

راهکارهای پیشگیری از جرایم ثبتی در نظام کنونی

(تاریخ دریافت ۱۴۰۱/۱۲/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۲/۰۳/۱۸)

عباس آزادبخت

چکیده

جرم ثبتی فعل یا ترک فعلی مجرمانه ای است که در فرآیند عملیات ثبتی و یا پس از آن، با نقض قوانین و مقررات راجع به ثبت اسناد و املاک انجام شود جرم ثبتی اطلاق می گردد. جرائم ثبتی خاص، همانگونه که از نامش مشخص است، در حقوق کیفری اختصاصی ایران، عناوین خاص و جداگانه ای دارند. این نوع از جرائم، با وجود مشترک بودن با بقیه جرائم ثبتی (در حکم جعل، خیانت در امانت و کلاهبرداری) لیکن در زیرمجموعه هیچیک از انواع جرائم مذکور قرار نمی گیرد و در واقع این جرائم، عناوین، احکام و مجازات های خاص خود را دارند. با توجه بهخ اهمیت بالای جرایم ثبتی و لزوم پیشگیری همه جانبه از اینگونه جرایم و ریشه کن کردن این جرایم در این مقاله قصد داریم به بررسی راهکارهای پیشگیری از جرایم ثبتی در نظام کنونی پردازیم. روش تحقیق از نوع تحلیلی-توصیفی بوده و ابزار گردآوری داده ها با استفاده از فیش برداری می باشد.

واژگان کلیدی: جرایم ثبتی، معامله معارض، سند ثبتی، پیشگیری از جرم، عملیات ثبتی،

کلاهبرداری

بخش اول: بررسی و شناخت جرم ثبتی

حقوق ثبت قسمتی از تاریخچه حقوقی ایران محسوب شده و جزء حقوق خصوصی و تحت مجموعه حقوق مدنی است. حقوق ثبت، مجموعه قوانین و مقرراتی است که باید بر اساس آن، حقوق اشخاص در مالکیت اموال و املاک و روابط قراردادی مردم و نقل و انتقال مالکیت ها و تعهدات، در دفاتر (رسمی) ثبت و گواهی شود تا در مواقع مقتضی و بروز اختلاف به آن رجوع شود. اگر بخواهیم تعریفی از جرایم ثبتی بیان نمائیم، باید گفت فعل یا ترک فعلی مجرمانه ای است که در فرآیند عملیات ثبتی و یا پس از آن، با نقض قوانین و مقررات راجع به ثبت اسناد و املاک انجام شود جرم ثبتی اطلاق می گردد. به نظر دکتر ایرج گلدوزیان جرم ثبتی نقض عمدی یا خطایی قوانین و مقررات ثبتی است که در قوانین و مقررات ثبتی برای آن مجازات هایی پیش بینی شده است. این مجازات ها به طور خلاصه عبارتند از حبس، جزای نقدی، تعطیلی محل کسب و لغو پروانه، انفصال و محرومیت از حقوق اجتماعی. هر چند این مجازات ها می توانند تا حدودی مفید باشند اما به دلیل اینکه این گونه پاسخ ها در قبال ارتکاب اعمال ممنوعه و غیر مجاز بعد از وقوع جرم هستند و حالت کیفری برای فرد خاطی دارند دارای هزینه های روانی و مادی برای فرد و جامعه هستند بنابراین پیشگیری از وقوع جرم از اهمیت خاصی برای قانون گذار برخوردار است. از این حیث پاسخ های دیگری نیز در برابر تخلفات و جرایم در نظر گرفته شده اند که از ارتکاب اعمال غیر مجاز جلوگیری کنند. خصیصه ای که این نوع از پاسخ های پیشگیرانه دارند این است که لزوماً قهرآمیز نیستند. حال آنکه مجازات ها قهرآمیز و سرکوبگر هستند و فقط برای سرکوب مرتکب به کار گرفته می شوند. اعدام، حبس، انفصال از خدمات دولتی و سایر مجازات های مقرر در قوانین و مقررات ثبتی نمی توانند به طور کامل اقداماتی موثری در پیشگیری از جرایم باشند هر چند توانسته اند از وقوع جرایم ثبتی تا حدودی جلوگیری کنند.

بخش دوم: تگاهی تخصصی به جرایم ثبتی و ویژگی های خاص آن

همانطور که اشاره داشتیم فعل یا ترک فعل مجرمانه ای که در جریان عملیات ثبتی و یا پس از آن، با نقض قوانین و مقررات راجع به ثبت اسناد و املاک ارتکاب می یابد، تحت عنوان جرایم ثبتی قرار می گیرند. این جرایم، چه از نظر تعداد و چه از نظر آثاری که به بار

می‌آورند، جرایم پراهمیتی محسوب می‌شوند. این جرایم از نظر آثاری - مستقیم یا غیرمستقیم - که بر جای می‌گذارند، توجه خاص تدبیرکنندگان سیاست جنایی را می‌طلبد. از این رو، با توجه به اهمیت موارد مذکور، جرایم ثبتی که به عنوان گونه‌ای از جرم‌های اقتصادی، پدیده‌ای نوظهور در سطح ملی و جهانی به شمار می‌آیند، نه تنها مانع رشد و توسعه جوامع انسانی و سلامت روابط اجتماعی و قضایی است، بلکه ارتکاب بزهکاری در این عرصه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. از دیگر سو، همانند هر جرم دیگری، درباره جرایم ثبتی نیز، اقدام‌های پیشگیرانه، مؤثرتر و کم هزینه‌تر از اقدامات سرکوبگرانه و کیفری است.

بند اول: تفاوت جرایم ثبتی و تخلفات ثبتی

تخلفات ثبتی دارای ماهیتی متفاوت با جرایم ثبتی هستند و از لحاظ مرجع رسیدگی و پاسخ یا واکنش نسبت به آن نیز کاملاً با هم متفاوت هستند. این تخلفات به جز یک مورد و آن هم صدور سند مالکیت معارض که توسط کارکنان ثبت اسناد و املاک ارتکاب می‌یابد، سایر تخلفات مورد بحث توسط صنف مشخص یعنی سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی ارتکاب می‌یابند در حالی که جرایم ثبتی توسط سردفتران و کارکنان دفاتر اسناد رسمی امکان پذیر است. برخی از تخلفات ثبتی عبارتند از: تخلفات مربوط به اداره دفترخانه مانند غیبت غیر مجاز و تمرد از دستورات مقامات مافوق و ثبت سند خارج از حوزه فعالیت و مأموریت دفاتر اسناد رسمی و...^۱

بند دوم: ویژگی‌های جرایم ثبتی

برخی از مهم‌ترین ویژگی‌های جرایم ثبتی در این بند مورد اشاره قرار می‌گیرند.^۲ در نظام تقنینی کیفری ایران، جرایمی که رفتار مادی مرتکب آن‌ها متشکل از ترک فعل باشد، به ندرت به چشم می‌خورد و اصولاً قانونگذار ایرانی تمایل چندانی به جرم‌انگاری ترک فعل از خود نشان نمی‌دهد، اما در زمینه جرایم ثبتی، ترک فعل‌های چندی وجود دارد که

^۱ محمدی، سید جلیل؛ جرائم ثبتی، همدان، نشر همسفر، ۱۳۸۸، چاپ اول، صص ۸۹ و ۹۰

^۲ برای آگاهی بیشتر نگاه کنید به: حاجیانی گل بینی، علی، نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۲۵. برای نمونه، نگاه کنید به: پرونده‌های کلاسه ۴/۸۳ ب ۲۹۲ دادرای مجتمع قضایی شهید محلاتی؛ یکی از نقاط برجسته این پرونده، وجود یک کارمند ثبت در بین متهمان است که به تسهیل زمینه ارتکاب جرم کمک زیادی کرده است.

قانونگذار اقدام به جرم انگاری آنها کرده است. خصوصیت مرتکب در بسیاری از جرایم دارای اهمیت است. با این توضیح که معمولاً مستخدمان و کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی یا متولی اوقاف مرتکب جرم ثبتی میشوند. در بسیاری از جرایم زیرمجموعه این عنوان، جنبه خصوصی جرم غلبه داده شده است و به عبارت دیگر، جرم قابل گذشت اعلام شده است. حتی در مواردی که طبع جرم چنین اقتضایی ندارد. برای نمونه، در مواد ۱۰۵ به بعد قانون ثبت، تقاضای ثبت ملک در حکم کلاهبرداری تلقی شده است، اما بر خلاف جرم کلاهبرداری که غیرقابل گذشت است، ماده ۱۱۱ قانون ثبت، ثبت ملک غیر را داخل در جرایم قابل گذشت دانسته است.

