

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده حقوق

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

گرایش: حقوق جزا و جرم شناسی

عنوان:

مسئولیت کیفری سردفتران و دفتریاران و کارکنان ثبت در نظام حقوقی ایران

استاد راهنما:

دکتر صفت الله آقای فیثانی

استاد مشاور:

دکتر حمید رضا آدابی

نگارش:

لادن موسی زاده میاندهی

زمستان ۱۳۹۰

تقدیم به :

پدر، مادر و همسر عزیزم که در تمامی

مراحل زندگی همواره یاور و پشتیبان من بوده و فرزند دلبندم « الننا ».

که با عنایت خداوند متعال و پشتکار خویش، توانستم،

در این مقطع، توفیق ادامه تحصیل داشته باشم.

تقدیر و تشکر :

سپاس خداوند حکیم و عادل را که با لطف بی کران خود، آدمی را زیور عقل آراست.
در آغاز وظیفه خود می دانم از زحمات بی دریغ استاد راهنمای خود، جناب آقای دکتر صفت الله آقای فیشانی صمیمانه تشکر و قدردانی کنم که بدون راهنمایی های ارزنده ایشان ، این مجموعه به انجام نمی رسید.
همچنین از استاد گرامی جناب آقای دکتر حمید رضا آدابی که لطف نموده اند و مشاوره این پایان نامه را بر عهده داشتند، کمال تشکر را دارم و نیز از استاد گرامی جناب آقای دکتر محمد صالح ولیدی که قبول زحمت فرموده اند و داوری این پایان نامه را برعهده داشته اند کمال تشکر و قدردانی را می نمایم .

لادن موسی زاده

زمستان ۱۳۹۰

بسمه تعالی

تعهدنامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب لادن موسی زاده میاندهی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته به شماره دانشجویی ۸۶۰۰۰۷۸۹۵۰۰ در رشته حقوق جزا و جرم شناسی که در تاریخ ۹۰/۱۱/۱۸ از پایان نامه خود تحت عنوان: مسئولیت کیفری سردفتران و دفتریاران و کارکنان ثبت در نظام حقوقی ایران کسب نمره ۱۶ و درجه خوب دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم.

۱- این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و.....) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه های موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.

۲- این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی ارائه نشده است.

۳- چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

۴- چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی: لادن موسی زاده میاندهی
تاریخ و امضاء:

۹۰/۱۱/۱۸

بسمه تعالی

در تاریخ: ۹۰/۱۱/۱۸

دانشجوی کارشناسی ارشد خانم لادن موسی زاده میاندهی از پایان نامه
خود دفاع نموده و با نمره ۱۶ به حروف شانزده و با درجه خوب
مورد تصویب قرار گرفت.

امضاء استاد راهنما:

۹۰/۱۱/۱۸

بسمه تعالی
 دانشگاه آزاد اسلامی - واحد تهران مرکزی
 دانشکده حقوق

(این چکیده به منظور چاپ در پژوهش نامه دانشگاه تهیه شده است)

نام واحد دانشگاهی: واحد تهران مرکزی کد واحد: ۱۰۱	کد شناسایی پایان نامه: ۱۰۱۲۰۸۰۵۸۷۲۰۶۵
عنوان پایان نامه: مسئولیت کیفری سردهفتران و دفتریاران و کارکنان ثبت در نظام حقوق ایران	
نام و نام خانوادگی دانشجو: لادن موسی زاده میاندهی	تاریخ شروع پایان نامه: ۸۸/۹/۵
شماره دانشجویی: ۸۶۰۰۰۷۸۹۵۰۰	تاریخ اتمام پایان نامه: ۹۰/۹/۳۰
استاد/استادان راهنما: جناب آقای دکتر صفت الله آقای فیضی استاد/استادان مشاور: جناب آقای دکتر حمیدرضا آدابی	
آدرس و شماره تلفن: تهران پارس - خ استاد مطهری - کوی یازدهم شرقی - پلاک ۱۷ - واحد ۳ تلفن: ۰۹۱۲۴۹۶۹۷۵۹ ۷۷۰۶۷۲۷۳	
<p>(۱) هدف پژوهش (حداکثر دوخط): انگیزه ی اینجانب از انتخاب این موضوع این است که خود احدی از کارمندان شاغل در اداره ثبت اسناد و املاک می باشم.</p> <p>(۲) روش نمونه گیری افراد نمونه از نظر تعداد، جنس و طیره (حداکثر دوخط):</p> <p>(۳) روش پژوهش (حداکثر دوخط):</p> <p>روش اینجانب در این کار تحقیقی کتابخانه ای بوده است.</p> <p>(۴) ابزار اندازه گیری (حداکثر دوخط):</p> <p>(۵) طرح پژوهش (حداکثر دوخط):</p> <p>(۶) نتیجه گیری (حداکثر سه خط):</p> <p>می توان اذعان داشت که همواره یکی از مهمترین اهداف ادارات ثبت دفاتر اسناد رسمی اثبات مالکیت افراد است، فلذا می بایستی به منظور ثبت مالکیت قوانین مرتبط با، حقوق کیفری وضع گردد، و عدم نظارت بر ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی منتهی به ارتکاب تخلف یا جرم النهايه تضييع حقوق خصوصي افراد می گردد.</p>	

