

است و ممکن است معتبر نباشد و ریسک بالایی دارد. در واقع به فرد تفهیم می‌شود و بعد آن را می‌خرد و دیگر با کسی نمی‌تواند دعوا کند. برای مثال یک ملک رسمی هست که می‌خواهم آن را بفروشم؛ روی ملک دو سند رسمی در سامانه ثبت شده است و در واقع جلوی معاملات گرفته نمی‌شود، فقط شفاف‌سازی انجام و دعوای احصا می‌شود.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: با توجه به ایراداتی که شورای نگهبان به بی‌اعتباری اسناد عادی وارد کرده است، یا این ایرادات قابل رفع است یا اینکه طرح باید به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال شود؛ زیرا شورای نگهبان همیشه بی‌اعتباری اسناد عادی را خلاف شرع تلقی کرده است و در رابطه با این طرح نیز این اتفاق رخ داد.

از نظر شورای نگهبان معامله املاک غیرمنقول هم مثل هر معامله دیگری یک عقد رضاعی است و صرف ایجاب و قبول ساده انجام می‌شود و هیچ مسئله‌ای هم ندارد. این نظر شورای نگهبان طبیعی است و حکم اولیه فقهی نیز همین است و هر حکمی که در این روند اخلال ایجاد کند شرعی نیست و شورای نگهبان با آن مشکل دارد. بحث فقهی پیچیده‌ای ندارد.

با توجه به معضلاتی که در رابطه با اسناد عادی در ابتدای صحبت‌م عرض کردم. بطلان سند عادی و عدم اعتبار مطلق آن در واقع از احکام اصلی حکومت‌داری عصر کنونی است و از باب ثانوی می‌شود این را خلاف شرع ندانست. من امیدوارم این ایراد مطرح در شورای نگهبان از طریق تعاملی که با فقها صورت می‌گیرد و بحث مصلحت ملزمه نظام حل شود و نمی‌شود گفت به‌طور یقین شورا این را حل نخواهد کرد و مجمع باید حل کند؛ اما اگر شورای نگهبان بر خلاف شرع بودن مصوبه اصرار داشت به نظرم با توجه به معضلاتی که برای کشور ایجاد کرده است به مجمع تشخیص مصلحت نظام هم می‌شود ارجاع داد.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: آیا تبعات اجتماعی بی‌اعتباری اسناد عادی در نظر گرفته شده است؟ آیا احتمال دارد که مردم با

این طرح همراهی نکنند، به خصوص اینکه زیرساخت‌های اجرایی طرح مثل تعداد دفاتر اسناد رسمی و... همچنان آماده نشده است؟ به‌رحال این طرح مهم و تأثیرگذار می‌خواهد یک روند را تغییر دهد. تبعات اجتماعی حتماً باید مدیریت شود. این‌ها مدنظر طراحان قرار گرفته است؛ ولی جرئت و انگیزه کافی درباره حل مسئله باید ایجاد شود. اینکه به تبعات توجهی نداشته‌اند، قطعاً این‌گونه نبوده و توجه شده است. در مواد آخر این طرح آمده است: «به‌منظور اجرای صحیح مفاد این قانون، سازمان از ظرفیت دفاتر اسناد رسمی استفاده کرده. تعداد دفاتر مذکور را به‌تدریج به میزان مقتضی و متناسب با تعداد معاملات در هر استان افزایش می‌دهد».

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: در رابطه با زیرساخت دفاتر اسناد رسمی، اگر بخواهیم دفاتر اسناد رسمی را افزایش دهیم، زمان‌بر است و به‌راحتی امکان ندارد و ممکن است به اجرای طرح ضربه وارد کند.

