چه درصدی از روز شود هنوز مشخص نیست و به زودی در صحن مجلس تعیین تکلیف خواهد شد.

تغییر ارزش معاملاتی املاک چه زمانی به مرحله اجرا در می آید؟

تاریخ اجرای قانون و عملیاتی شدن آن بستگی به تاریخ اجرایی دارد که مجلس تعیین می کند. اصولا قوانینی که تاریخ اجرا برای آنان در نظر گرفته نمی شود، ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی قابلیت اجرا دارد اما پیشنهاد سازمان اجرایی شدن قانون از اول سال بعد از تصویب است. معمولا اواسط سال به سمت اجرایی کردن مالیاتهای نامی رویم، چون افزایش و یا کاهش نرخ در برخی مالیاتها وجود دارد و معمولا کاهش نرخ به سال مالی ارتباط پیدا می کند و به سمت اجرایی کردن از اول یک سال مالی خواهیم رفت اما همانطور که عرض کردم این موضوع منوط به تعیین تکلیف توسط مجلس است.

از تغییرات مواد قانونی در حال بررسی در مجلس بگوئید.

اصلاحیه قانون مالیاتی در حال بررسی است و باید منتظر باشیم تا در صحن مجلس تصویب و اعلام شود ولی تغییرات اساسی در بسیاری از مسائل اتفاق افتاده و سه مقوله اصلی در اصلاح قانون مدنظر است. نظام مالیاتی به دنبال شفافیت در معاملات و اقتصاد برای دریافت هر چه بیشتر عادلانه و واقعی مالیات ها است. به عبارتی دریافت مالیات براساس «درآمدهای واقعی، اطلاعات و مستندات»، می باشد. که در این مسیر حرکت می کند و یکی دیگر از بحث های اصلی آن ضمانت های اجرایی قوی و مناسب با جرم مالیاتی است در اصلاحیه این قانون سعی شده است که مبنای خوداظهاری خود مؤدیان باشد و اگر تخطی یا تخلفی در خوداظهاری صورت گرفت با مستندات کافی به دست آمده برخورد قانونی شود. بنابراین برای مودیانی به تکالیف قانونی خود عمل کرده و ابراز صحیح دارند

■ اخبار کانون ها و جوامع سردفتران و دفترياران استان ها ■

گردآورنده: فرامرز جمشیدی

استان مرکزی

شاید در بین اخبار استان ها ، برگزاری همایش در استان مرکزی ، از اهمیت ویژه ای برخوردار باشد . مهم از آن جهت که مربوط به تمام استان های کشور بود ! ششمین همایش وبلاگ نویسان و وسایط داران و خوانندگان آنها ، توسط جامعه ی سردفتران و دفترياران استان مرکزی در شهرستان اراک برگزار شد.



ثبت آنی ، قانون اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی ، آیین نامه بیمه و بازنستگی ، دستگاه خود پرداز (پوز) ، سایت پارس وندار ، ارتقای سطح علمی سردفتران و دفترياران ، برگزاری دوره های تخصصی ، تحقیق و تالیف ، رعایت حقوق مولف در استفاده از مطالب (کپی رایت) و استفاده از تمام ظرفیت های فضای مجازی ، موضوعاتی بودند که در طول نشست مورد بحث و تبادل نظر قرار گرفتند



استان هرمزگان

ششمین دوره ی انتخابات جامعه ی سردفتران و دفترياران استان هرمزگان در بندر عباس برگزار شد . رئیس و دو نفر از اعضای هیات مدیره ی کانون سردفتران و دفترياران ، مسئولین واحد های بیمه و درمان و حقوقی و معاضدت قضایی ، مدیر کل و معاونین و روسای ادارات ثبت اسناد و املاک استان هرمزگان و نماینده ی مردم بندر عباس در مجلس شورای اسلامی از مهمانان برجسته و ویژه ی این مراسم بودند .

در این انتخابات که با حضور و مشارکت پرشور سردفتران و دفترياران استان برگزار شد ، آقایان عبدالکریم ججاری و سید محمد کاظمی شهروبی و هوشنگ روشی و علی آل علی و علی سلیمی (سردفتران) و آقایان علی مافی و عین اله فلاح (دفترياران) اعضای اصلی هیات مدیره و آقایان سید عبدالمجید هاشمیان و مجید سالار حسینی و خانم وحیده سالاری (سردفتران و دفتريار اعضای علی البدل) برگزیده شدند

استان فارس

پیگیری های بعمل آمده در خصوص اشکالات ثبت آنی

باسمه تعالی
به اطلاع کلیه همکاران محترم میرساند با توجه به برگزاری جلسات آموزش ثبت آنی در محل کانون سردفتران و دفترياران منطقه فارس ایرادات گرفته شده از سوی سردفتران محترم طی نامه ضمیمه شده به کانون سردفتران و دفترياران انتقال داده شد و همچنین پیگیری های لازم از طریق کانون تهران و اداره ثبت اسناد و املاک استان فارس ادامه دارد.
هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترياران فارس

استان اصفهان

نقدی برآیین نامه بیمه و بازنستگی پیشنهادی کانون تهران
آقای صولت یآوری سردارآبادی سردفتراسنادرسمی ۱۱۶ اصفهان

باتوجه به نظرخواهی بعمل آمده کانون تهران درخصوص ارائه هرنوع نقد و نظر درمورد پیش نویس آیین نامه بیمه و بازنستگی سردفتران ودفترياران اسنادرسمی و نظریه اهمیت موضوع برای کل خانواده نویسندگان راست کار، قبل ازانقضاه مهلت مقرر ۱۳۹۳/۰۳/۱۰، برخی نظرات و پیشنهادات اصلاحی بشرح زیر اعلام می شود.ضمنا لازم میدانم مراتب تشکرخودرا اززحمات مجموعه کانون تهران و خاصه تدوین کنندگان متن پیشنهادی اعلام نمایم زیرا علیرغم اجمال و کاستی های موجود درقوانین مورد عمل ، متن مناسبی با نوآوریها واصلاحات مفید ارائه داده اند.ذکراین نکته ضروری است که تقدوبررسی و ذکر کاستی ها بسی ساده ترارتدوین ونوشتن وگردآوری است زیرا نقاد برسرشکارآماده، آنهم درمنطقه ای حفاظت شده فرود می آید وبه نوعی آماده خوراست .درحالی که تدوین وتگارش وارائه بسیار دشوارتر است وشجاعتی می طلبد که گوشه نشینانی چون صاحب این قلم شاید فاقد آن باشند .



بحول وقوه الهی و با سعی و تلاش بی شائبه و چشمگیر آقایان فرهنگ اخوان هزاهو و اسماعیل کریمی و تعداد دیگری از همکاران ، ششمین نشست سراسری فعالان عرصه مجازی حوزه دفاتر اسناد رسمی با حضور پر شور و نشاط وبلاگ نویسان و وبلاگخوانان در اراک برگزار گردید . در مراسم افتتاحیه این همایش علاوه بر اعضای هیات مدیره کانون مرکز، مدیرکل ثبت اسناد استان مرکزی آقای صدری و آقای اسماعیلی رئیس ثبت اسناد اراک و تنی چند از کارشناسان استان و شهرستان در کنار پیشکسوتان عرصه کتابت شرف حضور داشتند . شرکت کنندگان در جلسات خود به بررسی مشکلات و مصائب پیش روی دفاتر اسناد رسمی و فعالان عرصه مجازی پرداختند و پس از بحث و بررسی موضوعات مطرحه بیانیه پایانی تنظیم و اعلام گردید . گزارش کامل و مبسوط این نشست را در وبلاگها و وسایتهای همکاران مطالعه فرمائید . از حضور پر شور و نشاط تمامی حاضرین در این نشست کمال تشکر و قدردانی را داریم .



اشکالات ماده یک :

۱- در قسمت ۱-۱ ، عبارت «زقانون و» در این آیین نامه» با توجه به ذکر آن در متن ماده ، زائد به نظری رسد ، زیرا تکرار غیر ضرور در قانون نویسی قبیح است .

لذا بند ۱-۱ بدین شرح اصلاح شود: قانون : منظور قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و.....می باشد »

۲- در بند ۱-۲ بجای «است» ، «می باشد» قید شود تا فعل همه جملات یکسان شود.

۳- بند ۱-۳ بشرح زیر اصلاح شود: «دفاتر : منظور ، دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ می باشد.»
الی ۲۴...

استان اردبیل

تجلیل از دفتربار و کارمند دفاتر اسناد رسمی ۱۶ اردیبهل قهرمانان ورزشهای رزمی

طی مراسمی در تاریخ ۱ خرداد ۹۳ با حضور نماینده مردم اردبیل در مجلس شورای اسلامی جناب آقای مصطفی افضلی فرد و مدیر کل ورزش و جوانان استان اردبیل آقای دکتر بهتاج و معاونت محترم اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اردبیل جناب آقای موسوی و مسئول جامعه سردفتران و دفترباران استان اردبیل آقای علی سربایان و بازرسان دفاتر اسناد رسمی آقای اسلامیان و سایر مسئولان استانی از آقایان صاحب نظری دفتربار اسناد رسمی ۱۶ اردیبهل و جبرائیل محمدی پور کارمند دفتر مذکور، با اهدای جوایزی از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک و جامعه سردفتران و دفترباران استان اردبیل ، تجلیل و قدردانی بعمل آمد.

در این مراسم که در فضای گرم و صمیمی صورت گرفت ، آقای علی سربایان از همکاران خود با اهدای جوایزی ارزنده تجلیل نمود و اهتزاز پرچم جمهوری اسلامی ایران در مسابقات ورزشی بین المللی که توسط همکاران دفاتر اسناد رسمی صورت می گیرد را مایه مباهات و افتخار برای صنف دفاتر اسناد رسمی محسوب نموده و از همکاران تقاضای حضور در میدان علمی و ورزشی و کسب مقامات عالی را درخواست نمود و این گونه قهرمانی ها را موهبت و نعمت الهی برای جامعه سردفتران دانست.

استان آذربایجان شرقی

جلسه عمومی در مورد بیمه درمانی

با توجه به تغییرات اعلامی کانون در مورد بیمه خدمات درمانی ، و لزوم بحث و تبادل نظرات در این زمینه ، جلسه عمومی فوری روز یکشنبه ۱۸ خرداد ۱۳۹۳ رأس ساعت ۶ و ۳۰ دقیقه عصر در سالن اجتماعات جامعه برگزار میشود با توجه به اهمیت موضوع خدمات درمانی ، از کلیه همکاران درخواست میشود با پیشنهادات و راهکارهای خود در جلسه مذکور حضور فعال داشته باشند.

استان قزوین

جلسه هم اندیشی پیش نویس آئین نامه تشکیلات کانونها و جوامع

جلسات هم اندیشی سران دفاتر و دفترباران قزوین جهت تهیه و تنظیم پیش نویس «آیین نامه تشکیلات کانونها و جوامع» در قزوین برگزار می گردد.

این جلسه که در روز شنبه سوم خرداد و چهارشنبه هفتم خرداد تشکیل گردید و به بررسی آراء و نظرات سران دفاتر و دفترباران در خصوص نحوه تنظیم پیش نویس و انطباق آن با قانون دفاتر اسناد رسمی پرداخت.

این پیش نویس پس از تنظیم ، به کانون تهران ارائه می شود تا مورد بررسی مجدد قرار گیرد.

استان گیلان

برگزاری همایش استانی جامعه سردفتران و دفترباران استان گیلان

باحضور مدیرکل محترم ثبت اسناد و املاک استان گیلان نخستین جلسه هم اندیشی همکاران محترم سردفتر و دفترباران در سال ۱۳۹۳ در محل جامعه سردفتران و دفترباران استان گیلان برگزار شد. این جلسه با تلاوت آیاتی از قرآن کریم توسط همکار ارجمند و عضو هیئت مدیره جامعه سردفتران و دفترباران استان گیلان جناب آقای اقدامی آغاز شد.

در ابتدا رئیس جامعه سردفتران و دفترباران استان گیلان با تبریک آغاز بهار و همچنین عرض خیر مقدم به مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان گیلان و جناب آقای پورسعید معاونت مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان گیلان و جناب آقای اسلامی ریاست محترم اداره ثبت ناحیه یک رشت و جناب آقای جوادی جانشین دادستان انتظامی سردفتران و دفترباران و جناب آقای سلیمی بازرسان اداره ثبت رشت و همکاران سردفتر و دفتربار در خصوص موقیعت اجرای فرایند ثبت آنی و تلاش همکاران سردفتر بعنوان بازوی سازمان ثبت در توفیق این طرح و اذعان مسئولین سازمان ثبت اسناد و املاک از جمله جناب آقای انجم شماع معاون محترم امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به این امر به ذکر گزارشی از عملکرد جامعه سردفتران و دفترباران و وضعیت بودجه آن و همچنین نکاتی در خصوص مسائل و مشکلات حوزه سردفتری و موضوع اسناد اتومبیل و همچنین نامطلوب خواندن وضعیت درآمدی دفاتر اسناد رسمی پرداخت، سپس مراسم با سخنان جناب آقای مفیدی مدیرکل محترم ثبت اسناد و املاک استان گیلان ادامه یافت.

استان لرستان

دعوت در انتخابات

...حسب مصوبه مورخ ۹۳/۲/۸ هیات مدیره جامعه با حضور مدیرکل محترم اداره ثبت اسناد و املاک استان با توجه به اینکه این جامعه قصد برگزاری انتخابات را دارد ..

استان خراسان رضوی

سردفتر اسناد رسمی ۳ تربت حیدریه ، با اهدای اعضای بدن دختر ۵ ساله اش ، غزلی تازه سرود

اهدای اعضای بدن دختر بچه ۵ ساله در جشن تولد اعضای بدن دختری که در روز جشن تولد ۵سالگی اش در یک سانحه رانندگی دچار مرگ مغزی شده است با موافقت پدرش به بیماران نیازمند اهدا می شود.

این دختر بچه که غزل نام داشت در جریان یک حادثه رانندگی در روستایی در حوالی تربت حیدریه جان خود را از دست داد. او تنها آسیب دیده این حادثه نبود چرا که مادر ۳۱ساله اش هم به دلیل ضربهای که به سرش اصابت کرد به کما رفت. پدر غزل درباره حادثه تلخی که برای دختر و همسرش اتفاق افتاده به همشهری گفت: ساعت ۸صبح روز جمعه همراه خانواده ام به سمت روستای رودمعجن می رفتم که این اتفاق افتاد.

من رانندگی می کردم. غزل روی پای مادرش روی صندلی جلو نشسته بود و آنفر دیگر از بستگان هم روی صندلی عقب بودند. اواخر راه بودیم که به یک پیچ رسیدیم. چون جاده شیب داشت برای اینکه خودرو را کنترل کنم ترمز گرفتم اما ناگهان خودروی من واژگون شد و چند معلق زد. غزل و همسر من از خودرو بیرون افتادند. من و آنفر دیگر جراحی سطحی داشتیم اما وضعیت همسر و دخترم اصلا خوب نبود.

پدر داغدار غزل ادامه داد: به سختی خودم را از ماشین بیرون کشیدم و سراغ دخترم رفتم. فوراً کمک خواستم و حدود ۸دقیقه طول کشید تا اورژانس رسید. غزل و مادرش را به بیمارستان نهم دی تربت حیدریه بردند اما چند ساعت بعد فهمیدم حال شان خیلی بد است.

صبح روز شنبه بالاخره پزشکان گفتند دخترم دچار مرگ مغزی شده و همسر هم در کماست. درست روزی که این اتفاق افتاد روز تولد غزل بود. پدرش در این باره گفت: خاله هایش برایش تدارک زیادی دیده بودند. خودم هم برایش هدیه خریده بودم و دوست داشتم جشن تولد ۵سالگی دخترم را ببینم اما این حادثه من را حسرت به دل گذاشت و جگرگوشه ام را از من گرفت. مرگ غزل در ۵سالگی داغ بزرگی برای پدرش است اما او از تصمیمی که برای اهدای اعضای بدن دخترش گرفته راضی است: از دست دادن دخترم خیلی سخت بود اما وقتی پزشکان پیشنهاد دادند اعضای بدن او را اهدا کنم موافقت کردم. ۲برادر من در جنگ مفقودالتر شدند و پدرم ۲۰سال چشم انتظار آنها بود. پدرم می گفت راضی به رضای خداست. من هم پسر همان پدر هستم و هرچه خدا بخواهد راضی ام. غزل هم اکنون در بیمارستانی در مشهد بستری و قرار است تا ۲روز دیگر اعضای بدنش به بیماران نیازمند اهدا شود. این در حالی است که مادرش همچنان در کماست.

عضو هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران:

کدرهگیری خودرو، تهدیدی بر آزادی مردم در معاملات

صابر ناظمی با بیان این که کد رهگیری خودرو اجرائی نیست گفت: این اقدام تهدید آزادی مردم در انجام معاملاتشان است زیرا آنها را ملزم می کند به نمایشگاه های اتومبیل مراجعه کنند تا بدون این که صاحب آن نمایشگاه نقشی در معرفی طرفین به یکدیگر داشته باشند، مبلغی را دریافت کنند.

صابر ناظمی عضو هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران در گفت و گو با نشریه ضمیمه ماهنامه کانون از آنچه می گوید که سند رسمی را با چالش مواجه کرد. رویه ای که با تزلزل در یک سند رسمی و متن، داستان هایی چون کد رهگیری املاک و در پی آن کد رهگیری خودرو را در بر دارد. در ادامه مشروح این گفت و گو را می خوانید:

گفت و گو: لیلیا موسوی نسب

جهت همین سپردن تعهد به بیع به دفاتر اسناد رسمی باشد.

وظیفه اصلی بنگاه های معاملات ملکی چیست؟ آنها چه نقشی در افزایش آمار پرونده های قضائی دارند؟

بنگاه های معاملات ملکی به دلیل عدم تسلط به موارد حقوقی قولنامه ها را به صورتی تنظیم می کنند که اختلاف برانگیز است. در بخش های مختلف متن قولنامه های نوشته شده توسط بنگاه های املاک عبارات متناقض زیادی را مشاهده می کنید بدین علت که نگارش چنین متنی یک کار تخصصی و در حیطه وظایف دفاتر اسناد رسمی است. بنگاه های معاملات ملکی طبق آیین نامه مخصوص خود این صنف و قانون تجارت و وظیفه دلالی و یافتن مشتری را دارند. اگر هر شخص وظیفه خود را انجام دهد وضعیت سامان می یابد. مشتری را برای ملک بیابند و طرفین را با همان قولنامه راهی دفاتر اسناد رسمی کنند تا سردفتران به عنوان افرادی که امروزه اکثرا تحصیلات حقوقی دارند و کارشناس حقوقی محسوب می شوند، مطابق متون قانونی این قولنامه را تنظیم کنند تا منافع طرفین تامین شود، این امر از حیث هزینه در مجموع برای مملکت سودمند است.

آیا می توان مردم را به موجب قانون ملزم کرد کد رهگیری دریافت کنند؟

به موجب قانون نمی توان مردم را ملزم کرد که باید کد رهگیری داشته باشند. در صورتی که بین دو نفر بیع نامه واقع شود به این معنی است که معامله انجام شده است و نمی توان ادعا کرد که چنین امری رخ نداده است و امکان تنظیم سند وجود ندارد. هر چند به موجب آیین نامه های خاص دریافت این کد را الزامی کرده اند اما مردم در حال حاضر خودشان توافق را انجام می دهند و تنها برای دریافت یک کد رهگیری به بنگاه مراجعه می کنند، بنگاه هایی که هیچ نقشی در این معامله نداشته است هزینه ای را از مردم دریافت می کنند. این مبالغ در جنوب شهر ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان و در شمال شهر مبالغی بیش از این عدد است. در حالی که کد رهگیری را دفاتر اسناد رسمی نیز می توانند ارائه دهند کما این که تلاش هایی نیز در این زمینه شده بود.



در پی راه اندازی کد رهگیری املاک، کد رهگیری خودرو نیز راه اندازی شده است. از دید شما هدف از اجرای این برنامه چیست؟

با توجه به این که سامانه ثبت آنی، معاملات را به صورت آنی در سیستم ثبت می کند بنده متوجه نمی شوم دقیقاً هدف از راه اندازی کد رهگیری خودرو چیست؟ شاید همان اهداف کد رهگیری املاک در میان باشد. مثلاً یکی از اهداف کد املاک جلوگیری از معاملات معارض بود، اما کد رهگیری همه این مشکلات را از بین نمی برد. زیرا ممکن بود افراد این معامله را بین خودشان انجام دهند. شاید در مورد خودرو نیز هدف ممانعت از معاملات معارض را دارند اما از دید بنده کارایی لازم را ندارد. اجرائی نیست و در صورت اجرا شدن منفعت چندانی ندارد. این اقدام تهدید آزادی مردم در انجام معاملاتشان است زیرا آنها را ملزم می کند به نمایشگاه های اتومبیل مراجعه کنند تا بدون این که صاحب آن نمایشگاه نقشی را در معرفی طرفین به یکدیگر داشته باشند، مبلغی را دریافت کنند.

جایگاه سند رسمی چگونه با چالش مواجه شد؟

سند رسمی در ایران با وجود تصویب مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت که به ثبت اموال غیرمنقول اشاره دارد و در انتهای ماده ۴۸ که می گوید سندی که مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ یعنی به صورت رسمی تنظیم شود در صورتی که به ثبت نرسد در هیچ یک از محاکم دولتی پذیرفته نخواهد شد، متزلزل شد و ضمانت اجرای خود را از دست داد زیرا بسیاری از معاملات اموال غیرمنقول به صورت عادی تنظیم شد و دست به دست چرخید. دادگستری نیز به دلیل حجمه این نوع اسناد، نرمشی از خود نشان داد، تکلیف قانونی و صریح خود را انجام نداد و به اسناد عادی نیز ترتیب اثر داد. در واقع شاید تنها راه حل سامان دادن به آن حجم از دعاوی پذیرش اسناد عادی به عنوان ادله بود نه به عنوان سند رسمی و شاید هر سیستم دیگری نیز بود همین راه حل را اجرا می کرد اما از آن زمان ما با این چالش جدی مواجه هستیم که سند رسمی نتوانست جایگاه اصلی خود را بخصوص در مورد اموال غیرمنقول به دست آورد. مخصوصاً بعد از انقلاب اسلامی بسیاری از معاملات زمین و املاک با سند عادی نوشته شد. از نظر شرعی نیز بیان شده است آنچه منجر به انقضاء عقد بیع می شود قبول طرفین است. بنابراین موانع شرعی نیز برای ابراز وجود اسناد عادی بود. ما نمی گوییم قوه قضائیه آن اسناد را از بین ببرد بلکه به مرور زمان حجم این نوع اسناد را کاهش دهد، راه حل آن نیز وجود دارد. بهترین بستر برای اجرائی کردن این راه حل دفاتر اسناد رسمی است اما به مقداری نظارت حقوقی نیاز دارد تا با دلسوزی و اهمیت دادن بیشتر به موضوع این قضایا را حل کنیم.

با این توضیحات آیا می توان امید داشت که سند رسمی جایگاه سابق خود را بیابد؟

بله. از دید بنده دفاتر اسناد رسمی، کانون سردفتران و دفتریاران و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید تلاش کنند چیزی را که وجود داشته است با رایزنی، مشورت و گفتگو احیا کنند، بخصوص در حال حاضر که زمزمه تنظیم تعهد به بیع در دفاتر اسناد رسمی بلند شده است. اگر دفاتر بتوانند تعهد به بیع را در دفاتر خود به ثبت برسانند و مشاوران املاک به وظیفه خود بپردازند و ورود به تنظیم تعهد به بیع نکنند می توان به این سمت بازگشت که از وقوع جرم جلوگیری کنیم و از حیث قضائی به بهداشت قضائی دست یابیم.

در این میان نقش دستگاه قضائی چیست؟

قوه قضائیه موظف است ساز و کاری را تهیه کند تا مردم کمتر به محاکم مراجعه کنند. یکی از راهکارها برای نیل به این هدف این است که سند رسمی را گسترش دهد و تا زمانی که اسناد رسمی ماهیت و جایگاه اصلی خود را در جامعه پیدا نکنند قوه قضائیه با کوله باری از شکایات پیرامون اسناد عادی روبرو است. به یاد دارم که استاد کاتوزیان عنوان می کردند که با یک حساب سرانگشتی ۳۰ تا ۴۰ درصد پرونده ها در محاکم، پیرامون اموال غیرمنقول و اسناد عادی هستند که در بنگاه ها نوشته و دست به دست چرخیده می شود. در صورتی که همین جمله کلیدی را به کار بندیم و تلاش کنیم ۳۰ درصد دعاوی را در مورد اموال غیر منقول کاهش دهیم توانسته ایم بار زیادی از دوش قوه قضائیه برداریم. مکانیسم این امر را تئورسین های حقوقی ارائه داده اند که شاید اولین گام در این

عضو کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران:

پلیس با زور در حال پیش بردن طرح منسوخ شده تعویض پلاک است

ارزیابی شما از برنامه کد رهگیری خودرو که در پی کد رهگیری املاک مطرح شده است، چیست؟

ما اصلاً به کد رهگیری خودرو نیازی نداریم زیرا فلسفه وجود کد رهگیری جلوگیری از معاملات معارض است یعنی از انجام معامله دوم بر یک ملک یا خودرو جلوگیری کنیم. در مورد کد رهگیری املاک اعتقاد ما بر این بود که معامله با اسناد عادی نباید صورت گیرد که بخواهیم کد رهگیری را به منظور جلوگیری از معاملات معارض طراحی کنیم. ماده ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ ثبت می گوید املاک به هیچ وجه نباید با اسناد عادی انتقال داده شود زیرا این نقل و انتقال باطل است و دادگاه ها حق ندارند چنین معاملاتی را استماع کنند. بجای این که به استدلال قانونی گوش فرا داده شود، بنگاه ها

«طرح تعویض پلاک در آلمان منسوخ شد زیرا اطلاعات اقتصادی و اجتماعی افراد برای حاکمیت آنقدر شفاف شده بود که به راحتی نظم و سامان امور ممکن بود. متأسفانه همزمان با دست یابی به این نقطه در ایران، این طرح بدون توجه به منافع ملی اجرا شد. ناجا به صورت جزیره ای عمل کرد و توانست با زور تا این لحظه این رویه اشتباه را پیش ببرد.»

این ها بخش هایی از گفت و گو بهروز میرزایی، عضو کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران با نشریه ضمیمه ماهنامه کانون بود و مشروح آن در پی می آید:



کار واسطه‌گری را انجام دهند و تنظیم سند در دفترخانه به صورت رسمی انجام شود تا هم انتقال به صورت قانونی باشد و هم حقوق مردم رعایت شده باشد، برای جلوگیری از معاملات معارض و این که مردم ملک خود را دو مرتبه به فروش نرسانند، کد رهگیری طراحی شد. در واقع یک امر اشتباه با امر اشتباه دیگری پاسخ داده شد. در حالی که اگر از ابتدا به قانون عمل می‌شد به کد رهگیری نیازی نبود. آماري را که دولت به واسطه کد رهگیری املاک مدعی جمع‌آوری آن است سازمان ثبت لحظه به لحظه در حال دریافت است و در اختیار مراکز آماري مختلف قرار می‌دهد.

