

بازار مسکن برای ساماندهی نیازمند اجرای دقیق قانون است

سامان سرپناه مردم در پناه قانون!

الزام ثبت اطلاعات در سامانه املاک، نظام بانکی را متحول و روابط ملکی را تنظیم می کند



بازار مسکن سال هاست با چالش های عمیقی دست و پنجه نرم می کند؛ افزایش سرسسام آور اجاره بها، کمبود عرضه مسکن، قرار داد های ملکی غیر شفاف و معضلاتی نظیر پولشویی و

فرار مالیاتی که در سایه این ناپسامانی ها رشد کرده اند. این مشکلات زندگی میلیون ها مستأجر را تحت فشار قرار داده و اعتماد عمومی به نظام های اقتصادی و مالی را نیز تضعیف کرده اند. در این میان، قانونگذار با بهره گیری از ابزار های

حقوقی و فناوری اطلاعات، ابتکار آتی را برای ساماندهی این بازار به کار گرفته است. یکی از مهم ترین این اقدامات، الزام بانک مرکزی به اتصال خدمات بانکی به ثبت اطلاعات در سامانه ملی املاک و اسکان است که از پایان مردادماه

۱۴۰۴ اجرائی شده است. این طرح، از منظر حقوقی گامی در راستای شفافیت مالی و مبارزه با جرائم است و می تواند تحولی بنیادین در نظام بانکی و مدیریت بازار مسکن ایجاد کند.

■ ■ ■

سامانه ملی املاک و اسکان، ابزاری حقوقی برای ایجاد شفافیت در بازار املاک و مستغلات بوده و با هدف گردآوری اطلاعات دقیق درباره وضعیت مالکیت و اجاره نشینی خانوار ها ارائه دازی شده است تا سیاستگذاران بتوانند با تکیه بر داده های معتبر، تصمیماتی ه دفعمند برای تنظیم بازار مسکن اتخاذ کنند. از منظر حقوقی، این سامانه یک پایگاه داده برای شناسایی مالکان و مستأجران است و به عنوان یک ساز کار نظارتی، امکان رصد فعالیت های مالی مرتبط با املاک را فراهم می کند.

قانونگذار باالزام سر پرستان خانوار به ثبت اطلاعات اقامتی خود در این سامانه، تکلیفی قانونی ایجاد کرده که عدم رعایت آن می تواند تبعاتی مانند محدودیت در دسترسی به خدمات عمومی یا افزایش

گزارش ۲

داری های پنهان را برای نهادهای نظارتی آسان تر می کند. به عنوان مثال، در جرائمی مانند پولشویی که اغلب با استفاده از حساب های جعلی یا آدرس های غیر واقعی انجام می شود، این سازو کار می تواند به شناسایی سریع تر متخلفان کمک کند. قانون، بانک ها و مؤسسات مالی را موظف به شناسایی دقیق مشتریان و رصد تراکنش های مشکوک کرده است، با این حال فقدان اطلاعات دقیق درباره اقامتگاه مشتریان، همواره مانعی در اجرای کامل این قانون بوده است.

اتصال خدمات بانکی به سامانه املاک و اسکان این خلأ را برطرف و به تقویت اجرای قوانین مبارزه با پولشویی و فرار مالیاتی کمک می کند.

■ **تنظیم حقوقی روابط ملکی**

بازار مسکن، به ویژه در کلاهبردها با چالش هایی مانند افزایش بی رویه اجاره بها و نبود شفافیت در قرار دادهای اجاره مواجه است. سامانه املاک و اسکان با ایجاد پایگاه دادهای جامع، امکان سیاستگذاری دفعمند در این حوزه را فراهم می کند. این سامانه می تواند به تنظیم روابط بین مالک و مستأجر کمک کند. علاوه بر این، شناسایی دقیق مالکان املاک خالی از طریق این سامانه، اجرای مؤثر مالیات بر خانه های خالی را تسهیل می کند. این مالیات با هدف افزایش عرضه مسکن و کاهش فشار بر بازار اجاره طراحی شده است. اجرای این قانون می تواند به تعادل بخشی به بازار مسکن کمک

