



Abuse of Rights in the Law of Registration of Deeds and Properties and Its Relation to Public Order

Fariba Azadeh Ranjbar¹ | Mohammad Mahdi Anjom Shoa²

1. Master of Private Law, Faculty of Law, Shahid Beheshti University. Visiting Lecturer, Islamic Azad University, Hashtgerd County. Tehran, Iran, (Corresponding Author):

Fariba_ranjbar@yahoo.com

2. PHD in Criminal Law and Criminology, Law School, University of Tehran (Farabi Campus of Qom), Lecturer, Tehran, Iran. mmanjom@yahoo.com

Article Info	Abstract
Article type: Scientific Received: 2024/10/19 Received in revised form: 2025/01/21 Accepted: 2025/02/21 Keywords: <i>Article 40 of the Constitution, right, rule of prohibition of abuse of rights, legal sanction.</i>	To prevent individuals from abusing their rights, the rule of prohibition of abuse of rights has been established in legal systems, and depending on the specific context, distinct legal consequences have been prescribed. One of the most significant legal foundations in this regard is Article 40 of the Constitution. The issue of abuse of rights within the framework of registration law merits careful consideration. Individuals may misuse their legal rights during the process of registration, which can lead to fraudulent activities and legal disputes. Accordingly, the following questions must be addressed: first, what is meant by abuse of rights in registration law, and how is it related to public order? Second, what are the instances of abuse of rights under the Registration Act? Finally, what are the legal sanctions applicable to such abuses? The findings of the study concerning the first question indicate that the rule of prohibition of abuse of rights is regarded as one of the bases of civil liability and, in a sense, defines the boundaries of lawful exercise of rights. Therefore, similar to the rule of public order, it acts as a limitation on the principle of freedom of will, preventing the exercise of rights that would cause harm to others. Prominent examples of this rule in the Registration Act can be found in Articles 43 and 45. Ultimately, the legislator has prescribed a combination of legal sanctions to deter the abuse of rights, including a common remedy (compensation for damages) and several distinct measures (criminal penalties, annulment of registration, and validation of registration).
How To Cite	Azadeh Ranjbar, Fariba, Anjom Shoa, Mohammad Mahdi. (2025). Abuse of Rights in the Law of Registration of Deeds and Properties and Its Relation to Public Order. <i>Journal of Judgment</i> , 120(4), 83-101. http://doi.org/10.22034/judg.2025.2043852.1350
DOI	10.22034/judg.2025.2043852.1350
Publisher	Publications of the Judiciary of Tehran Province



سوءاستفاده از حق در قانون ثبت اسناد و املاک و ارتباط آن با نظم عمومی

فریا آزاده رنجبر^۱ | محمد مهدی انجم شعاع^۲

۱. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه شهید بهشتی. مدرس مدعو دانشگاه آزاد اسلامی شهرستان هشتگرد. تهران، ایران، (نویسنده مسئول)، رایانامه: Fariba_ranjbar@yahoo.com
۲. دکترای حقوق جزا و جرم‌شناسی، دانشکده حقوق، دانشگاه تهران (پردیس فارابی قم)، تهران، ایران، رایانامه: mmanjom@yahoo.com

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: علمی تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۲۸ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۱۱/۰۲ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۲/۰۳ کلیدواژه: اصل ۴۰ قانون اساسی، حق، قاعده منع سوءاستفاده از حق، ضمانت اجرا.	برای جلوگیری اشخاص از سوءاستفاده از حقوق خویش، قاعده منع سوءاستفاده از حق در قوانین به وجود آمد و برحسب تمایز هر موضوع، ضمانت اجرای خاص آن نیز پیش‌بینی شد. از مهم‌ترین مبانی قانونی در این خصوص اصل ۴۰ قانون اساسی است. سوءاستفاده از حق در حقوق ثبت موضوع درخور نگرشی است. افراد ممکن است در ثبت، از حقوق خود سوءاستفاده کنند که چنین امری می‌تواند منجر به فعالیت‌های تقلبی و اختلافی شود. لذا باید به این پرسش‌ها پرداخته شود که اولاً سوءاستفاده از حق در حقوق ثبت به چه مفهومی است و این امر چه ارتباطی با نظم عمومی دارد. ثانیاً مصادیق سوءاستفاده از حق در قانون ثبت چیست و در نهایت چه ضمانت اجرایی دارد. نتایج پژوهش درخصوص پرسش اول آن است که این قاعده یکی از مبانی مسئولیت مدنی تلقی می‌گردد و به نوعی قلمروی استفاده از حق را مشخص می‌نماید. لذا همچون قاعده نظم عمومی، در مقابل اصل حاکمیت اراده قرار می‌گیرد و مانع اعمال حقوقی می‌گردد که سبب اضرار به غیر می‌شود. از مصادیق مهم این قاعده در قانون ثبت، مواد ۴۳ و ۴۵ است. در نهایت آنچه مقنن برای ضمانت اجرای جلوگیری از سوءاستفاده از حق پیش‌بینی کرده، یک ضمانت اجرای مشترک (جبران خسارت) و چند ضمانت اجرای متفاوت (مجازات کیفری، بطلان ثبت و صحت ثبت) است.

استناد	انجم شعاع، محمد مهدی، آزاده رنجبر، فریا. (۱۴۰۳). سوءاستفاده از حق در قانون ثبت اسناد و املاک و ارتباط آن با نظم عمومی، فصلنامه قضاوت، ۱۲۰(۴)، ۸۳-۱۰۱. http://doi.org/10.22034/judg.2025.2043852.1350
DOI	10.22034/judg.2025.2043852.1350
ناشر	انتشارات دادگستری کل استان تهران



مقدمه

سوءاستفاده از حق از مفاهیم حقوقی است که بر اساس آن اشخاص ممکن است در بهره‌برداری از حقوق خویش تعدی نمایند که این اقدام سبب تضییع حقوق سایر اشخاص گردد. برای جلوگیری از این امر، قاعده منع سوءاستفاده از حق در قوانین به وجود آمد و برحسب موضوع، برای آن ضمانت اجراهای متفاوتی ایجاد شد. قاعده منع سوءاستفاده از حق و محدود نمودن اصل آزادی اراده اشخاص در اعمال حقوق خویش در منابع فقهی مورد توجه قرار گرفته است. مهم‌ترین مبنای فقهی این امر قاعده لاضرر است که بر اساس آن، قصد اضرار به غیر در حین اجرای حق منع گردیده و تخلف از آن موجب ایجاد ضمان برای واردکننده ضرر است؛ بدین بیان که اشخاص در استفاده نمودن از حقوق خویش آزاد هستند، لیکن زمانی که این استفاده به قصد ضرر رساندن به دیگری باشد، به سبب آنکه سوءاستفاده از حق تلقی می‌شود، قابل اجرا نخواهد بود (اکبرینه، ۱۳۹۱: ۲). علی‌رغم آنکه قصد و نیت اضرار به دیگری یک امر درونی است، با اماره‌های بیرونی می‌توان به این امر درونی دست یافت. شایان ذکر است که قصد اضرار امری ضروری نیست و حتی در مواردی که شخص قصد انتفاع از حق خویش را داشته لیکن این انتفاع سبب اضرار به دیگری شود نیز این قاعده جاری می‌شود، مگر اینکه ضرورتی برای انتفاع مالک از حق خویش وجود داشته باشد که این امر با تحقق دو شرط مندرج در ماده ۱۳۲ قانون مدنی صورت می‌گیرد؛ یعنی مالک به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خویش اقدام به اعمال حق خویش نماید. قانون ثبت اسناد و املاک برخی از موارد درخواست‌های ثبت ملک را سوءاستفاده از حق تلقی کرده، چراکه به سبب ثبت ملک برای متقاضی ثبت، به اشخاص ثالث ضرر می‌رسد و این اضرار منجر به اخلال در نظم عمومی جامعه می‌شود. در اصل ۴۰ قانون اساسی این نظریه مورد پذیرش قرار گرفته و بر اساس آن هیچ‌کس نمی‌تواند اعمال حق خود را وسیله اضرار به دیگری قرار دهد. از آنجا که سوءاستفاده از حق منجر به زیان دیگری می‌شود، ضروری است تا در حقوق ثبت این امر مورد بررسی قرار گیرد، چراکه این شاخه از حقوق به حقوق مالکیت اشخاص مرتبط است و خدشه به این حقوق، نظم عمومی حاکم در جامعه را مختل می‌نماید. لذا شناسایی موارد سوءاستفاده از حق و جدیت در مقابله با آن، به حفظ عدالت در جامعه کمک شایانی می‌کند. شایان ذکر است که قانونگذار در برخی موارد به عنوان ضمانت اجرا برای این قاعده، مجازات تعیین کرده است. همچنین آنکه بر اساس ماده ۲ قانون مجازات اسلامی، هر رفتاری اعم از فعل یا ترک فعل که در قانون برای آن مجازات تعیین شده باشد، جرم تلقی می‌شود. لذا در برخی از موارد مقنن با توجه به ضمانت اجرایی که برای منع سوءاستفاده از حق تعیین کرده، می‌توان چنین گفت که سوءاستفاده از حق را در آن موارد جرم تلقی کرده است. در این پژوهش پس از بررسی مفهوم

