گزارش

نیره ساری

«تظاهر به وکالت» جرم خاموش در شبکه‌های پرسروصدا

پرونده «وکیل‌نمای اینستاگرامی» مرز میان تبلیغ، فریب و جرم را در فضای مجازی دوباره به چالش کشید

در روزهای اخیر انتشار ویدئویی جنجالی در فضای مجازی که در آن فردی با ادعای وکالت به تبلیغ خیانت و آموزش راه‌های گریز از قانون می‌پرداخت، واکنش‌های گسترده‌ای را در سطح افکار عمومی و نهادهای قضایی کشور به همراه داشت. بررسی‌ها نشان داد فرد حاضر در این ویدئو نه تنها وکیل نیست، بلکه یک بلاگر حوزه آرایشگری بوده که بدون داشتن هیچ‌گونه پروانه وکالت، خود را وکیل معرفی و از این عنوان سوءاستفاده کرده است. کانون وکلا از این وکیل‌نما شکایت کرد و دستگاه قضایی هم در راستای برخورد قاطع با هرگونه سوءاستفاده از فضای مجازی برای خدشه‌دارکردن ارزش‌ها و اعتقادات مردم وارد شد و در نهایت بلاگر وکیل‌نما تحت پیگرد قانونی قرار گرفت.

به دنبال انتشار ویدئویی از زنی که خود را «وکیل دادگستری» معرفی کرد و بی‌پروا از «راه‌های خیانت به همسر» و «ترفندهای دروغگویی در محضر دادگاه» سخن گفت، دادستانی تهران با تشکیل پرونده‌ای قضایی، دو اتهام جدی را علیه این فرد مطرح کرد؛ تظاهر به وکالت و ترغیب افراد به ارتکاب جرائم منافی عفت.

اصغر جهانگیر، سخنگوی قوه قضائیه در نشست اخیر خود با تأکید بر جنبه‌های مختلف این تخلف، اعلام کرد که کانون وکلای دادگستری نیز به صورت مستقل از بابت مداخله غیرمجاز در امر وکالت از این فرد شکایت کرده است.

■ تظاهر به وکالت چه مجازاتی دارد؟

بر اساس ماده ۵۵ قانون وکالت، هر فردی که بدون داشتن پروانه از کانون وکلا، اقدام به دخالت در امور حقوقی و وکالتی کند یا خود را به دروغ «وکیل دادگستری» معرفی کند، مرتکب جرم شده است و تحت پیگرد قرار خواهد گرفت. این جرم به عنوان مصداقی از جعل موقعیت شغلی حساس، تهدیدی برای امنیت حقوقی مردم و شأن حرفه وکالت تلقی می‌شود. متن این ماده چنین است: «وکلای معلق و اشخاص ممنوع‌الوکاله و به طور کلی هر شخصی که دارای پروانه وکالت نباشد، از هرگونه تظاهر و مداخله در عمل وکالت ممنوع است، اعم از اینکه عناوین تدلیس از قبیل مشاور حقوقی و غیره اختیار کند یا اینکه به وسیله شرکت و سایر عقود یا عضویت در مؤسسات خود را اصیل در دعوی قلمداد کند، متخلف از یک تا شش ماه حبس تأدیبی محکوم خواهد شد»، درواقع این ماده، به طور عام هرگونه تظاهر و مداخله در عمل وکالت را ممنوع دانسته و مصادیقی از آن را از باب تمثیل، ذکر کرده است.

