

عدم قابلیت ابطال سند مالکیت رسمی شخص ثالث
(غیردخیل در دادرسی کیفری) در مقام رد مال
به شاکی خصوصی

رضا رحیمیان *

مشخصات رأی دادگاه بدوی

شماره دادنامه: ۹۵۰۹۹۷۷۱۹۷۲۰۱۲۰۴

تاریخ صدور دادنامه: ۱۳۹۵/۷/۱۸

مرجع رسیدگی: شعبه ۱۰۱ دادگاه کیفری دو شهرستان لامرد (فارس)

اتهام: کلاهبرداری و انجام معامله معارض

در خصوص شکایت آقای ح.ع. فرزند حسن با وکالت آقایان: س.ع.الف. و ع.ق. وکلای رسمی دادگستری علیه آقای الف. پ. با وکالت آقایان: ع.ا. و ع.ع. وکلای رسمی دادگستری دایر بر معامله معارض. با توجه به محتویات پرونده، نظر به اینکه وکیل شاکی در شکواییه اولیه خود که خلاصه آن بدین شرح است بیان داشته: «موکل در مورخه ۱۳۹۳/۴/۳۰ یک باب منزل مسکونی واقع در خیابان ۲۲ بهمن خیابان حافظ تحت پلاک ثبتی ۱۱ فرعی از اصلی ۲۲۷ را به ثمن معین هشتصد میلیون تومان از متهم خریداری کرده و کد رهگیری نیز از سامانه اخذ می‌کند ولی مشتکی‌عنه اقدام به انتقال رسمی ملک به شخص دیگری می‌نماید و تقاضای تعقیب متهم می‌نمایند. با توجه به مراتب فوق و تحقیقات صورت گرفته از سوی دادسرای عمومی و انقلاب شهرستان لامرد و همچنین تحقیقات صورت گرفته از

* دانشجوی دکتری حقوق جزا و جرم‌شناسی دانشگاه علوم قضایی تهران و دادستان عمومی و انقلاب
r.rahimian2010@gmail.com
شهرستان لامرد (فارس)



سوی این دادگاه و شهادت شهود و اظهارات طرفین و اقرار صریح متهم مبنی بر انتقال ملک به غیر و اقرار متهم مبنی بر فروش ملک به شاکی و دفاعیات متهم و وکیل ایشان که در دفاع از خود بیان داشته این معامله صوری بوده و یا اینکه ضمانتی بوده و حال آنکه متهم اقرار دارد که بدهکار شاکی بوده ولی مدعی است که این ملک در ضمانت طلب شاکی بوده، به نظر خرید و فروش بین طرفین پرونده واقع گردیده و خرید و فروش صورت گرفته، مطابق با موازین قانونی و شرع بوده و دلیل و مدرکی که متضمن صوری بودن بیع باشد در پرونده مشاهده نمی‌گردد و با توجه به اینکه اگر ادعای متهم بپذیریم که ملک در ضمانت بوده و یا اصلاً صوری بوده در قبال طلب شاکی، متهم حق انتقال به غیر نداشته و ابتدا می‌بایست وضعیت معامله خود با شاکی مشخص نماید و سپس اقدام به فروش ملک خود نماید. علی‌هذا اتهام به متهم، وارد بوده فلذا دادگاه مستنداً به رأی وحدت‌رویه شماره ۴۳ مورخه ۱۳۵۱/۸/۱۰ و ماده ۱۰۵ قانون ثبت و ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری و با رعایت بند (ت) و (ث) از ماده ۳۷ و ۳۸ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ و به لحاظ عدم سابقه کیفری مؤثر، متهم را به تحمل یک سال حبس تعزیری و رد اصل مال به صاحبش محکوم می‌نماید. رأی صادره، حضوری بوده و ظرف مدت بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم تجدیدنظر استان فارس می‌باشد.