قاعده منع سوءاستفاده از حق و ارتباط آن با نظم عمومی، مصادیق سوءاستفاده از حق و ضمانت اجرای قانونی منع متقاضیان ثبت املاک از سوءاستفاده از حق بررسی می‌شود.

۱. مفهوم قاعده منع سوءاستفاده از حق

سوءاستفاده از حق به مفهوم به‌کاربردن حق به ضرر غیر است. این استفاده ممکن است به صورت مادی و یا در ضمن یک عمل حقوقی باشد. این اقدام علی‌الظاهر برای استفاده از حق مشروع به‌کار می‌رود، لیکن صاحب حق به قصد اضرار به غیر حق خود را به‌کار می‌برد (نظرپور، ۱۳۹۷: ۵۵). این قاعده یکی از مبانی حقوق مسئولیت مدنی تلقی می‌شود و به نوعی قلمروی استفاده از حق را مشخص می‌کند. در حقوق فرانسه تا دو قرن، حق امری مطلق در نظر گرفته می‌شد، بدین بیان که اشخاص در اعمال حقوق خویش آزاد بودند حتی اگر در راستای اجرای حق خویش، به شخص یا اشخاص دیگر ضرر می‌رساندند (Ripert, 1956: 965). لیکن پس از آن دوره، از سوءاستفاده از حق به‌عنوان تأسیسی حقوقی برای کنترل و اعمال محدودیت اعمال حق یاد می‌شود (کریمی، ۱۳۹۷: ۲۸۱). لذا اجرای هیچ حقی مطلق نیست و هیچ شخصی نمی‌تواند با سوءاستفاده از حق خویش، منجر به زیان دیگری گردد (Colin, 1953: 671). در حقوق اسلام نیز نظریه سوءاستفاده از حق بحث و بررسی شده است (موحد، ۱۳۹۷: ۳۳). در کنار قاعده سوءاستفاده از حق، مسئله تجاوز از حق نیز هست که نباید این دو را با یکدیگر اشتباه گرفت؛ بدین بیان که تجاوز از حق اساساً رعایت نکردن مرزهای بیرونی حق است. برای نمونه وکیلی که از حدود وکالت خویش خارج می‌شود یا شخصی که در ملک دیگری تصرف می‌کند؛ در اینجا تجاوز از حق صورت گرفته نه سوءاستفاده از حق (موحد، ۱۴۰۰: ۱۴۹-۱۴۸).

شایان ذکر است که در برخی از جوامع، قاعده منع سوءاستفاده از حق به مفهوم اجرای تعهدات با حسن نیت است و طرفین قرارداد در اعمال حقوق خویش مکلفند تا به‌صورت معقول عمل کنند (Friedman, 1995: 421). حال پیش از آنکه قاعده سوءاستفاده از حق در حقوق ثبت اسناد و املاک ایران بررسی شو، در دو بند ذیل ابتدائاً دکتترین سوءاستفاده از حق را بیان می‌کنیم و سپس به بیان ارتباط این قاعده با قاعده نظم عمومی پرداخته خواهد شد.

۱-۱. مبنای دکتترین سوءاستفاده از حق

درخصوص «حق» شایان ذکر است که نظام‌های حقوقی سابقاً حق را امری مطلق می‌دانستند و پیش فرضشان غیرقابل سوءاستفاده بودن حق بود، لیکن پس از گذشت زمان دریافتند که باید برای اعمال حق، محدودیت‌هایی را در نظر گیرند؛ لذا از مطلق بودن حق عدول کردند. لیکن در حقوق

اسلامی بالاخص فقه جعفری، از همان ابتدا حق و اعمال آن محدود بود و تا زمانی اعمال حق میسر بود که منجر به زیان اشخاص و جامعه نگردد (محمدی، ۱۴۰۱: ۴۰).

ضابطه حقوق اسلامی برای اعمال این محدودیت، یک معیار عینی است که مبنای آن ضرر است، بدین بیان که اشخاص تا زمانی حق خویش را می‌توانند اعمال کنند که منجر به اضرار به دیگری نشود. در یک مورد استثنائی علی‌رغم اضرار به غیر، دارنده حق می‌تواند حق خویش را اعمال کند و آن زمانی است که عدم اعمال حق برای شخص صاحب حق منجر به ضرر گردد (بهرامی احمدی، ۱۳۷۷: ۴۳۲)، بدین بیان که برابر ماده ۱۳۲ قانون مدنی و در جمع میان دو قاعده لاضرر و تسلیط، اگر صاحب حقی برای رفع حاجت یا دفع ضرر از خویش و به قدر متعارف اقدام به اعمال حق خویش کند، این اعمال حق مجاز خواهد بود، حتی اگر منجر به اضرار به دیگری گردد. لذا در چنین حالتی اولویت با رعایت حق صاحب حق است (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۱۳). در حقوق ایران مستندات قانونی منع سوءاستفاده از حق را می‌توان در اصول و قوانین به شرح ذیل یافت:

(الف) نفی اضرار به غیر به‌عنوان یک اصل حقوقی در اصل ۴۰ قانون اساسی آمده است.
(ب) منع اضرار به غیر به‌عنوان یک ضابطه در حقوق اسلامی در بند ۵ اصل ۴۳ قانون اساسی معرفی شده است.

(ج) اصل ۴۶ قانون اساسی یکی دیگر از مبانی سوءاستفاده از حق بوده است.
(د) ماده ۱۳۲ قانون مدنی ایران که برگرفته از موازین فقهی است، در راستای تطبیق با قاعده لاضرر چنین بیان داشته است که «کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود، مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا دفع ضرر از خود باشد».

هـ در ماده ۱۳۷ قانون تجارت درخصوص شرکت‌های تضامنی گفته شده است که شریک یک شرکت تضامنی زمانی می‌تواند از حق فسخ خویش جهت انحلال شرکت استفاده نماید که اعمال این حق ناشی از قصد اضرار به سایر شرکا نباشد (موحد، ۱۳۹۷: ۳۶-۳۵).

به‌طور کلی دکنترین سوءاستفاده از حق مبتنی بر این مفهوم است که یک طرف ممکن است حق معتبری داشته باشد، لیکن تنها با هدف ایجاد صدمه به دیگری یا به منظور فرار از یک قاعده و قانون، به‌طوری که استحقاق خود را برای تکیه بر آن از دست بدهد، از آن به شیوه‌ای غیرعادی یا بیش از حد استفاده نماید. همچنین آنکه این قاعده ریشه در حقوق خصوصی دارد و در اکثریت نظام‌های حقوقی به رسمیت شناخته شده است (Gaillard, 2017: 32). علی‌رغم آنکه در نظام‌های حقوقی کاملاً هیچ اصل کلی درخصوص سوءاستفاده از حق به رسمیت شناخته نشده، دادگاه‌های

انگلیسی مدت‌هاست که بر صلاحیت ذاتی خویش نسبت به محدود نمودن اعمال اشخاص در حقوق خود جهت جلوگیری از سوءاستفاده از حق تأکید کرده‌اند (Gaillard, 2017: 33). نظر به توضیحات فوق شایان ذکر است که اساس دکترین منع سوءاستفاده از حق، در این اصل نهفته است که اشخاص باید حقوق خویش را مسئولانه و معقول اعمال کنند. ایجاد تعادل میان آزادی فردی و منافع اجتماعی برای جلوگیری از سوءاستفاده از حقوق و همچنین تضمین یک جامعه عادلانه و هماهنگ ضروری است.