■ نگاهی به واژه تظاهر و تفسیر آن

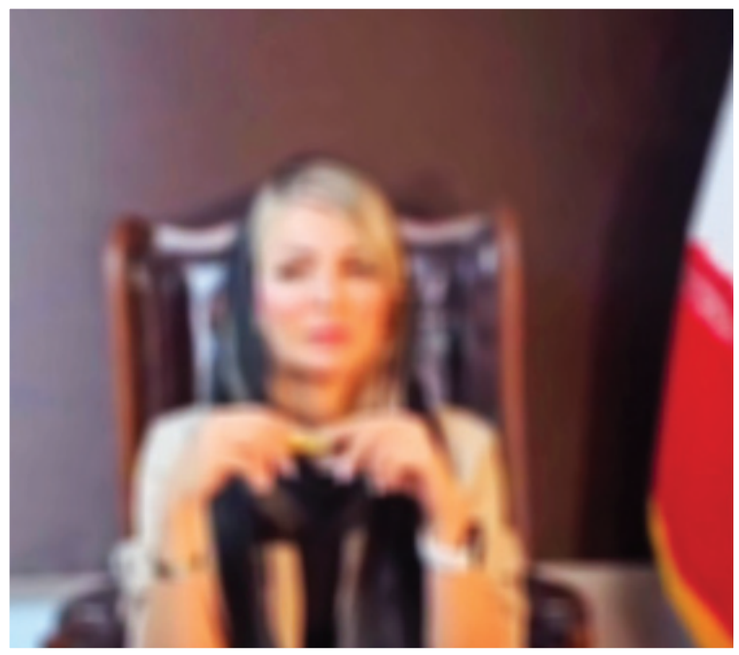
مفهوم واژه تظاهر و معنای اصطلاحی آن تظاهر را آشکارشدن، خودنمایی کردن و چیزی را ظاهراً به خود بستن است. قانونگذار ایران تظاهر به عمل حرام را در ماده ۶۳۸ قانون مجازات اسلامی (کتاب تعزیرات) جرم و سزاوار مجازات دانسته و در شق دوم این ماده رفتار مباحی را که جریحه‌دارشدن عفت عمومی را در پی داشته باشد، مستوجب کیفر دانسته است. در واقع تعیین کیفر برای رفتار تظاهرآمیز، صرفاً بر پایه ارتکاب فعل حرام یا رفتار خلاف عفت عمومی نیست. گاهی قانونگذار با هدف حفظ نظم عمومی و با در نظر گرفتن مصلحت جامعه، ارتکاب برخی رفتارها را جرم و مستوجب کیفر می‌داند که ممنوعیت تظاهر به وکالت نیز از آن جمله است، کمااینکه حتی بر اساس ماده ۶۳۹ قانون مجازات اسلامی و ماده ۷۴۲ قانون جرائم رایانه‌ای، ترغیب یا آموزش ارتکاب اعمال منافی عفت و خلاف اخلاق عمومی جرم تلقی شده است و با توجه به بستر انتشار در فضای مجازی، مشمول مجازات شدیدتری نیز می‌شود.

■ اگر این اتفاق در فرانسه یا امریکا می‌افتاد؟

موضوع تظاهر به وکالت و فریب عمومی، صرفاً مختص نظام حقوقی ایران نیست. در کشورهای دیگر نیز با این تخلفات برخورد قانونی جدی صورت می‌گیرد. در فرانسه، هرگونه تصاحب عنوان یا حرفه‌ای رسمی نظیر وکالت، پزشکی یا پلیس بدون داشتن صلاحیت لازم، جرم تلقی شده است و مجازات آن می‌تواند تا یک سال حبس و جریمه نقدی باشد. در موارد تکرار یا همراه با آسیب به دیگران، مجازات حتی شدیدتر هم خواهد بود. تأکید قانونگذار فرانسوی بر حفظ اعتماد عمومی به نهادهای حرفه‌ای، مشابه دغدغه‌ای است که در پرونده اخیر در ایران نیز مطرح شده است.

در امریکا تظاهر به وکالت به عنوان یک جرم شناخته می‌شود. در بسیاری از ایالت‌ها از جمله کالیفرنیا، استفاده غیرقانونی از عنوان وکیل می‌تواند به تعقیب کیفری، جریمه نقدی و گاه حبس منجر شود. در انگلیس نیز استفاده غیرمجاز از عنوان وکیل یا ارائه خدمات حقوقی بدون مجوز، جرم کیفری دارد. در کانادا و آلمان کسی اگر بدون مجوز خود را وکیل معرفی کند، مرتکب جرم شده است.

