در پیش‌خرید ساختمان حواس‌تان به این موارد جمع باشد!

انواع کلاهبرداری در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان

گزارش
لیلی تقربی*

یکی از رایج‌ترین روش‌های کلاهبرداری در معاملات املاک مربوط به معاملات پیش‌فروش ساختمان است و موضوع مشارکت در ساخت از جمله موضوعات حقوقی است که پرونده‌های قضایی بسیاری را به همراه دارد. در این‌گونه معاملات به دلیل اینکه هنوز برای واحدهای احداثی بر اساس صورت‌مجلس تفکیکی به شکل جداگانه پایان کار اخذ نشده و به تبع آن سند رسمی برای واحدهای آپارتمانی صادر نشده، امکان کلاهبرداری زیاد است.

یکی از موضوعات مهم در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان مسئله شخصیت طرف قرارداد و توجه به این نکته است که آیا وی مالک ملک مورد ادعا یا دارای اذن از طرف مالک است یا خیر. در این نوع از قراردادها به دلیل اینکه خریدار می‌خواهد ملک یا آپارتمانی را بخرد که هنوز ساخت آن تمام نشده، قراردادی را با کسی امضا می‌کند که ادعای مالکیت ملک مورد معامله را دارد، ولی بعداً ممکن است متوجه شود این فرد فقط سازنده بوده و مالک نیست.

■ پیش‌فروش از سوی شخص غیرمجاز

مثلاً دو نفر دیگر یک خانه کلنگی داشته‌اند و او با آنها قراردادی دارد که خانه جدیدی در آن محل بسازد و در عوض چند واحد از ساختمان جدید را به مالکان بدهد و چند واحد دیگر را خودش بردارد، اینجا چون طرف‌های قرارداد زیاد هستند موارد زیادی پیش می‌آید، مثلاً سازنده خودش را به عنوان مالک قید می‌کند، در اینجا کسی که خریدار است باید توجه کند که آیا فروشنده واقعاً مالک است یا نه و اگر قراردادی با مالکان دارد، آن واحدی را که دارد می‌فروشد، جزو واحدهایی است که قرار است به وی برسد یا نه، در این موارد باید اصل سند ملک رؤیت شود و در آن سند قید شده باشد که چه کسی مالک است اما متأسفانه بسیار پیش می‌آید که افراد از سرناآگاهی اصلاً سند را نمی‌بینند و صرفاً ادعای طرف را قبول می‌کنند.

■ پیش‌فروش واحد غیر

بعضی از مواقع طرف سندی دارد که مثلاً متعلق به پنج نفر است و با آنها قرارداد مشارکت در ساخت دارد، در این شرایط خیلی مهم است که در آن قرارداد قید شده باشد کدام واحد متعلق به فرد است، اگر مثلاً ساختمان پنج طبقه است و هر طبقه دو واحد دارد، یعنی ۱۰ واحد در این ساختمان وجود دارد، برخی از موارد در قرارداد مشارکت مشخص هم می‌کنند مثلاً واحد طبقه اول سمت راست متعلق به فلان فرد است، بعضی از وقت‌ها مشخص نمی‌کنند، در آنجا که مشخص شده است امکان دارد سازنده واحدهایی را که متعلق به خودش نیست بفروشد که این خود یک مشکل بزرگ است.

■ پیش‌فروش در زمان و تعداد غیرمجاز

یکی دیگر از موارد کلاهبرداری این است که فروشنده ملک را در زمانی پیش‌فروش می‌کند که اجازه فروش نداشته است، مثلاً در قرارداد برای سازنده شرط شده است که حتماً سازه باید تا این سطح برسد، بعد شما حق فروش داشته باشید و او قبل از رسیدن به آن سطح اقدام به فروش می‌کند یا اینکه گاهی از مواقع پیش می‌آید سازنده یک واحد را که اجازه فروش آن را هم داشته است، به چند نفر می‌فروشد که این شایع‌ترین حالت است، در این وضعیت امکان دارد شما در حال خرید واحدی باشید که مثلاً شش ماه قبل به یک نفر دیگر نیز فروخته شده باشد و واحد هم اتفاقاً مال آن فردی است که اول اقدام به خرید کرده است. دیده شده است در بسیاری از موارد شخص فروشنده با آگهی‌های اغواکننده و متفاوت، آپارتمان را به چندین نفر پیش‌فروش می‌کند.

