

## مسئولیت کیفری برآمده از اعمال و تخلفات ثبت اسناد و املاک کشور

امیر مهری زاد<sup>۱</sup>

کارشناسی حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسکو

### چکیده

هدف اصلی نگارش این مقاله، مشخص شدن مسئولیت کیفری برآمده از جرایم و تخلفات ثبت اسناد و املاک کشور می باشد. ثبت در لغت به معنای قرار دادن، نگاشتن و یادداشت کردن است و در اصطلاح به معنای مجموعه اعمال اداری حقوقی است که طی آن ایجاد، تغییر، انتقال و زوال حقی را در دفاتر و کالتی اعلام می کند. همچنین حقوق ثبت، مجموعه قواعدی است که اعمال فوق را تحت نظم درآورده و بر آنها حاکم است و دانش حقوق ثبت، آگاهی بر این قواعد و بررسی و تحلیل آنها است. جهت جلوگیری از جرایم ثبتی توسط افراد متخلف و حفاظت از امنیت اقتصادی و اجتماعی و حقوقی مردم، دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک باید مورد نظارت و بررسی بیشتر و دقیقتری قرار گیرند تا حق مالکیت افراد مورد تعرض کلاهبرداران مخدوش نشود. روش تحقیق مطالعه حاضر تحلیلی و توصیفی می باشد.

**واژگان کلیدی:** مسئولیت کیفری، ثبت اسناد و املاک، تخلف، دفاتر اسناد رسمی

<sup>۱</sup> نویسنده مسئول: amirmehrizad@gmail.com

#### مقدمه

ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی پیوسته در پیشرفت سطح امنیت اقتصادی، اجتماعی و قضایی، دارای نقش بسیار با اهمیتی هستند. وقوع تخلفات و جرایم در این نهاد ها، بخصوص، توسط کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک و مسئولین دفاتر اسناد رسمی، برای اجتماع بسیار زیان آور تلقی می شود. بنابراین جهت جلوگیری از جرایم ثبتی، توسط افراد عنوان شده و حفاظت از امنیت اقتصادی و اجتماعی و حقوقی مردم، دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک مورد نظارت و بررسی بیشتر و دقیق تری قرار گیرند تا حق مالکیت که یکی از مهمترین حقوق انسان ها است مورد تعدی و تعرض متقلبین و کلاهبردار ها خدشه دار نگردد و تلاش شود که از طریق ضمانت اجراهای کیفری بر حسن اجرای قوانین در کشور، نظام ثبتی کماکان حافظ امنیت قضایی گردد و این مسئله باعث به نزدیکی قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می شود. از زمانی که انسان ها اولین حلقه های زنجیره زندگی اجتماعی را تشکیل دادند، یافتن راهکاری برای صیانت از اموال و تثبیت مالکیت خویش را به عنوان اولویت اول و دغدغه اصلی مورد توجه قرار دادند. بنابراین می توان گفت ثبت املاک از دیرباز در بین جوامع و مختلف دنیا، معمول و متداول و همراه با زندگی اجتماعی بشر بوده است. البته با پیشرفت تمدن ها به فراخور نیازهای هر عصر و تأمین حقوق مالکیت افراد جامعه و برقراری نظم و عدالت اجتماعی، صورت ثبت آنها نیز تغییر یافته است (آدابی، ۱۳۹۵).

منظور از ثبت، نوشتن قراردادها و معاملات در دفاتر رسمی است و منظور از حقوق ثبت اسناد و املاک، مجموعه قوانین، آیین نامه ها و بخشنامه هایی است که موضوع آنها ثبت اسناد و املاک در دفاتر دولتی است. همانطور که ارتکاب جرم در هر زمینه ای امری بدیهی است از زمان وضع قوانین و مقررات ثبتی نیز ارتکاب جرم و تخلف در این حوزه وجود داشته است. جرایم ثبتی عبارتند از: اعمال مجرمانه ای که در ارتباط با ثبت اسناد و املاک توسط کارکنان و اعضای سازمان ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی و اشخاص دیگر حسب مورد ارتکاب می یابد (اباذری فومشی، ۱۳۹۴).

دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک، به عنوان نمایندگان رسمی حاکمیت در تنظیم و ثبت اسناد رسمی، صدور اجرائیه و... نقش بسزایی در پویایی ثبت و نیز توسعه دستگاه قضایی می توانند داشته باشند. لذا بروز هر گونه جرائم و تخلفات در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک نه تنها به پویایی ثبت کمک نمیکند، بلکه موجب افزایش پرونده های قضایی نیز خواهد شد. بنابراین نظارت بر دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک باعث کاهش بروز جرائم و تخلفات می گردد و عدم توجه به آنها، نه تنها تضعیف و نابودی را به دنبال خواهد داشت بلکه اصل ۴۴ قانون اساسی را نیز به دست فراموشی می سپارد (آدابی، ۱۳۹۵).

#### مبانی تحقیق

#### مسئولیت کیفری

#### تعریف لغوی مسئولیت کیفری

مسئولیت به معنای «پذیرفتن عواقب و پیامدهای کار» است و مسئول کسی است که «از او سؤال و بازخواست می شود» (انوری، ۱۴۰۱) بنابراین مسئولیت همواره با التزام همراه است. در قلمرو حقوق کیفری، محتوای این التزام تقبل آثار و عواقب افعال مجرمانه میباشد، یعنی «تحمل مجازاتی که سزای افعال سرزنش آمیز بزهکار به شمار می آید؛ لیکن به صرف ارتکاب جرم نمی توان بار مسئولیت را یکباره بر ذمه مقصر گذاشت، بلکه پیش از آن باید وی را سزاوار تحمل این بار سنگین دانست» (اردبیلی، ۱۳۹۷). در واقع مسئولیت کیفری در معنای انتزاعی و مجرد قبل از ارتکاب جرم در افراد قابل احراز است و

با این معنا مسئولیت کیفری به معنای قابلیت یا اهلیت شخص برای تحمل تبعات رفتار مجرمانه خود است. بنابراین «مسئولیت کیفری، الزام شخص به پاسخگویی آثار و نتایج جرم می باشد» (میرسعیدی، ۱۳۸۳).

### تعریف تخلف

در حقوق اداری تخلف عبارت است از تجاوز مأمور دولت از مقررات اداری در حین انجام وظیفه که تخلفات انضباطی نیز در همین معنا به کار رفته است. در حقوق جزا، ارتکاب خالف قانون را خالف میدانند که در این صورت، خالف مترادف جرم است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸).

### جرم

#### تعریف لغوی جرم

جرم در معنای لغوی مترادف گناه، تعدی، خطا و عصیان آمده است. بنابراین جرم در معنای لغوی دارای محدوده وسیعی است که هم شامل بزه می شود و هم گناه و استعمال آن در زبان فارسی و به عنوان فعل یا ترک فعل قابل کیفر عاری از اشکال نیست. جمع کلمه جریمه، جرایم است.

#### تعریف اصطلاحی جرم

جرم در اصطلاح حقوقی به فعل یا ترک عملی که بر اساس قانون، قابل کیفر و یا مستلزم اقدامات تأمینی و تربیتی باشد، تعریف شده است (گلدوزیان، ۱۳۹۲).

### تعریف ثبت

ثبت در لغت به معنای برقرار کردن و یا پا بر جا کردن، یادداشت کردن و مطلبی را در دفتر نوشتن است (معین، ۱۳۹۴). و در اصطلاح عبارت است از نوشتن قرارداد، معاملات وضعیت املاک در دفاتر اسناد رسمی، از لحاظ حقوقی ثبت عبارت است از نوشتن قرارداد یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق «مانند اختراع» و یا هر چیز دیگر «مانند معاملات» در دفاتر مخصوصی که قانون معین می کند، مانند دفاتر مربوط به ثبت املاک، ثبت معاملات غیرمنقول و ثبت اختراع و علائم و ثبت احوال (تفکریان، ۱۳۹۲).

### تعریف اسناد

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند را چنین تعریف کرده است: «سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استفاده باشد» و ثبت سند عبارت است از نوشتن سند، ثبت کردن سند و قراردادها. بنابراین به نظر میرسد ثبت اسناد سجلی و احوال را در اینجا بتوان ذکر نمود؛ و در نهایت اینکه سند به دو نوع عادی و رسمی تقسیم می شود (ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی).

