

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

مقدم اعیاد نوروز، اضحی و غدیر را به

عموم همکاران و هم میهنان تبریک می گوئیم؛

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۳، دوره دوم، شماره ۱۱

صاحب امتیاز:

کانون سردفتران و دفتریاران

مدیر مسئول:

عباس سعیدی

رئیس هیأت تحریریه:

بهمن رازانی

با همکاری هیأت تحریریه

ویراستار:

وحید امینی

همکاران این شماره:

مهدی کریم‌پور، سیدجلیل محمدی،

محمدعلی اختری، علی‌رضا ایمانی،

ناصر حجتی، جهانگیر نامی،

بهمن رازانی

امور رایانه‌ای و فنی:

محمد رضا ریاضتی

نشانی دفتر مجله:

تهران، خیابان مطهری، مقابل سنایی

صندوق پستی: ۱۱۵۱/۱۴۳۳۵

تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵

تلفن همراه: ۰۹۱۱۲۲۰۹۶۹۷

تیراژ: ۲۵۰۰

چاپ مهنا

بها: ۶۰۰ تومان

انتشار مجله کانون تلاشی برای

دستیابی به اهداف زیر است:

○ بالابردن سطح دانش و آگاهی‌های

سردفتران و دفتریاران

○ اجرای دستور ماده ۲۹ قانون

دفاتر اسناد رسمی

○ ایجاد رویه واحد در طرز اعمال

قوانین از طریق درج نظریه‌های

حقوقی و قضایی

○ نقد علمی و تحقیقی در مسائل

حقوقی و قضایی

○ بحث در قوانین خارجی و شرح و

تطبیق آن‌ها

○ درج عقاید علمای حقوق و رویه

قضایی کشورها

○ نشر برخی از قوانین و مقررات

رسمی و آرای دادگاه‌ها

○ انتشار سخنرانی‌ها و مصاحبه‌های

علمی و حقوقی

○ رفع مشکلات و موانع شغلی و

حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران

□ مجله کانون از باز پس فرستادن مقالات

ارسالی معذور است.

□ مجله در کوتاه کردن مطالب و

ویراستاری آن‌ها آزاد است.

□ مقالات مجله صرفاً بیانگر آرا و

نظرات نویسندگان است.

□ نقل مطالب مجله کانون با ذکر مأخذ

آزاد است.

مندرجات

صفحه	عنوان
۷	سخن امروز ما..... بهمن رازانی

بخش مقاله‌ها

۱۵	برای تیمن..... از تفسیر خواجه عبدالله انصاری
۲۱	پیشنهاد بالاترین رقم برای خرید مورد مزایده بدون ابداع وجه..... مهدی کریم پور
۲۷	سیر مالکیت در ایران (۱۱)..... سید جلیل محمدی
۳۷	تشخیص هویت..... ناصر حجتی
۴۷	حق شفعه..... محمد علی اختری
۶۷	تعهد در معاملات..... جهانگیر نامی

آثار بیع و احکام آن ۸۵
علیرضا ایمانی پیرآغاج

بخش ترجمه‌ها

قانون نامهٔ حامورابی «قرائت تئوفیل، ج. میک و دیگران» ۹۹
مترجم: بهمن رازانی

بخش اخبار، نامه‌ها و مقالات شما...

- ۱- پاسخ کوتاه به نامه‌ها ۱۱۱
- ۲- چکیدهٔ مقالات رسیده ۱۱۴
- ۳- نامهٔ وارده؛ نقد قانون نامهٔ حامورابی ۱۱۶
- ۴- نمونه‌ای از سوالات اختبار ۱۲۰
- ۵- سوالات آزمون سراسری سردفتری سال ۷۷ ۱۲۱
- ۶- فهرست مقالات ۱۰ شماره اول مجله کانون ۱۳۰
- ۷- جدول مالیات نقل و انتقال انواع خودروهای ایرانی ۱۳۳

سخن امروز ما...

برخی از شارحان حقوق جنایی، در توضیح قوانین جنایی، مقررات و اصول آیین دادرسی جزایی را **قانون مظلومان** می‌نامند و آن را در مقابل و ما بجزاء قانون جزا می‌نهند که هم به قول ایشان، **قانون ظالمان**؛ است یعنی قانونی که برای کیفر دادن ستمگران تصویب شده است.

این نامگذاری و تکیه، از آن روست که به همان میزانی که تنبیه و کیفر و گوشمال متجاوزان به حقوق جامعه و افراد آن، مطلوب جامعه و نیز پسندیدهٔ مردمان و در راستای عدالت است، شناسایی اشخاص درستکار و صحیح‌العمل و حمایت از آنها نیز در مقابل افتراءات و یاوه‌گویی و اعلام جرم‌های بی‌پایه، مطلوب و پسندیده و در راستای عدالت شمرده می‌شود.

حتی برخی پا را فراتر گذاشته و برآنند که دست کم در زمینهٔ بزهکاریها و کیفرهایی که «عرف» و «وضع» تعیین‌شان کرده است، زیان و خسارات ناشی از بی‌کیفر ماندن ده بزهکار و مجرم، بسی کمتر از خساراتی است که بر جامعه از کیفر یافتن نابجای یک عضو درستکار و صحیح‌العمل وارد می‌گردد.

چنان که، شارع مقدس نیز در احکام خود، حکم ستمکاری در حق یک تن را هم‌تا و مشابه ستمکاری به تمام آدمیان دانسته است.^۱ و این خود مؤید ضرورت پرهیز و دامن کشیدن از موارد شبهه‌ای است که در صورت اعتنا بدان ممکن است بی‌گناهی

۱. آیهٔ شریفهٔ ۳۵ از سورهٔ مبارکه مائده.

گوشمال شود و درستکاری تنبیه گردد.

در مقررات ثبت اسناد کنونی کشور ما، تهیه و تنظیم و ثبت اسناد رسمی مراجعان به عهده اشخاصی حقیقی نهاده شده است که قانون، ایشان را «سردفتر» نام نهاده و از آغاز انتخاب تا انجام خدمت و بازنشستگی، عموم امور و فعالیتها و حقوق شغلی ایشان را زیر نظر قرار داده است.

چنان که میزان معلومات و تحصیلات ایشان، اخلاقیات و سن و اوضاع اجتماعی ایشان در مقررات منصوص است و نیز این که وظایفشان چیست و دست آخر این که در مقابل همه خدماتی که می‌کنند و تکالیفی که اجرایش می‌سازند، چه میزان دستمزد بایستی از مراجعان اخذ کنند و حتی با آن که در بسیاری از موارد و مشاغل، تعیین بهای خدمات عملاً بر اساس میزان و تناسب عرضه و تقاضا صورت می‌گیرد، در این زمینه هم حتی قانون گذار اخذ بهای همه خدمات دفترخانه را فقط تحت عنوان حق التحریر روا دانسته، آن هم در حدودی که طی تعرفه خود مقرر می‌سازد. غرض از تعیین این تعرفه و مشخص ساختن دستمزدی که سردفتر در مقابل عموم خدمات خود و کارکنانش از مراجعان اخذ می‌کند دو چیز است:

یک: این که رابطه دفترخانه با مراجعان بیش از پیش قانونمند شود و این قانونمندی جای هرگونه تضارب آرا و شبهات را گیرد و به ثبات شغلی و حفظ حیثیت سردفتران بینجامد.

دو: این که همه اطراف قضیه، یعنی هم سران دفاتر، هم مراجعان و هم مأموران دولتی و مأموران قوه قضاییه این قانونمندی را باور دارند و گردن نهند. در این راستا، راه مناسب همان است که سازمان متبوع ما برگزیده است؛ یعنی این که از سویی از مراجع می‌خواهد و تأکید می‌کند که فقط بر میزان تعرفه وجه پردازد و از سوی دیگر نیز تأکید می‌کند که در مقابل وجهی که پرداخته، رسید دریافت کند. بدین

ترتیب، اگر همین راه، معمول و باورداشت همگان گردد، به هیچ شکل موقع و شغل سردفتر، وی را در حالت انفعالی در مقابل معدود مراجعانی که قصدشان ایداء سردفتر و حتی گاه اخاذی از او است، نمی‌نهد و حیثیت و مقام و موقع او را در مقابل حملات ناروا و شکایات معدودی که از دنیا و ما فیها شاکی‌اند، محفوظ می‌دارد گفتنی است.

عملکرد و روش فوق چنین می‌طلبد که هر از گاهی که شخصی با ادعای این که دفترخانه‌ای از وی وجهی ستانده است، از راه می‌رسد، مخاطب وی، مسؤولان اداره، بازرسان و جز آنها، اولین چیزی که از وی بطلبند، رسید وجه پرداختی وی باشد و رسید یاد شده و برابری یا نابرابری اش با تعرفه و له و علیه همه اطراف قضیه دلیل به حساب آید و حتی اگر امر به قضاوت انتظامی نیز منجر گردد، دادگاه، ادعاهای واقع یا خلاف واقع را در حدود همین رسید و نیز اشاره‌ای که در همین زمینه در متن سند می‌شود، مورد مذاقه قرار دهد نه جز آن. چرا که از طرفی، اخذ رسید یاد شده و امضایی که دهنده وجه به عنوان گیرنده آن رسید می‌دهد و همچنین امضاهایی که طرفین، ذیل ثبت و سندی می‌کنند که همین معنی در آن ذکر شده است، در این زمینه دست کم به عنوان اعلامیات افراد ضمن سند رسمی معتبر است و تا زمانی که خلاف آن، و آن هم در دادگاه عمومی به طرفیت سردفتر ثابت نشود، بایستی از اعتبار اسناد رسمی برخوردار بود. و اگر جز این بود، تالی فاسد امر آن است که به ندرت کسانی یافته می‌آیند که موقعیت و حیثیت شغلی سردفتر را به جای نقطه ضعف سردفتر به حساب بگیرند و حتی در مواردی پیش از هرگونه اقدام و شکوه‌ای به خود او مراجعه کنند و با ارباب وی از این که قصه رفع خواهند کرد، از او بخواهند که به تمنیات غیر قانونی آنان تسلیم شود؛ فلان سند خلاف مقررات را تنظیم کند... از فلان مستند ضروری معامله صرف نظر کند یا حتی از حسن به جای حسین امضا بستاند و قس علی ذلک و هلم جراً.

در این میان، این که سردفتری ناگزیر شود وجه ناگرفته‌ای را به مراجع بدهد یا حتی در دادگاه به کیفر انتظام تخلف ناکرده محکوم شود، کوچکترین تالی فاسد روش و عملکرد موصوف است و بایستی پروای آن را داشت که چنین نقطه ضعیفی وسیله شیادان و کلاهبرداران و افراد ضد اجتماعی واقع نگردد که هر دم سردفتری را - خصوصاً از بین جوانان و کسانی که به تازگی بدین شغل منصوب گشته‌اند - مرعوب تعقیب انتظامی و اسناد رسمی دفتر وی را ملعبه نیت خود قرار دهند.

به عنوان مثال، حسب اطلاع، به سالی که گذشت، یکی از مراجعان دفترخانه‌ای در تهران، پس از گذشت مدتی از تنظیم و ثبت سندی به عنوان این که دفترخانه فلان مقدار ریال، زاید بر مخارج قانونی از من اخذ کرده، قصه رفع می‌کند.

سردفتر یاد شده که از آغاز با مراجعات وی بوی اخاذی و سوء استفاده از اجرای حق را در آن شکوه انتظامی استشمام می‌کند، در اواسط جریان تعقیب انتظامی خود، از مدعی به عنوان مفتری و شروع به اخاذی... شکوه کرده و از دادگاههای عمومی سرانجام حکمی بر محکومیت مدعی به دست می‌آورد که طبعاً در جریان پرونده انتظامی تأثیر کرده و آن را جهت می‌بخشد.

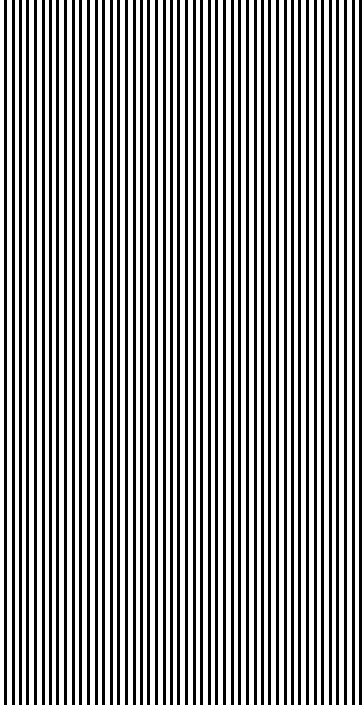
چیزی که باعث تأکید بر این واقعه به ظاهر بی اهمیت می‌شود، آن که: سردفتر اسناد رسمی به عنوان کسی که حق و تکلیف تنظیم اسناد رسمی معاملات و اقرار و وصایا و حتی شهادت مردم با او و بر اوست از طرفی بایستی از استحکام و قدرت شخصیت، چنان برخوردار باشد که در هیچ موضع و مقامی از ارباب و تهدیداین و آن بیمی به خود راه ندهد و با تعهد و امانت کامل از حقوق مردم پاسداری کند و در این راستا حتی پیه تنبیه و زحمت نابجا را از سوی معدود مراجعانی که به عمد و قصد او را نشانه و آماج حمله خویش می‌کنند، بر خود بمالد و در مقابل مطامع آنان کوتاه نیاید. این همه، خود تکلیف سردفتر اسناد رسمی است و از سوی دیگر نیز وی بایستی از

چنان موضع و ثبات شغلی درخور، برخوردار باشد که هر مُراجع طمعکاری نپندارد می‌تواند با به خطر انداختن موقعیت وی و اربابش یا این که به تخلف ناکرده از او شکوه خواهد کرد، وی را در مشقت خویش خواهد گرفت و وسیلهٔ وصول به مطامع دنیوی خود خواهد کرد؛ این نیز حق سردفتر است.

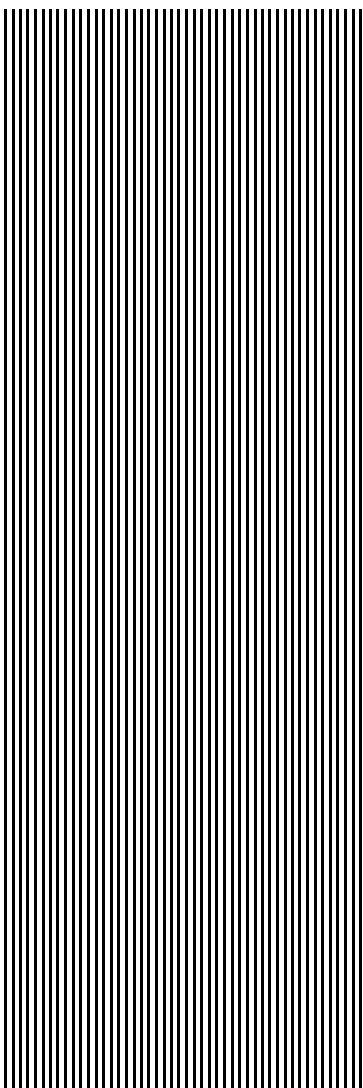
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هر جا که محک آزمون در بین بوده است، به خوبی نشان داده که به همان اندازه که منادی پیگرد متخلفان است، مدافع سردفتران و دفتریاران درستکار و صحیح‌العمل بوده و به هیچ روی مجاز نمی‌داند و اجازه نمی‌دهد ثبات شغلی این مأموران و موقعیت اجتماعی اشخاص درستکار ملعبهٔ مدعیانی شود که از ادعای خود نه اجرای حق، که اعمال ظلمی را منظور نظر دارند...

والسلام - ب. ر





بخش اول
مقالات



برای تیمن

«سوره مبارکه کوثر»

از تفسیر عارف ربانی؛ خواجه عبدا... انصاری

تفسیر لفظی

- بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ؛ بنام خداوند بخشنده مهربان.
- ۱- اَنَا اَعْطَيْتَاكَ الْكُوْثَرَ؛ (ای محمد) ما تو را حوض کوثر بخشیدیم که تشنگان امت را از آن بهره و خوبی فراوان است.
- ۲- فَصَلِّ لِرَبِّكَ وَانْحَرْ؛ پس خدای خویش را نماز کن و قربانی کن.
- ۳- اِنَّ شَانِئَكَ هُوَ الْاَبْتَرُ؛ آن کس که تو را زشت دارد او بدنام و دم بریده است.^۱

تفسیر ادبی و عرفانی

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ؛ شادی مؤمنان در این جهان از شنیدن نام و کلام او است. آنس دوستان در آن جهان به لقاء و سلام اوست. ای شگفتا! امروز در سرای فنا، در دریای خطا، میان موج بلا، از شنیدن نام دوست چندین راحت و لذت می‌بری، فردا در سرای بقا، در محل رضا، به وقت لقا، چون نام دوست از دوست بشنوی چندین برابر لذت خواهی یافت! آن روز بنده در روضهٔ رضا نشسته، بر تخت بخت تکیه زده، خلعت رفعت پوشیده، بر بساط نشاط آرمیده، از حوض کوثر شربت یافته، شربتی از شیر سفیدتر، از عسل شیرین‌تر، از مشک بویاتر! این است که خداوند بر مصطفی مَنّت

۱. شأن نزول آیت این است که روزی بزرگان قریش در خانهٔ کعبه جمع بودند عاص بن وائل (کافر منافق ریاکار) وارد شد و در آن حال رسول خدا از مسجد بیرون می‌رفت، نزدیک درب ورودی باهم برخوردند و بنای گفتگو نهادند، پس از آن که عاص وارد مسجد شد پرسیدند با که صحبت می‌کردی؟ گفت: با آن اَبْتَر! (منظورش رسول خدا بود) که آن روز عبدالله فرزندش که از خدیجه داشت فوت شده بود! و دیگر پسر نداشت در نتیجه این آیه برای دلجویی پیغمبر نازل شد. و نیز گفتن این کلمه دربارهٔ پیغمبر به ابوجهل هم نسبت داده‌اند!

نهاده و فرموده: *أَنَا أَعْطَيْتُكَ الْكَوْثَرَ*، ما تو را حوض کوثر دادیم تا تشنگان امت را شراب دهی، شرابی بی کدر، شراب آن بی سکر! (بی مستی)

خداوند فرمود: ای مهتر کاینات و ای نقطه دایره حادثات، ما تو را نیکی فراوان بخشیدیم که نام تو را برداشتیم و آوای تو را بلند کردیم، ما شمایل و فضایل تو را به مقربان حضرت گفتیم که تو پیغمبر نادبیر و امی که هرگز کتاب (دبستان) نرفته، هیچ معلم ندیده و به هیچ کتاب نظر نکرده! تو را علم اولین و آخرین در آموختیم و شرایع دین و احکام اسلام و مکارم اخلاق تو را بیان کردیم، هر کس را معلمی بود ما تو را معلم بودیم، هر کس را مؤدبی بود ما تو را مؤدب بودیم!

بعضی مفسران حوض کوثر را به خیر کثیر تفسیر کرده‌اند، یعنی که: ای مهتر کاینات، ما تو را نیکی فراوان دادیم که به فیض جود خود تو را در وجود آوردیم، و سراپرده پیمبری تو همه جا باز کشیدیم و تو را در تخت رسالت نشانیدیم و تو را به جایی رساندیم که حلم تو خاک را ثبات افزود، طهارت تو آب را صفا افزود! خوی تو باد را سخاوت داد و نیروی تو آتش را هیبت افزود!

معراج محمد (ص) در بعضی آثار آورده‌اند که چون شب معراج خواستند پیمبر اسلام را به حضرت حق برند، نخست **جبرئیل** او را از آب زمزم طهارت داد، آب اول وضو را جبرئیل گرفت و پر خود با آن منور کرد! آب دوم به میکائیل سپرد تا به زمره فرشتگان بالا بخش کرد! آب سوم به خزانه غیب سپرد تا ذخیره روز رستاخیز باشد! و چون آتش دوزخ فروغ برآورد، مقربان آب سوم وضوی پیغمبر را بر آن آتش دوزخ پاشند تا سوزش آن آرام گیرد! و زبانه فرو کشد تا گناهکاران امت از زیان آن در امان باشند!

در کتابهای معتبر نوشته‌اند که: شب معراج، چون رسول خدا به حضرت اعلی رسید از وی پرسید: **(ای محمد)** در ملاً اعلی چه خبر است؟ در حالی که خود می‌دانست، گفت: نمی‌دانم، خداوند می‌داند! در آن حال اثری از آثار ذوجلال به شانه و سینه من رسید و ذوق و روح آن به جان من آمد، دلم بیفروخت، عطر محبت برسوخت

و علم اولین و آخرین در من آموخت، این است حقیقت کوثر! و نوازش و کرامت بی شمار حق اکبر که فرمود:

۲ - فَصَلِّ لِرَبِّكَ وَانْحَرْ؛ آیه. ای سید بزرگوار، چون روز عید (اضحی) آید نماز عید گزار و چون نماز کردی **قربانی کن**، و امت را فرمای تا به جای آرند که در آن خیر و برکت است. از حضرت پرسیدند آن خیر آن کدام است؟ فرمود: اگر مرد مؤمن پوست گوسفند را پر زر کند و به بینوایان دهد هنوز به ثواب آن یک گوسفند که قربانی کند نرسد!

مصطفی را پرسیدند اگر کسی فقیر بود و توانِ قربان نداشت چه کند تا ثواب **قربان** یابد؟ فرموده: چهار رکعت نماز کند و در هر رکعتی یک بار **الحمد** خواند و یازده بار **سوره انا اعطینا** خواند. خداوند ثواب قربان در نامه عمل او ثبت کند!



پیشنهاد بالاترین رقم برای خرید مورد مزایده بدون ایداع وجه

مهدی کریمپور

مدیرکل اموراسناد و سردفتران

رأی مورخ ۷۲/۱۰/۲۶ شورای عالی ثبت

بانک تجارت به استناد سندی که در سال ۱۳۵۰ تنظیم گردیده، علیه بدهکاران مبادرت به صدور اجراییه نموده و اجراییه در تاریخ ۶۱/۵/۱۸ ابلاغ و در تاریخ ۶۸/۱۰/۳ مزایده مورد رهن از مبلغ ۴۳/۹۱۵/۴۰۱ ریال شروع شده که در جلسه مزایده بر اثر رقابت فی مابین خریداران، بالاترین مبلغ که ۲۲۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال بوده توسط احد از حاضرین پیشنهاد می‌گردد؛ لکن نامبرده از ایداع وجه پیشنهادی خودداری می‌کند و در نتیجه مورد مزایده در ازای ۴۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال به بانک تجارت (بستانکار) واگذار می‌شود. سپس در خلال جریان مسوول اجرای ثبت در گزارشی به رییس ثبت مربوطه اعلام داشته: هنگامی که پیشنهاد دهنده ۲۲۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال حاضر به خرید نمی‌شود، یکی دیگر از حاضرین آمادگی خود را برای خرید مورد مزایده به مبلغ ۷۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (بیش از مبلغ خریداری بانک) اعلام می‌کند ولی موضوع در صورت جلسه منعکس نشده است. اما رییس ثبت به استناد ماده ۱۹۰ آیین نامه اجرا اظهار نظر نموده که خریداران مکلفند وجه را نقداً پرداخت نمایند که به این امر مبادرت نشده است فلذا اقدام به نفع بانک صحیح می‌باشد و متعاقب آن رییس ثبت نظریه دیگری ابراز نموده که عیناً نقل می‌گردد:

«... با توجه به سوابق موجود در پرونده، خریدار برای مورد مزایده با قیمت بالاتر وجود داشته، ولی بدون این که جهت قانونی برای ممانعت از فروش به خریدار موجود معین گردد، از فروش مورد مزایده به خریدار موجود که رقم بالاتری را پیشنهاد نموده بود خودداری می‌شود و با توجه به این که مراتب مزایده به تعداد زیادی از مراجع بازداشت کننده نیز اعلام نشده و امکان تضييع حقوق دیگر طلبکاران در میان است و

با توجه به قراین مورد مزایده خیلی بیش از بدهی و فروعات آن ارزش دارد، لذا به تجویز بند ۲ ماده ۱۷۴ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی فروش بر اساس صورت مجلس مورخ ۶۸/۱۰/۳ از اعتبار ساقط است...» با اعتراض بانک به نظریه اخیر رییس ثبت، موضوع در هیأت نظارت اداره کل ثبت استان تهران مورد رسیدگی واقع و رأی شماره $\frac{۷۰۱۷}{۷۰/۹/۱۳}$ هیأت مزبور به این شرح صادر گردیده است: «نظریه رییس ثبت قلهک تأیید می‌شود». که بانک تجارت (بستانکار) مجدداً در مقام واخواهی برآمده است لذا با طرح پرونده در جلسه مورخ ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) رأی شورا به شرح آتی صادر گردیده است:

«با توجه به محتویات پرونده و گزارش کار و توجه به تاریخ تنظیم سند اجرایی و تبصره ۴ ماده ۳۴ مکرر اصلاحی قانون ثبت رأی هیأت نظارت فسخ می‌گردد».

(البرز روایی، حسین آل یاسین، مهدی کریمپور)

برای آگاهی بیشتر خوانندگان محترم، توضیحاتی درباره موضوع ضروری به نظر می‌رسد؛ قبل از اصلاح مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت در کلیه معاملات شرطی و رهنی، چنانچه بدهکار بدهی خود را پرداخت نمی‌کرد بستانکار می‌توانست با صدور اجراییه از اداره ثبت بخواهد که مال مورد معامله را به فروش برساند و اجرای ثبت نیز ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه، چنانچه مدیون بدهی را پرداخت نمی‌کرد، مبادرت به انتشار آگهی مزایده می‌نمود و با تشکیل جلسه مزایده از حاصل فروش، طلب بستانکار پرداخت شده و مازاد پس از دریافت هزینه‌های مربوطه به بدهکار داده می‌شد و اگر مال خریداری نداشت، به خود بستانکار واگذار می‌شد؛ البته مؤسسات بانکی از این قاعده مستثنا بوده و ملک مورد معامله به طریق مزایده باید به فروش می‌رفت.

با تصویب مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر اخیر قانون ثبت، طرق دیگری برای استیفای طلب بستانکار پیش بینی شده است که در این جا پرداختن به آن از بحث ما خارج است فقط به ذکر این نکته اکتفا می‌کنیم که چون سند مورد بحث در تاریخ ۱۳۵۰/۳/۲۵ تنظیم

گردیده بود، لذا بر طبق تبصره ۴ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت که می‌گوید:

«تبصره ۴- کلیه اسناد تنظیمی و اجراییه‌های صادره قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود.» یعنی برابر مقررات آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۲۲، به هر حال مال از طریق مزایده باید به فروش برسد و در ماده ۱۷۴ آیین نامه اجرای اسناد رسمی هم، مواردی که فروش مال مورد مزایده از درجه اعتبار ساقط است، احصا شده است که در بند ۲ این ماده چنین مقرر گردیده: «۲- هرگاه بدون جهت قانونی، مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند...» بنابراین به صرف اعلام مبلغ بدون پرداخت وجه که در پرونده یاد شده نیز موضوع به همین نحو بوده، نمی‌توان مورد را در شمول بند ۲ مذکور دانست که با بررسی پرونده و اشکالی که به رأی هیأت نظارت که در تأیید نظریه رییس ثبت مشاهده شده موضوع قابل طرح در شورای عالی ثبت تشخیص شد که بر طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت به دستور ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستور طرح پرونده در شورا گردیده و رأی هیأت نظارت فسخ شده است.

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۱)

سید جلیل محمدی

دادستان انتظامی سردفتران

وضع ایلات و عشایر در حکومت رضا شاه - «ایلات و عشایر، هم در درون خود هم در رابطه با سایر ایلات و هم در رابطه با حکومت مرکزی، چه در قالب مبارزه با حکومت مرکزی و چه دفاع از آن در برابر تهاجم بیگانگان و یا متمردان داخلی، شاهد حوادث تلخ و شیرین بی شماری در طول تاریخ خود بوده‌اند. به عبارت دیگر، هر ایلی همواره در درون خود یا با سایر ایلات، چه به طور طبیعی و چه به تحریک حکومت مرکزی، درگیر نبرد برای کسب قدرت بوده است. هر ایلی بنا به دلایل گوناگون، از جمله مقاومت در برابر درخواست مالیاتهای سنگین و یا سایر اخاذیها و اقدامات ستمگرانه، با حکومتهای مرکزی مبارزاتی داشته است. در دوره حکومت رضاشاه نیز همه انواع حوادث فوق، البته با شدت بیشتری به وقوع پیوسته است.»^۱

«مقارن با سلطنت رضا شاه، نزدیک به $\frac{1}{4}$ جمعیت کشور زندگی عشایری داشتند»^۲ و «دامپروری محور زندگی عشایری بود. پرورش دام برای تأمین مواد پروتئینی جهت تغذیه انسانها حتی در دنیای جدید از مهمترین و اساسی‌ترین امور اقتصادی است. دامداری، علاوه بر تأمین فرآورده‌های دامی و پاسخگویی به بخش مهمی از نیازهای جامعه به مواد پروتئینی، بر پیشرفت کشاورزی تأثیر مستقیم دارد. به طوری که برخی گفته‌اند: «کشاورزی بدون دامداری مقرون به صرفه و قابل دوام نیست.»^۳

در دوره رضا شاه، ۷۰ تا ۷۲ درصد جمعیت کشور را عشایر و روستاییان تشکیل می‌دادند که شغل عمده روستاییان، کشاورزی بوده است. دامداری علاوه بر کشاورزی،

۱. تقوی، سید مصطفی، سیاست عشایری رضا شاه، فصلنامه تاریخ معاصر ایران، سال اول ۱۳۷۶.

۲. زراقی، ابراهیم، اقتصاد ایران، نشر نی، ۱۳۶۷.

