

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

# بررسی قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول

دکتر محمدجواد زبردست

مدرسه علمیه عالی نواب

## فهرست مطالب

بررسی قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول ..... ب

مقدمه ..... ۵

ارائه دکتر زبردست ..... ۷

تاریخچه این قانون ..... ۸

شبیه‌سازی برای درک مسأله ..... ۹

تطبیق محل بحث با مثال بالا ..... ۱۰

ضمانت اجرای قانون ثبت اموال غیرمنقول مصوب ۱۳۱۰ ..... ۱۱

دیدگاه فقها در این مورد ..... ۱۲

طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی ..... ۱۴

فرمان مقام معظم رهبری ..... ۱۵

کلیت قانون الزام ..... ۱۵

دایره شمول قانون الزام ..... ۱۶

ضمانت اجرای قانون الزام ..... ۱۸

پرسش و پاسخ ..... ۲۶

## مقدمه

بسم الله الرحمن الرحيم، در این نشست علمی به بررسی یکی از موضوعاتی که در مسائل ثبتی مسئله کلیدی و کاربردی هست می‌پردازیم. موضوعی که نه تنها در فضای نظری بلکه در فضای کاربردی هم تاثیر بسزایی در شفافیت و عدالت در روند حقوقی کشور ما خواهد داشت؛ «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول».

همه بزرگواران مستحضر هستند که طی دهه‌های گذشته آسیب‌های فراوانی خرید و فروش‌های املاک قولنامه‌ای متوجه دو طرف معامله و کلیت بازار مسکن کرده و امروزه حجم بسیار گسترده دعاوی حقوقی به همین دعاوی که ناشی از عدم ثبت رسمی قراردادها است می‌باشد. راهبردی ترین مواجهه با این مشکل این بود که ریشه این مشکل برطرف بشود که همان بحث ثبت رسمی هست لذا ضروری بود قانونگذار ما در این زمینه ورود جدی‌تری بکند و در همه معاملاتی که مربوط به اموال غیرمنقول می‌شود آن ذینفعان متعهد و مقید به ثبت رسمی آن باشند تا این آشفتگی و شلختگی که در این راستا به وجود آمده برای همیشه از نظم و نظام حقوقی کشور ما جدا شود، لذا طرح الزام به ثبت رسمی بدو سال ۱۳۹۹ به تصویب مجلس رسید ولی شورای محترم نگهبان طرح ایرادات متعددی کردند و مکرراً مجلس اصلاحاتی انجام داد اما در نهایت با توجه به اعتقاد شورای نگهبان مبنی بر اینکه حذف اعتبار قولنامه‌ها و اسناد عادی خلاف موازین شرع است و اطلاق اینکه منحصراً اسناد رسمی ثبت شده

مالکیت دارای اعتبار باشند، این‌ها را از مواردی برشمرد که بر خلاف شرع اسلامی است.

در نتیجه این طرح نهایتاً در سال ۱۴۰۱ با اصراری که مجلس شورای اسلامی برای تصویب این طرح داشت به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال شد، رهبری عزیز هم در ۶ تیر ۱۴۰۲ در نکته‌ای مهم معاملات غیر رسمی اموال غیرمنقول را از منشأهای بزرگ فساد خواندند؛ ایشان تأکید کردند و فرمودند: «باید از این گونه معاملات سلب اعتبار بشود و اگر هم از دیدگاه شورای نگهبان به مصوبه مجلس ایرادی هست مصلحت قطعی کشور و نظام تصویب نهایی قانون است» و در نهایت مجمع تشخیص مصلحت نظام در ۲۶ اردیبهشت همین امسال (۱۴۰۳) این موضوع را برای همیشه حل و فصل کرد و این طرح که مشتمل بر ۱۵ ماده و ۲۸ تبصره هست به تصویب رسید.

امروز افتخار داریم که میزبان یکی از صاحب نظران توانمند در این زمینه باشیم. استاد ارجمند جناب آقای دکتر محمد جواد زبردست مدرس حوزه و دانشگاه، سردفتر اسناد رسمی، وکیل پایه یک دادگستری، نایب رئیس کانون سردفتران و دفتر یاران خراسان رضوی که انشالله با پژوهش‌ها و تجربیات ارزشمند خودشان دیدگاهی جامع را نسبت به این موضوع دارند و مطمئناً ارائه‌شان برای تمامی ما سودمند خواهد بود.



# ارائه دکتر زبردست





عرض سلام و ادب و تواضع دارم خدمت یکایک سروران عزیز و ارجمند و همچنین عزیزانی که بصورت مجازی صدا و تصویر بنده را دریافت می‌کنند. بسیار خرسند هستم بنده را در مورد موضوع بسیار مهم دعوت کردند ان شاءالله بتوانیم در پایان جلسه خروجی مناسبی رو از این محفل علمی داشته باشیم. در خدمت شما دوستان هستم، بی مقدمه، راجع به بررسی قانون موسوم به «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر معمول» که در ۲۶ اردیبهشت ماه سال جاری تصویب شد و در سوم تیر ماه ۱۴۰۳ این قانون لازم الاجرا شده و هم‌اکنون تمامی محاکم و مردم مکلف هستند از مفاد این قانون تبعیت کنند و آرائی را هم ما در همین فرصتی که قانون تصویب شده داشته‌ایم، آرائی که مستند به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول صادر شده است.

## تاریخچه این قانون

قبل از اینکه ورود کنیم به ماهیت و ساختار این قانون، از آنجایی که مباحث حقوق ثبت مقداری پیچیدگی‌های خودش را دارد و ما ناگزیر هستیم برای درک و فهم بهتر این قانون بیایم یک تاریخچه‌ای را از مباحث ثبت املاک خدمت دوستان عرض کنیم، ببینیم که این تاریخچه چه بود و چرا قانون‌گذار ناگزیر شد که این قانون را تصویب کند.

برخی از دوستان تصورشون این است که این قانون یک قانون جدید و نو هست؛ نه این قانون به هیچ عنوان قانون جدیدی نیست، پیام، پیام جدیدی نیست، پیام این قانون را در سال ۱۳۱۰ هم داشتیم. دوستان دقت کنند که ما در نظام حقوقی مان سه نوع ملک داریم:

۱. املاک فاقد سابقه ثبتی؛
۲. املاک در جریان ثبت که به آن می‌گویند ملک جاری یا جریانی؛

۳. املاک ثبت شده؛ ثبت شده یعنی ملکی که در دفتر املاک اداره ثبت،

به ثبت رسید و برای آن سند مالکیت صادر شد.

