



نگاهی به جرایم ثبتی در نظام کیفری کنونی

تالیف

سعید چقا کبودی

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی

انتشارات قانون یار

۱۳۹۸

سرشناسه	: چقاكبودى، سعيد، ۱۳۵۹-
عنوان قراردادى	: ايران. قوانين و احكام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پديدآور	: نگاهى به جرايم ثبتى در نظام كيفرى كنونى / تاليف سعيد چقاكبودى.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون يار، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهرى	: ۱۵۰ ص.
شابك	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۷۶-۴
وضعيت فهرست نويسى	: فيبا
يادداشت	: كتابنامه.
موضوع	: ثبت -- مقررات كيفرى -- ايران
موضوع	: Recording and registration -- Criminal provisions -- Iran
موضوع	: ثبت -- ايران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
رده بندى كنگره	: KMH۵۶
رده بندى ديويى	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره كتابشناسى ملى	: ۵۷۷۴۳۵۷

انتشارات قانون يار

نگاهى به جرايم ثبتى در نظام كيفرى كنونى

تأليف: سعيد چقاكبودى

ناشر: قانون يار

ناظر فنى: محسن فاضلى

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۸

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قيمت: ۳۸۰۰۰ تومان

شابك: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۷۶-۴

مرکز پخش: تهران، ميدان انقلاب، خ منيرى جاويد، پلاک ۹۲

تلفن: ۶۶۹۷۳۹۶۰ کتابفروشى رسولى (چراغ دانش سابق)

فهرست مطالب

۷	پیشگفتار.....
۱۱	فصل اول.....
۱۱	مفاهیم، پیشینه و درآمدی بر تحلیل جرائم ثبتی عام.....
۸۵	فصل دوم.....
۸۵	جرائم ثبتی خاص ، واکنشهای کیفری ودرآمدی بر مراجع قضایی صالح در جرائم ثبتی.....
۱۴۷	منابع و مآخذ.....

تقدیم به شهدای مدافع حرم

پیشگفتار

با توجه به اینکه همه قوانین بشری در حوزه عمل و اجرا نیازمند ضمانت اجرا هستند. قوانین راجع به ثبت اسناد و املاک نیز از این قاعده مستثنی نیستند و در این راستا قوانین و مقرراتی برای تنبیه و مجازات ناقضین قوانین لحاظ گردیده است که ما از آنها به «**جرائم ثبتی اسناد و املاک**» تعبیر می‌نماییم. جرم ثبتی، فعل یا ترک فعلی است که در قوانین و مقررات موضوعه کشور راجع به ثبت اسناد و املاک به عنوان جرم محسوب و برای آن مجازات تعیین شده است. در حقوق کیفری اختصاصی ایران، جرائم ثبتی اسناد و املاک، با جرائم علیه اموال و مالکیت و جرائم علیه آسایش عمومی تقارن و تجانس دارند. ابزار حمایت حقوق کیفری مجازاتها هستند. مجازاتها انواعی دارند از جمله مجازاتهای بازدارنده. کیفرهای ثبتی زیرمجموعه مجازاتهای بازدارنده می‌باشند. این کیفرها عبارتند از حبس، جزای نقدی، تعطیلی محل کسب و لغو پروانه، انفصال و محرومیت از تصدی به شغل سردفتری یا دفتریاری. اهداف کیفرهای ثبتی مشترک با اهداف کیفر در حقوق کیفری است. آن اهداف عبارتند از ترساندن، سزادادن، بازسازگار نمودن مجرم ثبتی و جامعه است.

ویژگی مهم قوانین ثبتی و حقوق ثبت استحکام بخشی به مالکیت، درآمدزایی، تولید امنیت قضایی و اقتصادی، خاصیت لازم الاجرائی و آمریت و تردید و انکارناپذیری آنها است. دو جرم عمومی فراگیر در حقوق ثبت کلاهبرداری و جعل ثبتی است. جرائم امتناع از تحویل اوراق و دفاتر ثبتی به وسیله سردفتر منفصل، تعهد یا معامله معارض، مفلس قلمداد نمودن مستدعی ثبت ملک، از جرائم ویژه ثبتی است. حقوق کیفری با اعمال مجازات حبس و جزای نقدی در حق اینگونه مجرمین به حمایت از حقوق قربانیان جرائم ثبتی پرداخته است.



