

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)
سال ۴۲، دوره دوم، شماره ۶

صاحب امتیاز:

کانون سردفتران و دفتریاران

مدیر مسئول:

عباس سعیدی

رئیس هیأت تحریریه:

بهمن رازانی

زیر نظر هیأت تحریریه

همکاران این شماره:

حبیب‌الله نیکوعزم، مهدی کریم‌پور،

سید جلیل محمدی، سعید بیاتی،

عسکر جعفرزاده، مسعود حبیبی مظاهری،

بهمن رازانی، محمد صادق آیت‌اللهی،

محمد علی اختری، غلام‌عسگری،

عباس سعیدی،

نشانی دفتر مجله:

تهران، خیابان مطهری، مقابل سنایی

حروفچین و صفحه‌آراء: محمد رضا ریاضتی

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵

تلفن همراه: ۰۹۱۱۲۲۰۹۶۹۷

چاپ: سیمرخ،

مدیر اجرا: مؤسسه انتشارات آبتین

تیراژ: ۳۰۰۰

بها: ۵۰۰ تومان

انتشار مجله کانون تلاشی برای

دستیابی به اهداف زیر است:

○ بالابردن سطح دانش و آگاهی‌های

سردفتران و دفتریاران

○ اجرای دستور ماده ۲۹ قانون

دفتر اسناد رسمی

○ ایجاد رویه واحد در طرز اعمال

قوانین از طریق درج نظریه‌های

حقوقی و قضایی

○ نقد علمی و تحقیقی در مسائل

حقوقی و قضایی

○ بحث در قوانین خارجی و شرح و

تطبیق آن‌ها

○ درج عقاید علمای حقوق و رویه

قضایی کشورها

○ نشر برخی از قوانین و مقررات

رسمی و آرای دادگاه‌ها

○ انتشار سخنرانی‌ها و مصاحبه‌های

علمی و حقوقی

○ رفع مشکلات و موانع شغلی و

حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران

□ مجله کانون از باز پس فرستادن مقالات

ارسالی معذور است.

□ مجله در کوتاه کردن مطالب و

ویراستاری آن‌ها آزاد است.

□ مقالات مجله صرفاً بیانگر آرای و

نظرات نویسندگان است.

□ نقل مطالب مجله کانون با ذکر مأخذ

آزاد است.

دعوت به همکاری

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

مندرجات

صفحه	عنوان
۷	سخن آغازین..... بهمن رازانی
۱۱	هجرت خورشید..... حبیب ا... نیکوعزم
۱۷	رأی وحدت رویه..... مهدی کریم پور
۲۵	سیر مالکیت در ایران..... سید جلیل محمدی
۳۳	بازداشت املاک و رفع یک تعارض..... محمد صادق آیت اللهی
۳۹	نمونه اسناد..... عباس سعیدی
۴۷	قباله..... محمد علی اختری
۷۵	بحث و بررسی درباره ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات..... غلام عسگری

۱۱۷	.....	مرور زمان در حقوق مصر و لبنان
		مترجم: مسعود حبیبی مظاهری
۱۲۵	.....	تعهدات در قانون مدنی کشور فرانسه
		مترجم: بهمن رازانی
۱۳۸	.....	معرفی کتاب
۱۴۶	.....	تازه‌های قوانین و مقررات
۱۵۰	.....	نامه‌ها، گزارش‌ها، اخبار

سخن آغازین

احکامی که در جای جای مقررات مربوط به نظم عمومی و قواعد آمره می آید، هر یک را مبانی متعددی است. چنان که قانونگذار، برای تشریح حکمی، نه تنها انگیزه های متعددی دارد که اهداف معینی را دنبال می کند و نیز مصالح خاصی را مورد نظر و ملحوظ دیده قرار می دهد. اوصاف و ویژگی های برخی از مشاغل، از جمله همین مبانی به شمار می آید و در غالب سیستم های حقوقی دنیا، بر همین مبانی، احکام خاصی وضع شده و برای نمونه، قاضی، وکیل و پزشک را از برخی فعالیت ها منع می کنند یا برخی از تخلفاتشان را جدی تر پاسخ می گویند.

در مقررات موضوعه ی ما نیز سردفتر اسناد رسمی، حسب مقررات و عرف محق و مکلف است که مورد و محل مراجعه ی مردمان و حل و فصل برخی از مشکلاتشان باشد و نیز تنظیم اسناد بسیاری از اعمال حقوقی ایشان با او است و نظر به اهمیت تمامی این حقوق و تکالیف، قانونگذار جنبه های گوناگونی از فعالیت و اقدامات و کارهای صاحبان این حرفه را مدنظر قرار داده و از جمله حسب مواد متعددی از قانون ثبت اسناد و املاک، - مواد ۴۹، ۵۷، ۶۰، ۶۸، ۸۲، ۸۶، ۱۰۰ الی ۱۰۴ - برای مثال - ایشان را مسؤول بسیاری از پیامدهای فعالیت های شغلی خویش دانسته است.

به سخن دیگر سردفتر اسناد رسمی، علاوه بر این که مسؤولیت جزایی هر گونه اعمال خویش را دارد و علاوه بر این که تمامی اعمال و فعالیت های شغلی وی قابل بحث و بررسی

انتظامی و در صورت اقتضا صدور کیفرخواست است، از حیث مدنی و مالی نیز جوابگویی هرگونه ضرر و زیانی است که حتی از **قصور** وی به **دیگران** وارد آید. زمانی که توجه شود مفهوم واژه «**دیگران**» از صندوق تأمین اجتماعی گرفته تا خزانه مالیاتی و حساب‌های عوارض شهرداری را نیز در برمی‌گیرد، آن‌گاه اهمیت احکامی که در زمینه مسئولیت مادی صاحبان این مشاغل در مقررات آمده است، از حیث تأثیری که در **حیات اقتصادی** این جمع حتی پس از مرگشان دارد، بیش‌تر درک می‌شود و نیازمند توجه و درنگ جلوه می‌کند. به سخن دیگر، خطای ساده ثباتی در جا انداختن یکی دو سطر سندی هنگام نگارش در دفتر، یک دم و زش نسیمی که ورق دفتر آماده امضایی را فقط یک یا دو برگ جا به جا کند - بی آن که توجه کسی را جلب کند - و اموری از این دست، ممکن است مدت‌ها پس از انجام یافتن کار - و حتی زمانی که سردفتر منظور دعوت حق را نیز لبیک گفته - سر و کار سردفتر یا خانواده و قائم مقام‌های او را به دادگاه‌های حقوقی بیندازد و امکان و احتمال چنین وضعیتی همیشه و به هر حال مانع از آرامش و آسایش و جمعیت خاطر این کسان گردد.

گفتنی است که این‌گونه دلواپسی‌ها خاص و ویژه ما تنها نیست، یعنی از سویی صاحبان بسیاری از حرفه‌های دیگر نیز چون پزشکان و وکیلان و کارشناسان محدودیت‌های مشابه دارند و نیز هم‌تایان و همکاران دیگر ما در بسیاری نقاط دنیا نیز همین‌گونه‌اند. اما چیزی که هست این که همکاران و هم‌تایان ما در برخی از سیستم‌های حقوقی، برای پاسخ‌گویی بدین دلواپسی‌ها راه‌هایی مناسب و معقول اندیشیده‌اند؛ یعنی بی آن که با تضعیف این‌گونه ضمانت‌اجراها ارزش و اعتبار اسناد رسمی و مأموران تنظیم آن‌ها و اقدامات ایشان چیزی بکاهند، روش‌ها و سیستم‌هایی را به کار گرفته‌اند که از پیامدهای فاسد و نادرست ضمانت‌اجراهای منظور در زندگانی اقتصادی هم‌تایان ما جلوگیری می‌کند.

برای مثال و از جمله، حسب مقررات مصوبه شماره ۶۰۴-۵۵ مورخ بیستم ماه مه سال ۱۹۵۵ در سیستم حقوقی فرانسه، در حوزه صلاحیت هر دادگاه پژوهشی و زیر نظر شورای سردفتران همان منطقه، یک «**صندوق عمومی**» به تضمین مسئولیت‌های مدنی سردفتران آن منطقه در مقابل دعاوی مراجعان تخصیص می‌یابد و پرداخت‌هایش را به عهده می‌گیرد.

همین گونه «صندوق مرکزی» مشابهی نیز در پاریس و برای کل کشور، زیر نظر شورای عالی سردفتران استقرار دارد که در موارد عدم تکافوی موجودی صندوق‌های منطقه‌ای به یاری آن‌ها می‌شتابد و نیز این که صندوق‌های یاد شده می‌توانند به بیمه خود در قبال پرداخت‌های هنگفت نزد شرکت‌های بیمه، دست زنند.

حسب مواد گوناگون مصوبه یاد شده، تضمین منظور تمامی، نتایج و آثار تنبیهی (جریمه) و مسؤولیت مدنی ناشی از فعالیت و اعمال عادی و معمولی سردفتران را در برگرفته و نه فقط «خطا»های ایشان را شامل می‌گردد که هرگونه عملکرد سران دفاتر اسناد رسمی و نیز پرسنل زیردستان را نیز در بر می‌گیرد.

* * *

بدین گونه ملاحظه می‌شود که همتای فرانسوی ما که در مواردی مقررات حاکم بر اقداماتش سخت‌گیرانه‌تر از مقررات حاکم بر فعالیت مشابه نزد ما است، با بهره‌مندی از نهادی قانونی و درست، دست کم قسمت اعظم دلواپسی‌ها و عدم جمعیت خاطر خود را جواب گفته است و بدیهی است که ما نیز می‌توانیم از طرق مشابه و اندیشیدن راه حل‌های مناسب با فضای جامعه خود به همان مقصود دست یابیم و مسلماً، هرگونه برنامه ریزی و حرکت معقول و خردمندانه در این باره و برای حل مشکلات دیگر، یا رفع نواقص احتمالی و بالاتر از این، ایجاد حرکت متعالی و ترقی، از آن جا که با هدف ایجاد جمعیت خاطر پیش‌تر برای سردفتران و دفتریاران و کارکنان دفاتر انجام می‌شود، مسلماً به سود اجتماع است، طبعاً مورد استقبال تمامی دست‌اندرکاران و ذی‌ربطان نیز قرار خواهد گرفت؛ به ویژه که تجربه نشان داده است هرچه ثبات شغلی و امنیت اقتصادی دست‌اندرکاران حرفه‌ای افزایش یابد، درصدی از تخلفات و کژی‌هایشان کاسته می‌گردد. با این همه، بررسی و تحلیل و دسته‌بندی نواقص و مشکلات این حرفه، جستجوی راه حل‌های معقول و خردمندانه، و تعبیه و تمهید وسایل و ابزار رفع نواقص و حل مشکلاتمان، نیازمند همدلی، همگامی و تعاون بیش از پیش همکاران و یاران است. انتشار دوره جدید مجله کانون نه فقط در همین راه که منبعث از همین هدف‌ها و خواست‌ها و خود منادی همین همدلی و همکاری و تعاون بوده است. به

سخن دیگر از اولین شماره دوره جدید تاکنون، مستمراً همکاران را فرا خوانده‌ایم که در همین گام کوچک، با اشتراک، ارائه نظرها و ایفاد مقالات یاریمان کنند که خوشبختانه ندایمان پژواک مناسبی نیز داشته است؛ و اگر تاکنون نیز نتوانسته‌ایم از پیشنهادها و مقالات ایفادی، آن‌گونه که شایسته می‌دانیم، استفاده کنیم، ناشی از بسیاری مشکلات اداری و فنی است که نشریه‌ای از این دست - که با همکاری و همدلی چند تن غیر حرفه‌ای در کار نشر به راه می‌افتد - با آن روبه‌رو است و می‌کشیم که پشت سرشان بگذاریم.

با این همه، می‌پنداریم شناخت نواقص و نقایص، ریشه‌یابی مشکلات و گره‌های موجود در کار به هیچ وجه آسان نیست و نیز اندیشیدن یا کشف راه حل آن مشکلات و گشودن گره‌ها و رفع منقصت‌ها در هیچ حرفه و شغل ریشه دار و صاحب هویتی آن قدر آسان نیست که ده، پانزده نفری اهل حرفه از عهده آن‌ها برآیند، بلکه لازمه این که روز به روز از نواقص کار کاسته گردد و مشکلات امر مهم تنظیم اسناد معاملات مردمان آرام آرام حل و فصل گردد و از میزان کاغذ بازی و صرف وقت قابل اجتناب در این بخش برای تسهیل کار مردم و مراجعان کاسته شود و نیز از دلواپسی‌ها و نگرانی‌های شغلی و حرفه‌ای کم شود، این است که هر یک از دست‌اندرکاران این حرفه ساعاتی چند از کار هفته و ماه خویش را به تکاپو در این زمینه‌ها از سویی و نیز یاری و همکاری با دیگران از سوی دیگر و شنیدن نظرها و پیشنهادهای ایشان اختصاص دهد. «مجله کانون» شاداب‌ترین نهال برخاسته از بذر چنین اندیشه‌هایی است. به هیچ فرد خاصی متعلق نیست اما از آن همه صاحبان این حرفه است. گرامی‌اش بداریم؛ تقویتش کنیم؛ نقدش کنیم و از آن توقع و انتظار داشته باشیم.

بهمن رازانی

هجرت خورشید

حبیب ا... نیکوعزم رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

«راه امام راه ما، هدف او هدف ما و رهنمودهای او مشعل فروزنده ماست».

مقام معظم رهبری حضرت آیه الله خامنه‌ای

همه عمر بر ندارم سر از این خمار مستی

که هنوز من نبودم که تو در دلم نشست

تو نه همچو آفتابی که حضور و غیبت افتد

دگران روند و آیند و تو همچنان که هستی

«یا ایتهای النفس المطمئنة، ارجعی الی ربک راضیه مرضیه فادخلی فی عبادی و ادخلی جنتی»

برگ‌های بسیاری از صفحات زرین تاریخ انقلاب اسلامی بیانگر شکوه و عظمت حرکت اسلامی مردم و حاکی از عشق و ایمان و ایثار آن‌ها به آرمان‌های انقلاب و اسلام است که البته گاه نیز به ناچار و از سر تأسف با اندوه عزیزان از دست رفته توأم است، اما بدون تردید در میان تمامی ماه‌ها و روزهای سال، روز چهاردهم و پانزدهم خرداد در تقویم انقلاب اسلامی جلوه دیگری دارد. قیام مردم مسلمان ایران به رهبری امام خمینی (ره) در پانزدهم خرداد سال ۴۲، صفحات تاریخ را با خون سرخ شهیدان رنگین کرد و خبر از ایمان مردم به راه خمینی کبیر و عشق به اهداف والای او می‌داد و اندوه و ماتمی که در چهاردهم خرداد ۶۸، به دلیل رحلت جانگداز امام (ره) سراسر ایران را فراگرفت و یکپارچه امت را سیاهپوش کرد، حاکی از همدلی و همقدمی امام و امت و پایبندی امت به عهد و پیمان‌ش با امام بود.