## شبهه سازی برای درک مسأله

یک شبهه سازی من داشته باشم برای درک و فهم بهتر این قضیه؛ یک طفلی که از بطن مادر متولد می شود و بعد از تولد هویتی ندارد مثل اسم و نام خانوادگی و...، ثبت احوال مقرر کرده طفلی که از بطن مادر متولد می شود واقعه ولادتش یکبار برای همیشه باید یکبار برای همیشه باید به ثبت برسد، ما واقعه ولادت را دوبار به ثبت نمی رسانیم، یکبار هم شناسنامه صادر می شود، یکبار هم کد ملی اختصاص پیدا می کند به یک فرد تازه متولد شده، یعنی برای یک شخص در طول عمرش دوبار کد ملی اختصاص پیدا نمی کند، یعنی یک شخص از کد ملی ای که بهره مند می شود از همان ابتدای حیاتش تا پایان عمر از همان کد ملی بهره مند است و از امتیازاتش استفاده می کند. پس واقعه ولادت یکبار ثبت می شود، چه کسی ثبت می کند؟ اداره ثبت احوال، چه چیزی صادر می کند؟ شناسنامه، بعد اداره ثبت احوال می گوید به وقایع حقوقی بعدی تو کاری ندارم (وقایع حقوقی بعدی مثل ازدواج، طلاق و...)؛ اگر قرار هست انجام بشود کجا باید بروید؟ باید بروید دفتر رسمی ازدواج واقعه ازدواج به ثبت برسد و ثبت احوال را مستحضر می کند از واقعه ازدواج، یا طلاق، کجا به ثبت می رسد؟ در دفتر رسمی طلاق، باز هم سردفتر طلاق واقعه طلاق را به ثبت احوال اعلام می کند، اگر هم فوتی اتفاق بیافتد، مبادی ذی ربط واقعه فوت را به ثبت احوال اعلام می کنند، حال شما تصور بفرمایید اگر یک شخصی واقعه ولادتش به ثبت رسید بعد ما بگوییم نیازی نیست واقعه ازدواج به عنوان یک واقعه حقوقی در دفتر رسمی ازدواج به ثبت برسد همینکه بصورت عادی شما واقعه نکاح را انجام



بدهید درست است، بله از نظر شرعی کسی منکر این نیست. یا اینکه اگر طلاق هم گرفتید نمی‌خواهد واقعه طلاق را به ثبت برسانید بصورت عادی هم خوب است، یا اگر فوت هم شدیم نمی‌خواهد به ثبت احوال اعلام کنیم، نتیجه چیست؟ آیا ثبت احوال اطلاع پیدا می‌کند از این وقایع حقوقی؟ نه.

اگر شخص فوت بشود از ثبت احوال سوال کنیم آیا این شخص در قید حیات هست یا نه؟ می‌گوید بله هست چون نمی‌داند.

اگر ازدواج می‌کند می‌پرسیم این شخص وضعیت تأهلش به چه صورت است؟ می‌گوید مجرد است، چرا چون نمی‌داند.

## تطبيق محل بحث با مثال بالا

دوستان دقت داشته باشید عین همین ماجرا را در حوزه ثبت املاک داریم. یعنی چی؟ یعنی اینکه ما می‌گوییم در کانال اول ملک فاقد سابقه ثبتی را داریم. قانونگذار قانون ثبت در سال ۱۳۱۰، قانون ثبت اسناد و املاک ایران که تصویب شد یک تشریفاتی را مقرر کرد برای ثبت املاک فاقد سابقه ثبتی در دفتر املاک اداره ثبت. قانون گفت با انجام یک تشریفاتی یک ملک باید در دفتر املاک به ثبت برسد، شخصی که ملک فاقد سابقه ثبتی دارد شما در ذهنتان تصور کنید که او [یعنی: ملک فاقد سابقه ثبتی] یک طفلی هست که هویتی ندارد و قانون می‌گوید باید به این طفل هویت بدهیم، یعنی این تشرفات را سپری کن، ملک با جزی مواد ۹ لغایت ۲۱ قانون ثبت در دفتر املاک اداره ثبت به ثبت برسد؛ برای شخصی که به دنیا می‌آید چه صادر می‌شود؟ شناسنامه، برای ملکی که در دفتر املاک به ثبت رسید چه صادر می‌شود؟ سند مالکیت. این سند مالکیت را شما تصور کنید و بگویید این سند مالکیت برای ملک است، آن شناسنامه برای آدم است و سند هویت آدم است، این سند هویت ملک مال غیرمنقول ذاتی

است، منظورمان هم از مال غیر منقول، تبعی و حکمی نیست فقط «مال غیر منقول ذاتی» است. پس سند مالکیت می‌شود؛ سند هوبت یک ملک یک مال غیر منقول ذاتی. قانون ثبت چقدر زیبا در سال ۱۳۱۰ می‌گوید شما از این به بعد اگر بخواهید اعمال حقوقی‌تان را انجام بدهید باید به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنید، مستند این حرف چیست؟ ماده ۴۶ و ۴۷ از قانون ثبت.

## ضمانت اجرای قانون ثبت اموال غیر منقول مصوب

۱۳۱۰

سوال میکنیم از قانون ثبت ۱۳۱۰ که اگر شخصی اعمال حقوقی‌اش را که باید با سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی انجام می‌داده بعد بیاید با سند عادی انجام بدهد، مثلا می‌خواهید چکار کنید؟ چه ضمانت اجرایی دارد؟ ضمانت اجرایش می‌آید ماده ۴۸، می‌گوید: «اگر معاملاتی یا اعمال حقوقی که باید طبق تشریفات فوق (یعنی تشریفات ماده ۴۶ و ۴۷) باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و نرسد، آن سند عادی در هیچ یک از محاکم و ادارات پذیرفته نیست.» چرا؟ می‌گوید بین شما وقتی که شدی مالک، اگر بخواهید با سند عادی [عمل حقوقی] انجام بدهید، اداره ثبت اطلاع پیدا نمی‌کند از آن عمل حقوقی، بعد تو می‌توانی یک معامله دوم هم انجام بدهی، من مالک یک ملک هستم با سند عادی ملکم را می‌دهم به آقای الف، باز با سند عادی دو مرتبه ملکم را می‌دهم به آقای ب، با سند عادی می‌دهم به آقای ج، با سند عادی می‌دهم به آقای د، بعد هم خداحافظ خارج از کشور! نمی‌توانم این کار را بکنم؟ می‌توانم. قانون ثبت گفت تو نباید با سند عادی این کار را انجام بدهی باید با سند رسمی انجام بدهی تا دفتر اسناد رسمی، اداره ثبت را از عمل حقوقی مطلع خواهد کرد، عین همان واقعه ثبت احوال. این درحالی است که ما به حرف مقنن گوش نکردیم!

