

همایش ملی مطالعات و پژوهش های علمی علوم انسانی

نهاد برگزار کننده همایش: موسسه قانون یار با حمایت معنوی دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمانشاه
سردبیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی شماره مجوز: ۴۸۵۳-۷۸۸۶۴
سال برگزاری همایش: ۱۳۹۷ شماره مقاله: ۳۰۵/۳۳۹ رده بندی کنگره: ن ۶۰۳/۱۲

عوامل وقوع جرائم و جعل اسناد ثبتی

میلاد میوه یان

چکیده

امروزه با توجه به رشد شهرنشینی و تبلیغات مخرب رسانه ای و ترویج فقر و بیکاری و تورم اقتصادی در جامعه، شاهد افزایش انواع جرایم در رابطه با اسناد و املاک می باشیم. حضور بیش از پیش مالباختگان در راهروهای دادگاه و سالانه تکمیل بیش از هفت میلیون پرونده در مراجع قضایی که اکثراً به خاطر عدم آشنایی اشخاص از قوانین و مقررات ثبت و خصوصاً عدم دقت در خرید اموال غیر منقول و غیره می باشد باعث افزایش آمار کلاهبرداریها و ارتکاب اعمال مجرمانه در جامعه گردیده است. قوت یا ضعف نهادهای آموزشی با وظیفه آشنایی عموم مردم با قوانین و مقررات ثبتی، به منظور دفاع از حق و حقوق مالکانه خود، نقش مهم و موثری در افزایش یا کاهش جرائم در جامعه دارد. از جرائم مهمی که در پی توسعه و پیشرفت روز افزون روابط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... به وجود آمده و روز به روز، پیچیدگی، ظرافت و اهمیت آن بیشتر می شود. جرم جعل از جمله جرایمی است که از دیرباز و از زمان پیدایش خط و اسناد در بسیاری از جوامع وجود داشته و در دهه های اخیر نیز گسترش یافته است.

واژگان کلیدی: وقوع جرائم، جعل اسناد ثبتی، ثبت شرکتها

بخش اول: کلیات

قبل از اینکه انسان پا به عرصه اجتماع بگذارد، در هر کجا که با تهدیدی روبرو می‌شده، خود به دفاع از خود پرداخته و علاوه بر دفاع از خود، به تناسب پیشرفت و رشد عقلانی خود، در جهت پیشگیری از خطرات احتمالی آتی نیز برآمده است. بر فرض مثال، پس از پناه بردن به بالای درختان جهت در امان ماندن از شر حیوانات، به غارها پناه برده و بعد از آن اقدام به احداث پناهگاه برای خود نموده است (عاشوری، ۱۳۷۵، ص ۳۲). جوامع بشری هم از بدو تشکیل همواره در طول تاریخ با معضلات و تهدیدهایی روبرو بوده است که هم نظم و انضباط و بقاء جامعه و هم فرد فرد جامعه را تهدید نموده و موجب سلب آرامش و امنیت اجتماعی و اخلال در ادامه حیات اجتماعی و اقتصادی و ... انسان گردیده است و از وقتی هم که انسان پا به عرصه اجتماع گذاشته است، تعرض به تمامیت و حقوق فردی هر کدام از افراد جامعه، تعرض به جامعه و امنیت و آسایش آن را به دنبال داشته است (امامی، ۱۳۶۲، ص ۲۵). جوامع بشری در مقابل این پدیده‌های تهدید آمیز و به منظور مقابله با آن، اقدام به وضع قواعد و مقرراتی می‌نماید که در ادبیات امروزی قانون نام گرفته است. قانون موضوعه حافظ منافع فردی و اجتماعی و امنیت و آسایش عمومی جامعه بوده و مورد قبول اکثریت افراد جامعه بوده و از مجموع عرف و عبادت و فرهنگ و اعتقادات مذهبی و دینی و ... آنان نشأت گرفته است و وضع چنین قواعد و مقررات به تنهایی برای نیل به اهداف جوامع بشری کافی نبوده چرا که اقلیتی از افراد جامعه بنا به منافع و مصالح شخصی خود که با منافع سایر افراد جامعه و ارزش‌ها و هنجارهای مورد قبول عامه اجتماع تعارض دارد، اقدام به نقض مقررات موضوعه می‌نمایند (بهرامی، ۱۳۸۲، ص ۴۹). بنابراین جوامع بشری عکس العمل نشان داده و با این اعمال مجرمانه به مبارزه و مقابله پرداخته اند و عکس العمل جوامع انسانی به دو شکل صورت می‌گیرد: الف) روش سخت افزاری که همان مقابله و سرکوبگری است که به منظور برقراری و ایجاد امنیت که پدیده‌ها و اعمال مجرمانه ضد اجتماعی آسایش مردم را

سلب کرده اند توسط نهادهایی که حسب مقررات دارای مسئولیت هستند اجرا می‌شود. (ب) روش نرم افزاری که همان اقدامات پیشگیری کننده است که در این روش اقدام به شناسایی بسترهای وقوع جرم و از بین بردن این بسترها با توسل به شیوه های اصولی و منطقی می‌شود که کم هزینه نیز می‌باشد (رحمتی راد، ۱۳۷۴، ص ۵۴). این دو روش نه تنها مغایرتی با هم ندارند، بلکه مکمل همدیگر هم هستند و امروز نهادهایی مثل دادگستری، نیروی انتظامی و ... عهده دار انجام این وظایف هستند. گرچه از مقررات کیفری ایران عکس العمل ها جنبه سرکوبگری به خود گرفته است ولی اقدامات پیشگیری هم مد نظر بوده است. اخیراً در سیاست‌های کیفری وضع قوانین کیفری جرم زدایی از قوانین و حذف عناوین کیفری غیر موثر مورد توجه می‌باشد (حجتی، ۱۳۷۹، ص ۸۷). تنظیم اسناد هویتی بنام تک تک افراد جامعه جهت شناسایی آنان و برقراری نظم و انضباط و امنیت اجتماعی به عنوان یک نیاز به موازات پیشرفت جوامع انسانی احساس و اقدام به این امر شد. بنابراین تعرض به یک سند هویتی مثل شناسنامه نه تنها تعرض به حقوق صاحب آن و افراد دیگری که قربانی اعمال بزهکارانه می‌شوند محسوب می‌شود، بلکه به لحاظ سلب اعتماد و اطمینان و اختلال در نظم و آسایش عمومی جامعه، اجتماع نیز از آن متضرر می‌شود. پس جامعه با اقدامات سرکوبگرانه و با وضع قوانین کیفری درصدد مبارزه بر آمده و در این خصوص پیش بینی های لازم تا حدودی در قوانین کشور صورت گرفته است و با وجود وضع قوانین کیفری باز هم شاهد ارتکاب چنین جرائمی هستیم و به نظر می‌رسد که تنها مجازات کافی نبوده و توجه مضاعف به اقدامات پیشگیرانه و اتخاذ تدابیر اصولی و علمی و منطقی را می‌طلبد. در جرم شناسی پیشگیری از وقع جرم به عنوان شاخه ای از جرم شناسی کاربردی مطرح است و موضوع آن تعیین موثرترین وسایل برای تامین و پیشگیری از جنایت در مقیاس کل جامعه یا یک جمعیت محدودتر مانند شهر یا ناحیه ای از شهر و غیره بدون ارباب عمومی بوسیله تهدید کیفری است (عاشوری، ۱۳۷۵، ص ۳۲). پیشگیری وضعی از اشکال گوناگون پیشگیری می‌باشد و منظور از آن عبارت است از اقدامات