همانطور که زندگی انسانها از آغاز خلقت تا کنون فراز و نشیبهای فراوانی داشته است، روابط اجتماعی و حقوقی آنان نیز مدام در حال تغییر و تحول بوده است. بدیهی است روابط بوجود آمده ناشی از ثبت اسناد و املاک از این قاعده کلی مستثنی نبوده و نمی‌باشد. به همین خاطر علم حقوق عموماً و حقوق ثبت اسناد و املاک خصوصاً، شکل، نشو و نما و تکامل یافت و منع و ردعهای قانونی در قوانین و مقررات موضوعه ملل راقیه جهان منجمله ایران به منظور جلوگیری از تعرض و تعدی به حقوق مکتسبه اشخاص پیش‌بینی و مقرر گردید. این موانع قانونی در حقوق ثبت اسناد و املاک، به عنوان جرائم و مجازاتهای ثبتی مطرح و مدنظر قرار گرفته است.

اهمیت موضوع در آن است که جرائم پراکنده ثبتی در قانون ثبت اسناد و املاک، قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون مجازات اسلامی و سایر قوانین مرتبط یکجا مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته‌اند، که موجب شناخت سریع و اجمالی با حقوق ثبت و کیفرهای ثبتی است. همچنین با توجه به اینکه قانون مجازات اسلامی ایران قانونی نوپاست و به جهت اینکه جرائم و مجازاتهای ثبتی به صورت پراکنده در قوانین ذکر شده و کمتر به این مقوله پرداخته شده است و همچنین با توجه به اینکه اینگونه جرائم در حال حاضر بسیار پراهمیت بوده و رابطه‌ی تنگاتنگی با حقوق اشخاص و نظم عمومی دارد؛ لذا پرداختن به آنها امری بسیار ضروری است. باید توجه داشت که «حقوق» کشور ما جوان است و «ادبیات» حقوقی به همان سبب غنی و مفصل نیست؛ «حقوق ثبت» نیز از این حکم خارج نیست و قطعاً می‌توان گفت که تعداد کتاب‌هایی که در زمینه‌ی دانش و نیز فن «حقوق ثبت» تألیف و تدوین شده است، جوابگوی نیاز نیست و در این زمینه کمتر از همه «جزئیات ثبت» نصیب داشته است و از آن جا که کمتر به این موضوع پرداخته شده این کتاب بر این است تا نگاهی دقیق بر این جرائم بیندازد.



الف) پرسش‌های مطروحه این اثر علمی

۱- آیا در قوانین و مقررات کیفری ضابطه‌ای خاص برای تشخیص جرائم مثبتی در نظر گرفته شده است؟

۲- آیا با توجه به تاریخ تصویب قانون ثبت (۱۳۱۰) مجازات‌های مقرر با جرائم مربوطه، متناسب است؟

ب) فرضیه‌های مطروحه

۱- جرائم مثبتی به صورت منسجم و مناسب در قوانین جزا احصاء نشده‌اند و ضابطه مشخص و خاصی برای تفکیک جرم مثبتی با سایر جرائم وجود ندارد.

۲- مجازات‌ها احصاء شده در قوانین جزائی، از جمله مجازات‌های در نظر گرفته شده در قانون ثبت و سایر قوانین مرتبط، با جرائم مثبتی تناسب ندارد.

