

باید شرایط اعطای جواز و پروانه کسب به دفاتر املاک سخت تر شود



رئیس سابق کانون وکلای دادگستری استان خوزستان با تاکید بر اینکه باید شرایط اعطای جواز و پروانه کسب به دفاتر املاک سخت تر شود، گفت: باید از حضور مشاوران حقوقی مجرب و وکیل دادگستری در دفاتر املاک بهره مند شویم تا وکلا و مشاوران حقوقی در تنظیم قراردادهای و مبادیه نامه ها در این دفاتر نظارت داشته و صحت آنها را تایید کنند.

سید محمد صادق آل محمد در گفت و گو با خبرنگار حقوقی خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا)، در بررسی حقوقی نقش و جایگاه مشاوران املاک در قانون گفت: دفاتر املاک در قالب دلالی به فعالیت می پردازند که دلالی هم یکی از مشاغل تجاری ذکر شده در قانون تجارت است. لذا این صنف در چارچوب قوانین دلالی با دریافت حق الزحمه دلالی بین معاملات مردم نقش واسطه گری را بر عهده دارند.

این حقوقدان با بیان اینکه دفاتر املاک جزو صنوف شناخته شده هستند، گفت: این شغل مانند دیگر صنوف تشریفات خاص خود را دارد و مانند یک واحد صنفی است که پروانه کسب، اتحادیه بازرسی، شورای اصناف و کمیسیون نظارت و هیات نظارت بر آنها نظارت می کند لذا مشاوران دفاتر املاک یک صنف شناخته شده ای هستند که باید پروانه بگیرند و قوانین مربوط به خود را رعایت کنند.

وی درباره حق کمیسیونی که مشاوران دفاتر املاک از طرفین معامله در انعقاد قراردادهای دریافت می کنند، اظهار کرد: این دفاتر یک مبنای محاسبه برای دریافت حق کمیسیون از طرفین معامله را دارند و درصدی را به عنوان حق الزحمه تعیین کرده و از طرفین معامله دریافت

می‌کنند. به عنوان مثال حق کمیسیون اجاره، بیع و رهن و غیره هر کدام نرخ مخصوص به خود را دارد.

آل محمد درباره اینکه چه رابطهای بین افزایش دعاوی ملکی و فعالیت بنگاه‌های املاک وجود دارد گفت: فراوانی منازعه یا دعاوی، عللی دارد و باید دید که چه علت‌هایی باعث می‌شود که در کشور ما آمار دعاوی نه تنها کاهش یابد بلکه روز به روز افزایش هم می‌یابد.

رییس سابق کانون وکلای دادگستری استان خوزستان تصریح کرد: گرچه با توسعه فرهنگ و آشنایی مردم با قوانین از طریق رسانه‌های جمعی، آمار دعاوی ناشی از جهل مردم به قوانین کم شده و با توجه به اینکه فلسفه وجودی دفاتر املاک هم این است که بتوانند در انعقاد قراردادها و مبیعه‌نامه‌ها کاری را بین مردم انجام دهند که در آینده بر روابطشان حاکم باشد ولی متأسفانه بسیاری از مبیعه‌نامه‌ها به لحاظ عدم آشنایی کامل مسوولان بنگاه‌ها و آژانس‌های املاک، منجر به بروز دعاوی ملکی در محاکم می‌شود.

این حقوقدان ادامه داد: افزایش دعاوی ملکی در محاکم هزینه‌های بسیاری را بر مردم تحمیل می‌کند و وقت دادگستری صرف رسیدگی به دعاوی می‌شود که ناشی از انعقاد قراردادهای غیرقانونی و غلط است لذا در وهله اول باید شرایط اعطای جواز و پروانه کسب به مشاوران دفاتر املاک سخت‌تر شود و به دلیل این که این دفاتر اقدام به تنظیم قراردادهای تحت عنوان مبیعه‌نامه، قولنامه، اجاره، رهن و غیره می‌کنند، حداقل باید به مبانی و اصول حاکم بر قراردادهای آشنا باشند.

وی تأکید کرد: مشاوران دفاتر املاک باید با شرایط تنظیم قراردادهای، اصطلاحات حقوقی، شرایط اساسی و بنیادی صحت و درستی قراردادهای، شرایط و تعهدات طرفین در معاملات آشنا باشند. همچنین این مشاوران باید با مفاهیمی مانند حق فسخ و ابطال آشنا بوده و نیز تفاوت بین اشخاص حقیقی و حقوقی را بدانند.

آل محمد درباره اینکه آیا امکان دارد که دفاتر املاک همانند دفاتر اسناد رسمی زیرمجموعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گیرند با بیان اینکه «این امر به مصلحت جامعه نیست» اظهار کرد: به دلیل اینکه دفاتر املاک جزو مشاغل آزاد محسوب می‌شوند و در قالب دلالتی در قانون تجارت به فعالیت می‌پردازند و جزو بخش خصوصی هستند، لذا اضافه کردن این دفاتر به دستگاه دولتی مانند سازمان ثبت اسناد و

املاک کشور به مصلحت جامعه نیست و ضرورتی ندارد که این دفاتر زیر نظر دولت و جزو مجموعه دولتی قرار گیرند .

رئیس سابق کانون وکلای دادگستری استان خوزستان درباره ادغام دفاتر املاک و اسناد رسمی نیز گفت: این ادغام توجیه قانونی ندارد زیرا هر کدام از این دفاتر کاری جداگانه‌ای را انجام می‌دهند .

این حقوقدان در پایان خاطرنشان کرد: اگرچه باید قبول کنیم که وجود آژانسهای ملکی یا آژانسهای خودرو و یا به طور کلی امور خدماتی را نمیتوانیم منکر شویم ولی باید گفت که ادغام این دفاتر منطقی نیست زیرا دفاتر اسناد رسمی ثبت اسناد اعم از اجاره نامه، قرارداد و مبایعه نامه ها را بر عهده دارند و ادغام دفاتر املاک و اسناد رسمی میتواند دقت هر کدام از این دفاتر را پایین بیاورد .

انتهای پیام