

Criminal Liability for Failure to Register Immovable Property

Ali Akbar Jahanin¹, Hosein Shokreian Amiri², Sharmin Ahmadi^{3*}

1. Department of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.
2. Department of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, University of Mazandaran, Babolsar, Iran.
3. Department of Criminal Law and Criminology, Islamic Azad University, Sanandaj Branch, Sanandaj, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 203-218

Article history:

Received: 28 Mar 2025

Edition: 06 May 2025

Accepted: 22 May 2025

Published online: 23 Sep 2026

Keywords:

Criminal Liability, Registration, Immovable Property, Real Estate and Land.

Corresponding Author:

Sharmin Ahmadi

Address:

Iran, Sanandaj, Sanandaj Branch, Islamic Azad University, Department of Criminal Law and Criminology.

Orchid Code:

0009-0001-5246-4662

Tel:

09381919929

Email:

lawyer.sharmin.ahmadi@gmail.com

ABSTRACT

Background and Aims: Identifying the beneficiaries of real estate and land is an important step towards ensuring the economic, legal and psychological security of society. In Iran, affected by the prevalence of ordinary transactions and their criminal effects, such as lack of transparency of transactions, disruption in society, increased lawsuits in courts of justice, and increased forgery and fraud, a tendency to make real estate and land documents more efficient was formed, and a plan called "Requirement to officially register real estate transactions" was approved in May 2020. The present study examines the issue of "The impact of the law requiring the preparation of an official document for real estate on the law determining the disposition of lands and buildings without an official document."

Materials and Methods: This research is of a theoretical type and has been carried out using a descriptive-analytical method.

Ethical considerations: In this research, the principles of trustworthiness, honesty, neutrality and originality of the work have been respected.

Results: Lack of criminal liability for failure to register immovable property can lead to numerous crimes in the field of transactions.

Conclusion: Failure to register immovable property is not only not contrary to private ownership, but also prevents the violation of the individual rights of owners due to the economic security in transactions, in addition to protecting collective rights, and due to the effects of failure to register immovable property, preventing action is subject to criminal liability.

Cite this article as:

Jahani, A-A; Shokreian Amiri, H; Ahmadi, SH. *Criminal Liability for Failure to Register Immovable Property*. Economic Jurisprudence Studies. 2026.



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره هشتم، شماره سوم، پاییز ۱۴۰۵

مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول

علی اکبر جهانی^۱، حسین شکریان امیری^۲، شرمین احمدی^{۳*}

۱. گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران.

۲. گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران.

۳. گروه حقوق کیفری و جرم شناسی، واحد سنندج، دانشگاه آزاد اسلامی، سنندج، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: هویت بخشی به ذی نفعان املاک و اراضی، گامی مهم در راستای تأمین امنیت اقتصادی، حقوقی و روانی جامعه می باشد. در ایران نیز، متأثر از رواج معاملات عادی و آثار جرمزای آن، نظیر عدم شفافیت معاملات، اختلال در جامعه، افزایش دعاوی در محاکم دادگستری و افزایش جعل و کلاهبرداری، گرایش به کارآمدتر کردن اسناد املاک و اراضی شکل گرفت و طرحی موسوم به «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول»، در اردیبهشت ۱۳۹۹ مصوب گردید. تحقیق حاضر، موضوع «تأثیر قانون الزام به تنظیم سند رسمی اموال غیرمنقول بر قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی» را مورد بررسی قرار می دهد.

مواد و روش ها: این تحقیق از نوع نظری بوده و به روش توصیفی - تحلیلی صورت گرفته است.

ملاحظات اخلاقی: در تحقیق حاضر، اصل امانتداری، صداقت، بی طرفی و اصالت اثر رعایت شده است.

یافته ها: فقدان مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول، می تواند منجر به وقوع جرایم متعددی در حوزه معاملات گردد.

نتیجه: عدم ثبت اموال غیرمنقول، نه تنها منافعی مالکیت خصوصی نبوده، بلکه به دلیل زمینه سازی امنیت اقتصادی در معاملات، علاوه بر حفظ حقوق جمعی، از تضییع حقوق فردی مالکان جلوگیری بعمل می آورد و به تبع آثاری که عدم ثبت اموال غیرمنقول در پی دارد، ممانعت از اقدام به آن، مشمول مسئولیت کیفری می شود.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۲۰۳-۲۱۸

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۱/۰۸

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۴/۰۲/۱۶

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۳/۰۱

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۷/۰۱

واژگان کلیدی:

مسئولیت کیفری، ثبت، اموال غیرمنقول، املاک و اراضی.

نویسنده مسئول:

شرمین احمدی

آدرس پستی:

ایران، سنندج، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد سنندج، گروه حقوق کیفری و جرم شناسی.

تلفن:

09381919929

کد ارکید:

0009-0001-5246-4662

پست الکترونیک:

lawyer.sharmin.ahmadi@gmail.com

۱. مقدمه

با ظهور دوران جدید و بروز جرائم ناشی از عدم استفاده از اسناد رسمی، اهمیت ساماندهی و ثبت کلیه معاملات مربوط به اموال غیرمنقول بیش از پیش نمایان شد، به همین دلیل در سال ۱۳۹۹ طرحی تحت عنوان «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» توسط مجلس شورای اسلامی تصویب شد که نقش کلیدی در پیشگیری از جرائم و کاهش حجم پرونده‌های کیفری دارد. این قانون با هدف ایجاد ساز و کارهای حقوقی مؤثر، تأکید می‌نماید که تمامی معاملات این نوع اموال باید در سامانه ثبت رسمی شود؛ چراکه عدم رعایت این الزام، چه در قالب محدود یا گسترده، منجر به ظهور جرائم متعددی از جمله کاهش فساد اقتصادی، فرار مجرمان از طریق فروش سریع اموال، عدم شناسایی قریب‌الوقوع توسط حاکمیت، افزایش زمین‌خواری، پولشویی، عدم درآمدهای مالیاتی، فروش مال غیر، انجام معامله معارض و اطاله دادرسی می‌گردد. بنابراین، اقدام نافرمانی در ثبت رسمی، چه در قالب ترک فعل و چه در قالب اقدام مثبت، نقش عمده‌ای در تحقق عنصر مادی جرم دارد، زیرا عدم ثبت یا ثبت نادرست، بر پایه مفاد قانونی، سبب ارتکاب اعمال خلاف قانون، چون فروش غیرمجاز و انتقال مال غیر می‌شود و در نتیجه، مسئولیت کیفری فرد را به همراه می‌آورد. در واقع، از منظر حقوق جزا، مسئولیت کیفری فرد در این حوزه بر پایه عدم انجام وظیفه قانونی یا انجام عملی مغایر با قانون است که این اقدامات، زمینه‌ساز بروز جرائم متعدد و کاهش امنیت حقوقی مالکین و حاکمیت می‌گردد. نظر به لزوم اجرای قانون مذکور، امتناع از ثبت اموال غیرمنقول از سوی افراد جامعه امری قابل تصور است و از آنجایی که چنین عملکردی

خلاف قانون مانع‌فیه است؛ لذا بحث از مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول مطرح می‌گردد. نظر به مبتلا بودن چنین فرآیندی، تحقیق حاضر در رابطه با مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول به بحث و بررسی می‌پردازد و به این سؤال اصلی پاسخ می‌دهد که چه میزان مسئولیت کیفری برای عدم ثبت اموال غیرمنقول وفق قوانین موجود بر عهده افراد قرار دارد. بررسی و تحلیل مسئولیت‌های کیفری مرتبط با عدم ثبت اموال غیرمنقول و تعیین میزان و نوع مجازات‌های قانونی در این حوزه هدف اصلی این تحقیق است. همچنین فرضیه تحقیق حاضر آن است که عدم ثبت اموال غیرمنقول در قوانین جاری، می‌تواند مسئولیت کیفری قابل اثبات و قابل اجرا برای مالکان یا متصرفان آن‌ها به همراه داشته باشد.

