

Criminal Responsibility for Registered Crimes in the Laws of Iran and Russia

Sahar Amiri¹, Akbar Rajabi^{2*}, Samira Gol Khandan³

Ph.D. student of Criminal Law and Criminology, Department of Law, Faculty of Humanities, Khomein Branch, Islamic Azad University, Khomein, Iran.

Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Humanities, Khomein Branch, Islamic Azad University, Khomein, Iran.

Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Humanities, Khomein Branch, Islamic Azad University, Khomein, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 939-956

Article history:

Received: 5 May 2022

Edition: 17 Jul 2022

Accepted: 13 Sep 2022

Published online: 6 MAR 2023

Keywords:

criminal liability, registered crimes, execution guarantee, punishment, Registrars.

Corresponding Author:

Akbar Rajabi

Address:

Iran, Khomein, Islamic Azad University, Khomein Branch, Faculty of Humanities, Department of Law.

Orchid Code:

0000-0001-7609-016X

Tel:

09181651009

Email:

a.rajabi135353@gmail.com

ABSTRACT

Background and Aims: The purpose of this article is to investigate the criminal liability of registered crimes in the laws of Iran and Russia.

Materials and Methods: The research method is descriptive and analytical and this research is theoretical. The method that has been used to collect information is in the form of a library and it has been done by referring to books, articles and documents.

Ethical Considerations: In this article, the originality of the text, honesty and trustworthiness are respected.

Findings: criminal laws of the two countries in the legislative, judicial and executive areas of combating registered crimes are more influenced by the minimum criminal policy in the two countries in order to deal with registered crimes and even on a specific strategy based on definition and explanation. The concept of notary publics abusing their authority is not under the title of "registered crime". Therefore, the criminal policy regarding registered crimes in the two countries needs to enumerate and legislate such behaviors and strengthen the criminal and executive policy. That unit is very hard and difficult when setting up the document.

Conclusion: the most important solutions in the field of combating registered crimes are in the form of criminal prevention with the guarantee of the execution of punishment and the guarantee of criminal execution.

Cite this article as:

Amiri S, Rajabi A, Gol Khandan S. Criminal Responsibility for Registered Crimes in the Laws of Iran and Russia. Documents. *Economic Jurisprudence Studies*. 2022.



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره چهارم، شماره پیاپی ۵، سال ۱۴۰۱

مسئولیت کیفری جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه

سحر امیری^۱، اکبر رجبی^۲، سمیرا گل خندان^۳

۱. دانشجوی دکتری حقوق جزا و جرم‌شناسی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد خمین، دانشگاه آزاد اسلامی، خمین، ایران.

۲. استادیار گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد خمین، دانشگاه آزاد اسلامی، خمین، ایران.

۳. استادیار گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد خمین، دانشگاه آزاد اسلامی، خمین، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: هدف مقاله حاضر بررسی مسئولیت کیفری جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه است.

مواد و روش‌ها: روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی و از نوع نظری است. روشی که برای جمع‌آوری اطلاعات استفاده شده است کتابخانه‌ای است و با مراجعه به کتاب‌ها و مقاله‌ها انجام شده است.

ملاحظات اخلاقی: در این مقاله، اصالت متن، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

یافته‌ها: قوانین کیفری دو کشور در حوزه‌های تقنینی، قضایی و اجرایی مبارزه با جرائم ثبتی بیشتر متأثر از سیاست کیفری حداقلی در دو کشور در راستای مقابله با جرائم ثبتی است و حتی بر راهبرد مشخصی مبنی بر تعریف و تبیین مفهوم سوءاستفاده سردفتران از اختیارات خود تحت عنوان «جرم ثبتی» هم نیست. از این رو سیاست کیفری درباره جرائم ثبتی در دو کشور نیاز به احصا و تقنین این گونه رفتارها و تقویت سیاست کیفری و اجرایی دارد لازم است؛ زیرا جرائم و جرم تنظیم سند اصولاً جرمی کلی و مبهم است و امکان تسلط بر همه قوانین در آن واحد هنگام تنظیم سند بسیار سخت و مشکل است.

نتیجه: مهم‌ترین راهکارها در حوزه مبارزه با جرائم ثبتی در قالب پیش‌گیری کیفری با ضمانت اجرای مجازات و ضمانت اجرای کیفری است.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۹۳۹-۹۵۶

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۲/۱۵

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۱/۰۴/۲۶

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۲۲

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۱۲/۱۵

واژگان کلیدی:

مسئولیت کیفری، جرائم ثبتی، ضمانت اجرا، مجازات، سردفتران.

نویسنده مسئول:

اکبر رجبی

آدرس پستی:

ایران، خمین، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد خمین، دانشکده علوم انسانی، گروه حقوق.

کد ارکید:

0000-0001-7609-016X

تلفن:

۰۹۱۸۱۶۵۱۰۰۹

پست الکترونیک:

a.rajabi135353@gmail.com

۱. مقدمه

قوانین و مقررات حقوق ثبت محدوده بسیار وسیعی از دنیای حقوق را در بر گرفته است. چرا که این قوانین ارتباط بسیار نزدیکی با قوانین مدنی، امور حسبی، قانون تجارت و آئین دادرسی مدنی و بسیاری از قوانین دیگر دارد و به موازات سایر رشته‌های حقوقی در کشور ما و شاید مؤثرتر از آن‌ها در روند جامعه ایفا نقش می‌کنند. در اکثر تحولات و پدیده‌هایی که در جامعه ایجاد می‌شوند حقوق ثبت به‌نوعی مستقیم یا غیر مستقیم دخیل است. تأسیس شرکت‌های تجاری، ساخت مسکن برای افراد جامعه، احداث برج‌ها و آسمان‌خراش‌ها، ایجاد ورزشگاه‌های بزرگ، ساخت مجتمع‌های صنعتی و کارخانجات و... همگی در اولین مرحله با حقوق ثبت مرتبط هستند و با ادارات ثبت سروکار دارند؛ زیرا مالکان در اولین مرحله باید مالکیت خود را تثبیت و مشکلات ثبتی خود را مرتفع کنند و اسناد خود را از عیب و نقض عاری سازند تا سپس اقدام به احداث ساختمان و ساخت‌وساز در زمین‌ها و املاک خود بکنند و این از طریق ادارات و مراجع ثبتی ممکن خواهد بود و اهمیت ثبت و سند در اینجا نمود پیدا می‌کند. سند معتبر به‌عنوان قوی‌ترین و کامل‌ترین دلیل، نقش مهمی در هر مقوله حقوقی در زندگی افراد در روابط مختلف تجاری، فعالیت‌های بانکی، زمین، فعالیت‌های اجتماعی و غیره دارد. نیاز به اثبات کتبی در قالب سند معتبر در مناسبات مختلف اقتصادی و اجتماعی، حقوق و تکالیفی را که ضمن به حداقل رساندن وقوع اختلاف، تضمین‌کننده یقین حقوقی است، به‌وضوح مشخص می‌کند. به این دلیل که سند معتبر قبلاً و یا توسط سردفتر به‌عنوان تنظیم‌کننده سند عمومی تنظیم شده است. با توجه به اینکه وجود

