

رویکرد پیشگیرانه وضعی از جرایم ملکی

در قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹

محسن نورپور^۱، مسعود احمدی^۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/ ۰۹/ ۲۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/ ۱۲/ ۱۸

چکیده

تأمین مسکن یکی از نیازهای اولیه و اساسی تمامی شهروندان هر کشور محسوب می‌شود که دولت مردان و برنامه‌ریزان اقتصادی را به فکر تأمین این نیاز وامی‌دارد. یکی از راه‌های تهیه مسکن، پیش فروش ساختمان از طریق راه‌هایی همانند انبوه‌سازی است که پیش خریداران را نیز به خاطر داشتن امتیازاتی همانند داشتن قیمت مناسب تر و پرداخت به صورت اقساطی ترغیب به خرید این واحدها می‌نماید. در ایران نیز در سال‌های اخیر به خصوص این نحوه واگذاری مسکن بیشتر به چشم می‌خورد. این حوزه نیز همانند سایر حوزه‌ها با خود آسیب‌ها و جرم‌زایی‌هایی را به همراه داشته است. آنچه در این رابطه از منظر جرم‌شناختی اهمیت مطالعه این حوزه را با اهمیت تر می‌سازد فضای نامطلوبی است که زمینه را برای جرایم ملکی متعددی همانند کلاهبرداری از طریق چندبارفروشی آپارتمان به دلیل عدم نظارت و قانون مناسب در این زمینه به همراه داشته است. به خاطر رفع این خلأ و چاره‌اندیشی در این زمینه، قانون پیش فروش ساختمان در سال ۱۳۸۹ به تصویب رسیده است. این نوشتار در پی پاسخ‌گویی به این سؤال است که آیا رویکردهای پیشگیرانه وضعی در این قانون قابل شناسایی است؟ در پی پاسخ‌گویی به این سؤال، راهکارها و رویکردهای پیشگیرانه وضعی مطرح شده در این قانون در دو مورد تدابیر خطرآفرای پیش‌بینی شده در این قانون (گفتار اول) و مواردی که در آن ناتوان‌سازی از طریق فرصت‌زدایی قابل شناسایی است (گفتار دوم) مورد تحلیل قرار خواهد گرفت.

واژگان کلیدی: جرایم ملکی، پیشگیری وضعی، تدابیر خطرآفر، فرصت‌زدایی

۱ - دانشجوی دکتری حقوق جزا و جرم‌شناسی دانشگاه فردوسی مشهد

۲ - کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی از دانشگاه فردوسی مشهد (نویسنده مسئول) masoud.ahmadi2020@chmail.ir

مقدمه

با توجه به رشد روز افزون جمعیت کشور و از جهتی نیاز افراد جامعه به تأمین مسکن مورد نیاز با صرفه اقتصادی و از جهتی دیگر ضرورت‌های تأمین منابع مالی سرمایه‌گذاران بخش ساخت و سازهای انبوه توسط خریداران، معاملات پیش‌خریداران و پیش‌فروشنده‌گان این بخش را به نحوی بهم پیوند زده است که قبل از شناسایی و انسجام معاملات پیش‌فروش ساختمان توسط قانون‌گذار؛ عرف جامعه، خود به شناسایی چنین معاملاتی اقدام و منطبق با آن عمل نمود. که با فقدان قانون خاص و مناسب در این حوزه زمینه ارتکاب جرایم متعددی فراهم شده بود.

بنابراین ساماندهی بخش تولید و عرضه مسکن و هدایت عرف جامعه در مسیر صحیح آن و بالاخص حمایت از پیش‌خریداران آسیب‌پذیر توسط سوجدویان این عرصه منجر به تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان در تاریخ ۸۹/۱۰/۱۲ گردید که می‌تواند باب بسیاری از سوء استفاده‌ها و ارتکاب جرایم ملکی از جمله کلاهبرداری، فروش مال غیر و معامله معارض را مسدود نماید.

وجود فضای مطلوب در امر ساختمان‌سازی باعث ترغیب سرمایه‌گذاری در این حوزه می‌شود که علاوه بر اشتغال‌زایی، رشد اقتصادی را نیز به همراه خواهد داشت. اما فقدان شرایط مناسب همانند نبود حاکمیت قانون جامع، علاوه بر اینکه آثار مثبتی نخواهد داشت، هزینه‌های اقتصادی زیادی را بر جامعه و دولت تحمیل خواهد نمود. از جمله این موارد، حوزه ساخت‌وساز و ساختمان‌سازی است که قبل از تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان در سال ۱۳۸۹ این وضعیت به مراتب وخیم‌تر و نامطلوب‌تر بوده است. به گفته نماینده کانون سردفتران، آقای احمد علی سیروس، ۳ الی ۴ درصد معاملات در بخش مسکن را قراردادهای پیش‌فروش تشکیل می‌دهند که همین تعداد ۴۰٪ پرونده‌های دادگستری را شامل می‌شود و رسیدگی به هر دعوی حدوداً بین ۴۰ تا ۵۰ میلیون تومان برای دولت هزینه دارد^۱. خرید و فروش از طریق اسناد عادی و ثبت نشدن و قابل شناسایی نبودن معاملات بستری مه‌آلود برای وقوع جرایم مرتبط با املاک فراهم ساخته است که از جمله آن‌ها، پدیده «چندبارفروشی آپارتمان» است. به گفته معاون پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان فارس، تصویب قانون فوق برای پیشگیری از این معضل بسیار مفید است^۲.

^۱ - منبع: خبرگزاری فارس منتشر شده به تاریخ ۶ مرداد ۱۳۹۵ به آدرس زیر: <http://www.farsnews.com>

^۲ - منبع: پایگاه تحلیلی خبری شیرازه منتشر شده به تاریخ ۵ مرداد ۱۳۹۴ به آدرس اینترنتی زیر:

<http://shiraze.ir/fa/news/۷۳۷۷۹/%>

امروزه با شگردهای مختلف از طریق ساخت و ساز و پیش فروش در ساختمان، کلاهبرداری‌های میلیاردی رخ می‌دهد. به گفته مدیر کل پیشگیری‌های وضعی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه، در حال حاضر «جرم پنجم» اکثر شهرهای کشور، «کلاهبرداری ملکی» است.^۱

تصویب قانون پیش فروش ساختمان در راستای پیشگیری از وقوع جرایم ملکی بسیار امیدوارکننده جلوه می‌نماید؛ به طوری که حتی برخی از مسئولین، رسالت اصلی این قانون را «پیشگیری از وقوع جرم» دانسته‌اند.^۲ همچنین اعضای کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی ابراز داشته‌اند این قانون در جهت جلوگیری از کلاهبرداری‌ها در حوزه پیش فروش ساختمان تصویب شده است.^۳

ملاحظه می‌گردد که مباحث دانشگاهی درباره انواع پیشگیری از جرم در گفتمان‌های مسئولین کشوری نیز شنیده می‌شود که نشانگر پذیرش و نفوذ مباحث تئوری و به کارگیری آن در حوزه عملی است. پیشگیری از جرم، در حال خروج از حالت جمود و نظری به سمت عملیاتی شدن در حوزه‌های مختلف است. تصویب قانون پیشگیری از وقوع جرم در سال ۱۳۹۴ در پرتو بند ۵ اصل ۱۵۶ قانون اساسی به عنوان سند راهبردی و فراقانونی نیز می‌تواند کمک شایانی در این باره نماید. تولید ادبیات پیشگیری از جرم و تقویت آن و در پرتو آن، تصویب قانون پیش فروش ساختمان با نگاه پیشگیرانه باعث شده است که نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران کشور، این قانون را «قانونی بی نقص، مرقی و شاهکار قانون گذاری در ایران» قلمداد نماید.^۴

ملاحظه ابراز نظرات مقامات مختلف مشخص می‌سازد این قانون در پیشگیری از وقوع جرایم ملکی باید مؤثر باشد ولی آنچه از آن غفلت شده و به آن پرداخته نشده است چگونگی پیشگیری از جرم در این قانون است. سؤال اصلی نوشتار حاضر این است که چه رویکردهای پیشگیرانه وضعی در این قانون وجود دارد.

