

بررسی چالش های ثبت معاملات اموال غیر منقول اتباع بیگانه در پرتو حقوق ایران

(تاریخ دریافت ۱۴۰۲/۰۹/۲۹، تاریخ تصویب ۱۴۰۲/۱۱/۱۸)

معصومه حسین پور

دکتر سید حسن مرتضوی راد^۱

چکیده

پژوهش حاضر با هدف بررسی چالش های ثبت معاملات اموال غیر منقول اتباع بیگانه در پرتو حقوق ایران انجام شده است. روش تحقیق از نوع توصیفی - تحلیلی می باشد. روش گردآوری منابع و اطلاعات به طریق اسنادی و کتابخانه ای بود. براساس حقوق داخلی محدودیت و ممنوعیت هائی در تملک اموال غیر منقول بیگانگان وجود دارد و استثنائا در شرایط خاص و فقط برای رفع حوائج شخصی خود مجاز می باشد. تا قبل از لغو رژیم کاپیتولاسیون، محدودیتی بر مالکیت اتباع بیگانه وجود نداشت. در سال ۱۳۱۰ قانون تملک اموال غیر منقول اتباع خارجی به تصویب رسید. به موجب آن بیگانگان باید املاک خود را به اتباع داخلی واگذار کنند. در سال ۱۳۲۸ آیین نامه استملاک اموال غیر منقول اتباع بیگانه به تصویب رسید. در سال ۱۳۴۴ قانون دیگری در مورد اتباع بیگانه به تصویب دولت رسید که طبق آن اتباع خارجی غیر مقیم نیز می توانستند در ایران صاحب ملک شوند. پس از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ محدودیت های در این زمینه تصویب شد، ضمن آن که آیین نامه ۱۳۲۸ تا کنون هم اجرایی می باشد. در نتیجه اتباع بیگانه مقیم ایران در صورت داشتن اقامت دائم می توانند به صورت محدود و در حد نیاز شخصی جهت سکونت و کسب خود اموال غیر منقولی را تملک نمایند و حتی اتباع غیر مقیم نیز که به منظور سفرهای فصلی و زیارتی به ایران می آیند می توانند اموال غیر منقول را تملک نمایند.

واژگان کلیدی: معاملات، اموال غیر منقول، اتباع بیگانه، حقوق ایران



مقدمه

بر اساس قوانین بین المللی، از جمله حقوق بشر، مانند همه اعضای جامعه، شهروندان و خارجی ها از حقوق و آزادی های اساسی برای زندگی برخوردارند. برای زندگی در جامعه باید حقوق خصوصی داشت و اجازه ورود به کشور و دستگیری و سلب حقوق شهروندی از او داده نشد. در واقع کشورها برای خارجیان و اتباع حقوقی یکسان در نظر می گیرند و تفاوتی بین آنها نمی بینند، حقوق سیاسی که از همه اتباع خارجی سلب می شود، اصل در اکثر قوانین حقوقی بر تساوی حقوق اتباع خارجی است. موارد فوق فقط برای اتباع است و نمی تواند به موقعیت های خارج از کشور یا مزایای مدنی و حرفه ای که اتباع دولت میزبان از آنها برخوردار هستند تعمیم یابد، مگر اینکه مربوط به حقوقی باشد که صراحتاً از اتباع خارجی محروم شده است. حقوق طبیعی انسان، از جمله حق مالکیت، اصولاً باید در همه جا و برای همه وجود داشته باشد. زیرا این حقوق مستلزم وجود نسل بشر است و به همین دلیل هیچ دولتی نمی تواند این حقوق را محدود به اتباع خود کند و از اتباع خارجی سلب کند. حق طبیعی بودن حداقل حمایتی است که می توان از اتباع خارجی از هر ملتی انتظار داشت و مانند سایر حقوق، دولت ممکن است به اتباع خارجی اعطا کند یا ندهد. در این راستا، ایران در نظر دارد از جان و مال اتباع خود و جان و مال اتباع بیگانه مطابق قانون محافظت یکسانی به عمل آورد. قوانین ایران محرومیت از اموال اتباع خارجی را پیش بینی می کند زیرا شهروندان موظف به اجرای قوانین مالکیت هستند. زیرا طبق قانون سال ۱۳۱۰ ه.ش اتباع و مهاجرین. اس. آنها مطلقاً از تصرف زمین های کشاورزی محروم هستند. اتباع به شرط رعایت اصول ویژه مندرج در آیین نامه مالکیت املاک اتباع بیگانه به شماره ۱۳۲۸ حق دارند مکانی را برای اقامت شخصی و امور تجاری اشغال کنند. اگرچه اصل منع تصرف در اموال غیرمنقول خارجیان است؛ لیکن بر اساس مصوبه قانون مصادره اموال بیگانگان مصوب ۱۳۶۲ در حد مجاز و با رعایت شرایط و با تصویب هیات وزیران این تملک را پذیرفتند. در حقوق ایران، ممنوعیت مالکیت اتباع بیگانه، الزامی برای اجرای قوانین اموال کشور تلقی شده است. برای اتباع و مهاجرین طبق قانون ۱۳۱۰ ه.ش. آنها کاملاً از داشتن زمین کشاورزی منع شده اند. اتباع حق دارند طبق ضوابط خاص مندرج در قانون اموال خارجی مصوب ۱۳۲۸ از اقامتگاه و محل کسب و کار خصوصی استفاده کنند. اما با توجه به اختیارات قانون مصادره اموال اتباع بیگانه مصوب



۱۳۶۲، این تملک را در حدی که در اختیار آنها قرار گرفته بود، با شرایط و در صورت تایید هیات وزیران تایید کرد. این قانون برای ایرانیانی که بدون اجازه دولت یا پیروی از قوانین، تابعیت ایران را ترک می‌کنند سخت است و اتباع خارجی را از همان حق قانونی برای تصرف اموال محروم می‌کند. قوانین حاکم بر فعالیت اشخاص خارجی در ایران نیز اعمال می‌شود. اگرچه نمی‌توان افراد را صرفاً به دلیل خارجی بودن از حقوق طبیعی محروم کرد. اما عمدتاً به دلایل امنیتی و برای محافظت از حاکمیت کشور در برابر دولت، شهروندان خارجی از حقوق خود محروم شدند. این حقوق شامل مالکیت املاک است. از جمله مهم‌ترین املاک و مستغلات زمین است که یکی از مهمترین وظایف دولت‌ها برای مدیریت زمین‌های تحت کنترل خود است و نبود محدودیت برای اتباع خارجی در این زمینه مشکلات زیادی را برای دولت‌ها در گذشته ایجاد کرده است. زیرا آنها همیشه می‌ترسند که خارجی‌ها با خرید زمین‌های زیادی در کشور، زمین‌های خود را که یکی از نقاط قوت دولت است، از دست بدهند. فلسفه این است که اگر ما معتقد باشیم که اتباع خارجی بدون محدودیت دارایی‌های غیرمنقول را به دست آورده‌اند، دولت‌های خارجی چه از طریق قوانین مربوط به حمایت دیپلماتیک و چه از طریق ابزارهای سیاسی، بیشتر مداخله می‌کنند و دولت‌ها باید مداخله کنند. قوانین تملک اموال غیرمنقول را رعایت کنند، آنها بیشتر مراقب خارجی‌ها هستند، زیرا اعطای بی‌قید و شرط این حق می‌تواند به کشور آسیب برساند و منجر به دخالت دولت‌های خارجی در کشور شود. راهی برای جلوگیری از تسلط و نفوذ بیگانگان بر کشورشان با تسخیر سرزمین‌هایشان. در نظام حقوقی ایران، بر اساس آیین‌نامه تملک خارجی، تحصیل اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی به این دلیل محدود می‌شود که اتباع خارجی می‌توانند طبق توافقات بین دولت‌ها، حق تملک را کسب کنند. از آنجایی که مالکیت اموال در هر کشور ارتباط مستقیمی با حاکمیت ملی آن کشور دارد. بنابراین از قدیم‌الایام ممنوعیت و محدودیت مالکیت خارجی‌ان بر این اموال و همچنین قوانین قانون محل مبدأ ملک مورد قبول بوده و مالکیت خارجی‌ان اصولاً در همه کشورها قانونی است. به عنوان اموال اتباع داخلی و در مورد املاک و مستغلات، در حال حاضر برای جلوگیری از نفوذ اتباع خارجی، محدودیت‌ها و شرایطی برای تحصیل اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی اعمال می‌شود، لذا در این تحقیق، پژوهشگران به دنبال آن هستند. در ابعاد و چالش‌های حقوقی ثبت معاملات املاک



خارجیان در پرتو قوانین ثبتی ایران، که با مقایسه اجمالی مطالبات ملکی چه چیزی پوشش داده و آشکار می شود. اتباع و اتباع خارجی در کشورهای مختلف، اگرچه حقوق این دو طبقه در برخی موارد یکسان است. اما در موارد دیگر متفاوت است و حقوق بیگانگان محدودتر از حقوق شهروندان است. در برخی موارد به دلیل خارجی بودن از حقوق خاصی محروم می شوند. در همه کشورها از اموال خارجی ها به عنوان دارایی شهروندان محلی حمایت قانونی می شود و در مورد املاک نیز در حال حاضر کشورها برای جلوگیری از نفوذ بیگانگان در کشور محدودیت ها و شرایطی را برای خرید تعیین کرده اند. مشاور املاک. اتباع خارجی که مجاز به مالکیت اموال خارجیان هستند، تحت کنترل آنها حرکت می کنند و فقط با رعایت شرایط خاص دارای املاک و مستغلات هستند. زیرا در غیر این صورت شرایطی پیش می آید که توسط اتباع بیگانه برای آنها اتفاق بیفتد و در حال حاضر مرجع قانونگذاری هر کشوری نه تنها مقرراتی برای تنظیم روابط با اتباع بیگانه وضع می کند، بلکه آن را به عنوان یک حق و تکلیف در قانون می داند. حالت. قوانین تحت تأثیر اندیشه و اندیشه، کشورها برای بیگانگان جایگاه حقوقی خاصی قائل هستند و منافع سیاسی هر کشوری اقتضا می کند که بیگانگان از حقوقی برابر با شهروندان یا نزدیکان خود برخوردار شوند. معاملات ملکی در چارچوب حقوق ایران از اهمیت ویژه ای برخوردار است، زیرا قوانین پراکنده و گاه متضاد مستلزم مطالعه ضروری و جامع موضوع و تحلیل چالش های آینده است.