۳. ربیع بدیعی، منابع طبیعی و ثروتی ایران، تهران، دهخدا ۱۳۴۷.

در توسعه صنایع دستی از جمله قالی بافی اساسی‌ترین نقش را داشته است و در دوره مورد بحث، پس از نفت، قالی مهم‌ترین کالای اقتصادی بود. بنابراین، دامپروری عشایر، نه تنها در خودکفایی اقتصادی و بی‌نیازی از واردات کالای بیگانگان نقش مهمی داشته، بلکه در صدور مواد غذایی و پروتئینی و فرآورده‌های صنایع دستی و کشاورزی، یک منبع ارز آور مهم محسوب می‌شده است.^۱

اکنون که نقش دامپروری در نظام زندگی اقتصادی جامعه ایرانی تا حدودی روشن شد، باید دانست که دامپروری مبتنی بر کوچ بود و بدون کوچ بقای دامپروری در آن مقطع تاریخی امکان نداشت.^۲

«کوچ برای عشایر یک امر تفننی و تفریحی نبود بلکه یک ساختار زندگی بود و نظام معیشت عشایر بر پایه آن قرار داشت. این نظام معیشت، معلول و ناشی از اوضاع جغرافیای طبیعی کشور بود که کوهستانی، کم باران و متفاوت از نظر زمان رویش پوشش گیاهی در مناطق مختلف (ارتفاعات و دشتها) است.

بنابراین آنان برای بقای زندگی خود ناگزیر بودند که به تناسب تغییر فصول سال و وضع علوفه و مراتع به مناطق سردسیر و گرمسیر کوچ کنند. همین کوچ نشینی اگرچه برای عشایر پر زحمت بود اما هم برای زندگی شرافتمندانه و عزتمندانه خودشان و هم برای اقتصاد کشور نقشی مثبت و اساسی داشت...»^۳

اقدامات رضا شاه در سرکوبی عشایر و تخریب مبانی معیشت آنها، بهترین قرینه مؤید نقش مثبت این قشر از جامعه در کاهش وابستگی اقتصادی است. این امر با توجه به میزان صادرات تولیدات دامی و کشاورزی کشور در دهه‌های قبل از حکومت پهلوی بیشتر روشن می‌شود.^۴

۱. فرهنگ، منوچهر، زندگی اقتصادی ایران، تهران، ۱۳۵۰.

۲. تقوی، سید مصطفی، همان مقاله. ۳. زراقی، ابراهیم، همان کتاب.

۴. تقوی، سید مصطفی، همان مقاله.

کوچ و اسکان ایلات و عشایر - ایلات و عشایر، همانند ادوار گذشته که حکومتها آنها را خطری تهدید کننده برای خود می‌دیدند، در زمان پهلوی، دستخوش جابه جایی و کوچ اجباری شدند.

رضا خان برای تضعیف قدرت خوانین و سران عشایر در «تخت قاپو کردن»^۱ ایلات و عشایر کوشش زیادی کرد. به علاوه، او که می‌خواست راه جدید و ترقی و پیشرفت را طی کند، به نظر خود، وجود ایلات و عشایر را مناسب با اوضاع و احوال دنیای مترقی نمی‌دید. از این رو در صدد برآمد تا:

۱- از بیلاق و قشلاق آنها جلوگیری کند.

۲- ایلات را در محل‌های مناسب اسکان دهد.

۳- بسیاری از خوانین را تبعید کرد و به این وسیله تا حدودی جلوی بیلاق و قشلاق عشایر گرفته شد.

۴- بسیاری از ایلات را از نقطه‌ای به نقطه دیگر کوچ داد؛ برای نمونه: عشایر کردستان را به همدان و اصفهان و دورترین نقطه یزد تبعید کرد، در این جا به جایی آنچنان سختگیری کرد که مدتها سران عشایر با حکومت جنگیدند و حتی به کوهها و نقاط دور دست پناه بردند، ولی سرانجام آنها را سرکوب کردند و کوچ دادند و عده‌ای هم در این راه نابود شدند.

مرحوم آیت ا... شهید سید حسن مدرس، درباره سیاست عشایری رضا شاه چنین می‌گوید:

«از مذاکرات با سردار سپه بر من مسلم شده است که در رژیم آینده بنیاد معیشت ایلپاتی را خواهند برانداخت و شاید در نظر اول، این قضیه به نظرهای سطحی، پسندیده آید و لیکن شایان دقت است.

مسأله «تخت قاپو»، یعنی در تخته شدن و ده نشین شدن ایلات، یک چیزی نیست که تازه ما اختراع کرده باشیم بلکه از آغاز خلقت، بشر راحت طلب بوده و چون

۱. اسکان عشایر و ایلها، ایل را خانه نشین و ساکن ده و شهر کردن. (فرهنگ معین)

ده نشینی راحت‌تر از کوچ کردن داریم و نقل و انتقال همیشگی می‌باشد، طبعاً در ممالکی که رطوبت هوا و فراوانی آب، تولید سبزه و علفچه می‌کند و همیشه بهار است، مردم حشم دار، ده نشین می‌شوند؛ زیرا در اطراف قریه به قدر کفایت گوسفندان و رَمه خود علف پیدا می‌کنند، اما کشور ایران همیشه بهار نیست و چهار فصل منظم دارد، آب هم در این سرزمین کم است، لذا همین که فصل بهار گذشت، جلگه‌ها خشک و از علف خالی می‌شود. ناگزیر مردم حشم دار باید تدریجاً دنبال علف رو به کوه بروند و بدین طریق همواره تابستان [را] در گرمسیر بگذرانند تا بتوانند برای گوسفندان و رَمه‌های بزرگ گاو و الاغ و مادبان علف به دست آورند و پیوسته این شعبه از فلاحت را که یکی از پر برکت‌ترین چشمه‌های ثروت مملکت است، بیفزایند. این است که در نظر پادشاهان قدیم ایران، تخته قاپو کردن یک ایل به منزله کیفی بود بسیار سخت، به طوری که هر زمان یک ایل فزون از حد شرارت می‌نمود و با وسایل معمولی آرام نمی‌گرفت، آن وقت دولت عزم می‌کرد آن ایل را تخته قاپو کند، یعنی دچار فقر و گرسنگی سازد. زیرا همین که یک ایل در تخته شد، ناچار حشم گرسنه و بی علف خود را به قیمت نازل می‌فروشد و پس از دو سه سال به نان شب محتاج می‌گردد و همچنین افراد آن ایل که به ورزش دایمی و هواهای لطیف و خوردن لبنیات فراوان عادت کرده‌اند، چون غذای سابق را نداشتند و در یک گوشه متوقف می‌گردند، آهسته آهسته ضعیف و بیمار می‌شوند و می‌میرند و یک ایل بزرگ طی ده دوازده سال به طور کلی نابود می‌گردد.

... این است آن سرنوشتی که امروزه برای ایلات مقدر ساخته‌اند. آیا تربیت ایلات غیر از تخته قاپو راهی ندارد؟ آیا نمی‌توان برای ایلات مدارس بسیار با برنامه متناسب درست کرد که اصول وطن دوستی و مسایل صحتی و بهداشتی و مسایل ضروری فلاحتی به آنها آموخته شود؟ و آیا نمی‌توان بیمارستان سیار، پزشک و دوا برای ایلات فرستاد؟ و آیا نمی‌توان برای حفظ امنیت و آسایش آنها پستهای ژاندارم در راه بیلاق و قشلاق گماشت تا آنها به امنیت و محفوظ ماندن احشام و اغنام خود اطمینان بیابند و

تفنگ خود را زمین بگذارند و تسلیم کنند.

اینها همه میسر و خیلی هم آسان است، اما رژیم آینده تصمیمی جز این ندارد که ایلات ایران را تخته قاپو کند تا گوسفند و اسب ایرانی که برای تجارت تا قلب اروپا انتقال می‌یابد و سرچشمه عایدات هنگفت این کشور است را به نابودی گذارد و روزی برسد که برای شیر و پنیر و پشم و پوست هم گردن ما به جانب خارج کج باشد و دست حاجت بدان سو دراز کنیم»^۱.

گفته‌های شهید مدرس تعارض بنیادین سیاستهای رضا شاه با مصالح عشایر را به خوبی نشان می‌دهد و عملکرد سلسله پهلوی، صحت پیشگویی و عمق بصیرت و دوراندیشی آن بزرگمرد - مدرس - را تایید می‌کند.

... در طول تاریخ، شاهان، خود، مهمترین عوامل ایجاد ناامنی و تحریک ایلات به جنگ و خونریزی بر ضد یکدیگر بوده‌اند، برای نمونه، سند ذیل که مربوط به ایلات کهگیلویه و بویراحمد است، به خوبی مفهوم امنیت مورد نیاز رضا شاه و استعمار را روشن می‌سازد:

مورخ ۲۷ خرداد ۱۳۰۸

وزارت جنگ

نمره ۱۰۱۰

لشکر جنوب

به کلیه طوایف مجاور با قشقای عموماً، به شخص شما خصوصاً، امر و اجازه می‌دهیم که قشقایبهایی که بر علیه دولت خودسری می‌کنند، احشام آنها را غارت نمایند، متعلق به خودتان خواهد بود. حضوراً خود شما نتیجه را فوری اطلاع دهید.
فرمانده ساخلو بهبهان و حکومت کهگیلویه^۲

... سیاه چادرهای عشایری که بدون هیچ گونه هزینه ارزی و ریالی، با استفاده از موی بُز عشایر و با دست هنرمند زنان آنان بافته می‌شد و مناسبترین سرپناه برای محیط زندگی عشایری بود، به وسیله مأموران دولت به آتش کشیده می‌شد.

۱. صفی نژاد، جواد؛ اسرار سقوط احمد شاه، به کوشش بهمن دهگان، تهران، ۱۳۶۲.

۲. صفی نژاد، جواد؛ عشایر مرکزی ایران، تهران، ۱۳۶۸.

زندگی بیلاق و قشلاق خود را مجدداً شروع کردند.

بعد از تعدیل سیاست نسبت به ایلات و عشایر، حکومت، برقراری نظم و امنیت عمومی در نقاط عشایری و مرزی را به خانها و سران عشایر سپرد و این مسؤولیتها از طرف دولت به «سرپرست» عشایر واگذار شد.

وصول انواع مالیات و عوارض از عشایر - علاوه بر اخذ وجوه در مراحل مختلف کوچ توسط «ایلخان نظامی» که ذکر شد، عوارض یا مالیات و یا به عبارت دیگر باجهایی تحت عنوانهای زیر در پاره‌ای از مناطق عشایری به وسیله کلانتران و کدخدایان که از طرف دولت، مأمور وصول مالیات دولت شده بودند، اخذ می‌شد:

۱- **شاخ شماری**، در پشت کوه و پیش کوه لرستان، وجوهی به نام «شاخ شماری»^۱ به نسبت تعداد گوسفندان، بُز و اسب و گاو و غیره از اتباع خود می‌گرفتند.

۲- **تَش شماری**، یعنی آتش شماری، بدین گونه بود که در برابر هر اجاقی که از طرف خانواده روشن می‌شد، حتی اگر گله و رَمه هم نداشت می‌باید بابت اجاق، عوارض یا مالیات بدهد.

۳- **عوارض** یا باج دیگری از طرف خانها به عنوان پذیرایی از مهمان قبل از حکومت معمول بود که در زمان آغاز حکومت رضا شاه متروک شد، ولی از زمانی که از حکومت کنار رفت، این باج دوباره برقرار شد و **اخاذی** مأموران دولتی هم بار سنگینی بر دوش عشایر بود.

۱. هنگام دریافت مالیات، بُز و گوسفند را دو شاخ، الاغ را سه شاخ، گاو ماده و گاو نر و اسب و مادیان را چهار شاخ حساب می‌کردند و به ازای هر شاخ پول می‌گرفتند.

تشخیص هویت و تشخیص اصالت یا مجعول بودن مدارک شناسایی

سرهنگ ناصر حجتی^۱

۱. رئیس و کارشناس ارشد اسناد مشکوک و مجعول و متخصص بررسی‌های فیزیکی و شیمیایی در آزمایشگاه تحقیقات جنایی اداره کل تشخیص هویت.

از زمانی که جوامع انسانی از نظر زیر مجموعه‌های تشکیل دهنده یک جامعه (اعم از روستایی، شهری، کشوری و...) و تعداد افراد و ساختار اجتماعی دستخوش تغییر و افزایش روزافزون گردید و در ادامه این روند، ارتباطات اقتصادی و... افراد و مجموعه‌ها از روند ابتدایی و بدوی آن خارج و با روشهای جدید انجام و تجهیز گردید و به ویژه از قرن نوزدهم که تشکیلات پیچیده اقتصادی در جوامع شکل گرفت و امور مالی و اقتصادی پایه و اساس مسایل اجتماعی و سیاسی گردید و در ارتباطات اجتماعی نقش تعیین کننده و مهمی را ایفا نمود، به تدریج این دگرگونی‌ها موجب گردید تا سازمانها و ادارات و ارگانها و روشهایی برای نظم بخشیدن به این ارتباطات و کنترل و هدایت آنها شکل بگیرد. از جمله این امور، یکی بحث شناسایی افراد و تعیین هویت آنها و حصول اطمینان از حضور و مشارکت و تعهد اشخاص حقیقی و حقوقی در معاملات، قراردادهای عقود و جلسات و... بود که در این ارتباط نیز سیستم‌ها روش‌ها و سازمانهایی پا به عرصه وجود گذاشتند.

اموری همچون تنظیم و صدور انواع مدارک شناسایی، کارتهای هویتی، اعتباری و گواهینامه‌های گوناگون پدید آمد که بسیاری از آنها صرفاً جهت شناسایی و تعدادی نیز علاوه بر نقش تعیین هویت، اجازه انجام فعالیت‌های خاصی را به بعضی از افراد اعطا می‌نماید. ضمن آن که پایای همان پیدایش، به تدریج سوء استفاده و جعل در اسناد و مدارک شناسایی و همچنین انواع جرایم دیگر، از جمله کلاهبرداری، خیانت در امانت و... نیز پدید آمده و موجب گردیده تا دست‌اندرکاران برای جلوگیری از انجام این جرایم و یا کشف آنها پس از وقوع، تدابیری بیندیشند و سازمانهای خاصی را عهده‌دار و متولی امور مذکور نمایند. و مطمئناً هرچه زمان پیش می‌رود، پیشرفت علوم و فن

آوری باعث می‌شود تا در هر سمت و سوی این امر (چه در بحث جعل و تقلب و کلاهبرداری و چه در بحث پیشگیری و پیگیری) مسایل و معضلات و روشهای جدید به کار گرفته شود. از این رو باید سعی و اهتمام نمود که سازمانها و افرادی که متولی تنظیم و صدور اسناد و مدارک هستند و یا عوامل انسانی پیشگیری و پیگیری کننده کاملاً از علوم روز آگاهی یافته، به وسایل و ابزار و فن آوری جدید مسلح گردند.

بنابراین طی این مقاله سعی گردیده است تا حد امکان اطلاعات اولیه و مختصری درباره نحوه تشخیص هویت افراد و مسایل مرتبط با آن و همچنین جعل مدارک شناسایی ارایه گردد تا از این رهگذر دقت و توجه خوانندگان گرامی و نیز تواناییهای موجود آنان ارتقا یابد.

تشخیص هویت - عبارت است از تعیین مجموعه صفات، خصوصیات و ویژگیهایی که موجب تشخیص یک فرد، حیوان و یا یک شیء از سایر افراد، حیوانات و اشیای مشابه می‌گردد.

این صفات و خصوصیات و ویژگیها می‌تواند کمی (ظاهری و قابل نمود) و یا کیفی (باطنی) باشد. اصل تشخیص هویت افراد عبارت است از آشنایی و شناخت کامل، تعیین و طبقه‌بندی این صفات و ویژگیهای کمی و کیفی که انحصاراً به یک فرد تعلق دارد، خواه این که شخص منظور زنده یا مرده باشد. همان طور که بیان شد صفات و ویژگیهای افراد می‌تواند ظاهری و یا باطنی باشد، بیشترین حوزه مأموریتی سازمانهای اداری همچون سازمان ثبت احوال و اسناد، دفاتر اسناد رسمی، گذرنامه و... تعیین و تشخیص هویت ظاهری (کمی) افراد است و بررسی هویت باطنی (کیفی) آنان اغلب در گستره فعالیت علمی همچون روانشناسی، روانپزشکی جنایی، جامعه‌شناسی و... قرار می‌گیرد. هدف و غرض از تشخیص هویت افراد، آن است که مأموران هیأت حاکمه یک جامعه اعم از سیستم قضایی و یا سیستم اجرایی کشور، افراد سالم و مجرم را از یکدیگر تمیز دهند و در برخورد با آنها رفتارهای متفاوتی داشته باشد.

بحث تعدد و تکرار جرم از سوی یک شخص و آسیبی که از رفتار آن فرد به جامعه

وارد می‌شود، اقدامات تأمینی و امنیتی در مورد بعضی افراد، تعیین مجازات و کیفر، نحوه اجرای آن از هدفهای این بحث است و از همه مهمتر بحث جلوگیری از استبدال افراد است.

همان گونه که ارتکاب اعمال حرام از نظر دین و شرع دارای مجازات و کیفر است، این اعمال و برخی اعمال دیگر نیز از نظر اجتماع و جامعه محکوم بوده و برای آن مجازاتهایی تعیین شده است.

حق یک فرد مجرم به سبب ارتکاب جرم تحمل کیفر و مجازات آن جرم و آثار تبعی و محرومیت‌های اجتماعی آن است، حق یک شهروند شریف نیز داشتن اختیارات و تواناییها و استفاده از مزایای جامعه است. این امر خودمآلاً از اهداف مهم در تشخیص هویت افراد است.

از صفات و ویژگیهای ظاهری (کمی) افراد که می‌تواند برای تشخیص هویت به کار گرفته شود، می‌توان به این موارد اشاره نمود:

۱- اثر انگشت؛ ۲- اثر کف پا؛ ۳- اثر کف دست.

همان گونه که واقف هستید، پوست بدن انسان از سه لایه تشکیل شده است؛ غده‌های خلاقه سلولهای تشکیل دهنده پوست در لایه زیرین قرار گرفته‌اند و همچنین تجمع خروج لوله‌ها و محل‌های خروجی این لوله‌ها که حامل چربی و املاح و آب و ترشحات بدن است، در لایه رویی باعث تشکیل خطوط شده و نقوش انگشتان از کنارهم قرار گرفتن دهانه‌های خروجی این مجراها تشکیل گردیده‌اند.

مجموعه این خطوط، نقشهای پیچیده‌ای را ایجاد می‌نمایند که یکی از شاهکارهای آفرینش محسوب می‌شود؛ به نحوی که تا کنون دو اثر انگشت - از دو انگشت - که از نظر جزییات و ویژگیهای خاص به یک شکل باشند، مشاهده نشده است.

خداوند کریم در قرآن مجید فرموده است:

«آنها (انسانها) فکر می‌کنند که استخوانهای آنها را (پس از تبدیل به خاک و پخش شدن) نمی‌توانیم جمع کنیم بلکه ما می‌توانیم خطوط سرانگشتان آنها را (مانند روز

اول) بسازیم».

وجود این خطوط در سرانگشتان از عواملی است که انسان بتواند اشیا را بگیرد و ایجاد اصطکاک ناشی از وجود آنها باعث می‌شود از سُرخوردن و لیز خوردن اجسام در دست جلوگیری شود.

ظاهراً اولین بار در کشور چین و هندوستان از اثر انگشت برای شناسایی افراد استفاده شده است و به تدریج و با شناخت بیشتر خصوصیات نقوش اثر انگشت، مبادرت به طبقه‌بندی و کلاسه‌گذاری این آثار گردیده تا عمل بررسی و مقایسه آثار انگشت به صورت فنی و دقیق انجام شود و در سطح و حجم وسیع، توانایی پاسخگویی و نتیجه‌گیری داشته باشد.

پیچیدگی خطوط در سرانگشتان بیشتر از کف دست و پا است و به همین علت این قسمت از آثار همیشه مورد توجه قرار گرفته است. با این وجود از آثار خطوط سایر قسمت‌ها نیز برای شناسایی استفاده می‌شود. به طور مثال، در بیمارستان پس از تولد نوزادان در برگ تولد، آثار کف پای آنها همراه با مشخصات والدین اخذ می‌گردد (پا نگاری) تا در صورت تغییر و تعویض احتمالی نوزادان بتوان در شناسایی و اثبات انتساب فرزند به والدین خود مورد استفاده قرار گیرد. (در این مورد، روشهای دیگری نظیر بررسی گروهمهای خونی والدین و نوزادان و همچنین روش بسیار جدید و علمی D.N.A نیز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد).

قابل ذکر است که خطوط و نقوش در دست و پای بعضی از حیوانات، مانند میمون نیز مشاهده شده است، لیکن با شکل و ترکیب بسیار ساده‌تر از انسان.

کلاسه بندی و کدگذاری آثار انگشت که بر روی نقوش ده انگشت یک فرد انجام می‌شود، دارای قواعد و روشهای خاصی است که از حوصله بحث خارج می‌باشد و نیازی به طرح این مطلب احساس نمی‌گردد؛ تنها ذکر این نکته به جهت اطلاع خوانندگان ضروری است که آثار انگشت را به سه خانواده بزرگ تقسیم بندی نموده‌اند که عبارتند از:

خانواده «وُزل‌ها» (WHORL) - خانواده «لوپ‌ها» (LOOP) - خانواده «آرچ‌ها»

(ARCH)

○ هر یک از انواع مذکور نیز خود دارای تقسیمات فرعی می‌باشد.

«آرچ»

«لوپ»

«وُزل»

با توجه به آثاری که وجود دارد، درصد فراوانی انواع نقوش در افراد جامعه به شرح ذیل می‌باشد: نقش آرچ = ۵٪ نقش لوپ = ۶۵٪ نقش وُزل = ۳۰٪
هر یک از نقوش فوق، دارای طبقه‌بندیهای فرعی هستند که مجموعاً ۹ گروه فرعی را تشکیل می‌دهند و طبقه‌بندی و کلاسه نمودن آثار انگشت بر اساس همین گروههای اصلی و فرعی و برخی از ویژگیهای جزئی و علایم خاص نقوش انجام می‌شود.

روشهای مختلفی نیز برای کلاسه و کدگذاری آثار انگشت در دنیا وجود دارد که هر کشور با توجه به وضعیت آماری جمعیت خود و نقاط ضعف و قوت هر یک از روشها یکی از آنها را برای طبقه‌بندی و بایگانی اوراق انگشت نگاری، انتخاب می‌نماید.
همچنین، در سالهای اخیر روشهای رایانه‌ای نیز برای کلاسه و بایگانی آثار انگشت طراحی و مورد استفاده قرار گرفته که اساس و بنیان این روشها با کلاسه‌گذاری سیستم دستی تفاوتهای زیادی دارد و باعث گردیده که کار بسیار ساده‌تر انجام گیرد.
روشهای مکانیزه، محاسن دیگری نیز دارد که از عمده‌ترین آنها می‌توان به کاستن از فضای بایگانی به نحو بسیار محسوس، دقت و سرعت عمل، بازسازی بعضی از اثرات انگشت، و اطمینان از کیفیت کار، اشاره کرد.

محسنات اثر انگشت از حیث شناسایی

- الف -** خطوط سرانگشتان از چهارمین ماه حاملگی در جنین تشکیل شده و تا پایان عمر باقی می‌مانند و حتی تا مدتی پس از مرگ نیز وجود دارند.
- ب -** این خطوط در افراد مختلف، متفاوت است و حتی دوقلوهای یک تخمکی نیز دارای خطوط پوستی و نقوش یکسان نیستند.
- ج -** این خطوط از نظر جزئیات نیز در یک فرد قابل تکرار و مشابه هم نیستند.
- د -** خطوط و نقوش سرانگشتان، هیچ‌گاه تغییر نمی‌کنند و پس از آسیبهای جزئی مجدداً به همان شکل ساخته می‌شوند.
- ه -** اشکال متفاوت و تنوع آنها باعث می‌گردد که قابلیت کلاسه داشته و عامل مناسبی برای شناسایی افراد باشد.
- و -** این خطوط در بعضی از بیماریها که با نقص وراثتی همراهند، به اشکال خاصی ظاهر می‌شوند که از بررسی آنها می‌توان به وجود و نوع بیماری پی برد.

معایب اثر انگشت از همان نظر

- الف -** به صورت غیر ارادی و غیر اختیاری نیز قابل انعکاس در ذیل اسناد می‌باشد.
- ب -** چنانچه در انعکاس اثر انگشت مسایل فنی و تخصصی رعایت نشود، فاقد ارزش است.
- ج -** کلاسه‌بندی و مقایسه آثار انگشت به راحتی قابل انجام نیست و حتماً نیاز به افراد متخصص و متبحر دارد از این رو به وسیله افراد عادی (دوره ندیده) می‌تواند اشتباه برانگیز باشد.
- د -** اخذ اثر انگشت و انعکاس آن نیاز به وسایل و ابزار ضروری و اطلاع از روش صحیح این کار دارد و عدم انعکاس مطلوب اثر انگشت مشکلات و تبعاتی به دنبال دارد. بنابراین، چند فاکتور و عامل مهم در انعکاس صحیح اثر انگشت را برای اطلاع خوانندگان در ذیل می‌آوریم:
- ۱ -** اثر انگشت به وسیله استامپ اخذ شود.

- ۲- استامپ مورد استفاده با جوهر مخصوص خود آغشته شود.
- ۳- آغستگی استامپ به جوهر، خیلی کم و خیلی زیاد نباشد (استامپ خشک و یا پر از جوهر نباشد).
- ۴- اثر انگشت در محل مناسبی از سند انعکاس یابد. به طور مثال زدن اثر انگشت بر روی نوشتجات دستی و یا چاپی و یا بر روی نقوش زمینه بعضی از اسناد، کار صحیحی نیست.
- ۵- اثر انگشت به طور کامل و به صورت چرخشی باشد؛ بدین صورت که یک لبه انگشت بر روی کاغذ قرار گرفته و انگشت به آرامی چرخانده شود (بدون آن که مجدداً این کار تکرار شده و باعث ادغام خطوط و خراب شدن اثر گردد). همچنین اثر مطلوب باید حاوی بند اول و قسمتی از بند دوم خطوط انگشت و نیز کناره‌های اثر باشد. اکثر اوقات مشاهده می‌شود که افراد با زدن نوک انگشت خود بر روی استامپ و سپس زدن همان قسمت بر روی سند اثر انگشت می‌دهند؛ که این اثر انگشت بر فرض آن که خطوط آن کاملاً نیز واضح باشد، چون فاقد قسمتهایی از اثر انگشت هست که ویژگیهای خاصی دارند، در اغلب اوقات قابل بررسی و مقایسه نمی‌باشد.
- ۶- انگشت با فشار متعادل (نه با فشار زیاد که موجب تداخل و پررنگ شدن بیش از حد خطوط - و نه با فشار کم که باعث عدم انعکاس مطلوب خطوط و نقاط حساس باشد) زده شود.
- ۷- از کشیده شدن انگشت بر روی سند و یا دوباره زدن انگشت بر روی اثر محو و ناخوانا باید خودداری شود.
- ۸- پس از زدن اثر انگشت، جوهر آن باید کاملاً خشک شود - از کشیدن دست بر روی اثر و یا تماس اسناد با یکدیگر که موجب از بین رفتن خطوط و محو شدن اثر می‌گردد خودداری شود.
- ۹- چنانچه دست و انگشت افراد، آلوده به مواد روغنی و امثال آن باشد؛ باید قبل از زدن اثر انگشت - حتماً دستها با آب و صابون کاملاً شسته و تمیز شود.

۱۰ - دست بعضی از افراد در اثر نوع کار و تماس دستها با ابزارآلات و یا مواد خاص ساییده شده و خطوط به طور موقت قابل انعکاس نیستند. در این گونه موارد باید در یک فاصله یک هفته‌ای دستها کاملاً استراحت نمایند و با گلسیرین و امثال آن چرب شوند تا خطوط، بازسازی و قابل انعکاس باشد.

۱۱ - کاغذ اسناد باید از نوع جاذب باشد تا جوهر استامپ (و همچنین جوهر سایر نوشته‌ها را جذب کند. اگر کاغذ سند از نوع براق و گلاسه باشد، باعث می‌گردد تا جوهر اثر انگشت بر روی آن منعکس نشود و خطوط اثر انگشت به صورت مژرس و منقطع در می‌آید و کلاسه و مقایسه آن را غیر ممکن می‌سازد.

۱۲ - محل کافی و مناسبی را باید برای انعکاس اثر انگشت، انتخاب و پیش بینی نماییم. انعکاس و زدن اثر انگشت در لبه‌های کاغذ ضمن آن که باعث می‌گردد اثر به طور مطلوب منعکس نگردد، پس از گذشت زمان و با تغییراتی که بر روی سند (به خصوص در لبه‌های آن) به وجود می‌آید، موجب از بین رفتن اثر انگشت می‌گردد.

۱۳ - چنانچه زخم و یا عامل بازدارنده‌ای برای انعکاس مطلوب اثر انگشت بر روی دستها وجود دارد، باید از زدن اثر انگشت خودداری شود و پس از بهبود و رفع مانع، اقدام به این عمل گردد.

۱۴ - باید از اثر انگشت سبابه دست راست برای تأیید اسناد استفاده نمود چنانچه شخصی فاقد این انگشت باشد و یا نوک انگشت به شکلی که فاقد اثر مطلوب می‌باشد، باید از سبابه دست چپ استفاده نمود و این امر را در حاشیه سند و صورت جلسه‌ای که ضمیمه سند باشد، توضیح دارد.