سند در لغت به چیزی گفته می شود که به آن اعتماد می نمایند و در اصطلاح چنانکه ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی می گوید: سند عبارت است از هر نوشته که در مقام اثبات دعوی یا دفاع قابل استناد باشد (امامی، ۱۳۷۴).

### تعریف املاک

ملک از نظر حقوق ثبت و در رابطه با ثبت املاک عبارت است از مال غیرمنقول البته نه به معنای عام آن که در مواد ۱۲ الی ۱۸ قانون مدنی تعریف شده بلکه به معنای اخص آن که در عرف هم ملک و املاک نامیده میشود و فقط شامل زمین و بنای احدائی در آن است (درویش نیا، ۱۳۹۰).

### هدف ثبت املاک و ثبت اسناد

ثبت املاک از لحاظ برقراری نظم برقراری نظم مالیاتی املاک و حفظ حقوق عمومی مؤثر بوده و از بسیاری بی ترتیبی ها و سوءاستفاده های احتمالی جلوگیری می کند. وقتی ممکن طبق ضوابط مقرر ثبت گردید، دیگر فرار از پرداخت مالیات و عوارض مقرر برای مالک آن مشکل است و ضمناً چون نقل و انتقال ملک ثبت شده بایستی با اسناد رسمی انجام شود ضمن هر نقل و انتقال مبالغی به نفع دولت وصول می گردد. هدف از ثبت اسناد رسمیت و اعتبار دادن به آن و نهایتاً استفاده از امتیازاتی که قانون برای اسناد ثبت شده، قائل گردیده است که به بعضی از امتیازات قانونی اشاره می شود. در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند انکار و تردید مسموع نیست و طرف میتواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جتهی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است (ماده ۱۲۹۳ قانونی مدنی).

### هدف از تأسیس و تشکیل دفاتر اسناد رسمی

هدف از تأسیس و تشکیل دفاتر اسناد رسمی، تنظیم اسناد معتبر و قابل اتکا و تنظیم روابط حقوقی اشخاص و اعتبار بخشیدن به انواع قراردادهای، معاهدات، تعهدات اشخاص از طریق ثبت انواع اسناد به منظور جلوگیری از اختلافات و طرح دعاوی در مراجع قضایی یا تسهیل اثبات حقانیت که در نتیجه امنیت مالکیت در جامعه مستقر و زمینه مساعد سرمایه گذاری و رونق اقتصادی فراهم می گردد (تفکریان، ۱۳۹۲). دفاتر اسناد رسمی به منظور تسهیل در انجام کارهای ثبتی تشکیل شده اند و حضور در دفترخانه بسان حضور در ادارات ثبت می باشد.

### جرایم و تخلفات ثبت اسناد و املاک

جرایم ثبتی از حیث طبیعت و ماهیتی که دارند در یک تقسیم بندی کلی به دو نوع جرم تقسیم می شوند:

الف- جرایم عمومی

ب- جرایم انتظامی

جرایم ثبتی عمومی جرایمی هستند که علیه منافع عمومی، اجتماعی و اقتصادی جامعه صورت میگیرند. هدف مجرم ثبتی اختلال و ناامنی در نظام اقتصادی و مالکیت جامعه است. مجرم با انگیزه سودجویی و طمع ورزی مرتکب جرم می شود. مصادیق بارز جرم ثبتی عمومی، در جرایم کلاهبرداری ثبتی و گونه های متفاوت آن در ماده ۱۱۱ قانون ثبت دیده می شود. با نگرش به قوانین و مقررات ثبتی، مواد قانونی عدیده ای مشاهده می شود که جرائم ثبتی اسناد، املاک و احوال را مشخص می سازد. در حقوق کیفری ایران جرایم ثبتی اسناد و املاک و حوال با جرائم علیه اموال و مالکیت و جرائم علیه آسایش عمومی تقارن و تجانس دارند، به عنوان نمونه، می توان گفت که جرائم مندرج در مواد ۱۱۵-۱۱۶-۱۱۷-۱۱۸ و ۱۱۹ قانون ثبت در عداد جرائم علیه آسایش و تحت عنوان جعل می باشند. علاوه بر اینکه بعضی از جرائم ثبتی اسناد و املاک به عنوان جرم

خاص در قوانین و مقررات ثبتی مطرح گردیده است. قانون ثبت در اعداد جرایم ثبتی با جرایم عمومی علیرغم تفاوت هایی که با هم دارند، دارای وجوه مشترکی هستند که این وجوه مشترک نشانگر پیوند و قرابت و همجنسی این جرایم با جرایم عمومی است (توسلی، ۱۳۹۷).

