

## نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی (۲)

علی حاجیانی<sup>۱</sup>

اشاره:

«حقوق» کشور ارجمند ما جوان است و «ادبیات حقوقی» اش به همان سبب غنی و مفصل نیست. «حقوق ثبت» نیز از این حکم خارج نیست و قطعاً می‌توان گفت تعداد کتابهایی که در زمینه دانش و نیز فن «حقوق ثبت» تألیف و تدوین شده است، جوابگوی نیاز نیست و در این زمینه کمتر از همه «جزاییات ثبت» نصیب داشته است. از این رو، مجله کانون با سپاسگزاری از همکاری آقای علی حاجیانی، خواهد کوشید که حاصل تحقیق ارزنده ایشان را در این زمینه، طی چند شماره از نظر تان بگذراند:

۱. سردفتر اسناد رسمی دفتر شماره ۲ بوشهر و کارشناس ارشد در حقوق جزا و جرم‌شناسی از دانشگاه شهید بهشتی.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## امتناع سردفتر یا دفتریار کفیل معذور از خدمت از تحویل مدارک

مطابق ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، «در مواردی که سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه، طبق حکم دادگاه انتظامی به انفصال دائم یا سلب صلاحیت محکوم و یا مستعفی یا بازنشسته می‌شود و بالنتیجه دفترخانه تعطیل می‌گردد، مسؤول دفترخانه باید بلافاصله اقدام به تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق مربوط به دفترخانه بنماید و نیز کلیه وجوه و اوراق بهادار که به هر عنوان به او سپرده شده، طبق دستور ثبت محل به دفتریار دفترخانه یا به دفترخانه‌ای که تعیین می‌شود، حسب مورد تحویل دهد و در صورت امتناع به ۶ ماه الی یک سال حبس جنحه‌ای محکوم خواهد شد. و همین حکم در مورد سردفتر یا دفتریاری که به علت بیماری یا حادثه، قدرت لازم را برای انجام وظیفه - به تشخیص پزشک و تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - از دست داده باشد، در صورت امتناع نیز جاری است.»

دفترخانه اسناد رسمی، واحد وابسته به قوه قضاییه است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی، طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. سازمان و وظایف دفترخانه، تابع قوانین و نظامات راجع به آن است.<sup>۱</sup> اداره امور دفترخانه اسناد رسمی نیز به عهده شخصی است که با رعایت مقررات این قانون، بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و در مراکزی که کانون سردفتران تأسیس نشده با نظر مشورتی رییس حوزه قضایی به موجب ابلاغ رییس سازمان ثبت اسناد و املاک که معاونت قوه قضاییه را عهده‌دار می‌باشد، منصوب و «سردفتر» نامیده

۱. ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی، تطبیق شده با قوانین موضوعه فعلی کشور.

می‌شود.<sup>۱</sup>

دفتریار اول، سمت معاونت دفترخانه و نمایندگی سازمان ثبت را دارا است و به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر مقررات قانون دفاتر اسناد رسمی منصوب می‌شود.<sup>۲</sup>

مطابق تبصره ماده ۷ قانون دفاتر اسناد رسمی، «کفیل دفترخانه باید واجد همان شرایط باشد که برای سردفتر مقرر است» و «سردفتر مسوول کلیه امور دفترخانه است و دفتریار اول مسوول اموری است که به موجب مقررات به عهده او محول شده و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات انجام آن امور به او ارجاع می‌شود. در مورد اخیر، سردفتر و دفتریار، مسوولیت مشترک خواهند داشت. در هر مورد که بر اساس مقررات این قانون دفتریار، به جای سردفتر انجام وظیفه می‌کند، مسوولیت دفتریار همان مسوولیت سردفتر است و همین حکم در مورد سردفتری که کفالت دفترخانه دیگری را به عهده دارد، نسبت به امور کفالت جاری خواهد بود.<sup>۳</sup>

طبق ماده ۱۳ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴؛ «در موارد مرخصی و معذوریت و تعلیق و انفصال موقت سردفتر، کفیل دفترخانه از بین دفتریاران واجد شرایط سردفتری و یا سردفتران همان حوزه ثبتی توسط ثبت منطقه تعیین می‌گردد...» و مطابق بندهای ۵، ۶ و ۷ ماده شش قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، دفتریاران زیر واجد شرایط سردفتری‌اند:

- ۱- دفتریارانی که دارای گواهی قبولی امتحان مخصوص سردفتری و دفتریاری موضوع شق سوم ماده ۱۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، مصوب ۱۳۱۶ باشند، به شرط داشتن پنج سال سابقه دفتریاری.
- ۲- دفتریارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند، به شرط داشتن هفت سال سابقه دفتریاری اول.

۱. ماده ۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، تطبیق شده با قوانین موضوعه فعلی کشور.

۲. ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی.

۳. ماده ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی.

۳- دفترياران اول که در تاريخ تصويب اين قانون، شاغل بوده و ۱۵ سال سابقه دفترياری، اعم از متناوب و مستمر داشته باشند.

مطابق ماده ۲۶ قانون یاد شده، چنانچه سردفتر يا دفترياری که کفيل دفترخانه است، طبق حکم دادگاه انتظامی به انفصال دایم يا سلب صلاحیت محکوم و يا این که مستعفی يا بازنشسته شود، يا این که به علت بیماری و يا حادثه، قدرت لازم را برای انجام وظیفه - به تشخیص پزشک و تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - از دست داده باشد و دفترخانه تحت تصدی سردفتر يا دفتريار کفيل دفترخانه تعطیل گردد؛ مسؤول دفترخانه باید اقدام به تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق مربوطه و وجوه و اوراق بهادار به دفتريار دفترخانه يا دفترخانه‌ای که اداره ثبت محل - طبق موازین قانونی - تعیین می‌نماید، تحویل دهد، در غیر این صورت و امتناع شخص از تحویل مدارک مربوطه، مشارالیه مسؤولیت کيفری خواهد داشت.

قبل از بررسی تحلیلی جرم مندرج در ماده ۲۶ مورد نظر، ارایه توضیحاتی هر چند مختصر درباره اصطلاحات به کار گرفته شده در ماده یاد شده، لازم و ضروری می‌نماید:

#### **الف) دادگاه انتظامی**

برای محاکمه انتظامی سردفتران و دفترياران دفاتر اسناد رسمی و سردفتران ازدواج و طلاق هر استان، یک دادگاه بدوی در اداره ثبت استان و برای تجدید نظر احکام غیر قطعی دادگاه‌های بدوی، یک دادگاه تجدید نظر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود.<sup>۱</sup>

دادگاه بدوی و تجدید نظر، هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علی البدل خواهند بود که به شرح زیر انتخاب می‌شوند:

#### **۱/ الف) دادگاه بدوی:**

۱- یکی از رؤسای شعب دادگاه‌های عمومی به انتخاب رییس قوه قضاییه يا فردی

که اختیارات رییس قوه قضاییه در این خصوص به او تفویض شده است.  
 ۲- یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳- یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل (در صورت عدم تشکیل کانون در محل به انتخاب رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور).

### ۲/ الف) دادگاه تجدید نظر:

۱- یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوان عالی کشور به انتخاب رییس قوه قضاییه.

۲- معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد.

۳- یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون.<sup>۱</sup>

اعضای دادگاه بدوی و تجدید نظر باید حداقل پانزده سال و دادستان و دادیاران، حداقل ده سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر، محکومیت انتظامی از درجه چهار به بالا نیز نداشته باشد.<sup>۲</sup>

مجازات‌های انتظامی به قرار ذیل است:

- ۱- توبیخ با درج در پرونده.
- ۲- جریمه نقدی از پانصد ریال الی بیست هزار ریال.
- ۳- انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه الی شش ماه.
- ۴- انفصال موقت از شش ماه تا دو سال.
- ۵- انفصال دائم.

مجازات‌های انتظامی درجه ۱ و ۲ قطعی و از درجه ۳ به بالا ظرف ده روز پس از ابلاغ حکم قابل تجدید نظر است.<sup>۳</sup>

۱. ماده ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی، تطبیق شده با قوانین موضوعه فعلی کشور.  
 ۲. ماده ۳۶ قانون دفاتر اسناد رسمی، تطبیق شده با قوانین موضوعه فعلی کشور.  
 ۳. ماده ۴۸ قانون دفاتر اسناد رسمی.

**ب) انفصال دایم:**

منع اشتغال همیشگی سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه و حتی دفتریار اصیل دفترخانه برای خدمت در دفترخانه اسناد رسمی را «انفصال دایم» نام نهند. طبق بند ۵. ماده ۲۹ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی، تخلفات ذیل موجب انفصال دایم است:

- ۱- قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.
- ۲- گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است.

**ج) سلب صلاحیت:**

«صلاحیت، عبارت است از اختیار قانونی یک مأمور رسمی برای انجام پاره‌ای از امور»<sup>۱</sup> و سلب صلاحیت، یعنی زایل نمودن اختیارات قانونی از شخص مأمور رسمی. طبق ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی: «در هر مورد که رییس قوه قضاییه<sup>۲</sup> از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریار<sup>۳</sup> اطلاع حاصل کند، می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد. هرگاه در نتیجه رسیدگی، عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد، دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد. این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه تجدید نظر خواهد بود و در صورتی که سردفتر یا دفتریار دارای مدرک علمی رسمی باشد، رسیدگی به صلاحیت علمی او جایز نیست.»

**د) استعفا:**

«عملی است که به موجب آن شخصی که در مؤسسه‌ای دولتی یا ملتی یا وابسته به دولت سمتی را دارا می‌باشد، تقاضای ترک آن سمت را می‌نماید.»<sup>۳</sup>

۱. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق.  
 ۲. در متن ماده قانون ذکر شده وزیر دادگستری آمده است: «مطابق قوانین موضوعه فعلی کشور چنین اختیاراتی به رییس قوه قضاییه محول شده است.»  
 ۳. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق.

### ه) بازنشستگی:

«در اصل، بر کنار کردن کارمندان دولت از خدمت به جهت فتور ناشی از تحلیل قوا و طول سنوات خدمت و مانده شدن از کار است با دادن حقوق مخصوص که مناسب با سن و دوره خدمت باشد و آن را حقوق تقاعد یا بازنشستگی گویند.»<sup>۱</sup>

طبق ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی؛ «سردفتران و دفترباران اول پس از رسیدن به سن ۶۵ سال تمام بر اساس مقررات این قانون بازنشسته خواهند شد. ملاک تشخیص سن، شناسنامه‌ای است که در بدو اشتغال به کار ارائه داده‌اند.»

حال که با اصطلاحات معنونه در ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی آشنا شدیم، به بررسی ارکان، مرتکبین و مجازات جرم مندرج در ماده یاد شده می‌پردازیم:

### ارکان جرم:

این جرم از جمله جرایم مربوط به ثبت اسناد بوده و به همانند دیگر جرایم، دارای ارکانی است که عبارتند از: رکن قانونی، رکن مادی و رکن معنوی.

**الف) رکن قانونی:** ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی، رکن قانونی جرم مورد بحث را تشکیل می‌دهد.

**ب) رکن مادی:** این رکن دارای اجزایی است که در ذیل به شرح آن می‌پردازیم:

۱- مطابق موازین قانونی، دفترخانه اسناد رسمی به یکی از جهات ذیل بایستی تعطیل گردد:

الف) صدور حکم قطعی دادگاه انتظامی مبنی بر انفصال دایم سردفتر اسناد رسمی یا دفتربار کفیل دفترخانه.

ب) سلب صلاحیت شدن از سردفتر یا دفتربار کفیل دفترخانه به تشخیص مرجع ذی صلاح.

ج) استعفای سردفتر یا دفتربار کفیل دفترخانه.

د) بازنشسته شدن سردفتر یا دفتربار کفیل دفترخانه.



ه) تشخیص پزشک و به تبع آن تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر این که سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه به علت بیماری و یا حادثه، قدرت لازم را برای انجام وظیفه از دست داده است.

۲- اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان محل که دفترخانه اسناد رسمی در حوزه آن مشغول به کار و فعالیت می‌باشد، دستور تحویل دادن کلیه دفاتر و اسناد و اوراق مربوط به دفترخانه و کلیه وجوه و اوراق بهاداری که به هر عنوان به سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه اسناد رسمی سپرده شده را به دفتریار دفترخانه اسناد رسمی یا به دفترخانه اسناد رسمی که تعیین می‌شود و یا به ثبت محل صادر کرده باشد. این دستور باید مکتوب باشد.

۳- امتناع شخص سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه اسناد رسمی از تحویل دفاتر و اسناد و اوراق مربوط به دفترخانه و کلیه وجوه و اوراق بهادار؛ علی‌رغم صدور دستور ثبت اسناد و املاک محل مبنی بر تحویل آنها.

امتناع، در لغت به معنی «باز ایستادن، خودداری از پذیرفتن امری یا انجام دادن کاری» است.<sup>۱</sup> و در اینجا به معنی خودداری از تحویل دفاتر و اسناد و اوراق بهادار و وجوه ایداعی در دفترخانه، به مرجع تعیین شده توسط اداره ثبت اسناد و املاک محل و پذیرفتن امر و دستور ثبت متبوع می‌باشد. امتناع؛ فعل منفی است. این جزء، مهمترین جزء رکن مادی جرم مندرج در ماده ۲۶ است که با ترک فعل محقق می‌گردد و این جرم از جمله جرایم نادری است که ترک فعل (فعل منفی) رکن مادی آن را تشکیل می‌دهد. ناگفته نماند که انجام ندادن تکلیف مقرر قانونی در ماده ۲۶، مانع انجام امر تغییر و تحول دفترخانه نمی‌شود؛ زیرا مطابق ماده ۲۷ قانون دفاتر اسناد رسمی؛<sup>۲</sup> «در موارد مذکور در ماده ۲۶ در صورتی که سردفتر و دفتریار از تحویل دفاتر و اوراق و سوابق

۱. فرهنگ فارسی عمید.

۲. در متن این ماده تغییراتی به منظور تطبیق عبارات آن با قوانین موضوعه فعلی کشور داده

مربوط خودداری نمایند، علاوه بر تعقیب آنها، به شرح ماده ۲۸، رییس ثبت محل یا نماینده او باید با حضور نماینده رییس حوزه قضایی، دفاتر و اوراق و سوابق را در هر محل که باشد ولو در غیاب سردفتر و دفتریار با تنظیم صورت مجلس به جانشین آنها تحویل دهند و یا به اداره ثبت منتقل نمایند.»

**ج) رکن معنوی:** این جرم از جمله جرایم عمدی است و صرف امتناع شخص از تحویل اسناد و مدارک و اوراق بهادار و وجوه مربوطه و اجرای امر و دستور ثبت محل، به منزله سوء نیت شخص مرتکب تلقی شده و رکن معنوی جرم با چنین اقدامی متجلی می‌گردد.

#### مرتکبین و مجازات:

جرم مندرج در ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی، مرتکبین و مجرمین خاص دارد. اینان سران دفاتر اسناد رسمی و یا دفتریاران کفیل دفترخانه اسناد رسمی می‌باشند. مجازات این جرم نیز با توجه به نسخ مجازات‌های جنبه‌ای طبق قوانین جزایی حاکم بر کشور، حبس تعزیری از شش ماه تا یک سال می‌باشد. این جرم از جمله جرایم عمومی بوده و غیر قابل گذشت است.

#### انجام معامله نسبت به ملکی که سند مالکیت معارض دارد

ماده پنج لایحه قانونی در مورد اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ اشعار می‌دارد: «دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده، حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.» و مطابق ماده ۶ همین لایحه قانونی: «کسی که طبق ماده فوق ممنوع از معامله است، هرگاه نسبت به ملک مزبور معامله نماید، پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند موخر التاریخ و با انقضاء مدت دو ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخاً موخر است به محاکم، به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض، اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال

ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.»

در اینجا برای ورود به بحث باید تعریفی از سند مالکیت معارض ارایه شود. قانون‌گذار در ماده ۳ لایحه قانونی موصوف به چنین کاری دست زده است. مطابق این ماده: «هرگاه طبق تشخیص هیأت نظارت<sup>۱</sup> نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت متعارض صادر شده باشد، خواه تعارض نسبت به اصل ملک باشد خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن، سند مالکیتی که ثبت آن موخر است، سند مالکیت معارض نامیده می‌شود.»

بنابراین، اگر تاریخ ثبت دو سند مالکیت متفاوت باشد، آن که تاریخش موخر است، سند مالکیت معارض است و اگر تاریخ ثبت دو سند، یک روز باشد؛ سند مالکیتی که شماره ثبت آن بیشتر «مؤخر الثبت» است، سند معارض خواهد بود. درباره این گونه اسناد، هم اداره ثبت و هم دفاتر اسناد رسمی و هم دارنده سند مالکیت معارض «مؤخر الثبت» وظایف و تکالیفی دارند.

#### وظایف اداره ثبت:

طبق بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی موصوف و ماده یک آیین نامه اجرایی آن: اولاً: ادارات و واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض، مشخصات سند معارض و سند ثبت مقدم «مقدم الصدور» را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی حوزه خود ابلاغ نمایند.

ثانیاً: گزارش کار را به نحوی که هیچ گونه ابهامی در آن نباشد، به هیأت نظارت ارسال دارند.

۱. یکی از هیأت‌های مهمی که برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در اداره ثبت تشکیل می‌گردد، «هیأت نظارت» است. این هیأت تشکیل می‌شود از دو قاضی به علاوه مدیر کل ثبت منطقه یا قائم مقام او. دو قاضی عضو هیأت در حال حاضر از میان قضات عالی‌ترین دادگاه مرکز استان که عبارت است از دادگاه تجدید نظر استان، پیشنهاد و توسط رییس قوه قضاییه انتخاب می‌شود. عضو علی‌البدل هیأت نظارت ممکن است از میان کارمندان اداره ثبت مرکز استان یا قضات دادگستری مرکز استان انتخاب شوند. (ماده ۶ اصلاحی سال ۵۱ قانون ثبت با مقارنه آن با قوانین موضوعه فعلی کشور.)

**ثالثاً:** در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت<sup>۱</sup> در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند، اداره ثبت مکلف است مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض «مؤخر الثبت» ابلاغ و به او اخطار کند که ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه عمومی محل وقوع ملک مراجعه و گواهی اقامه دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ نماید.

**رابعاً:** در صورتی که دارنده سند مالکیت معارض ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم، گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه دریافت و در مدت مزبور تقدیم کند، اداره ثبت مکلف است که سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض ابطال و مراتب را در ستون ملاحظات ثبت ملک در دفتر املاک قید و به دارنده سند مالکیت مزبور و دفاتر اسناد رسمی حوزه خود پیرو بخشنامه‌های قبلی اعلام نماید و این تنها موردی است که اداره ثبت بدون حکم دادگاه رأساً سند مالکیت را باطل می‌کند.

**خامساً:** اگر به موجب رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت، موضوع تعارض منتفی گردد یا در میزان آن تغییری داده شود، اداره ثبت باید مراتب را در تعقیب بخشنامه نخستین به دفاتر اسناد رسمی آن حوزه ابلاغ نماید و طبق ماده یک آیین نامه اجرایی لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض در نقاطی که پاسخ استعلام به وسیله ماشینهای الکترونیکی تهیه می‌شود، به ماشین‌های مزبور نیز اطلاع لازم باید داده شود.

**سادساً:** طبق ماده چهار همان قانون، مادام که تکلیف نهایی معلوم نشده است،

۱. دومین هیأت مهمی که در سازمان ثبت اسناد و املاک تشکیل می‌شود، «شورای عالی ثبت» است که به منظور تجدید نظر از آرای غیر قطعی هیأت نظارت و ایجاد وحدت رویه از دو قاضی دیوان عالی کشور به انتخاب رییس قوه قضاییه و حسب مورد مدیر کل ثبت املاک یا مدیر کل امور اسناد تشکیل می‌شود. (ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت با مقارنه آنها با قوانین موضوعه فعلی کشور.)

ادارات ثبت باید از صدور سند مالکیت جدید خودداری نمایند.

**سابعاً:** برابر تبصره ماده اول قانون افراز و فروش املاک مشاع، نسبت به ملکی که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده است، تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد شد.

#### وظایف دفاتر اسناد رسمی:

دفاتر اسناد رسمی پس از اطلاع از صدور سند مالکیت معارض حق ندارند معاملات مربوط به مورد آن را ثبت نمایند و در صورت تخلف و ثبت این قبیل معاملات، به دستور ماده ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳، سردفتر متخلف، به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد؛ اما مطابق ماده ۴ لایحه یاد شده در مورد سند مقدم الصدور دفاتر اسناد رسمی می‌توانند معاملات مربوط به آن را ثبت نمایند ولی مکلفند که در متن سند قید کنند که نسبت به مورد معامله، سند معارض صادر شده است.

#### تکالیف دارنده سند مالکیت معارض «مؤخر الثبت»:

۱- دارنده سند مالکیت معارض باید از تاریخ ابلاغ اداره ثبت به او تا دو ماه به دادگاه ذی صلاح، دادخواست تقدیم و درخواست ابطال سند مالکیت مقدم الصدور را بنماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت مربوطه تسلیم و رسید اخذ کند و الا در صورتی که دارنده سند مالکیت مقدم الصدور ظرف همان مدت، گواهی عدم تسلیم دادخواست را به اداره ثبت ارائه نماید، اداره ثبت، سند معارض را ابطال خواهد کرد.

۲- دارنده سند مالکیت معارض تا زمانی که حکم نهایی بر ابطال سند مالکیت مقدم الصدور صادر نشده است، باید از معامله نسبت به مورد سند معارض خودداری کند و در صورت تخلف چنانچه حکم نهایی بر بطلان آن صادر شود یا دو ماه مدت مراجعه به دادگاه منتفی شود و ظرف آن مدت به دادگاه مراجعه نکرده باشد، به مجازات جریمه نقدی محکوم خواهد شد.

جرم مندرج در ماده ۱۶ لایحه قانونی مارالبیان از جمله جرایم مربوط به ثبت

املاک بوده و دارای ارکان، مرتکبین و مجازاتی است. این جرم با توجه به دو نوع مجازات مقررہ آن، جرمی جزایی انتظامی است.

### بند اول) ارکان جرم:

جرم مندرج در ماده ۶ لایحه قانونی یاد شده، دارای سه رکن قانونی، مادی و معنوی است:

**الف) رکن قانونی** - ماده ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳، رکن قانونی این جرم را تشکیل می‌دهد.

**ب) رکن مادی** - برای تحقق رکن مادی این جرم، شخص مرتکب باید اولاً اقدام به انجام معامله یا ثبت معامله نسبت به ملکی نماید که راجع به آن سند مالکیت معارض صادر شده است؛ به تعبیر حقوقی، یک فعل مثبت مادی انجام دهد. ثانیاً زمانی مبادرت به انجام فعل یاد شده نماید که حکم نهایی بر ابطال سند مالکیت مقدم الصدور صادر نشده باشد. منظور از حکم نهایی، مطابق تبصره ماده ۲۲ قانون ثبت عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود. حکم نهایی، بر مبنای سیستم موجود قضایی حکمی است که مراحل اعتراض و تجدید نظر را طی کرده و یا به علت انقضای موعده قانونی آنها، نهایی شده باشد یا اینکه دو ماه مدت مراجعه به دادگاه صالحه منقضی شود و شخص مرتکب، ظرف آن مدت به دادگاه مراجعه نکرده باشد و در غیر این صورت، چنانچه حکم نهایی ابطال سند مالکیت مقدم الصدور صادر شده باشد یا مدت دو ماه مقرر منقضی نشده باشد یا اینکه در ظرف مدت مقررہ دارنده سند مالکیت معارض به دادگاه مراجعه کرده باشد، اقدام دارنده سند مالکیت معارض به انجام معامله و اقدام سردفتر اسناد رسمی به ثبت چنین معامله‌ای، منع قانونی نداشته و ندارد و این گونه موارد از شمول ماده ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض خارج است. با توجه به این مباحث نتیجه می‌گیریم که «زمان» در تشکیل رکن مادی این جرم نقش اساسی و محوری دارد.

ج) رکن معنوی: این جرم، جرمی عمدی است که نیاز به سوء نیت دارد؛ به تعبیر دیگر شخص مرتکب باید بداند و آگاه باشد که معامله‌ای را که انجام می‌دهد یا ثبت می‌کند خلاف قانون و نامشروع است.

#### بند دوم) مرتکبین و مجازات:

حسب مورد، مرتکبین و مجرمین این جرم می‌تواند دارنده سند مالکیت معارض «مؤخر الثبت» باشد که شامل هر شخص حقوقی و حقیقی می‌گردد و یا اینکه سردفتر اسناد رسمی باشد که فقط اشخاص حقیقی را در بر می‌گیرد.

مجازات این جرم برای دارنده سند مالکیت معارض، مجازات جزایی «جریمه نقدی» است که یک نوع مجازات مالی محسوب می‌گردد. میزان و مقدار آن نیز معادل یک برابر بهای مورد معامله انجام شده نسبت به ملک دارای سند مالکیت معارض می‌باشد و برای سردفتر اسناد رسمی مجازات انتظامی انفصال ابد از شغل سردفتری است که شدیدترین نوع مجازات انتظامی است.

این جرم از جرایم عمومی بوده و بالطبع غیر قابل گذشت است. مستند این قول همانا اصل کلی عمومی بودن جرایم در حقوق جزا است.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی