

«شرق» دلایل فراوان جرائم معاملات مسکن در ایران را واکاوی می‌کند

غوغای کلاهبرداری‌های ملکی

بهره‌برداران اسناد رسمی معاملات مسکن در ایران را واکاوی می‌کنند. هم‌اکنون بازار معاملات مسکن در ایران به شدت داغ شده و سرمایه‌گذاران به سرعت اقدام به خرید ملک می‌کنند. اما در این میان، کلاهبرداری‌های فراوان وجود دارد که سرمایه‌گذاران را به ضرر می‌رساند. در این مقاله، به بررسی این کلاهبرداری‌ها و راه‌های جلوگیری از آن‌ها می‌پردازیم.

شرق: امروزه کلاهبرداری‌های ملکی به یکی از چالش‌های شهروندان تبدیل شده و جرائم ملکی نیز بخش بزرگی از پرونده‌های قضایی را تشکیل می‌دهد؛ به‌طوری‌که مهدی اقبال، معاون سابق امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، این رقم را ۷۰ درصد اعلام کرده بود که عمده آن به دلیل معامله با اسناد عادی اتفاق می‌افتد. پرسش‌هایی در این زمینه مطرح می‌شود؛ اینکه چرا آمار پرونده کلاهبرداری‌های ملکی در مقایسه با دیگر جرائم بیشتر است؟ آیا سامانه‌های الکترونیک مرتبط با ثبت و اسناد می‌تواند از کلاهبرداری‌های ملکی پیشگیری کند و از میزان آن بکاهد؟

کلاهبرداری‌های ملکی؛ یک چهارم پرونده‌های قضائی
♦♦♦

دفاتر خدمات اسناد رسمی سامانه‌های متعددی برای ثبت معاملات ملکی دارند که سامانه سند من و سامانه تصدیق اصالت اسناد و اوراق دفاتر اسناد رسمی از آن جمله هستند و افراد با مراجعه به این سامانه‌ها با استفاده از اطلاعات مربوط به شناسه سند و رمز تصدیق آن می‌توانند برای تصدیق اصالت اسناد و اوراق دفاتر اسناد رسمی و استعلام سند رسمی اقدام کنند.
با وجود ایجاد و راه‌اندازی سامانه‌های مذکور، افراد زیادی قربانی سوءاستفاده و کلاهبرداری ملکی می‌شوند.
آمارهای قوه قضائیه بیانگر آن است که کلاهبرداری‌های ملکی ۲۵ درصد پرونده‌های قضائی را شامل می‌شود.

معاملات قول‌نامه‌ای و اسناد عادی؛ گریزی برای کلاهبرداری ملکی

اسناد عادی و قول‌نامه‌های دستی و غیرثبتی از عواملی است که زمینه را برای سوءاستفاده و فرصت‌طلبی کلاهبرداران فراهم کرده است. اگرچه سامانه‌های مختلف ثبتی در این زمینه ایجاد شده است، اما به دلیل نقص و عدم یکپارچگی و هماهنگی میان این سامانه‌ها، عدم اطلاع‌رسانی و معتبربودن اسناد عادی، همچنان بیشتر معاملات نخست به صورت سند عادی تنظیم می‌شود و راهی برای کلاهبرداری و سوءاستفاده از قانون شناخته می‌شود؛ زیرا بنا بر ماده ۱۰ قانون مدنی، «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشند، نافذ است».

بنا بر ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، اسناد به دو صورت عادی و رسمی تعریف شده‌اند. در ماده ۱۲۸۷ اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی به شمار می‌روند و بر اساس همین قانون، اسناد عادی اسناد رسمی دارای قدرت اجرائی هستند، اما در اسناد عادی، اصل بر عدم

قدرت اجرائی است؛ تاریخ سند رسمی، با توجه به اصحاب دعوی و همچنین اشخاص ثالث، دارای اعتبار است در حالی که در سند عادی تاریخ برای اشخاص ثالث مؤثر نیست.

مهم‌تر اینکه درباره سند رسمی فقط ادعای جعل قابل طرح است، اما در سند عادی علاوه بر اینکه در معرض ادعای جعل قرار دارد، قابلیت تکذیب اعم از تردید و انکار مطرح است. از سویی اسناد رسمی برخلاف اسناد عادی تابع تشریفات معین‌شده قانونی هستند.
با توجه به تفاوت‌های میان اسناد عادی و رسمی، انتظار می‌رود هم مردم و



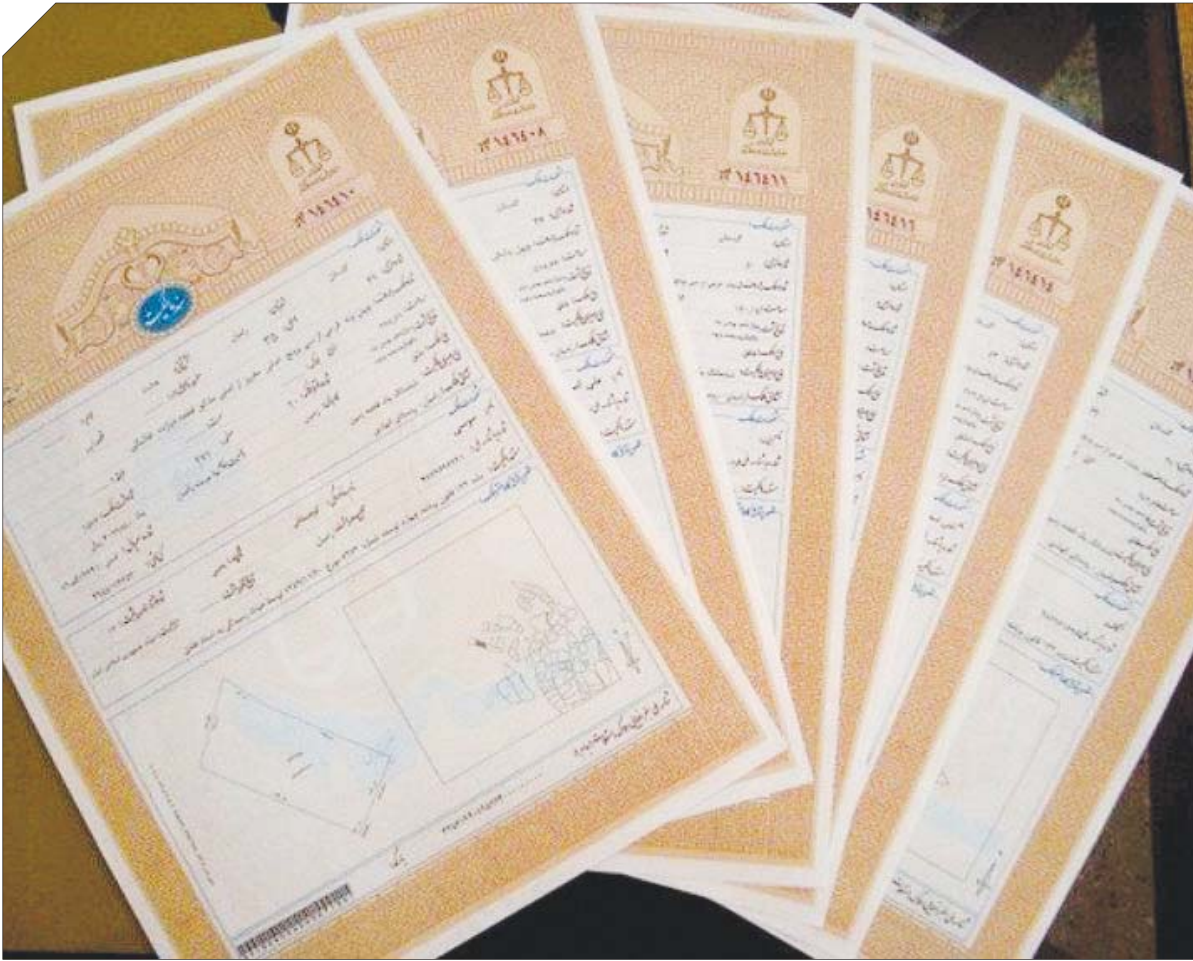
اصلاحیه مزایده عمومی بانک کشاورزی استان البرز

مدیریت شعب بانک کشاورزی در استان البرز در نظر دارد املاک مزاد مشروحه زیر را از طریق مزایده عمومی عرضه نماید لذا متقاضیان می‌توانند (پس از خرید اسناد شرکت در مزایده) حد اکثر تا ساعت ۱۳۳۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۷ به مدیریت این بانک واقع در کرج- ابتدای بلوار طالقانی جنوبی- نبش کوچه شهید مصطفی خمینی- ساختمان مدیریت بانک کشاورزی در استان البرز- طبقه چهارم- واحد حراست تسلیم و رسید دریافت نمایند.
شایان ذکر است مفاد کامل این مزایده در روزنامه شرق مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۷ چاپ شده است.

ردیف	آدرس	پلاک ثبتی	نوع ملک	کاربری	عرصه (مترمربع)	امعان (مترمربع)	قیمت پایه (ریال)	توضیحات	شرایط فروش
۱		--	دستگاه و تجهیزات تولیدماکارونی-اسکنتجهیزات اداری و سایر دستگاه‌های کارخانه‌ای	--	--	--	۵۰۳۶۰۰۰۰۰۰۰۰	ماشین آلات و دستگاه کارخانه- فروش یا وضع موجود- ملاحظه نظر کارشناس و اسناد، بازدید دستگاه‌ها در محل مورد الزامی است.	تقدی
۲	هشگرد- روستای یعقوب آباد-حیب یاروک- کوچه یاسین پلاک ۸	۴۹۸ فرعی از ۱۹۴ اصلی	ساختمان مسکونی	مسکونی	۴۳۲/۱۹	طبق نظر کارشناس	۶۰۰۰۰۰۰۰۰۰	ده سهم مشاع از ۱۰۰ سهم ششدانگ - فروش یا وضع موجود -متصرف دارد	۱۰٪ نقد الباقی اقساط حد اکثر ۵ ساله یا نرخ سود ۱۸٪ -عقد اجاره به شرط تملیک
۳	کرج انتهایی جاده قزقحصار جاده کمیوست روبروی مسکن مهرجنب انبار مخبرات	۱۶۶۲ تا ۱۶۷۰ فرعی‌از اصلی ۱۷۳	مرغداری	مرغداری	۱۰۴۹۹	طبق گزارش کارشناسی	۱۰۸۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	ششدانگ-ایبانی‌برروی عرصه‌غیر واقع گردیده است. فروش باوضع موجود-تحلیله-ملاحظه‌نظر کارشناس و اسناد ومنح مورد مزایده الزامی است.دارای دعوی حقوقی در محاکم قضائیه‌تهران	۱۰٪ نقد الباقی قرض‌الحاقی کمتر ۶۰ ماهه در قالب عقد اجاره به شرط ۱۸٪ تملیک یا نرخ سود
۴	طالقان- روستای خجیره	۸۲۱ فرعی از ۱ اصلی	حوضچه پرورش ماهی	پرورش ماهی	۳۱۲۰	طبق نظر کارشناس	۸۰۴۹۰۰۰۰۰۰۰۰	دو دانگ مشاع از ششدانگ -فروش یا وضع موجود-متصرف دارد	۱۰٪ نقد الباقی اقساط حد اکثر ۶ ماهه در قالب عقد اجاره به شرط تملیک ۱۸٪ بانرخ سود
۵	نظرآباد- روستای انبار تیه-کوچه شقایق کوچه فقرالدین حسینی	۱۶۰ فرعی از ۹۷ اصلی	گاو‌داری و زمین	کشاورزی	۱۵۴۳۰	طبق گزارش کارشناسی	۹۳۰۰۴۷۰۵۰۰۰۰۰	۳۰۹ دانگ مشاع از ششدانگ -فروش یا وضع موجود-متصرف دارد - نرخ سود ۱۸٪ -عقد اجاره به شرط تملیک	۱۰٪ نقد الباقی اقساط حداکثر ۵ ساله یا نرخ سود ۱۸٪ -عقد اجاره به شرط تملیک
۶	کرج -شاهین ولیا خیابان ششم شرقی پلاک ۱۳	۲۵۴۸ فرعی از ۱۴۶ اصلی	مسکونی	مسکونی آپارتمانی	۷۳۰	طبق نظر کارشناس	۸۳۰۵۲۰۰۰۰۰۰۰۰	دو دانگ ونه دویم یک دانگ مشاع از ششدانگ- فروش یا وضع موجود -متصرف دارد- فاقد پایان کارحفظ و مصالح کلیه حقوق بانگ در پرونده دعوی حقوقی مطرحه در محاکم کرج	۱۰٪ نقد الباقی اقساط ۵ ساله یا نرخ سود ۱۸٪ -عقد اجاره به شرط تملیک

سازمان آگهی‌های روزنامه شرق

۱۱۹ ۳۶ ۸۶۰



استفاده کرد.

محسنی درباره مشکلات ایجادشده در نتیجه عدم اطلاع از سابقه معاملاتی ملک برای خریداران گفت: این موضوع نه‌تنها برای خریدار بلکه برای فروشنده نیز مشکلاتی را ایجاد می‌کند؛ برای نمونه فروشنده‌ای ممکن است برای ملک خود مبیعه‌نامه‌ای را تنظیم کند بدون آنکه مطلع باشد فردی دیگر به دلیل داشتن ادعایی در مورد چک برای فروشنده، ملک وی را توقیف کرده است. از آنجا که فروشنده طی این مدت نمی‌تواند ملک خود را رفع بازداشت کند، با وجه التزام قراردادی مواجه می‌شود و باید جریمه‌هایی را بپردازد. این مشکلات برای دو طرف وجود دارد.

وی افزود: درباره خریدار هم مشکل‌ساز است؛ ا جمله اینکه خریدار ملکی را بدون اطلاع از توقیف یا رهن آن خریداری کند و در ادامه فروشنده آن متواری شود و خریدار به ناچار به سیستم قضائی مراجعه می‌کند که آیا به حق خود برسد یا نرسد.