پیشگیرانه معطوف به اوضاع و احوالی که جرائم ممکن است در آن وضع به وقوع بپیوندند یا به عبارتی پیشگیری شامل اقدامات غیر کیفری است که هدفشان جلوگیری از به فعل در آمدن اندیشه مجرمانه یا تغییر دادن اوضاع و احوالی است که یک سلسله جرائم مشابه در آن به وقوع پیوسته و یا ممکن است در آن اوضاع و احوال ارتکاب یابد (آخوندی، ۱۳۶۸، ص ۴۱). این نوع پیشگیری هم در جعل اسناد و استفاده از سند مجعول و هم در جرائم علیه اموال که هر دو جزء آماجهای مادی محسوب می‌شوند می‌تواند موثر باشد و به عبارتی با اتخاذ تدابیر پیشگیرانه وضعی، می‌توان از وقوع جعل در اسناد و همچنین بکارگیری سند مجعول و به دنبال آن وقوع انواع مختلف جرائم علیه اموال جلوگیری کرد (حجتی، ۱۳۷۹، ص ۸۹). یکی از اقداماتی که در رابطه با پیشگیری وضعی جعل اسناد که مقدمه ای برای وقوع جرائم شدیدتر بعدی است می‌توان مورد استفاده قرار داد، در مرحله اول شناسائی بسترهای وقوع جرم جعل اسناد است، زمینه‌هایی مانند آسیب پذیری های اسناد و عدم استحکام آنها که شیوه های مختلف جعل را برای تبهکاران میسر ساخته و می‌تواند به عنوان بستری مناسب برای جعل اسناد محسوب گردد و در مرحله بعدی می‌توان با تعیین روش‌ها و راه کارهای بهره گیری مجرمین از اسناد جعلی در ارتکاب جرائم تمهیدات لازم را به عمل آورد و فرصت سوء استفاده از اسناد مجعول را از آن‌ها سلب نمود (رحمتی راد، ۱۳۷۴، ص ۵۵).

بخش دوم: سابقه تاریخی جعل

بند اول: سابقه تاریخی جعل در حقوق اسلام

اعراب قبل و مقارن با ظهور اسلام در آغاز قرن هفتم میلادی خط و زبان مخصوص خود را داشته‌اند. واژه جعل و هم خانواده های آن به طور تقریب ۳۶۰ مرتبه در قرآن کریم به کار گرفته شده است. جعل حدیث امری شایع در دوران اسلام، به ویژه بعد از رحلت پیامبر اسلام (ره) بوده است، که مشهورترین آنها چهارده تن بوده‌اند که در هنگام

مجازات به جعل چهارهزار حدیث اعتراف نموده اند در قرآن کریم از جمله مواردی که از جعل سخن به میان آمده است، آیه ۱۸۲ سوره بقره می باشد :

«فَمَنْ خَافَ مِنْ مُوصٍ جَنَفًا أَوْ أَثَمًا فَاصْلَحْ بَيْنَهُمْ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ». «جَنَفٌ» تغییر حقیقت است بر حسب اشتباه و «اِثْمٌ» تغییر حقیقت است به طور عمد^۱ به علاوه واژه های دیگری مانند قلب، بدل که مفهومی مشابه جعل دارند به دفعات در کلام الله مجید به کار گرفته شده اند. در حقوق جزای اسلام حکم خاص راجع به جعل وجود ندارد و از موارد مالانص فیه می باشد و مجازات آن بستگی به نظر حاکم است.

شهید اول در لمعه دمشقیه می گوید :

«لَا مُحْتَالَ عَلَى الْأَمْوَالِ بِالرَّائِلِ الْكَاذِبِ بَلْ يُعْزَرُ»^۲

یعنی کسی که با نیرنگ و نامه های جعلی اموال مردم را به چنگ می آوردند، تعزیر خواهد شد.

اکثر فقها بزه جعل را تحت عنوان کلی احتیال مورد بررسی قرار داده اند و برای آن مجازات تعزیر را قائلند.

بند دوم: سابقه تاریخی بزه جعل در حقوق ایران

سابقه تاریخی بزه جعل در حقوق ایران را باید در سه دوره بررسی کرد :

۱) دوره قدیم ایران ۲) دوره قبل از انقلاب ۳) دوره بعد از انقلاب

۱) سابقه تاریخی بزه جعل در حقوق قدیم ایران

۱. تفسیر صافی، مذکور در جعل اسناد در حقوق ایران و از نظر تطبیقی، محمد، سلیمانپور، رساله دکتری، ص ۱۰

۲. شهید اول، لمعه دمشقیه، ترجمه علی شیروانی، چاپ دوم، جلد دوم، قم، انتشارات دارالفکر، ۱۳۷۴، ص ۲۵۳

در ایران باستان، عیلامیان نخستین قومی بودند که به تاسیس نظام حقوقی دست زدند و در سراسر قلمرو خود ترویج دارد قریب به سیصد لوح سنگی در شوش کشف شده است. در دوره هخامنشیان که نخستین اعلامیه حقوق بشر بر اصل آزادی ادیان و تکرر دینی تاکید دارد تدوین شده در دوره ساسانیان که منابع مهم حقوقی قضایی، چون کتاب ماتیکان هزار دستان که احکام دعاوی مربوط به مالکیت، وقف، زناشویی، قیمومت، ارث، طلاق، معاملات، قتل و سرقت را شرح داد مجموعه حقوقی عیسوبخت (ژزوبخت) از دانشمندان قرن هشتم میلادی تدوین کرده و آن را به زبان پهلوی براساس مجموعه حقوقی «ماتیکان داتستان» نوشته است، داشته است حکم جعل بیان نشده است. ظاهراً اوستا نیز حکمی راجع به جعل بیان نکرده است در ایران باستان تنها مدرک حقوقی استلی است Stele که مربوط به پادشاه بابل حمورابی است (۲۱۲۳ - ۲۰۸۱ پ م) که پس از شکست عیلام به قدرت رسید و قوانین بابل معروف به قوانین حمورابی در عیلام معمول شد، این ستون سنگی قوانین پادشاه حمورابی به خط میخی حجاری گردیده است، این قانون مشتمل بر یکصد و شصت ماده است و حدود دوازده ماده آن قابل خواندن نیست که در زمینه های گوناگون حقوقی دارای احکام مفصل و پیشرفته حقوقی است.^۱

ماده پنج از بند سوم این قانون ناظر به یکی از شقوق جعلی است بدین عبارت:

«قاضی همین که رأی خود را داد و حکم صادر را مهر کرد دیگر نمی تواند از آن برگردد و اگر رأی خود را تغییر داد و یا از بین برد دوازده برابر مدعی به که از میان برده است محکوم می شود به علاوه از شغل و درجه خود الی الابد منفصل و هرگز نخواهد

توانست در مقام قضا جلوس نماید.» آنچه مسلم است جرمی که در ماده پنج از بند سوم قانون حمورابی ذکر شده است عبارت است از:

«جعل در حکم به وسیله خود قاضی صادر کننده حکم و مجازات آن جریمه نقدی است به میزان نامعین و انفصال ابد از خدمات قضائی» این ماده از لحاظ قدمت تاریخی در رابطه با جعل قابل ملاحظه است.

بند سوم: تعریف جعل از دیدگاه قانون و حقوقدانان

جعل در اصطلاح حقوقی دارای یک معنای موسع و یک معنای مضیق است:

- معنای موسع این کلمه معنایی است که از یک طرف شامل تزویر در اسناد است (جعل اسناد به معنی اخص) و از طرف دیگر شامل تمام قلب سازیها از قبیل ساختن سکه تقلبی و غیره می باشد.

منظور و مورد توجه ما از جعل در معنای مضیق آن است که جرم در نوشته یا سند می باشد.^۱

قانونگذار ایران از بزه جعل تعریفی ارائه نداده و به ارائه مصادیقی از انواع جعل پرداخته است. حکم ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ این مطلب را به طور واضح بیان می کند. مرحوم دکتر ضیاء الدین پیمانی معتقد است:

«جعل عبارتست از قلب متقلبانه حقیقت در یک نوشته یا سند یا چیز دیگر با هدف اضرار به غیر به یکی از طرق مذکور در قانون».^۲ دکتر ایرج گلدوزیان جعل را این چنین تعریف می کند:

۵. البته ما جعل در قوانین ثبتی که بیشتر جعل اسناد رسمی می باشد مورد مطالعه قرار خواهیم داد.

