ZENDEGI-SALAM
ضمیمه روزنامه خراسان
دوشنبه • اول خرداد ۱۴۰۲
۲ ذی القعده ۱۴۴۴ • ۲۲ می ۲۰۲۳
شماره ۲۱۲۱۷
۲۴۳۷

چند می‌گیری سند اجاره بدی؟

اجاره‌دادن سند برای وثیقه به یک کاسبی پررونق تبدیل شده، در این بازار چه خبر است؟ با فردی هم که در جریان اجاره سند برای دیگری دچار دردسر شده گفت‌وگو کردیم

پرونده

«سند اجاره‌ای برای زندانی»، «وثیقه فوری برای مرخصی زندانی»؛ این‌ها جملاتی هستند که قبل‌تر آن‌ها را جلوی دادگاه می‌شنیدید اما این‌روزها می‌توانید در فضای مجازی هم آن‌را ببینید. با شماره‌ای که در صفحه یا سایت مدنظر نوشته شده تماس می‌گیرید، مشکل زندانی، مبلغ وثیقه یا مبلغ وام را می‌گویید و سند اجاره می‌گیرید. البته در این کسب‌وکار نرخنامه نانوشته‌ای وجود دارد و درصدها و مدارک برای اجاره سند متفاوت است. دامنه فعالیت‌ها هم صفحه به صفحه و آگهی به آگهی تفاوت دارد؛ از اجاره سند برای وام بانکی، وام آزاد تا اجاره سند برای وثیقه و ضمانت ملکی. در چرخه سندهای اجاره‌ای افراد زیادی حضور دارند؛ فرد زندانی، اجاره‌دهنده سند، واسطه سند اجاره‌ای، فردی که سند را اجاره می‌کند، افرادی که باید فرد گیرنده سند را ضمانت کنند و شاید چند نفر دیگر. در این پرونده می‌خواهیم از پشت‌صحنه این بازار، روال اجاره سند و قانونی بودن یا نبودن آن بگوییم و همچنین مشکلاتی که گاهی از سر ناآگاهی برای بعضی از اعضای این چرخه به وجود می‌آید. می‌دانیم که گاهی سندهای اجاره‌ای برای بعضی، گره‌گشا هستند ولی بی‌تفاوتی یا ندانم‌کاری در این مسیر ممکن است برای هر فردی که در این چرخه تعهدی دارد، گران تمام شود و باعث تغییر مسیر زندگی‌اش می‌شود. در پرونده امروز زندگی سلام به سراغ همین موضوع رفتیم و از جنبه‌های مختلف به آن پرداختیم.

نرخ‌های نانوشته برای سندهای اجاره‌ای

صاحب یک تبلیغ برای اجاره سند می‌گوید که هزینه اجاره سند شهرستان ۱۱ درصد میزان وثیقه و اجاره سند تهران ۱۶ درصد برای هر سال است

عکس‌ها تزیینی است

من از نرخ بقیه خبر ندارم

به سراغ صفحه‌های فعال در شبکه‌های اجتماعی می‌روم. یکی از آن‌ها در توضیح صفحه‌اش نوشته است: «سند اجاره‌ای برای زندانی دادگاه و تعزیرات کلیه استان‌ها، با ۱۵ سال سابقه کار». با شماره تلفن همراهی که در توضیحات قید شده‌است، تماس می‌گیرم و از نرخ سند اجاره‌ای می‌پرسم. از فرد پشت خط که مردی جوان است، نرخ سند اجاره‌ای برای ۴۰۰ میلیون تومان بدهی را می‌پرسم، می‌گوید: «برای زندانی که ۴۰۰ میلیون بدهی داره سند اجاره‌ای سالی ۸-۹ میلیون درمیاد. یک سفته به مبلغ ۴۰۰ میلیون بگیرین و باید سه نفر از اعضای خانواده پشتش رو امضا کنن». وقتی از او می‌پرسم چرا نرخ‌ها این‌قدر متفاوت‌است؟ با لحنی که انگار از این سوال ناراحت شده‌است، می‌گوید: «من از نرخ بقیه خبر ندارم.» به سوال بعدی‌ام جواب نمی‌دهد و صدای چند بوق ممتد نشان می‌دهد که مکالمه را قطع کرده‌است.

از ضمانت ملکی تا رفع ممنوع‌الخروجی

البته اجاره سند تنها مربوط به آزادی یا مرخصی زندانی نیست. بسیاری برای دریافت وام بانکی و ضمانت ملکی یا رفع ممنوع‌الخروجی، استفاده‌های گمرکی و... به دنبال سند اجاره‌ای می‌روند.

صاحب یک آگهی سند اجاره‌ای می‌گوید: من زیر یک میلیارد تومان، سند ندارم. برای کدوم دادگاه و کدوم شعبه می‌خواین؟ برای چه حکمی؟ اینا با هم فرق‌داره. ۸۰۰ میلیون بدهی تقریبا سالی ۱۰۰ میلیون هزینه اجاره سند داره. برای اجاره هم باید حتما چک کارمندی با امضای دو کاسب جوازدار یا یک جواز کسب با امضای دو ضامن کارمند یا قولنامه ملکی با سفته و امضای کارمندی بیارید

[...]

