



پژوهشکده تحقیقات راهبردی: املاکی که تاکنون قولنامه‌ای خرید و فروش شده، وضعیتشان به چه صورت درمی‌آید؟

به طور کلی املاک را از حیث ثبت می‌توانیم به سه دسته تقسیم کنیم؛ نخست املاکی که در حین ثبت هستند و به آن املاک جاری می‌گوییم. دوم املاکی که هنوز ثبت نشده و عملیات مقدماتی ثبت نیز نسبت به آنان انجام نشده است و دسته سوم املاکی است که ملک ثبت و سند مالکیت نیز برای آنان صادر شده است. این قانون در رابطه با دسته سوم است؛ ولی در خصوص املاکی که هنوز عملیات ثبتی آن‌ها شروع نشده است همچنان می‌توانند به صورت سند عادی انتقال بدهند. همچنین دارندگان اسناد عادی که ملکشان ثبت شده، یا سند عادی داشته‌اند و در جریان ثبت است، ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون باید در سامانه مخصوص ملکشان را ثبت کنند و پنج سال فرصت دارند برای دریافت سند رسمی خود اقدام کنند. در واقع اگر سند عادی‌شان را تنها در سامانه ثبت کرده‌اند، در فاصله پنج سال، حق انتقال آن را ندارند و فقط می‌توانند برای مالکیتشان سند رسمی بگیرند و این از نکات خوب این طرح است.

می‌کردید، مثلاً زمینی داخل شهر داشتید آن را می‌فروختید، می‌رفتید استعلام می‌گرفتید، اداره ثبت و دفترخانه می‌گفت که این ملک متعلق به دولت شده است! در صورتی که شما اصلاً روحتان هم خبردار نبوده است. این قانون راه این مسئله را بسته است و گفته اداره منابع طبیعی و آبخیزداری منابع طبیعی باید در اداره ثبت زمین‌های خود را زودتر ثبت کند و اگر ثبت نکرد، ادعای ملی بودن زمین از اداره ثبت سلب می‌شود.

ویژگی خوب دیگری که این قانون دارد بیمه شدن مبیع در برابر مستحقه‌ی لغیر قرار گرفتن است؛ یعنی شما ملک را می‌فروشید، بعد به هر دلیلی ملک شما مستحقه‌ی لغیر درمی‌آید یا به هر دلیلی سلب مالکیت از شما می‌شود، در اینجا این قانون پیش‌بینی کرده است که خریدار باید در برابر خطرات احتمالی نسبت به مبیع، بیمه شود. این خیلی خوب شده است؛ یعنی اگر این قانون اجرایی شود، وقتی یکی از مدارکی را که مطمئناً دفاتر اسناد رسمی خواهند خواست (مثل الان که برای خودرو بیمه ثالث می‌خواهند) در آنجا باید این را بیمه خطرات حقوقی، مثل مستحقه‌ی لغیر کردن بکنند و این هم از نکات بسیار خوب قانون و از نوآوری‌های این قانون است.

بیمه (حق تأمین اجتماعی) پرداخت شود؛ بنابراین وقتی شما بخواهید ملکتان را منتقل کنید، به موجب قانون جدید می‌آیید در دفتر اسناد رسمی، کار را به سردفتر می‌سپارید، سردفتر هم آنلاین استعلام ثبت مالیات شما را می‌گیرد؛ هم مالیات شما را از طریق برخط می‌گیرد و هم اگر ملکتان تجاری باشد مالیات سرقفلی‌اش را محاسبه می‌کند و تأمین اجتماعی را هم سردفتر دریافت می‌کند.

نکته جالب این است که گفته شده اگر مثلاً شما در آن سامانه استعلام کردید و پاسخی داده نشد، یا حتی اگر هرکدام از سازمان‌ها در مدت شش ماه سامانه‌های مربوطه را ایجاد نکردند. دیگر سردفتر و خریدار و فروشنده هیچ تکلیفی ندارند.

این نکته هم در کنار موضوع استعلام لازم است مطرح شود که از وقتی شورای انقلاب نهاد قانون‌گذاری موقت در این کشور بود و بعد از آن قوانین متعددی مثل قانون لغو مالکیت اراضی شهری، قانون اراضی شهری، قانون زمین شهری، قانون تشخیص مواد اراضی خارج از محدوده و مسائلی شبیه به این تصویب شده است که در همه آن‌ها مسئله‌ای وجود داشت. آن مسئله این بود که گاهی پیش می‌آمد شما ملک را معامله