

لیلة القدر و ستکاری

(در وصف شب بیست و یکم رمضان)

امشب، شبی است که در طولانی بودن، هزار سال و در ظلمانی نمودن، هزار یلدای روزشکار است؛ شبی که در بامداد پگاه آن، صدای عدالت انسانی، خاموش و لبخند و سرور از چهره‌ها و دلها فراموش می‌شود؛ شبی که فردای آن تفسیر بهشت دلنواز، مقصود و مراد اهل راز و حیثیت روزه و نماز به لقاءالله نایل می‌شود و بشریت، روزگار تلخ و دراز یتیمی را آغاز می‌کند.

امشب ماه و ستارگان بی نورافشانی غنوده‌اند، چشمه خورشید را به گل اندوده‌اند و هرآنچه را که طعم حلاوت دارد به شرنگ رنج و محنت آلوده‌اند.

امشب، بشیر صبح صادق، روشنگر طریق، آیینه حقایق و قرآن ناطق، از محبوب ازلی برات وصل می‌ستاند، خود را به جوار رحمت بی‌انتهای دوست می‌رساند و تاریخ و بشریت را در سوگ می‌نشانند.

امشب، لیلة القدری که بهتر از هزار ماه است در کوچه‌های تنگ و تار کوفه، به جست و جوی خانه نورانی علی است تا شرف جاودانه خود را از کلام علی و درخشندگی هماره خود را از چهره مهتاب نام علی وام بگیرد. به راستی که با آن تیغ جفا که تارک خورشید صفا را شکافت پایه‌های هدایت در هم شکست و مستوره عدالت در خون نشست.

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۵، دوره دوم، شماره ۲۸

صاحب امتیاز:	کانون سردفتران و دفتریاران
مدیر مسئول:	عباس سعیدی
با همکاری هیأت تحریریه	سر دبیر: محمد علی اختری
همکاران این شماره:	محمد علی اختری، معصومه جلیلی، مهرداد رایجیان، محمود محمدزاده، محمد تقی دیانی، محمود اقبالی فشار، عباس سعیدی، سید فریدالدین محمدی، سید جلیل محمدی،
نشانی دفتر مجله:	تهران، خیابان استاد مطهری،
مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳	صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱
تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵	تلفن همراه: ۰۹۱۱۲۲۰۹۶۹۷
حروفچینی و صفحه‌آرایی: لطیفی	لیتوگرافی: کورش
چاپ: مهنا	تیراژ: ۲۰۰۰ نسخه
بها: ۶۰۰ تومان	

انتشار «مجله کانون» تلاشی برای دستیابی به اهداف زیر است:

- بالا بردن 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 شغلی و حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران
- مجله از پس فرستادن مقالات ارسالی معذور است.
- مجله در تلخیص و ویرایش مطالب ارسالی آزاد است.
- مقالات مجله صرفاً بیانگر آراء و نظریات نویسندگان است.
- نقل مندرجات مجله با ذکر مأخذ آزاد است.

فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
۱۱	سخن امروز
۱۷	برای تیمن
	از نهج البلاغه ترجمه دکتر سید جعفر شهیدی
۲۵	وصیت نامه امیرالمؤمنین علی (ع)
	از نهج البلاغه ترجمه دکتر سید جعفر شهیدی
۳۱	احکام معامله در قرآن
	معصومه جلیلی
۴۷	نحوه تنظیم سند صداق غیر منقول
	عباس سعیدی
۵۷	سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک
	سید جلیل محمدی
۷۱	نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی
	محمد علی اختری

- ۸۱ بررسی تطبیقی دفاع جنون در انگلستان، کانادا، ایالات متحده و فرانسه
- مهرداد رایجیان اصلی
- ۹۵ اهلیت و احراز هویت در دفاتر اسناد رسمی
- محمود محمدزاده
- ۱۰۵ نظری در مورد مقاله نقدی بر دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران
- محمد تقی دیانی
- ۱۱۳ دفاتر اسناد رسمی؛ موظف ترین و مکلف ترین تشکیلات رسمی و قانونی
- سید فریدالدین محمدی
- ۱۳۷ تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک
- شهاب اقبالی افشار
- ۱۵۳ اخبار، نامه‌ها و ...

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

من الخرق المعاجلة قبل الإمكان و الأناة بعد الفرصة

از ابلهی است پیش از توانا بودن، شتابیدن؛ و پس از فرصت داشتن
درنگ ورزیدن.

جناب آقای علیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

اعضای جدید هیأت مدیره بکوشند قوام و دوام و استخوانبندی
کانون را بیش از پیش تحکیم بخشند.

سخن امروز

بررسی مسائل حاکم بر دفاتر اسناد رسمی از اهمیت فراوانی برخوردار است و سران دفاتر اسناد رسمی در ایجاد و تثبیت مناسبات حقوقی و اقتصادی نقش بسزایی را ایفا و به عنوان امین مردم و «کاتبان عادل» بار مسؤولیت سنگینی را به دوش کشیده‌اند. و علاوه بر تنظیم روابط حقوقی، در مورد وصول حقوق دولتی و سازمانها و نهادها نیز بدون دریافت حق الزحمه‌ای انجام وظیفه نموده و شگفت این که در قبال اشتباه محاسبه در نحوه وصول مالیات و عوارض و سایر حقوق دولتی، مستوجب تعقیب انتظامی و پرداخت جریمه تا معادل نصف وجوه دریافتی نیز بوده‌اند. حال آن که اقتضای عرفی موضوع در جامعه اسلامی با وجود عدم پذیرش قضیه، اعطای تسهیلات و امتیازاتی را از سوی ارگانها و نهادها - که دفاتر اسناد رسمی میلیاردها ریال در سال برای آنها وصولی دارند - ایجاب می‌نماید.

از طرف دیگر، موازنه درآمد و هزینه دفاتر اسناد رسمی سالیان دراز است که مورد بررسی و کارشناسی قرار نگرفته و روز به روز بار سنگین مالی با تصویب قوانین و مقررات بر عهده سران دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است. اکنون نیز رئیس محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ریاست محترم هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

قاطعانه در ایجاد موازنه و بهبود اوضاع دفاتر و استقرار شرایط جدید گام برداشته‌اند که این گونه اقدامات در واقع خانه تکانی باورهایی است که سالها ناباورانه بر دفاتر اسناد رسمی تحمیل گردیده، و بحث پیرامون آن نیاز به تعمق و تأمل بسیاری دارد.

در گذشته، تصویب لایحه قانونی راجع به حق التحریر دفاتر اسناد رسمی و نحوه تقسیم آن که مقرر نموده بود از یک میلیون ریال حق التحریر دریافتی به بالا ۹۵٪ آن متعلق به کارکنان است، چون لایحه مذکور به گونه‌ای غیر کارشناسانه و شتابزده و با توجه به شرایط خاص زمانی تصویب شده بود، عملاً مشکلات عدیده‌ای را در پی آورد و در محاسبه و نحوه پرداخت، هزینه بالاتر از درآمد شد! بدین نحو که سردفتر می‌بایست در قبال یک میلیون و پانصد هزار ریال دریافتی، مبلغ نهصد و پنج هزار ریال به حساب کانون بابت کارکنان پرداخت می‌نمود که این پرداختی غیر از حقوق کارکنان و مالیات مشاغل و اجاره دفترخانه و سهم دفتریار و سایر مخارج بوده که دفاتر اسناد رسمی را ناگزیر می‌نمود روش کار خود را به طریقی خاص میزان کنند.

حال، اگر بخواهیم دقیق‌تر و موشکافانه‌تر با مسئله برخورد کنیم، در می‌یابیم که قسمت اعظم مشکلات از همین عدم ایجاد موازنه سرچشمه گرفته و احتمالاً به صورت معمول و عرف نادرست جا افتاده و عامل واقعی این معلول قالب‌گیری و اتخاذ تصمیم بدون توجه به نیازها و مقتضیات سران دفاتر بوده است زیرا هرگونه اندیشه در باره اصلاح اوضاع دفاتر اسناد رسمی بدون در نظر گرفتن شرایط سنگین مسؤولیت، بررسی نحوه محاسبه و وصول حق التحریر، مخارج دفترخانه، حقوق پرداختی، اجاره ملک، درصدهای پرداختی، تحمیل مالیات بر درآمد علی‌الرأس، پرداخت حق بیمه کارکنان و مالیات حقوق آنان، جرایم و سایر هزینه‌ها از سوی سردفتر، تحصیل بی حاصل می‌نماید.

بدیهی است، ارزیابی و ژرف‌نگری مجدد مسائل حاکم بر دفاتر و توجه به کیان سردفتری و بازنمایی جایگاه واقعی و منزلت حقیقی این قشر از جامعه در برابر افکار عمومی، موجب رفع شبهات و برائت از اتهامات ناروا خواهد بود.

به بار نشستن درایت ریاست محترم سازمان نیز در اتخاذ تصمیمها و نگرش نوین و عمیق ایشان در زمینه گردش بهینه امور دفاتر اسناد رسمی و حفظ و گسترش برنامه‌های امید بخشی که امروز در دست اجراست، نیازمند تداوم اصلاحات در زمینه امور مالیاتی، درصدهای پرداختی، اصلاح ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ و پرداخت واقعی حق‌السهم از حق‌الثبت به سران دفاتر و دفتریاران است که بحمدالله همواره مورد توجه ریاست محترم سازمان بوده و ان شاء الله با پافشاری و پایداری ایشان، جایگاه واقعی سردفتران - که در قرآن کریم از آنان به عنوان کاتبان عدل یاد شده - به جامعه شناسانده و مشکلات یاد شده رخت بر خواهد بست.

پیدا است که اجرای قوانین و مقررات و بخشنامه‌های صادره علاوه بر آنکه تکلیف قانونی سران دفاتر است عدم توجه به آنها مستوجب تعقیب شدید انتظامی بوده و بالطبع اجرای دقیق کلیه قوانین و بخشنامه‌ها موجب افزایش احترام متقابل و انگیزه‌ای بیشتر برای حل و فصل مشکلات سران دفاتر اسناد رسمی از سوی ریاست عالی سازمان خواهد بود.

به امید روزی که کیان دفاتر بیش از پیش، از ناحیه سردفتران حفظ و از جانب سازمان حمایت و هدایت گردد. والسلام

عباس سعیدی

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

المسؤولُ حرٌّ حتی یعدَّ

آن که از او چیزی خواسته اند تا وعده نداده، آزاد است.

جناب آقای علیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

داشتن بیشترین تخصص و تعهد عملی برای بهینه سازی اوضاع دفاتر
اسناد رسمی، شناساندن جایگاه حقیقی مصادیق کاتب بالعدل،
ایجاد زمینه حضور مؤثرتر کانون در ارکان تصمیم‌گیری‌های کلان
حقوقی کشور و... از ملاکهای یک انتخاب آگاهانه و دوراندیشانه است.

برای تیمن

از: نهج البلاغه، ترجمه دکتر سید جعفر شهیدی

نامه امیر المؤمنین علی (ع) به عثمان بن حنیف انصاری

اما بعد، پسر حنیف به من خبر رسیده است که مردی از جوانان بصره تو را بر خوانی خوانده است و تو بدانجا شتافته‌ای. خوردنیهای نیکو برایت آورده‌اند و پی در پی کاسه‌ها پیشت نهاده. گمان نمی‌کردم تو مهمانی مردمی را بپذیری که نیازمندشان به جفا رانده است و بی نیازشان خوانده. بنگر - کجایی - و از آن سفره چه می‌خایی. آنچه حلال از حرام ندانی بیرون انداز، و از آن چه دانی از حلال به دست آمده در کار خود ساز.

آگاه باش که هر پیروی را پیشوایی است که پی وی را پوید، و از نور دانش او روشنی جوید. بدان که پیشوای شما بسنده کرده است از دنیای خود به دو جامهٔ فرسوده و دو قرصهٔ نان را خوردنی خویش نموده.

بدانید که شما چنین نتوانید کرد. لیکن مرا یاری کنید به پارسایی و - در پارسایی - کوشیدن و پاکدامنی و درستی ورزیدن. که به خدا از دنیای شما زری نیدوختم، و از غنیمتهای آن ذخیرت ننمودم، و بر جامهٔ کهنه‌ام کهنه‌ای نیفزودم. آری، از آنچه آسمان بر آن سایه افکنده فدک در دست ما بود. مردمی بر آن بخل ورزیدند و مردمی سخاوتمندانه از آن دیده پوشیدند. و بهترین داور پروردگار است، و مرا با فدک و جز فدک چه کار است؟

حالی که فردا جایگاه آدمی گورست که نشانه‌هایش در تاریکی آن از میان می‌رود، و خبرهایش نهان می‌گردد، در گودالی که اگر گشادگی آن بیفزاید، و دستهای گورکن فراخش نماید، سنگ و کلوخ آن را بیفشارد، و خاک انباشته رخنه‌هایش را به هم آرد، و من نفس خود را با پرهیزگاری می‌پرورانم تا در روزی که پر بیم‌ترین روزهاست در امان آمدن تواند، و بر کرانه‌های لغزشگاه پایدار ماند.

و اگر خواستمی دانستمی چگونه عسل پالوده و مغز گندم، و بافته ابریشم را به کار برم. لیکن هرگز هوای من بر من چیره نخواهد گردید، و حرص مرا به گزیدن خوراکیها نخواهد کشید. چه بود که در حجاز یا یمامه کسی حسرت‌گرده نانی برد، یا هرگز شکمی سیر نخورد، و من سیر بخوابم و پیرامونم شکم‌هایی باشد از گرسنگی به پشت دوخته، و جگرهایی سوخته. یا چنان باشم که گوینده سروده:

درد تو این بس که شب سیر بخوابی و گرداگردت جگرهایی بود در آرزوی پوست بزغاله.

آیا بدین بسنده کنم که - مرا - امیر مؤمنان گویند، و در ناخوشایندهای روزگار شریک آنان نباشم؟ یا در سختی زندگی - نمونه‌ای - برایشان نشوم؟

مرا نیافریده‌اند، تا خوردنیهای گوارا سرگرم سازد، چون چار پای بسته که به علف پردازد؛ یا آن که واگذارده است و خاکروبه‌ها را به هم زند و شکم را از علفهای آن پر سازد، و از آنچه بر سرش آرند غفلت دارد؛ یا مرا وانهند یا به بازی سردهند یا ریسمان گمراهی را کشان باشم و یا بیخودانه در سرگردانیها گردان، و چنان بینم که گوینده شما بگوید: اگر پسر ابوطالب را خوراک این است، ناتوانی او را از کشتن هم‌آوردان بنشانند، و از جنگ با دلاور مردان بازماند.

بدانید درختی را که در بیابان خشک روید شاخه سخت تر بود، و سبزه‌های خوش نما را پوست نازکتر و رستنیهای صحرائی را آتش افروخته‌تر، و خاموشی آن دیرتر.
من و رسول خدا(ص) چون دو شاخیم از یک درخت رسته، و چون آرنج به بازو پیوسته.

به خدا اگر عرب در جنگ من پشت به پشت دهد، روی از آنان برنتابم. و اگر فرصت دست دهد به پیکار همه بشتابم، و خواهم کوشید تا زمین را از این شخص - از فطرت - برگشته و کالبد - خرد - سرگشته پاک سازم تا که ریگ از دانه جدا گردد - و با ایمان از چنگ منافق رها.

دنیا! از من دور شو که مهارت بر دوشت نهاده است گسسته، و من از چنگالت به در جسته‌ام و از ریسمانهایت رسته و از لغزشگاههایت دوری گزیده‌ام. کجایند مهترانی که به بازیچه‌های خود فریبشان دادی؟ کجایند مردمی که با زیورهایت دام فریب بر سر راهشان نهادی. آنک در گورها گرفتارند و در لابلای لحدها ناپدیدار. به خدا اگر کالبدی بودی دیدنی یا قالبی بپسودنی - تو را و نمی‌گذاشتم - و حد خدا را در بارهات برپا می‌داشتم. به کیفر بندگانی که آنان را با آرزوها دستخوش فریب ساختی، و مردمانی که در هلاکت جایه‌اشان در انداختی، و پادشاهانی که به دست نابودی‌شان سپردی، و در چنگال بلاشان درآوردی نه راهی برای در شدن و نه گریزگاهی برای بیرون آمدن. هرگز! آن که پا در لغزشگاهت نهاد به سر درآمد؛ و آن که در ژرفای دریایت فرو رفت به در نیامد؛ و آن که از ریسمانهایت رهید، توفیق رفیقش گردید؛ و آن که از گزند تو ایمن است، با کش نبود اگر جای تنگش مسکن است و دنیا در دیده او چنان است که گویی روز پایان آن است.

از دیده‌ام نهان شو! به خدا سوگند رامت نشوم که مرا خوار بدانی، و گردن به بندت ندهم تا از این سو بدان سویم کشانی، و سوگند به خدا برعهده خود می‌گیرم، جز آن که او نخواهد که در آن ناگزیرم. نفس خود را چنان تربیت کنم که اگر گرده نانی برای خوردن یافته‌ام شاد شود، و از نانخورش به نمک خرسند گردد؛ و مردم دیده‌ام را دست می‌بدارم تا چون چشمه خشکیده آبی در آن نماند، و اشکی که دارد بریزاند. آیا چرنده، شکم را با چرا کردن پر سازد و بخفتد و گوسفند در آغل سیر از گیاه بخورد و بیفتد، و علی از توشه‌اش خورد و آرام خوابد؟ چشمش روشن باد! که از پس سالیانی دراز چون چارپایی به سر برد رها، یا چرنده‌ای سر داده به چرا.

خوشا کسی که آنچه پروردگارش بر عهده وی نهاده، پرداخته است و در سختی‌اش با شکیبایی ساخته، و به شب دیده بر هم نهاده، و چون خواب بر او چیره شده بر زمین خفته و کف دست را بالین قرار داده در جمعی که از بیم روز بازگشت دیده‌هاشان به شب بیدار است، و پهلوهاشان از خوابگاه برکنار، و لبهاشان به یاد پروردگار و گناهانشان زدوده است از آمرزش خواستن بسیار. «آنان حزب کردگارانند و بدانید که حزب کردگار رستگارانند.»

پس پسر حنیف! از خدا بترس و گرده‌های نانت تو را کفایت است، اگر به رهایی از آتش دوزخت عنایت است.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

لِكُلِّ امْرِئٍ فِي مَالِهِ شَرِيكَانِ: الْوَارِثُ وَالْحَوَادِثُ

هر کس را در مال وی دو شریک است: وارث و حوادث.

جناب آقای عزیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

انتخابات آگاهانه، بهروزی را برای همه آحاد جامعه
به ارمغان می آورد.

وصیت نامه امیرالمؤمنین علی (ع)

(به امام حسن و امام حسین علیهما السلام)

برگرفته از نهج البلاغه؛ ترجمه دکتر سید جعفر شهیدی

اشاره:

بر آن بودیم تا به مناسبت سالروز شهادت امام علی (ع)،
آن راز شگفت انگیز آفرینش و مصداق والای خلیفه الهی
سخنی به میان آوریم. از او که اقوام الناس بامر الله، رایت
هدی و همای رحمت بشریت بود. هم او که پسری
ابوالعجایب آورد تا علم کند به عالم شهدای کربلا را... اما
بدیهی است که نیاز ما به چشیدن جرعه‌ای از دریای عظمت
وجودی‌اش حیاتی‌تر بود تا سخن گفتن از او. این شد که تنها
گوهری از صدف «نهج البلاغه» را پیش چشم می‌نهم:

... شما را سفارش می‌کنم به ترسیدن از خدا و این که دنیا را نخواهید هر چند دنیا پی شما آید و دریغ مخورید بر چیزی از آن که به دستتان نیاید. و حق را بگویید و برای پاداش - آن جهان - کار کنید و با ستمکار در پیکار باشید و ستمدیده را یار.

شما و همه فرزندانم و کسانم و آن را که نامه من بدو رسد، سفارش می‌کنم به ترس از خدا و آراستن کارها و آشتی با یکدیگر، که من از جدّ شما (ص) شنیدم که می‌گفت: «آشتی دادن میان مردمان بهتر است از نماز و روزه سالیان».

خدا را! خدا را! درباره یتیمان، آنان را گاه گرسنه و گاه سیر مدارید و نزد خود ضایعشان مگذارید.

خدا را! خدا را! همسایگان را بپایید که سفارش شده پیامبر شمایند، پیوسته درباره آنان سفارش می‌فرمود چندان که گمان بردیم برای آنان ارثی معین خواهد نمود. خدا را! خدا را! درباره قرآن مبدا دیگری بر شما پیشی گیرد در رفتار به حکم آن. خدا را! خدا را! درباره نماز، که نماز ستون دین شماست.

خدا را! خدا را! در حقّ خانه پروردگارتان، آن را خالی مگذارید چندان که در این جهان ماندگارید، که اگر - حرمت - آن را نگاه ندارید به عذاب خدا گرفتار آید.

خدا را! خدا را! درباره جهاد در راه خدا به مالها تان و به جانها تان و زبانها تان! بر شما باد به یکدیگر پیوستن و به هم بخشیدن. مبدا از هم روی برگردانید و پیوند هم را بگسلانید.

امر به معروف و نهی از منکر را و مگذارید که بدترین شما حکمرانی شما را بر دست گیرند! آنگاه دعا کنید و از شما نپذیرند.

پسران عبدالمطلب! نبینم در خون مسلمانان فرورفته‌اید - و دستها را بدان آلوده - و گوید امیر مؤمنان را کشته‌اند! بدانید جز کشنده من نباید کسی به خون من کشته شود. بنگرید! اگر من از این ضربت او مُردم، او را تنها یک ضربت بزنید و دست و پا و دیگر اندام او را مبرید که من از رسول خدا (ص) شنیدم می‌فرمود: «بپرهیزید از بریدن اندام مرده هر چند سگ دیوانه باشد.»

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

یوم العدل علی الظالم اشدُّ من یوم الجور علی المظلوم

روز داد بر ستمگر، سخت تر است از روز ستم بر ستمبر.

جناب آقای علیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

**شرکت کنندگان در انتخابات با انتخاب صحیح و دوراندیشانه
خود موجبات تحکیم کیان کانون را فراهم آورند.**

احکام معامله در قرآن

معصومه جلیلی*

*. کارشناس حقوق قضایی.

مقدمه:

قرآن کتابی است مبتنی بر دانش الهی که برای گسترش اندیشمندی و ایجاد عبرت در خردمندان به نحوی بیان می‌شود که شنونده یا خواننده آن را دنبال کند.

این کتاب آسمانی، گاه در بیان حوادث مهمی است که در زندگی بشری دارای نقش اساسی است و تحلیل و بررسی‌هایی که راجع به مسائل گوناگون در قرآن صورت گرفته است بر مبنای معیارهای الهی است که از جمله ویژگیهای قرآن است. مطالب قرآنی از یک جذابیت بیانی و سادگی و در عین حال عمیق برخوردار است و این روش تصویرگری، در مفاهیم قرآنی حتی اصول اعتقادی را به زیبایی در بر می‌گیرد.

قرآن برخوردار از جایگاه بسیار مؤثری در القاء مفاهیم و ایجاد زمینه جذب افکار و ارواح می‌باشد به همین دلیل است که حتی کسانی که مسلط بر زبان عربی نیستند به گونه‌ای خاص مجذوب صورت قرآن گشته و با آن ارتباط پیدا می‌کنند.

قرآن تمام نیازهای بشری را در چهار چوب شناخت و همچنین راجع به فروع احکام دین که تمام اصول و کلیات در آن آمده، پاسخ می‌دهد.

حال این پرسش ممکن است مطرح شود که آیا قرآن با علوم جدید بشری مطابقت و هماهنگی دارد؟ آیا در قرآن در رابطه با علوم بشری و علوم طبیعی چیزی آمده یا نیامده

است؟ در پاسخ به این پرسش می‌توان اظهار داشت:

اگر مقصود این باشد که در قرآن فرمول علمی مطرح شده باشد، هرگز. چون قرآن کتاب هدایت است و نه کتاب علمی. ورود به دایره نفوذ قرآن کلیدهایی دارد که اگر خداوند آنها را در اختیار انسان قرار دهد و انسان از آنها خوب استفاده کند به سرعت می‌تواند در این دایره مبارک - که دایره نفوذ قرآن، و زندگی در فضای لایتناهی آن است - وارد شود و از چشمه گوارای آن سیراب گردد.

برای درک عمیق آیات قرآن، دوراه مؤثر وجود دارد: یکی مربوط به کیفیت قرائت قرآن است و دیگری مربوط به کمیت قرائت آن. آنچه که در کیفیت قرائت قرآن لازم است این است که خواننده قرآن کاملاً در آن اندیشه کند و از آیات آن با شتاب نگذرد بلکه تمام قدرت فکری خود را به کار گیرد تا اعماق نامرئی آیات الهی برای او کشف شود و مفاهیم قرآن - هر چه قویتر - در روح او نقش پذیرد. کشف اعماق نامرئی آیات قرآن و نقش پذیری آنها در روح جز از راه دقت نظر و تأمل در قرآن به دست نمی‌آید و هر چه انسان در قرآن اندیشه بیشتر نماید مفاهیم قویتر از آن در روح او نقش می‌بندد. اما درباره کمیت قرائت قرآن، باید گفت قرائت آیات قرآن هر چه بیشتر تکرار شود اثر بهتری دارد، اصولاً قرآن هر چه بیشتر تکرار شود تأثیر بیشتری دارد، و هر بار انسان مطالبی از اعماق و آفاق قرآن کشف می‌کند که قبلاً کشف نکرده است.

قرآن کتاب عملی و راهنمای دستورات و احکام اسلامی مسلمانان است و نشر فرهنگ و الگوهای قرآنی نیازمند به کارگیری روشهای ویژه‌ای است.

قرآن کتابی است که برای هدایت و تکامل بشر نازل شده و به تصریح خود قرآن کتابی جاویدان می‌باشد که تا آخر دنیا نیازمند بهیهای انسان در آن پیش بینی شده است و بالطبع چنین کتابی دارای ابعاد زیادی نیز می‌باشد که هر چه در آن اندیشه بیشتری بشود مسائل تازه‌ای کشف می‌گردد. بنابراین قرآن در واقع کتاب هدایت است و علم را هم در استخدام خودش می‌گیرد.

همچنین در بیان مطالب اقتصادی، سیاسی، حقوقی و... نیز به طور کلی یک روش خاصی را دنبال می‌کند که با روش کتابهای علمی فرق داشته و به این معناست که کتابهای دیگر مطالبشان جمع‌آوری شده و جدول بندی شده می‌باشد، در حالی که قرآن مطالبش را طوری تنظیم می‌کند که هدایت بشری را نتیجه بگیرد.

گاهی قرآن یک مطلب را دو بار یا سه بار می‌فرماید و از هر بار یک نتیجه‌هدایتی می‌گیرد که بعضی‌ها تصور می‌کنند که تکراری است در حالی که قرآن از هر کدام یک نتیجه‌خاص گرفته است تا منجر به هدایت بشود.

در این مجال اندک، به آیات (۲۸۲) و (۲۸۳) سوره مبارکه بقره اشاره نموده‌ایم که در آن توصیه شده است که هر معامله‌ای ثبت شود، هیچ چیز اعم از رابطه‌دوستی، خانوادگی و مذهبی نباید ما را از این توصیه بی‌نیاز کند، چرا که هدف این است که از هرگونه اختلافی در بین مؤمنین جلوگیری به عمل آید و کارها با اصول و قوانین خاص خود به انجام برسند.

قرآن کریم در سوره مبارکه بقره در آیات (۲۸۲) و (۲۸۳) می‌فرماید:

«یا ایها الذین امنوا اذا تداینتم بدین الی اجل مسمی فاکتبوه ولیکتب بینکم کاتب بالعدل و لایاب کاتب ان یکتب کما علمه الله فلیکتب ولیملل الذی علیه الحق ولیتق الله ربه و لایبخس منه شیئا فان کان الذی علیه الحق سفیها او ضعیفا او لا یتستطیع ان یمل هو فلیمل ولیه بالعدل و استشهدوا شهیدین من رجالکم فان لم یكونا رجلین فرجل وامراتان ممن ترضون من الشهداء ان تضل احدهما فتذکر احدهما الاخری و لا یاب الشهداء اذا ما دعوا و لا تسئمو ان تکتبوه صغیرا او کبیرا الی اجله ذلکم اقسط عندالله و اقوم للشهادة و ادنی الّا ترتابوا الّا ان تكون تجارة حاضرة تدریونها بینکم فلیس علیکم جناح الّا تکتبوها و اشهدوا اذا تبایعتم و لا یضارّ کاتب و لا شهید و ان تفعلوا فانه فسوق بکم و اتقوا الله و یعلمکم الله و الله بکلّ شیء علیم. (۲۸۲) و ان کنتم علی سفر و لم تجدوا کاتبا فرهان مقبوضة فان امن بعضکم بعضا فلیؤد الذی

او تمن امانته وليتق الله ربه و لا تکتوما الشهادة و من یکتما فانه آثم قلبه و الله بما تعملون علیم. (۲۸۳)»

«شما ای کسانی که ایمان آورده‌اید هر گاه به یکدیگر وامی تا مدت معینی دادید آنرا بنویسید، نویسنده‌ای در بین شما آن را به درستی بنویسد، و هیچ نویسنده‌ای نباید از آنچه خدایش آموخته دریغ کند، پس حتماً بنویسید، و باید کسی که حق به عهده او است و بدهکار است، املاء کند، (نه طلبکار)، و باید که از خدا و پروردگارش بترسد، و چیزی کم نکند و اگر بدهکار سفیه یا دیوانه است، و نمی‌تواند بنویسد سرپرستش به درستی بنویسد، و دو گواه از مردان و آشنایان به گواهی بگیرید، و اگر به دو مرد دسترسی نبود، یک مرد و دو زن از گواهانی که خود شما دیانت و تقوایشان را می‌پسندید. تا اگر یکی از آن دو یادش رفت دیگری به یاد او بیاورد، و گواهان هر وقت به گواهی دعوت شدند نباید امتناع ورزند و از نوشتن وام چه به مدت اندک و چه بسیار، ملول نشوید، که این نزد خدا درست‌تر و برای گواهی دادن استوارتر، و برای تردید نکردن شما مناسب‌تر است، مگر آنکه معامله‌ای نقدی باشد، که ما بین خودتان انجام می‌دهید، پس در نوشتن آن حرجی بر شما نیست، و چون معامله‌ای کرده‌اید گواه بگیرید، و نباید نویسنده و گواه را زیان برسانید، و اگر رساندید، ضرری به خودتان است، از خدا بترسید خدا شما را تعلیم می‌دهد، که او به همه چیز دانا است. (۲۸۲) و اگر در سفر بودید و نویسنده‌ای نیافتید، باید گرویی گرفته شود، و اگر بعضی از شما بعضی دیگر را امین شمرد، امانت دار باید امانت او را بدهد، و از خدا و پروردگار خویش بترسد، و زنه‌ار! نباید گواهی را کتمان کنید و با اینکه دیده‌اید، بگویید: ندیده‌ام، که هر کس شهادت را کتمان کند دلش گنهکار است، و خدا به آنچه می‌کنید دانا است. (۲۸۳)»

این آیات از مفصل‌ترین آیات قرآن هستند که پس از آیات مربوط به تشویق انفاق و تحریم ربا آمده‌اند. در این آیات اصول احکام در خصوص تحکیم معاملات بیان شده است تا هر فرد مؤمنی شرایط و حدود آن را بشناسد و راه نفوذ ربا و سود مضاعف و

اختلافات بسته و راه روابط سالم اقتصادی و گردش عادلانه ثروت باز شود.