بخش اول: قانون گذاری در زمینه استملاک اموال غیرمنقول توسط بیگانگان در ایران

اولین متنی که به ممنوعیت تحصیل املاک توسط اتباع بیگانه اشاره می کند، قانون تابعیت و راهنمای عمومی بازرسی مالیاتی است. طبق بندهای (۱۲) و (۱۴) ممنوعیت تحصیل اتباع خارجی تعریف شد. بند ۱۲ این قانون شامل آیات زیر است:



زنان ایرانی که با ازدواج با خارجی تابعیت ایرانی خود را از دست می‌دهند و همچنین سایر اتباع خارجی از خرید زمین و زمین و املاک در ایران منع می‌شوند. به جز مواردی که در موافقتنامه JAT مجاز است.^۱ و بند ۱۴ قانون مدنی نام دارد:

"افرادی که از خارج از کشور به ایران آمده‌اند و در مدت اقامت خود در ایران تابعیت خود را اعلام نکرده‌اند و در همه امور مانند اتباع ایرانی با آنها رفتار می‌شود و یا در ایران ملکی خریداری کرده‌اند که این امتیاز ویژه اتباع داخلی است. در مقابل ایران تابعیت دولت محسوب خواهند شد و هرگونه ادعای خارجی قبلی علیه آنان پذیرفته نخواهد شد." بر اساس معاهدات دوجانبه منعقد شده، شهروندان این کشورها تنها مجاز به خرید مسکن و امکان فروش کالا برای سکونت و مغازه بودند.^۲ اما این قانون نشان می‌دهد که دولت وقت ایران تمایلی به واگذاری و تملک املاک و مستغلات به بیگانگان نداشته و به دلایل سیاسی و اداری از این امر هراس داشته است، اما به دلیل نداشتن اختیارات لازم، هرگز آن را اجرا نکرده است. این امر منجر به تصویب قانونی شد که اتباع خارجی را ملزم می‌کرد تا مالکیت کشاورزی خود را به ایران منتقل کنند تا اینکه دولت مرکزی در سال ۱۳۱۰ قدرت را در دست گرفت و رژیم تصرف را لغو کرد. و طبق ماده اول قانون فوق اتباع خارجی باید ظرف مدت ۳ ماه گزارش ملک کشاورزی خود را به دفتر دادگاه مرکزی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.^۳ هدف از این قانون این بود که به تدریج تمام ثروت کشاورزی ایران از دست بیگانگان به صفر برسد و در عمل خارجی‌ها فقط طبق قرارداد می‌توانستند در ایران املاک داشته باشند و این محدود به زمین بود محل سکونت یا تجارت و صنعت. در سال ۱۳۲۸، نخست‌وزیر وقت مقررات خرید خارجی را منتشر کرد که هنوز هم

۱. "قانون‌نامه تذکره، قانون‌نامه تابعیت و دستورالعمل کل تفتیش و تذکره"، چاپخانه فاروس، طهران، ۱۳۲۶ قمری،

(سال میمون)، (۱۲۸۷ شمسی) ص ۱۴ ← به نقل از سلیمان فدوی، بررسی استملاک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه

در ایران ماهنامه‌ی کانون شماره ۴۳ سال ۱۳۸۳، ص ۱۴

۲. - سید جلال‌الدین مدنی، حقوق بین‌الملل خصوصی، ص ۱۳۸ و همچنین پژوهش فصل اول ص ۲۰ مراجعه شود.

۳. رک مجموعه قوانین و مقررات حقوق بین‌المللی خصوصی به اهتمام خانم دکتر مهشید ارفع‌نیا ما گردآوری به وسیله آقایان منصور دهنمکی و پاشا دلشاد ۱۳۷۱ - ۱۳۷۲، ص ۳۳



وزارت امور خارجه و سازمان ثبت اسناد و املاک در اطلاعیه های خارجی به آن استناد میکنند.^۱ مصوبه بعدی پذیرش اتباع خارجی در سال ۱۳۴۲ تصویب و در سال ۱۳۴۴ لازم الاجرا شد. بر اساس این مصوبه، اتباع خارجی که مقیم ایران نیستند اما به طور منظم به ایران سفر می کنند. آنها می توانند املاک و مستغلات را به منظور ساخت و ساز مسکن خریداری کنند. در سال ۱۳۷۴ شورای دولت آیین نامه ای را تصویب کرد که در واقع رونوشت همان آیین نامه (۱۳۴۴) بود که در آن مشخص شده بود اتباع خارجی غیر مقیم چگونه می توانند در جمهوری اسلامی ایران املاک و مستغلات را در اختیار بگیرند و اتباع خارجی غیر مقیم چگونه می توانند. آیا باید املاک و مستغلات بدست آورد؟ در ایران این قانون به منظور تحصیل ملک برای سکونت تعیین شده است. طبق ماده ۷ آیین نامه مذکور، از تاریخ انتشار این آیین نامه کلیه مقررات مغایر با آن لغو می شود. اما در سال ۱۳۷۴ مدیرکل حقوقی وزارت امور خارجه بر اساس تصمیم مشترک کمیسیون سیاسی دولت، اجرای مصوبه نحوه اخذ اتباع بیگانه غیر مقیم مسکوت ماند. برای تهیه ضوابط جدید و از سازمان های ثبتی درخواست می شود گزارش دهند که ثنوی از پذیرش درخواست تملک اتباع خارجی غیر مقیم خودداری می کند که تاکنون اتفاق افتاده و ضوابط جدیدی تصویب نشده است.^۲ با نگاهی به قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران متوجه می شویم که این قانون تلاش می کند تملک اموال غیر منقول توسط بیگانگان را نیز محدود کند. بند ۸ اصل ۴۳ عدم وجود قدرت اقتصادی خارجی بر خاک ایران را بیان می کند و اصل ۱۵۳ به عنوان یک اصل کلی انعقاد هر گونه قراردادی را که بیگانگان را مجبور به کنترل منابع طبیعی، اقتصادی و فرهنگی، نظامی و غیره ایران کند، ممنوع کرده است. در اکثر کشورهای دنیا مالکیت خارجی معمولاً محدود و ممنوع است و ایران نیز از این قاعده مستثنی نیست. اما این محدودیت و ممنوعیت در طول تاریخ بسته به قدرت دولت مرکزی و نگرش دولتمردان به این موضوع تغییر کرده است و به طور کلی می توان گفت که تا زمان لغو رژیم کاپیتولاسیون به دلیل ضعف دکترا. مقامات مرکزی، اگرچه طبق قانون شهروندی، خارجی ها از دستیابی به املاک و مستغلات منع شده بودند، اما

۱. سلیمان فدوی، پیشین، ص ۱۶

۲. پیشین، ص ۱۸



خارجی‌ها این کار را آزادانه انجام می‌دادند. اما پس از دهه اول قرن چهاردهم و پس از روی کار آمدن دولت مرکزی، محدودیت‌ها و ممنوعیت‌هایی در این زمینه ایجاد شد و حاکمیت قانون برقرار شد، اما پس از حدود ۲۰ سال، دولت سرمایه‌گذاران خارجی را برای دستیابی به اهداف ضروری پذیرفت. تلاش کرد این محدودیت‌ها را رفع کند و این تا حدی است که تحت شرایطی خارجی‌های غیرمقیم نیز می‌توانند در ایران ملک خریداری کنند. با توجه به ظهور انقلاب اسلامی در ایران و نگرش منفی آن زمان به حضور بیگانگان در ایران، قانون اساسی ممنوعیت‌های زیادی را برای حضور اشخاص حقیقی و حقوقی خارجی علاقمند به سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصاد ایران در نظر گرفت. تجارت از جمله راه‌سازی و پروژه‌های زیربنایی مانند انبوه‌سازی راه اندازی شد که سرمایه‌گذاران خارجی را برای مدت طولانی از ایران دور نگه داشت. اما در سال‌های اخیر رویکرد جذب سرمایه‌گذاری خارجی دوباره تغییر کرده و امتیازات و تضمین‌هایی با مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی ایجاد شده است. در نوع خود جالب است.

بخش دوم: شرایط سلب تابعیت قانونی از اموال غیرمنقول بیگانگان

در متن قبلی، ارکان حق معافیت توضیح داده شد و همچنین گفته شد که برای سوء استفاده، دولت باید شرایطی را لحاظ کند که این شرایط را ۱- بیان منافع عمومی کشور کند. ۲- جبران خسارت شود ۳- تبعیض نیست. حال در این زمینه، مانند قاضی رنه ژان^۱ در مورد اختلاف بین دولت لیبی و دو شرکت نفتی آمریکایی، می‌خواهیم هر یک از این مفاد را بررسی کنیم و تحریم‌های قانونی و مشروع را از تحریم‌های غیرقانونی و غیرقانونی تشخیص دهیم. اقدام ملی کردن را غیرقانونی و غیرقانونی کرد. به راستی، داور در این دعوا چه دلایلی را برای غیرقانونی دانستن اقدامات دولت لیبی ارائه کرده است و در سایر دعاوی مشابه چه رویه‌هایی دنبال شده است؟ سوال دیگر این است که در مواردی که دولت میزبان غرامت پرداخت می‌کند.

بند اول: سلب مالکیت برای منافع عمومی باشد

اگرچه امروزه سلب مالکیت و انقیاد اراضی به یکی از اصول حقوق بشردوستانه بین‌المللی تبدیل شده است، اما باید توجه داشت که منافع عمومی همچنان مهم‌ترین دلیل

^۱. Rene - Jean Dupuy



رهبران دولت‌ها برای توجیه این عمل است. گروسیوس هلندی معتقد بود که دو شرط لازم برای دولت برای اعمال حق مالکیت خصوصی وجود دارد: پرداخت غرامت و یک هدف یا منفعت عمومی.^۱ فریدمن منافع عمومی را رد می‌کند زیرا این مفهوم کاملاً ذهنی است و معیار عینی رفتار ندارد. با این حال، ماده ۱۰ پیش‌نویس معاهده مسئولیت دولت‌ها را در قبال خسارات وارده به بیگانگان تصریح می‌کند: مصادره اموال در صورتی که به منظور حکومت و منافع عمومی از طریق قانون مؤثر غیرقانونی و غیرقانونی دریافت نشده باشد.^۲ در مورد اینکه آیا اهداف سیاسی نیز از اهداف عمومی محسوب می‌شوند و در جهت منافع عمومی، نظرات مختلفی ابراز شده است که از آن جمله نظر دوپوی مهم‌ترین نظر برای عدم مشروعیت دولت لیبی در یک مورد، یعنی در همان زمان است. پرونده لیامکو معتقد بود که این اقدام دولت لیبی غیرقانونی است. او نمی‌دانت و اظهار داشت که انگیزه سیاسی به خودی خود باعث غیرقانونی بودن تصرف نمی‌شود. نکته‌ای که باید به آن پرداخته شود، حوزه مفهوم "هدف و منفعت عمومی" است، اگرچه این مفهوم در حقوق بین‌الملل به عنوان شرط لازم برای مشروعیت سلب مالکیت پذیرفته شده است، اما تعریف واحدی وجود ندارد، علاوه بر این، هر دولت می‌تواند بر اساس منافع خود عمل کند. منافع عمومی خود را تعریف می‌کند که ممکن است با منافع کشور دیگر در تضاد باشد. با تمام این تفاسیر، تاکنون رویه داوری ثابتی در خصوص هدف و مصلحت عمومی شکل نگرفته است و داوران همواره به صورت عینی و بر اساس دیدگاه حقوقی خود در مورد پرونده، شرایط آن تصمیم‌گیری کرده‌اند.

