

رسمی، ملکی را مطابق قوانین و مقررات تملک کند، این سند به طور کلی در برابر اشخاص ثالث معتبر و قابل استناد باشد. البته همچنان از نظر فقهی این معتبر دانستن، محل اشکال خواهد بود.

### مشکلات سند عادی

به هر نوشته‌ای که شرایط سند رسمی را نداشته باشد، سند عادی می‌گویند. سند عادی هیچ‌گونه ضابطه مشخصی ندارد و تنها میان دو نفر نوشته می‌شود. از دیگر مشکلات این است که یک سند میان دو نفر تنظیم شده و تا سالیان سال به فرد ثالثی ارائه نشود و پس از فوت یکی از طرفین از آن سند رونمایی شود، قابلیت پیگیری نخواهد داشت. همچنین اگر اسناد عادی در سامانه‌ای قابل رهگیری، مانند سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک، ثبت نشوند، قابل پیگیری نخواهند بود. به همین دلایل این اسناد می‌توانند مأمّن خوبی برای سوءاستفاده در این جرائم قرار بگیرند:

#### ۱. سوءاستفاده از سند عادی

اسناد عادی به واسطه اینکه می‌تواند توسط دو نفر که طرفین معامله محسوب می‌شوند تنظیم شود و تنها این دو نفر از مفاد دقیق آن مطلع هستند و امکان دارد شخص ثالثی نسبت به آن سند اطلاعی نداشته باشد، یکی از طرفین معامله می‌تواند با دست بردن در سند عادی برخی مفاد آن سند را تغییر دهد که اثبات این دستکاری و تخلف طرف مقابل به راحتی امکان پذیر نبوده و محاکم دادگستری را به خود مشغول خواهد کرد.

#### ۲. فروش یک ملک به چند نفر

در این جرم، فروشنده با حضور در بنگاه‌های املاک به صورت مکرر اقدام به تنظیم بیع‌نامه (که یک نوع سند عادی است) برای یک ملک می‌کند. در این جرم فرد فروشنده ممکن است در یک روز یک واحد مسکونی را به چند نفر به صورت جداگانه بفروشد و خریدار بی اطلاع از معاملات دیگر او، با تحویل گرفتن تنها یک مبایعه‌نامه، میلیون‌ها تومان پول را به حساب فروشنده قلبی واریز کند. هنگامی که معامله از طریق سند عادی انجام می‌شود طرف خریدار نمی‌تواند پیرامون وضعیت ملک، اطلاعی کسب کند و مجبور خواهد بود به فروشنده اعتماد کند. خریداران نیز زمانی

متوجه موضوع می‌شوند که کار از کار گذشته و دستشان به جایی نمی‌رسد.

#### ۳. فروش مال غیر

در این جرم، مرتکب به راحتی و بدون آنکه صاحب مال اطلاعی داشته باشد، مال دیگری را با استفاده از سند عادی می‌فروشد. در این صورت، صاحبان مال باید نگران این باشند که ممکن است روزی مالشان از طریق سند عادی فروخته شود و باید متحمل هزینه‌های زمانی و مالی جهت برگرداندن حق خویش باشند. خریداران نیز به همین ترتیب نگران خواهند بود؛ زیرا ممکن است ملکی را خریداری کرده و پس از مدتی صاحب واقعی ملک پیدا شود و درحالی که فروشنده قلبی دیگر وجود ندارد، درگیر امور قضایی شوند. این مورد به همراه موارد فوق می‌تواند تأثیر زیادی بر سلامت معاملات و امنیت روانی افراد بگذارد تا آنجا که افراد به راحتی نمی‌توانند اعتماد کنند و حتی جرئت ورود و انجام معامله را نداشته باشند.

#### ۴. زمینه فساد اقتصادی و فرار مجرمان (از طریق

#### فروش سریع اموال و عدم شناسایی توسط حاکمیت جهت پیگیری)

بسیاری از بدهکاران کلان بانکی و کلاهبرداران کلان که مال و پول مردم را تحت پوشش شرکت‌های لیزینگ، صندوق‌های تعاونی و ... رپوده‌اند از طریق انتقال عادی املاک، آن‌ها را نقد کرده، فرار می‌کنند

بسیاری از مجرمین اقتصادی که دارای اموال نامشروع هستند، وقتی احساس خطر نمایند به راحتی از طریق اسناد عادی، اموال در اختیار خود را منتقل می‌کنند و می‌گیرند. همچنین به علت نبود سامانه‌ای شفاف در این زمینه مجرمین می‌توانند بسیاری از جرائم خود را از طریق اسناد عادی انجام دهند و دستگاه‌های نظارتی و قضایی نیز نتوانند به راحتی این جرائم را شناسایی کنند.

#### ۵. زمین خواری

یکی از جرائم بسیار مهمی که از طریق اسناد عادی اتفاق می‌افتد، زمین خواری است. آمارهای مطرح از سال ۹۵ حاکی از رفع تصرف زمین خواری به میزان ۹۷ هزار میلیارد تومان بوده است که این مبلغ معادل یک چهارم بودجه کشور در آن سال

است.

صاحب‌نظران معتقدند بسیاری از زمین‌خواری‌ها در کشور با اتکا به اعتبار اسناد عادی یا همان قولنامه‌ای رخ می‌دهد؛ زیرا این اسناد در هیچ سیستمی ثبت نمی‌شوند و حاکمیت قدرت نظارت بر آن‌ها را ندارد و نمی‌تواند از موضوع مطلع شده و مانع شوند. همین مسئله سبب می‌شود تا افراد سودجو بتوانند به راحتی در اراضی ملی یا کشاورزی ساخت‌وساز کرده و به قیمت‌های گزاف به فروش برسانند. این همه در حالی است که این اسناد در نزد دادگاه‌ها معتبر بوده و یکی از دلایل اصلی گسترده شدن این اسناد در بین مردم نیز همین مسئله است.

#### ۶. پول شویی

جرم پول شویی از طریق اسناد عادی یکی از بهترین شیوه‌های تظہیر پول‌های کثیف خواهد بود. مجرمین می‌توانند بدون آنکه نهاد‌های نظارتی و امنیتی به راحتی متوجه شوند، با خرید اموال مردم با استفاده از سند عادی منشأ پول‌های کثیف خود را پنهان کنند.

#### ۷. کلاهبرداری

افرادى که به دنبال کلاهبرداری از مردم باشند، می‌توانند بدون بر جای گذاشتن ردی از خود که قابل پیگیری باشد معاملاتی را انجام داده، مالی را خریداری کنند و ثمن آن را نپردازند و یا مالی را که دارای مشکلات حقوقی است به فردی بفروشند و پس از انجام معامله پیدا کردن کلاهبردار به یکی از چالش‌های دستگاه قضایی و مالباختگان تبدیل شود.

#### ۸. فرار مالیاتی

اسناد عادی از بهترین راه‌ها برای فرار مالیاتی خواهد بود. مرتکبین فرار مالیاتی با دور زدن سامانه‌هایی که قابل رصد هستند و با استفاده از اسناد عادی، قوانین مالیاتی را دور زده و امکان شناسایی دقیق فعالیت‌ها و محاسبه مالیاتشان را دشوار می‌کند.

#### مشکلات رسیدگی در دادگاه‌ها

مشکلاتی که ذکر شد مربوط به قبل از ورود دعاوی مربوط به اسناد به محاکم جهت رسیدگی