

بحث مفاسد در بحث کلاهبرداری هم وجود دارد طرف بدهکار است و می‌گوید من هیچ مالی ندارم و مفلسم.

این‌ها همه از عوارض فرعی مفاسد و ناشی از سند عادی است. مورد دیگر اینکه بحث عدم امکان مدیریت کشور است؛ به این معنا که ما می‌خواهیم مباحث آمایش سرزمین، مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر خانه‌های خالی را بررسی کنیم. وقتی شما سند عادی دارید که نمی‌توانید آن‌ها را رصد کنید و جلوی سوداگری مالک را بگیرید. می‌خواهم بگویم سند عادی باعث می‌شود حکومت اطلاعات آماری کافی اطلاعات برای رصد موارد و بستن مالیات را نداشته باشد. نمی‌شود بگوییم امسال من چقدر از مسکن سود کرده‌ام؛ چون امکان شناسایی نیست. برای مثال مشاور املاک به فروشنده ملکی معمولی در تهران که قیمت آن سه میلیارد است می‌گوید، من خودم این را از تو می‌خرم بیا یک میلیارد آن را بگیر و یک میلیارد دیگر را هم در موعد بعدی و یک میلیارد سوم را هم دو ماه دیگر می‌دهم؛ در این فاصله دو ماه با یک میلیارد، یعنی با یک سوم قیمت ملک را سه یا چهار دست می‌چرخاند تا به دست مصرف‌کننده نهایی برسد. مصرف‌کننده نهایی به یک املاکی می‌رود تا ملکی بخرد. در پاسخ به او می‌گوید اتفاقاً یکی از همکاران من ملکی به قیمت چهار میلیارد دارد، به این قیمت به او می‌دهند و یک میلیارد هم خودشان به جیب می‌زنند. این معاملات اثر تخریبی زیادی روی بازار داشته و هیچ مالیاتی هم داده نشده است و مشخص هم نیست؛ چون به نام خریدار آورده می‌شود.

این کارها دیگر عادی شده است؛ به‌ویژه در مورد ملک؛ یعنی این‌ها با هر یک میلیاردشان یک میلیارد سود می‌کنند، این‌گونه نیست که سه میلیارد سرمایه‌گذاری کنید و یک میلیارد بردارید و با هر یک میلیارد، یعنی یک سوم قیمت یک ملک را چندین دست می‌چرخاند اتفاقاً هم نمی‌افتد و کاملاً هم سر مواعید کارهایشان انجام می‌شود. حداقل خودم موارد متعددی را دیده‌ام. الآن حکومت می‌خواهد با رصد این معاملات، مالیات دریافت کند. مالیات نقل و انتقال و مالیات عایدی سرمایه را می‌تواند بگیرد؟ خیر! می‌تواند از سوداگری در مسکن جلوگیری کند؟ نمی‌تواند!

برای اجاره می‌خواهد خانه خالی شناسایی کند، می‌تواند؟ خیر قابل رصد نیست و در نتیجه از کسی مالیات می‌گیرد و بیچاره‌اش می‌کند که نباید بگیرد و کسی که باید از او مالیات گرفته شود، فراری است!

همین امر معضل اجتماعی درست می‌کند و در نتیجه سند عادی به لحاظ کثرت دعاوی مفاسد اقتصادی و مدیریت کشور چالش اساسی نظام حقوقی کشور به شمار می‌آید. این امر به هر قیمتی شده، باید برطرف شود و هر یک روزی که ما در اصلاح این مسئله تأخیر کنیم، مسئله بزرگ‌تر می‌شود و باید این مسئله را حل کنیم. سرانجام مسئله به قدری بزرگ می‌شود که دیگر هر کس بخواهد طرفش برود، می‌ترسد و می‌گوید اگر بخواهم به سمت آن بروم، عامل نارضایتی می‌شود و ... در برابر این طرح این حرف را می‌زنند که مردم را گرفتار می‌کنند و تعداد دعاوی زیاد می‌شود؛ چون ما تعلل کرده‌ایم این موارد اتفاق افتاده است و اگر بیشتر تلاش نکنیم گرفتاری بزرگ‌تر می‌شود و بعضی‌ها می‌گویند برای حل این مسئله بهتر است سراغش نرویم.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: آمارهای

