فصلنامه مطالعات حقوق
Journal of Legal Studies
شماره بیست و هفتم. زمستان ۱۳۹۷، صص ۱۵۱-۱۳۵ Vol 3. No 27. 2018, p 135-151
شماره شاپا (۲۵۳۸-۶۳۹۵) ISSN: (2538-6395)

بررسی تاثیر ثبت نوین در کاهش جرایم

فریبا محمودی
کارشناس ارشد حقوق خصوصی

چکیده
یکی از موضوعاتی که برای تنظیم امور اجتماعی نیاز بدان بیش از بیش احساس می‌شود بحث تنظیم و ثبت اسناد است. در واقع به دلیل اهمیت موضوع ثبت است که تنظیم اسناد به صورت رسمی در غالب کشورها از اعمال حاکمیت تلقی می‌شود و برای ثبت آن‌ها فرآیند و ضوابط خاص و نسبت به آثار آنها، اعتبار ویژه‌ای در تمام سیستم های حقوقی دنیا منظور می‌گردد. هدف اصلی این تحقیق، بعد از بررسی قابلیت ثبت نوین درثبت اسناد به لحاظ قانونی، پرداختن به شرایط تحقق ثبت نوین اسناد است. از این رو، بعد از پرداختن به مفاهیم اصلی و تعریفهای کاربردی از اسناد، شرایط قانونی ثبت الکترونیکی اسناد در حقوق کنونی ایران و فرانسه مورد مطالعه قرار می‌گیرد. سوالی که مطرح می‌شود این است که با توجه به نیاز امروز جامعه و لزوم تنظیم بسیاری از اسناد در فضای مجازی، مبانی فعلی مربوط به ثبت اسناد رسمی در قانون در مورد ثبت جدید این گونه اسناد نیز مصداق پیدا می‌کند یا خیر؟ بدیهی است پاسخ این سوال تعیین کننده میزان اعتبار اسناد رسمی ای است که به روش جدید ثبت می‌شود. قانونگذار فرانسه با درک اهمیت این موضوع امکان تنظیم و ثبت اسناد رسمی را به صورت الکترونیکی توسط مامورین رسمی در قالب الحاق بندی به ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی این کشور به صورت قانونی پیش بینی نموده است.

واژه‌های کلیدی: ثبت نوین، کاداستر، سند رسمی و سازمان ثبت

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

مقدمه

در سازمان ثبت تلاش‌های ارزشمندی درخصوص تغییر شیوه‌های سنتی ارائه خدمات به مکانیزه و نوین صورت گرفته و مطمئناً ارائه خدمات به شکل نوین آثار و برکات خوبی برای جامعه به همراه خواهد داشت .با توجه به اهمیت نقش همکاری و تعامل همکاران در سطوح مختلف سازمان در اجرای سیاست‌ها و اهداف سازمان، خاکریز اول در اجرای سیاست‌های سازمان همکارانی هستند که در بخش‌های مختلف مستقیما در حال ارایه خدمات ثبتی می‌باشند و چنانچه پذیرش و قبول همکاری آنها نباشد اجرای سیاست‌ها با مشکل مواجه خواهد شد: لذا به منظور اجرای سیاست‌های سازمان نیاز به همکاری و همدلی همگانی است و این همکاری به اعتقادی نیاز دارد که اگر وجود داشته باشد نگاه به کار تغییر خواهد یافت و عملکرد بهتری ایجاد می‌شود که دو عامل نگاه واقع بینانه به ضرورت عملی استفاده از فن‌آوری و تکنولوژی روز برای تسریع و تسهیل و شفاف سازی خدمات ثبتی و ضرورت اجرای تکالیف قانونی در رسیدن به این اعتقاد مؤثر خواهد بود. سازمان ثبت کشور با هدف تبیین و تعریف پروژه‌های فن آوری اطلاعات، ارائه راهکارهای اساسی، جلوگیری از موازی کاری در حوزه فن آوری اطلاعات، تعیین اهداف چشم‌انداز ثبت نوین و تعامل بهتر با دستگاه های اجرایی استان اقدام به استفاده از مکانیزاسیون عملیاتی ثبتی کرده است. دراین پژوهش در چندفصل به بررسی موضوع مورد نظر می پردازیم.

مزایایی ثبت نوین از نظر حقوقی شامل ثبت مالکیت وامنیت معاملات است. واز نظر قضایی شامل رفع اختلاف پیش آمده وتسریع داوری ودادرسی عادلانه است. امروزه با توجه به رشد شهرنشینی و تبلیغات مخرب رسانه ای و ترویج فقر و بیکاری و تورم اقتصادی در جامعه، شاهد افزایش انواع جرایم در رابطه با اسناد و املاک می باشیم. حضور بیش از پیش مالباختگان در راهروهای دادگاه و سالانه تکمیل بیش از هفت میلیون پرونده در مراجع قضایی که اکثراً به خاطر عدم آشنایی اشخاص از قوانین و مقررات ثبت و خصوصاً عدم دقت در خرید اموال غیر منقول و غیره می باشد باعث افزایش آمار کلاهبرداریها و ارتکاب اعمال مجرمانه در جامعه گردیده است. قوت یا ضعف نهادهای آموزشی با وظیفه اشنایی عموم مردم با قوانین و مقررات ثبتی، به منظور دفاع از حق و حقوق مالکانه خود، نقش مهم وموثری در افزایش یا کاهش جرائم در جامعه دارد. از جرائم مهمی که در پی توسعه و پیشرفت روز افزون روابط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و. . . به وجود آمده و روز به روز، پیچیدگی، ظرافت و اهمیت آن بیشتر می شود.

مهدی سعادت پور(۱۳۹۲) در مقاله ای تحت عنوان: نقش آفرینی ثبت احوال نوین در توسعه و پیاده سازی دولت الکترونیک به نتایج زیر دست یافتند:در عصر حاضر شاهد تغییر و تحولات مداوم در شرایط و روش های انجام کسب و کارهستیم و هر روز نوآوری های جدیدی را در این خصوص تجربه می‌نماییم. در سال های اخیر به واسطه رشد سریع فناوری اطلاعات و ارتباطات و از همه مهمترگسترش اینترنت، روند این تغییرات تسریع یافته است. گرایش به سمت الکترونیکی کردن کارها در حوزه خدمات دولتی به خوبی مشهود می باشد. به طوری که حاصل این گرایش در قالب سیستم دولت الکترونیک تجلی یافته است.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

خدمات در دولت الکترونیک بر اساس ارتباط بین جامعهٔ مشتریان با جامعهٔ سامانه‌های کاربردی الکترونیکی شکل می‌گیرد.

احمدی (۱۳۹۲) در مقاله ای تحت عنوان جایگاه امضای دیجیتالی در ثبت اسناد به شیوه الکترونیکی به نتایج زیر دست یافتند: در اسناد مکتوب، امضا، نشان تایید تعهدات قبول شده در آن سند به شمار می آید. از آن جهت که در تجارت الکترونیکی «مدارک الکترونیکی» دارای جایگاهی همانند اسناد مکتوب هستند، لذا امضا در این مدارک نیز علی الاصول دارای همان ارزش اثباتی می باشد .

