

## نقش سازمان ثبت در پیشگیری از وقوع جرم

علی توسلی<sup>۱</sup>

اشاره:

تبیین نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان نهاد متولی حقوق ثبت در پیشگیری از وقوع جرم، مستلزم معرفی اجمالی مفاهیمی از قبیل جرم و جرم‌شناسی، حقوق ثبت و پیشگیری است. زیرا بدون آشنایی با این مفاهیم سه‌گانه، درک ارتباط و تعامل علم جرم‌شناسی و کاربری پیشگیرانه آن با حقوق ثبت به تصدی‌گری سازمان ثبت دشوار است.

مقاله پیش‌رو به دو بخش تقسیم می‌شود:

بخش اول، بر سبیل ایجاز به تعریف؛ ۱ - جرم و دانش جرم‌شناسی. ۲ - جرم‌شناسی پیشگیرانه و رسالت آن. ۳ - زادگاه اندیشه پیشگیری در مکاتب کیفری سنتی. ۴ - تعریف پیشگیری خاص و عام. ۵ - اوصاف و اقسام پیشگیری در جرم‌شناسی کاربردی پرداخته می‌شود و در بخش دوم، با معرفی حقوق ثبت به کارگردانی سازمان ثبت با ذکر مصادیق پیشگیرانه در حقوق ثبت از قبیل؛ ۱ - مبانی پیشگیری در حقوق ثبت. ۲ - پیشگیری غیرکیفری عمومی با ثبت اجباری. ۳ - پیشگیری انفعالی در سند معارض. ۴ - پیشگیری وضعی در امانت اسناد. ۵ - پیشگیری وضعی مهتر و امضای دفاتر توسط دادستان. ۶ - پیشگیری وضعی با ارائه نمونه امضا، نقش پیشگیرانه سازمان ثبت اسناد و املاک در پیشگیری، کنترل جرم و بزهکاری ترسیم می‌گردد و تعامل سازنده و فعال این سازمان با دستگاه عدالت به فرماندهی قوه قضائیه در بهداشت حقوقی جامعه در عرصه جرم‌زدایی نشان داده می‌شود.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۴۸ ایذه، نایب رئیس جامعه سردفتران و دفتریاران استان خوزستان و کارشناس ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی.

### کلیات:

پدیده جرم، زاییده جامعه است. هر جایی که گروه انسانی شکل بگیرد به طور طبیعی بستر ارتکاب جرم نیز به وجود می‌آید. آنریکوفری عقیده دارد: «هرجا، جامعه‌ای هست، تبهکاری هم هست». به بیان دیگر، جرم طبع اجتماعی جهانی دارد. از نگاه علم منطق، جرم یک معلول است و این معلول می‌تواند علت یا علل متفاوتی داشته باشد. در جامعه ما نیز علل جرم گوناگون است ولی اصل پدیده جرم یک واقعیت است و قابل انکار نمی‌باشد. چون جرم زاییده جامعه است. جوامع و کشورهای در حال توسعه از جمله ایران، به دلیل افزایش جمعیت و هجوم جوامع روستایی به شهر و رشد و توسعه شهرنشینی، نمودار جرم در آن متغیر است و مقایسه آمار جنایی، این ادعا را اثبات می‌کند.

به عقیده ریموند گسن<sup>۱</sup> یکی از جرم‌شناسان، علل بزهکاری در کشورهای در حال توسعه به جهت مهاجرت و شهرنشینی عبارتند از:

۱ - رهاکردن قبیله که منجر به انحلال خانواده می‌شود. ۲ - ناسازگاری تعلیمات ناشی از خروج از محیط طبیعی یعنی تعلیماتی که در محیط طبیعی روستایی دیده با تعلیمات شهری که به آن وارد شده، هم‌خوانی ندارد. ۳ - نداشتن برنامه تنظیم‌شده در شهرها برای اوقات فراغت که موجب پیدایش باندها می‌شود.

از نظر ریموند گسن درباره علل بزهکاری نتیجه می‌گیریم که: اولاً جرم در جامعه یک پدیده واقعی و غیرقابل انکار، غیرقابل اجتناب و نرمال است؛ آن چنانکه دورکیم جامعه‌شناس گفته: «جرم یک پدیده واقعی و بهنجار است».

ثانیاً به جهت مهاجرت و توسعه، جرم نرخ ثابتی ندارد و برخلاف نظریه کتله که معتقد به قانون ثبات در جرایم است، جرم شاخص ثابتی ندارد و متغیر و گاهی رو به افزایش است. آنچنان که در آمار(های) ثبتی، جمعیت افراد ممنوع‌المعامله، جعل و سرقت اوراق رسمی نمود دارد. البته رشد شاخص نمودار جرایم در کشور خصوصاً در حوزه ثبت به معنی

۱. گسن، ریموند، ترجمه؛ کی‌نیا، مهدی، استاد دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه اکس مارسی، *جرم‌شناسی نظری*، نشر مجد، ص ۳۵.

تحقق قاعده فوق اشباع جنایی آنریکوفری نمی‌باشد.

همان‌طور که مهاجرت و توسعه موجب علل بزهکاری شده، توسعه آموزش عمومی نیز موجب کاهش جرم می‌شود و چه زیبا بیان نموده است ویکتور هوگو: «اگر مدرسه‌ای را بگشایید، زندانی را خواهید بست»<sup>۱</sup>.

بعد از بیان این کلیات درباره علل جرم در جامعه ضرورت پیدا می‌شود که جرم را بشناسیم و تعریفی علمی از آن ارائه دهیم.

### تعریف جرم‌شناسی:

جرم‌شناسی، رشته‌ای از علوم جنایی و علوم مرکب است مانند پزشکی. مجموعه‌ای از اطلاعات، یافته‌ها و روش‌های اتخاذی است از رشته‌های علوم انسانی و تجربی که به منظور مبارزه با بزهکاری، پیشگیری از جرم یا پی بردن به علل جرم و ترمیم و درمان بزه‌دیدگان اعمال شده و مورد استفاده قرار می‌گیرد.<sup>۲</sup>

ضرورت ارائه تعریف جرم‌شناسی در آن است که علت وجودی این علم در پیشگیری از جرم و اصلاح مجرمین که موضوع بحث است، کارایی دارد. همان‌طور که علم پزشکی هدفش شفابخشی به بیمار است، علم جرم‌شناسی نیز هدفش پیشگیری و اصلاح مجرم است. این علم هم جنبه نظری دارد و هم جنبه عملی و کاربردی؛ که به آن جرم‌شناسی کاربردی هم می‌گویند. جرم‌شناسی کاربردی خود به سه شاخه جرم‌شناسی بالینی، جرم‌شناسی انتقادی حقوقی یا سیاست جنایی و جرم‌شناسی پیشگیری تقسیم می‌شود که شاخه جرم‌شناسی پیشگیری مورد بحث این تحقیق است.

### جرم‌شناسی پیشگیری:

جرم‌شناسی پیشگیری، شاخه‌ای از جرم‌شناسی کاربردی است. استفاده از یافته‌های جرم‌شناسی نظری برای پیشگیری غیرکیفری از جرم است. چون از اصطلاح پیشگیری

۱. همان، ص. ۱۲۵.

۲. نجفی ابرند آبادی، علی حسین، *تقریرات جرم‌شناسی*، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده حقوق، نیم‌سال اول ۸۹ - ۸۸، ص. ۱۸.

غیرکیفری سخن به میان آمد، باید دانست که جرم‌شناسی پیشگیرانه دو نوع است:

**الف - جرم‌شناسی پیشگیرانه کیفری.** ب - جرم‌شناسی پیشگیرانه غیرکیفری.

جرم‌شناسی پیشگیرانه کیفری مربوط به زمان بعد از کیفر و مجازات است. یعنی مجازات‌ها بعد از اعمال بر مجرم، موجب پیشگیری از تکرار جرم برای خود مجرم و سایر افراد جامعه می‌گردد. وصف کیفری به آن دلیل است که اثر پیشگیری بعد از اجرای کیفر است.

پیشگیری غیرکیفری، آن نوع از پیشگیری است که قبل از وقوع جرم و قبل از اعمال مجازات و کیفر انجام می‌شود و موجب جلوگیری از وقوع یک جرم می‌گردد. یعنی اقدامات و تدابیری که قبل از جرم و کیفر صورت می‌گیرد و باعث انصراف مجرم (بالقوه) از جرم می‌شود. به همین جهت آن را پیشگیری غیرکیفری می‌نامند.

پیشگیری غیرکیفری از نوع پیشگیری وضعی است. پیشگیری وضعی یعنی تغییر دادن وضعیت صحنه جرم، به نحوی که این تغییر وضعیت، ارتکاب جرم را برای مجرم دشوار یا غیرممکن کند. مانند چراغانی کردن کوچه، خیابان و محل‌های تاریک و جرم‌زا که موجب می‌شود مجرم به جهت روشنایی و دیده شدن، از ارتکاب جرم منصرف شود.

پیشگیری وضعی از نوع پیشگیری‌های مثبت و پرفایده است ولی گاهی برای حریم خصوصی اشخاص مشکل ایجاد می‌کند. به عنوان مثال، نصب دوربین در خیابان‌ها، بانک‌ها و سایر اماکن از نوع پیشگیری وضعی است ولی ایجاد مشکل می‌کند. در واشنگتن پایتخت آمریکا ۴۰۰۰ دوربین و در لندن انگلیس ۱۵۰۰۰ دوربین نصب شده که کار پلیس را کم و آسان کند.

در جرم‌شناسی پیشگیرانه، اقدامات و چاره‌اندیشی‌هایی صورت می‌گیرد که نتیجه آن کاهش یا عدم وقوع جرم یا از بین بردن فرصت‌های مجرمانه، برای مجرم است. در حقوق ثبت که سازمان ثبت متولی اعمال و اجرای این رشته حقوقی است، نمونه‌های فراوانی از این نوع پیشگیری غیرکیفری دیده می‌شود که بعداً به ذکر آنها خواهیم پرداخت. تدابیر

قانونی زیادی در حقوق ثبت اندیشیده شده که یا موجب کاهش جرایم ثبتی می‌گردد یا فرصت جرم را از مجرم می‌گیرد. به قید اختصار، چند مورد از آن را بیان و شرح مفصل در مباحث بعدی می‌آید.

**الف - نگهداری اوراق ثبتی در محفظه مطمئن:** برابر بند ۴۵ م.ب.ث. اوراق ثبتی باید در محفظه مطمئن نگهداری شوند. محفظه مطمئن، امروزه «گاو صندوق» می‌باشد. وجود اوراق در گاوصندوق فرصت سرقت سریع و سهل را از سارق می‌گیرد و نمی‌تواند به سهولت جرم سرقت اوراق رسمی را مرتکب شود.

**ب - تأسیس نهاد امضای الکترونیک:** برابر بند «ی» ماده ۲ قانون تجارت الکترونیک این تأسیس، احراز هویت اصحاب سند را دقیق‌تر می‌کند. جاعل ثبتی نمی‌تواند از ضعف قدرت تشخیص چهره از ناحیه سردفتر سوءاستفاده کند و به سهولت خود را جای دیگری معرفی کند و از طریق استبدال شخص، جرم جعل و انتقال مال غیر را انجام دهد. سردفتر اگر کم‌تجربه هم باشد، وسیله الکترونیکی در تشخیص هویت به او کمک می‌کند که هویت واقعی را احراز کند. در نتیجه، ابزار الکترونیکی فرصت مجرمانه جعل امضای غیر را، از جاعل ثبتی می‌گیرد و از وقوع جرم جعل پیشگیری می‌کند.

**ج - تأسیس کد رهگیری موضوع معاملات بنگاه‌های املاک:** تا قبل از این تأسیس، یک ملک به وسیله قولنامه عادی در یک روز چندین بار در بنگاه‌های املاک معامله می‌شد و کسی متوجه این جرم نمی‌شد. ولی از طریق کد رهگیری بنگاه‌های املاک متوجه می‌شوند که نسبت به این ملک معامله معارض صورت گرفته یا نه! مجرمی که قصد معامله معارض دارد، کد رهگیری فرصت و امکان معاملات معارض در بنگاه‌های متفاوت و متعدد را از او می‌گیرد.

در هر سه مثال مذکور، نقش قوانین و مقررات ثبتی در پیشگیری از وقوع جرم و کاهش اشتغال محاکم قضایی به خوبی مشهود است.

فن و مهارت پیشگیری حاصل علم جرم‌شناسی است. این علم است که راه‌های

پیشگیری را به ما می‌آموزد. حال که علم پیشگیری ناشی از علم جرم‌شناسی است، باید دریافت که رسالت اصلی و مهم علم جرم‌شناسی چیست؟

### رسالت جرم‌شناسی پیشگیرانه:

رسالت اصلی جرم‌شناسی پیشگیرانه، تعمق در شخصیت فرد، علل و عوامل جرم‌زا در جامعه، میزان خطرناکی بزهکار و قابلیت بازپذیری اجتماعی وی را مورد مطالعه قرار داده و با انجام راهکارهای اصلاحی و تربیتی سعی در بازگرداندن مجدد وی به خانواده و جامعه را دارد.<sup>۱</sup>

جرم‌شناسی علمی پیشگیرانه که به مطالعه پدیده مجرمانه و علل ارتکاب و چگونگی کاهش میزان جرم و آثار آن بر جامعه و خود بزه‌دیده می‌پردازد، اهدافی را دنبال می‌کند. این اهداف به طور مختصر عبارت‌اند از: ۱- کمک به تحول قوانین کیفری. ۲- درک پدیده مجرمانه به منظور پیشگیری بهتر از ارتکاب آن. ۳- درک مجرمین به منظور درمان و اصلاح و مداوای بهتر آن‌ها. ۴- بهبود بخشیدن به طرز کار نظام کیفری یعنی کارایی نظام کیفری.<sup>۲</sup>

