

نگاهی به جرایم ثبتی اسناد و املاک و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی (۹)

علی حاجیانی*





پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

امتناع از ردّ حق به ذی حق و تصدیق نمودن حق وی در معاملات با حق استرداد طبق ماده ۱۱۶ قانون ثبت «در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکور در ماده ۳۳ انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهار نامه خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده، مرتهن یا انتقال گیرنده می تواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن به وسیله اظهار نامه رسمی حق خود را مطالبه کند. هر گاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.

اگر اخطار قبل از انقضاء مدت حق استرداد یا رهن به عمل آمده باشد، رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک به ملکیت او حق طرف را ده روز پس از ابلاغ اظهار نامه در اداره ثبت تصدیق ننماید و در صورتی که ملک به ملکیت او باقی نباشد وقتی مجرم محسوب می شود که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تأدیه نکند.»

رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می دهد. رهن دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتهن می گویند^۱ و «هر معامله ای که به موجب آن

شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیر منقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد خواه آن عمل رد طلب باشد یا عمل دیگر و خواه آن طلب ناشی از قرارداد باشد خواه نه، معاملات رهنی و با حق استرداد و شرطی و وثیقه‌ای گویند. عنصر مشخص این معاملات این است که ملاک مالی که به وثیقه داده می‌شود:

اولاً: آن را ضمن عقدی به وثیقه می‌دهد خواه آن عقد بیع شرط باشد یا رهن باشد یا عقدی دیگر مانند صلح یا عقد مذکور در ماده ۱۰ قانون مدنی.

ثانیاً: «مال مورد وثیقه به موجب این عقد از مالکیت مالک پس از عقد خارج نمی‌شود و به مالکیت او باقی می‌ماند.»^۱ مطابق قوانین و مقررات ثبتی از جمله کسانی که حق درخواست ثبت دارند انتقال دهندگان املاک با حق استرداد می‌باشند توضیح آن که بر اساس مواد ۳۳، ۳۴ و ۳۴ مکرر تا ماده ۴۰ قانون ثبت در معاملات با حق استرداد که شامل معاملات با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت هم می‌شود، مالکیت انتقال دهنده نسبت به آنچه که به طریق مذکور انتقال داده است کماکان باقی است و این قبیل معاملات موجب نقل ملک نمی‌شود و لذا درخواست ثبت باید از ناحیه انتقال دهنده به عمل آید و به صراحت تبصره ۲ ماده ۳۳ قانون ثبت، انتقال دهنده در موقع درخواست ثبت باید حق انتقال گیرنده را در اظهار نامه قید نماید و در ضمن انتشار آگهی نوبتی نیز این حق به اسم طرف ذکر خواهد شد. موارد استثناء بر این اصل آنطور که در ماده ۳۳ مسبوق اشاره قانون مذکور آمده عبارتست از:

- ۱- در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای قانون ثبت (۱۳۱۱/۱/۱) به موجب حکم نهایی دادگاه به ملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد.
- ۲- در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد، انتقال دهنده مالکیت قطعی «بدون حق استرداد» انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.
- ۳- در صورتی که در تاریخ اجرای قانون ثبت مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ ملک مورد

معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ مذکور گذشته باشد مشروط به دو شرط زیر:

الف) از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهار نامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

ب) در صورتی که تا ۲۸ دی ماه ۱۳۱۲ (تاریخ تصویب ماده ۳۳ اصلاح) حکم قطعی بر بی حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام او صادر نشده باشد.

تبصره یک ماده ۳۳ کلیه معاملات با حق استرداد را هر چند به ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول تمام مقررات راجع به معاملات با حق استرداد دانسته و آن را به مواردی هم که حق استرداد بین متعاملین محصور نبوده و برای تأمین حق استرداد اشخاص ثالثی را به هر نحو از انحاء مداخله داده باشد تعمیم داده است.

«به این ترتیب قانون ثبت آثار حقیقی معاملات با حق استرداد را که حصول نقل و انتقال متزلزل است و در قانون مدنی آمده است ملغی نموده و به آنها جنبه وثیقه داده و در ردیف رهن در آورده است. شاید این امر در نظر اول مستعبد و پذیرفتنش دشوار باشد ولی از آنجاکه در هر عقدی قصد حقیقی ملاک است و «العقود تابعه للقصد» چون در معاملات با حق استرداد، در جامعه ما عموماً قصد حقیقی و اراده نقل و انتقال ملک وجود ندارد و مقصود اصلی وام گرفتن و وثیقه دادن با بهره و فرار از ربا است، مواد قانونی ثبت بجا و صحیح و بر اساس قصد واقعی متعاملین است.»^۱

پس «با توجه به مفاد ماده ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت معامله با حق استرداد عقد مستقلی است که به موجب آن احد از طرفین مبلغی را به دیگری قرض می دهد و در مقابل، مالی را برای به عنوان وثیقه برای مدت معینی می پذیرد پس از انقضاء مدت، طلب خود را دریافت و وثیقه را مسترد دارد. بنابراین معامله با حق استرداد عقد واحدی است که از نظر تحلیل حقوقی دارای اثر قرض و وثیقه است.