در مورد خودرو نیز موکداً می‌گوییم تنظیم اسناد نقل و انتقال خودرو در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد اما بجای اجرای قانون و برای جلوگیری از مشکلات موجود در نقل و انتقال سند خودرو به صورت عادی کد رهگیری خودرو را طراحی کردند. یعنی با یک سیاست غلط همان اشتباهی که در مورد املاک شد در مورد خودرو نیز در حال انجام است.

از دید شما علت تکرار این اشتباه چیست؟

خودرو در کشور ما علاوه بر این که یک وسیله نقلیه است، به ارزش و سرمایه است. لذا باید در قالب سند رسمی ثبت شود تا امکان بازداشت شدن و تضمین گذاردن داشته باشد. ممکن است افراد زمانی برای دریافت تسهیلات بانکی بخواهند ماشین خود را به عنوان ضمانت گرو بگذارند، باید سند رسمی داشته باشد تا این امکان به وجود بیاید. اما در کشور ما برخی از مسئولان بخصوص در راهنمایی و رانندگی نگاه ملی ندارند.

آنها تنها تصور می‌کنند اگر نقل و انتقال خودرو را در دست بگیرند منفعت بیشتری نصیبشان می‌شود. این نگاه، نگاهی مصلحت‌آمیز نیست زیرا در مذاکرات متعدد که با دوستان در ناجا داشته‌ایم ثابت شده است، دیدگاهی که بر وضعیت نقل و انتقال خودرو در حال حاضر حاکم است، منطقی و جمع‌نگر نیست.

حال با این تصور که کد رهگیری املاک موفقیت‌آمیز بوده، افراد با تغییر میبایعه‌نامه و دریافت کد رهگیری اعتقاد کاذبی را نسبت به محکم و متقن بودن اسناد عادی و دست‌نوشته‌های تنظیم شده در بنگاه‌های املاک پیدا کرده‌اند. بدین دلیل تصور می‌کنند با این دست اسناد، معاملات معارض رخ نمی‌دهد و مال آنها در امان است. به همین دلیل کد رهگیری املاک را قابل احترام می‌دانند. با اعتباری که کد رهگیری املاک نزد مردم یافت با انگیزه منفعت اقتصادی بیشتر، کد رهگیری خودرو آغاز شد.

از دید شما هدف دولت از راه اندازی کد رهگیری املاک چه بود؟

به اعتقاد شخص بنده بخشی از این امر حاصل تبادلات آقای خسروی با دولت بود. نفس کد رهگیری بد نیست اما اگر دولت قرار است اطلاعاتی را در مورد املاک کسب کند باید با سازمان ثبت تعامل داشته باشد. اما دولت زمانی که مبادرت به تاسیس پایگاه‌های کد رهگیری کرد قصد داشت خود را از قوه قضائیه بی‌نیاز کند. این در حالی است که اگر دولت قصد آمارگیری و بهره‌برداری صحیح داشته باشد بدون تردید می‌تواند از طریق هماهنگی با سازمان ثبت که اطلاعات املاک کشور را دارد به این اطلاعات دست یابد.

تصور می‌کنید کد رهگیری خودرو می‌تواند همان مسیری را طی کند که کد رهگیری املاک طی کرده است؟

خیر. مردم اعتقادی به نمایشگاه اتومبیل ندارند اما به بنگاه‌های املاک اعتقاد دارند. از سوی دیگر در مورد خودرو افراد با صرف مدت زمان کمتری به اسناد رسمی و ثبت در دفترخانه دست پیدا می‌کنند اما در مورد املاک استعلام از نهادهای مربوطه و امور اداری زمان و زحمت بیشتری می‌طلبد. لذا مردم به حضور در بنگاه‌های املاک در نقل و انتقال نیاز دارند اما به حضور در نمایشگاه‌های اتومبیل نه اعتقادی دارند و نه احساس نیاز می‌کنند. از سویی مردم اعتقاد دارند که نمایشگاه‌های اتومبیل خودشان فروشنده هستند نه واسطه‌فروش لذا جنس نقل و انتقال این دو تفاوت دارد.

چرا با وجود این که طرح تعویض پلاک در کشورهایی چون آلمان و ترکیه منسوخ شده است، در ایران مصرانه توسط ناجا اجرا می‌شود؟

متأسفانه در برخی موارد مسئولانی داریم که هدف را از دسترس دور می‌کنند و به همین دلیل هزینه‌های رسیدن به هدف افزایش پیدا می‌کند. یکی از این مسئولان ناجا است که با طرح تعویض پلاک هدف را از دسترس مردم دور کرد و هزینه‌ها را به قیمت کسب منفعت خود، بالا برد. این منافع اعم از تاسیس شرکت رهگشا بود تا این که بخش‌هایی از پرسنل نیروی انتظامی مشغول به کار شوند. در نتیجه مردم در حال ضرر کردن هستند زیرا با خرید یک اتومبیل باید یک روز کامل برای تعویض پلاک وقت صرف کنند در حالی که بسیار ساده می‌توانستند با همان سیستم قدیمی

اتومبیل را در دفترخانه ثبت کنند و برای تغییر سیستم به صورت پست و یا از طریق اینترنت مدارک برای تغییر نام مالک ارسال شود.

کشور ما در حال حرکت به سمتی است که حاکمیت اطلاعات اقتصادی و اجتماعی مورد نیاز از مردم را در دست دارد، مردم خود را در کنترل حاکمیت احساس می‌کنند. با یک ثبت در دفترخانه تمامی مراکز تصمیم‌گیری که به تغییر نام مالک نیاز دارند از این فرآیند مطلع می‌شوند. ادعای راهنمایی رانندگی نیز این است که به چنین اطلاعاتی نیاز است، طرح تعویض پلاک در کشورهایی چون آلمان و ترکیه منسوخ شد زیرا به نقطه‌ای رسیده بودند که ما امروز قرار داریم. این نقطه اطلاع از آخرین آدرس صاحبان اتومبیل و امکان دسترسی به آنها است. اما متأسفانه همزمان با رسیدن به این نقطه راهنمایی و رانندگی همان شیوه منسوخ را به قیمت تحمیل هزینه به مردم اجرا می‌کند. در واقع بدون توجه به منافع ملی از امکانات خود استفاده کرد تا به صورت جزیره‌ای عمل کند. متأسفانه تا این لحظه نیز توانسته است با زور این رویه اشتباه را پیش ببرد.

آیا شیوه فعلی نقل و انتقال خودرو مشمول مالیات می‌شود؟

مالیات حق طبیعی است که قوه حاکمه برای تامین مخارج اداره کشور بر مردم بار می‌کند. مردم نیز مکلف هستند از قانون تبعیت و مالیات را پرداخت کنند. طبیعی است که مردم مایلند بدون پرداخت مالیات معامله خود را به اتمام برسانند. گله‌ای بر مردم نیست اما دولت نباید سازوکاری را طراحی کند که فرصت فرار مالیاتی به وجود بیاید.

متأسفانه راهنمایی و رانندگی این فرصت را فراهم کرده و بر نقل و انتقال خودرو با برگه سبز اعتبار گذاشته است. در حالی که این نقل و انتقال‌ها مشمول مالیات نیست. این خطای راهنمایی و رانندگی بر خلاف منافع بیت‌المال است در حالی که طبق قانون باید برای هر نقل و انتقالی مالیات پرداخت شود.

دریافت مالیات در مورد املاک به چه صورت است؟ آیا بیت‌المال در این مورد هم متضرر می‌شود؟

یکی از اهداف اجرای کد رهگیری املاک جلوگیری از فرار مالیاتی بود، اما اهدافی که دولت در اجرای کد رهگیری املاک مدعی آن بود بدست نیامد. طبق قانون تا زمانی که معامله ملک به صورت رسمی انجام نشده باشد دارایی مالیات نمی‌گیرد. این مالیات در مورد اماکن تجاری در هر وضعیتی که باشند دریافت می‌شود اما در مورد اماکن مسکونی که درصد بالایی نیز دارند تنها با ثبت رسمی امکان پذیر است. هر تعداد معامله در مورد املاک مسکونی صورت گیرد دارایی، تنها اولین و آخرین مالک (در صورتی که ثبت رسمی شده باشد) را می‌شناسد تا بتواند از آنها مالیات دریافت کند.

چرا با وجود هزینه‌های سنگینی که هر پرونده قضائی به بیت‌المال تحمیل می‌کند، محاکم همچنان اسناد عادی را به رسمیت می‌شناسند؟

قانونگذار در مواد ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت تصریح کرده است که املاک به هیچ وجه با اسناد عادی منتقل نشود اما در سالهای انقلاب و پس از آن عده‌ای که به هر دلیل نمی‌توانستند به تنظیم سند رسمی دست بزنند با استفاده از میبایعه‌نامه به تنظیم سند پرداختند. این اسناد عادی توسط دادگاه‌ها پذیرفته شد در حالی که نمی‌بایست این اتفاق بیفتد.

اگر بپذیریم قانون ما عین شرع ما است، رای شورای نگهبان در بازنگری قانون مدنی مبنی بر «قانونی بودن انتقال ملک تنها با سند رسمی» را هم باید قانونی بدانیم. اما متأسفانه برخی معتقدند چون واقعه شرعی خرید و فروش ملک اتفاق افتاده است، بنابراین باید به آن احترام گذاشت، میبایعه‌نامه‌ها از این نظر معتبرند و بر مبنای آنها در دادگاه رای صادر می‌شود. در صورتی که اسناد عادی در دادگاه‌ها جای نداشتند دادگاه‌های ما امروز نظم و انضباط داشتند و با سیلی از پرونده‌ها با ادعای جعل و کلاهبرداری روبرو نبودند. این در حالی است که هر پرونده چیزی بین ۸ تا ۱۰ میلیون از جیب بیت‌المال کسر می‌کند.

حرف آخر؟

بدون شک عدم ثبت اطلاعات مربوط به نقل و انتقال خودرو به صورت رسمی گریبان دستگاه‌های امنیتی و اطلاعاتی را نیز می‌گیرد. هدف ناجا از مداخله در امر نقل و انتقال خودرو به ظاهر دست‌یابی به این اطلاعات است در حالی که ناجا باعث شده است مردم معاملات خود را ثبت نکنند.

دنیایی از آرامش و اطمینان در اسناد رسمی؛ وقت خداحافظی از اسناد عادی فرا رسیده است

نقل و انتقال مالکیت اموال غیر منقول و برخی اموال منقول همچون خودرو مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت محتاج تنظیم «سند رسمی» است اما علی رغم این صراحت قانونی از قدیم الایام یک باور غلط مبنی بر تنظیم سندی تحت عنوان قولنامه و مبیعنامه در میان مردم وجود داشته است.

در زمانیکه اشخاص از بابت نقل و انتقال مالکیت ملک یا خودرو یا روابط قراردادی دیگر خود مستقیماً به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه کنند، بدون تحمیل هزینه اضافی به راحتی صاحب سند رسمی می شوند؛ سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده و تمام محتویات آن معتبر خواهد بود.

اما متأسفانه در اغلب موارد این مسئله رایج شده که اصولاً طرفین در زمانیکه با یکدیگر در مورد نقل و انتقال مالکیت اموال غیر منقول به توافق می رسند، برای تنظیم سند عادی به بنگاه های معاملات ملکی مراجعه می کنند و پس از تنظیم یک سند عادی در املاک، برای تنظیم سند رسمی به محضر و دفترخانه اسناد رسمی می روند. در این حالت دو هزینه یکی برای تنظیم سند عادی به آژانس املاک و دیگری از بابت سند رسمی به دفترخانه داده می شود که در واقع هزینه ابتدایی برای تنظیم سند عادی «اضافی» مورد پرداخت می گیرد. در واقع نیازی به تنظیم سند عادی نیست بلکه می توان مستقیماً برای تنظیم سند آن هم به صورت رسمی به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه کرد.

دکتر نورشوق - وکیل دادگستری: سند عادی را باید کنار بگذاریم

دکتر جمشید نورشوق وکیل پایه یک دادگستری در گفتگو با خبرنگار نشریه نقش نو در مورد این مسئله و مزایا و امتیازات اسناد رسمی گفت: اگر سطح آگاهی هایی عمومی نسبت به این اسناد و امتیازات آن بیشتر شود، گرایش مردم به سمت سند رسمی قطعاً بیشتر خواهد شد.

وی یکی از دلایل گرایش پایین مردم به سند رسمی را عدم آشنایی لازم نسبت به امتیازات و مزایای این سند عنوان کرد و افزود: مردم باید بدانند که در خیلی از موارد می توانند روابط قراردادی خودشان را در قالب سند رسمی تنظیم کنند همان طور که برای تنظیم وصیت نامه در اغلب موارد به دفتر اسناد رسمی رجوع می کنند، در خیلی از موارد دیگر نیز می توانند این امر را به انجام برسانند.

این وکیل دادگستری گفت: مصلحت مردم در تنظیم سند از بابت نقل و انتقال اموال منقول و غیر منقول در آن است که تنظیم سند در قالب رسمی انجام شود ضمن اینکه تنظیم سند به صورت رسمی بار عمده ای را از دوش دادگستری ها برمی دارد.

وی ضمن اشاره به تاکید ماده ۲۲ قانون ثبت در تنظیم سند رسمی برای نقل و انتقال مالکیت اموال غیر منقول و منقول گفت: با این وجود با توجه به بحث هایی که از قدیم در نظام های حقوقی ما در باب اعتبار اسنادی تحت عنوان قولنامه یا مبیعنامه وجود داشته، اسناد عادی هم رایج شده و به شکل فزاینده می توان گفت اینها جای سند عادی را گرفته است.

وی ادامه داد: اگر راهکارهای مختلفی برای رایج سازی اسناد رسمی محقق شود، طبیعتاً حلقه های واسله تحت عنوان سند عادی حذف می شود.

این استاد دانشگاه در ادامه به مشکلات اسناد عادی و معاملات معارضی که برای مردم و دادگستری ها به وجود آوردند، اشاره کرد و گفت: متأسفانه در برخی موارد پیش آمده است که مالی از مالک سند رسمی خریداری شده اما پس از مدتی فردی با در دست داشتن سند عادی و با ادعای اینکه به تاریخ مقدم سند تنظیم شده، ادعای مالکیت می کند و دادگستری به این دعوا رسیدگی می کند. وی ادامه داد: اگر نظام قانونی ما خلاء مربوطه را پر کند و به سمت این برود که آنچه ترتیب اثر اصلی است، ملاک باشد، خیلی از مشکلات کاسته خواهد شد.

نورشوق به مستندات قابل توجه در قوانین در این زمینه اشاره کرد و گفت: ماده ۷۰ قانون ثبت در زمینه اعتبار بخشی به اسناد رسمی صراحتاً بیان می دارد که سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسماً است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه معتبر خواهد بود مگر اینکه معیولیت آن ثابت شود. در ادامه ماده ۷۰۳ قانون می گوید: قضات و مامورین دولتی که از اعتبار دادن به سند رسمی استنکاف نمایند، مورد پیگرد قانونی قرار میگیرند. همه اینها در کنار آن ماده ۲۲ قانون ثبت موید اعتبار ویژه برای اسناد رسمی هستند.

وی تصریح کرد: در حقیقت در مورد نقل و انتقال مالکیت اموال غیر منقول بایستی به سمتی برویم که سند عادی در آن جایگاه مورد شناسایی قرار نگیرد چه برسد به اینکه در مقام تعرض و مخدوش کردن اعتبار اسناد رسمی مورد استناد قرار بگیرد. آنچه که ماده ۲۲ اشعار می دارد یک مالک را باید به رسمیت بشناسیم و آن کسی است که سند رسمی به نام وی تنظیم شده است.

این وکیل دادگستری خاطر نشان کرد: اگر این سخت گیری در اعتبار بخشی به سند رسمی انجام شود، شاید در ابتدا با توجه به رویه ای که رایج است، مشکلاتی را به وجود بیاورد اما مسلماً عاقبت و آینده آن خوب خواهد بود چرا که مردم دیگر می دانند آن چیزی که به عنوان پیش قرارداد بین آنها تنظیم می شود، موجب نقل و انتقال مالکیت نیست و چه بسا بهتر باشد که این موضوع حذف شود. یعنی در واقع مردم با هم توافق کنند و بدانند که معامله اصلی در محضر انجام می شود.

وی اضافه کرد: در واقع اساساً طرفین وقتی که با هم به توافق شغاهی در مورد قیمت ملک رسیدند، به جای رفتن به بنگاه های املاک مستقیماً به محضر و دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند و آنجا توافق در قالب سند رسمی تنظیم شود و دادگستری نیز در این میان کسی را به اعتبار تنظیم سند عادی مستحق طرح دعوی نبیند شاید این امر در وهله اول مشکلاتی را به وجود بیاورد اما در بلند مدت به مصلحت عمومی خواهد بود و گرایش مردم به تنظیم سند رسمی را بیشتر می کند.

نورشوق در عین حال تاکید کرد: مراجع مربوطه تنظیم اسناد رسمی چه سازمان ثبت و چه قانون

سردفتران به تناسب جایگاه خود در تنظیم هزینه های مربوطه به اسناد رسمی باید بازنگری کنند تا در اشتیاق مردم نسبت به سند رسمی تأثیر دارد، مسلماً امکان آن وجود دارد که با تدابیری این هزینه ها را کم کرد.

این وکیل دادگستری در ادامه به ذکر مثال هایی پرداخت که در قالب آن امکان تنظیم سند رسمی وجود دارد و گفت: در بسیاری موارد قرارداد مشارکت ساخت بین سازنده و مالک این قرارداد در قالب سند عادی تنظیم می شود که مشکل بسیاری را برای سازنده و مالک تولید می کند در حالیکه اگر همین قرارداد در قالب سند رسمی تنظیم شود، امتیازات قابل توجهی برای آنها خواهد داشت و مشکلاتی بسیاری را از پیش پای آنها برخواهد داشت یا مثال دیگر این است که کسی می خواهد پول به دیگری قرض بدهد، طبیعتاً می تواند در دفترخانه سندی تنظیم شود که در تاریخ مربوطه این میزان وجه قرض داده شده و قرض گیرنده هم متعهد شده که در فلان تاریخ این میزان وجه را برگرداند. در واقع تنظیم چنین قراردادی تبعات مالی آنچنانی نخواهد داشت.

وی گفت: در واقع حتی در زمانیکه سند رسمی مورد انکار و تردید قرار می گیرد یا اینکه ذی نفع این سند با این امر مواجه شد که متعهد سند از انجام تعهد امتناع و استنکاف می کند، به جای اینکه پای خود را در دادگستری بگذارد که آنجا هزینه بیشتری به وی تحمیل شود و مواجه با خسارات بیشتری شود، روی سند رسمی اجراییه صادر می کند و در مسیر بسیار کوتاه تر و بی هزینه این کار را انجام می دهد.

وی به تشکیل کارگروهی با هدف تسهیل واقعی تنظیم اسناد رسمی و حذف تشریفات دست و پا گیر و کاهش هزینه تنظیم سند تاکید کرد و گفت: از طریق رسانه ملی نیز باید آموزش لازم به مردم داده شود تا مردم بدانند که این سند رسمی آنچنان ویژه ای و امتیازاتی را دارد که قابل مقایسه با اسناد عادی نیست و اشخاص را در محیط امن و در پرتو قانون قرار می دهد.

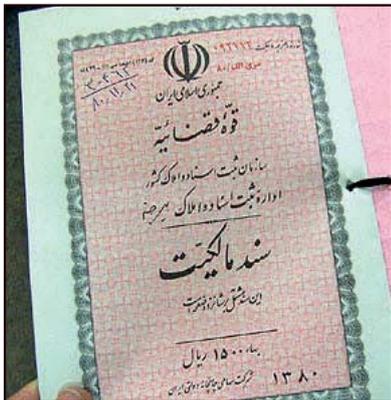
وی گفت: ما به سند عادی نیازی نداریم و بهتر است که در یک برنامه بلند مدت سند عادی را در ارتباط با اموال غیر منقول کنار بگذاریم.

ملکشاهی - رئیس کمیسیون حقوقی مجلس: اسناد عادی اعتباری ندارند

ملکشاهی رئیس کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس در گفتگو با خبرنگار نشریه نقش نو نیز در ارتباط با تنظیم سند رسمی گفت: براساس قوانین موجود، اگر تعارضی بین اسناد عادی و سند رسمی پیش بیاید، دادگاه و محاکم ما براساس قوانین اصالت را به سند رسمی می دهند و در واقع سند عادی نمی تواند با سند رسمی مقابله کند.

وی افزود: اسناد عادی از سوی بنگاه های املاک و معاملات تنظیم می شوند و این اسناد اصولاً بیشتر مورد کلاهبرداری واقع می شوند؛ در واقع کمتر اتفاق می افتد که معامله ای با تنظیم سند رسمی انجام شده باشد و همان معامله یکبار دیگر با تنظیم سند رسمی دیگر انجام گرفته باشد، چرا که اینها در سامانه هایی مورد ثبت قرار می گیرد و احتمال کلاهبرداری در اسناد رسمی خیلی کم است.

رئیس کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس تصریح کرد: معاملاتی که با سند رسمی انجام می شود، نقل و انتقال آن به راحتی امکان پذیر است چرا که به اسناد رسمی اعتماد بیشتری وجود دارد حال آنکه به



اسناد عادی اعتماد آنچنانی نیست.

وی در ادامه درباره گرایش پایین مردم به اسناد رسمی گفت: این مسئله از عوامل مختلفی نشأت گرفته می شود؛ اول اینکه مردم خیلی عجله دارند و گاهی می خواهند به فوریت معامله خود را انجام دهند و به همین دلیل با اسناد عادی این کار را انجام می دهند که گاهی مورد کلاهبرداری قرار می گیرد. دلیل دوم هم ممکن است به دلیل هزینه هایی باشد که سند رسمی دارد و بعضاً هم متأسفانه برای فرار مالیات و عوارض برای تنظیم سند رسمی رجوع نمی شود اما با همه اینها هزینه ای که سند عادی برای مردم ایجاد می کند، بسیار بیشتر از آن چیزی که مردم فکر می کنند ضمن آنکه بی اعتباری و کم اعتباری اسناد عادی نیز باید مورد توجه قرار گیرد بنابراین مردم باید معاملات خود را با سند رسمی انجام دهند.

نشریه نقش نو، شنبه ۹۳/۲/۲۷، صفحه ۹

لزوم عزم جدی دستگاه قضائی در عدم پذیرش اسناد عادی

حسن روحانی نیا، سردفتر اسناد رسمی گفت: ریشه تاریخی پذیرش اسناد عادی در محاکم به روزهای آغازین انقلاب برمی گردد که افراد زمین هایی را تصرف می کردند و بنا بر نگرش حمایت از مستضعفان این اسناد پذیرفته می شد. نمی توان در مورد آن روزها قضاوت کرد اما در حال حاضر دستگاه قضائی نیاز به یک عزم جدی برای عدم پذیرش این اسناد دارد.

گفت و گو: لیلیا موسوی نسب

دلایلی می توانند افراد را به یکدیگر معرفی کنند. بدیهی است که مشاوران املاک زمانی که مباحثه نامه ای را تنظیم می کنند اطلاع ندارند آخرین وضعیت مالکیت و یا بازداشتی ملک مورد معامله به چه صورت است. در صورتی که اگر کدرهگیری تعریف شده در قانون به دفاتر اسناد رسمی واگذار شود، سردفتر می تواند از طریق سامانه صحت اطلاعات را بررسی کند. در این صورت از ده هزار پرونده ای که ناشی از عملکرد برخی از مشاوران املاک است جلوگیری می شود و این پرونده ها به دادگستری نمی روند. در صورتی که برای کدرهگیری در طرح کاداستر یا در قالب هر مصوبه ای در مجلس تعریف قانونی صورت گیرد که با مبانی حقوقی و قضائی در تضاد نباشد، این مزیت وجود دارد که در صورت مراجعه مردم به دفاتر اسناد رسمی، دفترخانه از طریق سامانه، اصالت سند و مالکیت و صحت معامله را بررسی کند و سپس مباحثه نامه یا همان تعهد به بیع را تنظیم می کند.

به عقیده شما آیا کدرهگیری در قوام معامله تاثیر دارد؟

از دید ما به عنوان اعضای کانون سردفتران و دفتریاران، کدرهگیری اثری در قوام قراردادها ندارد و تنها یک تحمیل هزینه به مردم است، زیرا این کد تنها یک عدد در فضای مجازی است که به هیچ سامانه و مخزنی وصل نیست. بنابراین نمی تواند اصالت پلاک و یا اصالت ملک را تایید کند. تاثیر کمیسیون حقوقی کانون سردفتران در بهداشت قضائی جامعه را چطور می دانید. بین ۷ تا ۸ هزار دفترخانه در کشور داریم. این دفاتر به صورت موبرگی در سراسر کشور توزیع شده اند و محل مراجعه مردم برای پاسخ به سوالات پیرامون اسناد و معاملات هستند. این دفاتر زمانی که به کمیسیون حقوقی در کانون سردفتران و دفتریاران متصل باشند در واقع به یک منبع قوی علمی متصل هستند و می توانند سوالات مردم را به عنوان یک رابط پاسخ دهند. در واقع نشر علم روز در حوزه اسناد رسمی محدودی توسط این کمیسیون صورت می گیرد. این اقدام می تواند در ارتقای ذهنیت و آگاهی مردم نسبت به مسائل حقوقی معاملات و اسناد و در نهایت بهداشت قضائی جامعه موثر باشد.

اگر انتقاد یا پیشنهادی دارید بفرمایید.

آسیب شناسی عملکرد سازمان ها توسط خودشان امری پسندیده است. تصور می کنم یکی از مهم ترین انتقادات به نهاد سردفتری پراکندگی و عدم انسجام این مجموعه است. این امر باعث شده بسیاری از حقوق این نهاد و به تبع آن حقوق مردم تضییع شود. مثلا در رابطه با تنظیم خودرو در خارج از دفاتر اسناد رسمی ممکن است ابتدا در ظاهر اینطور به نظر برسد که خسارت اولیه آن به دفاتر اسناد رسمی وارد می شود در حالی که خسارت اصلی را مردم متحمل می شوند.



درخصوص چرایی پذیرش اسناد عادی در محاکم کشور بفرمایید.

