

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ضمیمه مجله شماره ۴۹ کانون (خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی)

نشانی الکترونیکی:

MAGAZINE@IRNOTARY.ORG

نشانی دفتر مجله:

تهران، خیابان استاد مطهری،

مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵

حروفچین و صفحه‌آرا: فهیمه اسماعیلی

چاپ: مهنا

لیتوگرافی: کوروش

شمارگان: ۴۰۰۰ نسخه

بها: ۶۰۰ تومان

(دفاتر اسناد رسمی، یک جلد رایگان)

صاحب امتیاز و مدیرمسئول:

کانون سردفتران و دفتریاران

سردبیر و مدیر داخلی:

محمدعلی اختری

با همکاری هیأت تحریریه

همکاران این شماره:

اسماعیل اسماعیل‌زاده، علی بهاری‌راد،

محمود تفکریان، رضاقلی جلالی‌فر،

سیدحسین عباسپور، محمد علمی،

علی جمال علی‌بخشی، قادر فرامرزپور،

سیدفریدالدین محمدی، محسن

مهدیزاده، برزو نوروزی.

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

- بالا بردن سطح دانش و آگاهیهای سردفتران و دفتریاران
- فراهم نمودن زمینه اجرای بند یک ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی
- ایجاد رویه واحد در طرز اعمال قوانین از طریق درج نظریه‌های حقوقی و قضایی
- نقد علمی و تحقیقی در مسائل حقوقی و قضایی
- بحث در قوانین خارجی و شرح و تطبیق آنها
- درج عقاید علمای حقوق و رویه قضایی کشورها
- نشر برخی از قوانین و مقررات رسمی و آرای دادگاهها
- انتشار سخنرانی‌ها و مصاحبه‌های علمی و حقوقی
- رفع مشکلات شغلی و حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران
- مجله از پس فرستادن مقالات ارسالی معذور است.
- مجله در تلخیص و ویرایش مطالب ارسالی آزاد است.
- مقالات مجله صرفاً بیانگر آراء و نظریات نویسندگان است.
- نقل مندرجات مجله با ذکر مأخذ آزاد است.



سیاس و تشکر

از این شماره مجله به بعد از مدیریت و راهنمایی دوستی بزرگوار و همکاری دلسوز به حال صنف سردفتران و دفتریان جناب آقای عباس سعیدی محروم گردیدیم. بی‌گمان مجله بدون راهنمایی و سرپرستی ایشان به چنین بالندگی نمی‌رسید، اگر نبود کوشش ایشان و اگر نبود بردباری ایشان مجله نوپای ما در برابر گرفتاری‌ها و سختی‌ها تاب ایستادگی نداشت و ایشان بودند که نهال جوان مجله را چون درختی برومند به ما سپردند. باسپاس فراوان از تلاش‌های ایشان تندرستی و توفیق ایشان را در سنگر دیگری از خدمت به صنف از خداوند بزرگ خواهانیم، سعی‌شان مشکور باد.

مجله کانون



٦/ ضمیمه ماهنامه شماره ٤٩ كانون

فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
	سخن نخست: درخواست از علاقه‌مندان و دلسوزان برای ارائه نقدهای
۱۱	منصفانه و سازنده
	سیدفریدالدین محمدی
۱۴	مطالب همکاران
۱۵	نوروز جشن باستانی
	محمد علومی
۱۹	دفاتر اسناد رسمی در معرض اسناد مجعول (۲)
	قادر فرامرزی‌پور
	بند ۸ قسمت ج ماده ۲۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی ناظر و
۲۷	حاکم به کدام خلاف است؟
	علی جمال علی‌بخشی
	بحثی درباره افراز (تقسیم‌نامه) و لزوم یا عدم لزوم اخذ گواهی
۳۴	در ایران
	برزو نوروزی

۳۷	پرسش‌هایی چند در خصوص قانون منع فروش و.....
	رضا قلی جلالی‌فر
۳۹	از امثال و حکم کاتبان اسناد.....
	محمود تفکریان
۴۱	نقدی بر یک رأی وحدت رویه.....
	اسماعیل اسماعیل‌زاده
۴۶	ثبث با سند برابر نیست.....
	سید حسین عباسپور
۴۷	مصاحبه‌ها
۴۸	مصاحبه با آقای سپهری مدیرکل محترم مالیات‌های مرکز تهران.....
۵۱	مصاحبه با کارشناس و مسئول بیمه مسئولیت سردفتران و دفتریاران.....
۵۷	آشنایی با مالکیت معنوی.....
۶۳	گفت‌وگوی نشریه مأوی با مدیرکل محترم اداره ثبت استان تهران.....
۷۵	نقل و انتقال خودرو همچنان در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود.....
۸۰	اخبار کانون
۸۱	سؤالات و جوابهای همایش ارومیه.....
	گزارشی از برگزاری انتخابات هیأت مدیره جامعه سردفتران و دفتریاران
۹۲	استان اصفهان.....
۹۶	آغاز فعالیت روابط عمومی کانون.....
۱۰۰	اخبار کوتاه.....
۱۰۱	نامه‌های رسیده همکاران
۱۰۲	نامه جامعه آذربایجان شرقی به.....
۱۰۴	نامه‌ای به ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....
	علی بهاری راد

۱۰۶	مراتب نگرانی سه همکار مینودشتی
۱۰۸	پیشنهادهای یک همکار برای اصلاح مقررات
	محسن مهدیزاده
۱۱۰	پاسخ به خودآزمایی شماره ۲
۱۱۱	طرح سؤال و پاسخی در مورد معامله معارض
۱۱۴	لایحه دفاعیه تهیه شده از طرف کمیسیون
۱۱۹	متحدالمآلها
۱۲۰	در قباله‌جات تنظیمیه حتماً عبارت با اسقاط حق خيارات را
۱۲۱	سردفتران مسئول اعمال دفترياران خود نیز هستند
۱۲۳	تفكيك حوزه وظیفه سردفتر و دفتريار در وصول حقوق دولتي
۱۲۵	قوانين و مقررات
۱۳۴	مکاتبات کانون

سخن نخست

درخواست از علاقه‌مندان و دلسوزان برای ارائه نقدهای منصفانه و

سازنده

بارها مطرح شده است که سردفتران در حوزه فعالیت خویش عموماً آثار مثبت و سازنده دارند و همواره مورد وثوق و اطمینان مردم می‌باشند. اما مشاهده می‌شود در مقام صنفی و جمعی با توجه به زمینه تحصیلات و جایگاه اجتماعی ایشان متأسفانه مقام و موقعیت شایسته و بایسته خود را به نحو کامل نیافته‌اند و با تمام تحمیلات و فشارهایی که به این صنف وارد آمده، با داشتن مسئولیت‌های مدنی، کیفری و انتظامی همچنان از جمله موظف‌ترین و مکلف‌ترین تشکیلات کشور می‌باشند و با کمترین توقع به بهترین نحو ارائه خدمت می‌نمایند و این در حالی است که در مقطعی خاص کم‌لطفی و بی‌مهری نسبت به دفاتر به اوج خود رسید به گونه‌ای که اسامی ایشان به عنوان متخلف در روزنامه‌ها درج گردید و برای زمان کوتاهی شخصیت، حرمت، شأن و اعتبارشان تخریب و نزد مردم مخدوش گردید. متأسفانه در این مورد نفوذ تعداد انگشت‌شماری افراد سهل‌انگار یا به عبارت دیگر سردفتران در این شغل به این امر کمک کرد. از طرفی مراکز غیرتخصصی بخشی از کار و وظایف دفاتر اسناد رسمی را به عهده گرفتند، و از طرف دیگر رکود معاملات و فعالیت‌های اقتصادی دفاتر را تحت فشار مالی قرار داد. که این وضعیت بیش از هر زمان دیگر آسیب‌پذیری این نهاد را شدت بخشید. باید اذعان داشت

هیچ یک از موارد بالا سبب تحرک و تجدیدنظر اساسی در حالت انفعال سردفتران و دفترياران نگردیده است.

استفاده نابجا و بعضاً نادرست از قلم (در شب‌نامه‌ها و...) در نامه‌نگاری، عریضه‌نویسی، طومار و مقالات انتقادی در مطبوعات و ...، عدم ایجاد ارتباط مثبت و سازنده با مراکز قانونی و کانون‌های تصمیم‌گیری، عدم برقراری ارتباط معمول با مردم، مطابق الگوهایی که از طرف سایر ادارات و تشکیلات مردمی وجود دارد مانند فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی، شرکت در نمایشگاه‌ها، رسانه‌های ارتباط جمعی، پاسخگویی مردمی و حضور در برنامه‌های تلویزیونی که همگی ناشی از اهمال و کم‌کاری صنف سردفتران و دفترياران می‌باشد، به این درون‌گرایی دامن زده است.

در زمینه تحقیقات و پژوهش تشکیلات دفاتر اسناد رسمی فعالیت‌هایی صورت پذیرفته و در مجموع برنامه‌ریزی معین یا در حال تدوین وجود ندارد.

شایان ذکر است با همت و تشویق ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جناب آقای علیزاده در سال دوم تصدی ایشان انتخابات پرشور و در خور شأن هیأت مدیره کانون برگزار گردید و برای اولین بار بعد از انقلاب انتخاباتی صنفی با شرکت اکثریت اعضا در استان تهران برگزار گردید و افراد منتخب، صالح و فعال به هیأت مدیره راه یافتند و در ظرف این مدت اقدامات مثبت و سازنده‌ای انجام داده‌اند. اما تجربیات انتخاباتی مختلف نشان داده است غیر از نفس شرکت در انتخابات که شرط لازم می‌باشد پیگیری، مطالبه، پرسشگری و نقد فعالیت‌ها شرط کافی برای تحقق اهداف است که به نظر می‌رسد این موارد یا به وجود نیامده یا در حد محدود و بدون اثرگذاری جدی مطرح بوده است. به بیان دیگر اگر رأی دهندگان و اشخاص ذی‌نفع مجموعه، پیگیر رأی و مطالبات خود نباشند و انتخاب‌شوندگان نیز راهکاری برای ارتباط منطقی و معقول برقرار ننمایند نتایج و

ثمرات مثبت انتخابات آزاد به بار نخواهد نشست.

ضمن احترام و ارج‌گذاری به احساس مسئولیت و زحمات خالصانه و صداقت تک تک اعضاء هیأت مدیره با کسب اجازه از ایشان با توجه به اینکه انتخابات کانون در آینده نزدیک برگزار خواهد گردید، ضروری به نظر می‌رسد برای برطرف کردن یا کاستن اشکالات و معضلات موجود از طریق انتقاد و ارائه طریق صحیح و برنامه‌ریزی شفاف و نو برای بازسازی، همکاران محترم و علاقه‌مندان دریغ ننمایند.

سید فریدالدین محمدی

مطالب همکاران

نوروز جشن باستانی ایرانیان

محمد علومی^۱

هرچند مجله کانون در راستای دانش و علم حقوق گام برمی‌دارد ولی با مروری به صفحات گذشته مجله می‌توان دریافت که گاه و بیگاه قدم فراتر نهاده و به مناسبتی بحث دیگری آغاز نموده است.

بنا به فرارسیدن آغاز سال نو و انتشار اولین شماره مجله بی‌مناسبت نیست از گذشته یاد نموده و فلسفه وجودی جشن نوروزی که تاریخ بسی کهن دارد بیان نمائیم. گرچه در این باره نویسندگان و تاریخ‌نویسان ما بسیار قلم فرسایی نموده‌اند. واژه فروردین یک واژه زبان پهلوی است و معنی آن چنین باشد که این، آن ماه است که آغاز زیستن نبات در وی باشد و این ماه بر برج حمل است که سرتاسر وی آفتاب در این برج است.

حکیم عمر خیام در کتاب «نوروز نامه» می‌گوید: آئین جشن نوروزی از زمان کیخسرو تا زمان یزدگرد چنین بوده که روز نوروز نخست موبد موبدان با جامی زرین، پر از انگشتر و یک دسته خوید، سمبله و سبزی و نارین و شمشیر و تیر و کمان و دوات و قلمی و اسبی و باز شکاری و غلامی نزد شاه می‌آمد و به زبان پارسی یزدان را ستایش می‌گفت و چنین بیان می‌نمود: به جشن فروردین ماه و

۱. سردفتر اسناد رسمی ۳۰۰ تهران.

ماه فروردین آزادی گزین و به یزدان و دین کیان سروش آورد تو را دانایی و بینایی و کاردانی. دیر زی با خوی هژیر شاد باش و بر تخت زرین نوشه خور و در همت بلند، نیکوکاری روش داد و راستی نگهدار و سرت سبز باد. سپس موبد موبدان این سخنان را به شاه می گفت و شیره در دست دیگر می نهاد و دینار و درهم پیش تخت او می گذاشت و با این کار فهمیده است که سال نو و روز نوروز که بزرگان بر آن می نگرند تا سال دیگر شادمان و کامران و خرم بماند و شاه در این روز فرخنده زندانیان و اسیران را مورد عفو و بخشش قرار داده و آنها را آزاد نموده و سفره بزرگی می گستردند و در آن، شربتی و شمع، آئینه، سبزی، گل آتش، عود و عنبر قرار می دادند.

در ایران باستان دستور بزرگ پارسی نژاد درباره برگزاری جشن نوروز چنین آورده است: پیش از اینکه سال نو تحویل شود بدن خود را پاک و پاکیزه کرده و تن پوش نو در بر نموده و گلاب و عطر بر تن می زدند. سفره ای از خوراکی های فراوان می گستردند و در هر شهر و دیار صدای کوس و دهل که نشان پایان سال و آغاز سال جدید نوروزی شنیده می شد و این سنت باستانی تا به امروز باقی است. در شهرهای مذهبی صدای طبل و دهل از سوی نگهبانان آستانه های مذهبی با شادی آغاز سال را اعلام می نمایند. در کتاب جشن های باستانی ایران چنین آمده است: چون سال نو تحویل می شد نخست ریش سفیدان و سالمندان خانواده از جای خود برخاسته و به هر یک از اهل خانه سه قاشق عسل و یا شربت و سه دانه شیرینی یا سه دانه میوه خشک یا سه سکه زرین یا سیمین و سه برگ سبزه داده و فرخنده باد نوروز را به یک یک آنها بیان می کند. سپس اهل خانه سراپا ایستاده با صدای بلند یک آیه از کتاب اوستا را که به آیه تندرستی معروف است با هم می خواندند و برای خود زندگی دراز و نیکنامی و شادی و فراخی روزی خواستار می شدند، امروز در بین زرتشتیان ایران آئین نوروزی با فر و شکوهی خاص و

آئین‌های دیرین ادامه دارد و این جشن در بین زرتشتیان تا ۲۱ فروردین ماه برقرار است به طوری که تاریخ‌نویسان و نویسندگان قلم فرسایی نموده تا قبل از اسلام ایرانیان خوان نوروزی خود را که امروزه سفره هفت‌سین خوانده می‌شود، با هفت چیز که حرف نخست آن با شین بوده می‌آراسته و آن هفت شین عبارت بودند از: شمع، شربت، شیرینی، شیر، شراب، شکر، شانه با گلاب و بعد از اینکه ایرانیان قبول اسلام نمودند نام سفره هفت شین تبدیل به سفره هفت سین شد و همانطور که همه می‌دانیم تا به امروز هم این سنت برقرار است عده‌ای از نویسندگان معتقدند که در زمان‌های بسیار دور در سفره هفت سین هفت گونه میوه خشک که عبارت بود از سنجد، سماق، سیب، سیر، سبزی و سرکه قرار می‌دادند و نام آن را سفره هفت سین می‌نامیدند. امام محمد غزالی در کتاب کیمیای سعادت می‌نویسد: مردمان در عید نوروز در بازار و برزن‌ها به گونه‌ای آشکار به جنگ می‌پردازند و به کودکان چهره حیوانات و شمشیر و بوق سفالین می‌فروشند. در کتاب عجایب المخلوقات قزوینی باز این حدیث آمده است. آقای تقی‌زاده می‌نویسد ایرانیان دلبسته آداب و آئین ملی هستند و آئین نوروزی را جزء آداب و آئین اسلامی قرار داده‌اند.

حدیثی از امام جعفر صادق علیه‌السلام آمده که چون نوروز فرارسید باید غسل کرد و پاکیزه‌ترین جامه را پوشید و به بوی خوش خود را معطر کرد. علمای شیعه و تاریخ‌نویسان نوروز را بسیار بزرگ داشته و وقایع مهمی را بدان نسبت داده‌اند از جمله مرحوم علامه مجلسی بر این عقیده است که هیجدهم ذیحجه (عید غدیر خم) مطابق با نوروز بود. شعراء ایرانی نیز اشعار بی‌شماری در ستایش عید نوروز سروده و نگاشته‌اند:

شاعر بزرگ، قآانی شیرازی بدین مناسبت می‌گوید:

رساند باد صبا مژده بهار امروز ز توبه توبه نمودم هزار بار امروز

به گوش دل رسد این مژده ام ز هاتف غیب که گشت شیر خداوند شهریار امروز
به هر حال پیدایش جشن نوروز از آورده‌های ذوق بخردانه و هوش سرشار ایرانی
است که در میان مسلمانان منزلتی خاص یافته است. امروز هر ایرانی در هر جای
جهان که باشد مراسم نوروز را باشکوه برگزار می‌نماید.

دفاتر اسناد رسمی در معرض اسناد مجعول (۲)

قادر فرامرزیپور^۱

در شماره قبلی و در قسمت اول این نوشته پس از مقدمه‌ای، مواد قانونی مرتبط با موضوع بیان گردید. ذیلاً در ادامه بحث به موارد جعل اسناد یا مستندات و صور احتمالی آن در ارتباط با کار دفاتر اسناد رسمی اشاره می‌شود:

۱- مسئولین دفترخانه با علم و اطلاع مبادرت به تنظیم اسناد غیراصیل نموده و یا با جاعلین همکاری نمایند که این مورد بسیار نادر بوده و به هر حال مسئولین محترم دفاتر را اکیداً از این کار منع نموده و توصیه می‌شود که حتی در برابر فریبنده‌ترین پیشنهادهای زیربار این عمل نروند زیرا به مصداق مثل معروف «بار کج به منزل نمی‌رسد» معمولاً این نوع اسناد دیر یا زود شناخته شده و عاملین و مباشرین در آن گرفتار می‌شوند. البته در این میان حقوق بعضی افراد بی‌خبر و بیگانه که معمولاً ایادی بعدی اینگونه اسناد هستند در مخاطره می‌افتد و ای بسا زندگی‌ها تباه و تبعات اجتماعی آن باقی می‌ماند.

۲- مسئولین دفاتر ناخواسته و ندانسته و یا با اجبار و ارباب وادار به همکاری با باندهای جعل اسناد می‌شوند در این وضعیت دو حالت ممکن است اتفاق بیفتد. متأسفانه بعضاً و تحت تأثیر تهدید و ارباب به همکاری خود با جاعلین ادامه می‌دهند که سرنوشت این افراد تباهی و نابودی است اما راه دوم و بهترین راه این

۱. معاون مدیر کل دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

است که بدون ترس و واهمه در اولین فرصت مقام ذیصلاح را در جریان اتفاقی که افتاده قرار داده و ضمن جلوگیری از وقوع و استمرار یک پدیده خطرناک اجتماعی زندگی خود و خانواده و سایر افراد بیگانه را که ممکن است گرفتار این باندها شوند نجات دهد.

۳ _ شکل سوم تنظیم اسناد مجعول ممکن است با همکاری بعضی کارکنان دفاتر به وقوع بپیوندد به این نحو که ممکن است این افراد توسط جاعلین تهدید شوند و یا به دلیل گرفتاریهای مالی و یا زیادهطلبی در این ورطه خطرناک بیفتند. همکاری این افراد ممکن است با تسلیم اوراق سفید دفترخانه به جاعلین و یا استناد به استعلامات غیر اصیل و یا ثبت اسناد به تاریخ مقدم و یا تغییر در مندرجات ثبتها باشد. در این خصوص مسئولین دفترخانه بایستی ضمن دقت کامل در گزینش افراد موثق و مورد اعتماد همواره نظارت کافی و دقیق به امور دفترخانه داشته باشند مخصوصاً از نظر کنترل موجودی اوراق بهادار و نیز کنترل منظم دفاتر و بایگانی دقت کافی و وافی بنمایند.

موارد فوق صور احتمالی تشکیل یک سند جعلی با علم و آگاهی مسئولین یا کارکنان دفاتر می باشد که عرض کردم بسیار نادر است زیرا هیچ انسان عاقلی حاضر نمی شود اولاً آبرو و اعتباری را که به زحمت و در طول سالیان به دست آورده به سادگی از بین ببرد ثانیاً درآمد مشروع و مستمر را فدای درآمد اتفاقی نامشروع نماید.

بنابراین مشکلاتی را که در این رابطه برای دفاتر و سران محترم آنها پیش می آید ناخواسته و بدون علم و عمد بوده و ممکن است ناشی از عوامل خارجی از جمله موارد ذیل باشد:

_ تعداد زیادی از مردم اسناد مالکیت و یا اسناد سجلی خود را گم می کنند و یا این مدارک به سرقت می روند که گاهی اسناد و مدارک به دست افراد ناباب

می‌افتد و آنها هم با مبالغ ناچیزی این اسناد را به جاعلین می‌فروشند که با تغییر عکس و مشخصات مورد استفاده قرار می‌گیرد و یا شناسنامه‌های سفید یا اسناد مالکیت سفید که سرقت شده به این نحو مورد سوءاستفاده قرار می‌گیرند و معمولاً دستکاری و تغییرات بر روی این اسناد به قدری ماهرانه صورت می‌گیرد که تشخیص آن به طور معمول و متعارف برای شخصی که تخصص لازم را در خصوص تشخیص اسناد جعلی ندارد غیرممکن است.

— گاهی پیش آمده که مالکین املاک موقع مسافرت‌های طولانی (به خارج) اسناد خود را نزد بستگان و یا خدمه و مباشرین خود گذاشته‌اند و متأسفانه این افراد به دلیل طمع‌ورزی و یا وسوسه افراد ناباب در این اسناد و مدارک دستکاری نموده و یا شخص دیگری را به جای مالک به دفترخانه معرفی نموده‌اند و به دلیل عدم تشخیص جعلی بودن مدارک دفترخانه اقدام به تنظیم سند نموده است.

— مالک جهت دریافت گواهی‌های لازم (گواهی پایان ساختمان — مفصاحساب مالیاتی — مفصاحساب بیمه و...) اقدام نموده و به دلیل پیچیدگی مقررات یا وجود تعهدات و بدهی‌های سنگین موفق به تحصیل مفصاحساب نشده و یا به دلیل راحت‌طلبی و عدم احساس مسئولیت اقدام به جعل این مستندات نموده و یا به جاعلین مراجعه و مدارک جعلی تهیه و به دفترخانه ارائه کرده و دفترخانه هم بدون اطلاع اقدام به تنظیم سند با مستندات جعلی نموده است.

— ملک یا اتومبیل به دلایلی از طرف مراجع امنیتی یا قضایی یا اجرای ثبت بازداشت شده و مالک به علت ناتوانی در رفع معضل از طرق قانونی، اقدام به جعل پاسخ استعلام و یا گواهی مبنی بر رفع ممنوعیت نموده و این مدرک جعلی را به دفترخانه تسلیم کرده که مبنای تنظیم سند شده است.

— برادری در سن مشمولیت نظام وظیفه است و تقاضای تنظیم سندی را از دفترخانه دارد که به دلیل محدودیت قانونی امکان آن نیست، در نتیجه برادر دیگر

که از نظر ظاهری هم شبیه اوست در دفترخانه حضور می‌یابد و به زعم خودش کار چندان خلافی هم نکرده و مال خود را فروخته و یا مالی را خریداری کرده ولی در واقع متوسل به طریق مزورانه شده است. گاهی در مورد افرادی که در خارج ساکن هستند نیز چنین اقداماتی صورت گرفته که نهایتاً موجب بروز مشکلات برای دفترخانه شده است.

— جعل اسناد و مدارک با انگیزه غیرمجرمانه و به منظور احقاق حق مانند آنچه در بالا بیان گردید و یا مثال ذیل:

شخصی فتوکپی از اصل مستندی را که به نحوی از انحاء در جریان سرقت، آتش‌سوزی، درآب افتادن و نظایر آن از دست داده در اختیار داشته است و با توجه به اینکه در تشکیل پرونده الزام به تنظیم سند و تعهدی ناچار از ارائه اصل است به انگیزه‌ای غیرمجرمانه مشابه سندی که واقعاً اصالت داشته و اصل آن را به نحوی از دست داده خود و یا با راهنمایی دیگران تهیه و به مرجع مربوطه ارائه می‌دهد. غافل از اینکه ممکن است فروشنده و یا متعهد به دلایلی خصوصاً بالا رفتن قیمت‌ها و یا در اثر فوت ورثه و یا اشخاص ذی‌نفع ادعای جعل نمایند.

متأسفانه این نمونه‌ها که خارج از اراده و دخالت سردفتر و عوامل دفترخانه به وجود آمده ولی اثرات و تبعات آن دامن‌گیر مسئولین دفترخانه می‌شود بسیار زیاد است. سؤال این است که تکلیف سردفتر و وظیفه وی در مقابل این گونه اسناد چیست؟ شاید موارد ذیل محسوس بوده و به ذهن متبادر گردد:

۱ — آقای سردفتر مو را از ماست بکشد، مانند یک کارآگاه پیرامون اسناد و مدارک ارائه شده از طرف متقاضیان تنظیم سند تحقیق و بررسی نماید، آنان را دهها بار ببرد و بیاورد و بهانه‌های بنی‌اسرائیلی بگیرد. نتیجه چه خواهد بود، متقاضیان تنظیم سند یا در وسط کار اسناد و مدارک خود را گرفته و به دفتر دیگری مراجعه خواهند نمود و یا اگر خیلی مبادی آداب و صبور باشند مطمئناً

این آخرین سندی خواهد بود که به این دفترخانه می‌آورند و علاوه بر آن دوستان و آشنایان خود را هم از مراجعه به این دفترخانه برحذر خواهند نمود و نتیجه نهایی بیکاری سردفتر و دفترخانه و عدم امکان ادامه راه به دلیل مشکلات اقتصادی و استعفا یا بازنشستگی زودرس خواهد بود.

۲ _ بدون مذاقه کافی و با بررسی اجمالی اقدام به تنظیم سند کنند که نتیجه آن تکوین اسناد مخدوش و مجعول خواهد بود که در دسرها و تبعات آن دامنگیر مسئولین دفترخانه و اصحاب سند (اغلب، خریداران) می‌شود. پس تکلیف چیست؟ به نظر می‌رسد در وضعیت موجود راه کار میانه‌ای را باید مورد عمل قرار داد و برای اطمینان اقداماتی به شرح ذیل مفید خواهد بود.

_ بررسی اسناد مالکیت و مستندات ارائه شده توسط شخص سردفتر و مجاز نبودن کارکنان دفترخانه به تنظیم و تحریر اسناد قبل از تجویز سردفتر.

_ اخذ استعلامات لازم توسط دفترخانه مخصوصاً دریافت پاسخ استعلام اداره ثبت و دارایی و تأمین اجتماعی و شهرداری و در خصوص اتومبیل اخذ استعلام‌های لازم از مراجع ذیصلاح

_ استفاده از اطلاعات رایانه‌ای و احراز عدم موانع قانونی در مورد متعاملین و ملک یا اتومبیل مورد معامله

_ احراز هویت متعاملین توسط شخص سردفتر و عدم استناد به اسناد سجلی مخدوش یا مشکوک

_ تأمل بیشتر در مورد اسنادی که مورد معامله و یا متعاملین آن مربوط به محل وقوع دفترخانه نیستند البته هر شخص می‌تواند در محدوده جغرافیایی کشور اسناد خود را در هر دفتری تنظیم نماید منتهی آقایان سردفتران بایستی در اینگونه موارد وقت بیشتری اعمال نمایند.

_ اگر اسناد مالکیت و یا سایر مستندات المثنی یا فتوکپی مصدق یا رونوشت

باشد باز هم دقت بیشتری را طلب می‌کند.

— اقدامات فوق‌اولاً بایستی به صورت عادی و نامحسوس به نحوی که جلب توجه نکند انجام گیرد ثانیاً در کوتاه‌ترین زمان و با کمک گرفتن از کارکنان مورد وثوق صورت پذیرد، طوری که موجبات معطلی و نارضایتی مراجعین فراهم نشود.

البته امید است در آینده با بهره‌گیری از فناوری اطلاعاتی روز و ایجاد شبکه‌های رایانه‌ای این امکان فراهم شود که مسئولین دفترخانه بدون فوت وقت و بدون نیاز به مکاتبات زاید که معمولاً موجب سرگردانی و معطلی مردم می‌شود به راحتی از طریق شبکه‌های رایانه به اطلاعات مورد نیاز و مورد نظر دسترسی پیدا کرده و با اطمینان از صحت و اصالت مدارک ارائه شده نسبت به تنظیم اسناد مراجعین اقدام نمایند.

وظیفه دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت و مراجعین در مورد اسنادی که بی‌اعتباری آنها طی احکام قضایی به اثبات می‌رسد که یکی از علل آن مجعول بودن اسناد است:

ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴ اعلام می‌دارد:

محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. هرگاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد. ولی هرگونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهایی و اعلام آن به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در صورتی که بی‌اعتباری سند ناشی از تخلف سردفتر یا دفتریار از قوانین و مقررات باشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعقیب انتظامی او اقدام خواهد کرد.

در خصوص اسناد جعلی حسب مورد تصمیماتی در مراجع ذیصلاح اتخاذ شده که تبعاتی برای مسئولین دفاتر و نیز افرادی که به نوعی ذی‌نفع در این اسناد بوده‌اند داشته است.

سندی جعل شده و عاملین آن انتقالی را به ثبت رسانده‌اند که ارکان سند مجعول و مخدوش بوده بعد از آن چندین انتقال دیگر به تبع سند قبلی و به صورت صحیح و متعارف در همان دفترخانه یا دفاتر دیگری به ثبت رسیده، در حالی که متعاملین اسناد بعدی از گُنه‌طلب و اینکه سند اولیه جعلی بوده هیچگونه اطلاعی ندارند در این وضعیت حالات زیر محتمل است:

۱ - مرجع قضایی بی‌اعتباری سند جعلی و کلیه اسناد تنظیمی بعد از آن را اعلام و حکم بر ابطال کلیه انتقالات می‌دهد. این حالت یک اثر نسبت به دفترخانه‌ای که سند اولیه را تنظیم نموده و اثری هم نسبت به دفاتر بعدی دارد. مسئول دفترخانه‌ای که سند جعلی در آنجا و یا به نام او تنظیم شده به هر حال به مرجع قضایی احضار می‌شود و حتی اگر نقشی هم در این کار نداشته باشد متحمل ضررهای مادی و معنوی و روحی می‌شود اما گاهی اتفاق می‌افتد که مسئولین دفاتر بعدی را هم که در واقع نقش و اطلاعی از جریان نداشته و به طور عادی سندی را تنظیم نموده احضار و همان برخوردها درباره وی اعمال می‌شود که به نظر می‌رسد این موارد باید از هم تفکیک و در هر مورد اقدامات متناسب صورت گیرد.

در این حالت تکلیف متعاملین اسناد بعدی که هیچ نقشی و اطلاعی از مخدوش و مجعول بودن سند اولیه نداشته‌اند چه خواهد بود. آیا در نهایت به آنان گفته می‌شود به فرض ده میلیون تومانی را که ۵ سال قبل جهت خرید این ملک پرداخته نموده مسترد نمایند. که چندان منصفانه به نظر نمی‌رسد چون قیمت روز همان ملک در حال حاضر بیش از سی میلیون تومان است و یا اینکه این شخص

با ده میلیون تومان امروز قادر به خرید ملکی نخواهد بود. لذا جا دارد که مراجع محترم قضایی در آراء و تصمیمات حقوق این افراد را هم لحاظ نمایند.

۲ _ مرجع محترم قضایی فقط بی اعتباری سند انتقال اولیه را اعلام و طبق مفاد ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی عمل و موضوع به اداره ثبت هم منعکس می گردد. با اخبار ابطال این سند در سوابق ثبتی تکلیف اسناد انتقال بعدی چه می شود و اداره ثبت چه تکلیفی در قبال ایادی بعدی دارد.

در این مورد هم مشکلاتی برای صاحبان سند و اداره ثبت اسناد و املاک به وجود می آید.

و به هر حال به مصداق ضرب المثل معروف (دیوانه ای سنگی را در چاه می اندازد که دهها عاقل نمی توانند بیرون بیاورند) اقدام به جعل اسناد موجب بروز مشکلات اقتصادی، اجتماعی و حقوقی برای افراد و موجب اتلاف وقت و بودجه ارگانهای دولتی و نیز موجب دردسر برای مسئولین دفاتر اسناد رسمی می شود که امید است با برخورد قاطع مراجع انتظامی و قضایی و هشیاری مسئولین دفاتر اسناد رسمی ریشه این پدیده زشت خشکانده شود.

بند ۸ قسمت ج ماده ۲۹ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی ناظر و حاکم به کدام خلاف است؟

علی جمال علی بخشی^۱

بند ۸ قسمت ج ماده ۲۹ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی ناظر و حاکم به کدام
خلاف است؟

آنچه در پی خواهد آمد بررسی بند ۸ قسمت ج ماده ۲۹ آیین نامه دفاتر اسناد
رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ می باشد که به طور
اختصار بیان می گردد. تا اینکه معلوم شود آیا هر اشتباه سردفتر در تنظیم اسناد،
مشمول بند مذکور است؟

مثلاً سردفتر به هنگام تنظیم سند، نام پدر و یا شماره شناسنامه معامل و یا
متعامل را اشتبهاً قید و یا اصلاً قید ننماید. و یا شماره مستندات سند از قبیل
استعلام ثبت، دارایی، نوسازی و... قس علی هذا، را در سند اشتباه درج نماید و یا
اشتبهاً از قلم بیافتد. آیا موارد از مصادیق بند ۸ قسمت ج ماده ۲۹ آیین نامه
می باشد و سردفتر تنظیم کننده چنین سندی را باید ۳ تا ۶ ماه و یا در صورت
تکرار تا ۲ سال انفصال داد؟

با این مقدمه باید دید قسمت ج ماده ۲۹ آیین نامه کدام تخلفات را نام برده
است؟

مقرر می دارد: «تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از سه الی شش ماه است»

۱ _ کسر پرداختی در صورتی که با توجه به موازین آن عرفاً اشتباه محاسبه تلقی نشود.

۲ _ بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی

۳ _ ثبت سند در خارج از حوزه مقرر برای دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق

۴ _ امتناع از ارسال خلاصه معامله و اطلاع‌نامه فسخی و رونوشت و تقسیم‌نامه.

۵ _ امتناع از ارسال آمار

۶ _ تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت در صورت احراز سوءنیت

۷ - ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردیکه تکلیف به استعلام دارد.

۸ _ تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها و الی آخر...
با دقت بر تک‌تک‌بندهای این قسمت، درمی‌یابیم، تخلفاتی که در این قسمت شمرده شده است، اولاً تخلف، احصاء شده و معلوم است، ثانیاً با نمونه اشتباهاتی که در قسمت مقدمه بیان داشتیم کاملاً متفاوت است. و به طور کلی تفاوت ماهیتی دارد.

به طور مثال اگر سردفتری کسری پرداختی قابل توجهی هم داشته باشد و لیکن این کسری پرداختی عرفاً اشتباه محاسبه تلقی شود، و یا اینکه سردفتر تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت داشته باشد ولی سوءنیت سردفتر احراز نشود، در هیچ یک از این موارد نمی‌توان برای سردفتر درخواست انفصال کرد. زیرا صرف اشتباه محاسبه در مورد اول و یا صرف تقصیر سردفتر در مورد دوم نمی‌تواند موجبات مجازات سردفتر را فراهم نماید. بلکه لازم است سوءنیت سردفتر در هر دو مورد اثبات گردد تا بتوان مجازات انفصال ۳ تا ۶ ماه را برای ایشان در نظر گرفت. ذکر کلماتی نظیر «... در صورتی که عرفاً اشتباه

محاسبه تلقی نشود و یا در صورت «احراز سوءنیت» و یا به کار بردن کلمه «امتناع» در بندهای مذکور در قسمت ج ماده فوق‌گوییای مطلب مذکور است و از سوی دیگر از مفاد و قرائنی که از بند ۳ قسمت دال ماده ۲۹ آیین‌نامه نیز که مقرر می‌دارد:

«تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها بیش از یکبار». معلوم می‌شود که تخلفات موردنظر (در بند ج) از کدام سنخ و از چه مقوله‌ای است؟ و صرف اشتباه سردفتر نمی‌تواند دلیل بر آن باشد تا مورد را از مصادیق بند ۸ قسمت ج بدانیم. «بیش از یکبار» هم که در بند یاد شده آمده است، خود مبین این است که منظور از خلاف در بندهای مذکور، خلافی است که قبلاً یک بار توسط سردفتر انجام شده و مورد مسبوق به سابقه باشد و سردفتر کیفر آن را هم دیده باشد و بار دیگر همان خلافی که اولین بار انجام داده است را مرتکب گردد. و این مطلب گویای آن است که اعمال خلاف سردفتر در بار اول و بار دیگر مندرج در بندهای مذکور در جایی قابل تصور است که موضوع خلاف، مبتنی بر علم و اطلاع سردفتر فرض شود و «بیش از یکبار» در بند مذکور افاده این معنی را دارد. و تخلفاتی که در این قسمت بیان گردیده، دارای عناصری نظیر سوء نیت، علم و اطلاع و عدم اشتباه سردفتر مطرح است. و صرف اشتباه سردفتر در تنظیم اسناد، داخل در مقوله فوق‌الذکر نیست. و حتی اگر در مورد عمل سردفتر دچار تردید شویم که آیا عمل سردفتر از مصادیق بند مذکور است یا خیر؟ و قرائن و نص صریحی در این رابطه نداشته باشیم. باز هم از وحدت ملاک قوانین کیفری و قواعد عقلی و فقهی درمی‌یابیم که با این موضوع چگونه باید برخورد نماییم و این قواعد به ما می‌آموزد که در این گونه موارد حکم به نفع متهم و کفه ترازو به سود متهم باید قرار گیرد، و این خود، یک قاعده حقوقی است که مبتنی بر قواعد عقلی و فقهی و عقیدتی است. اصل قانونی بودن جرم و مجازات به ما یاد می‌دهد که، عملی جرم است که قانون آن را احصاء کرده و جرم بداند و برای آن نیز مجازات تعیین کرده باشد. به همین دلیل است که در تک تک بندها موارد تخلف مورد به

مورد مشخص گردیده است.