علی رضا حسنی (۱۳۹۳) در مقاله ای تحت عنوان: اجرای طرح کاداستر در ایران، تعریف آن و بررسی معایب مزایا و موانع اجرای آن به نتایج زیر دست یافت:

در برنامه اول توسعه کلیه فعالیت‌ها در زمینه برنامه‌ریزی، جذب و تربیت نیروی انسانی، تامین تجهیزات مورد نیاز و سایر پیش‌نیازهای اجرای طرح مورد مطالعه قرار گرفت که جمع‌بندی مطالعات نشان می‌داد که طرح کاداستر کشور در صورت تامین اعتبارات طی یک دوره ۲۰ ساله شامل چهار برنامه پنج‌ساله قابل اجرا بوده و می‌تواند در وصول به هدف‌های تعیین شده موفق شود.

علی رضا حسنی (۱۳۹۳) در مقاله ای تحت عنوان: مزایای طرح کاداستر درایران به نتایج زیر دست یافت: مزایای این طرح از دو بعد شهروندان و دولت مورد بررسی قرار می‌گیرد. سرعت و سهولت دسترسی به اطلاعات ملک، مستندسازی اطلاعات اراضی در رابطه با شهروندان، استناد قانونی و دقیق در محاکمات جهت نیل به احقاق حقوق عامه، افزایش امنیت حقوقی مالکان و آسان‌سازی معاملات ارضی از جمله مزایای این طرح در رابطه با شهروندان است.

محمد ملکی (۱۳۹۱) درپژوهشی به بررسی جایگاه و نقش کاداستر، تولید نقشه های کاداستر وپایگاه داده‌های حقوقی در عملیات مربوط به ثبت اسناد واملاک وسازمان نقشه برداری کشورپرداخت.

خلاصه تحقیقات ملکی به شرح زیر است:هدف کاداستر تعیین محدوده های تعریف شده به همراه اطلاعات حقوقی محدوده ها، از قبیل محدوده های املاک، محدوده های جغرافیایی، طبیعی و غیره است. در حال حاضر در کشورهای اروپایی این اصطلاح به نظامی اطلاق می‌شود که برای ثبت مالکیتها چه از نظر دامنه و حدود و چه از نظر اطلاعات گوناگون در مورد زمین و ملک تدوین شده باشد.

توبلر و موسبرگر(۲۰۰۶) در مقالات خود دولت دیجیتال را یکی از راه های بهبود تعامل شهروندان با دولت و درمان احتمالی معضل بی تفاوتی و بی اعتمادی شهروندان به دموکراسی معرفی کرده اند.

گلد وهمکاران[2] (۲۰۰۹) در مقالات خود نشان دادند: دولت ها در سراسر جهان دولت الکترونیک را به عنوان وسیله ای ایجاد تحول در دولت برای ارتقاء همه چیز پذیرفته اند: صرفه جویی در پول مالیات

1. Tolbert & Mossberger
2. Gauld et al, 2010

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

سهولت در ارتباطات شهروندان با دولت، خدمات عمومی بهتر و کارآمدتر و حتی دهندگان، سهولت در ارتباطات شهروندان با دولت، خدمات عمومی بهتر و کارآمدتر و حتی دولت ها در سراسر جهان دولت. نوع روش تحقیق:روش انجام این تحقیق به صورت توصیفی وتحلیل وفیش برداری همراه با انجام مطالعات کتابخانه ای می‌باشد. شیوه تحقیق در خصوص پایان‌نامه مطرح تحلیلی ـ توصیفی می‌باشد. مطابق شیوه معمول در علوم انسانی در این پژوهش نیز شیوه کتابخانه‌ای شیوه معمول برای دستیابی به یافته‌ها است که با مراجعه به کتاب‌ها و مقالات مختلف موجود مرتبط با موضوع حقوق ثبت و فیش‌برداری از آنها اطلاعات لازم گردآوری و ارائه خواهد شد.

تعریف سند و اقسام آن

مستنداً به مادهٔ ۱۲۸۴ قانون مدنی: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». به دیگر سخن «سند» از جمله دلائل اثبات دعوی و در زمرهٔ آن دسته از دلائلی است که غالباً پیش از وقوع اختلاف و تنازع تهیه و تنظیم شده و خود دو گونه است. سند عادی و رسمی.

واژهٔ «سند» در معنی لغوی خود نیز از معنی اصطلاحی فوق دور نیست، چه در زبان عربی بر وزن فَعَل صفت مشبه است به معنی چیزی که بدان استناد می کنند و در زبان فارسی نیز به معنی «تکیه گاه، آنچه پشت برروی گذارند و آنچه به وی اعتماد کنند. . . » آمده است. و به استناد مادهٔ ۱۲۵۸ قانون مدنی و مواد ۲۰۶ تا ۲۲۹ ق. آ. د. م: سند جزء ادلهٔ اثبات دعوی محسوب است.

سند عادی

۱-مادهٔ ۱۲۸۹ قانون مدنی می‌گوید: غیر از اسناد مذکوره در مادهٔ ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است و مادهٔ ۱۲۹۳ تصریح می کند به اینکه «هرگاه سند به وسیلهٔ یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شد، لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرره قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است» مفهوم این ماده دلالت دارد بر اینکه اگر آن سند دارای مهر یا امضاء طرف نباشد سندیت ندارد. ۲-وجوه اشتراک و افتراق اسناد عادی و رسمی:سند اعم از اینکه رسمی باشد یا عادی در مقام اثبات یا رد دعوی معتبر است فقط تفاوتشان در قوت و ضعف این حجیت است. قوی ترین سند در مقام اثبات سند رسمی است که بین طرفین و اشخاص ثالث حجت است اما سند عادی اگر مُعِد برای اثبات باشد باز هم کمتر از سند رسمی دارای اعتبار و قوت است زیرا اگر طرف دعوی آنرا مورد تردید و انکار قرار دهد اعتباری برای آن باقی نمی ماند مگر اینکه به اصالت آن رسیدگی شود.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

سند رسمی

بند اول: تعریف سند رسمی: به استناد مادهٔ ۱۲۸۷ قانون مدنی: «سند رسمی عبارتست از سندی که در ادارهٔ ثبت اسناد و املاک یا دفتر اسناد رسمی یا نزد مأمورین و در حدود صلاحیت آنان و برابر مقررات قانونی تنظیم شده باشد». با توجه به تعریف سند رسمی معلوم می‌گردد که اسناد رسمی از جانب سه دسته ادارهٔ ثبت، دفاتر اسناد رسمی و سایر مأمورین رسمی تنظیم می‌گردد و هر کدام این سه دسته باید در حدود صلاحیت خود و بر طبق مقررات قانونی اقدام نمایند والا معتبر نخواهد بود و همچنین غیر از اسناد مذکور سایر اسناد عادی است. بنابراین اگر سند نزد سردفتری که منفصل شده است یا مأموری که صلاحیت آنرا نداشته است تنظیم گردد آن سند رسمیت نداشته و در بعضی موارد اعتبار هم ندارد. همچنین اگر سندی نزد مأمورین ذیصلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده باشد آن سند رسمیت نخواهد داشت. نتیجه می گیریم که تشریفات قانونی ثبت اسناد بر دو قسم است:۱-تشریفاتی که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت خارج می کند مانند عدم امضاء سردفتر. ۲-تشریفاتی که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت خارج نمی کند، مانند عدم رعایت مقررات راجع به تمبر (مادهٔ ۱۲۹۴ قانون مدنی)