احکام آیه (۲۸۲) سوره مبارکه بقره با قید «بدین الی اجل مسمی» به جز معاملات نقدی، شامل هر معامله‌ای می‌شود که در آن تعهدی وجود داشته باشد مانند قرض مدت دار، نسیه، سلف، رهن، ضمان مالی، حواله، شرکت، مضاربه، ودیعه، عاریه، اجاره و... البته این را هم باید گفت که آیات (۲۸۲) و (۲۸۳) سوره مبارکه بقره با هم دلالت بر قریب بیست حکم از اصول احکام که در فوق به برخی از آنها اشاره گردید دارند و اخبار درباره این احکام حقوقی و متعلقات آن بسیار زیاد است، که در این مجال اندک نمی‌گنجد.

(۱) یا ایها الذین امنوا اذا تداینتم بدین الی اجل مسمی فاکتبوه: شما ای کسانی که ایمان آورده‌اید هرگاه به یکدیگر وامی تا مدت معینی دادید آن را بنویسید. کلمه «تداین» که مصدر «تداینتم» است به معنای قرض دادن و قرض گرفتن است. عبارت «بدین الی اجل مسمی» به جز معاملات نقدی، همان گونه که در بالا نیز بدان اشاره گردید شامل هر معامله‌ای می‌شود که در آن تعهدی وجود داشته باشد. کلمه «فاکتبوه» ظاهر این خطاب که به معنای «خود بنویسید» می‌باشد، مربوط به اشخاصی است که متعهد می‌شوند (مدیون).

(۲) ولیکتب بینکم کاتب بالعدل: نویسندہ‌ای در بین شما آن را به درستی و عدل بنویسد.

فعل امر «یکتب» نشان می‌دهد که نویسندہ‌ای باید به امر نوشتن مبادرت کند. از کلمه «کاتب بالعدل» معلوم می‌شود که نویسندہ سند باید عادل و عالم باشد مانند یک قاضی، زیرا نوشتن اسناد برای پیشگیری از اختلافات است و نوعی قضاوت به شمار می‌رود.

(۳) و لا یاب کاتب ان ینسئ الی الله: و هیچ نویسندہ‌ای نباید از آنچه خدایش به او آموخته دریغ کند.

عبارت نهی «و لا یاب کاتب»، «هیچ نویسندہ‌ای نباید دریغ از نوشتن کند» به همراه

دو عبارت «کاتب بالعدل» و «کما علمه الله» بر این امر دلالت دارند که نویسنده سند همراه با عدالت و علمش نبایستی از آنچه خدایش به او آموخته دریغ ورزد و از امر نوشتن و ثبت معاملات و اسناد امتناع نماید با توجه به این نکته می توان اظهار داشت که موضوعات فوق تأکید بر این دارد که انجام این گونه نیازهای عمومی بر هر که تخصص و بینشی دارد واجب کفایی است و نباید از آن سر باز زند.

(۴) فلیکتب ولیملل الذی علیه الحق ولیتق الله ربه و لا یبخس منه شیئاً: پس حتماً بنویسید، و باید کسی که حق به عهده او است و بدهکار است، املاء کند، (نه طلبکار)، و باید از خدا و پروردگارش بترسد، و چیزی کم نکند.

کلمه «املال» و کلمه «املاء» هر دو به معنای این است که شما بگوئید و دیگری بنویسد و کلمه «بخس» به معنای کم گذاشتن و حیف و میل کردن مال مردم است. فعل «ولیملل» بر این نکته تأکید می کند که کاتب نباید از خود چیزی بنویسد بلکه مدیون باید کلمه به کلمه دیکته کند و کاتب آن را ثبت نماید چون هر کلمه و تعبیری، سند و حجتی خواهد بود.

(۵) فان کان الذی علیه الحق سفیهاً او ضعيفاً او لا یتستیع ان یمل هو فلیملل ولیه بالعدل: و اگر بدهکار سفیه یا دیوانه است و نمی تواند بنویسد، سرپرستش به درستی و عدل دیکته کند.

در جمله «فان کان الذی علیه الحق سفیهاً» قرآن کریم می توانست به جای آن بفرماید: «فان کان سفیهاً»، چون ضمیر «کان» به «الذی علیه الحق» که در سابق آمده بود برمی گشت، و حاجت به تکرار آن نبود، و اگر آن را تکرار کرده برای این بوده که اشتباهی پیش نیاید، و کسی نپندارد که مرجع ضمیر، کلمه «کاتب» است، که آن نیز در سابق ذکر شده بود.

و ضمیر «هو» که در جمله «ان یمل هو» آشکارا آمده، با اینکه ممکن بود مستتر و در تقدیر (آینده) بیاید، یعنی بفرماید: «أن یمل» برای این است که ولی، سفیه و دیوانه و

بی‌سواد را با خود آنان در املاء شرکت دهد، چون این فرضیه با دو فرضیه قبلی فرق دارد، در آن دو فرض، بدهکار خودش مستقلاً مسؤول بود و اما در این صورت بدهکار با سرپرستش در عمل شریک است، پس گویا فرموده است: «هر قدر از عمل املاء را می‌تواند انجام بدهد، و آنچه را که نمی‌تواند بر ولی او است که انجام دهد.»

از آنچه ذکر شد دانسته می‌شود که در قوانین و مقررات ثبتی کنونی نیز هیچ سردفتر و یا مسؤول دفتری نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحو دیگری از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر این که معامله به وسیله قائم مقام قانونی آنان یعنی ولی یا قیم یا مدیر تصفیه امور آنان واقع شود و این مطلب در ماده (۵۷) قانون ثبت تصریح شده است.

(۶) و استشهدوا شهیدین من رجالکم فان لم یکونا رجلین فرجل و امرأتان ممن ترضون من الشهداء ان تضل احدیہما فتذکر احدیہما الاخری: دو گواه از مردان و آشنایان به گواهی بگیرید، و اگر به دو مرد دسترسی نبود، یک مرد و دو زن از گواهانی که خود شما دیانت و تقوایشان را می‌پسندید، تا اگر یکی از آن دو یادش رفت دیگری به یاد او بیاورد.

در عبارت «ان تضل احدیہما» کلمه «حذر = مبادا» در تقدیر (آینده) است و مستتر در عبارت می‌باشد. و معنایش این است که: «تا مبادا یکی از آن دو فراموش کند»، و در جمله «احدیہما الاخری»، دوباره کلمه «احدیہما» ذکر شده، و این بدان جهت است که معنای آن در دو مورد مختلف است: منظور از «احدیہما» اولی در عبارت «ان تضل احدیہما» یکی از آن دو نفر است، بدون تعیین، و منظور از «احدیہما» دومی در عبارت «احدیہما الاخری» یکی از آن دو نفر است بعد از فراموش کردن دیگری، و یا به عبارت دیگر آن کسی است که فراموش نکرده، پس معنای کلمه «احدیہما» در دو مورد مختلف است، و گرنه «احدیہما» دومی را در عبارت «احدیہما الاخری» ذکر نمی‌کرد و به ضمیر آن اکتفاء می‌نمود.

«استشهاد» درخواست شهادت و «شهید»، صفت مبالغه، به معنی شاهد بصیر و امین است که مورد شهادت را از هر جهت دریافته باشد و بتواند آن را بازگو کند. شهود نیز باید مورد رضایت طرفین از جهت ایمان و عدالت باشند. شهادت دو زن به جای یک مرد نیز برای آن است که زن با انگیزه‌های خاصی که دارد به ضبط این گونه امور و شهادت به آن کمتر دقت و توجه می‌نماید و نیز چون بازار معاملات بیشتر به دست مردان است زنان کمتر به آن دخالت و توجه دارند.

(۷) و لا یاب الشهداء اذا ما دعوا: و گواهان هر وقت به گواهی دعوت شدند نباید که امتناع ورزند.

(۸) و لا تسئموا ان تکتبوه صغیرا او کبیرا الی اجله ذلکم اقسط عندالله و اقوم للشهادة و ادنی الا ترتابوا: و از نوشتن وام چه به مدت اندک و چه بسیار، ملول نشوید که این نزد خدا درست‌تر و برای گواهی دادن استوارتر و برای تردید نکردن شما مناسب‌تر است.

کلمه «سأمة» که مصدر «تسأموا» است به معنای خسته شدن است و فعل نهی «لا تسئموا» تأکید و تعمیم بر امرهای ثبت و نوشتن است: «نباید برای نوشتن و ثبت کردن دیون و تعهدات خود احساس خستگی کنید چه اندک باشد یا بیش، ریز باشد یا درشت.» چه بسا مسائل ریز و یا کوچکی در معامله یا شرایط آن که به چشم نمی‌آید و مورد توجه واقع نمی‌شود و شخص نوشتن آن را خستگی آور و اتلاف وقت می‌پندارد، می‌تواند به عنوان منشأ اختلاف و کشمکشها و صرف مالها و زمانها و افزایش محاکم و اتلاف اموال شود.

کسی که از ثبت معاملات اندک خودداری می‌کند چه بسا از ثبت معاملات بیشتر و شرایط آن هم غافل می‌شود، بهتر است مردم برای ادای عادلانه حقوق و بستن راه بدبینی و اختلاف، قوانین و روشهایی را به کار برند.

(۹) الا ان تکون تجارة حاضرة تدیرونها بینکم فلیس علیکم جناح الا تکتبوها:

مگر آنکه معامله‌ای نقدی باشد، که ما بین خودتان انجام می‌دهید، پس در نوشتن آن حرجی بر شما نیست.

فعل نفی «جناح» در آیه فوق، بیانگر آن است که در معاملات نقدی نیز گاهی و چه بسا همیشه، ثبت آن بجا و مقدّم می‌باشد ولیکن چون در معامله نقدی کالاها، دین و ذمه‌ای در میان نیست تا منشأ تضييع حق در آینده و بروز اختلاف شود، بر ترک نوشتن و ثبت آن گناهی نیست.

(۱۰) و اشهدوا اذا تبايعتم: و چون معامله‌ای کردید گواه گیرید.

هنگام هر داد و ستد و یا معاملات پی در پی و یا با ارزش گواه آورید. در واقع هر داد و ستدی را آشکارا و در معرض مشاهده دیگران قرار دهید تا از فریب و حيله به دور باشد.

(۱۱) و لا يضارّ كاتب و لا شهيد و ان تفعلوا فانه فسوق بكم و اتقوا الله و يعلمكم الله و الله بكلّ شيء عليم: و نباید نویسنده و گواه را زیان برسانید، و اگر رسانید، ضرری به خودتان است، از خدا بترسید که خدا شما را تعلیم می‌دهد، که او به همه چیز دانا است. کلمه «مضاره» که مصدر «لا يضار» است به معنای ضرر زدن طرفینی است که هم در مورد دو نفر استعمال می‌شود، و هم در مورد جمعیت، و کلمه «فسوق» به معنای خارج شدن از اطاعت است و منظور از کلمه «واتقوا» این است که مسلمانان از خدا بترسند و اوامر و نواهی ذکر شده در این آیه را به کار ببندند، و اما عبارت «و يعلمكم الله و الله بكلّ شيء عليم» یعنی «خدا شما را تعلیم می‌دهد، که او بر همه چیز دانا است» کلامی است نو، که در مقام شده است، هم چنان که در آیه (۱۷۶) سوره مبارکه نساء در زمینه مسئله ارث می‌فرماید: «يستفتونك قل الله يفتيكم في الكلاله ان امروا هلک لیس له ولدوله اخت فلها نصف ما ترک و هو يرثها ان لم یکن لها ولد فان کانتا اثنتين فلهما الثلثان مما ترک و ان کانوا اخوة رجالاً و نساءً فللذکر مثل حظ الانثیین بین الله لکم ان تضلوا و الله بكلّ شيء عليم: ای پیغمبر از تو درباره کلاله (یعنی برادر و خواهر پدری و مادری) فتوی خواهند بگو خدا چنین فتوی می‌دهد که هرگاه کسی بمیرد فرزند نداشته و

او را خواهری باشد وی را نصف ترکه است و او نیز از خواهر ارث برد اگر خواهر را فرزند نباشد و اگر میت را دو خواهر باشد آنها را دو ثلث ترکه است و اگر میت را چندین برادر و خواهر است در این صورت ذکور دو برابر اناث ارث برند خدا احکام را (برای هدایت شما) بیان کند که مبادا گمراه شوید و خدا به همه مصالح خلق دانا است»

خداوند در این آیه می‌فرماید: «یبین الله لکم ان تضلوا: خداوند احکام را (برای هدایت شما) بیان کند که مبادا گمراه شوید» پس مراد از جمله مورد بحث، در آیه (۲۸۲) سوره مبارکه بقره، منت نهادن بر مردم در مقابل این نعمت است که شرایع دین و مسائل حلال و حرام را برای آنان بیان فرموده است.

و این که بعضی گفته‌اند: عبارت «واتقوا الله» و عبارت «یعلمکم الله» دلالت دارد بر این که تقوی سبب تعلیم الهی است، درست نیست، برای این که هر چند مطلب صحیح است، و به حکم کتاب و سنت، تقوا سبب تعلیم الهی است، اما آیه مورد بحث، در صدد بیان این جهت نیست، برای این که «واو عطفی» که بر سر عبارت «واتقوا الله» آمده، نمی‌گذارد آیه چنین دلالتی داشته باشد، علاوه بر اینکه این معنا با سیاق آیه و ارتباط ذیل آن با صدرش سازگار نیست.

مؤید گفتار ما این است که کلمه «الله» دو بار تکرار شده، و اگر عبارت مورد بحث، کلامی جدید نبود حاجت به تکرار کلمه «الله» نبود، بلکه سیاق و سبک کلام اقتضاء می‌کرد بفرماید: «واتقوا الله یعلمکم یعنی از خدا بترسید تا تعلیمتان دهد» پس می‌بینیم که اسم «الله» را دو بار آورده برای این که در دو کلام مستقل می‌باشد، و برای بار سوم نیز ذکر کرده تا علت را برساند، و بفهماند «خدا که شما را تعلیم می‌دهد به این جهت است که او به هر چیزی دانا است، و اگر او به هر چیزی دانا است، برای این است که «الله» است.

بنابراین در معاملات نباید به هیچ نویسنده‌ای و شاهدی زیان رسد. اگر کاری صورت گیرد که به نویسنده و یا شاهد زیان رسد و رنجیده شوند و یا این که کاتب و یا شاهد زیان

رسانند، این حدود و احکام تعطیل و منحرف می‌شود و مردم از آن خارج می‌شوند و به فسق در معاملات می‌گیرند. از خدا باید پروا کرد و حدود او را اجراء نمود تا زمینه فردی و اجتماعی برای تعلیمات خدایی، آماده شود و شما را تعلیم دهد.

سه حکم دیگر در انجام معاملات در آیه (۲۸۳) سوره مبارکه بقره است که می‌فرماید: «و ان کنتم علی سفر و لم تجدوا کاتباً فراهان مقبوضه فان امن بعضکم بعضاً فلیؤد الذی او تمن امانته ولیتق الله ربه و لاتکتبوا الشهاده و من یکتبها فانه آثم قلبه والله بما تعملون علیم.» (۲۸۳)

«و اگر در سفر بودید و نویسندہ‌ای نیافتید، باید گرویی گرفته شود، و اگر بعضی از شما بعضی دیگر را امین شمرد، امانتدار باید امانت او را بدهد، و از خدا و پروردگارش بترسد، و زنهار! نباید گواهی را کتمان کنید، و با این که دیده‌اید، بگوئید ندیده‌ام، که هر کس شهادت را کتمان کند دلش گنهکار است، و خدا به آنچه می‌کنید دانا است.» (۲۸۳)

(۱۲) و ان کنتم علی سفر و لم تجدوا کاتباً فراهان مقبوضه: و اگر در سفر بودید و نویسندہ‌ای نیافتید، باید گرویی گرفته شود.

کلمه «رہان» به معنای مالی است که به گرو گیرند، و به جای آن، کلمه «رهن» (به ضمه راء و ضمه‌ها) نیز قرائت شده که آن نیز به معنای مالی است که به گرو گیرند.

(۱۳) فان امن بعضکم بعضاً فلیؤد الذی او تمن امانته ولیتق الله ربه: و اگر بعضی از شما بعضی دیگر را امین شمرد، امانتدار باید امانت را به او بدهد و از پروردگار خویش بترسد.

باید امانت به وقت و کامل ادا شود تا هم رابطه و تعاون پایدار شود و هر حقی به صاحبش برسد و هم بدبینی و بداندیشی گسترش نیابد.

اگر حسن ظن و امانتداری و امانت‌پردازی پایه گرفت و تکامل یافت، می‌توانند از حدود و احکام ثبت و کتابت و شهادت، برتر آیند و آزاد شوند و پیوسته از انحراف و خیانت مصون و در دژ تقوی قرار گیرند.

(۱۴) و لا تکتبوا الشهادة و من یکتبها فانه آثم قلبه و الله بما تعملون علیم: و زنهرا! نباید گواهی را کتمان کنید و با این که دیده‌اید، بگوئید: ندیده‌ام، که هر کس شهادت را کتمان کند دلش گنهکار است و خدا به آنچه می‌کنید دانا است. (۲۸۳)

بنابراین قرآن کتاب هدایت و دستورالعمل زندگی بشر به سوی سعادت دنیا و آخرت است. قرآن کتابی است که برای همه عصرها و نسلها نازل شده و قابل استفاده برای عموم مردم است، باید به آن ایمان داشت و عمل کرد.

در این نوشتار سعی بر این گردید تا با بررسی آیاتی از قرآن، نور هدایتی برای کارهای خود در زندگی بیابیم تا همواره با آرامش و در جهت خدا حرکت کنیم.

به امید روزگاری که جامعه ما به طور تمام و کمال به سوی قرآن حرکت کند و بکوشد که قرآن را به عنوان یک کتاب زندگی، سرمشق سعادت خود قرار دهد.

فهرست منابع و مآخذ:

- ۱ - قرآن کریم آیات (۲۸۲) و (۲۸۳) سوره مبارکه بقره و آیه (۱۷۶) سوره مبارکه نساء.
- ۲ - جلد دوم تفسیر المیزان، اثر استاد فقیه آیت الله علامه طباطبایی رضوان الله تعالی علیه.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

اذا أرذَلَ اللهُ عبداً حَظَرَ عليه العلم

هرگاه خدا بنده‌ای را خوار دارد، او را از آموختن علم برکنار دارد.

جناب آقای عزیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

**امیدوارم کسانی برگزیده شوند که موجب اعتلای روزافزون
کانون و دفاتر اسناد رسمی نزد جامعه گردند.**

نحوه تنظیم سند صداق غیر منقول*

عباس سعیدی

*. این مقاله نخستین بار در شماره پنجم ماهنامه کانون به چاپ سپرده شد و به سبب پی‌گیری‌های خوانندگان ارجمند از برخی مقالات مندرج در آن ماهنامه و مقدور نبودن امکان چاپ مجدد آن، در این شماره مجدداً تقدیم علاقه‌مندان می‌گردد.

یکی از هدف‌های نشریه کانون سردفتران و دفتریاران، تلاش برای بالا بردن سطح دانش و آگاهی‌های سردفتران و دفتریاران و رفع مشکلات و موانع شغلی آنان و ایجاد عرف واحد در طرز اعمال قوانین و مقررات به ویژه ایجاد هماهنگی در تنظیم اسناد است. به لحاظ تنوع و گوناگونی اسناد و دامنه وسیع و حساس استفاده از آن‌ها در موقعیت کنونی جا دارد در هر شماره نمونه‌ای از اسناد در نشریه درج گردد تا اولاً به هدف‌های بیان شده جامعه عمل بیوشانیم و ثانیاً خواست همکاران سراسر کشور را اجابت کرده باشیم.

اصولاً شیوه‌ای که در تنظیم اسناد جاری است، حاصل اندیشه‌ها و تجارب گذشتگان و مبتنی بر شناخت و تحلیلاتی است که از اعلام اراده متعاقبین متبادر شده و به تحریر درآمده است. و اساسی ترین شکل آن بیان مفاهیم متعارف موضوع است با صور گوناگون و با درک معانی الفاظ که قانوناً محمول است بر معانی عرفیه آن. از آنجا که اغلب اسناد در نزد سردفتران استنباطی است، عرف و عادت و فن سند نویسی غالباً به صورت اخباری و تفصیلی است که هر روز تکرار می‌گردد، ولی برخی از اسناد فاقد توصیف استنباطی و عاری از هرگونه فرم بندی است. به این معنا که به همان نحو که هستند، تنظیم می‌گردند. برای مثال سند صداق غیر منقول از جمله اسنادی است که فارغ از توصیف و تفصیل است و در ماده ۴ آیین نامه «متحدالشکل شدن ثبت ازدواج و طلاق مصوب مرداد ۱۳۱۱

با اصلاحات بعدی» و بند ۱۵۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر مهر ماه ۱۳۶۵ تکالیف سران دفاتر رسمی و ازدواج در خصوص تنظیم آن معلوم و مشخص شده است تا منجر به تنظیم اسناد سلیقه‌ای و متعدد نگردد. متأسفانه در کتاب نمونه اسناد تألیف آقای حجتی اشرفی (ص ۴۱۷) نمونه نادرستی از این نوع سند ارائه گردیده که مخالف صریح با مقررات فوق الذکر است و نیاز به اصلاح و بازنگری دارد.

در این شماره نمونه‌ای از سند صدق غیر منقول را انتخاب کرده‌ایم. تا مورد استفاده همکاران محترم قرار گرفته باشد. کلیه عناوین و اسامی و شماره و تاریخ‌های مندرج در این مقاله غیر واقعی و به منظور فهم بهتر متن انتخاب شده‌اند.

(نوع سند؛ صدق غیر منقول)

(متن و مندرجات نکاحیه عیناً)؛ دفتر اسناد رسمی شماره ۶۱۰ حوزه ثبتی تهران - دفتر رسمی ثبت ازدواج شماره ۶۰۹. حوزه ثبت استان تهران. نشانی کامل دفترخانه: تهران، خیابان انقلاب، پلاک ۲۰، شماره ترتیب: ۱۱۱۱۱؛ تاریخ وقوع عقد: ۱۳۷۷/۳/۲؛ تاریخ ثبت: برابر است با تاریخ وقوع عقد.

مشخصات کامل زوجه^۱ - نام: دوشیزه زهره؛ نام خانوادگی: اسدی؛ شماره شناسنامه و تاریخ صدور: ۲۰۲ مورخ ۱۳۳۱/۱/۱؛ صادره از: بوشهر؛ نام پدر و مادر: نادر و سیکنه؛ تاریخ تولد: ۱۳۳۰/۱/۱؛ شماره مسلسل ۱۰۷۵۴۲ الف؛ تاریخ و شماره گواهی پزشکی و مرجع صدور: ۴۰۴ مورخ ۱۳۷۷/۲/۲ در مانگاه دکمه چی؛ شغل: خانه دار؛ دین و مذهب: مسلمان و شیعه اثنا عشری؛ تابعیت: ایرانی، ساکن: تهران، خیابان ملاصدرا، شیراز جنوبی، کوچه وحید، پلاک ۱۰، امضاء ولی زوجه.

مشخصات کامل زوج: نام: احمد، نام خانوادگی: برومند، شماره شناسنامه و تاریخ

۱. کلیه عناوین، اسامی، شماره و تاریخ‌های مندرج در این سند نمونه، غیر واقعی و جهت مثال مذکور شده است.

صدور: ۴۱۱ مورخ ۱۳۳۷/۲/۳؛ صادره از: شیراز، نام پدر و مادر: منوچهر و بتول، تاریخ تولد: ۱۳۲۲/۲/۱ - شماره مسلسل: ۶۰۲۳۵۶ الف تاریخ و شماره گواهی پزشکی و مرجع صدور: ۴۰۵ مورخ ۱۳۷۷/۲/۲ در مانگاه دکمه چی، شغل: بازرگان؛ دین و مذهب: اسلام و شیعه اثنا عشری، تابعیت: ایرانی؛ ساکن: تهران، نیاوران، خیابان شهید زینعلی، پلاک ۲۷. زوج همسر دیگری دارد یا خیر؟ ندارد. امضاء زوجین. نوع عقد: دائم است. صداق و امضای زوجین: یک جلد کلام الله مجید به عنوان تیمن و تبرک، هدیه آن یکصد هزار ریال است به انضمام پنج عدد سکه بهار آزادی و یک شاخه نبات مقوم به ارزش ده هزار ریال به انضمام یک جام آینه و یک زوج شمعدان به ارزش یک میلیون و پانصد هزار ریال بنا به اقرار زوجه و پدرش به مشارالیهها تسلیم گردید. به انضمام شش دانگ یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی ۱۹ فرعی ۳۵۲۶۱ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران با جمیع توابع شرعی و لواحق عرفیه آن بدون استثناء محدوده و مورد ثبت شماره ۵۶۰۱۲۰ صفحه ۳۰۲ جلد ۹۲۰ دفتر املاک که سند مالکیت آن به شماره چاپی ۴۵۶۲۵ در تاریخ ۶۷/۴/۲۰ به نام آقای منوچهر برومند (پدر داماد) ثبت و صادر گردیده است که به اظهار واقع در تهران، نیاوران، خیابان شهید سنایی، پلاک ۵۶، طبقه دوم است. مستندات در ستون ملاحظات قید گردیده.

سایر موارد از قبیل وکالت و یا سابقه ازدواج زوجه و غیره: ندارند. تذکر: سردفتر ازدواج مکلف است شرایط مذکور در این قباله را مورد به مورد به زوجین تفهیم و آن شرطی معتبر است که مورد توافق زوجین واقع و به امضاء آنها رسیده باشد.

شرایط ضمن عقد یا عقد خارج لازم: الف) ضمن عقد نکاح - زوجه شرط نمود هرگاه طلاق بنا به درخواست زوجه نباشد و طبق تشخیص دادگاه تقاضای طلاق ناشی از تخلف زن از وظایف همسری یا سوء اخلاق و رفتار وی نبوده زوج موظف است تا نصف دارایی موجود خود را که در ایام زناشوئی با او به دست آورده یا معادل آن را طبق نظر دادگاه بلاعوض به زوجه منتقل نماید. امضاء زوج - امضاء زوجه. ب) ضمن عقد نکاح زوج به خارج لازم

زوجه وکالت بلاعزل با حق توکیل غیر داد که در موارد مشروحه زیر با رجوع به دادگاه و اخذ مجوز از دادگاه پس از انتخاب نوع طلاق خود را مطلقه نماید و نیز به زوجه وکالت بلاعزل با حق توکیل غیر داد تا در صورت بذل از طرف او قبول نماید. امضاء زوج، امضاء زوجه.

مواردی که زن می تواند حسب مورد از دادگاه تقاضای صدور اجازه طلاق نماید به این شرح است: (۱) استتکاف شوهر از دادن نفقه زن به مدت ۶ ماه به هر عنوان و عدم امکان الزام او به تأدیه نفقه و همچنین در موردی که شوهر سایر حقوق واجبه زن را به مدت ۶ ماه وفا نکند و اجبار او به ایفا هم ممکن نباشد. امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۲) سوء رفتار و یا سوء معاشرت زوج به حدی باشد که ادامه زندگی را برای زوجه غیر قابل تحمل نماید، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۳) ابتلاء زوج به امراض صعب العلاج به نحوی که دوام زناشویی برای زوجه مخاطره آمیز باشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۴) جنون زوج در مواردی که فسخ نکاح شرعاً ممکن نباشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۵) عدم رعایت دستور دادگاه در مورد منع اشتغال زوج به شغلی که طبق نظر دادگاه صالح منافی با مصالح خانوادگی و حیثیت زوجه باشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۶) محکومیت شوهر به حکم قطعی به مجازات ۵ سال حبس یا بیش تر یا به جزای نقدی که بر اثر عجز از پرداخت منجر به ۵ سال بازداشت شود یا به حبس و جزای نقدی که مجموعاً منتهی به ۵ سال یا بیش تر بازداشت شود و حکم مجازات در حال اجراء باشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۷) ابتلاء زوج به هرگونه اعتیاد مضرّی که به تشخیص دادگاه به اساس زندگی خانوادگی خلل آورد و ادامه زندگی برای زوجه دشوار باشد، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۸) زوج زندگی خانوادگی را بدون عذر موجّه ترک کند. تشخیص ترک زندگی خانوادگی و تشخیص عذر موجه با دادگاه است و یا شش ماه متوالی بدون عذر موجه از نظر دادگاه غیبت نماید، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۹) محکومیت قطعی زوج در اثر ارتکاب جرم و اجراء هرگونه مجازات اعم از حد و تعزیر در اثر ارتکاب جرمی که مغایر با حیثیت خانوادگی و شئون زوجه باشد. تشخیص این که مجازات مغایر با حیثیت و شئون خانوادگی است با توجه به وضع و موقعیت زوجه و عرف و موازین دیگر با دادگاه است، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ (۱۰) در صورتی که پس از گذشت ۵ سال زوجه از شوهر خود به جهت عقیم بودن و یا عوارض جسمی دیگر زوج صاحب فرزند

نشود، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۱۱) در صورتی که زوج مفقود الاثر شود و ظرف ۶ ماه پس از مراجعه زوجه به دادگاه پیدا نشود، امضاء زوج، امضاء زوجه؛ ۱۲) زوج همسر دیگری بدون رضایت زوجه اختیار کند یا به تشخیص دادگاه نسبت به همسران خود اجرای عدالت ننماید، امضاء زوج، امضاء زوجه؛

سایر شرایط: ۱) ضمن عقد نکاح زوج موافقت نمود زوجه می تواند تا پایان تحصیلات دانشگاهی به تحصیلات خود ادامه دهد؛ ۲) زوج موافقت نمود حق مسکن با زوجه باشد.

