



«مسئله اعتبار اسناد عادی چند لایه دارد. اگر اصل مسئله و ابعاد آن پذیرفته شده است و مورد توافق است به چند پاسخ می‌توانیم در این زمینه فکر کنیم. به طور مثال ما پروژه‌ای با پژوهشگاه قوه قضائیه در مورد اینکه چه پاسخ‌های دیگری می‌توان تولید و مسئله را حل کرد انجام دادیم، ولی بیشتر راه‌حل‌ها در حوزه حقوقی بود و در لایه اقتصادی پاسخ جدی تولید نشد و تا حدودی نیز نمی‌شود برای حل این مسئله پاسخ اقتصادی تولید کرد. اگر فرض کنیم رویکردهایی مثل جرم‌انگاری پاسخ محسوب شود همه آن‌ها مشکل دارند؛ مثلاً مشکل اساسی جرم‌انگاری احراز سوءنیت است. در بحث مالیات نیز دو مشکل داریم. یکی اینکه وقتی معاملاتی صورت می‌گیرد حتی تا ۷۰-۸۰ درصد و حتی ۱۰۰ درصد ارزش معامله را باید مالیات بدهی، اما با یک حساب صوری به راحتی آن را می‌پوشانند. مورد دیگر آنکه قضات با این مسائل همراهی نمی‌کنند و رویه قضایی به این سمت حرکت نخواهد کرد، در واقع اگر پاسخی پیدا شد که در رویه قضایی مسئله را حل کرد، پاسخ خوبی است و اگر حل نکرد، پاسخ مناسب نیست. در لایه حقوقی طبق بررسی‌هایی که انجام دادیم پاسخی به جز بی‌اعتباری اسناد عادی مسئله را حل نمی‌کند.»

این پژوهشگر حقوقی با تأکید بر اینکه پاسخ‌های دیگری که در حوزه حقوقی تولید شده است همه مشکل شرعی، بیان داشت: «در

**۹۹ در راهکاری دیگر که در کشورهای مثل آمریکا نیز وجود دارد و در ماده ۱۳ این طرح هم آمده است، گفته‌اند صندوقی تشکیل دهیم که وقتی معاملات انجام می‌شود، پول را به آنجا بدهند، سپس به هر دلیلی سند رسمی باطل شد، خسارت فرد از آن صندوق داده شود. ۶۶**

ایشان در رابطه با ایراد خلاف شرع اعلام شدن ماده ۱۳ مصوبه مجلس از سوی شورای نگهبان افزود: «در طرح فعلی جای سؤال است که منظور شورای نگهبان از ایراد به مصوبه اخیر در رابطه با اسناد عادی که بیان می‌کند نفس اخذ بیمه از معاملات رسمی خلاف شرع است چه چیزی بوده است؟ در مقطع فعلی سایر راهکارها به کناری گذاشته شده‌اند و جمع‌بندی این شده که اسناد عادی را باطل بدانیم و ما در راستای کمک به این طرح و بهبود آن باید راهکار ارائه بدهیم؛ و به نظر من اگر قرار است که این طرح به مجمع بیاید باید به‌طور رسمی و به صورت شفاف بگوییم فاقد اعتبار است تا در آینده در محاکم دچار تفسیرهای متفاوت با موضوع نشویم.»

### ضرورت بطلان اسناد عادی

در ادامه این نشست حاجی‌زاده در بیان راه‌حل برون‌رفت از معضل اسناد عادی گفت:

باطل است. در کشور ما هم می‌توان به عنوان یک راهکار این کار را انجام داد، یا در راهکاری دیگر که در کشورهای مثل آمریکا نیز وجود دارد و در ماده ۱۳ این طرح هم آمده است، گفته‌اند صندوقی تشکیل دهیم که وقتی معاملات انجام می‌شود، پول را به آنجا بدهند، سپس به هر دلیلی سند رسمی باطل شد، خسارت فرد از آن صندوق داده شود؛ مثلاً درحالی‌که سند رسمی هم دریافت می‌شود متوجه می‌شوید این معامله فضولی بوده یا به هر دلیلی باطل می‌شود. در آمریکا شرکت‌هایی هستند که زنجیره ملک را پیدا می‌کنند، به آن «زنجیره شیطانی» می‌گویند. این‌ها می‌گویند آقای فلانی شما می‌خواهی ملک بخری؟ می‌گوید بله. می‌گوید حق بیمه من دو میلیون است؛ مثلاً به آن حق بیمه را می‌دهی می‌رود بیند این برای چه کسی بوده؟ از چه کسی خریده؟ از چه کسی گرفته تا ثبت اولیه این ملک، بررسی می‌کند که چه کار کرده است؟ می‌گوید خیالت راحت آقای فلانی این را بخر؛ به هیچ‌کس نفروخته است و اگر اتفاقی افتاد و زنجیره ملک تا وقتی به دست شما رسید مشکلی داشت، من به شما خسارت می‌دهم. فکر کنید چنین چیزی در کشور ما نیز وجود داشته باشد و نهاد بیمه‌گذار با دریافت مقدار اندکی از ارزش ملک آن را از این جنبه‌ها بیمه کند و اگر اتفاقی افتاد و سند باطل شد؛ مبلغ ملک را به قیمت روز به خریدار خسارت بدهد.»