

## بررسی و تحلیل جایگاه جرائم ثبتی عام در حقوق کیفری

مصطفی بزی اله ری<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی، مدرس دانشگاه

---

### چکیده

با توجه به اینکه همه قوانین بشری در حوزه عمل و اجرا نیازمند ضمانت اجرا هستند. قوانین راجع به ثبت اسناد و املاک نیز از این قاعده مستثنی نیستند و در این راستا قوانین و مقرراتی برای تنبیه و مجازات ناقضین قوانین لحاظ گردیده است که ما از آنها به «جرائم ثبتی در حقوق کیفری» تعبیر می‌نماییم. جرم ثبتی، فعل یا ترک فعلی است که در قوانین و مقررات موضوعه کشور راجع به ثبت اسناد و املاک به عنوان جرم محسوب و برای آن مجازات تعیین شده است. در حقوق کیفری اختصاصی ایران، جرائم ثبتی اسناد و املاک، با جرائم علیه اموال و مالکیت و جرائم علیه آسایش عمومی تقارن و تجانس دارند. ابزار حمایت حقوق کیفری مجازات‌ها هستند.

**واژه‌های کلیدی:** جرائم ثبتی، جرائم ثبتی عام، حقوق، حقوق کیفری.

---

## مقدمه

سخن هر چه گویم همه گفته‌اند در باغ دانش همه رفته‌اند

برای تیمن و تبرک و حسن مطلع آیه شریفه‌ی ۲۸۲ از سوره‌ی مبارکه بقره که بزرگترین آیه‌ی قرآن است نقل می‌کنیم:

«يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا بَضَارَ كَاتِبٍ وَلَا شَهِيدٍ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَبِعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ»

ترجمه: «ای اهل ایمان، چون به قرض و نسیه معامله کنید تا زمانی معین بایست که نویسنده‌ی درستکاری معامله میان شما را بنویسید. و از نوشتن ابا نکند که خدا به وی نوشتن آموخته، پس باید بنویسید و مدیون امضاء کند و از خدا بترسد و چیزی در آنچه مقرر شد نگاهد و نیفزاید و اگر مدیون سفیه یا صغیر است و صلاحیت امضاء کردن ندارد پس امضاء کند ولی او، به عدل و دو تن از مردان گواه آرید و اگر دو مرد نیابید یک تن مرد و دو زن هر که را طرفین راضی شوند گواه گیرند که اگر یکی از آنها فراموش کند دیگری را در خاطر باشد و اگر شهود را به مجلس یا محکمه بخوانند از رفتن امتناع نورزند و در نوشتن سند با تاریخ معین آن مسامحه نکنید چه معامله کوچک باشد یا بزرگ این درست‌تر است نزد خدا و محکم‌تر برای شهادت و نزدیک‌تر به اینکه شک و ربی در معامله پیش نیاید که موجب نزاع گردد مگر آنکه معامله نقد حاضر باشد که دست به دست میان شما برود در این صورت باکی نیست که بنویسید و هرگاه معامله (متاع مهم و مال پربهایی) کنید در آن گواه گیرید و نباید به نویسنده و گواه (در حال و کارشان) ضرری رسد. (و بی‌اجر مانند). اگر چنین کنید نافرمانی کرده‌اید. از خدا بترسید (نافرمانی حکم خدا نکنید) خداوند به شما تعلیم مصالح امور کند و خدا به همه چیز داناست.»

## اهمیت و ضرورت تحقیق

اهمیت موضوع در آن است که جرائم پراکنده ثبتی در قانون ثبت اسناد و املاک، قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون مجازات اسلامی و سایر قوانین مرتبط یکجا مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته‌اند، که موجب شناخت سریع و اجمالی با حقوق ثبت و کیفرهای ثبتی است. همچنین با توجه به اینکه قانون مجازات اسلامی ایران قانونی نوپاست و به جهت اینکه جرائم و مجازات‌های ثبتی به صورت پراکنده در قوانین ذکر شده و کمتر به این مقوله پرداخته شده است و همچنین با توجه به اینکه اینگونه جرائم در حال حاضر بسیار پراهمیت بوده و رابطه‌ی تنگاتنگی با حقوق اشخاص و نظم عمومی دارد؛ لذا پرداختن به آنها امری بسیار ضروری است. باید توجه داشت که «حقوق» کشور ما جوان است و «ادبیات» حقوقی به همان سبب غنی و مفصل نیست؛ «حقوق ثبت» نیز از این حکم خارج نیست و قطعاً می‌توان گفت که تعداد کتاب‌هایی که در زمینه‌ی دانش و نیز فن «حقوق ثبت» تألیف و تدوین شده است، جوابگوی نیاز نیست و در این زمینه کمتر از همه «جزئیات ثبت» نصیب داشته است و از آن جا که کمتر به این موضوع پرداخته شده این پایان نامه بر این است تا نگاهی دقیق بر این جرائم بیندازد.

## اهداف تحقیق

تحقیق پیش رو تحقیق کاربردی است که می‌تواند مورد استفاده نهادها و ارگان‌هایی که دست اندرکار امور ثبتی و قضایی می‌باشند، قرار گیرد و در این تحقیق سعی بر آن شده است که اهداف ذیل محقق گردد:

۱- بررسی جرائم مربوط به ثبت اسناد و املاک

۲- بررسی قوانین و جمع‌آوری موارد مربوط به جرائم ثبتی و تحلیل آنها

## ۳- بررسی مهمترین و معتبرترین نظریات صاحب نظران امور قضایی و ثبتی کشور و تحلیل آنها

**جرم ثبتی**

از زمانی که انسان‌ها اولین حلقه‌های زنجیره‌ی زندگی اجتماعی را تشکیل دادند، یافتن راهکاری برای صیانت از اموال و تثبیت مالکیت خویش را به عنوان اولویت اول و دغدغه اصلی مورد توجه قرار دادند به همین منظور می‌توان گفت ثبت املاک از دیرباز در بین جوامع و دول مختلف دنیا معمول و متداول و همراه با زندگی اجتماعی است. البته با پیشرفت تمدن‌ها به فراخور نیازها هر عصر و تامین حقوق مالکیت افراد جامعه و برقراری نظم و عدالت اجتماعی صورت ثبت آنها نیز تغییر یافته است.<sup>۱</sup> منظور از ثبت نوشتن قراردادهای و معاملات در دفاتر اسناد رسمی است و منظور از حقوق ثبت اسناد و املاک، مجموع قوانین، آیین نامه‌ها و بخش نامه‌هایی است که موضوع آنها ثبت اسناد و املاک در دفاتر دولتی است. دهمانگونه که ارتکاب جرم در هر زمینه‌ای امری بدیهی است، از زمان وضع قوانین و مقررات ثبتی نیز ارتکاب جرم و تخلف در این حوزه وجود داشته است. جرائم ثبتی عبارتند از: اعمال مجرمانه‌ای که در ارتباط با ثبت اسناد و املاک توسط مستخدمین و اعضای سازمان ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی و اشخاص دیگر حسب مورد ارتکاب می‌یابد.<sup>۲</sup> قانون ثبت اسناد و املاک در باب ششم خود، به جرائم ثبتی و مجازات‌های آن پرداخته است. این جرائم یا دارای عنوان مجرمانه خاص هستند یا اعمالی هستند که قانون گذار آنها را در حکم جرائمی دیگر قرار داده است.

