

ابعاد و ارکان مجرمانه نقل و انتقال اموال غیر منقول

روح الله آهنگران^۱

چکیده:

عبارتی قابلیت نقل و انتقال از ویژگی کلیه اموال، اعم از مادی و غیر مادی است برعکس دیگر جرائم علیه اموال مالکیت، در جرم انتقال مال غیر بحث اموال غیر مادی به عنوان موضوع این جرم مصداق پیدا کرده و این شبهه را ایجاد می نماید که ممکن است در این جرم قانونگذار برای هرگونه نقل و انتقال متقلبانه اموال مادی و غیر مادی ضمانت اجرای کیفری تعیین نموده باشد. هدف از این نوشتار بررسی ابعاد و ارکان مجرمانه نقل و انتقال اموال غیر منقول می باشد. این پژوهش که از نوع توصیفی تحلیلی بوده توسط مطالعات کتابخانه ای انجام شده است. نتایج حاصل از این مطالعه حاکی از آن است که با توجه به اینکه جرم انتقال مال غیر، از جرائم در حکم کلاهبرداری است، و در کلاهبرداری موضوع جرم محدود به اموال مادی است و اموال غیر مادی موضوع این جرم قرار نمی گیرند. که انتقال مال غیر به ثالث و اضرار حاصله باید نتیجه اقدامات مرتکب یا مرتکبین جرم باشد، به گونه ای که اگر اقدامات مرتکب یا مرتکبین در قالب انجام معامله متقلبانه نبود چنین نتیجه ای حاصل نمی شد. البته احساس این رابطه در جرم انتقال مال غیر همچون جرم تخریب به دلیل اتصال فعل و نتیجه و عدم قطع پیوند بین این دو از لحاظ زمانی، به سهولت امکان پذیر نیست. رابطه علیت در جرم انتقال مال غیر یعنی اینکه انتقال مال غیر به ثالث و اضرار حاصله باید نتیجه اقدامات مرتکب یا مرتکبین جرم باشد

واژگان کلیدی: جرم، نقل و انتقال، اموال غیر منقول، مجهول المالک، رابطه علیت

مقدمه:

اصولاً "نقل و انتقال اموال منقول مادی، تابع محل وقوع مال است اما با توجه به اینکه مساله نقل و انتقال مال منقول در مرز بین دسته اموال و دسته قراردادها قرار دارد برای تعیین قانون حاکم بر آن، لازم است امور مربوط به هر یک از این دو جنبه از یکدیگر متمایز و به حسب مورد قانون قابل اعمال معین گردد. برخی از حقوقدانان با توجه به اطلاق لفظ مال در ماده‌ی ۱ قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر (مصوب ۱۳۰۸)، در خصوص شمول موضوع این جرم به منقول و غیر منقول اختلاف نظر دارند. در رأی شماره‌ی ۷۵۷ مورخ ۱۳۱۸/۴/۶ دیوان عالی کشور آمده است: «قانون انتقال مال غیر (مصوب ۱۳۰۸) اعم از منقول و غیر منقول است و تخصیص آن به اموال غیر منقول دلیلی ندارد». در رأی شماره‌ی ۸۰۶۷/۴۰۷ مورخ ۱۳۱۶/۲/۲۷ دیوان عالی کشور هم آمده است: «مال غیر که به موجب (ماده ۱ مصوب ۱۳۰۸) نقل آن ممنوع و انتقال دهنده کلاهبردار محسوب گردیده برحسب ظاهر اعم از منقول و غیر منقول است و دلیلی بر اختصاص آن به غیر منقول وجود ندارد». اداره‌ی حقوقی دادگستری نیز در نظریه‌ی شماره‌ی ۷/۲۱۸۶ مورخ ۱۳۷۰/۵/۲۲ مال موضوع جرم مذکور اعم از منقول و غیر منقول دانسته است.

اما به نظر می‌رسد با توجه به (مواد ۴۸، ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰)، در عمل مقرره‌ی مذکور در مورد اموال منقول مصداق دارد، زیرا براساس مواد مذکور هرگونه انتقال مال غیر منقول اگر به صورت سند رسمی نباشد، معتبر نیست و نمی‌توان گفت مال غیر منتقل شده است. البته به موجب رأی شماره‌ی ۹۹۷ مورخ ۱۳۲۶/۷/۱۹ شعبه ۲ دیوان عالی کشور، انتقال به وسیله‌ی سند رسمی هم موضوع این جرم قرار دارد. با عنایت به اطلاق ماده یک قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸ که مطلق مال را قید نموده، به نظر می‌رسد که موضوع جرم انتقال مال غیر، هر دو قسم اموال منقول و غیر منقول را در بر گرفته و منحصر به یکی از دو قسم نباشد.

با این حال با ملاحظه آثار برخی از حقوقدانان، به نظر می‌آید که در این زمینه اتفاق نظر نباشد. در مقابل عده‌ای که به صراحت بیان می‌دارند موضوع جرم انتقال مال غیر اعم از مال منقول و غیر منقول است (همان منبع). عده‌ای دیگر با عنایت به تکلیفی که مقنن در ذیل ماده یک قانون ۱۳۰۸ برای مالک بدین شرح مقرر نموده: «اگر مالک از وقوع معامله مطلع شده و تا یک ماه پس از حصول اطلاع، اظهاریه برای ابلاغ به انتقال گیرنده و مطلع کردن او از مالکیت خود به اداره ثبت اسناد یا صلحیه یا یکی از دوایر دولتی تسلیم ننماید، معاون مجرم

محسوب خواهد شد. هر یک از دواير و دفاتر فوق مکلفند در مقابل اظهاریه به مالک رسيد داده آنرا بدون فوت وقت به طرف برسانند» (حبيب زاده، ۱۳۷۴: ۲۸).

ظاهراً معتقدند چون تکلیف مذکور صرفاً نسبت به اموال غیر منقول متصور است و نوعاً این تکلیف درباره اموال منقول موضوعیت ندارد. آقای ولیدی در کتاب جرائم بر علیه اموال به طور تلویحی مطلب را این گونه بیان می‌نماید: «در بررسی حکم ماده فوق الذکر و در بادی امر محتمل است که تصور شود که وقوع و تحقق جرم خاص کلاهبرداری از طریق انتقال مال غیر بدون مجوز قانونی، بعد از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک و گذشت بیش از ۵۰ سال از تاریخ اجرای آن، بعید و غیر ممکن است. ولی از آنجایی که معامله اموال غیر منقول به وسیله تنظیم قولنامه عادی به صورت (مبايعه نامه) در مورد املاکی که فاقد سند مالکیت رسمی هستند و یا املاک مشاع افزای نشده، امروزه در کشورمان متداول می‌باشد و از نظر حقوق اسلامی و فتاوی صاحب نظران در صورتی که قولنامه به صورت عقدی از عقود اسلامی مانند عقد بیع تنظیم شوند، دارای اعتبار شرعی و قانونی خواهد بود. در نتیجه هرگاه کسی با سوء استفاده از این وسیله مال غیر منقول متعلق به دیگری را بدون دارا بودن عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت بوسیله تنظیم قولنامه‌ی عادی، به عنوان مال معرفی و به نحوه مزورانه به دیگری بفروشد و یا اینکه پس از وقوع و انجام معامله مالک یا قائم مقام او را از جریان امر مطلع نگرداند و یا اجازه او را کسب نکند، اقدام او در انجام چنین معامله‌ای باطل و با تحقق شرایطی ممکن است از مصادیق قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر، مصوب سال ۱۳۰۸ شناخته شود.» (صالح ولیدی، ۱۳۷۸، ۳۷-۳۸)