## دیدگاه فقها در این مورد

البته دیدگاه‌های فقهی مستحکمی هم از این عدم توجه به حرف مقنن پشتش بود، یعنی ما بعد از اینکه این قانون آمد یکسری از فقها که هنوز هم تعداد این فقها کم نیست و شورای نگهبان هم به شدت طرفدار این نظریه هستند، می‌گویند چه کسی گفته؟ چرا باید یک شخصی که ملک دارد، دو نفر عاقل، بالغ، هوشیار، در کمال صحت و هوشیاری به صورت عادی عمل حقوقی را می‌توانند انجام بدهند، کجای شرع و فقه گفته که این قابلیت استناد ندارد؟ قابلیت استماع و استناد ندارد؟ اصلاً چه کسی گفته که عقد بیع در زمره عقود تشریفاتی است؟ اتفاقاً در زمره عقود رضایی هست. مرحوم دکتر حسن امامی (ره) معتقد بود عقد بیع در زمره عقود رضایی است، می‌دانید که مرحوم سید حسن امامی هم روحانی بودند و دیدگاه فقهی قوی هم داشتند و می‌گفتند که عقد بیع رضایی است، چه کسی گفته حتماً باید برویم دفتر اسناد رسمی؟ بله این می‌شود به عنوان تشریفاتش، که بعداً باید بروند انجام بدهند ولی بصورت عادی اگر این قرارداد انجام بشود اشکالی ندارد، پس این دیدگاه فقهی باعث شد که ماده ۴۶، ۴۷، ۴۸ نسخ نشود ولی قراردادهای عادی مان پشتمان فقهی پیدا کرد، یعنی مهم‌ترین دلیل عمده‌ای که باعث شد قانون مسیرش به سمت و سوی دیگری برود، به انکای نظرات برخی از فقها جهتش عوض شد. این دیدگاه بالاخره یک مشکلاتی را هم برای جامعه ایجاد کرد. در کنار این دیدگاه فقهی قوانین مؤخر ما بر قانون ثبت‌مان هم کمک کرد که مردم دیگر سمت و سوی سند رسمی نروند، یعنی یک دیدگاه فقهی وجود داشت و بعلاوه آن قوانین مؤخر هم باعث شد که ما فاصله بگیریم از آن وضعیتی که مقنن برای ما ریل گذاری کرده بود. کدام قوانین؟ اینقدر قوانین سختگیرانه‌ای آمد در جهت انتقالات

رسمی، مثلاً آقای الف مالک رسمی است و ملکش را با سند عادی واگذار کرده بود به آقای ب میگفت من می‌آیم در دفترخانه و سند را به نامت می‌زنم. زمانی که می‌آمد دفترخانه، دفترخانه به او ۱۰ تا استعلام می‌داد، یعنی قانون میگفت این استعلامات باید گرفته شود، میگفت برو از شهرداری مجوز بگیر، از دارایی مجوز بگیر، از اداره آب مجوز بگیر (که بینی چیزی بدهکار هستی یا نه؟) برو تسویه مدیر ساختمان را بگیر بینیم پول شارژ بدهکار هستی یا نه؟ برو منابع طبیعی، برو جنگل داری، برو راه و شهرسازی؛ بیچاره می‌کردند طرف را؛ فقط کافی بود یکجا تخلف کوچک ساختمانی کرده باشد، شهرداری به او مجوز نمی‌داد، مردم گفتند این چه کاری است! فقهای معظم که از ما حمایت می‌کنند و محاکم هم به استناد این دیدگاه رأی صادر می‌کنند، به نفع ما بر اساس سند عادی رأی می‌دهند، نمی‌خواهیم سند رسمی، چرا برویم به دنبال سند رسمی؟ سند عادی هم مثل سند رسمی همه جا قابلیت استناد دارد. این دو تا مسئله کمک کرد و وضعیت به گونه‌ای شد (اغراق نکرده‌ام اگر بگویم بعد از انقلاب که دیدگاه فقهی رشد بیشتری پیدا کرد، باعث شد) تعداد دعاوی زیاد بشود. چه دعاوی ایجاد می‌شد؟

تأسیس ۱۰۸۶ ه.ق

۱. جعل؛

۲. استفاده از سند مجعول؛

۳. کلاهبرداری؛

۴. انتقال مال غیر؛

۵. معاملات معارض متعدد نسبت به یک ملک؛

یعنی یک شلختگی عجیب و غریبی تو حوزه معاملات ما ایجاد شد. سال

۱۳۹۵ ریاست وقت قوه قضاییه می‌آید از رئیس مجلس تقاضا می‌کند که یک

قانونی را تصویب کنید چون نفس محاکم بریده شده است! ۱۶ میلیون پرونده همه‌اش هم از اسناد عادی بود مگر یک قاضی چقدر توان دارد که اینهمه پرونده را رسیدگی کند. سال ۱۳۹۵ نمایندگان مجلس قانونی را تصویب می‌کنند به نام «قانون احکام دائمی توسعه کشور» لایای این قانون نمایندگان مجلس یک ماده‌ای را می‌زنند (ماده ۶۹) که می‌گوید از این به بعد سند عادی دیگر پذیرفته نیست یعنی کلاً زیرآب سند عادی را می‌زند. قانون که تصویب می‌شود می‌آید شورای نگهبان، فقهای شورای نگهبان هم می‌گویند چه کسی به شما گفت زیرآب سند عادی را بزیند فکر کردید ما نمی‌خونیم قوانین را؟ فقهای شورای نگهبان می‌گویند بله سند عادی در برابر سند رسمی قابلیت معارضه ندارد و یک «إلا» می‌زنند: «الا آن دسته از اسناد عادی که اعتبار شرعی‌شان نزد محاکم ثابت شده باشد»، یعنی باز برگشتیم همان نقطه اول، یعنی گفت سند عادی تو اصولاً در برابر سند رسمی قابلیت معارضه ندارد، استثناً: اگر رفتی در دادگاه اثبات عقد بیع گرفتی یعنی می‌تواند همان سند عادی زیرآب سند رسمی را بزند.

### طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی

[هدف ما محقق] نشد، یک طرحی را دادند مجلس اسمش بود «طرح ارتقاء اعتبار اسناد رسمی» در سال ۱۳۹۵ یعنی همان زمانی که فقهای شورای نگهبان مخالفت کردند، آمدند در این طرح کلاً زیرآب سند عادی را زدند یعنی گفتند سند عادی هیچ اعتباری ندارد، اتفاقاً شروع این طرح هم از مشهد مقدس بود، آقای دکتر شیران خراسانی نماینده وقت مجلس شورای اسلامی بنیانگذار این طرح بود که در واپسین روزهای مجلس دهم (یعنی اوایل کرونا بود هزار۱۳۹۹) تصویب شد. این طرح می‌رود شورای نگهبان و فقهای شورای

نگهبان دوباره گفتند: «نه ما کوتاه نمی‌آییم که شما کلاً زیرآب اسناد عادی بزنید».

## فرمان مقام معظم رهبری

عین یک توپ فوتبال شده بود یعنی می‌رفت، برمی‌گشت، می‌رفت، برمی‌گشت؛ آنها می‌گفتند سند عادی نباشد، فقها می‌گفتند باشد، تا اینکه رسید به فرمایش مقام معظم رهبری، حضرت آقا وقتی متوجه این قضیه شدند فرمودند این اختلاف حل نمی‌شود باید برود مجمع تشخیص مصلحت نظام و معظم‌له فرمودند، بله آقایان شورای نگهبان، استدلال شما را ما هم قبول داریم ولی مصلحت نظام دیگر اقتضا نمی‌کند که ما بخواهیم اسناد عادی کنار بیاوریم، خیلی تالی فاسد دارد. مجمع تشخیص مصلحت نظام این قانون را در ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در ۱۵ ماده و ۲۸ تبصره به تصویب رساند و در ۳ تیر ۱۴۰۳ لازم الاجرا شد.

## کلیت قانون الزام

سوال: قانون الزام به نظر شما کدام پیام قانون ۱۳۱۰ بود؟ ماده ۴۸، یعنی قانون الزام به نظر من پیام جدیدی ندارد و این پیام را در قانون سال ۱۳۱۰ هم داشتیم، منتهی عرض کردم دیدگاه‌هایی که آمد باعث شد که این قانون از مسیر خارج بشود.

الان می‌خواهیم ورود کنیم به این قانون الزام و بگوییم خلاصه قانون الزام چیست؟ دوستان دقت داشته باشید خلاصه قانون الزام همان ماده ۴۸ قانون ثبت است، البته با سخت‌گیری‌ها و با ضمانت‌اجراهای بسیار نفس‌گیر و سخت؛ یعنی یک ضمانت‌اجراهایی را گذاشت که می‌گوید من مثل قانون ۱۳۱۰ شوخی و تعارفی ندارم مخصوصاً اینکه حکم حکومتی هم پشت سر این قانون است



چون به ندرت در تاریخ قانون گذاری می شود که حضرت آقا بشود ورود کنند و حکم حکومتی بیاید، یعنی به لحاظ این حکم حکومتی و به لحاظ این تاکید موکد، باعث شد که اتفاقاً یک قانونی بیاید که وقتی قانون را می خوانیم مشخص است که اصلاً تعارفی ندارد.

سوال حاضرین: این خانه هایی که اول تا آخر آن خانه ها با تخلف ساخته شده را هم می گویند؟

جواب استاد: بله تمام این سوالات در این مباحث پاسخ داده خواهد شد.

## دایره شمول قانون الزام

حالا ببینیم که این قانون چند گروه را هدف قرار می دهد. قانون الزام برخی افراد را دور خود جمع می کند و می گویند همه تان بیاید با شما کار دارم، کدام افراد؟

۱. مالکین رسمی؛
۲. مدعیان مال؛ یعنی کسی که سند رسمی سند رسمی ندارد، سند عادی دارد یا شاید سند عادی اش را مورثانه خورده یا مفقود شده یعنی می شود متصرف به اصطلاح ثبت تصرفاتش.

پس قانون الزام دو گروه را هدف قرار می دهد (مالکین رسمی، مدعیان مالکیت؛ کم نداریم مدعیان مالکیتی که مثلاً شخصی ۴۰ سال است تصرفات مالکانه دارد و واقعاً ادعای مالکیتش به حق است ولی می پرسیم مستند مالکیت چیست؟ می گوید من همین قولنامه را دارم یا حتی قولنامه هم ندارد می گوید این ملکها ما از قبل تصرف (مشروع) داشتیم مثلاً از پدرمان به ارث رسیده ولی مستندی نداریم). مقنن مالکین رسمی را دو شاخه اش می کند:

۱. کسانی که سند مالکیت آنها در مورخه ۳ تیر ۱۴۰۳ (تاریخ لازم الاجرا شدن قانون) و بعد صادر شده باشد.
  ۲. کسانی که مالک رسمی هستند ولی تاریخ صدور سند مالکیت آنها قبل از ۳ تیر ۱۴۰۳ هست؛ یعنی ۲ تیر، ۱ تیر و همینطور به قبل.
- پس چند گروه شدند؟ سه گروه:

- ✓ گروه اول: مالکین رسمی قبل از ۳ تیر؛
- ✓ گروه دوم: مالکین رسمی بعد از ۳ تیر؛
- ✓ گروه سوم: مدعیان مالکیت؛ نباید بگوییم مالک چون قانون می‌گوید از نظر ما مالک کسی است که در دفتر اسناد ملک به نامش به ثبت رسیده باشد.

دوستان دقت کنید که قدمت ملک برایتان اهمیت نداشته باشد مثلاً آقای الف در سال ۱۳۴۰ یک ملک فاقد سابقه ثبتی داشت و تقاضای ثبت خودش را در سال ۱۳۴۰ به اداره ثبت می‌دهد بعد مثلاً در سال ۱۳۴۱ ملک در دفتر املاک ثبت می‌شود و بعد سند مالکیت هم سال ۱۳۴۱ صادر می‌شود، همانطور که می‌دانید اسناد قدیمی سندهای دفترچه‌ای بوده‌اند. آقای الف سال ۱۴۰۳ برج ۶ سند مالکیت دفترچه‌اش را می‌دهد به اداره ثبت می‌گوید به من سند مالکیت بدهید، در کدام گروه قرار می‌گیرد؟ گروه اول. پس نباید بگوییم شما اگر در سال ۱۳۴۱ ملک را ثبت دفتر املاک کرده‌ای در گروه دوم هستی، نه اگر سندش را عوض نمی‌کرد کانال ۲ بود حالا که عوض کرده گروه یک است.

مثال دیگر: امشب آپارتمانی را خریدم فردا مالکش سند را به نام من منتقل می‌کند اداره ثبت برج ۱۰ برای من سند مالکیت صادر می‌کند، کدام کانال قرار گرفتیم؟ کانال یک. قانون می‌گوید شمایی که سند مالکیت بعد از ۳ تیر ۱۴۰۳

است هر عمل حقوقی (اعم از عقد یا ایقاع) که بخواهی انجام بدهی که نتیجه یا موضوع آن انتقال عین (مثل بیع، صلح، هبه، معاوضه، وقف) یا انتقال منفعت (مثل اجاره) بیش از دو سال باشد یا عقد موجد حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبای بیش از دو سال) یا مواردی از قبیل وقف، رهن، اجاره به شرط تملیک، هر نوع پیش فروش ساختمان: باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد.

## ضمانت اجرای قانون الزام

ممکن است بگوییم قانون ۱۳۱۰ هم از این نوع قصه ها خیلی تعریف کرد اجداد ما، نیاکان ما گوش نکردند هیچ اتفاقی هم نیفتاد، اتفاقاً فقهای صاحب نظر هم از آنها حمایت کردند، محاکم هم حمایت کردند، مثلاً می‌خواهی چکار کنی اگر من در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت نرسانم؟ قانون می‌گوید اگر به ثبت نرسد: هیچ ادعایی اعم از حقوقی، کیفری نزد مراجع قضایی، شبه قضایی، داوری قابلیت استماع نداشته و فاقد اعتبار است. حالا شما که مهد مباحث فقهی و حقوقی هست از شما من نظر خواهیم گرفت که آیا قانونگذار از همون عقیده بر اعلام بطلان دارد؟ یعنی مثلاً یک شخصی ملکش را با سند عادی به دیگری فروخت آیا آن معامله باطل است؟ اختلاف نظر شده که بعداً بیشتر گفتگو خواهیم کرد.

## ضمانت اجرای گروه اول

به این مثالها خوبدقت کنید:

من امشب می‌روم بنگاه می‌گویم من یک خانه‌ای در قاسم آباد می‌خواهم، بنگاه‌دار می‌گوید باشه سند مالکیتش را درمی‌آورند بالای سند را نگاه می‌کنم می‌بینم تاریخش زده پنج تیر ۱۴۰۳، کدوم گروه است؟ گروه یک. بعد بنگاه‌دار

روی سند عادی قرارداد می نویسد بعد فردا می روم از ملک سر بزنم می بینم کسی در آن سکونت دارد و می گوید من این ملک را خریده‌ام، بعد می بینیم به چهار نفر دیگر هم فروخته است، این یعنی چهار میلیارد من رفت؟ بله، یعنی من اگر بروم دادگاه آقای دادگاه بگویم به دادم برس، کلاهبرداری شده، انتقال مال غیر شده، می گوید به من چه! هیچ دعوایی اعم از حقوقی، کیفری... یعنی نیایی دادگاه شکایت فروش مال غیر بکنی! یعنی رفتار او اصلاً جرم نیست، اما از باب مسامحه چون ایفای ناروایی ناروایی صورت گرفته شما فقط یک دعوی در قالب دعوی حقوقی می توانی مطرح کنی تحت عنوان «استرداد عوضین»، دقت کنید نمی گوید استرداد ثمن می دانید چرا؟ چون این عمل اصلاً بیع نیست و تو یک وجهی را به او داده‌ای به ناحق! شما دادخواست حقوقی بده و استرداد عوضین را تقاضا کن. ممکن است طرف ادعای اعسار بدهد بگوید من ندارم، چه کار کنم؟ اشکالی نداره قسط بندی می کنیم ماهانه باید بدهد. این شد ضمانت اجرا برای گروه اول. خیلی دقت کنید ممکن است کسی از شما مشاوره بخواهد که من می خواهم ملکی را بخرم، اولین سوالی که شما مطرح می کنید چیست؟ اینکه تاریخ صدور سند مالکیت تون چه زمانی است؟

## ضمانت اجرای گروه دوم

گروه دوم؛ چه کسانی بودند؟ دارندگان اسناد رسمی قبل از ۳ تیر ۱۴۰۰، عمده افراد فعلاً در این گروه قرار دارند چون قانون فعلاً قانون جدیدی است؛ قانون به اینها یک فرجه زمانی می دهد می گوید هرچند من توصیه می کنم مثل همان گروه اول بروید معاملاتتان را انجام بدهید اما یک سامانه‌ای قرار سازمان ثبت راه اندازی کند و قانون الزام یکسال بع سازمان ثبت فرصت می دهد یعنی تا ۳ تیر ۱۴۰۴، به نام «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» یک کلیدواژه برای این

درست کردیم به نام «ساغر» که ابتکار خودم است؛ قانون می‌گوید هر وقت سامانه ساغر آمد یکسال پس از راه‌اندازی ساغر، گروه دوم نیز می‌بایست تمام اعمال حقوقی‌شان به شیوه گروه اول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد به عنوان مثال فرض کنید سامانه ساغر ۱ اسفند ۱۴۰۳ آمد، چه زمانی الزام می‌شود که ما باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اعمال حقوقی‌مان را انجام بدهیم؟ یکسال بعد یعنی می‌شود ۱ اسفند ۱۴۰۴، یعنی دارندگان اسناد رسمی قبل از ۳ تیر ۱۴۰۳ فعلا به همان شیوه سابق ما می‌تونیم عمل کنیم، یعنی اگر روی برگه عادی معامله انجام بشود زیر چتر حمایتی قانون قرار دارد یا ندارد؟ دارد. اگر من بروم بنگاه یک ملکی را می‌خواهم خریداری بکنم بنگاهی می‌گوید من می‌خواهم بصورت دستی این قرارداد را بنویسم، آیا این قرارداد اعتبار قانونی دارد یا ندارد؟ بله دارد ولی اگر سامانه ساغر آمد و یکسال از تاریخش گذشت دیگر اعتبار ندارد و این دسته هم می‌روند در صف گروه اول.

### ضمانت اجرای گروه سوم

قبل از اینکه وارد گروه سوم بشوم شما خودتان قضاوت کنید آیا این سامانه ثبت الکترونیک خوب است یا نه؟  
ما قبل از قانون الزام اگر می‌خواستیم معامله ای را انجام دهیم دو شیوه داشتیم یک شیوه مرسوم بنگاه بود یک شیوه مرسوم قرارداد خصوصی بود. من ملکی را می‌خریدم در بنگاه و بنگاهی مثلا می‌نوشت ۱۰ میلیارد، مرسوم این بود که بخشی از مبلغ را وعده می‌گذاشتند برای تنظیم سند بعد دو ماه، سه ماه می‌آمدند دفترخانه، من سردفتر از سند مالکیتش استعلام می‌گرفتم می‌گفتم این سند مالکیت جعلی است خریدار میگفت یعنی چی جعلی است؟! زنگ می‌زدند به فروشنده، اپراتور میگفت دستگاه مشترک مورد نظر خاموش می‌باشد،

یک سند فیک و قالابی که برترین کارشناسان تشخیص نمی‌داند با یک زمین تطبیق می‌داد و می‌گفت این زمین و این آپارتمان مال من است، بعد می‌سپرد به بنگاه او هم می‌آمد قرارداد را می‌نوشت بعد مشخص می‌شد سند جعلی است و این می‌شد یک پرونده و یک چالش. یا نه! ممکن بود سند اصالت داشته باشد، فروشنده می‌آمد دفترخانه می‌گفت این ملک را بزن به نام خریدار، من استعلام که می‌گرفتم می‌گفتم ملک بازداشت است! می‌گفت یعنی چه بازداشت است؟ می‌گفتم خانمات بازداشت کرده، برو از خانم بی‌پرس چرا بازداشت کرده است، بعد خریدار می‌گفت حالا که ملک بازداشت است پولم را بده، فروشنده می‌گفت پولت را من خرج کرده‌ام! این هم می‌شد یم چالش دیگر، یک پرونده دیگر، به همین علت رئیس وقت قوه قضاییه به نمایندگان مجلس آمد گفت فکری بکنید.

قانون الزام می‌گوید شما زمانی که می‌آیید داخل سامانه ثبت الکترونیک اسناد دو بحث را مطرح می‌کند:

✓ امکان انجام معامله دارد؟

✓ امکان انجام معامله ندارد؟

چه زمانی می‌گوید امکان انجام معامله دارد؟ سند فیک نباشد، جعلی نباشد، ملک در بازداشت نباشد، متعاملین دارای هویت باشند ممکن بود مثلاً برادر زنده به جای برادر متوفی خودش راجا می‌زد و امضا می‌کرد ولی آن سامانه می‌آید به اصطلاح صحت سنجی می‌کند.

حالا شما قضاوت کنید خوب شد یا بد شد؟ این شد یکی از برکات قانون

الزام.

گروه سوم؛ یعنی مدعیان مالکیت یا همان دارندگان اسناد عادی: قانون با اینها با رأفت و عطوفت بهتری صحبت می‌کند انگار دلش به حال اینها سوخته



با دست نوازش و یک مهربانی خاصی می‌آید با اینها صحبت می‌کند، برای اینها دو تکلیف می‌گذارد و می‌گوید به هر دو تکلیف باید عمل کنید:

۱. هروقت سامانه ساغر راه‌اندازی شد حداکثر تا دو سال

مستندات (یعنی مبیعه‌نامه، قولنامه، وصیت‌نامه، بنچاق، هر

چیزی که دلالت بر تعریف سند عادی دارد) خودتان را یا ادعای

خود را در سامانه ساغر درج نمایید. این شد تکلیف اول. پس

اینطوری نیست که هر وقت دلت خواست، هر زمانی فرصت کردی

بروی این مستندات را در سامانه درج کنی

۲. از زمان درج مستندات در سامانه ساغر حداکثر ظرف دو سال جهت

اخذ سند مالکیت اقدامات لازم صورت پذیرد. یعنی اقدامات را انجام

بده برای سند مالکیت. می‌گوییم باشه اما ما از چه راه‌هایی

می‌توانیم ملکمان را سنددار کنیم؟ بهترین راه این است که بروی

به مالک بگویی سند را به نامت منتقل بکند. پس اولین راهش است

که از مالک خواسته شود جهت انتقال سند اقدام کند. اگر او

نمی‌آید، برو دعوی الزام به تنظیم سند رسمی مطرح کن که دادگاه

حکم الزام به تنظیم سند صادر خواهد کرد، نماینده حاکم با حضور

در دفتر اسناد رسمی نسبت به انتقال سند اقدام خواهد کرد. ما

پتانسیل‌های دیگر هم داریم برای اخذ سند مالکت: به قانونگذار

می‌گوییم این مالکیت مرده است! قانون می‌گوید برو به طرفیت از

وراث طرح دعوا کن. ممکن است بگوییم که در وراثش هم فوتی

دارد مثلاً چهار زن دارد یکی اهواز است، یکی کالیفرنیا، یکی تربت

حیدریه، یکی سرخس؛ چند بچه هم از هر زن دارد من چطور اینها

را شناسایی کنم برای طرح دعوا؟ قانونگذار می‌گوید من یک قانونی ۱۳ سال پیش (۱۳۹۰) برایت آورده‌ام اسمش هست «قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند» این قانون تعیین تکلیف خلاصش این است می‌گوید اگر مالک مرد و در ورثه‌اش هم فوتی وجود دارد وجود دارد، همینقدر که تو تصرفات داشته باشی و ثابت بشود که:

۱. مالک فوت شده است؛

۲. حداقل در بین وراثت یک نفر فوتی وجود دارد؛  
بیا بدون حکم دادگاه به تو سند مالکیت می‌دهم.