سردفتر برای تردد قانونی در زندگی اجتماعی بسیار حائز اهمیت است، سردفتر در انجام وظایف اختیارات خود امکان ارتکاب سوءاستفاده‌هایی را دارد که ممکن است موجب آسیب به جامعه شود. سردفتر یک مقام شریف است که از طرف دولت به‌موجب قانون به شخصی که مورد اعتماد است و واجد شرایط آن به‌عنوان یک مقام عمومی سند است داده می‌شود. به این معنی که وجود سردفتر مورد نظر حاکمیت قانون با هدف خدمت و کمک به افرادی است که نیازمند مدارک کتبی معتبر هستند. گواهی‌های معتبری که توسط یک دفتر اسناد رسمی تهیه شده‌اند ممکن است در آینده مورد مناقشه یکی از طرفین قرار گیرند. این وضعیت از انکار مندرجات سند، امضا و حضور طرف در نزد سردفتر، مخل منافع یکی از طرفین محسوب می‌شود. ادعاهایی وجود دارد مبنی بر اینکه سند معتبر مطابق با واقعیات نیست یا حاوی اطلاعات نادرست است. یک دفتر اسناد رسمی که مضمون به درج اطلاعات نادرست در یک سند باشد، می‌تواند مشمول مجازات کیفری شود. ممکن است این اتفاق افتاده باشد؛ زیرا اسناد معتبر بسیاری وجود دارند که سردفتر می‌تواند در انجام سمت خود به‌عنوان تنظیم‌کننده سند عمومی انجام دهد. دفاتر اسناد رسمی بسیار مستعد گرفتاری قانونی هستند که نه‌تنها ناشی از عوامل داخلی ناشی از درون خودشان است مثل بی‌احتیاطی، رعایت نکردن رویه‌ها، رعایت نکردن اخلاق حرفه‌ای و غیره؛ بلکه می‌تواند ناشی از عوامل بیرونی مانند روحیه عمومی باشد که سردفتر با اسناد جعلی مواجه می‌شود که حتی عواقب قانونی برای مالک دارد. ماده ۱ قانون اساسی فدراسیون روسیه در مورد دفاتر اسناد رسمی:

مسئولیت کیفری جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه بحث می‌شود.

۲. مواد و روش‌ها

روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی و از نوع نظری است. روشی که برای جمع‌آوری اطلاعات استفاده شده است کتابخانه‌ای است و با مراجعه به کتاب‌ها و مقاله‌ها انجام شده است.

۳. ملاحظات اخلاقی

در این مقاله، اصالت متن، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

۴. یافته‌ها

قوانین کیفری دو کشور در حوزه‌های تقنینی، قضایی و اجرایی مبارزه با جرائم ثبتی بیشتر متأثر از سیاست کیفری حداقلی در دو کشور در راستای مقابله با جرائم ثبتی است و حتی بر راهبرد مشخصی مبنی بر تعریف و تبیین مفهوم سوءاستفاده سردفتران از اختیارات خود تحت عنوان «جرم ثبتی» هم نیست. از این رو سیاست کیفری درباره جرائم ثبتی در دو کشور نیاز به احصا و تقنین این گونه رفتارها و تقویت سیاست کیفری و اجرایی دارد لازم است؛ زیرا جرائم و جرم تنظیم سند اصولاً جرمی کلی و مبهم است و امکان تسلط بر همه قوانین در آن واحد هنگام تنظیم سند بسیار سخت و مشکل است.

«دفتر اسناد رسمی را به عنوان مجموعه‌ای از نهادها و فعالیت‌های تخصصی در نظر می‌گیرد. در قوانین ایران جرائم ثبتی اسناد و املاک، جرائمی هستند که در حقوق کیفری اختصاصی ایران عنوان منحصربه‌فرد و ویژه‌ای دارند و با وجود اشتراک و تشابه با جرائم ثبتی در حکم جعل، خیانت در امانت و کلاهبرداری یا در قالب هیچ یک از صور جرائم اخیرالذکر که گفته شد نمی‌گنجد. به تعبیر دیگر این جرائم عنوان احکام و مجازات خاص خود را دارند. تعداد این جرائم در حقوق کیفری اختصاصی ایران محدود و محدود است» (حاجیان، ۱۳۸۴، ۲۱). جرائم ثبتی خاص در موارد ۴۵ و ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۶ لایحه قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ آمده است. پژوهش‌های متعددی در زمینه جرائم ثبتی و سردفتران انجام شده است: مصطفی بزی اله ری (۱۳۹۵)، در مقاله‌ای، جایگاه جرائم ثبتی عام در حقوق کیفری را بررسی و تحلیل کرده است. فاطمه رئوفی‌راد و حسین داورزنی (۱۳۹۷) نیز در مقاله‌ای، نقش کاداستر در پیش‌گیری از جرائم ثبتی را تبیین و تحلیل کرده‌اند. زهرا جعفریان دهکردی و امید دوست‌بین (۱۴۰۱) در مقاله‌ای، نقش ثبت الکترونیک در پیش‌گیری از جرائم ثبتی را بررسی کرده‌اند. تمایز و نوآوری مقاله حاضر نسبت به پژوهش‌های انجام‌شده این است که هدف مقاله حاضر بررسی مسئولیت کیفری جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه است. سؤال مقاله بدین شکل قابل طرح است که مسئولیت کیفری جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه چگونه است؟ به منظور بررسی سؤال مورد اشاره، ابتدا جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه بررسی شده است و در ادامه از

۵. بحث

در این قسمت ابتدا جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه و سپس مسئولیت کیفری این جرائم در حقوق دو کشور بررسی می‌شود.

۵-۱. جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه

در این قسمت جرائم ثبتی در حقوق روسیه و ایران تحلیل می‌شود.

۵-۱-۱. در حقوق ایران

«قوانین ایران جرائم ثبتی را به دو نوع جرائم عام و خاص تقسیم نموده است. جرائم ثبتی عام جرائمی هستند که قانون‌گذار آن‌ها را در حکم جرائم دیگر قرار داده است که عبارت است از جرائم ثبتی در حکم کلاهبرداری، خیانت در امانت و جعل که این‌گونه جرائم از لحاظ انسانی و مجازات تابع شرایط عمومی جرائم موصوف بوده که مقنن جهت جلوگیری از تورم قوانین در این مورد صرفاً آن‌ها را به مقررات کلی جرائم مذکور ارجاع داده است. و جرائم ثبتی اسناد و املاک، جرائمی هستند که در حقوق کیفری اختصاصی ایران عنوان منحصربه‌فرد و ویژه‌ای دارند و با وجود اشتراک و تشابه با جرائم ثبتی در حکم جعل، خیانت در امانت و کلاهبرداری یا در قالب هیچ یک از صور جرائم اخیرالذکر که گفته شد نمی‌گنجد. به تعبیر دیگر این جرائم عنوان احکام و مجازات خاص خود را دارند. تعداد این جرائم در حقوق کیفری اختصاصی ایران معدود و محدود است» (نوری، ۱۴۰۰، ۲۱). «جرائم ثبتی خاص در موارد ۴۵ و ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و

املاک و ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۶ لایحه قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ آمده است. بنابراین بر اساس تعاریف فوق می‌توان بیان داشت که جرم ثبتی اسناد و املاک مندرج در ماده ۱۰۸ قانون ثبت از جمله جرائم عمدی است که علاوه بر سوءنیت عام امین (علم به نامشروع و خلاف قانون بودن اعمال ارتكابی) به سوءنیت خاص وی (درخواست به ثبت رسیدن ملک به نام دیگری و نهایتاً ورود خسارت و ضرر و زیان مادی و معنوی به مالک) نیز احتیاج دارد. در ماده ۱۰۸ قانون ثبت متقاضی ثبت که متصرف ملک است با کسی که ملک به نام او ثبت می‌شود و سند به نام او صادر می‌گردد به‌نحوی تبانی و مواضعه می‌کند که در نهایت مال غیر من غیر حق از مالکیت او در می‌آید و به فرد دیگر انتقال می‌شود».