بنابر آنچه گذشت، قانونگذاران ایران، معاملات با حق استرداد را که عموماً فاقد قصد حقیقی نقل و انتقال و برای تخلّص و فرار از ربا یا تصاحب املاک مردم به ثمن بخش صورت می‌گیرد، فاقد آثار نقل و انتقال شناخته و لذا درخواست ثبت را وظیفه انتقال دهنده دانسته‌اند.^۱ در این درخواست باید حقوق مرتهن و انتقال گیرنده که ذیحق می‌باشند قید شده باشد و چنانچه به نحوی از انحاء و با توجه به صور و شقوق پیش بینی شده در ماده ۱۱۶ قانون به حقوق حقه مرتهن و انتقال گیرنده خللی وارد آید، راهن و انتقال دهنده مجرم محسوب می‌شوند. حال با توجه به توضیحات ارائه شده به بررسی ارکان جرم ثبتی «اسناد و املاک» مندرج در ماده ۱۱۶ قانون ثبت و مرتکبین و مجازات آن می‌پردازیم.

بند اول) ارکان جرم

این جرم که در عداد جرائم مربوط به ثبت املاک می‌باشد دارای سه رکن قانونی، مادی، معنوی می‌باشد:

الف) رکن قانونی: مواد ۱۱۶ قانون ثبت و یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام رکن قانونی جرم موضوع ماده ۱۱۶ قانون ثبت را تشکیل می‌دهد.

ب) رکن مادی: این رکن متشکل از اجزائی به شرح ذیل می‌باشد.

۱- انجام ندادن تکلیف قانونی که راهن یا انتقال دهنده طبق قانون ثبت مکلف به انجام آن می‌باشند. این تکلیف قانونی همانا درج و ذکر حقوق مرتهن و انتقال گیرنده در تقاضانامه و اظهار نامه ثبت ملک می‌باشد.

۲- مطالبه حق مکتسبه خود از جانب مرتهن و انتقال گیرنده. عدم انجام تکلیف قانونی مقررّه توسط راهن یا انتقال دهنده نافی ایفای وظیفه قانونی مرتهن یا انتقال گیرنده که همانا مطالبه حق قانونی و مکتسبه خود ظرف مدت تعیین شده قانونی «تا یک سال از تاریخ انقضاء مدّت حق استرداد یا رهن» راجع به ملک مورد معامله با حق

استرداد نمی‌شود. به تعبیر واضحتر مرتهن و انتقال گیرنده باید حق قانونی و مكتسبه خود ناشی از معامله منعقدۀ با رهن و انتقال دهنده در ملك كذايی را از افراد اخيرالذکر مطالبه کند.

۳- مطالبه حق باید به وسیله اظهار نامه رسمی باشد. برابر ماده ۷۰۹ قانون آیین دادرسی مدنی «هر کس می‌تواند قبل از تقدیم دادخواست به دادگاه‌های دادگستری، حق خود را به وسیله اظهار نامه از طرف مطالبه نماید مشروط بر این که موعد مطالبه رسیده باشد و به طور کلی هر کس حق دارد اظهاراتی که راجع به معاملات و تعهد خود با طرف دارد به وسیله رسمی به طرف بگوید در ضمن اظهار نامه به طرف ابلاغ نماید. اظهار نامه به توسط اداره ثبت اسناد یا دفتر دادگاه‌ها ابلاغ شود.» بنابراین مطالبه حق بطور شفاهی یا با نوشته‌ای به غیر از اظهار نامه، هیچ گونه حقی را برای مرتهن و انتقال گیرنده ایجاب نمی‌نماید.

۴- با وجود گذشت و انقضای ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، رهن یا انتقال دهنده حق طرف ذی حق (مرتهن و انتقال گیرنده) را ندهد این مورد مهمترین جزء رکن مادی جرم می‌باشد. زیرا با تحقق این جزء است که رکن مادی جرم ثبتی «اسناد و املاک» مندرج در ماده ۱۱۶ قانون ثبت تکمیل می‌شود.

