



موانع ثبتی مانع اخذ سند رسمی برای همگان می‌شود

هدف طرح الزام به ثبت رسمی، بی‌اعتبار کردن اسناد غیررسمی به منظور جلوگیری از کلاهبرداری است، اما این طرح مشکلاتی اساسی دارد که نیاز است به صورت دقیق مورد بررسی و اصلاح قرار بگیرد.

هدف طرح الزام به ثبت رسمی، بی‌اعتبار کردن اسناد غیررسمی به منظور جلوگیری از کلاهبرداری است، اما این طرح مشکلاتی اساسی دارد که نیاز است به صورت دقیق مورد بررسی و اصلاح قرار بگیرد.

خبرگزاری مهر گروه جامعه؛ اعتبار اسناد غیررسمی، همواره جزو مسائلی بوده که مشکلات زیادی را در کشور ایجاد می‌کرده است. برای مثال، در یک مورد در سال ۱۳۹۸ کلاهبرداران در شهر تهران توانستند ۳۰ میلیارد تومان سود با استفاده از اسناد غیررسمی، به جیب بزنند. این کلاهبرداران، با استفاده از قولنامه‌های جعلی، تخلف خود را انجام دادند؛ به این صورت که با استناد به یک قولنامه، یک ملک را به چندین نفر فروختند و از این طریق توانستند ۱۵۴ واحد ساختمانی را به ۲۰۰ نفر پیش فروش و از هر نفر مبالغی را نیز دریافت کنند.

سادات اخوی، حقوقدان و عضو هیئت علمی دانشگاه شاهد در رابطه با کلاهبرداری‌های ناشی از اسناد غیررسمی گفت: با وجود اعتبار اسناد غیررسمی، هیچکس نمی‌تواند از مالکیت خود به طور کامل اطمینان خاطر پیدا کند. زیرا فرد دیگری می‌تواند با سند غیررسمی، ادعای مالکیت ملکی را کند که دارای سند رسمی است.

از این رو لازم بود تا اسناد غیررسمی و قولنامه فاقد اعتبار شده و از معاملات کنار گذاشته شوند. بنابراین طرح الزام به ثبت رسمی، در ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۹ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید که البته با گرفتن چند اشکال از طرح توسط شورای نگهبان به مجلس بازگردانده شد. این طرح مجدداً در تاریخ ۶ تیر ۱۴۰۰، با برخی اصلاحات در کمیسیون حقوقی و قضائی، به تصویب مجلس رسید اما باز هم توسط شورای نگهبان با طرح چند ایراد رد شد.

طرح الزام به ثبت که هم اکنون در کمیسیون قضائی و حقوقی مجلس در حال بررسی است، با وجود اینکه اهداف خوبی را دنبال می‌کند اما مشکلاتی اساسی دارد که نیاز است به صورت دقیق مورد بررسی و اصلاح قرار بگیرد تا از ایجاد مشکلات جدید در کشور جلوگیری کند.

بلاتکلیفی معاملات ۸ میلیون ملک بدون سند در طرح الزام به ثبت

اولین پیش نیاز انجام معامله به صورت رسمی در طرح الزام به ثبت رسمی، وجود سند رسمی مالکیت به نام مالک فعلی است. این در حالی است که برای ۸ میلیون ملک از ۲۵ میلیون ملک موجود در کشور، سند رسمی مالکیت صادر نشده است. همچنین تعداد قابل توجهی از املاکی که برای آنها سند رسمی مالکیت صادر شده است نیز در معاملات بعدی به سند عادی معامله شده اند و در حال حاضر سند رسمی به نام مالک فعلی وجود ندارد.

طرح الزام به ثبت که هم اکنون نیز در کمیسیون قضائی و حقوقی مجلس در حال بررسی است، با وجود اینکه اهداف خوبی را دنبال می‌کند اما مشکلاتی اساسی دارد که نیاز است به صورت دقیق مورد بررسی و اصلاح قرار گیرد بنابراین تا زمان موعده اخذ سند رسمی به نام مالک فعلی که معمولاً امری زمان بر، هزینه بر و حتی در برخی موارد خارج از اختیارات مالک و غیرممکن است، افراد مجبور به معامله عادی هستند و متأسفانه در این طرح به این افراد به صورت کامل توجه نشده است.

به عنوان مثال، در برخی واحدهای آپارتمانی مشاهده می‌شود که یکی از واحدها برای اخذ پایان کار با سایرین همکاری نکرده، در نتیجه هیچکس از صاحبان واحدها نتوانسته اند سند رسمی ملک خود را دریافت کنند. بنابراین در صورت اجرای این طرح و حذف اعتبار اسناد عادی، این افراد در مالکیت ملک خود دچار مشکل خواهند شد.

