

جعل در امور ثبتي

مؤلف

محمد رحمن آبادي

وي راستار و ناظر فني

سامان عليمراديان

سرشناسه	: رحمن آبادی، محمد، ۱۳۶۲ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: جعل در امور ثبتی/ مولف محمد رحمن آبادی؛ ویراستار و ناظر فنی سامان علیمردیان.
مشخصات نشر	: تهران: عصر عدالت، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۲۱۴ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۹۸۹۳۰-۰-۵
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: اسناد حقوقی -- ایران -- جعل Legal documents -- Forgeries -- Iran جعل -- قوانین و مقررات -- ایران Forgery -- Law and legislation -- Iran ثبت -- ایران Recording and registration -- Iran
شناسه افزوده	: علیمردیان، سامان، ۱۳۷۵ - ویراستار
رده بندی کنگره	: KMH۴۳۳۴
رده بندی دیویی	: ۳۴۵/۵۵۰۲۶۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۷۲۷۱۲۲
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیپا

جعل در امور ثبتی

که مولف: محمد رحمن آبادی
که ویراستار و ناظر فنی: سامان علیمردیان
که صفحه آرا: معصومه اسفندیاری
که ناشر: عصر عدالت
که طراح جلد: عصر عدالت
که شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
که سال و نوبت چاپ: ۱۴۰۱ - اول



ISBN: 978-622-98930-0-5 شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۸۹۳۰-۰-۵

حق چاپ برای ناشر محفوظ است

تهران - ایرانشهر - کوچه نوشهر - پلاک سی طبقه پنجم واحد ده

تلفن: ۰۲۱۸۸۳۱۱۳۲۹ - ۰۹۱۲۲۱۹۴۷۶۳

سایت انتشارات: www.vakilmardom.com

بهاء: ۵۰۰۰۰ تومان

فهرست مطالب

پیشگفتار ۱۳

درآمد ۱۷

بخش اول

فصل اول: مفاهیم و پیشینه جرایم ثبتی ۲۱

مبحث اول: مفاهیم و انواع جعل ۲۱

گفتار اول: مفهوم شناسی ۲۲

بند اول: تعریف جرایم ثبتی ۲۲

بند دوم: تعریف تخلفات ثبتی ۲۵

بند سوم: تعریف جعل و تزویر ۳۱

گفتار دوم: انواع جعل ۳۵

بند اول: تقسیم بندی از منظر موضوعی ۳۵

الف: جعل مادی ۳۶

ب: جعل معنوی ۳۷

بند دوم: تقسیم بندی از منظر نوع دعاوی ۴۲

مبحث دوم: پیشینه و انواع جرایم ثبتی ۴۴

گفتار اول: پیشینه جرایم ثبتی ۴۵

گفتار دوم: انواع جرایم ثبتی ۴۷

بند اول: جرایم ثبتی خاص ۴۸

بند دوم: جرایم ثبتی در حکم کلاهبرداری	۵۰
بند سوم: جرایم ثبتی در حکم خیانت در امانت	۵۱
بند چهارم: جرایم ثبتی در حکم جعل	۵۱
فصل دوم: مستندات قانونی جرم جعل و جرایم در حکم جعل ثبتی	۵۳
مبحث اول: مستندات قانونی جرم جعل	۵۳
گفتار اول: قبل از انقلاب	۵۴
گفتار دوم: بعد از انقلاب	۵۸
مبحث دوم: مستندات قانونی جرایم در حکم جعل ثبتی	۶۸
گفتار اول: قبل از انقلاب	۶۹
گفتار دوم: بعد از انقلاب	۷۰

بخش دوم

فصل اول: عناصر تشکیل دهنده جرم جعل و جرایم در حکم جعل ثبتی	۷۳
مبحث اول: عناصر تشکیل دهنده جرم جعل	۷۳
گفتار اول: عنصر قانونی	۷۴
گفتار دوم: عنصر مادی	۷۶
بند اول: رفتار فیزیکی	۷۷
بند دوم: شرایط و اوضاع و احوال	۸۶
بند سوم: نتیجه	۹۲
گفتار سوم: عنصر معنوی	۹۳
بند اول: سوء نیت عام	۹۴
بند دوم: سوء نیت خاص	۹۴
مبحث دوم: شروع به جرم، شرکت و معاونت در جرم جعل	۹۶
گفتار اول: شروع به جرم جعل	۹۶
گفتار دوم: شرکت در جرم جعل	۱۰۰