علاوه بر این کشورها در کشورهای دیگری چون استرالیا، ایتالیا، ژاپن، هند، مکزیک و سوئد با استناد به قوانین این کشورها محدودیت‌هایی در این زمینه و به خصوص ارائه‌دهندگان خدمات حقوقی دیده می‌شود که اینها منهای سایر جرم‌های متصل با این موضوع است.



■ مرز باریک آموزش، ترغیب و تبلیغ فساد

نکته قابل تأمل در پرونده اخیر، تنها به استفاده غیرقانونی از عنوان وکالت محدود نمی‌شود. بخش قابل توجهی از واکنش‌ها به محتوای ویدئو بازمی‌گردد؛ جایی که فرد منتشرکننده، نه تنها خیانت جنسی را بی‌اهمیت جلوه داده، بلکه راه‌های پنهان‌سازی آن از همسر و قانون را به مخاطبان آموزش داده است.

سخنگوی قوه قضائیه در نشست خبری خود گفته است صرف تبلیغ یا بلاگری در فضای مجازی جرم نیست، اما آنجایی که اقدام مجرمانه‌ای انجام شود یا بر خلاف قانون اقدامی صورت گیرد یا محتوای خلاف عفت و اخلاق عمومی در فضای مجازی منتشر شود یا کاری موجب تحریک یا دعوت افراد به ارتکاب جرم شود، همچنین اگر کاری به ارتکاب اعمال خشونت‌آمیز یا اعمال مضر به منافع فردی بینجامد یا کالاهای مضر تبلیغ شود و راه‌های دور زدن قانون مطرح گردد، اینها جرم‌انگاری شده است و اگر کسی در فضای مجازی چنین اقداماتی انجام دهد، قطعاً مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.

وی با اشاره به بلاگری که «وکیل‌نما» بود و مرتکب این اقدامات شد، چند نکته می‌گوید: «اول اینکه در رابطه با اتهاماتی که قابل تطبیق با رفتار این متهم است، باید گفت چون این فرد وکیل نبود و خودش را وکیل معرفی کرده بود، به اتهام «تظاهر و مداخله در امر وکالت» که موضوع ماده ۵۵ قانون وکالت است، قابل پیگرد خواهد بود و کانون وکلا از او شکایت خواهد کرد. نکته دیگر این است که وی از طریق شبکه‌های اجتماعی افراد را دعوت و ترغیب کرده بود به ارتکاب گناه و جرائم مخل عفت، مانند خیانت جنسی و غیره، همچنین آموزش می‌داد که چگونه می‌توان از قانون و مجازات فرار کرد. این اقدامات نیز خود جرم محسوب می‌شوند و قابل پیگیری هستند. نکته بعدی مربوط به مؤسسات حقوقی است. برخی مؤسسات، خود را در اختیار افرادی که تبلیغ‌گر و بلاگر هستند قرار می‌دهند تا برای جذب مشتری محتواهایی را منتشر کنند. این متهم هم به همین صورت، مؤسسه حقوقی را در اختیار گرفته بود، در حالی که نه دانش حقوقی داشت و نه اطلاعات درست مطرح می‌کرد.»

وی در ادامه به مؤسسات حقوقی نیز هشدار و تذکر داد که در فعالیت‌های خود برای جذب مشتری مراقب باشند و مرتکب اقدامات خلاف قانون و خلاف عفت نشوند، در غیر این صورت، آنها هم مسئول بوده و باید پاسخگوی اقدامات کسانی باشند که در محل این مؤسسات مرتکب تخلفات و جرائم شده‌اند.