۱-۲. تطبیق قاعده سوءاستفاده از حق با نظم عمومی

علی‌رغم آنکه از دیرباز درخصوص مفهوم نظم عمومی اختلاف نظر وجود داشته است، با مطالعه تعاریف ارائه شده توسط دکترین حقوقی و علی‌رغم وجود تفاوت‌های جزئی در الفاظ و عبارات به‌کاربرده شده، آنچه به ذهن متبادر می‌شود این است که نظم عمومی مجموعه‌ای از قواعد و باید‌ها و نبایدهاست و هدف از این قواعد برقراری و حفظ عدالت در جامعه است. برخی از این‌ها منشأ و مبنای قوانین موضوعه قرار گرفته و برخی هنوز در قالب امور عرفی و اخلاقی باقی مانده‌اند. همچنین شایان توجه است که نظم عمومی در هر جامعه و دوره‌ای به تناسب اوضاع و احوال جامعه امری متغیر است و ممکن است دائماً در حال تغییر باشد (آزاده رنجبر، ۱۴۰۰: ۱۱-۸).

درخصوص منع سوءاستفاده از حق گفته شد که این قاعده در مقابل اصل حاکمیت اراده قرار می‌گیرد و مانع اعمال حقوقی می‌شود که سبب اضرار به غیر می‌شود. نظم عمومی نیز به‌عنوان یک قاعده محدودکننده اصل آزادی اراده شناخته شده است. در مواردی که اعمال آزادانه یک اراده منجر به تضییع حق دیگری شود، نظم عمومی مانع شده و جلوی اعمال چنین اراده‌ای را خواهد گرفت. سوءاستفاده از حقوق می‌تواند تأثیر مخربی بر نظم عمومی داشته باشد. زمانی که افراد از حقوق خود به‌گونه‌ای سوءاستفاده کنند که برخلاف نظم عمومی باشد، هماهنگی و ثبات جامعه مختل خواهد شد. لذا این امر ممکن است منجر به پیامدهای منفی مختلفی مانند ناآرامی‌های اجتماعی، درگیری‌ها و از بین رفتن اعتماد بین شهروندان و مقامات شود. ایجاد تعادل بین استفاده از حقوق خود و احترام به مرزهای تعیین شده توسط نظم عمومی برای تضمین یک جامعه صلح‌آمیز و کارآمد ضروری است.

برابر توضیحات فوق می‌توان چنین گفت که نظم عمومی و سوءاستفاده از حق هر دو جنبه محدودکننده نسبت به اصل آزادی اراده و قلمروی اعمال حق داشته و مانع اعمال آزادی مطلق اشخاص می‌گردند، لیکن درخصوص ضمانت اجرای این دو به نظر می‌رسد تفاوت‌هایی وجود دارد و لازم است تا هریک از این دو قاعده در مصادیق خاص خود تحلیل و بررسی شود. ضمانت

اجراهایی که برای مخالفت با نظم عمومی شناخته شده‌اند، مواردی همچون جبران خسارت، بطلان و یا عدم نفوذ قراردادهای مخالف با نظم عمومی است (آزاده رنجبر، ۱۴۰۰: ۱۱۱-۱۰۴). درخصوص ضمانت اجرای سوءاستفاده از حق نیز می‌توان به مواردی همچون جبران خسارت، بطلان قرارداد مربوطه یا حتی ایجاد وصف کیفری برای شخص سوءاستفاده از حق اشاره کرد. از جهت دیگر شایان ذکر است که ثبت املاک و مقررات راجع به آن از آنجا که به حسن جریان امور راجع به کشور و حفظ امنیت و اخلاق جامعه مربوط است، از قواعد مربوط به نظم عمومی است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۱۸۰).

۲. مصادیق مهم سوءاستفاده از حق در حقوق ثبت و ضمانت اجرای آن

نمونه‌های مهمی از تضییع حقوق در زمینه ثبت اسناد و املاک را می‌توان در حالات مختلف مشاهده کرد. یکی از این موارد، انتقال متقلبانه عناوین دارایی است که در آن افراد در فرایند ثبت نام دستکاری‌هایی انجام دهند تا به‌طور غیرقانونی مالکیت را به دست آورند که این امر به تفصیل بررسی خواهد شد. علاوه بر این، سوءاستفاده از حقوق می‌تواند از طریق سوءاستفاده از قدرت توسط اشخاصی که به نوعی نماینده یا امین مالک هستند و در فرایند ثبت نام شرکت دارند، رخ دهد که منجر به فساد و اعمال ناعادلانه شود. در ابتدای امر شاید این‌طور به نظر رسد که این اقدام نوعی خیانت در امانت است، لیکن در آتی با تشریح آن، چپستی حق و سوءاستفاده از آن تبیین خواهد شد. این موارد نیازمند شناسایی و چارچوب‌های قانونی قوی و سازوکارهای اجرایی دقیق برای جلوگیری و رسیدگی به چنین سوءاستفاده‌هایی در زمینه ثبت اسناد و املاک است. در راستای مطالب فوق شایان ذکر است که مصادیق مهم سوءاستفاده از حق در قانون ثبت اسناد و املاک ایران به شرح ذیل است.

۲-۱. سوءاستفاده مستدعی ثبت

در برخی از موارد شخصی که تقاضای ثبت نسبت به یک ملک را در اداره ثبت اسناد و املاک مطرح می‌کند، با سوءاستفاده از حقوق قانونی خویش اقدام به تقاضای ثبت کرده که در ادامه بررسی می‌شود.

الف) مستدعی ثبت در صورتی که در اثنا عملیات مقدماتی ثبت ملک اقدام به انتقال تمام یا بخشی از ملک مذکور کند، بر اساس مواد ۴۱ و ۴۳ قانون ثبت اسناد و املاک مکلف است تا این انتقال را به اداره ثبت اعلام نماید. در صورت عدم اعلام، سوءاستفاده از حق صورت می‌گیرد. این امر در فرض دوم ماده ۱۰۵ قانون اخیرالذکر نیز مورد اشاره قرار گرفته است. این امر بدین سبب است که بر اساس اسناد ارائه شده به اداره ثبت، مستدعی ثبت مالکیت خویش را احراز می‌نماید

و از منظر اداره ثبت تنها آن شخص مالک قانونی ملک مورد تقاضای ثبت است. حال در صورتی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت تمام یا بخشی از آن ملک انتقال یابد، تنها مالک اولیه است که می تواند این امر را اطلاع دهد یا تصدیق کند (توسلی، ۱۳۸۹: ۸۲). در این مورد مستدعی ثبت حق انتقال ملک خویش به دیگری را برابر اصل حاکمیت اراده و قاعده تسلیط دارد، لیکن چون ملک وی در مراحل ثبت است، به جهت رعایت حق منتقل الیه، قانون برای وی تکلیفی مبنی بر اعلام این انتقال به اداره ثبت یا تصدیق حق خریدار را وضع کرده است. به بیانی دیگر، مستدعی ثبت حق انتقال ملک خویش را به دیگری دارد، لیکن در صورتی که تقاضای ثبت ملک وی در جریان باشد، اعمال این حق با یک تکلیف قانونی همراه است و آن اعلام به اداره ثبت یا تصدیق حق خریدار است. لذا زمانی که وی حق خویش، یعنی انتقال ملک را بدون انجام این تکلیف اعمال کند، با این ترک فعل قانونی و عدم رعایت حق منتقل الیه، سوءاستفاده از حق صورت می گیرد.

