

بررسی و تبیین جرایم ثبتي در نظام حقوقی ایران

پدیدآورنده:
الهام الهامی زاده

فهرست

چکیده

مقدمه

بیان مسأله

• فصل اول

سند و جرایم متعلق به آن

گفتار اول: تنظیم سند و اتمام آن

گفتار دوم: محتویات و مندرجات سند رسمی

بند اول: محتویات سند رسمی

بند دوم: مندرجات سند رسمی

گفتار دوم: جرایم ثبتی

بند اول: تعریف و مفهوم کلاهبرداری

بند دوم: مفهوم شناسی کلاهبرداری ثبتی و اقسام آن

بند سوم: کتمان معامله ملکی که تقاضای آن ثبت شده

بند چهارم: تقاضای ثبت خلاف واقع

بند پنجم: امین ملکی که خود را مالک معرفی می‌کند

بند ششم: ثبت ملک غیر با خیانت یا تبانی

بند هفتم: ثبت ملک در تصرف غیر

بند هشتم: متصرف قلمداد نمودن خود نسبت به ملک دیگری

بند نهم: امتناع از رد حق به ذی حق و تصدیق ننمودن حق وی

بند دهم: عدم انعکاس حقوق اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت

گفتار سوم: جعل در اسناد رسمی

بند اول: معنای لغوی و اصطلاحی جعل

- ۳۸ بند دوم: جعل کلاسیک
- ۳۹ بند سوم: جعل مادی
- ۳۹ بند چهارم: جعل معنوی
- ۴۰ گفتار چهارم: تفاوت جعل مادی و معنوی
- ۴۰ گفتار پنجم: عناصر جرم جعل در نوشته یا سند
- ۴۱ گفتار ششم: ثبت سند مجعوله یا مزوره
- ۴۳ گفتار هفتم: ثبت اسناد بدون حضور افرادی که بر اساس قانون، حضور آنها لازم است
- ۴۴ گفتار هشتم: ثبت اسناد به نام غیر متعاملین
- ۴۵ گفتار نهم: تقدیم یا تأخیر تاریخ اسناد یا ثبت آنها
- ۴۷ گفتار دهم: بدوم یا مکتوم نمودن دفاتر یا از بین بردن اوراق آنها یا از اعتبار ...
- ۴۹ گفتار یازدهم: ثبت اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده
- ۵۰ گفتار دوازدهم: شرایط عمومی سند تنظیمی
- ۵۰ بند اول: صلاحیت تنظیم سند
- ۵۱ بند دوم: اهلیت متعاملین
- ۵۲ بند سوم: قصد و رضای طرفین
- ۵۳ بند چهارم: مشروعیت معامله و عدم مخالفت با قانون و نظم عمومی

• فصل دوم

- ۵۷ پیشگیری از جرایم ثبتی
- ۵۷ گفتار اول: تعریف پیشگیری از جرم
- ۵۷ گفتار دوم: مفهوم موسع پیشگیری
- ۵۹ گفتار سوم: مفهوم مضیق پیشگیری
- ۶۰ گفتار چهارم: پیشگیری عمومی و اختصاصی
- ۶۱ گفتار پنجم: پیشگیری کیفری
- ۶۲ گفتار ششم: پیشگیری غیر کیفری
- ۶۳ گفتار هفتم: پیشگیری وضعی
- ۶۴ گفتار هشتم: پیشگیری اجتماعی
- ۶۵ گفتار نهم: پیشگیری غیر کیفری عمومی با ثبت اجباری اسناد
- ۶۶ گفتار دهم: پیشگیری غیر کیفری انفعالی
- ۶۷ گفتار یازدهم: پیشگیری وضعی در امانت اسناد
- ۶۷ گفتار دوازدهم: پیشگیری وضعی با دادن نمونه امضا قبل از اشتغال

• فصل سوم

نتیجه گیری و پیشنهادات

گفتار اول: نتیجه گیری

گفتار دوم: پیشنهادات

۶۹

۶۹

۶۹

۷۰

۷۳

۷۳

۷۵

۷۵

• فهرست منابع و مآخذ

الف. کتاب‌ها

ب. مقالات

ج. پایان‌نامه‌ها

www.ketab.ir

امروزه با توجه به رشد شهرنشینی و تبلیغات مخرب رسانه ای و ترویج فقر و بیکاری و تورم اقتصادی در جامعه، شاهد افزایش انواع جرایم در رابطه با اسناد و املاک می باشیم. حضور بیش از پیش م "باختگان" در راهروهای دادگاهها و سالانه تشکیل بیش از هفت میلیون پرونده در مراجع قضایی که اکثراً به خاطر عدم آشنایی اشخاص از قوانین و مقررات ثبت و خصوصاً عدم آشنایی در خرید اموال غیر منقول و ... می باشد، باعث افزایش آمار کلاهبرداریها و ارتکاب اعمال مجرمانه در جامعه گردیده است. از اینجاست که قوت و ضعف نهادهای آموزشی با وظیفه آشنایی عموم مردم با قوانین و مقررات ثبتی به منظور دفاع از حق و حقوق مالکانه، خود نقش مهم و مؤثری در افزایش یا کاهش جرایم در جامعه دارد. از زمانی که انسان ها اولین حلقه های زنجیره 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 می توان گفت ثبت املاک از دیر باز در بین جوامع و دول مختلف دنیا، معمول و متداول و همراه با زندگی اجتماعی بشر بوده است. البته با پیشرفت تمدن ها به فراخور نیازهای هر عصر و تأمین حقوق مالکیت افراد جامعه و

برقراری نظم و عدالت اجتماعی، صورت ثبت آن‌ها نیز تغییر می‌یافته است. منظور از ثبت، نوشتن قراردادها و معاملات در دفاتر رسمی است و منظور از حقوق ثبت اسناد و املاک، مجموعه قوانین، آیین‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌هایی است که موضوع آن‌ها ثبت اسناد و املاک در دفاتر دولتی است.

همان‌گونه 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. جرایم 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. هر چند قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی و قبل از قانون اسرار تشکیلات عدلیه تصویب شده است و این امر خود برهان قاطع اهمیت ثبت اسناد و املاک می‌باشد مع هذا حقوق ثبت اسناد و املاک با وجود چنین قدمت و پیسیه تأییدی در جامعه حقوق ایران بسیار مهجور و ناشناخته مانده است. شاهد این ادعا همانا تألیفات اندک و انگشت شمار حقوقدانان ایران در زمینه موضوعات و مسائل ثبتی است.

اگر بخواهیم دلایل عمده چنین سببیت و گمنامی را دریابیم باید دو دلیل را مد نظر قرار دهیم: دلیل اول همانا عدم توجه افکار عمومی جامعه به مسائل و موضوعات ثبتی است و دلیل دوم بی‌توجهی دانشکده‌های حقوق کشور به حقوق ثبت اسناد و املاک می‌باشد. چنان که در این دانشکده‌ها حقوق ثبت به عنوان درس اختیاری و آن هم فقط در مقطع کارشناسی و بعضاً در سالهای آخر در مقطع کارشناسی ارشد تدریس می‌شود. مهجوریت و گمنامی مسبوق‌الاشاره به درم به جرائم ثبتی اسناد و املاک بیشتر از دیگر موضوعات ثبتی مشهود است، زیرا حقوق ثبت بیشتر با حقوق مدنی سروکار دارد تا حقوق جزا و کیفری و احتیاجی به این تذکر ندارد که حقوقدانان ایران در خصوص مسائل حقوق مدنی بیشتر از مسائل و موضوعات حقوق جزا و کیفری بررسی و تحقیق نموده‌اند.