فصل اول

مفاهیم، پیشینه و درآمدی بر تحلیل جرائم ثبتی عام

مبحث نخست: مفاهیم

مبحث نخست را در دو گفتار به شرح ذیل مورد بحث قرار می‌دهیم

گفتار اول: واژه شناسی

در این گفتار به واژگان جرم ثبتی، سیاست جنائی، جرائم ثبتی عام، خاص و حقوق ثبت به

اختصار پرداخته می‌شود

بند اول: جرم ثبتی

از زمانی که انسان‌ها اولین حلقه‌های زنجیره‌ی زندگی اجتماعی را تشکیل دادند، یافتن راهکاری برای صیانت از اموال و تثبیت مالکیت خویش را به عنوان اولویت اول و دغدغه اصلی مورد توجه قرار دادند به همین منظور می‌توان گفت ثبت املاک از دیرباز در بین جوامع و دول مختلف دنیا معمول و متداول و همراه با زندگی اجتماعی است. البته با پیشرفت تمدن‌ها



به فراخور نیازها هر عصر و تامین حقوق مالکیت افراد جامعه و بر قراری نظم و عدالت اجتماعی صورت ثبت آنها نیز تغییر یافته است.^۱

منظور از ثبت نوشتن قراردادها و معاملات در دفاتر اسناد رسمی است و منظور از حقوق ثبت اسناد و املاک، مجموع قوانین، آیین نامه‌ها و بخش نامه‌هایی است که موضوع آنها ثبت اسناد و املاک در دفاتر دولتی است.

همانگونه که ارتکاب جرم در هر زمینه‌ای امری بدیهی است، از زمان وضع قوانین و مقررات ثبتی نیز ارتکاب جرم و تخلف در این حوزه وجود داشته است.

جرایم ثبتی عبارتند از: اعمال مجرمانه‌ای که در ارتباط با ثبت اسناد و املاک توسط مستخدمین و اعضای سازمان ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی و اشخاص دیگر حسب مورد ارتکاب می‌یابد.^۲

قانون ثبت اسناد و املاک در باب ششم خود، به جرایم ثبتی و مجازات‌های آن پرداخته است. این جرایم یا دارای عنوان مجرمانه خاص هستند یا اعمالی هستند که قانون‌گذار آنها را در حکم جرائمی دیگر قرار داده است.

بند دوم: سیاست جنائی

سیاست در لغت به معنای اصول اداره کشور در شئون مختلف آن^۱ پاسخ به پدیده‌های جنائی چه در قالب پیشگیری و چه به صورت سرکوبگرانه. نه تنها در سطح ملی بلکه در سطح

^۱ - حمیدرضا، آدابی، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۸، ص ۱۹.

^۲ - منصور، اباذری فومشی، مسوط در ترمینولوژی اصطلاحات کیفری، انتشارات اندیشه عصر، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۷،



منطقه‌ای و یا حتی جهانی، طبیعتاً نیاز به یک برنامه‌ی جامع و اشتراک‌ حداکثری عناصر رسمی و غیر رسمی دارد. آنچه که علمای حقوق برای دستیابی به یک پاسخ کارآمد در مقابل این پدیده پیشنهاد می‌کنند، چارچوب «سیاست جنائی» می‌باشد. مفهوم سیاست جنائی از بدو خلقت تا به امروز تطورات و تحولات فراوانی را به خود دیده است به طوری که نتیجه این فرآیند، فربه شدن این اصطلاح از آغاز تا زمان کنونی شده است. بدین گونه که بطور کلی مفهوم سیاست جنائی از ابتدا تاکنون به دو صورت متفاوت، از مضیق شروع شده و با رویکرد موسع به اوج رسیده است. اصطلاح سیاست جنائی اولین بار توسط آنسلیم فون فوئر باخ در کتاب حقوق کیفری او که در سال ۱۸۰۳ میلادی منتشر گردید به کار برده شد، از نظر او سیاست جنائی «مجموع شیوه‌های سرکوب گرانه‌ای که دولت با استفاده از آنها علیه جرم واکنش نشان می‌دهد».^۲

الف) تحولات مفهوم سیاست جنائی

۱- مفهوم مضیق

جرم انگاری و برخورد کیفری توسط دولت با مجرمین، برجسته‌ترین شکل برخورد با جرم و مجرم می‌باشد. به همین علت نخستین کاربردهای سیاست جنائی در فضایی معادل حقوق کیفری با سیستم کیفری مبنی بر جرم- مجازات و قانون می‌باشد بوده است همچنانکه در تعریف فوئر باخ سیاست جنائی شیوه‌های سرکوب گر اعمال شونده از سوی دولت و علیه جرم

^۱ - محمد جعفر، جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ نهم، تهران، ۱۳۷۷، ص. ۳۷۱

^۲ - میری دلماس، مارتی، نظام‌های بزرگ سیاست جنائی، جلد نخست، ترجمه علی حسین نجفی ابرندآبادی، انتشارات



محدود شده است که در مقایسه با تحولات مفهوم سیاست جنائی می توان آن را مفهوم مضیق سیاست جنائی نامید.