۵-۱-۲. جرائم ثبتی در حقوق روسیه

با بررسی قوانین روسیه در حوزه جرائم ثبتی و خاصه بخش ۱ ماده ۲۰۲، قانون کیفری فدراسیون روسیه نشان می‌دهد که در این زمینه سه برداشت مختلف برای درک جرم ثبتی ارائه می‌دهد. الف) طبق اولین آن‌ها، مربوط به اعمالی است که اساساً نام قانون فدراسیون روسیه در مورد دفاتر اسناد رسمی، انجامشان توسط آنان را ممنوع کرده است (ایوانف، ۲۰۱۴، ۶۲۲؛ ژوراولف، ۲۰۰۴، ۴۶۵). ب) نمایندگان رویکرد دوم تحت استفاده از اختیارات سردفتر خصوصی اسناد رسمی در ماده ۲۰۲ قانون کیفری فدراسیون روسیه، پیشنهاد می‌دهند که انجام عمل (عدم عمل) توسط فرد مجرم را ارزیابی کنند که [آن عمل] جزئی از حقوق و تعهدات شغلی وی

بوده است و با وظایف فعالیت ثبت اسناد مغایرت دارد. یعنی با نقض مقررات قانون اساسی فدراسیون روسیه در مورد دفاتر اسناد رسمی انجام شده است (بوگاتیرف، ۲۰۰۲، ۸۹). ج) سرانجام، نمایندگان رویکرد سوم معتقدند که سوءاستفاده از اختیارات توسط سردفتر خصوصی اسناد رسمی می‌تواند در حین انجام اقدامات ثبت اسناد، چه در حدود صلاحیت وی و چه خارج از آن انجام شود (ابوخوف، ۲۰۰۴، ۱۰۳).

به راحتی می‌توان دریافت که اولین رویکرد مذکور به طور نامعقولی دامنه کاربرد ماده ۲۰۲ قانون کیفری فدراسیون روسیه را محدود می‌کند؛ زیرا اجازه نمی‌دهد برخی از اقداماتی که توسط سردفتر اسناد رسمی در چارچوب اختیارات وی، اما برخلاف وظایف دفتر ثبت اسناد انجام شده‌اند و در نتیجه قادر به ایجاد عواقب یادشده در بخش ۱ ماده ۲۰۲ قانون کیفری فدراسیون روسیه هستند، به عنوان سوءاستفاده از اختیارات سردفترهای خصوصی اسناد رسمی شناخته شوند. همان‌طور که در ادبیات حقوق کیفری به درستی ذکر شده است، «چنین رویکردی جنبه عینی جرم را محدود می‌کند، مرزهای آن را تنها به ارتکاب اعمالی محدود می‌کند که سردفترهای اسناد رسمی به کلی ممنوع از انجام آن‌ها یا مجاز به انجام آن‌ها در موارد استثنایی هستند. استفاده از **اختیارات خود** نیز هنگامی صورت می‌گیرد که اقدامات **عادی** ثبت اسناد در نبود زمینه‌های (شرایط) مقرر در مصوبات نظارتی انجام شوند» (گورلیک؛ خلوپینا، ۱۹۹۸، ۱۷۶).

موافقت با نمایندگان رویکرد سوم نیز دشوار است که معتقدند سوءاستفاده از قدرت توسط سر دفاتر

خصوصی اسناد رسمی می‌تواند در انجام اقداماتی نمود یابد که نه تنها در صلاحیت آن‌ها، بلکه خارج از محدوده آن هستند. واقعیت این است که هم در دکترین حقوق کیفری و هم در عملکرد قضایی طی مدتی بسیار طولانی موضع ثابتی شکل گرفته است که بر اساس آن سوءاستفاده از اختیارات را باید به عنوان انجام عمل (عدم عمل) در محدوده حقوق و وظایف مجرم تلقی کرد؛ زیرا اعمالی که خارج از محدوده آن‌ها باشند، نمایانگر تجاوز از حدود اختیارات هستند (آسنیس آ.آ، ۲۰۰۴، ۳۳۸). بنابراین، مطابق با بند ۱۵ قطع‌نامه پلنوم دادگاه عالی فدراسیون روسیه در تاریخ ۱۶ اکتبر ۲۰۰۹ شماره ۱۹ «درباره عملکرد قضایی در موارد سوءاستفاده و تجاوز از اختیارات اداری»، «تحت استفاده مقام رسمی از اختیارات اداری خود برخلاف منافع اداره (ماده ۲۸۵ قانون کیفری فدراسیون روسیه)، دادگاه‌ها باید انجام آن گونه اعمالی را ارزیابی کنند که... مستقیماً با تحقق حقوق و وظایف مقام رسمی مرتبط باشند... به ویژه، اقدامات یک مقام رسمی که از سر خودخواهی یا سایر منافع شخصی، اعمالی که در حلقه اختیارات رسمی وی هستند را در نبود شرایط یا زمینه‌های لازم برای انجام آن‌ها، انجام می‌دهد، باید به عنوان سوءاستفاده از اختیارات رسمی ارزیابی شوند» (ساماشنکو، ۱۹۶۶، ۴۰). در بخش ۱ ماده ۱ اصول قانون فدراسیون روسیه در مورد دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده است که بر اساس آن از دفاتر اسناد رسمی در فدراسیون روسیه خواسته می‌شود با انجام اقدامات پیش‌بینی شده ثبت اسناد در اسناد قانونی به دست سردفترهای اسناد رسمی از طرف فدراسیون روسیه، از حقوق و منافع قانونی شهروندان و اشخاص حقوقی محافظت کنند.

کیفری است که از مرحله رسیدگی و تعقیب توسط دادستان تا اثبات از طریق رسیدگی در دادگاه شروع می‌شود. حضور سردفتری که برای ارتکاب جرم معرفی می‌شود، از جنبه صوری و مادی بسیار تعیین کننده است (ویرمن و دیگران، ۲۰۱۹، ۸۲۳).

سردفتر در انجام وظایف خود باید موازین اخلاقی و اخلاق حرفه‌ای را رعایت و از قوانین لازم‌الاجرا تبعیت کند تا مرتکب اشتباهاتی نشود که برای خود سردفتر خطراتی را به همراه داشته باشد و به جامعه آسیب برساند. خطرات ناشی از سهل انگاری سردفتر در انجام وظایف خود در قالب اجرای مجازات اعم از مجازات مدنی، مجازات کیفری و مجازات اداری است. هم-چنین سردفتر اسناد رسمی در ایفای سمت خود ملزم به بی‌طرفی صمیمانه، کامل و دقیق است و باید از طرفین به‌طور مساوی حمایت قانونی و اطمینان حاصل کند. طبق مقررات مندرج در مورد سمت سردفتر، سردفتر مربوط با توجه به انواع تخلفاتی که طبق قانون انجام شده است مشمول اعمال قانون در قالب مجازات خواهد شد. سردفتر در انجام سمت خود در صورت عدم دقت در انجام هر دو می‌تواند مفاد قانون مربوط به سمت خود و منشور اخلاق حرفه‌ای را زیر پا بگذارد و یا حتی گرفتار عمل مجرمانه شود (آنانتا و دیگران، ۲۰۲۱، ۴۵).

