

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۳، دوره دوم، شماره ۱۶

صاحب امتیاز:

کانون سردفتران و دفتریاران

مدیر مسئول:

عباس سعیدی

رئیس هیأت تحریریه:

بهمن رازانی

با همکاری هیأت تحریریه

همکاران این شماره:

سید جلیل محمدی، حسن حبیبی

محمدعلی اختری، سیاوش جعفری

غلامرضا کامیار

بهمن رازانی

امور رایانه‌ای و فنی:

محمد رضا ریاضتی

ویراستار: وحید امینی

نشانی دفتر مجله:

تهران، خیابان مطهری، مقابل سنایی

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

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

نظرهای نویسندگان است.

□ نقل مطالب مجله کانون با ذکر مأخذ

آزاد است.

مندرجات

صفحه	عنوان
۷	بزرگداشت دههٔ فجر در کانون
۱۵	اخبار کانون
۱۹	سخن امروز ما
	بهمن رازانی
۲۳	برای تیمن
	از تفسیر خواجه عبدالله انصاری
۳۱	زبان حقوقی
	حسن حبیبی
۵۱	سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۶)
	سید جلیل محمدی
۶۳	فعالیت تجاری در اماکن مسکونی
	غلامرضا کامیار
۷۹	قولنامه
	محمد علی اختری
۹۵	مشکلات موجود نزد دفاتر اسناد رسمی
	وحید رضا مهدوی

- گزارش تشکیل کمیسیون وحدت رویه ۱۱۱
- محمد علی اختری**
- کلیاتی از حقوق قراردادها (۴) ۱۱۷
- مترجم: سیاوش جعفری**
- ترجمه و تفسیر قوانین و نظامنامه مربوط به دولت آلمان ۱۲۳
- مترجم و مؤلف: حسین جناب زاده**
- اخبار، سوالات آزمون سردفتری ۱۴۷
- جدول مالیاتی نقل و انتقال انواع خودروهای وارداتی ۱۸۱

بزرگداشت دهه فجر در کانون سردفتران و دفتریاران

بعد از ظهر سه شنبه نوزدهم بهمن ماه ۷۸، مراسمی به منظور بزرگداشت دهه فجر در کانون سردفتران و دفترياران تهران برگزار شد. در این مراسم که به دعوت کانون برپا شده بود، جناب آقای حاج محمدرضا علیزاده معاون محترم قوه قضایه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، معاونان سازمان و تنی چند از مدیران کل و صاحب منصبان عالی رتبه ثبت و نیز جمع کثیری از سردفتران و دفترياران و اعضای جامعه سردفتران ازدواج و طلاق حضور داشتند.

در آغاز جلسه، آیاتی چند از کلام الله مجید توسط یکی از قاریان ممتاز قرآن تلاوت شد، آنگاه جمعی از دانشجویان دانشگاه، مراسم روح پرور و زیبایی «تواشیح» را در مدح رسول اکرم (ص) و اهل بیت گرامی او، به مناسبت ایام دهه فجر اجرا کردند، که مورد توجه و تحسین حاضران قرار گرفت، پس از آن یکی از مداحان اهل بیت - علیهم السلام - اشعاری را به مناسبت، انشاد کرد.

پس از آن آقای دکتر محمد شیخ رئیس کرمانی، رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفترياران پشت تریبون قرار گرفت، نخست به حاضران خیر مقدم و تبریک گفت سپس سخنان مبسوطی درباره «معنای انقلاب در لغت، فقه، فلسفه و عرف سیاسی» و «ابعاد گوناگون انقلاب» ایراد کرد، و طی آن انقلابها را با توجه به هدف و نتیجه آنها مورد ارزیابی قرار داد و گفت: انقلاب ممکن است به اصطلاح قرآن، برگشت به عقب باشد^۱ و یا تغییر ظلمی به ظلمی دیگر، مانند انقلاب کبیر روسیه که

۱. وَ مَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ قَدْ خَلَتْ مِنْ قَبْلِهِ الرُّسُلُ أَفَإِنْ مَاتَ أَوْ قُتِلَ انْقَلَبْتُمْ عَلَى أَعْقَابِكُمْ...
(آیه ۱۴۴ سوره آل عمران)

سلطنت ظالمانه تزاری را مبدل به دیکتاتوری پرولتاریا کرد و نیز ممکن است ضد استبداد، ضد تبعیض، ضد استعمار سیاسی و اقتصادی و امثال اینها باشد که هر یک در حد خود مورد ستایش و مایه نشاط و نجات است، ولی انقلابی به گونه‌ای دیگر نیز داریم که از لحاظ هدف و نتیجه، همه محاسن و امتیازات انقلابهای مثبت دیگر را به همراه دارد، لیکن هدف اصلی آن چیز دیگری است و آن انقلاب برای خدا و با هدف اصلاح امر آخرت و دنیای مردم و اصالت دادن به امر آخرت است و این انقلاب انبیا و امامان و جانشینان بحق آنان در طول تاریخ است. این انقلاب دارای بخش بیرونی و درونی است که اصالت و تقدّم در آن با بخش درونی است و لذا انقلاب با وصف اسلامی در اصل به معنی برگردانیدن مردم به اسلام اصیل است که آن هم به معنای تسلیم در برابر خدا، و دنیا را مقدمه آخرت شناختن است؛ همانطور که انقلابی بزرگ جهان حضرت اباعبدالله الحسین - علیه السلام - فرمود:

«اللّٰهُمَّ اِنَّكَ تَعْلَمُ اَنْه لَمْ يَكُنْ مَا كَانَ مِنَّا تَنَافَسًا فِي سُلْطَانٍ وَّ لَا اِتْمَاسًا
مِن فَضُولِ الْحِطَامِ وَّ لَكِنْ لِنُرِيَّ الْمَعَالِمَ مِنْ دِينِكَ وَّ نُظْهِرَ الْاِصْلَاحَ فِي
بِلَادِكَ وَّ يَاْمَنُ الْمَظْلُوْمُوْنَ مِنْ عِبَادِكَ وَّ يُعْمَلُ بِفَرَاغِكَ وَّ سَنْنِكَ وَّ
اِحْكَامِكَ».

رئیس هیأت مدیره کانون سپس با بهره‌گیری از آیات و روایات به تفصیل به موعظه و نصیحت پرداخت و با قرائت آیاتی از قرآن مجید به سخنان خود در این بخش خاتمه داد و آنگاه به مسائل صنفی پرداخت و کارهایی را که از زمان تصدی خود در کانون سردفتران و دفترباران انجام شده است فهرستوار بیان کرد. آقای دکتر شیخ رئیس گفت حدود هشتاد روز است که مسؤولیت اداره کانون سردفتران و دفترباران به ایشان محول شده است و در این مدت کوتاه با همه مشکلات و نابسامانیهای موجود کارهای زیر در کانون انجام پذیرفته است:

۱ - تشکیل کمیسیون ایجاد وحدت رویه در اجرای بند ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد

رسمی.

۲- برقراری کلاس آموزش قرآن کریم و تجوید که از جمله در طول ماه مبارک رمضان با حضور حدود ۴۰ نفر از آقایان سردفتران و دفتریاران و کارمندان کانون تشکیل شد.

۳- رسیدگی به امر دفاتر اسامی اشخاص ممنوع معامله و تخفیف در بهای آنها. شایان ذکر است این دفاتر که قبلاً به چاپ رسیده بود، از لحاظ هزینه‌های انجام شده مشکلات و مسائلی داشت که مورد پی‌گیری قرار گرفته و بهای هر دوره آن نیز از ۸۵۰/۰۰۰ ریال نقدی به ۶۰۰/۰۰۰ ریال تنزل داده شد که با دویست هزار ریال پرداخت نقدی و بقیه به اقساط چهار ماهه به متقاضیان تحویل داده می‌شود و کسانی که قبلاً به مبلغ ۸۵۰/۰۰۰ ریال آن را خریداری نموده‌اند، مبلغ اضافی به آنان مسترد می‌گردد.

۴- اقدام به تهیه کاغذ برای چاپ مجله کانون به قیمت دولتی از معاونت محترم مطبوعاتی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی که بهای این کاغذ با کاغذی که قبلاً به طور آزاد تهیه می‌شد، تفاوت کلی دارد.

۵- حل مشکلات تحصیلات دانشگاهی افراد معرفی شده از طرف کانون به دانشگاه محترم آزاد اسلامی و رفع پاره‌ای از نابسامانیهای مربوط به آن با رعایت صرفه و غبطه دانشجویان و کانون.

۶- حذف هزینه مهمانیها و ریخت و پاشهای اضافی.

۷- اقدام و پی‌گیری جهت حفاظت از امانتهای مالی سردفتران و دفتریاران در کانون و تلاش برای استرداد وجوه لازم الاسترداد به صندوق حسابهای کانون که تفصیل آن ان شاء الله تعالی بعداً به اطلاع خواهد رسید.

۸- تهیه و تنظیم آیین نامه پرداخت وام به کارمندان کانون.

۹- تهیه و تنظیم آیین نامه پرداخت حق بیمه تکمیلی سردفتران و دفتریاران و ورثه آنان و مستمری بگيران.

۱۰- تقاضا و اخذ مجوز پرداخت عیدی سردفتران و دفتریاران بازنشسته و ورثه

آنان از حساب مربوط به ۱۰٪ بیمه.

۱۱ - تقاضای کارشناسی خودروهای کانون جهت فروش و استرداد وجوه آنها به صندوق کانون^۱.

۱۲ - انجام کارهای معمولی و روزمره کانون با صرف وقت و سرعت و دقت فراوان.

۱۳ - تصمیم به تشکیل هسته بازرسی ارشادی برای راهنمایی سردفتران به خصوص سردفتران تازه کار و جلوگیری از اشتباهات و انحرافات محتمل و عنداللزوم تعقیب متخلفان و فرصت طلبانی که رعایت حرمت و اعتبار این شغل شریف را نکنند^۲.

۱۴ - تصمیم به برقراری دوره آموزشی برای متقاضیان نظر مشورتی، که سردفتران با بینش و اطلاع کامل به این کار خطیر اشتغال ورزند و خود و مردم را دچار مهالک نگردانند^۳.

۱۵ - تصمیم به تشکیل کلاسهای حقوقی، اخلاقی، تفسیری، آموزشی در مورد دفاتر اسناد رسمی و مقررات جاری آنها (در صورت وجود داوطلب در حد قابل قبول).

آقای دکتر شیخ رئیس در پایان با قرائت آیه شریفه:

«و لا یُکَلِّفُ اللّهُ نَفْسًا اِلَّا وُسْعَهَا...»

و با دعا جهت عظمت اسلام و مسلمین و خدمتگزاران میهن و دین سخنان خود را خاتمه داد.

آنگاه، حاج محمد رضا علیزاده معاونت قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ضمن سخنانی با تهنیت دهه مبارک فجر به تبیین فلسفه مراسم دهه فجر پرداخت و سپس اشاره کرد که در مدت کوتاه مدیریت ایشان در سازمان ثبت، گامهای مناسبی در جهت قانونمند کردن امور برداشته شده است. وی در این راستا

۱. هنگام چاپ این شماره از مجله، این امر در حال انجام است.

۲ و ۳. هنگام چاپ مجله این دو تصمیم صورت عمل به خود گرفته است.

تدوین و تصویب و اجرای آیین نامه انتقال سردفتران و دفتریاران و نیز تهیه و بررسی آیین نامه انتصاب سران دفاتر ازدواج و طلاق و همچنین بررسی نهایی آیین نامه انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران را متذکر شد.

در پایان مراسم، از حاضران پذیرایی به عمل آمد و معاونت قوه قضاییه در اتاق هیأت مدیره، به گفت و شنودی دوستانه با برخی از سران دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق پرداخت. در این نشست برخی از حاضران پاره‌ای دیدگاه‌های فنی را در زمینه‌های ثبت اسناد بیان کرده و برخی مشکلات را به اطلاع ایشان رساندند. جلسه در محیطی آکنده از صفا و صمیمیت خاتمه یافت.

از هیأت مدیره چه خبر؟

نامه‌ای برای معاون رئیس قوه قضاییه

● گاه همکاران و خوانندگان گرامی ما در زمینه اخباری که گاه در زمینه برخی تخلفات در روزنامه‌ها می‌آید، اظهار نظرهایی کرده‌اند. یکسالی پیش از این نیز، آنچه که تحت عنوان «جدال مدعی با سعدی» در همین صفحات آمد، مورد توجه بسیاری از همکاران قرار گرفت.

اخیراً، نظر به این که خبری چند در زمینه برخی تخلفات در یکی از جراید یومیه آمده بود، جناب آقای دکتر محمد شیخ الرئیس کرمانی رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفترباران، نامه‌ای در این زمینه برای دفتر معاون رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال داشته‌اند که به سبب اهمیت موضوع عیناً از نظر خوانندگان ارجمند می‌گذرد:

بسمه تعالی

معاون معظم قوه قضاییه

و رئیس مکرم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ادام... بقائه

سلام علیکم، بانهایت احترام تصدیق می‌دهد:

در روزنامه اطلاعات شماره ۲۱۸۵۳ ص ۱۴ به تاریخ ۷۸/۱۲/۳ این عنوان به چاپ

رسیده است:

«۱۷ سردفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق به انفصال از شغل محکوم شده‌اند» و

در ذیل این عنوان مطالبی را بنا به گزارش اداره کل روابط عمومی و امور بین الملل

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نوشته است.

در ستونهای طرف راست این گزارش عنوانهایی به شرح زیر به چشم می خورد:
«دزدان اجاق گاز پس از یکسال دستگیر شدند - دزد سه کیلوگرم طلا دستگیر و بازداشت شد»

و در ستونهای بالای گزارش یاد شده عنوانهای دیگری به شرح زیر ملاحظه می شود:

«دزدانی که به عنوان خرید اجناس دست دوم دست به سرقت می زدند دستگیر شدند»

«مردی به اتهام قتل برادرش به ۳ سال زندان محکوم شد»

صرف نظر از اینکه اصولاً انتشار محکومیتهای انتظامی سردفتران و دفتریاران در جرائد موجب وهن جامعه سردفتران و گله مندی آنان می شود، درج عنوان سردفتران در کنار نام دزدان و آدم کشان تداعی نامناسبی در ذهن مردم خواهد داشت. به خصوص که برنامه پخش پنج شبکه پنج تلویزیون دوشنبه شب ۷۸/۱۲/۲ به نقل از یکی از جرائد به نشر موضوع پرداخته است.

علی هذا با عنایت به اینکه حفظ حرمت و آبروی مسلمانان مورد تأکید شدید صاحب شریعت است و رئیس متدین و دانشمند و شریف آن سازمان به حفظ و رعایت شخصیت و آبروی سردفتران و دفتریاران توجه خاص دارند، استدعا دارد امر و مقرر فرمایند که مسوولان مربوط ترتیبی دهند که مانند گذشته از این طریق به حیثیت سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق لطمه وارد نشود و در جامعه به این نهاد به صورت متهم ننگرند تا صلحای قوم با سربلندی و اعتماد به نفس بیشتر به خدمت مشغول باشند. از تصدیع عذر می خواهیم.

با ارادت و اخلاص- دکتر محمد شیخ رئیس

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

مصوبه هیأت مدیره: بازرسی ارشادی و کارآموزی

● اشتغال همکاران جوان و ارجمند ما، در حرفه پر مشقت سردفتری، به سبب فقدان تجربه برخی از ایشان گاه در ماههای آغاز کارشان موجب مشکل آفرینیهایی می شود که از دید صاحب نظران دور نمی ماند. این نکته ظریف مورد توجه هیأت مدیره کانون نیز قرار گرفته و اخیراً در اجرای ماده ۷۳ قانون دفاتر اسناد رسمی، در یکی از جلسات هیأت مدیره تصمیم گرفته شده است نسبت به تأسیس «بازرسی ارشادی» اقدام شود. برای این کار از همکاران ارجمند، سردفتران و دفتریاران شاغل و بازنشسته و نیز کارمندان مطلع بازنشسته سازمان ثبت، دعوت شده و به ویژه در جهت هدایت و راهنمایی و توجیه مسائل و مشکلات سردفتران جوانتر از ایشان و تجربه هایشان بهره خواهند گرفت.

در همین راستا، و با توجه به این که کانون سردفتران و دفتریاران پیش از صدور حکم سران دفاتر نظر مشورتی خود را اعلام می کند، مقرر شد که از این پس و در جهت رفع بسیاری از مجهولات کاربردی امور، صدور نظر مشورتی کانون موکول به گذراندن دوره چهار ماهه کارآموزی در یکی از دفاتر اسناد گردد. این کارآموزی با معرفی کانون سردفتران و دفتریاران آغاز شده و برابر گواهی ای که از دفترخانه محل کارآموزی صادر می گردد، به پایان خواهد رسید. کانون سردفتران و دفتریاران، از طرق مقتضی حضور سردفتر کارآموز را در دفترخانه مورد نظر و نیز بهره وری وی را احراز خواهد کرد. نظر به این که هدف، آشنایی با امور کاربردی دفترخانه هاست کاندیداهای سردفتری که دارای سابقه دفتریاری اند، از این دوره معاف خواهند بود.



انتخابات، انتخابات... انتخابات...

سخن امروز ما...

پیشگامی و پیشاهنگی عملی برخی از مردمان غرب در توسعه، به همراه برخی تفوقات دیگر آنان باعث آمده است که به سبب برتریشان در علوم و فنون و فن آوری، حتی نام گذاریهای حوادث و وقایع و اعصار را نیز به خود اختصاص دهند. و هم آنان - بد یا خوب - قرن گذشته را گاه قرن اتم، گاه قرن فضا و سرانجام قرن اطلاعات و ارتباطات نام دادند. اما به دلایل معلوم، هنوز از نام گذاری قرن بیست و یکم خودداری کرده‌اند. چه، طبعاً تا چند سالی از آغاز قرن نگذرد و شاخصه‌های چشمگیری از آن ابراز نشود، نام مناسبی بهر آن، عنوان نمی‌تواند شد و یا اگر بشود، مقبولیت نخواهد یافت. با این همه، ویژگی غیر قابل انکار این روزها و سالیان را در آسانی ارتباطات و امکان تبادل دانش و معرفت از طرق گوناگون می‌توان انگاشت؛ اموری که طبعاً با محدودیت و بر بستگی مطلق یا نسبی جوامع انسانی و عدم اطلاع یا کم اطلاعی اعضایشان از حوادث و وقایع و پیشرفتهای جوامع دور و نزدیک، همسانی و همخوانی ندارد.

و از این رو، طبعاً، مدیریت جوامع انسانی، خواه در امور کلان و فراگیر و خواه در امور خرد و جزئی ناگزیر بایستی دگرگونی اندیشهٔ مردمان و تغییرات سطح دانایی و معرفت ایشان را به حساب گیرد. و در جهت موفقیت بیشتر در ادارهٔ جامعه و نیز جلب و جذب آنان بیش از پیش نیروهای ایشان و آگاهیها و معرفت‌هایشان را به کار آرد. تجربیات متعدد اجتماعی، نزد کشورهای توسعه یافته و نیز نزد خود ما و برخی از

کشورهای در حال توسعه مفید این معنی است که در امور حرفه‌ای و شغلی نیز، مشارکت دادن اعضای حرفه و شاغلان مشاغل در امور حرفه‌ای خود، تا حد ممکن، معمولاً در جهت تعالی و پیشرفت آن حرفه‌ها و مشاغل، تأثیر مستقیم و مثبت داشته و دارد. این از آن رو است که به هر حال صاحبان هر حرفه، از فراز و فرود و قدرت و ضعف حرفه خود در جوابگویی به وظایفی که بر عهده دارد، بیش از دیگران آگاهند و راه کارهایی که می‌یابند، غالباً در حل مشکلات و معضلات تکالیف اجتماعی آن حرفه بیشتر به کار می‌آید.

دفاتر اسناد رسمی به عنوان نهادهایی وابسته به سازمان قضا، عهده دار امر مهم رسمیت بخشیدن به معاملات و اعمال حقوقی مردمانند. تنظیم و رسمیت بخشیدن به اسناد مردم، حفظ و حراست سوابق آنها، اقدام به موقع در جهت استمداد از نیروی حکومتی برای اجرای حقوق خواستاران، همه و همه از آن دسته امور اجتماعی است که مستلزم برخورد روزانه و مستمر با خیل مراجعان است.

نقاط قوت مقررات و سازمان و شیوه‌های کاری و پاسخگویی آنها به خواست مردم در زمینه‌های تنظیم اسناد به سبب همان برخوردهای دائمی و مستمر، از سوی دست اندرکاران دفاتر اسناد، بیش از هر کس دیگری دریافته می‌شود و نقاط ضعف مقررات و سازمان و شیوه‌های کاری نیز در پاسخگو نبودن به مطالبات مردم و گاه نقش منفی برخی از آنها در راستای مدیریت امور مردم و حل مشکلات روزانه آنها و معضلاتی که برخورد با آنها ناگزیر است، را هم بیش از همه، اینان درمی‌یابند.

آمر شناسایی مراجعان و تشخیص هویت ایشان، خارج از چند ماده قانونی و آیین نامه‌ای هزار زیر و بم دارد که جز با برخورد و تجربه و ممارست شناخته نمی‌شود و تفسیر و تحلیل مقررات در جهت خیر مردم و حکومت، گره‌گشایی از امور و کاستن از کاغذ بازیه‌ها و پیچ و خمهای قابل اجتناب انجام امور اداری، و سرانجام پی بردن و دریافتن راه کارهای عملی و مؤثر، در کنار ویژگیهای دیگر، مستلزم برخورد مستقیم با امور و مراجعان است، که اینان دارند. و طبعاً بهره مندی سازمان قضا از تجارب و

ممارسته‌های دست اندرکاران این حرفه در جهت کاستن از معضلات اجتماعی و اصلاحات اداری و تعدیل مقررات امری مغتنم و درخور توجه می‌تواند باشد.

با این همه، رژیم گذشته، از آن جا که هرگونه همدلی، تعاون و همفکری را حتی در امور حرفه‌ای و شغلی نیز، سرانجام و در دراز مدت به سود خود و مصالح خویش نمی‌یافت، از واگذاری امور قابل واگذاری این حرفه نیز به دست صاحبان حرفه، گریزان بود و مقررات مربوط به انتخابات کانون سردفتران و دفترياران را به همین اسباب و علل جز در میانه دهه پنجاه به تصویب نرساند که آن هم به سبب مستعجل بودن آن گونه دولتها، به همراه دیگر امور و مسائل دیری نپایید.

پس از انقلاب اما، این نهاد نیز چون سازمانهای مشابه به علل معلوم نیازمند بازنگری و اصلاحی بود که خود مستلزم انتصاب مدیران می‌نمود. اما امروزه با پشت سرگذاردن دو دهه انقلابی و جنگ و نیز ساخت و ساز، و با آغاز دهه تثبیت حکومت جمهوری اسلامی آن چنان که رؤسای قوای مجریه و قضاییه نیز مکرر بدان تأکید ورزیده‌اند و از میان رفتن بسیاری بیمها و تقویت و بالا گرفتن بسیاری امیدها، این معنا نیز نیازمند بازنگری است.

بررسی موشکافانه مقررات حاکم بر ثبت اسناد معاملات و اعمال حقوقی مردم، بویژه از سوی اشخاص مجرب و مطلعی که سالیان دراز از نزدیک با این مهمات برخورد داشته‌اند دخیل بودن هم ایشان در امر برگزیدن کاندیداهای این حرفه در راستای تقویت بیش از پیش حیثیت این مشاغل، موشکافی و بررسی در راهکارهای دیگر سیستمها و کشورها در امر مهم بیمه ریسک ناشی از خطاها و اشتباهاتی که در این گونه خدمات به هر حال قابل اجتناب و گریز نیست، و تهیه و تدوین مقرراتی در این زمینه و به کار اندازی سرمایه‌های انباشته اهل حرفه در جهت تأمین بیشتر رفاه ایشان و نیز فراهم ساختن تأمین حرفه‌ای و تثبیت اقتصادی هنگام بروز خطرات مالی ناشی از خطاها، از اموری است که مشارکت بیشتر دست اندرکاران حرفه سردفتری و دفترياری را در امور مربوط به حرفه و صنف خویش می‌طلبد. مشارکت دادن این جمع

در امور مربوط به حرفه خویش، همانند هر تجربه مشابه دیگر به دلگرمی بیشتر ایشان، اعتلای حیثیت حرفه از طریق مراقبت مستمر صاحبان حرفه در کارهای حرفه‌ای یکدیگر و از همه مهمتر، کاستن بخشی از بار مالی و انسانی این گونه خدمات از دوش دولت خواهد انجامید. و نیز نهاد مدنی کانون سردفتران و دفترباران، در آن صورت خواهد توانست نقش مناسبتری در امر توسعه جامعه قضا و کل جامعه مدنی مملکتی بر عهده گیرد. امروزه مدیریت سازمان نیز همین استدلالات یا مشابه آنها را با دید ژرفای خود منظور نظر دارد و بزودی - آن گونه که در مذاکرات شفاهی و در مراسم گفته آمده است - با تصویب آیین نامه جدید انتخابات کانون تهران و شهرستانها، به استقبال انتخابات خواهیم رفت.

چیزی که هست اما، خودشناسی و ارزیابی یکایک سردفتران و دفترباران از خویشتن و توانایی‌هایشان و این که شخص خود را تا چه میزان واجد تجربه کار اجتماعی می‌داند و نیز این که تا چه میزان از وقت و کار خویش را می‌تواند صرف امور جمعی و خدمت به همگنان کند و نیز این که تا چه میزان از راهکارهای حل مشکلات حرفه‌ای نزد دیگران آگاه است، معیارهایی است که هر یک از آنان خود، بایستی قبل از نامزدی بدان اندیشیده باشند. و پس از آن است که می‌توان به ژرفا بینی ما در دادن رأی و انتخاب کردن از میان کاندیداها پرداخت.

و السلام

ب. رازانی

برای تیمن

از تفسیر عارفانه خواجه عبدالله انصاری

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ - بنام خداوند بخشنده مهربان.
۱- وَالْفَجْرِ.

۲- وَلَيَالٍ عَشْرٍ^۱. سوگند به بامداد و ده شبانه روز ماه حج یا محرم.

۳- وَالشَّفْعِ وَالْوَتْرِ. سوگند به جُفت (مانند شب و روز - زن و مرد) و به (طاق)
(خدای یگانه - عدد واحد).

۴- وَالْأَيْلِ إِذَا يَسِرُّ. و سوگند به شب که درآید.

۵- هَلْ فِي ذَلِكَ قَسَمٌ لِذِي حِجْرِ. آیا این سوگند برای خردمند بسنده است؟

۶- أَلَمْ تَرَ كَيْفَ فَعَلَ رَبُّكَ بِعَادٍ. نبینی و ندانی که خداوند با قوم عاد چه کرد؟

۷- إِرْمَ ذَاتِ الْعِمَادِ. قبیله إرم، با آن ساختمانهای بزرگ^۲ و قدهای دراز.

۸- أَلَّتِي لَمْ يُخْلَقْ مِثْلُهَا فِي الْبِلَادِ. که هرگز چون آنان در جهان آفریده نشده!

۹- وَثَمُودَ الَّذِينَ جَابُوا الصَّخْرَ بِالْوَادِ. (و خداوند چه کرد؟) با قوم ثمود که در دره و

کوه سنگ می بریدند!

۱۰- وَفِرْعَوْنَ ذِي الْأَوْتَادِ. و با فرعون که دارای میخها برای کشیدن ناگرویدگان

بود! چه کرد؟

۱۱- الَّذِينَ طَغَوْا فِي الْبِلَادِ. آنان که در شهرها سرکشی و طغیان کردند.

۱۲- فَأَكْثَرُوا فِيهَا الْفُسَادَ. و تباه کاری و گزاف بسیار کردند.

۱. علت آنکه در قرآن سوگند بسیار است، این است که در زبان عرب و لغات عرب قسم به قدری زیاد است که در هیچ زبانی آن قدر نیست و این سوگندها در زبان عرب از بلاغت کلام است.
۲. از جمله کاخی بود که شداد بن عاد به نام بهشت در برابر بهشتِ آخرت ساخت و گویند دعوی خدایی داشت.

۱۳- فَصَبَّ عَلَيْهِمْ رَبُّكَ سَوْطَ عَذَابٍ. پس خداوند بر آنها تازیانه عذاب فرو هشت.
(ریخت)

۱۴- إِنَّ رَبَّكَ لِبَالِمٍ صَادٍ. خدای تو بر گذرگاه است (چیزی از او پنهان نمی شود)
۱۵- فَأَمَّا الْإِنْسَانُ إِذَا مَا ابْتَلَيْهِ رَبُّهُ فَأَكْرَمَهُ وَ نَعَّمَهُ فَيَقُولُ رَبِّي أَكْرَمَنِ. اما آدمی، چون خداوند او را بیازماید و او را کرم کند و نعمت دهد پس آنگاه می گوید: خدای من مرا گرامی داشت.

۱۶- وَ أَمَّا إِذَا مَا ابْتَلَيْهِ فَقَدَرَ عَلَيْهِ رِزْقَهُ فَيَقُولُ رَبِّي أَهَانَنِ! و چون او را بیازماید، که روزی بر او تنگ کند، آنگاه می گوید خدای من مرا خوار کرد!

۱۷- كَلَّا بَلْ لَأُتَكْرِمُنَّكَ يَا إِيْتِيمَ. نه چنین است! بلکه شما پدر مردگان رانمی نوازید.
۱۸- وَ لَا تَخَاضُونَ عَلَي طَعَامِ الْمِسْكِينِ. و یک دگر را بر غذا دادن به بی نوایان بر نمی انگیزید.

۱۹- وَ تَأْكُلُونَ الثَّرَاثَ أَكْلًا لَمًّا. و مرده ریگ را می خورید خوردنی به نهیب.
۲۰- وَ تُحِبُّونَ الْمَالَ حُبًّا جَمًّا. و مال را دوست دارید دوست داشتن سخت و زیاد.
۲۱- كَلَّا إِذَا دُكَّتِ الْأَرْضُ دَكًّا دَكًّا. آری، چنین است! چون زمین کوبیده شود کوبیدن سختی! (یعنی روشنایی جلال کبریایی نمایان گردد)

۲۲- وَ جَاءَ رَبُّكَ وَ الْمَلَكُ صَفًّا صَفًّا. و خدای تو (ای محمد) بیابد و فرشتگان همه صفها کشیده!

۲۳- وَ جِيءَ يَوْمَئِذٍ بِجَهَنَّمَ يَوْمَئِذٍ يَتَذَكَّرُ الْإِنْسَانُ وَ أَنَّى لَهُ الذِّكْرَى. و دوزخ را آن روز به ظهور آورند و آن روز آدمی متذکر و متنبه شود! ولی کجا جای پند پذیرفتن است؟
۲۴- يَقُولُ يَا لَيْتَنِي قَدَّمْتُ لِحَيَاتِي. آنگاه آدمی گوید: ای کاش کردار نیک برای این روز زنده شدن فرا فرستاده بودم.

۲۵- فَيَوْمَئِذٍ لَا يُعَذِّبُ عَذَابَهُ أَحَدٌ. آن روز کسی را چون عذاب او عذاب نکنند.

۲۶- وَ لَا يُوثِقُ وَ ثَاقَهُ أَحَدٌ. و چون بند او کسی را نبندند!

- ۲۷- يَا أَيَّتُهَا النَّفْسُ الْمُطْمَئِنَّةُ. (و در برابر او گویند:) ای نفس آرمیده و دل بر یقین.^۱
- ۲۸- إِرْجِعِي إِلَىٰ رَبِّكَ رَاضِيَةً مَّرْضِيَةً. بازگرد بسوی خدای خویش، پاداش گرفته و کردار خود پسندیده و خداوند از تو پسندیده!
- ۲۹- فَادْخُلِي فِي عِبَادِي. پس با بندگان من درآی.
- ۳۰- وَادْخُلِي جَنَّتِي. و در بهشت من درآی (ای نفس مطمئن).

تفسیر ادبی و عرفانی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ. قدر بسم الله کسی داند که دلی صافی دارد و در دل یادگار الاهی دارد و لوح سینه از لَوْتِ غفلت پاک دارد، و نظر خداوند پیش چشم دارد و خلوت (هُوَ مَعَكُمْ) نقش نگین یقین خود گرداند و عین بیداری و هشیاری شود. تا چون نام او گوید، طنین آن به گوشها آید و غلغله عشق آن به جانها رسد!

۱- وَ الْفَجْرِ. آیه. خداوند گاهی به ذات خود و گاهی به صفات خود قسم یاد می‌کند! و گاهی به افعال خود (مانند این آیه) سوگند یاد می‌کند، یعنی سوگند به بامداد محرم که اول سال است، سوگند به بامداد ذی حجه که ماه حج و زیارت است و به بامداد روز آدینه که حج درویشان است و به بامداد همه روزها سوگند که همه روز در همه سال هنگام مناجات دوستان است و ساعت خلوت عارفان، سوگند به بامداد دل دوستان که محل نظر خداوند جهان است و سوگند به روشنائی بامداد معرفت که سبب آسایش مؤمنان و باعث راحت آنان است.

۲- وَ لَيْلِ عَشْرِ. آیه. سوگند به شبهای ده گانه ذی حجه که روز عرفه در آن است، به شبهای ده گانه محرم که عاشورا آخر آن است، به شبهای آخر رمضان که شب قدر در آن است. و به شبهای دهه نیمه شعبان که شب برات در آن است. و به شبهای دهه موسی که شب مناجات با حق است.

۱. نفس مطمئنه نفس آدمی است که ایمان یقین به خدا دارد و به قضاء الاهی راضی و دلش آرام به آرامش یقین است و هیچ شک و تردید در آن نیست.

۳- وَ الشَّفَعِ وَالْوَتْرِ. آیه. سوگند به جمله خلق جهان که جفت قرین یک دیگر و ضد یک دگر آفرید، مانند: نرینه و مادینه، روز و شب، روشنایی و تاریکی، آسمان و زمین، دریا و خشکی، آفتاب و ماه، آدمی و پری، گناه و ثواب، دانش و نادانی، توانایی و ناتوانی، زندگی و مرگ! و وتر که یکتا و یگانه است و برابر شفع است.

بعضی مفسران و دانشمندان، شفع را کوه صفا و مروه و وتر را خانه کعبه گفتند، بعضی دیگر شفع را مسجد حرام و مسجد مدینه و وتر را مسجد اقصی دانند، بعضی دیگر شفع را روز و شب و وتر را روز رستاخیز گویند! برخی دیگر شفع را نفس و روح امروز و وتر را روح فردا دانند! شفع ارادت است و نیت و وتر همت است و وحدت! شفع زاهد است و عابد با هم قرین و وتر مرید است بی قرین!

گویند: وتر مریدی باشد که قرینه ندارد، تنها باشد و تنها رود، چنانکه ابراهیم خلیل را گفتند: فرزند تو قرینه تو است او را از دل بیرون کن، به قربان بده تا مریدی صادق باشی! چه نشان صدق ارادت آنست که از پیش خود برخیزد و بود خود را نابود انگارد.

چنانکه پیر طریقت گفت: الاهی بود من بر من تاوان است! تو یک بار بود خود بر من تابان، الاهی معصیت من بر من گران است! تو آب جود خود بر من باران، الاهی گناه من زیر حلم تو پنهان است، تو پرده عفو بر من گستران.

گفته اند: ارادت مرید، خواست خود اوست و خواست مرد از خواست او خیزد! و تا او نخیزد نخواهد و تا نخواهد نجوید، اینها همه منزلهای بندگی است و مرحله های پرستندگی؛ مرید چون این منزلها را باز برد، مطلوب او جمله طالب گردد و ندای: اِزْجَعِی الی رَبِّکِ به جان وی رسد و گوید: گاه آن رسیده که باز آیی و با ما باشی.

ای باز هوا گرفته باز آی و مرو

کز رشته تو سری در انگشت من است

زینهار که چون آیی از راه دنیا نیایی! که پایت به گل فرورود! و از راه نفس نیایی که بما نرسی! بر درگاه ما تنها دل را بار است و هیچ چیز دیگر را بار نیست.

لطیفه: بزرگی را پرسیدند: راه حق چون است؟ گفت: قدم در قدم نیست، اما دل در

دل است و جان در جان، به جان رَو تا به درگاه رسی، به دل رَو تا به پیشگاه آیی.

خون صدیقان پالودند و زان ره ساختند

جز به جان رفتن در این ره یک قدم را بار نیست!

۲۷- یا ایتُّها النَّفْسُ الْمُطْمَئِنَّةُ. آیه. خوشاروزا، که این قفس بشکنند و این باز داشته

را باز خوانند و این راه و رسم خاکیان از راه مقربان بردارند و شیطان پوشیده در صورت آدمیت بیرون شود و جوهر پادشاهی چهره جمال بنماید و دشمن از دوست جدا شود.

بزرگی را پرسیدند: جانها هنگام نزع در این راه حق چون بُود؟ گفت: چون صید در

دام آویخته و صیاد با کارد کشیده بر سر او رسیده! گفتند: چون به حق رسد چگونه بود؟

گفت: صید از فتراک آویخته!

لطیفه: ای درویش، اگر روزی صید دام وی شوی و کشته راه او گردی، به عزت

عزیز او سوگند که جز بر کنگره عرش مجیدت نبندد که فرمود: هر کس مرا دوست دارد

کشته من گردد و آنکس که کشته من شد او را ندای عزت خواهم داد: این است عاقبت

نفس راضیه و مرضیه:

دیدم ملکی که دست درویش گرفت

آنکه بنواخت در بر خویش گرفت!

آنکه به ولی و صاحب جیش گرفت

آنگاه بکشت و کشته را پیش گرفت!

زبان حقوقی*

حسن حبیبی

*. نقل از نامه فرهنگستان شماره اول.

مقدمه

زبان حقوقی در نظر عامه مردم، زبانی فنی، بسا نامأنوس و گه گاه نامفهوم است. حقوق دانان این نکته را کم و بیش می پذیرند؛ اما معتقدند که به سادگی نمی توان از این زبان، هرچند پیچیده و ناآشنا، چشم پوشید. در واقع، الفاظ و «صیغ» حقوقی، وسایل و ابزار مفاهیم و قواعد حقوقی اند. این الفاظ و «صیغ» از دیر باز در رساله‌های فقهی و «قوانین» و «مقررات» و «نظامات» مصوب قوای مقننه و مجریه و هم چنین تصمیمهای قضایی و اسناد مبتنی بر قرارداد فراوان دیده می شوند و به گزارش معانی معین و ریشه دار حقوقی می پردازند.

نظر به اینکه قلمرو این گونه مباحث جولانگاه یقین و اطمینان نسبت به مسائل و بزنگاه دقت در قواعد و ضوابط است، ناگزیر زبان آنها، یعنی زبان علم و فن حقوق، باید امنیت قضایی را تضمین و آسودگی خیال کارشناسان حقوقی را تأمین کند. بنابراین، در فن حقوق نمی توان واژه‌ها را نادیده انگاشت؛ بر آنها باید به دیده تحقیق نگرست و معلوم ساخت که در مقام بیان تفکر حقوقی، آیا فقط از الفاظ و کلمات زبانی که مشترک میان همه مردم است به شیوه‌ای خاص استفاده می شود و یا علاوه بر آن، عناصری هم که بیرون از قلمرو زبان مشترک اند به کار می آیند.