رسالت و اهداف و آرمان‌های مهمی که علم جرم‌شناسی پیشگیرانه تعقیب می‌کند، این سؤال را برای ما طرح می‌کند که زادگاه زمانی و مکانی این علم در کجاست؟

### زادگاه اندیشه پیشگیری:

اولین جرقه‌های اندیشه پیشگیری را باید در مکاتب سنتی کلاسیک و نئوکلاسیک ردیابی کرد. پیام مجازات‌ها در این دو مکتب علاوه بر رنج و ارباب برای مجرم، بازدارندگی و پیشگیری برای افراد ناکرده بزه بود. با گذشت زمان، مجازات‌ها و نظام سنتی حقوق جزا پاسخگوی پدیده بزهکاری نبود و سیاست جنایی، اقتضا می‌کرد که رویکردهای جدید جرم‌شناسی در مبارزه با جرم به وجود آید. مقتضیات این رویکرد نوین بود که مکتب تحقیقی با سه دانشمند بزرگ در سه فن

۱. بیگ‌زاده، علی محمد، بررسی تفاوت‌های میان حقوق جزا و جرم‌شناسی، مجله دادرسی، ش. ۶۹، ۱۳۸۷.

۲. نجفی ابرند آبادی، همان، ص. ۲۰.

مختلف «پزشک»، «حقوق دان» و «قاضی» به نام‌های لمبرزو، انریکوفری و کارفالو پا به عرصه وجود گذاشت. هر سه دانشمند جنبه مجازات و سرکوبی نظام سنتی حقوق جزا را محکوم نموده و به دنبال علت‌شناسی جرایم و پیشگیری از جرم پرداختند.

مارک آنسل از طرفداران مکتب دفاع اجتماعی نوین به یاری آن‌ها آمد و دیدگاه‌های جدید خود، درباره جرم و آسیب‌های اجتماعی و راه‌حل‌های پیشگیری از آسیب‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را ارائه داد. در کشور ما نیز آنچه از روح قوانین کیفری استنباط می‌گردد، نشان می‌دهد که جنبه‌های رنج و اربابی نظام سنتی مجازات‌ها وجود دارد ولی در کنار به‌کارگیری نظام سنتی مجازات‌ها، سیاست جنایی کشورمان به طرف پیشگیری و جرم‌زدایی نیز سوق داده می‌شود. به‌نحوی که اصل ۱۵۶ ق.ا. صراحتاً سیاست پیشگیری را از وظایف اصلی قوه قضائیه پیش‌بینی نموده است.

به تجویز همین اصل قانون اساسی لایحه قانون پیشگیری از وقوع جرم تصویب گردید و به دنبال تصویب آن شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم تشکیل شده است؛ تا با اتخاذ سیاست‌های جامع با مشارکت مردم، اجتماعات محلی و نهادهای غیردولتی به مبارزه با جرم بپردازند.

دولت بودجه سالیانه‌ای را برای این امر در برنامه و بودجه پیش‌بینی نموده است و اهم وظایف شورای عالی پیشگیری نیز عبارتند از: ۱ - تصویب طرح‌ها و برنامه‌ها. ۲ - بررسی لوایح مورد نیاز برای پیشگیری. ۳ - اقدامات مناسب بر اصلاح قوانین جرم‌زا. ۴ - اتخاذ سیاست‌های توسعه فرهنگ پیشگیری از جرم. ۵ - جلب مشارکت مردمی در پیشگیری و تخصیص اعتبار لازم.

با دریافت کلیات اندیشه پیشگیری در مکاتب کیفری مذکور، پردازش جزئیات لغت، تعریف خاص و عام پیشگیری و انواع آن، جهت ورود به مبحث حقوق ثبت و تشخیص مصادیق پیشگیری در حقوق ثبت ضروری به نظر می‌رسد.

### تعریف لغوی و معنی خاص و عام پیشگیری:

واژه پیشگیری در لغت، به معنی جلوگیری کردن، مانع‌شدن و جلو بستن یا از پیش جلوی

شیوع بیماری یا جلوی رویداد و حادثه یا مصیبتی را گرفتن است.<sup>۱</sup> ۲۹  
 در اصطلاح، به معنی پیش‌دستی کردن، پیش‌گرفتن و جلو چیزی رفتن است. در نتیجه می‌توان گفت، پیشگیری اتخاذ تدابیر و به‌کارگیری روش‌های مناسب برای به استقبال رفتن از جرم و در نهایت جلوگیری از وقوع آن است.

تعریف عام پیشگیری عبارت است از هر اقدامی کیفری یا غیرکیفری که به‌وسیله سه قوه حاکمه در مملکت با هدف محدودکردن، مهارنمودن و پیشگیری انجام شود. تعریف خاص پیشگیری عبارت است از «مجموعه تدابیر و اقدامات غیرکیفری با هدف مقابله با بزهکاری از طریق کاهش یا از بین بردن علل جرم‌زا یا اثرگذاری بر فرصت‌های پیش‌جنایی است به گونه‌ای که بتوان بر شخصیت افراد قبل از ارتکاب جرم اثر گذاشته و مانع رخداد بزه گردید.»<sup>۳</sup> پیشگیری از جرم به‌عنوان دانش کاربردی دارای ویژگی‌ها و اوصافی می‌باشد.

ویژگی‌های پیشگیری به معنای خاص:

پیشگیری به‌معنای خاص، دارای اوصاف و ویژگی‌های اختصاصی است. از دیدگاه گسن جرم‌شناس فرانسوی<sup>۴</sup> پیشگیری خاص چهار ویژگی اختصاصی دارد:

- الف - هدف اصلی اقدام پیشگیرانه، تضمین پیشگیری از بزهکاری است.
  - ب - اقدامات پیشگیرانه جنبه جمعی دارد و مخاطب آن کل جمعیت یا گروه می‌باشد.
  - ج - اقدامات پیشگیرانه قبل از ارتکاب جرم باشد نه بعد از آن.
  - د - اقدامات باید غیرکیفری باشد. چون اگر کیفری باشد بعد از ارتکاب جرم است و (در حکم) مجازات محسوب می‌شود و دیگر در تعریف پیشگیری نمی‌گنجد.
- با توجه به این اوصاف، پیشگیری یک امر کنشی (proactive) است و مربوط به قبل از

۱ و ۲. معین، محمد، فرهنگ فارسی، نشر امیرکبیر، ۱۳۶۰؛ انصاف‌پور، غلام‌رضا، فرهنگ فارسی، نشر زوار، ۱۳۷۹، ص. ۱۸۷.