«امروزه با توجه به رشد شهرنشینی و تبلیغات مخرب رسانه‌ای و ترویج فقر و بیکاری و تورم اقتصادی در جامعه، شاهد افزایش انواع جرائم در رابطه با اسناد و املاک می‌باشیم که باعث افزایش آمار کلاهبرداری‌ها و ارتکاب اعمال مجرمانه در جامعه گردیده است. قوت یا ضعف نهادهای آموزشی با وظیفه آشنایی عموم مردم با قوانین و مقررات ثبتی، به‌منظور دفاع از

صورت‌بندی فوق از وظایف فعالیت دفاتر اسناد رسمی، به خودی خود رهنمودهای مطلق برای حل صریح این مسئله که کدام یک از اعمال مأموران خصوصی ثبت اسناد را «علی‌رغم وظایف فعالیت ثبت اسناد» می‌توان صورت پذیرفته دانست، ارائه نمی‌دهد. در عین حال باید در نظر داشت که فعالیت مأموران ثبت اسناد در اجرای وظایف مذکور در چارچوب دادرسی اجرای ثبت اسناد صورت پیدا کرده است که نقض قوانین آن موانعی را در تأمین حمایت از حقوق و منافع مشروع شهروندان و اشخاص حقوقی ایجاد می‌کند. این بدان معنا است که هر گونه اعمالی که جزو اختیارات سردفتر خصوصی اسناد رسمی باشد و بدون مبنای قانونی یا با نقض روال تعیین شده «بر خلاف وظایف فعالیت ثبت اسناد» انجام شده باشند، می‌توانند صورت-پذیرفته تلقی شوند.

۵-۲. مسئولیت کیفری دفاتر اسناد رسمی

در خصوص شکل مسئولیت سردفتری نسبت به سندی که با وجود روند رسیدگی به جرم انجام داده است، سردفتر اساساً نسبت به سندی که انجام داده است مسئول است. یعنی در صورت وقوع انحراف یا اعمال مغایر با قانون می‌توان از سردفتر در احکام حقوقی مدنی، اداری و کیفری مسئولیت خواست. در این صورت مسئولیت برحسب نوع، مراتب اشتباه یا قصور است که توسط سردفتر به‌عنوان سندساز انجام شده است. با این حال، ابتدا باید فرآیند را مطابق با رویه‌ها یا شرایط قابل اجرا انجام دهد. اثبات جرم از طریق سند رسمی که توسط سردفتر انجام شده است مستلزم حضور سردفتر در رسیدگی به پرونده‌های

برخی از مهم‌ترین مسئولیت کیفری دفاتر اسناد رسمی در حقوق دو کشور بررسی می‌شود.

۵-۲-۱. مسئولیت کیفری دفاتر اسناد رسمی در معامله معارض در راستای کسب منفعت شخصی

املاک و اموال دارای معارض اموال و املاکی هستند که از طریق معاملات معارض خریداری می‌شوند. معامله معارض به این معنا است که فروشنده، مال یا ملک مورد معامله را به صورت مجدد به دیگری بفروشد. به عبارت دیگر، معامله معارض به معنای انتقال دوباره مالی است که یکبار سابقاً مورد معامله قرار گرفته است. نکته مهم در معامله معارض این است که معاملات صورت گرفته باید مخل حقوق طرفین معاملات باشد. در این قسمت مسئولیت کیفری دفاتر اسناد رسمی در معامله معارض در راستای کسب منفعت شخصی بررسی می‌شود.

۵-۲-۱-۱. در ایران

مطابق ماده ۱۱۷ قانون ثبت «هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیر منقول، 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 یادشده دارای سیر تاریخی خاصی است، با این توضیح که در قانون ثبت مصوب ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ در متن ماده، جمله «یا عادی»

حقوق مالکانه خود، نقش مهم و مؤثری در افزایش یا کاهش جرائم در جامعه دارد. از جرائم مهمی که در پی توسعه و پیشرفت روزافزون روابط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... به وجود آمده و روز به روز، پیچیدگی، ظرافت و اهمیت آن بیشتر می‌شود جرائم ثبتی می‌باشد. «بنابراین جرائم ثبتی عبارت‌اند از: اعمال مجرمانه‌ای که در ارتباط با ثبت اسناد و املاک توسط مستخدمین و اعضای سازمان ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی و اشخاص دیگر حسب مورد ارتکاب می‌یابد» (اباذری فومشی، ۱۳۸۷، ۲۸۸). متناسب با رشد و گسترش جرائم بحث مسئولیت نیز در قوانین کشورها مطرح شده است. کشور روسیه نیز هم‌گام با جامعه جهانی بحث مسئولیت را مطرح کرده است. لذا در این راستا ابتدا توجه به این نکته ضروری است که در این باره بند ۲ صفحه ۵۴ قانون اساسی فدراسیون روسیه صراحتاً می‌گوید: «هیچ‌کس نمی‌تواند مسئولیتی در برابر عملی داشته باشد که در زمان اقدام آن به عنوان جرم به رسمیت شناخته نشده است». این موقعیت بر دو نکته مهم اساسی استوار می‌شود: ۱. مسئولیت حقوقی فقط برای جرم ارتكابی حاصل می‌شود؛ ۲. هر عمل خلاف قانونی تحت عنوان جرم تلقی نمی‌شود، بلکه فقط آن عملی که رسماً به عنوان جرم به رسمیت شناخته شده است. بنابر منطق قانون‌گذار، مشخص است که عمل فقط وقتی جرم محسوب می‌شود که قبل از ارتکاب به آن، در ابتدا ارزیابی حقوقی مناسبی شود و آن عمل قانوناً به رسمیت شناخته شده باشد. از آنجا که بررسی مسئولیت کیفری همه جرائم ثبتی در حقوق روسیه و ایران امکان‌پذیر نیست. در ادامه

وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ دیوان عالی کشور نیز می‌شوند که در حکم قانون است و ذیلاً ذکر می‌شود. ناگفته نماند محسوب نمودن آرای وحدت رویه دیوان عالی به عنوان یکی از اجزای رکن قانونی جرم با توجه به اینکه این چنین آرای برخلاف قوانین منتشر نمی‌شوند و عموم از آن اطلاع پیدا نمی‌کنند، جای بحث دارد و چه بسا با اصول حاکم بر حقوق جزا بالاخص اصل قانونی بودن جرائم و مجازات‌ها هم منافات داشته باشد؛ ولی از آنجا که رأی وحدت رویه یادشده نقش و اثر تاریخی در مورد جرم ثبتی «اسناد و املاک» موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت دارد با مسامحه از آن به عنوان یکی از اجزای رکن قانونی جرم موصوف نام برده شد.