قانون ثبت اسناد و املاک نیز برای پاره ای از جرایم مسئولین دفاتر اسناد رسمی و مستخدمین ثبت مجازات های شدیدی قایل شده و آنها را در ردیف جعل در اسناد رسمی قرار داده که مجازاتش در صورتی که مرتکب کارمند دولت باشد طبق ماده ۵۳۲ قانون مجازات اسلامی علاوه بر مجازات اداری و جبران خسارت وارده از یک سال تا پنج سال حبس و یا شش تا سی میلیون ریال جزای نقدی است و اگر کارمند دولت نباشد طبق ماده ۵۳۳ همان قانون علاوه بر جبران خسارت وارده شش ماه تا سه سال حبس و یا سه تا هجده میلیون ریال جزای نقدی می باشد. همچنین برابر ماده ۱۱۱ قانون ثبت، هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و از جمله سردفتران اسناد رسمی عمداً یکی از جرم های ذیل را مرتکب شوند جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولاً: اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند؛

ثانیاً: سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند و ثبت نماید؛

ثالثاً: سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده باشند ثبت کند؛

خامساً: تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسائل متقلبانه ی دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بپندازد؛

سادساً: اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند؛

سابعاً: سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند و در ماده ۱۱۱ همین قانون آمده است:

هر گاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه ی مملکتی داشته ثبت کند از یک تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد. در ماده ۱۱۲ هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک «از جمله سردفتران اسناد رسمی» قبل از احراز هويت اشخاص و اهلیت صاحب معامله و یا قابلیت موضوع معامله، سندی را عمداً ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید. در ماده ۱۱۳ قانون هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک را که عمداً تصدیقاتی دهد «گواهی خلاف واقع» که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی شناخته است همچنین برابر ماده ۱۱۴ قانون، همین قانون در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده است، مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیرات اداری می شوند موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام تعقیب خواهند شد (محمدی، ۱۳۸۸).

### مجازات کلاهبرداری و جعل اسناد رسمی

قانون ثبت اسناد و املاک چندین ماده را به اعمالی اختصاص داده که اعمال مذکور در حکم کلاهبرداری هستند و حکم قانون به دلایل تشابهی است که میان عناصر متشکله جرم کلاهبرداری، با اعمال یاد شده وجود دارد. کلاهبرداری مانند بیشتر عناوین مجرمانه دیگر در قانون تعریف نشده است؛ اما با توجه به ماده ۱ قانون تشدید مجازات و مرتکبان ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۴/۰۶/۲۸ مجلس شورای اسلامی و تأیید مجمع تشخیص مصلحت نظام، می توان آن را این گونه تعریف کرد: کلاهبرداری عبارت است از بردن مال غیر با توسل به وسایل متقلبانه (میرمحمدصادقی، ۱۳۹۴).

با دقت در موارد ۱۰۵-۱۰۸-۱۰۹-۱۱۶ قانون ثبت شباهت کلاهبرداری را با جرائم مندرج در آنها در می یابیم زیرا تقاضای ثبت ملک به عنوان مالکیت بدون وجود رابطه مالکیت و تصرف نوعی اقدام متقلبانه تلقی میگردد و این اقدام متقلبانه با عنصر

مادی جرم کلاهبرداری مشترک می باشد از سوی دیگر قانون ثبت اسناد و املاک در ماده ۱۱۱ قانون ثبت اعمالی را در هفت بند به عنوان اعمال مجرمانه تلقی کرده که در صورت عمدی بودن، مرتکب آنها جاعل در اسناد رسمی محسوب میشود (گلدوزیان، ۱۳۹۲).