اداره حقوقی قوه قضائیه در رابطه با شمول کلمه مال، در جرم انتقال مال غیر بر اموال منقول و غیر منقول، چنین اظهار نظر نموده: «کلمه مذکور در قانون راجع به اشخاصی که مال غیر را انتقال می‌دهند و یا تملک می‌کنند و مجازات آنها دلالت بر اموال منقول یا غیر منقول دارد. به عبارت دیگر اطلاق بدون قید با قرینه قطعی ناظر به کلیه اموال اعم از منقول و غیر منقول است. بنابراین چنانچه شخصی اموال منقول شخص دیگر را بدون اذن یا اجازه مالک بفروشد، عمل انتسابی به او جرم بوده و مشمول مقررات قانونی انتقال مال غیر و اصلاحات بعدی است.»

دادنامه‌های شماره ۹۸۸-۷۱/۹/۱۵ شعبه ۱۲ دادگاه کیفری که توسط شعبه ۲۰ دیوان عالی کشور ایراد شد و نیز دادنامه شماره ۲۰/۵۵۶-۷۷/۱۲/۱۵ بیانگر این است که دیوان مال منقول و غیر منقول هر دو را پذیرفته است. در مجموع با عنایت به اطلاق لفظ مال، در قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر و عدم وجود دلیل قطعی برای

^۲ نظریه شماره ۷/۸۲۲۷، ۱۳۷۳/۱۲/۱۰، اداره حقوقی قوه قضائیه ج ۲، ص ۳۰۵.

تقیید حکم فوق بر اموال منقول یا غیر منقول، به نظر می‌رسد که موضوع جرم انتقال مال غیر، از این حیث مقید نبوده و بر هر دو مورد شمول داشته باشد (بازگیر، ۱۳۷۹: ۳۵). بنابراین با توجه به مطالب گفته شده در بالا و اینکه تا به حال پژوهشی توسط دیگر محققین در راستای ارکان و مجرمانه نقل و انتقال اموال غیر منقول انجام نشده است، در این نوشتار در پی آن هستیم که به بررسی وجوه مجرمانه نقل و انتقال اموال غیر منقول بپردازیم.

جرم انتقال مال غیر:

جرم پدیده‌ای است انسانی، اجتماعی انسان در هر جامعه‌ای به اقتضای انگیزه‌های روانی خود، مرتکب جرمی می‌شود که زمینه‌های ارتکاب آن را از سازمان‌های فرهنگی، سیاسی و اقتصادی جامعه خود کسب کرده است، لذا بین جرم و عوامل جرم زای اجتماعی همبستگی نزدیک و مستقیم وجود دارد، به نحوی که تغییرات پیوسته‌ی عوامل مذکور، در تغییر چهره جرائم کاملاً مشهود است و در کیفیت و کمیت جرائم تأثیر بسزایی دارد. از زمانی که مالکیت خصوصی به عنوان یک نهاد اجتماعی پذیرفته شد، تجاوز به اموال دیگران نیز به عنوان یک عمل ناپسند مورد توجه بوده است. متتها شیوه این تجاوز با تحولات اجتماعی و پیچیده شدن روابط اجتماعی، رنگ‌های متنوعی به خود گرفته است.

رکن قانونی:

اصل قانونی بودن جرم و مجازات اقتضاء می‌کند که قانونگذار تمامی اعمال و رفتار مجرمانه را مشخص و مجازات آن‌ها را صریحاً اعلام نماید تا حد امکان از اعمال سلیقه در تبیین و تشریح عنوان مجرمانه جلوگیری کند و از سوی دیگر شهروندان یک جامعه از اعمال و رفتار مخالف قانون مطلع شوند چرا که مطابق قاعده «قبح عقاب بلا بیان» و آیات شریفه قران کریم، اعمال مجازات بدون اعلام قبلی قبح و زشت شمرده شده و فرض بر مباح و قانونی بودن تمامی اعمال و رفتار جامعه است. بنابراین هر عنوان مجرمانه‌ای باید قبلاً توسط قانونگذار اعلام گردد. خوشبختانه در خصوص جرم انگاری «انتقال مال غیر» این قاعده حاکم بوده و در حال حاضر ماده ۱ قانون انتقال مال غیر و ماده ۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک به عنوان عنصر قانونی در رویه قضائی مورد استناد و استفاده محاکم قرار می‌گیرد. هرچند اقلیت حقوق دانان معتقد به نسخ قانون انتقال مال غیر توسط قانون ثبت اسناد و املاک هستند، لیکن به نظر می‌رسد این نظریه درست نباشد زیرا:

اولاً: مواد ۱۰۰ تا ۱۱۷ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ در خصوص جرائم در خصوص ثبت املاک است و نه نقل و انتقال اموال؛

ثانیاً: ماده ۱۱۷ قانون ثبت رکن قانونی معامله معارض می‌باشد نه رکن قانونی جرم فروش مال غیر؛
ثالثاً: رأی وحدت رویه شماره ۵۹۴ بر اعتبار قانون انتقال مال غیر تصریح دارد و اجتهاد در مقابل نص ممنوع است.

رکن مادی:

رکن مادی جرم انتقال مال غیر برخلاف کلاهبرداری بسیط است؛ یعنی احتیاج به وسایل متقلبانه، اغفال مالباخته و تسلیم مال توسط او به کلاهبردار ندارد. در این جرم بزه دیده در صحنه جرم حضور ندارد تا اغفال شود، بلکه صرفاً انتقال مال غیر توسط مرتکب کافی است. (حبیب زاده، ۱۳۷۴: ۲۲۸)
رکن مادی در جرم انتقال مال غیر همان انتقال است. که اگر با سند رسمی صورت بگیرد، امضا اسناد رکن مادی جرم را تشکیل می‌دهد و اگر قولنامه‌ای باشد، تنظیم قولنامه و امضای آن رکن مادی را تشکیل می‌دهد (سپهوند، ۱۳۸۰: ۲۸).

