

سند عادی و مخاطرات پیرامون آن هر روز بیشتر از قبل مورد توجه نظام دانشگاهی و اندیشگاهی کشور قرار می‌گیرد. اخیراً مجلس با هدف رفع این مشکل طرحی را تصویب کرده و با ایرادات شورای نگهبان در این زمینه مواجه شده است. با توجه به اهمیت و تأثیراتی که این طرح بر نظام حقوقی کشور دارد جلسه هم‌اندیشی با حضور امیرعلی حاجی‌زاده (کارشناس مسائل حقوقی شبکه کانون‌های تفکر ایران) و سید سعید هاشمی (پژوهشگر پژوهشگاه قوه قضائیه) در این زمینه در پژوهشکده تحقیقات راهبردی برگزار شد که در ادامه مشروح این نشست را خواهید خواند.

ممکن است مردم با تغییر نظام ثبت در کشور همراهی نکنند

سید سعید هاشمی در ابتدا با ارائه توضیحاتی در رابطه با انواع نظام‌های ثبتی در جهان گفت: «نظام ثبتی که الآن در کشور ما برقرار است برخلاف کشورهایی مثل سوئیس و آلمان که نظام ثبت تأسیسی دارند ثبت را اعلامی می‌داند. در واقع مانند کشور فرانسه نظام ثبتی ما اعلامی است. در نظام‌هایی که ثبت تأسیسی دارند زمانی که ثبت انجام می‌شود عامل انتقال سند است؛ یعنی عقد بیع در خصوص اموال غیرمنقول تأیید نشده باشد امری تشریفاتی است به این صورت که هیچ معامله‌ای انجام نشده است».

این پژوهشگر قوه قضائیه در ادامه متذکر شد: «البته کلیت قانون ثبت ما از فرانسه اخذ نشده و در ظاهر از سوئیس گرفته شده است؛ اما به دلیل ملاحظات دینی که در این زمینه وجود داشته، بیع را یک عقد تشریفاتی ندانسته است».

سید سعید هاشمی با طرح این پرسش که چرا با وجود اینکه در کشور فرانسه نظام ثبت اعلامی است اما اسناد عادی به‌اندازه کشور ما معضل ایجاد نکرده، گفت: «برخلاف بسیاری از کشورها که سرمایه‌های مردم در سهام و سایر موارد مشابه است، اما در کشور ما پایه‌های اقتصادی بر املاکشان است و بنابراین نظام ثبت نقشی اساسی در اقتصاد کشور دارد و تغییر آن ممکن است تبعات اقتصادی گسترده‌ای داشته باشد».

این پژوهشگر حقوق ثبت ادامه داد: «اگر ما نظام ثبتی کشورمان را تأسیسی کنیم و ۷۰-۸۰

۹۹ نظام ثبتی که الآن در کشور ما برقرار است برخلاف کشورهای مثل سوئیس و آلمان که نظام ثبت تأسیسی دارند ثبت را اعلامی می‌داند. در واقع مانند کشور فرانسه نظام ثبتی ما اعلامی است. در نظام‌هایی که ثبت تأسیسی دارند زمانی که ثبت انجام می‌شود عامل انتقال سند است؛ یعنی عقد بیع در خصوص اموال غیرمنقول تأیید نشده باشد امری تشریفاتی است به این صورت که هیچ معامله‌ای انجام نشده است. **۶۶**

میلیون جمعیت کشور را بخواهیم به این سمت سوق دهیم، از لحاظ اجرایی کار خیلی ساده‌ای نیست و احتمالاً مشکلات عدیده‌ای را به وجود می‌آورد و حتی ممکن است مردم نیز در عرصه عمل با این موضوع همراهی نکنند».

