

در نشست خبری که به مناسبت روز خبرنگار در محل کانون برگزار شد، رئیس هیات مدیره کانون سردفتران و دفترياران خراسان رضوی چه گفت:

غلامپور در پاسخ به این سوال که چرا پس از گذشتن قریب ۱۳ سال از تصویب قانون پیش فروش آپارتمان‌ها چرا این قانون اجرایی نشد و عملاً مردم از اقدامات این قانون بهره‌مند نشدند؟ گفت:

البته این قانون به صورت ناقص اجرا شد دفاتر اسناد رسمی برای اجرایی کردن آن یعنی تنظیم سند آمادگی دارند اما عملاً مردم به موانعی برخورد کردند که کار را مشکل کرد به نظرم حداقل ۵ دلیل عمده داشت:

۱ شهرداری همکاری نکرد و با تقاضای مردم اقدام به صدور شناسه فنی که جز ملزومات تنظیم سند رسمی پیش فروش است نکردند حتی جالب آن است که در موارد زیادی مشاهده شده است که از متقاضی هنگام صدور پروانه تعهد گرفته می‌شود که قصد پیش فروش ندارد و تقاضای شناسنامه فنی ساختمان نکنند

۲ دادگاه‌ها هم در موارد متعددی رأی براءت صادر کردند با اینکه در این قانون تنظیم سند عادی جرم انگاری شده است اما صدور رأی براءت باعث شد که دفاتر مشاورین املاک سند عادی پیش فروش و یا با عوض کردن قالب مبیعه نانه تنظیم کنند

۳ خود قانون پیش فروش و نیز در مواردی اجمال و ابهام داشت به نظر رسید صرف تضمین کیفی کفایت نمی‌کند و باید نسبت به وضعیت مبیعه نامه‌ها و اسناد عادی تنظیم شده نیز تعیین تکلیف می‌کرد.

۴ مشکل دیگر آن است این جرم از جرائم قابل گذشت است و بیش از یک سال از زمان وقوع آن قابلیت پیگیری ندارد و اختلافات حاصل شده و بروز معایب معمولاً پس از این مدت مشخص می‌شود.

۵ عدم اطلاع رسانی کافی به مردم هنوز هم خیلی از مردم از چنین قانونی اطلاع ندارند و نمی‌دانند چنانچه پیش خریدی نسبت به آپارتمان انجام بدهند باید به صورت سند رسمی تنظیم کنند و این رسالت خبرنگاران محترم را بیشتر می‌کند، روزانه هزاران معامله آپارتمان به خصوص در بخش‌های نوساز شهرها انجام می‌شود و چنانچه این کار با سند رسمی انجام نشود هیچ تضمینی وجود ندارد که برخی از این خریداران مورد کلاهبرداری قرار نگیرند.

مشاوره در دفاتر اسناد رسمی

مشاوره در دفاتر اسناد رسمی بصورت رایگان انجام می‌شود و مردم در حوزه مسائل ثبتی می‌توانند از دفتر اسناد رسمی مشاوره بگیرند. هنگام انجام معاملات مهم، بازداشت ملک و ممنوع معامله نبودن فروشنده و قوت و اعتبار وکالت نامه‌ها را می‌توانند از دفاتر اسناد رسمی استعلام نمایند.

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات املاک (طرحی که فقط محدود به ثبت معاملات قطعی غیر منقول نیست و همه قرار دادها را در بر می‌گیرد)

تاریخچه و پیشینه

قانونگذار در سال ۱۳۱۰ در مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت نقل و انتقال املاک ثبت شده دارای سند مالکیت و املاک در جریان ثبت را از طریق دفاتر اسناد رسمی و یا سند رسمی اعلام کرده است این مواد خیلی هم کلیت دارد و دامنه شمول بسیار زیادی دارد به نحوی که کمتر ملکی باقی می‌ماند که شامل ثبت اجباری اسناد نشود و جالب است بدانیم قانونگذار با عبارت کلیه عقود و معاملات راجع به اعیان و منافع املاکی که در دفتر املاک ثبت شده و یا در جریان ثبت است می‌خواسته تذکر بدهد که این الزام صرفاً شامل معاملات نمی‌شود بلکه هر عقدی را شامل می‌شود پس حتی اگر مالک زمین زراعی قصد تنظیم سند مزارعه دارد بازهم باید به موجب سند رسمی باشد این الزام قانونی مبنی بر ثبت رسمی املاک بعدها توسط خود قانونگذار و یا به صورت عملی در مواد متعددی نسخ گردید و از قدرت و اقتدار مواد قانونی بالا کاست مثلاً در قانون روابط موجر و به مستاجر سال ۱۳۷۶ و نیز قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب سال ۱۳۹۵ به سند عادی اعتبار بخشید النهایه سال‌های اخیر طرحی از طرف برخی نمایندگان و بخصوص نمایندگان مشهد به عنوان طرح ارتقا و اعتبار اسناد رسمی در مجلس طرح شد که با جرح و تعدیل و چکش کاری‌های لازم به طرح ثبت رسمی معاملات غیرمنقول تغییر نام پیدا کرد تا شاید بتواند مشکل چند ساله معاملات عادی و غیر رسمی را که حالا به یک معضل ملی تبدیل شده است حل و فصل نماید این طرح چندین بار بین مجلس و شورای نگهبان در رفت و آمد بود تا سرانجام به مجمع تشخیص مصلحت نظام احاله شد در تاریخ ششم تیرماه ۱۴۰۲ مسئولین قوه قضاییه در دیداری که با مقام معظم رهبری داشتند معظم له که از مشکلات ناشی از اسناد عادی آگاهی کاملی داشتند این اسناد را منشا فساد دانستند و سلب اعتبار از اسناد عادی را خواستار شدند و همچنین اعلام نمودند مصلحت قطعی نظام در تصویب چنین قانونی است تا از درنگ بیشتر در تصویب قانون جلوگیری شود امیدواریم مجمع تشخیص مصلحت نظام فرمایش

مقام معظم رهبری را نصب العین قرار داده و هرچه سریع تر با مشورت اصحاب رأی من جمله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران دفترباران نظر قاطع خود را اعلام نمایند.

غلامپور رئیس کانون سردفتران و دفتر یاران خراسان رضوی در حاشیه این نشست در پاسخ اصحاب رسانه که پرسیدند چرا گاهی برخی از سردفتران در صدا و سیما و یا رسانه‌های مکتوب مطالبی در رد عملکرد اتحادیه صنفی خود یا سازمان ثبت بیان می‌دارند اعلام کرد این افراد که متأسفانه در مشهد مشغول به کار هستند و بیش از دو نفر نمی‌باشند و هیچگونه مسئولیتی در کانون ندارند و هیچ عملکرد مثبتی در کارنامه کاری خود در خدمت به همکاران نداشته‌اند با شعار عدالت خواهی ذهن مردم را دچار تشویش می‌کنند و برخی اظهار نظرات ایشان از مصادیق نشر اکاذیب است که امکان پیگیری و طرح شکایت دارد مثلاً اخیراً اعلام نمودند که مدت ۵۰ سال است که سردفتری به صورت موروثی دست به دست می‌شود در حالی که چنین موضوعی واقعیت ندارد.