آری، از پانزدهم خرداد تا چهاردهم خرداد گوش به فرمان امام بودیم و از چهاردهم خرداد تا امروز، پای در راه امام و سر سپرده به آرمان‌های او و دست در دست فرزند معنوی‌اش حضرت آیه الله خامنه‌ای ره می‌سپریم و اکنون که سی و چند سال از خرداد ۴۲ و ۹ سال از خرداد ۶۸ می‌گذرد، شاهدیم که پایه‌های نظام مقدس جمهوری اسلامی روز به روز محکم‌تر شده و ارزش‌های انقلاب که اهداف والای امام راحل (ره) نیز بود، یکی پس از دیگری به ثمر می‌رسند. سخن گفتن درباره چهاردهم و پانزدهم خرداد، فقط سخن گفتن از تاریخ نیست که سخن از چگونه بودن است و سخن از وقایع نیست که سخن از ارزش‌ها است. آری، خمینی تجلی ارزش‌های اسلامی در عصر ما بود. چگونه می‌توان خورشیدی را وصف کرد که در

پانزدهم خرداد ۴۲ درخشید و در چهاردهم خرداد ۶۸ به ظاهر غروب کرد، اما پرتوش باقی ماند و فکر و جان میلیون‌ها انسان را در سراسر جهان روشن و نورانی کرد. این پرتو اشعه‌ای از پرتو ولایت است که «الله ولی الذین آمنوا یخرجهم من الظلمات الی النور».

خمینی (ره) که رشد یافته در مکتب پاک و زنده اهل بیت (ع) و شیفته ایشان بود، دل شیفتگان اهل بیت (ع) را ربود و همچون مولایش علی (ع) و مقتدایش حسین بن علی (ع) برای براندازی حاکمیت ظلم و جور و استقرار حاکمیت الهی کوشید. بدون شک، مهم‌ترین ویژگی خمینی آن بود که به راهی که در آن پانهاده بود ایمان داشت و برای رسیدن به سر منزل مقصود استقامت و رزید «الذین قالوا ربنا الله ثم استقاموا...».

آزادگی و آزادی خواهی و تن ندادن به ستم و خواری از صفات بارز شخصیت او بود و همین ویژگی خیل عظیمی از ستمدیدگان در سراسر جهان را که خواهان عزت و سربلندی اسلام و مستضعفان بودند، دلداده خمینی می ساخت.

او با تمسک به قرآن و سنت پیامبر (ص) و اهل بیت (ع) و با تکیه بر میراث عظیم فرهنگی اسلام و به پشتوانه حرکت توده‌های مردم مسلمان، ثابت کرد که اسلام دین عمل و دین زندگی است و با توجه به واقعیت‌های اجتماعی و نیازهای زمان و دست زدن به اجتهادی پویا، به جهانیان نشان داد که اسلام دین عصر ما و مکتبی انسان ساز است و می تواند جان و روح میلیون‌ها انسان گرفتار فقر معنوی و فرهنگی در دنیای امروز را سیراب و بارور سازد. خمینی از جمله مردان بزرگ تاریخ و تاریخ سازانی است که نه فقط سرنوشت یک ملت، که مسیر تاریخ را در برهه‌ای از زمان عوض می کنند و از این رو منحصر به یک ملت و سرزمین یا حتی زمان خاص نیستند. انسان‌هایی از این دست معمولاً مورد ستایش دوست و دشمن قرار می گیرند.

خمینی همیشه زنده فرزانه، فیلسوف و حکیمی الهی، فقیهی نکته سنج و تیزبین، مرجعی جامع الشرایط، مفسری دانا و سیاستمداری شجاع و آگاه بود و در عین حال عابد و زاهدی پرهیزکار و پاکدامن؛ و با این همه، عارفی شوریده حال و شاعر و ادیبی توانا. او همه چیز بود اما آنچه بیش از هر چیز نام خمینی را در صفحات تاریخ عصر ما ماندگار و ثابت کرد این بود

که وی ارائه دهنده و نظریه پرداز قرائتی صحیح از اسلام انقلابی بود که او را به عنوان یکی از مصلحان بزرگ دینی در عصر ما مطرح ساخت، اما مصلحی که نه چون دیگران صرفاً در وادی اندیشه گام زند، بلکه مصلحی که خود به اصلاح مبادرت می کند و می کوشد تا خود، الگویی از جامعه ایدئال دینی بسازد و بالاتر از همه این که در این راه ذره ای سازش و تسلیم را نیز بر نمی تابد.

سخن گفتن از خمینی که هنوز کلام آرام و دلنشین او در گوش ها طنین انداز است و دل ها مالا مال از عشق به او و آرمان های او است، چندان سهل و آسان نیست و از حد این چند سطر و راقم آن فراتر است، با وجود این خواستیم صفحات مجله کانون نیز به نام و یاد او آراسته گردد.

سالگرد ارتحال جانگذار بنیانگذار جمهوری اسلامی ایران، امام خمینی (ره) را به پیشگاه بقیه الله الاعظم امام زمان (عج) و به مقام معظم رهبری حضرت آیه الله خامنه ای و به تمامی مسلمانان و مستضعفان جهان تسلیت می گوئیم.

رأى وحدت رویه

مهدی کریم پور

مدیر کل امور اسناد و سردفتران

رأی وحدت رویه شورای عالی ثبت «در قسمت اسناد» در خصوص تسعیر سکه‌های طلا که کابین زوجه معین شده و منتهی به صدور اجراییه گردیده است:

بر طبق ماده ۲۵ مکرر اصلاحی قانون ثبت، مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ مرجع تجدید نظر آرای هیأت نظارت، شورای عالی ثبت است. شورای عالی ثبت دارای دو شعبه است: الف) شعبه املاک، ب) شعبه اسناد.

هر یک از دو شعبه متشکل است از دو نفر از قضات دیوان عالی کشور و مسئول املاک و اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت دارای هشت بند و ۵ تبصره است که از ذکر تمامی آن در این جا خودداری می‌شود و فقط بحث ما تبصره ۴ ماده مذکور است که عیناً نقل می‌گردد:

«آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود؛ ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت نظارت متناقض یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌کند...».

پس از تصویب قانون مزبور در سازمان ثبت اداره‌ای به نام «اداره نظارت و هماهنگی» که از واحدهای اداره کل امور اسناد و سردفتران بود تأسیس گردید تا آرای صادر شده از هیأت‌های نظارت در سراسر کشور را بررسی کند، لکن اداره مذکور پس از مدتی منحل شد. در حال حاضر با وصول اعتراض نسبت به آرای هیأت نظارت یا به منظور ایجاد وحدت رویه، جریان امر توسط ادارات کل ثبت استان یا اداره کل اجرای اسناد رسمی به ادارات کل

ذی ربط اعلام می‌گردد که پس از تهیه گزارش و کارشناسی لازم نسبت به هر مورد - توسط کارشناسان - و اظهار نظر نسبت به آن‌ها، پرونده به نظر ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌رسد و در صورت موافقت، برای رسیدگی به شورای عالی ثبت ارجاع می‌شود.

البته آرای که بر طبق بندهای یک و پنج و هفت ماده مزبور صادر می‌گردد از این امر مستثنا است و با شکایت ذی نفع در شورای عالی ثبت مطرح می‌گردد. در حال حاضر آرای مذکور مطمح نظر ما نیست، بلکه آرای که در شمول تبصره ۴ است مورد بررسی قرار داده و پیرامون آن‌ها توضیحاتی برای آگاهی خوانندگان محترم داده می‌شود اینک دو نمونه از آرای مذکور در زیر نقل می‌گردد.

۱. خانمی به استناد سند نکاح برای وصول پانصد عدد سکه طلا علیه شوهرش تقاضای صدور اجراییه می‌کند و اجراییه صادر می‌گردد. سپس وکیل بستانکار برای استیفای طلب موکل تقاضای کسر حقوق بدهکار را درخواست می‌کند. اجرای ثبت برای تعیین ارزش سکه‌ها جهت اعلام مطالبات به اداره متبوع مدیون بر طبق مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در مقام تسعیر سکه‌ها بر می‌آید که متعاقب آن اجرا از اداره وی کسر حقوق بدهکار و نیم عشر متعلق را درخواست می‌کند که اقساطی از حقوق بدهکار کسر و به بستانکار پرداخت شود. بعداً - دائن به استناد بند ۴۶۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تامهرماه ۱۳۶۵، که عیناً نقل می‌گردد:

«بند ۴۶۲ - ... شورای عالی قضایی در جلسه شماره ۷۰۸ مورخ ۶۴/۴/۹ تصویب نمود که به ادارات ثبت اسناد تابعه و دفاتر اسناد رسمی بخشنامه شود تا در موقع صدور اجراییه یا دریافت مهریه از زوج عین آن یا قیمت حین الادا باید پرداخت شود...» - خواهان تسعیر مجدد سکه به تاریخ یوم الادا شده است اما اجرای ثبت از اجابت آن خودداری و موضوع را اعتراض تلقی و بر طبق ماده ۲۲۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، مصوب ۱۳۵۵ نسبت به آن رسیدگی کرده، چنین نظر داده است:

«وکیل بستانکار در موقع تقاضای کسر حقوق مدیون به شرح اعلام شده از طرف بانک

ملی ایران موافقت نموده و بر طبق موافقت وکیل دانه، دستور کسر حقوق بدهکار صادر گردیده و نیز تقاضای مزبور قبل از مصوبه شورای عالی است. لذا تقاضای اخیر الذکر و اعتراض بستانکار وجهه قانونی نداشته و اعتراض نامبرده وارد به نظر نمی‌رسد».

با ابلاغ نظریه مزبور، بستانکار نسبت به آن معترض و موضوع در هیأت نظارت طرح و رأی هیأت به این شرح صادر گردید: «چون زوجه استحقاق مطالبه اصل سکه‌ها را دارد و به همین نحو هم اجراییه صادر شده است لذا دایره اجرا باید مهریه را به قیمت روز محاسبه و وصول کند. لذا نظریه اداره کل اجرا فسخ می‌شود».

التهایه، موضوع در جلسه مورخ ۷۳/۲/۱۱ در شورای عالی ثبت طرح و شورای عالی ثبت رأی هیأت نظارت را فسخ کرده است.

۲. اجراییه‌ای برای وصول سکه طلا از طرف زوجه علیه ورثه شوهر متوفا صادر که پس از طی تشریفات ابلاغ - که با درج در روزنامه بوده - مشارک‌الیها برای استیفای طلب خود درخواست می‌کند، پلاک ثبتی ملکی مدیون بازداشت گردد که اجرای ثبت بر طبق خواسته بستانکار قیمت سکه‌ها را به نرخ روز (۷۱/۷/۱۹) تعیین و اقدام به بازداشت ملک می‌کند. دائن پس از گذشت بیش از پانزده ماه مجدداً تقاضای تسعیر سکه‌ها را به اجرای ثبت تسلیم می‌کند که با آن مخالفت می‌شود و این امر موجبات اعتراض بستانکار را فراهم می‌آورد. و در نتیجه اجرای ثبت به اعتراض رسیدگی می‌کند و اعتراض نامبرده رد می‌شود. با وخواهی به نظریه اجرا، پرونده در هیأت نظارت طرح و هیأت رأی خود را به شرح آتی صادر می‌کند: «به موجب محتویات پرونده، چون زوجه مستحق دریافت عین یا قیمت یوم الاداء مهریه است، بنابراین اعتراض مشارک‌الیها وارد است. نتیجتاً نظریه اداره کل اجرا فسخ می‌شود».

بنابراین از آن جا که آرای هیأت نظارت که نمونه‌های آن در بالا آمده، در گردش پرونده‌های اجرایی مشکلاتی فراهم و جریان کار اجرایی را عملاً متوقف می‌کرد و پرونده‌های مشابه دیگری نیز به این صورت موجود بود، لذا به دستور ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد وحدت رویه پرونده در شورای عالی ثبت

طرح و رأی شورا به شرح زیر صادر شده است:

«با عنایت به درخواست مورخ ۷۴/۲/۷ معاونت محترم رییس قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مضبوط در پرونده $\frac{۷۲/۲/ط}{۱۰۹}$ برای ایجاد وحدت رویه و تعیین تکلیف بستانکاران پرونده‌های اجرایی که موضوع لازم الاجرای آن‌ها وصول سکه است و ضمن عملیات اجرایی در خواست تسعیر مجدد می‌نمایند. شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) در تاریخ ۷۴/۸/۸ تشکیل و به استناد تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت رای خود را به شرح آتی صادر می‌کند: «در مواردی که موضوع لازم الاجرا وصول سکه است اگر بستانکار بخواهد برای استیفای طلب خود از اموال مدیون اعم از منقول یا غیر منقول با کسر حقوق دریافتی استفاده کند چون انجام خواسته لزوماً تسعیر سکه‌ها خواهد بود تا اجرای ثبت بتواند بقیه عملیات اجرایی را بر اساس آن ادامه دهد و این امر علی‌المعمول با موافقت بستانکار نیز است، زیرا که نتیجه ارزیابی‌ها هم به وی ابلاغ می‌شود، بنابراین بعد از اقدامات اجرایی بر اساس موازین قانونی، تسعیر مجدد سکه‌ها که لازمه آن اعاده عملیات اجرایی به حالت اول است، مورد ندارد و نتیجتاً رأی شماره ۸۶۶ - ۷۳/۹/۵ هیأت نظارت ثبت استان تهران که مغایر با این نظر است، فسخ می‌شود». (اسفندیار غفاری، حسین آل یاسین، مهدی کریم پور).

این رأی که تحت شماره ۱۹۱۸ - ۷۴/۸/۸ ثبت دفتر شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) شده، برای اطلاع کلیه واحدهای ثبتی طی شماره $\frac{۳۴/۱۰۲۶۱}{۷۴/۸/۳۰}$ بخشنامه شده است. اکنون لازم می‌داند، درباره موضوع، توضیحاتی داده شود تا مفاد رأی شورای عالی ثبت بیش‌تر واضح و مبرهن گردد.

بر طبق ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی «به مجرد عقد زن مالک مهر می‌شود و می‌تواند هر نوع تصرفی که بخواهد در آن بنماید» و به موجب ماده ۱۰۷۸ قانون مدنی: «هر چیزی را که مالکیت داشته و قابل تملک نیز باشد می‌توان مهر قرار داد».

بنابراین به طوری که می‌دانیم ممکن است مهر زن، ملک یا وجه نقد باشد که پرداختن به آن‌ها از این مقال خارج است، لکن مسأله مورد نظر، سکه طلا است که در زمان ما امر رایجی

است و برای مطالبه مهر از طریق صدور اجراییه برابر فراز «ج» از ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، مصوب ۱۳۵۵ سردفتر ازدواج مکلف است با درخواست اجرای سند نکاح رونوشت آن را به دستور ماده ۴ آیین نامه مزبور در برگ‌های ویژه تهیه و پس از امضا با مهر ویژه «اجرا شود» ممه‌ور و برای اجرا نزد مسئول اجرا بفرستد که عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود. بدیهی است با توجه به مدلول دو ماده قانون مدنی که ذکر شده و نیز بند ۴۶۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مطالبه موضوع لازم الاجرا از طرف زوجه حق مسلم وی است و بحثی در موضوعیت آن نیست؛ ولی طریقت آن چگونه خواهد بود؟ پیش‌تر به موجب آیین نامه اجرایی، مصوب سال ۱۳۲۲، اگر اجراییه‌ای علیه بدهکار صادر می‌شد و موضوع لازم الاجرا غیر از اسناد معاملات با حق استرداد بود و ملکی در وثیقه یا بیع شرط نبود و بستانکار پس از انقضای فرجه قانونی - ظرف ده روز پس از ابلاغ اجراییه - اگر مدیون گواهی تقدیم دادخواست اعسار را در ضرب الاجل قانونی ارائه نمی‌کرد، شخص بدهکار به درخواست بستانکار تا ادای دین بازداشت می‌شد. اما این طریق قبل از تصویب آیین نامه اجرایی اخیر به موجب قانون منع توقیف اشخاص در قبال تخلف از انجام تعهدات و الزامات مالی، مصوب ۲۲ آبان ماه ۱۳۵۲ منسوخ شده است. به این ترتیب، این سؤال مطرح است که تکلیف بستانکاری که بدهکار آن از انجام تعهد استنکاف می‌ورزد، چیست؟ از یک طرف زوجه عین سکه را مطالبه می‌کند که حق وی است و در مقابل، زوج نیز از تأدیه آن به زوجه (بستانکار) استنکاف می‌ورزد. لذا متعهدله ناگزیر است از مطالبه اصل سکه‌ها منصرف و به طرق مختلفی که در آیین نامه اجرایی مقرر شده در مقام استیفای طلب برآید؛ مانند بازداشت حقوق یا ملک یا سایر اموال مدیون یا ارسال بازداشتنامه نزد شخص ثالث برای توقیف وجه نقد در بانک‌ها و غیره. در این صورت تکلیف اجرای ثبت چیست؟ برای مثال دودانگ ملک بدهکار را در قبال یکصد سکه بهار آزادی بدون تسعیر به چه نحوی باید بازداشت کرد؟

آیا می‌توان به اداره متبوع بدهکار نوشت که یکصد سکه بهار آزادی را به تدریج از حقوق دریافتی وی کسر و برای تسلیم به بستانکار به اجرا ارسال دارد یا از فلان بانک که طبق ادعای

بستانکار پرونده اجرایی، مبلغی از پول بدهکار در آن بانک موجود است درخواست کرد یکصد سکه یا کم‌تر یا بیش‌تر - که بستگی به میزان مطالبات دارد - از بابت طلب بستانکار به اجرای ثبت ارسال دارند. مسلم است، این امر مقدور نبوده و عملاً با اشکال مواجه می‌شود. پس مسلم است که اجرای ثبت، برای انجام دادن خواسته دائن ناگزیر به تعیین ارزش سکه است تا بتواند عملیات اجرایی را ادامه دهد.

