

موضوع اسناد عادی و تقابل آن با اسناد رسمی علاوه بر ایجاد پرونده‌های قضایی بسیار، زمینه بروز تخلفات زیادی از جمله کلاهبرداری، پول شویی، فروش مال غیر و... را نیز فراهم کرده است. در همین رابطه در گفت‌وگویی با دکتر مهدی عبدالملکی ضمن نقد و بررسی اعتبار اسناد عادی در کشور، طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را که در حال حاضر در دستور کار مجلس شورای اسلامی نیز قرار دارد، در ادامه مشروح آن را خواهید خواند.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: اصلی‌ترین معضلاتی که اعتبار اسناد عادی در نظام حقوقی کشور ایجاد کرده است شامل چه مواردی است؟

یکی از معضلات اساسی نظام حقوقی کشور که از جهات مختلف ما را با مسائل متنوعی مواجه کرده، بحث «سند عادی» است. ایجاد «معامله معارض» اولین و ابتدایی‌ترین مسئله سند عادی است که منجر به دعاوی مختلفی شده است. معامله معارض به این صورت اتفاق می‌افتد که ملکی طی اسناد عادی به نام شخصی است و بعد از مدتی آن را به فرد دیگری می‌فروشد. بعد از فروش شخص ثالثی ورود کرده و مدعی می‌شود که این ملک متعلق به او است و در این حالت فروش مال غیر اتفاق می‌افتد. اگر وضعیت گردش ملک قابل رصد بود این اتفاق رخ نمی‌داد البته بعضی از این موارد عامدانه و بعضی‌ها هم غیرعمدی است. فرض کنید بنده ملکی را با سند عادی به شما فروخته‌ام و اکنون به هر دلیلی معتقدم این معامله باید فسخ شود. در این حالت این معامله از نظر من معتبر نیست؛ ولی شما خودتان را مالک می‌دانید. من پولش را داده‌ام؛ چراکه اختلاف داریم و شما به نفر سوم می‌فروشید. بنده می‌گویم مالم را نفروخته‌ام و خودم را محق می‌دانم؛ ولی ملک را به دیگری می‌فروشید. اینجا برحسب ظاهر غیرعامدانه است و حتی با حسن نیت معامله پدید می‌آید و دو نفر ادعای مالکیت می‌کنند و دو دعوا درست می‌شود و افراد مختلفی درگیر می‌شوند. حالا فرض کنید که این مال چند دست بچرخد!

یا در مثالی دیگر فرض کنید زمین بزرگی است که در آن چند برج ساخته شده است. در این

حالت تعداد پرونده‌ها و دعاوی به شدت افزایش می‌یابد. اگر این معامله درباره این زمین بزرگ انجام شود که چند برج ۲۰ واحدی وجود داشته، چند معامله معارض ایجاد شده و هر کدام هم چند دست چرخیده باشد ممکن است بیش از ۱۰۰۰ پرونده تنها در همین یک مورد رخ دهد.

علاوه بر این موضوع تعداد قابل توجهی از پرونده‌های کیفری که در رابطه با توهین و مشکلات خانوادگی و... است نیز ریشه‌اش به اسناد عادی برمی‌گردد.

به طور مثال فردی ملک غیر را خریده است و آن را اجاره داده است، همین اجاره یک پرونده فرعی می‌شود. پرونده تخلیه مستأجر هم هست؛ اگر تخلیه مستأجر را بخواهد مستأجر دستش از همه‌جا کوتاه است و باید علیه مالک قبلی اقامه دعوا کند و به این ترتیب فروع پرونده‌ها مدام پیش می‌آید و حجم دعاوی در دادگستری بالا می‌رود و همین مهم‌ترین عارضه است.