^۱ - منبع: سایت ناظران منتشر شده به تاریخ ۱۱ مرداد ۱۳۹۵ به آدرس اینترنتی زیر:

http://www.nazaran.com/index.asp?M=NEWS&MC=SHOWNEWS&m_id=۴۸۸۷&cntid=۸۰۴۳

^۲ - منبع: سایت شهروند منتشر شده به تاریخ ۱۳ مرداد ۱۳۹۵ به آدرس:

<http://vista.ir/news/۲۹۸۰۸۰۱۴/B۴->

^۳ - منبع: سایت پایگاه اطلاع رسانی املاک و مستغلات کشور منتشر شده به تاریخ ۵ مهر ماه ۱۳۹۵ به آدرس زیر:

<http://www.melknews.ir/shownews.aspx?newsid=۱۰۶۰۵>

^۴ - منبع: خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا) منتشر شده به تاریخ ۴ بهمن ماه ۱۳۹۵ به آدرس زیر:

[۸۶/۹D/۸۸/۹D/۸۶/۹D/۷A/۸D/۸۳/۹/%D۹۵۱۱۰۴۰۲۸۹۷http://www.isna.ir/news/](http://www.isna.ir/news/۸۶/۹D/۸۸/۹D/۸۶/۹D/۷A/۸D/۸۳/۹/%D۹۵۱۱۰۴۰۲۸۹۷http://www.isna.ir/news/)

برای پاسخ به این سؤال بعد از بازخوانی و مروری کوتاه بر ادبیات پیشگیری وضعی از جرم، به رویکردها و نگاه‌های قابل شناسایی در این قانون در پرتو تکنیک‌ها و فنون این نوع پیشگیری پرداخته خواهد شد.

پیشگیری موقعیت‌مدار یا وضعی یعنی تغییر اوضاع و احوال و شرایط خاصی که احتمال ارتکاب جرم در آن زیاد است به منظور دشوار نمودن، پرخطر کردن یا جاذبه‌زدایی ارتکاب جرم (ابراهیمی، ۱۳۸۹: ۸۶). از خصیصه‌های پیشگیری وضعی کنترل محیطی و موقعیتی است که ممکن است جرم در آن رخ دهد. بنابراین پیشگیری وضعی به دنبال متعالی کردن جامعه و نهادهای آن نیست بلکه به طور ساده بر کاهش دادن فرصت‌ها و موقعیت‌های ارتکاب جرم نظر دارد (صفاری، ۱۳۸۰: ۲۹۱). به عبارت دیگر «اقدامات وضعی پیشگیرنده ناظر به اوضاع احوال و شرایطی است که مجرم را در آستانه ارتکاب جرم قرار می‌دهند. این اوضاع و احوال که در جرم‌شناسی از آن، وضعیت‌های ماقبل از بزهکاری یا وضعیت‌های پیش‌جنایی یاد می‌شوند، فرایند گذر از اندیشه به عمل مجرمانه را تحریک یا تسهیل کرده و نقش تعیین‌کننده‌ای در آن ایفا می‌کنند» (نجفی ابرندآبادی، ۱۳۸۳: ۵۸۰). کلارک معتقد است پیشگیری وضعی شامل اقدامات و روش‌هایی است برای کاهش فرصت که شکل خاصی از جرم را هدف قرار می‌دهد و آنرا شامل طراحی و مدیریت محیط بلاواسطه به صورت منظم و پایدار می‌داند که وقوع جرم را دشوار و پرخطر می‌سازد و سود حاصله از وقوع جرم را در نظر مجرمین کاهش می‌دهد (Clarke, ۱۹۹۷: ۴).

طبق نظر کورنیش و کلارک، پیشگیری وضعی از جرم شامل راهبردهایی مثل افزایش تلاش مورد نیاز برای ارتکاب جرم، افزایش خطرات ارتکاب جرم، کاهش منافع جرم، افزایش شرمندگی حاصله از انجام عمل مجرمانه، کاهش تحریک و گرفتن بهانه از مرتکب می‌شود (siegel, ۲۰۱۰: ۹۵-۹۲). پیشگیری وضعی را می‌توان در یک تعریف ساده به اتخاذ تدابیری که بر موقعیت‌های محیطی و زمینه‌ساز جرم یا وضعیت‌های پیش‌جنایی محیطی تأثیر می‌گذارند تعبیر نمود (رایجیان اصلی، ۱۳۸۳: ۱۵۶). شکل‌گیری پدیده مجرمانه مستلزم وجود سه عنصر است؛ مرتکب با انگیزه، فقدان مانع و رداع مؤثر، وجود یک آماج مستعد و محافظت نشده (صفاری، ۱۳۸۰: ۲۶۸). پیشگیری وضعی درصدد است که با تغییر هر یک از عناصر سه‌گانه فوق‌الذکر به اتخاذ تدابیر لازم جهت ممانعت از وقوع جرم بپردازد. گرفتن انگیزه و ایجاد مانع و حذف آماج‌های مستعد از اهداف رویکرد پیشگیرانه وضعی است.

بنابراین با توجه به آنچه در مورد رویکرد پیشگیرانه وضعی مطرح شد، نقش رویکرد پیشگیرانه وضعی در زمینه پیشگیری از وقوع جرایم بخش پیش فروش ساختمان، تغییر در اوضاع و احوال پیش جنایی به منظور کاهش فرصت‌ها و موقعیت‌های ارتکاب جرایم ملکی است. در بخش پیش-فروش ساختمان به دلیل نبود زیر ساخت‌های اجتماعی، فرهنگی، نیازمند اتخاذ راهکارهایی در جهت کنترل جرایم فوق‌الذکر از طریق تأثیر نهادن بر موقعیت‌ها و زمینه‌های وقوع این دسته از جرایم هستیم. بر این اساس تدابیری که به منظور پیشگیری از جرایم مذکور در قانون پیش فروش ساختمان به کار گرفته شده است به منظور گرفتن فرصت وقوع و افزایش دشواری و خطر ارتکاب این جرایم است. راهکارهای پیش‌بینی شده در این زمینه در این نوشتار در دو قسمت تدابیر خطرافزا (گفتار اول) و ناتوان‌سازی از طریق فرصت‌زدایی (گفتار دوم) مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