کند، اما نیازمند نظارت دقیق و رفع موانع اجرایی است. اجرای این طرح با چالش های حقوقی و عملیاتی متعددی مواجه است. یکی از مهم ترین مسائل، تضمین حریم خصوصی و حفاظت از داده های شخصی افراد است. سامانه املاک و اسکان اطلاعات حساس خانوار ها، مانند آدرس محل سکونت و وضعیت مالکیت را

جمع آوری می کند، این موضوع ضرورت تدوین چارچوب های قانونی برای حفاظت از داده ها بر جسته می کند. در نبود قانونی جامع برای حفاظت از داده های شخصی، خطر سوء استفاده یا نشت اطلاعات وجود دارد که می تواند اعتماد عمومی به این سامانه را کاهش دهد. چالش دیگر، دسترسی برابر به سامانه و خدمات بانکی است. بسیاری از افراد، به ویژه مستأجران، سالدندان یا ساکنان مناطق محروم، ممکن است به دلیل عدم دسترسی به اینترنت یا نا آگاهی از فرایند ثبت، در ثبت اطلاعات خود با مشکل مواجه شوند. این موضوع می تواند به تبعیض در دسترسی به خدمات بانکی منجر شود و نقض اصل برابری در دسترسی به خدمات عمومی را به دنبال داشته باشد. برای رفع این مشکل، قانونگذار باید سازو کار های حمایتی، مانند مراکز مشاوره رایگان یا فرایندهای ساده تر ثبت را پیش بینی کند. مشکلات فنی نیز مانع دیگری است. گفته می شود در حال حاضر حدود ۲۵ بانک به سامانه املاک و اسکان متصل شده اند و برخی بانک ها به دلیل مسائل فنی هنوز به این سامانه متصل نیستند. این تأخیر می تواند به عنوان نقص در اجرای قانون تلقی شود که بانک مرکزی را ملزم به اعمال نظارت دقیق تر و اقدامات تنبیهی برای بانک های متخلف می کند.

در کوتاه مدت، این طرح ممکن است برخی گروه ها، به ویژه مستأجران و ساکنان مناطق محروم، مشکلاتی ایجاد کند. ثبت اطلاعات در سامانه نیازمند دسترسی به اینترنت و آگاهی از فرایند است که برای اقشار جامعه به سادگی امکان پذیر نیست. این موضوع می تواند در یافت خدمات بانکی را به تأخیر بیندازد و به نارضایتی عمومی منجر شود. این چالش ها باید با ایجاد سازو کار های حمایتی و اطلاع رسانی گسترده بر طرف شوند.

در بلندمدت، اما این طرح می تواند اثرات مثبتی داشته باشد. تقویت احراز هویت در نظام بانکی به کاهش جرائمی مانند سرقت هویت و کلاهبرداری های بانکی کمک می کند، همچنین پایگاه داده یکپارچه این سامانه، امکان برنامه ریزی کلان در حوزه های اقتصادی، جمعیتی و حتی مدیریت بحران را فراهم می کند. این یکپارچگی اطلاعاتی می تواند به اجرای دقیق تر قوانین و سیاستگذاری های مؤثر منجر شود.

■ **از بانک ها تا خدمات عمومی**

جالب توجه است که الزام به ثبت اطلاعات در سامانه املاک و اسکان به حوزه های دیگری نیز گسترش یافته است. اخیراً آدعا شده است از ابتدای شهریورماه ۱۴۰۴، فرایند تعویض پلاک خودرو نیز به استعلام از این سامانه وابسته شده است.

این اقدام که پس از هماهنگی فرا جا با کمیسیون اصل ۹۰ مجلس اجرائی شد، نشان دهنده گسترش کاربرد این سامانه در خدمات عمومی است و می تواند به عنوان بخشی از یک سیاست کلان برای یکپارچه سازی خدمات دولتی و افزایش شفافیت تلقی شود، اما نیازمند هماهنگی بین دستگاه های اجرایی و رفع موانع فنی است.

■ **جمع بندی**

طرح الزام ثبت اطلاعات در سامانه ملی املاک و اسکان برای در یافت خدمات بانکی، گامی بلند در راستای شفافیت مالی، مبارزه با جرائم و ساماندهی بازار مسکن است. این طرح با ایجاد پایگاه دادهای یکپارچه، امکان سیاستگذاری دقیق تر و نظارت مؤثر تر را فراهم می کند، با این حال چالش هایی نظیر حفاظت از داده های شخصی، دسترسی برابر به خدمات و مشکلات فنی باید با دقت مدیریت شوند.

موفقیت این طرح به هماهنگی بین دستگاه های اجرایی، تدوین چارچوب های قانونی مکمل و جلب اعتماد عمومی وابسته است. این اقدام می تواند به عنوان الگویی برای یکپارچگی سیاست های اطلاعاتی در سایر حوزه ها مورد استفاده قرار گیرد و اعتماد عمومی به نظام بانکی و اجرایی کشور را تقویت کند. بنابراین لازم است با بازنگری در این طرح و شنیدن نظرات کارشناسان و مردم، گام های مؤثری برای بهبود عملکرد دادگاه های صلح و کاهش اطاله دادرسی برداشته شود.

و در نظر گرفتن پیامدهای عملی آن انجام شده است. به نظر می رسد قوه قضائیه در اجرای این طرح، آمادگی لازم را در جامعه و شده است دادگاه های صلح، به جای تبدیل شدن به نهادی کارآمد، به عاملی برای نارضایتی و ناآرامی تبدیل شوند.

پیامدهای این ناآرامی تنها به طولانی شدن روند رسیدگی به پرونده ها محدود نمی شود. اعتماد عمومی به نظام قضایی که یکی از ارکان اصلی اجرای عدالت است نیز تحت تأثیر قرار گرفته است. وقتی مردم با سردرگمی و تأخیر در رسیدگی به پرونده های شان مواجه می شوند، اعتمادشان به توانایی دستگاه قضایی برای حل و فصل عادلانه دعای کاهش می یابد. از سوی دیگر، نارضایتی قضات با سابقه نیز نشان دهنده وجود مشکلات ساختاری در این طرح است.

برای رفع این مشکلات، نیاز به بازنگری جدی در ساختار و عملکرد دادگاه های صلح وجود دارد. نخست، قوه قضائیه باید با انجام مطالعات دقیق و مشورت با کارشناسان، نقاط ضعف این طرح را شناسایی و اصلاح کند. بازگشت به ساختار شوراهای حل اختلاف، با رفع نواقص قبلی، می تواند یکی از گزینه ها باشد. همچنین اطلاع رسانی گسترده و آموزش عمومی درباره وظایف و اختیارات دادگاه های صلح، می تواند به کاهش سردرگمی مردم کمک کند. در کنار این، تقویت زیرساخت های قضایی، مانند افزایش تعداد قضات و بهبود فرایندهای اداری، می تواند به کاهش اطاله دادرسی کمک کند.

در نهایت، تجربه دادگاه های صلح نشان می دهد هرگونه اصلاح در نظام قضایی باید با دقت، برنامه ریزی و مشارکت همه ذی نفعان انجام شود. تصمیمات عجولانه و بدون پشتوانه کارشناسی، نه تنها مشکلات موجود را حل نمی کنند، بلکه می توانند به پیچیده تر شدن اوضاع منجر شوند. قوه قضائیه مسئولیت سنگینی در تأمین عدالت و جلب اعتماد عمومی دارد.

یکشنبه ۳۰ شهریور ۱۴۰۴ | ۲۸ دی‌ماه‌دول ۱۴۴۲ |

حتماً برات سؤال شده که:

عقد صلح چیست

و چه ویژگی هایی دارد؟

در نگاه اول واژه صلح ممکن است شمارا به یاد صلح پس از نزاع بیندازد اما عقد صلح عقدی عمیق یا درونمایه حقوق مدنی است که ناظر بر صلح اموال و تعهدات فی مابین اشخاص است. بر خلاف تصور رایج مردم، صلح صرفاً در دادگاه ها و میان طرف های درگیر کاربرد ندارد. این عقد می تواند در معاملات مالی، قراردادهای تجاری، روابط خانوادگی و حتی در تنظیم ارث و وصیت بسیار مستعمل باشد.