نظر استاد راهنما برای چاپ در پژوهش نامه دانشگاه مناسب است

مناسب نیست

تاریخ و امضا

۹۰/۱۱/۱۸

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱.....	چکیده
۲.....	فهرست واژگان علائم اختصاری قوانین
۳.....	مقدمه
۵.....	بیان مسئله
۵.....	اهداف کلی تحقیق
۵.....	سؤالات تحقیق
۶.....	فرضیات تحقیق
۶.....	روش تحقیق
	بخش اول: مبانی نظری مسئولیت کیفری سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت
۷.....	اسناد و املاک در نظام حقوقی ایران
۷.....	فصل اول: تعاریف ، تحول مبانی و مسئولیت کیفری در حقوق ایران
۷.....	مبحث اول: تعاریف مسئولیت کیفری
۷.....	گفتار اول: تعریف لغوی مسئولیت کیفری
۸.....	گفتار دوم: تعریف اصطلاحی مسئولیت کیفری
۹.....	مبحث دوم: مبانی مسئولیت کیفری
۹.....	گفتار اول: مبانی قانونی مسئولیت در نظام حقوقی ایران
۹.....	گفتار دوم: مبانی قانونی مسئولیت کیفری در اسلام
۱۰.....	گفتار سوم: مبانی مسئولیت کیفری در مکتب کلاسیک

- گفتار چهارم: مبانی مسئولیت کیفری در مکتب نئوکلاسیک..... ۱۱
- پنجم: مبانی مسئولیت کیفری در مکتب تحقیقی..... ۱۲
- گفتار ششم: مبانی مسئولیت کیفری در مکتب دفاع اجتماعی..... ۱۴
- الف: مسئولیت کیفری در مکتب دفاع اجتماعی..... ۱۴
- ب: مسئولیت کیفری در مکتب دفاع اجتماعی جدید..... ۱۵
- گفتار هفتم: مبانی مسئولیت کیفری در مکتب دفاع اجتماعی نوین..... ۱۸
- مبحث سوم: تاریخچه ثبت ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی..... ۱۸
- گفتار اول: ثبت اسناد و املاک قبل از اسلام..... ۱۸
- گفتار دوم: ثبت اسناد و املاک بعد از اسلام..... ۱۹
- گفتار سوم: تاریخچه دفاتر اسناد رسمی..... ۲۶
- مبحث چهارم: تشکیلات اداری ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی..... ۴۲
- گفتار اول: تشکیلات اداری ادارات ثبت اسناد و املاک..... ۴۲
- گفتار دوم: تشکیلات اداری دفاتر اسناد رسمی..... ۴۴
- الف: تعریف دفترخانه اسناد رسمی..... ۴۴
- ب: تعریف سردفتر..... ۴۴
- ج: تعریف دفتریار..... ۴۴
- د: محل دفترخانه..... ۴۵
- ذ: تعریف سند..... ۴۵
- و: تعریف سند رسمی..... ۴۷
- ه: آثار ثبت اسناد رسمی..... ۴۷
- ی: شرایط شکلی و ماهوی سند رسمی..... ۴۸