همانطوری که اشاره شد عملی را می‌توان تخلف دانست که قبلاً در قانون بدان اشاره شده باشد و مجازات آن را هم بیان کرده باشد. و این معنی ریشه در قرآن کریم دارد که می‌فرماید «و ما كنا معذبين حتى ننبعث رسولا».^۱

و نمی‌توان به طور اجمال از بند مذکور برای هر اشتباه سردفتر در تنظیم اسناد، علیه او اقدام کرد. و خلاصه اینکه آنچه را قانونگذار خلاف دانسته است، اولاً باید در قانون بدان تصریح شده باشد و اعمال خلاف را مورد به مورد مشخص و معلوم کرده باشد. ثانیاً مجازات آن را نیز بیان کرده باشد. و کتاب مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۱۳۶۵ در همین راستاست که در مقدمه آن که از سوی معاون محترم وزارت دادگستری و رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تدوین گردیده چنین آمده است:

«از آنجا که بخشنامه‌های صادره از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از بدو تشکیل آن تاکنون مورد نیاز کارکنان و همکاران و سردفتران است و پراکندگی و تضاد آنها از طرفی و تصویب قوانین جدید و مغایر بودن بعضی از آنها با قوانین مذکور از طرف دیگر موجب اشکال و دشواری تشخیص ناسخ و منسوخ و معتبر و غیرمعتبر آنها شده است. سازمان ثبت بر آن شد که کلیه بخشنامه‌های موجود را مورد بررسی و تجدیدنظر قرار دهد. لذا کمیسیونی مرکب از افراد بصیر و مطلع در امور ثبتی و سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تشکیل گردید. اعضای کمیسیون در جلسات متعدد کلیه بخشنامه‌های ثبتی صادره تا اول مهرماه سال ۱۳۶۵ را مورد بررسی قرار داده ضمن تنقیح و تلخیص و تدوین مجدد آنها، پیش‌نویس مجموعه حاضر ضمیمه این بخشنامه را در ۳۴ فصل و ۴۶ بند تهیه نموده‌اند.

ضمناً یادآور می‌شود که در این مجموعه فقط بخشنامه‌هایی که از طرف شورای

۱. آیه ۱۵ سوره مبارکه اسراییل.

عالی قضایی یا وزارت دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر گردیده است مورد بررسی قرار گرفته و ضمناً بخشنامه‌های مربوط به املاک یا افراد معین از قبیل بخشنامه‌های مربوط به توقیف املاک یا ممنوع‌المعامله‌ها و املاک بند (ز) و همچنین سایر بخشنامه‌هایی که از طرف مراجع دیگر نظیر وزارتخانه‌های مختلف یا اداره راهنمایی و رانندگی، اداره اوقاف، شهرداری و غیره صادر شده و به این سازمان ارسال و رونوشت آنها عیناً جهت اطلاع به واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق ابلاغ گردیده مورد نظر نبوده و این دستورالعمل نیز به هیچ وجه مشمول این قبیل موارد نخواهد بود. بنابراین به کلیه واحدهای ثبتی دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق ابلاغ می‌شود که آنچه در این مجموعه درج شده است معتبر و لازم‌الاجرا می‌باشد و هر بخشنامه ثبتی که تا این تاریخ از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر ولی در این مجموعه آورده نشده است غیرقابل استناد می‌باشد و ...»

با عنایت به آنچه ذکر گردید به نظر می‌رسد از بند ۸ قسمت ج، ماده ۲۹، برداشت‌های ناصوابی داریم و از آن به طور اجمال برای هر اشتباهی که سردفتر در تنظیم اسناد خود دارد، بر علیه او استفاده می‌شود هرچند که مورد و مصداقش قبلاً ذکر نشده باشد. و نیز شواهد و قرائن مستفاد از مواد قانونی آتی‌الذکر دلالت بر این دارد که اولاً تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌هایی می‌تواند مورد استناد دادگاه قرار گیرد که مخالف قانون نباشد.

و اصل ۱۷۰ قانون اساسی قضات و دادگاه‌ها را مکلف کرده است تا از اجرای تصویب‌نامه و آیین‌نامه‌های دولتی که مخالف قوانین است خودداری نماید و تکلیف بخشنامه‌های خلاف قانون را مشخص کرده است، زیرا بدیهی است که دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌ها فقط شیوه اجرای یک قانون یا آیین‌نامه را بیان می‌دارد و نمی‌تواند جایگزین قانون باشد و به بیان دیگر بخشنامه و یا دستورالعمل نمی‌تواند موجد حق و تکلیف گردد، زیرا وضع حق و تکلیف فقط از اختیارات قوه مقننه است.

ثانياً قانونگذار به اصل آزادی قراردادهای و اصل حاکمیت اراده و قاعده تسلیط عنایت ویژه داشته است و کلیه قراردادهای و اسناد تنظیمی را معتبر دانسته است، مگر اینکه برخلاف قانون و آن هم برخلاف صریح قانون باشد، چنانکه ماده ۱۰ ق.م. مقرر می‌دارد: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد کرده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است و همچنین «اسنادی»^۱ که ثبت می‌شود نباید مدلول آنها مخالف صریح قوانین موضوع کشور باشد و این مطلب را ماده ۶۰ قانون ثبت اسناد تصریح می‌کند. از این حکم برمی‌آید که سردفتر باید اطلاعی اجمالی درباره قوانین کشور داشته باشد و اگر معامله‌ای ظاهراً خلاف قانون نباشد، آن را ثبت کند، تحقیق در مطابقت دقیق معامله با قوانین، کار سردفتر نیست.»

ماده ۶۰ قانون ثبت مقرر می‌دارد:

«مسئول دفتر نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالف صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.»

مستفاد از مادتين یاد شده چنین است که اگر سردفتر سندی تنظیم نماید که مخالفت صریح با قانون داشته باشد اشکال دارد تا چه رسد به اشتباهات بخشنامه‌ای، و اگر سند تنظیمی سردفتر مخالف صریح قانون نباشد و علی‌الظاهر صحیح باشد، سند تنظیمی سردفتر صحیح است، هرچند ممکن است فی‌الحقیقه صحیح نبوده باشد.

مضافاً اینکه مقصود از واژه قانون در مادتين یاد شده ناظر به قوانین امری است. و نیز همانطوری که قبلاً متذکر گردید، فهمیده می‌شود که قانونگذار تا چه حد به حاکمیت اراده احترام گذاشته است و به فرمایش آقای دکتر کاتوزیان در کتاب قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی صفحه ۳۲ «ترازی بر قانون تکمیلی حکومت می‌کند» و ماده ۲۲۳ ق.م. که مقرر داشته است «هر معامله که واقع شده است

۱. دکتر حسینقلی حسینی‌نژاد، ادله اثبات دعوی، صفحه ۶۷.

محمول بر صحت است، مگر اینکه فساد آن معلوم گردد.»
مؤید مطلب مذکور است و نیز هرگاه تردید شود که آیا سندی که سردفتر تنظیم کرده مخالف قانون است یا خیر؟ اصل صحت می‌گوید که باید صحیح فرض شود مگر فساد آن معلوم گردد. و همانطوری که قبلاً بیان گردید، اگر سردفتر سندی تنظیم کند که مخالفت صریح با قانون امری داشته باشد، اشکال دارد. و همچنین در صورتی که تردید شود که آیا قانون، قانون امری است یا تکمیلی؟ اصل صحت باز هم اقتضاء دارد که قانون تکمیلی فرض شود و در این خصوص آقای دکتر ناصر کاتوزیان در صفحه ۲۱۵ کتاب «قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی» در توضیح ماده مذکور می‌فرماید «اگر عقد با قانون مخالف باشد و تردید شود که قانون، امری است یا تکمیلی، اصل صحت اقتضاء دارد که قانون تکمیلی فرض شود.»

با عنایت به آنچه بیان شد ناصواب بودن برداشتمان از بند مجمل ۸ قسمت ج ماده ۲۹ آیین‌نامه روشن‌تر می‌شود مضافاً اینکه موقعیت آیین‌نامه با قانون نیز مشخص است تا چه رسد به بخشنامه.

در پایان اشاره به ماده ۵ آیین‌دادرسی مدنی می‌نماییم که مقرر می‌دارد:
«دادگاه هر دعوی را با قانون تطبیق کرده و حکم آن را تعیین می‌نماید و نباید به طور عموم و قاعده کلی حکم دهد.»

بحثی درباره افراز (تقسیم نامه) و لزوم یا عدم لزوم اخذ گواهی از دارایی

برزو نوروزی^۱

افراز، اسم مصدر و در لغت به معنی جدا کردن و تمیز دادن چیزی آمده است.^۲ و اصطلاح حقوقی از معنای لغوی دور نیفتاده است و آن عبارتست از تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان^۳ و در تعریفی دیگر افراز را تمیز دادن حق یکی از شرکاء نسبت به شرکاء دیگر دانسته‌اند.^۴

در اینکه افراز به تراضی مال غیرمنقول که شایع‌ترین سند در دفاتر اسناد رسمی است از عقود است یا خیر بین فقهاء و حقوقدانان تهافت عقیده وجود دارد. تا جایی که شهید ثانی افراز را نوعی معاوضه می‌داند بدین استدلال که پیش از افراز، هر شریک در هر ذره و جزء جزء ملک مشاع ذی حق بوده و پس از وقوع افراز هر یک این حق را در حصه مفروز طرف دیگر از دست می‌دهد و این فعل و انفعالات بدون مبادله حقوق و معاوضه محقق نمی‌شود. برخی از حقوقدانان نیز بر این عقیده‌اند که افراز معاوضه و مبادله نیست و بر استدلال و اجتهاد خود دلایلی ذکر کرده‌اند من جمله:

۱- طرفین افراز به تراضی مبادله‌ای صورت نمی‌دهند بلکه کیفیت سلطه مالکانه خود را که حالت اشاعه است تغییر می‌دهند و نام این دگرگونی را نباید

۱. سردفتر اسناد رسمی ۱۱۴ شیراز.

۲. لغتنامه دهخدا، ج ۲، ص ۲۰۳۸.

۳. حقوق ثبت، غلامرضا شهری.

۴. حقوق مدنی، ج ۶، دکتر امامی.

مبادله گذارد مثلاً دو همسایه که هر یک جداگانه مالک خانه خود هستند ضمن یک عقد به نفع یکدیگر تعهد می‌کنند که دیوار آجری وسط دو خانه را بردارند و به جای آن نرده آهنی بگذارند تا فضای حیاط طرفین مرغوب‌تر گردد آیا این تراضی که کیفیت سلطه مالکانه آنان را تغییر می‌دهد مبادله است؟ اگر نام آن مبادله نباشد افراز به تراضی هم مبادله نخواهد بود چه در آن هم، ماهیت مالکیت شریک و مقدار مالکیت تغییر نکرده است فقط در کمیت سلطه مالکانه یکدیگر تغییر داده‌اند عرفاً هم نام آن مبادله نیست.^۲

۲- تقسیم از نظر ماهیت «تمیز حق» است نه معامله خاص مانند بیع و صلح و به همین جهت حق شفعه و خیار مجلس هیچگاه در آن نمی‌آید.^۳

نتیجه: افراز به تراضی گرچه عقدی از عقود است ولی معامله نیست زیرا مبادله دو مال صورت نمی‌گیرد همچنان که نکاح و وصیت با وجودی که عقد است لیکن معامله نمی‌باشد و از آنجایی که هر شریکی از قسمتی از حق خود در سهم مشاع در مقابل مالکیت مفروزی که بر همان اندازه از سهم مشاع دیگری پیدا کرده صرفنظر می‌کند و این صرفنظر را ضمن‌العقد با درج عبارت هرگونه حقوق فرضیه و متصوره و تفاوت ارزش و مرغوبیت‌های احتمالی را که طرفین نسبت به یکدیگر از نظر سهم اختصاصی و مشاعات داشته در حق یکدیگر مصالحه قطعیه شرعیه و قانونیه به یک سیر نبات می‌نمایند محقق می‌سازند و با عنایت به اینکه نه تنها در هیچ یک از مقررات و قوانین، افراز معامله تلقی نمی‌شود بلکه عرف نیز تقسیم مال مشترک را معامله نمی‌داند بنابراین برخلاف آنچه در کتابچه مدارک و مستندات تنظیم اسناد رسمی آمده، اخذ گواهی انجام معامله از دارایی ضروری نبوده، چه ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم و سایر مواد آن نسبت به مقوله افراز (تقسیم)

۲. حقوق رهنی، صلح، دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، ص ۱۸۱.

۳. قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، دکتر ناصر کاتوزیان.

خروج موضوعی داشته و در این رابطه از نقطه نظر اخذ گواهی از دارایی تکلیفی متوجه دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد و شایسته است اداره محترم کل امور اسناد اقدامات مقتضی را در خصوص رفع تکلیف مالایطاق از دفاتر معمول دارند.

**پرسش‌هایی چند در خصوص قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد
کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص
حقیقی و حقوقی مصوب ۸۱/۵/۱۶ مجلس محترم شورای اسلامی**

رضاقلی جلالی^۱

گرچه تاکنون توفیق دستیابی به آیین‌نامه اجرایی قانون مورد بحث برای اینجانب حاصل نشده اما در ماده ۱ قانون از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت‌های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی‌های مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرکها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی موردنظر از مراجع مذکور در مواد ۳ و ۴ این قانون می‌باشد.

بنابراین برای اجرای ماده مذکور لازم است یکی از شروط آن که عبارتست از (متناسب با نیاز و هدف متقاضیان خواهد بود) رعایت گردد با این وصف آنجاییکه مناسب با نیاز و هدف متقاضی نباشد قانون قابل اجرا نیست چرا یکی از شروط اصلی اجرای قانون نیاز و هدف متقاضیان است. حال اگر در چنین مواردی نیاز و

۱. سردفتر اسناد رسمی شماره ۱ چالوس.

هدف متقاضی غیر از استفاده زمین برای امر مسکن باشد اجرای قانون چه خواهد شد؟! معوق می‌ماند؟ یا نارسایی در قانون وجود دارد در این زمینه منتظر ارشادات اساتید گرامی هستیم.

و اما در ماده ۴ قانون مذکور هر گونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده قانونی شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها به جز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرکها طبق مقررات و براساس طرحهای مصوب احداث شده و یا می‌شود ممنوع می‌باشد.

اولاً مفاد مواد مذکور با نگاه کوتاه به نص صریح آیه شریفه «الناس مسلطون علی اموالهم و علی انفسهم» منافات دارد. ثانیاً با مفاد ماده ۱ همین قانون مبنی بر نیاز و هدف متقاضیان در تعارض است. ثالثاً با عنایت به اینکه قوانین مذکور به اراضی خارج از محدوده و حریم شهرها نیز تسری دارد برای تنظیم اسناد اراضی خارج از حریم شهرها نیازی به استعلام از ادارات، جهاد کشاورزی و منابع طبیعی که در کتاب و مدارک و مستندات تنظیم اسناد تهیه شده توسط کانون محترم سردفتران و دفتریاران مندرج در صفحه ۴۸ نخواهد بود؟ در این خصوص نیز منتظر نظرات صاحب نظران و اساتید بزرگوار و ارشادات آنان می‌باشم.

با عرض مراتب و با پوزش از تصدیع اوقات شریف یکایک عزیزان و اساتید و بزرگواران و استدعای ارشادات و رهنمودهای لازم.

از امثال و حکم کاتبان اسناد

محمود تفکریان^۱

از اجله کاتبان اسناد پرسیدند:

سبب چیست که اسناد صریح و استوار تحریر همی کنی؟

پاسخ دادی:

تا حیلت مکاران مؤثر نیفتادی و به آن خلل وارد نساختی.

□□□

طراری را گفتند:

چگونه است، کاتبان اسناد به مذاق طراران خوش نیامدی؟

پاسخ دادی:

سوق طراران بر سبیل عدم ثبات و تعارض و تزاحم اسناد رونق گرفتی و این

جماعت سند به طریق قوام، دوام، صحت و سقم تحریر کردند.

□□□

حکیمی را پرسیدند:

چگونه است که کاتبان اسناد سخن نگویند، مگر به ایجاز و در حد ضرورت؟

پاسخ دادی:

در عرف این خیل کتابت به کار آید و سخن به گزاف را شرط عقل ندانند، به

۱. معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

سبب آن که محاوره بیهوده شخص را به طریق ناصواب و قلب حقیقت هدایت
همی کند که این شیوه خوش نیاید، مر ایشان را.

□□□

کاتب اسنادی را پرسیدند:

جماعت کاتبان اسناد از حضور در جمع اقربا و اقوام همی گریزانند، علت
چیست؟

پاسخ دادی:

بدان جهت که به تجربه یافته‌اند در این محافل بنچاق و اسناد در محضر آنان
عرضه همی کنند تا طریق کسب حقوقی فرضی بی‌یقین، چاره‌اندیشی نمایند که
آنان از تضییع حقوق دیگران همی حذر کنند.

□□□

ظریفی گفت:

کاتبان اسناد را به سبب تشویش خاطر و اضطراب مشغله حساس، صفرا همی
جنبند و مزاج را ناآرام گردانند و در نهایت سر به جیب تفکر فرو همی برند و به
ندرت با اقربا و اهل‌البیت به مزاح درآمیزند لکن در فراغت بال، با تبسمی لفظ
نیکوی ثبت با سند برابر است را به زبان جاری سازند تا بر سبیل کنایت، حال و
هوای مساعد را بشارت داده، قصد انشای ملاطفت و مراحمت خویشتن بارز نمایند.

نقدی بر یک رأی وحدت رویه

(منع تنظیم وکالت خرید و فروش نسبت به اسنادی که در رهن و وثیقه تسهیلات بوده و مالک ضمنی سند رسمی حق انتخاب وکیل را از خود سلب نموده است)

اسماعیل اسماعیلزاده^۱

رأی وحدت رویه شماره ۳۷۱۰۰ / ۱۱ - و - ر - ۷۹/۱۱/۲۵ که مقرر فرموده «به استثنای فروش وسائط نقلیه موتوری و ماشین آلات کشاورزی واموالی که در رهن و وثیقه بوده و اسناد مربوط به تسهیلات بانکی است و مالک ضمن سند رسمی حق انتخاب وکیل را از خود سلب نموده تنظیم وکالت خرید و فروش و اجاره به سایر املاک بلامانع است» این رأی برخلاف اصل ۱۶۶ قانون اساسی ما که مقرر می‌دارد «احکام دادگاه‌ها باید مستدل و مستند به مواد قانونی و اصولی باشد که براساس آن حکم صادر شده است» مستند به هیچ قانونی نمی‌باشد و مستفاد از کیفیت شرط ضمن العقد دائر بر اسقاط حق انتخاب وکیل در ضمن سند رسمی که تماماً محدود به زمانی است که مالک و راهن تمامی اقساط وام دریافتی خود را دفعه واحده یا متوالیاً و متتابعاً پرداخت نکرده و بدهی‌های خود را با بانک مرتهن به طور کامل تصفیه ننموده و از عین مرهون فک رهن به عمل نیاورده باشد و مفهوم مخالف این شرط و مبنای عقلانی حتی رویه معمول و متعارف بر این مبنا است

۱. سردفتر، دفترخانه اسناد رسمی شماره ۶ ماکو.

که در زمان بعد از پرداخت کامل اقساط وام دریافتی خود و تصفیه کامل بدهی‌هایش با بانک مرتهن و فک رهن از عین مرهونه مالک و راهن به حق خواهد توانست نسبت به فروش عین مرهونه فک رهن شده به هر شخصی هر نوع وکالتی اعطا نماید و به همین دلیل است که ما عقیده داریم قانوناً این رأی در مورد وکالت منجز کاملاً موافق با اوفوا بالعقود است ولی تسری دامنه شمول آن به وکالت معلق برخلاف نص قوانین جاری و حتی برخلاف موازین فقهی ما مخصوصاً نظر فقهی امام امت‌مان خمینی کبیر (ره) نیز هست و اعضای محترم کمیسیون وحدت رویه اشراف کامل دارند که طبق نص صریح ماده ۶۵۶ قانون مدنی که مقرر می‌دارد وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌نماید و ماده ۱۸۴ قانون مدنی نیز عقود را به اقسام لازم، جایز، خیار، منجز و معلق تقسیم نموده و در ضمن ماده ۱۸۹ نیز صراحتاً به تعریف عقد معلق پرداخته به طوری که گفته شده است «عقد منجز آن است که تأثیر آن برحسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد والا معلق خواهد بود بنابراین وکالت معلق در هر صورتی از صور پنجگانه مندرجه در ماده ۱۸۴ ق.م. و یا یکی از دو شق مندرجه در ماده ۱۸۹ ق.م. عقدی از عقود معینه در قانون مدنی است و در وکالت معلق هم فرقی نمی‌نماید که معلق علیه آن آمدن با حفظ حقوق بانک مرتهن در عین مرهونه و کذا کذا و امام خمینی (ره) چه نیکو و متقن به تبیین صحت وکالت معلق پرداخته‌اند آنجا که در ضمن مسأله یک در جلد دوم تحریرالوسیله‌شان در باب کتاب الوکاله می‌فرمایند «یشترط فیها علی‌الحوط التنجیز به معنی عدم التعليق اصل الوکاله علی شی کقوله مثلاً اذا قدم زید... او اهل هلال الشهر وکلتک فی کذا نعم لا بأس بتعلیق متعلقها کقوله انت وکیلی ان تبیع داری اذا قدم زید او وکلتک فی شراء کذا فی وقت کذا» که ماحصل کلام نورانی معظم له این است که : شرط است در صحت وکالت منجز بودن اصل و

انشاء آن به این معنی که اصلاً و انشائاً معلق به چیزی نباشد مثل اینکه گفته شود وقتی که زید آید یا... شما را وکیل در فلان امری می‌نمایم که در این صورت انشاء و اصل وکالت معلق به آمدن زید است و چنین وکالتی به علت تعلیق در انشاء آن باطل است و عبارت نعم لا باس به تعلیق متعلقها کفوله انت وکیلانی ان تبیع داری اذا قدم زید و... افاده این معنی را می‌نماید که ولی اشکالی ندارد یا نخواهد داشت که متعلق وکالت یعنی منشاء آن منوط به حصول و تحقق امر دیگری (معلق علیه) باشد مثل اینکه گفته شود شما را وکیل در بیع فلان ملکم قرار دادم تا هر وقت زید آمد آن را معامله نمایی یعنی وکالتی که به طور منجز انشاء شده است اجرائاً معلق به آمدن زید باشد چنین وکالتی صحیح خواهد بود. حال با وجود این همه مبانی قانونی و فقهی که برای صحت عقد وکالت معلق چه مبانی قانونی و یا فقهی دیگری وجود دارد که به کیفیت مطروحه در رأی مورد بحث ما نتوانیم وکالت معلق تنظیم نماییم. که انشائاً منجز ولی اجرائاً معلق به تحقق حقوق حقه بانک مرتهن به شرط ضمن العقد سند رسمی مبنی بر اسقاط حق انتخاب وکیل تا پرداخت تمامی اقساط و تصفیه بدهی‌ها و فک رهن از عین مرهونه باشد مثل اینکه بنویسیم شما وکیل فلان شخص می‌شوید یا تعلیق اینکه هر وقت اقساط وام دریافتی موکل را تماماً در حق بانک مرتهن پرداختی و با بانک مرتهن بدهی‌های موکل را تصفیه نمودی و از عین مرهونه فک رهن به عمل آوردی آن را به هر شخصی حقیقی یا حقوقی ولو بنام خودت بفروشید.

فلذا به دلیل وجود مبانی قانونی و فقدان نص قانون خلاف آن عقیده داریم تسری و تعمیم رأی وحدت رویه معنونه به هر دو نوع وکالت منجز و معلق (معلق که انشائاً منجز ولی اجرائاً معلق به تصفیه کامل بدهی‌های موکل به بانک مرتهن باشد) را مخالف با موازین قانونی و فقهی دانسته و بر این عقیده هستیم که رأی فوق‌الاشعار باید به نحوی مورد بازنگری و رفع ابهام و تردید واقع بشود ناگفته نماند

که شائبه تعارض وکالت معلق که انشأاً منجز ولی اجرائاً معلق به زمان تحقق رفع محدودیت زمانی به شرح شرط ضمن العقد سند رسمی نیز موضوعاً منتفی است چرا که اولاً تا زمانی که معلق علیه تحقق نیابد وکالت معلق قابلیت اجرایی نخواهد داشت و زمانی که معلق علیه تحقق یابد دیگر اثری از سند رهنی باقی نخواهد ماند تا معارض با وکالت معلق باشد ثانیاً سند رهنی ناظر به زمان قبل از فک رهن است ولی وکالت معلق ناظر به زمان بعد از فک رهن می باشد پرواضح است که از لحاظ موازین منطقی که فلسفه وجودیش مصون داشتن ذهن از خطای در تفکر است نیز به دلیل عدم وحدت زمانی بین دو سند از حیث زمان قابلیت اجرایی آنها این دو سند به هیچ وجه دو سند معارض با هم نخواهد بود چرا که در تعارض که همان تناقض منطقی است گفته شده است که:

وحدت موضوع و محمول و مکان	در تناقض هشت وحدت شرط دان
قوه و فعل است در آخر زمان	وحدت شرط و اضافه، جزء و کل

لذا پیشنهاد می شود که با اضافه نمودن عبارت «مگر وکالتی که انشأاً منجز ولی اجرائاً معلق به پرداخت اقساط وام دریافتی موکل و راهن و تصفیه کامل بدهی های موکل و راهن با بانک مرتهن و فک رهن از عین مرهونه باشد» از رأی مزبور رفع ابهام شود و یا اینکه در قبال رأی معنونه رأی مجددی با این عنوان صادر شود: که تنظیم وکالت فروش نسبت به اموالیکه در رهن بانکهاست و سند مربوطه ناشی از تسهیلات بانکی است و مالک راهن ضمن عقد در سند رسمی حق انتخاب وکیل را تا زمانیکه تمامی اقساط وام دریافتی خود را پرداخت و با بانک مرتهن تصفیه حساب کامل ننموده است تنها به صورت وکالت معلق که انشأاً منجز ولی اجرائاً معلق به پرداخت تمامی اقساط وام دریافتی و تصفیه کامل بدهی های موکل با بانک مرتهن و فک رهن از عین مرهونه باشد. به نحوی که احتمال تعارض از حیث زمان قابلیت اجرایی بالقوه و بالفعل ممکن نباشد و کیفیت

موضوع به طرفین تفهیم و از هر دو طرف به منزله قبول مندرجات متن وکالت‌نامه اخذ امضاء بشود) در چنین صورتی اولاً هم موازین قانونی و مبانی فقهی ناظر به عقد وکالت معلق و مفاد اصل ۱۶۶ قانون اساسی رعایت خواهد شد. و هم احتمال نقض رأی در دیوان عدالت اداری منتفی خواهد گردید و هم با عنایت به اینکه فلسفه تعدد عقود در اسلام که گره‌گشایی از مشکلات مردم با حفظ نظم عمومی در قالب عقدی از عقد معینه است رعایت خواهد گردید و هم مشکلات جمع کثیری از مردم از این طریق حل و فصل خواهد شد و در واقع به اراده خداوند منان مبنی در «یریدالله بکم الیسر» تجلی عینی بخشید خواهد گردید که ذخیره کمی برای دنیا و آخرت ما نمی‌باشد. در خاتمه امید چنان داریم که در صورت عدم قبول مراتبی که در نقد از رأی معنونه بیان داشتیم حداقل از اعلام نظر ارشادی به اینجانب از هیچ گونه مساعدتی مضایقه نخواهند فرمود.^۱

۱. یادآوری: نویسنده گرامی مقاله در خصوص رأی وحدت‌رویه شماره ۳۱۷ - ۷۹/۱۱/۲۵ کمیسیون وحدت‌رویه مطالبی فرموده‌اند که کاملاً بجا و صحیح است و فقط یک موضوع باید برای ایشان و سایر همکاران در سراسر کشور توضیح داده شود که موضوع عدم تنظیم وکالت برای املاکی که در رهن بانک می‌باشند رأی کمیسیون وحدت‌رویه نیست بلکه کمیسیون در جواب پرسش همکاری به این شرح، که آیا در وکالت‌های کلی بدون ذکر پلاک اگر ملکی از موکل در رهن بانک باشد تکلیف دفترخانه چیست؟ رأی داده بود و چیزی در خصوص منع چنین وکالت‌هایی در رأی کمیسیون وحدت‌رویه نبود ولی همان همکار محترم عین همین سؤال را از امور اسناد هم کرده بود و لذا به هنگام طرح و بررسی رأی وحدت‌رویه در شورای مدیران سازمان ثبت جمله مربوط به منع تنظیم چنین وکالت‌هایی از طرف سازمان به رأی کمیسیون وحدت‌رویه اضافه شده بود. به هر حال چون نظر سازمان چنین است باید از طرف همکاران رعایت شود.

ثبت با سند برابر نیست

سید حسین عباسپور^۱

عباراتی طنزگونه در شماره ۴۶ مجله وزین کانون از جناب تفکریان به رشته تحریر درآمده که جای سخن دارد.

موضوع : ثبت با سند برابر است.

ثبت با سند برابر نیست. در فرهنگ زبان فارسی برابر آمدن (مصدر لازم) به معنی استقبال است و برابر داشتن، پیش رو داشتن، و برابر شدن، متفق و متحد گشتن است و هیچ کدام موضوع مورد نظر دفترخانه را که تطابق است افاده به معنی نمی نماید و وافی به مقصود نیست.

سالیان سال (قبل از دهه ۳۰) در دفاتر اسناد رسمی شیراز عبارت ذیل ثبت دفتر این بود (مطابقت ثبت فوق را با اصل سند تصدیق دارم) و این عبارت، درست معنی موردنظر قانونگذار را القاء می کرد. بعدها شاید به منظور اختصار عبارت یا بی دقتی منشیان آن روز، عبارت فعلی جانشین شد که هیچگاه جایگزین آن نشد. پس باید گفت: ثبت با سند برابر نیست. آری برابر که نیست. برادر هم نیست!

۱. سردفتر اسناد رسمی شماره ۱۵ شیراز.

مصاحبه‌ها

تکالیف و وظایف مقرر مالیاتی برای دفاتر اسناد رسمی، در عمل مسائل و مشکلات متنوع و مختلفی را از قدیم الایام ایجاد نموده که باعث ایجاد گرفتاری برای دفاتر اسناد رسمی و دوائر دارایی گردیده است. با توجه به رویکرد جدید تشکیلات دارایی و کانون سردفتران و دفترياران و نیز ایجاد تفاهم بیشتر، با هماهنگی های به عمل آمده از طرف وزارت محترم اقتصادی و دارایی جناب آقای سپهری از مدیران و کارشناسان شایسته، خوشنام و با حسن نیت دارایی قبول زحمت نموده، طی مصاحبه ای کوتاه به سؤالاتی که از محضرایشان شد، پاسخ گفتند. متن این پرسش و پاسخ در پی درج می گردد.

مصاحبه مجله کانون با جناب آقای سپهری مدیر کل محترم مالیاتهای

مرکز تهران

● همکاری جنابعالی با کانون سردفتران و دفترياران در چه مواردی می باشد؟

- همکاری با کانون سردفتران و دفترياران در موارد ذیل می باشد:
- نماینده سازمان امور مالیاتی کشور در کمیسیون حل اختلاف کانون سردفتران به منظور رفع اختلاف سردفتران محترم و کارشناسان و بازرسان سازمان مالیاتی در ارتباط با بازرسی اسناد تنظیمی در دفاتر که منتهی به تهیه صورتمجلس می گردد.
- رفع ایراد و اشکال و موانعی که بر سر راه بازرسان سازمان مالیاتی در هنگام بازرسی اسناد وجود دارد.
- شرکت در جلسات هماهنگی بین کانون سردفتران و سازمان امور مالیاتی کشور.

- تعیین مالیات مشاغل سردفتران محترم براساس تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم.

● چه اشکالات و مسائل از طرف دفاتر اسناد رسمی به صورت شایع یا مبتلا به وجود دارد؟ تاکنون چند مورد پرونده همکاران مورد بررسی قرار گرفته و به چه نتایجی منجر شده است؟

- با توجه به اینکه بازرسان سازمان مالیاتی جهت رسیدگی به اسناد تنظیم شده در دفاتر مکلف به مراجعه مستمر به این دسته از دفاتر می‌باشند لذا می‌بایست محیط دفاتر آرام، بایگانی دارای نور کافی و بهداشتی بوده و دارای سیستم گرمایی در فصل سرما و وسایل خنک‌کننده مناسب در فصل گرما باشند همچنین سران دفاتر اسناد رسمی با تهیه سیستم منظم بایگانی کلیه اسناد را به طور مرتب همراه با کلیه مدارک در اختیار بازرسان قرار داده و ابزار اداری (میز، صندلی) مناسب نیز تهیه و در اختیار آنان قرار گیرد.

● نظر جنابعالی به عنوان یک کارشناس خبره مالیاتی نسبت به وضع جرائم مالیاتی برای دفاتر اسناد رسمی و همچنین عدم اختصاص حق السهم از مالیات وصولی به ایشان چیست؟

- به هر صورت با توجه به اینکه اسناد در دفاتر اسناد رسمی تهیه و تنظیم می‌گردد لذا سازمان امور مالیاتی کشور به جهت اجرای صحیح قوانین مالیاتی نیاز به کنترل و نظارت بر کارهای سران دفاتر دارد. بنابراین به منظور جلوگیری از سوءاستفاده و یا اشتباه نیاز به تعیین جرائم همیشه وجود دارد لیکن وضع این جرائم صرفاً به منظور تنبیه وقتی معنای واقعی پیدا خواهد کرد که در کنار خود تشویق را هم به همراه داشته باشد کما اینکه از ابتدا نیز در قانون سال ۱۳۴۶ مالیات‌های مستقیم (ماده ۱۶۵) ۴ درصد از مبالغی که به عنوان مالیات به وسیله دفاتر اسناد رسمی وصول می‌گردید به عنوان حق الزحمه به سران دفاتر تعلق می‌گرفت که بعداً با توجه به اینکه وصول مالیات مستقیماً توسط ایشان وصول نمی‌شد این حق الزحمه از قانون مالیات‌ها حذف گردید.

● شرایط یا وضعیت موجود در تشکیلات مالیاتی و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی را چگونه ارزیابی می‌نمایید؟

- تشکیل جلسات مشترک بین اعضاء سازمان امور مالیاتی، کانون سردفتران و اداره کل ثبت اسناد جهت برطرف نمودن موانع موجود.

● برای ایجاد رابطه تفاهم‌آمیز و حسن انجام امور چه پیشنهادها و توصیه‌هایی دارید؟

- همکاری بیشتر سران دفاتر با بازرسان سازمان امور مالیاتی در ارتباط با رسیدگی به اسناد و ارائه مدارک لازم جهت بررسی.

به جرأت می‌توان ادعا کرد که یکی از پرمسئولیت‌ترین شغل‌ها در طبقه‌بندی مسئولیت مشاغل، سردفتری اسناد رسمی می‌باشد و این در حالی است که در صورت بروز خطا یا اشتباه غیرعمد در امور دفترخانه پشتیبانی برای حمایت و جبران خسارت وجود ندارد.

به نظر می‌آید با توجه به جایگاه و پیشینه بیمه اقدام برای بیمه نمودن مسئولیت همکاران راهکار مناسبی برای جبران خسارت احتمالی باشد به همین منظور گفت‌وگویی در این باره در محل مجله کانون با کارشناس مربوطه به عمل آمد و مجله کانون با توجه به اهمیت موضوع و نوپا بودن آن از کلیه همکاران و مخاطبان تقاضا دارد چنانچه مطلب یا پیشنهاد و نقدی در این زمینه دارند به دفتر مجله ارسال فرمایند.

مصاحبه با کارشناس و مسئول بیمه مسئولیت سردفتران و دفترباران

در مورد بیمه‌نامه مسئولیت مدنی سردفتران و مزایای مربوط به آن

توضیحاتی بفرمائید.

به نام خدا، در این بیمه‌نامه کلیه قصور غیرعمد که سردفتر در امور سردفتری ممکن است مرتکب شود و باعث خسارت مالی گردد را جبران می‌نماید. تشخیص و تمیز شبه عمد از غیرعمد را هم هیأتی مرکب از دو نفر از کانون سردفتران و یک کارشناس از بیمه می‌دهند. اکثریت رأی کارشناسی با خود کانون می‌باشد و تاکنون ۹ مورد خسارت در ۹ پرونده جبران گردیده و گرچه در اول شیوه کار تازه بود لیکن حالا معمولی گردیده. قابل ذکر است یک مورد بی‌نظیر در این بیمه‌نامه موجود است و آن دوام تعهد پنج‌ساله این بیمه‌نامه است، یعنی اگر سندی در سال ۸۱ ثبت گردیده باشد و در سال ۸۵ قصورش بروز کند و شاکی پیدا شود در تعهد بیمه ایران است که آن را جبران نماید.

