

ثبت اسناد و املاك كشور و توسعه قضايي

ستيفاي حقوق مردم، بر قراري و تحكيم عدالت و جلوگيري از وقوع ظلم و ستم از جمله مقولات اساسي در هر جامعه انساني است كه در صورت تحقق كامل آنها بسياري از مشكلات و موانع موجود بر سر راه توسعه و پيشرفت جوامع بر طرف مي شود. در قانون اساسي جمهوري اسلامي ايران اصول فراواني به نحوه كار دستگاه قضايي و نيز ضرورت نفي ظلم و ستم و اعاده حقوق مظلوم اشاره دارند كه از جمله آنها مي توان به اصول 2، 3، 22، 23، 32، 38، 39 و 61 و نيز تمامي اصول مندرج در فصل 11 اشاره كرد. در اين اصول قوه قضاييه قوه اي مستقل توصيف شده كه پشتيبان حقوق فردي و اجتماعي و مسؤول تحقق بخشيدن به عدالت است و عهده دار وظيفه مهمي همچون رسيدگي و صدور حكم در مورد شكايات، حل و فصل دعاوي، رفع خصومتها، احياي حقوق عامه، كشف جرم و مجازات مجرمان و اقدام مناسب براي پيشگيري از وقوع جرم مي باشد. سازمان ثبت اسناد و املاك كشور نيز به عنوان يكي از سازمان هاي تابعه قوه قضاييه، در زمره نهادهاي مهم حاكميتي است كه بر پايه قانوني مدون، ايفاي وظيفه و مأموريتهاي مهم و اساسي را در چارچوب نظام اداري كشور برعهده دارد، به گونه اي كه مهم ترين هدف حقوق ثبت و اين سازمان، تثبيت حقوق مالكي افراد در جامعه است و همواره مي كوشد تا حقوق افراد در تعارض با حقوق ديگران قرار نگيرد؛ چراكه يكي از دغدغه هاي اصلي

انسان‌ها در طول زندگی مدنی‌شان، بحث‌تعارض و تداخل و تعرض به مالکیت است. تردیدی وجود ندارد که با ثبت املاک و تثبیت مالکیت، از وقوع بسیاری از منازعات بومی و قومی و نیز معاملات معارض جلوگیری شده و یا به این اختلافات پایان داده می‌شود و این مهم به سهم خود عامل پدید آمدن امنیت قضایی در جامعه به‌شمار می‌رود. وظایف اصلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به‌طور خلاصه در 4 دسته قابل بررسی است: 1- ثبت املاک که به صدور سند مالکیت و خدمات پس از آن اطلاق می‌شود. 2- اجرای مفاد اسناد رسمی که درخصوص این اسناد مبادرت به صدور اجراییه و اقدامات پس از آن می‌گردد. (با توجه به این که سند رسمی باید پشتوانه اجرایی داشته باشد، از این رو اسناد رسمی بدون مراجعه صاحبان آنها به محاکم قضایی لازم‌الاجرا بوده و توسط دفاتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند و یا اجرای ثبت، اجراییه صادر و اقدامات لازم صورت می‌پذیرد.) 3- ثبت شرکت‌ها و علایم و اختراعات 4- دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که همانا یکی از عوامل اصلی تحقق هدف وجودی سازمان ثبت می‌باشند. حال باید دید سازمان ثبت اسناد و املاک در توسعه قضایی و قضازدایی که از برنامه‌های محوری رئیس قوه قضاییه است تا چه میزان تأثیرگذار می‌باشد و اصولاً نقش و جایگاه آن در برنامه‌های کلان قوه چیست. بیشک نقش سازمان ثبت در توسعه اقتصادی، رفاه عمومی، عدالت اجتماعی، امنیت ملی، تجارت و بازرگانی، کاهش ارجاعات به

محاكم قضايي، قضايدايي، سلامت خانواده و جامعه و رضايتمندي مردم از حكومت غيرقابل انكار است. گستره حضور سازمان ثبت اسناد و املاك به عنوان يكي از بازوهاي اصلي قوه قضاييه در عرصه خدمت رسانی به مردم، خود گويای نقش و جایگاه مهم آن در توسعه فراگیر و پایدار کشور است. به عبارتی توسعه ثبتی از مقدمات غیرقابل انكار و لازم توسعه قضايي به شمار می رود. از جمله اقدامات سازمان ثبت در زمینه حمايت از حقوق شهروندان و قضايدايي و همچنین توسعه قضايي، كاداستر است. اگر به رضايتمندي ارباب رجوع، کاهش ورودی پرونده ها به سیستم قضايي و كارآمدی سیستم ثبت اعتقاد داریم، اجرای طرح كاداستر، تنها راه رسیدن به این امور است. كاداستر مهم ترین زیر ساخت توسعه پایدار، امنیت و عدالت اجتماعی است که سازمان ثبت موظف به اجرای آن می باشد. تا زمانی که طرح كاداستر در کشور به اجرا در نیاید، نابسامانی های همچون سوء استفاده از زمین و شکل گیری مافیای اقتصادی در این بخش وجود خواهد داشت. از سوی دیگر، دفتر اسناد رسمی به عنوان يك مركز حقيقي و مدني، رابط حاکمیت و شهروندان است، به گونه ای که مهم ترین کار این نهاد، تأمین و تضمین امنیت حقيقي و اقتصادی جامعه می باشد. سردفتر در رأس این نهاد با تنظیم دقیق اسناد نقش بسیار حساسی در جلوگیری از وقوع نزاع های بی مورد و کاهش شمار پرونده ها در محاكم دادگستري دارد. کمک به دستگاه قضايي در تأمین بهداشت حقيقي جامعه، تثبیت

مالکیت شهروندان بر اموال و دارایی‌های خود و وصول برخی درآمدهای دولت از دیگر کارکردهای این نهاد است، و در یک سخن، این دفاتر ظرفیت بالقوه‌ای برای دستگاه قضایی کشور محسوب می‌شوند. البته در راستای اجرای اصل 156 قانون اساسی، دفاتر اسناد رسمی می‌توانند با دارا بودن نگاهی پیشگیرانه، بیش از پیش در تحقق تئوری «توسعه قضایی» نقش خود را ایفا نمایند. اقدامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در جهت توسعه قضایی به موارد گفته شده محدود نمی‌شود. علایم تجاری یکی دیگر از شاخص‌های توسعه است که سازمان ثبت به عنوان متولی بحث ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی و همچنین یکی از اعضای سازمان جهانی مالکیت فکری و معنوی، نقش به‌سزایی در حل مشکلات قضایی در این بعد دارد. از آنجا که سازمان ثبت با حقوق و اموال مردم سروکار دارد، بنابراین چنانچه در قوانین ثبتی یا در سیستم‌ها و روش‌ها نواقصی وجود داشته باشد، به‌یقین منشأ تضییع حقوق افراد جامعه و نیز سوءاستفاده اشخاص می‌گردد. از این رو باید همواره تلاش کرد که در کنار آموزش کارشناسان متخصص و متعهد و نیز تربیت مدیران خلاق و کارآمد _ که عامل اصلی توسعه و پیشرفت در هر سازمانی هستند _ به طور جدی در حوزه‌های مختلف قوانین بازنگری شود و به فرموده مقام رهبری «سعی و تلاش همه افراد در نظام اسلامی، به‌ویژه مسئولان نظام باید این باشد که هرچه بیشتر خود را به

سیره حکومت حضرت امیرالمؤمنین (ع) نزدیکتر
نمایند.»

نویسنده : علی بابایی