

رسمی انجام و اطلاعات هویتی خود را ارائه دهند نمی‌توانند به راحتی دست به ارتکاب جرم بزنند. در حال حاضر زمین‌خواران با استفاده از اسناد عادی اراضی دولتی را به تصرف خود درآورده و به این طریق هزینه‌های زیادی را چه در بخش دستگاه قضایی جهت رسیدگی به این اسناد و جرائم و چه در بخش اجرای حکم جهت تخریب و رفع تصرف به حاکمیت تحمیل می‌کنند. اگر زمین‌خواران مجبور به ثبت اسناد رسمی بودند، دفاتر اسناد رسمی با استعلام از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از وضعیت زمین از لحاظ دولتی بودن مطلع و از همان ابتدا با عدم تنظیم سند موجب پیشگیری از آن جرم می‌شد. همچنین یکی از نکات مهم که مکمل پیشگیری از جرم زمین‌خواری در اراضی دولتی است اجرای طرح «کاداستر» و به دنبال آن سنددار کردن اراضی دولتی خواهد بود.

۳. خلوت شدن محاکم دادگستری و کاهش ورودی پرونده

همان‌طور که گفته شد، اگر دعوایی برائت‌یک سند عادی اقامه می‌شود سه ادعای جعل، انکار و تردید نسبت به آن وارد خواهد بود و برای بررسی اصالت سند، زمان تنظیم سند و موارد دیگر نیاز به کارشناسی دارد. پس از ارجاع و اظهار نظر کارشناس نیز امکان اعتراض وجود داشته که در این صورت به هیئت سه نفره کارشناسی دوباره ارجاع داده خواهد شد و به همین ترتیب به هیئت‌های پنج، هفت و نه نفره می‌تواند ارجاع شود. این امر علاوه بر افزایش هزینه‌ها (هزینه دادرسی و هزینه‌های کارشناسی) منجر به اطاله دادرسی نیز خواهد شد.

۴. شفافیت و اخذ مالیات از خانه‌های خالی

در طول سال‌های اخیر، برای عده‌ای املاک از یک کالای ضروری تبدیل به کالایی سرمایه‌ای شده و این افراد با خرید املاک و عدم استفاده از آن‌ها، علاوه بر ایجاد التهاب در این حوزه موجب گران شدن آن نیز شده‌اند. یکی از طرح‌های مجلس شورای اسلامی جهت کنترل این بازار، «اخذ مالیات از خانه‌های خالی» است که در حال بررسی است. یکی از چالش‌های این طرح شیوه شناسایی خانه‌های خالی است. پیش از این ذکر شد که در تنظیم سند عادی، امکان

دارد غیر از طرفین معامله فرد دیگری از وجود چنین قراردادی مطلع نشود. در این صورت چگونه می‌توان تعداد خانه‌های خالی را به خوبی مشخص کرد! همچنین افرادی که بخواهند از این مالیات به اصطلاح فرار کنند، به راحتی می‌توانند با تنظیم یک سند عادی مبنی بر اجاره به شخص دیگری قانون را دور بزنند و حتی فردی در ازای دریافت مبالغی، به‌طور صوری چندین خانه را اجاره نماید؛ ولی در صورتی که الزام به تنظیم سند رسمی وجود داشته باشد، به راحتی می‌توان خانه‌های خالی را شناسایی و مستأجرهای صوری را شناسایی کرد. البته این نکته را باید در نظر داشت که همچنان امکان تخلف در این زمینه از طریق کدهای ملی اجاره‌ای وجود دارد که فرصت طرح و بررسی آن در این گزارش وجود ندارد.

۹۹ در حال حاضر زمین‌خواران با استفاده از اسناد عادی اراضی دولتی را

به تصرف خود درآورده و به این طریق هزینه‌های زیادی را چه در بخش دستگاه قضایی جهت رسیدگی به این اسناد و جرائم و چه در بخش اجرای حکم جهت تخریب و رفع تصرف به حاکمیت تحمیل می‌کنند. ۶۶

۵. از بین رفتن معاملات متعارف

با ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، مال غیرمنقول دارای سابقه شده و با توجه به عدم پذیرش اسناد عادی بعد از آن، دیگر نمی‌توان یک مال را به چند نفر فروخت یا به جهت احراز هویت طرفین معامله، امکان فروش مال غیر به همراه الزامی بودن وکالت در فروش یا انتقال مالکیت اموال در دفاتر املاک الکترونیک، جرم فروش مال به غیر نیز از بین خواهد رفت.

۶. حرکت به سمت دولت الکترونیک

یکی از اهداف مهم در دولت الکترونیک، به‌کارگیری فناوری‌های اطلاعات و ارتباطات در ارائه خدمات اجتماعی، اداری و اقتصادی به‌خصوص در بخش دولتی برای بالا بردن بهره‌وری و نیز بهبود خدمات و ارائه اطلاعات به شهروندان، تجار و کسبه است. با ایجاد سامانه‌ای برای ثبت

اسناد، اتصال دستگاه‌های اجرایی که نقل و انتقال ملک منوط به استعلام از آن‌ها است و همچنین ثبت احکام قضایی صادره توسط دادگاه‌ها موجب جامعیت در این زمینه گردیده، در نتیجه بسیاری از خدمات در این حوزه با سرعت و دقت خوبی انجام خواهد شد. برای مثال مراجع مختلفی در مورد املاک دارای سابقه ثبتی، تصمیم می‌گرفتند؛ ولی نتیجه را به سازمان ثبت منعکس نمی‌کردند. در نتیجه چنانچه استعلامی از سازمان ثبت در مورد آن ملک صورت می‌گرفت به آن تصمیم اشاره نمی‌شد و در عمل برای مردم مشکلاتی ایجاد می‌گشت.

در این صورت به هنگام انجام معاملات غیرمنقول، با یک استعلام از سامانه، می‌توان به اطلاعات مال غیرمنقول دست پیدا کرد که این امر تأثیر بسزایی در سرعت انجام کار و کاهش فساد احتمالی خواهد داشت.

۷. جلوگیری از دور زدن قانون

با اسناد عادی امکان انتقال مالکیت از طریق وکالت فراهم است و یک مال غیرمنقول می‌تواند از طریق اسناد عادی به اصطلاح تا چند دست بچرخد. در این انتقال علاوه بر مخاطراتی که پیشتر ذکر شد، امکان دریافت مالیات هم فراهم نیست.

طرح ارتقای اسناد رسمی

به دنبال مشکلات پیش‌گفته و تفسیر شورای نگهبان از مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ در سال ۱۳۹۵، در مجلس شورای اسلامی طرحی با عنوان «ارتقای اسناد رسمی» در قالب ۱۳ ماده با اهدافی چون افزایش امنیت قضایی، جلوگیری از بروز اختلاف میان مردم و تسهیل صدور سند مالکیت در دی‌ماه همان سال اعلام وصول شد.

معاونت قوانین مجلس در بررسی این طرح، ایرادات نگارشی و مغایرت با اصل ۷۵ قانون اساسی را وارد دانست. همچنین عنوان این طرح مورد نقد قرار گرفت، زیرا از عنوان چنین برداشت می‌شد که اسناد دارای درجه‌بندی هستند؛ درحالی‌که چنین وضعیتی در خصوص اسناد وجود ندارد. ایرادات دیگری هم به این طرح وارد شد که از ذکر آن صرف نظر می‌شود. با تمام این اقدامات، این طرح به دلایلی مانند حساسیت و