



لزوم افزایش آگاهی حقوقی جامعه برای پیشگیری از وقوع جرایم و اختلافات ملکی

محمد عرفان
قاضی بازنشسته و وکیل پایه یک دادگستری

یکی از جهات اصلی بروز جرایم علیه اموال ونیز دلیل عمده اختلافات در بخش معاملات املاک و اموال غیرمنقول، عدم توجه به موازین قانونی و اصول حقوقی است که عمدتاً ناشی از ضعف یا فقدان آگاهی حقوقی و قضایی است. برای بسیاری از کسانی که به طمع درآمد هنگفت، به مشاغل مرتبط با خرید، فروش، احداث، اجاره اراضی و املاک و مانند آن در جامعه کنونی روی آورده و بدین واسطه دچار خسارت شده‌اند، این حقیقت تلخ کاملاً ملموس بوده و هست که چهل به قاعد موضوعه، اصلی‌ترین عامل شکست و زیان‌دهی در این زمینه برای آنان بوده، این نوع اشخاص به خوبی می‌دانند که اشراف نداشتن به قوانین و مقررات این حوزه اقتصادی مهم، عامل واقعی ناکامی‌شان بوده است، لیکن بسیاری از همین افراد، با وجود داشتن تجربه تلخ در این زمینه و با وجود سرخوردگی‌های قبلی، بی‌اعتنا به عبرت‌های پندآموز پیشین، بدون رفع علت اصلی مشکل مدکور، وارد عرصه پرخطر معاملات ملکی می‌شوند و چه بسا برای همیشه به ورطه‌ای سقوط کنند که خروج از آن در حد محال باشد. مثلاً در خصوص تنظیم قراردادهای مشارکت در ساخت، متعاقدان با تعجیل در نگارش عقود و با اکتفا به فرم‌های چاپی موجود، صرفاً به سودآوری احتمالی این نوع از معاهدات متکی می‌اندیشند و پس از مدتی خود را در مقابل انبوهی از ابهامات و ایرادات بجای مانده از تنظیم قراردادهای پر از نقایص و تعارضات می‌بینند و دچار سرخوردگی و افلاس شده و در پیچ و خم مراحل تظلم‌خواهی‌شان گرفتار می‌شوند.

برای پیشگیری از وقوع جرایم کیفری و اختلافات حقوقی، با استفاده از راهبردی کم هزینه، می‌توان با افزایش نسبی سطح دانش افراد، اجتماع‌های پرخطر را از این وضع رهایی بخشید و آمار افسار گسیخته ورود پرونده‌های ملکی را در مراجع قضایی کاهش داد.

لازمه تحقق ایده مذکور، عبور از مرحله شعارگرایی و ورود به حوزه عمل‌گرایی است و همه دستگاه‌های دولتی و غیر دولتی مربوطه و همچنین مردم می‌بایست با همکاری یکدیگر به سوی این هدف مقدس پیش‌رفته و با ارتقای معلومات حقوقی جامعه، گامی مؤثر در مسیر حل معضلات موجود بردارند.

استفاده کنند تا در فرایند افزایش قیمت‌های مسکن مردم بتوانند زودتر صاحب خانه شوند.

ثبت قرارداد در دفتر اسناد رسمی

یک سوپاپ اطمینان است با نگاهی به ساختمان‌هایی مانند آس پ یا شهرک اکباتان متوجه می‌شوید که این ساختمان‌ها توسط افراد توانمندی ساخته شده‌اند که با گذشت سالیان دراز هنوز مورد استفاده هستند.

به اعتقاد شهباوار، به نظر می‌رسد در چنین ساختمان‌هایی نکات فنی، شهرداری و زندگی بهتر و روزآمد رعایت شده است که بعد از گذشت بیش از ۴۰ سال هنوز این ساختمان‌ها مقاوم هستند و نشان از فنی‌سازی و مهندسی‌سازی دارد، در عین حال هم آحاد مردم و مسئولان در آن ساختمان‌ها زندگی می‌کنند. ما نباید به صرف ارائه آمار در خصوص پیش‌فروش ساختمان یا خانه‌دار کردن مردم دقت را فدای سرعت کنیم. با توجه به اینکه در کشوری زندگی می‌کنیم که زلزله‌خیز است، باید از مصالح ساختمانی مقاوم استفاده کرده و سعی شود بهترین‌ها برای مردم تولید شود و همچنین بالاترین سطح خدمات به ایشان ارائه شود. اینها، مواردی است که به نظر می‌آید، می‌تواند افراد را در مدار قانونی پیش‌فروش ساختمان قرار دهد، شهروندان باید همه موارد را رعایت کنند و قاعداً اگر دولت هم تسهیل‌کننده امور باشد، می‌توان گام‌های مثبت را در جهت خانه‌دار شدن مردم برداشت.