مطابق این رأی: «نظر به اینکه شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیر منقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیر منقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود. بلکه ممکن است بر فرض احراز سوءنیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. این رأی طبق قانون وحدت رویه قضایی مصوب

گنجانده نشده بود و منحصرأ از تنظیم دو سند رسمی مختلف‌التاریخ سخن به میان آمده بود. لیکن بعداً در تاریخ ۱۳۱۲/۵/۷ اصلاح شد و با اضافه شدن جمله «یا عادی» به صورت بالا تصویب شد.

هدف عمده تصویب چنین ماده قانونی این بود که «تنظیم نوشته به عنوان دلیل یکی از مناظرم مهمه آئین دادرسی قضایی و روابط اجتماعی است و مقنن از لحاظ اهمیت آن خواسته است هرکس آن را از اعتبار بیندازد و یا در اتقان اعتبار آن رخوت و سستی ایجاد کند، او را در معرض مجازات شدید قرار دهد» (قربانی، ۱۳۷۷، ۴۷۵) و با این کار حقوق فردی و اجتماعی افراد جامعه را تثبیت نماید و ناکثین پیمان‌های نوشته‌شده و ناقضین عهود مکتوبه را به سزای اعمال خیانت‌آمیز خود برساند.

در حقوق کیفری اختصاصی ایران، از جرم مندرج در ماده ۱۱۷ قانون ثبت به عنوان جرم معامله معارض یاد می‌شود؛ ولی با نگرش به سیاق عبارات ماده مذکور می‌توان گفت که جرم موضوع ماده یادشده «تعهد یا معامله معارض» است که مراد و منظور این است که کسی مالی را اعم از منقول و غیر منقول عیناً یا منفعه به دیگری انتقال و یا حقی در آن به دیگری بدهد و بعد نسبت به همان مال، معامله یا تعهدی معارض با حق واگذارشده بنماید. برای مثال اگر شخص منزل یا اتومبیلش را به زید بفروشد و بعداً همان منزل یا اتومبیل را کلاً یا بعضاً به عمرو انتقال دهد و یا منافع آن را واگذار کند، مرتکب جرم تعهد یا معامله معارض شده است (شهری، ۱۳۸۶، ۲۵۷). این جرم نیز از جمله جرائم مربوط به ثبت اسناد است و دارای ارکان سه‌گانه قانونی، مادی و معنوی است. مرتکبان علاوه بر ماده ۱۱۷ قانون ثبت، مشمول رأی

سایر سازمان‌ها» (از این پس قطع‌نامه شماره ۲۱) بیانگر خصوصیات جنبه عینی سوءاستفاده از اختیارات در راستای انجام معامله معارض جهت کسب سود نامشروع توسط سر دفاتر اسناد رسمی است. به‌ویژه، اقدامات نظارتی که باید هنگام اثبات عدم انطباق عمل ارتكابی سردفتر خصوصی با اهداف و وظایف فعالیت‌های ثبت اسناد مورد توجه قرار گیرند، فهرست شده‌اند.

علاوه بر این، در این قطع‌نامه تأکید شده است که اعمال مجرمانه سر دفاتر اسناد رسمی عامدانه هستند و به‌ویژه آگاهی سردفتر از اینکه شرایط معامله تأییدشده توسط وی برای نقل و انتقال اموال غیر منقول با خواسته بیان‌شده شرکت‌کنندگان در آن مطابقت ندارد یا اینکه شرکت‌کننده در چنین معامله‌ای عواقب قانونی آن را نمی‌داند، نشان‌دهنده عمدی بودن عمل است. هم‌چنین در قطع‌نامه شماره ۲۱ بیان شده است که طبق ماده ۲۰۲ قانون کیفری، اعمال تنها در صورتی جرم محسوب می‌شوند که پیامدهای مخاطره‌آمیز اجتماعی مندرج در این ماده را در پی داشته باشند.

در عمل شرایطی مشاهده می‌شود که اقدامات مختلف سر دفاتر اسناد رسمی، از جمله اقدامات جزئی، از نظر آن‌ها منجر به مسئولیت کیفری می‌شوند. بدین ترتیب، با حکم دادگاه منطقه مرکزی شهر کمرووا مورخ ۲۰۱۹/۱۱/۶، سردفتری طبق بخش ۱ ماده ۲۰۲ قانون کیفری به پرداخت جریمه، و مطابق بخش ۲ ماده ۲۰۲ قانون کیفری به آزادی مشروط و تعلیق مراقبتی محکوم شد. با حکم تجدید نظر کمیته تحقیق در پرونده‌های جنایی دادگاه منطقه‌ای کمرووا در تاریخ ۲۰۲۰/۳/۲، حکم تغییر

سال ۱۳۳۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است» (قربانی، ۱۳۷۷، ۴۷۶).

منظور از مال در معامله معارض، مال اعم از منقول (قابل انتقال) یا غیر منقول (غیر قابل انتقال) است. لازم به ذکر است که مال مزبور در این جرم ممکن است، عین مال و یا منفعت مال باشد که مورد معامله قرار می‌گیرد. برای تحقق معامله معارض چندین شرط باید وجود داشته باشد: ۱) معامله اول با سند عادی یا رسمی انجام گیرد. به عبارت دیگر فردی مالی را اعم از منقول یا غیر منقول با سند عادی یا رسمی معامله و به دیگری منتقل می‌کند. ۲) معامله دوم حتماً باید با سند رسمی انجام شود. در این مواقع فردی مالی را که یک بار سابقاً مورد معامله قرار داده است، بار دیگر با سند رسمی به دیگری انتقال می‌دهد. ۳) باید بین معاملات انجام‌شده در حقوق و یا منافع انتقالی، تعارض وجود داشته باشد. چنانچه شرایط مزبور وجود داشته باشد، جرم معامله معارض شکل می‌گیرد.

۵-۲-۱-۲. در روسیه

در حقوق کیفری روسیه شایع‌ترین جرم ارتكابی توسط سر دفاتر اسناد رسمی، سوءاستفاده از اختیارات در راستای انجام معامله معارض جهت کسب سود نامشروع است (ماده ۲۰۲ قانون کیفری). بند ۳ قطع‌نامه شماره ۲۱ پلنوم دادگاه عالی فدراسیون روسیه مورخ ۲۰۲۱/۰۶/۲۹ «در مورد برخی از مسائل عمل قضایی در خصوص پرونده‌های جرائم علیه منافع خدمات در سازمان‌های تجاری و

کرد و مجازات کاهش یافت (پرونده شماره ۲۰۲۰/۷۵۴-۲۲).

شخص الف به دلیل استفاده از اختیارات سردفتر برخلاف وظایف فعالیت خود که توسط قانون جاری در راستای انجام معامله معارض جهت کسب سود نامشروع در مورد دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی شده است، با نقض قانون اخلاق حرفه‌ای سر دفاتر در فدراسیون روسیه به منظور کسب منافع و مزایا برای خود، دریافت حق الزحمه برای انجام امور ثبت اسناد، و همچنین با اقدام به نفع شخصی دیگر (مدیر آسایشگاه سالمندان و معلولان آرامش)، به طور غیر قانونی دو وکالت‌نامه را تأیید کرده بود، مجرم شناخته شد.

