

ساقیا آهدن عید هبارک بادت

انتشار این صفحات با حلول عید نوروز مقارن می‌گردد. هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران، مدیر و هیأت تحریریه «مجله کانون» این همزمانی را به فال نیک گرفته، بامغتنم شمردن این فرصت خجسته فرارسیدن نوروزگرامی را به همگی خوانندگان ارجمند و همکاران گرانمایه تبریک و شادباش می‌گویند و امید پیروزی و شادکامی تان را دارند. هر روزتان نوروز، نوروزتان پیروز.

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۲، دوره دوم، شماره ۴

صاحب امتیاز:

کانون سردفتران و دفتریاران

مدیر مسئول:

عباس سعیدی

رئیس هیأت تحریریه:

بهمن رازانی

زیر نظر هیأت تحریریه

ویراستار ادبی:

صفر بیگ زاده

همکاران این شماره:

مهدی کریم‌پور، سید جلیل محمدی

غلامرضا کامیار، سعید بیاتی

مسعود حبیبی مظاهری، بهمن رازانی

محمد صادق آیت‌اللهی، سیاوش جعفری

نشانی دفتر مجله:

تهران، خیابان مطهری، مقابل سنایی

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵

تلفن همراه: ۰۹۱۱۲۲۰۹۶۹۷

چاپ: موسسه هومن،

تلفن: ۰۹۱۱۲۱۲۳۵۳۶

بها: ۵۰۰ تومان

انتشار مجله کانون تلاشی برای

دستیابی به اهداف زیر است:

○ بالابردن سطح دانش و آگاهی‌های

سردفتران و دفتریاران

○ اجرای دستور ماده ۲۹ قانون

دفاتر اسناد رسمی

○ ایجاد رویه واحد در طرز اعمال

قوانین از طریق درج نظریه‌های

حقوقی و قضایی

○ نقد علمی و تحقیقی در مسائل

حقوقی و قضایی

○ بحث در قوانین خارجی و شرح و

تطبیق آن‌ها

○ درج عقاید علمای حقوق و رویه

قضایی کشورها

○ نشر برخی از قوانین و مقررات

رسمی و آرای دادگاه‌ها

○ انتشار سخنرانی‌ها و مصاحبه‌های

علمی و حقوقی

○ رفع مشکلات و موانع شغلی و

حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران

□ مجله کانون از باز پس فرستادن مقالات

ارسالی معذور است.

□ مجله در کوتاه کردن مطالب و

ویراستاری آن‌ها آزاد است.

□ مقالات مجله صرفاً بیان‌گر آرای و

نظرهای نویسندگان است.

□ نقل مطالب مجله کانون با ذکر مأخذ

آزاد است.

دعوت به همکاری

مجله کانون ضمن فراخوان سردفتران، دفترياران، پژوهشگران، حقوقدانان، صاحب‌نظران 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 مفصلي که تماماً 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.

مندرجات

صفحه	عنوان
۵	جای شهدا خالی حبیب ا... نیکوعزم
۱۱	برای تیمن محمد صادق آیت اللهی
۱۹	ثبت رسمی ازدواج و طلاق مهدی کریم پور
۲۹	مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۴) سید جلیل محمدی
۴۹	بحثی درباره پایان کار و عوارض غلامرضا کامیار
۶۹	وکالت، شرط ضمن عقد جایز هدایت ا... سلطانی نژاد
۷۹	قباله و قباله نویسی محمد علی اختری
۹۳	امر غیر قانونی سعید بیاتی

- ۱۱۱ بررسی وظایف دفاتر اسناد رسمی در قانون مالیات‌های مستقیم
عسگر جعفرزاده
- ۱۲۵ بحثی دربارهٔ ماده واحده قانون اصلاح مقررات طلاق
عباس سعیدی
- ۱۳۳ بحثی پیرامون استعمال اعتبار وکالت
محمد صادق آیت‌اللهی
- ۱۴۵ مجموعه بخشنامه‌ها
هیأت تحریریه
- ۱۵۳ تنفیذ اعمال حقوقی باطل در حقوق فرانسه
مترجم: مسعود حبیبی مظاهری
- ۱۶۳ تعهدات در قانون مدنی فرانسه
مترجم: بهمن رازانی
- ۱۷۵ تحولات ثبت املاک در حقوق معاصر مصر (۳)
مترجم: بهمن رازانی
- ۱۸۳ تازه‌های قوانین و مقررات
- ۱۹۷ نامه‌ها، گزارش‌ها، اخبار

... جای شهدا خالی

حبیب ا... نیکوعزم

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

بسمه تعالی

کرنش به آستان رفیع پروردگاری که حکیم است و علیم و نام همایونش زیب دفتر عالم و سرینجه مشیتش شیرازه بند اوراق وجود. تکریم به آستان قدس خداوندی که رحمان است و رحیم. طریق رستگاری و صراط مستقیم را در آیات استوار قرآن نمایانده است. صلوات بر پیامبر گرامی اسلام خاتم النبیین محمد مصطفی (ص) افضل و اشرف موجودات و پیشوای راه فلاح و رستگاری.

طلیعه بیستمین سالگشت پیروزی انقلاب اسلامی را به امام امت و امت امام و عموم مسلمانان جهان تبریک و تهنیت عرض می کنیم و بر تربت پاک امام راحلمان گل می افشانیم و بر ملت مسلمان ایران که با سری پرشور و دلی شاد پیروزی انقلاب خودشان را جشن می گیرند شادباش می گوئیم.

و نیز بر شهیدان گلگون کفن راه انقلاب اسلامی که ابراهیم وار خود را در آتش افکندند تا پهنه زمین را بر مستضعفان جهان گلستان سازند درود می فرستیم و از خداوند متعال خواهانیم که ما را در هوای تفکر الهی و اندیشه های تابناک و نجات بخش امام راحلمان خمینی کبیر (ره) پرواز دهد و مطیع و فرمانبر جانشین بحق او رهبر معظم انقلاب اسلامی حضرت آیه ... خامنه ای پیشوا و مقتدای جهان اسلام قرار بدهد. «ان شاء الله»

با تأییدات الهی در ایام الله دهه فجر چهارمین دفتر مجله را مزین به آیه ۸۱ سوره اسراء که می فرماید: «وَقُلْ جَاءَ الْحَقُّ وَزَهَقَ الْبَاطِلُ إِنَّ الْبَاطِلَ كَانَ زَهُوقًا» می گشاییم. و از خداوند منان سپاسگزاریم که این توانایی را عنایت

فرمود که در چهارمین دفتر مجله، برگ‌هایی از دفتر انقلاب را ورق بزنیم.

روزهایی که این صفحات آماده انتشار می‌شد مردم کشور مسلمان و پهناور اسلامی ما ایران، دهه فجر سال ۷۶ را با قدرت چشم‌گیر و بی‌نظیر خود در پرتو رهبری دایمانه حضرت آیه... خامنه‌ای به نمایش گذاشتند. این نمایش و همایش افتخار آمیز گوشه کوچکی از روزهای شکوهمند انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ بود که جهانیان شاهد آن بودند. برای ما که نوزدهمین سالگشت پیروزی انقلاب را پشت سر گذارده‌ایم و با دیدگان خویش سال شکوهمندی و عظمت انقلاب را شاهد بوده‌ایم، دهه فجر امسال نیز نمونه‌ای از روزهای پرشور، حرکت و جنبش همه‌بودن و همه‌خواستن را تجسم می‌کرد. که در تاریخ انقلاب ثبت و ضبط است.

با نگرشی به تاریخ انقلاب‌های کشورهای به‌پا خواسته خواهیم دید، در هیچ نقطه‌ای از جهان، انسان‌هایی چنین یکپارچه آن‌گونه که در بهمن ماه سال ۱۳۵۷ دیدیم، ثبت و ضبط نشده و نخواهد شد؛ اجتماعی که حقوق‌دانان، پزشکان، صاحبان صنایع، کارگران، پیشه‌وران، بازاریان، سرمایه‌داران، دانشجویان دانشگاهها، اساتید و روحانی و محصل همه و همه را یکسان درون خود داشت و اجتماعاتش زن و مرد، پیر و جوان، کودک و کلان سال، فقیر و غنی را یکسان و همدوش هم در بر گرفت. و آن آتشی که شعله می‌کشید از گرمای انقلاب پرثمر مایه می‌گرفت. تاریخ نشانگر آن است که هسته اصلی انقلاب چین را کشاورزان تشکیل می‌دادند و هسته اصلی انقلاب سرخ روسیه را کارگران و صنعتگران و پیش‌تر از آن انقلاب ۱۷۸۹ فرانسه را طبقه متوسط. گفتیم انقلاب شکوهمند اسلامی ۱۳۵۷ حرکتی بود که تمامی قشرها و گروه‌های مردمان از عالی و دانی یکدل و یکزیان در پدید آوردنش سهیم و شریک بودند و به حق انقلابی همه‌گیر و همگانی می‌توان نامیدش.

در تاریخ انقلاب‌های دنیا، جایی مشاهده نشده است که خواسته‌هایی معین و مشخص، بتواند عموم مردم یک کشور و منطقه را در حرکتی یکدست و یکپارچه همگام کند. به سخن دیگر، در هر انقلابی، شرکت و همقدمی گروه‌ها و قشرهای مختلف در حرکت

و جنبش به شکلی بوده است که هر یک در جهت خواست خود حرکت می‌کردند و بر آن بودند که سرانجام قصد و نیت و خواست خود را به کرسی بنشانند و این می‌شد که فردا و فرداهای پس از انقلاب، تضاد و تعارض میان مردان انقلاب بروز می‌کرد و پس از مدتی نه از تاک نشان بود و نه از تاکنشان.

اما شعار مردم ستم‌دیده ما از همان آغاز سه اصل اساسی بود: «استقلال»، «آزادی»، «جمهوری اسلامی». این سه خواسته بود که همه بودن و همه خواستن را تحقق بخشید و پرچم پرافتخار حکومت مقدس جمهوری اسلامی افراشته شد و آن سه اصل بر جامعه حاکم گردید.

خصیصه سوم انقلاب اسلامی کشور ما آن بود که در آن «حضرت امام خمینی (ر)» آن ابرمرد تاریخ، با همه دریادلی، و ژرف نگری به قوانین اسلام، در رأس همه و پیش از همه، جان برکف، برای راهبری امت به حرکت درآمد و دست خالی به مبارزه با رژیم سفاک، نامردمی و رژیم سر در دامان بیگانه فرو رفته، قد علم کرد. رژیمی که تکیه‌گاهش انسانی و مردمی نبود، بلکه اسلحه و مهماتی بود که سوداگران آن سوی دریاها می‌ساختند و به بهای اسارت مردم این بوم در اختیارش می‌نهادند. یادمان هست هنگامی که خطاب به آخرین نخست وزیر رژیم منفور پهلوی امام بزرگ (ره) مشت گره کرده‌اش را بالا گرفت که: «من توی دهن این دولت می‌زنم؛ من به پشتوانه این مردم توی دهن این دولت می‌زنم». این جلادت، رشادت و دریادلی در سایه اسلام نگری آن ابرمرد بود که آن گونه دریای خروشان مردم را به حرکت درآورد که دیدیم...

چهارم و سرانجام این که ما در بهمن ماه ۱۳۵۷، تب و تاب طغیان کوچه‌ها و خیابان‌ها را شاهد بودیم، ما که همراه با بسیاری دیگر در هرگام، از فرط دلشوره، اضطراب و امید جان بر کف قدم برداشته، شاهد بودیم. که هر مرد و زن آوای رسای شهادت را سر

می‌داد و آنچه در وجود مردمان ایران در آن روزهای سرنوشت ساز، معنا و مفهومی نداشت، واژه «ترس» بود.

یکی دیگر از ویژگی‌های انحصاری انقلاب اسلامی ایران ما آن بود که تمام کسانی که دست خالی در آغاز کار به رزم «ام. یک» و «ژ. س» و بعدها تیربار و تانک رهسپار شدند، در هیچ لحظه و دمی، بیمی به خود راه نداده و هیچ کجا ولو یک گام، فراپس ننشستند... و بسیاریشان نیز در آن روزگاران هول انگیز، در آن هیاهوی قیامت گونه... سراپا شور و اشتیاق لب بر لب صراحی زلال شهادت نهادند، یادشان به خیر جایشان خالی.

امروز که گردش فلک و ایام، یادآور آن شکوهمندی‌ها و بزرگی‌ها است و توانسته‌ایم با تکیه بر آن دلیری‌ها و بزرگی‌ها، رو در روی قدرت استکباری بایستیم و بنا به فرمان امام راحل‌مان بگوییم که ایران اسلامی حتی یک لحظه با امریکای جنایتکار کنار نخواهد آمد:

«جای شهدا خالی... راستی جای شهدا خالی».

برای تیمن

محمدصادق آیت‌اللهی

«بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ - وَ الْفَجْرِ ﴿١﴾ وَ لَيَالٍ عَشْرٍ ﴿٢﴾ وَ الشَّفَعِ وَ الْوَتْرِ ﴿٣﴾ وَ الْيَلِّ إِذَا يَسْرٍ ﴿٤﴾ هَلْ فِي ذَلِكَ قَسَمٍ لِّذِي حِجْرٍ ﴿٥﴾ أَلَمْ تَرَ كَيْفَ فَعَلَ رَبُّكَ بِعَادٍ ﴿٦﴾ إِرْمَ ذَاتِ الْعِمَادِ ﴿٧﴾ الَّتِي لَمْ يُخْلَقْ مِثْلُهَا فِي الْبِلَادِ ﴿٨﴾ وَ ثَمُودَ الَّذِينَ جَاءُوا الصَّخْرَ بِالْوَادِ ﴿٩﴾ وَ فِرْعَوْنَ ذِي الْأُوْتَادِ ﴿١٠﴾ الَّذِينَ طَغَوْا فِي الْبِلَادِ ﴿١١﴾ فَأَكْثَرُوا فِيهَا الْفَسَادَ ﴿١٢﴾ فَصَبَّ عَلَيْهِمْ رَبُّكَ سَوْطَ عَذَابٍ ﴿١٣﴾ إِنَّ رَبَّكَ لَبِالْمِرْصَادِ ﴿١٤﴾»: به حق صبح - و شب های دهگانه - و جفت و تاق - و شب آن گاه که برود - آیا در آن سوگندی صاحب عقل را هست؟ - آیا نبینی که خدای تو با عاد چه کرد؟ - ارم صاحب ستون - آن چنان که مانند آن در شهرها آفریده نشد - و ثمود آنان که سنگ به وادی بردند - و فرعون صاحب میخها - آنان که در شهرها طغیان کردند - پس در آنها فساد بسیار کردند - پس خداوند تو بر آنها تازیانه عذاب ریخت - به درستی که خداوند در کمین ایشان است - (سوره فجر، آیه ۱۴ - ۱).

وَ الْفَجْرِ: خداوند سوره را با قسم به فجر شروع کرد، همچنان که در سوره دیگر به صبح قسم خورده است (وَ الصُّبْحِ إِذَا أَسْفَرَ) (وَ الصُّبْحِ إِذَا تَنَفَّسَ). در این که معنی فجر چیست. اختلاف است. بعضی گفته اند که مراد تمام روز است، همچنان که در سوره الليل به تمامی شب قسم یاد شده است و گفته شده که مراد، نماز صبح است و؛ اما غالباً گفته اند که مراد طلوع صبح است آن گاه که در افق شرق ظاهر می گردد.

وَ لَيَالٍ عَشْرٍ: غالب مفسران می گویند که مراد ده روز اول ماه ذی حجه است و در فضیلت این ایام روایت بسیاری وارد شده است. بعضی نیز گفته اند که مراد، ده روز اول محرم است.

وَ الشَّفَعِ وَ الْوَتْرِ: برای شفع و وتر این معانی بیان شده است:

۱. اعداد زوج و فرد و مراد از آن فایده حساب برای انسان ها است،
 ۲. منظور کلیه خلایق است، زیرا خداوند کلیه اشیاء را زوج یا فرد آفرید،
 ۳. منظور از شفع، خلایق است، چون خداوند فرمود «وَ خَلَقْنَاكُمْ أَزْوَاجاً» و منظور از وتر خداوند است که فرد است و بی مانند،
 ۴. مراد نماز است که بعضی از نمازها تعداد رکعاتش زوج و بعضی فرد است،
 ۵. شفع روز عید قربان است و وتر روز عرفه،
 ۶. شفع نماز بامداد است و وتر نماز شام،
 ۷. شفع آدم و حوا است و وتر خداوند،
 ۸. شفع صفا و مروه است و وتر خانه کعبه،
 ۹. شفع درجات هشتگانه بهشت است و وتر درکات هفتگانه دوزخ. بنابراین «وَ الشَّفْعُ وَ الْوُتْرُ» یعنی قسم به بهشت و دوزخ،
 ۱۰. شفع روز و شب است که هر روزی مشفوع است به شبی و وتر روز قیامت است که آن را شب نباشد،
 ۱۱. شفع مسجد مکه و مسجد مدینه است و وتر مسجد بیت المقدس،
 ۱۲. شفع عباداتی مکرر است چون نماز و روزه و زکات و وتر عبادتی است که یکبار باشد چون حج،
- وَ الْآيِلِ إِذَا يَسِرُ: برای این آیه دو معنا محتمل است: اول آن که مراد از آن جنس شب است، یعنی شب آن گاه که به سوی ظلمت و تاریکی سیر می‌کند. و معنای دوم این که ممکن است مراد از آن شب مخصوصی باشد و گفته‌اند که مراد شب مزدلفه است که در آن، حاجیان از عرفه به سوی مزدلفه سیر می‌کنند.
- هَلْ فِي ذَلِكَ قَسَمٌ لِّذِي حِجْرٍ: عقل را در این آیه حجر نامیده‌اند، برای این که عقل صاحبش آن را از کارهای ناشایست باز می‌دارد و حجر به معنای منع است.
- أَلَمْ تَرَ كَيْفَ فَعَلَ رَبُّكَ بِعَادٍ: مراد از عاد، قوم هود (ع) هستند.
- إِزْمَ ذَاتِ الْعِمَادِ: در معنای واژه ارم اختلاف نظر است. عده‌ای می‌گویند که منظور

همان قوم عاد است که در این صورت، ارم از نظر دستور زبان عربی، بدل یا عطف بیان از عاد محسوب می‌شود.

اما گروه دوم بر این نظرند که ارم نام شهری است که در این صورت باید برای ارم از نظر دستوری یک مضاف محذوف در تقدیر گرفته شود مثلاً (بعاد صاحب ارم).

اما در این که اگر معنای آیه شهر ارم باشد شهر ارم چیست و کجا است نیز نظرها متفاوت است. برخی شهر ارم را همان شهر دمشق دانسته‌اند و این نظریه به عنوان فضیلتی برای شهر دمشق که پایتخت امویان بوده در زمان ایشان بازگو می‌شده است. بعضی ارم را همان اسکندریه مصر می‌دانند و گروهی آن را جنوب شبه جزیره عربستان که مسکن قوم عاد بوده دانسته‌اند.

و اما داستان شداد وارم: آورده‌اند که شداد پسر عاد پادشاهی جبار بود که در جنوب جزیره العرب فرمان می‌راند. او در وصف بهشت و زیبایی‌های آن بسیار شنیده بود و بر آن شد تا شهری در زمین بنا کند مانند بهشت (بهشتی که ارم ذات العماد نام گرفت). برای این امر بهترین مکان را در یمن انتخاب و طلا و نقره و گوهر را از اقصی نقاط کشور به آنجا حمل و شهر را به وسیله آن‌ها بنا کرد، و خداوند برای اتمام حجت بر او، هود (ع) را برانگیخت. هود، شداد را به توحید فراخواند و او نپذیرفت. آن‌گاه که خبر اتمام شهر را به شداد دادند، روی به سوی ارم روانه شد و هنگامی که به نزدیکی ارم رسید صبحه‌ای از آسمان برخاست و او و همراهانش به هلاکت رسیدند.

أَلَّتِي لَمْ يُخْلَقْ مِثْلَهَا فِي الْبِلَادِ: منظور آن است که مانند قوم عاد از نظر بزرگی جثه و قوی بودن خلق نشده است، آن چنان که آورده‌اند مردی از آن‌ها صخره‌ای را به تنهایی حمل کرده بر شخص زنده‌ای می‌انداخت تا او را هلاک کند.

و تَمُودَ الَّذِينَ جَاءُوا الصَّخْرَ بِالْوَادِ: این جمله به عاد عطف شده است، یعنی ندیدی که خدای تو با عاد چه کرد و با تمود که سنگ به وادی بردند، زیرا تمود خانه‌هایشان را در دل سنگ‌ها می‌تراشیدند و منزل آن‌ها «وادی القرئ» بود.

و فِرْعَوْنَ ذِي الْأَوْتَادِ: درباره معنای ذی الاوتاد (صاحب میخ‌ها) گروهی گفته‌اند از این

رو فرعون را ذی‌الوتاد خوانده‌اند که صاحب لشکریان زیاد بود که به وسیله میخ‌ها خیمه‌ها برپا می‌کردند. عده‌ای نیز گفته‌اند که ذی‌الوتاد، یعنی ذوالابنیه المحکمة (خداوند بناهای محکم)؛ اما مشهورتر آن است که فرعون را برای آن ذی‌الوتاد خواندند که دست و پای مخالفانش را به وسیله چهار میخ بر زمین می‌کوبید و به همین حالت نگه می‌داشت تا جان بدهند، هم چنان که با آسیه همسر خویش کرد.

الَّذِينَ طَغَوْا فِي الْبِلَادِ: یعنی عاد و ثمود و فرعون که در زمین از اندازه خود به در رفته، ظلم و فساد کردند.

فَأَكْثَرُوا فِيهَا الْفَسَادَ: یعنی در زمین فساد بسیار کردند.

فَصَبَّ عَلَيْهِمْ رَبُّكَ سَوْطَ عَذَابٍ: در معنای سوط گفته‌اند که نوعی از عذاب است و بعضی گفته‌اند که انواع عذاب‌های الهی را سوط گویند، و گفته‌اند که آلت عذاب است و بهتر این است که بگوییم استعاره و تشبیه است، زیرا تازیانه آلت عذاب است.

إِنَّ رَبَّكَ لَبِالْمِرْصَادِ: گفته‌اند که مراد این است که خداوند کردار و گفتار شمار را می‌بیند و می‌شنود و گفته‌اند که بر طریق بندگان است آن چنان که کسی از او فوت نمی‌شود. از امیرالمؤمنین (ع) روایت شده است که: مراد این است که خداوند قادر است بر این که همه اهل معاصی را کیفر دهد. نیز گفته‌اند که در کمین است برای اینکه داد مظلوم را از ظالم بستاند.

طلوع فجر انقلاب اسلامی و انجام دوران ستم شاهی بر تمامی حق‌ستیزان و امت اسلامی

ایران مبارک باد.

مأخذ

۱. دایرة المعارف بزرگ اسلامی، ۱۳۷۵.
۲. رازی، شیخ ابوالفتوح بروض الجنان و روح الجنان فی تفسیر القرآن، آستان قدس رضوی، ۱۳۷۵.
۳. زمخشری، محمود بن عمر، الکشاف، دارالکتب العربی، بی تا.
۴. طبری شیخ ابوعلی فضل بن الحسن، مجمع البیان فی تفسیر القرآن، مکتبة آية الله العظمی مرعشی نجفی، قم، ۱۴۰۳ هـ/ق.
۵. توسی، شیخ ابی جعفر محمد بن حسن، التبیان فی تفسیر القرآن، دار احیاء التراث العربی، بیروت، بی تا.

ثبت رسمی ازدواج و طلاق (۵)

مهدی کریم پور

مدیر کل امور اسناد و سردفتران

بخش پنجم

ثبت ازدواج و طلاق

چون بحث ما در مورد چگونگی ثبت ازدواج و طلاق و تشریفات مربوط به آن است، لذا در این جا از پرداختن به اهمیت نکاح و آثار فردی، و حقوقی و اجتماعی و نیز سوابق تاریخی آن خودداری کرده در مبحث مربوط به دفتر اسناد رسمی نیز برای اجتناب از اطاله کلام و امکان تغییر در بخشنامه‌ها در آینده، از ذکر مقررات مندرج در بخشنامه‌های ثبتی خودداری شده است، لکن در مورد ثبت نکاح و طلاق نظر به ویژگی آن به بخشنامه‌های صادره شده در این خصوص اشاره خواهد شد؛ باشد که برای علاقه مندان و دست اندرکاران به کار آید.

تا سال ۱۳۱۰ ازدواج و طلاق اشخاص به ثبت نمی‌رسید و در نتیجه ضوابط خاصی بر این امور حاکم نبود، مگر ضوابط شرعی که البته رعایت آن‌ها عملاً و عرفاً الزامی بود. در مرداد ماه ۱۳۱۰ قانون ازدواج مشتمل بر ۲۰ ماده که مقررات طلاق را هم دربرداشت، از تصویب گذشت و مقرر گردید در نقاطی که وزارت عدلیه تعیین و اعلام کند، ازدواج و طلاق و رجوع باید در یکی از دفاتر رسمی مطابق نظامنامه به ثبت برسد. مردی که از این مقررات تخطی می‌کرد به یک تا شش ماه حبس محکوم می‌شد و چنانچه عاقدی که در نقاط مذکور بدون داشتن دفتر رسمی به اجرای صیغه ازدواج یا طلاق یا رجوع مبادرت می‌ورزید، به مجازات فوق محکوم می‌شد. همین مجازات برای مردی که در نقاط آگهی نشده مبادرت به ازدواج یا طلاق یا رجوع می‌کرد و تا بیست روز به یکی از دفاتر رسمی ازدواج و طلاق مراجعه نمی‌کرد هم پیش بینی شده بود؛ مجازات‌های

مذکور به حکایت مندرجات روزنامه رسمی شماره $\frac{۱۱۵۰۲}{۶۳/۶/۳}$ به وسیله شورای نگهبان غیر شرعی اعلام شد.

با وجود این در سال ۱۳۷۰ قانون مجازات اسلامی به تصویب رسید، و در ماده ۶۴۵ این قانون مجازات مزبور دوباره برقرار و تصویب شده است که متن این ماده عیناً نقل می‌گردد:

ماده ۶۴۵: «به منظور حفظ کیان خانواده، ثبت واقعه ازدواج دائم و طلاق و رجوع طبق مقررات الزامی است. چنانچه مردی بدون ثبت در دفاتر رسمی مبادرت به ازدواج دائم، طلاق و رجوع نماید به مجازات حبس تعزیری تا یک سال محکوم می‌گردد.»

ذکر این نکته ضروری است که در سالیان گذشته با آن که تلاش می‌شد عموم مردم مکلف به رعایت مقررات یاد شده باشند، این امر در عمل با توفیق کامل مواجه نبوده و اکنون نیز پس از گذشت ۶۶ سال بسیاری افرادی که به اصطلاح با «عقد عادی» زن و شوهر شده و می‌شوند. البته بدیهی است که این اشخاص بعداً از لحاظ سابقه سجلی بعدها دچار مشکل می‌شوند؛ چه طبق ماده ۳۱ قانون ثبت احوال، دفاتر رسمی ازدواج و طلاق مکلف‌اند وقایع ازدواج و طلاق و رجوع را که در دفتر مربوط ثبت می‌کنند، در شناسنامه زوجین درج نمایند و حداکثر هر پانزده روز یک بار روی نمونه‌های ویژه تهیه و به ثبت احوال محل تحویل دهند که ثبت احوال نیز مراتب را در سوابق سجلی زوجین درج می‌کند.

مع ذلک اشخاصی که وقایع ازدواج، طلاق، بذل و رجوع را به ثبت نرسانیده باشند، می‌توان به موجب ماده ۳۲ قانون ثبت احوال در یکی از دفاتر اسناد رسمی حسب مورد اقرارنامه رسمی تنظیم کنند که با ارائه آن، مراتب در اسناد سجلی و ثبت احوال آنان درج می‌گردد، مشروط بر این که هنگام تنظیم اقرارنامه سن زوج از بیست سال و زوجه کم‌تر از ۱۸ سال نباشد و در اقرارنامه دیانت زوجین که باید از ادیان رسمی باشد تصریح گردد.

نحوه ثبت ازدواج و طلاق

در مبحث مربوط به ثبت سند در دفتر اسناد رسمی گفته شد که سردفتر قبل از ثبت سند باید حق الثبت متعلق را دریافت دارد (از طریق واریز به بانک)، اما در مورد ثبت ازدواج و طلاق چنین نیست، زیرا بر طبق ماده ۲ قانون مزبور: «برای ثبت ازدواج و طلاق دولت حق الثبت نخواهد گرفت»، بلکه سردفتر ازدواج و طلاق طبق تعرفه فقط حق التحریر دریافت می‌کند.

حتی به اسناد مربوط به تنظیم اقرارنامه وصول مهر، یا سند افزایش مهری که حین العقد معین شده - که البته به افزوده، مهر گفته نمی‌شود - و در دفتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد، حق الثبت تعلق نمی‌گیرد (بند ۱۱۰ و ۱۱۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵). سردفتر رسمی ازدواج مکلف است ابتدا گواهی‌های لازم در مورد نداشتن امراض مسری مهم مذکور در مقررات و تزریق واکسن ضد کزاز برای بانوان و عدم اعتیاد به مواد مخدر و گواهی مربوط به تالاسمی را اخذ و سپس مبادرت به ثبت ازدواج کند و هرگاه بدون اخذ گواهی تندرستی نکاحی را ثبت کند، مرتکب جرمی عمومی شده که رسیدگی به آن با مراجع قضایی است.

اگر تبعه دولت ایران مقیم خارج از کشور باشد، می‌تواند از مراجع صلاحیتدار محل گواهی نداشتن امراض مسری را اخذ کند و به تأیید کنسولگری ایران برساند و سپس به پزشکان مجاز محل ثبت ازدواج تسلیم کند تا بر طبق آن، گواهی‌نامه صادر گردد (بند ۱۹۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی).

برای ثبت ازدواج، اگر زوجین از اتباع ایران باشند، سردفتران ازدواج ضمن رعایت موازین شرعی و قانونی از لحاظ قرابت و سن و غیره باید به قانون مربوط به رعایت احوال شخصیه ایرانیان غیر شیعه که مذهب آنان به رسمیت شناخته شده نیز توجه داشته باشند. همچنین است خودداری از ثبت نکاح دائم مسلم با غیر مسلم. در نکاح دائم با این که تعیین صدق ضرورت ندارد، اما تعیین مهر امر متداولی است، از قبیل تعیین وجه نقد یا طلا یا سکه و گاه صدق غیر منقول تعیین می‌شود که در این مورد

سردفتر ازدواج باید قبلاً وضعیت ملک را از ثبت محل استعمال و در صورت فقدان اشکال، مبادرت به ثبت کند. این امر در دفتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد و سردفتر باید عین قباله را مانند سند رسمی در دفتر سر دفتر ثبت و امضاء کند و سپس در ظهر قباله شماره و تاریخ ثبت دفتر را ذکر کرده، امضاء کند و خلاصه آن را به ثبت محل ارسال دارد (بند ۱۵۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی).

در صورتی که زوجه مطلقه رجعیه باشد، سردفتر ازدواج باید قبلاً از سردفتری که طلاق زوجه را ثبت کرده استعمال کند تا از عدم رجوع مطمئن شود.

اگر یکی از زوجین تبعه بیگانه باشد، علاوه بر ارائه گذرنامه باید پروانه اقامتش را نیز ارائه دهد. به علاوه اگر زوج، غیر ایرانی و زوجه ایرانی باشد باید موافقت وزارت کشور هم اخذ گردد (بند ۱۸۱ و ۱۸۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی).

هرگاه زنی غیر ایرانی بخواهد با مرد ایرانی ازدواج کند، سردفتر ازدواج باید احراز کند که زن، مجرد و فاقد همسر است (بند ۱۸۸).

پس از رعایت مقدمات فوق که مقررات آن به اجمال ذکر شد، سردفتر ازدواج مبادرت به ثبت ازدواج یا طلاق در دفتری می‌کند که مجلد بوده، کلیه صفحات آن برگ شماری گردیده است که البته باید دارای مهر و امضای مرجع قضایی و یا نماینده وی باشد. به علاوه سردفتر باید تاریخ و نمره ثبت را با تمام حروف در دفتر و نیز بر روی اوراق ازدواج و طلاق بنویسد. و اگر احتیاج به تصحیح و اضافات باشد، مراتب در ستون ملاحظات نوشته می‌شود و به امضای سردفتر می‌رسد. سردفتر مجاز به تراشیدن، پاک کردن و الحاق در دفتر ثبت ازدواج و طلاق نیست و اگر چنین کند، رسیدگی به جرم او با مراجع صالح قضایی است. و هرگاه هویت زوجین نزد صاحب دفتر محرز نباشد، دو نفر معروف و معتمد باید حضوراً هویت آنان را تصدیق کنند که مراتب در دفتر قید شود و به امضای آنان می‌رسد.

بدیهی است در صورت عدم احراز هویت طرف یا طرفین، سردفتر باید از ثبت سند خودداری ورزد.

زوج یا زوجه شخصاً یا وکیل ثابت الوکاله آنها باید ثبت دفتر و نکاحیه و طلاقنامه را امضاء کنند و در صورتی هم که زوجین یا یکی از آنان بیسواد باشد، باید یک نفر باسواد که طرف اعتماد شخص بی سواد است در دفتر حاضر گردد، اگرچه از شهود یا معرفان زوجین باشد. شخص معتمد باسواد باید ثبت سند ازدواج و یا طلاق را برای بیسواد قرائت کند و رضایت وی را در ذیل سند قید کرده، اثر انگشت شخص بی سواد در ثبت را تصدیق و امضاء کند (ماده ۱۰ نظامنامه ثبت ازدواج و طلاق). هرگاه زوجین یا یکی از آنها کر یا گنگ و یا کور باشد علاوه بر معرفان هر یک باید یک نفر از معتمدان خود را حاضر کند. این شخص باید به نحوی انتخاب شود که قادر باشد با اشاره مطالب را تفهیم کند. مراتب باید در متن دفتر و در ستون ملاحظات قید و به امضا صاحب دفتر برسد (ماده ۱۲ نظامنامه ثبت ازدواج و طلاق). البته به این امر در ماده ۶۴ قانون ثبت نیز تصریح شده است. بر طبق ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ سردفتران ازدواج و طلاق نیز مکلف به رعایت مفاد مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت هستند، از جمله خودداری از ثبت سند برای اقربا و به منفعت خود یا برای کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت آنان هستند یا با آنان قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند یا در خدمت آنان هستند (ماده ۵۳ قانون ثبت).

در دفتر ثبت نکاح رعایت موارد ذیل لازم است:

الف) برای ثبت ازدواج

۱. نمره و تاریخ ثبت با تمام حروف،
۲. تاریخ وقوع عقد (روز، ماه، سال) با تمام حروف،
۳. اسم زوج و زوجه به نحوی که در هویت آنها تردید نباشد،
۴. این که نکاح دائم است یا منقطع و در صورت منقطع بودن، مدت آن چیست؟
۵. مهر،
۶. سایر شرایط ضمن عقد نکاح یا ضمن عقد لازم دیگر که بین زوجین مقرر شده است،

۷. امضای زوجین و معتمد و غیره که قبلاً بیان شده است،

ب) برای طلاق

۱. نمره و تاریخ ثبت با تمام حروف،
۲. تاریخ طلاق (روز، ماه، سال) با تمام حروف،
۳. اسم زوجه و زوج به نحوی که در هویت آنان تردید نباشد،
۴. نوع طلاق از رجعی و بائن و در صورت رجعی بودن تصریح به این که دفعه چندم است.

۵. امضای اشخاصی که شرح آن در ماده ۱۰ نظامنامه گذشت (ماده ۱۳ نظامنامه). پس از انجام یافتن تشریفات فوق صاحب دفتر مکلف است فوراً پس از ثبت نکاح یا طلاق دو نسخه از سواد ثبت را تهیه کرده و به امضای اشخاصی که دفتر ثبت را امضای کرده‌اند برساند و به هریک از زوجین و یا زوجین سابق یک نسخه بدهد. (ماده ۱۴ نظامنامه) سواد مزبور همان عقدنامه یا طلاقنامه است. بنابراین اگر زوجین سابق هرکدام یک نسخه از عقدنامه یا طلاقنامه را مطالبه کنند، حق قانونی آنان است و خودداری سردفتر ازدواج یا طلاق از اجابت این درخواست، تخلف محسوب می‌شود. النهایه سند نکاح یا طلاقی که بر طبق نظامنامه به ثبت برسد سند رسمی است و برای رسمیت آن علاوه بر رعایت مواردی که گذشت، امضای زن و شوهر در سند ازدواج و شوهر در طلاق نامه و امضای مجری یا مجریان صیغه ازدواج یا طلاق و امضای دو شاهد یا بیش تر لازم است، به نحوی که سند در مجموع دست کم دارای ۱۶ امضا باشد (ماده ۱۵ نظامنامه و ماده ۲ نظامنامه مصوب آبان ۱۳۱۰). این اسناد (سند ازدواج و سند طلاق) بر طبق ماده ۱۵ نظامنامه، مشمول ماده ۹۲ قانون ثبت هستند و بدون احتیاج به صدور حکمی از محاکم دادگستری لازم الاجرا نیستند و به تقاضای زوجه یا قائم مقام قانونی او اجراییه صادر خواهد شد که نحوه اقدام در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی آمده است.

پس از ثبت ازدواج در مورد کسانی که تبعه خارجه‌اند، تکالیف دیگری بر عهده سردفتر ازدواج محول شده است. برای مثال اگر در ثبت نکاح، زن تبعه خارجه باشد پس

از ثبت، سردفتر مکلف است گذرنامه و جواز اقامت زن را اخذ و آن دو را همراه اعلامیه‌ای حاکی از تاریخ وقوع ازدواج و شماره و تاریخ و محل صدور عقدنامه و نام و نام خانوادگی زوجه قبل از ازدواج و نام پدر و شماره و تاریخ و محل صدور گذرنامه و جواز اقامت او و تابعیت زوجه قبل از ازدواج و نام و نام خانوادگی و نام پدر زوج و تاریخ و شماره و محل صدور شناسنامه او - با ذکر محل سکونت زوجین - از طریق واحد ثبتی محل به نیروهای انتظامی مربوط ارسال کند.

بعد از ثبت ازدواج زنان ایرانی با تبعه خارجه، ضمن رعایت ماده ۱۷ قانون ازدواج، وقوع عقد باید طی اعلامیه‌ای مشعر بر نام و نام خانوادگی و تابعیت زوج و شماره گذرنامه وی و محل صدور آن و شماره و محل صدور اجازه نامه ازدواج و جایگاه زوج و زوجه و شماره ورقه هویت زوج و محل صدور آن، مانند ازدواج زن خارجی با مرد ایرانی به مرجع مذکور ارسال گردد (بند ۱۸۲ و ۱۸۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی).

مواد دیگری که اطلاع آن برای سردفتران ازدواج و طلاق ضرورت دارد این است که سردفتران ازدواج و طلاق مکلفند دفاتر و نکاحیه‌ها را از واحد ثبتی متبوع خود دریافت دارند و اگر کفالت دفتر دیگری به سردفتر ازدواج یا طلاق محول گردد، ثبت وقایع ازدواج یا طلاق در دفتر تحت کفالت ممنوع است و همچنین است خودداری از خروج از حوزه مأموریت مگر با اجازه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور همچنین اگر در عقد منقطع، زوج بقیه مدّت را زوج به زوجه بذل کند چون طلاق مربوط به عقد دائم است، برای بذل مدّت نیاز به حکم دادگاه نیست.

در خصوص ثبت طلاق، سردفتر طلاق پس از ثبت و تکمیل دفتر و طلاقنامه، رونوشت اداری آن را به دفتر ازدواجی که واقعه را ثبت کرده ارسال دارد و سردفتر ازدواج مکلف است موضوع را در ستون ملاحظات قید کند. اگر زوجه به طلاق رجعی مطلقه شد، برای ثبت نکاح سردفتر ازدواج وظیفه دارد ابتدا مراتب را از دفترخانه طلاق استعلام و در صورت عدم رجوع زوج و موانع دیگر نسبت به ثبت ازدواج مبادرت کند. سرانجام این که سردفتر طلاق باید شرایط و صحت طلاق را احراز کند و سپس اقدام

لازم را معمول دارد (بند ۱۴۷، ۱۶۱، ۱۶۵، ۱۷۲، ۱۷۴، ۱۸۹، ۱۹۱ و ۱۹۴ مجموعه
بخشنامه‌های ثبتی تا مهرماه ۱۳۶۹).

مالکیت در ایران و چگونگی

ثبت اسناد و املاک (۴)

سید جلیل محمدی

دادستان انتظامی سردفتران

اشاره:

مطمئناً اندیشه مالکیت دارای قدمتی به بلندای ظهور زندگی جمعی- انسانی است. به این دلیل آگاهی از چگونگی کم و کیفیت مفهوم مالکیت و شقوق گوناگون و نیز چگونگی تثبیت و استقرار آن در جامعه از اهمیت خاصی برخوردار است. مقاله زیر کوششی است در جهت نشان دادن سیر تاریخی مالکیت در ایران قبل و بعد از اسلام و چگونگی ثبت و ضبط اسناد و املاک.

مالکیت در دوره سلجوقیان

سلجوقیان از سال ۴۲۹ هـ. ق تا سال ۷۰۰ هـ. ق در آسیای غربی سلطنت کرده‌اند. ظهور این خاندان در تاریخ اسلام از وقایع بزرگ و بمنزله شروع دوره جدیدی است. سلجوقیان از ترکمانان بدوی و در آغاز بی‌علاقه بزندگانی شهری و تمدن و دین بودند. چون اسلام آوردند، بر اثر سادگی طبع در این راه دچار تعصب شدند و بسبب همین حس بمدد دولت و خلافتی که رو بمرگ می‌رفت شتافته آنرا احیاء کردند.^۱

دوره‌ایکه سلاجقه به بسط و توسعه فتوحات خود می‌پرداختند، قدرت آن‌ها متکی بر قبایل ترکمان بود و محیط نشو و نما و آداب و عادات آن‌ها به دشت‌های آسیای مرکزی تعلق داشت. آنان نیز مانند اعراب در اداره امور متصرفات خود، ضعیف و ناتوان بودند. سلجوقیان در آغاز کار با دو مشکل مواجه بودند که می‌باید آنرا حل کنند و این دو تأثیر بسیاری در مسأله زمین‌داری و مالکیت و وصول خراج ارضی داشت.

اول این که چگونه مقام و موقعیت عناصر بیابان‌گرد را در امپراتوری خود معین کنند؟ آنهم مردمی که پایه زندگی آن‌ها گله‌داری بود. دوم این که حقوق سپاهیان خود را چگونه بپردازند؟ شکست آنان در یافتن راه حل مسأله نخستین، یکی از عوامل شکست سلجوقیان در دوره سلطنت سنجر بود. برای حل مشکل دوم با دادن اقطاع به سپاهیان نیازمندبهای، آن‌ها را تأمین می‌کردند.

غیر از اقطاعی که به سپاهیان داده می‌شد، انواع دیگری از اقطاع وجود داشت که اختصاص به اعضاء خانواده سلطنتی داشت و یا سلطان به عنوان ملک شخصی و به نام

۱. دکتر محمد معین. فرهنگ فارسی - جلد پنجم (اعلام) چاپ ششم - انتشارات امیر کبیر - سال ۱۳۶۳.

عطیه به این و آن می‌بخشید و به نام «ایغار»^۱ معروف بود.^۲ از افرادی که در روش اقطاع نام وی به نیکی یاد شده است، خواجه نظام الملک وزیر دانشمند آلب ارسلان سلجوقی بود.

وی در روش اقطاع وحدتی بوجود آورد و اقطاع دیوانی که در صدر اسلام به نام (طعمه)^۳ معروف بود در آن دوره معمول کرد. در نقاط مختلف کشور املاکی به عنوان (خالصه) یا املاک مخصوص سلطان وجود داشت که این املاک را در بعضی موارد امیران و دیگران اجاره می‌کردند.

در کتب قدما ذکری از این گونه املاک که در بسطام،^۴ ری، مرو و کوفه بوده بمیان آمده است. چنین می‌نماید که آلب ارسلان نیز دارای املاک مخصوصی بوده که بعضی از آنها تازه این عنوان را پیدا کرده و ظاهراً برخی از این املاک در دست امیران بوده است.^۵ از انواع دیگر زمین داری، املاک وقفی بود که بلحاظ اهمیت آن در منشورهایی که از طرف دیوان سنجر به عنوان حکام ولایات و نیابت دیوان اوقاف صادر می‌شد، تصریح گردیده که «متولیان اوقاف» تابع قدرت ایشان هستند و نظارت کلی اوقاف به قاضی عسکر لشکر سلطان واگذار شده است. و در این منشورها به قاضی دستور داده شده است:

۱- احوال اوقاف را معلوم دارد و درباره هرگونه اختلالی که در امور اوقاف پدید آمده باشد تحقیق کند.

۲- در آباد کردن اوقاف و استرداد و مطالبه محصول آن‌ها سعی جمیل بکار برد.

۳- حاکم باید در مصرف عواید اوقاف و وضع و طرز اداره آن‌ها نظارت کند و کاری

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

۲. ابن مسکویه. تجارت الامم. جلد ششم. ص ۵۰۹ به بعد.

۳. تبولی که از محل خالصه‌های دیوان می‌دادند. (دوره پیش از سلجوقیان)

۴. بسطام در ۶ کیلومتری شاهرود واقع و از دیه‌های بسیار قدیم کشور است که در گذشته اهمیت بسیاری داشته و در فتنه مغول ویران شده است. (فرهنگ معین)

۵. نظام الملک. نصاب نامه ص ۳۰.

کند که محصول زمین‌های وقفی بمصارف منظور برسد و چنانچه حیث و میل و اختلاسی در اموال موقوفه روی داده باشد، اگر توانست در جبران آن بکوشد و الا این کار را به «دیوان» ارجاع نماید.

۴- همه فرق و مذاهب اسلام باید نسخه‌ای از صورت اوقاف خود را به وی دهند، و چیزی را از او پنهان ندارند، تا این که دعاوی آنان مردود و باطل شناخته نشود.