۶. دکتر پیمانی، ضیاء الدین، همان، ص ۱۰۸

«جعل و تزویر عبارتست از قلب متقلبانه حقیقت به زیان دیگری به یکی از طرق مذکور در قانون در یک سند یا نوشته یا چیز دیگر».^۱ تعریف این دو حقوقدان کشورمان که در تعریف جعل به عنصر، قلب متقلبانه حقیقت به زیان دیگری تکیه نموده اند مورد انتقاد حقوقدانان دیگر قرار گرفته است. دکتر میرصادقی جعل را چنین تعریف می کند :

«ساختن یا تغییر دادن آگاهانه نوشته یا سایر چیزهای مذکور در قانون به قصد جا زدن آنها به عنوان اصل برای استفاده خود یا دیگری و به ضرر غیر».^۲ این استاد دانشگاه در توجیه تعریف خود از جعل ، بیان می دارد که تعریف مذکور می تواند تمامی مصادیق مذکور در ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی را دربر گیرد. تعریف جرم جعل اگر بر پایه این باشد که همه مصادیق مذکور در ماده ۵۲۳ قانون مذکور را دربر گیرد؛ با این حال اگر ماده مذکور دستخوش تحول گردد و به آن مصادیق دیگری از سوی قانونگذار اضافه گردد ، آیا تعریف فوق از جعل ناقص نخواهد بود؟ لذا باید یک تعریف جامع و مانعی را ارائه داد.

برای تعریف جرم جعل باید به عناصر اصلی ذیل توجه کرد :

- ۱) ساختن نوشته یا هر چیز دیگر برخلاف حقیقت (تغییر حقیقت در یک نوشته) ؛
- ۲) امکان یا احتمال ورود ضرر به غیر (هر چند که تحقق ضرر شرط وقوع جرم نیست)؛
- ۳) قصد متقلبانه.

گارسون معتقد است^۳ که در تعریف جعل سند باید شرایط ذیل باشد :

الف) باید قلب حقیقت شده باشد ؛

۷. دکتر گلدوزیان، ایرج، حقوق جزای اختصاصی، چاپ هفتم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۵۲۴

۸. دکتر میر محمد صادقی، حسین، جرایم علیه امنیت و آسایش عمومی، چاپ اول، تهران، نشر میزان، ص ۲۴۸

۹. گارسون شرح قانون مجازات فرانسه، مذکور در جعل اسناد، سلیمانپور، محمد، رساله دکتری، ص ۲۰

ب) این قلب حقیقت نسبت به یک نوشته صورت گرفته باشد؛

ج) به یکی از کیفیات پیش بینی شده در قانون ارتکاب شود؛

د) طبعاً موجب خسارت باشد؛

س) با قصد متقلبانه اقدام به جعل کرده باشد.

با در نظر گرفتن تعاریف علمای حقوق می توان جعل را چنین تعریف کرد:

«جعل سند عبارتست از ساختن نوشته یا سند یا چیز دیگر به خلاف واقع توأم با سوء

نیت به یکی از طرق مذکور در قانون به نحویکه قابل اضرار به غیر باشد».

بخش سوم: مسئولیت کیفری مرتکبین اعمال (جرائم) ماده ۱۰۰ قانون ثبت

اسناد

قانونگذار در برخی موارد پاره ای از جرائم را به طور خاص مورد حکم قرار داده و مجازاتهای متناسبی برای آنها پیش بینی نموده است جرائم پیش بینی شده در ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک نیز از این قبیل جرائم می باشد؛ که به طور خاص مورد حکم قانونگذار قرار گرفته است، دلیل این امر شاید این باشد که قانونگذار احساس کرده که مرتکب این گونه اعمال (جرائم ماده ۱۰۰ قانون ثبت) باید بیشتر از مرتکبین سایر جعل ها مجازات شوند.

اگرچه مجازات این قبیل اعمال همان مجازات جعل پیش بینی شده است ولی علت اینکه می گوئیم قانونگذار مجازات بیشتری نسبت به این اعمال پیش بینی کرده است این است که مجازات جعل برای این قبیل جرائم بیشتر است زیرا برخی این اعمال مثل کشیدن ورقه از دفتر املاک یا دفتر ثبت سند جعل نمی باشد لیکن به دلیل اهمیت و ارزش این

دفاتر- اگرچه یک ورق آن باشد - باعث شده قانونگذار با شدت وحدت بیشتری با مرتکبین آن برخورد کند. با این مقدمه به مجازات این جرائم می پردازیم :

(۱) مجازات اصلی

ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد ، مجازات مرتکبین اعمال پیش بینی شده در آن را مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی پیش بینی نموده است. در این صورت باید به حکم عام جعل پیش بینی شده در قانون مجازات اسلامی عمل نمائیم.

ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ حکم عام جعل در اسناد و نوشته های رسمی توسط مأمورین دولتی را پیش بینی نموده است.

غالب حقوقدانان ما این ماده را حکم عام جعل در اسناد و نوشته های رسمی توسط مأمورین دولتی می دانند.^۱ مرتکبین اعمال ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد طبق ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی علاوه بر مجازات اداری و جبران خسارت وارده به حبس از یک تا پنج سال یا به پرداخت شش تا سی میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهند شد.

برخی از حقوقدانان معتقدند ؛ در صورتی که مرتکب کارمند دولت باشد طبق ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی مجازات خواهد شد « و اگر کارمند دولت نباشد طبق ماده ۵۳۳ همان قانون علاوه بر جبران خسارت وارده شش ماه تا سه سال حبس و یا سه تا هیجده میلیون ریال جزای نقدی می باشد.^۲ مجازات خواهد شد.

نگارنده به دلایل ذیل با قسمت دوم این نظر موافق نیستم آنجا که می گوید « و اگر کارمند دولت نباشد... »

۳۴. دکتر میرصادقی، همان، ص ۲۷۲، دکتر ضیاء الدین پیمانی، همان ص ۱۳۴

۳۵. غلامرضا شهری، همان، ص ۲۴۳

اولاً: صدر ماده ۱۰۰ قانون ثبت و همچنین ماده ۱۰۳ آن به صراحت بیان کرده که هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم های ذیل را مرتکب شود ... سپس مورد حکم این مادتين کارمندان و مستخدمین ثبت اسناد و املاک هستند و لا غیر.

ثانياً: اعمال پیش بینی شده در این مادتين به گونه ای است که اشخاص غیر کارمند نمی تواند آن اعمال را مرتکب شود. به عقیده ما به جزء بند ۵ ماده ۱۰۰، بقیه موارد مادتين در صلاحیت غیر کارمند ثبت اسناد و املاک نمی باشد، تا بگوییم مرتکب جرم شده است: در صورت ارتکاب چنین اعمال از جانب غیر کارمند و مستخدم ثبت اسناد مشمول حکم مادتين مذکور نخواهد بود چرا که صلاحیت این اعمال را نداشته است، به عنوان مثال به غیر از سردفتر، شخص دیگر چگونه می تواند سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت کند (۱۹) در صورت ارتکاب چنین عملی آیا عنوان وی جعل در اسناد رسمی خواهد بود؟ (طبق ماده ۱۰۰). به نظر نگارنده شخصی غیر از سردفتر صلاحیت چنین عملی را نداشته است؛ لذا عمل وی منطبق با این ماده نخواهد بود تا ما بگوییم چون کارمند دولت نیست پس طبق ماده ۵۳۳ قانون مجازات اسلامی باید مجازات شود فلذا؛ عمل مرتکب در صورت جرم بودن باید عنوانی مستقل از این ماده داشته باشد. یا اگر شخصی غیر از کارمند ثبت اسناد تصدیقی خلاف واقع دهد؛ چون کارمند دولتی نیست پس طبق ماده ۵۳۳ ق. م. ا. مجازات خواهد شد (!) مگر غیر از کارمند ثبت اسناد اشخاص دیگر می توانند تصدیق ثبتی دهند؟!

در مورد بند ۵ ماده ۱۰۰ نیز اگر غیر کارمند دولت (ثبت اسناد) تمام یا قسمتی از دفاتر

ثبت اسناد را معدوم کند یا ورقی از دفاتر ثبت اسناد را بکشد طبق ماده ۵۳۳ قانون مجازات

اسلامی مجازات نخواهد شد بلکه عمل وی عنوان مستقلی دارد؛ که باید طبق ماده ۶۸۱ و ۶۸۲ قانون مذکور مجازات شود.