بند دوم: عدم تبعیض

اصولاً سلب مالکیت بدون تمایز بین اتباع داخلی و خارجی یا اتباع سایر کشورها قانونی و قانونی است و در پرونده لیامکو شرط هدف مشترک برای مشروعیت سلب مالکیت ضروری تلقی شده نه تبعیض. در این رابطه، "تردیدی وجود ندارد که تبعیض شرط اساسی اعتبار ملی شدن قانونی است، این قاعده در تئوری و عمل حقوق بین‌الملل ثابت است؛ بنابراین هر ملی‌سازی می‌تواند

^۱. حمید آیتی آزادی و عقیده بیان، تهران، انتشارات آگاه، ۱۳۸۱، ص ۱۲۸.

^۲. همان ص ۱۲۷.



تبعیض‌آمیز، نامشروع و غیرقانونی باشد.^۱ " حال سوال اصلی اینجا است که صید از چه لحاظ تبعیض‌آمیز است یا خیر؟ پاسخ به این سؤال آسان نیست زیرا سیاست، یعنی تبعیض به عنوان یک موضوع منافع عمومی، مبهم باقی مانده است و در مورد دامنه اجرای آن اتفاق نظر وجود ندارد. در پرونده‌های مختلف داوری نفت، این موضوع مطرح شده است و در هر مورد، داوران تقسیم‌بندی‌های مختلفی را اتخاذ کرده‌اند، اما این روندی را ایجاد نکرده است که در این مورد با هر نوع تملک متفاوتی برخورد شود.

بند سوم: پرداخت غرامت

در مبحث بعدی به تفصیل به میزان و نحوه جبران خسارت پرداخته خواهد شد و در اینجا باید توجه داشت که تنها جبران خسارت شرط قانونی بودن خلع ید نیست، بلکه تبعات و نتایج خلع ید است. همچنین نشان می‌دهد که در این موارد، دیوان داوری دستور جبران خسارت را صادر می‌کند.

بند چهارم: عدم نقض تعهد

نکته دیگری که می‌تواند خلع ید را غیرقانونی جلوه دهد، نقض مسئولیت دولت در قبال شخص خارجی یا دولت خارجی است، به طوری که گاه در هنگام انعقاد قرارداد، شرطی را در قرارداد قید می‌کند که هرگونه تغییر یا فسخ قرارداد را در نظر می‌گیرد. یا هر قوانینی که در مورد حقوق بشر در حقوق بین‌الملل ممنوع شده باشد، این شرط را ثبات می‌نامند.^۲ و ثانیاً، زمانی است که دولت‌ها توافقی را منعقد می‌کنند که هر دو طرف را از مصادره مصادره منع می‌کند. لازم به ذکر است که وضعیت این دو نوع قرارداد کاملاً با یکدیگر متفاوت است زیرا در نوع دوم آیا کشور صادرکننده یقیناً به دلیل عدم تعهد اشتباه کرده و مشارکت غیرقانونی است اما در نوع دوم اختلاف نظر وجود دارد:

^۱. رضا غلامی نعیمی، پیشین، ص ۲۵

^۲. Stabilization clues

^۳. پیشین، ص ۳۶



دسته اول: تخلف از تعهدات قراردادی را موجب سلب مالکیت غیرقانونی می دانند و معتقدند دولت ها باید به تعهدات خود عمل کنند و در صورت انجام تعهد مرتکب عمل غیرقانونی شده اند.^۱

دسته دوم: در این دسته بیان می شود که حتی اگر اقدام دولت امتیاز دهنده بر خلاف قرارداد باشد، این اقدام غیرقانونی نیست و تنها وظیفه دولت ملی شده جبران خسارت حقوق محرومان است. این مفهوم با رویه داوری در دعاوی نفتی سازگارتر است.^۲

دسته سوم: این نظریه توسط پروفیسور دوپوی^۳ ارائه شده است که بر اساس آن باید دو دسته از تعهدات دولتی را متمایز کرد. دسته اول قراردادهای عمومی با اشخاص حقوقی خارجی در چارچوب قوانین داخلی خود که در این صورت دولت مجاز به خلع ید از اموال است و دسته دوم قراردادهای عمومی با اشخاص حقوقی خارجی فراتر از حوزه حقوقی داخلی بوده و منعقد می شود. وارد عرصه بین المللی، در آن صورت دولت، طلبکار حق تخطی از تعهدات قراردادی را ندارد و در صورت خلع ید از مال مرتکب عمل غیرقانونی شده است. با همه این تفاسیر به نظر می رسد نظریه دوم با عمل سازگارتر و مقبولیت بیشتری دارد.

بخش سوم: بررسی مصادیق جرایم مرتبط با اموال غیرمنقول

بند اول: تصرف عدوانی

در قانون مدون ما تعریفی از مال وجود ندارد، برای دریافت معنا و مفهوم مالکیت باید به متن و مقررات قانون و عرف مراجعه کرد. برای تغییر، لمس و تغییر چیزی به دلخواه استفاده می شود.^۴ و در تعریف غصب، برخی آن را قدرت و تسلط سنتی می دانند که شخص بر مال خود دارد، ولی به هر حال غاصب را باید صاحب حق و صاحب مال دانست.^۵ برخی دیگر مالکیت را به عنوان کنترل مستقیم یا غیرمستقیم مادی و کنترل مادی با اختیار تعریف می کنند. ممکن است مالک آن

^۱. پیشین، ص ۳۸

^۲. پیشین، ص ۳۹ - ۴۲

^۳. Dopui

^۴. شاملو، محمد حسین، فرهنگ اصطلاحات و عناوین جزایی، تهران، نشر دادیار، ۱۳۸۰، ص ۱۳۶.

^۵. اسمی، مهدی، دعوای قلع و قمع در رویه دادگاهها، تهران، نشر چراغ دانش، ۱۳۹۶، ص ۱۴.



باشد یا مالک آن را اجاره کند. برخی تصور می‌کنند که مالکیت به معنای تملیک آن به قصد استفاده از آن برای لذت مالک واقعی است.^۱ پس تملک و تملک امری مادی و بسیط است؛ با انجام این کار، مال و آثار آن پدید می‌آید و در این صورت فرض وجود یا عدم فایده ندارد؛ من موارد زیر را دریافت می‌کنم. نتیجه: فرض این است که مالک حتی اگر سارق باشد عیناً مستحق مال است.^۲ از مجموع این تعاریف می‌توان نتیجه گرفت که تسلط باید جسمانی باشد، یعنی با سلطه و اقتدار خارجی، و به قصد غضب، یعنی با فکر یا قصد غضب شیء مادی و غضب باشد. در شرایطی که در تعاریف ذکر شده است، حقوق مالکیت ممکن است مستور باشد، اما از تعاریف ارائه شده نتایج زیر حاصل می‌شود که تصرف فقط نسبت به مالکیت صورت می‌گیرد و مالکیت ممکن است منقول یا غیر منقول باشد، همچنین بر اساس تعاریف فوق، تصرف و مالکیت از یکدیگر جدا نیستند، بلکه اساساً شخصی که مالک مالی آن است نیز مالک آن است و به عبارت دیگر، تصرف دلیل مالکیت است. تملک اموال منقول و غیر منقول طبق قوانین ایران قانونی است و از این رو در امارات قانونی محسوب می‌شود. در ماده ۱۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، با استناد به مواد ۶۹۱ تا ۶۹۶ قانون مجازات اسلامی، تصرف عدوانی زمانی است که یک یا چند نفر از مالکی که قبلاً دارای تصرف و مالکیت بوده است، مال غیر منقول را خلع ید کنند... متوسل به زور و غلبه. یا وارد شود، علاوه بر رفع بازداشت و اعاده وضع، در صورت لزوم به حبس از یک تا شش ماه محکوم می‌شود و در صورتی که عمل با سلاح انجام شود، مرتکب یا مرتکبین به حبس محکوم می‌شوند. به حبس از یک تا سه سال محکوم می‌شود. در تعاریف ارائه شده عنصر تصرف عدوانی قابل تشخیص نبوده و تعریف مشابه غضب حق است؛ زیرا تصرف در مالی که در اختیار دیگری است و آن تصرف بدون رضایت باشد، غضب است و هر تصرف عدوانی غضب است، ولی هر تصرفی که غضبی باشد، عدوانی نیست. طبق این تعریف، متصرف باید متصرف قبلی باشد نه متصرف قبلی، به طوری که اگر شخص مال را تصرف کند در صورتی که متصرف خارج از تصرف باشد و متعاقباً مال توسط شخص ثالث تصرف شود، ادعای متصرف اصلی این

۱. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد ششم، تهران، نشر اسلامی، ۱۳۸۴، ص ۵۱.

۲. مهاجری، علی، شرح قانون آیین دادرسی مدنی، جلد دوم، تهران، نشر گنج دانش، ۱۳۹۰، ص ۲۵.



خواهد بود که از متصرف قبلی و نه متصرف قبلی. بنابراین تصرف متصرف باید به تصرف مدعی ملحق شود تا عنوان متصرف سابق معتبر باشد.^۱ می توان گفت تصرف عدوانی عبارت است از تصرف مال غیر منقول توسط مالک احتمالی ملک خود بدون رضایت مالک قبلی در اموری غیر از موارد قانونی. تصرف عدوانی عبارت است از تصرف در اموال متعلق به شخص دیگر، در حالی که توقیف عبارت است از تصرف عرفی و مادی در آن مال توسط شخصی به منظور استفاده از آن به نفع خود، از این رو اعمال مختلف مربوط به آن مال است. ویژگی. به خطر افتادن مال مالک از طریق تصرف و تملک آن متعلق به شخص دیگری بدون رضایت مالک یا متصرف قانونی، تصرف است و این تصرف نیز به طور معمول با ایجاد اثر تصرف نیز انجام می شود. به نحوی که عواقب تصرف را در پی نداشته باشد. بنابراین اگر تصرف تشخیص داده نشود، عمل تحت عنوان تصرف غیرمجاز قرار نمی گیرد. با این حال، چنین عملی ممکن است جرم تلقی شود، مانند آزار و اذیت یا تضییع حقوق. زیرا یکی از تفاوت های جرم تصرف قهری با جرم تجاوز در این است که در تصرف قهری مالک بدون رضایت مالک مال مالک را می گیرد. در حالی که در حال تضییع حقوق متخلف است، موجب خشونت به مال مالک می شود و در صورت تهدید به حقوق، مال مالک محدود می شود. یکی از نکاتی که در این فصل به آن پرداخته می شود، تفاوت بین دخول و تصرف است. برای تشخیص بیشتر جرم مشمول مواد ۶۹۰ و ۶۹۲ قانون مجازات اسلامی باید گفت ورود موقت و کوتاه مدت بوده و مجرم هدفی غیر از سرقت مال دیگران دارد. و اگر به نفع خود استفاده کنند، در ملک، متخلف به مدت طولانی در ملک می ماند، مربوط به استفاده و تصرف از مال و تضییع حقوق مالک.^۲ بنابراین می توان گفت رفتار مجرمانه در جرم خلع ید خشن از نوع فعل است، زیرا بیش از تصرف مال دیگر از نوع حسنه است، ماده ۶۹۰ مبحث جزایی فقهی. همچنین به خشونت و اعمالی که منجر به خشونت جدی می شود اشاره دارد. یا موجب مزاحمت و مانع حق می شود، لذا اسامی افعال و رفتار مندرج در ماده ۶۹۰ از قبیل دیوار ساختن، حفر چاله، درختکاری، باغبانی و غیره به افعال عینی اطلاق می شود. یکی از شروط لازم برای

۱. مهاجری، علی، منبع پیشین، ص ۲۷.