### مسئولیت کیفری تخلفات کارکنان ثبت و اسناد و املاک و مراجع صالح رسیدگی به تخلفات

#### جعل و تزویر اسناد توسط سردفتران و کارکنان اسناد رسمی ایران

یکی از مهمترین جرایم بر ضد امنیت و آسایش عمومی، جعل و تزویر است و توسعه این جرایم، باعث عدم اعتماد و تزلزل در روابط مالی و مالکیت اشخاص جامعه می شود. سردفتران با توجه به موقعیتی که قانون گذار به آنها اعطا کرده، می تواند تا حدود زیادی از این جرم ممانعت به عمل آورند. در جوامع متعدد، قانونگذاران قوانین متعددی را برای مقابله و پیشگیری از جرم جعل و تزویر وضع و جعل کرده اند که در ایران قوانین به تصویب رسیده در این خصوص، بسیار محدود است و از طرف دیگر، با توجه به تعریفی که از سردفتر ارائه میگردد مانند افراد عادی به جرایم این حرفه رسیدگی میشود.

#### جعل توسط کارکنان ثبتی

در ماده ۱۱۱ قانون اسناد و املاک آمده است:

هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی، عامداً یکی از جرم های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است، محکوم خواهد شد:

- ۱- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند؛
- ۲- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید؛
- ۳- سندی را به اسم کسانی که آن را معامله نکرده اند، ثبت نماید؛
- ۴- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند؛
- ۵- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسیله متقلبانه دیگر، ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد؛
- ۶- اسناد انتقالی را، با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده، ثبت کند؛
- ۷- سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

#### جرایم خاص ثبتی

جرایم خاص ثبتی شامل مواد ۱۱۷ و ۱۰۳ قانون ثبت می باشد. هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی «اعم از منقول یا غیرمنقول» حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد (ماده ۱۱۷ قانون ثبت). از سوی دیگر هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود (ماده ۱۰۳ قانون ثبت).

#### طریقه پیشگیری از جرایم ثبتی

##### حبس

حبس یکی از مجازات هایی است که برای اکثر جرائم در قانون مجازات اسلامی وضع شده و یا به همراه سایر مجازات ها و در جمع آنها مقرر شده است. همچنین در برخی موارد نیز قانونگذار قاضی را در انتخاب کیفر مخیر نموده است. در هر

صورت در اکثر جرایم حبس کیفر اصلی است. اصولاً هرگاه نامی از مجازات برده می شود در وهله اول کیفر حبس در ذهن انسان تداعی می شود (خاقانی، ۱۳۹۵).

### جزای نقدی

امروزه جزای نقدی در خصوص بسیاری از اعمال مجرمانه، توسط قانونگذار وضع شده است. جزای نقدی برخلاف حبس از آغاز پیدایش جرم و مجازات به عنوان یک کیفر اصلی در احکام قضایی مورد استفاده قرار گرفته است. حقوق جزای ایران، جزای نقدی را به عنوان کیفر تعزیری منطبق با موازین فقهی به رسمیت شناخته است. به نحوی که گاهی جزای نقدی قانوناً به تنهایی ضمانت اجرای جرایم تعزیری گردیده و گاه به ضمیمه مجازات های دیگری چون حبس مورد حکم قرار میگیرد. در عین حال دادگاه در بعضی موارد مکلف به صدور حکم جزای نقدی است و در مواردی نیز مختار به این عمل است (گلدوزیان، ۱۳۹۲).

### پاسخ های انتظامی

شخص در صورتی از نظر انتظامی مسئول است که محکوم به تحمل یکی از مجازات های انتظامی گردد. عواقب مسئولیت انتظامی معمولاً متوجه موقعیت شغلی، اداری و مقام شخص می گردد. تخلف انتظامی موجب مسئولیت انتظامی می شود و آن عدم انجام وظایف شغلی و عدم رعایت شئونات صنفی و یا تجاوز از حدود قانونی مربوطه است که شخص حین خدمت یا به سبب آن مرتکب می گردد (عبادی پور، ۱۳۸۳).