**سیاست جنائی**

سیاست در لغت به معنای اصول اداره کشور در شئون مختلف آن<sup>۳</sup> پاسخ به پدیده‌های جنائی چه در قالب پیشگیری و چه به صورت سرکوبگرانه. نه تنها در سطح ملی بلکه در سطح منطقه‌ای و یا حتی جهانی، طبیعتاً نیاز به یک برنامه‌ی جامع و اشتراک حداکثری عناصر رسمی و غیر رسمی دارد. آنچه که علمای حقوق برای دستیابی به یک پاسخ کارآمد در مقابل این پدیده پیشنهاد می‌کنند، چارچوب «سیاست جنائی» می‌باشد.

**تحولات مفهوم سیاست جنائی****مفهوم مضیق**

جرم انگاری و برخورد کیفری توسط دولت با مجرمین، برجسته‌ترین شکل برخورد با جرم و مجرم می‌باشد. به همین علت نخستین کاربردهای سیاست جنائی در فضایی معادل حقوق کیفری با سیستم کیفری مبنی بر جرم- مجازات و قانون می‌باشد بوده است همچنانکه در تعریف فوئرباخ سیاست جنائی شیوه‌های سرکوب گر اعمال شونده از سوی دولت و علیه جرم محدود شده است که در مقایسه با تحولات مفهوم سیاست جنائی می‌توان آن را مفهوم مضیق سیاست جنائی نامید.

**مفهوم موسع**

هر کدام از ارکان سه گانه مفهوم مضیق سیاست، در فرآیند تحولات توسعه یافته است. فون لیست در اواخر قرن ۱۹ سیاست جنائی را «مجموع منظم اصولی و جامعه بوسیله آنها مبارزه علیه بزه را سازمان می‌بخشد» تعریف می‌کند. همچنانکه می‌بینیم در این تعریف در کنار دولت جامعه نیز مسئول سازماندهی و اعمال سیاست جنائی در نظر گرفته شده است و از نظر خانم دلماس مارتی «سیاست جنائی شامل مجموع روش‌ها می‌شود که هیأت اجتماع با توسل به آنها پاسخ‌ها را به پدیده‌های مجرمانه

<sup>۱</sup> - حمیدرضا، آدابی، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۸، ص. ۱۹

<sup>۲</sup> - منصور، اباذری فومشی، مسوط در ترمینولوژی اصطلاحات کیفری، انتشارات اندیشه عصر، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۷، ص. ۲۸۸

<sup>۳</sup> - محمد جعفر، جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ نهم، تهران، ۱۳۷۷، ص. ۳۷۱

سازمان می‌بخشد»<sup>۴</sup> که عبارت «هیئت اجتماع» علاوه بر نهادهای مختلف دولتی، جامعه مدنی را نیز در سازمان دهی مقابله با پدیده مجرمانه سهیم می‌گرداند.

بنابراین امروزه در مفهوم موسع سیاست جنائی عبارت است از کلیه تدابیر و اقدامهای پیشگیرانه و سرکوبگرانه‌ای که توسط دولت، و جامعه مدنی و یا بامشارکت یکدیگر، جهت پیشگیری از جرم، مبارزه با بزهکاری، اصلاح و یا سرکوب مجرم بکار برده میشود.

### ب) انواع سیاست جنائی

هر سیاست جنائی هدفداری، جهت دستیابی به اهداف خود به ابزار کارآمدی احتیاج دارد که با توجه به ابزار مورد استفاده سیاست جنائی، می‌توانیم آن را به سیاست جنائی تقنینی، سیاست جنائی قضائی و سیاست جنائی مشارکتی تقسیم نمائیم. سیاست جنائی تقنینی با استفاده از ابزار قانون که شامل قانون اساسی، قوانین جزائی و آئین دادرسی کیفری می‌باشد، سیاست جنائی قضائی با استفاده از ابزارهای قضائی که مقام قضائی بنابر اختیارات خود می‌تواند از آنها استفاده کند مانند جایگزینی حبس یا نظام نیمه آزادی و... سیاست جنائی مشارکتی با استفاده از حمایت و مشارکت اهرم‌های مردمی (علاوه بر استفاده از ابزارهای قانونی و قضائی) سعی در رسیدن به اهداف سیاست جنائی مطلوب دارد.

### ج) سیاست جنائی در ایران

کاربرد سیاست جنائی در ایران از دهه دوم قرن چهاردهم شمسی توسط اساتید حقوق جزاء و جرم شناسی شروع شده است اول سیاست جنائی به طور جدی از اوایل دهه ۱۳۷۰ شمسی با ترجمه و تألیف چند مقاله و کتاب وارد حقوق ایران شد. و از آغاز سال تحصیلی ۱۳۷۹-۱۳۷۸ به عنوان یک درس اصلی با ارزش دو واحد در برنامه درسی دکترای حقوق کیفری و جرم شناسی پیش بینی و تدریس شد.

### جرائم ثبتی عام

جرائم ثبتی عام جرائمی هستند که قانون گذار آنها را در حکم جرائم دیگر قرار داده است که عبارتست از جرائم ثبتی در حکم کلاهبرداری، خیانت در امانت و جعل که اینگونه جرائم از لحاظ انسانی و مجازات تابع شرایط عمومی جرائم موصوف بوده که مقنن جهت جلوگیری از تورم قوانین در این مورد صرفاً آن را به مقررات کلی جرائم مذکور ارجاع داده است.<sup>۵</sup>

### جرائم ثبتی خاص

جرائم ثبتی اسناد و املاک خلاص، جرائمی هستند که در حقوق کیفری اختصاصی ایران عنوان منحصر به فرد و ویژه‌ای دارند و با وجود اشتراک و تشابه با جرائم ثبتی در حکم جعل، خیانت در امانت و کلاهبرداری یا در قالب هیچ یک از صور جرائم اخیرالذکر که گفته شد نمی‌گنجد. به تعبیر دیگر این جرائم عنوان احکام و مجازات خاص خود را دارند. تعداد این جرائم در حقوق کیفری اختصاصی ایران معدود و محدود است.<sup>۶</sup>

<sup>۴</sup> - میری دلماس، مارتی، همان منبع، ص. ۲۴

<sup>۵</sup> - همان، ص. ۱۴

<sup>۶</sup> - علی، حاجیانی، جرائم ثبتی، انتشارات شروع، چاپ اول، ۱۳۸۴، ص. ۲۱

## حقوق ثبت

حقوق ثبت در ایران زمین دانشی تازه است. از فقه و سنت و علوم دینی تولد نیافته، بلکه دانشی خارجی است. قوانین ثبتی ما نیز کپی برداری از فرنگ است. حقوق ثبت متمایل بر حقوق مدنی است. حقوق مدنی نیز بن مایه‌های آن از حقوق فرانسه گرفته شده و با فقه اسلامی استخراج یافته است.

هر دانش اهدافی را دنبال می‌کند مهمترین هدف این دانش هم تحکیم و تثبیت و ابقاء حقوق مالکانه انسان‌ها بر مایملک خود می‌باشد مجموع تلاش‌ها و کوشش‌های بشری برای نیل به امتیازات و دارائی در جامعه است. حقوق ثبت می‌خواهد باعث ماندگاری این امتیازات و اموال بشری گردد.