۵- اعیان، مشاهیر، ثقات شهر و محال آن اعم از سادات و قضات و ائمه و «رؤسا»ی نواحی و مالکان (دهقانان) و نوآب و مقطعان باید مقام او را تحکیم نمایند، و هرچه ملازم شغل او باشد در اختیار او بگذارند.

۶- بدون اجازه متولی هیچ موقوفه‌ای را صاحب نشوند.^۱

در برخی از شهرها برای اداره امور موقوفات ناحیه مربوطه، اداره‌ای به نام «دیوان اوقاف» وجود داشت ولی اصولاً اوقاف در مناطق مختلف با سیاست مذهبی و فرقه‌ای توأم بود. در زمان سلجوقیان خرده مالکان معروف به «دهقانان» همچنان وجود داشتند و در عتبه‌الکتابه به آنان به عنوان طبقه خاص اشاره شده است. سلجوقیان مالکیت انواع مختلف زمین داری و همچنین انتقال املاکی را که بر حسب وصیت یا در نتیجه بیع و شری بدیگری منتقل می‌شد برسمیت می‌شناختند. نتیجه این که در دوران حکومت سلجوقیان اوضاع و احوال زمین داری و مالکیت بدین قرار بوده است:

۱- مردم تأمین نداشتند و این نکته از خواص بارز زندگانی آنان بوده است. وضع و حال آن‌هایی که از طریق زمین امرار معاش می‌کردند روز به روز بدتر می‌شد و تبعیض بین طبقات لشکری و غیر لشکری بیش‌تر می‌شد. و عبور و مرور دائمی قوای مسلح از دهات و زدو خوردهایی که میان امیران در می‌گرفت و دسته‌های سپاهیان بیکار، و راهزنانی که در دهات سیر می‌کردند، کم‌تر موجب بهبود و وضع و حال مردم روستاها می‌شد.

۱. منتخب الدین بدیع الکاتب جوینی. «عتبه‌الکتابه» نسخه عکسی که از روی نسخه خطی موزه لنینگراد تهیه شده است. ص ۱۰۳ و ص ۱۰۵.

۲- علاوه بر خراج ارضی، رسوم و عوارض بیشماری چه از طرف حکومت مرکزی و چه از طرف مقطعان برای املاک مردم وضع می‌شده که نوع آن‌ها با هم فرق داشته است. این مالیاتها درباره‌ای از موارد به عنوان مالیات مستمر و در موارد دیگر به عنوان مالیات زائد وضع می‌شده است.

۳- یکی از انواع خاص مالیات معروف به «ضریبه» بوده است و شاید عبارت از مقدار مالیات زایدی بوده که بابت تسعیر دینار به درهم یا به دینار رایج تعیین می‌شده است.

۴- مالیات دیگری به نام «طیارات^۱» معمول بوده است.

۵- ترقی مصنوعی قیمت‌ها که گاه اتفاق می‌افتاد و احتکار کالا و مایحتاج ضروری مردم از لوازم اجتناب ناپذیر چنین اوضاع و احوالی بوده است.^۲

البته گاه در سراسر امپراتوری، یا لااقل در جاهای مختلف، مدتی کوتاه ورق برمی‌گشت و در سایه قدرت سلطان یا حاکم محلی یا مقطع چند صباحی امنیتی حاصل می‌شده است و مردم می‌توانستند از آرامش نسبی بهره‌مند شوند و به کسب و کار خود ادامه دهند.

ادعا کرده‌اند که یکی از این موارد و یکی از این مکانها مرو و در دوره پادشاهی سلطان سنجر بوده است. جوینی می‌نویسد که در آن روزگار زمین داران «دهاقین» بی اندازه مرفه بودند.^۳

در این رابطه در منشوری که از طرف دیوان سنجر به عنوان «رئیس» مازندران صادر شده به مقطع یعنی «تاج الدین» دستور داده شده که میان عمال حکومت و مردم بعدل و انصاف حکمیت و وساطت کند. و نگذارد که «متصرفان» و عمال حکومت «گماشتگان» به رعایا و رعایا به یکدیگر تطاول کنند و تا آن جا که ممکن است مانع از تحصیل مطالبات و عوارض زاید شود. اگر بحکم ضرورت ناچار به وضع عوارض شد. بنابر

۱. شاید باج یا عوارض راهداری باشد که در دروازه‌ها می‌گرفتند.

۲. عتبه الکتبه. چاپ قزوینی ص ۲۸. ۳. همان کتاب. ص ۲۸.

عدل و انصاف بگذارد و در وضع عوارض تساوی میان مردم و صاحبان املاک شخصی و «ارباب اسباب» نگاه دارد. وی نباید بار قوی را بر دوش ضعیف بگذارد و نباید توانگر را بر درویش برتری نهد. بلکه باید با همه یکسان رفتار کند. به علاوه باید در ترفیه حال رعایا بکوشد. نظیر این نصایح در فرمانهایی دیده می‌شود که به عنوان «نائب» ری صادر شده است.^۱

اصولاً اوضاع و احوال دهقانان یک ناحیه معین بستگی به شخصیت مأمور محلی‌یی داشته که حکومت مرکزی قدرت و اختیار به او می‌داده است. از یکطرف حکومت می‌خواست تا آن جا که ممکنست از مردم بیش‌تر مالیات بگیرد و از طرف دیگر می‌خواست که آسایش رعایا تأمین شود و جمع میان این دو امر مشکل بوده است.

۶- در دوران سلجوقیان شریعت اسلامی را به مقیاس وسیع با اوضاع و احوال جدید وفق دادند. و هر جا که دیدند جمع میان این دو میسر نیست، شریعت را بعقب راندند و تشکیلات مذهبی را در مقابل تشکیلات حکومتی محدود کردند.

با اینهمه در دیوان و دستگاه قاضی، گویا طریقه مرتب و منظمی برای ثبت املاک در کار نبوده است. صاحبان املاک در بسیاری موارد انواع قباله و سند مالکیت در اختیار خود داشتند. اما چنین می‌نماید که هنگامی که ملکی از یکی به دیگری منتقل می‌شده، هیچ اقدامی در مورد لغو یا انتقال این قبیل قباله‌ها و اسناد معمولی نبوده است.^۲

بگفته خواجه رشید الدین فضل‌ا... همدانی ملک‌شاه فرمان داد که بدعاوی مالکیت کسانی که قدمت قباله آن‌ها بیش از سی سال باشد ترتیب اثر ندهند.^۳ ظاهراً علت اتخاذ این تصمیم که علمای مذهب و فقها آنرا تایید کردند، مقتضیات موجود بوده است. به علاوه خواسته‌اند تا بدین وسیله از طرح دعاوی مزوران و در نتیجه از ایجاد هرج و مرج مانع شوند.^۴

۱. همان کتاب. ص ۵۲ و ص ۶۰.
 ۲. تاریخ مبارک غازی، ص ۲۳۷.
 ۳. تاریخ مبارک غازی، ص ۲۳۸.
 ۴. تاریخ مبارک غازی، ص ۲۴۱.

مالکیت در دوره مغولان:

با یورش قوم مغول در (قرن هفتم هجری) به ایران، آن تحولی که با ورود دین اسلام آغاز شده بود، متوقف ماند. سالها طول کشید تا در زمان غازان خان که این سلسله اسلام آوردند، سعی کردند که سنن مغولی را تا حدی تابع شریعت اسلامی گردانند. در این دوران نیز مشکل ترین مسائلی که مغولان مانند سلجوقیان با آن مواجه بودند، عبارت بود از: مسایل ایلی و مالی. و بخاطر همین مسائل در مورد آبادانی کشور نتایج و خیمی دامنگیرشان شد.

اثرات آنی حمله مغول به ایران عبارت بود از ویرانی شهرها و خالی شدن آن از سکنه و بسیاری از زمین ها در اثر قتل عام و فرار مردم، بایر و ویران ماند. فقط فارس که در آن هنگام تحت فرمانروایی سلغریان (یعنی اتابکان فارس) بود از این قاعده مستثنی و ممتاز بود، چون اتابکان بموقع باج می پرداختند، آن سرزمین از خرابی و ویرانی ایمن ماند.^۱

مغولان سرزمین های شکست خورده را «یورت» خاندان خان می دانستند و در آن ها اغنام و احشام آنان و اتباع آن ها می چریدند. و در مقابل برای ملل مغلوب حقی قائل نبودند. مغولان خود را فاتح می دانستند و مسلماً زمین و محصول آنرا حق خود شمردند. سران مغول همین که از طریق تصرف، غصب، زورگویی، وراثت و ملکیت صاحب زمین شدند، این زمین ها را به انواع: یورت، اینجو، دیوانی، اوقاف و ملکی تقسیم بندی کردند.

یورت، شامل مراتع ایلات و عشایر بود.

اینجو، زمین های خالصه ای بود که میان اعضای خاندان سلطنتی تقسیم می شد. عایدات آن بمصرف مخارج دستگاه خان و شاه و اعضای خاندان شاهی می رسید و صرف نگاهداری سپاه می شد.^۲

۱. جوینی. (تاریخ جهانگشا) ج ۱، ص ۱۱۸.

۲. بارتولد. (مجموعه تاریخ حقوق و اقتصاد ترک). ج ۱، ص ۱۵۰.

دیوانی، زمین‌هایی بود متعلق بدیوان، اما از آن جا که پیوسته فرق میان دیوان و خاندان سلطنت روشن نبود امتیاز میان (اینجو) و (دیوان) نیز همیشه مشخص نبود. اوقاف، زمین‌هایی بود که عواید آن صرف امور خیر یا مخصوصی می‌شد. ملکی، زمین‌های خصوصی و شخصی بود.^۱

هنگامی که مغولها اداره امور کشور را بدست گرفتند، به وضع یک سری مالیات و عوارض پرداختند. از جمله: قُبچور. (بر وزن جمهور) یا قوبچور و قلان. اولی عبارت بود از مالیات مواشی و گله گوسفندان. در این مورد حداقل مالیاتی که می‌گرفتند بابت صد رأس گله بود و نرخ مالیات یک درصد بود. این مالیات را روستاییان و عشایر می‌پرداختند.^۲ لازم به یادآوری است کلمه قبچور همچنین در مورد باج‌های اتفاقی بکار می‌رفت.

قلان، عبارت بود از نوعی بیگاری که بجای خدمات نظامی برای کارهای فلاحتی یا عام المنفعه معمول بوده است در زمان رشید الدین فضل الله، همدانی وزیر دانشمند ایرانی. که مالیات جدیدی برای اصفهان تعیین کردند، مردم را از قلان معاف کردند و در عوض مالیاتی بر زمین‌های دایر بستند. مأموران محلی معروف به (باسقاق) متصدی وصول مالیات بودند. در ولایات خراج و مالیات را به جنس و بیش‌تر از راه تقویم یا به عنوان سهم معینی از غله می‌گرفتند.

حکام و عمال خراج می‌توانستند بیش از حد معین مردم را بدوشند و روز به روز عوارض جدیدی وضع کنند. مأموران حکومت چنان مردم را می‌دوشیدند که هنگامی که محصلان مالیات به دهی نزدیک می‌شدند روستاییان ده را ترک می‌کردند.

رشید الدین فضل الله، نقل می‌کند که اگر گذار کسی به دهات یزد می‌افتاد کسی را سراغ نمی‌کرد که با او سخن گوید یا راه را از او بپرسد. عده معدودی که در دهات باقی مانده بودند، یکی را بدیده‌بانی می‌گماشتند و همین که او از نزدیک شدن کسی خبر

۱. بارتولد، همان کتاب. جلد ۱، ص ۱۵۰. ۲. رشید الدین فضل الله... (تاریخ مبارک غازی)، ص ۲۶۴.

می‌داد. در کاریزها یا در میان ریگها پنهان می‌شدند.^۱

اگر یکی از عمده مالکان یزد برای سرکشی دهات خود می‌رفت، می‌دید که ده از مردم خالی شده است. وی درباره یکی از مالکان داستانی نقل می‌کند و می‌گوید: «او به فیروز آباد که یکی از دهات بزرگ یزد است رفت تا از محصول ملکی که داشت چیزی بستاند، و سه روز بیهوده کوشید تا یکی از کدخدایان را بیابد و کسی را نیافت مگر هفده محصل صاحب برات و حواله را که در آن جا به انتظار نشسته بودند و دشتبانی و دو رعیت را که در صحرا یافته بودند گرفته و به میان ده آورده و بریسمان درآویخته بودند و می‌زدند تا آنان را وادار به تهیه غذا و فاش کردن جای سایر رعایا کنند. گفته‌اند که برآستی هرگز مملکت خراب تر از آن ایام نبوده است!»^۲

در بسیاری از موارد دهقانان محتاج بذر می‌شدند. اما چنان دچار تنگدستی شده بودند که حتی اگر دیوان بذر بآنان می‌داد آنرا بجای این که بکارند می‌خوردند.^۳ مقایسه نوشته‌های یاقوت حموی که اندکی قبل از مغول میزیست، و حمدالله مستوفی که در اواخر مغول زندگی می‌کرد، بخوبی نشان می‌دهد که در فاصله کوتاه یک قرن چه مصیبتی از این بابت دامنگیر کشور ما شده است. تنها در ناحیه همدان تعداد دهات آباد از ۶۶۰ به ۲۱۲، در ناحیه اسفراین از ۴۵۱ به ۵۰، در بیهق از ۳۱۱ به ۴۰ و در جوین از ۱۸۹ به ۲۹ رسید و در نیشابور که قبل از هجوم مغول از آبادترین شهرهای ایران و جهان آن روز بود، حتی یک ده آباد باقی نماند. عامل اصلی این سقوط بطوریکه مورخان برجسته همان عصر نوشته‌اند ظلمی بود که نسبت به کشاورزان و روستاییان می‌شد.

بعد از وقوع قتل و خرابیها در بعضی شهرها، حکام مغول گماشته شدند و افراد شیاد که همواره منتظر فرصت برای جلب منافع شخصی هستند، نبودن روحانیون و علماء واقعی فرصتی برای آنها فراهم ساخت تا خود را نزد حکام مغول فقیه! روحانی! وانمود کنند. این افراد لباس روحانی می‌پوشیدند و عمامه‌ای بزرگ بر سر می‌گذاشتند نعلین زرد

۱. تاریخ مبارک غازانی، ص ۲۴۹.

۲. تاریخ مبارک غازانی، ص ۳۵۱.

۳. همان کتاب ص ۳۴۶.

و عبای سفید که خاص علمای بزرگ بود برتن می‌کردند و با ریش انبوه و باصطلاح قیافه‌ای غلط انداز! بر خان حاکم وارد می‌شدند و بقول مرحوم رحیم زاده صفوی در (زندگی شاه اسماعیل) خود را به اسامی عجیب و عربی نما مانند: «ابوشمراخ میجآج بن علقمة الاسدی المکی الرازی» معرفی می‌کردند.

سرکردگان مغول که از اسلام و اسلامیت و سواد و معلومات بویی نبرده بودند، بهمان اسم و قیافه اعتماد کرده و به تصوّر این که هرچه اسم و عنوان مغلق‌تر و پیچیده‌تر باشد، صاحب آن فضیلت بیش‌تری را واجد است، زمام امور دادرسی مردم را به آن‌ها می‌سپردند و روشن است که اینگونه شیادان با مردم بینوا چه می‌کردند. و کار رسوایی و فضاحت بجایی کشید که هیچکس به صحت اسناد و قباله‌ها اعتماد نداشت و بسیاری از کلاه برداران با ساختن مدارک جعلی و درست کردن مهر و سجلات علمای قدیم، املاک و دارایی مردم بخصوص مقتولین قتل عام‌ها را غصب می‌کردند و وقتی وارثان حقیقی کشته شدگان که از ترس به نقاط دیگر گریخته بودند، برای گرفتن حق مشروع خود مراجعت می‌کردند، املاک و زندگی خود را در ید اقتدار دیگران می‌دیدند. و چون هر یک از این شیادان یکی از بزرگان مغول بستگی پیدا کرده بودند، زورشان نمی‌رسید و بناچار تسلیم می‌شدند. هنگامی که غازان خان نوه هلاکوخان مغول در سال ۶۹۴ هجری قمری به تخت نشست، هرج و مرج و فساد به منتهی درجه رسیده بود. وی بر اثر تشویقهای متوالی به اسلام تمایل یافت و مخصوصاً باو فهمانده بودند که اگر قبول اسلام کند، جمیع مسلمانان جانب او را خواهند گرفت و قدرت او مضاعف خواهد شد. لذا در حضور گروهی از علما و مفتیان بزرگ ضمن اعلام عدم مخالفت با خلفای اهل سنت به اتکاء خوابی که دیده بود «در خواب حضرت محمد (ص) حرمت اولاد و زراره خود را به او دستور فرموده بودند.» به تشیّع گروید و نام ائمه اثنی عشر را در خطبه و سگّه ذکر نمود. غازان با کمک وزرای دانشمند ایرانی مثل رشید الدین فضل الله همدانی و علمای حقیقی امر قضاوت، بویژه مالکیت را سرو سامان داد و جلوی شیادان را گرفت و قضات صحیح العمل را بر مسند امور نشانند و برای ریشه کن کردن اسناد جعلی «طاس عدل»

درست کرد تا هرچه از آن قبیل اسناد در محضر قضات عرضه شود در آن طاس بشویند و آثار آنرا معدوم کنند. ضمناً به متصرفان زمین‌هایی که بی منازع بود حق مالیکت عطا کرد.

ولی با اینحال و با وجود بهبودی که در وضع عمومی پدید آمده بود، باز نفوذ سران مغول مانع هرگونه اصلاح بود. آنان که نفع خود را در همان وضع می‌دیدند از هر نوع دستوراتیکه در جهت سلامت محیط و عدالت واقعی وجود می‌یافت جلوگیری می‌کردند.

اگر بین دو نفر دعوایی بزرگ مطرح می‌شد، یکی از طرفین خود را تحت حمایت یکی از بزرگان مغول قرار می‌داد و در روز محاکمه گروهی از سربازان مسلح مغول به محضر قاضی هجوم می‌بردند و با جار و جنجال و تهدیدهایی که بزبان ترکی بعمل می‌آوردند، امر دادرسی را از مجرای طبیعی خارج و قاضی و طرف دعوی را مقهور و مرعوب می‌نمودند.

این وضع وقتی شدیدتر جلوه می‌کرد که طرفین دعوا هر کدام مورد حمایت یکی از بزرگان مغول قرار می‌گرفت که در آن صورت صحنه دادگاه به میدان نبرد تبدیل و حتی احتمال خون ریزی و کشتار هم می‌رفت. بدیهی است در چنین وضعی مالکیت و اساس آن متزلزل بود و از جمله ابداعات آن زمان اهمیت دادن به موضوع تصرف بدون توجه بنحوه مالکیت متصرف بود. باین معنی که هر کس ملکی را در تصرف داشت مالک شناخته می‌شد. و پر واضح است در وضع بحرانی تصرف برای صاحبان قدرت چقدر آسان و برای ذوی الحقوق بی پناه چه کار صعب و طاقت فرسایی بود.

شاید غازان دانسته بود که عدم امنیت در مسأله زمین داری یکی از علل فساد موجود است، و از این رو کوشید تا بواسطه یک سلسله اقدامات وضع مالک و زارع را در مورد حقی که نسبت به زمین داشتند تثبیت کند.

پیش از این گفتیم که وی به متصرفان زمین‌هایی که بلا منازع بود حق مالکیت اعطا کرد و از این گذشته فرمان داد که ملکی که بر سر آن دعوی و حرف باشد مادران، بیوگان،

همسران، پسران، دختران، دامادان «امیران» تومان (ده هزار) و امیران هزاره و صده و دهه و مغولان یا تیبکچیان^۱ دیوان اعلیٰ نخرند.

بموجب این حکم بنا شد قاضیان، علویان، دانشمندان، شیخان (شیوخ) و رؤسا در این مورد قباله به نام هیچیک از کسانی که بر شمردیم ننویسند. حق مهر احکام قاضی نوزده دینار و نیم معین شد و دیوان مخصوصی^۲ بوجود آمد تا هر کس که میخواست ملکی را بفروشد یا رهن گذارد «تاریخ حجت‌ها نویسد و روزنامه داشته باشد» یا بعبارت دیگر حساب و کتابی در کارها باشد.

مطابق یاسای چنگیز، دعاوی ارضی چنانچه در ظرف سی سال اقامه نمی‌شد، پس از انقضای این مدت باطل بود در زمان ملک‌شاه نیز چنین روشی متداول بود. غازان، پس قاضی هرات «فخر الدین» را بر آن داشت تا صورت حجتی بنویسد که دعاوی ارضی پس از انقضای سی سال باطل خواهد بود و فرمان داد که اگر قاضی‌یی بر خلاف این کند از شغل قضا معزول باشد. در خصوص مرافعات ملکی از اسنادی که بدست آمده چنین بنظر می‌رسد که قضات در اواخر حکومت غازان در این امر مستقل بوده‌اند.

یکی از این اسناد مربوط است به ادعای مالکیت ملکی واقع در کهن هرزن آذربایجان. یکی از طرفین دعویٰ خواجه غیاث الدین محمد بن خواجه رشید الدین محمد بوده که روزگاری وزارت داشته و از این رو احتمالاً مردی متنفذ بوده است. بموجب سند مورد بحث مدتی بود که او و برادرش کمال الدین محمد بر سر مالکیت زمینی با اولاد مردی به نام پیر ایوب و رعایای کهن هرزن دعوا داشتند تا این که به «شهاب علی» قاضی عسکر فرمان داده می‌شود که باین دعوا بنا بر امر شرع رسیدگی کند.

شهاب علی بیدرنگ کدخدایان کهن هرزن را بحضور می‌طلبد، طرفین دعوا هم وکلای خود را تعیین می‌کنند.

۱. مأموران مالیات دوره ایلخانان. ۲ و ۳. تاریخ مبارک غازانی، ص ۲۱۹ و ص ۲۲۰.

ماهیت دعوا این بوده که غیاث الدین دودانگ از ملک مورد بحث را غصب کرده بوده است. و کسانی که با او طرف بوده‌اند استرداد ملک و اجرت المثل را می‌طلبیده‌اند. وکیل غیاث الدین مهلت می‌خواهد تا بتواند دو گواه شرعی و همچنین سند شرعی دال بر مالکیت موکل خود بیاورد. پس از دو روز دو گواه می‌آورد و ایشان شهادت می‌دهند که چهار دانگ از ملک، متعلق به خواجه رشید الدین محمد تبریزی است و دو دانگ دیگر آن از پیر ایوب خریده شده است.

اما وکلای فرزندان خواجه رشید الدین نمی‌توانند مدرکی بجهت اثبات این مدعی نشان دهند.

سپس قاضی از سایر اصحاب دعوی می‌خواهد که چهار گواه در محکمه حاضر کنند تا ایشان سوگند خورند که خواجه رشید الدین محمد دو دانگ از ملک مزبور را از پدرانشان نخریده است. از اینرو چهار تن از کدخدایان و ریش سفیدان ده می‌آیند و باین کار شهادت می‌دهند. پس رأی قاضی بر له فرزندان پیر ایوب و رعایای کهن هرزن بدین قرار صادر می‌شود: «دودانگ تام مشاع از اصل شش‌دانگ اراضی مزارع الاکی حق و ملک طلق و مال محض خاص خالص رعایای قریه هرزن قدیم است حق من حقوقهم و ملک من املاکهم و عقار من عقاراتهم و ایشانراست ید تصرف شرعی مالکانه در آن بهر نوع خواهند و اراده نمایند و این حجت شرعی جهت تذکر ماجری در قلم آمد...»^۱

ضمناً قرار شد مقطع، زمین‌های مواتی را که درون یکی از اینگونه اقطاع قرار گرفته بود بوسیله اسیران و غلامان زراعت کنند و همه محصول را برای خود بردارند. اگر کسی هم پیدا شد و نسبت به اینگونه زمین‌های خراب که در داخل اقطاع لشکریان قرار گرفته است ادعایی کند و ادعای خود را به ثبوت رساند در اینصورت ده درصد را به دیوان دهد و مابقی میان آن سپاهی و آن کسی که زمین را کاشته است قسمت شود.

با توجه به اوضاع و احوالی که در اثر حمله مغول و فرمانروایی آنان پدید آمده بود

۱. این سند متعلق به آقای محسن گنجه‌ای است که در مهر ماه ۱۳۳۸ در موزه دانشکده ادبیات تبریز به نمایش گذاشته شده بود.

زمین‌های وسیعی در ایران و نواحی مجاور آن خراب شده بود و ناراضی بودن عامه مردم مانع از آباد کردن آن‌ها می‌شد. زیرا چنین می‌پنداشتند که این زمین‌ها یا دیوانی است یا اینجو و یا املاک شخصی.^۱

در زمان غازان زمین‌ها را به سه دسته تقسیم کردند:

۱- زمین‌هایی که آب داشت و آباد کردن آن‌ها محتاج زحمت فراوان نبود. مقرر شد صاحبان این زمین‌ها در سال اول چیزی ندهند و در سال دوم یک ثلث حقوق دیوانی را بپردازند و دو سوم بقیه از آن «عامر» یا کسی باشد که زمین را آباد کرده است. به علاوه همه محصول زمین باو تعلق یابد و در سال سوم و چهارم حقوق دیوانی از وی وصول گردد.

۲- زمین‌هایی که تهیه آب برای آن‌ها نیازمند کار و کوششی متوسط بود. بنا شد صاحبان این زمین‌ها در سال اول چیزی ندهند، در سال دوم $\frac{۱}{۳}$ و در سال سوم $\frac{۲}{۳}$ حقوقی دیوانی را بپردازند.

۳- زمین‌هایی که آباد کردن آن‌ها محتاج ساختن بند یا تعمیر کاریز بود. از صاحبان این زمین‌ها در سال اول چیزی نمی‌گرفتند. در سال دوم $\frac{۱}{۳}$ حقوق دیوانی و در سال سوم نصف آنرا می‌گرفتند.

هر کسی زمین مواتی را آباد می‌کرد نسبت به آن واجد حق ملکیت و حق بیع می‌شد. و خراج چنین زمین‌هایی را بعدها بر حسب (قیاس) تعیین می‌کردند.^۲ عده‌ای از مردم برای جلوگیری از تجاوزاتیکه به املاک آن‌ها می‌شد و مالکیتشان را متزلزل می‌ساخت، نسبت به وقف اقبالی نشان دادند و املاک زیادی در این دوره وقف بقاع متبرکه و اجرای اصول و مبانی مذهب شیعه و اولاد ذکور گردید.

قبلاً نوشتیم که عضدالدوله دیلمی در سال ۳۲۵ هجری یکی از سادات طباطبا را از مکه به شیراز دعوت کرد و پس از تزویج دختر خود به وی چندین قطعه ملک از املاک فارس را وقف اولاد ذکور او کرد و رفته رفته املاک سادات طباطبا در فارس فراوان شد،

۱. تاریخ مبارک غازانی، ص ۳۵۱ و ۳۵۲. ۲. همان کتاب ص ۳۵۳.

مغولان پس از تسخیر فارس این املاک را مصادره کردند و بصورت (اینجو) یعنی خالصه و دیوان درآوردند. سپس یکی از سادات طباطبایی نزد اباقا سلطان (وقت) رفت و برای استرداد املاک مذکور کوشش کرد.

سید را با احترام پذیرفتند و یرلیغ خانی «فرمان شاهی» برای ترخانی «مستمری» او صادر کردند.

مدتی گذشت و کار او سامان نیافت و آنگاه او در حضور معتمدان دولت و اهل شریعت نیمی از املاک مزبور را به شاهزاده مغول ارغون فرزند اباقا و خانواده هلاکوخان انتقال داد و نیم دیگری را پس از وضع مطالبات خانواده اش به پسر ارشد خود قطب الدین احمد واگذار کرد.

ملاحظه می‌کنیم که سرنوشت مالکیت‌های بزرگ چگونه با یک فرمان خانی تغییر می‌کرده است. حتی املاک موقوفه از تغییر و تبدیل معاف نبود. بدیهی است با این وضع نباید انتظاری غیر از بهم ریختگی در اصول مالکیت داشت با این وجود (وقف) از لحاظ نجات املاک از تعدی متنفذین نوعی (بیمه) تلقی می‌گردید و هرچند که این بیمه به تمام معنی توثیق و تأمینی بوجود نمی‌آورد لاقلاً امنیت نسبی ایجاد می‌کرد.

در زمان غازان بسیاری از مالکیتها در دفاتر مخصوص ثبت شد.

یکی از خصوصیات دوران مغول افزایش مقدار زیاد املاک و اموال شخصی است که متنفذین و امرای لشکری و کشوری از راه زمین داری و سرمایه گذاری در امر زمین و استفاده از مقام و موقعیت شغلی ثروتهای عظیمی را جمع آوری کردند. یکی از این مالکین بزرگ خواجه رشید الدین فضل... همدانی بوده که نوشته‌اند:

۱- املاکی که در «ربع مسکون»^۱ تبریز خریده و آباد کرده بود که بعداً بر طبق

وصیت‌نامه بر اولاد و اناث و بقاع خیر و بعضی را بملکیت فرزندان و «علما» وقف کرده است.^۲

۱. این ناحیه امروز غیر مسکونی است و معروف به ربع رشیدی است.

۲ الی ۸. رشید الدین فضل... (مکاتیب رشیدی)، چاپ محمد شفیع لاهور، ۱۹۴۵. ص ۲۲۶-۲۲۳.

۲- بسیاری از املاک خالصه و املاک غازانی را (ضیاع غازانی) که در نقاط مختلف امپراتوری وجود داشت برای مصارف مقبره خویش وقف کرد که تنها عایدی سالانه آن یک میلیون دینار طلا می شد.

۳- املاکی در سوریه و یمن که بعضی عطیه (سیورغال) ملک ناصر پادشاه مصر و سیورغال ملک اشرف پادشاه یمن بود که بعضی از آنها را پیشکاران (وکلائی) او بوکالت از طرف او خریده بودند وقف کعبه و اورشلیم نمود.

۴- در سند و هند نیز املاکی داشت که بعضی از آنها را خریده بود و بعضی از آنها عطیه (سیورغال) سلاطین هند بود که آنها را وقف خانقاه شهاب الدین عمر سهروردی می کرد.

۵- تعداد نخلهائیکه یا خریده بود یا برای او کاشته بودند جمعاً به ۳۹/۰۰۰ اصله می رسید. تعدادی از آنها را به فرزندان خود داد و بقیه را وقف کرد.

۶- باغ‌های میوه و تاکستانهائیکه در ولایات مختلف داشت وقف خیرات و مبرات کرد.

۷- تعداد بسیاری اغنام و احشام و از جمله تعداد کثیری طیور اهلی داشت که به عنوان «تراز» به دهقانان اجاره داده بود.

این طیور اهلی مشتمل بود بر ۲۰/۰۰۰ ماکیان که نزد رعایای دهات تبریز، سلطانیه و همدان بود که اینها را وقف بیماران نمود.

ده هزار غاز، ده هزار اردک، هزار رأس گاو نر، هزار رأس الاغ برای حمل میوه^۱ و سماد و کود و سنگ و غیره برای بستانهای تبریز داشت که همه را وقف کرد.

دیگر از مالکین و متمولین بزرگ شمس الدین محمد جوینی وزیر اعظم هولاکوخان و پس از او اباقا و... بود که درآمد روزانه وی را ۱۰/۰۰۰ دینار تخمین زده‌اند.^۲

در دوران مغول در ترکیب طبقه زمین دار تغییرات بزرگی رخ داد.

الف - طبقه حاکم مغولان که به عنوان مقطعان و مالکان بزرگ املاک شخصی،

۱. کود مخلوط.

۲. تاریخ جهانگشای جوینی، ص ۴۸، مقدمه.

زمین‌های بزرگی را در اختیار داشتند.

ب- دومین طبقه عمال برجسته حکومت بودند که رفته رفته بر تعداد آن‌ها افزوده می‌شد.

ج- قضات که بعلت اشتراک منافع با ملاکان در اختلافات و دعاوی با اشخاص بیطرف نماندند.

د- زمین داران سابق که بعلت ارتباط عوامل حکومت با برزگران و رعایا برای وصول خراج اسمی از طبقه زمین دار برده نمی‌شد و بواسطه سهل الوصول کردن خراج از زارعان با مالکان سروکار نداشتند.

حاصل گفتار این که در دوره مغول علیرغم غازان خان که می‌کوشید اصلاحات ارضی خود را منطبق با اصول شریعت کند، روز به روز بر عده کسانی که املاک و سیعی در تصرف داشتند افزوده شد. بعلت همین مالکیت‌های بزرگ روز به روز فاصله طبقاتی بین مالکان و زارعان بیش‌تر می‌شد و دامنه اختلاف زیادتر می‌گردید. از دیگر خصایص ایندوره برقراری انواع و اقسام خراج، عوارض و مالیات است:

۱- مالیات معروف به (صد یک)، (صد دو)، (صد چهار)، و حقوق «داروغه»، «کلانتر»، «ممیز»، و «صاحب جمع».

۲- مالیاتی به نام «شیلان بها» بمنظور هزینه اجتماعات اعیاد می‌گرفتند.

۳- «سفره بها» مالیاتی بود برای کسانی که وسایل ضیافت سران و عوامل حکومت را آماده می‌کردند.

۴- «سلامانه» مالیاتی بود که مردم بسبب دریافت خبر سلامت شاه می‌پرداختند.

۵- «علفه» مالیاتی که بابت خوراک عمال حکومت می‌گرفتند.

۶- «علوفه» حق علیق برای مرکب مأموران حکومت.

۷- «قنغلا» مالیات مخصوص پذیرایی سفرا و دیگران.

۸- «الغ» پیک‌های چاپارخانه یا مالیات مخصوص چهارپایان چاپارخانه.

۹- «الام» نوعی مالیات بود برای راهنمایانی که مجبور بودند بدون گرفتن مزد

بمأموران حکومت خدمت کنند و آنانرا از دهی به ده دیگر راهنمایی کنند.^۱

۱۰- عوارض و مالیاتهای تحت عنوان: «ساوری»، هدایا «ساجق»، عوارض پذیرایی، «پیشکش» هدایا، «زرچریک»، پیاده، (مالیات چریک بمعنی امروز)، «مشتلق» عوارضی که برای رساندن خیر خوش از مردم می‌گرفتند. «احداث» بمعنی ابداعات و اختراعات. «کدو سرشمار»، مالیات خانواده و سرانه. «خانه شمار» مالیات خانه. «یام بردار» مالیات چاپارخانه. «دست انداز». دخل و انعام. «عیدی و نوروزی» مالیات مخصوص سال نو، «حق السعی عمال» مداخل محصلان مالیات «رسم الصّداره» حق العمل صدر، «رسم الوزاره» حق العمل وزیر، «غله طرح»^۲، «ابتیاعی»، مالیات خرید. «حرز» تقویم مالیات. «رسم الحرز و مساحت» حق العمل تقویم کردن و مساحت کردن و... و...

۱۱- «قلان» بیگاری.

۱۲- «قبچور» مالیات مواشی.

۱۳- «یرغو» مالیات درباره تحقیق جرائم. «سرغو»؟

۱۴- «مرغ» مکلف کردن مردم بدادن طیور اهلی.^۳

در آن دوران سیاه بهر بهانه و عنوانی بمردم اجحاف می‌کردند و طبق معمول بار عمده این مالیاتها و باجها بدوش دهقانان و روستاییان و مردم زحمتکش بود.

۱. تاریخ مغولان ایران. (جامع التواریخ چاپ کاترمر)، ص ۳۶۹، حاشیه ۱۶۶.

۲. معنی دقیق این اصطلاح روشن نیست. در اصفهان زمان ظل السلطان (اواخر دوره قاجاریه) رسم چنین بود که غله املاک خالصه را به دهقانان «قالب» کنند و آنان را بخیرید غله مزبور ببهایی بیش از بهای معمول مجبور کنند و این شیوه معروف به «غله طرح» بود.

۳. تاریخ مغولان ایران، ص ۳۶۹ و حاشیه ص ۱۶۶.

بھتی پیرامون پایان کار و عوارض

غلامرضا کامیار

از زمانی که بشر پا به عرصه هستی نهاد، دریافت که برای در امان ماندن از حیوانات درنده و سرما و گرما نیاز به سرپناه دارد. اگر چه ابتدا ایجاد این سرپناه تابع هیچ قاعده و ضابطه‌ای نبود، گذشت زمان، تکثیر نفوس، محدودیت زمین و بروز حوادث طبیعی نشان داد که باید ساختمان‌ها بر اساس قواعد و مقررات خاص ایجاد گردند.

بدین لحاظ مقررات و ضوابط حاکم بر ساختمان سازی تصویب و به مرحله اجرا درآمد و تا آن جا پیش رفت که امروز قانونگذار ما معاملات قطعی مربوط به ساختمان‌ها را تابع تشریفات خاصی قرار داده و سردفتران اسناد رسمی را مکلف ساخته که قبل از انجام یافتن معاملات قطعی، مفصاحساب صادر شده از سوی شهرداری و گواهی پایان کار را ملاحظه کرده، و مراتب را در سند تنظیمی قید کنند.

این الزام قانونی، موجب مراجعه برخی اشخاص به شهرداری برای اخذ پروانه ساختمان، پرداخت عوارض متعلق و اخذ مفصاحساب و گواهی پایان کار و از اختلافات احتمالی متعاملین در مورد موضوع معامله - از این نظر - پیشگیری می‌کند.

در این نوشتار مقررات حاکم بر احداث ابنیه، گواهی پایان کار و عوارضی که شهرداری حق وصول آن‌ها را دارد. بررسی و تجزیه و تحلیل شده است. امید است این مختصر مورد استفاده علاقه مندان و دست اندرکاران به ویژه سردفتران محترم اسناد رسمی قرار گیرد.

رئوس مطالب مورد بحث در این مقاله عبارت است: ۱. تجزیه و تحلیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، ۲. نحوه محاسبه جریمه تخلفات ساختمانی، ۳. مبانی قانونی مربوط به گواهی پایان کار و مفصاحساب، ۴. موارد معافیت از ارائه گواهی پایان کار، ۵. اخذ

مفصاحساب و انواع عوارض شهرداری،

۱. تجزیه و تحلیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی، هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد. این اصل کلی که در فقه اسلامی به قاعده تسلیط^۱ معروف است به مرور زمان محدود گشته و به موجب قوانین مختلف استثنائات متعددی بر آن وارد شده است^۲ که قوانین و مقررات مربوط به شهرداری به ویژه مقررات مربوط به ساخت و ساز از آن جمله هستند. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷، به عنوان مهم ترین منبع قانونی در این باره بیان می دارد: «مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع [به] ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید».

از مفاد این ماده چنین استنباط می شود که فقط مالکان^۳ حق درخواست مجوز ساخت را

۱. «ان الناس مسلطون علی اموالهم» الروایة معروفة المشهورة فی السنن الفقهاء المرسله عن النبی (ص) (به نقل از مکارم شیرازی، ناصر، القواعد الفقهیه، ج ۲، ص ۲۱).

۲. از جمله این قوانین می توان به لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۲۷، قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷/۸/۷، قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، قانون توزیع عادلانه آب، مصوب ۱۳۶۱/۱۲/۱۶، قانون ایمنی راه ها و راه آهن، مصوب ۱۳۴۹/۴/۷، اشاره کرد.

۳. مالک کسی است که طبق ماده ۲۱ و ۲۲ قانون ثبت، ملک به نام او به ثبت رسیده و سند مالکیت به نام او صادر شده باشد. البته در مورد قراردادهای واگذاری یعنی توسط زمین شهری موضوع ماده ۱۱ قانون زمین شهری، اسناد عادی موضوع تبصره ۷ قانون اخیر الذکر که برای عمران آن ها از جمله ساختمان نیاز به سند مالکیت ندارد مواردی است که قانون به عنوان استثنا بیان کرده و در قانون نوسازی و ثبت و زمین شهری استثنایی در مورد دستگاه های دولتی مقرر نشده است. لذا صرف نظر از این که مرجع تعیین ضوابط صدور پروانه چه ارگانی است، اصولاً صدور پروانه ساختمانی بدون سند مالکیت با توجه به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها و قانون ثبت نیاز به اخذ مجوز قانونی و تقدیم لایحه دارد و اساساً از آن جا که صدور پروانه مجوز دخل و تصرف در زمین است، چنانچه مالکیت آن قبلاً احراز نشود، موجب بروز مشکلات و دعاوی متعدد اجرایی و قضایی خواهد شد، (مجموعه نظرات حقوقی سال ۱۳۳۸ ریاست جمهوری، نظریه شماره ۲۴۱۶، الف ح مورخ ۱۳۶۸/۱۲/۶، ص ۱۲۳).

دارند و سایر اشخاصی که حقوقی غیر از حق مالکیت دارند از چنین اختیاری بهره مند نیستند و حتی نمی‌توانند مانع از اعمال حق مالک در اخذ مجوز ساخت گردند.^۱ مالکان اراضی ممکن است اشخاص حقیقی یا حقوقی^۲ باشند که اشخاص حقوقی شامل اشخاص خصوصی و حقوق عمومی می‌شوند.

تبصره ۴ ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷ در مورد تکلیف اشخاص حقوقی حقوق عمومی به اخذ پروانه ساخت بیان می‌دارد: «وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی وابسته به دولت و مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود مکلف به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون اصلاحی شهرداری، مصوب ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداری‌ها و این قانون راجع به ایجاد بنا می‌باشند». البته اطلاق تبصره ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مفید معنای این تبصره است. در خصوص اماکن نظامی و انتظامی وزارت دفاع می‌تواند با توجه به تصویب‌نامه شماره ۱۱۵۹۳۶/ت ۸۶۱ مورخ ۱۳۶۷/۱۱/۲۷ تهیه نقشه، اجرا و نظارت بر ساختمان‌های مورد نظر را توسط یکی از دستگاه‌های دولتی دارای تشکیلات فنی و مهندسی قانونی انجام دهد؛^۳ یعنی همان وظایفی که مهندسان ناظر در مورد ساختمان

۱. اهمیت مالکیت تا حدی است که حتی مالکی که ملک خود را به دیگری اجاره داده و متقاضی پروانه ساخت است الزامی ندارد که از مستأجر خود کسب رضایت کند. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره ۸/۲۱/۷۰-۱۱۰، موضوع پرونده ۱۱۲/۷۰ چنین اظهار نظر کرده است: نظر به قسمت آخر بند ۱ ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶ که در صورت مراجعه مالک به منظور احداث ساختمان جدید شهرداری‌ها را ملکف نموده پروانه ساختمان صادر و تسلیم نمایند، بخشنامه شماره ۸۰۳/۸۰۱/۵-۱۳۶۳/۱/۲۵-۵/۲۰۱/۸۰۳ معاونت فنی شهرداری از این جهت که تمدید نمودن پروانه را در این خصوص مستلزم رضایت مستأجرین توصیف نموده است، خلاف قانون تشخیص گردیده و در اجرای ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد» (قربانی، فرج‌الله، مجموعه آراء دیوان عدالت اداری، ص ۵۰۲ و ۵۰۳).

۲. بر اساس ماده ۵۸۸ قانون تجارت، شخص حقوقی می‌تواند دارای کلیه حقوق و تکالیفی شود که قانون برای او قائل است، مگر حقوق و وظایفی که بالطبع فقط انسان ممکن است دارای آن باشد مانند حقوق و وظایف ابوت، بنوت و امثال ذلک.

۳. مجموعه نظرات حقوقی ریاست جمهوری، سال ۱۳۶۸، نظریه شماره ۱۱۳۲۶۴ مورخ ۱۳۶۸/۱/۸، ص ۱۲۱، متن تصویب‌نامه شماره ۱۱۵۹۳۶/ت ۸۶۱ مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۲۷ که به عنوان تبصره به ماده ۳ آیین

سایر اشخاص بر عهده دارند؛ اما به عقیده ما این مصوبه نمی‌تواند مانع نظرات شهرداری از نظر مخالفت نداشتن ابنیه احدائی با مفاد پروانه ساخت و عدم طرح تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ باشد. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری فقط مالکان اراضی واقع در^۱ محدوده شهر^۲ و حریم آن را مکلف به اخذ پروانه ساختمانی کرده و اشاره‌ای به اقدامات عمرانی و عملیات ساختمانی خارج از حریم شهرها نکرده است. در حال حاضر با توجه به قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۱ که ناسخ جزئی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها است حکم ساختمان‌های احدائی در محدوده و حریم شهرها به صورت زیر خواهد بود:

الف) احداث بنا در حریم مصوب شهرهای استان تهران. به منظور حفاظت از حریم مصوب شهرهای استان تهران، شهرداری‌های مربوط مکلفند مقررات تبصره ذیل ماده ۲

- نامه صدور پروانه اشتغال موضوع ماده ۵ قانون نظام معماری و ساختمانی، مصوب ۹۴۲۲۴ مورخ ۲۰/۹/۱۳۵۶ هیأت دولت الحاق گردیده از این قرار است: «وزارت مسکن و شهرسازی برای دستگاه‌های دولتی که قانوناً وظیفه تهیه و نقشه و اجرای ساختمان را داشته و برای این کار به تشخیص سازمان امور اداری و استخدامی دارای تشکیلات فنی و مهندسی قانونی باشند، مانند سازمان نوسازی و تجهیز مدارس، بدون نیاز به ارائه مدارک موضوع تبصره «ب» ماده ۱ آیین نامه و تبصره ۱ آن، پروانه اشتغال دائمی صادر می‌نماید. دستگاه‌های مذکور با اخذ پروانه، عضو کلیه سازمان‌های نظام معماری و ساختمانی می‌شوند و طراحی و اجرای ساختمان‌های دولتی و نظارت بر آن را انجام می‌دهند. مواد آیین نامه مذکور در قسمتی که مغایر با تبصره فوق باشد در خصوص دستگاه‌های دولتی مذکور لازم‌الرعایه نخواهد بود (همان).
۱. محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آن‌ها تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده باشد، شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است، خواهد بود؛ مگر این که حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیع تر از آن باشد که در این صورت، محدوده اخیر الذکر محدوده قانونی شناخته می‌شود و در مورد سایر شهرها، محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است و طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می‌گردد (بند ۱ ماده ۱ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۲۵۳۵/۲/۲۷ هیأت وزیران).
۲. در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آن‌ها تهیه شده و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده و در طرح‌های مذکور محدوده استحضاطی یا نفوذی مشخص گردیده است، حریم شهر همان محدوده استحضاطی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحضاطی یا نفوذی در طرح‌های مذکور تعیین نشده باشد، حریم شهر بر اساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری‌ها تعیین می‌گردد (بند ۲ ماده ۲ آیین نامه فوق).

قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ را اجرا کنند^۱. این تبصره شهرداری تهران را مکلف ساخته، ابنیه و تأسیساتی را که بدون پروانه ساختمانی و رعایت مفاد این ماده در خارج از محدوده خدمات شهری فعلی تهران احداث گردیده تخریب کند^۲.

ب) احداث بنا در خارج از حریم مصوب شهرها (اعم از تهران و سایر شهرها). تبصره ۲ بند ۳ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها در این باره بیان می‌دارد: «به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف، کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضاییه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری‌ها تشکیل خواهد شد. کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد رعایت ماده ۴ آیین‌نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی یا حریم شهرها، مصوب ۱۳۵) نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود. مراجع ذی ربط موظفند برای ساختمان‌هایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آن‌ها جریمه تعیین و پرداخت گردیده در صورت درخواست صاحبان آن‌ها برابر مقررات گواهی پایان کار صادر نمایند».

ج) احداث بنا در محدوده شهری و حریم سایر شهرها، به استثنای حریم شهرهای استان تهران. مالکان اراضی این گونه مناطق مکلف به اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری

۱. تخریب ابنیه احداثی در حریم مصوب شهرهای استان تهران منوط به تحقق بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها است. این بند بیان می‌دارد: «به منظور حفظ بافت فرهنگی، سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستان‌های کرج، ورامین، شهریار و بخش‌های تابعه ری و شمیرانات، دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین، شهریار و بخش‌های تابعه ری و شمیرانات بر اساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستان‌های مذکور اقدام نماید...».

۲. اگرچه این تبصره فقط برای شهرداری تهران حق تخریب قائل شده است ولی با توجه به ذکر آن در متن تبصره ۱۰ بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری این معنا استنباط می‌گردد که کلیه شهرداری‌های استان تهران به شرح مذکور در تبصره فوق از چنین اختیاری بهره‌مند خواهند شد.

هستند. در صورت تخلف، موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مطرح و حسب مورد رأی به تخریب یا اخذ جریمه نقدی صادر خواهد شد. البته در جریان عملیات ساختمانی، مأموران شهرداری به استناد ماده مذکور از ادامه این عملیات جلوگیری می‌کنند. مفهوم جلوگیری یعنی ممانعت از ادامه کار که با تخریب تفاوت دارد. این واژه نباید آن چنان تفسیر گردد که تخریب بنا^۱ تا زیر سقف یا جمع آوری و ضبط مصالح را شامل شود اداره حقوقی قوه قضائیه طی نظریه شماره ۷/۱۲۹۶۵ مورخ ۷۲/۱۲/۱۶ در این ماده چنین اظهار نظر کرده: «جلوگیری از عملیات ساختمانی غیر مجاز طبق قسمت اخیر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها انجام می‌گیرد. شهرداری‌ها در محدوده قانونی و حریم شهرها بدون مراجعه به مقامات قضایی از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه و سیله مأمورین خود جلوگیری می‌کنند؛ ولی مجاز به جمع آوری مصالح و ضبط و حمل آن از محل یا تخریب ساختمان یا رفع آثار مستحدثات خلاف پروانه یا بدون پروانه و بدون حکم مرجع ذیصلاح نیستند».^۲

علاوه بر این، مأموران شهرداری برای ورود به اماکن محصور نیاز به اخذ مجوز از مراجع قضایی دارند و واژه رأساً نباید موجب این توهم شود که ورود به اماکن محصور بدون مجوز مراجع قضایی صورت می‌گیرد.^۳

۱. شورای عالی قضایی در نظریه مورخ ۱۳۶۳/۲/۱۹ در مورد عدم جواز تخریب ابنیه به استناد ماده ۱۰۰ قانون شهرداری چنین اظهار نظر کرده: «با توجه به صدر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها و تبصره‌های اصلاحی آن، شهرداری فقط می‌تواند از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود جلوگیری نماید و حق تخریب بنا را ندارد». (قربانی، فرج‌الله، مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری سال ۱۳۷۵، ص ۱۷۸).

۲. این استعلام در پاسخ سؤال شهرداری قدس اعلام گردیده است.

۳. اداره حقوقی قوه قضائیه طی نظریه شماره ۷/۱۲۹۶۵ مورخ ۷۱/۱۲/۱۶ در پاسخ به استعلام شهرداری قدس چنین اظهار کرده است: «قید زمین مذکور در قسمت دوم ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها مجوز ورود به ملک بدون رعایت مقررات مربوط به حرمت املاک مذکور از قبیل لزوم اخذ نمایندگی دادستان نیست».

۲. نحوه محاسبه جریمه تخلفات ساختمانی

اگر اصول فنی و شهرسازی در احداث بنا رعایت شده باشد و نیازی به تخریب آن نباشد، کمیسیون رأی به پرداخت جریمه صادر می‌کند. میزان جریمه با توجه به وضعیت‌های زیر تعیین می‌گردد.

الف) احداث بنا مسکونی بدون پروانه: در صورتی که بنا در کاربری مسکونی ایجاد شده باشد، یک دهم ارزش معاملاتی^۱ به عنوان جریمه محاسبه می‌شود. تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷ در این باره بیان می‌دارد: «در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان...، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید...».

ب) احداث بنای تجاری بدون پروانه: در صورتی که بنا در کاربری تجاری ایجاد شده باشد، یک دهم ارزش معاملاتی یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان (هر کدام که بیش‌تر است) به عنوان جریمه تعیین خواهد شد. تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مقرر می‌دارد: «... کمیسیون می‌تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیش‌تر است از ذی نفع، و بلامانع بودن برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید...».

ج) احداث بنای زائد بر پروانه ساختمانی در مورد اماکن تجاری، اداری و صنعتی: در این مورد با توجه به موقعیت ملک - در خیابان‌های اصلی یا فرعی یا کوچه‌های بن بست

۱. تبصره ۱۱ الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ در مورد آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان بیان می‌دارد: «آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود.»

یا بن باز میزان جریمه حداقل دو برابر و حداکثر چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی خواهد بود.

تبصره ۳ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷ می‌گوید: «در مورد اضافه بنای زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا، با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل دو برابر کم‌تر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیش‌تر باشد). در صورتی که ذی نفع از پرداخت جریمه خودداری نمود، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود».

د) احداث بنای زائد بر پروانه در مورد اماکن مسکونی: در این صورت با توجه به موقعیت مکانی ساختمان میزان جریمه حداقل یک دوم و حداکثر سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی است. تبصره ۲ ماده ۱۰۰ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) مقرر می‌دارد: «در مورد اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل یک دوم کم‌تر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیش‌تر باشد). در صورتی که ذی نفع از پرداخت جریمه

خودداری نمود، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود».

ه) اضافه بنای زائد بر تراکم مجاز بر اساس بنده «ج» و «د» محاسبه خواهد شد. تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در این مورد بیان می‌دارد: «... [در مورد] اضافه بنای زائد بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد». شهرداری پس از وصول جریمه‌های تعیین شده گواهی پایان کار صادر خواهد کرد. به علاوه در مواردی که مالک با اخذ پروانه ساختمانی اقدام به احداث بنا می‌کند، وی می‌تواند پس از خاتمه عملیات ساختمانی تقاضای گواهی پایان کار، و در جریان احداث بنا تقاضای صدور گواهی عدم خلاف کند. گواهی پایان ساختمان و گواهی پایان کار تأییدی است مکتوب که از طرف مراجع صالح^۱ صادر شده و موید آن است که در احداث ساختمان، اصول فنی و ضوابط شهرسازی رعایت شده است.

۱. در مورد ساختمان‌های احداثی در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها، شهرداری حق صدور پایان کار را ندارد و این امر بر عهده بخشدارها و فرمانداری‌ها است. ماده ۷ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۲ بیان می‌دارد: «مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آیین‌نامه و تأمین تسهیلات لازم برای انجام فعالیت‌های سالم و هماهنگ ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و راهنمایی و ارشاد کسانی که قصد ایجاد ساختمان‌ها یا تأسیسات در این قبیل نقاط را دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان یا فرمانداری کل به عهده استاندار یا فرماندار کل می‌باشد که با استفاده از سازمان‌های دولتی واقع در حوزه استان این وظیفه را انجام می‌دهد». همچنین تبصره ۲ ماده واحده قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۱ بیان می‌دارد: «به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف، کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضاییه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری‌ها تشکیل خواهد شد. کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴۰ آیین‌نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۵۶) نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قسمت روز اعیای تکمیل شده اقدام خواهد نمود. مراجع ذی ربط موظفند برای ساختمان‌هایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آن‌ها جریمه تعیین و پرداخت گردیده در صورت درخواست صاحبان آن‌ها برابر مقررات گواهی پایان کار صادر نمایند».

گواهی عدم خلاف نیز ماهیتی مشابه با گواهی پایان کار دارد. با این تفاوت که گواهی عدم خلاف قبل از اتمام عملیات ساختمانی صادر می‌شود و اعتبار آن مقید به زمان خاصی است.

۳. مبانی قانونی مربوط به گواهی پایان کار و مفصاحساب

برای تنظیم اسناد قطعی وجود گواهی پایان کار و مفصاحساب صادر شده از شهرداری الزامی است. تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ در این باره بیان می‌دارد:

«دفتر 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 ساختمان‌هایی 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 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 می‌باشد.»

همچنین تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری‌ها مقرر می‌دارد: «دفتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفصاحساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۰ روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی، مفصاحساب را ارسال یا میزان بدهی ملک را به دفترخانه اعلام دارد. مالک ملزم است عوارض تعیین شده از طرف شهرداری را برای امکان انجام معامله به بانک پرداخت نماید و اگر مالک به تشخیص شهرداری اعتراضی داشته باشد مبلغ تعیین شده از طرف شهرداری را در صندوق ثبت به ودیعه خواهد گذاشت و رسید ثبت به منزله مفصاحساب تلقی و معامله انجام خواهد شد. صندوق ثبت مکلف است صورتی با مشخصات کامل تودیع کنندگان عوارض و ملک مورد معامله را بلافاصله پس

از تودیع به شهرداری ارسال دارد و به محض اعلام شهرداری مستنداً به رأی کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق و یا انصراف کتبی مالک از اعتراض، مبلغ تودیع شده را به نام هر مؤدی تفکیکاً به حساب بانکی شهرداری پرداخت کند و هرگاه کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق اعتراض مالک را کلاً یا بعضاً وارد تشخیص بدهد به صندوق ثبت تمام یا قسمتی از وجه تودیع شده را بر حسب مورد به مالک مسترد می‌دارد».

برای تنظیم اسناد مربوط به معاملات قطعی در مورد ساختمان‌ها، علاوه بر شرایط اساسی صحت معامله که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی ذکر گردیده، رعایت تشریفات شکلی فوق ضرورت دارد.

شاید ایراد شود وجود این تشریفات و الزامات موجب امتناع اشخاص از مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و شیوع اسناد عادی می‌گردد؛ اسنادی که در تنظیم آن‌ها قوانین و مقررات و وظایف و تکالیف متعاملین به درستی بیان نمی‌گردد و منشأ بسیاری از اختلافات می‌شوند، در حالی که اگر اشخاص اسناد خود را در دفاتر اسناد رسمی تنظیم کنند از طرح بسیاری از دعاوی حقوقی و کیفری در مراجع قضایی پیشگیری می‌شود. علاوه بر این دفاتر اسناد رسمی نباید عامل وصول عوارض شهرداری گردند^۱. قانون شهرداری موارد متعددی^۲ را برای وصول عوارض خود پیش بینی کرده و با وجود این موارد نیازی به الزام مضاعف متعاملین به مراجعه به شهردای نیست. باید تا آن جا که ممکن است اصل آزادی اراده اشخاص محترم شمرده شود و از توسعه عقود تشریفاتی پیشگیری شود.

به عقیده ما این ایراد در مورد عوارض شهرداری (موضوع تبصره ماده ۷۴ قانون

۱. برای مطالعه تفصیلی رجوع کنید به بیاتی، سعید، «حرکتی به سوی وضعیت مطلوب»، مجله کانون، سال چهل و نهم، دوره دوم، ش ۲، ص ۸۷ تا ۹۵.

۲. برای مثال ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۸/۷ بیان می‌دارد: «شهرداری‌های مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ انقضای مهلت مقرر در ماده ۱۰ مشخصات مؤدیانی را که نسبت به پرداخت عوارض املاک خود اقدام نکرده‌اند به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند و مؤسسات فوق مکلفند با اعلام مهلت دو ماهه به مؤدی هرگاه مطالبات شهرداری تا انقضای مهلت وصول نشود، نسبت به قطع برق و گاز محل سکونت ملکی او اقدام کنند.»

شهرداری) قابل پذیرش است، اما در مورد گواهی پایان کار و جریمه‌های ساختمانی قابل قبول نیست؛ زیرا ساختمان‌ها محل سکونت و فعالیت اشخاص هستند و باید این اطمینان به نحو مستمر وجود داشته باشد که در ایجاد آن‌ها اصول فنی و شهرسازی رعایت شده است؛ اصولی که عدم رعایت آن‌ها موجب بروز تبعات نامطلوب زودرس و دیررس بسیار خواهد بود. اهمیت موضوع تا حدی است که ایجاب می‌کند برای وصول به این اطمینان از کلیه وسایل موجود بهره‌گیری شود و زمان معامله بهترین زمانی است که سازنده بنا گواهی پایان کار را ارائه دهد و با فرض صحت مورد معامله را منتقل کند. به علاوه، تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، عامل مهمی در پیشگیری از ساخت وسازهای غیر مجاز محسوب می‌شود.

۴. موارد معافیت از ارائه گواهی پایان کار

کلیه سازندگان بنا مکلف به رعایت اصول شهرسازی و طرح‌های شهری هستند. این طرح‌ها دورنمای وضعیت و شکل شهرها در آینده هستند که در آن‌ها اماکن و فضاهای مورد نیاز شهری مشخص شده است. طرح‌های شهری با توجه به زمان و موضوع به طرح‌های هادی، جامع، و تفضیلی تقسیم می‌شوند. طرح جامع که در تبصره فوق به آن اشاره شده طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنفی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و طرح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی و مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت‌های مربوط به آن‌ها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر حسب ضرورت قابل تجدید نظر است.^۱

۱. بند ۲ ماده ۱ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و وظایف آن، مصوب

بنابراین مالکانی که ساختمان‌های آن‌ها قبل از تاریخ تصویب طرح جامع ایجاد شده و به همان وضعیت زمان احداث باقی مانده باشند و اسناد و مدارک موجود از قبیل پرونده‌های اشتراک آب و برق و سوابق موجود در ادارات و نقشه‌های هوایی آن را تایید کند. از ارائه گواهی پایان کار معافند و دفاتر اسناد رسمی بدون ملاحظه این گواهی اقدام به تنظیم سند خواهند کرد.

علاوه بر موارد فوق، در موارد ذیر نیز برای انجام یافتن معاملات قطعی نیاز به ارائه گواهی پایان ساختمان نخواهد بود:

الف) ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ ۱۳۵۵/۱۱/۲۴ معامله شده باشند. تا قبل از این تاریخ سردفتران الزامی به مطالبه و ملاحظه گواهی پایان کار نداشتند و اسناد قطعی بدون ارائه این گواهی تنظیم می‌شد و قانونی که انجام یافتن معامله را متوقف بر ارائه گواهی مورد نظر سازد وجود نداشت.

ب) مورد معامله از ید مالک اولیه خارج شده باشد. مالک اولیه شخصی است که ساختمان را احداث و پس از انجام دادن معامله آن را تسلیم کرده و عملاً تحت استیلا و تصرف دیگری قرار داده است. بنابراین اگر معامله انجام شده، باشد ولی مورد معامله تسلیم نگردید باشد برای انجام یافتن معامله قطعی، ارائه گواهی پایان کار الزامی خواهد بود.

اگر مالک اولیه فوت کرده باشد، هر چند ورثه قائم مقام او محسوب می‌شوند ولی به دلیل خلاف اصل بودن قاعده عدم ارائه پایان کار، ارائه آن از طرف ورثه لازم خواهد بود. ح) مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد.

سه بند فوق در صورت اجتماع، موجب تنظیم سند قطعی بدون ارائه گواهی پایان کار خواهند شد.

البته برای تنظیم معاملات رهنی و شرطی با توجه به مفهوم وصف، بدین شرح که تبصره مورد نظر به «معاملات قطعی» اشاره کرده است، نیازی به ارائه گواهی پایان کار یا

گواهی عدم خلاف نیست.

۵. اخذ مفاصاحساب انواع عوارض^۱ شهرداری

مالکان اراضی و املاک واقع در شهرها مکلف به پرداخت عوارضی به شهرداری هستند. میزان و نحوه پرداخت عوارض و ضمانت اجرای عدم پرداخت آن را قانون مشخص کرده است. قانون گذار برای الزام مالکان به پرداخت عوارض شهرداری و رفع جهالت متعاملین از میزان دیون متعلق به موضوع معامله و پیشگیری از اختلافات آتی آنها، در تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری، سردفتران اسناد رسمی را مکلف ساخته که قبل از انجام یافتن معامله کتباً از شهرداری.... مفاصاحساب عوارض ملک مورد معامله را خواستار شوند. شهرداری نیز در مقابل ملزم است ظرف مدت ده روز مفاصاحساب را ارسال یا میزان بدهی را اعلام کند. عوارضی که شهرداری از مالکان اراضی و ابنیه دریافت می کند عبارتند از:

الف) عوارض سالیانه یا نوسازی: در شهر تهران از اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام می کند بر کلیه اراضی و ساختمانها و متحدثات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالیانه به مأخذ پنج در هزار بهای آنها - که طبق مقررات قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۸/۷ تعیین خواهد شد - برقرار می گردد. شهرداریها مکلفند بر اساس مقررات قانون، فوق عوارض مذکور را وصول و فقط به مصرف نوسازی و عمران شهری برسانند.^۲

ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری در مقام تعیین ضمانت اجرای عدم پرداخت

۱. کلمه عوارض به صیغه جمع به معنای نوعی باج است و فرق عمده آن - در غالب مصادیق - با مالیات در این است که به عنوان جبران هزینه‌هایی که یک مؤسسه عمومی اعم از اداری یا شهرداری برای انجام دادن کار یا خدمت متحمل می شود، دریافت گردد ممکن است مستقیماً یا غیر مستقیم از مصوبات مجلس باشد، چنان که عوارض گمرکی غالباً به طور مستقیم از مصوبات مجلس است (ر. ک.: جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ص ۴۷۸، ش ۳۸۲۲).

۲. ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۸/۷ (روزنامه رسمی، ش ۶۹۶۱، مورخ ۱۳۴۷/۱۰/۱۵).

عوارض فوق، شهرداری‌های مربوط را مکلف می‌کند. مشخصات مؤدیانی را که نسبت به پرداخت عوارض خود اقدام نکرده‌اند به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند. این مؤسسات با اعلام مهلت دو ماهه به مؤدی، هرگاه مطالبات شهرداری تا انقضای مدت وصول نشود، نسبت به قطع برق و گاز محل سکونت وی اقدام خواهند کرد.

ب) عوارض سطح شهر: عوارض سطح شهر عوارضی است که بر اراضی بابت خدمات شهرداری به شهر طبق تصویب نامه شماره ۷۱۰۶۳/۳۰ مورخ ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ وصول می‌شود.^۱

در حال حاضر مطابق تبصره ۳۰ ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری، در شهر تهران از اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور اجرای مقررات ماده ۲ قانون فوق را اعلام می‌کند عوارض سطح شهر و سایر عوارض دریافتی از اراضی و ساختمان‌های شهری ملغی می‌شود. در عمل شهرداری‌ها برای صدور مفاصاحساب ابتدا عوارض سطح شهر را که معوق مانده و دریافت نشده محاسبه می‌کنند و سپس با انضمام آن به عوارض نوسازی، برگ مفاصاحساب را صادر می‌کنند. البته بر طبق تبصره ۲ ماده ۳ قانون نوسازی و عمران شهری مؤدیانی... می‌توانند مستقیماً به شهرداری مراجعه کرده، و با پرداخت عوارض متعلق، برگ مفاصاحساب را دریافت کنند.^۲

علاوه بر موارد فوق در صورت عدم احداث پارکینگ یا عدم امکان احداث آن مبالغی به عنوان عوارض حذف پارکینگ دریافت می‌شود که تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری^۳ از این مبالغ به عنوان جریمه یاد کرده است. اگرچه جا داشت به جای

۱. ترمینولوژی حقوق، ص ۴۷۹، ش ۳۸۲۶.

۲. تبصره ۲ ماده ۳ قانون نوسازی، عمران شهری بیان می‌دارد: «شهرداری مکلف است حداکثر ظرف مدت پانزده روز بعد از مراجعه مؤدی میزان بدهی او را روشن و با دریافت مطالبات خود نقداً یا با قرار تقسیط ترتیب فوق مفاصاحساب صادر کند.

۳. تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بیان می‌دارد: «در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن، کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ

اصطلاح جریمه از واژه عوارض استفاده شود، لکن قانونگذار این واژه را نپذیرفته و ضمانت اجرای عدم پرداخت این نوع جریمه را عدم صدور گواهی پایان کار قرار داده است.

عوارض پذیره عوارض دیگری است که هنگام صدور مجوز احداث بنا یا طرح موضوع تخلف ساختمانی در کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری از مالک یا ذی نفع دریافت می شود.

البته باید توجه داشت که مطابق بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشوری^۱ مصوب ۱۳۶۱/۹/۱ و ماده ۵۳ همین قانون، وصول هرگونه وجه بابت عوارض موکول به تصویب ولی امر و مقام رهبری است. بنابراین اخذ وجوه تحت عنوان عوارض طرح های عمرانی یا خودیاری های مردمی که در پاره ای از شهرداری ها رواج دارد محمل قانونی ندارد.

اگرچه بند ۱۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری قبول اعانه و هدایا را به نام شهرداری با تصویب انجمن شهر (شورای اسلامی شهر)^۲ جایز دانسته است، ولی این امر به معنای الزام اشخاص به پرداخت عوارض در قبال خدماتی که قانون بر عهده شهرداری ها نهاده، نیست.

شهرداری هایی که درآمدهای پیش بینی نشده آن ها برای ارائه خدمات شهرداری کافی نباشد می توانند با استفاده از بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی

رأی به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر می باشد. شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد).

۱. بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی بیان می دارد: «مادامی که درآمدهای پیش بینی شده کافی نباشد، شورای شهر می تواند با تنفیذ ولی امر برای تأمین هزینه های شهرداری عوارضی متناسب با امکانات اقتصادی محل و خدمات ارائه شده تعیین نماید». ماده ۵۳ همین قانون نیز بیان می دارد: «از تاریخ تصویب این قانون کلیه قوانین مغایر لغو و بلااثر خواهد بود».

۲. مطابق تبصره الحاقی به ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشوری، مصوب ۱۳۶۴/۷/۲۸ «تا تشکیل شورای اسلامی در هر شهر، وزیر کشور یا سرپرست وزارت کشور جانشین شورای اسلامی آن شهر در امور مربوط به شهرداری ها خواهد بود.»

کشوری و ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به ماده ۵۳ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی اقدام لازم را برای افزایش عوارض صورت دهند.

بی شک عدم رعایت مقررات قانونی و اخذ وجوه و عوارض زاید بر موارد مخصوص قانونی موجب مسئولیت مدنی و کیفری خواهد شد.

وکالت؛ شرط ضمن عقد جایز...

هدایت ال... سلطانی نژاد

۱. مقدمه

عقود به لحاظ ماهیت حقوقی شان، به دو دسته لازم و جایز تقسیم می‌گردند. در کلیه عقود اصل بر لزوم است، مگر در مواردی که قانونگذار به طور صریح یا ضمنی بر جواز عقدی نظر داشته باشد؛ نظیر عقد عاریه، ودیعه، مضاربه و وکالت که در قانون، عقد جایز شناخته شده‌اند.

تمایز عقد لازم و جایز در این است که عقد لازم را نمی‌توان بدون توافق طرفین آن یا وجود یکی از موجبات قانونی که در اصطلاح فسخ نامیده می‌شود، برهم زد و اجرای مفاد آن توسط طرفین یا قائم مقام قانونی آن‌ها به موجب ماده ۲۱۹ ق.م. ضروری است و در صورت تخلف یک طرف، ذی نفع می‌تواند از دادگاه اجبار متخلف را به اجرای عقد تقاضا کند. علاوه بر آن، تغییر وضعیت هر یک از اطراف عقد نظیر موت، جنون و سفاهت ایشان تأثیری در عقد ندارد؛ در حالی که عقد جایز علاوه بر آن که با اراده هر کدام از دو طرف و حتی بدون نیاز به اعلام به طرف مقابل قابل فسخ است، با موت و جنون و سفه به طور قهری منحل می‌گردد و روابط طرفین عقد خاتمه می‌یابد.

عقد وکالت از جمله عقود جایز است که به موجب آن یکی از طرفین (مؤکل) به طرف دیگر (وکیل) برای انجام دادن هر امر قابل نیابت - اعم از حقوقی یا مادی - به طور مطلق یا مقید اعطای نیابت و نمایندگی می‌کند، چنان که ماده ۶۵۶ ق.م. در تعریف این تأسیس حقوقی مقرر می‌دارد: «وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌نماید».

جواز این عقد در حقوق اسلام مورد اتفاق همگان بوده، در فقه بر آن ادعای اجماع شده

است.^۱ با این حال در قانون مدنی به جایز بودن عقد وکالت تصریح نشده، بلکه در مواد ۶۷۸ تا ۶۸۲ این قانون تعلق آثار عقد جایز، یعنی عزل موکل، استعفای وکیل، انحلال به واسطه موت یا جنون و سفاهت به آن، مورد تصریح قانونگذار قرار گرفته است و با عنایت به قاعده عام مندرج در ماده ۹۵۴ همین قانون در خصوص کلیه عقود جایز، به خوبی جایز بودن عقد وکالت در نظر قانونگذار قابل استنباط است.

جایز بودن عقد وکالت بدین معنا است که وکیل یا موکل بدون جلب رضایت دیگری قادر به فسخ عقد و خاتمه بخشیدن به حیات حقوقی آن است. و این امر ممکن است در ابتدای کار یا در حین انجام یافتن مورد وکالت یا در آخرین مراحل اجرای مورد وکالت صورت پذیرد. به علاوه موت و جنون و در پاره‌ای موارد سفاهت نیز موجب انفساخ عقد می‌گردد.

از آن جا که این عقد بخصوص در معاملات ناقل، یعنی آن اعمال حقوقی که موجب انتقال مالی هستند، هر روز رواج بیش تر و اهمیت ویژه‌ای می‌یابد و از سوی دیگر مصالح و منافع طرفین آن اقتضا می‌کند که از تزلزل این نهاد حقوقی بکاهند و با اطمینان بهتر روابط تجاری خود را تنظیم کنند، از گذشته دور به منظور استحکام بیش تر عقد و اطمینان به دوام آن تا پایان قرارداد یا انجام یافتن فعل مورد نظر، رویه معمول آن بوده است که بر خود این عقد یا عدم فسخ آن، در ضمن عقد لازم دیگری توافق می‌کردند و در حال حاضر نیز بخصوص در تنظیم وکالت رسمی به همین گونه عمل می‌شود. چنین روشی و با توجه به وحدت ملاک در سایر عقود جایز نیز غیر قابل اعمال است.^۲

این رویه بر مبنای نظریه برخی فقها و به تبع آن ماده ۶۷۹ ق.م. است که مقرر می‌دارد: «موکل می‌تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند، مگر این که وکالت وکیل یا عدم عزل آن در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد».

۱. نجفی، محمد حسن، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۳۵۶ «... هی عقد جایز من طرفیه بلا خلاف اجده بل الاجماع بقسمیه علیه مضافاً الی ما استفاد من نصوص المقام خصوصاً بالنسبة الی الموکل...».

۲. یزدی، محمد کاظم، العروة الوثقی، ج ۲، ص ۴۶۷ - حکیم، محسن، مستمسک العروة الوثقی، ج ۱۲، ص ۲۶۱.

اما طبق نظریه دیگری در میان حقوقدانان امامیه چنین شرطی جایز نیست و به اعتقاد برخی دیگر موجب بطلان عقد می‌گردد.^۱ در حقوق سایر کشورها نیز در این زمینه وحدت نظر وجود ندارد.

بموجب ماده ۷۱۵ و ۷۱۶ قانون مدنی مصر، موکل می‌تواند هرگاه که بخواهد وکیل را عزل کند، همان‌گونه که وکیل نیز حق استعفا از وکالت دارد. این امر از قواعد آمره بوده، مربوط به نظم عمومی است و بنابراین توافق بر خلاف آن ممنوع است؛ یعنی وکیل نمی‌تواند شرط کند که موکل او را عزل نسازد و موکل نیز نمی‌تواند شرط کند که وکیل حق استعفا ندارد و یا به نحوی اعمال این حق را از خود سلب کنند؛ زیرا جواز و قابل فسخ بودن عقد وکالت از موارد نظم عمومی است.^۲

در حقوق آلمان نیز وکالت عقدی جایز است و نمی‌توان آن را از طریق شرط، الزام آور ساخت.

در حقوق سوئیس طبق ماده ۳۴ قانون تعهدات آن کشور، موکل در هر شرایطی می‌تواند وکیل را عزل کند. و علاوه بر آن، رویه قضایی این کشور، شرط عدم عزل را در ضمن عقد منافی با نظم عمومی یا قواعد آمره دانسته است. دادگاه فدرال سوئیس رأی داده است که موکل نمی‌تواند ملتزم به عدم اعمال حق عزل وکیل در عقد وکالت شود.^۳

در حقوق فرانسه توافق بر عدم عزل وکیل یا منع استعفای او، خلاف نظم عمومی محسوب نمی‌شد و جایز است.^۴

در حقوق ایران قانونگذار به استناد ماده ۶۷۹ ق.م.ا امکان لزوم و عدم فسخ عقد وکالت را به طور تبعی و ضمنی در عقد لازم دیگری مانند بیع و نکاح و اجاره پذیرفته است. و در نتیجه در حقوق ما این اختلاف نظرها در خصوص عقد وکالت جایگاهی

۱. شهید ثانی، شرح، ج ۴، ص ۲۱۲ و همان منبع پیشین نسبت به مشهور فقهاء داده‌اند.
 ۲. ک، عبدالرزاق، السنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی، ج ۷، بخش اول ص ۶۶۴ تا ۶۷۰.
 ۳. کاشانی، محمود، حقوق مدنی ۷، جزوه درسی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، سال تحصیلی ۷۰-۱۳۶۹، ص ۱۸۷.
 ۴. دالوز، سال ۱۸۵، ۸۶-۱-۳۱۰ و پلانبول (به نقل از کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، ج ۱، ص ۲۱۶).

ندارد؛ ولکن جای این سؤال باقی است که آیا فقط از طریق درج عقد وکالت یا عدم فسخ آن در ضمن عقود لازم می‌توان از به هم خوردن عقد جلوگیری کرد و یا طرفین عقد وکالت می‌توانند اراده خود را مبنی بر غیر قابل فسخ بودن عقد در متن آن و یا در ضمن عقد جایز دیگر اعلام دارند و این اعلام اراده به نحو ملزومی طرفین را در عدم فسخ عقد پایبند می‌سازد؟ پاسخ به این سؤال به لحاظ علمی و عملی دارای اهمیت فراوان است.

۲. درج عقد وکالت یا عدم فسخ آن در ضمن عقد جایز

هرگاه عقد وکالت یا عدم فسخ آن در ضمن عقد جایز دیگری، مانند عاریه، ودیعه، و مضاربه، مورد توافق قرار گیرد، مشهور آن است که عمل به آن الزام آور نیست. اما^۱ این نظر مشهور را می‌توان به این نحو تعدیل کرد که مفاد هر عقدی، خواه لازم خواه جایز، مادام که باقی است باید توسط طرفین آن به مرحله اجرا درآید. و در نتیجه، اگر عقد وکالت یا عدم فسخ آن در ضمن یکی از عقود جایز دیگر گنجانیده شود، تا زمانی که عقد اصلی از سوی طرفین فسخ نشده، عقد وکالت نیز نسبت به طرفین آن معتبر تلقی می‌شود و مورد وکالت باید انجام پذیرد؛ لکن از آن جا که عقد اصلی از عقود جایز است و هر لحظه احتمال فسخ آن از سوی هر یک از طرفین می‌رود، با فسخ آن، عقد وکالت مندرج در ضمن آن نیز از بین می‌رود و اثری در روابط طرفین نخواهد داشت. و بدین گونه می‌توان نظریه مشهور را تفسیر نمود که با از بین رفتن عقد اصلی، زمینه‌ای برای بقای عقد ضمن آن باقی نمی‌ماند و منظور طرفین آن را برآورده نمی‌سازد.

البته توافق بر عقد وکالت یا عدم فسخ آن در ضمن یکی از عقود جایز دیگر، حاکی از آن است که بنای طرفین بر این بوده است که وکالت را تابع عقد جایز دیگر قرار دهند که تا زمانی که آن عقد باقی است وکالت نیز باقی باشد و هیچ‌گاه قصد لزوم و دوام آن و در نتیجه سلب حق بر هم زدن آن را به طور کامل نداشته‌اند.^۲

۱. یزدی، محمد کاظم، عروة الوثقی، ج ۲، ص ۴۶۷ به بعد.

۲. کاتوزیان، ناصر، عقود معین ج ۴، ص ۲۰۷- امامی، سید حسن، حقوق مدنی ج ۲، ص ۲۳۳.

۳. توافق بر لزوم و عدم فسخ در نفس عقد وکالت

هرگاه وکالت برای انجام دادن تمام یا برخی از امور به طور دائم باشد، شرط عدم فسخ آن به منزله نوعی سلب حق به طور کلی است و به استناد ماده ۹۵۹ ق.م. با آزادی و شخصیت و حقوق مدنی شخص منافات دارد و به لحاظ حقوقی بلااثر و باطل است. این حکم قانونی مندرج در ماده مزبور جنبه آمره دارد و به علاوه مخالف نظم عمومی و اخلاق حسنه است. در نتیجه نمی‌توان چنین شرطی را به استناد اصل حاکمیت اراده مندرج در ماده ۱۰ و اصل صحت مذکور در ماده ۲۲۳ ق.م. معتبر تلقی کرد.

اما در صورتی که اعطای وکالت برای انجام دادن امر معین یا برای مدت محدود باشد، توافق بر لزوم و عدم فسخ آن منافاتی با حقوق مدنی ندارد و سالب آزادی و مغایر با ماده ۹۵۹ ق.م. نیست. ولی پذیرش چنین توافقی در میان نویسندگان حقوقی و بخصوص در میان فقها محل تردید است؛ زیرا مشهور بر این باورند که اصولاً عقود جایز را نمی‌توان به نحوی منعقد ساخت که غیر قابل فسخ گردند. تا چه رسد به آن که اراده غیر قابل فسخ بودن این عقود در ضمن خود آن‌ها یا به طور مستقل اعلام گردد، و هرگاه چنین توافقی صورت پذیرد، باطل است. البته این نظریه در برخی از سایر سیستم‌های حقوقی نیز پذیرفته شده است.^۱ لکن همان گونه که در برخی سیستم‌های حقوقی تصریح شده، در حقوق ما نیز می‌توان عقود جایز، مانند وکالت را به طور مستقل و بدون نیاز به عقد دیگر به نحو الزام آور منعقد ساخت.

در حقوق فرانسه این امر پذیرفته شده است و این امکان وجود دارد که بدون نیاز به توسل جستن به هر قرارداد دیگر، عقد وکالت به نحو لازم منعقد گردد.^۲ بنابراین در این مبحث مناسب است که مستند نظریه مشهور و نیز ادله‌ای که برای صحت چنین توافقی قابل ارائه است بررسی و تحلیل گردد.

نظریه مشهور مبنی بر بطلان توافق مزبور بر توجیحات زیر مبتنی است:

۱. ر.ک به همان منابع پیشین.

۲. کاتوزیان - حقوق مدنی ج ۴، ص ۲۰۷ - کاشانی، سید محمود، همان منبع پیشین ص ۱۸۳.

۱. مقتضای عقد وکالت، جواز و قابلیت فسخ است و توافق بر خلاف آن به هر صورت با این مقتضا مغایر است و در نتیجه، عقد نیز باطل می‌گردد، زیرا فساد شرط در صحت عقد تأثیر می‌گذارد. این نظریه بیش تر در میان فقهای متقدم تا زمان شهید ثانی مطرح بوده است.^۱

۲. چنین توافقی در ضمن عقد وکالت یا هر عقد جایز دیگر، نامشروع و باطل است، بدون آن که در صحت عقد تأثیر بگذارد.^۲ پیروان این عقیده بر این باورند که قانون‌گذار عقد وکالت را جایز معرفی کرده و توافق بر خلاف این نظر قانونگذار باطل است، ولی در صحت عقد وکالت تأثیری ندارد.

۳. توافق بر عدم فسخ عقد وکالت، مستلزم دور و باطل است؛ زیرا لازمه درج شرط عدم فسخ در ضمن عقد وکالت آن است که شرط موجب لزوم عقد شود، در حالی که شرط، لزوم خود را از عقد اصلی که در متن آن درج شده به دست می‌آورد و این امر موجب دور و محال است.^۳

با وجود این، برخی فقها و حقوقدانان بر این باورند که عقد وکالت را می‌توان به طور مستقل و در ضمن توافق اصلی به طور لازم منعقد کرد؛ زیرا:

اولاً چنین توافقی برخلاف مقتضای اطلاق عقد وکالت است، نه بر خلاف مقتضای ذات آن، یعنی ماهیت هیچ یک از عقود بطور ذاتی دائر بر لزوم یا جواز نیست، بلکه به طور نوعی انتظار طرفین هر عقد دوام یا جواز آن است که این مصلحت نوعی را بنا به مصالح شخصی میتوانند بر هم زنند و به نحو تصمیم دیگری بگیرند. و همان گونه که عقدی لازم مانند بیع با درج شرط فسخ، قابل فسخ منعقد می‌شود، اراده طرفین این قدرت را دارد که عقد وکالت را بنا به مصالح طرفین به نحو الزام آوری منعقد سازد. به بیان دیگر جز در مواردی که از سوی قانونگذار تصریح شده است، طبیعت عقود

۱. شهید ثانی - شرح، ج ۴، ص ۲۱۲ و نیز سید کاظم یزدی در عروة الوثقی ج ۲، ص ۴۶۷ به بعد، این نظریه را با همین توجیه به مشهور نسبت داده است.

۲. خویی، سید ابوالقاسم، حاشیه - عروة الوثقی ج ۲، ص ۴۶۷.

۳. به نقل از سید یزدی در همان منبع.

را با اراده و خواست شخصی می‌توان به نحو دلخواه منعقد کرد و مصلحت شخصی طرفین را بر مصلحت نوعی آن مقدم داشت.^۱

ثانیاً چنین توافقی نامشروع و بر خلاف قانون نیست؛ زیرا تصریح قانونگذار به قابل فسخ بودن عقد وکالت ناظر به شرایط معمول و عادی است که طرفین آن، تصمیم خود را به نحو دیگری اعلام کرده‌اند. روشی که قانونگذار در قسمت اخیر ماده ۶۷۹ ق.م. برای الزام آور بودن عقد وکالت پیش بینی کرده است، چیزی جز بیان روش رایج و مرسوم نبوده و در نتیجه منافاتی با اعلام اراده از طرق دیگر ندارد؛ بخصوص که بر اصل حاکمیت اراده در موارد قانون از جمله در ماده ۱۰ ق.م. به نحو بارزی تأکید شده است و مقتضای آن، اعتبار چنین توافقی است.

ثالثاً چنین توافقی در ضمن عقد وکالت مستلزم دور نیست؛ زیرا لزوم شرط ناشی از وقوع عقد است، نه وفا به آن و بنابراین عقد وکالت منعقد گردیده و شرط مندرج در آن نیز الزام آور است.^۲

رابعاً هرگاه طرفین در ضمن عقد وکالت مقرر سازند که چنین عقدی به نحو لازم و غیر قابل فسخ منعقد گردد، این عقد به نحو غیر قابل فسخ تشکیل می‌شود؛ زیرا اصولاً تمام عقود تابع اراده طرفین خود هستند و لزوم و جواز آن‌ها نیز تابع اراده آنان بود،^۳ به استناد ماده ۱۰ ق.م. الزام آور است.

خامساً گروه دیگری از حقوقدانان استدلال کرده‌اند که امکان لازم منعقد کردن وکالت مبتنی بر ذی نفع بودن وکیل است، زیرا هر چند طبق ماده ۶۷۹ ق.م. وکالت یا عدم عزل وکیل باید ضمن عقد لازم شرط شود، ولی در زمانی که این امر به طور مستقل نیز شرط می‌شود وکیل ذی نفع درانجام مورد وکالت است و در نتیجه نفس ذی نفع بودن او موجب می‌شود که از اراده طرفین لزوم و غیر قابل فسخ بودن آن احراز شود. این نویسندگان عدم لزوم درج شرط عدم عزل را در ضمن عقد لازم و کفایت درج آن را در

۱. جعفری لنگرودی، تأثیر اراده در حقوق مدنی ص ۱۲۷.

۲. سید محمد کاظم یزدی همان منبع ص ۱۱۵. ۳. کاتوزیان - حقوق مدنی ج ۴، ص ۲۰۷.

خود وکالت هنگامی که وکیل ذی نفع در مورد وکالت باشد به فقها نسبت داده‌اند.^۱ با توجه به موارد فوق می‌توان گفت که در کلیه عقود جایز و از جمله عقد وکالت، طرفین می‌توانند در هنگام تشکیل عقد، اراده خود را مبنی بر غیر قابل فسخ بودن آن تا زمان معین یا تا انجام یافتن مورد وکالت اعلام دارند. و این اعلام اراده، معتبر است و طبق اصل حاکمیت اراده موجب ثبات عقد در روابط طرفین می‌گردد و در نتیجه نیاز به درج عقد وکالت یا عدم عزل وکیل در ضمن عقد لازم - خواه یکی از عقود لازم ناقله - و خواه عقد خارج لازم - نیست. و اصولاً از لحاظ تحلیلی آنچه در اسناد رسمی به عنوان عقد خارج لازم قید می‌گردد، چیزی جز همان اعلام اراده طرفین مبنی بر دوام و ثبات عقد وکالت نیست؛ النهایه برای هماهنگی با رویه معمول و حفظ سنت‌ها تعبیر به عقد خارج لازم می‌شود و اگر چنین باشد چه تفاوت می‌کند که عقد وکالت با اراده جدی طرفین آن از همان ابتدا بر مبنای بقا و ثبات تا زمان معین باقی بماند و از قالب‌ها و پوشش‌های گاه غیر واقعی رهایی یابد.

۱. دکتر محمد کاشانی، همان منبع ص ۱۸۱.

قباله و قباله نویسی...

محمد علی اختری

قباله از واژه‌هایی است که میان مردم رواج کامل دارد و منظور از آن سند مالکیت یا عقدنامه ازدواج است و اصولاً آنچه اداره ثبت طبق ماده ۲۲ قانون ثبت پس از اتمام تشریفات ثبتی و ثبت در دفتر املاک به دست مالک یا ذی نفع می‌دهد، قباله نام دارد. قباله در لغت به معنای پذیرفتن، کارسازی، عملی کردن و مکتوبی است که در آن چیزی را که انسان بدان ملتزم می‌گردد - از کار و عمل یا دین جز آن - می‌نویسند. نیز چون کسی چیزی را به طور مقاطعه بپذیرد و نوشته‌ای بر آن اساس نوشته شود، نوشته موصوف را قباله می‌گویند. قباله یک کلمه مأخوذ از عربی است و در آن نام فروشنده و خریدار، خصوصیات آن چیزی که خرید و فروش شده، و مبلغ ادا شده و شرایط معامله و جز آن را می‌نویسند، مانند قباله ملک و قباله زناشویی؛ و قباله نویس. شخصی است که قباله و عقدنامه را می‌نویسد.^۱

جمع قباله را قبالات می‌نویسند که غلط رایج است و باید قباله‌ها یا قبالات نوشت. علاوه بر این قراردادی که به موجب آن عضو یک منطقه مالیات دهنده عهده‌دار پرداخت مبلغ مقطوعی مالیات می‌شده که خودش شخصاً از مودیان وصول می‌کرده^۲ در اصطلاح قباله نامیده می‌شود. واژه قباله در ادبیات ایران پس از اسلام، به همین معنا به کار رفته است:

۱. نفیسی، علی اکبر (ناظم الاطبا)، فرهنگ نفیسی (فرهنگ ناظم الاطباء)، تهران، کتابفروشی خیام، ۱۳۴۲،

ج ۴، ذیل «قباله».

۲. معین، محمد، فرهنگ معین، تهران، امیر کبیر، ج ۲، ذیل «قباله».

