



است (پیش‌فروش، مشارکت در ساخت و ...). یعنی قرارداد می‌بندیم با کسی، می‌گوییم مثلاً در چند قسط پول پرداخت شود. حداقل در سه قسط: مرحله قولنامه، تحویل و سند زدن به نام مالک جدید. اگر وام مسکن هم اضافه شود که تبدیل به چهار موقعیت می‌شود و ممکن است تا ۱۰-۲۰ قسط و بیشتر هم متفاوت باشد».

حاجی‌زاده در رابطه با تبعات اجتماعی طرح و احتمال عدم پذیرش آن از سوی مردم توضیح داد: «در حال حاضر نقطه انعقاد قرارداد با نقطه توافق طرفین بر سر شروط یکی است و معمولاً در بنگاه‌های مشاور املاک رخ می‌دهد. در واقع نقطه‌ای که طرفین در رابطه با جزئیات توافق می‌کنند با نقطه‌ای که قرارداد از لحاظ حقوقی منعقد می‌شود یکی است. با تصویب این قانون می‌گوییم نقطه توافق شما نقطه انعقاد قرارداد است چون وقتی می‌گوییم باطل است یعنی یکی از شروط صحت قرارداد شما می‌شود ثبت رسمی، حرف ما این است. پس نقطه شکل‌گیری حقوقی قرارداد می‌شود ثبت در دفتر املاک. احتمال دارد که مردم این فاصله را نپذیرفته و روند سابق خود را ادامه دهند».

این پژوهشگر حقوقی در رابطه با راه‌حل استقبال مردم از این طرح افزود: «در واقع ما دو مشکل اساسی داریم که با یک راه‌حل می‌توان هر دو مشکل را حل کرد. ما همین الان در دفاتر اسناد رسمی صف داریم. تعداد دفاتر کم است. مشاهدات میدانی هم این نکته را تأیید می‌کند. مشکلاتی از قبیل دور زدن تعرفه، انحصار و ... نیز همچنان باقی است. ما با این طرح حجم معاملات رسمی و حضور در دفترخانه‌ها را به تقریباً دو برابر افزایش می‌دهیم. در حال حاضر حجم معاملات رسمی یک و نیم میلیون است که به سه میلیون افزایش خواهد یافت. پس ما دو مشکل اساسی داریم، یکی اینکه زیرساخت خدمات ثبت رسمی کم است و دوم نقطه ایجاد توافق با نقطه انعقاد قرارداد بر اساس قاعده ما دو تا می‌شود. راه‌حل چیست؟ ما در کل یک دسته مواد نوشتیم. در رابطه با بحث زیرساخت من در کمیسیون هم پیشنهاد دادم که با افزایش ساعت کاری دفاتر اسناد رسمی می‌توان مشکل را تا حدودی به صورت موقتی حل کرد و مصوب هم شد؛ اما در جلسه بعدی کمیسیون که بنده حضور نداشتم و سازمان ثبت حضور داشته است دوباره موضوع منتفی می‌شود».

حاجی‌زاده با بیان توضیحاتی در رابطه با ایراد اصلی شورای نگهبان به بی‌اعتباری اسناد عادی بیان داشت: «ایراد شورای نگهبان این است که رضایی بودن عقود شرایط صحت و آثار تمام اعمال حقوقی، چه معین چه غیر معین، موضوعیت دارد. اگر بنا داشته باشید شرایط را تغییر بدهید یا آثار را محدود کنید - مثل مدل آلمان که می‌گوید باطل است - چون موضوعیت دارد این اقدام شما خلاف احکام اولیه شرع است. هر چند همین الان فرضیه‌هایی تولید شده است و دارد تولید می‌شود که کاملاً در فضای احکام اولیه است و در فضای اعتقاد به بطلان اسناد عادی هم هست؛ اما با توجه به اینکه این نظرات شاذ هستند تا پذیرش آن‌ها در سطح فقهی حداقل ۱۰ سال زمان می‌برد و در سال‌های آتی بعید است که شورای نگهبان از نظر قبلی خود عدول کند و بر خلاف شرع بودن این اقدام تأکید خواهد کرد. پس ما دو راه‌حل داریم یا شبیه برخی موارد دیگر تبصره‌ای اضافه کنیم، تغییراتی دهیم و دوباره به شورا بفرستیم؛ یا به مجمع برویم؛ اما با توجه به اینکه قرار دادن تبصره ما را به اهداف نمی‌رساند نظر بنده این است که به مجمع برویم».