

• اگر در تنظیم تقاضانامه ثبتی و پذیرش آن نمایندگان و مدیران ثبتی خود به بکار برند ضرر باشخاص برسانند آیا آنان بنام شریک جرم کلاهبرداری قابل تعقیب کیفری خواهند بود؟

چون مدیران و نمایندگان هر یک از ادارات ثبت املاک براسر قوانین موضوعه
 ثبتی در کار مربوط بخود آزاد و مختار و مستقل بوده و صرفاً تابع قوانین و آئین نامهای
 مربوط به قانون ثبت و سایر قوانین مدنی و تجاری و آئین دادرسی مدنی میباشند که بلحاظ
 رسمیت یافتن اسناد و معاملات اعم از منقول و غیر منقول و حفظ حدود و حقوق صاحبان
 املاک و ذوی الحقوق و محفوظ ماندن املاک از تعرضات است اسنادیکه در دفاتر اسناد
 رسمی ثبت اسناد به ثبت رسیده باشد در دادگاههای دادگستری و سایر ادارات دولتی
 دارای اعتبار و رسمیت بوده و هیچگونه اظهار تردید و شک و تکذیب و یا عدم آگاهی
 بان بجزدعوی جعل در مورد آن اسناد مسموع و پذیرفته نخواهد بود و مندرجات اسناد
 مذکور بدون احتیاج و رجوع بدادگاههای دادگستری و تقدیم دادخواست و تقدیم
 دادرسی مستقیماً لازم الاجراء شناخته شده و همچنین املاکی که در دفتر املاک حوزههای
 کشور ایران ثبت شده باشد از هر گونه تعرض مصون و محفوظ باید بوده باشد و اصولاً
 نسبت بان املاک ادعائی نباید مسموع باشد و همواره این مأمورین ثبت باید از فساد
 و افساد و ردائل اخلاقی برکنار باشند و با استقامت رأی و صحت عمل ارکان کار قانونی
 خود را هر یک در مرتبه خود باعتماد و استقامت بدارند که این امر مورث عظمت
 و قدرت و قوت کشور گردد و بهر تقدیر باکمال وظیفه شناسی در راه چنان وظایف خطیری
 که همه چیز مردم در ید آنها و بستگی بمراقبت آنان دارد گام بردارند و در مقام قبول
 تقاضانامه ثبتی از اشخاصیکه بمانند مالکین املاک و متولیان موقوفه و قیمن صغار و محجورین
 و سفهاء و رؤسای شهرداریهای شهرستان ها و استانها در مورد املاک متعلقه بدولت
 و شهر و مدیران شرکتهای و مؤسسات و امثال آن که حق تقاضای ثبت املاک را دارند
 در اینجا باید گفت مالک کسی است که عرف و عادت کشور او را مالک شناخته و ظاهراً
 مالکیت او مورد تردید و یا تکذیب و شک نباشد و برای مجاز بودن شخص یا اشخاص
 متقاضی در تقاضای ثبت علاوه بر مالکیت باید متصرف هم باشند و هر گاه ملکی در تصرف
 مالک آن نباشد مالک حق تقاضای ثبت آنرا نخواهد داشت چه بسا اشخاصی خود را
 مالک املاکی بدانند و در حقیقت و نفس الامر هم متعلق بانها باشد مع هذا این قبیل مالکین
 قبل از تصرف نمودن املاک خود حق تقاضای ثبت را نخواهند داشت و چون تصرف

در تنظیم تقاضانامه ثبتی

به تنهایی هم در تمام موارد برای تقاضای ثبت ملک کافی نیست زیرا امکان دارد اشخاصی متصرف در ملک باشند ولیکن مالک آن ملک نباشند.

آنچه از استنتاج فوق مشهود می افتد آنستکه شخصی در تقاضای ثبت مجاز و مختار خواهد بود که اولاً مالک بوده باشد ثانیاً متصرف بعنوان مالکیت بوده باشد و اگر بعضی از مالکین غیر از تصرف مدارکی در دست نداشته باشند و دلیل مالکیت آنان منحصر به مصرف باشد باید از این قبیل مالکین که نحوه تصرف خود را در تقاضانامه ثبتی نوشته و تمام دلائل مدارک تصرف پیوست نموده و در تقاضانامه تصریح نمایند ملک مورد تقاضای ثبت را از چه راه مالک آثار و دلائل دارند یانه اجمالاً آنکه مالک بودن به تنهایی املاک و تصرف به تنهایی املاک برای مجاز بودن در تقاضای ثبت کافی نبوده و نمی باشد و مالکیت و تصرف بعنوان مالکیت بایستی توأم و بخلاصه آنکه هنگام تنظیم و تهیه اظهارنامه و تقاضانامه ثبتی باید مشخصات و اوضاع و احوالی که موجب تمیز دادن ملکی از ملک دیگر بشود با حدود اربعه آن و اساسی مجاورین ملک و حقوق ارتقائی دیگران در مستدعی ثبت قید و بمدیران و نمایندگان ثبت میدهد.

بهر حال نمایندگان و مدیران ثبت از لحاظ وظایف قانونی باید به تمام جزئیات و مسائل و نکات مندرج در تقاضانامه مستدعی ثبت که یکی از مهمترین ارکان مقدمات ثبت ملک میباشد دقیقاً غوررسی و نظارت نمایند که پس از احراز مالکیت و تصرف بودن مالک و مطمئن شدن از مندرجات آن تقاضانامه را پذیرفته باشند. وبالمثل اگر معلوم گردد زمین خالصه دولت را که ملک متصرفی و احیاء شده دولت بوده است نمایندگان و مدیران ثبت از مستدعی ثبتی (غیر مالک) که با ابراز برگ مستشده ای بدون احراز مالکیت به صرف تصرف بودن تقاضانامه پذیرفته و سند مالکیت بنام مستدعی ثبت صادر نموده باشند و در نظائر و امثال آن قطعاً خدعه این قبیل مأمورین ظاهر و نمایان است و با انحراف شمردن آنان از حدود تکالیف خود و تجاوز یا افراط در وظیفه بنظر نگارنده میتوان با اجازه حاصله از مواد قانون ثبت اسناد و املاک و قانون کیفر عمومی که میگویند: ماده ۱۰۹ - « هر کس نسبت بملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاه بردار محسوب میشود » .

شقی ۱ از ماده ۲۷ قانون کیفر عمومی « هر گاه چند نفر مرتکب یک جرم شوند بنحویکه هر یک فاعل آن جرم شناخته شود مجازات هر یک از آنها مجازات فاعل است » .

و اعمال ماده ۲۳۸ قانون کیفر عمومی و تفسیر ماده مذکور به نمایندگان و مدیران ثبت که در تنظیم و تهیه اظهارنامه و تقاضانامه ثبتی مداخله و شرکت داشته اند اقامه دعوی کیفری نمود و بعنوان فاعل مستقل بزه کلاهبرداری ملک غیر کیفر داد و از اینراه برهمی بقلب مجروحین متضررین از جرم مذکور پاشید و هم تبه کاران را با اجرای سیاست از کادر مهم اداری طرد نمود.