۲) مجازات تبعی و تکمیلی (تتمیمی)

منظور از مجازاتهای تبعی، مجازاتهایی هستند که به تبع محکومیت و بدون نیاز به ذکر شدن در حکم دادگاه بر محکوم علیه بار می‌شوند و منظور از مجازاتهای تکمیلی (تتمیمی) مجازاتهایی هستند که تنها در صورت ذکر شدن در حکم قاضی به محکوم علیه تحمیل می‌گردند.

با توجه به اینکه قانونگذار در ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی اشعار داشته که دادگاه می‌تواند کسی را که به علت ارتکاب جرم عمدی به مجازات تعزیری یا بازدارنده محکوم کرده است به عنوان تتمیم حکم مدتی از حقوق اجتماعی محروم نماید.

و از طرفی در ماده ۶۲ مکرر همان قانون تصدی دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر یاری را از حقوق اجتماعی می‌داند؛ لذا چون مجازات جرم جعل در قانون ثبت نیز از نوع تعزیری می‌باشد، دادگاه می‌تواند علاوه بر مجازاتهای مقرر در ماده ۵۳۲ قانون مجازات اسلامی، مجازاتهای تتمیمی مقرر در ماده ۱۹ همان قانون را برای محکوم علیه مقرر کند.^۱

۳) شروع به جعل در اسناد رسمی

قبل از شروع این بحث به شرح واقعه ذیل می‌پردازیم:

شخصی با سند جعلی قصد انتقال و فروش زمینی واقع در مهرشهر کرج را می‌نماید، با مراجعه به یکی از دفترخانه‌های شهرستان رباط کریم از طریق آن اقدام به استعلام از اداره

۳۶. اگرچه ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب سال ۱۳۵۴ محرومیت از اشتغال به سردفتری و دفتریاری را پیش‌بینی کرده است.

ثبت اسناد می نماید و پاسخ آن را نیز دریافت می نماید؛ که قبل از ثبت و تنظیم سند ، اداره آگاهی تهران کپی سند جعلی را از دفترخانه کشف می نماید و سر دفتر دفترخانه را نیز دستگیر می نماید. سر دفتر در بازجویی خود اعتراف می کند که با دریافت ۲۰ میلیون ریال از افرادی اقدام به استعمال این سند جعلی کرده است و با قرار وثیقه ۵۰۰ میلیون ریالی آزاد می شود.^۱

با توجه به شرح واقعه:

۱) عمل سر دفتر جرم تام جعل در اسناد رسمی می باشد یا شروع به جرم مذکور ، در صورت جرم تام بودن عمل سر دفتر منطبق با کدام شق از شقوق ماده ۱۰۰ قانون ثبت می باشد؟

۲) اصولاً سر دفتر مرتکب جرمی شده است یا خیر ؟ در صورت مثبت بودن پاسخ نوع جرم ارتكابی چیست ؟

با توجه به اصل قانونی بودن جرایم و مجازاتها، تردیدی وجود ندارد که شروع به ارتكاب هر جرمی در صورتی قابل مجازات خواهد بود که ماده خاصی آن را جرم و قابل مجازات اعلام کرده باشد به تعبیری دیگر قانون مجازات اسلامی آن را پیش بینی کرده باشد.

اگرچه ماده ۵۴۲ قانون تعزیرات مصوب سال ۱۳۷۵ مجازات شروع به جرم جعل را حداقل مجازات تعیین شده در هر مورد دانسته و از طرفی قانون ثبت اسناد و املاک مجازات جاعل را همان مجازات حکم عام جعل یعنی مجازات پیش بینی شده در ماده ۵۳۲ قانون مجازات اسلامی (قانون تعزیرات) دانسته است لیکن، چون در قانون ثبت اسناد و

املاک نسبت به مجازات شروع به جعل های پیش بینی شده ؛ حکم خاصی وجود ندارد و با توجه به اصل تفسیر به نفع متهم شروع به ارتکاب این قبیل اعمال غیرقابل مجازات خواهد بود.^۱

لذا در پاسخ به سؤال اول باید گفت که عمل سر دفتر نمی تواند جرم تام جعل (اسناد رسمی) باشد زیرا عمل وی منطبق با هیچ یک از شقوق ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک نمی باشد، به جز شق پنجم ماده مذکور در سایر شقوق باید سند (مجموعه) ثبت شود تا مشمول ماده شود ؛ در این واقعه هنوز سندی ثبت نشده است تا آن را جرم تام جعل در اسناد رسمی تلقی کنیم.

اگر چه سر دفتر عملیات مقدماتی برای ثبت سند معقول یا انتقال مال غیر را انجام داده و بدون اراده وی جرم به اتمام نرسیده است (دخالت پلیس آگاهی) لکن ؛ چون قانونگذار شروع به جرم مذکور را جرم تشخیص نداده، لذا عمل سر دفتر شروع به جرم جعل در اسناد رسمی نیز نخواهد بود.

در پاسخ به سؤال دوم باید اشاره کنیم که سر دفتر مرتکب جرم ارتشاء شده است و برابر ماده ۳ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری باید مجازات شود.

۴) غیرقابل گذشت بودن و غیرقابل تعلیق بودن مجازات بزه جعل اسناد رسمی

با توجه به ماده ۷۲۷ قانون تعزیرات ؛ جعل و تزویر در اسناد رسمی غیرقابل گذشت می باشد چرا که اسناد رسمی مربوط به حقوق عمومی بوده و قانون برای تنظیم و تهیه آنها تشریفات خاصی پیش بینی کرده است، لذا جعل و تزویر در آنها قابل گذشت نخواهد بود ؛ به عبارتی کلیه جرایم مذکور در ماده ۱۰۰ قانون ثبت از جرایم عمومی بوده و تعقیب آنها

۳۸. در این باره رجوع کنید به جرائم علیه امنیت و آسایش عمومی، دکتر میرصادقی، ص ۳۰۶

محتاج به شکایت شاکی خصوصی نیست و گذشت شاکی خصوصی هم موجب موقوف شدن اجرای حکم یا تعقیب نمی شود. همچنین به موجب بند ۲ ماده ۳۰ قانون مجازات اسلامی مجازات جعل و یا استفاده از سند مجعول غیرقابل تعلیق می باشد ولی قابل تخفیف خواهد بود (ماده ۲۲ قانون مذکور).

بند اول: جعل ارتكابی توسط شاغلین ثبت اسناد

کارمندان اداره ثبت اسناد و املاک نیز مانند دیگر کارمندان دولت، جزء دولت محسوب شده و عوامل آن محسوب می شوند و چنانچه در اجرای وظایف محوله مرتکب خطا و قصور و تخلفی شوند مثل آن است که خود دولت مرتکب آن خطا و تخلف شده است، لذا آبرو و حیثیت دولت را به خطر می اندازند. از آنجائیکه کارمندان سازمان ثبت اسناد و املاک جزء، زیرمجموعه های دستگاه قضائی کشور نیز می باشند؛ در صورت تخلف و قصور کارکنان آن، می توان گفت که دستگاه قضائی کشور نیز دچار لطمه حیثیتی می شود. ماده ۱۰۳ قانون ثبت از جمله جرائمی است که کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک در صورت ارتکاب آن علاوه بر تضییع حق دیگران نه تنها آبرو و حیثیت سازمان خود را به خطر انداخته اند بلکه به عنوان عامل دولت، به آبرو دولت نیز لطمه وارد نموده اند لذا کارمندان این سازمان باید خود را امین اسناد و اموال مردم بدانند و باید هوشیار باشند که در دام دلالان و کلاهبردار نیفتند. متأسفانه در عمل بعضی از کارکنان ضعیف النفس در دام شیادان گرفتار می شوند و با صدور تصدیقات خلاف واقع موجب از بین رفتن موقعیت سازمان ثبت اسناد در نزد افکار عمومی می شوند و از طرفی باب را برای کلاهبرداران و جاعلان می گشایند تا آنها به راحتی اموال مردم را تصاحب نمایند.

