

## کارکرد قضایی حقوق ثبت

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۷/۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۷/۲۱

علی توسلی\*

چکیده:

مقاله پیش روی در پی اثبات این فرضیه است که آیا حقوق ثبت می‌تواند همانند محاکم دادگستری و قوه قضائیه یک نوع کارکرد قضایی داشته باشد یا خیر؟ در موضوع مورد بحث این یادداشت، کارکرد دستگاه قضایی در چهار وظیفه مهم تجلی پیدا می‌کند که عبارت است از: الف - حل و فصل دعاوی و صدور حکم؛ ب - احیای حقوق عامه؛ ج - نظارت بر حسن اجرای قوانین؛ د - اقدامات پیشگیرانه از جرم.

حقوق ثبت نیز مصادیق وظایف مذکور را در ماهیت قوانین ثبتی خود در بردارد. رسیدگی به دعاوی و اعتراضات ثبتی و کارکرد دادگاه «هیئت نظارت» ثبت، کارکرد دایره اجرای اداره ثبت در دعاوی دیون و مطالبات، لازم‌الاجرا بودن مفاد اسناد رسمی توسط دایره اجرای ثبت دعاوی، دلالت بر کارکرد قضایی ثبت از حیث حل و فصل دعاوی است.

اعلان ثبت عمومی و اجباری بودن ثبت عقود و معاملات و شناسنامه‌دار شدن مالکیت افراد از طریق گرفتن سند رسمی با هدف آرمانی احیای حق عمومی مالکیت، دلیل کارکرد قضایی ثبت با رویکرد احیای حقوق عمومی جامعه است.

نظارت بازرسان ثبتی برای کشف تخلفات ثبتی و موارد نقض قوانین در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت، وجود دستگاه‌های انتظامی کارمند ثبت و سردفتران و دفتریاران و مجازات موارد تخلف از قوانین و بخشنامه‌ها، اماره بر کارکرد قضایی حقوق ثبت با رویکرد وظیفه نظارت بر حسن اجرای قوانین است.

پیشگیری غیرکیفری عمومی از طریق ثبت اجباری، پیشگیری انفعالی در صدور سند معارض، پیشگیری وضعی در امانت‌گذاران اسناد نزد ادارات ثبت، مهر و امضای دفاتر توسط دادستان و معرفی نمونه امضای سران دفاتر اسناد رسمی جهت شناسایی و جلوگیری از جعل امضا، کارکرد قضایی ثبت یا رویکرد پیشگیرانه از جرم را به نمایش می‌گذارند.

**واژگان کلیدی:** حقوق ثبت، کارکرد قضایی، دفتر اسناد رسمی، پیشگیری از وقوع جرم.

\* نویسنده‌مسئول؛ سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۴۸ ایذه، نایب‌رئیس جامعه سردفتران استان خوزستان و مدرس دانشگاه.

سؤالی که در پیش روست این که؛ آیا حقوق ثبت می‌تواند یک کارکرد قضایی داشته باشد یا خیر؟ آیا حقوق ثبت، ماهیتاً استعداد کارکرد قضایی را در خود دارد یا نه؟ چنانچه بخواهیم پاسخ سؤال خود را مستند و مستدل بیان کنیم، ناچاریم که به تعریف ماهوی قوه قضائیه پردازیم تا شاید از طریق کالبدگشایی تعریف قوه قضائیه به هویت این قوه پی‌برد و ماهیت مشترک قوه قضائیه و حقوق ثبت از حیث کاربرد قضایی حقوق ثبت را شناسایی و کشف نمود. اصل ۱۵۶ ق.ا.، قوه قضائیه را چنین تعریف نموده است:

قوه که پشتیبان حقوق فردی، اجتماعی بوده و برای نیل به عدالت وظایف زیر را دارا است:

الف - صدور حکم در مورد شکایات، حل و فصل دعاوی؛

ب - احیای حقوق عامه؛

ج - نظارت بر حسن اجرای قوانین؛

د - اقدامات مناسب برای پیشگیری از وقوع جرم.

در اینجا، چهار وظیفه مذکور را در حقوق ثبت ردیابی می‌کنیم تا مشترکات کارکرد قضایی قوه قضائیه با حقوق ثبت روشن و تبیین گردد.

۱- کارکرد قضایی حقوق ثبت از حیث صدور حکم در مورد شکایات و حل و فصل دعاوی:

تجلی کارکرد قضایی محاکم دادگستری در این فرایند آشکار می‌شود که محاکم قضایی مکلف‌اند هر دعوی حقوقی یا کیفری را تحت هر عنوان که موجد حقی برای اشخاص می‌باشد، بپذیرند و تا صدور حکم و اجرا، آن دعوی را تعقیب نمایند.