رفتار مجرمانه:

رفتار مجرمانه مجموعه اقداماتی است که برای تحقق رکن مادی در هر جرمی توسط قانونگذار پیش بینی شده است. در صورت ارتکاب آن توسط شخص یا اشخاص و جمع بودن عناصر دیگر جرم محقق می‌گردد. می‌دانیم که برای تحقق کلاهبرداری باید مرتکب با به کار بردن وسایل متقلبانه، دیگری را اغفال کند و مالباخته در اثر اغفال، مال خود را به کلاهبردار تسلیم کند، در حالی که در انتقال مال غیر این اقدامات وجود ندارد، اما از آنجا که انتقال دهنده‌ی مال غیر، با انجام معامله‌ی مذکور در عمل خود را مالک معرفی و مبادرت به انتقال ملک مزبور کرده است، اقدام وی به منزله‌ی تشبث به وسایل متقلبانه تلقی شده است و برای او مجازات کلاهبرداری پیش بینی گردیده است. از نظر نوع رفتار مجرمانه مرتکب، اقدامات او جنبه‌ی ایجابی از نوع تصرف و استیلا و تملک دارد و شامل ترک فعل نمی‌شود. (حبیب زاده، ۱۳۷۴: ۲۲۶)

قانون با بیان «اگر کسی مال متعلق به دیگری را بدون داشتن ولایت یا وکالت یا وصالت به دیگری منتقل نماید مرتکب جرم انتقال مال غیر گردیده است». برای تحقق جرم انتقال مال غیر در خصوص انتقال دهنده،

ارتکاب یک فعل مادی مثبت را پیش بینی کرده است. به عبارت دیگر قانونگذار شخص را از انجام یک کار غیر قانونی نهی کرده است. بدین صورت که مرتکب این عمل نشود، پس اگر شخص به نهی قانونگذار توجه نکند و آن عمل را انجام دهد مرتکب جرم مارالذکر شده، که فعل او به صورت مثبت است. لذا ترک فعل برای تحقق این جرم کافی نیست. انتقال بدون مجوز قانونی، وصف فعل مجرمانه جرم مذکور است. به این صورت که انتقال دهنده، بدون داشتن حق وکالت یا وصایت یا قیومیت یا ولایت یا هر عنوان دیگری اقدام به انتقال مال دیگری کرده است. بنابراین اگر انتقال مال غیر یا مجوز قانونی صورت گیرد، عمل جرم محسوب نمی شود. (شامبیاتی، ۱۳۷۴: ۲۲۹)

ماده یک قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر که بیان می دارد: «کسی که مال غیر را با اینکه مال غیر است به نحوی که انحاء عیناً یا منفعتاً...» تصریح دارد به اینکه موضوع جرم انتقال مال غیر اعم است از عین و منفعت. در تعریف اعیان و منافع آمده است: «اعیان و آن اموال مادّیست که در خارج موجود می باشد و به وسیله لامسه می توان آنها را لمس نمود مانند خانه، باغ و امثال آن. منافع، و آن چیزی است که از اعیان استفاده و به تدریج حاصل می گردد و مستقیماً قابل لمس نمی باشد، اگرچه ممکن است در مواردی به صورت اعیان در آید مانند نمائات و ثمره و نتایج حیوانات. (امامی، ۱۳۶۸، ۲۱-۲۲)

چون انتقال منافع صرفاً در مورد اموالی مصداق پیدا می کند که با انتقال از آن، عین مال باقی بماند، بنابراین اموالی که با استفاده از آنها عین مال باقی نمی ماند به عبارتی استفاده از آنها به ناپود شدنشان است، انتقال منافع آنها در قالب هیچ عقدی اعم از اجاره، عاریه یا عمری رقبی و سکنی مصداق نداشته؛ بنابراین جرم انتقال مال در مورد این دسته از اموال به اعتبار انتقال منافع متعلق به آنها قابل تصور نمی باشد.

شرایط واوضاع :

هر جرمی دارای موضوعی است که رفتار مجرمانه بر آن واقع می شود. در حقوق کیفری اختصا صی جرائم براساس موضوع به سه دسته جرائم علیه اشخاص، علیه اموال و علیه امنیت و آسایش عمومی طبقه بندی می شوند. در جرائم علیه اموال آنچه مستقیماً هدف آماج عملیات مجرمانه قرار می گیرد، غالباً اشیای دارای ارزش اقتصادی یا اموال هستند. پس مال، موضوع اصلی جرائم علیه اموال را تشکیل می دهد. در ماده ۱ قانون مجازات انتقال مال غیر نیز قانونگذار به صراحت از مال به عنوان موضوع جرم یاد می کند. در کلاهبرداری نیز که در واقع جرم انتقال مال غیر، یکی از جرائم هم خانواده و در حکم آن محسوب می شود، موضوع جرم مال است. که در قسمت واژه شناسی از لحاظ لغوی و اصطلاحی مورد بررسی قرار گرفته است. همانگونه که بیان شد، علاوه بر

ارزش اقتصادی داشتن و مورد مطالعه قرار گرفتن برای اموال، خصوصیات دیگری نظیر تسبیل منفعت، امکان اختصاص یافتن به شخص حقیقی یا حقوقی و قابلیت نقل و انتقال نیز ذکر شده است. (لنگرودی، ۱۳۷۳، ۴۴)

هر جرمی دارای موضوع خاصی است که هدف مرتکب جرم تحصیل آن است و موضوع جرم انتقال مال غیر با توجه به نص صریح ماده یک قانون مجازات راجع به انتقال مال منسوب ۱۳۰۸، مال متعلق به غیر است. همچنانکه پیداست موضوع این جرم از دو جزء تشکیل شده؛ جزء اول مال و جزء دوم آن تعلق به غیر، که به ترتیب به بحث راجع به هر یک از این دو جزء می‌پردازیم.

موضوع جرم:

بحثی که در رابطه با تمام جرائم بر علیه اموال پیش می‌آید، این است که موضوع جرم مال است یا شیء؟ با وجودی که در برخی از جرائم علیه اموال به علت عدم تصریح قانونگذار، مابین حقوقدانان اختلاف نظر در این رابطه وجود دارد. بنابراین استدلالهای متفاوتی در مورد موضوع این جرائم از باب اینکه مال است یا شیء پیش آید، مع الوصف در مورد جرم مورد بحث با عنایت به تصریحی که خود مقنن در ماده ۱ قانون ۱۳۰۸ دارد، باید گفت که موضوع این جرم مال است نه شیء و از آنجایی که مال اخص از شیء می‌باشد از این رو دایره شمول مقررات قانون ۱۳۰۸ محدود به اموال بوده و تسری این مقررات به هر شیء اعم از مال و غیر آن تفسیر موسع قوانین کیفری تلقی خواهد شد.