۲. مواد و روش‌ها

مقاله چون توصیفی تحلیلی است و در آن از روش پرسش‌نامه و مصاحبه استفاده نشده، لذا برای جمع‌آوری داده از روش کتابخانه‌ای استفاده شده است.

۳. ملاحظات اخلاقی

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

۴. یافته‌ها

فقدان مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول، می‌تواند منجر به وقوع جرایم متعددی در حوزه معاملات گردد.

۵. بحث

هدف از ثبت اسناد به طور کلی، تضمین رسمیت و اعتبار بخشیدن به آن‌ها و در نتیجه بهره‌مندی از امتیازاتی است که قانون برای اسناد ثبت شده قائل شده است. بی‌تردید، منافع و مزایای ثبت

شناخت دقیق حقوق و وظایف اقتصادی و مدنی و همچنین تعیین مجازات‌های قانونی است که می‌تواند نقش بازدارنده در جلوگیری از این نوع جرائم ایفا کند. به منظور تشریح هر چه بهتر موضوع اصلی این نوشتار، ابتدا عناصر مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۵-۱. عناصر مسئولیت کیفری عدم ثبت

اموال غیرمنقول

مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول در قالب سه عنصر قانونی، مادی و معنوی به شرح زیر قابل تبیین است:

۵-۱-۱. عنصر قانونی

عنصر قانونی مسئولیت کیفری در خصوص عدم ثبت اموال غیرمنقول، پیچیده و متنوع است و شامل قوانینی است که به صورت مستقیم یا غیرمستقیم، مجازات‌هایی را برای انجام اعمال خلاف دستور قانون وضع کرده‌اند، به خصوص در مواردی مانند معاملات، اسناد عادی و پیش‌فروش ساختمان. بر اساس مواد مختلف قانون حمایت از ثبت اموال غیرمنقول و قوانین مرتبط، مقرر شده است که هر گونه اقدام حقوقی، معامله، یا انعقاد سند در رابطه با اموال غیرمنقول باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده باشد و در صورت عدم رعایت این الزام، مرتکب محق استحقاق مجازات کیفری و اداری می‌شود. برای مثال، طبق ماده ۲۳ قانون پیش‌فروش ساختمان، اقدام به پیش‌فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی، مجازات حبس از ۹۱ روز تا یک سال یا جزای نقدی معادل ۲ تا ۴ برابر وجوه دریافتی را در پی دارد، که این نشان‌دهنده شدت مجازات برای تخطی از شروط قانونی است و برای جلوگیری از فعالیت‌های غیرمجاز و حفاظت حقوق مالکان

قراردادها، معاملات و وضعیت املاک آن‌چنان گسترده و قابل توجه است که هر چه بیشتر بر ضرورت اعمال الزامات جامع‌تر برای ثبت، جهت جلوگیری از مشکلات و ایراداتی که ناشی از عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی است، تأکید شده و مجاب‌کننده می‌گردد. شاید از این رو است که برخی صاحب‌نظران، در تفسیر مفهوم وقوع عقد بیع و اثبات مالکیت ناشی از معاملات املاک غیرمنقول ثبت‌شده بر اساس مواد ۲۲ و ۴۶ قانون ثبت، قائل به تمایز شده و تحقق معامله و اثبات مالکیت خریداران این اموال را منوط و مشروط به تنظیم سند رسمی در دفترخانه می‌دانند. البته، با توجه به نظریه سنتی درباره لزوم وجود ایجاب و قبول برای تحقق عقد بیع، و همچنین تصریحات مواد ۱۸۳ و ۱۹۱ قانون مدنی که صرفاً وقوع عقد را نیازمند بروز ایجاب و قبول می‌دانند، پذیرش چنین نظریه‌ای در وضعیت فعلی قانون دشوار است؛ ولی نکته مثبت در این نظریه، تأکید بر رویکرد قانونی است که بر الزام بیشتر برای ثبت معاملات اموال غیرمنقول تأکید دارد و این قوانین را به سمت تقویت محور نظم و امنیت حقوقی سوق می‌دهد (شهیدی، ۱۳۷۷، ۱۶). در راستای طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۳۹۹ بحث از مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول بر نقش اساسی و موثر سامانه‌های ثبت در حفظ امنیت حقوقی و جلوگیری از جرائم مالی و اقتصادی تأکید دارد، چرا که عدم ثبت این اموال، زمینه بروز جرائم متعددی از قبیل فرار مالیاتی، فساد اقتصادی، زمین‌خواری و پولشویی را فراهم می‌سازد و در نتیجه، تداوم این وضعیت می‌تواند منجر به کاهش اعتماد عمومی به نظام حقوقی و قضایی کشور گردد. بررسی ابعاد این مسئولیت، به منزله

مجازات‌ها و شرایط قانونی مشخص برای آن‌ها پیش‌بینی شده است (نورانی، ۱۴۰۳، ۱).

۵-۱-۲. عنصر مادی

عنصر مادی مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول به فعل و ترک فعل‌هایی اطلاق می‌شود که قانوناً به عنوان رفتارهای مجرمانه مورد تصریح قرار گرفته‌اند و تحقق آن‌ها موجب مجازات می‌شود؛ در واقع، هرگاه فرد در انجام یا عدم انجام اقدامات مقرر قانونی در رابطه با ثبت اموال غیرمنقول مرتکب عملی شود، عنصر مادی جرم محقق می‌گردد. به عنوان نمونه، انجام دادن معامله غیررسمی و ثبت نشده در سامانه ثبت اسناد، یا انتقال مالکیت غیرمجاز و بدون رعایت فرآیندهای قانونی، از جمله اقدامات مادی محسوب می‌شود که نمایانگر ترک فعل یا فعل مثبت مجرمانه هستند. علاوه بر این، اقدام به درج سند عادی در سامانه ثبت، با علم به عدم استحقاق، نیز مصداقی از فعل مادی جرم است که در صورت وقوع، تحقق عنصر مادی را تشکیل می‌دهد. همچنین، جرایم مربوط به جعل اسناد، تبانی و انتقال مال غیر، به ویژه در مواردی که فرد در فرآیند انتقام‌گیری یا سودجویی بدون رعایت الزامات ثبت رسمی اقدام می‌کند، نمونه‌های بارز عنصر مادی در این حوزه هستند. بنابراین، هر اقدام حقوقی یا عملی خلاف قانون، مانند انعقاد قراردادهای مربوط به اموال غیرمنقول بدون ثبت در سامانه، یا اقدام به درج اسناد عادی با علم و آگاهی به نادرستی، در نهایت موجب تحقق عنصر مادی جرم و مسئولیت کیفری خواهد شد.

۵-۱-۳. عنصر معنوی

در موارد مربوط به عدم ثبت اموال غیرمنقول، عنصر معنوی مسئولیت کیفری به نیت و قصد

وضع شده است. در همین راستا، طبق ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت اموال غیرمنقول، دلالت و مشاوران املاک که اقدام به تنظیم قرارداد عادی در معاملات می‌کنند، در صورت تخلف به شناسه‌هایی چون استرداد حق دلالتی، جریمه‌های چندبرابری و تعلیق یا ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند، که این مجازات‌ها نشان‌دهنده اهمیت رعایت مقررات ثبت و عدم اقدام در قالب‌های غیررسمی است. همچنین، قانون الزام، بر راه‌اندازی سامانه ثبت الکترونیک تأکید دارد و مقرر می‌دارد که انتقال مالکیت عین، حق انتفاع بیش از دو سال، یا انتقال حق ارتفاق در اموال غیرمنقول باید در این سامانه ثبت گردد؛ در غیر این صورت، عملیات حقوقی انجام شده، در دستگاه‌های اجرایی و قضایی معتبر نیست و تنها مالکانی معتبر هستند که در سازمان ثبت اسناد ثبت رسمی شده باشند. بر این اساس، هر اقدام حقوقی که خارج از این فرآیند انجام شود، مطابق ماده ۱۰ این قانون، تخلف محسوب و مجازات جزایی و مدنی دارد، از جمله جزای نقدی معادل ۲۰ درصد ارزش ملک، و در صورت وقوع جرایم مربوط به جعل یا تبانی، مجازات‌های شدیدتری اعمال می‌شود (نورانی، ۱۴۰۳).

در نهایت، تبصره ۵ ماده ۱۰، تصریح می‌کند که اقدام به درج سند عادی در سامانه، با علم به عدم استحقاق، مشمول مجازات‌های کیفری و جزای نقدی است که این مجازات‌ها نقش بازدارنده دارد و حساسیت و ضرورت اجرای قانون را در باره تنظیم اسناد رسمی و ثبت اموال غیرمنقول نشان می‌دهد. این مجموعه قوانین، در کنار هم، عنصر قانونی لازم برای مسئولیت کیفری در مورد عدم ثبت اموال غیرمنقول را تشکیل می‌دهند و

مجرم برمی‌گردد. به عبارت دیگر، فرد متهم باید قصد و نیت مجرمانه (خواستن یا آگاهی از عدم ثبت، و یا سوءنیت نسبت به اموال) را داشته باشد. در قوانین ایران، عنصر معنوی در جرائم مربوط به عدم ثبت اموال غیرمنقول معمولاً شامل داشتن نیت مجرمانه است، یعنی فرد به طور عمد، مال غیرمنقول خود را ثبت نکند یا اقدامات فریبکارانه انجام دهد که موجب عدم ثبت شود.

در نتیجه، عنصر معنوی اصلی در این جرم، قصد یا آگاهی مجرمانه فرد است، که نشان‌دهنده سوءنیت یا غفلت در عدم ثبت اموال است. تحلیل عناصر معنوی (قصد و نیت مجرمانه) در مورد جرم عدم ثبت اموال غیرمنقول، در بستر مباحثی مانند معامله معارض و انتقال مال غیر، به شرح زیر قابل تصور است:

الف) معامله معارض

در تعریف معامله معارض گفته شده است: «چنانچه مال مورد معامله با کسی، مجدداً با شخص ثالثی معامله شود، بطوری که اجتماع حقوق دو متعامل مقدور نباشد، معامله اخیر، معامله معارض است» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۴، ۴۰۶۸).

مستند حکم معاملات معارض، ماده ۱۱۷ قانون ثبت است که می‌گوید:

«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».

گلدوزیان در کتاب «بایسته‌های حقوق جزای عمومی» در همین رابطه می‌گوید:

«برای آنکه بتوان جرمی را منتسب به فردی نمود و او را در برابر انجام آن مجازات کرد علاوه بر عنصر قانونی، مبتنی بر پیش‌بینی رفتار مجرمانه در قانون، و عنصر مادی جرم، شامل وقوع عمل در خارج، باید عمل مزبور از اراده مرتکب ناشی شده باشد؛ در واقع باید میان عمل و شخص عامل، رابطه روانی (یا رابطه ارادی) که شامل دو جزء سوءنیت عام و سوءنیت خاص است موجود باشد که آن را عنصر اخلاقی یا روانی می‌نامند» (گلدوزیان، ۱۳۸۴، ۱۷۹).

در حقیقت، سوءنیت و یا به تعبیری اراده مجرمانه را می‌توان خواستن قطعی و منجز به انجام عمل یا ترک عملی دانست که قانون آن را نهی کرده است (نوربها، ۱۳۸۴، ۱۷۵).

با لحاظ نکات یاد شده، به ضمیمه این مطلب که معامله معارض، جرمی عمومی است و در جرایم عمومی به جز موارد استثنایی، سوءنیت، شرط تحقق بزه می‌باشد؛ بنابراین در اکثریت قریب به اتفاق جرایم، از قبیل جرم موضوع ماده ۱۱۷، اثبات محکومیت، منوط به احراز سوءنیت است و در صورت فقدان علم و آگاهی مرتکب نسبت به جرم ارتكابی، عنوان جرم محقق نمی‌گردد. از همین‌رو، جرایم ماده ۱۱۷ قانون ثبت و شمول آن نسبت به یک موضوع، نیازمند اثبات آگاهی و علم مرتکب و سوءنیت وی نسبت به انجام تعهد اول و دوم است تا بتوان او را به استناد ماده ۱۱۷ قانون ثبت تحت تعقیب قرار داد و به مجازات رساند (نوری و همکاران، ۱۴۰۲، ۱۷).

به دیگر تعبیر، معامله معارض نتیجه نیت و قصد آگاهانه و سوءنیت فرد است که مال خود را چندباره معامله می‌کند یا سند معارض تنظیم می‌نماید. فرد با آگاهی از وجود معامله یا سند قبلی، و با قصد کتمان واقعیت و بهره‌برداری از

تفاوت‌های ثبت، اقدام به معامله معارض می‌نماید. در این حالت، نیت مجرمانه غالباً سوءنیت است، چون فرد عمداً قصد دارد حقوق دیگران را تضییع کند، یا از فرآیندهای حقوقی و ثبت امتناع دارد و قصد فریب دارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۵، ۲۲۹). انتقال مال غیر زمانی محقق می‌شود که فرد مال دیگری را بدون اجازه و با سوءنیت به دیگری منتقل کند. در این حالت، نیت مجرمانه به صورت واضح وجود دارد؛ فرد با علم به مال غیر بودن آن، اقدام به انتقال می‌نماید.

ب) انتقال مال غیر

انتقال مال غیر حسب قانون مصوب فروردین ماه ۱۳۰۸، کلاهبرداری بشمار آمده است (سالاری، ۱۳۸۶، ۴۸). رکن قانونی این جرم را قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۵ و ۸ فروردین ۱۳۰۸ تشکیل می‌دهد. با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۵۹۴-۱۳۷۳/۹/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در ارتباط با قابل اعمال بودن مجازات مندرج در ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام درباره مرتکبین جرم انتقال مال غیر، می‌توان چنین گفت که رکن قانونی جرم انتقال مال غیر، مرکب از قانون مصوب ۱۳۰۸ و ۱۳۶۷ است (وروایی، ۱۳۸۳، ۸).

مستنبط از قانون راجع به مجازات انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸، آن است که عمل مرتکب در این جرم، عبارت است از انتقال حقوقی عین یا منفعت مال متعلق به غیر، در قالب یکی از معاملات. در نتیجه با احتساب اینکه مرتکب جرم، انتقال گیرنده یا انتقال دهنده باشد، می‌توان از وی با عنوان معامل یا متعامل یاد کرد که بنابر نوع معامله، ممکن است به عناوین گوناگون حقوقی،

اعم از مشتری، بایع و ... متصف گردد (همان، ۶-۱).

برابر ماده یک قانون مصوب ۱۳۰۸، فقدان مجوز قانونی لازم برای انجام معامله، از سوی معامله کننده، از جمله شرایطی است که برای تحقق جرم انتقال مال غیر متصور می‌باشد. بنابراین هر قسم معامله‌ای که با مجوز قانونی و اختیار مالک حقیقی مال انجام شود؛ خارج از دایره شمول جرم انتقال مال غیر محسوب می‌گردد. در قانون سال ۱۳۰۸، بر شرط متقلبانه و خلاف واقع بودن معامله تصریح شده است. تحقق وصف تقلبی بودن معامله، به این شیوه است که انتقال‌دهنده وانمود کند که مالک مال است یا از اختیار قانونی انجام معامله و انتقال مال غیر برخوردار است. به عبارتی، انتقال دهنده، خود را بعنوان مالک معرفی کرده و معامله را با نام خود ایجاد کند نه با نام مالک مال.

گرچه در قانون مجازات انتقال مال غیر، از علم معامل به نداشتن سمت برای انجام معامله - به عنوان شرط لازم برای تحقق جرم - ذکر شده، میان نیامده؛ مع الوصف، جهل به چنین موضوعی، می‌تواند از مصادیق جهل به حکم غیر کیفری که پایه‌ی حکم کیفری قرار می‌گیرد، به شمار رود که طبق اصول حاکم بر رکن روانی این جرم، چنین جهلی، علی‌الأصول نافذ سوءنیت مجرمانه مرتکب و در نتیجه عدم تحقق جرم می‌باشد.

اگر فرد در فرآیند انتقال، قصد فریب، سوءنیت و یا سرپوش گذاشتن بر عدم ثبت مال داشته باشد، این نیت معنوی به عنوان عنصر اصلی مسئولیت کیفری باید رعایت شود. گفتنی است که در صورت عدم ثبت، فرد ممکن است قصد داشته باشد از ثبت رسمی جلوگیری کند یا روند حقوقی را تغییر دهد، یا با سوءنیت اقدام به فروش ملک

۵-۲. تأثیر تملک دولت نسبت به املاک و اراضی فاقد سند عادی در رفع مسئولیت کیفری مالکین

در حالت عادی، عدم ثبت رسمی اموال غیرمنقول، ممکن است منجر به تزلزل در مالکیت و بی‌اعتباری آن شود، و فرد مسئولیت کیفری بر عهده می‌گیرد. اما اگر دولت در تملک این اراضی قرار گیرد، این اثر چگونه اعمال می‌شود؟ به عبارت دیگر، آیا وضعیت املاک و اراضی فاقد سند عادی، می‌تواند مجوزی برای تملک دولت نسبت به این املاک و اراضی و نهایتاً سلب مسئولیت کیفری از مالکین آنها باشد؟ در ادامه به تشریح پاسخ به سؤال مذکور پرداخته می‌شود.

۵-۲-۱. نظریه لقطه بودن املاک و اراضی فاقد سند عادی

از دیدگاه فقها، چنانچه در فضای حقیقی چیزی که متعلق به غیر است یافت شود، نیازمند تعریف و اعلام می‌باشد، که از آن تحت عنوان «لقطه» یاد کرده‌اند. به تعبیر دیگر، لقطه به معنای أخذ کردن و یافتن از زمین، و هر آن چیزی است که پیدا می‌شود و متعلق به دیگری است (قرشی، ۱۴۱۲، ۶، ۲۰۱-۲۰۰).

شهید ثانی می‌گوید: «لقطه یا با ضمه لام و فتحه قاف است که اسم بر مالی است که پیدا شده است، و یا اسم برای کسی است که مال را پیدا کرده است و بر وزن «فَعَلَه» می‌باشد، مانند «همزه» و «لمزه»؛ یا با سکون قاف است و اسم برای مال پیدا شده می‌باشد و از باب تغلیب بر انسان پیدا شده نیز اطلاق می‌گردد» (عاملی (شهید ثانی)، ۱۴۱۰، ۴، ۹).

صاحب جواهر آورده است: «لقطه بر هر مال غیر حیوان اطلاق می‌شود که بعد از گم شدن پیدا شده و نسبت به آن، مالکیتی نیست» (همان).

با سند معارض نماید (اجرای قصد و نیت او در انجام معاملات معارض). این اقدامات که منجر به عدم ثبت رسمی می‌شود، زمانی وقوع می‌یابد که فرد آگاهانه و عمدی به دنبال انجام عملیات غیرمجاز باشد، و در نتیجه نیت مجرمانه و سوءنیت وی در فرآیند ثبت یا عدم ثبت آشکار می‌شود.