سید سعید هاشمی در پاسخ به این پرسش که چرا در سایر کشورهایی که نظام ثبتی اعلامی دارند مشکلات کشور ما وجود ندارد گفت: «یکی از اتفاقاتی که می‌تواند مشکلات ثبت و خانه‌های خالی را حل کند شفافیت مالی است. به‌طور مثال من که پیش‌فروش ساختمان انجام می‌دهم، ۱۰ واحد را می‌خواهم بفروشم. مثلاً هر واحد سه میلیارد است که مجموعاً می‌شود ۳۰ میلیارد، ۱۵ میلیارد در نهایت می‌توانم پیش بگیرم بعد در حساب من یک باره ۷۰ میلیارد می‌آید؛ یعنی من این ۱۰ واحد را به ۱۰ نفر پیش‌فروش نکرده‌ام. شاید به حدود ۳۰ نفر پیش‌فروش کرده‌ام؛ بنابراین مشخص می‌شود که من کلاهبرداری کرده‌ام و دولت می‌تواند در همان زمان ورود کرده، جلوی من را بگیرد؛ اما به دلیل عدم شفافیت این اتفاق رخ نمی‌دهد و بعد از انجام کلاهبرداری تا مالباخته دعوا را مطرح کند و بخواهند خسارت بگیرد و به نفعش بخواهند رأی بدهند حداقل ۱۰ سال خواهد گذشت. بعد از ۱۰ سال خانه‌ای که سه میلیارد قیمت داشته است ممکن است با توجه به وضعیت تورم به ۲۰ میلیارد رسیده باشد. حتی اگر ما ثبت اسناد را تأسیس کنیم بازهم راه‌های گریزی وجود دارد که می‌توان کلاهبرداری را انجام داد. به‌طور مثال با خود سردفتران کلاهبرداری

انجام شود و مثلاً هم‌زمان و جدا از سیستم دفتر املاک یک ملک را برای ۱۰ نفر ثبت سند کنند؛ اما اگر نظام مالی ما شفاف باشد و نهادهایی باشند که تراکنش‌ها را رصد کنند قبل از کلاهبرداری می‌توان این موضوع را متوجه شد».

وی ادامه داد: «طی صحبت‌هایی که با استادان حوزه ثبت در کشور انجام شد بیشتر آن‌ها مخالف این اقدام و طرح اخیر مجلس بودند؛ چرا که بعد از ۲۰ تا ۳۰ سال کار کردن در حوزه ثبت به‌خوبی می‌دانند که ممکن است این اقدام چه تبعاتی داشته باشد».

این پژوهشگر قوه قضائیه با تأکید بر این نکته که مردم کشور ما سال‌هاست به این نحوه معاملات عادت کرده‌اند و تغییر این نظام ثبتی خیلی هزینه‌بر است افزود: «باید به این مسئله فکر کنیم که با چه کارهای مقدماتی می‌توان بدون تغییر در نظام ثبتی کشور به اهداف موردنظر رسید. اگر فرض کنیم که تنها راه حل مشکلات کنونی این است که بیع اموال غیرمنقول را تشریفاتی بدانیم بازهم این طرح فعلی ایراداتی دارد که نیازمند اصلاح است. مثلاً در ماده ۱ ابهام وجود دارد و مشخص نیست که ملاک ما در اینجا ثبت در اسناد است یا ثبت در دفتر املاک؟ اول ماده می‌گوییم ثبت در اسناد بعد می‌گوییم ثبت در دفتر املاک. مثلاً به این پرسش پاسخ داده نشده است که اگر در دفتر اسناد ثبت شد و به دفتر املاک نرفت، تکلیف چه می‌شود و آیا این فرد مالک شده است یا خیر؟ طرح فعلی هم این مشکل و مشکلات مشابه را دارد».

۱. لزوم شفافیت و صراحت قانون در اعلام بی اعتباری اسناد عادی

سید سعید هاشمی در پاسخ به این پرسش که اگر بطلان اسناد عادی را قبول ندارید یا می‌گویید آخرین مرحله است برای کم شدن مشکلاتی که در نظام حقوقی وجود دارد چه راه‌حلی دارید گفت: «در خود فرانسه نظام ثبتی‌اش اعلامی است؛ اما یکی از ایالت‌های آنکه قبلاً دست آلمان‌ها بوده و سپس به فرانسه بازگشته است، ترکیبی از نظام ثبتی اعلامی و تأسیسی را به کار برده است به این صورت که نظام ثبتی اعلامی است؛ ولی اسناد عادی تا شش ماه معتبر است و اگر تا شش ماه الزام ثبت را انجام ندادید، سند عادی شما