مضافاً به این که در مورد بازداشت اموال برابر مقررات نتیجه ارزیابی به طرفین ابلاغ می‌شود و پس از به قطعیت رسیدن میزان و مبلغ بازداشت - که ذکر جزئیات آن باعث طول کلام می‌گردد - عملیات بعدی اجرایی تعقیب و از این حیث جایی برای ادعای غبن باقی نمی‌ماند؛ حتی اگر قیمت مال ترقی یا تنزل کند، مانند قیمت سکه بهار آزادی که پیوسته در نوسان است.

در نتیجه عمل کردن بر طبق آرای هیأت نظارت عملاً غیر ممکن است - و اعاده عملیات اجرایی بر طبق خواسته بدهکار یا بستانکار به نحوی که گذشت - فاقد وجهه قانونی است. لذا با توضیحاتی که داده شد به اهمیت رای وحدت رویه واقف می‌شویم که نمونه‌ای از آن برای اطلاع خوانندگان محترم نقل گردیده است.

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۶)

سید جلیل محمدی

دادستان انتظامی سردفتران

اشاره:

مطمئناً اندیشه مالکیت قدمتی به بلندای ظهور زندگی
جمعی انسان دارد. به این دلیل آگاهی از کمیت و کیفیت
مفهوم مالکیت و شقوق گوناگون و نیز تثبیت و استقرار آن
در جامعه از اهمیت خاصی برخوردار است. مقاله زیر
کوششی است برای نشان دادن سیر تاریخی مالکیت در
ایران قبل و بعد از اسلام و چگونگی ثبت و ضبط اسناد و
املاک خاصه در دوره اسلامی با الهام از رهنمودهای
اولیای دین حنیف اسلام.

مالکیت در زمان افشاریه

در شماره قبل نوشتیم که در زمان شاه سلطان حسین، اصفهان مرکز حکومت صفویه به دست محمود افغان افتاد و افغان‌ها خرابی و خسارات زیادی به شهر وارد آوردند و بسیاری از اوراق و اسناد و دفاتر دیوانی از بین رفت.

بعد از آن که نادر در سال ۱۱۴۲ هجری اصفهان را از اشغال افغان‌ها آزاد ساخت و به صفویه سپرد و شاه تهماسب صفوی را از سلطنت خلع کرد، پسرش عباس میرزا را به جای وی به تخت نشانند و سرانجام در سال ۱۱۴۹ هجری خود قدرت و زمام امور را به دست گرفت.

دوره افشاریه از حیث تاریخ زمین داری و مالکیت و اداره امور اراضی اهمیت چندانی ندارد و از این حیث، تغییرات و تحولات قابل توجهی در آن صورت نگرفته است. در آن دوران کوتاه زمامداری، سیاست بر این بوده که در اداره امور تیول‌ها و سیورغال‌ها نظارت و دقت بیشتری شود.

در فرمانی که در سال ۱۱۴۶ به عنوان میرزا محمد شفیع مستوفی تبریز صادر شده مقرر گردیده است که مالیات تبریز را وصول و به مقتضای مصلحت خرج کند.^۱ در فرمان چنین آمده است: «مقرر داشتیم که مالیات دیوانی دارالسلطنه تبریز و نواحی را اعم از تیولات بیگلربیگیان عظام همه سالجات قدیمه عساکر نصرت فرجام و سیورغالات و جوهاتی به ضبط وزراء آذربایجان مقرر بوده و محصولات خالصجات و حاصل رقبات و

۱. تاریخ و جغرافیای دارالسلطنه تبریز، ص ۲۸۱ و ۲۸۲.

مستغلات وقفی واقعه در دارالسلطنه مزبوره و نواحی او را حسب الواقع بامداد عالیشان اعزی لطفعلی بیگ نایب السلطنه تبریز و صاحب اختیار کل آذربایجان بحیطه ضبط و استخلاص درآورده به مصارفی که عالیشان اعزی مشارالیه تصدیق نماید حواله و مهم سازی نموده...».

برابر این فرمان در امر مالیات «دیوانی» تأکید شده که بیش از پیش به آن توجه شود و از هرگونه حیف و میل جلوگیری کنند. اصطلاح تیولات که در فرمان به کار برده شده همانند زمان صفویه شامل انواع مختلف عطایا بود. در پاره‌ای موارد تیول عبارت بود از اختصاص دادن عوایدی که به شغل‌های مهم و معین تعلق می‌گرفت و در برخی موارد عبارت بود از دادن زمین خالصه به جای حقوق و مواجب. در بعضی مواقع و موارد خاص، عشایر نشینان تیولدار متعهد بودند که قوای نظامی (نبیچه)^۱ فراهم کنند و در موارد دیگر تیول فقط عبارت بود از اعطای حق وصول و جمع‌آوری مالیات ناحیه‌ای که یا زمین خالصه بود یا مالک شخصی یا ملک کسی که تیول به او داده شده بود. مورد آخر چون عنوان تیول داشت از پرداخت مالیات معاف بود.

چنین به نظر می‌رسد که نادر شاه به طور کلی امرای خود را از تحصیل آب و ملک و مال و اموال منع می‌کرد. در فرمانی که تحت عنوان سهراب بیگ وزیر هرات صادر کرده ضمن گوشزد به این که او برای خود در قلعه هرات بناهایی ساخته و صاحب آب و ملکی شده می‌گوید: نادرشاه (یعنی خودش) پیوسته «خانه به دوش» است و سهراب بیگ حق ندارد در آن جا زمینی را مالک شود و به او فرمان می‌دهد. که ابنیه جدید و حمام و املاکی که او در دارالسلطنه هرات و توابع آن مالک شده است به ملکیت دیوان درآورد و املاک خود را محدود به خانه‌ای سازد که در آن زندگی می‌کند. به علاوه اوقاتی را که قبلاً صرف به دست آوردن آب و ملک و مال و ثروت می‌کرد مصروف امور مملکتی کند.^۲

با وجود این، دوران زمامداری نادرشاه آن قدر طولانی نبود. از طرفی گرفتاری‌های

۱. به سربازانی گفته می‌شده که هر ده متعهد بوده فلان تعداد از آن‌ها را برای حکومت آماده کند.

۲. منشآت قائم مقام فراهانی.

خارجی و لشکرکشی‌ها به قدری زیاد بود که مجال تغییر و تحول در امر تیول داری و زمین داری به وی داده نشد.

از نظر تقسیم زمین‌ها و روش مالیاتی، این دوره اهمیت چندانی ندارد. نکته قابل توجه سیاستی است که نادر نسبت به اوقاف و ایلات و عشایر در پیش گرفته بود. نادر بیش از پادشاهان گذشته سیاست اسکان عشایر را دنبال کرد؛ زیرا می‌خواست در سرزمین‌هایی که تازه تسخیر کرده بود، «ساخلو»^۱ مستقر سازد و از سوی دیگر از سرکشی و طغیان ایلات و عشایر جلوگیری کند. در فرمانی به همین منظور مقرر داشت ۵۰/۰۰۰ تا ۶۰/۰۰۰ خانوار از عشایر آذربایجان و عراق عجم و فارس را به خراسان کوچ دهند.^۲

لازم به یادآوری است نادر هنگامی که تاج و تخت پادشاهی را پذیرفت شرط کرد که مذهب اهل سنت جانشین مذهب شیعه که مذهب رسمی مردم ایران در زمان صفویه بود گردد و در آخرین سال سلطنت خود به موجب فرمانی، اوقاف را از مردم گرفت و املاک و اراضی اوقافی که در زمان صفویه زیاد شده بود، در نتیجه صدور این فرمان به مقدار زیادی از مردم تحویل گرفته شد و به انضمام املاک خالصه در دفاتر ثبت اراضی موسوم به «رقبات نادری» وارد کردند.^۳

در مواردی که واقف یا متولی از متنفذان بود و موقوفه را تسلیم نمی‌کرد، چون اسم موقوفه در رقبات نادری ثبت می‌شد، سایر متولیان از ترس آن که اوقاف تحت تولیت آن‌ها را غصب نکنند از ارائه وقف نامه خودداری می‌کردند و این کار به دیگران فرصت و بهانه می‌داد تا این موقوفات را به نام خود ثبت کنند.

از این گذشته مستوفیان نمی‌توانستند از ثبت این گونه املاک به عذر موقوفه بودن امتناع کنند؛ زیرا فرض بر این بود که نادر همه موقوفات را غصب کرده است. کار غصب اوقاف سبب شد که بسیاری از مالکیت‌های حقیقی مردم مخفی شود.^۴ نادر

۱. (مأخوذ از ترکی) پادگان. عده‌ای سرباز که در محلی برای نگهداری گماشته شوند. (فرهنگ عمید)

۲. لاکهارت، نادرشاه، ص ۵۱ و ۵۲. ۳. انصاری، تاریخ اصفهان، ص ۷۷ - ۸۰.

۴. همان جا.

قبل از آن که بتواند فرمان خود را در مورد اوقاف کاملاً جامه عمل بپوشاند کشته شد. جانشین نادر، علیقلی (عادلشاه) فرمان مزبور را لغو و بعضی املاک مغضوب را به مردم پس داد. با این وصف سرجان ملکم در کتاب خود می نویسد که تمام این املاک را هرگز به مردم پس ندادند. جای تردید نیست که در فاصله سال های آشفته میان انقراض سلسله صفوی و روی کار آمدن قاجاریه بسیاری از املاک موقوفه یا به تصرف حکومت درآمد یا مبدل به املاک شخصی شد.

به نوشته فریزر در سفرنامه خراسان، عواید موقوفات آستان قدس رضوی که در پایان دوران صفویه بالغ بر ۱۵/۰۰۰ تومان خراسانی یا ۳۰۰/۰۰۰ روپیه می شد، در سال های ۱۲۳۷ و ۱۲۳۸ به ۲/۰۰۰ تا ۲۵۰۰ تومان خراسانی یا ۴۰/۰۰۰ تا ۵۰/۰۰۰ روپیه تنزل یافته بود. از مطالعه نوشته ها و اسناد تاریخی و سفرنامه ها چنین برمی آید که:

۱. حال و روز دهقانان و عموم مردم ایران در آن دوران خوب نبوده، و در طی این دوران فقط مشهد به لحاظ پایتخت و مرکز حکومت بودن و بعضی دیگر از شهرها آباد بوده است.
۲. مناطق مرزی دستخوش خرابی و غارت و نا امنی بوده به ویژه در نقاطی که اقلیت های مذهبی ساکن بودند.

۳. قسمتی از مواجب و حقوق سپاهیان نادر را نقداً می پرداختند و همان طور که قبلاً نوشتیم سعی بر این بوده که امراء و حکام و سپاهیان سرگرم تحصیل ملک و مال نشوند.
۴. از نظر تقسیم زمین ها و اداره امور مالیاتی اهمیت عمده این دوره مربوط به سیاستی است که نادر نسبت به اوقاف و ایلات و عشایر اعمال کرد. که در نتیجه آن، بسیاری از اراضی موقوفه از بین رفت یا اراضی و املاک اوقافی از ترس ثبت در «رقبات نادری» و غضب مخفی شد و این امر زمینه ای شد که بسیاری از املاک موقوفه به نام اشخاص ثبت گردد. از این گذشته در جریان غارت اصفهان به دست افغانه، دفاتر مربوط به املاک و اوقاف سوخت و از بین رفت.

مالکیت در دوره زندیه

پس از کشته شدن نادرشاه افشار و زوال دولت وی، حکومت کریم خان زند

(۱۱۶۳-۱۱۷۹) که مرکز آن در شیراز بود آغاز شد. در زمان کریم خان مسائل مملکت داری تغییری نکرد و مانند دوران نادر سیاست بر این بود که کشور مستقیماً به وسیله مأموران دیوان اداره شود و سنت قدیم مبنی بر اعطای تیول به سران سپاه احیا نگردد.

کریم خان در فرمانی که در سال ۱۱۷۷ به مناسبت انتصاب نجفقلی خان به مقام بیگلربیگی تبریز صادر کرد، وی را مأمور تحصیل مالیات ساخت. به علاوه او مأمور شد که امور کشاورزی را سر و سامان دهد و آن ولایت را آباد کند و «رعیت» را بنوازد و یاغیان و گردنکشان را گوشمال دهد و... با «رعایا» به نیکی رفتار کند و آنان را گرد آورد (مانع پراکندگی آنان شود). به او حکم شده است که به خصوص با عشایر «شقایق» و سایر عشایر آن سامان شفقت ورزد و آنان را در مساکن و سرزمین اصلی خود مستقر سازد و موجباتی فراهم آورد که به کشت و زرع مشغول شوند و به خدمتگزاری پردازند.^۱

در پایان فرمان، اعیان، رعایا، برزگران و همه سکنه تبریز و توابع آن و همچنین خوانین و رؤسای ایلات و عشایر را امر به اطاعت از او کرده است.

در فرمان دیگری نظیر فرمان یاد شده که به نام ابدال خان، رئیس ایل هفت لنگ صادر شده وصول مالیات به عهده ابدال خان گذاشته شده و او موظف گردیده که به تمشیت زراعت و رتق و فتق امور ولایت و وصول مالیات و ممانعت از پراکنده شدن رعیت همت گمارد و سالیانه ۷۰۰ تومان حقوق برای او معین کرده‌اند.

دوران حکومت کریم خان کوتاه بود، لکن در این مدت بر خلاف زمان نادر شاه نسبت به مردم و از جمله پیروان مذاهب مختلف به عدل و داد رفتار می‌شد و بارعایا مهربان بودند.

۱. تاریخ و جغرافیای دارالسلطنه تبریز، ص ۱۷۳ و ۱۷۴.

بازداشت املاک و رفع یک تعارض

محمد صادق آیت اللهی

یکی از ابزارهای مهم اجرای قانون، آیین‌نامه‌های اجرایی است، زیرا از طریق آیین‌نامه‌های اجرایی امکان عملی اجرای قانون فراهم می‌گردد. برای دفاتر اسناد رسمی که به موجب قانون مکلف به تنظیم و ثبت اسناد رسمی - مطابق قوانین و مقررات مربوط هستند -^۱ آگاهی از آیین‌نامه‌های اجرایی قوانین اهمیتی بسزا دارد. به علاوه امکان تعارض بین آیین‌نامه‌ها و گاه بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها، ضرورت شناخت تعارض‌ها و نحوه رفع تعارض و سرانجام تشخیص مقررات حاکم و تکلیف قانونی، سردفتر را بیش از پیش روشن می‌سازد. کثرت قوانین، بخشنامه‌ها، آیین‌نامه و مقررات مربوط به دفاتر اسناد رسمی و تنظیم سند، از معضلات حرفه سردفتری است و درک تعارض بین آن‌ها و تشخیص تکلیف، معضلی دیگر.

در مقاله حاضر، تعارض بین دو تکلیف دفترخانه در موضوع واحد بررسی شده و راه عملی مربوط ارائه گردیده است. بدان امید که برای همکاران محترم مفید واقع شود.

* * *

بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقرر می‌دارد: «دفاتر اسناد رسمی باید دفتری جهت ثبت اسامی اشخاص ممنوع‌المعامله و املاک بازداشت شده و اراضی مشمول بند «ز» ماده واحده لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداری‌ها و نظایر آن‌ها داشته باشند و کلیه بخشنامه‌ها مربوط را در آن ثبت نموده و قبل از رفع بازداشت و ممنوعیت از طرف مرجع ذی صلاحیت، از ثبت هر گونه سند در موارد فوق‌الذکر خودداری نمایند».

۱. ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی.

این بخشنامه دفاتر اسناد رسمی را مکلف به نگهداری دو دفتر زیر کرده است:

۱. دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله،

۲. دفتر ثبت املاک بازداشت شده و اراضی مشمول بند «ز».

در اجرای این بخشنامه، واحدهای ثبتی در سراسر ایران، املاک بازداشت شده را در هر حوزه ثبتی به دفاتر اسناد رسمی همان حوزه و افراد ممنوع معامله را به کلیه دفاتر ایران ابلاغ می‌کنند تا در دفاتر فوق‌الذکر ثبت گردد و ملاک عمل قرار گیرد.

اما از طرف دیگر، تبصره ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «دفاتر اسناد رسمی مکلفند وضعیت املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران را از لحاظ بازداشت و عدم شمول مقررات لایحه قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و بانک‌ها و اوقاف مصوب مرداد ماه ۱۳۳۵ [منظور بند «ز» قانون مذکور می‌باشد] و قانون اصلاحی سال ۱۳۹ استعلام نمایند و پاسخ‌های رسیده از ماشین‌های الکترونیکی که روی برگهای مخصوص منعکس و با مهر مخصوص ثبت مربوط ممهور گردیده نیز معتبر خواهد بود».

همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد این تبصره دفاتر اسناد رسمی را به استعلام درباره املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران از لحاظ بازداشت و عدم شمول بند «ز» مکلف کرده است. به عبارت دیگر، نسبت به املاک ثبت شده در حوزه ثبتی تهران، بخشنامه‌های مربوط ملاک عمل است به موجب تبصره فوق‌الذکر باید در مورد عدم بازداشت و عدم شمول بند «ز» از ثبت استعلام کرد. با توجه به مطالب فوق در حوزه ثبت تهران بین مفاد بخشنامه سابق الذکر و آیین‌نامه اخیر تعارض وجود دارد؛ زیرا بخشنامه، دفاتر را به داشتن دفتر ثبت املاک بازداشتی و استناد بدان مکلف ساخته، حال آن‌که آیین‌نامه در این مورد دفاتر را مکلف به استعلام از ثبت کرده است.

در بررسی این تعارض، اولین مطلب که قابل بررسی این است که آیا بخشنامه تاب تعارض با آیین‌نامه را دارد یا خیر؟ از آن‌جا که آیین‌نامه در اجرای قانون است و به موجب قانون غالباً توسط هیأت وزیران تصویب می‌گردد و به عبارت دیگر، مشروعیت خود را از قانون اخذ می‌کند، ولی بخشنامه توسط مقام اداری صادر می‌گردد و مشروعیت خود را از

مقام اداری اتخاذ می‌کند، بدیهی است که در مقام تعارض، آیین‌نامه مقدم بر بخشنامه است. اما اگر از این بحث بگذریم و فرض را بر برابری بخشنامه و آیین‌نامه بگذاریم باز بین بخشنامه و آیین‌نامه سابق الذکر رابطه‌ی عام و خاص برقرار است؛ زیرا بخشنامه مورد بحث عموم املاک ثبت شده در کشور را شامل می‌گردد، ولی آیین‌نامه فقط راجع به املاک ثبت شده در حوزه ثبتی تهران است. بنابراین هر یک در محدوده شمول خود اجرا می‌گردد و به همین دلیل نیز در تدوین مجموعه بخشنامه‌های ثبتی سال ۱۳۶۵ تدوین کنندگان محترم، بدون تغییر و اصلاح عیناً آن را ذکر کرده‌اند.

با توجه به مطالب فوق، برای جمع بین بخشنامه و آیین‌نامه موضوع بحث، در مورد املاک ثبت شده در حوزه ثبت تهران باید به استناد آیین‌نامه به و سلیه استعلام، از بازداشت و عدم شمول بند «ز» مطمئن گردید و در بقیه حوزه‌های ثبتی، به استناد بخشنامه، دفاتر اسناد باید املاک بازداشتی را در دفتر مربوط ثبت کرده، و ملاک عمل قرار دهند.

در عمل نیز در شهرستان‌ها، بخشنامه‌های املاک بازداشتی به دفاتر ارسال می‌گردد و به استعلام دفاتر آن حوزه پاسخ داده نمی‌شود؛ ولی در حوزه ثبت تهران استعلام‌های دفاتر از املاک بازداشتی و شمول بند «ز» توسط سازمان ثبت و حوزه‌های ثبتی مربوط پاسخ داده می‌شود. اما موضوع مهم این است که در حوزه ثبت تهران بخشنامه‌های املاک بازداشتی نیز به دفاتر ارسال می‌گردد، حال آن که با توجه به مطالب فوق نیازی به ارسال آن‌ها به دفاتر نیست.

نتیجه

از مباحث فوق روشن گردید که دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی تهران، تکلیفی به نگهداری دفاتر بازداشتی املاک ندارند و استناد به بخشنامه‌های ارسالی نیز از آن‌ها رفع تکلیف نمی‌کند و برای انجام دادن معامله نسبت به اموال ثبت شده به موجب آیین‌نامه مربوط مکلف به استعلام از ثبت هستند؛ اما آنچه شایسته توجه مسئولان محترم ثبت است این که به این دلیل و بنا به مطالب فوق الذکر، ارسال بخشنامه‌های بازداشتی املاک حوزه ثبت تهران به

دفاتر این حوزه ضرورت ندارد.

امید است که مسئولان با عنایت به این مطلب، با ارسال نکردن این بخشنامه‌ها در هزینه‌ها

صرفه‌جویی کنند.

نمونه اسناد: نحوه تنظيم اسناد انتقال اجرائی

عباس سعیدی

اشاره:

یکی دیگر از اسنادی که بدون دخل و تصرف در متن آن، عیناً تنظیم می‌گردد، سند پیش نویس انتقال اجرایی است^۱ که پس از وصول آن و انجام یافتن اقدامات اولیه از طریق دفترخانه و اخذ مجوزهای لازم و نیز اطمینان از ممنوع معامله نبودن انتقال دهنده توسط دفترخانه انجام می‌شود و پس از وصول حقوق دولتی و دعوت از نماینده اجراء به تنظیم سند اقدام می‌گردد. قابل ذکر است که متن سند انتقال اجرایی، عیناً از پیش نویسی که توسط اداره اجراء ثبت تنظیم و از طریق کمیسیون تقسیم اسناد برای دفترخانه ارسال می‌گردد، اخذ خواهد شد.^۲ برای آشنایی بیشتر، نمونه‌ای چند از این اسناد عیناً درج می‌گردد.

۱. پیش نویس انتقال اجرایی از طریق اجراء ثبت به کمیسیون تقسیم اسناد کانون سردفتران و دفتریاران ارسال می‌گردد و کمیسیون پس از بررسی، آن‌ها را برای تنظیم سند به نوبت به دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌کند.

۲. برای مطالعه و آشنایی بیشتر ترجیحاً رجوع کنید به: جعفرزاده، عسگر، «اسناد انتقال اجرایی»، مجله کانون، س ۴۲، ش ۳، ص ۷۸ به بعد.

پیش نویس سند انتقال اجرایی اموال غیر منقول (اسناد ذمه)^۱

آقای فرهاد قاسمی فرزند حسین، شناسنامه ۲۳۶ صادره از تهران، متولد ۱۳۲۹، ساکن تهران، خیابان پیروزی، خیابان سوم، پلاک ۲۳، جهت وصول مبلغ ۴۹/۱۰۰/۰۰۰ ریال قسمتی از طلب پرونده های س / چک ۴۰۷۱-۴۰۶۸ علیه آقای سیروس اکبری، فرزند غلام، شناسنامه ۵۷۶۸، صادره از تهران، متولد ۱۳۳۷، ساکن خ سبلان شمالی، پلاک ۸۹ به استناد چک های شماره ۵۸۷۶۹۰-۲۳۷-۵۳۰-۳۶۹۲۶۵، عهده بانک ملت شعبه سنایی ۳۶۷ مبادرت به صدور اجراییه نموده و پرونده آن به کلاسه س / چک ۴۰۷۱-۴۰۶۸ در اداره چهارم این اداره کل تشکیل و اجراییه ها در تاریخ ۷۴/۵/۲۴ و ۷۴/۵/۲۹ به مدیون ابلاغ شده است. سپس به تقاضای بستانکار طبق مقررات، یک دانگ مشاع از شش دانگ یک قطعه زمین به استثناء ثمنیه اعیانی آن به پلاک ۵۶۷ فرعی از ۱۶۸۷ اصلی به مساحت ۲۳۵ متر مربع واقع در بخش تهران مورد ثبت ۱۹۶۷۸۵۲ صفحه ۸۹ جلد ۱۲۶ ملکی مدیون با جمیع توابع و متعلقات شرعیه و عرفیه و آب و برق و گاز شهری منصوبه که به صورت یک باب خانه ۲ طبقه واقع در تهران خ آذربایجان، خ هشتم، پلاک ۵۸ که بنا به گزارش مأمور اجرا در اجاره غیر نمی باشد درآمده است؛ محدود به حدود زیر: شمالاً به طول ۱۰ متر به قطعه ۴، غرباً به طول ۲۳ متر به قطعه ۱۶، شرقاً به طول ۲۳ متر به قطعه ۱۸، جنوباً به طول ۱۰ متر به کوچه ۵ متری، به مبلغ ۵۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال ارزیابی و بازداشت شده و پس از طی مراحل قانونی برابر صورت مجلس

۱. کلیه عناوین و اسامی و شماره ها و تاریخ های مندرج در اسناد این مقاله غیر واقعی و به منظور فهم بهتر متن انتخاب شده اند.

مزایده مورخ ۷۸/۲/۳۰ آقای فرهاد قاسمی بستانکار مورد مزایده رابه مبلغ ۵۴/۱۰۰/۰۰۰ ریال خریداری نموده است. مبلغ ۲/۱۶۴/۲۰۰ ریال حق حراج به موجب فیش ۳۷۹۳ مورخ ۷۶/۱۲/۱۹ و مبلغ ۲/۴۵۵/۰۰۰ ریال نیم عشر طبق فیش ۳۷۹۳ - ۷۶/۱۲/۱۹ وصول شده و خریدار درخواست سند انتقال اجرایی را نموده است و باتوجه به گواهی های مورخ ۷۷/۲/۵ مسئول بایگانی و دفتر نسبت به عملیات اجرایی اعتراض نشده و بدهکار در پرداخت بدهی اقدامی ننموده است. لذا مورد مزایده با مشخصات فوق الذکر در قبال مبلغ ۵۴/۱۰۰/۰۰۰ ریال به آقای فرهاد قاسمی بستانکار با مشخصات بالا واگذار می شود. مستندات تنظیم سند: گواهی نوسازی تحت شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ تا تاریخ آخر سال و گواهی مالیات موضوع ماده ۱۸۷ و $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ از سر ممیزی ۲۰ تهران و گواهی پایان کار به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ و پاسخ استعلام شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ از ثبت مربوطه صادر و مورد انتقال در قید بازداشت و بند «ز» نمی باشد و ضمناً آقای هادی حسینی فرزند هاشم شماره شناسنامه ۵۷ ساکن تهران مقیم اجرای ثبت به عنوان نماینده اجرا، ثبت و سند را امضاء نمود و حق الثبت طبق قبض شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ به بانک ملی ایران پرداخت شده و قبض تحریر به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ صادر و تسلیم شد و سریال اوراق مصرفی به شماره ۲ و ۱۱۱ می باشد. به تاریخ دهم خرداد یک هزار و سیصد و هفتاد و هفت خورشیدی. محل امضا با احراز هویت امضا کنندگان. تمام مراتب مسطور در این سند در نزد اینجانب واقع شد. به تاریخ متن. «نام و نام خانوادگی» سردفتر. مفاد بخشنامه شماره ده هزار رعایت گردید و قبض حق التحریر صادر و تسلیم شد. محل امضاء سردفتر و دفتریار

پیش نویس سند انتقال اجرایی

چون آقای فرهاد قاسمی، فرزند حسین به شماره شناسنامه ۲۳۶، صادره از شمیران متولد ۱۳۲۹، ساکن تهران، خیابان پیروزی، خیابان سوم، پلاک ۲۳ به موجب سند رهنی شماره $\frac{۳۱۵۸۰}{۶۷/۳/۸}$ دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۲۵ تهران شش دانگ یک قطعه زمین که در آن احداث بنا شده شماره ۱۵۲۴ فرعی از سنگ ۳۶ اصلی واقع در تهران، خیابان پیروزی، خیابان

سوم، پلاک ۲۳ مورد ثبت ۸۹۱۱ صفحه ۷۸ دفتر ۵۶ محدود به شمالاً به طول ۳۸/۲۰ متر به نهر عمومی که ماوراء آن راه می باشد، شرقاً به طول ۲۶/۱۰ متر به طور منکسر به سیم توری زمین بهادری، جنوباً به طول ۳۰/۳۰ متر به حریم نهر عمومی غرباً به طول ۳۷/۵۰ متر مرز اشتراکی با زمین ۱۵۲۶ ملکی خود را در وثیقه بانک ملی ایران شعبه تهران قرار داده و در موعد مقرر نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننموده، لذا پس از صدور اجراییه و تشکیل پرونده به کلاس $\frac{\text{الف}}{۱۶۷۳} / \frac{\text{الف}}{۱۶۷۳} / \frac{\text{الف}}{۱۶۷۳}$ اجراییه در تاریخ ۷۳/۳/۲۵ ابلاغ حال با توجه به درخواست بستانکار و رعایت ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، ملک مذکور در قبال مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ و ۳/۹۲۴/۴۲۸ و ۴/۴۲۸/۲۷۲ ریال بابت اصل طلب و خسارت دیرکرد و حقوق دولتی به بستانکار واگذار می شود. این ورقه به منزله پیشنویس سند انتقال اجرایی است که باید بانک با مراجعه به مراجع ذی صلاح از قبیل شهرداری و دارایی و غیره نسبت به اخذ مفاسد حساب های مورد نیاز دفترخانه اقدام نماید؛ مجموعاً ۹/۸۱۷/۳۰۰ ریال - نه میلیون هشتصد و هفده هزار و سیصد ریال. مستندات تنظیم سند: گواهی نوسازی تحت شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ تا تاریخ آخر سال و گواهی مالیات موضوع ماده ۱۸۷ و $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ از سر ممیزی ۲۰ تهران و گواهی پایان کار به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ و پاسخ استعلام شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ از ثبت مربوطه صادر و مورد انتقال در قید بازداشت و بند «ز» نمی باشد و ضمناً آقای هادی حسینی، فرزند هاشم، شماره شناسنامه ۵۷، ساکن تهران، مقیم اجرای ثبت به عنوان نماینده اجرا، ثبت و سند را امضاء نمود و حق الثبت طبق قبض شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ به بانک ملی ایران پرداخت شده و قبض تحریر به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ صادر و تسلیم شد و سریال اوراق مصرفی به شماره ۲ و ۱۱۱ می باشد. به تاریخ دهم خرداد یک هزار و سیصد و هفتاد و هفت خورشیدی. محل امضا با احراز هویت امضا کنندگان. تمام مراتب مسطور در این سند در نزد اینجانب واقع شد. به تاریخ متن. «نام و نام خانوادگی» سردفتر. مفاد بخشنامه شماره ده هزار رعایت گردید و قبض حق التحریر صادر و تسلیم شد. محل امضا سردفتر و دفتریار.