غالباً جدا کردن اندیشه از گزارش لفظی آن دشوار است. اما توجه به این جدایی بایسته است. در واقع، اندیشه حقوقی، سرچشمه قواعد حقوقی و منشأ تکوین مفاهیم حقوقی و بسط و پرورش آنهاست، حال آن که زبان حقوقی وسیله و ابزار و بنابراین گزارشگر و ناشر این قواعد و مفاهیم است.

هنگامی که زبان معیار عامه به نیازمندیها و جنبه‌های اجرایی حقوق و هدفها و غایت‌های آن سر و کار پیدا می‌کند و به گزارش مفاهیم و بیان قواعد حقوقی می‌پردازد، زبانی تخصصی پدید می‌آید. بی شک دسترسی به این زبان برای اشخاص نا وارد اندکی دشوار می‌نماید؛ اما این دشواری نباید موجب بی‌اعتنایی به این زبان و احیاناً طرد آن باشد.

راستی را بخواهیم، نگرانی در صورت دیگر مسأله بیشتر است. بدین معنی که ممکن است، به بهانه اشاعه حقوق و عوام فهم کردن آن، دقت زبان حقوقی نادیده گرفته شود و در بنای هم آهنگ این زبان خلل راه یابد. وقتی پذیرفتیم که حقوق، همانند علوم دیگر، اصول و قواعد و روش معین و مفاهیم و تأسیسهای مخصوص دارد، نمی‌توان آن را از داشتن زبان خاص بی‌نیاز دانست. اما بررسی سهم و اثری که زبان در تدوین حقوق و اعمال و اجرای آن دارد نیازمند جست و جویهای حقوقی و فلسفی و تحقیقات صرفی و نحوی و زبان شناختی است. در این نوشته، به اختصار، نخست درباره اصطلاحات حقوقی (مصطلحات) گفت و گو می‌کنیم و سپس [در شماره آینده] از ترتیب و تنظیم عبارتها و جمله‌های حقوقی یا جمله بندی و عبارت پردازی سخن می‌گوییم:

۱. اصطلاحات حقوقی

مقصود از «مصطلحات»، مجموعه کلمات فنی متعلق به یک علم یا فن یا هنر است. داشتن اصطلاح نامه دقیق برای قانونگذار و حقوقدان و قاضی و وکیل دادگستری و مشاور و مترجم آثار حقوقی و متصدی دفتر اسناد رسمی ضرورت دارد. لازمه فهم و دریافت معنای متون و پیش بینی راه حل یک مسأله حقوقی آن است که الفاظ و کلمات متناظر بامفاهیمی باشند که محتوایی دقیق و مشخص دارند. در این حالت، به هنگام تعریف مفهوم، معنای کلمه یا دلالت واژه بیان و گزارش می‌شود. بدین ترتیب، همان گونه که بر چسب یا علامت جبری و فیزیکی و شیمیایی موضوع خود را تعیین و بیان می‌کنند، اصطلاح حقوقی نیز مفهومهای مربوط به خود را

مشخص می‌سازد.

به عکس، اگر کلمه چند معنا داشته باشد یا معنای آن واضح نباشد، چند راه پیش روی ماست: یا باید با تعریف قانونی کلمه، ابهام و واضح نبودن واژه را برطرف کرد و یا با توضیح اضافی معنای منظور را مشخص ساخت و یا با برگزیدن تعبیر جدید معنای مراد را گزارش کرد. در معنی‌شناسی حقوقی باید این فرض را پذیرفت که هر یک از الفاظ و کلمات بیانگر یک فکر معین است. در نتیجه، کلمه‌ای که از زبان عامه به عاریت گرفته می‌شود، پس از نقد و بررسی، یا به معنای ویژه حقوقی می‌رسد و بنابراین، در مقام و موقع جدید جای می‌گیرد و یا چون نمی‌تواند مقصود را برساند، جای خود را به اصطلاح فنی مخصوص آن معنا می‌سپارد و خود از قلمرو زبان حقوقی بیرون می‌رود. هر اندازه تحلیل و تبیین یک مفهوم حقوقی کاملتر و دقیقتر باشد تعریفش به کمال نزدیکتر می‌شود و سبب می‌گردد که اصطلاحات حقوقی بیشتر با مفاهیم متناظرشان منطبق شوند و هر اصطلاح تنها بیان‌کننده یک مفهوم باشد. در حال حاضر، نیاز به این انطباق بیش از گذشته است؛ زیرا گستردگی «انفورماتیک» حقوق دانان را ناگزیر می‌سازد که در تدوین «چکیده»ها و «کلیدواژه»ها، که پایه و مایه «گنج واژه» Thésaurus اند، سخت‌گیری و دقت کنند. بدین سان، واژگان حقوقی برای ادای وظایف ویژه خود باید خصوصیات قاعده حقوقی را گزارش کند و به ابلاغ و القای این قاعده بپردازد.

۱- کیفیت و خصوصیت قاعده حقوقی

قاعده حقوقی قضیه‌ای است که یک ضابطه یا راه و رسم سلوک انسانی را در جامعه با یاری اجبار اجتماعی به کرسی می‌نشانند. از این رو، محتوای قاعده حقوقی باید دارای چند خصوصیت عمده و از جمله وحدت و نظم و وضوح باشد.

اگر قاعده حقوقی، که در برگیرنده مفاهیم حقوقی است، دو پهلو یا نامشخص باشد، مضمون و مستنبط از قاعده در بوته ابهام و اجمال می‌ماند. در این حالت، پیش بینی طریق حل اختلاف و فصل دعوی ناممکن می‌شود و در عمل، بخصوص با توجه به

حکم قوانین (قانون اساسی و قوانین عادی)^۱ و سنت قضایی، تعیین معنی و دلالت مفاهیم به ارزیابی ذهن قاضی واگذار می‌شود.

در نتیجه، عبارت قاعده حقوقی باید از کلماتی ساخته شده باشد که معانی آنها واضح و دقیق و صریح و غیر متناقض و معین باشند. اگر بخواهیم کلمه به خوبی تعریف شود، باید هم واقعیتهایی که کلمه عهده‌دار بیان آن است و هم دامنه آن واقعیت و آثارش شناخته شده باشند و این مستلزم آن است که کلمه یا فقط مفهومی تثبیت شده را بیان کند و یا مبتنی بر تعریف اصطلاحی باشد که قبلاً به طور کامل عرضه شده است.

بر طبق ماده ۷۵۲ قانون مدنی، «صلح ممکن است یا در مورد رفع تنازع موجود یا جلوگیری از تنازع احتمالی یا در مورد معامله و غیر آن واقع شود». بنابر این، کلمه «صلح» در حقوق مدنی ما، هم به معنی «رفع تنازع موجود» و هم به معنی «جلوگیری از تنازع احتمالی» است. در حقوق بین الملل نیز، صلح به معنای آشتی و حل و فصل مسائل موجود میان دو دولت - یا دولتهای در حال جنگ - و همراه با آثار و نتایج مشخص است.

«حق رجوع» نیز هم به معنی مراجعه به طرف معامله در معاملات است و هم به معنی بازگشت و صرف نظر از تصمیم قبلی مانند رجوع شوهر در طلاق رجعی و هم چنین رجوع از اذن.

ماده ۲۶۰ قانون مدنی: «در صورتی که معامل فضولی عوض مالی را که موضوع معامله بوده است گرفته و در نزد خود داشته باشد و مالک با اجازه معامله قبض عوض

۱. اصل صد و شصت و هفتم قانون اساسی: «قاضی موظف است کوشش کند حکم هر دعوا را در قوانین مدونه بیابد و اگر نیابد با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر حکم قضیه را صادر نماید و نمی‌تواند به بهانه سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین مدونه از رسیدگی به دعوا و صدور حکم امتناع ورزد». ماده ۴ قانون آیین دادرسی مدنی: «اگر دادرسی دادگاه به عذر این که قوانین موضوعه کشوری کامل یا صریح نیست و یا متناقض است و یا اصلاً قانونی وجود ندارد از رسیدگی و فصل دعوی امتناع کند مستنکف از احقاق حق محسوب خواهد شد».

را نیز اجازه کند دیگر حق رجوع به طرف دیگر نخواهد داشت.»
 ماده ۱۱۸۴ قانون مدنی: «در طلاق رجعی برای شوهر در مدت عده حق رجوع است.»

ماده ۱۲۰ قانون مدنی: «اگر صاحب دیوار به همسایه اذن دهد که بر روی دیوار او سرتیر بگذارد و یا روی آن بنا کند، هر وقت بخواهد می تواند از اذن خود رجوع کند مگر این که به وجه ملزومی این حق را از خود سلب کرده باشد.»

می بینیم که این کلمات، از آن جهت که منحصرأ با یک واقعیت حقوقی تعریف شده صد انطباق ندارند، کامل نیستند. بنابراین، باید با توضیحاتی دیگر همراه شوند تا انواع «صلح» از یکدیگر متمایز گردند و یا معنی «رجوع» روشن شود.

توجه به این نکته به جاست که گاه قطعی بودن و نامبهم بودن زبان مهمتر از فراگیر بودن آن است. قطعی نبودن قاعده حقوقی سبب می شود که حقوقدان و قاضی، علاوه بر بی نظمی ناشی از رفتارهای ناهنجار که در مقام پرهیز از آنها و یا رفع آنهاست، با بی نظمی و آشفتگی حاکم بر ضابطه هم رو به رو شود.

در واقع، نبود قاعده بر وجود قاعده‌ای غیر قطعی و مبهم ترجیح دارد و لازمه استقرار امنیت حقوقی و وجود ابزاری مفهومی و در اختیار داشتن واژگانی به نسبت متقن و سخت گیر است. بنابراین، هرچند این مطلب را می پذیریم که معنای کلمات برای عامه مردم تغییر می کند و در نتیجه زبان آنها دستخوش دگرگونی است، اما حتماً باید متوجه این نکته هم باشیم که اتحاد شکل و ثبات معنای اصطلاحات حقوقی از اهمیت فراوان برخوردارند و نظر به این که اصطلاحات حقوقی گزارشگر مفاهیم اند و این مفاهیم هم بیان کننده واقعیت‌های موجودند، باید کوشید تا واقعیت‌های جدید در دل مفاهیم موجود جای گیرند و به کمک تعبیرها و اصطلاحات شناخته شده بیان شوند.^۱

۱. الف - در «ضمان دَرک» (دَرک مبیع و دَرک ثمن) «دَرک»، به فتح دال و راء به معنی لحوق و تبعه است و در اصطلاح حقوقی از معنی لغوی دور نیفتاده و به مسؤولیتی که برای بایع در مورد مستحق للغير درآمدن مبیع حاصل می شود گفته شده است (امامی، سید حسن، ج ۱، ص ۴۶۹).

اگر این کار ممکن نشد، آن گاه باید مفاهیم و تعبیرهای مختلف را با هم تلفیق کرد و تنها در آخرین انتخاب است که می‌توان تعبیرهای جدید را برای بیان واقعیت‌های نو و «مسائل مستحدثه» به کار گرفت و واژه‌های متناظرشان را یافت. به هر حال، تغییر دادن طبع و ماهیت مفاهیم و اصطلاحات با شتاب زدگی خطرناک است. تحول واژه‌های حقوقی باید با تأمل و به طور معقول صورت گیرد و از هرج و مرج و آشفتگی به دور بماند. علاوه بر این، واژگان باید دقیق باشد. به عبارت دیگر، کلماتی که به کار گرفته می‌شوند باید معنای روشنی داشته باشند تا بتوانند امری را که بنابر تعیین آن است مشخص کنند.

برای نام‌گذاری جرم‌ها، مانند «قتل عمد» یا «قتل شبه عمد» یا «سرقت» و یا شیوه‌های سلوک و رفتار، مانند «رباخواری» و یا تأسیس‌های حقوقی «عقد» و «ایقاع» باید دقت به خرج داد. اگر به اندازه کافی دقت نشود، حقوقدان ناگزیر است نام‌گذاری خود را به یاری مفاهیم و تعبیرهای دیگر روشن کند. حقوقدان باید در پشت کلمه «تقصیر» به جست و جوی فهرستی طولانی از اعمال تقصیری برآید و نیز آن را با کلمات «تعدی» و «تفریط» و این دو را با توضیحات دیگر روشن کند. ماده ۹۵۳ قانون مدنی، در مقام تعریف «تقصیر»، می‌گوید: «تقصیر اعم است از تفریط و تعدی». بنابراین باید به تعریف «تعدی» و «تفریط» پرداخت تا معنی «تقصیر» روشن شود. ماده ۹۵۱ می‌گوید: «تعدی تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری» که در اینجا حداقل باید مفهوم «اذن» را هم معلوم کرد. ماده ۹۵۲ هم در تعریف «تفریط» می‌گوید: «تفریط عبارت است از ترک عملی که به موجب قرارداد یا

همین معنی با توجه به ماده ۳۶۲ حقوق مدنی، در مورد مسؤولیت مشتری و درک ثمن، متصور است.

ب - «حجر» به معنای منع است و «محجور» یعنی ممنوع و به اصطلاح فقها کسی است که از تصرفات در مال خود ممنوع باشد... (حائری شاه باغ، شرح قانون مدنی، ج ۲، ص ۴۸).
ج - «اقاله» در لغت به معنای گذشت از لغزش و خطاست و در اصطلاح فقها صرف نظر نمودن متعاملین است از معامله بین خود (همان، ص ۱۷۵).

متعارف برای حفظ مال غیر لازم است».

با این همه، مواردی هست که ناگزیر باید از تعریف دقیق چشم پوشید. در این موارد قانون گذار، یا با توجه به عرف و یا با توجه به مصلحت‌هایی که خود اندیشیده، از موشکافی صرف نظر کرده است. «نظم عمومی» از این قبیل موارد است. در مورد دیگر می‌بینیم که قانون گذار یک بخش از عوامل مورد توجه در «مهر المثل» را به عرف محل واگذار می‌کند و تعیین بخشی از آن را هم با تعبیر «و غیره» به عهده قاضی می‌نهد و می‌گوید: «برای تعیین مهر المثل باید حال زن از حیث شرافت خانوادگی و سایر صفات و وضعیت او نسبت به امثال و اقربان و اقارب و هم چنین محل و غیره در نظر گرفته شود». (ماده ۱۰۹۱ قانون مدنی).^۱

انعطاف پذیر بودن این قبیل تعبیرها گزارشگر انعطاف پذیر بودن مفاهیمی است که به یاری این تعبیرها معین می‌شوند. گه گاه نظام حقوقی لازم می‌بیند که دسته‌ای از مفاهیم در اجمال و یا انعطاف پذیر بمانند و پذیرای دخل و تصرف باشند تا امکان دست کاری‌های ویژه، که نتیجه‌اش انطباق آنها بر موارد پیش بینی نشده است، فراهم باشد.

ماده ۳۵۶ قانون مدنی می‌گوید: «هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا از توابع مبیع شمرده می‌شود یا قراین دلالت بر دخول آن در مبیع نماید داخل در بیع و متعلق به مشتری است، اگرچه در عقد صریحاً ذکر نشده باشد و اگرچه متعاملین جاهل بر عرف باشند». مطابق این حکم در حقوق ایران مواردی هست که زیر عنوان «مبیع» قرار می‌گیرد و نیازی نیست که طرفین معامله در قرارداد به آن موارد اشاره کنند و یا به آن آگاهی داشته باشند.

اما به غیر از این گروه از تعبیرها - که هر کدام، به ملاحظاتی، با عمد و آگاهی، مبهم و انعطاف پذیر می‌مانند و با وضوح کامل، که لازمه واژگان حقوقی است، سرناسازگاری دارند - واژه‌های دیگر واژگان حقوقی از دقت و صراحت برخوردارند و یا باید دارای این

۱. نیز مواد ۳۵۷ تا ۳۶۰ قانون مدنی.

دقت و صراحت باشند. مهم نیست که افراد ناوارد و مردم عادی معنای دقیق هر یک از اصطلاحها و تعبیرها را درنیابند، آنچه اهمیت دارد این است که اصطلاح و تعبیر مورد استفاده معنای ویژه‌ای را که برایش در نظر گرفته شده است القا کند. ممکن است عامه مردم میان تعبیر «علی الحساب» و «بیعانه» فرق چندانی نگذارند و هر یک را به جای دیگری به کار برند یا از لفظ «تاجر» و «بازرگان» معنایی گسترده‌تر از آنچه قانون بدان توجه دارد اراده کنند^۱ و یا، در برخی از موارد، «مزاحمت» و «غصب» را یکی بگیرند^۲ و یا «اذن» و «اجازه» را یکسان بشمارند^۳، اما حقوق دان به مفاهیم مختلف این اصطلاحها توجه دارد و با روشن ساختن هر یک، از درهم آمیختن نامطلوب آنها جلوگیری می‌کند. به نظر می‌رسد که قانون بیش از دیگر منابع حقوقی ضامن صحت زبان حقوقی است و یا باید چنین باشد. مبنای این امر نیز عمومیت قانون، قدرت الزام آور، ثبات و سرانجام شیوه تدوین آن است. اما همین سخت‌گیری سبب می‌شود که زبان و بیان آن بیش از زبان و بیان دیگر منابع نیازمند توضیح و ابلاغ و القای به دیگران باشد. بحث بعدی در خصوص همین نکته یعنی ایجاد ارتباط با مخاطبان

۱. مطابق ماده ۱ قانون مجازات، تاجر کسی است که شغل معمولی خود را تجارت قرار دهد و تجارت در معنی قانونی دارای شرایط و لوازمی است که تحصیل مال برای فروش یا اجاره یکی از آنهاست (همان، ج ۹، ص ۴۳).

۲. فرق بین مزاحمت و غصب آن است که غاصب در عین مغضوب دخالت می‌کند و متصرف می‌گردد و مزاحمت عبارت است از جلوگیری مالک از انتفاع نسبت به ملک خود، مثلاً آسیابی که از مجرای بخصوص گردش می‌کند، اگر عین آسیاب را دیگری متصرف شود به غیر حق، این عمل عنوان غصب دارد؛ ولی، اگر نهر را بدون ادعای حقی، که مفروض ماده ۴۸۸ قانون مدنی است، برگرداند و بالنتیجه مانع از استفاده از آسیاب شود، عنوان مزاحمت دارد (همان، ج ۴، ص ۳۹).

۳. اذن اعلام رضای مالک (با نماینده قانونی او) با رضای کسی است که قانون برای رضای او اثری قایل شده است برای انجام دادن یک عمل حقوقی. اذن همیشه به فعلی تعلق می‌گیرد که هنوز واقع نشده است.

اجازه، اظهار رضایت شخصی است که قانون رضای او را شرط تأثیر عقد یا ایقاعی دانسته است که از دیگری صادر شده است، مشروط بر این که رضایت مزبور بعد از صدور عقد یا ایقاع مذکور صادر شود. گاهی به طور عام و یا تسامح اجازه را اعم از اذن و اجازه به معنای بالا به کار می‌برند و این استعمال از اغلاط است (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق). مواد ۱۲۴ و ۱۰۴۲ قانون مدنی نیز «اجازه» را به معنای «اذن» به کار برده است.

قاعده حقوقی و ابلاغ قاعده به آنهاست.

۱-۲- ابلاغ قاعده حقوقی به مخاطبان آن

زبان حقوقی، همانند هر زبان دیگر، ابزاری دقیق برای فعالیت اندیشه و ابلاغ حاصل کار آن است، اما این زبان تنها میانجی است، میانجی برانگیختن اندیشه‌ای در مخاطب که با درجه‌ها و مرتبه‌های مختلف مشابه اندیشه‌گوینده است. این نکته پیش از این نیز مطرح شد که حقوق، برای رسیدن به این مقصود، یا باید از زبان جاری و معیار عمومی و عامه مردم استفاده کند و یا اصطلاح نامه ویژه خود را داشته باشد. بارها در محافل علمی و ادبی و اجتماعی و حتی از طرف حقوقدانانی که از اهمیت مطلب غافل‌اند و یا سهل‌گیری را، به هر دلیل، می‌پسندند این مطلب عنوان شده است که بهتر است قانون به زبان عادی و جاری تدوین شود تا آسانتر در دسترس شهروندان قرار گیرد و موجب دریافت مطلوب آن شود. اما پیچیدگی گریزناپذیر قاعده حقوقی - که نتیجه تنوع و تعدد روابط اجتماعی است - اجرای این پیشنهاد را ناممکن و یا دست کم سخت دشوار می‌سازد. در واقع، شهروندی که اطلاعات و آگاهیهای متوسط دارد بی‌کارآموزی در رشته حقوق نمی‌تواند آن را دریابد، یعنی تنها با خواندن یک متن حقوقی و قانونی و مستقل از آنچه این متن را با مجموعه نظام حقوقی مرتبط می‌سازد کارش به سامان نمی‌رسد. در موارد فراوان یک کلمه عادی در زبان حقوقی به معنای خاص یا محدود به کار می‌رود؛ مثلاً «اجازه» در زبان جاری و «اجازه» در بیع فضولی و «عده» در زبان عادی و «عده» در زبان حقوقی (در معنی عده طلاق و عده وفات) و «اقامتگاه» در زبان عادی و «اقامتگاه» در حقوق مدنی و حقوق تجارت، «قرار» و «جرح» و یا «ایراد» در محاوره مردم و «قرار» و «جرح» و «ایراد» در آیین دادرسی^۱.

۱. الف - ماده ۲۴۷ قانون مدنی: «معامله به مال غیر جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت نافذ نیست ولو این که صاحب مال باطناً راضی باشد ولی اگر مالک یا قائم مقام او پس از وقوع معامله آن را اجازه نمود در این صورت معامله صحیح و نافذ می‌شود.»

نیز کلمه‌ای که در فارسی و عربی به یک صورت نوشته و تلفظ می‌شود و در دو معنای عادی و فنی (با تفصیل و تنوع در خور توجه) از آنها استفاده می‌شود، مانند «خیار» و «خیار»^۱.

اگر به این مطلب توجه نشود، در فهم معانی و مفاهیم حقوقی و ایجاد ارتباط بین افراد عادی و حلقه حقوقدانان آسفتگی و به هم ریختگی و درهم آمیختگی شگفت‌انگیزی پدید می‌آید.

بنابراین، باید قضیه را به این صورت حل کرد که وقتی زبان عادی و روزمره برای بیان مفاهیم حقوقی توانایی دارد و کفایت می‌کند، با توجه به سهولت استفاده و وضوح معانی آن برای عامه مردم، به کار گرفتن آن بر استفاده از زبان فنی ترجیح داده شود؛ اما

ب- ماده ۱۱۵۰ قانون مدنی: «عده عبارت است از مدتی که تا انقضای آن زنی که عقد نکاح او منحل شده است نمی‌تواند شوهر دیگری اختیار کند». «عده» در لغت به معنی شمردن است و شرعاً و قانوناً مدتی است که برای رفع آثار نکاح سابق مقرر گردیده است و زن بعد از زوال نکاح باید مدتی صبر کند و به دیگری شوهر نکند» (حائری شاه باغ، شرح، ص ۲۶)

ج- ماده ۱۰۰۲: «اقامتگاه هر شخص عبارت است از محلی که شخص در آنجا سکونت داشته و مرکز مهم امور او نیز در آنجا باشد. اگر محل سکونت شخصی غیر از مرکز مهم امور او باشد مرکز او اقامتگاه محسوب است. اقامتگاه اشخاص حقوقی مرکز عملیات آنها خواهد بود».

د- رأی محکمه که فاقد دو عنصر تشکیل دهنده حکم (یعنی ارتباط با ماهیت دعوی و قاطع بودن آن) باشد قرار تلقی می‌شود (ماده ۱۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی). در این ماده حکم تعریف شده و، چون تعریف جامع «قرار» خالی از اشکال نبوده، از تعریف مثبت صرف نظر شده است (متین دفتری، آیین دادرسی مدنی، ج ۲، چ ۲، ص ۳۵۷-۳۵۸).

ه- جرح عبارت است از اسناد دادن امری به شاهد به طور صریح و به تفصیل به نحوی که شهادت او مورد شک و ریب و غیر قابل اعتماد بشود (همان، ج ۳، چ ۲، ص ۳۷۴).

و- ایراد: مقصود از ایراد این است که خواننده ادعای خواهان را ماهیتاً نفی نمی‌کند، بلکه اظهار می‌دارد که دعوی به نحوی که اقامه شده در خور پاسخ دادن نیست. یعنی در این حال الزامی به پاسخ ندارد و آن را موقوف به بعد می‌نماید. بنابراین، ایراد به منزله سد یا مانعی است که اغلب به طور موقت در جلوی جریان دعوی گذاشته می‌شود. (همان، ج ۱، چ ۱، ص ۳۹۸؛ نیز همان، ج ۳، ص ۶).

۱. «خیار» اسم مصدر است و مصدر آن «اختیار» است و عده‌ای از فقها آن را به سلطنت بر عقد، یعنی سلطنت یکی از متعاقدین یا هر دو بر فسخ تعبیر می‌کنند (حائری شاه باغ، شرح، ج ۳، ص ۱۴۴). «تسلط بر ازاله اثر حاصل از عقد» (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ذیل «خیار»). قانون مدنی خیار را تعریف نکرده و در ماده ۳۹۶ از ده نوع خیار نام برده و در مواد بعد هر یک را جداگانه تعریف کرده است.

اگر خطر ایجاد ابهام در پیش باشد، بایسته است که زبان عامه مردم جای خود را به اصطلاحات خاص بسپارد. در این نکته تردیدی نیست که حقوقدان، برای انتقال قاعده حقوقی به متن زندگی اجتماعی، زبان عامه را وسیله‌ای سهولتر می‌یابد و حتی می‌تواند از دل الفاظ و کلمات زبان عامه، تعبیرها و تلفیقها و ترکیبهای بیرون کشد که برای گزارش معانی عمیق و مفاهیم خاص حقوقی به کار می‌آیند. این کوشش به ایجاد زبانی فنی متکی بر زبان عامه مردم می‌انجامد. اساس این فعالیت بر دقت در تعبیرها و در صورت نیاز، تغییر مورد استعمال آنها استوار است، به طوری که بتوان از آن، تعبیر زبانی خاص به دست آورد و آن را بر هدفهایی که در نظر است منطبق ساخت و بدین سان زبانی واضح و متمایز از زبان مبهم و ناروشن - که گاه در متون حقوقی با آن رو به رو می‌شویم - فراهم آورد.

گفتیم که کلمه‌ها و جمله‌ها احکام و دستورهای حقوقی را قابل فهم و دریافت می‌سازند و زبان وسیله انتشار این احکام و دستورهاست. باید مفاهیم و قواعد اعلام شوند تا «حقوق» اشخاص و سازمانها و... قابلیت استیفا بیابند. بنابراین، جنبه فنی زبان در تمامی سطوح و زمینه‌هایی که حقوق در آنها به مرحله اجرا در می‌آید میدان دار است.

مقنن باید قاعده را در «متن» بگنجانند و گزارش کند. تحریر این «متن» مهم است، زیرا قاعده یاد شده باید به عقل و ذهن کسانی که مخاطب آن‌اند منتقل و ابلاغ شود. اما در ساخت قاعده یکی از دو حالت را مشاهده می‌کنیم: یا ساختمان آن دارای استواری و صلابت است و یا با توجه به ملاحظات خاص نظام حقوقی، از انعطاف برخوردار است و بیش و کم می‌تواند با وضعیتهای ثابت و در حال تحول منطبق گردد. در نتیجه، برای برگزیدن اصطلاح هم باید این ملاحظات را در نظر گرفت. این معنی رابطه میان مقنن و قاضی و حتی قوه مجریه را مطرح می‌سازد و منشأ آثار و نتایج جامعه شناختی مهمی است، بدین بیان که، اگر «متن» دقیق باشد، در روابط حقوقی امنیت حکم خواهد راند، اما واقعیت برخی از موارد منفرد و اوضاع و احوال استثنایی

نادیده گرفته می‌شود. توجه نکردن به این موارد استثنایی سبب می‌شود که حق در برخی از موارد تضییع گردد و توجه به آنها هم موجب نقض قانون و سرچشمه تخلفهای قضایی و یا تصمیم‌گیریهایی خلاف آشکار و پنهان خواهد شد. بر عکس، «متن» غیر دقیق امنیت کمتری به شهروندان ارزانی می‌دارد، ولی دست قاضی را در یافتن راه‌حلهایی که با امور واقع دم‌ساز ترند باز می‌گذارد، در این حالت، سازمان قضایی و قضات باید بر امور و مسایل اجتماعی تسلط کافی داشته باشند و بتوانند مصالح جامعه را در هر زمان و در هر مورد به خوبی ارزیابی کنند تا حق مردم تضییع نشود و در عین حال، انحراف از قانون، جز در موارد استثنایی لازم، صورت نگیرد.^۱

بنابراین، روشن شد که میزان دقت در واژه‌ها، هم در مقام تحریر و هم در هنگام تفسیر، بر حدود آزادی ارزیابی قاضی و مجری اثر می‌نهد، یعنی دامنه آن را تنگ یا گسترده می‌سازد. در واقع، با دخل و تصرف در چند لفظ و کلمه، چگونگی کار سازمان قضایی و اجتماعی دستخوش دگرگونی می‌شود و در ساز و کار کل جامعه تأثیر فراوان می‌گذارد.

هنگامی که معنای فنی کلمات روشن نباشد، ناگزیر ابتدا باید آنها را معنا کرد و به تعریف اصطلاح پرداخت. در این صورت، خود قاضی است که باید، در مقام اعمال قواعد عام بر موارد، تصمیم خویش را با تعبیرهایی بیان کند که از دقت و وضوح برخوردار باشد. علاوه بر این، قاضی باید اراده اطراف دعوی و استدلالهای ایشان را در متن زبانی گزارش کند که از لحاظ فنی دقیق و بدون ابهام باشد. در شرح و تفسیر قوانین و آرای محاکم نیز دانشمندان حقوق در صدد جستجوی معانی بنیادین کلمات برمی‌آیند و به تدریج اصطلاح‌نامه‌ای تدوین می‌کنند که برای بیان مفاهیم حقوقی

۱. از این دیدگاه، بررسی اختلاف نظر میان شورای نگهبان و مجلس شورای اسلامی در خصوص مغایرت برخی از قوانین مجلس با شرع و قانون اساسی که منجر به طرح مفهوم ضرورت و سپس تشکیل مجمع تشخیص مصلحت نظام از طرف امام خمینی - قدس سره - گردید و در نهایت به تدوین اصل یکصد و دوازدهم قانون اساسی در بازنگری سال ۱۳۶۸ انجامید، در خور توجه فراوان است.

توانا باشد. با وجود تنوع مشاغل حقوقی، نظر به این که میان عقاید دانشمندان و تفسیرقانون و اعمال و اجرای آن علقه‌های طبیعی هست، اصطلاحات یکسان در مطالب حقوقی به کار گرفته می‌شوند و هنگامی که نظام حقوقی شکل گرفت تمامی حقوقدانان لزوماً به یک زبان سخن می‌گویند. با توجه به محتوای این زبان، می‌توان خصوصیت واژگان حقوقی را بررسی کرد و سرچشمه و چگونگی ساخت آن را باز شناخت.

۱-۳- سرچشمه و مبادی واژگان حقوقی

زبان عامه زیربنای مشترک کلیه زبانهای فنی است. زبان فنی هر رشته به تدریج بسط و توسعه می‌یابد و در این فرایند، بر حسب عادت و به مقتضای نیاز، واژه‌های عامه را نگه می‌دارد و گه گاه نیز در آنها دخل و تصرف می‌کند و با تغییر در آنها و به وجود آوردن تعبیرهای خاص، گسترش می‌یابد.

برخی از واژه‌ها یا تعبیرها که جنبه فنی دارند بیان کننده حالات و کیفیات هستند. معمولاً این گونه اصطلاحها یا تعبیرها با کوشش حقوقدانها ایجاد می‌شوند و بنابراین، به زبان علمی حقوق تعلق دارند (مانند اهلیت، اقاله، اماره، تصرف به عنوان مالکیت)؛ برخی دیگر از واژه‌ها تأسیسهای حقوقی را مشخص می‌سازند. این واژه‌ها به زبان عمومی نزدیکترند (مانند ازدواج، طلاق، قرارداد، بیع، اجاره، وصیت). البته تشخیص دقیق کلمات و تعبیرهای فنی از کلمات مربوط به تأسیسها و نهادهای حقوقی دشوار است. کلماتی هستند که از زبان عامه گرفته شده‌اند ولی از معنای عام بیش و کم دور شده‌اند (مانند ترصیف، ارتفاق، دَرَک، حبس)^۱. کلمات دیگری هستند که در حقوق

۱. الف - «ترصیف: پیوستگی منظم را در لغت ترصیف گویند... در اصطلاح عبارت است از نظام متصل اجزای مادی یک دیوار (مثلاً)». (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ذیل ترصیف).
 «ترصیف یعنی خشت یا آجر یا سنگی که از آنها دیوار ساخته شده طوری به یکدیگر جذب و متصل باشد که یک دیوار محسوب گردد نه دو دیوار چسبیده به هم و به اصطلاح معمارها مصالح در داخل دیوار قفل و بند شده باشد. (حائری شاه باغ، شرح، ج ۱، ص ۱۰۸)
 ب - مطابق ماده ۱۶۳ قانون مدنی، هر کس مالی را پیدا کند با داشتن برخی شرایط باید آن را

معنای خاصی یافته‌اند (مانند اجازه، اذن، تعریف) و یا معانی آنها به طور مستقل تحول می‌یابند (مانند مالکیت).

هم چنین برخی از تعبیرهای حقوقی آن چنان در زبان عامه مردم به کار می‌روند که با کلمات معمولی و روزمره فرقی ندارند و از همین گروه به حساب می‌آیند (مانند صورت مجلس، شاک، عرض حال، عارض). خلاصه آن که حقوق‌واژگان خود را از واژه‌های زبان عامه به عاریت می‌گیرد. البته در این کار به تعبیرهایی توجه می‌کند که برای بیان دقیق مفاهیم حقوقی مستعدتراند و چون بیشتر اوقات این کلمات در معنای معمولی خود نمی‌توانند نیازهای فنی حقوق را برآورند و از مفهوم ویژه حقوقی تصویری پدید نمی‌آورند، در نتیجه، به محض آن که این واژه‌ها به قلمرو حقوق وارد می‌شوند، معمولاً معنای عام خود را از دست می‌دهند و معنای معین دیگری را - که مخصوص این مقام است - به دست می‌آورند. کلماتی چون «سند»^۱، «طرف»، «شخص ثالث»، «دعوی» در زبان حقوقی معنایی غیر از معنای معمولی خود دارند. در واقع، حقوقدان به سرچشمه پرمایه مفاهیم زبان جاری و بدون خصوصیت معین مراجعه می‌کند و مفاهیم معمولی، چون «تولد»، «مرگ»، «استعمال»، «استفاده از اشیاء»، «غبن»^۲، را می‌گیرد، آن گاه این مفاهیم متعارف را تحت تأثیر خاص حقوق قرار می‌دهد و آنها را به مفاهیمی که به ویژه حقوقی هستند بدل می‌کند. «تولد» و «مرگ» به صورت دو واقعه از وقایع اربعه مربوط به احوال شخصیه درمی‌آیند که دربرگیرنده نتایج و آثار

تعریف کند و مطابق ماده ۱۶۴ قانون مدنی «تعریف اشیاء پیدا شده عبارت است از نشر و اعلان بر حسب مقتضیات وقت به نحوی که عادتاً به اطلاع اهالی محل برسد».

۱. مطابق ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». اسنادی که برای ارتکاب جرم داده می‌شود مشمول تعریف این ماده نیست «و سندی که قابل استناد باشد باید دارای امضا یا مهر یا محل انگشت دهنده سند باشد و الا عنوان سند نخواهد داشت». (حائری شاه باغ، شرح، ج ۹، ص ۴۷).

۲. غبن به معنی گول زدن است... و در رأیها و در اصطلاح فقها تملیک مال است به دیگری به زیادتر از قیمتش با جهل طرف... و در معنای اصطلاحی عنوان گول زدن تأثیری در تحقق آن ندارد؛ زیرا ممکن است متعاملین هر دو جاهل به قیمت باشند، در این صورت خدعه در کار نیست... (همان، ج ۳، ص ۱۶۸).

متعدد حقوقی‌اند. «استعمال» و «استفاده از اشیاء» در مفاهیم «تصرف»، «حق ارتفاق»، «عمری»، «رقبی» و... عرض وجود می‌کنند.

ارتباطهایی که نظام حقوقی با دیگر نظامهای ارزشی و علوم گوناگون برقرار می‌کند سبب می‌شود که واژگان حقوقی از اصطلاح‌نامه‌های دیگر، مانند اخلاق، اقتصاد، سیاست، ریاضی، فیزیک، زیست‌شناسی و نظایر شان، کلماتی بگیرد (اعتبار، گردش پول، بازار، نظم عمومی، سوء رفتار، حیثیات، امراض مسریه،...).

غالباً به این نکته اشاره می‌شود که برای حقوق استفاده از تعبیرهای زبانهای فنی دیگر بی‌خطر نیست. در واقع، مفاهیم و الفاظ یاد شده بیش از دیگر مفاهیم و الفاظ در برابر سخت‌گیریهای زبان حقوقی مقاومت می‌کنند و با آن که به قلمرو حقوق وارد شده‌اند، مایه‌هایی از زبان فنی و اصلی با خود دارند و احتمالاً خالی از ابهام و اجمال نیستند. تعبیرهایی چون ارزش، سرمایه، اعتبار در نظر حقوقدانان دقت و صراحت کافی ندارند.

به طور خلاصه، هنگامی که واژه‌های زبان حقوقی را دسته بندی می‌کنیم به سه نوع واژه برمی‌خوریم:

- کلماتی که از واژگان عمومی و زبان عامه مردم به عاریت گرفته می‌شود؛

- واژه‌هایی که از رشته‌های فنی دیگر اخذ می‌گردد؛

- تعبیرهایی که مخصوص رشته حقوق است.

در حقوق ایران، صرف نظر از زبان فارسی و عربی، کلماتی هم از زبانهای فرانسه و انگلیسی می‌یابیم. منشأ این کلمات بیگانه (فرانسه و انگلیسی) بیشتر لاتینی و یونانی است. برخی از واژه‌های مربوط به تأسیسهای حقوق عمومی یونانی‌اند (دموکراسی، اولیگارشی،...) و برخی دیگر از لاتینی گرفته شده‌اند (رژیم، سنا، پرسنل،...)؛ برخی از تعبیرهای مالی و تجاری هم اصلاً از زبان ایتالیایی است (بانک، آواری،^۱...) برخی

۱. اصل «آواری» «عوار» عربی است که در صحاح اللغة به «عیب» تفسیر شده است. (به نقل از حائری شاه باغ، شرح، ج ۳، ص ۱۷۴).

دیگر از واژه‌ها، مانند بودجه، چک، کمیته، از زبان انگلیسی است.