در تمامی موارد، عنصر معنوی در عدم ثبت اموال غیرمنقول متکی بر نیت و قصد آگاهانه است، به‌خصوص در صورت وقوع معامله معارض یا انتقال مال غیر. فرد باید با علم و آگاهی، نیت سوء داشته باشد، یعنی قصد بی‌اعتنایی به قانون، یا سوءنیت در بهره‌برداری از وضعیت ثبت و اموال، در ارتکاب جرم نقش دارد. این نیت‌ها و آگاهی‌ها غالباً در وقوع و اثبات جرم قابل تأمل است و مبنای مسئولیت کیفری فرد می‌باشد. نیت و قصد مجرمانه نقش اصلی در مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول دارند. به طور خاص، عنصر معنوی (مقصود یا سوءنیت) زمانی محرز می‌شود که فرد با آگاهی و قصد فریب یا انجام اقدامات غیرمجاز، از ثبت رسمی خودداری کند یا اقدام به فروش مال با سند معارض نماید. بنابراین، برای اثبات مسئولیت کیفری، داشتن نیت آگاهانه و سوءنیت در فرآیند انتقال، نمونه‌ای کلیدی است؛ یعنی فرد با قصد قبلی، قوانین را نادیده می‌گیرد و در واقع قصد فریب یا اقدامی خلاف قانونی دارد. این عنصر معنوی در صورت وقوع چنین نیت‌های آگاهانه، معمولاً در روند پی‌گیری و اثبات جرم نقش محوری دارد و بسیار حائز اهمیت است. در نتیجه، اثبات این قصد و نیت در تحقق مسئولیت کیفری الزام‌آور است و غالباً در دادگاه‌ها برای محکومیت اهمیت ویژه‌ای دارد.

از همین رو، کودکی که پیدا شده «لقیط» حیوان پیدا شده «ضاله» و غیر این دو، «لقطه» نامیده می‌شود (نجفی، ج ۳۸، ص ۲۷۱). طبق تعاریف یاد شده، مالیت داشتن بعنوان معیار لقطه بودن تلقی می‌شود، چراکه اساساً اگر شیء بی‌ارزش و فاقد مالیت پیدا شود، به آن وقعی داده نمی‌شود؛ بنابراین می‌توان از مالیت داشتن، بعنوان رکن صدق لقطه یاد کرد.

درباره لقطه، نصی که بطور خصوص بر آن دلالت کند از قرآن استفاده نشده، لیکن به عموماتی از جمله: «وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى» (مائده، ۲)؛ «فَاسْتَبِقُوا الْخَيْرَاتِ» (بقره، ۱۴۸؛ مائده، ۴۸)؛ «فَالْتَقِطْهُ أَلْ فِرْعَوْنَ..» (قصص، ۷) و «يَلْتَقِطُهُ بَعْضُ السَّيَّارَةِ» (یوسف، ۱۰) استناد شده است (تربتی شهابی، ۱۴۱۷، ۲، ۲۱۳۹).

پاره ای از روایات مانند روایت حنان (حرّ عاملی، ۱۴۰۹، ۱۷، ۳۵۰)، حلبی (طوسی، ۱۴۰۷، ۶، ۳۸۹)، ابراهیم بن عمر (حرّ عاملی، همان، ۹، ۳۶۱)، ابی خدیجه (همان، ۱۷، ۳۷۰)، علی بن جعفر (همان، ۱۷، ۳۵۲) و دو روایت محمد بن مسلم (همان، ۳۵۲-۳۵۰)، بر تعریف و اعلام لقطه، در فاصله زمانی یک سال دلالت دارد؛ که به علت قرابت مفهومی بین روایات، یک مورد ذکر می‌گردد.

در روایتی، علی بن جعفر به نقل از برادرش امام موسی (ع) آورده است: «در خصوص لقطه‌ای، از حضرت سؤال کردم که کسی چیزی همچون درهم، لباس و یا چهارپایی را پیدا می‌کند. فرمودند: «يعرفها سنه، فإن لم يعرف صاحبها حفظها في عرض ماله حتى يجيء طالبها فيعطيه إياه و إن مات أوصي بها فإن أصابها شيء فهو ضامن (حمیری، ۱۴۱۳، ۲۶۰)؛ آن را یک سال معرفی و اعلام کند، اگر مالکش را نشناخت، آن را

در کنار مالش حفظ و نگهداری کند تا زمانی که طلب‌کننده‌ای برای آن بیاید، سپس آن را تحویل او دهد و اگر فوت کرد، نسبت به آن وصیت کند و چنانچه خسارتی به آن مال رسید، او ضامن می‌باشد.

دقت در مفاد روایات یاد شده و نظائر آنها، بیانگر این مطلب است که حکم شارع، مبنی بر نهي از تملك مال پیدا شده است، بلکه یابنده بایستی یک سال آن را تعریف کند و اگر صاحبش پیدا نشد، آن مال را در کنار دیگر اموالش حفظ کند، چون ممکن است مالک آن پیدا شود، که در این صورت وظیفه یابنده بر تحویل است، شدت سختگیری بر نهي از تملك، تا جایی است که حتی اگر یابنده بمیرد، بایستی نسبت به آن وصیت کند، که بعد از مرگش نیز به تملك کسی درنیاید و چنانچه در زمان حیات یابنده، تلفی رخ دهد، وی ضامن است. به طور خلاصه می‌توان گفت که از روایات مذکور، جنبه امانی بودن لقطه در دست یابنده محرز می‌گردد.

در موردی که مال یافت شده کمتر از یک درهم باشد، در برخی روایات، حکم وجوب تعریف استثنا شده است، این روایات دلالت دارند که می‌توان اموال ناچیزی را که خواهانی ندارد، بدون تعریف، تملك نمود. در مقابل روایاتی دیگر، دال بر تعریف مال کمتر از یک درهم می‌باشند.

حرّیز از امام صادق (ع) نقل می‌کند که فرمودند: سؤال کردم که مردی در مسیر، کفش، مشکی کوچک یا تازیانه‌ای پیدا می‌کند، آیا از آنها می‌تواند استفاده نماید؟ فرمودند که دست نزنند (حرّ عاملی، ۱۴۰۹، ۱۷، ۳۶۳).

بنابر اینکه معیار صدق لقطه، مالیت داشتن است و اشیاء کمتر از یک درهم، نمی‌توانند ارزش مالی چندانی داشته باشند، می‌توان روایات دال بر جواز

را بر روایات بیانگر لزوم تعریف مقدم کرد؛ زیرا نهی در این روایت قابل حمل بر کراهت است. با توجه به تعاریف فقهی و روایی از «لقطه»، یعنی اشیای پیدا شده متعلق به دیگران که پس از گم شدن، نیازمند تعریف و اعلام است، می توان مرزهای این مفهوم را در حقوق معاصر به اموال غیرمنقول، به ویژه املاک فاقد سند عادی مرتبط کرد.

در این نظریه، املاک فاقد سند عادی، در اصل، همان «لقطه» محسوب نمی شوند؛ زیرا در فضای حقیقی، مالکان واقعی و مشخصی دارند، ولی چون به صورت رسمی و قانونی ثبت نشده اند و مالکیتی بر آن ها اعلام نشده است، از نظر حقوقی به نوعی در حالت «مشتبه» و «فاقد سند» قرار دارند؛ از این رو، با انتفای تملک دولت نسبت به چنین املاک و اراضی، مسئولیت کیفری دارندگان آنها به دلیل عدم اقدام به ثبت رسمی، امری قابل تصور است.

۵-۲-۲. نظریه اعراض از ملک نسبت به

املاک و اراضی فاقد سند عادی

بنابر مفاد قاعده مزبور، در فقه اسلامی، هر مالکی، از تسلط کامل نسبت به مال خود برخوردار است و می تواند در خصوص آن، هر تصرفی اعمال نماید و کسی نمی تواند او را، بدون مجوز شرعی از تصرف منع نماید. از جمله آثار مالکیت آن است که به هر دلیلی، مالک، از مال خودش اعراض نماید، که ممکن است این اعراض متأثر از سببی قهری باشد، نظیر جایی که به سببی قهری، مال از حیطة تصرف صاحب آن خارج شود و مالک از یافتن مالش ناامید گردد؛ یا آنکه مالک با وجود اینکه امکان تصرف مالکانه دارد، از روی اختیار، از مال اعراض کند، که البته خروج مال از مالکیت مالک با سبب قهری، موجب خروج مال از مالکیت

وی نبوده و این مورد، مشمول عنوان اعراض مصطلح فقهی نمی گردد، بلکه فقط بر اعراض اختیاری و ارادی، اعراض اطلاق می شود (محمدزاده رهنی، ستایش مهر، ۱۳۹۳، ۳). در مقام تطبیق قاعده موردنظر بر مسأله اساسی این نوشتار، به نظر می رسد در ارتباط با املاک و اراضی فاقد سند عادی، این قاعده نمی تواند مجوز تملک آن توسط دولت بر پایه اعراض مالکانه محسوب شود؛ چرا که عدم اعلام مالکیت یا عدم اقدام برای ثبت رسمی از سوی مالک، دال بر این نیست که وی از مالکیت خود اعراض کرده باشد و این عدم اقدام رسمی، شرایط و ضوابط شرعی برای تملک دولت ب را فراهم نمی کند.

بنابراین، اگر مالک، به طور آگاهانه و ارادی، از مالکیت خود بر این املاک صرف نظر کند و این املاک در برخورداری از تسلط، تصرف یا اعلام مالکیت، تردید ایجاد کند، دولت می تواند بر اساس قاعده «اعراض عن الملك» و دفاع مشروع، این اراضی فاقد سند عادی را تملک کند و در ادامه، اقدام به ثبت و تثبیت مالکیت خود نماید.

در نتیجه، تملک دولت بر این املاک، در قالب قاعده «اعراض عن الملك»، تنها در صورتی مشروع است که اثبات شود مالک، به صورت ارادی و با قصد اعراض، از مالکیت خود بر آن املاک صرف نظر کرده است، و این روند مبتنی بر رعایت موازین شرعی و ضوابط قانونی است. این برداشت، توازن میان حقوق مالک و وظایف دولت در حفاظت و بهره برداری از اراضی ملی را تأیید می کند و مشروعیت بخشی به تملک املاک فاقد سند عادی توسط دولت را تضمین می کند.

در نتیجه، این برداشت بر اهمیت اثبات ارادی بودن اعراض و توجه به ضوابط شرعی و قانونی تأکید دارد تا تملک دولت مشروع و معتبر باشد.

با در نظر گرفتن مطالب فوق الذکر، به نظر می‌رسد که با فقدان اعراض مالک از مایملک خود و عدم اقدام به ثبت رسمی ملک، مسئولیت کیفری مالک از وجاهت قانونی برخوردار است.

۵-۳. تعارض مسئولیت کیفری عدم ثبت

اموال غیرمنقول با مالکیت خصوصی

با توجه به بحث از مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول، این سؤال مطرح می‌شود که آیا مسئولیت کیفری مالکین در صورت عدم مبادرت به ثبت رسمی اموال غیرمنقول با مالکیت خصوصی تعارض دارد یا خیر؟ مبنای فقهی مالکیت خصوصی را بایستی در ادله‌ای همچون روایت «النَّاسُ مُسْلَطُونَ عَلَى أَمْوَالِهِمْ» (ابن ابی جمهور احسائی، ۱۴۰۵، ۱، ۴۵۷)، جستجو کرد که به استناد آن، اشخاص و مالکین نسبت به مایملک خود مسلط هستند و حق هر گونه تصرف و اختیار را دارند؛ طبق این استدلال آیا الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و در نهایت مسئولیت کیفری عدم ثبت، می‌تواند در تعارض با مالکیت خصوصی و اختیار افراد نسبت به مایملک خود قرار گیرد؟ در پاسخ به ابهام مذکور، به نظر می‌رسد که قوانین مربوط به ثبت اموال غیرمنقول، هدف اصلی آن‌ها حفظ امنیت حقوق مالی، مبارزه با جرائم اقتصادی و تنقیح وضع مالکیت‌ها است که مصلحت عمومی و حفظ نظم اقتصادی و اجتماعی کشور را بر حقوق فردی محدودکننده آنان ترجیح می‌دهد و در چارچوب قانون، نسبت به مالکیت خصوصی، محدودیت‌هایی قائل می‌گردد. با توجه به سیاست‌های کلی نظام حقوقی و فقهی این است که قوانین مربوط به ثبت اموال، هدف اصلی‌شان حفظ امنیت حقوق مالی، مبارزه با جرائم اقتصادی و تنقیح و تثبیت مالکیت است. این

قوانین، اگرچه مالکیت خصوصی را محترم می‌دانند، ولی محدودیت‌هایی بر حقوق فردی تحمیل می‌کنند تا منافع عمومی و نظم اقتصادی و اجتماعی حفظ شود. به عبارت دیگر، حقوق مالکانه در قالب قوانین ثبت، محدود و تنظیم می‌شود تا از بروز اختلافات، حقوق تضییع شده، جرائم و اختلال در نظام مالکیت جلوگیری شود. بنابراین، الزام به ثبت و مسئولیت کیفری عدم ثبت، در چارچوب نظام حقوقی، با اصل مالکیت خصوصی در تناقض نیست، بلکه به عنوان ابزار و وسیله‌ای است که حقوق فردی را در راستای منافع عمومی تنظیم می‌کند. این محدودیت‌ها در قالب قانون، مشروع و لازم است و بر مبنای مصالح ملی، امنیت اقتصادی و نظم اجتماعی قرار دارند.

در نهایت، می‌توان نتیجه گرفت که حقوق مالکانه، در چارچوب قوانین ثبت، محفوظ است اما در کنار آن، دولت و نظام حقوقی، حقوق و امتیازات خاصی برای مدیریت، نظم و امنیت عمومی قائل است که باعث محدودیت‌هایی در آزادی کامل مالکیت می‌شود، و اجرای این محدودیت‌ها، در صورت رعایت ضوابط قانونی، مشروع است. در نتیجه، باید گفت که الزام به ثبت اموال غیرمنقول و مسئولیت کیفری ناشی از تخلف از آن، در صورت رعایت اصول قانون‌مداری و در چهارچوب مصالح نظام، تعارض جدی با اصل مالکیت خصوصی ندارد، بلکه نوعی تحدید منطقی و مشروع است که حقوق فردی را در راستای حفظ منافع عمومی و نظم اجتماعی تنظیم می‌کند، زیرا مالکیت خصوصی در اصول متعارف مشروع است اما نمی‌تواند در مقابل مصالح عمومی و نظم قانونی قرار گیرد. در این زمینه، تبیین قوانین و مقررات به نحوی است که حقوق مالکانه

داد. طبق این استدلال، ثبت رسمی اموال غیرمنقول نه تنها با مالکیت خصوصی تعارض پیدا نمی‌کند، بلکه بالاتر از آن، به دلیل موازنه و تناسب با رعایت مصلحت عمومی اولویت و ضرورت پیدا می‌کند.