مشخصات رأی دادگاه تجدیدنظر

شماره دادنامه: ۹۵۰۹۹۷۷۱۱۹۲۰۱۴۷۸

تاریخ صدور دادنامه: ۱۳۹۵/۱۰/۱

مرجع رسیدگی: شعبه دوم دادگاه تجدیدنظر استان فارس

اتهام: کلاهبرداری و انجام معامله معارض

درخصوص تجدیدنظرخواهی آقای الف.ب. با وکالت آقایان: ع.الف. و م.ب. از دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۷۱۹۷۲۰۱۲۰۴ صادره از شعبه ۱۰۱ دادگاه کیفری دو شهرستان لامرد، موضوع شکایت آقای ح.ع. با وکالت آقایان: س.ع.الف. و ع.ق. که طبق آن تجدیدنظرخواه بابت معامله معارض، به تحمل یک سال حبس تعزیری و

رد اصل مال به شاکی، محکوم گردیده است؛ همچنین در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای ح.ع. از دادنامه مذکور که طبق آن، تجدیدنظرخواه تقاضای تشدید مجازات و اضافه نمودن مجازات جزای نقدی به حکم صادره را دارد، با عنایت به مجموع اوراق پرونده، نظر به اینکه تجدیدنظرخواه آقای الف.پ. دلیل موجه و محکمه‌پسندی که موجب نقض دادنامه صادره گردد، ارائه نداده است و دادنامه صادره طبق موازین شرعی و قانونی و با رعایت اصول دادرسی صادر شده است، لذا هیأت دادگاه، تجدیدنظرخواهی ایشان را وارد ندانسته، به استناد بند الف ماده ۴۵۵ و ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ ضمن رد تجدیدنظرخواهی ایشان، دادنامه صادره از دادگاه بدوی را با پذیرش تجدیدنظرخواهی آقای ح.ع. و با اضافه نمودن پرداخت جزای نقدی به مبلغ هشتصد میلیون تومان به مجازات مندرج در دادنامه، دادنامه صادره از دادگاه بدوی را تأیید می‌نماید. رأی صادره، قطعی است.

وقایع پرونده:

وکلاي شاکی با تقدیم شکایت به دادسرا مدعی شده‌اند مشتکی‌عنه یک باب منزل مسکونی دارای سند رسمی مالکیت را به‌موجب بیع‌نامه عادی تنظیمی در بنگاه املاک به قیمت هشت میلیارد ریال، به موکل آنان، منتقل و کد رهگیری نیز از سامانه معاملات اخذ شده که متعاقباً بدون إذن موکل، مجدداً همین ملک را به‌موجب سند رسمی به شخص ثالثی منتقل نموده است و بر همین اساس، تقاضای رسیدگی کیفری به جرم انجام معامله معارض را نموده‌اند. متهم در مقام دفاع، مدعی صوری بودن بیع‌نامه شده، اظهار نموده اگرچه این توافق آنان در قالب بیع‌نامه تنظیم شده اما تنظیم این سند، بابت ضمانت بازپرداخت بدهی‌هایی بوده که به شاکی داشته و دادسرا نهایتاً پس از انجام و تکمیل تحقیقات مقدماتی، قرار منع تعقیب متهم به جهت عدم احراز ارتکاب بزه صادر نموده است. خلاصه استدلال دادسرا این است که به لحاظ عدم وجود اراده واقعی در انجام بیع اساساً نقل و انتقال قانونی مالکیت مبیع صورت نگرفته و بالتبع آثار قانونی نیز نخواهد داشت تا بتوان معامله بعدی را معامله معارض دانست. با پذیرش اعتراض وکلای شاکی و صدور قرار جلب به دادرسی از سوی دادگاه و انجام سایر تشریفات قانونی، شعبه ۱۰۱ دادگاه کیفری دو شهرستان...، با استناد به رأی وحدت‌رویه شماره ۴۳