با توجه به اینکه این معاملات با سند عادی انجام می‌شود، امکان فروختن آپارتمان به چند نفر وجود دارد، مثلاً در یکی از گزارش‌های نیروی انتظامی خاطرنشان شده است، در بررسی اظهارات مالباخته مشخص شد فردی سودجو، یک واحد آپارتمان را در شهر نیشابور ضمن دریافت ثمن معامله به وی پیش‌فروش کرده، اما اقدام به فروش آپارتمان به فرد دیگری کرده و همین مسئله موجب بروز مشکلاتی برای طرفین شده است.

> آیا شخصیت طرف قرارداد مالک ملک مورد ادعا یا دارای اذن از طرف مالک است یا خیر. در این نوع از قراردادها به دلیل اینکه خریدار می‌خواهد ملک یا آپارتمانی را بخرد که هنوز ساخت آن تمام نشده، قراردادی را با کسی امضا می‌کند که ادعای مالکیت ملک مورد معامله را دارد، ولی بعداً ممکن است متوجه شود این فرد فقط سازنده بوده و مالک نیست

در گزارش دیگر نیروی انتظامی آمده است که در منطقه گیشای تهران با وجود صدور کدرهگیری برای پیش‌فروش مسکن، یک ملک به چند نفر فروخته شده و مبلغی بالغ بر ۸۰میلیارد تومان توسط این فرد کلاهبرداری شده است. این کلاهبردار با سوءاستفاده از دسترسی به اطلاعات سامانه فروش املاک، از طریق تغییر دادن کدپستی ثبت شده در سیستم صدور کد رهگیری، اقدام به صدور مبایعه‌نامه‌های مختلف با کدرهگیری رسمی برای واحدهای ساختمان خودش کرده است.

طبق گفته مالباختگان این کلاهبردار با روشی خاص، شرایط صحت معامله را ایجاد کرده و یک واحد آپارتمان خود را به طور همزمان به هشت نفر نیز فروخته و بعد از دریافت ثمن معامله اکنون متواری شده است و مالباختگان در مراجع قضایی در تلاش برای دریافت خسارت قانونی خود هستند.

■ پیش‌فروش با سند جعلی

از دیگر روش‌های کلاهبرداری در پیش‌فروش مسکن می‌توان به فروش مال غیر اشاره کرد، بعضی از افراد با جعل و ساختن سند تقلبی اقدام به پیش‌فروش مسکن متعلق به سایر افراد می‌کنند، بدون اینکه آنها اطلاعی از چنین معامله‌ای داشته باشند، به همین دلیل بهتر است هنگام پیش‌فروش مسکن تمام مدارک شناسایی و قانونی ارائه شده توسط فروشنده به خوبی مورد بررسی قرار گیرد تا این نوع از کلاهبرداری‌ها اتفاق نیفتد.

■ تحویل ناقص ساختمان

در برخی از موارد پیش می‌آید فردی آپارتمانی را پیش‌فروش می‌کند و بعد از دریافت پول، کار را نیمه‌تمام رها می‌کند یا آپارتمان را تحویل خریدار نمی‌دهد. دعاوی‌ای که در خصوص متراژ ساخت و مسائلی از این قبیل پیش می‌آید، معمولاً دعوای حقوقی است، مثلاً فرد می‌گوید در حال ساخت بوده و دو متر کمتر یا بیشتر شده است. یکی دیگر از مواردی که متأسفانه زیاد اتفاق می‌افتد، درباره نحوه ساخت ملک پیش‌فروش شده است، مثلاً فرد سازنده در مورد مصالحی که باید کار شود تعهد می‌دهد که با فلان کیفیت باشد، ولی با مصالح دیگری کار می‌کند یا مثلاً جنس درجه یک در قرارداد نوشته شده ولی در عمل جنس درجه ۲ استفاده می‌کند که حتی بخشی از آن بعداً حتی قابل اثبات نیست و با فرض اینکه قابل اثبات هم باشد، طرف باید تأمین دلیل کند و کارشناس می‌آید برآورد می‌کند و بعد دعوای حقوقی مطرح می‌شود که یک پروسه قضایی دیگر است.