تصمیم قانونگذار به محدود نمودن موضوع جرم انتقال مال غیر، به اموال و عدم تسری آن به هر شیء را باید با تصمیم مقنن در کلاهبردار محسوب نمودن مرتکب جرم انتقال مال غیر، همخوان و هماهنگ دانست. زیرا می‌توان گفت که از نظر رویه قضایی و همچنین دکتترین در مورد اینکه موضوع جرم کلاهبرداری صرفاً محدود به اموال بوده و هر شیء را شامل نمی‌شود، تقریباً اتفاق نظر وجود دارد. به عنوان مثال آقای حبیب زاده در این باره عنوان می‌دارند: «در این که کلاهبرداری جرم علیه اموال است اتفاق نظر وجود دارد، ولی در مصداق موضوع جرم اختلاف عقیده به چشم می‌خورد» و یا این مطلب که در فرق کلاهبرداری با سرقت این است که در کلاهبرداری موضوع جرم حتماً باید مال باشد «... (حبیب زاده، ۱۳۷۳، ۴۲)

البته باید توجه داشت که این محدودیت موضوع با فلسفه قانونگذاری در جرم مورد اشاره نیز همخوانی دارد؛ علاوه بر ارزش اقتصادی داشتن و مورد معامله قرار گرفتن، برای اموال خصوصیات دیگری نظیر: تسبیل منفعت، امکان اختصاص یافتن به شخص حقیقی یا حقوقی و قابلیت نقل و انتقال نیز ذکر شده است. (لنگرودی، ۱۳۷۳، ۲۷)

با توجه به اختلاف نظر موجود در مورد مال بودن یا نبودن و سایل تحصیل مال و اسناد مالی بهتر است با توجه به مباحث نظری، مسأله را مطرح ننموده و پرسش را این گونه پاسخگو باشیم که چون عملاً اسناد و مدارک مالی و وسایل تحصیل مال مورد معامله و داد و ستد قرار گرفته، و در نتیجه انتقال آنها به ثالث، در واقع این عین یا منافع اموال منقول و غیر منقول است که مورد انتقال قرار می‌گیرد، و از آنجایی که در قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر، تصرف انتقال گیرنده بر مال مورد انتقال، شرط تحقق جرم عنوان نشده و به صرف انتقال مال به منتقل الیه جرم محقق می‌شود؛ بنابراین باید اذعان داشت که اسناد و مدارک مالی و وسایل تحصیل مال، موضوع جرم انتقال مال غیر قرار می‌گیرند.

تعلق مال به غیر:

تعلق داشتن موضوع جرم به دیگر از وجوه اشتراک جرائم علیه اموال است. در جرم انتقال مال غیر هم این مطلب صادق بوده و نص صریح ماده یک قانون ۱۳۰۸ نیز به صراحت از لفظ مال غیر صحبت نموده است. تعلق به غیر درد و معنا قابل بحث و بررسی است: تعلق نداشتن مال به خود مرتکب، داشتن مالک معین به عبارت دیگر وجود دو شرط لازم است:

- ۱- شرط لازم که شرط سلبی است؛ تعلق نداشتن مال به خود شخص.
- ۲- شرط کافی که شرط ایجابی یا غیر سلبی است؛ داشتن مالک معین.

شرط اول - عدم تعلق مال به انتقال دهنده:

وجود این شرط برای تحقق جرم انتقال مال غیر، لازم و ضروری است. در غیر این صورت، موضوع مال شخصی پیش می‌آید و طبق قواعد و مقررات موجود که مبتنی بر قاعده‌ی تسلیط است، برای هر مالکی حق هرگونه دخل و تصرف در حدود مقررات، نسبت به مایملک خود به رسمیت شناخته شده که یکی از حقوق مالکانه و در واقع نقطه اوج حق مالکیت، توانایی و اختیار مالک بری اخراج مال از مالکیت خود است. بر همین اساس مالک می‌تواند با انجام اعمال مادی یا با مبادرت ورزیدن به اعمال حقوقی، مال را از مالکیت خود خارج نماید. یکی از طریق و مصادیق اخراج از مالکیت، انتقال آن به دیگری است به گونه‌ای که انتقال مال شخصی به غیر را، حق اخراج از مالکیت در معنای مضیق نامند.

شعبه ۸ دیوان عالی کشور در رأی شماره ۲۲۸۷ مورخ ۱۳۳۵/۵/۱۵ به همین مبنا تحقق جرم انتقال مال غیر را بدین شرح منتفی دانسته: «اگر کسی ملکی را به یک نفر صلح کند، به شرط اینکه مادام العمر حق فروش نداشته است، شرط مزبور خلاف مقتضای عقد و باطل است از این رو انتقال ملک از طرف شخص اخیر به کسی دیگر جرم شناخته نمی‌شود. (متین، ۱۳۲۰: ۴۵)

تعلق عین مال به دیگری، در زمان ارتکاب جرم، از دیگر پایه‌های تشکیل دهنده رکن مادی انتقال مال غیر است. لذا اگر عین مال متعلق به انتقال دهنده باشد، انتقال مال غیر محقق نیست. این تعلق، هم جنبه اثباتی دارد (تعلق به دیگری) و هم جنبه سلبی دارد (عدم تعلق به انتقال دهنده) در نتیجه انتقال عین مرهونه یا عین مستأجره توسط راهن یا موجر ولو دیگری در آن حقی دارد، انتقال مال غیر نیست؛ زیرا مال انتقال داده شده به دیگری تعلق ندارد، بلکه متعلق به انتقال دهنده است. منظور از غیر در اینجا اعم از شخص حقیقی و حقوقی است و شخص حقوقی، هم اعم از شخص حقوق عمومی و خصوصی است؛ لذا انتقال اموال دولتی و نیز یک شرکت خصوصی هم مصداق انتقال مال غیر است. نکته مهم این است که مرتکب با علم به تعلق مال به غیر آن را انتقال دهد؛ از این رو اگر کسی چیزی را که از آن خودش است، ولی در اختیار و تصرف دیگری است انتقال دهد، عملش انتقال مال غیر نیست؛ زیرا منظور از تعلق مال به غیر، تعلق داشتن عین آن به دیگری است و در اینجا عین مال متعلق به انتقال دهنده بوده است. بنابراین، تعلق مال به غیر به دو معنا است:

۱- عدم تعلق مال به انتقال دهنده (سلبی)،

۲- دارا بودن مالک یا در مالکیت دیگری قرار داشتن (ایجابی).