مورخه ۱۳۵۱/۸/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور^۱ و ماده ۱۰۵ قانون ثبت و ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری و با رعایت مواد ۳۷ و ۳۸ قانون مجازات اسلامی (مصوب ۱۳۹۲)، متهم را به تحمل یک سال حبس تعزیری و رد اصل مال به شاکی، محکوم نموده است. با تجدیدنظرخواهی طرفین، شعبه ۲ دادگاه تجدیدنظر فارس، به شرح دادنامه فوق الذکر و با اضافه نمودن جزای نقدی به میزان هشت میلیارد ریال (معادل مال آخذشده)، دادنامه بدوی را تأیید کرده است. پس از وصول پرونده به اجرای احکام کیفری، از سوی وکیل محکوم^۲له، تقاضای استرداد مال موضوع حکم شده که به لحاظ اینکه سند مالکیت رسمی به نام شخص ثالثی بوده که در دادرسی کیفری هیچ مداخله‌ای نداشته و قاعده مقرر در ماده ۲۲ قانون ثبت از حیث مالک شناخته شدن شخصی که سند رسمی به نام اوست و لاغیر و نیز اصول شخصی بودن مجازات‌ها و نسبی بودن احکام دادگاه‌ها و عدم تعیین تکلیف این موضوع در دادنامه صادره، پرونده در اجرای ماده ۴۹۷ قانون آیین دادرسی کیفری، جهت ارشاد و رفع اجمال به دادگاه صادرکننده حکم قطعی ارسال می‌شود. دادگاه اخیرالذکر به موجب تصمیم قضایی، واحد اجرای احکام کیفری را مکلف به ابطال سند رسمی و انتقال ملک به نام محکوم^۲له می‌نماید.

نقد و بررسی:

به‌منظور تحلیل موضوع مورد بحث، بهتر است به بیان سه نکته پردازیم:

۱. رأی وحدت‌رویه شماره ۴۳ مورخه ۱۳۵۱/۸/۱۰ صادره از هیأت عمومی دیوان عالی کشور: 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 غیرمنقول به‌موجب بند اول ماده (۴۷) قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجعه معامله آن اموال طبق ماده (۴۸) همان قانون در هیچ‌یک 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 غیرمنقول به‌وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به‌موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول درمورد 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 وحدت‌رویه قضایی مصوب سال ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاجراست.

نخست، بزه انجام معامله معارض که در ماده ۱۱۷ قانون ثبت^۱ جرم‌انگاری شده است، دارای ماهیتی خاص و مجازاتی ویژه و مستقل بوده که تحقق آن منوط به احراز و تحقق هیچ‌یک از عناصر بزه کلاهبرداری نیست. اگرچه برخی حقوقدانان به لحاظ شباهت این بزه با بزه کلاهبرداری، آن را مسامحتاً در حکم کلاهبرداری ذکر نموده‌اند^۲ ولی همان‌گونه که گفته شد، مجازات مقرر برای بزه انجام معامله معارض، همان مجازات بزه کلاهبرداری نیست.

دوم، در دادگاه بدوی و تجدیدنظر، توصیف قضایی به‌عمل‌آمده از افعال مجرمانه متهم (انجام معامله معارض)، صحیح بوده لیکن در تطبیق آن با ماده قانونی مربوط (استناد به ماده ۱۰۵ قانون ثبت به جای استناد به ماده ۱۱۷ همان قانون)، ناصحیح به نظر می‌رسد. در نتیجه، باعث اعمال مجازات بیشتری نسبت به متهم شده است. حکم به پرداخت جزای نقدی معادل مال اخذشده و نیز رد مال، مجازات قانونی بزه انجام معامله معارض نیست.

سوم، علاوه بر موارد فوق، تصمیم قضایی دادگاه تجدیدنظر در مقام رفع اجمال از حکم، درخصوص لزوم ابطال سند رسمی ملک مورد نزاع که به نام شخص ثالثی است که در دادرسی کیفری هیچ نقشی نداشته (چه در مقام شاکی و چه به عنوان متهم و محکوم‌علیه)، با اصول دادرسی منصفانه از جمله اصل «تناظر» و حق دفاع متهم و اصل «شخصی بودن مجازات‌ها» و نیز ماده ۲۲ قانون ثبت^۳، مطابقتی ندارد. بنابراین، شخصی که با سند عادی یا رسمی، قراردادهای معارض، منعقد و حقوق دیگران را تضییع می‌کند با ضمانت اجرای جزایی مواجه می‌شود. دادگاه جزایی در خلال رسیدگی به این دعاوی به اسناد مذکور استناد می‌کند، اما

۱. ماده ۱۱۷ قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷): هرکس به‌موجب سند رسمی و 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 به‌موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

۲. حسین میرمحمدصادقی، **جرائم علیه اموال و مالکیت** (تهران: نشر میزان، ۱۳۹۲)، ج ۲، صص ۱۴۷، ۱۴۹.