۵-۳-۲. افزایش دعاوی قضایی

ثبت اسناد یکی از ویژگی‌های مهم آن، دائر بر اجرایی بودن مفاد بدون نیاز به حکم قضایی است، و مأمورین دولتی موظفند در موارد مراجعه، بر اساس مفاد اسناد عمل کنند (مادتين ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت). مفاد اسناد رسمی الکترونیکی تنها در مورد تعهدات قابل اجرا هستند و در صورت نبود تعهد، اجرای آن‌ها ممکن نیست. در مقایسه با اسناد سنتی، تفاوتی در الزام‌آور بودن وجود ندارد و مزایای اسناد الکترونیکی مانند دقت، استحکام و امنیت، این موضوع را تقویت می‌کند؛ با اصلاح قوانین، می‌توان حکم اجرایی برای اسناد الکترونیکی صادر کرد و از مزایای آن بهره‌مند شد. افزایش دعاوی مرتبط با اسناد، علاوه بر حوزه حقوق، در حوزه کیفری نیز حساسیت‌برانگیز است و می‌تواند منجر به افزایش جرائم جعل و کلاهبرداری شود، به‌ویژه در شرایط اقتصادی نابسامان که این اسناد بیشتر در معرض تغییر و تحریف قرار می‌گیرند. برای مقابله با این موارد، قانون مجازات مجازات‌های شدیدی برای جعل و تزویر در نظر گرفته است، از جمله ساخت مهر، امضا و تغییرات فیزیکی در اسناد (ماده ۵۲۳ قانون مجازات) و نوشتن خلاف واقع در سند توسط مأموران دولتی (ماده ۵۳۴ قانون مجازات اسلامی). قانون‌گذار در مواد ۱۰۰ و ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک نیز شرایط جاعل در اسناد رسمی را مشخص کرده است، به گونه‌ای که اقداماتی مانند ثبت اسناد مجعول، تغییر تاریخ،

افراد حفظ شود و در عین حال، الزامات قانونی و حقوق عمومی رعایت گردد. به منظور تشریح بهتر، در ادامه، مهمترین آثار عدم ثبت اموال غیرمنقول، تبیین می‌گردد:

۵-۳-۱. اختلال در نظم جامعه

عهد و پیمان‌ها یکی از مهم‌ترین پایه‌های روابط اجتماعی محسوب می‌شوند که بر آن بنیان پیوندهای جمعی استوار است. بسیاری از معاملات در زندگی روزمره به صورت غیررسمی و بر پایه وعده‌های شفاهی صورت می‌گیرند و حتی در حال حاضر نیز در برخی از اجتماعات کوچک خویشاوندی یا در میان برخی افراد جامعه این نوع توافق‌ها مرسوم و رایج است؛ اما با توجه به تحولات وسیع اجتماعی، افزایش جمعیت، ارزش افزوده و اهمیت چندبرابری اموال از جمله زمین و املاک، مهاجرت اقوام و گروه‌های مختلف با فرهنگ‌ها و آداب و رسوم متفاوت، و شکل‌گیری شهرهای بزرگ با تنوع جمعیتی و نگرش‌های فرهنگی و اجتماعی متعددی، شرایط فعلی به گونه‌ای تغییر یافته است که این نوع قول و قرارها دیگر قابل اعتماد نیستند و نمی‌توانند در نظم اجتماعی و تعاملات قراردادی نظام‌دهی مناسبی را ایجاد کنند (خلف خانی و دیگران، ۱۳۸۷، ۱۱۵). بدون تردید، عدم رعایت تعهدات و پایین آمدن میزان اعتماد به وعده‌های شفاهی، یکی از عوامل مهم در گسست و فاصله‌افتادن روابط اجتماعی است که در نتیجه، کاهش انسجام جمعی و شکل‌گیری واگرایی‌های اجتماعی را به دنبال دارد (خوئینی و دیگران، ۱۳۹۷، ۱۸). از این رو، می‌توان به عنوان یکی از پیامدهای جرائم مرتبط با اموال، اختلال در هنجارهای اجتماعی و نظم عمومی را به عنوان یکی از آثار وقوع جرائم مربوط به اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مورد توجه قرار

۶. نتیجه

مبادرت به نقل و انتقال املاک و اراضی از طریق قولنامه یا همان سند عادی، طبیعتاً زمینه ساز جرایم متعددی از جمله جعل اسناد و کلاهبرداری، معاملات معارض و دعاوی شخص ثالث و در نتیجه افزایش حجم ورودی پرونده به دستگاه قضایی و در مواردی اطلاع رسیدگی می‌گردد؛ متأثر از چنین وضعیتی، قانون الزام به تنظیم سند رسمی، از جهت اینکه هویت بخشی به ذی نفعان املاک و اراضی را گامی مهم در جهت ایجاد امنیت اقتصادی می‌داند، نقش مؤثری در امنیت اقتصادی و توسعه و افزایش سرمایه گذاری داشته و از طرفی، کاهش دعاوی در محاکم دادگستری را بدنبال دارد. اثر قانون یاد شده، منبعث از آن است که قانون‌گذار در برخی موارد، عدم انجام ثبت را جرمی مستقل یا عنصری از جرایم دیگر می‌داند و برای مرتکبین مجازات‌هایی پیش‌بینی کرده است، زیرا این عمل می‌تواند به تداوم جرائم و سوءاستفاده‌های حقوقی منجر شود. به نظر می‌رسد که فقدان مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول، باعث می‌شود که قانون الزام به تنظیم سند رسمی، کأن لم‌یکن محسوب شود؛ چرا که با وجود عدم مسئولیت کیفری در نتیجه عدم ثبت رسمی اموال غیرمنقول، قانون یاد شده، بازدارندگی خود را از دست خواهد داد و عملاً وضعیت به حالت قبل از تصویب این قانون بر می‌گردد. بعلاوه اینکه می‌توان نتیجه گرفت که عدم ثبت اموال غیرمنقول، نه تنها ضامن منافع عمومی و حقوق جمعی است، بلکه حفظ حقوق خصوصی مالکین املاک و اراضی را بدنبال دارد.