قوه قضائیه در این زمینه متغیر است؛ مثلاً تا ۴۰-۵۰ درصد حجم پرونده‌های کشور هم گفته می‌شود در ارتباط با اسناد عادی است. آیا در این خصوص آمار دقیقی وجود دارد؟

در این خصوص آمار دقیقی نداریم؛ هرچند آمار مهم است، اما دیگر به این نتیجه رسیده‌ایم که این معضل هست. قوه قضائیه پرونده‌ها را به‌عنوان دعوا مطرح می‌کند و گاهی ریشه پرونده‌ای با عنوانی مشخص و بی‌ربط به همین اسناد عادی بازمی‌گردد. به‌عنوان مثال؛ شما از من طلبکار هستید و طلبتان را هم اثبات کرده‌اید و با وجود چک می‌توانید اموال را توقیف کنید. از سازمان ثبت استعلام تعداد املاک مرا می‌گیرید و آن‌ها را بازداشت کرده، شروع می‌کنید به فروختن؛ ولی وسط کار کسی پیدا می‌شود و می‌گوید این ملک رسمی به نام عبدالملکی است؛ اینجا به من توهین نشده است و کلاهبرداری در کار نیست که پرونده اجرایی باشد و کسی که این حکم درباره او اجرا می‌شود باید برود طرح دعوا کند و توقف عملیات اجرایی بگیرد. توقف عملیات اجرایی

۹۹ در فرض خیلی ساده کسی که می‌خواهد زمین خواری کند، زمین‌هایی را تصاحب می‌کند که اموال عمومی است، بعد آن‌ها را با سند عادی به افراد می‌فروشد و حاکمیت با عده کثیری از مردم عادی درگیر می‌شود و اگر اجرائیات حاکمیت و رسیدگی و پیگیری‌ها ضعیف باشد، آنجا ساخته می‌شود و تازه این‌ها بیدار می‌شوند که باید بروند و آنجا را علیه یکسری مردم عادی تخریب کنند. ۶۶

خودش هزینه‌بردار است؛ هزینه را چه کسی باید بدهد باید آن طرف بیاید دوباره علیه عبدالملکی به نام جبران خسارت ناشی از این مسئله اقامه دعوا کند که این بلا سر من آمده و این پرونده ملکی حساب می‌شود. این‌ها همه می‌رود به بحث‌های دیگر و درواقع یک پرونده ملکی در اطراف خود مسائل متعددی ایجاد می‌کند.

پژوهشکده تحقیقات راهبردی: یکی از

مواردی که در رابطه با معضلات اعتبار اسناد عادی مطرح می‌شود موضوع زمین خواری و مبارزه با این پدیده است. اسناد عادی از چه طریقی به زمین خواری منجر می‌شوند؟

آمار دقیقی برای این حرف ندارم؛ اما در کشوری که سند عادی هست، به‌طور یقین زمین خواری در آنجا بسیار آسان‌تر است. در فرض خیلی ساده کسی که می‌خواهد زمین خواری کند، زمین‌هایی را تصاحب می‌کند که اموال عمومی است، بعد آن‌ها را با سند عادی به افراد می‌فروشد و حاکمیت با عده کثیری از مردم عادی درگیر می‌شود و اگر اجرائیات حاکمیت و رسیدگی و پیگیری‌ها ضعیف باشد، آنجا ساخته می‌شود و تازه این‌ها بیدار می‌شوند که باید بروند و آنجا را علیه یکسری مردم عادی تخریب کنند و خود این، مسائل امنیتی درست می‌کند و حکومت واسطه می‌شود تا سندی بدهند تا مشکلات حل شود. اگر سند عادی هم بدهند، بین خودشان می‌چرخاند و دعوا در دعوا درست می‌شود. با این کلاهبرداری دولت گرفتار می‌شود و خودش مجبور است از کاری که در ابتدا غیرقانونی بوده