برای پیشگیری در موضوع نوع جنسی که در ساختمان استفاده می‌شود، باید حین ساخت بر سازنده نظارت باشد که فلان چیز را نصب کند یا فلان چیز را نصب نکند، چون بعد از آن نصب دیگر خیلی دیر است، ولی اگر همان زمان باشد، کار راحت‌تر است و همان موقع باید اعلام شود، ولی اگر توجه نکرد، باید همان زمان دادخواست داده شود و صبر نکند تا وقتی که کار تمام شد، متن دادخواست باید برای الزام فرد به انجام کاری باشد که قرار بود به شکل صحیح انجام شود تا مثلاً فرد را برای استفاده از لوله شماره فلان، جنس فلان الزام کند و حتی می‌توان قبل از آن هم دستور موقت گرفت و کار اشتباه در حال انجام را متوقف کرد، البته برای اجرای دستور موقت لازم است خسارت احتمالی به سازنده، پرداخته شود.

* حقوقدان

نکته حقوقی

چه کنیم در دام کلاهبرداران ساختمانی نیفتیم؟!

■ حمیدرضا محمدی کرکان*

با وجود همه موارد قانونی که باید در زمان بستن قرارداد پیش‌فروش ساختمان رعایت شود اما در این نوع از قراردادها ریزه‌کاری‌های دیگری نیز وجود دارد که توجه به آنها قبل از بستن قراردادهای پیش‌فروش می‌تواند برای پیشگیری از کلاهبرداری در این مورد مؤثر باشد. در میان موضوعات مهم برای پیشگیری در این قراردادها اولین موضوع سند ساختمان است و حتماً باید سعی شود ملکی را خرید که سند رسمی داشته باشد.

ماده یک قانون پیش‌فروش ساختمان‌ها مصوب ۱۳۸۹ پیش‌فروش را عبارت از هر قراردادی با هر عنوانی می‌داند که بین مالک قانونی و رسمی یک زمین یا نماینده قانونی آن به عنوان فروشنده با شخص دیگری منعقد می‌شود. در این قرارداد فروشنده ملزم می‌شود واحد ساختمانی را مطابق با شرایط مطروحه در قرارداد و در زمان تعیین‌شده بسازد و تحویل خریدار بدهد.

■ قرارداد پیش‌فروش آپارتمان

از نظر عرفی و آنچه در میان مردم رایج است پیش‌فروش ساختمان قراردادی است که بر اساس آن شخص سازنده ساختمان در حالی که هنوز آپارتمان نیمه‌کاره است، آن را می‌فروشد و این فرآیند قرار است هم برای خریدار و هم برای سازنده سودآور باشد، زیرا سازنده می‌تواند زودتر به پول خود برسد و خریدار هم با قیمت مناسب‌تر صاحب آپارتمان می‌شود اما در عین حال باید هنگام معامله بسیار دقت کرد.

در قرارداد پیش‌فروش ساختمان باید حداقل به اسم و مشخصات طرفین قرارداد، پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی ملک، اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند مساحت، تعداد اتاق‌ها، شماره طبقه، شماره واحد، پارکینگ و انباری، مشخصات فنی و معماری ساختمان مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است تصریح شود، همچنین در قرارداد باید بهای ملک، تعداد اقساط و نحوه پرداخت، شماره قبوض اقساطی برای بها، زمان تحویل واحد ساختمانی پیش‌فروش‌شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی مشخص باشد، تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین‌ها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله و همچنین تعهدات پیش‌فروشنده در مورد مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی نیز از دیگر مواردی است که باید در این قرارداد حتماً به آن پرداخته شود.