در نتیجه لازم است مال انتقال داده شده قبل و تا حین انتقال متعلق به غیر باشد و ملک غیر انتقال دهنده باشد؛ یعنی دارای مالک باشد. همچنین لازم است انتقال دهنده بداند که مال به او تعلق ندارد، لذا اگر شبه مالکیت داشته باشد و یا به تصور اینکه مال متعلق به خودش است آن را انتقال دهد، رکن روانی جرم انتقال مال غیر تحقق نیافته است و عمل وی تحت عنوان انتقال مال غیر قرار نمی‌گیرد. همچنین مال مورد انتقال به مالک معین تعلق داشته و فرض اعراض مالک از مال خود نیز منتفی باشد. به عنوان مثال اگر شخصی با تجسس‌های فراوان اشیاء عتیقه‌ای را از زیر خاک بیرون آورد و پس از مدتی آن را به شخص دیگری بفروشد، در اینجا او مورد اول یعنی عدم تعلق مال به خود را دارا است، ولی مورد دوم که در مالکیت دیگری قرار داشتن است، را نمی‌توان در این مثال پیدا کرد و وی را به عنوان انتقال دهنده در بزه انتقال مال غیر محکوم نمود. (حبیب زاده، ۱۳۷۴: ۶۱)

انتقال مال توقیف و تأمین شده:

ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ مقرر می‌دارد: «هرگونه نقل و انتقال اعم از قطعی و شرطی و رهنی نسبت به مال توقیف شده، باطل و بلا اثر است» علاوه بر ضمانت اجرای مدنی پیش بینی شده در این ماده‌ی قانونی اصول محاکمات حقوقی مصوب ۱۲۹۰ در مادتهای ۶۶۳ و ۶۶۴ یک مورد خاص انتقال مال تأمین شده را بدین شرح پیش بینی و جرم انگاری نموده است. در ماده ۶۶۳ این قانون آمده است: «در مواردی که محکوم علیه، امتناع از ادای محکوم بنمود و همچنین در موردی که تأدیه دین باید از اموال غیر منقول مدیون به عمل آید، مأمور اطلاق نامه‌ای به مدیون فرستاده، اعلام می‌دارد که هرگاه ظرف ۲ ماه از تاریخ ابلاغ آن، طلب دائن تأدیه نشود، مال غیر منقول به تصرف محکوم له داده خواهد شد و از مال مذکور ادای دین به عمل خواهد آمد و در همان وقتی که اعلام مذکور به عمل می‌آید، مال غیر منقول مدیون توقیف و به دایره‌ی ثبت اسناد اطلاع داده می‌شود» در ماده ۶۶۴ نیز مقرر می‌داشت از روز وصول اعلام مذکور مدیون نمی‌تواند مال غیر منقول را به کسی دیگر انتقال بدهد. مگر به شرط تحقق و رعایت شروط ماده‌ی ۶۶۷ و نیز حق ندارد از اشیاء و اسباب متعلقه به غیر منقول چیزی بفروشد.

انتقال عین مستأجره توسط مستأجر برخلاف شرط ضمن عقد:

در رابطه با عقد اجاره نیز چون مستأجر در اثر عقد اجاره مالک منافع عین مستأجره می‌شود، بنابراین علی‌الاصول حق اجاره عین مستأجره را خواهد داشت مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد. در همین راستا ماده ۵ قانون موجود مستأجره مصوب ۱۳۶۲، دفاتر اسناد رسمی را مکلف نموده که در حین تنظیم سند اجاره قید کنند که آیا مستأجر حق انتقال به دیگری را دارد یا خیر. با وجودی که در حین عقد اجاره به عنوان شرط ضمن عقد به صراحت قید شده باشد که مستأجر حق انتقال به دیگری را ندارد و چنین مطلبی در سند اجاره تنظیمی توسط دفاتر اسناد رسمی نیز درج شده باشد؛ هرگونه نقل و انتقال منافع مال مورد اجاره به غیر، از سوی مستأجر گرچه برخلاف نص صریح مقررات قانون مدنی است، مع الوصف به نظر می‌رسد به دلیل تعلق منافع عین مستأجره به انتقال دهنده، نتوان موضوع را شامل مقررات کیفری انتقال مال غیر دانست، چون در واقع با عقد اجاره مستأجر مالک منافع شده و بنابراین مال غیر را به ثالث انتقال نداده است.

تعلق مال به شخص معین:

دومین شرط که به صورت شرط ایجابی یا غیر سلبی بیان می‌شود، این است که مال مورد انتقال به مالک معین تعلق داشته و فرض اعراض مالک از مال خود نیز منتفی باشد.

اموال مجهول المالک:

یعنی اموالی که مالک دارند، ولی مالک آنها شناخته نشده، شامل دو دسته‌اند:

اولاً؛ اموالی که اعراض از آنها مسلم نیست. و در رابطه با این دسته از اموال باید گفت که به علت شک در اعراض مالک، مال اعراض شده در ردیف مباحات یا اموال بلا مالک قرار گرفته، در نتیجه فرض تعلق مال به غیر منتفی بوده که در این حالت تحقق جرم انتقال مال غیر نیز منتفی می‌شود و با احتمال عدم اعراض هم نمی‌توان حکم داد.

دوماً؛ اموالی که صاحبان آنها شناسایی نشده، اما عدم اعراض آنها از مال محقق است نظیر حالتی که مثلاً در اثر وقوع جنگ شهری که مورد حمله دشمن قرار گرفته مردم شهر را ترک و اثاثیه خود را رها نموده‌اند. در این حالت داشتن مالک برای مال و عدم اعراض وی محقق است. اموالی هستند که مالک دارند ولی مالک آنها شناخته نشده است. در خصوص اشیای ترک شده یا مجهول المالک، اگر دلایلی بر اثبات متروکه بودن آنها و یا اعراض مالک از آنها وجود داشته باشد، از موضوع جرم انتقال مال غیر خارج هستند. اما حکم اشیای مجهول المالک و گم شده‌ای که اعراض از آنها مسلم نیست؛ یا عدم اعراض از آنها محقق است، از اشیای مباح و متروکه جداست. در رابطه با این اموال باید گفت که به علت شک در اعراض مالک، ظاهراً نمی‌توان حکم به محکومیت فرد انتقال دهنده صادر نمود. اموالی که صاحبان آنها شناسایی نشده اما عدم اعراض آنها از مال محقق است، نظیر حالتی که مثلاً در اثر وقوع جنگ که شهری مورد حمله دشمن قرار گرفته است، مردم شهر را ترک کرده و اثاثیه خود را رها نموده‌اند، در پاسخ به این پرسش که آیا انتقال این اموال جزء جرم انتقال مال غیر است یا خیر؟ باید گفت: اگر چه استدلال نظم عمومی نیز در این جرم با قوت بسیار مطرح است. حتی نسبت به سایر جرائم علیه اموال، از قوت بیشتری هم برخوردار است، به این دلیل که در جرم انتقال مال غیر علاوه بر اینکه همانند سایر جرائم علیه اموال بحث از انتقال من غیر حق اموال افراد است، صرف وجود همین مسئله را ناقض نظم عمومی می‌دانیم. علاوه بر آن، چون این عمل در جرم مذکور در قالب انجام معاملات متقلبانه انجام می‌گیرد و انجام چنین معاملاتی به خودی خود نظم اقتصادی جامعه را برهم می‌زند؛ بنابراین در جرم انتقال مال غیر استدلال جرم انگاری به خاطر حمایت از نظم عمومی موجه‌تر به نظر می‌رسد. با این حال چون در هر صورت جرم انتقال مال غیر از جمله جرائم علیه اموال است، اصولاً در این جرائم تصور تحقق جرم، بدون

احراز و یقین از نارضایتی متضرر از وقوع جرم متصور نیست، البته در صورت تضرر مالک و منتقل الیه با هم، عدم رضایت یکی از این دو نسبت به ضرر وارده را باید کافی شمرد، در نتیجه به محض احراز و علم بر آن باید جرم را واقع شده به حساب آورد.