الف) انواع جرایم ثبتی

قانون گذار ایران برای جرایم ثبتی انواع و مصادیق مختلفی را مشخص کرده است که این جرایم بدین شرح است:

۱. جرایم ثبتی خاص

جرم های ی هستند که هویت مستقلی به آنها داده شده است و در ماده قانونی مربوط، علاوه بر جرم انگاری، مجازات آن نیز رأساً و بدون احاله به ماده قانونی یا عنوان مجرمانه دیگر تعیین شده است. این جرم ها عبارتند از:

- اقدام مستدعی ثبت ملک با مفلس قلمداد کردن خود به منظور فرار از ادای حق طرفی که دادگاه صالح رأی به نفع او صادر کرده است.^۱

- معامله معارض^۲

- امتناع سردفتر یا دفتریار معذور از خدمت دفترخانه اسناد رسمی از تحویل مدارک مربوطه به مرجع تعیین شده توسط اداره ثبت محل^۳

- انجام معامله با سند مالکیت معارض^۴

۲. جرایم ثبتی در حکم جعل، خیانت در امانت و کلاهبرداری

^۱ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰، ماده ۴۵

^۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، اصلاحی ۱۳۱۲، ماده ۱۷

^۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، ماده ۲۶

^۴ قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳، ماده ۶

جرایم ثبتی در حکم جعل، خیانت در امانت و کلاهبردای نیز به زیر مجموعه هایی تقسیم می شوند:

جرایم ثبتی در حکم جعل: جرایمی هستند که گرچه تعریف جرم ثبتی بر آن‌ها صادق است، اما مجازات آن‌ها در ماده قانونی مربوطه تعیین نشده است، بلکه در حکم جعل قلمداد شده اند. از این رو، برای تعیین مجازات آن‌ها باید به مواد قانونی مربوط به جعل مراجعه کرد. این جرم‌ها عبارتند از:

- جرایم مستخدمان و اجزای ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی^۱

- صدور گواهی خلاف واقع از سوی مستخدمان و اجزای ثبت اسناد و املاک^۲

جرایم ثبتی در حکم خیانت در امانت: در این دسته، جرم ثبتی‌ای قرار می‌گیرد که قرابت ساختاری زیادی با جرم خیانت در امانت دارد و از این رو، قانونگذار از تعیین مجازات مستقل برای آن خودداری کرده و آن را در حکم خیانت در امانت قرار داده است. این جرم عبارت است از: "تبانی متولی یا نماینده اوقاف با متقاضیان ثبت املاک وقف و حبس و ثلث باقی"^۳

جرایم ثبتی در حکم کلاهبرداری: جرایم ثبتی این گروه، جرم‌های هستند که قانونگذار مجازات آن‌ها را همچون مجازات جرم کلاهبرداری قرار داده است. این جرم‌ها عبارتند از:

- تقاضای ثبت ملک توسط مالک سابق یا وارث وی^۴

- تقاضای ثبت ملک موضوع امانت توسط شخص امین^۵

- تبانی امین ملک با شخصی دیگر در تقاضای ثبت ملک امانی توسط^۶

- متصرف قلمداد کردن خود نسبت به ملک دیگری و تقاضای ثبت آن^۷

^۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، ماده ۱۰۰

^۲ همان، ماده ۱۰۳

^۳ همان، ماده ۲۸

^۴ همان، مواد ۱۰۵ و ۱۰۶

^۵ همان، ماده ۱۰۷

^۶ همان، ماده ۱۰۸

^۷ همان، ماده ۱۰۹

- امتناع از رد حق به صاحب آن و عدم تصدیق حق وی در معاملات با حق استرداد^۱
 - عدم انعکاس حقوق اشخاص نسبت به املاک و اسناد از بین رفته در اثر جنگ یا حوادث
 غیرمترقبه در تقاضای شخص متقاضی در یافت سند.^۲

بخش سوم: بررسی و شناخت ماهیتی و حقوقی پیشگیری از جرم ثبتی و انواع آن

واژه پیشگیری در لغت، به معنی جلوگیری کردن، مانع شدن و جلو بستن یا از پیش جلوی شیوع بیماری یا جلوی رویداد و حادثه یا مصیبتی را گرفتن است.^۳ در اصطلاح، به معنی پیش دستی کردن، پیش گرفتن و جلو چیزی رفتن است. در نتیجه می توان گفت، پیشگیری اتخاذ تدابیر و به کارگیری روش های مناسب برای به استقبال رفتن از جرم و در نهایت جلوگیری از وقوع آن است.^۴ در علم جرم شناسی، پیشگیری عبارت است از (۱) مقابل تبهکاری رفتن با استفاده از فنون گوناگون علمی و نظری (۲) مداخله در امور به منظور ممانعت از وقوع بزهکاری به شکل علمی می توان گفت: مراد از پیشگیری: هر فعالیت ناشی از سیاست جنایی است که غرض انحصاری آن، محدود کردن امکان پیشامد اعمال جنایی از راههایی گوناگون می باشد؛ همچون غیر ممکن الوقوع ساختن یا دشوار کردن احتمال وقوع آنهاست؛ بدون اینکه از تهدید به کیفر یا اجرای آن، استفاده شود. طبق بند ۵ اصل ۱۵۶ قانون اساسی یکی از وظایف قوه قضائیه «اقدام مناسب برای پیشگیری از وقوع جرم...» است. با توجه به تاریخ و شیوه های مبارزه بشر با پدیده جرم، جرم شناسان پیشگیری از جرم را به دو گونه پیشگیری کیفری و پیشگیری غیر کیفری تقسیم کرده اند، اصطلاح پیشگیری از جرم در معنای وسیع خود شامل اقدامات کیفری و غیر کیفری برای خنثی کردن عوامل ارتکاب جرم و کاهش بزهکاری می شود ولی در مفهوم مضیق پیشگیری فقط تدابیر غیر کیفری را شامل می شود. پیشگیری از جرم دارای انواع مختلف و متعددی می باشد که لازم است مختصراً هر یک را بیان نماییم:

^۱ همان، ماده ۱۱۶

^۲ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و

آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۳۷۰، ماده ۱۵

^۳ معین، محمد، فرهنگ معین، ۱۳۶۰، ذیل واژه

^۴ توسلی زاده، توران، ۱۳۸۹، پیشگیری از جرایم اقتصادی، تهران، جنگل، صص ۹۶- ۹۷

۱. پیشگیری کیفری: «پیشگیری کیفری با تهدید کیفری تابعان حقوق کیفری از یک سو، و به اجرا گذاشتن این تهدید کیفری از طریق مجازات کسانی که ممنوعیت‌های کیفری را نقض کرده‌اند؛ می‌خواهد در مقام پیشگیری عام و پیشگیری خاص از جرم در آید.»^۱ منظور از پیشگیری عام، استفاده از جنبه‌های ارباب‌آمیز حقوق کیفری و مخصوصاً مجازات‌هاست؛ با این استدلال که ترس از دستگیری و مجازات، افراد را از ارتکاب جرم منصرف می‌نماید؛ لذا قانونگذار با جرم‌انگاری برخی رفتارها همچون سرقت، قاچاق و... همچنین تعیین مجازات‌های سنگین برای مرتکبین اینگونه اعمال و ترساندن افرادی که در صورت نبودن مجازات ممکن است برای ارتکاب جرم وسوسه شوند، از وقوع جرم پیشگیری می‌کند. و منظور از پیشگیری کیفری خاص از جرم، پیشگیری از تکرار بزه توسط بزهکار است، که این امر «اصلاح مجرمین» نام دارد که طبق قسمت دوم بند ۵ اصل ۱۵۶ قانون اساسی از وظائف قوه قضائیه می‌باشد و از طریق این قوه محقق می‌شود؛ همچنانکه طبق ماده ۳ آئین نامه سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور مصوب ۸۴/۹/۲۰ هدف از نگهداری محکومان در زندان، حرفه‌آموزی، بازپروری و بازسازی آنها با جامعه است.^۲

۲. پیشگیری غیر کیفری: این نوع پیشگیری که قبل از وقوع جرم انجام می‌پذیرد؛ عبارت است از توسل به اقدام‌های غیر سرکوبگرانه و غیر قهرآمیز، که دارای ماهیت اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، وضعی، آموزشی و... هستند؛ و به منظور جامعه‌پذیر شدن و قانون‌گرا ساختن افراد و حفاظت از آماج‌های جرم جهت جلوگیری از وقوع آنها در جامعه صورت می‌پذیرد. پیشگیری غیر کیفری خود به دو گونه وضعی و اجتماعی تقسیم شده‌اند.^۳

* پیشگیری اجتماعی: «پیشگیری اجتماعی مجموعه اقدام‌های پیشگیرانه است که بر کلیه محیط‌های پیرامون فرد که در فرایند جامعه‌پذیری نقش داشته و دارای کارکرد اجتماعی هستند تأثیر می‌گذارد. این روش پیشگیری از جرم با تمرکز بر برنامه‌های تکمیلی، سعی در بهبود بهداشت زندگی خانوادگی، آموزش، مسکن، فرصت‌های شغلی و اوقات فراغت دارد

^۱ میر خلیلی، سید محمود، پیشگیری کیفری از بزه دیدگی مکرر، ۱۳۹۱، مجله حقوق اسلامی شماره ۳۴، ص ۲۹۳

^۲ همان

^۳ رهامی، محسن، حیدری، علی مراد، چالش‌های فراروی سیاست جنایی در قبال جرایم بدون بزه دیده، ۱۳۸۴، مجله

دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، شماره ۷۰، ص ۱۸۲

تا محیطی سالم و امن برای آحاد جامعه ایجاد نماید» در حقیقت پیشگیری اجتماعی «به طور مستقیم یا غیرمستقیم در صدد تأثیرگذاری بر شخصیت افراد جامعه است تا آنان با سازماندهی فعالیت خود، حول این محور از انگیزه‌های بزهکارانه نچرخیده و از آنها پرهیز کنند»^۱

* پیشگیری وضعی: پیشگیری وضعی در برگیرنده مجموعه اقدامات و تدابیر غیر کیفری است که از طریق از بین بردن یا کاهش فرصت‌های مناسب برای وقوع جرم و نامناسب جلوه دادن شرایط و موقعیت پیش جنایی، از ارتکاب جرم جلوگیری می‌کند.^۲ راهبردهای این شیوه، بخشی بر تغییرات محیطی، بخشی بر کنترل بزهکاران و بخشی نیز بر حفاظت از بزه دیدگان تمرکز یافته است.^۳ پیشگیری وضعی به عنوان یک نظریه علمی برای کاهش بزهکاری نخستین بار در دهه ۱۹۸۰ میلادی توسط کلارک، کورنیش و هی هیور مطرح شد. آنان در آثار خود همواره به اتخاذ تدابیر مناسب و به کارگیری اقدامات لازم به منظور کاهش فرصت‌ها و موقعیت‌هایی که موجب رفتار بزهکارانه می‌شود و همچنین تغییر رابطه بین بزهکار و بزه دیده تأکید کرده‌اند.^۴ این روش، شیوه‌ای از پیشگیری است که با تغییر وضعیت فرد در معرض بزهکاری و بزه دیدگی و یا تغییر شرایط محیطی مانند: زمان و مکان در صدد است از ارتکاب جرم توسط فرد مصمم به انجام جرم جلوگیری کند. در این روش، گاهی فرد در معرض بزه دیدگی مدنظر قرار گرفته و با حمایت از او یا آن چه در معرض وقوع جرم است، از تحقق عمل مجرمانه جلوگیری می‌شود. در مواردی نیز با تغییر شرایط محیطی اعم از: مکان و زمان، امکان تحقق جرم سلب یا وقوع آن دشوارتر می‌شود.^۵ پیشگیری وضعی شامل: از بین بردن کامل برخی از خطرات، کاهش بعضی از خطرات با کاستن از دامنه خسارت وارده، تقلیل برخی از خطرات به وسیله انجام اقدامات امنیتی مانند: نصب دوربین‌های مدار بسته یا افزایش تعداد افراد پلیس برای ترساندن و بازداشتن از ارتکاب جرم، انتقال برخی از خطرات به کمک وسایلی مثل: تسهیل بیمه و نظایر آن و پذیرفتن برخی از خطرات که اجتناب ناپذیر بوده و یا

^۱ رجبی پور، محمود، راهبرد پیشگیری اجتماعی از جرم، ۱۳۸۲، مجله دانش انتظامی، سال پنجم شماره ۳، ص ۹۷

^۲ چاله چاله، فرشید، اصول و مبانی پیشگیری از جرم، ۱۳۸۷، مجله دادرسی، شماره ۶۷، ص ۶

^۳ میر خلیلی، سید محمود، پیشین، ص ۲۹۷

^۴ رجبی پور، پیشین، صص ۹۹ و ۱۰۰

^۵ رهامی و حیدری، پیشین، ص ۱۹۷

رفع آنها هزینه‌های غیر قابل تحمیلی را تحمیل می‌کند، می‌باشد. این نوع پیشگیری با توجه به شرایط بزه‌کار، نوع جرم، اهداف و موضوع‌های جرم و خصوصیات بزه دیده، اقداماتی را به اجرا می‌گذارد که فرآیند آنها موجب از بین رفتن و یا تضعیف موقعیت‌ها و فرصت‌های ارتکاب جرم خواهد شد. کاهش فرصت‌ها و موقعیت‌های ارتکاب جرم، با توسعه امنیت فیزیکی یا طراحی ساختمان و محله‌ها که در نهایت موجب خطرناک و پرهزینه شدن اعمال مجرمانه می‌شود، همراه است. در این روش از پیشگیری، مدیریت پیشگیری از جرم با تغییر و اصلاح روش زندگی افراد و محیط سکونت آنها، به دنبال خنثی سازی عملیات مجرمانه است که در واقع این قبیل اقدامات مکمل کار پلیسی به شمار می‌آید. بنابراین پیش بینی، شناخت و ارزیابی خطر جرم و انجام اقداماتی برای رفع یا تقلیل آن را پیشگیری وضعی می‌گویند؛ که گاهی از آن تحت عنوان «مدیریت کردن خطر جرم» نیز نام می‌برند.^۱

۳. پیشگیری ابتدایی

پیشگیری ابتدایی عبارت از، مجموعه وسایلی است که هدف از آنها به تغییر شرایط ایجاد جرم اطرافیان به طور کلی اعم از طبیعی و اجتماعی معطوف می‌گردد. به عبارت دقیق تر، پیشگیری ابتدایی راهکارهایی هستند در زمینه‌های اجتماعی و اقتصادی و دیگر زمینه‌های سیاست عمومی که در سایه آنها تلاش می‌شود، بر موقعیتهای ایجاد جرم و علل ریشه‌ای ارتکاب جرم تأثیر گذارده شود. هدف اصلی در این پیشگیری، ایجاد امیدوارکننده‌ترین شرایط برای زندگی انسان است که شامل آموزش خانواده، ایجاد مسکن، استقلال و سرگرمی می‌باشد.^۲

۴. پیشگیری ثانویه

این نوع پیشگیری به مداخله برای پیشگیری از لحاظ گروه‌ها یا جمعیت‌های در معرض خطر جرم معطوف می‌گردد. این امر شامل شناخت زودهنگام شرایط جرم زا بودن و نفوذهایی است که در این شرایط اعمال می‌شود. برای این گروه‌ها می‌توان تدابیری خاص اندیشید؛ همانند

^۱ بیات، بهرام، شرافتی پور، جعفر، عبدی، نرگس، پیشگیری اجتماعی از جرم، ۱۳۸۷، تهران، صص ۴۳ و ۴۲

^۲ حداد زاده نیری، محمد رضا، پیشگیری وضعی از بزه دیدگی، ۱۳۸۸، مجله دادرسی، شماره ۷۵، ص ۳۹

تدابیر حمایتی در خصوص کودکان خیابانی، کودکان متعلق به خانواده‌های معتاد، بی سرپرست یا بدسرپرست و.....^۱

۵. پیشگیری ثالث

معطوف به پیشگیری از تکرار جرم و تعدد آن در خلال اقدامات فردی می‌باشد تا بوسیله آن سازگاری مجدد اجتماعی یا خنثی نمودن بزهکاران پیشین صورت پذیرد. پیشگیری از تکرار و تعدد جرم، توسط پلیس و دیگر عوامل نظام عدالت کیفری صورت می‌پذیرد. این تدابیر مربوط، از ضمانت‌های اجرای قضایی و رسمی تا بازپروری مجرم و زندانی کردن او می‌باشد. البته لازم به ذکر است، در بسیاری از اوقات به دلیل محدودیت ضمانت‌های اجرایی مبتنی بر اصلاح و درمان، این نوع پیشگیری به تدابیر سرکوب گرانه تنزل پیدا می‌کند. (همان)

بخش چهارم: بررسی جزایی جرایم ثبتی اسناد و املاک خاص

همانطور که در فصل اول توضیح دادیم جرایم ثبتی فعل یا ترک فعل ای است مجرمانه که در جریان عملیات ثبتی و یا پس از آن، با نقض قوانین و مقررات راجع به ثبت اسناد و املاک ارتکاب یابد. حال در این فصل قصد داریم به بررسی جزایی جرایم ثبتی خاص و راهکارهای پیشگیرانه ثبتی در راستای پیشگیری از جرایم ثبتی خاص پردازیم.

بند اول: مفلس قلمداد نمودن خود به منظور فرار از ادای حق دیگری

مطابق ماده ۴۵ قانون ثبت: «اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ و ۱۸ و ۱۹، ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود، عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با این که مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده، به عمل نیامده است، قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می‌شود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به

دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف، خود را مفلس کرده به حبس تأدیبی از یکسال تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت، تعقیب موقوف می‌شود.» برای ورود به بحث ابتدا باید مواد ۱۷، ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت را مورد توجه قرار دهیم: مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت: «هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضا کننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد، کسی که طرف دعوی با تقاضا کننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.»

تبصره: «در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده، موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.»

ماده ۱۸ قانون ثبت بیان می‌دارد: «در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید، مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسویه‌ی عمل را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد. در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت)، محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید. از این قرار می‌توان استیناف داد. رأی استیناف قابل تمیز نیست.» طبق ماده ۱۹ قانون ثبت: «در صورتی که در جلسه‌ی مقرر برای محاکمه، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرض حال او ابطال گردد تجدید عرض حال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود در این مورد عرض حال مستقیماً به دفتر محکمه‌ی صلاحیت دار داده خواهد شد.»