ضمانت اجرایی که مقنن در قانون ثبت اسناد و املاک برای این اقدام مستدعی ثبت در نظر گرفته، «جرم کتمان معامله ملکی که تقاضای ثبت آن شده است» می باشد. لیکن باید گفت که این جرم از گونه های خاص کلاهبرداری است که برابر ماده ۴۳ قانون ثبت اسناد و املاک، به جهت جلوگیری از سوءاستفاده از حق مستدعی ثبت، این فرض پیش بینی شده و از آنجا که این اقدام نوعی عملیات متقلبانه از جانب فروشنده (مستدعی ثبت) است که موجب تضییع حق خریدار می شود، منع شده است. در صورت ارتکاب، مستند به ماده ۱۰۵ قانون اخیرالذکر، به جرم کلاهبرداری قابل تعقیب است و بر اساس ماده ۱۱۴ این قانون، تا زمان جبران خسارت یا تصدیق حق خریدار در اداره ثبت، در حبس باقی خواهد ماند (توسلی، ۱۳۸۹: ۹۱-۸۲).

ب) در راستای مواد ۱۷، ۱۸ مکرر، ۱۹، ۴۴ و ۴۵ قانون ثبت اسناد و املاک، قابل ذکر است که ممکن است شخصی نسبت به ملکی تقاضای ثبت کند و ثالثی نسبت به آن مدعی حقی باشد و نسبت به آن اعتراض کند و سپس فوت نماید و مستدعی ثبت بدون اعلام فوت یا حجر معترض ثبت، موفق به ثبت ملک به نام خویش شود. این اقدام نوعی سوءاستفاده از حق است، چراکه علی رغم فوت یا حجر معترض به ثبت، مراتبی را که قانون برای شناسایی نمایندگان مالک پیش بینی کرده، انجام نداده است، بدین بیان که مستدعی ثبت اولاً حق پیگیری عملیات ثبتی را دارد که این حق ناشی از قاعده تسلیط است، لیکن این حق وی برابر ماده ۴۴ با یک تکلیف قانونی مواجه شده و آن اعلام کتبی فوت یا جنون یا حجر معترض به ثبت است. لذا در صورت ترک فعل نسبت به این تکلیف قانونی، چون حق خویش را به درستی اعمال نکرده، سوءاستفاده از حق پیگیری عملیات ثبتی و اخذ سند مالکیت صورت خواهد گرفت. در این فرض با توجه به مواد ۲۲ و ۲۴ قانون مذکور، پس از سپری شدن مدت اعتراض، دیگر دعوای تضییع حق به هیچ وجه قابلیت استماع

ندارد و دولت نیز تنها شخصی را که ملک به نام وی ثبت شده (حتی با تقلب) مالک می‌شناسد (رضایپناه، ۱۳۹۲: ۱۰۴).

ضمانت اجرای این قسم از سوءاستفاده از حق در ماده ۴۵ قانون ثبت پیش‌بینی شده که بر اساس آن، علی‌رغم سوءاستفاده از حق متقاضی ثبت، اقدامات صحیح بوده است، بدین مفهوم که ثبت ملک صورت گرفته صحیح بوده و حتی بعداً نیز باطل نمی‌گردد و مقنن ضمانت اجرای دیگری را در نظر گرفته است (حمیتی واقف، ۱۳۸۴: ۶۵-۶۴) و آن این است که قائم‌مقام قانونی متوفی یا مجنون و یا محجور که معترض به ثبت بوده است، می‌تواند ظرف پنج سال حسب مورد از تاریخ فوت یا تعیین قیم یا مدیر تصفیه، قیمت ملک و اجور و خسارات را مطالبه نماید (شهری، ۱۴۰۰: ۸۰).

ج) مورد دیگری از سوءاستفاده از حق که در ماده ۴۵ قانون مذکور پیش‌بینی شده آن است که مستدعی ثبت پس از انجام اقدامات مذکور و در زمانی که مالک اصلی و یا نماینده وی به جهت احقاق حق خویش به وی مراجعه و اقدام به طرح دعوا می‌کند، به جهت فرار از ادای دین، خود را عمداً معسر یا ورشکسته می‌کند تا جبران خسارت به‌طور کامل صورت نگیرد. در صورتی که ثابت شود وی به جهت فرار از ادای تکلیف قانونی خود را معسر یا ورشکسته کرده، سوءاستفاده از حق صورت می‌گیرد (حمیتی واقف، ۱۳۸۴: ۶۴)، بدین بیان که مستدعی ثبت حق فروش ملک خویش را داشته، لیکن این حق وی با یک تکلیف قانونی مواجه بوده که در صورتی که ورثه معترض به ثبت و یا هر ذی‌سمت دیگری قیمت ملک و اجور و خسارات را مطالبه کرد، پردازد. لیکن وی با مفلس کردن خویش، از این تکلیف فرار کرده و این اقدام سوءاستفاده از حق است و حق خویش مبنی بر فروش ملک را با نادرستی اعمال کرده است.

ضمانت اجرایی که در ماده صدرالذکر پیش‌بینی شده «جرم مفلس کردن خود برای فرار از ادای حق» است؛ بدین مفهوم که اعسار و ورشکستگی حقی است که مقنن برای مدیون در نظر گرفته است که در صورت عدم کفایت دارایی، اولاً به واسطه این حق و به جهت عدم پرداخت دین خویش حبس نمی‌شود (ماده ۳ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی)، ثانیاً دین خویش را به‌صورت اقساط می‌پردازد. حال در صورتی که اثبات شود که مستدعی ثبت به جهت فرار از ادای دین خود را عمداً مفلس نموده، سوءاستفاده از حق خویش مبنی بر فروش ملک خویش و حق ناشی از اعسار و ورشکستگی صورت می‌گیرد که برای این اقدام حبس یک تا دو سال در نظر گرفته شده است (کریمی، ۱۳۷۸: ۲۶۵).

د) برابر فرض اول ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک، در برخی موارد ممکن است شخصی نسبت به ملکی که سابقاً مالک بوده و آن را به دیگری منتقل کرده و یا به سبب قانونی دیگر از وی سلب مالکیت صورت گرفته، تقاضای ثبت آن را نماید. این اقدام نوعی سوءاستفاده از حق است،

چراکه اولاً وی سابقاً مالک بوده و در عالم واقع وی مالکیتی نسبت به ملک نداشته، ثانیاً با علم به عدم مالکیت خویش، تقاضای ثبت آن را کرده است. در این خصوص چه شخص موفق به دریافت سند شود و چه پس از اخطار اداره ثبت برای تصدیق حق طرف مقابل حاضر نگردد، سوءاستفاده از حق رخ می‌دهد (شهری، ۱۴۰۰: ۵۴). درخصوص چیستی حق مستدعی ثبت در این فرض باید گفت که از آنجا که وی سابقاً مالک بوده با تقاضای ثبت چنین ملکی از اوراق و اسنادی که بیانگر مالکیت وی می‌باشد یا شهودی دارد که بر مالکیت وی شهادت می‌دهند و یا حتی سبق تصرفی که وی دارا بوده است، سوءاستفاده می‌نماید؛ بدین مفهوم که وی از حق مالکیت سابق خویش سوء استفاده می‌نماید، یعنی برخلاف واقع، حق سابق خویش را استصحاب کرده و تقاضای ثبت آن ملک را مطرح می‌نماید.