سخنگوی قوه قضائیه افزود: «نتیجه اینکه هر کس بر اساس حیطه وظایف و مسئولیت‌های خود در جامعه باید به مسئولیت قانونی و شرعی خود عمل کند. افرادی که دسترسی به فضای مجازی دارند و در آن حضور پیدا می‌کنند، مسئولیت دارند که رفتارشان قانونی باشد و مرتکب عمل خلاف قانون نشوند و ناامنی روانی برای جامعه ایجاد نکنند. ما بارها اعلام کرده‌ایم دستگاه قضایی، بر اساس وظیفه قانونی و شرعی و همچنین مطالبات مردم اجازه نمی‌دهد با حیثیت، اعتقادات، ارزش‌ها و باورهای مردم بازی شود. اگر کسی بخواهد از این طریق سوءاستفاده کند، حتماً با برخورد قانونی روبه‌رو خواهد شد.»

■ شناخت اوصاف رفتار مجرمانه تظاهر در عمل وکالت

علی نبی، دکترای جزا و جرم‌شناسی در مقاله‌ای با عنوان مصادیق جرم تظاهر و مداخله در امر وکالت سه شرط را برای تظاهر مطرح می‌کند و می‌نویسد: «مرور قوانین موضوعه با هدف شناخت اوصاف رفتار مجرمانه تظاهر و مداخله در عمل وکالت، نشان می‌دهد تظاهر و مداخله، از منظر قانون باید واجد ویژگی‌هایی باشند. صدق عنوان تظاهر، در صورت وجود مخاطب معین، مستلزم آن است که مرتکب صراحتاً وانمود کند وکیل دادگستری است، در صورت فقدان مخاطب مشخص، رفتار تظاهرآمیز باید علنی باشد و در حضور افراد یا در محلی که مکان عمومی یا معد حضور عموم است، انجام شده باشد و هر فعلی که عرفاً بتواند تصور وکیل بودن فرد را در دیگران ایجاد کند، مشمول این عنوان خواهد بود. تحقق رفتار مداخله‌گرانه نیز منوط به وجود شرایطی است: نخست آنکه مرتکب، مأذون نباشد، چنانچه قانون در ارتباط با حرفه وکالت، انجام کارهایی را برای افراد عادی مجاز دانسته باشد یا کسانی با اذن وکیل دادگستری، در اموری که منع قانونی در انجام آنها از سوی دیگران وجود ندارد، دخالتی کنند، رفتار آنها مداخله در وکالت محسوب نمی‌شود. دومین شرط آن است که رفتار مرتکب باید دخالت در اموری باشد که در صلاحیت وکیل دادگستری است که پیرامون دعوای بالفعل یا بالقوه مدنی یا کیفری شکل می‌گیرد. سومین وصف لازم، عدم‌شرطیت مستقیم‌بودن مداخله است. دخالت فاعل این جرم، ممکن است به طور مستقیم یا باواسطه باشد و مداخله غیرمستقیم را نباید خارج از تعریف آن دانست.»

> **سخنگوی قوه قضائیه در نشست خبری خود گفته است صرف تبلیغ یا بلاگری در فضای مجازی جرم نیست، اما آنجایی که اقدام مجرمانه‌ای انجام شود یا بر خلاف قانون اقدامی صورت گیرد یا محتوای خلاف عفت و اخلاق عمومی در فضای مجازی منتشر شود یا کاری موجب تحریک یا دعوت افراد به ارتکاب جرم شود، همچنین اگر کاری به ارتکاب اعمال خشونت‌آمیز یا اعمال مضر به منافع فردی بینجامد یا کالاهای مضر تبلیغ شود و راه‌های دور زدن قانون مطرح گردد، اینها جرم‌انگاری شده است و اگر کسی در فضای مجازی چنین اقداماتی انجام دهد، قطعاً مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت**

> **پرونده «وکیل‌نمای اینستاگرامی» بار دیگر ضرورت نظارت بر محتواهای شبه‌حقوقی در فضای مجازی را یادآور شد. در عصری که مرز تخصص و شهرت در شبکه‌های اجتماعی به‌سادگی پاک می‌شود، بی‌توجهی به اصالت جایگاه‌هایی همچون وکالت می‌تواند نه تنها نظام حقوقی را تضعیف کند، بلکه به اعتماد عمومی نسبت به نهادهای قانونی نیز آسیب وارد کند. قانون، نه صرفاً برای مجازات، بلکه برای صیانت از حقیقت و تخصص وضع شده است. اگر مرزها شکسته شود، هر بلاگر می‌تواند نقش پزشک، وکیل یا حتی قاضی را بازی کند و این، آغاز فروپاشی مرجعیت حرفه‌ای در جامعه است**

■ تدوین شیوه‌نامه ساماندهی فعالیت وکلا در فضای مجازی

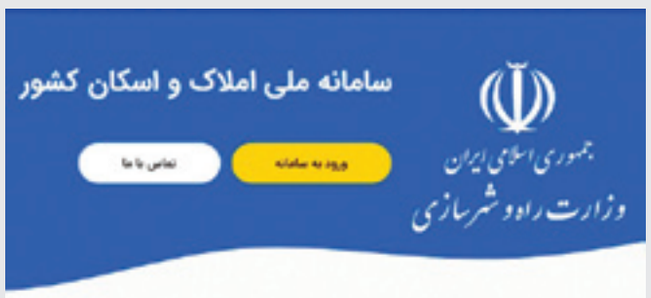
به دنبال انتشار این اخبار معاون حقوقی مرکز وکلا قوه قضائیه از تدوین شیوه‌نامه ساماندهی فعالیت وکلا در فضای مجازی در معاونت حقوقی مرکز خبر داد و گفت: با افزایش تعداد وکلا در سال‌های اخیر و رشد و توسعه روزافزون فضای مجازی، نهاد وکالت امروزه در فضای مجازی با پدیده‌ای موسوم به وکیل بلاگر مواجه است.

وی می‌گوید: «وکیل بلاگری، پدیده‌ای است که موجب شده برخی وکلا به جای ارتقای دانش حقوقی و تخصص‌گرایی، به دنبال کسب شهرت از طریق افزایش لایک و ویو در فضای مجازی باشند؛ هدفی که آنها را تا جایی پیش برده است که برای جذب فالوور، خود را ناگزیر به تولید و انتشار هر نوع محتوای زرد یا سخیف می‌بینند. این محتواها شامل تولید و انتشار مطالب حقوقی سطحی، عکس‌ها و فیلم‌های نامناسب از سردر و راهروهای مجتمع‌های قضایی یا حتی قهوه‌خوردن و کله‌پاچه خوردن قبل یا بعد از جلسه رسیدگی است، همچنین شامل ضبط تصویر و صوت از موکل هنگام ورود به دفتر و انتشار اسکرین‌شات پیامک‌های تشکر موکل از وکیل می‌شود. از سوی دیگر، برخی از این افراد با سوءاستفاده از خلأهای موجود در قوانین و مقررات، به آموزش راه‌های دور زدن قانون پرداخته‌اند. رئیس مرکز در مصاحبه اخیر خود به صراحت تذکراتی را به وکیل بلاگرها داده‌اند که به وضوح مخاطب اصلی آنها وکیل بلاگرها هستند. از سوی دیگر، همواره درخواست‌های بسیاری از سوی مردم به ما رسیده است که متأسفانه بر اساس راهنمایی‌هایی که از طریق ویدئوهای آموزشی برخی وکلا در فضای مجازی دریافت کرده‌اند، اقدام به انجام عملیات حقوقی یا قضایی کرده‌اند که در نتیجه اشتباهات موجود در اصل موضوع یا مبانی حقوقی منتشره، خسارت‌های مادی و معنوی غیرقابل جبرانی به آنها وارد شده است، از همین رو معاونت حقوقی مرکز به منظور ساماندهی فعالیت وکلا در فضای مجازی، تنظیم و تدوین شیوه‌نامه‌ای را در دستور کار خود قرار داده تا از این طریق بتواند برخی از وکیل بلاگرها که شئونات حرفه‌ای وکالت را رعایت نمی‌کنند، به مسیر درست فعالیت حرفه‌ای خود بازگرداند. موارد مختلفی مدنظر ماست، از جمله اینکه هر وکیل باید در پروفایل خود اطلاعات حرفه‌ای‌اش را به‌طور شفاف اعلام کند: نام و نام خانوادگی کامل، شماره پروانه وکالت، درجه وکالت (پایه یک، کارآموز و غیره) و حوزه قضایی محل اشتغال. در تلاشیم هر چه سریع‌تر این سند نهایی و به مراجع ذی‌ربط ارسال شود.