شهود: ۱) نام: رضا؛ نام خانوادگی: نجاتی؛ شماره شناسنامه: ۵۶۷؛ صادره: قم؛ فرزند: عیسی؛ شغل: آزاد؛ ساکن: تهران، میدان چیدر، کوچه شهید خدای، پلاک ۴۰؛ امضاء ۲) نام: علی؛ نام خانوادگی: کمالی؛ شماره شناسنامه: ۲۵۶؛ صادره: رشت؛ فرزند: حسین؛ شغل: مهندس مکانیک؛ ساکن: تهران، خیابان دماوند، کوچه شهید کلامی، پلاک ۱۲؛ امضاء ۳) نام: حسین؛ نام خانوادگی: زارعی؛ شماره شناسنامه: ۱۲۰۱؛ صادره: تبریز؛ فرزند: محمد تقی؛ شغل: نجار؛ ساکن: تهران، خیابان پیروزی، کوچه شهید علمی، پلاک ۵۶؛ امضاء.

معرفین: ۱) نام: ابراهیم؛ نام خانوادگی: صمدی؛ شماره شناسنامه: ۲۵۷۰۱؛ صادره: قزوین؛ فرزند: اسماعیل؛ شغل: کارمند دارایی؛ ساکن: تهران، خیابان یوسف آباد، خیابان مستوفی، پلاک ۱۶۷؛ امضاء؛ ۲) نام: مهین؛ نام خانوادگی: پرهیزکار؛ شماره شناسنامه: ۱۲۴؛ صادره: تهران؛ فرزند امیر؛ شغل: خانه دار؛ ساکن: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز جنوبی، کوچه علمی، پلاک ۲؛ امضاء.

مشخصات کامل مجریان صیغه ازدواج: طرف ایجاب: به وسیله اینجانب مرتضی صفری سردفتر صیغه عقد جاری شد. طرف قبول: به وسیله اینجانب مرتضی صفری سردفتر صیغه عقد جاری شد. * (اگر طرف قبول شخص دیگری باشد: بوسیله آقای مجتبی رضوانی معروف دفترخانه جاری شد). در تاریخ ۱۳۷۷/۳/۲، عقد نکاح دائم به تفصیلی که در صفحات سابق مندرج است واقع شد. امضاء طرف ایجاب: مرتضی صفری، امضاء؛ امضاء طرف قبول: مرتضی صفری، امضاء. * (اگر طرف قبول کس

دیگری بود نام و نام خانوادگی او باید ذکر شود و بعد امضاء کند) اینجانبان زوج و زوجه با اطلاع کامل از مندرجات این سند آن را امضاء نمودیم و هر یک از شرایط مورد قبول نیز مستقلاً به امضاء رسیده است. محل امضاء زوج، محل امضاء زوجه. با احراز هویت زوجین به وسیله معرفی کلید مندرجات این سند با رعایت تمام مقررات و ضوابط قانونی و شرعی نزد اینجانب سردفتر ازدواج شماره ۶۰۹ تهران ثبت گردید و صحت آن مورد گواهی و تایید است. نام و نام خانوادگی سردفتر ازدواج مرتضی صفری؛ امضاء، محل مهر و امضاء سردفتر ازدواج، امضاء و مهر این سند که مطابق با ثبت ازدواج دفتر است بر حسب دستور ماده ۱۴ آیین نامه قانون ازدواج به زوجه مرقومه داده می شود. امضاء سردفتر: مرتضی صفری.

ملاحظات: گواهی دارایی $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$ از سر ممیزی شماره یک تهران و گواهی پایان کار $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$ و نوسازی به شماره $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$ تا آخر سال از شهرداری مربوطه و پاسخ استعلام شماره $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$ از ثبت منطقه مربوطه صادر شده است و مورد صداق در قید بازداشت و بند «ز» نمی باشد. حق الثبت طبق قبض شماره $\frac{۱۱۱۱۱}{۷۷/۱/۱۰}$ بر اساس قیمت منطقه بندی به بانک ملی شعبه... پرداخت شد و قبض حق التحریر شماره ۱۱۱۱۱ صادر و تسلیم شد. سریال اوراق مصرفی به شماره ۱۱۱۱۱ و ۱۱۱۱۲ می باشد. به تاریخ دوم خرداد ماه سال یک هزار و سیصد و هفتاد و هفت خورشیدی؛ محل امضاء متعاقدین. با احراز هویت متعاقدین تمام مراتب مسطور در این سند در نزد اینجانب واقع شد. به تاریخ متن سردفتر مفاد بخشنامه شماره ده هزار رعایت شد. ثبت با سند برابر است، امضاء متعاقدین.

یادآوری: در صورتی که صداق ملک غیر منقول باشد باید ملک مزبور مطابق مقررات در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. بعد از ثبت در دفتر اسناد رسمی شماره دفتر و تاریخ ثبت به وسیله سر دفتر و نماینده دفتر اسناد رسمی باید در این صفحه قید و امضاء شود. شماره ثبت دفتر اسناد رسمی ۱۱۱۱۱، شماره دفترخانه اسناد رسمی ۶۱۰ تهران. محل امضاء سردفتر اسناد رسمی، محل امضاء دفتریار دفترخانه.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

الولایاتُ مضامیر الرجال

حکمرانیهها، میدانهای مسابقت مردان است.

جناب آقای علیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

**انتخاب افراد شایسته، دلسوز و آگاه موجب زدودن برخی پندارهای
منفی از ذهن جامعه خواهد شد.**

**سیر مالکیت در ایران
و
چگونگی ثبت اسناد و املاک**

سید جلیل محمدی*

* دادستان دادسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران.

تخلف سردفتران و دفتریاران

۱ - هنگامی که شکایتی از طرف اشخاص یا ادارات و سازمانها از دفترخانه‌ای می‌شود، بازرسی سازمان ثبت یا ثبت کل استانها و یا بازرس واحدهای ثبتی در شهرستانها به موضوع رسیدگی نموده و چگونگی و جریان امر را با حضور سردفتر و دفتریار صورت مجلس و گزارش می‌نماید.

۲- موقع بازرسی کلی یا بازرسیهای اجمالی و یا موردی، اگر تخلف یا تخلفاتی به نظر بازرسان سازمان ثبت یا کانون سردفتران برسد با قید موضوع و شماره و تاریخ اسناد و نوع تخلف با حضور مسئولین دفترخانه صورت جلسه و نتیجه در اجرای ماده ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی برای بررسی و کارشناسی به اداره کل امور اسناد و سردفتران (در تهران) منعکس می‌شود.

اگر به نظر کارشناسان امور اسناد و سردفتران تخلفی احراز شد، موضوع طی نامه‌ای در تهران نزد دادستان دادسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران و دفتریاران و در استانها نزد جانشین دادستان برای پیگرد و صدور کیفر خواست علیه سردفتر و یا دفتریار متخلف ارسال می‌گردد^۱.

۱. ماده ۲۱ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴.

دادستان انتظامی یا جانشین وی چنانچه نقصی در پرونده ملاحظه نکرد و پرونده کامل بود کیفر خواست صادر می‌کند و گرنه با صدور قرار چگونگی و رفع نقص را از اداره کل امور اسناد و سردفتران پرسش و یا مدارک و مستندات لازم را مطالبه می‌نماید و پس از تکمیل پرونده کیفر خواست صادر می‌کند.^۱

کیفر خواست صادره به وسیله مأمور ابلاغ یا اجرای ثبت به سردفتر یا دفتریار ابلاغ می‌گردد.

الف - مدت پاسخ به کیفر خواست ده روز از تاریخ ابلاغ است. این مهلت به تقاضای متخلف و تصویب مدیر کل ثبت استان و در تهران با موافقت مدیر کل امور اسناد و سردفتران یکبار برای ده روز قابل تمدید می‌باشد.^۲

ب - سردفتر یا دفتریار در پاسخ کیفر خواست باید کلیه دلایل و مدارک و اسنادی را که حاکی از براءت خود می‌داند همراه لایحه دفاعیه به ثبت محل یا دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران تسلیم نماید.^۳

چنانچه ضمن رسیدگی مقدماتی در اداره کل امور اسناد و سردفتران، موضوع بزه تشخیص شود مراتب با تصریح جهات امر به مرجع صالح قضایی اعلام می‌شود. اگر مورد از جهت تخلف انتظامی باشد در دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران رسیدگی و متخلف به مجازاتهای انتظامی تعیین شده می‌رسد.^۴

یادآوری:

۱ - در صورت اعتراض به حکم دادگاه بدوی در مدت قانونی (ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ رأی) این اعتراض همراه پرونده برای رسیدگی به دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران که در تهران تشکیل می‌شود فرستاده می‌شود.

۲. ماده ۲۵ همان آئین نامه

۴. ماده ۲۶ همان آئین نامه

۱. ماده ۲۳ همان آئین نامه

۳. بند ۲ ماده ۲۵ همان آئین نامه.

۲ - ترتیب ابلاغ کیفرخواست و آرای صادره و سایر اختارات بر اساس مقررات آئین دادرسی مدنی می‌باشد.^۱

۳ - مدت شکایت (اعتراض) دادستان یا جانشین دادستان به کلیه احکام صادره از دادگاه بدوی ده‌روز از تاریخ ابلاغ است.^۲

دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران: محاکمه و رسیدگی به تخلفات سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران در دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران انجام می‌شود.

دادگاه بدوی و تجدیدنظر انتظامی مزبور هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علی‌البدل خواهد بود که بشرح زیر می‌باشد:

الف - دادگاه بدوی

- ۱ - یکی از رؤسای شعب دادگاه استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه.
- ۲ - یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
- ۳ - یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل و در صورت عدم تشکیل کانون در محل به انتخاب رئیس سازمان ثبت.

ب - دادگاه تجدید نظر

- ۱ - یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوانعالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه.
- ۲ - معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد.
- ۳ - یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون.^۳

۲. بند سه ماده ۲۷ همان

۱. ماده ۲۴ همان آئین نامه

۳. ماده ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۵۴

اعضای دادگاه بدوی و تجدید نظر باید حداقل ۱۵ سال و دادستان و دادیاران حداقل ده سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر عضو دادگاه محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا نیز نداشته باشد^۱.

مجازاتهای انتظامی

مجازاتهای پیش بینی شده در قانون بشرح زیر است:

- ۱- توبیخ با درج در پرونده.
- ۲- جریمه نقدی از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال.
- ۳- انفصال موقت از شغل سردفتری یا دفتریاری از سه ماه تا شش ماه.
- ۴- انفصال موقت از شش ماه تا دو سال.
- ۵- انفصال دائم^۲.

اهمّ جرایم و تخلفات: تخلفات ارتكابی سردفتران و دفتریاران ممکن است جنبه انتظامی یا جنبه عمومی (جزائی) و یا هر دو جنبه را داشته باشد.

۱- جرایمی که جنبه جزائی یا کیفری دارد:

اگر سردفتر یا دفتریار عمداً یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولاً- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثاً- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعاً- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

۱. ماده ۳۶ همان قانون

۲. ماده ۳۸ همان قانون

خامساً - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسائل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بپندارد.
سادساً - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.
سابعاً - سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.^۱
- هرگاه اعضا ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.^۲

- هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید بمجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.^۳

- هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.^۴

- در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می شوند موافق مقررات قوانین جزائی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد.^۵

۲ - تخلفاتی که جنبه انتظامی دارد و در صورتی که سردفتر یا دفتریار مرتکب شود به عنوان متخلف تحت پیگرد انتظامی قرار خواهد گرفت بدین قرار است:

الف - (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷) تخلفات ذیل موجب توبیخ کتبی با درج در پرونده

است:

۱ - تأخیر در پرداخت وجوه عمومی در صورتی که زائد بر یک هفته نباشد. در صورت

۱. ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

۲. ماده ۱۰۱ همان قانون.

۳. ماده ۱۰۲ همان قانون.

۴. ماده ۱۰۳ همان قانون.

۵. ماده ۱۰۴ همان قانون.

تأخیر زائد بر یک هفته به مجازات مقرر در بند ب و در صورت تأخیر زائد بر ۱۵ روز متخلف به مجازات مقرر در بند ج این ماده محکوم خواهد شد.

۲- تأخیر در ارسال آمار به مراجع مربوطه و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.

۳- عدم رعایت حضور در دفترخانه در ساعات مقرر و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.

۴- اهمال در نظارت بر امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

۵- تمرّد دفتریار از انجام دستور قانونی سردفتر برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

۶- رفتار خارج از نزاکت با همکاران یا ارباب رجوع برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

ب- (اصلاحی ۶/۵/۶۱) تخلفات ذیل موجب جریمه از یکصد هزار ریال تا یک میلیون

ریال است:

۱- غیبت غیر مجاز یا غیر موجه تا مدت سه روز و بیش از آن به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

۲- تأخیر در ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم نامه و اطلاع نامه نکاح و طلاق به اداره ثبت احوال.

۳- خودداری غیر موجه از صدور اجرائیه و یا صدور اجرائیه به صورت ناقص به نحوی که موجب تأخیر در کار شود.

۴- عدم رعایت مواد مربوط به تشکیلات دفترخانه.

۵- قصور در تبدیل قبوض سپرده و حواله آن به صندوق ثبت.

- ۶- امتناع از ثبت واقعه از دواج و طلاق و ثبت سند هر چند دلیل امتناع کتباً به متقاضی اعلام شده باشد ولی موضوع از مسائل نظری نبوده واقعاً باید سند تنظیم می‌شده.
- ۷- خودداری از تسلیم رونوشت و مدارک به اشخاصی که حق دریافت آنها را دارند و یا تسلیم آنها به اشخاصی که حق دریافت آنها را ندارند.

ج - تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه است:

- ۱- کسر پرداختی در صورتی که با توجه به موازین آن عرفاً اشتباه محاسبه تلقی نشود.
- ۲- بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی.
- ۳- ثبت سند در خارج از حوزه مقرر برای دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق.
- ۴- امتناع از ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم نامه.
- ۵- امتناع از ارسال آمار.
- ۶- تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت در صورت احراز سوء نیت.
- ۷- ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردی که تکلیف به استعلام دارد.
- ۸- تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعملها.
- ۹- امتناع از معرفی دفتریار مورد قبول سازمان ثبت ظرف مدت معقولی که ثبت محل تعیین می‌نماید.
- ۱۰- عدم قید حقوق دولتی و حق التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی.
- ۱۱- تمرد از اجرای دستورات صادره و خودداری از قبول کفالت دفاتر دیگر در مواردی که از طرف ثبت محل تکلیف می‌شود.

د - تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از شش ماه تا دو سال است:

- ۱- امتناع از پرداخت وجوه عمومی با صدور اخطار لازم و دادن مهلت معقول و سیله

واحد ثبتی یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۲ - امتناع از ثبت سند در صورتیکه کتباً دلیل امتناع را به متقاضی تسلیم نکند و یا نوشته فاقد دلیل باشد.

۳ - تنظیم سند بر خلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعملها بیش از یکبار.

۴ - عدم قید حقوق دولتی و حق التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی در صورت تکرار.

۵ - دخالت مستقیم یا غیر مستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بنده این ماده محکوم خواهد شد.

۶ - عدم مخالفت کفیل دفترخانه از دخالت مستقیم یا غیر مستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به سازمان ثبت اسناد و ثبت محل برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بنده این ماده محکوم خواهد شد.

ه- تخلفات ذیل موجب انفصال دائم می‌شود:

۱ - قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.

تبصره - در صورت تخلف رضای ذینفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف، دادگاه می‌تواند کیفر او را برحسب اهمیت موضوع به یکی از دو نوع انفصال موقت یا دائم تنزل دهد.

۲ - گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است^۱.

۳ - بدهی مالیاتی: علاوه بر موارد مذکور، هرگاه به موجب قوانین و مقررات مالیاتی به سبب سند معاملاتی که در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شود صاحبان دفاتر به تکالیفی که به عهده آنان گذارده شده است عمل نمایند، به وسیله دادستان انتظامی

۱. ماده ۲۹ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی.

مالیاتی تعقیب خواهند شد. محاکمه و مجازات سردفتر متخلف در دادگاههای بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران به عمل خواهد آمد و تابع قوانین و مقررات مربوطه می باشد.

دادستان انتظامی مالیاتی، کیفر خواست لازم تنظیم و برای اقدامات بعدی، نسبت به سردفتران تهران به دادرسی انتظامی سردفتران و دفتریاران (در مرکز) و درخصوص سردفتران شهرستانها نزد دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران مستقر در اداره کل ثبت استانها ارسال می دارد^۱.

علاوه بر سه مورد یاد شده، برابر ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران هرگاه رئیس قوه قضائیه یا رئیس سازمان ثبت از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند می تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد چنانچه در نتیجه رسیدگی عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد، دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد.

مطابق تبصره ذیل ماده مذکور، رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اگر رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتریاری را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص داد بدون مراجعه به محکمه انتظامی می تواند تا شش ماه دستور انفصال صادر نماید.

همچنین برابر ماده ۴۳ قانون دفاتر اسناد رسمی اگر رئیس قوه قضائیه یا رئیس سازمان ثبت پس از شروع به تعقیب سردفتر یا دفتریار، تشخیص دهد تصدی سردفتر یا دفتریار منافی با شئون آنان یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد، می تواند تعلیق آنها را از دادگاه تجدید نظر انتظامی بخواهد. دادگاه باید به این مورد فوراً رسیدگی کند و با در نظر گرفتن علل و سوابق امر در صورت اقتضاء حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید. این حکم غیر قابل شکایت است.

۱. ماده ۲۶۸ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶.

تذکرات:

- ۱- وجوه حاصل از جرائم نقدی به حساب خزانه داری کل واریز می‌گردد.
- ۲- هر سردفتر یا دفتریاری که دو مرتبه سابقه محکومیت از درجه سه به بالا داشته باشد در صورتی که ظرف سه سال پس از قطعیت حکم سابق مرتکب تخلف دیگری شود دادگاه می‌تواند مجازات او را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.
- ۳- هنگامی که در اثر انفصال موقت یا تعلیق سردفتر، دفتر خانه به وسیله کفیل اداره می‌شود درآمد دفترخانه پس از کسر هزینه بین سردفتر معلق یا منفصل و کفیل بالسویه تقسیم خواهد شد.^۱
- ۴- برابر ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران دو سال از تاریخ وقوع تخلف می‌باشد.
- ۵- صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار منفصل موکول به تصفیه حساب بدهی‌های مسلم ناشی از شغل او است.^۲
- ۶- برابر ماده ۲۲ قانون دفاتر چنانچه سردفتر یا دفتریاری در حین انجام وظیفه مرتکب تخلفاتی بشود که در اثر آن سندی از اعتبار بیفتد یا ضرر و خسارتی متوجه اشخاص شود علاوه بر مجازاتهای مقرر باید از عهده خسارت وارده برآید. دعاوی مربوط به خسارت ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.
- ۷- همانطوری که قبلاً شرح داده شد نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی به وسیله بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا کانون سردفتران یا هیأت‌های مخصوصی که از طرف وزارت دادگستری یا سازمان بازرسی کل کشور تعیین می‌شوند یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی به عمل خواهد آمد. سایر مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر داشته باشند مراجعه آنها باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت باشد.^۳

۲. ماده ۴۹ قانون دفاتر اسناد رسمی

۱. ماده ۴۷ قانون دفاتر اسناد رسمی

۳. ماده ۷۳ همان قانون

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

قلیلٌ تدوم علیه أرجیٰ من کثیرٍ مملولٍ منه

اندکی که با آن بپایی به از بسیاری که از آن دلگیر آیی

جناب آقای علیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

**حضور پر شور و آگاهانه سران دفاتر و دفتریاران در انتخابات
کانون، نشانه علاقه مندی به اعتلای صنفی و تلاشهای صورت گرفته
در این راه است.**

نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی (۶)

محمد علی اختری*

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۲۲ تهران و عضو کمیسیون وحدت رویه.

فقیهان ایرانی یا ایرانی نژاد در صدر اسلام

در بخش‌های پیشین این گفتار شرح حال گروهی از اصحاب گرامی حضرت رسول (ص) که ایرانی بوده‌اند و در عهد صحابه از پایه گذاران و نقش آفرینان در پیدایش دانش دین (فقه) می‌باشند یاد گردید. اکنون می‌پردازیم به شرح حال کسانی از ایرانیان که بعد از عهد حضرت پیامبر (ص) و صحابه آن حضرت در دوران تابعین در این رشته از دانش اسلامی شایان ذکر هستند.

۱ - سلیمان بن یسار: ابو ایوب یا ابو عبدالله یا ابو عبدالرحمان سلیمان بن یسار آزاد کرده میمونه دختر حارث یکی از زنان پیامبر بود. تاریخ وفات او را سال ۹۴ هجری نوشته‌اند، در برخی از منابع ۹۷ یا ۱۰۰ هجری هم آمده، که در زمان خود اعلم فقه‌های مقیم مدینه بوده است. پارسائی و عفاف و زیبایی صورت او مورد اجماع همگان است.^۱ شهید مرتضی مطهری او را از موالی و احتمالاً ایرانی شمرده است^۲ و در شرح حال او گفته شده که سلیمان بن یسار از مدینه با رفیقی بیرون رفت تا به شهرکی رسیدند و در آنجا فرود آمدند رفیق سلیمان برای خرید به بازار شهر رفت و سلیمان به تنهایی در خیمه نشست بود که زنی عرب از فراز کوه او را در خیمه بدید و شیفته جمال او شده از کوه فرود آمد و نزد سلیمان شد و خود را بر او عرضه داشت و از او درخواست وصال نمود که سلیمان از این حرکت بسیار ناراحت شد و سر خود را در میان دو آستین گرفت و آواز گریه‌اش بلند

۱. ادوار فقه جلد ۳ ص ۳۴۷

۲. خدمات متقابل اسلام و ایران ص ۵۰۶.

شد و به آن زن گفت ترا ابلیس نزد من فرستاده است و هم چنان بگریه خود ادامه داد تا آن زن نومید شده و از نزد سلیمان بیرون شد و به خیمه خود بازگشت.^۱

۲ - **طاووس یمانی یا طاووس بن کیسان:** او یکی از بزرگان تابعین است از ابن عباس و ابن هریره استماع حدیث کرده و مجاهد و عمرو بن دینار از او روایت کرده اند وی فقیهی جلیل القدر بود - فوت او را در سال ۱۰۴ یا ۱۰۶ هجری گفته اند. چون عمر دینار بن عبدالعزیز به خلافت رسید طاووس نامه ای بدین مضمون به او نوشت: اگر خواهی دانش تو همگی و تمامی اش خیر باشد مردمان خیر و اهل خیر بر کارها بگمار. چون عمر نامه را بخواند گفت اگر پند است همین اندرز مرا بسنده باشد. طاووس زمانی که زیارت خانه خدا رفت بدیار باقی شتافت و هشام بن عبدالملک بر او نماز گزارد. نوشته اند در زمان وفات او چنان مردم بر جنازه او گرد آمدند که بردن جنازه ممکن نشد لذا امیر مکه دستور داد تا عده ای مامور پراکندن مردم شدند عبدالله پسر امام حسن مجتبی (ع) از کسانی بود که تابوت او را بر دوش گرفت از طاووس نقل است که شبی در کنار حجرالاسود مشغول راز و نیاز بود می بیند که حضرت امام زین العابدین (ع) دعائی را تلاوت می کند طاووس گوش فرا داده و دعای حضرت را بخاطر می سپارد که آن حضرت میفرمودند «عبدک بفنائک و سائلک بفنائک و مسکینک بفنائک» سپس طاووس نقل می کند که هر جا مرا مشکل پیش می آمد آن دعا را میخواندم فرج حاصل میشد. هم او گوید با گروهی از زهاد در موضعی از مکه بودیم و با الحاح از خدا خواستار باران بودیم تا اینکه علی بن الحسین (امام زین العابدین) بر ما گذر فرمود و سؤال کرد در اینجا چه میکنید عرض کردیم مشغول دعا برای نزول باران هستیم ولی دعای ما مقرون به اجابت نمی شود امام علیه السلام روی بر خاک نهاد و شروع به گریه کرد و فرمود «استلک اللهم بحبی لک آن تنزل علینا الغیث» هنوز آن امام سر از خاک برنداشته بودند که باران مکه را سیراب کرد. زید بن عمرو از طاووس نقل می کند که نزد حجاج بودیم که عربی وارد شد از اهالی یمن. حجاج از عرب پرسید محمد بن یوسف حاکم یمن را چگونه یافتی، گفت: مردی ظالم نسبت به مردم و نافرمان نسبت به آفریدگار، حجاج که برادرش محمد بن یوسف حاکم یمن بود بر

آن عرب خشم گرفت ولی سکوت کرد و بر عرب گفت میدانستی که محمد برادر من است و باز هم از او بدگفتی، عرب گفت، مرتبه من نزد خدا ارجمندتر از مقام برادرت نزد تو است و تو انتظار داری در محضر خدا و در حرم او راست نگویم، اعرابی در این هنگام بدون اجازه از مجلس حجاج بیرون شد و خود را در میان جمعیت پنهان ساخت. نوشته‌اند طاووس از ابناء الاحرار یمن است شرح حال او را در عقدالفرید ج ۲ ص ۱۰ - ۹ و الکنی و الاسماء تألیف دولابی و عیون الاخبار و تاریخ‌گزیده ص ۷۵۸ - ۷۴۸ می‌توان خواند^۱ سلیمان بن عبدالملک هنگامی که برای اقامه حج به مکه رفته بود روزی حاجب او بیرون آمده، گفت امیرالمومنین فقیه‌ی را می‌خواهد که آن فقیه نزد وی برود و او را مناسک حج بیاموزد، برحسب تصادف طاووس از آنجا می‌گذشت، پس مردم او را به حاجب نشان دادند حاجب او را نزد سلیمان برد، و نیز نوشته‌اند که طاووس پنجاه تن از صحابه را درک کرده است، زکریا قزوینی صاحب کتاب آثار البلاد و اخبار العباد ذیل بحث از یمن و یمنیان چنین گفته: عبدالرحمان طاووس بن کیسان از اعلم مردم بر حلال و حرام بود. و از نسل او هم اکنون (زمان تألیف کتاب آثار البلاد) در قزوین وجود دارند که اهل علم و از مشایخ قزوین هستند و او (طاووس) از سوی مادر از نیاکان من است.^۲

۳- سلیمان بن مهران معروف به اعمش اصلاً اهل دماوند است ولی در کوفه تولد یافت و در همانجا مسکن گزید. با وجودی که سلیمان شیعه است ولی علمای تسنن نیز او را ستوده‌اند، او به لطیفه‌گوئی معروف است، درگذشت او حدود ۱۵۰ هجری است سلیمان بن مهران علاوه بر اینکه فقیه بود از مفسران معروف قرآن هم می‌باشد.^۳

۴- امام ابوحنیفه: نام و نام پدر و نیاکان او را مرحوم استاد سعید نفیسی چنین نوشته است: نعمان بن ثابت بن نیک بخت بن هرمز بن شاد بخت بن شاه میر بن کنارنگ بن قباد بن فیروز که کنارنگ را برادر انوشیروان پادشاه ساسانی دانسته‌اند.^۴

۱. لغت نامه دهخدا، جلد ۱۰ ص ۱۵۲۸۲ - ۱۵۲۸۱

۲. ادوار فقه، جلد ۳ - ص ۴۳۰ تا ۴۴۳ و معارف و معاریف، سید مصطفی حسینی دشتی، جلد ۷،

ص ۵۱ - ۵۲ ۳. خدمات متقابل اسلام و ایران، ص ۴۵۶

۴. تاریخ اجتماعی ایران از انقراض ساسانیان تا انقراض امویان، ص ۲۰۳.