پیش نویس سند انتقال اجرایی مال منقول (تومبیل)

چون آقای فرهاد قاسمی، فرزند حسین، به شماره شناسنامه ۲۳۶، صادره از چالوس، متولد ۱۳۲۹، ساکن تهران، خیابان پیروزی، خیابان سوم، پلاک ۲۳ به موجب پرونده اجرایی کلاسه ارجاعی ۶۸۱۲ مبالغی به آقای بهروز اکبری به شماره شناسنامه ۵۸۲، صادره از مشهد به نشانی تهران، خیابان ۱۷ شهریور، کوچه شمس، پلاک ۲۳، بدهکار می باشد، اجراییه در تاریخ ۷۶/۱۰/۱ به مدیون ابلاغ و یک دستگاه پیکان سواری مدل ۱۳۶۱ به شماره ۵۱۶۸۷ تهران ۲۱ به رنگ سبز آقای نامبرده بازداشت و پس از تشریفات قانونی آگهی مزایده در تاریخ های ۷۷/۱/۲۲ و ۷۷/۲/۱ در روزنامه خبر منتشر و برابر صورتجلسه وارده به شماره ۹۶۶ - ۷۷/۲/۲۱ مورد مزایده را آقای بهروز اکبری به مشخصات بالا به مبلغ یازده میلیون و پانصد هزار ریال خریداری نموده و حق حراج و حقوق دولتی برابر قبض شماره ۱۳۵۸۷۹ - ۷۷/۲/۲۹ به مبلغ یک میلیون و دویست و شصت و پنج هزار ریال بانک ملی شعبه میرداماد وسیله نامبرده پرداخت شده حال با توجه به درخواست بستانکار و رعایت بند «ب» ماده ۱۱۱ آیین نامه اجرا، مورد مزایده که عبارت از یک دستگاه پیکان سواری فوق می باشد به بستانکار واگذار می شود. این ورقه به منزله سند انتقال اجرایی است. به نمایندگی آقای هادی حسینی مقیم دایره اجرا، ثبت و سند را امضا نمود. مستندات: مالیات نقل و انتقال به مبلغ فلان ریال طبق قبض به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ و عوارض سالانه به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ و گواهی عدم خلاف تا تاریخ ۷۳/۳/۱۰ و حق الثبت طبق قبض به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ به بانک ملی شعبه تهران پرداخت شد و قبض تحریر به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ صادر و تسلیم شد. سریال اوراق مصرفی به شماره ۲ و ۱۱۱ می باشد. به تاریخ یک هزار و سیصد و هفتاد و هفت خورشیدی. محل امضا با احراز هویت امضا کنندگان. تمام مراتب مسطور در این سند در نزد اینجانب واقع شد. به تاریخ متن سند. سردفتر «نام و نام خانوادگی». مفاد بخشنامه ده هزار رعایت شد. ثبت با سند برابر است. امضا سردفتر و دفتریار.

پیش نویس سند انتقال اجرایی طبق ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت

(۱) شرکت رایانه، سهامی خاص، ثبت شده به شماره ۵۶۲۸۷ اداره ثبت شرکت و مؤسسات غیر تجاری تهران، مقیم تهران، خیابان میرزای شیرازی، شماره ۲۹۰، به عنوان بدهکار؛ (۲) آقای ابوالفضل کاظمی، فرزند علی به شماره شناسنامه ۱۱۷۳، صادره از حوزه ۲۹ تهران، متولد به سال ۱۳۲۹، ساکن تهران، خیابان دولت، پلاک ۲۹، هفت فقره اسناد رهنی به شماره های $\frac{۲۱۳۴۲}{۶۲/۱۰/۲۹}$ و $\frac{۲۱۳۴۶}{۷/۱۵/۱}$ و $\frac{۲۱۳۵۱}{۷/۱۳/۲۱}$ و $\frac{۲۱۳۵۵}{۷/۱۳/۱۳}$ و $\frac{۲۱۳۵۸}{۷/۱۳/۱۰}$ و $\frac{۲۱۳۶۲}{۶۵/۳/۱۵}$ و $\frac{۲۱۳۶۳}{۷۱/۲/۱۷}$ تنظیمی دفترخانه اسناد رسمی شماره ۸۷۹ تهران شش دانگ عرصه و اعیان یک قطعه زمین با بنای احدائی در آن به پلاک شماره ۱۲۳ فرعی از سنگ ۴ اصلی واقع در شهری، بخش ۱۱ تهران با حق المجری اشتراکی در زمین ۷۸ میرزا محمود و ۶۵ سید حبیب که ذیل شماره ۳۴۱۰ صفحه ۱۶۵ دفتر جلد ۱۲۰ دفتر املاک بخش مربوط به نام آقای ابوالفضل کاظمی با مشخصات فوق ثبت و سند صادر گردید با جمیع متعلقات و منضمات و شماره های آب و برق و گاز منصوبه در آن و حدود محدود است به حدود اربعه ذیل: شمالاً به سرزمین ۷۸ و به سرزمین ۶۵ و کوچه احدائی از پلاک مجاور، شرقاً به سرزمین ۳۰، جنوباً اول به طول ۳۶ گز مرزی است به زمین ۱۲۸ محترم خانم به طول ۴۴ گز مرزی است به زمین ۱۱۸ سید رضا؛ غرباً نهی است به زمین شماره ۴۷ حکیم الملک که از تاریخ تنظیم آخر سند به مدت یک سال تمام خورشیدی در قبال مبلغ دو بیست و چهل و پنج میلیون ریال به انضمام خسارات متعلقه قانوناً در وثیقه بانک ملی ایران شعبه دانشگاه به نشانی، تهران خیابان انقلاب، روبروی سینما سپیده گذارده و در موعد مقرر نسبت به پرداخت بدهی اقدامی ننموده است. لذا پس از صدور اجراییه در اداره سوم اجرای اسناد رسمی به کلاس $\frac{۴}{۵۹۰۸}$ ش/ش/۴ اجراییه ها در تاریخ ۷۳/۷/۱۲ از طریق آن اداره بخش ۱۱ در حوزه ثبتی تهران ارسال شد. لذا با عنایت به مواد ۳۰ و ۳۱ آیین نامه اجرای مفاد رسمی لازم الاجرا به اجرای این اداره نیابت اعطا و پرونده به کلاس $\frac{۶}{۲۷۸۶}$ ش/ش/۶ تشکیل گردیده است. مدیون ظرف شش ماه مدت قانونی برابر گواهی متصدیان

مربوط درخواست حراج ملک مورد وثیقه را ننموده است. بنابراین پس از انقضای مدت هشت ماه مهلت مقرر در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت توجه به این که در ظرف هشت ماه مذکور اعتراضی به عملیات اجرایی نشده و طلب طلبکار هم تودیع نگردیده است، لذا ملک مذکور با ضمائم مرقوم در قبال مبلغ دو بیست و چهل و پنج میلیون ریال اصل طلب و مبلغ یک میلیون و سیصد و هشتاد هزار و پانصد و هفتاد و چهار هزار ریال خسارت تا پایان مهلت قانونی و مبلغ دوازده میلیون و چهارصد هزار ریال نیم عشر اجرایی طبق مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا به بانک ملی ایران شعبه دانشگاه با مشخصات بالا واگذار می شود. ضمناً نیم عشر اجرا مذکور بموجب فیش شماره $\frac{۹۰۳۶۲}{۷۶/۹/۱۱}$ و وصول گردیده است. مستندات تنظیم سند: گواهی نوسازی تحت شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ تا تاریخ آخر سال و گواهی مالیات موضوع ماده ۸۷ و $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ از سر ممیزی ۲۰ تهران و گواهی پایان کار به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ و پاسخ استعلام شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ از ثبت مربوطه صادر و مورد انتقال در قید بازداشت و بند «ز» نمی باشد و ضمناً آقای هادی حسینی، فرزند هاشم، شماره شناسنامه ۵۷، ساکن تهران مقیم اجرای ثبت به عنوان نماینده اجرا ثبت و سند را امضا نمود و حق الثبت طبق قبض شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ به بانک ملی ایران پرداخت شده و قبض تحریر به شماره $\frac{۱۱۱}{۷۷/۳/۱۰}$ صادر و تسلیم شد و سریال اوراق مصرفی به شماره ۲ و ۱۱۱ می باشد. به تاریخ دهم خرداد یک هزار و سیصد و هفتاد و هفت خورشیدی. محل امضا با احراز هویت امضا کنندگان. تمام مراتب مسطور در این سند در نزد اینجانب واقع شد. به تاریخ متن. «نام و نام خانوادگی» سردفتر. مفاد بخشنامه شماره ده هزار رعایت گردید و قبض حق التحریر صادر و تسلیم شد. محل امضا سردفتر و دفتربار.^۱

۱. توجه پس از تکمیل سند و ارسال خلاصه معامله در مهلت قانونی یک نسخه از سند تنظیمی به اجرای ثبت ارسال می گردد.

قباله و قباله نویسی در ایران

محمد علی اختری

قباله نویسی در ایران پس از اسلام

ورود اسلام به سرزمین ایران موجب دگرگونی کلی در احوال و روابط حقوقی مردم سرزمین ما شد، ولی این دگرگونی ناگهانی نبود، بلکه اندک اندک و به مرور زمان اتفاق افتاد. روابط حقوقی مردم و نحوه مالکیت و ساختار دولت به تدریج بر اساس تعلیمات اسلام شکل گرفت. در قرن اول هجری قمری در ایران آن روز که بسیار وسیع تر از حدود سیاسی فعلی ایران بود، دیوان‌های دولتی و حتی سکه‌ها به زبان و خط پهلوی نوشته و ضرب می‌شد. در همان زمان، دولت مقتدر رم شرقی (بیزانس) از طرف غرب و دولت ساسانی از سمت شرق مغلوب قوای مسلمین شدند، اما روابط حقوقی و دیوانی و دفاتر مالیاتی و مسکوکات و حتی اوزان و مقادیر، در غرب خلافت اسلام به زبان‌های رایج محلی (رمی) و در شرق دنیای اسلام به خط و زبان پهلوی ساسانی (پارسی میانه) بود و حتی سکه‌ها در سرزمین ایران با تصویر شاهان ایرانی ضرب شده و به جریان افتاد. این امر به دو علت بود: اول این که فاتحان تجربه‌ای در این امور نداشتند و دیگر این که ایرانیان مسلمان مخلص، امور دیوانی را در دستگاه خلافت به دست گرفته بودند. با توجه به این امر، اولین قباله‌هایی که در قرون اولیه اسلامی در نقاط مختلف سرزمین ایران که اکنون در ترکیب دولت اسلامی قرار گرفته بود، نوشته شده به تبعیت از نوشته‌های دیوانی به همان خط و انشا و زبان پهلوی ساسانی بوده است. (۱)

مقارن ظهور اسلام در سرزمین‌های عربی به علت کمبود اشخاص با سواد و ناآشنایی به خط و کتابت و نیز به علت وجود خصلت کوچ نشینی در اعراب، خرید و فروش اموال و املاک به صورت مکتوب نبوده است. اولین دستوری که برای کتابت دیون و معاملات از

صدر اسلام وجود دارد آیه ۲۸۱ سوره مبارکه بقره است که در ضمن طولانی‌ترین آیه قرآن کریم هم محسوب می‌گردد و برای سردفتران همین افتخار بس که از زبان وحی الهی «کاتب به عدل» نامیده شده‌اند: «... يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بَدِينِ الْإِسْلَامِ فَاسْتَأْذِنُوا بَعْضُهُمْ أَوْلَىٰ حَقًّا بِالْآخَرِ...» (۲)

متأسفانه از دوران آغازین اسلام قباله‌ای باقی نمانده است - نه به زبان عربی نه به زبان فارسی - اما این امر به این معنا نیست که قباله‌ای موجود نبوده باشد، بلکه چنین قباله‌هایی بر اثر مرور زمان از میان رفته‌اند. با این حال نمونه‌ای از طرز قباله نویسی در صدر اسلام داریم و آن موردی است که در نهج البلاغه از حضرت امیرالمؤمنین علی (ع) نقل شده است و مربوط می‌شود به واقعه خرید خانه از طرف شریح قاضی که چون حضرت اطلاع پیدا کردند او را احضار فرمودند و پس از تذکر مسائل شرعی مالکیت و تحصیل ثروت چنین بیان فرمودند: «ای شریح اگر نزد من می‌آمدی چنین قباله‌ای برای تو می‌نوشتیم: «این خانه‌ای است که بنده‌ای ذلیل (خریدار) از مرده‌ای که آماده کوچ کردن است (فروشنده) خریداری نموده است. خانه‌ای از سرای غرور (محل وقوع) در محله فانی شونندگان، در کوچه هالکان (محل وقوع مورد معامله). این خانه به چهار حد محدود می‌شود: حدی به آفات و بلاها، حدی به مصائب، حدی به هوا و هوس و حد چهارم به شیطان (حدود اربعه). در این خانه از همین جا باز می‌شود (مدخل ورودی خانه). این خانه را مغرور آرزوها (خریدار) از کسی که پس از مدت کوتاهی از جهان رخت برمی‌بندد (اوصاف فروشنده) به مبلغ خروج از عزت و قناعت و دخول در ذلت دنیا پرستی (بهای مورد معامله) خریداری کرده. شاهد این سند عقل است (شهود معامله)» (۳).

به طوری که ملاحظه می‌شود نمونه بیع نامه خانه از نظر حضرت علی (ع) چنین می‌شود: این خانه‌ای است که فلان فرزند فلان خریداری کرده است، از فلان فرزند فلان، واقع در شهر فلان، محله فلان، کوچه فلان محدود به حدود اربعه: حدی به... حدی به... حدی به... حدی به... و قیمت آن فلان مبلغ است. بعد هم شهود، موضوع وقوع معامله را گواهی می‌کنند. اما به جز این نمونه احتمالی از قباله، نمونه دیگری از سال‌های آغازین اسلام و ورود

اسلام به ایران به جای نمانده است. بدیهی است که تمام سرزمین ایران در یک زمان قبول اسلام نکرده‌اند؛ به طور مثال سُغد (سمرقند فعلی) بین سال‌های ۸۷ تا ۱۰۴ هجری قمری تصرف شد و حکمران آن جاکه لقب آخشید یا آخشیح داشته است به هنگام هجوم مسلمانان به قلعه‌ای در شمال سمرقند پناه می‌برد و مقداری از اسناد زمان او در خرابه‌های همان قلعه کشف شده است که عقدنامه‌ای هم جزء آن‌ها است و در قسمت اول این مقاله به آن اشاره شده است. (۴)

و همچنین ماوراء النهر در سال ۵۳ هجری قمری و طبرستان در سال ۱۴۱ هجری قمری و ارمنستان در سال ۳۲ و شروان در سال ۱۸۴ و دربند در سال ۲۵۵ هجری قمری به تصرف مسلمانان درآمده‌اند و حتی خانواده‌ای از اسپهبدان در مازندران تا قرن دهم ه.ق. فرمانروایی می‌کردند و خط و زبان و سالشماری پهلوی ساسانی تا آن زمان در آن خطه رایج بوده است تا این که در زمان دولت صفوی منقرض شدند.

