



مشخصات طرح

دوره هشتم - سال دوم

شماره ثبت:

۳۱۹

شماره چاپ:

۷۲۳

تاریخ چاپ:

۱۳۸۸/۳/۲۶

نام دفاتر:

مطالعات حقوقی

مطالعات زیربنایی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۴۰۹۸۰۴

تاریخ انتشار:

۱۳۸۸/۵/۲۷

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«طرح اصلاح ماده واحده قانون محل مطب پزشکان

مصوب ۱۳۶۶»

درآمد

همانطور که در مقدمه توجیهی طرح تقدیمی آمده، هدف آن رفع مشکل آن دسته از دفاتر اسناد رسمی است که به هر دلیل مجبورند در اماکن استیجاری فعالیت کنند. اگرچه طبق استدلال مطرح شده، ظاهراً منع قانونی جدی در این زمینه وجود ندارد، اما قرار است این مسئله به شکل قانونی و همانند تعیین تکلیف راجع به مشاغلی نظیر پزشکان حل شود.

نقاط قوت طرح

رویکرد طرح مثبت ارزیابی می‌شود. به‌ویژه آنکه هدف اصلی آن رفع مشکل آن دسته از دفاتر اسناد رسمی است که استطاعت خرید یک ملک و اختصاص آن به چنین فعالیتی را ندارند. البته اگر این حرفه را مشابه مشاغلی چون وکالت و پزشکی بدانیم، می‌تواند این نگاه تقویت و فعالیت آنها نیز در محیط‌های استیجاری بلامانع تشخیص داده شود.

نقاط ضعف طرح

در رابطه با این طرح موجز، می‌توان نکات ذیل را برشمرد:

۱. عنوان قانون مورد اصلاح، منحصر به پزشکان و محل مطب آنهاست، لذا گنجاندن مباحث راجع به دفاتر اسناد رسمی در این ماده واحده نامربوط است و خروج موضوعی دارد. لذا شایسته بود به هنگام طرح این موضوع به این مسئله توجه و برای مثال اصلاحیه‌ای برای قانون راجع به دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شد.

۲. نکته بسیار مهم دیگری که باید مورد توجه قرار گیرد، این است که به نظر می‌رسد بیش از آنکه حرفه دفاتر اسناد رسمی به پزشکان شبیه باشد، با صنفی مانند داروخانه‌داران قابل قیاس است. مرسوم است که گفته می‌شود حرفه‌هایی مانند پزشکی و وکالت قائم به شخص‌اند و وکلا و پزشکان وابستگی اساسی به محل کار خود ندارند و مراجعان بر پایه اعتماد به شخص آنها مراجعه می‌کنند، اما در مورد دفاتر اسناد رسمی و داروخانه‌ها نه تنها لزوماً و به اندازه گروه بالا این مسئله صدق نمی‌کند، بلکه قانونگذار رأساً برای آنها ضوابط و محدودیت‌هایی را نیز پیش‌بینی کرده است.

۳. دیوان عدالت اداری در رأی وحدت رویه شماره ۱۶۵۷۲ هـ مورخ ۱۳۷۳/۲/۲۹ خود مستنداً به مفهوم تبصره ذیل بند «۲۴» ماده (۵۵) قانون شهرداری که دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق وسیله مالک را تجاری ندانسته، مقرر کرده است که استفاده از حق دائر کردن دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در اماکن غیرتجاری مختص مالک است و لذا استفاده از طرف غیرمالک ولو تحت عنوان اجاره تجاری محسوب می‌شود.

۴. محدود کردن این ضابطه به سردفتران اسناد رسمی و عدم تسری آن به سردفتران ازدواج و طلاق نیز از دیگر مشکلات این طرح است و ترجیح بلامرجه به‌شمار می‌رود.

۵. باید اذعان کرد که انگیزه طرح تصویب چنین اصلاحیه‌ای بروز مشکلات حاد دفاتر اسناد رسمی در شهرهای بزرگ، به ویژه تهران بوده است که البته بیشتر در مورد شاغلان جدید صدق می‌کند. لذا بهتر است عنداللزوم این ضابطه به این‌گونه شهرها محدود شود و اصل ثبات چنین فعالیت خطیر و مهمی متزلزل نگردد و بی‌احتیاطی صاحبان دفاتر و مطالبات غیرمنطقی و ناموجه صاحبان املاک استیجاری، برای مردم مشکلاتی پدید نیآورد.

۶. عدم پیش‌بینی ضوابط محدودکننده لازم، امکان بروز مشکلات دیگری را نیز فراهم می‌آورد. برای مثال، طبق این قاعده کلی، دفاتر اسناد رسمی اجازه خواهند یافت در هر محل، به ویژه اماکن و مجتمع‌های مسکونی به فعالیت بپردازند و با توجه به مراجعات زیادی که این قبیل مشاغل دارند، عملاً آسایش و راحتی همسایگان سلب و حقوقشان تضییع می‌شود.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

با توجه به اینکه هدف چنین طرحی کمک به رفع مشکلات آن دسته از دفاتر اسناد رسمی است که در خرید ملک موردنظر خود استطاعت کافی ندارند، رویکرد آن مثبت ارزیابی می‌شود؛ لکن با عنایت به اینکه ممکن است در عمل به‌ویژه برای شهروندان ساکن اماکن مسکونی ایجاد اشکال کند یا حتی مآلاً باعث افزایش اجاره بهای اماکن مسکونی نیز گردد، عدم تصویب کلیات آن مورد پیشنهاد است.