در این مورد باید گفت که پذیرش اسناد عادی در محاکم ایران سابقه تاریخی دارد. اوایل انقلاب با توجه به متواری شدن عوامل نظام شاهنشاهی افراد به درست یا به اشتباه زمین هایی را تصرف کردند. از سوی دیگر ذهنیت درستی در اوایل انقلاب مبنی بر حمایت از مستضعفان وجود داشت. در آن شرایط دادگاه ها بر اثر فضای انقلابی که نمی توان امروز در مورد آن قضاوت کرد برای این که مستضعفان صاحب زمین شوند این اجازه را دادند که به اسناد عادی اعتبار بخشیده شود، ضمن اینکه بسیاری از مالکان اصلی نیز با استفاده از اسناد عادی آن زمین ها را صاحب شده بودند. این روال از آن زمان آغاز و متأسفانه به زمان کنونی نیز تسری پیدا کرد. امروز دستگاه قضائی نیاز به یک عزم جدی دارد تا یک بار برای همیشه رییس محترم قوه قضائیه این دستور را صادر کنند که دادگاه ها به اسناد عادی اعتبار نبخشند. از سوی دیگر در مجلس یا دولت باید به نحوی که حقوق مردم نیز رعایت شود و راه حلی اندیشیده شود، زیرا به دلیل این که تعداد زیادی اسناد عادی و مباحثه نامه در دست مردم است، نمی توان با صدور یک بخشنامه توسط قوه قضائیه همه این موارد را پلاکتیف گذارد و مردم را دچار سردرگمی کرد.

همچنین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران و دفتریاران باید به نحوی عمل کنند که اقدامات ارزشمند فعلی با سرعت بیشتری توسعه یابد و تنظیم سند رسمی به سرعت و به سهولت صورت گیرد تا مردم به سمت اسناد غیررسمی گرایش پیدا نکنند، زیرا زمانی که تنظیم سند رسمی زمان بر باشد و یا این که دستیابی به آن با صعوبت برای عامه مردم همراه باشد، انگیزه شخص برای تنظیم سند رسمی کاهش می یابد. البته سازمان ثبت و کانون و دفاتر اسناد رسمی در سالهای اخیر در این زمینه کارهای ارزشمندی انجام داده اند، مثلا برای اجاره دادن اماکن مسکونی تسهیلات فوق العاده ای در نظر گرفته شده است اگر کسی صرفا با در دست داشتن سند مالکیت خود به دفتر مراجعه کند می تواند اجاره نامه رسمی تنظیم کند در حالی که در گذشته چنین امری وجود نداشت. هر چند اقدامات سازمان ثبت و دفاتر باید تکمیل شود اما این حدود اقدامات نیز امید بخش است. ما معتقدیم سند عادی در مقابل سند رسمی اعتباری ندارد بنابراین اساس کار بر این است که تلاش کنیم مشاوران املاک سند معامله ننویسند بلکه طرفین را با یکدیگر آشنا و آنها را به دفترخانه معرفی کنند تا در دفترخانه سند نوشته شود. بدین منظور نظام صنفی باید مشاوران املاک و خودرو را به نحوی توجیه کند که اسناد عادی تنظیم نکنند زیرا این افراد تنها دلال هستند و به موجب قانون

دکتر بهمن رازانی:

تاثیر منفی کد رهگیری بر تورم

کار هستند، وجود داشته باشد. بخش دیگر اطلاع رسانی باید برای عموم مردم از طریق ابزارهای مختلف ارتباط جمعی در درازمدت باشد. شخصا هر روز چیزی بین ۱۰ تا ۱۲ نفر مراجعه کننده دارم که کارهایی بزرگ با ارقام میلیاردی دارند، اما این آگاهی را ندارند که در مورد معاملات میلیاردی خود به دست نوشته هایی که در منزل نوشته می شود اکتفا نکنند. زمانی که از نظر قانونی به مشکلی برخوردند برای مشاوره به ما مراجعه می کنند. در برخوردهایی که با برخی از قضات و وکلا داشته ام حتی برخی از این افراد نیز تفاوت سند رسمی و غیر رسمی را به دقت نمی دانند. مواردی را داریم که مدارک قوی برای ابطال یک سند رسمی اما دادگاه آن سند را باطل نمی کند و بر عکس. همچنین با افراد تحصیلکرده ای برخورد کرده ام که کوچکترین اطلاعاتی در مورد سند رسمی ندارند در حالی که چرا نباید یک واحد درسی در دانشگاه های ما وجود داشته باشد تا به آموزش سند رسمی و شناخت دادگاه ها بپردازد. برخی از افراد حتی تفاوت دادرسی و دادگاه را نمی دانند مثلا از شخصی طلب دارند و می گویند به دادرسی رفته و با این که تفاوت بین شکوه جزائی و اظهارنامه را نمی دانند. افرادی هستند که زمانی که برای آنها اظهارنامه می فرستید می گویند من ادعای شرف می کنم، شکایت می کنم.

برای بنده اتفاق افتاده است که فردی مراجعه کرده و می خواهد ملکی را با همسر خود شریک شود. به او می گویم که پایان کار یا مهر دارایی را ارائه دهید می گویند کارشکنی نکن و یا این که شخصی مراجعه کرده بود تا به همسرش اجازه سفر به خارج از کشور بدهد. زمانی که از او سند نکاحیه را طلب می کنیم متوجه نمی شود که این امور چقدر ظریف است و سردفتر باید مطمئن شود شخصی که به آن زن اجازه خروج از کشور را می دهد واقعا شوهر اوست. متوجه نمی شوند که آنچه که بیان می کنیم قانونی است و به نفع خود اوست.

تصور می کنم اگر این اطلاع رسانی را از گذشته در شقوق و سطوح مختلف انجام می دادیم و یا از این زمان به بعد انجام دهیم چنین مشکلاتی ایجاد نمی شود. حتی بخشی از این آموزش به کتاب های درسی برسد. در سطوح بالاتر در نشریات عمومی به صورت پرسش و پاسخ و یا به صورت حتی سناریو این آموزش ها انجام شود.

یک سردفتر اسناد رسمی گفت: اسناد عادی و کد رهگیری می تواند منجر به افزایش تورم و گرانی شود.

دکتر بهمن رازانی سردفتراسنادرسمی و عضو کمیسیون بررسی و اصلاح قوانین کانون سردفتران و دفتریاران در گفت و گو با نشریه ضمیمه ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران ضمن تاکید بر وجود آموزش های لازم برای آگاهی جامعه در مورد مزیت های سند رسمی، یکی از دلایل تورم و گرانی را در جامعه، کد رهگیری و سایر قوانینی دانست که جایگاه سند رسمی را با چالش مواجه می کند. مشروح این گفتگو را می خوانید.



ارزیابی شما از میزان آگاهی جامعه نسبت به مزیت های سند رسمی چیست؟

نمی توان به طور کل جامعه را نسبت به مزیت های اسناد رسمی آگاه و یا ناآگاه دانست به نظر می رسد احاطه ای که عموم مردم باید نسبت به اسناد رسمی داشته باشند وجود ندارد، اما درصد کمی از افراد از اطلاعات خوبی در این زمینه بهره مند هستند. در کل می توان گفت که جامعه نسبت به اسناد رسمی نیاز به اطلاعات و آگاهی دارد.

این آگاهی چگونه و توسط چه افرادی می تواند ایجاد شود؟

این امر را می توان در دو بخش درون سازمانی و بیرون سازمانی طبقه بندی کرد. بخشی از آموزش های درون سازمانی برای سردفترانی که تازه آغاز به کار کرده اند و یا این که از گذشته به صورت تجربی وارد این کار شده اند، باید باشد زیرا برخی سردفتران مدتی دفترتاریار بوده اند و بدون تحصیلات حقوقی سردفتر شده اند در حالی که اطلاعات مورد نیاز را ندارند. بخش دیگر باید به صورت آموزش های ضمن خدمت برای سردفترانی که مشغول به

مجلات و مطبوعات ما از این دست آموزش‌ها فارغ هستند و حتی اطلاعاتی را ارائه می‌دهند که ضد اطلاعات است مثلاً در فیلمی نمایش می‌دهد که سردفتری به منزل شخص پولداری رفته است تا هر چه که آن شخص می‌خواهد برای او سند بزند و بنویسد. این در حالی است که سندی که در خارج از دفترخانه حتی توسط سردفتر تنظیم شود سند رسمی نیست و حتی تخلف محسوب می‌شود. در فرانسه روز معینی است به نام مایو. در این روز تمامی سردفتران در یک مکان جمع می‌شوند و به صورت مجانی مردم را راهنمایی می‌کنند. در ایران نیز می‌توان چنین اقداماتی برای آموزش داشت.

آیا می‌توان سردفتران را نیز در ناآگاهی جامعه سهیم دانست؟

تلویزیون در مورد وکالت مصاحبه ای را با بنده انجام داد. پس از این که این گفتگو را دیدم به این نکته پی بردم که بنده گویا برای حقوقدان‌ها سخن می‌گفته ام این در حالی است که مخاطبان تلویزیون عموم مردم هستند و با زبانی که مردم متوجه می‌شوند باید وکالت را توضیح می‌دادم که توضیح ندادم. اما تمامی سردفتران شاید نتوانند بیش از مشاوره‌هایی که در دفتر خود ارائه می‌دهند به اشاعه اطلاعات برای آگاهی مردم بپردازند. در واقع اگر ایرادی وارد باشد به جامعه سردفتران نیست بلکه به قوانین و بخش نامه‌هایی اشاره می‌کنم که سعی کرده است سند رسمی را تضعیف کند، در حالی که سند رسمی یکی از ابزار مهم تسهیل امور مالی مملکت است. از زمانی که قانون زمین شهری اجازه داد تا یک سند عادی نوشته شود و این سند ارزش یک سند رسمی را داشته باشد و یا مثلاً اجازه داده شد انتقال تلفن در سیستم مخابرات صورت گیرد و در نهایت بحث‌هایی که پیرامون خودرو مطرح بود منجر به باور سند عادی بجای سند رسمی شد. همین امر بزرگترین لطمه‌ای بود که بر ارکان سند رسمی در کشور وارد آمد.

آیا کد رهگیری املاک و در ادامه کد رهگیری خودرو می‌تواند عاملی بر افزایش تورم و گرانی باشد؟

بله زیرا پول‌های کاذبی در و بدل می‌شود که منجر به افزایش قیمت نهایی می‌شود. دارایی بخشنامه‌ای دارد مبنی بر این که اگر اشخاص برای انجام معامله‌ای مراجعه می‌کنند به کد رهگیری و مباحثه نامه آنها توجه شود. متأسفانه این بخشنامه که ارزش آن در حد بخشنامه است باعث شده که همه امور را رها کنند و دفترخانه هر زمان استعلا می‌دارد می‌کند می‌بیند که دو طرف معامله را وادار کرده است که ببع نامه بنویسند و از دفاتر مشاور املاک کد رهگیری دریافت کنند. گاهی اوقات این معامله بین زن و شوهر و یا پدر و پسر صورت می‌گیرد، بنابراین هزینه اضافه و دردرس است برای مردم بجای این که راهگشا باشد. بهتر بود این کدهای رهگیری از باب این که اشخاص چند مرتبه معامله نکنند در دفترخانه‌ها متمرکز شود. کد دادن به شرطی درست است که در یک مکان متمرکز باشد و تمامی این کدهای ارائه شده به یک مخزن متصل باشند و در فضای مجازی نمایش داده شوند تا بعدها هر شخص که قصد معامله‌ای را داشت بنابر مشخصات مالک و یا شخص، اطمینان یابد که این معامله قبلاً رخ نداده است.

به طور کل اگر وضعیت اقتصادی در کشور دلایل متعدد داشته باشد، بدون شک یکی از دلایل آن همین قوانین است. قانونی که مجلس در سال ۷۶ تصویب کرد و مطابق آن اگر موجر و مستاجر با حضور دو نفر شاهد نوشته‌ای را امضا کنند برای تخلیه به رسیدگی قضائی نیازی نیست. این قانون بزرگترین بهانه شده است برای عده‌ای از مالکان زیاد خواه که هر سال به هر اندازه که مایل هستند به مبلغ اجاره و یا رهن اضافه کنند. همین امر را با مثالی نشان می‌دهم. زمانی که بحث اصلاحات ارضی مطرح بود بخشی از این قانون در مورد تقسیم اراضی بود و در بخش دیگر ذکر شده بود که این زمین‌های تقسیم شده به صورت یکجا تبدیل به تعاونی روستایی شود به این دلیل که پس از مرگ شخص بین فرزندان تکه تکه نشود تا در نهایت قیمت زمین افزایش یابد، اما تنها به بخش تقسیم اراضی توجه شد.

آیا در مدت زمان فعالیت خود در مقام سردفتری با انتظارات عجیب و غریب از سوی مردم روبرو بوده‌اید؟

عجیب‌ترین انتظاری که از من داشته‌اند از سوی خانواده‌ای بود که بنده چاره نمی‌شدند. مرد این خانواده زن دوم گرفته بود. بین خودش قرار گذاشته بودند که زمانی که زن دوم بچه دار شد، بچه را به خانواده تحویل دهد و طلاق بگیرد. به دفترخانه آمده بودند تا سندی بنویسند که من بچه را به هووی خود تحویل می‌دهم. به آن زن جوان گفتم که بچه، مال نیست که بخواهید ببخشید و سند بزنید. آنها متوجه صحبت بنده نمی‌شدند، وقت بسیار گذاشتم تا آن خانواده حفظ شود. همچنین شخصی به بنده مراجعه کرد و می‌خواست همسرش را در مورد زبانی که دولت به او داده بود وکیل کند. تعجب کردم و گفتم شما یک خانواده اید و اموال متعلق به همه شما است. چرا می‌خواهید همسرتان وکیل شما شود؟ آن مرد گفت به دلیل این که بنده دیوانه هستم و کسی این زمین را از ما نمی‌خرد. می‌خواهم همسرم وکیل بنده شود تا این زمین را به فروش برسانیم. پس از بررسی متوجه شدیم آن مرد دچار جنون ادواری است.

مردم بیشتر برای چه اموری به شما مراجعه می‌کنند؟

بیشترین مراجعه مردم برای وکالت است، به این دلیل که در مورد وکالت اطلاعات درستی ندارند. وکالت مطابق قانون مدنی اجازه‌ای است که یک فرد به دیگری می‌دهد تا کاری را برای او انجام دهد. مردم از وکالت انتظار معامله دارند و حتی به آن معامله وکالتی می‌گویند. تصور می‌کنند که مثلاً می‌توانند پولی را به یک شخص بدهند و وکالتی را در مورد یک ملک که در رهن است بگیرند تا زمانی که ملک از رهن خارج شد آن را به نام خود بزنند. حال در نظر بگیرید که طلبکاران مالک اصلی آن ملک را توقیف کنند. فردی که برای دریافت وکالت آن ملک، پول را به مالک داده است ناچار است به دادگستری برود. حتی ممکن است که پیش از اتمام مدت زمان مشخص، فرد فوت شود بنابراین وکالت نامه او باطل است و نمی‌تواند ملک را پس از اتمام رهن به نام خود بزند. همین مسئله نیز در حال حاضر درگیری‌ها و پرونده‌های بسیاری را در محاکم قضائی ایجاد کرده است.

عضو کمیسیون وحدت رویه دفتر حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران: رواج کد رهگیری خودرو نگران کننده است

کدرهگیری، مبلغی را از مردم طلب می‌کردند. این امر دلایلی زیادی را در زمینه املاک نیز ایجاد کرد و منشا فسادهای بسیار شد. در حال حاضر وجود کدرهگیری دلیلی بر رسمی بودن و متقن بودن یک معامله نیست و نمی‌توان با استفاده از این کد، مقابل فسادهایی که در حوزه نقل و انتقال املاک رخ می‌دهد ایستاد. ادله این سخن آماری است که از معاملات سوری و زمین‌خواری و جعل هنوز وجود دارد. در حالی که با انعقاد قراردادهای ثبت اسناد در دفترخانه‌ها هیچ یک از این موارد خلاف عملی نمی‌شود. اگر حاکمیت می‌خواهد این رویه را دنبال کند باید از راه و روش قانونی حرکت کند. با قانونی کردن کد رهگیری می‌توان آن را از طریق دفاتر اسناد رسمی و در معاملات رسمی ارائه داد.

چرا ناچاراً در اعتبار بخشیدن به برگ سبز خودرو به عنوان سند اتومبیل تاکید و اصرار می‌ورزد؟

با توجه به ماده ۲۹ بنده تعجب می‌کنم که واحد حقوقی ناچاراً به تفاوت عقود تشریفاتی و غیرتشریفاتی توجه نمی‌کند. عقد بیع در مورد اموال غیرمنقول و از میان اموال منقول اتومبیل تشریفاتی است. بدین معنی که باید علاوه بر قبول در مورد طرفین در دفتر اسناد رسمی نیز به تصویب برسد در غیر این صورت دولت فرد را مالک نمی‌داند. این امر در مورد عقد ازدواج نیز تشریفاتی است بدین معنی که زوجین می‌توانند بدون ثبت در محضرخانه یا یکدیگر ازدواج کنند اما تا زمانی که ثبت رسمی نشود، دولت آن زن و مرد را به عنوان زوج به رسمیت نمی‌شناسد. این یک صراحت قانونی است. سوال بنده از ناچاراً این است که آیا شما به زن و مردی که از نظر شرعی زوج محسوب می‌شوند اما ازدواجشان را به صورت رسمی ثبت نکرده‌اند برای ارائه گذرنامه به عنوان زوج به رسمیت می‌شناسید؟ آن طور که بنده اطلاع دارم پاسخ به این سوال خیر است. ناچاراً چگونه در مورد اتومبیل این تصور را دارد که قبول طرفین کفایت می‌کند و تشریفات قانونی یعنی ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی لزومی ندارد؟ این در حالی است که در گذشته ازدواج به صورت شرعی بود و سند نکاحیه لازم نبود اما همان افراد اگر به نیروی انتظامی برای امور اداری خود مراجعه کنند حتی اگر فرزند هم

سپاوش مددی با بیان این که کدرهگیری به دلیل این که در قانون تعریف نشده بود توسط دفاتر اسناد رسمی اجرا نشد، گفت: کد رهگیری خودرو نیز از این جهت که با قضا زدایی در تضاد قرار دارد، بسیار نگران کننده است.

به نظر شما آیا جامعه از کدرهگیری خودرو استقبال می‌کند و یا از آن آسیب می‌بیند؟

جامعه قطعاً از کد رهگیری خودرو آسیب خواهد دید. همان آثار و آسیب‌هایی که جامعه در مورد کدرهگیری املاک شاهد بود با درجه‌های بالاتر و بدتر در مورد کدرهگیری خودرو به جامعه وارد می‌شود. متأسفانه افراد به سمت معاملات عادی و وکالت‌های کاری سوق پیدا می‌کنند. با توجه به مشکل ما با راهور و این که به ثبت و رسمی بودن سند با ادله بوج و غیرواقعی ارزش و بها نمی‌دهند، مشکلاتی را که در مورد اسناد عادی برای مردم پیش می‌آید بیشتر شاهد هستیم، بنابراین به تعداد پرونده‌هایی که در محاکم قضائی تشکیل می‌شود افزوده خواهد شد. این امر از این جهت که با قضا زدایی در تضاد است بسیار نگران کننده است.

کدرهگیری خودرو چه مشکلاتی برای جامعه ایجاد کرده است؟

هیچ قانونی در مورد این که کد رهگیری باید ارائه شود نداریم در جریان نیز نیستیم که آیا نهاد قضائی به دنبال ابطال این مصوبه رفته است یا خیر. در ابتدا نیز قرار بود ارائه این کدرهگیری توسط دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد اما به دلیل این که این صنف حقوقدان هستند و در قانون الزامی برای افراد برای دریافت کدرهگیری وجود ندارد از این امر استنکاف کردند. لاجرم افرادی این امر را بر عهده گرفتند که استقبال زیادی نیز از انجام این اموریت کردند؛ یعنی مشاوران املاک. همین امر بهانه‌ای را به دست عده‌ای داد تا حتی معاملاتی که بین افراد رد و بدل می‌شود را نیز مانند کدرهگیری دانستند. در این میان بدون این که مشاوران املاک کاری انجام داده باشند، تنها به دلیل ارائه

داشته باشند باید به دفاتر اسناد رسمی بروند، اقرار به زوجیت کنند و سند نکاحیه دریافت کنند سپس برای دریافت مثلا گذرنامه مراجعه کنند، بنابراین سخن های قانون خلاف متن صریح قانون است.

آیا مواردی در خصوص متزلزل شدن جایگاه سند رسمی و نادیده گرفتن آن در جامعه وجود دارد؟

متأسفانه اصلاحاتی در قانون مدنی پیش آمد. همانند شواهد شهود که حد نصاب برای شهادت حذف شد. از آن زمان ابطال اسناد رسمی شایع شد. درحالی که دادگاه ها نباید اسناد رسمی را بنابر شواهد شهود و یا دلایل دیگر ابطال کنند. همچنین قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ثبت که به برخی از قولنامه ها ترتیب اثر دادند و آنها را به اسناد رسمی تبدیل کردند تاثیر زیادی در تزلزل جایگاه سند رسمی داشت زیرا تعداد بسیار زیادی از این اسناد نیز بعدا باطل شد. این اقدامات باعث شد که شبهه در مردم به وجود بیاید که چگونه می توان سند رسمی را باطل کرد. قانونگذار نباید شرایطی را ایجاد کند که سند رسمی باطل شود. چه بسا قانونگذار باید تمامی مراحلی که منجر به ابطال سند رسمی شد را پیش از صدور سند رسمی انجام می داد. قانونگذار در نظر داشته باشد که ابطال سند رسمی را پس از صدور بسیار سخت و مگر در مواقع ضروری جایز بداند تا اعتماد مردم خدشه دار نشود زیرا زمانی که اشخاصی راه های گریز از قانون را می دانند روزنه هایی برای ورود می یابند تا اسناد رسمی را دستخوش تغییر می کنند.

چرا اسناد عادی در دادگاه ها با وجود ضررهایی که به بیت المال وارد می کنند، مورد پذیرش قرار می گیرند؟

حقوقدان ها بر سر این امر که آیا می توان قولنامه ها را در محاکم پذیرفت یا خیر اختلاف نظر دارند. دکتر کاتوزیان معتقدند که معاملات املاک و اموال غیرمنقول تا زمانی که در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نرسیده باشند نباید محاکم به این اسناد اعتبار بدهند. ایشان زمانی معاملات املاک را تمام

شده می دانند که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشند. استناد ایشان به ماده ۲۲ قانون ثبت است که می گوید دولت کسی را مالک می داند که اسم او در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد. اگر بر این روال حرکت کنیم بسیاری از مشکلات ثبتی بخصوص مشکلات ملکی حل خواهد شد. در مقابل این نظر، نظریات دیگری نیز وجود دارد که معتقدند مطابق قانون مدنی انتقال و یا عقد بیع با ایجاب و قبول صورت می گیرد و نیازی به تشریفات خاصی ندارد. هر چند که معتقدند این اسناد نه به عنوان سند رسمی بلکه به عنوان یک دلیل و اثبات حق مدعی در محکمه قابل پذیرش است. از دید بنده این یعنی تعهد به بیع که این مورد نیز باید در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود تا لازم الاجرا باشد. در صورتی که شخص به تعهد خود عمل نکرد بدون مراجعه به محاکم قضائی می توان از طریق دایره اجرائی ثبت حکم اجرا را دریافت کرد.

رواج سند عادی در آرامش جامعه اثرات منفی و آسیبهای معنوی دارد، طبیعی است شخص تا زمانی که سندی را در دفترخانه به ثبت نرسانده است سوالات بسیاری را در ذهن خود مرور می کند و دغدغه های بسیاری دارد، بنابراین جایگاه اصلی سند رسمی یک جایگاه معنوی است. جامعه، زمانی که سندی را در دفترخانه به ثبت می رساند و عبارت «ثبت با سند برابر است» را می بیند به آرامش روانی دست می یابد زیرا احساس می کند حقوقش محفوظ است. مراجعه کننده به شخصی رجوع می کند که مراحل لازم را برای نگارش یک سند متقن گذرانده و مورد تایید قوه قضائیه است، بنابراین سندی که نوشته می شود محکم ترین، متقن ترین و از نظر قانون منطبق با تمام قوانین کشور است. رواج سند عادی در جامعه می تواند آسیب های روانی بسیاری را به افراد وارد کند این آسیب ها عمیق تر و بزرگ تر از آسیب های مادی است که به افراد وارد می شود زیرا شخص سالیان سال برای اثبات و سپس اجرای حقتش باید وقت و هزینه در دادگاه ها صرف کند. پس از اثبات و اجرای حق، فرد از نظر مادی ترمیم شده است اما چه تضمینی وجود دارد که آرامشی که از دست رفته است و اثرات منفی که بر روان فرد وارد شده است جبران شود.

در نشست مشترک کانون وکلا و کانون سردفتران ودفتریاران تاکید شد: لزوم برگزاری جلسات مشترک برای حل مسائل حقوقی

هر چقدر این نهادها تضعیف شوند، مراتب متوجه مردم و نظام خواهد بود. وی تاکید کرد: کارگروه مشترکی بین کانون سردفتران و کانون وکلا می تواند بسیار اثرگذار باشد. ما دردهای مشترکی داریم، گمان می کنم درمان مشترکی هم داشته باشیم. در ادامه دشتی اردکانی، رئیس کانون سردفتران و دفتریاران هم با تبریک انتخاب اعضای جدید هیات مدیره کانون وکلا، گفت: ما دو قشر تاثیر پذیر (وکالت و سردفتری) هستیم که مظلوم مانده و مورد حمایت قرار نمی گیرد. انتظار ما از مسئولان جامعه این است: از وکلای جامعه که از فرهیختگان این آب و خاک هستند و سردفترانی که همه از نخبگان هستند حمایت بیشتری صورت گیرد. وی با بیان اینکه هر دو کانون وکلا و سردفتران می توانند کمک های بسیاری به هم داشته باشند، ادامه داد: دیدار اعضای کانون وکلا و کانون سردفتران نباید به یک جلسه تبریک محدود شود. هر دو کانون ظرفیت های بزرگی دارند. ما باید دست به دست هم دهیم تا قوانینی که در مجلس تصویب می شود مورد بررسی بیشتری قرار گیرد. اخیرا قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ در مجلس مطرح شده و متأسفانه بسیاری از مواد طرحی که نمایندگان مجلس ارایه کرده اند، مورد تایید جامعه سردفتری نیست. ملاقاتی هم که با آیت الله لاریجانی داشتیم، عرض کردیم حداقل زمان اخذ تصمیمی که قرار است در مورد دفاتر اسناد رسمی، یک نفر از کانون سردفتران در جلسه حضور داشته و نظرات خود را ارایه کند.

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران به سمینار بین المللی سردفتری که در مرداد ماه سال جاری در کانون سردفتران برگزار خواهد شد اشاره کرد و افزود: در این همایش از سردفتران ۱۴ کشور دعوت به عمل آورده ایم و تعداد بسیاری از همکاران سردفتر و دفتریار شرکت خواهند کرد. خوب است که همایش یا سمیناری را به صورت مشترک با مشارکت کانون وکلا و کانون سردفتران برگزار کنیم و امیدواریم تجربه برگزاری همایش بین المللی سردفتری مقدمه برگزاری همایش های و سمینارهای مشترک بعدی با کانون وکلا باشد.

