

۹۹ کمیته اقتصادی دولت نهم یا دهم گفتند که باید در وزارت بازرگانی یک سامانه مستغلات و املاک تأسیس شود و همه کسانی که معامله می‌کنند یک کد رهگیری داشته باشند و این کد رهگیری را برای ادارات هم اجباری کرد. دیوان عدالت اداری رأی صادر کرد، مبنی بر این که اینکه ما مردم را مکلف کنیم به بنگاه‌ها مراجعه و کد رهگیری دریافت کنند. این یک تکلیف برای شهروند است و در صلاحیت دولت نیست و ادارات حق دریافت کد رهگیری از مردم را ندارند. ۶۶

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: وضعیت اعلام‌ها در این طرح به چه صورت می‌شود؟
این طرح از این جهت قابل تحسین است. اگر بخواهید ملک‌تان را منتقل کنید طبیعی است که یکی از وظایف دفترخانه رعایت حقوق دولتی است؛ مثلاً باید تشریف ببرید در یک دفتر اسناد رسمی، دفتر اسناد رسمی باید هم اعلام ثبت برای شما بگیرد و وضعیت مالکیت ملک را مشخص کند و هم شما را به اداره مالیات بفرستد که مالیات نقل و انتقال ملک‌تان را پرداخت کنید. اگر ملک‌تان موقعیت تجاری دارد اداره مالیات، مالیات دیگری هم به اسم حق واگذاری از شما می‌گیرد، اگر در ملک تجاری، مستأجر کسی دیگر است مالیات انتقال سرقفلی را هم باید پرداخت کنید.

ضمن اینکه اگر معاملات وقت معینی داشته باشد خریدار می‌رود عدم حضور می‌گیرد و خسارت تأخیر تعهد را خواهد داشت و اگر ملک‌تان تجاری باشد باید به تأمین اجتماعی بروید و هر جا هم که می‌روید برای تشکیل پرونده مطمئناً بسیار آزار می‌بینید؛ به نوعی که واقعاً کلافه می‌شوید. در واقع دارا بودن یک ملک در کشور ما هزینه اعتباری و مالی تقریباً زیادی نیاز دارد؛ اما در قانون جدید راه خوبی را پیش‌بینی کرده است؛ نخست اینکه سازمان امور مالیاتی باید یک سامانه آنلاین و ایجاد کند که دفاتر اسناد رسمی بتوانند مالیات را برخط محاسبه و اخذ کنند. علاوه بر آن، تأمین اجتماعی هم به همین‌گونه، مکلف شد که یک سامانه آنلاین ایجاد کند در مورد املاک تجاری که باید به موجب ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی

دادرسی سنگین بود که مردم به سمت دادگاه‌های عرفی روی آوردند. در واقع خرید و فروش وکالتی، فرار از تشریفات دست و پاگیر امور ثبتی ادارات دولتی بود. مثلاً مردم مراجعه می‌کردند که مالیات ملکشان را پرداخت کنند، اما در اداره مالیات هزار و یک تشریفات جلوی آن‌ها قرار داده می‌شد.

یکی از مسائل ما در میان مردم، وکالت است که در معاملات و خرید و فروش‌های کلیدی و عرفی به صورت وکالت در مقام بیع است. متأسفانه قانون جدید هم خرید و فروش وکالتی را به نوعی به رسمیت شناخته است و حتی به نوعی دارد در مقام بیع قرار می‌دهد. در این طرح به تصور اینکه جلوی خرید و فروش وکالتی را بگیرد هزینه‌های انتقال آن را بالا برده‌اند؛ مثلاً شما هم‌اکنون بخواهید ملکی را بفروشید نه مالیات پرداخت می‌کنید، نه عوارض شهرداری و نه بحث بیمه تأمین اجتماعی دارید، بلکه می‌روید در دفتر اسناد رسمی می‌گویید می‌خواهم ملکم را به صورت بلاعزل با حق توثیق به این شخص وکالت بدهم و این کار نوشته می‌شود و به این ترتیب بسیاری از خرید و فروش املاک، به خصوص در مواردی که افراد نمی‌خواهند ملکشان به صورت رسمی به ثبت برسد وکالتی انجام می‌شود.