- گفتار سوم: دفاتر ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی ۴۹
- گفتار چهارم: صلاحیت مأمورین ادارات ثبت اسناد و املاک و سران دفاتر اسناد رسمی ۵۰
- فصل دوم: مسئولیت سردفتران و دفترياران دفاتر اسناد رسمی ۵۳
- مبحث اول: مسئولیت مدنی و حقوقی سردفتران و دفترياران دفاتر اسناد رسمی ۵۳
- گفتار اول: مسئولیت مدنی سردفتران و دفترياران در قبال اصحاب سند به افراد ذینفع ۵۴
- گفتار دوم : مسئولیت مدنی سردفتران و دفترياران در قبال اشخاص ثالث ۶۲
- گفتار سوم: مسئولیت مدنی سردفتران و دفترياران اسناد رسمی در قبال مراجع صنفی ۶۴
- گفتار چهارم: مسئولیت مدنی سردفتران و دفترياران اسناد رسمی در قبال اشخاص حقوقی ۶۵
- گفتار پنجم: مسئولیت سردفتران و دفترياران در برابر سازمان ثبت اسناد و املاک ۶۵
- گفتار ششم: مسئولیت مدنی سردفتران و دفترياران در قبال فعل کارکنان دفترخانه ۶۸
- مبحث دوم: مسئولیت کیفری سردفتران و دفترياران دفاتر اسناد رسمی ۶۹
- گفتار اول :مسئولیت کیفری عام سردفتران و دفترياران ۷۱
- گفتار دوم :مسئولیت کیفری خاص سردفتران و دفترياران ۷۲
- گفتار سوم: تفاوت جرم با تخلفات انتظامی ۷۳
- مبحث سوم: مسئولیت انتظامی و اداری سردفتران و دفترياران دفاتر اسناد رسمی ۷۴
- گفتار اول : دادگاه بدوی ۷۵
- گفتار دوم : دادگاه تجدید نظر ۷۵
- مبحث چهارم: مسئولیت مشترک سردفتران و دفترياران دفاتر اسناد رسمی ۷۶
- بخش دوم: جرایم و تخلفات سردفتران و دفترياران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک
در نظام حقوقی ایران ۷۷

فصل اول: اقسام جرایم و تخلفات اداری سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک و ضمانت اجرای آنها.....	۷۹
مبحث اول: اقسام جرایم و مجازات های سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک و مجازاتهای آنها.....	۷۹
گفتار اول: اهمال و عدم پرداخت وجوه عمومی و دولتی توسط سردفتر.....	۷۹
الف: عناصر جرم	۸۰
ب: مرتکبین و مجازات	۸۳
گفتار دوم: ثبت اسناد فاقد اعتبار	۸۴
الف: عناصر جرم	۸۴
ب: مرتکبین و مجازات	۸۵
گفتار سوم: عدم تحویل مدارک توسط سردفتر دفاتر اسناد رسمی یا کفیل معذور از خدمت دفترخانه به مرجع و مقام صلاحیت دار تعیین شده توسط اداره ثبت اسناد و املاک محل	۸۶
الف: عناصر جرم	۸۹
ب: مرتکبین و مجازات	۹۰
گفتار چهارم: تنظیم و ثبت عمدی اسناد بدون احراز هویت و اهلیت اصحاب معامله.....	۹۱
گفتار پنجم: مسئولیت کیفری ناشی از جرایم ثبتی در حکم جعل.....	۹۲
الف: عناصر جرم	۹۴
ب: مرتکبین و مجازات	۱۰۴
گفتار ششم: تصدیقات خلاف واقع مستخدمین و اجزای ادارات ثبت اسناد و املاک	۱۰۵
الف: عناصر جرم	۱۰۶
ب: مرتکبین و مجازات	۱۰۹

- گفتار هفتم: ثبت نمودن اسناد به نام غیر متعاملین ۱۱۰
- الف: عناصر جرم ۱۱۱
- ب: مرتکبین و مجازات ۱۱۲
- گفتار هشتم: امتناع از تحویل دفاتر و اسناد ۱۱۲
- گفتار نهم: تقدیم یا تأخر تاریخ اسناد یا ثبت آنها ۱۱۳
- الف: عناصر جرم ۱۱۳
- ب: مرتکبین و مجازات ۱۱۴
- گفتار دهم: سایر جرایم ارتكابی توسط سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک ۱۱۴
- الف: تصدیقات امضای خلاف واقع ۱۱۵
- ب: از اعتبار انداختن اسناد و تخریب و معدوم شدن اسناد و اوراق و دفاتر ثبت اسناد و املاک ۱۱۵
- ج: افشای اسرار مردم ۱۱۶
- د: عدم رعایت ماده یک قانون معاملات زمین مصوب ۱۳۵۴/۰۲/۲۸ ۱۱۶
- ه: ثبت اسناد بدون حضور افرادی که بر اساس قانون حضورشان لازم است ۱۱۷
- الف: عناصر جرم ۱۱۷
- ب: مرتکبین و مجازات ۱۱۸
- و: ثبت اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ۱۱۹
- الف: عناصر جرم ۱۱۹
- ب: مرتکبین و مجازات ۱۲۰
- ی: عدم انعکاس حقوق اشخاص حقیقی نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد از بین رفته به علت جنگ یا حوادث غیر مترقبه ۱۲۱