دشتی اردکانی به کارهای علمی و فرهنگی سازی از جمله ساخت فیلم و برنامه های مشابه اشاره و تاکید کرد: آموزش در کشور ما مغفول مانده و می توانیم با جلسات مشترکی که با هم خواهیم داشت، مشکلات آموزشی که بعضا وجود دارد را مرتفع کنیم. وی همچنین درخواستی را مبنی بر محاسبه و منظور شدن سابقه سردفتری در پذیرش وکلا همانند سابقه قضاوت مطرح و تاکید کرد: کانون سردفتران و دفتریاران در زمینه لایحه استقلال کانون وکلا در مجلس از هیچ تلاشی فروگذار نخواهد کرد.

در ادامه این جلسه هریک از اعضای هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران و کانون وکلا به بیان نظرات و پیشنهادها خود پرداختند.

در نشست مشترک کانون وکلا و کانون سردفتران و دفتریاران بر لزوم برگزاری جلسات مشترک برای حل مسائل حقوقی تاکید شد.

به گزارش پایگاه اطلاع رسانی کانون سردفتران و دفتریاران، در این دیدار که در محل کانون وکلا برگزار شد اعضای هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران با تبریک انتخاب اعضای جدید هیات مدیره کانون وکلا، برای آنان آرزوی موفقیت کردند.

در ابتدای این دیدار دکتر علی نجفی توانا، رئیس کانون وکلا گفت: باید دستهایمان را به هم بفشاریم تا ضمن فرهنگ سازی در سطح جامعه برای اثبات این مطلب، که وجود عزیزان سرفتر و وکیل برای اجرای عدالت قضایی امری حیاتی است با این فرهنگ سازی نظر مسئولان محترم نظام را هم جلب کنیم تا از این دو قشر حمایت کنند و در این شرایط و جو فکری، تصور نامساعد را نسبت به این حرفه به حداقل برسانند. در تصمیم های قضایی استقلال ما را رعایت کنند به گونه ای که ما بتوانیم با امید بیشتری ضمن انجام خدماتی که باید ارایه کنیم از جوانانی که وارد این حرفه می شوند حمایت کنیم. وی ادامه داد: همه دوستان در کانون وکلا و کانون سردفتران اطلاع دارند که شرایط به گونه ای است که در حال حاضر در میان وکلا و دفاتر اسناد رسمی وضعیت مناسب مالی نیست و از نظر ماسایل مالی در مضیقه هستند. بنابراین به دلیل وجود همین مشکلات مشترک باید هم اندیشی و چاره اندیشی کنیم. ما به عنوان بازوان توانمند نظام عدالت اجتماعی و قضایی همکاری و از تمام قوا استفاده می کنیم، در مقابل این توقع را هم داریم که مدیران جامعه، روسای سه قوه و به ویژه قوه قضاییه از ما حمایت کنند و این تصور عمومی را نسبت به ما تسهیل و فرهنگ سازی کنند. ما اگر نباشیم بخش مهمی از چرخه نظام اداری به ویژه نظامی که نیاز به تنظیم و تنسیق دارد دچار مشکل خواهد شد. وکلایی که یک عمر بار تجربه را به دوش می کشند و بعد در جهت ارتقای وضع مطالعه می کنند، دوستانی که با وضعیت سخت ثبت امور سعی می کنند کوچکترین اشتباهی انجام ندهند تا حقوق مردم محفوظ باشد و هر اشتباهی با واکنش های شدید مواجه خواهد شد، نیازمند حمایت هستند. حمایت از جامعه سردفتران و وکلا نیاز به حمایت دولت دارد و مهمتر از همه ما باید از هم حمایت کنیم.

وی با بیان اینکه کانون وکلا در دوره های گذشته نشان داده است که هرچایی که نیاز به همفکری با کانون سردفتران باشد آمادگی لازم را دارد، گفت: باید همفکری و هم آوایی کنیم. ما و کانون سردفتران و دفتریاران هر دو یک حرفه را با یک جامعیت وسیع و یک تخصص ویژه انجام می دهیم و می توانیم یاریگر یکدیگر باشیم.

نجفی توانا در پایان سخنان خود با اشاره به اینکه امروز دنیای انتقال تصدی گری به بخش های غیر دولتی و حتی غیرعمومی است، گفت: مبحث مورد توجه دیگر در این زمینه عدم تمرکز است. نمی دانم چه اتفاقی افتاده است که برخی می خواهند چند نهاد نیمه جان را ناتوان تر کنند. در حالی که

دکتر محسن رحمانی، سردفتر آزاده و جانباز: ضمانت اجرا برای ترغیب مردم به تنظیم سند رسمی، حمایت تمام دستگاه‌های دولتی است

برای این شماره نشریه روابط عمومی کانون به سراغ سردفتری رفتیم که بی ادعا تر از هر کسی است که تا به حال دیده ام. کسی که سال ۱۳۶۰ در سن ۱۷ سالگی و در حال تحصیل در دوره دبیرستان، عازم جبهه های نبرد شد، یکسال بعد مجروح و اسیر شد و ۸ سال و چهار ماه بعد یعنی شهریور سال ۱۳۶۹ با ۴۵ درصد جانبازی آزاد شد و به میهن بازگشت. سال ها اسارت و دوری. یعنی از ۱۷ تا ۲۵ سالگی او. یعنی طلایی ترین سالهای جوانی اش. یعنی گل روزهای زندگی هر فرد...

پس از آزادی مدتی در دفتر مطالعات سیاسی بین المللی وزارت امور خارجه مشغول به فعالیت شد و دو سال باقی مانده دبیرستان را در دو ماه به پایان رسانید تا همان سال با قبولی در کنکور، تحصیل در رشته حقوق را آغاز کند. بعد از ورود به دانشگاه، این بار در سنگر ستاد کل نیروهای مسلح مشغول به کار شد و در نهایت با دکترای حقوق خصوصی و سمت مدیر قوانین و مقررات اداره حقوقی ستاد کل نیروهای مسلح بازنشسته شد و بعد از آن سردفتری اسناد رسمی را انتخاب کرد.

او آقدر فروتن و بی ریا رفتار کرد که وقتی در انتهای گفت و گو از او خواستیم با ۱۲ سال سابقه سردفتری اسناد رسمی، اگر از نحوه عملکرد در کانون انتقادی دارد بیان کند، گفت که اهل انتقاد نیست و زبان نرمش، تشویق و راهنمایی را بیشتر اثرگذار می داند. گفت همه دارند تلاش خود را در کانون می کنند فقط کاش حواسمان باشد امانتی که از پیشینیان و سردفتران گذشته به نیکی و خوش نامی به یادگار گرفته ایم، به راحتی از دست ندهیم.

گفت و گوی ضمیمه ماهنامه کانون با دکتر محسن رحمانی، سردفتر اسناد رسمی ۷۵۷ تهران و استاد حقوق دانشگاه را می خوانید.

گفت و گو: نیره رحمانی

کرد.

در رأس دفترخانه شخصی است به نام سردفتر. ابتدا باید نگاه کنیم که سردفتر از منظر مقررات چه نقشی را برعهده دارد. طبق مقررات سردفتر یک شاهد ممتاز است و شغل سردفتری از مشاغل درجه اول و ممتاز جامعه محسوب می شود. فرد سردفتر مشاور، امین و معتمد مردم و دستگاه های دولتی بوده است. یک قاضی نقش بسیار ممتازی را در دستگاه قضا ایفا می کند و همینطور سردفتر، زیرا یک سردفتر به واسطه مسئولیتی که به او سپرده شده، می تواند کارهای بسیاری انجام دهد. درحقیقت حاکمیت بخشی از وظایف ذاتی خود را به سردفتر سپرده است. وصول مطالبات، مالیات ها، عوارض و بحث مهم حمایت از سرزمین ملی. یکی از مهمترین مباحث همین مورد آخر یعنی حمایت از سرزمین ملی است. اگر اراضی بخواهند به صورت اسناد عادی تنظیم شوند و مورد نقل و انتقال قرار گیرند، همین می شود که هرچند وقت یکبار بحث زمین خواری را داریم و بعضا می شنویم که هکتارها زمین با یک برگ سند عادی بین افراد منتقل شده و ده ها دست گشته، اگر این امر صرفا از طریق سند رسمی صورت گیرد می توان گفت که در جامعه بحثی به عنوان زمین خواری نخواهیم داشت، چون انتقال اراضی به صورت کنترل شده و تحت نظارت مراجع ثبتی صورت می گیرد، بنابراین ما با این روش عملکرد، با پدیده ای به نام زمین خواری روبرو نخواهیم بود. پس بنابراین سردفتر وقتی حکمی می گیرد، فردی است حقوقدان و آشنا به مقررات. نماینده حاکمیت محسوب می شود و وقتی که حاکمیت به او ابلاغ می دهد او را امین خود می داند و فردی صالح برای حفظ حقوق دولتی و از طرف دیگر هم محافظ حقوق مردم است، درحقیقت هم باید حق الناس را محترم بدارد و هم حقوق دولتی را محترم بشمارد و یا از جنبه دیگر وقتی به ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی نگاه می کنیم برحسب این ماده، سردفتر جهت تنظیم اسناد ابلاغ می گیرد و جایگاه او این است، اگر ما می خواهیم به ارتقاء جایگاه دفاتر اسناد رسمی کمک کنیم باید به مقررات به خوبی عمل کنیم. این رعایت مقررات فقط از طرف سردفتر نباید باشد و به طریق اولی باید از طریق مسئولان هم رعایت شود. در این راستا ما با چند چالش مهم روبرو شده ایم که وقت و انرژی بسیاری را مشغول خود کرده است.

در رابطه با این چالش ها بفرمایید.

یکی از مهمترین چالش ها بحث ازدیاد دفاتر اسناد رسمی بود که به صورت شفاف و صریح می توان گفت که برخلاف ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی صورت گرفت و نتیجه آن مستقیما تنزل جایگاه دفاتر اسناد رسمی را در پی داشت. در حدود ۸۰ سال تعداد دفاتر اسناد رسمی تهران حدود ۹۰۰ دفتر بود بعد در طی یکسال و نیم این تعداد به حدود ۱۷۰۰ دفتر افزایش یافت. در سال های گذشته به طور میانگین اگر درنظر بگیریم در هر سال حدود ۱۰ تا ۱۲ دفتر به طور میانگین اضافه شده است اما به یکباره در طی یکسال و نیم از ۹۰۰ به ۱۷۰۰ دفتر رسید و حدود ۸۰۰ دفتر اسناد رسمی فقط در شهر تهران اضافه شد، در کل کشور هم ارقام تقریبا دوبرابر شد.

نتیجه این امر تنزل جایگاه دفاتر بود و برخی دفاتر کار خود را از دست دادند. شاید در طی این سالها تخلفات افزایش یافته است. به این صورت اگر تعداد دفاتر و حق الزحمه ای که برای آن ها درنظر گرفته می شود و به گونه ای باشد که دارای امنیت شغلی باشند، می توان بهترین کارایی را از سردفتر انتظار داشت. من حتی سردفتر را با قاضی مقایسه می کنم. همانطور که در احادیث داریم که یک قاضی باید آقدر تأمین باشد که دیگر چشم داشتی به حقوق مردم نداشته باشد، فکر می کنم همین توجیه هم در مورد سردفتر عینیت پیدا می کند و یک سردفتر اگر تأمین باشد حتما حقوق مردم و حقوق دولتی را مراعات خواهد کرد. در غیر اینصورت احتمال لغزش می تواند در افراد وجود داشته باشد.

از جمله دیگر چالش ها بحث نقل و انتقال وسایل نقلیه و اتومبیل است که از سال ۱۳۸۴ با موضوع تعویض پلاک مطرح شده است و درگیر آن هستیم. مقررات نقل و انتقال خودرو در دفاتر اسناد رسمی از قدیم هم وجود داشته و مقررات جدید نیز نه تنها این موضوع را تضعیف نکرده بلکه بر این امر تأکید داشته است. از ۷۰ سال قبل، اسناد اتومبیل در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شده است. از سال ۸۴ به بعد که نیروی انتظامی تردید و خدشه وارد کرد باز هم چندین نوبت مقررات جدیدی تصویب شد که وضعیت سابق را تأکید کند اما باز متأسفانه می بینیم که با تصویب قانونی که به طور خاص

به عقیده شما میان تأکیدات قانونگذار بر اهمیت و نقش سند رسمی و جایگاه دفاتر اسناد رسمی و همچنین عملکرد مسئولان در زمینه ترویج سند رسمی فاصله ای وجود دارد یا خیر؟

من از مجموعه سوال شما، پاسخ را به سه فراز تقسیم می کنم. یکی بحث تأکیدات قانونگذار بر اهمیت و نقش سند رسمی، بخش دوم جایگاه دفاتر اسناد رسمی و بخش سوم عملکرد مسئولان در زمینه ترویج سند رسمی. در رابطه با قسمت اول، وقتی فرد به مقررات مختلف و قانون مدنی و در کار ما بیشتر به قانون ثبت، توجه می کند می بیند قانونگذار تأکیدات کافی را در اهمیت سند رسمی بیان کرده و در این راستا چیزی را کم



نگذاشته است، ولی در ارتباط با جایگاه دفاتر اسناد رسمی باید بگوییم که دفاتر در حال حاضر جایگاه مطلوبی را که انتظار می رود داشته باشند ندارند و آن را هم ناشی از فراز سوم سوال شما که عملکرد مسئولان در زمینه ترویج سند رسمی است، می دانم و معتقدم که نقش ضعیفی داشته اند. در برخی مصاحبه ها و یا برخی مسئولان ممکن است که اشاره ای به اهمیت سند رسمی کرده باشند ولی فراتر از بحث نرفته و اقدامات واقعی و جدی در ارتباط با تحکیم سند رسمی و یا جایگاه دفاتر اسناد رسمی صورت نگرفته است. برای مثال صداوسیما ما چقدر زمان اختصاص داده است که در این زمینه فرهنگ سازی و یا اطلاع رسانی کند و یا متأسفانه در یک نهاد دیگر دولتی مانند نیروی انتظامی برخورد نامناسب با سند رسمی را در طول چند سال اخیر شاهد بوده ایم و یک رویکرد منفی را نسبت به سند رسمی داشته اند و متأسفانه درجهت تضعیف آن برآمده اند و یا شاید بیشترین توقع برای ما به عنوان دفاتر اسناد رسمی و زیرمجموعه قوه قضاییه، بتوان از دادگستری داشت. محاکم دادگستری متأسفانه با بها دادن به مباحثه نامه ها به نوعی از اهمیت اسناد رسمی کاسته اند. اگر در محاکم ما سفت و سخت نسبت به مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت عمل شود و یا به ضمانت اجرایی که قانونگذار در ماده ۴۸ قانون ثبت و ماده ۲۲ قانون ثبت پیش بینی کرده توجه کافی شود، باید روز به روز شاهد کاهش اسناد عادی و افزایش تنظیم اسناد به صورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی باشیم.

اگر بخواهیم در ادامه بگوییم که عیب کار کجاست شاید به این دلیل باشد که متأسفانه برخی مسئولان و یا نهادهای دولتی و حکومتی تصورشان شاید این است که اگر در ارتباط با نقش و اهمیت اسناد رسمی، مردم مورد تشویق قرار گیرند و تنظیم اسناد به صورت رسمی ترویج شود، گمان می کنند که فقط به شخص سردفتر خدمت شده است، فکر می کنند که خوب سردفتران از این امر منتفع می شوند. البته باید اشاره کنم که این طرز تفکر نوعی کونه بینی و ساده انگاری است، در صورتی که به این صورت نیست و سردفتر به عنوان نماینده حکومت می خواهد سلامت قرارداد را تضمین کند و با این روش، کمکی که به مجموعه نظام و سیستم می شود بسیار بیشتر از نفع مادی است که عاید دفترخانه می شود.

این دیدگاه ها را به مرور زمان می توان تغییر داد. به عقیده شما ما از جایگاه کانون سردفتران و دفتریاران و شما و همکارانتان از جایگاه سردفتران اسناد رسمی چقدر در زمینه این تغییر دیدگاه و ترویج فرهنگ سند رسمی می توانیم کمک کنیم؟

در قدم اول نیاز به تبلیغات گسترده داریم برای آحاد جامعه. همه افراد جامعه باید مطلع باشند که سند رسمی چیست و چه مزایایی دارد. اگر مزایای سند رسمی برای مردم به طور شفاف بیان و تکرار شود و به طور مکرر از طریق رسانه ها و صداوسیما بیان شود، یقینا اثر مطلوب خود را خواهد گذاشت. ما در ارتباط با مردم می بینیم افرادی که شاید بارها خواست آنها فرار از تنظیم سند رسمی بوده است، وقتی از نقش سند رسمی و مزایای آن آگاه شده اند، علاقمند شده اند که سند خود را حتما به صورت رسمی تنظیم کنند، مانند هر مورد دیگری در قدم اول باید تبلیغات کافی صورت گیرد و آگاهی کافی دهیم و من فکر می کنم در مرحله آخر، ضمانت اجرا این است که حداقل تمام دستگاه های دولتی به حمایت از سند رسمی روی آورند.

اشاره ای به جایگاه دفاتر اسناد رسمی کردیم اما به طور دقیق تر درخصوص جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظام حقوقی کشور و شرایط کنونی جامعه بفرمایید. چطور می توان برای ارتقاء این جایگاه تلاش

به تنظیم سند به صورت رسمی اشاره کرده است ولی مسئولان نیروی انتظامی با تفاسیر نادرست به نوعی از همکاری یا تقویت نقش سند رسمی سر باز می زنند.

مورد دیگر در ادارات دارایی است. این ادارات هیچ گونه اقدام مهمی در جهت تحکیم نقش سند رسمی انجام نمی دهند. بعضا مشاهده می شود یک کد رهگیری که در نگاه معاملات ملکی صادر می شود را بر یک سند رسمی که در دفتر اسناد رسمی تنظیم می شود ترجیح می دهند، درحقیقت نقشی را که برای آن کد رهگیری در نظر می گیرند برای سند رسمی قائل نیستند.

به عقیده شما ظرفیت های مغفول مانده دفاتر اسناد رسمی چیست؟ و آیا دستگاه قضایی در برون سپاری مسئولیت های خود و واگذاری مسئولیت های جدید به دفاتر اسناد رسمی به خوبی عمل کرده است؟

در اینکه از طریق محاکم برخی فعالیت ها به دفاتر اسناد رسمی ارجاع شود، اشکالی نمی بینم ولی نظر من این است که باید اموری به این دفاتر واگذار شود که با شان دفاتر اسناد رسمی و سردفتر همخوانی داشته باشد در برخی از موارد در برون سپاری به دفاتر اسناد رسمی، نقش سردفتر به یک اپراتور ساده تقلیل داده شده است و این مطلوب نیست. از طرف دیگر بازمی گردم به ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی. ما به عنوان سردفتر مشمول قانون دفاتر اسناد رسمی هستیم. در قانون مربوطه هدف از تشکیل دفترخانه به صراحت تنظیم و ثبت اسناد مردم بیان شده. اعتقاد من این است که اگر مسئولان براساس مقررات عمل می کردند و برای مثال در بحث ازدیاد دفاتر به این صورت عمل نمی کردند، شاید دفاتر نیازی نداشتند که مدعی این باشند که محاکم دادگستری برخی امور را برون سپاری کنند و به آن ها بسپارند، درواقع کار به میزان کافی داشتند و می توانستند به میزان کافی تمرکز را روی وظیفه اصلی و ذاتی خود که تنظیم اسناد است بگذارند. این بحث برون سپاری از زمانی ایجاد شد که مسئولان برخلاف مقررات اقدام به ازدیاد دفاتر کردند و چون این بحث اعتراضاتی به دنبال داشت و بسیاری از دفاتر از کار بیکار شدند، این پیشنهاد مطرح شد تا با برون سپاری برخی امور به دفاتر اسناد رسمی، قدری از مشکلات دفاتر کاسته شود. امروزه کاری که دفاتر انجام می دهند، به عنوان مثال بحث ثبت دادخواست های مربوط به چک، چندان کار تخصصی نیست که یک سردفتر به عنوان کار اصلی خود قرار دهد. من معتقدم که دفاتر در ابتدا باید به وظیفه ذاتی خود که تنظیم اسناد است عمل کنند که به قدر کافی دارای اهمیت است و اگر همین کار را دفاتر به طور کامل و به خوبی انجام دهند، کمک بزرگی به سلامت حقوقی جامعه کرده اند و در کنار آن اگر قرار است اموری به آن ها سپرده شود، اموری باشد که درخور و شایسته دفاتر باشند. مسائلی مانند تقسیم اموال، تقسیم ترکه، تحریر ترکه، تعیین سهم الارث که این موارد هم جنبه حقوقی دارند و هم شبه قضایی هستند و هم در حوزه صلاحیت یک سردفتر به عنوان یک حقوقدان است و هم می تواند کمکی به دستگاه قضا باشد که از پرونده هایی که شان قضایی ندارند کاسته شود.

آیا مواد قانون دفاتر اسناد رسمی بعد از گذشته ۸۰ سال و مواد قانون ثبت نیاز به اصلاح و بازنگری دارند؟ و اصولا ضرورت این امر در چیست؟

در لزوم تغییر و اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی شکی نیست چرا که برحسب تغییر شرایط، مقررات مصوب هم نیازمند تغییر خواهند بود. قانون دفاتر مصوب سال ۱۳۵۴ است و سنوات زیادی گذشته، اگر در جامعه شرایط در سایر امور هم تغییر نکنند، بله، مقررات و قوانین هم نیازمند تغییر نیستند اما با توجه به اینکه از سال ۵۴ تاکنون و به طور مشخص بعد از پیروزی انقلاب اسلامی تا کنون بسیاری شرایط تغییر کرده و یقینا اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی هم لازم و ضروری به نظر می رسد چرا که قانون دفاتر با قانون ثبت رابطه مستقیم دارد، از طرفی با قوانین مالیاتی هم همینطور. وقتی قوانین مالیاتی تغییر می کند، باید قانون دفاتر اسناد رسمی هم تغییر یابد، قوانین ثبتی هم به همین صورت، بنابراین در اصلاح و تغییر آن تردید نیست چرا که انطباق دادن مواد قانون با شرایط امروز بسیار دشوار است. تعرفه ها جوابگوی هزینه های امروز دفاتر نیست. بنابراین نیاز به یک بازنگری در قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون ثبت وجود دارد چون باتوجه به اینکه برخی از مقررات دفاتر اسناد رسمی در قانون ثبت پیش بینی شده است، در وی این قوانین باید مورد بازنگری قرار گیرند. البته با پیشرفتی که طی سال های اخیر اجرا شده و با مکانیزه کردن امور در مراجع ثبتی، نیازمند اصلاح جدی در قانون ثبت هم هستیم.

برخی عقیده دارند که در یک دفتر اسناد رسمی هر روز مطالب جدیدی مطرح می شود و درحقیقت سردفتر هر روز مطلب تازه ای می آموزد. آیا با این کلام موافقت می

یک سردفتر اسناد رسمی به راحتی نمی تواند بگوید که به تمام مطالب و انواع کار دفتر اسناد رسمی اشراف کامل دارد؟ و تجارب، هر روز در حوزه کاری دفاتر اسناد رسمی به واسطه گستردگی و ارتباط با مواد قانونی مختلف به روز رسانی می شود؟

دقیقا. با این نظر کاملا موافق هستم چون گستردگی کار در دفاتر اسناد رسمی بسیار بالاست و سردفتر هر روز با اسناد متفاوت روبرو می شود. ممکن است از نظر سایر افراد که از بیرون به این کار نگاه می کنند کار دفتر خلاصه شود به تنظیم اسناد اتومبیل و یا اموال غیرمنقول است. ولی واقعیت چیز دیگری است. مثلا یک سند وکالت از دید ارباب رجوع فقط یک سند وکالت است اما برای شخص سردفتر این سند وکالت به تعداد افرادی که به او مراجعه می کنند، می تواند متفاوت باشد حتی اگر این نوع سند را محدودتر کنیم مثلا بگوییم سند وکالت اتومبیل، باز هم این سند می تواند با قیود و شرایط و ضوابط مختلفی تنظیم شود. بنابراین می توانیم بگوییم که در طول روزها سردفتر می تواند با اسنادی روبرو شود که در تنظیم آن به تردید میفتد و دچار مشکل شود که علی رغم اطلاعات حقوقی که دارد و تجربه سال ها سردفتری که دارد، شاید نیازمند باشد که با همکاران دیگر مشورت کند و از آن ها نظر بخواهد چرا که درواقع به نظر من ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی یک حیطه اختیارات بسیار گسترده ای را برای سردفتر ایجاد کرده و سردفتر به موجب این ماده مکلف است نسبت به تنظیم اسناد مراجعین اقدام کند و فقط در صورتی می تواند از تنظیم سند امتناع کند که با ذکر دلیل به طرف اعلام شود که سند مغایر یا قوانین و مقررات یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه است. این اختیاری که به سردفتر داده شده مسئولیت او را بسیار بالا برده است چرا که سردفتر باید بر تمامی قوانین و بخشنامه ها و آیین نامه ها اشراف کامل داشته باشد تا در زمانی که فردی از او درخواست تنظیم سند خاصی را دارد بتواند تشخیص دهد که آیا تنظیم سند مورد درخواست طبق کلیه مقررات امکان پذیر است یا خیر. درواقع سندی که توسط یک سردفتر اسناد رسمی برای ارباب رجوع تنظیم می شود نباید با هیچ یک از قوانین و مقررات و بخشنامه ها و آیین نامه ها منافاتی داشته باشد.



شما به مقایسه سردفتر و قاضی اشاره داشتید. در این رابطه بیشتر توضیح دهید؟

در مقام مقایسه بین قاضی و سردفتر باید گفت که هر دو دانش آموخته حقوق هستند و حکم خود را از ریاست قوه قضاییه دریافت می کنند. شأن سردفتر و نقش او در جامعه اگر از قاضی بیشتر نباشد، کمتر نیست. نقش قاضی عمدتاً رفع اختلاف و خصومت بین اشخاص است. نقش سردفتر تنظیم اسناد رسمی اشخاص و تنظیم روابط حقوقی آنان، تثبیت مالکیت اشخاص و دولت بر اموال غیرمنقول و منقول به خصوص اتومبیل، حفظ و صیانت از حقوق خصوصی و عمومی و دولتی است. درواقع مراجعه هرچه بیشتر به سردفتر و تنظیم اسناد به صورت رسمی، موجب کاهش مراجعه به محکمه و قاضی می شود. اگر اقدام قاضی را درمان اختلاف بدانیم، اقدام سردفتر به منزله پیشگیری از اختلاف است که همواره بر درمان مقدم است.