تبصره: «در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش، عرض حال رد می‌شود، مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.»

مطابق سه ماده یاد شده، معترض بر ثبت و طرف دعوای وی، وظایف و تکالیف قانونی خاصی بر عهده دارند. حال چنانچه بر اثر عدم انجام تکالیف و وظایف مقرر قانونی مندرج در مواد ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت، ملکی به ثبت برسد و بعداً کاشف به عمل آید که این ترک

وظیفه و عدم اقدام همانا ناشی از حدوث فوت یا جنون یا حجر طرف دعوای مستدعی ثبت (یعنی معترض) بوده، قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور طرف دعوی، می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در دادگاه صلاحیت دار با دادن درخواست جدید، علیه مستدعی ثبت، اقامه دعوی نماید. این مستدعی ثبت اگر در دعوای مطروحه محکوم گردد و ملک مورد تنازع را نیز قبلاً به دیگری انتقال داده باشد و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود که مفلس بودن وی صوری بوده و تعمداً برای فرار از ادای حق طرف، خود را مفلس نموده است، عمل وی جرم محسوب می‌شود. این جرم از جرایم مربوط به ثبت املاک می‌باشد و بسان همه جرایم ارکانی دارد. این جرم نیز دارای سه رکن قانونی، مادی و معنوی است:

۱. رکن قانونی: ماده ۴۵ مسبق اشاره قانون ثبت، رکن قانونی این جرم را تشکیل می‌دهد.
 ۲. رکن مادی: رکن مادی این جرم مرکب بوده، دارای اجزایی به شرح ذیل است:
 جزء ۱ - صدور حکم از طرف مرجع ذی صلاح قضایی بابت قیمت ملک و اجور و خسارات ملک مورد دعوی علیه مستدعی ثبت. به تعبیر دیگر محکومیت مستدعی ثبت در دعوای مطروحه قائم مقام قانونی متوفی یا مجنون و محجور طرف دعوی علیه وی.
 هرچند در ماده مذکور ذکر محکومیت از طرف محکمه حقوق شده است؛ لیکن با توجه به سیستم قضایی کنونی حاکم بر کشور باید گفت منظور از محکمه حقوق، هر یک از محاکم عمومی دادگستری است. نکته دیگری که می‌تواند در اینجا مورد بحث قرار گیرد، این که مسأله منظور از محکومیت عنوان شده در ماده ۴۵ قانون ثبت، محکومیت قطعی است یا خیر؟ به نظر می‌رسد با توجه به قسمت اخیر ماده یاد شده یعنی: «در موقع اجرای حکم مفلس باشد»، محکومیت قطعی مدنظر قانونگذار است.

جزء ۲ - مستدعی ثبت «محکوم علیه» محکوم به (یعنی ملک مورد دعوی) را قبلاً به دیگری انتقال داده باشد. کلمه «انتقال» اطلاق دارد و شامل هر نوع انتقالی که در قالب هر یک از عقود معینه و غیر معینه بگنجد، می‌شود.

جزء ۳ - شخص در موقع اجرای حکم محکومیت، مفلس باشد. دو مطلب درباره این جزء قابل بررسی است. یکی مسأله زمان است که زمان مد نظر قانونگذار زمان اجرای حکم

محکومیت است و لاغیر و دیگری کلمه «مفلس» است. نظر به اهمیت این کلمه و نقش آن در تشکیل اجزای رکن مادی جرم ثبتی مندرج در ماده ۴۵، لازم است توضیحاتی ارائه شود. «مفلس» کلمه‌ای عربی و از نوع صفت است و در لغت فارسی به معنی «نادار، بی چیز و تهیدست»^۱ و در زبان عربی به معنی «تاجر ورشکسته»^۲ آمده است.

در اصطلاح حقوقی، مفلس «به کسی گفته می‌شود که اموال و مطالبات او کمتر از دیون او باشد»^۳ در فقه اسلام «مفلس فقیری است که خوبهای مالش رفته باشد و فلوسهای او باقی مانده باشد، یعنی پولهای خرد و ریز که به فارسی آن را پیشیز گویند. و یا مفلس کسی است که دراهم او تبدیل به فلوس شده باشد یا به جایی رسیده باشد که حتی فلوس هم نداشته باشد و به عبارت دیگر مفلس در عرف کسی است که مالی و پولی ندارد که رفع احتیاج کند و در عرف فقها کسی است که دین وی از مالش بیشتر است و دارائیش برای ادای آن کافی نیست»^۴.

جزء ۴ - «افلاس» باید صوری و تصنعی و فی الواقع برای فرار از ادای حق طرف «محکوم» له باشد. به تعبیر دیگر شخص با اراده و خواست قلبی و تعمداً خود را مفلس و بی چیز وانمود سازد؛ در صورتی که در عالم واقع چنین وضعیتی حقیقت نداشته باشد. فایده و آثار علمی چنین گفتاری اینجا هویدا می‌شود که مفلس واقعی و حقیقی، مطابق موازین قانونی و شرعی^۵ فاقد مسءولیت حقوقی بوده و در مورد ماده ۴۵ قانون ثبت نیز فاقد مسءولیت جزایی است. نکته دیگری که در اینجا تذکر آن ضروری می‌نماید این است که محکمه رسیدگی کننده باید احراز کند که شخص برای فرار از ادای حق طرف، خود را مفلس قلمداد نموده است.

^۱ عمید، حسن، فرهنگ فارسی عمید، ذیل واژه

^۲ طیبیان، حمید، ترجمه فرهنگ لاروس عربی به فارسی، ذیل واژه

^۳ جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ذیل واژه

^۴ جابری عربلو، محسن، فرهنگ اصطلاحات فقه اسلامی، ذیل واژه

^۵ در موازین شرع اسلام برای رفع مسءولیت مفلس عمدتاً به «حدیث رفع» استناد می‌کنند. مطابق این حدیث «رفع عن امتی تسعة أشياء... لا یطیقون». حضرت محمد (ص) می‌فرماید: ۹ چیز از امت من رفع مسءولیت می‌کند من جمله آن چیزی که از توان آنها خارج است.

جزء ۵ - شخص مرتکب باید فعل مثبت مادی انجام دهد. به تعبیر دیگر با ترک فعل رکن مادی این جرم محقق نمی گردد، بلکه بایستی الزاماً و لابد عمل مثبت مادی از ناحیه مرتکب در عالم واقع سرزند. این عمل همان طور که گفته شد باید به صورت متقالبانه و خلاف واقع باشد. این جزء، مهمترین جزء رکن مادی جرم موضوع ماده ۴۵ قانون ثبت است.

۳. رکن معنوی: جرم مندرج در ماده ۴۵ قانون ثبت، جرمی عمدی است که علاوه بر سوء نیت عام، به سوء نیت خاص نیز احتیاج دارد. با این توضیح که شخص باید بداند که مفلس قلمداد نمودن در چنین موردی نامشروع و خلاف قانون است (سوء نیت عام) و هدفش از دست یازیدن به چنین عمل خلاف قانون و نامشروعی فرار از ادای حق محکوم له و در نهایت تضییع حق مشارالیه باشد. (سوء نیت خاص).

بند دوم: نقش کاداستر در پیشگیری از جرم مذکور

با توجه به آنچه در بالا و در تحلیل ارکان جرم فوق گفته شد و با تطبیق این ارکان و اجزاء با قانون جامع کاداستر باید گفت از نظر تئوری اجرای طرح کاداستر هیچگونه تأثیری در پیشگیری از این جرم ثبتی نخواهد داشت. لکن شاید در مقام عمل و اجرا از آنجا که ماده ۵ قانون جامع کاداستر مقرر می دارد: «سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، جمع، افزاز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.» لذا به جهت اینکه براحتی می توان وضعیت معاملات املاک، تاریخ آن و... را استخراج نمود، می تواند از لحاظ روانی مانعی بر سر انجام این جرم بواسطه تسهیل در احراز جزءهای ۴ و ۵ از اجزای رکن مادی آن برای مرتکبین دارای اموال غیرمنقول باشد و در نهایت بصورت نسبی موجب پیشگیری از وقوع این جرم گردد.