به بیان دیگر، رسالت محاکم قضایی، احقاق حق و استماع دعاوی و اعتراضات مردم نسبت به تضییع حقوق آن‌ها است. جایی که حقی ضایع شود، صاحب‌حق معترض می‌گردد و متولی این اعتراض در ماده ۱۶ ق.ت. دیده می‌شود.

الف: اولین مصداق این اعتراض در ماده ۱۶ ق.ت. دیده می‌شود؛ هر کس نسبت به

تقاضای ثبت ملکی اعتراض دارد باید اعتراض خود را در قالب عرض حال یا دادخواست به

اداره ثبت تحویل دهد حتی اگر اعتراض به حدود ثبتی باشد.<sup>۱</sup>

در این ماده، معترض ثبتی همان کسی است که احساس می‌کند حقش در معرض تضییع قرار گرفته و در مقام حق خواهی، طرح دعوی در اداره ثبت می‌کند. اداره ثبت همانند دادگاه، عملیات مقدماتی رسیدگی از قبیل پذیرش دادخواست و عرض حال، تکمیل مدارک و مستندات معترض و ارسال پرونده متشکله را به دادگاه جهت صدور حکم نهایی انجام می‌دهد.<sup>۲</sup>

اداره ثبت وفق ماده ۹۱ آیین‌نامه قانون ثبت همانند دادگاه که مکلف به بایگانی نمودن پرونده‌های قضایی است، وظیفه دارد که یک نسخه از دادخواست اعتراض را در بایگانی ثبت نگهداری نماید. چنانچه دادخواست یک برگ باشد، رونوشت آن را در بایگانی اداره ثبت بایگانی نماید.<sup>۱</sup>

کارکرد اداره ثبت در پذیرش دعوی اعتراض، تشکیل پرونده ثبت دعوی و دادخواست و تمهید مقدمات رسیدگی، همان تشریفات رسیدگی به یک دعوی حقوقی در محاکم قضایی است.

ب: مصداق دوم کارکرد قضایی اداره ثبت از حیث رسیدگی به شکایات، به‌وضوح در ماده ۶ ق.ت. قابل مشاهده است. ماده مرقوم اشعار داشته که؛ رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی، در دادگاه استان توسط هیئتی که «هیئت نظارت» نام دارد، رسیدگی می‌شود.

اختلافات ثبتی همان دعاوی مدنی می‌باشند که درباره موضوعاتی از قبیل دعوی مالکیت، دعوی تصرفات اشخاص، نزاحم و تعارض تصرف مالکانه، تعارض احکام دادگاه با اسناد رسمی مالکیت و سایر دعاوی مشابه با ماهیت مدنی است که همگی این نوع دعاوی ماهیتاً در صلاحیت محاکم حقوقی است، ولی به‌جای آن که به این دعاوی مدنی،

۱. میرزایی، علی‌رضا، حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بهنامی، تهران، ۱۳۸۸، ج. ۳، ص. ۸۲.

۲. شهری، غلام‌رضا، حقوق ثبت، اسناد و املاک، ج. ۵، تهران، ۱۳۷۶، ص. ۶۱.

دادگاه حقوقی رسیدگی کند، در سازمان ثبت، در مقر دادگاه استان، هیئتی به نام «هیئت نظارت» به این گونه دعاوی رسیدگی می‌کند.

برخی از اختلافات مدنی که حل و فصل آن‌ها در صلاحیت هیئت نظارت است در ماده ۲۵ ق.ت. احصا گردیده است که عبارتند از:

- ۱ - رفع اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت در خصوص تقاضای ثبت.
- ۲ - رفع اختلاف بین اشخاص در خصوص تصرفات اشخاص و تراحم و تعارض در تصرفات و ابطال دادخواست ثبت.

۳ - رسیدگی به دعوی مغایرت حکم دادگاه با سند رسمی یا ثبت دفتر املاک. تمامی دعاوی و اختلافات مذکور دارای ماهیت مدنی بوده و ذاتاً در صلاحیت دادگاه حقوقی است که در دادگاه «هیئت نظارت» ثبت، رسیدگی و نسبت به آن‌ها حکم صادر می‌شود. احکام صادره نیز همانند احکام دادگاه قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشند.

ج: مصداق سوم کارکرد قضایی ثبت از حیث رسیدگی و صدور حکم را باید در ماده ۳۴ ق.ت. ردیابی نمود. دعاوی مربوط به دیون و مطالبات، حقوق ذمه‌ای و تعهدات رسمی، همگی دعاوی مدنی بوده و مطابق ماده ۱۹۸ ق.آ.د.م. در صلاحیت ذاتی محاکم حقوقی است و لیکن ادارات ثبت مستقلاً به این دعاوی رسیدگی نموده و به وصول طلب بستانکار و الزام متعهد به ایفای تعهدات رسمی می‌پردازد.

