

نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی (۶)

علی حاجیانی*

اشاره:

در سلسله مباحث مربوط به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی به مبحث «جرایم ثبتی در حکم خیانت در امانت و کلاهبرداری» رسیدیم که دو گفتار آن را در شماره‌های پیش به چاپ رساندیم. اکنون گفتار سوم مبحث فوق با عنوان «تقاضای ثبت ملک غیر به عنوان مالکیت با وجود امین بودن شخص نسبت به ملک» از نظر خوانندگان گرامی می‌گذرد.



ثروء شكاو علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

تفاضای ثبت ملک غیر به عنوان مالکیت، با وجود امین بودن شخص نسبت به ملک

براساس ماده ۱۰۷ قانون ثبت: «هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت، تفاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهبرداری محکوم خواهد شد» که علی‌الاصول شخصی را «امین ملک» قلمداد می‌نمایند که امنیت لازم را برای آن ملک فراهم سازد و وظایف و تکالیف قانونی‌اش را در مورد حفظ و حراست و مراقبت از ملک و استفاده بهینه از آن به نحو احسن و به صورت کامل انجام دهد. چنین شخصی اگر به نحوی از انحا در انجام وظایف و تکالیف خود، تقصیری روا دارد و مرتکب تعدی و تفریط نسبت به ملک مورد امانت گردد، مطابق قوانین و مقررات موضوعه مملکتی مسئولیت حقوقی و کیفری دارد. مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ قانون ثبت دو مورد از مواردی را که امین ملک بر اثر اعمال و اقدامات ارتكابی‌اش مسئولیت کیفری و حقوقی پیدا می‌کند، بیان داشته است. ماده ۱۰۷ یاد شده از سوءاستفاده امین نسبت به ملک مورد امانت و تفاضای ثبت نمودن آن، به نام خود سخن رانده است و ماده ۱۰۸ که در گفتار چهارم از آن سخن به میان خواهد آمد، از

خیانت و تبانی او نسبت به ملک مورد امانت و ثبت آن به نام غیر بحث می‌کند. قبل از بررسی تفصیلی جرم موضوع ماده ۱۰۷ قانون ثبت لازم است درباره معانی اصطلاحات به کار رفته در ماده مذکور توضیحاتی ارائه گردد:

الف) اجاره: «اجاره، عبارت است از تملیک منفعت به عوض معلوم»^۱ و مطابق ماده ۴۶۶ قانون مدنی: «اجاره، عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.» همچنین براساس ماده ۴۹۰ قانون مدنی: «مستأجر باید اولاً، در استعمال عین مستأجره به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند و ثانیاً، عین مستأجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می‌شود، استعمال نماید... الخ» بنابراین «ید مستأجر نسبت به عین مستأجره امانی است مگر آن که در آن تعدی و تفریط نماید»^۲ که در این صورت ید امانی وی به ید ضمانی تبدیل می‌گردد و موجب مسؤولیت کیفری و حقوقی خواهد گردید.

ب) عمری، رقبی و سکنی: برابر ماده ۴۱ قانون مدنی: «عمری، حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر منتفع یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد.» و طبق ماده ۴۲ همین قانون: «رقبی، حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد». نیز براساس ماده ۴۳ قانون مدنی: «اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی، باشد سکنی یا حق سکنی نامیده می‌شود و این حق ممکن است به طریق عمری یا به طریق رقبی برقرار شود».

منتفعین از حقوق انتفاعی عمری، رقبی و سکنی باید از مالی که موضوع حق انتفاع است سوءاستفاده نکرده، در حفاظت آن تعدی یا تفریط ننمایند. اینان در

۱. سید حسن امامی، حقوق مدنی، ج دوم، ص ۱.

۲. مهدی شهیدی، جزوه حقوق مدنی ۶، دوره کارشناسی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، ص ۶۶.

موارد ذیل ضامن تضرّرات مالک می‌باشند:

۱- در صورتی که متفعین از مال موضوع انتفاع سوءاستفاده کنند.