وسیله مجرمانه :

جرائم از حیث وسیله‌ی مورد استفاده‌ی فاعل متفاوتند. در بعضی جرائم، وسیله تأثیری در ماهیت جرم ندارد و عمل مجرمانه با هر وسیله‌ای که واقع شود، جرم است؛ اما در برخی جرائم، نوع و وسیله ممکن است منجر به تشدید مجازات شود. انتقال مال غیر از جرایمی است که مقنن «وسیله» را در تحقق آن مؤثر نمی‌داند؛ لذا به هر طریقی که مال متعلق به غیر را انتقال دهد، با جمع دیگر شرایط، جرم تحقق می‌یابد. با وجود این، مقنن در (ماده‌ی ۸ قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر) آورده است: «کسانی که انتقالات و معاملات تقلبی را بوسیله اسناد رسمی نموده یا بنمایند جاعل در اسناد رسمی محسوب و مطابق قوانین مربوط به این موضوع مجازات خواهند شد. در مورد جرایمی که قانونگذار آنها را در حکم کلاهبرداری آورده است، اگرچه بین این جرائم و کلاهبرداری از لحاظ ارکان تشکیل دهنده جرم ممکن است انطباق کامل وجود نداشته باشد؛ مع الوصف می‌توان در مورد غالب این جرائم غیر واقعی بودن و وسیله ارتکاب جرم را به عنوان خصوصیات عام و مشترک در نظر گرفت. (حبیب زاده، ۱۳۷۴: ۹۵)

نتیجه جرم :

در جرائم علیه اموال، ضرر مجنی علیه نتیجه جرم است و حتی می‌توان گفت ضرر مجنی علیه شرط تحقق جرم است. از این جهت وجه اشتراک کلیه جرائم علیه اموال مفید بودن آنها به وقوع نتیجه‌ای خاص یعنی اضرار به غیر است. جرم انتقال مال غیر نیز که در طبقه بندی جرائم در ردیف جرائم علیه اموال قرار می‌گیرد، از این قاعده مستثنی نبوده و می‌توان آن را جرمی مفید دانست که نتیجه حاصل از عمل مرتکب، به صورت اضرار غیر در عالم خارج متجلی می‌شود. در این رابطه یعنی بحث مقید بودن جرم انتقال مال غیر، باید به دو مطلب توجه شود:

نخست؛ آنکه برخلاف سایر جرائم علیه اموال که صرفاً بحث متضرر شدن مالک مال پیش می‌آید، در این جرم به علت مطرح شدن شخص ثالث یعنی منتقل الیه، علاوه بر شخص مالک، وی نیز ممکن است از جرم

واقع شده متضرر شود. البته این صرفاً در حالتی است که منتقل الیه یا متعامل نسبت به اینکه انتقال دهنده یا معامل، مالک مال نبوده و دارای سمت قانونی در انتقال مال غیر نمی باشد، جاهل باشد. در غیر این صورت یعنی در فرضی که حین معامله نسبت به مراتب فوق آگاه باشد؛ نه تنها بحث قربانی بودن وی منتفی می شود، بلکه با توجه به صریح ماده ۱ قانون ۱۳۰۸ نامبرده نیز همچون معامل، کلاهبردار محسوب شده و به مجازات مقرر برای این جرم محکوم خواهد شد. دومین مطلب به نوع ضرر وارده مربوط می باشد، در حقوق جزا در مواردی که بحث ضرر مطرح می شود ممکن است انواع ضررهای ذیل قابل بررسی باشد.

۱- ضرر مادی یا ضرر معنوی.

۲- ضرر فردی یا ضرر عمومی.

۳- ضرر شخصی یا ضرر اجتماعی.

مسئلاً در جرم انتقال مال غیر، ضرر وارده از نوع مادی است و بحث ضرر معنوی در این جرم مطرح نمی باشد، زیرا موضوع جرم همچنانکه قبلاً نیز بیان شد، در اینجا محدود به مال بوده و با توجه به کاربرد لفظ مال در خود قانون ۱۳۰۸، اشیاء فاقد ارزش اقتصادی از محدوده شمول موضوع جرم انتقال مال غیر خارج می باشند.

رابطه علیت :

باید میان عمل مجرمانه و نتیجه آن رابطه علت و معلولی وجود داشته باشد. روشن است که اگر عامل منحصری در ایجاد نتیجه مجرمانه مؤثر باشد، احراز رابطه علیت ایجاد اشکالی نمی کند. چهار نظریه در مورد رابطه علیت از طرف حقوقدانان بیان شده است:

الف) نظریه خطای کیفری به عنوان شرط واجب یا ضروری نتیجه.

ب) نظریه خطای کیفری به عنوان شرط متصل به نتیجه.

ج) نظریه خطای کیفری به عنوان شرط متحرک نتیجه.

د) نظریه خطای کیفری به عنوان شرط کافی نتیجه.

اصولاً در جرائم مقید رابطه علیت یکی از اجزاء رکن مادی را تشکیل می دهد. حال که دانستیم جرم انتقال مال غیر نیز همچون سایر جرائم علیه اموال، مفید به نتیجه خاص یعنی اضرار به غیر است. بنابراین در مورد این جرم نیز وجود رابطه علیت از اجزاء رکن مادی جرم بوده و از شرایط لازم برای تحقق این جرم به شمار می آید. در اینجا نیز همچون سایر جرائم مفید وقتی بحث رابطه علیت پیش می آید، منظور منوط بودن

نتیجه مجرمانه به اقدامات مرتکب جرم و تشکیل حلقه اتصال بین این دو است. از این رو می‌توان در این مورد اظهار داشت، که انتقال مال غیر به ثالث و اضرار حاصله باید نتیجه اقدامات مرتکب یا مرتکبین جرم باشد، به گونه‌ای که اگر اقدامات مرتکب یا مرتکبین در قالب انجام معامله متقلبانه نبود چنین نتیجه‌ای حاصل نمی‌شد. البته احساس این رابطه در جرم انتقال مال غیر همچون جرم تخریب به دلیل اتصال فعل و نتیجه و عدم قطع پیوند بین این دو از لحاظ زمانی، به سهولت امکان پذیر نیست. رابطه علیت در جرم انتقال مال غیر یعنی اینکه انتقال مال غیر به ثالث و اضرار حاصله باید نتیجه اقدامات مرتکب یا مرتکبین جرم باشد. با توجه به اینکه نتیجه در جرم انتقال مال غیر، انتقال و اضرار می‌باشد، این نتیجه باید در اثر فعل مرتکب یا مرتکبین باشد.