در بحث اشراف به مواد قانونی، کار سردفتر سخت تر است از این حیث که وقتی پرونده ای به دست قاضی می رسد، بازوان مختلفی او را در کار یاری می دهند. تا قبل از اینکه پرونده به

دست قاضی برسد در مرحله دادسرا بررسی شده، هرچا نیاز به تحقیق داشته است ارجاع و بررسی صورت گرفته و تمام نتایج و دلایل جمع آوری شده و مضاف بر آن قاضی از فرصت کافی برای بررسی پرونده برخوردار است ولی سردفتر این فرصت را ندارد. من خود به شخصه بارها در این شرایط قرار گرفته ام که مشتری مراجعه می کند، اصرار دارد که سند او به سرعت تنظیم شود، سریا ایستاده و این اصلا راحت نیست که در بدو ورود او بتوانید جواب مثبت و یا منفی بدهید.

نیاز است که بررسی و تحقیقی صورت گیرد. کار یک سردفتر از جهاتی سخت تر از کار یک قاضی است. مضاف بر اینکه در بسیاری موارد اگر قاضی در کار خود اشتباه کند، حسب قانون اساسی پرداخت خسارات از صندوق دولت پیش بینی شده و از وجه عمومی پرداخت خواهد شد ولی سردفتر فردی است که پرداخت خسارت و همه مسئولیت تنظیم اسناد و حتی کارکنان حاضر در محل دفتر بر عهده اوست. همچنین نظر و حکم یک قاضی ممکن است در محاکم بالاتر نقض شود و رای تغییر یابد یعنی امکان تغییر رای در محاکم تجدیدنظر وجود دارد اما سند تنظیم شده توسط یک سردفتر اسناد رسمی به هیچ وجه پس از صدور قابل تغییر نیست و خدشه ای به آن وارد نمی شود و کسی نمی تواند بر صحت و سقم آن خللی وارد کند. شاید این هم نکته ای از تفاوت بین سردفتر اسناد رسمی و فرد قاضی باشد که باید به آن توجه کرد.

تلاش
روزنامه اقتصادی و اجتماعی
شماره ۱۳۹۳ - ۱۳۹۳
تیر ماه - ۱۳۹۳

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک نامه به نگاه ما شد رسمی است

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفت که هر چقدر نگاه دولت ایران از نظر ثبت اسناد و املاک به نگاه ما باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد...

ISNA
خبرگزاری بین‌المللی ایران
International News Agency

پیشکش پرونده‌های ملکی مربوط به اسناد

رئیس کلان سازمان و مدیرکل دفتر اسناد رسمی در بازدید از دفتر اسناد رسمی در تهران گفت که هر چه نگاه دولت ایران از نظر ثبت اسناد و املاک به نگاه ما باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد...

HEMAYAT NEWS ONLINE

پیشکش پرونده‌های ملکی مربوط به اسناد

رئیس کلان سازمان و مدیرکل دفتر اسناد رسمی در بازدید از دفتر اسناد رسمی در تهران گفت که هر چه نگاه دولت ایران از نظر ثبت اسناد و املاک به نگاه ما باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد...

خبرگزاری فارس
FARS NEWS AGENCY

پیشکش پرونده‌های ملکی مربوط به اسناد

رئیس کلان سازمان و مدیرکل دفتر اسناد رسمی در بازدید از دفتر اسناد رسمی در تهران گفت که هر چه نگاه دولت ایران از نظر ثبت اسناد و املاک به نگاه ما باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد...

ILNA
International News Agency

پیشکش پرونده‌های ملکی مربوط به اسناد

رئیس کلان سازمان و مدیرکل دفتر اسناد رسمی در بازدید از دفتر اسناد رسمی در تهران گفت که هر چه نگاه دولت ایران از نظر ثبت اسناد و املاک به نگاه ما باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد...

MellatOnline
مجله اینترنتی

بنی اطلاعاتی مردم از مزایای سند رسمی

پایان کشیدگان نگاه به این نظامی افراد در نوبت و اثرات ساده نگری و خودبینی بی‌جهت و مغرور است. زیرا حداقل می‌توان گفت در این نظامی چنین اول و آخری برای ناکلی ناکلی نیست.

FARS NEWS AGENCY

پیشکش پرونده‌های ملکی مربوط به اسناد

رئیس کلان سازمان و مدیرکل دفتر اسناد رسمی در بازدید از دفتر اسناد رسمی در تهران گفت که هر چه نگاه دولت ایران از نظر ثبت اسناد و املاک به نگاه ما باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد...

ایران و ادیس

آقامفتری: چالش ما در نقل و انتقال خودرو، قرارت نادرست از قانون است

آقای امیرمهری گفت که هر چه نگاه دولت ایران از نظر ثبت اسناد و املاک به نگاه ما باشد، هر چه نگاه ما به نگاه دولت ایران باشد...

تو نیوز
TUNEWZ

همایش بین‌المللی سردفتری برگزار می‌شود

به گزارش گروه دولت خبر سرگردان کشور، همایش بین‌المللی سردفتران و مشاوران املاک و املاک در تهران برگزار خواهد شد. این همایش با عنوان «همایش بین‌المللی سردفتران و مشاوران املاک» در تاریخ ۹/۳/۱۳۹۳ در تهران برگزار خواهد شد.

تو نیوز
TUNEWZ

همایش بین‌المللی سردفتری برگزار می‌شود

به گزارش گروه دولت خبر سرگردان کشور، همایش بین‌المللی سردفتران و مشاوران املاک و املاک در تهران برگزار خواهد شد. این همایش با عنوان «همایش بین‌المللی سردفتران و مشاوران املاک» در تاریخ ۹/۳/۱۳۹۳ در تهران برگزار خواهد شد.

سیاست کلی در واحد درمان، تحقق عدالت در خدمات درمانی است

حدود ۲۰ سال سابقه سردفتری استاندارد و دو دوره عضویت در هیات مدیره کانون به همراه مسئولیت هدایت واحدهای تخصصی چون دفتر حقوقی، نظارت و بازرسی و همچنین واحد بیمه و درمان کانون و مسئول اصلی برگزاری جلسات تخصصی پرسش و پاسخ مسائل حقوقی و صنفی در روزهای یکشنبه هر هفته در سالن اجتماعات کانون، تنها بخشی از سوابق اجرایی محمد گودرزی، عضو هیات مدیره کانون سردفتران و دفترباران است.

با او از سال ها فعالیت در کانون سردفتران و دفترباران سخن گفتیم.

گفت و گو: نیره رحمانی

بین همکاران تهران و شهرستان ها تفاوتی نباید باشد ولی هیات مدیره در این دوره اقداماتی انجام داده است که برای کلیه همکاران در سراسر کشور امکانات دریافت خدمات درمانی فراهم شود و روش عمل بدین شرح است که واحد بیمه و درمان طبق مصوبات متعدد هیات مدیره با تعدادی از مراکز درمانی استان ها قراردادهایی را منعقد کرده است و انعقاد قرارداد با مراکز درمانی دیگر، در سایر استان ها هم در دست اقدام است که می تواند این پیشرفت مقدماتی را طلیعه افق روشنی در خدمات درمانی کانون محسوب کرد و این نتایج نظریات مدیریت خودی است، (یعنی مدیری از جنس خود سردفتران و دفترباران). البته تصریح می کنم که این عرایض به منزله اقدامات اولیه است که قطعا مورد رضایت خود ما و اعضای هیات مدیره نیست چون ما همکاران خود را شایسته خدمات بسیار مطلوب تر و بهتر می دانیم.

باتوجه به نظر مساعد هیات مدیره و با تلاش و کوشش همکاران، بحمدالله توانستیم مصوبه ای حاوی نکات قابل توجه همکاران سراسر کشور خصوصا همکاران محترم استان ها و شهرستان ها به تصویب برسانیم.

طی سال های اخیر زمان رسیدگی به اسناد و پرداخت هزینه های درمانی، چند روز بوده است و در حال حاضر چند روز است.

زمان رسیدگی به اسناد پزشکی تا مرحله پرداخت هزینه های درمانی را در گذشته بیان نمی کنم. عموم همکاران خود شاهد و ناظر بوده اند و در عمل به این امر وقوف دارند لیکن از آذرماه سال ۱۳۹۲ با برنامه ریزی هیات مدیره و حمایت هایی که از واحد بیمه و درمان کانون شد، فرآیند رسیدگی به اسناد پزشکی و پرداخت هزینه ها به کوتاه ترین زمان ممکن رسیده است و در نظر است که این زمان به حداکثر یک ماه برسد. البته باید اضافه کنم که با اجرای طرح انعقاد قرارداد در سراسر کشور با مراکز درمانی، مشکل رسیدگی اسناد پزشکی و پرداخت هزینه ها به حداقل می رسد چراکه وقتی همکاران به مراکز درمانی طرف قرارداد مراجعه می کنند، صورت حساب کلی ماهانه توسط کانون به مراکز درمانی طرف قرارداد واحد درمان کانون پرداخت می شود و همکاران محترم مراجعه ای ندارند.

نحوه اطلاع رسانی پرداخت هزینه ها به همکاران به چه صورت است و پیش از این چگونه بوده است؟

همانطور که همکاران می دانند علیرغم همه تلاش ها و زحمات واحد فن آوری اطلاعات کانون قبلا اطلاع رسانی به همکاران مطلوب نبوده است لیکن در حال حاضر با تلاشهای انجام شده در آن واحد، این امکان فراهم شده است و قابل قبول است و انشاءالله این مهم از طرق مورد نظر مانند ارسال پیامک به نحو مطلوب صورت می پذیرد. بدین نحو که در حال حاضر پس از دریافت مدارک به فرد ارائه کننده پیامکی مبنی بر دریافت مدارک ارسال می شود تا وی از زمان ورود مدارک به کانون از طریق پرتال یا پیامک آگاه باشد و بتواند کار خود را پیگیری کند.

برنامه های آینده واحد درمان برای تسریع در رسیدگی به پرونده ها و ارتقاء کیفیت خدمات چیست و چه افقی را برای این واحد در نظر دارید؟

با توجه به مصوبات هیات مدیره درخصوص واحد درمان، سیاست کلی؛ تحقق عدالت خدمات درمانی است. به عنوان نمونه مصوباتی از قبیل دستورالعمل اجرای درمان در تاریخ ۹۳/۲/۱۰ تصویب تعرفه معیار که کلیدواژه و دستور کاری خوبی برای کارمندان واحد بیمه و درمانی است قابل ذکر می باشد و یا مصوبه دستورالعمل پرداخت هزینه دارو که در تاریخچه واحد بیمه درمانی کانون در نوع خود اقدامی در جهت پیشرفت امور خدمات درمانی تلقی می شود. یا مصوبه ترمیم نیروی کاری واحد درمانی که موجبات تسریع در پرداخت صورت حساب ها را فراهم کرده است و طرح های دیگر که در چند ماه آینده به تصویب و به مرحله اجرا درخواهند آمد. و پیش بینی می شود که اگر کمی خویشتنداری بیشتری داشته باشیم، طرح های موردنظر هیات مدیره در سال ۱۳۹۳ به لطف الهی به مرحله اجرا درخواهد آمد و افق روشنی خواهیم داشت.

به طور کلی باتوجه به اینکه بیمه درمان در کشور همیشه دچار چالش بوده است بنابراین زیرمجموعه های آن از دولت گرفته تا وزارتخانه مربوطه، تا واحد درمان کانون، از این امر مهم مستثنی نبوده و نیستند. ضمن اینکه به طور معمول افرادی که به این واحد مراجعه می کنند و یا تماس می گیرند به دلیل بیماری خود و یا یکی از عزیزانشان در شرایط خاصی قرار دارند، که این وضعیت موضوع را برای کارکنان این بخش سخت تر می کند.

به دلیل مشکلاتی که درخصوص نحوه تعرفه گذاری در چند سال گذشته فی مابین دولت و سازمان

واحد بیمه و درمان به دلیل نوع خاص خدمات همیشه پیشانی اعتراضات همکاران بوده است. برای بهبود خدمات به همکاران دفا تر استانداردسی در سراسر کشور چه اقداماتی داشته اید و مهمترین آن ها در واحد بیمه و درمان در سال گذشته چه مواردی بوده است؟

بخش درمان همیشه دچار مشکلات درونی و بیرونی بوده و خواهد بود چون توابع مختلفی در شاخص مدنظر شما تاثیرگذار است، اما در حال حاضر سعی شده که نارضایتی ها به کمترین



حالت ممکن در چند سال اخیر رسانده شود.

برای ورود به این بحث مهم نیاز به بیان مقدمه ای است. قانون دفا تر استانداردسی در سال ۱۳۵۴ به تصویب رسید و در مقاطع زمانی مختلف دستخوش اصلاحات و تغییرات شد اما تا سال ۱۳۹۲ که عزم هیات مدیره فعلی جزم شد که به موضوع بیمه درمانی کانون توجه بیشتری صورت گیرد و اولویت هایی برای آن قائل شوند، اقدامی که بتواند برای همکاران سردفتر و دفتربار رضایت خاطر بیشتری فراهم آورد به طور شفاف محسوس نبود (که البته موانع مالی و بودجه ای را بی تاثیر نمی دانم)، اما خوشبختانه در اواخر پاییز سال گذشته (۱۳۹۲) کلیه اعضا هیات مدیره با خلوص نیت و اراده ای محکم اقدامات خوبی را انجام دادند و به بنده که عضو کوچک هیات مدیره هستم ماموریت پیگیری این امر مهم واگذار شد. در این راستا با تصویب دستورالعمل اجرایی بیمه درمانی کانون و اقدامات دیگر، پی ریزی طرح درمانی خوبی صورت گرفت.

تاکنون یک سردفتر به عنوان عضو هیات مدیره مسئولیت مدیریت واحد درمان را به عهده نگرفته بود و همیشه این امر توسط کارمندی به صورت قرارداد مشاوره ای و یا قرارداد کاری در مدت معین انجام می شد که با نظر هیات مدیره، مقرر شد در این دوره یکی از اعضای هیات مدیره مسئولیت این واحد را بر عهده بگیرد، کسی از جنس خود سردفتران و دفترباران، کسی که بتواند همدردی صنفی داشته باشد. در نهایت این مسئولیت را بر عهده بنده قرار دادند و من هم این امر را امتثال کردم تا شاید باقیات صالحاتی محقق شده و مقبول درگاه الهی قرار گیرد و اگر نبود و نباشد حمایت های بی دریغ همه اعضای هیات مدیره، اتفاق مثبتی صورت نمی گرفت چرا که موضوع بیمه درمانی همانطور که کلیه همکاران با آن درگیر هستند و همیشه افراد در سطوح مختلف (از مقامات اجرایی بالا و پایین در دولت و نظام اداری) با این موضوع درگیر هستند، کانون و مجموعه تحت پوشش آن هم از این امر مستثنی نیستند و لازم است برای تامین نیازهای درمانی اقدامات فراوانی صورت پذیرد و برای وقوف به اقدامات صورت گرفته از همکاران محترم تقاضا می شود که به اطلاع رسانی هایی که از طریق کانون صورت می گیرد پرتال کانون و صندوق پستی خود را بررسی و مطالب مندرج در آن را مطالعه کنند.

به طور کلی روند رسیدگی به درخواستها در واحد بیمه و درمان چگونه است؟

در حال حاضر واحد درمان با طراحی فرم های جدید محاسبات، و چاپ آن ها که این فرم ها به زودی در اختیار همکاران محترم قرار می گیرند در پایان هر فصل و یا رسیدن مبلغ هزینه ها به دو میلیون ریال با پر کردن فرم ها و داشتن یک نسخه به عنوان رسید، ضمن مطلع بودن از میزان کل هزینه ها و مشخص بودن تعداد آن ها سریعا در پروسه بررسی و پرداخت قرار می گیرد. انشاءالله به زودی از نحوه اجرایی شدن آن همکاران محترم را از طریق پرتال کانون و نشریه ضمیمه ماهنامه کانون مطلع خواهیم کرد.

اما در حال حاضر با ورود صورتحساب و تفکیک توسط واحد پذیرش، هزینه های سرپایی و بیمارستانی سریعا پرداخت می شود و سیستم پیامک با لطف همکاران واحد انفورماتیک کانون فراهم شده است تا در حین انجام کار، بیمار از وضعیت پرونده درمانی خود مطلع شود.

در رابطه با یکسان سازی نحوه رسیدگی به کلیه اسناد پزشکی در سراسر کشور بفرمایید.

اگر منظور از یکسان سازی این باشد که همه از امکانات همه شهرها و استانها بهره مند شوند که این موضوع نمی تواند مفهوم یکسان سازی را متجلی نماید، یعنی مثلا در تهران فلان مرکز درمانی وجود دارد و مشابه آن به طور طبیعی در شهرستان ها وجود ندارد و امری طبیعی و غیر ارادی است، اما اگر منظور از یکسان سازی این باشد که همه همکاران سردفتر و دفتربار سراسر کشور بتوانند از امکانات مراکز درمانی طرف قرارداد واقع در تهران نیز بهره مند شوند، بلی این امکان فراهم است و

نظام پزشکی به وجود آمده است باعث شد که ثبات رویه از این قشر گرفته شود و به جای اینکه محلی برای آرامش و اطمینان مردم باشد، به عرصه ای پرتنش تبدیل شود که البته جای امیدواری است با اقدامات دولت تدبیر و امید و تدابیر اندیشیده شده از جمله طرح بیمه سلامت ایرانیان، درمان رایگان برای خانواده ها و استفاده کلیه مردم عزیز کشورمان از مراکز درمانی، دلگرمی بیشتری نسبت به گذشته ایجاد شود.

نکته مهم اینکه معمولا افرادی که در این زمینه ها کار می کنند باید انسان های آگاه، مطلع، مدیر، مدبر، شجاع و با سعه صدر باشند تا بتوانند با تصمیم گیری های به موقع و مطمئن و گوش سپردن به درد دل ها و مشکلات بیماران همیشه خود را در کنار آن ها و یار و مددکار آن ها بدانند و در عین حال موجبات خروج حتی یک ریال هزینه اضافی از جیب همین افراد نباشند و ما همه تلاش خود را در واحد بیمه و درمان برای تحقق این امور به کار می بندیم.

اگر کلام ناگفته ای در خصوص واحد بیمه درمانی دارید بفرمایید.

بنده به عنوان عضو کوچک و مجری مصوبات هیات مدیره در واحد بیمه درمانی به نتایج مطلوب طرح های موردنظر کانون در این دوره بسیار خوش بین هستم چون همکاران مطلع باشند که در اجرای این اقدامات قصد قربت وجود دارد و نیتی غیر از خدمت رسانی و قصدی غیر از قصد قربت نیست و زمانی که کمک خدا و قصد تقرب به درگاه الهی باشد، قطعا موفقیت حاصل می شود.

چند مرحله کار مهم وجود داشت که سعی کردیم با دقت فراوان همراه با درنظر گرفتن سیاستهای هیات مدیره محترم، مراحل موردنظر را مورد به مورد اجرایی کنیم:

مصوبات جدید از قبیل: ۱- ایجاد دستورالعمل اجرایی، ۲- تعرفه هم تراز، ۳- ترمیم کادر درمانی، ۴- تقسیم کار و داشتن واحدهای اختصاصی، ۵- تفویض اختیارات به کانون ها و جوامع استان ها در قسمت هایی از خدمات درمانی.

تاکنون قسمت های خوبی از کار اجرایی شده است و چنانچه مراحل فوق انجام شود، می توان گفت نحوه انجام امور درمان کانون به صورت حرفه ای به سمت پیشرفت است.

شما هم زمان با عضویت در هیات مدیره، مسئولیت هدایت واحد بیمه و درمان و

واحد نظارت و بازرسی را هم برعهده دارید. هدایت هم زمان این دو بخش که با ارباب رجوع بسیار و همکاران متعدد در ارتباط مستقیم است کار را برای شما سخت نکرده است؟

کار سخت نشده است. تلاش و صرف وقت بیشتری لازم است که با عنایت به لطف و مدد الهی این امر سخت نیست. همکاران محترم که دفاتر آنان مورد بازرسی قرار گرفته است در جریان هستند که در این دوره به وجه ارشادی در بازرسی ها توجه بیشتر شده است و در مواردی که واقعا تخلفی احراز شود، طبق وظایف اقدام و پیگیری خواهد شد.

یکی از رویکردهای مورد تاکید شما در واحد بازرسی، بحث بازرسی و نظارت ارشادی است. در این رابطه برایمان بیشتر بگویید.

ایراداتی که ممکن است در دفاتر استاندارسی بروز کند همیشه مبتنی بر سوء نیت و یا غرض نیست. بسیاری از موارد اشتباه و سهو قلم است که ممکن است اعتراضی را در پی داشته باشد که برخی تفکر و اندیشه ها و نظریات حقوقی این موارد سهوی را تخلف جلوه دهند ولی واقعا زمانی که سوء نیتی نباشد و شاکه هم نباشد، اگر در اثر اعتراض شخص معترض، دفترخانه با نهایت حسن نیت و تلاش از ایراد واقع شده رفع اثر کند و حقی از کسی تضییع نشده باشد، در چنین مواردی بازرسان باید با نظریه ارشادی در رفع اشکال کمک و مساعدت نمایند چون در بازرسی، اصل این است که با تذکرات ارشادی و اصلاحی از بروز اشتباه و سهو قلم و خطا جلوگیری شود و اگر بازرسی به این سمت هدایت شود اصطلاحا می گویند تحصیل حاصل است.

در طول سال به طور کلی چند بازرسی موردی و چه تعداد بازرسی اجمالی صورت می گیرد.

در طول سال ۱۳۹۲ به همت بازرسان محترم دفتر نظارت و بازرسی کانون تعداد ۷۷ دفتر استاندارسی بازرسی کلی و تعداد ۵۶ مورد بازرسی اجمالی از دفاتر استاندارسی انجام شده است. همچنین تعداد ۳۲ مورد گزارش به امور اسناد سازمان ثبت، ارسال شده است. تعداد ۱۱۵ فقره شکایت رسیده از سوی اشخاص حقیقی و حقوقی و دادسراها و مراجع قضایی رسیدگی شده است. ۱۹۴ مورد بازرسی صرفا در خصوص رسیدگی به ده درصد کانون از محل حق التحریر انجام شده است.

بیشترین تخلفات در دفاتر استاندارسی چه مواردی هستند؟

نباید به کلمه تخلف چندان تاکید کرد چون ممکن است در ادارات و سازمان ها هم، متصدیان امور دچار سهو قلم و سهل انگاری شوند و یا حتی خطای غیرعمدی داشته باشند. در هیچ یک از این موارد صراحتا کلمه تخلف به کار برده نمی شود ولی متأسفانه در فرهنگ برخورد با دفاتر استاندارسی یک سهو قلم و یا اشتباه را که ممکن است یک کارمند در اثر خستگی کار مرتکب شده باشد را صراحتا تخلف می نامند در صورتی که در اکثر این موارد که تحت عنوان تخلف بیان و تعقیب می شود حتی یک شاکه خصوصی هم وجود نداشته باشد و در رسیدگی های بعدی در مراجع ذیصلاح مثلا دیوان عدالت اداری این عناوین مطلقا تحت عنوان تخلف تعریف نمی شوند. البته هیچ کس معصوم و مصون از اشتباه نیست و دفاتر اسناد رسمی هم مانند سایر اقشار، مراجع نظارتی و انتظامی خود را دارند (تو خود حدیث مفصل بخوان از این مجمل).

در حال حاضر چه تعداد بازرسی در دفتر نظارت و بازرسی مشغول به فعالیت هستند و آیا این تعداد کافی است؟

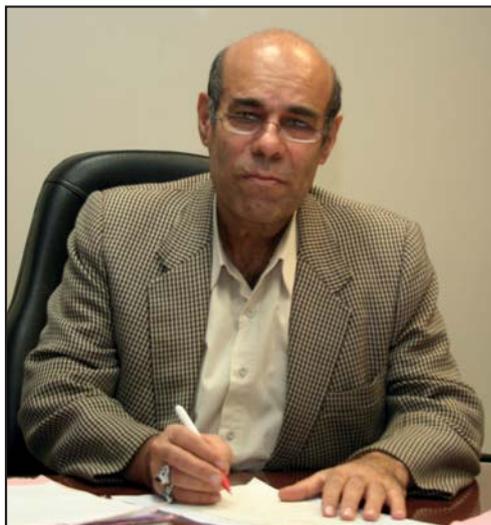
در حال حاضر تعداد هشت نفر بازرسی فنی که صلاحیت رسیدگی عام را دارند یعنی حق رسیدگی به همه امور را دارند و تعداد نه نفر کمک بازرسی مشغول به فعالیت هستند که به لحاظ سابق اشتغال کمتر در حد رسیدگی های ده درصد حق السهم کانون از حق التحریر اقدام می کنند.

آیا نتایج بازرسی ها به سازمان ثبت و یا سایر مراجع گزارش می شود؟

حتما. حتی در صورت اقتضا به مراجع انتظامی و مراجع قضایی نیز گزارش می شود.

با سابقه ۲۰ سال سردفتری استاندارسی و دو دوره عضویت در هیات مدیره کانون و مسئولیت سرپرستی واحدهای مختلف در طول سالیهای متعددی در کانون، قطعا راهنمایی های شما می تواند برای بسیاری از همکاران سردفتر و دفتریار راهگشا و موثر باشد. برای همکاران به خصوص همکاران جوان تر و کم تجربه تر چه پیشنهادات و توصیه هایی دارید.

البته بنده کوچکتر از آن هستم که بتوانم برای همکاران خود توصیه ارشادی داشته باشم و یا راهگشا باشم، لیکن آنچه که با بضاعت علمی کم و تجربه ناقص خود می توانم بیان کنم این است که همکاران در رسیدگی به اسناد و مدارک ابرازی اعم از شناسنامه، کارت ملی، سند مالکیت، پنجاق و ... دقت بسیاری داشته باشند. بعضی موارد گواهی های فاقد اصالت ارایه شده و اقدام کننده به زحمت افتاده است. همیشه اسناد تنظیمی را حداقل از فیلتر نظارتی در دفترخانه بگذرانید مثلا پیش نویس سند را یک نفر تهیه کند و نفر دیگر بررسی مجدد نماید و پس از پاراف نفر دوم، اقدام شود. ضمنا توصیه می شود که مطالعات و اطلاعات خود را به قول معروف به روز برسانند، البته شرکت در جلسات پرسش و پاسخ روزهای یکشنبه خالی از لطف نخواهد بود. یک توصیه تجربی هم این است که هرگاه مشتری خیلی با عجله و با اصرار زیاد متقاضی اقدامی است که سندی تنظیم شود، قطعا یا قصد خوبی وجود ندارد و یا در اثر این عجله و اصرار ممکن است اقدام کننده به اشتباه بیفتد. آنچه مهم است این است که خدا را همواره در اقدامات خود ناظر بر اعمال خویش بدانیم تا بتوانیم به سمت و سوی صونیت از اشتباه پیش برویم.