در قوانین ایران، ماده قانونی مشخصی در این باره به تصویب نرسیده است و در قوانین به طور صریح به سند اجاره‌ای اشاره نشده و حکمی هم صادر نشده است، بنابراین از نظر قانونی، منعی ندارد

اما و اگرهای سندهای اجاره‌ای در ایران

سوال مهمی که در زمینه سندهای اجاره‌ای پیش می‌آید این است که آیا این ماجرا در ایران، قانونی است؟ مشاوران حقوقی می‌گویند در قوانین ایران، ماده قانونی مشخصی در این باره به تصویب نرسیده‌است و در قوانین به طور صریح به سند اجاره‌ای اشاره نشده و حکمی هم صادر نشده‌است. بنابراین از نظر قانونی، هیچ منعی ندارد. البته باید توجه داشت اگر هنگام اجاره سند به معتبر بودن آن توجه نشود و سند جعلی باشد، فرد هدف سوءاستفاده افراد سودجو قرار می‌گیرد و مشکلات جدی برای او پیش می‌آید، چون استفاده از سند جعلی در قانون کشورمان جرم است. از طرفی هر کدام از افراد ضمانت‌کننده سندهای اجاره‌ای اگر با ناآگاهی یا اعتماد بیش از حد به دیگران وارد این جریان شوند ممکن است با مشکلات قانونی غیرقابل‌پیش‌بینی مواجه شوند. نبود یک بستر قانونی مشخص برای سندهای اجاره‌ای هم راه را برای قیمت‌گذاری واسطه‌ها باز گذاشته است و هر شخص یا شرکتی شیوه‌ای برای محاسبه مبلغ سندهای اجاره‌ای دارد. بعضی تصور می‌کنند هزینه اجاره سند بر اساس ارزش آن تعیین می‌شود و هر سند قیمت مشخصی دارد اما همیشه این‌طور نیست و در شرایط مختلف و نوع سندی که اجاره داده می‌شود و می‌تواند شامل سند ملک یا خودرو باشد، این قیمت متفاوت است. بنابراین مهم است که در چنین شرایطی با چند مشاور حقوقی مشورت کرد. یکی از مهم‌ترین مواردی که باید در اجاره سند به‌طور مستقیم به آن اشاره شود، مبلغ، مدت زمان اجاره و امضای دوطرف است. همچنین باید نسخه‌ای از این توافق در اختیار دوطرف باشد و قبل از هر چیز سند توسط نهادهای مربوط اعتبارسنجی شود تا کسی به دردسر نیفتد.

مراقب سندهای جعلی و عواقب آن باشید

یکی از وکلا که برای پیگیری پرونده موکلش به دادگاه رفت‌وآمد زیادی دارد، درباره سندهای اجاره‌ای و مشکلاتی که ممکن است برای متقاضیان این گونه سندها ایجاد شود، می‌گوید: «بارها پیش آمده که پس از مدتی مشخص شده سند جعلی بوده یا سند مربوط به ملکی است که قبلا توقیف شده است. حتی مواردی هم بوده است که یک سند را برای دو پرونده گرو گذاشته بودند، اما خوشبختانه با ابتکار مسئولان قضایی حالا دیگر این مشکلات کمتر شده و با توجه به الکترونیکی شدن استعلامات و دیگر تمهیدات، کمتر مواردی از این دست رخ می‌دهد. با این حال اجاره کردن سند کار پرریسکی است، چون اجاره دهنده به دنبال کسب منافع بیشتر برای خود است و هیچ‌گاه برای رضای خدا و کمک به دیگران دست به این کار نمی‌زند. در طول ۲۰ سال سابقه وکالتی که دارم، بارها آدم‌هایی را دیده‌ام که سند جعلی و حتی سند اراضی ملی یا ملک‌های مصادره شده را اجاره داده و رفته‌اند و کسی که سند را اجاره کرده با مشکل مواجه شده‌است.»

منبع این قسمت از پرونده: مشرق، مشاوره حقوقی دینا

امضای پردردسر پسر نوجوان و تعهد چند صد میلیونی!

ماجرای پسر نوجوانی که با اعتماد به مدیر خود و یک امضا، ضامن یک سفته چند صد میلیونی برای اجاره یک سند شد و به دردسر افتاد

در جریان سندهای اجاره‌ای باید شخص معتبری، گیرنده سند اجاره‌ای را ضمانت کند. این را که آن فرد کارمند یا کاسب جواز دار باشد یا فردی که هیچ ربطی به این داستان ندارد، همان واسطه‌هایی مشخص می‌کنند که در قسمت‌های قبلی پرونده از آن‌ها گفتیم. ماجرایی که در ادامه این قسمت خواهید خواند، تجربه عجیب یک نوجوان ۱۷ ساله و ورود ناآگاهانه‌اش به چرخه سندهای اجاره‌ای است. این ماجرا را پدر این نوجوان که الان در دسته جوان‌ها قرار می‌گیرد، برای‌مان تعریف می‌کند و اسم و رسم‌شان به رسم امانت، پیش ما محفوظ است. روایتی که در ادامه می‌خوانید یک روایت بازنویسی‌شده از مکالمه بین ما و پدر همان نوجوان قصه است.