عارضه‌ای که بلافاصله بعد از این خود را نشان می‌دهد، عارضه اجتماعی-اقتصادی است. در هر جامعه یکی از اصلی‌ترین دارایی‌های بنگاه‌های اقتصادی مردم اموال غیرمنقول است؛ وقتی معامله غیرمنقول و اینکه بخواهید سند رسمی برای آن تهیه کنید، متزلزل باشد، آرامش اقتصادی و اجتماعی کم می‌شود... مثلاً من

”فرض کنید بنده ملکی را با سند عادی به شما فروخته‌ام و اکنون به هر دلیلی معتقدم این معامله باید فسخ شود. در این حالت این معامله از نظر من معتبر نیست؛ ولی شما خودتان را مالک می‌دانید. من پولش را داده‌ام؛ چراکه اختلاف داریم و شما به نفر سوم می‌فروشید. بنده می‌گویم مالم را نفروخته‌ام و خودم را محق می‌دانم؛ ولی ملک را به دیگری می‌فروشید. اینجا برحسب ظاهر غیرعامدانه است و حتی با حسن نیت معامله پدید می‌آید و دو نفر ادعای مالکیت می‌کنند و دو دعوا درست می‌شود و افراد مختلفی درگیر می‌شوند. حالا فرض کنید که این مال چند دست بچرخد!“

یک فعال اقتصادی هستم و می‌خواهم یک پروژه کارخانه، فروشگاه، تأسیسات یا هر کار دیگری را انجام دهم. نخستین گام این است که بروم زمینی تهیه کنم و تأسیساتی بسازم و شروع به کار کنم. در این صورت همیشه باید اضطراب داشته باشم، نکنند برای زمینی که من به هر نحوی آن را خریده‌ام و حتی ممکن است با سند رسمی خریده باشم، فردی پیدا شود و بگوید از چند سال قبل خود من یا مؤثر من این زمین را با سند عادی خریده بود و خودم در آمریکا بودم و حالا آمده‌ام می‌بینم این ملک در دست شماست؛ یا لطف کن از اینجا بیرون برو یا حکم قضایی می‌آورم!

بنابراین موارد این چنینی، ترس و عدم آرامش ایجاد می‌کند و اگر مردم آرامش اجتماعی و اقتصادی را حس نکنند، همیشه چنین ریسک بزرگی دارند و اصلاً بدون آرامش توان برنامه‌ریزی بلندمدت نخواهند داشت. حالا هر چقدر این کار اقتصادی بزرگ‌تر و سطح اشغال زمین بزرگ‌تر باشد، تعداد پرونده‌ها بیشتر می‌شود.

یکی دیگر از معضلات اسناد عادی علاوه بر موضوع حجم پرونده‌های قضایی معضل فساد است. در واقع سند عادی، بسترساز ایجاد برخی فسادها در کشور است. فسادهایی مثل کلاهبرداری، زمین‌خواری و... از این جمله هستند.

برای مثال فردی زمینی دارد که این زمین چندین دست چرخیده است. یکسری افراد اهل سوءاستفاده پیدا می‌شوند و می‌گویند روی این زمین معارض هستند؛ چون چند دست قبل کسی این زمین را فروخته است و سند آن دست خودمان است و می‌خواهیم برویم طرح دعوا کنیم؛ باید پول بدهی تا از شکایت صرف نظر کنیم؛ به این ترتیب باب سوءاستفاده، کلاشی و کلاهبرداری باز می‌شود. این مسائل وجود دارد و ذهنی نیست، البته کار آماری در این خصوص نکرده‌ایم؛ اما تقریباً یقین شده که موضوع قابل توجهی است.

یکی دیگر از موانع مبارزه با مفاسد این است که با داشتن سند عادی، نمی‌توانیم اموال کسی را شناسایی کنیم؛ چون به نام عبدالملکی هست، اما معلوم نیست مال او باشد. اموال یک فساد اقتصادی کلی دارد و وقتی سند عادی را بررسی می‌کنیم می‌بینیم طرف هیچ مالی ندارد. این