پرونده «وکیل‌نمای اینستاگرامی» بار دیگر ضرورت نظارت بر محتواهای شبه‌حقوقی در فضای مجازی را یادآور شد. در عصری که مرز تخصص و شهرت در شبکه‌های اجتماعی به‌سادگی پاک می‌شود، بی‌توجهی به اصالت جایگاه‌هایی همچون وکالت می‌تواند نه تنها نظام حقوقی را تضعیف کند، بلکه به اعتماد عمومی نسبت به نهادهای قانونی نیز آسیب وارد کند. قانون، نه صرفاً برای مجازات، بلکه برای صیانت از حقیقت و تخصص وضع شده است. اگر مرزها شکسته شود، هر بلاگر می‌تواند نقش پزشک، وکیل یا حتی قاضی را بازی کند و این، آغاز فروپاشی مرجعیت حرفه‌ای در جامعه است.

یادداشت

«الزام ثبت قراردادهای اجاره» گامی مؤثر در کاهش دعاوی حقوقی و شفاف‌سازی بازار مسکن



افزایش مستمر و بی‌سابقه نرخ اجاره‌بها در سال‌های اخیر، فشار مضاعفی بر مستأجران وارد کرده و چالش‌های متعددی را در روابط حقوقی میان مؤجر و مستأجر به‌وجود آورده است. در واکنش به این وضعیت، قوه قضائیه با صدور بخش‌نامه‌ای، ثبت تمامی قراردادهای اجاره در «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» را الزامی اعلام کرده است. این اقدام با هدف شفاف‌سازی روابط حقوقی، کاهش دعاوی ناشی از اختلافات قراردادی و ایجاد بستر قانونی منسجم در بازار اجاره مسکن، طراحی و اجرایی شده است.

بازار اجاره در ایران همواره با مشکلات بنیادین از فقدان قراردادهای رسمی و معتبر گرفته تا اجاره‌نامه‌های صوری و توافق‌های شفاهی مواجه بوده و زمینه بروز اختلافات، بی‌اعتمادی و دعاوی پیچیده میان طرفین قرارداد، به‌ویژه در شرایط نوسانات اقتصادی را فراهم کرده است. مستأجرانی که بدون پشتوانه قانونی، ناچار به پذیرش شروط ناعادلانه می‌شوند و مؤجرانی که در نبود اسناد رسمی معتبر برای پیگیری حقوق خود دچار مشکل می‌شوند، بخش بزرگی از پرونده‌های حقوقی را شکل می‌دهند. در این میان، بخش‌نامه اخیر قوه قضائیه، گامی مهم در راستای اصلاح ساختاری این مناسبات محسوب می‌شود.

■ ابعاد حقوقی و مزایای ثبت رسمی قراردادهای اجاره

ثبت رسمی قراردادهای اجاره در سامانه ملی املاک، افزون بر جنبه نظارتی، دارای آثار حقوقی گسترده‌ای است. نخستین تأثیر آن، افزایش اعتبار و قابلیت استناد قرارداد در مراجع قضایی است. در صورت بروز اختلاف، امکان ارائه سند رسمی و ثبت‌شده، روند دادرسی را تسهیل و از طرح دعاوی بی‌اساس جلوگیری می‌کند. دیگر آنکه مؤجر بدون اطلاع رسمی، امکان اخراج مستأجر را نخواهد داشت و مستأجر نیز موظف به رعایت دقیق تعهدات مندرج در قرارداد خواهد بود. این شفافیت، روابط دوطرفه را مبتنی بر قانون و تعهد متقابل می‌سازد.