پژوهشگر مسائل حقوقی و قضائی دسترسی به سوابق طرفین معامله را در کنار سوابق ملک ضروری دانست و گفت: بسیاری از مشکلاتی که مردم در دادگاه با آن مواجه هستند، مربوط به سوابق هر دو طرف و ملک است که امکان دارد یکی از طرفین معامله محجور و ممنوع‌المعامله باشد، حتی اگر ملک او مشکلی برای معامله و تنظیم سند نداشته باشد، معامله مخدوش و به دعاوی کیفری یا حقوقی منجر می‌شود.

جعل اسناد، فروش مال غیر، فروش یک ملک به چندین خریدار، همراهی برخی مشاوران املاک با کلاهبرداران، تصاحب املاک به‌اصطلاح بدون صاحب و سندسازی برای فروش آنها نمونه‌هایی از تخلفات و جرائمی است که در این زمینه صورت می‌گیرد. با وجود محرزبودن این تخلفات برای قانون‌گذاران و محاکم قضائی و مردم، نه‌تنها از میزان این کلاهبرداری‌ها و جرائم کاسته نشده است، بلکه هر روز دامنه آنها وسیع‌تر می‌شود و انواع و اشکال متنوعی می‌یابند.

خبر

۴۵۰ میلیون تومان وام برای ساکنان بافت فرسوده

به ساکنان بافت فرسوده برای نوسازی واحدهای مسکونی وام پرداخت می‌شود.
محمد آیینی، معاون وزیر راه‌وشهرسازی، به ایسنا توضیح داد: شرکت بازآفرینی شهری ایران، نوسازی و بهسازی ۱۰۹ هزار واحد مسکونی را در قالب طرح نهضت ملی مسکن آغاز کرده است. بخشی از این برنامه در سال ۱۳۹۹ شروع شده، تعدادی در سال ۱۴۰۰ و بخشی هم سال ۱۴۰۱ آغاز شده است. از این ۱۰۹ هزار واحد تقریبا ۶۶ هزار واحد برای پرداخت تسهیلات به بانک معرفی شده است.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران تصریح کرد: تاکنون حدود ۵۰ هزار واحد در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد تسهیلات را دریافت کرده‌اند و مابقی هم در مراحل پرداخت هستند.

معاون وزیر راه‌وشهرسازی همچنین گفت: کسانی که ملک‌شان در محدوده بافت‌های فرسوه شهری، سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های تاریخی واقع شده است، نسبت به نوسازی اقدام کرده‌اند، پروژه‌شان به ۱۰ درصد پیشرفت فیزیکی رسیده و قصد دارند از تسهیلات جدید نوسازی تا سقف ۶۰۰ میلیون تومان استفاده کنند. او با بیان اینکه سقف تسهیلات صرفا به واحدهای واقع در اطراف حرم‌های مطهر چهار شهر مشهد، قم، شیراز و تهران پرداخت می‌شود، افزود: سقف وام ۴۵۰ میلیون تومان است اما در چهار شهر مشهد، قم، شیراز و تهران و در محدوده حرم امام رضا(ع)، حرم حضرت معصومه(ع)، حرم شاهچراغ(ع) و حرم حضرت عبدالعظیم(ع) تا سقف ۶۰۰ میلیون تومان رسیده که ۱۵۰ میلیون تومان از وام همه متقاضیان بدون سود بانکی پرداخت می‌شود. به گفته آیینی سود مابقی مبلغ تسهیلات بافت فرسوده ۱۸ درصد خواهد بود. نرخ سود در تهران حدود ۱۲ درصد، در کلان‌شهرها ۱۱ درصد و در سایر شهرها حدود ۱۰ درصد است.

علاوه بر این در تهران ۱۵۰ میلیون تومان دیگر از این تسهیلات و در سه شهر دیگر قم، شیراز و مشهد ۲۰۰ میلیون تومان یا سود ۹ درصد است و اگر متقاضیان زیر پوشش نهادهای حمایتی باشند، سود این بخش از تسهیلات چهار درصد خواهد بود.

کم‌فروشی زیاد شد!

مدیرکل استاندارد تهران ضمن اشاره به افزایش میزان کم‌فروشی در برخی از فراورده‌ها گفت: ۱۳ هزار بسته از محصولات غذایی و شوینده از نظر وزنی و الزامات نشانه‌گذاری بررسی و آزمون شد.

به گزارش مهر، به نقل از اداره کل استاندارد تهران، عباس نوری گفت: در پی افزایش میزان کم‌فروشی در برخی از فراورده‌ها، به‌ویژه پس از اجرای طرح اصلاح پارانه‌ها، سازمان ملی استاندارد ایران با همکاری