الف: عناصر جرم	۱۲۳
ب: مرتکبین و مجازات	۱۲۴
مبحث دوم : اقسام تخلفات اداری سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک	۱۲۵
گفتار اول: تخلفات اداری سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی	۱۲۶
الف: تخلفات منجر به توبیخ کتبی.....	۱۲۶
ب: تخلفات منجر به جریمه نقدی	۱۲۷
ج: تخلفات منجر به انفصال سه ماه تا شش ماه	۱۲۷
د: تخلفات منجر به انفصال شش ماه تا دو سال.....	۱۲۸
ه: تخلفات منجر به انفصال دائم.....	۱۲۹
گفتار دوم: تخلفات اداری کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک.....	۱۲۹
فصل دوم : مراجع تعقیب و رسیدگی به جرایم و تخلفات اداری سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک	۱۳۱
مبحث اول: دادرسی انتظامی سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی.....	۱۳۲
مبحث دوم: دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی.....	۱۳۳
گفتار اول: دادگاه بدوی	۱۳۳
گفتار دوم: دادگاه تجدید نظر.....	۱۳۳
مبحث سوم : روند دادرسی دیوان عدالت اداری در رسیدگی به آراء دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران	۱۳۴
گفتار اول: قابلیت طرح شکایت از آراء دادگاه های انتظامی سردفتران و دفتریاران در دیوان عدالت اداری	۱۳۵

- گفتار دوم: خصوصیات حقوقی مراجع قضائی و اختصاصی اداری ۱۳۷
- گفتار سوم : دستور موقت و توقیف عملیات اجرایی آراء انتظامی سردفتران و دفتریاران..... ۱۳۷
- الف: شناسایی کلی دستور موقت..... ۱۳۷
- ب: عدم قابلیت تجدید نظر خواهی..... ۱۳۹
- ج: شرایط صدور دستور موقت..... ۱۴۰
- گفتار چهارم : مواعد و موارد شکایت از آراء دادگاه های انتظامی سردفتران و دفتریاران..... ۱۴۲
- الف: آراء قطعییت یافته..... ۱۴۲
- ب: عدم محدودیت زمانی..... ۱۴۳
- گفتار پنجم: مجازات های انتظامی قابل طرح در دیوان عدالت اداری..... ۱۴۳
- مبحث چهارم: رعایت تعدد و مرور زمان در تخلفات انتظامی و اداری سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی
- ۱۴۴
- مبحث پنجم: تشدید و تخفیف مجازات سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی..... ۱۴۴
- مبحث ششم: مراجع تعقیب و رسیدگی نسبت به جرایم کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک..... ۱۴۵
- مبحث هفتم : مرور زمان نسبت به جرایم ثبتی کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک..... ۱۴۵
- نتیجه گیری و پیشنهادات..... ۱۴۹
- منابع و مأخذ..... ۱۶۰

چکیده

همان طور که مستحضر هستید ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی همواره در ارتقای سطح امنیت اقتصادی، اجتماعی و قضایی، دارای نقش بسیار بالایی می باشند. متعاقباً، وقوع تخلفات و جرایم در نهادهای فوق، به ویژه، توسط کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک و مسئولین دفاتر اسناد رسمی (سردفتران و دفتریاران)، بسیار مضر برای اجتماع تلقی می گردد. بنابراین می بایستی به منظور جلوگیری از جرایم ثبتی، توسط افراد معنونه 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 دقیقتری قرار گیرند، تا حق مالکیت که یکی از مهمترین حقوق انسانهاست مورد تعدی و تعرض جاعلین و کلاهبرداران خدشه دار نگردد و تلاش گردد، که از طریق ضمانت اجراهای کیفی بر حسن اجرای قوانین در کشور، نظام ثبتی کماکان حافظ امنیت قضایی گردد و این مسئله منجر به نزدیکی قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می گردد. از آنجا که اینجانب از کارمندان شاغل در اداره ثبت اسناد و املاک می باشم در این کار تحقیقی همواره سعی بر آن داشته ام تا کلیه جرایم و تخلفات ثبتی سردفتران، دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک و مراجع تعقیب و رسیدگی کننده به جرایم آنها مورد مذاقه قرار گیرد.