۳. ولیدی، محمد صالح، تقریرات درس جرم‌شناسی، دانشکده علوم و تحقیقات دانشگاه آزاد اسلامی، دوره کارشناسی ارشد جزا و جرم‌شناسی، سال ۸۶ - ۸۵.

۴. گسن، ریموند، جرم‌شناسی کاربردی، ترجمه: کی‌نیا، مهدی، نشر علامه طباطبایی، چ. اول، ۱۳۷۰، ص. ۱۳۶.



جرم است ولی مجازات، یک امر واکنشی (Reactive) است و مربوط به بعد از جرم. با این وصف، مرز تشخیص و وجه افتراق پیشگیری با نظام کیفری در مسأله «زمان» است. چنانچه اقدامات پیشگیرانه قبل از ارتکاب جرم باشد «پیشگیری» تعریف می‌شود و چنانچه اقدامات پیشگیرانه بعد از ارتکاب جرم باشد «مجازات» یا «نظام کیفری» تعریف می‌شود. ترمیم خسارت زیان‌دیده از جرم که بعد از انجام جرم صورت می‌گیرد، گرچه موجب جلوگیری از وقوع و تکرار جرم می‌گردد لیکن مشمول جرم‌شناسی پیشگیرانه خاص نمی‌باشد. همچنین اقدامات رفاه بخش اجتماعی مثل کمک به فقرا، گرچه غیرمستقیم اثر پیشگیرانه دارد ولی پیشگیری به معنی خاص نیست. با مذاقه در ویژگی‌های پیشگیری و جوانب مختلف آن‌ها، روش‌های پیشگیرانه متفاوت و متنوع است و حکایت از آن دارد که پیشگیری اقسام مختلف دارد.

#### اقسام پیشگیری:

*پیشگیری با توجه به ویژگی‌ها و اوصاف اختصاصی که دارد به اقسام مختلفی قابل طبقه‌بندی است. این مهم، همان نکته‌ای است که هم جرم‌شناس و هم قانون‌گذار در مقام بررسی پدیده مجرمانه و وضع مجازات باید به آن توجه و عنایت ویژه داشته باشد تا به عدالت نزدیک‌تر رفتار کرده باشد.*

پیشگیری انفعالی در مقابل پیشگیری فعال؛

پیشگیری عمومی در مقابل پیشگیری خاص؛

پیشگیری اولیه در مقابل پیشگیری ثانویه و ثالث از اقسام پیشگیری است.

پیشگیری انفعالی مانند هشدارهای سازمان عدالت کیفری از جمله پلیس در ایام تعطیلات که از طریق مطبوعات و غیره، آگهی و هشدار می‌دهد که از سرقت منازل جلوگیری شود. پیشگیری فعال مانند بردن جوانان در ایام فراغت و تعطیلی به اردوها، تا در این ایام در معرض فرصت‌های ارتکاب جرم قرار نگیرند.

پیشگیری عمومی مانند کلیه اقداماتی که از طریق دستگاه عدالت کیفری مثل خانواده، مدرسه و سایر نهادها برای کل جامعه به عنوان وظیفه صورت می‌گیرد تا جرم، رخ ندهد. پیشگیری خاص مانند اقداماتی که برای یک جرم خاص و برای یک شخص بزهکار یا طبقه خاصی صورت می‌گیرد.

پیشگیری اولیه مانند اقداماتی که قبل از بروز علایم و نشانه‌های بزهکاری اتخاذ می‌شود. مثل ساختن ورزشگاه، پارک عمومی، تفریحگاه برای پرکردن اوقات فراغت و سرگرمی مردم و گرفتن فرصت‌های مجرمانه. پیشگیری ثانویه برای کسانی است که در آستانه ارتکاب جرم‌اند و هدف، بازدارندگی آنها است. مثل نگهداری افراد در معرض اعتیاد، در محلی خاص.

و در نهایت پیشگیری ثالث، بعد از وقوع جرم است و جهت جلوگیری از تکرار جرم در آینده است مثل آموزش حرفه‌وفن در هنگام تحمل مجازات به مجرم.

با توجه به رشد تکنولوژی و بالارفتن سطح آگاهی و دستیابی بشر به فنون و مهارت‌های پیشرفته و جدید، امروزه پیشگیری خاص یا غیرکیفری به شکل نوین خود را در عرصه اجتماع نشان می‌دهد. لذا با این استدلال می‌توان پیشگیری نوین غیرکیفری را به دو شکل بیان نمود.

#### **الف - پیشگیری خاص اجتماعی.**

#### **ب - پیشگیری خاص وضعی.**

*پیشگیری خاص اجتماعی مانند اقداماتی که هدف آن خنثی کردن یا حذف عوامل جرم‌زای محیط اجتماعی است. مثل رفع نابسامانی‌های اقتصادی، فرهنگی و خانوادگی افراد جامعه؛ که رفع این نابسامانی‌ها خودبه‌خود منجر به پیشگیری از وقوع جرم می‌شود.*

پیشگیری خاص وضعی مانند اقداماتی که در جهت کاهش وضعیت‌های ماقبل از بزهکاری برای مهارکردن جرم صورت می‌گیرد. مثل نصب دوربین‌ها در شوارع، بانک‌ها، محیط‌های شلوغ و پر رفت‌وآمد، گماردن سرباز و دیده‌بان در ورزشگاه‌ها یا تفتیش و جمع‌آوری آلات خطرناک مثل شیشه نوشابه از تماشاگران.

ویژگی‌های پیشگیری نوین غیرکیفری عبارت‌اند از این که از نظر ماهیت، فاقد جنبه ارعابی‌اند و با کرامت انسانی سازگارترند.

از نظر زمان، قبل از وقوع جرم انجام می‌گیرند. از نظر مخاطبین، فرد خاصی نیست بلکه گروه یا جمعی از جامعه‌اند. از نظر هدف، جلوگیری از وقوع جرم در آینده منظور نظر است.

ویژگی‌های پیشگیری نوین وضعی نیز عبارت‌اند از: ۱ - دشوارساختن نحوه ارتکاب جرم مانند نصب موانع و تجهیزات فیزیکی بر سر راه مجرم، تفتیش در فرودگاه و ردشدن از گذرهای مجهز به دستگاه‌های کامپیوتری که منجر به کاهش هواپیماربایی می‌شود. ۲ - افزایش خطر برای ممانعت از جرم و دستگیری مجرم مثل افزایش چراغ‌های روشنایی در شب یا استفاده از گاوصندوق‌های نسوز در بانک‌ها، دفترخانه‌ها و منازل. ۳ - کاهش جاذبه آماج‌های جرم مثل استفاده از کارت‌های اعتباری و عابربانک‌ها که موجب کاهش جاذبه دیدن پول برای سرقت یا جیب‌بری می‌شود.