مدیر آسایشگاه سالمندان و معلولان آرامش، با درخواست تأیید وکالت‌نامه به نام خود از طرف شهروندان ب و ج ساکن در آسایشگاه، به سردفتری مراجعه کرده بود. سردفتری در غیاب شخص ب، وکالت‌نامه حق مدیر آسایشگاه سالمندان و معلولان آرامش را به عنوان نماینده شخص ب در مراجع ذی صلاح در تمامی مسائل مربوط به وصول، واریز به حساب و انتقال کلیه وجوه ل بدون افشای خواسته و تمایل واقعی وی تأیید کرد.

همچنین شخص الف در جریان گفت‌وگوی شخصی با شخص ج، به دلیل رفتار غیر طبیعی آشکار شخص ج، هنگام صدور وکالت‌نامه از طرف وی با آگاهی کامل از اینکه وضعیت روحی اش به او اجازه نمی‌دهد ماهیت و معنی اعمال خود را درک و آن‌ها را مدیریت کند، وکالت‌نامه حق مدیر آسایشگاه سالمندان و معلولان آرامش را به عنوان نماینده شخص ج در مراجع ذی صلاح در تمامی مسائل مربوط به وصول،

واریز به حساب و انتقال کلیه وجوه یو، بدون افشای خواسته و تمایل حقیقی وی تأیید کرد.

وکالت‌نامه‌های تنظیم شده توسط سردفتری برای مدیر آسایشگاه سالمندان و معلولان آرامش در دفتر ثبت اسناد رسمی ثبت شدند. برای تأیید این وکالت‌نامه‌ها، برای خود سودی به مبلغ ۲۲۵۰ و ۱۳۰۰ روبل دریافت کرده بود.

در نتیجه اقدامات غیر قانونی عمدی انجام شده توسط ی، به حقوق و منافع قانونی ل و یو آسیبی جدی وارد شد که در ایجاد شرایط برای ارتکاب جرم توسط مدیر آسایشگاه سالمندان و معلولان آرامش علیه ل و یو بروز پیدا کرد. وجوه متعلق به ل و یو توسط ر به سرقت رفت. متعاقباً، ر به موجب بخش ۴ ماده ۱۵۹ به اختلاس وجوه ل و یو به کمک وکالت‌نامه صادره به نام وی توسط سردفتر اسناد رسمی محکوم شد.

علی‌رغم اینکه دادگاه مدت‌ها پیش از تصویب قطع نامه شماره ۲۱ در مورد این پرونده رأی صادر کرد، مقررات نقض شدند و اقدامات غیر قانونی عمدی سردفتر در آن فهرست شده‌اند.

۱. شخص الف مبنای قانونی در فدراسیون روسیه در مورد ثبت اسناد و همچنین آئین‌نامه اخلاق حرفه‌ای سردفتران در فدراسیون روسیه را نقض کرده است. متهم حمایت از حقوق و منافع مشروع قربانیان را تأمین نکرده است، عملکردش در راستای منافع آن‌ها نبوده است و تحت شرایطی بوده است که به وضوح حاکی از وجود تردید در قانونی بودن اقدامات انجام شده است. به عبارت بهتر صرفاً در راستای ایجاد معامله در جهت نفع و سود شخصی بوده است.

تحت شرایط مشابه، دادگاه منطقه‌ای مرکزی شهر کمرووا در ۲۹/۱۰/۲۰۲۰ سردفتر ل را مطابق بخش ۲ ماده ۲۰۲ قانون کیفری محکوم کرده است و مجازاتی را در قالب جریمه نقدی به مبلغ ۱۰۰ هزار روبل تعیین کرد. با حکم تجدید نظر کمیته تحقیقاتی پرونده‌های جنایی دادگاه منطقه‌ای کمرووا در تاریخ ۲۰۲۰/۲/۷، این حکم تأیید شد (پرونده شماره ۲۲-۴۴۷/۲۰۲۰).

در قانون کیفری چندین ساختار جرم پیش‌بینی شده‌اند که سردفتر اسناد رسمی ممکن است برای آن‌ها تحت پیگرد قرار گیرد. جعل (ماده ۱۵۹) و سوءاستفاده از اختیارات (ماده ۲۰۲) از آن جمله هستند. هر گونه اقدام مشورتی غیر قانونی سردفتر در صورتی که با وجود آگاهی از جرم انجام شود، مشمول ماده ۱۵۹ قانون کیفری می‌شود (بوگاتیرف، ۲۰۰۲، ۷۸).

۵-۲-۲. تصرف مال غیر با خیانت

در این قسمت تصرف مال غیر با خیانت بررسی می‌شود.

۵-۲-۲-۱. در حقوق روسیه

طبق ماده ۱۵۹ قانون جزا مسئولیت زمانی پیش می‌آید که سردفتر به‌تنهایی یا با هم‌دستی، مال دیگری را اختلاس یا حقی بر آن کسب کند. در توضیح جنبه عینی جرم، دادگاه‌ها معمولاً به موقعیت رسمی سردفتر، فهرست حقوق و وظایف و صلاحیت حرفه‌ای وی استناد می‌کنند. در رأی دادگاه

۲. شخص الف فعالیت خود را در شرایطی انجام داده است که حفظ اسرار اسناد رسمی را تضمین نمی‌کرده است (بند ۴.۱.۴ آئین‌نامه اخلاقی): در خصوص قربانی یو، خارج از محوطه دفتر اسناد رسمی، در مکانی که ضامن رعایت محرمانگی انجام اقدامات ثبت اسناد نبوده است (بند ۴.۳ آئین‌نامه اخلاقی) در خصوص قربانی ل در غیاب او.

۳. شخص الف هنگام انجام اقدامات ثبت اسناد با موکل ل ملاقات نکرده است، خواسته شخص و ظرفیت قانونی او را روشن نکرده است.

۴. وکالت‌نامه از طرف ل، توسط شخص ثالثی که در واقع وجود ندارد امضا (تأیید) شده است. هیچ‌کس این شخص را ندیده است، اطلاعات گذرنامه‌ای که در وکالت‌نامه ذکر شده است متعلق به سندی است که هویت دیگری را اثبات می‌کند.

۵. شخص الف هم‌چنین نمی‌توانسته است خواسته قربانی، یو را معلوم کند؛ زیرا همان‌طور که از شهادت شهود بر می‌آید، «قربانی علائم واضحی از بیماری روانی داشته است، وی از کودکی ناتوان بوده است».

۶. شخص الف در هر دو مورد اقدامی به‌منظور کمک به احقاق حقوق و حفظ منافع مشروع قربانیان نکرده است. وی به نمایندگی از فدراسیون روسیه اقدامات ثبت اسناد رسمی را برخلاف اهداف فعالیت خود انجام داده است.

۷. در واقع سردفتر با قربانیان تنها نمانده است، در مورد شرایط وکالت بحثی نکرده است، رضایت قربانیان به حضور اشخاص ثالث حین انجام اقدامات ثبتی را نگرفته است.

گورشچنسکی منطقه کورسک مورخ ۲۵/۱۱/۲۰۱۹، سردفتر ر، مطابق بخش ۴ ماده ۱۵۹ قانون کیفری به ۶ سال حبس واقعی محکوم شد. با حکم تجدید نظر کمیته تحقیقاتی پرونده‌های جنایی دادگاه منطقه‌ای کورسک در تاریخ ۱۰/۶/۲۰۲۰، این حکم تأیید شد (پرونده شماره ۴۸۹/۲۰۲۰-۲۲).