- جز به وعده‌هاش بدان دروغ
 - وی زمانی اندیشید و پس قباله برداشت و بدرید و گفت: زمین به کار نیست.
 (تاریخ‌بیهقی)

- در هر شب نیارمید از سخن‌های پریشان‌گفتن که فلان انبارم به ترکستان است و فلان
 بضاعت به هندوستان و این قباله فلان زمین است. (گلستان)^۱
 واژه قباله در امثال فارسی هم آمده است مانند: قباله کهنه جایی بودن، یعنی به امور ملکی
 جایی بصیرت کامل داشتن یا پشت قباله کسی انداختن؛ یعنی در کابین و مهر کسی قرار دادن.
 اصطلاح «قباله پیچ» به معنای یک طاقه یا نیم طاقه شال کشمیری یا ترمه یا جامه گرانبهای
 دیگر است که قباله عروس را در آن بپیچند و شب عروسی به خانه او فرستند. گاهی واژه قباله
 را «قباله نامچه» هم می‌گویند.^۲

برای واژه قباله معانی دیگری هم ذکر کرده‌اند؛ از جمله این که: قباله مأخوذ از واژه «کفالا»
 است و آن، مجموعه‌ای از روایات است که به «مانی» نسبت داده شده است. این روایات را
 شاگردان مانی در زمان حیات او گردآورده‌اند که تحریر قبضی آن متن یونانی کفالا (= رساله)
 در دست است و قطعاتی از ترجمه آن به فارسی میانه و پارسی (اشکانی) و سُغدی به دست
 آمده که احتمالاً پس از مانی مطالبی به آن کتاب افزوده شده است.^۳ نیز گفته شده که قباله یا
 قبالا رساله‌ای است به زبان عبری در تفسیر تورات که سرّی بوده و بین رُبن‌های یهودی و
 بعضی مسیحیان قرون وسطی دهان به دهان می‌گشته و سپس مکتوب شده است، گرچه ادعا
 شده که قبالا به نحو شفاهی از حضرت ابراهیم (ع) رسیده، ولی در قرن هفتم میلادی تهیه
 شده و تا قرن هجدهم میلادی رواج داشته است و در آن هر یک از کلمات تورات و حروف
 آن به صورت اعداد و معانی رمزی دارند که
 فقط اصحاب قباله بر آن‌ها واقفند. قبالا سرانجام به صورت بازی با حروف درآمده و منشأ

۱. دهخدا (علامه)، علی اکبر، لغت نامه، ذیل «قباله».

۲. همان جا.

۳. تفضلی، احمد، تاریخ ادبیان پیش از اسلام، تهران، سخن، ۱۳۷۶، ص ۳۴۳.

قسمت اعظم سحر و جادو در قرون وسطی شده است.^۱ پس از انقلاب مشروطیت و برپا شدن اداره ثبت، کلمه قباله در ادبیات مکتوب کم تر استعمال شده، ولی در زبان محاوره تاکنون کاربرد خود را حفظ کرده است. در زبان مکتوب به جای قباله از سند مالکیت، عقدنامه، طلاقنامه و قرارداد استفاده می شود و اصولاً ترکیب «سند رسمی» به معنای آن، جانشین واژه قباله شده است. با وجود این در زبان محاوره واژه قباله، وسعت معنای پیدا کرده و به صورت اسم عام برای مطلق خرید و فروش به کار می رود، مثل «فلانی زمین را قباله کرد»، یعنی خرید.

قباله و قباله نویسی در ایران پیش از اسلام

تمدن ایران پیش از اسلام، در گستره وسیعی از سرزمین های کنونی خاور میانه و شبه قاره هند و آسیای مرکزی و قفقاز رواج داشته است. در این تمدن برای انجام دادن معاملات و ایفای تعهدات، اسنادی نوشته می شده که به سبب گذشت روزگار و علل تاریخی و حملات کشورگشایان به ایران امروزه فقط تعداد اندکی از آنها برجای مانده است. قدیم ترین پیشینه از قباله و قباله نویسی که فعلاً در دسترس است، قانون معروف حمورابی مربوط به قرن بیستم قبل از میلاد است که در ماده ۴۴ و ۶۰ آن درباره نحوه نوشتن قرارداد اجاره و مدت و مبلغ اجاره مقرراتی وضع شده است. طبق ماده ۱۲۰ این قانون در ودیعه گذاردن طلا و نقره یا هر شیء دیگر، کتبی بودن قرارداد اجباری بوده و بر اساس ماده ۱۲۷ عقد از دواج بایست با حضور گواهان و به صورت مکتوب انجام می شده است.^۲ گفته شده که قانون حمورابی دارای ۲۸۲ ماده بوده که اصل کتیبه آن توسط «دومورگان»، باستان شناس فرانسوی در سال ۱۹۰۱ م. در شوش ایران کشف و بعد به موزه پاریس منتقل شده است.^۳ بعد از قانون حمورابی در مجموعه قوانین آشور مربوط به قرن ۱۲ و ۱۳ ق. م. که

۱. مصاحب، احمد، دایرة المعارف فارسی، تهران، کتاب های جیبی، ج ۲، ذیل «قباله».

۲. جوان، موسی، تاریخ اجتماعی ایران باستان، تهران، ۱۳۴۰

۳. همان، ص ۸۹.

از کتابخانه آشوربانی پال به دست آمده و به صورت کتیبه‌های آجری است، مقرراتی درباره تنظیم قباله‌ها و تعهدات موجود است.^۱ از زمان حکومت بابل که در ۵۳۸ ق.م. منقرض شده است، کتیبه‌ای سنگی به دست آمده که موضوع آن خرید بت و بر بیست و پنج هزار قطعه خشت است و طبق آن فروشنده متعهد شده که آن را در سرکار تحویل دهد.^۲

دولت بابل به دست کورش هخامنشی سقوط کرد. خوشبختانه در سال ۹۳۳ و ۱۹۳۴ م. در حدود سی هزار لوحه گلی در حفاری‌های تخت جمشید مربوط به هخامنشیان به دست آمد که تقریباً شش هزار آن‌ها سالم مانده است؛ زیرا به هنگام آتش زدن تخت جمشید توسط اسکندر مقدونی این شش هزار لوحه گلی پخته شده و سالم باقی مانده است و تاکنون حدود دو هزار لوحه از آن خوانده و منتشر شده که به زبان ایلامی و به خط میخی است.^۳ از میان این خشت‌های پخته، کتیبه‌هایی حاکی اجاره املاک شاهی به دست آمده که یکی از آن‌ها متعلق است به سال ۵۰۳ ق.م. و به مستأجری مربوط است به نام خومنکه (Xvxnaka) که مقداری جو دریافت کرده و تعهد سپرده مدتی بعد همان جنس را به علاوه مقداری جو اضافه تحویل دهد.^۴ همچنین بعضی از مکاتبات سلطنتی با ساتراپ‌ها (نمایندگان شاه در کشورهای تابعه) حاوی نمونه‌هایی از عقدنامه ازدواج است.^۵ آنچه از مطالب تاریخی و کتیبه‌ها استفاده می‌شود حاکی از آن است که در زمان هخامنشی‌ها نوشتن اسناد و قباله‌ها به عهده مُغان (روحانیان) بوده و گویا یک مقام رسمی رئیس تشریفات دربار یا خزانه‌داری با زدن مهری برجسته بر روی الواح گلی که روی آن نوشته‌ای به زبان فارسی باستان یا ایلامی یا اکدی بوده آن‌ها را رسمیت می‌داده است.^۶ جالب است که نام بیش‌تر قباله نویس‌ها ایرانی است، ولی باید گفت که منشی‌های ایرانی از مستخدمان ایلامی استفاده می‌کرده‌اند.^۷ از سوی دیگر بعضی اسناد را هم بر پوست می‌نوشتند، به ویژه

۱. همان، ص ۷۱. ۲. همان، ص ۱۹۳.

۳. کخ، هاید ماری، از زبان داریوش، ترجمه پرویز رجبی، تهران، نشر کارنگ، ۱۳۷۶، ص ۳۱.

۴. همان، ص ۳۱۸.

۵. راوندی، مرتضی، تاریخ اجتماعی ایران، تهران، امیرکبیر، ۱۳۵۴، ج ۱، ص ۴۴۰.

۶. از زبان داریوش، ص ۳۱. ۷. همان، ص ۵۱.

اسنادی را که بایست به جاهای دور دست فرستاده می شدند. این اسناد و قباله‌ها به زبان‌های آرامی، ایلامی، اکدی و فارسی باستان نوشته می شده که از، زبان‌های رایج در کشورهای تابعه پادشاهان هخامنشی بوده‌اند.

از زمان اشکانیان خوشبختانه چند نمونه قباله باقی مانده است، از جمله در شهر دورا اروپوس (Dura Orupous) که در ساحل علیای رود فرات در خاک فعلی سوریه قرار داشته،^۱ در کنیسه یهودیان (سیناگوگ)، و در قریه اورامان کردستان. یکی از این قباله‌ها که بر روی چرم نوشته شده در واقع یک اجیرنامه است و در حضور فرمانده پادگان نوشته شده، مربوط است به مردی از روستایان دهکده‌ای به نام پالیگا یا فالیگا (Phaliga / Paliga) به نام «مانوس» که به شخصی به نام فرهاد خواجه سرا، رئیس قلعه آرکاپت (Arkapat) مدیون بوده، و ضمن گرو گذاشتن اموال شخصی خود متعهد شده تا بدهی اش تمام نشده در نزد بستانکار خدمت کند.^۲ این سند توسط خاورشناس آلمانی گایگر (Geiger) ترجمه و منتشر شده است. این سند چنین شروع می شود: «در زمان حکومت... به سال ۳۶۸ سال شماری حکومتی و ۴۳۲ سال شماری سلوکی روز ۲۶ ماه وائیسوس... مدت یک سال... بستانکار... بدهکار...». این سند به حسب سال میلادی ۱۲۱ و ۱۲۲ است. این سند را چندین نفر به عنوان گواه امضا کرده‌اند و سند در دو نسخه بوده است. نسخه اول به نام نسخه (مستند) که درید بستانکار بوده و نسخه دیگر به نام متحدالمضمون که آن را مانند طومار لوله کرده و لاک و مهرزده، برای روز مبادا، اگر اختلافی حاصل شود، نگهداری کرده‌اند.^۳ در اورامان سه طغری قباله به دست آمده که در نزد مأموری به نام «استاتم» نوشته شده است.^۴ قباله اول و دوم چرمی اورامان مربوط به فروش دو قطعه تاکستان است و بر پوست آهو نوشته شده و

۱. ادی، ساموئل، ک، آیین شهریاری در شرق، ترجمه فریدون بدره‌ای، تهران، بنگاه ترجمه و نشر کتاب، ۱۳۴۷، ص ۱۴۴ و فرای، ریچارد، ن، میراث باستانی ایران، ترجمه مسعود رجب نیا، تهران، بنگاه ترجمه و نشر کتاب، ۱۳۴۴، ص ۳۱۱ و ۳۱۲. ۲. همان جا.

۳. دیاکونف، م. م، اشکانیان، ترجمه کریم کشاورز، تهران، انجمن فرهنگ ایران باستانو ۱۳۴۴، ص ۷۱ و کالج، مالکوم، تاریخ اجتماعی و سیاسی اشکانیان، ترجمه مسعود رجب نیا، تهران، دنیای کتاب، ۱۳۶۷، ص ۳۸۳ و نیز ص ۶۳، ۶۵ و ۸۵. ۴. اشکانیان، ص ۷۱.

اینک در موزه بریتانیا محفوظ است. این دو سند به زبان و خط یونانی است و هر دو تاریخ سلوکی دارند، یکی مربوط به سال‌های ۷۷-۸۸ قبل میلاد و دیگری مربوط به تاریخ ۲۲-۲۱ قبل میلاد که در پشت یکی از آن‌ها چند کلمه نیز به زبان و خط پارسی نوشته شده که خلاصه متن یونانی است و احتمالاً تاریخ نگارش متن پارسی نسبت به متن یونانی جدیدتر است. قباله سوم به زبان و خط پارسی است و تاریخ اشکانی دارد و احتمالاً مربوط به سال ۵۲ یا ۵۳ بعد از میلاد است. خط پارسی این قباله به خط سفالینه‌های مکشوف در شهر نسا، پایتخت اشکانیان شباهت دارد. تاکستان مورد معامله در روستایی به نام کپانیس (Copanis) واقع بوده است. همان طور که از قباله‌های اورامان آشکار می‌شود معاملات حقوقی مردم در زمان اشکانیان به زبان یونانی هم نوشته می‌شده است.^۱

در حفاریات شهر نسا که در نزدیکی عشق‌آباد (اشک‌آباد) کنار قریه باقر ۱۸ کیلومتری شمال غربی عشق‌آباد قرار داشت، اسناد سفالینه‌بسیاری در قلعه عظیم مهر دادگرت که ظاهراً محل اقامت ساتراپ محلی نیز بوده به دست آمده^۲ و تاکنون فقط بخشی از آن‌ها منتشر شده است.^۳

از جمله اسنادی که در آن جا به دست آمده و با مرکب سیاه بر روی سفال نوشته شده و قف‌نامه تاکستانی است برای خیرات، توسط یکی از حکام اشکانی.^۴ این اسناد سفالی بیش از دو هزار قطعه بوده و محققان می‌گویند که بیش‌تر آن‌ها، متن‌های ثبتی هستند. زبان این اسناد، پارسی و تاریخ آن‌ها از ۱۰۰ ق.م. تا ۱۳ ق.م. است.^۵

بیش‌تر اسناد مکشوف راجع به زمان اشکانیان درباره پیمان‌ها و فروش و واگذاری اراضی شاهی به صورت تیول، اسناد وام بهره‌دار^۶ یا اجاره زمین‌های دولتی، سلطنتی و روستایی است.^۷

برای امضای این اسناد دو روش بوده است: یکی روش کهن بابلی که متعاملین و گواهان

-
- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| ۱. آیین شهریاری در شرق، ص ۱۴۴. | ۲. همان، ص ۶۲. |
| ۳. همان، ص ۶۴. | ۴. همان، ص ۴۲. |
| ۵. میراث باستانی ایران، ص ۲۹۵. | ۶. همان، ص ۱۸۵. |
| ۷. اشکانیان، ص ۷۲. | |

بر لوح‌های گلی مهر برجسته خود را می‌زدند و دیگر این که اسناد بر چرم‌های طومار مانند نوشته می‌شد و آن را گل اندود می‌کردند و متعاملین مهر خود را بر آن می‌زدند. در زمان هخامنشی‌ها گاهی اسناد و قباله‌ها به خط میخی بر لوح‌های گلی، و به زبان ایلامی یا آرامی نوشته می‌شد و مهر صاحبان سند یا مأموران را بر لوح دیگری از گل می‌زدند و با ریسمانی به رونوشت اسناد متصل می‌کردند. اسناد را در بایگانی نگاهداری می‌کردند.^۱

گاهی رستینه یا مهر شاهی در دست شخص خاصی از گماشتگان شاه بود. شخص مهر دار از امتیاز خاص بهره‌مند بود و به آن افتخار می‌کرد. بر روی مهرها نشان‌های خدایان، جانوران و اشخاص نقر می‌شد. مهرهای بسیاری به نام اشخاص و موبدان و سایر مقامات دینی کشوری به دست آمده که برای امضای اسناد و قباله‌ها به کار می‌رفته است.^۲ از این قباله‌ها برخی درباره رهن گذاشتن برده‌ها و یا بیع قطعی برده‌ها بوده است.^۳

از زمان ساسانیان اطلاعات بیش تری درباره قباله و قباله‌نویسی باقی مانده است. از جمله کتاب‌هایی که به ما اطلاعاتی در این باره می‌دهد، کتاب دادستان دینیک نوشته شخصی به نام منوچهر از موبدان زرتشتی است که از کتب دینی زرتشتی و شامل احکام عملی بوده است و در پایان آن پرسش‌های شخصی به نام مهر خورشید پسر آذرماه و بهدینان (زرتشتیان) دیگر آمده. پرسش شماره ۵۱ درباره دبه کردن در معاملات و پرسش ۵۲ درباره حکم انجام دادن معامله با غیر زرتشتیان است. گرچه این کتاب مربوط به قرون اولیه اسلامی به زبان و خط پهلوی ساسانی است (فارسی میانه) ولی مندرجات آن مربوط به زمان دولت ساسانیان است. از ترجمه فارسی این کتاب اطلاعی در دست نیست.^۴ در زمان انوشیروان ساسانی قباله‌ها و اسناد نزد قضات تنظیم می‌شده است.^۵

میان کتیبه‌های ساسانی در تنگ خشک در نزدیکی سیوند فارسی بر تخت سنگ بزرگی به طول ۴ متر، عرض ۳ متر و ضخامت ۸۰ سانتی متر ۳ کتیبه به خط پهلوی (فارسی میانه)

-
۱. میراث باستانی ایران، ص ۲۴۱.
 ۲. همان، ص ۳۴۶ و ۳۴۷.
 ۳. همان، ص ۲۹۵.
 ۴. تاریخ ادبیات ایران پیش از اسلام، ص ۱۵۳.
 ۵. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت، تهران، جهاد دانشگاهی، ۱۳۶۴، ص ۶ و جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت، تهران، ۱۳۵۶، ج ۱، ص ۱۰.

موجود است. کتیبه اول در گوشه شمالی تخته سنگ حک شده و دارای ۷ سطر است و ظاهراً وقف‌نامه یا هبه‌نامه ملکی است مشتمل بر قنات و باغ و بوستان و درختان آن و خانه‌ای از شخص به نام فرخ مرد. کتیبه دوم در شمال غربی تخته سنگ قرار داد و حاوی ۱۸ سطر است که بسیار آسیب دیده و فقط ۳ سطر اول آن قابل خواندن است و مضمون آن مانند کتیبه اول است. کتیبه سوم خوانا نیست.^۱

همچنین در مقصود آباد در جلگه مرو دشت بر صخره‌ای از کوه رحمت دو کتیبه به خط و پهلوی (فارسی میانه) کشف شده است که اولی دارای ۸ سطر و مضمون آن گویای تعلق ملکی است به نام دستگرد به یک شخص. کتیبه دوم نیز ۸ سطر دارد و قباله چاهی است که به همان شخص تعلق دارد.

در کتاب متون پهلوی، نمونه‌ای از عقدنامه ازدواج (قباله زناشویی) درج شده است. گرچه این عقدنامه در تاریخ ۶۲۷ یزدگری و ۱۲۷۸ میلادی و ۶۷۷ هجری قمری به خط پهلوی (فارسی میانه) نوشته شده اما نمایانگر سنت عهد ساسانی است و از نظر دربرداشتن اصطلاحات درخور توجه است. این رساله توسط آقای سعید عریان به فارسی ترجمه شده است و اینک متن فارسی این عقدنامه نقل می‌شود:

به نام یزدان

درباره پیمان کدخدایی

۱. اندر ماه بهمن سال ۶۲۷ پس از سال بیستم (حکومت) یزدگرد شاهنشاه شهریاران ناف خسرو پرویز هرمزدان شاهنشاه در آغاز روز دی به مهر هنگامی که واژه (های) نیک در انجمن روان بودند، پادشا زنی گرفت مردی به همان نام - بهمان بهمانان. پسر بهمان که در بهمان روستا بهمان ده زندگی سکینه می‌کند، (= دختری) بهمان نام بهمان بهمانان را به پادشایی دختر (نیز در) - همان بهمان ده زندگی سکینه.

۲. او به سالاری بهمان پدر آمده است، همان گونه که با (دختر نیز در مقام) همسری (به جز) یگانه ولی (= شخصی که هنگام ازدواج بر دختر ولایت قهری دارد) کسی نیامده

۱. تاریخ ادبیات ایران پیش از اسلام، ص ۹۷.

است.

۳. ایدون، بهمان با خواستن خرسندی بهمان پدر و دادن (اجازه و) همداستانی هم بهمان، به (عنوان) اهلوداد (= عمل پسندیده و نیک) (او را) به پادشایی زنی گرفت.
۴. و هم بهمان (یعنی) پدر بهمان بهمان (دختر) را به (عنوان) اهلوداد با سه گویش، به پادشا زنی به بهمان داد.
۵. و بهمان دختر هم او را پذیرفت. این گونه که بهمان این را نیز بپذیرد که در درازای زندگی از (موازن) همسری و یگانگی (در زناشویی) و فرمانبرداری و رعایت احترام نسبت به بهمان (و نیز) از فروتنی و به دینی (= اعتقاد به دین مزدیسنا) نگردم (روی نتابم).
۶. و نیز بهمان این را گفت که در درازای زندگی (بهمان دختر را) بزنی (در زناشویی) گرامی، به کدبانویی استوار، و به خورش جامه و خواب و پوشاک و شوی وری سالاری (= مراتب همسری زن در برابر شوی) دارای اختیار و در (گذشت) زمانه به تناسب (او را) خوب (و) به آرم دارم و فرزند (ی) را که از او زاده شود به پادشایی فرزندی خویش دارم.
۷. و چون این خواسته همگونه بود بهمان هم، بهمان را به پادشایی (زنی) قبول کرد و پس از (منعقد) کردن این پیمان، بهمان هم بهمان را بخوبی پسندید (و به او) علاقه مند شد، و (گرفتن) سه هزار درهم سیمین شهر آورش (رایج کشور)، بابت گهری، سه هزار درهم سیمین شهر آورش را از او شایسته دانست؛ (وی افزود) در دادن شماری از خواسته (هایی) که به دارندگی و خویشی (= مالکیت) (من) در آمده است مختار بوده و نیز در دادن آن چه که از اکنون به بعد به دارندگی و خویشی (= مالکیت) (من) می رسد دارای اختیار هستم به دو بهر: بهری (از آن دارایی) را به بهمان بهمان دادم و بر (بهر دیگری از دارایی) هم (باز) بهمان بهمانان را چیره کردم، ایدون که هرگاه بهمان یا کس (دیگری) از بهمان (آن) داده را خواستاری کند (= بخواهد) بی بهانه به او بسپارم و در برابر او نافرمانی خودسری نکنم.
۸. و بهمان (دختر) بهمان هم، این اختیار داری (مالکیت) در برابر سه هزار درهم گهری را با اشتیاق (در حالی که پسندید) پذیرفت و بر آن همداستان شد.
۹. و پدر بهمان بهمان بر این (امر) شهادت داد (که) بهمان (دختر) بهمان با اشتیاق (= در

حالی که پسندید) پذیرفت (و) بیش (از آن) مخالفت نکرد.

۱۰. و هم بهمان بهمانان (اظهار کرد که) من (به قصد) پرسیدن، خواستن و پژوهیدن همین امر و (نیز مسامل) دیگر برآمد؛ زیرا خویش کاری (من) بود چونان که پیمان زناشویی (بر این اساس استوار) بوده است.

۱۱. و هنگامی که بهمان بهمانان همداستانی (خود را) گفت، بهمان بهمان این سند را آن گونه از گفت و گویش همداستانی هم بهمان بهمان و هم بهمان بهمان (و نیز) برای اعتماد پدر بهمان بهمان بر اساس گواهی هم بهمان بهمان و بهمان بهمان و بهمان بهمان (نوشت). فرجام یافت.^۱

آخرین قباله‌ای که مربوط به دوره پایانی حکومت ساسانیان و آغاز دوران اسلامی است در میان خرابه دژی در کوه مغ در شمال تاجیکستان به سال ۱۹۳۳ م. به دست آمده است. ۷۴ فقره سند متعلق به دیو آشییج (۸۷- ۱۰۴ هـ ق / ۷۰۶- ۷۲۲ م.) آخرین فرمانروای سغدی کشف شده است. وی به دنبال حمله اعراب به قلمرو فرمانروایی خود، به آن دژ کوهستانی پناهنده شده. این اسناد روی چرم و کاغذ و پوست نوشته شده و مشتمل است بر نامه‌های اداری، اسناد مالی، یادداشت‌ها و دستورهای اداری و یک قباله ازدواج.^۲ به قول کریستنسن تنظیم اسناد مالکیت و قباله‌های ازدواج به عهده مغان بوده است.^۳

در خاتمه بد نیست بدانیم که تولستو (S. Tolostov) یکصد و چهل پاره سند چرمی و چوبی به خط خوارزمی یافته است که بر چرم نگاشته‌اند یا با حروف مجزا بوده که بر چوب نوشته‌اند.^۴ از انتشار متن و ترجمه این اسناد اطلاعی در دست نیست و شاید در میان آن‌ها اسناد و قباله‌هایی به زبان خوارزمی باشد.

۱. متون پهلوی، ترجمه، آوانوشت و گردآوری جاماسب، تهران، کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۷۱، ص ۱۷۵- ۱۷۳. متن پهلوی عقدنامه مرقوم در صفحه‌های، تهران، ۱۴۴ تا ۱۵۲ و آوانوشت آن به حروف لاتین در صفحه‌های ۳۶۲ تا ۳۶۵ کتاب آمده است.

۲. تاریخ ادبیات ایران پیش از اسلام، ص ۳۶۰.

۳. کتاب ایرانشهر، صالح اله‌یار، «دادگستری و قوه قضاییه در ایران»، کتاب ایرانشهر، انجمن ملی یونسکو در

ایران، تهران، ۱۳۴۲، ج ۲، ص ۹۶۰. ۴. میراث باستانی ایران، ص ۳۹۲.

توضیح در مورد بعضی از کلمات و جملات عقدنامه

ناف: ناف به معنای فرزند یا نسل کسی است. به طور مثال: خسرو از ناف قباد، یعنی خسرو فرزند قباد.

بهمان: در این جا به معنای «فلان» فعلی است.

بهمان بهمانان: به معنای فلانی فرزند فلانی، مانند خسرو قبادان یا خسرو فرزند قباد.

پادشاه زن: زن اول و دائمی شخص در آیین زرتشتی. اگر زن اول نازا باشد مرد می تواند

زن دیگری را زناشویی کند که او را کنیززن گویند.

سالاری: سروری و بزرگی.

همداستانی: موافقت و تطبیق دو اراده متعاقدین.

اهلودار: کار نیک و پسندیده = زناشویی.

بهدینی: پیروان دیانت زرتشت خودشان را بهدین نامند.

شوی وری: شوهری.

همگون: توافق و تطبیق.

گوهری (= گهری): وجه یا مال که داماد به عروس تملیک می کند و می توان آنرا با مهر

(کابین) و شیر بها تطبیق کرد.

دی به مهر: یعنی پانزدهم ماه مهر. در میان زرتشتیان نام روزها از اول تا سی ام هر ماه نام

مخصوصی دارد.

امر غير قانونى

سعيد بياتى

مقدمه

جوامع متمدن برای انجام گرفتن امور خود اقدام به تأسیس سازمان‌ها و دستگاه‌های مختلف می‌کنند.

یکی از مهم‌ترین دستگاه‌های ایجاد شده «دولت» است. دولت به عنوان محل تجمع قدرت سازمان یافته اجتماعی، بزرگ‌ترین نهاد کنترل جامعه محسوب می‌شود. دولت از یک سو دارای وظایفی است و از سوی دیگر به لحاظ همین وظایف، دارای بزرگ‌ترین اختیارات البته همچنان که اختیار و قدرت دارای منافع بیشمار از حیث نظم دهی در جامعه است می‌تواند خطرهایی نیز در مرحله انجام رساندن و اعمال این گونه امور داشته باشد. به همین لحاظ در کشورهای گوناگون روش‌های متفاوتی برای کنترل این قدرت عظیم که گاه خروج از حدود آن می‌تواند از ناحیه کارکنان جزء دولت و به نام دولت صورت پذیرد تعیین و اعمال می‌گردد.

نگاهی به قوانین اساسی دیگر کشورها نشان می‌دهد روش‌هایی از قبیل تأسیس دادگاه‌های عالی قانون اساسی و نیز حق نظارت قوه مقننه بر بخشنامه‌های قوه مجریه و همچنین ابوابی که در حقوق جزای کشوری به نام جرائم کارکنان دولت و گاه دادگاه‌های ویژه آنان مقرر شده، گویای بیم جامعه از سوء استفاده از قدرت قانونی به وسیله مأموران دولت است. در کشور ما نیز به این ترتیب عمل شده و مباحثی تحت عناوین «حدود مسئولیت جزایی» و نیز «تقصیرات مقامات و مأموران دولتی» موضوع ماده ۵۶، ۵۷ و ۵۷۰ به بعد قانون مجازات اسلامی و «تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده» مطرح گردیده که موضوع امر آمر قانونی و حدود مسئولیت جزایی وی و همچنین بازداشت غیر قانونی در مورد با صدور

دستور دستگیری یکی از فراریان محاکم عمومی به دفتر اسناد رسمی مورد بحث این مقاله خواهد بود.

مقصود از نگارش این مختصر علاوه بر بررسی اجمالی دو عنوان جزایی که در بالا اشاره گردید، آگاهی دادن از این نکته مهم است که مقامات محترم قضایی که پاسداران حریم قانون و منادیان ندای عدالتند، وظیفه‌ای خطیر در اجرای قانون دارند و بی‌گمان دستورات آنان باید بر اجرای هرچه بهتر قانون تأکید ورزد، نه آن که موجب بروز اشکالات قانونی در جامعه گردد که این امر می‌تواند ناشی از عدم شناخت وظایف قانونی دیگر سازمان‌ها و ارگان‌های کشور باشد.

طرح مسأله

زیستن در جامعه با وظایف و تکالیفی همراه است و هر انسان به لحاظ نیاز به زندگی جمعی، از بخشی از آزادی خود به نفع حیات جمع صرف نظر می‌کند. اجتماع از تبلور این اراده‌های واحد به سود حیات جامعه استفاده کرده و دستگاه‌های مختلف اجتماعی را به وجود می‌آورد. مهم‌ترین نمونه و نهاد وفاق اجتماعی جمع، دولت است. دولت شخصیتی است حقوقی و متعلق به حقوق عمومی. قانونگذار به لحاظ انجام یافتن امور جاری جامعه تکالیفی را بر عهده مأموران و اجزای این شخصیت واگذار می‌کند. در صورتی که قرار شود اجرای قوانین به وسیله افراد و اشخاص ذی نفع صورت پذیرد بی‌شک اغتشاش و مفاسدی عظیم از این راه برخواهد خواست؛ چه اعمال قانون معمولاً سلیقه‌ای می‌گیرد و هر کس با توجه به منفعت یا زیان احتمالی خود یا سایر انگیزه‌های شخصی، قانون را اعمال و اجرا خواهد کرد. بدین ترتیب با جامعه‌ای مواجه خواهیم بود که حدود مرزها در آن درهم ریخته و اموال اشخاص و آسایش عمومی و جان و حیثیت افراد پایمال می‌شود. بنابراین هر جامعه نیاز به اجرای قوانین خود دارد، لیکن حدود و نحوه اجرای قانون نیز امری بسیار مهم و ضروری است. از سویی در صورتی که قانون اجرا نگردد، جامعه بلا تکلیف می‌ماند و از سوی دیگر اگر اقدام مأمور اجرا و نحوه اجرا که توأم با قواعد و ضوابط نباشد می‌تواند منجر به تعطیل اجرای قانون و مفاسد ناشی از فقدان قانون در جامعه گردد.

اجرای قانون اساساً در کشورهای دارای جامعه مدنی و افراد تربیت یافته، به وسیله مأموران مکلف و دارای صلاحیت قانونی صورت می‌پذیرد. مأموران رسمی در اجرای قانون گاه مرتکب اعمالی می‌گردند که خود آن امر، جرم محسوب می‌گردد. برای مثال مأمور اجرای حکم اعدام، عالماً و عامداً و به قصد حصول نتیجه‌ای که جز سلب حیات نیست، طناب برگردن محکوم علیه انداخته، از سلب حیات می‌کند. سلب حیات نتیجه‌ای است که به وسیله این مأمور حاصل گردیده و شباهت تامه به نتیجه یک قتل عمد مشمول حکم قصاص دارد، یعنی عنصر مادی و معنوی این جرم عیناً در هر دو جا محقق است، لیکن آنچه باعث سقوط مسئولیت مأمور اجرای حکم می‌گردد، همانا حکم قانونی است. قانون برای اجرا وضع شده و اجرای قانون جرم تلقی نمی‌شود.^۱

بنابراین نقض غرض خواهد بود اگر هم بخواهیم قانون را اجرا کنیم و هم مجری قانون را مجازات کنیم. به همین علت قانونگذار ما با پیروی از این حکم عقلی در ماده ۵۶ قانون مجازات اسلامی در صورت فراهم بودن شرایطی که در ماده مذکور است مرتکب را از مسئولیت جزایی مبرا دانسته و آن را در حقیقت این شرایط را از علل موجهه جرم می‌شناسد: «عوامل موجهه جرم کیفیاتی هستند عینی و خارجی که موجب زایل شدن عنصر قانونی جرم گردیده...»^۲.

ماده ۵۶ قانون مذکور مقرر می‌دارد: «اعمالی که برای آن‌ها مجازات مقرر شده است در موارد زیر جرم محسوب نمی‌شود: ۱) در صورتی که ارتکاب عمل به امر آمر قانونی بوده و خلاف شرع هم نباشد»، ۲) ...

بدیهی است مأموران و وظیفه شناس و مجریان دقیق دستورات قانون از هر گزندی مصونند و مورد حمایت جامعه قرار می‌گیرند، لیکن جامعه بر اثر تجارب مختلف در طول زمان دریافته است که گاه مأموران اجرا از خط و حریم قانون خارج شده و تحت تأثیر بعضی

۱. گارو، مطالعات نظری و عملی در حقوق جزا، ترجمه و تطبیق دکتر سید ضیاءالدین نقابت، تهران، ابن سینا، ج ۲، ص ۵۷.

۲. گلدوزیان، ایرج، حقوق جزای عمومی ایران، تهران، جهاد دانشگاهی (ماجد)، ۱۳۷۲، ج ۲، ص ۲.

از انگیزه‌های مادی یا انگیزه‌های شخصی و روانی مرتکب بعضی از جرایم - از قبیل شکنجه یا بازداشت غیر قانونی - می‌شوند که جعل قوانین ویژه برای مأموران دولت در قوانین جزایی مختلف دقیقاً به قصد جلوگیری از همین امر صورت می‌پذیرد.

۱) بررسی موقعیت مسئولیت جزایی در سلسله مراتب اداری

برای آن که مأمور زیر دست در سلسله مراتب اداری از موقعیت آمر یا مأموری خود سوء استفاده نکند و موضوع مسئولیت آمر و مأمور در تشکیلات اجرایی معلوم و مشخص گردد، تدابیر مختلفی در قوانین جزایی کشورها اندیشیده شده است. از جمله در ماده ۴۹ قانون جزای ایتالیا مقرر شده است: «هرگاه عمل اجرایی که به حکم مقامات دولتی انجام یافته متضمن جرمی باشد، مجازات آن جرم متوجه مقامی است که امر به اجرای آن داده است».^۱ بنابراین در اولین گام لازم است اجرای دستور در سلسله مراتب اداری مقرر شده باشد و در صورت فقدان سازمان و تشکیلات اداری که دارای مقام و موقعیت کشوری یا لشکری و تشکیلات سازمان یافته بر حسب دستور قانون است، موضوع از حوزه بررسی خارج خواهد بود. بدین ترتیب دستور پدر به فرزند یا کارفرمای بخش خصوصی و مانند آن که خارج از سازمان و تشکیلات اداری دولتی است از موضوع بحث خارج است و عنداللزوم ممکن است به عنوان تحریک که از مصادیق معاونت در جرم است بررسی گردد؛ همچنان که در ماده ۵۷ قانون مجازات اسلامی آمده است:

«هرگاه به امر غیر قانونی یکی از مقامات رسمی جرمی واقع شود...». برای تشخیص مقام رسمی باید به حقوق اداری و قانون تشکیل اداره یا نیروی خاص نظامی و انتظامی مراجعه کرد.

۲) بررسی عناصر و اشکال گوناگون امر آمر قانونی

صدور امر از ناحیه آمر که باید یکی از مقامات رسمی باشد و اجرای آن از ناحیه مأمور و

۱. همان، ج ۲، ص ۶۲.

میزان مسئولیت به وجود آمده در این روند و توجه آن به هر یک از آمر یا مأمور نیاز به بررسی شرایط سه گانه آمر، امر و مأمور دارد که در ادامه به آن پرداخته می شود.

الف) امر: امرکننده یا فرمان دهنده فردی است که حق صدور فرمان و امر را به منظور انجام یافتن وظایف محول و مسئولیت قانونی در تشکیلات اداری دارد. «آمر حق فرمان دادن دارد این حق متضمن به کارگیری توانایی های قدرت دولتی برای اجرای قانون است»^۱ و به همین دلیل می توان آن را یکی از ویژگی ها و صفات اساسی قدرت اجرایی دانست.^۱ بنابراین خود آمر به فرمان و دستور قانون و با صدور ابلاغ یا فرمان مقام بالاتر عهده دار مقام اداری می گردد و لازم است علاوه بر اجازه صدور امر در مقام احراز - به منظور ایفای وظایف محول - اجازه صدور دستور خاص را نیز داشته باشد، یعنی امر وی در حدود صلاحیت و اگذاری از ناحیه تصدی شغل سازمان باشد. بدیهی است هرگاه آمر به هر نحو غاصب شغل باشد فاقد سمت آمریت است. «آمر باید در زمینه ای که صلاحیت دارد، امر بدهد تا امر، قانونی شناخته شود».^۲

ب) امر: امر یا دستور یا فرمان همان موضوع مورد حکم آمر است. امر باید دارای شرایط شکلی و جنبه های صوری لازم از نظر حقوقی و اجرایی باشد. این مورد به ویژه در دستورات قضایی و دادنامه ها که به تنظیم حکم به صورت خاص و تحت شرایط ویژه آیین دادرسی نیاز است بیش تر به چشم می خورد؛ چنان که در دستورات اداری نیز به سبب لزوم نگهداری نسخه دوم و سابقه و نیز صدور نامه به وسیله دبیرخانه، آماده کردن کتبی یک دستور و ابلاغ آن، نیاز به طی مراحل مثل تهیه پیش نویس دستی، کنترل و پیش امضای مقدماتی مقام آمر، تایپ متن، مقابله، امضای مقام مسئول و سپس درج شماره صدور دفتر اندیکاتور و نقش مهر رسمی اداره در ذیل آن دارد.

همچنین لازم است خلاف شرع و غیر قانونی بودن امر آن نیز بدیهی نباشد، زیرا فقدان

1. *Black's law Dictionary*, 5th ed., p. 697.

۲. «درس حقوق جزای عمومی»، تقریرات درس دکتر باهری در سال دوم دانشکده حقوق و علوم سیاسی و اقتصادی دانشگاه تهران، سال تحصیلی ۴۰-۱۳۳۹ ص ۲۵۳.

شرایط بالا در یک امر می تواند استناد مأمور به «اشتباه قابل قبول» مندرج در ماده ۵۷ را منتفی ساخته، مسئولیت را به نحو مستقیم متوجه مأمور گرداند.

ج) مأمور: «فردی است که به وسیله یک قدرت عمومی به کارگمارده شده و اعمال وی تحت نظر و حیطه قدرت عمومی مقام بالاتر انجام می شود و هر دو نفر در حیطه و اقتدار قانونی فعالیت می کنند»^۱ بنابراین لازم است مأمور یا کسی که امر را اجرا می کند و مباشرت در ارتکاب فعل مجرمانه دارد در سلسله مراتب اجرایی امر بوده، و تحت نظر آمر باشد و در اجرای حکم نیز تکلیف قانونی داشته باشد. بدین ترتیب لازم است اجرای حکم از ناحیه مأمور به وسیله قانون اجازه داده شده و نیز آمر سلسله مراتب اداری، مقام قانونی تحکم به مأمور را دارا باشد و در مورد اخیر اجرای امر در حدود وظایف و اختیارات مأمور باشد.^۲ با در نظر گرفتن مطالبی که بیان شد در صورتی که مأمور مرتکب جرم شود، و با جمع شدن کلیه شرایط مربوط، قانونگذار ما فقدان مسئولیت جزایی مأمور را به طور مطلق نپذیرفته است^۳ و مأمور در صورت عدم شمول عنوان مجرمانه مشمول مجازات سنگین، به هر حال مسئول پرداخت دیه یا ضمان مالی است. در حالی که یکی از ویژگی های علل مواجهه جرم، سلب عنوان مجرمانه یا فقدان عنصر قانونی است. بنابراین، نظر به این که حسب ماده ۱۲ قانون مجازات اسلامی دیه، یکی از مجازات های مقرر قانونی است، قانونگذار ایرانی به هر حال مأمور را به یکی از مجازات های مقرر قانونی محکوم می سازد و مجازات شدیدتر و تبعات دیگر آن عنداللزوم در صورت وجود اشتباه قابل قبول - که در پایان این مقاله به آن اشاره خواهیم کرد - در خصوص آمر مجرا و معمول خواهد بود.^۴

1. *Black's Law Dictionary*, p. 59.

۲. بررسی امر آمر قانونی و حالات مختلف آن از جمله در سازمان کشوری و لشکری مستلزم بررسی کامل تر است که ان شاء الله در فرصت های آتی به آن خواهیم پرداخت.

۳. موضوع فوق در خصوص تیراندازی و موارد استعمال سلاح به وسیله مأموران نیروی انتظامی خود موضوع بسیار مهمی است که نیازمند بحث و بررسی دقیق تر و که موکول به فرصت دیگری است.

۴. برای دیدن نظر مخالف رجوع کنید به: حقوق جزای عمومی ایرانی.

بررسی یک دستور قضایی

حسب دستور قاضی محترم یکی از شعبات اجرای احکام دادگستری تهران، چنین مقرر گردیده است که شخصی به نام آقای ح.م. فرزند ابراهیم که به اتهام جعل اسناد به دو سال حبس تعزیری محکوم گردیده به محض مراجعه به هریک از واحدهای تابعه سازمان ثبت اسناد (که شامل دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق نیز می‌گردد) بلافاصله دستگیر و توسط نیروهای انتظامی به منظور اجرای حکم به شعبه صادرکننده دستور اعزام گردد. جدا از این بحث که در صورت ادامه روند جاری، صدور بخشنامه‌های تکلیفی گوناگون دفاتر اسناد رسمی به جایی خواهد رسید که به هر عمل اعم از تعرفه مشمولان و انجام بعضی از امور مربوط به حوزه‌های وظیفه عمومی و امر سرپازگیری^۱ و نیز مأموریت حفظ حقوق و وصول عواید صنوف مختلف اعم از قطعی شده یا احتمالی بپردازند، مگر دقت و موشکافی در مبانی حقوقی و شکلی تنظیم سند رسمی، موضوع بخشنامه مذکور که متضمن دستگیری و بازداشت محکوم علیه است از دیدگاه حقوق جزا درخور بررسی است ابعاد گوناگون بخشنامه مذکور روشن شود.

بازداشت مجرمین و متهمان

از جمله حقوق افراد که در قانون اساسی کشورها وارد و قانونگذاران متعرض آن گردیده‌اند حق استفاده از آزادی‌های مشروع است. که در اصل سی و دوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران درباره آن چنین مقرر شده است: «هیچ کس را نمی‌توان دستگیر کرد، مگر به حکم و ترتیبی که قانون معین می‌کند...» و ضمانت اجرای آن را قانونگذار چنین بیان می‌کند: «... متخلف از این اصل طبق قانون مجازات می‌شود». زیرا اتباع کشور حق استفاده از نعمات الهی را که یکی از آنها آزاد بودن و حق حرکت و سیر آزادانه است دارند. این موهبت الهی را هیچ کس نمی‌تواند بدون دلیل، از افراد سلب کند و به همین لحاظ برای کسانی که مانع از این نعمت خدادادی گردند، مجازات تعیین شده است. از جمله در ماده ۵۷۰ ق.م.ا. قانونگذار به طور کلی مقرر داشته است: «هر یک از مقامات و مأمورین دولتی که برخلاف

۱. قانون نظام وظیفه و آیین‌نامه اجرایی آن.

قانون آزادی شخصی افراد ملت را سلب کند، یا آنان را از حقوق مقرر در قانون اساسی محروم نماید، علاوه بر انفصال از خدمت و محرومیت سه تا پنج سال از مشاغل دولتی به حبس از شش ماه تا سه سال محکوم خواهد شد». بدیهی است یکی از حقوق مسلم افراد، حق آزادی تردد و حرکت به امکنة ای است که منع قانونی نداشته باشد. همچنین حسب ماده ۵۸۳ قانون مجازات اسلامی: «هر کس از مقامات یا مأمورین دولتی یا نیروهای مسلح یا غیر آنها بدون حکمی از مقامات صلاحیتدار در غیر مواردی که قانون جلب یا توقیف اشخاص را تجویز نموده، شخصی را توقیف یا حبس کند، یا عنفاً در محلی مخفی نماید، به یک تا سه سال حبس یا جزای نقدی از شش تا هجده میلیون ریال محکوم خواهد شد». در ماده ۵۸۴ همان قانون، معاونت جرم مذکور بیان و مجازات ویژه‌ای برای آن تعیین شده است. موارد مشدد جرم بازداشت غیر قانونی، موضوع ماده ۵۸۶ و ۵۸۷ قانون مجازات اسلامی است و در ماده ۵۸۵ علل مخففه خاص بیان گردیده است.

با بررسی ماده ۵۸۳ قانون مذکور ملاحظه می‌شود که این ماده کلیه مأموران دولتی و نیروهای مسلح را شامل می‌گردد، یعنی بخش اول ماده شامل مأموران دولتی اعم از مأموران عادی و رؤسا و مقامات آنها است. چنان که در ماده ۱۹۳ قانون مجازات عمومی سابق که ماده ۵۸۳ قانون مجازات اسلامی جایگزین آن می‌باشد مقرر گردیده بود: «هر کس اعم از حکام و نواب حکام و سایر مأمورین دولتی...»؛ زیرا از نظر رفع ابهام احتمالی با قید این که بازداشت کننده اعم از آن که خود فرد دون گروه و پایه دستگاه اداری باشد یا از «مقامات دولتی» مشمول ماده خواهد بود و تفاوتی در سلسله مراتب دستور، بین مأموران ساده و مقامات آنها وجود ندارد؛ چنان که در بند ۲ از ماده واحده «قانون حدود صلاحیت دادسراها و دادگاه‌های انقلاب مصوب ۶۲/۲/۱۱» مقرر گردیده بود: «... صلاحیت آن عبارت است از رسیدگی به ... ۲) سوء قصد به مقامات سیاسی». البته سوء قصد به افراد عادی اگرچه با انگیزه سیاسی صورت می‌پذیرفت در صورتی که مشمول عنوان محاربه یا جرم بر علیه امنیت خارجی و داخلی - موضوع بند اول قانون اخیر الذکر - نبود، در مرجع ذی صلاح دیگر قابل رسیدگی بود، هر چند عملاً و نوعاً موضوع می‌توانست از مصادیق محاربه و عضویت در گروهک‌های

محارب و از مصادیق بند اول همان قانون باشد و تفکیک موضوع بند اول و دوم در مرحله تعیین صلاحیت بسیار مشکل بود، اما تصویب قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳/۴/۱۵ مشکل کلی مذکور حل گردید و از برداشت‌های متفاوت جلوگیری شد. بنابراین مقصود از مقامات، نوعاً مسئولان و مدیران عالی رتبه در سلسله مراتب حقوق اداری است، اعم از این که این مقامات شاغل در ادارات کشوری باشند یا در نیروهای مسلح که قید اخیر بهر حال با توجه به اطلاق مأموران دولتی ظاهراً زائد به نظر می‌رسد. همچنین برابر قسمت دوم علاوه بر مقامات دولتی چنانچه افراد عادی نیز مرتکب بازداشت و جلب غیر قانونی افراد گردند به مجازات مقرر محکوم می‌گردند.