در مورد پیشینه و ابداع این بیمه‌نامه توضیح بفرمائید؟

بعد از شکل گرفتن این طرح بنده متوجه شدم که در خارج از کشور چنین بیمه‌ای وجود داشت، لیکن در مواردی که خود معاملاتی داشتم در دفاتر اسناد رسمی علت جمله معروفی که سردفتران در پایان قرارداد آن را دیکته می‌کنند و امضاء می‌گیرند (ثبت با سند برابر است) را جویا شدم و مرا به فکر این بیمه‌نامه انداخت و با تحقیقات بعدی احساس و باورم این شد که خطر و ریسک زیادی در حرفه سردفتری پنهان است. و پس از ارائه این طرح شرکت سهامی بیمه ایران آن را از فرانسه استعلام نمود که متن خام و ترجمه شده‌اش را بنده به هیأت مدیره محترم کانون سردفتران تقدیم نموده‌ام.

منظور از اشخاص ثالث و شرایط عمومی و خصوصی در این بیمه‌نامه چیست؟

اشخاص ثالث یعنی سوم شخص با این ترتیب اول شخص بیمه‌گر می‌باشد، در اینجا بیمه ایران است و دوم شخص بیمه‌گذار که در اینجا کانون محترم سردفتران و دفترياران می‌باشد. شخص ثالث سوم هر شخص دیگر به غیر از این دو می‌تواند باشد. چه در غالب ارباب رجوع در دفترخانه‌ها حضور پیدا کند و یا هر شخصی که در اثر سند ثبت شده متضرر گردد و بعداً اقامه شکایت بر علیه سردفتر نماید، شخص ثالث تلقی می‌شود و شرایط عمومی خصوصی این بیمه‌نامه در هر قرارداد درج گردیده است و آن به شرح وظایف بیمه‌گر و بیمه‌شده می‌پردازد و چنانچه در حوصله این مصاحبه بگنجد به طور مفصل توضیح خواهم داد، به طور خلاصه وظیفه طرفین قرارداد می‌باشد. مثلاً کانون وظیفه دارد که حق بیمه را در موعد مقرر در وجه بیمه‌گر بپردازد که فقط سال اول چنین شد و دیگر اینکه بیمه‌گر از وظایفش در شرایطی خصوصی و عمومی این است که پس از دریافت حق بیمه به محض احراز قصور غیرعمد سردفتری بنا به رأی هیأت داورى فوق‌الذکر وظیفه

جبران آن را دارد.

و تاکنون بیش از ۳۲۰ میلیون ریال طی ۹ پرونده خسارت قصور غیرعمد ۹ سردفتر جبران گردیده است.

در صورت بروز خسارت مالی روال جبران خسارت از لحاظ مرز تاریخ پوشش تا تأدیه آن را بفهمائید و پراکندگی دفاتر اسناد رسمی در سطح کشور و واقع شدن نمایندگی بیمه ایران در شهری خاص محدودیت و مشکلات ایجاد نمی‌نماید؟

قبل از جواب به این سؤال لازم می‌دانم توضیح بدهم که هیأت کارشناسی فعلی متشکل از دو نفر از کانون سردفتران (آقایان سیروس و محقق) و یک نماینده از بیمه ایران می‌باشد که چنین کارشناسی در صنعت بیمه کم‌نظیر می‌باشد زیرا تمامی کارشناسی‌ها در سایر رشته‌ها فقط خود بیمه انجام می‌دهد. لیکن چون حرفه سردفتری را افرادی حقوق‌دان تشکیل می‌دهند و قشری زحمت‌کش و قابل دفاع می‌باشند و از طرفی کانون می‌خواهد جهت سلامت جامعه سردفتران خود فیلتر آن باشد. ضمناً مسائل گاهی خیلی فنی است یعنی تشخیص قصور غیرعمد از شبه عمد از عهده این عزیزان برمی‌آید به همین لحاظ ابتدا این هیأت قابل طرح بودن هر پرونده‌ای را بررسی سپس از سردفتر دعوت و با حضور ۳ نفر هیأت داوری آن را نتیجه‌گیری و در صورت تصویب به فاصله یک هفته، چک خسارت با کسر فرانشیز در کانون تحویل می‌گردد و تأدیه خسارت از مرز تاریخ که در سال اول کانون کل حق بیمه را متعهد گردید و آن را پرداخت نمود که در این صورت تمام سردفتران از تاریخ شروع بیمه‌نامه یعنی ۸۱/۳/۱ الی ۸۲/۳/۱ تماماً بیمه شدند ولیکن در سال دوم متأسفانه مکانیزم جذب حق بیمه تغییر کرد و خود سردفتران مخیر به خرید این بیمه‌نامه گردیدند و به دلیل گروهی بودن این بیمه‌نامه هر سردفتری از تاریخ واریز فیش حق بیمه‌اش که نقش بسیار دارد تا پایان بیمه‌نامه بیمه می‌شود و سردفترانی که به موقع حق بیمه را واریز نمودند

بیمه آنها به سال قبل متصل گردید و افرادی هم بودند که دیر مطلع شدند و متأسفانه از تاریخ فیش تا مرز انقضاء بیمه‌نامه فقط بیمه شدند و به نسبت دیر مطلع شدنشان زمانی را برای پوشش بیمه از دست دادند. ان شاء الله با این مصاحبه همه عزیزان سردفتر اطلاع حاصل خواهند فرمود که برای سال سوم مستقیماً به حساب بیمه ایران واریز کنند. و در فیش مربوطه حتماً شماره دفترخانه و شهر خود را ذکر نمایند. در خصوص پراکندگی سردفتران و در شهر خاص بودن نمایندگی لازم می‌دانم اشاره کنم به پرونده‌ای که در استان گیلان اتفاق افتاده بود که به اقرار آقایان سیروس و محقق به فاصله یک هفته از مطالعه پرونده و احراز قصور غیرعمد آن در هفته بعد با دعوت از نماینده بیمه و خود سردفتر مربوطه دو فقره چک جمعاً به مبلغ ۹۰ میلیون ریال پرداخت گردید که کمال رضایت را هم کانون و هم سردفتر مربوطه اظهار نمودند، بنابراین مکان فیزیکی نمایندگی که در شهرستان است و کانون که در تهران است تا به حال هیچگونه محدودیتی احساس نشده است و چون متولی این بیمه‌نامه و همچنین کارشناسان محترم آن از کانون سردفتران می‌باشد ناچاراً هر سردفتر برای دریافت خسارت یک بار به تهران خواهد آمد.

مسئولیت مدنی سردفتر را در مقایسه با سایر مشاغل چگونه ارزیابی

می‌نمائید؟

از نظر بنده حرفه سردفتری از حرف بسیار پر خطر است زیرا هر سند که به ثبت می‌رسد گرچه قانونمند و لیکن تمام فعل و انفعالات جهت تبادل یک بار مالی است و از طرفی صحت ثبت و احراز هویت متعاملین با سردفتر است بنابراین از یک گواهی امضاء تا خرید و فروش هر شیء منقول و غیرمنقولی تعهدآور بوده و این حرفه از نظر ریسک‌پذیری در بالاترین رده‌ها قرار دارد.

مواردی که تا به حال منجر به پرداخت خسارت شده و یا پرداخت نگردیده است

را مطرح نمائید؟

تنها در تهران حدود ۱۰ پرونده در همان سال اول حادث گردید که بروزش در سال ۸۲ بود و بیش از ۴ مورد در شهرستانها اتفاق افتاد که هیأت ژوری دو مورد از چهار مورد شهرستانها را قابل طرح و خسارت آنان از طرف بیمه ایران تأمین گردید و پروندههای تهران نیز ۷ موردشان تصویب و خسارت‌های مربوطه به موقع پرداخت شد. در اینجا یادآور می‌شود که سقف تعهد این بیمه‌نامه بنا به درخواست دفاتر اسناد رسمی و خود کانون در سال اول تا ۱۰۰ میلیون ریال و در سال دوم ۳/۵ برابر یعنی ۳۵۰ میلیون ریال و برای سال سوم بنا به تقاضای سردفتران تا ۵ برابر ارتقاء نموده است.

پرونده‌های مورد بررسی و کارشناسی راجع به چه موضوعاتی بوده است؟

بیشتر آنها سندهای مجعول اتومبیل بوده که جاعل فروشنده متواری گردیده مواردی هم املاک ممنوع‌المعامله بوده و یا قبوض تلفن همراه از مخابرات که جعلی چاپ شده بود و فروخته شده بود.

چه توصیه‌هایی به همکاران در خصوص این بیمه‌نامه دارید؟

اینجانب به لحاظ این که بیمه‌نامه را هم فعالیت حرفه‌ای و هم زائیده کار ذوقی خود می‌دانم و از دیدگاه صنعت بیمه در زمره طرح‌های نوین به شمار رفته و از طرفی شایان ذکر است که به لحاظ آمار بالای تعداد شما عزیزان بیشترین اهرم روح تعاون در آن به کار گرفته شده است، به طوری که حداقل با سالی ۳۸ هزار تومان تا ۱۰ میلیون تومان حمایت در آن ایجاد و حداکثر با پرداخت سالیانه ۱۹۰ هزار تومان ۵۰ میلیون تومان حمایت ایجاد می‌شود و به لحاظ تمام این امکانات بنده در عین سلامت قلب و با شهامت حرفه‌ای بیمه که اساس آن را حسن نیت تشکیل می‌دهد به شما عزیزان توصیه می‌کنم که دقت و مطالعه بیشتری در سال سوم انجام داده، حق بیمه خود را تعیین و به شماره ذیل واریز فرمائید، باشد که

انشاءالله این نهال ۳ ساله درختی تن‌آور شود با سایه‌ای سرشار از آرامش و امنیت
حرفه‌ای برای شما عزیزان.

آشنایی با مالکیت معنوی

(سخنرانی ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سمینار وایپو)^۱

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سمینار علمی وایپو در خصوص موافقت‌نامه و پروتکل مادرید راجع به ثبت بین‌المللی علائم تجاری گفت: وجود نظام مالکیت معنوی قوی و نیرومند در کشورهایی که روند آزادسازی سیاست‌های اقتصادی و صنعتی را تجربه می‌کنند، عامل مهمی برای تضمین روند آزادسازی است.

آقای علیزاده در ابتدای این مراسم، به نمایندگی از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان متولی و هماهنگ کننده امور مربوط به حقوق مالکیت معنوی در کشور جمهوری اسلامی ایران به همه حضار خیرمقدم گفت و از سازمان جهانی مالکیت معنوی و اتاق بازرگانی به لحاظ فراهم نمودن امکانات برگزاری این گردهمایی تشکر و قدردانی کرد.

وی در ادامه با اشاره به این که امروزه نقش مهم حقوق مالکیت معنوی در امر توسعه اقتصادی _ اجتماعی بر کسی پوشیده نیست، افزود: به طور کلی نظام مالکیت معنوی به عنوان یکی از مسائل زیربنایی سیاست نوین اقتصادی در سطح ملی و بستر و ابزاری مهم برای امر توسعه پایدار برای کشورهای در حال توسعه و کمتر توسعه یافته معرفی شده است.

۱ . روزنامه مآوی مورخ ۸/۱۱/۸۲.

آقای علیزاده تصریح کرد: همچنین حمایت جدی از حقوق مالکیت معنوی عامل تعیین کننده در تسهیل موجبات انتقال تکنولوژی و نیز جلب سرمایه گذاری مستقیم خارجی است که امری ضروری برای توسعه پایدار تلقی می گردد. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یادآور شد: کشورهایی که روند آزادسازی سیاست های اقتصادی و صنعتی را تجربه می کنند، وجود نظام مالکیت معنوی قوی و نیرومند در آنها یکی از مهم ترین عوامل ضروری برای تضمین روند آزادسازی است که یکی از نتایج مهم آن می تواند تجدید ساختار بخش های صنعتی و تجاری و در نتیجه تشویق و ترغیب سرمایه گذاران کوچک و متوسط به منظور استفاده از نظام مالکیت معنوی به عنوان ابزاری برای توسعه اقتصادی و تکنولوژی باشد.

وی افزود: با توجه به مراتب مذکور و نظر به اهمیت حقوق مالکیت معنوی در امر توسعه پایدار، پایه ریزی یک نظام قوی و کارآمد برای حمایت از حقوق مالکیت معنوی در سطح ملی و بین المللی، به خصوص تسهیل روند ثبت آنها در سطح بین المللی، امری کاملاً ضروری به نظر می رسد.

معاون قوه قضاییه اظهار داشت: در راستای تأمین اهداف یاد شده در سال جاری نیز جمهوری اسلامی ایران مانند سال های قبل، تلاش جدی به منظور حمایت و ارتقای حقوق مالکیت معنوی در معنای وسیع کلمه معمول داشته است که الحاق به موافقت نامه و پروتکل مادرید راجع به ثبت بین المللی علائم تجاری و خدماتی، تهیه مقدمات برای الحاق به سایر کنوانسیون ها به خصوص کنوانسیون های مربوط به حقوق مالکیت صنعتی و همچنین تقدیم طرح مربوط به اصلاح قوانین در حوزه های مختلف حقوق مالکیت صنعتی از قبیل اختراع، علائم تجاری، طرح های صنعتی و مبدأ جغرافیایی کالاها را می توان از جمله این فعالیت ها ذکر کرد.

آقای علیزاده در بخشی از سخنانش، خلاصه‌ای از فعالیت‌های ایران را در حوزه‌های مختلف حقوق مالکیت معنوی بیان کرد.

وی فعالیت‌های صورت گرفته در بعد قانونگذاری را به شرح زیر عنوان نمود:

۱ - الحاق به موافقت‌نامه و پروتکل مادرید راجع به ثبت بین‌المللی علائم تجاری و خدماتی که مفاد این دو سند از تاریخ ۴ دی ۱۳۸۲ برای جمهوری اسلامی ایران لازم‌الاجرا شده است. براساس این دو سند، اتباع ایرانی می‌توانند با کمترین هزینه و صرف وقت علائم تجاری و خدماتی خود را در ۷۴ کشور، مورد حمایت قرار دهند.

۲ - تقدیم لایحه مربوط به الحاق ایران به موافقت‌نامه لیسبون در مورد حمایت از اسامی مبدأ و ثبت بین‌المللی آنها، حمایت بین‌المللی به منظور جلوگیری از ورود لطمه‌های اقتصادی به تولیدکنندگان آن دسته از محصولات و تولیدات داخلی از قبیل فرش که اصالت، معروفیت و کیفیت آنها ارتباط واقعی با محل جغرافیایی منشأ آنها دارد و همچنین ضرورت‌های اقتصادی و بازرگانی اقتضای پیوستن به موافقت‌نامه مذکور را توجیه می‌نماید.

۳ - تسلیم لایحه مربوط به الحاق ایران به اتحادیه مادرید مربوط به مشخصات غیرواقع مبدأ که حمایت از صادرکنندگان و به طور کلی ضرورت‌های اقتصادی و بازرگانی کشور و همچنین لزوم حمایت از محصولات و تولیدات داخلی می‌تواند از جمله دلایل توجیهی برای الحاق به این سند باشد.

۴ - تهیه مقدمات مربوط به الحاق ایران به معاهده ثبت اختراع که با تصویب آن در مجلس شورای اسلامی، مخترعان می‌توانند با کمترین هزینه و صرف وقت حمایت از اختراع خود را در بیش از یکصد کشور تحصیل نمایند.

۵ - ارائه طرح ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی، علائم و نامهای تجاری به مجلس شورای اسلامی؛ این طرح نسبت به قوانین و مقررات موجود دارای امتیازات

زیر است:

(الف) این طرح پس از ۷۰ سال از تصویب قانون جاری پیشنهاد شده است، بنابراین بسیاری از تحولات در حقوق مالکیت صنعتی که بنا به نیازهای اقتصادی و فن‌آوری به وجود آمده‌اند را منعکس می‌کند.

(ب) این طرح پس از گذشت ۴۵ سال از الحاق ایران به کنوانسیون پاریس برای حمایت از مالکیت صنعتی برای نخستین بار زمینه اجرای کامل مفاد این کنوانسیون را در داخل فراهم می‌آورد.

(ج) قانون فعلی محدود به علایم و اختراعاتی است که آن هم براساس مقررات و دیدگاه‌های بیش از ۷۰ سال پیش تدوین شده است و از این حیث نیز قانون پیشنهادی نگرشی جامع، منطبق با مقررات کنوانسیون‌ها و موافقت‌نامه‌های بین‌المللی مربوط به این دو مقوله دارد و به این ترتیب راه را برای الحاق جمهوری اسلامی ایران به این اسناد هموارتر می‌کند.

(ه) ارائه طرح حمایت از نشانه‌های مبدأ جغرافیایی؛ این طرح در صورت تصویب در مجلس شورای اسلامی برای نخستین بار در مجموعه مقررات مالکیت صنعتی کشور وارد می‌شود. تاکنون به دلیل وجود خلأ قانونی در این زمینه کالاهایی که کیفیت، مرغوبیت و شهرت یا سایر خصوصیات آنها اساساً منتسب به قلمرو جغرافیایی معینی هستند، مانند صنایع دستی و سایر محصولات سنتی مناطق محلی، طبق قوانین داخلی در مقابل سوءاستفاده‌های مختلف قابل حمایت نبوده‌اند، بنابراین به سادگی و با اهداف سودجویانه مورد بهره‌برداری اقتصادی در خارج از کشور قرار گرفته‌اند و از این راه لطمه‌های جبران‌ناپذیری به منابع اقتصادی کشور و حتی هویت‌های فرهنگی نهفته در این کالاها به دلیل تحریف‌های به عمل آمده در آنها وارد آمده است. این طرح می‌تواند حمایت از این قبیل کالاها را در حد گسترده در بعد داخلی تأمین کند.

۶- تلاش به منظور دستیابی به یک مکانیزم قوی حقوقی برای حمایت از دانش سنتی فولکلور و منابع ژنتیک در بعد ملی با همکاری سازمان‌ها و وزارتخانه‌های ذی‌ربط.

آقای علیزاده در زمینه بهبود و توسعه منابع انسانی گفت: در سال جاری همانند سال‌های پیش سازمان ثبت با همکاری وایپو و هماهنگی سازمان‌ها و وزارتخانه‌های ذی‌ربط تلاش جدی به منظور آموزش داشته که فعالیت‌های زیر از جمله آنهاست:

۱- تأسیس دوره کارشناسی ارشد در دانشکده‌های مهم کشور با همکاری وزارت علوم، تحقیقات و فن‌آوری و دانشکده‌های ذی‌ربط.

۲- اعزام استادان به خارج از کشور؛ در سال جاری ۲ نفر از استادان دانشگاه تهران و شهید بهشتی به فرانسه برای طی دوره آموزش یکساله اعزام شده‌اند و با مذاکراتی که با وایپو در خصوص مورد انجام شده، انشاءالله در سال جاری میلادی این تعداد به ۴ نفر افزایش می‌یابد. البته برای دوره‌های کوتاه‌مدت نیز تعدادی از استادان مربوط به خارج اعزام گردیده‌اند.

۳- اعزام کارشناسان وزارتخانه‌های مختلف برای گذراندن دوره‌های آموزشی نیز در سال جاری مانند سال‌های قبل از روند و شتاب خوبی برخوردار بوده و الحاق به کنوانسیون‌ها در شتاب این امر تأثیر بسزایی داشته است.

۴- تلاش برای تهیه متون درسی برای دوره کارشناسی ارشد و بالاتر با همکاری سازمان جهانی مالکیت معنوی و استادان داخلی.

۵- برگزاری سمینارهای ملی و منطقه‌ای که انشاءالله در سال جدید میلادی نیز با برنامه‌ریزی‌هایی که صورت گرفته این امر از روند مطلوب‌تری برخوردار خواهد بود.

معاون قوه قضاییه مکانیزه کردن امور مربوط به مالکیت صنعتی را از دیگر فعالیت‌های صورت گرفته عنوان کرد و افزود: سازمان ثبت در حوزه‌های مختلف

تلاش دارد با مکانیزه کردن امور، بهترین و مناسبترین خدمات را به مراجعان ارائه نماید. این تلاش به خصوص در اداره ثبت شرکتها و اداره مالکیت صنعتی از روند رو به رشدی برخوردار بوده و با توجه به الحاق ایران به موافقتنامه و پروتکل مادرید با هماهنگی‌هایی که با سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی صورت گرفته، تشکیلات مربوط به اداره مالکیت صنعتی توسعه و ارتقا یافته است.

وی خاطرنشان کرد: همچنین با ارتقای پروژه مکانیزه اداره مالکیت صنعتی که از سوی سازمان جهانی مالکیت معنوی صورت گرفته است، سازمان ثبت تلاش دارد شرایطی را فراهم آورد که اتباع داخلی و خارجی در کوتاه‌ترین زمان ممکن و با صرف کمترین هزینه بتوانند نسبت به ثبت داخلی و بین‌المللی علایم تجاری و خدماتی خود اقدام نمایند.

آقای علیزاده اظهار امیدواری کرد که در این سمینار نیز کارشناسان مطلع وایپو، سخنرانان خارجی و داخلی ضمن بحث و گفت‌وگو با تبادل و ارائه تجربیات علمی و عملی خود بتوانند دستاوردهای مؤثر و مفیدی را به ارمغان آورده و در نهایت ثمره این اجلاس راهگشای مناسبی برای کارشناسان و متخصصان، تجار، وکلا و قضات در هر یک از حوزه‌های مربوط به موافقتنامه و پروتکل مادرید باشد. وی در خاتمه از دکتر کامیل ادریس، مدیرکل سازمان جهانی مالکیت معنوی که با حمایت و پشتیبانی مؤثر و بی‌دریغ خود به افزایش شناخت و ارتقای حقوق مالکیت معنوی در جهان به خصوص کشورهای در حال توسعه کمک می‌نماید و معاون وی، یو که چه در سمت پیشین و چه در سمت جدید خود به عنوان معاون سازمان جهانی مالکیت معنوی در تحقق امور مربوط به ایران در سازمان مذکور، دلسوزی و تلاش مضاعف و جدی دارد و همچنین از مؤیدالدین، رایزن ارشد سازمان به لحاظ زحمتهای طاقت فرسا در تهیه مقدمات برگزاری این سمینار تشکر و قدردانی کرد.

در ۷ ماهه نخست سال ۱۳۸۲
۱۵۸ هزار و ۵۶۹ فقره اسناد مالکیت از سوی اداره کل ثبت اسناد و
املاک تهران صادر شده است^۱

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران گفت: با توجه به این که طبع کار ثبت اسناد حقوقی و فنی و کاملاً تخصصی است. شفاف‌سازی جریان امور و اطلاع‌رسانی به مردم امری دشوار است.

جناب آقای محمد صدیقی غفاری، در گفت‌وگو با «مأوی» اظهار داشت: اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران، زیرمجموعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به قوه قضاییه است که در حال حاضر با یک اداره کل ستادی، ۲۱ منطقه و واحد ثبتی که بعضی از آنها به لحاظ استعداد سازمانی در حد یک اداره کل هستند و یک هزار و ۲۱۴ پست سازمانی مصوب که در حال حاضر فقط ۸۴۱ شاغل دارد، مشغول به فعالیت است.

وی افزود: این اداره کل با ۴۰ هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، ۱۰ هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه که هر یک از هیأت‌های مذکور حداقل در سطح یک شعبه دادگاه حقوقی‌اند، با یک هزار و ۱۴۲ دفتر اسناد رسمی، ۶۷۶ دفتر ازدواج، ۲۴۹ دفتر طلاق، یک هیأت نظارت و یک دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران طیف

۱. نقل از نشریه مأوی مورخ ۸/۱۰/۸۲.

وسيعی از خدمات ثبتی را در زمينه‌های املاک، اسناد، ازدواج و طلاق، ثبت شرکتها و اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا به مردم ارائه می‌کند.

آقای صديقي غفاری تصريح کرد: با وجود امکانات محدود از نظر نیروی انسانی متخصص و عدم فضاهای اداری مناسب و نداشتن ابزار، امکانات و تجهیزات کافی و متناسب با فن‌آوری روز همه روزه پاسخگوی تعداد زیادی از مراجعان است که آمار عملکرد و درآمد ماهانه و سالانه بیانگر این ادعا و واقعیت است.

وی گفت: در سال ۱۳۸۱ تعداد اسناد مالکیت صادر شده ۲۵۲ هزار و ۶۱۸ جلد، تعداد آرای صادر شده هیأت‌های حل اختلاف ۵۶ هزار و ۷۷۸ فقره، تعداد قرارهای صادر شده هیأت‌های حل اختلاف ۶۴ هزار و ۸۵۳ فقره، تعداد آرای صادر شده هیأت نظارت یک هزار و ۱۴ مورد، تعداد آرای صادر شده از دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفترياران ۳۵۲ مورد و درآمد وصولی اداره‌ها و دفاتر اسناد رسمی تابعه ۸۵۲ ميليارد و ۴۵۸ ميليون و ۳۰۸ هزار و ۷۵۵ ريال است که در کلیه سرفصل‌ها اعم از عملکرد و درآمد نسبت به سال ۱۳۸۰ از افزایش چشمگیری برخوردار است.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران با اشاره به آمار عملکرد ۷ ماهه نخست سال ۸۲ گفت: طی این مدت، تعداد اسناد مالکیت صادر شده ۱۵۸ هزار و ۵۶۹ فقره، تعداد آرای صادر شده از هیأت نظارت ثبت استان تا پایان آبان‌ماه جاری ۵۹۴ فقره، تعداد آرای صادر شده از دادگاه بدوی انتظامی سردفتران تا ۱۷ آذر ۱۳۸۲، ۲۴۷ فقره و جمع کل درآمد وصولی تا پایان آبان‌ماه جاری که به خزانه دولت واریز شده ۷۷۰ ميليارد و ۳۲۳ ميليون و ۸۸۲ هزار و ۸۳۶ ريال است.

آقای صديقي غفاری با بیان این که میزان کار به لحاظ کمی، بسیار زیاد و از نظر کیفی خطیر و پر مسئولیت و طبع کار نیز حقوقی، فنی، رقومی و کاملاً تخصصی است، تصريح کرد: شفاف‌سازی جریان امور و اطلاع‌رسانی به مردم امری

بس دشوار است. با وجود این ویژگی‌ها، مسائل و مشکلات، کارکنان تابعه این اداره کل در راستای اجرای پیام نوروزی مقام معظم رهبری مبنی بر نهضت خدمت‌رسانی به مردم تمامی تلاش خود را به منظور ارائه خدمات مطلوب مبذول داشته‌اند. به نحوی که آمار و ارقام ۶ ماهه نخست سال ۸۲ بیانگر این واقعیت است و کاهش چشمگیر تعداد شکایات مردم از اداره‌های تابعه نیز یکی دیگر از نشانه‌های کیفیت مطلوب خدمات‌رسانی است.

وی یادآور شد: با وجود این که ارائه خدمات در زمینه‌های مختلف و به صورت گوناگون به مردم ارائه می‌شود؛ اما اهم اقدام‌هایی که در راستای نهضت خدمات‌رسانی به مردم و طرح تکریم ارباب‌رجوع صورت گرفته، به شرح زیر است:

۱ - تشکیل جلسه‌ای در تاریخ ۲۷ شهریور ۱۳۸۱ با حضور کلیه رؤسای مناطق و اداره‌های ثبت اسناد و املاک تابعه و معاونان اداره کل در ثبت استان تهران و تبیین و تشریح اهداف طرح تکریم ارباب‌رجوع و توصیه‌های لازم به مسئولان مربوط به منظور ارائه خدمات مطلوب به مردم

۲ - تهیه پلاکارتی مبنی بر خیرمقدم به مراجعان و نصب آن در منظر عام به منظور تکریم ارباب‌رجوع که تا اواخر سال گذشته پلاکارت مذکور در اداره‌های تابعه نصب بود.

۳ - برقراری خط تلفن گویای شماره ۸۳۰۵۰۸۲ منصوب شده در این اداره کل در رابطه با اطلاعات مربوط به دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تابعه به منظور اطلاع‌رسانی به مردم

۴ - تهیه مقدمات لازم برای ایجاد سایت اینترنت از طریق استفاده از طرح تحول اداری با همکاری سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران

۵ - نصب تابلوها و علائم راهنما در مدخل ورودی اداره‌ها، سالن‌ها و طبقات برای آگاهی مردم از مکان استقرار واحدهای مختلف در سطح اداره

۶ _ نصب تابلوی بزرگی در کلیه اداره ها که حاوی نشانی و شماره تلفن مناطق ثبتی و اداره های تابعه در استان است.

۷ _ نصب تابلوی حاوی مشخصات و سمت کارکنان در بالای سر آنان در محل کارشان

۸ _ ارسال فهرست عناوین و نشانی اداره های تابعه در سطح استان برای کلیه مجتمع های قضایی و اداره های کل و سازمان هایی که در ارتباط با این اداره کل در تعامل هستند، به شرح نمونه پیوست به منظور اطلاع رسانی

۹ _ تهیه کتاب راهنمای مراجعان در بخش املاک به منظور آگاهی مردم از سرفصل های مربوط به بخش املاک و اطلاع آنان از سیر اقدام های اجرایی در هر مورد به شرح نمونه پیوست

۱۰ _ بازسازی و تعمیرات اساسی در ثبت اسناد و املاک شهری و بهسازی فضای بایگانی واحد مذکور و ساماندهی پرونده های ثبتی در آن واحد به منظور تسهیل در امر دستیابی به سوابق ثبتی مردم و ارائه پرونده های ثبتی مربوط به آنان به منظور انجام امور مربوط

۱۱ _ انجام تعمیرات اساسی در ثبت اسناد و املاک منطقه کن و ایجاد فضای مناسب برای بایگانی ثبت مذکور و بازسازی و بهسازی پرونده های مربوط به نحوی که امکان دستیابی به سوابق به منظور ارائه خدمات به مردم به طور چشمگیر تسهیل یافته است.

۱۲ _ مکاتبه با سرپرست بانک ملی به منظور ایجاد بانه های بانکی در اداره های ثبت تابعه تهران بزرگ به منظور رفاه مردم که تاکنون منجر به ایجاد بانه بانک ملی در ثبت کن شده و تسهیلات زیادی در این زمینه برای ارباب رجوع واحد مذکور فراهم شده است.

۱۳ _ انجام تعمیرات اساسی در ساختمان ثبت منطقه شرق تهران و بازسازی و

بهینه‌سازی پرونده‌های ثبتی مربوط و ایجاد تغییراتی در فضاهای اداری که منجر به بهبود گردش امور در ثبت منطقه مذکور شده و ارائه خدمات به مردم را تسهیل کرده است.

۱۴ _ توسعه فضای اداری ثبت شمیران به منظور ایجاد یک سالن بزرگ بایگانی که در جریان احداث است و انشاءالله با بهره‌برداری از آن در آینده نزدیک و مجهز کردن آن به سیستم بایگانی جدید پرونده‌های ثبتی شمیران که از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند، به نحو مطلوب نگهداری و محافظت خواهند شد.

۱۵ _ انتقال ثبت دماوند به ساختمان تازه احداث شده و گشایش آن در سال ۱۳۸۱ که تسهیلات زیادی را برای مردم منطقه ایجاد نموده و امکان ارائه خدمات به مراجعان را افزایش داده و سبب بهره‌وری مضاعف شده است.

۱۶ _ انجام تعمیرات اساسی در ساختمان ثبت فیروزکوه و بازسازی بایگانی و بهسازی پرونده‌های ثبتی به نحوی که موجب تسهیل ارائه خدمات به مردم شده است.

۱۷ _ تغییر ساختمان استیجاری ثبت اسلامشهر و انتقال واحد مذکور از ساختمان قبلی که به لحاظ فضای اداری بسیار نامطلوب بوده به ساختمان تازه احداث شده استیجاری فعلی که با تغییر محل و بهره‌مندی از فضای بهتر و بیشتر امکان ارائه خدمات به مردم افزایش یافته است.

۱۸ _ تغییر ساختمان استیجاری ثبت رباط کریم و انتقال واحد مذکور از ساختمان قبلی که به لحاظ موقعیت و فضا به هیچ‌وجه مقبولیت اداری ندارد و انتقال آن به ساختمان فعلی که تقریباً دارای کاربری اداری نیز می باشد و فضای مناسب به منظور استقرار اداره را دربردارد و با این اقدام زمینه لازم برای خدمت‌رسانی به مردم ایجاد شده است.

۱۹ _ توسعه ساختمان استیجاری ثبت ساوجبلاغ از طریق اجاره یک طبقه از

ساختمان تربیت بدنی شهرستان مذکور به منظور افزایش سطح زیربنای در اختیار در ساختمان یاد شده به منظور امکان خدمت رسانی بیشتر به مردم و ایجاد فضای اداری لازم برای انجام وظایف اداری کارکنان

۲۰ _ تأسیس ثبت اسناد و املاک شهر قدس در تاریخ ۲۹ آبان ۱۳۸۲، با انتزاع از حوزه ثبتی شهرستان شهریار به منظور ارائه خدمات ثبتی به مردم منطقه قدس در نزدیک ترین مکان ممکن و ایجاد تسهیلات لازم برای آنان

۲۱ _ تأسیس ثبت اسناد و املاک پاکدشت با انتزاع از حوزه ثبتی شهرستان ورامین به منظور ارائه خدمات ثبتی به مردم منطقه پاکدشت در نزدیک ترین مکان ممکن و ایجاد تسهیلات لازم برای اهالی منطقه مذکور

۲۲ _ احداث یک سالن سوله مجهز به تجهیزات ایمنی کامل برای استفاده انبار کاربردازی ثبت تهران در کرج به منظور امکان تهیه و تدارک و پشتیبانی واحدهای تابعه در راستای تأمین نیازمندی های تجهیزاتی آنان در راستای جلوگیری از ایجاد وقفه در ارائه خدمات به مردم

۲۳ _ صحافی کامل دفاتر املاک و توزیع اظهارنامه و سایر دفاتر قانونی کلیه اداره های تابعه در ثبت استان به منظور حفظ و نگهداری از اسناد و مدارک مردم و جلوگیری از ایجاد مشکلات ناشی از این مورد برای آنان در طول دوره نزدیک به ۳ سال

۲۴ _ توسعه استفاده از رایانه در واحدهای ثبتی به منظور ارائه خدمات رسانی به مردم با کیفیت بهتر، به ویژه در بخش دفاتر املاک بازداشتی و امور ماشین نویسی

۲۵ _ ایجاد یک کلاس آموزشی رایانه در محل ساختمان خیابان شیخ هادی و برنامه ریزی لازم به منظور آموزش کلیه مسئولان و کارکنان در اداره ها و مناطق ثبتی تابعه به منظور ارتقای سطح دانش فنی آنان در زمینه به کارگیری و استفاده

از رایانه در راستای خدمت به مردم که تاکنون تعداد قابل توجهی از کارکنان آموزش دیده‌اند و بقیه نیز تا پایان سال جاری آموزش خواهند دید، با همکاری سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران و مرکز آموزش مدیریت دولتی

۲۶ _ نصب صندوق جمع‌آوری پیشنهادات و شکایات در اداره‌های تابعه به منظور آگاهی از اظهارات و نقطه‌نظرهای مردم

۲۷ _ تدوین ضوابط کلی برای تفکیک آپارتمان‌ها و تهیه تابلویی بزرگ مشتمل بر ضوابط مذکور و نصب آن در کلیه اداره‌های ثبت تابعه در سطح استان به منظور آگاهی مردم از ضوابط مذکور

۲۸ _ تهیه و تدوین ضوابط تفکیک آپارتمان‌ها به صورت مجلد و تکثیر و توزیع آن میان کلیه کارکنان ذی‌ربط در واحدهای ثبتی تابعه به منظور آگاهی آنان در انجام وظایف مربوط در راستای خدمت به مردم

۲۹ _ تهیه و جمع‌آوری آیین‌نامه‌های اصلاح شده مربوط به املاک و مواد ۱۴۸ و ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه و تدوین آنها به صورت مجلد، چاپ، تکثیر و توزیع آنها در سطح اداره‌های تابعه و هیأت‌های حل اختلاف و کارکنان ذی‌ربط به منظور آگاهی از مقررات مذکور و کاربرد آنها در راستای انجام امور مردم

۳۰ _ انجام تعمیرات اساسی در ساختمان ثبت طالقان و ایجاد شرایط و فضاهای اداری لازم در واحد مذکور به منظور امکان ارائه خدمات مطلوب به مردم

۳۱ _ برقراری ارتباطات سازمانی با مسئولان سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و استان تهران در راستای تبیین مسائل و مشکلات مناطق و واحدهای ثبتی تابعه استان و بازدید از اداره‌های مختلف ثبت با حضور مسئولان و کارشناسان مراجع مذکور در بخش‌های مربوط و پیگیری امور مربوط به منظور رفع مشکلات موجود

۳۲ _ تشکیل جلسه‌های مختلف در اداره کل ثبت استان تهران با مسئولان و کارشناسان سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران به منظور استفاده از امکانات و منابع مالی برنامه‌های تحول نظام اداری در خصوص تغییر وضعیت فعلی بایگانی‌های اداره‌های تابعه به سیستم کدهای ریلی به منظور حفظ و نگهداری از اسناد و مدارک مالکیت مردم

۳۳ _ ارائه طرح تهیه اسکن از دفاتر املاک مناطق و اداره‌های ثبتی که در اثر توسعه واحدهای ثبتی دیگر از آنها منتزع می‌شوند؛ اما دفاتر املاک مربوط به واحدهای تازه تأسیس در ثبت اولیه باقی می‌مانند. به منظور حل معضل و مشکلی که فعلاً واحدهای تازه تأسیس با آن مواجه هستند بدیهی است در صورت تأمین منابع مالی لازم برای اجرای این طرح، مشکل عمده مردم مرتفع خواهد شد.

