

## بھنی پیرامون عنصر مادی جرم موضوع مادہ ۱۰۰ قانون ثبت (۲)

مہدی احمدی جویباری<sup>۱</sup>



۱ . سردفتر اسناد رسمی ۱۶ بابل و کارشناس ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## **بحثی پیرامون عنصر مادی جرم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت (۲)**

در ادامه مبحث مندرج در شماره پیشین، به بررسی هر یک از موارد سه گانه مذکور در شق پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت می‌پردازیم.

### **اول: معدوم یا مکتوم کردن تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت**

واژه معدوم، از ریشه عدم به معنای نیستی و ناپودی می‌آید فلذا معدوم کردن به معنای نیست و نابود کردن و از بین بردن چیزی است. همچنین مکتوم کردن نیز به معنای پوشیده و پنهان کردن و مخفی نمودن چیزی آمده است. عمل معدوم کردن ممکن است شامل معدوم کردن و از بین بردن قسمتی یا تمام دفاتر ثبت باشد، البته باید گفت قانونگذار عمل معدوم کردن دفاتر ثبت را از سوی مستخدمان و اجزاء ثبت و صاحبان دفاتر رسمی به منزله جعل و تزویر در اسناد رسمی دانسته است در حالی که به نظر نگارنده در این مورد بر قانونگذار اشکال وارد است چرا که اصولاً عمل معدوم کردن واز بین بردن دفاتر ثبت، چیزی جدای از قلب حقیقت در یک سند یا نوشته است. در جعل، مرتکب، سند یا نوشته موجود را می‌سازد یا مندرجات و مطالب آن را متقلبانه تغییر می‌دهد یا بدو و فی‌البداهه حقیقتی را در ذهن خود منقلب نموده و سپس حقیقت قلب شده را به صورت یک سند یا نوشته واجد آثار ظاهری و فیزیکی می‌گرداند، در حالی که در معدوم کردن یا از بین بردن یک سند، هیچ یک از این اعمال از طرف مرتکب

صورت نمی‌گیرد بلکه صرفاً سند یا نوشته موجود از بین رفته و قابلیت اثر ندارد یعنی مرتکب عملیاتی بر روی سند موجود انجام می‌دهد که نه تنها آن را از موجودیت، بلکه از قابلیت انتفاع نیز می‌اندازد و موجبات تلف آن را فراهم می‌کند فلذا این بند از ماده ۱۰۰ قانون ثبت به نظر نگارنده می‌بایست از مصادیق تخریب و اتلاف سند به شمار رفته و مرتکب به عنوان تخریب و اتلاف‌کننده سند مشمول مقررات ماده ۶۸۱ یا ۶۸۲ قانون مجازات اسلامی می‌گشت نه به عنوان جاعل در اسناد رسمی. لذا برای آگاهی بیشتر عیناً متن مواد قانونی اخیر در ذیل آورده می‌شود:

ماده ۶۸۱: «هرکس عالماً دفاتر و قباله‌ها و سایر اسناد دولتی را بسوزاند یا به هر نحو دیگری تلف کند به حبس از دو تا ده سال محکوم خواهد شد.» ماده ۶۸۲: «هر کس عالماً هر نوع اسناد یا اوراق تجارתי و غیرتجارتی غیر دولتی را که اتلاف آنها موجب ضرر غیر است بسوزاند یا به هر نحو دیگر تلف کند به حبس از سه ماه تا دو سال محکوم خواهد شد.» اصولاً دفاتر ثبت بر دو دسته‌اند، یکی دفاتری که در ادارات ثبت اسناد و املاک است و دیگری در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق موجود می‌باشد. ماده ۷ قانون ثبت در خصوص دفاتر ثبت چنین می‌گوید: «برای ثبت اسناد و املاک دفاتری که لازم است و عده و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود، معین خواهد شد.» همچنین مطابق ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷، هر اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر می‌باشد: ۱- دفتر املاک ۲- دفتر نماینده املاک ۳- دفتر املاک توقیف شده (بازداشتی) ۴- دفتر ثبت موقوفات ۵- دفتر گواهی امضاء ۶- دفتر سپرده‌ها ۷- دفتر توزیع اظهارنامه ۸- دفتر املاک مجهول‌المالک ۹- دفتر ثبت شرکتها ۱۰- دفتر اسناد رسمی ۱۱- دفتر ثبت قنوات ۱۲- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه. همچنین در ادامه در ماده ۲

آیین‌نامه مذکور مقرر شده است: «کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثناء دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر دادستان شهرستان محل یا نماینده او شماره گذاشته و امضاء کرده و به مهر دادسرا ممهور، مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.»