تعریف سند رسمی از نظر قانون ثبت

گرچه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی از مطالعهٔ مجموع مواد مربوط چنین استنباط می شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در مادهٔ ۱۲۸۷ قانون مدنی، به این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است، زیرا به تصریح مادهٔ ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در ادارهٔ ثبت اسناد و املاک رسمی است. اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود مانند شناسنامه که چون توسط مأمور ذیصلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است، بنا بر تعریف قانون مدنی رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم نشده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند گفته نمی شود (شهری - غلامرضا – حقوق ثبت اسناد و املاک صفحه ۱۴۰).

اصطلاح سند اصطلاح ثبتی است:اصطلاح سند در حقوق ثبت متفاوت با اصطلاح سند در حقوق مدنی است. چه در حقوق مدنی، سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد (مادهٔ ۱۲۸۴ قانون مدنی).

چنانکه ملاحظه می شود در این تعریف، سند از جنبهٔ اثباتی آن تعریف شده است و نه این که هم به جنبهٔ ثبوتی آن توجه شود و هم به جنبهٔ اثباتی آن. زیرا اگر نوشته حاوی حقی نباشد چگونه می توان در مقام دعوی یا دفاع به آن استناد کرد. به همین جهت باید گفت هر نوشته ای قابلیت استناد در دعوی یا دفاع را ندارد. چرا که دعوی اصولاً در بارهٔ حق است یکی خود را صاحب حق می داند و دیگری حق او را منکر

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

است و ادعا می کند که خودش صاحب حق است، در این حالت یعنی نزاع طرفین در بارهٔ حق، نوشته ای که در آن از حقی سخن گفته شده است نمی تواند در دادگاه ارائه و ابراز شود. در بحث حاضر «سند ثبتی» که می‌توان به آن سند رسمی نیز گفت، نوشته ای است که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می‌کند (ثبوت حق) و در صورت لزوم خود این نوشته می تواند ثبوت حق موضوع آن را بدون این که نیاز به دلیل دیگری باشد اثبات کند (اثبات حق). بنابراین «شکست سند» یعنی انجام اعمالی که به حق جنبه رسمی می دهد و این اعمال عبارت از نوشتن است و شامل دو عمل است: یکی تنظیم سند و دیگری ثبت سند. در این باره مادهٔ ۱۶ آئین نامهٔ دفاتر اسناد رسمی می‌گوید: «هیچ سندی را نمی توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود مگر آن که موافق با مقررات قانون باشد». پس، تنظیم سند، مقدمهٔ ثبت سند است و ثبت سند در دفتر رسمی که از طرف سازمان ثبت چاپ شده است، انجام می شود.

انواع سند رسمی

انواع سند به ترتیب زیر قابل بررسی است:

سند رسمی از حیث نوع و ماهیت آن

۱- سند رسمی مدنی: مانند تعهدات، عقود و تصرفات قانونی.

۲- سند رسمی عمومی: مانند: دستورات و تصمیمات اداری و معاهدات.

۳- سند رسمی قضائی: مانند, تصمیمات قضائی، دادنامه، قرارها، احکام.

۴- سند رسمی ثبتی: مانند: سند مالکیت که طی تشریفاتی در ادارهٔ ثبت اسناد و املاک تنظیم می شود.

۵- سند رسمی محضری: مانند اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می شود.

اقسام سند رسمی از حیث استفاده و کاربردی در یک دید کلی

۱-اسناد رسمی اثباتی: کلیه اسناد این دلالت را دارند

۲-اسناد رسمی اجرائی: صرفاً شامل اسنادی است که قوهٔ اجرا، امکان صدور اجرائیه را دارند و در اصطلاح، اسناد لازم الاجراء نامیده می شوند.

با توجه به مادهٔ ۱۲۹۲بند پنجم: قدرت اجرائی سند رسمی:یکی از آثار ثبت اسناد آن است که مفاد آنها بدون احتیاج به حکمی از دادگاه‌های دادگستری لازم الاجرا است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می شود در اجراء مفاد سند اقدام کنند و حتی ادعای مجعولیت سند مانع اجراء آن نیست مگر اینکه بازپرس قرار مجرمیت متهم به جعل را صادر و دادستان با آن موافقت کرده باشد (شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک بند ۱۳۴/۵). مستفاد از مواد ۹۲ و ۹۳ و ۹۵ و ۹۹ قانون ثبت اینکه مفاد اسناد رسمی فقط در خصوص تعهدات

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

قابل اجراء است و اگر در سند رسمی تعهدی نشده باشد نسبت به آن اجرائیه صادر نخواهد شد. آقای سعید نسیمی در مجموعه حقوق ثبت و آئین نامه ها دستورات ثبتی قدرت اجرائی سند رسمی را چنین توضیح می دهند که: منظور از قدرت اجرائی سند رسمی این است که دارندهٔ آن می تواند در صورت ضرورت بدون مراجعه به مراجع قضائی و صدور حکم، اجرای مفاد آن را بخواهد و سند به مورد اجراء گذاشته خواهد شد. و اضافه می کنند کلیهٔ اسناد رسمی دارای قدرت اجرائی نیستند بلکه قانون این قدرت اجرائی را اختصاص به اسناد معین داده است و ممکن است این قدرت اجرائی به اسناد عادی هم داده شود مانند چک بلامحل که سند عادی است ولی به موجب مواد ۱ قانون صدور چک، دارای قدرت اجرائی بود و لازم‌الاجراء است. مدلول کلیه اسناد رسمی مراجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن می باشد. کلیهٔ اسناد رسمی راجع به معاهدات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است مانند دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق. دکتر واقف در کتاب حقوق ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای اسناد رسمی در این باره چنین اظهار می دارند که:اجرای سند، اجرای مفاد آن به درخواست کتبی ذینفع و به دستور مقام صالح است. بنابراین، باید دستور صدور اجرائیه بر مبنای وجود یک سند ثبتی معتبر صادر گردد (ش ۴۲ ص ۱۲۴). توضیح اینکه: اگرچه سند ثبتی اصولا قابلیت صدور اجرائیه را دارد مگر در موارد استثنائی مانند سند مالکیت، ولی این قابلیت تا جائی است که خود سند ثبتی، معتبر باشد. بنابراین، هرگاه سند ثبتی از اعتبار افتاده باشد، نمی توان از لازم‌الاجراء بودن آن سند سخن گفت تا به اتکاء آن، از مقام صالح درخواست صدور دستور صدور اجرائیه را نمود.