۳۴ _ ارائه طرحی مبنی بر ایجاد دفتر املاک بازداشتی در مناطق ۱۶ گانه دادسراهای عمومی و انقلاب تهران با همکاری و هماهنگی سازمان ثبت و دادستان عمومی و انقلاب تهران. بدیهی است؛ در صورت اجرای این طرح مشکل بزرگی از مردمی که قصد وثیقه‌گذاری املاک خود را در مراجع قضایی دارند، مرتفع و امور مربوط به آنان در اسرع وقت انجام خواهد شد.

۳۵ _ برنامه‌ریزی و ثبت خلاصه معامله‌های معوقه و جاری که سالیان متمادی در اداره‌های ثبت تهران به فراموشی سپرده شده بود و ثبت تعداد زیادی از خلاصه معامله‌های مذکور در دفاتر املاک که این اقدام، مشکل بزرگی را از مردم مرتفع خواهد کرد و امور مربوط به آنان را هنگام استعلام برای انجام معامله تسهیل می‌نماید.

۳۶ _ برنامه‌ریزی لازم به منظور رسیدگی به پرونده‌های مربوط به هیأت نظارت و کاهش زمان رسیدگی به حداقل ممکن به نحوی که رسیدگی این قبیل پرونده‌ها به روز است و کار معوقه‌ای در دستور کار هیأت نظارت ثبت استان وجود ندارد.

۳۷ _ رسیدگی به شکایات و عریضه‌های مردم از طریق اعزام کارشناسان و بازرسان به مناطق و اداره‌های ثبت یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تابعه به نحوی که زمان رسیدگی به شکایات به حداقل خود کاهش یافته و پاسخگویی به مردم در این زمینه به نحو سریع و مطلوب انجام می‌شود.

۳۸ _ رسیدگی به تعداد زیادی از پرونده‌های ثبتی مشکل و مسأله‌دار که سالیان طولانی در ثبت استان تهران مطرح بوده، حل و فصل و تعیین تکلیف پرونده‌های مذکور به منظور رفع مشکل مردم از جمله پرونده معروف شهرک راه‌آهن در لتمان کن، پرونده معروف خیابان مجیدیه کرمان، پرونده خیابان بنی‌هاشم، پرونده مربوط به اختلاف اراضی داوودیه و عباس‌آباد، پرونده مربوط به شرکت تعاونی کارکنان دادگستری در شهریار و صدها پرونده کوچک و بزرگ دیگر. همچنین در حال حاضر تعدادی پرونده بزرگ و مهم دیگری از جمله پلاک ۸۲۹ و نیز پرونده کاظم‌آباد مهران در دست بررسی و اقدام است که با حل مشکل آنان تکلیف عده بی شماری از مردم در رابطه با مالکیتشان تعیین و معضل آنان به امید خدا مرتفع خواهد شد.

۳۹ _ پیگیری اجرای احکام جریمه قطعی صادر شده از دادگاه انتظامی سردفتران در ارتباط با دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و وصول جرایم مذکور از طریق واریز آنها به درآمد خزانه دولت از سوی سردفتران ذی ربط

۴۰ _ تغییر محل و جابه‌جایی ثبت منطقه شمال شرق تهران که از نظر ساختمان اداری در معرض آسیب بوده، به لحاظ جلوگیری از وقوع حادثه ناگوار به منظور حفظ و صیانت از جان مردم و ارباب رجوع و انتقال آن به ساختمان جدید واقع در یوسف‌آباد که به لحاظ فضای اداری بسیار مطلوب و مناسب است و از شرایط خوبی برای انجام وظیفه کارکنان و ارائه خدمات بهینه به مردم برخوردار است.

۴۱ _ جابه‌جایی ثبت منطقه جنوب تهران از ساختمان شماره ۲ سازمان ثبت که از نظر فضای اداری و ابزار و تجهیزات در شرایط غیرقابل قبولی قرار داشت و انتقال آن به ساختمان شیخ هادی و بازسازی پرونده‌های ثبتی مربوط به آن و رفع نواقص و کاستی‌های واحد مذکور به طور نسبی به نحوی که امروز با توان بهتر و افزون‌تر در راستای خدمت به مردم گام برمی‌دارد.

۴۲ _ تشکیل جلسات متعدد با حضور رؤسای واحدها و مناطق ثبتی و اعضای هیأت‌های حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۸ و ۱۴۷ قانون ثبت به منظور اتخاذ روشهای بهینه به منظور رسیدگی به پرونده‌های مربوط و نیز تشکیل جلسه‌های مذکور با حضور رئیس سازمان ثبت در رابطه با اعمال سیاست‌های ایشان در روند رسیدگی به پرونده‌های تشکیلی به نحوی که کار رسیدگی به پرونده‌ها از پیشرفت چشمگیری برخوردار است و پرونده‌های مراحل اول، دوم، سوم و چهارم در بیشتر واحدها مورد رسیدگی واقع می‌شود و مرحله پنجم نیز در جریان رسیدگی است و مشکل انتظار برای رسیدن نوبت در برخی واحدها به حداقل زمان ممکن رسیده و در بعضی از واحدها به طور کلی منتفی است.

۴۳ _ تشکیل جلسه‌های متعدد با مسئولان بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهران و رؤسای واحدهای ثبتی و بنیاد مسکن مربوط به منظور اتخاذ راهکارهای اجرایی مناسب در رابطه با نحوه اجرای ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه و صدور اسناد مالکیت برای مناطق روستایی که در این زمینه توفیقات خوبی حاصل شده و با توجه به جلسه مورخ ۱۷ آذر ۱۳۸۲ که در بنیاد مسکن تهران تشکیل شد. طی برنامه زمان‌بندی مشخص تا ۳۰ دی ۱۳۸۲ شاهد صدور تعداد قابل توجهی اسناد مالکیت در این رابطه خواهیم بود که کمک بزرگی در جهت خدمت به روستاییان است.

۴۴ _ تهیه و توزیع امکانات و ابزار کار، به ویژه کتب و مجموعه‌های قوانین

مورد نیاز برای اداره‌ها و واحدهای ثبتی تابعه در حد امکانات و اعتبارات موجود

۴۵ _ هماهنگی با شرکت سهامی روزنامه رسمی در زمینه چاپ دفاتر، اوراق و مطبوعات مورد نیاز این اداره کل و واحدهای تابعه و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق به نحوی که کلیه امور مربوط به چاپ ثبت استان تهران در روزنامه رسمی انجام می‌شود.

۴۶ _ تشکیل مستمر جلسات دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفترباران و رسیدگی به پرونده‌های ارجاعی به دادگاه و صدور آرای مقتضی و اجرای آنها بعد از قطعیت

۴۷ _ هماهنگی با سازمان ثبت و پیگیری موضوع تأسیس واحد ثبتی در شهرستان نظرآباد و نیز سایر بخش‌های تابعه که دارای حوزه قضایی مستقل هستند، در اجرای بند (ز) تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۳۸۲ که بعد از تصویب مراجع ذی‌ربط نسبت به تأسیس واحدهای ثبتی دیگری در نقاط استان اقدام خواهد شد تا ارائه خدمات ثبتی به مردم آنجا در نزدیک‌ترین زمان ممکن صورت گیرد.

۴۸ _ مکاتبه با سازمان متبوع و تحصیل اجازه استفاده از اختیارات تفویضی هیأت نظارت برای رؤسای اداره‌های تابعه در موارد مشابه در خصوص پرونده‌های ثبتی موضوع مواد ۱۴۸ و ۱۴۷ به منظور رسیدگی سریع‌تر به اشتباه‌های ثبتی حاصل شده در پرونده‌های مذکور و جلوگیری از ارجاع آنها به ثبت استان و کاهش زمان رسیدگی به پرونده‌هایی که از این قبیل هستند و به منظور حل و فصل سریع مشکلات مردم

۴۹ _ مکاتبه با سازمان متبوع و نیز اداره کل حقوقی قوه قضاییه و هماهنگی با اداره کل اجرای اسناد رسمی به منظور چگونگی اعمال ماده ۲۲۷ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و تحصیل مجوز لازم در خصوص اعمال ماده ۹۸ قانون

تنظیم بخشی از درآمدهای دولت در رابطه با نیم‌عشر پرونده‌های اجرایی که موضوع اجراییه آنها مهریه است و با اتخاذ این روش، کمک بزرگی به متعهدان پرونده‌های اجرایی مهریه شده و زمان رسیدگی در این خصوص به حداقل خود کاهش یافته است.

۵۰ _ اعمال نظارت بر نحوه وصول حق‌الثبت اسناد تنظیمی، به ویژه تسهیلات بانکی از لحاظ اعمال تبصره‌های یک و ۲ ذیل ماده یک قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین و جلوگیری از بازپرداخت و استرداد مابه‌التفاوت‌های مورد مطالبه به منظور حفظ حقوق دولت و بیت‌المال

۵۱ _ اعمال مدیریت راهبردی از طریق صدور دستورالعمل‌ها و ارائه راهکارهای اجرایی در زمینه‌های مختلف به واحدهای ثبتي تابعه به منظور حل و فصل مشکلات مردم و ارائه خدمات مطلوب و بهینه به ارباب رجوع

آقای صدیقی غفاری در پایان خاطر نشان کرد: تنوع و حجم کار در اداره‌های تابعه ثبت استان و نیز حوزه مدیریت اداره کل به حدی است که احصای آنها در بندها و فصل‌های قابل شمارش امکانپذیر نیست؛ اما موارد مذکور نمونه و اهم اقدام‌های انجام گرفته و تدابیر اتخاذ شده است که هدف اصلی از اجرا و اعمال آنها تحقق اهداف و آرمان‌های مقام معظم رهبری و سایر مسئولان در راستای نهضت خدمت‌رسانی به مردم و تکریم ارباب رجوع است که امیدواریم مورد رضایت خداوند بزرگ قرار گیرد.

نقل و انتقال خودرو همچنان در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود^۱

اخیراً اداره راهنمایی و رانندگی برای نقل و انتقال خودرو، برنامه‌یی را تدارک دیده است که از نظر «کانون سردفتران و دفتریاران» ورود و دخالت در وظایف قانونی دفترخانه‌های اسناد رسمی تلقی می‌شود.

آقای محمدرضا علیزاده، رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و عضو حقوقدان شورای نگهبان نیز اخیراً با اعلام اینکه «نقل و انتقال خودرو خارج از دفاتر اسناد رسمی، غیرقانونی است» تأکید کرد: «معاونت راهنمایی و رانندگی نیروی انتظامی در این مورد به یک قانون منسوخ متوسل شد تا آیین‌نامه آن را بعد از پایان سال بنویسد که موفق به این کار نشد.»

وی همچنین خبر داد که راهنمایی و رانندگی پیگیری کرد که از طریق لایحه‌یی، موضوع را به مجلس ببرد و این کار را انجام دهد که در هیأت دولت با آن مخالفت شد.

وقتی این خبر و نظر از سوی عضو حقوقدان شورای نگهبان اعلام شد. تصور بر این بود که موضوع ختم به خیر شده است؛ اما اصرار راهنمایی و رانندگی بر نقل و انتقال خودرو در مراکز وابسته به خود و نیز خبر تأسیس مؤسسه‌یی وابسته به این اداره به نام «راهگشا» کار را به مرحله تازه‌یی کشانده است.

روزنامه اعتماد با درک حساسیت این موضوع و موضوعات مشابه که در ارتباط مستقیم با حفظ حقوق شهروندی قرار دارد، گفت‌وگویی اختصاصی با «احمدعلی

۱ . مصاحبه نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران با روزنامه اعتماد مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۲۷.

سیروس» عضو نخستین هیأت مدیره انتخابی کانون سردفتران و دفتریاران و نایب رئیس هیأت مدیره این کانون را در دستور کار خود قرار داد.

برای طرح سؤال نخست، به بخش پایان همین مقدمه در خصوص مقایسه کانون سردفتران با کانون وکلا استناد می‌کنم. آقای سیروس! شما چالش‌هایی که در مسیر فعالیت نهادهای صنفی نظیر کانون وکلا و کانون سردفتران وجود دارد را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

وضع کانون سردفتران و دفتریاران با کانون وکلا و حتی سازمان صنفی مثل کانون کارشناسان رسمی دادگستری متفاوت است. چون وکیل و کارشناس در انجام کار خود بایستی براساس درخواست و حقانیت یک طرف قضیه اعلام نظر موضوعی کنند، اما سردفتر اسناد رسمی نمی‌تواند سند رسمی علیه کسی تنظیم کند و همیشه طرفین یک سند رسمی با رضایت از نتیجه کار دفترخانه را ترک می‌کنند. در حالی که حاصل کار وکیل یا کارشناس رسمی معمولاً باعث ناخرسندی و نارضایتی یک طرف خواهد شد.

«کانون سردفتران نهادی سیاسی نیست و به همین علت هم پس از انقلاب که در تمام سازمان‌های دولتی و عمومی تصفیه انجام می‌شد، هیچ کس در این نهاد به عنوان وابسته سیاسی حکومت سابق شناسایی نشد. تا حالا هم بحث تقویت و تضعیف کانون سردفتران به صورت جدی مطرح نشده است.

با این حال و با وجود اینکه از یک طرف، سازمان ثبت (معاونت قوه قضاییه) در رأس فعالیت‌های کانون سردفتران قرار گرفته و از طرف دیگر، دفترخانه‌ها با وصول مالیات از نقل و انتقال‌دهندگان خودرو - به تعبیری - به مثابه مأمور دولت عمل می‌کنند؛ اما عملاً می‌بینیم که بعد از کوتاه کردن دست سردفتران در نقل و انتقال تلفن‌های همراه، این بار نوبت به نقل و انتقال خودرو رسیده است!

البته باید تأکید کنیم با وجود اینکه دفاتر اسناد رسمی از سال‌های آغازین تأسیس متولی وصول حقوق دولتی شدند و حتی نماینده‌یی از طرف دولت برای این کار در دفاتر تعیین شد که بعدها دفتریار نام گرفت، اما همواره سنگاندازی‌هایی برای کار سردفتران وجود داشته است.

این در حالی است که ما بالغ بر ۸۵ درصد از حق‌الثبت ۱۵۰ میلیارد تومانی سازمان ثبت و حدود ۱۸۰ میلیارد تومان از مالیات نقل و انتقال خودرو را برای دولت وصول می‌کنیم و مسئولیت سنگینی برای تأخیر وصول این عوارض داریم.

این درست مثل یک عشق یکطرفه می‌ماند! و نتیجه این عشق هم اینکه با وجود گذشت بیش از ۶۰ سال از فعالیت دفترخانه‌ها، این وظیفه حساس و ویژه رسمیت دادن به اسناد مردم از طریق احراز هویت، به آسانی مخدوش شده است. به گونه‌یی که بعد از موضوع تلفن‌های همراه، این بار ادعاهای تازه در خصوص خودرو، قدمت و قدرت دفترخانه‌های اسناد رسمی را به چالش کشیده و در نهایت، امنیت روانی شهروندان یا همان مالکان نیز مختل شده است. چه باید کرد؟

حاکمیت دیدگاه‌های فصلی و موسمی در کشور ما در چند دهه اخیر باعث شد که در یک مقطع دولتی شدن همه بخش‌های فعال جامعه رایج شود و مورد تأکید و عمل قرار بگیرد و در زمان کوتاهی این رویه کاملاً معکوس شود و به خصوصی‌سازی میل پیدا کند.

به صورتی که مدیران و متولیان بخش خصوصی ایجاد شده همان مدیران بخش دولتی بودند غافل از اینکه هر بخشی را نمی‌توان خصوصی کرد و انتظار کارآمدی آن را داشت. مثلاً قوه قضاییه را نمی‌توان به بخش خصوصی واگذار کرد و در همه جای دنیا هم این گونه است.

درباره تلفن همراه هم بیش از منافع عمومی به منافع بخش خصوصی توجه شد، بدون اینکه اعتماد عمومی و اعتبار اسناد رسمی در نظر گرفته شود.

در نتیجه کسانی که دارای محکومیت هستند و یا ممنوع‌المعامله شده‌اند و نمی‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند با سرمایه‌گذاری در معاملات خطوط تلفن همراه و بدون هیچ محدودیتی به کسب سود فراوان از این بازار مشغول هستند. که بارزترین نتیجه آن افزایش قیمت امتیاز تلفن همراه است. همچنان که شاغلان بخش خصوصی مثل دفاتر مشترکین خدمات تلفن همراه مسئولیت سردفتران اسناد رسمی را در قبال عملکرد خود ندارند.

با این اوصاف، یقیناً تأیید می‌فرمایید که دود آن تصمیمات و این اتفاقات، بیشتر به چشم مردم می‌رود! خوب، کانون سردفتران بعد از این قضایا، چه اقدامی کرده است تا کار به جاهای باریک نکشد؟

سال گذشته دو همایش درباره نقل و انتقال رسمی خودرو برگزار کردیم که از راهنمایی و رانندگی هم دعوت شد. اما به رغم توافقات انجام شده کار به جایی رسید که ناگزیر شکایتی علیه مؤسسه‌یی که ظاهراً وابسته به راهنمایی و رانندگی بود و قصد دخالت در امور نقل و انتقال خودرو را داشت. به دادرسی نظامی سازمان قضایی نیروهای مسلح ارایه کردیم. در واقع ما تبعات ناگوار و منفی خارج شدن نقل و انتقال خودرو را از دفاتر اسناد رسمی گوشزد کرده‌ایم. صرفنظر از اینکه در بحث تعویض پلاک خودروها و پول دریافتی بابت آن منافع شخصی وجود دارد. سؤال اینجاست که چگونه می‌توان فرایند حساس و فوق‌العاده پراهمیت نقل و انتقال رسمی را به مرکزی سپرد که در ارایه همین پلاک‌های جدید با مشکل مواجه است. حال آنکه فقط چند روز تأخیر در ارایه پلاک‌های جدید به گفته مدیران اقتصادی، باعث افزایش قیمت خودرو طی چند روز شده است.

ظاهراً در این کش و قوس و ادعاهای تازه، علاوه بر حقوق شهروندی، حقوق دولت هم که در اصل همان حقوق عمومی و متعلق به بیت‌المال و مردم است،

نادیده گرفته شده است چرا که مرجع وصول حق‌الثبت و مالیات‌های نقل و انتقال، در قانون کاملاً مشخص شده است.

بله، آنها مطابق قانون نمی‌توانند مالیات نقل و انتقال و به ویژه حق‌الثبت نقل و انتقال را بگیرد.

همچنان که در مورد تلفن همراه، دولت حداقل سالانه از ۹ میلیارد تومان حق‌الثبت محروم شده است. ماجرای خودرو هم فعلاً با شایعه‌یی آغاز شده تا اذهان عمومی را آماده کنند.

اخبار كانون

سؤالات و جوابهای همایش ارومیه

دومین همایش کانون سردفتران و دفتریاران در مورخ ۱۳۸۲/۷/۲۴ در ارومیه برگزار گردید. ضمن تشکر از دست‌اندرکاران برگزاری همایش و آرزوی توفیق برای ایشان، از جمله برنامه‌های اجرا شده برگزاری جلسه پرسش و پاسخ در مورد تشکیلات دفاتر اسناد رسمی بود که با طرح آن از سوی همکاران و پاسخ صاحب نظران صورت پذیرفت. با امید به اینکه برگزاری این همایش‌ها هرچه غنی‌تر و در جهت اعتلای دفاتر اسناد رسمی و گره‌گشای امور مراجعین به دفترخانه‌ها برگزار شود و نتایج آن در اسرع وقت به اطلاع همکاران و مخاطبان رسانده شود. همچنین به اطلاع می‌رساند طی نامه‌ای که متن آن در پی می‌آید، پاسخ‌های داده شده مورد تأیید سازمان محترم ثبت نیز می‌باشد:

بسمه تعالی

ریاست محترم هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

باسلام و احترام،

عطف به نامه شماره ۸۲/۱۰/۱۳-۳۹۹۶۲ پاسخ‌های داده شده به پرسش‌های مطروحه در همایش مورخ ۸۲/۷/۲۴ شهرستان ارومیه بررسی و در پاسخ بند ۹ نظر جناب آقای رادنوش و در پاسخ بند ۳۰ نظر جناب آقای سیروس مورد تأیید است با عنایت به اینکه پاسخ‌های داده شده در سایر موارد نیز مورد تأیید می‌باشد. لذا مراتب در اجرای دستور مورخ ۸۲/۱۱/۱۵ معاونت محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام می‌گردد.

محمدعلی یانگاری

مدیرکل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت

گزارش همایش

جلسه پرسش و پاسخ در همایش سراسری کانون و جوامع سردفتران و دفتریاران و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مورخ ۱۳۸۲/۷/۲۴ در سالن «خانه جوان» ارومیه

پاسخ‌دهندگان عبارتند از: آقایان محمدی، دادستان محترم انتظامی، اختری، سیروس، آقاصفری سردفتر، امینی مدیر کل ثبت اسناد استان خراسان، نجفی مدیر کل ثبت اسناد استان آذربایجان غربی، رادنوش و روحی‌پور کارشناسان امور اسناد و سردفتران که سؤالات و پاسخ‌های ارائه شده به شرح ذیل جمع‌بندی گردیده است:

سؤال ۱: برای تنظیم اسناد زندانیان، آیا نیاز به اخذ مجوز از اداره ثبت محل نیز هست یا فقط از اداره کل ثبت اخذ خواهد شد؟

جواب: ماده ۱۴ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ در این خصوص صراحت دارد.

سؤال ۲: در اسناد اقرار به وصول مهریه که مبلغ مهریه و صدق در سند قید می‌گردد آیا حق التحریر براساس مبلغ مندرج در سند قید می‌گردد یا به صورت اقرارنامه غیر مالی می‌باشد؟

جواب: در این خصوص رأی وحدت رویه صادر شده که عن‌قریب بخشنامه می‌گردد و چون اقرار است بند ۱۵۱ در این مورد صراحت دارد که همان اقرار محسوب بوده و مبلغ حق‌التحریر همان سه هزار تومان می‌باشد و حق‌الثبت هم برای آن شامل نیست.

سؤال ۳: در خصوص ابطال بخشنامه ثبتی مبنی بر الزام دفاتر به اخذ عدم خلافی در تنظیم اسناد قطعی یا وکالت انواع خودروهای دارای پلاک اعلام نظر فرمائید.

جواب: در این خصوص رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری مبنی بر عدم الزام دفاتر به اخذ عدم خلافی صادر شده که در حکم قانون بوده و لازم‌الرعايه می‌باشد.

سؤال ۴: در خصوص متولدين ۱۳۳۸ الی ۱۳۵۴ که برابر عفو مقام معظم رهبری معاف از خدمت مقدس سربازی گردیده‌اند آیا می‌توان اسناد این افراد را بدون مدرک تنظیم کرد؟

جواب: از ستاد فرماندهی کل قوا و نظام وظیفه استعلام شده و شفاهی اعلام کرده‌اند که بایستی معافیت صادر شود و لازم است برای این افراد کارت معافیت صادر شود تا بتوان نسبت به آنها سند تنظیم کرد.

سؤال ۵: تنظیم سند وکالت برای املاکی که در رهن و گرو بانکها می‌باشد در تهران مقدور ولی در شهرستانها مقدور نیست علت چیست؟

جواب: چنین چیزی قابل قبول نیست و در تمام نقاط ایران رویه یکسان بوده و با متخلفین نیز برخورد می‌شود.

سؤال ۶: نحوه تعیین قیمت سرقفلی مغازه‌ها با توجه به عدم تعیین قیمت از طرف دارایی چیست؟

جواب: کمیسیون وحدت رویه در این خصوص رأیی صادر نموده که سازمان ثبت اعلام کرده نیازی به بخشنامه نیست چون دارایی تعیین قیمت نمی‌کند لذا طبق رویه جاری ملاک تعیین قیمت اظهار و توافق طرفین مصالحه می‌باشد.

سؤال ۷: رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری صادر و مقرر داشته حق‌الثبت املاک براساس قیمت منطقه‌ای محاسبه و اخذ خواهد شد نه براساس قیمت واقعی، نظر چیست؟

جواب: بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ اعلام داشته مبنای وصول حق‌الثبت در مورد املاک قیمت منطقه‌بندی اعلام شده توسط دارایی است لذا حق‌الثبت براساس قیمت

منطقه‌ای محاسبه و حق‌التحریر براساس قیمتی که در سند قید می‌شود اخذ خواهد شد و در تسری این رأی به سایر اسناد کمیسیون وحدت رویه نظری صادر کرده که در صورت تصویب شورای معاونین محترم ثبت اسناد و املاک مبنی بر عام بودن بند فوق در سایر اسناد نیز تسری خواهد داشت که این رأی حداقل موجب حل دو معضل موجود یکی حق شفعه و دیگری ابطال سند توسط دادگاه می‌شود.

سؤال ۸: ده درصد گواهی امضاء توسط بعضی از شهرستان‌ها واریز و توسط بعضی از شهرستان‌ها واریز نمی‌شود تکلیف چیست؟

جواب: طبق نظریه دفتر حقوقی کانون و اداره حقوقی دادگستری گواهی امضاء حق‌التصدیق می‌باشد نه حق‌التحریر لذا ده درصد بازنشستگی ندارد.

سؤال ۹: آیا برای گواهی امضاء نیازی به حکم جداگانه از ابلاغ سردفتری است یا خیر؟

جواب: نظر مدیر کل امور اسناد این است که داشتن مجوز گواهی امضاء الزامی است.

سؤال ۱۰: ظاهراً دیوان عدالت اداری بخشنامه واریز حق‌التحریر به بانک را ابطال کرده، نظر چیست؟

جواب: موضوع موردی بوده و رأی وحدت رویه نبوده و برای بقیه موارد تسری ندارد.

سؤال ۱۱: بیان وجوهی که به کانون واریز شده است را بیان فرمایید.

جواب: در همایش قبلی که در تهران برگزار شد کل هزینه‌ها و واریزی‌ها ذکر شده با این حال شایان ذکر است موجودی بیمه هفت میلیارد و سیصد میلیون و مبلغ یک میلیارد و سیصد میلیون موجودی گواهی امضاء می‌باشد که از این مبالغ امسال دو میلیارد تومان برای خرید ساختمان اختصاص داده‌ایم و اینکه یک عده

معترض به خرید ساختمان در تهران بوده‌اند شایان ذکر است که این ساختمان‌ها متعلق به همه دفاتر بوده و با توجه به افزایش تصاعدی قیمت که در تهران نسبت به شهرهای دیگر داشته‌ایم خرید ساختمان در تهران بیشتر به صرف کلیه دفاتر بوده است چون آنها متعلق به همه دفاتر است.

سؤال ۱۲: آیا برای مشهد مقدس یا شهرهای شمالی جهت استفاده سران دفاتر و

دفتریاران کشور ساختمان مدنظر گرفته و خریداری شده است یا خیر؟

جواب: دو میلیارد تومانی که جهت خرید ساختمان در نظر گرفته شده در همین راستا هست که البته در مشهد مقدس یک ساختمان ۱۶ واحدی جهت خرید در نظر است که در سال ۸۰۰ خانواده می‌توانند از آن استفاده نمایند و در شهرهای دیگر نظر هیأت مدیره کانون این است که ساختمان یا زمین بزرگی خریداری شود تا هم به عنوان جامعه سردفتران و دفتریاران و هم به عنوان مهمانسرا استفاده شود.

سؤال ۱۳: با توجه به پرداخت حقوق کارگری که هر سال نیز افزایش می‌یابد و

شامل عیدی و پاداش و غیره نیز می‌شود پرداخت ۱۵٪ از حق‌التحریر به کارمندان

به نظر منطقی نیست آیا تدابیری در این خصوص اندیشیده شده است یا خیر؟

جواب: این قانون است و ما در این مورد فارغ از اظهارنظر می‌باشیم و لازمه آن

اصلاح قانون است که از اختیارات مجلس محترم می‌باشد.

سؤال ۱۴: آرایه‌ای که مجازات آن توبیخ کتبی و جریمه نقدی است قابل تجدیدنظر

است یا خیر؟

جواب: در مورد دفاتر ازدواج و طلاق طبق آئین‌نامه سال ۱۳۲۰ جریمه قابل

تجدیدنظر است ولی نسبت به دفاتر اسناد رسمی قابل تجدیدنظر نیست با این

حال گاهی که اعتراضی شده و به تهران می‌آید رسیدگی می‌شود البته به نظر

نسبت به آقایان سردفتر قابل تجدیدنظر نیست ولی دادستان می‌تواند نسبت به

جریمه و توبیخ تجدیدنظر بخواهد.

سؤال ۱۵: با توجه به قانون تجميع عوارض که ماشین‌های کشاورزی و راهسازی و غیره مشمول مالیات نقل و انتقال نیستند و از طرف وزارت دارایی قیمت برای آنها اعلام نمی‌شود، تکلیف تعیین قیمت آنها چیست؟ ثانیاً در صورت تعیین قیمت همچنان مشمول یک درصد و دو درصد برای خودروهای داخلی و وارداتی خواهد بود یا خیر؟

جواب: با دارایی در خصوص تعیین قیمت مکاتبه شده ولی هنوز به نتیجه قطعی نرسیده که البته ده روز پیش دارایی نظریه‌ای صادر کرده که در سازمان ثبت مورد بررسی می‌باشد که پس از حصول نتیجه کتباً به تمامی استان‌ها اعلام می‌شود و البته ما کراراً نظر داده‌ایم که طبق رویه قبل اقدام نمائید.

سؤال ۱۶: یکی از مشکلات دفتریاران عدم احتساب سنوات خدمتی قانون کار یا تأمین اجتماعی کارمندانی که بعداً به دفتریاری اول انتخاب می‌شوند می‌باشد تکلیف چیست؟

جواب: اگر منظور دفتریار دوم باشد در این مورد هیچ صراحت قانونی نداریم...

سؤال ۱۷: با عنایت به ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی سهمی در حق سردفتر و دفتریار از حق الثبت در نظر گرفته شده آیا این ماده کأن لم یکن تلقی شده یا خیر؟

جواب: با توجه به اینکه رقم مصرح در ماده ۵۳ سهم سردفتر و دفتریار از حق الثبت بسیار اندک بوده لذا عملاً کسی برای وصول آن به حسابداری ثبت مراجعه نمی‌نمود و حسابداری هم به حساب سردفتر و دفتریار واریز نمی‌نمود لذا در سال ۸۰ پیشنهادی توسط کانون به سازمان ثبت ارائه شد و تقاضا گردید ۵ درصد از حق الثبت وصولی برای سردفتر و دفتریاران در نظر گرفته شود که مورد قبول سازمان نیز قرار گرفته و پس از طرح در مجلس، شور اولش نیز تصویب شده

است و پیشنهاد فعلی ما نیز این است که یک درصد علاوه بر آن برای کارکنان سازمان ثبت در نظر گرفته شود که موجب نزدیکی بیشتر بین بدنه سازمان ثبت و سردفتران و دفترياران خواهد شد.

سؤال ۱۸: بنیاد مسکن ملک را به اشخاص واگذار می‌نماید آیا بنیاد مسکن در این مورد از پرداخت حق‌الثبت معاف است؟

جواب: طبق ماده واحده مصوبه ۱۳۵۸ شورای انقلاب، بنیاد مسکن از پرداخت حق‌الثبت و سایر حقوق دولتی معاف هستند لیکن در مورد اتومبیل‌ها بنیاد مسکن و مستضعفان از پرداخت حق‌الثبت و مالیات معاف نیستند.

سؤال ۱۹: در قانون مقرر شده که هر چهار سال یکبار حق‌التحریر دفاتر تجدید شود حال با گذشت شش سال هنوز حق‌التحریر گواهی امضاء تغییری نکرده است توضیح دهید.

جواب: در سال ۸۰ حق‌التحریر تغییر یافته که این هم مورد اعتراض سازمان بازرسی کل کشور واقع شده که جناب علیزاده ریاست محترم سازمان در این مورد دفاعیات لازم را به عمل آوردند تا توانستند این حق‌التحریر را حفظ نمایند ضمناً درست است که مبلغ گواهی امضاء تغییر نکرده ولی مورد اصلاح قرار گرفته و همان مبلغ قبلی تأیید شده است.

سؤال ۲۰: آیا اجرای دقیق کتاب مدارک تنظیم اسناد می‌تواند برای سردفتر جرم و تخلف انتظامی محسوب شود؟

جواب: این کتاب یازده ماه طول کشید که توسط نمایندگان کانون و سازمان ثبت تنظیم شود و آقای علیزاده معتقد بودند که می‌بایست یک مقدار از بخشنامه‌ها که زاید بود حذف می‌گردید و البته ایشان در ابتدای کتاب مذکور اعلام کرده‌اند که عمل به این کتاب طبق مقررات بلامانع است، به هر حال این کتاب در دست اصلاح می‌باشد و به هر صورت تخلف نیست...

سؤال ۲۱: آیا اسناد تعهدی وجود دارند که از نظر وصول حق الثبت مالی ولی از

نظر وصول حق التحریر غیرمالی باشند؟

جواب: کمیسیون وحدت رویه در این خصوص نظریه‌ای صادر کرده که چون در اقرارنامه‌ها انتقال صورت نمی‌گیرد لذا حق التحریر آن غیر مالی ولی چون مبلغی در آن مندرج است حق الثبت بر مبنای همان مبلغ اخذ می‌شود.

سؤال ۲۲: پیشینه ماده ۶۹ را اعلام فرمائید.

جواب: دفترخانه‌ها قبلاً همان خانه علما بود که قسمتی از خانه خود را تبدیل به دفتر کرده بودند که دفترخانه گفته می‌شد و سردفتری که فوت می‌کرد آن قسمت از خانه تا تعیین تکلیف نهایی از سوی اداره ثبت پلمپ می‌گردید و وراثت هم به این جهت حق فروش و سایر انتقالات را نداشتند و در واقع متضرر می‌شدند. این بود که وراثت به محض فوت سردفتر فوراً دفاتر و مدارک را بدون هیچ مسئولیتی کنار خیابان گذاشته و می‌گفتند شما را به خیر و ما را به سلامت! این بود که مقنن جهت حفظ اسناد و دفاتر و بدون توجه به مسائل مادی اقدام به گنجاندن ماده ۶۹ در سال ۵۴ در قانون نمود که به این جهت وراثت تا تعیین تکلیف از سوی ثبت و تعیین کفیل اقدام به حفظ اسناد و مدارک می‌نمودند چون بدون آنها نمی‌توانستند از مزایای ماده ۶۹ استفاده نمایند البته در قانون فرانسه و ایتالیا نیز سردفتر در قبال معرفی جانشین وجه دریافت می‌کند و وزارت دادگستری فرانسه با عقد قرارداد با یکی از بانکها، برای کسانی که جهت خرید دفترخانه با مشکلات مالی مواجه‌اند وام کم‌بهره اعطا می‌کند.

سؤال ۲۳: پرداخت حق الثبت با فروشنده است یا طرفین معامله؟

جواب: طبق ماده ۱۲۳ قانون ثبت و دستورالعمل سازمان ثبت که در سال گذشته ابلاغ گردید با فروشنده است.

سؤال ۲۴: آیا با توجه به قانون تجمیع عوارض ماشین‌های غیرسواری مشمول

عوارض سالیانه می‌باشند یا خیر؟

جواب: فقط ماشین‌های سواری و وانت دو کابین مشمول عوارض سالیانه می‌باشند.

سؤال ۲۵: منظور از رهن به قصد وثیقه قرار گرفتن مصرّح در نامه معاون سازمان مالیات‌های دارایی چیست؟

جواب: وثیقه زیر مجموعه‌ای گسترده‌تر از رهن دارد و تلویحاً منظور این بود که رهن نیز مشمول مالیات نقل و انتقال نیست...

سؤال ۲۶: آیا در صورتی که تأمین اجتماعی برخلاف فرمهای نمونه یک و دو در پاسخ استعلام دفاتر نظر به ممنوعیت معامله دهند تکلیف چیست؟

جواب: قرار شده که تأمین اجتماعی در زمان ۱۵ روز جواب دفاتر را بدهند که در صورت عدم همکاری تأمین اجتماعی، دفاتر با سازمان ثبت یا اداره کل ثبت استان مکاتبه نمایند و هدف از جواب همان جواب قطعی طی ۱۵ روز می‌باشد والا جواب مشروط یا کلی، جواب محسوب نبوده و قابل قبول دفاتر نمی‌باشد.

سؤال ۲۷: با توجه به ماده ده قانون نظام وظیفه در هنگام معاملات غیرقهری بایستی مدارک خدمتی اخذ شود آیا در وکالت فروش که معامله نیست اخذ مدرک خدمتی لازم است؟

جواب: در وکالت نقل و انتقال صورت نمی‌گیرد بنابراین معامله نیست پس الزامی در گرفتن مدرک خدمتی نیست.