جرم کلاهبرداری یکی از موارد ضمانت اجرای ناشی از سوءاستفاده از حق در قانون ثبت اسناد و املاک است که مصادیق متعددی دارد و مقنن به جهت اهمیت موضوع و ضرورت حفظ نظم عمومی جامعه، ضمانت اجرای سنگین تری به جهت بازدارندگی اشخاص از سوءاستفاده از حق در نظر گرفته که یکی از این موارد ضمانت اجرای ماده مذکور «کلاهبردار محسوب شدن متقاضی ثبت خلاف واقع» است. درخصوص این ماده برخی قائل بر این هستند که بر اساس این ماده سه فرض متصور است که مستدعی ثبت در برخی کلاهبردار محسوب می‌شود و در برخی، به شروع به کلاهبرداری محکوم خواهد شد. فرض اول آنکه مستدعی ثبت تقاضای ثبت ملکی را می‌نماید که می‌داند قبلاً از وی سلب مالکیت شده یا سابقاً آن را به دیگری منتقل کرده. فرض دوم این است که مستدعی ثبت تقاضای ثبت ملکی را دارد که بعد از تقاضای ثبت، آن را به دیگری انتقال داده یا به نحوی از وی سلب مالکیت شده، لیکن به نام خویش سند مالکیت اخذ می‌نماید. فرض سوم این است که مستدعی ثبت تقاضای ثبت ملکی را می‌نماید و بعد از تقاضای ثبت، ملک را به دیگری انتقال می‌دهد، لیکن با اخطار اداره ثبت جهت تصدیق حق خریدار، حاضر نمی‌شود. بنابر نظر برخی، از آنجا که صرف تقاضای ثبت ملکی کلاهبرداری نیست و برای آنکه جرم تام کلاهبرداری محقق گردد، وجود رکن مادی کلاهبرداری یعنی بردن مال دیگری ضروری است و تنها در فرض دوم است که اخذ سند (یعنی بردن مال دیگری) صورت می‌گیرد و در فرض اول و سوم چنین نمی‌شود، باید گفت که در فرض دوم جرم کلاهبرداری محقق شده و مستدعی ثبت به مجازات کلاهبرداری موضوع ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری محکوم می‌شود، ولیکن در دو فرض اول و سوم شروع به کلاهبرداری محقق شده و به مجازات موضوع ماده ۱۲۲ قانون مجازات اسلامی محکوم می‌گردد (توسلی، ۱۳۸۹: ۹۳-۹۱)؛ لیکن بنابر نظر نگارنده، درخصوص فرض اول نیز که موضوع بحث این بند است، اولاً ممکن است

در همین راستا متقاضی ثبت خلاف واقع موفق به دریافت سند مالکیت شود که در این حالت نیز جرم تام کلاهبرداری محقق می‌شود. ثانیاً بنابر نص ماده ۱۰۵ قانون مذکور که گفته است «هرکس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده، با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است، تقاضای ثبت نماید کلاهبردار محسوب می‌شود»، صرف تقاضای ثبت با شرایطی که گفته شد، ضمانت اجرای کلاهبرداری را برای وی به همراه خواهد داشت و در ادامه ماده نیز کلاهبردار محسوب شدن وی را منوط به اخذ سند ننموده است. قابل ذکر است که برابر مواد ۱۱ و ۱۱۰ قانون ثبت نیز مراد از صرف تقاضای ثبت اظهارنامه ثبتی است؛ یعنی به صرف دادن اظهارنامه ثبتی موضوع ماده ۱۱، جرم کلاهبرداری محقق می‌شود و نیازی به تحقق شرایط مندرج در ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری از جمله استفاده از وسایل متقلبانه، فریب دادن دیگری و بردن مال غیر نیست. همچنین درخصوص فرض سوم نیز که خودداری از تصدیق حق منتقل‌الیه پس از اخطار اداره ثبت می‌باشد، شایان ذکر است که در اینجا نیز با صرف ترک این تکلیف قانونی، جرم تام کلاهبرداری - برخلاف نظر برخی که قائل بر شروع به جرم بودن این اقدام هستند - محقق می‌شود.

ه) در صورتی که متقاضی ثبت ملکی را که با شخص یا اشخاص دیگر به صورت مشاعی مالک باشد و نسبت به آن ملک تقاضای ثبت نماید، درخصوص سوءاستفاده از حق دو حالت متصور است. حالت اول آن است که شخصی مالک سهم مشاعی ملکی بوده، لیکن تقاضای ثبت تمام آن را به نام خویش می‌نماید که این مسئله در رأی شماره ۳۶۲۹ مورخ ۱۳۱۷/۱۱/۲۴ دیوان عالی کشور انعکاس یافته است. در اینجا مالک مشاعی حق تقاضای ثبت نسبت به سهم مشاع و پیگیری امور ثبتی تا حصول نتیجه و اخذ ثبت به نام خویش را داشته که این حق ناشی از قاعده تسلیط و حق مالکیت وی در جزء جزء مال مشاعی است، لیکن این حق مالکیت وی از آنجا که نسبت به کل ملک مشاعی نیست بلکه تنها محدود به سهم وی است، با تقاضای ثبت نسبت به کل ملک به نام خویش سوءاستفاده از حق صورت می‌گیرد. در این فرض سوءاستفاده از حق توسط متقاضی ثبت ملک مشاعی صورت می‌گیرد که سبب اضرار به سایر شرکای ملک مشاعی می‌شود.

حالت دیگر آن است که کسی مالک سهم مشاع و متصرف قسمت مفروز از ملکی می‌باشد و نسبت به آن قسمت مفروز که شرکای دیگر نیز در آن حق مشاعی دارند، به صورت شش دانگ برای خویش تقاضای ثبت می‌نماید. این امر در دادنامه قطعی به شماره ۹۳۰۹۹۸۰۲۰۷۲۰۰۸۷ مورخ ۱۳۹۴/۹/۲ صادره از شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران انعکاس یافته است (سبزواری، ۱۳۹۰: ۶۴). در دادنامه اخیرالذکر به صراحت ذکر شده است که چنانچه تصرف مفروز شرکا و انتقال حصه مشاع به صورت مفروز، با وجود مشاع بودن سند مالکیت احراز شود، این امر دلالت بر مراضات

مالکین مشاع داشته و با توجه به سابقه تصرف مفروز طرفین اعلام عدم رضایت یکی از شرکا از مصادیق سوء استفاده از حق مالکیت مشاعی بوده که از آنجا که به ضرر ثالث است، پذیرفته نمی‌شود.^۱ در اینجا سوء استفاده از حق توسط سایر مالکین مشاعی صورت می‌گیرد، بدین نحو که اگر این تصرف مفروز و مراضات سابق مبنی بر اختصاص قسمت مفروز به مالک مشاعی متقاضی ثبت وجود نداشت، آنان حق مخالفت بر تقاضای ثبت شش دانگ آن قسمت مفروز به نام متقاضی را داشتند که این حق مخالفت ناشی از حق مالکیت مشاعی می‌باشد. لیکن به سبب این رضایت سابق شرکا بر تصرف اختصاصی نسبت به بخشی از ملک، حقی برای متصرف حاصل می‌گردد و با اعمال حق سایر شرکای مشاعی و مخالفت با ثبت شش دانگ آن قسمت مفروز، سوء استفاده از حق صورت می‌گیرد که سبب اضرار به متقاضی متصرف قسمت مفروز می‌گردد.

در خصوص ضمانت اجرای این مسئله در خصوص اقدام مالک مشاعی در حالت اول، به نظر می‌رسد که بر اساس عموماً، جرم کلاهبرداری و مواردی که مشابه این مورد می‌باشند و سابقاً نیز ذکر گردید، ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا، اختلاس و کلاهبرداری حاکم است و مالک مشاعی کلاهبردار محسوب می‌گردد، لیکن در خصوص سوء استفاده از حق توسط سایر شرکای ملک مشاعی از آنجا که این اقدام جرم‌انگاری نشده، در صورت ورود ضرر به متقاضی ثبت، تنها بر اساس قواعد عام مسئولیت مدنی آنان مکلف به جبران خسارت متقاضی ثبت هستند و جرم کلاهبرداری بر آنان بار نمی‌شود.

۲-۲. سوء استفاده متعهدله

در برخی موارد ممکن است قرارداد برابر شرایط مقرر در سند، توسط طرفین آن فسخ شود یا حتی تعهد توسط متعهد انجام شود، لیکن طرف مقابل برای ابطال سند و تأیید فسخ در دفترخانه حاضر نگردد که این امر یک نوع سوء استفاده از حق است، چراکه بر اساس این سوء استفاده، حق طرف مقابل ضایع می‌شود و وی سرگردان خواهد شد. این موضوع در ماده ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک مورد اشاره قرار گرفته است (شهری، ۱۴۰۰: ۱۶۸). در این فرض دو حق وجود دارد؛ اولی حق متعهدله سند که برابر سند، وی محق و به نوعی داین است و با استناد به این سند، برای مطالبه حق خویش می‌تواند مراجعه کند یا حتی مراجعه نکند، چراکه مراجعه یا عدم مراجعه حق وی است. دیگری تکلیف متعهد سند مبنی بر پرداخت یا ایفای تعهد و به تبع آن حق فسخ سند است. با این تفسیر در صورتی که متعهد حاضر به ایفای تعهد باشد تا در راستای آن حق خویش مبنی بر فسخ سند را داشته باشد، متعهدله نمی‌تواند با سوء استفاده از حق مراجعه خویش، سبب ضرر به متعهد

۱. قابل مشاهده در <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/28902>

گردد. ضرر متعهد در این حالت ایجاد تکلف و دردسر برای وی است، چراکه برای بری‌الذمه شدن خویش باید اقدامات دیگری از جمله مراجعه به اداره ثبت و اثبات ایفای تعهد یا ودیعه گذاردن مورد معامله نزد اداره ثبت را انجام دهد.