۲. رضایی منش، غلامرضا، بررسی جرایم تصرف عدوانی، مزاحمت و مانع از حق در قانون مجازات اسلامی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه قم، ۱۳۸۳، ص ۱۵۴.



تحقق عنصر مادی وجود مال غیر منقول است، موضوع جرم تصرف قهری تحریم مال غیر منقول است و کالاهای مندرج در ماده ۶۹۰ همگی در مال غیر منقول درج شده است. بنابراین تحریم اموال منقول دیگران مشمول مقررات تحریم است، خارج از شمول جرم کیفری است. اساساً یکی از تفاوت‌های مورد غصب با جرم بازداشت عدوانی این است که بازداشت عدوانی موضوع ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی فقط نسبت به مال غیر منقول است، اما غصب اعم از منقول است و غیر منقول. اما آیا طرح دعوی تصرف عدوانی قضایی در خصوص تحریم اموال منقول دیگری امکان‌پذیر است یا خیر؟ برخی بر این باورند که ماده ۱ اصلاحیه قانون جلوگیری از تصرف تهاجمی (مصوب ۵۲) قابل اجرا است.^۱ اما از سوی دیگر برخی معتقدند این ماده و نه ماده دیگری که مربوط به تصرف عدوانی باشد در مورد ضمیمه عدوانی قابل استناد نیست و نمی‌توان ادعای تصرف عدوانی کرد و اصولاً تفکیک وام اموال و تحریم منحصرأ در مورد اموال غیر منقول و فقط در مورد اموال منقول اعمال می‌شود.^۲ نکته دیگر اینکه در خصوص دعوی مربوط به قطع آب و برق و تلفن و گاز و کولر و نوار نقاله‌های مورد استفاده در املاک و مستغلات ماده ۱۶۸ قانون آیین دادرسی مدنی این موارد را مشمول مقررات ویژه دعوی ضرب و جرح می‌کند. انسداد و مزاحمت حقوق.^۳ معلوم شده و به نظر می‌رسد که تعمیم این حکم به جرم تجاوز خلاف اصل تفسیر مضیق قانون کیفری است و لذا قطع آب، برق، تلفن، گاز و وسایل تهویه مطبوع مجاز نیست. مشاور املاک. مشمول جرم طبق ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی.

یکی دیگر از الزامات ارتکاب جرم ماهوی تصرف مضاعف این است که با مالک موافق نباشید. اصولاً اجازه ندادن مالک به ارتکاب جرایم علیه مال و قلمرو الزامی است. جواز مالک در این جرایم شخصیت مجرمانه را حذف می‌کند. عمل ارتکاب به جرم سرقت که از جرایم علیه اموال است و اموال از شمول این قانون مستثنی نیست. بنابراین اگر مالک یا مالک قانونی آن ملک را با رضایت خود تحت کنترل شخص دیگری قرار داده باشد، عمل شخص دخیل در تصرف مجرمانه

۱. شامبیاتی، هوشنگ، حقوق کیفری اختصاصی، جلد دوم، تهران، نشر مجد، ۱۳۸۲، ص ۳۶۳.

۲. شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، دوره بنیادین، تهران، نشر دراک، ۱۳۹۰، ص ۳۵۲.

۳. رضایی منش، غلامرضا، بررسی جرایم تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق در قانون مجازات اسلامی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه قم، ۱۳۸۳، ص ۱۵۵.



به نظر نمی‌رسد. بنابراین اگر مستاجر مقداری از منفعت مستأجر را حتی اگر در قرارداد اجاره بین او و موجر شرط شده باشد منتقل کند و در ملک تصرف کند، ادعای مالک علیه مالک دوم است. تملک بی معنی است. از نظر انتقال مالکیت به سند مشاع، اعطای اعتبار باعث می‌شود که عده ای با جعل سند مشترک، خود را مالک ملک معرفی کنند و در صورت ادعای مالکیت عدوانی مالک اصلی را از ملک بیرون کنند. زمانی که برای اثبات حق مالکیت خود علیه آنها دعوی متقابل اقامه کردند و در دادگاه پیروز شدند، اموال آنها را به طور غیرقانونی تصرف کردند. این امکان پیش نمی‌آید مگر اینکه دادگاه‌ها با وجود سند رسمی به سند عادی اعتبار دهند. یا برعکس، شخصی با سند جعلی می‌تواند مالک را از ملک بیرون کند.

بند دوم: کلاهبرداری

کلاهبرداری از قدیم الایام در جامعه رواج داشته و با گذشت زمان چهره‌های مختلفی پیدا کرده است. کلاهبرداری در همه کشورهای جهان به یک معضل جنایی تبدیل شده است و سیاستمداران و قانونگذاران را وادار به استفاده از روش‌های موثر برای مبارزه با آن می‌کند. در این راستا با توجه به اهمیت بررسی مفهوم واقعی این جرم و لزوم تفکیک آن از مواردی که ماهیت متفاوتی با جرایم فوق‌الذکر دارد و در بین عموم مردم کلاهبرداری محسوب می‌شود.^۱ کلاهبرداری عبارت است از تصرف واقعی مال دیگری با عمل غیرقانونی یا متقلبانه.^۲ تدلیس، جرم قابل مجازات محسوب می‌شود و با آیه ۱۸۸ سوره بقره^۳ و قوه قضائیه مطابقت دارد. در اسناد فقهی از متقلبان^۴ به همین نام^۵ یاد شده است.^۶ اولین تفاوت جرم کلاهبرداری با سایر جرایم علیه مال این است که در جرم کلاهبرداری مانند سرقت از زور یا مبارزه استفاده نمی‌شود و قربانی جرم با اختیار و با اقلام

^۱. صحرایما، عیسی، مقایسه جرم کلاه برداری در حقوق کیفری ایران، کانادا و انگلستان، پایان نامه کارشناسی ارشد،

دانشگاه آزاد اسلامی واحد اردبیل، ۱۳۹۷، ص ۹

^۲. قربانی، امیرحسین، کلاه برداری از دیدگاه حقوق ایران، تهران، نشر کتاب آوا، ۱۳۹۵، ص ۱۹.

^۳. ((والا تاكلوا اموالکم بینکم بالباطل)).

^۴. اكل مال بالحرام/ بالباطل

^۵. محتال

^۶. شهید ثانی، شرح لمعه دمشقیه، ترجمه اسدالله لطفی، تهران، نشر مجد، ۱۳۹۴، ص ۳۱۹



مختلف مال را می‌گیرد. دلایلی مانند افزایش سرمایه و غیره با اعتماد به نفس‌ترین و باهوش‌ترین افراد را فریب می‌دهد. به همین دلیل این جنایت به عنوان جنایت مرد سفید پوست نیز شناخته می‌شود. یک سند نسبی ساده به این دلیل است که برخی افراد با خریدار قرارداد بیع می‌بندند و قیمت می‌گیرند و با ادعای بیع نامه‌های جعلی (ابزار متقلبانه) و احياناً تصرف اموالی که متعلق به مالک واقعی نیست، فرار می‌کنند. از.. اگر سند رسمی تنها راه انتقال حق مالکیت باشد، ارتکاب جرم در نتیجه احراز هویت و حقوق مالکیت منتفی است. قانون: به استثنای موارد معین. ماده ۳۳ (بیع مشروط و امثال آن الف) درخواست ثبت ملک را که به دیگری منتقل کرده است یا به نحوی تصرف قانونی دارد کسی که تقاضای ثبت می‌کند با علم به اینکه نابود. اگر درست است، مالک است. کلاهبرداری نیز در صورتی که در زمان درخواست مالک بوده ولی ملک متعلق به اداره ثبت اسناد و املاک نباشد و لذا سند مالکیت اخذ نشده و یا سند مالکیت اخذ نشده باشد ولی غیرمنقول باشد. آماده دریافت اطلاعات از دفتر ثبت شده است و سپس حق طرف را تایید کرد. در نظر بگیرید که هنگام انتقال به اسناد رسمی، دفاتر اسناد رسمی از اداره ثبت اسناد و املاک را استعلام می‌کند، احتمال تخلف مذکور در این ماده بسیار کاهش می‌یابد. اما اگر با اسناد عادی نقل و انتقالات را بپذیریم این امکان وجود دارد که شخصی که ملکش بنا به دلایلی ثبت نشده است ملک خود را به دیگری واگذار کند و سپس ثبت کند. یا از طریق ماده ۱۰۶ سند مالکیت ملک و تقاضای انتشار آن. اسم خودش یا بعد از ابلاغ اداره ثبت به قسمت اخیر ماده فوق عمل نکند در تمام این موارد علم ورثه باید با امضا یا مهر یا خط وی ثابت شود. با سند عادی این امکان برای وراثت وجود دارد که با کشیدن سند عادی پنهانی که در آن ورثه آنها ملک خود را با ارائه امضاء و همچنین گرفتن اثر انگشت متوفی، ملک خود را به دیگری منتقل کرده است، ملک را به نام خود ثبت کنند. در همین مفهوم، وام اسناد عادی، راه جرم جعل، استفاده از اسناد مجعول و کلاهبرداری را دارد. همچنین طبق ماده ۱۰۷ تا ۱۰۹ قانون مشارالیه، متولی ملک حق دارد ملک را برای استفاده شخصی خود تملک کند، می‌تواند با تنظیم سند مجعول مشترک، ثبت را ادامه داده و به شاهد نیز استناد کند. برخی از اساتید بر این عقیده اند که اگر دلایل دیگری مانند شهادت و ...



به بیع اضافه شود، ممکن است این موارد برای عقد بیع مثبت باشد^۱، اما در مورد مصادره کننده ای که مدت زیادی در ملکی زندگی کرده است. زمان، این ممکن است برای قرارداد خرید مثبت باشد. استان و مجاوران او را به عنوان مالک می پذیرند و بر مالکیت او گواهی می دهند و در صورت ارائه بیع خلاف واقع می توانند ملک را ثبت کنند.