بررسی عنصر مادی جرم

مقصود از جلب در ماده مذکور غیر از توقیف است. «مقصود از توقیف در این معنا عمل مادی دستگیر کردن شخص و جلوگیری از ارائه طریق و بالجمله محروم ساختن او از اختیار رفتن و آمدن است در مدت نسبتاً کوتاه که معمولاً از ۲۴ ساعت تجاوز نمی‌کند. ضرورت ندارد که توقیف در این معنا منتهی به حبس واقعی و نگهداری شخصی در محل معین گردد. بنابراین عمل شخصی که خود را مأمور کشف قاچاق معرفی و جلو کامیونی را به بهانه بازرسی گرفته و راننده و سرنشین آن را به محل نامعلومی به عنوان پست بازرسی قاچاق جلب و آن‌ها را چند ساعتی نگه داشته پس از انجام بازرسی ادعایی رها سازد، از مصادیق توقیف غیر قانونی خواهد بود»^۱.

همچنین عمل جلب «جز دستگیر کردن و تحت نظر و محافظت قرار دادن شخص مجلوب نیست. پس صرف سلب آزادی کردن از اشخاص و دستگیر نمودن و تحت محافظت قرار دادن آن‌ها در غیر مواردی که جلب آنان تجویز شده است، از مصادیق توقیف غیر قانونی خواهد بود»^۲.

بنابراین ملاحظه می‌گردد که در تحقق توقیف غیر قانونی افراد، صرف ممانعت از آزادی

۱. پاد، ابراهیم، حقوق کیفری اختصاصی، ج ۳، تهران ۱۳۵۲، ج ۱، ص ۲۴۴.

۲. همان، ج ۱، ص ۲۴۶.

و حرکت افراد به میل و اراده خود در هر مکان و هر محل به هر نحو و بهانه‌ای که انجام شود، کفایت می‌کند و مربوط به وضعیت و مکان خاصی نیست.

در تحقق جرم مذکور علاوه بر موارد ذکر شده قبلی وجود شرایط دیگر نیز ضروری است:

الف) لازم است سلب آزادی افراد بر طبق حکم قانون صورت پذیرد و از مواردی باشد که قانونگذار بازداشت را تجویز کرده است، مانند آنچه در قوانین مختلف وارد شده و اجازه بازداشت و دستگیری افراد را می‌دهد؛ از قبیل ماده ۲۳ قانون آیین دادرسی کیفری در خصوص جرائم مشهود که اجازه انجام دادن «اقدامات لازم را برای جلوگیری از امحاء اثرات جرم و فرار متهم»، تجویز می‌کند.

ب) برای تحقق جرم بازداشت غیر قانونی نیاز به این است که بازداشت بدون وجود حکم از مقامات صلاحیتدار که قبلاً شرایط آن بیان گردید، صورت پذیرد و به هر حال می‌تواند به هر یک از اشکال زیر باشد:

اول) بازداشت خلاف قانون است و اجرای آن بدون حکم از مقام صلاحیتدار است.
دوم) اصولاً بازداشت خلاف قانون است، ولی اجرای آن با حکم مقام صلاحیتدار صورت می‌پذیرد.

سوم) بازداشت و جلب اشخاص برابر قانون تجویز شده ولی شخص بازداشت کننده، حکمی از مقامات صلاحیتدار ندارد.

در مورد اول بدون شک مأمور مسئولیت دارد و می‌باید به مجازات مقرر قانونی محکوم گردد؛ اما در مورد دوم باید قائل به تفکیک شد. هرگاه انجام دادن امر بازداشت بنا به دستور مقام صلاحیتدار صورت پذیرد، از مواردی است که محل تأمل است و مجری و مأمور می‌تواند به استناد جهل نسبت به مبانی قانونی امر صادر شده و با وجود امر دارای صلاحیت از تخفیفاتی برخوردار گردد، اما به هر حال هرگاه در حین جلب و بازداشت صدمه‌ای به فرد وارد شود به نحوی که مشمول پرداخت دیه گردد، پرداخت دیه بر عهده مأمور خواهد بود و با توجه به نص صریح مورد سوم از ماده ۱۲ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰/۹/۷

مجمع تشخیص مصلحت نظام که دیه را مجازات تعیین کرده، مأمور مذکور به پرداخت دیه یا ضمان مالی محکوم خواهد شد.

حالت سوم از مواردی است که نیاز به توضیح و بررسی بیش تری دارد.

حسب اصل سی و دوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران «هیچ کس را نمی‌توان دستگیر کرد، مگر به حکم و ترتیبی که قانون معین می‌کند». همچنین در ماده ۱۲۳ قانون دادرسی و کیفر ارتش مصوب ۱۳۱۸، ضابطان نظامی، تعریف شده‌اند و حسب بند سوم از ماده مذکور «افسران و درجه داران در مورد بزه‌های مشهود در صورت عدم حضور ضابطین نظامی» وظیفه مقرر در ماده ۱۲۴ و ۱۲۶ قانون دادرسی و کیفر ارتش را به انجام می‌رسانند. برابر ماده ۱۲۶ قانون صدر الاشعار در مورد بزه‌های مشهود هر ضابط نظامی یا ضابط دادگستری «در صورت عدم حضور ضابط نظامی» می‌توانست نظامیان یا اشخاص تابع دادگاه‌های نظامی را که متهم به جنحه یا جنایت بودند امر به بازداشت بدهد... در ماده ۱۲۸ همان قانون عیناً موارد جرائم مشهود بیان شده بود که منطبق است با شقوق پنجگانه ماده ۲۳ قانون آیین دادرسی کیفری. نظر به این که قانونگذار وقت احتمال داده بود که مقامات نظامی از حیطة اختیارات قانونی خارج و مرتکب زیاده‌روی گردند؛ طبق ماده ۱۳۰ قانون دادرسی و کیفر ارتش، دستگیری افراد منوط به کسب مجوز قضایی از مقامات دادرسی ارتش یا مقامات قضایی عمومی بود تا به هر حال حرمت حریم قانونی افراد و آزادی‌های قانونی آنان محفوظ باشد و از فساد بعدی جلوگیری گردد؛ چه همان گونه که از متن قانون اساسی کشور نیز بر می‌آید دستگیری افراد باید در چارچوب قانونی و نیز به ترتیب مقرر انجام شود، زیرا به هر روی دستگیری و جلب افراد نیاز به افراد تعلیم دیده دارد که حیطة و حوزه مسئولیت قانونی خود را می‌شناسند و در مقابل پیشامدهای احتمالی در هنگام دستگیری کاملاً آماده‌اند و قانوناً پاسخگو هستند. به همین لحاظ ضابط دادگستری فردی خاص است. ماده ۱۹ قانون آیین دادرسی کیفری مقرر می‌دارد: «ضابطین عدلیه عبارتند از مأمورینی که مکلفند به تفتیش و کشف جرایم و... و با اقداماتی که برای جلوگیری مرتکب یا متهم از فرار موافق مقررات قانون باید به عمل آید...». بنابراین «ضابطین دادگستری را قانون تعیین و معرفی می‌کند. هیچ

کس ضابط دادگستری نیست، مگر این که قانون این سمت را برای او به رسمیت شناخته باشد.^۱

در پاسخ به استعلام از این که آیا سربازان مشغول به خدمت در کلانتری ها و پاسگاه های ژاندارمری ضابط محسوب می گردند یا خیر، اداره حقوقی وزارت دادگستری معتقد است که سربازان مذکور از عداد ضابطان دادگستری خارجند.^۲ به همین استدلال هر کجا لازم بوده افرادی به عنوان ضابط قضایی تعیین گردند، به صراحت قانون تصویب گردیده و این سمت به افراد تفویض شده است؛ از جمله مأموران شکاربران برابر ماده ۱۹ قانون شکار و صید مصوب تیر ماه ۱۳۴۶، مأموران جنگلبان برابر ماده ۵۴ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب شهریور ماه ۱۳۴۶، مأموران سازمان برق ایران، مأموران وصول عایدات دولت و کشف قاچاق برابر ماده ۱۸ قانون مجازات مرتکبین قاچاق مصوب ۱۳۱۲، پلیس انتظامی راه آهن برابر ماده ۷ قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب تیر ماه ۱۳۴۹، و مأموران گارد بنادر و گمرکات برابر ماده ۵ قانون اختیارات مالی و استخدامی سازمان بنادر و کشتیرانی و تشکیل گارد بنادر و گمرکات مصوب تیر ماه ۱۳۴۸. نیز بند هشتم از ماده ۴ قانون نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۶۹/۴/۲۷ مجلس شورای اسلامی که به طور مشخص، بندی را به انجام دادن وظایف خاص به عنوان ضابط قوه قضاییه اختصاص داده و همچنین قانون تعیین نیروهای بسیج به عنوان ضابطان دادگستری نشان می دهد همان گونه که استاد ارجمند جناب آقای دکتر محمود آخوندی معتقدند: عنوان ضابط، خاص بوده، قابل تسری به سایر افراد نیست.

همان گونه که قبلاً بیان شد این سمت علاوه بر آن که امتیاز ویژه ای در حد نص قانون برای انجام دادن پاره ای از دستورات قضایی اعطا می کند، تکالیف بعضاً شاق قانونی را نیز در بر دارد. «به طور خلاصه می توان گفت که اختیارات ضابطین دادگستری محدود و منصوص است، بعبارت دیگر ضابطین دادگستری خارج از حد اقتضای قانون اختیاری ندارند... از

۱. آخوندی، محمود، آئین دادرسی کیفری، تهران، سازمان چاپ و انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، ۱۳۶۸.
۲. همان.

جمله این که ضابطین دادگستری حق ندارند... (د) در غیر جرائم مشهود رأساً افراد را جلب نمایند...»^۱.

این اختیارات، وظیفه و مسئولیت را نیز در کنار خود دارد؛ از جمله این که «کلیه ضابطین دادگستری مکلفند دستورات مقامات قضایی را به موقع اجرا بگذارند. متخلفین از طرف دادستان در دادگاه شهرستان تعقیب و بانفصال موقت از یکماه تا شش ماه از خدمت دولت محکوم خواهند شد»^۲ برابر ماده ۵۷۲ قانون مجازات اسلامی: «هرگاه شخصی بر خلاف قانون حبس شده باشد و در خصوص حبس غیر قانونی خود شکایت به ضابطین دادگستری یا مأمورین انتظامی نموده و آنان شکایت او را استماع نکرده باشند... به انفصال دائم از همان سمت و محرومیت از مشاغل دولتی به مدت سه تا پنج سال محکوم خواهند شد».

با توجه به اهمیت سمت ضابط، گاه قانونگذار اعطای سمت را نیز منوط به یادگیری آموزش‌های خاص و دریافت کارت و مدرک ویژه کرده است؛ از جمله: «مأموران وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و سایر مأموران دولتی و شهرداری‌های مأمور اجرای قانون مربوط به قطع بی رویه اشجار، می‌بایست وظایف ضابطین دادگستری را در کلاس مخصوص تحت نظر دادستان شهرستان تعالیم بگیرند».^۳ نیز افراد بسیج مکلف به گذراندن «دوره‌های خاص جهت انجام پاره‌ای از امور مربوط به ضابطین در برخورد با نواهی شرعی می‌باشند».^۴

بدین ترتیب ملاحظه می‌گردد که دستور مقام محترم قضایی شعبه اجرای احکام دادگستری تهران که برابر بخشنامه شماره $\frac{۱۰۱/۳۰۹۹}{۷۶/۳/۱۷}$ به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردیده و حاوی دستور دستگیری و بازداشت آقای ح.م- که متهم به جعل اسناد بوده و برابر دادنامه شماره $\frac{۴۲۳}{۷۰/۳/۲۶}$ شعبه ۱۷۱ دادگاه کیفری ۲ تهران به دو سال حبس تعزیری محکومیت

۱. همان.

۲. همان.

۳. همان، ج، ص ۲۱.

۴. با توجه به اهمیت ضابطان دادگستری و نقش مهم آنان و معلوم و مشخص بودن وضعیت انجام دادن وظیفه از ناحیه این گونه مأموران، بازداشت و دستگیری افراد در کامن لا به وسیله افرادی به نام Bailiff صورت می‌پذیرد:

Black's Law Dictionary, p. 128.

یافته - به دلایل عنوان شده قبلی خلاف قانون بوده و صدور و اجرای چنین دستوراتی علاوه بر این که موجب توقف امور جاری دفاتر اسناد رسمی در انجام دادن تکالیف قانونی آنان می‌گردد، دارای مفاسد بیشمار قانونی دیگر هم هست؛ زیرا قانون اساسی کشور جمهوری اسلامی ایران دستگیری و جلب اشخاص را تابع ترتیبات قانونی خاص می‌داند که این ترتیبات حسب مواد قانونی سابق الاشاره تماماً دلالت بر جواز دستگیری به وسیله مقامات و افراد خاص دارد و بیش از این از قوانین و مقررات مصوب مربوط بر نمی‌آید. همچنین سردفتر از ضابطان دادگستری محسوب نمی‌گردد. به علاوه محکوم علیه مورد اشاره بخشنامه، مرتکب جرم مشهود نگردیده، بلکه فقط محکوم علیه فراری است.

در صورت مراجعه فرد مورد اشاره در بخشنامه، هرگاه سردفتر او را جلب و دستگیری کند با توجه به این که سردفتر از اعداد ضابطان دادگستری اعم از ضابطان عام و خاص نیست و جرم نیز از جرائم غیر مشهود مذکور در مواد قانون آیین دادرسی کیفری محسوب می‌گردد، سردفتر حسب دستور خلاف قانون مقامات قضایی و اداری مرتکب بازداشت غیر قانونی شده و در این صورت توسل وی به احتمال اشتباه قابل قبول با توجه به این که خود از وابستگان قوه قضایی کشور بوده و از جمله شرایط استخدام و گزینش وی دارا بودن مدرک کارشناسی حقوق و سایر رشته‌های وابسته است منتفی خواهد بود. تذکر این نکته نیز حائز اهمیت است که چون مقامات محترم اداری ثبت در حفظ و نگهداری دلایل مالکیت و حسب مواد مختلف قانونی در نحوه تنظیم و صدور اسناد و مدارک مالکیت و انتقال آن دارای اختیار هستند، لذا صدور دستور بازداشت افراد از سوی سردفتر بی شک غیر قابل توجیه و غیر مستند است. بنابراین دستور بازداشت افراد به هیچ عنوان قابلیت اجرا به وسیله سردفتر را ندارد. اهمیت موضوع به ویژه هنگامی روشن می‌گردد که در حین بازداشت وفق دستور مقام محترم قضایی درگیری فیزیکی رخ دهد و منجر به قتل یا جرح احتمالی محکوم علیه گردد. بدیهی است با شکایت شاکی یا اولیاء دم وی، تعیین مسئولیت قاضی صادره کننده دستور و مجریان آن بسیار مشکل و موجب اشکالات قانونی بسیار خواهد بود. بنابراین با توجه به این که دستور مقام محترم قضایی مبنی بر دستگیری افراد در غیر سلسله مراتب اداری به دفاتر

اسناد رسمی صادر گردیده، مقام مذکور مأذون به صدور چنین دستوری نبوده و چون دستور نیز فی نفسه خلاف قانون است اجرای آن از سوی هر یک از سران دفاتر، غیر قانونی است. با صدور چنین بخشنامه‌ای از سوی اداره ثبت، عدم اجرای آن از سوی دفاتر اسناد رسمی دارای چه عواقب قانونی در پی دارد؟ آیا عدم انجام دادن دستور مذکور دادن اجازه خروج از دفترخانه به محکوم علیه فراری در عداد عدم اجرای بخشنامه‌های اداری می‌باشد و مشمول تخلف اداری است؟ بدیهی است توجه به مطلب فوق نیز معضل دیگری در فرار از اجرای مقررات به طور کلی و انجام دادن دستور بخشنامه مذکور به طور خاص در دفترخانه ایجاد می‌کند که خود نیازمند فرصت دیگر و بحث جداگانه‌ای است.

نتیجه آن که قاضی و دستگاه قضایی نقش بسیار عمده و مهمی در ایجاد جو روانی احترام به قانون در جامعه دارند. صدور دستورات خلاف قانون و خارج از حیطه و وظایف، موجب اختلال در نظام و کارکرد دستگاه‌های مختلف جامعه می‌گردد؛ چه همان گونه که برای مثال وظایف و اهداف نیروی انتظامی کشور طبق قانون مقرر گردیده و وظایف دفاتر اسناد رسمی نیز طبق مقررات و آیین‌نامه‌های ویژه مشخص و معلوم شده است. اگر وظایف دفاتر اسناد رسمی را به طور کلی نظارت بر اجرای هرچه بهتر قوانین مدنی مربوط به حفظ و انتقال مالکیت صحیح افراد بدانیم و علت اصلی کلی تأسیس دفاتر اسناد رسمی نظارت فردی آشنا به قوانین حقوقی بر قراردادهای اقدامات حقوقی افراد باشد، سایر وظایف محول همگی در حاشیه این علتند و بسیار بجا است که تا حد ممکن از آن‌ها کاسته شود یا در جهت حذف این گونه تکالیف که گاه موجب انحراف ذهن سردفتر از اصل موضوع است تلاش گردد. اگر علاوه بر وظایف خطیر فوق، وظیفه اخذ وجوهات سایر ادارات و صنوف و جبران کم توجهی بعضی از ادارات در اجرای مقررات و تکالیف خود و همچنین اعمال پاره‌ای محدودیت‌های مربوط به نظام وظیفه که بر عهده دفاتر است، وظیفه جلب و دستگیری متهمان و فراریان نیز بر عهده دفاتر گذارده شود، انجام دادن وظایف مذکور برای دفاتر چگونه ممکن خواهد بود؟ آیا دفاتر اسناد رسمی تبدیل به حوزه انتظامی نخواهند شد؟ مسئولیت پاسخگویی در خصوص برخوردها و خلاف قانون‌هایی که در اجرای

دستورات مقامات قضایی رخ خواهد داد چگونه خواهد بود؟ در این جایی مناسب نیست از مسئولان محترم ادارات ثبت نیز درخواست شود تا به عنوان بخشی از قوه قضاییه کشور به مسئولیت خطیر راهبری دفاتر و اعمال نظارت بیش از پیش بر بخشنامه‌های صادره شده از مراجع مختلف قضایی و اداری کشور بپردازند و با اعاده دستورات خلاف قانون و گاه غیر قابل اجرای مراجع گوناگون، این نکته را روشن سازند که اولاً سازمان ثبت خود به عنوان مرجع قانونی ناظر، به تکالیف و قوانین خود و دفاتر اسناد رسمی آشنا است و ثانیاً قبل از صدور هر بخشنامه یا دستورالعمل اداری بهتر است مراجع مذکور قبلاً نظر کارشناسی شده و موافق مأموران ثبت را تحصیل کنند که امید است از این رهگذر، روزی دفاتر فقط به وظیفه خود بپردازند و بتوانند خدمات فنی، حقوقی بهتری را به جامعه تقدیم کنند.

بررسی وظایف

دفاتر اسناد رسمی در قانون مالیات‌های مستقیم

عسگر جعفرزاده

مقدمه

دفاتر اسناد رسمی در انجام دادن وظایفی که در زمینه تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات به عهده دارند، به موجب قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب سال ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی سال ۱۳۷۱، وظایف خاصی را نیز عهده دارند. بطور کلی با توجه به وظایف پیش‌بینی شده در قانون مذکور، دفاتر اسناد رسمی در کنار وظایف خطیر خود در تنظیم و ثبت اسناد، به صورت مجرای اطمینان بخش برای وصول بخشی از درآمدهای مالیاتی، از قبیل مالیات بر ارث و مالیات بر مستغلات عمل می‌کنند.

برخی از مواد قانون مذکور تکالیفی برای دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی کرده است که در تقنین آن‌ها عموماً تضمین وصول درآمدهای مالیاتی مورد نظر قانونگذار بوده و می‌توان گفت یکی از اهداف ثبت اسناد و املاک فراهم آوردن زمینه وضع و اجرای مقررات مالیاتی نسبت به معاملات و تعهدات بوده است.^۱ ناگفته نگذاریم که قانون مالیات‌های مستقیم وظایفی را برای ادارات ثبت اسناد و املاک در نظر گرفته که مورد بحث ما نیست و ما مواد اشاره شده را فقط به لحاظ ارتباط مستقیمشان با وظایف دفاتر اسناد رسمی در این مقاله بحث و تحلیل کرده‌ایم. به طور کلی آنچه در مواد مرقوم به عهده دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده عبارتند از: تکلیف اخذ برخی گواهی‌های مالیاتی صادر شده از مراجع مالیاتی و ارسال خلاصه معاملات و ترتیب اثر ندادن به وصیت‌نامه‌هایی که به ادارات دارای ارائه نشده است. ضمانت اجرای تکالیف مورد بحث را قانون مزبور تعیین کرده است. مواد یاد شده را بدون در نظر گرفتن ترتیب موضوعی مورد بحث قرار می‌دهیم و در خلال بحث مرتبط با بررسی

۱. شهیدی، مهدی، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۱۲-۱۱، ص ۱۲.

تکالیف دفاتر اسناد رسمی مندرج در قانون مالیات‌های مستقیم، از مواد دیگری از قانون مرقوم که به نحوی با روابط دفاتر اسناد رسمی و ادارات دارایی در ارتباطند بحث کرده‌ایم. منظور ما رفع ابهام از مفاد مواد مربوط و تشریح تکالیف دفاتر اسناد رسمی است.

۱. ماده ۳۵: لزوم مطالبه گواهی مالیات بر ارث

ماده ۳۵ مقرر می‌دارد: «... همچنین کلیه دفاتر اسناد رسمی در موقعی که می‌خواهند تقسیم‌نامه یا هر نوع معامله وراثت راجع به ماترک را ثبت کنند باید گواهی‌نامه حوزه مالیاتی صلاحیتدار مبنی بر عدم شمول مالیات یا این که مالیات متعلق کلاً پرداخت یا ترتیب یا تضمین لازم برای پرداخت آن داده شده است مطالبه نمایند و قبل از ارائه این گواهی‌نامه مجاز به ثبت نیستند». قسمت ذیل این ماده با تعبیر «مجاز به ثبت نیستند»، ثبت اسناد مرتبط با ماترک را ممنوع اعلام کرده است. با توجه به عبارت «تقسیم‌نامه یا هر نوع معامله» تردیدی نیست که هیچ معامله‌ای راجع به ماترک بدون اخذ گواهی مالیات بر ارث توسط دفاتر اسناد رسمی قابل ثبت نیست و اسناد این‌گونه معاملات فقط با ارائه گواهی‌نامه موضوع ماده مذکور قابل ثبت خواهد بود و با توجه به صراحت ماده مزبور، تنظیم و ثبت هر نوع سند وکالت که برای انجام یافتن تشریفات اداری و قانونی و مهیا ساختن ماترک به منظور انتقال و فروش انجام می‌گیرد، موضوعاً از شمول ماده فوق خارج است، چراکه این‌گونه اسناد اساساً معامله نسبت به ماترک محسوب نمی‌شوند، هرچند که نهایتاً راجع به ماترک هستند.

۲. تبصره ۱ و ۳ ماده ۳۸: ترتیب اثر ندادن به وصیت‌نامه‌های بدون گواهی مالیاتی

به موجب تبصره یک ماده ۳۸، مال مورد وصیت وقتی مشمول مالیات خواهد بود که وصیت با فوت موصی قطعی شده باشد. تبصره فوق مطابق با اصول و مقررات حقوقی کشور است، زیرا طبق مقررات حاکم بر وصیت، تا زمانی که موصی در حال حیات است می‌تواند از وصیت عدول کرده، موصی له یا موصی لهم را تغییر بدهد یا مورد وصیت را منتقل سازد. بنابراین تا زمان قطعی شدن وصیت (فوت موصی) مال مورد وصیت مشمول مالیات نخواهد بود و دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم سند وصیت تکلیفی به اخذ گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون فوق ندارند و در همین باره تبصره ۳ ماده یاد شده، دفاتر اسناد رسمی

را مکلف کرده به مفاد وصیت‌نامه‌هایی که گواهی مالیاتی آن‌ها صادر نگردیده است ترتیب اثر ندهند.^۱ تبصره مرقوم دفاتر اسناد رسمی را به موازات برخی مراجع و مؤسسات از ترتیب اثر دادن به وصیت‌نامه فاقد گواهی مالیاتی ممنوع ساخته است. بدین ترتیب کلیه وصیت‌نامه‌های موضوع فصل ششم قانون امور حسبی، هنگامی در دفاتر اسناد رسمی و سایر مراجع مندرج در ماده مرقوم قابل پذیرشند که مستند به گواهی مالیاتی موضوع تبصره یاد شده باشند. با توجه به تبصره فوق وصیت‌نامه‌های فاقد گواهی مالیاتی در مقام اثبات دعوا و اثبات مالکیت بی اثر خواهند بود. نکته‌ای که از نظر شمول یا عدم شمول تبصره مرقوم به مراجع دیگر غیر از موارد مذکور در آن به نظر می‌رسد، این است که آیا مراجعی مانند شهرداری، شرکت‌های دولتی و سایر مراجعی که در تبصره مرقوم ذکر نشده‌اند مشمول این تبصره هستند یا خیر؟ به عبارت دیگر ذکر مراجع مورد بحث از باب حصر است یا تمثیل. آنچه از ظاهر ماده استنباط می‌شود حصری بودن مراجع مذکور است، زیرا قرینه‌ای دال بر تمثیلی بودن آن‌ها به نظر نمی‌رسد و عبارت «سایر مؤسسات» موجب تسری مفاد تبصره مزبور به سایر سازمان‌های دولتی نمی‌شود؛ چرا که مؤسسات فقط یک نوع از انواع دستگاه‌های دولتی موضوع قانون محاسبات عمومی است و شمول قوانین بر دیگر انواع سازمان‌های دولتی - وزارتخانه، شرکت دولتی و... - علی‌الاصول مستلزم ذکر عنوان است. به هر حال تکلیف دفاتر اسناد رسمی به لحاظ تصریح عنوان آن‌ها در خصوص تبصره مرقوم روشن و ترتیب اثر دادن به وصیت‌نامه‌های مورد بحث در دفاتر اسناد رسمی ممنوع است.

۳. ماده ۶۳: شمول مالیات بر معاملات قطعی املاک

برابر ماده ۶۳ چنانچه املاکی مورد نقل و انتقال قطعی قرار گیرند و عنوان معامله، بیع نباشد، این معامله مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک به میزان مندرج در ماده ۵۹

۱. تبصره ۳ ماده ۳۷: «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 مؤسسات مجاز نخواهند بود به مفاد وصیت‌نامه‌ای ترتیب اثر دهند، مگر این که گواهی‌نامه حوزه مالیاتی مبنی بر این که وصیت‌نامه مذکور از طرف وصی یا وراثت به حوزه مالیاتی صلاحیتدار تسلیم شده ارائه گردد».

خواهد بود، مانند موردی که متعاقدين در قالب عقد صلح، ملكی را مورد نقل و انتقال قطعی قرار دهند؛ مگر این که نقل و انتقال بصورت بلاعوض باشد که در این صورت برابر ماده ۱۱۹ مشمول مالیات اتفاقی خواهد بود.^۱

۴. ماده ۶۷: معافیت فسخ کردن معاملات از مالیات تا دو ماه پس از معامله

به موجب ماده ۶۷ فسخ و یا اقاله سند معامله تا دو ماه بعد از انجام دادن معامله، معامله جدید محسوب نگردیده و مشمول مالیات بر درآمد املاک نیست، اعم از این که فسخ بر اساس حکم مراجع قضایی یا بر مبنای توافق متعاملین صورت گرفته باشد. سؤالی که در مورد این ماده و اشخاص مشمول ماده ۲ و مالیات‌های وصول نشده موضوع تبصره ۱ ماده ۱۷۴ و دیگر معافیت‌های مالیاتی قانون مطرح می‌شود این است که چنانچه هر یک از موارد مذکور برای دفاتر اسناد رسمی محرز گردد، تکلیف مندرج در ماده ۱۸۷ مبنی بر کسب گواهی مالیاتی ساقط می‌گردد یا نه؟

ممکن است گفته شود با توجه به نص صریح قانونی که معافیت‌ها را اعلام کرده دیگر لزومی به اخذ گواهی نیست و با احراز مراتب تکلیف دفتر تنظیم کننده سند در خصوص کسب گواهی منتفی خواهد بود؛ ولی با توجه به حکم کلی ماده ۱۸۷ که به طور مطلق دفاتر را قبل از ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله مکلف به اخذ گواهی انجام معامله کرده و نیز مفاد ماده ۲۱۹ که تشخیص درآمد مشمول مالیات موضوع این قانون را به عهده مأموران تشخیص مالیات قرار داده است، به نظر می‌رسد دفاتر اسناد رسمی مکلفند نسبت به کسب گواهی انجام یافتن معامله به شرح ماده ۱۸۷ اقدام کنند و در واقع، تشخیص عدم تعلق مالیات به معامله یا به فسخ و اقاله با مأموران ذی صلاح دارایی است.^۲

۱. ماده ۱۱۹: «درآمد نقدی و یا غیر نقدی که شخص حقیقی یا حقوقی به صورت بلاعوض و یا از طریق معاملات محاباتی و یا به عنوان جایزه و یا هر عنوان دیگر از این قبیل تحصیل می‌نماید، مشمول مالیات اتفاقی به نرخ مقرر در ماده ۱۳۱ این قانون خواهد بود.»

۲. ماده ۲۱۹: «تشخیص درآمد مشمول مالیات و تعیین مالیات موضوع این قانون به عهده مأموران تشخیص مالیات است که طبق مقررات این قانون صلاحیت رسیدگی‌های فنی، تخصصی، اداری و تشخیص را خواهند داشت.»

۵. ماده ۱۲۱: مالیات صلح با شرط خیار فسخ و هبه با حق رجوع

ماده ۱۲۱ مقرر می‌دارد: «صلح با شرط خیار فسخ و هبه با حق رجوع، از نظر مالیاتی قطعی تلقی می‌گردد، ولی در صورتی که ظرف شش ماه از تاریخ وقوع معامله فسخ یا اقاله یا رجوع شود، وجوهی که به عنوان مالیات وصول شده است قابل استرداد می‌باشد...».

ممکن است با توجه به اطلاق عقد صلح و هبه در این ماده، تصور گردد هر نوع معامله‌ای که تحت عنوان عقد صلح و هبه اعم از معوض یا غیر معوض انجام گیرد، مشمول ماده مذکور و در نتیجه تحت شمول مالیات درآمد اتفاقی خواهد بود؛ ولی با توجه به این که این ماده در فصل مالیات درآمد اتفاقی ذکر شده و از طرف دیگر تکلیف مالیات مربوط به نقل و انتقال معوض - هرچند به صورتی غیر از عقد بیع انجام گیرد - در ماده ۶۳ مشخص شده است، تردید باقی نمی‌ماند که متعلق ماده ۱۲۱ معاملات بلاعوض است که مشمول مالیات اتفاقی خواهند بود.

همچنین برابر ماده ۱۲۲ و ذیل ماده ۱۲۴ صلح مال با اختصاص منافع آن به نفع مصالح یا شخص ثالث و مال مورد وصیت به نفع غیر وراثت، مشمول مالیات اتفاقی خواهد بود.^۱

برابر ماده ۷۲ در مواردی که پس از صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ معامله انجام نشود، بنا بر درخواست مؤدی و تأیید دفتر اسناد رسمی مربوط مبنی بر عدم ثبت معامله، حوزه مالیاتی مکلف است ظرف ۱۵ روز نسبت به استرداد مالیات وصولی اقدام کند.

۶. ماده ۱۸۷: اخذ گواهی انجام معامله

قسمت اول ماده ۱۸۷ که مرتبط با دفاتر اسناد رسمی است مقرر می‌دارد: «در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین اول و ششم باب سوم این قانون به

۱. ماده ۱۲۲: «در مورد صلح مالی که منافع آن مادام العمر یا برای مدت معین به مصالح یا شخص ثالث اختصاص داده می‌شود بهای مال به مأخذ جمع ارزش عین و منفعت در تاریخ تعلق منافع، مأخذ مالیات متصالح در تاریخ مزبور خواهد بود.»

ماده ۱۲۴: «...مال مورد وصیت به نفع اشخاص معین در حدودی که وصیت قانوناً نافذ است بعد از قطعی شدن آن در مورد وراثت به سهم الارث آن‌ها اضافه و مشمول مالیات بر ارث می‌باشد و در مورد غیر وراثت نسبت به کل آن مشمول مالیات این فصل خواهد بود.»

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 مؤدی 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...». دفاتر اسناد رسمی بر اساس ماده فوق در دو مرحله مکلف به کسب گواهی انجام معامله از حوزه مالیاتی ذی ربط گردیده‌اند:

۱. قبل از ثبت سند: این تکلیف ناظر به مواردی است که در ابتدا برای تنظیم سند راجع به معاملات موضوع ماده فوق به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می‌شود که به تصریح ماده، ثبت سند منوط به اخذ گواهی مورد بحث و درج شماره و مرجع صادر کننده در سند تنظیمی است.

۲. اقاله یا فسخ سند: طبیعتاً هر اقاله یا فسخی مسبوق به وجود معامله و در مانحن فیه مسبوق به سند رسمی است و به موجب ماده فوق، دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام اقاله یا فسخ سند نیز گواهی موضوع ماده یاد شده را کسب کنند.

به موجب ماده مرقوم آنچه که باید توسط دفاتر اسناد رسمی تنظیم کننده به حوزه مالیاتی ذی ربط اعلام گردد عبارتست: از اولاً مشخصات کامل و چگونگی نوع معامله و ثانیاً مشخصات کامل و چگونگی موضوع معامله و لا غیر. با وجود این در فرم‌هایی که با عنوان «گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم» تنظیم گردیده است علاوه بر موضوع معامله و نوع آن، نام متعاملین نیز درج گردیده است.

به نظر می‌رسد با توجه به مفاد ماده مزبور چنانچه دفاتر اسناد رسمی، برای اخذ گواهی موضوع ماده ۱۸۷، فقط مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله را به حوزه مالیاتی ذی ربط اعلام کنند، امتثال از دستور ماده مرقوم حاصل است و دفاتر تکلیفی به اعلام مشخصات خریدار ندارند و حوزه مالیاتی مکلف است گواهی ماده یاد شده را پس از وصول مالیات متعلق صادر کند و درج مشخصات طرفین معامله، به ویژه خریدار برای اخذ گواهی

مورد بحث یا گواهی صادره از نظر قانونی لزومی نخواهد داشت. همین حکم در مواردی جاری است که در گواهی صادره شده از حوزه مالیاتی نام خریدار ذکر شده، لکن بعد از صدور گواهی و قبل از تنظیم و ثبت سند، معامل با شخص دیگری معامله کرده و طرفین نسبت به تقاضای ثبت سند اقدام می‌کنند. شاید تا قبل از حذف ماده ۲۳ در اصلاحات سال ۱۳۷۱ که به موجب آن خرید و یا انتقال ملک یا کارخانه یا سهام با نام یا سهم شرکت به نام اولاد و اولاد اولاد که صغیر و یا غیر رشید بودند علاوه بر مالیات مربوط به معامله، مشمول مالیات مقطوع دیگری به نرخ بیست و پنج درصد ارزش مال مورد انتقال می‌شد، قابل توجیه بود؛ لکن با حذف ماده مزبور لزومی به درج مشخصات خریدار در گواهی مالیاتی نیست و در نتیجه عمل بعضی از سر ممیزان دارایی، که اگر دفاتر اسناد رسمی در گواهی استعلامی مشخصات خریدار را اعلام نکنند، از صدور گواهی خودداری کرده و معامل را برای درج نام خریدار به دفاتر هدایت می‌کنند و همچنین بازرسان دارایی که تغییر مشخصات خریدار بعد از صدور گواهی و ثبت سند به نام خریدار جدید را تخلف از مقررات توسط دفتر ثبت کننده سند می‌دانند، به دلیل محدود ساختن اراده طرفین معامله و همچنین ایجاد تکلیف برای دفاتر اسناد رسمی که در مقررات قانون پیش بینی نشده، صحیح به نظر نمی‌رسد و فاقد وجهه قانونی است.

۳. لزوم یا عدم لزوم اخذ گواهی نسبت به اعطای تسهیلات بانکی: در مورد تسهیلات اعطایی بانک‌ها به اشخاص در مواردی که بانک‌ها برای تضمین بازپرداخت وام اعطایی، املاکی را با تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی، وثیقه می‌گیرند، سؤالی که مطرح می‌گردد این است که آیا دفاتر اسناد رسمی با توجه به ماده ۱۸۷ قبل از ثبت سند تکلیفی به اخذ گواهی دارایی دارند یا نه؟ وزارت دارایی در این مورد از زمان لازم الاجرا شدن این قانون رویه‌های مغایری اتخاذ و به دفاتر اسناد رسمی بخشنامه کرده است. به طوری که در سال ۱۳۶۸ - اولین سال اجرای قانون مزبور - طی بخشنامه‌ای مشعر بر این که تنظیم و فسخ اسناد و معاملات مربوط به تسهیلات اعطایی بانک‌ها در اجرای مقررات قانون عملیات بانکی بدون ربا از طریق مشارکت مدنی، مضاربه، فروش اقساطی، اجاره به شرط تملیک،

جعاله، مزارعه و مساقات نیاز به اخذ گواهی انجام معامله - موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ ندارد، قراردادهای تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی مرتبط با تسهیلات اعطایی از طرف بانک‌ها را مشمول گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ندانسته است؛ لکن در سال ۱۳۷۳ طی بخشنامه‌ای با این استدلال که راهن از محل اجاره ملک مربوط و یا هر نوع استفاده دیگر درآمدهایی را کسب می‌کند که سرانجام موجب تعلق مالیات و ایجاد بدهی مالیاتی برای مالک ذیربط می‌شود، قراردادهای رهنی مربوط به املاک را مشمول اخذ گواهی موضوع ماده مزبور نموده است. مشاهده می‌شود که در خصوص موضوع مزبور از طرف دارایی دو رویه مغایر اتخاذ شده است. آنچه از ظاهر ماده ۱۸۷ و عناوین فصل چهارم از باب دوم و فصل اول و ششم باب سوم قانون مالیات‌های مستقیم و مفاد معاملات مذکور در فصول مزبور استنباط می‌گردد، این است که معاملات رهنی مشمول هیچ کدام از عناوین مذکور نیست و لذا بخشنامه اخیر الذکر دارایی خارج از حدود اختیارات وزارت دارایی صادر شده و برخلاف مقررات قانونی تکالیفی را برای دفاتر اسناد رسمی ایجاد نکرده است که انتظار می‌رود مورد بازنگری قرار گیرد.

برخی از حوزه‌های مالیاتی در ذیل گواهی‌هایی که در اجرای ماده ۱۸۷ صادر می‌کنند عبارت «در مورد تبصره ماده ۱۸۶ فاقد اعتبار می‌باشد»، یا عباراتی مشابه درج می‌کنند. با توجه به این که در ماده ۱۸۶ هیچ تکلیفی برای دفاتر اسناد رسمی در نظر گرفته نشده و مخاطب تبصره مذکور بانک‌ها و مؤسسات اعتباری هستند که قصد اعطای تسهیلات بانکی به اشخاص حقوقی و صاحبان مشاغل را دارند و نظر به این که ماده مزبور در فصول مصرح در ماده ۱۸۷ قید نشده است و به علاوه گواهی موضوع ماده یاد شده نباید به صورت مشروط صادر گردد، به نظر می‌رسد درج عبارت فوق قانوناً بلامجوز است؛ زیرا احراز موارد مندرج در ماده ۱۸۶ و مسئولیت صحت آن‌ها به عهده حوزه‌های مالیاتی است و لذا حتی درج عبارات مذکور مانع از ثبت سند به استناد گواهی صادر شده نخواهد بود.^۱

۱. تبصره ماده ۱۸۶: «اعطای تسهیلات بانکی به اشخاص حقوقی و همچنین صاحبان مشاغل از طرف

موضوعی که در مورد این ماده مطرح می‌گردد، این است که گاه اتفاق می‌افتد که گواهی موضوع ماده ۱۸۷ به نام دفتر اسناد رسمی خاصی صادر گردیده و طرفین به عللی از تنظیم سند در آن دفتر منصرف شده و دفتر دیگری را برای تنظیم و ثبت سند انتخاب می‌کنند. در این مورد بعضی از بازرسان دارایی، با این استدلال که گواهی به نام دفتر اسناد رسمی خاص صادر شده و حوزه مالیاتی صادرکننده گواهی از ثبت سند در دفتر دیگر بی اطلاع است، تنظیم سند به استناد گواهی مالیاتی را که به نام دفتر دیگری صادر شده، تخلف از مقررات می‌دانند. این نظر به دو دلیل قابل ایراد است و صحیح به نظر نمی‌رسد:

اولاً آنچه مورد نظر قانونگذار بوده وصول مالیات مورد معامله قبل از ثبت سند و معامله است که در مانحن فیه مالیات مربوط وصول و گواهی موضوع ماده ۱۸۷ صادر شده و نظر قانونگذار هم لزوم تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی گیرنده گواهی دارایی - نه دفتر دیگر - نیست و به عبارت دیگر تنظیم و ثبت سند در دفتر گیرنده گواهی دارایی موضوعیت ندارد. ثانیاً با انجام دادن تکلیف مقرر در ماده ۱۸۵ توسط دفاتر اسناد رسمی مبنی بر ارسال فهرست خلاصه معاملات هر ماه، حوزه مالیاتی مربوط از انجام یافتن معامله به استناد گواهی صادر شده و مرجع ثبت آن مطلع می‌گردد.

۷. ماده ۱۸۵: تکلیف ارسال آمار معاملات هر ماه به حوزه مالیاتی ذی ربط

ماده ۱۸۵ مقرر می‌دارد: «در کلیه مواردی که معاملات مربوط به فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب سند رسمی صورت می‌گیرد، صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند فهرست خلاصه معاملات هر ماه را تا پایان ماه بعد در مقابل اخذ رسید به حوزه مالیاتی ذی ربط در محل تسلیم نمایند». با جمع مفاد این ماده و ماده ۱۸۷ استنباط می‌شود هر معامله‌ای که کسب گواهی مالیاتی برای ثبت سند آن به موجب ماده ۱۸۷ لازم است بایستی در اجرای تکلیف مندرج در ماده ۱۸۵ در آمار موضوع ماده اخیر الذکر

بانکها و سایر مؤسسات اعتباری منوط به اخذ گواهی‌های زیر خواهد بود: (۱) گواهی پرداخت یا ترتیب پرداخت بدهی مالیاتی قطعی شده، (۲) گواهی حوزه مالیاتی مربوطه مبنی بر وصول نسخه‌ای از صورت‌های مالی ارائه شده به بانکها و سایر مؤسسات اعتباری...».

منظور و به حوزه مالیاتی ذی ربط ارسال گردد.

۸. ماده ۲۰۰: ضمانت اجرای وظایف دفاتر اسناد رسمی در قانون مالیات‌های مستقیم

ماده ۲۰۰ مقرر می‌دارد: «در هر مورد که به موجب مقررات این قانون تکلیف، یا وظیفه‌ای برای دفاتر اسناد رسمی مقرر گردیده است، در صورت تخلف علاوه بر مسئولیت تضامنی سردفتر با مؤدی در پرداخت مالیات یا مالیات‌های مربوط، مشمول جریمه‌ای معادل ۲۰ درصد آن نیز خواهد بود و در مورد تکرار به مجازات مقرر در تبصره ۲ ماده ۱۹۹ این قانون نیز با رعایت مقررات مربوط محکوم خواهد شد». ماده مزبور ضمانت اجرای تکلیف پیش بینی شده برای دفاتر اسناد رسمی را تعیین کرده است. این ماده متعرض وضعیت حقوقی سند تنظیمی بدون رعایت تکالیف مورد بحث نگردیده است و فقط نحوه وصول مالیات معوقه بعلت تخلف را روشن نموده و جریمه متعلقه را معین کرده است، و مجازات مندرج در تبصره ۲ ماده ۱۹۹ را در مورد تکرار تخلف در نظر گرفته است. تحقق قسمت اخیر ماده مرقوم که ناظر به تبصره ۲ ماده مذکور است جرم محسوب می‌گردد و طبیعتاً تحقق عنصر معنوی برای وقوع جرم مزبور و احراز آن برای مجازات مجرم لازم خواهد بود.

در خصوص اعتبار یا عدم اعتبار سندی که بدون رعایت وظایف مورد بحث در این مقاله تنظیم گردیده، از ماده ۲۰۰ مذکور به لحاظ سکوت در مانحن فیه نمی‌توان حکمی استنباط کرد. ماهیت حقوقی چنین سندی محتاج به بحثی مفصل است که مجال بیش تر می‌طلبد و در این جا به این مقدار بسنده می‌نماییم که ضمانت اجرای پیش بینی شده در ماده مزبور فقط به تعیین تکلیف مالیات پرداخت نشده و مجازات متخلف مربوط و لاغیر.

