

بسیار مهم بود، یکی استقرار مالکیت و دیگری تکریم ارباب رجوع و کاهش رفت و آمد در جهت یک رفاه عمومی؛ این دو انگیزه، اساسی برای این طرح بود که اگر به تصویب برسد خیلی مؤثر خواهد بود.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: اسناد قولنامه‌ای بعد از اجرای این طرح چه وضعیتی پیدا می‌کنند؟

در این طرح، برای جلوگیری از تنظیم اسناد عادی بعد از لازم‌الاجرا شدن این قانون چند ضمانت اجرا قرار داده شده است. یکی اینکه در ادارات و دادگاه‌ها قابل اعتبار نیست؛ اینکه می‌گوییم قابل اعتبار نیست، یک مفهوم حقوقی است؛ یعنی قابلیت استناد ندارد و قاضی نمی‌تواند به عنوان یک دلیل به آن استناد کند و اداره مالیات و مثلاً شهرداری نمی‌تواند آن را به عنوان دلیل مالکیت بشناسد.

همچنین مطابق این طرح اگر یک قاضی به اسناد عادی که در مورد املاک ثبت شده است اعتبار بدهد، تا سه ماه به صورت موقت به عنوان یک تعقیب انتظامی منفسل می‌شود و در صورتی که یک بنگاه اقدام به ثبت این معامله کند خود آن بنگاه هم به عنوان جریمه به پرداخت یک چهارم قیمت واقعی این ملک محکوم می‌شود و اگر برای بار دوم تکرار شود از پروانه بنگاهی محروم می‌شود.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: اسناد قولنامه‌ای که هم‌اکنون وجود دارد چه وضعیتی پیدا می‌کنند؟

در این طرح قانون‌گذار سامانه‌ای را پیش‌بینی کرده است که سازمان ثبت ظرف مدت شش ماه پس از تصویب طرح آن را راه‌اندازی می‌کند و همه کسانی که امروز اسناد عادی در دست آن‌ها است یک سال فرصت دارند اسناد عادی خود را در آن سامانه به ثبت برسانند. اگر یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن قانون، فردی قولنامه‌ای را ارائه کند، در صورتی این قولنامه در دادگاه‌ها قابلیت استناد یا رسیدگی دارد که در آن سامانه به ثبت رسیده باشد. در واقع اگر می‌گفت از این پس معاملات قولنامه‌ای قابلیت استناد ندارد، به طور طبیعی راه تزویر و جعل نسبت به

تاریخ اسناد باز می‌شد، برای اینکه این راه را ببندد این سامانه را ایجاد کرده است.

بنابراین این‌گونه نیست که فرد بیاید سند عادی خود را در سامانه به ثبت برساند و بعد فکر کند یک سند در دست اوست؛ بلکه از زمانی که در سامانه ثبت می‌کند ظرف مدت پنج سال فرصت دارد که تکلیف سند عادی خود را روشن کند. به این صورت که یا فروشنده را ببرد در دفتر اسناد رسمی و سند رسمی تنظیم کند یا اگر فروشنده استنکاف می‌کند از طریق الزام به تنظیم سند رسمی، حکم دادگاه بگیرد و در دفتر اسناد رسمی آن را منتقل کند.

نکته آخر اینکه اسناد ثبت شده در سامانه قابلیت نقل و انتقال ندارد؛ یعنی اگر من یک سند عادی نسبت به یک ملک ثبت شده دارم و آن را در سامانه به ثبت برسانم به این معنا نیست که بتوانم از مزایای این سند عادی استفاده کنم؛ مثلاً من نمی‌توانم به استناد آن سند عادی به صرف اینکه در سامانه به ثبت رسانده‌ام آن را به شما منتقل کنم، بلکه فقط می‌توانم در آنجا به ثبت برسانم که نشان بدهم این سند قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون وجود داشته است. یعنی حقوق مکتسب این مبیعه‌نامه را به عنوان مالک سند عادی داشته باشم، ولی نمی‌توانم آن را در این فاصله به شما منتقل کنم.

همچنین کسانی که اسناد عادی خودشان را به این شیوه در سامانه به ثبت رسانده‌اند ظرف مدت یک سال در واقع اصل بر صحت مبیعه‌نامه است؛ بنابراین آن مالک سند رسمی نمی‌تواند موضوع این قولنامه را به دیگری منتقل کند. در حالت دیگر کسی که ملکش را در قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون به ثبت رساند، ملک او توقیف شده فرض می‌شود، مگر اینکه مالک رسمی به آن مبیعه‌نامه معترض باشد و دراصلت آن خدشه وارد کند که به مراجع قضایی مراجعه کند و ابطال سند عادی را خواستار شود. در واقع سعی کرده که حقوق مکتسب مربوط به سند عادی قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون را در این حد حفظ کند.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: آیا در صنف مشاورین املاک و بنگاه‌داران اختلال یا مشکلاتی پیش خواهد آمد؟

مشکلی برای آن‌ها پیش نمی‌آید؛ بلکه مشکلاتی که این‌ها پیش آوردند از بین می‌رود! اینکه ادعا می‌شود تخریب یا تخطئه صنف مشاورین املاک صورت می‌گیرد، صحیح نیست، بلکه صحبت این است که یک رهنی یا به عبارت بهتر یک انحراف در وظیفه بنگاه‌های املاک پیش آمده است. آن رهنی یا انحراف این بوده است که بنگاه‌ها یا مشاورین املاک آمدند و دست به قلم شدند و اقدام به انتقال مالکیت کردند. به عبارت دیگر کسانی که در کار خرید و فروش املاک هستند اطلاعات حقوقی ندارند و بدون توجه به این موضوعات قراردادهایی را می‌نویسند و باعث بروز مشکلات حقوقی برای مردم می‌شوند.

بر اساس این طرح بنگاه‌ها به جای خودشان که دلالی است برمی‌گردند. برابر ماده ۳۳۵ قانون تجارت بنگاه‌ها دلال محسوب می‌شوند و وقتی طرفین معامله را با هم پیدا کردند حق دلالی خود را دریافت می‌کنند و ضوابط دلال مطابق قانون تجارت بر آن‌ها بار می‌شود. مطابق این طرح وقتی این‌ها طرفین معامله را پیدا کردند در سامانه مخصوصی مذاکرات (شبهه قولنامه یا تعهد معامله) را ثبت می‌کنند و پیش‌نویسی را از این بابت تهیه می‌کنند و آن‌ها را به دفاتر اسناد رسمی دلال می‌دهند. در واقع این تحول رخ می‌دهد که دیگر از این پس بنگاه‌ها حق نوشتن مبیعه‌نامه به این معنا را ندارند که عقد بیع بنویسند و ناقل مالکیت باشند و اگر این کار را بکنند برای بار اول به یک چهارم قیمت روز ملک محکوم می‌شوند و برای دفعات بعدی انفسال دائم و در نهایت پروانه آن‌ها لغو می‌شود.

همچنین مطابق این طرح اگر یک قاضی به اسناد عادی که در مورد املاک ثبت شده است اعتبار بدهد، تا سه ماه به صورت موقت به عنوان یک تعقیب انتظامی منفسل می‌شود و در صورتی که یک بنگاه اقدام به ثبت این معامله کند خود آن بنگاه هم به عنوان جریمه به پرداخت یک چهارم قیمت واقعی این ملک محکوم می‌شود و اگر برای بار دوم تکرار شود از پروانه بنگاهی محروم می‌شود. ۶۶