کلید واژگان: ثبت، سند رسمی، دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت اسناد و املاک، مسئولیت کیفی، جرایم و تخلفات.

فهرست واژگان کامل علائم اختصاری قوانین :

- ۱- « ق.ا »: قانون اساسی.
- ۲- « ق.ت »: قانون تجارت.
- ۳- « ق.ث »: قانون ثبت اسناد و املاک.
- ۴- « ق.م »: قانون مدنی.
- ۵- « ق.م.ا »: قانون مجازات اسلامی.
- ۶- « ق.ر.ب.م.ا »: قانون راجع به مجازات اسلامی.
- ۷- « ق.م.ع »: قانون مجازات عمومی.
- ۸- « ا.ق.ث »: آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک .
- ۹- « ا.ق.د.ا.ر »: آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی.
- ۱۰- « ق.ا.د.م » : قانون آئین دادرسی مدنی.
- ۱۱- « ق.ا.د.ک »: قانون آئین دادرسی کیفری.
- ۱۲- « ق.د.ا.ر »: قانون دفاتر اسناد رسمی.
- ۱۳- « ق.د.ع.ا »: قانون دیوان عدالت اداری.
- ۱۴- « ق.ن.و.د.د »: قانون نحوه وصول درآمدهای دولت.
- ۱۵- « ق.ت.و.م.ب »: قانون تعزیرات و مجازاتهای بازدارنده.
- ۱۶- « ق.ن.ص.ا.م »: قانون نحوه صدور اسناد مالکیت معارض.
- ۱۷- « ق.ت.م.ا.و... »: قانون تشدید مجازات مرتکبین اختلاس، ارتشا و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام.

مقدمه

همانطور که مستحضرهستید همواره مقاومت در مقابل تغییر و تحول، از ویژگیهای فطری تمامی موجودات است که از ازل در نهاد و سرشت هر موجودی به ودیعه نهاده شده است. بروز و ظهور آن در آدمی، جلوه ایی متفاوت تر دارد چنانچه از معصوم (ع) نقل شده است: ((انسان در مقابل آنچه او را منع کنند حریص تر می شود)).

نیوتون فیزیکدان نیز بر همین اساس قانون اینرسی را وضع نمود، وی معتقد است که هر شیء در مقابل تغییرات مقاومت می کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به رغم پیشینه ۸۰ ساله اش که مقاومت آن در مقابل هر گونه تحول و تغییر طبیعی می نمود، بیش از هر دستگاهی از ظرفیت تحول پذیری کم نظیری برخوردار است. گواه این مدعا تغییرات و تحولات جهشی و بی سابقه ای است که در مدت یک سال اخیر در آن شاهد بوده ایم این گونه انعطافها و استقبالها از تغییر و تحولها مسئولیت این مرکز را صد چندان نموده است تا در جهت نیل به اهداف عالی و مقدس آن، لحظه ایی درنگ ننمائیم.

توسعه قضایی در تمامی ابعاد از جدی ترین آرمانهای قوه قضائیه به شمار می آید و الویت اصلی در سیاست های کلان سازمان ثبت اسناد و املاک بر محور تحول گرایی و نواندیشی استوار است و یکی از برنامه های اینجانب از ارائه این طرح، تهیه پایان نامه علمی و کاربردی منطبق بر نیازهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ایجاد نزدیکی میان سازمان و قوه قضائیه می باشد، لذا در این تحقیق، سعی بر آن شده است، تا کلیه جرایم و تخلفات سردفتران، دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک، بررسی و نیز نسبت به اینکه چه ضمانت اجراهای کیفری در قانون و مقررات موضوعه کشور در خصوص این گونه جرایم توسط قانون گذار پیش بینی شده است، پرداخته گردیده است و با توجه به اهمیت فواید ثبت اسناد و املاک در کشور که صرفا به اعتبار بخشیدن به حقوق مالکیت اشخاص که از جمله مهمترین حقوق خصوصی آنها می باشد خلاصه نمی شود، بلکه همواره دارای آثار فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی، قضائی و معنوی است و همواره یکی از اهداف ثبت اسناد و املاک