در بسیاری از موارد، مستأجران از ترس تخلیه ناگهانی یا عدم‌تمدید قرارداد، ناچار به پذیرش شروطی غیرقانونی بوده‌اند. در مقابل، مؤجرانی نیز بوده‌اند که به دلیل نبود قرارداد رسمی، امکان مطالبه اجاره معوقه یا پیگیری تخریب ملک خود را نداشته‌اند. ثبت رسمی قراردادها، موجب کاهش این ناطمینانی‌ها و حفاظت از حقوق طرفین می‌شود.

از منظر مالی و اداری نیز این ثبت‌نام به مستأجران امکان می‌دهد از خدمات عمومی متنوعی از جمله ثبت‌نام فرزندان در مدارس محل سکونت، اخذ یارانه‌ها یا تسهیلات حمایتی دولت استفاده کنند. علاوه بر آن با ثبت قرارداد در سامانه ملی املاک، خطر تنظیم اجاره‌نامه‌های دوگانه با ارقام متفاوت از میان برداشته می‌شود و عملاً نظام مالیاتی و حقوقی، از شفافیت بیشتری برخوردار خواهد شد.

■ تضمین حقوق مؤجران در برابر تخلفات مستأجران

از منظر مؤجر نیز ثبت قرارداد در سامانه رسمی، ابزار قوی و مطمئنی برای پیگیری حقوق قانونی فراهم می‌آورد. در گذشته، موارد متعددی وجود داشته است که مستأجران با وجود عدم پرداخت اجاره‌بها یا ورود خسارت به ملک، به دلیل نبود قرارداد معتبر از پاسخگویی در مراجع قضایی طفره می‌رفتند. اکنون با وجود قرارداد ثبت‌شده، اثبات تخلف و طرح دعوا برای مطالبه خسارت یا اجرت‌المثل، روندی ساده‌تر و شفاف‌تر خواهد داشت.

بخش‌نامه اخیر با ایجاد زیرساخت حقوقی مشخص به مؤجران نیز اطمینان می‌دهد در صورت بروز اختلاف، قانون در کنار آنها خواهد بود. این اطمینان، به‌ویژه برای مؤجرانی که بخش مهمی از درآمدشان وابسته به اجاره ملک است، امری ضروری و حیاتی تلقی می‌شود.

■ دغدغه مالیات و گسترش بازار رسمی

با وجود مزایای قابل توجه، الزام ثبت رسمی قراردادهای اجاره، چالش‌هایی نیز به همراه دارد. مهم‌ترین آن، نگرانی مؤجران نسبت به شفاف شدن درآمد و در نتیجه، پرداخت مالیات بر اجاره است. پیش‌تر با استفاده از قراردادهای صوری، اجتناب از ثبت رسمی یا توافق‌های شفاهی، برخی مؤجران موفق به فرار مالیاتی می‌شدند. اکنون با الزام به ثبت قرارداد، درآمدها به‌راحتی قابل ردیابی و مشمول مالیات خواهند شد.

در این شرایط، ممکن است برخی مؤجران برای دور زدن قانون، به روش‌هایی نظیر اجاره دادن ملک به نام افراد ثالث یا اجتناب از ثبت قرارداد رسمی متوسل شوند. این امر، به گسترش بازار اجاره غیررسمی منجر خواهد شد که خلاف قانون است و مجدداً بستری برای بروز دعاوی حقوقی فراهم می‌سازد.