از آنجائی که مجازات های انتظامی سردفتران و دفترياران عنوان مستقلى از مجازات ها را به خود اختصاص می دهد و غالب عناوین این مجازات ها به موجب ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی احصاء شده اند. پاسخ های انتظامی نوعی دیگر از واکنش های سرکوب گر هستند که از لحاظ ماهیت منبع و مرجع اجرای آن به کلی با مجازات های سنتی حقوق جزا متفاوت می باشد. این کیفرها از نوع سرکوبگر هستند اما به شدت کیفر حبس و جزای نقدی نمی باشند و از لحاظ ماهیت جنبه اختطاری دارند همانند توبیخ و یا محرومیت از حقوق برای مدت محدود، همانند انفصال موقت به موجب ماده ۳۸ قانون ثبت مجازات های انتظامی به قرار ذیل است:

- ۱- توبیخ کتبی با درج در پرونده؛
- ۲- جزای نقدی به میزان یکصد هزار ریال الی یک میلیون؛
- ۳- انفصال موقت از اشتغال به سردفتری و دفتر یاری از سه ماه الی شش ماه ؛
- ۴- انفصال موقت از شش ماه تا دو سال ؛
- ۵- انفصال دائم و به موجب ماده ۴۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مجازات های انتظامی درجه ۱ و ۲ یعنی مجازات های توبیخ کتبی با درج پرونده و جریمه نقدی غیرقابل تجدیدنظر و مقطعی مجازات های درجه ۳ به بالا یعنی انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه و انفصال موقت از شش ماه تا دو سال و نیز انفصال دائم غیرقطعی بوده و ظرف ده روز پس از ابلاغ حکم قابل تجدیدنظر خواهی است (عبادی پور، ۱۳۸۳).

### توبیخ

اولین و ساده ترین کیفر انتظامی که در قانون و آیین نامه خاص تصریح گردیده، توبیخ با درج در پرونده می باشد. جرایم ثبت اسناد و املاک از جمله جرایم مشمول مجازات های تعزیری بازدارنده قرار دارند و لذا قواعد عمومی مربوط به تعدد تکرار و تشدید مجازات آنها مشمول مواد ۴۷ و ۴۸ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰ می باشد (پیرگری، ۱۳۸۷).