رکن روانی (معنوی) تعلق مال به غیر:

لازمه وجود مسئولیت و قصد مجرمانه، وقوف و آگاهی شخص بر دو چیز است:

- ۱- آگاهی و اطلاع از حکم قانونگذار، بنابراین قاعداً جهل به حکم مقنن باید نافی قصد مجرمانه و سوء نیت باشد. زیرا ناچیزی را انسان نداند، نمی‌تواند خواهان نقض آن باشد. با این حال در غالب نظام‌های حقوقی موجود، با استدلال لزوم اجرای قانون در مورد همه افراد جامعه و حفظ نظم عمومی، علی‌الاصول دفاع جهل و اشتباه حکمی پذیرفته نشده و این مطلب به صورت یک اصل کلی مورد پذیرش است. که اصطلاحاً به صورت قاعده «جهل به قانون رافع مسئولیت کیفری نیست» بیان می‌شود. استثناء وارده بر اصل فوق محدوده به موارد بسیار نادری است. به همین خاطر اینگونه موارد استثنایی را مقنن خود بیان نموده و ن را روشن می‌نماید. که در جرم انتقال مال غیر می‌توان گفت به دلیل فقدان چنین تصریحی از اصل پیروی نموده و در مورد این جم نیز جهل به حکم قانونگذار رافع مسئولیت کیفری نیست و این دفاع از کسی پذیرفته نمی‌شود
- ۲- علی‌الاصول در جرائم عمدی برای تحقق سوء نیت و قصد مجرمانه علاوه بر لزوم وقوف مرتکب جرم بر حکم مقنن، لازم است که وی بر موضوع آن حکم نیز وقوف و آگاهی داشته باشد. به عبارت دیگر باید فعل و انفعال ذهنی مرتکب با آنچه که واقعاً در عالم خارج می‌گذرد، تطابق داشته باشد. بنابراین قاعداً باید جهل و اشتباه نسبت به موضوع حکم قانونی نافی سوء نیت و قصد مجرمانه مرتکب باشد. با این حال بر طبق اصول کلی حاکم بر حقوق جزا جهل و اشتباه موضوعی در جرائم عمدی زمانی دفاع محسوب می‌شود که این اشتباه نسبت به امر یا اموری باشد که برای تحقق جرم ضروری بوده و این امر از اجزاء اصلی عناصر متشکله جرم اتهامی باشد؛ به گونه‌ای که اگر وقایع آنگونه باشد که متهم تصور می‌کند، دیگر جرم مورد اتهام، واقع نشود. مانند اینکه شخصی به موجب حکم دادگاه محکوم به تحویل و تسلیم مالی شود، اما شخص تجسم کند که

همینکه نسبت به حکم اعتراض دارد می تواند آنرا به دیگری منتقل نماید و یا اینکه شریکی فکر کند می تواند تمام مال مشاع را منتقل نماید. با عنایت به مطلب مذکور، مسلماً جهل و اشتباه موضوعی در جرم انتقال مال غیر، نسبت به چند مورد مطرح می شود:

از اصول مسلم و پذیرفته شده حقوق کیفری نوین این است که صرف انجام عمل ناقض قانون جرم نبوده یا سبب مسئولیت کیفری نمی گردد، بلکه تحقق جرم مستلزم وجود قصد مجرمانه است و قصد مجرمانه یعنی تعلق فعل و انفعال ذهنی مرتکب بر انجام عمل مجرمانه و «لازم است رفتار ارتكابی همراه با علم و اراده باشد». از آنجا که قانونگذار برای جرائم عمدی مجازات تعیین می کند و به طور استثناء برای اعمال غیر عمدی شهروندان، مبادرت به جرم انگاری می کند، اثبات عمدی بودن جرم ارتكابی برعهده شاکی یا مدعی العموم است. در نتیجه برای تحقق جرم نیاز به وجود قصد مجرمانه یا سوء نیت است. البته استثنائاً برخی از جرائم به جای قصد مجرمانه با خطای جزایی محقق می شوند. یعنی به طور استثناء رکن روانی محدودی از جرائم به جای سوء نیت و قصد مجرمانه خطاء جزایی است. (حبیب زاده، ۱۳۷۴: ۹۱)

همکاری در ارتکاب جرم:

شریک در جرم علی الاصول کسی است که با فرد یا افراد دیگر در انجام مادی عمل یا ترک عمل شخص که قانون آن را مستلزم مجازات و یا اقدامات تأمینی می داند با قصد مجرمانه منجر یا هماهنگ با همکاران خود دخالت می کند، به نحوی که بتوان او را شریک در مفهوم عرفی آن شناخت هر شریک جرم در عین حال می تواند مباشر آن جرم نیز نامیده شود، اما نظر به اینکه چند نفر در ارتباط با یکدیگر جرم یا جرایمی را انجام داده اند، لذا اطلاق شرکای جرم بر کلیه آنها صحیح است. قانون سابق راجع به مجازات اسلامی شرکت را نیز مانند بسیاری از عناوین دیگر تحت نظام خاص تعزیرات قرار داده و بدین شکل از قانون ۱۳۵۲ تا حدی فاصله گرفته بود. قانون مجازات ۱۳۷۰ نیز همین رویه را دنبال کرده اما در کنار جرائم قابل تعزیر، مجازات های بازدارنده را هم اضافه نموده است. رکن قانونی شرکت در جرم ماده ۴۲ می باشد؛ رکن مادی نیز رفتار خلاف قانون که تظاهر اندیشه سوء فاعل (در جرائم عمد) و یا ذهن خطاکاران او (در جرائم غیر عمد است). قانون مجازات اسلامی در ماده ۴۲ می گوید: «هرکسی عالماً با شخص یا اشخاصی دیگر در یکی از جرائم قابل تعزیر یا بازدارنده مشارکت نماید و جرم مستند به عمل آنها باشد... شریک در جرم محسوب و مجازات او مجازات فاعل مستقل آن جرم خواهد بود...» همان طوری که ملاحظه می شود عنصر مادی و ضابطه مشارکت این است که جرم مستند به عمل همه شرکاء باشد عنصر روانی شرکت در جرم نیز عبارت است از علم و اطلاع شریک