با استنباط دقیق مفاهیم پیشگیری، تعریف و انواع آن، خصوصاً پیشگیری نوین وضعی که مصادیق و کاربردهای آن در سازمان ثبت و حقوق ثبت به وفور دیده می‌شود، ورود به دنیای حقوق ثبت و جستجوی موارد پیشگیری از جرم و نقشی که سازمان ثبت در این جستجو ایفا می‌کند، آسان به نظر می‌رسد.

سازمان ثبت به عنوان یک نهاد حاکمیتی در راستای انجام مأموریت خود در پیشگیری از جرم و صیانت از جامعه در مقابل تبه‌کاری، برای خود، آرمان و رسالت‌هایی را متصور است. در این قسمت، به بیان مبانی این آرمان و رسالت حقوقی از منظر پیشگیری از وقوع جرم پرداخته می‌شود.

### مبانی پیشگیری از جرم در حقوق ثبت:

اصول و مبانی که اقتضا می‌کند در حوزه حقوق ثبت با پیشوایی سازمان ثبت قبل از وقوع جرم تدابیر پیشگیرانه به عمل آید، به قرار زیر است:

۱ - *قاعده عقلی پیشگیری بهتر از درمان است.* حکمت عقلی اقتضا می‌کند که نفع پیشگیری را بر ضرر جرم ترجیح دهیم. چون هزینه‌های درمان گاهی به مراتب بیشتر از هزینه پیشگیری است. هزینه ریالی خرید یک گاوصندوق به‌عنوان محفظه مطمئن حدود دویست هزار تومان است لیکن هزینه سرقت اوراق ثبتی و تنظیم اسناد جعلی با آن‌ها و توزیع آن در جامعه، ضرر جبران‌ناپذیری را به امنیت اقتصادی و اجتماعی وارد می‌کند. اعتبار اصل مالکیت را به‌عنوان مهمترین ارزش اقتصادی نزد جامعه متزلزل می‌کند.

۲- ایجاد محیط سالم اقتصادی و قضایی از اهداف آرمانی قوه قضائیه و دولت است. بند ۵ اصل ۴۳ ق.ا. ناظر بر بند ۵ اصل ۱۵۶ ق.ا. هدف آرمانی سلامت در اقتصاد و قضا را تعقیب می‌کند.<sup>۱</sup> بیماری‌هایی که سلامت محیط اقتصادی جامعه را به مخاطره می‌اندازد عبارت‌اند از: جعل در اسناد مالکیت و متزلزل نمودن اصل مالکیت و حقوق خصوصی، انتقال مال غیر از طریق کلاهبرداری، ترویج معاملات باطل و نامشروع نسبت به اموال خصوصی افراد یا نسبت به انفال، مراتع و اموال عمومی. معالجه این قبیل آسیب‌ها و بیماری‌های اقتصادی تنها از طریق اقدامات پیشگیرانه ثبتي امکان‌پذیر است تا با این معالجه بتوان محیط اقتصادی سالمی را برای جامعه فراهم نمود.

### حقوق ثبت:

حقوق ثبت امروزی، در ایران زمین، دانش تازه‌ای است. مستقیماً از فقه و سنت و علوم دینی تولد نیافته بلکه دانش خارجی است که بن‌مایه‌های آن از حقوق فرانسه گرفته شده و با حقوق مدنی و اسلامی امتزاج یافته است.

هدف مهم این دانش، تحکیم و تثبیت حقوق مالکانه انسان‌ها بر مالکیت خود می‌باشد. می‌توان گفت برای حقوق ثبت، عناوین قانونی مقررات ثبتي، حسب نوع فعالیت و حوزه اجرا، عبارت‌اند از:

۱- قانون ثبت املاک. ۲- قانون ثبت اسناد. ۳- قانون ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی. ۴- قانون دفاتر اسناد رسمی و اجرای مفاد اسناد رسمی. حقوق ثبت که مجموعه‌ای از قوانین و مقررات ناظر بر ثبت املاک و اسناد، ثبت شرکت‌ها و اجرای مفاد اسناد رسمی است، دارای ویژگی‌هایی است که آن ویژگی‌ها را به نحو اختصار برمی‌شماریم.

### ویژگی‌های حقوق ثبت:

۱- قواعد و مقررات حقوق ثبت، تثبیت‌کننده و استحکام‌بخش مالکیت می‌باشد.

۲- این قواعد تولید امنیت قضایی می‌کنند تا از طرح دعاوی و منازعات در محاکم

جلوگیری شود.

۱. مطابق اصل ۴۳ و ۱۵۶ ق.ا. اقدام مناسب برای پیشگیری وقوع جرم و اصلاح مجرمین از وظایف قوه قضائیه است.

- ۳- قواعد ثبت مولد امنیت اقتصادی و سرمایه‌گذاری در کشورند و سرمایه‌گذار با ثبت اموال خود اعتماد بیشتری به سرمایه‌گذاری پیدا می‌کند.
- ۴- قوانین و مقررات ثبتی، آمره، الزام‌آور و اجباری‌اند. نمی‌توان برخلاف آن‌ها توافق نمود. ثبت عقود و معاملات وفق مواد ۴۷ و ۴۸ ق.ت. اجباری است.
- ۵- قوانین ثبتی از طریق وصول حق‌الثبت برای دولت درآمدزا هستند و خاصیت درآمدزایی دارند.
- ۶- اسناد صادره برابر قوانین ثبتی قدرت و خاصیت لازم‌الاجرای دارد. بدون حکم محکمه، قابل اجرا هستند.
- ۷- اعتراض ناپذیری قوانین ثبتی پس از انقضای مدت از ویژگی‌های حقوق ثبت است. به‌عنوان مثال، طبق ماده ۲۴ ق.ت. پس از انقضای مدت اعتراض به ثبت یک ملک، هیچ‌گونه دعوی حقوقی و جزایی تضييع حقی پذیرفته نیست.
- ۸- تردید و انکارناپذیری اسناد ثبتی نسبت به سایر اسناد، ویژگی دیگر آن‌ها است. تردید و انکار حتی از جانب مأمورین دولتی وفق ماده ۷۳ ق.ت. جرم محسوب می‌شود.
- ۹- معتبر بودن معاملات ثبتی نسبت به اشخاص ثالث، ویژگی دیگر این قوانین است. درحالی‌که سایر قراردادها نسبت به طرفین آن قرارداد، معتبرند.
- اهداف حقوق ثبت:**

علوم مختلف براساس ماهیتی که دارند، دارای اهداف متفاوتی هستند. از آن‌جا که موضوع حقوق ثبت، دو مقوله الف - املاک و ب - اسناد است لذا براساس موضوع این علم، اهداف آن‌ها متفاوت است. برای حقوق ثبت، چهار هدف عمده می‌توان بیان نمود.