بخش پنجم: بررسی حقوقی معامله معارض به عنوان یکی از جرایم مهم ثبتی

مطابق ماده ۱۱۷ قانون ثبت «هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیر منقول، حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا

منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.» ماده یاد شده دارای سیر تاریخی خاصی است، با این توضیح که در قانون ثبت مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ در متن ماده، جمله «یا عادی» گنجانده نشده بود و منحصرأ از تنظیم دو سند رسمی مختلف التاریخ سخن به میان آمده بود، لیکن بعداً در تاریخ ۱۳۱۲/۵/۷ اصلاح گردید و با اضافه شدن جمله «یا عادی» به صورت بالا تصویب گردید. هدف عمده تصویب چنین ماده قانونی این بود که «تنظیم نوشته بعنوان دلیل یکی از مناظم مهمه آیین دادرسی قضایی و روابط اجتماعی است و مقنن از لحاظ اهمیت آن خواسته است هر کس آن را از اعتبار بیندازد و یا در اتقان اعتبار آن رخوت و سستی ایجاد کند، او را در معرض مجازات شدید قرار دهد.»^۱ و با این کار حقوق فردی و اجتماعی افراد جامعه را تثبیت نماید و ناکثین پیمانهای نوشته شده و ناقضین عهود مکتوبه را به سزای اعمال خیانت آمیز خود برساند. در حقوق کیفری اختصاصی ایران، از جرم مندرج در ماده ۱۱۷ قانون ثبت به عنوان جرم معامله معارض یاد می شود، لیکن با نگرش به سیاق عبارات ماده مذکور می توان گفت که جرم موضوع ماده یاد شده «تعهد یا معامله معارض» است که مراد و منظور از آن این است که کسی مالی را اعم از منقول و غیر منقول عیناً یا منفعاً^۲ به دیگری انتقال و یا حقی در آن به دیگری بدهد و بعد نسبت به همان مال، معامله یا تعهدی معارض با حق واگذار شده بنماید، مثلاً اگر شخص منزل یا اتوموبیلش را به زید بفروشد و بعداً همان منزل یا اتوموبیل را کلاً یا بعضاً به عمر انتقال دهد و یا منافع آن را واگذار کند، مرتکب جرم تعهد یا معامله معارض شده است. این جرم نیز از جمله جرایم مربوط به ثبت اسناد است و دارای ارکان سه گانه قانونی، مادی و معنوی است.

^۱ علی آبادی، دکتر عبدالحسین به نقل از مجموعه آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور «جزایی»، تدوین فرج اله

الف) ارکان جرم

۱. رکن قانونی: علاوه بر ماده ۱۱۷ قانون ثبت، رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ دیوان عالی کشور که در حکم قانون است و ذیلاً ذکر می‌شود نیز جزء رکن قانونی جرم تعهد یا معامله معارض می‌باشد.^۱

مطابق این رأی: «نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیر منقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت، بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیر منقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود، بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده‌ی کیفری دیگری قابل انطباق باشد. این رأی طبق قانون وحدت رویه قضایی مصوب سال ۱۳۳۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.»^۲

۲. رکن مادی: رکن مادی این جرم مرکب بوده، متشکل از اجزایی است.

این اجزا عبارتند از:

۲-۱ انجام دو عمل حقوقی پی در پی.

۲-۲ تنظیم دو سند.

۲-۳ انتقال حق.

۱. ناگفته نماند محسوب نمودن آراء وحدت رویه دیوان عالی به عنوان یکی از اجزاء رکن قانونی جرم با توجه به این که این چنین آرای بر خلاف قوانین منتشر نمی‌شوند و عموم از آن اطلاع پیدا نمی‌کنند، جای بحث دارد و چه بسا با اصول حاکم بر حقوق جزا بالخصوص اصل قانونی بودن جرایم و مجازاتها هم منافات داشته باشد لیکن از آنجا که رأی وحدت رویه یاد شده نقش و اثر تاریخی در مورد جرم ثبتی «اسناد و املاک» موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت دارد با مسامحه از آن به عنوان یکی از اجزاء رکن قانونی جرم موصوف نام برده شد.

۲. قربانی، فرج الله، مجموعه آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور «جزایی»، ص ۴۷۶

۴-۲ در تعارض قرار گرفتن اعمال حقوقی و اسناد تنظیمی.

۵-۲ اعمال حقوقی انجام شده و اسناد تنظیم گردیده باید راجع به مال شخص مرتکب باشد.

حال به شرح و توضیح یکایک این اجزا می‌پردازیم:

۱-۲ انجام دو عمل حقوقی پی در پی، اقدام شخص در انجام عمل حقوقی در قالب فعل مثبت مادی متجلی می‌گردد. قانون‌گذار به انجام دو عمل حقوقی اشاره می‌کند، منتهای مراتب در خصوص عمل حقوقی اول قالب معینی را مدنظر قرار نمی‌دهد لذا عمل حقوقی اول می‌تواند به صورت عقدی از عقود معینه و غیر معینه و یا حتی به صورت قراردادهای موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی درباره عین یا منفعت مالی اعم از منقول و غیر منقول، متجلی و هویدا گردد؛ لیکن عمل حقوقی دوم حتماً و لابد باید تحت عناوین حقوقی تعهد یا معامله محقق گردد و آن هم دقیقاً نسبت به عین یا منفعت مال موضوع عمل حقوقی اول، اعم از منقول یا غیر منقول. برای تشخیص ذهن خوانندگان و روشن شدن مطلب، جا دارد در خصوص دو اصطلاح مهم به کار گرفته شده در سیاق ماده ۱۱۷ یاد شده یعنی تعهد و معامله توضیحاتی ارائه شود.

تعهد: در اصطلاح حقوقی «عبارتست از یک رابطه حقوقی که به موجب آن شخص یا اشخاص معین، نظر به اقتضاء عقد یا شبه عقد یا جرم یا شبه جرم و یا به حکم قانون ملزم به دادن چیزی یا مکلف به فعل یا ترک عمل معینی به نفع شخص یا اشخاصی معینی می‌شوند.» معامله: در هیچ یک از قوانین موضوعه از معامله تعریف نشده است «اما در فقه معامله را سه نوع تعریف کرده‌اند:

تعریف اول: معامله چیزی را می‌گویند که تحقق آن در خارج متوقف بر انشاء طرفین بوده مانند بیع و اجاره.

تعریف دوم: معامله آن چیزی است که تحقق آن در خارج منوط به انشاء است، خواه انشاء از طرفین معامله بوده باشد یا از یک طرف مانند طلاق.

تعریف سوم: معامله بر چیزی گفته می‌شود که در تحقق آن در خارج قصد قربت نیست.

خواه نیازی به انشاء داشته باشد یا خیر مانند قضاوت و شهادت.

تعریف دوم اعم از اول و تعریف سوم اعم از تعریف دوم است. هیچ یک از تعاریف مذکور تعریف حقیقی معامله نیست و حقیقت و ماهیت معامله را روشن نمی‌سازد.^۱ "تعریف حقیقی معامله عبارت است از مبادله مملوک به مملوک دیگر و در عرف عام هم از کلمه معامله جز مبادله چیز دیگری متبادر نیست."^۲ به نظر می‌رسد منظور قانون گذار از کلمه معامله در ماده ۱۱۷ قانون ثبت، همان تعریف اول و دوم فقهی است که مذکور افتاد.

۲-۲ تنظیم دو سند. «سند در لغت چیزی است که به آن اعتماد کنند.»^۳ و در اصطلاح همان طور که ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی می‌گوید: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.» طبق ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی سند بر دو نوع است: رسمی و عادی و مطابق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است» و طبق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.» مطابق ماده ۱۱۷ برای تحقق جرم مندرج در آن، بایستی دو سند تنظیم شود. سند اول می‌تواند به صورت عادی و یا رسمی باشد، لیکن سند دوم الزاماً و لابد باید به صورت رسمی باشد. ذکر کلمه سند در ماده یاد شده به این معنی است که انجام تعهد و معامله بدون تنظیم سند و به طور شفاهی از شمول بحث ماده ۱۱۷ خارج است. اگر هر دو عمل حقوقی موضوع ماده ۱۱۷، با سند انجام شده باشد، با توجه به نوع سند که رسمی باشد یا عادی، چهار حالت برای آن متصور است:

حالت اول: هر دو عمل حقوقی با سند رسمی باشد، مثل این که شخصی اتوموبیل یا زمینی را با سند رسمی به زید بفروشد و بعد همان اتوموبیل و یا زمین را با سند رسمی به دیگری بفروشد یا صلح کند یا به نحو دیگری واگذار نماید.

حالت دوم: هر دو عمل حقوقی با سند عادی باشد، مانند این که در مثال بالا هر دو معامله را به وسیله‌ی سند عادی انجام دهد.

^۱ سینایی، محمد تقی، معامله، ملکیت، مالیت، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، سال پانزدهم شماره‌ی یک فروردین و اردیبهشت ۱۳۵۳، صص ۲۸ و ۲۹.

^۲ ر.ک. منبع پیشین، ص ۳۱.

^۳ فرهنگ فارسی عمید، ذیل واژه

حالت سوم: عمل حقوقی اول با سند رسمی و معامله و تعهد دوم با سند عادی باشد.

حالت چهارم: عمل حقوقی اول با سند عادی و معامله و تعهد دوم با سند رسمی باشد. این صورت هم دو شق دارد:

اول آن که سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر باشد مانند معامله اتومبیل.

دوم آن که سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر نباشد، مانند معامله راجع به ملک ثبت شده یا ملکی که طبق اعلام دادگستری معاملات مربوط به آن باید با سند رسمی باشد. در اینجا است که بحث تعارض اعمال حقوقی و اسناد تنظیمی مطرح می‌گردد که در مباحث آتی از آن سخن به میان خواهد آمد.

۳-۲ انتقال حق. شخص مرتکب با انجام اعمال حقوقی باید حق خود را به دیگری نسبت به مال موضوع عمل، واگذار نموده باشد. به تعبیر دیگر قدرتی که از طرف قانون برای تسلط بر مالش به وی داده شده است، به دیگری واگذار نماید به نحوی که خود، دیگر نسبت به آن مال اختیاری نداشته باشد.