چالش زمین های خرد کشاورزی در اخذ سند رسمی

به عنوان مثال دیگر، بنا بر قانون جلوگیری از خرد شدن زمین های کشاورزی مصوب سال ۱۳۸۵، زمین های کشاورزی خرد که بیش از ۸۰ درصد زمین های کشاورزی کشور را تشکیل می‌دهند، نمی‌توانند سند رسمی دریافت کنند. طرح الزام به ثبت

رسمی نیز به صاحبان این دسته از املاک، بدون داشتن سند رسمی اجازه انجام معامله را نمی دهد، در نتیجه مالکیت این افراد نیز دچار مشکل خواهد شد.

البته راهکاری که این طرح برای عدم ایجاد مشکل برای مالکیت این املاک در نظر گرفته، صدور سند رسمی به صورت مشاعی است. یعنی صاحبان املاک کشاورزی خرد به صورت مشارکتی یک سند برای زمین های خود بگیرند. در حالی که مشاعی شدن سند خود می تواند باعث ایجاد نزاع بین مردم و کشاورزان شود.

امکان سوءاستفاده از طریق تنظیم پیش نویس قرارداد

در معاملات ملکی، افراد حتی در صورت داشتن سند رسمی به نام خود نیز مجبور هستند برای اطمینان از انجام معامله، از سند عادی (مبايعه نامه) استفاده نمایند؛ زیرا اکثریت این معاملات در بنگاه های معاملات املاک انجام می شود و امکان ثبت رسمی معاملات ملکی در آنجا وجود ندارد؛ زیرا سند رسمی تنها در دفاتر اسناد رسمی صادر می شود.

متأسفانه طرح الزام به ثبت رسمی، اصرار دارد که تمام معاملاتی که در حال حاضر در ۱۵۰ هزار بنگاه انجام می شود، از این پس تنها در دفتر اسناد رسمی که در مجموع ۸ هزار دفتر در کشور موجود است، انجام شود و مشاورین املاک نیز صرفاً امکان ثبت پیش نویس قراردادهای ملکی، که هیچ گونه اثر حقوقی ندارد را داشته باشند.

وجود این پیش نویس به دلیل تصوراتی که در طرفین معامله ایجاد می نماید، می تواند خطرناک باشد. چرا که از یک طرف، افراد با فرض متعهد شدن طرف مقابل، اقدام به خرید یا فروش ملک می کنند. از طرف دیگر در اثر نوسانات قیمتی که در اقتصاد ایران امری مرسوم است، ممکن است که خریدار یا فروشنده به تعهدات خود در توافقات انجام شده در بنگاه عمل نکند و به این ترتیب، حقوق طرف مقابل به شکل قابل توجهی ضایع شود.

مشاورین املاک که یکی از اصلی ترین بازیگران معاملات ملکی در کشور هستند، با اجرای این قانون همراهی نکرده و احتمالاً سرنوشت این قانون به سرنوشت قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ که سازوکار مشابهی در آن دیده شده بود، دچار خواه شد

همچنین، از یک طرف چون پیش نویس قرارداد هیچ اعتبار حقوقی ندارد و برای طرفین معامله نیز الزام آور نیست، پس می تواند امکان کلاهبرداری را برای افراد سودجو مهیا کند. از طرف دیگر، اگر برای مردم تبیین شود که پیش نویس قرارداد فاقد اعتبار قانونی است، از تنظیم سند پیش نویس در بنگاه منصرف می شوند و چون این اتفاق به ضرر مشاوران املاک است و مردم حق دلالی آنها را پرداخت نخواهند کرد، از این رو بنگاه های املاک حاضر نخواهند بود بی اعتبار بودن پیش نویس معامله را به مردم گوشزد کنند و عملاً برخی افراد سودجو از این امکان فراهم شده، سوءاستفاده خواهند کرد.

به دلایلی که گفته شد، مشاورین املاک که یکی از اصلی ترین بازیگران معاملات ملکی در کشور هستند، با اجرای این قانون همراهی نکرده و سرنوشت این قانون به سرنوشت قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ که سازوکار مشابهی در آن دیده شده بود، دچار خواهد شد.

طرح الزام به ثبت برای کشاورزان خرد دارند چاره اندیشی نکرده است

حجت الاسلام حسن شجاعی، رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس شورای اسلامی درباره بررسی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به خبرگزاری مهر گفت: این طرح هم اکنون در مجلس در حال بررسی است و اهداف خوبی از نظر ارتقای اعتبار اسناد رسمی و بی اعتباری اسناد غیر رسمی دارد با این وجود در جزئیات ملاحظات مطرح است که باید به آن ها توجه کافی شود.

وی افزود: طی سال های اخیر اسناد غیر رسمی یا همان قولنامه ها مشکلاتی متعددی را برای مردم ایجاد کرده اند. ریشه زمین خواری ها و فروش یک ملک به چند نفر که هر از چندگاهی در رسانه ها به آن پرداخته می شود، همین اسناد غیر رسمی است و از این جهت ضرورت داشت که چاره اندیشی برای حل این معضل شود.