## درآمدی بر تحلیل ارکان جرائم ثبتی عام

مبحث دوم را درسه گفتار به شرح ذیل مورد بررسی قرار می‌دهیم

### جرائم ثبتی در حکم کلاهبرداری

مقنن ایران بزه کلاهبرداری را از زمره جرائم تعزیری به شمار آورده است همچنین جرم کلاهبرداری از زمره جرائم علیه اموال و مالکیت افراد به شمار می‌رود چرا که کلاهبردار اصولاً با اقدامات و عملیات متقلبانه و با صحنه سازی مبادرت به جلب رضایت افراد می‌نماید، تا در این جهت دیگران اموال خویش را در اختیار کلاهبردار قرار دهند و غالباً نیز این امر با رضایت مال باختگان صورت می‌گیرد که این امر یکی از جهات افتراق کلاهبرداری با سایر جرائم علیه اموال و مالکیت به شمار می‌رود چرا که در سایر جرائم علیه اموال و مالکیت مانند سرقت، شخص مالباخته بدون رضایت و گاه با اجبار و اکراه مال خویش را از دست داده و مال در اختیار مالباخته قرار می‌گیرد در حالی که همانطور که گفتیم در کلاهبرداری شخص مالباخته غالباً با رضایت و میل باطنی خویش و در اثر اغفال و فریب خوردن که ناشی از اقدامات و عملیات متقلبانه و صحنه سازی و مانورهای تقلبی شخص کلاهبردار می‌باشد مبادرت به تسلیم مال خویش می‌نماید.

### رکن قانونی

هر جرم از سه عنصر قانونی مادی و روانی تشکیل شده است. عنصر قانونی را نباید به عنوان یک عنصر مجزا مورد بررسی قرار داد. عنصر قانونی در واقع پرتوی از اصل قانونی بودن جرم و مجازات است و زیربنای عنصر مادی و روانی است به عبارت دیگر عنصر قانونی در عرض عنصر مادی و روانی نیست تا در کنار آنها و همسنگ با آنها مورد بحث قرار گیرد. بلکه هم عنصر مادی و هم عنصر روانی مبتنی بر قانون هستند یعنی بنابر تصریح قانون است که ما می‌توانیم رفتار یا حالت خاص را به عنوان عنصر مادی یا روانی جرمی بشناسیم. پس رابطه بین عنصر قانونی و دو عنصر مادی و روانی یک رابطه طولی است نه عرضی و بدین ترتیب بحث از عنصر قانونی به طور مجزا از عناصر مادی و روانی موضوعیت ندارد.<sup>۷</sup>

### رکن مادی

هر جرمی الزاماً دارای عنصر مادی است. از این الزام می‌توان نتیجه گرفت که تحقق جرم موقوف به بروز آثار بیرونی اراده ارتکاب جرم است و نمودار وجود عنصر مادی تحقق عمل خارجی انسان است و تا وقتی مظهر خارجی اراده به صورت‌هایی مانند فعل

<sup>۷</sup> - حسین، میرمحمد صادقی، حقوق کیفری اختصاصی، ۲، جرائم علیه اموال و مالکیت، انتشارات میزان، چاپ هفتم، ۱۳۷۹، صص ۵۳-۵۲

یا ترک فعل تحقق نیافته باشد جرم واقع نمی‌شود.<sup>۸</sup> منظور از عنصر مادی جرم عبارتست از رفتار خلاف قانون که تظاهر اندیشه سو فاعل (در جرائم عمد) و یا ذهن خطاکارانه او (در جرائم غیر عمد) است.<sup>۹</sup>

### ثبت ملک غیر با خیانت یا تبانی

ماده ۱۰۸ قانون ثبت هرگاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکور در فوق متصرف بوده شخصاً تقاضای ثبت نموده ولی به واسطه خیانت یا تبانی او ملک بنام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد.

(۱) اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبرداری محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود.

(۲) هرگاه کسی که ملک بنام او به ثبت رسیده مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند در صورتی که در ظرف ۵ سال نتوانست با تادیه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی رافراهم سازد. وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا می‌کند.

در حقوق جزا طریق ارتکاب جرم یا از طریق مباشرت است که خود مجرم به تنهایی عنصر مادی جرم را انجام می‌دهد یا به مشارکت است، که مجرم با همکاری با دیگری عنصری مادی جرم را شکل می‌دهد و یا از طریق معاونت است، که به نوعی از طریق تسهیل و یا تهیه وسیله یا تشویق و تحریک و امثال آن در جرم نقش دارد.

### (د) ثبت ملک در تصرف غیر

ماده ۱۰۹ قانون ثبت: هرکسی نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرد و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می‌شود اختلافات راجع به تصرف در حدود مشمول این ماده نیست.

در ماده فوق دو نوع تصرف بیان گردیده یکی تصرف واقعی و مالکانه، دیگری تصرف غیر واقعی و غیرمالکانه. تصرف واقعی و مالکانه که منشا قانونی دارد همان تصرفی که نشانه مالکیت است، مگر آنکه خلاف آن ثابت شود مانند تصرف موضوع ماده ۳۵ قانون مدنی.<sup>۱۰</sup>

تصرف عبارت است از اینکه مال تحت اختیار کسی باشد و او بتواند نسبت به آن مال در حدود قانون یا به عدوان تصمیم بگیرد.<sup>۱۱</sup> به بیان دیگر تصرف عبارتست از استیلاء بر مالی به نحوی که هر نوع عملی بتوان در مورد آن انجام داد و به هر نحوی از آن منتفع شد و درباره آن تصمیم گرفت.<sup>۱۲</sup>

تصرف وقتی دلیل مالکیت است که منشا آن معلوم نباشد و در صورتی که منشا آن معلوم باشد باید آن منشا قانوناً سبب ملک یا ناقل ملک باشد مثلاً تصرفی که منشا آن غصب باشد دلیل مالکیت نیست و حقی برای متصرف ایجاد نمی‌کند و تصرف مستند به انتقال گرفتن از غیر در صورتی که مالکیت انتقال دهنده و صحت انتقال محرز شود مجاز شناخته می‌شود.<sup>۱۳</sup>

<sup>۸</sup> - عباس، تدین، تحصیل دلیل در آیین دادرسی کیفری، انتشارات میزان، چاپ اول، ۱۳۸۸، ص. ۴۵.

<sup>۹</sup> - محمد علی، اردبیلی، حقوق جزای عمومی، جلد دوم، انتشارات میزان، چاپ بیست و دوم، ۱۳۸۹، ص. ۳۰.

<sup>۱۰</sup> - ماده ۳۵ قانون مدنی « تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود »

<sup>۱۱</sup> - محمد جعفر، جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، همان منبع، ص. ۱۵۴.

<sup>۱۲</sup> - غلامرضا، شهری، همان منبع، ص. ۴۱.

<sup>۱۳</sup> - همان، ص. ۴۲-۴۱.