اما از قرون اولیه اسلام چند نمونه از خطبه‌های قباله‌های ازدواج به دست ما رسیده است که برای تیمن و تبرک و همچنین برای نشان دادن نمونه‌ای از قباله‌های ازدواج، آن‌ها را در این جا نقل می‌کنیم ناگفته نماند نمونه‌هایی که اینجا ذکر می‌شوند فقط خطبه‌های سرآغاز بوده است.

۱. اولین خطبه مربوط به خطبه عقد زناشویی حضرت فاطمه (س) است که به حتم در حضور رسول خدا خوانده شده و متن آن چنین است: «الْحَمْدُ لِلَّهِ الْمَحْمُودِ بِنِعْمَتِهِ الْمَعْبُودِ بِقُدْرَتِهِ الْمَطَاعِ سُلْطَانِهِ الْمَرْهُوبِ مِنْ عَذَابِهِ الْمَرْغُوبِ إِلَيْهِ فِيمَا عِنْدَهُ التَّابِعَةُ أَمْرُهُ فِي سَمَائِهِ وَ أَرْضِهِ الَّذِي خَلَقَ الْخَلْقَ بِقُدْرَتِهِ وَ مَيَّزَهُمْ بِحِكْمَتِهِ وَ أَحْكَمَهُمْ بِعِزَّتِهِ وَ أَعَزَّهُمْ بِدِينِهِ وَ أَكْرَمَهُمْ بِنَبِيِّهِ مُحَمَّدٍ «ص» ثُمَّ إِنَّ اللَّهَ عَزَّ وَ جَلَّ وَ قَدْ أَحَلَّ الْمُضَاهَرَةَ نَسَبًا لِحَقِّهَا وَ أَمْرًا مُفْتَرَضًا نَسَخَ بِهَا الْأَثَامَ وَ أَوْشَحَّ بِهَا الْأَرْحَامَ وَ الزَّمَمَهَا الْإِنَامَ فَقَالَ عَزَّ وَ جَلَّ وَ هُوَ الَّذِي خَلَقَ مِنَ الْمَاءِ بَشَرًا فَجَعَلَهُ نَسَبًا وَ صِهْرًا وَ كَانَ رَبُّكَ قَدِيرًا فَامر الله يجرى في قضائه و قضاؤه يجرى الى قدره و قدره يجرى الى اجله فللكل قضاء قدره و لكل قدر اجل و لكل اجل كتاب يمحو الله ما يشاء و يثبت و عنده ام الكتاب اما بعد...» (۵) تاریخ این خطبه اول ذیحجه سال دوم ه.ق. است، یعنی روز زناشویی حضرت علی (ع) و حضرت

فاطمه (س).

۲. خطبه عقدی است که حضرت علی (ع) در تزویج زنی از بنی عبدالمطلب مرقوم فرمودند: «الْحَمْدُ لِلَّهِ الْعَزِيزِ الْجَبَّارِ الْحَلِيمِ الْغَفَّارِ الْوَاحِدِ الْقَهَّارِ الْكَبِيرِ الْمُتَعَالِ سَوَاءٌ مِنْكُمْ مَنْ أَسْرَ الْقَوْلَ وَمَنْ جَهَرَ بِهِ وَمَنْ هُوَ مُسْتَخْفٍ بِاللَّيْلِ وَسَارِبٌ بِالنَّهَارِ أَحْمَدُهُ وَاسْتَعِينَهُ وَأَوْمَنَ بِهِ وَاتَوَكَّلَ عَلَيْهِ وَكَفَى بِاللَّهِ وَكَيْلًا مَنْ يَهْدِهِ اللَّهُ فَقَدْ أَهْتَدَى وَلَا مَضِلَّ لَهُ وَمَنْ يَضِلُّ فَلَا هَادِيَ لَهُ وَلَنْ تَجِدَ مِنْ دُونِهِ وَلِيًّا مَرشِدًا وَاشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ لَهُ الْمُلْكُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ وَاشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ بَعَثَهُ بِكِتَابِهِ حُجَّةً عَلَى عِبَادِهِ مِنْ اطَاعَةِ اللَّهِ وَمِنْ عَصَاةِ عَصَى اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ كَثِيرًا أَمَامَ الْهَدْيِ وَالنَّبِيِّ الْمُصْطَفَى ثُمَّ أَنِي أَوْصِيكُمْ بِتَقْوَى اللَّهِ فَانْهَارُوا وَصِيَّةَ اللَّهِ فِي الْمَاضِينَ وَالْغَابِرِينَ أَمَا بَعْدُ...» (۶) تاریخ این خطبه بین ۱۱ تا ۳۵ هـ. ق. است.

۳. خطبه عقدنامه ای است که توسط حضرت امام محمد تقی (ع) (۱۹۵ - ۲۲۰ هـ. ق.) مرقوم شده و متن آن چنین است:

«الْحَمْدُ لِلَّهِ أَقْرَارًا بِنِعْتِهِ وَلَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ اخْلَاصًا لَوْحَدَانِيَّتِهِ وَصَلَّى اللَّهُ عَلَى مُحَمَّدٍ خَيْرِ بَرِيَّتِهِ وَالأَصْفِيَاءِ مِنْ عَتْرَتِهِ أَمَا بَعْدُ فَقَدْ كَانَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ عَلَى الْإِنَامِ أَنْ اغْنَاهُمْ بِالْحَلَالِ عَنِ الْحَرَامِ فَقَالَ سَبِّحَانَهُ وَانكحُوا الْيَامِي مِنْكُمْ تَأْخِرَ» (۷)

۴. خطبه عقد زناشویی که توسط حضرت امام علی النقی (ع) امام دهم انشا شده و در کتاب هانقل گردیده و این توسط حضرت شاهزاده عبدالعظیم حسنی (۲۱۴ هـ. ق. تا ۲۵۴ هـ. ق.) روایت شده است. متن این خطبه چنین است: «بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ. الْحَمْدُ لِلَّهِ الْعَالَمِ بِمَا هُوَ كَائِنٌ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَدِينَ لَهُ مِنْ خَلْقِهِ دَائِنٌ فَاطِرُ السَّمَوَاتِ وَالأَرْضِ مُؤَلَّفُ الأَسْبَابِ بِمَا جَرَتْ بِهِ الأَقْلَامُ وَمَضَتْ بِهِ الأَخْتَامُ مِنْ سَابِقِ عِلْمِهِ وَمَقْدَرِ حِكْمِهِ أَحْمَدُهُ عَلَى نِعْمِهِ وَأَعُوذُ بِهِ مِنْ نِقْمِهِ وَاسْتَهْدَى اللَّهُ بِالْهَدْيِ وَأَعُوذُ بِهِ مِنَ الضَّلَالَةِ وَالرَّدْيِ مَنْ يَهْدِهِ فَقَدْ أَهْتَدَى وَسَلَكَ الطَّرِيقَةَ الْمَثْلَى وَغَنِمَ الْغَنِيمَةَ الْعَظْمَى وَمَنْ يَضِلُّ فَقَدْ جَازَ عَنِ الْهَدْيِ وَهُوَ إِلَى الرَّدْيِ وَاشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ وَاشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ الْمُصْطَفَى وَآمِينَ الْمُرْتَضَى وَبَعِيثَهُ بِالْهَدْيِ أَرْسَلَهُ عَلَى حِينِ فِتْرَةٍ مِنَ الرِّسَالِ وَاخْتِلَافٍ مِنَ الْمَلَلِ وَانْقِطَاعٍ مِنَ السَّبِيلِ وَدُرُوسٍ مِنَ الْحِكْمَةِ وَطُمُوسٍ مِنَ الأَعْلَامِ الْهَدْيِ وَالبَيِّنَاتِ فَبَلَّغَ رِسَالَتَهُ رَبِّهِ وَصَدَعَ بِأَمْرِهِ وَأَدْرَأَ الْحَقَّ الَّذِي عَلَيْهِ وَتَوَفَّى فَعِيدًا مُحَمَّدًا صَلَّى اللَّهُ

عليه واله وسلم ثم ان هذه الامور كلها بيد الله جل وعز يجرى الي اسبابها ومقاديرها فامر الله يجرى الي قدره وقدره يجرى الي اجله و اجله يجرى الي كتابه و لكل اجل كتاب اما بعد...» (۸)

صرف نظر از نمونه‌های مذکور که از ائمه اطهار نقل کردیم، از قباله و قباله نویسی - چه عقدنامه و چه قباله‌های دیگر به زبان فارسی و عربی - تا پایان قرن چهارم هجری قمری اثری به دست نیامده یا اگر موجود باشد تاکنون منتشر نشده است؛ ولی در تواریخ و متون ادبی ایران از تنظیم قباله‌نامه‌ها در این مدت یاد شده است. به طور مثال در حکایت ششم از مقاله اول (دبیری) کتاب چهار مقاله نظامی عروضی سمرقندی مربوط به ثروت و مکنت فضل برمکی است چنین ذکر شده: «از جمله تکلف که فضل آن روز کرد یکی آن بود که چون مأمون به میان سرای رسید طبقی پر کرده بود از موم به هیأت مرواریدگرد، هر یکی چون فندقی در هر یکی پاره‌ای کاغذ، نام دیهی برو نبشته، در پای مأمون بریخت و از مردم مأمون هر یک از آن موم بیافت قبالة آن دیه بدو فرستاد...» (۹)

ناگفته نماند که خلافت مأمون از ۱۹۵ تا ۲۱۸ ه. ق. طول کشیده است و این داستان که آورده شد در بذل و بخشش حکام وقت و نوشتن قباله‌ها به نام دیگران است و حال بخوانیم در خصوص مصادره املاک دیگران و گرفتن قباله از آن‌ها در تاریخ بیهقی در واقعه به دار کردن حسنک وزیر چنین آمده است: «دو قباله نبشته بودند همه اسباب و ضیاع حسنک رابه حجله از جهت سلطان و یک یک ضیاع بروی خواندند و وی اقرار کرد به فروختن آن به طوع و رغبت! و آن سیم که معین کرده بودند و آن کسان گواهی نبشتند و حاکم مسجل کرد در عمل و دیگر قضات نیز علی الرسم فی امثالها» (۱۰)

این واقعه مربوط به سال ۴۲۲ ه. ق. است که به دستور سلطان مسعود غزنوی، املاک حسنک وزیر مصادره و خود او به دار آویخته شد. گذشته از موارد بالا، متن دو طغری و وقف نامه مربوط به سال ۴۵۸ ه. ق. از زمان فرمانروایی قراخطاییان در آسیای میانه به دست آمده است که شرح آن بعداً خواهد آمد. دیگر از موارد مشابه در قرن پنجم هجری، موضوع قباله قلعه الموت است که شرح آن در تاریخ‌ها چنین آمده است: «وقتی که حسن صباح در سال ۴۸۴ ه. ق. وارد قلعه الموت شد با علوی مهدی حاکم قلعه گفتگویی در جواز حیلۀ شرعی

می کردند. علوی مهدی گفت: که حيله در شرع جایز است و بعضی از حیل شرعی ذکر کرد. سیدنا- حسن صباح- فرمود که مدار شرع راستی است حيله نشاید و جمعی که حيله کنند حق، ایشان را بدین طریق گرفتار سازد. بعد از چندی مهدی را گفت: از این قلعه آنقدر زمین که پوست گاوی محیط آن تواند بود به مبلغ سه هزار دینار بمن بفروش. مهدی در مقام مباحث آمد. سیدنا- حسن صباح- پوست گاو را رشته‌های باریک ساخته و آن را بر سر یک دیگر بگرد و برگرد قلعه کشید و به رئیس مظفر که در گرد کوه دامغان به حکومت اشتغال داشت و متابعتش را قبول کرده رقععه به این عبارت نوشت که «رئیس مظفر حفظ الله تعالی مبلغ سه هزار دینار بهای قلعه الموت به مهدی رساند علی النبی المصطفی و آله السلام و حسبنا الله و نعم الوکیل، و آن نوشته به مهدی داده او را از قلعه بیرون کرد بعد از مدتی به دامغان رسید بواسطه احتیاج آن رقععه نزد رئیس مظفر برده سه هزار دینار زر سرخ بگرفت» (۱۱)

از قرن ششم هجری چندین فقره بیع نامه و وقف نامه و نمونه‌ای از الفاظ ایجاب و قبول به زبان پارسی و چندین فقره گواهی و استشهاد بر مالکیت در کتاب‌های تاریخی ذکر شده‌اند، ولی از قرن هفتم اندکی قباله به دست آمده است. با وجود این از قرن هشتم، ده‌ها قباله و وقف نامه و اسناد سایر معاملات و از قرن نهم نیز ده‌ها قباله باقی مانده است. تعداد اسناد و قباله‌هایی که از قرن دهم ه. ق. بر جای مانده بیش تر از قرون پیش است، ولی متأسفانه در میان این قباله‌ها، عقدنامه ازدواج دیده نشده است. در عوض از قرن یازدهم، دوازدهم، سیزدهم و چهاردهم صدها طغری از این قباله‌ها با عناوین مختلف موجود است ولی باید به چند نکته توجه شود:

۱. تعداد وقف نامه‌ها از قرن پنجم تا قرن نهم هجری بیش تر از سایر قرن‌ها است و تعداد قباله معاملات اندک؛ ولی از قرن دهم هجری به بعد به قباله‌های بیش تری - بیش از وقف نامه‌ها - دسترسی داریم و آن به علت استمرار وضعیت وقفی است و این که وقف یک شخصیت وابسته به فرد نبوده؛ ولی به علت فوت اشخاص دارنده قباله معاملات و عقدنامه‌ها اهتمامی در حفظ آن‌ها نشده است. از طرفی در زمان فرمانروایی ملک شاه سلجوقی (۴۶۵ تا

۴۸۵ ه.ق) و حکومت غازان خان مغول (۶۹۴ تا ۷۰۳ ه.ق) قباله‌هایی که سی سال از تاریخ تنظیم آن‌ها گذشته بوده به دستور حکومت در آب شسته شدند و از میان رفتند.

۲. علت دیگر علاوه بر نزدیکی زمان تنظیم قباله‌ها به عصر حاضر، وجود دولت مرکزی مقتدر و فراگیر صفوی و ایجاد امنیت قضایی و حاکمیت مذهب شیعه و رواج زبان پارسی و اتحاد و پیوستگی سرزمین‌های جدا شده ایران با هم بوده است. همچنین کوشش فرمانروایان صفوی برای ایجاد مؤسسات خیریه و موقوفه از قبیل خانقاه‌ها و رباط‌ها و کاروانسراها و مساجد و آب انبارها را می‌توان از علل فراوانی وجود اسناد و قباله‌ها در این مقطع از زمان ذکر کرد.

