

تور پهن کلاهبرداران بر سر اموال مردم#۴۷؛ سازمان ثبت کجاست؟!

خبرهای دستگیری کلاهبرداران ملکی این روزها پیش از گذشته به گوش می‌خورد. موضوعی که سالانه قربانیان زیادی با خود به همراه دارد، و موجب درگیر قضایی بسیاری از هموطنان است.

به گزارش سایت خبری پرسون، مشکلاتی که تنها با راه‌اندازی سامانه‌ای برای ثبت توافقات، تا حد زیادی کاهش می‌یابد. سامانه‌ای که با وجود وعده‌های مقامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، همچنان درگیر پیچ و خم تصمیمات اجرایی است.

این روزها خرید خانه با توجه به شرایط اقتصادی برای هر خانواده‌ای کار آسانی نیست، گاهی اوقات بعضی از افراد با گرفتن وام یا فروش بعضی از وسایل ضروری از جمله ماشین و غیره پس از سال‌ها موفق به خرید خانه می‌شوند. با وجود تحمل این سختی‌ها، افراد سودجویی هستند که با روش‌های مختلف به راحتی می‌توانند زحمات چند ساله یک فرد را به باد دهند و با دور زدن قانون یک ملک را در مدت کوتاهی تصاحب کنند.

امروزه کلاهبرداری املاک بسیاری از افراد جامعه را درگیر خود کرده است، طبق آمارهای بیان شده از سوی قوه قضائیه بیش از ۶۰ درصد پرونده‌های قضایی مربوط به دعوای حقوقی موضوعات ملکی است که این آمار نشان از وضعیت بحرانی این ماجرا دارد. افراد جامعه که به دلایل مختلف در دام این کلاهبرداران افتاده و برای پیگیری و دستیابی به ملک از دست رفته خود باید تا مدت‌ها درگیر موضوعات حقوقی باشند.

چرا افراد در دام کلاهبرداران املاک اسیر می‌شوند؟

از مهم‌ترین دلایلی که افراد درگیر این ماجرا می‌شوند، استفاده از قولنامه‌های دستی است. واضح است یک برگ کاغذ هیچ اطلاعاتی از اینکه ملک مورد معامله چه سوابقی تا پیش از این داشته است یا شما نخواهد داد، این عدم آگاهی عدم آگاهی از سوابق آن ملک عاملی خواهد بود تا افراد سودجو با استفاده از تکنیک‌های مختلفی نظیر ایجاد دفتر املاک جعلی، تسهیلات بانکی با کمترین کارمزد، خرید و فروش ملک در رهن بانک، اجاره ملک به صورت همزمان به چند نفر، جعل سند و غیره به راحتی دست به کلاهبرداری بزنند و متأسفانه هیچ فردی از گزند احتمالی آن‌ها در امان نخواهد بود.

همانطور که ذکر شد پرونده‌های زیادی در این باره وجود دارد، یکی از آنها مربوط به فردی است که در سال ۹۳ با فروش تمام داشته‌ها و استفاده از پس‌انداز خود تصمیم می‌گیرد ملکی در استان البرز خریداری کند. طبق گفته او این ملک سند اوقافی داشته است و با اعتماد کردن به فرد معامله گر اقدام به خرید این ملک می‌کند.

او می‌گوید: زمانی که خواستم ملک را به نام فرزندم کنم تازه متوجه شدم که ملک به نام فرد دیگری نیز هست و متأسفانه پس از استعلام شماره سند توسط یکی از دفاتر اسناد رسمی متوجه شدیم که شماره سند جعلی و اصلاً با ملک خریداری شده مرتبط نبوده است.