منطقی‌تر این بود که قانون‌گذار وکالت را به اصل خودش برمی‌گرداند و همان عقد نیابتی را تعریف می‌کند؛ اما قانون‌گذار خرید و فروش وکالتی را حتی تقویت هم کرده است. قانون‌گذار در خرید و فروش وکالتی خیال خریدار را راحت کرده و گفته کسی که وکالتی بفروشد مالیاتش را می‌دهد و از این بابت از فروش وکالتی حمایت کرده است. همچنین قانون‌گذار مشخص کرده است که وقتی ملکی وکالتی فروخته می‌شود در واقع در اداره ثبت به ثبت می‌رسد. وقتی شما ملکی را استعمال می‌کنید به شما می‌گوید این ملک به موجب وکالت‌نامه شماره فلان به شخص دیگری وکالت داده شده است، در واقع همه از اثر وکالت همین‌را می‌خواستند که هم مالیات را فروشنده بدهد، هم اینکه مشخص باشد که این ملک به کسی وکالت داده شده، به دیگری نفروشد و هم اینکه به نام شخص نباشد تا موکل هر وقت بخواهد بتواند در آن هر تغییر ایجاد کند. متأسفانه در خصوص خرید و فروش وکالتی، این قانون انتظارات را برآورده نکرده است و جای انتقاد دارد.

لازم است توضیح دهم که چرا از عبارت «رهزن» استفاده کردم. کمیته اقتصادی دولت نهم یا دهم گفتند که باید در وزارت بازرگانی یک سامانه مستغلات و املاک تأسیس شود و همه کسانی که معامله می‌کنند یک کد رهگیری داشته باشند و این کد رهگیری را برای ادارات هم اجباری کرد. دیوان عدالت اداری رأی صادر کرد، مبنی بر این که اینکه ما مردم را مکلف کنیم به بنگاه‌ها مراجعه و کد رهگیری دریافت کنند. این یک تکلیف برای شهروند است و در صلاحیت دولت نیست و ادارات حق دریافت کد رهگیری از مردم را ندارند.

بنگاه‌ها می‌گفتند این کد رهگیری که ما می‌دهیم مانع فروش معاملات معارض یا فروش مال غیر می‌شود؛ در صورتی که این‌گونه نیست. کد رهگیری به کد پستی متصل بود. مثلاً اگر شما برای ملک‌تان یک کد پستی می‌دادید، آن کد رهگیری به آن کد پستی بسته می‌شد. اگر می‌آمدید کد پستی طبقه پایین یک آپارتمان را برای همان امر می‌دادید می‌توانستید این را دوباره بفروشید، بنابراین کد رهگیری پدیده رهزن بود و مردم هم در افواه و عامه فکر می‌کردند کد رهگیری خیلی مسئله مهمی است و هزینه زیادی هم برای آن می‌دادند.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: وضعیت خرید و فروش وکالتی چه می‌شود؛ خیلی از خرید و فروش اموال غیرمنقول در عمل وکالتی است؟

ما همیشه اول به همان میزانی که عرف پیش‌بینی می‌کند پدیده‌ای را که برای تقلب نسبت به قانون یا فرار از مسائل قانونی ایجاد می‌کند به رسمیت می‌شناسیم و بعد برای معضلات آن به دنبال راه‌حل می‌گردیم. خرید و فروش وکالتی آن هم به نحوی که وکالت بلاعزل داده شود، نوعی فرار از تشریفات قانونی است. البته دو مبنا دارد (من الزاماً نمی‌گویم این بد است) گاهی اوقات تشریفات قانونی و تشریفات انتقال به حدی زیاد است که مردم ناچار می‌شوند دنبال چاره بگردند. برای مثال دوستانی که با حقوق تطبیقی و حقوق عرفی در انگلیسی (commen law) آشنا هستند، می‌دانند که یک‌زمانی برای اقامه دعوا در نظام (commen law) به حدی تشریفات و هزینه‌های