صدور محکومیت یازده متهم یک پرونده اقتصادی در شعبه ۱۱۹۳ دادگاه عمومی مستقر در مجتمع قضائی امور اقتصادی تهران، گویای این مطلب است. در این پرونده یازده نفر متهم به جرائمی از جمله جعل و شروع به جعل و تحصیل در اراضی دولتی از طریق نامشروع، استفاده از سند مجعول، معرفی مال غیر به عوض مال خود، انتقال مال غیر بدون مجوز قانونی، اهمال و تفریط در انجام وظیفه منجر به تضییع اموال و وجوه دولتی، مشارکت در تصدیق خلاف واقع توسط مستخدمین و کارکنان ثبت اسناد و املاک و فراهم نمودن موجبات تحقق جرم ارتشاء هستند. متهم ردیف اول، با اطلاع جامع و کامل از قوانین ثبتی و ارضی، در آمیختن موضوعات غیرمرتبط، استفاده از مصطلحات ثبتی و تغییر وضعیت و موقعیت اراضی و تفکیکی و مشاعی در نقشه‌های ترسیمی و محل وقوع اراضی که مغایر با وضعیت واقعی آنها بوده، من غیر حق مدعی مالکیت بیش از چهار میلیون مترمربع از اراضی دولتی در حوزه ثبتی ساوجبلاغ شده است.^۱ ملاحظه می‌فرمایید که چگونه مستخدمان و مأموران دولتی و صاحبان حرفه‌های مهم اجتماعی به ویژه کارکنان اداره ثبت اسناد و املاک که خود از متهمان پرونده بوده‌اند، در جهت تأمین منابع نامشروع جاعلان و کلاهبرداران برآمده‌اند و اسناد مالکیت اراضی دولتی را به نام آنها صادر نموده‌اند در حالی که باید امین دولت و مردم باشند! در اینجا است که اهمیت تصدیقات و گواهی‌های صادره از سوی کارکنان ثبت اسناد پیدا می‌شود.

بند دوم: عنصر قانونی

همانطور که می‌دانیم عنصر قانونی عبارتست از اینکه قانونگذار برای فعل یا ترک فعل در قانون مجازات تعیین نماید و به عنوان جرم بشناسد. در ماده ۱۰۳ قانون ثبت اسناد نیز

قانونگذار تصدیقات خلاف واقعی را که توسط مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً داده شود، جرم محسوب نموده و صادرکننده آن را در حکم جاعل در اسناد رسمی می‌داند. ماده ۱۰۳ قانون ثبت چنین مقرر می‌دارد:

«هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.»

چند نکته در این ماده قابل توجه است:

اول (جرم پیش‌بینی شده در این ماده مختص کارکنان ثبت اسناد و املاک می‌باشد و برخلاف ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد که اکثر آن جرائم توسط صاحبان دفاتر اسناد رسمی به وقوع می‌پیوندد، جرم مذکور در ماده ۱۰۳ قانون مذکور توسط کارکنان اداره ثبت اسناد قابل تحقیق است.

اگر صاحب دفتری، از اسناد ثبت شده رونوشتی بدهد و در رونوشت ارائه شده، مرتکب اظهارات خلاف واقع شود، طبق این ماده سردفتر را می‌توان به دلیل صدور تصدیق خلاف واقع تحت عنوان (در حکم) جاعل در اسناد رسمی مورد تعقیب قضائی قرار داده و مجازات نمود؟

در پاسخ باید گفت که اولاً (دفترخانه مرجع صدور گواهی نیست تا بگوییم که عمل وی تصدیق خلاف واقع بوده است.

ثانیاً (ارائه رونوشت توسط سردفتر به منزله صدور گواهی نیست، بلکه تکثیر سند اصلی می‌باشد.

و این را می‌توان از ماده ۷۴ قانون ثبت استنباط نمود. ماده ۷۴ می‌گوید:

«سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر چنانچه سردفتر در رونوشت ارائه شده، خلاف واقع سند اولیه چیزی بنویسد، جعل واقعی خواهد بود و به مجازات جعل محکوم خواهد شد و عمل وی منطبق با ماده ۱۰۳ نخواهد بود.»

دوم) قانونگذار به دلیل اهمیت و ارزش اسناد رسمی که باید حس اعتماد عمومی نسبت به آنها احساس شود و لطمه به اعتماد عمومی و حاکمیت دولت وارد نشود - صدور گواهی و تصدیقات خلاف واقع - را نیز در حکم جعل می داند زیرا صدور چنین گواهی هائی به اسناد رسمی لطمه زده و موقعیت چنین اسنادی را متزلزل می نماید.

بند سوم: عنصر مادی

۱) عمل مرتکب: مرتکب باید از کارکنان و کارمندان ثبت، خواه رسمی یا پیمانی یا قرار دادی باشد. عمل مرتکب نیز باید در اجرای وظیفه وی باشد، این ارتکاب خواه در ساعاتی که کارمند موظف، مشغول انجام وظیفه اداری خود بوده یا در غیر ساعات اداری موظف ولی به سبب انجام وظیفه ای که به عهده داشته ارتکاب یابد کافی و شرط تحقق آن خواهد بود.

به عنوان مثال دفاتر اسناد رسمی به هنگام تنظیم سند در املاک جاری^۱ مکلفند که وضعیت ملک را از اداره ثبت اسناد استعلام نمایند، پس از استعلام دفترخانه اسناد رسمی، نماینده ثبت مکلف است وضعیت ملک را به دفترخانه مربوط اعلام نماید. (این کار جزء وظایف رسمی نماینده ثبت می باشد) چنانچه نماینده ثبت در پاسخ خود مالکیت شخصی

۴۰. املاکی که عملیات مقدماتی ثبت ملک به اتمام رسیده ولی سابقه ثبت در دفتر املاک را ندارند. (م. ۲۱ قانون ثبت)

را زیاد از مقدار مالکیتش اعلام نماید، یا اینکه شخص مورد استعمال مالکیت نداشته ولی نماینده ثبت اعلام نماید که دارای مالکیت است و برپایه این پاسخ استعمال، سند رسمی تنظیم شود. نماینده ثبت مشمول حکم ماده ۱۰۳ قانون ثبت یعنی در حکم جاعل در اسناد رسمی خواهد بود چرا که عمل وی به نظر نگارنده از مصادیق تصدیق خلاف واقع است مشروط بر اینکه در کار خود عمد داشته باشد و عمد او نیز محرز گردد.

۲) موضوع جرم: موضوع جرم عبارت است از تصدیقاتی که توسط کارمندان و مستخدمین ثبت اسناد و املاک برخلاف واقع و حقیقت داده می شود. غالباً این تصدیقات به صورت گواهی مالکیت می باشد. در عمل بسیار مشاهده شده است؛ که شخصی فوت می نماید، احدی از ورثه وی برای پرداخت مالیات بر ارث و اثبات مالکیت خود از ادارات ثبت اسناد اقدام به اخذ گواهی مالکیت می نمایند، یا وقتی ملک شخصی در طرح شهرداری قرار می گیرد با اخذ گواهی مالکیت از اداره مذکور، در صدد اخذ خسارت از شهرداری بر می آید، حال چنانچه اشخاص فوق با تصدیقات خلاف واقع مستخدمین و کارکنان ثبت اقدام به چنین کاری کنند (اخذ خسارت از شهرداری و دریافت فرم مالیات بر ارث و پس از آن اخذ سند مالکیت) و مرتکب (مستخدم ثبت اسناد) عامداً چنین گواهی صادر نماید به نظر می رسد مشمول حکم ماده مذکور یعنی در حکم جاعل در اسناد رسمی خواهد بود. برابر تبصره یک الحاقی ماده ۷۴/۱۲/۲۶ ماده ۲۷، آئین نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک، دو، سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱: دبیر هیات حل اختلاف مکلف است وضعیت ثبتی ملک را قبل از فرا رسیدن نوبت پرونده استعمال نماید. واحد ثبتی مربوط هم مکلف است پاسخ استعمال را حداکثر ظرف ۱۵ روز تهیه و تحویل دبیر هیات داده رسید دریافت دارد و هرگونه تغییرات در وضعیت ثبتی را که ممکن التأثیر در رأی هیات باشد پیرو پاسخ استعمال مذکور به هیات حل

اختلاف اعلام نماید. حال در اجرای تبصره مذکور دبیر هیات حل اختلاف استعمال را به عمل آورد و در مدت مذکور احدی از کارکنان ثبت بنا به دستور رئیس ثبت پاسخ لازم را تهیه نموده و به هیات ارسال دارد اما در گواهی خود، برخلاف واقع کسی را که مالکیت در پلاک مورد استعمال نداشته دارای مالکیت اعلام کند آیا مورد از مصادیق، تصدیقات برخلاف واقع است؟

چنانچه برپایه گواهی خلاف واقع این کارمند، پرونده پس از طی مراحل خود در هیات حل اختلاف، منجر به صدور سند مالکیت شود؛ صادرکننده گواهی خلاف واقع قابل مجازات بر طبق ماده ۱۰۳ خواهد بود؟

در عمل متأسفانه ما شاهد چنین گواهی‌های خلاف واقع هستیم که اکثراً توسط کارمندان و کارکنان مسئولیت ناپذیر ثبت صادر می‌شود که در جای خود نسبت به مسئولیت کیفری آن سخن خواهیم گفت.