برای پالایش علمی زبان حقوقی ایران شاید راه درست این باشد که فهرستی از کلمات و تعبیرهای مأخوذ از زبانهای بیگانه تهیه شود و تا آنجا که ممکن است اصطلاحات و کلمات فارسی و عربی معمول در حقوق ایران جانشین آنها گردد، و اگر احتمالاً شمار واژه‌های بیگانه در قوانین و مقررات ایران زیاد باشد به گونه‌ای که خطر بیرون بردن زبان فارسی از حالت اصلی احساس شود - که امید است چنین نباشد - در آن صورت شاید بتوان به شورای نگهبان پیشنهاد کرد که با توجه به اصل پانزدهم قانون اساسی،^۱ در این خصوص بیندیشند و اگر متون قانونی در بردارنده واژه‌های جدید و غیر معمول و مرسوم فرنگی را مغایر با قانون اساسی نمی‌شناسند، حداقل برای اصلاح متن و نشانیدن اصطلاحات و تعبیرهای فارسی یا مأخوذ از عربی به جای واژه‌های بیگانه، مطابق روشی که دارند به مجلس شورای اسلامی تذکر بدهند.

۱-۴- ساخت واژگان حقوقی

در زبان حقوقی، قسمتی از الفاظ ناظر به عمل‌اند، مانند: ترصیف، تحدید، وصیت، عقد، بیع، قضاوت و برخی دیگر اسامی اصحاب اعمال حقوقی‌اند، مانند: شاکی، مشتکی عنه، موصی، عاقد، قاضی، متعهد، بایع و برخی دیگر معرف مؤسسات تأسیسه‌های حقوقی‌اند، مانند: دادگاه، دیوان، اقامتگاه، دادسرا. در مطالعات فنی مربوط به زبان حقوقی باید این مطلب بررسی شود که واژه‌های پایه و مشتقات و کلمات ترکیبی هر یک چه خصوصیت‌هایی دارند. از روی قاعده، واژه‌های پایه مبنای واژگان حقوقی‌اند. بررسی علمی زبان حقوقی ایران باید نسبت هر یک از این سه گروه (واژه‌های پایه، مشتق، مرکب) را روشن کند و معلوم سازد که هر کدام از این گروه‌ها در کدام بخش از حقوق و یا کدام دسته از مفاهیم (اعمال حقوقی، اصحاب اعمال حقوقی، مؤسسه‌ها، و نهادها...) بیشتر مورد استعمال دارند.

۱. در این اصل مقرر گردیده است که: «زبان و خط رسمی مشترک مردم ایران فارسی است. اسناد و مکاتبات و متون رسمی و کتب درسی باید با این زبان و خط باشد...».

در اصطلاح نامه حقوقی، نظیر زبانه‌های فنی دیگر، مجموعه‌های زوجی بسته وجود دارند، مانند: «قراردادی / قانونی»، «اسلاف / اخلاف»، «نکاح (ازدواج) / طلاق»، «ولادت / وفات»، «موصی / موصی له»، «بایع / مشتری»، «موجر / مستأجر»، «ولی / مولی علیه»، «شاکی / مشتکی عنه»، «وکیل / موکل»، «داین / مدیون»، «وارث / مورث»، «مبیع / ثمن»، «مدعی / مدعی علیه»، «جانی / مجنی علیه»، «معیر (عاریه دهنده) / مستعیر (عاریه گیرنده)»، «راهن / مرتهن»...

برخی دیگر از مجموعه‌ها باز هستند و تحولات سازمانی یا حقوقی را همراهی می‌کنند. عناوین دادگاه (کیفری، حقوقی، مدنی خاص، عمومی، اختصاصی، انقلاب...) دیوان (کشور، عدالت اداری، محاسبات، تمیز، کیفر کارمندان)، شرکت (سهامی عام / خاص، با مسؤلیت محدود، تعاونی، تضامنی، تجاری، مدنی...) از این قبیل اند. زبان حقوقی با مشکل عمده ترادف^۱، از یک سو و اشتراک^۲ و تشابه از سوی دیگر روبه روست. این مشکل باید به یاری واژگان و فرهنگ حقوقی حل شود. استفاده از فرهنگ حقوقی نه تنها برای افراد ناوارد ضرورت دارد بلکه استفاده منظم از آن به حقوقدانان ورزیده و متخصص نیز توصیه می‌شود، هم به هنگام مطالعه و هم در مقام تحریر مطالب و متون حقوقی. در حال حاضر با ورود «انفورماتیک» به قلمرو مطالعات و تحقیقات حقوقی، ضرورت تدوین فرهنگ حقوقی و تنظیم «گنج واژه» بیشتر شده است. مشخصات واژگان حقوقی را می‌توان در بحث مربوط به جمله سازی و عبارت پردازی حقوقی با تفصیل بیشتر بررسی کرد.

۱. کرایه / اجاره، بایع / فروشنده، مشتری / خریدار، نکاح / زناشویی، قرابت / خویشاوندی.
 ۲. جرح (در آیین دادرسی: جرح شاهد) / جرح (در جرایم: ضرب و جرح)؛ حبس (در وقت حبس اصل مال...) / حبس (در قانون مجازات: زندان).

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۶)

سید جلیل محمدی*

*. دادستان دادسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران.

املاک خالصه

در سلسله مقالات قبل راجع به املاک خالصه در هر دوره از تاریخ کشورمان مطالبی نوشتیم. اکنون با مرور اجمالی آن و وضع خالصه در حکومت پهلوی و قانون انحلال بنگاه خالصجات به این بخش پایان می‌دهیم.

خالصه و چگونگی آن

در لغت نامه‌ها، خالصه، چیز ویژه؛ ملکی که متعلق به دولت یا خاندان سلطنتی باشد^۱ و یا ملک دولتی^۲ تعریف شده است.

آقای مسعود کیهان در جغرافیای اقتصادی کیهان چاپ سال ۱۳۱۱ درباره خالصه می‌نویسد: خالصجات عبارتند از دهات یا مراتع و اراضی که از زمان سلطنت نادرشاه به دولت تعلق یافته و به وسیله مأمورین دولتی اداره می‌شوند. قسمتی از خالصجات سابقاً به اشخاص متفرقه منتقل و فروخته شده و امروز این قبیل ده‌ها به اسم خالصجات انتقالی در دفاتر مالیه نام برده می‌شود. تا این اواخر وضعیت این قبیل دهات غیر معلوم و مالکین به واسطه سنگینی منال^۳ دیوانی در صدد آبادی برنیامده بودند.

... اساساً خالصجات دولت با اینکه از املاک مرغوبی است نسبت به املاک اربابی و خرده مالک، خرابتر و عایداتش کمتر و همه ساله به طور کلی و به میزان معینی به اجاره واگذار شده و مستأجرین مقدار زیادی از عواید دولت را به عنوان آفت یا مخارج از بین می‌برند.

۲. لغت نامه دهخدا.

۱. فرهنگ عمید.

۳. مالیات جنسی. (فرهنگ معین)

قرائی که به اسم خالصه دولت ثبت شده، بیش از ۱۳۴۵ پارچه نمی‌باشد که از این عده ۱۷۵ پارچه در ایالت تهران و وسعت آنها هفده فرسخ مربع است. به تناسب این مقیاس وسعت کل اراضی خالصه را می‌توان به یکصد و ده فرسخ مربع تخمین نمود. این برآورد راجع به کلیه خالصجات نیست، بلکه فقط آن قسمتی از اراضی است که داخل حدود دهات می‌باشد. مثلاً در خوزستان، بنادر جنوب، قم، محلات، استرآباد، گیلان و سمنان دولت دارای اراضی وسیعی است که مربوط به خالصجات نمی‌باشد.

استاد دکتر جعفری لنگرودی در «ترمینولوژی حقوق» در خصوص خالصه چنین می‌آورد: مال غیر منقول که دولت آن را مانند یک مالک خصوصی مالک است. (در مقابل ملکی که جزء مشترکات عمومی است، مانند زمین خیابان و پارک شهر و میدانهای عمومی و نیز در مقابل اراضی ملک اختصاصی اشخاص استعمال می‌شود).^۱

تاریخچه‌ای کوتاه از خالصه

در زمان هخامنشیان، اشکانیان و ساسانیان بسیاری از اراضی متعلق به شاه بود که آنها را یا به رسم بخشش و یا به عنوان تیول به رعایای خود می‌دادند. رعایا با تصرف این زمینها (نه تملک) در ازای بهره برداری از چنین زمینی مکلف به انجام دادن خدماتی برای شاه بودند.

پس از ظهور اسلام، رهبران اسلامی با محترم شمردن حق مالکیت فردی و اجتماعی و تشویق مردم به کار زراعت یک نوع تجدید مالکیتی به وجود آمد که تا آن زمان سابقه نداشت.

در زمان خلافت عمر با نظر امام علی (ع) برای اینکه نیروهای اسلامی سرگرم آب و ملک نشوند از تقسیم اراضی میان سپاهیان خودداری شد.

در زمان خلافت امام علی (ع) زمینهایی را که به عنوان تیول در اختیار امرا و لشکریان قرار داده شده بود پس گرفته و میان مردم تقسیم نمودند.

۱. رجوع شود به تبصره دوم ماده اول قانون راجع به واگذاری زمین به تحصیل کرده‌های کشاورزی مصوب ۱۳۳۸/۱۰/۲۲.

در عهد حکومت امویان و عباسیان قسمتهای بزرگی از اراضی سرزمینهای اسلامی تیول حکام و عمال آنها شد. و تیولداری (اقطاع) در مورد اراضی عمومی (انفال و فئی‌ها)^۱ در میان سلاطین و والیان آنها رایج گردید. در زمان عباسیان دفتر مخصوصی به نام «دیوان ضیاع» برای رسیدگی به املاک خلیفه و نزدیکان وی تشکیل شد. ضیاع بر دو قسم بود: الف - ضیاع عمومی: املاک رجال و مردمان با نفوذ. ب - ضیاع سلطانی که شامل: ۱ - ضیاع خاصه که مخصوص شخص خلیفه بود. ۲ - ضیاع عباسی، که متعلق به افراد خانواده بنی عباس بود و شماره آن به ۳۳ هزار رقبه می‌رسید. ۳ - ضیاع نوبنیاد. ۴ - ضیاع فرات.

انواع تملک - علاوه بر مالکیت‌های خلفا و وابستگان آنها، از قرن سوم به بعد که خلافت بنی عباس رو به زوال گذاشت روش اقطاع (واگذاری زمین یا عواید آن به اشخاص) که به صدر اسلام مربوط می‌شد معمول گردید.

الف - اقطاع التملیک: واگذاری زمینهای بایر به اشخاص به شرط زراعت و آبادکردن که باعث پیشرفت کشاورزی و افزایش درآمد حکومت می‌شد.

ب - اقطاع الاستقلال: واگذاری زمینهای مزروعی به سپاهیان برای تامین حقوق و معاش آنها که بدین وسیله هم قدرت اقتصادی آنان زیاد می‌شد و هم موجب آبادی زمینهای مزروعی می‌گردید.

املاک خالصه در ایران بعد از اسلام - با استقلال کامل سرزمینهای اصفهان، فارس، کرمان، همدان، عراق عجم (اراک فعلی و منطقه مرکزی) و ری، دفتر «دیوانیات» منسوخ شد و به جای آن اقطاعات برقرار شد.^۲

در زمان سامانیان دیوانهای جداگانه مخصوص املاک خالصه و اوقاف به وجود آمد.

۱. غنیمت و خراج و آنچه که از دشمن بدون جنگ و از طریق تسلیم یا مصالحه و عقد و پیمان گرفته شود، اعم از زمین یا اموال. (فرهنگ عمید)
 ۲. تاریخ قم، ص ۵۳.

در عصر سلجوقیان غیر از اقطاعاتی که به سپاهیان داده می‌شد انواع دیگری از اقطاع وجود داشت که مختص به خانواده سلطنتی بود و به «ایغار»^۱ معروف بود.

خواجه نظام الملک، وزیر دانشمند آلب ارسلان سلجوقی با معمول کردن طعمه (تیولی که از محل خالصه‌های دیوانی در صدر اسلام می‌دادند) در روش اقطاع در سراسر کشور وحدت ایجاد کرد.

پس از مغولان، تا زمان حکومت صفویه متجاوز از سه قرن کشور ایران از تشکیل حکومت مرکزی و یکپارچه محروم بود.

در زمان صفویه: ۱- تیولهای معروف به «سیورغال» از محل اوقاف به خانواده‌های مذهبی بخشیده می‌شد.

۲- زمینهای خالصه دولتی که در اختیار شاه و خاندان سلطنتی بود و امور آن را وزیر پایتخت (به اصطلاح وزیر اصفهان) اداره می‌کرد. از جمله وظایف «وزیر اصفهان» جمع کردن رعایا، تکثیر زراعت، تعمیر ابنیه و قنوات و محافظت رعایا بود تا از احدی بر ایشان جور و تعدی نرود.^۲

پیشتر نوشتیم در زمان نادرشاه مقرر شد که املاک خالصه را صورت برداری و ضمن اراضی اوقافی در دفاتر ثبت اراضی موسوم به «رقبات نادری» وارد کنند.^۳ نادر امرای خود را از تحصیل آب و املاک و مال و اموال منع می‌کرد، لذا تیولداری مثل ادوار گذشته رواج نداشت.

دوران حکومت زندیه، کوتاه بود ولی نسبت به سر و سامان دادن امور کشاورزی و آبادی ولایات و نوازش رعیت، فرمان کریم‌خان زند در سال ۱۱۷۷ ه‍.ق به مناسبت انتصاب نجفقلی خان به مقام بیگلربیگی تبریز شایان ذکر است.

در حکومت قاجاریه - بعد از پادشاهی آغامحمدخان جانشینان او علاوه بر واگذاری اراضی وسیعی به عنوان تیول، زمینهای خالصه را در ازای حقوق و مواجب به

۱. ایغار، زمینی بود که از مالیات معافیت کلی داشت و یا مشمول پرداخت مالیات جزئی می‌شد.

۲. تذکره الملوک، ص ۴۴ و ۴۶.

۳. انصاری، تاریخ اصفهان، ص ۷۷ و ۸۰.

حکام و نزدیکان خود واگذار می‌کردند.

در زمان ناصرالدین شاه علاوه بر مزارع و اراضی خالصه که از زمانهای گذشته وجود داشت، بسیاری از املاک و اراضی اشخاص در برابر بدهی یا عدم اجرای تعهد، برای آباد کردن به تصرف دولت درآمد و به نام «خالصه جات ضبطی» در دفاتر دیوان ثبت شد. و بعدها برای ممیزی مالیات زمینهای خالصه بر دو بخش تقسیم گردید:

۱- خالصجات وقفی.

۲- خالصجات اربابی.^۱

در زمان مظفرالدین شاه به او پیشنهاد کردند که تمام زمینهای اطراف اصفهان را خالصه اعلام کند. هدف از این کار فروش املاک مزبور بود. از این رو با استفاده از دفاتر ثبت املاک نادر شاه (رقبات نادری) بسیاری از املاک به نام دولت ضبط شد و با این اقدامات، زمینهای خالصه به انواع زیر تقسیم گردید:

۱- املاک دیوانی یا خالصه حقیقی که در دست مباشران دیوان بود و به وسیله آنها مستقیماً زراعت می‌شد یا به دهقانان اجاره می‌دادند.

۲- املاک ضبطی که به علت شورش صاحبانش، موقتاً برای تنبیه آنان از طرف دیوان ضبط شده بود.^۲

۳- املاک انتقالی.

۴- املاک ثبتی یا املاکی که هرگز در دست دیوان نبود، اما در صورت ناقص «رقبات نادری» به نام دیوان ثبت شده بود.

همان طوری که قبلاً نوشتیم فروش املاک خالصه بنا به عللی چون: ضعف مدیریت و نداشتن توانایی لازم حکومت در اداره امور آن و نیاز شدید و فوری شاهان قاجار به پول نقد برای اولین بار از زمان ناصرالدین شاه آغاز و تا پایان حکومت مظفرالدین شاه ادامه داشت.

۱. انصاری، تاریخ اصفهان، تهران، ۱۳۲۲، ص ۵۰ و ۵۲.

۲. همان کتاب، ص ۷۶ و ۷۷.

با اعلام مشروطیت در سال ۱۳۲۴ هـ.ق و تدوین قانون اساسی، یکی از اقدامات مجلس شورای ملی در سال ۱۳۲۵ هـ.ق تعیین انجمنی برای بررسی و مطالعه در موضوع اصلاحات اقتصادی بود که با مسأله زمین کاملاً مربوط می‌شد، و آن لغو تیولداری بود.

اوضاع خالصه در حکومت پهلوی - در حکومت رضا شاه علاوه بر خالصجات باقیمانده از دوران قاجاریه املاک خالصه یا خالصه رضا خان و عمّال او و دربار هم به آن اضافه شد. بسیاری از این خالصه‌ها مربوط به یاغیان و متمردین از حکومت مرکزی بود که در سالهای اول زمامداری رضا خان مصادره و ضبط شده بود.

در سال ۱۳۱۰ هـ.ش قانونی راجع به مستغلات انتقالی از تصویب مجلس شورای ملی گذشت که اجازه می‌داد اشخاص، خالصه‌های انتقالی یعنی آنهایی را که دولت در ازای بدهی مالیاتی یا به قیمت مناسب خریداری کرده بود، بخرند. به موجب مقررات این قانون متصرفان این خالصه‌ها می‌توانستند املاک خالصه متصرفی را بخرند.

در سال ۱۳۱۱ «قانون اجازه فروش املاک خالصه واقع در پل ذهاب» برای ده نشین کردن طوایف آن حدود به تصویب رسید و به موجب آن املاک خالصه آن منطقه به قطعات کوچک به فروش رفت. نظیر همین کار در لرستان، آذربایجان و سایر ولایات برای اسکان عشایر صورت گرفت.

در سال ۱۳۲۲ شمسی به موجب آیین نامه^۱ شماره $\frac{۱۳۱/۱}{۲۲/۱/۱۹}$ که از طرف دکتر میلیسپو^۲ رئیس کل دارایی صادر شد «اداره کل بهره برداری و خالصه و املاک واگذاری» مأمور بهره برداری املاک اختصاصی رضا شاه اعلام شده بود.

۱. لغت نامه هخدا.

۲. مستشار آمریکایی که به موجب قانون در امور عالی ایران دارای اختیارات نامحدودی شده بود.

وظایف این دستگاه عبارت بود از:

- ۱- تهیه و تنظیم و نگاهداری دفاتر جزء جمع از کلیه خالصجات کشور و املاک واگذاری.
 - ۲- تهیه و تنظیم دفاتر مخصوص برای ثبت اوراق اجاره نامه.
 - ۳- جمع آوری محصول املاکی که امانی عمل می‌شود و وصول اجاره بهای املاک اجاره‌ای.
 - ۴- ایجاد قنات و سد بندی و به طور کلی مراقبت در اداره و توسعه آبیاری املاک خالصه و یا املاک واگذاری.
 - ۵- مراقبت و مساعدت در کارهای مربوط به کشاورزان و زارعین املاک مزروعی.
 - ۶- تهیه و تنظیم آیین نامه‌های عمران و بهره برداری املاک.
 - ۷- دریافت زمین بها و آب بهای آبها و هرگونه حقی که دولت از آبها یا زمینها دریافت می‌نماید.
 - ۸- نگاهداری و بهره برداری از مراتع مربوط به واگذاری و خالصجات و جنگلهای عمومی.
 - ۹- تقسیم اراضی خالصه بین رعایا.
 - ۱۰- انجام تشریفات راجع به فروش خالصجات و خریداری اراضی و املاک برای دولت.
 - ۱۱- نگاهداری باغهای دولتی و باغهای سلطنتی.
 - ۱۲- حفظ ماشینهای فلاحتی و استفاده از آنها.
 - ۱۳- نگاهداری خانه‌های روستایی.
 - ۱۴- مراقبت از حال دهقانان و کوشش در بالا بردن سطح زندگی آنان.
- ضمناً رئیس «اداره کل امور حقوقی و رسیدگی و تصفیه املاک واگذاری» موظف شد که مقدمات تثبیت املاک دولت و اخذ سند مالکیت از اداره کل ثبت را آماده سازد.
- در سال ۱۳۱۲ قانون دیگری موسوم به «قانون راجع به فروش خالصجات و

قرضه‌های فلاحتی و صنعتی» به تصویب مجلس رسید که بر اساس آن دولت اجازه داشت املاک خالصه «باستثنای خالصجات مزروعی حوزه تهران» میان‌دو آب و بخشی از خالصجات سیستان و بلوچستان، پشت کوه لرستان، سواحل و بنادر خلیج فارس که با مردم مشترک است بفروشد. قانون «اجازه فروش خالصجات اطراف تهران» در سال ۱۳۱۶ هجری تصویب شد.

هدف از فروش خالصجات به مردم

۱- فارغ ساختن دولت از مسؤولیت زمین‌داری و اداره امور آن.
۲- کسب و افزایش درآمد دولت و پیشرفت کشاورزی.
۳- اجرای سیاست رضا شاه در مورد اسکان عشایر و ایلات.
املاک خالصه رضا شاه و دربار شامل رقباتی بود که در بدو حکومت پهلوی در برابر بدهی‌های معوقه مالیاتی و یا از یاغیان توقیف و مصادره شده بود. پاره‌ای هم اسماً خریداری و یا پیشکشی بود. قسمت اعظم املاک سلطنتی در مازندران بود.
در سال ۱۳۲۵ برابر تصویب نامه اصلاحی، بانک کشاورزی مجاز شد که املاک خالصه مصوبه را بین رعایا تقسیم کند و این کار را برحسب وضع محلی با در نظر گرفتن اصول کشت و آیش بندی و آبیاری و مرغوبیت زمین به انجام رساند و قطعاتی را که بدین گونه تقسیم می‌شود به تصرف کشاورزان محلی بدهد و صورت اراضی را به وسیله وزارت کشاورزی برای انتقال قطعی به زارعین و تقاضای صدور سند مالکیت به وزارت دارایی بفرستد.

پایان خالصجات - در تیر ماه ۱۳۴۶ قانون انحلال بنگاه خالصجات از تصویب مجلس گذشت. به موجب ماده یک این قانون، از تاریخ تصویب قانون مذکور بنگاه خالصجات منحل گردید و کارمندان و دستگاه اداری آن ضمیمه سازمان اصلاحات ارضی کل کشور شد.

کلیه دهات و باغها و مزارع و اراضی مزروعی مسلوب المنفعه و بایر و کویری و باتلاقی متعلق به خالصه و همچنین عرصه و اعیان احداثی اشخاص در املاک خالصه

واقع در محدوده شهرها با کلیه حقوق و دعاوی بنگاه خالصجات به سازمان اصلاحات اراضی کل کشور واگذار گردید.

بر اساس ماده ۳ قانون مرقوم، سازمان اصلاحات ارضی کل کشور مکلف شد در خصوص واگذاری دهات و مزارع خالصه برابر مقررات اصلاحات ارضی عمل نموده و نسبت به عرصه اعیان اشخاص که در قوانین اصلاحات ارضی حکم خاصی برای آن نباشد توسط کمیسیون سه نفری مخصوص، ارزیابی و به صاحب اعیان به اقساط ده ساله بفروشد.

برابر ماده ۸ همین قانون، کلیه معادن و آبهای معدنی خالصه اعم از اینکه سند مالکیت آنها به نام دولت صادر شده یا نشده باشد، باستثنای معادنی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به ملکیت دولت درآمده با کلیه مطالبات و دعاوی مربوط به آن به وزارت اقتصاد وقت واگذار گردید تا وزارت مذکور نسبت به بهره برداری از آنها طبق مقررات مربوطه اقدام نماید.

اما در مورد دهات و اراضی مزروعی که در قبال بدهی مالیاتی و غیر مالیاتی به ملکیت دولت و یا مؤسسات دولتی درآمده بود و یا بعداً درمی آمد، به سازمان اصلاحات ارضی اجازه داده شده بود که برابر قانون اصلاحات ارضی فروخته شود و وجوه حاصل از فروش آن از طریق خزانه داری کل به حساب وزارتخانه یا مؤسسه دولتی ذی ربط منظور گردد.^۱

در این قانون کلیه اراضی و املاک خالصه از جمله: مسلوب المنفعه، بایر، کویری و باتلاقی یا اراضی و باغات و قناتها و منابع آبی و مستغلات احدائی اشخاص در اراضی خالصه، همچنین ابنیه قدیمی و نحوه استفاده از آنها برای رفع نیازمندیها و ایجاد تأسیسات اتحادیه‌های تعاونی تعیین و پیش بینیهای لازم صورت گرفته است.

تبصره ۱ ماده ۵ این قانون سازمان اصلاحات ارضی را مکلف کرده از اراضی دولتی ای که به وسیله دولت آباد شده و همچنین از دهات مسلوب المنفعه یا اراضی

۱. تبصره ۲ ماده ۳ قانون انحلال بنگاه خالصجات، ۱۳۴۶.

بایری که در دهات خالصه یا سایر قُرایی که در اجرای اصلاحات ارضی به دولت منتقل شده به اشخاص مطلع در امر کشاورزی واگذار نماید.

در ماده ۷ این قانون تعیین تکلیف اراضی غیر مزروعی و عرصه اعیان احدائی از طرف اشخاص در اراضی خالصه و باغات و مستغلات خالصه و منابع آب واقع در محدوده شهرها و یا متصل به شهرها تا شعاع معینی به عهده کمیسیون متشکل از نمایندگان وزارت کشور، آبادانی و مسکن و سازمان اصلاحات ارضی کشور محول گردیده است.

فعالیت تجاری در اماکن مسکونی

غلامرضا کامیار

اشاره:

تنظیم و تنسيق امور مربوط به شهر، موجب محدودیت در بهره برداری از ساختمان می شود.

نیز تجمع فعالیتهای تجاری در مناطق مسکونی مشکلات عدیده ای را ایجاد می کند که قانون شهرداری برای مقابله با این امر، ضمانت اجرای خاصی را پیش بینی کرده است. در این مقاله تلاش شده است مبانی قانونی مربوط به این موضوع و مسائل مرتبط با تخلف کاربری مورد تحلیل و بررسی قرار گیرد. رؤوس مطالب مورد بحث عبارتند از: مقدمه، فصل اول: تعاریف و مفاهیم عمومی، فصل دوم: مبانی قانونی محدودیتهای ناشی از کاربری ساختمان، فصل سوم: وضعیت مشاغل خاص (دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق، وکالت و...)، فصل چهارم: بزه تغییر کاربری، خاتمه و نتیجه گیری.

مقدمه

قرابت «محدودیت» و «شهر نشینی و شهر سازی» امر جدیدی نیست.^۱ و زندگی در شهر نیز بدون وجود قوانین و مقرراتی که روابط شهروندان و شهر را به دقت تنظیم نماید، امکان پذیر نمی‌نماید. قسمت عمده‌ای از این قوانین مربوط به ساختمانها و نحوه بهره برداری از آن است.

مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، کلیه مالکین املاک و اراضی واقع در شهر مکلفند قبل از هر گونه عملیات ساختمانی از شهرداری محل، پروانه ساختمان اخذ نمایند و براساس تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، شهرداریها مکلفند نوع استفاده از ساختمان را در پروانه‌های صادره قید نمایند. و مستمراً نظارت نمایند تا تخلفی از نحوه استفاده از ساختمان صورت نپذیرد.

قانون شهرداری تغییر در نحوه استفاده از ساختمان و نقض ضوابط مربوط به

۱. به عقیده ما، شهر سازی از ابتدا تحت تاثیر دو عامل محدود کننده قرار داشته است: الف) عوامل طبیعی، ب) عوامل غیر طبیعی و یا انسانی. گرما، سرما، توفان، باران و برف در نوع معماری و جهت و گسترش شهر تاثیر داشته است به عنوان مثال شهر کرمان (که از شهرهای قدیمی می‌باشد) شرقی و غربی است و توفانی در این شهر می‌وزد که توفان سیاه نام دارد که اگر شهر جهت دیگری داشت خانه غیر قابل استفاده می‌شد (پیرنیا، استاد محمد کریم، خانه ایرانی، مجله آبادی، شماره ۲۳، ص ۵). علاوه بر این، پاره‌ای عوامل انسانی مانند خطر هجوم اقوام و ملل موجب محصور شدن شهر می‌گردید و به این وسیله امکان گسترش شهر از بین می‌رفت این نیز در آغاز امر مانع از غلو کردن در امر بناها بوده و اسراف در این راه را بی آنکه جانب میانه روی مراعات شود روا نمی‌دانست (ابن خلدون، عبدالرحمن، مقدمه ابن خلدون، ترجمه محمد پروین گنابادی، ج ۲، ص ۷۰۸) قرآن کریم اذیت مؤمن را منع نمود (سوره احزاب، آیه ۵۸) و سنت پیامبر(ص) با جعل قاعده لاضرر، راه اضرار به دیگران را به هر شکل ولو به صورت ساختمان مرتفع که موجب حبس هوای خانه همسایه شود ممنوع کرد.

کاربری را ممنوع نموده و کمیسیون ماده ۱۰۰، شهرداری را مرجع رسیدگی به این گونه تخلفات دانسته است. مأمورین شهرداری براساس رای کمیسیون نسبت به تعطیل واحدهای تجارتهای ای که در اماکن مسکونی ایجاد می‌شوند اقدام می‌کنند، و چنانچه کسی عالماً از محل تعطیل شده استفاده نماید به مجازات حبس محکوم می‌گردد. البته قانونگذار پاره‌ای از مشاغل خاص را از الزام به رعایت کاربری معاف نموده و به دارندگان این مشاغل اجازه داده است که از اماکن مسکونی استفاده غیر مسکونی نمایند. در ادامه به این مشاغل اشاره خواهیم کرد.

فصل اول: تعاریف و مفاهیم عمومی

تعریف، موجب شناخت است و شناخت، مانع اختلاف. بی شک بدون تعریف واژه‌ها و الفاظ موضوع مورد بحث، حصول اطمینان از حسن انتقال مفاهیم و اقناع خواننده امری محتمل خواهد بود. پس ضرورت دارد کلماتی که به کرات در متن مورد استفاده قرار می‌گیرند به دقت تعریف شوند.

۱- تعریف شهر

کلمه «شهر» یا «مدینه» در بسیاری از کشورهای جهان از کلمات یونانی و رومی اتخاذ گردیده که معانی آن کلمات «تمدن» و «مقررات» بوده است. بدین ترتیب شهر به جایی اطلاق می‌شده است که در آن جا تمدن و مقررات بر توحش و خشونت غلبه داشته است.^۱

مطابق قانون تقسیمات کشوری، شهر محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل دارای سیمایی با ویژگیهای خاص خود بوده، به طوری که اکثریت ساکنین دائمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیتهای اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی،

۱. پاسخهایی به خشونت، گزارش کمیته مأمور مطالعه در امر خشونت و بزهکاری (فرانسه)، ترجمه دکتر مرتضی محسنی، ص ۱۱۵.

اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ده هزار نفر جمعیت باشد.^۱ اداره امور شهر با شهرداری است و شهردار مدیر شهرداری و شهر است که برای یک دوره چهار ساله توسط شورای اسلامی شهر انتخاب می‌شود.

۲- تعریف کاربری و طرحهای شهری

نوع و نحوه استفاده از زمین و ساختمان که در طرحهای شهری و پروانه‌های صادره از شهرداری لحاظ می‌گردد، کاربری نامیده می‌شود و طراحی شهری، روند منطقی شکل دادن به فرم کالبدی شهر است.^۲ طرحهای شهری به سه دسته (طرحهای جامع،^۳ هادی^۴ و تفصیلی)^۵ تقسیم بندی می‌شوند.

۱. ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵.
 ۲. بحرینی، دکتر حسین، مبانی طراحی شهری، در سنانه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبای تهران، به نقل از Sanfrancisco urban design stady، کتاب سبز، راهنمای شهرداریها، ج ۱ (شهرسازی)، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی وزارت کشور، ص ۶۷.
 ۳. طرح جامع شهر عبارت از طرحی است بلند مدت که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری، کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهر و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل و مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بناهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود. (اداره کل برنامه‌ریزی و طرحهای شهر سازی شهرداری تهران - اظهار نظر طرح تفصیلی و تعیین ابعاد بر و کف - ص ۱۱).

۴. طرح هادی طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حلهای کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند تهیه می‌گردد.
 (بند ۴ ماده ۱ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهر سازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۶ تیر ۱۳۵۲).

۵. طرح تفصیلی چنانکه از عنوان آن پیداست حاوی جزئیاتی است که در طرح جامع شهری، به صورتی کلی تر پرداخته شده است، برای نمونه در طرحهای جامع، مسیر شبکه‌های اصلی صرفاً به صورت شماتیک ترسیم می‌شوند و شبکه‌های فرعی مشخص نشده‌اند. در حالی که در طرحهای تفصیلی، مسیر شبکه‌ها به دقت و با رعایت اصول ترسیم می‌شوند. به گفته دیگر این طرحها صرفاً طرحهای جامع بزرگ شده در مقیاس ۱:۲۰۰۰ هستند که جزئیات نیز در آنها نشان داده شده است.

۳- تعریف واحدهای تجاری و اداری

محلّی که در آن تاجر^۱ یا کاسب یا پیشه‌ور، به فعالیت تجاری یا کسبی اشتغال دارد مکان تجاری محسوب می‌شود. مطابق دستورالعمل شماره ۲۴۱۵۰/۱/۳- وزارت کشور، ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ واحد تجاری عبارت است از کلیه ساختمانهایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده یا در آنها واحدهای صنعتی تحت پوشش قانون نظام صنفی یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشد.

براساس همین دستورالعمل واحدهای اداری عبارتند از کلیه ساختمانهای دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی. بدیهی است که سایر ساختمانهایی که از شمول ساختمانهای تجاری- مسکونی و صنعتی خارج باشند مشمول تعریف «واحد اداری» می‌شوند.

۴- تعریف واحدهای مسکونی

کلیه واحدهایی که به منظور اسکان دائم یا موقت اشخاص ایجاد می‌شوند و از نظر ترکیب بنا، دارای سیمایی خاص (اتاق، آشپزخانه، سرویس و...) هستند واحد مسکونی نامیده می‌شوند. قصد سازنده و نحوه بهره‌برداری فعلی از ارکان تعریف نیست.

• هنگام تهیه طرح تفصیلی چنانچه لازم باشد وضع موجود شهر (بویژه در زمینه مالکیت زمین) به تفصیل مطالعه شود. (مهندسین مشاور شارمند- شیوه‌های تحقیق در طرحهای توسعه شهری، ج ۱، بررسی تجارت تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری در جهان، ص ۳۴-۳۵).

۱. مطابق ماده ۲ قانون تجارت، تاجر کسی است که شغل معمولی خود را معاملات تجاری قرار دهد. کسبه جزء از نظر قانون تجارت تاجر محسوب می‌شوند. منتهی چون این گونه اشخاص دارای سواد نبوده و تجارت آنان محدود و مختصر است. قانون آنها را از الزامات زیادی که برای تاجر پیش بینی نموده است، معاف ساخته است. ماده ۱۹ قانون تجارت تشخیص کسبه جزء را موکول به آیین نامه‌ای نموده است که وزارت دادگستری باید تهیه نماید. آیین نامه مزبور در تاریخ ۵ خرداد ۱۳۱۱ به تصویب رسید. کسبه جزء را به شرح ذیل معین کرده است:

۱- کسانی که فروش سالیانه آنها از ۱۲۰۰۰ ریال تجاوز نکند.

۲- شوfer، گاری چی و مکاری از هر قبیل.

۳- سایر متصدیان حمل و نقل به شرطی که عایدی سالیانه آنها از ۱۲۰۰۰ ریال تجاوز نکند. (ستوده تهرانی، دکتر حسن، حقوق تجارت، ج ۱، ص ۴۱).

فصل دوم: مبانی قانونی محدودیتهای ناشی از کاربری ساختمان

به موجب تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها:

«شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده است مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب و پیشه یا تجارت دایر شود، شهر، دارای مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر، با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند. این تصمیم به وسیله مأمورین شهرداری اجرامی شود...»

در این بند دو قید بسیار مهم وجود دارد که این دو منشاء تفاسیر گوناگون می‌شود: اول، اینکه شهر نقشه جامع داشته باشد، دوم، اینکه بر خلاف مندرجات پروانه در منطقه غیر تجاری محل کسب و پیشه یا تجارت دایر شود.

حال سوال آن است که اگر شهرداری «طرح هادی» باشد یا اینکه در منطقه غیر تجاری، محل اداری دایر شود، آیا مورد مشمول این بند خواهد شد؟ در این خصوص سه نظریه متفاوت قابل طرح است:

نظریه اول: شهرداری به هنگام صدور پروانه مطابق با طرحهای شهری، نوع استفاده از ساختمان را بیان می‌دارد. این تعیین موجب نوعی تکلیف می‌شود، به این معنی که حق تغییر نحوه استفاده از مالک یا مستأجر ساقط می‌شود. طرحهای جامع و هادی منشأ این تکلیف هستند. بنابراین صرف اشاره به نقشه جامع خصوصیتی ندارد. در مورد دایر کردن محل تجاری در منطقه غیر تجاری، قانونگذار به نوع شایع و غالب تخلف کاربری اشاره نموده است، و این اشاره مانع از توسعه دایره شمول این بند و تسری حکم آن به موارد غیر منصوص نیست، بنابراین استفاده اداری از محل مسکونی نیز مشمول این بند است.

نظریه دوم: حکم مندرج در این بند، خلاف اصل تسلیط^۱ است؛ بنابراین اعمال قیاس و تفسیر موسّع از آن با اصول حقوقی سازگاری ندارد. قانونگذار در مقام بیان با هیچ مانعی رو به رو نبوده است و ذکر عبارت «نقشه جامع» و «دایر کردن محل کسب و پیشه و تجارت در منطقه غیر تجاری» بدون دلیل نبوده است و بی شک اگر مقصود غیر از این موارد بوده، به صراحت به آن اشاره می‌شد، ضمن اینکه صدر این بند منشاء حکم کیفری ذیل آن است. اصل برائت، اصل تفسیر قوانین کیفری به نفع متهم مانع از تفسیر موسع است، در این مقام تفسیر موسع، خلاف مقصود قانونگذار و سبب دخول موارد غیر منظور است.

نظریه سوم: این نظریه بر این پایه استوار است که باید بین دو مورد سؤال، قایل به تفکیک شویم، به این معنا که وجود نقشه جامع برای شهرهای مشمول این بند ضروری است. نقشه جامع از ثبات و دوام برخوردار است و تغییرات آن محدود به موارد استثنایی است. این نقشه مربوط به شهرهایی است که طرحهای کوتاه مدت را تجربه کرده‌اند و تغییرات کاربری مورد نیاز در آنها صورت گرفته است. بنابراین، در این شهرها نوعی الزام مضاعف در رعایت کاربری ایجاد می‌گردد.

در مورد قسمت دوم سؤال می‌توان گفت: ذکر عبارت «دایر کردن محل تجاری در منطقه غیر تجاری» ویژگی خاصی نداشته و قانونگذار نوع غالب کاربری را بیان کرده است. بنابراین استفاده اداری از محل غیر تجاری نیز مشمول این بند است.

برای اعمال تبصره مورد بحث، رعایت نکات و ترتیبات ذیل ضروری است:

الف) تخلف کاربری اختصاص به مالک ندارد، بلکه مستأجر و هر شخص دیگری را که از ساختمان منتفع می‌شود، در برمی‌گیرد.

ب) رعایت دو مهلت الزامی است:

۱- اعطای مهلت مناسب به مالک یا منتفع برای تعطیل محل (حداکثر این مدت دو

۱. «ان الناس مسلطون علی اموالهم» الروایة المعروفة المشهورة فی السن الفقهاء، المرسله عن النبی، مکارم شیرازی، حضرت آیت ... ناصر، القواعد الفقهیه، ج ۲، ص ۲۱.

ماه است).

۲- صدور رای ظرف مدت یک ماه.

ج) رأیی که توسط کمیسیون ماده ۱ صادر شده است توسط مأمورین شهرداری اجرامی شود، اجرا غالباً به صورت پلمپ محل تجاری است. به عقیده ما احداث دیوار در مقابل در ورودی اماکن مسکونی قانونی نیست، زیرا تعطیل کسب نباید به گونه‌ای باشد که موجب ضرری بیش از تعطیلی گردد.

د) در صورتی که محل قبل از تاریخ لازم‌الاجرا شدن تبصره فوق ۱۳۵۲/۵/۳۱ مورد استفاده تجاری یا اداری بوده از شمول تبصره فوق خارج است.

در خاتمه این مبحث، ذکر این نکته ضروری است که در مورد احداث بنای بدون پروانه با کاربری تجاری یا صنعتی در محله‌های مسکونی صدور رای به اخذ جریمه از طرف کمیسیون، مجوز تغییر کاربری بنای احداثی نمی‌باشد. بلکه در ثانی باید مطابق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری عمل شود.^۲

فصل سوم:

وضعیت مشاغل خاص (دفتر اسناد رسمی، دفتر ازدواج و طلاق، وکالت و...)

به موجب تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.

اطباء، وکلا، مهندسين، سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و ارباب جراید و روزنامه‌ها دارای ارزشمندترین مشاغل اجتماعی هستند که به واسطه خدمت ایشان عدالت و قانونمندی گسترش می‌یابد، حقوق اشخاص تضمین می‌گردد، بهداشت و

۱. نمایندگان وزارت کشور، دادگستری و شورای اسلامی شهر اعضای کمیسیون ماده ۱۰۰ هستند.

۲. نظریه شماره ۲/۸۸۴ مورخه ۲/۱۰/۱۳۷۶ اداره حقوقی قوه قضائیه منتشره در مجله حقوقی دادگستری، شماره ۲۲، بهار ۱۳۷۷.

سلامتی به جامعه اهدا می‌گردد، شهرها و محلات به صورت موزون و متناسب گسترش می‌یابد، خانواده دوام و بقا می‌یابد و روابط بر مبنای شرع و اخلاق تنظیم می‌گردد. بنابراین پیش از آنکه صاحبان این حرف‌نیازمند جامعه باشند، جامعه به خدمت ایشان نیاز دارد، اگرچه در نتیجه فعالیت صاحبان این مشاغل سود و منفعتی نیز حاصل می‌گردد، اما در پس این ظاهر، اهداف مقدس و والایی نهفته است. تلاشی که یک پزشک برای نجات جان یک بیمار صورت می‌دهد، نه برای کسب منفعت و عوض که برای اقناع وجدان و تعهد اخلاقی است اندیشه و وجدان و تعهد، خمیرمایه این گونه حرف‌است پس نباید به صاحبان این گونه حرف‌به دیده تاجر و کاسب نگریست. خود ایشان نیز از این انتساب ابا دارند.

به هر حال، باستثنای مطب پزشکان و محل دفاتر روزنامه و مجله^۱ که استفاده از امکان استیجاری مسکونی نیز برای فعالیت صاحبان این حرفه بلامانع است، به موجب منطوق صریح تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، مباشرت مالک، شرط استفاده از مزیت تغییر کاربری است.

مالک، کسی است که نسبت به اشیا و اموال تحت مالکیت خود حق انحاء تصرفات و انتفاعات را دارد. در مورد ساختمانها و اراضی‌ای که مشمول مقررات ثبت اجباری اسناد قرار دارند، ارایه سند رسمی مالکیت،^۲ به عنوان مدرک مالکیت ضروری است،

۱. ماده واحده قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۴/۱۰/۲۰ مجلس شورای اسلامی بیان می‌دارد: «فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف‌وابسته در ساختمانهای مسکونی و تجاری ملکی و استیجاری بلامانع است». همچنین ماده واحده قانون محل دفاتر روزنامه و مجله مصوب ۱۳۷۷/۲/۱۳ مجلس شورای اسلامی بیان می‌دارد: «تأسیس مطبوعات موضوع ماده ۱ قانون مطبوعات مصوب ۱۳۶۴/۲/۲۲ و نیز فعالیت شغلی صاحبان روزنامه‌ها و مجله‌ها در واحد مسکونی مستقل و یا مجتمعی که به طور کامل در اختیار روزنامه و مجله قرار گیرد و همچنین ساختمانهای اداری و تجاری و استیجاری بلامانع است.»

۲. سند مالکیت به طور صریح در قانون ثبت یا آیین نامه آن تعریف نشده ولی از ماده ۲۱ قانون ثبت تعریف آن استفاده می‌شود و عبارت است از «سندی که اداره ثبت مطابق ثبت دفتر املاک تهیه و به مالک یا قائم مقام او تسلیم می‌نماید (شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۱۳۴)».

پس برای انتفاع از این حق انحصاری وجود دو شرط ضروری است:
الف) مباشرت مالک در استفاده.

ب) ارایه سند مالکیت رسمی.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری طی رأی شماره $\frac{۱۶۵/۷۲/۰}{۱۳۷۳/۲/۲۹}$ در این رابطه بیان داشته است: «سیاق عبارات تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در باب عدم جواز تخطی از مندرجات پروانه ساختمانی و دایر کردن محل کسب و پیشه یا تجارت در محل غیر تجاری توسط مالک یا مستأجر به صراحت منطوق قسمت آخر تبصره مذکور که مقرر داشته: «دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله، دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود» مفید اختصاص حکم اخیرالذکر مقنن به مالک و مباشرت مستقیم او در استفاده از حق مذکور است.

مسأله ایجاد مزاحمت توسط مشاغل خاص یکی از مسائل مهم مربوط به دارندگان این گونه مشاغل است. مطابق بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری^۱، شهرداری می‌تواند نسبت به جلوگیری از مشاغلی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا می‌کند، اقدام نماید. حال سؤال این است که آیا این بند شامل مشاغل خاصی که در اماکن مسکونی دایر است می‌شود یا خیر؟

شاید گمان شود که بند مرقوم انحصاراً ناظر به مشاغلی است که بالطبع ایجاد مزاحمت می‌کنند، از قبیل کوره‌های آجرپزی، گاراژها و کارگاهها، مراکز دامداری، اصطبل چارپایان و مراکزی که مواد محترقه می‌سازند، اما از دقت در مفاد این بند بویژه

۱. بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری در مقام بیان وظایف شهرداری بیان می‌دارد: «جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرها است. شهرداری مکلف است از تأسیس کارخانه‌ها، کارگاهها، گاراژهای عمومی، تعمیرگاهها و دکانها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و چارپایان و مراکز دامداری و به طور کلی تمام مشاغل و کسبهایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کنند یا تولید دود و یا عفونت یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند...».

قید «... بطور کلی تمام مشاغل و کسبهایی که ایجاد مزاحمت می‌کنند...» این معنا استنباط می‌گردد که مشاغل خاص وکالت، طبابت، سردفتری اسناد رسمی، ازدواج و طلاق، دفتر مهندسی و دفتر روزنامه و مجله مشمول حکم بند موصوف هستند، بنابراین شهرداری می‌تواند با رعایت تبصره همین بند با دادن مهلت مناسب نسبت به تعطیل این گونه مشاغل اقدام نماید.

علاوه بر استدلال حقوقی فوق، نباید فراموش کرد که مسکن محل آسایش و آرامش است و یکی از وظایف عمده شهرداریها تأمین رفاه شهروندان است. این که قانون شهرداری ایجاد پاره‌ای مشاغل خاص را در اماکن مسکونی تجویز نموده است، به معنای آن نیست که حتی در صورت ایجاد مزاحمت نیز این تجویز ادامه دارد.

چگونه می‌توان در آپارتمانی که یک واحد آن به محل طبابت اختصاص یافته است و به طور مستمر محل آمد و شد بیماران و ناله‌های گاه و بیگاه آنان است، زندگی نمود. قاعده جمع حقوق و جمع مواد ایجاب می‌کند که استفاده از محل مسکونی جهت مشاغل خاص مقید به قید عدم مزاحمت باشد.^۱

۱. در دستورالعملهای ابلاغی به شهرداری تهران در خصوص نحوه فعالیت پزشکان و حرف وابسته در مجتمعهای مسکونی، حقوق همسایگان به نحو صحیحی تضمین شده است. برای مطالعه رجوع نمایید به ملاک عمل، صدور پروانه ساختمانی، مجموعه ضوابط و مقررات و بخشنامه‌ها تا دی ماه ۱۳۷۶، ص ۱۴۰ تا ۱۴۱، اداره حقوقی قوه قضاییه طی نظریه مشورتی شماره ۷/۴۶۷۸ مورخه ۱۳۶۱/۸/۳۰ مزاحمت دفترخانه اسناد رسمی را قابل طرح در کمیسیون موضوع بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری نمی‌داند. مشروح نظریه از این قرار است: با توجه به بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری اختیار شهرداریها برای جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین گردد و به طور کلی تمام مشاغل و کسبهایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا می‌کنند و مخالف اصول بهداشت در شهرها است با توجه به مثالهایی که در این بند زده شده است شامل دفترخانه‌های اسناد رسمی نمی‌گردد و به نظر نمی‌رسد که موضوع سوال قابل طرح در کمیسیون موضوع بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری باشد.

فصل چهارم: بزه تغییر کاربری

تحقق بزه تغییر کاربری، فرع بر تصمیمات نهاد شبه قضایی کمیسیون ماده ۱۰۰ است. به عبارت دیگر، پس از آنکه محل مورد استفاده تجاری به موجب رأی کمیسیون تعطیل شد، هیچ کس حق استفاده تجاری از آن را ندارد. تعدی از این امر جرم محسوب می‌شود. برای تحقق این جرم وجود عناصر سه گانه مادی، معنوی و قانونی ضروری است.

قسمت ذیل تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری عنصر قانونی این جرم را تشکیل می‌دهد.^۱ شاید گمان شود با تصویب ماده ۵۴۳ قانون مجازات اسلامی که مؤخر از قانون شهرداری است، تبصره مورد بحث، منسوخ شده و قابلیت اجرایی ندارد. ماده مرقوم بیان می‌دارد: «هرگاه محلی یا چیزی بر حسب امر مقامات صالحه رسمی محل مهر یا پلمپ شده باشد و کسی عالماً و عامداً آن را بشکند یا محو نماید یا عملی مرتکب شود که در حکم محو یا شکستن پلمپ تلقی شود، مرتکب به حبس از سه ماه تا دو سال محکوم خواهد شد». ولی عقیده نسخ مردود است، زیرا تبصره مورد بحث مبین حکم خاصی است که عام مؤخر قدرت نسخ آن را ندارد.

علاوه بر این، صرف استفاده مجدد از محل تعطیل شده جرم محسوب نمی‌شود. عنصر مادی این جرم عبارت است از: فعل مثبت مرتکب دایر بر فک پلمپ یا برداشتن مانع و استفاده از محلی که قبلاً توسط مأمورین شهرداری تعطیل شده است، مرتکب این جرم ممکن است، مستأجر یا هر شخص دیگری باشد. استفاده جهت کسب و پیشه یا تجارت از محل تعطیل شده موضوعیت دارد، بنابراین تبدیل محل به انبار یا محل سکونت مشمول حکم مجازات این تبصره نیست.

عنصر روانی: صرف ارتکاب عمل مجرمانه مبین وجود عنصر روانی نیست،

۱. «... این تصمیم (تعطیل محل) به وسیله مأمورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که عالماً از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه‌ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می‌شود...»

مرتکب باید نقض اوامر و نواهی قانونگذار را خواسته باشد و بر ماهیت و کیفیت آن آگاه باشد.^۱

بزه تغییر کاربری و استفاده از محل تعطیل شده از جمله جرایم عمدی است که نیاز به سوء نیت یا قصد مجرمانه دارد؛ سوء نیت عبارت از این است که شخص بداند فعلی را که مرتکب می‌شود به نتیجه مجرمانه منجر خواهد شد.^۲ علاوه بر این، متهم باید بداند که محل قبلاً تعطیل شده است و استفاده مجدد از آن خلاف قانون است. مجازات استفاده از محل تعطیل شده، حبس جنحه‌ای^۳ از ۶ ماه تا ۲ سال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال، و تعطیل شدن مجدد محل است. در وضعیت فعلی بین این دو مجازات به هیچ وجه تناسب وجود ندارد، و همین امر ضرورت تجدید نظر در میزان مجازات را توجیه می‌کند. مرجع صالحه جهت رسیدگی به این جرم دادگستری است و دادگاه می‌تواند از مقررات مربوط به تعلیق، تخفیف، تشدید، تبدیل و آزادی مشروط استفاده نماید. حکم صادره توسط دایره اجرای احکام دادگستری اجرامی شود.

۱. باهری، دکتر محمد، تقریرات درس حقوق جزای عمومی، ص ۲۱۰.

۲. همان، ص ۲۰۷.

۳. تقسیم جرائم به جنایت، جنحه و خلاف از خصایص قانون مجازات عمومی سال ۱۳۵۲ بود. در حال حاضر مطابق ماده ۱۲ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵ مجازات‌ها به انواع ذیل تقسیم می‌شوند:

۱ - حدود، ۲ - قصاص، ۳ - دیات - ۴ - تعزیرات، ۵ - مجازات‌های بازدارنده.

مجازات‌های جنحه در تقسیمات جدید حسب مورد داخل در مجازات‌های تعزیری یا بازدارنده هستند مطابق ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی مصوب ۱۳۷۸ جرائم به ۳ گروه ذیل تقسیم می‌شوند: الف) جرائمی که مجازات آن در شرع معین شده مانند موارد حدود و تعزیرات شرعی، ب) جرائمی که تعدی به حقوق جامعه و یا مخل نظم همگانی می‌باشد، ج) جرائمی که تعدی به حقوق شخص یا اشخاص معین حقیقی یا حقوقی است.

خاتمه و نتیجه‌گیری

به نظر می‌رسد بخش عمده‌ای از مشکلات امروز شهرها، به دلیل عدم رعایت طرحها و کاربردهای شهری است. حیات و بقای شهر موقوف به رعایت ضوابط مربوط به طرحهای شهری است. پس ضرورت دارد شهرداریها، همچون امینی متعهد و نگهبانی مقتدر از تعدی و تجاوز به این گونه ضوابط جلوگیری نمایند و شهروندان دریابند که برای حیات جمعی، فدا کردن قسمتی از آزادیهای فردی ضرورت دارد، و قانونگذار دانا با تعیین حداقل محدودیتها، حداکثر رفاه را برای شهروندان ایجاد کند.

با مطالعه این مقاله دریافتیم که قوانین مربوط به موضوع مورد بحث از جامعیت لازم برخوردار نیست. بسیاری از شهرهای کشور دارای طرح هادی‌اند و ممکن است تا تهیه و تصویب نقشه و طرح جامع سالها زمان لازم باشد. تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در جهت رفع مشکل تخلف کاربری این شهرها ناتوان است.

از طرف دیگر، فعالیتهای اداری در ساختمانهای مسکونی شهرهای بزرگ در حال گسترش است و این امر اختلافات مستمری را بین شهروندان و شهرداری ایجاد می‌کند. قانون موصوف در این رابطه صراحت ندارد.

میزان مجازاتهای مذکور برای بزه تغییر کاربری با یکدیگر تناسب ندارد و با توجه به وضعیت اقتصادی فعلی تجدید نظر در آن الزامی است.

اقدام قانونگذار در تجویز فعالیت دارندگان مشاغل خاص در اماکن مسکونی قابل تقدیر است، اما ضرورت دارد رویه قضایی در مورد مزاحمت این گونه حرفه‌ها شکل مشخصی به خود بگیرد. به عقیده نگارنده، مسکن محل آسایش و آرامش است و هرگونه تفسیری که منافی با این مقصود باشد نقض هدف از ایجاد مسکن و شهرسازی است. به امید پیوند ناگسستنی عدالت و شهرسازی.

قولنامه

محمد علی اختری *

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۲۲ تهران.

مقدمه

قولنامه، واژه‌ای است مرکب از دو واژه «قول» و «نامه». قول از ریشه عربی و در لغت به معنای گفتن، روایت کردن، سخن، لفظ، عهد و پیمان آمده است. در زبان ترکی به معنی بازو و دست است. در علم موسیقی نوعی سرود است که در آن عربی نیز داخل شده باشد. مثال از حافظ:

مغنی نـوای طـرب ساز کن

بقول و غزل قصه آغاز کن

جمع قول، اقوال است و اقاویل هم گفته می‌شود و نیز آنچه در میان مردم رسم است که هنگام پیمان بستن دست خود را به دست دیگری می‌دهند و قول در این معنا منشأ ترکی دارد. و قول کاسه گر تصنیفی است در موسیقی قدیم. کلمه قول بیشتر با کلمه قرار همراه است که همان عهد و میثاق باشد.^۱

نامه، در لغت به معنی کاغذ نوشته شده و کتاب می‌باشد و هنگامی که با کلمه‌ای ترکیب و در آخر آن قرار گیرد به معنای مکتوب است. پس قولنامه کلمه‌ای است مرکب و به معنای عهد و پیمان نوشته شده و مکتوب. معنای اصطلاحی آن در حقوق ایران «سندی که فروشنده و خریدار به دلال دهند که مبیع را به فلان بیع و شری خواهند»^۲

۱. لغت نامه دهخدا حرف ق - قیه لی صفحه ۵۲۷، فرهنگ معین جلد ۲، حرف ق صفحه ۲۷۴۸ و فرهنگ سه جلدی عمید جلد ۳، صفحه ۱۹۰۷ و غیاث اللغات تألیف غیاث الدین محمد بن جلال الدین بن شرف الدین رامپوری جلد ۲، به کوشش محمد دبیرسیاقی صفحه ۱۹۱.

۲. لغت نامه دهخدا، حرف ق ذیل کلمه قولنامه.

یا عهد و پیمان نوشته^۱ و یا ورقه‌ای که خریدار و فروشنده به یکدیگر دهند که پیش از معامله قطعی در فاصله بین قول و معامله قطعی فروشنده مورد معامله را به دیگری نفروشد و خریدار سر موعد آن را بخرد.^۲

به نظر می‌رسد که این کلمه در زبان انگلیسی Promise باشد. در فرهنگ Black's Law Dictionary صفحه ۶۳۴ و چاپ سال ۱۹۸۳ آمده است: «قولنامه و یا Promise پیمان نامه‌ای است که امضا کننده را متعهد می‌کند برای انجام کاری یا عمل حقوقی. و این حق را به طرف مقابل می‌دهد که در صورت عدم انجام تعهد طبق قانون او را ملزم به انجام آن عمل نماید.» اصطلاح فرانسوی این کلمه Promess de contract می‌باشد که معنای آن، «قراردادی است که به موجب آن یک نفر در مقابل دیگری تعهدی دایر به انعقاد قراردادی می‌کند و موارد و شرایط آن را از پیش قبول می‌کند»^۳ در فرهنگ حقوقی انگلیسی به فارسی تألیف آقای بهمن کشاورز Written Promise به قولنامه تعبیر شده است.^۴ امروز این اصطلاح بیشتر در قانون تجارت کاربرد دارد، بدین شرح: ۱- بیشترین موارد استعمال این قولنامه در میان دلالت معاملات ملکی و یا مشاورین املاک است در خصوص قرارداد مقدماتی جهت خرید و فروش املاک و مستغلات و سرقفلی و اتومبیل و جزء آن. ۲- کاربرد دیگر این اصطلاح در میان تجار برای خرید و فروش اجناس مختلف است که طرفین معامله قبل از قطعیت معامله و فراهم آوردن مقدمات جهت اطمینان از انجام معامله، چنین قولنامه‌ای را در چند نسخه تنظیم و شرایط اصلی معامله را از بها و شرط تحویل و نحوه پرداخت بها و تاریخ مراجعه به دفتر اسناد رسمی و میزان حق الزحمه دلال و دیگر شرایط لازم را در آن قید و به امضای طرفین می‌رسانند.

۱. فرهنگ آندراج.

۲. فرهنگ معین جلد ۲ صفحه ۲۷۴۹ و فرهنگ عمید ۳ جلدی، جلد سوم صفحه ۱۹۰۸ چاپ

امیرکبیر تهران.

۳. فرهنگ حقوقی فرانسه- فارسی دکتر حسنقلی کاتبی چاپ ۱۳۶۳ صفحه ۲۸۶ و ۲۸۷.

۴. فرهنگ حقوقی انگلیسی- فارسی چاپ ۱۳۵۶ امیرکبیر صفحه ۱۸۶.

بررسی تاریخی

به نظر می‌رسد که استفاده از قولنامه به اصطلاح امروزی سابقه‌ای در حقوق ایران قبل از مشروطیت نداشته باشد، زیرا پیش از تأسیس دفاتر اسناد رسمی و الزام مردم برای ثبت معاملات خود در مورد املاک ثبت شده در دفاتر رسمی،^۱ کلیه معاملات اشخاص توسط آقایان علما و روحانیون تنظیم می‌شده است و عنوان آن اسناد عادی بوده است و ارباب معامله قبل از تنظیم قباله و بنچاق و فراهم کردن مقدمات دیگر برای تنظیم سند نزد کاتبان و محررین شرعی می‌رفتند و درخواست تنظیم سند می‌نمودند، زیرا تنظیم سند احتیاجی به مقدمات مانند اخذ مفاصا حساب یا استعلام و مجوزهای لازم نداشته است. ولی پس از انقلاب مشروطیت و تأسیس اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، عرف و عادت نوشتن، چنین قرارنامه‌هایی را رایج نموده است. استاد دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی می‌نویسد: قولنامه نوشته‌ای است که به موجب آن یک طرف تعهد می‌کند که در آینده عمل حقوقی معینی را انجام دهد و یا عقدی را منعقد کند، آن عقد ممکن است بیع یا اجاره یا ازدواج باشد^۲ و بیشتر به نظر می‌رسد که قولنامه و مفهوم آن از حقوق فرانسه اقتباس شده باشد.

قولنامه در مدت ۵۰-۶۰ سال اخیر تغییرات عمده یافته است و متن آن بیشتر حاصل فکر مردم عامی بدون اطلاعات حقوقی کافی بوده است. قولنامه‌های اولیه خیلی ساده و فقط برای وعده انجام معامله بوده است ولی به موازات رشد تعداد معاملات و ترقی قیمت‌ها در شهرهای بزرگ و اهمیت یافتن امر دلالتی و واسطه‌گری، دیگر آن متنهای اولیه جوابگوی مشکلات حاصله از نقض قولنامه‌ها و اختلافات حاصله نیست و اخیراً اتحادیه مشاورین املاک با صلاح دید حقوقدانان متن واحد قولنامه‌ای تهیه و تحت عنوان مبایعه نامه با توجه و استناد به ماده ۱۰ قانون مدنی ایران تهیه کرده و در دسترس اعضای اتحادیه قرار داده است که الحق بسیار متین بوده

۱. مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۱ با اصلاحیه‌های بعدی.

۲. دکتر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد ۵، صفحه ۱۰۲، چاپ ۱۳۵۸، امیرکبیر، تهران.

و مورد استقبال مردم قرار گرفته و جلو بسیاری از مشکلات و تخلفات را گرفته است.

ماهیت حقوقی قولنامه

چون دامنه معاملات مردم بسیار وسیع و مشکلات ایجاد شده در انجام معاملات روزافزون است، اقبال مردم از قولنامه روز به روز بیشتر و این اقبال و در نتیجه بروز مشکلات و اختلافات، موجب دادخواهی از قوه قضاییه می‌شود و به علت تنوع فراوان معاملات قولنامه‌ای نظریه‌ها و آراء گوناگون در خصوص قولنامه‌ها و جنبه‌های مختلف حقوق آن ابراز شده است. تا آنجا که اینجانب بررسی کرده‌ام منابع حقوقی و قانونی درباره قولنامه در حقوق جدید ایران به این شرح است:

الف - قوانین

۱- ماده ۱۰ قانون مدنی ایران. آقای دکتر جعفری لنگرودی در خصوص قولنامه می‌نویسد: «نوشته‌ای است غالباً عادی حاکی از توافق به واقع ساختن عقدی در مورد معین که ضمانت اجرای تخلف از آن پرداخت مبلغی Dédit است. این توافقها مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است».^۱

قانون مدنی در ماده ۱۰ مقرر می‌دارد «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف قانون نباشد نافذ است». به عقیده آقای دکتر جعفری لنگرودی، قولنامه متضمن عقد مسلمی است که در آن تعهدی واقع شده است.^۲

۲- ماده ۳۳۹ قانون مدنی ایران می‌گوید: «پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود که ممکن است بیع به داد و ستد نیز واقع گردد». و چون غالباً در قولنامه‌ها توافق فروشنده و خریدار در مورد معامله و بهای آن به طور صریح ذکر می‌شود لذا می‌تواند به استناد ماده ۳۳۹ مرقوم، منبع و مستند حق قرار گیرد و به قولنامه جنبه حقوقی و قانونی کامل بدهد.

۱. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، چاپ دوم بدون نام ناشر و تاریخ چاپ.

۲. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، صفحه ۷۵۱، ذیل کلمه (وعد).

۳- ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی ایران می‌گوید «غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد، عادی است.» قانون گذار در ماده ۱۲۸۶ می‌گوید: سند بر دو نوع است یا رسمی یا عادی. و در ماده ۱۲۸۷ اسناد رسمی را چنین توصیف کرده است: اسناد رسمی اسنادی است که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و طبق مقررات قانون تنظیم شده باشد.

۴- ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی از اعتبار اسناد عادی (که شامل قولنامه هم می‌شود). در دو مورد صحبت می‌کند:

الف- درباره طرفین سند و وراثت و قائم مقام آنها معتبر است به شرطی که در موردی که سند علیه کسی اقامه می‌شود صدور آن از طرف او تصدیق شود.

ب- هرگاه در دادگاه صحت و انتساب آن به طرف ثابت گردد.

۵- در ماده ۱۳۰۴ قانون مدنی در مورد اعتبار سند عادی یا قولنامه علیه امضا کننده آن گفت و گو می‌نماید.

۶- در ماده ۱۴۷ قانون ثبت (الحاقی ۱۸/۱۰/۵۱) در مورد املاکی که قبلاً ثبت شده و سپس بدون انتقال رسمی و یا اجازه رسمی از طرف عده‌ای احداث بنا شده (توسط قولنامه و سند عادی) با ارجاع موضوع به هیأت نظارت و یا دادگاه صالحه درخواست ثبت کسانی که با قولنامه و سند عادی مالک شده‌اند پذیرفته خواهند شد صحبت نموده است و تقریباً با شرایطی قولنامه‌ها را معتبر دانسته است و هم اکنون صدها هزار پرونده در مورد قولنامه در سراسر کشور توسط هیأت نظارت تحت رسیدگی است.^۱

۷- ماده ۱۲ قانون راجع به دلالت، مصوب اسفند ۱۳۱۷ در خصوص مطالبی که باید در قولنامه درباره میزان حق الزحمه دلالت قید شود گفت و گو می‌نماید.

۸- ماده ۱۵ و ۱۶ آئین نامه اجرایی قانون دلالت معاملات ملکی مصوب سال ۱۳۱۹ باز هم در خصوص مطالبی که باید دلالت در قرارداد انجام معامله (قولنامه)

۱. مصاحبه حجت الاسلام مقتدایی عضو شورای عالی قضایی با خبرنگاران مطبوعات به نقل از روزنامه اطلاعات ۱۴/۲/۱۳۶۸ صفحه ۳.

مراعات دارد. از قبیل مشخصات مراجعه کننده، نوع معامله، مورد معامله با ذکر مشخصات، شرایط معاملات، مدت انجام معامله، میزان حق الزحمه و اینکه قرارداد قولنامه باید در دو نسخه تنظیم شود و به امضای دلال و طرفین برسد گفت و گو می‌دارد.

۹- ماده ۳۴۲ قانون تجارت و ۳۵۶ همان قانون مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳ در خصوص مطالبی که باید در قولنامه درج شود از مشخصات متعاملین و مورد معامله و حق الزحمه بحث می‌کند.

۱۰- مواد ۳۷۴ تا ۳۷۸ قانون دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸/۶/۲۵ در مورد اسنادی که به دادگاه ارایه می‌شود، نحوه دلالت آنها و شرایط اعتبار یا عدم اعتبار آنها بحث می‌کند و حاکی است که قولنامه‌ها در بسیاری از جاها می‌توانند طبق مواد بالا مورد بررسی و حکم قرار گرفته و جزء دلایل اثبات یا نفی حق محسوب گردند.

ب) آرای صادره از دادگاهها

۱- رأی اصراری شماره ۱۱ مورخ ۵۲/۳/۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور رأی دادگاه استان را که اظهار نظر کرده بود: «ضمانت اجرای عدم انجام معامله، مطالبه وجه التزام است، نه درخواست الزام به انجام معامله» نقض کرده و به پیروی از قصد مشترک طرفین، الزام متعهد به انجام معامله را نیز به اکثریت آراء مجاز شمرده است.^۱

۲- آراء شعبه ۶ دیوان عالی کشور در رأی شماره ۲۹۰۷- ۱۳۲۱/۹/۲۵ و رأی شعبه ۷ دیوان عالی کشور به شماره ۲۵۴۴- ۱۳۲۱/۸/۱۲ که در مورد قولنامه و اثرات حقوقی آن دو رأی متضاد داده‌اند و سپس هیأت عمومی دیوان عالی کشور رأی شماره ۱۱ مورخ ۱۳۵۳/۳/۳ را که در بالا ذکر شده صادر کرده است.

۳- رأی ۴۷۹ مورخه ۱۳۳۱/۴/۵ دیوان عالی کشور مقرر می‌دارد که اگر قولنامه تعهد به انتقال باشد، پذیرفتن سند عادی نیز برای اثبات آن امکان دارد.

۱. مجموعه رویه قضایی قسمت دوم، ۱۳۱۳ الی ۱۳۳۰ صفحه ۱۱۲ و ۱۱۳ به نقل از کتاب حقوق مدنی، معاملات معوض دکتر ناصر کاتوزیان، صفحات ۵۵ و شماره ۳۷ چاپ دوم سال ۱۳۶۳.

۴- رأی شماره ۳۵۷۰ مورخ ۱۳۴۲/۱/۲۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور درباره قولنامه‌ای که نسبت به خرید و فروش ماشین تنظیم شده است می‌گوید: «دعوی تعهدنامه‌ای بیش نیست که به موجب آن فرجام خوانده متعهد گردیده پس از تحصیل اسناد مالکیت نصف مشاع اتومبیل موصوف در آن را در یکی از دفاتر اسناد رسمی به فرجام خواه منتقل نماید و قبل از انجام تعهد اتومبیل مزبور به شرح اوراق مضبوط در پرونده به سبب تصادف (از میان رفته) و معامله انجام نگردیده است. بنابراین آنچه در حکم فرجام خواسته قید گردیده ورقه مستند دعوی را حاکی از بیع قطعی کرده موافق مستند دعوی نمی‌باشد...»^۱

۵- رأی شماره ۳۱ مورخه ۶۴/۱۱/۸ هیأت عمومی دیوان عالی کشور می‌گوید: «با عنایت به تبصره ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۶۰/۱۲/۲۷ در مواردی که در مهلت مقرر قانون تشکیل پرونده نشده است دعوی صحت معامله و تنظیم سند عادی در دادگاههای دادگستری مسموع نخواهد بود»^۲.

۶- بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ در خصوص عدم مداخله سردفتران در نوشتن قولنامه و نحوه تسلیم گواهی به اصحاب معامله در موارد عدم حضور یکی از آنها در دفترخانه بحث و گفت و گو می‌نماید.

ج) نظریات علمای حقوق

۱- نظریه مورخ ۶۵/۷/۱۷ قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران: اگر مندرجات سند این طور سند عادی و قولنامه می‌باشد مفاداً حاکی از قرارداد طرفین برای انجام معامله در آینده باشد سند مذکور مبیعه نامه و مملک نیست و در صورت تخلف و عدم ایفای تعهد توسط یکی از طرفین طرف مقابل تنها جهت مطالبه وجه التزام مرقوم در قولنامه حق رجوع به دادگاه دارد و لاغیر و چنانچه از مفهوم و منطوق سند (منظور قولنامه

۱. مجموعه رویه قضایی چاپ کیهان ۱۳۴۳ صفحات ۱۸۷ و ۱۸۸ به نقل از کتاب حقوق مدنی معاملات دکتر کاتوزیان شماره ۳۶ صفحات ۵۳ و ۵۴.
۲. آراء وحدت رویه قضایی دیوان عالی کشور سالهای ۶۴ تا ۶۶ چاپ ۱۳۶۷ روزنامه رسمی، صفحه ۳۰.

است) رضای طرفین و ایجاب و قبول آنها بر وقوع معامله مستفاد گردد، بر حسب مواد ۱۰، ۱۹۰ و ۲۱۹ قانون مدنی و مطابق شرع انور، سند مرقوم مبیعه نامه و مملک و نافذ است ولو عادی باشد.^۱

۲- نظریه مورخ ۶۶/۸/۱۴ قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران در خصوص کسی که با قولنامه عادی ملکی را خریده و سپس آن را به دیگری جهت سکونت اجاره داده است آیا می تواند از دادگاه درخواست اجاره بها و یا تخلیه پس از انقضای مدت نماید یا خیر؟ سه نظریه ابراز شده است: الف) دعوی چنین شخصی دایر به مطالبه اجاره بها و تخلیه عین مستاجر به علت انقضای مدت به استناد ماده ۱۰ قانون مدنی و ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قابل استماع است. ب) با توجه به قولنامه و قرارداد اجاره خواهان به عنوان موجر ذی نفع و دارای سمت است و می تواند علیه مستاجر یا متصرف اقامه دعوی اعم از مطالبه اجور و خلع ید نماید. ج) قولنامه عادی مملک نیست و دعوی او در دادگاه قابلیت رسیدگی ندارد و مسأله رسمی بودن مالکیت از قواعد امره است و استماع چنین ادعایی به معنای ترتیب اثر دادن دادگاه به اسناد عادی به جای اسناد رسمی مالکیت است و این امر با قانون ثبت (ماده ۲۲) و نظم عمومی سازگار نیست.^۲

۳- نظریه ۶۲/۱۲/۱۸ قضات دادگاههای صلح تهران که درباره این سؤال ابراز شده است: اگر مستغلی خالی معرفی شود و مالک آن با ارایه قولنامه ای عادی مدعی فروش گردد آیا می توان آن را دلیلی بر موجه بودن عذر مالک در خالی نگاه داشتن محل تلقی نمود؟، نظریه می گوید صرف قولنامه عادی با توجه به سهولت در تهیه و امکان صوری بودن آن معتبر نبوده و نمی تواند به عنوان عذر موجه در خالی نگاه داشتن مملک محسوب شود.^۳

۱. فصلنامه حق شماره ۸ دی اسفند ۱۳۶۵ صفحه ۱۹۰.

۲. فصلنامه حق شماره ۱۱ و ۱۲ پاییز و زمستان ۱۳۶۶ صفحه ۲۲۹ و ۲۳۰.

۳. مجموعه نظریات قضات دادگاههای صلح تهران در مسایل حقوقی شماره ۱۹ و ۲۰.

۴- پاسخ استفتات: مشاورین حقوقی شورای عالی قضایی به این سؤال که آیا وجه التزام تخلف قولنامه‌ها لازم الوفا است - و در ۱۳۶۲/۷/۲۶ اعلام شده است - می‌گوید «اگر محرز گردد که موضوع مستند به هنگام تنظیم و تحریر آن دارای ارکان و شرایط صحت معامله بوده و طرفین هم در آن زمان قاصد بوده‌اند در این صورت هم شرایط و تعهد مشروعه و مذکوره از جمله وجه التزام تخلف نسبت به تعهد و مشروطه علیه لازم الوفا است و در غیر این صورت تعهدات مؤثر در الزام نخواهد بود. علی هذا اخذ وجه التزام تخلف مندرج در سند قولنامه‌ای که به صورت مبیعه نامه است با اخذ مابازای آن حسب مورد بلا اشکال است و ماده ۲۳۰ قانون مدنی هم مشعر بر چنین معنی است.^۱

۵- نظریه ۶۶/۳/۲۱ قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران درباره انتقال فیش تلفن با قولنامه اظهار شده است که می‌گوید: «چنانچه از زمان تنظیم قرارداد عادی فیش تلفن موجود بوده و در قول نامه تلفن ولو به طور مطلق ذکر شده باشد دعوی خریدار دایر به الزام فروشنده به انتقال رسمی تلفن قابل استماع است اگرچه در سند رسمی موجز تصریح به انتقال تلفن نشده باشد زیرا معمولاً تلفن در سند انتقال ملک ذکر نمی‌شود بلکه انتقال آن به صورت سند علی حده و مستقل است.^۲

۶- نظریه آقای دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی حقوقدان و متخصص در حقوق ثبت، ایشان در کتاب *دانشنامه حقوق می‌گوید*: قولنامه نوشته‌ای است که به موجب آن یک طرف تعهد می‌کند در آینده عمل حقوقی معینی را انجام دهد و یا عقدی را در آینده منعقد کند و آن عقد ممکن است بیع یا اجاره و ازدواج باشد. این موضوع در حقوق فرانسه زیر عنوان *Promesse* ذکر شده است اگر وجه التزام برای تأخیر انجام تعهد مقرر شده است باید علاوه بر دادن وجه التزام خود تعهد را هم انجام دهد ولی اگر وجه التزام برای اجرای صحیح خود تعهد مقرر شده باشد علی الاصول فقط باید وجه

۱. پاسخ و سؤالات از کمیسیون استفتات و مشاورین حقوقی شورای عالی قضایی جلد اول، چاپ ۱۳۶۲.

۲. مجموعه نظرات قضات دادگاههای حقوقی تهران نسبت به مسایل حقوقی مطروحه در ۱۳۶۶ چاپ کیهان ۱۳۶۸.

۷- نظریه آقای دکتر ناصر کاتوزیان، ایشان می‌گویند که بنا به فرض حقی که در اثر قولنامه به وجود آمده حق دینی است و کسی که به سود او تعهد به فروش شده هیچ حقی عینی بر مال پیدا نمی‌کند.

خلاصه و نتیجه

از مطالب مذکور در فوق چنین نتیجه می‌گیریم که قولنامه سندی است عادی که میان دو طرف تنظیم می‌شود جهت انجام معامله‌ای یا تعهدی است برای انجام معامله‌ای که بعداً واقع خواهد شد و معمولاً در چنین قولنامه‌ای برای پیشیمان شدن خریدار و فروشنده وجه التزام قرار می‌دهند. استفاده از قولنامه در میان تجار و غیر تجار فراوان است. سابقه تاریخی آن مسلماً بعد از مشروطیت و پیدایش اسناد رسمی است زیرا قولنامه معمولاً سند عادی مقدماتی است که تا تنظیم سند رسمی بین متعاملین امضا می‌گردد. این اصطلاح در فرانسه Promesse و در انگلیسی Promise می‌باشد. این سند مقدماتی به تدریج از حالت ساده خود به صورت مبیعه نامه درآمد است که متن آن به کمک حقوقدانان و به همت اتحادیه مشاوران املاک چاپ شده است و به علت اینکه در انجام معاملات مردم از قبیل خرید و فروش املاک و مستغلات و اتومبیل و سایر کالاها تشریفات فراوان و مقررات دست و پاگیر زیاد وجود دارد، روز به روز به قولنامه و انجام معاملات قولنامه‌ای در تمام زمینه‌ها افزایش می‌یابد و این مسأله خود باعث بروز مشکلات و ارجاع این مشکلات و اختلافات به مراجع قضایی می‌شود. متأسفانه با وجود این همه آراء و نظریات قضایی و حقوقی هنوز ماهیت حقوقی قولنامه‌ها کاملاً مشخص نشده است و وحدت نظر و هماهنگی لازم بین دستگاههای اجرایی و قضایی در خصوص قولنامه به وجود نیامده است. قولنامه در بسیاری از موارد قانونی مورد اشاره قرار گرفته و آراء فراوانی از دیوان عالی

۱. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد ۵، چاپ اول، امیر کبیر، سال ۱۳۵۸ صفحه ۱۰۱ و ۱۰۲.

کشور از اصراری و اتباعی درباره آن صادر شده است. نظریات مختلفی از طرف حقوقیون ایران در مورد قولنامه ابراز گردیده است ولی مطالعات عمیق و تحقیقات کافی درباره آن انجام نشده است فقط آقایان دکتر کاتوزیان و دکتر جعفر جعفری لنگرودی در کتابهای خود بحثی درباره آن دارند و هنوز راه درازی در پیش است که بایستی طی شود. بر خلاف ایام قدیم که بیشتر احکام و آراء محاکم قضایی بر اساس شهادت شهود و اقرار بوده است و سند مکتوب چندان مورد اعتنا نبوده است، در زمان حاضر کاربرد آن بسیار فراوان است و اغلب مردم به علت سهولت و عدم تشریفات و برای فرار از مشکلات بی موردی که در راه معاملات مردم به وجود آمده معاملات و روابط حقوقی خود را با استفاده از قولنامه انجام می دهند. مشکلاتی که بیشتر آنها غیر لازم و قابل چشم پوشی است و خود این مسأله (انجام معاملات توسط قولنامه) خطر بالقوه برای تأمین قضایی و حقوق مردم و موجب تضعیف اسناد رسمی است. امید است که مسؤلین امور هرچه زودتر در راه رفع مشکلات بی مورد معاملات حقوقی مردم قدم بردارند و تشریفات فراوان آن را ساده تر کنند که مردم تشویق بشوند تا با تنظیم اسناد رسمی معاملات خود را واقع سازند و بار بزرگی را هم از دوش قوه قضاییه بردارند تا قوه قضاییه بتواند امکانات خود را در اجرای عدالت و تأمین امنیت مردم به کار بندد. به هر حال برای علاقه مندان به موضوع و مطالعه بیشتر در باره این اصطلاح حقوقی جدید مطالعه کتابهای زیر توصیه می شود: ۱- قانون مدنی ایران مصوب ۱۳۰۷ تا ۱۳۲۰ به بعد (مواد ۱۰، ۳۳۹، ۱۹۰، ۱۳۰۴، ۱۳۸۹، ۱۲۸۶، ۱۲۸۹).

۲- قانون تجارت، مواد ۳۴۲ و ۳۵۶ مصوب ۱۳۱۰/۲/۱۳.

۳- قانون ثبت اسناد و املاک کشور مواد ۱۴۷ به بعد الحاقی سال ۱۳۵۱.

۴- قانون دلالتان مصوب ۱۳۱۷ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۱۹.

۵- قانون آیین دادرسی مدنی.

۶- لغت نامه دهخدا ذیل کلمات قول و قولنامه.

۷- فرهنگ معین جلد ۲ ذیل کلمات قول و قولنامه.

- ۸- فرهنگ سه جلدی عمید جلد سوم ذیل کلمات قول و قولنامه.
- ۹- فرهنگی غیاث اللغات ذیل کلمه قول تألیف غیاث الدین رامپوری به (کوشش محمد دبیر سیاقی) چاپ معرفت تهران.
- ۱۰- ترمینولوژی حقوق دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی.
- ۱۱- فرهنگ حقوقی فرانسه- فارسی دکتر حسینقلی کاتبی.
- ۱۲- فرهنگ حقوقی انگلیسی- فارسی بهمن کشاورز.
- ۱۳- Black's Lan. Dictionary
- ۱۴- دانشنامه حقوقی دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی جلد ۵.
- ۱۵- آراء شورای عالی ثبت و شرح آن، دکتر جعفر لنگرودی.
- ۱۶- دایرة المعارف علوم اسلامی، قضایی جلد ۲ همان مؤلف.
- ۱۷- مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ چاپ روزنامه رسمی.
- ۱۸- حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، جلد اول، دکتر ناصر کاتوزیان.
- ۱۹- حقوق مدنی، معاملات معوض، دکتر ناصر کاتوزیان.
- ۲۰- مجله فصلنامه حق جلد ۱۱ و ۱۲ گزارش جلسه بحث و مشاوره قضات دادگاههای تهران بحث ۱۶ تنظیم یوسف نوبخت.
- ۲۱- فصلنامه حق، جلد هشتم، گزارش جلسات بحث و مشاوره قضات دادگاههای حقوقی تهران، تنظیم یوسف نوبخت.
- ۲۲- مجموعه نظرات قضات دادگاههای صلح تهران در مسایل حقوقی سالهای ۶۲، ۶۴، شماره ۱۹ و ۲۰.
- ۲۳- مجموعه نظرات قضات دادگاههای حقوقی ۲ تهران، سال ۱۳۶۶ و بحث ۱۶.
- ۲۴- پاسخ و سوالات از کمیسیون استفتائات و مشاورین حقوقی شورای عالی قضایی جلد اول سال ۱۳۶۲، مسأله ۲.
- ۲۵- آراء وحدت رویه قضایی جلد ۳، سالهای ۶۴ و ۶۶.
- ۲۶- حقوق تجارت، دکتر جواد افتخاری جزوه درسی دانشگاه آزاد اسلامی،

فروردین ۱۳۶۸.

- ۲۷- آراء صادره از دیوان عالی کشور ایران از جمله رأی شماره ۲۷۸۷-
۱۳۳۹/۹/۱۲، ۲۹۰۷-۱۳۲۱/۹/۲۵ و ۲۵۴۴ مورخ ۱۳۲۱/۸/۱۲ و رأی شماره ۱۱ مورخ
۱۳۵۲/۳/۳.
- ۲۸- مجموعه رویه قضایی قسمت دوم از ۱۳۱۳ تا ۱۳۳۰ تألیف احمد متین دفتری
چاپ کیهان.
- ۲۹- قانون مدنی فرانسه ماده ۱۵۸۹.
- ۳۰- قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۴/۱۸ ماده ۳۸.
- ۳۱- روزنامه اطلاعات ۱۳۶۸/۲/۱۴.
- ۳۲- مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی وزارت دادگستری جمهوری اسلامی
ایران، مسایل مدنی، غلامرضا شهری، امیر حسین آبادی، چاپ ۱۳۶۸، روزنامه رسمی.
- ۳۳- ماهیت حقوقی قولنامه، آقای احمد ابرام، چاپ انتشارات فردوسی، ۱۳۷۱،
تهران.
- ۳۴- قولنامه، ماهیت حقوقی و آثار آن، آقای حسین لطفیان، ناشر روزنامه رسمی،
آبان ۱۳۷۰.

مشکلات موجود نزد دفاتر اسناد رسمی

وحید رضا مهدوی*

اشاره:

از میان مشکلاتی که سران دفاتر اسناد رسمی در حیطه کار و مسؤولیت خود با آن مواجهه‌اند، بخشی را همکار ارجمندمان در چندین مقاله کوتاه برای مجله ارسال داشته‌اند که به تدریج به چاپ خواهیم رساند، امید که در بیان مشکلات و نیز راه حل یابی آن، دیگر همکاران از یاری و بازگو دریغ ننمایند.

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۷ بابل.

سردفتر یا غیب دان؟!

یکی از مسائلی که سران دفاتر اسناد رسمی با آن مواجه هستند، خطراتی است که به واسطه صدور بخشنامه‌های فراوان روزمره و وجود بعضی از قوانین کهنه و بلا اقتضا در کمین آنان می‌باشد. و متأسفانه به مرور زمان بنا به قوانین و مقرراتی بدون مراعات نمودن اصل و قاعده تقسیم کار و رعایت تخصص بر دفاتر اسناد رسمی تحمیلاتی واقع گردیده که خارج از محدوده تکالیف اولیه آنان است. و بنا به قاعده منطقی، دفع و رفع خطر احتمالی که آن را عقلاً واجب و ضرور دانسته‌اند، اما در این قضیه چون دفع چنین خطراتی عملاً امکان‌پذیر نیست، بنابراین عقلاً باید به دنبال دستیابی به عوالمی دیگر باشیم. برای اجتناب از اطاله کلام توجه می‌دهد که برابر مقررات جاری هرگاه سردفتر هنگام تنظیم اسناد مراجعین، در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌نماید تردید داشته باشد، باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد، حضوراً هویت آنان را تصدیق نمایند.

البته در خصوص احراز هویت و چگونگی آن و مشکلات موجود در این رهگذر، پیشتر دیگر همکاران ارجمند، قلم فرسایی نموده و حق مطلب را ادا فرموده‌اند، اما شایان ذکر است که چون در جامعه کنونی و با این همه سهولت تردد و حضور افراد در سرتاسر کشور و نیز وسعت شهرها و اقبال به شهرنشینی و تبعات ناشی از آن و رتوش کردن عکسهای الصاقی به شناسنامه‌ها و مفقود شدن یا سرقت شناسنامه‌های سفید و مهر دواير ثبت احوال و جعل شناسنامه‌ها و... حصول یقین در هویت اصحاب معامله برای سردفتر کاری دشوار است، لیکن از آنجایی که این یقین علم اجمالی و در حد

عرف شغلی می‌باشد، آنچنان سخت نیز نیست. چون سران محترم دفاتر بخصوص در طی سالیان متمادی کار، غالباً اصل را از بدل تشخیص می‌دهند و شاهد این مدعا، همان تجربیات و خاطراتی است که نزد ایشان می‌باشد. و لیکن اگر یقین مطلق مدّ نظر باشد و علم اجمالی را جهت احراز هویت کافی ندانند، کار بسی دشوار و غیر قابل انجام خواهد بود. و از آنجایی که تکلیف، رابطه مستقیمی با وُسع مکلف دارد حتماً باید علم اجمالی را جهت احراز هویت بپذیرند و با قائل شدن به این امر اگر تردید در هویت اشخاص، غالب بر یقین اجمالی شد، سردفتر باید دو نفر معروف معتمد را جهت تصدیق هویت طرف معامله مطالبه نماید. در این حالت کمتر اتفاق می‌افتد که کسی هم در نزد سردفتر معروف باشد و هم معتمد برای طرف معامله. و با این وصف آیا با توجه به تجربیات تلخی که مردم جامعه از ضمانت کردن و یا معرف بودن به دست آورده‌اند، این امر به سادگی امکان پذیر است؟

از احراز هویت و معرف و معتمد که بگذریم باید ببینیم که اصحاب معامله برابر بخشنامه‌های صادره آیا جزو اشخاص محجور هستند یا نه، که این امر خود مستلزم صرف وقت و اعمال دقت زیاد است. از این هم که بگذریم باید ببینیم آیا اسناد و تسلسل اسناد موجود در نزد اصحاب معامله (مثلاً سوابق معاملات یک اتومبیل) جزو اسناد مفقودی و یا سرقتی اعلام شده از دفاتر اسناد و یا ادارات ثبت اسناد می‌باشد یا نه؟ و گذشته از این، آیا شناسنامه‌های اصحاب معامله فعلی و ایادی قبلی در فهرست شناسنامه‌های مفقودی و یا سرقتی هست یا خیر؟ و دیگر اینکه آیا سند مالکیت جزو اسناد مالکیت مفقودی و یا مسروقه است یا نه؟ و نیز سند و تسلسل اسناد از چه دفاتری صادر گردیده و در کدامین دفترخانه تنظیم گردیده‌اند، آیا مهر آن دفترخانه به سرقت نرفته و یا اینکه اصحاب معامله جزو افراد ممنوع معامله یا از اقارب درجه اول افراد ممنوع معامله نیستند؟ باید بدانیم یا بیابیم که مورد معامله، بازداشت و یا توقیف نشده باشد. و...

تمامی این مسائل را سردفتر باید بداند و بدانها آگاهی و علم داشته باشد وگرنه

مسئول مستقیم خواهد بود و در ورطه خطر کشانده می‌شود. و چون عملاً هیچ سردفتری نمی‌تواند این همه مطالب آماری و اطلاعاتی را موقوف و محفوظ باشد، ناچار باید به عوالم دیگر دسترسی یابد! چرا که تمیز این همه مسائل و عدم شمول اصحاب معامله و مدارک و سوابق مورد استناد به آن موارد چیزی فراتر از یک شغل است و اگر سردفتر را غیب دان نپنداریم به نظر می‌رسد که تا ۹۰ درصد اسناد مراجعین قابلیت تنظیم نخواهد داشت؛ یعنی سردفتر با دستیابی به سیستم‌های رایانه‌ای هم نمی‌تواند تمامی این مسائل را کشف کند. (با تذکر به این نکته که اکثر دفاتر اسناد رسمی در سطح کشور فاقد چنین سیستم‌هایی هستند) به دلیل صرف وقت بسیار، روزانه در عمل بیش از یکی دو سند نمی‌شود تنظیم نمود.

اما با توجه به آمار اسناد تنظیمی دفاتر اسناد رسمی درمی‌یابیم که روزانه چه خطرانی سردفتر را تهدید می‌کند. و باید این احتمال را قوی بدانیم که یک سردفتر در طول مدت خدمت خود در این سمت بایستی منتظر درگیر شدن و روبه‌رو شدن با عواقب این خطرات باشد. خطری که می‌تواند تمام اعتبار و آبرو و سرمایه او را به ورطه نابودی بکشاند.

آیا واقعاً نمی‌شود طریقه‌ای را در پیش گرفت که مسئولیت سران دفاتر اسناد رسمی برابر عرف و مقررات اسلامی در حدود وسع آنان باشد؟ آیا واقعاً باید تمامی مسئولیتها را به دوش یک فرد گذاشت؟ آیا تخصص و علم و معلومات سردفتر باید در راه یافتن و کشف جرایم و شبه جرایم صرف گردد؟ آیا سردفتر مسئول کشف جرم است؟ چرا سردفتر باید مسئولیت تخلف و تخطی متعاملین را به دوش خود داشته باشد؟ آیا واقعاً سردفتر می‌تواند برابر بخشنامه‌ای که به او ابلاغ شده متهمی را که تعرفه شده است دستگیر نموده و به پاسگاه انتظامی، آن هم در تهران تحویل نماید؟

از گذشته تا به حال، امر در خصوص سردفتران به تدریج مشتبه گردیده و کار بدانجا رسیده که از سردفتر می‌خواهند تا شخصی را با این مشخصات در صورت مراجعه دستگیر نماید. تشخیص قرابت بین متقاضی تنظیم سند با شخص ممنوع معامله و از

این دست امور، مددی از عالم غیب را می‌طلبد. آیا سردفتر نعوذ بالله عالم به غیب است؟! اگر کسی به تمامی سوالات مذکور بی‌اعتنا باشد و نخواهد پاسخ درست نزد خود دهد لااقل به تنها سؤال ذیل نزد وجدان خویش جوابی درست بدهد که آیا خود وضع‌کنندگان این قوانین و صادرکنندگان این گونه‌بخشنامه‌ها و انعکاس‌دهندگان این نامه‌ها می‌توانند حتی یک روز چنین مسؤولیتی خطیر را بر عهده بگیرند؟ مگر سردفتر مافوق بشر است؟!

عدم امنیت شغلی

یکی دیگر از مصائب و مشکلات موجود نزد دفاتر اسناد رسمی فقدان امنیت شغلی سردفتران است؛ به تعبیر دیگر، هر شخصی که در مشاغل اداری و یا وابسته به یکی از سازمانها و قوای مملکتی و یا نظامی و انتظامی مشغول ارایه خدمت می‌گردد، به تناسب مسؤولیت‌هایی که بر عهده وی گذاشته می‌شود، قانون از او حمایت می‌نماید و این امری است منطقی که در انجام امور محوله، شخص دارای امنیت باشد. این موضوع علاوه بر حسن انجام وظیفه باعث دلگرمی مجری امر و مصون ماندن وی از دست متعرضان می‌گردد. شایان ذکر اینکه اعطای این امنیت عموماً به موجب قوانین واقع می‌گردد و هر کجا که قانون تکالیفی را بر عهده شخصی محول می‌دارد معمولاً آن شخص را در اجرای نقش و تکالیفش مصونیت می‌بخشد. مثلاً هرگاه کسی با علم و آگاهی نسبت به مأمورین دولت در حین انجام وظیفه آنان حمله و یا مقاومتی معمول دارد، با عنایت به ماده ۶۰۷ قانون مجازات اسلامی، لااقل به حبس از سه ماه تا یک سال محکوم می‌گردد.

حال اما سردفتر را نمی‌توان در انجام تکالیف خود مأمور دولت دانست و مقایسه او با مأمورین دولتی شاید به زعم بسیاری، قیاس مع الفارق باشد. ضمن توجه به این نکته که سردفتران اسناد رسمی در مقام این خدمات خود نقش بسزایی در جامعه دارند، به وضع دیگر وابستگان قوه قضاییه من جمله قضات و وکلای محترم دادگستری اشارتی می‌نمایم:

به استناد ماده ۲۰ لایحه قانونی استقلال کانون وکلای دادگستری، مصوب ۱۳۳۳ شمسی «هرکس نسبت به وکیل دادگستری در حین انجام وظیفه وکالتی یا به سبب آن

توهین نماید به حبس تأدیبی از ۱۵ روز الی ۳ ماه محکوم خواهد گردید»، همچنین برابر تبصره ۳ ماده واحده انتخاب وکیل توسط اصحاب دعوی، مصوب ۷۰/۷/۱۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام «وکیل در موضوع دفاع از احترام و تأمینات شاغلین شغل قضا برخوردار می‌باشد» و این بدان معنا است که وکلای محترم دادگستری در مقام دفاع از موکل خود دارای مصونیت شغلی می‌باشند و نیز حسب ماده ۶۰۹ قانون مجازات اسلامی «هرکس با توجه به سمت... قضات... در حال انجام وظیفه یا به سبب آن توهین نماید به سه تا شش ماه حبس و یا تا ۷۴ ضربه شلاق و یا پنجاه هزار تا یک میلیون ریال جزای نقدی محکوم می‌شود» یعنی قضات محترم نیز در مقام قضاوت واجد مصونیت شغلی هستند. به عبارت دیگر، قضات و وکلای دادگستری نه تنها در مقام انجام امور محوله واجد مصونیت‌اند، بلکه اگر به سبب امور محوله نیز مورد توهینی واقع شوند قانون از ایشان حمایت خواهد نمود.

حال این مسأله در رابطه با سران دفاتر اسناد رسمی چگونه است؟ آیا سران دفاتر نیز مانند قضات و وکلای دادگستری از چنین مصونیتی برخوردار هستند یا خیر؟ در پاسخ به این سؤال باید بیان داشت که متأسفانه نه تنها این وابستگان قوه قضاییه از چنین حمایت‌های قانونی برخوردار نیستند بلکه با وجود مقرراتی دیگر، عدم امنیت شغلی سردفتر تقویت گردیده است. به دیگر سخن، می‌توان گفت نه تنها سردفتر در مقام انجام امور محوله و یا به سبب آن حمایت قانونی نمی‌شود بلکه هر لحظه در مقام انجام امور محوله و یا به سبب آن به عناوین مختلف تهدید می‌گردد. برای آنکه قدری این معنا در اذهان خوانندگان محترم این سطور روشنتر شود، به بند ۶ از ماده ۲۹ آیین نامه ماده ۳۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ شمسی استناد می‌نمایم.

با اتمام به بند موصوف، گاهی سردفتری در مظان اتهام قرار گرفته و ارباب رجوعی مدعی تحقق مراتب مقرر در این بند می‌شود و چون عموم سران دفاتر آموخته‌اند که به قاعده رفق و مدارا با ارباب رجوع رفتار نمایند، این سردفتر است که باید پا پیش گذارده و از مدعی طلب عفو نماید. همکاران محترم نیز بارها شاهد بوده‌اند

که مراجعین با هتک حرمت و حیثیت و به کارگیری الفاظ نامربوط به سردفتر توهین می‌نمایند. سردفتر نیز بنا به مراتب گفته شده جز صبر و شکیبایی ندارد و حتی این حوصله خارج از توان، گاهی مورد تعجب و پرسش کارکنان و مراجعین حاضر می‌شود اما آنان آگاهی ندارند که سردفتر مجبور و ناچار به تحمل است و هیچ قانونی به صراحت تأمین امنیت وی را نمی‌نماید.

همان طوری که اشارت رفت سران محترم دفاتر بنا به قاعده رفق و مدارا و صبر و بردباری سعی در آن دارند تا رضایت ارباب رجوع را فراهم و تحصیل نمایند اما گاهی اوقات کار از عهده صبر و بردباری نیز خارج است و دفترخانه میدانی برای هتک حرمت می‌گردد، جداً باید ترتیبی اندیشید که حیثیت سردفتر در قبال اشخاص هتاک و فحاش دست کم حمایت گردد.

جالب توجه اینجاست که عدم امنیت شغلی سران دفاتر و ظهور این مقوله به عملکرد بعضی از مسؤولین رسمی هم وابسته است.

دیده شده در حوزه قضایی شهر (الف) شخصی از وکیل سند وکالت فروش تنظیمی دفترخانه شهر (ب) شکایتی تسلیم داشته و قاضی محترم پرونده با ارجاع امر به نیروی انتظامی دستور به تحصیل مدارک و انجام تحقیقات لازمه و احضار سردفتر تنظیم کننده سند و... می‌دهد. و نیروی انتظامی شهر (الف) نامه‌ای به این عنوان برای سردفتر حوزه ثبتی شهر (ب) می‌نویسد:

به: سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره... شهر...

از: نیروی انتظامی شهر... (آگاهی)

موضوع: احضار

بنا به دستور قضایی مورخ..... صادره از ناحیه قاضی محترم شعبه..... دادگستری..... جهت ادای توضیحات در ساعت.....روز.....مورخ..... در این یگان حاضر گردید. بدیهی است عدم حضور شما در وقت مقرر منتهی به جلب شما می‌گردد.

امضاء/ مهر

مطمئناً می‌توانید حدس بزنید که سردفتر گیرنده نامه چه حالی خواهد داشت هنگامی که نامه را می‌خواند! در این قضیه چون شاکی پرونده، علیه شخص سردفتر شکایتی مطرح ننموده، احضار سردفتر آن هم بدین طریق جای تعجب و گله بسیار خواهد داشت. و اگر قرار باشد هر سردفتر به واسطه وقوع اختلاف بین متعاملین، جهت ادای توضیحات و پاسخ به سؤالات احتمالی از شهری به شهر دیگر احضار گردد، پس تکلیف انجام تکالیف محوله چه خواهد بود؟ آیا واقعاً برابر مقررات باید سردفتر را بدین گونه به شهر دیگری احضار نمود؟ آیا نمی‌شود به طریق محترمانه و آنهم با اعطای نیابت قضایی اخذ توضیحات نمود؟ آیا سردفتر باید جهت پاسخگویی به این گونه سؤالات که: چرا این سند را تنظیم کردی؟ آیا مدارک قانونی اخذ شده یا نه؟ آیا وکیل را احراز هویت نمودی یا خیر؟ آیا وکیل را می‌شناسی یا نه؟ و آیا... محل کار خود را ترک کند و صبح در پاسگاه مانند متهمی حاضر و پس از سپری شدن ساعتها انتظار، بازخواست و مؤاخذه شود و بعد تعهد بسپارد که هر وقت احتیاج به اخذ توضیحات دیگر باشد ملتزم به حضور خواهیم بود.

آیا واقعاً با توجه به حجم معاملات مردم و ارجاع کار به دفترخانه‌ها و وجود بزهکاران معاملاتی، جای آن نیست که قدری به امنیت شغلی سردفتر پرداخته شود و با وضع مقررات و قانون در راستای تأمین امنیت این زحمتکشانش باشند و حرمت و حیثیت آنان را در پناه قانون مصون بدارند. حال اگر در فکر تأمین این امنیت هم نباشند، لااقل خود، بانی هتک حرمت و حیثیت سردفتران نیز نباید شد. و مصداق فرمایش افصح المتکلمین است که فرمود: «همه از دست غیر نالند، سعدی از دست خویشان فریاد».

سابق بر تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ یکی از مجازات‌های انتظامی سردفتران برابر بند ۲ ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۵ خرداد ماه ۱۳۱۶، «توبیخ با درج در مجله رسمی» بوده، اما هنوز هم با وجود ماده ۳۸ قانون

مذکور و نسخ صریح قانون پیشین دیده می‌شود که گاهی با معرفی اسم و رسم سردفتر متخلف و نوع مجازات وی، شأن وجودی این شغل محترم در انظار عمومی تنزلی بس فاحش می‌گیرد.

پیش از این در مقابل سؤال راجع به این بی‌مهتری گفته می‌شد که این نشر و انتشار جهت اصلاح ایشان است. اما آیا واقعاً چنین نتیجه‌ای مفروض است؟

نیاز به کارآیی بیشتر قانون

همان گونه که خوانندگان محترم این سطور آگاهند، پس از تشکیل دفاتر اسناد رسمی برابر مقررات موضوعه، وجود نهادی که متکفل اموری در رابطه با دفاتر مرقوم باشد حس گردید و مقنن در قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۵ خرداد ماه سال ۱۳۱۶ مبادرت به خلق قانون سردفتران نمود و در فصل دوم در مبحث تشکیلات دفترخانه و قانون سردفتران به تبیین چگونگی تشکیل و تشکّل قانون مرقوم پرداخته و آن را قانون سردفتران نامید. پس از گذشت چند سال از تأسیس دفاتر اسناد رسمی در کشور و توسعه و گستردگی دفاتر چه از نظر تعداد و چه از لحاظ پراکندگی آن انتظام بخشی به امور دفاتر اسناد رسمی و حمایت از دفاتر مرقوم در قالب نهاد قانون بیشتر از پیش مورد توجه و اهتمام قرار گرفت. و بدین جهت مقنن در ۲۵ تیر ماه سال ۱۳۵۴ قانون تصویبی را به «قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران» معنون داشت و از همین نام گذاری پیداست که در این قانون اهمیت بیشتری به این نهاد داده شده است. فصل ششم قانون مرقوم به قانون سردفتران و دفتریاران اختصاص یافته و از ماده ۵۸ لغایت ۶۸ تشکیل و شخصیت حقوقی، استقلال مالی و نحوه اداره آن، شیوه انتخاب هیأت مدیره، نظارت در انتخابات و شرایط انتخاب اعضای هیأت مدیره، طرز تشکیل هیأت نظارت و نحوه عمل و اخذ رأی، خصوصیات اعضای هیأت مدیره و نیز زمان تصدی اعضا و همچنین نحوه انتخاب رئیس و نایب رئیس و خزانه دار و دبیر هیأت مدیره و وظایف قانون، در آن مذکور افتاده است. اما آنچه موضوع بحث ما را در

این مقال تشکیل می‌دهد، نیاز و احتیاج به کارآیی بیشتر کانون سردفتران و دفتریاران است.

همان طور که همکاران ارجمند مطلع می‌باشند در ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ وظیفه کانون سردفتران منحصر به دو مورد بوده است: یکی تهیه دفتریاران برای سردفتری و فراهم کردن موجبات ترقی علمی و عملی سردفتران درجه دوم و سوم، و دیگری راهنمایی و کمک به اشخاص بی بضاعت برای تنظیم و ثبت اسناد آنها. لیکن پس از تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران در سال ۱۳۵۴، ماده ۶۶ قانون مرقوم در هشت بند وظایف کانون سردفتران و دفتریاران را اعلام نمود که ذیلاً به آنها می‌پردازیم:

۱- فراهم کردن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران و دفتریاران.

با این توضیح که این بند با قسمت دوم بند اول ماده ۲۹ قانون منسوخه شباهت زیادی دارد و باید اشارت داشت که کانون در اجرا و ایفای این تکلیف خود از سال ۱۳۳۶ تا ۱۳۵۴ با انتشار ماهنامه کانون در این راستا حرکت نمود، اما با تصویب قانون مجری از انجام این وظیفه خود تا شهریور ماه ۱۳۷۶ کناره گرفت.

۲- ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

شایان ذکر این که کانون از هنگام تصویب این وظیفه تا کنون سعی و تلاشی در جهت ایجاد وحدت رویه نموده اما با توسعه دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور و به تبع آن وجود و ایجاد سلیقه‌ها و استنباط‌های مختلف و وضع قوانین و مقررات بیش از پیش و توسعه روزافزون نظام اداری در جامعه و ارتقای سطح علمی و معدل دانش افراد اجتماع سعی و تلاش کانون کم رنگ جلوه نموده است و لازم می‌نماید در این خصوص مساعی بیشتری مبذول گردد و چقدر زیباست که کانون محترم در اجرای این وظیفه خود به تدوین و تألیف کتابهایی دست زند.

۳- اداره امور مالی کانون از قبیل تنظیم بودجه، وصول درآمدها، پرداخت مخارج، تهیه ترازنامه.

۴- کمک به اشخاص بی بضاعت از طریق راهنمایی آنان به دفاتر اسناد رسمی به منظور تنظیم و ثبت اسناد آنها بدون دریافت حق التحریر.

۵- انجام دادن امور مربوط به بیمه بازنشستگی و صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران موضوع مواد ۵۶ و ۵۷ و ۶۸ این قانون.

در این باره باید اذعان داشت که پس از سالیان دراز سردفتران و دفتریاران در قبال پرداختیهایی خود به عنوان حق بیمه، دو-سه سالی است که از این نعمت و حق مسلم خود بهره‌مند گردیده‌اند و کانون سردفتران و دفتریاران با انعقاد قرار داد بیمه به این وظیفه خطیر که متروک مانده بود، عامل گشته است. و اگرچه حدود ۲۰ سال این قشر عملاً به واسطه تساهل موجود از حقوق حقه خویش محروم بوده‌اند اما اکنون جای آن دارد که در این مجال از تهیه و صدور دفترچه‌های خدمات درمانی برای سردفتران و دفتریاران و افراد تحت تکفل ایشان قدردانی گردد. شایسته است تا کانون نقایص موجود در این رابطه را نیز در کمترین زمان ممکن مرتفع سازد.

در رابطه با صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران نیز اگر سران محترم دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران محترم مقیم تهران اطلاعی از این صندوق داشته باشند، سردفتران و دفتریاران محترم شهرستانی غالباً بی اطلاع از موضوع صندوق تعاون و چگونگی خدمات ارایه شده از ناحیه آن می‌باشند. پس شایسته است کانون محترم جهت بهره‌مندی تمامی اعضای این صندوق، نحوه عملکرد صندوق و نیز نحوه استیفا و استفاده همکاران را با صدور اطلاعیه و ارسال آن هر از چندگاهی به اطلاع ایشان رسانده و جهت سهولت بهره‌مندی اعضای آن مقررات موجود را تعدیل نماید.

درباره پرداختی بازنشستگی به سردفتران و دفتریاران و عائله ایشان نیز شایسته است از سعی و همت و حمیت کلیه دست‌اندرکاران و ارایه پیشنهاد تغییر در پرداختی

بازنشستگی تقدیر و تشکر گردد. البته به نظر می‌رسد با توجه به میزان پرداختی دفاتر از این بابت و مقدار استفاده ایشان از حقوق بازنشستگی هنوز هم با رقم مطلوب و مکفی فاصله موجود است.

۶- همکاری با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بازرسی و نظارت در امور دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، در هر مورد که کانون از تخلف و یا سوء شهرت سردفتر یا دفتریارى اطلاع حاصل کند باید پس از رسیدگی مقدماتی مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش دهد.

۷- تنظیم و تصویب آیین نامه استخدامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی.

۸- رسیدگی به اختلافات ناشی از روابط شغلی میان سردفتر و دفتریار و اعلام نظر قطعی کانون به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت اتخاذ تصمیم لازم.

بنابراین با نگاهی به وظایف مصرح در قانون فعلی درمی‌یابیم که مقنن واقعاً نقش و وظیفه بیشتری نسبت به وظایف مندرج در قانون پیشین بر عهده کانون گذاشته و انتظارات زیادتری از این نهاد داشته و دارد و اکنون با گذشت حدود ۲۵ سال از هنگام تصویب قانون مجری و توسعه کمی و کیفی دفاتر اسناد رسمی به نظر می‌رسد کانون تحولی کمی و کیفی را در جهت کارایی بیشتر می‌طلبد. مثلاً اقتضا دارد همان گونه که در ماده ۵۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران آمده لااقل در مراکز استان با توجه به تعداد دفاتر اسناد رسمی و سایر مقتضیات محلی، کانون سردفتران و دفتریاران تحت نظارت قوه قضاییه تشکیل گردد. تا بدین سان جوامع سردفتران و دفتریاران و ارباب رجوع و وظایف محوله به کانون، بهتر و شایسته‌تر برآورده شود و به انجام رسد و در عمل کارایی بیشتر از کانون مرقوم مشاهده شود.

نتیجه

کانون سردفتران و دفتریاران از بدو تأسیس خود همانند هر تشکلی فراز و فرودهایی داشته و عملکرد آن در ادوار مختلف دستخوش تغییراتی بوده است، ولی

گزارش تشکیل کمیسیون وحدت رویه در کانون سردفتران و دفترياران

محمد علی اختري*

*. عضو کمیسیون وحدت رویه در کانون سردفتران و دفترياران و سردفتر اسناد رسمی ۱۲۲
تهران.

پس از اینکه جناب آقای محمدرضا علیزاده به معاونت قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور منصوب شدند، از اولین اقدامات مفید و مهم ایشان در حیطه شغل سردفتران، امر به تشکیل کمیسیون وحدت رویه - طبق درخواست جناب آقای دکتر شیخ الرئیس، ریاست هیأت مدیره کانون سردفتران و در اجرای بند ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران - بود.

در مدت ۲۴ سالی که از تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی گذشته برای اولین بار است که چنین کمیسیونی به طور رسمی تشکیل می‌شود. قبلاً چند سالی به ابتکار جناب آقای علومی سردفتر ۳۰۰ تهران عده زیادی از سردفتران در محل کتابخانه کانون و در روزهای یکشنبه تشکیل جلسه داده و مشکلات خود را طرح و مورد بحث و مذاکره قرار می‌دادند که جلسات بسیار مفیدی بود و به عللی تشکیل این جلسات در محل کانون متوقف شد. در نتیجه سردفترانی که در این جلسات مشورتی شرکت می‌کردند، به چند گروه تقسیم شده و هر گروه در جایی به تشکیل جلسه در این خصوص ادامه دادند. عده‌ای در محل دفترخانه ۳۰۰ تهران و عده‌ای در محل نماز خانه کانون و گروهی در جاهای دیگر دور هم جمع و به مشورت در امور و مشکلات سردفتران می‌پرداختند.

برای مدتی کوتاه پس از توقف جلسات مشورتی سردفتران در کتابخانه کانون، هیأت مدیره کانون چند تن از سردفتران را به عنوان کمیسیون وحدت رویه به همکاری دعوت کرد و مبادرت به تشکیل جلساتی نمود که از اقدامات این کمیسیون اطلاعی در دست نیست. سایر جلسات همکاران در محل دفترخانه ۳۰۰ و نمازخانه کانون و اخیراً در محل دفترخانه ۳۰۹ تهران هم، چون رسمیت نداشتند، تصمیمات

آنها جنبه مشورتی و اظهار نظر صرف داشت تا اینکه با اقدامات آقای شیخ رئیس و موافقت جناب آقای علیزاده، ریاست سازمان ثبت و تعیین نماینده سازمان ثبت در کمیسیون وحدت رویه، این کمیسیون به طور رسمی تشکیل و به کار مشغول شد. پس از صدور ابلاغ اعضای کمیسیون وحدت رویه در ۷۸/۹/۱۷ به این شرح: جناب آقای ابوالحسن بلاغی سردفتر ۳۵۰ تهران، جناب آقای محمد حیدری سردفتر ۲۶ تهران، جناب آقای محمد علومی سردفتر ۳۰۰ تهران، جناب آقای احمد علی سیروس سردفتر ۱۱۱ تهران، جناب آقای محمد علی یادگاری مدیر کل اداره امور اسناد سازمان ثبت و نگارنده سردفتر ۱۲۲ تهران، اولین جلسه کمیسیون وحدت رویه را در تاریخ سه شنبه ۲۲ آذر ۱۳۷۸ در دفتر مجله کانون سردفتران و با شرکت کلیه اعضا تشکیل جلسه داد. در اولین جلسه به تنظیم آیین نامه اداره جلسات و انتخاب آقای ابوالحسن بلاغی به ریاست کمیسیون و آقای احمد علی سیروس به معاونت و آقای فرّهی، به عنوان دبیر جلسه پرداخته شد و مقرر شد که تصمیمات کمیسیون به اکثریت آراء باشد و همچنین مقرر شد که آراء پس از تصویب مراتب و ثبت آن در صورت جلسه، توسط ریاست کمیسیون به کانون سردفتران اعلام گردد و از طرف کانون مراتب رسماً به سازمان ثبت منعکس شود که پس از تأیید ریاست محترم سازمان مجدداً جهت اعلام به دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور به کانون سردفتران اعاده خواهد شد.

* * *

تاکنون مواردی که به تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده عبارتند از:
 ۱- در مورد نامه شماره ۲۳۹۶- ۷۸/۱۰/۱۹ دفتر اسناد رسمی شماره ۱۲۸ تهران در رابطه با معیار اختلاف فاحش مندرج در اسناد قطعی اتومبیل و خودرو موضوع بخشنامه شماره ۱۵۳۹۷/۱۳۴/۱- ۱۶/۹/۱۳۷۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بحث و تبادل نظر شد و به اتفاق آراء به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:
 به نظر اعضای کمیسیون ظاهراً در صورتی که قیمت و بهای مندرج در اسناد قطعی منقول با امعان نظر به بخشنامه شماره ۱۵۳۹۷/۱۳۴/۱- ۱۶/۹/۱۳۷۸ معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور کمتر از (۱/۳) یک سوم

قیمت تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی نباشد اختلاف فاحش تلقی نمی‌گردد.

۳- در مورد نامه مورخ ۶/۱۰/۷۸ آقای شفیع سردفتر اسناد رسمی ۲۰۳ تهران در رابطه با شیوه‌های مختلف عملکرد دفاتر اسناد رسمی در خصوص صدور گواهی عدم حضور یکی از متعاملین بحث و تبادل نظر شد و به اتفاق آراء به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

بند ۸۹ مجموعه بخشنامه ثبتی تا مهر ماه سال ۱۳۶۵ نحوه عمل را بیان نموده است.

۲- در مورد سؤال دیگری^۱ مبنی بر این که (آیا برای تنظیم وکالت فروش اتومبیل باید عوارض انتقال به شهرداری پرداخت گردد) به اتفاق آراء به شرح ذیل اتخاذ تصمیم و اعلام نظر گردید: با توجه به نامه شماره ۱۵۴۳۷/۱/۳/۳۴ - ۱۳۷۱/۸/۵ وزارت کشور که طی شماره ۵۶۴۳ - س/۲ - ۷۱/۱۱/۲۷ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت به دفاتر اسناد رسمی ارسال گردیده فقط هنگام تنظیم اسناد نقل و انتقال وسیله نقلیه موتوری، عوارض نقل و انتقال شهرداری قابل وصول بوده و مورد شمول، اسناد وکالت نمی‌باشد.

۳- در مورد سؤال دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۱۱ تهران مبنی بر (تعلق حق الثبت به اسناد اقاله در خلال تنظیم سند قطعی و اقاله سند مذکور به ما به التفاوت ارزش معاملاتی)، به اتفاق آراء به شرح ذیل اتخاذ تصمیم و اعلام نظر گردید: چون اقاله بر هم زدن معامله است، لذا با توجه به صریح شق ۲ بند ط ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب سال ۱۳۷۳ و بند ۱۰۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و تبصره ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ چون حق الثبت اقاله مقطوعاً ۲۰۰ ریال تعیین شده لذا تغییر ارزش منطقه بندی در خلال تنظیم سند قطعی و اقاله تأثیری در حق الثبت اقاله ندارد و همان مبلغ ۲۰۰

۱. دفتر اسناد رسمی ۱۰۶ شیراز.

ریال مندرج در قانون می باشد.

۴- در مورد سؤال دوم دفترخانه مذکور مبنی بر این که (آیا در اسناد تسهیلات اعتباری و مشارکت مدنی تولیدی بانکها مبلغ ۱۰۰۰۰ ریال قرض الحسنه نیز باید تولیدی محاسبه گردد و یا اینکه نسبت به کل مبلغ مندرج در سند اعم از قرض الحسنه و تسهیلات اعطائی باید به صورت متفاوت حق الثبت تعیین گردد) به اتفاق آراء به شرح ذیل اتخاذ تصمیم و اعلام نظر گردید: چون ۱۰۰۰۰ ریال قرض الحسنه مندرج در اسناد بانکی جزء تسهیلات اعطائی بانک است. لذا نسبت به مجموع مبلغ مندرج در سند به هر عنوان که باشد حق الثبت به یک مأخذ محاسبه می گردد.

در مورد سؤال دفترخانه اسناد رسمی شماره ۵۷۳ تهران به این شرح (در رابطه با شمول ماده واحده توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ مجلس شورای اسلامی مصوب ۱۳۷۳ به گواهی امضاء) بحث و تبادل نظر شد و به اتفاق آراء به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

حق التحریر گواهی امضاء از بدو تأسیس دفاتر اسناد رسمی، حق سردفتر بوده و لاغیر و در مدت شصت سال گذشته هیچ دفتریاری ادعایی نداشته است که در حق التحریر گواهی امضاء شریک باشد و تحریر گواهی امضاء در گذشته در حق سردفتر استقرار پیدا کرده است.

با توجه به ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و جوهی که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می شود به شرح ذیل است:

۱- حق التحریر طبق تعرفه مقرر وزارت دادگستری الخ. و با توجه به ماده واحده مصوب سال ۱۳۷۳ که مقرر می دارد و تصریح شده است درآمد حاصل از حق التحریر دفاتر اسناد رسمی الخ، لذا به نظر کمیسیون حق التحریر گواهی امضاء از موارد مذکور خروج موضوعی دارد و مشمول درصدهای مذکور در ماده واحده ۱۳۷۳ نمی گردد پیشنهاد می گردد که فراز مربوط به گواهی امضاء در تعرفه حق التحریر نیز از عداد موارد مشمول حق التحریر خارج و به عنوان حق التصدیق سردفتر منظور شود.

کلیاتی از حقوق قراردادهای (۴)

مترجم: سیاوش جعفری*

اشاره

این نوشتار، ترجمه‌ای است در ادامهٔ مباحث پیشین با موضوعاتی همچون «اعمال نفوذ ناروا در قرارداد»، «اجرا و تخلف از اجرای قرارداد» و نیز «دکترین عدم امکان اجرای قرارداد یا عقیم ماندن موضوع قرارداد به علت وقوع وقایع غیر منتظره» از کتاب (Law text) بخش «کلیاتی از حقوق قراردادهای» که از نظر شما می‌گذرد.

اعمال نفوذ ناروا

UNDUE INFLUENCE

بعضی اوقات انصاف در جایی که قرارداد به وسیله نوعی فشار، که خارج از حیطه تعریف حقوقی محدودتر اکراه قرار دارد، حاصل شده باشد، قائل به جبران می‌گردد. به عنوان مثال در یک سری از پرونده‌ها قراردادهای حاصله و مبتنی بر تهدید به تعقیب متعهد، (تهدید به تعقیب) همسر یا وابستگان نزدیک متعهد به یک تعقیب جزایی (جرم جزایی) به علت اعمال نفوذ ناروا ابطال گردیده‌اند.

اجرا و تخلف از قرارداد

PERFORMANCE AND BREACH

هر قراردادی تعهدات خاصی را حداقل به یکی از طرفین (طرفهای قرارداد) تحمیل می‌نماید. اگر قرارداد یکطرفه یا یک جانبه باشد، تعهدی را فقط به یکی از طرفین قرارداد تحمیل می‌کند. لیکن در موارد بسیار شایع تر قراردادهای دو طرفه یا دو جانبه، تعهدات به هر دو طرف قرارداد تحمیل می‌گردند و هر یک از طرفین ممکن است در معرض بیش از یک تعهد قرار داشته باشند. به عنوان مثال، به موجب یک قرارداد معمولی فروش کالا، فروشنده، متعهد و مکلف به تحویل کالا خواهد بود و نیز ممکن است که او متعهد باشد که تضمین بدهد (اطمینان بدهد) که آن کالاها دارای کیفیت ویژه‌ای می‌باشند یا برای مقصود خاصی مناسب‌اند. از سوی دیگر خریدار متعهد و مکلف خواهد بود که کالاها را قبول نماید و وجه (ثمن معامله) آنها را بپردازد.

طرفی که از اجرای تعهدات قراردادی خویش سرباززند و از اجرای آنها قصور ورزد، عموماً ناقض آن است (ناقض قرارداد تلقی می‌گردد)، به نحوی که اجرا و نقض می‌توانند به عنوان دو روی یک سکه تلقی گردند، لیکن عدم اجرا (عدم اجرای تعهدات قراردادی) همیشه و در همه حال نقض نیست. برای نمونه عدم اجرا می‌تواند به موجب دکترین و نظریه «عدم امکان اجرای قرارداد» از مسؤولیت معاف گردد.

عدم امکان اجرای قرارداد

FRUSTRATION

یک طرف قرارداد ممکن است ناقض قرارداد تلقی گردد حتی اگر عدم اجرای او معلول هیچگونه عدم مراقبت لازم و غفلت یا کوشش از جانب او نباشد. به عنوان مثال، فروشنده‌ای که تعهد می‌کند کالاها را از بندر معینی ظرف مدت مشخص شده حمل و ارسال نماید، ممکن است در صورت قصور (عدم ارسال کالا از بندر معین در زمان تعیین شده) مسؤول خسارات باشد، اگر چه قصور وی صرفاً معلول این حقیقت باشد که هیچ کشتی‌ای که بتواند کالاها را حمل کند ظرف آن مدت بندر را ترک نکرده باشد.

از طرف دیگر، فروشنده مسؤول و ضامن نخواهد بود، چنانچه قبل از زمان مربوط، بندر بوسیله زلزله تخریب و نابود می‌شود. در چنین وضعیتی گفته می‌شود که قرارداد به جهت عدم امکان غیر منتظره و ناگهانی دچار عدم امکان اجرا گردیده است (امکان اجرای قرارداد به علت وقوع یک امر ناگهانی و غیر مترقبه منتفی گردیده است).

تمایز بین این دو وضعیت، تمایزی روشن و تقریباً ذاتی است که روی هم رفته به آسانی نمی‌تواند در غالب لغات و کلمات آورده شود (این تمایز ذاتی به آسانی به بیان و لفظ در نمی‌آید).

الف) در نمونه اول ما، فروشنده تعهد می‌کند که یک کشتی وجود خواهد داشت شاید با درک و تشخیص این که یک ضریب خطر راجع به چنین تعهدی وجود دارد

(این احتمال و خطر وجود دارد که کشتی ای در آن زمان معین از بندر حرکت نکند).
 ب) ولی در نمونه دوم، فروشنده تعهد نمی‌کند که یک بندر وجود داشته باشد؛ بلکه این امر صرفاً توسط هر دو طرف فرض می‌شود (اصولاً وجود بندر در ذهن هر دو طرف قرارداد مفروض است).

هنگامی که یک فرض اساسی و مهم از این نوع وجود خارجی و عینی نمی‌یابد (دروغ از کار درمی‌آید)، به واسطه وقایع و حوادث بعدی، دکتترین و نظریه عدم امکان اجرای قرارداد (به علت وقوع وقایع غیر مترقبه) وارد صحنه می‌شود.

اثر این دکتترین عبارتست از سقوط قرارداد بواسطه اجرا و اثر قانون. این دکتترین این پیامد را به دنبال دارد که هر دو طرف قرارداد (از تعهدات قراردادی) بری الذمه می‌گردند. ولو آنکه تنها تعهد یکی از آنها از جهت اجرا غیر ممکن گردیده است.

در مثال آخر ما، هر دو فروشنده و خریدار بری الذمه می‌شوند هر چند که تعهد مشتری به پرداخت یقیناً از لحاظ فیزیکی اجرائیش غیر ممکن نگردیده است.

از دیدگاه دکتترین عدم امکان اجرای قرارداد، حقوق قرارداد را بعنوان نوعی مشارکت تلقی نموده و معتقد است که اگر موضوع قرارداد غیر قابل اجرا شود، سپس هر دو طرف قرارداد در یک زمان از تمامی تعهدات قراردایشان معاف و بری الذمه می‌گردند. این معافیت و سقوط قهری و کامل قرارداد نوعی راه حل دقیق و مهم برای یک مشکل سخت و دشوار است.

این راه حل مهم و دقیق بعضاً می‌تواند به سختی و ناراحتی ای که تقریباً به همان شدت نظریه مخالف (نظریه مخالفی که قبلاً رایج بود لیکن اکنون بوسیله حقوق کامن لا متروک گردیده) که یک قرارداد بواسطه غیر قابل اجرا شدن غیر منتظره ساقط و منتفی نمی‌گردد منجر گردد.

بر طبق این نظر، دکتترین و تئوری عدم امکان اجرای قرارداد بواسطه دو جریان که یکی قضایی و دیگری تجاری است بین دو حد محدود نگاه داشته شده است. قضات دادگاهها بر این امر اصرار و پافشاری ورزیده‌اند که حادثه غیر منتظره باید یک فرض

اساسی را که مبنای قرارداد بوده است، زایل و نابود نماید. بعلاوه ایشان محدوده و حوزه این دکترین را از راهها و جهات دیگر نیز محدود و مضیق نموده‌اند. بازرگانان و تجار به نوبه خود اقداماتی را برای تدوین نظریه عدم امکان اجرای قرارداد بعمل آورده‌اند.

به عبارت دیگر ایشان (بازرگانان و تجار) در موارد ممکن در قرارداد ابراز داشته‌اند که در صورت مداخله وقایع و حوادث غیر منتظره چه اتفاقی خواهد افتاد (به عبارت دیگر بعلت کثرت وقوع چنین حوادثی بازرگانان برای حفظ منافع خویش سعی نموده‌اند در قراردادهای منعقدۀ خویش واکنشهایی که در قبال چنین وقایعی اتفاق خواهد افتاد تصریح نمایند. بدین معنی که اگر واقعه غیر منتظره‌ای مانع از اجرای مفاد قرارداد گردد و یا در اجرای آن دخالت ورزد و یا موجب شود روند اجرای قرارداد کند گردد و یا حتی مزاحم اجرای قرارداد بشود، در این موارد چه عکس‌العملی به وقوع خواهد پیوست.) (در هر حال) در مواردی که ایشان این گونه عمل نموده‌اند، این مواد و پیش‌بینیها عموماً اعمال شده و دکترین عدم امکان اجرای قرارداد را زایل و خنثی می‌نماید.

ترجمه و تفسیر قوانین و نظامنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی

دولت فدرال آلمان غربی

مترجم و مؤلف: حسین جناب زاده

اصولا سردفتر برای این تعیین می‌گردد که مجری قانون بوده و حمایت کند حقوق و حجت مردم را در آن ناحیه‌ای که منصوب گردیده. در آلمان غربی به سردفتر نمی‌توان گفت یک نفر کاسب و هم چنین نمی‌توان تصور کرد که او یک مامور دولت می‌باشد بلکه سردفتر با اینکه یک نفر کارمند وزارت دادگستری است معه‌ذا مامور اداره عمومی و ملی است.

سردفتر مورد اعتماد و اطمینان کامل دستگاه‌های دولتی و ملی بوده و اختیارات او طوری است که می‌شود گفت مامور دولت است. بدین معنی که برای سردفتر ابلاغ سردفتری بنا به پیشنهاد کانون سردفتران و تصویب وزارت دادگستری صادر می‌شود و سردفتر موقعی که ابلاغ سردفتری را دریافت کرد برای همیشه سردفتر است. با این حال سردفتر تابع وزارت دادگستری است و باید کلیه دستورات وزارت دادگستری را اجرا کند اما به موجب بخشنامه مندرجه در روزنامه رسمی مورخه ۲۴ اکتبر ۱۹۴۲ آلمان غربی، سردفتری شغلی است آزاد ولی نمی‌شود فکر کرد که مثل شغل‌های تجارت و غیره می‌باشد.

دفاتر اسناد رسمی از لحاظ صلاحیت به دو درجه تقسیم می‌شوند: سردفتر بزرگ و سردفتر کوچک. سردفتران بزرگ اجازه تنظیم و ثبت معاملات املاک غیر منقول و ثبت شرکتها و علامتها و اتحادیه‌ها و کشتیها را دارا می‌باشند و حق دارند اسناد عادی و غیر عادی را از لحاظ حقوقی تا معادل دو هزار تومان مبادرت به صدور حکم و اجرائیه نموده، سپس برای اجرا به دادگستری بفرستند و سردفتران کوچک اختیار دارند اسناد ذمه وکالت، متفرقه، قرارداد، ترک دعوا، تصدیق امضا و اجاره نامه را ثبت و به

امضا برسانند و همچنین اجازه وکالت دادگستری را نیز دارا می‌باشند.

حقوق سردفتر از روی تعرفه دریافت می‌گردد و چنانچه سردفتر خلاف حق و عدالت مرتکب اعمالی گردید شخصاً ضامن کارهای خلاف رویه خود یا کارمندان دفتری می‌باشد و کارهای خلاف قانون دفتر اسناد رسمی توسط بازرسان دقیقاً بازرسی و گزارش می‌شود و اگر سردفتر خلاف حق و عدالت و قانون رفتاری انجام داده باشد، از شغل سردفتری برکنار و این برکناری ممکن است برای تمام دفاتر اسناد رسمی یا جزئی از آن باشد. این قاعده و قانون برای تمام کشور آلمان غربی قابل اجرا است جز شهرهای بادن بادن و وورتمبرگ که تابع قوانین خاص دیگری می‌باشند و سردفتران این دو محل، کارمندان رسمی دولت محسوب می‌شوند، به موجب دستور و تصویب نامه تکمیلی مورخه ۲۶ یونی ۱۹۳۷ روزنامه دولتی آلمان غربی صفحه ۹۶۳.

اینک می‌بینیم که سردفترانی که حق وکالت دادگستری را نیز دارا هستند باید دارای چه خصوصیتی باشند سردفترانی که ضمن انجام کارهای سردفتری اجازه وکالت دادگستری را دارند در همه حال تابع مقررات قوانین مربوط به سردفتری و وکالت دادگستری هر دو می‌باشند. این گونه سردفترها به شرط اخذ دکترای سردفتری و چهار سال کار آموزی می‌توانند سردفتر بزرگ گردند و وزارت دادگستری با در نظر گرفتن وضع عمومی مردم و اقتصاد و معاملات روزمره آنها و تعداد نفرات (پنج هزار نفر) می‌تواند ابلاغ سردفتر کوچک را تبدیل به سردفتر بزرگ نماید. در هر حال سردفتران کوچک باید وکالت آنها با اجازه وزارت دادگستری ضمن سردفتری باشد. در موقع صدور ابلاغ سردفتری یک امتحان مهم از آنها توسط محکمه استان به عمل می‌آید چنانچه از عهده این امتحان مهم برآمدند سردفتر کوچک می‌گردند و در این موقع باید سه نمونه از امضای خود و مهر دفترخانه و مهر لاکه دفتر را برای محکمه استان بفرستند تا در آنجا ضبط گردد.

محل دفتر خانه

در موقع صدور ابلاغ سردفتری محکمه استان باید محل خدمت و بخش آن را صریحاً در ابلاغ سردفتر قید نماید و اگر دادگاه استان بخواهد سردفتر را از محلی به محل دیگر منتقل نماید باید موافقت شخص سردفتر را جلب نماید و الا محل ماموریت سردفتر جایی است که شخصاً اعلام نموده و نیز سردفتر حق دارد در شهرهای بزرگ که جمعیت آن بیش از صد هزار نفر است یک قسمت از شهر را برای افتتاح محل دفتر خود در نظر گرفته و معرفی نماید. در این وقت باید شخص وزیر دادگستری نظر رد یا قبول خود را اعلام کند، ولی در هر حال سردفتر حق ندارد محلی را معرفی نماید که به مقدار کافی در آن محل دفتر باشد و از این گونه درخواست جلوگیری به عمل می آید.

پس از افتتاح دفتر اسناد رسمی سردفتر می تواند از محکمه استان درخواست نماید که فقط در ناحیه خود (در بخشی که حق افتتاح دفتر اسناد رسمی دارد) اجازه گشودن شعبات دفتر اسناد رسمی را برای او صادر کند و محکمه استان باید این اجازه را صادر نماید.

در این وقت سردفتر می تواند برای دفتر خود چندین شعبه در بخش و حوزه استحفاظیه خود افتتاح نماید تا متعاملین پس از رجوع به این شعبات و اتمام کار خود سند را در دفتر اسناد رسمی اصلی ثبت نمایند.

به همین نحو چند نفر سردفتر می توانند با اجازه محکمه استان تشکیل شرکت داده و توأمأً به شغل سردفتری اشتغال ورزند و این امر در موقعی تحقق می پذیرد که چند سردفتر پیشنهاد چنین همکاری را داده باشند ولی در هر حال سردفترانی که اجازه وکالت دادگستری ندارند نمی توانند با یک سردفتری که اجازه وکالت دادگستری دارد مشترکاً کار کنند.

ساعات کار دفترخانه

ساعات کار دفتر مانند ادارات دولتی است و سردفتر حق ندارد بیش از سرویس اداری کار کند و اختتام کار دفتر اسناد رسمی ساعت هفت بعد از ظهر است. چنانچه به طور غیر مترقبه کار ضروری پیش آمد سردفتر قانوناً موظف است این گونه کارها را قبول نموده و به انجام آن پردازد. و کارهای ضروری عبارت است از کاری که عدم انجام آن موجب ضرر و زیان متعاملین باشد مانند وصیتنامه که احتمال مرگ موصی رود یا انجام کار شخصی که باید طبق احکام دولتی به مسافرت برود و غیره. اینگونه مرجوعات قانوناً ولو اینکه روز تعطیل عمومی باشد باید انجام پذیرد.

محل دفتر

محل زندگی سردفتر باید در جایی باشد که دفتر اسناد رسمی افتتاح می‌گردد و چنانچه سردفتر بخواهد محل زندگی خود را خارج از اداره دفتر قرار دهد، باید دلایلی در دست داشته باشد و الا تقاضای او پذیرفته نخواهد شد.

حوزه ماموریت

حوزه ماموریت سردفتر ناحیه است که محکمه ناحیه در آن بخش قرار دارد. سردفتر هر ناحیه می‌تواند اسناد خارج از حوزه خود را به شرط اجازه محکمه ناحیه انجام دهد و محکمه ناحیه موقعی این اجازه را صادر می‌کند که دلایلی مبنی بر اجبار تنظیم سند در این ناحیه در دست باشد. در هر حال سردفتر اجازه دارد اسناد املاک خارج از حوزه ماموریت خود را به شرط اینکه ارتباط حقوقی با حوزه ماموریت او پیدا کند تنظیم و به امضا برساند مانند معاوضه دو ملک که در بخشها یا در شهرستانها یا استانهای مختلفه قرار دارند و در صورتی که سردفتر اشتبهاً یا تعمداً املاک خارج از حوزه ماموریت خود را تنظیم نمود، سند تنظیم شده معتبر و سردفتر متخلف مورد پیگرد قانونی قرار می‌گیرد، تصویب نامه مورخه ۱۷ یونی ۱۹۳۴ مندرجه در روزنامه رسمی دولت فدرال آلمان غربی، صفحه ۵۱۴.

مشاغل آزاد

سردفتران می‌توانند به کارهای آزاد دیگری دست بزنند و این مشاغل آزاد باید با اجازه مقامات دولتی باشد، در این موقع سردفتر حق دارد زوجه خود را در این گونه امور شرکت دهد.

در هر حال اجازه برای کارهای آزاد موقعی داده می‌شود که سردفتر قادر به انجام آن باشد و وقت کارهای مربوط به سردفتری را نگیرد و اگر سردفتر مشغول کار آزاد گردید و عملی نمود که به ضرر و زیان مردم تمام شد، شخصاً باید از آن عهده غرامات وارده بر ارباب رجوع بر آید.

اجازه شغل آزاد به سردفتر از طرف دادگاه بخش داده می‌شود و ممکن است این موافقت برای چند ماه یا چند سال باشد و به همین نحو وزارت دادگستری قادر به لغو کارهای آزاد سردفتر می‌باشد.

ممنوعات عمومی

سردفتران حق ندارند پول خود را به جریان گذاشته و مشغول سفته بازی گردند یا اینکه آن را به بیع شرط یا معامله رهنی بدهند و نیز حق دخالت در معاملات مردم را ندارند و نمی‌توانند ضمانت کسی را بنمایند و این موارد درباره هر دو سردفتر اعم از سردفتر بزرگ یا سردفتر کوچک لازم‌الرعایه است.

فقط سردفترانی که حق وکالت دادگستری را دارا هستند موقعی می‌توانند در معاملات و ضمانت نامه‌ها و غیره دخالت مستقیم داشته باشند که این دخالت مربوط به کارهای وکالتی آنها باشد. بخشنامه مورخه ۱۴ یونی ۱۹۳۷ مندرجه در روزنامه رسمی کشور آلمان.

غیبت یا تعلیق سردفتر - جانشین

به طور کلی قانوناً سردفتران حق دارند بدون کسب اجازه از مقامات رسمی دولتی تا یک هفته غیبت نمایند.

در این مدت معاون سردفتر عهده دار امور دفتر خانه خواهد بود و چنانچه غیبت از

یک هفته بگذرد، سر دفتر موظف است که کتباً مراتب را به محکمه بخش اطلاع دهد و این مرخصی یا غیبت یا تعلیق اگر بیش از یک ماه باشد باید رسماً معاون دفتر، جانشین سردفتر گردد و به محض پایان مرخصی سردفتر باید برای احراز پست خود رسماً از محکمه محلی درخواست بازگشت به پست خود را بنماید، این قسمت مربوط به امریه عمومی ۱۴ یونی ۱۹۳۷ و تبصره ۲۹ و ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی دولت فدرال آلمان می باشد.

به موجب تبصره ۳۰ قانون دفتر اسناد رسمی رئیس محکمه استان باید معاون سردفتر را انتخاب و مبادرت به صدور ابلاغ او نماید.
پیشنهاد از طرف کانون سردفتران فرستاده می شود.

در موارد جعل

چنانچه سردفتری مبادرت به جعل سند یا تصدیق امضا یا ازدواج یا ثبت شرکتها و علامتها و بالاخره خیانت در امانت نمود، وزارت دادگستری باید در موردی که سردفتر مبادرت به جعل عمد یا سهو نموده است، دفتر مورد جعل را از او اخذ و مشارالیه را فقط در مورد جعل نامبرده تعلیق نماید، بعبارة الاخری وزارت دادگستری حق ندارد اگر سردفتری فقط جعل در تصدیق امضا نمود و متهم گردید که در این مورد جعل نموده تمام دفاتر مختلفه را از او بگیرد بلکه باید دفتر گواهی امضا اخذ و تا پایان محاکمه نگاهداری شود و این مراتب در مورد کلیه دفاتر مربوط به سردفتر مراعات خواهد شد و معاون سردفتر در این گونه مواقع کفیل سردفتر می گردد به شرط اینکه وزارت دادگستری تمام دفاتر سردفتر را به نحوی از انحا اخذ نموده باشد و بالاخره جانشین دائمی موقعی برای دفتر تعیین می گردد که سردفتر تعلیق دائم شده باشد و ابلاغ جانشین ممکن است برای مدت معینی که سردفتر سابق تعلیق شده صادر گردد، در این موقع سردفتر سابق باید در سررسید مدت تعلیق مراتب را به محکمه استان اعلام تا مجدداً دفاتر به او عودت داده شود.

اختیارات کفیل

کفیل دفتر باید در موقع امضا کلمه کفیل را قید نموده سپس اسناد را امضا نماید و اختیارات کفیل دفتر خانه همانست که سردفتر سابق دارا بوده است. سردفترانی که حق وکالت دادگستری دارند در این موقع می‌توانند قبول کفالت نمایند و سردفتران تعلیق شده حق دخالت در امور دفترخانه را ندارند، ولی اگر سردفتری مرخصی استحقاقی داشت حق دارد به کارهای متعاملین خود رسیدگی کند و هرگونه اعمالی که سردفتر در موقع مرخصی بنماید، نافذ و معتبر است و وزارت دادگستری نمی‌تواند ایرادی به کارهای انجام شده داشته باشد، با این توضیح که سردفتر در موقع مرخصی ضامن کارهای جانشین خود می‌باشد و اختلافات فی ما بین سردفتر و معاونش توسط محکمه ناحیه مورد رسیدگی قرار می‌گیرد. تبصره ۲ قانون دفتر اسناد رسمی مورخه ۲۹ یونی ۱۹۳۷.

فوت سردفتر

به محض اینکه سردفتر فوت نمود از طرف محکمه ناحیه گزارشی تهیه شده و توسط محکمه استان دفتر تعطیل می‌گردد، آن وقت محکمه استان باید وضعیت دفتر و مدارک تحصیلی کارمندان دفترخانه را بررسی نموده، چنانچه در بین کارمندان دفترخانه اشخاصی حائز شرایط سردفتری باشند، ابلاغ برای آنها صادر می‌گردد، ابلاغ دفتر اسناد رسمی به هیج وجه به نام وارث او صادر نخواهد شد.

چنانچه سردفتری استعفای خود را به محکمه استان تسلیم نمود محکمه استان حق اعتراض به استعفای سردفتر را ندارد و باید ابلاغ لازم را صادر کند، در هر حال سردفترانی که وکالت دادگستری را توأم با سردفتری انجام می‌دهند قادر هستند از شغل سردفتری یا وکالت دادگستری عدول نموده و منحصرأً به یکی از مشاغل ذکر شده بپردازند. محاکمه حقوقی سردفتران تابع قوانین کشوری است و همان گونه که کارمندان دولت مورد محاکمه قرار می‌گیرند، سردفتران نیز محاکمه می‌گردند.

اگر وزارت دادگستری تشخیص داد سردفتری از لحاظ جسمانی قادر به ادامه کار

نیست از شغل سردفتری برکنار و ابلاغ بازنشستگی (برکناری) آنها باید به امضای وزیر عدلیه برسد و در همان ابلاغ، علت انفصال یا بازنشستگی قید گردد. در این وقت سردفتر حق دارد تا مدت یک ماه نسبت به ابلاغ صادره اعتراض نموده و دادگاه مربوطه ملتزم است به اعتراضات مشارالیه رسیدگی و رای نهایی درباره صلاحیت او صادر کند.

چنانچه وزارت دادگستری از وکیلی که سمت سردفتری نیز دارد سلب صلاحیت قضایی نمود، مشارالیه قادر به ادامه کار دفتر اسناد رسمی نیست و باید دفاتر را تحویل محکمه ناحیه نماید و نیز دادگاه اداری و اداره بازرسی وزارت دادگستری با تصویب و امضای وزیر عدلیه حق برکناری سردفتر را به طور موقت دارند. چنانچه سردفتر در حالت تعلیق دائم یا موقت از شغل خود مبادرت به تنظیم سند نمود، اسناد و معاملات او معتبر بوده ولی شخص سردفتر از لحاظ عمل خلاف قانون تحت تعقیب قرار خواهد گرفت و به شکایات مردم علیه سردفتر محکمه استان رسیدگی می نماید.

چنانچه حکم انفصال سردفتر دائمی گردید دادگاه بخش کلیه دفاتر سردفتر را تحویل گرفته و نسبت به کار مردم اقدام می نماید تا جانشین بعدی تعیین گردد، ولی رئیس دیوان عالی تمیز حق دارد دستور دهد دفاتر اخذ شده را تحویل سردفتر دیگری دهند یا کفیل معین نمایند. یا با اجازه دادگاه استان حراست دفاتر و امهار را به معاون سردفتر واگذار کنند.

اختیارات جانشین سردفتر منفصل، عیناً همان است که سردفتر سابق دارا بوده با این تفاوت که در موقع امضای اوراق کلمه کفیل باید قید گردد و روز شروع به کار کفیل باید در دفاتر منعکس شده و کار خود را بلا انقطاع بعد از اسناد سردفتر معزول شروع و ادامه دهد. سردفتران یا کفیل آنها وظیفه دارند در پایان هر سال ترازنامه دفتر را که حاوی درآمد و مخارج و موجودی اعم از اجناس یا طلا آلات یا غیره هر چه و آنچه که باشد برای وزارت دادگستری و دارایی ارسال دارند.

نظارت - تفتیش - تخلفات

قانون دفتر اسناد رسمی نظارت بر کارها را بدین نحو تعیین نموده است:

(۱) وزیر دادگستری ریاست عالی به نسبت به کلیه سردفتران مملکت را دارد.

(۲) رئیس دیوان عالی کشور ریاست کلیه سردفتران کشور را دارا می‌باشد.

(۳) ریاست بر کلیه دفاتر اسناد رسمی استانها به عهده رئیس دادگستری استان محول شده است.

تبصره ۶۵ قانون دفتر اسناد رسمی آلمان غربی.

کلیه کارهای دفاتر اسناد رسمی در هر بخش مستقیماً مربوط به همان بخش است.

تفتیش

بازرسی دفاتر اسناد رسمی توسط نمایندگان دادگاه استان به عمل آمده و این بازرسان نواقص جزئی را تذکر و کلی را گزارش می‌نمایند. این گونه بازرسیها اصولاً نسبت به تمام دفاتر و اوراق دفاتر اسناد رسمی به عمل می‌آید و سردفتران وظیفه دار هستند کلیه دفاتر و اسناد و اوراق آنچه و هر چه که در دفتر باشد تحت اختیار بازرسان قرار داده و لدی الاقتضا به موجب امریه ۶۶ و تبصره ۴۴ دستورات کاری سردفتران و کارمندان دفاتر اسناد رسمی موظفند به سوالات بازرسان ممتحن پاسخ گویند.

تخلفات

رئیس محکمه استان راجع به شکایات مردم در خصوص عدم تنظیم سند و برکناری موقت و اعمال خلاف قانون سردفتر بررسی و به دیوان عالی کشور گزارش می‌نماید دیوان عالی کشور ضمن منظور نمودن دفاع برای سردفتر به موارد تخلف رسیدگی و رای نهایی و لازم صادر می‌کند.

موارد تنبیه بدین قرار تنظیم گردیده:

(۱) تذکر، (۲) ملامت، (۳) جریمه نقدی، (۴) برکناری موقت، (۵) برکناری دائم، (باید متذکر گردید که تخلفات حقوقی سردفتران تابع قوانین حقوقی کشور است).

چنانچه سردفتری بعد از محکومیت تا پنج سال تخلفات او تکرار نگردد

محکومیت سابق او بخشوده شده و از پرونده او خارج می‌گردد. طبق تبصره ۷۰ و ۸۱ و ۷۳ قانون دفاتر اسناد رسمی اول مارس ۱۹۴۳ دولت آلمان غربی.

حال باید دید سردفتر در موقع شروع به کار چه اعمالی را باید انجام دهد. بدو در موقع شروع به کار باید نمونه امضا و خط خود را برای دادگاه استان ارسال داشته و چنانچه این نمونه امضا شامل اسم کوچک سردفتر نباشد، مانعی ندارد. در این موقع سردفتر وظیفه دارد ذیل دفاتر و اوراق و قبوض و غیره را با همان امضای فرستاده شده امضا نماید ولی مشارالیه مخیر است در کارهای کم اهمیت پاراف یا کلمه اول اسم خود را به کار برد.

کفیل یا جانشین یا نماینده در موقع امضا باید کلمه کفیل یا جانشین یا نماینده سردفتر را استعمال نماید. تبصره ۴۵ و ۳۲.

سردفتران باید روی تابلو منصوبه کلمه سردفتری که قادر به وکالت است یا وکیلی که سردفتری نیز می‌نماید قید نمایند بدین معنی که روی تابلو و کنار مهر دفترخانه و در دفتر تلفن نام و آدرس آنها باید قید گردد که علاوه بر سردفتری، وکالت هم می‌نمایند اما در مکاتبات اداری روی پاکت و ذیل امضا فقط به کلمه سردفتر و کلمه اول وکالت که عبارتست از اکتفا می‌گردد و در کارهای مربوط به دادگستری و وکالتی فقط کلمه وکیل کافی است. به همین نحو سردفترانی که شغل اصلی آنها وکالت است باید کلمه وکیل روی تابلو کنار مهر دفتر خانه و در دفتر تلفن مقدم بر شغل سردفتری نوشته شود و در مکاتبات اداری کلمه وکیل و حرف اول سردفتری که عبارتست از باید مراعات گردد و در مکاتبات مربوط به سردفتری فقط کلمه سردفتر نوشته می‌شود.

مهر لاک، مهر تابلو

سردفتران باید مهر و مهر لاک را همیشه در دفتر خانه داشته باشند. بر روی مهر لاک علامت مخصوصی است که بر روی لاک باید منقوش گردد و مهر تابلو باید از چرم بوده یا از فلز تهیه گردد و مخارج تهیه آن به عهده سردفتر است. در موقع شروع

به کار سردفتر موظف است یک نمونه از مهر تابلو و مهر لاکی را برای رئیس محکمه استان بفرستند.

بر روی مهر لاکی علامت رسمی استان منقوش گردیده و بر روی مهر تابلو باید علاوه بر کلمه دفتر اسناد رسمی کلمه استان ۱ یا ۲ و غیره و اسم سردفتر و علامت مخصوص استان نیز منقوش شده باشد.

در موقع تعطیل دفتر سردفتر یا کفیل یا نماینده موظف است امهار را به محکمه استان تسلیم نموده و مراتب را به کانون سردفتران گزارش نماید. ۳ سپتامبر ۱۹۳۸ روزنامه رسمی دولت آلمان غربی.

استامپ = ضمائم سند

سردفتران موظفند روغن روی استامپ را طوری انتخاب نمایند که در موقع زدن مهر حالت چاپی داشته باشد.

DOKUMENTEN - STAMPEL - FARBE

در صورتیکه سند رسمی دارای ضمائمی باشد آن را باید با یک نخ مخصوص (نایلونی) و مهر لاکی توسط ماده OBLATE لاک و مهر گردد اصولاً به جای لاک در دفاتر اسناد رسمی ماده OBLATE استعمال می‌گردد وزارت دادگستری یا محکمه استان موظف است تعیین نماید که مهر لاکی در چه موقع و مهر تابلو در چه محلی استعمال شود و اسنادی که فاقد مهر دفتر خانه باشد بی ارزش است.

اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی دو برگ است برگ اصلی بایگانی شده و نسخه ثانی آن به متعامل داده می‌شود ولی امکان دارد نسخه ثانی بایگانی شده و اصل آن تسلیم متعامل گردد برای تنظیم رونوشت از اسناد محکمه استان اقدام می‌نماید و رونوشت تنظیم شده دو نسخه است یک نسخه به متقاضی داده می‌شود و نسخه دیگر بایگانی می‌گردد.

در استان بایر و ورتمبرک سردفتران موظفند بر روی اسناد خود مهر دفتر را استعمال نمایند قبل و بعد از سال ۱۹۴۵ در زمان جنگ که سردفتران قادر به تهیه

امهار چایی نبودند مهر عادی مرکبی استعمال می نمودند و سردفتران باید با کمال دقت نسبت به نگاهداری آنها کوشش نموده تا مورد استعمال نامشروع واقع نشود و محفظه‌ای برای نگاهداری امهار در ساعات غیر اداری داشته باشند.

کارمندان دفتر اسناد رسمی باید طوری انتخاب شوند که مورد اعتماد شخص سردفتر باشند در صورتیکه از امهار توسط کارمندان دفتر یا شخص دیگری سوء استفاده گردید مسئول مستقیم آن سردفتر است محل کار سردفتر با اجازه محکمه استان تعیین می شود و سردفتر حق دارد تابلو و ضمائم آن را در محل اجاره شده نصب نماید زمینه تابلوها باید سفید بوده و علامت و جملات روی آن با مرکب سیاه نوشته شده باشد مخارج محل و تابلو به عهده سردفتر است در بادن بادن و ورتمبرک سردفتران مامور دولت هستند و مخارج دفتر آنها به عهده دولت است سردفتران موظفند برای دریافت بخشنامه و دستورات مربوط با مامور سردفتری خود را نزد وزارت دادگستری آبونمان نمایند.

نظریه قضائی

کلیه سردفتران باید از لحاظ تخصص خود در امور سردفتری مرتباً نسبت به قوانینی که برای دفتر اسناد رسمی از مجلس می گذرد اظهار نظر نموده و به قوه مقننه و اداره قوانین وزارت دادگستری بنویسند که قوانین مصوبه آنها صحیح است یا خیر و نواقص آن چیست و از این جهت و از لحاظ ضمانتی که در مقابل مردم و دولت شخص سردفتر باید دارای مقام علمی مشخصی باشد و سردفتر طوری انتخاب گردد که احاطه به کلیه قوانین داشته باشد.

