

خیانت در امانت در امور ثبتی

مؤلف

محمد رحمن آبادی

ویراستار و ناظر چاپ

مرضیه علیمرادیان

سرشناسه	: رحمن آبادی، محمد، ۱۳۶۲ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: خیانت در امانت در امور ثبتی / مولف محمد رحمن آبادی؛ ویراستار مرضیه علیمیرادیان.
مشخصات نشر	: تهران: عصر عدالت، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۱۳۹ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۹۸۹۳۰-۲-۹
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۳۵.
موضوع	: ثبت - ایران Recording and registration -- Iran خیانت در امانت - ایران Breach of trust -- Iran ثبت - مقررات کیفری - ایران Recording and registration -- Criminal provisions -- Iran
رده بندی کنگره	: KMH۵۶
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۲۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۷۲۷۱۷
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیبا

خیانت در امانت در امور ثبتی



که مولف: محمد رحمن آبادی
 که ویراستار و ناظر چاپ: مرضیه علیمیرادیان
 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: 978-622-98930-2-9

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۸۹۳۰-۲-۹

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: ۴۰۰۰۰ تومان

فهرست مطالب

درآمد.....	۱۳
بخش اول	
فصل اول : مفاهیم و پیشینه جرایم ثبتی.....	۱۹
مبحث اول: مفاهیم و انواع خیانت در امانت.....	۱۹
گفتار اول: مفهوم شناسی.....	۲۰
بند اول: تعریف جرایم ثبتی.....	۲۰
بند دوم: تعریف تخلفات ثبتی.....	۲۴
بند سوم: تعریف خیانت در امانت.....	۳۰
بند چهارم: تعریف خیانت در امانت ثبتی.....	۳۴
گفتار دوم: انواع امانت.....	۳۶
بند اول: امانت شرعی.....	۳۶
بند دوم: امانت قانونی.....	۳۸
بند سوم: امانت قضایی.....	۴۳
بند چهارم: امانت عرفی.....	۴۶

۴۸	.....	بند پنجم: امانت قراردادی
۵۰	.....	اول: اجاره
۵۲	.....	دوم: امانت
۵۵	.....	سوم: رهن
۵۶	.....	چهارم: وکالت
۵۷	.....	پنجم: کار با اجرت یا بی اجرت
۵۹	.....	ششم: سایر عقود و روابط حقوقی
۶۶	.....	مبحث دوم: پیشینه و انواع جرایم ثبتی
۶۷	.....	گفتار اول: پیشینه جرایم ثبتی
۶۹	.....	بند اول: از پیدایش تا دوران مشروطه
۷۴	.....	بند دوم: بعد از تاریخ مشروطه تا کنون
۷۸	.....	گفتار دوم: انواع جرایم ثبتی
۷۹	.....	بند اول: جرایم ثبتی خاص
۸۱	.....	بند دوم: جرایم ثبتی در حکم کلاهبرداری
۸۲	.....	بند سوم: جرایم ثبتی در حکم خیانت در امانت
۸۲	.....	بند چهارم: جرایم ثبتی در حکم جعل
		فصل دوم : مستندات قانونی جرم خیانت در امانت و جرایم ثبتی در حکم خیانت در
۸۵	.....	امانت
۸۵	.....	مبحث اول: مستندات قانونی جرم خیانت در امانت
۸۶	.....	گفتار اول: قبل از انقلاب
۸۷	.....	گفتار دوم: بعد از انقلاب
۸۹	.....	مبحث دوم: مستندات قانونی جرایم ثبتی در حکم خیانت در امانت
۸۹	.....	گفتار اول: قبل از انقلاب
۹۰	.....	گفتار دوم: بعد از انقلاب

بخش دوم

فصل اول : عناصر تشکیل دهنده جرم خیانت در امانت و جرایم ثبتی در حکم خیانت

در امانت ۹۳

مبحث اول: عناصر تشکیل دهنده جرم خیانت در امانت ۹۳

گفتار اول: عنصر قانونی ۹۴

گفتار دوم: عنصر مادی ۹۵

بند اول: رفتار فیزیکی ۹۶

بند دوم: شرایط و اوضاع و احوال ۱۰۱

بند سوم: نتیجه مجرمانه ۱۰۶

گفتار سوم: عنصر معنوی ۱۰۷

بند اول: سوء نیت عام ۱۰۷

بند دوم: سوء نیت خاص ۱۰۸

مبحث دوم: شروع به جرم، شرکت و معاونت در خیانت در امانت ۱۰۹

گفتار اول: شروع به جرم خیانت در امانت ۱۰۹

گفتار دوم: شرکت در جرم خیانت در امانت ۱۱۳

گفتار سوم: معاونت در جرم خیانت در امانت ۱۱۵

فصل دوم : تحلیل حقوقی جرایم در حکم خیانت در امانت ثبتی ۱۱۹

مبحث اول: مفهوم شناسی سند و انواع آن ۱۲۰

مبحث دوم: عناصر تشکیل دهنده جرایم در حکم خیانت در امانت ثبتی ۱۲۴

گفتار اول: عنصر قانونی جرایم در حکم خیانت در امانت ثبتی ۱۲۴

گفتار دوم: عنصر مادی جرایم در حکم خیانت در امانت ثبتی ۱۲۷

الف- فعل منفی (ترک فعل) ۱۲۷

ب- تبانی ۱۲۸

گفتار سوم: عنصر معنوی ۱۳۰

درآمد

خیانت در امانت، از گذشته‌های دور وجود داشته و در دین مبین اسلام؛ احادیث و دستورات زیادی از ائمه معصومین (ع) در خصوص امانت‌داری وارد شده است. قرآن کریم امانت‌داری را از صفات پسندیده و خیانت به آن را به عنوان عمل زشت و قبیح مورد نهی قرار داده است. در آیه شریفه ۵۸ سوره مبارکه نساء می‌فرماید: «ان الله يامرکم ان تؤدوا الامانات الی اهلها» طبق صریح این آیه هر مسلمانی وظیفه دارد که در هیچ امانتی نسبت به هیچ کس خیانت نکند، خواه صاحب امانت مسلمان و خواه غیر مسلمان باشد.

همچنین خیانت در امانت در احادیث و روایات متعدد به شدت مورد نهی قرار گرفته است. حضرت سجاد (ع) به شیعیان خود می‌فرماید: «بر شما باد به ادای امانت، به خدایی که محمد (ص) را به راستی به پیامبری برگزید اگر قاتل پدرم حسین بن علی (ع) مرا به شمشیری که با آن پدرم را کشته امین قرار دهد شمشیرش را به او بر می‌گردانم.»

اگر با دیدی وسیع تر به مفهوم امانت بنگریم، درمی‌یابیم که حتی افراد لایبالی و بی‌ایمانی که بویی از حسن خلق نبرده اند، به نوعی شیفته و جذب امانت و

امانت‌داران می‌شوند. دلیل آن این است که امانت در بردارنده امنیت و امان است. کلمه‌ای که شنیدن نام آن، نوعی آرامش خاطر و آسایش خیال را برای انسان به ارمغان می‌آورد و در پناهش امنیت روح و روان او را تضمین می‌کند و از هرگونه خوف و ترس در امان می‌دارد. امانت و امانتداری در اسلام اهمیت ویژه‌ای دارد و نشانه ایمان و تقوای انسان است، در صورتی که خیانت در امانت، نشان بی‌دینی و فسق آدمی است. این رفتار ضد اخلاقی در زمره جرایم علیه اموال و مالکیت محسوب می‌شود و در قانون مجازات و قانون ثبت جرم‌انگاری شده است. بنابراین؛ جرم خیانت در امانت از جمله جرایمی است که قانون‌گذار علاوه بر جرم‌انگاری عمومی آن در قانون تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده مصوب ۱۳۷۵ به جرم‌انگاری اختصاصی آن در قانون ثبت نیز اقدام نموده است.

در ارتباط با خیانت در امانت ثبتی باید بیان داشت که، با استقرار مشروطیت در ایران تحولات نوین حقوقی در زندگی مردم مرز و بوم ما پدید آمد که بیننده را به اعجاب و شگفتی وادار می‌دارد 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. ویژگی مهم قوانین ثبتی و حقوق ثبت استحکام بخشی به مالکیت، درآمدزایی، تولید امنیت قضایی و اقتصادی، خاصیت لازم الاجرائی و آمریت و تردید و انکارناپذیری آنها است.

قانونگذار در ماده ۲۸ قانون ثبت، در رابطه با کسانی که در مورد املاک وقف و حبسی و ثلث باقی مانده باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که نسبت به ثبت این قبیل املاک باید عرض حال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی

را حفظ کنند مقرر می‌دارد: "هر گاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت، تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است، در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد. در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است، هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند».

همانطور که بیان شد، قانون‌گذار در قانون تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده مصوب ۱۳۷۵ جرم خیانت را به عنوان یکی از جرایم عمومی در نظر داشته و ماده ۶۷۴ را به جرم‌انگاری آن اختصاص و مقرر می‌دارد: «هرگاه اموال منقول یا غیر منقول یا نوشته‌هایی از قبل سفته و چک و قبض و نظایر آن به عنوان اجاره یا امانت یا رهن یا برای وکالت یا هرکار با اجرت یا بی اجرت به کسی داده شده و بنابراین بوده است که اشیاء مذکور مسترد شود یا به مصرف معینی برسد و شخصی که آن اشیاء نزد او بوده آنها را به ضرر مالکین یا متصرفین آنها استعمال یا تصاحب یا تلف یا مفقود نکند، به حبس از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم خواهد شد.

کتاب حاضر با هدف مطالعه خیانت در امانت و جرایم ثبتی در حکم خیانت در امانت به عنوان یکی از جرایم علیه اموال و مالکیت به نگارش در آمده و به این نتیجه می‌رسد که از دیرباز 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 مواد ذکر شده به تحلیل حقوقی آنها اقدام شود. آنچه در کتاب حاضر عرضه شده، حاصل بضاعت اندک نگارنده بوده و به یقین 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 خیانت در امانت و جرایم در حکم آن، در دو بخش با تأکید ویژه بر جرایم خیانت در امانت ثبتي 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 نوسفرم
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