

## نقد و بررسی در خصوص فروش مال غیر (کلاهبرداری)

با توجه به مفاد رای دادگاه دو موضوع در ذهن خطور میکند اول وصف کیفری و نوع جرم است و دوم وصف حقوقی رای :

1- وصف کیفری: همانطور که ملاحظه میشود آقای الف کارگاه خود را به شخص ب با سند عادی منتقل نموده است و متقابلاً شخص الف مقدار 104 متر از این کارگاه را به غیر با سند رسمی منتقل نموده است یکی از جرایمی که شبیه کلاهبرداریست جرم معامله معارض میباشد موضوع ماده 117 قانون ثبت میباشد برای تحقق این جرم انجام دو معامله متوالی ضروریست که شرط اصلی آن این است که معامله دوم حتماً به صورت رسمی باید باشد هرچند معامله اول به شکل عادی یا رسمی صورت گیرد. با ملاحظه رای متوجه میشویم که معامله اول به صورت عادی و معامله دوم به صورت رسمی انجام شده است شایان ذکر است که معامله معارض ممکن است نسبت به بخشی از ملک صورت گیرد یا تمام آن پس اگر شخصی بخشی از ملک را منتقل نماید باز مشمول این ماده است که در مانحن و فیه الف 104 متر از 308 متر مشاع را با سند رسمی منتقل نموده است به نظر میرسد نوع جرم واقع شده در این رای از مصادیق معامله معارض باشد {هر چند رای وحدت رویه شماره 43 مورخ 1351 خلاف آن را مقرر داشته است و مضمون کلی این رای وحدت رویه این است که نظر بر اینکه طبق بند یک ماده 47 قانون ثبت در محل هایی که دفتر اسناد رسمی وجود دارد ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیر منقول اجباریست از این رو اگر دفتر اسناد رسمی در محل وقوع معامله موجود باشد و ثبت معامله الزامی بوده است در این صورت سند عادی موضوع اتهام طبق ماده 48 قانون ثبت قابل پذیرفتن در دادگاه نیست و مندرجات آن قابل تعارض با سند رسمی را نخواهد داشت تا بتوان عمل را مشمول ماده 117 مزبور دانست بلکه ممکن است با احراز سوءنیت عمل با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد} لذا در این موضوع بین حقوقدانان اختلاف نظر است و برخی آن را مشمول ماده 117 و برخی مشمول قانون راجع به انتقال مال غیر میدانند .

2- در وصف حقوقی رای باید عرض کنم همانطور که ملاحظه میشود 104 متر کارگاه با سند رسمی منتقل شده است ماده 22 قانون ثبت مشعر است بر اینکه همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم اوست و..... مالک میشناسد این ماده به نوعی مالکیت اشخاص را محترم شمرده و آنها را ذیحق میشناسد هر چند که در اصل با مانورهای متقلبانه این انتقال صورت گرفته ولیکن چون به صورت رسمی منتقل شده است دادگاه نمیتوانسته به همین راحتی حکم به استرداد 104 متر کارگاه مذکور بدهد و در مواردی که انتقال به صورت عادی صورت گیرد اصولاً حکم به رد مال به معنای حکم به اصل مال است و در اینجا رد مال دارای توجیه حقوقیست و صحیح میباشد ولیکن اگر انتقال با سند رسمی صورت گرفته باشد که در مانحن و فیه اینگونه است رد مال مستلزم ابطال سند رسمی به مقدار 104 متر است و نیاز به طرح دعوی حقوقیست لذا رای دادگاه از این نظر نیز قابل ایراد است .

خوشحال میشوم که نظر سایر دوستان حقوقدان را جویا شوم و یاد اوری میکنم که این رای واقعی و یک کیس از پرونده های مطروحه در دادگاه جزایی تهران بوده که اخیراً صادر شده است.