۳. ماده ۲۲ قانون ثبت: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، مالک خواهد شناخت...

باید توجه داشت که حکم جزایی هرچه باشد در وضعیت دارنده سند رسمی مقدم یا مؤخر تأثیری ندارد. تعیین و اعمال مجازات در این فرض، به بحث مدنی آن ارتباطی ندارد و نباید تصور شود که اگر دادگاه به دلیل جرم معامله معارض یا انتقال مال غیر، حکمی صادر نمود به معنای بطلان قراردادهای بعدی است.^۱ اساساً و صرف نظر از اشکال مذکور در بند دوم، در صورتی که مرتکب پس از دریافت مال از مالک، آن را به هر نحو از تصرف خود خارج ساخته باشد، محکوم نمودن وی به پس دادن مالی که در اختیار ندارد، بی معنا خواهد بود و در این گونه موارد، مال باخته ناگزیر به تقدیم دادخواست علیه متهم برای مطالبه مثل یا قیمت آن در همان دادگاه و یا در صورت تمایل، ناگزیر به تقدیم دادخواست در مرجع حقوقی علیه ایادی بعدی که مال را غاصبانه در تصرف خویش داشته یا دارند، خواهد بود.^۲ توجه به رویکرد قانونگذار در مواد ۱۵ و ۱۶ قانون آیین دادرسی کیفری در خصوص لزوم تقدیم دادخواست حقوقی و رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی در مطالبه ضرر و زیان ناشی از جرم، مفاد ماده ۱۱۱ و تبصره ماده ۵۳۷ و نیز ماده ۵۴۰ همان قانون در احاله مقررات نحوه اجرای احکام کیفری که دارای ماهیت حقوقی اند، به رعایت تشریفات قانون اجرای احکام مدنی، نمونه‌هایی از تقید و پایبندی قانونگذار به رعایت حد و مرزها و تمایزات بنیادین حقوق کیفری و حقوق مدنی است.^۳ از این رو، دعوای عمومی با دعوای خصوصی، از لحاظ موضوع، هدف، خاصیت و اصحاب دعوا با یکدیگر متفاوت اند.^۴ بنابراین، در دادنامه‌های مورد استناد، به جهت عدم تطبیق صحیح توصیف قضایی به عمل آمده از فعل مجرمانه با مواد قانونی مربوط، مجازات مورد حکم را دگرگون و نامتناسب با فعل مجرمانه ارتكابی نموده است. علاوه بر آنکه، اصول مختلف از جمله اصل تناظر و حق دفاع متهم،

۱. عبدالله خدابخشی، «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک»، مجله حقوقی دادگستری، س ۷۴، ش ۷۱، پاییز ۱۳۸۹، ص ۳۷.

۲. علی خالقی، آیین دادرسی کیفری (تهران: مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های حقوقی شهر دانش، ۱۳۸۸)، ص ۲۶۸.

۳. برای اطلاع بیشتر نک: عبدالله خدابخشی، تمایز بنیادین حقوق مدنی و کیفری (تهران: مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های حقوقی شهر دانش، ۱۳۹۲)

۴. آشوری، محمد، آیین دادرسی کیفری، جلد اول (تهران: انتشارات سمت، ۱۳۸۵)، ص ۲۴۷.

اصل شخصی بودن مجازات‌ها و... و مواد قانونی مختلف از جمله ماده ۲۲ قانون ثبت، دلالت بر این امر دارد که در مصادیق مشمول موضوع گفته شده که شخص ثالث هیچ مداخله‌ای در دادرسی کیفری نداشته است، محکوم‌له پرونده کیفری الزاماً باید با استناد به محتویات همین پرونده، نسبت به تقدیم دادخواست حقوقی ابطال سند مالکیت رسمی اقدام نماید.^۱