دکتر بهرام بهرامی در کتاب اجرای مفاد اسناد رسمی تفاوت این دو را چنین بیان کرده اند:با توجه به مواد ۱۲۹۲ و ۱۲۹۱ قانون مدنی می توان تفاوت بین سند در حکم سند رسمی لازم الاجراء را با سندی که اعتبار سند رسمی را دارد در چند مورد شناخت:

اولاً، هر دو سند در اعتبار و هم سند در حکم امری استثنائی است و باید به قدر متقین بسنده شود؛ با این فرق که مصداق سند در حکم اسناد رسمی لازم الاجراء فقط چک به موجب ماده ۲ ق. صدور چک، ولی مصادیق سندی که اعتبار اسناد رسمی را دارند در محدودهٔ مادهٔ ۱۲۹۱ قانون مدنی است.

---

۱. ماده ۹۲ قانون ثبت می گوید: مدلول کلیهٔ اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد. مادهٔ ۹۳ قانون ثبت می گوید: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است. مادهٔ ۹۵ قانون ثبت می گوید: «عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می شود در اجراء مفاد ورقهٔ اجرائیه اقدام کنند. »مادهٔ ۹۹ قانون مذکور تصریح می کند: ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.»

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

ثانیاً – سندی که اعتبار اسناد رسمی را دارد، مستنداً به مادهٔ ۱۲۹۳ قانون مدنی قابلیت انکار و تردید را ندارد، ولی سند در حکم سند رسمی موضوع مادهٔ ۲ ق. صدور چک یک سند عادی است و لذا قابل انکار و تردید است.

ثالثاً – چک فقط از حیث لازم‌الاجرا بودن در حکم سند رسمی است و لاغیر، ولی مصادیق مذکور در مادهٔ ۱۲۹۱ قانون مدنی از جهات مختلف می تواند اعتبار سند رسمی را باشد.

از نظر مرجع صدور اجرائیه:مرجع صدور اجرائیه در مورد اسناد رسمی و اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم‌الاجراء باشد متفاوت است:بند اول مرجع صدور اجرائیه در مورد اسناد رسمی:اگر سند ثبت شده راجع به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و یا املاک مورد وثیقه و اجاره ای مشمول قانون روابط مالک و مستأجر باشد. اعم از اینکه مورد ثبت شده یا نشده باشد، درخواست اجرائ مفاد آن از دفترخانه ای که سند را ثبت کرده است به عمل می آید و مرجع صدور اجرائیه نسبت به این قبیل اسناد، دفترخانهٔ تنظیم کنندهٔ سند است (بند الف مادهٔ ۱ آیین نامهٔ اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات عملیات اجرائی مصوب تیرماه ۱۳۵۶). اگر سند راجع به ملک ثبت نشده باشد و موضوع آن وثیقه یا اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر نباشد، ادارهٔ یا دفترخانهٔ تنظیم کنندهٔ سند نمی‌تواند نسبت به آن اجرائیه صادر نماید و ذینفع برابر مستفاد از مفهوم مادهٔ ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک و منطبق قسمت اخیر بند الف مادهٔ ۱ آیین نامهٔ اجرای مفاد اسناد رسمی. . . باید به دادگاه عمومی صلاحیتدار مراجعه نماید.

بند دوم: مرجع صدور اجرائیه در مورد اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم الاجراء می باشند. درخواست صدور اجرائیه برای سایر اسناد لازم الاجرا از قبیل چک و اظهارنامهٔ موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان ها و غیره از ادارهٔ ثبت محل باید بشود و مرجع صلاحیتدار برای صدور اجرائیه در مورد آنها، ادارهٔ ثبت است نه دفترخانهٔ اسناد رسمی، زیرا سند در دفترخانه ثبت نشده است تا بگوئیم که دفترخانهٔ تنظیم کنندهٔ سند، باید نسبت به آن اجرائیه صادر کند و تنها ادرارهٔ ثبت محل صلاحیت صدور اجرائیه و وظیفه اجراء مفاد آن را دارد. بنابراین مثلاً دارنده چک باید به ادارهٔ ثبت اسناد و املاک محلی که بانک محال علیه (یعنی بانکی که چک بر عهدهٔ حساب جاری آن بانک صادر شده است) در آن محل واقع است مراجعه و از آن اداره درخواست اجراء مفاد چک و وصل وجه از صادرکننده و ایصال آن به دارنده را بنماید. (مستفاد از مادهٔ ۱۸۳ آئین نامهٔ اجراء مفاد اسناد رسمی.)

نقش آثار قضایی کاداستر در کاهش دعاوی

طرح کاداستر چندمنظوره و رقومی علاوه بر کارکردهای حقوقی و قضایی می توانند آثار قضایی نیز به دنبال داشته باشد. آثار قضایی کاداستر بخش ملموس و عینی اقدامات حقوقی بوده و به عبارت دقیقتر مرحله «دعوا» و مدیریت دعوا در دادگستری را در برمی گیرد. بنابراین آثار قضایی کاداستر یا مستقیم است و یا غیرمستقیم. آثار مستقیم کاداستر انصراف به برخی امور ماهوی و شکلی در جریان دادرسی است. لکن

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

آثار غیرمستقیم قضایی، به ترتیب در خصوص، حذف و یا کاهش بایگانی سنتی، بسترسازی جهت تحقق دادگستری الکترونیکی، کاهش مرافعات ملکی، کاهش اطاله دادرسی و. . . می باشد.

آثار قضایی شکلی

منظور از آثار شکلی اشاره به فرآیند رسیدگی قضایی در ارتباط با دعاوی ملکی و به طورکلی دعاوی زمین می باشد. از جمله آثار شکلی قضایی را می‌توان ایجاد ادبیات مشترک قضایی و ارائه خدمات حقوقی کارآمد دانست.