### رابطه قانون الزام با روستائیان

این قانون برای روستائیان که اعتقاد ندارند، می‌گوید یک قانونی هست به نام قانون «ساماندهی عرضه و تولید مسکن»، این قانون می‌گوید تو نمی‌خواهد بروی دنبال سند مالکیت یعنی قانون الزام برای روستائیان بنیاد مسکن و راه و شهرسازی را مامور کرده است که برو برای روستائیان سند مالکیت بگیر ولی برای شهری‌ها خودشان باید بروند بگیرند.

اگر این دارنده سند عادی به این دوتا تکلیفش عمل کرد معلوم نیست سند مالکیت به او بدهند؟! اگر این به این تکالیف عمل کند می‌تواند اعمال حقوقی‌اش را روی برگه عادی انجام بدهد؟ قانون می‌گوید نه، تا هشت سال اعمال حقوقی را باید در سامانه ساغر انجام بدهد این امهات قانون الزام بود که سع گروه را هدف قرار می‌دهد. البته من رگباری یکسری مطالب دیگر را خیلی با سرعت خدمتتان عرض می‌کنم.


گاهی ممکن است مردم بنگاه نروند و با قرارداد خصوصی معامله کنند ممکن است طرفین بنگاه نخواهد بروند و قرارداد یکسان ببندند یعنی بروند در دفتر اسناد رسمی؛ دقت کنید، قبلا اینها بنگاه می‌رفتند بنگاه چکار می‌کرد؟ یک قرارداد عادی می‌نوشت، بعد این به چی ختم می‌شد؟ به یک سند انتقال. قرار داده خصوصی که انجام می‌دادند به یک سند انتقال ختم می‌شد در دفتر اسناد رسمی، اما الان وقتی می‌روند بنگاه می‌گویند شما فقط یک پیش‌نویس بنویس، آیا پیش‌نویس بنگاه دارای اثر حقوقی است؟ خیر پیش‌نویس قرارداد هیچ ارزشی ندارد! بلکه پیش‌نویس قرارداد باید از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد که الان اسمش شده کاتب، ارجاع بشود به یک دفتر اسناد رسمی؛ وقتی پیش‌نویس نوشت قانون می‌گوید طرفین باید حداکثر ظرف ۵ روز بروند دفتر تا او پیش‌نویس را تأیید کند، قبل از پنج روز هر کدام از طرفین می‌توانند بزنند زیر معامله یعنی بیایند داخل سامانه ثبت الکترونیک پیش‌نویس را حذف کنند. هر زمانی که سر دفتر پیش‌نویس را تأیید کرد با حضور طرفین، می‌شود.

حال «قرارداد یکسان» دیگر یعنی چی؟ دو نفر با هم بیایند داخل سامانه ثبت الکترونیک نیازی نیست که نه به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند نه به بنگاه، اما چرا می‌گوییم قرارداد یکسان؟ چون طرفین در متون حقوقی اش حق دخل و تصرف ندارند یعنی یک متن از پیش تعیین شده در قرارداد هست که می‌گوید همینی که هست! اگر بدردت می‌خورد تمکین کن و الا برو دفتر اسناد رسمی. قرارداد رسمی هم در دفاتر اسناد رسمی دفاتر اسناد رسمی است، پس دفاتر اسناد رسمی قولنامه هم می‌نویسند میابعه‌نامه هم می‌نویسند، صلح‌نامه و هر قراردادی که شما بخواهید به صورت رسمی می‌نویسند.

تمام این موارد به یک سند انتقال ختم می‌شد، این به چی ختم می‌شد؟ به سند انتقال، الان این پیش‌نویس به چی ختم می‌شود؟ به سند انتقال، قرارداد یکسان به چی ختم می‌شود؟ به سند انتقال، کجا؟ در دفتر اسناد رسمی. قرارداد رسمی به چه ختم می‌شود؟ به سند انتقال.

اینگونه نیست که الان تصور کرده باشید تمام بحث‌های ما تمام شد من امهاتش را گفتم ان شاء الله توفیق باشد بیائیم در جلسات بعد قسمت‌های مهم و حائز اهمیت این قانون را تشریح کنم.





# پرسش و پاسخ

**سوال اول:** به نسبت دارندگان اسناد عادی اگر در ملکشان سابقه ثبتی نداشته باشند باید طبق همان قانون ۱۳۱۰ عمل کنند؟

**جواب استاد:** قانون الزام موضوعش در مورد املاک ثبت شده است، می‌گوید اگر ملک فاقد سابقه ثبتی است من ازت هیچ حکایتی نمی‌کنم، تو باید بروی از طریق اداره ثبت عمومی ملک را به ثبت برسانی پس این قانون الزام مربوط به املاک فاقد سابقه ثبتی نیست.

**سوال دوم:** حالا چه فرقی کرد؟ ما آمدیم کاری کنیم دعاوی کمتر بشود ولی اینگونه نشد و در با این قانون بسیار دعاوی استرداد عوضین پیش می‌آید!؟

**جواب استاد:** مطلبی که شما می‌فرمایید انگار ما باید بگوییم مردم همه جهل به قانون دارند اما جهل به قانونی که در روزنامه رسمی منتشر می‌شود، قوانین ۱۵ روز پس از انتشار لازم الاجرا هستند و اصل هم بر این است که همه اطلاع دارند، الان هم ۸۰ درصد مردم از این قانون مطلع هستند و رسانه ملی و مطبوعات و فضای مجازی به شدت نیروهایشان را بسیج کردند و انقدر این خوراک تبلیغاتی و اطلاعاتی را قوی می‌کنند که همه آگاه بشوند، دعاوی استرداد برای کسی پیش می‌آید که یا بی اعتنا باشد نسبت به قانون یعنی قانون را می‌داند ولی می‌گوید ولش کن؛ یا جاهل باشد، بله این دعاوی پیش می‌آید ولی در این سطح وسیعی که شما می‌گویید همه اینها منجر به استرداد عوضین می‌شود، نه چنین چیزی نخواهد بود چون اگر این چنین باشد باید اصل را بر این بگذاریم که همه مردم بی اطلاع هستند.