این موضوع در این طرح پیش‌بینی شده است و مطابق این طرح دفاتر ثبت رسمی با توجه به ظرفیت هر محل، باید به‌طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشد. خود سازمان ثبت پای‌کار آمده و خود را متولی آن می‌داند و آقای دکتر «خدایی» هم با حسن نیت یکی از دغدغه‌های اصلی را حل این معضل می‌داند. اینکه دستگاه اجرایی با این انگیزه پای‌کار آمده، نشان می‌دهد آن طرف که به دولت و به معنی عام کلمه به حکومت و قوه قضائیه و سازمان ثبت برمی‌گردد، از طریق افزایش ساعات کار دفاتر پای‌کار آمده‌اند. مستحضرید ساعت کاری این دفاتر تا ۱۳ یا ۱۴ بیشتر نیست و بعدازظهر نیستند؛ پس افرادی که بعدازظهر معامله می‌کنند کجا بروند؟! در مذاکرات شفاهی با آن‌ها، پذیرفتند که ساعت کار باید بیشتر باشد و در ساعات متعارف روز در دسترس مردم باشند و تعدادشان افزایش یابد.

در طرف دیگر همین الآن هم معاملات به دفترخانه می‌رود ولی با تأخیر و برای همین تعداد مراجعات به دفترخانه زیاد نمی‌شود. از آن طرف هم می‌بینید مجلس موازی با این طرح دارد. بسته مالیات بر عایدی سرمایه را به پیش می‌برد

که به کاهش تقاضای سوداگرانه منجر خواهد شد و مراجعات به دفاتر اسناد رسمی را کاهش خواهد داد. ان‌شاءالله ساعت کار و هم تعداد به‌تناسب اضافه و مسئله به‌تدریج حل شود.

عده‌ای می‌گویند، باید این طرح را کنار بگذاریم؛ چون دفاتر شلوغ و مردم اذیت می‌شوند. عرض کردم این کار مثل واکسیناسیون می‌ماند؛ یعنی اگر زحمتی هم برای مردم درست شود، عوارض این خیلی کمتر از سند عادی برای آن‌ها خواهد بود؛ بنابراین در مجموع مسائل اجتماعی مدنظر ما بوده است و اگر لازم باشد که برای این کار دادگاهی ویژه باشد یا قوه قضائیه برنامه‌ای ویژه بگذارد، باید انجام شود؛ برای مثال اگر تعداد دعاوی زیاد شد، این‌ها را به‌طور ویژه بررسی و با تشکیل دادگاه‌های خاص سریع‌تر به آن‌ها رسیدگی کنند. اگر این کارها انجام شود در مجموع سر قوه خلوت می‌شود؛ به‌طوری‌که در یک دوره حجم دعاوی به‌شدت افزایش می‌یابد؛ اما بعد از آن کاهش پیدا می‌کند و مشکل حل می‌شود.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: در پایان اگر نکته دیگری علاوه بر مباحث مطرح شده مدنظر دارید در رابطه با بی‌اعتباری اسناد عادی بفرمایید.

مهم‌ترین موضوع ماده ۱۰ این طرح و سامان‌دهی اسناد عادی موجود است. ما به‌عنوان مرکز دعوت می‌کنیم؛ هر کس ایده و طرحی دارد که فکر می‌کند می‌تواند بهتر از این طرح، امور را سامان‌دهی کند، ارائه دهد؛ ما استقبال می‌کنیم و حتی دست دراز می‌کنیم به‌سوی همه صاحب‌نظران و کارشناسان که همدلانه کمک کنند، این معضل حل شود. وقتی با اهل عمل و اهل نظر صحبت می‌کنیم، می‌گویند: «سند عادی، معضل است، سند رسمی ببرید»؛ اما وقتی طرحی اجرا می‌شود و کار پیش می‌رود؛ متأسفانه یا خوشبختانه همه نقاط ضعف و مشکلات آن را مطرح می‌کنند؛ درحالی‌که می‌شود راجع به آثار مثبت آن هم صحبت کرد. البته مشکلاتی هم وجود دارد که چاره‌ای جز آن نیست. اگر کسی راهکاری دارد، حتماً از آن استقبال می‌کنیم و در مرحله رفت‌وبرگشت به شورای نگهبان می‌توان این موارد را اصلاح کرد.