بیانیه واحد درمان در خصوص بیمه درمانی

بیانیه واحد درمان در خصوص موضوع بیمه درمانی را از قسمت اطلاعیه مدیره سیستم پرتال ببینید. نظر به درخواست های همکاران محترم و همچنین کانون ها و جوامع استانی در خصوص بررسی موضوع بیمه درمان، مواردی که به تصویب هیات مدیره کانون رسیده است طی بیانیه ای به اطلاع می رسد.

این بیانیه حاوی کلیات و مراحل اجرایی است که کلیات آن شامل: نحوه رسیدگی به اسناد و هزینه های پزشکی به صورت یکسان در سراسر کشور، ارزیابی هزینه های ارسالی، بررسی اسناد و پرداخت هزینه ها حداکثر تا ۳۰ روز، پرداخت هزینه های بررسی شده، ارسال پیامک به همکاران پس از پرداخت هزینه، اختصاص تنخواه برای کانون ها و جوامع در صورت تعیین چارچوب مصوب هیات مدیره و همچنین مراحل اجرایی آن شامل: دفترچه کانون، نحوه ارسال هزینه های درمان، مدارک لازم جهت صدور برگه معرفی به بیمارستان طرف قرارداد، زمان لازم جهت ارسال هزینه ها و مراکز طرف قرارداد است.

همکاران محترم سردفتر و دفتریار می توانند متن کامل این بیانیه را در قسمت اطلاعیه مدیر سیستم در پرتال کانون مطالعه کنند.

گزارش سفر هیات مدیره به ایتالیا به منظور بررسی موانع الحاق تشکل سردفتری ایران به اتحادیه جهانی سردفتران

هیاتی مرکب از نمایندگان سازمان و کانون سردفتران و دفتریاران شامل محمدمهدی انجم شعاع، معاون امور اسناد ر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، محمدرضا دشتی اردکانی، رییس کانون سردفتران و دفتریاران، محمد عظیمیان؛ عضو هیات مدیره و مسئول دفتر حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران و احمد نخستین؛ مترجم و مشاور امور بین الملل کانون به دعوت اتحادیه جهانی سردفتران و کانون سردفتران کشور ایتالیا در اسفندماه سال ۱۳۹۲ و به منظور بررسی موانع الحاق تشکل سردفتری ایران به اتحادیه جهانی سردفتران و رف آن به ایتالیا مقر اتحادیه جهانی سردفتران اعزام و در ملاقات با نمایندگان اتحادیه و کانون سردفتران و دیگر مراجع نتایج بسیاری حاصل شد. متن ذیل گزارش ارایه شده کانون سردفتران و دفتریاران به ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور درخصوص این سفر است که در پی می آید:

بانک اطلاعات مربوطه کامل و هر شخص می تواند با وارد کردن نام و تاریخ تولد از نام مالک پلاک ثبتی مطلع شود.

مالکین مکلفند هر گونه تغییری در املاک را به واحد کاداستر گزارش و دفاتر رسمی نیز مکلفند قبل از تنظیم سند استعلام کاداستر را بصورت الکترونیکی انجام دهند تا موقعیت دقیق ملک و مترکز و نوع ساخت آن تعیین و در سند قید نمایند. نقشه های قدیمی برای جلوگیری از تخریب بصورت میکرو فیلم نگهداری می شود.

۵- دفتر املاک

اطلاعات مربوط به املاک در دفتر مکانیزه تحت نام املاک نگهداری می شود با دسترسی سردفتر به اطلاعات دفتر املاک، بصورت مکانیزه اطلاعات مربوط به نام مالک، وجود حقوق اشخاص ثالث، رهن، حقوق دولتی در اختیار سردفتر است.

پس از تنظیم سند و ارسال اطلاعات سند تنظیمی بصورت ماشینی به دفتر املاک بدو مندرجات سند با کاداستر تطبیق و در صورت وجود اشتباهات جزئی بصورت سیستماتیک مراتب به سردفتر اعلام تا نسبت به اصلاح آن اقدام کند و در غیر این صورت خلاصه سند تنظیمی در دفتر مکانیزه املاک ثبت می شود. کپی سند پرینت و بصورت آرشو کاغذی نگهداری می شود. ضمناً اسناد الکترونیکی آرشو کاغذی ندارند.

ثبت سند در دفتر املاک به ایمیل سردفتر گزارش می شود.

۶- بنیاد تحقیقات سردفتری

بنیاد تحقیقات سردفتری وابسته به کانون سردفتران ایتالیا است که وظیفه آموزش سردفتران، برگزاری همایش ها و کنفرانس های علمی را به عهده دارد، بنیاد به موضوع تحقیق در خصوص نهاد سردفتری، جایگاه و آینده آن اهتمام خاص دارد.

سردفتران عضو برای استفاده از خدمات و نرم افزارهای بنیاد مبلغی می پردازند و در مقررات خاص، اجازه پرداخت نیم درصد مالیات مشاغل سردفتران به بنیاد داده شده است. اتحادیه و کمیسیون اروپا بابت تحقیق در خصوص جرائم سازمان یافته از جمله پولشویی، مواد مخدر و مالیاتی به بنیاد کمک می کنند.

اعطای بورس تحصیلی به متقاضیان سردفتری، ارتباط با نشریات و مجلات حقوقی و بطور کلی ارتقاء دانش سردفتری از اختیارات این بنیاد است.

اداره بنیاد از طریق شورای سردفتری و صندوق بیمه و بازتستستی صورت می گیرد. شرکت در کلاس های بازآموزی که توسط بنیاد برگزار می شود ضروری است و هر سردفتر می باید ظرف ۲ سال بین ۴۰۰ تا ۱۰۰۰ امتیاز کسب کند و الا توسط دادگاه انتظامی تعقیب می گردد.

۷- اتحادیه جهانی سردفتران

ملاقات با نمایندگان اتحادیه جهانی سردفتران نقطه عطف سفر هیات ایرانی محسوب می گردد. با خوش آمد گویی جناب آقای ژان پل دکور به عنوان نماینده اتحادیه و تاکید بر انجام هر گونه مساعدت جهت پیوستن ایران به اتحادیه جهانی، شرایط لازم جهت انجام این مهم را بیان مسائل بصورت شفاف و اظهار نظر در خصوص چگونگی ثبت اسناد، کیفیت وصول وجوه مربوط به تنظیم سند، اجرای قانون مبارزه با پولشویی، جایگاه دفتریار، اعضای سند توسط سردفتر یا سردفتر و دفتریار اعلام داشتند. مواضع هیات ایرانی در سه محبت بصورت مفصل به اطلاع اعضای محترم اتحادیه رسید:

الف - استقلال سردفتر در تنظیم سند و نقش نظارتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران و دفتریاران

بدون تردید تحولات جامعه جهانی، پیشرفت علم و جایگزینی فضای مجازی و اینترنتی برای انجام اعمال حقوقی ضرورت یکپارچه سازی مقررات و قواعد حاکم بر این روابط را ایجاد می کنند و قواعد و مقررات مربوط به تنظیم سند نیز از این قاعده مستثنی نمی باشد.

تصویب قانون تجارت الکترونیکی و مواد مختلف موضوع قوانین برنامه پنج ساله نشانگر عزم جدی قانونگذار در حذف مقرراتی است که مانع پذیرش اسناد تنظیمی ایران در سایر کشورها می باشد و لذا ایجاد تغییرات در مقررات و اصلاح روش ها به منظور بهره مندی از مزایای مترتب بر آن موضوعی است ناگزیر که می باید مورد توجه قرار گیرد. دیدار هیات اعزامی از قسمت های مختلف ثبت در ایتالیا و گفتگو با مسئولان اتحادیه جهانی سردفتران در فضای فعلی تعاملات جهانی جمهوری اسلامی ایران تأثیر بسزایی در نگاه مثبت آن ها به عزم ایران در برقراری روابط حسنه با حوزه های دولتی و غیردولتی کشورهای دیگر داشت همچنین آشنایی طرف های خارجی با پیشرفت های چشمگیر جمهوری اسلامی ایران در زمینه ثبت املاک، ثبت اسناد، شرکت ها و مالکیت صنعتی و نیز نقش بی بدیل سردفتران در حسن جریان اعمال حقوقی مردم در کشورمان مورد توجه جدی قرار گرفت و بیش از حد انتظار آن ها ارزیابی گردید.

سفر هیات ایرانی شامل برنامه های متعدد و متنوعی بود که خلاصه ای از آن به شرح زیر به استحضار همکاران گرامی می رسد:

۱- دیدار با اعضای کانون سردفتران کشور ایتالیا

هیات اعزامی با حضور در محل کانون سردفتران ایتالیا و ملاقات با اعضای هیات مدیره کانون به تشریح سابقه ثبت در ایران، جایگاه دفاتر اسناد رسمی، وابستگی به قوه قضاییه تحولات مربوط به الکترونیکی شدن تنظیم و ثبت اسناد، ثبت شرکت ها، مالکیت های معنوی چگونگی انتخاب سردفتران و هیات مدیره کانون، تشکیلات کانون و ... پرداخته و کانون سردفتران ایتالیا نیز متقابلاً با تاکید بر نقاط مشترک مقررات مربوط به تنظیم سند در دو کشور با اظهار خرسندی از سفر اخیر هیاتی از حقوقدانان کشور ایتالیا به ایران، آمادگی خود را برای هر گونه همکاری با کانون سردفتران ایران اعلام داشت. بلحاظ حضور نماینده وزارت دادگستری ایتالیا و نماینده حقوقی سفارت جمهوری اسلامی ایران در مذاکرات، بر نقش مفید تعامل هر دو کانون در تحکیم روابط دو کشور نیز تاکید گردید.

۲- بازدید از دفتر کنترل و بررسی مالیات ها

سیستم پرداخت مالیات در کشور ایتالیا کاملاً مکانیزه است و تمامی اطلاعات مربوط به میزان مالیات مربوط به املاک قابل دسترسی توسط سردفتر می باشد. محاسبه مالیات نقل و انتقال با توجه به نرم افزار در اختیار، توسط سردفتر انجام و پس از دریافت از مشتری توسط سردفتر به حساب سازمان مالیاتی پرداخت می گردد. مآخذ مالیات متعلقه ارزش تعیین شده توسط نرم افزار است (ارزش معاملاتی) که معمولاً معادل ۱/۴ یا ۱/۵ ارزش واقعی است.

مبلغ مالیات به عنوان تنها مبلغی است که تحت نام وجوه عمومی وصول میگردد و حق الثبت در تنظیم اسناد وصول نمی شود. حق التحریر نیز بر اساس قیمت معاملاتی یا مذاکره سردفتر و متقاضی ثبت سند تعیین می شود. مالیات ارزش افزوده نیز در تنظیم اسناد وصول می گردد.

۳- اطاق تجارت (ثبت شرکت ها)

در ایتالیا ثبت شرکت ها توسط دفاتر اسناد رسمی انجام می شود، دفاتر بصورت مکانیزه با دسترسی به سوابق شرکت و مالیات بر شرکتها مبادرت به ثبت شرکت یا تغییرات شرکت می نمایند کنترل شکلی در اداره ثبت شرکت ها و کنترل محتوایی توسط یک نفر قاضی مستقر انجام می پذیرد.

شرکت ها باید بیلان کار ارائه نموده که بیلان پس از بررسی در واحد مستقر در اداره ثبت شرکت ها و رفع نقایص احتمالی توسط هیات مدیره به مجمع عمومی اعلام می شود. در تمامی کشور های عضو اتحادیه اروپا مراتب ثبت شرکت یکسان سازی شده است.

۴- دفتر کاداستر

کاداستر به دو بخش الف - ساختمان ب - زمین تقسیم گردیده و معمولاً در طول یک روز ۴۰۰ تا ۵۰۰ نفر مراجعه کننده دارد.

ب - نقش مسئولین دفترخانه و تفکیک وظایف سردفتران و دفترباران و تاکید بر صلاحیت و مسئولیت سردفتر و محدود شدن نقش دفتربار به ناظر وصول وجوه عمومی و نهایتاً پرداخت وجوه عمومی از طریق سیستم POS

ج- مکانیزه شدن فعالیت دفاتر با تاکید بر راه اندازی سامانه ثبت الکترونیک اسناد و پرداخت وجوه بصورت الکترونیکی

موضوع اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی و تعریف نقش معاون برای دفتربار و داشتن صلاحیت تنظیم سند در غیاب سردفتر از نکات برجسته مورد بحث و طراحی سامانه با فراهم شدن امکانات ارتباط با واحدهایی همچون دارایی، شهرداری، تامین اجتماعی و سایر مراجعی که در تنظیم سند، استعمال از آن ها ضروری است، به اطلاع حاضرین رسانده شده امکان جدی حذف دفاتر در طرح کاداستر، و نهایتاً بررسی پیشنهاد تشکیل شرکت سردفتری از سایر مواردی بود که مورد بحث قرار گرفت.

پیشنهاد پذیرش ایران به عنوان عضو ناظر در اتحادیه جهانی سردفتران تا زمان احراز شرایط مطرح گردید.

نماینده سیاسی ایران نیز با توجه به تغییرات سیاسی ایجاد شده در ایران، کام برداشتن در مسیر جهانی شدن ایران را یادآوری و تسریع در الحاق به اتحادیه را خواستار شد.

در پایان مزایای پیوستن به اتحادیه جهانی مختصراً بدین شرح عنوان شد:

- ب-۱- شناخت ایران در جامعه جهانی حقوقی به ویژه سردفتری
 - ب-۲- غنای جایگاه سردفتری در تعامل با سایر کشورها
 - ب-۳- ارزش و اعتبار ویژه اسناد تنظیمی در ایران در صورت پیوستن به اتحادیه که در حال حاضر ۸۶ عضو دارد.
 - ب-۴- اهمیت بین المللی تشکل های سردفتری
 - ب-۵- تسهیل اجرای مفاد اسناد رسمی در کشورهای عضو اتحادیه
 - ب-۶- تاثیرگذاری بر سیاست های تقنینی با توجه به عضویت اتحادیه در سازمان ملل
 - ب-۷- افزایش دانش فنی سردفتری
 - ب-۸- استفاده از تسهیلات و کمک های اتحادیه جهانی
 - ب-۹- امکان برگزاری همایش ها و سمینارها برای اعضای اتحادیه در ایران
 - ب-۱۰- رونق موضوع تنظیم اسناد بین الملل در ایران
 - ب-۱۱- تسهیل سرمایه گذاری خارجی در ایران و...
- تاکید بر اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی، تشکیل شورای عالی سردفتران با اختیارات نظارت بر امر سردفتری، تشکیل جلسات دو جانبه و سفرهای متقابل، شرکت در سمینارهای بین المللی و گزارش از پروسه اصلاح مقررات به عنوان مصادیقی بود که مورد توجه خاص اتحادیه قرار داشت.

۸- بازدید از دفترخانه اسناد رسمی

دفاتر اسناد رسمی ایتالیا بصورت شرکته ای اداره می شود، دفترخانه ای با مشارکت ۳ سردفتر و حضور ۵ نفر وکیل و تعدادی کارمند تنظیم اسناد رسمی و علی الخصوص تنظیم اسناد ثبت شرکت ها را انجام می دهد.

در تقسیم اسناد به مالی و غیر مالی، سردفتر در تنظیم اسناد غیرمالی که بصورت مکانیزه صورت می گیرد با درج خلاصه آن در دفتر مربوطه نسبت به تحویل سند به متقاضی اقدام و نسخه ای در دفترخانه نگهداری نمی کند و مراتب را نیز در سامانه درج نمی کند. ولی در اسناد مالی مراتب در سامانه بصورت الکترونیکی اخبار و خلاصه آن در دفتر ثبت می شود.

درآمد یک دفتر متوسط هشتصد هزار یورو در سال و بعضاً تا یک میلیون و پانصد هزار یورو نیز می رسد. هزینه های تنظیم سند به حساب سردفتر واریز و سردفتر نسبت به پرداخت آن و حتی ثمن معامله به حساب فروشنده اقدام می نماید.

پس از امضای سند و تکمیل آن پرونده به آژانس مالیاتی جهت کسر مبلغ مالیات از حساب سردفتر ارسال می شود.

خلاصه معاملات در دفتری آرشیو و نگهداری می گردد.

۹- بازدید از شرکت نوتارل

شرکت خصوصی که توسط شورای عالی سردفتران تاسیس شده، این شرکت خدمات دولتی از جمله دسترسی ها را خریداری و در اختیار سردفتران قرار می دهد.

تنظیم سند الکترونیکی با اسناد بصورت انفورماتیکی متفاوت سرویس دهی می شود سردفتران با پرداخت مبلغ ۷۰۰ یورو در سال از خدمات شرکت بهره مند می گردند. سرور مرکزی مربوط به اطلاعات اسناد تنظیمی در شرکت مستقر و با نظارت شورای عالی سردفتران اداره می شود.

۱۰- ملاقات با سفیر محترم جمهوری اسلامی در ایتالیا

آشنایی با دیدگاه نماینده سیاسی حاکمیت در کشور ایتالیا و نقطه نظرات دولت در این زمینه موثر و همانگونه که در جلسات کارشناسی بر استحکام روابط حقوقی تاکید گردید، موضوع گسترش روابط سیاسی، تجاری و... مورد تاکید جناب آقای سفیر قرار گرفت و اقدامات هیأت ایرانی مورد تشویق نماینده دیپلماتیک واقع و بر گسترش تاکید شد.

همچنین سفیر جمهوری اسلامی ایران در جریان مشروح اقدامات اساسی و زیربنایی سال های اخیر که در حوزه ثبت اعم از املاک، اسناد، شرکت ها و موسسات غیر تجاری و مالکیت معنوی انجام شده قرار گرفت که بر نظر مثبت ایشان برای حمایت از تعاملات دو جانبه بسیار موثر بود.

خلاصه ای از نتایج این سفر به شرح زیر است:

۱- در نگاه کلی برقراری رابطه با طرف های خارجی و از جمله اتحادیه جهانی سردفتران علاوه بر پاسخ دهی مثبت به دعوت ها و استقبال آن ها که فی حد نفسه دارای ارزش است. حضور جمهوری اسلامی ایران، ایران را در جامعه جهانی.

تقویت می کند. فاصله گرفتن از جهان امروز به هر توجیهی که باشد، خسارت های جبران ناپذیری را برای ما به همراه خواهد داشت و ذهنیت منفی ناشی از تبلیغات معارضین را تشدید می نماید سردفتران در تمام کشورهای دنیا جایگاه ویژه ای دارند در تعریف جایگاه ایران در اذهان عام و خاص کشورشان می توانند نقش مهمی ایفا نمایند و بر مواضع بخش های دولتی مرتبط نیز تاثیر بگذارد. سفر هیأت ایرانی از این حیث واجد اهمیت و دارای آثار بسیار مثبتی بود که در رفتار و گفتار طرف های مقابل حسن استقبال آن ها کاملاً آشکار بود.

۲- آشنایی طرف های ایرانی با پیشرفت های شگرف کشورهای دیگر نوع نگاه آن ها را به آنچه داریم و آنچه باید داشته باشیم تغییر می دهد. ایجاد اندیشه تغییر، تحول و پیشرفت و احساس نیاز به نوآوری و همراهی و همسویی با جهان امروز، نزد طرف های ایرانی در چنین برنامه هایی حاصل می شود که این سفر نیز از چنین نتیجه ای بی بهره نبود.

۳- در هر بخش از دیدارها و بازدیدها، طرف های خارجی مفصلاً در جریان تحولات ثبتی ایران و پیشگاهی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نوآوری و توسعه فناوری اطلاعات قرار گرفتند که بر نگاه آن ها نسبت به کشورمان و خصوصاً سازمان متبوع بسیار تاثیر گذار بود و حتی برخی از پیشرفت ها را خارج از حد انتظار ارزیابی می کردند.

۴- برخی از برداشته ها و تصورات مسئولین اتحادیه جهانی سردفتران درباره جایگاه سردفتران، نقش دفتربار ناشی از مطالعه نظری مقررات قدیمی ایران است. با توضیح تفسیرهای اجرایی و عملیاتی از قوانین و سیر قانونگذاری مربوط و آینده آن، نگاهی نو به این موضوع در ذهن طرف های مقابل پایه گذاری شد.

۵- سفیر محترم جمهوری اسلامی ایران و رایزن حقوق بین المللی سفارت در جریان جزئیات و تحولات سال های اخیر سازمان ثبت کشور قرار گرفتند. این امر علاوه بر ضرورت اطلاع خاص هم وطن از پیشرفت های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، بر حمایت نماینده سیاسی ایران از تعاملات خارجی سازمان و کانون تاثیر بسیاری دارد و نشانه های آن در اظهارنظرهای مقامات مذکور و استقبال و همکاری آنها با هیأت اعزامی آشکار بود.

۶- مذاکره درباره پذیرش ایران به عنوان عضو ناظر در همایش های بین المللی اتحادیه جهانی سردفتران و مجامع عمومی آن مورد استقبال طرف خارجی قرار گرفت که علاوه بر نفس حضور از جامعه جهانی، زمینه ساز الحاق رسمی کانون سردفتران به اتحادیه جهانی نیز باشد.

۷- حمایت حاکمیت از نقش سردفتران و کانون در کشور و نیز حمایت آن از حضور کانون در جامعه جهانی و الحاق به اتحادیه جهانی سردفتران برای طرف مقابل تبیین شد که در دیدگاه آن ها درباره نقش مهم سردفتران در امور حقوقی داخلی و ضرورت حضور جهانی آن ها بسیار موثر بود.

در پایان معروض می دارد که طرف خارجی از قطع نسبی رابطه و فاصله زمانی دیدارها به نوعی گله مند بود. آنها انتظار دارند که حتی قبل از الحاق، روابط نزدیک تر و بیشتری برقرار باشد، به دعوت نامه و مکاتبات سریع تر پاسخ داده شود و کانون ایران که با حمایت حاکمیت مشتاق الحاق به اتحادیه جهانی است دیدارها و بازدیدهای متناوب و بیشتری داشته باشد.

موافقت ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با فعالیت بیشتر کانون در این زمینه و همکاری سایر مقامات محترم برای انجام این گونه فعالیت ها یقیناً آثار مهمی در همه ابعاد «ثبت» در کشور و خارج از کشور خواهد داشت و هر گونه هزینه در این باره نوعی سرمایه گذاری برای آینده امر مهم و بی بدیل «ثبت» در کشور خواهد بود. امید است در این مهم نیز از عنایات ویژه ریاست معظم و معزز قوه قضاییه و جنابعالی بهره مند باشیم.

بررسی مسائل مالی کانون سردفتران و دفتریاران در گفت و گو با حمزه عسگری رشتیانی، مدیر مالی کانون

از سال ۱۳۸۱ مشغول به فعالیت در واحد مالی کانون سردفتران و دفتریاران و پس از ۱۱ سال خدمت در این واحد به عنوان مدیر مالی کانون انتخاب شد. متن زیر حاصل گفت و گو با حمزه عسگری رشتیانی است که در پی می آید:

گفت و گو: نیره رحمانی

حفظ نماید.

اما اینک در صندوق بیمه و بازنشستگی مربوط به سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی: ۱- افزایش شاغل در این صندوق به معنای افزایش وصولی حق بیمه صندوق نیست، زیرا درآمد کانون تابعی از تعداد اسناد رسمی ثبت شده در سطح کشور است که ده درصد از حق التحریر آن به عنوان حق بیمه سردفتر و دفتریار اول به حساب کانون واریز می‌گردد لذا افزایش در برابری تعداد دفاتر اسناد رسمی در سال ۱۳۸۶ باعث ایجاد بار مالی دو برابری به کانون بدون افزایش در وصولی‌ها و منابع مالی کانون را در سنوات آتی شد.

۲- حق التحریر دفاتر اسناد رسمی بر خلاف نرخ تورم و حداقل حقوق سایر دستگاهها، به طور سالانه افزایش نمی‌یابد بلکه هر چهار سال یکبار مورد تجدیدنظر و ارزیابی مجدد قرار می‌گیرد که در کنار مشکلی که برای دفاتر اسناد رسمی به وجود آورده است صندوق بیمه و بازنشستگی آنان را نیز با مشکل جدی مواجه نموده و می‌نماید.

۳- ده درصد واریزی به عنوان حق بیمه سردفتر و دفتریار می‌باشد در سال گذشته میانگین ده درصد واریزی حق بیمه ماهانه دفاتر اسناد رسمی حدود هفت میلیون ریال (سه میلیون و پانصد هزار ریال سردفتر و سه میلیون و پانصد هزار ریال دفتریار) بوده است. در سیستم تأمین اجتماعی این مبلغ حق بیمه برای شاغلی است که ماهانه مبلغ ۱۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال حقوق دریافت می‌نماید.

۴- حق بیمه بازنشستگی و مستمری پرداختی در کانون تابعی از حق بیمه های دریافتی از دفاتر اسناد رسمی نیست بلکه سردفتران و دفتریاران محترم پس از بازنشستگی به نسبت سنوات خدمتی خود از حقوق بازنشستگی برخوردار خواهند شد (در سال جاری برای هر سردفتر بازنشسته با ۳۰ سال خدمت مبلغ بیش از ۲۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال و برای دفتریار با همان سنوات بیش از ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال) ۵- حق بیمه سهم کانون هیچ حداقلی ندارد و تابعی از حق التحریر دریافتی دفاتر است که در بسیاری از دفاتر اسناد رسمی خصوصاً دفترخانه های اسناد رسمی شهرستانهای کوچک ده درصد حق بیمه بازنشستگی سهم کانون برای هر نفر سردفتر یا دفتریار مبلغ پانصد هزار ریال است. (کف حق بیمه در تأمین اجتماعی دو میلیون و صد هزار ریال است)

۶- صندوق کانون تکلیف قانونی دارد که مازاد منابع به مصارف خود را صرفاً در بانک ملی به حساب سپرده ثابت گذاشته و یا به مصرف اوراق خزانه رسانده و از محل آن اقدام به تشکیل صندوق تعاون نماید. حداکثر نرخ سود سپرده حساب مذکور در سال جاری ۲۲ درصد سالانه می‌باشد.

آنچه در بالا به آن اشاره شد به معنای تذکر عدم بهره مندی کانون‌های استانی از منابع مالی مربوط به خود نیست، اما آنچه ضرورت دارد اصلاح و توجه دادن عقاید و دیدگاههای آنان به لزوم صرفه جویی و حداقل سازی هزینه های مربوط به اداره خود است تا در این راستا همه به یاری یکدیگر سعی در استفاده بهینه از منابع و جذب حداکثری منافع نماییم.

خوشبختانه از آنجا که قشر سردفتر و دفتریار از نوابغ و خواص هر جامعه به شمار می‌آید به طور قطع و یقین در گذر از شرایط فعلی و رسیدن به آنچه اعضای این صندوق استحقاق دریافت آن را دارند نایل خواهیم شد.