ر. به این دلیل مجرم شناخته شد که ضمن تصدی سمت سردفتری، با بهره از موقعیت رسمی خود و استفاده از اعتماد شهروندان عادی و همچنین مقامات کارکنان Rosreestr، با اختلاس، گواهی‌های جعلی انحصار وراثت را بر اساس یک وصیت‌نامه تهیه کرده بود و گواهی انحصار وراثت را برای افراد درگیری که از مقاصد مجرمانه او بی‌اطلاع بودند، به‌طور غیر قانونی صادر کرده بود. طبق شواهد، ر متعاقباً حق بر ۱۶۷ سهم زمین بی مدعی را که متعلق به فدراسیون روسیه بود، ثبت مجدد کرد و سپس آن‌ها را در ازای پرداخت نقدی فروخت که موجب خسارتی به مبلغ ۱۲.۵ میلیون روبل شد (ابوخوف، ۲۰۰۴، ۵۴).

۵-۲-۲-۲. در حقوق ایران

جرم ثبتی اسناد و املاک مندرج در ماده ۱۰۸ قانون ثبت از جمله جرائم عمدی است که علاوه بر سوءنیت عام امین (علم به نامشروع و خلاف قانون بودن اعمال ارتكابی) به سوءنیت خاص وی (درخواست به ثبت رسیدن ملک به نام دیگری و نهایتاً ورود خسارت و ضرر و زیان مادی و معنوی به مالک) نیز احتیاج دارد. هر شخصی که نسبت به ملکی امین محسوب شود، می‌تواند در شمار مرتکبان جرم ثبتی اسناد و املاک

موضوع ماده ۱۰۸ قانون ثبت قرار گیرد. در خصوص مجازات مجرمان و مرتکبان این جرم نیز باید گفت که مجازات مجرمان، مجازات پیش‌بینی شده برای «کلاهبرداری» است که برابر ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبان اختلاس، ارتشا و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام در کلاهبرداری ساده، علاوه بر رد اصل مال، حبس از یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه و در کلاهبرداری مشدد، حبس از دو تا ده سال و انفصال ابد از خدمات دولتی و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه است.

در ماده ۱۰۸ قانون ثبت متقاضی ثبت که متصرف ملک است با کسی که ملک به نام او ثبت می‌شود و سند به نام او صادر می‌شود به‌نحوی تبانی و مواضعه می‌کند که در نهایت مال غیر من غیر حق از مالکیت او در می‌آید و به فرد دیگر انتقال می‌شود. طریقه تبانی و مواضعه متقلبانه وی با کسی که سند به نام او ثبت می‌شود بدین شکل است که ظاهراً هر دو نفر تقاضای ثبت دروغین می‌دهند. آگهی‌های نوبتی مواد ۱۰ تا ۱۴ قانون ثبت را خلاف واقع انتشار می‌دهند در نهایت ملک را در دفتر املاک اداره ثبت برخلاف واقع به ثبت می‌رسانند، سند مالکیت آن را به نام دیگری می‌گیرند. این اشتراک مساعی آن‌ها برخلاف حقیقت، به منزله همان تبانی و مواضعه برای بردن مال غیراست. جرم ثبتی اسناد و املاک موضوع ماده ۱۰۹ قانون ثبت جرم عمدی است که مرتکب آن علاوه بر سوءنیت عام علم و آگاهی به نامشروع و خلاف قانون بودن عمل ارتكابی باید سوءنیت خاص نیز داشته باشد یعنی هدفی از اعمال خلاف قانون، ثبت ملک غیر به نام خود باشد (زارعی، ۱۳۸۷، ۲۴).

با توجه به درج کلمه هر کسی در متن ماده ۱۰۹ و عموم و اطلاق ناشی از آن مرتکبان این جرم می‌تواند هر شخصی را در بر گیرد. حال چنانچه رؤسا و نمایندگان ثبت اسناد و املاک با متقاضی ثبت مشارکت کنند و جرم مذکور را انجام دهند به استناد به ماده ۴۲ قانون مجازات اسلامی شریک در جرم محسوب می‌شوند و مجازات هر کدام از اینان مجازات فاعل مستقل جرم مورد بحث خواهد بود. این امکان نیز وجود دارد که رؤسا و نمایندگان ثبت اسناد و املاک با توجه به تجربه و دانش خود و با قصد و نیت سوء مجرمانه وقوع جرم موضوع ماده ۱۰۹ ق.ث. را تسهیل و به متقاضی ثبت در ارتکاب جرم یادشده کمک کنند که در این خصوص نیز می‌توان چنین افرادی را به استناد ماده ۴۳ قانون مجازات اسلامی به‌عنوان معاون جرم مندرج در ماده ۱۰۹ قانون ثبت با جمیع دیگر شرایط مقرر قانونی دانست.

۶. نتیجه

امروزه و برخلاف جوامع سنتی قدیم، پیشرفت تکنولوژی و وسایل ارتباطات جمعی بیانگر گذر جامعه از سنتی به مدرن، از سادگی به پیچیدگی، از تک‌بعدی به چندبعدی است. مصادف با این تغییر و تحولات در جوامع جرائم و بزهکاری‌ها نیز متعدد، پیچیده، متنوع، گسترده شده‌اند. بدین‌صورت که می‌توان گفت جرم در جوامع اولیه به مفهوم بسیار وسیع، عبارت از عملی بوده است که آشوبی در نظم اجتماعی ناشی از سنن ایجاد می‌کرده است. با گذر زمان و اجتماعی که دست‌خوش تحول شد و پیشرفتی حاصل کرد در یک حد نسبی آزادی‌هایی به دست آمد که او را تقریباً از زنجیر قوانین ایلاتی و

قبیله‌ای و قیدوبند سنن رهایی داد. بنابراین اندیشه‌ای که از جرم در جوامع پیشرفته یافت می‌شود تقریباً اصلاح‌شده است و برخلاف گذشته امروز با تعدد و تکثر جرم روبه‌رو هستیم. یکی از این تعدد و تکثرها، «جرم ثبتی» است. جرم ثبتی، فعل یا ترک فعلی است که در قوانین و مقررات موضوعه کشور راجع به ثبت اسناد و املاک به‌عنوان جرم محسوب و برای آن مجازات تعیین شده است. در حقوق کیفری اختصاصی ایران، جرائم ثبتی اسناد و املاک، با جرائم علیه اموال و مالکیت و جرائم علیه آسایش عمومی تقارن و تجانس دارند. ابزار حمایت حقوق کیفری مجازات‌ها هستند. مجازات‌ها انواعی دارند از جمله مجازات‌های بازدارنده. از این‌رو کشورهای مختلف راهکارهای متفاوتی در این راستا اتخاذ کرده‌اند. از جمله این راهکارها می‌توان در قالب توجه آن‌ها به دفاتر ثبتی اشاره کرد. چراکه دفتر ثبت اسناد و املاک به‌عنوان یک مؤسسه با ارزش و چند منظوره جامعه مدنی ایفای نقش می‌کند. این مؤسسات باید برای حفاظت و حمایت از حقوق آزادی و منافع قانونی شهروندان، بخش‌ها و تشکیلات مربوط به شهرداری به‌کار گرفته شود. اساساً سطح جدید دفتر اسناد رسمی این امکان را می‌دهد تا به‌طور مؤثر از تمام فرصت‌های بالقوه‌اش استفاده شود که این مهم تأثیر مثبتی در ترقی ایران و روسیه به‌عنوان یک دولت قانونی خواهد داشت. علاوه بر آن اهمیت موضوع در آن است که جرائم پراکنده ثبتی در قانون ثبت اسناد و املاک، قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون مجازات اسلامی و سایر قوانین مرتبط یک‌جا مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته‌اند که موجب شناخت سریع و اجمالی با حقوق ثبت و کیفرهای ثبتی است. در مقایسه بین قانون ایران و روسیه در

۷. سهم نویسندگان

همه نویسندگان به صورت برابر در تهیه و تدوین پژوهش حاضر مشارکت داشته‌اند.