۲- در صورتی که اینان شرایط مقررّه از طرف مالک را رعایت نمایند و این عدم رعایت موجب خسارتی بر موضوع حق انتفاع باشد.^۱ به تعبیر دیگر «متفع مانند هر امینی که مال دیگری را برای انتفاع خود در دست دارد، چنانچه از مال مورد حقّ سوءاستفاده کند و یا در حفاظت آن تعدّی یا تفریط بنماید، ضامن است و هرگاه در اثر آن خسارتی متوجه مالک و یا خرابی در مال پیدا شود، باید آن را جبران بنماید.»^۲

ج) مباشرت: «انجام دادن یک عمل حقوقی شخصاً بدون تعیین نایب و نماینده و وکیل؛ چنان که گویند حاکم دادگاه خود باید مباشر امر رسیدگی شود و به عضو علی‌البدل ارجاع کار نکند.»^۳ و مباشر به معنای مدنظر قانونگذار در ماده ۱۰۷ قانون ثبت: «کسی است که از طرف مالک به طور مستمر اداره اموال او را تصدی می‌کند.»^۴ به طریق اولی، اصطلاح مباشرت به کار رفته در ماده ذکر شده نیز دقیقاً به همین معنای اخیرالذکر است.

مباشر نیز نسبت به اموالی که به وی سپرده شده است، امین محسوب و در صورت تعدی و تفریط مسؤول شناخته می‌شود.

د) امین: «وضع ید قانونی بر مال غیر به قصد نگهداری به نفع او یا به نفع کسی که قانون معین کرده است، امانت است و دارنده این صفت را در اصطلاح امین گویند.»^۵ همچنین «امین دو نوع است؛ یکی آن که از طرف مالک امین شناخته شده و ملک به او تحویل گردیده است، مانند مستأجر و صاحب حق انتفاع در عمری و

۱. مواد ۴۸ و ۵۲ قانون مدنی.

۲. محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق.

۳. ر.ک: منبع پیشین و همچنین محمد صدری طباطبائی نائینی، فرهنگ اصطلاحات ثبتی.

۴. محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق.

سکنی و رقبی و مباشر و وکیل و... دیگر آن که قانوناً امین محسوب می‌شود، مانند ولی و قیم صغار و محجورین و متولی موقوفه. در مورد اشخاص اخیرالذکر اگرچه مالک ملک آن را به امانت به آنان تحویل نداده است، اما قانونگذار آنان را امین شناخته و ید امانی دانسته و مشمول مقررات امین کرده است.^۱

حال که با اصطلاحات حقوقی به کار رفته در ماده ۱۰۷ قانون ثبت آشنا شدیم، به بررسی جرم ثبتی «اسناد و املاک» موضوع ماده مذکور می‌پردازیم.

جرم ثبتی «اسناد و املاک» مندرج در ماده ۱۰۷ قانون ثبت از جمله جرایم مربوط به ثبت املاک بوده، دارای ارکانی است. علاوه بر این مرتکبین و مجازاتی نیز دارد.

بند اول) ارکان جرم

این جرم دارای سه رکن است: قانونی، مادی و معنوی.

الف) رکن قانونی: ماده ۱۰۷ قانون ثبت رکن قانونی این جرم را تشکیل می‌دهد و از آن جا که مجازات پیش‌بینی شده برای این جرم، مجازات کلاهبرداری است، باید گفت که ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین اختلاس و ارتشا و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام نیز یکی از اجزای این رکن می‌باشد.

ب) رکن مادی: این رکن دارای دو جزء اساسی است: جزء اول وجود رابطه امانی بین امین با ملک امانت داده شده است و جزء دوم، تقاضای ثبت ملک امانت داده شده به عنوان مالکیت است.

۱- وجود رابطه امانی بین امین با ملک امانت داده شده: ماده ۱۰۷ قانون ثبت در ابتدا از عقود و روابط امانی خاصی مثل: اجاره، عُمَری، رقبی، سکنی و مباشرت نام می‌برد و در آخر با صدور حکم کلی «هر کسی که نسبت به ملکی امین محسوب

شود»، کلیه عقود و روابط حقوقی امانی را مطمح نظر قرار می‌دهد؛ به تعبیر دیگر می‌توان گفت قانونگذار در ابتدا مصادیق عقود و روابط حقوقی امانی را مطمح نظر قرار می‌دهد. همچنین می‌توان گفت قانونگذار در ابتدا مصادیق عقود و روابط حقوقی امانی را به صورت حصری مطرح و بیان نموده است و در آخر با صدور حکم عام مصادیق را تمثیلی نموده است. بنابراین، نظر قانونگذار بر این است که الزاماً و لابد باید یک نوع رابطه امانی بین امین با ملک وجود داشته باشد تا جرم مدنظر قانونگذار محقق گردد. این رابطه امانی می‌تواند به وسیله سپردن ملک توسط مالک به امین صورت گیرد، چنان که در عقد ودیعه چنین است و یا این که موضوع سپردن ملک توسط مالک به امین مطرح نباشد، لیکن قانونگذار شخصی که اداره ملک را به عهده دارد، قانوناً امین محسوب نموده باشد. چنان که قیّم شخص محجور یا امین اموال غایب مفقودالاثّر واجد چنین صفتی می‌باشند.

۲- تقاضای ثبت ملک امانت داده شده به عنوان مالکیت: دومین جزء اساسی رکن مادی جرم مندرج در ماده ۱۰۷ قانون ثبت، تقاضای ثبت نمودن راجع به ملک امانت داده شده است که همواره به صورت عمل مثبت مادی دادن تقاضا در ثبت عادی و تکمیل اظهارنامه ثبتی در ثبت عمومی و تسلیم آن به اداره ثبت اسناد و املاک محل ظرف مهلت مقرر (از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ قانون ثبت تا ۶۰ روز) متجلی می‌شود. این فعل مثبت مادی باید برخلاف واقع و متقلبانه باشد و به تعبیر قانونگذار «به عنوان مالکیت» باشد. این جا است که شخص امین، خیانت را بر امانتداری ترجیح می‌دهد و نسبت به ملکی که هیچ گونه مالکیتی نسبت به آن ندارد و صرفاً امین آن محسوب می‌شود، من غیر حق و با لطایف الحیل تقاضای ثبت آن به نام خود می‌کند. به بیان دیگر، امین باید با مانورهای متقلبانه، خود را مالک ملک مورد تقاضا قلمداد نماید تا بتوان او را به عنوان مجرم جرم موضوع ماده ۱۰۷ قانون ثبت دانست و الا چنانچه امین به عنوان وکیل رسمی مالک، تقاضای ثبت ملک امانت داده شده را بدهد، در حیطه اختیارات قانونی

خود عمل نموده و امانتداری را مرعی داشته، لذا مشمول ماده ۱۰۷ قانون ثبت نمی‌شود.

ج) رکن معنوی: این جرم از جرایم عمدی است و نیاز به سوءنیت و قصد مجرمانه دارد. با این توضیح که شخص امین باید بداند که عملش در دادن تقاضای ثبت ملک و تکمیل اظهارنامه ثبت ملک مورد امانت به نام خود، غیرقانونی و نامشروع است (سوءنیت عام) و این عمل خلاف قانون ممکن است به صاحب واقعی ملک (مالک) خسارت و ضرر و زیان وارد سازد (سوءنیت خاص).

بند دوم) مرتکبین و مجازات

با توجه به کلمه «هر کس» باید گفت که مرتکب جرم مندرج در ماده ۱۰۷ قانون ثبت، می‌تواند هر شخص حقیقی یا حقوقی باشد که به نحوی از انحا نسبت به ملک مورد امانت، امین محسوب می‌گردد. مجازات جرم یاد شده نیز مجازات کلاهبرداری است که طبق ماده یک یاد شده قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷/۹/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام، علاوه بر رد مال در کلاهبرداری ساده، حبس از یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه و در کلاهبرداری مشدد، حبس از دو تا ده سال و انفصال ابد از خدمات دولتی و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه می‌باشد.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

التَّوَاضَعُ ثَمَرَةُ الْعِلْمِ

فروتنی، میوه دانش است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



ثروء شكاو علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی