

سخن روز

هشدارهایی در رابطه با پدیده جعل اسناد

مهدی باقری نسامی^۱

با توجه به افزایش سطح دانش عمومی و رشد فناوری، جرائم علیه اموال نیز روز به روز آشکال پیچیده‌تری به خود می‌گیرد. در این راستا نهادها و سازمان‌هایی که حفاظت و حراست از اموال عمومی و بیت المال را به عهده دارند، (از قبیل مراجع قضایی، انتظامی و غیره) و یا مؤسساتی که مسئولیت تأمین امنیت مالکیت خصوصی مردم را به عهده داشته و یا از اموال خصوصی آنها نگهداری می‌نمایند همچون سازمان ثبت اسناد و املاک و بانک‌های دولتی و خصوصی و غیره بی تردید باید از دانش و امکانات بیشتر و فن‌آوری جدید و روش‌های نوین مبارزه با جرائم و حتی به صورت شبکه‌ای یکپارچه و متصل به هم استفاده نمایند.

یکی از جرایمی که این روزها بیش از پیش شاهد وقوع آن هستیم و بخش عمده‌ای از امکانات، توان و توجه مراجع قضایی، انتظامی و امنیتی و سازمان‌های مربوطه از قبیل سازمان ثبت اسناد و املاک و سازمان ثبت احوال و دفاتر اسناد رسمی و غیره را به خود مشغول داشته و موجب ورود خسارت‌های جبران ناپذیری به مردم و

۱. سردفتر اسناد رسمی ۶۷۳ تهران و عضو تحریریه مجله کانون.

یا بانک‌ها گردیده جرم جعل اسناد (اعم از سند مالکیت، شناسنامه، کارت پایان خدمت و...) و استفاده از اسناد مجعول به قصد بردن اموال غیر اعم از بانک‌ها و یا اشخاص حقیقی می‌باشد.

از جمله روش‌های استفاده از اسناد مجعول آن است که شخص یا اشخاصی کلاهبردار با جعل سند مالکیت یک ملک و یک فقره وکالتنامه نسبتاً کامل که یا با شناسنامه جعلی و مراجعه و معرفی شخصی به عنوان مالک به دفترخانه‌ای موفق به تنظیم آن گردیده‌اند و یا اساساً خود وکالتنامه نیز مجعول می‌باشد در قالب شرکتی به بانک مراجعه و تقاضای اخذ تسهیلات می‌نمایند و یا در قالب بنگاه‌هایی که واسطه اخذ وام هستند با شرکت‌ها اقدام به برقراری ارتباط نموده و ملک مذکور را از طریق شرکت متقاضی وام به بانک معرفی می‌نمایند.

بی‌شک چنانچه در این مرحله مسئولان و مدیران بانک علی‌الخصوص در مواقعی که با تقاضای وام‌های کلان مواجهند بتوانند از اهرم‌های مطمئن و دقیق ذیل استفاده نمایند، چه بسا اقدامات مجرمین در همان مرحله اول عقیم مانده و از ورود خسارت نیز جلوگیری به عمل خواهد آمد.

۱- احراز مالکیت.

۲- احراز سمت و هویت مراجعه‌کننده اعم از وکیل و یا مالک.

۳- مطالبه و اخذ اصول مدارک اعم از بنچاق، سند مالکیت، وکالتنامه، پایان کار، فیش‌های آب و برق و گاز و تلفن و استعلام از مراجع ذی‌ربط در خصوص اصالت اسناد ارائه شده اعم از هویتی و یا مالکیتی.

۴- استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه در خصوص جریان ثبتی ملک (از طریق سیستم ارسال و مراسلات خود بانک).

۵- استفاده از روش‌های موضوع تبصره ماده ۲ آیین‌نامه کاربردی شدن کارت

شناسایی ملی.

۶- مراجعه کارشناس و یا ارزیاب به محل وقوع ملک و ورود به آن و تطبیق نشانی و مشخصات ثبتی و فنی ملک با مدارک ارائه شده و وضعیت تصرف آن و نیز شناسایی و احراز هویت و سمت قانونی متصرف ملک.

به نظر می‌رسد مهمترین و تعیین کننده‌ترین مسئولیت بانک‌ها اقدام به توصیه موضوع بند ۶ باشد. چرا که دسترسی و یا تهیه اسناد معجول با توجه به فناوری‌های پیشرفته موجود امری غیرقابل تصور و یا غیرمقدور نمی‌باشد. لیکن با حضور کارشناس و یا ارزیاب در محل وقوع ملک و ورود به آن، ابهامات عدیده ذیل روشن خواهد شد: چه بسا مالکین واقعی در ملک سکونت داشته و روحشان از موضوع بی‌خبر باشد - و یا اساساً چنین ملکی در نشانی اعلام شده موجود نبوده و یا تخریب شده باشد و یا ملک در فاصله نزدیکی به شخص یا اشخاص دیگری واگذار شده باشد و یا در رهن بانک دیگری باشد که متأسفانه تأخیر اعمال مندرجات خلاصه معامله‌ها در دفاتر املاک اداره ثبت زمینه‌ساز صدور پاسخ استعلام بند ز و حتی تأیید مالکیت مالکین قبلی می‌گردد.

بنا به جهات مذکور چنانچه جاعلین و متجاوزان به اموال مردم در تهیه اسناد مالکیت و یا هویت جعلی موفق گردند بی‌تردید در این مرحله با هوشیاری و احساس مسئولیت و اقدام دلسوزانه و مسئولانه یک کارشناس متعهد و صادق بانک با شکست مواجه خواهند شد و از ورود خسارت حتمی به بانک و ایجاد گرفتاری‌های ناگزیر و ناگزیر برای مسئولین شعبه و تسهیلات گیرنده و یا دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند جلوگیری به عمل خواهد آمد.

اگرچه اخذ پاسخ استعلام بند ز بر عهده دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است لیکن همان طور که در سرمقاله (سخن امروز ما، چاپ شده در مجله شماره ۶۹ کانون) مطرح شد باید در ادارات ثبت نیز سازوکاری ایجاد شود که سند مالکیت جعلی مورد شناسایی قرار گیرد چرا که ممکن است اسنادی چنان ماهرانه جعل شوند

که حتی همکاران ثبتي هم با توجه به مشغله‌های کاری و ازدحام مراجعه موفق به شناسایی آنها نشده، و اقدام به صدور پاسخ استعلام بند ز و تأیید مالکیت اسامي مندرج در اسناد مالکیت نمایند که در این صورت چه بسا اسنادی به استناد همین پاسخ استعلام‌های ادارات ثبت در دفاتر اسناد رسمي تنظيم گردد.

با توجه به اینکه هر از گاهی خبر وقوع جعل سند و یا استفاده از اسناد معمول در دفاتر اسناد رسمي منتشر می‌شود که بی‌تردید همکاران ما هم به نحوی مستقیم یا غیرمستقیم درگیر موضوع شده و علی‌رغم کلیه فشارهای عصبی و کاری، وقت و توان آنها را به خود اختصاص می‌دهد. شایسته است از سوی هیأت مدیره محترم کانون سردفتران و در راستای حفظ امنیت شغلی و آرامش روحی و روانی و حیثیت و شئون سردفتران، اقداماتی جدی‌تر و سازمان‌یافته‌تر در این خصوص صورت گیرد و با ارتباطات و تماس‌های منظم، با سازمان ثبت و بانک مرکزی و عنداللزوم هیأت مدیره و یا ادارات حقوقی بانک‌ها و مراجع قضایی و انتظامی و سازمان ثبت احوال کشور در جهت دستیابی به یک شبکه هماهنگ و نظام یکپارچه و متصل به هم جهت مبارزه با جرائم فوق اقدامات لازم را پیگیری نماید.