به موجب تبصره ۴ دستورات خدمتی برای سردفتران وظیفه معین می کند که صفحات روزنامه و قوانین وزارت دادگستری را دریافت و حفظ کنند بعد از سال ۱۹۴۵ سردفتران هر استان موظف بودند اوراق مربوط به استان خود را دریافت و حفظ نمایند این اوراق شامل قوانین و آئین نامه و روزنامه رسمی وزارت دادگستری بود اما دفاتر اسناد رسمی که در منطقه نفوذ بریتانیائی و نیدر ساکسن انجام وظیفه می نمودند قوانین

مختص به خود و روزنامه جداگانه مربوط به قوانین و آئین نامه و دستورات داشتند بهر حال کلیه سردفتران تمام استانهای آلمان غربی در مقابل دستورات کلی وزارت دادگستری همه یکسانند.

دفاتر سردفتر

اصولاً دفاتری که در دفتر خانه موجود است عبارتست از دفتر اموال غیر منقول و منقول دو جلد (دفتر املاک دفتر ودایع) دفتر ثبت شرکتهای علامتها و کشتیها و اتحادیهها و احزاب و اختراعات - دفتر گواهی امضاء و غیره.

مشخصات دفتر سردفتر

دفتر سردفتر باید مجلد بوده و از حیث کاغذ بهترین نوع آن باشد و صحافی بسیار عالی داشته باشد نمره به طور مسلسل است و در بالای صفحات اسم سردفتر تاریخ و بخش و محل دفتر قید شده و به امضاء محکمه استان رسیده است.

سردفتران موظفند نسبت به حفظ و حراست دفاتر کمال دقت را به عمل آورده و دارای دفاتر رپرتوار کشویی و دیواری و کتابچه‌ای باشند تا پس از اختتام دفتر کتابچه رپورتورا به دفتر سردفتران الصاق و بایگانی گردد تا در موقع مراجعه به آن تضييع وقت ننماید در دفتر سردفتر کلیه اسناد وارد می‌شود مگر اسناد رونوشتی که فاقد نمره هستند و باید متذکر گردید که نقشه یا پیشنهاد و پروژه و علامت سند نیستند مگر به تصدیق سردفتر برسد و سردفتران باید دقت نمایند در نوشتن اسناد شکاف یا جای خالی فیما جملا و کلمات نباشد و شماره و تاریخ اسناد باید فراموش نگردد در صورتیکه در دفتر سردفتر صفحه‌ای سفید ماند و کارمندان دفتر متوجه آن نشدند و در صفحه بعدی نمره زده و سند ثبت نمودند حق ندارند بعداً به صفحه سفید ماقبل رجوع کرده و مبادرت به ثبت سند نمایند و در این حالت باید صفحه سفید با قلم قرمز بسته شده به امضاء سردفتر برسد چنانچه اجباراً چند متن توأم در یک سند تنظیم و ثبت گردید باید برای سند یک شمتره منظور کرده به تعداد معاملات A1, A2, A3, در سند و دفتر سردفتر نمره زده شود. باید دانست که عکس برداری از روی سند و دادن

رونوشت در ملاحظات دفتر قید می‌گردد و سردفتران پس از تنظیم سند باید آنرا مشروحا برای متعاملین قرائت کرده و جملات آن را حلاجی و تفسیر نمایند و در صورتی که معامل یا متعامل زیاد باشد سردفتر حق دارد مشخصات آنها را به طور اختصار در سند قید نماید ولی حق ندارد مورد معامله را مختصر بنویسد.

مخطط نمودن - قلم زدن - دست بردن الحاق و سیاه کردن تراشیدن در دفتر سردفتر ممنوع و لازم است هرگونه توضیحی را در ستون ملاحظات قید نمایند سردفتر حق دارد هر مقدار پول یا اوراق بهادار مانند چک و سفته یا اشیاء قیمتی مانند طلا آلات و غیره آنچه و هر چه که باشد در مقابل تسلیم رسید دریافت یا مسترد دارد و برای این منظور سردفتر دارای دفتر مخصوصی است که اقلام را در آن ثبت می‌نماید.

اسناد

اسناد تنظیمی در دفترخانه دو نسخه است نسخه اصلی آن در دفتر نگاهداری شده و رونوشت آن به متعاملین داده می‌شود و در صورتیکه متعامل احتیاج به اصل سند برای ارائه آن در دفاتر اسناد رسمی خارج از کشور داشته باشد سردفتر موظف است رونوشت سند را نگاهداری و اصل را به متعامل بدهد ماده ۱۵ قانون دفتر اسناد رسمی آلمان غربی.

سردفتر به هیچ وجه حق دادن اصل سند وصیت نامه یا وقف نامه به موصی یا واقف یا وصی و ناظر یا متولی و ناظر را تحت هیچ عنوان ندارد و این اشخاص فقط می‌توانند رونوشت اسناد خود را دریافت دارند.

حفظ اسناد پرونده‌ها

اسنادی که در دفتر بایگانی می‌گردد باید دارای نمرات ترتیب و مسلسل باشند و سردفتران موظفند اسناد تنظیم شده در دفترخانه را بطو رماه‌یانه و سالیانه در پوشه‌های مخصوص بایگانی نموده و برای سالهای مختلفه کارتن علیحده داشته باشند و اسناد را مرتباً در دفتر مخصوص این کار منگنه نموده تا در موقع احتیاج دچار

اشکال نگردند (سابقاً اسناد در دفتری چسبانده می‌شد) در این صورت چنانچه اسنادی در حال از بین رفتن باشد سردفتر موظف است از نماینده دادستان بخواهد تا سند مجدداً از روی سند اصلی برداشته با تصدیق نماینده دادستان و سردفتر آن را مجدداً بایگانی نماید و هر سردفتر اجازه دارد شخصاً متعاملین اسناد فرسوده را احضار و مجدداً سندی به تاریخ سند سابق تنظیم و سند مجدد را جایگزین سند اولی نماید و این سند باید مجدداً به امضاء متعاملین سند سابق برسد بدین نحو در صورتیکه متعاملین احتیاج به اصل سند از بین رفته پیدا نمودند سردفتر موظف است سند جانشین شده را به آنها مسترد دارد هم چنین سردفتر موظف است در سر رسید موعده چک و سفته خطاری با قید آدرس به بدهکار بنماید و رونوشت چک و سفته و اخطار را به صاحب آن بدهد و این سفته‌ها و چک‌ها باید به ترتیب نمره در دفاتر مخصوص بطور ماه و سال طبقه بندی شده باشد و اسناد بهادار و غیر بهاداری که عملیات اجرائی آن به اتمام رسیده است باید پس از پنج سال نگاهداری با حضور نماینده دادستان معدوم گردد.

سردفتران باید نامه‌های عادی دفتر خانه را که حائز اهمیت فراوانی نیست فقط بایگانی نموده و نسبت به ترتیب بایگانی آن به سلیقه خویش اقدام نماید. اوقات افتتاح دفتر خانه بستگی به وقت دادگاه بخش دارد.

اسناد تکمیل نشده

سردفتران موظفند پرونده جداگانه‌ای برای اسنادی که تنظیم نشده ولی به امضاء متعاملین نرسیده است تشکیل و دفتر پوتوری برای اینگونه اسناد داشته باشند. کلیه اسناد در دفتر کل ثبت و نمره آن در دفتر مربوط به آن سند نوشته خواهد شد و کلیه اسناد پس از تکمیل در بایگانی اصل ضبط می‌شود و روی پوشه‌ها به طور اختصار اسناد داخل آن نوشته شده و صفحه سفیدی بر روی پرونده است که خلاصه‌ای از پوشه‌ها روی آن منعکس است.

به موجب تبصره ۲۲ قانون دفتر اسناد رسمی در آلمان غربی سردفتر موظف است

در پایان هر ده سال پرونده هائی که از جریان افتاده است با حضور نماینده دادستان پس از صورت مجلس رسمی معدوم نماید در این حال چنانچه سردفتری از روی عمد مبادرت به انهدام پرونده نموده شدیداً تعقیب خواهد شد.

امریه فرماندار نظامی دولت فدرال آلمان غربی مورخه ۱۹۴۸ امریه بالا را حکومت نظامی بدین علت صادر نموده است که در زمان جنگ اموال عده از سیاسیون و یهودیان به موجب قانون خاصی اجباراً اخذ گردید و پس از اینکه متفقین فاتح گردیدند دولت وقت مجبور گردید اموال گرفته شده را از روی پرونده های موجوده مسترد دارد. فرماندار نظامی پس از ختم جنگ بین الملل دوم بخشنامه هائی صادر کرد اینک متن چند بخشنامه دیگر را که توسط فرماندار نظامی دولت فدرال آلمان غربی انتشار یافته است می نگاریم.

سردفتران اعم از سردفتری که وکالت دادگستری انجام می دهد یا سردفتری که قاضی است موظفند شدیداً نسبت به حفظ و حراست پرونده های مالی مربوط با اقلیت ها یا افراد کشور کمال دقت را به عمل آورده و نگذارند پرونده هائی که مربوط به اقلیت های کشور یا ملیت ها است از بین برود و سردفتران باید دین و رنگ و مسلک را در نظر نگیرند.

بخشنامه مورخه ۸ سپتامبر ۱۹۳۸ فرماندار نظامی دولت فدرال آلمان. بهر صورت دستورات - بخش نامه ها - اسناد مربوط به بازرسی باید به طور ماهیانه و سالیانه در پرونده های مخصوص بایگانی گردد و هم چنین سردفتران وظیفه دار هستند که برای کارمندان دفتر خانه پرونده ای ایجاد کرده و حدود و؟؟؟؟؟؟ کارهای کارمندان را در آن پرونده تعیین و مشخص نمایند.

آمار دفتر خانه

سردفتران یا کفیل آنها وظیفه دار هستند که در پایان هر سال کلیه امور دفتر خانه را بررسی نموده و آمار دقیقی از کلیه کارهائی که توسط آنها در دفتر خانه انجام شده است در دو نسخه تنظیم و تا روز پانزدهم اول هر سال آن را به دادگاه استان بفرستند.

(ماده ۲۳ قانون دفتر اسناد رسمی.)

نمونه آماري که توسط سردفتر يا کفيل او به دادگاه استان فرستاده مي شود بدین شرح است که در قسمت اول تعداد فته طلب و چک هائی که به دفتر خانه سپرده شده است قيد مي گردد.

در قسمت دوم تعداد اسناد تکميل شده نوشته مي شود و در قسمت سوم تعداد اسناد به طور طبقه بندي نگاشته مي گردد و در قسمت چهارم تعداد تقسيم نامه - وصيت نامه قيد مي گردد و همچنين آمار ديگري تهيه مي شود که ممیز امور مالي دفتر خانه است.

در قسمت اول این آمار پولي که فعلا در دفتر خانه موجود است (مبلغ اخذ شده منهای مبلغ پرداختی) قيد مي گردد و در قسمت سوم این آمار مقدار و وزن و شرحی از طلا آلات و اجسامی که نزد سردفتر به امانت است قيد مي گردد و در قسمت چهارم اوراق بهادار نوشته مي شود و ملاحظات آمار مربوط به شرح اجسام - جواهر و اوراق بهادار است.

این آمارها را سردفتر ضمیمه رسیده های بانکی مبنی بر پرداخت وجوه به بانک و همچنین ته چک های خود مربوط به پرداخت آن به متعاملین کرده و به دادگاه استان می فرستد دادگاه استان پس از رسیدگی صحت یا عدم صحت آن را اعلام می دارد.

نظریه نسبت به مالیات

وزارت دارائی دولت فدرال آلمان غربی از یک نظر سردفتران را موظف به اخذ مالیات می داند زیرا سردفتر یک نفر مامور دولت تشخیص شده و از نظر دیگر چون اصولاً سردفتری شغلی است آزاد و در حکم یک موسسه ملی محسوب می گردد وزارت دارائی حق ندارد سردفتر را اجباراً موظف به اخذ مالیات نشده اند لذا وصول و ایصال مالیات توسط آقایان سردفتران انجام نمی پذیرد.

کارمندان دفتری

کارمندان دفتر اسناد رسمی حق گرفتن وام در دفتری که اشتغال دارند نداشته و نمی‌توانند واسطه شده یا دخالت در امور متعاملین نمایند یا اینکه ضمانتی بنمایند همچنین آنها موظفند اسرار دفتر خانه را کاملاً مکتوم نگاه داشته و آن را مراعات کنند و سردفتر در قبال کارمندان دفتر خانه وظیفه دار است به محض اشتغال آنها به کار کتبا مراتب عدم مداخله آنها را در امور متعاملین و غیره به آنها ابلاغ و یک نسخه آن را در پرونده کارمند بایگانی کند.

سردفتران و کارمندان دفتر خانه باید قبل از اشتغال به کارهای دفتری یک برگ تعهد نامه به مضمون ذیل.

(اینجانب تعهد می‌نمایم مادامی که در دفتر خانه مشغول انجام وظیفه هستم در امور مربوط به متعاملین اعم از دلالی - اخذ وام - تنظیم اسناد - ضمانت و غیره دخالت ننمایم و همچنین تعهد می‌کنم اسرار دفتر خانه را کاملاً مکتوم نگاه دارم. در صورتیکه بر خلاف تعهد عملی انجام گردید که مستند به فعل اینجانب باشد طبق مقررات مجازات شوم.)

نوشته و ذیل آن را امضاء و در پرونده مربوط به کارمند یا سردفتر بایگانی می‌گردد. کارمندان دفتری وظیفه دار هستند پس از اشتغال به کار هرگونه قوانین یا مقررات و بخشنامه‌ای که مربوط به آنها است اخذ و به آن عمل نمایند و سردفتران نیز موظفند کلیه کارمندان دفتر خانه را بیمه نمایند در هر حال چنانچه کارمندان دفتری مرتکب عمل خلاف قانون شدند که مستلزم تعقیب بوده دولت فقط سردفتر را مجرم می‌شناسد و حق ندارد کارمندان دفتری را تعقیب یا توقیف کند و ماده بالا باعث (رفاه حال کارمندان نیست).

کار آموزشی (لرنینگ)

سردفتران اعم از قاضی یا وکیل دادگستری موظفند کارآموزان را پذیرفته و به آنها تعلیم دهند و قرارداد این کار آموزشی توسط کارآموز و سردفتر در دو نسخه تنظیم و رد

بدل می‌گردد این قرارداد توسط کانون سردفتران به رسمیت شناخته می‌شود.
مدت کارآموزی سه سال و در این مدت سردفتر باید مبلغی به عنوان کمک خرج به لرنینگ بپردازد و این مبلغ نباید از حد نصاب قانونی کمتر باشد ولی می‌توان مبلغ مورد موافقت را زیادتر تأدیه نمود.

در مدت کارآموزی سردفتر وظیفه دار است کارهای دفتر اسناد رسمی را به لرنینگ یاد بدهد.

کارآموز علاوه بر شغل لرنینگی باید مدرسه مشاغل را هم ضمن کارآموزی ببیند.
در سر رسید دوره کارآموزی امتحانی از لرنینگ بعمل آمده و مراتب کارآموزی او گواهی می‌شود.

حقوق فقرا

سردفتر موظف است مبلغی که بابت مخارج اسناد دریافت می‌کند طبق تعرفه قانونی باشد و مخارج و اسناد توسط سردفتر اخذ می‌گردد در بادن بادن و ورتمبرک کلیه مخارج اسناد به حساب دولت ریخته می‌شود و دفتر اسناد رسمی دولتی است و سردفتر و کارمندان دفتری مواجب بگیر دولت هستند.

در صورتیکه سردفتر وکیل دادگستری باشد تعرفه وکالت او جداگانه تنظیم گردیده و سردفتران در مقابل دریافت مخارج اسناد قبض رسید می‌دهند.

تهی دستان به موجب کارتی که شهرداری به آنها داده است شناخته می‌شوند و سردفتر موظف است اسناد تهی دستان را تنظیم و به میزان ۸۰؟؟؟؟؟ مخارج آنها را کمتر دریافت نماید.

در صورتیکه سردفتر تشخیص داد که وضع مالی تهی دست بسیار بد است حق ندارد حتی ۲۰؟؟؟؟؟ بقیه مخارج اسناد را دریافت کند.

مکتوم نگاهداشتن اسرار دفتر خانه

کلیه کارمندان دفتری اعم از سردفتر یا غیر سردفتر چه در موقع اشتغال بکار و چه در موقع بیکاری حق افشاء اسرار دفترخانه و برملا نمودن معاملات و مفاد اسناد

متعاملین را تحت هیچ عنوان ندارد و سرپیچی از این ماده باعث مجازات شدید خواهد بود و کارمندان و سردفتران موقعی می‌توانند اسرار دفترخانه را افشاء یا به اطلاع اولیاء امور برسانند که زیانی متوجه متعاملین نگردد و در صورتیکه در اثر افشاء اسرار دفترخانه نسبت به متعاملین یا دولت ضرر و زیانی رسید متعاملین و دولت می‌توانند تقاضای تعقیب سردفتر و اخذ زیان نمایند سردفتران مسئول ضرر و زیان متعاملین و دولت می‌باشند و چنانچه این ضرر و زیان توسط کارمندان دفتری ایجاد گردد سردفتر مسئول پرداخت آن است.

سردفتران وظیفه دار هستند پس از تنظیم سند آن را برای متعاملین خوانده و کاملاً موارد ضرر و زیان آن را حلاجی نمایند و جواب مشورت یا سوال متعاملین را نسبت به امور دفتر اسناد رسمی مجاناً و بلاعوض بدهند اگر سردفتر در موقع تنظیم سند متوجه گردید که تحریر و ثبت سند اثری برای متعاملین ندارد می‌تواند از تنظیم چنین سندی خودداری کند و اگر در اثر توضیح طرفین معامله سردفتر مبادرت به تنظیم سندی نموده که از طریق تنظیم سند ضرر و زیانی متوجه متعاملین گردید سردفتر نسبت به آن سند ضمانت و تعهدی ندارد.

سردفتران موظفند اسناد را طوری تنظیم نمایند که در کلیه ممالک دنیا قابل درک باشند بهر حال سردفتر ضامن کلیه امور و ضرر و زیانی است که از دفتر خانه او صادر یا متوجه ارباب رجوع و دولت می‌گردد.

تبصره در ورتمبرک و بادن بادن دولت مسئول ضرر و زیان در مقابل ارباب رجوع دفاتر اسناد رسمی آن منطقه می‌باشد و دولت سردفتران این دو ناحیه را در مقابل خود مسئول می‌شناسد.

فرم سند نویسی

سند را می‌توان با دست (با جوهر سیاه مخصوص غیر قابل محو شدن) و یا به وسیله ماشین تحریر تنظیم نمود و سردفتران می‌توانند (پس از امتحان جوهر سیاه که غیر قابل محو شدن است) جوهر سیاه را در ماشین تحریر بکار برند در دفاتر اسناد

رسمی آلمان غربی سردفتر حق دارد هر مقدار وجه یا اجسام طلا آلات و غیره را که متعاملین بهر عنوان به او می‌سپارند دریافت و در مقابل آن رسیدی که ممضی به امضاء سه سردفتر و نمایندگان وزارت دادگستری است به اصحاب معامله بدهد و سپس وجه مرقوم را به حساب بانک دولتی ریخته و در موقع پرداخت بهمین نحو چک صادر می‌گردد چک را سردفتر و نماینده امضاء کرده و ممهور به مهر دفتر خانه می‌نمایند.

اخبار، سؤالات آزمون سردفتری و جدول مالیاتی

آزمون انتخاب سردفتران اسناد رسمی جمعه ۸ بهمن ماه ۱۳۷۸ با سخنرانی معاون محترم رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جناب آقای علیزاده برگزار گردید. برای آشنایی با سؤالات کتبی آزمون، عین آن در پی خواهد آمد. ضمناً نیاز است آنها از طرف سازمان ثبت به شرح ذیل اعلام گردید:

گزارش

احتراماً، به استحضار می‌رساند:

بر حسب آگهی منتشره در روزنامه کثیرالانتشار اطلاعات، نیاز است آنها در مورد سردفتری اسناد رسمی سراسر کشور در سال ۱۳۷۸ بشرح ذیل اعلام می‌گردد:

- ۱- تهران ۱۰۰ دفتر اسناد رسمی
- ۲- حومه تهران ۳۶ دفتر اسناد رسمی
- ۳- استان مرکزی ۱۲ دفتر اسناد رسمی
- ۴- استان گیلان ۷۰ دفتر اسناد رسمی
- ۵- استان مازندران ۳۸ دفتر اسناد رسمی
- ۶- آذربایجان شرقی ۱۳ دفتر اسناد رسمی
- ۷- آذربایجان غربی ۲۹ دفتر اسناد رسمی
- ۸- استان کرمانشاه ۱۰ دفتر اسناد رسمی
- ۹- استان خوزستان ۳۷ دفتر اسناد رسمی
- ۱۰- استان فارس ۲۲ دفتر اسناد رسمی
- ۱۱- استان کرمان ۳۳ دفتر اسناد رسمی
- ۱۲- استان خراسان ۵۹ دفتر اسناد رسمی
- ۱۳- استان اصفهان ۲۵ دفتر اسناد رسمی
- ۱۴- سیستان و بلوچستان ۱۴ دفتر اسناد رسمی
- ۱۵- استان کردستان ۱۲ دفتر اسناد رسمی
- ۱۶- استان لرستان ۷ دفتر اسناد رسمی
- ۱۷- استان یزد ۱۴ دفتر اسناد رسمی
- ۱۸- استان هرمزگان ۵ دفتر اسناد رسمی
- ۱۹- استان همدان ۷ دفتر اسناد رسمی
- ۲۰- استان زنجان ۷ دفتر اسناد رسمی
- ۲۱- استان سمنان ۹ دفتر اسناد رسمی
- ۲۲- استان بوشهر ۳ دفتر اسناد رسمی
- ۲۳- چهارمحال و بختیاری ۱ دفتر اسناد رسمی
- ۲۴- کهگیلویه و بویراحمد ۲ دفتر اسناد رسمی
- ۲۵- استان ایلام ۸ دفتر اسناد رسمی
- ۲۶- استان اردبیل ۱۲ دفتر اسناد رسمی

جمع کل: ۵۸۵ دفتر اسناد رسمی

سؤالات آزمون ورودی سردفتری اسناد رسمی

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بهمن ماه ۱۳۷۸

ادبیات فارسی

۱- معنی عبارت: «مشاهیر بلخ جمعی را پیش مغولان باز فرستادند و ترغوئی و نُزلی بداد» کدام است؟

- ۱) بزرگان بلخ جمعی را پیشواز مغولان فرستادند و هدیه و خوردنی دادند.
- ۲) بزرگان بلخ جمعی را نزد مغولان فرستادند و چنگیز به آنها وعده و وعید داد.
- ۳) رؤسای بلخ عده‌ای را پیش مغولان فرستادند و به آنها خوردنی و آشامیدنی دادند.
- ۴) نامداران بلخ عده‌ای را نزد سپاه مغول فرستادند و تهدید و ارباب نمودند.

۲- معنی عبارت: «آنجا که مواهب ازلی قسمت کردند ولایت ورج الهی به خرج رفت» کدام است؟

- ۱) آنجا که بخشش های جاودانه ایزدی تقسیم کردند قدرت فرّ الهی درکار آمد.
- ۲) آنجا که عطایای خداوند بین مردمان تقسیم شد از خزانه غیب پروردگار مایه گرفت.
- ۳) جایی که بخشش ازلی قسمت کردند شکوه قدرت خداوندی در آن صرف شد.
- ۴) در آنجا که سرنوشتها را رقم زدند حکم جاودانه الهی اعمال شد.

۳- معنی عبارت: «سنگ سراچه دل به الماس آب دیده می سقتم» کدام است؟

- ۱) استخوانهای سینه‌ام را با اشک چشم می شستم و جلا می دادم.
- ۲) خانه کوچک دل را با الماس آب دار و محکم سوراخ می کردم.
- ۳) دلم را که از سختی چون سنگ بود با الماس اشک سوراخ می کردم و در آن راه می جستم.
- ۴) سنگ خانه دل را با آب دیدگان تمیز می کردم.

۴- معنی عبارت: «زر از معدن به کان کندن به درآید و زدست بخیل به جان کندن» کدام است؟

- ۱) اگر معدن را بکنند از آن طلا به دست آید ولی شخص بخیل و ممسک جانش را بر سر آن می گذارد.

۲) از معدن با زحمت بسیار می توان طلا به دست آورد ولی از دست شخص بخیل جان سالم به در نمی توان برد.

۳) با حفر کردن کان طلا از آن استخراج می شود ولی از دست مرد زفت به بهای مردن نیز بیرون نیاید.

۴) طلا به آسانی از معدن به دست می آید ولی شخص بخیل با زحمت زیاد آن را بدست می آورد.

۵- مفهوم کدام بیت با ابیات دیگر متفاوت است؟

- ۱) اگر ناید از تونه نیک و نه بد روا نیست بر تونه مدح و نه ذم
 ۲) الم چون رسانی به من خیر خیر چو از من نخواهی که یابی الم
 ۳) عقوبت محال است اگر بت پرست به فرمان ایزد پرستد صنم
 ۴) کتاب پیمبر چه بایست اگر نشد حکم کرده نه بیش و نه کم

۶- کدام گزینه از مفهوم این بیت دریافت می شود؟

«قیامت که بازار مینو نهند منازل به اعمال نیکو دهند»

۱) بهشت به بهانه های بی بها نمی دهند.

۲) بهشت نه به بها می دهند نه به بهانه.

۳) بهشت به بهانه می دهند به بها نمی دهند.

۴) بهشت به بها می دهند به بهانه نمی دهند.

۷- معنی دقیق عبارت: «قول ناصح به درشتی و تیزی مردود نگردهد.» کدام است؟

۱) اگر ناصح قولی بدهد آن را به سبب درشتی و خشونت زیر پا نمی نهند.

۲) سخن خیرخواه را به سبب درشتی و خشونت آن نباید نادیده گرفت.

۳) گفته پند آموزان با درشتی و خشونت همراه نیست.

۴) نصیحت گران حتی در هنگام تندى نیز به قول خود پای بنداند.

۸- معنی عبارت «ای حوران بهشت آدم را بر دف دو رویه بزیند» کدام است؟

۱) ای بهشتیان آدم را به طور علنی تنبیه کنید.

۲) ای حوران بهشت آدم را رسوا کنید.

۳) ای حوریان بهشتی آدم را برای بار دوم شرمنده سازید.

۴) ای فرشتگان در شادی آدم شرکت نمایید.

۹- معنی عبارت «دین به دنیا فروشان خرنند یوسف بفروشدند تا چه خرنند» کدام است؟

- ۱) آنان که هستی خود را یونس وار به اهل دنیا می فروشدند به جای آن چه می خرنند؟
- ۲) آن کسان که یوسف خود یعنی دینشان را به دنیا می فروشدند تردید دارند که به جای آن چه بخرنند.

- ۳) کسانی که با دست کشیدن از دنیا به سوی دین می روند آیا کالایی بهتر از آن سراغ دارند؟
- ۴) کسانی که محبوب حقیقی و آیین حق به بهای زندگی فانی فروشدند نادانند، ندانم به جای آن چه توانند خرید؟

۱۰- معنی: «قرب سی سپر بزر و سیم دیلمان و سپر کشان در پیش او می کشیدند.» کدام است؟

- ۱) حدود سی سپر زرین و سیمین را نگهبانان و سپرداران جلو او می بردند.
 - ۲) حدود سی سپر مزین به طلا و نقره را اهالی مازندران و سپرداران در جلو او می بردند.
 - ۳) حدود سی سپر زر و نقره را دیلمیان سلحشور جلو او می بردند.
 - ۴) حدود سی سپر مرصع به زر و سیم را مردم دیلم در پیش بر سر خویش حمل می کردند.
- ۱۱- کدام گزینه به معنی این عبارت نزدیک است: «اوکتای با لشگری چون سیل در انحدار و مانند عاصفات ریاح در اختلاف برسیدند.»

- ۱) اوکتای با لشگری انبوه و دلاور چون باد و بوران در رسیدند.
 - ۲) اوکتای در حالی که پرچم مخالفت افراشته بود با سپاهی سیل آسا و توفان مانند رسیدند.
 - ۳) اوکتای با سپاهی که مانند سیل ویرانگر و چون بادهای مخالف وزان بودند رسیدند.
 - ۴) اوکتای با سپاهی چون سیل ریزان و چون توفان خروشان در رسیدند.
- ۱۲- هر چه حکم کنیم به مال ضمانی اجابت کند و هیچ کزی ننماید. یعنی:
- ۱) پرداخت مال را تضمین می کند و در این امر کوتاهی نمی ورزد.
 - ۲) هر چه به او پیشکش کنیم می پذیرد و تضمین پرداخت آن به عهده می گیرد.
 - ۳) هر چه پیشنهاد کنیم که بپردازد می پذیرد و مخالفت نمی کند.
 - ۴) هر قدر مال به او بیشتر تقدیم کنیم وی کمتر با ما مخالفت می کند.

۱۳- «دست بردی سره نمودن» معادل است با:

- (۱) از دست کسی در رفتن.
- (۲) دست کسی از پشت بستن.
- (۳) روی دست کسی بلند شدن.
- (۴) ضرب دستی تمام نشان دادن.

۱۴- کدام گزینه درست است؟

- (۱) او از این سخن برآشفته و گفت: «کار افتخار است»
- (۲) او از این گفته من برآشفته گفت کار افتخار است.
- (۳) او از این سخن برآشفته و گفت: «کار افتخار است.»
- (۴) او از گفته من برآشفته گفت «کار افتخار است.»

۱۵- کدام عبارت صحیح است؟

- (۱) چنانچه گفتند هوا سرد است.
- (۲) خدمتگزار از کارش استعفا کرده بود.
- (۳) کتابی که خواسته بودید را آوردم.
- (۴) هر شب از آسمان ستاره ها را شاهد هستیم.

۱۶- در عبارت «پروردگارا! مگذار که صولت خشم، حصار بردباری مرا درهم شکنند و حمله

حسد، منائت فطرت مرا به خفت و مذلت بکشاند. از خصلت طمع که دنائت آورد و از لجاج

شهووت که پرده عصمت چاک زند به تو پناه می آورم.» املائی کدام کلمه غلط است؟

- (۱) دنائت (۲) فطرت (۳) مذلت (۴) منائت

۱۷- در عبارت «عرفان و اصطلاحات صوفیه به حوضه غزل راه می یابد و در بین آثار منصور

فارسی نمونه های برجسته ای از ادبیات غنایی در قالب تحمیدیه هزل و شکوائیه به ظهور

می رسد.» چند غلط املائی هست؟

- (۱) یک (۲) دو (۳) سه (۴) چهار

۱۸- در عبارت «گلها با دلربایی به ما خیره می شوند یعنی، قدرت خدا را در ما بنگرید.» پیش از

کلمه «یعنی» از کدام علامت نگارشی باید استفاده کرد؟

(۱) خط فاصله (-)

(۲) ویرگول (،)

(۳) نقطه بند (؛)

(۴) دو نقطه بیانی (:)

۱۹- در عبارت «امیر سخن کس بر وی نمی شنود» کدام کلمه را بجای «بر» به کار می برند؟

(۱) بر علیه (۲) بر له (۳) علیه (۴) له

۲۰- کدام گزینه از نظر نگارش درست است؟

(۱) ضعیف کشی و مردم آزاری خوبیّت ندارد.

(۲) درک هویت موجودات، دشوار است.

(۳) خودخواهی و منیت، موجب ضعف و گمراهی است.

(۴) باید از تفرقه و دوئیّت، پرهیزم.

حقوق ثبت

۴۱- به استناد سند انتقال، تبدیل اسناد مالکیت مشاعی در صورت به یک جلد بلامانع است.

(۱) شش دانگ (۲) شش دانگ یا کمتر

(۳) کمتر از شش دانگ با موافقت سایر مالکین

(۴) کمتر از شش دانگ با تنظیم اقرار نامه

۴۲- چه موقع اجرائیه از طریق دفتر اسناد رسمی صادر می شود؟

(۱) مدرک طلب بستانکار قبوض اقساطی و بر اساس سند رسمی باشد.

(۲) بستانکار ضمن صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی بخواهد مال مدیون را حراج کند.

(۳) بستانکار ضمن صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی بخواهد مال مدیون را توقیف کند.

(۴) بستانکار دارنده قبوض اقساطی از شرط مندرج در سند استفاده کند.

۴۳- ماده ۱۴۷ برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی است که احداث گردیده است.

(۱) تا ۱/۱/۱۳۶۵.

(۲) بعد از انقلاب.

(۳) تا ۱/۱/۱۳۷۰.

(۴) پنج سال قبل از تصویب قانون.

۴۴- در اسناد مالکیت معارض دادگاه پس از رسیدگی سندی که باطل می نماید.

(۱) مؤخر صادر شده.

(۲) هیأت نظارت معارض تشخیص داده.

(۳) دارنده آن تصرف ندارد.

(۴) جریان ثبتی آن صحیح انجام نشده.

۴۵- در صورتی که هیأت حل اختلاف رأی بر تایید قولنامه عادی بین افراد صادر نماید نحوه اقدام

چگونه است؟

(۱) بدون تنظیم سند انتقال سند مالکیت صادر می شود.

(۲) سردفتر به نمایندگی از فروشنده سند انتقال را امضا و سند مالکیت صادر می شود.

(۳) نماینده اجرا سند انتقال را امضا و سند مالکیت صادر می شود.

(۴) نماینده دادگاه سند انتقال را امضا و سند مالکیت صادر می شود.

۴۶- برای اجرای برنامه های عمرانی، وزارتخانه ها می توانند املاک را تملک نماید.

(۱) به قیمت عادلانه

(۲) به قیمت تمام شده

(۳) تقویم دولتی (قیمت منطقه ای)

(۴) به قیمت پایه و مبلغ مزایده

۴۷- حقوق هر مالک در کدام قسمت از آپارتمانها غیر قابل تفکیک است؟

(۱) اختصاصی (۲) مشترکات

(۳) اختصاصی و مشترکات

(۴) اختصاصی و مشترکات به صورت مجزا از یکدیگر

۴۸- ملکی که در تاریخ ۲۰/ ۱/ ۱۳۷۸ اظهارنامه پذیرفته شده تاریخ انتشار آگهی نوبتی آن کدام است؟

(۱) ۱۳۷۸/ ۲/ ۱ و ۱۳۷۸/ ۳/ ۱

(۲) ۱۳۷۸/ ۲/ ۱۰ و ۱۳۷۸/ ۳/ ۱۰

(۳) ۱۳۷۸/ ۳/ ۱ و ۱۳۷۸/ ۴/ ۱

(۴) ۱۳۷۸/ ۵/ ۱ و ۱۳۷۸/ ۶/ ۱

۴۹- اعتراض داخل مدت نسبت به حدود، اعتراضی است که از تاریخ روز تسلیم شود.

(۱) انتشار آگهی تحدید حدود به مدت ۹۰

(۲) آگهی تحدید حدود به مدت ۶۰

(۳) تطبیق با مجاورین به مدت ۲۰

(۴) تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به مدت ۳۰

۵۰- معاملات راجع به املاکی که ثبت آن اجباری است چنانچه در دفتر اسناد رسمی ثبت نشود در

کدام یک از مراجع زیر پذیرفته نمی شود؟

(۱) ادارات و بانکها

(۲) ادارات و محاکم

(۳) ادارات ثبت اسناد و دارائی و امور اقتصادی

(۴) ادارات ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی

۵۱- کدام یک از افراد زیر حق اعتراض به املاک مندرج در آگهی نوبتی را دارند؟

(۱) مالکین مشاعی (۲) مجاورین

(۳) تمام افراد (۴) اهالی ساکن محل وقوع ملک

۵۲- تفکیک آپارتمانها، با توجه به انجام می شود.

(۱) گواهی پایان کار صادره شهرداریها و مقررات تملک آپارتمانها

(۲) گواهی سازمان مهندسی مبنی بر رعایت مقررات تملک آپارتمانها

(۳) نقشه مصوب شهرداریها موضوع ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداریها

(۴) نقشه مصوب شورای عالی شهرسازی و مقررات تملک آپارتمانها

۵۳- قبل از انجام معامله نسبت به اراضی شهری باید از استعلام گردد.

(۱) اداره کشاورزی

(۲) سازمان مسکن و شهر سازی

(۳) هیأت هفت نفره

(۴) مدیریت اراضی

۵۴- چه موقع آرای قابل تجدید نظر هیأت نظارت، در شورای عالی ثبت مطرح می شود؟

(۱) اعتراض ظرف مدت مقرر به شورای عالی ثبت تسلیم شده باشد

(۲) در مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ، اعتراض شده باشد

(۳) مادامی که رای به اجرا در نیامده باشد

(۴) معترض در مدت مقرر در آگهی اعتراض نماید

۵۵- عملیات ثبتی در صورتی که معترض طبق حکم نهایی حاکم شود چگونه است؟

(۱) آگهی نوبتی و تجدید حدود به نام محکوم له تجدید می شود

(۲) به نام محکوم له آگهی نوبتی تجدید می شود

(۳) تقاضای ثبت باطل و به نام محکوم له اظهار نامه پذیرفته می شود

(۴) محکوم له جانشین مستدعی ثبت می شود

۵۶- اعتراض به دستور اجرا وسیله رسیدگی و اتخاذ تصمیم می شود.

(۱) دادگاه (۲) مدیر ثبت (۳) مدیر کل ثبت استان (۴) هیأت نظارت

۵۷- معترضین علاوه بر تسلیم اعتراض در موعد مقرر مندرج در آگهی باید ظرف یک ماه از تاریخ

اعتراض

(۱) در دادگاه طرح دعوی نمایند

(۲) مدارک و مستندات خود را پیرو اعتراض تسلیم نمایند

(۳) مدارک و مستندات خود را به انضمام قبض رسید اعتراض به اداره کل تسلیم نمایند.

(۴) مدارک و مستندات خود را جهت صدور رای به محقق ثبت تسلیم نمایند

۵۸- در صورت تقاضا، عرصه ملک تفکیک و به مالک اعیان منتقل می شود.

(۱) با رعایت مقررات مربوط به آپارتمانها

(۲) با تبعیت از حدود اعیان

(۳) طبق نقشه مصوب شهرداری

(۴) طبق خاتمه بنای صادره از شهرداری

۵۹- مدت پرداخت دین در اسناد شرطی چقدر است؟ از تاریخ

(۱) سررسید بدهی هشت ماه

(۲) درخواست صدور اجرائیه هشت ماه

(۳) ابلاغ اجرائیه هشت ماه

(۴) انتشار آگهی حراج هشت ماه

۶۰- مطالعه دفتر ثبت شرکتها برای آزاد است.