معدوم‌سازی دفاتر و ثبت اسناد بدون حضور لازم، جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌شوند و مجازات‌های مرتبط خواهند داشت (حسینی و جعفریان، ۱۳۹۴، ۲). در نتیجه، این مقررات احتمال ارتکاب جعل را کاهش داده و میزان جرائم را تثبیت می‌کند، هرچند که اسناد عادی و قول‌نامه‌ها بیشتر در معرض جعل و سوءاستفاده هستند. بر این اساس، ثبت رسمی اموال غیرمنقول، نه تنها تعارضی با مالکیت خصوصی ایجاد نمی‌کند، بلکه نقش مؤثری در حفظ حقوق و امنیت معاملات ایفا می‌کند.

۵-۳-۳. عدم شفافیت معاملات

شفافیت به معنای انجام تصمیمات نهادهای دولتی و عمومی براساس قوانین و مقررات و در دسترس قرار دادن اطلاعات مربوط به آن‌ها برای افراد ذی‌نفع و غیر ذی‌نفع است، به طوری که فرآیندهای تصمیم‌گیری، دلایل، مستندات، مقامات مسئول، هزینه‌ها و درآمدها واضح و بدون ابهام باشد (صالحی و دیگران، ۱۳۹۶، ۳؛ میدری و خیرخواهان، ۱۳۸۳، ۵۲۶). این مفهوم در حوزه‌های مختلف مانند سیاست، اقتصاد و امنیت مشترک است، و همگی بر اهمیت اطلاع‌رسانی و شفافیت اطلاعات تأکید دارند. اگرچه شفافیت در معاملات دولتی اهمیت بیشتری دارد، اما چالش‌هایی در معاملات غیررسمی وجود دارد که قانون‌گذاران را بر آن داشته تا با تدابیری مانند الزام ثبت رسمی، به این مشکلات پاسخ دهند. کمااینکه با در همین راستا، مسئولیت کیفری عدم ثبت اموال غیرمنقول نه تنها با مالکیت خصوصی تعارض نداشته، بلکه می‌تواند به حفظ حقوق مالکانه بیانجامد.

۷. سهم نویسندگان

سهم نویسندگان در تهیه و تدوین پژوهش حاضر برابر بوده است.

۸. تضاد منافع

در این مقاله تضاد منافع وجود ندارد.

- منابع**
- کتاب**
- ابن ابی جمهور احسائی، محمد بن علی، عوالی اللئالی العزیزیه، قم: دار سیدالشهداء للنشر، ۱۴۰۵ق.
 - بازگیر، یدالله. کلاهبرداری، اختلاس و ارتشاء در آرای دیوان عالی کشور، تهران: نشر حقوقدانان، چاپ سوم، ۱۳۷۶.
 - تربتی شهابی، محمود بن عبد السلام، ادوار فقه (شهابی)، تهران: سازمان چاپ و انتشارات، چاپ سوم، ۱۴۱۷ ه.ق.
 - جبعی عاملی (شهید ثانی)، زین الدین، الروضه البهیة فی شرح اللمعة دمشقیة (شرح لمعه)، تحقیق باشراف السید محمد کلانتر، الطبعة الاولى، قم: انتشارات داوری، ۱۴۱۰ق.
 - جعفری لنگردی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران: کتابخانه گنج دانش، ویرایش سوم، ۱۳۸۴.
 -، دانشنامه حقوقی، تهران: امیر کبیر، چاپ سوم، ۱۳۷۵.
 - حرّ عاملی، محمد بن حسن، وسائل الشیعة، قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام، چاپ اول، ۱۴۰۹ ه.ق.
 - حمیری، عبد الله بن جعفر، قرب الإسناد (ط - الحديثه)، قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام، چاپ دوم، ۱۴۱۳ ه.ق.
 - خلف خانی، مهدی و دیگران، عدالت اجتماعی، تهران: مرکز تحقیقات استراتژیک مجمع تشخیص مصلحت نظام، ۱۳۸۷.
 - سالاری، مهدی، کلاهبرداری، تهران: نشر میزان، چاپ سوم، ۱۳۸۶.
 - شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، تهران: نشر حقوقدان، ۱۳۷۷.
 - طوسی، محمد بن حسن، تهذیب الأحکام، تهران: دار الکتب الإسلامیة، چاپ چهارم، ۱۴۰۷ ق.
 - قرشی، سید علی اکبر، قاموس قرآن، تهران: دار الکتب الإسلامیة، چاپ ششم، ۱۴۱۲ ه.ق.
 - گلدوزیان، ایرج، بایسته‌های حقوق جزای عمومی، تهران: نشر میزان، چاپ دوازدهم، ۱۳۸۴.
 - محسنی، مرتضی و مرتضی کلانتریان، مجموعه نظرهای اداره حقوقی قوه قضائیه در زمینه مسائل کیفری. تهران: روزنامه رسمی، چاپ دوم، ۱۳۷۴.
 - میدری، احمد؛ خیر خواهان، جعفر، حکمرانی خوب، بنیان توسعه، تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۳.
 - نوربها، رضا، زمینه حقوق جزای عمومی، تهران: کتابخانه گنج دانش، چاپ سیزدهم، ۱۳۸۴.
- مقاله**
- حسنی، محمدحسن؛ جعفریان، المیرا، بررسی تحلیلی جرم جعل در قوانین ثبتی، نخستین کنگره بین‌المللی جامع حقوق، ۱۳۹۴.
 - خوئینی، غفور؛ شفیعی فینی، حسین؛ سعیدی کیا، محمد، نقش تنظیم سند رسمی معاملات در سلامت اخلاقی و اجتماعی جامعه، اخلاق در علوم و فناوری، دوره ۱۳، شماره ۳، ۱۳۹۷، صفحات ۲۱-۱۶.
 - صالحی، محمد؛ تقی نژاد، علی؛ علی‌نژاد، علی، نقش شفافیت در مبارزه با فساد اداری با تأکید بر قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد کنفرانس پژوهش‌های نوین در مدیریت، حقوق، اقتصاد و علوم انسانی، کارزون، ۱۳۹۶.
 - محمدزاده رهنی، محمدرضا؛ ستایش مهر، شکوفه، اعراض از ملک از دیدگاه فقه امامیه و

حقوق موضوعه، فصلنامه پژوهشهای فقه و حقوق اسلامی، سال دهم، شماره سی و شش، صفحات ۸۴-۷۳، ۱۳۹۳.

- نوری، سمیه؛ کیخا، محمدرضا؛ فغانی، رامین، امکان سنجی جرم انگاری عمل فروشنده، در به رهن گذاشتن سند رسمی ملک فروخته شده با سند عادی، مجله پژوهشهای حقوقی، دوره ۲۲، شماره ۵۴، تابستان ۱۴۰۲، صفحات ۳۱۰-۲۸۵.
- وروایی، اکبر. «جرم انتقال مال غیر»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی ۶۶ (۱۳۸۳): ۸.

سایت علمی

- مشاور املاک رضا شافعی، «مشاور حقوقی املاک»، ۱۴۰۱/۲/۲۵،

<http://www.shafei.blogfa.com/post/16>

- نورانی، احمد، ۱۴۰۳، قابل دسترسی در سایت [/https://nooranvakil.ir/blogs](https://nooranvakil.ir/blogs)