همان‌طور که گفته شد، یکی از مزایای قانون پیش‌فروش ساختمان این است که قرارداد پیش‌فروش آپارتمان باید در دفتر اسناد رسمی با درج سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت توسط سردفتر انجام شود و این کار سوپاپ اطمینانی برای خریدار و فروشنده به حساب می‌آید. البته بویژه برای خریدار؛ شهباوار در این زمینه توضیح می‌دهد: حتی قانون این تمهید را هم اندیشیده‌اند فروشنده قبل از انجام هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش در مجوز روزنامه و مطبوعات باید مجوز انتشار آگهی را هم از مراجع ذیصلاح اخذ کند، یعنی این گونه سند رسمی که پیش‌فروشنده ارائه کرده فقط به فروش ساختمان اختصاص دارد، نه مورد دیگری. حالا اگر پیش‌فروشنده به تعهدات خود عمل نکند چه باید کرد؟ این وکیل دادگستری در پاسخ به سؤال مورد نظر، می‌گوید: در صورت انجام ندادن تعهدات در خصوص ساختمان‌های پیش‌فروش، جوانب حقوقی یا تضمین‌ها و خسارت‌هایی در نظر گرفته می‌شود، مانند اینکه به پیش‌فروش‌کننده خسارت‌هایی مانند اجرت‌المثل تعلق می‌گیرد. به نظر می‌رسد، دولت باید راهکاری را ببیند و با سهولت مردم به سمت استفاده از سند رسمی در معاملات سوق پیدا کند، در کنار این امر نیز چنانچه افرادی بخواهند به عنوان پیش‌فروشنده اقداماتی را انجام دهند، نسبت به ایشان تسهیلاتی ارائه شود و در مقابل مردم هم از تسهیلات بانکی مؤثر

لزوم حضور وکیل هنگام عقد قرارداد خرید ملک

اگر متعاملان، یعنی خریدار و فروشنده هنگام انجام معامله وکیل داشته باشند، قطعاً با آرامش خاطر بیشتری می‌توانند پیش بروند.

به گفته این حقوقدان، از آنجایی که وکیل، به قانون آگاهی دارد، می‌تواند اصول اسناد طرفین را بررسی کند و شرایط انعقاد قرارداد و تخلفات و جرایم احتمالی درآینده را به طرفین تذکر دهد و آنها را از انجام برخی کارها بازدارد یا اینکه ایشان را به انجام برخی امور تشویق کند و این نکته را به طرفین گوشزد کند که انجام ندادن تعهدات می‌تواند برای آنها تبعات حقوقی و کیفری داشته باشد. از طرف دیگر حضور وکیل باعث می‌شود، معاملات مردم در مدار قانونی قرار گیرد و حفظ شود و حقوق مالکانه افراد به رسمیت شناخته شود، همچنین در صورت تخلف احتمالی کسی که تعهدی به ضرر او شده در حمایت وزیر چتر قانون قرار گیرد. از دیگر سو حضور وکیل در فرایند معاملات طرفین تا اندازه زیادی می‌تواند از ورود پرونده‌های کثیر و پرشکلی و به اصطلاح پرخوانده و خواهان جلوگیری کند و چه بسا از تشکیل پرونده‌های واهی و غیرواقعی در دادگستری جلوگیری کند. بحث دیگری که این باره مطرح می‌شود این است که مطابق با قانون حقوق شهروندی وکیل موظف به آموزش به آحاد جامعه در حین معامله و تعامل با دیگران دارد و شهروندان با گفتار و رفتار و آموزش درست بی‌شک می‌توانند معامله درستی را داشته باشند.