۱ - حقوق ثبت با هدف صدور شناسنامه مالکیت. همان‌طور که انسان‌ها به‌وسیله شماره شناسنامه یا شماره کارت شناسایی ملی (کد ملی) از همدیگر تمییز داده می‌شوند، خودروهای گوناگون و متنوع از طریق شماره پلاک یا شماره انتظامی شناسایی می‌گردند، املاک نیز جهت تعلق آن‌ها به افراد و شناسایی مالک آن‌ها نیاز به شناسنامه و شماره پلاک ویژه دارند.

شناسنامه مالکیت همان سند مالکیت است که از طریق اداره ثبت صادر می‌گردد. اگر این شناسنامه مالکیت که سند نامیده می‌شود، نباشد (با مسامحه) کره زمین به صورت مشاع در می‌آید.

۲ - حقوق ثبت با هدف پیشگیری از نزاع. ملک چون نقش یک سرمایه و کالا در زندگی ایفا می‌کند لذا موجب رقابت و طمع‌ورزی انسان‌ها است. طمع‌ورزی موجب اختلاف و نزاع می‌شود. اگر املاک، سند و شناسنامه معین نداشته باشند از طریق اسناد عادی می‌توان یک ملک را در یک روز چندین بار معامله معارض نمود و معاملات معارض، تولید اختلاف می‌نماید. جهت جلوگیری از این اختلاف، دولت به نمایندگی از جامعه مبادرت به صدور شناسنامه مالکیت برای املاک مردم می‌نماید و برابر ماده ۲۲ ق.ث. مالک را کسی می‌داند که سند رسمی در دست دارد.

۳ - حقوق ثبت با هدف اعتباربخشی به اسناد. اسناد عادی به خودی خود، به نفس صدور دارای اعتبار قانونی نمی‌باشند. اسناد عادی به محض آنکه به ثبت رسیدند رسمیت پیدا می‌کنند. پیام مواد ۴۷ و ۴۸ ق.ث.، که ثبت عقود و معاملات را اجباری می‌داند، اعتباربخشی به اسناد مربوط به عقود و معاملات اشخاص است.

۴ - حقوق ثبت با هدف درآمدزایی دولت. حقوق ثبت در چهار حوزه فعالیت دارد. حوزه ثبت اسناد، حوزه ثبت املاک، حوزه ثبت شرکت‌ها و حوزه اجرای مفاد اسناد رسمی. در هر چهار حوزه اجرای قوانین ثبتی موجب وصول عایدات و درآمد برای خزانه دولت می‌گردد. دولت به طور غیرمستقیم از طریق اداره ثبت، عواید و مطالبات خود را تحصیل می‌نماید. به‌عنوان نمونه، مالیات نقل و انتقال املاک، اتومبیل‌ها، مالیات‌های مشاغل، عوارض شهرداری، حق بیمه صندوق تأمین اجتماعی همه از طریق سردفتران (دفاتر اسناد رسمی) در هنگام تنظیم سند وصول می‌شود.

#### پیشگیری غیرکیفری عمومی با ثبت اجباری اسناد:

همان‌طور که در مبحث پیشگیری غیرکیفری عمومی بیان شد، پیشگیری عمومی شامل کلیه اقدامات پیشگیرانه است که توسط نهادهای مجری عدالت کیفری مانند

قوة قضائیه، سازمان ثبت و غیره به عمل می‌آید. نوعی اقدامات عام و مشترک برای کلیه افراد جامعه است که وظیفه عمومی همه شهروندان جامعه می‌باشد. سازمان ثبت به تجویز مواد ۴۷ و ۴۸<sup>۱</sup> ق.ت.ث.، متولی تأمین ثبات و امنیت مالی و مالکیت افراد جامعه است. در راستای انجام این وظیفه، مأمور است که کلیه معاملات و عقود راجع به اعیان و منافع املاک را نظم و انتظام ثبتی دهد. این نظم و انتظام ثبتی و حقوقی موجب استحکام مالکیت و تثبیت حقوق مالکانه افراد می‌گردد. از تولید مفساد اقتصادی و اجتماعی ناشی از معاملات خارج از شبکه ثبت جلوگیری می‌کند. با توجه به آمار جرایم در محاکم، بیشترین آمار اعم از کیفری و حقوقی، دعاوی ناشی از معاملات املاک است. منشأ اولیه تولید اختلاف و نزاع نیز مربوط به تنظیم قراردادهای عادی و معاملات با اسناد غیررسمی است. حکمت عقلی اجباری نمودن ثبت عقود و معاملات در مرتبه اول، ثبت حقوق مالکانه جامعه و در مرحله بعدی، جلوگیری از تولید اختلاف و نزاع، کاهش طرح دعاوی مالکانه حقوقی و کیفری، اشتغال بی‌مورد محاکم قضایی، قضازدایی و النهایه پیشگیری غیرکیفری عمومی از تولید و ارتکاب جرم است.

ثبت شدن معاملات املاک در دفتر مخصوص به نام «دفتر املاک» در اداره ثبت و مشخص شدن مرجع تشخیص مالکیت یعنی «سازمان ثبت»، از تجاوزات مالکانه، غصب، تصرف عدوانی، کلاهبرداری از طریق انتقال مال غیر، سهولت جعل در اسناد عادی و سایر مفساد ناشی از اسناد عادی و غیررسمی پیشگیری می‌کند. به بیان دیگر، ثبت اجباری املاک موجب می‌شود که از وقوع جرایم مذکور پیشگیری شود. چنانچه املاک دارای سند رسمی باشند حجم دعاوی مالکانه و جرایم مربوط به مالکیت در محاکم کاهش می‌یابد و کاهش این دعاوی و جرایم به منزله پیشگیری از جرم یا کاهش جرم محسوب می‌شود.

۱. ماده ۴۷ ق.ت.ث. «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است: ۱ - کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده، ۲ - صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.»  
 ماده ۴۸ ق.ت.ث. «سندی که مطابق قانون باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده باشد در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.»

### پیشگیری غیرکیفری انفعالی در سند مالکیت معارض:

پیشگیری غیرکیفری انفعالی بدین معنی است که دستگاه عدالت کیفری با دادن هشدارهای لازم به کسانی که در معرض وقوع جرم هستند، آن‌ها را از خطرات وقوع جرم آگاه می‌کند. اطلاع‌رسانی قبل از وقوع، مانع وقوع جرم می‌گردد. سازمان ثبت به عنوان یک سازمان حاکمیتی و وابسته به قوه قضائیه، یکی از سازمان‌های مجری عدالت کیفری است. هم‌چنین این سازمان مجری مجموعه قوانین و مقررات ثبتی می‌باشد.

نقش پیشگیرانه این سازمان در وقوع جرایم عمومی مانند انتقال مال غیر و کلاهبرداری، جعل و صدور سند معارض منجر به معامله معارض در عرصه قانون ثبت، به‌خوبی دیده می‌شود. به‌عنوان مثال، یک نمونه از مصادیق پیشگیری غیرکیفری انفعالی سازمان ثبت در تبصره ۲ ماده ۳ لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و ماده یک<sup>۱</sup> آیین‌نامه اجرایی آن دیده می‌شود.