راهکار دولت برای کاهش کلاهبرداری‌های ملکی چیست؟

علی‌رغم مشکلات عدیده که در این سنخ معاملات رخ می‌دهد، مقابله و پیشگیری با این موضوع کار سختی نخواهد بود، به نظر می‌رسد برای حل این مشکل لازم است ساز و کارهای اندیشیده شود تا معامله‌کنندگان بتوانند بلافاصله پس انجام توافق، قرارداد مابین خود و تمامی شروط آن را ثبت کنند. همچنین راه حل دیگر لزوم امکان استعلام ثبتی ملک قبل از عقد قرار داد است، اگر این امر محقق شود فرد تنها با یک استعلام متوجه مشکلات ملک مدنظر خواهد شد. به طور مثال اگر ملکی در رهن بانک باشد خریدار بدون هیچگونه تاخیری متوجه این امر شده و از ورود به معامله پرهیز خواهد کرد.

در همین رابطه حسن بابایی رئیس سازمان ثبت اسناد املاک کشور در مصاحبه‌ای اعلام کرد که سامانه‌ای به نام سند من برای انجام معامله، دریافت کد رهگیری و سایر اقداماتی که مانع وقوع کلاهبرداری ملکی می‌شود در حال راه‌اندازی است و با استفاده از این سامانه مشاورین املاک تنها وظیفه معرفی دو طرف را به یک‌دیگر دارند.

اما سوال اینجاست آیا محدود کردن فعالیت مشاوران املاک و تنها واسطه بودن آن برای دو طرف، راه‌حل مناسبی برای رفع این معضل است؟ با وجود اینکه بنگاه‌های مشاور املاک با معرفی طرفین معامله و تنظیم سند در حال ارائه خدمت هستند و حذف آنان وبه صورت کامل غیر ممکن به نظر می‌رسد. طبق آمارها بیش از ۲۰۰ هزار بنگاه مشاور املاک در سراسر کشور وجود دارد، باتوجه به تعداد کم دفاتر اسناد رسمی در برابر این بنگاه‌ها و نظارت بر آن‌ها کار آسانی نیست، بنابراین افراد مسئول در این امر باید ساز و کار بی‌اندیشند تا نظارت بر مشاوران املاک به صورت جدی به یک واسطه اینترنتی سپرده شود.

همچنین علی‌خندانی، رئیس کانون سردفتران و دفترباران در تیرماه سال جاری، درباره این سامانه اظهار کرد: این سامانه امکان تنظیم سند بدون حضور فرد متقاضی در دفتر اسناد رسمی به جز در مرحله پایان برای اخذ امضا و اثر انگشت را فراهم کرده است. رئیس کانون سردفتران و دفترباران با اشاره به راه‌اندازی سامانه «سند من» ادامه داد وی با بیان اینکه درخواست ثبت اسناد رسمی در دفترخانه از طریق این سامانه و مجازی انجام می‌شود، گفت:

همه ارتباطات و انجام فرایند ثبت مجازی خواهد بود.

خدانی گفت: فعالیت این سامانه در دو استان به صورت آزمایشی در حال انجام است و تا پایان ماه جاری همه دفاتر اسناد رسمی استان‌ها قابلیت اتصال به آن را خواهند داشت. از نظر ساختار فنی و زیرساختی امکان الکترونیکی و غیرحضوری شدن ثبت اسناد رسمی وجود دارد اما از نظر حقوقی هنوز زیرساخت لازم مهیا نیست.

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران گفت: «صرفه‌جویی در زمان تنظیم سند و کاهش سفرهای بین شهری، افزایش سهولت و دسترسی مردم همچنین کاهش تخلفات از جمله مزایای استفاده از سامانه سند من است.»

در انتها به نظر می‌رسد لازم است تا به مسئولین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گوشزد کرد که این روزها با وجود تورم و گرانی قیمت مسکن کلاهدارن در کمین تصاحب اموال مردم نشسته‌اند. چالشی که اگر مسئولین این سازمان به وعده خود مبنی بر راه‌اندازی سامانه‌های الکترونیک ثبت و استعلام ثبت توافقات نظیر سامانه سند من، وعده عمل بپوشانند، تا حد زیادی شاهد وقوع کلاهدرداری‌های این‌چنینی و تضییع سرمایه مردم نخواهیم بود.