

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قد و بر سر

جبرائیل شریف

مؤلف

محسن رضا پناه

قاضی داد گستری

انتشارات جنگل

سرشناسه	: رضایناه، محسن، ۱۳۵۳-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: نقد و بررسی جرایم ثبتی / مؤلف: محسن رضایناه.
مشخصات نشر	: تهران: جنگل، جاودانه، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری	: ۱۷۶ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۰۰۲-۶
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیبا
پادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: ثبت- - قوانین و مقررات- - ایران
موضوع	: ثبت- - مقررات کیفری- - ایران
موضوع	: ثبت- - ایران- - دعاوی
موضوع	: دفترهای اسناد رسمی- - قوانین و مقررات- - ایران
موضوع	: دفترهای اسناد رسمی- - ایران- - خطای شغلی
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۱ ۷/۶ KMH۵۶
رده‌بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۲۱۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۰۳۴۶۴۱



عنوان کتاب: نقد و بررسی جرایم ثبتی

تألیف: محسن رضایناه

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۲

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۵۵۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۱۶-۰۰۲-۶

[http:// www.junglepub.org](http://www.junglepub.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰

[email:// Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org)

۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

فهرست مطالب

چکیده

مقدمه

فصل اول: کلیات و مفاهیم	۱
مبحث اول: پیشینه تاریخی بحث	۱
مبحث دوم: مفاهیم	۷
گفتار اول: مفهوم جرم	۷
الف) تعریف جرم در شریعت اسلام	۷
ب) تعریف جرم بر مبنای حقوق موضوعه ایران	۸
ج) تعریف جرم در حقوق خارجی	۱۰
گفتار دوم: مفاهیم حقوق ثبتی	۱۴
الف) جعل	۱۴
ب) تزویر	۱۶
ج) سند «Acte»	۱۶
د) سند رسمی	۱۶

۱۶..... (ه) سند عادی

۱۶..... (و) تصرف

۱۷..... (ز) مالکیت

۱۷..... (ح) معارض

۱۷..... (ط) عرصه

۱۸..... (ی) عین

۱۸..... (ک) منفعت

۱۹..... (ل) مفلس (به ضمّ اول و سکون ثانی و کسر ثالث)

۱۹..... (م) تصدیق نام

۲۰..... گفتار سوم: مفهوم جرایم ثبتی

۲۲..... ویژگی‌های مشترک جرایم ثبتی با جرایم عمومی

۲۵..... جرم‌انگاری غلط در حقوق ثبت

۲۸..... کیفرهای ثبتی و انواع آن

۳۹..... فصل دوم: انواع جرایم ثبتی

۳۹..... مبحث اول: جعل در اسناد رسمی توسط سردفتران اسناد رسمی ایران

۴۰..... گفتار اول: مفهوم جعل و تزویر

۴۰..... الف) مفهوم لغوی جعل

۴۰..... ب) معنی لغوی تزویر

۴۲..... ج) مفهوم اصطلاحی جعل و تزویر

۴۵..... گفتار دوم: عناصر جرم جعل در نوشته یا سند

۴۷..... گفتار سوم: ثبت کردن سند مجعوله یا مزوره

۴۹..... شرایط ماهوی سند تنظیمی توسط سردفتر

۵۷..... مجازات جرم

گفتار چهارم: ثبت اسناد بدون حضور افرادی که بر اساس قانون حضورشان لازم است.....	۵۸
گفتار پنجم: ثبت اسناد بدون حضور متعاملین واقعی.....	۶۳
گفتار ششم: تقدیم یا تأخیر تاریخ اسناد یا ثبت آنها.....	۷۰
گفتار هفتم: معدوم یا مکتوم کردن دفاتر ثبت یا کشیدن اوراق آن یا از اعتبار انداختن ثبت اسناد.....	۷۸
گفتار هشتم: ثبت اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده.....	۸۸
گفتار نهم: ثبت اسناد فاقد اعتبار.....	۹۴
گفتار دهم: تصدیق خلاف واقع.....	۹۸
مبحث دوم: تقاضای ثبت ملک انتقال یافته به دیگری یا متعلق به دیگری..	۱۰۳
گفتار اول: عنصر مادی.....	۱۰۵
گفتار دوم: عنصر معنوی.....	۱۰۶
مبحث سوم: خیانت یا تبانی برای ثبت ملک دیگری.....	۱۰۷
بند اول: ارکان جرم.....	۱۰۸
بند دوم: مرتکبین و مجازات.....	۱۱۵
مبحث چهارم: تقاضای ثبت با تلقی خود به عنوان متصرف.....	۱۱۷
ارکان جرم موضوع ماده ۱۰۹.....	۱۲۱
مبحث پنجم: مفلس کردن خود.....	۱۲۲
مبحث ششم: اعمال در حکم کلاهبرداری.....	۱۲۴
گفتار اول: موضوع ماده ۱۰۵.....	۱۳۴
گفتار دوم: موضوع ماده ۱۰۶.....	۱۳۸
گفتار سوم: موضوع ماده ۱۰۷.....	۱۴۰
گفتار چهارم: موضوع ماده ۱۱۶.....	۱۴۲
مبحث هفتم: معامله معارض.....	۱۴۴
معاملات معارض.....	۱۴۶

۱۴۸	۱. رکن مادی
۱۵۲	۲. رکن معنوی
۱۵۴	۳. مجازات
۱۵۵	تکملہ
۱۵۹	نتیجہ
۱۶۱	فہرست منابع

چکیده

هر حوزه‌ای از حقوق اقتضائات خاص خود را داراست و بنا بر طبیعتش برخی اعمال مختص حوزه خاصی از حقوق است و هرچند نوعاً دانشجوی حقوق با اعمالی آشنا می‌شود که کاربرد عملی بیشتری در جامعه داشته باشد و با حوزه‌های خاص آشنایی کمتری پیدا می‌کند، ولی نباید جرایم را در حقوق کیفری فقط به حوزه‌های عمومی مانند سرقت و خیانت در امانت و چک پرداخت نشده محدود کرد.

جرایم ثبتی مختص حوزه حقوق ثبت است و دانشجویان حقوق با این حوزه آشنا نیستند یا آشنایی کمتری دارند و کمتر مقاله یا کتابی هم به این حوزه می‌پردازد.

کتاب حاضر با درک این مهم به بیان ماده به ماده قوانین مربوط به جرایم ثبتی و نقد و بررسی آن پرداخته و ابعاد مختلف این جرایم را از جهات مختلف به نحو موشکافانه‌ای تجزیه و تحلیل کرده است.

جرایمی که در این کتاب مورد بحث قرار گرفته‌اند جرایمی هستند که در قانون ثبت مورد توجه قرار گرفته‌اند. در تجزیه و تحلیل‌ها ارتباط این جرایم با جرایم مرتبط یا هم خانواده مانند جعل مورد توجه قرار گرفته است. جرایم ثبتی جرایمی هستند که در حوزه حقوق ثبت ارتکاب می‌یابند و ممکن است مربوط به اموال منقول یا غیرمنقول باشند یا اساساً ناظر به مال نباشند بلکه ناظر به حق اعم از عینی یا دینی باشند. ممکن است مرتکب این جرایم کارمندان اداره ثبت یا دوایر زیرمجموعه آنها مانند دفاتر اسناد رسمی (سردفتران یا دفتریاران) باشند و یا افراد عادی مرتکب این جرایم باشند ولی در ارتکاب برخی از جرایم سمت مرتکب مانند سردفتر بودن وی شرط است.

مقدمه

الف) علت انتخاب موضوع و اهمیت آن

در کتب حقوق کیفری اختصاصی معمولاً از جرایمی بحث می‌شود که بیشتر مبتلا به جامعه می‌باشند و جرایمی که در قوانین خاص پیش‌بینی شده‌اند کمتر مورد نقد و بررسی قرار می‌گیرند. جرایم ثبتی جزء دسته اخیر است. عدم اعتناء به جرایم ثبتی به دلیل کم‌اهمیت بودن آنها نیست بلکه شاید به دلیل پیچیدگی خاص این جرایم است که پرداختن به آنها مستلزم آشنایی نگارنده یا دانشجو به مبانی اصلی بحث حقوق ثبت است که به دلیل (متأسفانه) اختیاری بودن این درس در دانشکده‌های حقوق و نیز عدم وجود افراد مسلط به این حوزه از حقوق، نوعاً این شاخه از حقوق مغفول مانده است. نظر به اینکه در مجموعه قوانین و مقررات ثبتی و همچنین قوانین و مقررات جزایی ایران به موضوع مسئولیت کیفری صاحبان دفاتر اسناد رسمی و جرایم ارتكابی از سوی آنان به نحو کامل و جامع پرداخته نشده و وجود خلأها، نواقص،

کاستی‌ها و ابهام در این حوزه، مراجع ثبتی و محاکم قضایی را با مشکلات و معضلاتی مواجه نموده و وجود رویه‌های ثبتی و قضایی متفاوت و متناقض و عدم پیش‌بینی و تدوین راهکارهای صحیح و کارا موجب آن شده تا نظام ثبتی ایران نتواند قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود خود را در ایجاد اعتماد و اطمینان در جامعه ظاهر و نمایان سازد و همچنین با توجه به اهمیتی که اسناد رسمی در مبادلات مالی و تجاری پیدا کرده‌اند و در مقابل آنها انکار و تردید مسموع نیست و فقط می‌توان ادعای جعل نمود جرایم ثبتی نیز در مقایسه با زمان‌های گذشته، کثرت وقوع پیدا کرده‌اند و ضرورت مبارزه با آنها ایجاب می‌نماید که قضات و وکلا با جنبه‌های مختلف این جرایم آشنا شوند. از این رو انجام تحقیق در این حوزه به منظور تدوین راهکارها و ضمانت اجرای کیفری مناسب و پیشگیرانه از هر حیث ضروری به شمار می‌آید. و نگارنده که به شغل قضاء نیز اشتغال دارد و این خلأ حقوقی را از نزدیک احساس نموده است به این اعتبار تصمیم به نگارش کتاب در این حوزه نمود و امیدوار است که در حد بضاعت مزجه از عهده این کار برآید.

ب) سؤالات

سؤالاتی که برای نگارنده مطرح بوده به شرح زیر می‌باشند:

۱. آیا در حوزه حقوق کیفری ثبت خلأهای قانونی از حیث جرم‌انگاری اعمال وجود دارد؟
۲. آیا نظام ثبتی ایران در حوزه مسئولیت کیفری صاحبان دفاتر اسناد رسمی با توجه به قوانین و مقرراتی که وضع شده است به اهداف خود در این بخش که همانا پیشگیری از ارتکاب جعل در اسناد و نیز ارباب و کیفر مرتکب است نایل گردیده است؟