■ **معنای عقد صلح**

در عرف عموم مردم، صلح غالباً به عنوان پایان یک دعوی یا آشتی میان دو طرف شناخته می شود، اما در قانون مدنی عقد صلح مفهومی بسیار فراتر دار. ماده ۷۵۲ قانون مدنی، در تعریف صلح می گوید: صلح عبارت است از توافقی که به منظور رفع تنازع موجود یا جلوگیری از تنازع احتمالی با تنظیم روابط مالی و غیر مالی میان اشخاص واقع می شود. با نظر بر این تعریف به راحتی متوجه می شویم صلح در کنار پایان دادن به اختلافات، در مقام ایجاد تعهدات جدید نیز قابل استفاده است. به عبارتی، صلح می تواند جایگزین عقود دیگر مانند بیع، اجاره، هبه یا حتی وصیت شود، بدون آنکه الزامات شکلی آن عقود را داشته باشد.

■ **انواع عقد صلح**

عقد صلح به سه دسته اصلی تقسیم می شود:

۱. **صلح دعوی:** این نوع صلح، رایج ترین شکل آن است و زمانی به کار می رود که میان دو یا چند نفر اختلاف حقوقی جریان دارد. طرفین دعوی با توافق یکدیگر و بدون مراجعه به دادگاه یا در جریان رسیدگی قضایی، اختلاف میان خودشان را خاتمه می دهند. صلح دعوی می تواند یا در دادگاه به صورت سازش نمود پیدا کند یا توافقی خارج از دادگاه باشد، در هر صورت بعد از توافق و صلح تعهدات متقابل ساقط می شود.

۲. **صلح بدوی:** در این نوع صلح طرفین برای تنظیم روابط حقوقی خود و بدون وجود اختلاف، عقد صلح منعقد می کنند. مثلاً شما مالی را به برادر خود می دهید و در قالب صلح، شرایط استفاده یا بازگشت آن را تعیین می کنید.

۳. **صلح در مقام معامله:** در این مدل صلح، عقد صلح به جای یک عقد دیگر مثل بیع یا اجاره منعقد می شود. مثلاً شما ملک خود را به همسرتان واگذار، اما به جای عقد بیع، عقد صلح تنظیم می کنید. این نوع صلح زمانی کاربرد دارد که طرفین قصد دارند از تشریفات خاص عقود دیگر اجتناب کنند. البته قابل ذکر است به این صلح مالیات بالاتری از سایر اقسام عقد تعلق می گیرد.

■ **ویژگی های عقد صلح**

عقد صلح، ویژگی هایی دارد که شناخت هر کدام از آنها برای استفاده صحیح از این عقد لازم است:

۱. **لازم بودن عقد صلح:** عقدی لازم است، بنابر این جز در موارد خاصی قابل نسخ نیست.

۲. **عدم نیاز به سبب خاص:** برخلاف عقودی مانند بیع یا اجاره، صلح نیاز به سبب مشخص ندارد و می تواند صرفاً بر اساس توافق طرفین منعقد شود (به این معنا که مطلقاً محدود به یک حالت اجاره یا بیع یا انتفاع نیست بلکه می تواند هر کدام از اینها باشد).

۳. **قابلیت جاگزینی:** صلح می تواند جایگزین بسیاری از عقود شود، بدون آنکه الزامات شکلی آنها را داشته باشد. (مثلاً می تواند به مانند هبه ببخشد بدون آنکه شرط قبض را داشته باشد)

۴. **اعتناپذیری بالا:** طرفین می توانند شرایط متنوعی را در عقد صلح بگنجانند و مانند سایر عقود شرایط مشخص و منجز ندارد.

■ **انواع عقد صلح از نظر عوض**

صلح معوض و غیر معوض دو نوع اصلی از عقد صلح هستند که بسته به وجود یا نبود عوض تشکیل می شوند.