۱۵ - اثر انگشت باید در راستای سند انعکاس یابد و از زدن اثر انگشت که برعکس شروع و خاتمه سند باشد و یا با آن زاویه داشته باشد، خودداری نمود.

۱۶ - اثر انگشت باید بلافاصله پس از پایان متن و نزدیک به مندرجات زده شود و فاصله‌ای بین اثر انگشت و متن سند وجود نداشته باشد.

حق شفعه

محمد علی اختری^۱

۱. سردفتر اسناد رسمی دفترخانه شماره ۱۲۲ تهران.

بنام خدا و به یاد او

مقدمه:

یکی از اسباب ایجاد مالکیت اخذ به شفعه است (۱) استفاده از این حق نیازمند اطلاع از شرایطی است که موضوع این گفتار است و چون معاملات مردم بیشتر در دفتر اسناد رسمی به ثبت می‌رسد نحوه برخورد با حق شفعه در دفتر اسناد رسمی از مواردی است که اطلاع از آن برای همکاران ثبتی و دفاتر اسناد رسمی ضروری است. اما برای روشن شدن موضوع نخست باید حق شفعه را شرح دهیم.

تعریف حق شفعه از نظر فقها

در تعریف حق شفعه، فقهای اسلام از عامه و خاصه عباراتی آورده‌اند که در این مقاله به چند تعریف مشهور از بین آنها اکتفا می‌کنیم:

۱- مرحوم محقق حلی (۶۰۲-۶۷۶ هـ ق) صاحب کتاب «شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام» حق شفعه را موجز و مختصر تعریف کرده و می‌گوید: «وهی استحقاق احد الشریکین حصه شریکه بسبب انتقالها بالبیع» (۲) یعنی مستحق شدن یکی از دو شریک است سهم آن شریک دیگر را به سبب انتقال به بیع به غیر شریک.

۲- شهید اول، محمد شمس الدین ابوعبدالله بن محمد بن احمد متوفی ۷۸۶ هـ ق در این مورد می‌نویسد: «وهی استحقاق الشریک الحصه المبیعه فی شرکتی و لا تثبت لغير الشریک الواحد» (۳) یعنی شفعه حق داشتن تملک شریک است سهمی را که از شرکت او فروخته شده است.

۳- جمال الدین مقداد متوفی ۸۲۶ صاحب کتاب کنزالعرفان حق شفعه را این طور

بیان می‌کند:

«کل عقار مشترک بین اثین فیبیع احدهما حصته فلآخر الانتزاع من المشتري مع بذل الثمن له وله شروط...» یعنی هر ملکی که بین دو نفر شریک باشد و یکی از شرکاء سهم خود را به بیع بفروشد برای شریک دیگر این حق محفوظ است که با دادن ثمن مال را از مشتری بگیرد و خود تملک کند. (۴)

۴- مرحوم آیت ا... العظمی امام خمینی (ره) رهبر فقید انقلاب، شفعه را چنین تعریف می‌فرماید: «مسئله - لوباع احد الشریکین حصته من شخص اجنبی فللشریک الاخر مع اجتماع الشروط الاتیة حق ان یتملکها و ینزعها من المشتري بما بذله من الثمن، و یسمى هذا الحق بالشفعه و صاحبه بالشفیع» یعنی اگر یکی از دو شریک حصه خودش را به شخص بیگانه بفروشد، شریک دیگر با جمع بودن شرایطی که می‌آید حق دارد آن را به ملک خود درآورد و از چنگ مشتری به همان ثمن که داده آن را بیرون آورد و این حق (به نام) شفعه و صاحب آن به نام شفیع نامیده می‌شود». (۵)

تعریف قانونی حق شفعه

حقوق دانان معاصر همگی تعریف حق شفعه را بر اساس ماده ۸۰۸ ق.م.ب بیان کرده‌اند ماده ۸۰۸ قانون مدنی می‌گوید: «هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالثی منتقل کند شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند. این حق را حق شفعه و صاحب آن را شفیع گویند» و مواد ۸۰۹ تا ۸۲۴ همان قانون شرایط دیگر شفعه را بیان می‌کند.

منشاء دینی حقی شفعه

درباره منشاء دینی حق شفعه عقاید مختلفی وجود دارد فقهاء گویند که در قرآن کریم آیه‌ای که صراحت بر این امر داشته باشد وجود ندارد ولی گفته شده که در اخبار و احادیث حق شفعه بیان شده است. از جمله روایت جابر است از پیامبر (ص) که فرمود:

«الشفعة فيما لم يقسم فاذا وقعت الحدود و ضربت الطرق فله شفعه» و نیز روایت دیگر از آن بزرگوار «لاشفعة الا في ربع او حائط» و نیز روایت دیگر از رسول خدا (ص) «لاشفعة في سفينة و لا نهر و لا في طريق» (۶) و از طرفی بعضی از دانشمندان حقوق گویند که مشروعیت حق شفعه به خاطر از بین بردن تنگی و زیان حاصله از شرکت بوده است و لذا برای مشروعیت آن می‌توانیم به آیاتی در باب دفع ضرر به طور کلی استدلال کنیم مثلاً آیه شریفه «ما جعل عليكم في الدين حرج» و یا آیه «یرید الله بكم اليسر و لا یرید بكم العسر» (۷)

تعریف حقوقی حق شفعه

حقوق دانان جدید بر اساس ماده ۸۰۸ ق.م ح حق شفعه را چنین تعریف کرده‌اند: هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی بین دو نفر مشترک باشد و یکی از دو شریک حصه خود را به قصد بیع به شخص ثالث منتقل کند... شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه مبیعه را تملک کند حق مزبور را حق شفعه (و به طور اختصار شفعه) و صاحب آن حق را شفیع گویند» (۸).

شروط حق شفعه

برای تحقق حق شفعه در کتب فقهی و قانون مدنی شرایطی آمده است که ذیلاً ذکر می‌شود:

- ۱- مال غیر منقول باشد پس شامل اموال منقول نخواهد بود.
- ۲- شرکت به حالت مشاع باشد.
- ۳- مال قابل تقسیم باشد لذا شامل اموال غیر قابل تقسیم نخواهد بود.
- ۴- شرکت بین دو نفر باشد پس شرکت بیش از دو نفر را شامل نخواهد بود.
- ۵- معامله حصه شریک به بیع باشد پس شامل صلح و هبه و سایر معاملات ناقله نخواهد بود.
- ۶- شریک باید قیمت را که مشتری داده، به او بدهد نه کمتر و نه بیشتر.
- ۷- هرگاه بیع راجع به اعیان و بدون زمین باشد حق شفعه نخواهد بود (م ۸۰۹ ق.م).

- ۸- اگر ملک در ممر یا مجری مشترک باشد دو حالت دارد اول اگر فروشنده ملک را با حق ممر و مجری بفروشد حق شفعه وجود دارد اگرچه در خود ملک شریک نباشد. دوم ولی اگر ملک را بدون ممر و مجری بفروشد حق شفعه وجود ندارد (م. ۸۱۰ ق. م).
- ۹- اگر حصه یکی وقف باشد متولی یا موقوف علیهم حق شفعه ندارد (م. ۸۱۱ ق. م).
- ۱۰- اگر مبیع متعدد باشد و بعضی قابل شفعه باشد حق شفعه نسبت به بعضی که قابل شفعه است قابل اعمال است (م. ۸۱۲ ق. م).
- ۱۱- بیع نباید بیع فاسد باشد. (م. ۸۱۳ ق. م).
- ۱۲- خیاری بودن بیع مانع از اخذ به شفعه نیست (م. ۸۱۴ ق. م).
- ۱۳- حق شفعه را باید نسبت به کل مبیع اعمال شود (م. ۸۱۵ ق. م).
- ۱۴- حق شفعه نسبت به معاملات بعدی هم نافذ است. (م. ۸۱۶ ق. م).
- ۱۵- حق شفعه فوری است (م. ۸۲۱ حقوق مدنی).
- ۱۶- حق شفعه قابل اسقاط است (م. ۸۲۲ ق. م).
- ۱۷- حق شفعه به ارث می‌رسد (م. ۸۲۳ ق. م).
- ۱۸- سهم مشترک مبیع قرار گیرد (م. ۸۰۸ ق. م).
- ۱۹- قدرت شفیع بر پرداخت قیمت (م. ۸۰۸ ق. م).
- ۲۰- اخذ به شفعه ایقاع است. (۱۰).
- ۲۱- حق شفعه قابل انتقال به غیر نمی‌باشد (م. ۸۰۸ ق. م).
- ۲۲- شفعه از حقوق عینی است (م. ۸۰۸ ق. م).
- غیر از شرایط بالا شرایط دیگری در کتب فقهی آمده که چون به صورت قانون درنیامده ذکر آنها موجب اطاله کلام است.

شرح شرایط شفعه

شرط اول: غیر منقول بودن حصه مبیعه. پس شامل اموال منقول نمی‌شود چه قابل تقسیم و چه غیر قابل تقسیم. استدلال می‌شود که حق شفعه برای حفظ حقوق شریک وضع شده است زیرا شریک با شناخت کامل از شریک دیگر یا به طور ارادی و

یا قهری با او شریک است و اداره و استیفای منافع از مال بایستی با توافق، رفق و مدارا انجام شود شخصیت شریک برای شریک مهم است با توجه به استدلال بالا بعضی از اموال منقول در حال حاضر وجود دارند که استفاده از آنها هم مستلزم رفاقت و دوستی دو شریک است مانند انواع کامیون و اتوبوس که از لحاظ ارزش و چه از جنبه استفاده منافع دست کمی از اموال غیر منقول ندارند چرا باید حق شفعه در آنها نباشد؟ مطلب دیگر منظور از غیر منقول غیر منقول ذاتی است مانند زمین، باغ، خانه و امثال آن ولی در غیر منقولی که به تبع عرصه فروخته می شود مانند ابنیه، آینه، پرده نقاشی حق شفعه نخواهد بود. زیرا هر کدام از اینها را می شود جداگانه هم فروخت.

زیرا حق شفعه تسلط بر مال غیر است بدون رضایت او و از مقررات استثنایی است و لذا خلاف قاعده کلی است و نمی توان آن را در موارد غیر مصرحه توسعه داد. لذا طبق تصریح قانون شفیع باید به مشتری مراجعه کند و اعمال حق شفعه کند و نه نویسنده قباله معامله (سردفتر) که خلاف قاعده کلی است و اگر مشتری از قبول امر استنکاف ورزد شفیع باید ابتدا حق خود را از طریق مراجع قضایی اثبات کند و رأی قطعی را به دفترخانه یا ثبت اسناد ارائه نماید.

شرط دوم - مشاع بودن شرکت. پس اگر ملکی قبلاً مشاع بوده و اسناد مالکیت از اداره ثبت اسناد به صورت مشاع صادر شده است ولی به هنگام ایجاد بنا بین خود شرکاء تقسیم شده و هر کدام سهم انفرادی خود را در تصرف دارند ولی رسماً تفکیک و تقسیم نشده است در این صورت طبق قانون حق شفعه وجود ندارد ولی در ظاهر اسناد مشاع است و تشخیص آن بر سردفتر مشکل است. لذا در این مورد هم شفیع باید بدو به دادگاه صالحه مراجعه و پس از اثبات وجود شرایط حکم مربوط را تحصیل و سپس به دفترخانه یا مراجع ثبتی مراجعه کند. از طرفی شفیع باید قیمتی را که مشتری داده به او بپردازد و نه کمتر و نه بیشتر و قیمت ملک در حالت اشاعه کمتر از قیمت همان ملک در حالت افراز است به طور مثال اگر سه دانگ مشاع ملکی در حالت اشاعه به ده میلیون ریال به فروش رفته باشد ولی اگر آن ملک شش دانگ تعلق به یک نفر داشته

باشد بیش از بیست میلیون ریال قیمت خواهد داشت در اینجا حق تقدم شریک برای خرید منطقی و شرعی است ولی اگر کسی مراجعه کند و سهم خود را تماماً در دفترخانه معامله نماید و بقیه سهام را که سردفتر نمی‌داند تعلق به چند نفر دارد یا یک نفر و تکلیفی ندارد که قبلاً شفیع را احضار و رضایت او را ثبت کند.

شرط سوم - قابل تقسیم باشد باید توجه داشت که اگر مال غیر منقول قابل تقسیم بین شریک و وقف باشد موقوف علیهم یا متولی حق شفعه ندارد اما بالعکس اگر ملک وقف به عللی جایز البیع باشد برای شریک حق شفعه خواهد بود - و یا اگر یکی از شرکاء کافر باشد و سهم خود را به یک نفر مسلمان بفروشد شریک کافر حق شفعه نخواهد داشت. (م. ۸۱۱ ق. م) و به فرض کسی به سردفتر مراجعه کند و بخواهد از حق شفعه استفاده کند تشخیص آن که شفیع کافر است یا مسلمان با دادگاه شرع خواهد بود نه با سردفتر.

شرط چهارم - شرکت مشاع بین دو نفر باشد، پس اگر مال غیر منقول مشاع مشترک میان بیش از دو نفر باشد حق شفعه تحقق نمی‌یابد زیرا اگر تعداد مالکان بیش از دو نفر باشد و یک نفر از آنها سهم مشاع خود را به بیع انتقال دهد معلوم نیست که از شرکای باقیمانده کدام یک حق اعمال شفعه را دارد گفته شده که اگر شریک سهم خود را بفروشد ورثه یا هر کدام از ورثه شفیع حق اعمال شفعه را دارد ولی بالعکس اگر یکی از ورثه نه همگی آنها سهم مشاع خود را بفروشد نه سایر ورثه و نه شفیع حق شفعه نخواهد داشت. از طرفی اعمال این حق از طرف تمام شرکاء نسبت به سهم هر یک موجب برطرف شدن اشاعه نخواهد بود. (۱۱)

و از طرفی اگر هم شرکاء اعم از شریک یا ورثه او به جز یک نفر بقیه سهام خود را یکجا بفروشند باز هم شفیع نمی‌تواند از مشتری اخذ به شفعه کند. (۱۲)

شرط پنجم - معامله بیع باشد اگر معامله بیع نباشد حق شفعه وجود ندارد. در اینجا هم مسائل جدیدی پیدا شده که قابل بحث است. امروزه به علت افزایش حق الثبت اسناد رسمی و سایر موانع دست و پاگیر بسیاری از معاملات بیع در لباس وکالت

بلاعزل انجام می‌شود و ممکن است در باطن همان بیع باشد که بین طرفین به طور شفاهی یا کتباً و به طور عادی منعقد شده باشد ولی در دفترخانه اسناد رسمی معامله را به صورت وکالت به ثبت می‌رسانند. در بعضی موارد به ویژه در معاملات خودروها قانونگذار برخی مقررات بیع را از قبیل دریافت مالیات نقل و انتقال به بعضی وکالتها تسری داده است. حال با توجه به این شباهت‌ها هرگاه سردفتر وکالت بلاعزلی را در غیر منقولی ثبت کرده ولی شفیع به عنوان ذی حق به دفترخانه مراجعه و بخواهد حق خود را اعمال کند تکلیف سردفتر چیست؟ در واقع معامله ملک غیر منقول بیع است ولی در ظاهر به صورت وکالت انجام شده است. به نظر می‌رسد که بازهم شفیع احتمالی باید به مراجع قضایی مراجعه کند و مراتب را در دادگاه طرح و حق خود را اثبات نماید. از طرفی اگر وکالت نامه را به صورت بیع تلقی کنیم قبل از انجام بیع در دفترخانه اگر مورد وکالت بازداشت شود و یا شریکی که سهم خود را با وکالت واگذار کرده فوت کند تکلیف چیست و اگر همانطور که قانون می‌گوید وکالت را بیع تلقی نکنیم تکلیف شفیع چیست؟ و یا اگر شریک سهم خود را به علت در رهن بودن با حفظ حقوق رهن صلح نماید در اینجا نیت واقعی شریک فروش و بیع است ولی با صلح در مقام بیع واگذار نموده است این صلح با معامله صلح اصطلاحی تفاوت دارد؟

مسئله دیگر - به فرض که شریک سهم مشاعی خود را در رهن بگذارد و یا بیع شرط کند و به علت انقضای مدت و عدم پرداخت بدهی بیع شرط یا رهن در اثر صدور اجرائیه و ختم عملیات اجرایی به بستانکار یا کس دیگر واگذار شود، شفیع آگاهی پیدا کند آیا بازهم حق اعمال حق شفعه را دارد یا خیر؟ زیرا شفیع در مزایده شرکت نکرده و قبل از انتقال اجرائی حق اعمال حق شفعه نداشته است. سؤال این است که آیا مزایده یا انتقال اجرایی طبق ماده ۳۴ بیع تلقی می‌شود یا خیر؟ و آیا شفیع پس از خاتمه عملیات اجرایی و انتقال به بستانکار می‌تواند اعمال حق شفعه کند یا خیر؟ در هیچ یک از مواد مربوط به مزایده‌ها یا عملیات اجرایی طبق قوانین ثبتی یا مقررات عمومی دیگر هیچ جا اشاره به استفاده شفیع از این حق نشده است و ظاهراً ادعای شفیع مسموع

نخواهد بود و همچنین اگر در اثر خاتمه عملیات اجرایی و انتقال اجرایی و ثبت آن در دفتر املاک طبق ماده ۲۲ قانون ثبت سند مالکیت به مالک داده شود، شفیع برای اعمال حق شفعه به دفترخانه‌ای که سند انتقال اجرایی را ثبت کرده باید مراجعه کند یا به اداره ثبت یا به دادگاه یا به هر سه؟ آیا اداره ثبت می‌تواند طبق قوانین موجود ثبتی بصرف ادعای شفیع سند مالکیت را باطل کند؟ جواب به طور قطع منفی است. زیرا اداره ثبت فقط با ادعای حق شفعه و بدون ارائه حکم نهایی حق ابطال سند مالکیت را ندارد.

مسئله دیگر - در مواردی است که شریک سهم خود را به جای قسمتی از ثمن معامله ببع دیگری قرار دهد (معاوضه کند) آیا شفیع می‌تواند از حق اولویت خود استفاده کند چون بایستی عین قیمتی را که مشتری پرداخته است باز دهد تا حق شفعه مصداق پیدا کند و در این جا قیمت قسمتی از یک یا تمام ملک دیگر این است و شفیع قادر نخواهد بود آن را تسلیم مشتری نماید و اعمال حق شفعه نماید. پاسخ قطعاً منفی است زیرا اگر سهم شریک در عقد ببع ثمن قرار گیرد شریک دیگر (شفیع) حق اخذ به شفعه ندارد. (۱۳)

موضوع آخر این است که اگر سهم شریک طبق حکم دادگاه صالحه در قبال تخلفات شریک تأمین یا مصادره شده و در ملکیت کسی یا سازمانی درآید تکلیف چیست؟ در اینجا می‌توان استدلال کرد چون تملیک از طریقی به جز ببع ایجاد شده لذا مشمول ماده ۸۰۸ و اخذ به شفعه نخواهد بود زیرا منظور قانونگذار در اخذ به شفعه ببع بوده و نه معاملات ناقله دیگر و مصادره و تملیک قهری جزء هیچکدام از معاملات ناقله نیست این مسئله هم در قوانین ما مسکوت مانده است.

شرط ششم - باید شفیع قیمت را به مشتری تسلیم نماید. در اینجا هم مسئله به این سادگی نیست زیرا معاملات ببع در دفاتر اسناد رسمی به ارزش معاملاتی که دارایی تعیین می‌کند انجام می‌شود و نه تنها دارایی بلکه سر دفتر هم از قیمت واقعی ملک خبر ندارد. آیا خریداری که به علت سنگین بودن حق الثبت (۳ درصد یا ۵ درصد)

قیمت ملک را بدون اطلاع از عواقب آن به ارزش معاملاتی مندرج در سند توافق کرده است در اینجا متضرر نمی‌شود و اگر بنا باشد شفیع با مراجعه به دفترخانه و پرداخت بهای مندرج در سند اخذ به شفعه کند این خود عملی خلاف عدل و انصاف است. زیرا که قیمت مذکور در سند قیمت واقعی ملک نیست از طرفی هزینه‌هایی که برای انجام معامله توسط خریدار صرف شده باشد مانند حق مشاورین مسکن و حق الثبت و حق التحریر یا هزینه ارزیابی و کارشناسی یا حق الوکاله آیا باید جزء بهای ملک محسوب شود یا نه و اگر چنین کنیم و مخارج را جز قیمت قرار ندهیم حق مشتری ضایع شده است. به علاوه برای املاک مورد معامله ارزشهای رسمی دیگری وجود دارد مانند ارزشی که اداره نوسازی شهرداری در برگ مفصلاً حساب شهرداری تعیین می‌کند یا ارزش کارشناسی که ارزیاب بانک فرضاً برای به رهن گرفتن آن تعیین کرده است یا ارزیابی که اداره سرپرستی برای حفظ حقوق صغار احتمالی انجام می‌دهد و همه با هم تفاوت دارند ملاک قیمت پرداختی از طرف شفیع کدام یک از اینها خواهد بود. ارزش واقعی یا ارزشی که در دفتر مشاورین مسکن ثبت شده یا ارزش مندرج در سند یا ارزش برگ مفصلاً حساب شهرداری یا ارزیابی کارشناس بانک یا اداره سرپرستی؟

مسئله مهم در اینجا امر نوسانات شدید قیمت‌ها است. به فرض اگر شریکی سهم خود را به بیع واگذار کند و جمیع شرایط دیگر اخذ به شفعه برای شفیع وجود داشته باشد ولی به علتی شفیع مدتها بعد از انجام معامله آگاهی حاصل کند و بخواهد همان بهای معامله را که فیما بین فروشنده و مشتری در موقع انجام معامله مقرر شده بپردازد، در اینجا آیا حق مشتری ضایع نشده است؟ وی با پولی که بر فرض یکسال قبل داده و ملکی را خریده حالا اگر بعد از یکسال شفیع همان بها را به او بدهد وی نمی‌تواند حتی معادل نصف آن ملک را در جای دیگر خریداری نماید. چه در حقیقت پول او در اثر مرور زمان مقداری تقلیل پیدا کرده است و اگر بخواهیم قیمت روز اداء را در نظر بگیریم خلاف مدلول ماده ۸۰۸ است بعضی از حقوق دانان من جمله مرحوم دکتر حسن امامی نظر داده‌اند که افزایش یا کاهش قیمت و یا هزینه‌های جانبی مؤثر در اخذ

به شفعه نیست (۱۴) ولی باید انصاف داد که این نظریه منطقی و عادلانه نمی‌باشد زیرا در زمان آن مرحوم نوسان قیمت‌ها شدید نبوده و هزینه‌های جانبی هم قابل توجه نبوده است. در این جا مثالی می‌زنیم: اگر شریک حصه خود را به بیع واگذار کند و در فاصله انجام معامله و آگاه شدن شفیع و اخذ به شفعه همان ملک در طرح قرار گیرد آیا باز هم شفیع مایل خواهد بود از حق شفعه استفاده کند؟ مسلماً مایل نخواهد بود پس عکس مسأله هم صادق است که اگر بهای ملک افزایش پیدا کند این عدالت حکم می‌کند که شفیع از اخذ به شفعه منع شود.

مسأله آخر که باید توجه شود این است در صورتی که ثمن در معامله بیع شریک یا مشتری مثلی باشد یا قیمی نظریات علماء تفاوت دارد عده‌ای گویند در هر دو حالت حق شفعه حاصل است ولی عده‌ای نظر می‌دهند که اگر ثمن مثلی باشد حق شفعه خواهد بود ولی اگر ثمن قیمی باشد مانند اینکه ثمن معامله حیوان یا جواهرات یا البسه باشد حق شفعه ساقط است.

شرایط ۷ تا ۱۴ به علت وضوح کامل نیازی به شرح ندارد و اشکالی در آنجا وارد نیست و اما شرط ۱۵ که می‌گوید حق شفعه فوری است در این جا با توجه به شرط فوری بودن حق شفعه مسائلی مانند آگاهی شفیع از انجام معامله و آگاهی از وجود حق شفعه و آگاهی از شرایط از جمله فوریت مطرح می‌شود که هر کدام از آنها حاصل نشود حق شفعه مصداق پیدا نمی‌کند. چه حق شفعه با شرایط مهم حاکم بر جامعه از جمله امنیت مالی و اقتصادی مغایرت دارد به علت اینکه تملک ملک کسی بدون رضایت مالک از موارد استثناء و خلاف اصل است لذا هرچه بیشتر باید دامنه آن را تنگ کرد به طور مثال اگر کسی ملکی را بخرد و سرمایه پولی خود را تبدیل به سرمایه ثابت کند (برای پیشگیری از نوسانات) این شخص به مدتهای نامحدود در معرض تهدید اعمال حق شفعه شفیع باشد که هر آن سر و کله کسی به نام شفیع پیدا شود و بگوید من همین امروز از معامله خبردار شدم و با پرداخت بهای روز در انجام معامله شریک بامشتری و حصه مبیعه را تصرف کند صریحاً و قطعاً خلاف انصاف است. اگر هم

مشتری با علم و اطلاع از شرایط و خطرات خرید چنین ملکی بخواهد سهم شریک را به ثمن ناچیزی تملک کند ضرر شریک حاصل می‌شود و نمی‌تواند مال خود را بفروشد و شفیع هم با علم و اطلاع از این که حق شفعه خواهد داشت خود خریداری نکند. البته راه حل فعلی این است که در صورت مراجعه شریک و درخواست او کل ملک را در مزایده می‌فروشند و وجه آن را به هر دو نفر می‌پردازند. در اینجا سوآلی مطرح است که اگر شریکی بخواهد حصه خود را در ملک غیر منقول بفروشد و برای جلوگیری از اعمال حق شفعه شفיעی که از محل اقامت او اطلاع ندارند از طریق روزنامه آگهی کند که اگر شفیع حاضر به خرید است به دیگری نفروشد ولی شفیع از روزنامه اطلاع پیدا نکند یا آگاه شود و برای معامله مراجعه ننماید و بعد از آنکه مدت‌ها گذشت و ارزش ملک افزوده شد بعد مراجعه کند و بگوید که من هم اینک مطلع شده‌ام، آیا ادعای او مسموع است یا اینکه با قید محدودیت زمانی در آگهی و عدم مراجعه او حق شفعه او ساقط است یا خیر؟ و اینکه قانون برای اطلاع افراد مجهول المکان توسل به درج در روزنامه‌ها را مقرر کرده است آیا در این مورد هم مصداق دارد یا خیر؟

به هر حال منطقی است که طرف به دادگاه مراجعه و اثبات حق کند و بعد به دفترخانه مراجعه کند. پرسشی که در اینجا پیش می‌آید که اگر ملکی به طور مشاع و مشترک میان دو نفر مشخص یکی شخص حقوقی و دیگری شخص حقیقی باشد اعمال حق شفعه چگونه خواهد بود؟ آیا شخص حقیقی می‌تواند از حق شفعه استفاده کند یا نه در حالیکه شخص حقوقی در واقع مرکب از سهامداران مختلف باشد، حق تقدم شفعه برای شفیع حاصل می‌شود یا خیر؟ آیا از مدلول ماده ۸۱۱ قانون مدنی که وقف را در حق استفاده از شفعه در مال غیر منقول مشترک بین وقف و شخص، ذی حق نمی‌داند می‌توانیم در اینجا هم با مقایسه وقف با شخص حقوقی او را از حق استفاده از شفعه عاجز می‌دانیم یا اینکه با توجه به عمومات قانون تجارت شخص حقوقی را فقط یک شخصیت دانسته و او را در استفاده از شفعه ذی حق بدانیم.

یا اینکه استدلال کنیم که چون در قانون مدنی در صدر بحث شفعه مواد ۸۰۸ و

۸۱۰ از مال مشترک مشاع بین دو نفر صحبت کرده است، پس شخص حقوقی حکایت از چند شخص حقیقی شریک دارد و شخص حقوقی نمی‌تواند شفیع باشد و ذکر وقف در ماده ۸۱۱ موید این مطلب است. آخرین مسأله که قابل ذکر است این است که اگر شریک حصه خودش را بفروشد، و بعد هم «شفیع» سهم خودش را بفروشد آیا حق شفعه ساقط است؟ در اینجا دو نظر وجود دارد: ۱- چون حق شفعه برای شفیع در زمان بیع است اگر شفیع آگاه از فروش سهم شریک باشد با وجود اطلاع سهم خودش را بفروشد، به منزله اعراض از حق شفعه است و حق شفعه ساقط است.

۲- اگر شفیع با جهل به این که سهم شریک فروخته شده، سهم خود را بفروشد عده‌ای گویند شفعه ساقط است به علت آنکه در زمان اعمال حق شفعه دیگر مالک حصه نیست و عده‌ای گویند که حق شفعه محفوظ است (۱۵)

اعمال حق شفعه در دفتر اسناد رسمی

در مبحث چگونگی اعمال حق شفعه و طرق اجرای اراده شفیع نه در قانون مدنی و نه قانون ثبت و نه در نظریه علمای حقوق مدنی اشاره‌ای به دفتر اسناد رسمی نشده است به استثنای مرحوم دکتر حسن امامی که می‌گوید: مورد اخذ به شفعه چون مال غیر منقول می‌باشد و سند معاملات غیر منقول طبق ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک در دفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود، اخذ به شفعه نیز در همان دفتر به عمل خواهد آمد. بنابراین برای این که مشتری از قبول ثمن خودداری می‌نماید تا فوریت بگذرد کسی که می‌خواهد اخذ به شفعه نماید باید ثمن معامله را در صندوق ثبت ایداع و قبض را به دفترخانه که بیع را واقع ساخته است تسلیم و سپس اخذ به شفعه نماید. همچنانکه شفیع می‌تواند بدون مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی قبض صندوق را مبنی بر پرداخت بوسیله اظهار نامه طبق قانون آئین دادرسی مدنی به طرف اعلام نماید. (۱۶)

اینک می‌پردازیم به نقد نظر آن مرحوم که آیا اعمال حق شفعه از طریق دفترخانه اسناد رسمی خواهد بود یا خیر؟

به عقیده اینجانب نظر آن مرحوم در این خصوص درست و مطابق با قانون نیست و اعمال حق شفعه پس از اثبات حصول شرایط توسط مراجع قضایی صالحه، در دفترخانه قابل اعمال خواهد بود. زیرا؛

۱- سردفتر اسناد رسمی با توجه به دلایلی که قبلاً در شرح هر یک از شرایط حق شفعه آمد نمی‌تواند احراز شرایط حصول حق شفعه را نماید و صرف اظهار شفیع دلیل پسندیده قانونی بر ابطال ثبت و سند رسمی نخواهد شد.