کارکرد قضایی ادارات ثبت از طریق دوایر اجرایی در وصول طلب طلبکار از بدهکار سند شرطی، رهنی و انجام تعهدات رسمی با همکاری دفترخانه اسناد رسمی، دقیقاً همان کارکرد قضایی محاکم در دعاوی حقوقی راجع به دیون و مطالبات اشخاص جامعه است که در یک فرایند (طولانی) قضایی انجام می‌گیرد.

کارکرد حقوقی دوایر اجرایی ثبت نسبت به محاکم قضایی دارای امتیاز بیشتری

می‌باشد. امتیاز آن، این است که در دوایر اجرای ثبت؛ اولاً رسیدگی سریع‌تر بوده و تشریفات دادرسی کوتاه است، ثانیاً رسیدگی قابل تجدیدنظر نبوده، اطاله دادرسی نداشته و تصمیمات دایره اجرا چون مستند به سند رسمی و لازم‌الاجرا می‌باشد، از قطعیت برخوردار است.

د: مصداق چهارم کارکرد قضایی از حیث صدور حکم و اجرای آن در مدلول ماده ۹۲ ق.ث. مضمور و نهفته است. ماده مذکور این مضمون را می‌رساند که؛ مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و اموال منقول و معاملات املاک ثبت‌شده بدون احتیاج به حکمی از محاکم، لازم‌الاجرا است.

چنانچه فرایند کارکرد محاکم قضایی را از مرحله صدور حکم تا اجرای آن توسط اجرای احکام بدانیم، این فرایند در متن ماده مرقوم لحاظ گردیده است. بدین صورت که اسناد رسمی راجع به دیون و اموال، اولاً به منزله احکام قطعی می‌باشند. ثانیاً دایره اجرای ثبت که به منزله اجرای احکام دادگاه می‌باشد، بدون هیچ‌گونه تشریفات طولانی، مفاد این اسناد را اجرا می‌کند و با اجرای مفاد اسناد رسمی، دعاوی مربوط به دیون و اموال منقول مختومه می‌گردد. به‌عنوان مثال، هنگامی که اجرای ثبت، یک سند رهن بانک را به اجرا می‌گذارد و با انتقال مال مرهونه به بانک، مطالبات بانک را وصول می‌کند، این عمل به منزله آن است که بانک برای وصول طلب ناشی از تسهیلات اعطایی خود به دادگاه دادخواست داده و دادگاه با اجرای حکم صادره مبنی بر انتقال مال مرهونه به بانک، مطالبات بانک را وصول کرده باشد. نتیجه حاصله برای بانک همان نتیجه‌ای است که با مراجعه به دادگاه برایش حاصل می‌شد. چنانچه کسی از عملیات دایره اجرای ثبت شاکی باشد، گرچه مرجع تظلم‌خواهی و شکایت، محاکم عمومی دادگستری است ولیکن برابر مفهوم ماده ۲۲۹ آ.ا.م.ا.ر.، به‌جای دادگستری می‌تواند با ذکر دلیل شکایت، شکایت خود را به رئیس ثبت محل تسلیم نماید و رئیس ثبت نیز فوراً رسیدگی و همانند دادگاه مبادرت به صدور رأی می‌نماید. آراء صادره قابل تجدیدنظر در هیئت نظارت است. پس می‌توان گفت که هیئت نظارت نیز به منزله

دادگاه تجدیدنظر است.

## ۲ - کارکرد قضایی حقوق ثبت از حیث احیای حقوق عامه:

حقوق عمومی که جامعه از آن برخوردار است و قوه قضائیه با کارکرد قضایی مسئول احیا و حفاظت و پاسداری از آن است، حقوقی متعدد و متفاوت می‌باشند. یکی از حقوق عمومی جامعه که به همه اشخاص تعلق می‌گیرد حق مالکیت و تصرفات بلامنزاع مالکانه می‌باشد. چنانچه حق عمومی مالکیت شخصی در مخاطره افتد، مورد تصرف عدوانی و غصب قرار گیرد، قوه قضائیه در مقابل متجاوز به دفاع از حق و احیای حق برمی‌آید. صدور احکامی از قبیل خلع‌ید، رفع تصرف، رفع مزاحمت و ممانعت از حق و امثال آن از طرف محاکم قضایی، همه برای احقاق حقوق عمومی جامعه از جمله حق مالکیت اشخاص می‌باشد.