### امتناع از قید حق غیر در اظهار نامه

طبق ماده ۱۶ قانون ثبت در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه‌ی خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده می‌تواند تا یک سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد یا رهن، به وسیله‌ی اظهارنامه‌ی رسمی حق خود را مطالبه کند. هر گاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

اگر اخطار قبل از انقضای مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد، رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقای ملک به ملکیت او، حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره‌ی ثبت تصدیق ننماید و در صورتی که ملک به ملکیت او باقی نباشد، وقتی مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن، حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تأدیه نکند.

تبصره: مرتهن که در ظرف مدت یک سال اخطار سند مذکور در فوق را نکرده مادام که مرور زمان منقول شامل طلب نشده حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

### کتمان حقوق ثبتی در حوادث غیر مترقبه

ماده ۱۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام «کلیه اشخاصی که از مزایای این قانون مقرر در این قانون استفاده می‌کنند موظفند در تقاضانامه خود هرگونه حقی را که اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا دارند را منعکس نمایند در غیر اینصورت چنانچه عالما و عامدا اعلام و منعکس نمایند کلاهبردار محسوب و به مجازات آن محکوم خواهند شد.

هنگامی که در سرزمینی، جنگ، زلزله و سایر حوادث غیر مترقبه بنیان کن رخ دهد جغرافیای آن سرزمین با تمام آثار و مرزبندی اسناد و مدارک محو و دگرگون می‌گردد. با این دگرگونی نقشه‌های ثبتی، اسناد و مدارک ثبتی، دفاتر املاک، تحجیر و سنگ چینی و همه آثار ثبتی آن معرف حدود و ثغور ثبتی املاک است، از بین می‌رود به همین جهت حقوق مالکان اراضی مختل می‌گردد، حریم مالکیت اشخاص به مخاطره می‌افتد.

قانون گذار در پی اعاده وضع به حل سابق و احیا حقوق مالکانه اشخاص است. با وجود قانون ثبت اسناد و املاک موضوعه کشور برای چنین مناطقی قانون خاص تصویب می‌نماید تا مشکلات ثبتی و مالکیتی آنها مرتفع گردد.

### رکن روانی

عنصر روانی یکی از عناصر عمومی تشکیل دهنده جرم است که براساس آن نوع جرم میزان مسئولیت جزایی و مجازات تعیین می‌شود. برای تحقق جرم نقض اوامر و نواحی قانون گذار به تنهایی کافی نیست فعل مجرمانه باید نتیجه خواست و اراده فاعل باشد به سخن دیگر میان فعل مادی و حالات روانی فاعل باید نسبتی موجود باشد تا بتوان مرتکب را مقصر شناخت ارتکاب جرم با تظاهر نیت سو است یا خطای مجرم، مشروط بر این که فاعل چنین فعل را بخواهد یا دست کم وقوع آنرا احتمال دهد و به نقض اوامر و نواحی قانون گذار آگاه باشد.

وجود یک عامل مادی که قانون آنرا جرم دانسته، برای احراز مجرمیت بزهکار و مجازات وی کافی نیست. بزهکار باید از لحاظ روانی یا بر ارتکاب جرم انجام یافته قصد مجرمانه و عمد داشته باشد (جرائم عمدی) یا در اجرای عمل به نحوی از انحاء بی

آنکه قصد منجزی بر ارتکاب بزه از او سر بزند. خطایی انجام دهد که بتوان وی را مستحق مسئولیت جزایی (در صورت وجود این مسئولیت) شناخت (جرائم غیر عمدی مثل عبور راننده از چراغ قرمز<sup>۱۴</sup>)

### رکن روانی تقاضای ثبت خلاف واقع

در این جرم علم و عمد متقاضی ثبت مفروض است و همین علم و عمد تشکیل دهنده سوءنیت و قصد مجرمانه است. به بیان دیگر اولاً، خواست اعمال و افعال متقلبانه را دارا باشد «سوء نیت عام» ثانیاً، قصد و نیتی از این اعمال و افعال متقلبانه ثبت ملک غیر بنام خود و متضرر نبودن شخص غیر باشد «سوء نیت خاص» علاوه بر آن علم شخص متقاضی و وراث در خصوص سلب مالکیت از وی و مورث و همچنین علم وراث به انتقال ملک در خصوص سلب مالکیت از وی و مورث و همچنین علم وراث به انتقال ملک از طرف مورث خود توسط قاضی محکمه احراز شود<sup>۱۵</sup>. نکته دیگر اینکه تقاضای ثبت ملک غیر از لحاظ نوع جرم از جرائم مستمر است که از زمان دادن تقاضانامه ثبت یا اظهارنامه ثبتی شروع شده و تا زمان ورود و ثبت ملک در دفتر املاک این جرم ادامه و استمرار دارد. نکته دیگر در خصوص ماده ۱۰۶ قانون ثبت آن است که قانون گذار راهنمای تحصیل علم ورثه را نسبت کار مورث خود برشمرده و به صورت حصری سه راه را بیان نموده است. از طریق:

الف: امضاء، ب: مهر، ج: نوشته، مفهوم نص قانونی این است که از طریق دیگر نمی‌توان علم ورثه را نسبت به علم مورث خود اثبات کرد و تفسیر مضیق در حقوق کیفری باعث چنین تفسیری می‌شود.

### رکن روانی امین ملکی که خود را مالک معرفی می‌کند

این جرم از جرائم عمدی است و نیاز به سوء نیت و قصد مجرمانه دارد. با این توضیح که شخص امین باید بداند که عملش در تقاضای ثبت ملک و تکمیل اظهارنامه ثبت ملک مورد امانت بنام خود، غیرقانونی و نامشروع است «سوء نیت عام» و این عمل خلاف قانون ممکن است به صاحب واقعی ملک (مالک) خسارت و ضرر و زیان وارد سازد «سوء نیت خاص»<sup>۱۶</sup>.

### رکن روانی ثبت ملک غیر با خیانت یا تبانی

جرم ثبتی اسناد و املاک مندرج در ماده ۱۰۸ قانون ثبت از جمله جرائم عمدی است که علاوه بر سوء نیت عام امین (علم به نامشروع و خلاف قانون بودن اعمال ارتكابی) به سوء نیت خاص وی (درخواست به ثبت رسیدن ملک بنام دیگری و نهایتاً ورود خسارت و ضرر و زیان مادی و معنوی به مالک) نیز احتیاج دارد. در ماده ۱۰۸ قانون ثبت متقاضی ثبت که متصرف ملک است با کسی که ملک بنام او ثبت می‌شود و سند بنام او صادر می‌گردد به نحوی تبانی و مواضعه می‌کند که در نهایت مال غیر من غیر حق از مالکیت او در می‌آید و به فرد دیگر انتقال می‌شود.

### رکن روانی ثبت ملک در تصرف غیر

جرم ثبتی اسناد و املاک موضوع ماده ۱۰۹ قانون ثبت جرم عمدی می‌باشد که مرتکب آن علاوه بر سوء نیت عام «علم و آگاهی به نامشروع و خلاف قانون بودن عمل ارتكابی» باید سوء نیت خاص نیز داشته باشد یعنی هدفی از اعمال خلاف قانون، ثبت ملک غیر بنام خود باشد<sup>۱۷</sup>.

<sup>۱۴</sup> - رضا، نوربها، زمینه حقوق جزای عمومی، انتشارات گنج دانش، چاپ یازدهم، ۱۳۸۳، ص. ۱۹۶

<sup>۱۵</sup> - محمد، زارعی، همان منبع، صص. ۱۸-۱۷

<sup>۱۶</sup> - محمد، زارعی، همان منبع، ص. ۲۰

<sup>۱۷</sup> - محمد، زارعی، همان منبع، ص. ۲۴



### رکن روانی امتناع از قید حق غیر در اظهارنامه

جرم ثبتی اسناد و املاک موضوع ماده ۱۱۶ قانون ثبت از جمله جرائم عمدی است و مثل همه جرائم عمدی نیاز به قصد مجرمانه و سوءنیت دارد. به تعبیر دیگر شخص راهن و انتقال دهنده باید بداند که امتناع از ادا حق مرتهن و انتقال گیرنده و تصدیق نمودن حقوق مکتسبه قانونی مشارالیه و جرم و خلاف قانون است «سوءنیت عام» و با این عمل منفی قصدشان تضییع و پایمال نمودن حق مرتهن و انتقال گیرنده باشد «سوءنیت خاص»<sup>۱۸</sup>.

### رکن روانی کتمان حقوق ثبتی در حوادث غیر مترقبه

جرم مندرج در ماده ۱۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته‌اند از جرائم عمدی است با این تفصیل که شخص مرتکب باید بداند که عدم انعکاس حقوق اشخاص ذوی الحقوق اعم از حقیقی یا حقوقی نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا در تقاضانامه اش غیر مشروع و خلاف قانون است و این عمل منفی باعث تضییع و ضرر و زیان خسارات به اشخاص ذوی الحقوق می‌گردد. مع الوصف عمداً این حقوق در تقاضانامه درج و منعکس ننماید کلمات عامداً و عالماً در متن ماده قانونی مبحث عنه همانطور که گفته شد، بار اثبات عدم و علم مرتکب را بر عهده قاضی محکمه رسیدگی کنند به جرم قرار می‌دهد<sup>۱۹</sup>.

### جرائم ثبتی در حکم خیانت در امانت

خیانت در امانت، از گذشته‌های دور این جرم وجود داشته و در دین مبین اسلام واحادیث و دستورات زیادی از ائمه معصومین (ع) در خصوص امانت داری وارد شده است خداوند مردم را به رسانیدن امانت‌ها به صاحبان آنها امر فرموده است: «ان الله یامرکم ان تودوا الامانات الی اهلها»<sup>۲۰</sup>.

### رکن قانونی

نظر به اینکه در ماده ۲۸ قانون ثبت که قبلاً از آن سخن به میان آمد تصریح شده است که مرتکبین جرم یاد شده به مجازات خیانت در امانت و خائنین در امانت محکوم می‌شوند باید اذعان داشت که ماده ۶۷۴ قانون مجازات اسلامی راجع به جرم خیانت در امانت به معنی اعم می‌باشد- با ماده ۲۸ مارالبیان مجتمعاً رکن قانونی جرم ثبتی «اسناد و املاک» مبحث عنه را تشکیل می‌دهند.

### رکن مادی

رکن مادی جرم مندرج در ماده ۲۸ قانون ثبت از دو جزء تشکیل شده است:

#### (الف) فعل منفی (ترک فعل)

رکن مادی اکثر جرائم را فعل مثبت مادی تشکیل می‌دهد. به تعبیر دیگر غالب جرائم با انجام یک سری اعمال مثبت مادی محقق می‌گردند. این موضوع به خصوص در مورد جرائم علیه اموال و مالکیت و به ویژه در جرم خیانت در امانت صادق است. به طوری که صور خاصه رکن مادی جرم اخیر الذکر که عبارت از استعمال، تصاحب، تلف و مفقود کردن است، همگی اعمال مادی مثبت فیزیکی‌اند. اما علی‌رغم همه این مسائل و پیش‌بینی مجازات جرم خیانت در امانت برای مرتکبین جرم موضوع

<sup>۱۸</sup> - محمد، زارعی، همان منبع، ص. ۳۳

<sup>۱۹</sup> - همان، ص. ۳۶

<sup>۲۰</sup> - قرآن مجید، سوره النساء، آیه ۵۸.

ماده ۲۸ قانون ثبت، فعل منفی و به تعبیر حقوقی دیگر، ترک فعل یکی از اجزای اساسی رکن مادی جرم یاد شده را تشکیل می‌دهد.<sup>۲۱</sup> این ترک فعل (فعل منفی) در قالب ندادن عرض حال اعتراض بر ثبت یا حقوق ارتفاقی و یا تعقیب نمودن دعاوی مطروحه در این موارد، توسط متولی یا نماینده اوقاف یا ناظر یا موقوف علیهم در مورد املاک وقف یا متصدی حبس و محبوس لهم در مورد املاک حبس یا وصی یا ناظر ثلث در مورد املاک ثلث باقی متجلی می‌گردد. توضیح، آن که همان طور که گفته شد قانون ثبت و آیین نامه اجرایی آن برای ثبت املاک وقف، حبس و ثلث باقی و همچنین اعتراض بر ثبت در مورد چنین املاکی و همچنین راجع به ثبت حقوق ارتفاقی و اعتراض بر ثبت حقوق ارتفاقی املاک مسبوق اشاره ترتیبات خاصه قانونی را پیش بینی نموده است که انجام آن به عهده افراد ذی صلاح تعیین شده توسط قانونگذار، یعنی متولی یا نماینده اوقاف یا ناظر یا موقوف علیهم در مورد املاک وقف، متصدی حبس یا محبوس لهم در مورد املاک حبس و وصی یا ناظر در مورد املاک ثلث باقی می‌باشد. حال چنانچه اینان به وظایف قانونی خود مندرج در ماده ۲۷ قانون ثبت و آیین نامه اجرایی آن عمل نکنند و در این خصوص ترک فعل نمایند با جمع دیگر شرایط مقرر قانونی مرتکب جرم مندرج در ماده ۲۸ قانون ثبت شده‌اند.

### ب: تبانی

دومین جزء رکن مادی جرم مندرج در ماده ۲۸ قانون ثبت، تبانی است. به تعبیر دیگر، برای اینکه رکن مادی جرم مذکور تکمیل گردد، باید ترک فعل امانت داران املاک وقف، حبس و ثلث باقی با تبانی با متقاضیان ثبت املاک مذکور صورت گرفته باشد. به تعبیری جامعتر «برای اینکه جرم خیانت در امانت در این خصوص تحقق یابد لازم است که عمل با تبانی قبلی صورت گرفته باشد»<sup>۲۲</sup>.

### رکن معنوی

این جرم جرمی عمدی است که نیاز به سوء نیت دارد. برای تحقق جرم موضوع ماده ۲۸ قانون ثبت، قصد مجرمانه و سوءنیت عام مرتکب یا مرتکبین برای تحقق آن کفایت می‌کند. به تعبیر دیگر مرتکب این جرم یعنی متولی و غیره باید بداند که تبانی با متقاضی یا متقاضیان ثبت و نتیجتاً ندادن عرض حال اعتراض بر ثبت و حقوق ارتفاقی و تعقیب نمودن دعاوی مطروحه در مورد املاک یا شده، خلاف قانون و جرم محسوب می‌گردد.<sup>۲۳</sup> در پایان این نکته را باید اضافه کرد که جرم موصوف از جرائم عمومی و غیر قابل گذشت است.

### جرائم ثبتی در حکم جعل و تزویر

جعل، در لغت به معنی «ساختن، خلق کردن، قراردادن و تقلب آمده و تزویر نیز به معنای دروغ آراستن، فریب دادن و مکر و حيله است. این دو کلمه ظاهراً مترادفند و به نظر می‌رسد استعمال هر دو آنها در قانون برای تاکید این مطلب است که جعل عبارت است از ساختن چیزی بر خلاف حقیقت به منظور فریب دادن و گول زدن دیگری»<sup>۲۴</sup>.

حقوقدانان نیز هر کدام با لحاظ ارکان متشکله جرم جعل، تعریفی از آن ارائه داده‌اند که به نظر می‌رسد ذکر آنها در این جا ضروری نباشد و تعریف قانونی جرم جعل چنین نقیصه‌ای را مرتفع سازد.

<sup>۲۱</sup> - محمد، زارعی، همان منبع، ص. ۴۲

<sup>۲۲</sup> - هوشنگ، شامبیاتی، حقوق کیفری اختصاصی، جلد دوم، انتشارات زوبین، چاپ اول، ۱۳۷۵، ص. ۱۴۸

<sup>۲۳</sup> - احسان اله، پیر داده، همان منبع، ص. ۹۰

<sup>۲۴</sup> - ضیاء الدین، پیمانی، حقوق کیفری اختصاصی ۳، جرائم علیه امنیت و آسایش عمومی، انتشارات میزان، چاپ چهارم، ۱۳۷۹، ص. ۱۰۶-۱۰۵

## رکن قانونی

علاوه بر ماده ۱۰۰ یاد شده، مادتين ۵۳۲ و ۵۳۴ قانون مجازات اسلامی رکن قانونی این جرم را به لحاظ فحوای عبارت و مندرجات ماده ۱۰۰ تشکیل می‌دهند. مطابق ماده ۵۳۲ قانون مجازات اسلامی: «هر یک از کارمندان و مسئولان دولتی که در اجرای وظیفه خود در احکام و تقریرات و نوشته‌ها و اسناد و سجلات و دفاتر و غیر آنها از نوشته‌ها و اوراق رسمی تزویر کند اعم از اینکه امضا یا مهری را ساخته یا امضا یا مهر یا خطوط را تحریف کرده یا کلمه‌ای الحاق کند یا اسامی اشخاص را تغییر دهد، علاوه بر مجازاتهای اداری و جبران خسارت وارده به حبس از یک تا پنج سال یا به پرداخت شش تا سی میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد.» و طبق ماده ۵۳۴ اخیرالذکر: «هر یک از کارکنان ادارات دولتی و مراجع قضایی و مأمورین به خدمات عمومی که در تحریر نوشته‌ها و قراردادهای راجع به وظایفشان مرتکب جعل و تزویر شوند، اعم از این که موضوع یا مضمون آن را تغییر دهند یا گفته و نوشته یکی از مقامات رسمی، مهر یا تقریرات یکی از طرفین را تحریف کنند یا امر باطلی را صحیح یا صحیحی را باطل یا چیزی را که بدان اقرار نشده است، اقرار شده جلوه دهند، علاوه بر مجازاتهای اداری و جبران خسارات وارده به حبس از یک تا پنج سال یا شش تا سی میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهند شد.»

## رکن مادی

این رکن باتوجه به هفت شق پیش‌بینی شده در ماده ۱۰۰ قانون ثبت به شرح ذیل قابل بررسی است:

### ۱- ثبت کردن اسناد مجعوله یا مزوره

ثبت کردن که یک فعل مثبت مادی است، یکی از عناصر و اجزای مهم متشکله رکن مادی همه شقوق هفتگانه جرم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت به استثنای شق پنجم می‌باشد. ثبت، در لغت به معنی: «قراردادن، بر جای بودن، نوشتن، نوشتن قراردادهای و مشخصات املاک در دفاتری که از طرف دولت برای این امر تعیین شده<sup>۲۵</sup>» است و در این جا نیز به معنی نوشتن و تحریر اسناد در دفاتر ثبت می‌باشد. این عمل مثبت مادی نوشتن و ثبت کردن بایستی الزاماً و لابد راجع به اسناد باشد و نه نوشتجات. زیرا همان طور که ملاحظه شد، سند با نوشته تفاوت ماهوی دارند و از نظر رابطه منطقی عام و خاص می‌باشند، یعنی این که هر سندی نوشته است، لیکن هر نوشته‌ای سند نیست.

### ثبت اسناد به نام غیر متعاملین

معامله به معنای اعم عبارت است از هر عملی که محتاج به قصد قربت نباشد بنابراین، اصلاح موضوع ماده ۸۰۷ قانون مدنی معامله به حساب نمی‌آید. معامله به معنای خاص شامل عقود (مالی و غیر مالی مانند نکاح) و ایقاعات می‌باشند. اما معامله به نام اخص شامل عقود مالی معوض است و شامل عقود غیر مالی مانند نکاح نمی‌شود.<sup>۲۶</sup>

### تاخیر یا تقدیم تاریخ اسناد یا ثبت آنها

حقوقین خارجی، در کتب خود راجع به اعتبار تاریخ مندرج در سند رسمی، فصل جداگانه‌ای را اختصاص داده‌اند و بسیاری از قوانین ملل نیز ماده مخصوصی مانند ۱۳۰۵ قانون مدنی برای آن در نظر گرفته‌اند. ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی می‌گوید: «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.»

<sup>۲۵</sup> - محمد، معین، همان منبع، ص. ۳۵۵

<sup>۲۶</sup> - محمد جعفر، جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، همان منبع، ص. ۶۶۴

منظور از اعتبار تاریخ سند رسمی به اشخاص ثالث، فرض صحت تاریخ تنظیم سند می‌باشد که در سند قید شده است. بنابراین، چنانچه سند انتقال رسمی بین دو نفر تنظیم گردد و سپس دعوی بین شخص ثالثی با متعامل اقامه شود و سند مزبور از طرف متعامل ابراز گردد، شخص ثالث نمی‌تواند ادعا کند که نسبت به سند ابرازی بیگانه است و تاریخ نسبت به او اعتباری ندارد.

### ثبث اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده

انتقال یعنی زوال مالکیت مالک نسبت به مال (یا اموال) معین به نفع مالک جدید به نحوی که ید مالک نخستین به مالک جدید منتقل شود. انتقال بر دو قسم است: الف) انتقال مسبوق به نقل؛ مانند بیع (بیع: تملک عین به عوض معلوم) ب) انتقال غیر مسبوق به نقل؛ همچون انتقال ترکه به ورثه متوفی. معمولاً اولی را نقل و دومی را انتقال می‌گویند.<sup>۲۷</sup>

### ثبث اسناد فاقد اعتبار

این شق شامل دو قسمت می‌شود:

- ثبث سندی که به طور وضوح سندیت نداشته باشد

- ثبث سندی که به طور وضوح از سندیت افتاده باشد

اگر ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی را که در مقام تعریف سند برآمده است در نظر بگیریم، منظور قانونگذار از «سندیت نداشتن» معلوم و مبرهن می‌گردد. مطابق این ماده: «سند عبارتست از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». پس، اگر سندی در مقام دعوی یا دفاع ارزش اثباتی نداشته باشد، سندیت ندارد. به عنوان نمونه: بنچاق سند قطعی منقولی که مندرجات آن حکایت از نقل و انتقال یک دستگاه اتومبیل می‌نماید، به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارایه می‌شود. این سند متأسفانه به امضای احدی از متعاملین نرسیده است، لیکن امضای متعامل دیگر و سردفتر و دفتریار تنظیم کننده سند را دارا است. اظهر من الشمس است که چنین سندی مطابق قوانین و مقررات موضوعه کشور فاقد سندیت است، زیرا شرایط مطمح نظر قانونگذار در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی را ندارد. حال، چنانچه سردفتر اسناد رسمی که چنین سندی به وی ارایه و تسلیم شده است، آن را به عنوان سند مالکیت قلمداد نماید و بر این اساس، مبادرت به تنظیم و ثبت سند اقرار یا تعهد نماید، با جمع دیگر شرایط مقرر قانونی مرتکب جرم مندرج در صدر شق هفتم ماده ۱۰۰ قانون ثبت شده است.

### رکن معنوی

جرم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت، هر چند از لحاظ اجزای رکن مادی با جرم جعل به معنی‌الاعم تفاوت دارد، از نظر رکن معنوی با جرم اخیر الذکر یکسان است. به تعبیر دیگر، این دو جرم رکن معنوی یگانه‌ای دارند؛ با این توضیح که جرم مذکور در ماده ۱۰۰ در زمره جرائم عمدی است که شخص مرتکب بایستی قصد تقلب و اضرار به غیر را داشته باشد. به تعبیر دقیق حقوقی، شخص مرتکب هم سوء نیت عام داشته باشد، یعنی بداند اعمال غیر مشروع و خلاف قانونش ممکن است باعث ضرر و زیان و ورود خسارت مادی و معنوی به اشخاص یا اجتماع گردد؛ اعم از این که برای شخص خود نفع نامشروعی را تحصیل کرده باشد یا این که خود وی از اقدامات مجرمانه‌اش منتفع نگردیده، بلکه شخص یا اشخاص دیگری از این اقدامات استفاده نامشروع بنمایند.<sup>۲۸</sup> با این وجود دونگته ظریف درباره رکن معنوی این جرم وجود دارد. اولین نکته ذکر و گنجاندن کلمه «عامداً» در متن ماده ۱۰۰ قانون ثبت است و دومین نکته، درج کلمه «علم» در شق ششم ماده مارالبیان می‌باشد. درج و ذکر چنین قیودی در ماده قانونی یاد شده،

<sup>۲۷</sup> - محمد جعفر، جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، همان منبع، ص. ۸۸.

<sup>۲۸</sup> - محمد، زارعی، همان منبع، ص. ۶۳-۶۴.

باعث می‌گردد که بار اثباتی عمدی بودن و عالم بودن شخص مرتکب نسبت به جرم ارتكابی بر روی دوش مدعی العموم قرار گیرد، علاوه آن که عمدی بودن جرم در همه شقوق و عالم بودن مرتکب در شق ششم فرض مسلم تلقی نشود بلکه در این راستا، هم عمدی بودن جرم و هم علم مرتکب با توجه به مسایل صدرالتوصیف باید اثبات و احراز گردد.

### تصدیقات خلاف واقع مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک

مطابق ماده ۱۰۳ قانون ثبت: «هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عمداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.»

مستخدمین و مأمورین دولتی و صاحبان جرّف، بالاخص جرّف مهم اجتماعی، امین دولت و مردم محسوب می‌شوند. اینان ملزمند وظایف مرجوعه و تکالیف مقررّه را در نهایت صداقت، راستی، پاکی و امانت انجام دهند و در همه حال، قوانین و نظامات حاکم بر اجتماع را محترم شمارند تا جامعه در مسیر سعادت، ترقی، اصلاح و پیشرفت قرار گیرد. به همین لحاظ، بعضی از ایشان در بدو استخدام و اشتغال به کار برای آگاهی یافتن نسبت به مسوولیت خطیر و وظایف و تکالیف عظیم خود، اتیان سوگند می‌کنند. قضات، سردفتران اسناد رسمی و پزشکان چنین‌اند. فی‌المثل طبق ماده ۱۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، سردفتران و دفتریاران قبل از اشتغال به کار باید سوگند یاد نمایند که متن سوگند نامه برابر ماده ۷ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، به شرح ذیل است:

«اینجانب امضا کننده ذیل خداوند را شاهد اعمال خود گرفته و سوگند یاد می‌کنم که قوانین و نظامات کشور خاصه قوانین و نظامات مربوط به دفاتر اسناد رسمی را محترم شمرده، در کمال بی‌طرفی و پاکدامنی به وظایف مرجوعه قیام و اقدام نمایم.»

در این راستا، مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک با توجه به این که به طور مستقیم با حقوق مردم و جامعه سروکار دارند و به وسیله تنظیم و ثبت اسناد، این حقوق را تثبیت می‌کنند، وظایف و تکالیفی به مراتب سنگین‌تر از دیگران دارند. از این رو است که قوانین و مقررات ثبتی تأکید می‌نماید که اشخاص مذکور نباید از مسیر عفاف و پاکدامنی خارج شوند و همچنین نباید در انجام امور محوله از شخص یا اشخاصی جانبداری نمایند. دادن تصدیقات خلاف واقع، یکی از موارد بارز خروج از جاده اعتدال و بی‌طرفی است. به همین خاطر، قانونگذار چنین عملی را طبق ماده ۱۰۳ قانون ثبت جرم دانسته و موعظی تصدیق خلاف واقع را مجرم و مستوجب مجازات تشخیص داده است.

این جرم همانند اکثر جرائم دارای سه رکن قانونی، مادی و معنوی می‌باشد.

### الف) رکن قانونی

با توجه به این که ماده ۱۰۳ قانون ثبت مرتکبین جرم موضوع ماده یاد شده را در حکم جاعلین اسناد رسمی قلمداد نموده است، باید گفت که علاوه بر ماده مارالبیان، مادّین ۵۳۲ و ۵۳۴ قانون مجازات اسلامی که پیش از این از آنها سخن به میان آمد، رکن قانونی جرم مورد بحث را تشکیل می‌دهند.