در این میان، مستأجران کم‌درآمد بیش از سایرین آسیب‌پذیر خواهند بود. آنان توان چانه‌زنی بالایی ندارند و چنانچه مؤجر از ثبت رسمی خودداری کند، ناچارند یا قرارداد غیررسمی را بپذیرند یا از اجاره آن ملک صرف‌نظر کنند. چنین شرایطی می‌تواند به تضعیف دسترسی این قشر به بازار رسمی و حمایت‌های قانونی منجر شود.

■ ضرورت تدوین سازوکارهای حمایتی

برای جلوگیری از گسترش بازار غیررسمی و تضمین موفقیت این بخش‌نامه، تدوین سیاست‌های مکمل، امری اجتناب‌ناپذیر است. نخست، می‌توان مشوق‌های مالیاتی برای مؤجرانی که اقدام به ثبت قرارداد می‌کنند، در نظر گرفت. به عنوان نمونه، کاهش نرخ مالیات یا معافیت‌های محدود در صورت ثبت بموقع قرارداد، می‌تواند رغبت به تبعیت از قانون را افزایش دهد.

دوم، حمایت از مستأجران کم‌درآمد، باید محور توجه قانونگذار قرار گیرد. ارائه قراردادهای ساده‌سازی‌شده، کاهش هزینه ثبت رسمی و ارائه مشاوره حقوقی رایگان، می‌تواند از محروم شدن این قشر از حمایت قانونی جلوگیری کند، همچنین تشکیل سامانه‌های شکایت و رسیدگی به تخلفات مؤجرانی که از ثبت قرارداد امتناع می‌کنند، راهکاری مؤثر در مقابله با دور زدن قانون خواهد بود.

■ الزامات فنی و اجرایی برای پیاده‌سازی موفق قانون

اجرای دقیق این قانون، نیازمند زیرساخت‌های فنی و اجرایی قوی است.

نخست، سامانه ملی املاک و اسکان باید از نظر امنیت اطلاعات، کاربری ساده و دسترسی سراسری، تقویت شود تا همه شهروندان، صرف‌نظر از محل سکونت یا سطح سواد دیجیتال، امکان استفاده از آن را داشته باشند.

دوم، دفاتر اسناد رسمی و مشاوران املاک باید به صورت جدی در فرایند ثبت قرارداد دخیل شوند. تنظیم قراردادهای غیررسمی یا اجاره‌نامه‌های دست‌نویس باید ممنوع و از گردش قانونی خارج شود، همچنین الزام مشاوران املاک به ثبت تمامی قراردادها در سامانه ملی، یکی از ابزارهای کنترل و نظارت دقیق بر روند اجرای قانون خواهد بود.

سوم، آموزش عمومی و ارتقای آگاهی مردم، ضرورتی انکارناپذیر است. باید از طریق رسانه‌های مختلف، اطلاع‌رسانی گسترده‌ای صورت گیرد تا جامعه نسبت به مزایای ثبت قرارداد رسمی آگاه شود و از نگرانی‌های بی‌پایه مانند قطع یارانه یا مالیات بی‌مورد، رهایی یابد.

■ کاهش دعاوی حقوقی

یکی از اهداف اصلی این بخش‌نامه، کاهش بار پرونده‌های قضایی در حوزه دعاوی مؤجر و مستأجر است. زمانی که قراردادها شفاف، دقیق و رسمی باشند، بسیاری از اختلافات رایج، از جمله دعوا بر سر مدت اجاره، مبلغ ودیعه، اجرت‌بها یا نحوه تخلیه، قابلیت طرح پیدا نمی‌کنند یا با استناد به مفاد قرارداد، به‌سادگی قابل حل خواهند بود.

از سوی دیگر، مستأجر نمی‌تواند ادعا کند شروطی خارج از قرارداد به او تحمیل شده است و مؤجر نیز نمی‌تواند بدون طی تشریفات قانونی، تخلیه ملک را مطالبه کند. این وضوح حقوقی، ضمن کاهش مراجعات قضایی، موجب صرفه‌جویی در وقت، هزینه و منابع قضایی کشور خواهد شد.