۸. تضاد منافع

در این پژوهش هیچ گونه تضاد منافی وجود ندارد.

حوزه دفاتر اسناد و نقش آن‌ها در جرائم ثبتی می‌توان بیان داشت که با توجه به اینکه قانون مجازات اسلامی ایران قانونی نوپا است، از این رو به جرائم و مجازات‌های ثبتی به صورت پراکنده در قوانین آمده است و کمتر به این مقوله توجه شده است و در نهایت نیز می‌توان تحلیل کرد که در قوانین کیفری دو کشور مفهوم جرم ثبتی، ثبات لازم خود را نیافته است. در قانون گذاری روسیه و ایران انواع مختلف جرم فراوان است (جنایت، جرم، خلاف، ضرر و زیان)، بنابراین مسئولیت‌های قانونی (جزایی، اداری، انضباطی، قانون مدنی، دادرسی، مالیاتی، قانون اساسی و غیره) هم در این راستا مطرح می‌شود که این مسئله عمدتاً ناشی از فقدان مفهوم سیاست جنایی در فدراسیون روسیه و حقوق ایران، تحت عنوان سندی که به طور رسمی توسط دولت تصویب شده باشد و ایده‌های هدایت‌گر دولت و جامعه با هدف مبارزه با جرم، سازمان‌دهی مؤثر و مدیریت آن در این حوزه را تعیین کند، باعث این وضعیت شده است. بررسی جرائم ثبتی در حقوق ایران و روسیه نشان می‌دهد که در هر دو نظام حقوقی تقریباً نقش جامعه مدنی خالی است. چراکه هدف مهم مداخله جامعه مدنی در سیاست جنایی، تضمین حق امنیت جامعه با ترکیب هوشمندانه پیش‌گیری و پاسخ‌دهی، مجازات و بازپذیرسازی اجتماعی بزهکاران است. در واقع تأمین امنیت به عنوان نتیجه مبارزه با پدیده مجرمانه، خود هدف عمده‌ای است که با مشارکت مردم تحقق می‌یابد. از این رو توجه به آن در سیاست جنایی - کیفری هر دو کشور پیشنهاد می‌شود.

منابع

فارسی

- بوگاتیرف، س.گ، «مسئولیت کیفری برای سوءاستفاده از اختیارات در حوزه فعالیت ثبت اسناد و حسابرسی»، رساله دکتری علوم حقوقی، راستوف نا دانو، ۲۰۰۲.

- جعفریان دهکردی، زهرا؛ دوست‌بین، امید، «نقش ثبت الکترونیک در پیش‌گیری از جرائم ثبتی»، مجله جامعه شناسی سیاسی ایران، شماره ۲۸، اسفند ۱۴۰۱.

- حاجیانی، علی، جرائم ثبتی اسناد و املاک در حقوق کیفری ایران، چاپ اول، تهران، نشر شروع، ۱۳۸۴.

- رئوفی‌راد، فاطمه؛ داورزنی، حسین، «تبیین نقش کاداستر در پیش‌گیری از جرائم ثبتی»، مجله پژوهش ملل، دوره چهارم، شماره ۳۷، دی ۱۳۹۷.

- زارعی، محمد، «بررسی سیاست جنایی ایران در قبال تخلفات و جرائم ثبتی اسناد و املاک»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی دامغان، ۱۳۸۷.

- ژوراولف، م. پ؛ نائوموف آ؛ و سایرین، قانون کیفری روسیه (بخش‌های عمومی و ویژه کتاب درسی)، چاپ پنجم، تهران، انتشارات مسکو، ۲۰۰۴.

- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ چهل و چهارم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۸۶.

- قربانی، فرج اله، مجموعه آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور «آرای جزایی»، چاپ ششم، تهران، انتشارات فردوسی، ۱۳۷۷.

- اباذری فومشی، منصور، مبسوط در ترمینولوژی اصطلاحات کیفری، چاپ اول، تهران، انتشارات اندیشه عصر، ۱۳۸۷.

- ابوخوف آ.آ، سوءاستفاده از اختیارات توسط سردفترها و حسابرسان خصوصی: مبانی جرم‌انگاری، مشکلات احراز صلاحیت و تفکیک مسئولیت، کاندیدای علوم حقوقی، نیژنی نووگوراد، ۲۰۰۴.

- ابوخوف، آ.آ، «سوءاستفاده از اختیارات توسط سردفترها و حسابرسان خصوصی (مبانی جرم‌انگاری- مشکلات احراز صلاحیت و تفکیک مسئولیت)»، رساله دکتری علوم حقوقی، نیژنی نووگوراد، ۲۰۰۴.

- آسنیس، آ.آ، مسئولیت کیفری برای جرائم اداری در روسیه، چاپ اول، مسکو، انتشارات پراسپکت، ۲۰۰۴.

- ایوانف ن.گ، خطر اجتماعی عمل به‌عنوان مبنای هستی‌شناسی جرم‌انگاری، چاپ اول، مسکو، انتشارات پراسپکت، ۲۰۱۴.

- بزی اله ری، مصطفی، «بررسی و تحلیل جایگاه جرائم ثبتی عام در حقوق کیفری»، مجله مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، سال دوم، شماره ۱، تابستان ۱۳۹۵.

- بوگاتیرف سیگ، مسئولیت کیفری برای سوء- استفاده از اختیارات در حوزه فعالیت ثبت اسناد و حسابرسی، رساله کاندیدای علوم حقوقی، راستوف نا دانو، ۲۰۰۲.

- گورلیک، آ.س؛ شیشکو، ای.و؛ خلوپینا، گ.ن، جرائم در حوزه فعالیت اقتصادی و علیه منافع خدمات در سازمان‌های تجاری و دیگر سازمان‌ها، چاپ اول، مسکو، انتشارات کراسنویارسک، ۱۹۹۸.

- نوری، محمدرضا، «مسئولیت کیفری و انتظامی جرائم و تخلفات ثبت اسناد و املاک ناظر به قانون جدید کاهش مجازات حبس تعزیری»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی دامغان، ۱۴۰۰.

لاتین

- Ananta, G. A; Arjaya, I. M & Agung, A. A. I, "Law Enforcement And Protection Of Notaries In The Criminal Domain And Law Of Notary Position (Case Study Of Decision Number 196/Pid. B/2019/Pn Denpasar)". Jurnal Kenotariatan, No.1, 2021.

- Wirman, W; Danil, E, & Fendri, A, "Investigation Of Crime Committed By A Notary With The Approval Of The Honorary Board Of Notaries". International Journal Of Multicultural And Multireligious Understanding, No.3, 2019.