### بحث و نتیجه‌گیری

مالکیت از جمله حقوق ارزشمند موجود در جوامع بشری می باشد، به همین دلیل به منظور تضمین و تثبیت آن قوانین و مقررات سفت و سختی با حمایت حقوق کیفری وضع شده است. ناکامی های حادث در قوانین و مجازات های مربوطه، سبب گرایش قانون گذاران به شیوه های نوین شده است، شیوه هایی که کمتر جنبه کیفری دارد. با توجه به تأثیر قوانین و مقررات ثبتي و ارزش و اعتبار اسناد رسمي در ایجاد نظم عمومی و امنیت کشور و نقش کارکنان ثبت و دفاتر اسناد رسمي در تولید اسناد رسمي؛ لازم است بیش از پیش این نهاد خدمت رسان مورد توجه و حمایت واقع شود. دفاتر اسناد رسمي به عنوان بخشی از دستگاه ثبتي در دستیابی اهداف مدنظر در قوانین ثبتي نقشی پررنگ دارند، بنابراین با توجه به جایگاه و اهمیت ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمي وظایف و مسئولیت خطیر سردفتران، دفترياران و کارکنان ثبت نیز با عنایت به هدف و نیز ارزش پیشگیری از جرم و تخلف و ارجحیتی که بر درمان دارا است، لازم است با استفاده از شیوه های حمایتی و نظارتی به پیشگیری از جرم و تخلف در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمي با هدف ارتقاء امنیت اقتصادی، قضایی و حقوق و اجتماعی و... بپردازیم تا در نتیجه این اقدامات اسناد رسمي محکم و بی عیب و نقصی از مجاری این نهاد زحمت کش تولید و استخراج شود اسنادی که به استواری اساس و پایه مالکیت و امنیت قضایی و اقتصادی کمک می کند و در نهایت با توجه به اعتبار این اسناد، قضاوت و داوری هرچه بیشتر با عدالت توأم شود و مبنای صدور احکام، اسناد رسمي مبتنی بر قوانین و مقررات باشد، که قابل اطمینان است. طبق اصل شخصی بودن مجازات، سردفتر و دفتريار و کارکنان ثبت وضعیت مشابهی دارند و فقط ممکن است از حیث میزان مجازات با یکدیگر تمایز داشته باشند درباره مسئولیت مدنی و انتظامی فرقی که بین سردفتر و دفتريار از یک سو و کارکنان دفاتر اسناد رسمي از سوی دیگر وجود دارد این است که سردفتر و دفتريار در مقابل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مردم مسئولیت مستقیم دارند که حتی درباره تخلفاتی نیز که سبب آن کارکنان دفاتر اسناد رسمي می باشند دارای مسئولیت مدنی و انتظامی هستند ولی این به این معنی نیست که کارکنان دفاتر اسناد رسمي در قبال اعمال خود در مقابل سردفتران اسناد رسمي هیچگونه مسئولیتی نداشته باشند و اگر عمل یک کارمند دفترخانه موجب ورود خسارت به سردفتر شود او مطابق مقررات و قانون مسئولیت مدنی ملزم به جبران خسارات وارده خواهد بود. کارکنان دفاتر اسناد رسمي عملاً مطابق قوانین و مقررات جاری شرکاء کارگاهی تحت عنوان «دفاتر اسناد رسمي» محسوب شده اند. بدون این که مسئولیت انتظامی و مدنی و کیفری شغالی برای آنها تدوین یافته باشد و بنابراین قرارداد کارکنان دفاتر اسناد رسمي تحت شمول قانون کار به هر دلیلی هم که باشد سنخیتی با نوع کار دفاتر اسناد رسمي ندارد و حق، آن بود که بند ۷ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمي و کانون سردفتران و دفترياران مصوب ۱۳۵۴ حذف نمیشد و آئین نامه استخدامی و انتظامی کارکنان دفاتر اسناد رسمي از سوی کانون سردفتران و دفترياران تنظیم و تدوین میشد. کانونی که اعضای آن به عنوان نمایندگان متخصصین تنظیم و ثبت اسناد مردم، اشراف کامل بر تمامی جوانب امر و مشکلات موجود و عارض احتمالی دارند و خود سالیان دراز در رأس یک دفترخانه، دشواره های موجود را با جسم و جان خود لمس نموده اند و روشن است که آنها بهتر و مطلوب تر بتوانند از عهده این کار برآیند. کارکنان دفاتر اسناد رسمي برای این که تبدیل به یک کارمند مطلوب و قابل استفاده درآیند باید مدت های طویل و مدیدی تحت نظارت دقیق سردفتر و دفتريار آموزش علمی و عملی ببینند به نحوی که حتی بعدها نیز نیازمند نظارت و مراقبت مستمر هستند. دفترخانه از آن دسته از کارگاه هایی نیست که بتواند محل آمد و شد کارگر باشد سردفتر امانت دار و محرم اسرار مردم است و کارکنان دفترخانه نیز خواه ناخواه با توجه به مقتضیات شغل سردفتر از این اسرار آگاهی پیدا می کنند بنابراین حربه «اخراج» نمی تواند در تمام موارد اهرم مناسبی برای تنبیه و مجازات کارکنان دفاتر اسناد رسمي باشد.



اقدام های آموزشی هم شامل مردم عادی است و هم کارکنان ثبت اسناد و املاک، سردفتران و دفتریاران را شامل می شود. با توجه به اینکه تعداد زیادی از جرایم ثبتی از طرف مردم عادی ارتکاب می یابد، آموزش و آگاه سازی مردم نقش ارزنده ای در پیشگیری از جرم دارد. علاوه بر آنکه بزه دیدگان این جرایم نیز خود مردم جامعه هستند. آگاهی و اطلاع کامل از مقررات و قوانین ثبتی در وهله نخست اراده فرد را در خصوص خودداری از ارتکاب بزه قوی تر می کند و دوم اینکه می تواند مانعی در راه ارتکاب جرم توسط افراد شود. شخصی که به عنوان کارشناس یا نماینده ثبت مسئول تحقیق محلی برای تقاضای ثبت ملک است اگر فاقد بصیرت کافی باشد، دیگران به راحتی می توانند با سوء استفاده از او اقدام به اخذ سند مالکیت معارض کرده یا ملک غیر را به نام خود ثبت کنند. مسئول اداره ثبت نیز اگر فاقد آگاهی حقوقی و ثبتی کافی باشد همیشه در معرض خطر ارتکاب جرم از طرف مجرمان است. با توجه به مطالب بیان شده پیشنهاد هایی ارائه می دهیم:

کارکنان ثبت اسناد و املاک برای احراز سمت های کارشناسی، نمایندگی ثبت و مسئولیت باید دارای سابقه کافی بوده و دوره های آموزش شغلی را طی کنند. سازمان ثبت اسناد و املاک نیز با توجه به نیاز استان ها در رشته های مختلف ثبتی با اعزام کارشناسان به مرکز استانها اقدام به امر آموزش ابتدایی و تکمیلی کارکنان ثبت کنند. بدون طی این دوره ها و نیز کسب نکردن تجربه کافی و تایید آن از طرف مقام مسئول، اعطای مجوز کارشناسی و یا سمت نمایندگی ثبت و مسئولیت میسر نیست. کارمندان ثبت که برای رسیدگی به پرونده های ثبتی و یا کارشناسانی که برای تحقیقات محلی برای ثبت املاک انتخاب می شوند باید آگاهی کافی در خصوص وظیفه خود داشته باشند و موقعیتی را که با استفاده از آن افراد امکان ارتکاب جرم و تخلف را دارند بشناسند. البته داشتن آگاهی نیاز به مطالعه آموزشی دارد و در کنار آن تجربه نیز نقش تکمیل کننده ای دارد. برنامه های آموزشی مردم در سطوح ابتدایی می تواند از آموزش و پرورش و کتب درسی شروع شود. همچنین آگاهی دادن به مردم از طریق جرایم و صدا و سیما و آموزش های دینی، برای پیدا کردن احساس مسئولیت نسبت به ضررهای ناشی از جرم و پیامدهای اعمال مجرمانه دیگران، در پیشگیری از جرایم بسیار موثر است.

## منابع

- آدابی، حمیدرضا، (۱۳۹۵)، حقوق ثبت تخصصی، تهران، انتشارات جنگل، چاپ هفتم.
- اباذری فومشی، منصور (۱۳۹۴)، قانون ثبت اسناد و املاک در نظم حقوقی کنونی، تهران، انتشارات خرسندی، چاپ دوم.
- اردبیلی، محمد علی، (۱۳۹۷)، حقوق جزای عمومی، تهران، انتشارات میزان، چاپ چهل و هشتم.
- انوری، ابراهیم، (۱۴۰۱)، قانون آئین دادرسی مدنی، تهران، انتشارات حقوق یار، چاپ پنجم.
- پیرگری، محمد، (۱۳۸۷)، سیاست جنایی تقنینی ایران در قبال جرایم ثبتی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی، تهران، دانشگاه پیام نور.
- تفکریان، محمود، (۱۳۹۲)، حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)، تهران، انتشارات نگاه بینه، چاپ ششم.
- توسلی، علی، (۱۳۹۷)، کیفرهای حمایتی از حقوق ثبت، تهران، انتشارات دادگستر، چاپ دهم.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۸)، ترمینولوژی حقوق، تهران، گنج دانش، چاپ هجدهم.
- خاقانی اصفهانی، مهدی، (۱۳۹۵)، محکومیت به اتهام همکاری با دولت خارجی متخاصم، فصلنامه حقوق کیفری، شماره ۱، صفحات ۷۱-۸۱.
- عبادی پور، لطیف، (۱۳۸۳)، مسئولیت انتظامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی، مجله کانون وکال، سال چهل و هفتم، دوره دوم، شماره ۵۴.
- گلدوزیان، ایرج، (۱۳۹۲)، حقوق جزای اختصاصی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، جلد اول.

محمدی، سید جلیل، (۱۳۸۸)، جرائم ثبتی، تهران، انتشارات همسفر، چاپ اول.  
معین، محمد، (۱۳۸۴)، فرهنگ فارسی، تهران، انتشارات راه رشد، چاپ دوم.  
میرمحمد صادقی، حسین، (۱۳۹۴)، حقوق جزای اختصاصی ۳، جرایم علیه امنیت و آسایش عمومی، تهران، نشر میزان، چاپ  
ششم.