■ روش‌های پیشگیری

یکی از اولین اقدامات این است که در زمان بستن قرارداد پیش‌فروش ساختمان، باید سند و قرارداد فروش کنترل شود و صرفاً به اظهارات بنگاه معاملات املاک اعتماد نشود، زیرا در این مورد اظهارات مشاور املاک اظهارات رسمی محسوب نمی‌شوند. در چنین قراردادهایی فرد می‌خواهد خانه‌ای بخرد و می‌توان گفت یک معامله چندمیلیاردی در حال انجام است که شاید حداقل نصف سرمایه افراد معمولی در آنجا هزینه می‌شود، پس لازم است افراد، یک وکیل در این موارد همراه خود داشته باشند و تنها وارد این معامله نشوند، در کل نیز چند نفر همراه خود داشته باشند که اوراق را مطالعه کنند.

در مرحله بعد سند قرارداد مشارکت در ساخت باید چک شود. اگر فرد سازنده مالک است که بهتر ولی اگر مالک نیست باید دید با چه سمتی می‌خواهد این قرارداد را با شما ببندد، مثلاً امکان دارد بگوید من قرارداد مشارکت در ساخت دارم، باید این قرارداد مشارکت در ساخت را بررسی کرد که آیا به موجب این قرارداد این فرد مالک این واحدی که می‌خواهد در مورد آن با شما قرارداد ببندد، است یا نه.

برای اینکه مشخص شود آیا این ملکی که اکنون می‌خواهند بفروشند، آیا پیش از این نیز به فروش رفته یا خیر، یک سامانه‌ای به عنوان کدرهگیری طراحی شده بود که توسط دفاتر مشاوران املاک صادر می‌شد و در یک مقطعی نیز الزامی بود که همه معاملات باید داشته باشند و واقعاً نیز اجرا می‌شد و بخش زیادی از مشکلات در این خصوص حل می‌شد، منتها خیلی از مواقع نیز گفته شده کدرهگیری نیاز نیست و بر این اساس فرد با وجود اینکه کدرهگیری هم می‌گیرد، بعداً متوجه می‌شود مثلاً قبلاً عقدی بدون دریافت کدرهگیری در مورد این ملک انجام شده است.

بهترین وضعیت این است که قرارداد پیش‌فروش ساختمان با فردی که مالک است یا به موجب سند رسمی از مالک وکالت دارد، در دفتر اسناد رسمی منعقد شود، البته با این همه باز هم مطمئن نیستید که مالک ملک هستید یا نه، چراکه امکان دارد مثلاً فردی پیدا شود و بگوید این زمینی که روی آن ساخت انجام داده‌اید و سند رسمی هم دارید، متعلق به من بوده و من خارج از کشور بودم، با جعل و مسائلی از این دست سندسازی کرده‌اند.

یکی دیگر از موارد در خصوص پیشگیری از این نوع جرائم این است که توجه کنید هنگام انجام قرارداد در بنگاه معاملات املاک، بنگاه باید قرارداد را در سه نسخه تنظیم کند و یک نسخه را به شما بدهد و پیش خود نگه دارد، البته بعضی از مواقع به فرد گفته می‌شود که ما اصل قرارداد را به شما نمی‌دهیم و پیش ما می‌ماند تا مثلاً خانه تکمیل شود یا وجه خود را تکمیل کنید که این کار خیلی اشتباهی است و فرد اگر هزار تومان هم پرداخت کند، این حق را دارد که بگوید قرارداد را می‌خواهم تا فردا در صورت کلاهبرداری قابلیت استناد داشته باشم.

در مجموع در شرایطی که شکایت کیفری یا حقوقی در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان یک فرآیند زمانبر است که علت آن نیز حجم بالای اینگونه شکایت‌هاست، اگر متولی امر تغییر پیدا کند و این الزام ایجاد شود قراردادهای مبایعه‌نامه مثلاً از سال ۱۴۰۲ فقط در دفترخانه‌ها تنظیم شود، تمام مشکلات مگر در مواردی که ملک سند رسمی ندارد و سند عادی دارند، به پایان خواهد رسید که البته در این خصوص نیز می‌تواند با کدرهگیری به حالت صحیح باز گردد.

* وکیل دادگستری

نگاه

نحوه شکایت از بسازبندازها در قانون چگونه است؟

نگاه
معصومه کرمعلی‌نیا*

موارد بسیاری پیش می‌آید که باوجود همه پیشگیری‌ها در زمان تنظیم قراردادهای پیش‌فروش ساختمان باز هم کلاهبرداری یا انجام ندادن تعهدات از سوی سازنده موجب گرفتاری خریداران این نوع از ساختمان‌ها می‌شود. در این موارد سؤالی که برای مالباختگان پیش می‌آید این است که اکنون چگونه باید شکایت کنند و قانون چه حمایت‌هایی از آنها انجام می‌دهد.

قانون پیش‌فروش ساختمان، به عنوان یک قانون خاص، سه نوع جرم را در ارتباط با این نوع از قراردادها پیش‌بینی کرده که شامل پیش‌فروش آپارتمان یا ساختمان بدون تنظیم قرارداد رسمی، پیش‌فروش بدون مجوز و همچنین انتشار آگهی پیش‌فروش بدون مجوز است.

■ جرائم‌انگاری‌های قانون پیش‌فروش ساختمان

در خصوص پیش‌فروش آپارتمان یا ساختمان بدون تنظیم قرارداد رسمی تأکید شده است هر شخصی که بدون تنظیم قرارداد رسمی در دفتر اسناد رسمی، اقدام به تنظیم قرارداد پیش‌فروش آپارتمان یا ساختمان کند، به حبس از ۹۱ روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شود. در خصوص بحث پیش‌فروش ساختمان یا آپارتمان بدون مجوز نیز هر کس بدون اخذ مجوزهای لازم، اقدام به تنظیم چنین قراردادی کند، به همان مجازات‌های قبلی محکوم می‌شود و در پایان در خصوص انتشار آگهی پیش‌فروش آپارتمان یا ساختمان بدون مجوز توسط رسانه‌های جمعی، در صورت عدم مطالبه مجوزهای لازم و اخذ استعلام نیز موجب محکومیت آن رسانه می‌شود.

قانون در مورد تخلفات مشاوران املاک در موضوع قرارداد پیش‌فروش ساختمان نیز جرم‌انگاری داشته و مجازات تعیین کرده و بر اساس ماده ۲۴ قانون پیش‌فروش ساختمان، مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت کنند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش کنند. در غیر این صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

■ مرجع رسیدگی در پرونده‌های کلاهبرداری پیش‌فروش ساختمان

یکی دیگر از موضوعات در مسئله کلاهبرداری در قرارداد پیش‌فروش ساختمان، موضوع دادگاه صالح جهت رسیدگی به موضوع است، از آنجا که در این پرونده‌ها از نظر صلاحیت محلی، محل وقوع جرم ملاک است، بر این اساس محلی که قرارداد پیش‌فروش ساختمان در آنجا تنظیم شده محل شکایت از این کلاهبرداری است و از نظر صلاحیت ذاتی نیز دادگاه کیفری ۲ محل وقوع جرم صالح به رسیدگی است.

به طور کلی به اینگونه پرونده‌ها به شکل پرونده کیفری نگاه می‌شود، دلیل آن نیز این است که وقتی فرد متخلف از طریق کیفری تحت تعقیب قرار می‌گیرد، نه تنها فرد کلاهبردار را مجازات و برای او حبس مقرر می‌کنند بلکه ضمناً وی را به پرداخت وجه پرداخت‌شده به قیمت روز محکوم خواهند کرد و در این وضعیت شکایت قضایی نسبت به شکایات حقوقی مزیت بیشتری دارد.