بند سوم: جعل سند

اگرچه در بسیاری از موارد منجر به مصادره اموال می شد، اما این جرم به جای جرم دارایی، به عنوان جرم علیه رفاه عمومی طبقه بندی شد که نشان دهنده تمرکز بر جنبه های غیراقتصادی آن، یعنی از دست دادن اعتماد است. دولت، قوه قضائیه و سایر نهادها و ادارات. جرم جعل ماده ۱۰۴ م. جرم عمومی و غیرقابل گذشت محسوب می شود. در ماده ۵۲۳ تعزیرات آمده است: جعل عبارت است از جعل نوشته یا سند یا جعل مهر یا امضای رسمی یا غیر رسمی، خراشیدن یا خراشیدن یا گرفتن قلم یا اضافه یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا به تعویق انداختن تاریخ. به قصد کلاهبرداری یا چسباندن نوشته ای در سند یا متن دیگری که دارای تاریخ رسمی باشد یا با مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن. متأسفانه ماده مذکور جرم کلاهبرداری را تعریف نکرده و صرفاً مصادیق این جرم را برشمرده است و وکیل نیز این مصادیق را کاهش نداده و عبارت «و غیره» را در پایان این ماده اضافه کرده است. باید گفت که همه دروغ ها هسته حقیقت نیستند و ممکن است درست باشند، اما فرض بر این است که طلبکار از بدهی خود رسیدی ندارد و خود یا گیرنده رسید تنظیم می کند. که برای خرید چک صادر کرد اما به جای ۲۰ عدد ۲ نوشت و مشتری بعداً متوجه اشتباه شد و قصد داشت با اضافه کردن یک چک چک را اصلاح کند. در این موارد حقیقت آشکار نمی شود، اما عمل نادرست بیان می شود. جعل سند یا نوشته جعلی جعلی نیست، اصل سند یا نوشته باید اصل باشد. در نتیجه اگر شخصی تاریخ یا امضای جعلی را بر روی سند جعلی قرار دهد عمل او جعل محسوب نمی شود. البته باید توجه و دقت کامل داشت، زیرا در برخی موارد سند معتبر است و فقط تاریخ جعلی است، مثلاً سند احراز هویت شده و فقط تاریخ نامعتبر است. جعل به جعل فیزیکی و اخلاقی تقسیم می شود. جعل فیزیکی به معنای دستکاری در

۱. شهیدی، مهدی، فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی، مجله کانون، ۱۳۸۸، شماره ۹۱، ۱۳۸۸، ص ۶۷.



ظاهر سند یا نوشته و ایجاد تغییرات در آن است، در حالی که جعل معنوی به معنای ایجاد سند از ابتدا یا تحریف اصل حقیقت است. همچنین ماده ۵۳۴ تعزیرات مقرر می‌دارد: «هر یک از کارکنان دستگاه‌های دولتی و قضایی از جمله مأمورین وظیفه عمومی که در هنگام نوشتن اسناد و قراردادهای مربوط به وظایف خود اعم از تغییر موضوع یا جلب رضایت آنها مرتکب جعل شوند. یا صحبت و تحریف نوشته، مهر یا اطلاعات یکی از طرفین، و یا به نظر رساندن یک مطلب نادرست، یا نادرست بودن یک چیز واقعی، یا چیزی که مجاز به تشخیص نیست، و همچنین اداری جزای نقدی و جبران خسارات ناشی از سلب آزادی از یک تا به پنج سال یا جزای نقدی از شش تا سی میلیون ریال محکوم خواهند شد». جعل اسناد و مدارک غیررسمی و مکتوب «در ماده ۵۳۶ آمده است: «کسی که جعل یا جعل کند. اسناد یا مدارک غیررسمی یا مکتوب یا استفاده عالمانه از آنها به همراه جبران خسارت وارده به حبس از شش تا دو ماه محکوم خواهد شد. سال یا سه تا دوازده میلیون ریال جزای نقدی. با توجه به اینکه طبق ماده ۲۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۷۰ قانون اسناد رسمی فقط دعوی جعل قابل طرح است و دعوی انکار و تردید مسموع نیست. سند و جعل امضا و دست نوشته اما اگر اسناد عادی بتواند موجب انتقال مالکیت شود، افراد با جعل امضا و سند و انکار یا اعتراض به اسناد عادی به راحتی می‌توانند به اموال مردم حمله کنند. همچنین به دلیل استفاده از هولوگرام و مهر برجسته در اسناد رسمی، جعل سند رسمی دشوارتر از اسناد عادی است.

بند چهارم: خیانت در امانت

وقتی شخصی اموال خود را اعم از منقول یا غیر منقول به امانت می‌گذارد، در واقع او را به عنوان ولی خود تعیین می‌کند و انتظار دارد که ولی امر به خوبی از آن مراقبت کند و در صورت درخواست آن را به صاحبش تحویل دهد. خوب اگر مدیری عمداً از این فرصت سوء استفاده کند و با ملک به گونه‌ای رفتار کند که به مالک ضرر برساند یا اصلاً از پس دادن مال امتناع کند مرتکب جرم خیانت در امانت شده است. بنابراین نتیجه می‌گیریم که جرم خیانت در امانت شامل اموال منقول و غیرمنقول می‌شود. مبنای این جرم، اجاره، امانت، رهن، وکالت یا هزینه دیگری است که به موجب آن مالک ملک را به مدیر سپرده است. در واقع باید گفت که ایجاد این جرم مستلزم «قرارداد» نیست و



اگر کسی برای امانت مالی به دیگری بدهد و امین عمداً آن را از بین ببرد، مرتکب جرم شده است، هرچند اجتماع نباشد. قراردادی بین آنها منعقد شد. در جرم خیانت در امانت، احراز سوء نیت در ارتکاب جرم بسیار مهم و حائز اهمیت است، بنابراین در صورتی که امین بداند عمد یا سوء نیت یا عمدی از بین بردن مال امانت نداشته است و می توان ثابت کرد که این ادعا، جرم خیانت در امانت مرتکب شده است. رد می شود و امین فقط مسئول جبران خسارت است. زیرا همانطور که بیان شد در جرم خیانت در امانت، امانت دار باید دارای سوء نیت و قصد مجرمانه در تضییع یا از بین رفتن دارایی های امانت باشد. بنابراین، به دلیل علاقه مالک به ملک، حافظ ملک می تواند با جعل اسناد عادی و اخذ ملک دیگری، خود را به مالکیت واگذار کند، اما در صورتی که اسناد رسمی مبنای انتقال باشد. او نمی تواند از این عامل استفاده کند. نکته اینجاست که وقتی با اسناد عادی نقل و انتقال می پذیریم باب جرایم مختلف باز می شود نه فقط جرم خیانت در امانت در مثال فوق. اما شامل جرایم جعل و استفاده از اسناد مجعول می شود.

بند پنجم: فروش مال غیر

طبق ماده ۱ قانون نقل و انتقال غیر مجاز ۱۳۰۸ «کسی که با علم به اینکه مال دیگری است به هر نحو عمداً یا به قصد منفعت بدون مجوز قانونی که ندارد به دیگری منتقل کند معلوم است. کلاهبرداری و ماده ۲۳۸ قانون مجازات سابق (کلاهبرداری موجود) محکوم است و انتقال دهنده یقین دارد که در حین تجارت حق انتقال انتقال گیرنده و گزارش اموال وی را ندارد. به اداره ثبت اسناد و املاک یا سازمان ثبت اسناد و املاک یا به سازمان ثبت اسناد و املاک و یا به یکی از دو دستگاه دولتی ظرف یک ماه پس از دریافت ابلاغ جرم محسوب می شود. رسید به صاحب آن فوراً فروش مال غیر یکی از اشکال متقلبانه مداخله و مداخله در اموال دیگران و حقوق مالکیت مربوط به آن محسوب می شود، طبق تعریف قانونی این قانون انتقال حقوق مالی متعلق به غیر است. این عمل متضمن انتقال عین مال یا منفعت از آن به صورت معاوضه است، انتقال گیرنده یا انتقال گیرنده را عامل یا متعامل می گویند و در هر دو صورت شخص مرتکب جرم می شود. بر این اساس می تواند عناوین حقوقی مختلفی مانند فروشنده، مشتری، مستأجر، مستأجر، موضوع یا مصالحه داشته باشد. در بیع مال دیگری نیازی به کلاهبرداری، غفلت از مال تلف شده و انتقال



متقلبانه مال نیست. در این جرم مال تلف شده و آسیب دیده در صحنه جرم وجود ندارد تا از آن چشم‌پوشی شود، بلکه تنها فروش مال دیگر توسط کلاهبردار و مرتکب جرم کافی است. در صورت انعقاد قرارداد، این قرارداد و امضای آن جزء مادی جرم فروش مال دیگر است. بدخواهانه بودن و فروش عمدی مال دیگری، عنصر اخلاقی - روانی این جرم را تشکیل می‌دهد. یعنی انتقال دهنده باید ابتدا قصد فروش مال دیگری را داشته باشد و سپس اقدام به فروش آن کند. اما شخصی که مال دیگری را عمداً و سهل‌انگارانه بفروشد مجازات نمی‌شود. داشتن دلیل مالکیت زمانی که همراه با اظهار شهود باشد، می‌تواند خریدار را متقاعد کند که با مالک معامله می‌کند و جرم انتقال کالا رخ نمی‌دهد، در حالی که در صورت استفاده از اسناد رسمی، واگذاری انجام می‌شود، زیرا تایید هویت و حقوق فروشنده، هیچ اتفاقی نخواهد افتاد. یا اینکه در سند رسمی حق فسخ برای یکی از طرفین در نظر گرفته شده است؛ و یکی از طرفین از این حق استفاده کرد و معامله را فسخ کرد. در این صورت، مالک سابق که به دلیل خاتمه تجارت مالک نیست، می‌تواند در سند اصلی شرکت برای فروش درج شود و با فریب دیگران و سوء استفاده از دیگران، مال دیگری را بفروشد. نه قوانین را بدانید. در حالی که اگر انتقال با سند رسمی انجام شود به دلیل موضوع مالکیت از آن فعالیت مجرمانه کاسته می‌شود. نکته دیگر اینکه اگرچه کد رهگیری تا حدودی مانع از واگذاری اموال دیگران شده است، اولاً در بسیاری از شهرها شرکت‌های مشاور املاک دارای کد رهگیری نیستند و ثانیاً این کدها نادرست است و ثالثاً زمانی که قانونگذار بهترین راه را پیشنهاد کرد، سابقه رسمی چیست، چه نیازی است؟، آیا کد رهگیری است؟ مشاوران املاک بهتر است روی وظیفه اصلی خود که قانون تجارت دلال است تمرکز کنند، زیرا عقد قرارداد فروش، رسالت و توصیه آنها نیست.

بند ششم: تبانی برای بردن مال غیر

ماده ۱ قانون مجازات زورگیران مصوب ۱۳۰۷ به دلیل تبانی و تبانی بین آنها توسط قانونگذار علیه یکدیگر دعوی رسمی داد. تصرف اموال موجود، نوعی متوسل شدن به ابزارهای متقلبانه برای به دست آوردن ثروت است. این امر وجود ندارد و مجازات مقرر در ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی سابق که عنصر قانونی کلاهبرداری قبل از انقلاب بوده است. طبق ماده ۲ قانون فوق‌الذکر «اشخاص ثالث یا ثالث در دعاوی حقوقی به رأی اعتراض کرده و یا مستقیماً از رأی صادره به



دادگاه اعتراض کرده اند و این اقدامات منجر به همکاری یکی از اصحاب دعوا می شود. برای تحصیل مال یا خسارات ... "حق دعوی ثالث" نیز کلاهبردار محسوب می شوند و علاوه بر پرداخت خسارت به مجازات کلاهبرداری نیز محکوم خواهند شد. آنچه از این قانون استنباط می شود، تعقیب بدون توجه به عواقب آن، کلاهبرداری محسوب می شود و مرتکبین به مجازات مقرر محکوم می شوند. اگر افراد با یکدیگر توطئه کنند تا پول متعلق به شخص دیگری را بگیرند و به این منظور یکدیگر را مورد آزار و اذیت قرار دهند، این کار آنها با استفاده از روش های فریبنده برای گرفتن اموال شخص دیگری است. از این رو قانونگذار اقدام این افراد را جرم انگاری کرده و در قوانین جزایی کسانی که دست به تبانی برای مصادره اموال می زنند، آنها را کلاهبردار دانسته است. گاهی افراد با یکی از طرفین قرارداد منعقد می کنند و برای سرقت اموال طرف مقابل و یا تضییع حقوق آن ها به نام های دیگر دعوا می کنند. این افراد می توانند به یکی از روش های زیر وارد جنگ شوند:

- وارد دعوا به عنوان شخص ثالث با مشارکت یکی از اصحاب دعوا شود.

- به عنوان شخص ثالث به حکم صادره اعتراض کنید.

- اقامه دعوی مستقیم علیه محکوم علیه.

لازم به ذکر است که صرف طرح شکایت صرف نظر از نتیجه یا نبودن آن کلاهبرداری محسوب می شود و به دلیل کلاهبرداری قابل پیگیری است. در سخنرانی های قبلی توضیح داده شد که چگونه سند رسمی می تواند از این گونه جرائم جلوگیری کند.

بند هفتم: معامله به قصد فرار از دین

در ماده ۲۱۸ قانون مدنی آمده است: «اگر معلوم شود که معامله به قصد فرار از دین بوده است، معامله باطل است.» هر معامله ای که به طور رسمی انجام شده باشد، باطل است، زیرا طرفین قصد انجام معامله را که به قصد فرار از دین و انجام معامله انجام می دهد، نشان نداده اند.

«هر کس به قصد دوری از دین و تکالیف مالی به موجب اسناد تکلیفی و کلیه ضمانت های مالی، مال خود را به گونه ای به دیگری واگذار کند که تمام دارایی او برای پرداخت دین کافی نباشد، عمل او محسوب می شود. مرتکب جرم کیفری بوده و به حبس از چهار ماه تا دو سال محکوم می شود و در صورتی که انتقال دهنده با علم به موضوع اقدام کند، شریک جرم محسوب می شود و



در این صورت در صورت تملک مال. از طرف انتقال دهنده به همین صورت خواهد بود و گرنه برای اثبات دین، قیمت یا معادل آن از اموال انتقال گیرنده اخذ می شود.» در مورد تأثیر ثبت عمومی در تخفیف جرم، ذکر این نکته ضروری است که در صورت عدم اجازه ثبت سند رسمی، متهم از انتقال آن به منظور ادای دین در سند عادی خودداری می کند. باید به رسمیت شناخته شود. او میداند. انتقال اموال توقیف شده منوط به وکالتنامه رسمی است. هیچگونه دستگیری انجام نشده است. برای مثال می توانید به نظرسنجی زیر مراجعه کنید:

دارنده چک بلامحل به درخواست طلبکار شماره ۴۰/۵۲۲۴ منطقه ۹ خرمشهر به منظور وصول مبلغ ۲ میلیون و ۲۴۰ هزار ریال مطالبه شده از صادرکننده چک دستگیر شد. بدهکار بر اساس وکالت نامه ای تنظیم و شماره پلاک را به آقا فروخت و رئیس ثبت احوال در خصوص دستگیری معترض توفیقی برای پلاک رسیدگی و مشاهدات ذیل را به عمل آورد. (مطابق تنظیم صورتجلسه مجری ثبت نام بدهکار منزل دیگری جز منزل مذکور ندارد و طبق ماده ۶۹ آیین نامه اجرایی منزل مذکور جزء معافیت های بدهی می باشد.) بدهکار به نظر مدیر ثبت اعتراض کرده و هیأت مدیره به این اعتراض رسیدگی و به شرح زیر تصمیم گیری کرده است.

(به نظر هیأت، بررسی موضوع معاملات ثانویه و شناخت هر یک از طرفین مربوط به قوه قضائیه است، بنابراین به نظر نمی رسد موضوعی قابل طرح در هیأت باشد) طلبکار به رای کمیته اعتراض اعتراض کرد و موضوع به شورای عالی ثبت ارجاع و در نتیجه تصمیم ذیل اتخاذ شد. (با توجه به محتویات پرونده و صورتجلسه رای گیری در مورد کار هیأت نظارت، عدم بروز مشکل تایید می شود. البته فعالیت اجرایی طبق مقررات ادامه خواهد داشت.) دعاوی ثالث در خصوص قفل توقیف شده باید مستند و مستند به سند رسمی باشد و در دفاتر کاداستر املاک قابل حل نیست. صاحب دو فقره چک برگشتی برای وصول مبلغ ۱۷۹۸۰۰۰۰۰ ریال به صادرکننده اجرائیه صادر و پس از ابلاغ اجرائیه به بدهکار ده دارایی به مبلغ ۱۲۵۴۰۰۰۰۰ ریال وصول شد. درخواست طلبکار. این گزارش حاکی از آن بود که دو شخص ثالث به عنوان معترض ادعای مالکیت ملک را کرده بودند که در صورتجلسه جلسه قید شد و از آنجایی که در زمان اعتراض هیچ مدرکی از معترضان وجود نداشت، مقرر شد رونوشتی از چندین صورتحساب ارائه شود. بعد در این پرونده متهم سندی مبنی بر تحویل قفل ملک به معترض ارائه کرد. در نهایت شورای عالی ثبت به شرح زیر



اعلام کرد. در نهایت شورای عالی ثبت احوال کشور این موضوع را اعلام کرد. از آنجایی که اسناد مردم از اسناد رایج است، طبق بند ۲ ماده ۱۰۳ قانون قدیم، شخص ثالث باید سند قانونی ارائه کند که مال قبل از تاریخ بازداشت به وی منتقل شده است. که از آنجایی که غرفه داران صلاحیت شرکت در مزایده را کسب کرده اند، اداره ثبت هیچ گونه صلاحیت قانونی برای اعلام تصمیم مبنی بر انصراف از ثبت نام به دلیل عدم ارائه مدارک رسمی به آنها ندارد. همانطور که در تصمیم فوق نشان داده شده است، اگر انتقال به عنوان یک سند استاندارد معتبر شناخته شود، سوء استفاده از انتقال امکان پذیر خواهد بود. به عنوان مثال: برای خلاص شدن از شر دیان، کشو چک نزد شخص دیگری می رود و قفلی با تاریخ صادر شده زودتر از چک به او منتقل می کند تا حواله اجازه ندهد دیان چک را با حق توقیف کند.

بند هشتم: تخلف انتظامی قضات

اگر جرم را در فهم عام آن در نظر بگیریم، جا دارد در تخلفات انتظامی قضات پردازیم. یکی از موارد متداول در دادگاه، ادعای ابطال سند رسمی مبنی بر بیع قبل از سند رسمی است که متأسفانه مشاهده می شود برخی از قضات با رای به ابطال سند رسمی، مالکیت را متزلزل کرده اند. به نظر می رسد زمانی که قاضی سند رسمی را در مقابل سند عادی ابطال می کند، این یکی از مصادیق بند ۲ ماده ۱۶ قانون مدیریت اخلاق قضات است، یعنی از دادن اعتبار به آن خودداری می کند. فهرست. "اسناد ثبت شده" بدون دستور قانونی؛ بنابراین در صورت اصرار دادگاه انتظامی می تواند برخی از رویه های غلط فعلی را اصلاح کند.

بند نهم: زمین خواری

بر اساس آمار اعلام شده از سوی اداره جنگل داری، کاشت و تالاب های کشور، سالانه ۳۰ تا ۳۵ هزار سال برداشت، برش و برداشت در کشور انجام می شود. زمین خواری پدیده ای است که محدود به منطقه یا شهر خاصی نیست، بلکه به طرق مختلف در سراسر کشور گسترش می یابد و تهران در راس آن قرار دارد و پس از آن شیراز، مشهد و تبریز قرار دارند. در اواخر سال ۱۳۹۲ تأکید رهبر اسلام بر حفاظت از جنگل ها و مراتع و نیز تصرف اراضی، تصرف کوه ها و احداث بلندی ها به عنوان یک اصل تلخ معرفی شد. مشکل، محاکمه سوء استفاده کنندگان اهمیت فزاینده ای پیدا کرده است. زمین خوردن چیست؟ علیرغم استفاده گسترده از زمین خواری، این



عمل هرگز به وضوح تعریف نشده است و طبق هیچ قانونی جرم انگاری نشده است. به همین دلیل، تعاریفی که فقها از تصرف زمین ارائه کرده اند، متفاوت است، زیرا برخی از آنها شامل مالکیت نیز می شود. سلب مالکیت اراضی دولتی، ملی و خصوصی را زمین خواری می دانند اما برخی دیگر تصرف را مربوط به تملک و تصرف اراضی دولتی و دولتی می دانند. اما با توجه به اظهارات یکی از وکلای دادگستری در این راستا، باید گفت که تملک زمین در ملک خصوصی صورت نمی گیرد، زیرا افراد دارای اسناد و مدارکی دال بر حق تصرف خود هستند. به گفته وی، قانون اساسی سه نوع مالکیت خصوصی و اموال دولتی و عمومی را به رسمیت می شناسد و تنها اموال عمومی و دولتی را می توان زمین خواری دانست. اموال دولتی و عمومی متعلق به عموم است و متولیان اموال افراد خصوصی نیستند و در واقع وضعیت خاصی در اموال دولتی و عمومی وجود دارد. در تعریف کلی غارت می توان گفت که غارت عملی است که منجر به تخریب اموال و اراضی دیگران یا غصب علفزار و زمین های مفید، محیط زیست، اراضی دولتی و سایر اراضی و املاک متعلق به آن می شود. دولت. شرکت های مرتبط با دولت یا سازمان های غیر دولتی. در یک منبع، زمین خواری به عنوان تصرف غیرقانونی اراضی دولتی و ملی معرفی شده است. یکی دیگر از منابع زمین خواری، تصاحب اراضی دولتی و خصوصی توسط افراد زورمند یا اشخاصی است که با استفاده از نفوذ و روابط خود در دستگاه های مختلف اداری یا شناسایی خلاءهای قانونی و گاه جعل اسناد، سوء استفاده مالی و اموالی انجام می دهند. بر اساس ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی ((هر کس کلنگ زنی، رنگ آمیزی دیوار، تغییر حدود، محو حریم، حصار، زهکشی، حفر چاه، کاشت درخت و مزرعه و مانند آن)) در زمین های زراعتی از جمله کشاورزی به آماده سازی فعالیت می کند. یا مزارع کشاورزی، جنگل ها و مراتع ملی شده، کوه ها، باغ ها، پادوک ها، منابع آب، چشمه ها، رودخانه های طبیعی و پارک های ملی، تأسیسات کشاورزی و دامداری، کشاورزی و صنعت، زمین های حاصلخیز و غیر حاصلخیز و سایر اراضی و املاک متعلق به دولت یا شرکت ها. مربوط به دولت یا شهرداری ها یا اعانه ها و همچنین زمین ها و املاک، اعانه ها و محدودیت ها و مابقی که برای مصارف عمومی یا اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور مصادره یا شناسایی یا دیگران به عنوان دارندگان حق با یا بدون اجازه سازمان حفاظت محیط زیست یا سایر مراجع ذی ربط برای انجام اقداماتی که موجب تخریب محیط



زیست و منابع طبیعی یا هرگونه تعرض و تصرف و یا موجب تخلف یا ممانعت از قانون در موارد قبلی شود به یک حبس محکوم می شود. ماه تا یک سال در این صورت دادگاه مکلف است تصرف عدوانی یا مزاحمت یا ممانعت از حق را از بین ببرد یا به وضعیت قبلی اعاده کند. تبصره ۱. رسیدگی به جرایم فوق ادامه دارد و مقامات قضایی دستور توقف عملیات مهاجم را تا صدور رای نهایی صادر خواهند کرد.

تبصره ۲- در صورتی که تعداد متهمان سه نفر یا بیشتر باشد و ادله محکمی دال بر وقوع جرم باشد، قرار بازداشت صادر می شود.

به گفته برخی از حقوقدانان، ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی تنها ماده تعریف شده برای زمین خواری است که ضمانت اجرای آن را ندارد، زیرا مجازات مقرر در این ماده بسیار ناچیز است و نمی تواند مانع از زمین خواری شود. همانطور که ملاحظه می شود ضمانت اجرا در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی بسیار ناچیز بوده و شامل حبس از یک ماه تا یک سال می باشد و این مدت کوتاه و کوتاه مدت مجازات نمی تواند مانعی ایجاد کند. برای پیشگیری از این جنایت ضروری است. همانطور که قبلاً گفته شد، زمین خواری در قانون مجازات اسلامی به عنوان جرم مستقل شناخته نشده است، اما با توجه به ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی که یکی از طولانی ترین و پیچیده ترین مواد قانون مجازات اسلامی است، توصیف کیفری این عمل است. می تواند مشمول عناوین متعدد مجرمانه از جمله تصرف زمین های زیر کشت از جمله جنگل، مراتع ملی، کوه، پارک، چاه، پارک ملی، توسعه کشاورزی و دامداری، زمین زراعی، زمین بایر و سایر اراضی باشد. و املاک دولتی. اگر زمین خوار را مشمول ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی بدانیم که مجازات آن بسیار ناچیز خواهد بود زیرا مجازات ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی حبس از یک ماه تا یک سال است که بسیار کم است. علاوه بر ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی، زمین خواری در مواردی به دلیل کلاهبرداری نیز قابل تعقیب است، برای مثال افرادی که تظاهر به مالکیت می کنند و بر این اساس زمین دولتی را تملک می کنند. و سپس به آن اعتماد کنید بنابراین اگر مجرم شناخته شوند، به کلاهبرداری محکوم خواهند شد. چنانچه فردی به عنوان کلاهبردار تحت تعقیب قرار گیرد، بر اساس قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری، علاوه بر استرداد مال به صاحب آن، از یک تا یک مجازات محکوم می شود.



هفت سال. برابر با پول دریافتی است. یکی دیگر از قوانین مرتبط در این زمینه، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ است که طبق ماده ۱۰۹ این قانون، افرادی که اموالی را به صورت تصنعی و غیرصادقانه (کسانی که ممکن است اراضی دولتی باشند) به عنوان مال خود معرفی می‌کنند و اسناد دریافت می‌کنند. برای آن و یا حتی اگر برای ثبت نام اقدام نکنند، کلاهبردار شناخته شده و به مجازات این جرم محکوم خواهند شد. در این نوع جرایم، نقش زمین خوار سه رکن مهم دارد که شامل استفاده از روش‌های متقلبانه و فریب قربانی و به بردگی گرفتن مال است. در قانون ثبت اراضی اگر شخصی صرفاً برای ثبت ملک اقدام کند کلاهبردار محسوب می‌شود ولی چنین شخصی که با ارتکاب کلاهبرداری در دفتر املاک ثبت شده است منفک می‌شود ولی از نظر موضوع. مقررات از نظر حقوقی، درخواست ثبت در سازمان ثبت اسناد و املاک برای اخذ سند ملکی فریب است نه تقلب. قضات در مواردی نیز حکم بند ۲ قانون را در خصوص افزایش مجازات جرایم فساد مالی و کلاهبرداری مصوب سال ۶۷ برای زورگیر به دلیل میزان جزای نقدی در نظر می‌گیرند. این مقاله. بالاتر از سایر قوانین است و می‌تواند تا دو برابر ارزش ملک مورد قبول برای توسعه باشد. نکته حائز اهمیت این است که اگر مدافع زمین مرتکب جرائمی از قبیل جعل اسناد مالکیت با استفاده از گواهی، وکالتنامه جعلی و اسناد غیرقانونی شود و اراضی ملی و همه مردم را تصاحب کند، متقلب محسوب می‌شود. در صورت واگذاری اراضی ملی علاوه بر جعل، به مجازات انتقال مال غیر که می‌گوید: انتقال هدف یا منفعت آن بدون رضایت، بر حسب ماده ۱ قانون جزا نیز محکوم می‌شود. "دهان. در هر صورت مشمول این قانون کیفری. همچنین باید گفت که گاه عناوین مجرمانه سارقان زمین دارای جرایم بسیاری است که با بسیاری از قوانین سازگار است. همچنین در برخی موارد دیده شده است که ادارات دولتی مانند دادستان‌های مستقل به جای اتهام ارتکاب جرم، اقدام به غصب زمین را متهم کرده‌اند. زمین‌خواران از روش‌ها و روش‌های مختلفی برای زمین‌خواری استفاده می‌کنند که یکی از آنها در حفاظت از سطح کشور و بستر رودخانه‌ها و تخریب آنها به طور مستقیم قابل دسترسی است.

روش دیگری که می‌توان به آن اشاره کرد استفاده از وکالت نامه جعلی برای اسناد مالکیت و همچنین استفاده از اسناد جعلی و فروش اراضی ملی و دولتی یا سایر اموال است. ضمناً یکی دیگر از راه‌های تصرف در زمین این است که شخص متصرف از طرق قانونی و نیز با اعمال غیرقانونی و



با استفاده از وسایل غیر قانونی و ارتکاب جرایم مختلف اقدام به تصرف در زمین نماید. قانون، او زمین را تصاحب می کند. اراضی ملی و دولتی. روش دیگر زمین خواران شناسایی اراضی و مصالح ملی و طرح دعوی علیه آنها در مراجع ذیربط است و با استرداد زمین یا تملک زمین بر اساس مقررات و واگذاری ها و ... صاحب زمین می شوند. عوامل متعددی وجود دارد که اقدام جامعه را در مصادره زمین افزایش می دهد که یکی از آنها کم کاری مقامات دولتی در نظارت بر زمین و منابع طبیعی ملی است. مبارزه با این نوع تمرین که روز به روز در حال افزایش است بسیار مهم است. مهم ترین کاری که می توان برای مبارزه با این رویه انجام داد، بازنگری قانون مجازات اسلامی است تا موضوع به موضوعی داده شود که ضمانت تحقق آن قطعی باشد اما فعلاً نمایندگان در این باره چیزی نگفته اند. روند قانونی. همچنین مهم است که دولت و قوه قضائیه با افزایش دقت و آگاهی و افزایش تخصص و دانش خود از مصادره مالکیت جلوگیری کنند. دستگاه های اداری و قضایی به عنوان اعضای شورای حمایت از حقوق بانک بر کار کمیته های یک ماده قانون در مورد تقسیم اراضی مورد اختلاف موضوع ماده ۵۶ قانون نظارت دارند. جنگلداری و غذای ملی و تخصصی کردن شعب و استفاده از قضات ذیصلاح و آموزش دیده، امکان تصمیم گیری زمین خواران به دلیل ضعف یا بی احتیاطی محققین را از بین برد. یکی از اقدامات موثر برای مقابله با زمین خواری، تشکیل هیئت خزانه داری حقوق اراضی و منابع طبیعی به دستور رئیس سابق قوه قضائیه بود. شورای حمایت از حقوق بیت المال متشکل از ادارات مسئول حفاظت از حقوق بیت المال در زمین و منابع طبیعی، مقامات امنیتی و انتظامی و برخی ادارات مرتبط مسئول ارتباط و هماهنگی فعالیت ها در آن است. مهمترین عامل در پیدایش جرایم زمین خواری، عدم شناسایی زمین توسط دولت است. اگر دولت بتواند زمینی را که در اختیار دارد شناسایی کند و برای آن سند رسمی تهیه کند، جرم زمین خواری را بسیار کاهش می دهد. اینجاست که کاداستر نقش اساسی دارد. استفاده از سیستم کاداستر و تعیین حریم و مسافت اراضی دولتی و ملی و صدور اسناد رسمی بر اساس آنها موجب کاهش وقوع جرایم می شود. علاوه بر این، مقرراتی که بر اسناد رایج تأثیر نمی گذارد، کسانی را که از اسناد مشترک جعلی برای سرقت زمین استفاده می کنند، ناامید می کند.



نتیجه‌گیری

۱- الف: ثروت از نظر حقوقی چیزی است که دارای دو شرط اساسی است: ۱- مفید و رفع نیاز مادی و معنوی. ۲- البته می‌توان آن را به یک یا چند نفر خاص اختصاص داد. مالک خاصی مورد نیاز نیست در قانون مدنی کالاها به دو دسته منقول و غیر منقول تقسیم می‌شوند. در ماده ۱۲ قانون مدنی اموال غیر منقول به اموالی اطلاق می‌شود که قابل انتقال از مکانی به مکان دیگر نباشد اعم از اینکه بالذات ثابت باشد یا ناشی از فعالیت انسانی باشد که انتقال آن مستلزم از بین رفتن یا نقص مال باشد. خود یا مکان آن به طور کلی، قانون محلی که ملک در آن واقع شده است، اداره می‌شود.