آیا سردفتر می‌تواند احراز کند که موضوع شفعه قابل تقسیم است یا خیر؟ و بهای واقعی فیما بین شریک و مشتری همان است که در سند ذکر شده یا همان است که شفیع اظهار می‌نماید؟ در اینجا مثالی می‌زنیم؛ به فرض که سندی در اثر عمل سردفتر از اعتبار بیفتد و شخص زیان دیده علیه سردفتر در مراجع قضایی طرح شکایت نماید، آیا حکم دادگاه به همان مبلغ مندرج در سند خواهد بود یا این که سردفتر موظف است خسارت زیان دیده را بر اساس ارزش واقعی ملک جبران نماید؟ مسلم است که هیچ دادگاهی سردفتر را موظف به جبران خسارت زیان دیده بر اساس مبلغ مندرج در سند نخواهد کرد و مبلغ مندرج در سند بیع جنبه نمادی دارد و اغلب واقعی نیست. حال آیا صرف اعلام شفیع در فوریت ملاک عمل است؟ زیرا معمول چنین است که برای ثبت معامله در دفتر اسناد رسمی بدو طرفین معامله را فیما بین خود واقع می‌سازند و سپس برای ثبت آن به دفتر اسناد رسمی مراجعه می‌کنند و برای تهیه مدارک مورد لزوم مانند گواهی پایان ساختمان - مفاصا حساب شهرداری و دارایی و استعلام ثبت و سایر مجوزهای لازم، حسب مورد، بین موقع انجام معامله و هنگام ثبت آن ماهها طول می‌کشد و آیا اطلاع شفیع که جنبه فوریت دارد از زمان وقوع معامله ملاک است یا اطلاع او از زمان ثبت معامله؟

۲- در هیچکدام از قوانین حاکم بر تشکیل دفاتر اسناد رسمی و وظایف آن مانند قوانین ثبت، دفاتر اسناد رسمی، مالیات‌ها، و آیین نامه‌های اجرایی آنها اشاره‌ای به مورد اخذ به شفعه نشده و چون اشاره نشده معلوم می‌شود قانون گذار نظر موافقی در

اعمال اخذ به شفعه از طریق دفترخانه نداشته است.

۳- حق شفعه قابل اسقاط است (ماده ۸۲۲ ق.م) و اسقاط به هر عملی که دلالت بر آن داشته باشد واقع خواهد شد. یعنی می‌تواند این اسقاط اخذ شفعه شفاهی باشد که بین شریک و شفیع واقع می‌شود. حال آیا اگر شفعی حق خود را شفاهاً اسقاط کرده باشد و بعد به عللی به دفترخانه مراجعه کرده و خواهان به اخذ به شفعه باشد، سردفتر چه تکلیفی دارد، به نظر می‌رسد باید شفیع و شریک از طریق مراجع قضایی صالحه عدم اسقاط یا اسقاط آن را اثبات نمایند و بعد از آن اقدام نمایند.

۴- به هر حال چون در اخذ به شفعه انتقال مالکیت از مشتری به شفیع می‌شود اگر در این فاصله و به فرض عدم اطلاع شفیع از معامله، حصه میبعه بازداشت شود یا متعلق حق غیر شود یا مصادره گردد تکلیف چیست؟ و یا اگر چندین انتقال واقع شده باشد و به صرف اظهار شفیع سردفتر حق داشته باشد معامله را ابطال نماید تکلیف معاملات بعدی چیست؟ اگر معلوم شود که شفیع ذی حق نبوده و شرایط حاصل نبوده است مسئول ضرر ایادی بعدی چه کسی خواهد بود. آیا این عمل اخذ به شفعه در این صورت باعث ایجاد ده‌ها پرونده و شکایت در مراجع قضایی نخواهد شد؟

۵- طبق ماده ۲۲ قانون ثبت به محض ثبت ملک در دفتر املاک، دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او ثبت شده و یا به او منتقل شده و این انتقال در دفتر املاک ثبت شده باشد. مسأله بی اعتبار کردن سند مالکیت فقط با صدور حکم قطعی و نهایی از مراجع صالحه خواهد بود و با اعلام شفیع سند بیع دفترخانه و یا ثبت دفتر املاک بی اعتبار نخواهد شد و مقررات و قوانین ثبتی چنین چیزی را مجوز ابطال سند نمی‌دانند.

۶- چون طبق ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی در مورد اسناد رسمی انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعل کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است و طبق ماده ۱۲۸۷ قانون اسناد که در ادارات ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد، سند رسمی است طبق ماده

۱۲۹۲ قانون طرف شفیع باید ثابت کند که آن سند از اعتبار افتاده و این اثبات بایستی در دادگاه صالحه باشد. چون مرجع رسمی برای رسیدگی به صحت سند دادگاه صالحه خواهد بود به طریق اولی مرجع رسیدگی به جهات بی اعتباری سند هم دادگاه خواهد بود و سردفتر بدون ارایه حکم دادگاه وظیفه‌ای ندارد زیرا ادعای باطل شدن سند طبق حق شفعه طریقی از طرق بی اعتباری سند است و حتماً دادگاه باید رسیدگی و دستور ابطال سند را از طریق سازمان ثبت به دفترخانه تنظیم کننده سند ارجاع کند.

۷- هدف قانون مدنی و قانون ثبت ایجاد امنیت مالی و اقتصادی برای مردم بوده و حق شفعه که بر خلاف اصل است باید هرچه بیشتر دامنه‌اش محدود باشد و در جائیکه قانون گذار اشاره به محل و طریق اعمال حق شفعه در دفترخانه اسناد رسمی نکرده است سردفتر اسناد رسمی تکلیفی ندارد و در صورت ضرورت فقط از طریق مرجع قضایی صالحه رسیدگی خواهد شد.

۸- با توجه به وضع زمان تصویب قانون مدنی که مدت ۶۷ سال از زمان تصویب آن گذشته است که اعمال حق شفعه شاید بلا اشکال بوده ولی در شرایط فعلی و مقررات حاکم بر جامعه امروزی به نظر می‌رسد، که صرف مراجعه شفیع و اراده او برای اخذ به شفعه بدون داشتن حکم از دادگاه صالحه کافی نباشد. به طور مثال طبق ماده ۱۱۳۳ قانون مدنی هر مردی می‌توانسته است هر موقع بخواهد همسر خود را مطلقه نماید. آیا شرایط زمانی باعث ایجاد محدودیت بر اعمال این ماده نشده است و قانونگذار برای تأمین امنیت خانوادگی اجرای این حق را موقوف رسیدگی در دادگاه و صدور حکم مقتضی نکرده است؟ حالا برای تأمین امنیت مالکیت مردم نباید اجرای حق شفعه را به وسیله مراجع قضایی محدود کرد. آیا حفظ امنیت مالی و مالکیت کمتر از حفظ امنیت خانواده است مسلماً کمتر نیست چه بسا امنیت خانه و خانواده موقوف به امنیت مالی و مالکیت است.

نتیجه:

با توجه به مراتب مذکور و با توجه به شرایط اعمال اخذ به شفعه و بررسی دقیق موضوع در قوانین مدنی و نظر صاحب نظران چنین استنباط می‌شود که اگر اجرای حق شفعه با احراز وجود شرایط آن حاصل می‌شود، احراز حصول شرایط و صحت آن فقط در صلاحیت مراجع قضایی است و پس از صدور حکم مقتضی در دفترخانه اسناد رسمی و یا اداره ثبت اسناد قابل اعمال خواهد بود. و قبل از صدور حکم در مراجع صالحه هیچگونه تکلیفی برای سردفتران اسناد رسمی و مأموران ثبت در مورد حق شفعه متصور نیست.

نظر راقم این مقاله بر مبنای که عرض شد. چنین است و بدیهی است که نظرات مخالف و مستدل نیز قابل استماع و بررسی است. و امید است که سایر همکاران هم با بررسی موضوع و تحقیق در آن هرچه بیشتر به تجزیه و تحلیل این حق پردازند و اگر نظری دارند با استدلال بیان فرمایند.

پی‌نوشتها و منابع

- ۱- قانون مدنی: ماده ۱۴۰ بند ۳.
- ۲- محقق حلی: ابوالقاسم نجم الدین جعفر بن الحسن: شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام. جلد ۴، ص ۷۷۶، چاپ انتشارات استقلال بدون تاریخ با تعلیقات سید صادق شیرازی.
- ۳- محمد شمس الدین ابوعبدا... بن محمد بن احمد معروف به شهید اول: اللعة الدمشقیه؛ چاپ انتشارات ناصر، تابستان ۱۳۶۸ چاپ دوم، ص ۱۶۹.
- ۴- جمال الدین مقداد؛ کنز العرفان فی فقه القرآن، جلد دوم، ص ۸۱، از انتشارات کتابخانه مرتضوی تهران، ۱۳۴۳.
- ۵- روح... الموسوی الخمینی، رهبر کبیر انقلاب؛ تحریر الوسيله عربی چاپ نجف بی تاریخ، جلد اول، ص ۵۵۵، و ترجمه فارسی آن به قلم علی اسلامی چاپ اول دفتر

انتشارات اسلامی، جلد دوم ص ۴۵۶.

۶- سید علی حائری شاه باغ؛ شرح قانون مدنی؛ از انتشارات کتابخانه گنج دانش، جلد دوم؛ ص ۷۰۷ سال ۱۳۷۶.

۷- قرآن کریم آیه، ۱۷۸، سوره حج و آیه ۱۸۵ سوره بقره.

۸- ماده ۸۰۸ قانون مدنی و دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی؛ ترمینولوژی حقوق، چاپ دوم؛ بدون تاریخ و ناشر، ص ۳۹۲ و هم او فرهنگ حقوقی، ص ۱۶۰ و سید علی حائری شاه باغ، شرح قانون مدنی، جلد دوم، ص ۷۰۶ و دکتر حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۳، ص ۱، چاپ اسلامی، ۱۳۴۲ و دکتر مصطفی عدل، حقوق مدنی، چاپ ششم، انتشارات امیر کبیر، اسفند ۱۳۲۹، ص ۵۰۴.

۹- ماده ۸۰۹ قانون مدنی، غلامرضا شهری و امیرحسین آبادی؛ مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری جمهوری اسلامی ایران در مسایل مدنیاز سال ۱۳۵۸ به بعد، ص ۴۵۵.

۱۰- دکتر سید حسن امامی؛ حقوق مدنی، جلد ۳، ص ۲۲.

۱۱- دکتر سید حسن امامی؛ حقوق مدنی، جلد ۳، ص ۵ و مصطفی عدل؛ حقوق مدنی، ص ۵۰۴.

۱۲- مصطفی عدل؛ حقوق مدنی، ص ۵۰۶.

۱۳- دکتر سید حسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۳، ص ۸.

۱۴- دکتر سید حسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۳، ص ۱۰، و مصطفی عدل، ص ۷۰۹.

۱۵- دکتر سید حسن امامی، ص ۲۹.

۱۶- دکتر سید حسن امامی، ص ۱۹.

تعهد در معاملات

تبیین معاملات مبتنی بر قانون عملیات بانکی بدون ربا

جهانگیر نامی^۱

۱. کارشناس حقوق جزا.

در قانون مدنی، تعریف جامع و مشخصی از «تعهد» به عمل نیامده و تنها در فصل ششم آن در باب «سقوط تعهدات» مطالبی عنوان شده است.

از تعاریفی که در فقه و حقوق سایر کشورها از «تعهد» شده، چنین بر می‌آید که: «تعهد عبارت است از رابطه حقوقی که نتیجه آن انتقال مال یا انجام فعل یا ترک فعل معین و یا اسقاط یک اثر حقوقی است».

در فقه امامیه تعریف دقیق و معینی از «عهد» دیده نشده و عقد و عهد اغلب یکسان قلمداد شده است. در حدیث معروف و موثق به نقل از عبدالله بن سنان آمده است که: «العقد العهد»^۱ یعنی هر عقدی تعهد است. بنابراین اگرچه هر عقدی حداقل متضمن یک تعهد است؛ اما هر تعهدی متضمن عقد نیست یا الزاماً عقد نیست، مثل ابراء در ماده ۲۸۹ قانون مدنی و یا قبول پرداخت دین بدهکار بدون درخواست متعهد. از ماده ۲۶۶ قانون فوق‌الاشعار که مقرر می‌دارد: «در مورد تعهداتی که برای متعهدله قانوناً حق مطالبه نمی‌باشد، اگر متعهد به میل خود آن را ایفا نماید، دعوی استرداد مسموع نخواهد بود» چنین بر می‌آید که تعهد ممکن است عقد نباشد؛ زیرا وقتی برای متعهدله حق مطالبه وجود ندارد اما متعهد خود را مکلف به انجام تعهد بداند، این امر از ایقاعات محسوب می‌گردد؛ همچون عهد و نذر.

ماده ۱۸۳ قانون مدنی در تعریف «عقد» گفته است: «عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد». منشاء این ماده قانونی، خارج از فقه اسلامی و از قانون مدنی فرانسه اخذ

۱. لنگرودی، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ص ۴۸۰.

مبحث تعهد در قانون مدنی ایران دارای دو منشاء حقوق اسلام و حقوق فرانسه است. برای پی بردن به منشاء تعهد در حقوق اسلامی، لازم است عقود در حقوق اسلام مورد توجه قرار گیرد.

در فقه اسلامی، بعضی عقود ممکن است به وضوح متضمن تعهد یا تعهداتی باشند مانند: ضمانت، حواله، کفالت، جعاله و بعضی دیگر مانند بیع که از مهمترین عقود است با این که شامل تعهداتی همچون تعهد ضمان درک مبیع یا ضامن فروشنده در قبال خریدار می‌شود، در مواقعی که شخص ثالث ادعای مالکیت مبیع را بنماید ولی وقتی بیع به صورت مطلق انجام شود؛ مضمون آن، به وضوح، تعهدی را نشان نمی‌دهد و برای ملاحظه تعهدی که ضمن عقد بیع به وجود می‌آید، بایستی تعمق بیشتری به عمل آورد.

بعضی فقهای امامیه «تعهد» را تحت عنوان «عقد صلح» مورد مطالعه قرار داده‌اند.^۲ ابواب منشاء تعهد و عناصر متشکله آن، سقوط تعهد، رابطه تعهد و دین، حالات و موضوع تعهد، انتقال یا تبدیل تعهد، آثار تبدیل تعهد، تعهد در معاملات بانکها، تبدیل تعهد در بانکها و الزامات بحثهای فراوانی را می‌طلبد که از باب طرح موضوع، در ذیل به اجمال به بیان آنها می‌پردازیم.

۱ - منشاء تعهد

از باب حق فردی در جامعه گفته‌اند که: حق، عبارت از توانایی‌ای است که در نتیجه قواعد حقوقی و قوانین و به طور کلی به وسیله نظامات و اصولی که روابط بین مردم را منظم می‌کند، برای افراد جامعه ایجاد می‌شود. چنین تواناییهایی بر دو نوع‌اند:

الف - تواناییها یا حقوقی که افراد نسبت به اموال خود پیدا می‌کنند و موجب تسلط آنها بر اموالشان می‌شود و **حقوق مالی** آنها نامیده می‌شود؛ مانند: حق مالکانه، حق

۱. لنگرودی، دکتر محمد جعفر، دایرة المعارف حقوق مدنی و تجارت، ص ۹۱۱.

۲. اصفهانی، شیخ محمد حسین، حاشیه مکاسب، جلد دوم، صص ۱۳۹ - ۱۳۸.

تصرف و حق انتفاع از اموال.

ب - تواناییها یا حقوقی که افراد به وسیله نظامات و قوانین در امور غیر مالی یا امور غیر مادی کسب می‌کنند که می‌توان آن را حقوق غیر مالی نامید؛ مانند: حق فرزندی، حق زوجیت و حق ابوت.

حقوق مالی، معمولاً برای آدمی منفعت مالی ایجاد می‌کند، مثل بهره‌برداری و کسب منفعت شخص از ملکی که عین یا منافع آن متعلق به او است؛ اما حقوق غیر مالی مستقیماً برای صاحب حق، نفع مالی ایجاد نمی‌کند. البته ممکن است در مواردی نتیجه مالی هم داشته باشد؛ مثل حق فرزندی در رابطه با والدین که رابطه عاطفی و معنوی است و این حق به ظاهر برای فرزند حق مالی ایجاد نمی‌کند؛ ولی بر اثر فوت والدین، برای فرزند در اموال آنها ایجاد حق می‌شود و می‌تواند از آن اموال به میزان سهم الارث منتفع شود.

حق مالی، بر دو نوع حق عینی و حق دینی قابل تقسیم است. حق عینی به شخص توانایی می‌دهد تا بر اموال و اشیایی که متعلق به او است مستقیماً تسلط داشته باشد؛ اما حق دینی، به ذی نفع توانایی می‌دهد تا از متعهد، مال مورد طلب خود را مطالبه و یا او را به انجام امری وادار کند یا از انجام کاری باز دارد.^۱

حق دینی، منشاء تعهد است یا به عبارت دیگر از حقوق دینی ناشی می‌شود، زیرا مدیون، متعهد پرداخت بدهی خود می‌باشد یا کسی که انجام کاری یا عدم انجام امری را تعهد می‌کند، متعهد به انجام یا عدم انجام آن کار می‌گردد.

با این تفصیل، ملاحظه می‌شود که تعهدات، نقطه مقابل حقوق عینی است، به عنوان مثال در عقد مضاربه بانکی، بانک نسبت به سرمایه و کالای موضوع مضاربه، دارای حق عینی است و عامل که متعهد به انجام امور مضاربه است در رابطه با استفاده از سرمایه و کالای مورد مالکیت بانک، در سمت «امین» متعهد به حفظ حق عینی بانک است و چنانچه عامل به تعهدات خود عمل ننماید و سرمایه و سهم سود بانک را

۱. لنگرودی، دکتر محمد جعفر، اقتباس از دایرة المعارف حقوق مدنی و تجارت.

به موقع نپردازد، بر اساس مفاد قرارداد، معادل سرمایه و سهم سود بانک، به بانک بدهکار می‌شود و در آن صورت حقوق عینی بانک به حقوق دینی مبدل و آن حقوق دینی منشاء تعهدات عامل است.

۲- عناصر متشکله تعهد

هر تعهدی، شامل سه عنصر موضوع تعهد، طرفین تعهد و رابطه طرفین تعهد است.

الف - موضوع تعهد: موضوع تعهد، ممکن است انجام امری یا خودداری از انجام کاری یا پرداخت دینی باشد.

ب - طرفین تعهد: هر تعهد، دو طرف دارد: متعهد یا شخصی که تعهدی را می‌پذیرد و متعهدله یا کسی که تعهد به نفع او صورت می‌گیرد.

ج - رابطه حقوقی بین طرفین تعهد: که به موجب آن، یکی از طرفین در قبال طرف دیگر به انجام کاری یا عدم انجام امری یا پرداخت دینی متعهد می‌شود. عقدی که به اراده طرفین صورت گیرد، ممکن است صراحتاً منشاء دین یا اشتغال ذمه یکی از طرفین عقد در قبال طرف دیگر باشد؛ به عبارت دیگر، یکی را در مقابل دیگری متعهد کند.

در مواردی ممکن است تعهد، صریح نباشد؛ مانند تعهد ضمنی خریدار و فروشنده در عقد بیع که اگرچه طرفین معامله در صورت کشف فساد در مبیع و ثمن در مقابل یکدیگر ضامن هستند، اما به ظاهر با انجام بیع به صورت نقد تعهدی مشاهده نمی‌شود ولی در واقع و به صورت ضمنی این تعهد وجود دارد.

عقود موضوع قانون عملیات بانکی بدون ربا نیز اغلب به صراحت متضمن تعهد به نفع بانک یا طرفهای معامله است. مثل معامله سلف که در آن فروشنده به وضوح متعهد می‌شود که کالای مورد معامله پیش فروش شده را در موعد مقرر تحویل دهد یا در معامله فروش اقساطی که خریدار به روشنی متعهد به پرداخت ثمن مورد معامله به بانک می‌گردد و یا در معامله جعاله که عامل، انجام کاری را تعهد می‌کند، وجود دین

مشتری بانک در معامله سلف برای بانک حق دینی ایجاد می‌نماید و این حق دینی بانک و اشتغال ذمه فروشنده به تحویل به موقع مورد معامله، منشاء تعهد فروشنده در قبال بانک است.

در معامله مشارکت مدنی بانکی، برای بانک در مال شرکت حق عینی وجود دارد و بانک حق دارد به عنوان شریک در مال شرکت اعمال مالکیت نماید. هر چند بانک معمولاً به شریک اجازه و اختیار می‌دهد که او کلیه امور مربوط به مشارکت را انجام دهد، ولی چنانچه شریک بر خلاف مفاد قرارداد از تحویل مال شرکت و سهم سود بانک امتناع ورزد، در آن صورت، حق عینی بانک به حق دینی تبدیل می‌شود و تعهدات شریک به دین او در مقابل بانک مبدل می‌گردد.

معاملات بانکها عموماً متضمن بدهی یا اشتغال ذمه مشتریان است. فلذا آن مشتریان غالباً در قبال بانک متعهد به انجام تعهداتی می‌شوند که آن تعهدات ممکن است پرداخت بدهی و انجام یا عدم انجام کاری باشد.

۳- حالات و موضوع تعهد

از مطالب فوق چنین بر می‌آید که موضوع تعهد می‌تواند چهار حالت داشته باشد:
الف - انتقال: به این معنی که موضوع تعهد، انتقال مالی از طرف متعهد به متعهدله باشد.

ب - فعل: شخصی (متعهد) تعهد کند که برای شخصی دیگر (متعهدله) کاری انجام دهد؛ مثل اجیرشدن هر شخصی برای انجام کار مشخص.

ج - ترک فعل: متعهد، تعهد نماید که از انجام کاری خودداری کند، مثل آن که در قرارداد مضاربه بانکی، عامل تعهد کند که از فروش نسبه کالای موضوع قرارداد، مگر با کسب مجوز قبلی بانک خودداری نماید.

د - اسقاط حق: یعنی کسی که حقی دارد، از آن حق صرف نظر کند؛ مانند آن که بستانکار مالی، از مطالبه طلب خود صرف نظر کند که در آن صورت، تعهد متعهد، ساقط می‌شود.

ابراء از لحاظ حقوقی به معنی بری کردن یا پاک کردن ذمه داین یا متعهد است و بری الذمه کسی را گویند که تعهد یا بدهی ندارد و یا تعهد خود را انجام داده و یا دین خود را ادا کرده باشد.

۴- تعهد و دین

هرچند که علی الاصول، مدیون در قبال داین، متعهد به پرداخت دین محسوب می‌گردد، لیکن این امر کلیت ندارد و ممکن است هر متعهدی مدیون نباشد؛ مثلاً در قراردادهای تسهیلات اعطایی بانکی، اگرچه معمولاً طرف قرارداد صرفاً مدیون است، (مثل قراردادهای پرداخت قرض الحسنه قرض گیرنده که متعهد به بازپرداخت قرض است) در عین حال، در همان قرارداد ممکن است علاوه بر قرض گیرنده، از سوی شخص ثالثی، تعهدی در قبال بانک، دایر بر تعهد پرداخت قرض در صورت عدم پرداخت به موقع به وسیله قرض گیرنده، به عمل آید. بنابراین به صرف امضای قرارداد توسط مشتریان و اشخاص ثالث نمی‌توان ایشان را در ردیف مدیون و یا بدهکار بانک به شمار آورد، بلکه ممکن است در نتیجه امضای قرارداد، هیچ دینی به معنی اخص برای آن شخص ایجاد نشود و فقط تعهدی محقق گردد؛ مثل انعقاد قرارداد مشارکت مدنی ساختمانی در بانک که با امضای قرارداد، در رابطه با انجام موضوع مشارکت و احداث و تکمیل بنا، شریک، متعهد به انجام تعهدات خود در قبال بانک می‌باشد و فقط در صورت تخلف از قرارداد آن تعهدات وفق مفاد قرارداد مبدل به دین^۱ می‌گردد و در آن صورت شریک، مدیون بانک تلقی می‌شود.

۵- سقوط تعهد

در ماده ۲۶۴ قانون مدنی آمده است که تعهدات به یکی از طرق: وفای به عهد، اقاله، ابراء تبدیل تعهد، تهاتر و مالکیت مافی الذمه ساقط می‌شود.

الف - وفای به عهد: هر کسی مالی به دیگری بدهد بدون آن که دریافت کننده،

۱. قابل ذکر است که بعضی از شارحان هرگونه تعهد را موجب پیدایش به معنی وسیع آن کلمه می‌دانند.

طلبکار آن مال باشد، می‌تواند آن را مسترد کند، مگر آن که دادن مال به صراحت تبرعاً و یا هبه باشد و یا با صلح همراه باشد. وفای به عهد، وقتی محقق می‌شود که وفا کننده دارای اهلیت و مالک مالی که می‌دهد باشد و یا با اجازه مالک مال را بدهد. همچنین در تحقق وفای به عهد در امر رد دین، دین باید به شخص طلبکار یا به کسی که از طرف او اجازه وصول طلب را دارد یا به کسی که قانوناً حق دریافت آن را دارد پرداخت شود و پرداخت به غیر اشخاص مزبور وقتی صحیح است که بستانکار به آن نحو پرداخت راضی شود. اگر صاحب حق یا صاحب مال از قبول حق یا مال خود خودداری کند، متعهد می‌تواند با ادای دین به حاکم بری الذمه شود و از تاریخ تحویل به محکمه، مسؤول خسارتی که ممکن است به موضوع تعهد وارد آید، نخواهد بود. در امر وفای به عهد، متعهدله را نمی‌توان مجبور نمود که به غیر مال مورد تعهد، مال دیگری را قبول کند، ولو آن که مال دیگر، معادل یا ارزنده‌تر از مال مورد تعهد باشد و هزینه تأدیه تعهد بر عهده مدیون است، مگر آن که خلاف این امر در هنگام ایجاد تعهد بین طرفین شرط شود.

در باب وفای به عهد، ماده ۲۶۷ قانون مدنی تصریح دارد که ایقای دین از جانب غیر مدیون هم جایز است؛ اگرچه از طرف مدیون اجازه نداشته باشد، لیکن کسی که دین دیگری را ادا کند، اگر با اذن باشد حق مراجعه به او دارد و الا حق رجوع ندارد.

ب- اقاله: اقاله، به معنی «برهم زدن معامله» است و بعد از معامله، طرفین می‌توانند به تراضی، تمام یا قسمتی از آن را اقاله و فسخ کنند. تلف شدن یکی از عوضین معامله مانع اقاله نیست و در آن صورت به جای عوض تلف شده، می‌توان مثل آن را ادا نمود. در اقاله، اضافات و منافع منفصله که از زمان معامله تا زمان اقاله در مورد معامله به وجود می‌آید، مال کسی است که به واسطه معامله، مالک شده است. ولی اضافات و ملحقات متصله، مال کسی است که در نتیجه اقاله مالک می‌شود. همچنین در اقاله اگر مالک بعد از معامله، در مورد معامله تصرفاتی نماید که موجب افزایش قیمت آن شود، در موقع اقاله مستحق دریافت اضافه قیمت می‌باشد.

ج- ابراء: ابراء از لحاظ حقوقی به معنی بری کردن یا پاک کردن ذمه داین یا متعهد است و بری الذمه کسی را گویند که تعهد یا بدهی ندارد و تعهد خود را انجام داده و دین خود را ادا کرده باشد.

طبق ماده ۲۸۹ قانون مدنی، ابراء، عبارت از این است که داین از دین خود به اختیار صرف نظر نماید. همچنین طبق ماده ۲۹۰ آن قانون، ابراء وقتی موجب سقوط تعهد می‌شود که متعهد برای ابراء اهلیت داشته باشد، مانند آن که بانکی به عنوان متعهد پرداخت سپرده اشخاص، ورشکسته شود؛ در آن صورت چون شخص ورشکسته فاقد اهلیت است، تعهد آن بانک ورشکسته در رابطه با استرداد سپرده و سپرده‌گذاران وقتی ساقط می‌شود که سپرده‌های مذکور به وسیله قائم مقام قانونی آن بانک که هیأت تصفیه ورشکسته است، پرداخت گردد. همچنین برای ابراء تعهد متعهد، اهلیت متعهدله نیز ضروری است؛ زیرا چنانچه صاحب سپرده‌ای در بانک فوت نماید در آن صورت ذمه بانک متعهد وقتی بری می‌شود که وراثت دارای اهلیت (بالغ و عاقل و رشید) متوفی یا قائم مقام قانونی آنها سپرده مزبور را مطالبه و دریافت یا ابراء کنند.