■ چگونه از کلاهبرداری در قرارداد پیش‌فروش ساختمان شکایت کنیم؟

برای انجام شکایت کیفری ابتدا باید به دفتر خدمات الکترونیک قضایی بروید و قراردادی که انجام داده‌اید یا مبایعه‌نامه‌ای را که نوشته‌اید با خود همراه داشته باشید، شهادت شهود را هم ببرید، واریز وجهی را که داشتند نیز فراموش نکنید. توصیه این است که واریز وجه از حساب به حساب باشد تا معلوم شود از حساب چه کسی به حساب چه کسی پرداخت کرده‌اید، در بسیاری از مواقع فرد پرداخت مالی خود را ندارد، مثلاً به شکل نقد وجه مورد نظر را پرداخت کرده یا طلا و چیز ارزشمند دیگری داده است و بعداً در اسناد دچار مشکل می‌شود.

ممکن است طرف سازنده، اسنادی مانند سندی که مالکان برای مشارکت در فروش با او بسته‌اند، داشته باشند که خریدار باید کپی آن را داشته باشد و موقع عقد ضمیمه قرارداد شود و اگر این سند را داشته باشد، باید ضمیمه شکایت شود. ضمن تهیه همه این موارد بالا در دفتر خدمات قضایی شکایتی مبنی بر فروش مال غیر تنظیم می‌کنید که در حکم کلاهبرداری است.

■ بعد از شکایت از کلاهبرداری در قرارداد پیش‌فروش ساختمان چه می‌شود؟

بعد از شکایت متأسفانه اکنون اینگونه است که بازپرس ابتدا پرونده را به کلانتری می‌فرستد، به همین دلیل بدواً به کلانتری دعوت می‌شوید و یکسری از مدارک آنجا تحویل می‌شود، بعد دوباره کلانتری پرونده را به بازپرسی بازمی‌گرداند و دوباره در بازپرسی یکسری از مدارک را ارائه می‌دهید و طرف سازنده را دعوت می‌کنند و اگر حضور پیدا نکند، جلب می‌شود. در اینجا فرد یا قبول می‌کند که فروش مال غیر داشته یا نه، ولی در هر صورت پروسه رسیدگی انجام می‌شود.

اگر بازپرس به این نتیجه برسد که فرد کلاهبرداری انجام داده است، قرار مجرمیت صادر می‌کند و برای دادستانی می‌فرستد و دادستان جلب به دادرسی صادر می‌کند و برای دادگاه می‌فرستد، دادگاه نیز ادله را بررسی و تعیین مجازات انجام می‌دهد که البته رأی قابل تجدیدنظر هم است و بعد از تجدیدنظر فرد را به حبس، رد مال به نرخ روز و همچنین جزای نقدی محکوم می‌کند، هرچند علی‌الاصول دادگاه دو تا هفت سال برای کلاهبردار مجازات تعیین می‌کند ولی کیفیات مخففه ممکن است موجب شود فرد به شش ماه حبس محکوم شود یا با کیفیات مشدده حتی به ۲۰ سال حبس نیز محکوم شود.

برای جلب اموال فرد کلاهبردار نیز باید دادخواست توقیف اموال داده شود یا از قاضی دادگاه کیفری درخواست ورود برای توقیف اموال فرد می‌شود، البته باید توجه داشت که غالباً در این موارد موضوع تعدد شاکیان نیز پیش می‌آید، یعنی معمولاً کسی که می‌خواهد فروش مال غیر انجام دهد، فقط یک بار این کار را انجام نمی‌دهد بلکه اتفاق می‌افتد فردی چهار یا پنج ساختمان ساخته باشد و مثلاً ۲۰ واحد دارد که این ۲۰ واحد را به ۳۰ نفر هم فروخته باشد، به همین دلیل شکات این پرونده‌ها غالباً متعدد هستند، هر چند پیش می‌آید که مثلاً نفر به نفر هم بوده باشند.