رئیس کمیسیون اصل ۹۰ در خصوص ملاحظات که در خصوص بررسی و تدوین طرح الزام به ثبت وجود دارد، عنوان کرد: در این طرح به افرادی که سند رسمی ندارند ۲ سال مهلت داده شده که ادعای مالکیت خود را در سامانه ای که در طرح پیشنهاد شده است، ثبت کنند و مراحل قانونی برای دریافت سند رسمی را به اتمام برسانند. این افراد در صورتی که ۲ سال بعد از ثبت ادعا

نتوانند فرایند اخذ سند رسمی را طی کنند، مالکیت آن ها ابطال می شود.

شجاعی اظهار داشت: مالکیت افراد بر اموال غیر منقولشان چیزی نیست که به شکلی که در طرح پیشنهادی آمده است بتوان آن را ابطال کرد زیرا خیلی وقت ها موانع ثبتی مانع از آن می شوند که فرایند اخذ سند رسمی به صورت کامل اجرا شود.

مالکیت افراد بر اموال غیر منقولشان چیزی نیست که به شکلی که در طرح پیشنهادی آمده است بتوان آن را ابطال کرد زیرا خیلی وقت ها موانع ثبتی مانع از آن می شوند که فرایند اخذ سند رسمی به صورت کامل اجرا شود

وی مثال زد: مثلاً بسیاری از کشاورزانی که زمین خرد دارند بر اساس قوانین نمی توانند سند رسمی بگیرند و در طرح الزام به ثبت هم برای آن ها چاره اندیشی نشده است در حالی که زمین های خرد کشاورزی بیش از ۸۰ درصد کل زمین های کشاورزی را تشکیل می دهند.

این نماینده در مثالی دیگر اظهار داشت: علاوه بر زمین های کشاورزی که بیشتر در روستاها وجود دارد در شهرها هم موانع ثبتی وجود دارد که مانع از اخذ سند رسمی برای برخی از افراد می شود. برای مثال مالکان مجتمع های مسکونی و آپارتمانی در شرایطی که با عدم همکاری یکی از واحدها مواجه شوند دیگر نمی توانند پایان کار بگیرند و در نتیجه امکان اخذ سند رسمی را هم از دست می دهند.

طرح الزام به ثبت اصلاح نشود مشکلات افزایش می یابد

شجاعی افزود: البته موانع ثبتی الزاماً به این دو مورد محدود نمی شود اما نکته مهم این است که چاره اندیشی کافی برای حل موانع ثبتی در طرح وجود ندارد و از این جهت باید در مفاد طرح الزام به ثبت بازنگری صورت گیرد.

وی با اشاره به یکی از بندهایی از طرح که زمینه کلاهبرداری ها را در آینده ایجاد می کند، گفت: بر اساس طرح الزام به ثبت اگر فردی ادعایی در رابطه با یک ملک داشته باشد و آن را در سامانه ثبت ادعا درج کند آن ملک بازداشت می شود و مالک هم نمی تواند به راحتی از حقوق مالکیت خود همچون فروش ملک استفاده کند.

رئیس کمیسیون اصل ۹۰ تأکید کرد: صرف بازداشت ملک به دلیل درج ادعا در سامانه ثبت ادعا بدون در نظر گرفتن میزان احتمال واقعی بودن یا نبودن ادعا، بستر باج گیری را فراهم می کند و موجب افت قیمت های املاک بازداشت شده و تضییع حقوق مالکان واقعی می شود.

شجاعی در پایان اظهار داشت: طرح الزام به ثبت اهداف خوبی دارد اما لازم است تا جزئیات آن بدون عجله بررسی شود تا ایراداتی که مطرح می شود توسط نمایندگان اصلاح گردد. در غیر این صورت ممکن است تصویب و اجرای طرح الزام به ثبت مشکلاتی برای کشور و مردم ایجاد کند.

لزوم اصلاح طرح الزام به ثبت در مجلس

همانطور که گفته شد، اگر مشکلات مطرح شده در طرح الزام به ثبت رسمی، بررسی و اصلاح نشود، هدف های اصلی این طرح که از یک طرف بی اعتبار کردن اسناد عادی به عنوان یکی از ابزارهای کلاهبرداری است و از طرف دیگر به رسمیت شناخته شدن مالکیت افراد است، محقق نمی شود. از این رو ممکن است مشکلات اقتصادی، اجتماعی ناشی از فرصت های کلاهبرداری ایجاد شده توسط این طرح، بر مشکلات قبلی افزوده شود. در نتیجه لازم است تا طرح الزام به ثبت قبل از تصویب در خود مجلس اصلاح شود تا از شکل گیری پیامدهای منفی جلوگیری شود.