به نظر نگارنده چنانچه مستخدم ثبت در تحریر این قبیل گواهی‌ها عمد داشته باشد مشمول حکم ماده مذکور خواهد بود. اگرچه در عمل برخورد با این کارکنان و مستخدمان بسیار ضعیف است و گوئی که هیچ اهرمی بر آنها نظارت ندارد.

به طور کلی می‌توان گفت هرگونه گواهی یا تصدیق برخلاف واقعیت و حقیقت که از سوی مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً صادر شود مشمول حکم خواهد بود چه این نوع گواهی را برای اشخاص حقیقی صادر نمایند یا برای اشخاص حقوقی و دوائر دولتی و یا حتی هیات حل اختلاف ثبت اسناد صادر نمایند.

۳) رکن نتیجه: همانطور که در بررسی جرائم ماده ۱۰۰ قانون ثبت گفتیم حداقل ضرر بالقوه برای تحقق جرم فعل ضروری است که باید بین آن و عمل مادی در جرم جعل رابطه سببیت وجود داشته باشد و لزومی ندارد که ضرر بالفعل یا متحقق باشد.

در ماده ۱۰۳ قانون ثبت که قانونگذار آن را از مصادیق در حکم جعل اسناد رسمی قرار داده است باید شرایط تحقق جعل را در نظر بگیریم و ضرر بالقوه را برای تحقق آن کافی بدانیم و تحقق ضرر به صورت بالفعل لازم نیست، زیرا به محض صدور گواهی خلاف واقع از سوی مرتکب، جرم تحقق یافته است، چه از صدور این گواهی ضرری به صورت بالفعل به دیگری وارد شود یا نه.

همین قدر که ضرر بالقوه در صدور چنین گواهی باشد، جرم را باید تحقق یافته بدانیم پس زمان تحقق جرم وقتی است که گواهی خلاف واقع نوشته شده به امضاء مأمور مستخدم ثبت رسیده باشد (اصطلاحاً صادر شده باشد).

نیز گفتیم که در جرم جعل ضرر لزوماً ضرر مادی نیست، بلکه ضرر معنوی یا اجتماعی نیز کفایت می‌کند و لزومی ندارد که ضرر به شخص ثالث وارد شود بلکه ممکن است ضرر به دولت یا نظامات دولتی وارد شود.

در ماده مورد بحث (ماده ۱۰۳ قانون ثبت) و ماده ۱۰۰ قانون ثبت همانطور که قبلاً نیز گفتیم؛ ضرر اجتماعی بر ضرر مادی غالب است (نظر نگارنده) زیرا این قبیل جرائم (جعل اسناد رسمی) باعث سلب اعتماد مردم به اسناد رسمی خواهد شد.

بند چهارم: عنصر معنوی یا اخلاقی

هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد عامداً تصدیقاتی بدهد که خلاف واقع باشد | ۲۱

در حکم جاعل در اسناد رسمی خواهد بود.

باید گفت افعالی که به صورت عمومی از انسان صادر می شود، تجلی قصد و نیت وی در جهتی است که مرید آن بوده است. در واقع آگاهی وی به نقض ممنوعیتهای قانونی نشانگر قصد مجرمانه شخص خواهد بود.

در ماده ۱۰۳ قانون ثبت اسناد، مستخدمی که گواهی خلاف واقع را به طور عمد صادر می کند، دارای سوء نیت می باشد، زیرا قید کلمه عامداً در ماده مذکور بیانگر آن است که مرتکب دارای سوء نیت عام و خاص می باشد.

سوء نیت عام دارد: زیرا آگاهانه و از روی اراده گواهی یا تصدیقی را می دهد که خلاف واقع است. سوء نیت خاص دارد: چون عمل وی موجب ضرر - هرچند بالقوه - به دیگری اعم از شخص ثالث یا دولت یا نظامات دولتی می شود؛ چرا که سوء نیت خاص به عنصر نتیجه بر می گردد و نتیجه اعم است از اینکه ضرر مادی یا معنوی و یا اجتماعی باشد.

بند پنجم: الزام به تنظیم سند رسمی با ارائه سند عادی و صدور حکم قضائی:

یکی از استثنائات قانونی راجع به صدور اسناد رسمی، الزام مالک به تنظیم سند رسمی به موجب حکم قضائی است که می توان برای آن دو صورت را تصور کرد:

(۱) الزام مالک به تنظیم سند رسمی با ارائه سند عادی (مبايعه نامه، قولنامه یا بيع نامه) از طرف خریدار

(۲) الزام مالک به تنظیم سند رسمی با ارائه سند عادی یا سند نکاحیه از طرف زوجه از

(۱) الزام مالک به تنظیم سند رسمی با ارائه سند عادی از طرف خریدار :

با وضع ماده ۱۰ قانون مدنی، اصل آزادی قراردادها به نحو مطلوب مورد توجه قرار گرفت. در میان فقها در مورد اینکه آیا فقط عقود معتبر هستند که در ابواب فقهی از آن نام برده شده مثل عقد بیع اجاره، رهن ... یا منحصر به آنها نیست؛ اختلاف نظر وجود دارد، به عبارتی عده ای از آنها طرفدار عقیده «حصر معاملات در متداولات» هستند و عده ای طرفدار «نقض حصر معاملات متداولات» هستند؛ ولی آنچه مسلم است اکثریت فقهای امامیه از بنیان گذاران عقیده نقض حصر معاملات در متداولات هستند و معتقدند که، هیچ دلیلی نداریم که همه معاملات صحیح جزء یکی از معاملات متعارفی باشد که در فقه مطرح است. یا دلیلی بر انحصار نداریم، بلکه اصول فقهی ما اعم را اقتضاء می کند، ما یک سلسه عموماً و کلیات داریم که بر طبق آن هر معامله و عقدی که میان دو نفر صورت گیرد درست است، مگر در موارد خاص، بنابراین، اصل در معاملات صحت است و فقها استناد می کنند به آیه شریفه «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود»^۱ و حدیث «المؤمنون عند شروطهم الا شرطاً حلالاً و احلاً حرام»^۲ که فقها آن را به عنوان قاعده به کار می برند و معتقدند که مومنین باید به قراردادهای خود عمل کنند و وفا دار باشند مگر قراردادی که حرامی را حلال یا حلالی را حرام کند.

مجلس شورای اسلامی نیز با تأیید و تصویب ماده ۱۰ در اصلاحات قانون مدنی ۱۳۶۱ از نظر فقهای امامیه پیروی کرده است، مفاد ماده ۱۰ قانون مدنی که مقرر می دارد :

۴۱. قرآن کریم، سوره مائده، آیه (۱)

۴۲. قمی، عباس، سفینه البحار، صفحه ۶۹۵ مذکور در قولنامه، ابرام، احمد، ص ۳۲

«قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آنرا منعقد نموده اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است» در فقه پذیرفته شده است و این ماده منافاتی با ضوابط شرعی ندارد.