۳. از زمان سلاطین صفوی به بعد قباله‌ها شامل سه بخش است: بخش مقدمه یا شروع قباله‌ها که معمولاً با «بسم الله الرحمن الرحيم» یا «هو المالک بالاستحقاق» «بعد الحمد و الصلوة» آغاز می‌شده و سپس عبارتی مانند غرض از تحریر این کلمات شرعی الدلالات یا مختوم به خیر و صواب می‌آمده. قباله‌های عقد در بعضی موارد مزین به نقوش گل و بوته و آیات مناسب از قرآن مجید با آب طلا یا نقره یا سنگ‌گرف بوده. بخش دوم، متن اصلی قباله است که در معاملات شامل نام و القاب فروشنده و خریدار، مورد معامله، مقدار و حدود اربعه ملک و لواحق و منضمات آن از قبیل مدخل، مبرز، و اراضی دائره و بائره صحاری و براری، تلال، جبال، عمارات، ابنیه، حمام، طاحونه، قلعه، اشجار و مجاری المیاه، و حقوق ارتفاقی و غیره و بها به پول رایج زمان از طلا و نقره و مسکوک و نام سلطان وقت که سکه به نام او ضرب شده بوده است و این که معامله با حضور متعاقدين یا به وسیله وکیل آن‌ها انجام می‌شده. همچنین شرایط متعاملین از بلوغ و رشد و عقل و اختیار ذکر می‌گردد و اگر اصحاب معامله از اشخاص برجسته و از مقامات بالای کشوری و دینی بوده‌اند اسامی و القاب آن‌ها در بالای سند و بعد از تحمیدیه و قبل از افتتاحیه و متن نوشته می‌شده که شامل نام و نام پدر و القاب و عبارات متناسب با شخصیت اجتماعی آن‌ها بوده مانند: عمد الاجلاء و الاعیان، افتخارالتجار و الاشراف، حضرت ستوده اطواری، مکرمت پناهی و غیره. در متن سند فقط به اصحاب معامله اشاره می‌شود و ذکر نام را دیگر ضروری نمی‌دانستند.^(۱۲) نیز فاصله سطرهای اول از

سطرهای بعدی زیادتر در نظر گرفته می‌شد و هرچه پایان سند نزدیک‌تر می‌شده، فاصله سطرها کم و کم‌تر می‌گردیده و انتهای سطور مندرجات در سمت چپ به طرف بالا متمایل می‌گردیده و از دو طرف متن هم مقداری فاصله قرار داده می‌شده است. اما حاشیه سمت راست عریض‌تر از حاشیه سمت چپ بوده است. حاشیه راست به این علت عریض‌تر در نظر گرفته می‌شد که جای کافی برای امضا و مهر شهود معامله باشد. مهر و امضای شهود گاهی در بالای سند میان تحمیدیه و افتتاحیه قرار می‌گرفت.

اما در عقدنامه‌ها متن شامل نام و القاب زوج و زوجه و نوع عقد - از دائم و منقطع - و میزان مهریه به پول رایج زمان و مکان از طلا یا نقره و مسکوک یا املاک با ذکر مشخصات و حضور یا عدم حضور و وکالت یا اصالت در عقد بوده و اطراف قباله و بالای آن و میان سطرها دارای تذهیب و تشعیر و مزین به نقوش خوش‌سرنگ و چشم‌نواز با آب طلا یا نقره و یا سنگرف بوده است. این قباله‌های از دواج بعضاً از لحاظ ظاهری و تذهیب تزئینات و شیوایی خط و املا نظیر کتب نفیس خطی و هنری بوده است و حتی در قرون اخیر بخصوص عقدنامه‌ها در داخل کادری مستطیل شکل با خطوط سنگرفی یا آب طلا قرار می‌گرفته و مهرهای شهود و تسجیلات شهود در حاشیه سمت راست و خارج از کادر نوشته می‌شده است.

پس از مقدمه و متن، قسمت سوم قباله‌ها که اختتامیه نام دارد مشتمل بوده بر عباراتی مانند: کان وقوع ذالک فی... این کلمات بر سیل مصالحه یا نکاح قلمی گردید، فی... رمضان المبارک سنه... هجری قمری و... ذکر تاریخ همیشه طبق تقویم ه.ق. بوده از سال و ماه و روز؛ ولی به ندرت نام نویسنده سند در ذیل سند ذکر می‌شده است. ذکر القاب و عناوین اصحاب معامله به مناسبت شأن اجتماعی آنان بوده و نویسندگان قباله سعی بلیغ می‌کردند در این که از احترام کسی فرو گذاشته نشود. ارقام و مقادیر و اوزان به خط سیاق نوشته می‌شد که از اختراعات حسن صباح و مأخوذ از الفاظ اعداد عربی است. ناگفته نماند تا هفتاد هشتاد سال پیش هم کتب و دفاتر بازرگانان با حساب سیاق بوده است و هم اکنون هم بین معمرین بازار تا اندازه‌ای رواج دارد.

۴. در خصوص نفوذ و اعتبار این نوع قباله‌ها باید توجه داشت اگر قباله‌ها به دست حاکم شرع و قاضی منصوب از طرف دولت تنظیم می‌شد همه جا معتبر تلقی می‌گردید، ولی اگر توسط اشخاص دیگری تنظیم می‌شد - که بیش‌تر چنین بوده - فقط در محاکم عرفی قابل قبول بوده.

۵. **مهر و تسجیلات قباله‌ها:** سابقه مهر به صدر اسلام و زمان حضرت رسول (ص) بر می‌گردد. خود حضرت رسول اکرم (ص) اولین کسی است که از مهر استفاده کرده است. مهر حضرت رسول منقوش به عبارت «محمد رسول الله» بوده است که در سه سطر نوشته شده و بر روی نگین انگشتری از سیم (نقره) منقوش گردیده بوده و حضرت نامه‌های خود را که به سلاطین آن زمان می‌نوشته با آن مهر می‌فرمودند. پس از وفات حضرت رسول خلفای اول و دوم برای مهر کردن نامه‌ها از همان مهر استفاده می‌کردند تا این که در زمان عثمان مهر حضرت رسول از دست عثمان به چاه اریس در مدینه افتاد. لذا مهر دیگری نظیر آن ساخته شد.^(۱۳) در زمان فرمانروایان بعدی تا زمان مغول اطلاعی از شکل مهرها در دست نیست، ولی فرمانروایان مغول مهرهایی داشته‌اند برای مهر کردن اسناد و نامه‌ها به نام «تمقا» و اگر مهر را با آب طلا روی اسناد می‌زدند «آلتون تمقایی» نامیدند و اگر با سنگرف مهر می‌کردند «آل تمقا» نامیده می‌شد و در صورتی که سند یا نامه با مرکب سیاه مهر می‌شد، آن را «قراتمقا» می‌نامیدند.^(۱۴) از مهرهای زمان مغول تا دوران فرمانروایان صفوی چند نمونه‌ای بیش‌تر باقی نمانده است؛ ولی از زمان صفویه به این طرف معمولاً اسناد و فرمان‌های بسیاری با مهرهای دارای نقش‌های فراوان به جا مانده است. بعضی مهرها دایره‌ای و بعضی به شکل مربع و یا مستطیل و گاه بیضی بوده و کلیه قباله‌ها و اسناد معاملات با مهر اصحاب معامله و نویسندگان و شهود و حاکم شرع - اگر سند نزد حاکم شرع تنظیم می‌شد - تسجیل می‌گردیده است.

۶. **تفاوت قباله معاملات با قباله عقد ازدواج:** علاوه بر مواردی که قبلاً ذکر شد. تفاوت دیگری هم بین قباله‌های داد و ستد ملکی و وقف‌نامه‌ها با قباله‌های عقد و ازدواج وجود دارد. به طور مثال آغاز قباله‌های عقد و ازدواج با ستایش خرمی و شادی زندگی و تشویق

مردم به ازدواج و ذکر آیات و احادیث از معصومان علیهم السلام بوده و به همین خاطر با رنگ‌ها و نقش‌های مزین با آب طلا یا لاجورد و سنگرف به خط خوش کتابت می‌شدند و در شکل ظاهری آن‌ها اصولاً از اسلوب کتاب آرایبی و هنر صفحه‌آرایبی ایرانی تبعیت می‌کردند. این قباله‌ها معمولاً به صورت طومار است و گاهی عقدنامه‌های کتابچه‌ای دیده نیز شده است. (۱۵)

۶. عنصر اصلی در قباله‌های عقد، خطاطی است و بعد سرلوحه و حاشیه و تذهیب که فرع بر اصل است. این نوع قباله‌ها از لحاظ نفاست و خط و تذهیب و تشعیر در طیفی از مهارت‌ها - بسته به وضع اجتماعی متعاقبین - از عالی‌ترین هنر خطاطی و تذهیب گرفته تا قباله‌های معمولی با خط متعارف متفاوت بوده است. به دلیل نفاست و ارزش هنری، قباله‌های عقد از زمان قاجاریه به بعد به نسبت فراوانی حفظ شده و در دسترس است و هر کدام از آن عقدنامه‌ها مانند یک اثر هنری کامل از هنرهای ایرانی همچون قالی‌ظریف یا نقاشی مینیاتوری عالی و چشم‌نواز و ارزشمند است، حال آن‌که این نوع تزئینات به جز نفاست خط در سایر قباله‌ها دیده نمی‌شود. تفاوت دیگر عقدنامه‌های ازدواج با سایر قباله‌ها در این است که در عقدنامه‌ها شهود معمولاً حاضران در مجلس عقدند، بدون توجه به درجه عدالت آن‌ها؛ ولی در قباله‌های داد و ستد و وقف‌نامه‌ها - که بعد ممکن است اسباب ترافع بین اشخاص باشد - سعی می‌شود کاتب و شهود عادل باشند. (۱۶)

تفاوت دیگر عقدنامه‌ها با سایر قباله‌ها، آوردن خطبه در اول عقدنامه‌ها است که در سایر قباله‌ها معمولاً خطبه وجود ندارد و به جای آن یکی دو آیه یا حدیث از معصومین در خصوص تشویق مردم به وفای به عهد و معاملات و امور خیریه می‌آمده است.

۷. انواع قباله‌ها: قباله‌های قبل از اسلام چندان تنوعی نداشته و بیش‌تر شامل داد و ستد زمین و قرارداد انواع کار و اجیرنامه و وقف و اجاره زمین‌های دولتی بوده است. از دو سه قرن نخستین اسلام و از نحوه تنظیم قباله‌ها اطلاع کافی نداریم و گمان می‌رود که همان سنت قبل از اسلام - بسته به مناطق مختلف - کم و بیش رعایت می‌شده است. از قرن سوم به بعد که احکام معاملات به شیوه مقبول مذاهب اسلامی و همچنین مذهب شیعه جعفری تنظیم شده

است، از قبیل قباله‌های بیع قطعی، صلح نامه، وکالت، اجاره، وقف، وصیت، توبه‌نامه، امان نامه، آزاد نامه غلامان، عقدنامه ازدواج و طلاق نامه رهن، ضمانت بیع شرط، تعهد.

قباله‌های موجود از قرن پنجم ه.ق. تا زمان حاضر به دو دسته تقسیم می‌شود: دسته اول قباله‌ها و اسناد مالی که بر مبنای داد و ستد مالی و پولی تنظیم می‌شده؛ مانند رهن، بیع شرط، قباله‌های خرید و فروش، اجاره، مقاطعه و قراردادهایی که در زمان قاجاریه به آن‌ها «اوراق سندی» می‌گفتند؛^(۱۷) دسته دوم قباله‌های حقوقی و قضایی که از جریان داد و ستد پولی خارجند؛ مانند وصیت، وکالت، قباله و نکاح و عقد دائم و منقطع وکالت نامه و ضمانت نامه و استشهادها که در زمان‌های قبل از صفویه نام استشهادها محضر بوده است - قسم نامه، آزادنامه غلامان^(۱۸) شراکت نامه، مساقات، مزارعه، تزویج کنیز و غلام، سکنی، عمری، رقبی، حبس، وقف، کفالت، حواله، مضاربه، اقاله، قرض، ودیعه، عاریه، جعاله، هبه نامه، هدیه نامه، ترک دعوا و انصراف از ارث و غیره که اسناد و اوراق غیر مالی اند.

۸. نویسندگان قباله‌ها: در خصوص نویسندگان قباله‌ها و اسناد که وظایف سردفتران

امروز را انجام می‌داده‌اند از صدر اسلام تا قرن پنجم هجری اطلاع زیادی در دست نیست؛ ولی جست‌وجوی گریخته اطلاعاتی در این خصوص وجود دارد. به طوری که از آیه ۲۸۱ سوره بقره استفاده می‌شود که در آن نویسنده قباله، کاتب عدل عنوان شده - مراد از عدل در کتابت آن است که نویسنده سند را به نحوی بنویسد که خصوصیات و مقدار مورد معامله کم یا زیاد نشود و مواد معین قانون به نحوی رعایت بشود که سند برای تأمین حق متعاملین عند الحاجة صالح باشد.^(۱۹) یا مراد از عدل در کتابت این است که نویسنده سند مدانیه یا بیع را بین متعاقدین بر راستی و انصاف و حق بنویسد، از اوصاف و مقدار و خصوصیات مورد معامله نکاهد و از لحاظ مدت در معاملات مؤجل و تصریح شرایط در معاملاتی که دارای شرایطی است و انطباق آن با قوانین و اصول و صراحت عبارت در منظور متعاملین و احتراز از جملات مبهم دقت کافی کند که موجب ضرر متعاملین نشود.^(۲۰) با این تفصیل، نوشتن اسناد و قباله‌ها به علت این که دعاوی مربوط به آن‌ها در محضر قاضی رسیدگی می‌شود نوشتن آن‌ها در صدر اسلام ابتدا در اختیار خود خلیفه و بعدها در اختیار قاضیان

منصوب از طرف خلیفه بود و قاضیان که در واقع حکام شرعی بودند کسانی را که عدل و اجتهاد و ادب دانی شان مسلم بود برای تنظیم اسناد و قباله‌ها معین می‌کردند یا گاه خود مستقیماً می‌نوشتند. به طور مثال در کتاب التوسل الی التوسل بغدادی فرمان انتصاب یک نفر از قضات آمده که در آن، ضمن برشمردن وظایف قضات از جمله آمده است «و می‌فرمائیم در صیانت امانتی که به او می‌سپارند از حجج - یعنی قباله‌ها - و وصایا و مصالحات و قباله‌های اقراری عظیم تقدم کند... و کاتبین متدین و متورع... که شرایط تحریر قبالات را عارف باشد و بر رسوم تحریر مقالات و در معرفت اسالیب کتابت ماهر و در نوشتن سجلات و وثایق قادر باشد انتخاب کند.»^(۲۱) این وضع تا زمان صفویه ادامه داشت. در یکی از نامه‌های رشید الدین و طواط منشور قضایی یکی از قضات علاوه بر وظیفه‌ای که به عهده قاضی محول شرط است تنظیم اسناد مناکحات - عقدنامه از دواج هم جزء وظایف قاضی است.^(۲۲) در فرمانی هم که در سال ۱۰۴۸ ه. ق برای قاضی القضاة گیلان صادر شده آمده است: «... چون تنقیح معاملات شرعی و مرافعات مالیه به مومی الیه مرجوع و متعلق است احدی را در امر مزبوره مدخل نشناخته مخصوص او دانسته باشند.»^(۲۳)

به طور کلی در ایران بعد از اسلام از فحوای کتب و آثار مربوط بر می‌آید که عمل قضا و دادرسی به وسیله نمایندگان منصوب از طرف دولت صورت می‌گرفته و عزل و نصب آنها در اختیار سلطان وقت بوده است. در هر شهر یک یا چند نفر قاضی به هنگام معاملات و خرید و فروش اراضی و اموال قباله آن را تنظیم و گواهان عادل صحت آن را تأیید می‌کردند.^(۲۴)

در برخی موارد این گونه معاملات در دفتری ثبت می‌شد؛ ولی پس از حمله مغول در کلیه شئون مدنی و قضایی ایران آشفتگی پدید آمد تا این که در زمان غازان خان به دستور خواجه رشیدین فضل الله همدانی این وضع سر و صورتی پیدا کرد. از جمله در فارسنامه ناصری با اشاره به دوره غازان خان چنین آمده است: «... در محکمه شرع هر شهری طاس عدلی نهادند تا اگر کسی ملکی فروشد قبالات مربوط به آن ملک که در دست بایع باشد در آن طاس بشویند و سندی تازه نویسند و مسجل کرده و به مشتری دهند و مشرفی را در هر دارالقضاة نصب

کنند تا شرح و بسط آن بیع و شری را در روزنامه حال ثبت کند و بعد از آن اگر نوشته‌ای بر خلاف این قاعده کسی ابراز دهد حکام شرع و ملوک آن کسی را به گاوای نشانیده به گرد شهر بگردانند». علت این کار را مرحوم نخجوانی در کتاب دستور الکاتب نوشته است. وی می‌نویسد در زمان او - اواخر عهد ایلخانیان و چوپانیان - بار دیگر عده‌ای از حکام شرع به اتفاق جمعی از اعیان با تنظیم اسناد کهنهٔ مجعول از متمولان و ثروتمندان پول نقد یا ملک مطالبه می‌کردند. عین عبارت نخجوانی این است: «... جمعی از ملازمان محاکم شریعت به اتفاق طایفه‌ای از اعیان مملکت حجت‌های [= سند‌های] مزور نویسنده که فلان متمول را از تاریخ بیست یا سی سال یا کم‌تر و یا بیش‌تر چندین هزار دینار به فلان شخص می‌باید داد. و از حجت‌های کهنه که در دکان‌های عطاران می‌باشد شقه‌ای گواهی شهود باز می‌شکافتند و به آخر حجت مزبور الحاق می‌کنند و شخص متمول را به حکام تهدید و تخویف می‌دهند و یا از او مال نیز می‌ستانند و یا توسط دیگر مزوران بر مصالحه به قطع رسانیده و دیناری چند از آن متمول مظلوم می‌ستانند و آن مزوران ظالم بر یکدیگر قسمت کنند و حجت املاک نیز به تواریخ قدیم و گواهان قدیم می‌نویسند و چند مردم پیر را که ایشان نیز از مزوران قدیم می‌باشند به محاکم قضاات می‌برند» (۲۵).