یکی از مزایای قانون پیش‌فروش ساختمان این است که قرارداد پیش‌فروش آپارتمان باید در دفتر اسناد رسمی با درج سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت توسط سردفتر انجام شود و این کار سوپاپ اطمینانی برای خریدار و فروشنده به حساب می‌آید.



عکس: نعیم احمدی / ایران

چگونه ملک بخریم و مغبون نشویم؟

همه سؤال‌های شما درباره مسائل حقوقی و قانونی خرید و فروش ملک

گزارش

مهسا قوی قلب

خبرنگار



تا آنجایی که می‌شود، طرفین باید شاهد بگیرند، بهتر است حداقل دو شاهد داشته باشند و امضا و اثر انگشت آنها هم موجود باشد. ریزو شرح معامله به تفکیک باید قید شود. وجود مشاوران املاکی که پروانه کسب معتبر از اتحادیه مشاوران املاک دارند، در این مورد توصیه می‌شود علاوه بر آن می‌توانند با وکیل خود به مشاور املاک مراجعه کنند و اسناد را رؤیت کنند



عکس: سعید حسینی / ایران

قانون می‌تواند تا اندازه قابل ملاحظه‌ای تأثیرگذار باشد. در واقع جرم، یک موجود زنده در جامعه است و با توجه، به کارگیری تمهیدات و انجام راهکارهای حقوقی، می‌توانیم از تشکیل پرونده‌های کلاهبرداری در خصوص املاک جلوگیری به عمل آوریم.

وی ادامه می‌دهد: در زمینه خرید ملک چند مورد قطعاً باید رعایت شوند، ابتدا بررسی سند ملک، سپس بررسی مدارک فروشنده، همچنین رعایت مسائل حقوقی در نوشتن قرارداد و بررسی طرح‌های احتمالی شهرداری سند ملک، به اطلاعات بسیار مفیدی در خصوص ملک می‌توان دست پیدا کرد. بخش عمده‌ای از اطلاعات مهم درباره ملک و نکات حقوقی املاک در سند ملک وجود دارد و با مطالعه دقیق اطلاعات اولیه مفیدی به دست خواهد آمد، به عنوان نمونه کلیدی بی‌بدن به تمام شبهات در سند ملک وجود دارد و با کمک مطالعه سند ملک، محقق می‌شود. از جمله مواردی که در این خصوص وجود دارد، می‌توان به موقوفی بودن ملک، در رهن بودن ملک، ورثه‌ای بودن ملک و پیشگیری از فروش مال غیر اشاره کرد که از کلاهبرداری جلوگیری می‌کند.

توجه به قوانین پیش‌فروش

آپارتمان‌ها برای جلوگیری از کلاهبرداری‌ها در حوزه مسکن در بسیاری پیش‌فروش‌ها بحث کلاهبرداری اولین فکری است که به ذهن خطور می‌کند، سالیان سال است که آمار بالایی از مردم در موارد پیش‌فروش آپارتمان متضرر شده و همه دارایی خود را از دست داده‌اند. به گفته شهباوار، چنانچه متعاملان مبادعه‌نامه‌ای را منعقد می‌کنند، باید جزئیات معامله، دقیقاً و مجزا و آشکارا تصریح و قید شود. مواردی مانند جزئیات قرارداد، متراژ، آدرس ملک، شیوه نقل و انتقال سند که به چه طریقی باشد و در چه تاریخ و در چه توالی باشد. شیوه پرداخت هزینه‌ها بین متعاملان یعنی خریدار و فروشنده نیز باید مشخص باشد. بررسی اسناد مالکیت بین طرفین که توسط مشاور املاک هم می‌تواند صورت بگیرد. آزاد بودن ملک، یعنی ملک در رهن

نباشد که در اصطلاح حقوقی به آن ملک طلق گفته می‌شود، نیز الزامی است. اگر خریدار از فروشنده وگالی می‌گیرد، وگالت فک رهن هم اخذ کند. برای عدم انجام تعهدات، طرفین باید ضمانت بگذارند، خسارت تأخیر تأدیه، جریمه دیرکرد و جریمه عدم تحویل همگی باید قید شوند و در مبادعه‌نامه تصریح شوند.