مصادیق احیای حق عبارتند از:

**الف:** مصداق روشن احیای حقوق عمومی از طریق سازمان ثبت، اعلان ثبت عمومی موضوع ماده ۹ ق.ث. است. طبق ماده مذکور، در نقاطی که اداره ثبت موجود است، نسبت به ثبت کلیه اموال غیرمنقول اقدام می‌شود. اعلان ثبت عمومی به جامعه و انتشار آگهی ثبت عمومی، پلاک‌کوبی و سایر تشریفات دیگر، همگی، جهت تشخیص و احیای حقوق مالکانه افراد جامعه بر حق مالکیت خود است.

هدف نهایی سازمان ثبت از ثبت عمومی، شناسنامه‌دار نمودن و رسمی کردن مالکیت اشخاص می‌باشد. تصرفات انسان‌ها (مباشراً یا غیرمستقیم) بر اراضی و املاک، زمانی به یک حق ثابت و رسمی تبدیل می‌شود که این حق از طریق ثبت در دفاتر دولتی ثبت شود. با ثبت این حقوق مالکانه در دفاتر املاک ثبت، در واقع حق مالکیت احیا گردیده و به رسمیت شناخته شده است. زیرا قبل از ثبت این حق در دفتر املاک، دولت این حق را به رسمیت نمی‌شناسد و شخص نمی‌تواند مدعی "حق" مالکیت شود؛ پس "ثبت" نقطه آغاز، ایجاد و تولد و احیای «حق مالکیت اشخاص» است.

**ب:** مصداق دیگر کارکرد قضایی حقوق ثبت از حیث احیای حقوق، تأسیس

اجباری بودن ثبت است. وفق ماده ۴۷ ق.ت.، در جایی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی وجود دارد، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به اموال غیرمنقول و صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه اجباری است. حکمت عقلی ثبت اجباری در حقوق ثبت، احیا و مواظبت از حقوق عمومی جامعه از جمله حق مالکیت می باشد. ثبت اجباری عقود و معاملات اشخاص برای ثبات و بقای حقوق عمومی افراد است.

تفاوتی ندارد که دادگاه در یک فرایند (طولانی) قضایی حکم بر اثبات مالکیت یا تنفیذ معامله برای یک شخص صادر کند یا این که سازمان ثبت، با ثبت اجباری، مالکیت یا معامله آن شخص را از طریق ثبت، تنفیذ و اثبات نماید. ثبت اجباری یک معامله یا عقد به منزله صدور حکم قطعی اثبات مالکیت از طرف دادگاه است. زیرا آراء دادگاه، اسناد رسمی اند. چه یک رأی از طرف محکمه صادر گردد و چه یک سند رسمی با ثبت اجباری صادر شود، هر دو، هم رأی و هم سند، وسیله اثبات حق می باشند.

### ۳- کارکرد قضایی حقوق ثبت از حیث نظارت بر حسن اجرای قوانین:

قوة قضائیه به سه صورت بر حسن اجرای قوانین نظارت دارد؛ صورت اول، از طریق دیوان عالی کشور است که اجرای صحیح قوانین در محاکم را تعقیب می کند. روش دوم، از طریق دیوان عدالت اداری است که با رسیدگی به شکایات مردم نسبت به مأمورین یا آیین نامه های دولتی و تطبیق عملکرد و تصمیمات آنها با قوانین موجود، موارد خلاف قانون را نقض می کند. سازوکار سوم، سازمان بازرسی کل کشور است که این نهاد، مسئولیت نظارت بر حسن اجرای قوانین در دستگاه های اداری را بر عهده دارد. در حقوق ثبت نیز موارد و مصادیق رسالت نظارت بر حسن اجرای قوانین ثبت دیده می شود که به نمونه هایی از آن اشاره می شود:

**الف:** مصداق کارکرد نظارتی حقوق ثبت در آیین نامه طرز بازرسی بازرسان ثبت کل مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۳ وزیر دادگستری؛ برابر ماده ۴ نظام نامه تشکیلات اداره ثبت، بازرسان ثبت مکلف به رسیدگی به امور املاک در خصوص پرونده های غیرمختومه ثبت املاک و

کشف علل و موجبات تأخیر آن هستند. هدف نهایی از کشف علل و موجبات تأخیر در رسیدگی به پرونده‌ها چیزی جز آن نیست که به چه علت اجرای قوانین به تأخیر افتاده و قوانین به خوبی اجرا نشده و در واقع، این که چرا اجرای قوانین به نحو احسن صورت نگرفته است.

ب: مصداق دیگر کارکرد نظارتی در حقوق ثبت در بخش امور ثبت اسناد دیده می‌شود؛ بازرسان دفاتر اسناد رسمی در موارد عدم اخذ حقوق دولتی، حق التحریر، انجام استعلامات، ارسال به موقع خلاصه معاملات، ثبت صداق غیرمنقول در دفاتر ثبت ازدواج و طلاق، تنظیم اسناد مطابق قوانین، تأخیر در اجرا و عملیات اجرایی اسناد، اخذ نیم‌عشر اجرایی، نحوه اجرای عملیات مأمورین اجرایی، نحوه ارزیابی و محاسبه وجوه مقدماتی مثل حق تمبر و امثال این موارد، به نظارت می‌پردازند که دربابند آیا مجموع این موارد مطابق با نص قوانین ثبتی عمل شده یا خیر. گزارش بازرسان به مقامات عالی و دادگاه‌های اداری صرفاً جهت حسن اجرای قوانین و عمل به تکلیف و وظیفه نظارتی حقوق ثبت است. ارسال موارد خلاف قانون به دادگاه‌های انتظامی از طرف بازرسان، کارکرد نظارتی ثبت را نشان می‌دهد. بازرسان دفاتر اسناد رسمی، سفیران نظارتی حقوق ثبت بر حسن اجرای قوانین ثبتی می‌باشند. ماده ۷۳ ق.د.ا.ر.ک. نظارت بر دفاتر اسناد رسمی توسط بازرسان سازمان ثبت یا کانون سردفتران را در هر ۶ ماه یکبار، جزو تکالیف بازرسان دانسته است و این تکلیف در راستای کارکرد نظارتی سازمان ثبت بر حسن اجرای قوانین ثبتی است.

ج: مصداق دیگر کارکرد نظارتی حقوق ثبت در مفاد بند ۳ فراز "د" ماده ۲۹ قانون اصلاح دفاتر اسناد رسمی تجلی می‌یابد؛ مطابق قانون مذکور هیچ سند رسمی نباید برخلاف مقررات یا بخش‌نامه‌ها تنظیم شود. هدف از این که کلیه اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی باید منطبق با قوانین موضوعه ثبتی باشد، در واقع، اجرای صحیح مقررات است. تعیین مجازات برای مأمورین ثبتی یا سردفتران که اسناد را مغایر با قوانین تنظیم نمایند فقط برای حسن اجرای مقررات ثبتی می‌باشد.



این وظیفه مهم برعهده دادگاه‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران گذارده شده تا با مجازات متخلفان بتوانند نقش نظارتی خود را در اجرای صحیح قوانین ثبتی و نظامات سردفتری نشان دهند. بازرسان ثبتی که گزارش تنظیم اسناد برخلاف قانون را گزارش می‌نمایند، همان کاری را انجام می‌دهند که بازرسان سازمان بازرسی کل کشور وظیفه دارند. گرچه در کنار بازرسان دفاتر اسناد رسمی که از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشند، خود سازمان بازرسی کل کشور نیز حق بازرسی دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور را از جهت حسن اجرای قوانین دارد.

نتیجتاً محصول بازرسی توسط هر مأموری که انجام شود، آن است که آیا قوانین ثبتی به نحو صحیح اجرا شده‌اند یا خیر؟ و احراز صحت یا عدم صحت اجرای قوانین ثبتی همان کارکرد نظارتی حقوق ثبت را ترسیم می‌کند.

#### ۴ - کارکرد قضایی پیشگیرانه از وقوع جرم در حقوق ثبت:

مصادیق کارکرد قضایی پیشگیرانه در حقوق ثبت از قبیل: (۱) پیشگیری غیرکیفری عمومی با ثبت اجباری؛ (۲) پیشگیری انفعالی در سند معارض؛ (۳) پیشگیری وضعی در امانت اسناد؛ (۴) پیشگیری وضعی با مهر و امضای دفاتر توسط دادستان؛ (۵) پیشگیری وضعی با ارائه نمونه امضا می‌باشد که به نوعی، کارکرد پیشگیرانه سازمان ثبت را در پیشگیری و کنترل جرم و بزهکاری ترسیم می‌نماید.

##### ۱ - ۴ - پیشگیری غیرکیفری عمومی با ثبت اجباری اسناد:

پیشگیری عمومی شامل کلیه اقدامات پیشگیرانه است که توسط نهادهای مجری عدالت کیفری مانند قوه قضائیه، سازمان ثبت و غیره به عمل می‌آید. نوعی اقدامات عام و مشترک برای کلیه افراد جامعه است که وظیفه عمومی همه شهروندان می‌باشد. سازمان ثبت به تجویز مواد ۴۷ و ۴۸ ق.ث.<sup>۱</sup> متولی تأمین ثبات و امنیت مالی و مالکیت افراد جامعه

۱. ماده ۴۷ ق.ث.: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است: ۱- کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده. ۲- صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه».