**سوال سوم:** خود این قانون تا موقعی که جا بیافتد و همه قراردادهای

همین شیوه انحام بشود شاید موجب خیلی از کلاهبرداریها بشود

**جواب استاد:** بله، اتفاقاً چند روز پیش در شورای پیشگیری از وقوع جرم

بودیم آقای دکتر شفیی هم که معاون پیشگیری از وقوع جرم هستند همین

موضوع را اشاره کردند که قسمتهایی از این قانون جرمزا هست مثلاً من یک

خانه ای را می خواهم بیش از دو سال اجاره بدهم، باید در سامانه ثبت الکترونیک

به ثبت برسد، [حالا اگر به ثبت نرساندم و] ملکم را اجاره می دهم و او ملک را

تحویل نمی دهد، آیا دعوی تخلیه ید پذیرفته هست یا نه؟ پذیرفته نیست، وقتی

من نتوانم از طریق قانون حقوق خودم را استیفاء کنم چکار می توانم بکنم؟

می روم یقه به یقه می شوم. در این مثال به من می گویند شما چون جهل به قانون

داشتی یا بی اعتنا به قانون بودی براساس قاعده اقدام خودت باعث تضییع خودت

شدی ولی مردم که این را نمی فهمند!!

**سوال چهارم:** با توجه به اینکه این قانون عادی نشده برای مردم و خیلی

از مردم فکر می کنند که بنگاهها را می توانند برای خودشان مورد اعتماد قرار

دهند ولی اینطور نیست و می بینم خیلی از بنگاهدارها هستند که کلاهبرداری

می کنند و عامل کلاهبرداریها هستند. برای این مورد در قانون توجه شده؟

**جواب استاد:** بله توجه شده، قانونگذار می آید می گوید آقای بنگاهدار؛

اولاً شما حق انجام قراردادهای عادی را ندارید، اگر من بفهمم که دست به قلم

شدی، قدر متیقن است که نسبت به اسناد ۳ تیر به بعد دارد می گوید (حالا قبل

از ۳ تیر فعلاً با یک فرجه قانونی مواجه است)؛ اگر بفهمم روی سند عادی

نوشته ای با جریمه های نقدی تعزیرات حکومتی مواجه می شوی و رقم های

سنگینی را هم از آنها می‌گیرند کما اینکه دفترشان برای بار اول ۶ ماه تعلیق می‌شود، برای بار دوم یکسال و بار سوم تعطیلی دائم دارد، بار اول سه برابر حق دلالی را به عنوان جریمه باید پرداخت کنند بار دوم و سوم شش برابر آن را باید پرداخت کنند و ضمانت اجراهای خیلی سنگینی قانونگذار برای اینها گذاشته پس نمی‌توانیم بگوییم در مورد اینها پیشبینی نشده است.

**سوال پنجم:** در مورد اجاره که مثال زدید فرمودید چرا نمی‌توانند دعوای

تخلیه ید مطرح کنند؟

**جواب استاد:** ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول صراحتاً

اشعار می‌دارد که: «هیچ دعوایی اعم از حقوقی، کیفری نزد مراجع قضایی، شبه قضایی، داوری از قبیل...»؛ کلمه «از قبیل» از باب تمثیل است، [ادامه ماده: «از قبیل خلع ید، تخلیه ید...»]، قانونگذار اسم می‌برد از تخلیه ید، یعنی چی؟ یعنی آقای ماجر اگر مدت اجاره منقضی شد نیا پیش من مستند به ماده ۴۹۴ قانون مدنی بگو من خواهان تخلیه هستم، دعوای تخلیه ید شما قابلیت استماع ندارد و فاقد اعتبار است، مگر اینکه (حالا این عقیده من است، حالا دوستان فقهی در این خصوص صاحب نظر هستند)؛ ما می‌گوییم این قرارداد از ابتدا اثر حقوقی دارد یا ندارد؟ ندارد، پس تو مستأجر من نیستی پس تصرفات تو غاصبانه است، پس من می‌توانم بروم شکایت تصرف عدوانی مطرح کنم، یعنی من می‌شوم یک متصرف سابق، تو شدی یک متصرف لاحق، که بدون وجاهت شرعی و قانونی آمدی بر تصرفات من استیلا کردی، پس من می‌توانم بروم شکایت تصرف عدوانی را مطرح کنم نه از باب تخلیه ید، نه از باب استناد به قرارداد اجاره.

**حاضرین:** این در صورتی است که از قانون بطلان قرارداد برداشت بشود.  
**استاد:** بله در همین بطلان و عدم نفوذ یا صحت آن تردیدهایی وجود دارد.

**سوال ششم:** این قانون چه تأثیری در دامنه شغلی وکلای ملکی می‌تواند بگذارد؟

**جواب استاد:** سریال حضرت یوسف را بخاطر دارید؟ در داستان حضرت یوسف شخصی خواب می‌بیند که هفت گاو لاغر آمدند هفت گاو چاغ را تناول کردند، تعبیر خواب را می‌آورند پیش حضرت، ایشان می‌فرمایند هفت سال آبادانی و شکوفایی و رونق و بارندگی و این مسائل هست، بروید درو کنید ولی بعد از هفت سال دوم یک خشکسالی، یک قحطی، یک بیچارگی بر مردم استیلا پیدا می‌کند. اینکه می‌فرمایید چه تأثیری بر وکلای ملکی دارد؟ تعبیر من از این قانون الزام این است که وکلای ملکی نونشان در روغن است، چرا؟ چون قانون گفت دارنده سند عادی، دو سال مستندات را بازگذاری کن در سامانه، دو سال برو اقدام کن در جهت اخذ سند مالکیت، مگر مردم بلدند اقدام کنند مگر مردم حوصله دارند؟ ۵۰،۶۰ درصد املاک ایران الان سند عادی است یعنی در گروه سوم قرار می‌گیرند، سیلی از دعاوی راه خواهد افتاد، اینقدر پرونده زیاد بشود که من فکر می‌کنم اینقدر وکیل کار و بارش سکه و رونق می‌شود، به نظر من این تعداد وکیلی که هستند اگر ضبط ضربدر ده هم بشود کم است.