۴-۲ در تعارض قرار گرفتن اعمال حقوقی و اسناد تنظیمی. این جزء که شاید اساسی‌ترین جزء رکن مادی جرم مندرج در ماده ۱۱۷ قانون ثبت باشد، به دو قسمت منقسم می‌گردد:

قسمت اول: در تعارض قرار گرفتن اعمال حقوقی.

قسمت دوم: در تعارض قرار گرفتن اسناد تنظیمی.

اما قسمت اول: اعمال حقوقی موضوع بحث ماده ۱۱۷ باید صحیحاً و مطابق با موازین قانونی منعقد و واقع شده باشد و به تعبیر دیگر بایستی تمام شرایط عمومی و اختصاصی عقود و ایقاعات و قراردادها را دارا باشند و الا چنانچه عمل حقوقی اول شرایط صحت مدنظر قانونگذار را داشته باشد ولی عمل حقوقی دوم «تعهد یا معامله» فاقد شرایط صحت باشد و یا بالعکس، به خاطر منتفی بودن قابلیت تعارض، از شمول بحث ماده ۱۱۷ خارج می‌شوند.

بخش ششم: نقش اجرای طرح کاداستر در پیشگیری از جرایم ثبتی درخصوص معاملات معارض

ماده چهارم قانون جامع کاداستر چنین مقرر می‌دارد: «سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳)، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره‌برداری قرار دهد که علاوه بر

اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.»

همچنین قانونگذار در ماده پنج بیان می‌دارد: «سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.» با توجه به این دو ماده و تطبیق آن با جرم ثبتی فوق می‌توان چنین نتیجه گرفت با ایجاد نظام جامع و ثبت آنی، امکان ثبت دو معامله معارض نسبت به اموال غیر منقول به صورتی که هردو معامله برابر شق اول با سند رسمی صورت گیرد از بین خواهد رفت. با نگاه به ماده ۷ قانون جامع کاداستر می‌توان همین نتیجه را نسبت به اموال منقول در شق اول (هردو سند رسمی باشد) گرفت. چرا که ماده ۷ قانون جامع کاداستر چنین تکلیف می‌نماید: «سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، سامانه‌ای و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود، فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس متفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.» همانگونه که مشخص است قانونگذار در این ماده تصریح می‌نماید امکان ثبت آنلاین اسناد و معاملات ایجاد شود و این تکلیف را مقید به اسناد و معاملات مربوط به اموال غیر منقول و یا املاک نمی‌کند، بلکه سیاق ماده اطلاق دارد و کلیه معاملات را در بر می‌گیرد، شاید اشکال شود که این ماده در ذیل عنوان قانون کاداستر و تنها مشمول حقوق املاک می‌باشد لکن در پاسخ باید

گفت فراز انتهای همین ماده از قانون جامع کاداستر مقرر می‌دارد: «... با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.» حال چگونه می‌توان ثبت دستی را منتفی نمود اگر قرار باشد معاملات و اسناد مربوط به اموال منقول کماکان بصورت دستی و خارج از سیستم جامع و ثبت آنلاین صورت پذیرد، لذا شمول ماده فوق در بردارنده معاملات و اسناد مربوط به اموال منقول هم خواهد بود و باید اذعان داشت اجرای طرح جامع کاداستر امکان انجام جرم ثبتی فوق را در صورتی که هر دو سند بصورت رسمی تنظیم گردد را کاملاً منتفی نموده و از وقوع آن پیشگیری می‌نماید. این پیشگیری از نوع پیشگیری غیر کیفری وضعی می‌باشد. اما راجع به معاملاتی که سند اول بصورت عادی تنظیم و سند دوم بصورت رسمی تنظیم می‌گردد با بررسی و و تطبیق با قانون جامع کاداستر می‌توان گفت از نظر تئوری اجرای قانون جامع کاداستر هیچ نتیجه پیشگیرانه‌ای نخواهد داشت.

بخش هفتم: نقش اجرای طرح جامع کاداستر در پیشگیری از جرم ثبتی در راستای ملکی که سند مالکیت معارض دارد

از تطبیق ارکان این جرم با قانون جامع کاداستر می‌توان چنین نتیجه گرفت که با اجرای کامل قانون مذکور اصولاً امکان صدور سند معارض منتفی می‌گردد. لذا پس از اجرای این طرح دیگر سند معارضی صادر نخواهد شد تا کسی بتواند بواسطه آن چنین جرمی را مرتکب شود لکن چنانچه سند معارضی از قبل صادر شده باشد امکان وقوع جرم مذکور نسبت به آنها باقی خواهد بود، بهر حال برابر مواد ۴، ۵ و ۷ قانون جامع کاداستر که قبلاً بیان گردید و همچنین در راستای اجرای ماده ۱۱ قانون جامع کاداستر که مقرر می‌دارد: «سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاهها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند.

تبصره: پس از اتمام مهلت پنجساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد. ماده ۱۲ همین قانون که بیان می‌دارد: «چنانچه ملک

دارای سند رسمی مالکیت به نام متقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست و اسناد پیوست آن، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک، از سوی غیر واصل نشده باشد، سند مالکیت حدنگار برای آن ملک صادر می‌شود.» و همچنین تبصره دو ماده ۱۴ قانون فوق الذکر که اشعار می‌دارد: «در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می‌شود.» با اجرای کامل این طرح لاجرم باید تکلیف اسناد معارض معلوم و سپس سند مالکیت حدنگار برای ملک صادر گردد و همانگونه که در بالا بیان شد پس از آن دیگر صدور سند معارض به عنوان مستمسک وقوع چنین جرمی منتفی و به طریق اولی ارتکاب این جرم نیز امکان نخواهد داشت. این پیشگیری نیز از نوع پیشگیری غیر کیفری وضعی می‌باشد.

بخش هشتم: نگاهی به نقش اجرای طرح کاداستر در پیشگیری از جعل و تزویر در اسناد رسمی

با تطبیق ارکان و شقوق این جرم و قانون جامع کاداستر و از آنجا که برابر ماده ۵ قانون جامع کاداستر سازمان ثبت مکلف به ایجاد نظام جامع ثبت و همچنین سامانه ثبت آنی شده و نیز برابر ماده ۷ و تبصره اول و دوم آن که سازمان مکلف به ایجاد ارتباط بین دفاتر اسناد رسمی با این سامانه و انجام ثبت آنی توسط آنها و همچنین برچیدن دفاتر ثبت دست نویس گردیده و در نتیجه با ویژگی های اسناد مالکیت کاداستری و وجود بانک اطلاعات کامل کاداستر پس از اجرای کامل این طرح در کشور امکان وقوع تمامی جرایم ثبتی موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ منتفی خواهد بود که این پیشگیری نیز از نوع پیشگیری غیر کیفری وضعی می‌باشد.

بند اول: تصدیقات خلاف واقع مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک
مطابق ماده ۱۰۳ قانون ثبت: «هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.» مستخدمین و مأمورین دولتی و صاحبان حرف، بالاخص حرف مهم اجتماعی، امین دولت و مردم محسوب می‌شوند. اینان ملزمند وظایف مرجوعه و تکالیف مقررّه را در نهایت صداقت،

راستی، پاکی و امانت انجام دهند و در همه حال، قوانین و نظامات حاکم بر اجتماع را محترم شمارند تا جامعه در مسیر سعادت، ترقی، اصلاح و پیشرفت قرار گیرد. به همین لحاظ، بعضی از ایشان در بدو استخدام و اشتغال به کار برای آگاهی یافتن نسبت به مسؤولیت خطیر و وظایف و تکالیف عظیم خود، اتیان سوگند می کنند. قضات، سردفتران اسناد رسمی و پزشکان چنین اند. فی المثل طبق ماده ۱۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، سردفتران و دفتریاران قبل از اشتغال به کار باید سوگند یاد نمایند که متن سوگند نامه برابر ماده ۷ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، به شرح ذیل است:

«اینجانب امضا کننده ذیل خداوند را شاهد اعمال خود گرفته و سوگند یاد می کنم که قوانین و نظامات کشور خاصه قوانین و نظامات مربوط به دفاتر اسناد رسمی را محترم شمرده، در کمال بی طرفی و پاکدامنی به وظایف مرجوعه قیام و اقدام نمایم.»

در این راستا، مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک با توجه به این که به طور مستقیم با حقوق مردم و جامعه سروکار دارند و به وسیله تنظیم و ثبت اسناد، این حقوق را تثبیت می کنند، وظایف و تکالیفی به مراتب سنگین تر از دیگران دارند. از این رو است که قوانین و مقررات ثبتی تأکید می نماید که اشخاص مذکور نباید از مسیر عفاف و پاکدامنی خارج شوند و همچنین نباید در انجام امور محوله از شخص یا اشخاصی جانبداری نمایند. دادن تصدیقات خلاف واقع، یکی از موارد بارز خروج از جاده اعتدال و بی طرفی است. به همین خاطر، قانونگذار چنین عملی را طبق ماده ۱۰۳ قانون ثبت جرم دانسته و مُعطی تصدیق خلاف واقع را مجرم و مستوجب مجازات تشخیص داده است. ذکر مثالهایی اهمیت موضوع را روشن می نماید و تدبیر شایسته قانونگذار را بیشتر تأیید و توجیه می کند.