است. در راستای این وظیفه، مأمور است که کلیه معاملات و عقود راجع به اعیان و منافع املاک را نظم و انتظام ثبتي دهد. این نظم و انتظام ثبتي و حقوقی موجب استحکام مالکیت و حقوق مالکانه افراد می‌گردد، از تولید مفاسد اقتصادی و اجتماعی ناشی از معاملات خارج از شبکه ثبت جلوگیری می‌کند. با توجه به آمار جرایم در محاکم کیفری، بیشترین آمار اعم از کیفری و حقوقی، دعاوی ناشی از معاملات املاک است. منشأ اولیه تولید اختلاف و نزاع نیز مربوط به تنظیم قراردادهای عادی و معاملات با اسناد غیررسمی است. حکمت عقلی اجباری نمودن ثبت عقود و معاملات در مرتبه اول، ثبت حقوق مالکانه جامعه و در مرحله ثانی جلوگیری از تولید اختلاف و نزاع، کاهش طرح دعاوی مالکانه حقوقی و کیفری، اشتغال بی‌مورد محاکم قضایی، قضازدایی و النهایه، پیشگیری غیر کیفری عمومی از تولید و ارتکاب جرم است.

همچنین نکته مهم و قابل توجه این‌که؛ ثبت شدن معاملات املاک در دفتر مخصوص به نام «دفتر املاک» در اداره ثبت و مشخص شدن مرجع تشخیص مالکیت، یعنی «سازمان ثبت»، از تجاوزات مالکانه، غصب، تصرف عدوانی، کلاهبرداری از طریق انتقال مال غیر، سهولت جعل در اسناد عادی و سایر مفاسد ناشی از اسناد عادی و غیررسمی، پیشگیری می‌کند.

#### ۲-۴ - پیشگیری غیر کیفری انفعالی در سند مالکیت معارض:

پیشگیری غیر کیفری انفعالی بدین معنی است که دستگاه عدالت کیفری با دادن هشدارهای لازم به کسانی که در معرض وقوع جرم‌اند، آن‌ها را از خطرات وقوع جرم آگاه می‌کند. اطلاع‌رسانی قبل از وقوع، مانع وقوع جرم می‌گردد. سازمان ثبت به‌عنوان یک سازمان حاکمیتی و وابسته به قوه قضائیه، یکی از سازمان‌های مجری عدالت کیفری است. همچنین این سازمان مجری مجموعه قوانین و مقررات ثبتي می‌باشد.

نقش پیشگیرانه این سازمان در وقوع جرایم عمومی مانند انتقال مال غیر و کلاهبرداری، جعل و صدور سند معارض منجر به معامله معارض در عرصه قانون ثبت،

---

ماده ۴۸ ق. ت. ت. «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد».

به‌خوبی دیده می‌شود. به‌عنوان مثال، یک نمونه از مصادیق پیشگیری غیرکیفری انفعالی سازمان ثبت در تبصره ۲ ماده ۳ لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و ماده یک آیین‌نامه اجرایی<sup>۱</sup> آن دیده می‌شود.

برابر ماده یک آیین‌نامه اجرایی اسناد مالکیت معارض، واحدهای ثبتی به نمایندگی از سازمان ثبت مکلف‌اند به‌محض اطلاع از صدور سند مالکیت معارض، فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه اطلاع دهند. این اطلاع‌رسانی و هشدار موجب می‌شود که دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان متولیان قانونی امر نقل و انتقال رسمی معاملات از تنظیم اسناد معارض پرهیز کنند و از وجود سند معارض باخبر شوند؛ چون متصدی انتقال رسمی هستند. لذا در معرض خطر ارتکاب صدور سند معارض قرار دارند. اطلاع‌رسانی سازمان از وقوع جرم معامله معارض پیشگیری می‌کند. این اطلاع‌رسانی باعث می‌شود که دفترخانه، مانع از ارتکاب جرم معامله معارض و النهایه، تحقق جرم صدور سند معارض گردد و از وقوع یک جرم کیفری پیشگیری شود.

### ۳-۴ - پیشگیری وضعی در امانت اسناد:

پیشگیری وضعی، اقدامات و تدابیری است که در جهت کاهش موقعیت‌های ماقبل از بزهکاری، برای مهار کردن جرم صورت می‌گیرد. به بیان دیگر، وضعیت صحنه ماقبل از جرم را تغییر می‌دهد، به همین جهت آن را وضعی می‌نامند. یعنی در مسیر وقوع جرم مانع ایجاد می‌شود. اقدامات پیشگیرانه به شکل دشوار ساختن نحوه ارتکاب جرم است. مانند نصب تجهیزات الکترونیکی، دوربین و دزدگیر در بانک‌ها، ادارات و دفترخانه‌ها. این نوع پیشگیری در قوانین ثبتی نیز دیده می‌شود. مصداق آن در ماده ۷۵ ق.ت.<sup>۲</sup> در مبحث

۱. ماده یک آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ وزارت دادگستری؛ «واحدهای ثبتی مکلف‌اند به‌محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض (اعم از این که نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نموده ...».