اما در دیگر مراجع از جمله لغت نامه دهخدا نام او را نعمان بن ثابت بن ذوطی^۱ بن ماه یا نعمان بن ثابت بن مرزبان یا طاووس بن هرمز آورده‌اند وی در شهر کوفه به سال ۸۰ هجری قمری تولد یافته، در جوانی پیشه او خرازی بود. جدش از اهالی کابل بوده است، ابوحنیفه از جمله تابعین است و پسرش حماد مکنی به ابو اسماعیل و نوه هایش (پسران حماد) ابوحيان و اسماعیل و عثمان همگی از فقهاء نامدار بوده‌اند، اسماعیل پسر ابو حنیفه از طرف مامون فرمان قضاوت شهر بصره را داشت. ابوحنیفه در سال ۱۵۰ هجری در سن ۷۰ سالگی در همان کوفه درگذشت و او را در آرامگاه خیزران دفن کردند. او چهار نفر از صحابه پیغمبر را درک کرد و از آنان اخذروایت نمود، انس بن مالک، عبدالله بن ابی اوفی، سهل بن سعید ساعدی و ابوطفیل عامر بن واثله شرف الملک مستوفی ملک شاه سلجوقی بر سر تربت او قبه‌ای ساخت و در کنار آن مدرسه‌ای بنا نمود که به مدرسه اعظمیه معروف شد، در زمان منصور خلیفه عباسی تولیت قضاء را به ابوحنیفه عرضه کردند ولی نپذیرفت گویند هنگامی که نزد خلیفه شد، خلیفه از او پرسید چرا منصب قضاوت را نمی‌پذیری؟، ابوحنیفه گفت من مردی غیر عرب هستم و عرب قضاوت مرا قبول نمی‌کند، خلیفه گفت این منصب قضاوت به علم تو بستگی دارد نه به نسب تو، ابوحنیفه گفت من شایستگی آنرا ندارم، خلیفه گفت راست نمی‌گویی! ابوحنیفه گفت اگر حرف مرا می‌پذیری که شایستگی ندارم فیها المراد، اگر حرف مرا نمی‌پذیری، پس من دروغگو هستم و خلیفه را روا نیست که دروغگوئی را بر مسند قضاوت نشانند و اختیار مسلمین را به او بدهد. باز هم خلیفه نپذیرفت و او را به زندان فرستاد و هم در زندان بود که درگذشت. گویند ثابت پدر نعمان (ابوحنیفه) از شهر ری به خدمت علی (ع) رسید و حضرت در حق خانواده او دعا کرد و هم گفته شده نعمان بن مرزبان پدر ثابت و جد ابوحنیفه در روز جشن مهرگان برای حضرت علی (ع) پالوده هدیه برده است، پیروان ابوحنیفه را اهل رأی یا اصحاب رأی و اصحاب قیاس یا عراقیون و حنفیان نامیده‌اند در کتابها آمده که ابوحنیفه خواندن نماز را به فارسی روا می‌دانسته است.^۲ ابوحنیفه علم

۱. ذوطی یا ذوتی درجه‌ای از درجات موبدان زرتشتی است؛ کسی که مراسم نیایش را در آتشکده انجام می‌دهد.

۲. لغت نامه دهخدا، جلد اول ص ۶۲۱ تا ۶۲۶ و فقه هزار و چهار صد ساله اسلامی به زبان فارسی

کلام و فقه را مطابق مکتب کوفیان فرا گرفت و زندگی علمی خود را با فعالیت اقتصادی و خرید و فروش منسوجات (خرازی)^۱ توأم کرد به این ترتیب رأی و منطق خود را با قضایا و مشکلات عملی هماهنگ ساخت و از راه قیاس و استحسان مذهب اهل رأی را قدرت و استحکام بخشید، او می‌گفت هر آنچه را که در کتاب خدا و سنت پیامبر (ص) نباشد به گفتار صحابه می‌نگرم و اگر در گفتار صحابه هم چیزی نیابم، اجتهاد می‌کنم وی در پذیرفتن حدیث بسیار سخت گیر بود و جز اندکی از احادیث را که صحتش نزد او به ثبوت رسیده بود حدیثی را نمی‌پذیرفت. از شاگردان بنام او از ابو یوسف و امام محمد را می‌توان یاد کرد ابو یوسف مؤلف کتاب «الخراج» و در زمان مامون قاضی القضاة بود، مذهب حنفی از سایر مذاهب اهل سنت ریشه دارتر و تألیفات درباره آن بیشتر است و هم‌اکنون مذهب کشورهای مجزا شده از امپراتوری عثمانی مانند مصر، سوریه، لبنان حنفی است. در ترکیه امروز شبه جزیره بالکان، قفقاز، افغانستان و پاکستان هم حنفی‌ها بر سایر مذاهب فزونی دارند.^۲ ابن ندیم و راق می‌نویسد ابو حنیفه در سال ۱۵۰ هجری فوت شد و هفتاد سال سن داشت و در طرف شرقی گورستان خیزران در عسکر المهدی به خاک سپرده شد و حسن بن عماره بر وی نماز گذارد. تألیفات ابو حنیفه عبارتند از:

فقه الاکبر، رساله امی البستی، کتاب العالم و المعلم و کتاب ردّ علی القدریه و هم اوست که علم را در خشکی و در میانه شرق و غرب و دور و نزدیک جمع آوری نموده است، رضی الله عنه.^۳ شهید مطهری درباره ابو حنیفه می‌نویسد: ابو حنیفه نعمان بن ثابت یا نعمان بن ثابت بن نعمان بن مرزبان یک ایرانی است که امام اعظم اهل سنت به شمار می‌رود و در جامعه تسنن بعد از پیامبر اکرم و خلفای راشدین و حسنین (ع) هیچ کس به اندازه ابو حنیفه محترم نیست پیروانش در ایران بسیارند و اما در بیرون از ایران - بیش از صد میلیون پیرو دارد.^۴

مرحوم شهابی خراسانی در خصوص مذهب حنفی مرقوم فرموده‌اند: قدیمی‌ترین

تالیف محمد تقی دانش پژوه، ص ۴۳

۱. خراز یعنی پوستین دوز یا بافنده پاچه‌های ابریشمی

۲. تاریخ اجتماعی ایران، جلد ۴، ص ۱۰۷۰ تا ۱۰۷۱

۳. ابن ندیم، الفهرست، ص ۳۷۳ تا ۳۷۵. ۴. خدمات متقابل اسلام و ایران، ص ۵۰۷

مذاهب چهارگانه اهل تسنن مذهب حنفی است، این مذهب را امام اعظم ابو حنیفه نعمان کوفی رضی اله عنه که به قول اصح در سال ۸۰ هجری به دنیا آمده و در سال ۱۵۰ هجری وفات یافته بنیاد نهاده است. این مذهب در موطن امام اعظم یعنی کوفه بوجود آمده آنگاه به دیگر بلاد عراق سرایت کرده است، اصحاب این مذهب را به واسطه این که حدیث کمتر می دانسته، کمتر بکار می بسته و بیشتر بر قیاس استناد می کرده و در قیاس مهارت یافته اند به نام اهل رأی می خوانده اند بگواهی مالک و شافعی ابو حنیفه را در فقه مقامی است والا که دیگری به آن مقام نرسیده است.^۱ خطیب بغدادی در تاریخ خود جلد ۱۳ ترجمه حال ابو حنیفه را تحت ۱۵ عنوان آورده: ۱ - نام و نسب ابو حنیفه ۲ - ذکر خواستن ابن هیبره تصدی قضا را از ابو حنیفه به بغداد و امتناع ایشان از آن ۳ - آمدن ابو حنیفه و مرگش در آنجا ۴ - صفت ابو حنیفه و ذکر سال ولادتش ۵ - ذکر خبر شروع ابو حنیفه به نظر در علم ۶ - مناقب ابو حنیفه ۷ - گفته های اشخاص درباره فقاہت ابو حنیفه ۸ - سخنان درباره عبادت و ورع ابو حنیفه ۹ - اقوال در جود و سخاوت و حسن عهد ابو حنیفه ۱۰ - آنچه درباره وفور عقل و فطانت و تلاف او گفته شده ۱۱ - آنچه درباره ایمان ابو حنیفه گفته شده ۱۲ - روایاتی که درباره مخلوق بودن قرآن از ابو حنیفه حکایت شده ۱۳ - رأی ابو حنیفه درباره خروج بر سلطان ۱۴ - اقوال و افعال شنیع و ناستوده که از ابو حنیفه حکایت شده ۱۵ - آنچه علماء در نکوهش و ذم رأی ابو حنیفه و در تحذیر او گفته اند. از جمله در عنوان چهارم آورده است، ابو حنیفه خوش رو، خوش جامه، خوشبو، خوش محضر و باکرم بود. و با برادران و یاران به مواسات رفتار می کرده، مردی چهار شانه و میانه اندام، گفتارش از همه بهتر و آهنگش از همه شیرین تر و به خواست خود از همه آگاهتر بوده است، عمر بن حماد نوه ابو حنیفه در وصف نیای خود گفته است: همانا او بلند بالا، گندمگون، خوش هیبت، خوش لباس بود و عطر بسیار به کار می برد چنان که هنگامی که از خانه بیرون می آمد پیش از این که دیده شود از بوی خوشی که می داشت شناخته می شد ۱۴ - ابو حنیفه اهل تجارت بود و در حالی که تجارت می کرد به کسب علم راغب شد ابتدا به علم کلام رو آورد و در آن تبحری بسزا یافت و سپس به فقه گرائید.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

احسنوا فی عقبِ غیرِکمُ تحفظوا فی عقبِکم

به باز ماندگان دیگران نیکی کنید تا بر باز ماندگان شما رحمت آرند.

جناب آقای علیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

**ان شاء الله برگزیدگان انتخابات باپی گیری تلاشهای پیشین، موجب
شناساندن جایگاه حقیقی «کاتبان عادل» به جامعه خواهند شد.**

بررسی تطبیقی دفاع جنون
در
انگلستان، کانادا، ایالات متحده و فرانسه

مهرداد رایجیان اصلی*

*. دانشجوی دوره دکترای حقوق جزا و جرم‌شناسی دانشگاه شهید بهشتی.

جنون که در حقوق کیفری ایران، به عنوان یکی از عوامل رافع مسئولیت کیفری شناخته شده است، در نظام کامن لا^۱، زیر عنوان (معذوریتها) معاذیر یا^۲ (دفاعیات)^۳ مورد بحث قرار گرفته است. جنون در مفهوم (معذوریت) عبارت از نوعی شرط معذور کننده یا خصیصه‌ای در متهم است که وی را از مسؤولیت کامل و سرزنش در قبال عمل خطایی که از وی سر زده، معاف می‌سازد. همچنین جنون به عنوان یکی از دفاعیات، زمانی مورد استناد واقع می‌شود که متهم ارتکاب به عنصر مادی جرم اقرار می‌کند، ولی وجود عنصر روانی لازم را به طور کلی انکار می‌نماید. نتیجه اثبات دفاع جنون در انگلستان، نگهداری طولانی مرتکب در یک بیمارستان روانی است و به همین جهت، متهمان کمتر به این دفاع استناد می‌کنند و توسل به دفاع (مسؤولیت مخففه)^۴ در اتهام قتل عمد را بر آن

۱. حقوق کیفری کامن لا (common law) به یکی از خانواده‌های بزرگ حقوقی جهان تعلق دارد که خاستگاه آن، انگلستان و ویژگی بارز آن، سازنده بودن عرف و رویه قضایی (case law) به عنوان منبع اصلی و بنیادین حقوق است. با گذشت زمان، نظام کامن لا به سوی مدون ساختن قواعد حقوقی خود (حقوق موضوعه: statutory law) تحول پیدا کرده است. قوانین موضوعه‌ای چون قانون جرائم علیه اشخاص مصوب ۱۸۶۱ و (قانون سرقت ۱۹۷۸) نمونه‌هایی از این سیر تحول را در انگلستان نشان می‌دهند. در سایر کشورهای کامن لا، چون ایالات متحده و کانادا، این تحول بیشتر به چشم می‌خورد. با اینحال عرف و رویه قضایی به عنوان اساسی‌ترین ویژگی نظام کامن لا، هنوز محوریت و مرکزیت خود را از دست نداده است.

2. Excuses

3. Defences

4. Diminished Responsibility

ترجیح می‌دهند زیرا در مورد اخیر با کاهش مسؤولیت کیفری متهم از قتل عمد^۱ به قتل غیر عمدی^۲ وی تنها به چند سال حبس محکوم می‌گردد که نسبت به نگهداری طولانی و نا مشخص در یک بیمارستان روانی (در صورت جنون) مطلوب تر است.

ترجمه‌ای که پیش روی دارید بخشی از مقاله (بررسی تطبیقی اصول حاکم بر مسؤولیت کیفری در انگلستان، کانادا، ایالات متحده و فرانسه) نوشته آقای هوگ ل. پرنٹ، استاد و پروفیسور حقوق دانشگاه منترال کانادا است که در دانشکده حقوق (هاروارد) نیز ارائه شده است.

نویسنده در این نوشتار، مبانی دفاع جنون را، به عنوان یکی از معاذیر معاف کننده از مسؤولیت کیفری و مجازات، از نظر گاهی تطبیقی در چهار نظام بزرگ حقوقی جهان به محک تحلیل گذارده است. بدون شک، بررسیهای تطبیقی از این دست افقهای جدیدی پیش روی حقوقدانان، جرم شناسان و دست اندرکاران نظام حقوق داخلی خواهد گشود که پیامد آن در آینده، در سیاست گذاریهای قضایی و حقوقی آن کشور انعکاس خواهد یافت.

انگلستان و کانادا

بدون شک، پرونده «مک ناتن»^۳ مهمترین تصمیم درباره دفاع جنون در انگلستان است. قواعد ناشی از این پرونده که همین نام (مک ناتن) مشهور شد، نخستین تلاش واقعی برای هماهنگ ساختن معیارها و ضوابط مشتمل بر ارتباط میان مسؤولیت کیفری و اختلالهای روانی به شمار می‌رود. پیش از بررسی مضمون و مفاد قواعد مک ناتن باید خاطر نشان ساخت که این قواعد از یک تصمیم قضایی سرچشمه نمی‌گیرد، بلکه از شمار محدودی پرسشهای مطرح شده بوسیله مجلس اعیان^۴ از قضات دادگاه عالی عرفی^۵، به دنبال تبرئه بحث برانگیز (انیل مک ناتن، ناشی می‌شود. از میان پنج پرسش مطرح شده،

1. Murder

2. Manslaughter

3. Mc Naghten

4. The House of lord

5. Queen's Bench Judges

مهمترین پاسخ را که به بحث ما ارتباط نزدیکی دارد، می‌توان به شرح زیر خلاصه نمود: «به منظور اثبات دفاع جنون، باید به طور واضح و آشکاری ثابت شود که در زمان ارتکاب عمل، متهم از چنان نقص عقلانی، ناشی از بیماری روانی، رنج می‌برده که ماهیت و کیفیت آنچه را انجام می‌داده است نمی‌دانسته یا اگر می‌دانسته، از نادرست بودن آن، آگاه نبوده است... ما معتقدیم او را باید در همان وضعیت از نظر مسؤولیت مورد بررسی قرار داد که گویی واقعیات راجع آن توهم موجود واقعی بودند».

پارلمان کانادا چند سال بعد به دنبال این اظهارات نخستین مقررات دفاع جنون را به عنوان بخشی از قانون جزای ۱۹۸۲، به تصویب رساند. اگر چه قانون کانادا تا حد زیادی از قواعد مک ناتن الهام گرفته است، ولی یک رونوشت کامل از آنچه در مک ناتن آمده نیست. ماده ۱۶ (۱) قانون جزای کانادا بر خلاف حقوق انگلیس، عبارت «ارزیابی ماهیت و کیفیت فعل یا ترک فعل^۱» را به جای اصطلاح «آگاهی از ماهیت و کیفیت عمل^۲» به کار می‌برد. در نگاه نخست این قانون ممکن است مهم به نظر برسد، تا آنجا که درجه بیشتری از درک و شعور متهم را تا علم و آگاهی او از عملش ایجاب می‌کند. در گزارش کمیسیون سلطنتی^۳ درباره قاعده جنون - به عنوان یکی از دفاعیات در پرونده‌های کیفری - آمده است: استفاده از لفظ «داوری و قضاوت^۴» به جای «علم و آگاهی^۵» در قانون کانادا به این معنا است که فهم و ادراک، معیار و ضابطه مستقلی نیست. آگاهی احساسی و نیز عقلانی^۶ از مفهوم رفتار، موضوع بحث است. در پرونده کوپر علیه کوین^۷ و پرونده ر. علیه جلد سن^۸ دادگاه عالی کانادا تصریح نمود که باید بر توانایی متهم در درک ماهیت عمل و نتایج آن تمرکز کرد، نه صرفاً بر آگاهی از عملی که واقع شده است. در

1. Appreciating the nature and quality of an act or omission

2. Knows the nature and quality of act

4. Judge

6. Emotional and intellectual - awareness

8. R. V. Kjeldsen

3. Royal Commission

5/Know

7. Cooper V.the Queen

پرونده جلدسن، قاضی مک اینتایر^۱ بیان داشت:

«در ارزیابی ماهیت و کیفیت اعمال، متهم باید توانایی آگاهی از آنچه را انجام می‌دهد، داشته باشد، برای نمونه، باید بداند که با سنگ و با تمام قدرت بر سر زن (بزه دیده) ضربه زده است، علاوه بر این، او باید توانایی ارزیابی و درک نتایج و آثار فیزیکی که از عملش ناشی شده را داشته باشد در این مورد که او سبب "آسیب جسمانی منجر به مرگ"^۲ بوده است.»

در واقع می‌توان گفت در انگلستان و نیز فرانسه، تفاوت مهمی میان لفظهای «ارزیابی» و «آگاهی» وجود دارد. ولی آیا باید نتیجه‌گیری کرد که در عمل یک تفاوت واقعی میان فرایند روانی^۳ مندرج در ماده ۱۶ قانون جزای کانادا و قواعد مک ناتن وجود دارد؟ اینطور به نظر نمی‌رسد بلکه قواعد را در اطلاق قانونی آنها بررسی نماییم باید فعل «دانستن» را در مک ناتن چنین تفسیر کنیم: «توانایی ایجاد یک قضاوت منطقی از ماهیت و کیفیت عمل» برای این ادعا دلیل زیر را می‌توان ارایه کرد:

در حقوق کیفری کانادا، همانطور که پیشتر گفته شد، ارزیابی حالت روانی متهم، بر توانایی او در آگاهی از آنچه انجام می‌دهد و توانایی او در ارزیابی و درک نتایج و آثار عملش مبتنی است. برای نمونه در قتل عمد، متهم باید: الف) بداند که دستانش را دور گردن بزه دیده می‌گذارد تا او را خفه کند؛ و ب) تشخیص دهد که این عمل می‌تواند موجب مرگ بزه دیده یا به آن منتهی گردد.

در انگلستان، به رغم محدودیت آشکار قواعد مک ناتن به آگاهی شناختی و ادراکی^۴ از عمل فیزیکی شایان توجه است که اعمال این قواعد، همان نتایج و آثار عملی را در پی دارند به این ترتیب بر اساس نظر گلانویل ویلیامز^۵، برای تعیین این مسئله که آیا متهم ماهیت و کیفیت عمل خود را می‌دانسته یا نه، دادگاه باید دو مسأله را بررسی کند:

1. McIntyre J

2. Physical injury resulting in death

3. Mental Process

4/ Cognitive Knowledge

5. Glanville Williams

- آیا او می دانسته است که (برای نمونه) به دیگری چاقو می زند؟

- آیا او می دانسته که دیگری را می کشد؟

از نظر روان شناختی پرسش نخست به آگاهی آشکار از خصوصیت فیزیکی جرم محدود می شود. پرسش دوم، یک گام فراتر می رود، هدف آن تعیین توانایی متهم در پیش بینی و برآورد نتایج و آثار فیزیکی منتج از عمل اوست. از این نظر گاه می توان نتیجه گیری کرد، روی کردها انگلستان و کانادا، بسیار مشابه هستند.

به موجب حقوق موضوعه کانادا، هیچ کس در قبال فعل یا ترک فعل ارتكابی از نظر کیفری مسؤول نیست، در صورتی که از یک بیماری روانی رنج می برد که او را ناتوان از ارزیابی ماهیت و کیفیت عمل یا آگاهی از نادرست بودن آن، تصویر می کند. لفظ «نادرست» در ماده ۱۶ (۲) به چه معنا است؟ آیا می توان گفت این لفظ به غیر قانونی بودن یا نامشروع بودن، در مفهوم «مخالف قانون بودن» اشاره دارد یا آیا به این معنا است که متهم نمی بایست آن رفتار را انجام می داده است؟ در این تلقی، از نظر تاریخی دورویکرد گوناگون در کانادا وجود داشته است. رویکرد نخست، که تا این اواخر مورد نظر دادگاهها بود، بررسی فرآیند روانی متهم را به آگاهی صرف از قوانین عرفی (سنتی) محدود، می ساخت، این رویکرد توسط قاضی مارتلند^۱ در پرونده شوارتز علیه کوین^۲ تشریح شد. به نظر می رسد ضابطه مندرج در ماده ۱۶ در این مورد نیست که آیا متهم به دلیل بیماری روانی، می توانسته یا نمی توانسته بررسی کند که جرم ارتكابی او از نظر اخلاقی نادرست بوده است یا خیر. او به عنوان مجنون در چارچوب ماده ۱۶(۲)، قادر به بررسی این موضوع نیست که آیا آگاه به انجام آنچه انجام می داده بوده است و نیز می دانسته مرتکب یک عمل مجرمانه می شود.

دومین روی کرد، که در حال حاضر مورد نظر دادگاه عالی^۳ است، توانایی متهم را در

1. Martland J.

2. Schwartz V. the Queen.

3. Supreme Court

آگاهی از نادرست بودن عمل بر اساس توانایی او در یک انتخاب منطقی درباره انجام یا عدم انجام عمل، ارزیابی می‌کند. در پرونده او من،^۱ قاضی مک لکلین^۲ اظهار می‌دارد: مسأله اصلی این است که آیا متهم، فاقد توانایی تصمیم‌گیری منطقی^۳ در این مورد بوده که عملش درست یا نادرست است و بنابراین انتخابی منطقی^۴ درباره انجام یا عدم انجام آن داشته است یا خیر.

ناتوانی در یک انتخاب منطقی ممکن است ناشی از واکنش‌های روانی گوناگونی باشد. اظهارات روان پزشکان در این مورد حاکی از این است که توهمات باعث می‌شود تا متهم عملی را که نادرست است، درست یا موجه تصور کند، و یک بیماری و پریشانی روانی، متهم را از توانایی ارزیابی منطقی آنچه انجام می‌دهد، محروم می‌سازد.

به طور خلاصه می‌توان گفت دفاع جنون در کانادا و انگلستان، متهمی را که به دلیل بیماری روانی، از به کارگیری قوه ادراک و شعور خود و بنابراین از یک انتخاب منطقی میان خوب و بد، ناتوان است، از مسؤولیت کیفری معاف می‌سازد. از زمانی که مسؤولیت اخلاقی و کیفری بر پیش فرض یک عمل همراه با درک و شعور استوار است، می‌توان گفت وقتی یک اختلال یا نقص روانی در قوه درک و تمیز وجود دارد، هیچ آزادی اراده و در نتیجه، هیچ قابلیت اسنادی^۵ در بین نیست.

ایالات متحده

بیشتر دادگاه‌های ایالات متحده، مانند کانادا، اساساً در مفهوم دقیق واژه «نادرست» قایل به تمایز هستند. در واقع، در قلمرو ایالات متحده، سه شیوه گوناگون در این زمینه وجود دارد.

1. Oommen

2. Mclacklin J

3. Rationally decide

4. Rational Choice

5. imputability: قابلیت انتساب جرم ارتكابی به فرد مرتكب که با فقدان آن، مسؤولیت کیفری سلب می‌شود.م.

نخستین تعبیر، شخصی را که با برخورداری از یک اختلال روانی مرتکب جرمی شده است، در حالی که نمی‌دانسته مرتکب یک عمل مجرمانه می‌شود، از مسؤولیت معاف می‌دارد. در اینجا، «درست یا نادرست» در مفهوم قانونی خود به کار می‌رود، نه در یک مفهوم اجتماعی یا اخلاقی. به بیان دیگر، «نادرست» به آن چیزی اشاره دارد که به وسیله قانون ممنوع شده است.

با توجه به محدودیت ضابطه‌ای که دفاع جنون را به یک ناتوانی ادراکی در تشخیص حسن و قبح قانونی محدود می‌سازند، دادگاهها رویکرد دومی را مطرح می‌سازند که استثنای قابل توجهی در موارد مشتمل بر اختلالهای روان پریشی^۱ ایجاد می‌کند. بدین ترتیب، بر اساس پرونده کرن شاو^۲، شخصی که به دلیل یک نوع روان پریشی، از اجرای اراده آزاد خود ناتوان است، از نظر کیفری مسؤول نیست، هر چند از غیر قانونی بودن اقدامش و تقبیح عمومی جامعه درباره آن عمل، آگاه بوده است. همانطور که قاضی برکتنبج^۳ می‌گوید:

از این پرونده نتیجه می‌گیریم که کرن شاو می‌دانسته اعمالش از دید جامعه و از نظر اخلاقی نادرست و نیز غیر قانونی بوده است، باور شخصی او از اینکه کشتن همسرش به خاطر خیانتی که از وی سر زده، وظیفه او بوده است، نمی‌تواند او را از مسؤولیت قانونی در قبال اعمالش برهاند.

بر معیار اجتماعی نادرست بودن اخلاقی، استثنای مضیقی وارد شده و آن عبارت است از اینکه شخصی عمل مجرمانه‌ای را با علم به نادرست بودن اخلاقی و قانونی آن انجام می‌دهد، ولی به دلیل یک نقص عقلانی، بر این باور است که این عمل از سوی خدا مقرر شده است، مانند مادری که نوزادش را که به او دلبستگی زیادی پیدا کرده است می‌کشد، با این باور که خداوند به او چنین گفته و آن را مقرر ساخته است. اگر چه این زن

1. Psychotic disorders

2. Crenshaw

3. Brachtenbach. J.

می‌داند که قانون و جامعه عمل او را محکوم می‌کنند، ولی از آنجا که اراده آزاد او تحت تأثیر باورش بر تقدیر الهی قرار داشته است، غیر منطقی خواهد بود که او را در قبال آن جرم، مسؤول بدانیم.

در نهایت، سومین تعبیر که پیوسته مورد استفاده دادگاهها قرار می‌گیرد، مفهوم گسترده‌تری از واژه «نادرست» را پیشنهاد می‌کند. بر اساس این معیار، نادرست بودن را باید در مفهوم «نادرست بودن اخلاقی» تفسیر نمود نه صرفاً «نادرست بودن قانونی». در پرونده پیوپل علیه اسکینر^۱، قاضی بیکن^۲ دریافت دادگاه‌هایی که به این مسأله توجه داشته‌اند، به نتیجه‌ای مانند ما رسیده‌اند که متهمی که از درک نادرست بودن اخلاقی عملش ناتوان است، تنها به این دلیل که می‌داند عملش غیر قانونی است، از نظر کیفری مسؤول شناخته نمی‌شود.

در مقابل قوانین انگلستان و کانادا که از نظر تاریخی، دفاع جنون را در چارچوب قواعد مک ناتن محدود می‌سازد، برخی ایالت‌های آمریکا، این معیار سنتی را با دفاع دیگری به نام «وسوسه مقاومت ناپذیر»^۳ تکمیل نموده‌اند. مسأله اصلی این است که آیا متهم فاقد توانایی خود داری از انجام عمل بوده است، در نتیجه، مسأله مهم تعیین آن است که آیا اختیار واقعی در ارتکاب یا عدم ارتکاب به آن عمل داشته است. ناتوانی از مقاومت در برابر برخی وسوسه‌های درونی، در عمل ممکن است از اختلال‌های روانی گوناگونی سرچشمه بگیرد که البته باید به میزانی باشد که متهم هیچ کنترلی بر اقداماتش نداشته باشد. به طور خلاصه می‌توان گفت او باید به طور کامل از آزادی اراده در زمان ارتکاب جرم، محروم شده باشد.

نظام حقوقی آمریکا، به منظور حل برخی دشواری‌ها در ارزیابی حالت روانی متهم، پذیرش معیار جدیدی را در رابطه با مسؤولیت افراد در مقابل اختلال‌های روانی پیشنهاد

1. People V. Skinner

2. Bacon.J.

3. Irresistible impulse.

می‌کند. ماده ۰۱ - ۴ قانون جزایی آمریکا در این زمینه مقرر می‌دارد: «هیچکس در قبال رفتار مجرمانه مسؤول نیست، در صورتی که در زمان ارتکاب آن رفتار، در نتیجه یک بیماری یا اختلال روانی، توانایی واقعی ارزیابی مجرمانه بودن (نادرست بودن) رفتارش یا انطباق رفتار خود را با شرایط قانون نداشته باشد. با وجود ابراز مخالفت برخی دادگاهها در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰، این رویکرد از سوی بیشتر ایالتها به جزء یکی از دادگاههای استیناف فدرال^۱ پذیرفته شد. گرایش به سوی ضابطه‌مند ساختن قواعد حاکم بر دفاع جنون در ایالات متحده، به دنبال تبریئه بحث برانگیز جان هینکلی^۲، ناگهان متوقف شد. این قضیه آنقدر آب و تاب داده شد تا سرانجام بسیاری از حوزه‌های قضایی، تصمیم به بازگشت به قواعد مک ناتن و حتی پذیرش معیاری محدودتر گرفتند.

فرانسه

به موجب ماده (۱) ۱ - ۱۲۲ قانون جدید جزای فرانسه «کسی که به یک اختلال دماغی یا عصبی که قوه ادراک یا کنترل او بر عملش را از بین می‌برد، مبتلاست، در قبال فعل یا ترک فعل ارتكابی، مسؤولیت کیفری نخواهد داشت» اصطلاح «اختلال دماغی یا عصبی»^۳ را باید در مفهومی موسع تفسیر نمود. این اصطلاح هرگونه حالت آسیب شناختی^۴ را که به اراده و اختیار شخص متهم طوری آسیب می‌رساند که هیچ آزادی عمل ارادی در انتخاب چیزی یا اقدامی باقی نمی‌گذارد در بر می‌گیرد. به طور خلاصه می‌توان گفت اصطلاح مذکور در ماده (۱) ۱ - ۱۲۲ قانون جزای جدید، تا اندازه‌ای با مفهوم عام جنون مطابقت دارد، به این معنا که مجنون تحت تأثیر اختلال روانی آسیب شناختی به یک بیگانه با جامعه تبدیل می‌شود. در مقابل حقوق کشورهای کامن لا، قانون فرانسه درباره مسأله شدت و درجه بیماری روانی^۵ در حقوق کیفری، تا سالیان زیادی ساکت بود.

1. Federal circuit courts of appeal

2. John Hinckley

3. Psychial or neuropsychological disorder

4. Pathological state

5. The intensity of mental illness

با تصویب ماده (۱) ۱ - ۱۲۲ قانون جزای جدید، این سکوت پایان پذیرفت. به موجب قانون جدید، کسی که به درجه‌ای از اختلال روانی یا حالت غیر روانی مبتلا است که او را ناتوان از اجرای ادراک یا آزادی انتخاب خود نشان می‌دهد، به ارتکاب جرم محکوم نخواهد شد. نهایت آن که آسیب سلامت روانی متهم، خواه دائم یا موقت، به طور کلی یا به صورت خاص، که هوشیاری و شعور یا آزادی انتخاب متهم را در محاق تاریکی قرار دهد، او را از مسوولیت کیفری معاف خواهد ساخت.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

اکبر العیب أَنْ تَعِيبَ مَا فِیکَ مِثْلَهُ

بزرگترین عیب آن بود که چیزی را زشت انگاری که خود
به همانند آن گرفتاری.

جناب آقای عزیزاده، ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور:

**حضور آگاهانه شما عزیزان در انتخابات کانون، تحکیم پایه‌های
قوام و دوام کانون را در پی خواهد داشت.**

اهلیت و احراز هویت در دفاتر اسناد رسمی

محمود محمدزاده *

*. سردفتر اسناد رسمی شماره ۴۹۵ تهران و دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی.

یکی از مهمترین وظایف سردفتر برای ثبت نمودن اسناد احراز اهلیت و هویت متعاملین یا شخصی که سند را امضاء می نماید هست.

لازمه اجتماعی بودن هر فردی از افراد جامعه دارای شخصیت حقوقی می باشد که با آن می تواند دارای حق و تکلیف گردد، با امعان نظر در مواد ۹۵۶ و ۹۵۸ قانون مدنی مشخص می شود که اهلیت در نظر قانونگذار دارای دو مرحله است:

۱- اهلیت تمتع ۲- اهلیت استیفاء و آنچه مدنظر در ثبت اسناد است اهلیت استیفاء می باشد. و آن عبارتست از قابلیت که قانون برای آحاد مردم در جامعه شناخته که به وسیله آن بتواند حق خود را اجرا و یا در قبال سایرین متعهد باشند.

در اصطلاح حقوقی کسی که به سن اهلیت استیفاء رسیده باشد رشید گویند و با توجه به مفهوم مخالف ماده ۱۲۰۸ ق.م: «رشید کسی است که نظرات او در اموال و حقوق مادی خود عقلائی باشد»

با توجه به حذف ماده ۱۲۰۹ ق.م سابق «که سن ۱۸ سالگی را ملاک رشد می دانست» برخی چنین استنباط می کنند که سن بلوغ مندرج در تبصره یک ماده ۱۲۱۰ ق.م را هم می توان ملاک رشد دانست. ولی باید توجه داشت که طبق ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳ «اشخاصی که به سن ۱۸ سال شمسی تمام رسیده اند در محاکم

عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند. لذا هر کس که به سن ۱۸ سال تمام شمسی نرسیده باشد از لحاظ معاملات و عقود و ایقاعات مالی غیر رشید شناخته می‌شود. مگر به حکم دادگاه که رشید شناخته شود. (البته به استثناء نکاح و طلاق که مقررات خاصی دارد). باید دانست که ماده واحده مذکور در آن قسمت که مشعر بر رشید محسوب شدن اشخاصیکه دارای ۱۸ سال تمام شمسی باشند به قوت و اعتبار خود باقیست و در اعمال رایج حقوقی در ادارات، دفاتر اسناد رسمی مناط اعتبار و عمل می‌باشد و اینکه هیچ قانونی که مفهوماً یا منطوقاً با آن مغایر و مخالف باشد به تصویب نرسیده و شورای نگهبان نیز اظهار نظر بر مخالفت آن با شرع نکرده‌اند، بی شک ماده واحده در این قسمت قابل اجراء است.

فراز آخر ماده واحده فوق مناط تشخیص سن اشخاص را اوراق هویت آنها که همان «شناسنامه» است دانسته مگر آنکه خلاف آن ثابت شود.

اولین ورقه هویتی که برای افراد ایرانی در جامعه ما بعد از تولد صادر می‌گردد و طبق ماده ۱ قانون ثبت احوال از وظایف سازمان ثبت احوال کشور می‌باشد شناسنامه می‌باشد. همانطور که بیان شد از وظایف مهم سردفتران احراز اهلیت «یعنی اتمام هجده سالگی تمام» و هویت متعاملین یعنی تطابق امضاء کننده سند با شناسنامه عکسدار ابرازی می‌باشد.

چون که طبق تبصره ۱ ماده ۳۵ قانون ثبت احوال «شناسنامه‌های نمونه جدید افرادی که به سن ۱۵ سال تمام می‌رسند باید ملصق به عکس همان سال... باشد» و برابر تبصره ۲ «شناسنامه اولیه باید در سی سالگی تمام با عکس همان سال صاحب آن تجدید شود» و با توجه به اینکه قانونگذار از کلمه «باید» در تبصره‌های مذکور استفاده نموده و موضوع را از قواعد آمره قرار داده لذا شناسنامه‌های مورد عمل و ارائه متعاملین در دفاتر اسناد رسمی باید عکسدار باشند و طبق ماده ۸ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ «در موقع مراجعه اشخاص برای انجام معامله به دفاتر اسناد رسمی باید از مراجعه کنندگان

ورقه شناسنامه مطالبه شود».

و اما پس از بیان مطالب مذکوره به بررسی مواد ۵۰ و ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ که در رابطه با احراز هویت متعاملین است می پردازیم و باید دانست حدود هفتاد سال از تصویب قانون ثبت سپری شده و در قوانین دیگر که در ارتباط با قانون ثبت می باشند تغییرات حاصل شده ولی قانون ثبت همچنان به اعتبار و قوت خود باقیست.

ماده ۵۰ ق.ت.ث بیان می دارد: «هر گاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضاء شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید». همانطور که آقای غلامرضا شهری نیز در کتاب حقوق ثبت چاپ چهارم صفحه ۲۴۲ ذکر نموده اند علت عدم ذکر ارائه ورقه هویت در دفاتر اسناد رسمی در قانون ثبت «آنست که در موقع تصویب آن قانون هنوز شناسنامه عمومیت نداشت و شاید اکثر مردم فاقد شناسنامه بوده اند» لذا قانونگذار احتمال تردید در هویت متعاملین را برای مسئول دفتر در نظر آورده است.

در ماده ۵۰ مقنن صفات معروف و معتمد و شهود را در یک ردیف قرار داده است و حضور افراد مذکور جهت انجام یک عمل حقوقی را در دفتر در زمان تردید مسئول دفتر در هویت امضاء کننده لازم دانسته است.

اما «تردید» در لغت: شک و دودلی را گویند. و در حقوق نیز به همین معنی استفاده می شود. شاهد: یعنی مشاهده کننده امری یا چیزی حاضر، شهود یعنی ادای شهادت کردند، شهادت به معنی گواهی دادن در لغت آمده است. معرف: در لغت به معنی تعریف کننده، آنکه می شناساند و تعریف می کند (لغتنامه دهخدا)

معرف: در قدیم که شناسنامه نبود در دادگاهها و ادارات برای شناسایی اصحاب دعوی و ارباب رجوع معرف لازم بود که شهادت بر هویت بدهد (مبسوط شماره ۱۳۰۷۳ دکتر

جعفری لنگرودی) و معتمد در لغت به معنی اعتماد کرده شده آمده و در حقوق به کسی که عمل حقوقی یا واقعه حقوقی با حضور و اشراف او صورت گیرد.

آنچه مفهوماً و منطوقاً از ماده ۵۰ ق.ت. استنباط می‌شود اینکه حضور دو نفر از اشخاص معروف و معتمد و شهود در زمان تردید مسئول دفتر در هویت امضاء کننده است و مفهوم مخالف اینکه «هر گاه مسئول دفتر در هویت امضاء کننده تردید نداشته باشد» نیاز به حضور دو نفر معروف و معتمد و شهود نیست و سند را فقط امضاء کننده با توجه به احراز هویت مسئول دفتر بدون حضور افراد دیگر جهت شناسایی وی خود به تنهایی امضاء خواهد نمود.

که البته اکنون با توجه به پیشرفت جوامع و پیچیدگی روابط اجتماعی و گسترش جوامع شهری که دوران متفاوت با دوران هفتاد سال پیش می‌باشد و افراد بنا به مقتضیات اجتماعی دارای چندین ورقه هویت اعم از شناسنامه، گذرنامه، گواهینامه، کارت شناسایی محل کار، دفترچه درمانی، دفترچه بانکی و... که ملصق به عکس صاحب آن می‌باشد، هستند. ماده ۶۴ ق.ت. بیان می‌دارد: «در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ (لال)، بی سواد باشند علاوه بر معرفین هر یک از اشخاص مزبور باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید...»

در ماده ۶۶ ق.ت. آمده «در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی سواد است علاوه بر معرفین حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است...»

قانونگذار در هر دو ماده و در مورد اشخاص مذکور در موارد مورد اشاره از کلمات «علاوه بر معرفین هر یک باید یک نفر معتمد یا مطلع مورد اعتماد حاضر نماید» چنانچه در بررسی ماده ۵۰ ق.ت. بیان شد شأن نزول «اشخاص معروف و معتمد و شهود» در زمانی است که هویت امضاء کننده مورد تردید مسئول دفتر است. و معرف و شاهد را می‌توان به عنوان یک اماره در نظر گرفت که معرف و یا شاهد در شناسایی شخص امضاء کننده به

سردفتر کمک می‌کنند همچنان که حضور یک نفر مطلع مورد اعتماد شخص بیسواد برای وی کمک می‌کند تا از مفاد و مندرجات سند اطلاع حاصل کند. و نظر مقنن از حضور معتمد در مورد اشخاص مذکور در مواد یاد شده هم از جهت حفظ حقوق اشخاص بیسواد یا کور یا کر یا گنگ بوده که با ایما و اشاره از موضوع سندی که امضاء می‌کنند مطلع شوند. و از جهت دیگر اینکه برای حفظ حقوق سردفتر (مسئول دفتر) از جهت بی طرفی سردفتر و اینکه در مظان اتهام قرار نگیرد می‌باشد. چرا که معتمد برخلاف معرف نیازی نیست که معروف و شناخته شده برای مسئول دفتر باشد. و منظور مقنن از معرفین وسیله‌ای است برای مسئول دفتر برای رسیدن به هدف احراز هویت لذا چنانچه هویت متعاملین یا امضاء کننده برای مسئول دفتر مسجل باشد و تردید نکند در این صورت برای مسئول دفتر فرقی بین شخص باسواد یا بیسواد در احراز هویت نمی‌باشد و افراد باسواد در احراز هویت هیچگونه رجحانی بر افراد بیسواد اجتماع ندارند که نیاز داشته باشند همیشه دو نفر معرف و یک معتمد در تنظیم اسنادشان همراهشان باشد. و اینکه بعضی تصورشان بر اینست که برای افراد بیسواد علاوه بر معتمد دو نفر نیز معرف نیاز است به نظر مواد قانونی را مجرد و بدون پیوستگی و ارتباط بهم بررسی و برداشت می‌نمایند.

به فرض مثال شخص بیسواد چندین واحد آپارتمانی دارد که تفکیک نموده و در صدد انتقال آن به اشخاص مختلف در یک روز و در یک دفتر می‌باشد، آیا برای هر ثبت سند باید دو نفر معرف و یک معتمد همراه داشته باشد که قطعاً نظر مقنن چنین نبوده است. چون آن شخص بیسواد بعد از امضاء سندی در دفتر خود از معروفین دفتر می‌شود و یا در فرض دیگر شخصی معامله قطعی غیر منقول انجام و در همان روز تلفنی را مصالحه و نیز خودرو خود را به دیگری انتقال می‌دهد و همه این موارد در نزدیک مسئول دفتر و در دفتر واحد انجام می‌شود، در چنین مواردی مسئول دفتر برای هر معامله دو نفر معرف و یک معتمد از شخص بیسواد باید طلب نماید اگر چنین باشد که این مسامحه در بیان بوده و

مقنن نمی‌خواهد چنین مشقات و مشکلاتی را برای آحاد جامعه بوجود آورد. چون معرفی با یک بار معرفی شخص بیسواد به مسؤول دفتر دیگر هویت وی برای سردفتر محرز و مسلم شده و شخصی را که مسؤول دفتر در احراز هویتش تردید ندارد دیگر نیازی به معرف نیست چه این شخص بیسواد یا باسواد باشد و تأکید قانونگذار مبنی بر حضور افراد مطلع و معتمد به همراه افراد کور، کر، گنگ، بیسواد جهت جلوگیری از تضییع حقوق چنین اشخاصی است و در صورتی که تردیدی در احراز هویت آنان نشود موضوع حضور معرفی سالبه به انتفاء است. همچنان که این موضوع در ماده ۱۰ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰/۷/۱۷ آمده «... هر گاه زوجین یا یکی از آنها بیسواد باشند باید یک نفر مطلع باسواد که طرف اعتماد شخص بیسواد باشد در دفتر حاضر گردد...» لذا افراد بیسواد که دارای ورقه هویت معتبر می‌باشند و تردیدی نیز در هویت آنان برای مسؤول دفتر نباشد نیازی ندارند که همواره دو نفر معرف آنان را به مسؤول دفتر معرفی نماید و برای تنظیم هر سندی که شاید بعضاً در روز دو یا سه مورد یا گاه بیشتر باشد سه نفر همراه داشته باشند و مطمئناً نظر قانونگذار درخصوص افراد کر، کور، گنگ یا بیسواد چنین نبوده و امید است با توجه به توسعه فن آوری و ارتباطات و رسانه‌های جمعی و ارتباط تنگاتنگ قوانین و تأثیرشان بر همدیگر قوانین ثبتي نیز مطابق با زمان مورد تجدید نظر قرار گیرد.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

بَیْنَكُمْ وَ بَیْنَ الْمَوْعِظَةِ حِجَابٌ مِنَ الْغَرَّةِ

میان شما و موعظه پرده‌ای است از غفلت

نظری در مورد
مقاله «نقدی بر دستور العمل نقل و انتقال
سردفتران اسناد رسمی»

محمد تقی دیانی*

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۰ ساری و لیسانسیه میانی فقه و حقوق اسلامی.

در مجله شماره ۲۳ کانون سردفتران مقاله‌ای تحت عنوان (نقدی بر دستور العمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی) به قلم جناب آقای مجید هاشمی سردفتر محترم اسناد رسمی شماره ۲۱ تبریز نگاشته شده و نگارنده محترم در پایان مقاله از استادان فن و علمای علم حقوق درخواست فرمودند که نقدی بر انتقاد ایشان بنویسند که اینجانب (بدون این که ادعایی در صاحب نظر بودن در علم حقوق داشته باشم) به عنوان یک طلبه پیر علم حقوق که از طریق سردفتری امرار معاش می‌نمایم ناگزیر نظرات خود را برای استحضار نگارنده محترم اعلام می‌نمایم.

عزیز گرامی! ما همگی مطلع می‌باشیم که آقایان سران دفاتر ابتدائاً محل کار خود را شخصاً انتخاب می‌نمایند، لکن ممکن است شخص در زمان انتخاب محل کار خود دچار اشتباهی شده و یا مسایلی از قبیل جنگ تحمیلی که موجب تعطیل دفترخانه‌ها و تخریب شدن شهر محل دفترخانه که مبتلابه کشور اسلامی ما بوده است یا مسائل شخصی دیگری پیش بیاید که امکان ادامه کار سردفتری را در محل انتخابی اولیه برای آن سردفتر غیر مقدور نماید یا با درگیر شدن با مشکلات خانوادگی یا ابتلا به بیماری که امکان درمان آن در شهرهای کوچک فراهم نباشد مستأصل شود به همین علت نمی‌توان این شخص را محکوم نمود که حتماً بایستی در همان محل انتخابی قبلی خود

مشغول به کار باشد. در این صورت بالاترین مسؤول سازمان ثبت بایستی تکلیف چنین سردفتری را که در انجام کارش هم تخلفی نداشته است روشن نماید. به همین علت و برای این که انجام این قبیل تقاضاها از طرف سردفتران شاغل انجام پذیر باشد ضابطه‌ای برای انجام این قبیل تقاضاها تدوین شده است. با عنایت به این که انجام این قبیل تقاضاها سالها قبل از قبول مسؤولیت جناب آقای علیزاده حتی بدون تدوین ضابطه‌ای از طرف مدیران کل و رؤسای سازمان ثبت قابل انجام بوده و انجام می‌شده است. در حالی که جناب آقای علیزاده در ابتدای شروع به کار ضابطه‌ای برای انجام این قبیل تقاضاها در حدود اختیارات قانونی خود تدوین نموده است، که تدوین چنین ضابطه‌ای بایستی مورد تشکر و تقدیر کلیه سران دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور باشد. مضافاً بر این که معظم له از بدو قبول مسؤولیت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تمام هم خود رامصروف انجام وظایفی که قانون بر عهده سازمان ثبت و تشکیلات وابسته به آن قرار داده، نموده است که بعضی از اقدامات آن جناب در مجله کانون سردفتران هم درج شده است.

بنا به مراتب معروضه مشروح مجوز تدوین دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی در فرازهای زیر به استحضار می‌رسد:

۱- لابد استحضار دارید که در بدو تأسیس وزارت عدلیه اداره کل ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان اداره کل و مدیر کل ثبت کشور تحت نظر وزیر دادگستری انجام وظیفه می‌نموده است و در هر استان یک نفر رئیس ثبت استان مسؤولیت ادارات ثبت هر استان و ادارات تابعه را عهده‌دار بوده است و در ابتدای امر حتی صدور ابلاغ سردفتری با امضای وزیر دادگستری بوده است و بعدها اداره کل ثبت اسناد و املاک کشور به موجب قانونی تبدیل به سازمان ثبت شده و رؤسای ادارات استانها به عنوان مدیران کل ثبت هر استان تعیین شده‌اند که صدور ابلاغ سردفتری سران دفاتر هم به ریاست سازمان ثبت تفویض شده است. باز هم استحضار دارید که در قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶ و

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ تصویب آئین نامه‌ها و نظام نامه‌های مربوط به قوانین مذکور به عهده وزیر دادگستری محول شده است.

لکن پس از پیروزی انقلاب شکوهمند اسلامی تشکیلات وزارت دادگستری، طبق اصل ۵۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ضمن تفکیک قوا وزارت دادگستری سابق تحت عنوان قوه قضائیه تغییر نام داده است و پس از تشکیل قوه قضائیه ریاست قوه قضائیه که طبق اصل ۱۵۷ قانون اساسی (عالیترین مقام قوه قضائیه می‌باشد) و به وسیله مقام معظم رهبری تعیین می‌شود و مسؤولیت سازمان ثبت به وسیله ریاست محترم قوه قضائیه به یکی از معاونین قوه قضائیه (جناب آقای حاج محمد رضا علیزاده) محول شده است که کلیه اختیارات وزیر دادگستری مرتبط با سازمان ثبت که قبلاً حتی حق تدوین آیین نامه‌های مربوط به قانون دفاتر اسناد رسمی را داشته است به عهده معاونت قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت قرار گرفته است که به این ترتیب تدوین چنین دستورالعملی در حیطه اختیارات قانونی ایشان می‌باشد.

۲ - سازمان ثبت تابع قوه قضائیه بوده و تحت نظر مع الواسطه ریاست محترم قوه قضائیه می‌باشد. با این ترتیب حق تدوین آیین نامه و دستورالعمل از جمله اختیارات ریاست قوه قضائیه بوده که این اختیارات به جناب آقای حاج محمد رضا علیزاده، معاونت محترم قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت تفویض شده است. و با عنایت به این اصطلاح معروف علم حقوق که (اذن در شییء اذن در لوازم آن شیء می‌باشد) که این اصطلاح هم در کتاب ترمینولوژی حقوق استاد محمد جعفر جعفری لنگرودی درج گردیده است، به همین قیاس باید گفت به هر کس که مسؤولیتی داده می‌شود، مسلماً اختیاراتی هم که از لوازم آن مسؤولیت می‌باشد، داده شده است بنابراین چون انتخاب سردفتر و تشخیص صلاحیت سردفتر و حتی تردید در صلاحیت سردفتر شاغل هم طبق مواد ۴۲ و ۴۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ به عهده ریاست سازمان ثبت محول شده است بدیهی

و مسلم است که انتخاب محل خدمت سردفتر، آن هم با توجه به تقاضای سردفتر متقاضی و رعایت ضوابط مربوطه به نحو اولی در اختیار ایشان بوده و می‌باشد.

۳- نویسنده محترم در قسمتی از مقاله مرقوم فرموده‌اند: (به نظر می‌رسد دستورالعمل مبحث عنه از قانون نقل و انتقال دوره‌ای قضات مصوب ۱۳۷۵/۱۱/۲۸ اقتباس شده است) با مقایسه‌ای که نگارنده بین حرفه قضات و سردفتری در بندهای (الف و ب و ج و د) نموده‌اند که به اصطلاح علما این نحوه مقایسه (قیاس مع الفارق) می‌باشد. و این نظریه ایشان هم به دلایل چهارگانه‌ای که به آنها اشاره فرموده‌اند نمی‌تواند اقتباس از قانون نقل و انتقال دوره‌ای قضات باشد زیرا که بنا بر اصل کلی استقلال قضات، منشا تصویب قانون نقل و انتقال دوره‌ای قضات به رعایت اصل ۱۶۴ قانون اساسی می‌باشد که رعایت اصل مذکور موجب تصویب قانون نقل و انتقال قضات شده است و در قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶ شمسی و قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ تصویب نظام نامه و آیین نامه‌های مربوطه به عهده وزیر دادگستری محول شده است و با عنایت به ماده ۲ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ شمسی منعی و ممانعتی در تعیین محل رسمیت یا نقل و انتقال سران دفاتر اسناد رسمی وجود ندارد. بنا به مراتب فوق این بی‌انصافی است که با فرضیه‌های تحقیق نشده عمل آن جناب را که با انگیزه رفع مشکلات سردفتران اسناد رسمی تدوین شده است مورد نقد و انتقاد قرار دهیم در حالی که همگی شاهد هستیم که آگهی انتخاب سردفتر برای اقصی نقاط کشور و حتی شهر تهران مرکز دولت جمهوری اسلامی ایران که هنوز هم فاقد تعداد کافی دفتر اسناد رسمی می‌باشد در روزنامه‌ها منتشر شده است. استنباط از مفاد آگهی انتخاب سردفتر بر اساس ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی کلیه شهرهای فاقد دفتر اسناد رسمی اساس ماده مذکور می‌باشد. و به همین علت صدور دستورالعمل مذکور منافات و مبادینتی با قوانین موضوعه مملکتی از قبیل قانون اساسی و قانون ثبت اسناد و قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ نداشته و ندارد.

۴ - نگارنده محترم در مورد توضیحاتی که در مورد تبصره ماده ۵ داده‌اند اضافه فرموده‌اند:

(... این امر مستلزم آن است که مدیران کل مناطق از سازمان ثبت احوال میزان جمعیت منطقه خود و افزایش یا کاهش آن را استعلام نمایند و به نظر نمی‌رسد تاکنون چنین هماهنگی به عمل آمده باشد. و یا این حقیر از آن بی اطلاع می‌باشم.) که دقیقاً قید این مطلب هم به قول ایشان از بی اطلاعی ایشان نشأت گرفته است. زیرا پس از سرشماری آمار جمعیت در منطقه منتشر و در اختیار کلیه مقامات قرار می‌گیرد و نیازی به پرسش از اداره ثبت احوال ندارد و نامه‌های ادارات ثبت شهرستانها و ادارات کل ثبت مناطق که به قول معروف (اهل البیت ادری بما فی البیت) می‌باشند، کافی می‌باشند و مضافاً اعلام می‌دارد که اینجانب دقیقاً در موردی که از مزایای این دستورالعمل استفاده شده است قرار دارم که برای نیل به هدف متقاضی تمام مواردی که ایشان فرض استفاده از آن را با قید عبارتی: (به نظر نمی‌رسد تاکنون چنین هماهنگی به عمل آمده باشد) منتفی دانسته‌اند تحقیقاً همه موارد مورد انتظار نویسنده از قبیل موافقت اداره ثبت شهرستان مبدأ محل دفتر متقاضی و موافقت اداره کل استان مبدأ و موافقت ادارات ثبت شهرستان و استان مقصد متقاضی اخذ شده و پس از جلب موافقتها با تحقیقات کافی وافی نسبت به انجام تقاضای متقاضی عمل و اقدام شده است.

دفتر اسناد رسمی

موظف ترین و مکلف ترین تشکیلات رسمی و قانونی

سید فریدالدین محمدی*

ایجاد تکلیف و وظیفه در حیطه مسئولیت و شرح وظایف مسئولین یا متصدیان امری قابل قبول و بدون ایراد می‌باشد اما اگر ایجاد تکلیف خارج از حدود اختیارات و شرح وظایف باشد و یا بصورت غیر منصفانه یا غیر کارشناسانه و یا هر دو به عهده مسئولین و متصدیان امور نهاده شود غیر قابل قبول و تحمیلی بوده و (می‌تواند مشکل ساز و دردسر آفرین نیز باشد).

علیرغم اینکه هفت دهه از تصویب قوانین ثبتي و تأسيس دفاتر اسناد رسمي و دو دوره اساسی قانونگذاری در کشورمان سپری گردیده است (قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ و نظامنامه‌های مربوطه و بابهایی از قانون ثبت اسناد و املاک در ارتباط با دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۰ و قانون فعلی مصوب ۱۳۵۴ و آیین نامه‌های مربوط به آن که در مواردی نیز اصلاحات جزئی بعمل آمده) هنوز نقایص و کاستیهایی در این مجموعه مقررات وجود دارد و با توجه به پیشرفتهای فن آوری و تغییرات اساسی که در جامعه کنونی از جهات مختلف بوجود آمده است تکالیف و وظایف دفاتر اسناد رسمی و ارتباط آن با سایر مراجع دولتی و رسمی از قبیل وزارت دارایی، شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی، ادارات جهاد و کشاورزی، ادارات تأمین اجتماعی، سازمان اوقاف، اداره راهنمایی و رانندگی و... در طول زمان گسترده‌تر و پیچیده‌تر گردیده و بار مشکلات و کاستیهای ادارات مورد اشاره از جهاتی نیز به دوش دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است. نکته قابل توجه اینکه نه تنها تشویق و امتیازی و مزایایی در این زمینه‌ها وجود ندارد بلکه دفاتر اسناد رسمی مواجه با گرفتاریهای متعددی از قبیل کسب و جلب رضایت، جبران خسارت (مسئولیت مدنی)، در مواردی مجازاتهای جزایی (مسئولیت کیفری) یا

مجازات‌های اداری و انتظامی (مسئولیت انتظامی) بوده و هستند. قانونگذار با تصویب و وضع مواد ۴۹ قانون ثبت و ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی^۱ سران دفاتر را موظف به ثبت اسناد و مکلف به رعایت تکلیف قانونی علاوه بر متابعت از سازمان ثبت در نظامات و بخشنامه‌های مقرر نموده است.^۲ به این ترتیب براحتی و سهولت می‌توان با صدور بخشنامه برای دفاتر اسناد رسمی تکلیف و وظیفه ایجاد نمود. البته در این تحقیق قصد بر آنست که تکلیف و وظایف دفاتر اسناد رسمی در ارتباط با سایر مراجع غیر از سازمان ثبت از قبیل سازمانها و نهادهایی که قبلاً ذکر شد، مطرح شود تکالیف و وظایفی که صراحتاً بصورت مواد قانون (مصوب مجالس قانونگذاری) یا آیین نامه‌ها (مصوب هیأت دولت) وضع گردیده است.

در شماره‌های آتی تکالیف دفاتر اسناد رسمی در قبال هر یک از این مراجع به تفکیک بررسی و مطرح خواهد شد. مستندات قانونی که عنوان خواهد شد بر حسب میزان ارتباط کاری با دفاتر اسناد رسمی و اهمیت آنها به ترتیب به شرح ذیل می‌باشد:

۱- قوانین مالیاتی و ارتباط با ادارات دارایی

الف - قانون مالیات‌های مستقیم (موضوع مواد ۲۶۸، ۱۸۷، ۳۵، ۳۸)

ب - آیین نامه اجرایی مالیات نقل و انتقال دست دوم به بعد انواع خودرو موضوع

۱. ماده ۴۹ - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

الف - ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون، ب - دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده باشخصیکه مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند، ج - تصدیق صحت امضاء، د - قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند

ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی:

سر دفتران و دفتر یاران مکلفند علاوه بر رعایت تکالیف قانونی از نظاماتی که وزارت دادگستری برای آنها مقرر می‌دارد متابعت نمایند همچنین مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد مسئولان دفتر نسبت به سردفتران و دفتر یاران و سر دفتران ازدواج و طلاق نیز جاری است.

۲. با بررسی مواد قوانین و آیین نامه‌های ثبت و دفاتر اسناد رسمی قانونگذار تکلیف و وظیفه صریح و غیر صریح برای دفاتر اسناد رسمی وضع نموده است.

اما نکته قابل توجه اینکه تقریر و نگارش اکثر این موارد بصورت‌های مکلفند، موظفند، باید، بایستی، نباید، نمی‌تواند، حق ندارد تصویب گردیده است که به نظر می‌آید هیچ تشکیلات رسمی و قانونی تا این حد مستقیم و غیر مستقیم مسئولیت توأم با ضمانت اجرایی قوی (از جهت بازرسی و رسیدگی به تخلفات) وجود نداشته باشد. در این تحقیق قصد آنست که تکالیف و وظایفی که خارج از مقررات و قوانین ثبتی و دفاتر اسناد رسمی وضع گردیده و بر عهده دفاتر اسناد رسمی و بر عهده قانونگذار رسمی وضع گردیده و بر عهده دفاتر اسناد رسمی است، مطرح گردد.

- تبصره ۴ ماده ۹ قانون اجازه وصول مالیاتهای غیر مستقیم
- ج - قانون مالیات تعاون ملی (ماده ۱۲)
- ۲ - شهرداری قانون شهرداری (ماده ۷۴)
- قانون شهرداری (تبصره ۸ ماده ۱۰۰)
- ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد و کشاورزی
- الف - آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری (بند ۱۱ ماده ۱۹)
- ب - آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن (ماده ۶)
- ج - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (تبصره ۳ ماده ۱) و آیین نامه مربوطه
- د - قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره زارعین مستأجر (ماده ۴) و آیین نامه مربوطه
- ۴ - قانون وظیفه عمومی (موضوع ماده ۴۹ آیین نامه اجرایی قانون خدمت وظیفه عمومی)
- ۵ - سازمان تأمین اجتماعی (موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی)
- ۶ - اداره راهنمایی و رانندگی (موضوع تبصره ماده ۱۰)
- ۷ - ادارات اوقاف (موضوع ماده ۱۰ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه)
- ۸ - قوانین روابط مالک و مستأجر (ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و مواد ۴ و ۵ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲)
- ۹ - قانون تملک آپارتمانها (موضوع ماده ۱۲)
- ۱۰ - قانون اصلاح ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا (موضوع تبصره یک)
- ۱۱ - آیین نامه چگونگی تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران (موضوع ماده ۳)
- ۱۲ - قانون تأسیس بیمه مرکزی و بیمه‌گری (موضوع ماده ۶۳)

۱- قوانین مالیاتی و ارتباط با ادارات دارائی

اخذ مفصلا حساب مالیاتی قبل از انجام معامله

ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳

در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم^۱ این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله، مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به حوزه مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مودی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره و مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند.

اخذ گواهی نامه مالیاتی هر نوع معامله مربوط به ماترک ورثه

ماده ۳۵

ادارات ثبت اسناد و املاک موقعی که مال غیر منقول را به اسم وراثت یا موصی له ثبت می‌نمایند همچنین کلیه دفاتر اسناد رسمی در موقعی که می‌خواهند تقسیم نامه یا هر نوع معامله وراثت را جمع به ماترک را ثبت کنند باید گواهی نامه حوزه مالیاتی صلاحیتدار را مبنی بر عدم شمول مالیات یا اینکه مالیات متعلق کلاً پرداخت یا ترتیب یا تضمین لازم برای پرداخت آن داده شده است مطالبه نمایند و قبل از ارائه این گواهی نامه مجاز به ثبت نیستند.

اخذ گواهی نامه مالیاتی برای ترتیب اثر دادن به مفاد وصیت نامه

تبصره ۳ ماده ۳۸

تبصره ۳- دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و محاکم دادگستری و سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و اداره سرپرستی صغار و محجورین و همچنین بانکها و سایر

۱. موضوع فصل چهارم از باب دوم مالیات بر ارث و موضوع فصول اول و ششم از باب سوم به ترتیب مالیات بر درآمد و مالیات بر درآمد اتفاقی می‌باشد.

مؤسسات مجاز نخواهند بود به مفاد وصیت نامه‌ای ترتیب اثر دهند مگر اینکه گواهی نامه حوزه مالیاتی مبنی بر اینکه وصیت نامه مذکور از طرف وصی یا وراثت به حوزه مالیاتی صلاحیتدار تسلیم شده است ارائه گردد.

تخلف از انجام تکالیف مالیاتی

(مجازات سردفتران)

ماده ۲۶۸ قانون مالیاتهای مستقیم

در مواردی که به موجب قوانین و مقررات مالیاتی به سبب معاملاتی که در دفتر اسناد رسمی انجام می‌شود تکالیفی به عهده صاحبان دفتر گذارده شده است تخلف آنان از انجام تکالیف مذکور به وسیله دادستانی انتظامی مالیاتی تعقیب خواهد شد. محاکمه و مجازات سردفتر متخلف در مرجع صلاحیتدار مذکور در قانون دفاتر اسناد رسمی به عمل خواهد آمد ولی دادستانی انتظامی مالیاتی علاوه بر تسلیم ادعای نامی می‌تواند از وجود یکی از مأموران تشخیص برای ادای توضیحات لازم در مرجع مزبور استفاده نماید.

ماده ۱۲ قانون مالیات تعاون ملی برای بازسازی^۱

مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۹

ماده ۱۲: صاحبان دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک، مکلفند قبل از تنظیم و ثبت هر نوع سند و انتقال مالکیت داراییهای اشخاص مشمول مالیات این قانون که مشخصات دارائی یا اسامی آنها توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی به آنها ابلاغ می‌گردد گواهی پرداخت مالیات بر دارائی مورد انتقال را اخذ و سپس اقدام به تنظیم و

۱. خوشبختانه در حال حاضر این تکلیف از طرف خود حوزه‌های مالیاتی به عمل می‌آید و با توجه به ماده ۱۴ اصلاحی (مصوب ۷۱/۲/۲) همان قانون، مدت اجرای آن پنج سال بوده است. اما نکته قابل توجه، متن و محتوای ماده می‌باشد که بسیار غیر منصفانه و غیر کارشناسانه تصویب و وضع گردیده بود و معلوم نبود اگر مفاد ماده دقیقاً اجرا می‌شد، عملاً چه تبعات سنگین و غیر قابل جبران برای دفاتر اسناد رسمی به وجود می‌آمد.

ثبت اسناد مربوطه نمایند.

صاحبان دفاتر اسناد رسمی در صورت تخلف در اجرای این ماده، مشمول جریمه‌ای معادل ۱۰۰ درصد مالیات تأدیه نشده مربوط به دارایی مورد انتقال خواهند بود. و علاوه بر آن پروانه کار آنها ابطال می‌گردد و در صورتی که کارکنان ثبت اسناد و املاک کشور نیز در اجرای این ماده تخلف نمایند علاوه بر مشمول جریمه به شرح فوق محکوم به انفصال دائم از خدمات دولتی خواهند بود.

ماده ۱۰ آئین نامه قانون مالیات تعاون ملی برای بازسازی

(مصوب ۱۳۶۸/۱/۲۰)

ماده ۱۰ - وزارت امور اقتصادی و دارائی می‌تواند مأمورینی جهت نظارت بر اجرای صحیح مفاد ماده ۱۲ قانون مالیات تعاون ملی برای بازسازی به دفاتر اسناد رسمی اعزام نماید. همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند با مأمورین مزبور جهت استخراج و صورت مشخصات معاملات مربوطه به دارائیهای مشمول قانون مالیات تعاون ملی برای بازسازی همکاری نمایند.

اخذ مالیات نقل و انتقال خودروها

آئین نامه اجرائی مالیات نقل و انتقال دست دوم به بعد انواع خودرو موضوع تبصره (۴) ماده (۹) قانون اجازه وصول مالیات غیر مستقیم از برخی کالاها و خدمات

مصوب جلسه ۲۶ اسفند ۱۳۷۵ هیأت وزیران با اصلاحیه‌های بعدی

۱۳۷۵/۱۲/۲۸

شماره ۱۶۵۳۶ ت/۱۲۸۷۱۷/۳۰ هـ

ماده ۱ - (اصلاحی ۱۳۷۶/۱۱/۱۹) پرداخت مالیات نقل و انتقال از طریق قبوض مخصوصی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارائی چاپ و در اختیار بانکها قرار می‌گیرد

قابل پذیرش بوده و باید مشخصات کامل خودرو یا ماشین آلات راه سازی، اعم از نوع، سیستم، مدل، شماره شهربانی، شماره موتور و شناسی و نام مالک در آن درج و به مهر شعبه ممهور و توسط ماشین تحویل‌داری پرفراژ شده باشد. **دفاتر اسناد رسمی مکلفند** پس از تنظیم سند و ثبت شماره سند و شماره دفترخانه در کلیه نسخ قبض مالیاتی، نسخه مربوط به خود را همواره نگهداری نمایند و در صورت عدم اخذ رسید قبل از تنظیم سند مربوط مطابق بند یک تبصره (۷) ماده یک قانون وصول مالیات نقل و انتقال اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ با آنان رفتار خواهد شد.

تبصره - ادارات راهنمایی و رانندگی موظفند پس از ملاحظه نسخه قبض مالیات نقل و انتقال مربوط به پرداخت کننده نسبت به ثبت انتقال در سوابق اقدام نمایند.

ماده ۲ - (اصلاحی ۱۳۷۶/۱۱/۱۹) **دفاتر اسناد رسمی مکلفند** در تنظیم وکالت‌نامه‌های کلی در مورد انتقال اموال، وکالت نسبت به خودروهای موضوع این آیین نامه را تصریح یا مستثنی نمایند و در صورت تخلف از مفاد این ماده، مطابق بند (۳) تبصره (۷) ماده یک قانون مالیات نقل و انتقال اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ با آنان رفتار خواهد شد.

ماده ۷ - (اصلاحی ۱۳۷۶/۱۱/۱۹) مفاد کلیه تبصره‌های ماده (۷) لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران و تبصره‌های ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ (به استثنای تبصره ۲) و همچنین ماده (۲) قانون اخیرالذکر نسبت به خودروها و موتور سیکلت‌های موضوع این آئین‌نامه نیز جاری می‌باشند.

تبصره ۷ ماده یک قانون مالیات نقل و انتقال اتومبیل‌های غیر سواری

(مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲)

تبصره ۷- صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم وکالتنامه‌های کلی در مورد انتقال اموال، وکالت نسبت به اتومبیل را تصریح نمایند و در صورت تخلف از مفاد این تبصره و همچنین تبصره هبه شرح زیر با آن رفتار خواهد شد:

- ۱- در مواردی که بدون اخذ رسید پرداخت مالیات سند مربوط را تنظیم کنند مسئول پرداخت مالیات متعلق بوده و همچنین مشمول جریمه‌ای معادل ۵۰٪ آن خواهند بود.
- ۲- عدم ثبت مشخصات خواسته شده در سند و یا عدم ارسال فهرست در موعد تعیین شده مشمول جریمه‌ای معادل ۲٪ مالیات متعلق برای هر یک از تخلفات مزبور خواهد بود.
- ۳- در صورت تنظیم وکالتنامه کلی بدون رعایت مقررات صدر این تبصره چنانچه ثابت شود در مدت اعتبار وکالتنامه جزو اموال موکل و سائل نقلیه نیز وجود داشته است مالیات متعلق طبق مقررات به اضافه یک برابر به عنوان جریمه وصول خواهد شد.
- ۴- چنانچه نوع و مشخصات وسیله نقلیه را در سند درج نمایند یا بر خلاف واقع درج نمایند ما به التفاوت مالیات متعلقه با در نظر گرفتن تاریخ تنظیم سند به مأخذ بالاترین رقم مالیات متعلق بر اساس سیلندر و مدل و سال محاسبه و به اضافه معادل ۵۰٪ آن بابت جریمه دریافت خواهد شد.

تبصره یک و دو ماده ۷ از لایحه قانونی اصلاح بعضی از مواد**قانون مالیات‌های مستقیم**

(مصوب ۱۳۵۹/۴/۲۵)

تبصره ۱- انتقال دهنده و انتقال گیرنده متضمناً مسئول پرداخت مالیات نقل و انتقال بوده و قبل از انجام معامله بایستی مالیات مذکور را به حسابی که از طریق وزارت امور اقتصادی و دارائی در بانک ملی ایران یا یکی از بانکها تعیین می‌شود پرداخت و

رسید آن را به دفاتر اسناد رسمی تسلیم دارند.

تبصره ۲ - دفاتر اسناد رسمی موظفند از صدور هر نوع سند (قطعی، شرطی، اجاره‌ای، رهنی، صلح، وکالت و غیره) قبل از دریافت رسید مالیات خودداری نموده و ضمناً فهرست نقل و انتقالات و سائط نقلیه‌ای را که در آن دفتر معامله گردیده حداکثر تا پایان هفته بعد به اداره کل مالیاتهای غیرمستقیم در تهران و ادارات امور اقتصادی و دارائی در شهرستانها ارسال دارند.

تبصره‌های ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸ از ماده یک قانون وصول مالیات از

اتومبیل‌های غیر سواری

(مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲)

تبصره ۳ - موتور گازی و دوچرخه موتوری و سه چرخه موتوری بارکش از پرداخت مالیات نقل و انتقال مقرر در ماده فوق معاف می‌باشند.

تبصره ۴ - انتقال دهنده مسئول پرداخت مالیات نقل و انتقال می‌باشد ولیکن انتقال گیرنده در این مورد با او مسئولیت تضامنی دارد. مالیات متعلقه باید قبل از انجام معامله به حسابی که از طریق وزارت امور اقتصادی و دارائی در بانک ملی ایران یا یکی از بانکهای دیگر افتتاح می‌شود پرداخت و رسید آن به دفاتر اسناد رسمی تسلیم گردد.

تبصره ۵ - صدور هر نوع سند (قطعی، شرطی، اجاره‌ای، رهنی، وثیقه‌ای، صلح، وکالتی) و غیر اینها توسط دفاتر اسناد رسمی منوط به اخذ رسید پرداخت مالیات می‌باشد. **دفاتر اسناد رسمی مکلفند** شماره فیش بانکی و تاریخ و مبلغ و نام بانک دریافت کننده و همچنین نوع و مشخصات وسیله نقلیه را در سند تنظیمی درج و فهرست کامل نقل و انتقالات و سائط نقلیه موتوری را (که فرم آن توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی تنظیم می‌شود) همراه با فیش بانکی حداکثر تا پایان هفته بعد به اداره کل مالیاتهای غیر مستقیم در تهران و ادارات امور اقتصادی و دارائی در شهرستانها ارسال دارند.

تبصره ۶- در صورتی که پس از پرداخت مالیات معامله انجام نشود مالیات وصول شده طبق ضوابطی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارائی ابلاغ خواهد شد، مسترد می‌شود.

تبصره ۷ - صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم وکالتنامه‌های کلی در مورد انتقال اموال، وکالت نسبت به اتومبیل را تصریح نمایند و در صورت تخلف از مفاد این تبصره و همچنین تبصره ه‌بشرح زیر با آنان رفتار خواهد شد:

۱- در مواردی که بدون اخذ رسید پرداخت مالیات سند مربوط را تنظیم کنند مسئول پرداخت مالیات متعلق بوده و همچنین مشمول جریمه‌ای معادل ۵۰٪ آن خواهند بود.
 ۲- عدم ثبت مشخصات خواسته شده در سند و یا عدم ارسال فهرست در موعد تعیین شده مشمول جریمه‌ای معادل ۲٪ مالیات متعلق برای هر یک از تخلفات مزبور خواهد بود.

۳- در صورت تنظیم وکالتنامه کلی بدون رعایت مقررات صدر این تبصره چنانچه ثابت شود در مدت اعتبار وکالتنامه جزو اموال موکل و سائل نقلیه نیز وجود داشته است مالیات متعلق طبق مقررات به اضافه یک برابر به عنوان جریمه وصول خواهد شد.

۴- چنانچه نوع و مشخصات وسیله نقلیه را در سند درج نمایند یا بر خلاف واقع درج نمایند ما به التفاوت مالیات متعلقه با در نظر گرفتن تاریخ تنظیم سند به مأخذ بالاترین رقم مالیات متعلق بر اساس سیلندر و مدل و سال محاسبه و به اضافه معادل ۵۰٪ آن بابت جریمه دریافت خواهد شد.

تبصره ۸- وسائط نقلیه‌ای که به عنوان وثیقه یا تضمین جهت اخذ وام یا اعتبار یا هر عنوان دیگر در اختیار اشخاص حقوقی دولتی یا شهرداریها و مؤسسات وابسته به آنها یا شرکتهائی که بیش از ۵۰٪ سهام آنها متعلق به دولت است قرار می‌گیرد مشمول مالیات نقل و انتقال نخواهد بود.

حکم این تبصره در مواردی که انتقال گیرنده وسیله نقلیه را در روز انتقال مجدداً به

عنوان تضمین یا وثیقه به موجب سند در اختیار فروشنده قرار دهد نیز خواهد بود.

اخذ مالیات شغلی در مورد وسائل نقلیه باربری

تبصره ۷- قانون وصول مالیات مقطوع از بعضی کالاها و خدمات

مصوب ۱۳۶۶/۴/۱۳

تبصره ۷- صاحبان دفاتر اسناد رسمی موظفند قبل از تنظیم و ثبت هر نوع سند در مورد وسائل نقلیه باربری گواهی پرداخت مالیات سنوات قبل و همچنین سال انجام معامله را مطالبه و دریافت و سپس اقدام به تنظیم و ثبت اسناد نمایند و در صورت تخلف با مالک یا مالکین وسائل نقلیه مزبور نسبت به پرداخت مالیاتهای تأدیه نشده مسؤولیت تضامنی داشته و علاوه بر آن مشمول جریمه‌ای معادل ۲۰٪ مالیات پرداخت نشده خواهند بود.

۲- قانون شهرداری مصوب تیر ماه ۱۳۳۴ (اصلاحی بهمن ماه ۱۳۴۵)

اخذ مفاسد حساب عوارض املاک قبل از انجام معامله

تبصره ماده ۷۴- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفاسد حساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۰ روز پس از وصول نامه دفتر خانه اسناد رسمی مفاسد حساب را ارسال یا میزان بدهی ملک را به دفتر خانه اعلام دارد.

ملاحظه گواهی پایان کار یا گواهی عدم خلاف قبل از انجام معامله قطعی

تبصره ۸ از ماده ۱۰۰ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷)

دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمانهای که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می باشد. در مورد ساختمانهای که قبل از تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می باشد.

۳- ادارات مسکن و شهر سازی، ادارات جهاد و کشاورزی

استعلام از وزارت مسکن و شهر سازی قبل از انجام هرگونه معامله

موضوع اراضی قانون زمین شهری

بند ۱۱ ماده ۱۹ آئین نامه اجرائی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴

۱۱- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هرگونه معامله نسبت به زمینهای موضوع قانون، مراتب را از وزارت مسکن و شهر سازی استعلام و بر اساس نظر آن وزارتخانه و رعایت مقررات مربوط اقدام نمایند.

استعلام از هیأت‌های واگذاری و احیاء اراضی در خصوص نقل

و انتقال اراضی موات

ماده ۶ آئین نامه اجرائی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و

ابطال اسناد آن ۱۳۶۶/۷/۸

ماده ۶- از تاریخ تصویب قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور موظفند در خصوص نقل و انتقالات اراضی موضوع این

قانون از هیأت‌های واگذاری و احیاء اراضی استعلام نمایند. هیأت‌ها موظفند حداکثر ظرف ۳ ماه در هر مورد اعلام نظر نمایند.

استعلام از وزارت کشاورزی برای تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها

تبصره ۳ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱)
تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

ماده ۴ آئین نامه اجرائی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها
(۱۳۷۴/۱۰/۲۴)

ماده ۴- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظفند اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها را بر اساس نقشه‌ای که به تأیید سازمان کشاورزی استان رسیده است، تفکیک کنند. شرایط تفکیک اراضی زراعی و باغها خارج از محدوده قانونی شهرها توسط وزیر کشاورزی تهیه و ابلاغ می‌شود.

۴- قانون نظام وظیفه

ماده ۴۹ آئین نامه اجرائی قانون وظیفه عمومی (مصوب ۱۳۶۴/۵/۱۳)
ماده ۴۹- وزارتخانه‌ها، ادارات و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت، دفاتر اسناد رسمی، بانکها، شرکتهای تعاونی، نهادهای قانونی، مؤسسات خصوصی که قانوناً انجام

امور موضوع ماده ۱۰ قانون خدمت وظیفه عمومی حسب مورد در زمره وظائف آنان بوده و یا در ارتباط با وظائف آنان قرار دارد موظفند از مشمولین موضوع ماده ۲۴۸ این آئین نامه مدارک دال بر رسیدگی بوضع مشمولیت آنان را اخذ و جزو منضمات پرونده متشکله منظور نمایند.

ماده ۵۲ آئین نامه اجرائی قانون وظیفه عمومی

ماده ۵۲ - مسؤولین یا متصدیان سازمانهای مجری ماده ۱۰ قانون خدمت وظیفه عمومی موظفند حسب مورد در موقع انجام امور موضوع ماده مذکور تاریخ تولد اشخاص را با توجه به مواد ۸ و ۹ و ۱۰ این آئین نامه در اسناد و مدارک تنظیمی قید نمایند.

۵ - سازمان تأمین اجتماعی

استعلام از سازمان تأمین اجتماعی هنگام نقل و انتقال

(قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره) عین یا منافع مؤسسات و

کارگاههای مشمول قانون تأمین اجتماعی

ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی (مصوب ۱۳۵۴/۴/۳)

از ماده ۳۷ - هنگام نقل و انتقال عین یا منافع مؤسسات و کارگاههای مشمول این

۱. ماده ۱۰ - انجام امور زیر در مورد مشمولین وظیفه عمومی مستلزم ارائه مدرک دال بر رسیدگی بر وضع مشمولیت آنان از اداره وظیفه عمومی میباشد و فتوکپی مدرک ارائه شده از جمله منضمات ضروری پرونده متشکله میباشد.

و- ثبت هر گونه نقل و انتقال غیر قهری اموال بطور مستقیم و غیر مستقیم در دفاتر اسناد رسمی.

۲. ماده ۴۸ - مشمولین وظیفه عمومی مندرج در ماده ۱۰ قانون خدمت وظیفه عمومی عبارتند از:

۱- دارندگان مدارک دکترای پزشکی، دندانپزشکی، دارو سازی، دامپزشکی، متولدین ۱۳۲۸ و بعد از آن تا پایان پنجاه سالگی.

۲- دارندگان مدارک دکترای غیر گروه پزشکی و دارندگان مدارک فوق لیسانس و لیسانس متولدین ۱۳۳۴ و بعد از آن تا پایان پنجاه سالگی.

۳- دارندگان مدارک فوق دیپلم و دیپلم و کمتر از آن و اشخاص فاقد سواد متولدین ۱۳۳۸ و بعد از آن تا پایان پنجاه سالگی.

قانون اعم از اینکه انتقال بصورت قطعی - شرطی رهنی - صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال بطور رسمی یا غیر رسمی انجام بگیرد، انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال دهنده مطالبه نماید، **دفاتر اسناد رسمی مکلفند** در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذار کننده استعلام نمایند در صورتی که سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعلام بدفتر سازمان پاسخی بدفترخانه ندهد، دفترخانه معامله را بدون مفاصا حساب ثبت خواهد کرد.

۶- اداره راهنمایی و رانندگی

تبصره ماده ۱۰ از قانون الحاق ده تبصره به قانون نحوه رسیدگی

به تخلفات جرایم رانندگی (مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵)

انتقال وسایل نقلیه با ارائه شناسنامه

تبصره ماده ۱۰ - برای وسایل نقلیه موتوری که در تهران شماره گذاری شده یا بشود از طرف اداره راهنمایی و رانندگی شناسنامه تنظیم خواهد شد و وسایل نقلیه که پس از انقضاء یکسال از تاریخ اعلام اداره راهنمایی و رانندگی تهران بدون اخذ شناسنامه مورد استفاده واقع شود بوسیله افسران اداره مذکور تا صدور شناسنامه یا ارائه آن متوقف می‌شوند. در شهر تهران نقل و انتقالات وسایل نقلیه موتوری زمینی باید در اداره راهنمایی و رانندگی ثبت گردد و در صورتی که سند انتقال در دفتر اسناد رسمی تنظیم شود **سردفتر مکلف است** سند انتقال را به اداره راهنمایی و رانندگی ارسال دارد تا از طرف اداره مذکور پس از ثبت انتقال در شناسنامه به صاحب آن تسلیم گردد. صدور رونوشت سند معامله قبل از ارائه شناسنامه جز به تقاضای مراجع رسمی و هم چنین نقل و انتقال وسایل نقلیه در دفتر اسناد رسمی پس از انقضاء مهلت یکسال مذکور بدون ارائه شناسنامه ممنوع است سردفتری که از اجرای مفاد این ماده تخلف کند به پرداخت جزای نقدی از ده هزار ریال تا بیست هزار ریال در دادگاه انتظامی سر دفتران محکوم خواهد شد.

۷- اداره اوقاف

اخذ موافقت سازمان اوقاف نسبت به ثبت معاملات موقوفات

ماده ۱۰ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه

(مصوب ۱۳۶۲/۱۰/۲)

ماده ۱۰- ثبت معاملات راجع به عین یا منافع موقوفات و بنیادها و مؤسسات خیریه مذکور در ماده ۹ در دفاتر اسناد رسمی موکول به موافقت سازمان حج و اوقاف و امور خیریه است. دفاتر اسناد رسمی مکلفند رونوشت مصدق وقفنامه‌ها و اسناد راجع به وقف را ظرف ۱۰ روز پس از ثبت به اداره اوقاف مربوطه ارسال دارند.

ماده ۳۶ آئین نامه اجرائی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و

اوقاف و امور خیریه (مصوب ۱۳۶۵/۲/۲۲)

ماده ۳۶- ثبت معاملات راجع به عین یا منافع موقوفات و بنیادها و مؤسسات خیریه و همچنین ثبت معاملات رقبات مربوط به اماکن متبرکه در دفاتر اسناد رسمی بدون موافقت سازمان ممنوع است و دفاتر اسناد رسمی مکلفند رونوشت اسناد راجع به وقف را ظرف ده روز پس از ثبت به ادارات حج و اوقاف و امور خیریه مربوطه ارسال دارند.

۸- قوانین روابط مالک و مستأجر

ماده ۱۱ قانون روابط مالک و مستأجر (مصوب ۱۳۵۶/۵/۲)

ماده ۱۱- دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات

باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره نامه تصریح بنمایند:

۱- شغل موجر و مستأجر و اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص.

۲- نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی

مستأجر می‌باشد مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند.

- ۳- عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستأجر نیست تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.
- ۴- مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره بها منتهی ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود، مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشند که در این صورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.
- ۵- اجاره به منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هر گاه به منظور دیگری باشد قید آن به طور صریح.
- ۶- مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر.
- ۷- تعهد مستأجر به پرداخت اجرت المثل پس از انقضاء مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت المسمی.

مواد ۴ و ۵ قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳)

- ماده ۴- مستأجر باید در موعد تعیین شده اجاره بها را بپردازد و در صورت امتناع از پرداخت تمام اجاره بها به موجر یا نماینده قانونی او تا ده روز بعد از آخر هر ماه یا هر موعد تعیین شده دیگر موجر میتواند با رعایت این قانون در صورتی که اجاره نامه رسمی داشته باشد به دفتر خانه تنظیم کننده سند مراجعه نماید.
- دفتر خانه موظف است در تاریخ وصول تقاضا، اخطاریه‌ای به مستأجر ارسال و از تاریخ ابلاغ اگر تا ده روز بدهی خود را نپردازد یا رضایت موجر را فراهم نسازد مدارک را برای صدور اجرائیه جهت وصول اجور معوقه به ثبت محل ارسال نماید.
- ماده ۵- دفاتر اسناد رسمی مکلفند علاوه بر نکاتی که بموجب قوانین و مقررات باید رعایت شود نکات زیر را در اجاره نامه تصریح کنند:
 - ۱- اقامتگاه موجر بطور کامل و مشخص.
 - ۲- نشانی کامل مورد اجاره و قید اینکه از لحاظ رابطه اجاره این محل اقامتگاه قانونی مستأجر میباشد مگر اینکه طرفین بترتیب دیگری تراضی نموده باشند.
 - ۳- عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین میباشد و در صورتی که در تصرف

مستأجر نباشد تحویل آن در چه مدت و یا با چه شرایطی صورت خواهد گرفت.

۴ - تعیین اجاره بها و نحوه پرداخت و مهلت نهائی پرداخت هر قسط.

۵ - تصریح به آنکه مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزءاً یا بنحو اشاعه دارد یا

ندارد.

۶ - تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضاء مدت اجاره یا

تجدید اجاره با تراضی.

۷ - حق فسخ موجر در صورت تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر یا

سایر شروط اجاره نامه.

تبصره: موجر و مستأجر می توانند برای یکی از طرفین عقد اجاره یا هر دو حق فسخ

شرط کنند.

۹- قانون تملک آپارتمانها (۱۳۴۳/۱۲/۱۶)

اخذ تسویه حساب هزینه های مشترک قبل از تنظیم هر نوع سند

ماده ۱۲ (الحاقی مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱)

ماده ۱۲ - دفاتر اسناد رسمی موظف می باشند در هنگام تنظیم هر نوع سند انتقال،

اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه های مشترک را که به

تأیید مدیر یا مدیران ساختمان رسیده باشد از مالک یا قائم مقام او مطالبه نمایند و یا با

موافقت مدیر یا مدیران تعهد منتقل الیه را به پرداخت بدهی های معوق مالک نسبت به

هزینه های موضوع این قانون در سند تنظیمی قید نمایند.

۱۰- قانون اصلاح ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا

تبصره ۱ ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا

(الحاقی مصوب ۱۳۷۶/۱۱/۲۹)

تبصره ۱ - (الحاقی ۱۳۷۶/۱۱/۲۹) کلیه وجوه و تسهیلات اعطائی که بانکها در

اجرای این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی پرداخت نموده و یا می نمایند و برابر

قرارداد تنظیمی مقرر شده باشد که اشخاص مذکور در سررسید معینی وجوه و تسهیلات دریافتی به انضمام سود و خسارت و هزینه‌های ثبتی و اجرائی، دادرسی و حق الوکاله را بپردازند، در صورت عدم پرداخت و اعلام بانک بستانکار قابل مطالبه و وصول است و کلیه مراجع قضائی و دوایر اجرای ثبت و دفاتر اسناد رسمی مکلفند بر اساس مفاد اسناد و قراردادهای تنظیمی نسبت به صدور حکم و اجرائیه و وصول مطالبات بانک، طبق مقررات این قانون اقدام نمایند.

۱۱- آئین نامه چگونگی تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی

غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران

اخذ گواهی بانک مجاز هنگام انجام معامله از خریدار ماده ۳ آئین نامه

(مصوب ۱۳۷۴/۹/۱۹)

ماده ۳- متقاضیان مکلفند ثمن معامله را به صورت ریالی از طریق انتقال یا فروش ارز از یکی از بانکهای مجاز تحصیل و به فروشنده بپردازند. دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام انجام معامله گواهی بانک مجاز را از خریدار مطالبه و مراتب را با ذکر مشخصات در سند قید کنند.

