



پیشگیری از جرائم ثبتی

(با مقدمه ای از دکتر جمیل حسن پور)

«نوروز بهاری»

مشاور حقوقی ثبت اسناد و املاک

«سامان عبدالمهی»

عضو باشگاه پژوهشگران و نخبگان

سرشناسه : بهاری، نوروز، ۱۳۵۳ -
 عنوان و نام پدیدآور : پیشگیری از جرایم ثبتی
 مشخصات نشر : خرم آباد: آوانگارد، ۱۳۹۴.
 مشخصات ظاهری : ۱۰۲ ص.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۸۹۱-۰۱-۸ : ۱۰۰۰۰۰ ریال
 وضعیت فهرست نویسی : فیپای مختصر
 یادداشت : فهرست نویسی کامل این اثر در نشانی: <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است
 شناسه افزوده : عبدالحی، سامان، ۱۳۷۳ -
 شماره کتابشناسی ملی : ۳۸۱۴۲۶۱



عنوان:
 تألیف:
 ویراستار علمی:
 ویراستار ادبی:
 چاپ:
 تیراژ:
 نوبت چاپ:
 قیمت:
 ناشر:
 ۱۰۰۰
 ۱۳۹۴
 ۱۰۰۰۰ تومان
 آوانگارد.....

مرکز پخش: خرم‌آباد- ساحلی پارک معلم نرسیده به زیر گذر پل دارایی زاده انتشارات آوانگارد

۰۹۱۲۸۹۲۳۵۴۱-۰۶۶۳۳۳۳۳۳۶۴

© حق چاپ برای ناشر محفوظ است**

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۷	پیشگفتار
۸	مقدمه
۹	عوامل بروز ارتکاب جرائم ثبتی
۱۰	عوامل مرتبط با ثبت
۱۰	فقدان تعریف دقیق قانونی از جرائم ثبتی
۱۱	تجاری شدن فعالیت سازمان ثبت
۱۲	حقوق اندک کارکنان سازمان ثبت
۱۳	ضعف آموزش در سازمان ثبت
۱۴	کمبود منابع انسانی و مالی سازمان ثبت اسناد و املاک
۱۶	فقدان رویکرد مستقل در قبال جرم های ثبتی
۱۷	آسیب پذیری نظام ثبت اسناد و املاک
۱۸	عدم نظارت دقیق بر عملکرد مجریان امور ثبتی
۱۹	عوامل تقنینی جرم های ثبتی
۲۰	تشریفات و آثار ثبت
۲۴	اعتراض به ثبت
۲۶	ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت
۲۶	جمع بندی
۲۷	تاریخچه ثبت، تفکیک و افراز و پیشگیری از جرائم ثبتی
۲۷	تاریخچه ثبت
۲۹	ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت
۲۹	ماده ۲۱ قانون ثبت
۳۰	زمان ثبت ملک در دفتر املاک
۳۱	سند مالکیت
۳۲	آثار ثبت املاک
۳۳	موارد استثناء
۳۴	اختلافات و اشتباهات ثبتی
۳۶	شورای عالی ثبت
۳۷	حدود صلاحیت شورای عالی ثبت
۳۸	تفکیک و افراز
۳۸	تعریف تفکیک
۳۸	تعریف افراز

۳۸	تفاوت میان تفکیک و افراز
۳۹	جرم ثبت سند معارض
۴۲	تصدیقات خلاف واقع مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک
۴۳	پیشگیری اجتماعی از جرائم ثبتی
۴۴	پیشگیری اجتماعی
۴۷	ویژگی های پیشگیری اجتماعی
۴۸	راهکارهای پیشگیری اجتماعی از جرم های ثبت
۴۸	فرهنگ سازی
۵۰	آموزش
۵۲	بهبود شرایط اقتصادی
۵۳	بکارگیری اقدام های رفاهی
۵۴	پیشگیری در دفاتر اسناد رسمی
۵۶	جعل در دفاتر اسناد رسمی
۵۹	تخلفات کارکنان اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی
۵۹	تقاضای ثبت ملک غیر
۶۰	عدم ذکر حق صاحب ملک در اظهارنامه ثبتی
۶۲	ارتکاب معامله معارض
۶۲	خیانت در امانت در قانون ثبت اسناد و املاک
۶۵	راههای عملی کاهش جعل در دفاتر اسناد رسمی
۷۴	نقش رسانه ها در پیشگیری از جرائم
۷۴	جمع بندی:
۷۵	پیشگیری وضعی از جرم های ثبتی
۷۵	پیشگیری وضعی
۷۶	پیشگیری وضعی از طریق اصلاح نظام ثبتی
۷۷	ویژگی های پیشگیری وضعی
۸۴	نهادهای مجری اقدامات پیشگیرانه وضعی
۸۷	راهکارهایی پیشگیری وضعی از جرم های ثبتی
۸۸	سامانه جامع ثبت اسناد و املاک
۹۲	افزایش توان نظارتی سازمان ثبت
۹۶	برقراری نظام جامع کاداستر
۹۷	صدور سند تک برگ
۹۸	مزایای سند مالکیت تک برگ
۹۹	معایب سند مالکیت تک برگ
۱۰۰	فهرست منابع