بدیهی می‌نماید چنانچه رهن یا انتقال دهنده حق مرتهن و انتقال گیرنده را پس از ابلاغ اظهارنامه اداء، تصدیق و تأیید نماید، جرم مورد بحث موضوعیت پیدا نمی‌کند. حال چنانچه اخطاریه مدنظر قانونگذار قبل از انقضای مدّت حق استرداد و یا رهن بعمل آمده باشد، رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم محسوب می‌شوند که مالکیت اینان نسبت به ملك مورد تنازع باقی باشد و با وجود بقای مالکیت، مشار الیهم حق مرتهن و انتقال گیرنده را تصدیق ننماید و چنانچه ملك به ملکیت رهن یا انتقال دهنده باقی نباشد، اینان در صورتی مجرم خواهند بود که تا ده روز پس از انقضای مدّت حق استرداد یا رهن، حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تأدیه نکنند.

این امتناع از ادای حقّ به ذی حق و تصدیق نمودن حقّ مرتهن و انتقال گیرنده فعل منفی و به تعبیر دیگر ترک فعل می‌باشد. فلذا جرم موضوع ماده ۱۰۹ قانون ثبت

از جمله جرائم نادری است که رکن مادی آن را ترک فعل تشکیل می‌دهد.

ج) رکن معنوی: این جرم از جمله جرائم عمدی است و مثل همه جرائم عمدی نیاز به قصد مجرمانه و سوء نیت دارد. به تعبیر دیگر شخص راهن و انتقال دهنده باید بداند که امتناع از اداء حق مرتهن و انتقال گیرنده و تصدیق نمودن حقوق مکتسبه قانونی مشارالیهم جرم و خلاف قانون است. «سوء نیت عام» و با این عمل منفی قصدشان تضییع و پایمان نمودن حق مرتهن و انتقال گیرنده باشد «سوء نیت خاص».

بند دوم) مرتکبین و مجازات

جرم ثبتی «اسناد و املاک» موضوع ماده ۱۰۹ قانون ثبت هرچند که خاص راهن و انتقال دهنده املاک رهنی و با حق استرداد است لیکن شامل هر شخص حقیقی و حقوقی که این دو عنوان مشخصه قانونی بر آنها مترتب گردد، می‌شود. و از آنجا که مرتکبین و مجرمین این جرم کلاهبردار محسوب می‌شوند لذا مجازات کلاهبرداران بر آنان تحمیل می‌شود که طبق ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام حسب مورد علاوه بر رد اصل مال مأخوذه حبس از یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه و یا حبس از دو تا ده سال و انفصال دائم از خدمات دولتی و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه می‌باشد. علاوه بر این مطابق ماده ۱۱۶ مابالیهان قانون ثبت با راهن یا انتقال دهنده با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ قانون ثبت برابر ماده ۱۱۴ قانون ثبت نیز رفتار خواهد شد یعنی در صورتی که مدعی خصوصی «مرتهن یا انتقال گیرنده» از شکوائیه و ادعای خود علیه راهن یا انتقال دهنده صرف نظر نمایند و به تعبیر دیگر شکوائیه و ادعای خود را پس نگیرند، راهن یا انتقال دهنده تا موقعی که بوسیله تصدیق حق مدعی خصوصی «مرتهن یا انتقال گیرنده» در اداره ثبت املاک یا به وسائیل دیگر خساراتی را که مستقیماً به واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارده آورده و مدعی خصوصی «مرتهن یا انتقال گیرنده» به وسیله‌ای تقدیم عرض حال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران نماید در توقیف خواهد ماند.

جرم مبحوث عنه جرمی خصوصی و قابل گذشت می‌باشد زیرا ماده ۱۱۶ قانون ثبت تعقیب مجرم و مرتکب جرم را موکول و منوط به رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ قانون ثبت نموده است که مفاد و مندرجات این مواد با مطمح نظر قرار دادن ماده ۲۳ قانون مجازات اسلامی و تبصره ماده ۸ قانون آئین دادرسی کیفری الحاقی ۲ بهمن ماه ۱۳۵۲ که در گفتار دوم همین فصل از آنها سخن به میان آمد، حاکی از قابل گذشت بودن جرم موضوع ماده ۱۱۶ قانون ثبت در هر مرحله از مراحل دادرسی و غیر قابل عدول بودن گذشت معموله می‌باشد.





پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

الخلاف یهدم الرأی

جدال، تدبیر را ویران می‌کند.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی