

۹۹ تقریباً می شود گفت در پاسخ هایی که برای معضل اعتبار معاملات عادی تولید شده تنها پاسخی که از نظر بنیادی با نسبت خوبی پاسخ قابل قبولی است و ۷۰، ۸۰ و حتی ۹۰ درصد مسئله را حل کند و هم از لحاظ اجرایی با احتمال زیاد شدنی است: بی اعتباری اسناد عادی " است". ۶۶

تقریباً می توانیم بگوییم تمام نهادهای ذیل رهبری که متولی بحث رفع استضعاف هستند (کمیته امداد، بنیاد، ستاد، آستان قدس و ...) معضل اصلی شان تشخیص افراد فقیر در جامعه است و اینکه چطور بفهمیم چه کسی فقیر است و چه کسی فقیر نیست؟ برای اینکه بفهمیم فقرا چه افرادی هستند، درآمد نمی تواند معیار خوبی باشد و به همین دلیل باید به سراغ دارایی ها برویم. یکی از دارایی های مهم در کشور ما ملک و خانه است. دولت وقتی نمی داند چه کسی مالک است، چه کسی مالک نیست، نمی تواند به خوبی فقرا را هم شناسایی کند».

حاجی زاده با ارائه توضیحاتی درباره موضوع فقر و وضعیت آن در کشور بیان کرد: «ما یک کار آماری در بودجه خانوار کردیم و در مرحله آخرش هستیم؛ ولی فعلاً حداقل می توانیم با قاطعیت بگوییم مالک واقعی یک سوم املاک کشور با مالک ثبتی اش تطابق ندارد. اگر الزامات بی اعتبار کردن معاملات عادی را نبینیم (من اصلاً با بی اعتبار کردن مخالف هستم؛ اما اگر الزامات را ببینیم که ادعای من این است که می شود دید) ما فهرستی آماده کرده و راهکارش را آورده و مواد آن را هم تا حدی نوشته ایم؛ آن موقع بی اعتبار کردن معاملات عادی کار بسیار خوبی است».

لزوم بی اعتبار کردن اسناد عادی از طریق مجمع تشخیص مصلحت نظام

حاجی زاده با تبیین الزامات بی اعتباری اسناد عادی گفت: «به صورت کلی معاملات بعد از تصویب قانون به دو بخش تقسیم می شوند، معاملاتی که در آینده انجام خواهد شد و معاملاتی که در گذشته بر اساس اسناد عادی انجام شده بودند. در رابطه با حالت اول باید گفت که عمده معاملات تملیکی مردم الان به صورت شرطی

موضوع زمین خواری بود. وی در رابطه با موضوع زمین خواری و ارتباط آن با اسناد عادی افزود: «از لحاظ آماری روش مشخص است، من تحلیلش را بخواهم بگویم؛ زمین خوار می داند اگر زمین متعلق به منابع طبیعی یا اشخاص خصوصی را تصرف کند، تغییر کاربری دهد، تفکیک کند یا ساخت و ساز غیرمجاز انجام دهد می تواند در بازار اموال غیرمنقول به صورت عادی بفروشد. این پولی که مردم در آن بازار به وسیله احتکار این معامله حاضرند به زمین خوار بدهند موتور محرک این است که عملیات زمین خواری را شروع کند. اگر اسناد عادی باطل اعلام شود و پولی بابت خرید و فروش در آن بازار ردوبدل نشود، مگر در حد مبلغ اجاره که شاید زیر یک دهم و یک دوازدهم باشد، زمین خواری نیز فروکش خواهد کرد. پس واضح شد که بحث اعتبار معاملات عادی در بحث زمین خواری ریشه ای نیست و اگر اسناد عادی را بی اعتبار کنید، زمین خواری صفر نخواهد شد، اما حدود ۹۰ درصد کاهش پیدا می کند».

حاجی زاده دلیل سوم اهمیت موضوع اعتبار اسناد عادی را بحث خرد شدن اراضی کشاورزی دانست و گفت: «بر اساس آمارهای وزارت جهاد کشاورزی ۸۱ درصد اراضی زراعی و ۸۳ درصد باغی کشور زیر حدنصاب فنی است. در قانون جلوگیری از خرد شدن سال ۸۵ هم تأکید شده است که اگر از یک حدی اراضی بیشتر خرد شوند، از لحاظ اقتصادی مخاطره آمیز می شود و بازدهی لازم را ندارد. ما اگر اسناد رسمی را معتبر بدانیم می توانیم اعلام کنیم که اگر از حدنصاب هایی تعیین بیشتر خرد شد سند نمی دهیم یا خدمات را کاهش می دهیم».

این پژوهشگر حقوقی ادامه داد: «معضل چهارم اعتبار اسناد عادی تضعیف قدرت حکمرانی حاکمیت است، به طور مثال ما می خواهیم بازار مسکن را مدیریت کنیم، بخشی از مدیریت عرضه مسکن است، یک بخش عمده آن تقاضا است که باید تقاضا را مدیریت کرد. کلاً ابزار مدیریت سمت تقاضای بازار مسکن، جلوگیری از سوداگری و اتخاذ مالیات های تنظیم گر است که این مورد هم بدون داشتن اطلاعات ثبتی به مشکل برمی خورد. معضل پنجم که تا حدود زیادی با کمک بی اعتباری اسناد عادی می توان آن را مدیریت کرد فقر و تشخیص فقیر از غنی است.

لایه اقتصادی مثل شفافیت مالی و تراکنش ها؛ مسئله اش کلاً بزرگ تر از مسئله معاملات عادی است، به دو دلیل جواب مسئله نمی تواند باشد. یک دلیل فاندامنرال دارد یک دلیل سیاسی؛ دلیل بنیادی این است که خود مسئله حل شدنش در جاهایی مستلزم بی اعتباری معاملات عادی است؛ به طور مثال در حوزه کشاورزی این حالت وجود دارد و تنها ۱۵ درصد آن ثبت شده است. یک دلیل سیاسی هم دارد که شفافیت تراکنش ها با استقبال مواجه نمی شود و همین الان هم که تا حدودی این موضوع مطرح شده است، همراهی صورت نمی گیرد. تقریباً می شود گفت در پاسخ هایی که برای معضل اعتبار معاملات عادی تولید شده تنها پاسخی که از نظر بنیادی با نسبت خوبی پاسخ قابل قبولی است و ۷۰، ۸۰ و حتی ۹۰ درصد مسئله را حل کند و هم از لحاظ اجرایی با احتمال زیاد شدنی است: بی اعتباری اسناد عادی " است».

معضلات اسناد عادی

امیرعلی حاجی زاده پژوهشگر در پاسخ به این سؤال که چرا مسئله اسناد عادی مهم است و چه راهکارهای برای آن وجود دارد بیان کرد: «مشکلات اسناد عادی به صورت خلاصه شامل موارد زیر است: یکی از مشکل ها حجم زیاد پرونده ها است. در موارد کیفری مثلاً عناوینی مثل تصرف عدوانی، جعل، خیانت در امانت، کلاهبرداری، تحصیل مال نامشروع، مزاحمت ملکی، عددهایی است که بالای ۴۰-۵۰ هزار پرونده دارد. انتقال مال غیر، فروش مال غیر، این ها هم با نسبت های مختلف است. ۳۰-۴۰ تا ۹۰ درصد پرونده هایش ریشه در معاملات عادی دارد. اگر اسناد عادی ابطال شود اینگونه پرونده ها از ۳۰-۴۰ درصد به ۶۰-۷۰ درصد کاهش خواهد یافت».

حاجی زاده تأکید کرد: «یک دسته پرونده داریم که صد درصد ریشه در اعتبار اسناد عادی دارد. مثلاً پرونده های قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰؛ که موضوع آن اثبات مالکیت مال غیرمنقول است، پرونده هایش هم الان تقریباً ۱۷۰-۱۸۰ هزار پرونده در سال که عدد قابل توجهی است».

مشکل دومی که این پژوهشگر مطرح کرد