(۱) فقط فرد ایرانی

(۲) فرد ایرانی و خارجی

(۳) فقط افراد ذی نفع

(۴) هر فردی با اخذ مجوز از مراجع قضایی

آیین نامه‌ها و مقررات ثبت

۶۱- اشتغال مجدد دفتریار پس از طی دوره انفصال چگونه است؟

(۱) با پیشنهاد سردفتر و تایید صلاحیت وسیله ثبت محل

(۲) با صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد توسط سازمان ثبت

(۳) با اعلام شروع به کار و اعلام سردفتر

(۴) با موافقت سردفتر و صدور ابلاغ اشتغال توسط ثبت محل

۶۲- موکل در صورتی که وکالت قابل عزل است می تواند وکیل را عزل نماید

(۱) با ارسال نامه از طریق ثبت اسناد محل (۲) با ارسال نامه کتبی

(۳) با ارسال نامه از طریق پست (۴) با مراجعه به دفترخانه مربوطه

۶۳- صدور رونوشت اوراق اسناد ناقص بدون ممنوع است.

(۱) قید جهت نقص (۲) اجازه مراجع قضایی

(۳) اجازه سازمان ثبت

(۴) بدون تکمیل آن

۶۴- کانون سردفتران و دفتریاران است.

(۱) از نظر مالی وابسته به قوه قضاییه

(۲) از نظر مالی وابسته به سازمان ثبت

(۳) دارای استقلال مالی

(۴) هزینه اش از طریق بودجه کشور تامین

۶۵- دفاتر اسناد رسمی را نمی توان از محل دفترخانه خارج نمود.....

(۱) مگر ادعای جعل شده باشد که به دستور دادگاه ، دفتر لاک و مهر شده و ارسال می شود

(۲) مگر دادگاه جهت رسیدگی قضایی با دستور کتبی درخواست نماید

(۳) در صورت ادعای جعل اصل سند را لاک و مهر نموده و به مرجع قضایی ارسال می دارند

(۴) مگر دادگاه مدت مورد نیاز را کتباً اعلام دارد

۶۶- در ثبت صداق غیر منقول در دفتر اسناد رسمی ثبت می شود.

(۱) مورد صداق با قید مشخصات متعهد آن

(۲) مورد صداق با قید مشخصات زوجین

(۳) مورد صداق (۴) عین قبالة ازدواج

۶۷- تنظیم سند اجاره برای اتباع بیگانه برای مدت سال نیاز به مجوز ندارد.

(۱) هفت (۲) پنج (۳) سه (۴) یک

۶۸- حق الثبت به وجه الضمان در صورتی که تعلق نمی گیرد.

(۱) مالی به وثیقه گرفته نشود

(۲) وجه الضمان رأساً موضوع سند باشد

(۳) وجه الضمان ضمن عقد دیگری شرط شود

(۴) وجه الضمان ضمن عقد دیگری به وثیقه گرفته شود

۶۹- صدور بخشنامه بر طبق درخواست ادارات مبنی بر تعیین تکلیف برای دفاتر اسناد رسمی

انجام می پذیرد.

(۱) وسیله ادارات کل استانها (۲) وسیله واحدهای ثبتی

(۳) وسیله سازمان ثبت (۴) با پیشنهاد و موافقت ادارات کل استانها

۷۰- دادگاه بدوی سردفتران و دفترياران در تشکیل است.

(۱) مرکز هر استانی (۲) سازمان ثبت اسناد (تهران)

(۳) مرکز هر شهرستانی

(۴) مرکز هر کانونی

۷۱- در موقع فسخ معاملات سردفتر به اداره ثبت می فرستد.

(۱) خلاصه فسخ سند را تکمیل و

(۲) متن فسخ سند مندرج در حاشیه دفتر را

(۳) سند مالکیت را با قید توضیح فسخ سند

(۴) لاشه سند باطل شده و آگهی فسخ را

۷۲- حق الثبت اسناد قبل از

(۱) امضای سردفتر و دفتريار توسط متقاضی به حساب خزانه واریز می گردد

(۲) امضای متعاملین و سردفتر و دفتريار توسط متقاضی به حساب خزانه واریز می گردد

(۳) تسلیم اسناد توسط سردفتر از متعاملین دریافت و قبل از پایان ماه به حساب خزانه واریز می گردد

(۴) ثبت سند توسط متقاضی به حساب خزانه واریز می گردد

۷۳- مالکین دو ملک مجاور به منظور بهبود وضع املاک خود می توانند... قسمتی جزئی را مبادله نمایند.

(۱) با تنظیم صورت مجلس توافق و سند رسمی بدون پرداخت حقوق و عوارض مربوطه

(۲) با تنظیم صورت مجلس توافق و سند رسمی و پرداخت حقوق و عوارض مربوطه

(۳) با رعایت مقررات تفکیک و سند رسمی

(۴) با رعایت مقررات تفکیک و تنظیم صورت مجلس توافق

۷۴- دفتر راهنما چگونه دفتری است؟

- ۱) راهنمای اسامی افراد ممنوع معامله است (۲) راهنمای مراجعه به املاک بازداشتی است
 - ۳) اسامی متعاملین و نوع و شماره و تاریخ سند در آن قید می گردد
 - ۴) خلاصه مفاد کلیه نامه‌های وارده و صادره در آن درج می گردد
- ۷۵- اگر یکی از طرفین معامله کر و گنگ و بی سواد باشد نحوه ثبت سند چگونه است؟
- ۱) باید یک نفر از معتمدین خود را که بتواند به اشاره مطالب را بفهماند همراه داشته باشد
 - ۲) باید نماینده دادگاه جهت حفظ حقوق وی در هنگام تنظیم سند حضور داشته باشد
 - ۳) باید نماینده سرپرستی جهت حفظ حقوق وی در هنگام تنظیم سند حضور داشته باشد
 - ۴) باید وکیل مورد اعتماد خود را جهت حفظ حقوق و تنظیم و امضای سند معرفی نماید
- ۷۶- امور مربوط به دفاتر اسناد رسمی که فاقد کانون سردفتران و دفتریاران می باشد، با کدام مرجع است؟

۱) اداره کل امور اسناد سازمان ثبت (۲) کانون نزدیکترین استان

۳) سازمان ثبت اسناد (۴) قوه قضاییه

۷۷- دفتر درآمد دفتر اسناد رسمی چگونه دفتری است؟

- ۱) وجوه اوراق بهادار با شماره اسناد در آن ثبت می شود
- ۲) وجوه حق التحریر اسناد با ذکر شماره اسناد در آن ثبت می شود
- ۳) وجوه حق الثبت اسناد با نام متعاملین در آن ثبت می شود
- ۴) کلیه وجوه مربوط به ثبت سند و شماره قبض هزینه مربوطه در آن ثبت می شود

۷۸- کدام گزینه صحیح است؟

- ۱) هر یک از ورثه در صورت موافقت سایر ورثه می توانند با سند مالکیت مورث معامله نمایند
- ۲) کلیه وراث همزمان می توانند با سند مالکیت مورث معامله نمایند
- ۳) وراث یا هر یک از ورثه می توانند با سند مالکیت مورث معامله نمایند
- ۴) وراث یا هر یک از ورثه می توانند با سند مالکیت مورث فقط نسبت به منافع ملک معامله نمایند

۷۹- مبنای فاصله دفاتر اسناد رسمی چیست؟

- ۱) بر اساس تراکم جمعیت و نیاز اهالی و حتی المقدور نباید کمتر از ۳۰۰ متر باشد
 - ۲) بر اساس وسعت حوزه عمل و نباید کمتر از ۱۰۰۰ متر باشد
 - ۳) بر اساس حجم پلاکهای ثبتی و نباید کمتر از ۵۰۰ متر باشد
 - ۴) بر اساس بخشهای ثبتی و نباید کمتر از ۵۰۰ متر باشد
- ۸۰- سردفتران می توانند با موافقت وظایف قانون مالیاتهای مستقیم را به مسؤولیت خود به دفتریار واگذار نمایند.

- ۱) کانون سردفتران و دفتریاران
- ۲) اداره امور دارایی و اقتصادی
- ۳) اداره ثبت اسناد
- ۴) دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران

حقوق تجارت

۸۱- در شرکت تضامنی، شریک:

- ۱) نمی تواند سهم خود را به دیگری منتقل کند مگر با رضایت تمام شرکاء
 - ۲) نمی تواند سهم خود را منتقل کند مگر با موافقت مدیر عامل شرکت
 - ۳) می تواند سهم خود را مستقلاً به هرکسی منتقل کند
 - ۴) می تواند سهم خود را فقط به شریک دیگری از همان شرکت منتقل کند
- ۸۲- در شرکت با مسؤولیت محدود انتقال سهم الشرکه:

- ۱) با نوشته عادی امکان پذیر است (۲) با سند رسمی به عمل می آید
- ۳) با تصویب هیأت مدیره شرکت مقدور است
- ۴) صرف موافقت مجمع عمومی شرکت کافی است

۸۳- انحلال شرکت سهامی در هر موقع در صلاحیت:

- ۱) هیأت مدیره است (۲) مجمع عمومی مؤسس است
- ۳) مجمع عمومی عادی است (۴) مجمع فوق العاده صاحبان سهام است

۸۴- کدام یک از شرکت های تجاری می تواند اوراق قرضه منتشر نماید؟

(۱) شرکت تعاونی (۲) شرکت سهامی عام

(۳) شرکت سهامی خاص (۴) کلیه شرکت های تجاری

۸۵- مسؤولیت حقوقی صادر کننده چک یا سفته با ظهرونیس در مقابل دارنده آن چنانچه در

موجد قانونی و اخواست شده باشد چه نوع مسؤولیتی است؟

(۱) انفرادی (۲) تضامنی (۳) مشترک (۴) توأم با مسؤولیت کیفری

۸۶- درخواست اعسار از شرکت تجارتی:

(۱) در موارد خاص پذیرفته می شود

(۲) در صورت اعلام به موقع پذیرفته می شود

(۳) به شرط پیش بینی در اساسنامه پذیرفته می شود

(۴) مطلقاً پذیرفته نمی شود

۸۷- سرمایه شرکت سهامی عام در موقع تأسیس نباید از مبلغ:

(۱) یک میلیون ریال کمتر باشد (۲) سه میلیون ریال کمتر باشد

(۳) پنج میلیون ریال کمتر باشد

(۴) ده میلیون ریال کمتر باشد

۸۸- کدام یک از عبارات زیر صحیح است؟

(۱) معاملات اموال غیر منقول در هیچ صورت تجاری محسوب نمی شود

(۲) معاملات اموال غیر منقول اگر بین دو تاجر باشد تجاری محسوب می شود

(۳) معاملات اموال غیر منقول اگر به قصد فروش باشد تجاری محسوب می شود

(۴) معاملات اموال غیر منقول در هر حال تجاری محسوب می شود

۸۹- عیب سهم بی نام چیست؟

(۱) از سرعت فعل و انفعال برخوردار نیست

(۲) اتباع خارجی نمی توانند سهم بی نام را خریداری کنند

(۳) در بازار بورس نمی توان خرید و فروش کرد

(۴) به هنگام مفقود شدن و سرقت و خیانت در امانت اثبات مالکیت آن دشوار است

۹۰- اداره شرکت مختلط غیر سهامی به عهده:

- (۱) شریک یا شرکای ضامن است
- (۲) شریک یا شرکای با مسئولیت محدود است
- (۳) شرکای ضامن و شرکای با مسئولیت محدود است
- (۴) شخص مدیر عامل که از خارج از شرکت انتخاب شده است

۹۱- شرکت تضامنی وقتی تشکیل می شود که:

- (۱) نصف سرمایه نقدی تأدیه و نصف دیگر آن تعهد شده باشد
 - (۲) نصف سرمایه نقدی تأدیه و سهم الشرکه غیر نقدی نیز تقویم و تسلیم شده باشد
 - (۳) تمام سرمایه نقدی تأدیه و لزومی به تقویم و تسلیم سهم الشرکه غیر نقدی نیست
 - (۴) تمام سرمایه نقدی تأدیه و سهم الشرکه غیر نقدی نیز تقویم و تسلیم شده باشد
- ۹۲- از تاریخ صدور حکم قطعی ورشکستگی تاجر هر کس نسبت به وی دعوای حقوقی داشته باشد باید:

- (۱) علیه شخص تاجر ورشکسته مطرح کند
- (۲) علیه مدیر تصفیه اقامه کند
- (۳) علیه مدیر تصفیه و ناظر اقامه کند
- (۴) علیه اداره ورشکستگی اقامه کند

۹۳- حق العمل کار کیست؟

- (۱) کسی است که به اسم خود و به حساب خود معامله می کند
- (۲) کسی است که به اسم خود ولی به حساب دیگری معاملاتی کرده بدون آنکه وجهی دریافت کند
- (۳) کسی است که به اسم خود ولی به حساب دیگری معاملاتی کرده و در مقابل حق العملی دریافت می دارد
- (۴) کسی است که به اسم دیگری و به حساب دیگری معامله می کند

۹۴- در تعریف سهم شرکت سهامی گفته شده است:

- (۱) قسمتی از سرمایه که مشخص تعهدات صاحب آن در شرکت سهامی است.
- (۲) قسمتی از سرمایه که مشخص منافع صاحب آن در شرکت سهامی است.
- (۳) قسمتی است از سرمایه شرکت سهامی که مشخص میزان مشارکت صاحب آن در شرکت سهامی است.
- (۴) قسمتی است از سرمایه شرکت سهامی که مشخص میزان مشارکت و تعهدات و منافع صاحب آن در شرکت سهامی می باشد.

۹۵- تاجری که نتواند قروض خود را به بستانکار تأدیه کند مکلف است:

- (۱) ظرف سه روز از تاریخ وقفه ای که در تأدیه قروض حاصل شده است توقف خود را به دفتر دادگاه عمومی محل اقامت خود اظهار نموده صورت حساب دارایی و کلیه دفاتر تجارتي را به دفتر دادگاه تسلیم نماید.
- (۲) ظرف ده روز از تاریخ وقفه توقف خود را به دفتر دادگاه محل اقامت خود اعلام نماید.
- (۳) ظرف پنج روز از تاریخ وقفه مراتب را به دفتر دادگاه محل اقامت بیشترین تعداد بستانکاران خود اعلام نماید.
- (۴) پس از اعلام بستانکاران کلیه مدارک و دفاتر تجارتي خود را به دادگاه محل اقامت خود تسلیم نماید.

۹۶- کدام یک از تعاریف ذیل در مورد تعریف شرکت سهامی صحیح است؟

- (۱) شرکتی است که مسئولیت صاحبان سهام محدود به مبلغ اسمی سهام آنهاست.
- (۲) شرکتی است که سرمایه آن به سهام تقسیم شده و مسئولیت صاحبان سهام محدود به مبلغ اسمی سهام آنهاست.
- (۳) شرکتی است که به سهام متعدد تقسیم شده و صاحبان سهام مسؤول هستند.
- (۴) شرکتی است که صاحبان سهام تا مبلغ اسمی سهام مسئولیت دارند.

۹۷- برای تأسیس شرکت سهامی عام از نظر سرمایه لازم است:

- ۱) مؤسسين سي درصد سرمايه را تعهد کرده لاقبل ده درصد مبلغ تعهد شده را در حسابی نزد یکی از بانکها بسپارند.
- ۲) مؤسسين پنجاه درصد سرمايه را تعهد کرده يك درصد مبلغ تعهد شده را در حسابی نزد یکی از بانکها بسپارند.
- ۳) مؤسسين بيست درصد سرمايه شرکت را خود تعهد کرده و لاقبل سي و پنج درصد مبلغ تعهد شده را در حسابی به نام شرکت در شرف تأسیس نزد یکی از بانکها بسپارند.
- ۴) مؤسسين بيست درصد سرمايه شرکت را خود تعهد کرده و لاقبل سي درصد مبلغ تعهد شده را در بانک توديع کنند.

۹۸- تصویب ترازنامه و حساب سود و زیان هر دوره مالی شرکت:

- ۱) به منزله مفاصا حساب مدیران برای همان دوره مالی می باشند.
- ۲) به هیچ وجه مفاصا حساب برای مدیران برای همان دوره محسوب نمی شود.
- ۳) قطعی نبوده و هر یک از مدیران می توانند از آن عدول کنند.
- ۴) مانع از رجوع هر یک از مدیران به دادگاه در مورد رسیدگی به اعتراض خود نمی باشد

۹۹- هر تاجر ورشکسته زمانی اعاده اعتبار می نماید که:

- ۱) بیش از سه چهارم دیون خود را با کلیه مخارجی که به آن تعلق گرفته است بپردازد.
- ۲) کلیه دیون خود را با متفرعات و مخارجی که به آن تعلق گرفته است کاملاً بپردازد.
- ۳) نصف دیون خود را نقداً پرداخته و نصف دیگر را متعهد شود.
- ۴) در صورتی که تعهدات لازم به اداره تصفیه و ورشکستگی بسپارد

۱۰۰- دفتر کل دفتری است که تاجر باید کلیه معاملات را:

- ۱) لاقبل ماهی یک بار از دفترهای خود استخراج بدان منتقل نماید.
- ۲) لاقبل هر دو هفته ای یک بار از دفتر روزنامه استخراج نماید.
- ۳) لاقبل هفته ای یک بار از دفتر روزنامه استخراج در آن دفتر به طور خلاصه ثبت نماید.
- ۴) از دفاتر خود استخراج نموده به طور خلاصه در آن دفتر ثبت نماید.

حقوق مدنی

- ۱۰۱- اگر پدر و مادر حیوانی متعلق به دو مالک مختلف باشد آن حیوان متعلق به کیست؟
- (۱) به کسی که مالک پدر است.
 - (۲) به کسی که مالک مادر است.
 - (۳) به مالک پدر و مادر به نحو اشاعه و به تساوی.
 - (۴) به مالک پدر و مادر به نحو اشاعه و به نسبت $\frac{۲}{۳}$ و $\frac{۱}{۳}$
- ۱۰۲- در مالکیت اثاث موجود در اقامتگاه زن و شوهر اختلاف شده است و هیچ یک از دو طرف دعوی دلیلی برای اثبات ادعای خود ندارد در این فرض مالک چگونه معین می شود؟
- (۱) آنچه عادتاً مورد استعمال زنانه است ملک زن و آنچه عادتاً مورد استعمال مردانه است ملک شوهر و بقیه مشترک بین زوجین محسوب است مگر اینکه خلاف این ترتیب ثابت شود.
 - (۲) اثاث مورد اختلاف به زن تعلق دارد مگر این که دلیلی بر خلاف آن ارایه شود.
 - (۳) اثاث مورد اختلاف به شوهر تعلق دارد مگر این که خلاف آن ثابت شود.
 - (۴) اثاث موجود در خانه متعلق به کسی است که مالک خانه است.
- ۱۰۳- اگر مالک عینی که حق انتفاع از آن را به دیگری داده است عین را بفروشد وضع حقوقی این معامله و حق انتفاع چگونه است؟
- (۱) معامله (فروش) فضولی است و هیچ اثری در حق انتفاع ندارد.
 - (۲) فروش عین باعث بطلان حق انتفاع می شود.
 - (۳) بیع عین نافذ است و خریدار حق فسخ دارد.
 - (۴) بیع نافذ است و خریدار جاهل به تعلق حق انتفاع به دیگری حق فسخ دارد.
- ۱۰۴- قبض مالی که به غیر محصور (مانند فقرا) وقف شده است با کیست؟
- (۱) در وقف بر غیر محصور قبض شرط صحت نیست.
 - (۲) قبض در وقف بر غیر محصور در هر حال با حاکم است.
 - (۳) قبض با یکی از افراد غیر محصور کافی برای تحقق وقف است.
 - (۴) قبض با متولی است و در صورت نبودن یا مجهول بودن متولی با حاکم.

۱۰۵- در سند انتقال ملکی از پدر بزرگ به نوه صغیر خود شرط می شود که انتقال گیرنده (مولی علیه) تا رسیدن به سن رشد حق معامله کردن به آن مال را ندارد اثر این شرط و نفوذ آن تا چه اندازه است؟

(۱) شرط خلاف قانون و باطل است.

(۲) شرط و عقد صحیح است اما ولی قهری (پدر بزرگ) را از تصرف در مال مولی علیه منع نمی کند.

(۳) شرط و عقد هر دو صحیح است و ولی قهری (پدر بزرگ) باید آن را اجرا کند و نمی تواند مال مولی علیه را انتقال دهد.

(۴) شرط به دلیل محروم ساختن انتقال گیرنده از حق مالکیت خلاف مقتضای عقد است و شرط و عقد هر دو باطل است.

۱۰۶- در سند فروش خانه ای شرط می شود که خریدار نفقه برادر صغیر خود را تا ده سال بپردازد و خریدار از پرداخت نفقه خودداری می کند در این فرض ضمانت اجرای تخلف از شرط در رابطه دو طرف چیست؟

(۱) فروشنده در اثر تخلف خریدار از اجرای شرط حق فسخ دارد.

(۲) فروشنده اختیار دارد که بیع را فسخ کند یا الزام فروشنده را از دادگاه بخواهد.

(۳) فروشنده می تواند اجبار خریدار را به اجرای شرط بخواهد و در صورت عدم امکان اجبار او حق فسخ دارد.

(۴) فروشنده می تواند الزام خریدار را به دادن نفقه از دادگاه بخواهد ولی در هیچ حال حق فسخ ندارد.

۱۰۷- معامله ای اقاله می شود و دو طرف نسبت به منافع و نماآت مبیع در فاصله عقد و تاریخ اقاله سخنی نمی گویند در صورت اختلاف منافع متعلق به خریدار است یا فروشنده؟

(۱) متعلق به خریدار است.

(۲) متعلق به فروشنده است باید خریدار عین یا بدل آن را بازگرداند.

(۳) منافع منفصله ملک خریدار و منافع متصله به فروشنده تعلق دارد.

(۴) نماآت و منافع منفصله ملک فروشنده است و منافع متصله به خریدار تعلق دارد.

۱۰۸- هرگاه مال معضوب مثلی بوده و مثل آن پیدا نشود و در صورت تلف عین، غاصب قیمت چه زمانی از مال معضوب را به عهده دارد؟

(۱) زمان اداء (۲) زمان غضب (۳) زمان تلف (۴) بالاترین قیمت

۱۰۹- اگر کسی حیوان متعلق به غیر را بدون اذن صاحب آن بکشد چه تعهدی در برابر مالک پیدا می‌کند؟

(۱) بالاترین قیمت (۲) تفاوت قیمت زنده و کشته حیوان

(۳) قیمت زمان تلف (۴) مثل حیوان کشته شده

۱۱۰- اگر در اثر حکم نادرست دادگاه خسارتی به بار آید مسؤول جبران آن کیست؟

(۱) قاضی صادر کننده حکم. (۲) دولت مسؤول جبران خسارت است.

(۳) چنین خسارتی قابل جبران نیست و هیچکس مسؤول نمی باشد.

(۴) خسارت ناشی از اشتباه دادرس به عهده دولت و خسارت ناشی از تقصیر دادرس به عهده او است.

۱۱۱- در صورتی که ثابت شود خسارت ناشی از توفان ناگهانی و سرعت زیاد و غیر معجز راننده است راننده چه مسؤولیتی دارد؟

(۱) راننده مسؤول تمام خسارت است. (۲) راننده مسؤول نیمی از خسارت است.

(۳) راننده به دلیل توفان ناگهانی (قوه قاهره) مسؤول نیست.

(۴) راننده مسؤول بخشی از خسارت به نسبت درجه تأثیر تقصیر او است.

۱۱۲- هرگاه مبیع به عنوان جنس خاص فروخته شود و بعضی از آن جنس دیگری باشد آیا قرارداد نافذ و الزام آور است؟

(۱) بیع به دلیل ناهمگونی بعضی از آن با جنس معهود باطل است.

(۲) بیع در هر دو بخش غیر نافذ است.

(۳) بیع نسبت به بعضی که از جنس دیگر است باطل و نسبت به بعضی دیگر که از همان جنس بوده صحیح است ولی خریدار حق فسخ آن را دارد.

(۴) بیع نسبت به آن بعضی که از جنس دیگر است باطل و نسبت به بعضی که از همان جنس است صحیح و الزام آور است.

۱۱۳- اگر مشتری ملتزم شده باشد که برای ثمن ضامن یا رهن بدهد و عمل به شرط نکند چه اثری

در بیع دارد ضمانت اجرای این التزام چیست؟

- (۱) بیع باطل است. (۲) بایع حق فسخ بیع را دارد.
- (۳) بایع باید الزام مشتری را به اجرای شرط از دادگاه بخواهد و در صورت عدم امکان به اجبار حق فسخ دارد.
- (۴) بایع تنها می تواند الزام مشتری را به دادن ضامن یا رهن از دادگاه بخواهد.

۱۱۴- در صورتی که کالایی به چند مشتری فروخته شده باشد و در مبیع عیبی ظاهر شود اثر عیب

کالا در بیع چیست؟

- (۱) بیع غیر نافذ است.
- (۲) هر یک از مشتریان اختیار فسخ تمام بیع را دارد.
- (۳) هر مشتری نسبت به سهم خود حق خیار دارد.
- (۴) هر مشتری حق ارش دارد مگر در صورت اتفاق مشتریان به فسخ بیع.

۱۱۵- اگر شخص ثالثی با عرضه متاع بهتری بتواند مشتریان مستاجر را به خود اختصاص دهد و در

نتیجه این رقابت مستاجر نتواند به هدف خود از انعقاد اجاره برسد و سودی را که احتمال می

داده است ببرد این امر چه اثری در عقد اجاره می کند و چه حقی به مستاجر می دهد؟

- (۱) مستاجر برای احتراز از ضرر حق فسخ اجاره را دارد.
- (۲) مستاجر می تواند به مقدار ضرر خود از اجاره بها بکاهد.
- (۳) این حادثه هیچ اثری در عقد اجاره ندارد و مستاجر همچنان ملتزم به مفاد عقد است.
- (۴) اجاره به دلیل انتفاء هدف مستاجر باطل است.

۱۱۶- اگر مستاجر در عین مستاجره با اجازه مالک بنایی بسازد پس از پایان مدت اجاره رابطه موجر

و مستاجر تابع کدام یک از این احکام است؟

- (۱) موجر می تواند اجرت المثل زمین محل استقرار بنا را بخواهد ولی حق قلع بنا را ندارد.
- (۲) موجر در انتخاب قلع بنا یا گرفتن اجرت المثل زمین مختار است.
- (۳) مستاجر می تواند اجرت المثل بنای خود را از موجر بگیرد.
- (۴) موجر می تواند قلع بنا را بخواهد.

۱۱۷- اگر مبیع متعدد بوده و بعض آن قابل شفعه و بعض دیگر نباشد آیا حق شفعه قابل اعمال است؟

(۱) حق شفعه نسبت به بعض قابل شفعه در برابر تمام ثمن قابل اعمال است و نسبت به ثمن تبعیض نمی توان کرد.

(۲) حق شفعه نسبت به بعضی که قابل شفعه است به قدر حصه آن بعض از ثمن اجرا می شود.

(۳) حق شفعه درباره تمام مبیع قابل اعمال است.

(۴) در این فرض حق شفعه وجود ندارد.

۱۱۸- در صورتی که موصی له در زمان حیات موصی آن را بپذیرد آیا حق رد تملیک را دارد؟

(۱) موصی له در زمان حیات موصی می تواند وصیت را رد کند ولی پس از مرگ او حق رد وصیت را ندارد.

(۲) موصی له پس از مرگ موصی هم تا زمانی که موصی به راقبض نکرده است حق رد وصیت را دارد.

(۳) با ایجاب موصی و قبول موصی له عقد وصیت کامل است و فسخ آن امکان ندارد.

(۴) تا زمانی که موصی به موجود است موصی له حق رد آن را دارد.

۱۱۹- اگر شوهر در زمان بیماری زن خود را طلاق دهد آیا زن از او ارث می برد؟

(۱) در طلاق بائن هم ارث می برد مشروط بر این که شوهر ظرف یک سال از تاریخ طلاق به همان مرض بمیرد و زن شوهر نکرده باشد.

(۲) در طلاق بائن هم ارث می برد به شرط این که شوهر ظرف یک سال از تاریخ طلاق به همان مرض بمیرد.

(۳) ارث نمی برد زیرا فرض این است که در زمان فوت شوهر رابطه زناشویی بین دو طرف قطع شده است.

(۴) فقط در طلاق رجعی و وقوع مرگ شوهر در زمان عده ارث می برد.

۱۲۰- مهرالمتعه ویژه چه موردی است؟

- ۱) در نکاح منقطع و پس از نزدیکی.
- ۲) در نکاح دائم در صورتی که مهر در عقد ذکر نشده باشد.
- ۳) در نکاح دائم در صورتی که مهر در عقد ذکر نشده باشد و طلاق پیش از نزدیکی واقع شود.
- ۴) در نکاح منقطع در صورتی که پیش از نزدیکی بذل مدت شود.

حقوق جزا

۱۲۱- کدام یک از تعاریف ذیل در مورد تعزیر صحیح است؟

- ۱) مجازاتی است که به وسیله سازمان تعزیرات حکومتی تعیین می شود
- ۲) عقوبتی است که به وسیله قوه مقننه تعیین شده است
- ۳) تأدیب یا عقوبتی است که نوع و مقدار آن در شرع تعیین شده است
- ۴) تأدیب و یا عقوبتی است که نوع و مقدار آن در شرع تعیین نشده و به نظر حاکم واگذار شده است

۱۲۲- عفو یا تخفیف مجازات محکومان در حدود موازین اسلامی به کدام ترتیب است؟

- ۱) پس از پیشنهاد وزیر دادگستری با مقام رهبری است
 - ۲) پس از پیشنهاد رئیس قوه قضائیه با مقام رهبری است
 - ۳) با پیشنهاد وزیر دادگستری و تصویب رئیس قوه قضائیه است
 - ۴) با پیشنهاد رئیس زندان و موافقت وزیر دادگستری است
- ۱۲۳- بازرگانی که ورشکست شده است آیا قابل تعقیب کیفری است؟
- ۱) در صورتی که مرتکب تقلب یا تقصیر شده باشد قابل تعقیب کیفری است.
 - ۲) بازرگان ورشکسته نیز به هر حال قابل تعقیب کیفری است.
 - ۳) بازرگان ورشکسته مطلقاً قابل تعقیب کیفری نیست.
 - ۴) وقتی قابل تعقیب کیفری است که تعدادی از بستانکاران وی تقاضای تعقیب کیفری او را کرده باشند.

۱۲۴- اگر کسی به وسیله تلفن برای اشخاص ایجاد مزاحمت بکند دادگاه با مزاحم به چه ترتیب برخورد می‌کند؟

- (۱) مزاحم را به تحمل شلاق محکوم می‌کند.
- (۲) دستور قطع تلفن او را صادر می‌کند.
- (۳) او را به حبس محکوم می‌کند.
- (۴) او را به اجرای مقررات خاص شرکت مخابرات و حبس محکوم می‌کند.

۱۲۵- اگر شخصی با پرتاب یک سنگ به گروهی از دانش آموزان صدمه بزند و موجب سلب آرامش عمومی نیز بشود دادگاه چه مجازاتی برای این شخص تعیین می‌کند؟

- (۱) به مجموع دیه مصدومین و شلاق محکوم می‌کند.
 - (۲) به مجموع دیه مصدومین و حبس و شلاق محکوم می‌کند.
 - (۳) فقط به دیه مصدومی محکوم می‌کند که صدمه او بیشتر است.
 - (۴) به حبس و دیه مصدومی محکوم می‌کند که صدمه او بیشتر است.
- ۱۲۶- شروع به عمل ارتشاء اگر مقدمات انجام شده خود جرم نباشد مجازات آن چیست؟
- (۱) بین حد اقل و اکثر مجازات با حفظ اختیار دادگاه.
 - (۲) کمتر از حداقل مقرر برای ارتشاء.
 - (۳) در هر مورد حداقل مجازات مقرر برای آن مورد.
 - (۴) مجازات ندارد.

۱۲۷- دیه هر یک از دنده هایی که در پهلوی چپ و محیط به قلب است عبارتست از:

- (۱) ده دینار. (۲) بیست و پنج دینار.
 - (۳) یک دوازدهم دیه کامل. (۴) ده درصد دیه کامل.
- ۱۲۸- هرگاه بر اثر امر غیر قانونی یکی از مقامات رسمی جرمی واقع شود چه کسی مسؤول است؟

- (۱) آمر و مأمور مسؤولند
- (۲) آمر مسؤول است
- (۳) مأمور مطلقاً مسؤول نیست
- (۴) فقط مأمور مسؤول است

۱۲۹- شخصی در حال شرب خمر به وسیله ضابطان دادگستری دستگیر می گردد در رسیدگیایی که به عمل می آید ثابت می شود که وی سه بار دیگر مرتکب زناى غير محصن شده بدون اینکه حد زناهای قبلی درباره او جاری شده باشد در این صورت دادگاه رسیدگی کننده به عنوان اجرای حدود باید او را به ضربه شلاق محکوم کند.

(۱) سیصد و هشتاد (۲) سیصد (۳) یکصد و هشتاد (۴) یکصد

۱۳۰- تعلیق مجازات در کدام موارد حایز است؟

(۱) در بعضی از تعزیرات (۲) در همه انواع قصاص

(۳) در همه انواع دیات (۴) در کلیه تعزیرات

۱۳۱- سارقی پس از سپردن اموال مسروقه به یکی از انبارهای وزارت راه فوت می کند. انباردار به علت فقدان سوء نیت از اتهام اختفای اموال مزبور بی گناه شناخته می شود با توجه به صدور قرار موقوفی تعقیب سارق و حکم برائت انباردار اتخاذ تصمیم در مورد استرداد اموال مسروقه با کدام یک از مقامات و مراجع ذیل است؟

(۱) با وزیر راه و ترابری است

(۲) با تصمیم یکی از دادگاههای هم عرض دادگاه صادر کننده حکم برائت

(۳) با رئیس نیروی انتظامی منطقه است

(۴) با دادگاه صادر کننده حکم برائت است

۱۳۲- یکی از مأموران سیاسی کشور ترکیه داخل هواپیمای متعلق به خطوط هوایی کشور فرانسه ضمن عبور هواپیما از قلمرو فضایی ایران با ضربه چاقوی یکی از مسافران به شدت مجروح می شود پس از فرود در کشور پاکستان می میرد رسیدگی به اتهام قتل با مقامات قضایی کدام یک از کشورهای ذیل است؟

(۱) ایران (۲) پاکستان (۳) ترکیه (۴) فرانسه

۱۳۳- چنانچه زنا فقط موجب حد جلد باشد با:

(۱) شهادت دو مرد عادل ثابت می شود (۲) شهادت چهار زن عادل ثابت می شود

(۳) شهادت یک مرد و سه زن عادل ثابت می شود

(۴) شهادت دو مرد عادل همراه با چهار زن عادل ثابت می شود

۱۳۴- در صورت انحلال دادگاه صادر کننده حکم، صدور حکم آزادی مشروط از اختیارات

مراجع ذیل است:

(۱) دادگاه تجدید نظر استان

(۲) دادگاه جانشین دادگاه صادر کننده حکم

(۳) دیوان عالی کشور به درخواست رئیس کل دادگستری

(۴) نزدیکترین دادگاه به دادگاه صادر کننده حکم

۱۳۵- چه شرایطی لازم است تا شخص که نفقه زن خود را نپرداخته است مجازات شود؟

(۱) استطاعت مالی زوج و تمکین زن

(۲) تمکین زوجه

(۳) عدم استطاعت مالی زوجه

(۴) ملی بودن زوج

۱۳۶- مجازات کدام یک از جرایم ذیل حد است؟

(۱) جعل (۲) ربودن اشخاص (۳) قذف (۴) کلاهبرداری

۱۳۷- یکی از مدیران شرکت تجارتي غیر دولتي از اموال شرکت حیف و میل نموده است عمل وی

مشمول کدام یک از عناوین ذیل است؟

(۱) اختلاس (۲) سرقت (۳) خیانت در امانت (۴) کلاهبرداری

۱۳۸- تسبب در قتل مستوجب کدام یک از عناوین ذیل است؟

(۱) نفی بلد (۲) قصاص (۳) حبس بیشتر از ده سال (۴) پرداخت دیه

۱۳۹- زناي زن محصنه با نابالغ موجب:

(۱) حد رجم (۲) حد تازیانه (۳) حد قتل (۴) تعزیر

۱۴۰- صدور حکم آزادی مشروط، منوط به پیشنهاد کدام یک از مراجع ذیل است؟

(۱) ریاست کل دادگستری استان

(۲) دادستان کل کشور

(۳) سازمان زندانها و تأیید دادستان و یا ناظر

(۴) قاضی صادر کننده حکم

نود و پنجمین شماره نسخه چاپی مجله نمایه از سوی دبیرخانه هیأت امنای کتابخانه‌های عمومی کشور منتشر شد.

مجله نمایه که بانگ‌رشی کتابشناختی به‌بازشناسی، فراهم‌آوری، و سازماندهی مقالات روزنامه‌ها و نشریات علمی و فرهنگی می‌پردازد و به‌طور ماهانه منتشر می‌شود، می‌تواند به عنوان ملخدی معتبر، مدیران، روزنامه‌نگاران و مدرسان و پژوهشگران را دریافتن منابع جدید یاری دهد.

فهرست نویسی، رده‌بندی و تفکیک موضوعی ۵۳۵۸ مقاله، گفت و گو، نقد آثار مندرج در روزنامه‌ها و نشریات علمی و فرهنگی کشور تدوین فهرست موضوعی ۸۸۰ عنوان کتاب و همچنین راهنمای مجله‌ها و روزنامه‌های دی ۱۳۷۸ از بخش‌های عمده نمایه است.

نسخه الکترونیکی، لوح فشرده، و شبکه‌های *B.B.S. & Web* نمایه، فریبوندهایی برای دستیابی مستقیم به مقالات روزآمد را نیز فراهم ساخته است.

نمایندگیهای فروش در تهران

انتشارات آریان..... خیابان انقلاب - اول خیابان اردیبهشت

انتشارات آگاه خیابان انقلاب - مقابل دانشگاه تهران

انتشارات بهنامی خیابان انقلاب - اول خیابان اردیبهشت

انتشارات توس..... خیابان انقلاب - مقابل دانشگاه تهران

انتشارات خورشید..... خیابان باب همایون - خیابان صوراسرافیل

انتشارات کتابخانه گنج دانش (۱) خیابان انقلاب

انتشارات کتابخانه گنج دانش (۲)..... خیابان باب همایون

انتشارات مجد خیابان انقلاب - خیابان فروردین

کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه تهران

کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی

کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه آزاد تهران مرکزی میدان فردوسی

کتابفروشی دانشکده علوم قضایی خیابان خارک

کتابفروشی رجال..... خیابان انقلاب - خیابان فروردین

نمایندگیهای فروش در شهرستانها

ارومیه - کتابفروشی انزلی - خیابان امام

اصفهان - انتشارات ثقفی - خیابان سپه

اهواز - کتابفروشی رشد - خیابان حافظ

بوشهر - کتابفروشی امیرکبیر - خیابان دانش آموز - پاساژ شهرداری

تبریز - کتابفروشی علامه - خیابان امام - فلکه دانشگاه

رشت - کتابفروشی مژده - خیابان امام

شیراز - نمایشگاه و انتشارات محمدی - ابتدای خیابان ملاصدرا

مراغه - خیابان شهید بهشتی - پاساژ صادقی - مؤسسه فرهنگی اشراق

بیرجند - کتابفروشی تخصصی گنجینه - فلکه دوم رحیم آباد

بابل - کتاب واژه - خیابان شریعتی - مقابل دانشکده فنی