۲- مفهوم موسع

هر کدام از ارکان سه گانه مفهوم مضیق سیاست، در فرآیند تحولات توسعه یافته است. فون لیست در اواخر قرن ۱۹ سیاست جنائی را «مجموع منظم اصولی و جامعه بوسیله آنها مبارزه علیه بزه را سازمان می بخشد» تعریف می کند. همچنانکه می بینیم در این تعریف در کنار دولت جامعه نیز مسئول سازماندهی و اعمال سیاست جنائی در نظر گرفته شده است و از نظر خانم دلماس مارتی «سیاست جنائی شامل مجموع روش ها می شود که هیأت اجتماع با توسل به آنها پاسخ ها را به پدیده ای مجرمانه سازمان می بخشد»^۱ که عبارت «هیئت اجتماع» علاوه بر نهادهای مختلف دولتی، جامعه مدنی را نیز در سازمان دهی مقابله با پدیده مجرمانه سهیم می گرداند.

بنابراین امروزه در مفهوم موسع سیاست جنائی عبارت است از کلیه تدابیر و اقدامهای پیشگیرانه و سرکوبگرانه ای که توسط دولت، و جامعه مدنی و یا بامشارکت یکدیگر، جهت پیشگیری از جرم، مبارزه با بزهکاری، اصلاح و یا سرکوب مجرم بکار برده میشود.

ب) انواع سیاست جنائی

هر سیاست جنائی هدفداری، جهت دستیابی به اهداف خود به ابزار کارآمدی احتیاج دارد که با توجه به ابزار مورد استفاده سیاست جنائی، می توانیم آن را به سیاست جنائی تقنینی، سیاست جنائی قضائی و سیاست جنائی مشارکتی تقسیم نماییم. سیاست جنائی تقنینی با استفاده از ابزار قانون که شامل قانون اساسی، قوانین جزائی و آئین دادرسی کیفری می باشد، سیاست

^۱ - میری دلماس، مارتی، همان منبع، ص ۲۴.



جنائی قضائی با استفاده از ابزارهای قضائی که مقام قضائی بنا بر اختیارات خود می‌تواند از آنها استفاده کند مانند جایگزینی حبس یا نظام نیمه آزادی و... سیاست جنائی مشارکتی با استفاده از حمایت و مشارکت اهرم‌های مردمی (علاوه بر استفاده از ابزارهای قانونی و قضائی) سعی در رسیدن به اهداف سیاست جنائی مطلوب دارد.

ج) سیاست جنائی در ایران

کاربرد سیاست جنائی در ایران از دهه دوم قرن چهاردهم شمسی توسط اساتید حقوق جزاء و جرم‌شناسی شروع شده است اول سیاست جنائی به طور جدی از اوایل دهه ۱۳۷۰ شمسی با ترجمه و تألیف چند مقاله و کتاب وارد حقوق ایران شد. و از آغاز سال تحصیلی ۱۳۷۸-۱۳۷۹ به عنوان یک درس اصلی با ارزش دو واحد در برنامه درسی دکترای حقوق کیفری و جرم‌شناسی پیش‌بینی و تدریس شد. در نهایت تعریفی که می‌توان از سیاست جنائی ارائه داد این است که:

«سیاست جنائی عبارت است از کلیه تدابیر متخذ از سوی قانون‌گذار قوای مجریه و قضائیه و بهره‌وری از داشتن تخصص و محصول علوم مختلف و شرکت دادن مردم در دادرسی‌ها به منظور پیشگیری از وقوع جرم و انحراف و اصلاح مجرمین و منحرفین»^۱.