گفتار اول: تدابیر خطر افزا

رویکرد پیشگیرانه وضعی به دنبال متأثر نمودن وضعیت پیش‌جنایی است. وضعیت پیش‌جنایی را می‌توان مجموعه اوضاع و احوالی دانست که قبل از وقوع جرم وجود دارند که روند گذر مجرم از اندیشه به عمل مجرمانه را تسریع می‌بخشند. پیشگیری وضعی از جرم به کار گرفتن تدابیری است که گذر از اندیشه به فعل مجرمانه را مختل نماید (رایجیان اصلی، ۱۳۸۳: ۱۲۶). یکی از این تدابیر بکارگیری تدابیر خطر افزا است به گونه‌ای که فرد با محاسبه سود و زیان ارتکاب جرم از ارتکاب جرم منصرف گردد. بنابراین اگر فرد از اقدامات وضعی به کار گرفته شده احساس خطر نماید یا وضعیت مورد نظر را به دست نیاورد، در عبور از مسیر مجرمانه به فعل مجرمانه صرف نظر خواهد کرد. به عبارتی دیگر چنانچه فرد در محاسبه خود، سود و منفعت ارتکاب جرم را در مقایسه با آثار زیان بار جرم ناچیز بداند از ارتکاب جرم منصرف خواهد شد.^۱ اعمال تدابیر خطر افزا در صدد القای این پیام به فردی با انگیزه مجرمانه است که ارتکاب جرم با اعمال این تدابیر به راحتی امکان‌پذیر نخواهد بود. از جمله تدابیر و راهکارهای افزایش خطر وقوع جرایم بخش پیش‌فروش ساختمان می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد.

^۱ - برای اطلاعات بیشتر در زمینه موضوع هزینه - فایده در جرم مراجعه شود به: وینتر، هارولد، اقتصاد جرم، ترجمه حمید بهره‌مند و زهرا ساکیانی، نشر دادگستر، چاپ اول، بهار ۱۳۹۴؛ بابایی، محمدعلی و انصاری، اسماعیل، تحلیل هزینه‌های جرم، حقوق تطبیقی، شماره ۹۴، جلد ۸، شماره ۲ (۱۳۹۱)، صص ۷۹-۹۸؛ نعیمی، سید مرتضی، تحلیل اقتصادی رفتار بزهکار و تبیین بازدارندگی مجازات، پژوهشنامه حقوق کیفری، سال ششم، شماره دوم، پاییز و زمستان ۱۳۹۴، صص ۲۲۹-۲۰۳؛ یزدیان جعفری، جعفر، تأملی بر نظام هزینه - فایده در حقوق کیفری، مجله فقه و حقوق، سال پنجم، شماره ۲۰، بهار ۱۳۸۸، صص ۱۳۶-۱۲۱.

بند اول: نظارت بر مفاد قرارداد پیش فروش ساختمان

در یک تعریف جامع می‌توان گفت نظارت عبارت است از «استفاده از راهکارهای عملی و مهارت‌های علمی برای بررسی انطباق فعالیت‌ها با قوانین و مقررات مورد عمل و کفایت آن‌ها به منظور ارزیابی میزان تحقق اهداف، پی بردن به نقاط ضعف و قدرت عملکردها، ارائه راه‌حل‌های اصلاحی و افزایش بهره‌وری» (صفرخانی، ۱۳۸۸: ۵۴). نظارت بر رفتار پیش‌فروشنندگان مسکن دارای ابعاد گوناگونی است که پیشگیری از جرایم احتمالی آن نیازمند بکارگیری شیوه‌ها و روش‌های نظارتی خواهد بود که تدابیر خاصی را می‌طلبد که در ادامه به آن‌ها اشاره خواهد شد.

نظارت و مراقبت رسمی، معروف‌ترین تکنیک پیشگیری وضعی از جرم است (رزنام و دیگران، ۱۳۷۹: ۱۵۴). ایجاد یک سیستم جامع نظارتی و کنترلی عامل مهمی جهت جلوگیری از فساد محسوب می‌شود. با نظارت کردن، همیشه خطر برملا شدن تخلف وجود دارد (شمس‌ناتری و توسلی‌زاده، ۱۳۹۰: ۲۰۲). نتیجه اعمال نظارت، افزایش رؤیت‌پذیری است. چنانچه رؤیت‌پذیری فعالیت‌ها و مکان‌هایی که بستر آن اعمال هستند افزایش یابد، موجب القای این پیام به بزهکار می‌شود که سایرین در حال مشاهده وی می‌باشند، بنابراین می‌تواند بر تصمیم به ارتکاب جرم وی تأثیر بگذارد (خانعلی‌پور واجارگاه، ۱۳۹۰: ۹۲).

یکی از شیوه‌های پیشگیری بررسی و نظارت بر صحت و سقم اطلاعات داده شده توسط پیش‌فروشنندگان از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. با این تدابیر به دنبال ارائه این پیام به بزهکار هستیم که در صورت گذر از اندیشه به عمل مجرمانه، رفتار وی کنترل و شناسایی خواهد شد. «از طریق مراقبت می‌خواهیم از آنچه می‌گذرد و از طریق بررسی می‌خواهیم از آنچه گذشته است، مطلع شویم. هر دو تدبیر به دنبال پیشگیری و شناخت جرم احتمالی است و اغلب نیز این امر برای پیشگیری کفایت می‌کند. زیرا مجرم از انجام اشتباه بیزار است. لذا تا زمانی که زیر نظر است آرام و بدون اقدام خواهد ماند. در واقع نگاه و استمرار بازدارنده است» (ابراهیمی، ۱۳۹۰: ۱۰۳).

بر اساس نتایج حاصله از اصل آزادی قراردادی اشخاص می‌توانند به هر صورت که مایل باشند قرارداد خود را منعقد نمایند و قرارداد تنها به تراضی محقق می‌شود و صورت و تشریفات خاصی ندارد و بیان اراده مستلزم بکارگیری واژه‌های خاص و یا تنظیم سند نیست (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۴۵). همچنین برخلاف اصل رضایی بودن عقود که از ماده ۱۹۰ قانون مدنی استنباط می‌گردد، در مواد ۲

و ۴ قانون پیش فروش ساختمان حداقل مواردی که باید در عقد تصریح شود، مورد اشاره قرار گرفته است. بندهای متعدد مندرج در مواد فوق، متناسب با روح حاکم بر قانون مذکور و فلسفه وضع آن که حمایت از پیش خریداران در برابر پیش فروشندگان است تنظیم گردیده و درصدد برهم زدن وضعیت نابرابر طرفین عقد است؛ چرا که تنظیم مفاد قرارداد به میل و دلخواه متعاملین، زمینه‌ای برای وقوع جرایم متعدد مرتبط با املاک فراهم نموده است. این جرایم که تعداد آن‌ها بسیار زیاد است که تنها در مورد کلاهبرداری‌های ثبتی، هفت مورد در قانون ثبت بیان شده^۱، بدین سان به منظور پیش گیری از این دسته جرایم، بندهای ۲ و ۳ ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان مقرر داشته که در قرارداد پیش فروش باید پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی دقیق وقوع ملک و شماره طبقه، شماره واحد فروخته شده مورد اشاره قرار گیرد. بنابراین قرارداد پیش فروش ساختمان باید مطابق با مقررات تعیین شده در قانون فوق‌الاشاره منعقد شود. به همین علت ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳ هیأت وزیران مقرر داشته که قراردادهای مذکور باید با رعایت تمام قیود و شرایط مقرر در مواد (۲) و (۴) قانون تنظیم و منعقد شوند. بدین منظور و برای یکسان سازی قراردادهای پیش فروش ساختمان، پیش‌بینی شده است که نمونه قرارداد پیش فروش، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری کانون سردفتران و دفتریاران مرکز و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه تهیه و جهت استفاده متقاضیان در اختیار آنان قرار خواهد گرفت.

بند دوم: نظارت بر آگهی پیش فروش ساختمان

عملکرد جزیره‌ای در حوزه‌های مختلف موجب ایجاد شکاف‌هایی در نظارت بر فرایندهای تجاری می‌شود. یکپارچه‌سازی با ایجاد نوعی پیوند میان اطلاعات حوزه‌های مختلف از گذر گردآوری آن‌ها، این شکاف‌ها را برطرف می‌سازد (صبوری‌پور و صفای آتشگاه، ۱۳۹۲: ۱۶۸). در حوزه پیش فروش ساختمان نیز ضرورت یکپارچه‌سازی اطلاعات با توجه به مشارکت پیش خریداران در

^۱- کلاهبرداری ثبتی نوعی توسل به وسایل متقلبانه ثبتی است که منجر به بردن مال دیگری شده است. از دیدگاه قانون ثبت ایران، هفت نوع کلاهبرداری ثبتی در حقوق ثبت ایران دیده می‌شود که عبارتند از: ۱- جرم کتمان معامله ملکی که تقاضای ثبت آن شده است ۲- تقاضای ثبت خلاف واقع یک ملک ۳- تظاهر متقلبانه مالکیت و تقاضای ثبت ملکی که در امانت کسی است ۴- ثبت ملک غیر از طریق متقلبانه خیانت یا تبانی ۵- ثبت متقلبانه ملک در تصرف غیر ۶- امتناع متقلبانه از قید حق غیر در اظهارنامه ثبتی ۷- معامله متقلبانه معارض (توسلی، ۱۳۸۹: ۸۱-۸۰).

امر ساخت‌وساز احساس می‌گردد، چراکه نیاز به سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و تسریع در روند ساخت‌وسازهای انبوه ازسویی ایجاب می‌نماید که این سرمایه توسط افراد دیگری تأمین گردد. به همین علت پیش‌فروشنندگان برای فراهم نمودن آن مبادرت به انعقاد قرارداد پیش‌فروش ساختمان با پیش‌خرداران می‌نمایند که با کسری سرمایه مواجه نگردند. از سوی دیگر، به حرکت درآمدن چرخه تولید ساختمان مستلزم بازگشت سرمایه و توانایی عرضه و فروش محصولات توسط تولیدکنندگان می‌باشد و این مهم ایجاب می‌نماید که سازندگان از طرق مختلف از جمله انتشار آگهی پیش‌فروش، حمایت و مشارکت پیش‌خرداران را جلب نمایند. و پیش‌خرداران نیز به اطلاعات لازم و موثقی در خصوص کم و کیف مورد سرمایه‌گذاری خود دست یابند.

همان‌گونه که در بند الف ماده ۱ دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان موضوع ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور عنوان گردیده منظور از آگهی پیش‌فروش موضوع ماده ۲۱ قانون اخیرالذکر عبارت است از هرگونه تبلیغ و اطلاع‌رسانی به منظور جذب سرمایه‌گذاری و انعقاد قرارداد پیش‌فروش برای یک یا چند پروژه ساختمانی معین، از طریق بروشور، تراکت، نصب پلاکارد، توزیع کارت و امثال آن، صفحات جراید، صدا و سیما و کلیه محتواها و رسانه‌های دیجیتال موضوع آیین‌نامه ساماندهی و توسعه رسانه‌ها و فعالیت‌های فرهنگی دیجیتال، مصوب ۱۳۸۹/۵/۲۴ هیأت وزیران.

به همین علت و با توجه به گسترش روزافزون مخاطبین رسانه‌های جمعی و نقش رسانه‌ها در وقوع و تسهیل جرایم، ماده ۲۱ قانون پیش‌فروش ساختمان مقرر داشته است که پیش‌فروشنندگان باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و انتشار آگهی پیش‌فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود، اخذ نمایند. به موجب ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳ هیأت وزیران مرجع صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش، وزارت راه و شهرسازی می‌باشد. که این امر به موجب بند ۱ ماده ۲ دستورالعمل صادره اجرای آن به نمایندگی از وزارت راه و شهرسازی، بر عهده ادارات کل راه و

شهرداری استان‌ها قرار گرفته است. که اداره مذکور جهت صدور مجوز انتشار آگهی فوق‌الشاره مکلف به بررسی شرایط مقرر در دستورالعمل صادره می‌باشند.^۱

پس از احراز شرایط مذکور در دستورالعمل و صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش که باید به امضاء مدیرکل راه و شهرسازی استان برسد؛ مطابق با ماده ۲۰ قانون پیش‌فروش ساختمان «رسانه‌های جمعی جهت انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان مکلفند مجوز انتشار مربوط را از درخواست‌کننده آگهی مطالبه کنند و شماره، مشخصات و اطلاعات مندرج در مجوز و مرجع صادرکننده مجوز را در متن آگهی قید نمایند و الا طبق ماده ۲۱ قانون اقدام خواهد شد»^۲.

بنابراین مطبوعات و رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یاد شده که پس از اعتبار سنجی پیش‌فروشنده صادر می‌شود حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند.

بند سوم: بررسی اسناد و مدارک

انعقاد قرارداد پیش‌فروش ساختمان قبل از اجرای قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، مقید به هیچ قید و شرطی نبود و همین امر زمینه بروز جرایم کلاهبرداری و غیره را فراهم می‌نمود ولی با

^۱ - ماده ۳- وظایف پیش‌فروشنده

پیش‌فروشنده اعم از مالک رسمی زمین، سرمایه‌گذار، مستأجر و یا نماینده قانونی وی موظف است مدارک زیر را به همراه فرم تکمیل شده درخواست صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش (فرم پیوست شماره ۱) به اداره کل راه و شهرسازی محل وقوع پروژه ارائه کند.

۱- تصویر برابر اصل تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

۲- تصویر برابر اصل پروانه اشتغال به کار مهندس ناظر ساختمان

۳- تصویر برابر اصل شناسنامه و کارت ملی پیش‌فروشنده (در صورتی که شخص حقیقی باشد)

۴- در صورت مراجعه وکیل پیش‌فروشنده، تصویر برابر اصل وکالتنامه رسمی و شناسنامه و کارت ملی وکیل

۵- تصویر برابر اصل آگهی تأسیس و آخرین تغییرات ثبت شده در روزنامه رسمی (در صورتی که شخص حقوقی باشد) به همراه مدارک احراز نمایندگی شخص حقوقی

۶- تصویر برابر اصل گواهی افتتاح حساب امانی در بانک عامل، ممهور به مهر شعبه

تبصره: در مجموعه‌های احداثی (موضوع تبصره ذیل ماده ۴ قانون پیش‌فروش ساختمان)، علاوه بر مدارک فوق‌الذکر، تصویر برابر اصل تاییدیه مرجع صادرکننده پروانه در خصوص انجام ۳۰٪ تعهدات پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی نیز باید ارائه شود.

^۲ - ماده ۲۱- پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاههای اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود، اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی، درج و به اطلاع عموم رسانده شود. مطبوعات و رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یادشده حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند. در غیر این صورت به توقیف به مدت حداکثر دو ماه و جزای نقدی از ده میلیون (۱۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال تا یکصد میلیون (۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال و در صورت تکرار به حداکثر مجازات محکوم خواهند شد.

تصویب قانون پیش فروش ساختمان، تنظیم قرارداد بین متعاملین توسط دفاتر اسناد رسمی صورت می گیرد که منوط به ارائه مدارک لازم جهت احراز صحت و سقم آن توسط سردفتر اسناد رسمی است. به همین منظور ماده ۱ قانون پیش فروش ساختمان؛ قرارداد پیش فروش را قراردادی می داند که پیش فروشنده آن دارای سند رسمی مالکیت می باشد و ماده ۴ قانون موصوف در راستای رویکرد پیشگیرانه وضعی، تنظیم قرارداد پیش فروش را مشروط به ارائه مدارکی از جمله (۱) داشتن سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازای سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته باشد. (۲) داشتن پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد (۳) تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان (۴) پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک دانسته است. همچنین در ماده ۴ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳ هیأت وزیران اشعار گردیده است که واحد ثبتی مکلف است پاسخ استعلام ثبتی ملک را براساس آخرین وضعیت ملک، نام و مشخصات آخرین مالک و سایر اشخاصی که به هر نحو در ملک دارای حق می باشند، تهیه و ظرف پنج روز کاری به دفترخانه ارسال نماید. تخلف از این بند موجب تعقیب اداری است. بررسی اسناد و مدرک فوق الذکر توسط دفاتر اسناد رسمی بیانگر این مطلب به بزهکار بالقوه است که چنانچه قصد کلاهبرداری با توسل به اسناد و وسایل متقلبانه را دارد، رفتار وی مورد ارزیابی و شناسایی قرار خواهد گرفت و از وقوع جرایم احتمالی پیشگیری خواهد شد. مشروط شدن انعقاد پیش فروش ساختمان به مدارک فوق، باعث می شود زمینه ارتکاب این جرایم سخت تر شده و جلوی بسیاری از جرایم مرتبط با خرید و فروش املاک و ساختمان ها گرفته می شود.

بند چهارم: تشریفاتی شدن عقد پیش فروش ساختمان

عقد تشریفاتی پیمانی است که تراضی آن باید همراه با تشریفات یا واژه های باشد و گرنه نفوذ حقوقی ندارد و التزامی به بار نمی آورد. نمونه بارز این قراردادها خرید و فروش املاک ثبت شده است (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۳۷). همان گونه که از این تعریف استباط می گردد عقد تشریفاتی یا همراه با تشریفات خاصی است و یا ایجاب و قبول آن نیازمند استعمال واژه های خاص است که در قانون پیش فروش ساختمان ایجاب و قبول به هر لفظ یا عملی که دلالت بر پیش فروش و پیش خرید داشته باشد، امکان پذیر است. لیکن بر اساس این قانون انعقاد عقد مستلزم تشریفات ویژه ای است که

علاوه بر نظارت و تعیین مفاد قرارداد توسط قانونگذار، به عنوان یکی از راهبردهای پیشگیرانه، می‌توان تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان که لزوماً باید به شکل رسمی باشد را به آن افزود. در ماده ۳ قانون پیش‌فروش ساختمان علاوه بر اینکه لزوماً تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان باید به شکل سند رسمی نزد دفتر اسناد رسمی باشد؛ واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد پیش‌فروش ساختمان نیز با رعایت مفاد مورد اشاره در ماده ۲ نیز به شکل رسمی باید تنظیم گردد. اهمیت این امر به حدی است که قانونگذار برای آن ضمانت اجرای کیفری در نظر گرفته است. به موجب ماده ۲۳ همین قانون اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از ۹۱ روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند. تأکید قانونگذار بر اهمیت تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان به نحو رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی در جهت اجرای مقررات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک کشور نیز می‌باشد؛ چراکه مطابق با ماده ۴۶ و ۴۸ قانون مذکور کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک و کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است باید به ثبت رسیده در غیر این صورت اسناد مذکور در هیچ یک از ادارات پذیرفته نخواهد بود.

فلسفه تشریفاتی بودن عقود راجع به اموال غیر منقول که برخلاف اصل رضائی بودن عقود مطرح شده است، ساماندهی معاملات اموال غیر منقول و پیشبرد و تسهیل اهداف نظارتی دستگاه‌های دولتی در جهت تنظیم معاملات این حوزه و حمایت از خریداران با حسن نیت می‌باشد. بدون شک اصرار بر تشریفاتی بودن این دسته از معاملات به علت ثبت آن‌ها در دفاتر اسناد رسمی و دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و امکان ردیابی و استعلام معاملات مربوط به پلاک ثبتی مورد نظر از وقوع جرایم متعددی پیشگیری خواهد کرد.

این گفتمان قانونگذار در جهت پیشگیری از این جرایم، علاوه بر اینکه از طرق راهبردهای پیشگیرانه وضعی قابل تحقق است، ملاحظه می‌شود از راه‌های کیفری نیز کمک گرفته شده است. پیشگیری کیفری از طریق تهدید مجرمین بالقوه، این پیام را به آن‌ها هشدار می‌دهد که در صورتی که قانون را نقض نمایند با واکنش‌هایی همانند حبس، شلاق، جریمه و غیره مواجه خواهند شد. در قانون‌گذاری کشورهای مدرن، این پاسخ نسبت به پاسخ‌های مدنی، اداری، انضباطی در ردیف آخر قرار دارد و اولویت قانون‌گذار محسوب نمی‌شود، بلکه به عنوان آخرین حربه به کار گرفته می‌-

شود. اصل کاربرد کمیته کیفر و حداقلی بودن حقوق جزا^۱ چنین ایجاب می‌نماید که برای هر عملی، واکنش کیفری وضع نگردد. ولی در مورد موضوع پیش‌فروش ساختمان آن‌قدر در جامعه سوء استفاده زیاد شده که مقنن ناچار شده متوسل به راهبردهای کیفری نیز گردد.

گفتار دوم: ناتوان‌سازی از طریق فرصت‌زدایی

منظور از پیشگیری وضعی، کاستن از فرصت‌هایی است که افراد با استفاده از آن می‌توانند مرتکب جرم شوند. پیشگیری وضعی به دنبال آن است که با افزایش خطر ارتکاب جرم و بالا بردن احتمال دستگیری از یک سو و کاستن از منافع جرم از سوی دیگر، سبب کاهش ارتکاب جرم شود. به موجب ماده ۶ (ج) رهنمود پیشگیری از جرم، پیشگیری وضعی با کاهش فرصت‌ها، افزایش خطر دستگیری و کمیته‌سازی منافع از میزان جرایم می‌کاهد (جوان جعفری و سیدزاده ثانی، ۱۳۹۱: ۴۷). براساس تفکر حاکم بر نظریه فرصت به صرف وجود بزه‌کار و بزه‌دیده جرم واقع نمی‌شود بلکه باید فرصت مناسب برای انجام جرم وجود داشته باشد. بعبارتی دیگر مقتضی فراهم باشد و مانعی نیز وجود نداشته باشد (محمد نسل، ۱۳۸۶: ۲۹۴). گرفتن فرصت به معنای کاستن از نقش شرایط زمینه ساز وقوع جرم است. در نظریه انتخاب عقلانی بر روند تصمیم‌گیری بزه‌کار تمرکز می‌شود. بزه‌کار فردی است که ارادی عمل می‌کند و در پی کسب سود و منفعت است. بزه‌کاران در زمان ارتکاب جرم به کسب سود و منافع می‌اندیشند هرچند که ناچیز و اندک باشد (همان، ۳۰۰).

کلاهبرداری‌های متعددی که به بدلیل انعقاد نه چندان صحیح عقد پیش‌فروش ساختمان به وقوع می‌پیوست قانونگذار را برآن داشت که توجه ویژه‌ای به مرتکبین این جرایم داشته باشد چراکه جرایمی مثل جعل و کلاهبرداری که مستلزم هوش و ذکاوت و خصوصاً حسابگری مرتکب است، که مستلزم طراحی و نقشه دقیق و حساب شده است و نمی‌تواند ناشی از تصمیم ناآگاهانه یا حساب نشده مرتکب باشد. لذا می‌توان نتیجه گرفت که حسابگری نسبی در اغلب مرتکبین، به ویژه مرتکبین جرایم نسبت به اموال وجود دارد و سیاست پیشگیری نیز می‌تواند بر همین اصل استوار گردد (صفاری، ۱۳۸۱: ۲۱۸). بدین‌سان قانونگذار در قانون پیش‌فروش ساختمان درصدد ناتوان ساختن مرتکبین این گونه جرایم از طریق گرفتن فرصت ارتکاب جرم برآمده است. از جمله

^۱ - برای اطلاعات تکمیلی در مورد اصل کمیته‌گرایی در کیفر مراجعه شود به: غلامی و همکاران، اصل حداقل بودن حقوق جزا، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۹۳؛ هوساک، داگلاس، جرم‌انگاری افراطی، ترجمه محمدتقی نوری، نشر مجد، چاپ اول، ۱۳۹۰

شرایط زمینه ساز وقوع جرایم کلاهبرداری و فروش مال غیر که به واسطه عقد پیش فروش ساختمان به لحاظ عدم مانع رخ می داد در قانون پیش فروش ساختمان مورد توجه قرار گرفته است که به شرح ذیل به آنها اشاره می گردد.

بند اول: لزوم داشتن سند رسمی برای تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان

این امر هم برای مالک اصلی زمین و هم برای سایر اشخاصی که مالک نیستند ولی سرمایه گذار محسوب می شوند پیش بینی شده است.

امروزه با گسترش استفاده از رایانه و اینترنت، حذف اسناد کاغذی و قدم نهادن در راه ایجاد روابط اداری بدون کاغذ در ادارات مختلفی مورد اقبال واقع شده است که به نسبت هزینه های آن پایین تر است. بیشترین نگرانی در این زمینه نسبت به جعل اسناد عادی کاغذی است که به راحتی قابل کشف نبوده و دارای رقم سیاه بزهکاری بالایی است و خود بستر ساز ارتکاب جرایم متعددی است (صبوری پور و صفایی آتشگاه، ۱۳۹۲: ۱۷۰). مصداق این امر، یعنی پیش فروش ساختمان با اسناد عادی می تواند منتج به جرایمی متعددی از جمله فروش مال غیر، چندبارفروشی آپارتمان، معامله معارض و غیره باشد. ماده ۱ قانون پیش فروش ساختمان یکی از شروط لازم برای انعقاد قرارداد پیش فروش ساختمان را مالک رسمی زمین بودن عنوان می دارد. بدین نحو که در این ماده مقرر گردیده «...قرارداد پیش فروش ساختمان قراردادی است که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید، از نظر مقررات این قانون «قرارداد پیش فروش ساختمان» محسوب می شود.

مطابق این قانون لازم است پیش فروشنده در قرارداد مذکور مالک رسمی زمین باشد و منظور از آن داشتن سند مالکیت مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور می باشد. ماده ۲۲ قانون پیش گفته بیان می دارد: «...دولت فقط کسی را که ملک با اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتأاً با او رسیده باشد مالک خواهد شناخت». بنابراین اولین شرط برای انعقاد قرارداد موصوف داشتن سند مالکیت می باشد و دلیل آن را می توان به اعتبار اسناد رسمی در نگاه قانونگذار

جستجو کرد و این امر در ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور که مقرر داشته؛ معاملات راجع به اموال غیر منقول باید مطابق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده صورت گیرد منعکس گردیده است و در مقابل قانونگذار معاملات صورت گرفته به شرح فوق را نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل می‌داند و به آنها رسمیت می‌بخشد.

در همین راستا ماده ۱۰۴ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک کشور سردفتران اسناد رسمی را مکلف نموده است که خلاصه معاملات را در صفحه مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء و به منتقل الیه تسلیم نمایند. و مطابق با ماده ۳ قانون پیش‌فروش ساختمان خلاصه آن به اداره ثبت اسناد محل ارسال نمایند.^۱ اگر معاملات از طریق اسناد عادی باشد به سادگی موجب تردید و انکار واقع می‌شود و امنیت مالکانه مختل می‌شود. ثبت معاملات در اداره ثبت یا دفاتر اسناد رسمی موجب پیشگیری از نزاع و دعاوی میان اشخاص می‌گردد و مانع فروش، رهن، اجاره املاک متعلق به غیر می‌شود و افراد به سادگی نمی‌توانند ملک دیگری را در معرض فروش، رهن و اجاره قرار دهند (توسلی، ۱۳۸۹: ۵۹). بدیهی است انجام تکالیف فوق‌الذکر نقش مؤثری در پیشگیری از جرایم کلاهبرداری و فروش مال غیر و معامله معارض خواهد داشت.

چنانچه شخصی غیر از مالک عرصه از قبیل سرمایه‌گذارانی که در ازای سرمایه‌گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، به آنان اختصاص می‌یابد و همچنین مستاجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه‌ای که با احداث بنا بر روی عین مستاجره، قصد پیش‌فروش آن‌را نمایند؛ مکلفند قرارداد منعقد شده با مالک عرصه را به نحو رسمی و مطابق با قانون ثبت اسناد و املاک کشور تنظیم نمایند که این امر به موجب بندهای تبصره ماده ۱ قانون پیش‌فروش ساختمان مورد توجه قرار گرفته است.

ضرورت داشتن سند رسمی برای مالک و سایر اشخاص غیر از مالک عرصه از قبیل سرمایه‌گذاران از این جهت داری اهمیت است که تعلق املاک به افراد و شناسایی مالک آن‌ها نیاز به شناسنامه ویژه دارند. اگر برای انسان‌ها نسبت به مایملک آن‌ها شناسنامه مالکیت صادر نشود مالکیت انسان‌ها بر کره زمین به صورت مشاع درمی‌آید و ملک مشاع به جهت معین نبودن مقدار مالکیت مالکان

^۱ - ماده ۳- قرارداد پیش‌فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

آن، ایجاد اختلاف می‌کند. نتیجه اینکه یکی از اهداف حقوق ثبت در خصوص موضوع املاک، صدور شناسنامه مالکیت برای املاک است (همان: ۵۸).