سؤال ۲۸: وکالتنامه‌ای تنظیم شده، از موکل مدرک خدمتی اخذ نشده و چندین تفویض وکالت نیز متعاقب آن تنظیم شده حال تکلیف دفترخانه‌ای که آخر الامر در صدد تنظیم سند قطعی براساس وکالتنامه و تفویض‌های آن است چیست و چگونه به موکل اولیه که اصلاً احتمال دارد در ایران نباشد دسترسی یابد تا بتوان از ایشان مدرک خدمتی اخذ شود؟

جواب: آن مشکل ما نیست و آن مشکل وکیل است و کسی که مالی را وکالتی

خریداری می‌نماید احتمال بروز چنین مشکلاتی هم هست و در وکالت دفترخانه ملزم به گرفتن مدرک خدمتی نیست و وکالت هم معامله نیست تا مدرک خدمتی خواسته شود پس بایستی دفترخانه تنظیم کننده سند قطعی مدرک خدمتی موکل اولیه را اخذ سپس سند تنظیم نماید و در سال ۷۹ رأی کمیسیون وحدت رویه در این خصوص صادر و ابلاغ شده است.

سؤال ۲۹: آیا استعلام دفاتر در خصوص اعتبار وکالت از دفترخانه تنظیم کننده سند وکالت لازم است یا خیر؟

جواب: هیچ تکلیفی در استعلام اعتبار وکالت نیست و بستگی به نظر سردفتر دارد.

سؤال ۳۰: وکالتنامه‌ای تنظیم و چند تفویض وکالت نیز بعد آن تنظیم شده، آخرین وکیل فوت کند آیا تمامی وکالتنامه‌ها باطل می‌شود یا فقط آخرین تفویض وکالت باطل می‌شود؟

جواب: طبق قانون فرانسه در صورت فوت یکی از وکلا در وسط یا آخر وکالتنامه‌های بعدی باطل می‌شوند ولی در تحریرالوسیله حضرت امام (ره) مسئله ۱۹ و ۲۰ کتاب وکالت حضرت امام (ره) نظر داده‌اند که وکالتنامه‌ای که با حق توکیل به غیر باشد وکلای توکیلی در عرض هم هستند و با فوت یا عزل یکی از وکلاء، وکلای بعدی عزل نمی‌گردند و به صورت موردی رأی دیوان عدالت در این مورد داریم.

سؤال ۳۱: در اسناد انتقال اجرایی طبق بخشنامه‌های ثبتی اخذ حق‌الثبت از نیم عشر و حق حراج لازم نیست آیا می‌توان در این مورد حق‌التحریر گرفت؟

جواب: به مبلغ مندرج در سند حق‌التحریر گرفته می‌شود.

سؤال ۳۲: با توجه به بخشنامه‌های وزارت دارایی، به هنگام تنظیم اسناد وکالت فروش بایستی که آدرس مورد وکالت نوشته شود آیا بدون قید آدرس مورد وکالت و با پلاک ثبتی آن می‌توان سند وکالت کلی تنظیم کرد؟

جواب: بدون ذکر پلاک و آدرس و تنظیم سند وکالت کلی صحیح است چون ممکن است در هنگام دادن وکالت آدرس و یا پلاک ثبتی مورد وکالت مشخص نباشد و این آدرس بیشتر در مورد سرقتی است تا ملک.

سؤال ۳۳: سهم دفتریار کفیل ۱۵٪ از حق التحریر است یا کمتر؟

جواب: طبق ماده ۱۷ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ حقوق و تکالیف دفتریار کفیل عین دفتریار اصیل است پس سهم دفتریار کفیل همان ۱۵٪ می باشد.

سؤال ۳۴: با توجه به جرایم شق (ب) از ماده ۲۹ اصلاحی آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مجازات معینه از یکصد هزار ریال تا یک میلیون ریال است آیا دادگاه می تواند به کیفرخواستی که در ده بند صادر شده فرضاً برای هر یک از بندها یک میلیون ریال یا کمتر جزای نقدی صادر نماید؟

جواب: اگر منظور تعدد تخلف باشد بایستی اشد مجازات در نظر گرفته شود و اگر منظور تکرار تخلف باشد ممکن است دادگاه او را به دفعات به جزای نقدی محکوم کند.

سؤال ۳۵: آیا دادگاه می تواند با اعمال تخفیف مجازات انفصال را فرضاً به ۱۵ میلیون ریال رأی صادر کند یا اینکه نباید بیشتر از یک میلیون ریال باشد؟
جواب: دادگاه می تواند این کار را بکند.

سؤال ۳۶: وکالتنامه هایی که در خارج تنظیم می شوند و به مدرک خدمتی موکل اشاره ای نمی شود هنگام تنظیم سند قطعی و با توجه به بعد مسافت نیاز به پایان خدمت است یا نه؟

جواب: فرقی بین وکالتنامه های تنظیمی خارج و داخل نیست و هنگام تنظیم سند قطعی و نقل و انتقال اموال باید مدرک خدمتی اخذ شود.

گزارشی از برگزاری انتخابات هیأت مدیره جامعه سردفتران و دفترياران استان اصفهان

مدیریت محترم مجله کانون سردفتران و دفترياران
با احترام بدین وسیله گزارش برگزاری مراسم انتخابات هیأت مدیره جامعه
سردفتران و دفترياران استان اصفهان جهت اطلاع تقدیم می گردد.
جامعه سردفتران و دفترياران استان اصفهان در سال ۱۳۷۶ با برگزاری اولین
انتخابات و انجام تشریفات قانونی برای ثبت، به طور رسمی و تحت شماره ۷۱۱
ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری اصفهان فعالیت خود را آغاز نمود. مطابق
اساسنامه هیأت مدیره انتخابی به مدت ۲ سال تعیین می گردیدند که متأسفانه تا
اوایل سال ۱۳۸۲ برگزاری انتخابات جدید میسر نگردید. تا اینکه در اواسط سال با
تلاش و پیگیری هیأت مدیره وقت و برگزاری جلسات متعدد و برنامه ریزی و تنظیم
امور، تصمیم به برگزاری انتخابات قطعی گردید و مقرر شد تا در تاریخ ۸۲/۹/۲۱
جلسه مجمع عمومی تشکیل و ضمن تصمیمات پیرامون اساسنامه، هیأت مدیره
جدید نیز انتخاب گردند پس از تعیین و تصویب و قطعیت زمان و مکان برگزاری
هیأت مدیره اقدام به انتخاب گردند پس از تعیین و تصویب و قطعیت زمان و
مکان برگزاری هیأت مدیره اقدام به انتشار آگهی های قانونی مربوطه از طریق
روزنامه و نیز تنظیم و ارسال دعوت نامه کتبی برای کلیه همکاران استان اعم از
سردفتر و دفتريار و مراتب نیز از طریق صدا و سیما به اطلاع همکاران رسید، و از

متقاضیان عضویت در هیأت مدیره نیز دعوت به عمل آمد. از سوی دیگر به منظور نظارت بر حسن انجام انتخابات مقرر شد نمایندگانی از کانون محترم سردفتران و دفتریاران تهران و همچنین اداره کل ثبت اسناد و املاک استان در جلسه حضور داشته که با دعوت‌های لازم و همکاری مراجع مذکور نمایندگان تعیین و به جلسه اعزام گردیدند.

اعضای منتخب هیأت مدیره جامعه سردفتران و دفتریاران اصفهان

نهایتاً به حول و قوه الهی در تاریخ ۸۲/۹/۲۱ از ساعت ۹ صبح جلسه مجمع عمومی با حضور بی‌سابقه اکثریت همکاران محترم با تلاوت آیاتی از کلام... مجید رسمیت یافت سپس نماینده هیأت مدیره قبلی و جناب آقای سید محمدرضا ابطحی بازرگ و نماینده ثبت و جناب آقای علیرضا علی‌اکبر نماینده عضو هیأت مدیره کانون به ترتیب مختصری از اقدامات انجام شده هیأت مدیره سابق و سخنانی پیرامون بهبود ارائه خدمات و راهنمایی هیأت مدیره و مطالبی در خصوص

وظایف و مسئولیت‌های جامعه و همکاران در جهت بهبود و ارتقاء شأن همکاران و شغل سردفتری و دفتریاری ایراد کردند.

پس از ایراد سخنرانی‌ها و بیان مطالب مقدماتی اسامی کاندیداها برای حضار قرائت و روی تابلو قید و همکاران می‌بایستی به موجب اساسنامه تعداد ۵ نفر سردفتر و دو نفر دفتریار را برای عضویت در هیأت مدیره انتخاب می‌نمودند. اوراق رأی که از قبل تهیه شده بود با اخذ رسید بین واجدین شرایط تقسیم گردید و پس از تکمیل اوراق رأی به صورت مخفی نسبت به جمع‌آوری آراء در گلدان مخصوص اقدام شد.

هیأت نظارت که متشکل از نمایندگان ثبت، کانون تهران و سردفتران و دفتریاران منتخب بود پس از جمع‌آوری آراء اقدام به شمارش آنها نمودند. و با اتمام کار شمارش آراء ۱۶۸ نفر حاضرین در جلسه و از بین کل آراء مأخوذه افراد زیر به عنوان اعضاء اصلی و علی‌البدل هیأت مدیره انتخاب گردیدند.

۱ _ امان‌اله کوشا سردفتر ۴۰ اصفهان

۲ _ سید محمود شریعت روضاتی سردفتر ۷۵ اصفهان

۳ _ امیرمسعود مرادی سردفتر ۸۱ اصفهان

۴ _ علی رجا سردفتر ۱۵ اصفهان

۵ - رحمت‌اله ناظم سردفتر ۴ شهرضا

به عنوان اعضاء اصلی و:

۱ _ حسن صندل پور سردفتر ۹ اصفهان

۲ _ مصطفی شکوهنده سردفتر ۸۶ اصفهان

به عنوان اعضاء علی‌البدل از بین سردفتران و:

۱ _ فضل‌اله نکویی دفتریار دفتر ۷۵ اصفهان

۲ _ عباسعلی همت دفتریار دفتر ۶۲ اصفهان

به عنوان اعضاء اصلی و احمد پورنایب‌زاده دفتریار دفتر ۵ اصفهان به عنوان

عضو علی‌البدل از بین دفترياران با اکثریت قاطع آراء انتخاب شدند که مراتب صورت جلسه و به امضاء هیأت نظار رسید و جلسه با ذکر صلوات و دعای خیر و صرف ناهار خاتمه یافت.

آنچه که پیرامون این انتخابات قابل ذکر است حضور چشمگیر و بی‌سابقه قریب به اتفاق همکاران در محیطی مآلا مال از همدلی، حسن نیت، اتحاد و وحدت آنان می‌باشد که به تأیید و اقرار همه حاضرین اعم از پیش‌کسوتان و نمایندگان ثبت و کانون چنین حضور گسترده‌ای در بین دفاتر استان‌ها بی‌سابقه بود. و برای اولین بار اتفاق می‌افتد که نشانگر تمایل همکاران به ارتقاء شئون شغلی و رفع مشکلات می‌باشد و هیأت مدیره را در انجام وظایف خود دلگرم‌تر و مصمم‌تر می‌سازد و می‌طلبد که همکاران محترم در هیأت مدیره کانون تهران در حمایت از جامعه و همکاران این استان اهتمام بیشتری به خرج داده و به مسائل و مشکلات ما توجه بیشتری نموده و در خصوص مسائل و امور ارتباط بیشتر و نزدیکتری با این جامعه داشته باشند تا هیأت مدیره بتواند گامهای مثبت و مفید بیشتری در انجام رسالت و وظایف خود بردارد.

هیأت مدیره وظیفه خود می‌داند از مجموعه قبل و اقدامات آنان و همچنین از همکاری اداره کل ثبت استان اصفهان و کانون سردفتران و دفترياران تهران سپاسگزاری نموده و مراتب تشکر و امتنان خود را اعلام نماید.

آغاز فعاليت روابط عمومي كانون

همزمان با برگزاري نخستين همایش سالگرد تأسيس كانون سردفتران و دفترياران، روابط عمومي كانون، دوره جديد فعاليت خود را آغاز کرد. به گزارش خبرنگار مجله كانون، پس از برگزاري همایش سالگرد تأسيس كانون در مجموعه قصر یرخ، خبر مراسم مذکور در روزنامه‌ها و خبرگزاری‌ها منتشر شد. اولین کار خبررسانی روابط عمومي که در قالب اخبار رسانه‌های گروهی بازتاب یافت در طول یک ماه گذشته تداوم پیدا کرد به گونه‌ای که كانون سردفتران و دفترياران در مدت کوتاهی در معرض توجه مراکز خبری و رسانه‌ای قرار گرفت. استقرار روابط عمومي كانون پس از تصویب هیأت مدیره در جلسه ۲۸ بهمن ۱۳۸۲ در شرایطی انجام شد که شایعه تأسيس مؤسسه‌ای به نام راهگشا برای نقل و انتقال خودرو تحت پوشش عنوان مراکز خدمات خودرویی مطرح و منجر به بروز مشکلاتی شد که متأسفانه همچنان ادامه دارد گرچه اقدامات متناسب و مقتضی توسط هیأت مدیره كانون سردفتران در این باره انجام شده است.

ضرورت ارتباط كانون با رسانه‌ها

با شناخته شدن كانون سردفتران و دفترياران به عنوان یک حوزه خبری مشخص، اخبار و مسائل مربوطه به آن می‌تواند انعکاس بهتری در رسانه‌ها داشته باشد. مسئول روابط عمومي كانون با بیان این مطلب به خبرنگار مجله تأکید

می‌کند: «شناساندن نهاد صنفی کانون سردفتران و دفتریاران به سازمان‌ها و مؤسسات رسانه‌ای اعم از خبرنگاران، گزارشگران و مدیران آنها، نیازمند ارتباط مناسب و دوسویه‌ای است که وظیفه کانون و روابط عمومی آن در این میان سنگین‌تر است.»

عبدا... خاتمی‌فر به ضرورت آسیب‌شناسی گسست میان نهادهای صنفی مستقل با رسانه‌ها به عنوان یکی از مؤثرترین عوامل در شکل‌گیری افکار عمومی اشاره کرد و افزود: «ایجاد رابطه‌ای منظم میان کانون با سازمان‌ها و شبکه‌های خبری در چارچوب اصول حرفه‌ای برای ارائه تصویر واقعی و شفاف از فعالیت دفاتر تنظیم اسناد رسمی و طرح مشکلات موجود ضروری و حیاتی است.»

وی با تأکید بر رویکرد مثبت هیأت مدیره کانون به تعامل با وسایل ارتباط جمعی گفت: «خوشبختانه با وجود شناخت کم مراکز خبررسانی نسبت به ماهیت و فعالیت کانون، استقبال قابل ملاحظه‌ای نسبت به موضوعات مرتبط با کارکردها و عملکرد دفاتر تنظیم اسناد رسمی و همچنین نقش و جایگاه کانون سردفتران و دفتریاران به عمل آمده است.»

اطلاع‌رسانی کانون درباره نقل و انتقال رسمی خودرو

با وجود صدور اطلاعیه از سوی کانون سردفتران و دفتریاران درباره فعالیت غیرقانونی مرکزی موهوم به نام مؤسسه راهگشا و ممنوعیت هرگونه همکاری دفاتر تنظیم اسناد رسمی در زمینه نقل و انتقال خودرو با آن، حمایت آشکار برخی اشخاص دارای سمت رسمی از این مرکز و اظهارات و اقدامات خلاف قانون بعدی، موجب شد تا هیأت مدیره کانون علاوه بر مکاتبات رسمی و اقدامات اجرایی و حقوقی، آگاه‌سازی شهروندان و سازمان‌های ذیربط را نسبت به تخلفات پی‌درپی یکی از سازمان‌های رسمی در دستور کار قرار دهد.

در همین راستا در مراحل مختلف، رئیس و نایب رئیس هیأت مدیره کانون

سردفتران و دفتریاران و حتی معاونت قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی اظهارات جداگانه‌ای که در رسانه‌ها منتشر شد با تشریح ابعاد مختلف قانون‌شکنی‌های انجام شده نسبت به تداوم آن و عواقب ناشی از چنین تحولاتی هشدار دادند. جناب آقای علیزاده با انتقاد از سخنان و اقدامات غیرقانونی یکی از مسئولان رسمی کشور تذکر رئیس قوه قضاییه به فرمانده نیروی انتظامی کشور را در جلسه ملاقات ایشان با حضرت آیت‌الله شاهرودی یادآور شد. هادی معزالدینی رئیس کانون نیز تنها مرکز قانونی نقل و انتقال رسمی خودرو را دفاتر تنظیم اسناد رسمی اعلام کرد. همچنین احمدعلی سیروس نایب رئیس کانون با بیان این که نقل و انتقال خودرو خارج از دفاتر اسناد رسمی، فاقد رسمیت است بر صحت و اعتبار وکالت‌نامه‌های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی برای نقل و انتقال خودرو تأکید کرد.

اخبار کوتاه

استقرار دفترخانه‌ها در مقر نیروی انتظامی

به طوری که از دفتر روابط عمومی کانون اطلاع می‌دهند، در موضوع تنظیم اسناد خودروها به وسیله دفاتر اسناد رسمی در مقر نیروی انتظامی توافقی بین کانون سردفتران و سازمان محترم ثبت از یک طرف و نیروی انتظامی از طرف دیگر به عمل آمده و از روز ۸۳/۲/۱۳ شش دفترخانه اسناد رسمی در مقر سه‌گانه نیروی انتظامی مستقر و مشغول تنظیم اسناد خودروها با شماره کشوری می‌باشند.

همایش توجیهی کانون سردفتران

در تاریخ ۸۳/۲/۱۴ همایش سردفتران و دفترباران با حضور صدها نفر از همکاران در سالن اجتماعات ساختمان کانون در خیابان ولیعصر (محل قصریخ سابق) تشکیل گردید، ابتدا سخنرانی درباره مراسم نوروزی و حلول سال جدید از طرف مدیر مجله انجام شد و سپس جناب آقای معزالدینی ریاست محترم هیأت مدیره کانون اقدامات انجام شده توسط هیأت مدیره در دو سال اخیر را توضیح و تشریح نمودند و سپس سؤالات همکاران در خصوص عملکرد هیأت مدیره و بعضی از امور مربوطه به دفترخانه‌ها مطرح و پاسخ‌های لازم از طرف اعضای محترم هیأت مدیره داده شد. جلسه در ساعت ۱۹:۳۰ خاتمه یافت.

**نامه‌های رسیده
همکاران**

نامه جامعه سردفتران و دفتریاران آذربایجان شرقی در مورد جلوگیری از افزایش و انتقالات بی‌رویه دفاتر اسناد رسمی

ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور

با عرض سلام و ادای احترامات فائقه به استحضار می‌رساند تعداد دفاتر اسناد رسمی در چند سال اخیر به نحو چشمگیری افزایش یافته است و در شهرهای بزرگی مانند شهر تبریز انتقال دفاتری که با استفاده از دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی به این شهر انتقال می‌یابند مزید بر علت گردیده است این امر موجب کاهش شدید درآمد دفاتر اسناد رسمی شده و با تعداد دفاتری که بزودی شروع به کار خواهند نمود پیش‌بینی می‌شود در آینده نزدیک درآمد دفاتر اسناد رسمی تکافوی هزینه‌های آنها را ننماید همچنان که هم اکنون نیز پاره‌ای از دفاتر با چنین مشکلی مواجه می‌باشند گفته می‌شود احتمالاً نظر سازمان ایجاد رقابت بین دفاتر به منظور بهبود خدمات آنها و تلاش جهت جلب رضایت ارباب رجوع می‌باشد لیکن اتخاذ چنین سیاست‌هایی لزوماً بایستی براساس بررسی‌های کارشناسانه و توجه کافی به خصیصه‌های شغلی باشد فی‌المثل چنانچه سیاستی در خصوص غذاخوری‌ها و رستورانها اتخاذ گردد می‌تواند نتایج مطلوبی به بار آورد به این دلیل که غذاخوری‌ها به منظور جلب مشتری بیشتر ناگزیر از ارائه خدمات بهتر و رعایت بیشتر بهداشت و طبخ غذاهای لذیذتر خواهند بود و نتیجه مطلوب

این رقابت متوجه جامعه و کشور خواهد شد لیکن همین سیاست در مورد دفاتر اسناد رسمی نتیجه‌ای کاملاً معکوس خواهد داشت زیرا چیزی که در دفاتر اسناد رسمی برای مشتریان طبخ می‌شود و چاشنی‌های نامطبوعی مانند پرداخت عوارض و مالیات و حق‌الثبت و سرگردانی در ادارات مختلف جهت اخذ پاسخ استعلامیه‌ها و انجام بسیاری تشریفات خشک و غیرقابل انعطاف دارد که مورد پسند هیچ مشتری نیست و آنچنان دفتر اسناد رسمی برای ارباب رجوع مطلوب و خوب است که در آن حتی‌المقدور پرداخت عوارض و مالیات و حق‌الثبت نباشد یا کم باشد و از نواقص و ایرادات مدارک آنها چشم‌پوشی شود و اسناد را ننوشته و ثبت نشده امضا بگیرند و به طور کلی به جای رعایت قوانین و مقررات به امیال و خواسته‌های ارباب رجوع جامعه عمل بپوشانند با وجود چنین خصوصیت شغلی افزایش بی‌رویه تعداد دفاتر اسناد رسمی و نبود کار و درآمد کافی سران دفاتر را بر سر دو راهی رعایت مقررات و ورشکستگی یا پایمال نمودن مقررات و حفظ موجودیت خویش قرار خواهد داد این جامعه با اعتقاد راسخ به حسن نیت و خیرخواهی و خلوص حضرتعالی استدعا دارد در خصوص مراتب معروضه شخصاً مذاقه و بررسی فرموده و جهت جلوگیری از افزایش و انتقالات بی‌رویه دفاتر اسناد رسمی در این منطقه ثبتي دستورات عاجل صادر فرمایند.

با تقدیم شایسته‌ترین احترامات

جامعه سردفتران و دفترياران

استان آذربایجان شرقی

خلیل‌پور

نامه‌ای به ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طرف یک همکار

علی بهاری راد^۱

حضور باسعادت جناب آقای علیزاده معاونت محترم قوه قضائیه و ریاست عالییه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
با سلام، و احترام و تحیات

اذعان داریم که مدیریت محترم کانون در ادوار گذشته به ویژه دوره جدید
همواره در جهت حفظ حقوق و اعتلای قدر و منزلت سردفتر و تأمین رفاه و
امکانات مالی سردفتران و دفتریاران سراسر کشور من جمیع الجهات، مساعی لازم را
معمول داشته و این مجاهدت و تلاش‌های بی‌وقفه، به فضل و عنایات خاص
حضرت باری تعالی و با حمایت بی‌دریغ و همت بسیار بالا و والای جناب آقای
علیزاده معاونت معظم قوه قضائیه و ریاست عالییه سازمان ثبت اسناد و املاک
کشور تحقق یافته و یا در شرف انجام است و در این بین رسیدگی به مسائل و
معضلات سردفتران و دفتریاران بازنشسته و مستمری‌بگیران به نحوی که شئون و
کرامات انسانی و شخصیت اجتماعی و خانوادگی آنان که عمری را در حین اشتغال
و انجام وظیفه با قبول مسئولیت خطیر و در دوران بازنشستگی و کهولت در مظان
آسیب‌ها و بیماری‌های متداول پیری و امراض صعب‌العلاج و... با معضلات و
مشکلات مضاعف مواجه هستند، محفوظ باشد. پرواضح است همگان علم و یقین
دارند همه کارمندان من جمله سردفتران و دفتریاران پس از طی دوران خدمت، به
کسوت مقدس بازنشستگی ملبس خواهند شد و این شتری است که بالاجبار و

۱ . سردفتر دفتر اسناد رسمی ۱۱ تبریز.

خواه ناخواه، در دم حجله هم خواهد خسبید.

جهت مزید استحضار معروض می‌دارد کارمندان موقع بازنشستگی و مستمری‌بگیران موقع وفات کارمند بازنشسته نیاز مبرم به امکانات مالی بیشتر پیدا می‌کنند و سردفتران و دفتریاران نیز از این قاعده مستثنی نیستند. دولت علیه جمهوری اسلامی در این رابطه در جهت رفع مشکلات مالی کارمندان بازنشسته اقدامات مفیدی معمول داشته، لذا ایجاب می‌نماید هیأت مدیره محترم کانون نیز در راستای تأمین عدالت و تحقق این سنت حسنه، دست همتی بالا برده و بودجه مناسب به منظور این قبیل پرداخت‌های بلاعوض به سردفتران و دفتریاران بازنشسته و مستمری‌بگیران آنان تصویب فرمایند.

شایان ذکر است در دوره قبل از انقلاب اسلامی، تا زمانی که محاسبه و وصول و پرداخت مالیات‌های اسناد انتقال قطعی غیرمنقول و استقراضی مطابق قوانین مربوطه به عهده دفاتر اسناد رسمی بوده و ۴٪ مالیات‌های وصولی از طریق دفاتر اسناد رسمی بابت حق الزحمه سردفتران منظور و ۴٪ دیگر بابت حق بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران اختصاص و به کانون ارسال می‌شد و در مواقع بازنشستگی سردفتر ۱۰٪ از وجوه واریز شده از سوی دفاتر اسناد رسمی به حساب کانون به عنوان پاداش به سردفتر بازنشسته پرداخت می‌شد. چقدر مطلوب و محمود خواهد بود در تداوم واستمرار این رویه معقول و منطقی، هرچه سریعتر گامهای مثبت برداشته شود و با تدابیر لازم منابع این قبیل پرداخت‌ها را تعیین و عنایت فرمایند، مقرری مذکور که بتواند لااقل بخشی از مشکلات مالی سردفتران و دفتریاران را در مواقع بازنشستگی و وراثت آنان را به هنگام فوت، تأمین نماید و شایسته است از سی برابر حقوق بازنشستگی کمتر نباشد.

ایمان راسخ و رجاء واثق دارد این پیشنهاد با استقبال اعضاء محترم هیأت مدیره کانون و مورد عنایت و تصدیق و تنفیذ جناب آقای علیزاده ریاست عالی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مواجه و با طرح و تصویب مشفقانه و خیرخواهانه‌شان موجبات رضامندی خانواده بزرگ سردفتران و دفتریاران و خشنودی خداوند رحمان و رحیم را فراهم و این افتخار را نصیب مدیریت این دوره کانون نموده و برگ زرین دیگری بر افتخارات درخشان خود بیافزایند.

عزت و سعادت دارین برای همه سروران و بزرگواران مورد استدعاست.

مراتب نگرانی سه همکار از صدور ابلاغهای سردفتری

ریاست محترم کانون سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی

باسلام

احتراماً به استحضار می‌رساند شهر مینودشت از سال ۱۳۵۳ لغایت ۱۳۸۰ دارای دفترخانه اسناد رسمی نبوده است و قبل از سال ۱۳۵۳ تنها یک دفترخانه وجود داشت که با تقریباً دو دهه فعالیت توانست هجده هزار سند تنظیم نماید و از سال ۱۳۵۳ تا سال ۱۳۸۰ این شهر به دلایل بعضاً معلوم دارای دفترخانه نبوده است در سال ۱۳۸۰ مجدداً اولین دفترخانه مینودشت تحت شماره ۱۴ شروع به فعالیت نمود تعداد اسناد تنظیمی این دفترخانه در دو سال ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱=۲۹۳۷ فقره بوده است در اوایل سال ۱۳۸۱ دفترخانه ۹۷ حوزه ثبتی مینودشت تأسیس که تأسیس این دفترخانه تأثیر بسزایی بر روی آمار اسناد و درآمد دفتر ۱۴ گذاشته است در اوایل سال ۱۳۸۲ دفاتر ۱۰۱ و ۱۱۰ در شهر مینودشت تأسیس گشت که با تأسیس این دفاتر، هم‌اکنون تعداد اسناد سه دفترخانه ۱۴ و ۱۰۱ و ۱۱۰ تقریباً به یک میزان است و حسب سوابق موجود تعداد آمار بین ۵۰ تا ۷۰ سند می‌باشد از سوی دیگر در معاملات قطعی غیرمنقول قیمت منطقه‌ای املاک پایین بوده و اکثر اسناد قطعی غیرمنقول با تحریر کمتر از یکصد هزار ریال تنظیم می‌شود و گمان نمی‌رود که اسناد اتومبیل جمعاً در سه دفتر از ۳۰ تا بیشتر باشد تعداد اسناد بانکی و دولتی که هم‌اینک به صورت

منظمی میان سه دفترخانه ۱۴ و ۱۰۱ و ۱۱۰ تقسیم می‌شود قابل توجه نمی‌باشد به طوری که آمار درآمد سه دفترخانه ناامید کننده گردیده است و این در حالی است که فرد چهارمی برای تصدی دفترخانه چهارم در این شهر در آزمون مربوطه قبول شده است و بر این نکات بیفزائید که دفاتر اسناد رسمی مینودشت هم‌اکنون اسناد شهرهای گالیکش و کلالة و مراوه تپه را نیز تنظیم می‌نمایند یعنی از آمار ارائه شده بالا بخشی مربوط به اسناد شهروندان گالیکش و کلالة و مراوه تپه می‌باشد که برای دو شهر اخیر نیز چهار دفترخانه در نظر گرفته شده که سه نفر آنان قبول شده‌اند و یک نفر دیگر برای آزمون سال جاری اعلام نیاز گردیده است علی‌هذا خواهشمند است دستور فرمائید مراتب نگرانی سردفتران اسناد مینودشت به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ابلاغ تا انشاءالله ترتیب مقتضی را اتخاذ فرمایند ضمناً پیشنهاد می‌گردد جهت حل این مشکل سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور و کمیسیون محترم نقل و انتقال سردفتران با تقاضای احتمالی انتقال سردفتران این شهرستان موافقت نموده تا این مشکل تا حدی تعدیل و مرتفع شود.

سردفتران اسناد رسمی مینودشت

۱_ علی اکبر حسینیان ۲_ محمود خشنودی ۳_ سیدمهدی قاضوی

پیشنهادهای یک همکار برای اصلاح مقررات

محسن مهدیزاده^۱

۱_ ایجاد مسئولیت برای کارمندان طبق مقررات نسبت به اعمال و کارهای ایشان در دفترخانه و پرداخت خسارات وارده به ارباب رجوع و کارمند.

۲_ نظر به اینکه کارمندان دفترخانه مشمول قانون کار هستند و از طرف دیگر از پانزده درصد تحریر سود می‌برند که به قسمی دارا شدن غیرعادلانه است حذف ۱۵ درصد تحریر مزایا و فقط مشمول قانون کار بودن یا برقراری نظام حقوق به طور استثنا در کنار دریافت پانزده درصد.

۳_ نظر به اینکه دفتریاران محترم هیچ نقشی در پرداخت هزینه‌های کمرشکن دفترخانه ندارند و در مقابل سود دریافتی مسئولیت بسیار ناچیزی دارند و زمینه بروز نوعی شرکت ابدان فراهم شده است اصلاح قانون مربوطه و رعایت قاعده من‌له الغنم فعلیه غرم ضروری است.

۴_ با توجه به اینکه بعضی از اسناد قطعی غیرمنقول مربوط به املاکی است که میلیون‌ها بلکه میلیارد‌ها تومان ارزش دارند و خدای ناکرده اگر کوچکترین مشکلی در تنظیم و ثبت سند پیش آید سردفتر اصلاً قادر به جبران خسارت وارده نمی‌باشد و از طرفی بعضی از اسناد مثل وکالت‌نامه‌های مربوط به گرفتن حقوق بازنشستگی نزد بانک یا کمیته امداد قادر به پرداخت هزینه نیستند بهتر است

۱. سردفتر اسناد رسمی شماره ۲۶ کاشان.

دست سردفتر در این زمینه بازگذاشته شود و به اصطلاح سیستم حق التحریر شناور با توجه به ثمن واقعی پرداخت شده توسط خریدار

۵- برقراری سیستم درجه بندی دفاتر برای رعایت سوابق کاری و نوعی توجه به تجربه و برقراری سیستم تشویق جهت سردفترانی که رعایت قوانین و مقررات را می نمایند و پرونده های انتظامی جهت ایشان تشکیل نمی شود از قبیل اخذ درجه بالاتر یا انتقال به مراکز استان و شهرهای بزرگ بدون هیچگونه مانعی و غیره

۶- صدور مجوز جهت اخذ حق التحریر بیشتر از اسنادی که در خارج از محضر به دلیل بیماری متعاملین یا اقامتگاه خارج از شهر (ابلاغ سیار) و یا ندامتگاه جواز تنظیم دارند و دفتر به بیرون از دفترخانه برده می شود.

۷- ایجاد قوانین جهت استفاده از سردفتران بازنشسته و تجربیات ایشان.

۸- ایجاد قوانین جهت تسهیل در ایجاد روابط با سردفتران سایر کشورها در جهت آشنایی سردفتران با سیستم های مختلف حقوقی و مطالعه تطبیقی.

۹- پیشنهاد برای ایجاد دادگاه ها و آیین دادرسی ویژه در مرافعات سردفتران برای جلوگیری از اتلاف وقت و هتک حرمت سردفتر

۱۰- با توجه به اینکه تورم سالانه محاسبه می شود و تغییر قانون تعیین حق التحریر به صورت سالانه و متناسب با تورم ایجاد شده

۱۱- اصلاح قوانین مالیاتی

۱۲- با عنایت به اینکه تنظیم اسناد رسمی و گواهی امضاء سهم بسزایی در کاستن دعاوی و تشکیل پرونده در دادگستری دارد و یکی از شایع ترین دعاوی دعاوی مربوط به قولنامه و مبایعه نامه است و تغییر جهت قوانین در خصوص ثبت مبایعه نامه ها قبل از تنظیم سند قطعی لازم به نظر می رسد و از طرفی باعث ایجاد درآمد برای سازمان و دستگاه های دولتی نیز می شود ایجاد قواعد و ابزار لازم در جهت ثبت قولنامه ها و مبایعه نامه ها به صورت موقت.

با آرزوی توفیق و پیروزی

پاسخ به خودآزمایی شماره ۲

از بین پاسخهای رسیده مربوط به خودآزمایی شماره ۲ مندرج در ضمیمه شماره ۴۴ مجله کانون پاسخ ذیل کاملترین پاسخ بود که همکار ارجمندمان از تبریز ارسال فرموده‌اند که در پی درج می‌گردد:

مجله محترم کانون سردفتران و دفتریاران

با سلام و عرض خسته نباشید به مسئولین و دست‌اندرکاران محترم و زحمت‌کش مجله وزین کانون و آرزوی توفیق و سلامتی برای فردفرد همکاران پاسخ اینجانب به مسأله مطروحه در صفحه ۱۱۷ ضمیمه مجله شماره ۴۴ مجله کانون مردادماه ۱۳۸۲ تحت عنوان خودآزمایی (۲) طرح مسأله دوم به شرح زیر به استحضار می‌رساند:

پس از رعایت کلیه قوانین و بخشنامه‌های صادره از مراجع ذیربط و ممنوع‌المعامله‌ها و احراز مالکیت و هویت و اهلیت جهت تنظیم سند رسمی برای چنین تصدی (ملک متعلق به شوهر فقط به همسر برسد.... ملک به ورثه منتقل شود)

لازمه‌اش تنظیم سه فقره سند رسمی می‌باشد بدین شرح:

شش‌دانگ ملک متعلق به شوهر طی دو فقره سند:

سند اول - بیع قطعی غیرمنقول و انتقال سه دانگ مشاع از شش‌دانگ ملک به نام همسر

سند دوم - مصالحه به شرط عمری و انتقال سه دانگ مشاع از شش‌دانگ باقیمانده در نفس شوهر با خیار فسخ پنجاه‌ساله به نام همسر

سند سوم - مصالحه به شرط عمری و انتقال سه دانگ مشاع از شش‌دانگ با خیار فسخ پنجاه ساله بنام شوهر (که برابر سند اول به همسر انتقال یافته است).

نتیجه: در صورت فوت شوهر

- ۱ - با ارائه گواهی فوت شوهر و اخذ گواهی از دارایی (استعلام توسط دفترخانه) نسبت به قطعیت سند مصالحه به شرط عمری (سند دوم) در ستون ملاحظات سند مربوطه اقدام می‌نماید.
- ۲ - با استفاده از خیار فسخ خود سند سوم را در ستون ملاحظات دفتر کان‌لم‌یکن می‌نمایند.

نتیجه: در صورت فوت همسر

- ۱ - با ارائه گواهی فوت همسر و اخذ پاسخ استعلام دفترخانه از دارایی نسبت به قطعیت سند سوم در ستون ملاحظات سند مربوطه اقدام می‌شود.
- ۲ - با استفاده از خیار فسخ خود سند دوم را در ستون ملاحظات دفتر کان‌لم‌یکن می‌نمایند.

با احترام - دفتریار ۷ تبریز - داود رحمانی‌زاده

طرح سؤال و پاسخی در مورد معامله معارض^۱

سؤال:

خانم (الف) طی دادنامه‌ای به الزام به تنظیم سند به نام آقای (ب) محکوم شده است و پرونده به اجرای احکام و از آن طریق با معرفی به دفترخانه در حال پیگیری اداری می‌باشد که آقای (ب) در یکی از پیگیری‌های اداری متوجه می‌شود که خانم (الف) ملک را در دفترخانه دیگری به نام آقای (ج) منتقل نموده است. با مراجعه به دفترخانه اخیر آقای (ب) متوجه می‌شود که دفترخانه بدون اعتنا به استعلام و گزارش اداره ثبت نسبت به انتقال ملک اقدام نموده است. در صورتی که اداره ثبت دفترخانه را از وجود پرونده‌ای در دادگاه و استعلام دیگری از دفترخانه مورد پیگیری آقای (ب) مطلع کرده باشد و آقای (ب) فقط علیه دفترخانه طرح دعوا نماید و هنگام شکایت کیفری مطالبه ضرر و زیان معادل ارزش ملک را نماید، شما به عنوان قاضی رسیدگی کننده، چه تصمیمی اتخاذ خواهید نمود.