۱۲- قانون تأسیس بیمه مرکزی و بیمه‌گری

اخذ اجازه نامه از بیمه مرکزی قبل از انجام هر نوع معامله

ماده ۶۳- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام انجام این قبیل معاملات اجازه نامه

بیمه مرکزی ایران را مطالبه و مفاد آنرا در سند منعکس کنند.

تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور

شهاب اقبالی افشار

اشاره:

ماده ۲۲ قانون ثبت بیان می‌دارد:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وارث و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده است». نویسنده در این مقاله به آخرین بخش از شرح و تفسیر خود از این ماده می‌پردازد.

قطع رابطه مالکیت
مبحث اول: قطع ارادی رابطه مالکیت

گفتار اول: عقد و اقاله

عقد و اقاله توافق اراده اشخاص واجد اهلیت است که قانون برای آن آثار خاصی قائل شده است. وجه مشترک عقد و اقاله در عقود تملیکی ایجاد و قطع رابطه مالکیت است هر چند آثار عقد با اقاله متفاوت است. عقد موجد تعهد و اقاله مسقط آن است.

الف: عقد

عقدی که ناقل مالکیت باشد دو خصوصیت دارد:

۱ - تملیکی است، ۲ - منجز است

عقد تملیکی موجب قطع رابطه مالکیت برای انتقال دهنده و ایجاد مالکیت برای انتقال گیرنده است. عقد تملیکی از عقود لازم بوده و وجود یا جعل خیار مانع از انتقال

مالکیت نیست ولی برخی از فقها انتقال مالکیت را منوط به انقضاء خیار می‌دانند.^۱ برای انتقال مالکیت عقد باید منجز باشد، عقد معلق ناقل مالکیت نیست. (عقد منجز آن است که تاثیر آن برحسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد والا معلق خواهد بود). (ماده ۱۸۹ ق.م)

ب: اقاله

اقاله عبارت است از توافق متعاقدين برای انحلال عقد. با انحلال عقد تمليکی مالکیت به صاحبان قبلی عوضین اعاده می‌شود. بدیهی است منافع عوضین در فاصله زمانی عقد تا اقاله متعلق به طرفی است که در نتیجه عقد مالک شده است. برای اقاله محدودیت زمانی وجود ندارد ولی اعلام اقاله پس از مدت طولانی ممکن است از موارد تقلب نسبت به قانون تلقی شود.^۲

عدم محدودیت زمانی به این معنا نیست که با فوت یکی از متعاقدين، امکان اقاله باقی باشد زیرا صاحبان دو اراده که عقد را پایه‌گذاری کرده‌اند می‌باید در مورد انحلال آن نیز توافق نمایند. فقد یکی از آنان اقاله را غیر ممکن می‌نماید.^۳

گفتار دوم: قطع رابطه مالکیت در نتیجه ایقاع مالک

ایقاع مالک برای قطع رابطه مالکیت موجب خروج ملک از مالکیت اوست ولی نتیجه خروج از ملکیت ایقاع کننده ممکن است مال را جزء مباحات و مشترکات عمومی قرار دهد و نیز ممکن است مال به مالکیت صاحب قبلی عودت نماید.

۱. شیخ طوسی (ره) از جمله فقهای است که معتقد به انتقال مالکیت پس از انقضای خیار بوده است، کتاب حقوق مدنی، جلد اول، ص ۴۴۵، تالیف دکتر سید حسن امامی
 ۲. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد دوم، ص ۶۳۳ شماره ۴۴
 ۳. دکتر مهدی شهیدی، کتاب سقوط تعهدات، ص ۱۰۵

الف: اعراض از ملک

اعراض یا اخراج از مالکیت از حقوق مالکیت است.^۱ اموال اعراض شده در زمره اموال مباح قرار می‌گیرند ولی اعراض از اموال غیر منقول موجب می‌شود که مال غیر منقول جزء مشترکات عمومی باشد.^۲

برای تحقق اعراض سه شرط لازم است:

۱- موجود بودن مال

اعراض از اشیاء مستهلک شونده زمانی تحقق می‌یابد که قسمتی از آن باقی باشد. استهلاک کامل موضوع اعراض را منتفی می‌نماید. استهلاک اموال غیر منقول در اغلب موارد متوجه اعیان آن است.

۲- استقرار مالکیت

اعراض از مالی که قانوناً متعلق به متصرف نباشد یا مالکیت متصرف تثبیت نشده باشد از موجبات ضمان است.

۳- اهلیت مالک

چنانچه مالک اهلیت قانونی نداشته یا ممنوع از تصرف باشد اعراض محقق نمی‌شود.

ب: مالکیت متزلزل

مالکیت متزلزل ممکن است در نتیجه عقود یا انتقال قهری (ارث) به وجود بیاید:

۱- مالکیت متزلزل در نتیجه عقود

انواع عقود به حکم قانون دارای خیار فسخ هستند همچنین طرفین عقد می‌توانند ضمن عقد، جعل خیار نمایند. معامله خیاری موجب مالکیت متزلزل است. بیع مال مشاع

۱. دکتر سید مصطفی محقق داماد، کتاب قواعد فقه (بخش مدنی ۲)، ص ۲۴۰
۲. اصل ۴۵ قانون اساسی

غیر منقول موجب مالکیت متزلزل برای خریدار است زیرا شریک می تواند با اعمال حق شفعه حصه مبیعه را تملک نماید. اسقاط حق شفعه موجب تثبیت مالکیت خریدار است.

۲ - مالکیت متزلزل وراث

مالکیت وراث بر ترکه مورث متزلزل است^۱ و با ادای دیون و حقوق مترتب بر ترکه مالکیت وراث تثبیت می گردد. (ماده ۸۶۸ ق.م.م.)

گفتار سوم: زمان انتقال مالکیت

انتقال قهری مالکیت در زمان معین صورت می گیرد ولی تشخیص زمان انتقال ارادی نیاز به تحلیل اراده طرفین عقد یا اراده یک جانبه مالک دارد. این موضوع در عقود تشریفاتی از اهمیت بیشتری برخوردار است زیرا توافق طرفین عقد قبل از اجرای تشریفات ممکن است به منزله انتقال مالکیت و یا تعهد به انتقال مالکیت باشد.

الف: زمان انتقال مالکیت در عقود تملیکی

در عقود رضائی تحقق ایجاب و قبول موجب انتقال مالکیت است و در عقود عینی اقباض مورد معامله موجب انتقال مالکیت می شود.^۲

در عقود تشریفاتی مانند بیع اموال غیر منقول زمان انتقال مالکیت بسته به توافق طرفین عقد است اگر طرفین هنگام ایجاب و قبول قصد انعقاد بیع داشته باشند در همان زمان مالکیت مبیع به خریدار و مالکیت ثمن به فروشنده منتقل می شود. ولی چنانچه توافق طرفین مبتنی بر فراهم آمدن مقدمات تنظیم سند رسمی باشد ظاهر در این است که توافق اولیه تعهد به انجام بیع بوده است.

سوالی که ممکن است مطرح گردد این که تشریفات چه تاثیری در توافق متعاقبین

۱. مواد ۲۴۲ الی ۲۵۴ قانون امور حسبی

۲. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، کتاب حقوق اموال، ص ۱۸۳، شماره ۲۳۶

دارد؟ با توجه به اینکه ثبت اموال غیر منقول از مقررات آمره است تاثیر ثبت یا عدم ثبت سند انتقال نتایج زیر را در بر دارد:

۱ - ثبت سند به منزله عدم مغایرت توافق متعاملین با مقررات آمره است. بنابراین ثبت سند انتقال ممکن است جنبه کاشفیت داشته باشد یعنی اگر توافق اولیه عقد بیع باشد مالکیت از زمان ایجاب و قبول متعاملین منتقل شده است و ثبت سند در واقع مهر تأیید بر توافق اولیه است.

۲- اگر ثبت سند انتقال موقتاً ممنوع باشد توافق طرفین غیر نافذ است. رفع ممنوعیت و ثبت سند انتقال ممکن است به توافق طرفین جنبه کاشفیت بدهد.

۳- اگر ثبت سند انتقال ممنوعیت دائم داشته باشد توافق اولیه متعاملین باطل است.

۴- تاریخ انتقال مالکیت نسبت به اشخاص ثالث و دولت، تاریخ ثبت سند رسمی است.^۱ سوال دیگری که به نظر می رسد این است که آیا طرفین معامله می توانند زمان انتقال مالکیت را مقدم یا مؤخر بر زمان ایجاب و قبول قرار دهند؟ بدیهی است بین طرفین معامله توافق آنان معتبر است. به نظر می رسد توافق طرفین معامله مبنی بر انتقال مالکیت در تاریخ مقدم بر ایجاب و قبول مخالفتی با قوانین آمره نداشته باشد ولی توافق مبنی بر انتقال مالکیت در آینده به گونه ای که تعلیق در انشاء باشد موجب بطلان عقد است.

ب: زمان قطع رابطه مالکیت به وسیله ایقاع

ایقاع مالک مبنی بر قطع رابطه مالکیت موجب اخراج مالک از مالکیت اوست. تاریخ قطع رابطه مالکیت زمان اعلام اراده ایقاع کننده است. اگر اراده ایقاع کننده اعلام نشده یا تاریخ آن نامعلوم باشد از قرائن موجود می توان به اراده مالک پی برد. مثلاً استرداد ثمن از طرف فروشنده قرینه در فسخ عقد تملیکی دارد.

۱. ماده ۱۳۰۵ ق.م.

مبحث دوم: قطع غیر ارادی رابطه مالکیت

گفتار اول: زوال ملکیت

زوال ملکیت عبارت است از گسستن رابطه اعتباری بین مالک و مملوک. به عبارت دیگر انتقال قهری در زمان حیات مالک یا مصادره اموال مبین زوال ملکیت است که از طریق وضع قانون یا حکم مراجع قضائی صورت می‌گیرد.

در نتیجه زوال ملکیت مال یا موضوع حق به مالک جدید ملحق می‌شود به عنوان مثال برخی از اموال از مالکیت خصوصی به مالکیت عمومی منتقل می‌شوند یا رابطه ملک با مالک قطع و مال مزبور استحقاق مالک دیگری را پیدا می‌کند. زوال ملکیت ممکن است با پرداخت بهاء یا خسارت و یا بدون آن اعمال شود.

گفتار دوم: زوال ملک

اموال غیر منقول از اموال بادوام و با ثبات است.

مع ذلک این اموال نیز ممکن است بر اثر حوادث یا فرمایش دچار تحول شوند. عرصه املاک جز در مورد حوادث نادر طبیعی مانند رانش زمین (گسل) و پیشروی آب بدون تغییر باقی می‌ماند ولی اعیان غیر منقول ممکن است تلف یا اتلاف شود. اتلاف غیر منقول مانند اموال دیگر موجب ضمان قهری است.

زوال ملک از موجبات قطع رابطه مالکیت است. تجدید بنا یا تغییر در نوع اعیان هویت جدیدی به ملک می‌بخشد. اگر مالک اعیان غیر از مالک عرصه باشد، احداث اعیان جدید منوط به موافقت مالک عرصه است.

مطابق ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمانها (اصلاحی ۱۱/۳/۱۳۷۶):

در صورتی که بنا به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید

ساختمان به پایان رسیده و یابه هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می توانند بر اساس حکم دادگاه با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

گفتار سوم: وفات مالک

با وفات حقیقی یا صدور حکم موت فرضی، اموال متوفی به وراثت انتقال قهری می‌یابد چنانچه وراثت ترکه را رد کرده یا اساساً وراثتی نباشد اموال متوفی به مثابه مشترکات عمومی است.^۱

مبحث سوم: اخذ به شفعه

اخذ به شفعه با مباحث قطع ارادی و قطع غیر ارادی مالکیت متفاوت است. ایقاع شفیع موجب سلب مالکیت خریدار ملک مشاع گردیده و در عین حال موجب مالکیت برای اوست. نفوذ اراده شفیع منوط به رعایت قوانین امری می‌باشد. در صورت امتناع خریدار ملک مشاع از انتقال ارادی حصه مبیعه صدور حکم دادگاه مبنی بر استحقاق شفیع یا الزام خریدار ملک مشاع به انتقال حصه مبیعه لازم است. به بیان دیگر اخذ به

۱. اصل ۴۵ قانون اساسی مواد ۱۰۲۰ الی ۱۰۲۵ ق. م

شفعه ایقاع تشریفاتى است.

گفتار اول: اخذ به شفعه در مورد املاک ثبت شده

اخذ به شفعه در مورد املاکی که شش دانگ آن به ثبت رسیده باشد منوط به تنظیم سند انتقال قطعی بین شریک و خریدار ملک مشاع است. حسب ماده ۷۲ ق. ت (کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود).

تنظیم سند قطعی بین شریک و خریدار ملک مشاع باعث می شود اولاً شفیع بی نیاز از اثبات وقوع بیع باشد ثانیاً تنظیم این سند نسبت به اشخاص ثالث و از جمله شفیع نافذ است.

اخذ به شفعه در مورد املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته باشد موجب می شود که سند مالکیت شش دانگ ملک به نام شفیع صادر گردد.

گفتار دوم: اخذ به شفیع در مورد املاک ثبت نشده

الف: در نقاطی که مقررات ثبت اجباری اعمال نشده باشد، اخذ به شفعه تابع قانون مدنی و طرح دعوی مربوط به آن نیز با استفاده از ادله اثبات دعوی به جز اسناد رسمی صورت می گیرد.

ب: در نقاطی که مقررات ثبت اجباری اعمال شده مع ذلک ملکی به ثبت نرسیده و دارای متصرف به عنوان مالک باشد. اگر شرایط اخذ به شفعه برای یکی از شرکای ملک فراهم شود و خریدار از انتقال ارادی حصه مبیعه خودداری نماید به نظر می رسد طرح دعوی اخذ به شفعه در مورد ملک ثبت نشده با ماده ۴۸ ق. ت. مغایر بوده و قابلیت استماع نداشته باشد.

گفتار سوم: اخذ به شفعه در مورد املاکی که حصه یکی از شرکای مشاع ثبت شده است

الف: حصه مبیعه ثبت شده است

اگر سهم ناقل ملک مشاع ثبت شده ولی سهم شفیع ثبت نشده باشد. شفیع می‌باید در وهله اول مالکیت خود را به ثبت برساند تا در صورت نیاز به طرح دعوی با منع قانونی مواجه نشود. اگر خریدار از انتقال ارادی حصه مبیعه خودداری نماید، فوریت اخذ به شفعه ایجاب می‌کند که شفیع، ثمن حصه مبیعه را ایداع نماید.

ب: حصه مبیعه ثبت نشده است

اگر سهام متعلق به شفیع ثبت شده ولی سهام شریک ثبت نشده باشد و خریدار از انتقال ارادی خودداری نماید به نظر می‌رسد طرح دعوی اخذ به شفعه بلامانع است ولی در این حالت شفیع مجبور است علاوه بر اثبات استحقاق خود، وقوع بیع بین شریک و خریدار رانیز اثبات نماید.^۱

گفتار چهارم: طرح اصلاح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

در ماده ۲۲ ق.ث. به موضوع اخذ به شفعه اشاره نشده است. به نظر می‌رسد اخذ به شفعه نیز مانند عقود تملیکی مستلزم رعایت تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک است. ماده ۲۲ ق.ث. مبین حکم کلی و عام‌الشمول است و از این لحاظ بین ایقاع اخذ به شفعه و عقود تملیکی تفاوتی وجود ندارد. مع ذلک در خصوص اخذ به شفعه این نظر وجود دارد که حق شفیع بر حصه مبیعه حق عینی است که با اراده شفیع برای او ملکیت حاصل می‌شود و تشریفات تنها در پرداخت یا ایداع ثمن محدود می‌شود. به بیان دیگر

۱. شهاب اقبالی افشار، روزنامه اطلاعات، صفحه حقوقی شماره ۲۰۶۶۴ مورخه ۷/۱۰/۷۴ و شماره ۲۰۷۱۵ مورخه ۱۰/۱۲/۷۴

حق شفعه نیمه عینی و نیمه تشریفاتی است^۱ و تملک قهری مال غیر در زمان حیات مالک از آثار خاص ایقاع اخذ به شفعه است که اراده مطلق شفیع بر آن حکومت ندارد.^۲ به نظر می‌رسد اصلاح ماده ۲۲ ق.ث. به شرح زیر موجب می‌شود اولاً توضیحات زائد در خصوص ارث و حکم نهائی (موضوع تبصره ذیل ماده ۲۲ ق.ث.) حذف گردیده ثانیاً انواع انتقالات قهری در شمول این ماده قرار بگیرد:

متقاضی ثبت که مال غیر منقول او طبق مقررات این قانون و سایر قوانین آمره در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد از نظر دولت مالک شناخته می‌شود. انتقال ملک ثبت شده اعم از قهری یا ارادی با رعایت موازین قانونی و ثبت موضوع انتقال موجب می‌شود منتقل الیه از نظر دولت مالک شناخته شود.

نتیجه

مالکیت اموال غیر منقول ماهیتی مانند سایر اموال مادی داشته و از اقسام حقوق عینی است. قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۲ این قانون، دولت و صاحبان اموال غیر منقول را به تعامل واداشته که نتیجه آن ایجاد اماره جدید است ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک بدعتی در زمینه مالکیت اموال غیر منقول پدید نیآورده است، طبق این ماده و سایر مقررات مربوط به ثبت املاک، مالکیت اموال غیر منقول نیاز به اثبات دارد و اثبات مالکیت بدو در برابر دولت صورت می‌پذیرد، به بیان دیگر مالکین این اموال مکلفند که ملک خود را به ثبت برسانند.

مفاد این ماده مبین پایان عملیات مقدماتی ثبت و صدور سند مالکیت است و در فصل (آثار ثبت) جای دارد. تمایز این اماره با اماره تصرف در این است که تصرف ممکن است هم سبب مالکیت باشد و هم اماره آن ولی ثبت ملک در دفتر املاک یکی از امارات

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، کتاب حقوق مدنی (ایقاع)، ص ۴۴
 ۲. همان منبع، ص ۸۴

مثبت مالکیت بوده و در عرض سایر ادله قرار دارد.

ارزیابی و ترجیح دلایل با قاضی است، به بیان دیگر حذف ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی به طور ضمنی مواد ۲۲ و ۲۴ ق.ث. رانسخ کرده است. مع ذلک به نظر می‌رسد اماره موضوع ماده ۲۲ ق.ث. موثق تر از سایر امارات باشد و اقتضا دارد که در دعاوی اختلاف در مالکیت اموال غیر منقول بار دلیل به عهده کسی باشد که فاقد سند مالکیت است. نقل و انتقال املاک ثبت شده پس از ثبت در دفتر املاک نسبت به متعاملین و اشخاص ثالث نافذ است. بنابراین قراردادهای عادی در خصوص انتقال مالکیت اموال غیر منقول ماهیتی شبیه به عقد معلق دارد، ولو این که متعاملین در حین انعقاد قرارداد عادی قصد انتقال قطعی داشته باشند. معلق علیه تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر املاک است، به بیان دیگر تشریفات مقرر برای انتقال اموال غیر منقول عمل زائد نبوده و دارای آثار حقوق مهمی است، و به عبارت دیگر تشکیل این اماره (صدور سند مالکیت یا ثبت انتقال در دفتر املاک) منوط به دو عامل است:

۱- **مقتضی**. مقتضی در این خصوص عبارت است از اراده مالک دایر بر ثبت مقدماتی و صدور سند مالکیت یا اراده متعاملین مبنی بر انتقال ملک ثبت شده و اجتماع شروط مقرر در ماده ۱۹۰ ق.م.

۲- **نبودن مانع**. نبودن مانع عبارت است از عدم مغایرت ثبت مقدماتی یا انتقال ملک ثبت شده با قوانین آمره و عدم تعارض آن با حقوق اشخاص ثالث.

اگر قرارداد عادی به مفهوم انتقال مالکیت از لحظه انعقاد باشد، تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر املاک کاشف از انتقال مالکیت در تاریخ توافق بین متعاملین خواهد بود و اگر متعاملین تعهد به انتقال نموده و تاریخ انتقال مالکیت را تاریخ تنظیم سند رسمی قرار داده باشند، از تاریخ تنظیم قرارداد عادی تا تاریخ تنظیم سند رسمی ملک و منافع آن به ناقل تعلق دارد.

اثبات مالکیت در برابر اشخاص ثالث و مراجع دولتی منوط به ثبت رسمی است، این

موضوع در اخذ به شفعه حائز اهمیت است. موضوع اخذ به شفعه در ماده ۲۲ ق. ت. مسکوت مانده است چنانچه خریدار ملک مشاع در قبال اخذ ثمن حاضر به انتقال حصه مبیعه به شفیع نباشد، به حکم دادگاه ملزم به آن می‌شود به شرط آن که شفیع استحقاق خود مبنی بر تملک حصه مبیعه را اثبات نماید. هر قسم سندولو رسمی قابل درج در دفتر املاک نیست. اسناد انتقال قطعی دارای تشریفات خاص و استعلامهای متعدد از مراجع دولتی است. این سند مبین انتقال ارادی و رسمی بوده و در دفتر املاک درج می‌شود. انتقال مال غیر منقول ثبت شده از طریق ارث یا وصیت تملیکی پس از احراز انحصار وراثت و تنفیذ وصیت نامه عادی صورت می‌گیرد و مستقیماً در دفتر املاک ثبت می‌شود. موضوع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اثبات وقوع انتقال است و ارتباط مستقیم با ماده ۲۲ ق. ت. ندارد دادگاه در خصوص این دعاوی وقوع عقدی را که مستلزم انتقال مالکیت باشد بررسی می‌کند حکم دادگاه مبنی بر انتقال ملک به مفهوم بلا مانع بودن انتقال نمی‌باشد، زیرا ممکن است ملک مورد دعوی به دلایل دیگری غیر قابل انتقال باشد. بنابراین اماره موضوع ماده ۲۲ ق. ت. مجوز استفاده از حقوق مالکیت است و شامل روابط قراردادی نمی‌شود. مالکیت مندرج در دفتر املاک ممکن است با وضع قانون یا حکم دادگاه به دیگری منتقل شود. همچنین دولت می‌تواند موقتاً از نقل و انتقال املاک جلوگیری نماید. هدف از ممنوعیت موقت، الزام متعاملین به رعایت قانون و حفظ حقوق اشخاص ثالث می‌باشد.

به نظر می‌رسد قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۲ آن عمدتاً قانون شکلی است که بر طبق این قانون دولت وظیفه نظارت و حاکمیت بر اموال غیر منقول را اعمال می‌نماید. تشخیص ماهیت عقود (مغایبه یا مسامحه ای بودن آن) به آسانی برای دولت میسر نیست. به همین علت به جای ثمن مقرر بین متعاملین، حداقل قیمت‌های منطقه‌ای (تقویم دولت) در اسناد رسمی درج می‌شود. بنابراین فرض این که بیع املاک در دفتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد و ایجاب و قبول در حضور سر دفتر اعلام می‌شود با واقعیت

منطبق نمی باشد.

حکمت اجباری بودن ثبت املاک و نقل و انتقالات آن در نظارت بر نقل و انتقال سرزمین ملی، جلوگیری از وقوع معاملات معارض، جلوگیری از انتقال اراضی موات، جنگلها و مراتع است.

این حکم کلی و عام الشمول مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ ق. ث. است و در استنباط از این احکام تفاوتی بین عقد مملک و ایقاع مملک وجود ندارد.

و بالاخره اینکه ماده ۲۲ ق. ث. نقطه تلاقی حقوق عمومی و حقوق خصوصی است که در این میان تفوق از آن حقوق عمومی است. می توان استنباط نمود که مالکیت دو وجه دارد در وجه عمومی دولت فقط کسی را مالک می داند که نام او در دفتر املاک درج است در وجه خصوصی مالکیت اموال غیر منقول و سایر انواع حق عینی ممکن است منشأ قراردادی داشته باشد و مالکیت اشخاص بین متعاملین و شهود معامله معتبر باشد.

اخبار، نامه‌ها و ...

از هیأت مدیره چه خبر؟

از میان اقدامات گوناگون و پر حجم هیأت مدیره کانون، چند مورد نامه ارسالی ریاست محترم آن به مسؤولان حل و عقد امور و نیز مراکز حقوقی به سبب اهمیت آگاهی از اقدامات انجام شده، انتخاب شد که در پی به درج آن اهتمام می‌شود:

بسمه تعالی

تاریخ: ۱۳۸۰/۹/۷

شماره: ۳۰۸۳۳

ریاست محترم کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی

جناب آقای رضا عبداللهی

باسلام و تحیات وافره

احتراماً، پیرو شماره ۲۹۱۵۵ - ۸۰/۸/۲۲ به منظور تکمیل نامه مذکور مراتب به شرح زیر به استحضار می‌رسد، استدعا دارد به جایگزینی نامه قبلی مورد عنایت قرار دهند. دفاتر اسناد رسمی در ایران که با هدف برقراری نظم در روابط حقوقی، مالی، امنیت اقتصادی و قضایی جامعه، کاهش دعاوی در دادگستری و حتی استقلال و تمامیت ارضی کشور از سال ۱۳۰۷ تا کنون تأسیس و دایر شده‌اند، به دلیل تثبیت حق، خاصه حق مالکیت از ابتدای تأسیس تا کنون وابسته به وزارت دادگستری و قوه قضائیه بوده و می‌باشند و برخلاف برخی کشورها که این گونه دفاتر تابع قوه مجریه می‌باشند، در کشور ما طبق قوانین مصوب و جاری وظیفه دفاتر اسناد رسمی فقط تنظیم و ثبت معاملات و اسناد رسمی مردم بوده و هست.

متأسفانه به دلیل نبودن اهرم‌های قانونی برای ادارات و سازمانهای دولتی وقت و یا عدم کارایی لازم آنها از یک طرف و موقعیت دفاتر اسناد رسمی به منزله گلوگاه انتقال مالکیت که در هر حال الزام عبور کلیه مودیان حقوق دولتی از آنجا اجتناب‌ناپذیر است. از

طرف دیگر، به مرور ایام وظایفی درخصوص تحصیل حقوق دیوانی، خاصه مالیات، به دوش این دفاتر که در این زمینه دیناری هزینه و بار مالی برای دولت ندارند، محول شده که در حال حاضر با گسترش روز افزون این وظایف بیشترین وقت، انرژی، سرمایه، هزینه، و مسؤولیت مدنی این نهادهای حقوقی مصروف انجام این تکالیف اضافی شده و در عمل این واحدهای وابسته به قوه قضائیه را به کارگزار و محتسب بی جیره و موجب دولت تبدیل نموده است.

از جمله مواد ۳۵ و ۱۸۵ و ۱۸۷ و ۲۰۰ و تبصره ۳ ماده ۳۸ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های آن و بسیاری از مواد ناظر بر مواد مرقوم از همین قانون است که برخلاف اصل کرامت کار در شریعت اسلام و وجوب اجرت در قبال کار، بدون پرداخت دیناری دستمزد، مسؤولیت‌هایی را در زمینه پرداخت تمام و کمال مالیاتهای متعلقه به املاک و اموال شخصی و موروثی مؤدی و مالیاتهای شخصی وی، به عهده سردفتر محول نموده است و حتی در صورت قصور و اهمال اداری نیز، سردفتر را ضامن پرداخت اصل مالیات متعلقه نموده و تأسف بارتر این که بدون احراز عنصر معنوی یعنی سوء نیت و قصد متقلبانه، برخلاف اصول اولیه محاکمات و جزای عمومی و برخلاف اصل فقهی (من له الغنم فعلیه الغرم) وی را محکوم به جریمه‌ای معادل ۲۰ درصد مالیات به نفع صندوق دولت نموده، خاصه این که محاکمه و صدور حکم و اجرای مجازات فوق نیز، بر خلاف قانون اساسی و اصل تفکیک قوا توسط قوه مجریه صورت می‌گیرد.

مضافاً، تبصره ۵ و ۷ ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاحیه بعضی از مواد قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی آن مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ و ماده ۲ همین قانون و تبصره ۴ ماده ۹ قانون اجازه وصول مالیات غیر مستقیم از برخی کالاها و خدمات مصوب ۱۳۷۴ و ماده یک آئین نامه اجرائی آن مصوب ۷۵/۱/۲۶ و همچنین تبصره ۷ ماده یک قانون وصول مالیات مقطوع از بعضی کالاها و خدمات مصوب ۱۳۶۶ نیز بدون پرداخت دستمزد، دفاتر اسناد رسمی را مسؤل مستقیم

ممیزی، صدور برگ تشخیص (فیش بانکی)، اخذ رسید پرداخت و مالا وصول مالیات انواع خودرو سواری و غیر سواری و ماشین آلات راهسازی و کشاورزی و موتور سیکلت که در حال حاضر جدول ممیزی آنها دارای ۲۵۶۵ ردیف است، نموده که در صورت هرگونه اشتباه محاسبه یا اشتباه واریز وجه یا اشتباه بانک در پرفراژ یا مفقود شدن اصل فیش بانکی یا جعلی بودن آن یا تأخیر پرداخت حتی یکروزه و عدم ارسال آمار هفتگی به دارایی، سردفتر را محکوم به پرداخت تمام یا کسری مالیات متعلقه و ۲ تا ۵۰ درصد جریمه نقدی نموده است. شایان ذکر است که حسب اطلاع در اجرای مواد اخیرالذکر فقط واریزی دفاتر اسناد رسمی شهر تهران به طور متوسط ماهیانه هفده میلیارد و پانصد میلیون ریال می‌باشد.