برابر ماده یک آیین‌نامه اجرایی اسناد مالکیت معارض، واحدهای ثبتی به نمایندگی از سازمان ثبت مکلف‌اند به محض اطلاع از صدور سند مالکیت معارض، فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه اطلاع دهند. این اطلاع‌رسانی و هشدار موجب می‌شود که دفاتر اسناد رسمی به عنوان متولیان امر نقل و انتقال معاملات از تنظیم اسناد معارض پرهیز کنند. از وجود سند معارض باخبر شوند. چون متصدی انتقال هستند لذا در معرض خطر ارتکاب صدور سند معارض قرار دارند. اطلاع‌رسانی سازمان از جرم معامله معارض پیشگیری می‌کند. این اطلاع‌رسانی باعث می‌شود که دفترخانه از ارتکاب جرم صدور سند معارض و النهایه تحقق جرم معامله معارض پرهیز کند و از وقوع یک جرم کیفری پیشگیری شود.

۱. ماده یک آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ وزارت دادگستری: «واحدهای ثبتی مکلف‌اند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض (اعم از این که نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد) فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نموده ...»



### پیشگیری وضعی در امانت اسناد:

پیشگیری وضعی، اقدامات و تدابیری است که در جهت کاهش موقعیت‌های ماقبل از بزهکاری، برای مهارکردن جرم صورت می‌گیرد. به بیان دیگر، وضعیت صحنه ماقبل از جرم را تغییر می‌دهد؛ به همین جهت آن را وضعی می‌نامند. در مسیر وقوع جرم مانع ایجاد می‌شود. به عبارتی، در این نوع پیشگیری به شکلی عمل می‌شود که نحوه ارتکاب جرم دشوار می‌گردد. اقدامات پیشگیرانه به شکل دشوار ساختن نحوه ارتکاب جرم است. مانند نصب تجهیزات الکترونیکی، دوربین و دزدگیر در بانک‌ها، ادارات و دفترخانه‌ها. این نوع پیشگیری در قوانین ثبتی نیز دیده می‌شود. مصداق آن در ماده ۷۵<sup>۱</sup> ق.ت. در مبحث امانت اسناد، موضوعیت دارد. بدین شکل که هرکس بخواهد اسناد خود را به عنوان امانت در اداره ثبت اسناد به امانت بگذارد، باید اسناد خود را در پاکت و لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد، بگذارد و شخصاً روی پاکت امضا نماید.

لاک و مهرکردن و امضا نمودن در (ب) پاکت به منزله دشوارساختن باز نمودن در (ب) پاکت و تحقق جرم خیانت در امانت می‌باشد. هدف از اقدامات لاک و مهر و امضا، ایجاد وضعیتی است که به سادگی نتوان جرم خیانت در امانت را نسبت به پاکت امانتی انجام داد. چون ملاحظه اسناد درون پاکت مستلزم بازکردن در (ب) پاکت و شکستن لاک و مهر می‌باشد. لذا عمل پیشگیرانه لاک و مهر به منزله ارتکاب جرم خیانت در امانت است. نتیجتاً لاک و مهر نمودن پاکت‌ها در محموله‌های امانتی، نوعی پیشگیری وضعی است که جهت جلوگیری از تحقق جرم خیانت در امانت اسناد صورت می‌گیرد.

پیشگیری وضعی با مهر و امضای دفاتر ثبتی توسط دادستان:

یک نوع دیگر از پیشگیری غیرکیفری وضعی که ارتکاب جرم را دشوار می‌سازد و در

۱. ماده ۷۵ ق.ت.ت: «هرکس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت، تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته، امضا و مهر کنند.»

حقوق ثبت مصداق دارد، پیشگیری وضعی موضوع ماده ۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک<sup>۱</sup> و مواد یک و ۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی<sup>۲</sup> است. در این مواد قانونی، قانون‌گذار، تشریفات را پیش‌بینی نمود که اجرای این تشریفات، مانع سهولت تحقق جرایمی از قبیل تخریب، اتلاف و جعل می‌گردد.

به حکایت بندهای ۵ و ۷ ماده ۱۰۰ ق.ت.، کشیدن (و درآوردن) یک ورق از دفاتر ثبت اسناد یا معدوم کردن تمام یا قسمتی از دفاتر اسناد که قبلاً این دفاتر پلمپ شده و صفحات آن شماره‌گذاری و مهر و امضا گردیده‌اند، وقوع جرم جعل مصداق پیدا می‌کند. یا ماده ۶۸۲ ق.م.ا. هر نوع اتلاف عمدی اسناد را جرم اتلاف سند تعریف نموده است.

قانون‌گذار ثبتی به احتمال ارتکاب چنین جرایمی مطلع بوده که تأسیس مهر و امضانمودن دفاتر ثبتی را قبل از هر گونه نگارش پیشنهاد نموده است. هدف از مهر و امضانمودن دفاتر ثبتی توسط دادستان قبل از نگارش، تنها دشوارکردن تحقق جرایم جعل، اتلاف و تخریب نسبت به دفاتر ثبتی است تا بدین وسیله بتواند نوعی پیشگیری وضعی ایجاد کند که جرایم جعل، تخریب و اتلاف دفاتر ثبتی به‌سادگی امکان پذیر نباشد، چون اگر صفحات دفتر شمارش نشده باشد به‌سادگی می‌توان چند برگ از دفتر را درآورد به‌طوری که معلوم نباشد که از ابتدا دفتر مشتمل بر چند برگ بوده است.

مواد قانونی مرقوم، اقدامات قانونی پیشگیرانه را الزامی نموده که دفاتر ثبت اسناد و املاک اولاً باید مجلد بوده؛ ثانیاً تمام صفحات آن در بدو امر قبل از نگارش هر نوع مطلب در آن‌ها توسط دادستان محل، شماره‌گذاری و امضا شود و به مهر دادستان مهمور گردد؛

۱. ماده ۲ - آیین‌نامه قانون ثبت املاک: «کلیه دفاتر نامبرده در ماده قبل باید مجلد بوده به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک بقیه دفاتر باید تمام صفحات آن در بدو امر دادستان شهرستان محل یا نماینده او شماره گذاشته و امضا کرده و به مهر دادسرا مهمور و مجموع عده صفحات را در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید نماید».

۲. ماده ۱ - «دفاتر اسناد رسمی باید مجلد بوده و تمام صفحات آن را در بدو امر مدعی‌العموم بدایت محل یا نماینده او شماره گذارده و به امضا خود ممضی و به مهر پارکه مهر نماید». ماده ۲ - «مجموع عده صفحات هر دفتر را باید مدعی‌العموم یا نماینده او با تمام حروف در صفحه اول و آخر با ذکر تاریخ قید کند».