نسبت به جرم ارتكابی است. مثال بارز شرکت در جرم معامله معارض انتقال اموال مشاعی است مثلاً اگر چند نفر به صورت مشاع مالک ملکی باشند و قبل از افراز و جدا شدن سهم مشاع هر یک از شرکاء به نسبت سهم آنان ابتدا آنرا مثلاً با سند رسمی به کسی منتقل کنند و بعد عالماً و عامداً نسبت به همان مال به موجب سند رسمی دیگری معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید شریک در جرم محسوب شده و مجازات هر کدام از آنها مجازات فاعل مستقل جرم معامله معارض خواهد بود. نکته‌ای که با مذاقه ماده ۱۱۷ بدان دست می‌یابیم این است که مرتکب جرم معامله معارض باید در ابتدا مالک عین یا منفعتی به طور شرعی و قانونی باشد پس حقی به شخص یا اشخاصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید. بنابراین مرتکب جرم الزاماً باید مالک باشد یا اگر بخواهیم به طور اساسی‌تر بگوییم باید بگوییم که فلسفه جرم انگاری معامله معارض منع مالک از انجام معاملات معارض با یکدیگر می‌باشد؛ پس حال که فقط مالک می‌تواند مرتکب جرم شود چنانچه شخص دیگری مالک را یاری دهد هر چند در عملیات مادی جرم شرکت داشته باشد و جرم هم به آنها قابل استناد باشد. شریک جرم نمی‌باشد و چنانچه شرایط معاونت فراهم باشد می‌توان او را معاون جرم نامید. جرم معامله معارض که یک جرم عمدی است و برای تحقق شرکت در آن علم و اطلاع و انجام عملیات اجرائی از ناحیه شرکاء نیاز است؛ لازم است که شرکای جرم، از قصد و نیت یکدیگر برای اجرای عمل مجرمانه مطلع باشند و با قصد واحد مرتکب جرم شوند؛ در غیر این مورد هر یک مباشر، در حد عمل انجام شده محسوب خواهند شد و نه شریک.

نتیجه گیری:

اصولاً "نقل و انتقال اموال منقول مادی، تابع محل وقوع مال است، اما با توجه به اینکه مساله نقل و انتقال مال منقول در مرز بین دسته اموال و دسته قراردادها قرار دارد برای تعیین قانون حاکم بر آن، لازم است امور مربوط به هر یک از این دو جنبه از یکدیگر متمایز و به حسب مورد قانون قابل اعمال معین گردد. بطور کلی حیثیت قراردادی معامله نظیر شرایط انعقاد معامله و حقوق و تعهدات قرار دادی طرفین تابع قانون حاکم بر قرارداد، و حیثیت ملکی آن نظیر حقوق مالکانه متعاملین و انتقال مالکیت تابع محل وقوع مال خواهد بود. در جرائم علیه اموال، ضرر مجنی علیه نتیجه جرم است و حتی می توان گفت ضرر مجنی علیه شرط تحقق جرم است. از این جهت وجه اشتراک کلیه جرائم علیه اموال مفید بودن آنها به وقوع نتیجه ای خاص یعنی اضرار به غیر است. جرم انتقال مال غیر نیز که در طبقه بندی جرائم در ردیف جرائم علیه اموال قرار می گیرد، از این قاعده مستثنی نبوده و می توان آن را جرمی مفید دانست که نتیجه حاصل از عمل مرتکب، به صورت اضرار غیر در عالم خارج متجلی می شود. در جرم انتقال مال غیر، ضرر وارده از نوع مادی است و بحث ضرر معنوی در این جرم مطرح نمی باشد، زیرا موضوع جرم همچنانکه قبلاً نیز بیان شد، در اینجا محدود به مال بوده و با توجه به کاربرد لفظ مال در خود قانون ۱۳۰۸، اشیاء فاقد ارزش اقتصادی از محدوده شمول موضوع جرم انتقال مال غیر خارج می باشند. رابطه علیت در جرم انتقال مال غیر یعنی اینکه انتقال مال غیر به ثالث و اضرار حاصله باید نتیجه اقدامات مرتکب یا مرتکبین جرم باشد. با توجه به اینکه نتیجه در جرم انتقال مال غیر، انتقال و اضرار می باشد، این نتیجه باید در اثر فعل مرتکب یا مرتکبین باشد. در نتیجه برای تحقق جرم نیاز به وجود قصد مجرمانه یا سوء نیت است. البته استثنائاً برخی از جرائم به جای قصد مجرمانه با خطای جزایی محقق می شوند. یعنی به طور استثناء رکن روانی محدودی از جرائم به جای سوء نیت و قصد مجرمانه خطاء جزایی است.

منابع :

۱. امامی، حسن، (۱۳۶۸) «حقوق مدنی»، تهران، انتشارات اسلامی، جلد اول،
۲. بازگیر، یدالله، (۱۳۷۹)، کلاهبرداری، اختلاس، ارتشاء در آراء دیوان عالی کشور، تهران، چاپ اول، انتشارات فردوسی
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۷۳)، «حقوق اموال»، تهران، نشر گنج دانش، چاپ سوم،
۴. حبیب زاده، محمد جعفر، (۱۳۷۴)، «کلاهبرداری در حقوق ایران»، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۵. خان سپهوند، امیر، (۱۳۸۰)، «جرائم علیه اموال و مالکیت»، تهران، دانشگاه شهید بهشتی.
۶. شامبیاتی، هوشنگ، (۱۳۷۴)، «حقوق جزای عمومی»، تهران، انتشارات تهران، جلد اول،
۷. صالح ولیدی، محمد (۱۳۷۸)، مختصر النافع، حقوق جزای عمومی»، تهران، چاپ اول، انتشارات بهرام.
۸. متین دفتری، احمد، (۱۳۲۰)، «مجموعه رویه قضایی»، تهران، نشر آفتاب.
۹. نظریه شماره ۷/۸۲۲۷، ۱۳۷۳/۱۲/۱۰، اداره حقوقی قوه قضاییه ج ۲.

Dimensions and elements of criminal transfer of immovable property

Abstract:

An expression of transferability is the property of all property, both material and immaterial. On the contrary, other offenses against property are found in the charge of non-dispensable property transfer of immovable property as the subject of this crime and give rise to a suspicion that In this crime, the legislator has provided for the execution of criminal offenses for any fraudulent transfer of material or immaterial property. The purpose of this article is to investigate the dimensions and elements of the criminal transfer of immovable property. This descriptive-analytic study was conducted by library studies. The results of this study indicate that the crime of non-transfer of property is a criminal offense, and the fraud is confined to material property and immaterial property is not the subject of the crime. That the transfer of non-third party funds and the resulting harm must be the result of the acts of the perpetrator or perpetrators of the crime, such that if the perpetrator's or perpetrator's actions were not in the form of a fraudulent transaction, such a result would not have been achieved. However, it is not possible to easily sense this relationship in a non-destructive mass transfer case because of the interplay between the result and the termination of the bond between the two. The causal relationship in the crime of non-transfer of money means that the transfer of non-third party money and the resulting harm must be the result of the actions of the perpetrator or perpetrators.

Keywords: Crime, Transfer, Immovable Property