از طرفی با وجود نص ذیل ماده ۹۶ قانون مالیاتهای مستقیم ۱۳۶۶ که دفاتر اسناد رسمی را از نگهداری دفاتر قانونی معاف نموده و با وجود این که طبق بند ۳ ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ دفاتر اسناد رسمی دارای دفتر درآمد قانونی پلمپ شده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشند. مضافاً طبق مقررات حق‌التحریر دریافتی در صدر و متن هر سند درج و صاحبان سند آن را امضا می‌نمایند، که طبق ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک تمام مفاد و محتویات سند از جمله مبلغ حق‌التحریر مندرجه معتبر است، لیکن متأسفانه تاکنون وزارت امور اقتصادی و دارایی در صورت نداشتن دفتر مشاغل، مالیات شغلی سردفتران (این مأمورین غیر رسمی اداره دارایی) را علی‌الرأس محاسبه و اخذ نموده است. و با عنایت به اینکه تأمین هزینه‌های گوناگون و متنوع اداره دفترخانه به عهده دفاتر اسناد رسمی است و عنایتاً به بند ۴ اصل ۴۳ قانون اساسی، اکنون که قانون مالیاتهای مستقیم در دست اصلاح است و قطعاً نظر دولت محترم جمهوری اسلامی و نمایندگان محترم مردم در مجلس شورای اسلامی بر این است که اصلاح قانون مذکور موجب گسترش هر چه بیشتر عدالت اجتماعی شده، نارساییها و تبعیضهای فعلی را به حداقل برساند. بدو تقاضا دارد در صورت امکان کلیه

تکالیف و وظایف متعددی که به موجب قوانین مختلف مالیاتی به عهده دفاتر اسناد رسمی محول شده است حذف و لغو گردد تا رفع حرج شده دفاتر به وظایف اساسی خود بپردازند و چنانچه رفع این تکالیف به نظر نمایندگان محترم به مصلحت نباشد برای جبران انجام آنها و رعایت نسبی عدالت، با عنایت به سابقه ماده ۱۶۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۵۴ که تا سال ۱۳۵۹ قابلیت اجرا و تا سال ۱۳۶۸ اعتبار قانونی داشت، پیشنهادات ذیل به منظور لحاظ نمودن در اصلاحیه قانون مالیاتهای مستقیم تقدیم می‌گردد:

۱- الحاق ماده ۲۱۷ مکرر: ماده ۲۱۷ مکرر: به ازای کلیه تکالیف و مسؤولیتهایی که به موجب این قانون و سایر قوانین مالیاتی به عهده دفاتر اسناد رسمی محول شده است چهار درصد مالیات نقل و انتقال مأخوذه به عنوان حق الزحمه به سردفتر تنظیم کننده سند پرداخت می‌شود. ۲- ماده ۲۰۰ قانون، اصلاح و متن ذیل به عنوان جایگزین پیشنهاد می‌گردد:

ماده ۲۰۰: در هر مورد که به موجب مقررات این قانون، تکلیف یا وظیفه‌ای برای دفاتر اسناد رسمی مقرر گردیده است، چنانچه سردفتر در انجام وظایف محوله عالمأً، عامداً تخلف نماید و در نتیجه مالیات مربوطه لاوصول بماند، علاوه بر مسؤولیت تضامنی سردفتر با مؤدی در پرداخت مالیات یا مالیاتهای وصول نشده، مشمول جریمه‌ای معادل ۲۰ درصد آن نیز خواهد بود.

۳- حذف ردیف ۱۵ بند ب ماده ۹۶ لایحه اصلاحی دولت (تا صاحبان دفاتر اسناد رسمی مشمول بند ج ماده مذکور شده، ملزم به نگهداری دفتر علی حده درآمد و هزینه نباشند).

با احترام مجدد

دکتر محمد شیخ رئیس

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

حضرت حجت الاسلام و المسلمین جناب آقای دری نجف آبادی، دام مجده العالی
رئیس محترم دیوان عدالت اداری

با سلام و تحیات وافره و آرزوی قبولی طاعات در ماه مبارک رمضان احتراماً، معروض می‌دارد از آغاز تأسیس دفتر تصدیق امضا در دفترخانه‌های اسناد رسمی که به صورت دفتری مستقل و جدا از دفاتر اسناد رسمی در اختیار سردفتران قرار گرفته، مبلغی از حق التصدیق امضا به کانون سردفتران و دفتریاران اختصاص داشته و از آن برای اداره امور کانون و کمک به بازماندگان نیازمند سران دفاتر و دفتریاران غیر مشمول قانون بیمه بازنشستگی مربوط استفاده می‌شده است. این موضوع در نصوص متواتره متکثره پیش بینی شده است و سالهای متمادی سیره مستمره معموله بوده و در تمامی ابلاغات صادره بالصراحه با ذکر مبلغ مورد تنصیب واقع می‌شده است و برای تأکید بیشتر و به منظور این که همراه ارقام حق التحریر میزان این پرداخت هم در منظر مراجعین قرار گیرد در ذیل تعرفه حق التحریر نیز نوشته می‌شده است.

اخیراً بر اثر شکایت یک خانم، رأیی به شماره $\frac{۵۱}{۸۰/۲/۲۳}$ به اکثریت «نه به اتفاق» از هیأت محترم عمومی آن دیوان صادر شده که به موجب آن پرداخت سهم کانون از حق التصدیق منتفی تلقی شده و مشکل مهمی را برای کانون و نیازمندان مستعیش از این محل پی افکنده است. به نظر می‌رسد بر اثر اطلاعاتی غیر شفاف و درهم و میهم و خلط مفاهیم از طرف شاکی، اکثریت محترم از استشعار واقعیت امر تزلزل یافته و آن گونه اظهار نظر فرموده‌اند.

در دادنامه مزبور استدلالی برای ابطال قسمت ذیل بخشنامه مورد نظر و قانونی نبودن پرداخت سهم کانون به صورت قیاس منطقی به نظر نمی‌رسد، ولی با دقت در کل دادنامه

من البدو الى الختم به طور خلاصه دو قیاس منطقی برای نفی پرداخت سهم کانون می شود استخراج کرد:

اول: اگر لزوم پرداخت سهم کانون از حق التصدیق امضاء در نصوص قانونی آمده باشد، پذیرفته است. لکن این لزوم در نصوص قانونی نیامده است. نتیجه: آنکه این پرداخت پذیرفته نیست و منتفی است.

دوم: «حق التصدیق امضا»، حق التحریری است که در ماده ۵۴ ق. د. ا. ر. آمده است و حق التحریر موضوع ماده ۵۴ را وزیر دادگستری (در حال حاضر رئیس قوه قضائیه یا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با اختیارات تفویضی) حق تعیین دارد نه حق تقسیم. نتیجه: آنکه اختصاص سهمی از آن برای کانون در اختیار مقامات مذکوره نبوده و باطل است.

در پاسخ به قیاس منطقی اول عرض می شود که تالی از لحاظ ماده صحیح نیست زیرا نصوص قانونی فراوان وجود دارد. و در پاسخ به قیاس دوم معروض می گردد که مقدمه از لحاظ ماده نادرست است زیرا حق التصدیق امضا، حق التحریر نیست و «مصدق» غیر از «محرر» است.

نامه پیوست، تفصیل اثبات همین موضوع است که لازم بود ابتدائاً به محضر شریف عرضه شود ولی چون با تماسهای مکرر با عزیزان مسؤول در دفتر جناب عالی، توفیق زیارت نصیب نشد، عرض حال به محضر رئیس محترم سازمان ثبت به عمل آمد و اینک تصویر همان مکتوب ضمن این نامه تقدیم حضورتان می گردد. امید است با امعان نظر در مفاد آن مقرر فرمایند، موضوع مجدداً در هیأت محترم عمومی مطرح شود و ان شاء الله اکثریت اعضای محترم با نظر دقیق و بلند خود از نظر قبلی عدول فرموده و رفع مشکل فرمایند.

ملتمس دعای خیر

دکتر محمد شیخ رئیس

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

جناب آقای حاج محمدرضا علیزاده، دام مجده العالی
معاون محترم قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با سلام و تحیت،

احتراماً، تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی برای اشخاصی که در سنین بعد از بلوغ و قبل از هیجده سال تمام دارند، رویه واحدی ندارد و اغلب این گونه مراجعین با مشکل روبرو هستند، خواهشمند است نظر آن مرجع محترم را درخصوص مسائل زیر اعلام فرمایند.

۱ - با عنایت به مفاد ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی و تبصره‌های آن و مفاد رأی وحدت رویه شماره ۳۰ - ۱۳۶۴/۱۰/۳ آیا شخصی که به سن بلوغ رسیده قبل از این که به سن ۱۸ سال تمام رسیده باشد، پدر یا جد پدری یا قیم مأذون می‌تواند بدون حضور او مبادرت به نقل و انتقال اموالش بنماید. تکلیف دفاتر اسناد رسمی در این گونه موارد چیست؟

۲ - اگر پاسخ مثبت است، در فرضی که برای این شخص حکم رشد صادر شده باشد و پدر یا جد پدری یا قیم اعلام نکند و اموال او را انتقال دهد آیا سند تنظیمی اعتبار قانونی خواهد داشت؟

۳ - برای جلوگیری از توالی فواید بعدی آیا می‌توان پدر یا جد پدری یا قیم را مکلف نمود که اشخاص مذکور را نیز حاضر نموده و هر دو به اتفاق سند را امضا نمایند.

با تشکر از راهنمایی شما

دکتر محمد شیخ رئیس

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

حضرت مستطاب جناب آقای حاج محمدرضا علیزاده، دام عزه
معاون محترم قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با سلام و تحیات،

احتراماً، به استحضار می‌رساند، حسب اعلام شفاهی و مکتوب تعدادی از سران دفاتر اسناد رسمی، اخیراً اداره کل مشترکین و متقاضیان ارتباطات سیار شرکت مخابرات ایران به موجب دستورالعمل ۱۶۶/۴۹/۱۰۱۰/۱۵۱ - ۸۰/۷/۲۹ امور ثبت نقل و انتقال تلفنهای همراه را از تاریخ ۸۰/۸/۱ به دفاتر خدمات مشترکین تلفن همراه که بخش خصوصی است واگذار نموده است و به این امر معترضند.

اعتراض نامبردگان وارد به نظر می‌رسد زیرا این اقدام دخالت آشکار و بدون مجوز در اموری است که قانوناً به عهده دفاتر اسناد رسمی محول شده و موجب تضییع حقوق مردم، دولت، دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران و کم ارزش جلوه دادن سند رسمی، متزلزل کردن اساس عقود و معاملات و ازدیاد حجم دعاوی دادگستری است و اشکالات و تبعاتی به شرح زیر دارد:

۱ - حق الامتیاز و حق الاشتراک تلفن همراه عین معین نیست، لذا انتقال آن به وسیله عقد صلح محقق می‌شود و مشمول بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت است و با توجه به دستور ماده ۴۷ مذکور ثبت آن در دفاتر اسناد رسمی اجباری است.

۲ - با توجه به مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت شرکت مخابرات قانوناً نمی‌تواند به انتقالی که به نحو فوق به ثبت نرسیده است ترتیب اثر بدهد.

۳ - تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی مستلزم رعایت مقررات خاصی است که قطعاً از عهده دفاتر خدمات مشترکین تلفن همراه بر نمی‌آید از جمله مواد ۵۰، ۵۷، ۶۱، ۶۴، ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت و ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه و نیز داشتن اطلاعاتی است که این اطلاعات به لحاظ مسؤولیت مستقیم دفاتر، صرفاً از طریق مراجع ذی صلاح به آنان ابلاغ

می‌شود، مانند مشخصات افراد ورشکسته، محجور، ممنوع‌المعامله و مصادره اموال شده.

۴- ماده ۶۸ قانون ثبت، پشتوانه محکم و قابل اطمینانی است برای خریدار و فروشنده که چنانچه سند بر اثر تقصیر یا غفلت سردفتر از اعتبار بیفتد مکلف به جبران خسارات وارده است. حال آن که ثبت نقل و انتقال در دفتر خدمات مشترکین تلفن همراه چنین پشتوانه‌ای ندارد و حقوق خریدار و فروشنده همیشه متزلزل است.

۵- مبلغ قابل توجهی از درآمد آن سازمان محترم که تحت عنوان حق‌الثبت این گونه اسناد توسط دفاتر اسناد رسمی وصول و به خزانه واریز می‌شود کاسته خواهد شد و به همین ترتیب موجب نقصان درآمد دفاتر و کانون می‌شود.

۶- ادامه این روش موجب بروز اختلاف بین خریداران و فروشندگان شده و افزایش دعاوی و ازدیاد پرونده در محاکم قضایی را در پی خواهد داشت.

با عرض مراتب بالا و تقدیم دستورالعمل صادره از مرجع مذکور چنانچه موافق مصلحت تشخیص فرمایند، مراتب را جهت لغو آن به شرکت مخابرات ایران اعلام فرمایند.

دکتر محمد شیخ رئیس
رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

رونوشت به حضور حضرت حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دژی نجف آبادی ریاست محترم دیوان عدالت اداری تقدیم و باستحضار می‌رساند که تقاضای ابطال دستورالعمل فوق از هیأت محترم عمومی آن دیوان شده است چنانچه مصلحت باشد دستور لازم در خصوص موضوع صادر فرمایند.

با احترام
دکتر محمد شیخ رئیس
رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

گیرنده رونوشت: شرکت محترم مخابرات ایران جهت استحضار و صدور دستور لازم.

دکتر محمد شیخ رئیس
رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

آرای مصوب و مؤید کمیسیون وحدت رویه

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه‌های شماره ۳۴/۸۹۳۵ - ۳۴/۸/۲۴ و ۸۰/۸/۲۹۵ - ۳۴/۸/۸ - ۸۰/۸/۸ ابلاغ می‌شود اداره کل امور اسناد و سردفتران مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می‌شود:

۱ - درخصوص سؤال دفترخانه ۴۲ مشهد بدین شرح (در هنگام تنظیم همزمان اسناد قطعی غیر منقول و رهن تسهیلات خرید مسکن بانکها چنانچه در تصرف فروشنده باشد و فی المجلس به تصرف خریدار ندهد با توجه به شرایط صحت عقد رهن که قبض و اقباض در آن شرط است آیا می‌توان برای خریدار قبض تخلیه صادر نمود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به ماده ۳۶۷ و ۷۷۲ قانون مدنی صدور قبض تخلیه به هنگام تنظیم سند قطعی و پیرو آن تنظیم سند رهنی بلامانع است.

۲ - در مورد سؤال دفترخانه ۲۸۳ تهران مبنی بر اینکه (اگر مالک مشاعی قصد انتقال سهم خود را به غیر داشته باشد آیا امضا و حضور شریک از باب اسقاط حق شفعه لازم و ضروری است یا خیر؟) بشرح آتی اظهار نظر گردید:
در مواردی که شخصی که ملک خود را با دیگری شریک می‌باشد قصد انتقال قدر السهم خود را به غیر دارد هیچ‌گونه نیازی به کسب موافقت شریک دیگر برای تنظیم سند انتقال لازم به نظر نمی‌رسد.

۳ - درخصوص سؤال دفترخانه ۳۶ کرمانشاه مبنی بر اینکه (آیا برای تنظیم سند صلح حقوق نسبت به اسلحه توسط اداره نظارت بر سلاح و مهمات ارتش نیازی به اخذ گواهی دارایی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم در تنظیم سند صلح اسلحه نیازی به اخذ گواهی از اداره دارایی نمی‌باشد.

۴ - درخصوص سؤال اول دفترخانه ۱۴ سنقر کلیایی بدین شرح (در تنظیم پیش نویس

سند انتقال اجرایی که از طریق اجرای اداره ثبت اسناد به دفترخانه معرفی می‌گردد آیا به مبالغی که به عنوان نیم عشر و حق حراج که در پیش نویس تصریح گردیده که این مبالغ دریافت گردیده حق الثبت تعلق می‌گیرد یا خیر؟) بشرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به تبصره ۳ الحاقی به ماده ۱۱۱ آئین نامه اجرای اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۶ نسبت به نیم عشر و حق حراج حق الثبت تعلق نگرفته و فقط به مبلغ واگذاری حق الثبت تعلق می‌گیرد.

۵ - در مورد سؤال دوم دفترخانه مذکور بدین شرح (آیا در تنظیم اسناد انتقال اجرایی به مانند اسناد انتقال ارجاعی از طریق اجرای احکام دادگاهها نیاز به اخذ مدارک دال بر رسیدگی به وضعیت نظام وظیفه معامل وجود دارد یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید:

در تنظیم اسناد انتقال اجرایی از طریق اجرای ثبت نیازی به اخذ گواهی دال بر رسیدگی به وضعیت نظام وظیفه شخصی که اداره اجرا از طرف او ثبت و سند را امضا می‌نماید نمی‌باشد.

معرفی دانشجویان ممتاز رشته حقوق دانشگاه شیراز

اهمیت روزافزون تعاطی افکار و نیز بهره‌وری از نظریات و دیدگاه‌های گوناگون در گستره دانش بشری بر هیچ یک از ما پوشیده نیست. ماهنامه حقوقی کانون نیز بر خود لازم می‌داند تا به منظور پربارتر نمودن و ارتقای سطح کیفی نوشته‌ها و مقالات مندرج در هر شماره خود و نیز آشنا ساختن علاقه‌مندان و خوانندگان ارجمند (اعم از مسوولان و دست‌اندرکاران حقوق ثبت، سران دفاتر اسناد رسمی، استادان محترم دانشگاه و نیز دانشجویان گرامی رشته حقوق) با دیدگاهها و دستاوردهای یکدیگر، دست یاری همه این عزیزان را به گرمی بفشارد.

از این رو، بر آن شدیم تا با برخی از مراکز دانشگاهی^۱ نیز تبادل نظر و مکاتبه کنیم و طی آن در زمینه معرفی اسامی دانشجویان ممتاز رشته حقوق، از آن مراکز یاری بخواهیم تا ضمن معرفی نام این عزیزان در ماهنامه و آشنایی دیگر خوانندگان با این عزیزان و نیز در نظر گرفتن هدیه اشتراک رایگان یک ساله ماهنامه، پیوند خود را با ایشان عمیقتر کرده، بار دیگر ماهنامه حقوقی کانون را بستر عرضه اندیشه‌های گوناگون حقوقی و بویژه دانشجویان ارجمند این رشته علمی اعلام نماییم.

امید که خداوند، توفیق خدمت بهتر و نیز برخورداری بیشتر این ماهنامه از اندیشه‌های

۱. در این زمینه با دانشگاه‌های تهران، شهید بهشتی، شیراز و دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی مکاتبه شده است.

عموم حقوقدانان گرانمایه را ارزانی دارد.

اسامی دانشجویان ممتاز رشته حقوق دانشگاه شیراز در پی می‌آید:

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| ۱ - محمد حسین دین پژوه | ۱۱ - مهدی دیندار |
| ۲ - وحید قره‌بلاغی | ۱۲ - علی زردشتی |
| ۳ - آرش ورناصری | ۱۳ - فاطمه کشاورزی |
| ۴ - مهدی سعیدیان | ۱۴ - عبدالرحیم ادیب |
| ۵ - حمیرا قادری | ۱۵ - روح الله صابری |
| ۶ - آرزیتا جلیلی | ۱۶ - عبدالمحمد محدث‌زاده |
| ۷ - رژیار پویه | ۱۷ - فرزاد دهقانی |
| ۸ - شیوا دیلمی | ۱۸ - کاوه نیستانی |
| ۹ - رحیمه ماحوزی | ۱۹ - زهره شهبازی |
| ۱۰ - سید روح الله اکبری | ۲۰ - فاطمه بوستانی |

با آرزوی توفیق برای این عزیزان، در شماره‌های بعد نیز به معرفی دانشجویان ممتاز دیگر دانشگاهها خواهیم پرداخت.

محکومیت‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران

طی دو ماهه مهر و آبان سال جاری تعداد ۵۲ سردفتر و دفتریار اسناد رسمی، سردفتر ازدواج و طلاق به انفصال از شغل محکوم شدند.

بنا به گزارش دفتر روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بر اساس آرای دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران و تأیید دادگاه تجدید نظر انتظامی تعداد ۵۲ سردفتر به مجازات انتظامی محکوم شدند. از این تعداد ۲۱ سردفتر اسناد رسمی، ۵ دفتریار اسناد رسمی، ۲۲ سردفتر ازدواج و ۴ سردفتر طلاق به انفصال از ۲ ماه تا سه سال، جزای نقدی، سلب صلاحیت عملی و توبیخ کتبی با درج در پرونده محکوم شدند.

یک نامه و یک پیشنهاد

جمعی از سردفتران در تهران طی ارسال نامه‌ای برای ریاست محترم هیأت مدیره کانون پیشنهادی جالب ارائه کردند که متن کامل نامه ایشان در پی درج می‌گردد:

ریاست محترم هیأت مدیره کانون سردفتران و دفترباران
با احترام،

ضرورت تبادل نظرات و بیان مشکلات و ضعفها از زبان مسؤولین و همکاران نقد و بررسی عملکردها و ارائه راههای تعالی بیش از پیش احساس و اهمیت آن مشهود است. به همین منظور پیشنهاد می‌گردد، موافقت فرمایند هر ساله از تاریخ ششم دی که دویست و هشتاد و دومین روز سال است به احترام دویست و هشتاد و دومین آیه از سوره مبارکه بقره سمینار بررسی مشکلات دفاتر اسناد رسمی در محل کانون سردفتران و دفترباران یا محل مناسب دیگری که آن ریاست محترم مصلحت بدانند با دعوت از مسؤولین قوه قضائیه و سازمان ثبت و نخبگان مسایل حقوقی و ثبتی و سردفتران سراسر کشور در یک تا سه روز برگزار گردد.

جمعی از سردفتران تهران

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

آگهی انتخابات اعضای هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استان تهران

به اطلاع کلیه سردفتران و دفتریاران شاغل در حوزه اداره کل ثبت استان تهران می‌رساند:

طبق ماده ۶۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران و آئین‌نامه اصلاحی آن انتخابات اعضای هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استان تهران در تاریخ جمعه ۷ دیماه ۱۳۸۰ از ساعت ۹ صبح تا ۵ بعدازظهر در محل کانون سردفتران و دفتریاران واقع در تهران، خیابان شهید استاد مطهری، روبروی خیابان سنایی، شماره ۲۸۳ برگزار می‌شود. بدینوسیله از کلیه سردفتران و دفتریاران مذکور دعوت می‌شود تا در موعد مقرر با حضور در محل مزبور نسبت به انتخاب سردفتران و دفتریاران مورد نظر خود، هر یک به تعداد حداکثر ۱۵ نفر اقدام نمایند. اسامی نامزدهای هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران استان تهران به این شرح است:

الف) اسامی سردفتران نامزد عضویت در هیأت مدیره

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| ۱- آقای مسلم آقاصفیری | سردفتر ۱۱ تهران |
| ۲- آقای قوام‌الدین ادیب سرشکی | سردفتر ۱۹۹ تهران |
| ۳- آقای منوچهر اسدپور اقبالی | سردفتر ۱۵۵ تهران |
| ۴- آقای ولی ا... اعرابی | سردفتر ۵۲۹ تهران |
| ۵- آقای خلیل ا... ایلخانی | سردفتر ۱۰۱ تهران |
| ۶- آقای ابوالحسن بلاغی | سردفتر ۳۵۰ تهران |
| ۷- آقای میر مصطفی بلندی | سردفتر ۳۸۲ تهران |
| ۸- آقای حجت ا... بهمنی | سردفتر ۳۱ کرج |
| ۹- آقای حسنعلی تربتی | سردفتر ۱۱۴ تهران |

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| سردفتر ۴۰۰ تهران | ۱۰- آقای غلامرضا جوزقی |
| سردفتر ۱۹۴ تهران | ۱۱- آقای سید مرتضی دژی |
| سردفتر ۳۴۸ تهران | ۱۲- آقای حسین زرین کفش |
| سردفتر ۷۸ تهران | ۱۳- آقای رضا زندی |
| سردفتر ۱۱۱ تهران | ۱۴- آقای احمد علی سیروس |
| سردفتر ۱۳ تهران | ۱۵- آقای غلامرضا شهباززاده قره چشمه |
| سردفتر ۴۳۰ تهران | ۱۶- آقای دکتر محمد شیخ‌الرئیس |
| سردفتر ۵۸ تهران | ۱۷- آقای هادی شیرازیان |
| سردفتر ۶ شهرری | ۱۸- آقای محمد حسین صادقی |
| سردفتر ۶۰۵ تهران | ۱۹- آقای علیرضا علی اکبر |
| سردفتر ۴۲۰ تهران | ۲۰- آقای علی جمال علی بخشی |
| سردفتر ۱۹۳ تهران | ۲۱- آقای غلامرضا غفاری |
| سردفتر ۳۷۸ تهران | ۲۲- آقای محمود کریمی |
| سردفتر ۳۲۶ تهران | ۲۳- آقای عبدالایمان محقق |
| سردفتر ۳۲ تهران | ۲۴- آقای عباسعلی محمدزاده قمی |
| سردفتر ۱۱۶ تهران | ۲۵- آقای پرویز محمدی |
| سردفتر ۲۴ تهران | ۲۶- آقای هادی معزالدینی |
| سردفتر ۲۱۱ تهران | ۲۷- آقای نورعلی مظاهری |
| سردفتر ۲۳۱ تهران | ۲۸- آقای حسین معین |
| سردفتر ۵ تهران | ۲۹- آقای احمد وحیدی |

ب) اسامی دفتریاران نامزد عضویت در هیأت مدیره

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| دفتریار ۲۹۲ تهران | ۱- آقای حسن آذرگون |
| دفتریار ۱۱ تهران | ۲- آقای محمد رضا آقا صفری |

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| دفتريار ۴۴ تهران | ۳- خانم شهناز اديب نظري |
| دفتريار ۶۰ تهران | ۴- آقای شمس الدين برهانی |
| دفتريار ۲۸۱ تهران | ۵- آقای ابوالفضل حسين پور |
| دفتريار ۲۵۱ تهران | ۶- آقای عباس خدابنده |
| دفتريار ۱۸۱ تهران | ۷- آقای محمد حسين داورنيا |
| دفتريار ۱۲۸ تهران | ۸- خانم باهره سلطان رضاخانی |
| دفتريار ۴ تهران | ۹- آقای کامران رضاخانی |
| دفتريار ۲۲۳ تهران | ۱۰- آقای سيد محمد علي سجادی |
| دفتريار ۱۱۱ تهران | ۱۱- محمود علي سيروس |
| دفتريار ۶۰۵ تهران | ۱۲- خانم شهرزاد علوی |
| دفتريار ۲۸۵ تهران | ۱۳- آقای پرويز فاضلي مقدس |
| دفتريار ۲۶۱ تهران | ۱۴- حسين معانی |
| دفتريار ۳۵۳ تهران | ۱۵- سيد حسين ميراسدی |
| دفتريار ۱۵۲ تهران | ۱۶- نادر نادری |
| دفتريار ۱ کرج | ۱۷- شهريار نثاری |
| دفتريار ۴۵ تهران | ۱۸- سيد علي نجاتي گیلانی |
| دفتريار ۵ شهري | ۱۹- صمدنوروزی |
| دفتريار ۱۱۲ تهران | ۲۰- صباح الدين واضح |

هیأت نظارت بر انتخابات هیأت مدیره کانون سردفتاران و دفترياران

دعوت به همکاری

مجله کانون ضمن فراخوان سردفتران، دفتریاران، پژوهشگران، حقوقدانان، صاحب نظران و اهل قلم به همکاری، رعایت نکات زیر را در مقالات ارسالی توصیه می‌کند:

۱. مقالات روی یک طرف کاغذ و با خط خوانا و رعایت فاصله مناسب میان سطرها نوشته و در صورت امکان از ماشین تایپ استفاده شود.
۲. محور اصلی مطالب قابل درج در مجله مسائل حقوقی عموماً و به طور اخص حقوق ثبت اسناد و املاک و امور دفاتر اسناد رسمی است. از این رو مقالات ارسالی باید به نحوی با موضوعات مذکور پیوند داشته باشد.
۳. مقالات ارسالی نباید در نشریات دیگر چاپ شده باشد.
۴. در صورتی که مطلب ارسالی ترجمه باشد، ضروری است که به طور کامل متن نیز همراه ترجمه ارسال شود.
۵. مقالات و ترجمه‌ها - هر چند هم مفصل باشد - باید به طور کامل و یکجا ارسال گردد. مجله از انتشار مطالب مفصلی که به تمامی و یک جا ارسال نشود معذور است.
۶. در تحریر و تدوین مقالات جنبه تحقیق و تحلیل و نیز شیوه‌های کتابت علمی و تذکر مأخذ و منابع - به شیوه معمول تحقیقاتی - رعایت شود، و توصیه می‌شود که با مطلب نام و مشخصات و آدرس نویسنده نیز همراه شود.

«برگه درخواست اشتراک ماهنامه کانون»

خواهشمند است تعداد..... شماره مجله کانون را برای اینجانب.....

به نشانی.....

کد پستی..... ارسال فرمایید. هزینه اشتراک طی فیش

شماره..... به مبلغ..... که اصل آن پیوست می باشد، واریز شده

است.

تلفن تماس.....

.....

۱. هزینه اشتراک ۶ شماره ۳۶۰۰۰ ریال و ۱۲ شماره ۷۲۰۰۰ ریال است.

۲. هزینه اشتراک را به حساب ۳۴۳۴ بانک ملی شعبه میرزای شیرازی به نام

مجله کانون واریز فرمایید.

۳. فرم اشتراک تکمیل شده را همراه با اصل فیش واریزی به صندوق پستی

۱۱۵۱ - ۱۴۳۵ ارسال فرمایید.

۴. کپی فیش واریزی را تا پایان دوره اشتراک نزد خود نگه دارید.

۵. در صورت تغییر نشانی در اسرع وقت مجله را مطلع فرمایید.

ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران

سال چهل و پنجم - دوره دوم - شماره ۲۸ - آذرماه ۱۳۸۰

ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران

سال چهل و پنجم - دوره دوم - شماره ۲۸ - آذرماه ۱۳۸۰

برخی از مطالب این شماره:

- دفاتر اسناد رسمی، موظف ترین و مکلف ترین تشکیلات رسمی و قانونی
- بررسی تطبیقی دفاع جنون در انگلستان، کانادا، ایالات متحده و فرانسه
- تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک
- اهلیت و احراز هویت در دفاتر اسناد رسمی
- نحوه تنظیم سند صداق غیر منقول
- سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک
- نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی
- مصوبات کمیسیون وحدت رویه
- احکام معامله در قرآن