ب: مالکیت یک حق دائمی است که به شخصی اجازه می‌دهد تا به طور قانونی وارد ملک شما شود، تصرف کند و از آن بهره‌مند شود. ماده ۳۰ قانون مدنی و ماده ۶ قانون مجازات اسلامی را می‌توان چنین تفسیر کرد که مالک به شخصی گفته می‌شود که به طور مستقل نسبت به یک شیء تصرف و تصرف قانونی می‌کند و می‌تواند مال آن را بدون ضرر رساندن به دیگری تملیک کند. این ویژگی دارای سه ویژگی است: قابلیت استفاده، انحصار و دوام.

۲- امروزه به رسمیت شناختن حق بهره‌مندی بیگانگان از سایر کشورها از اصول مسلم حقوق بین‌الملل است و دولت باید قوانین و مقرراتی را وضع کند که این حداقل را برای آنها تضمین و تأمین کند. نظریات مختلفی در این زمینه وجود دارد: ۱- تعیین حداقل حقوقی که برای اتباع خارجی برای ادامه حیات انسان لازم است شامل مواردی از قبیل عمل متقابل سیاسی، عمل متقابل حقوقی، عمل متقابل قانونی، عمل متقابل کشور است. و عمل متقابل بسته به وضعیت دو کشور.

۳- در ایران همیشه با بیگانگان منصفانه رفتار می‌شود و پیروان سایر ادیان همیشه به همین ترتیب مورد احترام هستند. تقریباً همین رفتار قبل و بعد از اسلام مشاهده شد. اما از سال ۱۲۰۸ شمسی به مدت صد سال در کشور ما قاعده تسلیم وجود داشت که بر اساس آن اتباع خارجی که از آن بهره‌می‌بردند از حقوق زیادی برخوردار بودند و به این ترتیب استقلال قضایی ایران تقریباً زیر پا گذاشته شد و اتباع خارجی به راحتی می‌توانستند املاک داشته باشند. و هرگونه قانون جزایی در منطقه بدون محدودیت، اتباع خارجی از این رژیم بهره‌مند شدند. پس از لغو این قانون در سال ۱۳۰۶، نظام قضایی



ایران به تدریج شکل گرفت و قوانین به تدریج تنظیم و تصویب شد، به گونه ای که همه بیگانگان از حقوق و تکالیفی برابر با حقوق قانونی برخوردار بودند و امتیاز خاصی برای آن قائل نشدند. برای آنها، در حال حاضر، اتباع خارجی از حقوق سیاسی منحصر به شهروندان محلی منع شده اند و به ویژه در زمینه حقوق و حقوق شهروندی، اصل بر این است که بیگانگان می توانند از آن برخوردار شوند، مگر اینکه قانونگذار اجرای برخی از حقوق شهروندان را در چارچوب قانون تعیین کند. عمل متقابل.

۴- اتباع خارجی از نظر نوع رابطه و اقامت در ایران به شش دسته تقسیم می شوند: ۱- اتباع خارجی مقیم ایران، ۲- خارجیان مقیم موقت ایران، ۳- گردشگران، ۴- اتباع خارجی عبوری از ایران، اتباع خارجی ۵ نفر هستند. مقیم ایران که تاکنون به ایران سفر نکرده اند ۶- ایرانیانی که طبق قانون تابعیت ایران را ترک کرده اند. به طور کلی اتباع خارجی مقیم ایران می توانند طبق قانون تملک املاک مصوب ۱۳۲۸ برای کسب و کار، دفتر یا سکونت خود اقدام به تملک کنند و برای این امر مراحل پیچیده ای را طی خواهند کرد. این شخص پس از خروج از ایران اقدام به انتقال اموال مورد نیاز به اتباع ایرانی یا سایر خارجیان مقیم ایران می نماید. در صورت امتناع شخص از این کار، دولت ایران ملک را به قیمت مناسب بدون احتساب عوارض قانونی و پرداخت مالیات می فروشد. برای آنها اگر خریدار مناسب پیدا نشود، دولت ملک را به هر قیمتی به خریدار می فروشد و تکلیف قانونی را رفع می کند، پول را به شخص می پردازد و به تدریج نشان می دهد که مرکز دولتی اختیار دارد. اداره امور و تقویت نظام قضایی آن؛ چرا در قانون مصوب سال ۱۳۱۰، اگر کسی کالای مناسب ملک را نخرد، دولت باید آن ملک را بخرد که در قانون فعلی چنین چیزی دیده نمی شود و دولت وظیفه ای در این زمینه ندارد. یکی دیگر از راه های ساکنان خارجی برای خرید و به دست آوردن املاک، انعقاد قرارداد امانی است که طی آن کشورهایی که در این زمینه با ایران قرارداد می بندند، بخشی از قرارداد را نیز شامل می شوند که هموطنان خود می توانند در خارج از کشور املاک و مستغلات خریداری کنند. در سال ۴۲ قانونی تصویب شد که بر اساس آن اتباع خارجی که در سال های متوالی برای گردشگری و سفرهای فصلی به ایران می آیند، هر زمان که بخواهند در ایران اقامتگاه شخصی بخرند، باید قانون خاصی داشته باشند. باید دنبال شود. که تقریباً مشابه قوانین مصوب ۱۳۲۸ است. تصمیم گیری در مورد



موافقت با درخواست وی با شورای وزیران است. این قانون تا سال ۱۳۷۴ به قوت خود باقی بود و در این سال جمهوری اسلامی ایران آیین نامه ای را در خصوص تحصیل اموال غیرمنقول از اتباع خارجی مشابه قانون قبلی تصویب کرد، اما دیگر لازم الاجرا نیست. بنابراین در حال حاضر اتباع خارجی غیر مقیم نمی توانند در ایران املاک و مستغلات بدست آورند. طبق ماده ۹۸۸ قانون مدنی، ایرانیانی که طبق قوانین حقوقی تابعیت ایران را ترک کرده اند، باید از تاریخ صدور سند تابعیت، اموال غیرمنقول خود را در ایران بفروشند یا منتقل کنند. ترک تابعیت حتی پس از این نیز از این ماده مشخص می شود که به عنوان تبعه خارجی نمی توانند ملکی به دست آورند، اما وضعیت زن ایرانی که پس از ازدواج با مرد خارجی تابعیت شوهر خود را می پذیرد می تواند در حدود اتباع خارجی باشد. قانون. ساکنان ایران، در ایران ملک می خرند یا ملک خود را نگه می دارند.

۶- در مواردی اتباع بیگانه می توانند در ایران دارایی باشند. به عنوان مثال، یک تبعه خارجی برای مطالبه ضمانت از اتباع ایرانی، اموال غیر منقول را در ایران به عنوان وثیقه رهن می کند. طبق قانون، یک خارجی می تواند به عنوان ضامن عمل کند و هیچ محدودیتی وجود ندارد. زیرا مدیون می تواند با اجرای بدهی، مدیون را آزاد کند. اما اگر راهن تا سررسید وام خود را بازپرداخت نکند، می تواند ظرف شش ماه ملک خود را بفروشد تا طلب خود را تسویه کند. پس از کسر مالیات و سایر هزینه های قانونی، در صورت انصراف بدهکار از مزایده، به مناقصه گر پرداخت می کند. راهن با توجه به اموال و رضایت خود می تواند بر اساس یک عمل حقوقی مالکیت ملک را به دست آورد. بدیهی است که اگر اتباع خارجی اموال غیرمنقول واقع در ایران را رهن کنند، طبق بند (اصلاحی) می توان نوعی تملک اجباری انجام داد (بند ۳۴ قانون ثبت).



منابع و مآخذ

الف- منابع تاریخی: (کتاب و اسناد)

- ۱- سلیمان فدوی، "بررسی استملاک اتباع بیگانه در ایران"، ماه نامه کانون، شماره ۴۳، ۱۳۸۳، ص ۲۲.
- ۲- سید جلال الدین مدنی، حقوق بین الملل خصوصی، ص ۱۳۸.
- ۳- حمید آیتی آزادی و عقیده بیان، تهران، انتشارات آگاه، ۱۳۸۱، ص ۱۲۸.
- ۴- شاملو، محمد حسین، فرهنگ اصطلاحات و عناوین جزایی، تهران، نشر دادیار، ۱۳۸۰، ص ۱۳۶.
- ۵- اسمی، مهدی، دعوی قلع و قمع در رویه دادگاه‌ها، تهران، نشر چراغ دانش، ۱۳۹۶، ص ۱۴.
- ۶- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد ششم، تهران، نشر اسلامی، ۱۳۸۴، ص ۵۱.
- ۷- مهاجری، علی، شرح قانون آیین دادرسی مدنی، جلد دوم، تهران، نشر گنج دانش، ۱۳۹۰، ص ۲۵.
- ۸- رضایی منش، غلامرضا، بررسی جرایم تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق در قانون مجازات اسلامی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه قم، ۱۳۸۳، ص ۱۵۴.
- ۹- شامیاتی، هوشنگ، حقوق کیفری اختصاصی، جلد دوم، تهران، نشر مجد، ۱۳۸۲، ص ۳۶۳.
- ۱۰- شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، دوره بنیادین، تهران، نشر دراک، ۱۳۹۰، ص ۳۵۲.
- ۱۱- رضایی منش، غلامرضا، بررسی جرایم تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق در قانون مجازات اسلامی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه قم، ۱۳۸۳، ص ۱۵۵.
- ۱۲- صحراپیما، عیسی، مقایسه جرم کلاه برداری در حقوق کیفری ایران، کانادا و انگلستان، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اردبیل، ۱۳۹۷، ص ۹.
- ۱۳- قربانی، امیرحسین، کلاه برداری از دیدگاه حقوق ایران، تهران، نشر کتاب آوا، ۱۳۹۵، ص ۱۹.
- ۱۴- شهید ثانی، شرح لمعه دمشقیه، ترجمه اسدالله لطفی، تهران، نشر مجد، ۱۳۹۴، ص ۳۱۹.



۱۵- شهیدی، مهدی، فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی، مجله کانون، ۱۳۸۸، شماره ۹۱، ۱۳۸۸، ص ۶۷.

ب - قوانین و مصوبات

۱- قانون‌نامه تذکره، قانون‌نامه تابعیت و دستورالعمل کل تفتیش و تذکره، چاپخانه فاروس، طهران، ۱۳۲۶ قمری، (سال میمون)، (۱۲۸۷ شمسی) ص ۱۴ ← به نقل از سلیمان فدوی، بررسی استملاک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه در ایران ماهنامه‌ی کانون شماره ۴۳ سال ۱۳۸۳، ص ۱۴

۲- مجموعه قوانین و مقررات حقوق بین‌المللی خصوصی به اهتمام خانم دکتر مهشید ارفع‌نیا ما گردآوری به وسیله آقایان منصور دهنمکی و پاشا دلشاد ۱۳۷۱ - ۱۳۷۲، ص ۳۳.