نکته دیگری که لازم می‌دانم آن را به استحضار اعضای گرانقدر کانون‌ها و جوامع استانی و علی الخصوص اعضای هیأت مدیره آنان برسانیم این است که سعی کنند جوهری را که از کانون مرکز به عنوان تنخواه هزینه های جاری و اداری خود دریافت می‌نمایند اصل مستندات آن را در همان سال یا حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه سال بعد بر اساس چارچوب‌ها و مقررات مالی کانون مرکز جهت تسویه و هزینه کرد در بودجه سال مربوطه ارسال فرمایند.

امور مالی کانون مرکز ملزم است تا مخارج انجام شده توسط استانیان را در هر سرفصل از محل بودجه همان سال به حساب هزینه منظور نماید. بدیهی است که ارسال هزینه های سالها و سنوات گذشته از استان‌ها متأسفانه کانون مرکز را با کسر بودجه در فصول بودجه ای مواجه خواهد نمود.

البته تدوین دستورالعمل نحوه هزینه‌کرد توسط کانون‌ها و جوامع استانی در سالهای اخیر با توسعه و گسترش آن‌ها اجتناب ناپذیر گردیده است که در این راستا امور مالی ضمن تدوین دستورالعمل جامعی هزینه های قابل انجام توسط استان‌ها و مستندات مورد نیاز و شرح قابل قبول آن‌ها را تهیه نموده که پس از پیشنهاد و تصویب آن در هیأت مدیره، دستورالعمل مذکور را به استان اعلام و

آیا در سال جاری اعتبار خرید محل مناسب برای کانون‌ها و جوامع استان‌ها در بودجه کانون سردفتران و دفتریاران پیش بینی شده است؟

در چند ساله اخیر کانون‌های متعددی در مراکز استانهای مختلف از جمله فارس- اصفهان- خراسان رضوی- یزد- کرمان تشکیل شده است. در اکثر استان‌های دیگر یا انتخابات برگزار شده و یا در حال انجام مقدمات برگزاری آن هستند، پیش بینی شده است که در سال جاری یا اوایل



سال آتی تمامی استان‌ها دارای کانون سردفتران و دفتریاران منتخب اعضای آن استان باشند. قطعاً وجود کانون‌ها یا جوامع در استان‌های مختلف که هر یک دارای پتانسیل‌های نیرومند و قوی در پیشبرد اهداف جامعه سردفتری کشور هستند، امری مبارک و میمون است که آن را بایستی به فال نیک گرفت.

کانون سردفتران و دفتریاران مرکز در یک دهه گذشته شروع به مجهز نمودن جوامع و کانون‌های از لحاظ ساختمان و تجهیزات اداری نموده است. در حال حاضر در اکثر مراکز استانهای کشور ساختمان متناسب با جمعیت سردفتران و دفتریاران آن منطقه خریداری و در اختیار آنان قرار گرفته است. استان‌های فاقد ساختمان عبارتند از ایلام، بوشهر، خراسان جنوبی، خوزستان، سمنان و کهگیلویه و بویراحمد و مرکزی که اعتبار خرید محل مناسب در بودجه سال جاری پیش بینی و به تصویب رسیده و امیدواریم تا پایان سال جاری در تمامی استان‌های کشور ساختمان مجهز به حداقل تجهیزات اداری را داشته باشیم.

همانگونه که اشاره شد استانهای مختلف کشور هر کدام ظرفیت و استعدادهای فراوان و بالقوه ای را دارا هستند که آرزوی ما شناسائی دقیق و استفاده به موقع از این پتانسیل‌هاست تا همه با هم و در کنار یکدیگر به اهداف بلند و متعالی کشور در حوزه اسناد رسمی به طور عام و سران دفاتر اسناد رسمی به طور خاص نایل گردیم.

یکی از اساسی ترین ارتباطات درونی بین کانون مرکز و جوامع یا کانونهای استانی مسایل مالی است که هرگونه بی احتیاطی در انجام و تعریف آن به طور یقین سبب اتلاف منابع، رشد بی‌سابقه هزینه هاومعضلاتی از این دست، با توجه به وضعیت کنونی صندوق بیمه و بازنشستگی کانون خواهد بود. شاید اگر اعضای هیأت مدیره کانون استانها شناخت صحیح از درآمدها و هزینه های مربوط به استان خود داشته باشند، در بیان استقلال مالی خود با احتیاط بیشتری سخن بگویند.

قدیم سیاه‌نمایی و آیه یاس خواندن نیست، اما متأسفانه واقعیت این است که اگر به طریق قانونی شرایط سرمایه گذاری منابع مالی در تمامی بازارهای سرمایه فراهم نشود و تنها به سپرده گذاری بانکی محدود گردد با توجه به حق بیمه های بازنشستگی دریافتی فعلی (که هر چهار سال یکبار با افزایش تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی افزایش می‌یابد) در قیاس با هزینه‌ها از جمله هزینه های درمانی- حقوق بازنشستگی- مستمری بازماندگان- بیمه ایام بیکاری دفتریاران و سایر هزینه های اداری و پرسنلی، آینده و افق پیش‌رو را عالی و متعالی ترسیم نمی‌کند.

لزوم آینده نگری در صندوق بیمه و بازنشستگی کانون و اصلاح قوانین فعلی را تا چه ضروری می‌دانید؟

اجازه می‌خواهم صندوق بیمه و بازنشستگی کانون را با یکی از صندوق های مشابه (مثلاً تأمین اجتماعی) مقایسه کنم تا لزوم آینده نگری و اصلاح قوانین فعلی در این زمینه را بیشتر دریابیم: در تأمین اجتماعی استخدام هر شاغل به معنای افزایش ۳۰ درصدی وصولی سازمان مذکور به میزان حداقل قانون کار (که هر سال توسط وزارت کار اعلام می‌گردد) می‌باشد، حقوق بازنشستگی پرداختی به افراد بازنشسته یا مستمری‌بگیر ۸۰ درصد حقوق آنان در دو سال قبل از بازنشستگی است که اگر در دو سال مذکور افزایش قابل توجهی وجود داشته باشد سازمان تأمین اجتماعی مخیر است که میانگین ۵ سال آخر را مبنای محاسبه و پرداخت حقوق بازنشستگی قرار دهد.

سازمان تأمین اجتماعی با ایجاد و تأسیس شرکتهای سرمایه گذاری مختلف از جمله شستا و ... می‌تواند منابع مالی در اختیار خود را در بازارهای مختلف اقتصادی و بازرگانی به حداکثر رسانده و از طریق آن تعهدات خود برای بازنشستگان آینده سیستم خود را با توجه به بحث ارزش زمانی پول

ارسال خواهد نمود.

هزینه های درمانی ارسالی به کانون سردفتران و دفتریاران، ابتدا توسط واحد بیمه و درمان کانون، بررسی و کارشناسی شده و نهایتاً با مشخص شدن مبلغ قابل پرداخت به امور مالی کانون ارسال می گردد.

هزینه های درمانی ارسالی به کانون سردفتران و دفتریاران ابتدا توسط واحد درمان کانون، بررسی و کارشناسی شده و نهایتاً با مشخص شدن مبلغ قابل پرداخت به امور مالی کانون ارسال می گردد. عمده مسایل و مشکلاتی که به حق توسط سردفتران و دفتریاران مطرح می شود در یکی از قالبهای زیر قابل طبقه بندی است:

۱- طولانی بودن پروسه رسیدگی و پرداخت هزینه درمانی.

۲- عدم اطلاع پرداخت هزینه درمانی به ذی نفعان

۳- لزوم توسعه و گسترش خدمات درمانی و مراکز طرف قرارداد در استان ها

به منظور رفع مسایل و مشکلات اول و دوم تا آنجا که اینجانب اطلاع دارم و به لحاظ ضرورت حل مسأله با توجه به وظایف محوله به اینجانب، توفیق شرکت در جلسات مختلف مربوط به آن را داشته ام، تیم جدید و مجرب جناب آقای محمد گودرزی عضو گرانقدر هیأت مدیره و مدیر محترم درمان فعلی کانون به همراه ایشان شبانه روز و بدون خستگی، حداکثر تلاش خود جهت به روز رسانی پرونده های درمانی و کاهش فاصله زمانی از دریافت هزینه تا ارسال آن به امور مالی را مبذول داشته اند.

از طرف دیگر ایجاد امکانات نرم افزار و سخت افزاری واحد درمان جهت مکانیزه شدن پروسه از سال گذشته آغاز و انشاءالله در سال جاری راه اندازی خواهد شد. همچنین جهت اطلاع و پیگیری سران محترم دفاتر اسناد رسمی از نحوه کارشناسی و مرحله انجام کار هزینه خود، راهکارهای مختلفی از جمله اخذ کد رهگیری - تلفن گویا و ارسال زمان پرداخت هزینه به صورت پیامک پیش بینی گردیده است.

همچنین برای جلب رضایت و توزیع بهینه ارایه خدمات درمانی در استان ها با توجه به درخواست های شاغلان و بازنشستگان و مستمری بگیران شهرهای مختلف کشور، سیاست کانون توزیع وظایف به صورت غیرمتمرکز در استان ها از لحاظ انعقاد قرارداد با بیمارستان ها - داروخانه ها - آزمایشگاه ها و مراکز درمانی کشور و پرداخت متمرکز آن در کانون مرکز می باشد.

امروزه با گسترش خدمات اینترنتی و با توجه به روشهای نوین بانکداری الکترونیکی، امور مالی کانون مرکز آمادگی خود را جهت پرداخت به موقع (کمتر از ۲۴ ساعت) مطالبات مراکز طرف قرارداد و همکاران ارجمند در شهرستان ها پس از ارسال لیست های کارشناسی شده درمان به شرط فراهم شدن زیرساخت های آن اعلام می نماید.

آیا حقوق بازنشستگی بازنشستگان و مستمری بازماندگان در سال جاری افزایش یافته است؟

بازنشستگان سردفتر و دفتریار اسناد رسمی، پیران صاحب منصب و استادان صاحب تجربه حرفه سردفتری و دفتریاری هستند که در اقصی نقاط میهن مان روزگار می گذرانند. تأمین معیشت آنان همواره یکی از دغدغه های کانون و متولیان اداره کننده آن بوده است.

بدون شک حق بیمه بازنشستگی آنها و مستمری بگیران تحت تکفلشان با توجه به فشارهای اقتصادی حاکم بر خانواده های ایرانی و با توجه به شرایط حاکم بر زمان اشتغال بازنشستگان بیش از چیزی است که امروز تحت این عنوان پرداخت می گردد.

در سال جاری به همت هیأت مدیره کانون و با تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حقوق بازنشستگی و مستمری بازماندگان بیش از ۵۲ درصد افزایش یافت.

تجلیل از پیشکسوتان سردفتر و دفتریار اسناد رسمی در سراسر کشور از دیگر آرزوهای هیأت مدیره

کانون مرکز است که امیدواریم به نحو مناسب و به صورت شایسته به توفیق آن نایل آئیم.

سعی ما در امر مالی کانون این بوده که حقوق ماهانه این عزیزان بین ۲۰ تا ۲۵ هر ماه پرداخت گردد و امیدواریم به جهت رفاه بزرگواران با حمایت دفتر فن آوری اطلاعات کانون بتوانیم (همانند سایر دستگاههای مشابه بازنشستگی) امکان ارایه فیش حقوق را به صورت اینترنتی برای این بزرگواران فراهم نمائیم.

در حال حاضر تهیه صورتهای مالی در کانون به چه نحوی است؟

حسابداری زبان تجارت است و ابزاری برای تصمیم گیری های مدیریتی. این ابزار همچون هر نظام اطلاعاتی دیگری محصول محیط خود است. محیط حسابداری مالی شامل مجموعه ای از متغیرهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به همراه قیود و محدودیت هایی است که بر حسابداری مالی اثر گذار است و دایره این تأثیرات مرتباً در حال تغییر است و حسابداری مالی به عنوان یک نظام پویا همواره در حال بروز رسانی خود برای پاسخگویی به این نیازهای در حال تکامل است.

محصول اصلی فرآیند حسابداری مالی، ارایه اطلاعات سودمند به همکاران درون و برون سازمانی است. اطلاعات حسابداری مالی برای اینکه پاسخگوی نیازهای اطلاعاتی متقاضیان باشد باید دارای ویژگی های باشد که اصطلاحاً به آن خصوصیات کیفی اطلاعات مالی می گویند.

کوشیده ایم تا خصوصیات کیفی اطلاعات مالی موجب گردند تا اطلاعات منعکس در صورتهای مالی برای کاربران در راستای ارزیابی وضعیت مالی، عملکرد مالی و انعطاف پذیری مالی کانون سردفتران و دفتریاران سودمند واقع شود.

همچنین از آنجا که یکی از محدودیت های حاکم بر خصوصیات کیفی اطلاعات مالی به موقع بودن آن است به این معنا که اطلاعات مالی نسبت به زمان حساس است (یعنی با تأخیر ناپجا، سودمندی اطلاعات مالی کاهش می یابد) لذا ضمن برقراری نوعی موازنه بین مزیت های نسبی گزارشگری به موقع و ارایه اطلاعات قابل اتکا سعی ما در امر مالی کانون همواره این بوده تا اطلاعات مالی پیش از آنکه تأثیرش را بر تصمیم گیری مدیران از اطلاعات حسابداری از دست بدهد در دسترس باشد.

در خصوص حسابداری به عنوان زبان تجارت و ابزار تصمیم گیری های مدیریتی بگویید. آیا در کانون هم این دیدگاه وجود دارد؟

سیستم اطلاعاتی حسابداری کانون بر اساس ابزارهای پردازش اطلاعات، امروز یک سیستم مبتنی بر رایانه (computer-based system) است که در آن از هر دو منبع رایانه و نیروی انسانی استفاده می شود. وجود اطالات مالی شفاف و قابل مقایسه رکن رکین پاسخگویی و تصمیم گیری های آگاهانه اقتصادی است و بدون شک از ملزومات بی بدیل توسعه و رشد اقتصادی در بخش های خصوصی و دولتی به شما می آید.

صورتهای مالی اساسی کانون به جهت ارزش توان پرداخت تعهدات در طرح های مزایای بازنشستگی و تعیین راهبردهای و خط مشی های طرح در قالب استاندارد شماره ۲۷ حسابداری که برای تمامی صندوق های بیمه و بازنشستگی از اول فروردین ماه ۱۳۸۴ لازم الاجرا گردیده است تهیه و ارایه می گردد. امیدواریم که ارزش فعلی مزایای بازنشستگی مبنی بر اکچوئری در آینده نزدیک برای کانون سردفتران و دفتریاران نیز محاسبه گردد.

در پایان ضمن سپاسگزاری از حوصله ای که به خرج دادید که ما به نوبه خود در امر مالی کانون در حال پیاده سازی تدریجی سیستم مدیریت فرآیندها هستیم تا ضمن حذف فعالیت های غیر ضروری و کاهش هزینه ها با جلب روزافزون رضایت اربابان رجوع که عموماً سران دفاتر اسناد رسمی اعم از سردفتر و دفتریار و خانواده های محترم هستند با افزایش سرمایه در جهت بهبود کانون گام برداریم و امیدواریم که با تلاش گروهی و با بهره گیری از خرد جمعی در نیل به اهداف مالی کانون نائل آئیم. والله الموفق لاتمام و هو خیر ناصر و معین.





فرامرز جمشیدی

در این صفحه برآنیم تا چند سطر از مطالب وبلاگ و وبسایت همکاران سردفتر و دفتریار اسناد رسمی از سراسر کشور را منتشر کنیم:

سردفتری یا سرایی فریبنده

<http://sardaftary.persianblog.ir/post/6447/>

آفلاین یا آنلاین؟ کدام حافظ منافع و حقوق مردم؟

اگر مسئولیت تنظیم اسناد تحت هر شرایط و بموجب مقررات بعهد سردفتر است باید اختیار استفاده از سامانه را نیز داشته باشد و اگر ما مجبور به استفاده از تمامی سامانه های مرتبط هستیم باید مسئول جوابگوئی و خسارات وارده به مراجعین به دفاتر مشخص گردد و این امر رسماً اعلام گردد تا قضات محترم نیز در رسیدگی به شکایات علیه سران دفاتر و دفتریاران آن را رعایت نمایند. مردم ما خیلی نچینید دیروز اگر اتفاق ناگواری نیفتاده و اگر درگیری فیزیکی در دفاتر و با سردفتران و دفتریاران صورت نگرفته باشد باید مرهون نجات مردم دانست.

دفتر اسناد رسمی ۳۷۷ صمیرم اصفهان

<http://sardaftar377.blogfa.com/post/204>

همکاران اراکی در ششمین نشست وبلاگ نویسان گل کاشتند

همانطور که میدانیم قدرت انکار ناپذیر وبلاگ نویسان به عنوان بازوان توانمند جامعه سردفتری و دفتریاری کشور و صدای رسای آنها بر هیچ کس پوشیده نیست ... مسیر این قطار رسیدن به جایگاهی است که هدفش حفظ شان و منزلت سردفتری است امیدواریم با حمایت مسئولین محترم برای تعالی و پیشرفت راه ها را بیابیم و با اینکه بسازیم.

دفترخانه

<http://daftarkhaneh.blogfa.com/03/1393>

همایش اراک ۱

نشست های جامعه مجازی چنان جا افتاده و ناگزیر شده که اهمیت نشست برشماره آن پیشی گرفته است و این امر از همان بدو ورود و دیدار با بزرگان جامعه مجازی مشهود است . کسانی که با انبوهی فکر و ایده آمده اند و لدی ورود و پیش از آغاز رسمی جلسات کار و تکاپوی خود را برای بهره وری بیشتر از نشست آغاز می کنند . هر کس به گونه ای . از عکس و تصویر و انعکاس آن گرفته تا رایزنی و گفتگو و برنامه ریزی و بررسی مشکلات .

کلبه ی عمو

<http://amuamu.persianblog.ir/post/176/>

سفرنامه اراک!

چه تفاوت دارد هرکسی راکه دیدی می توانی تصور کنی که همان شخص مورد نظرت می باشد. انسانها همه یکی هستند تفاوتی بین آنها نیست. چیزی شبیه گنجشکهای نشسته روی سیم های برق فشار قوی - که نمیدانم چرا خشکشان نمی کند- آیا تفاوتی در آنها می بینی. شاید تفاوت، تصورات ساخته ی ذهن پیچیده ی ماست. یک پرسش اصلاً آیا ما وجود داریم؟ شاید وجود داشته باشیم یعنی شاید وجود نداشته باشیم شاید سایه ای از ذی وجودی باشیم. حقیقتیم یا مجاز؟ جوهریم؟ شاید عرضیم یا مخلوطی از آن دو.

دفتر اسناد رسمی شماره ۱۴ بوکان

<http://daftar14bukana.blogfa.com/post/98>

بررسی آیین نامه بازنشستگی در اتاق فکر سردفتران و دفتریاران

ماده ۲ - ۱- مخالفت کلی با مجازات سردفتر در پرداخت ۱۰ درصد بیمه و بازنشستگی - و اینکه در صورت تعیین کیفر کانون ۱۰ درصد گواهی امضاء را هم مطالبه می کند. - ۲- در ارائه تسویه حساب پایان خدمت کانون مطالباتش را وصول می نماید و یا ارائه هرگونه خدمات منوط به پرداخت ۱۰ درصد گردد.

وبلاگ دفتر اسناد رسمی ۴ سبزوار

<http://notary4.blogfa.com/post378-.aspx>

نرم افزار جامع محاسبه هزینه های اسناد رسمی مطابق با آخرین تغییرات سال ۱۳۹۳

با لطف و عنایت خداوند پرورسانی نرم افزار جامع محاسبه هزینه های اسناد رسمی در آستانه روز

مادر به پایان رسید. ضمن تبریک روز مادر به تمامی مادران گرمای و آرزوی سلامتی برای تک تک مادران این نرم افزار در آستانه این روز پربرکت تقدیم شما همکاران گرمای می گردد. امیدوارم مورد استفاده شما همکاران گرمای قرار گیرد.

حجت ارحام - دفتریار دفتر اسناد رسمی شماره ۷ دورود

<http://daftaryardorod.persianblog.ir/post/126/>

بخشنامه معافیت مالیاتی حقوق یک میلیونی فردا ابلاغ می شود

معاون مالیات های مستقیم سازمان امور مالیاتی کشور گفت: بخشنامه معافیت مالیاتی حقوق ماهانه تا یک میلیون تومانی، فردا توسط رئیس سازمان ابلاغ می شود. حسین وکیلی اظهار کرد: هنوز بخش نامه معافیت حقوق یک میلیون تومانی در ماه از مالیات ابلاغ نشده و احتمالاً از فردا توسط رئیس سازمان امور مالیاتی ابلاغ می شود، تا حقوق فروردین با این بخش نامه اعمال شود.

دفتر اسناد رسمی ۳۸ ارومیه

<http://urmianotary38.persianblog.ir/post/109/>

تصویب آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

در این آیین نامه به مسایلی از قبیل نحوه تنظیم قرارداد، نحوه محاسبه نهایی مساحت و قیمت ملک پیش فروش شده ترتیبات پیش خرید یک واحد توسط چند نفر، تکالیف شهرداری و سایر مراجع قانونی هنگام صدور پروانه ساخت، تکالیف مهندس ناظر در مراحل پیشرفت عملیاتی ساختمانی، تکالیف پیش فروشنده در خصوص بیمه حوادث، نحوه فسخ قرارداد پیش فروش چگونگی واگذاری ملک پیش فروش شده، نحوه محاسبه مازذ حق الثبت و ضمانت اجرای تخلف از تعهدات پرداخته شده است.

محضر ی کوفکا

<http://ghasedak54sem.blogfa.com/post56-.aspx>

اندر حکایات وی پی ان نا وصل و بیمه تا اعتبار

ایام ماضی اندک آرامشی که در بیوت الاسناد باقی مانده بود بی اذن خواجه خروج می نمود و تا جان را به لب نمی رساند به سرا رجعت نمی نمود . من دفتر یار بن طراز قومسی که از فقر آرامش و ثروت دغدغه، مزاجم نا متعادل ، بلغم و صفرایم ، دمو و سودایم جعلگی درهم گشته و اخلاط مزاج باری پر مشقت شده بود بر دوش روح وجسم نحیف من .

سردفتران و دفتریاران مازندران

<http://www.sardaftaranmazn.blogfa.com/post283-.aspx>

بیانیه پایانی نشست ششم پویندگان پهنه ناآشکار دفاتر اسناد رسمی

به فضل الهی و به حمد و یاری ایزد منان و همت والای همکاران میزبان در استان مرکزی ، ششمین همایش کشوری جامعه مجازی وبلاگ نویسان حوزه دفاتر اسناد رسمی با حضور پرشور همکاران سردفتر و دفتریار وبلاگ نویس و وبلاگ خوان و فعالان فضای مجازی در حوزه دفاتر اسناد رسمی و تعدادی از اعضای هیأت مدیره کانون مرکز و بعضی از کانون ها و جوامع استانی و تنی چند از پیش کسوتان سردفتری در تاریخ ۲۵ و ۲۶ اردیبهشت ۱۳۹۳ در شهر اراک در استان مرکزی برگزار گردید.

دفتر اسناد رسمی ۱۵ قاین

<http://asnad15.blogfa.com/post/68>

نرم افزار محاسبات نسخه ۴

نرم افزار محاسبات دفاتر اسناد رسمی - نسخه ۴- بر اساس مواد مندرج در بخشنامه شماره ۸۹۲۳۱/۹۰ مورخ ۰۵/۱۰/۱۳۹۰ و ۱۸۶۶۸۷/۹۰ مورخ ۱۰/۱۰/۱۳۹۰ سازمان ثبت اسناد و املاک و با توجه به نرخ مالیات بر ارزش افزوده و همچنین سامانه ثبت آنی جهت سهولت در انجام محاسبات اسناد منقول و غیر منقول و رهنی و اسناد غیر مالی تهیه و تنظیم گردیده است.

دفتر اسناد رسمی شماره ۳۶ کرمانشاه

<http://khoramshahi.com/>

سخنگوی کمیسیون حقوقی و قضایی: کاهش ۱۰ درصدی پرونده های حقوقی با تصویب آیین نامه قانون پیش فروش آپارتمان

سخنگوی کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس شورای اسلامی با بیان این که تصویب آیین نامه قانون پیش فروش آپارتمان بهانه ها را در عدم اجرای این قانون پایان داده است، گفت: تصویب این آیین نامه در هیئت دولت منجر به کاهش ۱۰ درصدی پرونده های حقوقی در محاکم قضایی خواهد شد.

دفتر اسناد رسمی ۳۰ دماوند (ايسرد)

<http://asnader30.blogfa.com/post/88>

حذف دفاتر، بیم یا امید؟

برکسی پوشیده نیست که با توسعه فن آوری وبه ویژه سرعتی که در این شاخه در حوزه سازمان ثبت



اسناد و املاک کشور دیده می شود نوشتن در دفاتر قدیمی بسیار مترجمانه است اما چون الزام قانونی دارد گریزی از آن نیست و کماکان باید در ظل تسخیر ارباب رجوع در دفتر بنگاریم. این دفتر آتندر در اذهان دفاتر و ارباب رجوع منفر آمده که همگان برای حذف آن لحظه شماری می کنند و شاید همین منقوریت باعث شده که به عواقب وحشتناک حذف کامل آن کمتر توجه شود.

دفتر اسناد رسمی ۶ نورآباد لرستان

<http://asnad6.mihanblog.com/post/۸۰>

عبرت های « این شخص در قید حیات نیست »

سنت خداوند متعال از این باب املاء و استدرج بود به همه مهلت می دهد و نشانه ها را بر راهشان قرار می دهد تا برگردند اما همین که نشانه ها را دیدند و درس عبرت نگرفتند به آنها کمک می کند تا در این راه بیشتر و بیش تر پیشرفت و ترقی کنند اما این از باب قهر خداوند است و نه لطفش.

پارس و نادر

<http://www.parsvand.ir/>

بیانیه ششمین نشست وبلاگ نویسان حوزه دفاتر اسناد رسمی

به فضل الهی و به حمد و باری ایزد منان و همت والای همکاران میزبان در استان مرکزی ، ششمین همایش کشوری جامعه مجازی وبلاگ نویسان حوزه دفاتر اسناد رسمی با حضور پرشور همکاران سردفتر و دفتریار وبلاگ نویسی و وبلاگ خوان و فعالان فضای مجازی در حوزه دفاتر اسناد رسمی و تعدادی از اعضای هیئت مدیره کانون مرکز و بعضی از کانونها و جوامع استانی و تنی چند از پیشکسوتان سردفتری در تاریخ ۲۵ و ۲۶ اردیبهشت ۱۳۹۳ در شهر اراک در استان مرکزی برگزار گردید.