ضمانت اجرای پیش‌بینی شده برای این اقدام بر اساس ماده فوق باطل کردن ثبت است، بدین بیان که حسب مورد، اداره ثبت یا دفتر اسناد رسمی پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکی از ودیعه‌گذارتن مورد معامله، در صورتی که وجه نقد یا مال منقول باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل، مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ کند و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد (شهری، ۱۴۰۰: ۱۶۹-۱۶۸). در این فرض پس از احراز فسخ یا ایفای تعهد، تعهد از ذمه متعهد خارج شده و از منظر اداره ثبت آن سند قابلیت استناد نخواهد داشت و دیگر وجود خارجی ندارد. لذا به متعهدله اخطاری مبنی بر حضور در اداره مربوطه جهت باطل نمودن ثبت ارسال می‌نماید.

۲-۳. سوءاستفاده وارث

در برخی از موارد وارث متقاضی ثبت با سوءاستفاده از حقوق قانونی که برای وی ایجاد شده، سبب تضییع حق دیگری می‌شود که این امر در موارد زیر بررسی شده است.

الف) در صورتی که وارث متقاضی ثبت نسبت به ملکی که مورث ایشان به دیگری منتقل کرده تقاضای ثبت نماید یا در زمان اخطار اداره ثبت جهت تصدیق حق طرف حاضر نشود، اقدام به سوءاستفاده از حق کرده است. این موضوع در ماده ۱۰۶ قانون ثبت اسناد و املاک مورد اشاره قرار گرفته است (شهری، ۱۴۰۰: ۲۵۵). در اینجا سبب سوءاستفاده از حق و چپستی حق درخصوص فرض اول آن است که اولاً مورث سابقاً مالک بوده و قاعدتاً مدارک و شواهدی دال بر مالکیت وی وجود دارد که بر اساس قائم مقامی، اموال به وارث منتقل می‌گردد و وراثت بر اساس این مدارک می‌تواند تقاضای ثبت ملک را داشته باشند، لیکن از آنجا که مورث قبل از فوت خویش ملک خویش را به دیگری انتقال داده، در عالم واقع مالکیتی نیز برای وراثت ایجاد نمی‌گردد. ثانیاً وراثت با علم به این موضوع، تقاضای ثبت ملک مذکور را مطرح می‌نمایند. در اینجا نیز مراد از حق، حق مالکیت ناشی از قائم مقامی است که وارث نسبت به این حق سوءاستفاده می‌نماید. درخصوص فرض دوم، یعنی تصدیق حق طرف توسط وراثت نیز شایان ذکر است که وراثت برابر قانون و به سبب رعایت حق منتقل‌الیه، تکلیفی جهت تصدیق حق خریدار در اداره ثبت، پس از اخطار اداره ثبت دارند که در صورت عدم انجام این تکلیف، مرتکب سوءاستفاده از حق مالکیت ناشی از قائم مقامی می‌گردند.

ضمانت اجرای این اقدام وارث همچون ضمانت اجرایی است که مقنن در ماده ۱۰۵ قانون ثبت برای متقاضی ثبت در نظر گرفته که در قسمت مربوطه به تفصیل بررسی شد. لیکن نکته حائز اهمیت این است که با در نظر گرفتن موارد مذکور، زمانی می توان وارث مستدعی ثبت را کلاهبردار محسوب کرد یا به شروع به کلاهبرداری محکوم نمود که علم وی توسط امضا یا مهر یا نوشته با خط وی محرز شده باشد. لذا با سایر ادله اثبات دعوا - همچون شاهد - نمی توان مجازات کیفری کلاهبرداری یا شروع به کلاهبرداری را برای وارث مستدعی ثبت در نظر گرفت (شهری، ۱۴۰۰: ۲۵۶-۲۵۵).

ب) در راستای بند پیشین که گفته شد ملک مورد تقاضای ثبت سابقاً توسط مورث به دیگری منتقل شده و وراثت علی رغم اطلاع از این انتقال اقدام به ثبت به نام خویش می نمایند، شایان ذکر است که در صورتی که وراثت متقاضی ثبت با تبانی با امین وارث اقدام به ثبت ملک به نام خویش کنند، برابر بند الف ماده ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک اقدام به سوء استفاده از حق کرده اند. تمایز این فرض با فرض پیشین نیز آن است که در فرض قبلی، مورث به تنهایی و بدون تبانی با شخصی تقاضای ثبت را مطرح می نماید، لیکن در فرض حاضر مورث با تبانی با امین ملک اقدام به این امر می کند. با این حال ضمانت اجرای حاصل از این دو امر یکسان است و تنها عنصر قانونی ضمانت اجرای کلاهبرداری در مورد قبلی ماده ۱۰۵ و در فرض حاضر بند الف ماده ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک است. همچنین بنابر ماده اخیر الذکر، مسئولیت جبران خسارت وارث متقاضی ثبت با امینی که با وی تبانی کرده، به جهت جبران خسارت مدعی خصوصی، تضامنی است.

۲-۴. سوء استفاده امین

در برخی موارد ممکن است مال شخصی در ید دیگری امانت باشد که امین باید در راستای کاری که آن مال به وی سپرده شده است، صفت امانتداری را رعایت کند. مواردی که ممکن است از این اقدام تخطی کند، در موارد زیر بررسی می شود.

الف) هر شخص حقیقی یا حقوقی که به هر نحوی نسبت به ملکی امین محسوب گردد و نسبت به آن به عنوان مالکیت تقاضای ثبت نماید، بر اساس ماده ۱۰۷ قانون ثبت اسناد و املاک اقدام به سوء استفاده از حق نموده است، چرا که این اشخاص بر اساس قانون یا قرارداد حق تقاضای ثبت دارند، لیکن به نام کسی که نماینده آن هستند نه به نام خودشان. در خصوص امین قابل ذکر است که امین دو نوع است؛ یکی آنکه از طرف مالک امین شناخته شده و ملک به او تحویل شده، همچون مستأجر و صاحب حق انتفاع و دیگر آنکه بر حسب قانون شخصی امین محسوب می شود، همچون ولی و قیم محجورین (شهری، ۱۴۰۰: ۲۵۵). در اینجا حقی که برای امین وجود دارد، حق اداره اموال است که این حق در کنار تکلیفی که برای وی ایجاد می گردد، شکل می گیرد. از جهتی

بخشی از حق اداره اموال حق تقاضای ثبت ملک است و زمانی که وی در زمان اجرای حق تقاضای ثبت ملک تقاضای ثبت به نام خویش را دارد، از این حق سوءاستفاده می نماید که منجر به تضییع حق مالک اصلی می گردد.

ضمانت اجرایی که قانونگذار برای سوءاستفاده از حق امین در ماده ۱۰۷ قانون ثبت در نظر گرفته است کلاهبردار محسوب شدن امین در اثر این اقدام است (ولیدی، ۱۳۸۷: ۱۱۴). شایان ذکر است که علی رغم آنکه اقدام امین خیانت در امانت است، لیکن مقنن به جهت اهمیت موضوع و جلوگیری از سوءاستفاده از حق و حفظ نظم عمومی جامعه، این اقدام را جرم مستقل کلاهبرداری در نظر گرفته است (حبیب زاده، ۱۳۹۷: ۵۰۴).