پاسخ:

در خصوص این که عمل خانم (الف) واجد ضمانت اجرایی کیفری است، ۲ نظر کاملاً متفاوت وجود دارد:

۱. به نقل از نشریه مأوی، مورخ ۱۳۸۲/۹/۸.

نظریه اول

عده‌ای را عقیده بر این است که مشارالیه‌ها به اتهام معامله معارض قابل تعقیب و مجازات می‌باشد و در توجیه نظر خود ضمن استناد به ماده ۱۱۷ قانون ثبت که مقرر می‌دارد: «هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول، حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی، معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور نماید به حبس با اعمال شاقه از ۳ تا ۱۰ سال محکوم خواهد شد» و رأی وحدت رویه قضایی هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۴۳ - ۱۰ آبان ۵۱ «شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت قابلیت تعارض ۲ معامله با تعهد نسبت به یک مال است و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معامله‌های اموال غیرمنقول به موجب بند یک ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری می‌باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در محاکم و اداره‌ها پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. چنانچه کسی در این محلها با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد پیش از معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله انجام گیرد، معامله معارض محسوب و مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت نیست» و این که خانم (الف) به موجب دادنامه قطعی دادگاه محکوم به تنظیم سند رسمی به نام آقای (ب) شده است و این که مفهوم ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام «هرگاه نسبت به مال منقول یا غیرمنقول یا وجه نقد توقیف شده شخص ثالث اظهار حقی نماید، اگر ادعای مزبور مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد... توقیف رفع می شود...» دلالت بر اعتبار حکم دادگاه به میزان سند رسمی و حتی بیشتر از آن را دارد، در نتیجه در بزه مزبور از ناحیه خانم (الف) تردیدی نیست و در صورتی که برابر تحقیقات به عمل آمده، وحدت قصد و تقدم یا اقتران زمانی بین عمل خانم

(الف) و مسئول دفتر اسناد رسمی که مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام شخص (ج) نموده، محرز گردد، تعقیب وی نیز به اتهام معاونت در بزه معنونه و به استناد ماده مرقوم و ماده ۷۲۶ قانون تعزیرات اسلامی غیرقابل اجتناب خواهد بود.

نظریه دوم

با استناد به ظاهر ماده ۱۱۷ قانون ثبت و رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شرح مذکور در نظریه اول و تمسک به تفسیر مضیق مقررات جزایی تعقیب جزایی خانم (الف) را فاقد وجاهت قانونی دانسته‌اند که به نظر می‌رسد با توجه به اهمیت تفسیر برای احراز نظر مقنن که مانع از رجوع به مراحل بعدی تفسیر از جمله تفسیر مضیق می‌باشد، نظر اول نزدیک به صواب بوده باشد.

لایحه دفاعیه تهیه شده از طرف کمیسیون حمایت قضایی کانون در

مرحله تجدیدنظر

ریاست محترم دادگاه تجدیدنظر استان مرکزی شعبه

احتراماً بازگشت به تجدیدنظرخواهی سازمان آموزش و پرورش استان مرکزی طی نامه شماره ۱۶/۷۴/۳۰۱۵۰۰ مورخ ۱۳۸۲/۵/۱۸ از دادنامه شماره ۸۲/۴/۱۲ ع ۲ مورخ ۸۲/۴/۱۲ شعبه دوم دادگاه عمومی دلیجان^۱ در پرونده کلاسه ۲/۴۱۵/۸۱ ح دفاعیات خویش را در رد تجدیدنظر خواهی مزبور به شرح زیر به استحضار می‌رساند:

الف - بی‌تردید مطالبه عوارض آموزشی به موجب ماده ۱۲ قانون شورای آموزش و پرورش و تبصره ۸ قوانین بودجه قانونی است و در رأی شماره ۱۴ مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز بر قانونی بودن آن تصریح گردیده و لیکن بایستی به استحضار برسانم که مراجع مشمول مقررات مزبور می‌بایستی از سوی کمیسیون موضوع بند (د) تبصره ۸ قوانین بودجه سال‌های ۷۷ و ۷۸ معین شود که در سال ۱۳۷۷ کمیسیون مزبور در سومین مرحله از مصوبات خود خدمات دفاتر اسناد رسمی را نیز به عنوان یکی از مراجع مشمول مقررات

۱. رأی دادگاه بدوی شعبه دوم دلیجان در انتهای لایحه دفاعیه درج گردیده است.

مزبور تعیین نموده است بنابراین در صحت مطالب مذکور تردیدی نیست ولیکن نقطه اختلاف در موارد یاد شده نمی‌باشد.

ب_ هرچند مصوبات کمیسیون مزبور قانونی و لازم‌الاجرا می‌باشد و لیکن بایستی اذعان و توجه نمود که مصوبات کمیسیون مزبور قانون و یا در حکم قانون نیست که صرف تصویب آن برای اجرای مفاد مصوبات کمیسیون مزبور کافی باشد بلکه تصمیم و مصوبه‌ای اداری است که باید مراحل ابلاغ اداری و قانونی را مطابق مقررات جاری کشور طی نماید تا قابل اجرا شود و لذا تا زمانی که مصوبات کمیسیون مزبور از مجرای قانونی آن به مخاطبین خود ابلاغ نشود توقع اجرای مصوبات آن نابجا و غیرمنطقی و غیرقانونی می‌باشد. همانطور که حتی اجرای قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی نیز منوط به درج انتشار در روزنامه رسمی می‌باشد و تا زمانی که قانونی از طریق درج و انتشار در روزنامه رسمی به عموم ابلاغ نشود قابل اجرا نخواهد بود. بنابراین توقع اینکه مصوبات کمیسیون بدون طی تشریفات و جریان ابلاغ قانونی توسط مخاطبین و مراجع مورد نظر اجرا شود امری غیرمنطقی و برخلاف قوانین و مقررات جاری می‌باشد. مضافاً به اینکه از نظر وحدت ملاک رأی وحدت رویه شماره ۳۴ مورخ ۱۳۶۵/۹/۱۱ دیوانعالی کشور نیز در تأیید این نظریه قابل توجه و استناد می‌باشد.

ج_ در مانحن فیه می‌بایستی توجه داشت که مصوبات کمیسیون مزبور هرگز از طریق مجاری قانونی به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ نشده است تا قابلیت اجرا پیدا کند. بنابراین اصرار مقامات آموزش و پرورش مبنی بر وصول و ایصال عوارض آموزشی توسط دفاتر اسناد رسمی تا زمانیکه تشریفات قانونی ابلاغ مصوبات کمیسیون به انجام نرسیده برخلاف قانون و فاقد وجاهت و اعتبار می‌باشد و دفاتر حق ندارند بنا به تقاضای وزارت آموزش و پرورش و جوهری از ارباب رجوع وصول وایصال نمایند.

د - از سوی دیگر نه تنها مصوبات کمیسیون به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ نگردیده بلکه متقابلاً از سوی سازمان ثبت اسناد نیز به موجب بخشنامه شماره ۳۴/۶۹۸۱_۷۷/۶/۲۴ و نامه شماره ۱/۳۴/۱۰۹۶۹ مورخ ۱۳۷۷/۶/۴ ابلاغ گردیده که دفاتر حق دریافت عوارض مزبور را از مراجعین ندارند فلذا دفاتر اسناد رسمی که در این خصوص رابطه ایشان با سازمان ثبت رابطه تابع و متبوع می باشد نمی توانند به میل خود و برخلاف دستورات مقام مافوق اداری و قانونی نسبت به وصول عوارض آموزشی اقدام نمایند زیرا برابر ماده ۵۸ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی دفاتر مجاز به دریافت مبالغی بیش از مبالغ مقرر قانونی جهت تنظیم سند نیستند در غیر این صورت براساس قسمت ۲ بند هـ ماده ۲۹ آیین نامه قانونی دفاتر اسناد رسمی به انفصال دائم از سردفتری محکوم خواهند شد.

هـ - در رابطه با بند «د» لایحه تجدیدنظرخواهی تجدیدنظرخواه نیز لازم می داند یادآوری نماید که صورتجلسه تنظیمی فیما بین مسئولین کانون سردفتران و وزارت آموزش و پرورش بر مبنای حسن نیت مسئولین کانون سردفتران و در جهت تأمین منافع وزارت آموزش و پرورش تنظیم گردیده فی نفسه قابلیت اجرا نداشته زیرا صورتجلسه مزبور قبل از ابلاغ قانونی مصوبه کمیسیون به دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردیده و در ذیل آن مقرر گردیده است که به منظور اجرای توافقات به عمل آمده با وزارت آموزش و پرورش هماهنگی های لازم با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید به عمل آید فلذا به استناد صورتجلسه مزبور اجرای توافقات مزبور منوط به تأیید مندرجات آن از سوی سازمان ثبت و ابلاغ آن به صورت بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی گردیده که متعاقباً به دلیل مخالفت سازمان ثبت به موجب بخشنامه شماره ۳۴/۶۹۸۱ مورخ ۱۳۷۷/۶/۲۴ عملاً توافقمنامه مزبور جنبه اجرایی به خود نگرفته و اجرای مفاد آن متعذر گردیده است فلذا استناد

تجدیدنظرخواه به صورتجلسه مزبور فاقد وجاهت قانونی می‌باشد.

و- مضافاً به اینکه در صورتجلسه مزبور برخلاف قانون مبنا و مأخذ وصول عوارض از خدمات دفترخانه را مبالغ حق‌الثبت و حق‌التحریر دریافتی تعیین نموده‌اند و حال آنکه در قانون چنین مطلبی مقرر نگردیده و تعیین مأخذ و مبنا نیز برعهده کمیسیون فوق‌الاشعار و یا وزارت آموزش و پرورش قرار داده نشده است بنابراین این سؤال مطرح می‌شود که وزارت آموزش و پرورش این صلاحیت را از کجا و مستنداً به کدام قانون به دست آورده تا مبنای وصول عوارض آموزشی را تعیین نماید. مضافاً به اینکه مبالغ دریافتی در دفترخانه تنها شامل حق‌الثبت یا حق‌التحریر نمی‌گردد بلکه شامل مالیات نقل و انتقال و بعضاً عوارض شهرداری و یا سایر حقوق دولتی نیز می‌شود بنابراین وزارت آموزش و پرورش از کجا به این نتیجه رسیده است که مبنای وصول عوارض آموزشی یک درصد حق‌التحریر و حق‌الثبت می‌باشد. نکته دیگر آنکه وصول هرگونه عوارض مستلزم در اختیار گذاشتن اوراق و فاکتورهای مخصوص از طرف سازمان ذی‌نفع به موجب ماده ۵۲ قانون دفاتر اسنادرسمی می‌باشد که در مانحن فیه هرگز چنین امری توسط وزارت آموزش و پرورش انجام نگردیده است پس چگونه توقع اجرای مفاد قانون را از دفاتر اسناد رسمی دارند.

بنابراین ضمن پوزش از تصدیع اوقات سروران گرامی در دادگاه تجدیدنظر استدعا دارد ضمن ردّ دعوی تجدیدنظر خواهی دادنامه تجدیدنظر خواسته را که به طور صحیح و منطبق با موازین قانونی صادر گردیده تأیید و ابرام فرمایید.

**رأی دادگاه بدوی شعبه دوم دادگاه عمومی دلیجان و لایحه دفاعیه از طرف
کمیسیون حمایت قضایی کانون در مرحله تجدیدنظر در مورد وصول وجوه ۲٪
عوارض آموزش و پرورش**

به تاریخ ۸۲/۴/۱۲ پرونده کلاسه ۶۱۵/۸۱_۲ ح عمومی شماره دادنامه ۲۸۶/۸۲_۲ ح ع

مرجع رسیدگی: شعبه دوم دادگاه عمومی دلیجان رئیس شعبه قاسمی

خواهان: سازمان آموزش و پرورش استان مرکزی اراک خ شهید شیرودی نماینده
حقوقی آقای شهریار فولادوند فرزند رضا

خوانده: دفترخانه اسناد رسمی شماره یک دلیجان خ طالقانی جنب بانک ملی
خواسته: الزام خوانده به پرداخت وجوه مربوط به عوارض آموزشی سالهای
۷۷ الی ۸۱

گردشکار: دادگاه پس از بررسی اوراق و محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و با
استعانت از خداوند متعال به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می نماید.

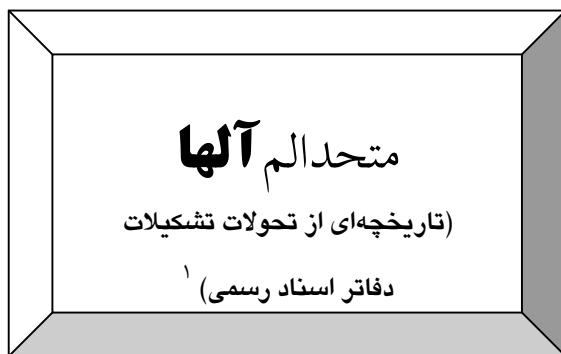
رأی دادگاه

در خصوص دعوی سازمان آموزش و پرورش استان مرکزی به طرفیت دفترخانه اسناد
رسمی شماره یک دلیجان به خواسته الزام خوانده به وجوه مربوط به عوارض آموزش
سالهای ۷۷ الی ۸۱ با توجه به اظهارات خوانده مبنی بر اینکه دفترخانه اسناد رسمی
زیرمجموعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و قوه قضائیه می باشد چنانچه در رابطه با
وصول وجهی از مردم مقرراتی وضع شود از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به
دفترخانه اعلام می شود که تاکنون در رابطه با ادعای خواهان دستورالعمل به دفترخانه
اعلام نشده است بلکه طبق نامه شماره ۷۷/۶/۴-۱/۳۴/۱۰۹۶۰۹ ریاست محترم وقت
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خطاب به وزیر محترم وقت آموزش و پرورش اعلام
داشته قانوناً از این حیث وظیفه ای متوجه دفاتر مذکور به نظر نمی رسد لذا با اوصاف
مزبور دعوی خواهان به نظر دادگاه وارد نیست مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آئین دادرسی
دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم به رد دعوی خواهان صادر می گردد. رأی
صادره طرف مهلت بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر مرکزی
استان (اراک) می باشد.

رئیس شعبه دوم دادگاه عمومی دلیجان - قاسمی

رونوشت برابر با اصل و اداری است جهت ابلاغ تهیه گردیده است

مدیر شعبه دوم دلیجان - حسینی



۱. ممکن است بعضی موارد از این دستورالعمل‌ها و رویه‌ها منسوخ یا ملغی‌الآثر شده باشد؛ به بیان دیگر در حال حاضر بعضی از این متحدالمآلها ملاک عمل دفاتر اسناد رسمی نیست.

در قباله‌جات تنظیمیه حتماً عبارت با اسقاط حق خیارات را تصریح نمایند

۱۳۱۵/۱۰/۳۰

۳۵۱۲۶ _ ۱۰۹۳

به دفاتر اسناد رسمی

چون قبل از تأسیس ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی غالب دعاوی ناشی بین اهالی کشور مربوط به عنوان داشتن حق خیار و یا حق غبن در غبن یا حق توریه و غیره بود لذا دولت حاضر برای جلوگیری از ضرر و زحمت اصحاب معامله و بستن راه دعوی ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی را تشکیل داده است و بدین جهت اقتضا ندارد که دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد دقت لازم نداشته و راه بهانه‌جویی را برای پاره از اصحاب معامله بازگذارند لذا حسب الامر اکیداً خاطر نشان می‌نماید که از این به بعد در کلیه اسناد معاملاتی اعم از اینکه در آن عبارت با اسقاط حق خیار قید شده یا نشده و اعم از اینکه مورد معامله از املاک ثبت شده باشد یا نباشد بایستی در قباله‌جات تنظیمیه حتماً عبارت با اسقاط حق خیارات را قید و تصریح نمایند تا سند رسمی به معنی حقیقی خود تنظیم شده و ایجاد مشکلاتی برای اصحاب معامله بنماید تخلف از این دستور مستلزم انحلال دفتر تنظیم کننده سند و تعقیب مختلف بوده و بعدها ضرری که از این راه به اصحاب معامله وارد بیاید سبب آن صاحب دفتر شناخته شده و طبق ماده ۳۳۱ قانون مدنی باید از عهده آن برآید.

مدیر کل ثبت عبدالله مستوفی

سردفتران مسئول اعمال دفترياران خود نيز هستند

۱۳۱۷/۴/۹

۱۴۴۶۵/۴۸۳۸

به عموم آقايمان سردفتران خاطر نشان مي‌شود

به طوري كه گزارش مي‌شود آقايمان سردفتران از قسمت اول ماده ۲۶ قانون دفتر اسناد رسمي كه مي‌نويسد (سردفتران مسئول اعمال دفترياران خود نيز هستند) اين طور استنباط نموده‌اند كه اخذ وجوه حق‌الثبت و كليۀ امور مالي دفاتر نيز به عهده خود آنها است و در اثر اين استنباط مبلغی به نام حق‌الثبت و حق‌التحرير و قيمت اوراق وغيره يكجا و مستقيماً از صاحبان معاملات دريافت و نزد خود نگهداشته و به جاي اينكه حساب هر يك را جداگانه كرده فوراً قبض صادر و به دفتر وارد كرده و با سند تمبر شده به دست ارباب معاملات بدهند كار را به عقب انداخته بعداً در مقام صدور قبوض برمي‌آيند و غالباً قبض به دست معامله‌كنندگان داده نمي‌شود و در موقع بازرسى هم از اين طرز عمل بي‌ترتيب نتيجه مطلوبه گرفته نمي‌شود لذا لازم ديد يادآوري نمايد كه:

اولاً ماده ۲۶ قانون ناظر به اعمال دفترياران است يعنى سردفتران بايد مراقب باشند كه اعمال دفترياران خارج از حدود مقررات قانون و نظامات مقررۀ نباشد كه يكي از آن اعمال اين است كه وجوه مأخوذه را نزد خود نگاه نداشته و فوراً تسليم صندوق ثبت نمايند نه اينكه وجوه دولتي را خود سردفتران مأخوذ دارند.

ثانياً در ماده ۵۲ آيين‌نامه دفاتر اسناد رسمي مندرجه در شماره ۳۸۷۲ مجله رسمي تصريح نموده كه حق‌الثبت به وسيله نماينده اخذ و معادل آن تمبر سندالصاق مي‌شود و طبق ماده ۱۴ آيين‌نامه قانون دفتر اسناد رسمي (مندرجه در شماره ۲۶۱۱ مجله رسمي) وظيفه دفتريار را در جائي كه نماينده نيست همان وظيفه نماينده قراردادده و بدین‌جهت اخذ و جهت نگاهداري دفاتر عايدات و گردش تمبر به عهده نماينده يا دفتريار است و از اداره هم به خود آنها تمبر تحويل داده

حساب تمبر هم به عهده ایشان است منتها سردفتران مسئولیت دارند که مراقبت نمایند دفترياران در مقابل وجه مأخوذه فوراً قبض رسيد صادر و معادل آن سند مربوطه تمبرالصاق و وجوه نامبرده را طبق بخشنامه ۹۸۰۵ / سوم آبان ماه ۱۳۱۳ به صندوق ثبت تحويل نمايند.

ثالثاً وجوه حق الثبت و حق التحرير و قيمت اوراق وغيره بايد هر يك جداگانه طبق آيين نامه دريافت و در مقابل هر يك تمبر باطل يا قبض صادر گردد و اخذ وجه يکجا از صاحب معامله که موجب اغفال دهنده وجه باشد بايد به کلي متروک گردد هرگاه در موقع بازرسي معلوم شود که برخلاف يکي از تذکرات فوق رفتار شده و از وجوه دولتي چيزي در صندوق دفتريار يا نزد سردفتر مانده باشد شخص سردفتر قوياً مسئول و طبق ماده ۵۳۵ قانون دفتر اسناد رسمي با آنها رفتار خواهد شد.

مدیر کل ثبت علی معتمدی

تفکیک حوزه وظیفه سردفتر و دفتريار در وصول حقوق دولتي

۱۰۰۸۴/۶۸۱۰

۱۸/۳/۲۲

به عموم سردفتران و دفترياران

به طوري که از حسابداري ثبت کل گزارش مي رسد درآمد حق الثبت دفاتر رسمي در اثر عدم توجه سردفتران و دفترياران به اجرائ تعليمات و بخشنامه هاي مالي دچار نکس فاحش شده و مخصوصاً دفترياران با مسئوليت مخصوصي که دارند مراقبت کامل در گرفتن حقوق ثبت دولتي وعوارض شهرداري وغيره نمي نمايند و غالب اسنادي که تنظيم مي شود خارج از رويه تمير شده و با گرفتن وجه قليلي بنام حق الثبت آن را رد مي کنند بنابراين مراتب ذيل را گوشزد و اجرائ حتمي آن را يادآور مي شود.

۱- هرچند که دفترياران از نقطه نظر اداري تحت اطاعت سردفتران قرار گرفته باشند از نقطه نظر مالي کاملاً مسئول حفظ درآمدهاي مربوطه بوده و هيچ سردفتري حق مداخله در دريافت وجوه دولتي نخواهد داشت و هر دفترياري موظف است که از مؤديان شخصاً وجوه مزبوره را مأخوذ داشته و در مقابل هر نوع عايدي (اعم از حق الثبت و عوارض شهرداري و حق التحرير و بهاي برگها) قبض مخصوص صادر و به دست مؤديان بدهد و سردفتر مربوطه هم به نوبه خود مسئول است که وجوه جمع آوري شده به موقع خود تحويل صندوق ثبت گردیده و در نزد دفتريار معطل نماند و اگر پس از اين معلوم شود وجوهي بدون صدور قبض يا يکجا و بدون مداخله دفتريار وصول گردیده سردفتر و دفترياري که گزارش نداده رسماً تعقيب و مورد مؤاخذه سخت واقع خواهند شد.

۲- با اينکه در قسمت دريافت حق التحرير کاملاً رعايت جانب سردفتران به عمل آمده و جبران دو ثلث حق السهمي که به دفترياران پرداخت مي شود از طريق ديگر شده است معذک براي اينکه سود بيشتري از حق التحرير نصيب شود وصول

درآمد حقیقی حق‌الثبت را از نظر برده و در اسناد تنظیمی فقط به ذکر پلاک مورد معامله قناعت کرده و از تعیین قیمت قطعی ملک خودداری و با حق‌الثبت را از روی بهای تخمینی نامتناسبی دریافت می‌کنند و نیز غالباً از ماده ۱۲۴ قانون ثبت سوءاستفاده کرده املاک و معاملاتی را که قابل تقویم است بدون قیمت شناخته و فقط با ذکر شماره پلاک و گرفتن ۱۲/۵۰ اکتفا می‌کنند لذا در این باب نیز اکیداً دستور می‌دهد هرگاه در ضمن بازرسی این قبیل اسناد پیدا شود که حقوق دولتی آن مطابق واقع وصول نشده باشد دفتر متخلف منحل و سردفتر و دفتریار به دادگاه جلب خواهند شد و تفاوت مربوطه از شخص آنها مأخوذ خواهد گردید ادارات حسابداری و امور اسناد و ثبت اسناد مسئول اجرای این دستور بوده و موظف‌اند که توسط بازرسان مربوطه رسیدگی کامل به عمل آورده مراتب تخلف را فوراً گزارش دهند.

وزیر دانگستری

قوانین و مقررات

قانون الحاق یک تبصره به ماده (۲۹۷)

قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰

ماده واحده - متن زیر به عنوان تبصره به ماده (۲۹۷) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰ الحاق می گردد:

تبصره - براساس نظر حکومتی ولی امر، دیه اقلیت های دینی شناخته شده در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به اندازه دیه مسلمان تعیین می گردد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ چهارم خردادماه یکهزار و سیصد و هشتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۲/۱۰/۶ با اصلاحاتی به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است.

□□□

تعدد وکیل از سوی اصحاب دعوی مجاز می باشد

شماره ۷۳۵/۸۲/هـ ۱۳۸۲/۱۰/۲۰

تاریخ ۱۳۸۲/۱۰/۷ شماره دادنامه ۳۹۶ کلاس پرونده: ۷۳۵/۸۲

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: خانم افسانه پیروی اسلام.

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۶ آیین دادرسی دیوان عدالت اداری.

مقدمه: شاکی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، نظر به اینکه به موجب ماده ۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه های عمومی و انقلاب هر کدام از متداعیین برای خود می توانند حداکثر تا دو نفر وکیل انتخاب کنند و مستفاد از ماده ۱۸۵ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری باز هم اصحاب دعوی می توانند به هر تعداد وکیل که بخواهد انتخاب نمایند و اینکه در ماده ۶ آیین دادرسی دیوان عدالت اداری فقط حق انتخاب یک نفر وکیل به طرفین دعوی داده شده است و آیین نامه نمی تواند برخلاف قوانین باشد لاجرم این قسمت از ماده ۶ که متضمن معرفی یک نفر وکیل از سوی اصحاب دعوی می باشد، برخلاف قانون بوده و تقاضای ابطال آن را می نمایم. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

به موجب مفاد ماده ۶۶۹ قانون مدنی و ماده ۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی تعدد وکیل مجاز اعلام شده است بنابراین حصر مقرر در ماده ۶ آیین نامه دادرسی دیوان عدالت اداری در مورد انتخاب وکیل واحد خلاف قانون تشخیص و کلمه (یک) از ماده مذکور حذف و ابطال می گردد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - دری نجف آبادی

آراء کمیسیون وحدت رویه

به منظور اطلاع همکاران ارجمند از آخرین آراء کمیسیون وحدت رویه که طی شماره ۲۸/۳۸۹۸۳ - و- ر مورخ ۸۲/۱۰/۶ صادر گشته است، عین آراء ذیل درج می‌گردد:

۱ - در مورد سؤال دفترخانه ۶۱۶ تهران بدین شرح (آیا بند ۱۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در مورد خودروهای پلاک شهرستان لازم‌الاجراء می‌باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: بند ۱۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در مورد خودروهای نمره شهرستان نیز لازم‌الرعايه می‌باشد.

۲- در مورد سؤال دفترخانه ۸۲۵ تهران مبنی بر اینکه (در وکالتنامه کاری که موکل سواد ندارد آیا وکیل می‌تواند معتمد موکل جهت امضاء سند قرار گیرد؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: با توجه به ماده ۵۹ قانون ثبت، در اسناد وکالت وکیل نمی‌تواند معتمد موکل بی‌سواد قرار گیرد.

۳ - در مورد سؤال دفترخانه ۱۴۴ تهران بدین شرح (در مواردی که تعدادی از موکلین سند وکالت و ثبت دفتر را امضاء می‌کنند و تعدادی دیگر بر اثر اختلافات حاصله از امضاء سند وکالت و ثبت دفتر امتناع می‌ورزند تکلیف سردفتر چیست؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: چنانچه همان زمان امضاء مراتب امتناع در ذیل سند قید گردد نسبت به اشخاصی که ثبت و سند را امضاء نموده‌اند صحیح و نافذ می‌باشد و سردفتر با قید مراتب عدم امضاء سایر موکلین که از امضاء سند خودداری نموده‌اند در ذیل ثبت و سند مربوطه مبادرت به تکمیل سند می‌نماید بدیهی است سردفتر حق تنظیم سند وکالت بدون حضور موکلین را ندارد.

۴ - در مورد سؤال دفترخانه ۷ میاندوآب مبنی بر اینکه (اگر شرکت مالی و اعتباری بنیاد، شرکت ملی نفت، شرکت سهامی بیمه ایران، شرکت آب و فاضلاب، شرکت برق و گاز و سایر شرکت‌های دولتی که قصد تنظیم سند در دفترخانه را دارند نماینده‌ای را به دفترخانه معرفی کنند آیا صرف معرفی نماینده برای امضاء سند کافی است و یا دارندگان حق امضاء شرکت‌های مذکور باید سند را امضاء نمایند؟)

به شرح زیر اظهارنظر گردید: با توجه به اینکه موارد مطروحه در سؤال از مصادیق ماده ۵۸۷ قانون تجارت بوده و دارای شخصیت حقوقی حقوق عمومی هستند چنانچه شرکت مطابق قانون تأسیس شده باشد مقام صلاحیتدار در محدوده اختیارات مطرح در اساسنامه می‌تواند اقدام به معرفی نماینده نسبت به تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی نماید.

آراء کمیسیون وحدت رویه شماره ۲۹/۴۶۹۴۳ و- ر مورخ ۸۲/۱۲/۳ نیز به قرار زیر است:

۱ - در مورد سؤال دفترخانه ۱۰۶ اصفهان بدین شرح (چنانچه در وکالتنامه‌هایی که ضمن عقد لازم موکل حق عزل وکیل را از خود سلب می‌نماید موکل با ارسال اظهارنامه و یا مراجعه حضوری اعلام عزل وکیل نموده و درخواست درج مراتب در ملاحظات ثبت سند را بنماید آیا دفترخانه مکلف به درج درخواست موکل در حاشیه ثبت سند می‌باشد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به ماده ۶۷۹ قانون مدنی چنانچه موکل ضمن عقد لازمی حق عزل وکیل را از خود سلب نموده باشد درج درخواست موکل مبنی

بر عزل وکیل در ملاحظات ثبت سند موردی ندارد.

۲- در مورد سؤال دفترخانه ۱۷ دورود بدین شرح (آیا صرف اجازه انجام معامله از طرف شهرداری‌ها بدون صدور گواهی عدم خلاف یا پایان کار برای انجام معامله قطعی ساختمان‌ها کافی است یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهارنظر گردید: با توجه به تبصره ۸ ماده صد قانون شهرداری که از قواعد آمره است و دفاتر اسناد رسمی را هنگام انجام معامله قطعی ساختمان‌ها حسب مورد مکلف به ملاحظه گواهی پایان ساختمان یا گواهی عدم خلاف نموده است لذا تنظیم سند بدون اخذ گواهی پایان ساختمان یا گواهی عدم خلاف در معامله قطعی ساختمان‌ها فاقد وجهه قانونی است. مع الوصف چنانچه در این موارد گواهی یا پاسخ شهرداری به نحوی از انحاء افاده معنی پایان کار ساختمان یا عدم خلاف را بنماید تنظیم سند توسط دفترخانه بلامانع خواهد بود.

□□□

بخشنامه شهرداری (استفاده مستأجرین مشمول حکم مقرر در ذیل تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری قراردادهای اجاره به شرط تملیک در حکم استفاده مالک تلقی شده و تجاری محسوب نمی‌گردد)

شماره: ۳۱۷/۴۴۲۸۸

تاریخ: ۸۲/۱۲/۲۰

شهرداران محترم مناطق ۱ الی ۲۰ و ۲۲

با توجه به اینکه قانونگذار به شرح قسمت اخیر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری با بیان اینکه دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و... وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود، بهره‌برداری از اماکن مسکونی جهت مشاغل مذکور را توسط مالک مجاز دانسته و نظر به اینکه تعدادی از وکلاء، سردفتران اسناد رسمی و... به لحاظ برخی مشکلات مالی و برای استفاده از تسهیلات بانکی جهت خرید ملک و افتتاح دفتر وکالت و اسناد رسمی و غیره اقدام به انعقاد قرارداد با بانکها و مؤسسات اعتباری در قالب اجاره به شرط تملیک می‌نمایند و با ملحوظ نظر قراردادن اینکه در قرارداد اجاره به شرط تملیک مستأجر پس از انجام تعهدات خود و اتمام مدت اجاره، مالک محل موضوع قرارداد می‌گردد و همچنین به منظور مساعدت به این قشر از افراد جامعه و نیز هماهنگی با اغراض و اهداف قانونگذار در تأسیس نهاد حقوقی اجاره به شرط تملیک، در صورتی که این اشخاص از طریق انعقاد قرارداد رسمی اجاره به شرط تملیک با بانکها و مؤسسات اعتباری مجاز و تحت نظارت بانک مرکزی مبادرت به اجاره محل‌های مسکونی و افتتاح دفتر نمایند، مشمول حکم مقرر در ذیل تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری بوده و استفاده آنها از محل مسکونی در حکم استفاده مالک تلقی شده و تجاری محسوب نمی‌گردد.

جعفرزاده

سرپرست اداره کل حقوقی شهرداری تهران

**لزوم رعایت اجرای تصویب نامه شماره ۱/۲۷۷۳۷ - ۱۳۵۶/۱۲/۱ هیأت وزیران توسط
بانک‌های دولتی (کمیسیون تقسیم اسناد)**

شماره : ۳۷۱۰۲

تاریخ: ۱۳۸۲/۹/۲۲

وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی

با اهداء سلام و تحیات

احتراماً، به استحضار عالی می‌رساند:

به موجب مصوبه شماره ۱/۲۷۷۳۷ - ۵۶/۱۲/۱ هیأت وزیران، بانکها مکلف به اجرای مصوبات کمیسیون تقسیم اسناد که متشکل از رئیس کانون سردفتران و دفتریاران و نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گردید. لکن به علت ادغام بانکها و گذشت زمان، بسیاری از مدیران بانکها از مصوبه مذکور ابراز بی‌اطلاعی نموده و خود را مواجه با تکلیفی در قبال مصوبات آن نمی‌دانند. حال آنکه حضور نماینده وزارت محترم امور اقتصادی و دارایی در کمیسیون مذکور، ضرورت تمکین بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری را الزامی نموده است.

لذا استدعا دارد دستور فرمائید تا از طریق شورای عالی بانکها، مصوبه مذکور به بانک‌های سراسر کشور ابلاغ گردد.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

**لزوم رعایت اجرای تصویب‌نامه شماره ۱/۲۷۷۳۷ - ۱۳۵۶/۱۲/۱ هیأت وزیران توسط
بانک‌های دولتی (کمیسیون تقسیم اسناد)**

شماره : ۵۳۸۰۰

تاریخ: ۱۳۸۲/۱۰/۲۳

جناب آقای نکر شیبانی

رئیس کل محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

باسلام

تصویر نامه شماره ۳۷۱۰۲ مورخ ۱۳۸۲/۹/۲۲ رئیس محترم هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران و ضمائ آن در خصوص لزوم اجرای تصویب‌نامه شماره ۱/۲۷۷۳۷ مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۱ هیأت وزیران توسط بانک‌های دولتی، به پیوست ارسال می‌گردد.

نظر به اینکه به موجب حکم قسمت اخیر تصویب‌نامه مذکور سازمان‌های مصرحه در آن از جمله بانک‌های دولتی موظف به اجرای تصمیمات متخذه هیأت موضوع تصویب‌نامه یاد شده در مورد تنظیم و ثبت اسناد مربوط به خود می‌باشند، لذا خواهشمند است دستور فرمائید در جهت تذکار رعایت تصویب‌نامه مورد بحث به کلیه بانک‌های دولتی کشور اقدام لازم معمول نمایند.

طهماسب مظاهری

نامه ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به ریاست معظم قوه قضاییه در مورد لزوم انجام

معاملات نقل و انتقال خودرو در دفاتر اسناد رسمی

تاریخ: ۱۳۸۳/۱/۲۵

شماره: ۳۴/۸۷۹

کانون محترم سردفتران و دفتریاران

باسلام، به پیوست تصویر نامه شماره ۸۲/۱۰/۲۴-۱/۳۴/۲۹۳۳۳ سازمان عنوان ریاست محترم قوه قضائیه جهت اطلاع ارسال می گردد.

محمدعلی یانکاری

مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت

محضر مبارک حضرت آیتا... شاهرودی

ریاست معظم قوه قضائیه

سلام علیکم

احتراماً ضمن تقدیم تصویر آگهی فراخوان پیمانکار از سوی بنیاد تعاون نیروی انتظامی به استحضار می رساند: مستند انتشار آگهی فوق ماده ۲ لایحه قانونی نحوه نقل و انتقال وسایل نقلیه موتوری مصوب ۵۹/۴/۲۵ شورای انقلاب می باشد و حال آنکه به علت عدم کارائی مصوبه مزبور و عواقب سوء و اشکالات اجرایی آن وظیفه نقل و انتقال وسایل نقلیه موتوری کماکان در صلاحیت و حیطه کاری دفاتر اسناد رسمی باقی مانده است و قانون مزبور به موجب ماده واحده قانون آزادی وسایط نقلیه مصوب ۱۳۶۵ به طور ضمنی نسخ گردیده و تبصره ۳۲ قوانین بودجه سالهای ۱۳۷۹-۱۳۸۰ نیز دلالت صریح بر نسخ قانون مزبور دارد و به علاوه در بند ص ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ و تبصره ۲ ماده ۴ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و مصوب ۱۳۸۱ (قانون تجمیع عوارض) بر انجام این وظیفه توسط سازمان ثبت از طریق دفاتر اسناد رسمی تأکید گردیده است.

گذشته از این، تشکیل دفاتر اسناد رسمی با توجه به مسایل اجتماعی و فرهنگی و حقوقی و با تدوین قوانین و مقررات و در نتیجه سالها تجربه و ممارست به صورت کنونی درآمده و بدیهی است که انتقال وظایفی که به عهده آنان محول شده به تشکیلات دیگر علاوه بر تشتت و پراکندگی مراجع مربوطه سبب معطل ماندن بسیاری از دفاتر اسناد رسمی که با صرف هزینه های گزاف تأسیس شده اند و نیز صرف هزینه مجدد برای تشکیل مراجع جدید می گردد و با توجه به اینکه سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی با داشتن تحصیلات عالیه در شغل خود و کسب تجربیات لازم پس از انجام آزمون های مقرر و کارآموزی در دفاتر اسناد رسمی، انتخاب و صلاحیت آنها نیز مورد تأیید مراجع ذیصلاح قرار می گیرد بدیهی است که جایگزین کردن افراد دیگر بدون دارا بودن مشخصات فوق علاوه بر اشکالات عملی موجب تضییع حقوق افراد نیز می گردد که پی آمدهای ناشی از آن متوجه دستگاه های اجرائی و قضایی خواهد شد. به علاوه قانونگذار مزایای ویژه ای برای ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی در قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران به شرح زیر قائل گردیده است؛

(الف) اعتبار مندرجات اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی (مواد ۷۰-۷۱-۷۳ قانون ثبت).

(ب) لازم الاجراء بودن اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی بدون نیاز به حکم دادگاه و تکلیف قانونی

کلیه قوای دولتی به همکاری جهت اجرای آن (مواد ۹۲ و ۹۵ قانون ثبت).

(ج) مسئولیت مدنی، جزایی، انتظامی مسئولین دفاتر اسناد رسمی نسبت به اسناد تنظیمی و وظیفه آنان

در خصوص کنترل افراد ممنوع المعامله که نقش آنان را در تثبیت حقوق و مالکیت افراد غیرقابل انکار می سازد و نیز قابلیت اجرای اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد توسط اجرای ثبت ایجاب می کند که این وظیفه کماکان در صلاحیت دفاتر اسناد رسمی ابقاء گردد.

شایان ذکر است که سازمان ثبت در جهت رفاه حال مراجعین و دسترسی آنان به دفاتر اسناد رسمی در سال های اخیر اقدام به افزایش قابل توجه تعداد دفاتر اسناد در سراسر کشور نموده به گونه ای که در وضعیت فعلی، تنظیم اسناد معاملات خودرو در دفاتر اسناد رسمی در کوتاهترین زمان انجام و مردم از این حیث با مشکلی مواجه نمی باشند و چنانچه در این راستا نارضایتی هم وجود داشته باشد مربوط به عدم همکاری لازم ادارات راهنمایی و رانندگی و نهادهای تحت نظارت می باشد.

با توجه به مجموع مراتب فوق الاشعار و از آنجایی که نیروی انتظامی مبادرت به تهیه آئین نامه برای قانون منسوخ مذکور نموده که صرف نظر از مغایرت کامل با قانون نهایتاً به تصویب نرسیده است و اقدام این نیرو به شرح فوق کاهش چشمگیر حق الثبت و حقوق دولتی و درآمد قوه قضاییه و همچنین تعطیلی دفاتر اسناد رسمی و دخالت بخش خصوصی و اشخاص فاقد صلاحیت در امر تنظیم اسناد و انجام معاملات خودرو را به دنبال دارد لذا خواهشمند است دستور فرمائید در خصوص مورد اقدام لازم معمول گردد.

محمدرضا علیزاده

معاون قوه قضاییه و

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور



دلایلی بر الزام تنظیم اسناد نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی

و جوابیه دبیر شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور

شماره: ۴۶۵۵۸

تاریخ: ۸۲/۱۱/۲۹

معاونت محترم امنیتی و انتظامی وزارت کشور

با اهداء سلام و تحیات وافره

احتراماً به استحضار می رساند معاونت محترم امور حمل و نقل راهنمایی و رانندگی نیروی انتظامی مدتی است که درصدد واگذاری امر خطیر تنظیم اسناد اتومبیل به اشخاص خصوصی با نظارت آن معاونت می باشد ابتدا با تهیه پیش نویس آئین نامه ای بر لایحه قانونی مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب که ضمن قوانین بعدی منسوخ گردیده درصدد این امر برآمدند که با مخالفت وزیر محترم دادگستری به تصویب نرسید سپس در لایحه قانونی نحوه رسیدگی به تخلفات و اخذ جریمه های مربوط به امور حمل و نقل و عبور و مرور وسائط نقلیه که هم اکنون در کمیسیون مجلس شورای اسلامی مطرح است پیگیر موضوع شدند که از این طریق هم توفیقی کسب نکرده اند اخیراً بدون وجود مجوز قانونی مبادرت به اعلان و درج آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار به عنوان فراخوان بخش خصوصی جهت واگذاری خطوط نقل و انتقال خودرو از طریق شرکت رهگشا وابسته به بنیاد تعاون نیروی انتظامی نموده اند که در این باره توجه آن مقام محترم را به مطالب ذیل جلب می نماید:

الف: تنظیم سند رسمی از امور مربوط به اعمال حاکمیت دولتها است و نمی توان آن را به شخص خصوصی واگذار نمود زیرا که این امر به معنای صرف نظر کردن از قسمتی از حاکمیت است.

ب: تنظیم سند رسمی به موجب قانون در صلاحیت دفاتر اسناد رسمی یا مأمورین دولت در حدود

صلاحیت آنهاست و واضح است که بدون وجود قانون، اشخاص خصوصی حق تنظیم سند رسمی را ندارند و به طریق اولی نیروی انتظامی حق واگذاری پیمانی تنظیم اسناد را ندارد.

ج: برای تنظیم سند اتومبیل به موجب قانون «اجازه وصول مالیات غیرمستقیم از برخی از کالاها و خدمات» مصوب ۷۴/۷/۱۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و قانون موسوم به تجمیع عوارض، وصول مالیات نقل و انتقال خودرو به عهده سردفتر اسناد رسمی نهاده شده و به تبع آن مسئولیت وصول آن هم به عهده سردفتر قرار داده شده است بنابراین اولاً وصول مالیات نقل و انتقال خودرو انحصاراً در صلاحیت سردفتر است. ثانیاً مسئولیت مدنی آن را که مسئولیت قهری است نمی‌توان به غیر واگذار نمود. تنظیم سند خودرو توسط پیمانکار خصوصی مقاطعه اخذ مالیات به افراد خصوصی است که این امر از آغاز مشروطیت و حاکمیت قانون تاکنون ممنوع بوده و با قوانین اساسی و عادی مغایر است.

د: به موجب ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ برای ثبت اسناد رسمی خودروها حق‌الثبت تعیین گردیده. روشن است مأمور وصول حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت می‌باشند و لذا نیروی انتظامی و پیمانکار خصوصی نمی‌تواند حق‌الثبت را وصول نماید در نتیجه میلیاردها ریال حق‌الثبت و حقوق دولتی بلاوصول خواهد ماند و اصولاً توقف ناگهانی روال هفتاد ساله‌ای که براساس قانون ثبت و روش ادارات اجرا به وجود آمده باعث بروز مسائل حاد اجتماعی و حتی امنیتی نیز خواهد گردید.

ه: سند رسمی دارای آثاری است که حاکمیت دولتها آن را تضمین می‌کند که بخشی از آن مربوط به امنیت ملی است. هرگاه سند رسمی توسط پیمانکار خصوصی تنظیم شود آثار آن قابل اجرا نخواهد بود مثلاً تهیه رونوشت، صدور اجرائیه، اصلاح سند و مواردی از این قبیل غیرقابل انجام خواهد بود. مسئولیت پیمانکاری که قرارداد یکساله داشته و اکنون قرارداد او خاتمه یافته را چه کسی به عهده می‌گیرد و آیا امکان بازبینی و بازرسی اینگونه دفاتر خصوصی برای اطمینان از حسن انجام وظایف و اجرای قوانین و ایجاد انضباط مالی برای ادارات ذیربط از قبیل دارایی و ثبت و شهرداری‌ها موجود خواهد بود؟

و: در ماده ۳ قانون نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران هدف از تشکیل نیروی انتظامی احصاء گردیده و در بند ۱۲ ماده ۸ قانون مذکور حدود وظایف و صلاحیت آن در مورد راهنمایی و رانندگی تعیین شده است که به موجب این قانون تنظیم اسناد نقل و انتقال خودرو و واگذاری آن به بخش خصوصی خارج از صلاحیت نیروی انتظامی است.

ز: نظر به گستردگی وظایف محوله به نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و اهمیت آن در برهه کنونی در حفظ نظم و امنیت جامعه، آیا دخالت پرسنل در امور مالی و حقوقی به شکل تنظیم اسناد رسمی به مصلحت نیروی انتظامی است و آیا پیامدهای احتمالی آن نمی‌تواند سلامت آن سازمان و حسن اجرای وظایف محوله را به خطر اندازد؟

علی‌هذا با توجه به مراتب فوق و جهت حفظ امنیت اسناد و معاملات مردم، و حفظ و حراست از قانون که وظیفه آحاد جامعه خاصه آن مرجع محترم است، استدعا دارد اوامر مقتضی جهت رسیدگی عاجل و جلوگیری از پیشرفت این امر خلاف قانون صادر فرمایند.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

جوابیه دبیر شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور

تاریخ: ۸۳/۱/۳۰

شماره: ۵۲۸۷۸

بسمه تعالی

جناب آقای معزالدینی

رئیس محترم هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

سلام علیکم؛ احتراماً عطف به شماره ۴۶۵۵۸ مورخ ۸۲/۱۱/۲۹ اشعار می‌دارد. همانطوری که مطلعید در ماده ۲۰ لایحه نحوه رسیدگی به تخلفات و اخذ جریمه‌های مربوط به امور حمل و نقل و عبور و مرور وسایل نقلیه که به تصویب هیأت محترم وزیران رسیده و از سوی ریاست محترم جمهور به مجلس شورای اسلامی ارسال شده است، استقرار دفاتر اسناد رسمی در ادارات راهنمایی و رانندگی به منظور معاملات وسایل نقلیه مطرح و پیشنهاد شده است، لذا شایسته است به منظور تسریع و تسهیل در امور ثبتی خودرویی شهروندان، مقدمات امور فراهم، تا بعد از تصویب نهایی لایحه فوق در مجلس شورای اسلامی، نسبت به استقرار دفاتر رسمی در ادارات راهنمایی و رانندگی اقدام گردد.

محمد رئوفی

مدیر کل دفتر حمل و نقل و دبیر

شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور

مکاتبات كانون

صدر گواهی موضوع بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی نسبت به مواردی که به موجب اظهارنامه رسمی طرف دیگر را دعوت به انجام معامله می‌نماید

شماره: ۵۴۸۳۵

تاریخ: ۱۳۸۳/۲/۱۲

جناب آقای محمدرضا علیزاده (زید عزه)

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

احتراماً، به عرض می‌رساند:

به موجب قسمت «ب» بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵: «در مواردی که طرفین قولنامه عادی یا مدارک دیگری میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفترخانه مشخص ثبت شود چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد به درخواست کتبی ذی‌نفع به صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله طبق نمونه بلامانع خواهد بود».

لکن در مواردی که به هر دلیلی خریدار یا فروشنده، به موجب اظهارنامه رسمی طرف دیگر را در روز و ساعت معین جهت امضاء سند به دفترخانه دعوت می‌نماید برخی از دفاتر اسناد رسمی اظهارنامه مذکور را نپذیرفته و از صدور گواهی عدم حضور خودداری می‌نمایند. حال آنکه به نظر می‌رسد عبارت «مدارک دیگری» در صدر بند مذکور می‌تواند به مفهوم اظهارنامه رسمی نیز باشد.

با توجه به اینکه برخی از شعب دادگاه‌های حقوقی یا عمومی قبول دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی را موکول به ارائه گواهی عدم حضور صادره از طرف دفاتر اسناد رسمی می‌نمایند و عدم پذیرش اظهارنامه رسمی که وفق ماده ۱۵۶ قانون آئین‌نامه دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۹ ابلاغ شده موجب بالاترین ارباب رجوع خواهد شد لذا پیشنهاد می‌نماید در اجرای بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی اظهارنامه رسمی مورد پذیرش دفاتر اسناد رسمی در صدور گواهی عدم حضور هر یک از متعاملین قرار گیرد.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران



عدم درج نام خریدار در شناسنامه خودرو اعتبار اسناد رسمی را مخدوش می‌نماید

شماره: ۵۳۶۶۸

تاریخ: ۸۳/۱/۲۹

جناب آقای علیزاده

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با سلام و تحیات وافره

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱/۳۴/۹۸۸۷ - ۸۲/۴/۷ مبنی بر ابلاغ بخشنامه معاونت راهنمایی و رانندگی فرماندهی انتظامی استان تهران مبنی بر عدم درج نام خریدار در شناسنامه‌های خودرو دارای پلاک کشوری، نظر به اینکه عدم درج مشخصات خریدار در شناسنامه خودرو، احتمال انجام معامله مجدد توسط فروشنده را افزایش می‌دهد لذا عدم درج نام خریدار در شناسنامه خودرو، اعتبار اسناد رسمی را خدشه‌دار نموده و پرونده‌های متشکله در قوه قضاییه مبنی بر وجود اسناد معارض را افزایش خواهد داد.

لذا ضمن ارسال تصویر استدعا دارد دستور تا نسبت به لغو بخشنامه مذکور اقدامات مقتضی معمول فرمایند.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

ادارات کل ثبت بدون هماهنگی از صدور بخشنامه تکلیفی خودداری نمایند

شماره: ۵۲۴۲۲

تاریخ: ۸۳/۱/۲۶

بخشنامه شماره ۴۰۷۷ - س/۲ مورخ ۶۸/۱۱/۱۷ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
احتراماً؛

نظر به اینکه به موجب دستورالعمل آن مقام محترم مقرر گردیده که ادارات کل ثبت بدون هماهنگی از صدور بخشنامه تکلیفی خودداری نمایند، به پیوست فتوکپی بخشنامه شماره ۱۲۳/۳۳۹ مورخ ۸۳/۱/۲۵ اداره کل ثبت اسناد و املاک استان چهارمحال و بختیاری تقدیم، با توجه به اینکه تعیین تعرفه حق التحریر وفق ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی از وظایف آن مقام محترم می باشد لذا استدعا دارد دستور فرمائید تا جهت جلوگیری از اختلاف رویه مجدداً مراتب به ادارات کل ثبت استان اعلام گردد.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

نامه‌هایی با متن مشترک به ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزیر محترم فن‌آوری و اطلاعات در مورد توالی فاسد فراوان نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه در دفاتر خدمات مشترکین

شماره: ۵۲۲۲۸

تاریخ: ۸۳/۱/۲۵

وزیر محترم فن‌آوری و ارتباطات

احتراماً

در سال‌های اخیر نقل و انتقال انواع تلفن ثابت و همراه به دفاتر امور مشترکین و بخش خصوصی محول گردیده که متأسفانه توالی فاسد فراوانی ایجاد نموده که بخشی از آن به عرض می‌رسد:

۱ - وفق ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، یکی از وظایف دفاتر اسناد رسمی، احراز هویت متعاملین بوده و از تاریخ تأسیس دفاتر اسناد رسمی (حدود ۷۰ سال) از وظایف تخصصی آنان به شمار می‌رود. حال آنکه بخش خصوصی فاقد تخصص و کارایی لازم در این زمینه می‌باشد.

۲ - چون مدت قرارداد دفتر امور مشترکین که به بخش خصوصی واگذار شود محدود است لذا پس از انقضای مدت مذکور، کسی پاسخگوی شکایات نبوده و پیگیری مسئولین که تصفیه حساب نموده و دفاتر امور مشترکین را تحویل داده‌اند غیرممکن و یا دشوار می‌باشد.

۳ - ممنوع‌المعامله اشخاص در دفاتر امور مشترکین کنترل نگردیده لذا بسیاری از این اشخاص، سرمایه خود را به خرید و فروش تلفن همراه معطوف نموده‌اند و شاید یکی از دلایل بالا بودن قیمت تلفن همراه در بازار آزاد علیرغم واگذاری ۱/۲ میلیون سیم کارت از سال ۱۳۸۰ به بعد، ورود سرمایه اشخاص ممنوع‌المعامله در بخش خرید و فروش تلفن همراه باشد.

۴ - دولت سالانه ۹۰ الی ۱۲۰ میلیارد ریال حقوق دولتی و حق‌الثبت دریافت ننموده و انجام نقل و انتقال تلفن همراه در دفاتر امور مشترکین موجب کاهش وصولی دولت گردیده است.

با توجه به تجربه ۳ ساله انجام معاملات تلفن اعم از ثابت و همراه در دفاتر بخش خصوصی چنانچه عدم تنظیم سند رسمی به صورت رویه حاکم گردد مشکلات مردم خصوصاً دستگاه‌های وابسته به قوه قضاییه و دادگاه‌ها به صورت روزافزون افزایش یافته و امنیت اجتماعی مردم خدشه‌دار خواهد شد.

لذا پیشنهاد می‌گردد نقل و انتقال تلفن‌های ثابت و همراه کماکان و طبق رویه گذشته به موجب سند رسمی انجام پذیرد.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

پیشنهاد برای اصلاح بخشنامه نحوه تنظیم سند نسبت به صورت مجلس تفکیکی

شماره: ۵۲۲۲۷

تاریخ: ۸۳/۱/۲۵

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
احتراماً، عطف به بخشنامه شماره ۸۲/۱۱/۱۴-۱/۳۴/۳۱۲۵۲ مبنی بر نحوه تنظیم سند نسبت به صورت مجلس تفکیکی به عرض می‌رساند:
در بخشنامه مذکور قید گردیده «چنانچه دفترخانه مزبور به عللی قادر به تنظیم سند نباشد دفترخانه دیگر جهت تنظیم سند بایستی کتباً تقاضای فتوکپی مصدق صورت مجلس تفکیکی را از دفترخانه اولیه یا اداره ثبت مربوطه نماید...»
نظر به اینکه در بسیاری از موارد متعاملین قصد تنظیم سند در دفترخانه دیگری را ممکن است داشته باشند لکن چون در متن بخشنامه مذکور تأکید به قادر نبودن دفترخانه شده است و دفترخانه از استعلام در این خصوص خودداری نموده و ارباب رجوع دچار بلا تکلیفی خواهد شد.
لذا پیشنهاد می‌شود بعد از کلمات «چنانچه دفترخانه مزبور به عللی قادر به تنظیم سند نباشد» جمله «و یا متعاملین قصد تنظیم سند در دفتر دیگری را داشته باشند» اضافه گردد.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

به مجرد ابطال بخشنامه‌ای در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و درج آن در روزنامه رسمی کفایت از هرگونه بخشنامه پیروی دارد

شماره: ۳۵

تاریخ: ۸۳/۱/۱۹

ریاست محترم شعبه ۱۷ دادگاه عمومی تهران (مجمع قضایی شهید بهشتی)

با اهداء سلام

احتراماً و معطوفاً به اخطاریه شماره ۶۶/۱۷/۸۲ که در تاریخ ۸۳/۱/۱۵ ابلاغ گردیده در پاسخ به دادگاه محترم مبنی بر اینکه آیا بخشنامه شماره ۱۱۱۴۳ مورخ ۶۰/۱۱/۲ دستور برای بطلان آن و یا ارسال بخشنامه‌ای برای عدم اجرای آن به دفاتر اسناد رسمی ارسال گردیده است یا خیر؟ به استحضار می‌رسانم:
با توجه به اصل ۱۷۰ قانون اساسی و ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری، به مجرد ابطال بخشنامه‌ای در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و درج آن در روزنامه رسمی، کفایت از هرگونه بخشنامه پیروی دارد. ضمناً چنانچه هرگونه بخشنامه‌ای دایر به اخذ عدم خلافی در سنوات قبل توسط این کانون صادر شده باشد، صرفاً انعکاس نظر راهنمایی و رانندگی نیروی انتظامی بوده است و این کانون رأساً بخشنامه متضمن وضع مقررات صادر ننموده است تا نیاز باشد متعاقب آن بخشنامه دیگری به لغو آن صادر کند و این امر مستلزم صدور بخشنامه توسط راهنمایی و رانندگی و انعکاس آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به دفاتر اسناد رسمی است.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

پیشنهاد برای اصلاح و تعدیل حق الثبت اسناد موضوع مواد ۱۲۳ و ۱۲۴ قانون ثبت

شماره: ۱۷

تاریخ: ۸۳/۱/۱۶

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با اهداء سلام و تحیات وافر

احتراماً، به استحضار می‌رساند در سال‌های اخیر قوانین و مقررات بیشماری به تصویب رسیده که موضوع آنها کاهش یا افزایش و یا معافیت از پرداخت حق الثبت اسناد در موارد مختلف بوده است به طوری که در بسیاری از موارد موجب تبعیضاتی در حق اقرار مختلف جامعه در رابطه با پرداخت حق الثبت اسناد گردیده است مضافاً به اینکه در عمل نیز نتایج مورد نظر مقنن در بسیاری از موارد تحقق نیافته است از سوی دیگر با توجه به افزایش قیمت اموال منقول و غیرمنقول به ویژه اتومبیل‌ها و املاک رویه متشستی در باب وصول

حق‌الثبت اسناد اتخاذ گردیده است به طوری که اکنون حق‌الثبت اسناد مربوط به معاملات وسائط نقلیه موتوری مشمول مالیات براساس قیمت فروش کارخانه یا مجموع ارزش گمرکی محاسبه و دریافت می‌شود که به قیمت واقعی آنها نزدیک می‌باشد و لیکن حق‌الثبت اسناد راجع به معاملات املاک که از ارزش واقعی بسیار بیشتری نیز برخوردار هستند براساس قیمت منطقه‌بندی و ارزش معاملاتی که غالباً تا پانزده برابر کمتر از ارزش واقعی املاک از سوی ادارات دارایی محاسبه و تعیین می‌شوند وصول می‌گردد.

از سوی دیگر نیز چنانچه وزارت امور اقتصادی و دارایی به نیابت از دولت بخواهد قیمت‌های واقعی را جایگزین قیمت منطقه‌بندی و ارزش معاملاتی بنماید براساس نرخها و تعرفه کنونی حق‌الثبت اسناد، میزان حق‌الثبت متعلقه به ارقام نجومی تبدیل خواهد شد که به هیچ وجه با شرایط کنونی اقتصادی کشور و مصالح اقتصادی و اجتماعی اقشار ضعیف و کم‌درآمد جامعه منطبق و سازگار نبوده و با مقررات قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور و قانون جلوگیری از افزایش قیمت‌ها تا پایان برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی کشور مصوب ۱۳۸۲/۴/۲۹ مجلس شورای اسلامی مغایرت خواهد یافت و موجبات کاهش رغبت عمومی را به تنظیم اسناد رسمی و ثبت معاملات خویش فراهم نموده و همچنین وجود نرخهای متفاوت برای وصول حق‌الثبت اسناد مختلف و در رابطه با اقشار گوناگون جامعه موجبات بروز اشتباهات بسیاری را در امر محاسبه و تعیین و وصول حق‌الثبت اسناد از سوی دفاتر اسناد رسمی فراهم نموده و مشکلات بسیاری را برای مسئولین محترم سازمان ثبت و اقشار مختلف مردم و سران دفاتر اسناد رسمی ایجاد نموده است.

اکنون به منظور پرهیز از کلیه مسائل و مشکلات مزبور در امر وصول حق‌الثبت اسناد و ایجاد شفافیت در نحوه محاسبه و تعیین درآمدهای اشخاص و در نهایت تأمین و وصول حقوق حقه دولت براساس ارقام و امار واقعی و منطبق بر موازین و معیارهای صحیح و یکسان و متعادل و به منظور ایجاد رغبت و علاقه بیشتر در اقشار مختلف برای به ثبت رساندن معاملات خویش در دفاتر اسناد رسمی با توجه به اینکه وزارت دارایی و امور اقتصادی درصدد برآمده است تا قیمت‌های واقعی را جایگزین قیمت منطقه‌بندی و ارزش معاملاتی کند پیشنهاد می‌نماید تا چنانچه حضرتعالی موافقت و مقرر فرمائید نسبت به اصلاح مواد ۱۲۳ و ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت اقدام مقتضی معمول و مراتب از مجاری قانونی مربوطه پیگیری شود، ضمناً متن مواد پیشنهادی و تبصره‌های آن را به شرح ذیل اعلام می‌نماید. بدیهی است اتخاذ تصمیم شایسته و مقتضی با جنابعالی خواهد بود.

ماده ۱۲۳ قانون ثبت و تبصره‌های آن به شرح زیر اصلاح می‌شود.

ماده ۱۲۳ - تعرفه ثبت اسناد رسمی به میزان دو در هزار مبلغ مندرج در سند و در مورد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع می‌باشد هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

تبصره ۱ - مبنای وصول حق‌الثبت در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

تبصره ۲ - پنج درصد از وجوه حاصل از حق‌الثبت و مالیات و عوارض و سایر حقوق دولتی که مسئولیت محاسبه یا وصول آن به عهده دفاتر اسناد رسمی می‌باشد به سردفتران اسناد رسمی اختصاص می‌یابد. سردفتر مکلف است پس از کسر سهم خویش بقیه را قبل از تنظیم سند به حسابهای مربوطه واریز نماید.

تبصره ۳ - بابت حق‌الثبت انجام گواهی امضاء و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله معاملات پنج هزار ریال دریافت خواهد شد.

تبصره ۴ - حق‌الثبت اسناد وکالت فروش وسائط نقلیه موتوری و ماشین‌آلات راهسازی و کشاورزی و نظایر آنها مطابق حق‌الثبت سند قطعی و طبق قوانین مربوط می‌باشد.

ماده ۱۲۴ به شرح زیر اصلاح می‌شود:

برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد برای هر سند ۵۰۰۰ ریال حق الثبت اخذ خواهد شد. هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می‌شود برای هر گواهی پنج هزار ریال و برای المثنی سند مالکیت نیز پنج هزار ریال حق الثبت دریافت خواهد شد.

تبصره - کلیه قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون باشد و نیز کلیه معافیت‌ها از حق الثبت به موجب این قانون لغو می‌شود.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

دفتریار دوم کفیل دفتریار اول و دفتریار اول مشمول حق بیمه سازمان تأمین اجتماعی نمی‌باشد

شماره: ۱۶

تاریخ: ۸۳/۱/۱۲

ریاست محترم سازمان تأمین اجتماعی

احتراماً، وفق ماده ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، در موارد مرخصی، تعلیق، معذوریت و یا در شرایطی که دفترخانه فاقد دفتریار باشد دفتریار دوم به کفالت از طرف دفتریار اول امور محوله را برعهده خواهد گرفت و همچنین وفق ماده ۱۷ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، دفتریار کفیل دارای حقوق و وظایف دفتریار اصیل می‌باشد و چون وفق مواد ۱۰ و ۱۱ قانون مذکور، دفتریار اول از صندوق بیمه و بازنشستگی کانون سردفتران و دفتریاران استفاده می‌نماید لذا مشمول قانون کار و پرداخت حق بیمه به سازمان تأمین اجتماعی نمی‌باشد.

برخی از دفاتر اسناد رسمی اعلام نموده‌اند شعب آن سازمان محترم علاوه بر اینکه در خلال مدتی که دفتریاران دوم که کفیل دفتریار اول بوده و مشمول پرداخت حق بیمه نمی‌باشند، دفتریار اول را نیز به عنوان کارمند محسوب و مطالبه حق بیمه می‌نمایند.

لذا خواهشمند است دستور فرمایند تا به طریق مقتضی مراتب به شعب آن سازمان محترم ابلاغ گردد.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

کسر ۴۰٪ از حق التحریر گواهی امضاء برای مالیات بر مشاغل سردفتران

شماره: ۱۵

تاریخ: ۸۳/۱/۱۵

ریاست محترم سازمان امور مالیاتی کشور

احتراماً، نظر به اینکه به موجب دادنامه شماره ۲۱۱ - ۸۲/۶/۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که طی شماره ۳۴/۹۸۴۵ - ۸۲/۷/۲۲ اداره کل امور اسناد و سردفتران ابلاغ گردید دفاتر اسناد رسمی مکلف به پرداخت ۱۵٪ از حق التحریر گواهی امضاء به کارکنان دفترخانه و ۱۵٪ به دفتریار و ۱۰٪ به کانون سردفتران گردیدند، لذا خواهشمند است دستور فرمائید تا مراتب را به نحو مقتضی به حوزه‌های مالیات بر مشاغل سردفتران اسناد رسمی جهت کسر ۴۰٪ از حق التحریر گواهی امضاء اعلام فرمایند.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

شماره: ۴۶۹۱۶

تاریخ: ۸۲/۱۲/۳

سازمان امور مالیاتی کشور
احتراماً؛

نظر به اینکه به موجب دادنامه شماره ۲۱۱_ ۸۲/۶/۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، دریافتی دفاتر اسناد رسمی بابت گواهی امضاء، حق التحریر تلقی شده است و دفاتر اسناد رسمی مکلف خواهند بود علاوه بر ۱۰٪ پرداختی به کانون سردفتران، ۱۵٪ از حق التحریر گواهی امضاء را به کارکنان دفاتر اسناد رسمی و ۱۵٪ را نیز به دفتریار اول پرداخت نمایند.

لذا با ارسال فتوایی رأی مذکور دیوان عدالت اداری، خواهشمند است دستور فرمائید تا مراتب به حوزه‌های مالیاتی خاص دفاتر اسناد رسمی جهت لحاظ نمودن مراتب فوق اعلام گردد.

و من الله التوفیق

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

تعیین درخواست شاخه تسهیلات اعطایی جهت استفاده از تخفیف مقرر حق الثبت از طرف بانکها

شماره: ۴۷۸۴۸

تاریخ: ۸۲/۱۲/۶

جناب آقای طهماسب مظاهری (زید عزه)
وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی

احتراماً، به موجب اصلاح تبصره یک اصلاحی بند الف ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۸۰/۲/۳۰ مجلس شورای اسلامی، تعرفه ثبت اسناد رسمی برای قراردادهای مربوط به اعطای تسهیلات بانکی برای بخش‌های تولیدی، تجاری (صنعتی، کشاورزی، معدنی، مسکن و ساختمان) ۵ در هزار تعیین شده است.

با توجه به اعمال تعرفه ۵ در هزار برای تسهیلات بانکی اعم از تجاری و بازرگانی و به علت آنکه (صنعتی، کشاورزی، معدنی، مسکن و ساختمان) بعد از کلمات تولید، تجاری در قانون قید شده لذا بانک‌ها در نامه خود پس از تعیین نوع تسهیلات (تولیدی یا تجاری) باید به شاخه آن (صنعتی، کشاورزی، معدنی، مسکن و یا ساختمان) اشاره نمایند. حال آنکه بانکها در خصوص تعیین شاخه مذکور خود را مواجه با تکلیفی ندانسته و در نامه‌های ارسالی به دفاتر اسناد رسمی به آن اشاره نمی‌نمایند و چون مورد ایراد بازرسین سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور واقع شده دفاتر اسناد رسمی از تنظیم سند خودداری و در نتیجه ارباب رجوع با بلا تکلیفی مواجه می‌شود.

لذا استدعا دارد دستور فرمائید تا مراتب به نحو مقتضی (جهت تعیین شاخه تسهیلات اعطایی) به کلیه بانکها اعلام گردد.

و من! التوفیق

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

بازرسین محترم یکبرگ از صورت مجلس بازرسی را به دفترخانه تحویل فرمایند

شماره: ۴۷۵۱۷

تاریخ: ۸۲/۱۲/۵

اداره کل بازرسی و ارزشیابی و نظارت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
احتراماً؛ نظر به اینکه به موجب شق ۷ بند ۱۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵، صورتمجلس

مکاتبات کانون / ۱۴۱

بازرسی در ۳ نسخه تنظیم و ۲ نسخه آن به اداره کل ثبت مناطق ارسال می‌گردد لذا یک نسخه از صورتمجلس بازرسی جهت اطلاع باید به دفترخانه ابلاغ گردد.
برخی از سران دفاتر اسناد رسمی اعلام داشته‌اند که صورتمجلس بازرسی به آنها تحویل نشده و در نتیجه هنگام پاسخگویی به مکاتبات اداره کل امور اسناد و پاسخ کیفرخواست، ممکن است به نکاتی که مورد نظر است پاسخ کافی داده نشود.
لذا خواهشمند است دستور فرمائید تا بازرسین محترم یکبرگ از صورتمجلس بازرسی را به دفترخانه تحویل فرمایند.

با احترام مجدد
هادی معز الدینی
رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

برای وصول عوارض نقل و انتقال انواع خودرو دفاتر اسناد رسمی هیچ‌گونه تکلیفی نداشته و ندارند
تاریخ: ۸۲/۱۲/۳ شماره: ۴۷۰۴۷

همکاران گرامی در دفاتر اسناد رسمی شهر تهران

با سلام

اخیراً شورای اسلامی شهر تهران در مصوبه‌ای که در روزنامه رسمی مورخ ۸۲/۱۱/۱۴ درج گردیده است جهت اخذ عوارض نقل و انتقال انواع خودرو مواردی را اعلام داشته که جهت رفع ابهام همکاران عزیز اشعار می‌دارد:

۱ - در مصوبه مذکور، شهرداری مکلف به اخذ عوارض نقل و انتقال گردیده و دفاتر اسناد رسمی هیچ‌گونه تکلیفی در وصول عوارض مذکور نداشته و ندارد.

۲ - طبق ماده ۱ قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب بهمن ماه ۸۱ مجلس شورای اسلامی، کلیه قوانین و مقررات مربوط به برقراری، اختیار و یا اجازه برقراری و دریافت وجوه که توسط هیأت وزیران، مجامع، شوراها و سایر مراجع، وزارتخانه به استثناء قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و لغو گردیده لذا ماده ۳۰ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین و به تبع آن بخشنامه شماره ۱۵۴۳۷/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۸/۱۵ وزارت کشور مبنی بر تعیین تعرفه عوارض نقل و انتقال انواع خودرو لغو گردیده است.

۳ - تبصره ماده ۵ قانون مذکور، منصرف از خود ماده ۵ می‌باشد که به موجب ماده ۵ قانون تجمیع عوارض، وضع هرگونه عوارض و مالیات که در ماده ۴ برای آن تعیین تکلیف شده ممنوع می‌باشد لذا وضع عوارض جدید برای نقل و انتقال انواع خودرو فاقد محمل قانونی است.

۴ - بدیهی است در صورتی که در قانون، الزامی جهت اخذ عوارض و یا مالیات برای دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی نشده باشد، پس از اظهار نظر سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور اقدام خواهد شد که در خصوص موارد فوق مراتب به عرض معاونت محترم قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده و نظر سازمان ثبت به ریاست محترم قوه قضائیه منعکس شده است.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

پیگیری نامه وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی در مورد مصوبه تقسیم اسناد رسمی از رئیس کل بانک مرکزی

شماره: ۱۴

تاریخ: ۸۳/۱/۱۵

جناب آقای دکتر شیبانی

رئیس کل محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

با سلام و تحیات

احتراماً، عطف به تصویر رونوشت نامه شماره ۵۳۸۰۰ مورخ ۸۲/۱۰/۲۳ وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی مبنی بر ابلاغ مصوبه شماره ۱/۲۷۷۳۷ - ۱۳۵۶/۱۲/۱ هیأت وزیران به کلیه بانک‌های کشور، استدعا دارد دستور فرمائید از نتیجه اقدامات انجام شده این کانون را نیز مطلع فرمایند.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

آیا دفتریار دوم کفیل دفتریار اول در زمان کفالت مشمول قانون کار و صندوق اجتماعی می باشد؟
تاریخ: ۸۳/۱/۱۵ شماره: ۱۳

جناب آقای علیزاده

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با اهداء سلام و تحیات

احتراماً، معروض می دارد:

وفق ماده ۱۷ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، دفتریار کفیل دارای حقوق و وظایف دفتریار اصیل است و در مواردی که وفق ماده ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی، دفتریار دوم به کفالت از طرف دفتریار اول وظایف وی را انجام می دهد علی القاعده علاوه بر وظایف، از حقوق دفتریار اول نیز برخوردار بوده و مدت کفالت مذکور جزء سنوات خدمت دفتریاری باید محسوب گردد. برخی از دفاتر اسناد رسمی اعتقاد دارند در خلال مدتی که دفتریار دوم به کفالت از طرف دفتریار اول انجام وظیفه می نماید، مشمول قانون کار و صندوق تأمین اجتماعی نبوده و در خلال مدت مذکور لیست بیمه تأمین اجتماعی برای دفتریار دوم به سازمان مذکور نباید ارسال شود. لذا استدعا دارد دستور فرمائید در این خصوص نظر آن سازمان محترم را اعلام فرمایند.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

تعیین تکلیف حق الثبت اسناد نقل و انتقال انواع موتورسیکلت

شماره: ۱۲

تاریخ: ۱۳۸۳/۱/۱۱

جناب آقای علیزاده

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با سلام و تحیات

احتراماً، با توجه به معافیت انواع موتورسیکلت از پرداخت مالیات نقل و انتقال و نظر به اینکه به موجب نامه شماره ۴۴۷۰۶-۸۱/۱۲/۲۷-۱/۳۵۸۸۹، دفاتر اسناد رسمی از جداول سال های قبل کماکان جهت مبنای محاسبه حق الثبت استفاده نموده اند، لذا با توجه به سؤالات مطرح شده توسط دفاتر اسناد رسمی نسبت به محاسبه حق الثبت بر مبنای جداول قبل و اعمال تخفیف استهلاك در اجرای قسمت اخیر بند ۴ ماده ۹ قانون اجازه وصول مالیات غیرمستقیم از برخی کالا و خدمات مصوب ۷۴/۷/۱۶ مجلس شورای اسلامی، استدعا دارد دستور فرمائید چنانچه جداول قبلی در خصوص موتورسیکلت کماکان به قوت خود باقی بوده و دفاتر اسناد رسمی پس از اعمال استهلاك مقرر در قانون مذکور باید مبادرت به محاسبه حق الثبت نمایند مراتب را امر به ابلاغ فرمایند.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

آیا ارزش سیف اعلام شده در جداول مالیات نقل و انتقال خودروهای وارداتی مربوط به سال ۲۰۰۴

می باشد؟

شماره: ۸

تاریخ: ۱۳۸۳/۱/۱۰

اداره کل امور مالیاتی کالا و خدمات

احتراماً

مکاتبات کانون / ۱۴۳

با توجه به اعلام ارزش سیف انواع خودرو در اجرای بند (ص) ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۸۰/۱۱/۲۷، نظر به اینکه در انتهای ردیف‌های خودروهای وارداتی، ارزش سیف مدل ۱۹۹۰ به پایین به صورت مجزا اعلام شده که در نتیجه دفاتر اسناد رسمی از نظر اعمال ۸۰٪ تخفیف حق‌الثبت دچار ابهام شده‌اند برای مثال در ردیف ۱۸ انواع خودرو بنز که ارزش سیف ۹۸۰۰۰۰۰۰ ریال و جمع ارزش گمرکی و حقوق ورودی ۲۷۴۰۰۰۰۰۰ ریال اعلام شده با توجه به اینکه در محاسبه مالیات نقل و انتقال پس از اعمال ۵۰٪ استهلاك، مبلغ ۱۳۷۰۰۰۰۰ ریال مقرر شده آیا مبنای محاسبه حق‌الثبت در خصوص خودروهای مدل ۱۹۹۰ به پایین نیز پس از اعمال ۸۰٪ استهلاك باید اعمال گردد یا اینکه ارزش سیف مذکور به صورت ثابت برای کلیه خودروهای ۱۹۹۰ به پایین در نظر گرفته شده است.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

تقاضا برای اصلاح فرم‌های گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم

شماره: ۴

تاریخ: ۸۳/۱/۱۹

ریاست محترم سازمان امور مالیاتی کشور

احتراماً، نظر به اینکه وفق بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدها و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ دفاتر اسناد رسمی مکلفند طبق ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی حق‌الثبت اسناد و املاک را وصول نمایند و در فرم‌های موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم که توسط حوزه‌های مالیاتی به دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌گردد جهت درج رقم ارزش معاملاتی، محلی پیش‌بینی نشده و غالباً حوزه‌های مالیاتی در ذیل یا حاشیه گواهی مبادرت به درج ارزش معاملاتی نموده و یا در محلی که جهت ارزش واگذاری (سرقفلی) پیش‌بینی شده رقم مذکور را قید می‌نمایند.