او در ادامه اضافه می‌کند: تا آنجایی که می‌شود، طرفین باید شاهد بگیرند، بهتر است حداقل دو شاهد داشته باشند و امضا و اثر انگشت آنها هم موجود باشد. ریزو و شرح معامله به تفکیک باید قید شود. وجود مشاوران املاکی که پروانه کسب معتبر از اتحادیه مشاوران املاک دارند، در این مورد توصیه می‌شود علاوه بر آن می‌توانند با وکیل خود به مشاور املاک مراجعه کنند و اسناد را رؤیت کنند.

او با بیان این نکته که مشاوران املاک هم در این حوزه وظایفی برعهده دارند، توضیح می‌دهد: مشاوران املاک باید سند مالکیت را بررسی کنند و اصالت اسناد و هویت متعاملان را شناسایی و اوراق هویتی آنها را چک کنند.

این حقوقدان به قانون پیش‌فروش آپارتمان‌ها هم رجوع کرده و می‌گوید: در خصوص بحث پیش‌فروش‌ها، ما قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب

سال ۱۳۸۹ را نیز داریم، به این گونه که در هر قراردادی با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین به عنوان پیش‌فروشنده، مبادرت به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی کند و آن را در قالب پیش‌فروش به طرف دیگر قرارداد که همان پیش‌فروش‌کننده است، واگذار کند، یکسری وظایفی را به موجب قانون بر عهده دارد. سرمایه‌گذاران نیز در این قبیل قراردادها مکلف به تنظیم سند رسمی انتقال نسبت به آپارتمان‌های پیش‌فروش‌شده هستند. در قراردادهای پیش‌فروش، مواردی باید الزاماً قید شود، مانند اسم، مشخصات طرفین حقوقی یا حقیقی، پلاک ثبتی، مشخصات ثبتی، نشانی محل وقوع ملک، اوصاف و امکانات ساختمان از لحاظ طبقه، پارکینگ، توقفگاه، مشخصات فنی و معماری ساختمان مانند مساحت کل، عرصه، زیربنا، تعداد طبقات، نوع مصالح، سیستم گرمایش و مواردی از این دست.

او در خصوص مسائل مالی پیش‌فروش‌ها می‌گوید: تعداد اقساط خریداران، شماره‌های قرض‌های اقساطی برای بهای، تحویل و انتقال قطعی و زمان تحویل واحدهای ساختمانی پیش‌فروش، تعیین خسارت درباره عدم تعهدات سازنده یعنی همان پیش‌فروشنده،



عکس: ایران

بررسی در رهن بودن سند ملک

برای تشخیص این نکته که ملک در رهن بانک هست یا نه، به سادگی می‌توانید به سند ملک مراجعه کنید. اگر ملک مورد نظر دارای سند تک برگ باشد، می‌توانید با مراجعه به صفحه نقل و انتقالات این موضوع را متوجه شوید. در خصوص املاکی که سند دفترچه‌ای دارند، اگر ملک در رهن بانک باشد، پشت سند نوشته شده است که ملک در رهن کدام بانک است.

بررسی موقوفی بودن ملک

یکی از مهم‌ترین نکات حقوقی املاک که پیش از معامله باید بدانید، تفاوت ملک موقوفی با ملک شخصی است. اگر یک ملک موقوفی را بخرید، شما فقط مالک اعیان یعنی همان بنای ساخته شده، هستید و مالکیت عرصه یعنی زمین، متعلق به اداره اوقاف یا شخص وقف‌کننده است. در واقع شما اعیان را خریداری کرده و عرصه را از متولی مربوطه اجاره می‌کنید. بنابراین پیش از خرید ملک، باید وقتی بودن یا نبودن ملک را از روی سند بررسی کنید. موقوفی بودن ملک را می‌توانید به دو روش متوجه شوید، ابتدا مطالعه جلد سند که چنانچه ملک اوقافی باشد، این موضوع روی جلد سند نوشته شده است و پس از آن مطالعه داخل سند. برای املاکی که موقوفی نیستند یعنی املاکی که شخصی هستند، داخل سند شش دانگ عرصه و اعیان قید شده است، اما در سند ملک موقوفی تنها شش دانگ اعیان نوشته شده است.