### ب) رکن مادی

این رکن از دو جزء اصلی تشکیل شده است:

- دادن تصدیق

- خلاف واقع بودن تصدیق داده شده

تصدیق، در لغت به معنی «باور کردن، به راست داشتن، به درستی چیزی اقرار کردن، مقابل تکذیب است»<sup>۲۹</sup> دادن تصدیق یک اقدام عملی و به تعبیر حقوقی، فعل مثبت مادی است که عمدتاً به صورت مکتوب محقق می‌گردد. این عمل مثبت

<sup>۲۹</sup> - محمد، معین، همان منبع، ص. ۳۲۸

می‌تواند در قالب اعطای گواهی به درخواست شخص متقاضی یا در پاسخ استعلام و استفسار مقامات ذی ربط به منصفه ظهور ببرد. سوالی که در این جا می‌توان مطرح کرد این است که آیا دادن تصدیق به صورت قول و گفتار «شفاهی» مشمول ماده ۱۰۳ قانون ثبت می‌گردد یا خیر؟

### رکن معنوی

بر اساس اصول کلی حقوق جزا، عمدی بودن جرائم اصل است و در جرم ما نحن فیه با توجه به درج کلمه «عامداً» در متن ماده ۱۰۳، عمدی بودن جرم مسلم و یقینی است. در این جرم، شخص باید بداند که عمل ارتكابی‌اش غیر مشروع است (سوء نیت عام) و با این عملش ممکن است به اشخاص یا اجتماع خسارت و ضرر و زیان اعم از مادی و معنوی وارد آید (سوء نیت خاص). تذکر این نکته ضروری است که ذکر کلمه عامداً در ماده ۱۰۳ قانون ثبت مؤید این مطلب است که رییس محکمه رسیدگی کننده به جرم مذکور باید عمد مرتکب را اثبات نماید.

در خاتمه، باید اذعان داشت که جرم موضوع بحث از جمله جرائم عمومی است و حتی با گذشت شاکی خصوصی، تعقیب چنین جرمی موقوف نمی‌شود. مؤید این نظر، علاوه بر اصل کلی عمومی بودن جرائم در حقوق جزا، ماده ۷۲۷ قانون مجازات اسلامی است. این ماده با وجود این که جرائم قابل گذشت را برشمرده است، ذکری از جرم مندرج در ماده ۱۰۳ قانون ثبت و حتی جرائم مذکور در مادتين ۵۳۹ «تصدیقات خلاف واقع پزشکان» و ۵۴۰ «سایر تصدیق نامه‌های خلاف واقع» قانون مجازات اسلامی که با ماده ۱۰۳ قانون ثبت وحدت ملاک دارند و به تعبیر ساده‌تر «هم خانواده» هستند، به میان نیاورده است.

### نتیجه‌گیری

حقوق ثبت، دانشی نوین به عمر تقریبی یکصد ساله است که از علوم وارداتی است. ریشه در فقه و سنت و علوم دینی ندارد. رسالت اصلی آن تحکیم و تثبیت حقوق مالکانه انسانهاست. قانون ثبت اسناد و املاک در تاریخ ۱۲ جمادی الاولی ۱۳۲۹ هجری قمری و آن هم قبل از تصویب قانون اصول تشکیلات عدلیه «مصوب ۲۱ رجب ۱۳۲۹ هجری قمری» در ایران تولد یافته و دوران بلوغ خود را تا امروز طی نموده است. با تصویب این قانون روابط حقوقی و اجتماعی راجع به ثبت اسناد و املاک نهادینه گردید و بالطبع برای ثبت اسناد و املاک قواعد و مقررات ویژه و خاصی پیش بینی و مقرر گردید. بیشترین حوزه کاربردی این دانش در سازمان ثبت اسناد و املاک و نهادهای زیر مجموعه آن از قبیل دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و دواجر اجرایی ثبت است. از طرف دیگر از آنجا که هر اندازه جوامع انسانی راه کمال و سعادت را طی نماید به صلاح و رستگاری نزدیک شود. مع الاوسف بازهم کم و بیش افراد ناصالحی هستند که دلالت پذیر نبوده و چشم طمع به مال هموعان خود دارند، لازم می‌نمود که ضمانت اجراهای خاصی برای چنین خیره سریها و قانون شکنیها توسط قانون گذار در نظر گرفته شود. قانونگذار ثبت چنین شیوه مرضیه‌ای را در پیش گرفت و به آن جامع عمل پوشاند و بعضی از این خیره سریها و قانون شکنیها را مطابق قانون یاد شده و دیگر قوانین و مقررات ثبتی که به تناوب به تصویب رسید، جرم جزایی محسوب نمود و مجازاتهای مناسبی را برای متجاسرین به حریم مقدس قانون در نظر گرفت این جرائم در حقوق کیفری اختصاصی ایران به نام «**جرائم ثبتی اسناد و املاک**» نامیده می‌شوند. ما بعضی از این جرائم را بخاطر ارتباط و قرابتی که با جرائم دیگر مبحث عنه در حقوق جزای اختصاصی منجمله کلاهبرداری، خیانت در امانت و جعل داشته و دارند تحت عنوان جرائم ثبتی «اسناد و املاک» در حکم کلاهبرداری، خیانت در امانت و جعل مورد بحث و مذاقه قرار دادیم و بعضی دیگر از این جرائم که عنوان خاص و منحصر به فردی داشته تحت عنوان جرائم ثبتی «اسناد و املاک» خاص و در ادامه آن کیفرها و مجازاتهای شاخص ثبتی که عبارتند از کیفر حبس، شلاق، جزای نقدی، توبیخ، جریمه نقدی، انفصال و لغو پروانه که همگی اقتباس یافته از حقوق کیفری و انواع مجازاتهای تعزیری و بازدارنده‌اند و اهداف آن ترساندن، سزا دادن و بازسازی کردن مجرم ثبتی است و در نهایت مراجع قضایی صالح در جرائم ثبتی را مورد بررسی و تحلیل قرار دادیم.

منابع:

- ۱- قرآن مجید
- ۲- آخوندی، محمود، آیین دادرسی کیفری، جلد دوم، انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، چاپ هشتم، ۱۳۸۴
- ۳- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، چاپ اول، ۱۳۸۸
- ۴- ابادری فومشی، منصور، مبسوط در ترمینولوژی اصطلاحات کیفری، انتشارات اندیشه عصر، چاپ اول، ۱۳۸۷
- ۵- اختری، محمدعلی، نقش ایرانیان در فقه اسلامی به همراه مباحثی چند در قباله و قباله نویسی در ایران، چاپ کانون سردفتران، ۱۳۸۲
- ۶- نوربها، رضا، زمینه حقوق جزای عمومی، انتشارات گنج دانش، چاپ یازدهم، ۱۳۸۳
- ۷- ولیدی، محمدصالح، حقوق جزای اختصاصی ۳، جرائم بر ضد امنیت و آسایش عمومی، انتشارات داد، چاپ چهارم، ۱۳۷۶
- ۸- پیرداده، احسان اله، بررسی و تحلیل جرائم ثبت اسناد املاک، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران (مجمع پردیس قم)، ۱۳۸۰
- ۹- زارعی، محمد، بررسی سیاست جنائی ایران در قبال تخلفات و جرائم ثبتی اسناد و املاک، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی، ۱۳۸۷
- ۱۰- سپهوند، امیر، تقریرات حقوق کیفری اختصاصی ۲، دوره کارشناسی ارشد حقوق جزاء و جرم شناسی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، سال ۷۴-۱۳۷۳
- ۱۱- سینایی، محمدتقی، معامله، ملکیت، مالیت، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، ش.یک، ۱۳۵۳
- ۱۲- شهیدی، مهدی، جزوه حقوق مدنی ۳، دوره کارشناسی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، نیم سال دوم ۸۱-۸۰
- ۱۳- عباسی داکانی، خسرو، نقدی بر آیین دادرسی دادسرا و دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، ۱۳۸۳، ش.۵۱، ۱۳۸۳
- ۱۴- محمدی، سید جلیل، سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، ش.۱۹، ۱۳۷۹