اعتمادی که کار دست پسر نوجوان داد

پسرم ۱۷ ساله بود. با دو دوستش در یک دفتر به طور پاره‌وقت کار می‌کرد. خانمی هم در همان دفتر، مسئول آن‌ها و همسرش در زندان بود. آن خانم برای آزاد کردن همسرش به دنبال اجاره یک سند بود و در یکی از سایت‌های نیازمندی، یک سند اجاره‌ای پیدا کرد. مبلغ تعهد همسر آن خانم در آن زمان توسط دادگاه ۲۰۰ میلیون تومان تعیین و آن سند هم در نهاد مربوط ۲۵۰ میلیون تومان ارزش‌گذاری شده‌بود. به این ترتیب قاضی آن سند را می‌پذیرفت اما برای اجاره سند به تعهد نیاز بود. سند، مربوط به یک خانه‌باغ روستایی در شهری دیگر و یک پیرمرد صاحب آن بود. خانم به صاحب سند و واسطه‌ای که سند را اجور کرده‌بود، ۴ میلیون تومان و به پیرمرد صاحب سند یک سفته ۳۰۰ میلیونی داد. او به پیرمرد گفته‌بود، همسرم به دلیل بدهکاری در زندان است، از زندان بیرون می‌آید، حسابش را صاف می‌کند و سند را برمی‌گرداند، اما دروغ گفته بود. همان‌طور که به پسر من و دوستانش دروغ گفته و با اعتمادسازی از آن‌ها خواسته بود که برای کمک به او پشت آن سفته‌ها را امضا کنند و آن‌ها هم بدون خبر دادن به ما این کار را کرده بودند. یک روز در خانه بودیم که زنگ زدند. چند مامور نیروی انتظامی با حکم جلب پسرم پشت در بودند. از او درباره آن خانم و این که آیا چنین شخصی را می‌شناسد یا نه، پرسیدند. او چند سالی بود که دیگر آن‌جا کار نمی‌کرد و کلا ماجرا را فراموش کرده‌بود. بعد از چند سوال مشخص شد که پسرم و دوستانش پشت آن سفته ۳۰۰ میلیونی را امضا کرده‌اند و پیرمرد صاحب سند وقتی خبری از سندش نمی‌شود، سفته را به اجرا می‌گذارد. ما تازه آن زمان متوجه شدیم که پسرمان پشت سفته را امضا کرده‌است.

میلیونی جور یک آدم دروغ‌گو را کشیدیم!

بعد از جلب پسرم در کلانتری، مجبور شدیم با صاحب سند مصالحه کنیم. چون ۳ نفر دیگر (آن خانم و دو دوست دیگر پسرم) پشت سفته را امضا کرده بودند، سهم هر کدام ۷۵ میلیون تومان می‌شد. چاره‌ای جز جور کردن آن مبلغ نداشتیم. سخت بود ولی بخشی از سهم پسرم را به صورت نقدی و بخش دیگر را به صورت قسطی دادیم. آن دو نفر دیگر هم نمی‌دانم چطور از ماجرا بو برده بودند و فرار کردند. بعدها معلوم شد جرم همسر آن خانم مربوط به موادمخدر بوده است و او و همسرش تمام جزئیات این نقشه را با هم چیده بودند. آن‌ها بعد از آزادی مرد، با سند اجاره‌ای به ترکیه فرار کردند و دست ما هیچ‌وقت به آن‌ها نرسید! آن خانم به پسرم و دوستانش گفته‌بود شوهرش که از زندان بیرون بیاید حتما خوبی‌تان را جبران می‌کند و آن‌ها هم با این پیش‌زمینه ذهنی که آن خانم دفترش را می‌فروشد، به او اعتماد کرده بودند. متاسفانه چون سفته‌ها تاریخ نداشت ما حتی نتوانستیم ثابت کنیم که پسرمان در زمان امضای سفته و تعهد، زیر ۱۸ سال و به اصطلاح صغیر بوده‌است و به همین دلیل عین قانون با او برخورد شد. مشاوران قوه قضاییه به ما گفتند اگر صاحب سند قبول نکند که شما سهم خودتان را بدهید، باید همه مبلغ سفته را به دادگاه بدهید تا سند پیرمرد آزاد شود، بعد خودتان از نفرات دیگر که همه‌شان فراری بودند، شکایت کنید و آن‌جا مشکل خیلی حادتر می‌شد. نمی‌دانم سرنوشت صاحب سند چه شد چون بقیه افرادی که پشت سفته را امضا کرده بودند هیچ‌وقت آفتابی نشدند. با هر زحمت و سختی که بود پول را جور کردیم و گرنه پسرمان در آن سن‌وسال راهی زندان می‌شد. خودتان بهتر می‌دانید زندان یک مسئله بود و عواقب اجتماعی که داشت یک مسئله دیگر.