مثال اول: شخصی برای انجام معامله و واگذاری قطعی منزل مسکونی اش به شخص دیگر به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه می نماید. دفترخانه نیز بر اساس وظایف مقرر قانونی اش از اداره ثبت محل وقوع ملک، در مورد وضعیت ملک استعلام و استفسار می نماید. اداره ثبت اسناد و املاک مربوط با وجود بازداشت بودن ملک و بدون این که قبلاً دفترخانه اسناد رسمی را از بازداشت بودن آن مطلع نموده باشد، پاسخ می دهد که ملک بازداشت نیست و به تبع این پاسخ و جوابیه ملک به دیگری منتقل می گردد.

مثال دوم: بانکی که قصد اعطای تسهیلات و وام به شخصی را دارد و در قبال آن می‌خواهد رقبه و ملک وی را در گرو و رهن خود قرار دهد، به منظور مطمئن شدن از مالکیت شخص متقاضی، از اداره ثبت محل وقوع ملک استعلام می‌نماید و اداره ثبت محل با وجود مالک نبودن شخص نسبت به ملک استفسار شده، بر خلاف واقع شخص را مالک قلمداد نموده و مالکیت وی را به بانک اعلام می‌کند و با این پاسخ ناصواب تسهیلات و وام به شخص متقاضی پرداخت می‌شود و ملک غیر در رهن بانک قرار می‌گیرد.

توالی فاسد و عواقب سوء اجتماعی چنین اعمال و اقداماتی اظهر من الشمس است. این جرم، از جمله جرایم مربوط به ثبت اسناد می‌باشد و دارای ارکان، مرتکبین و مجازات خاص خود می‌باشد.

الف) ارکان جرم

این جرم همانند اکثر جرایم دارای سه رکن قانونی، مادی و معنوی می‌باشد.

۱. رکن قانونی: با توجه به این که ماده ۱۰۳ قانون ثبت مرتکبین جرم موضوع ماده یاد شده را در حکم جاعلین اسناد رسمی قلمداد نموده است، باید گفت که علاوه بر ماده مارالبیان، مادتين ۵۳۲ و ۵۳۴ قانون تعزیرات و مجازاتهای بازدارنده که پیش از این از آنها سخن به میان آمد، رکن قانونی جرم مورد بحث را تشکیل می‌دهند.

۲. رکن مادی: این رکن از دو جزء اصلی تشکیل شده است:

۱-۲ دادن تصدیق.

۲-۲ خلاف واقع بودن تصدیق داده شده.

تصدیق، در لغت به معنی «راست و درست داشتن و به راستی و درستی امری گواهی دادن و ضد تکذیب است.»

دادن تصدیق یک اقدام عملی و به تعبیر حقوقی، فعل مثبت مادی است که عمدتاً به صورت مکتوب محقق می‌گردد. این عمل مثبت می‌تواند در قالب اعطای گواهی به درخواست شخص متقاضی یا در پاسخ استعلام و استفسار مقامات ذی ربط به منصفه ظهور برسد. سؤالی که در این جا می‌توان مطرح کرد این است که آیا دادن تصدیق به صورت قول و گفتار «شفاهی» مشمول ماده ۱۰۳ قانون ثبت می‌گردد یا خیر؟ ابتداءً باید گفت که در عالم خارج،

دادن تصدیق به صورت قول و گفتار «شفاهی» میسور و امکان‌پذیر است. فرض نماییم شخصی به وسیله تبانی با رئیس ثبت اسناد و املاک و با در دست داشتن سند مالکیت جعلی جهت اخذ و دریافت وام به بانکی مراجعه می‌نماید و رئیس بانک پس از ملاحظه سند مالکیت، به منظور تسریع در کار متقاضی، تلفنی از اداره ثبت محل وقوع ملک در مورد مالکیت شخص مورد نظر در رقبه کذایی استفسار می‌نماید و رئیس ثبت محل با وجود عدم مالکیت شخص مورد بحث نسبت به رقبه مورد استفسار بانک، در پاسخ اظهار می‌دارد که متقاضی، مالک است و بانک نیز به تبع آن، قرارداد تسهیلات بانکی در قالب یکی از عقود و عملیات بانکی منعقد می‌نماید. اما در پاسخ به پرسش طرح شده می‌توان گفت: اگر به سیاق عبارات ماده ۱۰۳ قانون ثبت و کلمه تصدیقات توجه نماییم، می‌بینیم که ماده مذکور و کلمه تصدیقات، اطلاق دارد و مطابق قواعد اصولی شامل هر نوع تصدیقاتی اعم از کتبی یا شفاهی (نوشتاری یا گفتاری) می‌گردد و از طرف دیگر، تصدیقات اخیر الذکر به عنوان یک واقعیت قضایی در جامعه مطرح است، لذا تصدیقات به صورت قول و گفتار «شفاهی» مشمول جرم ماده ۱۰۳ قانون یاد شده می‌شود. لیکن این نظریه و عقیده نیز قابل دفاع می‌باشد که اولاً، در عرف، دادن تصدیق به صورت مکتوب معنا پیدا می‌کند. ثانیاً، منظور صریح قانونگذار از تصدیقات در جرایم تصدیقات خلاف واقع موضوع مادتين ۵۳۹ و ۵۴۰ قانون تعزیرات و مجازاتهای بازدارنده،^۱ تصدیقات مکتوب است. پس، دادن تصدیق شفاهی (قول و گفتاری) مشمول جرم ماده ۱۰۳ قانون ثبت نمی‌شود. این نظریه با اصول کلی حاکم بر حقوق جزا مانند قاعده تفسیر به نفع متهم و اصل تفسیر مضیق قوانین کیفری، سازگارتر است. تصدیقات اعطایی باید خلاف واقع باشد. منظور از خلاف واقع بودن، دروغی و غیر حقیقی بودن تصدیق است و الا

۱. ماده ۵۳۹: «هرگاه طبیب تصدیق نامه بر خلاف واقع درباره شخصی برای معافیت از خدمت در ادارات رسمی یا نظام وظیفه یا برای تقدیم به مراجع قضایی بدهد به حبس از ۶ ماه تا ۲ سال یا به ۳ تا ۱۲ میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد و هرگاه تصدیق نامه مزبور به واسطه اخذ مال یا وجهی انجام گرفته علاوه بر استرداد و ضبط آن به عنوان جرمه، به مجازات مقرر برای رشوه گیرنده محکوم می‌گردد».

ماده ۵۴۰: «برای سایر تصدیق نامه‌های خلاف واقع که موجب ضرر شخص ثالثی باشد یا آن که خسارتی بر خزانه دولت وارد آورد، مرتکب علاوه بر جبران خسارت وارده به شلاق تا ۷۴ ضربه یا به دویست هزار تا دومیلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد».

چنانچه تصدیق مطابق با واقع باشد، معطی تصدیق مرتکب خلاف و جرمی نشده است، بلکه به وظیفه قانونی خود عمل نموده است. مثالهای پیشین تبیین کننده تصدیقات خلاف واقع می باشد.

۳. رکن معنوی: بر اساس اصول کلی حقوق جزا، عمدی بودن جرایم اصل است و در جرم ما نحن فیه با توجه به درج کلمه «عامداً» در متن ماده ۱۰۳، عمدی بودن جرم مسلم و یقینی است. در این جرم، شخص باید بداند که عمل ارتكابی اش غیر مشروع است (سوء نیت عام) و با این عملش ممکن است به اشخاص یا اجتماع خسارت و ضرر و زیان اعم از مادی و معنوی وارداید (سوء نیت خاص). تذکر این نکته ضروری است که ذکر کلمه عامداً در ماده ۱۰۳ قانون ثبت مؤید این مطلب است که رییس محکمه رسیدگی کننده به جرم مذکور باید عمد مرتکب را اثبات نماید.

نهایتاً در راستای نقش اجرای طرح جامع کاداستر در پیشگیری از این جرم باید گفت با انطباق ارکان این جرم و قانون جامع کاداستر و از آنجا که این قانون سازمان را مکلف به ایجاد سامانه جامع و ثبت آنی نموده و همچنین در فراز نهایی ماده ۵ قانون جامع کاداستر مقرر می دارد: «... پس از تکمیل و بهره برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.» باید گفت چنانکه تصدیقات بصورت پرنیت غیرقابل تغیر از نتایج استعلامات سامانه جامع صورت گیرد، اجرای طرح جامع کاداستر می تواند بصورت کامل از وقوع چنین جرمی پیشگیری نماید، مگر آنکه شخصی از مسئولین صدور تصدیقات بدون استفاده از سامانه خودش شخصا و راسا تصدیقی صادر نماید. این پیشگیری نیز مانند موارد قبل از نوع پیشگیری غیر کیفری وضعی می باشد.