این همه مقررات به خاطر اهمیت دفاتر مذکور در ارتباط با حقوق مردم می‌باشد که برای جلوگیری از هرگونه دخل و تصرف غیرقانونی و یا معدوم و مکتوم کردن یا کندن اوراق این دفاتر از سوی قانونگذار پیش‌بینی گردیده است و برای مرتکبین این جرایم مجازات‌های سنگینی در نظر گرفته است. مضافاً اینکه تبصره ذیل ماده یک آیین‌نامه مذکور چنین مقرر داشته است: «دفتر ثبت قنوات و املاک در تهران یک نسخه و در سایر شهرستان‌ها در دو نسخه نوشته می‌شود که یکی در تهران و دیگری در محل نگهداری می‌گردد.» در خصوص دفاتر ثبتی موجود در دفاتر اسناد رسمی باید گفت که هر دفترخانه اسناد رسمی طبق ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۵۴ و بخشنامه شماره ۲۳/۹۰ مورخ ۵۸/۱۰/۲۵ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دارای دفاتر زیر می‌باشد:

- ۱- دفتر ثبت اسناد که پلمپ شده و اسناد در آن ثبت می‌شوند.
- ۲- دفتر راهنما.
- ۳- دفتر درآمد.
- ۴- دفتر ثبت مکاتبات و تقاضانامه‌های اجرایی و خلاصه معاملات.
- ۵- دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار.
- ۶- دفتر گواهی امضاء.
- ۷- دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع‌المعامله و املاک بازداشت شده و مشمول

همچنین طبق مواد ۱ و ۲ و ۳ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، دفاتر اسناد رسمی نیز باید مجلد بوده و تمام صفحات آن در بدو امر توسط رئیس حوزه قضایی (دادگستری) محل یا نماینده او شماره‌گذاری شده و به امضای وی ممضی و به مهر دادگستری مهر نماید و مجموع عده صفحات هر دفتر را باید رئیس حوزه قضایی (دادگستری) محل یا نماینده او با تمام حروف در صفحه اول و آخر دفتر با ذکر تاریخ قید کند. فلذا سردفتر باید در حفظ و نگهداری و مراقبت از این دفاتر نهایت دقت را مبذول دارد چرا که دفاتر مزبور به لحاظ ارتباط تنگاتنگی که با حقوق مردم دارند چه بسا خدشه و قلم خوردگی و از بین رفتن این دفاتر باعث تضییع حقوق افراد گردد، لذا مقنن هرگونه دخل و تصرف غیرقانونی و ایجاد خدشه و قلم خوردگی و معدوم کردن این دفاتر را ممنوع نموده و اعمال معدوم کردن این قبیل دفاتر را به لحاظ اهمیت ویژه‌ای که دارند، جرم دانسته و مشمول عمل جعل و تزویر در اسناد رسمی به شمار آورده است. فلذا در خصوص مکتوم کردن دفاتر ثبت نیز باید گفت چنانچه مستخدمان و اجزاء ثبت اسناد و املاک و یا صاحبان دفاتر رسمی تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را مکتوم نمایند، مطابق شق پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت به عنوان جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی محکوم خواهد شد. البته به نظر نگارنده، مکتوم کردن دفاتر ثبت از مصادیق بارز و مطلقه جعل نبوده بلکه در حکم جعل می‌باشد و قانونگذار می‌بایست آن را در شمار جرایم در حکم جعل محسوب می‌نمود نه جعل مطلق.

#### دوم: کشیدن یا کندن ورقی از اوراق دفاتر ثبت

کندن، به معنای جدا کردن چیزی است از چیز دیگر که به آن چسبیده است و این امر ممکن است تمام اوراق دفاتر ثبت را در برگیرد یا فقط قسمتی از اوراق دفاتر را شامل شود. آقای دکتر سلیمانپور عمل کشیدن یا کندن اوراق دفاتر ثبت

را جرم تخریب سند می‌داند نه جعل سند. البته به نظر نگارنده در اینجا باید قائل به تفکیک شد یعنی مسأله دو حالت پیدا می‌کند:

۱\_ اول اینکه اگر منظور از کشیدن یا کندن اوراق دفاتر ثبت، کندن تمام اوراق این دفاتر باشد، ظاهراً به نظر نمی‌رسد نمی‌توان عمل مزبور را جعل دانست بلکه عمل مزبور منطبق با جرم تخریب سند بوده و باید مرتکب چنین عملی را مطابق قانون تحت عنوان تخریب‌کننده اسناد رسمی و دولتی مورد تعقیب و مجازات قرارداد.

۲\_ حالت دوم این است که چنانچه منظور از کشیدن یا کندن اوراق دفاتر ثبت، کندن یک یا چند ورق جزئی به قصد تقلب و از روی عمد باشد، می‌توان عمل مرتکب را جرم جعل دانست البته این عمل، باید در زمره جرایم در حکم جعل محسوب گردد و مرتکب چنین فعلی، در حکم جاعل در اسناد رسمی به شمار می‌آید.