گفتار سوم: معاونت در جرم جعل.....	۱۰۲
فصل دوم: تحلیل حقوقی جرایم در حکم جعل ثبتی.....	۱۰۵
مبحث اول: عناصر تشکیل دهنده جرایم در حکم جعل ثبتی.....	۱۰۶
گفتار اول: مفهوم شناسی سند و انواع آن.....	۱۰۶
گفتار دوم: عنصر قانونی جرایم در حکم جعل ثبتی.....	۱۱۰
گفتار سوم: عنصر مادی جرایم در حکم جعل ثبتی.....	۱۱۲
بند اول: مرتکب.....	۱۱۲
بند دوم: رفتار فیزیکی.....	۱۱۴
گفتار چهارم: عنصر معنوی.....	۱۲۸
گفتار پنجم: مجازات جعل اسناد.....	۱۲۹
گفتار ششم: شروع به جعل در اسناد رسمی.....	۱۳۲
مبحث دوم: جعل ارتكابی توسط شاغلین ثبت و عناصر تشکیل دهنده آن.....	۱۳۳
گفتار اول: جعل ارتكابی توسط شاغلین ثبت اسناد.....	۱۳۳
گفتار دوم: عناصر تشکیل دهنده.....	۱۳۴
بند اول: عنصر قانونی.....	۱۳۴
بند دوم: عنصر مادی.....	۱۳۵
بند سوم: عنصر معنوی یا اخلاقی.....	۱۳۷
گفتار سوم: مجازات جرم صدور گواهی خلاف واقع.....	۱۳۸

بخش سوم

فصل اول: آیین رسیدگی به جرایم در حکم جعل ثبتی.....	۱۴۱
مبحث اول: چگونگی کشف، تحقیقات مقدماتی و نحوه اثبات جرایم در حکم جعل ثبتی.....	۱۴۲
گفتار اول: چگونگی کشف و تحقیقات مقدماتی.....	۱۴۳
بند اول: بررسی فیزیکی.....	۱۴۳
بند دوم: بررسی شیمیایی.....	۱۴۵

۱۴۶.....	بند سوم: بررسی مقایسه‌ای
۱۵۱.....	گفتار دوم: ادله و نحوه اثبات
۱۶۸.....	مبحث دوم: مراجع صالح به رسیدگی به جرایم در حکم جعل ثبتی
۱۶۸.....	گفتار اول: مراجع عمومی
۱۶۹.....	بند اول: صلاحیت ذاتی
۱۷۱.....	بند دوم: صلاحیت محلی
۱۷۲.....	بند سوم: صلاحیت شخصی
۱۷۵.....	گفتار دوم: مراجع انتظامی ویژه سردفتران و کارکنان سازمان ثبت
۱۷۹.....	فصل دوم: پیشگیری از جرایم در حکم جعل ثبتی و وظایف متصدیان ثبت
۱۷۹.....	مبحث اول: انواع روشهای پیشگیری
۱۸۰.....	گفتار اول: پیشگیری کیفری
۱۸۲.....	گفتار دوم: پیشگیری غیر کیفری
۱۸۲.....	بند اول: پیشگیری اجتماعی
۱۸۶.....	گفتار سوم: پیشگیری وضعی
۱۹۱.....	مبحث دوم: اقدامات سازمان ثبت در راستای پیشگیری از جرایم در حکم جعل
۱۹۱.....	گفتار اول: تبدیل اسناد مالکیت دفترچهای به اسناد مالکیت کاداستری
۱۹۳.....	گفتار دوم: ثبت الکترونیکی اسناد (ثبت آنی)
۱۹۵.....	گفتار سوم: امضای الکترونیک
۱۹۷.....	گفتار چهارم: ایجاد سامانه استعلام و پاسخ استعلام الکترونیکی املاک
۱۹۹.....	گفتار پنجم: طرح برون سپاری انجام بعضی از خدمات ثبتی
۲۰۰.....	گفتار ششم: صدور اسناد مالکیت اراضی دولتی و ملی و وقفی
۲۰۱.....	گفتار هفتم: ساماندهی اراضی روستاها و صدور سند مالکیت روستایی
۲۰۲.....	گفتار هشتم: سامانه بازداشت و رفع بازداشت
۲۰۷.....	منابع و مآخذ

پیشگفتار

یکی از رفتارهایی که از بدور قانون گذاری در نظام حقوقی ایران جرم شناخته شده است جعل می باشد. قانون مجازات عمومی مصوب ۱۳۰۴ به عنوان اولین قانون جزایی در ایران در فصل سوم از باب دوم تحت عنوان در جنحه و جنایت بر ضد آسایش عمومی مواد ۹۳ تا ۱۱۲ را به جعل و تزویر در نوشته و سند اختصاص داده بود. پس از پیروزی انقلاب اسلامی، جعل به عنوان یکی از جرایم بر ضد آسایش عمومی قلمداد و در مواد ۲۰ تا ۳۲ قانون تعزیرات مصوب ۱۳۶۲ این مواد با اصلاح جزئی از مواد قانون مجازات عمومی اقتباس شد و متعاقباً در سال ۱۳۷۵ فصل پنجم قانون مجازات اسلامی از ماده ۵۲۳ تا ۵۴۲ به جرم جعل اختصاص یافت. جهت آشنایی تفصیلی با این مستندات قانونی در ادامه به مطالعه آنها در قوانین قبل و بعد از انقلاب می پردازیم.

با استقرار مشروطیت در ایران تحولات نوین حقوقی در زندگی مردم مرز و بوم ما پدید آمد که بیننده را به اعجاب و شگفتی وا می دارد از جمله نمودهای اولیه این تحولات تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در تاریخ ۱۲ جمادی الاولی ۱۳۲۹ هجری

قمری مصادف با ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ شمسی و آن هم قبل از تصویب قانون اصول تشکیلات عدلیه «مصوب ۲۱ رجب ۱۳۲۹ هجری قمری» می‌باشد. با تصویب این قانون روابط حقوقی و اجتماعی مردم راجع به ثبت اسناد و املاک نهادینه گردید و بالطبع برای ثبت اسناد و املاک قواعد و مقررات ویژه و خاصی پیش‌بینی و مقرر گردید. قانونگذار در ماده ۱۰۰ این قانون، افعال غیر مجازی را که بعضی از آنها اصطلاحاً جعل نمی‌باشند؛ در ردیف جعل اسناد رسمی قرار داده است و مرتکبین چنین اعمال ممنوعه را که از کارکنان و اجزاء ثبت اسناد و املاک و یا صاحبان دفاتر اسناد رسمی می‌باشند؛ جاعل در اسناد رسمی محسوب نموده است. همچنین در ماده ۱۰۳ قانون مذکور، صدور گواهی خلاف واقع از سوی کارکنان و کارمندان را جرم تلقی نموده و آن را در حکم جاعل در اسناد رسمی میداند و برای مرتکب یا مرتکبین آن مجازات جاعل در اسناد رسمی را پیش‌بینی نموده است.

کتاب حاضر با هدف مطالعه جعل و جرایم در حکم جعل به عنوان یکی از جرایم علیه امنیت و آسایش عمومی به نگارش درآمده و به این نتیجه می‌رسد که از دیرباز و از زمان پیدایش خط و اسناد جرایم یاد شده وجود داشته و تاکنون استمرار و مورد استفاده مجرمان و ناآگاهان از این عنوان مجرمانه قرار گرفته است بنابراین، لازم است با استفاده از فناوری‌های نوین نسبت به پیشگیری از چنین جرایمی توسط نهادها و سازمان‌های مربوطه به ویژه سازمان ثبت اسناد و املاک اقدام شود.

آنچه در کتاب حاضر عرضه شده، حاصل بضاعت اندک نگارنده بوده و به‌یقین مرهون آموخته‌هایی است که طی سال‌ها مطالعه‌ی کتب اساتید گرانقدر و حضور در کلاس درس این عزیزان در مقاطع مختلف تحصیلی و تجارب شخصی که در ارتباط با فعالیت شغلی اینجانب بوده فراهم گردیده است.

کتاب حاضر به سبکی روان و به دور از واژه‌ها و جملات ثقیل به منظور تحلیل اجمالی جرم جعل و جرایم در حکم آن، در سه بخش با تأکید ویژه بر جرایم جعل

ثبتی به رشته تحریر در آمده است، به امید آن که توانسته باشیم نیازمندی‌های مدنظر خوانندگان محترم از عنوان کتاب را ارائه کرده باشیم.

سخن آخر این که مشتاقانه آماده رفع نقایص و کاستی‌های این کتاب از منظر اهل نظر، اساتید، حقوق دانان و دانشجویان عزیز هستیم و امیدواریم با اعلام نقطه نظرات خود ما را در ادامه راهی که تازه آغاز کرده‌ایم، یاری نمایند.

همتم بدرقه راه کن ای طایر قدس که دراز است ره مقصد و من نویسم
در پایان از کلیه کسانی که ما را در تهیه و تألیف این مجموعه یاری کرده‌اند، تشکر و قدردانی می‌کنم.

محمد رحمن آبادی

بهار ۱۳۹۸

www.ketab.ir