نتیجه

به موجب قانون مالیات‌های مستقیم برای دفاتر اسناد رسمی علاوه بر وظایف اصلی شان که تثبیت حقوق اشخاص بر اموال و نظم دادن به روابط حقوقی و معاملاتی اشخاص است، تکالیفی به منظور سهولت و تضمین وصول برخی از درآمدهای مالیاتی، پیش بینی شده است. به موجب برخی از مواد قانون مذکور، تنظیم هر نوع سند معامله یا تقسیم نسبت به ماترک متوفی یا ترتیب اثر دادن به وصیت بدون اخذ گواهی مالیاتی ممنوع اعلام شده و

همچنین تنظیم هر نوع سند قطعی متضمن نقل و انتقال تحت هر عنوان، یا فسخ یا اقاله، اسناد تنظیمی مستلزم اخذ گواهی داریی است. بخشنامه صادره شده از سوی داریی مبنی بر لزوم اخذ گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مذکور در قراردادهای مرتبط با تسهیلات اعطایی از سوی بانکها با توجه به مقررات مذکور صحیح به نظر نمی‌رسد و فاقد وجه قانونی است؛ زیرا تکالیفی بیش از آنچه در قانون مذکور مقرر گردیده است را برای دفاتر اسناد رسمی ایجاد می‌کند. صدور گواهی‌های مالیاتی گاه بدون رعایت مقررات به وسیله بعضی از حوزه‌های مالیاتی صورت می‌گیرد. در این مورد ضروری است مسئولان مالیاتی در انجام دادن وظایف خود، ضوابط و معیارهای پیش‌بینی شده در قوانین مالیاتی را رعایت کنند تا از اعمال نظرهای شخصی اجتناب گردد.

بھٹی دربارہ

مادہ واحدہ قانون اصلاح مقررات مربوط بہ طلاق

عباس سعیدی

«طلاق» در لغت عربی، مصدر است از باب فعل یفعل و به معنای جدا شدن و ترک گفتن همسر و نیز گسیختن پای بند، ضبط شده و در زبان فارسی به معنای بازکردن گره و به تعبیری رها کردن است و در اصطلاح حقوقی به قطع رابطه زناشویی یا گسستن نکاح دائم با شرایط و تشریفات مقرر گفته می‌شود.

ویژگی حقوقی طلاق، ایقاعی بودن آن است که با اعلام اراده از سوی شوهر یا نماینده او واقع می‌شود، ولی از آن جایی که یک جانبه بودنش تبعات و آثاری دارد که هم جامعه و هم خانواده از آن متضرر می‌شود، به منظور جلوگیری از آثار زیان بخش آن و تثبیت خانواده و تحکیم مبانی اخلاقی تربیت اطفال، قانونگذار در صدد فراهم کردن تمهیداتی برای محدود ساختن این اختیارات بوده است و خوشبختانه پس از گذر از فراز و نشیب‌های حقوقی و فقهی و با استمداد از قرآن کریم، به عنوان راه چاره، محدودیتی قانونی مقرر کرده و ثبت طلاق را به صدور گواهی عدم امکان سازش که از سوی دادگاه‌های مدنی خاص صادر می‌گردد موقوف ساخته است این محدودیت به شکل ماده واحده‌ای در تاریخ بیست و هشتم آبان ماه سال ۱۳۷۱ توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام در هفت تبصره و دو بند با نام «قانون اصلاح مقررات مربوط به طلاق» تصویب گردیده است. قانون مزبور علاوه بر در نظر گرفتن مصلحت نظام، حافظ کیان خانواده، در برابر طلاق است. هدف از تصویب این قانون تحکیم مبانی حقوقی و اسلامی و رعایت موازین اجتماعی به قصد تلاش برای رفع کاستی‌های موجود است و مطابق عرف معمول در جامعه نیازمند تدوین و تصویب قانون می‌باشد. بدین منظور که این واقعه مهم خانوادگی دستخوش تمایلات و تأثرات و اتخاذ تصمیمات فوری و آنی نشود، و در روال عادی، تحت شرایط قانونی انجام و اجرا گردد؛ چه

این خود موجب کاهش واقعه طلاق خواهد بود. ماده واحده مصوبه بدین شرح به تصویب رسید:

ماده واحده: «از تاریخ تصویب این قانون زوج‌هایی که قصد طلاق و جدایی از یکدیگر را دارند بایستی جهت رسیدگی به اختلاف‌های خود به دادگاه مدنی خاص مراجعه «و اقامه» دعوا نمایند چنانچه اختلاف فی مابین از طریق دادگاه و حکمین، از دو طرف که برگزیده دادگاه‌اند (آنطور که در قرآن کریم فرموده است) حل و فصل نگردید دادگاه با صدور گواهی عدم امکان سازش آنان را به دفاتر رسمی طلاق خواهد فرستاد. دفاتر رسمی طلاق حق ثبت طلاق‌هایی را که گواهی عدم امکان سازش برای آن‌ها صادر نشده است، ندارند. در غیر اینصورت از سردفتر خاطی، سلب صلاحیت بعمل خواهد آمد». پس از تصویب این قانون، در عمل بین تبصره ۳ و ۶ آن تعارض احساس می‌شد و این تعارض مشکلات عدیده‌ای را برای سران دفاتر رسمی طلاق و مراجعان و دادگاه‌ها ایجاد می‌کرد. که به منظور بررسی تعارض منظور، عین تبصره‌ها بیان می‌شود:

تبصره ۳- اجرای صیغه طلاق و ثبت آن در دفتر، موکول به تأدیه حقوق شرعی و قانونی زوج (اعم از مهریه، نفقه، جهیزه و غیر آن) بصورت نقد می‌باشد مگر در طلاق خلع یا مبارات (در حد آنچه بذل شده) یا رضایت زوج و یا صدور حکم قطعی اعسار شوهر از پرداخت حقوق فوق الذکر.

تبصره ۶- پس از طلاق در صورت درخواست زوج مبنی بر مطالبه حق الزحمه کارهایی را که شرعاً بر عهده وی نبوده است، دادگاه بدو از طریق مصالح نسبت به تأمین خواسته زوج اقدام می‌نماید. و در صورت عدم امکان مصالح چنانچه ضمن عقد یا عقد خارج لازم در خصوص امور مالی شرطی شده باشد طبق آن عمل می‌شود. در غیر اینصورت هرگاه طلاق بنا به درخواست زوج نباشد و نیز تقاضای طلاق ناشی از تخلف زن از وظایف همسری یا سوء اخلاق و رفتار وی نباشد، به ترتیب زیر عمل می‌شود:

الف- چنانچه زوج کارهایی را که شرعاً به عهده وی نبوده به دستور زوج و با عدم قصد تبرع انجام داده باشد، و برای دادگاه نیز ثابت شود، دادگاه اجرت المثل کارهای انجام گرفته را محاسبه و به پرداخت آن حکم می‌نماید.

ب- در غیر مورد بند (الف) با توجه به سنوات زندگی مشترک و نوع کارهایی که زوج در خانه

شوهر انجام داده و وسیع مالی زوج، دادگاه مبلغی را از باب بخشش (نحله) برای زوجه تعیین می نماید». دفاتر رسمی طلاق در نحوه اجرای حکم دادگاه‌ها حسب مقررات فوق دچار سردرگمی شده و برخی معتقد بودند که حقوق زوجه به استناد تبصره سه قبل از اجرای طلاق باید تأدیه شود. برخی دیگر بر این باور بودند که تأدیه این حقوق به شرح تبصره ۶ قبل از اجرای صیغه طلاق وجهه قانونی نخواهد داشت. این اختلاف در برداشت متفاوت از قانون موجب استفسار از مجمع تشخیص مصلحت نظام گردید که در تاریخ ۳/۶/۷۳ نظر مجمع مصلحت نظام به شکل ماده واحده به شرح ذیل تصویب گردید.

ماده واحده - منظور از کلمه «پس از طلاق» در ابتدای تبصره ۶ قانون اصلاح مقررات مربوط به طلاق مصوب مورخ ۲۸/۸/۱۳۷۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام، پس از احراز عدم امکان سازش توسط دادگاه است، بنابراین طبق موارد مذکور در بند سه عمل خواهد شد.

تفسیر به موقع این تبصره‌ها و تصویب آن به صورت ماده واحده تمامی معضلات موجود را مرتفع کرد و تنها مسأله‌ای که احتمالاً در آینده برای دادگاه‌های انتظامی سردفتران و دفترباران متصور خواهد بود اعمال سلب صلاحیت متخلفان احتمالی است؛ بدین معنا که از سران دفاتر رسمی طلاق که بدون گواهی عدم امکان سازش مبادرت به ثبت واقعه طلاق کنند سلب صلاحیت خواهد شد؛ زیرا رسیدگی به سلب صلاحیت سردفتران و دفترباران طبق ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، مصوب ۲۵/۴/۱۳۵۴ با تصویب طرح تفسیر ماده فوق و تفویض اختیارات در اعمال اقدامات مطروح در ماده ۴۲ و شرح بند «الف» ماده واحده تصویبی ۶/۳/۱۳۷۵ قابل تفویض به سایر مقامات قوه قضاییه از جمله ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام گردیده است و از این رو این سؤال مطرح شدنی است که آیا سلب صلاحیت از سردفتر طلاق توسط ریاست سازمان ثبت به عمل خواهد آمد؟ یا این که دادستان انتظامی پس از وصول شکایت و گزارش‌های اداره امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور کیفرخواست صادر خواهد کرد.

برخی بر آنند که سلب صلاحیت با عنایت به ماده ۴۲ و اصلاحات بعدی در اختیار ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک است که هرگاه از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت

علمی یا عملی سردفتر و دفتریار اطلاع حاصل کند، می تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت وی را بخواهد. و چنانچه عدم صلاحیت به یکی از علل مذکور محرز گردد، دادگاه رأی به سلب صلاحیت شخص منظور صادر خواهد کرد. دادستان انتظامی با توجه به اداری بودن سمت خود و با عنایت به قلمرو حقوق عمومی به ویژه حقوق اداری نمی تواند از دادگاه سلب صلاحیت متخلف را بخواهد؛ چون با وجود قانون مقدم التصویب و تفویض اختیارات به شرح اصلاح قانونی این اختیار قابل تفویض به سایر مقامات قوه قضاییه بوده است نه به دادستان انتظامی. از طرفی فصل چهارم از قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران تحت عنوان «تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران» بیانگر صلاحیت، نحوه رسیدگی و حدود اختیارات دادستان و اعضای دادگاه بدوی و تجدید نظر انتظامی بوده است. ماده ۳۸ همین قانون مجازات ها را احصا کرده و دادستان انتظامی نمی تواند از حدود قانونی خود عدول کند یا خارج از مجازات های تعیین شده در ماده فوق اقدام به صدور ادعای نامه کند.

برخی دیگر معتقدند که در ماده ۴۲ قانونگذار موارد را به صراحت اعلام کرده و تخلف متخلف ارتباطی به سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی ندارد، بلکه عمل به عنوان عنصر مادی تخلف مطرح و مجازات آن در ماده واحده بیان گردیده و اختیارات بیان شده در ماده ۴۲ تخییر قانونی بوده، بدین معنا که برای اعمال این ماده قانونگذار از کلمه «می تواند» استفاده کرده و درخواست رسیدگی را در اختیار درخواست کننده نهاده است که می تواند هم چنین درخواستی نمایند و هر چند تشخیص سلب صلاحیت هم موکول به رسیدگی و اتخاذ تصمیم دادگاه انتظامی است. در حالی که در سلب صلاحیت مورد بحث در ماده واحده مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام الزامی و تکلیفی است و دادگاه در صورت وقوع تخلف ملزم به صدور رأی به سلب صلاحیت خواهد بود. خود ماده نیز مستقل از ماده ۴۲ بوده، تعارض و تراحم با آن نداشته است. نیز صدور کیفر خواست از وظایف دادستان انتظامی است؛ زیرا هدف قانونگذار ایجاد امنیت قضایی و اجتماعی از راه اجرای قانون است و قلمرو قانون را نمی توان انکار یا به وسیله نظریه و عمل

حقوقی دیگر محدود ساخت؛ چون ماهیت حقوقی این قانون از نظر شکلی نه جنبه فرعی دارد، نه تبعی و وجه ابهامی هم بر آن قابل تصور نیست تا نیاز به تحلیل و تفسیر قانونی داشته باشد. ملاک عمل، اجرای بی چون و چرای قانون است و بی گمان مهم‌ترین گام، تأمین استحکام بنای خانواده است که غایت مطلوب شمرده می‌شود که کاوش در آن جایز نیست. به نظر ما حاصل بحث هرچه که باشد نیاز به تفحص و مذاقه حقوقی دارد و تنها انتظار آن است که عمل سران محترم رسمی طلاق مثل همیشه طوری باشد که نیازی به اجرای این قسمت از قانون نباشد. «انشاء الله»

بھٹی پیرامون استعمال اعتبار وکالت

محمد صادق آیت اللہی

دیر زمانی است که نگاه‌های مستأصل و درمانده ارباب رجوعی ذهن نگارنده این سطور را مشغول داشته است. او را می‌شناسم. همان شخصی است که چندی قبل به دفترخانه من مراجعه کرده و با اشتیاق سند وکالتی را که در آن وکیل قرار گرفته بود تحویل گرفت و خوشحال از این که با این وکالت می‌تواند سند قطعی معامله‌ای را که انجام داده تنظیم کند، رهسپار موطنش گردید. ولی هنوز از گرد راه نرسیده، همکار من استعلام به دستش داده و اعتبار وکالت را جویا شده است و امروز با طی صدها کیلومتر دوباره به من مراجعه کرده است و با نگاهی رازگونه به من می‌نگرد؛ گویی می‌پرسد این چه وکالتی است که هنوز جوهرش نخشکیده، اعتبارش مورد تردید واقع می‌شود؟ و من خجالت زده در این فکرم که مگر من و او بنده آن آفریدگاری نیستیم که فرمود: «یرید الله بکم اليسر ولا یرید بکم العسر» و مگر نه پیرو آن مذهبیم که پیامبرش (ص) فرمود: «بعثت علی الشریعة السمحة السهلة»، پس این عسرت و سختی را چه کسی به او تحمیل کرده است. پاسخ سؤال من و این حکایت مکرر ارباب رجوع همچنان باقی است.

هدف از این مقاله بررسی لزوم یا عدم لزوم استعلام اعتبار وکالت است. در این باره ابتدا به بررسی ماده ۶۸۰ قانون مدنی می‌پردازیم. سپس سابقه مسأله را بررسی می‌کنیم و در پایان به بیان توالی فاسد استعلام وکالت خواهیم پرداخت.

۱. بررسی ماده ۶۸۰ قانون مدنی

وکالت از عقود جایز است و مقتضی عقود جایز به موجب ماده ۱۸۶ قانون مدنی آن است که هر یک از طرفین هر وقت بخواهد بتواند آن را فسخ کند. بر همین اساس قانون مدنی در ماده ۶۷۸ یکی از طرق انفساخ عقد وکالت را عزل موکل دانسته است، منتها در ماده ۶۸۰ مقرر می‌دارد: «تمام اموری که وکیل قبل از رسیدن خبر عزل به او در حدود وکالت خود بنماید نسبت به موکل نافذ است.» در این ماده برخلاف قاعده کلی عقود جایز، بقا وکالت پس از عزل و تا زمان علم وکیل به عزل، استمرار یافته است که ذیلاً به بررسی آن می‌پردازیم.

الف) بررسی فقهی موضوع

نظریه مشهور بین فقها این است که موکل می‌تواند وکیل را عزل کند به شرط آن که وکیل از عزل آگاه باشد و در صورتی که وکیل نداند، با عزل موکل، منعزل نمی‌شود.^۱ به عبارت دیگر، علم وکیل شرط عزل او است.^۲ در مقابل، نظریه اقلیت قرار دارد که طبق آن، وکیل با عزل از طرف موکل معزول می‌شود که بعضی گفته‌اند با عزل و شاهد گرفتن بر عزل، وکیل معزول می‌گردد هر چند به اطلاع وی نرسیده باشد،^۳ غالب فقها قائل به نظریه اولند از جمله معدود قائلان به نظریه دوم، علامه در قواعد است.^۴

دلیل قائلان به قول دوم این است که وکالت عقد جایز است و با عزل موکل منفسخ می‌گردد، خواه وکیل بر آن آگاه باشد خواه نباشد.^۵ در غیر این صورت باید بگوییم که وکالت از عقد جایز به عقد لازم تغییر می‌یابد.^۶

اما دلیل قائلان به قول اول، شماری از روایات است که در این باب وارد شده؛ از آن جمله

۱. نجفی، شیخ محمد حسن، جواهر الکلام، تهران، دارالکتب الاسلامیه، ۱۳۹۴ هـ-ق، ج ۲۷، ص ۳۵۸.
۲. جبعی عاملی، زین الدین، الروضة البهیة (شرح لمعه)، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی قم، ۱۳۶۵، ج ۲، ص ۱۶.
۳. جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۳۵۸.
۴. حلی، محمد بن حسن بن یوسف، ایضاح الفوائد فی شرح القواعد، مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان، قم، ۱۳۸۸ هـ-ق، ج ۲، ص ۳۵۲.
۵. همان، ص ۳۵۳.
۶. طباطبایی، سید علی ریا ض المسائل، مؤسسه آل البيت، قم، ۱۴۰۴ هـ-ق، ج ۲، ص ۱۰.

روایتی است از امام صادق (ع) که فرمود: «من وکل رجلاً علی امضاء امر من الامور فالوکالة ثابتة ابدًا حتی یعلمه بالخروج منها كما أعلمه بالدخول فیها»^۱ هرگاه کسی برای اعمال امری از امور، وکیل گردید وکالت او الی الابد ثابت است تا این که آگاه شود که از آن خارج شده است، همچنان که به داخل شدن در آن آگاه گردیده است.

علاوه بر روایت فوق روایات متعدد دیگری که در این باب وارد شده جملگی مفید این معنا است که وکالت وکیل تا زمانی که عزل به او اعلام نشود ثابت و باقی است و این امر نزد فقها ثابت است تا آن جا که در باب قصاص گفته اند: هرگاه ولی دم شخصی را در استیفای قصاص وکیل کرد و قبل از استیفای قصاص ولی دم وکیل را عزل کرد و با این حال وکیل استیفای قصاص کرد، اگر وکیل عالم به عزل باشد باید قصاص شود و اگر جاهل به عزل باشد، نه قصاص می شود نه بر عهده او دیه است.^۲

قائلان به نظریه اول در پاسخ به طرفداران نظریه دوم که معتقدند اشتراط عزل وکیل به علم موکل موجب تبدیل وکالت به عقد لازم است، پاسخ می دهند که: ما قبول داریم که در این صورت عقد وکالت تبدیل به عقد لازم می شود، ولی این امر منافاتی با جواز عقد وکالت ندارد که در اصل عقد جایز است؛ زیرا بسا عقود جایز به سبب عوارض خارجی لازم می گردد، مانند این که در جعاله، هرگاه عامل شروع به عمل کند، جعاله برای جاعل لازم است، مگر این که اجرت عملی را که عامل انجام داده است بدهد.^۳

ب) بررسی حقوقی موضوع

نویسندگان قانون مدنی بر طبق رویه معمول خود از نظر مشهور فقها پیروی کرده و اعمال وکیل را قبل از اطلاع وی از عزل، نسبت به موکل نافذ دانسته اند (ماده ۶۸۰ قانون مدنی). حقوقدانان در تحلیل این ماده نظریات مختلفی ابراز کرده اند. بعضی منظور از وضع این قانون را مصونیت قراردادهای و جلوگیری از اختلال در نظم اجتماعی و ورود ضرر به وکیل و

۱. صدوق، ابی جعفر محمد بن علی، من لایحضره الفقیه، جامعه مدرسین حوزه علمیه، قم، ۱۴۰۴ هـ-ق، ج ۳، ص ۸۳.

۲. حسینی شیرازی، سید محمد، الفقه، دارالعلوم، بیروت، ۱۴۰۹ هـ-ق، ج ۵۹، ص ۵۰ و جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۳۶۰.

۳. ربا ض السمائل، ج ۲، ص ۱۱.

اشخاص ثالث دانسته‌اند.^۱ و گروهی دیگر آن را حکم ثانوی و نتیجه اعمال قاعده لا ضرر شمرده‌اند.^۲ آن‌چه نزد حقوق‌دانان مسلم است این است که این حکم خلاف قاعده و استثنا بر اصل است. همان‌گونه که در مورد قبل بدان اشاره شد.

اما مطلبی قابل ذکر این است که آیا اطلاع شخص ثالث از عزل وکیل شرط است یا خیر؟ قانون مدنی ما در این باره مطلبی را متذکر نگردیده است و با توجه به خلاف قاعده بودن حکم ماده ۶۸۰ و ظاهر عبارت آن، همین که وکیل از خبر عزل خود مطلع گردید وکالت منفسخ است و در نتیجه معامله‌ای که وکیل با شخص ثالث انجام می‌دهد غیر نافذ است، خواه شخص ثالث از عزل وکیل مطلع باشد خواه نباشد. ولی قانون مدنی فرانسه در ماده ۲۰۰۵ مقرر می‌دارد که خبر عزلی که به وکیل ابلاغ شده باشد علیه ثالث قابل استناد نیست. به عبارت دیگر در صورت عدم ابلاغ و عدم اطلاع او، صرف عزل وکیل را نسبت به شخص طرف معامله بی‌تأثیر دانسته است.^۳

قانون تجارت ایران در ماده ۳۹۹ مقرر می‌دارد: «عزل قائم مقام تجارتي که وکالت او به ثبت رسیده و اعلان شده باید مطابق مقررات وزارت عدلیه به ثبت رسیده و اعلان شود و الا در مقابل ثالثی که از عزل مطلع نبوده وکالت باقی محسوب می‌شود».

در این ماده، موضوع ابلاغ عزل وکیل به شخص ثالث به طور صریح مقرر نشده است؛ زیرا موضوع وکالت نمایندگان تجارتي عام و کلی است و طرف معامله معینی وجود ندارد که عزل به او ابلاغ گردد به همین دلیل ماده مزبور لازم دانسته است که عزل قائم مقام تجارتي به ثبت رسیده، اعلان شود که این اعلان عمومی به منزله اطلاع اشخاص ثالث تلقی می‌شود.^۴ قانون آیین دادرسی مدنی در ماده ۶۳ در مورد عزل وکیل دادگستری توسط مؤکل، وی را موظف کرده است که مورد عزل را هم به وکیل و هم به دادگاه اطلاع دهد و مادام که عزل وکیل به اطلاع او نرسیده است اقدامات او در حدود وکالت و ابلاغاتی که از طرف دادگاه به وکیل

۱. کاشانی، سید محمود، حقوق مدنی ۷، جزو درسی، دانشگاه شهید بهشتی، سال تحصیلی، ۶۵-۶۶، ص ۱۷۴.

۲. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۶، ج ۴، ص ۱۳۶.

۳. حقوق مدنی ۷، ص ۱۷۸.

۴. همان جا.

می‌شود مؤثر در حق مؤکل خواهد بود (ماده ۶۴).

در این جا نیز قانونگذار مؤکل را مکلف کرده است که علاوه بر مطلع ساختن وکیل از عزل وی، دادگاه رسیدگی کننده را هم مطلع کند.

ج) بررسی ماهوی مسأله

آنچه به نحو اجمال در دو مورد قبل روشن شد این است که کلیه اقدامات وکیل قبل از رسیدن خبر عزل به او نسبت به موکل نافذ است، اما سؤال این است که آیا وکالت تا زمان رسیدن خبر عزل باقی است و کلیه آثار و احکام بر آن مترتب است و شرط انفساخ وکالت، خبردار شدن وکیل از عزل است یا این که وکالت با عزل منفسخ می‌گردد؛ منتها قانونگذار اعمال وکیل را تا زمان اطلاع وی نافذ دانسته و این امر نه به واسطه بقای وکالت است، بلکه برای جلوگیری از ورود ضرر به شخص ثالث است.

شمره این بحث در این مورد آشکار می‌گردد که هرگاه قائل به بقای وکالت تا زمان رسیدن خبر عزل به وکیل باشیم، کلیه آثار وکالت بر آن مترتب می‌گردد و چون اطلاع یا عدم اطلاع شخص ثالث تأثیری در وکالت ندارد، اگر شخص ثالثی عالم بر عزل وکیل باشد می‌تواند با وکیل جاهل طرف معامله واقع شود و این معامله صحیح است، اما اگر قائل به نظریه دوم باشیم، این عقد فضولی است و احتیاج به تنفیذ موکل دارد.

گروهی با تصریح به این که این حکم خلاف قاعده است، مبنای فقهی حکم مذکور را قاعده لاضرر دانسته و معتقدند که نمی‌توان حکم مذکور را موجب استمرار وکالت تا زمان اطلاع دانست، بلکه مبنای نفوذ اعمال وکیل قاعده لاضرر و حکم ثانوی است.^۱ در پاسخ باید گفت هرچند در خلاف قاعده بودن این حکم تردیدی نیست؛^۲ ولی نمی‌توان قاعده لاضرر را مبنای آن دانست، زیرا اولاً در فقه شیعه مبنای حکم، خصوص روایات وارده است، نه عموم قاعده لاضرر و ثانیاً در موارد مشابهی که وجود ضرر متصور است هیچ کس چنین حکمی نداده است. برای مثال در موردی که موکل فوت می‌کند و وکیل ناآگاه از مرگ موکل، اقدام به

۱. حقوق مدنی، عقود معین، ج ۴، ص ۱۴۱.

۲. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، سؤال و جواب، مرکز نشر علوم اسلامی، تهران، ۱۳۷۶، ص ۳۳۶.

معامله می‌کند نیز همین ضرر متصور است، حال آن که هیچ خلافی در بطلان عمل این وکیل نیست.^۱

اما از ظاهر اخباری که مبنای این حکم قرار گرفته‌اند، بل از عبارت فقها استنباط می‌گردد که بقای وکالت تا زمان اطلاع وکیل است.^۲ به عبارت دیگر، اطلاع وکیل شرط انفساخ وکالت در مورد عزل است. حتی صاحب جواهر با اقرار به خلاف قاعده بودن حکم، تسری آن را به موردی که شخص بدون انعقاد عقد وکالت از طرف دیگری مأذون در تصرف است بعید ندانسته است.^۳ هر چند به صراحت نمی‌توان به این امر حکم کرد و موضوع محتاج بررسی بیش تر است، به ویژه با توجه به این که هیچ یک از فقها آثار وکالت واقعی را در فاصله عزل و اطلاع، بر آن مترتب نکرده است، ولی احتمال صحت آن نیز خالی از وجه نیست.

با توجه به تمام مطالب فوق هر چند حکم مورد بررسی، استثنایی و خلاف اصل است؛ ولی از مجموع مطالب فوق بدیهی است که این وظیفه موکل است که مراتب عزل را به اطلاع وکیل برساند. حتی در مواردی وظیفه مطلع ساختن اشخاص ثالث هم به عهده موکل است و روشن است که وکیل یا شخص ثالث تکلیفی به تفحص درباره عزل یا عدم عزل ندارند. همچنین ظن و گمان به عزل وکیل قابل اعتنا نیست، مگر گمانی که ناشی از اخبار فرد ثقة و مطمئن باشد و دلیل آن روایاتی است که در این باره آمده است.^۴

مرور زمان و گذشت مدت زمان مدید از انعقاد وکالت نیز موجبی برای استعلام از وکالت

نیست. به این سؤال و جواب بنگرید:

سؤال: شخص غایبی کسی را وکیل می‌کند که زوجه او را طلاق بگوید و از قرائن احوال و اقوال علم حاصل می‌شود از برای وکیل که غایب او را وکیل کرده است. لیکن آن شخص که کاغذ وکالت را آورده است پس از مدت چند

۱. اریا ض المسائل، ج ۲، ص ۳۶۰.

۲. روضة البهیة (شرح لمعه)، ج ۲، ص ۱۶ و محقق حلی، شرائع الاسلام، ترجمه ابوالقاسم بن احمد یزدی،

چ ۵، دانشگاه تهران، ۱۳۶۴، ج ۱، ص ۳۱۶. ۳. جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۳۶۰.

۴. اریا ض المسائل، ج ۲، ص ۱۱.

سال که از مابین گذشته است کاغذ را به وکیل داده است. الحال وکیل چه باید بکند؟ طلاق را بگوید یا احتیاج به وکالت جدید دارد؟

جواب: اگرچه ظاهراً خلافی نیست در این که توکیل به غیر شهادت عدلین ثابت نمی شود و لیکن دور نیست که هرگاه علم حاصل شود از برای وکیل از قرائن کافی باشد در ثبوت توکیل از برای وکیل. لکن شوهر کردن زوجه به محض همین بدون این که از برای زوجه نیز علم به توکیل حاصل شود، مشکل است. بلی اگر علم از برای حاکم شرع حاصل شود و حکم کند به وکالت، کافی است از برای زوجه. «و اما طول مدت و تمادی آن، پس آن مضر به وکالت نیست؛ هرگاه اصل وکالت ثابت باشد».^۱

۲. بررسی سابقه استعلام

از بررسی سوابق موجود روشن می گردد که از دیر زمان مسأله استعلام یا عدم استعلام از عزل وکیل موضوع بحث و محل نزاع در سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی بوده و رویه های متفاوت بین دفاتر نیز به این امر دامن زده است. اداره کل ثبت در تاریخ ۴۲/۴/۲۲ طی بخشنامه شماره ۱۲۵۶۷/۹۸۷۵ سر دفتران را مکلف به استعلام از اعتبار وکالت نامه های رسمی کرده است:

اخیراً مشاهده شده است که بعضی از اشخاص با این که از وکالت معزول بوده اند در دفتر اسناد رسمی حاضر و به عنوان وکالت مبادرت به تنظیم سند و انجام معاملاتی نموده اند و این عمل موجب بروز اختلاف و شکایت از آقایان سر دفتران شده است. با توجه به این که احراز صلاحیت اصحاب معامله طبق قانون از وظایف آقایان سر دفتران است لزوماً متذکر می شود برای حصول اطمینان و جلوگیری از اشکالات بعدی لازم است در مورد وکالت نامه های عادی، وکالت نامه هایی را بپذیرند که امضاء موکل از طرف مقام صالحی گواهی و از صحت مدلول آن و عزل نشدن وکیل اطمینان کامل داشته باشند و

۱. قمی، میرزا ابوالقاسم، جامع الشتات، تهران، مؤسسه کیهان، ۱۳۷۱، ج ۳، ص ۵۳.

در مورد وکالت‌نامه‌های رسمی هم قبلاً مراتب را از دفترخانه تنظیم کننده وکالت‌نامه تحقیق و پس از اطمینان و احراز این که وکالت‌نامه به قوت خود باقی است برابر مقررات مبادرت به تنظیم و ثبت سند نمایند. تخلف از این دستور موجب تعقیب انتظامی است».

از طرف معاون وزارت دادگستری و مدیرکل ثبت

پس از این بخشنامه مشکلات عدیده‌ای برای ارباب رجوع و سران دفاتر و مآلاً سازمان ثبت به وجود آمد که موجبات شکایات عدیده‌ای را فراهم ساخت و به ناچار اداره کل ثبت در

تاریخ ۴۳/۶/۸ طی بخشنامه شماره ۲/۸۸۶۳ بخشنامه سابق الذکر را لغو کرد:

پیرو بخشنامه شماره ۱۲۵۶۷/۹۸۷۵ - ۴۲/۴/۲۲ لزوماً متذکر می شود منظور از بخشنامه مزبور راهنمایی آقایان سردفتران برای دقت کافی در احراز صلاحیت اصحاب معامله و سند که وظیفه قانونی آنهاست بوده و چون با مکاتبات متعدد معلوم گردید اجرای آن موجب شکایت و معطلی اشخاص شده، لذا بخشنامه مزبور لغو می شود که آقایان سردفتران طبق وظایف قانونی خود اقدام نمایند».

در تاریخ ۱۳۷۵/۸/۷ کانون سردفتران و دفتریاران در پاسخ به سؤال یکی از دفاتر اسناد

رسمی تهران طی نامه شماره ۱۳۰۶۱ چنین اشعار داشته است:

«نظر مشورتی آقایان هیأت محترم مدیره که طی ردیف ۳۶ مورخ ۷۵/۷/۸ ثبت گردیده، بر این است: «استعلام برای وکالت‌نامه الزام قانونی ندارد».

همچنین در تاریخ ۱۳۷۵/۸/۱۹ اداره کل ثبت استان تهران به یکی از دفاتر تهران که

اعتبار وکالت نامه‌ای را استعلام کرده. چنین اشعار داشته است:

«فتوکپی گزارش وارده شماره ۱۰۱/۲۰۱۰۹ - ۷۵/۷/۲۲ - بازرس اعزامی به آن دفتر به انضمام فتوکپی گزارش بازرسی ضمیمه آن به پیوست ارسال می گردد. شایسته است بررسی و مجوز قانونی برای استعلام اعتبار وکالت‌نامه ابرازی از طرف فروشنده را اعلام فرمایید».

با توجه به سوابق فوق به ویژه مورد اخیر الذکر ظاهراً دیدگاه سازمان ثبت بر عدم لزوم

استعلام از اعتبار وکالت نامه است، بلکه اداره کل ثبت تهران از این نیز فراتر رفته و بحق مجوز استعلام اعتبار وکالتنامه را از دفترخانه خواستار گردیده است؛ زیرا زمانی که تکلیفی قانونی برای دفاتر نسبت به استعلام وجود نداشته باشد، مستفاد از مفهوم موافق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتر مکلف به تنظیم سند بدون استعلام است.

۳. توالی فاسد مترتب بر لزوم استعلام

در این قسمت به بررسی توالی فاسد استعلام می‌پردازیم. منظور این است که هرگاه قائل به لزوم استعلام از عزل یا عدم عزل وکیل شویم، چه مقرراتی نقض می‌شود یا این امر برخلاف چه اصول و قواعد حقوقی است.

۱. **عدم تکلیف و الزام قانونی:** اولین و مهم‌ترین معارضی که برای استعلام وجود دارد، عدم تکلیف قانونی است؛ زیرا در این مورد دفاتر اسناد رسمی تکلیفی به استعلام ندارند و اخذ استعلام و ملزم بودن به آن، یعنی ایجاد تکلیف قانونی و الزام برای ارباب رجوع، حال آن که بدیهی است این امر فقط در صلاحیت مرجع قانونگذاری کشور است و هیچ مقام یا مرجع دیگر صلاحیت ایجاد تکلیف برای آحاد جامعه را ندارد.

۲. **ترجیح بلا مرجح نسبت به بقیه طرق انقضاء وکالت:** چون وکالت عقدی است جایز به استعفای وکیل، عزل موکل و فوت و جنون و سفه هر یک از طرفین منسوخ می‌گردد. حال هرگاه قائل به استعلام از عزل یا عدم عزل وکیل باشیم این سؤال مطرح می‌شود که چرا از فوت موکل استعلام نمی‌شود یا چرا در مورد جنون و سفه موکل تردید و بررسی نمی‌گردد. به عبارت دیگر، انتخاب عزل موکل از بین طرق انقضای وکالت، برای استعلام، ترجیح بلا مرجح است.

۳. **ترجیح بلا مرجح نسبت به زمان استعلام و تنظیم سند:** سؤال دیگر این است که چه زمانی را باید مبدأ استعلام قرار داد؟ اگر وکالتی پنج روز قبل تنظیم گردیده محتاج استعلام است یا نیاز است که یک سال یا یک ماه یا چند سال از زمان تنظیم آن بگذرد و به علاوه مدت اعتبار استعلام چه اندازه است، ده روز، بیست روز یا یک ماه؟ پاسخ هرچه باشد باز ترجیح بلا مرجح نسبت به بقیه زمان‌ها است.

۴. مخالفت با مفهوم موافق ماده ۶۸۰ قانون مدنی: این امر مفصلاً در مطلب اول بررسی گردید.

۵. قابلیت تعقیب باستناد ماده ۷۳ قانون ثبت: به موجب این ماده استنکاف از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده موجب تعقیب انتظامی برای قضات و دیگر مأموران دولتی است. به علاوه مستنفک مکلف به جبران خسارت خواهد بود. حال این پرسش مطرح است که آیا استعمال از اعتبار وکالت استنکاف از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده نیست؟ پاسخ رابه عهده شما خواننده گرامی می‌گذاریم.

۶. مخالفت با اصل استصحاب: مقتضی استعمال از وکالت، شک در بقای اعتبار آن است و این امر مخالف اصل استصحاب است؛ زیرا این جا یکی از محل‌های جریان اصل استصحاب است. البته دفع این توهم نیز ضروری است که در این مورد منشأ شک، شک در استعداد مقتضی نیست؛ زیرا سابقاً گفتیم که قدمت عقد وکالت هیچ‌گونه خدشه‌ای به آن وارد نمی‌آورد.

۷. مخالفت با اصالة الصحة: وکیلی با ارائه وکالتنامه قصد انجام دادن مورد وکالت را دارد، مدعی است که وکالتنامه به قوت خود باقی است و عمل او صحیح است. در این جا نیز هرگاه قائل به استعمال از وکالت باشیم، در صحت عمل وکیل شک کرده‌ایم و این مخالف اصالة الصحة است که فرموده‌اند: «ضع امر اخیک علی احسنه».

نتیجه:

از آنچه در این مختصر بررسی شد، روشن گردید که استعمال از اعتبار وکالتنامه‌های رسمی که در دفاتر اسناد رسمی ابراز می‌شود نه فقط تکلیف سران دفاتر نیست بلکه هیچ‌گونه محمل شرعی، قانونی و عقلی ندارد و به صراحت می‌توان اظهار نظر کرد که تکلیف سران دفاتر عدم استعمال و ترتیب اثر دادن به آن‌ها است. امید است که این مختصر در اقناع همکاران گرامی که قائل به ضرورت استعمال هستند کافی بوده. رهگشای حل مشکل ارباب رجوع دفاتر اسناد رسمی گردد.

مجموعه بخشنامه‌ها
نگاهی گذرا به تدوینی شتاب زده

هیأت تحریریه

از ویژگی‌های دورانی که در آن زندگی می‌کنیم خصوصاً در دو دهه اخیر، ویژگی انفجار اطلاعات و داده‌هایی است که از همه سو ما را احاطه کرده است. بدیهی است که در چنین شرایطی دستیابی سریع و آسان و در عین حال توأم با اطمینان به این اطلاعات جز از طریق طبقه بندی و تدوین آن‌ها به شیوه‌ای صحیح و علمی امکان پذیر نیست.

قوانین و مقررات جاری در سطح اجتماع نیز از این ویژگی مستثنا نیستند. ما در جهان و دورانی زندگی می‌کنیم که تحولات سریع و پی در پی و پیچیدگی روزافزون روابط اجتماعی، روند قانونگذاری را رشد و سرعت بیش تری بخشیده و مقررات لازم الاجرا در سطح کشور آن قدر فراوان و متنوع است که برای آگاهی از آن‌ها و دستیابی به موقع و آسان بدان‌ها، از تهیه و تدوین مجموعه‌های قوانین و مقررات گزیری نیست. از آن میان بخشنامه‌های ثبتي از جمله مقرراتی هستند که در عین کثرت و فراوانی و پراکندگی، برای دفاتر اسناد رسمی و نیز واحدها و ادارات ثبتي لازم الاجرا بوده، رعایت آن‌ها به ویژه هنگام تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی ضروری است. از این رو اطلاع از این بخشنامه‌ها و احاطه بر آن‌ها لازمه کار سران دفاتر است و بدیهی است که عدم اطلاع از آن‌ها و در نتیجه عدم رعایت آن‌ها به هنگام تنظیم اسناد نه تنها گاه موجب ضایع شدن حقوق مردم و احتمالاً بی اعتبار شدن اسناد رسمی و بی ثباتی در معاملات می‌شود، بلکه موجب تضعیف دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق - که از نهادهای حقوقی مهم در عرصه اجتماعند - خواهد شد و این همه خود بیانگر اهمیت تدوین این بخشنامه‌ها است. زمانی به اهمیت این موضوع و اهتمام به امر گردآوری بخشنامه‌های ثبتي پی خواهیم برد که بدانیم هر ساله بر تعداد دفاتر اسناد

رسمی افزوده می شود و جامعه سردفتران شاهد عضویت همکارانی جدید است که با احراز پست سردفتری در مقام تنظیم اسناد مردم بر می آیند و از این رو باید آگاه و مطلع از مقرراتی باشند که هرگز بدانها ابلاغ نشده و به صورت مجموعه ای یک جا نیز گردآوری نشده است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۶۵ دست به اقدام مهمی زد و مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهر سال ۶۵ را تهیه و تدوین کرد که البته این امر سابقه داشته و مجموعه بخشنامه های ثبتی تا پایان سال ۴۹، پیش از آن تدوین شده بود. مجموعه سال ۶۵ که در اختیار دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و نیز دستگاه های اداری تابعه ثبت قرار گرفت دو ویژگی مهم داشت نخست آن که بخشنامه های لازم الاجرا را با دسته بندی و تفکیک موضوعات به گونه ای سهل الوصول در اختیار استفاده کنندگان قرار می داد و دیگر آن که در مقدمه آن اعلام شده بود تمامی بخشنامه هایی که تا اول مهر ماه ۶۵ صادر و ابلاغ شده اند امادر این مجموعه نیامده اند لازم الاجرا نیستند. به عبارت دیگر مجموعه بخشنامه های سال ۶۵ کلیه بخشنامه هایی را که در آن مجموعه نیامده بود، نسخ ضمنی کرد. این مجموعه با آن که بیش از ده سال از تدوین آن می گذرد، هنوز هم به عنوان یک کتاب مرجع در دفاتر و واحدهای ثبتی مورد استفاده است و بدون آن در عمل کار این دفاتر متوقف می ماند. بدیهی است هر دو ویژگی فوق الذکر ناشی از آن بود که مجموعه مذکور توسط مرجعی ذی صلاح یعنی سازمان ثبت تهیه شده بود.

متأسفانه از سال ۶۵ به این طرف، روزانه بخشنامه های مختلفی به دفاتر و واحدهای ثبت ابلاغ می شود که هم فراوان و هم پراکنده اند و اکنون، بیش از هر زمان، تهیه مجموعه ای شبیه آنچه سازمان ثبت در سال ۶۵ به گردآوری آن اهتمام ورزید، مورد نیاز است. گفتنی است همان قدر که گردآوری بخشنامه های ثبتی و تدوین آنها از سوی مرجعی ذی صلاح و آگاه به مسائل حقوقی می تواند راهگشای کار دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق باشد، دست زدن به هرگونه اقدامی شتاب زده و ناقص در این مورد به ویژه اگر از سوی مرجعی ذی صلاح نباشد، نه فقط خلأ موجود را پر نمی کند، بلکه بر مشکلات موجود نیز به نحوی می افزاید و باعث سردرگمی هرچه بیش تر افراد می گردد.

اخیراً شاهد چاپ و انتشار کتابی تحت عنوان «مجموعه محشی از بخشنامه‌های ثبتی تا آبان ۱۳۷۶» بودیم که متأسفانه با تمامی احترامی که برای هرگونه کار فرهنگی از این دست قائلیم، معتقدیم مصداق گفته اخیر بوده و نه فقط گره‌ای را نگشوده، بلکه گره‌های موجود را تا حدی کورتر نیز کرده است، به ویژه به این دلیل که کتاب مذکور در کتاب فروشی‌ها در دسترس عموم قرار گرفته که معمولاً مخاطب این بخشنامه‌ها نیستند.

این مجموعه به طور کلی دارای چند ایراد جدی و اساسی است. نخست آن که تدوین - کنندگان این مجموعه از این نکته غافل بوده‌اند که تهیه مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در صورتی ارزشمند و راهگشا است که به شیوه مجموعه سال ۶۵ و از سوی مرجعی ذی صلاح تدوین شود و به نحوی تکلیف بخشنامه‌های چاپ شده و نشده در مجموعه را معین کند. بنابراین گردآوری گزیده‌ای از بخشنامه‌ها - نه تمامی آن‌ها - و سپس تدوینشان به شیوه مجموعه سال ۶۵ و به دنبال آن، به گونه‌ای که هر بخشنامه در بند جداگانه و با شماره مسلسل در پی بندها و شماره‌های مجموعه سال ۶۵ ذکر شود، به گمان ما کار صحیحی نیست و با استفاده از این شیوه نمی‌توان گفت که گزیده ارائه شده در کتاب، دنباله و تکمیل کننده مجموعه تدوین شده در سازمان ثبت و دارای همان اعتبار است. اگر در ذهن کسی نیز چنین معنایی ایجاد شود بدون شک جز اشتباه محمل دیگری ندارد.

نکته دیگر این که تدوین کنندگان مجموعه که معتقدند «با تخصص و دانش فنی خود اقدام به تألیف و تدوین آن کرده‌اند» در بخش دوم کتاب و تحت عنوان بخشنامه‌های ثبتی اقدام به چاپ قوانین (نگاه کنید به بند ۵۳۶ که به ذکر قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی پرداخته است)، آرای وحدت رویه و یا آرای هیأت عمومی دیوان عالی کشور و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری (نگاه کنید به بند ۴۹۸، ۵۲۶، ۴۸۴ و ۵۵۰ و موارد دیگر)، نامه‌ها و مکاتبات اختصاصی ادارات و واحدهای تابعه ثبت و یا دیگر نهادهای حقوقی یا مالیاتی (نگاه کنید به بندهای ۴۸۰، ۴۸۵، ۴۸۶، ۴۸۷، ۵۰۳ تا ۵۰۱، ۵۱۴ و غیره) کرده، و آن‌ها را نیز در قالب بخشنامه و ذیل بندها و شماره‌های بخشنامه‌ها آورده‌اند. نیازی به شرح ندارد که چنین برداشتی از بخشنامه تا چه حد با موازین حقوقی بیگانه است. تدوین کنندگان عزیز این

مجموعه باید بدانند که نظریه یک اداره حقوقی لازم الاجرا نیست و مکاتبات خاص و اعلام نظرهای اختصاصی ادارات ثبت و یا اداره، امور اسناد، در موارد خاص و مربوط به پرونده‌های خاصی است که گاه مسبوق به اظهار نظرها و گزارش‌ها و نامه پراکنی‌های بسیار بوده و با عنایت به اوضاع و احوال خاص یک پرونده اعلام شده‌اند. برای مثال بنگرید به بند ۵۱۴ مجموعه مذکور که یکی از همین مکاتبات است و تمامی آن منحصر به این جملات: «عوارض مورد گزارش مربوط به نقل و انتقال خودرو است و ارتباطی با تنظیم وکالتنامه ندارد». بدیهی است بسیاری از آنچه در این مجموعه آورده شده نه فقط بخشنامه نیست، بلکه الزام آور نیز تلقی نمی‌شود.

نکته دیگر آن که تدوین کنندگان این مجموعه نه فقط بسیاری از بخشنامه‌های مهم ثبتی را از قلم انداخته‌اند و با ذکر عنوان «گزیده بخشنامه‌ها» خواسته‌اند نقص کار خود را بپوشانند بلکه آنچه در مجموعه آورده‌اند نیز گاه بخشنامه‌های منسوخ و غیر معمول است. برای مثال، بخشنامه مربوط به تنظیم اسناد خودرو به استناد وکالتنامه‌های خارج از کشور و حصول اطمینان دفاتر از وصول مالیات نقل و انتقال خودرو توسط دارایی، که در اوایل سال ۷۶ ابلاغ گردیده در مجموعه نیست و در عوض بند ۴۹۲ مجموعه، به ذکر بخشنامه‌ای پرداخته که به وکالتنامه‌های موضوع قانون تعاون ملی مربوط می‌شود که در حال حاضر منسوخ است و بدان عمل نمی‌شود.

شاید گفته شود فایده این کتاب آن است که در بخش اول آن حداقل مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا سال ۶۵ که نایاب و مورد نیاز دفاتر اسناد رسمی جدید است مجدداً به چاپ رسیده و از این نظر منشأ امر مثبتی بوده، اما با کمال تعجب بایستی گفت که بخش اول کتاب نیز همچون بخش دوم کتاب دچار کاستی است، بدین توضیح که مقدمه مجموعه بخشنامه‌های سال ۶۵ در کتاب چاپ نشده است. قابل ذکر است که مجموعه بخشنامه‌های سال ۶۵ دارای مقدمه‌ای است که نه فقط بسیار اهمیت دارد، بلکه می‌توان گفت ارزشی معادل ارزش تمامی مجموعه بخشنامه‌ها را داراست؛ زیرا در آن مقدمه - که در واقع بخشنامه‌ای بود به شماره ۱۰/۴۶۱۴ مورخ ۱۳۶۵/۶/۱۹، و از طرف رئیس وقت سازمان ثبت اسناد و املاک

کشور صادر گردیده بود - نه فقط اعتبار آن مجموعه بخشنامه تأیید شده، بلکه بی اعتباری هر بخشنامهٔ ثبتی که تا آن تاریخ توسط سازمان ثبت صادر، و در آن مجموعه نیامده اعلام شده است و چاپ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا سال ۶۵ بدون ذکر از آن مقدمه بدون شک کاری ابتر شمرده می‌شود.

در پایان نظر مسئولان محترم سازمان ثبت را به این نکته معطوف می‌داریم که برای رفع نیاز مبرم موجود و جلوگیری از بروز اقداماتی شتاب زده، شبیه آنچه در این مقاله از آن سخن رفت، قدم پیش گذارده، با همکاری و مساعدت متخصصان و صاحب نظران قوه قضاییه، سازمان ثبت و کانون سردفتران و دفتریاران، اقدام به تهیه و گردآوری مجموعه بخشنامه‌های ثبتی لازم الاجرا کند.

تنفيذ اعمال حقوقى باطل در حقوق فرانسه

نویسنده: الکس ویل

مترجم: مسعود حبیبی مظاهری

اشاره

مطالعه حقوق خارجی به ویژه نظام حقوقی که تأثیر در خور توجهی بر حقوق در کشور ما داشته است، بدون تردید از اهمیت بسزایی برخوردار است و از آن میان مطالعه نهادی که مشابه آن در حقوق داخلی نیز وجود دارد، زمینه مساعدی برای آشنایی با حقوق خارجی فراهم می‌آورد. این نوشتار بخشی (شماره ۳۱۹-۳۰۸) از کتاب «حقوق مدنی، تعهدات» اثر «الکس ویل» نویسنده فرانسوی است که به بررسی تنفیذ اعمال حقوقی باطل در حقوق فرانسه پرداخته است.

ماهیت حقوقی تنفیذ:

تنفیذ عملی حقوقی است که به موجب آن، شخصی که می‌تواند از بطلان یک عمل حقوقی دیگر بهره‌مند شود، از درخواست بطلان چشم می‌پوشد. اثر تنفیذ نیز پوشاندن عیبی است که بدان عمل حقوقی آسیب زده است. از آن جا که مفهوم تنفیذ متضمن اعراض از دعوا ابطال است، سه نتیجه از آن به دست می‌آید:

۱. تنفیذ یک عمل حقوقی یک جانبه است و بی‌نیاز از توافق طرف دیگر قرارداد، معتبر است.

۲. تنفیذ با بازسازی (refection) قرارداد تفاوت دارد.

الف) بازسازی قرارداد نیازمند توافقی نو میان طرفین قرارداد است و از این رو، واهبی که قصد دارد عقد هبه‌ای را که به دلایل شکلی باطل است، تجدید کند، با توسل هیچ‌گونه عمل تنفیذی نمی‌تواند عیوب آن را رفع کند (ماده ۱۳۳۹ ق.م). بلکه باید در پی قبولی مجدد از سوی متهب باشد. به عکس، بیعی که به دلیل عدم اهلیت فروشنده، قابل ابطال است، ممکن توسط وی تنفیذ شود، بدون آن که این تنفیذ نیاز به قبول طرفی که از آن سود می‌برد داشته باشد. در مورد ابطال قرارداد، صاحب اختیار، طرفی از قرارداد است که بطلان به حمایت از او برقرار شده است. وی می‌تواند به میل خود خواستار بطلان شود یا با معتبر ساختن قراردادی که تنفیذش می‌کند، از آن چشم‌پوشد.

ب) رابطه حقوقی که طرفین یک قرارداد تنفیذ شده را به هم می‌پیوندد، نه به موجب عمل تنفیذ، بلکه به وسیله خود قرارداد که از آغاز معتبر فرض می‌شود، به وجود می‌آید، در مورد بازسازی قرارداد، عمل بازسازی، ارتباط را ایجاد می‌کند بدون آن که عطف به

ماسبق شود. نتیجه این تفاوت را می‌توان در نوع منافع مالی که توسط یکی از طرفین قرارداد پیش از تنفیذ یا بازسازی قرارداد، دریافت شده بوده، مشاهده کرد. هنگام تنفیذ قرارداد، طرفی که از منافع سود می‌برد، فقط بر اثر قرارداد اعتبار یافته، آن‌ها را برای خود نگاه می‌دارد و بر عکس، طرفی که منفعی را پیش از بازسازی قرارداد دریافت کرده در اصل موظف به باز پس دادن آن‌ها است؛ سِمَت او فقط از زمان بازسازی قرارداد به بعد آغاز می‌شود و نمی‌تواند این منافع را برای خود نگاه دارد، مگر این که شرطی خاص در قرارداد جدید آن‌ها را به وی اختصاص داده باشد.

۳. از لحاظ ذهنی، تنفیذ یک عمل حقوقی باطل به ویژه، اعلام کننده توافق مجدد طرفین در شرایط طبیعی به منظور تأمین اعتبار و کارایی آن عمل است، حال آن که انجام دادن عمل مطابق قانون مستلزم زوال عینی - و نه ذهنی - عیب است. نتیجه این که برقراری تعادل میان نتایج حاصل شده می‌تواند جانشین جبران عیب به گونه‌ای دقیق شود، یعنی تکرار عمل حقوقی به نحوی که قطعاً مطابق قانون باشد؛ اما روش تکرار عمل مطابق قانون، نسبت به گذشته اثر ندارد. ماده ۱۵۹۹ قانون مدنی مقرر می‌دارد که «فروش مال غیر باطل است» و این امر پذیرفته شده که اگر فروشنده مالکیت آن مال را به هر سبب به دست آورد، بیع فضولی صحیح خواهد بود.

قلمرو تنفیذ، بطلان مطلق و بطلان نسبی

در اصل همراه با تنفیذ این فرض وجود دارد که اقامه یا عدم اقامه دعوی بطلان فقط در اختیار یک یا چند نفر معین است. به عبارت دیگر، تنفیذ با بطلان نسبی ارتباط دارد. زمانی که یک عمل حقوقی به طور مطلق باطل است، تنفیذ آن عمل در اصل ممنوع است. دو دلیل - که از ارزش یکسانی برخوردار نیستند - برای دفاع از این نظر مطرح شده است:

۱. از یک طرف شخصی که از تقاضای ابطال چشم می‌پوشد - امری که مفهوم تنفیذ بدان باز می‌گردد - فقط حق خاص خود را در مورد تحقق بخشیدن به این بطلان، از بین می‌برد؛ در مورد بطلان مطلق هر ذی‌نفعی حق اقامه دعوا دارد.

۲. از سوی دیگر مبنای این بطلان آسیبی است که به منافع همگان و نظم عمومی وارد می شود، نه به منافع شخصی. با تکیه بر توجه به نظم عمومی حمایتی، نظر اخیر به ناچار باید بررسی شود.

ماده ۱۳۳۹ این اندیشه را به کار بسته مقرر می دارد: «واهب به وسیله هیچ نوع عمل تنفیذی نمی تواند عیوب هبه میان زوجین را که از نظر شکلی باطل است، رفع کند؛ هبه باید به شکل قانونی از نو واقع شود».

اصلی که به موجب آن فقط در موارد بطلان نسبی امکان تنفیذ وجود دارد باید با شرح جزئیات مورد اختلاف بیان گردد؛ اختلافاتی که به دلایل مختلف بسته به وجود مسأله تنفیذ، صرف نظر کردن یا تکرار عمل وجود دارند. گاهی فرق گذاشتن میان این مفاهیم گوناگون دشوار است.

الف) از ماده ۱۳۴۰ قانون مدنی چنین به دست می آید که پس از مرگ واهب، تنفیذ عقد هبه توسط ورثه، چشم پوشی ایشان را از هر اعتراض - خواه نسبت به عیوب شکلی خواه هر ایراد دیگر - به همراه دارد.

ب) به شیوه مقایسه ای، پذیرفته شده است که اگر از پیش، عیب یک عمل حقوقی را که به بطلان مطلق آن عمل انجامیده، - به ویژه در مورد نقض یک قاعده نظم عمومی - نتوان از بین برد، «یکی از طرفین قرارداد، پس از ایجاد حقیقت همواره می تواند از اعمال یک قانون هر چند به نظم عمومی مربوط باشد، صرف نظر کند».

در این چهار چوب ناچاریم به وجود یک نظم عمومی حمایتی که مستلزم ضمانت اجراهای اساسی است اعتراف کنیم. با وجود این با توجه به عدم قطعیت ملاک تمایز میان دو نوع نظم عمومی، این گرایش قابل ایراد است. این گرایش تا آن جا پیش رفته که به نوع شروط غیر قانونی مربوط به تعیین شاخص های عالی در قرارداد (Clause d'indexation illicite) که بدیهی است با نظم عمومی ارشادی (یا اقتصادی) بیگانه نیست، ارتباط می یابد.

ج) همچنین پذیرفته شده است که بر پایه مکانیسم تکرار، طرفین قرارداد پس از زوال

سبب بطلان مطلق، می‌توانند به طور ضمنی یا صریح، اراده خود را مبنی بر حفظ یا اجرای یک قرار داد باطل اعلام کنند. هر قرارداد تسویه حساب پس از برقراری نظام اشتراک اموال در زناشویی یا یک بیع میان زوجین یا هبه تغییر شکل یافته میان همسران، که اگر در طی دوران زناشویی واقع شده باشند، باطلند، می‌توانند بسته به اراده طرفین پس از انحلال بنکاح اجرا گردند.

شرایط تنفیذ

شرایط ماهوی: تنفیذ یک عمل حقوقی قابل ابطال یا قابل فسخ، تابع سه شرط است: الف) عمل تنفیذ باید از شخصی صادر گردد که می‌تواند از بطلان بهره‌مند شود. این شرط از تعریف تنفیذ ناشی می‌شود که به معنای اعتراض از حق مطالبه بطلان است. ب) در زمانی که عمل تنفیذ صورت می‌گیرد، باید عیبی که به عمل حقوقی آسیب زده است، از بین رفته باشد، زیرا در غیر این صورت، این تنفیذ نیز دارای همان عیبی است که عمل حقوقی که هدف، استحکام بخشیدن به آن است - دارد. اعمال همین فکر را می‌توان در ماده ۱۱۱۵ قانون مدنی یافت که مطابق آن، تنفیذ عمل حقوقی که به سبب اکراه باطل است. فقط پس از رفع اکراه می‌تواند واقع شود. همین طور، به موجب ماده ۱۳۱۱ قانون مدنی صغیر فقط پس از رسیدن به سن کبیر می‌تواند عمل حقوقی را که در وضعیت صغر واقع شده، به گونه‌ای مؤثر تنفیذ کند. ج) شخص تنفیذکننده، با آگاهی کامل از سبب بطلان، یعنی با علم دقیق به عیب و با اراده برطرف کردن آن، اقدام به تنفیذ کند. ماده ۱۳۳۸ قانون مدنی که خواستار این توجه دوگانه در عمل تنفیذ شده است، نیز متضمن این مطلب است.

شرایط شکلی: دو نوع تنفیذ وجود دارد: تنفیذ صریح و تنفیذ ضمنی.

الف) تنفیذ صریح، ناشی از اراده‌ای است که به طور صریح و رسمی، قصد بر تنفیذ را اعلام می‌کند. هرگاه سندی که حاکی از این تفسیر است تنظیم شده باشد، این سند برای این که

معتبر باشد شرایط گوناگونى را در خود جمع کند. ذکر موارد زیر لازم است:

۱) جوهر تعهد؛ يعنى قراردادى که موضوع تنفيذ است نیازی نیست که تمامی مضمون این قرارداد در سند مجدداً تکرار شود، اما شرایط اساسی که ویژگی یک قرارداد را تعیین می‌کنند باید در آن ذکر شوند؛ ۲) ذکر انگیزه دعواى بطلان یا فسخ؛ يعنى اشاره به عیبی که به قرارداد آسیب زده و قصد رهاشدن از آن وجود دارد؛ ۳) قصد برطرف کردن این عیب (ماده ۱۳۳۸، بند اول).

با وجود این نباید درباره ماهیت این مقررات دچار اشتباه شویم. این سند، فقط دلیلى بر عمل تنفيذ به شمار می‌رود و در صورتی که هنگام تحریر سند، شرایط دقیق فوق الذکر رعایت نشود، این سند نمی‌تواند به عنوان دلیل به کار رود. اما خود تنفيذ مؤثر باقی می‌ماند؛ به این شرط که شخصی که مدعى آن است، بتواند به گونه دیگری آن را ثابت کند، به ویژه از طریق دیگر شیوه‌های اثبات و بخصوص با شاهد. اگر مبلغ دعوا از ۵۰۰۰ فرانک تجاوز نکند. یا اقرار یا سوگند طرف مقابل. عمل تنفيذی که به طور صحیح واقع نشده است، می‌تواند به عنوان لایحه‌ای در پاسخ به دادخواست خواهان (Commencement de Preuve Par ecrit) به کار رود (ماده ۱۳۴۷) و در نتیجه، اقامه دلیل به وسیله شاهد را بدون محدودیت مبلغ، قابل قبول گرداند.

ب) در نبود دیدگاه شکل‌گرا (فرمالیسم) امکان یک تنفيذ ضمنی فراهم می‌شود که در صورت فقدان هرگونه تنفيذ صریح، از عمل شخصی که حق تنفيذ دارد استنباط می‌شود؛ به این شرط که در بردارنده همه شرایط ماهوی که پیش تر اعلام شد، باشد. ماده ۱۳۳۸، مثالی از تنفيذ ضمنی را ارائه می‌دهد: «در صورت فقدان عمل تنفيذ، کافی است که تعهد در زمانی که می‌توانسته به طور صحیح تنفيذ شود، به گونه‌ای ارادى اجرا شود».

به علاوه برای آن که تنفيذ ضمنی محقق شود، نیاز نیست که تعهد به طور کامل اجرا شود، اجرای جزئی، مثلاً پرداخت بخشی از یک دین که به دلیل عدم اهلیت قابل ابطال دانسته می‌شده، کافی است. برای بطلان تعهد، نمی‌توان به مانده بدهی استناد کرد.

مطلبی که در ماده ۱۳۳۸ مندرج است هرگز جنبه محدود کننده ندارد. اجرای ارادى تعهد

از سوی مدیون فقط یکی از مواردی است که انسان می تواند از نظر خود، اراده تنفیذ عمل قابل ابطال را استنباط کند. به عنوان مثال، امر بهره برداری از مالی که به موجب یک قرارداد - که کسی حق مطالبه بطلان آن را دارد - کسب شده با وجود علم به سبب بطلان می تواند تنفیذ ضمنی ارزیابی شود یا همین طور اگر خریدار یک ملک که می دانسته می تواند خواستار بطلان قرارداد بیع شود، قسمتی از آن ملک را ویران کند، می توان استنباط کرد که عمل وی نوعی تنفیذ ضمنی است؛ زیرا خریدار آگاهانه خود را در وضعیت عدم امکان بازگرداندن وضع سابق قرارداد داده است. اما زمانی که مدعی می خواهد تنفیذ ضمنی یک عمل را نشان دهد کافی نیست که وجود اعمالی - مثل اجرای یک عمل حقوقی قابل ابطال - را ثابت کند که ماهیت آن ها تحقق بخشیدن به چنین تنفیذی است، بلکه اثبات کند که در لحظه اجرای طرف قرارداد از وجود عیب آگاه بوده و قصد از بین بردن آن را داشته است. چنین قصدی باید به روشنی از اوضاع و احوال استنتاج شود و وجود آن مفروض نیست. آنچه در این جا مطرح است فقط اجرای اصول کلی در زمینه رضا است.

آثار تنفیذ

۱. تأثیر تنفیذ قرارداد تا کجا است؟ میان طرفین قرارداد، عمل حقوقی تنفیذ شده کاملاً معتبر می شود و دیگر نمی توان خواستار بطلان شد، نه از راه اقامه دعوا و نه از راه شکل ایراد. به علاوه، تنفیذ نسبت به گذشته نیز تأثیر می کند، یعنی عمل تنفیذ شده از آغاز معتبر فرض می شود. اما این اثر تنفیذ، مستلزم این امر است که در صورت وجود اشخاص متعدد که حق اقامه دعوی بطلان دارند، تنفیذ عمل توسط همه آن ها صورت گرفته باشد. بدیهی است تنفیذی که توسط تمامی اشخاصی که حتی اقامه دعوی بطلان دارند، صورت نگرفته است هرگز عمل مورد تنفیذ را معتبر نمی گرداند، مگر نسبت به شخص یا اشخاص تنفیذ کننده؛ و دیگران حق اقامه دعوی بطلان را برای خود نگه می دارند.

۲. حفظ حق شخص ثالث: تنفیذ عمل حقوقی باطل آثارش را به بار می آورد «مع ذلک بدون لطمه زدن به حق اشخاص ثالث» (ماده ۱۳۳۸، بند ۳). متن قانون به کدام حق اشاره می کند؟

چگونه تنفيذ مى‌تواند به اشخاص ثالث لطمه بزند؟

فرض كنيم كه يك صغير (الف) به گونه‌اى غير صحيح ملكى را به «ب» فروخته است. «الف» پس از كسب اهليت، همان ملك را به «ج» فروخته و پس از آن، تمايل به تنفيذ بيع نخستين كه در زمان صغر منعقد كرده بوده، در او پديد آمده است.

اگر اصول كلى را به كار ببنديم كه مطابق آن‌ها، عمل باطل تنفيذ شده از آغاز معتبر فرض مى‌شود، اين نتيجه به دست مى‌آيد كه بيع سابق معتبر است و بيع لاحق بى اثر [كه در اين حالت] خريدار دوم موقعيت خود را متأثر از تنفيذ مى‌بيند. و قانون مانع تحقق چنين اثرى مى‌شود. بدون شك اين فرض وجود دارد كه خريدار دوم ملك را فقط به اين دليل كه مى‌دانسته بيع نخست باطل است خريدارى كرده؛ وى با توجه به دعوا بطلان - كه به فروشنده تعلق داشته و مى‌توانسته فرض شود كه دعوای مذکور تا اندازه‌اى كه براى چيره شدن او بر خريدار ديگر ضرورت داشته ضمناً به وى واگذار شده است - معامله كرده است و تنفيذى كه توسط بايع صورت گرفته نمى‌تواند در برابر حق خريدار كه حق مطالبه بطلان بيع نخست را كسب كرده، قابل استناد باشد، مگر اين كه اراده خلاف آن اعلام شده باشد.

مى‌بينيم كه اشخاص ثالث مورد نظر در ماده ۱۳۳۸ كسانى هستند كه در حالى كه با فاعل يك عمل حقوقى قابل ابطال - كه مى‌توان بطلان آن را مطالبه كرد - معامله كرده‌اند، از طريق اين اقدام، اين حق را به دست آورده‌اند كه خواستار بطلان شوند. عمل تنفيذ بايد حقوق مكتسب قائم مقامان خاص (ayants cause à titre Particulier) را رعايت كند. قاعده‌اى كه بند ۳ ماده ۱۳۳۸ بدان اختصاص يافته، به قائم مقامان عام (ayants cause universels) ارتباط ندارد؛ اشخاص اخير در تمامى اعمال شخص موقوف عهده، با وى مرتبند. همچنين تنفيذ در برابر بستانكاران با سند عادى قابل استناد است. با وجود اين اگر تنفيذ نمايانگر يك خصيصه متقالبانه نسبت به بستانكاران باشد، ايشان مى‌توانند از طريق اقامه دعوای ابطال، خواستار فسخ آن شوند.

تطبيق قوانین

تعهدات در قانون مدنی کشور فرانسه

مقررات عمومی قراردادها یا الزامات ناشی از قرارداد

ترجمه: بهمن رازانی

فصل چهارم: انواع تعهدات

بخش اول: تعهدات مشروط

قسمت ۱: عموماً مشروط و انواع آنها

ماده ۱۱۶۸. تعهد زمانی معلق خوانده می شود که آن را به واقعه ای آتی و غیر محقق، معلق سازند. خواه این که تا حدوث آن واقعه معلق باشد یا تحققش یا انفساخش منوط به اتفاق یا عدم اتفاق آن واقعه باشد.

ماده ۱۱۶۹. شرط محتمل شرطی است که وقوعش به حوادث و تصادفات وابسته بوده، به هیچ وجه انجامش به توانایی داین یا مدیون مربوط نباشد.

ماده ۱۱۷۰. شرط یک جانبه، شرطی است که اجرای پیمان را معلق به امری می سازد که انجام یا عدم انجامش به اراده مدیون یا داین وابسته باشد.

ماده ۱۱۷۱. شرط مشترک شرطی است که وقوعش هم زمان به اراده یکی از دو طرف قرارداد و شخص سومی وابسته باشد.

ماده ۱۱۷۲. تمامی شروط غیر ممکن یا مخالف اخلاق حسنه یا قانوناً ممنوع، باطل است و نیز مبطل قراردادی است که بدان مشروط است.

ماده ۱۱۷۳. شرط عدم انجام امری که انجامش غیر ممکن است، مبطل قرارداد حاوی شرط نیست.

ماده ۱۱۷۴. هرگونه تعهدی که مشروط به شرط یک جانبه ای گردد که انجام یا عدم انجامش به اراده شخص متعهد باشد، باطل است.

ماده ۱۱۷۵. هر یک از شروط باید بدان گونه اجرا شود که طرفین واقعاً خواسته اند و

پذیرفته‌اند.

ماده ۱۱۷۶. زمانی که تعهدی مشروط به وقوع امری که در زمان معینی در آینده اتفاق خواهد افتاد، منعقد گردد و آن زمان بدون وقوع آن امر بگذرد، شرط یاد شده انجام نشده تلقی خواهد شد. اما در صورتی که زمان وقوع آن تعیین نشده باشد، شرط همیشه می‌تواند وقوع یابد و فقط زمانی می‌توان آن را انجام نگرفته تلقی کرد که محقق گردد امر منظور، واقع نخواهد شد.

ماده ۱۱۷۷. هرگاه تعهدی مشروط بدین شرط منعقد شود که امری در مدت زمان معینی اتفاق نیفتد، هرگاه آن مدت بگذرد و آن امر اتفاق نیفتد، شرط انجام یافته تلقی می‌شود و هرگاه پیش از گذشت آن زمان هم محقق گردد که آن امر اتفاق نخواهد افتاد، شرط انجام یافته خواهد بود. اما اگر مدت زمان مشخص نشده باشد، زمانی شرط انجام یافته تلقی می‌گردد که محقق شود آن امر اتفاق نخواهد افتاد.

ماده ۱۱۷۸. هرگاه متعهد تحت اثر شرط موضوع قرارداد مکلف باشد که از اجرای شرط مانع گردد، آن شرط انجام شده تلقی می‌شود.

ماده ۱۱۷۹. آثار شرط انجام شده، تا روز انعقاد قرارداد حاوی آن، سیر قهقراپی دارد. و هرگاه متعهدله قبل از انجام شرط بمیرد، حقوق وی به ورثه‌اش منتقل می‌گردد.

ماده ۱۱۸۰. متعهدله پیش از انجام شرط، محق است به هر اقدامی برای حفظ حقوق خود دست زند.

قسمت دوم: درباره شرط تعلیقی

ماده ۱۱۸۱. تعهد قراردادی که مشروط به شرطی تعلیقی منعقد شده باشد، تعهدی است که معلق به امری آتی و غیر محقق باشد یا به امری که عملاً واقع شده ولی طرفین از وقوعش بی‌خبرند. در مورد اول، قرارداد زمانی می‌تواند اجرا گردد که امر موضوع شرط حادث گردد و در مورد دوم، قرارداد از لحظه انعقاد، تمامی آثار خود را دارا است.

ماده ۱۱۸۲. هرگاه قراردادی حاوی شرطی تعلیقی باشد، تلف شیء موضوع قرارداد، قبل از قبض به عهده متعهد است که مکلف نیست تا حصول شرط آن را تسلیم

کند و در صورتی که موضوع قرارداد کاملاً و بدون هیچ تقصیری از سوی متعهد تلف گردد، تعهد منفسخ خواهد بود.

هرگاه موضوع یاد شده، بدون هیچ تقصیری از سوی متعهد معیوب گردد، متعهدله می‌تواند قرارداد را فسخ سازد و یا متعهد به را به همان وضعی که دارد، بدون کسر از بهایش بپذیرد؛ و هرگاه موضوع تعهد، به سبب تقصیر متعهد معیوب گردیده باشد، متعهدله حق دارد قرارداد را فسخ کند و یا این که متعهد به را به همان وضعی که دارد، بپذیرد و نیز خسارات و زیانهایش را بستاند.

قسمت سه: شروط موجب فسخ

ماده ۱۱۸۳. شرط موجب فسخ، شرطی است که در صورت پدید آمدنش، تعهد منفسخ می‌گردد و موضوعات مورد تعهد به وضعیتی اعاده می‌شود که گویی قرارداد منعقد نگردیده است. شرط یاد شده به هیچ وجه اجرای تعهدات را معلق نمی‌دارد. و فقط زمانی که امر موضوع شرط حادث گردد، موجب می‌شود که متعهدله مجبور به اعاده چیزهایی که دریافت داشته بگردد.

ماده ۱۱۸۴. قراردادهای دو جانبه، همیشه به طور ضمنی حاوی شرط موجب فسخ برای مواردی است که یکی از دو طرف به هیچ وجه از تعهداتش راضی نباشد. در این موارد، قرارداد به خودی خود منفسخ نمی‌گردد؛ ولی شخصی که تعهداتی که به سود او است اجرا نگردیده است، می‌تواند در صورتی که اجبار طرف دیگر به اجرای تعهداتش ممکن باشد، الزام او را بدان کار بخواهد و یا ضمن درخواست فسخ قرارداد، زیان و خسارات خود را نیز مطالبه کند. فسخ قرارداد باید از دادگاه درخواست شود و می‌توان برای خوانده، به موجب شرایط موجود، مهلتی نیز قائل گردید.

بخش دو: تعهدات مؤجل

ماده ۱۱۸۵. اجل و مهلت از این حیث که تعهدات را معلق نمی‌سازد ولی اجرای آنها را به تعویق می‌اندازد، با شرط متفاوت است.

ماده ۱۱۸۶. آنچه که باید مؤجلاً انجام شود، پیش از فرارسیدن اجل، نمی‌تواند الزام آور

باشد؛ ولی چیزی که پیش از اجل تأدیه شده است، تکرار نمی‌شود.

ماده ۱۱۸۷. مفروض است که مهلت به سود متعهد در قرارداد گنجانده شده است؛ مگر آن که از نحوه توافق یا شرایط دیگر نتیجه شود که مهلت یاد شده به سود متعهدله نیز هست.

ماده ۱۱۸۸. متعهد، زمانی که ورشکسته شده، یا تضمیناتی را که ضمن قرارداد به سود متعهدله داده است، تقلیل داده، نمی‌تواند از وجود مهلت به سود خود بهره‌ور شود.

بخش سه: تعهدات اختیاری

ماده ۱۱۸۹. متعهد به تعهد اختیاری، زمانی که یکی از دو تعهدی را که در اجرایشان ضمن قرارداد مخیر شده اجرا ساخت، بری الذمه می‌گردد.

ماده ۱۱۹۰. حق‌گزینش یکی از چند تعهد اختیاری، از آن متعهد است، مگر آن که به صراحت ضمن قرارداد به متعهدله تعلق گرفته باشد.

ماده ۱۱۹۱. متعهد می‌تواند با اجرای یکی از دو تعهد اختیاری خویش، بری الذمه گردد. ولی نمی‌تواند متعهدله را به دریافت بخشی از هر یک از دو موضوع تعهد وادارد.

ماده ۱۱۹۲. در صورتی هم که دو موضوع تعهد، به صورت تعهدات اختیاری ضمن قرارداد آمده باشد، ولی یکی از آن دو نتوانند موضوع تعهد قرار گیرد، تعهد اختیاری نیست، بلکه تعهد ساده به شمار می‌آید.

ماده ۱۱۹۳. هرگاه یکی از دو موضوع تعهد اختیاری چنان تلف شود که نتوان آن را تسلیم کرد، تعهد اختیاری یاد شده بدل به تعهد ساده می‌گردد، هر چند که تلف ناشی از فعل متعهد باشد. بهای موضوع تلف شده را نمی‌توان به جای خود آن پیشنهاد کرد. و هرگاه موضوع هر دو تعهد تلف شود، و تلف یکی از آن دو به سبب عمل متعهد باشد، وی ملزم به پرداخت تلف شده دومی است.

ماده ۱۱۹۴. هرگاه در موارد پیش بینی شده در ماده قبلی، حسب قرارداد، گزینش متعهدله در اختیار متعهدگذارده شده باشد، یا این که فقط یکی از موضوعات تعهدات اختیاری بدون تقصیر از متعهد، تلف شده باشد، متعهدله فقط مستحق آن است که باقی مانده؛ ولی اگر تلف شیء مذکور به سبب تقصیر متعهد باشد، متعهدله می‌تواند شیء موجود را بستاند یا بهای

شیء تلف شده را طلب کند.

اما زمانی که هر دو موضوع تعهد اختیاری تلف شده باشد، در صورتی که تلف هر دو یا یکی از آنها ناشی از عمل متعهد باشد، متعهد له حق دارد بهای یکی از آن دو را به دلخواه خود طلب کند.

ماده ۱۱۹۵. هرگاه دو موضوع تعهد اختیاری، بدون تقصیری از طرف متعهد و پیش از آن که رسماً مطالبه گردد، تلف شود، قرارداد مطابق ماده ۱۳۰۲ باطل می‌گردد.

ماده ۱۱۹۶. قواعد یاد شده بالا، در مواردی نیز که بیش از دو موضوع، طی قرارداد مورد تعهد اختیاری قرار گرفته باشد، اجرا می‌گردد.

CHAPITRE IV: DES DIVERSES ESPÈCES D'OBLIGATIONS
SECTION PREMIÈRE: DES OBLIGATIONS
CONDITIONNELLES.

Art.1168 L'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant selon que l'événement arrivera ou n'arrivera pas.

Art.1169 La condition casuelle est celle qui dépend du hasard, et qui n'est nullement au pouvoir du créancier ni du débiteur.

Art.1170 La condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher.

Art.1171 La condition mixte est celle qui dépend tout à la fois de la volonté d'une des parties contractantes. et de la volonté d'un tiers.

Art.1172 Toute condition d'une chose impossible, ou contraire aux bonnes mœurs, ou prohibée par la loi, est nulle, et rend nulle la convention qui en dépend.

Art.1173 La condition de ne pas faire une chose impossible ne rend pas nulle l'obligation contractée sous cette condition.

Art.1174 Toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige.

Art.1175 Toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût.

Art.1176 Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un

événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

Art.1177 Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement n'arrivera pas dans un temps fixe, cette condition est accomplie lorsque ce temps est expiré sans que l'événement soit arrivé: elle l'est également, si avant le terme il est certain que l'événement n'arrivera pas; et s'il n'y a pas de temps déterminé, elle n'est accomplie que lorsqu'il est certain que l'événement n'arrivera pas.

Art.1178 La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

Art.1179 La condition accomplie a un effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté. Si le créancier est mort avant l'accomplissement de la condition, ses droits passent à son héritier.

Art.1180 Le créancier peut, avant que la condition soit accomplie, exercer tous les actes conservatoires de son droit.

Art.1181 L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.

Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.

Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

Art.1182 Lorsque l'obligation a été contractée sous une condition suspensive, la chose qui fait la matière de la convention demeure aux risques du débiteur qui ne s'est obligé de la livrer que le cas de l'événement de la condition.

Si la chose est entièrement perie sans la faute du débiteur. l'obligation est éteinte.

Si la chose s'est détériorée sans la faute du débiteur. le créancier a le choix ou de résoudre l'obligation, ou d'exiger la chose dans l'état où elle se trouve, sans diminution du prix.

Si la chose s'est détériorée par la faute du débiteur. le créancier a le droit ou de résoudre l'obligation, ou d'exiger la chose dans l'état où elle se trouve, avec des dommages et intérêts.

DE LA CONDITION RÉSOLUTOIRE

Art.1183 La condition résolutoire est celle qui. lorsqu'elle s'accomplit. opère la révocation de l'obligation, et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.

Elle ne suspend point l'exécution de l'obligation; elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive.

Art.1184 La condition résolutoire est toujours sous - entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie

anverslaquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution avec dommages et intérêts.

La resolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

SECTION II: DES OBLIGATION À TERME

Art.1185 Le terme diffère de la condition, en ce qu'il suspend point l'engagement, dont il retarde seulement l'exécution.

Art.1186 Ce qui n'est dû qu'à terme. ne peut être exigé avant l'échéance du terme; mais ce qui a été payé d'avance ne peut être répété.

Art.1187 Le terme est toujours présumé stipulé en faveur du débiteur, à moins qu'il ne résulte de la stipulation, ou des circonstances, qu'il a été aussi convenu en faveur du créancier.

Art.1188 Le débiteur ne peut plus réclamer le bénéfice du terme lorsque par son fait il a diminué les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier.

SECTION III: DES OBLIGATIONS ALTERNATIVES

Art.1189 Le débiteur d'une obligation alternative est libéré par la délivrance de l'une des deux choses qui étaient comprises dans l'obligation.

Art.1190 Le choix appartient au débiteur, S'il n'a pas été expressément accordé au créancier.

Art.1191 Le débiteur peut se libérer en délivrant l'une des deux choses promises; mais il ne peut pas forcer le créancier à recevoir une partie de l'une

et une partie de l'autre.

Art 1192 L' obligation est pure et simple, quoique contractée d'une manière alternative, si l'une des deux choses promises ne pouvait être le sujet de l'obligation.

Art.1193 L'obligation alternative devient pure et simple, si l'une des choses promises périt e ne peut puls être livrée, même par la faute du débiteur. Le prix de cette chose ne peut pas être offert à sa place.

Si toutes deux sont péries, et que le débiteur soit en faute à l'égard de l'une d'elles, il doit payer le prix de celle qui a péri la dernière.

Art. 1194 Lorsque, dans les cas prévus par l'article précédent. le choix avait été déferé par la convention au créancier,

Ou l'une des choses seulement est périe; et alors si c'est sans la faute du débiteur, le créancier doit avoir celle qui reste, si le débiteur est en faute, le créancier peut demander la chose qui reste, ou le prix de celle qui est périe;

Ou les deux chose sont péries; et alors, si le débiteur est en faute à l'égard des deux, ou même à l'égard de l'une d'elle seulement, le créancier peut demander le prix de l'une ou de l'autre à son choix.

Art.1195 Si les deux choses sont péries sans la faute du débiteur, et avant qu'il soit en demeure, l'obligation est éteinte, conformément à l'article 1302.

Art.1196 Les mêmes principes s'appliquent au cas où ill y a plus de deux choses comprises dans l'obligation alternative.

تحولات ثبت املاک در حقوق معاصر مصر (۳)

نویسنده: عبدالرزاق السنهوری

ترجمه: بهمن رازانی

اشاره:

پیش از این، در شماره‌های دوم و سوم «مجله‌ی کانون» بخشی از مبحث ثبت املاک غیرمنقول در حقوق «مصر» از نظر تان گذشت. در آن بخش، وضع نقل و انتقال مالکیت و حقوق عینی غیرمنقول طی تحولات قرن اخیر و در محدوده‌ی اجرای قانون مدنی سابق و پیش از آن مورد بررسی و ثبت عینی و شخصی از یکدیگر باز نمایانده شد و عیوب ثبت معاملات دوره‌ی موصوف مذکور افتاد. سپس نظام ثبت ناشی از قانون مصوب ۱۹۲۳ بررسی گردید و احکام با اهمیتش تذکر داده شد و آن دسته از نقایص مقررات قبلی که طی مقررات جدید پیراسته شد مذکور افتاد و به نقایصی که همچنان بر جای مانده نیز اشاره گردید. و اینک بخش پایانی مبحث.

همچنین، با وجود اهمیت تنصیص در زمینه‌ی ضرورت ثبت دعوی اعلام صحت معامله، آن را تنصیص نکرده است هر چند دیوان عالی کشور، این‌گونه دعوی را نیز -با مسامحه- در عداد دعوی استحقاق برشمرده است.

دو- قانون ثبت منظور، ثبت قیود را نیز در کنار ثبت حقوق عینی منظور نداشته و با تفاوت قائل شدن در میان آن‌ها، خود به نظام ثبت حقوق عینی اصلی پرداخته و ثبت حقوق عینی تبعی (قیود) را همچنان بر عهده قانون مدنی سابق واگذار کرده است.

این عیب، محصول همین قانون است چه چنین وضعی در قانون مدنی سابق به چشم نمی‌خورد و قانون یاد شده با آن که نصوص مربوط به این دو مسأله را در جای جای خود دور از هم، گرد کرده بود، اما به هر دو امر پرداخته بود. صحیح‌تر آن است که احکام ثبت حقوق عینی اصلی و حقوق تبعی در نظام واحدی گنجانده شود و نصوص گوناگونی که به این دو امر می‌پردازد، با یکدیگر جفت و جور گردد. در صورتی که قانون ثبت اخیر چنین می‌کرد، ممکن بود از افتادن در همان ورطه که قانون مدنی پیش در آن فرو افتاده بود، دوری کند؛ این ورطه که برخی از حقوق عینی تبعی، یعنی رهن تصرف غیر منقول و امتیاز بایع غیر منقول در تعقیب آن -را که حق آن است محکوم به احکام راجع به حقوق عینی تبعی شود- محکوم به احکام ویژه‌ی نظام ثبت حقوق اصلی کرده بود.

مرحله چهارم؛ نظام ثبت قانون ثبت املاک غیر منقول

شرایط و اوضاع هم زمان با تصویب قانون

شرایط اجتماعی، سرانجام باعث شد که نظام ثبت املاک، پا به مرحله‌ی چهارم بگذارد؛ چه نقایصی که پیش از این بدان پرداختیم و قانون ثبت ۱۹۲۳ بدان‌ها نپرداخته بود، نقایصی

جدی و مهم به شمار می‌آمد که خود مانع پیشرفت و تحولات نظام ثبت غیر منقول در دفتر املاک می‌گردید. از سوی دیگر، نظام امتیازات بیگانگان، که آن هنگام به کشور ما وارد گردیده بود، همان گونه که ملاحظه کردیم، مانع وحدت مراکز ثبت می‌گردید. از این رو، همزمان با پدیداری بارقه‌های الغای آن نظام و به موازات دوره انتقالی دوازده ساله مصر- از ۱۹۳۷ تا ۱۹۴۹- که طی آن برای لغو کامل آن نظام آماده می‌گردید، و همگام با الغایش، شرایط و اوضاع و احوال برای تمایل به وحدت مراکز ثبت مناسب و آماده بود.

تمامی این شرایط و احوال، فضای مناسب و ملایمی برای تصویب مقررات جدیدی را فراهم آورده بود که بتواند عیوب و نقایص نظام ثبت را مورد نظر قرار دهد و خصوصاً به وحدت مراکز ثبت دست زند و به بدی‌های ناشی از تعدد مراکز ثبت پایان بخشد. قانون مدنی جدید مصر، آن هنگام در شرف تصویب بود و می‌توانست این مقررات تازه را نیز متضمن شود؛ چنان که طرح نهایی قانون مدنی جدید نیز متضمن این مقررات بود. جز این که کمیسیون قانونگذاری مجلس نمایندگان بر آن شد که نظام ثبت غیر منقول در قانون ویژه‌ای جدا از قانون مدنی تشریح گردد. چرا که به هر حال قانون موصوف، قانونی موقت به شمار می‌آمد که غرض از آن فراهم ساختن مقدمات ورود نظام ثبت دفتر املاک در مصر بود و طبعاً پس از حصول نتیجه، خود باید زوال می‌پذیرفت.

و این شد که قانون تنظیم ثبت غیر منقول- یعنی قانون شماره ۱۱۴ سال ۱۹۴۶ در یازدهم اگوست سال ۱۹۴۶ تشریح شد و مقرر شد که از آغاز ژانویه ۱۹۴۷ اجرا گردد. این همان قانونی است که تاکنون معمول است و احکامش شامل همه‌ی اسنادی می‌گردد که از زمان نفوذ و اعتبار آن قانون تنظیم شده است؛ ولی اسنادی که ثابت باشد که پیش از ژانویه ۱۹۴۷ تنظیم شده، مشمول مقررات قانون ثبت غیر منقول است. نیز همان‌گونه اسنادی که ثابت است قبل از ژانویه‌ی ۱۹۲۴ تنظیم شده، مشمول همان مقررات قانون مدنی سابق است که پیش‌تر مورد اشاره قرار گرفت.

نصوص مهم قانون تنظیم ثبت غیرمنقول

نصوص گوناگون قانون تنظیم ثبت غیرمنقول، وحدت مراکز ثبت و نیز اسنادی که ثبت و نشرشان الزامی است و همین گونه اجراءات ثبت را در خود به شرح زیر دارد:

یک - وحدت مراکز ثبت

قانون تنظیم ثبت غیرمنقول، تمامی مراکز ثبت غیرمنقول را به مرکزی واحد - یعنی ادارات ثبت املاک - بدل ساخت و مراکز گوناگونی را که به کار ثبت املاک می پرداختند، با الغای دفاتر ثبت وابسته به دادگاه های ملی، مختلط و شرعی از میان برد. این معنا را در نصوص آتی می بینیم:

ماده ی یک این قانون می گوید: «در مراکز فرمانداری ها و استانداری ها، اداراتی امر ثبت اسنادی که قوانین ثبت آن ها را اصولاً یا تبعاً تکلیف می کند، بر عهده می گیرد. این ادارات تابع وزارت دادگستری است و محل تأسیس هر یک از آن ها و محدوده ی صلاحیتش به موجب فرمان رسمی تعیین می گردد. و به هر یک از آن ادارات، مأمورانی ملحق می گردد که الحاق آن ها و حدود صلاحیتشان به موجب حکم وزارتی تعیین می گردد.

ماده ۲ قانون منظور می گوید: «مقر سازمان اصلی ثبت، شهر قاهره خواهد بود و ریاست آن را دبیر کلی بر عهده دارد که به موجب فرمان وزارتی تعیین می شود. این سازمان، مدیریت ادارات ثبت املاک و بازرسی آن ها و نیز ضبط نسخه ای از هر یک از اسناد ضبط شده در آن و فهرست های لازمش را بر عهده دارد». و ماده ۱/۵ می گوید: «هر یک از ادارات ثبت املاک، منحصراً به ثبت اسناد مربوط به املاک غیرمنقول مستقر در محدوده ی صلاحیت خود خواهد پرداخت». و ماده ی ۴ همین قانون می گوید: «دفاتر ثبت املاک وابسته به دادگاه های ملی و مختلط و شرعی تعطیل شده و ادارات ثبت املاک غیرمنقول جایگزین آن ها خواهد شد و تمامی اموال این دفاتر و ادارات مسّاحی از قبیل دفاتر املاک، فهرست ها و غیره به ادارات ثبت تحویل می شود».

دو - اسنادی که ثبتشان الزامی است

قانون موصوف، طی مقررات خود و تحت عنوان اسنادی که باید به ثبت برسد، اسنادی را که باید مشمول مقررات ثبت املاک گردد و اسنادی را که باید مشمول مقررات ثبت حقوق تبعی در هاشم ثبت ها شود، در برگرفته است:

الف) اسناد مشمول نظام ثبت املاک غیر منقول: قانون این گونه اسناد را چه در مورد اعمال حقوقی - خواه کاشف باشد خواه موجد - و چه در مورد ارث و دعاوی بر شمرده است. مثلاً مواد ۹ تا ۱۱ به تصرفات کاشف و موجد پرداخته است. نص قانون، عام بوده و همه ی اعمال موجد را در برگرفته است و شامل همه ی اعمال حقوقی دو جانبه - چون عقود - و یک جانبه - چون وقف - خواه بین زندگان باشد چون بیع و خواه مربوط به دوران پس از مرگ باشد - چون وصیت - گردیده است. بدین ترتیب، وقف و وصیت نیز در جزء آن دسته از اعمال حقوقی که ثبتشان الزامی است، به صراحت آمده است. در حالی که چنان که گفتیم، مقررات ثبت غیر منقول قبلی، این دو را در بر نمی گرفت. همچنین قانون به عنوان ضمانت اجرای عدم ثبت اسناد یاد شده مقرر داشته بود که اعمال موجد حق عینی، در صورت عدم ثبت نه نسبت به اشخاص ثالث مؤثر باشند و نه نسبت به متعاقبین خود. اما بر عدم ثبت اعمال حقوقی کاشف این معنا مترتب می شد که حق عینی موضوع آن در مقابل اشخاص ثالث، حجیت نمی یافت. اجاره اسناد راجع به منافع غیر منقول زاید بر نه سال و نیز خالصه و حواله مأجور زاید بر سه سال و همچنین احکام نهایی مثبت امور فوق، از دید قانون منظور، به اعمال حقوقی موجد و کاشف ملحق می گردید. از جمله آنچه در نصوص یاد شده آمده بود امور ذیل است:

ماده ۹ قانون تنظیم ثبت غیر منقول: تمامی اعمالی که شأنشان ایجاد حقی از حقوق اصلی عینی غیر منقول است یا نقل آن حق یا تغییر و ازاله ی آن، و همچنین احکام نهایی مثبت حقی از حقوق یاد شده و همچنین وقف و وصیت باید از طریق ثبت در دفتر املاک به ثبت رسند و بر عدم ثبت حقوق یاد شده این تأثیر منبعت است که حقوق مورد بحث چه نسبت به متعاقدان و چه نسبت بر اشخاص ثالث نه پدید می آید، نه انتقال می یابد و نه دگرگون می گردد و نه زوال

می پذیرد. و اعمال حقوقی ثبت نشده فقط از حیث ایجاد تعهدات دو طرفشان قابل اعتنا است.

ماده ۱۰ قانون یاد شده می گوید: «تمامی اعمال حقوقی و احکام نهایی که در زمینه ی حقوقی از حقوق اصلی غیرمنقول پدید می آید نیز، باید همچنان به ثبت رسد و بر عدم ثبت این حقوق، این اثر مترتب است که در قبال اشخاص ثالث حجیت ندارند. این حکم در زمینه ی تقسیم اموال غیرمنقول - ولو که موضوعش اموال موروثی باشد - نیز جاری است.

همین گونه ماده ۱۱ منصوص داشته است: اجاره ها و سندهایی که در زمینه ی منافع غیرمنقول زاید بر مدت نه ماه نوشته می شود و همچنین خالصه و حواله ای که بیش از سه سال اجرتش ابتدا تسلیم شود، و احکام نهایی مثبت هر یک از حقوق فوق، باید به ثبت برسند و در صورتی که به ثبت نرسند، نسبت به اشخاص ثالث در مورد مازاد بر نه سال (اجاره و اسناد) و مازاد بر سه سال (حواله و خالصه) حجیت ندارند.

ماده ۱۳ قانون تنظیم ثبت غیرمنقول، واقعه ای حقوقی - ارث - را در بر گرفته است و نه عملی حقوقی را و مقرر داشته است که به سبب اهمیت بیش از حد میراث، باید به ثبت رسد؛ چه همچنان که قبلاً گفتیم توارث، بیش تر از دیگر اسباب ناقل مالکیت شایع است. از این رو ماده ی یاد شده می گوید: «حقوق ارثی، با ثبت اشهاد شرعی بر وراثت یا احکام نهایی مثبت حق ارث و دیگر مستندات ثابت کننده ی حق یاد شده، همراه با سیاهه ماترک در صورتی که حاوی حقوق عینی غیرمنقول باشد، بدون پرداخت وجهی باید ثبت شود و تا زمانی که این ثبت به پایان نرسد، نمی توان به ثبت هیچ یک از اعمال حقوقی وارث در این زمینه ها دست زد. همین طور ممکن است که ثبت حقوق ارثی فقط در مورد جزیی از غیرمنقول زیر مجموعه ترکه انجام شود و در این صورت تبعاً اعمال حقوقی ورثه فقط نسبت به همین جزء مبتنی خواهد بود». مواد ۴۸ تا ۵۳ قانون به اجراءات نشر حقوق ارثی راجع می شود و ماده ۱۴ دیون بستانکاران عادی ترکه را نیز محکوم به ثبت دانسته مقرر می دارد: «اسناد مثبت دیون عادی علیه مورث متوفی باید در هامش ثبت اشهادات یا احکام یا مستندات دیگر توارث و

سیاهه اموال ثبت گردد و تاریخ این ثبت حجت است. با این وصف طلبکار محق است علیه هر کسی که طی یک سال قبل از این تاریخ، از طریق یکی از وراث منتقل الیه حقی عینی بر غیر منقول جری ترکه یافته است، اعتراض کند.

مواد ۱۵ تا ۱۷ قانون نیز ویژه آن دعاوی است که باید ثبت شود، یعنی آن دسته از دعاوی که هدف از رفعشان، جرح یکی از اعمال حقوقی است که مضمون سندی است که باید برای اثبات وجود یا صحت نفوذش ثبت گردد. گفتنی است که نص این ماده نسبت به آن چه در قانون ثبت املاک قبل آمده بود عام تر است و از این رو در این ماده دعاوی بطلان، فسخ، الغا و رجوع بر سبیل حصر شمرده نشده، بلکه بر سبیل تمثیل مذکور شده است و همین گونه دعاوی ورشکستگی هم در جزء آن دعاوی آمده است که باید ثبت شود تا بتوانند علیه کسی که با بدهکار به معامله دست زده است، مستند قرار گیرند. چه این دعوا، دعوی عدم نفوذ خواهد بود، نه بطلان. همین گونه نصوص منظور، دعاوی استحقاق را نیز در بر دارد.^۱ نیز علی رغم آن که دعاوی «اعلام صحت عقد» را دیوان عالی کشور ضمن دعاوی استحقاق بر شمرده است. قانون منظور این دعوا را نیز منصوص کرده و موضوع ثبت در هاشم دانسته است.

۱. منظور آن گونه دعاوی است که مالک واقعی علیه وارث ظاهری اقامه می کند.

تازه‌های قوانین و مقررات

اشاره

در هر هفته و ماه، از مجموعه قانونگذاری ما، قوانین و مقررات مختلفی می‌گذرد و به تصویب می‌رسد. قانون مدنی کشور و نیز عرف و رسوم اداری و قضایی ما نحوه نشر مقررات و چگونگی آشناسدن مردمان و مجریان را با آن‌ها پیش‌بینی کرده است؛ اما در بین مقررات مصوب هر ماه، گاه چند قانون یا تصویب‌نامه مستقیماً به امور ثبتی اسناد و معاملات مربوط است. همچنین در بین آرای وحدت رویه، برخی در کار و عملکرد امور ثبت اسناد و معاملات بسی مؤثر است و از این رو آگاهی بر آن‌ها لازمه کار همکاران ارجمند ما است. به همین سبب «ماهنامه کانون» خواهد کوشید که در هر شماره تازه‌های مقررات مصوب را با ذکر شماره تاریخ روزنامه رسمی حاوی آن‌ها نشر دهد تا از این راه نیز در جهت آشنایی همکاران گرامی با مقررات جدید گامی برداشته باشد.

اصلاح آیین نامه اجرایی 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

وزارت امور اقتصاد و دارایی

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۱۹ با توجه به نظریاست محترم مجلس شورای
اسلامی (موضوع نامه شماره ۱۶۶۶ هب مورخ ۱۳۷۶/۹/۴) تصویب نمود:

آیین نامه اجرایی 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 - موضوع تصویبنامه
شماره ۱۲۸۷۱۷/۳۰ ت/۱۶۵۳۶ ه مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۸ - به شرح زیر اصلاح می شود:
۱. در ماده ۱، عبارت «تخلف» به عبارت «عدم اخذ رسید قبل از تنظیم سند مربوط» تغییر
می یابد.

۲. در ماده ۲، عبارت «خودروها یا ماشین آلات راه سازی» به عبارت «خودروهای» تغییر
می یابد.

۳. در ماده ۷، عبارت «موتورسیکلتها و ماشین آلات راه سازی» به عبارت
«موتورسیکلت های» تغییر می یابد.

روزنامه رسمی شماره ۱۵۴۴۰

مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۵

آیین نامه ممنوعیت استعمال و عرضه سیگار و سایر مواد دخانی در اماکن عمومی

ماده ۱. به منظور حفظ حقوق افراد جامعه و تأمین سلامت آن‌ها در برابر زیان‌ها و بیماری‌های ناشی از استعمال دخانیات، استعمال هر نوع سیگار و سایر مواد دخانی در اماکن عمومی مسقف به هر نحو ممنوع است.

تبصره ۱. اماکن عمومی مسقف به محل‌هایی اطلاق می‌شود که محل استفاده و مراجعه عموم مردم می‌باشد؛ از قبیل اماکن متبرکه و مقدسه، مساجد، مصلی‌ها، کارخانجات، بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، مطب‌ها، سالن‌های نمایش، سینماها، سالن مهمان‌خانه‌ها (هتل‌ها) و مهمانسراها و میهمان پذیرها، خوراک سراها (رستوران‌ها)، گنجینه‌ها (موزه‌ها)، پایانه‌ها (ترمینال‌ها)، فروشگاه‌های بزرگ، اماکن فرهنگی و فرهنگسراها، کتابخانه‌های عمومی، ورزشگاه‌ها، مدارس، دانشگاه‌ها و مراکز آموزشی و پژوهشی، وسایل نقلیه عمومی، مؤسسات و سازمانهای دولتی و عمومی، نهادهای انقلاب اسلامی، بانک‌ها، شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها.

تبصره ۲. مسئولان اماکن عمومی موظفند تابلوی ممنوعیت مصرف دخانیات را به تعداد مناسب در محل‌هایی که قابل رؤیت باشد نصب نمایند و ممنوعیت استعمال دخانیات در اماکن عمومی را یادآور شوند.

ماده ۲. وزارتخانه‌های بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان صدا و سیما و سایر دستگاه‌های فرهنگی و شهرداری‌ها موظفند به منظور جلوگیری از اعتیاد جوانان و تبیین زیان‌های جانی، بهداشتی، اجتماعی و مالی ناشی از مصرف دخانیات از هرگونه اقدامی که موجب تبلیغ، تشویق یا تحریک افراد به استعمال یا مصرف بیش‌تر دخانیات شود، جلوگیری نموده و نسبت به تهیه مصرف مواد دخانی برای همگان به ویژه جوانان اقدام نمایند و همچنین برای حسن اجرای این قانون اقدامات لازم را به عمل آورند. هیأت وزیران هر شش ماه یک بار گزارش چگونگی اجرای این قانون را از سازمان‌های مربوط دریافت خواهد کرد.

تبصره ۱. شرکت دخانیات ایران موظف است هشدارهای لازم مربوط به مضرات سیگار را

در روی بسته‌های سیگار اعلام نماید.

تبصره ۲. تبلیغ و هرگونه اقدامی که به ترتیب مقرر در آیین نامه اجرایی این قانون منجر به تشویق عموم به مصرف دخانیات شود، ممنوع است.

ماده ۳. سازمان صدا و سیما و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، شهرداری‌ها و مطبوعات باید ترتیبی اتخاذ نمایند که در کارها و انتشارات خود، فیلم‌ها و سریال‌های تولیدی، تبلیغ دخانیات به طور مستقیم یا غیر مستقیم صورت نگیرد و شخصیت‌های مثبت فیلمها استعمال دخانیات ننمایند.

روزنامه رسمی، شماره ۱۵۴۱۲

مورخ ۷۶/۱۰/۲۹

اصلاح آیین نامه اجرایی قانون استخدام قضات و شرایط کارآموزی

مصوب ۱۳۷۶/۱۰/۱

الف «عبارت «به همراه پیش‌نویس ابلاغ‌ها» از ماده ۷ حذف می‌شود.

ب «ماده ۲۳: اداره کل آموزش با دریافت لیست محل‌های خالی از کارگزینی در محدوده لیست تنظیمی نسبت به تقسیم آنان اقدام و در جلسه مشترک مدیران کل کارگزینی و آموزش توافق نهایی حاصل و لیست با دو امضای آنان جهت صدور ابلاغ قضایی به اداره کل کارگزینی ارسال می‌گردد.

تبصره ۱. در صورت وجود اختلاف در تعیین محل هر یک از کارآموزان یک تن از اعضای کمیسیون نقل و انتقالات قضات «معاونت اجرایی ریاست قوه قضاییه» به آنان ملحق که در این صورت رأی اکثریت ملاک اقدام است.

روزنامه رسمی، مورخ ۷۶/۱۰/۲۹

شماره ۱۵۴۲۰

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری درباره معافیت مالیاتی موقوفه خاص

تاریخ ۷۶/۵/۱۱ شماره دادنامه - ۵۱ کلاسه پرونده - ۹۱/۷۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقایان سید حسن و سید اسدالله صفوی پور

موضوع شکایت و خواسته: ابطال رأی شماره ۳۰/۴/۱۴۴۳۷ - ۷۱/۱۲/۱۹

هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی

مقدمه: شکات طی شکایتنامه تقدیمی اعلام داشته‌اند، رأی شماره ۳۰/۴/۱۴۴۳۷ - ۷۱/۱۲/۱۹ هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی که موقوفات خاص رادر عداد ملک طلق تلقی نموده و با تعمیم ماده ۳ قانون مالیات‌های مستقیم (قانون مالیات‌های سالانه املاک) به موقوفه خاص به وضع مالیات پرداخته، خلاف شرع می‌باشد، لذا ابطال آن مورد تقاضا است.

دبیر محترم شورای نگهبان در خصوص ادعای شاکی مبنی بر خلاف شرع بودن مورد شکایت طی نامه شماره ۱۷/۱۰/۲۱/۷۶ - ۷۶/۴/۲۴ اعلام داشته‌اند، موضوع ادعای خلاف شرع بودن رأی شماره ۳۰/۴/۱۴۴۳۷ - ۷۱/۱۲/۱۹ هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی در جلسه مورخ ۷۶/۴/۲۴ فقهای شورای نگهبان مطرح و نظر آقایان فقها بدین شرح اعلام می‌گردد: رأی شماره ۳۰/۴/۱۴۴۳۷ - ۷۱/۱۲/۱۹ هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی از آن جا که تصریح دارد وقف خاص مانند وقف عام نیست، خلاف موازین شرع می‌باشد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیه الله موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

رأی هیأت عمومی

چون رأی شماره ۳۰/۴/۱۴۴۳۷ - ۷۱/۱۲/۱۹ هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی که در باب معافیت مالیاتی سالانه املاک بین موقوفه خاص و عام قائل به تفاوت شده و موقوفه

خاص را مشمول پرداخت مالیات مذکور اعلام داشته به شرح نظریه شماره
۷۶/۲۱/۱۰۱۷ مورخ ۷۶/۴/۲۴ فقهای محترم شورای نگهبان مخالف احکام شرع شناخته
شده است. لذا به استناد قسمت اول ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری نظر شورای عالی
مالیاتی ابطال می‌گردد.

روزنامه رسمی، مورخ ۷۶/۱۱/۱۱

شماره ۱۵۴۲۱

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در مورد تعیین تکلیف اراضی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها و مراتع

تاریخ ۷۶/۴/۱۴ شماره دادنامه - ۲۹ کلاس پرونده ۳/۷۶

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای علی سرودیان

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۱۳ و ۱۴ دیوان عدالت اداری مقدمه: الف) شعبه چهاردهم در رسیدگی به پرونده کلاس ۱۰۵۳/۶۵ موضوع شکایت آقایان مظفر عرفانی و علی سرودیان به طرفیت اداره سرچنگلداری شهرستان میاندوآب به خواسته ابطال و الغای رأی کمیسیون ماده ۵۶ قانون حفاظت مورخ ۶۵/۲/۲۹ به شرح دادنامه شماره ۷۷۱ - ۶۷/۸/۱۹ مستنداً به تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها و مراتع پرونده را از موجودی کسر و به اداره کل منابع طبیعی و کشاورزی استان آذربایجان غربی ارجاع تا به هیأت متشکله در شهرستان میاندوآب موضوع ماده واحده فوق‌الذکر اخیرالتصویب ارسال دارند.

ب) شعبه چهاردهم در رسیدگی به پرونده کلاس ۱۳۳۴/۷۰ موضوع شکایت آقایان مظفر عرفانی و علی سرودیان به طرفیت سرچنگلداری شهرستان میاندوآب به خواسته ابطال رأی هیأت رسیدگی موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت از جنگل‌ها و مراتع به شرح دادنامه شماره ۸۶ - ۷۱/۲/۱۴ چنین رأی صادر نموده است. با توجه به تبصره‌های ۲ و ۵ ذیل ماده واحده قانون مراتع و با توجه به رأی وحدت رویه اکثریت هیأت عمومی دیوان عدالت اداری دائر بر این که رأی صادره از ناحیه قاضی هیأت مذکور قابل شکایت در دیوان نمی‌باشد و نظر به این که شکایت شکات نسبت به رأی مورخ ۶۵/۲/۲۹ کمیسیون بود و با توجه به مواد ۲۲ و ۲۹ قانون و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری و با توجه به مواد ۲۱ و ۲۴

قانون و آیین دادرسی دیوان و با توجه به ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری و موارد صلاحیت و حدود اختیارات دیوان، تصمیم هیأت رسیدگی به موضوع ماده واحده مورخ ۷۰/۱۱/۲۰ که با شرکت پنج نفر اتخاذ گردیده، دائر بر این که رسیدگی به اعتراض خواهان در این خصوص به لحاظ وقوع ملک مورد ادعای وی در داخل محدوده شهر میاندوآب از صلاحیت هیأت رسیدگی خارج... با توجه به بقا صلاحیت دیوان عدالت اداری در این مورد هیأت با نفی صلاحیت از خود در موضوع معنونه (به لحاظ وقوع ملک در محدوده شهر میاندوآب) قرار عدم صلاحیت خود را به صلاحیت شعبه چهاردهم دیوان عدالت اداری صادر و اعلام می‌دارد... بدیهی است به لحاظ حدوث اختلاف دستور ارسال پرونده را جهت رفع اختلاف به مرجع حل اختلاف صادر خواهند فرمود، موافق با مقررات قانون و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری و ماده واحده فوق‌الاشعار و قانون آیین دادرسی مدنی در باب اختلاف در صلاحیت نبوده و مقرر است دفتر پرونده از موجودی این شعبه کسر و پیرو سابقه به مرجع مذکور اعاده تا وفق مقررات اقدام نمایند.

ج) شعبه سیزدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۰۵۴/۷۲ موضوع شکایت آقای جمشید جوان به طرفیت اداره جنگلبانی میاندوآب به خواسته ابطال رأی کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت به شرح دادنامه شماره ۳۴۸ - ۷۳/۶/۲۹ چنین رأی صادر نموده است: اولاً با توجه به مترائ زمین ثانیاً طبق گزارشات واصله ضمیمه پرونده امر زمین موضوع شکایت مشجر و داخل محدوده شهری اعلام شده است؛ ثالثاً به دلیل آن که زمین داخل در محدوده شهری می‌باشد از شمول مقررات ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها و مراتع مستثنا می‌باشد؛ رابعاً با توجه به مفاد رأی کمیسیون ماده ۵۶ که به صورت اقلیت و اکثریت اصدار یافته که استدلال اقلیت مبنی بر این که کمیسیون ماده ۵۶ حق دخالت در اراضی داخل در محدوده شهری ندارد، مقرون به واقعیت است. لذا با توجه به دلایل اربعه و به دلیل آن که ملک داخل در محدوده شهری میاندوآب و مشجر می‌باشد حکم به ورود شکایت صادر و اعلام می‌گردد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجة الاسلام و المسلمین اسماعیل فردوسی پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید:

رأی هیأت عمومی

به حکم صریح تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل ها و مراتع، دیوان عدالت اداری مکلف است کلیه پرونده های موجود در مورد ماده ۵۶ قانون جنگل ها و مراتع کشور و اصلاحیه های بعدی آن را که مختومه نشده است فارغ از محل وقوع آن ها اعم از داخل یا خارج از محدوده شهرها را جهت رسیدگی به کمیسیون موضوع قانون فوق الذکر ارسال دارند و مطابق تبصره ۵ ماده واحده قانون مذکور کلیه مقررات مغایر از جمله مقررات مربوط به صلاحیت دیوان عدالت اداری در باب رسیدگی به قبیل اعتراضات نسخ شده و تنها مرجع صالح برای رسیدگی به مطلق اعتراضات به اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل ها و مراتع هیأت مزبور شناخته شده است. بنا به جهات فوق الذکر دادنامه شماره ۷۷۱ مورخ ۶۷/۸/۱۹ شعبه چهاردهم دیوان مطابق با مقررات تشخیص داده می شود. این رأی وفق ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است.

روزنامه رسمی، مورخ ۷۶/۱۱/۱۱

شماره ۱۵۴۲۱

رأی وحدت رویه درباره فروش سرقفلی عین مرهونه ریاست محترم دیوان عالی کشور

احتراماً در مورد حدود اختیارات راهن و نحوه استفاده از منافع عین مرهونه که پس از تنظیم قرارداد امانتاً به تصرف او داده شده آرای متفاوتی از شعب ۲۱ و ۱۴ دیوان عالی کشور صادر گردیده است که به منظور اتخاذ رویه واحد قضایی تقاضای طرح موضوع را در هیأت عمومی دیوان عالی کشور دارد. جریان پرونده‌ها را به شرح زیر به استحضار می‌رساند:

۱. در تاریخ ۷۲/۳/۲ بانک صادرات مازندران دادخواستی به طرفیت آقایان جمشید مظهری ملک‌شاه و محمد علی فتحی به خواسته ابطال فروش نامه مورخه ۶۹/۸/۷ و خلع ید خواندگان مقوم به دو میلیون و یکصد و ده هزار ریال به دادگاه حقوقی یک قائم شهر تقدیم داشته، بدین توضیح که آقای جعفر کریم‌زاده میدانی از تسهیلات بانکی استفاده کرده و شش‌دانگ پلاک شماره ۴۴۱۲ فرعی از ۲۷۴۰ الی ۲۷۴۳ فرعی از ۱۹۱۹ اصلی بخش ۱۶ ملک آقای محمد علی فتحی را به موجب سند ۲۱۰۳۱۵ - ۶۶/۶/۲۱ در رهن بانک قرار داده است و در زمان اعطای تسهیلات مغازه‌های مورد بحث در اختیار راهن بوده و بدون اخذ مجوز از بانک اعطای تسهیلات مغازه‌های مورد بحث در اختیار راهن بوده و بدون اخذ مجوز از بانک طبق سند عادی ۶۹/۸/۷ که تاریخ تنظیم آن مؤخر بر تاریخ تنظیم سند رهنی است اقدام به واگذاری سرقفلی یک باب مغازه به آقای جمشید مظهری کرده که منافی حق مرتهن است درخواست ابطال فروش یا سند عادی مذکور را دارد، دادگاه یاد شده پس از رسیدگی حکم بر ابطال قرارداد و خلع ید خوانده را صادر نموده است. پس از درخواست تجدید نظر از حکم صادره شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور در مقام تجدید نظر چنین رأی داده است:

مستفاده از ماده ۷ قرارداد به این عبارت... اموال و اسناد مشروحه ذیل را در رهن بانک گذارده و بانک قبض رهن به عمل آورده و سپس مورد رهن را مجدداً به عنوان امانت به تصرف خریدار قرار داد تا از منافع آن استفاده نماید... این است که موضوع رهن صرفاً عرصه و اعیانی پلاک ۴۴۱۳ فرعی ملک آقای محمد علی فتحی بوده نه منافع آن؛ زیرا صریحاً پس از

انعکاس قبض عین مرهونه توسط مرتهن در سند مجدداً ملک مذکور جهت استفاده از منافع آن به تصرف طرف قرارداد، داده شده و آنچه نهایتاً به خواننده ردیف یک آقای جمشید مظهری ملک‌شاه و اگذار شده با توجه به قرارداد عادی مورخه ۶۹/۸/۷ و با توجه به تعیین مال الاجاره و عنوان مستأجر منافع ملک بوده که مالک حق استفاده آن را داشته است. بنابراین تصرف مالک در این حد و واگذاری منافع عین مستأجره منافی حق مرتهن با مقررات ماده ۷۹۳ قانون مدنی نبوده است و ایراد و اعتراض تجدیدنظر خواه تا این حد وارد و دادنامه تجدید نظر خواسته واجد ایراد قضایی است.

۲. به حکایت پرونده کلاسه ۸۰۴۵/۱۷/۱۴ در تاریخ ۷۲/۱۳/۱۲ بانک صادرات استان مازندران دادخواستی به خواسته ابطال فروش نامه عادی مورخه ۶۶/۷/۱۱ تنظیمی فیما بین خوانندگان به طرفیت آقایان قربان ملیحی کوچکسرایبی و محمد علی فتحی کوچکسرایبی به دادگاه حقوقی یک قائمشهر تقدیم داشته است و توضیح داده حسب قرارداد رهن به شماره ۲۱۰۳۱۵ - ۶۶/۶/۲۱ پلاک ۴۴۱۳ فرعی مجزا شده از پلاک ۲۷۴۰ الی ۲۷۴۳ فرعی از ۱۹ اصلی بخش ۱۶ قائمشهر به عنوان وثیقه نزد بانک رهن بوده و در زمان اعطای وام سرقفلی آن به کسی واگذار نشده بود لکن راهن بدون توجه به مفاد سند رهن یک باب از مغازه‌های مربوطه را به خواننده ردیف اول واگذار کرده و اقدام او مغایر مفاد سند می‌باشد تقاضای ابطال قرارداد و خلع ید از مغازه را دارد. دادگاه به این استدلال که واگذاری سرقفلی مغازه بدون اذن مرتهن و جاهت نداشته با استناد ماده ۷۹۳ قانون مدنی حکم بر ابطال فروش نامه عادی مورخه ۶۶/۷/۱۱ تنظیمی فیما بین خوانندگان و خلع ید از مغازه با مشخصات مضبوط در آن صادر نموده است. محکوم علیه از حکم دادگاه تقاضای تجدید نظر نموده که شعبه ۱۴ دیوان عالی کشور پس از رسیدگی به مورد چنین رأی داده است:

«با توجه به مندرجات پرونده اعتراض مؤثری به عمل نیامده و چون رأی تجدید نظر خواسته فاقد اشکال قانونی است تایید می‌شود».

بنا به مراتب فوق همان طور که ملاحظه می‌فرمایید در نحوه استفاده از منافع مال مرهونه‌ای

که متعلق به راهن باشد از شعبه چهاردهم و شعبه بیست و یکم دیوان عالی کشور نظرات متفاوتی ابراز گردیده است. شعبه ۲۱ تنظیم قرارداد اجاره و واگذاری سرقفلی را از طرف راهن به مستأجر خالی از اشکال دانسته در صورتی که شعبه چهاردهم آن را مغایر با ماده ۷۹۳ قانون مدنی تشخیص و نتیجه اقدام انجام شده را باطل می داند. علی هذا به استناد ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضایی مصوب تیر ماه ۱۳۲۸ به منظور اتخاذ رویه واحد قضایی تقاضای طرح موضوع را در هیأت عمومی دیوان عالی کشور دارد.

معاون اول قضایی دیوان عالی کشور به حسینعلی نیری

به تاریخ روز سه شنبه ۱۳۷۶/۸/۲۰ جلسه وحدت رویه قضایی هیأت عمومی دیوان عالی کشور به ریاست حضرت آیه الله محمد محمدی گیلانی رئیس دیوان عالی کشور و جنابان آقایان رؤسا و مستشاران شعب حقوقی و کیفری دیوان عالی کشور تشکیل گردید.

پس از طرح موضوع و قرائت گزارش و بررسی اوراق پرونده و استماع عقیده جناب آقای مهدی ادیب رضوی نماینده دادستان محترم کل کشور مبنی بر: «نظر به این که از مسأله ۱۹ کتاب رهن تحریر الوسیله حضرت امام خمینی رضوان الله تعالی علیه و ماده ۷۹۳ قانون مدنی استفاده می شود که راهن حق ندارد تصرف منافی با حق مرتهن در عین مرهونه بنماید مگر با اذن مرتهن و در صورتی که مرتهن اذن بدهد راهن تنها در محدوده اذن مجاز به تصرف است، مثلاً اگر مرتهن اجازه انتفاع داد، راهن نمی تواند مورد رهن را اجاره بدهد یا اگر اجاره داد نمی تواند آن را بفروشد و اگر اجاره داد یا فروخت فضولی و متوقف بر اجازه مرتهن است، در پرونده اول مرتهن با امانت گذاشتن عین مال نزد راهن، تنها اذن انتفاع به او داده است و راهن مجاز بوده شخصاً از منافع مال مورد رهن استفاده نماید و حق واگذار نمودن سرقفلی را نداشته و با اعتراض و شکایت مرتهن انتقال مردود و باطل است و در پرونده دوم گرچه این تفاوت را با پرونده اول دارد که چنین اجازه ای را مرتهن نداده و راهن حق انتفاع هم نداشته، لکن در این جهت که راهن مجاز به واگذاری سرقفلی نبوده مشترک هستند با اعتراض مرتهن و واگذاری مردود و باطل گردیده است. بنابراین رأی شعبه ۱۴ دیوان عالی

کشور که بر این اساس صادر گردیده موجه بوده، معتقد به تایید آن می باشم» شماره نموده و اکثریت بدین شرح رأی داده اند (رأی شماره ۶۲۰ - ۱۳۶۶/۸/۲۰):

رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت رهن نمی شود، لکن برای مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می نماید که می تواند از محل فروش مال مرهونه طلب خود را استفاده کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود، اعم از این که معامله رهن بالفعل منافی حق مرتهن باشد یا بالقوه بنا به مراتب مذکور در جایی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف رهن داده اقدام رهن در زمینه فروش و انتقال سرقفلی مغازه مرهونه به شخص ثالث بدون اذن مرتهن از جمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست. در نتیجه رأی شعبه چهاردهم دیوان عالی کشور که با این نظر موافقت دارد به اکثریت آرا صحیح و قانونی تشخیص می شود. این رأی وفق ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضایی مصوب تیر ماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

روزنامه رسمی شماره ۱۵۴۰۶

مورخ ۷۶/۸۰/۲۲

نامه‌ها، گزارش‌ها، اخبار...

گزارش عملکرد صندوق تعاون از مرداد ۱۳۷۵ لغایت بهمن ۱۳۷۶

فعالیت صندوق تعاون سردفتران و دفترباران در دوره جدید با تصویب آیین نامه و دستور العمل های مربوط از تیر و مرداد ماه ۱۳۷۵ آغاز گردید. اجرای این مهم راهیأت محترم مدیره به عهده اینجانب محول کردند. لذا از تاریخ مذکور مقدمات کار آماده شد و از اول شهریور ماه ۱۳۷۵ پذیرش تقاضا و پرداخت وام و تسهیلات توسط صندوق آغاز شد.

البته لازم به تذکر است که مبالغ وام قبل از تاریخ فوق به ترتیب ششصد هزار و سیصد هزار ریال برای آقایان سردفتران و دفترباران بود که با وثیقه غیر منقول پرداخت می شده؛ ولی با ابراز لطف و مرحمت جناب آقای زواره ای معاون محترم رئیس قوه قضاییه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با تصویب ریاست معظم قوه قضاییه آیین نامه جدید به تصویب رسید و سپس هیأت مدیره محترم کانون سردفتران و دفترباران با انتخاب اینجانب دستور تهیه دستور العمل اجرایی آن را صادر فرمودند و اینجانب نیز با تهیه دستور العمل و تقدیم آن به هیأت مدیره محترم و تصویب شدن آن، کار اجرایی را آغاز کردم.

سرمایه اولیه صندوق مبلغ سه میلیارد ریال تعیین شده و به موجب آیین نامه مقرر است سالانه سود حاصل از حساب های سپرده شده نزد بانک ها، همه ماهه به حساب کانون واریز شود که دفاتر اسناد رسمی مکلفند همه ماهه طبق مقررات جاری به حساب کانون واریز کنند. حداکثر تعلق وام به آقایان سردفتران و دفترباران شاغل در صورت وجود اعتبار به ترتیب ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال است و برای آقایان سردفتران و دفترباران بازنشسته ۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال که با وثیقه غیر منقول

پرداخت می شود.

صندوق دارای دو نوع قرارداد است: الف) با سند رسمی و وثیقه غیر منقول، ب) با قرارداد داخلی و با سفته و ضمانت سردفتر دیگر. در مورد ضمانت سردفتران هر سردفتر فقط می تواند از یک نفر ضمانت کند و تا واریز و تصفیه وام مضمون له حق ضمانت شخص دیگر را ندارد. هرگاه وام دریافتی آقایان سردفتران و دفتریاران شاغل و بازنشسته از نصف مبالغ حداکثر ردیف خود بیش تر باشد به صورت سند رسمی و با وثیقه غیر منقول اقدام خواهد شد. در صورتی که مبلغ وام از نصف حداکثر کم تر باشد صندوق می تواند با توجه به خوش حسابی متقاضی از طریق تنظیم قرارداد داخلی به شرح فوق اقدام کند.

صندوق طبق دستورالعمل صادر شده، آقایان سردفتران و دفتریاران رانزد بیمه ایران نسبت به مانده بدهی بیمه می کند. در صورت فوت سردفتر و دفتریار قبل از واریز کلیه بدهی و در صورت عدم تأخیر در پرداخت اقساط و طی تشریفات خاص بیمه، ورثه از تأدیة بقیه اقساط معاف خواهند بود. لازم به یادآوری است که شرکت سهامی بیمه ایران به موجب مقررات خاصی و در صورت لزوم انجام یافتن آزمایش های پزشکی از بیمه شدگان اقدام به تنظیم قرارداد می کند. و افراد بالاتر از ۶۵ سال هم از شمول دستورالعمل بیمه خارج هستند. بنابراین یکی از شرایط بهره‌وری وراثت شخص از مزایای مذکور، پرداخت به موقع اقساط است. مدیرعامل و کارمندان صندوق با جدیت و پشت کار کمر همت به خدمت صادقانه به آقایان سردفتران و دفتریاران بسته‌اند در این باره امید دارند اولاً در پرداخت اقساط جدیت بیش تری ابراز شود و نیز هنگام واریز اقساط از قیدنام و نام خانوادگی و شماره دفتر اسناد رسمی متبوع خود خودداری نورزند. و همچنین دقیقاً به نامه‌های رسیده از صندوق توجه و نسبت به مدلول آن‌ها اقدام فرمایند تا صندوقی که از آن همکاران و در خدمت ایشان است، دچار مشکل نشود. انتظار داریم از راهنمایی‌های لازم و کارگشا مارا بی بهره نگذارند.

آمار عملکرد صندوق

آمار عملکرد صندوق تا پایان بهمن ۱۳۷۶ به شرح زیر است:
تعداد متقاضیان وام از خرداد ماه ۱۳۷۵ لغایت بهمن ماه ۱۳۷۶ تعداد ۸۰۱ نفر.
تعداد افرادی که از صندوق وام اخذ کرده‌اند کلاً ۳۹۷ نفر.
وام گیرندگان تهرانی ۲۲۵ نفر سردفتر و ۹۲ نفر دفتریار.
وام گیرندگان شهرستانی ۵۷ نفر سردفتر و ۲۳ نفر دفتریار.
از تعداد وام گیرندگان به موجب آمار مربوط ۶۰ درصد دفاتر جدید و ۴۰ درصد از دفاتر قدیمی بوده‌اند.
وام گیرندگان بازنشسته اعم از بازنشسته شهرستانی یا تهرانی ۱۴ نفر سردفتر و ۲ نفر دفتریار بوده‌اند. کل سرمایه صندوق که تا آخر بهمن جاری صرف پرداخت وام شده است ۳۲۷/۴۲۰/۴۴۴/۴ ریال است. با توجه به پیگیری‌های صندوق نسبت به امور حسابداری و مراقبت در واریز اقساط و مکاتبه مستمر با بانک‌های شهرستان‌ها و تهران و شعبه کالج و همکاری صمیمانه آقایان سردفتران و دفتریاران تعداد اقساط تأخیری زیر ۲ درصد است و از این بابت ضمن تشکر از همکاران بخود می‌بالیم.
توجه همکاران را به این موضوع جلب می‌کنیم که پرداخت به موقع اقساط وام کمکی است به پرداخت وام‌های جدید به همکاران دیگرمان و از طرفی موجب خوش حسابی در اخذ وام‌های بعدی خواهد بود.
در آینده باز هم با شما گفتگو خواهیم داشت.

اردشیر نصیریان

مدیر عامل صندوق تعاون و نایب رئیس هیأت مدیره کانون

در زمینه درمان همکاران...

همکاران ما مطلع‌اند که مدتی است بین «کانون سردفتران و دفترباران» و سازمان تأمین اجتماعی در زمینه درمان سردفتران و دفترباران و افراد تحت تکفل ایشان قراردادی به امضا رسید و «کانون سردفتران و دفترباران» طی بخشنامه‌هایی از همکاران خواست تا جهت صدور دفترچه مدارک لازم را ایفا کنند تا بتوانند به هنگام ضرورت از این بیمه درمانی استفاده کنند. بهر حال، حسب اطلاع با توجه به امضای قرارداد یاد شده، و این که کانون حسب آن قرارداد، مستمراً هزینه‌هایی را برای درمان جمع زیر پوشش پرداخت می‌کند، لذا طبعاً از آغاز سال ۱۳۷۷ دیگر پرداختی نسبت به فراشیز نسخه‌های درمانهایی که همکاران محترم خود شخصاً به آن‌ها می‌پردازند، بعمل نخواهد آمد. از این رو ضرورت دارد که همکارانی که برای اخذ دفترچه و بهر حال بهره‌وری از این امکان اقدام ننموده‌اند، در این زمینه اقدام کنند.

ضمن امیدواری این که هیچ‌گاه بیمار و نیازمند دارو و درمان نشوید، در عین حال پیگیری این امر و ارسال مدارک و اخذ دفترچه‌ها را توصیه می‌کنیم.

به امید سلامت همگی.

- سؤالات مربوط به آزمون کتبی سردفتری موضوع ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مورخه ۲۴ / ۴ / ۷۶ به سؤالات ذیل پاسخ دهید و هر سؤال ۲ نمره دارد.
۱. معجزه بودن قرآن کریم را تعریف نموده و برای اثبات آن دلیلی از قرآن بیاورید؟
 ۲. موارد وجوب نماز آیات و نحوه به جای آوردن آن را بیان کنید؟
 ۳. تدلیس از دیدگاه حقوقی چه معنایی دارد برای آن مثالی بیاورید؟
 ۴. تعریف فرمایید ثبت اسناد اجباری است یعنی چه؟
 ۵. سه مورد از مواردی را که سند وثیقه تابع مقررات اسناد ذمه‌ای می‌شود بیان کنید؟
 ۶. فرق اجرة المسمی و اجرة المثل چیست؟
 ۷. برای تنظیم اسناد انتقال قطعی اراضی خارج از محدوده و حریم شهری چه مدارکی لازم است؟
 ۸. آیا سردفتر حق دریافت وجوه نقدی ارباب رجوع را به طور امانی دارد یا خیر در صورت دریافت مورد آن و وظیفه سردفتر را توضیح دهید؟
 ۹. برای تنظیم اسناد اجاره تجاری در داخل محدوده شهری چه مدارکی لازم است بیان کنید؟
 ۱۰. مدت اعتبار پاسخ استعلامات ثبتی را بنویسید؟

سؤال و جواب

سؤال: آیا گواهی امضای اسناد غیر مالی با قید «بدون توجه به متن» یا «این گواهی فقط به صحت امضای معتبر است»، محمل قانونی دارد یا خیر؟

جواب: اساساً امضای چنانچه از معنای لغوی آن معلوم است طریقت دارد، یعنی امضای صاحب امضا، تنفیذ متن سند است و تبعاً گواهی از طرف سردفتر، تسری به متن سند هم خواهد کرد و این امر قهری و به اصطلاح تحصیل حاصل است و درج عباراتی از قبیل «بدون توجه به متن» یا «این گواهی فقط نسبت به صحت امضاء معتبر است» موجه نخواهد بود، چون امضای هر نوشته حاکی از اعلام قبولی متن از طرف امضای کننده است.

پاسخ به نامه‌ها

آقای سیدعلیرضا جلالی سردفتر دفترخانه شماره ۱۵ نی ریز طی نامه شیوایی، ضمن بیان این که خود علیرغم مشکلات ناشی از بعد مسافت و مشابه آن، توانسته‌اند دفترخانه را به خدمات کامپیوتری مجهز کنند، پیشنهاد و توصیه کرده‌اند که مقالاتی در زمینه بهره‌وری دفترخانه‌ها از کامپیوتر و نرم افزارهای مناسب تری تهیه و نشر شود. ایشان برآنند که بایستی در جهت گام برداشت که در صورت ضرورت حتی این امر اجباری شود. توجه این دوست و همکار گرامی را جلب می‌کنیم که در زمینه‌ی منظور، خصوصاً در نشریات تخصصی و مربوط به کامپیوتر، مقالات مفصل و جالبی را میتوان یافت. با این همه، نظراتتان با دیگر دست اندرکاران نشریه در میان گذارده می‌شود تا ببینیم چه میشود کرد.

آقای محسن مهدوی غروی، سردفتر دفترخانه ۲۵ آبیگ همراه نامه خود، دو جلد از کتابهای خود را برای کتابخانه مجله کانون ارسال داشته‌اند؛ یکی حاوی ترجمه ترکی آذری ایشان از غزلیات و رباعیات حضرت امام خمینی (ره) همراه با اصول آن اشعار که در ۱۷۰ صفحه، کاغذ مرغوب، و جلد مناسب به زیور طبع آراسته شده است. و دومی حاوی رباعیات باباطاهر عریان با ترجمه‌ی آن‌ها به ترکی آذری. سپاسگزاریم و با امید موفقیتان.

آقای محمدعلی نعمت‌اللهی سردفتر دفترخانه شماره یک خرم آباد همراه با نامه‌ای شیوا، یکی از ضروب الامثال معروف را یاد آورمان شده‌اند و سپس با استشهاد بدان، به بحث و تفصیلی پیرامون رأی انتشار یافته در شماره دوم مجله پرداخته‌اند. دوست ارجمند را توجه می‌دهیم که به سبب اهمیت موضوع مورد نظر شما و تضادی که در نظرات گوناگون مشاهده می‌شود، امر منظور را موضوع تحقیق مناسبی قرار خواهیم داد و از صاحب نظران خواهیم خواست که در آن زمینه، به اظهار نظر قطعی بپردازند. در زمینه دیگر امور دقیقاً یکی از مهمترین علل نشر این گونه نشریات تخصصی یکسان کردن راه و روش‌ها و تصحیح و تبدیل تفسیر از مقررات است. از لطف و مهر بسیارتان در تبریک و تهنیتی که به مناسبت شروع مجدد انتشار این مجله ابراز فرموده‌اید، سپاسگزاریم.

آقای محسن علیزاده نهاوندی سردفتر دفترخانه ۳۵۳ تهران همکار محترم، طی نامه شیوایی ضمن پذیرش و درخواست اشتراک مجله کانون، نیرو و کار خویش را نیز به خدمت مجله کانون عرضه داشته‌اند. در مقابل این همه لطف جز «سپاسگزاریم» چه میتوان گفت. همکار ارجمند ما آنگونه که اشاره فرموده‌اند، مشغول تکمیل مطالعات و تحصیلات خود در حقوق بین‌المللی هستند. امید که تحقیقات ارزنده و در عین حال وقت‌گیر دانشگاهی اجازه بدهد که در صورت احساس علاقه در زمینه‌ی «شناسایی و اعتبار اسناد رسمی» صادر شده از خارج کشور، برای مجله ما نیز به تحقیق و تتبع بپردازید. و یا در زمینه‌ی اموری از این دست. بانتظار نامه‌ی دیگرتان.

آقای حسن صرام سردفتر دفترخانه شماره ۲۵ اصفهان طی نامه شیوایی از شروع کار مجله کانون اظهار شادمانی و مسرت کرده‌اند. همین‌گونه همراه همان نامه و نیز مرسوله بعدی و تحقیق و نوشته را پیرامون «تنظیم و کالتنامه در دفاتر اسناد رسمی» و نیز «شرایط مال مورد رهن در تنظیم اسناد» ایفا کرده‌اند. از همکاری و لطف شما دوست عزیز ممنون. با سپاسگزاری، نظرتان را جلب می‌کنیم که موضوعات را کوچکتر انتخاب فرمائید و از جوه مختلف و بادی کارشناسانه مورد بحث و تحلیلشان قرار دهید. نیز مقایسه و تطبیق با منابع غیر ایرانی را نیز ملحوظ نظر قرار دهید. به انتظار دیگر کارهایتان.

فرم درخواست اشتراک ماهنامه کانون

خواهشمند است برای مدت مجله کانون را برای اینجانب فرزند
..... شماره شناسنامه
..... به آدرس
کدپستی ارسال فرمایید. هزینه اشتراک طی فیش
شماره به مبلغ که اصل آن به پیوست است واریز شده است.
تلفن تماس
.....

۱. هزینه اشتراک ۶ ماه ۲۰۰۰۰ ریال و سالیانه ۴۰۰۰۰ 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 ۱۱۵۱-۱۴۳۳۵ ارسال فرمایید.
۴. کپی فیش واریزی را تا پایان دوره اشتراک نزد خود نگه دارید.
۵. در صورت تغییر آدرس در اسرع وقت مجله را مطلع فرمایید.