اصولاً باید گفت به لحاظ اهمیت فوق‌العاده‌ای که دفاتر ثبت در ارتباط با حقوق مردم دارند لذا قانونگذار با تدابیر خاص و ویژه‌ای که اندیشیده، با وضع مقررات و قوانین در این خصوص جلوی هر گونه سوء استفاده احتمالی را که منتج به تضییع حقوق مردم گردد گرفته است از آن جمله می‌توان مقررات شماره‌گذاری و مهر و امضاء کردن دفاتر ثبت را به وسیله دادگستری نام برد که همین امر از بسیاری سوء استفاده‌ها و ارتکاب جرایمی چون جعل در چنین دفاتر و اسنادی جلوگیری می‌کند، چرا که با شماره‌گذاری و مهر و امضاء نمودن دفاتر ثبت توسط دادگستری، تشخیص کشیدن یا کندن شدن ورقی از اوراق این قبیل دفاتر به آسانی امکان‌پذیر است. این امر به نحوی در مواد ۲، ۳ و ۴ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۷ (با اصلاحات بعدی) مشخص و تدوین گردیده است چرا که ماده ۲ آیین‌نامه مذکور مقرر می‌دارد: «کلیه دفاتر نامبرده (منظور، دفاتر موجود

در ادارات ثبت اسناد و املاک است) در ماده قبل باید مجلد بوده و به استثناء دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن را در بدو امر دادستان شهرستان محل یا نماینده او شماره گذاشته و امضاء کرده و به مهر دادسرا ممهور، مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید.» در ماده ۴ آیین‌نامه مذکور نیز چنین مقرر شده است: «دفاتر نامبرده در ماده یک مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن مسئول دفتر باید تعداد شماره‌های ثبت را در آخر قید و بسته نمونه (امضاء) نماید، در مورد دفتر املاک و قنوات بعد از بسته شدن دفتر یک نسخه در اداره ثبت محل و نسخه دیگر به اداره کل ثبت فرستاده می‌شود.» با وضع و تدوین این مواد می‌توان دریافت که قانونگذار به دفاتر ثبت توجه خاصی داشته و ارتکاب هرگونه اعمال مجرمانه از قبیل کشیدن یا کندن ورقی از اوراق این قبیل دفاتر را جرم دانسته و برای آن مجازات مقرر نموده است و می‌بینیم که با وضع این مواد همان‌طور که پیشتر نیز گفتیم به راحتی می‌توان امر کشیدن یا کندن ورقی از اوراق دفاتر ثبت را تشخیص داد.

### سوم: از اعتبار و استفاده انداختن ثبت سند به وسایل متقلبانه

منظور از بی‌اعتبار و بی‌استفاده کردن ثبت سند، از قابلیت انتفاع خارج کردن و از استفاده انداختن ثبت سند است. برای تحقق جرم جعل و تزویر در اسناد رسمی موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت در خصوص شق پنجم ماده اخیر باید گفت که از اعتبار انداختن ثبت سند توسط مستخدمان واجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی، در صورتی جرم محسوب و قابل مجازات است که مرتکب اولاً عامد بوده و در ارتکاب عمل، علم و عمد داشته باشد، ثانیاً علاوه بر عامد بودن باید به قصد تقلب و به طور متقلبانه ثبت سند را از اعتبار و استفاده بیاندازد. پس



می‌توان گفت که چنانچه یکی از اشخاص موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت با وسایل حقیقی و بدون اینکه قصد تقلب داشته باشد باعث بی‌اعتبار شدن واز استفاده افتادن ثبت سندی بشود، عمل مزبور منطبق با ماده ۱۰۰ قانون ثبت نبوده و نمی‌توان مرتکب را جاعل در اسناد رسمی دانست، چرا که قصد تقلبی در کار نبوده است. بنا به قولی متقلبانه بودن وسایل، مهمترین جزء رکن مادی این قسمت از شق پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت است که از نظر ماهیت در متقلبانه بودن، محصور بوده و از نظر مصادیق متقلبانه بودن غیر محصور می‌باشد. شایان ذکر است که رکن مادی موارد سه گانه یاد شده در جعل مادی موضوع شق پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت، انجام فعل مثبت مادی است یعنی به عبارت دیگر ترک فعل در این موارد معنا و مفهومی ندارد و اعمال معدوم و مکتوم کردن دفاتر ثبت و کشیدن و از اعتبار انداختن این دفاتر نمی‌تواند در قالب ترک فعل تحقق یابد. مع ذلک جرم از اعتبار و استفاده انداختن ثبت سند، موقعی تحقق می‌یابد که ثبت سند از ابتداء معتبر بوده و موجد حق و منشأ اثر برای ذی‌نفع در آن سند بوده باشد و بعداً به واسطه عملیات متقلبانه‌ای که توسط یکی از مستخدمان و اجزاء ثبت اسناد و املاک یا سردفتران اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق بر روی ثبت سند مزبور صورت گرفته، آن را از اعتبار انداخته و به واسطه عدم قابلیت انتفاع، ذی‌نفع در سند را از حقوقی که به واسطه ثبت آن سند دارا می‌شده، محروم نماید.

ادامه دارد



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی