

نقش ثبت در کاهش دعاوی کیفری

امیراله احمدی نیا

(پژوهشگر دوره دکتری حقوق جزا و جرم شناسی)

فاطمه بهزادی نیا

(پژوهشگر دوره دکتری حقوق جزا و جرم شناسی)

سرشناسه	احمدی‌نیا، امراله، ۱۳۴۳-
عنوان قرارداد	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	نقش ثبت در کاهش دعاوی کیفری/ نویسنده امراله احمدی‌نیا، فاطمه بهزادی‌نیا.
مشخصات نشر	فرخ شهر: جهان بین، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	۱۶۴ ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۷۹۳۶-۶۱-۰
وضعیت فهرست نویسی	فپا
یادداشت	کتابنامه: ص. [۱۴۱] - ۱۴۴؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	ثبت -- ایران -- دعاوی
موضوع	Recording and registration -- Iran -- Cases
موضوع	ثبت -- مقررات کیفری -- ایران
موضوع	Recording and registration -- Criminal provisions -- Iran
موضوع	دفترهای اسناد رسمی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Notaries -- *Law and legislation -- Iran
شناسه افزوده	ایران، فاطمه، ۱۳۶۸-
رده بندی کنگره	۱۳۹۷ ۷۳KMH۶/۱۰۱
رده بندی دیویی	۵۵۰.۲۱۱
شماره کتابشناسی ملی	۵۵۱.۲۲



نقش ثبت در کاهش دعاوی کیفری

- نویسنده: امراله احمدی نیا - فاطمه بهزادی نیا
- صفحه آرایی: احسان شایان
- پردازش رایانه ای متن: جهان بین
- ناشر: جهان بین
- طرح جلد: سمانه قادریان
- سال چاپ: ۹۷
- نوبت چاپ: اول
- تعداد: ۱۰۰۰ جلد
- چاپ: پرینتاگرام
- حق چاپ محفوظ است
- شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۹۳۶-۶۱-۰

ISBN 978-600-7936-61-0

فرخ شهر، خیابان باهنر، کوچه ۲، پلاک ۴

همراه: ۰۹۱۳۳۸۲۲۲۸۱ - ۰۹۳۹۷۲۴۵۹۱۵ - تلفکس: ۰۳۸۳۲۴۲۳۸۲۰

entesharatjahanbin@yahoo.com

فهرست

۱۱	 مقدمه
۱۷	 گفتار اول: ثبت و حقوق ثبت
۱۹	 گفتار دوم: منابع حقوق ثبت
۲۰	 گفتار سوم: ساختار ادارات ثبت
۲۲	 گفتار چهارم: اختلافات کفایی
۲۵	 گفتار پنجم: اختلافات مدنی
۲۶	 گفتار ششم: تقسیم بندی اسناد
۲۷	 بند الف: اسناد عادی و اعتبار آنها
۲۸	 بند ب: اسناد رسمی و اعتبار آنها
۳۱	 گفتار هفتم: انواع اسناد رسمی
۳۲	 گفتار هشتم: مفهوم جرم و پیشگیری از جرم
۳۳	 گفتار نهم: دعوای واهی
۳۹	 گفتار اول: اختلافات کیفری با منشاء ثبتی
۴۱	 گفتار دوم: وجوه افتراق دادرسی کیفری و دادرسی ثبتی
۴۲	 گفتار سوم: تعرض پذیری اسناد
۴۴	 گفتار چهارم: شرایط اعتبار سند
۴۹	 گفتار پنجم: قدرت اجرایی اسناد