ثالثاً مجموع تعداد صفحات دفاتر در صفحه اول و آخر دفتر با تمام حروف ذکر و قید گردد. اجرای این تشریفات که همان اقدامات و تدابیر وضعی پیشگیرانه محسوب می‌شوند، به‌منزله ایجاد مانع در راه وقوع جرم جعل و اتلاف است که از مصادیق روشن پیشگیری وضعی غیرکیفری در حقوق ثبت توسط سازمان ثبت است.

#### **پیشگیری وضعی با دادن نمونه امضا قبل از اشتغال:**

یکی از جرایم رایج با رقم بالا در حقوق کیفری، جرم جعل با شبیه‌سازی امضا می‌باشد. بستر و محیط این جرم، حوزه سند رسمی است. متصدی سند رسمی، دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت است. دست‌کم، ۸ هزار سردفتر در کشور روزانه حدود ۸۰ هزار سند تنظیم می‌نمایند که این حجم سند ضریب امکان وقوع جرم جعل امضا را بالاتر می‌برد. قانون‌گذار جهت کاهش رقم جعل امضا در حوزه سند رسمی مبادرت به اقدامات پیشگیرانه نموده است و نوعی پیشگیری وضعی را در ماده ۴ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی نموده است. بدین صورت که سردفتر قبل از تصدی به شغل سردفتری و اشتغال به کار و پیش از آن که سندی را تنظیم و امضا کند، باید دو نمونه از امضای خود را به ثبت محل و اداره کل ثبت اسناد و املاک معرفی و ارسال نماید. معرفی نمونه امضا به جهت شناسایی امضای واقعی سردفتر است، تا از طریق شناسایی و به‌رسمیت شناختن این امضا بتوان، امضاهای جعلی مشابه را در اسناد رسمی تمییز و تشخیص داد. در مواردی که اصالت امضای سردفتر مورد تردید قرار می‌گیرد و محاکم قضایی از سازمان ثبت، نمونه‌امضای واقعی سردفتر را استعلام می‌نمایند، از طریق همین نمونه امضای بایگانی‌شده، محاکم قضایی به اصالت امضای سردفتر به عنوان مأمور صالح حاکمیت پی می‌برند. در صورتی که جاعلی قصد جعل امضای سردفتری را داشته باشد، همین نمونه‌امضای بایگانی‌شده در سازمان ثبت می‌تواند مانعی بازدارنده برای جاعل باشد. بایگانی نمودن نمونه‌امضای سردفتر، اقدامی پیشگیرانه است جهت پیشگیری از وقوع جرم جعل امضای سردفتر. ارسال نمونه‌امضا به ثبت محل

می‌تواند مصدق‌ای از پیشگیری وضعی برای جرم جعل امضای سند رسمی باشد.<sup>۱</sup>  
 نمونه‌های دیگری از اقدامات پیشگیرانه سازمان ثبت که در حقوق ثبت ایران به صورت  
 تمثیلی تبیین گردیده، به نحو اختصار بیان می‌گردد:

#### الف - ارسال خلاصه معامله به ثبت از طرف دفترخانه:

سردفتر وقتی که سند معامله‌ای را تنظیم نمود مکلف است ظرف ۵ روز خلاصه معامله  
 آن را به اداره ثبت محل ارسال نماید که ثبت محل نیز مراتب انجام معامله را در ستون  
 دفتر املاک ثبت کند و آخرین مالک ملک مشخص شود. هدف از ارسال خلاصه معامله به  
 ثبت جهت جلوگیری از انجام معاملات معارض می‌باشد که از وقوع جرم معامله معارض  
 پیشگیری شود.<sup>۲</sup>

#### ب - استعلام وضعیت ملک از ثبت محل قبل از تنظیم سند:

دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند قبل از این که درباره ملکی سند تنظیم نمایند و معامله‌ای را  
 به ثبت رسانند، وضعیت ملک مورد معامله را از اداره ثبت محل وقوع ملک از حیث مالکیت،  
 بازداشت یا عدم بازداشت استعلام کنند و وضعیت ملک را مطلع شوند.  
 با این استعلام، مشخصات مالک ملک، حدود ملک، بازداشت یا رهن ملک و حقوق  
 ارتفاعی نسبت به ملک مورد معامله، روشن می‌شود. لذا اطلاع یافتن از وضعیت ثبتی ملک  
 قبل از تنظیم سند از وقوع جرایمی مانند انتقال مال غیر، انجام معامله معارض و سایر  
 دعاوی حقوقی راجع به جبران ضرر و زیان، پیشگیری می‌کند.

#### ج - تحویل دفتر اسناد و اوراق دفترخانه تعطیل شده به ثبت:

هنگامی که سردفتر به حکم دادگاه سلب صلاحیت شود یا استعفا دهد یا بازنشسته شود  
 و در نتیجه دفترخانه تعطیل شود؛ مسئول دفترخانه مکلف است کلیه دفاتر و اوراق و اسناد

۱. ماده ۴ آیین‌نامه دفاتر رسمی: «هر سردفتر و دفتریار و نماینده قبل از تصدی، باید دو نمونه از امضا خود  
 را بدهد، یکی از نمونه‌ها در دفتر ثبت محل و دیگری در اداره کل ثبت اسناد و املاک بایگانی خواهد  
 شد.»

۲. ماده ۳۶ آیین‌نامه دفاتر رسمی: «بعد از تنظیم سند، سردفتر مکلف است خلاصه معامله را که نزد او واقع  
 شده، روی برگ‌های مخصوص این کار نوشته منتهی در ظرف ۵ روز به اداره ثبت بفرستد...»

را تحویل اداره ثبت محل نماید. در صورتی که از انجام این تکلیف امتناع کند به حبس جنحه‌ای تا ۶ ماه محکوم می‌شود. هدف از تحویل دادن این دفاتر و اوراق، پیشگیری از هرگونه سوءاستفاده از دفاتر و اوراق رسمی و در نهایت پیشگیری از جرایم ثبتی مانند جعل و استفاده از سند مجعول و غیره می‌باشد.<sup>۱</sup>

#### د - اطلاع معامله ملکی که تقاضای ثبت آن شده به ثبت محل:

در مواردی که ملکی از طریق سند عادی معامله می‌شود و فروشنده تقاضای ثبت همان ملک را نیز از ثبت محل نموده، مکلف است که ثبت محل را از انجام معامله خود با سند عادی مطلع نماید که سند ثبتی به نام خریدار ملک صادر شود نه فروشنده. زیرا فروشنده به علت فروش ملک، دیگر مالکیتی ندارد که سند به نام او صادر شود. اطلاع‌رسانی فروشنده به ثبت محل و الزام قانونی وی به این کار صرفاً جهت جلوگیری از انتقال مال غیر و پیشگیری از صدور اسناد معارض است.<sup>۲</sup>



۱. ر.ک.: ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی.

۲. ر.ک.: ماده ۴۳ قانون ثبت.