نتیجه گیری

در پایان مقاله حاضر و همچنین با توجه به آنچه بیان شد باید گفت مطابق ماده ۱۰ قانون ثبت قبل از اقدام به ثبت عمومی باید مراتب ثبت در هر ناحیه در جرایم به اطلاع عموم برسد و مواد ۱۱ و ۱۴ قانون ثبت نیز لزوم الصاق آگهی در خصوص تقاضای ثبت ملک و تحدید حدود در محل وقوع ملک را یادآور شده است. بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت نیز بر ضرورت نشر آگهی ثبت ملک در جرایم کثیرالانتشار تاکید کرده است مبنی بر اینکه آگهی های ثبت ملک

در جرایم کثیرالانتشار منتشر شود تا عموم مردم از تقاضای ثبت در یک منطقه اطلاع یابند و حتی برای حصول اطلاعات بیشتر بتوانند به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع املاک مورد تقاضای ثبت مراجعه و از محل دقیق ملک مورد تقاضای ثبت آگاهی پیدا کنند. همچنین در راستای پیشگیری از جرایم ثبتی و اقدام های آموزشی که در این راستا باید انجام شود باید توجه داشت اقدام های آموزشی هم شامل مردم عادی است و هم کارکنان ثبت اسناد و املاک، سردفتران و دفتریاران را شامل می شود. با توجه به اینکه تعداد زیادی از جرایم ثبتی از طرف مردم عادی ارتکاب می یابد، آموزش و آگاه سازی مردم نقش ارزنده ای در پیشگیری از جرم دارد. علاوه بر آنکه بزه دیدگان این جرایم نیز خود مردم جامعه هستند. آگاهی و اطلاع کامل از مقررات و قوانین ثبتی در وهله نخست اراده فرد را در خصوص خودداری از ارتکاب بزه قوی تر می کند و دوم اینکه می تواند مانعی در راه ارتکاب جرم توسط افراد شود. برنامه های آموزشی مردم در سطوح ابتدایی می تواند از آموزش و پرورش و کتب درسی شروع شود. همچنین آگاهی دادن به مردم از طریق جرایم و صدا و سیما و آموزش های دینی، برای پیدا کردن احساس مسئولیت نسبت به ضررهای ناشی از جرم و پیامدهای اعمال مجرمانه دیگران، در پیشگیری از جرایم بسیار موثر است. در خصوص کارمندان ثبت و سردفتران و دفتریاران نیز برقراری دوره ها و کلاس های آموزشی منظم و مستمر، لزوم کارآموزی دقیق برای مدت مناسب، نظارت مستمر و دقیق بر کار کارکنان ثبت و سردفتران و دفتریاران می تواند در امر پیشگیری از جرایم و تخلفات ثبتی موثر باشد. کارمندان ثبت که برای رسیدگی به پرونده های ثبتی و یا کارشناسانی که برای تحقیقات محلی برای ثبت املاک انتخاب می شوند باید آگاهی کافی در خصوص وظیفه خود داشته باشند و موقعیتی را که با استفاده از آن افراد امکان ارتکاب جرم و تخلف را دارند بشناسند. البته داشتن آگاهی نیاز به مطالعه آموزشی دارد و در کنار آن تجربه نیز نقش تکمیل کننده ای دارد. کارکنان ثبت اسناد و املاک برای احراز سِمَت های کارشناسی، نمایندگی ثبت و مسئولیت باید دارای سابقه کافی بوده و دوره های آموزش شغلی را طی کرده باشند. سازمان ثبت اسناد و املاک نیز با توجه به نیاز استان ها در رشته های مختلف ثبتی با اعزام کارشناسان به مرکز استان ها اقدام به امر آموزش ابتدایی و تکمیلی کارکنان ثبت می کند. بدون طی این دوره ها و نیز کسب نکردن تجربه کافی و تایید

آن از طرف مقام مسئول، اعطای مجوز کارشناسی و یا سمت نمایندگی ثبت و مسئولیت میسر نیست. شخصی که به عنوان کارشناس یا نماینده ثبت مسئول تحقیق محلی برای تقاضای ثبت ملک است اگر فاقد بصیرت کافی باشد، دیگران به راحتی می توانند با سوء استفاده از او اقدام به اخذ سند مالکیت معارض کرده یا ملک غیر را به نام خود ثبت کنند. مسئول اداره ثبت نیز اگر فاقد آگاهی حقوقی و ثبتی کافی باشد همیشه در معرض خطر ارتکاب جرم از طرف مجرمان است. همچنین رسانه های گروهی با شناسایی و تحلیل معضلات فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی و از سویی با اتخاذ تدابیر و به کارگیری اقدامات مناسب می توانند در کاهش میزان جرایم ثبتی، نقش بسزایی داشته باشند. علاوه بر این مطبوعات و نشریه ها نیز نقشی بسزایی در تأثیر بر افکار عمومی و پیشگیری از جرایم دارند. همچنین رسانه ها و وسایل ارتباط جمعی از قبیل صدا و سیما، روزنامه های کثیرالانتشار، جراید محلی و... در مقام برنامه های تبلیغاتی به منظور افزایش علم و اطلاع مردم نسبت به مسایل و مقررات ثبتی، می تواند گام های موثری برای پیشگیری از جرایم و تخلفات بردارند. ضمناً باید توجه داشت اجرای طرح جامع کاداستر می تواند در موضوع استعلامات ثبتی به دلیل شفاف سازی نقل و انتقالات معاملات رسمی، تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفع، اختلافات را تا میزان زیادی کاهش دهد.

منابع و مآخذ

الف) کتاب‌ها

۱. بهرامی، داریوش، ۱۳۹۵، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، نشر میزان
۲. توسلی زاده، توران، ۱۳۹۲، پیشگیری از جرایم اقتصادی، تهران، جنگل
۳. حمیتی واقف، احمد علی، ۱۳۹۲، «حقوق ثبت (ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای رسمی)»، چاپ اول، تهران، نشر حقوقدان.
۴. حنیفی، مهران، حبیبی درگاه، بهنام ۱۳۹۶، حقوق کاداستر، تهران، گنج دانش
۵. رضا پناه، محسن، ۱۳۹۷، نقد و بررسی جرایم ثبتی، تهران، انتشارات جنگل
۶. زراعت، عباس، ۱۳۹۲، حقوق جزای اختصاصی ۲، جرایم علیه اموال و مالکیت، تهران، جنگل
۷. شهری، غلام رضا، ۱۳۷۴، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: جهاد دانشگاهی.
۸. صادقی، میرمحمد، ۱۳۸۸، حقوق کیفری اختصاصی جرایم علیه اموال و مالکیت، تهران، نشر میزان
۹. قاسمی مقدم، حسن و دیگران، ۱۳۸۷، پروژه کاهش طرح دعاوی کیفری در دستگاه قضایی، کمیسیون پیشگیری از وقوع جرم مرکز مطالعات توسعه قضایی.
۱۰. نجفی ابرندآبادی، علی حسین، ۱۳۸۶، تقریرات جرم شناسی بزهکاری اقتصادی، به کوشش مجتبی جعفری، انتصار ابریشمی و زهرا سلامی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی.

ب) پایان‌نامه‌ها و مقاله‌ها

۱۱. امیری، معصومه، ۱۳۹۱، نقش نظام ثبتی در پیشگیری از وقوع جرم، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی
۱۲. بارونی، محمد، ۱۳۸۴، کاداستر برای همه، نشریه ثبت، شماره ۴
۱۳. جلیلی، معصومه، ۱۳۸۲، مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی از کشورها، مجله کانون، شماره ۴۶
۱۴. حاجیانی گل بینی، علی، ۱۳۷۵، نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۲۵

۱۵. داریان، ۱۳۸۳، مطالعه اجمالی در زمینه نظام‌های اطلاعات املاک کشور، نشریه ثبت، شماره ۱
۱۶. سروش اول، سید علی، ۱۳۹۱، بررسی جایگاه کاداستر در سیستم اطلاعات مدیریت زمین در ایران با نگرش تطبیقی، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه پیام نور استان تهران
۱۷. شیرین آبادی فراهانی، حبیب الله، ۱۳۹۳، مفهوم و مبانی کاداستر در نظام حقوقی ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه قم
۱۸. صفاری، علی، ۱۳۸۰، مبانی نظری پیشگیری وضعی از جرم، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۳۳ و ۳۴
۱۹. عبادپور، لطیف، ۱۳۸۵، «نقدی بر قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵»، مجله کانون سردفتران و دفتر یاران، سال ۸۴، دوره دوم، شماره ۷۶.
۲۰. علاماتی، علیرضا، ۱۳۹۲، مطالعه راهبردی و بررسی نحوه انجام قسمتی از امور کاداستر خارج از محدودیت سیستم بانک اطلاعاتی، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد
۲۱. علومی، محمد صادق، ۱۳۹۰، نقش کاداستر در اثبات و احراز مالکیت، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه قم
۲۲. گسن، رمون، ۱۳۷۶، روابط میان پیشگیری وضعی و کنترل جرم، ترجمه علی حسین. نجفی ابرندآبادی، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۱۹ و ۲۰