۱. **صلح معوض:** هر یک از طرفین عوضی از دیگری دریافت می کنند. این عوض می تواند شامل پول، اموال، خدمات یا حتی حقوق و تعهدات باشد. مثلاً شما ملک خود را به برادرتان واگذار می کنید و در مقابل، برادرتان مبلغی پول به شما پرداخت می کند.

۲. **صلح غیر معوض:** یکی از طرفین بدون دریافت عوض، مال، حق یا امتیازی را به طرف مقابل واگذار می کند. این نوع صلح شباهت زیادی به هبه (بخشش) دارد، زیرا در آن یکی از طرفین بدون دریافت هیچ گونه عوضی، چیزی را به طرف مقابل می بخشد. برای مثال شما ملک خود را بدون دریافت هیچ گونه وجه یا عوضی به فرزند خود صلح می کنید.

■ **انواع صلح نامه از نظر هدف**

۱. **صلح عمری:** صلح عمری یکی از متداول ترین انواع صلح است که به منظور جلوگیری از اختلافات احتمالی بین ورثه یا سایر افراد، در زمان حیات شخص تنظیم می شود. در این نوع صلح، مالکیت یک مال (مانند زمین، خانه یا خودرو) به شخص دیگری منتقل می شود، اما حق استفاده از آن تا پایان عمر فرد صلح کننده یا شخص دیگری که مشخص شده است، محفوظ می ماند و منتقل نمی شود. به این معنا که فرد انتقال دهنده تا پایان عمر خود همچنان می تواند از آن ملک یا دارایی استفاده کند و تنها پس از فوت او، مالکیت و حق استفاده به طور کامل به طرف مقابل منتقل می شود.

۲. **صلح رقبی:** در صلح رقبی، حق استفاده از ملک یا دارایی برای مدت زمان مشخصی به شخص دیگری واگذار می شود. این مدت می تواند از چند روز تا چند سال باشد و پس از پایان آن، حق استفاده خود به خود منقضی می شود و دارایی به مالک اصلی بازمی گردد. به عبارت دیگر، در صلح رقبی، مالکیت مال یا دارایی تغییر نمی کند، بلکه تنها حق استفاده از آن برای مدت معین به شخص دیگر واگذار می شود.

۳. **صلح سکنتی:** صلح سکنتی حالتی است که حق سکونت در یک ملک (مانند آپارتمان، خانه یا باغ) برای مدت مشخصی به شخص دیگری واگذار می شود. در این نوع صلح، مالک حق سکونت در ملک خود را به شخص دیگری منتقل می کند، اما مالکیت اصلی همچنان در اختیار او باقی می ماند. پس از پایان مدت تعیین شده، حق سکونت خود به خود از بین می رود و ملک به طور کامل به مالک اصلی بازمی گردد.

■ **نحوه تنظیم و تکمیل متن صلح نامه**

مشخصات و ویژگی های هویتی طرفین قرارداد باید به طور کامل ذکر شود و عده ذکر آن سبب بی اعتباری قرارداد می شود. موضوع صلح که می تواند انتقال مالکیت، اجاره، رفع تنازع و غیره باشد، باید در صلح نامه ذکر شود و این صلح نامه یا به صورت صلح نامه دستی یا به صورت صلح نامه محضری تنظیم می شود. میزان مال الصالح باید در قرارداد به طور دقیق لحاظ شود. اگر طرفین قرارداد خواهان تنظیم و تکمیل رسمی متن صلح نامه هستند باید به دفاتر اسناد رسمی رجوع کنند. انعقاد صلح نامه به صورت عادی و دست نوشت نیز دارای اعتبار است و در صورت وقوع اختلاف دادگاه آن را قابل استناد قلمداد می کند اما صلح نامه رسمی از درجه اعتبار بیشتری برخوردار است. به موجب ماده ۷۵۳ قانون مدنی، برای صحت صلح، طرفین، باید اهلیت معامله و تصرف در مورد صلح داشته باشند.