ب) هر شخص حقیقی یا حقوقی که به هر نحوی نسبت به ملکی امین محسوب گردد و به سبب خیانت یا تبانی با شخص ثالثی ملک به نام ثالث ثبت گردد، بر اساس ماده ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک امین اقدام به سوءاستفاده از حق کرده است. همان طور که در بند پیشین گفته شد، این اشخاص بر اساس قانون یا قرارداد، اولاً حق اداره اموال را دارند، ثانیاً بخشی از این حق، حق تقاضای ثبت است لیکن به نام کسی که نماینده آن است نه به نام شخص ثالثی؛ لذا در صورتی که به جهت ثبت ملک به نام دیگری با وی تبانی می کنند، از حدود امانت خارج شده و سوءاستفاده از حق تقاضای ثبت ملک صورت می گیرد (احمدی، ۱۳۹۰: ۱۸۳). قابل ذکر است که علی رغم آنکه این اقدام امین در حد معاونت در جرم است، لیکن مقنن به جهت اهمیت موضوع و جلوگیری از سوءاستفاده از حق و حفظ نظم عمومی جامعه، همچون فرض پیشین این اقدام را جرم مستقل کلاهبرداری در نظر گرفته است (حبیب زاده، ۱۳۹۷: ۵۰۴).

۲-۵. سوءاستفاده از قاعده ید

بر اساس ماده ۳۵ قانون مدنی، قانونگذار برای متصرف ملک در قالب «قاعده ید» حقی ایجاد کرده است که متصرف بدون نیاز به اثبات انتقال ملک به وی و سند مالکیت و صرفاً با تصرف خویش، مالک فرض می شود. حال در صورتی که شخصی در مقابل ذوالید اصلی ادعای متصرف بودن را مطرح کند و تقاضای ثبت ملک تحت تصرف ذوالید را به نام خویش نماید، اقدامات وی تقلب نسبت به قانون محسوب می گردد و سوءاستفاده از حق ناشی از قاعده ید صورت می گیرد. این موضوع در ماده ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک پیش بینی شده است (حبیب زاده، ۱۳۹۷: ۵۰۲). علی رغم اینکه با توجه به ماده ۱۱ قانون ثبت و ماده ۲۴ آیین نامه آن قانون، اظهارنامه ثبتی تنها از متصرف به عنوان مالکیت پذیرفته می شود، ممکن است شخصی که متصرف ملکی نیست، با ادعای سبق تصرف خویش یا ارائه ادله ای حتی مجعول که نشان از متصرف بودن فعلی وی باشد، تقاضای

ثبت ملک تحت تصرف ذوالید را به نام خویش داشته باشد که این امر سوءاستفاده و تقلب نسبت به قانون و قاعده ید است.

ضمانت اجرای پیش‌بینی شده برای این اقدام برابر ماده فوق این است که زمانی که شخصی ملکی را که در تصرف شخص دیگری است، با عملیات متقلبانه وانمود کند که متصرف آن و مالک ملک است، کلاهبردار محسوب می‌شود. شرط لازم برای این جرم آن است که ملک موضوع ثبت در تصرف شخص دیگری باشد و متقاضی ثبت با تقلب، خود را متصرف آن نشان دهد و این امر در رأی وحدت رویه شماره ۸۳۵ مورخ ۱۳۳۴/۲/۱۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز تصریح شده است. لذا در صورتی که ملک در تصرف دیگری نباشد، جرم موضوع این ماده محقق نمی‌شود. همچنین برای آنکه این جرم به صورت تام محقق شود، بر اساس رأی وحدت رویه شماره ۴۲۵۳ مورخ ۱۳۳۸/۹/۱۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ضروری است تا بر اساس اقدامات مذکور، ملک در دفتر املاک به نام وی ثبت شود (رضاپناه، ۱۳۹۲: ۱۱۷-۱۱۲). همان‌طور که سابقاً نیز مورد اشاره قرار گرفت، این جرم‌انگاری ضمانت اجرای کیفری قاعده ید است.

۲-۶. سوءاستفاده راهن یا انتقال‌دهنده

قانونگذار در راستای حفظ حقوق عینی اشخاص مقرراتی را وضع کرده است. بر اساس ماده ۱۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک، در صورتی که نسبت به ملک مورد ثبت برای ثالث حق عینی وجود دارد، متقاضی ثبت در زمان ارائه اظهارنامه ثبتی مکلف است تا آن را قید کند. از آنجا که برابر قاعده هر شخصی مالک کلیه حقوق و منافع ملک خویش است و حق همه‌گونه تصرف نسبت به آن را دارد، لذا در صورت درج نشدن این حقوق عینی در اظهارنامه ثبتی، سوءاستفاده از حق نسبت به این قاعده صورت می‌گیرد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۳۰-۲۹)، چراکه اشخاص برابر قاعده تسلیط و اصول حقوقی حق دارند تا ملک خویش را ثبت کنند. در کنار این حق، وظیفه و تکلیف قانونی نیز دارند تا در صورتی که شخص دیگری دارای حقی در آن ملک باشد، این حق را در اظهارنامه ثبتی بیاورند. لذا زمانی که اعمال حق درخواست ثبت بدون درج حق دیگری صورت گیرد، سبب تضییع حق دیگری می‌گردد که این اقدام در قانون منع شده است.

ضمانت اجرای جلوگیری از این اقدام راهن یا انتقال‌دهنده‌ای که ثالثی در آن حق عینی دارد، اقدام به جرم‌انگاری این عمل در قالب کلاهبرداری است، بدین بیان که اگر شخص مذکور در اظهارنامه ثبتی حق عینی صاحب حق را درج ننماید، صاحب حق می‌تواند ظرف یک سال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن، با ارائه اظهارنامه رسمی، حق خویش را مطالبه کند. اگر ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه متقاضی ثبت حق وی را نداد، کلاهبردار محسوب می‌شود. حال

اگر ابلاغ اظهارنامه پیش از انقضای مدت حق استرداد یا رهن باشد، زمانی متقاضی ثبت کلاهبردار تلقی می‌شود که ملک در ملکیت وی باقی مانده و همچنین ظرف مدت ده روز در اداره ثبت برای تصدیق حق ذی‌نفع حاضر نشود. شایان ذکر است که اگر صاحب حق مواعد مذکور را رعایت کند، حق شکایت کیفری نسبت به جرم کلاهبرداری ساقط می‌شود و تنها حق مطالبه طلب خویش را از جهت حقوق مدنی خواهد داشت (احمدی، ۱۳۹۰: ۱۹۸-۱۹۵).

درخصوص صلح محاباتی که در آن برای مصالح حق فسخ در نظر گرفته شده، در ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک، درخواست ثبت از جانب متصالح تنها با درج حق فسخ برای مصالح پذیرفته شده است. سبب این اقدام نیز جلوگیری از سوءاستفاده از حق متصالح است، چراکه در عقد صلح وجود حق فسخ برای مصالح امری خلاف اصل نبود حق فسخ می‌باشد و در صورت عدم درج حق فسخ، اصل بر این است که مصالح حق فسخ را نخواهد داشت. همچنین متصالح همانند هر مالک دیگر حق دارد تا برای ثبت ملک خویش اقدام به ارائه اظهارنامه ثبتی کند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۳۴-۳۳) به بیانی دیگر، متصالح این حق را دارد تا نسبت به ملک موضوع صلح تقاضای ثبت مطرح کند، لیکن در کنار این حق، تکلیف و وظیفه درج حق فسخ مصالح در اظهارنامه ثبتی را نیز دارد. لذا زمانی که از انجام این تکلیف استنکاف می‌ورزد و حق خود را به گونه‌ای اعمال می‌نماید که حق دیگری تضییع می‌شود، سوءاستفاده از حق صورت می‌گیرد.

نتیجه

قاعده منع سوءاستفاده از حق برای جلوگیری از تعدی اشخاص در اعمال حقوق خویش ایجاد شد و برحسب موضوع، برای آن ضمانت اجرای متفاوتی در نظر گرفته شد. گفته شد که این قاعده در مقابل اصل حاکمیت اراده قرار می‌گیرد و مانع اعمال حقوقی می‌شود که سبب اضرار به غیر می‌شود و نظم عمومی نیز به عنوان یک قاعده محدودکننده اصل آزادی اراده شناخته شده است. در مواردی که اعمال آزادانه یک اراده منجر به تضییع حق دیگری شود، نظم عمومی مانع شده و جلوی اعمال چنین اراده‌ای را خواهد گرفت. نظر به اینکه حقوق ثبت با حقوق مالکیت اشخاص مرتبط است، تأمین امنیت و نظم عمومی در این زمینه، موضوعی درخور توجه است. از این رهگذر شناسایی موارد و مصادیق سوءاستفاده از حق و مشخص کردن ضمانت اجرای سوءاستفاده از حق در قانون ثبت اسناد و املاک عبارت‌اند از سوءاستفاده متقاضی ثبت ملک، سوءاستفاده متعهدله، سوءاستفاده وارث، سوءاستفاده امین، سوءاستفاده از قاعده ید و نهایتاً سوءاستفاده راهن یا انتقال‌دهنده.

از مصادیق تضییع حقوق مذکور آنچه حائز اهمیت است، انتقال متقالبانه دارایی است که در آن

شخص یا اشخاص در فرایند ثبت ملک دستکاری‌هایی انجام می‌دهند تا به‌طور غیرقانونی مالکیتی را به دست آورند. علاوه بر این، سوءاستفاده از حقوق می‌تواند از طریق سوءاستفاده از قدرت توسط اشخاصی که به نوعی نماینده یا امین مالک هستند و در فرایند ثبت شرکت دارند، رخ دهد که منجر به فساد و اعمال ناعادلانه حق شود. مواد ۴۳، ۴۵، ۶۹ و... از قانون ثبت اسناد و املاک از مهم‌ترین مصادیق سوءاستفاده از حق در حقوق ثبت است که بر اساس این مواد متقاضی ثبت، شریک مال مشاع، امین ملک و... اقدام به ثبت ملک به نام خویش می‌نمایند یا برخی از تکالیف قانونی مرتبط با حقوق دیگران را ترک می‌نمایند. آنچه مقنن برای ضمانت اجرای جلوگیری از سوءاستفاده از حق در این قانون پیش‌بینی کرده، یک ضمانت اجرای مشترک (جبران خسارت) و چند ضمانت اجرای متفاوت (مجازات کیفری، بطلان ثبت، صحت ثبت) است که به تفصیل و با توجه مصادیق قانونی بررسی شد.

منابع

۱. احمدی، مهدی (۱۳۹۰). جعل اسناد رسمی و کلاهبرداری در قوانین ثبتی، تهران: دانشور.
۲. _____ (۱۴۰۰). در هوای حق و عدالت، چاپ ششم، تهران: کارنامه.
۳. اکبرینه، پروین. (۱۳۹۱). منع از سوءاستفاده از حقوق عینی در قانون مدنی، فصلنامه فقه و مبانی حقوق اسلامی، سال چهارم، شماره‌های ۱۳ و ۱۲.
۴. آزاده رنجبر، فریبا. (۱۴۰۰). مفهوم نظم عمومی در معاملات، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی تهران.
۵. بهرامی احمدی، حمید. (۱۳۷۷). سوءاستفاده از حق، چاپ سوم، تهران: اطلاعات.
۶. پروین، فرهاد، نصرتی صدقیانی، ناصر. (۱۳۹۰). تحلیلی از مسئولیت مندرج در ماده ۱۳۲ قانون مدنی و تأملی بر تخصیص یا عدم تخصیص آن، نشریه فقه و حقوق اسلامی، سال دوم، شماره سوم.
۷. توسلی، علی. (۱۳۸۹). کیفرهای حمایتی از حقوق ثبت، تهران: دادگستر.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۹۰). حقوق ثبت - ثبت املاک، چاپ ششم، تهران: گنج دانش.
۹. حبیب‌زاده، محمدجعفر. (۱۳۹۷) تحلیل جرایم کلاهبرداری و خیانت در امانت در حقوق کیفری ایران، چاپ ششم، تهران: دادگستر.
۱۰. حمیتی واقف، احمدعلی. (۱۳۸۴). حقوق ثبت (ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای اسناد رسمی)، چاپ دوم، تهران: دانش‌نگار.
۱۱. رضایانه، محسن. (۱۳۹۲). نقد و بررسی جرایم ثبتی، تهران: جنگل.
۱۲. زراعت، عباس. (۱۳۹۳). حقوق جزای اختصاصی (جرایم علیه اموال و مالکیت)، جلد دوم، چاپ دوم، تهران: جنگل.
۱۳. سبزواری، حجت، فرامرزی، ابراهیم، درویش‌زاده، محمد، سوری، حسن، مصدق، محمد، مهاجری، علی، علی‌پور، غلامرضا، مداح، محمد و رئیس‌ی، روح‌الله. (۱۳۹۰). نکته‌های کلیدی در رسیدگی به جرم کلاهبرداری: شامل نکته‌های کلیدی مرتبط به جرم کلاهبرداری، مواد قانون مرتبط با جرم کلاهبرداری، آرای دیوان عالی کشور و نظرات مشورتی، چاپ سوم، تهران: جاودانه.

۱۴. شهری، غلامرضا. (۱۴۰۰). حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ پنجاه و چهارم، تهران: جهاد دانشگاهی.
۱۵. عباسی، اسماعیل. (۱۳۸۶). معنا و مفهوم حسن نیت در قراردادها، فصلنامه دانشکده حقوق، پیش شماره ۲.
۱۶. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۴). اموال و مالکیت، چاپ چهل و چهارم، تهران: میزان.
۱۷. کریمی، حسین. (۱۳۷۸). جرم‌ها و مجازات‌ها (عناوین و اعمالی که در قوانین ایران برای آنها مجازات تعیین شده است)، تهران: دفتر نشر فرهنگ اسلامی.
۱۸. کریمی، عباس، لطفی فروشانی، مهران. (۱۳۹۷). مقابله با سوءاستفاده از حق در شرکت‌های تجاری در ایران در پرتو قاعده لاضرر، دو فصلنامه علمی پژوهشی پژوهشنامه حقوق اسلامی، سال ۱۹، شماره دوم.
۱۹. محمدی، مهدی، پاسبان، محمدرضا. (۱۴۰۱). راهکارهای غیرقضایی مقابله با سوءاستفاده از حق با تأکید بر شرکت‌های تجاری و دولتی، فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری، سال چهارم، شماره دهم.
۲۰. موحد، محمدعلی. (۱۳۹۷). حق و سوءاستفاده از آن، تهران: کارنامه.
۲۱. نظربور، حمزه، ایزدی‌فر، علی‌اکبر و محسنی دهکلانی، محمد. (۱۳۹۷). بررسی فقهی حقوقی سوءاستفاده از حق مالکیت ربات در امر اشتغال، فصلنامه آموزه‌های فقه مدنی، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، شماره ۱۸.

22. Colin, A. et Capitan, H. (1953). *Traite` de droit civil*, Paris, Dalloz, 8th Ed., t. II.
23. Gaillard, Emmanuel. (2017). *Abuse of Process in International Arbitration*, Published Advance Access December, Vol. 32, No. 1.
24. Friedman. (Daniel). (1995). *`Good Faith and Remedies for Breach of Contract` in `Jack Beaston and Daniel Friedmann, Good Faith and fault in contract Law`* Clarendon Press. Oxford.
25. Ripert, G. et J, Boulanger. (1956). *Traite` de droit civil*, Paris, L. G. D.J.

۲۶. رأی شماره ۳۶۲۹ مورخ ۱۳۱۷/۱۱/۲۴ صادره از دیوان عالی کشور.
۲۷. دادنامه تجدیدنظر به شماره ۹۳۰۹۹۸۰۲۰۷۲۰۰۸۷ مورخ ۱۳۹۴/۹/۲ صادره از شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، قابل دسترس در: <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/28902>
۲۸. رأی وحدت رویه شماره ۸۳۵ مورخ ۱۳۳۴/۲/۱۷ صادره از هیأت عمومی دیوان عالی کشور.
۲۹. رأی وحدت رویه شماره ۴۲۵۳ مورخ ۱۳۳۸/۹/۱۳ صادره از هیأت عمومی دیوان عالی کشور.