بند سوم: جرائم ثبتی عام

جرائم ثبتی عام جرائمی هستند که قانون‌گذار آنها را در حکم جرائم دیگر قرار داده است که عبارتست از جرائم ثبتی در حکم کلاهبرداری، خیانت در امانت و جعل که اینگونه جرائم

^۱ - محمد، زارعی، بررسی سیاست جنائی ایران در قبال تخلفات و جرائم ثبتی اسناد و املاک، پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان، ۱۳۸۷، ص. ۹۴



از لحاظ انسانی و مجازات تابع شرایط عمومی جرائم موصوف بوده که مقنن جهت جلوگیری از تورم قوانین در این مورد صرفاً آن را به مقررات کلی جرائم مذکور ارجاع داده است.^۱

بند چهارم: جرائم ثبتی خاص

جرائم ثبتی اسناد و املاک خلاص، جرائمی هستند که در حقوق کیفری اختصاصی ایران عنوان منحصر به فرد و ویژه‌ای دارند و با وجود اشتراک و تشابه با جرائم ثبتی در حکم جعل، خیانت در امانت و کلاهبرداری یا در قالب هیچ یک از صور جرائم اخیرالذکر که گفته شد نمی‌گنجد. به تعبیر دیگر این جرائم عنوان احکام و مجازات خاص خود را دارند. تعداد این جرائم در حقوق کیفری اختصاصی ایران محدود و محدود است.^۲ جرائم ثبتی خاص در موارد ۴۵ و ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۶ لایحه قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ آمده است که در جای خود به تحلیل آنها می‌پردازیم.

بند پنجم: حقوق ثبت

حقوق ثبت در ایران زمین دانشی تازه است. از فقه و سنت و علوم دینی تولد نیافته، بلکه دانشی خارجی است. قوانین ثبتی ما نیز کپی برداری از فرنگ است. حقوق ثبت متمایل بر حقوق مدنی است. حقوق مدنی نیز بن مایه‌های آن از حقوق فرانسه گرفته شده و با فقه اسلامی استخراج یافته است. هر دانش اهدافی را دنبال می‌کند مهمترین هدف این دانش هم تحکیم و تثبیت و ابقاء حقوق مالکانه انسان‌ها بر مایملک خود می‌باشد مجموع تلاش‌ها و کوشش‌های

^۱ - همان، ص. ۱۴.

^۲ - علی، حاجیانی، جرائم ثبتی، انتشارات شروع، چاپ اول، ۱۳۸۴، ص. ۲۱.



بشری برای نیل به امتیازات و دارائی در جامعه است. حقوق ثبت می خواهد باعث ماندگاری این امتیازات و اموال بشری گردد.

قانون ثبت قراردادی است که میان حکومت و جامعه وضع شده است. حکومت با انعقاد این قرارداد قبول نموده که جامعه مالک و دارنده اموال و حقوقی هستند که باید امنیت و ثبات آن اموال را از طریق به ثبت رساندن تضمین کند و کیفرهای ثبتی پاسخ تجاوزهای ثبتی به حقوق مالکانه افراد جامعه است.

حقوق ثبت علمی است که موضوع آن دو مقوله اسناد و املاک است. اسناد، مربوط به حوزه دفاتر اسناد رسمی و املاک، مربوط به حوزه اداره ثبت است. مجموع قواعد و مقررات قانونی که بر ثبت اسناد و املاک حاکم است، حقوق ثبت می نماید. گرچه حقوق ثبت در سال ۱۲۹۰ با تصویب قانون ثبت به صورت نظام مند و رسمی به دنیای حقوق معرفی شد، ولیکن حقوق ثبت به اشکال دیگر در ازمنه تاریخی قبل نیز وجود داشته است. به عنوان مثال یک اثر قدیمی در حقوق ثبت قدیم، وجود سند و نقشه شهر دونگی در کلدی بود که قدمت زمانی آن ۴۰۰۰ سال قبل از میلاد است. این سند، نقشه شهری با اشکال هندسی مربع و مثلث و امثال آنرا نشان می دهد که در مهندسی امروز نیز حاکم است و نشانه حدود اربعه نیز می باشد.^۱

حقوق ثبت مراحل را طی کرده تا به ثبت امروزی رسیده، مرحله اول آن سال ۱۳۰۲ بود که آن را ثبت عادی یا اختیاری می نامند. مرحله دوم آن از سال ۱۳۱۰ است که ثبت اجباری نامیده شد. مردم بر اساس قانون ثبت ۱۳۱۰ مجبور و مکلف به تقاضای ثبت املاک خود بوده اند. در این قانون دولت نه تنها هدفش نظم و انتظام به مالکیت افراد جامعه بود بلکه علاوه

^۱ - محمد جعفر، جعفری لنگرودی، حقوق ثبت، جلد اول، انتشارات گنج دانش، چاپ چهارم، ۱۳۸۲، ص ۷.



بر آن، هدفش وصول مالیات‌های دولت در پناه قانون ثبت بود. این سیاست تا امروز هم ادامه دارد و دولت تمام مالیات‌های خود را از قبیل مالیات مشاغل، مالیات بر املاک، عوارض شهرداری، حق ثبت اسناد حق ثبت بیمه و سایر مطالبات دولتی را از طریق ثبت و دفاتر اسناد رسمی وصول می‌کند. بنابراین با اینکه هدف نهایی حقوق ثبت استقرار مالکیت و حقوق اشخاص در جامعه است، حقوق ثبت برای دولت نیز سودمند واقع شده و با پرداخت حق ثبت روزانه، به خزانه مملکت افزوده می‌شود. حال با توجه به مقدمه بالا می‌توان حقوق ثبت را اینگونه تعریف نمود: مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک، مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک و منظور از ثبت نوشتن قراردادها و معاملات و چگونگی املاک است در دفاتر دولتی (رسمی).^۱

گفتار دوم: پیشینه تاریخی

حقوق ثبت قسمتی از تاریخ عمومی حقوق ایران است و در عداد حقوق خصوصی و زیرگروه حقوقی مدنی است و اغلب سرگذشت آن در محدوده حقوق قضایی کشور ماست. حقوق ثبت مجموع مقرراتی است که به موجب آن، حقوق اشخاص در مالکیت اموال و املاک و روابط قراردادی مردم و نقل و انتقال مالکیت‌ها و تعهدات باید در دفاتر (رسمی) ثبت و گواهی شود که در موارد اختلاف رافع باشد. حقوق ثبتی را در دو شاخه می‌توان بررسی کرد، ثبت اسناد و ثبت املاک، سابقه تاریخی ثبت اسناد در ایران بیشتر از سابقه تاریخی ثبت املاک است و منابع بسیاری در خصوص این قسمت از حقوق ثبت وجود دارد و نیز اسناد فراوان که از لطمات زمان نجات یافته تا به دست ما رسیده است.

^۱ - غلامرضا، شهری، حقوق ثبت، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ سیزدهم، ۱۳۶۹، ص. ۱.



در خصوص تاریخ حقوق ثبت در ایران متأسفانه، تاکنون نوشته قابل توجهی تألیف نشده و مطالب تاریخی با موضوع ثبت در کتاب‌های ثبتی و حقوق و تاریخی پراکنده است با این حال می‌توان تاریخ حقوق ثبت را در ایران به دو دسته تقسیم کرد:

بند اول: از پیدایش تا دوران مشروطه

اولین اطلاعاتی که ما از ثبت به مفهوم امروزی آن در تاریخ ایران سراغ داریم قانون نامه حمورابی مربوط به قرن بیستم قبل از میلاد است که در ماده ۴۴ و ۶۰ آن درباره نوشتن قرارداد اجاره و مدت و مبلغ اجاره مقرراتی وضع شده و مواد ۱۲۰ و ۱۲۷ آن، در رهن طلا و نقره و کتبی بودن قرارداد و عقد ازدواج با حضور گواهان و به صورت مکتوب اجباری شده است.^۱ و نیز در مواد ۳۷ و ۳۹ و ۴۸ قانون حمورابی، هرگاه کسی مزرعه یا خانه‌ای را می‌خریده لوح قرارداد مکتوب مالکیت فروشنده را می‌شکسته و قرارداد جدید مکتوب می‌شده است. این چند بند از قانون حمورابی نزد مردمان منطقه غرب و جنوب غربی ایران، برای ثبت قراردادهای و مالکیت، کتابت بر الواح سفالین و مشابه آن رواج داشته است.^۲

آنچه از مطالب تاریخی و کتیبه‌ها استفاده می‌شود حاکی از آن است که از زمان هخامنشی‌ها نوشتن اسناد و قباله‌ها به عهده مغان بوده و گویا یک مقام رسمی، رئیس تشریفات دربار یا خزانه داری با زدن مهری برجسته بر الواح گلی که روی آن نوشته‌ای به زبان فارسی باستان یا عیلامی یا اکدی بوده به آنها رسمیت داده است. بعضی اسناد را هم روی پوست می‌نوشتند بویژه اسنادی را که بایستی به جاهای دوردست فرستاده می‌شدند این اسناد و قباله‌ها را به

^۱ - محمدعلی، اختری، نقش ایرانیان در فقه اسلامی به همراه مباحثی چند در قباله و قباله نویسی در ایران، چاپ کانون

سردفتران، ۱۳۸۲، ص. ۱۲۵.

^۲ - بهمن، رازانی، حقوق ثبت؛ مدخل، انتشارات اساطیر، چاپ اول، ۱۳۷۹، صص. ۱۹-۱۸.



زبان‌های آرامی، عیلامی، اکدی و فارسی باستان می‌نوشتند.^۱ در زمان سلطنت داریوش، ثبت ملک در دفاتر دولتی معمول بوده است در زمان او والیان یا ساتراپها باید از تعداد نفوس و خانواده و تعداد املاک و خانه‌ها اطلاع داشته باشند. برای این کار دفاتری ترتیب داده بود که تعداد آنها با اسامی صاحبان آن با مشخصات ملک در دفاتر یادداشت می‌شد و نقل و انتقال هم با حضور در آن دفتر انجام می‌گرفت و به این ترتیب یک نوع «ثبت املاک» در سراسر کشور ایران رواج داشته و شخص والی عهده دار این وظیفه بوده است و هیچ صاحب ملکی در دادگستری نمی‌توانست طرح دعوی کند مگر آنکه اسم او در آن دفتر مخصوص ثبت شده باشد و همچنین دفتر دیگری برای زارعین که قصد آباد کردن زمین را داشتند، وجود داشت و دفتری هم برای حقا به و میزان آن.

از دوران پس از انقراض هخامنشی‌ها تا تشکیل دولت اشکانی که اسکندر مقدونی و سلوکی‌ها به ایران فرمانروائی داشتند درباره حقوق ثبت اطلاع چندانی نداریم. اما مسلماً همان مقررات مربوط به زمان هخامنشی‌ها کمابیش رایج بوده و آنچه که مسلم است در مرکز و ساتراپ نشین‌ها، ادارات مرکزی و خزاین و اسناد سیاسی و حقوقی و قضایی نگهداری می‌شد. همه مراعات و اختلافات بین ایرانیان و یونانیان توسط قضات یونانی و طبق قوانین مدنی یونان حل و فصل می‌شده است.^۲ و لذا بدون شک، اسناد و معاملات مردم به زبان یونانی نوشته می‌شده است و این وضعیت تا زمان سلسله‌ی بعدی یعنی اشکانیان تا حدودی، ادامه داشته است؛ یکی از اسنادی که در سال ۱۲۱ میلادی برپوست آهونوشته شده در شهردورا اوروپوس از متصرفات اشکانی کشف شده است این سند که در کتیبه یهودیان (سیناگوگ) به دست آمده،

^۱ - محمدعلی، اختری، همان، ص. ۱۲۸.

^۲ - مرتضی، راوندی، سیر قانون و دادگستری در ایران، انتشارات چشمه، چاپ اول، ۱۳۶۸، ص. ۱۳۰.