ایجاد ادبیات قضایی مشترک

سابقاً یکی از کارکردهای کاداستر «حذف موازی کاری» نهادهای دولتی بیان شد. از جمله این نهادها را می‌توان دادگستری، اداره ثبت اسناد و املاک و شهرداری – در امور ملکی و زمین- نام برد. به همین خاطر در تفاهم نامه ای مشترک بین شهرداری تهران با اداره ثبت اسناد و املاک استان تهران مرسوم به «تفاهم نامه ادبیات مشترک» اقدام به توصیف واژگان فعال موجود در مراجع قضایی، ادارات ثبت و شهرداری و شیوه همکاری در تهیه نقشه های کاغذی و رایانهای شده است از جمله این واژگان را می توان به عباراتی نظیر اراضی مخروبه، نیم طبقه، واحد ساختمانی، آسانسور، املاک مشاع، افراز، تفکیک، طبقه، اضافات ساختمانی، پیلوت، پروفیل، اعراض و. . . اشاره کرد. متن تفاهم نامه بدین قرار است که «به منظور تسهیل و تسریع در امور شهروندان، حذف مراحل زائد بوروکراسی، شفافسازی قوانین و مقررات، جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی از ضوابط هر دو مجموعه، شکل‌گیری نظام جامع سازوکارهای دولت الکترونیک، تکمیل سامانه های اطلاعات جغرافیایی شهری و کاداستر، ایجاد و تکمیل بایگانی الکترونیکی، یکسان سازی نقشه های ساختمانی و تفکیکی، ایجاد وحدت رویه و شکل گیری ادبیات مشترک در خصوص »ایجاد ادبیات مشترک و حذف بازدیدهای موازی «تفاهم نامه حاضر بین معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران و اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران تصدیق، امضاء و مبادله می‌گردد». لذا می توان ادعا کرد که از جمله آثار قضایی، حذف موازی کاری نهادهای ذیربط دولتی از طریق اجرای کاداستر رقومی می باشد. چه اینکه اطلاعات کاداستر رقومی مشتمل بر تمامی ابعادو ادبیات فنی، حقوقی و قضایی است و از این طریق معانی واحد و یکسانی از واژگان در ادارات ذیربط تفسیر و تعبیر می‌گردد. یکی از مشکلات نظام قضایی ایران بحث «مفهوم شناسی عبارات حقوقی» بکار گرفته شده در متن قانون می‌باشد. متأسفانه بیشترین انرژی قضات، وکالا، اساتید دانشگاه و سایر افراد درگیر در پرونده‌های قضایی، مرتبط با تفسیر از واژگان قانونی یا قراردادی است. بنابراین در دعاوی ملکی و دیگر دعاوی راجع به حقوق زمین و با توجه به اطلاعات هندسی و توصیفی یکسان در کاداستر ملی، می توان به

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

همه مناقشات پایان داده و در ارتباط با تفاسیر حقوقی و رویه قضایی به انضباط واگرایی معقول دست یازید.

تحقق خدمات حقوقی کارآمد

بسیاری از دعاوی مطروحه در نظام حقوقی ایران برگرفته از بسترهای نامناسب می توان عدم ممنوعیت تنظیم معاملات راجع به حقوق زمین در قالب سند عادی (غیررسمی)حتی به صورت شفاهی- عدم ارائه[1] اطلاعات زمین به مردم و خریداران و فروشندگان، عدم در دسترس بودن طرح های مصوب در خصوص زمین از قبیل طرح هادی یا تفصیلی شهرداری و. . . می توان عنوان کرد .در طرح کاداستر رقومی کلیه دارایی های غیرمنقول به ثبت رسیده و از سندیت قابل اتکاء برخوردار هستند .بنابراین توافقات شفاهی و یا مکتوب خصوصی و غیررسمی، اساساً از بی اعتباری برخوردار خواهند بود .بنابراین حق دولت و سایر افراد ثالث است که از نقل وانتقال اراضی و املاک، به صورت متعارف، مطلع باشند. چه بسا دعاوی نظیر معاملات معارض (ماده ۱۱۷ قانون ثبت)، ثبت ملک غیر (ماده ۱۰۹ به بعد قانون ثبت)، جعل سند ملکی (ماده ۵۲۳ به بعد قانون مجازات اسلامی)، تصرف عدوانی، اختلافات در اصل مالکیت و بسیاری از دعاوی در اصل، حدود یا حقوق مربوط به زمین ناشی از نبود اطلاعات دقیق و در دسترس میباشد .

طرح کاداستر موجب وحدت گرایی در قوانین، قواعد و رویه ها می شودو از طریق انتقال دانش فنی و الکترونیکی به تحقق دادگستری الکترونیکی و بهره مندی سیستم عدالت مدنی از فناوری اطلاعات کمک شایانی خواهد نمود .از جمله نمودهای سیستم قضایی کارآمد، استاندارد سازی زمان رسیدگی و کیفیت بالائی آراء صادره قضایی می باشد که معطوف به سرعت و دقت در فرآیند دادرسی می باشد(حبیبی، ۱۳۹۰، ص ۵۸). لذا طرح کاداستر عاملی درخور و قابل استناد در تحقق کارآمدی سیستم قضایی تلقی می‌شود.

آثار قضایی ماهوی

از منظر اقتصاد حقوق یکی از عوامل بنیادین در اقامه دعاوی علاوه بر عرضه کمی و کیفی خدمات حقوقی، نبود اطلاعات صحیح از داده‌های موضوعی یا حکمی پرونده های مطروحه می باشد. نبود اطلاعات، خلاء و یا ابهام در اطلاعات نه تنها در زمان تشکیل دعوا بلکه در فرآیند رسیدگی نیز وجود داد. به همین دلیل علمای علم حقوق و اقتصاد بر این باورند که قاضی پرونده در دو حالت به اقناع ذهنی رسیده و اقدام به صدور رأی می‌کند. دو حالت مذکور عبارت از حالتی که مبتنی بر شرایط اطمینان است و حالتی

---

۱. جهت مطالعه بیشتر به فصل نهم و دهم از کتاب، آدابی، حمید «حقوق ثبت تخصصی»، انتشارات جنگل جاودانه، ۸۳۱، مراجعه شود . از سیاق قانون مدنی ایران و مفاد مادتین ۳۰و ۳۱ برمی آید که قانونگذار اصالت را در تنظیم قراردادهای مکتوب به سند عادی داده است. این رویکرد در تعارض با دغدغه های اشاره شده جهت مدیریت زمین و حفظ حقوق خصوصی است.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

که مبتنی بر شرایط عدم اطمینان می باشد .هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعدنسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد .در شرایط اطمینان قاضی با عنایت به ادله متقن و اثبات شده (ادله عینی) به تحریر رأی می پردازد. حال آنکه بیشتر آراء مربوط به دعاوی ملکی و ثبتی در یک شرایط و محیط قضایی عدم اطمینان صادر می‌شود. به چنین آرایی، آراء غیرواقعی و یا آراء صوری گفته می شود .آراء غیرواقعی به منظور فصل خصومت – و نه رفع اختلافات- صورت گرفته و در موردی است که قاضی خود به واقعیت نرسیده و جهت رهانیدن دستگاه قضایی از دعوای طرح شده به صدور حکم صوری دست میزند که طبیعتاً هزینه مادی (فردی و اجتماعی) و هزینه معنوی (نظیر عدم آرامش طرفین و عدم تحقق امنیت گرایی در دادگستری) را به وجود خواهد آورد.

طرح کاداستر با ارائه اطلاعاتی که ضمن خصلت تنظیم آن، از سندیت نیز برخوردار است، اساس قابل اطمینان در دعاوی مربوط به حقوق زمین محسوب می شود. کاداستر با در اختیار گذاردن اطلاعات کامل و دقیق موجب تحقق «رأی واقعی» شده و از اطاله دادرسی و صوری بودن آراء جلوگیری به عمل می‌آورد. از سوی دیگر اثر ماهوی دیگر کاداستر طراحی دلیل اثباتی از قبل می باشد که طی آن در حمل بار اثبات دلیل بر مدعی عدم اعتبار اطلاعات مؤثر خواهد بود. به عنوان مثال چنانچه فردی مدعی اعسار در پرداخت طلب (محکوم به) و یا هزینه های دولتی باشد، می توان با «استعلام» از اداره ثبت اسناد و املاک ادعای وی را مقرون به صحت یا غیر آن دانست و نیازی به معطل گذاری سیستم قضایی در تعرفه شاهد و جرح آنها از سوی طرف مقابل نمی باشد. به عنوان نتیجه، محتوای موجود در کاداستر نه در حد «نظریه کارشناسی» بلکه به عنوان «دلیل»و سند مثبته به شمار می آید. و به واقعی تر کردن آراء و تضمین امنیت و احساس امنیت مساعدت خواهد کرد (مهر آسا، ۱۳۹۴).