اینکه قولنامه همان مبیعه نامه یا بیع نامه است یا تفاوتی با هم دارند خارج از موضوع بحث ماست. ولی همین که فروشنده و خریدار مورد معامله معلوم و مشخص بوده و تمامی (یا بیشتر ثمن) پرداخت و مبیع تحویل و به تصرف خریدار داده شده باشد، به نظر اکثریت قضاة حسب مواد ۱۰، ۱۹۰، ۲۱۹، قانون مدنی و مطابق شرع انور سند مرقوم مبیعه نامه و مملک و نافذ است ولو عادی باشد و این امر نیز منافاتی با مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ندارد، زیرا مواد مذکور مشعر بر این است که اسناد عادی در محاکم به عنوان سند مالکیت پذیرفته نمی شود در صورتی که دارنده سند عادی، آن را به عنوان سند مالکیت ابزار نمی کند بلکه به عنوان دلیلی بروقوع معامله ارائه می کند و از محکمه الزام خوانده را به حضور در دفترخانه برای انجام تشریفات سند رسمی در مقابل اعمال مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت خواستار می شود.

در این موارد دادگاه می تواند رأی به الزام فروشنده یا خریدار به تنظیم سند رسمی بدهد و عدم رعایت تشریفات مادّین مذکور موجب بطلان معامله نخواهد شد، زیرا عقدبیع مالکیت به صرف تراضی متعاملین و قصد انشاء بیع به مشتری منتقل می شود و این انتقال محتاج به امر دیگری نیست و تشریفات مقرر در ماده ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت فقط تشریفات اثبات معامله است. در صورت بروز اختلاف، اثر حقوقی عدم رعایت آنها غیر قابل استناد گردیدن معامله نسبت به اشخاص ثالث است و موجب بطلان نیست. بنابراین

اگر شخصی ملک خود را با سند عادی می فروشد مالکیت در واقع منتقل شده و اگر این معامله نسبت به اشخاص ثالث قابل استناد نیست ارتباطی به نقل مالکیت ندارد.

بند ششم: تنظیم سند عادی انتقال به حکم قانون بدون ضرورت حضور

مالک

از دیگر استثنائات قانونی راجع به صدور اسناد رسمی براساس اسنادی می توان به ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اشاره کرد ادامه ماده ۷۱ و ماده ۱۴۰ قوانین برنامه دوم و سوم توسعه بود.

براساس این ماده، املاک واقع شده در بافت مسکونی روستاها که فاقد سند مالکیت هستند از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که به نمایندگی از طرف روستائیان اقدام می کند، دارای سند مالکیت می شوند. ماده مذکور را می توان استثنائی بر ماده ۴۷ و ۴۸ و ۲۲ قانون ثبت قلمداد نمود زیرا همانطور که قبلاً هم اشاره کردیم ثبت معاملات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده مطلقاً و املاک ثبت نشده در مناطقی که وزارت دادگستری یا شورای عالی قضائی آگهی نموده الزامی و اجباری است و دولت کسی را مالک می شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده یا انتقال به وی در دفتر املاک ثبت شده باشد. املاک روستائیان نیز از قاعده فوق خارج نیستند. به عبارتی دیگر، املاک روستاها غالباً ثبت شده هستند. در چنین حالتی صدور سند مالکیت براساس اسناد عادی را باید استثناء قانونی بر اسناد رسمی تلقی کنیم. اینک به شرح ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه می پردازیم. ماده ۱۳۳ می گوید:

« به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است به نمایندگی از طرف روستائیان طی

مدت برنامه سوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاها بالای دویست (۲۰۰) خانوار و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید ... ۱»

برای صدور سند مالکیت از طریق ماده ۱۳۳ قانون مذکور دو شرط زیر لازم و ضروری است:

(۱) املاکی که نسبت به آنها سند مالکیت صادر می شود باید در بافت مسکونی روستا قرار داشته باشد. چنانچه خارج از بافت مسکونی روستا قرار داشته باشد مشمول ماده نبوده و قابل صدور سند مالکیت از این طریق نمی باشد، منظور از املاک در ماده مذکور به نظر املاکی را شامل می شود که در آنها اعیانی احداث شده باشد.

(۲) داشتن مدرک یا مدارک دال بر مالکیت متصرف شرط دیگر برای صدور سند مالکیت می باشد، صرف تصرف دلیل برای صدور سند مالکیت نخواهد بود؛ لذا متصرف باید دلیل تصرف خود را ارائه کند.

باید گفت که اکثر روستائیان با سند عادی مالک تصرفی خود هستند، لذا مالکین باید سند عادی خود را به بنیاد مسکن ارائه نموده و بنیاد مذکور پس از تشکیل پرونده به استناد سند عادی ارائه شده آن را به اداره ثبت اسناد ارسال می دارد. در عمل بنیاد مذکور معمولاً اسناد عادی ارائه شده را به تأیید شورای محل یا بخشداری می رساند. در صورتی که متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت خود را ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف آنها اختلاف باشد موضوع در هیأتی که مرکب از مدیرکل ثبت استان، رئیس بنیاد مسکن

۴۳. البته در شروع کار روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار مشمول بودند ولی به تدریج تمام مناطق را در بر گرفت.

انقلاب اسلامی و یکی از قضات دادگستری می باشند مطرح و رأی مقتضی صادر می گردد. (بند دوم ماده مذکور)

پس از صدور رأی توسط اداره ثبت اسناد محل، رأی صادره به طرفین ابلاغ می شود در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، اداره ثبت اسناد و املاک اقدام به صدور سند مالکیت خواهد نمود. و در صورتی که در مدت اعتراض، اعتراضی از اشخاص وارد شود، معترض باید به دادگاه هدایت شود.

محاسن صدور سند مالکیت از طریق ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه :

(۱) از لحاظ مدت صدور سند مالکیت : صدور سند مالکیت از این طریق در مدت کوتاه انجام می شود. برخلاف ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت که پس از صدور رأی و انتشار آگهی دو ماه باید از تاریخ اولین انتشار بگذرد، در ماده ۱۳۳ برنامه مذکور بیست روز پس از ابلاغ رأی سند مالکیت صادر خواهد شد.

(۲) از لحاظ هزینه ها : صدور سند مالکیت در این روش از هزینه های کمتری برخوردار است و هزینه ها نسبت به صدور سند مالکیت از طریق سایر مراحل ثبتی همچون ماده ۱۴۷ اصلاحی در سطح پایین تری قرار دارد.

(۳) از لحاظ اقدام کننده : اقدام کردن بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از طرف روستائیان را باید از دیگر محاسن آن برشمرد، چرا که غالب روستائیان راضی نیستند در پیچ و خم اداره سرگردان شوند و نداشتن سند را به این گرفتاری ترجیح می دهند.

پیشگیری از اختلافات روستائیان، تثبیت مالکیت مشروع و قانونی روستائیان با صدور

سند مالکیت بافت مسکونی، کاهش اسناد عادی و جلوگیری از تضییع حقوق دولتی، ۲۷ |

مشارکت در تنظیم روابط و مناسبات اقتصادی و اجتماعی جامعه در جهت استقرار عدالت و امنیت اقتصادی و اجتماعی را نیز باید به موارد فوق اضافه کنیم.

معایب صدور سند، لیک از طریق ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه:

(۱) چون صدور سند مالکیت در این روش غالباً براساس سند عادی می باشد؛ لذا احتمال اینکه شخصی با ارائه یک سند عادی خود ساخته (جعلی) بتواند نسبت به تصرفی دیگری سند مالکیت دریافت نماید بیشتر است. در عمل مشاهده شده که شخصی به بهانه بردن پدرش به مکه، امضاء وی را گرفته غافل از اینکه سند عادی فروش (انتقال) تصرفی خود را امضاء نموده است و شخص اقدام کننده با استناد به سند عادی مذکور سند مالکیت نسبت به تصرفی دیگری دریافت نموده است. معمولاً این گونه غفلت را اشخاص بی سواد و سهل انگار انجام می دهند.

(۲) صدور سند مالکیت به صورت فله ای: صدور سند مالکیت به املاک و ساختمانهای یک روستا به صورت جمعی (فله ای) از جمله معایب صدور سند مالکیت می باشد، در این روش اداره ثبت اسناد محل براساس نقشه تفکیکی ارائه شده از سوی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اقدام به صدور سند مالکیت می نماید.