این همایش با دستور جلسه، بررسی مشکلات و معضلات جامعه سردفتری کشور و شناسایی آسیبهای حرفه کتابت و ارائه راه حلهای مناسب جهت برون رفت از آن و رفع دغدغه های همکاران و همچنین ارائه راهکارهایی که بتوانند در ترویج وبلاگ نویسی و تولید محتوا و تاثیرگذاری آن در فضای حقیقی و رعایت کامل منشور اخلاقی بلاگران این حوزه ، طی دو روز نشست با سخنرانی و استماع نظرات شرکت کنندگان بکار خود ادامه و پس از جمع بندی مطالب ارائه شده موارد زیر مورد تاکید و تأیید قرار گرفت:

۱- نامتناسب بودن تعرفه ها با هزینه های دفاتر اسناد رسمی و افزایش هرساله حقوق و دستمزد و حق بیمه و هزینه سایر ملزومات اداری و میبستی ، بعنوان بزرگترین آفت و آسیبهای شغلی جامعه سردفتری کشور مورد تاکید قرار گرفت و بازبینی و اصلاح تعرفه ها بخصوص در بخش غیرمقول و ضرورت تمکین به رای دیوان عدالت اداری درخصوص بلاثر بودن آئین نامه ۱۳۱۷ و به تبع آن تبصره الحاقی به ماده ۵۸ آن ، بعنوان تنها راه حل برون رفت از این معضل شناخته میشود لذا حاضرین در نشست از ریاست معظم قوه قضائیه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تقاضا دارند برای رفع مشکلات نزدیک به ۸۰۰۰ دفتر اسناد رسمی و جلوگیری از هرگونه لغزش و

فساد احتمالی در حرفه مقدس کتابت ، نسبت به تجدید نظر و بازنگری در تعرفه ها و واقعی نمودن ثمن معاملات که با تصویب لایحه تحول مالیاتی در آینده نزدیک نوعی ضرورت قانونی نیز خواهد بود اقدامی عاجل مینول دارند

۲- اعضای جامعه مجازی از هرگونه برنامه الکترونیکی که بتواند فرایند تنظیم اسناد و انجام امور مردم را تسهیل و دفاتر را به روز نماید استقبال و در این راستا سامانه ثبت آنی را مفید میدانند لکن با توجه به اینکه قطعی مکرر عوامل دخیل در تنظیم اسناد مردم اعم از POS و VPN و همچنین اینترنت و سامانه ثبت احوال که متأسفانه بعد از هشت ماه همچنان ادامه دارد و این امر موجب بدبینی مردم و تزلزل اعتبار جامعه ثبتی و

دفاتر اسناد رسمی میگردد ، لزوم تعیین مرجع یا مرکز پاسخگو و در دسترس احساس میگردد و بنظر شرکت کنندگان در این همایش بعنوان یک آسیب در حوزه اسناد رسمی شناخته میشود لذا از ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک میخواهیم ضمن صدور دستور موكد به رفع نقائص باقیمانده در اجرای ثبت آنی اعم از ساختاری و حقوقی ، مرجع ذیصلاح و یا اشخاص مسئول جهت پاسخگویی را تعیین و اعلام فرمایند و در این راستا جامعه مجازی دفاتر اسناد رسمی با تمام ظرفیت و توانمندی خود آماده هرگونه همکاری و اطلاع رسانی و جلب نظرات کارشناسی و ارائه آن به کارگروه های مربوطه میباشد

۳- با عنایت به تشمت مقررات و بخشنامه های ثبتی بنظر میرسد بازنگری در مجموعه بخشنامه های ثبتی و حذف موارد ناسخ و منسوخ ضرورتی اجتناب ناپذیر است لذا از مقام معظم معاونت قوه قضائیه و ریاست محترم سازمان استعدای تشکیل کارگروهی قوی و تخصصی و کارآمد را داریم

۴- نظر به اهمیت و ضرورت اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی و همراه شدن با علوم و فنون جدید و به روز شدن تنظیم و تسبیق اسناد و معاملات مردم و لزوم اخذ نظرات کارشناسی سران دفاتر و

دفتریاران از ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تقاضای مشارکت دادن هرچه بیشتر همکاران در دفاتر اسناد رسمی و کانونها و جوامع سردفتری را داریم و آمادگی خود را برای هرونوع همکاری و ارائه نقطه نظرات کارشناسی اعلام مینمائیم

۵- حاضرین از کانون سردفتران و دفتریاران مرکز میخواهند بنحو مقتضی و از طریق سازمان ثبت اسناد و رفع موانع ، نسبت به فعال نمودن هرچه سریعتر کمیسیون وحدت رویه و رفع مشکلات همکاران اقدامی عاجل بعمل آورند.

۶- مشکلات درمانی و امور رفاهی و بازنشستگی سران دفاتر و دفتریاران و افراد تحت تکفل بعنوان مهمترین نیاز و معضل موجود مورد بررسی و تبادل نظر قرار گرفت و حاضرین به اتفاق از هیئت مدیره کانون تهران درخواست مینمایند هرچه سریعتر به مشکلات درمان همکاران پایان داده و رویه یکسان و عادلانه را در کلیه استانهای کشور اعمال نمایند

۷- در راستای ترویج وبلاگ نویسی مقرر شد از طرف کمیته برگزاری نشستها ، لیست تمامی وبلاگهای فعال و آدرس اینترنتی آن با شرح مختصری از فواید و نحوه استفاده از فضای مجازی را از طریق پرتال کانون سردفتران و یا با هماهنگی کانون تهران ، همراه با مجله و یا ضمیمه ماهنامه های کانون و یا بنحو مقتضی به کلیه دفاتر اسناد رسمی ارسال نمایند - هزینه مربوطه از طرف اعضای جامعه مجازی پرداخت خواهد شد

۸- نظر به اینکه همسوئی و همصدائی و انسجام همکاران وبلاگ نویسی در طرح و انتقال مطالب به افکار عمومی و مخاطبان و اعتلای شان دفاتر اسناد رسمی و جایگاه و اعتبار سند رسمی و رفع مشکلات و معضلات حرفه و دفاع در قبال هجمه ها و اتهامات ناروا ، موثر و تاثیرگذار است لذا تاکید گردید عموم فعالان حوزه مجازی دفاتر اسناد رسمی در خصوص موضوعات مهم و حیاتی در بازه های زمانی مشخص نسبت به ارائه مقالات و مطالب سودمند و پیشنهادات و نظرات کارشناسی خود و دفاع همه جانبه از حرفه مقدس کتابت ، بنحو هماهنگ در وبلاگهای خود اقدام نمایند

۹- ضمن ابقاء نمایندگان قبلی در شورای سیاستگذاری ، جهت تقسیم کار و انجام امور همکاران ، کمیته ها و کارگروههای زیر با استفاده از نیروهای تخصصی حاضر در نشست انتخاب و تعیین گردید: الف : با توجه به اهمیت انجام کار تنظیم اسناد مردم بعنوان اولین وظیفه دفاتر اسناد رسمی مقرر شد کارگروه ثبت آنی و سیستم POS تحت مسئولیت آقای جمشیدی مدیر وبلاگ و بنچاق تشکیل شود و نامبرده اعضای تیم خود را از بین وبلاگ نویسان و وبلاگ خوانان انتخاب و هریک از همکاران مشکلات مربوط به این دو بخش را به کارگروه منعکس تا به سازمان و دفتر فن آوری جهت رفع مشکلات ارائه گردد

ب: کمیته نشستهای جامعه مجازی - آقای علی امینی و سرکارخانم سهرابی و آقای ساداتی بعنوان اعضای کمیته مذکور انتخاب گردیدند

پ: کارگروه فنی گواهی امضای الکترونیک - آقایان ساداتی و موسوی گرمستانی از ساری و سیدحسین میروکیلی از یزد و خانم هاشمی مقدم از آمل که مسئولیت صدور گواهی امضای الکترونیک همکاران و نیز دفتر RA را بعهده دارند به عنوان اعضای کارگروه انتخاب شدند تا هرگونه مشکلی و ابهام همکاران در خصوص صدور امضای الکترونیک اعم از بازرگانی یا سازمان ثبت اسناد را رفع و هماهنگیهای لازم را با سازمان و دفتر گواهی امضای کانون و بازرگانی انجام دهند

ت: کارگروه مالیاتی - آقایان متولیان و رستمیان از ساری بعنوان اعضای این کارگروه انتخاب گردیدند تا با بررسی مقررات مالیاتی حقوق و وظایف همکاران را تعیین و عنداللزوم مواضع و نظرات کارشناسی خود را اعلام تا چنانچه نیازی به تقدیم دادخواست به دیوان و یا ارسال به امور مالیاتی باشد اقدام گردد

ث: مدیریت سایت پارس و نادر - جهت اداره سایت و در ادامه مصوبات نشست پنجم مقرر شد آقای علیرضا سلیمی بعنوان مدیر مسئول ، اداره سایت را بعهده گرفته و با کمک و مشورت آقای امیرحسین وحیدی و سرکارخانم سهرابی بعنوان کارگروه سایت ، نسبت به راه اندازی اقدام نمایند و موارد نیازمند به بررسی یا اجازه نشر مقالات

کماکان با شورای سیاستگذاری منتخب نشست پنجم و شیوه نامه مربوطه خواهد بود ج: پیشنهاد جناب آقای خرمشاهی سردفتر محترم ۳۶ کرمانشاه در همایش جهت پالایش متون و فرمتهای اسناد تنظیمی حاوی اصطلاحات و مفاهیم حقوقی و گویا و خودداری همکاران از بکاربردن متون ناموزون و فاقد بار حقوقی لازم ، آقای خرمشاهی بعنوان رئیس و مسئول کارگروه انتخاب و تعیین گردیدند تا با انتخاب تیم همراه و با هماهنگی با کانون تهران نسبت به این مهم اقدام و فرمتهای اسناد را جهت استفاده همکاران در سطح کشور تهیه نمایند

۱۰- محل نشست بعدی در صورت وجود امکانات در هفته دوم مهرماه در استان قم تعیین و مقرر شد توسط آقای امینی و کمیته دائمی نشست بررسی و در صورت تغییر ، مراتب دو ماه قبل از موعد مقرر به اطلاع همکاران برسد.

گزارش تصویری ششمین همایش وبلاگ نویسان حوزه دفاتر اسناد رسمی را در صفحه بعد مشاهده نمایید.





راه‌هایی برای کنترل خشم

خشم پلی است بین هر دو نوع پرخاشگری فیزیکی و کلامی و خصومت، از این رو اگر بخواهیم پرخاشگری و خصومت را کم کنیم، باید یاد بگیریم که چگونه خشم خود را کنترل کنیم. مطالب زیادی در باره ی نحوه ی کنار آمدن با اضطراب و افسردگی نوشته شده است. اما در باره ی کنار آمدن با خشم مطالب کمی نوشته شده است، زیرا ما غالباً خشم را چیزی می دانیم که قادر به کنترل آن نیستیم یا نباید آن را کنترل کنیم. خشم اگر به درستی مهار نشود ممکن است تبدیل به هیجان بسیار مخربی شود. اگر خشم به درون فرد رخنه کند ممکن است به مشکلات فیزیکی مانند تنش مفرد منجر شود. از طرف دیگر، اگر بروز داده شود، غالباً کار را بدتر می کند، شواهد کمی وجود دارد بر این که بروز دادن خشم روش خوبی برای کم کردن انرژی آن است. بسیاری از افرادی که خشم خود را بروز می دهند، از دست دادن کنترل و شرمساری را تجربه می کنند.

اگر بخواهیم پرخاشگری و خصومت را کم کنیم، باید یاد بگیریم که چگونه خشم خود را کنترل کنیم.

حالا برای کنترل خشم چند پیشنهاد ارائه می شود:

*** هرگز نگذارید احساسات بر شما تأثیر بگذارد.**
در عین حال از احساسات برخوردار هستید از فشارهای احساسی دوری کنید، در این صورت هرگز گرفتار مشاجرات بی ثمر نمی شوید، همین طور صرفاً برای شعله ور کردن دیگران سوخت فراهم نکنید.

*** اگر به شما اهانت شده است آن را نادیده بگیرید.**
توهین دیگران را با لبخند خنثی کنید. وقتی شما جر و بحث کنید او به جای دیگری پناه نمی برد.

*** اظهارنظرهایی که همانند شمشیر به دیگران جراحت وارد می کند را فراموش کنید.**
تمام واژه های طعنه آمیز، انتقادی و دلسردکننده را از فرهنگ واژگان خود حذف کنید. مهربان، دلسوز و همدل باشید. به فرد خشمگین اجازه دهید فکر کند حق با اوست و او برنده این نزاع لفظی است. بعداً شما می توانید این مشکل اجتماعی را با سیاست تحت کنترل خود درآورید.

*** انتقاد را به آسانی بپذیرید.**
او را به خاطر اظهار نظر هوشیارانه اش تمجید کنید. به او بگوئید که او کاملاً درست می گوید.

*** با علاقه، کمی وقت برای توضیح دادن موضوع صرف کنید.**
هیچ چیز سریع تر از محروم شدن از شنیدن چیزی که دیگران احساس می کنند برای آنها مهم و حیاتی است باعث خشمگین شدن آنها نمی شود. اطلاع داشتن یکی از این عوامل است. از طریق کلام موضوع را بفهمانید.

*** در حضور شخص عصبانی با ملایمت سخن بگوئید.**
هرچه با او آرام و آرام تر صحبت کنید تا وقتی که به سختی حرف شما را بشنود، سریع تر می توانید جلوی عصبانیت او را بگیرید و ناچاراً مجبور خواهد شد تن صدای خود را پائین آورد تا بفهمد آیا شما هم در این بحث و جدل شرکت کرده اید یا نه. همیشه به خاطر داشته باشید که چنین شخصی به نقطه نظر شما علاقه مند نیست.

*** همه سؤالات را با سؤالات متعدد دیگر پاسخ دهید.**
خود را در یک موقعیت به دام نیندازید. زمان و مکان مناسب برای بیان موقعیت خودتان وجود دارد اما موقع عصبانیت هرگز زمان مناسبی نیست.

*** برای این که از عصبانیت دست بکشید به او هدیه ای بدهید.**
بگوئید: مطمئناً، ما از تعویض کالا خوشحال خواهیم شد. از این که دستگاه خراب بوده، متأسفم. با چهره خود وانمود کنید که او را می فهمید و اجازه دهید که فکر کند او بهترین است.

*** سبمای خود را لبخند مزین کنید و گرم و محکم دست بدهید.**
برای لبخند زدن تنها ۱۲ عضله شما به کار می افتد. اما برای اخم کردن ۴۶ عضله به زحمت می افتد. بنابراین از اخم کردن بپرهیزید و انرژی کمتری را هدر دهید.

*** به مشاخره به عنوان اسراف زمان در برنامه خود نگاه کنید.**
از هدر دادن لحظه ای برای چنین اسراف بی برهیزید.

*** در همه حال آرام نمایان شوید.**
هرگز صدای خود را بالا نبرید. اصلاً مهم نیست که فشار خون شما بالا است یا نه، از نشان دادن آن خودداری کنید. دیگران نیز در مقابل آرامش شما سعی می کنند همانند شما آرام باشند و آن گاه عصبانیت برطرف شود.

*** همیشه به چیزهای مثبت بپردازید.**
به راحتی از افسردگی، ناراحتی، دلسردی و احساس حقارت خودداری کنید و هرگز چیزهای منفی را بر زبان نیاورید.

*** هرگز از دیگران تقاضای انجام کاری نکنید.**
برای این که از مشاخره قبل از شروع خودداری کنید، همیشه درخواست های خود را با سیاست مطرح کنید و برای این که کارها بدون کشمکش انجام شود، سؤالاتی را مطرح کنید که حق انتخاب برای طرف مقابل فراهم کند.

*** هرگز آتش را به سمت آتش افروزان هدایت نکنید.**
در یک کنفرانس یا محیط جمعی هرگز مشاجرات خود را خطاب به فریاد زنان و افراد جنجال برانگیز نگوئید. از آرامش کمک بجوئید و وقتی که حمایت آنها را جلب کردید می توانید عقاید این افراد جنجالی را برای مطابقت با خواسته گروه تحریف کنید. درست است این کار یک نوع فریب اجتماعی است، اما راهی است به سوی موفقیت از طریق کلام. (۲)

منابع:

- (۱): کتاب انگیزش و هیجان، رابرت فرانکن
- (۲): سایت آفتاب

۱- به دنبال توضیح دیگری بگردید.
وقتی که کسی از ما انتقاد می کند یا به گونه ای عمل می کند که به هنجارها یا انتظارات ما بی حرمتی می شود، این امکان وجود دارد که حواس پرت باشد یا دچار فشار عصبی روحی باشد. یک روز که رانندگی می کردم، ماشینی از چراغ قرمز عبور کرد و مرا مجبور ساخت که با کوبیدن پایم روی پدال، فوری ترمز کنم. در این تصادف جلو ماشین من آسیب دید. مایه تعجب نیست که من خشمگین شوم. اما وقتی راننده عذرخواهی کرد و توضیح داد که تازه از بیماری سرطان همسرش اطلاع پیدا کرده، خشم من سریعاً فروکش کرد.

۲- حواس خود را به چیز دیگر معطوف کنید.
یکی از بهترین راه ها برای کاهش خشم اشتغال به برخی فعالیت های جذاب است. برخی از افراد کارهای ورزشی انجام می دهند، برخی دیگر مطالعه می کنند یا تلویزیون تماشا می کنند و برخی به سرگرمی های مورد علاقه ی خود می پردازند.

۳- شوخی و مزاح کنید.
شوخی طریقی است برای بازسازی موقعیتی برای یافتن ناهمخوانی یا امر محال در آن. شوخی کردن خشم را کاهش می دهد، زیرا شوخی با خشم مغایرت دارد. یاد گرفتن اینکه به واکنش های مان بختید نه تنها به ما کمک می کند که خشم خود را کاهش دهیم، بلکه به ما کمک می کند با دیگران ارتباط برقرار کنیم و نشان دهیم که نسبت به نامناسب بودن واکنش های مان آگاهیم. هرگاه به آنچه موجب خشم شما می شود پی ببرید، می توانید برای کنار آمدن با چنین موقعیت هایی برنامه ریزی کنید.

۴- ببینید چه چیز خشم شما را برمی انگیزاند.
خاطرات مربوط به خشم خود را یادداشت کنید، به این وسیله می توانید بفهمید که چه موقعیت هایی شما را خشمگین می کند. برای مثال، انتقاد، موجب خشمگین شدن برخی از افراد می شود و رفتار های خاصی عده دیگری از افراد را خشمگین می کند. هرگاه به آنچه موجب خشم شما می شود پی ببرید، می توانید برای کنار آمدن با چنین موقعیت هایی برنامه ریزی کنید.

۵- با خودتان گفت و گو کنید.
بسیاری از مردم با خودشان گفت و گو می کنند. گفت و گو با خود موجب کاهش خشم در بعضی از افراد می شود، ولی در برخی دیگر از افراد موجب افزایش یا پایداری خشم می شود. بعد از طلاق، زوجین ممکن است سال ها نسبت به یکدیگر خشمگین باشند. آنها ممکن است بر سر هر چیزی دعوا داشته باشند، مثلاً یکی از طرفین رفتاری داشته و طرف دیگر هنوز به دنبال این است که از او عذرخواهی شود یا استحقاق آن را دارد.

۶- بپذیرد که زندگی همیشه منصفانه نیست.
تا وقتی که نپذیریم جهان بی عیب و نقص نیست، نسبت به همه چیز و همه کس خشمگین می شویم. با برخورد بی ادبانه ای روبه رو شده ایم، به یک میهمانی دعوت نشده ایم یا لاستیک ماشین مان صاف است. اینکه خشمگین بشویم یا نشویم می تواند یک تصمیم باشد که می توانیم آن را آگاهانه یا ناآگاهانه یاد بگیریم، ما می توانیم به اینکه گاهی جهان غیرمنصفانه است، خو بگیریم. بیشتر ما علاقه به سازش نداریم، اما وقتی یاد بگیریم که سازش بهتر از خشم طولانی مدت است، می توانیم برای هنر ظریف سازش، در مقام وسیله ای برای داشتن یک زندگی ساده تر، ارزش قایل شویم.

۷- یاد بگیرید که مذاکره کنید.
خشم معمولاً با تراضی همراه است. یکی از راه های کاهش خشم شرکت در گفت و گو است. گفت و گو ما را قادر می سازد تا از نظریات طرف مقابل در مورد موقعیت آگاه شویم. گفت و گو شرایطی برای مذاکره و یافتن راه حل یا سازش فراهم می کند.

بیشتر ما علاقه به سازش نداریم، اما وقتی یاد بگیریم که سازش بهتر از خشم طولانی مدت است، می توانیم برای هنر ظریف سازش، در مقام وسیله ای برای داشتن یک زندگی ساده تر، ارزش قایل شویم. (۱)

حال چند تکنیک برای افرادی که قصد دارند با خشم خود روبرو شوند و با آن مبارزه کنند:

*** به شخص عصبانی بگوئید که کاملاً حق با اوست.**
با او موافقت کنید. این کار باعث می شود که او از عصبانیت دست بردارد. با او هم عقیده باشید و بدانید که با این کار او دیگر جانی برای رفتن ندارد. بنابراین به جای این که با او به بحث و جدل بپردازید، به او توجه کنید. با اشتیاق به حرف های او گوش فرا دهید، زیرا بزرگ ترین مشکل او نیاز به حس هم دردی و درک شدن از جانب دیگران است. به او بگوئید که او را باور دارید و مشکل او را می فهمید، اما از او بخواهید که اگر امکان دارد یک بار دیگر مشکل خود را بازگو کند تا فقط شما کمی بهتر مشکل را بفهمید. لحظه ای که او شروع به بازگو کردن مسئله خود می کند، عصبانیت او به تدریج کاهش می یابد و در نتیجه، خشم به پایان می رسد، زیرا همین طور که ناراحتی او افزایش می یابد تازه متوجه می شود که مشکل او بیشتر عصبانیت و جبار و جنجال است. بنابراین با سیاست رفتار کردن به حرف های شخص عصبانی به عنوان ترفندی برای کنترل خشم او بهره بگیرید.

*** مشاخره های لفظی را به آسانی خاتمه دهید.**
چرا با درگیر شدن در چیزی که ناچیز و مخرب است، شانس موفقیت را از دست می دهید؟ پس بر عصبانیت غلبه کنید! مشاخره هیچ گاه منطقی نیست. شما حتی در عین پیروزی شکست خورده تلقی می شوید. شما به جای بگویم که چه ترفندی استفاده می کنید؟ از واژگانی استفاده کنید که به غرور آن شخص لطمه نرساند و جذاب و گیرا باشد.

کانون

آشنایی با ماه مبارک رمضان

ماه رمضان نهمین ماه از ماههای قمری و بهترین ماه سال است. واژه رمضان از ریشه <رمض> و به معنای شدت تابش خورشید بر سنگریزه است. می‌گویند چون به هنگام نامگذاری ماههای عربی، این ماه در فصل گرم تابستان قرار داشت، ماه رمضان نامیده شد، ولی از سوی دیگر، رمضان از اسماء الهی است. همانطور که حضرت محمد صلی الله علیه و آله و سلم فرموده اند: لَا تَقُولُوا رَمَضَانَ فَإِنَّ رَمَضَانَ إِسْمٌ مِنْ أَسْمَاءِ اللَّهِ تَعَالَى، وَلَكِنْ قُولُوا: شَهْرُ رَمَضَانَ. نگویید رمضان؛ چون رمضان یکی از نام‌های خدای تعالی است، بلکه بگویید: ماه رمضان (میزان الحکمه، روایت ۷۴۴).

ماه رمضان ماه خداوند، ماه نزول قرآن و از شریف‌ترین ماههای سال است. در این ماه درهای آسمان و بهشت گشوده و درهای جهنم بسته می‌شود و عبادت در یکی از شب‌های قدر بهتر از عبادت هزار ماه است.

رسول خدا (ص) در خطبه شعبانیه خود درباره فضیلت و عظمت ماه رمضان فرموده است: <ای بندگان خدا! ماه خدا با برکت و رحمت و آمرزش به سوی شما روی آورده است: ماهی که نزد خداوند بهترین ماهها است؛ روزهایش بهترین روزها، شب‌هایش بهترین شب‌ها و ساعاتش بهترین ساعات است.>

حضرت محمد صلی الله علیه و آله و سلم فرموده اند: شَهْرُ رَمَضَانَ شَهْرُ اللَّهِ عَزَّوَجَلَّ وَ هُوَ شَهْرٌ يُضَاعَفُ اللَّهُ فِيهِ الْحَسَنَاتِ وَ يَمْحُو فِيهِ السَّيِّئَاتِ وَ هُوَ شَهْرُ الْبِرِّ كَيْفَ: ماه رمضان، ماه خداست و آن ماهی است که خداوند در آن حسنات را می‌افزاید و گناهان را پاک می‌کند و آن ماه برکت است.

(بحار الانوار-ط-بیروت) ج ۹۳، ص ۲۴۰ - فضایل الاشهر الثلاثة ص ۹۵)

امام صادق (علیه السلام) فرموده اند: ان من تمام الصوم اعطاء الزكاة یعنی انظره كما ان الصلوة على النبي (صلى الله عليه و آله) من تمام الصلوة:

تکمیل روزه به پرداخت زکاة یعنی فطره است، همچنان که صلوات بر پیامبر (صلى الله عليه و آله) کمال نماز است. (وسائل الشیعه، ج ۶ ص ۲۱۱، ح ۵)



امام صادق (علیه السلام) فرموده اند: التقادیر فی لیلة تسعة عشر و الابرام فی لیلة احدى و عشرين و الامضاء فی لیلة ثلاث و عشرين:

برآورد اعمال در شب نوزدهم انجام می‌گیرد و تصویب آن در شب بیست و یکم و تنفیذ آن در شب بیست و سوم. (وسائل الشیعه، ج ۷ ص ۲۵۹)



الهی، چون تو حاضری چه گویم، و چون تو نظری چه گویم.

الهی، چگونه گویم نشناختمت که شناختمت، و چگونه گویم شناختمت که نشناختمت.

الهی، چشم بسته و تن خسته‌ام؛ راه بسیار م‌روم و مسافتی نمی‌پیم. و ای من اگر دستم نگیری و رهایی‌ام ندهی!

الهی، خودت آگاهی که دریای دلم را جزر و مد است؛ «یا باسط» بسطم ده، و «یا قابض» قبضم کن!

الهی، دست با ادب دراز است و پای بی ادب؛ «یا باسط التینین بالرحمة، خذ ینلی»!

الهی، بسیار کسانی دعوی بندگی کرده‌اند و م از ترك دنیا زده‌اند، تا دنیا بدیشان روی آورد، جز وی همه را پشت پا زده‌اند. این بنده در معرض امتحان درنیامده شرمسار است، به حق خودت «تبت قلبی علی دینك».



تهیه و انتشار:

روابط عمومی کانون سردفتران و دفتریاران
www.Notary.ir

زیر نظر شورای سردبیری

چاپ: انتشارات تپسا iteesa@mail.com

صفحه آرایشی: مصطفی یزدانی

تهران: خ استاد مطهری، مقابل سنائی، شماره ۲۷۳

تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