د- تبدیل تعهد: طبق ماده ۲۹۲ قانون مدنی، تبدیل تعهد در موارد ذیل حاصل می‌شود:

- ۱- وقتی که متعهد و متعهدله به تبدیل تعهد به تعهد جدید تراضی می‌کنند که در آن صورت، متعهد نسبت به تعهد اولیه بری الذمه می‌شود.
 - ۲- وقتی که شخص ثالث با رضایت متعهدله قبول کند که دین متعهد را ادا کند.
 - ۳- وقتی که متعهدله مافی الذمه متعهد را به شخص دیگری منتقل نماید.
- در صورت تحقق بدون قید و شرط موارد ۲ و ۳ فوق نسبت به متعهد اولیه، تعهد او ساقط می‌گردد.

ه- تهاتر: بر اساس ماده ۲۹۴ قانون مدنی، وقتی دو نفر در مقابل یکدیگر مدیون باشند، بین دیون آنها به یکدیگر به طریقی که قانون مشخص کرده است، تهاتر حاصل می‌شود.

تهاتر، امری قهری است و به محض آن که در یک زمان دو نفر در مقابل یکدیگر مدیون شوند، بدون لزوم به رضایت آنها هر دو دین تا میزانی که با هم معادل باشند برطرف می‌شود و طرفین به مقدار تهاتر شده در مقابل یکدیگر بری الذمه می‌شوند. تهاتر فقط در مورد دیونی حاصل می‌شود که موضوع آنها از یک جنس بوده، زمان و مکان تأدیه یکسان باشد و یا در خصوص اختلاف مکان تأدیه تراضی طرفین حاصل گردد.

و- مالکیت مافی الذمه: چنانچه مدیون به جهتی از جهات از داین خود (مثل مالی که به او بدهکار است) بستانکار شود، به میزان طلب ایجاد شده، دین مدیون بری می‌گردد. در این خصوص ماده ۳۰۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد که اگر مدیون مالک فی الذمه خود گردد، ذمه او بری می‌شود؛ مثل این که اگر کسی به مورث خود مدیون باشد، پس از فوت مورث، دین او نسبت به سهم الارث ساقط می‌شود.

۶- انتقال یا تبدیل تعهد

با توجه به آن که تبدیل تعهد از مهمترین موضوعات امر تعهدات در قانون مدنی و مقررات جاری دیگر است و تبدیل تعهد ضمن عقد واقع می‌شود و هر عقد حداقل دو طرف دارد؛ تبدیل تعهد می‌تواند با تغییر متعهدله و یا تغییر متعهد صورت گیرد. همچنین موضوع تعهد می‌تواند تغییر مال یا حق قابل انتقال باشد. به طور کلی تبدیل تعهد به اشکال ذیل انجام می‌شود:

الف - تغییر متعهدله: یعنی کسی که به عنوان متعهدله صاحب مال و یا حقی است، مال یا حق خود را به دیگری انتقال دهد و در واقع، صاحب مال یا حق عوض شود. در آن صورت برای تغییر متعهدله، اذن متعهد لازم نیست. مثل آن که در معامله فروش اقساطی بانکی، بانک بپذیرد که متعهد، اقساط بدهی خود را به جای پرداخت به بانک بستانکار، به شخص دیگری بپردازد.

ب - تغییر متعهد: کسی که متعهد به ادای مالی یا ایفای حقی است، می‌تواند به عنوان متعهد اولیه با اجازه متعهدله، ذمه خود را به دیگری انتقال دهد. مثل آن که

شخص ثالثی پرداخت دین یا ایفای دین را با موافقت متعهدله به عهده بگیرد و متعهدله قبول نماید که با قبول تعهد متعهد توسط شخص ثالث، ذمه بدهکار اولیه را بری نماید.

ج- تغییر مال یا حق مورد تعهد قابل انتقال: کسی که پولی از دیگری طلبکار است و قبول کند که به جای دریافت پول از متعهد، با اخذ کالا او را بری الذمه نماید، در آن صورت کالای مورد توافق، جانشین پول مورد تعهد می‌گردد که متعهد برای بری الذمه شدن تعهد خود، باید آن را به متعهدله تحویل دهد.

۷- آثار انتقال تعهد

الف- هنگامی که متعهدله تغییر کند، ذمه متعهد در قبال متعهدله اولیه بری و در مقابل ذمه متعهدله بعدی مشغول می‌شود و متعهدله جدید می‌تواند برای استیفای حقوق خود به متعهد مراجعه کند.

ب- با تغییر متعهد که با اجازه متعهدله صورت گیرد، ذمه شخص ثالثی به عنوان متعهد جدید در قبال متعهدله، مشغول و ذمه متعهد اولیه در برابر متعهدله بری می‌شود و در آن صورت، متعهد جدید می‌تواند به متعهد اولیه رجوع کند، ولی چنانچه تغییر متعهد بدون اذن متعهد اولیه انجام شود، در آن حالت، متعهد جدید حق مراجعه به متعهد اولیه را ندارد. در هر حال، تغییر متعهد بدون موافقت متعهدله، تحقق نمی‌پذیرد.

۸- تعهد در معاملات بانکها

قبل از اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا، مشتریان استفاده کننده از وام و اعتبار بانکها در قبال بانک، عموماً یک تعهد داشتند و آن تعهد پرداخت دین بود. به عبارت دیگر، آن مشتریان در قبال بانکها بدهکار بودند و تعهد آنها پرداخت بدهی بود.

با اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا، تعهدات مشتریان استفاده کننده از تسهیلات اعطایی در قبال بانکها، الزاماً پرداخت بدهی یا رد دین نیست و در معاملات متفاوت، انجام اموری مثل خرید و فروش کالا با استفاده از سرمایه بانک (مضاربه) و یا

اداره کردن مال شرکت بانک و شرکاء در مشارکت مدنی و یا انجام کاری در قالب جعاله را نیز عهده دار می‌باشند. بدین صورت، روابط مشتریان با بانکها حسب مورد یک یا ترکیبی از مسؤولیت وکیل، عامل، امین، ضامن، شریک و متعهد است. در بخش دوم در این خصوص بحث مبسوطتری صورت می‌گیرد.

همچنین در باب سپرده گذاری، بانکها قبلاً در قبال صاحبان سپرده در واقع بدهکار آنها بودند، اما اینک طبق مقررات قانون عملیات بانکی بدون ربا، موقعیت بانکها در قبال صاحبان سپرده قرض الحسنه، موقعیت بدهکار و در قبال صاحبان سپرده‌های سرمایه گذاری موقعیت وکیل است. به بیان دیگر، در بانکداری بدون ربا، رابطه بانکها با صاحبان سپرده قرض الحسنه همانند بانکداری قبلی، رابطه داین و مدیون است و در رابطه با صاحبان سپرده سرمایه گذاری، بر خلاف گذشته رابطه وکیل و موکل است.

۹- انتقال تعهد در بانکها

در مقررات بانکداری ایران، قبل و بعد از اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا، انتقال تعهدات بانکها در قبال صاحبان سپرده فقط بر اساس دستور سپرده گذار مجاز بوده و هست. یعنی هیچ بانکی مجاز نیست به عنوان متعهد، تعهد خود را به بانک دیگری در قبال صاحبان سپرده نزد خود واگذار نماید یا مثلاً بدون موافقت سپرده گذار، نزد خود سپرده او را به بانک دیگر منتقل کند و از سپرده گذار بخواهد که سپرده اش را از بانک محال علیه وصول نماید، اما در مواردی به صورت قهری، تعهدات بانک در مقابل تغییر متعهدله واقع می‌شود. مانند این که بانک به عنوان متعهد در پرداخت سپرده که صاحب آن فوت کند، متعهد است سپرده مزبور را به وارث قانونی متوفی پرداخت کند و در این گونه موارد ظاهراً تغییر متعهدله صورت گیرد و صاحب سپرده عوض می‌شود.

در مواقعی که بانکها تسهیلاتی اعطا می‌کنند، بانک دیگری می‌تواند به جای بانک تسهیلات دهنده قرار گیرد. در این نوع انتقال تعهد نیز طلبکار یا متعهدله تغییر می‌کند. این تغییر متعهدله به تقاضای مشتری و حسب موافقت متعهدله صورت می‌گیرد و در

شرایط عادی بانکها رأساً به آن مبادرت نمی‌کنند.

در برخی معاملات بانکی، ممکن است مشتری از بانک درخواست کند که بانک موافقت نماید مشتری حقوق و یا تعهد خود را نسبت به وثیقه یا دین موضوع سند رهنی به دیگری انتقال دهد. بانکها با تشخیص مصلحت خود و در صورتی که شخصی را که قرار است به جای راهن یا متعهد قرار گیرد، دارای صلاحیت کافی تشخیص دهند می‌توانند با این امر موافقت کنند (تغییر متعهد یا راهن) مثل صلح حقوق بدهکار و راهن در اسناد رهنی. نکته حایز اهمیت در امر تبدیل تعهد ناشی از تغییر متعهد آن است که بر اساس ماده ۲۹۳ قانون مدنی در تبدیل تعهد تضمینات تعهد سابق به تعهد تعلق نخواهد گرفت. مگر آن که طرفین، آن را صراحتاً در معامله شرط کرده باشند. از این رو در صورتی که بانک بپذیرد که تعهد شخص ثالثی به جای تعهد متعهد اصلی قرار گیرد، در آن صورت، حق مراجعه به تضمینات تعهد متعهد اولیه را نخواهد داشت و با انتقال تعهد آن تضمینات از قید رهن یا تضمین بانک آزاد می‌شود، مگر آن که تبدیل تعهد مشروط به ابقای تضمینات متعهد اولیه گردد.

۱۰ - تبدیل نوع تعهد در بانکها

در معاملاتی که بانکها در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا انجام می‌دهند، با انقضای مدت قرارداد و یا به علت تخلف مشتریان از مفاد قرارداد، ممکن است تعهدات آنها در قبال بانکها تغییر کند، مانند آن که در معامله مضاربه و یا تا زمانی که معامله مضاربه فسخ نشود، مشتری عامل بانک محسوب می‌شود و در صورت تخلف، عامل از شرایط مضاربه معادل سرمایه و سهم سود پرداخت نشده، بدهکار بانک خواهد شد. در چنین مواردی نوع تعهد تغییر می‌کند؛ یعنی اموال خریده شده از سرمایه مضاربه که در اختیار عامل است و او در خرید و فروش آن طبق قرارداد، مجاز و امین بانک است؛ چنانچه در طول مدت اعتبار قرارداد مضاربه، آن را به فروش نرساند و در واقع برای فروش کالا به تعهد خود اقدام نکند و یا آن که بدون رعایت شرایط قرارداد مضاربه اقدام به فروش کالا کند و یا پس از فروش، سرمایه و سود بانک را واریز نکند؛ به بانک

بدهکار می‌گردد و نوع تعهد وی که عاملیت و امانت بود، به بدهی تبدیل می‌گردد. با تبدیل تعهد، تضمینات تعهد برای تعهد جدید معتبر نخواهد بود؛ مگر آن که در معامله شرط شود که با تبدیل تعهد، تضمینات تعهد اولیه همچنان برای تعهدات جدید اعتبار خواهد داشت. بانکها برای این که در صورت تبدیل مشتری تضمینات وثایق آنها معتبر باشد، این موضوع را در قراردادهای خود با مشتریان در نظر می‌گیرند و قرارداد اخذ وثیقه را به نحوی تنظیم می‌کنند که با تغییر تعهد، همچنان دارای تضمین کافی برای حقوق و طلب خود باشند.

۱۱ - انتقال تعهد در بانکها

تعهداتی که مشتری در قبال بانک به عهده دارد ممکن است مستند به سه نوع سند باشد.

الف - تعهدات موضوع اسناد رسمی: هرگونه نقل و انتقال نسبت به تعهدات موضوع اسناد رسمی بایستی به صورت رسمی باشد. به این معنی که چنانچه بانک موافقت داشته باشد به جای متعهد، شخص دیگری ایفای حقوق بانک را به عهده بگیرد و جانشین متعهد اصلی گردد، با ثبت سند رسمی ذمه بدهکار اولیه به بدهکار بعدی منتقل می‌گردد. در مواردی ممکن است بانک به این صورت با تقاضای مشتری بدهکار موافقت کند که علاوه بر انتقال ذمه به ذمه متعهد جدید، متعهد قبلی نیز متضامناً انجام تعهد مورد انتقال را با متعهد دومی تقبل نماید. چنین امری را ضم ذمه به ذمه گویند.

قانون مدنی ایران، در باب ضمانت، ضم ذمه به ذمه را پیش بینی نکرده، اما با توجه به این که قبول ضمانت از طرف شخص ثالث و قبول تعهد متعهد اولیه، به صورت تضامنی مخالف قانون نیست و قانون تجارت نیز آن را تجویز نموده است؛ معمولاً در اسناد رسمی چنانچه بانک بخواهد شخص ثالثی تعهدات متعهدی را تضمین کند، این موضوع به صورت تعهد تضامنی و در واقع ضم ذمه به ذمه صورت می‌گیرد.

ب- اسناد عادی: در اسناد عادی هم بانک می‌تواند از مشتریان خود به صورت تضامنی تعهد اخذ نماید و همچنین انتقال ذمه آنها را قبول کند. انتقال ذمه متعهد اولیه به ذمه متعهد جدید در اسناد عادی نیازی به ثبت ندارد و کافی است که در اسناد مربوط به انتقال ذمه مشتریان شرح انتقال قید گردد و به امضا برسد.

ج- اسناد تجاری: در قانون تجارت- بر خلاف قانون مدنی- ضم ذمه به ذمه در قسمت مربوط به برات پیش بینی گردیده است. هنگامی که بانکها از مشتریان خود اسناد تجاری دریافت می‌دارند، اشخاصی که پشت اوراق مذکور را امضا می‌نمایند با متعهد اصلی در قبال بانک تعهد تضامنی خواهند داشت. به عبارت دیگر، در اوراق تجاری موضوع قانون تجارت، متعهد اصلی با ظهر نویسان یا متعهدین دیگری که در ظهر اوراق مذکور پرداخت طلب بانک (مبلغ سند) را تعهد می‌نمایند تعهد تضامنی دارند.

قابل ذکر است که بانکها معمولاً با انتقال ذمه مشتریان به اشخاص دیگر بجز در امر مسکن موافقت نمی‌کنند، البته اخذ تعهد تضامنی از مشتریان همواره در بانکها معمول بوده و اینک نیز به آن مبادرت می‌گردد؛ اما بانکها عموماً از انتقال ذمه مشتریان به بانک دیگر یا قبول ذمه مشتریان بانکهای دیگر خودداری می‌کنند.

در بین اسناد تجاری، چک، مضمون مقررات خاص خود می‌باشد؛ لذا از نظر انتقال تعهد، همانند سایر اوراق تجاری است اما مسؤولیت ظهر نویسان حداکثر برای مدت ۱۵ روز از تاریخ صدور چک و صرفاً مسؤولیت حقوقی (مالی) است و چنانچه کسی بخواهد با توجه به مسؤولیت ظهر نویسان به آنان مراجعه کند، نمی‌تواند علیه صادر کننده به شکایت کیفری مبادرت نماید. به عبارت دیگر، چنانچه حسابی که از آن، چک صادر شده، در تاریخ صدور موجودی نداشته باشد؛ صادر کننده، هم مسؤولیت جزایی دارد و هم مسؤولیت حقوقی (مالی) و مدت مسؤولیت جزایی صادر کننده چک فقط تا شش ماه از تاریخ برگشت است و مشروط بر آن که ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور برای وصول به بانک ارایه شود و مسؤولیت حقوقی (مالی) صادر کننده در چنین

وضعیتی تابع مسؤولیت کیفری می‌باشد و به ظهر نویسان نمی‌توان مراجعه کرد. در خصوص مدیران اشخاص حقوقی که به عنوان امضا کننده از طرف شخص حقوقی متبوع خود چک صادر می‌کنند، چنانچه چک مزبور ظرف شش ماه از تاریخ صدور برای وصول به بانک ارایه شود، در صورت برگشت، صادر کنندگان (امضا کنندگان چک) مسؤولیت کیفری و مسؤولیت حقوقی (مالی) دارند و در صورتی که صادر کنندگان از جهت کیفری تحت تعقیب قرار نگیرند، نمی‌توان آنها را از جهت حقوقی (مالی) هم مسؤول پرداخت دانست و فقط شخص حقوقی که چک عهده حساب او صادر شده، مسؤول پرداخت است.

به بیانی دیگر، از مدیران اشخاص حقوقی صادر کننده چک عهده حساب شخص حقوقی ذی ربط، هنگامی می‌توان مطالبه وجه چک را نمود که علیه آنها شکایت کیفری شده باشد.

از نظر تغییر نوع تعهد باید توجه کرد که چون قبول چک از طرف طلبکار نوعی وصول طلب محسوب می‌گردد، چنانچه بانک در قبال طلب خود از مشتری چک اخذ نماید، سایر تضمینات و مستندات دیگر طلب از اعتبار ساقط می‌شود. در این گونه موارد بانکها به منظور وصول مطالبات خود از مشتری با اعمال تمهیداتی دیگر، مبادرت به قبول چک می‌کنند.



آثار بیع و احکام آن (۱)

علیرضا ایمانی پیرآغاج^۱

۱. کارشناس ارشد حقوق خصوصی و دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی

طرح مطلب - آثار بیع صحیح

قانون مدنی در مبحث چهارم از فصل اول (باب سوم، جلد اول) به بیان آثار بیع صحیح پرداخته است. مطابق ماده ۳۶۲ قانون مدنی: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است:

- ۱- به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود؛
 - ۲- عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد؛
 - ۳- عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید؛
 - ۴- عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.»
- این آثار، چنان که ماده نیز تصریح دارد، ویژه بیع صحیح است و بیع باطل هیچ یک از آثار فوق را نخواهد داشت.

وفق مفاد ماده فوق، علاوه بر اثر فوری عقد بیع که عبارتست از انتقال مالکیت مبیع و ثمن که به مجرد تحقق عقد بیع حاصل می‌شود؛ الزاماتی نیز بر عهده بایع و مشتری قرار گرفته است که عبارتند از:

- یک- تعهد بایع به تسلیم مبیع و تعهد خریدار به تأدیه ثمن
 - دو- ضمان درک مبیع و ثمن برای هر یک از طرفین
- مبنای تعهد اول، تراضی و توافق طرفین است؛ چرا که هر یک از طرفین در مقابل این که معوضی نصیبش گردد، تعهد به دادن عوض می‌نماید و عدالت معاوضی نیز همین را حکم می‌کند. اگر چه این تراضی صریحاً در عقد ذکر نگردد.
- ضمان درک مبیع و ثمن نیز تکلیف و حکم قانون است که به موجب آن در صورت مستحق للغير در آمدن مثلاً مبیع، بایع ضامن است که البته در جای خود توضیح داده

خواهد شد که آوردن آن جزو آثار بیع صحیح، خالی از مسامحه نیست؛ زیرا این ضمانتی است که در اثر فساد عقد بر هر یک از طرفین تحمیل می‌گردد.

در این نوشتار برآنیم در حد بضاعت و نه به قدر کفایت، شقوق چهارگانه ماده ۳۶۲ ق.م.را مورد بررسی قرار داده، احکام مترتب بر آنها را که از ماده ۳۶۳ تا ۳۹۵ ق.م.آمده با بذل توجه به قوانین و مقررات وارد در موضوع و همچنین استفاده از رأی و نظر فقها و اندیشمندان حقوق بیان نماییم.

به همین منظور، مراتب فوق را در چهار فصل - که به تدریج در همین ماهنامه به طبع خواهد رسید - مورد تحقیق و بررسی قرار خواهیم داد. فصل اول، در ملکیت مبیع و ثمن. فصل دوم، در تسلیم مبیع. فصل سوم، در تأدیه ثمن. فصل چهارم، در ضمان درک.

در ملکیت مبیع و ثمن

مقدمه؛

وفق بند ۱ ماده ۳۶۲ ق.م. به محض وقوع عقد بیع صحیح، مبیع به ملکیت مشتری و ثمن هم وارد در مالکیت بایع می‌شود. اگر چه ممکن است هنوز مبیع تسلیم یا ثمن تأدیه نگشته باشد. این انتقال مالکیت در صورتی است که مبیع و ثمن عین معین خارجی باشد. به عبارت اخری قابلیت تملیک را داشته باشند، اما در مورد مبیع کلی که این قابلیت وجود ندارد، تحقق تملیک منوط به تعیین مصداق مبیع یا تسلیم آن است.

مبحث اول

وجود خیار فسخ و اجل در عقد بیع

اول؛ وجود خیار فسخ در عقد بیع

برای دفع این توهم که وجود خیار فسخ یا وجود اجلی برای تسلیم یا تأدیه ثمن مانع از تملیک در عقد بیع نیست؛ ماده ۳۶۳ ق.م. تصریح دارد که: «در عقد بیع، وجود خیار فسخ برای متبایعین یا وجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع انتقال نمی‌شود...»

در خصوص این که آیا بین خيارات قانونی که به جعل مقنن وضع گردیده و خياراتی که طرفین به تراضی مقرر داشته‌اند (خيارات قراردادی) تفاوتی وجود دارد؛ برخی از نویسندگان حقوق، اعتقادشان بر این است که میان این دو خيار فرقی نیست و وجود هر یک از این دو در عقد بیع مانع انتقال نمی‌باشد.^۱

به نظر می‌رسد میان دو نوع خيار فوق تفاوت وجود داشته باشد. در خصوص خيارات قانونی در عقد بیع تردیدی در انتقال مالکیت مبیع و ثمن به مجرد عقد بیع نیست، فقط در این مورد عقد متزلزل می‌باشد، لذا مادامی که خيار ساقط نشده، بیع استقرار پیدا نمی‌کند؛ ولی در مورد بیع خياری وضعیت به گونه‌ای دیگر است. بیع خياری آن است که برای مدت معینی برای بایع و مشتری یا هر دو یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله باشد (ماده ۳۹۹ ق.م) مثلاً در بیعی شرط شده باشد که اگر فروشنده در فاصله زمانی مشخص ثمن معامله رابه خریدار مسترد کند، حق فسخ معامله را خواهد داشت.

این نوع عقد بیع در قانون مدنی به «بیع شرط» و در قانون ثبت اسناد و املاک «معامله با حق استرداد» نامیده می‌شود.

ماده نزاع نیز در بیع خياری است. محقق حلی در شرایع می‌گوید: «المبیع یملک بالعقد و قیل: به، و بانقضاء الخيار؛ و الاول اظهر^۲» در مقابل شیخ طوسی نظر بر این دارد که ملکیت در بیع خياری از زمان انقضاء خيار حاصل می‌شود.^۳

نظر محقق، قول مشهور فقهای امامیه است و قانون مدنی به تبعیت از این قول و برای رفع همین اختلاف در ماده ۳۶۴ تصریح به انتقال مالکیت در بیع خياری از حین عقد دارد.

۱. حائری شاهباغ، سیدعلی؛ شرح قانون مدنی، ج ۱، ص ۳۵۶، چاپ اول با ویرایش جدید، انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۶.

۲. محقق حلی؛ شرایع الاسلام، ج ۲، چاپ سوم، ص ۱۷، ناشر مؤسسه اسماعیلیان، قم ۱۳۷۳.

۳. دکتر امامی، سید حسن؛ حقوق مدنی، ج ۱، ص ۴۴۵، چاپ ۱۱، کتاب فروشی اسلامیة، ۱۳۷۱.

به تبعیت از قول مشهور ماده ۴۵۹ ق.م.مقرر می‌دارد: «در بیع شرط، به مجرد عقد مبیع ملک مشتری می‌شود با قید خیار برای بایع...» ولی به منظور جلوگیری از سوء استفاده‌هایی که از این ماده برای فرار از مقررات شرع برای انجام معاملات ربوی شد و به منظور حمایت از ناتوانانی که حاضر می‌شدند در مقابل دریافت مبلغی وام که ارزش آن کمتر از بهای ملک آنها بود، ملک خود را به ربا خواران منتقل کنند، ماده ۳۳ قانون ثبت مقرر داشت: «نسبت به املاکی که با شرط خیار یا بعنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا بعنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است... حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است...» این ماده در خصوص املاک فاقد سابقه ثبتی بود. در مورد املاک ثبت شده، ماده ۳۴ قانون ثبت کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۳ را در شمار معاملات رهنی قرار داد. به موجب این ماده، در معاملات شرطی خریدار مانند طلبکار رهنی است و می‌تواند برای وصول طلب خود و زیان دیرکرد در خواست صدور اجرائیه و فروش مبیع شرطی را بکند.

مطابق مواد مذکور، بیع خیار (بیع شرط) و معاملات با حق استرداد مملک نیست و خریدار چنین ملکی نمی‌تواند به ادعای مالکیت در خواست ثبت نماید^۱. و این معاملات برای خریدار فقط حق عینی تبعی ایجاد می‌کند و وی طلبکار با وثیقه محسوب می‌شود.

دوم؛ وجود اجل برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن

همان طور که گفتیم اثر فوری عقد بیع، انتقال مالکیت مبیع و ثمن است. البته در صورتی که مبیع عین معین و ثمن شخصی باشد، تسلیم مبیع و تأدیه ثمن از التزامات بایع و مشتری بر مبنای قرارداد می‌باشد. پس اگر هر یک از متبایعین برای انجام تعهد خود اجلی را مقرر دارند، این تعیین مدت مانع ایجاد مالکیت نخواهد بود. مثلاً اگر فردی خانه خود را به دیگری بفروشد و طی آن قرار بگذارند که فروشنده خانه

۱. دکتر کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی، عقود معین، ج ۱، ص ۶۵ ناشر شرکت انتشار، چاپ ششم، ۱۳۷۴.

را بعد از سه ماه به خریدار تحویل دهد، انتقال مالکیت خانه به خریدار از زمان عقد بیع صورت پذیرفته است نه پس از انقضای مدت سه ماه. این است که ماده ۳۶۳ ق. م. می‌گوید: «در عقد بیع... وجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع انتقال نمی‌شود...».

فرع ۱ - تأخیر در انتقال مالکیت

سؤال این است که: آیا دو طرف عقد می‌توانند انتقال مالکیت را مدتی به تأخیر اندازند؟ یعنی چنین قرار گذارند که عقد هم اکنون بسته شود، ولی اثر آن از دو ماه بعد به وجود آید؟

بعضی از اساتید حقوق تأخیر در انتقال مالکیت را پذیرفته‌اند.^۱

مقتضای ذات عقد بیع انتقال مالکیت مبیع و ثمن می‌باشد. به نظر، بیان چنین شرطی در حین عقد بیع بر خلاف مقتضای آن باشد و این شرط به صراحت بند ۱ ماده ۲۳۳ ق. م. باطل و موجب بطلان عقد است. از طرف دیگر، اگر برای توجیه این نوع عقد به ماده ۱۰ ق. م. استناد نماییم، چنین قراردادی در تضاد مستقیم با بند ۱ ماده ۳۶۲ و ماده ۳۶۳ ق. م. است؛ بنابراین نمی‌تواند قراردادی نافذ باشد.

فرع ۲ - مفلس شدن احد متعاملین در عقد بیع

قسمت اخیر ماده ۳۶۳ ق. م. فرعی را بر تملیکی بودن عقد بیع بیان داشته است. «بنابراین، اگر ثمن یا مبیع عین معین بوده و قبل از تسلیم آن احد متعاملین مفلس شود، طرف دیگر حق مطالبه آن عین را خواهد داشت».

فرض، این است که فروشنده یا خریدار بعد از بیع و پیش از تسلیم مورد تعهد ورشکسته شود. در این حالت چون عین مبیع یا ثمن قبل از آن انتقال یافته است طرف دیگر می‌تواند آن عین را مطالبه کند و طلبکاران ورشکسته حقی بر آن ندارند.

۱. دکتر کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین، ص ۱۵۸.

مبحث دوم

بررسی دو استثنا بر قاعده تملیکی بودن عقد بیع

پیش از این درباره دو مورد از انحرافات وارد بر تملیکی بودن عقد بیع اشاره‌ای داشتیم یکی از آنها در مورد بیع کلی بود که تا تعیین مصداق یا تسلیم مبیع انتقالی صورت نمی‌پذیرد و دیگری مربوط به بیع خیاری بود که گفته شد با توجه به مواد قانون ثبت این گونه بیع مملک نیست. در این جا می‌خواهیم دو مورد دیگر از استثنائات وارد بر قاعده مذکور در بند یک ماده ۳۶۲ را بیان نماییم که راجع است به بیعی که در آن قبض، شرط صحت است (بیع صرف و سلف) و بیعی که در آن انتقال منوط به انجام تشریفات می‌باشد. (بیع اموال غیر منقول).

اول - بیع صرف

بیع صرف، عبارتست از فروش اثمان یعنی طلا و نقره به مانندش. در این بیع علاوه بر شرایطی که در سایر عقود برای صحت آن معتبر است، قبض عوضین نیز در مجلس عقد واجب و لازم است.

قبض، در بیع صرف مانند حق انتفاع و وقف شرط صحت عقد می‌باشد و انتقال از زمان حصول قبض تحقق پیدا می‌کند. به بیان دیگر مادامی که تقابض مبیع و ثمن در مجلس عقد صورت نگیرد، انتقال مالکیت تحقق نمی‌یابد. به این ترتیب، تعیین اجل برای قبض و اقباض عوضین و جدا شدن خریدار و فروشنده پیش از قبض، بیع صرف را باطل می‌کند. بیع دیگری که قبض، شرط صحت آن می‌باشد، بیع سلم یا سلف می‌باشد که قانون مدنی اشاره‌ای به آن ننموده است، ولی نحوه بیان ماده ۳۶۴ ق.م.ب به گونه‌ای است که بیع صرف در این ماده جنبه تمثیلی دارد نه حصری.

نکته قابل توجه، آن که قانون مدنی بدون بیان شرایط و احکام بیع صرف فقط اشاره دارد که قبض شرط صحت این بیع می‌باشد، ولی از آن جایی که مطابق اصل ۱۶۷ قانون اساسی در موارد سکوت قانون باید به منابع معتبر و فتاوی معتبر مراجعه کرد، برای علم بر احکام بیع صرف نیز باید به فقه امامیه و اقوال مشهور وارد در

موضوع رجوع نمود.

دوم - بیع اموال غیر منقول

مورد استثنای دیگری که علاوه بر ایجاب و قبول و بودن شرایط صحت معامله نزد متعاملین عقد بیع، برای ایجاد اثر نیاز به رعایت تشریفات و شرایطی دیگر دارد، بیع اموال غیر منقول می‌باشد.

مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله باید به ثبت برسند. از آن جایی که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت» انتقالات املاک باید در دفتر املاک ثبت شود و حصول به دفتر املاک هم از طریق دفاتر اسناد رسمی میسر می‌باشد. بنابراین کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول باید در دفاتر اسناد رسمی و با تنظیم سند رسمی صورت پذیرد.

می‌بینیم که قانونگذار تشریفات خاصی را برای انتقال اموال غیر منقوله در نظر گرفته است که عدم رعایت این تشریفات - با توجه به ماده ۴۸ قانون ثبت - اگر نگوئیم باعث بطلان معامله است، باعث بی تأثیری یا عدم نفوذ آن خواهد بود. رعایت تشریفات مصرح قانونی را می‌توان شرط تأثیر بیع اموال غیر منقول دانست به دیگر سخن، برای این که بیع اموال غیر منقول دارای اثر باشد، باید تکالیف قانونگذار از ماده ۴۶ به بعد قانون ثبت رعایت شود.

مبحث سوم

بیع فاسد و اثر آن در تملک

ماده ۳۶۵ ق.م.مقرر می‌دارد: «بیع فاسد اثری در تملک ندارد». دلیل این حکم این است که آن چه باعث نقل ملکیت میباید و ثمن می‌شود، همان عقد است و چون به

فساد عقد حکم کنیم آن را کأن لم یکن و در حکم معدوم به شمار آورده‌ایم. بدیهی است در این صورت موجبی برای نقل ملکیت نخواهد بود.

ماده ۳۶۶ ق.م در پی حکم مندرج فوق آورده است که: «هر گاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند، باید آن را به صاحبش رد کند و اگر تلف یا ناقص شود ضامن عین و منافع آن خواهد بود».

ماده مار الذکر به بیان ضمانت فردی که به وسیله قرارداد نادرست مالی را به دست آورده، پرداخته که اصطلاحاً آن را «ضمان مقبوض به عقد فاسد» گویند که از جزئیات قاعده معروف «کل عقد یضمن بصحیحه یضمن بفاسده» است. مفاد این قاعده آن است که هر عقد که صحیح آن موجب ضمان است و طرفین به موجب تراضی متعهد شده‌اند که در مقابل آنچه می‌پردازند چیزی دریافت کنند (ضمان قراردادی) فاسدش نیز موجب «ضمان واقعی» خواهد بود؛ یعنی در صورت بقای شیء، خود آن شیء و در صورت تلف، مثل یا قیمت آن را ادا می‌کنند. مثلاً در عقد بیع که مشتری متعهد شده در مقابل مبیع، ثمن را پرداخت کند؛ هر گاه بیع صحیح باشد همان ثمن را می‌پردازد (پرداخت ثمن به موجب ضمان جعلی و قراردادی است) لیکن در صورت فساد معامله اگر عین باقی باشد، خود عین و در صورت تلف، مثل یا قیمت را به بائع می‌پردازد. (ادای مثل یا قیمت در صورت تلف به موجب ضمان قهری و واقعی است).

کشف فساد باعث خواهد شد که مال بدون اذن در ید طرف دیگر باقی بماند، چرا که اذن طرفین مقید بر انتقال بوده، حال که انتقالی صورت نگرفته، بنابراین اذنی نیز باقی نیست. به عبارت دیگر، مال بدون مجوز در دست دیگری است که این اثبات ید در حکم غصب است (ماده ۳۰۸ ق.م) به همین جهت است که قابض به عقد فاسد ضامن قهری و واقعی است؛ یعنی حتی اگر تقصیری در تلف و نقص نکرده باشد، باز نیز ضامن است.

سوالی که مطرح می‌شود این است که آیا علم و جهل دافع به فساد عقد در ضمان

مقبوض به عقد فاسد مؤثر است؟

صاحب مکاسب گفته است: فرقی نیست میان این که دافع به فساد عقد جاهل باشد و یا این که عالم^۱. بسیاری از فقهای دیگر هم در این مورد همین قول را اختیار کرده‌اند^۲. اطلاق ماده ۳۶۶ ق.م. نیز حکایت از تبعیت از این قول دارد. برخی از اندیشمندان حقوق^۳ در توجیه قایل شدن ضمان برای قابض در موردی که دافع، عالم به فساد عقد است؛ می‌گویند که: در این فرض نیز اذن در تصرف مقید به انتقال است و با زوال انتقال اذنی باقی نیست و مال، بی اذن مالک در دست خریدار باقی است و او بی درنگ باید آن را به صاحبش برگرداند و گرنه همچون غاصب ضامن عین و منافع است.

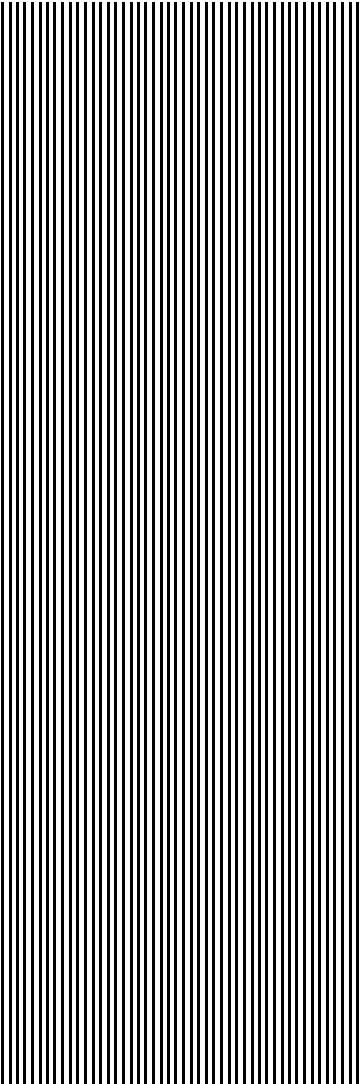
فرضی دیگر را در نظر می‌گیریم که مالک حتی با فرض فساد عقد به تصرف قابض در مال مقبوض راضی باشد. عده‌ای از فقها معتقدند که: «در این صورت تصرف او تکلیفاً جایز و از لحاظ حکم وضعی ضمانی بر او نیست ولو این که تصرف او موجب اتلاف مال بشود^۴». بعضی دیگر قایلند که: «در اباحه تصرف علاوه بر شرطیت رضای مالک، لازم است قابض، این رضا را به نحوی از انحاء احراز کرده باشد^۵».

۱. شیخ انصاری؛ مکاسب، چاپ تهران، ۱۳۵۲، ص ۱۷۳، نقل از دکتر ابوالقاسم گرگی، مقالات حقوقی، ج ۱، ص ۱۳۱، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم، ۱۳۷۲.
 ۲. دکتر گرگی، ابوالقاسم؛ مقالات حقوقی، ج ۱، ص ۱۳۱.
 ۳. دکتر کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین، ج ۱، ص ۱۵۶.
 ۴. اصفهانی، سید ابوالحسن، وسیلة النجاة، با حواشی و تعلیقات سید علی بهبهانی، ج ۲، ص ۱۵ - نقل از مقالات حقوقی، دکتر گرگی، ج ۱، ص ۱۳۱.
 ۵. سید ابوالقاسم خویی، منهاج الصالحین، ج ۲، ص ۱۷، نقل از مقالات حقوقی، دکتر گرگی، ج ۱، ص ۱۳۱.



بخش دوم

ترجمه ها



قانون نامه حامورابی (٤)

مترجم: ب. رازانی

۱۵۱ - هرگاه زنی که در خانه شوی خویش سکونت دارد، با شویش قراردادی منعقد سازد که بستانکاران شوی، حق زندانی ساختن وی را نداشته باشند و این امر در شهادت نامه قلمی مکتوب شده باشد، بستانکاران شوی به سبب بستانکاری‌هایشان تا پیش از زناشویی آن دو نمی‌توانند به زندانی ساختن آن زن دست زنند. همچنین هرگاه آن زن را نیز تا پیش از زناشویی‌اش بدهکاری بُود، بستانکارانش نمی‌توانند به زندانی ساختن شوی وی دست زنند.

۱۵۲ - حال، اگر بدهی، ناشی از [معاملات] آن دو و پس از ورود آن زن به خانه مرد مذکور بُود، هر یک از آن دو موظفند موجبات رضایت بستانکار را فراهم سازند.

۱۵۳ - هرگاه زنی به سبب [علاقه یا ارتباط با] مرد دیگری، باعث کشتن شوی خود شود، بر خازوق^۱ همی نهندش.

۱۵۴ - هرگاه مردی با دختر خویش همخوابه شود، و او می‌دارندش که شهر را ترک کند.

۱۵۵ - هرگاه مردی بَهرِ فرزندش عروسی برگزیند و فرزند یاد شده با او درآمیزد، اما پس از آن، مرد یاد شده با آن زن همخوابه شود و دستگیر گردند، مرد را با ریسمان برهمی بندند و به نهرش همی فکنند.

۱۵۶ - هرگاه مردی بَهرِ فرزندش عروسی برگزیند، ولی فرزند یاد شده با او درنیامیزد و آن مرد خود چنان کند، نیم مینا نقره بدان زن می‌پردازد و بدلِ هر چه را که از خانه پدرش با خود آورده است، به او بازپس می‌دهد تا بتواند با هرکه خود برمی‌گزیند، زناشویی کند.

۱. خازوق، چوبی تیز بوده است که بر مخرج مجرم فرو می‌کردند و وی بر آن می‌مرد؛ مترجم

۱۵۷ - هرگاه مردی پس از مرگ پدرش، با مادر خود همخوابه شود، هر دو را می‌سوزانند.

۱۵۸ - هرگاه مردی در آغوش همسر پدرش دستگیر گردد، از خانواده طرد می‌شود.

۱۵۹ - هرگاه مردی به پدر همسرش، علاوه بر هدیه زناشویی، هدیه دیگری دهد و پس از آن به زن دیگری نظر اندازد و به پدر همسرش گوید: «هرگز دختری را به زنی نخواهم گرفت»، پدر آن دختر، هرآنچه را که به وی هدیه شده است، بهر خود نگاه می‌دارد.

۱۶۰ - هرگاه مردی، هدیه‌ای علاوه بر هدیه زناشویی، به پدر همسرش دهد و پس از آن، پدر آن زن به وی گوید: «هرگز دخترم را [به زنی] به تو نخواهم داد»، این مرد باید دو برابر آنچه از داماد ستانده بود، به وی بازپس دهد.

۱۶۱ - هرگاه مردی، هدیه‌ای علاوه بر هدیه زناشویی، به پدر همسرش دهد و پس از آن، دوست وی به او خیانت کند،^۱ اگر پدر آن دختر به آن مرد اول [منتظر زناشویی] بگوید: «هرگز دخترم را [به زنی] نخواهی گرفت»، باید دو برابر هر چه را که از وی ستانده به وی بازپس دهد و آن دوست نیز از زناشویی با آن دختر ممنوع است.

۱۶۲ - هنگامی که مردی زنی را به همسری به دست همی آرد، و وی بهرش کودکانی به دنیا می‌آورد و سپس قضای الهه آن زن را هدف قرار می‌دهد، پدر وی سزاوار نیست کابینش را درخواست کند، چرا که کابین وی، از آن فرزندان اوست.

۱۶۳ - هنگامی که مردی همسری بهر خویش به دست همی آرد و قضای الهه پیش از آن که کودکانی به دنیا آرد، وی را هدف قرار می‌دهد، سزاوار نیست آن مرد کابین وی را درخواست کند. چون کابین وی از آن خانه پدری اوست. این بدان شرط است که پدر زن، زناشویی بهایی را که مرد به خانه وی فرستاده است، بازپس داده باشد.

۱۶۴ - هرگاه اما، پدر زن، زناشویی بهای مرد را بازپس نداده باشد، وی آن را بی

۱. یعنی از همان دختر خواستگاری کند؛ اسامه بن سزاس

هیچ کاهشی از کابین همسر برداشته و [باقی] را به خانه پدر زن باز پس می‌فرستد.
۱۶۵ - هرگاه سروری هنگام پیشکش کردن مزرعه یا بستان یا خانه‌ای به پسر بزرگ خود (نورچشم خود) لوح مهر شده‌ای بنویسد، فرزند یاد شده بایستی پس از آن که پدر جان به جان آفرینش تسلیم می‌کند، آن پیشکش را نگاهداری کند وگرنه، وارثان (برادران) اموال پدر را یکسان تقسیم خواهند کرد.

۱۶۶ - هرگاه پدری که بهر فرزندان دیگرش همسرانی برگزیده است، بهر پسر کوچکترش همسری برنگزیند، [اگر این پدر بمیرد] پسر کوچکتر که همسری ندارد، علاوه بر نصیبش از میراث پدری، از املاک وی مقدار مالی که برای زناشویی بهایش کافی باشد و به او اجازه دهد همسری برگزیند، به خود اختصاص می‌دهد.

۱۶۷ - هرگاه زنی به همسری مردی برگزیده شد و فرزندان هم به دنیا آورد و سپس بمرد و آن مرد همسر دیگری برگزید که بهرش فرزندان به دنیا آورد و او نیز بمرد، آن فرزندان میراث مادرانشان را همان گونه که باقی گذارده‌اند، میان خود بخش نمی‌کنند. برعکس اما، هر دسته کابین مادر خویش را برمی‌گیرد و سپس میراث پدری^۱ را هم بین خود بخش می‌کنند.

۱۶۸ - هرگاه مردی بر آن شود که پسر خویش را از میراث محروم کند و به قضاوت بگوید: «مایلم که پسر محروم شود.» آن دادرسان، درپیشینه آن پسر جست و جو خواهند کرد و اگر دریافتند که وی گناه با اهمیتی مرتکب نشده است که محرومیتش را از میراث پدری توجیه کند، پدر نمی‌تواند وی را از میراث محروم سازد.

۱۶۹ - هرگاه مردی درباره پدر خویش، ستمی روا دارد که برای محروم ساختنش از میراث پدری کافی بود، از آن میراث محروم نمی‌شود و برای بار نخست، از او درمی‌گذرند. اما پدر، محق است که هرگاه وی ستمکاری خویش را تکرار کند،

۱. عبارت، مغشوش است. به نظر می‌رسد نص در راستای تخصیص کابین هر یک از مادران درگذشته به فرزندان هم او وضع شده است که پس از آن تخصیص، میراث مادران و پدر از دست شده بین عموم فرزندان برابری با هم بخش شود؛ مترجم

محرورش سازد.

۱۷۰ - هرگاه همسر اول مردی بهر وی کودکانی به دنیا آرد و سپس کنیزک وی نیز کودکانی به دنیا آرد و مرد یاد شده، روزی از روزها، فرزندان آن کنیزک را با عبارت: «ای فرزندان من!» مخاطب قرار دهد و در نتیجه ایشان را همسان دیگر فرزندان که همسر اولش به دنیا آورده، بداند، فرزندان همسر اول و فرزندان کنیزک یاد شده، املاک پدری را برابر با یکدیگر بین خود بخش خواهند کرد؛ جز این که پسر بزرگتر همسر اول، سهم برتر را به خود اختصاص خواهد داد.

۱۷۱ - اما در صورتی که پدر یاد شده، در طول زندگانی خویش فرزندان کنیزکش را با عبارت: «ای فرزندان من!» مخاطب قرار ندهد، پس از مرگ وی، فرزندان آن کنیزک، از اموال آن پدر سهمی نمی‌برند و تنها چیزی که می‌ماند، آزادی آن کنیزک و فرزندان [از این بابت] است و فرزندان همسر اول به هیچ وجه حق برده شمردن فرزندان آن کنیزک را ندارند. همسر اول نیز جهیزیه خویش و پیشکشی را که همسرش هنگام زناشویی در لوح عقدشان نوشته و به وی داده، برخواهد گرفت و در تمامی دوره زندگی‌اش حق انتفاع از خانه همسرش را دارد، ولی محق در فروش نیست، چون میراث وی نیز از آن فرزندان است.

۱۷۲ - در صورتی که همسر آن زن، هنگام زناشویی با وی، پیشکش زناشویی در مقابل جهیزیه وی نداد، آن زن را بابت کابینش حساب می‌کنند و از میراث همسرش فقط سهمی برابر سهم هر یک از دیگر وراث خواهد برد. در صورتی که فرزندان برای واداشتن وی به ترک خانه در آزارش بکوشند، قضات در پیشینه وی بررسی می‌کنند و فرزندان را سرزنش خواهند کرد. و وی به هیچ وجه تکلیفی به ترک خانه همسر ندارد. ولی اگر وی بر آن شود که آن خانه را ترک گوید، بایستی پیشکشی زناشویی‌شان را که همسرش به وی داده است، برای فرزندان بگذارد، ولی جهیزیه خویش را که از خانه پدری با خود آورده است، برخواهد گرفت تا بتواند با هر آن که خواهد، زناشویی کند.

۱۷۳ - هرگاه زنی، پس از آن که به عنوان همسر، به خانه شوی دوم خود رفت،

فرزندانی به گیتی آرد و سپس بمیرد، همسر اول شوی وی، جهیزیه او را با فرزندان آن زن - بین خود - تقسیم خواهند کرد.

۱۷۴ - اما اگر آن زن، بهر شوی دوم خویش فرزندانی به دنیا نیاورد، فرزندان همسر اول وی، جهیزیه وی را خواهند ستاند.

۱۷۵ - هرگاه برده‌ای از بردگان دربار یا برده یکی از هموطنان با بانویی زناشویی کند و آن زن فرزندانی به دنیا آرد، صاحب آن برده نمی‌تواند فرزندان آن بانو را بردگان و مملوک خویش داند.

۱۷۶ - همان گونه، هرگاه برده‌ای از بردگان دربار یا برده یکی از هموطنان با دختر سروری زناشویی کند و آن دختر از او فرزندانی را آبستن شود، مالک آن برده نمی‌تواند فرزندان دختر آن سرور را به بردگی [خویش] بخواند.

۱۷۷ - هرگاه بیوه زنی که فرزندان صغیری دارد، قرار گذارد به خانه مرد دیگری رود، حق ندارد بدون موافقت قضات چنین کند و هرگاه بخواد به خانه‌ای دیگری^۱ رود، قضات به بررسی میراث شوی سابق وی می‌پردازند و همسر دوم وی را وصی بر میراث شوی اولش می‌نهند. زن یاد شده از قضات لوحی را خواهد خواست که در آن منصوص گردیده باشد که آن زن و شوی به آن املاک خواهند پرداخت و (کودکان) کوچک را خواهند پرورد. علاوه بر این، (همسر کنونی آن زن) حق ندارد به فروش اموال منقول خانه نیز دست زند. چه، هرکس که اموال خانه بیوه زنی را بخرد، به مقدار مالی که پرداخته، جریمه می‌شود و اموالی را هم که گرفته به مالکش باز پس می‌دهد.

۱۷۸ - درباره «کاهنه» یا «کنیز پرستشگاه» یا «نذری» ای که پدرش، هنگامی که کابین وی را به او اهدا کرده است، در لوحش به وی [اذن] نداده است که میراثش را به هرکه بخواد ببخشد و حق تمیز کامل را نیز به وی نداده باشد (یعنی هنوز صغیر بود)

۱. همان گونه که ملاحظه می‌شود، عبارت تکراری است. در تمام موارد مشابه، کوشش شده است عبارت، همان گونه که هست ترجمه شود و از دخل و تصرف در جهت زیبا سازی یا مطابقت با مفاهیم روز خودداری شود؛ مترجم

برادرانش محقند که پس از مرگ پدرشان، مزرعه و بستان وی را بستانند و در مقابل، خوراکی و روغن و لباس به تناسب ارزش سهم وی به او بدهند و بدین گونه زندگانی‌اش تأمین شود. ولی در صورتی که برادران و خواهرانش خوراکی و روغن و لباس به تناسب ارزش سهم وی به او ندهند و بدین ترتیب زندگانی‌اش را تأمین نکنند، وی حق دارد که مزرعه و بستان خویش را به هر مستأجری که رضایت وی را جلب و معاشش را تأمین می‌کند، بدهد؛ زیرا وی حق دارد در طول زندگانی خود از آن املاک منتفع شود هرچند حق فروشش را ندارد و نمی‌تواند سفارش کند که آن را به دیگران دهند. چه میراث پدری وی ویژه برادران و خواهرانش است.

۱۷۹ - اما کاهنه یا کنیز پرستشگاه یا نذری^۱ که پدرش، هنگامی که کابین وی را به او اهدا کرده است، سندی مَهر شده برایش نوشته باشد، اگر وی در آن لوح به وی اذن داده باشد که میراث خود را به هر که خواهد، دهد و نیز حق تمیز کامل به وی داده باشد، وی می‌تواند پس از فوت پدر، میراث خود را به هرکس خواهد، دهد و برادران و خواهرانش حق ندارند به مطالبه چیزی از میراث [حق] وی دست زنند.

۱۸۰ - هرگاه پدری به دخترش که خادم دیر یا مقبره‌ای است، کابینی تقدیم نکرده باشد، آن دختر پس از مرگ پدرش سهمی همانند سهم هر یک از وارثان تنهایی را می‌برد. ولی از آن اموال جز حق انتفاع ندارد؛ چون سهم وی به برادران و خواهرانش ویژه است.

۱۸۱ - هرگاه پدری (دخترش) را عنوان «خدمتکار الهه» یا «روسبی مقدس» یا «نذری» داد، ولی کابینی بهر وی ننهاد، پس از مرگ پدر، ثلث اموال وی نصیب آن دختر است. لیکن تنها حق انتفاع از آن اموال را در طول زندگانی خویش دارد. چون میراث وی از آن برادران و خواهران اوست.

۱۸۲ - هرگاه پدری بهر دخترش که خادم پرستشگاه مردوخ است، سندی مَهر شده

۱. در متن چندجا، «منذور» و «منذوره» به کار رفته، با توجه به طیف مفهوم ناشی از صفت مفعولی با مسامحه به شکل بالا ترجمه شد. (مترجم)

ننگاشته و کابینی بهر وی پیشکش نکرده باشد، وی پس از مرگ پدر، یک سوم از املاک پدری را به عنوان سهم خود خواهد گرفت؛ هرچند که در طول مدت زندگانی فقط حق انتفاع از آنها را دارد، زیرا میراث وی از آن برادران اوست.

۱۸۳ - هرگاه پدری هنگام تقدیم کابین دختر خویش که «کاهنهٔ نپذیرفته» است، به شوی وی سندی مهر شده، بهر وی بنگارد، آن دختر حق ندارد پس از مرگ پدر، در اموال پدری با دیگر برادران و خواهران شریک شود.

۱۸۴ - هرگاه مردی به دختر خویش که «کاهنهٔ نپذیرفته» است، از آن رو که هنوزش به همسری نداده است، کابینی پیشکش نکرده باشد، خواهر و برادر وی هنگام مرگ پدر، کابینی که با بهای میراث پدری متناسب بود، به وی می‌بخشند و آن را به شوی وی پیشکش می‌کنند.

۱۸۵ - هرگاه مردی کودکی را به فرزندی پذیرد و نام خود به او دهد و وی را بیورود، بازگرداندن آن کودک فرزند خوانده، روا نیست.

۱۸۶ - هرگاه مردی کودکی را به فرزندی پذیرد و پس از آن، کودک اصرار ورزد که والدین راستین خود را بیابد، آن کودک به پدرش بازپس داده می‌شود.

۱۸۷ - هیچ‌گاه بازپس دادن کودک به فرزندی پذیرفته شده، به نگهبان یا خادمان کاخ یا ندی، روا نیست.

۱۸۸ - هرگاه پیشه‌وری پسری را بستاند که وی را آن صنعت و حرفه بیاموزد، هیچ‌کس حق ندارد آن کودک را از او بازپس گیرد.

۱۸۹ - اما اگر پیشه‌ور یاد شده، حرفه‌ای به او نیاموزد، کودک حق دارد که به خانهٔ پدرش بازگردد.

۱۹۰ - هرگاه مردی که کودکی را به فرزندی پذیرفته و وی را همراه فرزندانش پرورانده است، به او به چشم فرزندی ننگرد، آن کودک تواند که به خانهٔ پدری رود.

۱۹۱ - هرگاه مردی برای کودکی که به فرزندی پذیرفته و پرورانده، خانه‌ای بنا نهد و سپس خود دارای فرزندی شود و بخواهد که آن کودک فرزند خوانده را براند، آن

کودک، تهی دست و نیازمند نخواهد رفت؛ بلکه همان پدر که وی را پرورانده، یک سوم اموال خود را - بدون حساب مزرعه و خانه - به او می‌دهد.

۱۹۲ - هرگاه کودکی که نگهبان کاخ یا نذری معبد وی را به فرزندى پذیرفته است به مادر یا پدر [خوانده] خود گوید: «تو پدر من نیستی» یا «تو مادر من نیستی» زبانش را می‌برند.

۱۹۳ - هرگاه کودکی که نگهبان کاخ یا نذری معبد وی را به فرزندى پذیرفته، پدر واقعی خویش را کشف کند و این معنی باعث شود که وی از پدر یا مادر خوانده‌اش نفرت بگیرد و ایشان را ترک گفته به خانه پدری رود، یکی از چشمانش را میل می‌کشند.

۱۹۴ - هرگاه مردی فرزندش را به زنی مربی سپارد و کودک در حالی که تحت سرپرستی آن مربی است بمیرد، بررسی خواهند کرد که آیا وی بدون اطلاع کسان آن کودک، قرارداد پرداختن به فرزند مرد دیگری را منعقد ساخته بوده یا نه. اگر چنان چیزی ثابت شود، پستانش را همی برند.

۱۹۵ - هرگاه فرزندى پدرش را بزند، دستش قطع می‌گردد.

۱۹۶ - هرگاه مردی چشم یکی از اعضای طبقه اشراف را از میان برد، چشمش را از میان می‌برند.

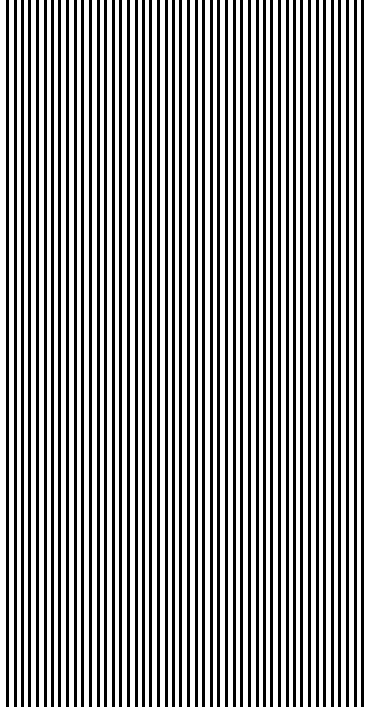
۱۹۷ - هرگاه کسی استخوان دیگری را بشکند، استخوانش را می‌شکنند.

۱۹۸ - هرگاه کسی چشم شخصی از عوام را از بین برد، یا استخوانش را بشکند، باید یک مینا نقره به وی دهد.

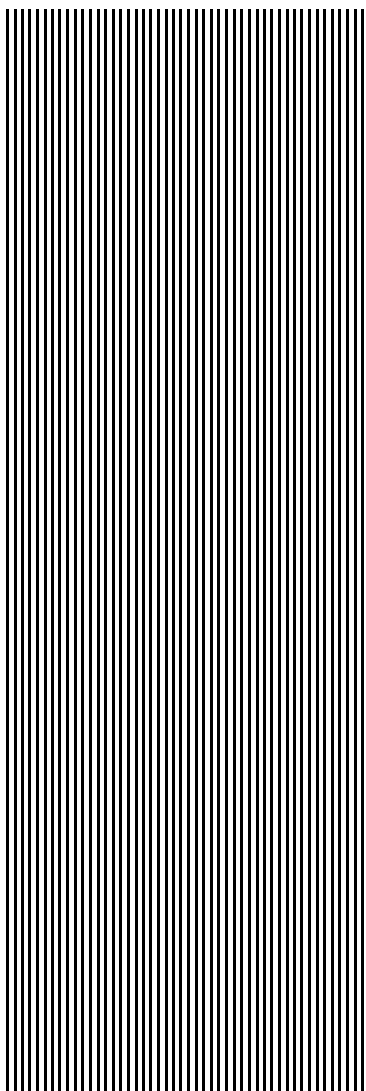
۱۹۹ - هرگاه سروری چشم برده‌ای را از بین برد یا یکی از استخوانهایش را بشکند، نیم بهایش را خواهد پرداخت.

۲۰۰ - هرگاه مردی دندان دیگری از طبقه خود را بشکند، دندانش را می‌شکنند.

ادامه دارد.



بخش سوم
اخبار، نامها و مقالات شما...



پاسخ کوتاه به نامه‌ها

○ **آقای م. باقی از تهران -** طی یادداشتی تذکر فرموده‌اند که نظر به روایت نبوی «الکریم اذا وعد و فی» حق آن است که وعده‌هایی که داده می‌شود، معمول و مجری باشد و اشاره فرموده‌اند که در شماره یک مجله کانون وعده کرده بودیم که در هر شماره نمونه‌هایی از پرسشهای امتحانات و اختبار سردفتری را ارایه دهیم و گلایه فرموده‌اند که چنان نکرده‌ایم. در پاسخ آقای باقی که به عنوان مردی اهل «اصول» و «اصولی» می‌شناسیمشان اول این شوخی را باید گفت و نوشت که بفدایت شوم، اگر زبانم لال ما «وعید»ی هم داده بودیم، همین گونه مصرأً اجرایش را تعقیب می‌فرمودید؟ یا تعقیبات آن ارجمند فقط «وعد»ها را در برمی‌گیرد نه «وعید»ها را؟ اما جدای از شوخی، سعی شده است که مهما امکن وعده منظور عملی گردد. نیز گلایه آن ارجمند راجع به عدم درج آن حکم هم بجاست. منتهی «سبب» بی وفایی بدان وعده نیز توالی فاسدی بود که از درج و تحلیلش عاید برخی می‌شد و دوست عزیز ما توجه دارد که فعالیت‌های ما به هر حال در چهارچوب‌هایی باید انجام شود که حرفه ما و مقررات و نیز آداب و رسوم اهل حرفه مشخص می‌کند. از قدم رنجه کردنتان هم ممنون. حوصله اگر کردید از ایفاد نامه و یادداشت دریغ نفرمایید.

○ **آقای علی صاحب یاری، سردفتر دفتر اسناد رسمی ۳۱ کرمانشاه -** همکار گرانقدر ما طی نامه‌ای که برای سازمان ثبت اسناد مرقوم فرموده و رونوشت آن را برای مجله ارسال داشته‌اند، اشاره‌ای دارند به امر با اهمیت آموزش و پرورش و با تذکر

کمبود بودجه آموزش و پرورش و کسر و نقصهای مالی و انسانی ناشی از آن، آنچه را که در بند دال تبصره هشت قانون بودجه ۷۷ آمده است، در آن جهت مغتنم دانسته‌اند و... دلسوزیهای همکار گرانقدرمان را برای آموزش و پرورش - خصوصاً که خود نیز منشأ خدماتی در آن زمینه بوده‌اند - تقدیر می‌کنیم. اما در مورد شمول آن حکم در مورد دفاتر اسناد، یادآوریشان می‌کنیم که گذشتگان عزیز ما در مواردی عدالت را «وضع الشيء موضعه» معنی فرموده‌اند. یعنی کاربرد هر وسیله و ابزار و شیء و انسانی در موضع و مکان و محل و شأن خود، با عدالت می‌خواند و غیر آن نه. و نیز یادآوری می‌کنیم که «موضع» سردفتر آن است که فقط و فقط پروای انجام درست و صحیح معاملات مردم را داشته باشد و هر تکلیف دیگری که حسب مقررات بر تکالیف دفتر افزوده شود، از آن پروا می‌کاهد. خصوصاً که در برخی مقررات، برای وصول و ایصال وجوهی از آن دست که اشاره کرده‌اید، ضمانت اجراهایی هم گذارده می‌شود که گاهی مالایطاق است. به هر حال به نظر پاسخگو در عین اعتقاد به ضرورت تعالی آموزش و پرورش، نبایستی دنبال تکلیف مالایطاقی رفت که نتیجه آینده‌اش گرفتاری برخی از همکاران باشد. شاد باشید.

○ **آقای علی جان نثار ایران، سردفتر بازنشسته از تهران -** نامه‌ای همراه با نوشته‌ای در زمینه یکی از مشکلاتی که ممکن است گریبانگیر هر یک از همکاران گردد، ایفاد داشته‌اند. از این که با وجود بازنشستگی هنوز پروای همکارانشان را دارند، خوشحالییم و به نوبه خود ممنون. خلاصه نوشته این دوست ارجمند را به واسطه اهمیت و ارتباط با کار همکارانمان، در همین شماره به چاپ می‌رسانیم.

○ **آقای حسین نجفی، سردفتر دفتر اسناد رسمی ۵۴ تبریز -** نامه ارجمندتان واصل شده است. برخی از نظرات آن ارجمند را در همین دو سه شماره اجرا کرده‌ایم. در زمینه استفاده از آرای دیگران، توجه آن ارجمند را جلب می‌کنیم که امر نشر هم

امروز از حیث نیروی انسانی مجرب و متخصص کمبودهایی دارد و عموم نشریات از این حیث در مضیقه هستند. در زمینه مکاتبه خصوصی با همکاران در عین این که نظر آن عزیز را در راستای روابط عمومی یک نشریه درست می‌دانیم، اما امکان عملی آن را نه تنها ما بسیاری از نشریات حرفه‌ای نیز ندارند. به هر حال از لطف بسیاری که همیشه نسبت به دست‌اندرکاران مجله کانون - در واقع مجله خودتان - ابراز می‌فرمایید سپاسگزاریم. امید که از دیگر نظراتتان هم بتوانیم بهره‌مند شویم. شاد باشید.

تسلیت به همکار

درگذشت روان شاد مرحوم آقای حاج سید حسین موسوی سردفتر ازدواج ۱۸۹ تهران را به خانواده و همکاران محترمشان تسلیت گفته، در سوگواری شان شریک هستیم.

چکیده مقالات رسیده

راه و رسمی تازه برای آزار...

ارسالی آقای علی جان نثار ایران

... تجارب و مشاهدات نشان می‌دهد که افراد ضد اجتماعی هرچندگاه، برای انجام نیات خودشان در زمینه‌های نفع‌طلبی و سودجویی و به دست آوردن منافع نامشروع، به حيله‌ها و ترفندهایی دست می‌زنند و حتی گاهی برای رسیدن به این مقاصد متأسفانه چند نفری با یکدیگر تباری می‌کنند و با فراهم آوردن مقدمات لازم در جهت منظور حرکت می‌کنند.

یکی از این ترفندها این است که چند نفری با تباری قبلی برای اخاذی از سردفتر معینی و حتی گاهی از هر سردفتری که پیش آید، برنامه ریزی‌هایی می‌کنند و مثلاً برای اثبات این که در روز پانزدهم اردیبهشت ماه در جای معینی بوده‌اند، مقدماتی فراهم می‌سازند، بلیتی می‌گیرند، شخصی با نام منظور در شهری و در هتلی جا می‌گیرد، یا به نام موصوف بازداشت می‌شود؛ در حالی که همان شخص واقعاً به دفترخانه‌ای در تهران مراجعه کرده و با تسلیم تمام مدارک، درخواست تنظیم سندی (معمولاً در زمینه فروش اتومبیل یا امضای وکالت نامه‌های فروش و امثال آنها) را نموده و هنگام امضای سند هم با تغییر خط و امضای معمول خود سند را امضا می‌کند و مدتی بعد (برای رد گم کردن و استفاده از فراموشی قیافه‌ها و امور دیگر) همین شخص در دفترخانه حاضر شده و با اعلام این که: من نبوده‌ام و امضای من نیست و از این قبیل، به اعلام جعل سند دست می‌زند. نوشته و امضای وی هم که از اول با تغییر صورت ظاهر در دفتر نقش شده و در دید اول و نظر معمولی مأموران غیر متخصص با امضاها و خط معمولی نمی‌خواند. و این می‌شود که سردفتر در مظان اتهام قرار

می‌گیرد و هر روز گذاردن کار و زندگانی و مراجعه و رفتن به آگاهی و کلاتری و دادگستری و به قول تازیان هَلْمُ جَزَاءً...

بدیهی است بعدها، یعنی طی جریان رسیدگی، با توجه به این که مدعی منظور نمی‌تواند چگونگی اسناد و شناسنامه خود را در دست دیگری (به زعم خودش) توجیه کند (چون هیچ شکایتی قاعدتاً نکرده است) و نیز با توجه به بررسیهایی که به هر حال می‌شود، و شهود و خریدار و... سرانجام مسایل روشن می‌شود و سردفتر از مظان اتهام می‌رهد. ولی...

تسلیت به همکار

درگذشت روان شاد مرحومه حاجیه خانم فاطمه جوادی مقدم همسر آقای حاج محمد علی حکیمی سردفتر بازنشسته دفتراستاد رسمی ۲۲۵ تهران و عضو محترم سابق هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران را به همکار ارجمندمان و خاندان محترمشان تسلیت گفته، در سوگواری شان شریک هستیم.

هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

نامهٔ وارده:

نوشتهٔ مهندس میرحسن عاطفی^۱

دربارهٔ قانون نامهٔ هامورابی

جناب آقای عباس سعیدی، مدیر مسؤول محترم مجلهٔ کانون! در شماره ۸ و ۹ مجله وزین کانون، ترجمهٔ «قانون نامهٔ هامورابی» مورد مطالعه قرار گرفت که محققاً مورد استفاده همهٔ خوانندگان نیز قرار گرفته است. برای روشن شدن ذهن خوانندگان تذکر نکاتی چند را لازم می‌دانم. این قانون برای اولین بار به وسیلهٔ هامورابی یا حمورابی، پادشاه سفاک بابل نوشته نشده است؛ بلکه اقتباس از قوانین بسیار عاقلانه و عادلانه‌ای است که صدها سال قبل از او در سرزمین ایران به وسیله فرمانروایان ایرانی به رشته تحریر درآمده است. توضیح این که از ۳۵۰۰ تا ۲۰۰۰ سال پیش از میلاد، قسمت وسیعی از سرزمین ایران که شامل کیش (kish)، اوروک (Ouruk)، آکاد (Akkad)، لاگاش یا لگش (Lagash) و غیره می‌شده است، جمعاً به نام سونگیری یا سوسونکا نامیده می‌شد که دارای سرزمینهای آباد و فرهنگی غنی و پیشرفته بوده است. خط نقشی و علایمی که برای اولین بار در میان ساکنان سواحل جنوبی دریای خزر (تبرستانیها، مازندرانیها، گیلها، تالشیها و غیره) به وجود آمده بود، به وسیله گیل شاه یا گلشاه و یا کیومرث (هر سه نام یک پادشاه است) به ساکنین جنوب ایران زمین رسید و

۱. کارشناس رسمی دادگستری.

سونگیریه‌ها این خط را فرا گرفتند. این خط در سرزمین سونگیری به تدریج متحول گردید و از این سرزمین به تمام کشورهای جهان باستان مانند: مصر، چین، فینیقیه و غیره رفت. هنگامی که دکتر «کتو» توانست برای اولین بار الواح خط علایمی و نقشی را بخواند، اعلام کرد: «می‌توان نقشهای ظروف سفالی را نخستین کتاب جهان نامید». (بحث درباره تحول خط در سونگیری و پیدا شدن خطوط مختلف در حوصله این مقال نیست و ما بیش از این به آن نمی‌پردازیم).

برخی مستشرقین غربی هم که برای اولین بار به این تمدن درخشان و پیشرفته که در جهان باستان منحصر به فرد بوده، برخورد کردند، غرق حیرت شدند. ولی به علت تعصبی که به فرهنگ یونانی و رومی داشتند، یونان و روم را مهد فرهنگ و تمدن جهان قلمداد کرده و بر این خیال باطل خود آسمان خراشهای پوشالی و کاذب ساخته و طبق معمول خودشان، تاریخ را منحرف کردند و به عوض این که این قسمت از سرزمین ایران را با نام اصلی یعنی سونگیری ذکر کنند، اسامی من درآوردی و جعلی سومر، ایلام، آکاد، و غیره را به جای نام واقعی اختراع کردند. چه، اگر واقعیت امر را ذکر می‌کردند، کاخ پوشالی آنها فرو می‌ریخت و تمام رشته‌هایی که در طی قرون تنیده بودند از هم می‌گسست. مستشرقین و مورخین دیگر نیز دانسته و ندانسته این نامهای جعلی را به عنوان یک سند ظاهراً مسلم پذیرفتند و بعضی نویسندگان کتب تاریخ دبیرستانها و دانشگاهها نیز این اسامی جعلی را به صورت نامهای واقعی در نوشته‌های خود به کار بردند. این که استعمار در این امر و امور مشابه آنها نقش داشته است، امری مسلم است. چه، استعمار همواره تلاش کرده است گذشته‌های پرافتخار ما را وارونه جلوه دهد.

پژوهشگران علاقه مند به این آب و خاک بایستی کوشش کنند تاریخ واقعی ما را از بایگانی راکد آن بیرون آورند تا مردمان ایران زمین آگاه شوند که از نظر فرهنگ چه حق بزرگی به گردن تمدنهای جهان دارند.

باستانی‌ترین قانون مدون، برای اولین بار به وسیله پادشاهانی که بر سرزمینهای سونگیری حکومت کرده‌اند، وضع شده است. از جمله، پادشاهی به نام «اورانگور» UR-ENGUR است. تا آنجا که مدارک تاریخی نشان می‌دهد، اولین قانون عادلانه را او منتشر کرده است. چنان که در ابتدای آن چنین آمده است: «... با قوانین شایسته و عادلانه «شمش» SHAMASH خدای بزرگ من برای همیشه بنیاد دادگری را برقرار ساختم...». این پادشاه برای جلوگیری از قربانی شدن انسان در معابد چنین می‌گوید: «... بره جانشین فدیة آدمی است...» فرمانروای دیگری به نام «اورکاژنیا» URUKAGINA، حرص و آز کاهنان را تقبیح کرده است و کاهنانی را که در اجرای عدالت، رشوه می‌گرفتند، محکوم نموده است و آنان را از غضب کردن اموال و املاک مردم منع کرده است. «گوده‌آ» GUDEA که مردمان سونگیری به علت دادگستری و مهربان بودنش او را تا حد پرستش دوست می‌داشته‌اند، قوانین و دستورهای بسیار عادلانه و انسانی منتشر کرده است. برای اولین بار، در قوانین او از تساوی زن و مرد درباره حق وراثت، حق استقلال کار (مانند کارهای بازرگانی) و حق رسیدن زنان به مقام فرمانروایی و پادشاهی سخن رفته است. نمونه آن ملکه «شوب آد» SHOB-AD است.

سرزمینهای سونگیری در ۲۰۰۰ سال پیش از میلاد به دست خونخواران بابلی با خاک یکسان شد، مردمان آن از دم تیغ این سفاکان گذشتند و جوانان و زنان آنان به اسارت گرفته شدند.

دویست سال بعد از آن، حامورابی یا حمورابی سفاک، قانون نامه خود را با اقتباس از آن و انجام تغییراتی به صورت بسیار ظالمانه تدوین کرد که بیشتر مواد آن درباره حفظ تیول سلطنتی دور می‌زند. در قانون او کمترین بویی از انسانیت به مشام نمی‌رسد. در مقابل کمترین تقصیر، متهم کشته می‌شود و یا به آتش افکنده می‌شود و یا در آب غرق می‌گردد. قابل تأمل است که این جانیان بالفطره تاریخ که با ملت خود چنین رفتار بی‌رحمانه‌ای داشته‌اند، بر سر مغلوبین خود چه بلایی می‌آوردند. نمونه این

سفاکیها را می‌توان در کتیبه‌هایی که از این جنایتکاران تاریخ به جا مانده است مشاهده کرد که با چه افتخار و غروری از قتل عامها و خراب کردن و آتش زدن شهرها و درآوردن چشمها و... یاد می‌کرده‌اند. اختلاف فاحش اعمال و رفتار این خونخواران تاریخ با طرز فکر مردمان ایران زمین وقتی آشکار می‌شود که کورش هخامنشی به عنوان منجی و نه یک فاتح وارد بابل می‌شود. در کتیبه سفالینی که از او به عنوان بزرگ‌ترین سند تاریخی به یادگار مانده است و هم اکنون در موزه لندن است، می‌بینیم که نوشته است:

«... به بابل در آمدم به شادی... خانه‌های خراب را آباد کردم... نگذاشتم آسیبی به مردم برسد... بیگاری را اجازه ندادم... اسیران آزادند... مردمان می‌توانند به هر جا که می‌خواهند بروند... هر خدایی را می‌خواهند پرستند و...»

درباره این منشور که اولین منشور آزادی حقوق بشر محسوب است و همچنین سایر مطالب، گفتنیها بسیار است. تا بعد.

○ نامه خواننده ارجمندمان را به چاپ رساندیم. آنچه در ترجمه قانون نامه هامورابی منظور بوده است، به دست دادن متنی بدیع از مقررات کهن است در جهت فراهم ساختن امکان مقایسه و تتبع، نه قضاوت کردن در مورد پیشینیان که در هر حال جایش بر این صفحات نیست و در این راستا، دوست گرامی ما نیز با توجه به آگاهی و مهارتی که در زمینه‌های باستانی دارند، امکان یاری مجله را در نشر دیگر متون کهن تاریخ حقوق دارند، کاش در این زمینه هم، کارهایشان را برای مجله بفرستند.

مجله کانون

نمونه‌ای از سؤالات «اخبار» آزمون شفاهی سردفتری

- ۱- آیا اسقاط خيار غبن فاحش یا خيار عيب با توجه به طبع مغابنه بودن عقد بيع و معيوب بودن مورد بيع صحيح است؟
- ۲- اجارات مترادفه چیست؟
- ۳- آیا اجاره مورد وثيقه صحيح است؟
- ۴- چرا شرط نتیجه قابل اسقاط نیست؟
- ۵- در چه موردی حق اجرا نسبت به نصف وصول می‌شود؟
- ۶- شرایط اعتراض به ملك ثبت شده را بنویسید.
- ۷- وظایف مسؤولین دفاتر اسناد رسمی را بنویسید.
- ۸- آیا رهن مال مشاع جایز است یا خیر؟
- ۹- نقش قبض در وقف را بیان کنید.
- ۱۰- ابراء ذمه را تعريف کنید.

پرسش: وضعیت حقوقی اخذ به شفعه چیست؟

پاسخ: هرگاه مال غیر منقول قابل تقسیمی، بین دو نفر مشترک باشد و یکی حصه خود را به ثالث بفروشد، شریک دیگر حق دارد با رد ثمن به خریدار، مبيع را با اراده یک جانبه خود تملک کند. (ماده ۸۰۸ ق.م)

۱- به نظر دکتريين و حقوقدانان ايران اخذ به شفعه از ایقاعاتی است که مستظهر به نص قانون است و یک ایقاع طبیعی نیست.

- ۲- اخذ به شفعه، ایقاع معوض است و احکام بيع را علی الاصول دارد.
- ۳- اخذ به شفعه، از ایقاعات مبتنی بر مغابنه است و جنبه احسان و ارفاق ندارد.
- ۴- اخذ به شفعه، ایقاع لازم است و پس از وقوع قابل فسخ نمی‌باشد.
- ۵- اجرای اخذ به شفعه با حکم دادگاه و با مباشرت شفیع انجام می‌شود.

سؤالات آزمون ورودی سردفتری اسناد رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اسفند ماه ۱۳۷۷ - قسمت اول

زبان و ادبیات فارسی

- ۱- تظلم، یعنی: (۱) دادخواهی (۲) دادگستری (۳) ستم پذیری (۴) ستمگری
- ۲- کدام گزینه به مفهوم بیت زیر نزدیکتر است؟
 «انگشت مکن رنجه به در کوفتن کس تا کس نکند رنجه به در کوفتن مشت»
 (۱) بدخواه کسان هیچ به مقصد نرسد یک بد نکند تا به خودش صد نرسد
 (۲) چو دشنام گویی دعا نشنوی به جز کشته خویشان ندروی
 (۳) من در خانه کسی دیگر زدم او در خانه مرا زد لاجرم
 (۴) هر که تیغ ستم کشد بیرون فلکش هم بدان بریزد خون
- ۳- مفهوم بیت «آتش حب الوطن چو شعله فروزد از دل مؤمن کند به مجمره اسپند» در کدام گزینه آمده است؟ (۱) دل مؤمن از عشق در سینه می تپد. (۲) دل کانون گرم وطندوستی است.
 (۳) دل مؤمن در آتش عشق وطن می سوزد. (۴) دل مؤمن شرار و آتش در خود دارد.
- ۴- در کدام یک از جملات زیر غلط املائی وجود دارد؟
 (۱) استخفاف دیگران بالذات امری نکوهیده است. (۲) افراط و تفریط به تنقید این و آن می انجامد.
 (۳) تصدیق بلا تصور ذاتاً غیر معقول است. (۴) محدودیت دیگران زائیده حسر امور به یک فرد است.
- ۵- مفهوم مصراع «چون تیغ به دست آری مردم نتوان کشت» به مفهوم کدام گزینه نزدیک است؟
 (۱) خویشان داری با وجود قدرت نیکوست. (۲) قدرت آن است که عامل تباهی نگردد.
 (۳) قدرت نباید عامل تباهی شود. (۴) هر جا که قدرت باشد فساد نیز هست.
- ۶- استعمال کدام گزینه از لحاظ نگارش نامناسب است؟
 (۱) اگر دست یاری نداری لااقل سر مردم آزاری نداشته باش.
 (۲) اگر غم دیگران نمی خوری اقل در اندیشه خویشان باش.
 (۳) حداقل آرزوها، گاه، حداکثر تلاشها را می طلبد.
 (۴) حداکثر کوشش او در راه آموختن دانش به کار رفت.

۷- کدام گزینه را می توان به جای نقطه چینها قرارداد تا معنی صحیح باشد؟

«مسلم این است که..... حقوق با..... طبع منافاتی ندارد.»

(۱) استیفاء - استغناء (۲) استیفاء - استغناء (۳) استیفاء - استغناء (۴) استیفاء - استغناء

۸- در کدام بیت ضمیر هست؟

(۱) ای خداوند فرد بی همتا / جسم را همچو اسم بخش سنا.

(۲) برتری مرخدای را زیباست / که به ملک همیشه بی همتاست.

(۳) روزی از اتفاق سرما یافت / از سوی خم به سوی دشت شتافت.

(۴) گفت طوطی را چه خواهی ارمغان / کارمت از خطه هندوستان.

۹- کدام گزینه از مفهوم بیت مقابل، دورتر است؟

«باد خشم و باد شهوت باد آز برد او را که نبود اهل نماز»

(۱) مایه مقاومت در برابر نفس، ایمان است. (۲) مؤمن را حرص دنیا نیست.

(۳) هیچ چیز از استواری مؤمن نمی کاهد. (۴) یاد خدا دل را مطمئن می سازد.

۱۰- مفهوم بیت به کدام گزینه نزدیک است؟

«گر شهوت از خیال دماغت بدر رود شاهد بود هر آنچه نظر بر وی افکنی»

(۱) چشمان زیبا همه چیز را زیبا می بیند. (۲) دیده پاک همه چیز را زیبا می بیند.

(۳) زیبایی مظهر پاکی است. (۴) زیبایی و پاکی لازم و ملزوم یکدیگرند.

۱۱- کدام گزینه را می توان به ترتیب به جای نقطه چینها قرارداد تا معنی جمله درست باشد؟

«معتقد بودن به..... آثار صنع الهی مایه..... خردمندان است.»

(۱) احساء - استهزاء (۲) احساء - استهزاء (۳) احصاء - استهزاء (۴) احصاء - استهزاء

۱۲- کدام گزینه به مفهوم جمله «تمنی مراتب این جهانی بر خاطر گذشتن گرفت» نزدیکتر است؟

(۱) آرزوهای دنیوی و سوسه ام کرد.

(۲) آرزوی مقام های این جهانی و سوسه ام کرد.

(۳) پیشی گرفتن این و آن مرا به هوس انداخت.

(۴) راه پیشرفت را در نظر مجسم کردم.

- ۱۳- نگارش کدام جمله غلط است؟ (۱) برای معاشرت و ایام فراغت بهترین دوست، کتاب است.
 (۲) بهترین دوست برای معاشرت و ایام فراغت، کتاب است.
 (۳) کتاب، بهترین دوست برای معاشرت و ایام فراغت است.
 (۴) بهترین دوست و معاشرت برای ایام، فراغت کتاب است.
- ۱۴- عبارت «مَنْتَ خدای را که طاعتش موجب قربت است و به شکراندرش مزید نعمت» یعنی،
 مَنْتَ مخصوص خدای است که..... (۱) نزدیکی به او ممکن است و افزونی مَنْتَ با شکرگزاری.
 (۲) عبادت، سبب نزدیکی به اوست و افزونی مَنْتَ، موجب افزونی نعمت.
 (۳) عبادت، سبب نزدیکی به اوست و سپاس او موجب افزونی نعمت.
 (۴) با عبادت به او می توان رسید و با سپاس از او افزونی مَنْتَ انتظار می توان داشت.
- ۱۵- کدام کلمه، جمع است؟ (۱) انابه (۲) صحابه (۳) عصابه (۴) کتابه
- ۱۶- معنی کدام کلمه با کلمه های دیگر متفاوت است؟ (۱) سبَّ (۲) شتم (۳) طرد (۴) لعن
- ۱۷- در دو بیت «بر در کعبه سائلی دیدم / که همی گفت و می گزستی خوش»، «می نگویم که طاعتم
 بپذیر / قلم عفو بر گناهم کش» کدام فعل به کار نرفته است؟
 (۱) ماضی استمراری (۲) ماضی مطلق (۳) مضارع اخباری (۴) مضارع التزامی
- ۱۸- املائی کدام کلمه با توجه به معنی مقابل آن غلط است؟
 (۱) فرط = فراوانی (۲) مسقط = محل افتادن چیزی (۳) منبسط = رُستنگاه (۴) نمط = روش
- ۱۹- مفهوم مصراع «تیغ حلمم کردن خشمم زده است» یعنی: (۱) بر نفس خویش مسلطم
 (۲) هرگز خشمگین نمی شوم (۳) شمشیر در غلاف کرده ام (۴) در پی کشتن کس نیستم
- ۲۰- کدام بیت به مفهوم بیت «کسی برگرفت از جهان کام دل که یکدل بود با وی آرام دل»
 نزدیکتر است؟
 (۱) زن خوب و فرمانبر و پارسا کند مرد درویش را پادشا
 (۲) دلارام باشد زن نیکخواه ولیکن زن بد خدایا پناه
 (۳) بر آن بنده حق نیکویی خواسته است که با وی دل و دست زن راست است
 (۴) کراخانه آباد و همخوابه دوست خدا را به رحمت نظر سوی اوست

حقوق ثبت

- ۱- هر کسی می تواند سند خود را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده در.....
- ۱) اداره ثبت به امانت بگذارد و مسؤول دفتر پس از ثبت مشخصات مورد امانت باید رسید آن را شامل نمره و مشخصات تسلیم نماید.
- ۲) در اداره ثبت با حضور نماینده دادگاه با تنظیم صورت مجلس به امانت بگذارد و یک برگ رونوشت صورت مجلس مزبور را دریافت نماید.
- ۳) دفتر اسناد رسمی به امانت بگذارد و سردفتر پس از ثبت مشخصات رونوشت سند را تنظیم می نماید.
- ۴) دفتر اسناد رسمی به امانت بگذارد و سردفتر باید امضاء امانت گذار را گواهی نماید.
- ۲- ملکی که به موجب تصمیم قطعی، غیر قابل افزار تشخیص می شود به تقاضای..... فروخته می شود.
- ۱) خواهان برابر مقررات اجرای اسناد رسمی (۲) خواهان و به دستور رییس ثبت محل وقوع ملک
- ۳) هر یک از شرکاء با صدور اجرائیه از طریق ثبت (۴) هر یک از شرکاء به دستور دادگاه
- ۳- انتقال سهم الشرکه در شرکت سهامی عام..... به عمل می آید.
- ۱) در دفتر اسناد رسمی و سپس دفتر ثبت شرکت (۲) در دفتر ثبت سهام شرکت
- ۳) در دفتر اسناد رسمی (۴) در دفتر ثبت شرکت و سپس دفتر اسناد رسمی
- ۴- آگهی های ثبتی در یکی از جرایدها..... منتشر می گردد.
- ۱) حوزه ثبتی و یا نزدیک آن و یا مرکز (۲) حوزه ثبتی و روزنامه رسمی
- ۳) روزنامه رسمی و جراید مرکز کشور (۴) روزنامه رسمی و جراید مرکز استان
- ۵- دفتر ثبت توافق موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون زیر نظر..... ثبت می شود.
- ۱) رییس ثبت یا قائم مقام وی (۲) سردفتر و دفتریار
- ۳) نماینده ثبت و سردفتر (۴) هیأت حل اختلاف
- ۶- تنظیم اسناد مربوط به رأی هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ در دفترخانه نیاز به کسب مجوز ندارد.
- ۱) اداره دارایی (۲) سازمان آب و برق (۳) شهرداری (۴) مراجع

- ۷- رسیدگی و صدور رأی نسبت به عملیات اجرایی به وسیله..... به عمل می آید.
- (۱) دادگاه (۲) شورای عالی ثبت (۳) مدیر اداره ثبت (۴) هیأت حل اختلاف
- ۸- پس از صدور رأی حل اختلاف بر تأیید انتقال عادی..... و سند مالکیت صادر می شود.
- (۱) در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و ثبت دفتر اسناد رسمی.
- (۲) در صورت لزوم در روزنامه آگهی
- (۳) مفاد آن در دفتر اسناد رسمی ثبت
- (۴) مفاد آن در روزنامه آگهی و ثبت دفتر اسناد رسمی
- ۹- معاملات غیر منقول نسبت به اشخاص ثالث با ثبت در کدام دفتر اعتبار و رسمیت می یابد؟
- (۱) نماینده املاک (۲) ثبت انتقالات (۳) ثبت اظهارنامه (۴) املاک
- ۱۰- چگونه استیفای طلب مرتهن در رهن کشتی به عمل می آید؟
- (۱) از طریق اداره کل اجرا مستقر در تهران با صدور اجراییه.
- (۲) از طریق مراجعه به دادگاه.
- (۳) با صدور اجراییه از دفترخانه تنظیم کننده سند
- (۴) با صدور اجراییه از طریق اجرای ثبت حوزه تنظیم کننده سند.
- ۱۱- اسناد تنظیم شده در خارج از کشور مادامی معتبر است که به تأیید..... برسد.
- (۱) اداره کل امور اسناد (۲) دارالترجمه (۳) دادگاه (۴) وزارت خارجه
- ۱۲- در گواهی امضاء افراد بیسواد.....
- (۱) اثر انگشت وی گواهی و به منزله گواهی امضاء تلقی می شود.
- (۲) معرف اثر انگشت وی را گواهی و امضاء معرف گواهی می شود.
- (۳) نماینده دادگاه اثر انگشت وی را گواهی و امضاء نماینده دادگاه گواهی می شود.
- (۴) نماینده ثبت اثر انگشت وی را گواهی و امضاء نماینده ثبت گواهی می شود.
- ۱۳- سند مالکیت معارض در کدام مورد مصداق است؟
- (۱) اصل ملک (۲) اصل ملک و حدود (۳) اصل ملک و حدود و حقوق ارتفاقی
- (۴) اصل ملک و حقوق ارتفاقی

۱۴- در صورتی که محل اقامت متعهد در سند موافق واقع نباشد اجراییه و یا اخطاریه چگونه ابلاغ می شود؟

(۱) ظرف ۱۵ روز در دو نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل آگهی می شود.

(۲) ظرف ۲۰ روز در روزنامه رسمی در یک نوبت آگهی می شود.

(۳) ظرف ۲۴ ساعت در روزنامه کثیرالانتشار محل برای یک مرتبه آگهی می شود.

(۴) ظرف ۴۸ ساعت در روزنامه کثیرالانتشار محل در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز آگهی می شود.

۱۵- آراء هیأت نظارت برای ابلاغ.....

(۱) در محل های عمومی و معابر محل وقوع ملک الصاق می شود.

(۲) در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می شود.

(۳) یک نوبت در روزنامه محلی آگهی می شود.

(۴) یک نوبت در روزنامه رسمی آگهی می شود.

۱۶- در موقع تنظیم صلح حقوق اموال شرکت ها و مؤسسات بیمه بایستی اجازه نامه کدام واحد مطالبه گردد؟ (۱) اداره ثبت شرکت های محل ثبت بیمه (۲) بیمه مرکزی ایران

(۳) دیوان محاسبات (۴) وزارت دارایی

۱۷- هیأت نظارت مرکب از چه کسانی است؟ (۱) رییس ثبت شهرستان و دو نفر قاضی

(۲) رییس کل دادگستری و مدیرکل ثبت و یک سردفتر اسناد رسمی

(۳) مدیرکل ثبت استان و قائم مقام وی و یک نفر قاضی

(۴) مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر قاضی

۱۸- مدت اعتراض به اصل ملک از تاریخ انتشار اولین آگهی و مدت اعتراض نسبت به تحدید حدود

از تاریخ تنظیم صورت مجلس به ترتیب از راست به چپ چند روز است؟

(۱) ۶۰-۳۰ (۲) ۲۰-۵۰ (۳) ۲۰-۶۰ (۴) ۳۰-۹۰

۱۹- آراء افراز که از طریق ادارات ثبت صادر می باشد ظرف مدت چند روز و در کجا قابل تجدید نظر

است؟ (۱) ۱۰ روز در دادگاه (۲) ۱۰ روز در هیأت حل اختلاف

(۳) ۱۵ روز در شورای عالی ثبت (۴) ۲۰ روز در هیأت نظارت

۲۰- در معاملات با شرط وکالت خارج.....

- (۱) ابتدا سند معامله و بعد وکالتنامه تنظیم می شود.
- (۲) ابتدا وکالتنامه و بعداً سند معامله تنظیم می شود.
- (۳) باید شرط مزبور در همان سند قید شود.
- (۴) همزمان به صورت مجزئ وکالتنامه و معامله تنظیم می شود.

آیین نامه ها و مقررات

۱- در صورتی که انتقال علامت در خارج به ثبت رسیده باشد.....

- (۱) با احراز انتقال توسط وزارت امور خارجه در دفتر اسناد رسمی ثبت می شود.
 - (۲) باید مفاد انتقال در دفتر اسناد رسمی تأیید گردد.
 - (۳) رونوشت مصدق مستخرجه ثبت اداره علایم خارجی کافی است.
 - (۴) مفاد آن در دفتر ثبت و به تأیید نماینده اداره کل مالکیت صنعتی می رسد.
- ۲- در صورت اختلاف بین سردفتر و دفتریار..... می شود.
- (۱) به پیشنهاد سردفتر، دفتریار تعویض (۲) طبق تشخیص کانون سردفتر یا دفتریار تعویض
 - (۳) حسب پیشنهاد سردفتر و موافقت سازمان دفتریار تعویض
 - (۴) کانون به موضوع اختلاف رسیدگی سپس متخلف تعقیب
- ۳- ثبت علامت تجاری در..... به عمل می آید.
- (۱) اداره کل ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی
 - (۲) با موافقت اداره کل ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی در واحد ثبتی مورد تقاضا
 - (۳) با تصویب کمیسیون مربوطه در اداره ثبت مورد تقاضا
 - (۴) بعد از استعلام از عدم سابقه ثبت در واحد ثبتی مورد تقاضا
- ۴- حق الثبت اسناد در صورت انصراف متعاملین مادامی قابل استرداد است که.....
- (۱) دفتر به امضاء سردفتر و دفتریار نرسیده باشد. (۲) دفتر به امضاء متعاملین نرسیده باشد.
 - (۳) دفتر به امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار نرسیده باشد. (۴) سند ثبت دفتر نشده باشد.

۵- دفاتر گواهی امضاء مجاز به تصدیق امضاهای کدام نوشته‌ها نیستند؟

- (۱) اقراری (۲) اداری (۳) تعهدی (۴) مالی

۶- کانون سردفتران و دفتریاران بر حسب..... تشکیل می‌شود.

- (۱) اساسنامه کانون فقط در تهران (۲) تعداد دفاتر و مقتضیات محلی هر استان

- (۳) تعداد اسناد تنظیمی و درآمد حاصله در هر استان (۴) درآمد حاصله در هر استان

۷- مسؤول دفاتر نمی‌توانند شهادت چه کسانی را بپذیرند؟

- (۱) افراد ممنوع معامله (۲) اقربای سردفتر (۳) خدمه اصحاب معامله (۴) زنان

۸- در هر حوزه ثبتی حسب پیشنهاد سازمان ثبت و موافقت قوه قضاییه می‌توان حداکثر تا چند دفتر

اسناد رسمی علاوه بر نصاب دایر کرد؟

- (۱) ۲ (۲) ۳ (۳) ۴ (۴) ۵

۹- هر کسی به موجب سند رسمی یا عادی معامله معارض انجام دهد به چند سال حبس محکوم

- می‌شود؟ (۱) ۲ تا ۳ (۲) ۲ تا ۵ (۳) ۴ تا ۷ (۴) ۳ تا ۱۰

۱۰- صدور ابلاغ مرخصی سردفتر برای خروج از کشور موقوف به..... است.

- (۱) ارایه گواهی عدم سوء پیشینه (۲) اخذ گواهی عدم وجود پرونده انتظامی

- (۳) اخذ ضمانت از کانون سردفتران (۴) بازرسی و گواهی تصفیه حساب

۱۱- اعتبار رونوشت قیم نامه تهیه شده توسط دفاتر اسناد رسمی..... است.

- (۱) بدون تأیید دادگاه فاقد هرگونه اعتبار (۲) در حکم اسناد عادی

- (۳) در حکم اسناد رسمی (۴) فاقد هرگونه اعتبار

۱۲- عضو قاضی دادگاه بدوی سردفتران و دفتریاران باید چند سال سابقه خدمت قضایی باشند؟

- (۱) ۵ (۲) ۸ (۳) ۱۰ (۴) ۱۵

۱۳- هرگاه منافع مورد وثیقه به وثیقه گیرنده به اجاره واگذار شود وصول اجرت المسمی چگونه است؟

- (۱) اجراییه مطابق اسناد ذمه صادر می‌شود. (۲) تا پرداخت اجرت المسمی اجراییه صادر نمی‌شود.

- (۳) اجرت المسمی در هنگام پرداخت دین محاسبه می‌شود.

- (۴) بعد از اخطار به وثیقه گیرنده وثیقه آزاد می‌شود.

۱۴- دفاتر..... جزو دفاتر اسناد رسمی است.

(۱) دفتر املاک توقیف شده - دفتر ثبت موقوفات - دفتر نماینده املاک

(۲) دفتر نماینده املاک - دفتر سپرده‌ها - دفتر راهنما

(۳) دفتر راهنما - دفتر درآمد - دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار

(۴) دفتر املاک - دفتر گواهی امضاء - دفتر سپرده‌ها

۱۵- نمونه امضاء سردفتر و دفتریار در کجا بایگانی می‌شود؟

(۱) ثبت محل و کانون سردفتران و دفتریاران و سازمان ثبت (۲) ثبت محل و سازمان ثبت

(۳) دادگاه و ثبت محل (۴) دادگاه و ثبت محل و سازمان ثبت

۱۶- دفتر اسناد رسمی باید وسیله نماینده کدام مرجع تمام صفحات آن شماره گذاری و امضاء شود؟

(۱) اداره دارایی محل (۲) دادگاه (دادستان) (۳) ثبت محل (۴) کانون سردفتران و دفتریاران

۱۷- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معاملات..... مفاصا حساب عوارض مورد معامله را

اخذ نمایند. (۱) قطعی (۲) قطعی و شرطی (۳) قطعی و سند وکالت (۴) قطعی و رهنی

۱۸- تبدیل وثیقه از..... معاف است.

(۱) حق التحریر (۲) حق الثبت و حق التحریر (۳) حق الثبت (۴) نصف حق الثبت

۱۹- رفع اشتباه در عملیات تفکیکی مادامی در هیأت نظارت انجام می‌شود که.....

(۱) سند انتقال تنظیم ولی ثبت دفتر املاک نشده باشد.

(۲) سند انتقال تنظیم و یا ثبت دفتر املاک شده باشد.

(۳) صورت مجلس مربوطه تکمیل و هزینه تفکیک پرداخت شده باشد.

(۴) صورت مجلس مربوطه تکمیل و در اداره ثبت باقی باشد.

۲۰- در انتقال اجرایی دفتر خانه.....

(۱) پیش نویس را طبق دستور اجرای ثبت تهیه و ثبت می‌نماید.

(۲) پیش نویس را با حضور نماینده ثبت تهیه و ثبت می‌نماید.

(۳) عین پیش نویس سند انتقال واصله از اجرا را ثبت می‌نماید.

(۴) متن برگ لازم الاجرا را بعد از انقضای مدت اعتراض ثبت می‌نماید. ادامه در شماره بعد.

مندرجات ۱۰ شماره اول ماهنامه کانون

مقالات ماهنامه شماره ۱ کانون

- نقش الفاظ در اعمال و وقایع حقوقی و ثبتی / حاج سیدرضا زواره‌ای ● در ابتدای راه / حبیب ... نیکوعزم ● ثبت اسناد / مهدی کریم‌پور ● سیر مالکیت در ایران (۱) / سید جلیل محمدی ● بحثی پیرامون حق توکیل غیر در وکالت / محمد صادق آیت‌اللهی ● وکیل و معامله با خویشین / ب. رازانی ● بحثی پیرامون ماده ۶۴۳ قانون مجازات اسلامی / سعید بیاتی ● استدلال حقوقی / هارولد برمن؛ ترجمه مسعود حبیبی مظاهری ● شرط: اقسام و احکامش / عسکر جعفرزاده.

مقالات ماهنامه شماره ۲ کانون

- نقش الفاظ در اعمال و وقایع حقوقی و ثبتی (۲) / حاج سیدرضا زواره‌ای ● مبحثی در ثبت اسناد (۲) / مهدی کریم‌پور ● سیر مالکیت در ایران (۲) / سید جلیل محمدی ● شرط، اقسام و احکامش (۲) / عسکر جعفرزاده ● ولی قهری و قلمرو اختیاراتش / محمد صادق آیت‌اللهی ● حرکتی به سوی وضعیت مطلوب / سعید بیاتی ● تحولات ثبت املاک در حقوق معاصر مصر / عبدالرزاق السنهوری؛ ترجمه ب. رازانی ● استدلال حقوقی / هارولد برمن؛ ترجمه مسعود حبیبی مظاهری ● مبحثی از قانون مدنی فرانسه / ترجمه ب. رازانی ● نگاهی به چند نمونه سند قدیمی.

مقالات ماهنامه شماره ۳ کانون

- گفتگوی مطبوعاتی حاج سیدرضا زواره‌ای ● ثبت اسناد (۳) / مهدی کریم‌پور ● سیر مالکیت در ایران (۳) / سید جلیل محمدی ● وابسگان حرفه‌ای قوه قضائیه و مقررات مربوط به تعزیرات حکومتی / اصغر قیم اصغری ● احراز هویت / سعید بیاتی ● اسناد انتقال اجرایی / عسکر جعفرزاده ● بحثی پیرامون مالیات شغلی سردفتران دفاتر / محمد صادق آیت‌اللهی ● تحولات ثبت املاک در حقوق معاصر مصر (۲) / ترجمه ب. رازانی ● تعهدات در قانون مدنی فرانسه (۲) / ترجمه ب. رازانی

مقالات ماهنامه شماره ۴ کانون

- ثبت رسمی ازدواج و طلاق / مهدی کریم‌پور ● مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۴) / سید جلیل محمدی ● بحثی درباره پایان کار و عوارض / غلامرضا کامیار ● وکالت، شرط

ضمن عقد جایز... / هدایت... سلطانی نژاد ● قبالة و قبالة نویسی / محمد علی اختری ● امر غیر قانونی / سعید بیاتی ● بررسی وظایف دفاتر اسناد رسمی در قانون مالیات‌های مستقیم / عسکر جعفرزاده ● بحثی درباره ماده واحده قانون اصلاح مقررات طلاق / عباس سعیدی ● بحثی پیرامون استعمال اعتبار وکالت / محمد صادق آیت‌اللهی ● مجموعه بخشنامه‌ها / هیأت تحریریه ● تنفیذ اعمال حقوقی باطل در حقوق فرانسه / مترجم: مسعود حبیبی مظاهری ● تعهدات در قانون مدنی فرانسه / مترجم: ب. رازانی ● تحولات ثبت املاک در حقوق معاصر مصر (۳) / مترجم: ب. رازانی

مقالات ماهنامه شماره ۵ کانون

● اندر حکایت جدال مدعی با سعیدی / هیأت تحریریه ● تخلفات سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و نحوه رسیدگی به آن‌ها / مهدی کریم پور ● مالکیت در ایران (۵) / سید جلیل محمدی ● آیا ادعای پرداخت اضافی مسموع است؟ / سعید بیاتی ● آیا استعمال بقای وکالت ضروری است؟ / ب. رازانی ● بحثی درباره پایان کار و عوارض (۲) / غلامرضا کامیار ● نحوه تنظیم سند صدق غیر منقول / عباس سعیدی ● ماهیت حقوقی فسخ در ایران / سیاوش جعفری ● حقوق و اندیشه اجتماعی / ترجمه: مسعود حبیبی مظاهری ● تعهدات در قانون مدنی کشور فرانسه / ترجمه: ب. رازانی ● مباحثی از حقوق اشخاص در نظام حقوقی انگلیس / ترجمه: صفر بیگ زاده

مقالات ماهنامه شماره ۶ کانون

● رأی وحدت رویه / مهدی کریم پور ● سیر مالکیت در ایران (۶) / سید جلیل محمدی ● بازداشت املاک و رفع یک تعارض / محمد صادق آیت‌اللهی ● نمونه اسناد / عباس سعیدی ● قبالة / محمد علی اختری ● بحث و بررسی درباره ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات / غلام عسگری ● مرور زمان در حقوق مصر و لبنان / مترجم: مسعود حبیبی مظاهری ● تعهدات در قانون مدنی کشور فرانسه / مترجم: ب. رازانی

مقالات ماهنامه شماره ۷ کانون

● رأی وحدت رویه / مهدی کریم پور ● سیر مالکیت در ایران (۷) / سید جلیل محمدی ● بزه معامله معارض / غلامرضا کامیار ● عزل وکیل / علی اکبر تقی زاده ● قبالة و قبالة نویسی در ایران / محمد علی اختری ● بحث و بررسی درباره ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات (۲)

/ غلامحسین عسگری ● در حاشیه «حکایت جدال مدعی با سعدی» / علی بهاری راد ● ترجمه کتاب
 صلح شهید الثانی زین الدین الجبعی العاملی / ترجمه: بهمن رازانی ● تعهدات در قانون مدنی کشور
 فرانسه / ترجمه: ب. رازانی

مقالات ماهنامه شماره ۸ کانون

● رأی شورای عالی ثبت / مهدی کریم پور ● سیر مالکیت در ایران (۸) / سید جلیل محمدی
 ● ماده ۶۰۰ قانون مجازات اسلامی / سعید بیاتی ● قبالة و قبالة نویسی در ایران / محمد علی
 اختری ● بحث و بررسی درباره ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات (۳) / غلامحسین
 عسگری ● توزیع زبان بین زبان بینندگان احتمالی / هادی علمی ● توضیحی بر تکلیف دفترخانه در
 زمینه پایان ساختمانهای خارج از شهرها / احمد علی سیروس ● قانون نامه حامورابی «قرائت تنوفیل،
 ج. میک و دیگران» / ترجمه: ب. رازانی ● اعمال و وقایع حقوقی، «گزیده‌ای از تألیف هنری مازو،
 لئون مازو، ژان مازو و شاباس» / ترجمه: الف. نبوی

مقالات ماهنامه شماره ۹ کانون

● رأی شورای عالی ثبت / مهدی کریم پور ● سیر مالکیت در ایران (۹) / سید جلیل محمدی
 ● نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی (۱) / علی حاجیانی ● معرفی چند
 قبالة تاریخی (۳) / محمد علی اختری ● محدودیت‌های اصل حاکمیت اراده / سید محمد صادق
 احمدی ● کلیاتی از حقوق قراردادها / مترجم: سیاوش جعفری ● قانون نامه حامورابی «قرائت
 تنوفیل، ج. میک و دیگران» / مترجم: ب. رازانی

مقالات ماهنامه شماره ۱۰ کانون

● مطالبه خسارت دیرکرد توسط بانک پس از صدور اجراییه / مهدی کریم پور ● سیر مالکیت در
 ایران (۱۰) / سید جلیل محمدی ● نگاهی به جرایم ثبتی (۲) / علی حاجیانی ● قرارداد اجاره به شرط
 تملیک / نصرت ا... ریاحی ● بررسی ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی / عسگر جعفرزاده ● مروری
 اجمالی بر حقوق تعهدات / محمد ولوجردی ● کتاب‌شناسی قبالة‌های تاریخی / محمد علی اختری
 ● کلیاتی از حقوق قراردادها (۲) / مترجم: سیاوش جعفری ● قانون نامه حامورابی «قرائت تنوفیل،
 ج. میک و دیگران» / مترجم: ب. رازانی

جدول مالیات نقل و انتقال

انواع خودرو و موتورسیکلت‌های ساخت و مونتاژ داخل

موضوع تبصره ۲ ماده ۹

قانون اجازه وصول مالیات غیر مستقیم از برخی کالاها و خدمات مصوب ۱۳۷۴/۷/۱۶

بسمه تعالی

در اجرای تبصره ۲ ماده (۹) قانون اجازه وصول مالیات غیرمستقیم از برخی کالاها و خدمات مصوب ۱۳۷۴/۷/۱۶ مجلس شورای اسلامی جداول قیمتها و مالیات نقل و انتقال انواع خودرو و موتورسیکلت‌های ساخت و مونتاژ داخل که باتوجه به نوع خودرو و قیمت‌های اعلام شده از طرف کارخانجات تولیدی تهیه گردیده و مورد تأیید وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارایی و بازرگانی قرار گرفته اعلام می‌گردد و از تاریخ ۱۳۷۸/۱/۱ لازم الاجرا می‌باشد.

ضمناً در خصوص مالیات نقل و انتقال ماشین آلات راه سازی و شناورهای ساخت داخل، لازم است دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم هرگونه سند، مورد را در تهران از اداره کل مالیات‌های غیرمستقیم و در شهرستانها از ادارات امور اقتصادی و دارایی محل استعلام نمایند. بدیهی است قیمت‌های اعلام شده در جدول پیوست صرفاً مبنای وصول مالیات نقل و انتقال بوده و ارتباطی به ثمن معامله یا مبلغ مندرج در سند که حسب اراده و توافق طرفین معامله تعیین می‌گردد، نخواهد داشت.

محمد

حسین نمازی

شریعتمداری

وزیر بازرگانی

وزیر امور اقتصادی و دارایی

نوع خودرو	بهای فروش	درصد	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل		
نوع آمبولانس	۱۳۷۸	۱	۱۳۷۸	۱۳۷۷	۱۳۷۶	۱۳۷۵	۱۳۷۴	۱۳۷۳	۱۳۷۲	۱۳۷۱	۱۳۷۰	۱۳۶۹	۱۳۶۸	۱۳۶۷	۱۳۶۶	۱۳۶۵	۱۳۶۴	۱۳۶۳		
نیسان پاترول	۱۲۸۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۱۲۸۰۰۰۰	۱۱۵۲۰۰۰	۱۰۲۴۰۰۰	۸۹۶۰۰۰	۷۸۶۰۰۰	۶۴۰۰۰۰	۵۱۲۰۰۰	۳۸۴۰۰۰	۲۵۶۰۰۰	۱۲۸۰۰۰	۶۴۰۰۰	۳۲۰۰۰	۱۶۰۰۰	۸۰۰۰	۴۰۰۰	۲۰۰۰	۱۰۰۰	
آمبولانس مزدا ۱۶۰۰	۷۵۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۳۷۵۰۰۰	۳۳۷۵۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۶۲۵۰۰	۲۲۵۰۰۰	۱۸۷۵۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۱۲۵۰۰	۷۵۰۰۰	۳۷۵۰۰	۱۸۷۵۰	۹۳۷۵۰	۴۷۵۰۰	۲۳۷۵۰	۱۱۸۷۵۰	۵۹۳۷۵۰	۲۹۶۸۷۵۰	۱۴۸۴۳۷۵۰
ایران وانت سابق	۱۳۳۴۵۰۰۰۰	۰/۵	۶۶۲۲۵۰	۵۹۶۰۲۵	۵۲۹۸۰۰	۴۶۳۵۷۵	۳۹۷۳۵۰	۳۳۱۱۲۵	۲۶۴۹۰۰	۱۹۸۶۷۵	۱۳۲۴۵۰	۶۶۲۲۵۰	۳۳۱۱۲۵	۲۶۴۹۰۰	۱۹۸۶۷۵	۱۳۲۴۵۰	۶۶۲۲۵۰	۳۳۱۱۲۵	۲۶۴۹۰۰	۱۹۸۶۷۵
M.B خاور	۴۰۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۲۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰
سایر انواع آمبولانس	۴۲۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۲۱۰۰۰۰۰	۱۸۹۰۰۰۰	۱۶۸۰۰۰۰	۱۴۷۰۰۰۰	۱۲۶۰۰۰۰	۱۰۵۰۰۰۰	۸۴۰۰۰۰۰	۶۳۰۰۰۰۰	۴۲۰۰۰۰۰	۲۱۰۰۰۰۰	۱۸۹۰۰۰۰	۱۶۸۰۰۰۰	۱۴۷۰۰۰۰	۱۲۶۰۰۰۰	۱۰۵۰۰۰۰	۸۴۰۰۰۰۰	۶۳۰۰۰۰۰	۴۲۰۰۰۰۰
وانت نیسان	۵۶۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۲۸۰۰۰۰۰	۲۵۲۰۰۰	۲۲۴۰۰۰	۱۹۶۰۰۰	۱۶۸۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۱۱۲۰۰۰	۸۴۰۰۰	۵۶۰۰۰	۲۸۰۰۰	۲۵۲۰۰۰	۲۲۴۰۰۰	۱۹۶۰۰۰	۱۶۸۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۱۱۲۰۰۰	۸۴۰۰۰	۵۶۰۰۰
وانت تک کابین مزدا	۲۸۵۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۱۴۲۵۰۰	۱۲۸۲۵۰	۱۱۴۰۰۰	۹۹۷۵۰	۸۵۵۰۰	۷۱۲۵۰	۵۷۰۰۰	۴۲۷۵۰	۲۸۵۰۰	۱۴۲۵۰۰	۱۲۸۲۵۰	۱۱۴۰۰۰	۹۹۷۵۰	۸۵۵۰۰	۷۱۲۵۰	۵۷۰۰۰	۴۲۷۵۰	۲۸۵۰۰
وانت و ۱۸۰۰	۲۸۵۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۱۴۲۵۰۰	۱۲۸۱۲۵۰	۱۱۴۰۰۰	۹۹۷۵۰	۸۵۵۰۰	۷۱۲۵۰	۵۷۰۰۰	۴۲۷۵۰	۲۸۵۰۰	۱۴۲۵۰۰	۱۲۸۱۲۵۰	۱۱۴۰۰۰	۹۹۷۵۰	۸۵۵۰۰	۷۱۲۵۰	۵۷۰۰۰	۴۲۷۵۰	۲۸۵۰۰
وانت و ۲۰۰۰	۵۴۳۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۲۷۱۵۰۰	۲۴۴۳۵۰	۲۱۷۲۰۰	۱۹۰۰۰۵۰	۱۶۲۹۰۰	۱۳۵۷۵۰	۱۰۸۶۰۰	۸۱۴۵۰	۵۴۳۰۰	۲۷۱۵۰۰	۲۴۴۳۵۰	۲۱۷۲۰۰	۱۹۰۰۰۵۰	۱۶۲۹۰۰	۱۳۵۷۵۰	۱۰۸۶۰۰	۸۱۴۵۰	۵۴۳۰۰
وانت پازن	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۵۰۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰
نیسان ۲۵۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۲۵۰۰۰۰۰	۲۲۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰	۱۲۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۷۵۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰	۲۲۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰	۱۲۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۷۵۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰
وانت مزدا ۱۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۵۰۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰
وانت نیسان پاترول	۵۰۰۰۰۰۰۰۰	۰/۵	۲۵۰۰۰۰۰	۲۲۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰	۱۲۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۷۵۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰	۲۲۵۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰	۱۲۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۷۵۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰

نوع خودرو	بهای فروش	درصد	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل	مالیات مدل		
۸۰ موتورسیکلت کاواساکی ۱۲۵	۱۳۷۸	۵/۷۱۰۰۰۰۰	۱۳۷۸	۳۵۵۰۰	۱۳۷۷	۳۱۹۵۰	۱۳۷۶	۲۸۴۰۰	۱۳۷۵	۲۴۸۵۰	۱۳۷۴	۲۱۳۰۰	۱۳۷۳	۱۷۷۵۰	۱۳۷۲	۱۴۲۰۰	۱۳۷۱	۱۰۶۵۰	۷۱۰۰	
۸۱ موتورسیکلت یاماها ۱۲۵	۶۷۶۰۰۰۰	۵/۶۷۶۰۰۰۰	۳۳۸۰۰	۳۰۴۲۰	۲۷۰۴۰	۲۲۶۶۰	۲۰۲۸۰	۱۶۹۰۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۳۵۲۰	۱۰۱۴۰	۶۷۶۰
۸۲ موتورسیکلت میسک ۱۲۵	۲۸۰۰۰۰۰۰	۵/۲۸۰۰۰۰۰	۱۴۰۰۰	۱۲۶۰۰	۱۱۲۰۰	۹۸۰۰۰	۸۴۰۰۰	۷۰۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	۴۲۰۰۰	۲۸۰۰۰
۸۳ موتورسیکلت کاواساکی ۱۲۵ KMX	۱۶۷۰۰۰۰۰	۵/۱۶۷۰۰۰۰	۸۳۵۰۰	۷۵۱۵۰	۶۶۸۰۰	۵۸۴۵۰	۵۰۱۰۰	۴۱۷۵۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۳۳۴۰۰	۲۵۰۵۰	۱۶۷۰۰
۸۴ انواع موتورسیکلت هوندا ۱۲۵	۸۷۰۰۰۰۰۰	۵/۸۷۰۰۰۰۰	۴۳۵۰۰	۳۹۱۵۰	۳۴۸۰۰	۳۰۴۵۰	۲۶۱۰۰	۲۱۷۵۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۷۴۰۰	۱۳۰۵۰	۸۷۰۰۰
۸۵ انواع موتورسیکلت وسپا	۵۳۰۰۰۰۰۰	۵/۵۳۰۰۰۰۰	۲۶۵۰۰	۲۳۸۵۰	۲۱۲۰۰	۱۸۵۵۰	۱۵۹۰۰	۱۳۲۵۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۱۰۶۰۰	۷۹۵۰	۵۳۰۰۰
۸۶ انواع موتورسیکلت ایزیپلانتا ۳۵۰ CC	۴۸۰۰۰۰۰۰	۵/۴۸۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰	۲۱۶۰۰	۱۹۲۰۰	۱۶۸۰۰	۱۴۴۰۰	۱۲۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۹۶۰۰۰	۷۲۰۰۰	۴۸۰۰۰
۸۷ موتورسیکلت مویا (ویژه جانبازان)	۹۸۰۰۰۰۰۰	۵/۹۸۰۰۰۰۰	۴۹۰۰۰	۴۴۱۰۰	۳۹۲۰۰	۳۴۳۰۰	۲۹۴۰۰	۲۴۵۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۹۶۰۰	۱۴۷۰۰	۹۸۰۰۰
۸۸ سایر انواع موتورسیکلت ۹۰ CC	۳۵۰۰۰۰۰۰	۵/۳۵۰۰۰۰۰	۱۷۵۰۰	۱۵۷۵۰	۱۴۰۰۰	۱۲۲۵۰	۱۰۵۰۰	۸۷۵۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۷۰۰۰۰	۵۲۵۰۰	۳۵۰۰۰