با توجه به مکاتبات انجام شده قبلی و موافقت شورای عالی مالیاتی موضوع‌نامه شماره ۷۶۹۱ - ۳۰/۴ مورخ ۷۸/۸/۲۲، خواهشمند است دستور فرمائید تا نسبت به اصلاح فرم‌های گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم اقدامات مقتضی معمول فرمایند.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

تعیین تکلیف برای مبنای محاسبه وصول مالیات نقل و انتقال کامیون‌ها با ظرفیت بارهای متفاوت

شماره: ۳

تاریخ: ۱۳۸۳/۱/۹

مدیریت کل محترم مالیات‌های غیرمستقیم

وزارت امور اقتصادی و دارایی

باسلام

احتراماً، در خصوص چگونگی مبنای محاسبه و وصول مالیات نقل و انتقال و حق‌الثبت از کامیون‌ها براساس ظرفیت بار آنان، چون بعضی از دفاتر اسناد رسمی به شرح سوابق پیوست با مشکلاتی مواجه شده‌اند، خواهشمند است دستور فرمایند مراتب مورد بررسی و اعلام نظر قرار گیرد. پیشاپیش از همکاری آن جناب متشکر و سپاسگزار می‌باشیم.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

ارسال تقویم و اطلاعات جامع دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۳ به مرکز اطلاعات ۱۱۸ مخابرات

شماره: ۵۰۵۵۵

تاریخ: ۸۲/۱۲/۲۶

شرکت مخابرات استان تهران

اداره کل خدمات مخابراتی مرکز (اطلاعات ۱۱۸)

احتراماً

به پیوست پنج جلد تقویم و اطلاعات جامع دفاتر اسناد رسمی ایران در (سال ۱۳۸۳) که حاوی شماره تلفن و نشانی دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور می باشد، جهت تکمیل و افزایش کاربری سیستم اطلاع رسانی آن مرکز محترم ایفاد می گردد. خواهشمند است ضمن صدور دستور مقتضی در خصوص درج مطالب محتوی راهنمای تلفن، وصول مراتب را اعلام فرمایند.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

پیشنهاد برای اصلاح تبصره دوم ماده چهار قانون موسوم به جمع عوارض

شماره: ۴۸۶۰۱

تاریخ: ۱۳۸۲/۱۲/۱۶

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

احتراماً

نظر به اینکه پیشنهاد اصلاح بند (ص) ماده ۵۱ قانون تنظیم برخی از مقررات مالی دولت و نیز بند (ج) ماده ۴ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.... (موسوم به قانون جمع عوارض) در کمیسیون لویج هیأت دولت در دست رسیدگی می باشد لذا در خصوص تبصره ۲ ماده ۴ قانون جمع عوارض مذکور به عرض می رساند:

۱ - با توجه به اینکه هدف قانونگذار از تصویب تبصره ۲ ماده ۴ مذکور، اخذ مالیات هنگام نقل و انتقال خودرو می باشد لذا در مواردی که نسبت به خودرو سند تنظیم لکن نقل و انتقالی صورت نمی گیرد (مانند اجاره، رهن، تقسیم نامه و امثال آن) نباید مشمول مالیات گردد زیرا مالکیت مجدداً به مالک بازمی گردد.

متأسفانه به استناد تبصره ۲ ماده ۴ مذکور، طبق تبصره یک ماده ۱۱ آئین نامه اجرایی آن تنظیم هر نوع سند اعم از قطعی، شرطی، اجاره ای، رهنی، صلح، وکالتی و غیره را مشمول مالیات و عوارض مقرر در قانون دانسته که موجب عدم تمایل مردم در تنظیم سند رسمی و اقدام به تنظیم اسناد عادی شده است.

۲ - طبق قسمت اخیر تبصره ۲ ماده ۴ قانون مذکور، سردفتر مکلف به اخذ فیش پرداخت مالیات و عوارض و ارسال فهرست کامل نقل و انتقالات خودروها هر ۱۵ روز یکبار گردیده و در صورت تخلف از این حکم به تعبیر وزارت امور اقتصادی و دارایی، علاوه بر پرداخت مالیات و عوارض متعلقه، مشمول جریمه ای معادل ۵۰٪ مالیات و عوارض و جریمه دیگری معادل ۲/۵ درصد به ازاء هر ماه (موضوع تبصره ۳ ماده ۶) گردیده و به علاوه در محکمه انتظامی سردفتران به ۳ ماه الی ۲ سال انفصال نیز محکوم می گردد.

همانگونه که ملاحظه می شود سردفتر بدون اخذ هرگونه حق الزحمه، سالانه ۱۵۰۰ میلیارد ریال مالیات نقل و انتقال خودرو برای وزارت دارایی وصول نموده و در صورت اشتباه محاسبه و یا تخلف در اخذ مالیات و عوارض و حتی ارسال لیست و فهرست معاملات انجام شده (علیرغم وصول به موقع مالیات) مشمول ۲٪ جریمه نقدی و ۳ ماه تا ۲ سال انفصال موقت خواهد شد که این میزان جریمه و تعقیب انتظامی عملاً مایطایق بوده و بر روند تنظیم اسناد اثر منفی خواهد گذارد.

در حال حاضر در برخی از شهرستان‌ها علیه سردفتری که به جای ۱۵ روز، فهرست مالیات اخذ شده را بعد از ۱۸ روز ارسال نموده توسط اداره دارایی محل میلیون‌ها تومان اجرائیه صادر شده است. لذا پیشنهاد می‌گردد که اصلاح تبصره ۲ ماده ۴ مذکور نیز مدنظر قرار گرفته و به شرح زیر اصلاح گردد: «دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند قطعی و وکالت برای فروش انواع خودرو، رسید یا گواهی پرداخت عوارض موضوع بند (و) و مالیات موضوع بند (ج) این ماده را از فروشنده اخذ نموده و ضمن درج شماره فیش بانکی و تاریخ و مبلغ و نام بانک دریافت‌کننده مالیات و عوارض مربوطه و همچنین نوع و مشخصات خودرو در سند تنظیمی، فهرست کامل نقل و انتقالات خودروها را هر ۱۵ روز یکبار به ادارات مالیاتی ذیربط ارسال نمایند. در صورت تخلف در اخذ گواهی یا رسید پرداخت عوارض و مالیات مذکور ضمن پرداخت مالیات و عوارض متعلقه وفق ماده ۲۶۸ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه بعدی آن در دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران تحت تعقیب قرار خواهد گرفت.»

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

هیأت‌های بازرسی در بازرسی‌های کلی یا اجمالی یا موردی نسبت به حضور و یا عدم حضور

دفتریار دوم اظهار نظر نمایند

شماره: ۴۸۶۱۸

تاریخ: ۱۳۸۲/۱۲/۱۷

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با ادای ادب و احترام

همانگونه که استحضار دارند، دفتریار دوم یکی از اعضاء رسمی دفتر اسناد رسمی محسوب که وفق ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، ابلاغ وی با پیشنهاد سردفتر، توسط سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌گردد.

با توجه به اینکه طبق بند ۳ ماده ۶ قانون مذکور، دفتریار دوم با داشتن ۳ سال سابقه دفتریاری می‌تواند به سردفتری اسناد رسمی تعیین گردد لذا خواهشمند است دستور فرمائید تا هیأت‌های بازرسی که حسب ماده ۷۳ قانون مذکور جهت بازرسی کلی یا اجمالی یا موردی به دفاتر اسناد رسمی اعزام می‌گردند در صورت جلسات و گزارشات تنظیمی نسبت به حضور یا عدم حضور دفتریار دوم اظهار نظر نموده و صورت جلسات مذکور را حتی‌المقدور به امضاء دفتریار دوم نیز برسانند.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□□□

از اتخاذ هرگونه تصمیم غیرکارشناسی و غیرمدون و خارج از برنامه سوم توسعه اقتصادی نسبت

به افزایش میزان اجرای املاک خودداری شود

شماره: ۴۸۳۶۹

تاریخ: ۱۳۸۲/۱۲/۱۴

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با سلام و تحیات وافر

پیرو نامه شماره ۸۲/۹/۱-۳۳۹۵۷ به استحضار می‌رساند اخیراً سازمان امور مالیاتی کشور به موجب نامه شماره ۲۳۲/۱۷۴۹/۵۹۱۵ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۴ درصد برآمده است تا نسبت به افزایش میزان ارزش اجرای املاک به میزان ارزش واقعی املاک از طریق کمیسیون موضوع ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم اقدام نماید از آنجا که این اقدام می‌تواند به کاهش رغبت عمومی به تنظیم اسناد رسمی اجاره منجر گردیده و در نتیجه در میزان وصول حقوق دولتی خدشه و خلل جدی وارد شود از سوی دیگر با

توجه به وضعیت اقتصادی نابسامان اقشار کم درآمد این امر می تواند موجب تحمیل هزینه های مضاعف بر ایشان و بروز نارضایتی در بین امت شهیدپرور و قهرمان و در نتیجه منجر به عدم تمایل مردم جهت تنظیم سند اجاره و یا کتمان املاکی که به اجاره واگذار نموده اند و یا خالی گذاشتن آن گردد. فلذا استدعا دارد دستور فرمایید به نحو مقتضی از انجام اقدامات مزبور جلوگیری گردیده و از اتخاذ هرگونه تصمیم غیرکارشناسی و غیرمدون و خارج از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اصلاحیه آن خودداری نمایند.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

تعیین تکلیف سند نقل و انتقال هواپیماهای شخصی

شماره: ۴۷۴۹۸

تاریخ: ۸۲/۱۲/۵

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

احتراماً، نظر به اینکه آئین نامه مالکیت و بهره برداری از هواپیماهای شخصی به تصویب هیأت محترم وزیران رسیده که به موجب آن جواز تملیک و خرید و فروش هواپیماهای شخصی صادر شده است با توجه به اینکه احتمالاً نقل و انتقال هواپیماهای مذکور در آینده نزدیک در دفاتر اسناد رسمی انجام خواهد شد لذا خواهشمند است دستور فرمائید تا مدارک مورد نیاز جهت تنظیم سند نقل و انتقال و همچنین مأخذ محاسبه حق الثبت هواپیمای شخصی را جهت اعلام به دفاتر اسناد رسمی اعلام فرمایند.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

درخواست صدور مجوز برای ساخت مجموعه تلویزیونی

شماره: ۴۷۴۹۶

تاریخ: ۸۲/۱۲/۵

مدیرکل محترم روابط عمومی قوه قضاییه

با سلام و تحیات وافر

احتراماً، به استحضار می رساند کانون سردفتران و دفتریاران با قصد معرفی تاریخچه ثبت اسناد و املاک در ایران و آموزش نحوه قانونی ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ثبت نقل و انتقالات اموال و املاک و حقوق در جامعه بر حسب موازین قانونی و نیز معرفی عملکرد دفاتر اسناد رسمی و ساختار سازمانی دفاتر زیر مجموعه سازمان ثبت و این کانون در نظر دارد اقدام به تهیه و ساخت مجموعه برنامه ترکیبی گزارشی در ۱۳ قسمت، ۳۰ دقیقه ای نماید. لذا مستدعی است در خصوص صدور مجوز لازم برای ساخت این مجموعه دستور اقدام و همکاری لازم را مبذول فرمایند بدیهی است طرح کامل مجموعه فوق متعاقباً به حضورتان تقدیم خواهد شد.

باتشکر و احترام

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

درخواست معافیت دفاتر اسناد رسمی از عوارض نصب تابلو

شماره: ۴۶۲۱۹

تاریخ: ۸۲/۱۱/۲۷

جناب آقای علیزاده

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با اهداء سلام

احتراماً، به موجب تصویب نامه جلسه ۵۴ مورخ ۸۲/۱۱/۱۲ شورای اسلامی محترم شهر تهران که در روزنامه رسمی شماره ۱۷۱۷۰ مورخ ۸۲/۱۱/۱۵ درج گردیده است، مرجع مذکور نحوه اخذ عوارض از تابلوهای منصوب در شهر تهران را معین نموده و برابر تبصره ۸ آن گروه های خدماتی از قبیل پزشکان، ناشرین، مؤسسات فرهنگی و آموزشی و وکلا دادگستری را از پرداخت عوارض مذکور مشروط به اینکه کالای خاصی را تبلیغ نکرده باشند معاف داشته است. و این در حالی است که دفاتر اسناد رسمی در تبصره مذکور لحاظ نگردیده و چون دفاتر اسناد رسمی

مكلف هستند به موجب بخشنامه‌های داخلی سازمان و جهت هدایت ارباب رجوع به دفترخانه تابلو نصب نمایند، لذا از آن جهت که دفاتر اسناد رسمی کالای خاصی را تبلیغ نمی‌کنند و حتی مرجع وصول بیشترین مالیات و حق‌الثبت بری دولت و اخذ عوارض پیشه‌وران، نوسازی و عوارض خودرو برای شهرداری تهران هستند، استدعا دارد ضمن انعکاس گلایه‌مندی این کانون از مصوبه اخیر شهرداری تهران، دستور فرمائید تا شورای محترم اسلامی شهر تهران با تفسیر موسع از وحدت ملاک تبصره ۸ آئین‌نامه مذکور و تبصره ذیل ماده ۵۵ قانون وظایف شهرداری تهران، سردفتران را نیز از پرداخت عوارض نصب تابلو صراحتاً معاف فرمایند.

باتشکر

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

مستندات صدور کیفرخواست به سردفتران و دفتریاران متهم به تخلف ابلاغ شود

شماره ۴۶۸۸۳

تاریخ: ۱۳۸۲/۱۲/۲

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
احتراماً، معروض می‌دارد:

نظر به اینکه عده‌ای از سران دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران در خصوص دفاع از کیفرخواست صادره، استدعای اطلاع از محتویات پرونده جهت تنظیم لایحه دفاعیه را دارند و از طرفی طبق ماده ۳۱ نظامنامه قانون دفاتر اسناد رسمی مبنی بر «ادعانامه و مستندات آن پس از تنظیم به متخلف ابلاغ می‌شود». لذا استدعا دارد دستور فرمائید تا مستندات صدور کیفرخواست را به سردفتران و دفتریاران متهم به تخلف ابلاغ فرمایند.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

مراتب رهن در گواهی عدم خلاف و کاربکس راهنمایی و رانندگی انعکاس یابد

شماره ۴۶۰۵۳

تاریخ: ۱۳۸۲/۱۱/۲۷

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
احتراماً

نظر به اینکه بانکهای تجاری جهت خرید خودرو به متقاضیان مبادرت به اعطاء تسهیلات نموده و متقابلاً خودرو مربوطه در رهن بانک قرار می‌گیرد و بنا به اظهار برخی از سران دفاتر اسناد رسمی راهکار مشخصی جهت انعکاس رهن در سابقه اداره راهنمایی و رانندگی محل شماره‌گذاری تاکنون وجود نداشته و در گواهی عدم خلاف و کاربکس راهنمایی و رانندگی مراتب رهن انعکاس نمی‌یابد که احتمال انجام معامله خودرو قبل از فک رهن را افزایش می‌دهد.

لذا استدعا دارد دستور فرمائید تا به نحو مقتضی مراتب با معاونت محترم راهنمایی و رانندگی ناجا هماهنگ گردیده و جهت ابلاغ به دفاتر اسناد رسمی اعلام گردد.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

تقاضا برای افزایش حقوق بازنشستگی بازنشستگان و مستمری‌بگیران کانون

شماره: ۴۵۹۱۳

تاریخ: ۸۲/۱۱/۲۵

حضرت مستطاب جناب آقای محمدرضا علیزاده (زیده عزه)

معاونت محترم رئیس قوه قضاییه و ریاست معزز سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با اهداء سلام و تحیات فراوان

احتراماً، با عنایت به ماده ۶ آیین‌نامه بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران مصوب ۸۱/۸/۱۲ مقام معظم ریاست قوه قضاییه و با توجه به افزایش نرخ تورم و هزینه معیشتی بازنشستگان و مستمری‌بگیران کانون، خواهشمند است در صورت صلاحدید چنانچه موافقت فرمایند میزان حق بیمه بازنشستگی که در حال حاضر در ازای سی سال سابقه ۳۰۰۰۰۰۰۰ ریال است از اول ۱۳۸۳، حداقل به میزان بیست درصد افزایش و بالاتر از آن با عنایت به بودجه کانون که قریباً تقدیم خواهد شد منوط به اوامر حضرتعالی می‌باشد.

پیشاپیش از دستور مساعد حضرتعالی سپاسگزاری می‌نمایم.

هادی معزالدینی
رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

وصول عوارض نقل و انتقال انواع خودرو و ماشین آلات راهسازی و ساختمانی و غیره تکلیف
تاریخ: ۱۳۸۲/۱۱/۲۵ **دفاتر اسناد رسمی نیست**
شماره: ۴۵۷۸۲ **معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور**
احتراماً معروض می‌دارد:

شورای اسلامی شهر تهران به شرح مندرج در صفحه ۷ از روزنامه رسمی شماره ۱۷۱۶۹ - ۸۲/۱۱/۱۴، اصلاحیه مصوبه تعرفه عوارض نقل و انتقال خودرو در شهر تهران را تصویب که در اصلاحیه مذکور، از هر نقل و انتقال انواع خودرو و ماشین آلات راهسازی و ساختمانی و... با تنظیم هر نوع سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی، عوارض در نظر گرفته شده است.

با توجه به اینکه ماده ۵ قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب ۸۱/۱۰/۲۲ مجلس شورای اسلامی وضع هر گونه عوارض که در ماده ۴ قانون مذکور تعیین تکلیف شده را ممنوع اعلام نموده لذا: آیا تبصره یک ماده ۵ قانون مذکور منصرف از ماده فوق می‌باشد و با توجه به عدم صراحت قانونی، آیا شورای اسلامی شهر می‌تواند برای دفاتر اسناد رسمی که زیرمجموعه قوه قضاییه می‌باشند تکلیفی ایجاد نماید. استدعا دارد دستور فرمائید تا مراتب را جهت اعلام به دفاتر اسناد رسمی اعلام فرمایند.

با احترام مجدد
هادی معزالدینی
رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

تاریخ: ۸۲/۱۱/۲۵ **تقاضا برای لغو بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی**
شماره: ۴۵۷۷۸ **حضرت مستطاب جناب آقای محمدرضا علیزاده**
معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
با سلام و تحیات وافر

احتراماً، پیرو درخواست قبلی کمیسیون بررسی اسناد و مدارک مورد نیاز جهت تنظیم سند، در خصوص بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مبنی بر الزام دفاتر اسناد رسمی به استعلام از اتحادیه‌های صنفی هنگام تنظیم سند، با توجه به عدم صراحت الزام مذکور در قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹^۱ و اصلاحیه اخیر مصوب مجلس شورای اسلامی و با توجه به سیاست آن سازمان محترم در حذف بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های زائد، استدعا دارد دستور فرمایند تا چنانچه بخشنامه مذکور ضروری نمی‌باشد مراتب را جهت انعکاس در تجدید چاپ کتاب اسناد و مدارک مورد نیاز تنظیم سند اعلام فرمایند.

با احترام مجدد
هادی معزالدینی
رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

□ □ □

دلایلی بر لزوم تنظیم اسناد نقل و انتقال خودروها در دفاتر اسناد رسمی
تاریخ: ۸۲/۱۰/۲۲ **جناب آقای علیزاده**
شماره: ۴۱۷۴۰ **معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور**
توقیراً به استحضار می‌رساند:

معاونت محترم امور حمل و نقل و راهنمایی رانندگی نیروی انتظامی مدتی است که درصدد واگذاری تنظیم اسناد اتومبیل به بخش خصوصی و با نظارت آن معاونت می‌باشد ابتدا با تهیه آئین‌نامه‌ای بر لایحه

۱. قانون نظام صنفی اصلاحی در تاریخ ۸۲/۱۲/۲۴ به تصویب مجلس و در روزنامه رسمی شماره ۱۷۲۲۱ درج گردید.

قانونی مصوب شورای انقلاب مصوب ۱۳۵۹ که ضمن قوانین بعدی منسوخ گردیده بود درصدد این امر برآمدند که با مخالفت آن مقام محترم و وزیر محترم دادگستری مسکوت ماند سپس در لایحه قانونی نحوه رسیدگی به تخلفات و اخذ جریمه‌های مربوط به امور حمل و نقل و عبور و مرور وسایل نقلیه که هم‌اکنون در کمیسیون مجلس محترم شورای اسلامی مطرح است پیگیر موضوع شدند و از این طریق هم توفیقی کسب نگردید. اخیراً بدون وجود مجوز قانونی با اعلان و درج آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار مبادرت به فراخوان بخش خصوصی به شرح تصاویر پیوست نموده‌اند که در این راستا مطالب ذیل به عرض می‌رسد:

الف: تنظیم اسناد رسمی جزئی از امر حاکمیت است که به حق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی آن را برعهده مأمورین رسمی دولت و دفاتر اسناد رسمی نهاده است. واگذاری این امر توسط قرارداد پیمانکاری به بخش غیردولتی و وابسته به آن، اعتبار و امنیت اسناد مردم را به مخاطره می‌اندازد، که این مسأله علاوه بر نقض حاکمیت موجب عدم امکان استفاده از مزایای سند رسمی برای صاحبان اسناد و تزلزل آن است.

ب: علمای حقوق، حقوق مدنی را حقوق فطری می‌دانند با توجه به این امر و از آنجا که قانون مدنی به غیر از انتقال قطعی، اعمال حقوقی دیگری را نیز برقرار نموده که از آن جمله رهن، معاوضه، وصیت، مهریه و... می‌باشد. آیا تنظیم سند ازدواج، مهریه و اتومبیل را می‌توان به پیمانکاران نیروی انتظامی محول نمود یا باید از این حق قانونی شهروندان چشم‌پوشی کرد؟

ج: برای تنظیم سند اتومبیل به موجب قانون اجازه وصول مالیات غیرمستقیم از برخی از کالاها و خدمات مصوب ۷۴/۷/۱۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و قانون موسوم به تجمع عوارض، وصول مالیات نقل و انتقال خودرو به عهده سردفتر اسناد رسمی نهاده شده به تبع آن مسئولیت وصول آنهم به عهده سردفتر قرار داده شده است. بنابراین اولاً وصول مالیات نقل و انتقال انحصاراً در صلاحیت سردفتر است ثانیاً مسئولیت مدنی آن را که مسئولیت قهری است نمی‌توان به غیر از سردفتر واگذار نمود حال این سؤال مطرح است که آیا وصول مالیات را به عهده پیمانکار خصوصی می‌توان واگذار نمود و آیا با قانون اساسی و مصلحت نظام جمهوری اسلامی ایران سازگار است؟

د: به موجب ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ برای ثبت اسناد رسمی خودروها حق‌الثبت تعیین گردیده که بدیهی است مأمور وصول حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت می‌باشند و لذا وصول حق‌الثبت از وظایف نیروی انتظامی و پیمانکار خصوصی نبوده در نتیجه میلیاردها ریال حق‌الثبت و حقوق دولتی بلاوصول خواهد ماند.

هـ: انتقال مالکیت، دارای آثاری است که در پاره‌ای موارد ثبت سند رسمی آن ضروری است زیرا بدین‌وسیله آثار آن را حاکمیت و دولت تأمین و تضمین می‌کند حال اگر اسناد اتومبیل توسط پیمانکار خصوصی تنظیم شود آثار سند قابل پیگیری نخواهد بود مانند تهیه رونوشت، صدور اجرائیه، اصلاح سند و...

و: در ماده ۳ قانون نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۶۹/۴/۲۷ هدف از تشکیل نیروی انتظامی احصاء گردیده و در بند ۱۲ ماده ۸ قانون مذکور اجرای قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی به عهده آن نیروست لذا تنظیم سند انتقال خودرو و نیز واگذاری آن به بخش خصوصی خارج از حدود صلاحیت و وظایف نیروی انتظامی است.

در خاتمه با توجه به اینکه اقدام مذکور موجب کاهش حق‌الثبت و حقوق دولتی و نیز تعطیلی دفاتر اسناد رسمی و دخالت بخش خصوصی و اشخاص فاقد صلاحیت در امر تنظیم اسناد و انجام معاملات خودرو می‌گردد استدعای رسیدگی و پیگیری مسئولین انتشار آگهی فراخوان پیمانکاری مذکور را دارد.

با تجدید احترام

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

تقاضا برای افزایش میزان حق التحریر گواهی امضاء

شماره: ۴۱۲۲۵

تاریخ: ۱۳۸۲/۱۰/۲۰

جناب آقای علیزاده

معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با سلام و تحیات وافره

احتراماً، همانطور که استحضار دارید به همت والای حضرتعالی حق التحریر تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی از نیمه دوم سال ۱۳۸۰ تغییر و تعدیل گردید اما حق التحریر گواهی امضاء که در شهریور ماه سال ۱۳۷۷ تعیین گردیده بود با گذشت بیش از ۵ سال تمام از آن تاریخ تاکنون تعدیل نگردیده و با توجه به افزایش تورم سالیانه که از طرف بانک مرکزی اعلام می شود و رکود کلی معاملات در سطح کشور از یک طرف و افزایش تعداد دفاتر اسناد رسمی از طرف دیگر مزید بر علت بوده و فاصله درآمد با هزینه ها را در دفاتر اسناد رسمی به طور فاحشی افزایش داده و موجب نگرانی همکاران به ویژه سردفتران جدید گردیده و این امر ممکن است خدای نکرده موجبات فساد را فراهم نماید و برای جلوگیری از هرگونه فضای ناسالم و ترویج سلامت نفس در بین دفاتر اسناد رسمی انتظار می رود حضرتعالی موجبات نگرانی همکاران را مرتفع نمائید.

با احترام مجدد

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

اطلاعیه مهم سازمان امور مالیاتی کشور

بدین وسیله به اطلاع صاحبان محترم مشاغل می‌رساند:

براساس مفاد ماده ۱۰۱ اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ مجلس شورای اسلامی، صاحبان محترم مشاغل در صورتی می‌توانند برای فعالیت شغلی خود در سال ۸۲ و سال‌های بعد، از معافیت مالیاتی پایه استفاده کنند که اظهارنامه مالیاتی مربوط به فعالیت شغلی خود را تکمیل و در فرصت قانونی که تا آخر تیرماه سال بعد می‌باشد به اداره امور مالیاتی محل شغل خود تسلیم نمایند.

بدین ترتیب یادآوری می‌نماید که:

- میزان معافیت مالیاتی پایه برای سال ۱۳۸۲ مبلغ ۱۹/۲۰۰/۰۰۰ ریال می‌باشد.
- میزان معافیت مالیاتی پایه برای سال ۱۳۸۳ و هر یک از سالهای بعد از آن به مراتب بیشتر از مبلغ یاد شده خواهد بود.
- چنانچه نسبت به تسلیم اظهارنامه مالیاتی اقدامی صورت نگرفته باشد و نتیجه رسیدگی مالیاتی نیز منجر به مطالبه مالیات گردد مالیاتی که مطالبه خواهد شد حداقل به میزان ۲۸۸۰۰۰۰ ریال بیشتر از مالیات صاحبان مشاغل خواهد بود که نسبت به تسلیم اظهارنامه مالیاتی خود در مهلت قانونی اقدام نموده‌اند.
- در صورت عدم تسلیم اظهارنامه، ضمن محرومیت از معافیت مالیاتی فوق‌الذکر جریمه‌ای معادل ۱۰ درصد مالیات از صاحبان مشاغل بند (ج) و ۴۰ درصد مالیات از صاحبان مشاغل بندهای (الف) و (ب) ماده ۹۵ قانون مالیات‌های مستقیم مطالبه خواهد شد.

لذا مجدداً تأکید می‌شود که:

- شرط استفاده از معافیت مالیاتی پایه از سال ۱۳۸۲ و سال‌های بعد، تسلیم اظهارنامه مالیاتی حداکثر تا پایان تیرماه هر سال خواهد بود.
- برای برخورداری از معافیت مالیاتی سال ۱۳۸۲ اظهارنامه مالیاتی خود را تکمیل و حداکثر تا پایان تیرماه سال ۱۳۸۳ به اداره امور مالیاتی محل شغل خود تسلیم نمایید.

روابط عمومی و امور بین‌الملل سازمان امور مالیاتی کشور

تاریخ: ۸۳/۲/۸

شماره: ۸۳/۷۳۷۷/۲۵

هیأت رئیسه محترم کانون سردفتران و دفتریاران

با سلام و تحیت

نظر به تماسهای عدیده در خصوص تقسیط حق بیمه مسئولیت مدنی سردفتران برای خرید تعهد کامل ۵ برابر لذا مراتب با هماهنگی بیمه ایران انجام و مجوز آن برای درخواستهای ۴ الی ۵ برابر با شرط واریز سه قسط معادل ۱/۱۴۰/۰۰۰ ریال قبل از موعد مقرر (پایان اردیبهشت ماه) دو قسط متوالی دیگر را هر کدام به فاصله یک ماه می‌توانند واریز نمایند. شایان ذکر است اشخاص فوق‌الذکر در ارسال فیش اولیه خود قصد خرید کامل بیمه‌نامه را درج نمایند. مراتب جهت اطلاع و ابلاغ ایفاد می‌گردد.

با تشکر و دعای خیر

شرکت بیمه ایران نمایندگی کاکاوند



محکومیت‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران

طی آبان، آذر، دی و نیمه اول بهمن ماه سال گذشته تعداد ۱۳۶ نفر سردفتر و دفتریار اسنادرسمی _ سردفتر ازدواج و طلاق به مجازات انتظامی محکوم شدند. بنا به گزارش اداره کل روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و براساس آراء دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران و تأیید دادگاه تجدیدنظر انتظامی از این تعداد ۵۵ نفر سردفتر ازدواج _ ۱۹ نفر سردفتر طلاق _ ۵۱ نفر سردفتر اسناد رسمی و ۱۱ نفر دفتریار اسناد رسمی بوده‌اند که برحسب مورد به انفصال موقت از ۲ ماه تا یکسال، جزای نقدی _ توبیخ کتبی با درج در پرونده و سلب صلاحیت عملی محکوم گردیده‌اند.

مقالات رسیده شما

اسامی همکاران محترم

امیرمسعود مرادی ۸۱
اصفهان

صابر ناظمی ۷۸۶ تهران

ودود برزی ۷۷ بناب

قادر فرامرزیپور

قاضی بازنشسته - محمود
جاویدان

صابر ناظمی ۷۸۶ تهران

برزو نوروزی - سردفتر
۱۱۴ شیراز

برزو نوروزی

برزو نوروزی

غلامرضا طغیانی -

سردفتر ۳۷ زرین شهر

علی علومی یزدی - سردفتر
بازنشسته ۸ یزد

مطالب ارسالی

* پیرامون مبحث حق الثبت انتقال املاک

* بحثی پیرامون مطابقت رونوشت یا فتوکپی

اسناد با اصول آنها در دفاتر اسناد رسمی

* مبانی وصیت و قانون حاکم بر آن

* ضرورت آموزش علمی و عملی مسئولین

دفاتر اسناد رسمی

* اهم علل افزایش طلاق کاهش میزان ازدواج

* یک پیشنهاد (ثبت با سند برابر است)

* رابطه بین نظم عمومی و اخلاق حسنه و

فروض مختلف آن

* بحثی پیرامون ماده ۳۰ قانون دفاتر

* منابع نظم عمومی

* جایگاه سران دفاتر اسناد رسمی

* یکی از علائم رشد، یکی از علائم فساد

راهیان سفر بی بازگشت

□ اطلاع یافتیم مرحوم ابوالفتح کازرونی سردفتر بازنشسته ۱۹ کرمانشاه و مرحوم نورالدین طوسی سردفتر بازنشسته ۱ کرمانشاه به رحمت ایزدی پیوسته‌اند. مصیبت وارده را به خانواده محترم ایشان تسلیت عرض نموده، رحمت واسعه الهی برای این عزیزان از درگاه ایزد خواستاریم.

□ درگذشت اندوهبار والد مکرم آقایان غلامرضا، بهروز و محمدرضا ابوفاضلیان، همکاران ارجمند در دفاتر اسناد رسمی ۶۲ و ۱۰۷ تهران را تسلیت عرض نموده، مراتب ابراز همدردی عمیق خود را اعلام و صبر و شکیبایی برای خانواده محترم آن مرحوم از درگاه ایزد متان مسئلت می‌نماییم.

□ با کمال تأسف اطلاع یافتیم همکار محترم قدرت‌الله قنواتی سردفتر اسناد رسمی ۴۱۵ تهران در سوگ پدر ارجمندشان سیاه پوشیده‌اند، ضمن عرض تسلیت به ایشان و خانواده محترم، رحمت بیکران الهی را برای آن عزیز از درگاه خداوند خواستاریم.

□ درگذشت تأسف‌بار والده مؤمنه آقای حسین خرم‌نژاد سردفتر محترم اسناد رسمی ۳۶۱ تهران را به محضر ایشان و بیت مکرم، تسلیت عرض نموده، مراتب ابراز همدردی عمیق خود را اعلام و برای آن مرحومه رحمت لایزال الهی از درگاه پروردگار مسئلت می‌نماییم.

□ با کمال تأسف اطلاع یافتیم همکار محترم جناب آقای محمود یوسفیان اهری سردفتر اسناد رسمی ۶۵ تهران نیز در سوگ پدر ارجمندشان سیاه پوشیده‌اند، ضمن عرض تسلیت به ایشان و خانواده محترم، رحمت بیکران الهی را برای آن عزیز از درگاه خداوند خواستاریم.

□ سالگرد فوت نابهنگام روانشاد مرحوم سیدشهاب‌الدین درّی را به همکاران ارجمند خود آقایان سیدمرتضی درّی سردفتر محترم اسناد رسمی ۱۹۴ تهران و سیدمحمد درّی دفتریار محترم اسناد رسمی ۲۲۸ تهران تسلیت عرض نموده، رحمت لایزال الهی را برای آن مرحوم از درگاه ایزد مسئلت می‌نماییم.

□ همچنین درگذشت پدر گرامی آقای محمدسلیمان طاهری سردفتر ۵۴۵ تهران را به ایشان و به خانواده محترم معزی تسلیت عرض می‌نماییم. از خداوند مّنان برای آن عزیزان صبر جمیل و برای آن مرحوم غفران الهی را مسئلت داریم.

«برگه درخواست اشتراک ماهنامه کانون»

خواهشمند است تعداد شماره مجله کانون را برای
اینجانب به نشانی:
.....
کد پستی ارسال فرمایید. هزینه اشتراک طی
فیش شماره به مبلغ که اصل آن
پیوست می‌باشد، واریز شده است.
تلفن تماس:



- ۱ - هزینه اشتراک ۶ شماره ۳۶۰۰۰ ریال و ۱۲ شماره ۷۲۰۰۰ ریال است.
- ۲ - هزینه اشتراک را به حساب ۳۴۳۴ بانک ملی شعبه میرزای شیرازی به نام مجله کانون واریز فرمایید.
- ۳ - فرم اشتراک تکمیل شده را همراه با اصل فیش واریزی به صندوق پستی ۱۱۵۱ - ۱۴۳۳۵ ارسال فرمایید.
- ۴ - کپی فیش واریزی را تا پایان دوره اشتراک نزد خود نگه دارید.
- ۵ - در صورت تغییر نشانی در اسرع وقت مجله را مطلع فرمایید.