بند دوم: کاهش و رفع دستاویزها

یکی از راهکارهای مؤثر در پیشگیری از جرایم، از بین بردن بهانه‌ها و دستاویزهای ارتکاب جرم است. بزه‌کارانی که دست به ارتکاب جرم می‌زنند در مورد رفتار خود قضاوت می‌کنند و اغلب آن رفتارها را منطقی و صحیح می‌پندارند و برای آرامش روحی خود تسکین پیدا می‌کنند. اغلب بزه‌کاران برای توجیه عمل خود استدلال‌هایی دارند. آنها می‌گویند او مستحق این عمل بود یا اینکه من تنها آن را قرض گرفتم و یا تنها یک سیلی به آن زدم. این بهانه‌ها اغلب در زندگی مردم عادی فراوانند کسانی که نپرداختن مالیات، رانندگی در حال مستی و غیره را نه تنها فرار از قانون و عدالت نمی‌دانند، بلکه آن را اجرای عدالت و فرار از بی‌عدالتی می‌دانند (Clarke&Eck, ۲۰۰۵: ۸۵). بدین سان ضروری است راهکارهایی به منظور از بین بردن دستاویزهای وقوع جرم اندیشیده شود که توجیه ارتکاب جرم را از بزه‌کار سلب کند. در بحث پیش‌فروش ساختمان، بزه‌کار اغلب برای توجیه جرایم این حوزه از جمله کلاهبرداری، فروش مال غیر و معامله معارض به دستاویز و بهانه‌هایی متوسل می‌شود که گاه‌به‌گاه به دلیل ابهام در مفاد قرارداد و باز بودن دست‌طرفین قرارداد در تفسیر مفاد آن رخ می‌دهد. به عنوان مثال ممکن است پیش‌فروشنده به علت عدم پرداخت عوض قراردادی توسط پیش‌خریدار در موعد مقرر، اقدام به فسخ قرارداد نماید. با توجه به اینکه در قانون مدنی اعمال حق فسخ مقید به تشریفات خاصی نیست این امر می‌تواند مقدمه وقوع جرایم فوق‌الذکر شود و پیش‌فروشنده در پاسخ به این سوال که چرا اقدام به فروش مال دیگری نموده است، پاسخ دهد که قرارداد را فسخ نموده و سپس آن را به فروش رسانده است. بنابراین ضروری است انحلال عقد و همچنین اجرای تعهدات طرفین نیز توسط قانونگذار ظابطه‌مند شود و شفاف‌سازی آن، از وقوع جرایم مورد اشاره پیشگیری خواهد کرد.

با توجه به ماهیت عقد پیش‌فروش ساختمان که برخی معتقدند عقد پیش‌فروش در قالب بیع سلم قابل تجزیه و تحلیل می‌باشد (طباطبائی و کیانی، ۱۳۹۳: ۷۷). و با عنایت به معوض بودن عقد پیش‌فروش، ممکن است هر یک از طرفین تعهداتی را به عهده بگیرند که تخلف از آنها انحلال عقد را به دنبال داشته باشد. در قانون مدنی اعمال حق فسخ فاقد هرگونه تشریفات است در حالی که در

قانون پیش فروش ساختمان و به موجب ماده ۱۶ مقرر شده است چنانچه پیش خریدار در موعد مقرر درخصوص پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی اقدامی ننماید، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید. در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. همچنین به موجب ماده ۱۳ قانون فوق الذکر چنانچه به شرح فوق برای پیش فروشنده حق فسخ ایجاد شده باشد او می تواند با تنظیم اظهارنامه کتبی و ابلاغ آن از طریق دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده قرارداد یا طرق مقتضی دیگر اعلام فسخ نماید. در صورت بروز اختلاف، مطابق ماده ۲۰ قانون و سایر مقررات مربوط اقدام خواهد شد.

نتیجه گیری

امروزه سیاست پیشگیری به عنوان یک راهبرد جدید همانند سیاست کیفری، نظام مند، بودجه مند و تشکیلات دار شده است و بدین سان، سیاست پیشگیری جزیره ای از جرم جای خود را به سیاست ملی هماهنگ پیشگیری از جرم داده است و مهم تر اینکه دادگستری، پلیس و مردم به دنبال ارتقاء و ترویج فرهنگ پیشگیری در سطح جامعه، ضرورت اقدام های پیشگیرانه رسمی و ابتکارهای جامعه ی را در این قلمرو تا جایی که مغایر با اصول قانونی نباشد، پذیرفته اند (نجفی ابرندآبادی، ۱۳۹۴: ۱۳). مطالعه قانون پیش فروش ساختمان از منظر نگاه جرم شناختی نشان می دهد که قانون- گذار به درستی متوجه فضای آسیب زای این حوزه شده است. نبود قانون منسجم و یکپارچه که ضوابط خرید و فروش ساختمان را مقرر کرده باشد باعث شده بود که بسیاری از جرایم ملکی همانند خرید و فروش مال غیر، چند بار فروشی آپارتمان، کلاهبرداری ملکی، فروختن ملکی که قبلاً در رهن قرار گرفته است و غیره به وقوع پیوندند، تا جایی که این جرایم جزء پنج جرم اول کشور در استان های مختلف قرار گیرد. قانون گذار با آسیب شناسی این حوزه و پی بردن به علل این جرایم، سعی کرده راهکارهای مناسب در جهت جلوگیری از جرم ارائه نماید. با توجه به اینکه هدف اصلی وضع این قانون، پیشگیری از وقوع جرایم ملکی قلمداد شده است، حتی این قانون در حقوق ایران، شاهکار قانون گذاری محسوب شده است.

به این قانون، این ایراد وارد شده است که اولاً حمایت بیش از حد از پیش خریدار صورت گرفته، به نحوی که از پیش فروشنده به طور کلی فراموش شده است. غلبه گفتمان بزه‌دیده‌شناسی حمایتی در این قانون به طرق مختلف از پیش خریدار، حالت انفعالی به طرف مقابل داده است. ثانیاً این شروط سخت برای پیش فروش ساختمان، به صورت یکباره، باعث عدم سرمایه‌گذاری افراد و پیمانکاران می‌شود که منجر به رکود ساخت‌وساز و خرید و فروش می‌شود. فرایند اداری پیچیده‌تر، تورم تقنینی و لزوم داشتن مدارک متعدد باعث کاهش رغبت سرمایه‌داران برای ورود به این حوزه می‌شود. در واقع، ایراد این است که در کشور ما که فرهنگ‌سازی لازم در این باره وجود نداشته است باید قانون‌گذار ابتدا شرایط و پیش‌زمینه‌های اجرایی آن از جمله امکانات سخت‌افزاری و نرم‌افزاری را تدارک می‌دید و سپس به صورت پلکانی و تدریجی قانون وضع می‌نموده نه اینکه قانون شکل آرمانی داشته و قابلیت اجرایی نداشته باشد. این ایرادات شاید در نگاه اول و تا حدی وارد به نظر برسد ولی سوء استفاده و جرایم این حوزه آن‌قدر وسیع بوده است که ضرورت پیشگیری از آن‌ها ایجاب می‌کرده که روند پیش‌خرید و پیش فروش ساختمان به صورت دقیق و با مدارک مورد نیاز بیان شود تا فرصت ارتکاب جرم از مجرمین بالقوه گرفته شود. جرایم ملکی هزینه‌های زیادی بر جامعه، قوه قضائیه و طرفین پرونده تحمیل می‌نماید. با تشریفاتی شدن عقود مربوط به خرید و فروش، بررسی اسناد و مدارک لازم جهت انتقال ساختمان، نظارت بر مفاد پیش فروش ساختمان و نظارت بر آگهی پیش فروش ساختمان و اجباری شدن آن، مجموعه‌ای از عوامل دست به دست هم می‌دهد تا امکان ارتکاب جرم از سوی مجرم گرفته شود. زمانی که سند رسمی مبنای خرید و فروش نباشد امکان بزه‌دیده شدن افراد متعددی به طور همزمان وجود دارد ولی زمانی که این امر از طریق سند رسمی و یا به صورت الکترونیکی و داشتن کد رهگیری انجام شود زمینه و فرصت بسیاری از جرایم گرفته می‌شود. در مجموع این قانون از حیث یافته‌های جرم‌شناسی پیشگیری، مقررات مطلوبی پیش‌بینی نموده که فرهنگ‌سازی و فراهم کردن بسترهای اجرایی آن، جلوی بسیاری از جرایم ملکی را می‌گیرد. پیشگیری از جرم، امروزه از حالت دانشگاهی و نظری خارج شده و در حوزه‌های مختلف، قابلیت اجرایی و تقنینی شدن به خود گرفته است. رشد گفتمان‌های پیشگیری خصوصی از جرم در بخش پیش فروش ساختمان، نوید دهنده کاهش جرایم ملکی در پرتو سخت‌تر کردن ارتکاب این جرایم و گرفتن فرصت از مجرم بالقوه است.