پیشگیری وضعی با اجرای ثبت نوین

در دهۀ هفتاد گروهی از دانشمندان در واحد تحقیقات وزارت کشور انگلستان در ارزیابی آمارهای جرم در مورد پیشگیری، برای‌اولین بار اصطلاح «پیشگیری وضعی» را که صرفاً بر کاهش فرصت‌ها و موقعیت‌های ارتکاب جرم تکیه دارد، مطرح نمودند (کوُسُن، ۱۳۸۵: ۱۱۱)، در خصوص پیشگیری وضعی تعریف‌ها و برداشت‌های گوناگونی ارائه شده است ژرژپیکا پیشگیری وضعی را اقدام به محدودکردن فرصت‌های ارتکاب جرم یا مشکل‌تر کردن تحقق این فرصت برای مجرمین بالقوه می‌داند (پیکا، ۱۳۷۶: ۱۰) در نگاهی دیگر، پیشگیری وضعی، مجموعه اقدام‌ها و تدابیری تلقی شده که به سمت تسلط بر محیط و شرایط پیرامونی جرم و مهارآن متمایل است که از یک سو، با کاهش وضعیت‌های پیش‌جنایی یا وضعیت‌های قبل از بزهکاری که وقوع جرم را مساعد می‌کند، صورت می‌گیرد و از سوی دیگر، با افزایش خطر شناسایی و

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

دستگیری بزهکاران بالقوه صورت می‌گیرد. در واقع، هدف از پیشگیری‌وضعی ایجاد وقفه در گذر از اندیشه مجرمانه به عمل است. به عبارت دیگر، پیشگیری وضعی از جرم، عبارت است از مجموعه تدابیر و روش‌های کاهش یا حذف فرصتهای ارتکاب جرم و سودحاصل از ارتکاب جرم که انسان متعارف ممکن است با توجه به آن مرتکب بزه گردد. ریموند گسن معتقد است که (با توجه به تعریف‌های ذکر شده) مصادیق و روشهای علمی پیشگیری از جرم، مدت‌های مدیدی بیش‌از اینکه تحت این عنوان مشهور شود وجود داشته است، به بیان دیگر به نظر می‌رسد پیشگیری وضعی از جرم، عنوان جدیدی‌است بر آنچه پلیس یا عامه آن را پیشگیری از جرم می‌نامند (گسن ۱۳۷۰: ۱۴).

ویژگی‌های پیشگیری وضعی با اجرای ثبت نوین

پیشگیری وضعی، ویژگی‌های خاص خود را دارد از جمله: در پیشگیری وضعی تمرکز بر جرایم خاص است؛ یعنی هر جرمی‌اقدام‌های پیشگیری وضعی خاص خود را دارد. مثلاً اقدامهایی که در مورد سرقت وسایل اتومبیل صورت می‌گیرد با اقدامهایی که ازکیف قاپی جلوگیری می‌کند، متفاوت است.

پیشگیری وضعی، در مورد جرایم غیر عمدی مصداق ندارد؛ زیرا در یک لحظه به وقوع می‌پیوندد. اما در مورد تصادفات رانندگی، نصب سرعت‌گیر یا دوربین در بزرگراه‌ها از تدابیر پیگیری وضعی غیر مستقیم است. پیشگیری وضعی بر محیط، انتخاب معقول، سبک زندگی و فعالیت روزمره متمرکز است. در حقیقت بزه‌دیده مداراست و مجرم به‌صورت غیر مستقیم مطرح است، مثلاً روشنایی کوچه‌ها و خیابانهای تاریک، فرصت ارتکاب جرم را کاهش می‌دهد. اقدام‌هایی مانند کشیدن نرده یا حفاظ، مانع از دسترسی آسان به آماج جرم است. جلوگیری از خرید و فروش اموال مسروقه یا جرم‌انکاری پولشویی، سبب قطع رابطه پول بامنشاء مجرمانه و خطرساز نمودن اقدام مجرمانه می‌گردد. همچنین کاهش منفعت حاصل ازارتکاب جرم در انصراف بزهکار بالقوه از ارتکاب جرم بسیار مؤثر است، مانند استفاده از کارت اعتباری به جای پول نقد یا استفاده از ضبط‌کشویی در اتومبیل یا یک ضبط ثابت. امّا در جرایمی که به شغل افراد مربوط می‌شود مانند گران فروشی یا جرایم مربوط به قضات، وکلای دادگستری، پزشکان، آموزگاران، رانندگان و امثال آن، می‌توان با محروم نمودن این مجرمین از شغل خود، زمینهٔ ارتکاب جرایم آتی آنها را از بین برد. البته‌نباید این نکته را فراموش کرد که محرومیت افراد از شغل و حرفهٔ خود باعث بر هم خوردن تعادل زندگی آنها و مشکلات اقتصادی واجتماعی بسیار برای آنان می‌گردد، که در نهایت ممکن است منجر به ارتکاب جرایم دیگری از سوی آنها شود. بنابراین، تأمین‌معیشت آنها به روش دیگر واجب است. از موارد دیگر کاربرد پیشگیری وضعی، محدودیت بهره‌مندی از پاره‌ای حقوق مانند باطل کردن مجوز شکار یا لطمه زدن به شهرت‌مجرم مانند افرادی که غیبگویی می‌کنند یا سیادان و رمالان که از ناآگاهی مردم سوء استفاده می‌کنند یا افشای عکس کلاهبرداران ازطریق رسانه‌های گروهی، و نمونهٔ دیگر اقدامهای پیشگیری

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

وضعی جمع‌آوری اشیاء خطرناک است که ارتکاب جرم را تسهیل‌می‌کند مانند جمع‌آوری سلاح در بین مردم.

باین ترتیب پیشگیری وضعی شامل دو دسته تدابیر و اهداف می‌باشد:

دسته اول تدابیری که به دنبال سلب امکان تحقق فعل مجرمانه یا لااقل دشوار نمودن آن هستند که در تعریف اول بیشتر مورد توجه‌واقع شده است، مانند سخت کردن دسترسی به آماج‌ها یا محافظت از بزه‌دیدگان بالقوه. دسته دوم تدابیر و شیوه‌هایی که با هدف کاستن از جاذبه‌های مجرمانه و عوامل تحریک کننده محیطی، در صدد است تا از تصمیم‌نهایی مجرم و گذر او از اندیشه به عمل جلوگیری کند مانند مخفی کردن زیور آلات، با نصب دوربین مدار بسته (میرخلیلی، ۱۳۸۵) از دید دیموندگسن برنامه‌هایی که هدف آنها کاهش فرصتهای ارتکاب جرم است اصولاً سه شکل به خود می‌گیرند:

۱ ـ فعالیت‌های تبلیغاتی مبنی بر فراخواندن قربانیان بالقوه بزهکاری در حفاظت بیشتر از خود در مقابل برخی اعمال مجرمانه.

۲ ـ احتیاط‌های ویژه که افراد یا نهادها (مثلاً بانکها) در تقویت حفاظت از خود در مقابل سرقت باید اتخاذ نماید.

۳ ـ سرانجام آنچه که آمریکائیان «طرح محیطی» می‌نامند؛ یعنی رعایت اصول و ترتیب‌های شهرسازی و معماری در ساختمان‌هابرای بهبود بخشیدن به مراقبت از مکان‌های آسیب‌پذیر در مقابل تبهکاران احتمالی (میر خلیلی ۱۳۷۸: ۱۳۷).

جمع بندی

اولین کسی که به رابطه میان جرم و محیط فیزیکی اشاره کرد «وود» بود. وی معتقد بود که پیشرفت در امر ساختمان سازی منجر به‌ایجاد موانع و محدودیت‌هایی در روابط ساکنین می‌گردد. نظریات وود، اسکارنیومن را به مطرح نمودن نظریهٔ «فضای قابل‌دفاع» ترغیب نمود. نیومن معتقد بود که تغییرات حاصله در شکل و نقشهٔ محیط، قادر است گرایش‌ها و نگرش‌های پنهان ساکنان آپارتمان‌ها را در حفظ‌حریم شان آشکار ساخته و آنها را به در پیش گرفتن رفتارهای مناسبی، برای مراقبت از حقوق و اموالشان وادارد. این قبیل رفتارها، به‌مرور زمان و در اثر تکرار، به صورت جزئی از فعالیت‌ها و عادات روزمره آنان در می‌آیند و می‌توانند به عنوان عامل مهمی در برابررفتارهای ضد اجتماعی عمل کنند. (روز بنام، ۱۳۷۹: ۴۸) دومین نسل از نظریه‌پردازان پیشگیری محیطی در مدل‌های پیشگیری از جرم خود متغیرهای اجتماعی و فرهنگی را به هم پیوندزدند و تئوری قضای قابل دفاع را در قالب یک طرح ابتکاری مهم، تحت عنوان پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی آزمایش‌نمودند. این نظریه را به نسبت می‌دهند اساسی‌ترین اصول این نظریه «فرصت، هدف، ریسک و تلاش» تشکیل می‌دهد، یعنی فرصت ارتکاب جرم تابعی است از یک هدف،

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

خطر، تلاش و سود (پرویزی ۱۳۸۱: ۲۷)؛ یعنی هنگامی که خطر ارتکاب جرم از منافع حاصل از آن بیشتر باشد جرم تقلیل می‌یابد.

هدف نهایی این طرح تقلیل وقوع جرم از طریق بهبود کیفیت زندگی افراد ساکن‌یک محله است.

نظریه دیگر، نظریه انتخاب معقول است که برگرفته از تحلیل اقتصادی از جرم است طبق این نظریه، بزهکار بالقوه انسان متعارفی‌فرض می‌شود که در پی کسب سود از طریق انجام عمل مجرمانه است. بنابراین معمولاً گزینه‌ای انتخاب می‌کند که منفعت بیشتری‌دربرداشته باشد.

این نظریه از دیدگاه «بنتام» گرفته شده و یکی از نقاط ضعف این نظریه، اینست که بزهکاران اتفاقی و آنی و بزهکارمختل المشاعر را در بر نمی‌گیرد. همچنین بزهکاران معتاد و ولگرد را نیز در بر نمی‌گیرد؛ زیرا مرتکبین آن به دنبال سود خاصی‌نیستند، بلکه منش و رفتار فرد است که او را به اعتیاد یا ولگردی می‌کشاند و نظریه «فعالیت روزمره» که معتقد است جهت وقوع یک جرم، سه عنصر، بزهکار بالقوهٔ با انگیزه، بزه دیده یا هدف مناسب و عدم‌وجود یک محافظ توانمند و کارآمد، باید در یک زمان و مکان بایکدیگر تلاقی نمایند ؛ یعنی «ارزش، بی کنشی، حجم و دسترسی» مثلاً اشیاء با حجم کم و ارزش زیاد که همه کس به آنها دسترسی ندارد و به آسانی می‌توانند آن‌ها را جابجا کرد، اهداف مطلوب در جرایم مالی هستند (پیز، ۱۳۸۳: ۱۲۹) و بالأخره نظریهٔ «سبک زندگی» که به بررسی مؤلفه‌های‌مربوط به بزه‌دیدگی شخصی می‌پردازد، این نظریه ارتباط نزدیکی با نظریه فعالیت روزمره دارد و فعالیت روزمره چه در محل کار و چه در اوقات فراغت‌را لحاظ می‌کند.

براساس این نظریه الگوهای عمل کرد یا شیوهٔ زندگی اشخاص بر احتمال بزه‌دیدگی آنها تاثیر می‌گذارد. در واقع، سبک زندگی بیان می‌کند که احتمال قربانی شدن در یک جرم با میزان قرارگیری فرد در مکان‌ها و موقعیت‌های پرخطربیشتر می‌شود. نظریه‌های فعالیت روزمره و سبک زندگی تفاوت چندانی با هم ندارد و هر دو گزینش بزهکاری را مدنظر قرار می‌دهند، بنابراین ازادغام این دو نظریه می‌توان نظریه فعالیت و سبک زندگی را ارائه نمود.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

فهرست منابع و مآخذ

الف-کتب

ـ آدابی، حمیدرضا؛ حقوق ثبت تخصصی، تهران، انتشارات جنگل، ۱۳۸۸، چ اول، ۱۹

ـ آدابی، حمید رضا، حقوق ثبت تخصصی، تهران، انتشارات جنگل، چاپ اول، ۱۳۸۸/

ـ اباذری فومشی، منصور، نحوه علمی تنظیم و نگارش حقوقی ثبت (حقوق ثبت کاربردی)، انتشارات خرسندی، چ. دوم، سال ۱۳۸۵.

ـ اباذری فومشی، منصور؛ مبسوط در ترمینولوژی اصطلاحات کیفری، تهران، انتشارات اندیشه عصر، ۱۳۸۷، چاپ اول، ۲۸۸.

ـ الهی منش، محمدرضا و ابوالفضل سدره نشین، محشای قانون جرایم رایانه ای، تهران، مجد، ۱۳۹۱ ش.

ـ امین، ح؛ ۱۳۸۶. تاریخ حقوق ایران. تهران: دایرۀ المعارف ایران شناسی، ۴۱۷ صفحه

ـ انوشه، ح؛ ۱۳۷۷. تاریخ ایران. تهران: امیرکبیر، ج۳، ۴۶۴ صفحه

ـ تفکریان، محمود، حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)، نشر بینه، چ. اول، سال ۱۳۸۵.

ـ جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، چ. ششم، سال ۱۳۷۲.

ـ جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، جلد اول، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۷۸/

ـ حمیتی واقف، احمد علی، حقوق ثبت، تهران، نشر حقوقدان، چاپ دوم، ۱۳۸۴/

ـ حسینی نیک، سید حسین؛ مجموعه کامل قوانین و مقررات ثبتی، تهران، مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۸۵، چاپ اول.

ـ خمسه، یوسف، «ثبت آنی معاملات»، نقطه عطف گذار به ثبت نوین، روزنامه قانون، ۱۰ شهریور ۹۲

- خمسه، یوسف، حذف "اوراق بهادار" (تغییر شکلی) تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی، روزنامه قانون ۲۰ فروردین ۹۲

ـ خمسه، یوسف، حقوق ثبت در نظام تحصیلات تکمیلی، روزنامه مردم سالاری، ۱۹ آبان ۹۲

ـ رازانی، ب؛ ۱۳۷۹. حقوق ثبت. تهران: اساطیر، ۲۰۳ صفحه

ـ راوندی، م؛ ۱۳۶۸. سیر قانون و دادگستری در ایران. تهران: چشمه، ۱۸۶ صفحه

ـ رینگولد، الف؛ ۱۳۸۲. مبانی رفتار سازمانی. ترجمه علی پارساییان. تهران: کتابدار، ۱۲۷ صفحه

ـ زیدان، ج؛ ۱۳۳۱. تاریخ تمدن اسلام. ترجمه علی جواهرکلام. تهران: امیرکبیر، ۳۸۷ صفحه

ـ شهری، غلامرضا(۱۳۸۴) حقوق ثبت اسناد و املاک کشور، چ. پانزدهم، نشر خرسندی، چ. دوم، سال ۸۴.

ـ معین، محمد، فرهنگ معین، مسؤولیت‌ها.

ـ کی نیا، محمد (۱۳۹۵) امضای الکترونیک منطبق با حقوق فرانسه، تهران: نشر میزان

ـ محمدی، سید جلیل؛ جرائم ثبتی، همدان، نشر همسفر، ۱۳۸۸، چاپ اول، ۸۹ و ۹۰

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

ـ منصور، جهانگیر، قوانین و مقررات ثبتی، تدوین نشر دیدار، سال ۸۳.

ـ محمدی، سید جلیل، جرائم ثبتی، تهران، موسسه انتشاراتی همسفر، ۱۳۸۸/

ـ معاونت آموزش قوه قضاییه، راهنمای حقوقی مشاوران املاک، تهران، انتشارات جنگل جاودانه، چاپ چهارم، ۱۳۹۱/

ب- مقالات و پایان نامه

ـ السان، مصطفی. جایگاه امضای دیجیتالی در ثبت اسناد به شیوه الکترونیکی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، سال ۴۷، شماره ۵۵، دوره دوم ۱۳۸۴. صص ۹۰ـ ۸۸.

ـ السان، مصطفی، جنبه های حقوقی ثبت الکترونیکی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶۰، دوره دوم، سال ۴۸، فروردین ماه ۱۳۸۵

ـ احمدی، سالار، سیاست جنایی ایران در قلمرو جرایم ثبتی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرمشناسی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، ۱۳۸۳/

ـ احمدی، سالار، جایگاه امضای دیجیتالی در ثبت اسناد به شیوه الکترونیکی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرمشناسی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، ۱۳۹۲

ـ اختری، م؛ ۱۳۸۲: نقش ایرانیان در فقه اسلامی. تهران: انتشارات کانون سردفتران، ۳۴۳ صفحه

ـ بابایی، داریوش، نقدی کوتاه بر دادگاه های بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران، مجله کانون، سال ۴۸، دوره دوم، شماره ۶۶، دی ماه ۱۳۸۵/

ـ بابایی، داریوش، نقدی کوتاه بر دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، ش. . ۱۳۸۸

ـ پیز، کن، جایگاه پیشگیری نخستین از جرم در انگلستان، ترجمه مهدی صبوری پور مجله حقوقی دادگستری ۱۳۸۳ شماره ۴۷

ـ حسنی، علی رضا، اجرای طرح ثبت نوین در ایران، مجموعه مقالات همایش پیشگیری فنی از جرم، ـ ۱۳۹۳.

ـ حسنی، علی رضا، مزایای طرح ثبت نوین درایران، مجموعه مقالات همایش پیشگیری فنی از جرم، ـ ۱۳۹۳.

ـ رابط، علی رضا، بررسی ضرورت نقشه برداری کشور، مجله حقوقی دادگستری ۱۳۹۱.

ـ روز بنام، لوریجیو، ویولیس، پیشگیری از جرم و ساختار محیط ـ ترجمه رضا پرویزی ـ مجله امنیت شماره ۱۲-۱۱ سال ۱۳۷۹

ـ سعادت پور، مهدی. نقش آفرینی ثبت احوال نوین در توسعه وپیاده سازی دولت الکترونیک. پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرمشناسی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، ۱۳۹۲

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

ـ صادقی، فرهاد. کاداستر ولزوم آن درسیستم مدیریت زمین. سازمان نقشه برداری کشور. ۱۳۹۱
ـ صفاری، علی، ۱۳۸۸ مبانی نظری پیشگیری وضعی از جرم ـ مجله تحقیقات حقوقی ـ شماره ۳۴-۳۳.
ـ کامرون، مارگارت، کولین مک دوگل، پیشگیری از جرم از طریق ورزش و فعالیت‌های جسمانی ـ ترجمه فقیهی ستاری، مجید، فصلنامه مطالعات پیشگیری از جرم ـ نشریه پلیس پیشگیری انتظامی سال اول ـ شماره اول زمستان ۱۳۸۵
ـ گسن، ریموند، روابط میان پیشگیری وضعی و کنترل جرم، ترجمه دکتر علی سین نجفی ابرندآبادی مجله تحقیقات حقوقی ـشماره ۲۰ ـ ۱۹.
ـ میرخلیلی سید محمود، پیشگیری وصفی از بزهکاری بانگاه به سیاست جنایی اسلام، رساله دکتری ۱۳۸۵ ـ دانشکده حقوق دانشگاه تهران.
ـ ملکی، سید محمد. بررسی جایگاه ونقش کاداستر. تولید نقشه های کاداستر وپایگاه داده های حقوقی در عملیات مربوط به ثبت اسناد واملاک وسازمان نقشه برداری کشور. رساله دکتری ۱۳۹۱ ـ دانشکده حقوق دانشگاه تهران.
ـ درویش نیا، محمد، مسئولیت کیفری و انتظامی ناشی از جرایم و تخلفات ثبت اسناد و املاک، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرمشناسی، تهران، دانشگاه تهران، ۱۳۸۰/
ـ عبادی پور، لطیف، مسئولیت انتظامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی، مجله کانون، سال چهل و هفتم، دوره دوم، شماره ۵۴، دی و بهمن ۱۳۸۳/
ـ هدایی، فرخ، نیم نگاهی به مسؤولیت‌ها و تخلفات انتظامی سردفتران و واکنش‌ها، مجله کانون، شماره ۹۹، آذر

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]