اعتبار بخشیدن به معاملات و اسناد می باشد، که منتهی به اعتبار بخشیدن به مالکیت و اراده مردم می گردد و در نهایت نقش تعیین کننده ای، در حل و فصل دعاوی و روند بهداشت حقوقی دارد. ثبات امنیت مالی، اقتصادی و کاهش هزینه های قضایی، جلوگیری از تداخل حقوق اشخاص، حفظ حقوق سرزمینی و شاید تحصیل حقوق دولتی، می تواند از دلایل ضرورت ثبت اسناد و املاک از منظر حاکمیت باشد و نیز روابط حقوقی مردم، از مهمترین شاخه های روابط اجتماعی یک جامعه محسوب می گردد. در صورت وجود رابطه حقوقی ثابت و محکم جامعه، از نظم و ترتیب برخوردار شده و از منازعات و اختلافات دور خواهد ماند. لذا جهت برقراری امنیت، به معنای واقعی کلمه در این کار تحقیقی، کوشش شده است، تا با شناساندن جرایم و تخلفات اقشار نامبرده و مجازاتهای تدوین شده قانونی، گامی هرچند کوتاه، در جهت تثبیت حقوق مالکیت اشخاص که منجر به اعتبار هر چه بیشتر بخشیدن و اعتماد به دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک در سرتاسر کشور می گردد بر داشته شود. امیدوارم این تحقیق، در جهت ارتقای اهداف والای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مثمر ثمر واقع گردد .

بیان مسئله :

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 هرگونه جرائم و تخلفات در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک نه تنها به پویایی ثبت کمک نمی کند، بلکه برافزایش پرونده های قضایی نیز دامن خواهد زد. پس نظارت بر دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک و حمایت از آنها می تواند باعث کاهش بروز جرائم و تخلفات گردد و عدم توجه به آنها، نه تنها تضعیف و اضمحلال را به دنبال خواهد داشت، بلکه اصل ۴۴ قانون اساسی را نیز به دست فراموشی می سپارد.

اهداف کلی تحقیق :

در این پایان نامه، با عنایت به اینکه اینجانب خود احدی از کارمندان اداره ثبت اسناد و املاک می باشم و با توجه به حرفه کنونی اینجانب در واحد اجرای اداره ثبت، علاقه داشتم با نگرش این کار تحقیقی گامی هرچند کوتاه، در خصوص ارتقای شان دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک بردارم.

سوالات تحقیق :

۱- علل یا عوامل بروز جرائم و تخلفات در ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی توسط قشر سردفتر، دفتربار در دفتر اسناد رسمی و کارمند شاغل در اداره ثبت اسناد و املاک چیست؟

۲- آیا ضمانت اجراهای کیفری پیش بینی شده موجود در قانون، در خصوص جرائم ثبتی اقشار نامبرده می تواند به عنوان یکی از عوامل بازدارنده در جهت کاهش جرائم نامبرندگان تلقی گردد؟

فرضیات تحقیق :

۱- به نظر می رسد، یکی از علل بروز جرایم را بتوان ناشی از ضعف اجرای قوانین و مقررات فعلی در امر خطیر ثبت اسناد و املاک بیان نمود و نظام ثبتی در حقوق ایران به لحاظ وجود خلاءها، نواقص و کاستی ها در حوزه مسئولیت کیفری اقشار نامبرده تا حدودی نتوانسته به اهداف پیش بینی شده در این خصوص نائل گردد.

۲- به نظر می رسد، با توجه به فن آوری های نوین و رشد چشمگیر ارتباطات مجموعه قوانین موضوعه و مقررات نظام ثبتی و جزایی کنونی قادر به پاسخگویی به نیازهای روزمره مردم و جامعه نباشد و نیازمند بازنگری جدی و اساسی است که از طریق راههای مختلف با استفاده از فن آوری جدید و دیجیتالی و ایجاد قوانین مرتبط تا حدودی بتوان آرامش جامعه را در خصوص امنیت معاملات مردم تأمین نماید.

روش تحقیق:

از آنجایی که ثبت اسناد و املاک، مهمترین وظیفه سازمان ثبت اسناد و املاک است، دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک، به عنوان نمایندگان رسمی مجری ثبت اسناد فعالیت چشمگیری در عرصه اجتماع دارند. مقوله ثبت از علوم اجتماعی است، چرا که فعالیتهای حول این علم، بر پایه قوانین پیش بینی شده است و به طور حتم فعالیتهای دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک برخاسته و متحول از علوم اجتماعی است و ظرفیتهای موجود در جامعه در زمینه های مختلف اجتماعی اغلب به طور غیرمستقیم، تاثیر فراوانی بر فعالیت دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک دارند.

بنابراین سعی بر این بوده، تا نوع تحقیق جنبه کاربردی هر چه بیشتری داشته باشد و روش اینجانب در این تحقیق اساساً روش کتابخانه ای است.