فهرست منابع:

- ۱- ابراهیمی، شهرام و رجبی، ابراهیم، (بهار ۱۳۸۹)، پیشگیری در نظریه‌های جرم‌شناسی و گستره محدودیت‌های آن، فصلنامه آموزه‌های حقوقی، دانشگاه علوم رضوی، شماره ۱۳
- ۲- ابراهیمی، شهرام، (زمستان ۱۳۹۰)، جرم‌شناسی پیشگیری، انتشارات میزان، جلد اول، چاپ اول
- ۳- توسلی، علی، (تابستان ۱۳۸۹) کیفرهای حمایتی از حقوق ثبت، نشر دادگستر، چاپ اول
- ۴- جوان جعفری، عبدالرضا و سیدزاده ثانی، سید مهدی، (تابستان ۱۳۹۱)، رهنمودهای عملی پیشگیری از جرم، انتشارات میزان با همکاری معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه، چاپ اول
- ۵- خانعلی پور واجارگاه، سکینه، (بهار ۱۳۹۰)، پیشگیری فنی از جرم، انتشارات میزان، چاپ اول
- ۶- رایجیان اصلی، مهرداد، (پاییز و زمستان ۱۳۸۳)، رهیافتی نو به بنیان‌های نظری پیشگیری از جرم، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۴۸-۴۹
- ۷- رزنام، دنیس، لوریسیو، آرتور و داویس، روبرت، (پاییز ۱۳۷۹)، پیشگیری وضعی از جرم، ترجمه رضا پرویزی، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۳۲
- ۸- شمس ناتری، محمد ابراهیم و توسلی زاده، توران، (زمستان ۱۳۹۰)، پیشگیری وضعی از جرایم اقتصادی، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۱، شماره ۴
- ۹- صبورپور، مهدی و صفایی آتشگاه، حامد، (بهار ۱۳۹۵)، پیشگیری وضعی از قاچاق کالا در قانون مبارزه با قاچاق کالا و ارز مصوب ۱۳۹۲، مجله حقوقی دادگستری، سال هشتادم، شماره نود و سوم
- ۱۰- صفاری، علی، (بهار تا تابستان ۱۳۸۰)، مبانی نظری پیشگیری از جرم، مجله تحقیقات حقوقی دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۳۳-۳۴
- ۱۱- صفاری، علی، (بهار تا زمستان ۱۳۸۱)، انتقادات وارده به پیشگیری وضعی از جرم، مجله تحقیقات حقوقی دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۳۵ و ۳۶

- ۱۲- صفرخانی، حسن، (تابستان ۱۳۸۸)، نظارت نوین و نقش سازمان بازرسی کل کشور در تحقق آن، فصلنامه دانش ارزیابی، شماره ۱
- ۱۳- طباطبائی، سید محمد صادق و کیانی، عباس، (بهار ۱۳۹۳)، تبیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش-فروش ساختمان، مجله حقوقی دادگستری، سال هفتاد و هشتم، شماره هشتاد و پنجم
- ۱۴- کاتوزیان، امیر ناصر، (۱۳۸۶)، اعمال حقوقی-قرارداد-ایقاع، انتشارات شرکت سهامی انتشار، چاپ دوازدهم
- ۱۵- محمد نسل، غلام رضا، (پاییز ۱۳۸۶)، اصول و مبانی نظریه فرصت، فصلنامه حقوق دانشگاه تهران، دوره ۳۷، شماره ۳
- ۱۶- نجفی ابرندآبادی، علی حسین، (پاییز ۱۳۸۳)، پیشگیری عادلانه از جرم، علوم جنایی، مجموعه مقالات در تجلیل از دکتر محمد آشوری، انتشارات سمت، چاپ اول
- ۱۷- نجفی ابرندآبادی، علی حسین، (زمستان ۱۳۹۴)، به سوی یک تعریف ملی سیاست پیشگیری از بزهکاری، دیپاچه در: دانشنامه پیشگیری از جرم آکسفورد، برگردان فارسی: گروهی از پژوهشگران حقوق کیفری و جرم‌شناسی، به کوشش: حمید رضا نیکوکار، نشر میزان، چاپ اول
- ۱۸- ولش، براندون سی، و فارینگتون، پی، (زمستان ۱۳۹۴)، پیشگیری از جرم و سیاست عمومی، ترجمه مجتبی جعفری، در: دانشنامه پیشگیری از جرم آکسفورد، برگردان فارسی: گروهی از پژوهشگران حقوق کیفری و جرم‌شناسی، به کوشش: حمید رضا نیکوکار، نشر میزان، چاپ اول
- منابع خارجی:

۱) Clarke, r. v & John E. Eck, (۲۰۰۵), Crime Analysis for Problem Solvers in ۶۰ Small Steps, U.S. Department of Justice

۲) Clarke, r. v, (۱۹۹۷), Situational crime prevention: successful case studies, second edition, Harrow and Heston, Publishers new York

۳) Siegel, Larry J, Criminology the core, fourth edition, Wadsworth

Cengage learning, ۲۰۱۱.

منابع اینترنتی:

۱- منبع: خبرگزاری فارس منتشر شده به تاریخ ۶ مرداد ۱۳۹۵ به آدرس زیر:

<http://www.farsnews.com>

۲ - منبع: پایگاه تحلیلی خبری شیرازه منتشر شده به تاریخ ۵ مرداد ۱۳۹۴ به آدرس اینترنتی زیر:

<http://shiraze.ir/fa/news>

۳- منبع: سایت ناظران منتشر شده به تاریخ ۱۱ مرداد ۱۳۹۵ به آدرس اینترنتی زیر:

<http://www.nazeran.com>

۴- منبع: سایت شهروند منتشر شده به تاریخ ۱۳ مرداد ۱۳۹۵ به آدرس:

<http://vista.ir/news>

۵- منبع: سایت پایگاه اطلاع رسانی املاک و مستغلات کشور منتشر شده به تاریخ ۵ مهر ماه ۱۳۹۵ به آدرس زیر:

<http://www.melknews.ir>

۶- منبع: خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا) منتشر شده به تاریخ ۴ بهمن ماه ۱۳۹۵ به آدرس زیر:

<http://www.isna.ir/news>