پیشگفتار

کتاب حاضر تحت عنوان پیشگیری از جرائم ثبتی تحریر و تکمیل گردیده، لذا اول تعریف ثبت و جرائم مربوط به آن توضیح داده شده، سپس دفاتر اسناد رسمی که از یک سردفتر و یک یا چنددفتریار و کارمند تشکیل، که احکام هر کدام از سردفتران و دفتریاران توسط رئیس سازمان ثبت و کانون سردفتران و دفتریاران تحویل آنها می گردد و بعد جرائم ثبتی می باشد که به چه جرائمی، جرائم ثبتی گفته می شود از جمله اینکه سند معارض که یک جرم ثبتی است و در این عنوان سند مقدم الصدور معتبر و سند مؤخر الصدور باطل می باشد و جرائم سردفتران و دفتریاران اینکه بدون حضور متعاملین و تکمیل مدارک و یا اشخاصی که بیسواد مطلق می باشند بدون حضور مترجم و افراد باسواد که متن معامله برای متعاملین تفهیم شود، توسط دفترخانه معامله ای صورت گیرد. سپس راههای پیشگیری از جرائم ثبتی توضیح داده شده تحت این عنوان که عواقب و مجازات کارکنان و اجزاء ثبت در صورتی که جرم ثبتی مرتکب شوند توضیح داده شده و اینکه جرایم ثبتی به اجزاء تفهیم گردیده است و همچنین دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران احکام و مجازاتی را برای سردفتران و دفتریاران در نظر گرفته، مثلاً ممکن است دفترخانه اسناد رسمی مرتکب جعل شود و توسط دادسرای انتظامی سردفتران برای مرتکب جرم رأی انفصال بدهد و برای جرائم مذکور راههای پیشگیری از جمله پیشگیری اجتماعی و پیشگیری وضعی در نظر گرفته شده و این نوع پیشگیری ها باعث می شود که اجزاء و کارکنان ثبت و دفترخانه ها مرتکب جرم نشوند و عنوان «پیشگیری بهتر از درمان است» در اینجا برای آنها صدق می نماید.

نوروز بهاری

بهار ۱۳۹۴

مقدمه

از آنجا که بزهکاری تحت تاثیر تحولات جامعه می باشد ، لذا دفاتر اسناد رسمی به عنوان بخشی از جامعه از این امر مستثنی نمی باشد. همچنین از سوئی دیگر تعدد دفاتر اسناد رسمی باعث گردیده که این دفاتر کمتر مورد نظارت و بازرسی قرار گیرند و همین امر در کنار عواملی همچون عدم توجه به اقدامات علمی بجای روش های قدیمی زمینه را برای ایجاد و بسط جرائم ثبتی را فراهم نموده است . این در حالی است که امروزه ثبت اسناد و املاک نقش به سزایی در حقوق افراد ایفا می کند. بطور مثال هنگامی کسی تقاضای ثبت ملکی را به نام خود می نماید ، این امکان وجود دارد که افراد دیگری با آنچه که وی تقاضای ثبت آن رانموده است اعم از اصل ملک، حدود یا حقوق ارتفاقی آن مخالف باشند و او را در این امر ذیحق ندانند. چنین افرادی بارعایت شرایطی که در قانون ثبت و آئین نامه آن برشمرده شده است حق اعتراض داشته که رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی دودرجه ای است؛ که در درجه اول این رسیدگی در هیات نظارت و در درجه دوم در شورای عالی ثبت انجام می گیرد.

در نهایت امر به نظر می رسد که در جرائم ثبتی، همانند هر جرم دیگری اقدامات پیشگیرانه کم هزینه تر از اقدام سرکوبگرانه و کیفری است. لذا باتوجه به این ملاحظات، انجام تحقیقاتی در مورد پیشگیری از جرائم ثبتی امری ضروری و لازم به نظر می رسد.

دکتر جمیل حسن پور

(عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد)

بهار ۱۳۹۴