۲. ماده ۷۵ ق.ت.: «هرکس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت، تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف

امانت اسناد موضوعیت دارد. بدین شکل که هر کس بخواهد اسناد خود را به عنوان امانت در اداره ثبت اسناد به امانت بگذارد، باید اسناد خود را در پاکت و لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد، بگذارد و شخصاً روی پاکت را امضا نماید.

لاک و مهر کردن و امضا نمودن در (ب) پاکت به منزله دشوار ساختن باز نمودن در (ب) پاکت و تحقق جرم خیانت در امانت می باشد. هدف از اقدامات لاک و مهر و امضا، ایجاد وضعیتی است که به سادگی نتوان جرم خیانت در امانت را نسبت به پاکت امانتی مرتکب شد.

#### ۴ - ۴ - پیشگیری وضعی با مهر و امضای دفاتر ثبتی توسط دادستان:

یک نوع دیگر از پیشگیری غیرکیفری وضعی که ارتکاب جرم را دشوار می سازد و در حقوق ثبت مصداق دارد، پیشگیری وضعی موضوع ماده ۲ آیین نامه قانون ثبت املاک<sup>۱</sup> و مواد یک و ۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی<sup>۲</sup> است. در این مواد قانونی، قانون گذار، تشریفاتی را پیش بینی نموده که اجرای این تشریفات مانع سهولت تحقق جرایمی از قبیل تخریب، اتلاف و جعل می گردد.

به حکایت بندهای ۵ و ۷ ماده ۱۰۰ ق.ت.ت. کشیدن یک ورق از دفاتر ثبت اسناد یا معدوم کردن تمام یا قسمتی از دفاتر اسناد که قبلاً این دفاتر پلمپ شده و صفحات آن شماره گذاری و مهر و امضا گردیده اند، جرم جعل تعریف می شود. یا ماده ۶۸۲ ق.م.ا. هر نوع اتلاف عمدی اسناد را جرم اتلاف سند تعریف نموده است.

قانون گذار ثبتی به احتمال وقوع چنین جرایمی مطلع بوده؛ لذا تأسیس مهر و امضا نمودن دفاتر ثبتی را قبل از هر گونه نگارش پیشنهاد نموده است. هدف از مهر و امضا

در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته، امضا و مهر کنند».

۱. ماده ۲ آیین نامه دفاتر قانون ثبت املاک: «کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول المالک، بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر دادستان شهرستان محل یا نماینده او شماره گذاشته و امضا کرده و به مهر دادسرا ممهور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید».

۲. ماده یک آیین نامه یادشده: «دفاتر اسناد رسمی باید مجلد بوده و تمام صفحات آن را در بدو امر مدعی العموم بدایت محل یا نماینده او شماره گذارده به امضا خود ممضی و به مهر پارکه مهر نماید».

ماده ۲ آیین نامه یادشده: «مجموع عده صفحات هر دفتر را باید مدعی العموم یا نماینده او با تمام حروف در صفحه اول و آخر دفتر با ذکر تاریخ قید کند».

نمودن دفاتر ثبتی توسط دادستان، قبل از نگارش، تنها دشوار کردن تحقق جرایم جعل، اتلاف و تخریب نسبت به دفاتر ثبتی است تا بدین وسیله بتواند نوعی پیشگیری وضعی ایجاد کند که ارتکاب جرایم جعل، تخریب و اتلاف دفاتر ثبتی به سادگی امکان پذیر نباشد. چون اگر صفحات دفتر شمارش نشده باشد به سادگی می توان چند برگ از دفتر را درآورد به نحوی که معلوم نباشد که دفتر مشتمل بر چند برگ است.

#### ۵-۴ - پیشگیری وضعی با دادن نمونه امضا قبل از اشتغال:

یکی از جرایم رایج با رقم بالا در حقوق کیفری، جرم جعل با شبیه سازی امضا می باشد. غالباً، بستر و محیط این جرم، حوزه سند رسمی است و متصدی سند رسمی، دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت است. مفروض است اگر حدود ۸ هزار سردفتر در کشور، روزانه نزدیک به ۸۰ هزار سند تنظیم نمایند، این حجم سند ضریب امکان وقوع جرم جعل امضا را بالاتر می برد. قانون گذار جهت کاهش رقم جرم جعل امضا در حوزه سند رسمی مبادرت به اقدامات پیشگیرانه نموده است و نوعی پیشگیری وضعی را در ماده ۴ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی پیش بینی نموده است. بدین صورت که سردفتر قبل از تصدی به شغل سردفتری و اشتغال به کار و پیش از آن که سندی را تنظیم و امضا کند، باید دو نمونه از امضای خود را به ثبت محل و اداره کل ثبت اسناد و املاک، معرفی و ارسال نماید. معرفی نمونه امضا به جهت شناسایی امضای واقعی سردفتر است که از طریق شناسایی و به رسمیت شناختن این امضا بتوان، امضاهای جعلی مشابه را در اسناد رسمی تمییز و تشخیص داد. در مواردی که اصالت امضای سردفتر مورد تردید قرار می گیرد و محاکم قضایی از سازمان ثبت، نمونه امضای واقعی سردفتر را استعلام می کند، از طریق همین نمونه امضای بایگانی شده، محاکم قضایی به اصالت امضای سردفتر به عنوان مأمور صالح حاکمیت پی می برند. در صورتی که جعلی قصد جعل امضای سردفتری را داشته باشد، همین نمونه امضای بایگانی شده در سازمان ثبت می تواند مانعی بازدارنده برای جعل باشد. بایگانی نمودن نمونه امضای سردفتر، اقدامی پیشگیرانه است جهت پیشگیری از وقوع جرم جعل امضای سردفتر. ارسال نمونه امضا به ثبت محل می تواند مصداقی از پیشگیری وضعی برای جرم جعل امضای سند

رسمی باشد.<sup>۱</sup> نمونه‌های دیگری از اقدامات پیشگیرانه سازمان ثبت که در حقوق ثبت ایران تبیین گردیده و به صورت تمثیلی می‌باشد، به نحو اختصار، بیان می‌شود:

- الف) ارسال خلاصه‌معامله به ثبت از طرف دفترخانه.
- ب) استعلام وضعیت ملک از ثبت محل قبل از تنظیم سند.
- ج) تحویل دفتر اسناد و اوراق دفترخانه تعطیل شده به ثبت.
- د) اطلاع معامله ملکی که تقاضای ثبت آن شده به ثبت محل.

#### نتیجه:

با شناخت سطحی حقوق ثبت، به نظر می‌رسد که یک دانش شکلی و اداری نمی‌تواند ماهیتاً همانند محاکم قضایی، در عمل، کارکرد قضایی داشته باشد.

با مطالعه دقیق اصل ۱۵۶ ق.ا. درون‌مایه‌های قوه قضائیه که نمایشگر کارکرد قضایی این قوه است عیناً در آینه تمام‌نمای حقوق ثبت دیده می‌شود.

بدون تردید، حقوق ثبت، کارکرد قضایی دارد و نقش قوه قضائیه در حل و فصل دعاوی، نظارت بر حسن اجرای قوانین، احیای حقوق عمومی و پیشگیری از وقوع جرم وفق شرح وظایف قانونی آن منطبق با اصول قانون اساسی محرز است. چنانچه این فرضیه صحیح باشد که سازمان ثبت به عنوان متولی اجرای حقوق ثبت می‌تواند کارکرد قضایی داشته باشد، دفتر اسناد رسمی نیز می‌تواند به منزله «دادگستری خصوصی» در کنار دادگستری عمومی تلقی شود و از جهت ایفای نقش دادگستری از حقوق و مزایای قانونی و حمایتی بیشتری بهره‌مند شود.

#### منابع:

۱. توسلی، علی، «نقش سازمان ثبت در پیشگیری از وقوع جرم»، ماهنامه «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، دوره دوم، سال پنجاه و دوم، ش. ۱۱۴.
۲. حقیقت، علی، «ثبت املاک در ایران»، کتابخانه گنج دانش، ج. اول، تهران، ۱۳۷۹.
۳. شهری، غلامرضا، «حقوق ثبت اسناد و املاک»، ج. ۵، تهران، ۱۳۷۶.
۴. میرزایی، علیرضا، «حقوق ثبت کاربردی»، انتشارات بهنامی، تهران، ۱۳۸۸.
۵. \_\_\_\_\_، «قانون ثبت در نظم حقوق کنونی»، انتشارات بهنامی، تهران، ۱۳۸۷.

۱. ماده ۴ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی: «هر سردفتر و دفتریار و نماینده قبل از تصدی، باید دو نمونه از امضای خود را بدهد، یکی از نمونه‌ها در دفتر ثبت محل و دیگری در اداره کل ثبت اسناد و املاک بایگانی خواهد شد».