* وکیل دادگستری

نگاه

دیوان عالی تخفیف مجازات را تخصیص زد

مطابق رأی وحدت رویه جدید هیئت عمومی دیوان عالی کشور، در مواردی که شاکی خصوصی از حکم صادرشده تجدیدنظرخواهی کرده باشد، تخفیف مجازات موضوع ماده ۴۴۲ قانون آیین دادرسی کیفری که موجب تخفیف یک‌چهارم مجازات متهم در صورت اسقاط حق تجدیدنظرخواهی یا استرداد درخواست تجدیدنظر وی بود، قابل اعمال نیست.

علی خالقی، حقوقدان و استاد دانشگاه طی یادداشتی در فضای مجازی در خصوص رأی جدید وحدت رویه که در جلسه ۲۸ تیر ماه هیئت عمومی دیوان عالی کشور تصویب شد، نوشت: تسلیم به رأی توسط محکوم‌علیه و تخفیف مجازات او توسط دادگاه، سازوکاری است که از طرح پرونده در مراجع تجدیدنظر یا فرجام جلوگیری می‌کند و به آنها اجازه می‌دهد به رسیدگی به پرونده‌هایی بپردازند که احکام صادرشده در آنها مورد اختلاف و اعتراض است. متهمی که حکم دادگاه در تشخیص بزهکاری و کیفر خود را پذیرفته و با انصراف از اعتراض به آن، مانع افزایش حجم پرونده‌های دادگستری می‌شود، پاداش خود را نیز در قالب تخفیف مجازات دریافت می‌کند.

اما متهم تنها کسی نیست که در پایان رسیدگی، حق اعتراض به حکم را دارد، دادستان و شاکی نیز حق دارند و ممکن است بخواهند آن را مورد اعتراض قرار دهند. در سال ۱۳۹۲، هنگام تصویب ماده ۴۴۲ قانون آیین دادرسی کیفری، اقتباسی نادرست از ماده ۶ قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری مصوب ۱۳۵۶ سبب شد که در تنظیم شرایط تخفیف مجازات محکوم‌علیه در اثر تسلیم او به رأی، «شاکی» مورد توجه قرار نگیرد و «عدم اعتراض» او شرط نشود. این در حالی است که مبنای تخفیف مجازات محکوم‌علیه، پذیرش حکم توسط همه کسانی است که در پرونده دخالت و حق اعتراض دارند، ولی با انصراف خود از این حق، از دو درجه‌ای شدن رسیدگی جلوگیری می‌کنند، بنابراین هر چند در زمان تصویب ماده ۶ فوق فقط متهم و دادستان حق اعتراض به جنبه کیفری حکم دادگاه جنحه را داشته‌اند و حق شاکی محدود به اعتراض به حکم از حیث ضرر و زیان بود (ماده ۳۵۱ ق. آ. د. ک ۱۲۹۱)، اما هنگام تصویب ماده ۴۴۲ قانون فعلی، به شاکی نیز مستقلاً حق تجدیدنظر یا فرجام‌خواهی از جنبه کیفری حکم علی‌الاطلاق داده شده است (ماده ۴۳۳)، در نتیجه انصراف محکوم‌علیه از اعتراض به حکم برای برخورداری از تخفیف مجازات، موجب قطعیت حکم و مسقط حق اعتراض شاکی نمی‌شود. بدیهی است با شناسایی حق اعتراض شاکی نیز سخن از قطعیت حکم در اثر تسلیم محکوم‌علیه به آن و تخفیف مجازات وی نیز صحیح نیست.

در پرونده‌ای که صبح ۲۸ تیر ماه و در اثر اصلاح روند درخواست تشکیل جلسات وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور، به درخواست یکی از وکلای دادگستری و دعوت معاون قضایی دیوان در امور هیئت عمومی برگزار شده بود، اختلاف آرای دو شعبه از دادگاه‌های کیفری ۲ اراک در نحوه اجرای ماده ۴۷۲ مورد بررسی قرار گرفت. در پایان، هیئت عمومی با اکثریت قاطع و به درستی اعلام کرد در مواردی که شاکی خصوصی از حکم صادرشده تجدیدنظر خواهی کرده باشد، تخفیف مجازات موضوع ماده ۴۴۲ قابل اعمال نیست.