- گفتار ششم: عدالت و امنیت قضایی و فردی در ایران ۵۱
- گفتار هفتم: تأثیر تنظیم اسناد رسمی در بهداشت قضایی ۵۶
- گفتار هشتم: لایحه اصلاح مقررات قضایی ۱۳۸۴ ۶۱
- بند الف: دریافت و پرداخت مهریه در دفترخانه‌های اسناد رسمی ۶۱
- بند ب: لزوم تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان‌ها در دفاتر اسناد رسمی ۶۱
- گفتار او: قضا: ای، مطلق بودن یا نسبی بودن ۶۵
- بند الف: قضا: دای در قانون اساسی ۷۲
- بند ب: قضا: دای و حقیقی اداری ۷۲
- بند ج: قضا: دای در سازمان ثبت اسناد و املاک ۷۳
- گفتار دوم: سند معارض و تکلیف ادوات ۷۴
- گفتار سوم: چگونگی اجرای اسناد ثبتی و آثار ثبت ۷۹
- بند الف: اجرای مفاد رسمی اسناد ۸۰
- بند ب: مرجع صدور اجراییه ۸۱
- بند ج: توسعه قضایی و نقش اسناد رسمی در آن ۸۲
- گفتار چهارم: اصلاح قانون ثبت املاک و اسناد ۸۳
- گفتار پنجم: راهبردهای ثبت نوین در دفاتر اسناد رسمی و تأثیر آن بر قضا زدانی ۸۷
- بند الف: دریافت استعلامات دفاتر رسمی بصورت سیستمی ۸۷
- بند ب: جلوگیری از جعل ۸۷
- بند ج: جلوگیری از ارتشاء ۸۸
- بند د: جلوگیری از دعاوی و طرح شکایت علیه سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی ۸۸

- بند ه: ثبت خلاصه معاملات بصورت الکترونیکی..... ۸۹
- بند و: کاهش زمینه جعل..... ۸۹
- بند ز: سرعت در تحویل و تثبیت خلاصه معاملات..... ۹۰
- بند ح: عدم اشتباه در تنظیم اسناد..... ۹۱
- بند ط: جلوگیری از سوء استفاده‌های احتمالی در دریافت اوراق بهادار..... ۹۱
- گفتار ششم: جلوگیری رفع اختلافات و اشتباهات ثبتی در هیات نظارت..... ۹۲
- گفتار هفتم: ثبت اطلاعات مالک برای اولین بار در دفتر املاک و سامانه جامع املاک..... ۹۶
- بند الف: در راستای اجرای ماده ۲۱ قانون ثبت..... ۹۶
- بند ب: اجرای ماده ۱۳۳ بند ۱ مس: صدور اسناد مالکیت منازل روستایی..... ۹۷
- بند ج: ثبت مالکیت اعیانی اجرا ماده ۱۰۴ حرر آیین نامه قانون ثبت..... ۹۷
- بند د: قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند مالکیت..... ۹۸
- بند ه: اجرای ماده ۱۳ و ۳۹ قانون ملی شدن جنگلها..... ۹۸
- بند و: ثبت اطلاعات مالکین از طریق ارسال خلاصه معاملات با سیستم یکپارچه..... ۹۸
- گفتار هشتم: صدور سند مالکیت تک برگ..... ۹۹
- بند الف: امنیت اسناد مالکیت تک برگی بصورت فیزیکی..... ۱۰۰
- بند ب: مندرجات در اسناد مالکیت تک برگی..... ۱۰۱
- گفتار نهم: شناسایی و ارزش اثباتی اسناد الکترونیکی..... ۱۰۲
- گفتار دهم: اسناد الکترونیکی در قوانین جهانی و آثار آن..... ۱۰۶
- گفتار اول: اسناد انتقال اجرایی ثبتی..... ۱۱۱
- گفتار دوم: تحویل اموال در مراحل اجرایی..... ۱۱۳

- بند الف: تحویل و تسلیم اموال منقول ۱۱۳
- بند ب: تحویل و تسلیم اموال غیر منقول ۱۱۳
- گفتار سوم: هزینه های اجرایی ۱۱۴
- بند الف: حق الاجرا ۱۱۴
- بند ب: حق مزایده ۱۱۷
- بند ج: هزینه ارزیابی ۱۱۸
- بند د: حق الحفاظه ۱۱۹
- گفتار چهارم: کیفیات اجرایی ۱۱۹
- گفتار پنجم: جایگاه تثبیت حدود املاک ۱۲۳
- گفتار ششم: زمان تحدید حدود عمومی و خصوصی املاک ۱۲۵
- گفتار هفتم: ثبت نوین و کاداستر ۱۲۶
- گفتار هشتم: آموزش و ثبت نوین ۱۳۳
- بند الف: آموزش در ادارات ثبت ۱۳۳
- بند ب: لزوم ارتقا سطح آگاهی دفاتر اسناد رسمی ۱۳۴
- گفتار اول: جرایم اسناد سجلی ۱۳۷
- بند الف: صدور گواهی و اظهار خلاف واقع در مورد ولادت یا وفات ۱۳۸
- بند ب: جعل اسناد سجلی ۱۳۸
- بند ج: شهادت دروغ در مورد ولادت یا وفات ۱۴۰
- بند د: استفاده از اسناد سجلی مجعول ۱۴۱
- بند ه: اخذ غیر مجاز شناسنامه المثنی و اخذ شناسنامه مکرر ۱۴۱

- بند و: استفاده از شناسنامه های دیگری به نام خود ۱۴۲
- گفتار دوم: مسئولیت کیفری در جرایم اسناد سجلی ۱۴۳
- گفتار سوم: جرائمی ثبتی دارای کیفر حبس و جزای نقدی ۱۴۵
- گفتار چهارم: جرائمی ثبتی دارای کیفر انفصال ۱۴۷
- گفتار پنجم: ضمانت اجرای جرایم اسناد سجلی ۱۴۷
- گفتار ششم: عامل تأثیر گذار در ارتکاب جرایم سجلی ۱۵۰
- بند الف: عاملاً ضعف امنیتی در اسناد سجلی ۱۵۰
- بند ب: عامل اقتصاد ۱۵۱
- بند ج: عامل قریب در ازدواج ۱۵۳
- گفتار هفتم: راه های پیشگیری از ارتکاب جرایم سجلی ۱۵۴
- بند الف: پیشگیری کنشی ۱۵۴
- بند ب: پیشگیری واکنشی ۱۵۶
- فهرست منابع ۱۶۰

قضازدایی مصداق توسعه گرایی رشته حقوق است. این اصطلاح دو مفهوم عام و خاص دارد، مفهوم خاص قضازدایی حول محور از بین بردن مقتضیات وزمینه های بروز اختلاف و مرافعه می باشد. به عنوان مثال وجود سند مالکیت نسبت به دو ملک مجاور امکان تحقق اختلاف در اصل مالکیت را در آینده از بین می برد. معنای مخالف این موضوع این است که فقدان سند، انکار رسمی زمینه ساز بروز دعاوی متعددی بین متعاملین خواهد بود. یا لزوم رسمیت داشتن معاملات و غیره معتبر معرفی نمودن اسناد عادی از بروز دعاوی نظیر دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، اثبات الکی، دعاوی مربوط به حقوق ارتفاقی و غیره جلوگیری می نماید. معنای عام قضازدایی علاوه بر اشمال معنای خاص آن، اشاره به مشارکت مردمی در حل اختلافات، تمرکززدایی در قضاوت، خصوصی سازی در دادرسی، استقرار نهادهایی حل اختلاف تخصصی و صنفی، برقراری سیستم های حل اختلاف جایگزین و ... جهت کارآمدی نظام قضایی و جلوگیری از قضازدنی جامعه می باشد. برآیند و نتیجه حاصله از معنای عام قضازدایی استفاده از پتانسیل موجود در نهادهای شبه قضائی و غیر قضایی می باشد که به لحاظ دارا بودن ماهیت مردمی می توانند به حل اختلافات بین مردم پرداخته و از تشکیل پرونده های قضائی جلوگیری و ورودی به محاکم قضائی را کاهش دهند.

از زمان های گذشته تاکنون اختلافات و دعاوی بسیاری بین مردم رایج بوده و هست؛ امروزه با توجه به پیشرفت فناوری و گسترش جامعه جهانی، اختلافات نیز افزایش یافته به گونه ای که مراجع قضایی توان رسیدگی به تمام دعاوی را ندارند؛ به همین منوال زدودن کاهش دعاوی یا به نحوی پیشگیری از بروز اختلاف از موضوعات مهمی است که می توان در قالب های مختلف موجبات آن را فراهم نمود. ثبت آنی توام با اخذ الکترونیکی اثر انگشت به عنوان سیستمی پیشرفته از ابزارهایی می باشد که در این سمت و سو گام برداشته

و منجر به کاهش دعاوی یا به نحوی قضازدایی شده است. قضازدایی به معنای عام کلمه از مرحله تقنین لغایت مرحله مدیریت دادرسی و اجرای آن را شامل می‌شود. لذا یکی از شاخص‌های قضازدایی تصویب قوانین مفید، بدون نقص و کارآمد در موضوعات ثبتی و مبتنی بر فن‌آوری‌های جدید و خروج رشته حقوق ثبت از محجوریت و گمنامی می‌باشد که از جمله آنها تمایل به ثبت نوین است. از دیگر شاخصه‌های قضازدایی می‌توان تمرکز آبی در پیکره دستگاه قضایی به نفع نظام ثبتی را نام برد. به عبارت روشن‌تر دستگاه قضایی کمک قانون‌گذار می‌تواند اقدام به تشکیل دادگاههای اداری و ثبتی در هر شهرستان نمود، و تمامی مراجعات ثبتی را که جنبه رسمی و ثبتی آنها بر دیگر جوانب غلبه دارد، به چنین دادگاه‌ها منتقل و تخصصی‌سازی نماید.

متأسفانه یکی از مواردی که جزء آسیب‌های غیر قابل انکار و موجود در پیکره نظام دستگاه قضایی ایران به حساب می‌آید، پایین بودن کیفیت و ناکارآمدی آراء و احکام صادره توسط قضات دادگستری می‌باشد در خصوص ارائه ثبوت آبی نیز که راهبردی نوین در ثبت اسناد می‌باشد، می‌توان گفت که با دریافت اسناد املانی، دفاتر اسناد رسمی به صورت سیستمی و ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیکی وانی با کمک سامانه اخذ اثر انگشت دیجیتال از متعاملین به نوبه خود مانع از جعل، ارتشاء و باعث سرعت در تحویل و تثبیت خلاصه معاملات، کاهش میزان اشتباه در تنظیم اسناد، کاهش سوءاستفاده‌های احتمالی در دریافت اوراق بهادار، جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض و هم چنین امکان تعیین دقیق محل می‌گردند که خود به نحوی بر قضازدایی کمک می‌کند.

امروزه حقوق پیشرو حقوقی است که در عین انتظام بخشی به روند اقتصادی جوامع من جمله بازار زمین و مسکن، رفتارهای اقتصادی و قراردادی نوینی را بر پایه نیازسنجی و هدف‌گذاری آتی طراحی و برنامه‌ریزی نماید. از جمله مبانی حقوق متری و پیشرو، رویکرد پیشگیرانه در امر تقنین می‌باشد. افزایش روز افزون جمعیت باعث استفاده بی‌رویه

از منابع طبیعی و همچنین گسترش بی رویه شهرسازی و شهرنشینی گردیده است به نحوی که محیط زیست و منابع طبیعی به خطر افتاده و به لحاظ اجتماعی، فقر و زاغه نشینی رواج پیدا کرد. طرح کاداستر مدیریت هوشمندانه و بهینه این منابع به شمار می‌رود و باعث می‌شود تا برنامه ریزی دقیق و کنترل شده‌ای در قالب حقوق زمین و حقوق ثبت نوین محقق گردد. از این روی آثاری بر ثبت نوین بار می‌شود که مهم‌ترین آن جلوگیری از بروز اختلافات و نزاع‌ها می‌باشد. اینکه تنظیم دقیق اسناد رسمی چه تاثیری بر اختلافات و نزاع‌های فردی و یا حتی جمعی دارد و همچنین شیوه‌های نوین و الکترونیکی شدن اسناد چگونه باعث خواهد شد از آمار نزاع‌ها کاسته شود مسایلی است که مورد بحث ما می‌باشد. از مهم‌ترین آثار ثبت نوین ایجاد بانک داده‌های ثبتی و زمینی می‌باشد که مورد توجه و تأکید مقنن ایران نیز بوده است و همانگونه که بیان شد وجود یک نظام سیستماتیک و منظم در عرصه ثبت گذشته از این به باعث خواهد شد اطاله دادرسی محقق نشود، سببی مؤثر خواهد بود که اختلافات کمتری در بین اشخاص به وجود آید و از حجم پرونده‌های موجود در دادگستری‌ها به شدت کاسته شود. ماده ۷ از آیین نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک مشعر بر تشکیل بانک اطلاعات سرزمین است و در قاعده برنامه پنجم توسعه نیز به تکلیف سازمان ثبت اسناد و املاک در ایجاد سامانه مرکز ملی داده‌های ثبتی و ثبت بر خط و آنی معاملات راجع به زمین اشاره شده است. با این توضیحات توجه به امکانات نوین پر واضح است که اگر حین تنظیم اسناد رسمی ابزارهای لازم و پیشرفته نرم افزاری و سخت افزاری در دسترس متصدیان تنظیم اسناد رسمی یعنی ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی قرار گرفته و از طرفی آموزش‌های کافی و بالا بودن سواد فنی و حقوقی پرسنل شاغل در این نهادها نیز مترقی و پیشرفته گردد، کیفیت تنظیم اسناد رسمی از لحاظ فیزیکی و ماهیتی اعم از ادبی و حقوقی نیز بالا رفته و جزییات حقوقی که غفلت از آنها مستعد بروز دعاوی است، رعایت می‌گردند و متعاملین یا ذینفعان اینگونه اسناد پس از خروج از ادارات یا

دفاتر با طیب خاطر و امنیت روانی لازم به اعمال مالکیت یا بهره مندی از مزایای اسناد تنظیمی خواهند پرداخت و به دلیل رعایت موازین قانونی و بسته بودن راه هرگونه تخطی و نقض عهد مبنایی برای بروز دعا و تشکیل پرونده قضائی اعم از حقوقی یا کیفری وجود نخواهد داشت. در نهایت اینکه از زمانهای گذشته تاکنون اختلاف و دعاوی بسیاری در بین مردم رایج بوده و کماکان وجود خواهند داشت. امروزه با توجه به رشد جمعیت و پیشرفت فناوری و اقتصادی و ازدیاد حجم مراودات اقتصادی و تجاری و گسترش جامعه جهانی، اختلافات نیز افزایش یافتند به گونه‌ای که مراجع قضایی توان رسیدگی به تمام دعاوی و خاتمه دادن به آنها ندارند؛ به همین منوال زدودن و کاهش دعاوی یا به نحوی پیشگیری از بروز اختلاف خود عواید بسیار مهم می‌باشد که می‌توان در قالب‌های مختلف موجبات آن را فراهم نمود. ثبت فوق اسناد رسمی با تمسک و بهره مندی از ثبت آنی و الکترونیکی مبتنی بر اخذ اثر انگشت دیجیتال به عنوان سیستمی پیشرفته از ابزارهایی هستند که در این سمت و سو گام برداشته و منجر به کاهش زمینه بروز دعاوی و به طریق اولی باعث قضا‌زدایی گردیدند. در این نگارش قصد داریم به بررسی موضوعات حقوق ثبتی بپردازیم که تأثیر زیادی بر قضا‌زدایی دارند و تأکید ما بر سامانه ثبت الکترونیک و شیوه‌های نوین می‌باشد.