(معمولاً کمتر روی نقشه ارائه شده از سوی بنیاد مذکور، کنترل می شود) لذا بعد از صدور سند مالکیت ما شاهد این هستیم که اسناد مالکیت صادره با وضع موجود مطابقت ندارد و این آغاز گرفتاری متصرفین و مالکین می باشد. تفاوت ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت با ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه:

تفاوت عمده بین این دو ماده در مورد احداث اعیانی و قدمت آن است، در ماده ۱۴۷ اصلاحی ق. ث اعیان احداث شده باید قبل از سال ۱۳۷۰ باشد ولی در ماده ۱۳۳ قانون

برنامه چهارم توسعه در اعیان آن قدمت شرط نیست. به عبارتی شرط است، که متقاضی (متصرف) نسبت به مورد تقاضای خود اعیان احداث نموده باشد با هر قدمتی که دارد. از دیگر تفاوت‌های این دو ماده می‌توان به مدت اعتراض آنها اشاره کرد در ماده ۱۴۷ اصلاحی ق. ث. مدت اعتراض دو ماه از تاریخ اولین انتشار آگهی رأی صادره می‌باشد ولی مدت اعتراض در ماده ۱۳۳ ق. برنامه چهارم توسعه، بیست روز پس از ابلاغ رأی می‌باشد.

نتیجه گیری

جعل اسناد رسمی از جرائمی است که بلافاصله و مستقیماً به اعتماد مردم نسبت به اسناد لطمه وارد می‌کند و نیز مستقیم یا غیر مستقیم موجب خسارت مادی افراد یا اجتماع خواهد بود. قانونگذار در باب ششم قانون ثبت اسناد و املاک، که مهمترین متن کیفری حقوق ثبت اسناد و املاک نیز به شمار می‌رود در ماده ۱۰۰ آن در هدف بند، افعال غیر مجازی را که بعضی از آنها اصطلاحاً جعل نمی‌باشند؛ در ردیف جعل اسناد رسمی قرار داده است و مرتکبین چنین اعمال ممنوعه را که از کارکنان و اجزاء ثبت اسناد و املاک و یا صاحبان دفاتر اسناد رسمی می‌باشند؛ جاعل در اسناد رسمی محسوب نموده است. در ماده ۱۰۳ قانون مذکور، صدور گواهی خلاف واقع از سوی کارکنان و کارمندان را جرم تلقی نموده و آن را در حکم جاعل در اسناد رسمی می‌داند و برای مرتکب یا مرتکبین آن مجازات جاعل در اسناد رسمی را پیش بینی نموده است.

دانستیم، تعریف جعل در سند رسمی زمانی جامع و کامل است که شامل تغییر حقیقت در ارکان سند و همچنین فرض خسارت و قصد متقلبانه مرتکب باشد. تغییر حقیقت در جعل اسناد رسمی ممکن است به صورت مادی یعنی با دست بردن در کلمات و ارقام و یا ساختن امضاء باشد و یا نسبت به مفاد سند و بدون داشتن آثار مادی خارجی صورت گیرد،

که از آن به جعل معنوی یاد می‌شود. روش‌های مختلف جعل مادی در اسناد رسمی، زمانی مقارن با تنظیم سند موضوع جعل به کار می‌روند. مثل ساختن امضاء تقلبی و نیز ممکن است در زمانی بعد از تنظیم سند واقع شوند مثل - دستبردن در امضاء آن که این قسمت در جعل اسناد رسمی بیشتر اتفاق می‌افتد تا قسمت اول آن. جعل‌های مفادی، همیشه همزمان با نوشتن سند رسمی واقع می‌شوند. مثل اضافه کردن شرطی در سند معامله به ضرر یکی از متعاملین و بدون اطلاع او یا تنظیم سند بر خلاف حقیقتی با استبدال شخصی یا سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند یا تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند، که همه این تغییرات حقیقت در مفاد و مضمون سند رسمی هستند. باید گفت که اکثر موارد ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک از این قبیل جعل‌ها (جعل مفادی) می‌باشند.

خسارت حاصله از جعل اسناد رسمی ممکن است مادی یا معنوی یا هر دو و یا اجتماعی، مسلم یا محتمل باشد. جرم جعل اسناد رسمی دارای این خصوصیت است که خسارت واقعی ناشی از جرم نتیجه غیر مستقیم و مع‌الواسطه عمل جاعل می‌باشد، ولی آنچه مستقیماً و بلاواسطه از آن نتیجه می‌شود. بی‌نظمی و تشویش عمومی و از همه مهم‌تر لطمه به احساس اعتماد عمومی به اسناد رسمی است؛ زیرا همانطور که می‌دانیم در اسناد رسمی حس اعتماد عمومی وجود دارد و شرط مهمی به شمار می‌آید. در گواهی خلاف واقع نیز که از سوی کارکنان ثبت اسناد و املاک صادر می‌شود. اعتماد عمومی نسبت به دولت و سازمان ثبت اسناد و املاک کاسته خواهد شد چرا که کارکنان سازمان مذکور به عنوان نماینده دولت عمل می‌کنند. انهایه خسارت و ضرر اجتماعی در اسناد رسمی غالب بر ضرر فردی است، زیرا اعتماد عمومی به اسناد رسمی و گواهی‌های صادره از طرف کارکنان ثبت اسناد و املاک از اساس زندگی اجتماعی به شمار می‌رود و چنانچه این اعتماد مخدوش شده یا لطمه ببیند اجتماع خسارت خواهد دید.

منابع و مأخذ

- ۱- قرآن کریم
- ۲- آخوندی، محمود، آئین دادرسی کیفری، تهران، جلد اول، انتشارات وزارت ارشاد، ۱۳۶۸.
- ۳- ابرام، احمد، ماهیت حقوقی قولنامه، چاپ چهارم، تهران، فردوسی، ۱۳۷۴.
- ۴- پیمانی، ضیاءالدین، جرائم علیه امنیت و آسایش عمومی، نشر میزان، چاپ اول، سال ۱۳۷۴.
- ۵- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ نهم، سال ۱۳۷۷.
- ۶- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر؛ حقوق ثبت، چاپ چهارم، جلد چهارم، جلد اول، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۲.
- ۷- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر؛ فرهنگ عناصر شناسی حقوق مدنی - حقوق جزا، چاپ اول، گنج دانش، ۱۳۸۲.
- ۸- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر؛ ترمینولوژی حقوق، چاپ دهم، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۱.
- ۹- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر؛ مبسوط در ترمینولوژی حقوق، چاپ دوم، جلد سوم، گنج دانش، ۱۳۸۱.
- ۱۰- حبیب زاده، محمد جعفر، کلاهبرداری در حقوق ایران، انتشارات دانشگاه شاهد، سال ۱۳۷۴.

- ۱۱- دهخدا، علی اکبر، لغت نامه، بی تا، جلد ۱۶ و ۲۸، تهران، چاپ سیروس، ۱۳۳۸.
- ۱۲- ذاکری، جلیل، بررسی نحوه جعل شناسنامه، مرکز تحقیقات و پژوهش‌های ناجا، سال ۱۳۷۹،
- ۱۳- صبری، نور محمد، جرم سرقت در حقوق کیفری ایران و اسلام، انتشارات ققنوس، ۱۳۷۸،
- ۱۴- عالمی، زهرا، فهرست تحلیلی مقالات حقوقی، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، سال ۱۳۷۰
- ۱۵- عرفانی، محمود، حقوق تجارت، جلد ۲، انتشارات جهاد دانشگاهی تهران، سال ۱۳۶۵
- ۱۶- علی آبادی، عبدالحسین، حقوق جنایی، جلد ۱، انتشارات فردوسی، ۱۳۶۷
- ۱۷- قانون مدنی، فرج اله قربانی، چاپ پنجم، تهران، انتشارات دانشور، ۱۳۷۲
- ۱۸- کوشا، جعفر، جرائم علیه عدالت قضایی، نشر میزان، سال ۱۳۸۱
- ۱۹- گلیار، حسین، تأثیر آموزش و پرورش در تحقق جامعه مدنی و نظام مردم سالاری دینی، چکیده مقاله‌های همایش ملی مهندسی اصلاحات در آموزش و پرورش، تهران، انتشارات پژوهشکده تعلیم و تربیت وزارت آموزش و پرورش، خرداد ۱۳۸۱، ص ۱۶۹.
- ۲۰- لارز، کریستن، سیاست جنایی، ترجمه نجفی ابرندآبادی، نشر یلدا، سال