در خاتمه این بحث چند فرمان مربوط به نصب قاضی القضاات و کاتب و مورخ قباله‌ها را به نقل از کتاب دستور الکاتب فی تعیین المراتب می‌آوریم: «۱) در این وقت منصب قاضی القضاات ممالک محروسه از حدود مصر تا شاطی وادی آمویه و از سواحل هرمز تا باب الابواب... تفویض فرمودیم و دست او [را] در تقلد این منصب جلیل مطلق گردانیدیم تا... به استماع مرافعات و فصل مخاصات و کتب سجالات و توقیعات و تعیین نواب و ترتیب کتاب و مورخان جهت حجج و وثایق و قبالات و عقود مناکحات... و سایر لوازم و لواحق امور شرعی و احکام دینی اشتغال نماید» (۲۶) به طوری که ملاحظه می‌شود تنظیم قباله‌ها از وظایف قاضی القضاات بوده و او می‌توانسته اشخاصی را در دارالقضا به عنوان کاتب قباله و مورخ قباله‌ها استخدام کند. ۲) فرمان در تفویض کتابت دارالقضا: «چون مولانا ضیاء الدین عبدالحی از فحول افاضل علماء و وجوه اکابر فقها به امانت و دیانت و راست قولی و درست

قلمی مخصوص و مشهور است و مهارت او در کتابت شروط و حجج دیون و مبیعات و صکوک املاک و قبالات معاملات به حد کمال رسیده و محل اعتماد اعظم دین و دولت و اکابر ملک و ملت شده در این وقت راه کتابت دارالقضا ممالک به حسن درایت و یمن دیانت او تفویض است... تا بر وجهی که مقتضی علم وافر اوست کتاب کریم به ذکر آن ناطق و لیکتب بینکم کاتب بالعدل در قلم آورد و آن صورت را در دفتری منقح و روزنامه‌ای روشن مثبت گرداند تا عندالاحتیاج مرفوق و ملحوظ باشد... در عمل که در کتابت و صکوک و حجج و قبالات و سایر مکتوبات شرعی مهور است با او جواب گویند»^(۲۷) بطوریکه ملاحظه می‌شود فرد عهده‌دار کتابت دارالقضا نوشتن قباله‌ها توسط مقام دولتی نصب می‌شده و در آن شخص فضل و علم فقاہت، امانت، دیانت راست قولی و درست قلمی و مهارت واجب و لازم بوده است. ۳) در تفویض مورخی حجج و قبالات: «چون مولانا شمس الدین مردی امین و درست قول و درست قلم است... و اقوال و افعال او عند الخلاق مقبول و مسموع افتاده راه مورخی حجج و قبالات و صکوک و وثایق در دارالقضا ممالک بدو تفویض یافت... تا مجموع حجت‌ها و قبالات مبیعات و دیون و معاملات و مناکحات و سایر قضایا که در هر ولایت واقع گردد و مرافعه بدیوان قضا ممالک برند او جهت هر ولایت و شهرهای آن دفتری علی حده تعیین کرده و آن را به دروب و دروازه‌های شهر مبوب و منقسم گردانیده و صورت آن قضیه را اول در دفتر ثبت کند و بعد از آن به تاریخ رساند و بر ورق اول و یا بر جلد هر دفتر بنویسد که دفتر فلان ولایت، اسامی شهرها در زیر آن ثبت کند تا اگر در بعضی از صور به رجوع احتیاج افتد به آسانی باسر مقصود رود... بدین سبب این حکم نقاذ یافت تا... مولانا شمس الدین را مورخ قبالات و مکتوبات شرعی، وقفیات و کتب املاک و صریح الملک و وثایق و دیون و حجج معاملات و مبیعات و مناکحات و غیر آن دانسته دیگری را کائناً من کان مجال شرکت در مداخلت تصور نکنند»^(۲۸)

در زمان ملک شاه سلجوقی (۴۶۵-۴۸۵ ه.ق.) هم تزویر در معاملات اتفاق می‌افتاده است که به دستور وزیر دانشمند او خواجه نظام الملک برای آن چاره اندیشی شده و قباله‌هایی که بیش از سی سال از تاریخ آن گذشته بوده بی اعتبار تلقی می‌شده است و علت آن را

چنین نوشته‌اند: افرادی برای قباله‌های خود دو نسخه تهیه می‌کردند و در معامله جدید، یک نسخه از قباله را به خریدار می‌دادند یا باطل می‌کردند، ولی نسخه دوم درید فروشده باقی می‌ماند و بعد از مدت‌ها همان نسخه به جا مانده موجب سوء استفاده و دست‌آویز مزوران قرار می‌گرفت. (۲۹)

در زمان صفویه نوشتن قباله‌های املاک سلطنتی به عهده شخصی به نام صاحب توجیه دیوان اعلیٰ بوده که از دولت حقوق می‌گرفته و وظیفه او ثبت خرید املاک برای شاه در دفتر مخصوصی بوده است، آن هم به نام دفترخانه همایون. (۳۰) یکی از القاب این شخص میرزا بوده و در هنگام شرفیابی به حضور سلاطین جزء ایستادگان بوده است. در زمان نادرشاه نوشتن اسناد و قباله‌ها به عهده علما و روحانیان بوده و این‌ها با دربار سروکاری نداشتند. در زمان زندیه و قاجاریه این رویه موجب پیدایش نهادی به نام محضر شرع شده است و اسناد و قباله‌ها توسط محاضر شرع و محررین اسناد تنظیم و به وسیله شهود و علماء تسجیل و تأیید می‌شده؛ ولی شکل ظاهری قباله‌ها همان شکل زمان صفویه بوده است. کلمه محضر در ادبیات قبل از صفوی به معنای گواهی و استشهادنامه یا صورت‌مجلس آمده و صورت مصدری آن، یعنی محضر کردن و محضر نوشتن در قابوسنامه آمده است: «در حال قاصدی را از گنجه به گرگان فرستادم و محضری فرمودم کردن... به شهادت رئیس و قاضی و خطیب». (۳۱)

در اسرارالتوحید آمده است: «پس ایشان نداشتند و محضری کردند و ائمه کرامیان و اصحاب رأی گواهی بر آن محضر نداشتند که اینجا مردی آمده است از میهنه و دعوی صوفیئی می‌کند... و این محضر به غزنین فرستادند». (۳۲) و نیز فردوسی در شاهنامه در داستان کاوه آهنگر آورده است: «که جز تخم نیکی سپهبد نکشت یکی محضر اکنون بیاید نبشت». (۳۳)

اما پس از پیدا شدن محاضر شرع، واژه محضر به معنای محل حضور مردم در نزد علما و روحانیون و مجازاً به معنای محل قباله نویسی به کار رفته است و چون در این موارد قباله‌ها به دست اشخاص مختلف نوشته می‌شد و دولت هم اشراف بر نویسندگان قباله نداشت، اغلب قباله‌های معارض پیدا می‌شد. لذا در زمان سلطنت ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر

شد که اسناد و قباله‌ها به مُهر دیوان خانه مبارکه دولت ایران برسد که بعدها وزارت عدلیه اعظم اسناد و قباله‌ها را با مُهر کردن به مُهر خود تسجیل می‌کرد و اگر یکی از اطراف قباله یا سند از اتباع بیگانه بود، متن سند به گواهی سفارت متبوع طرف خارجی می‌رسید. این وضعیت تا زمان مشروطیت (۱۳۲۴ ه.ق.) ادامه داشت و حتی در شهرستان‌ها هم دفاتری از طرف دولت دایر شده بود و اسناد و قباله‌های اشخاص را مُهر مخصوص زده، تأیید می‌کردند. (۳۴)

نیز در سال ۱۳۰۳ هجری قمری قانونی به نام «ثبت و قانون دولتی» وضع شد که وظیفه آن ثبت اسناد مردم در دفتری بود و حق الثبت هم دریافت می‌کردند. این سند ثبت شده ملاک اعتبار بود و در مواردی که مفقود می‌شد ثبت آن به منزله اصل سند تلقی می‌گردید. (۳۵) بعد از مشروطیت هم مردم می‌توانستند اسناد خود را به وزارت عدلیه برده، مُهر بزنند و حق الثبت آن را تمبر دولتی الصاق کنند و به سند رسمیت ببخشند. (۳۶)

۹. خط و زبان قباله‌ها: زبان فارسی دری از صدر اسلام در ایران زبان گفتگو و ادب و فرهنگ بوده و در این زمان کم‌تر با زبان عربی مخلوط شده است. لذا باید فرض کرد که در این مدت قباله‌ها به زبان فارسی تنظیم می‌شده است. از قرن ششم هجری چون حکام و فرمانروایان ترک و مغول بر سرزمین ایران مسلط شدند، زبان فارسی پیچیده و مصنوع و مملو از ترکیبات منشیانه و کلمات دور از ذهن عربی شد و به تبعیت از زبان رایج، قباله‌ها هم پیش‌تر به زبان عربی و کم‌تر به زبان فارسی و آن هم مخلوط با اصطلاحات و لغات ترکی مغولی تنظیم می‌شده است. از زمان فرمانروایی صفویان و غلبه مذهب شیعه رواج و زبان فارسی ساده به موازات تألیف کتب مذهبی به زبان فارسی عوام فهم قباله‌ها هم پیش‌تر به زبان فارسی امروزه تنظیم می‌شده، ولی کلمات و جملات عربی و اصطلاحات حقوقی شیعه در قباله‌ها و عقدنامه‌ها و مقدمه آن‌ها و تحمیدیه و افتتاحیه به زبان عربی فراوان است. در این زمان، قباله‌ها و اسناد معاملات با حفظ اصالت اسلامی خود، قالب مخصوص حقوقی پیدا کرده است، به طور مثال ذکر القاب برای متعاملین به تناسب موقعیت اجتماعی آن‌ها و افتتاح قباله به نام خدا و ذکر مقدمه با عبارت‌هایی چون: غرض از تحریر این سند... و ذکر تاریخ و

تسجیل آن‌ها و گواهی شهودی که به هنگام تنظیم قباله یا وقوع معامله حضور داشتند و همچنین ذکر کلمه مجاری المیاه در اسناد و قباله‌ها به علت این که آب از نظر شرع اسلام - مانند هوا - جزء مباحات است و مالکی ندارد و قابل خرید و فروش نیست. (۳۷) نمونه جالبی هم از اجرای صیغه عقد ازدواج به زبان فارسی مربوط به قرن هفتم هجری در دست داریم. در کتاب المختارات من الرسائل که در تاریخ ۶۹۳ ه. ق. تألیف شده و مؤلف آن ناشناخته است در خصوص اجرای صیغه توبه چنین آمده: بسم الله و الحمد لله و الصلوة علی رسول الله استغفر الله، توبه می‌کنم از آنچه رب العزه نپسندد و بیزارم از جمله کیشها «باطل»، یا در مورد اجرای صیغه عقد داماد گوید: «به زنی به من ده دختر تو فلان با مرش و دستورش و رضایش و به حق ولایتی که ترا بر آن است به مهر ۱۹/۵ دینار زر سره زده درست اصفهانی جوزانی» و دیگر داماد را گوید: تا بگوید این نکاح بدین مهر از تو قبول کردم». (۳۸)

در مورد خط قباله‌های دوران اسلامی باید گفت قباله‌هایی که در محدوده ایران اسلامی تنظیم شده - چه به زبان عربی و چه به زبان فارسی - به خط عربی بوده که از صدر اسلام از خط کوفی تا خط شکسته متحول شده در بعضی از اسناد و فرمان‌ها و قباله‌ها از انواع اقلام خطوط اسلامی استفاده می‌شده است. چون از اسناد و قبالات صدر اسلام نمونه‌ای در دست نیست تا بتوان اظهار نظر واقعی کرد. تا این که ابن مقله (۲۷۰-۳۲۸ ه. ق.) خط نسخ را از خط کوفی استخراج کرد و با رواج این خط نوشتن با خطوط دیگر تقریباً نسخ شد. به همین دلیل آن را خط نسخ می‌گویند. ولی خط نسخ را هم به صورت شش نوع مختلف یعنی ثلث، رقع، توفیع و طغری و تعلیق و امثالهم می‌نوشتند و اقلام ششگانه آن در نوشتن اسناد و فرمان‌ها و قباله‌ها تا سال ۶۹۸ ه. ق. زمان یاقوت مستعصمی به حد کمال خود رسید. از زمان سلجوقیان قلم توفیع هم رواج یافت و از زمان شاهرخ تیموری (۸۱۲-۸۵۰ ه. ق.) به بعد قلم تعلیق رایج شد. این وضع تا زمان شاه تهماسب صفوی معمول بود تا این که خط شکسته با دو قلم طغری و تعلیق به وجود آمد و با این خط تند نویسی ممکن شد و رفته رفته خط رسمی دولتی شد. در زمان فتحعلی شاه، میرزا ابوالقاسم قائم مقام این شیوه را برهم زد و شیوه شکسته نستعلیق را مرسوم کرد که تا زمان ورود ماشین تحریر به ایران معمول بود. (۳۹)

از طرفی از اسناد قرون اولیه اسلامی به زبان فارسی نمونه‌ای در دست نیست. در این سال‌ها زبان عربی در دستگاه‌های دولتی رواج داشته و دانشمندان ایرانی هم کتاب‌های خود را به زبان عربی می‌نوشتند و ما در قرن اول ه. ق. اسناد و دفاتر دیوانی ایران و عراق به خط پهلوی و زبان فارسی تنظیم می‌شده است. در اواخر حکومت حجاج بن ثقفی دیوان از زبان پهلوی به عربی نقل شد و چون مترسلان و نویسندگان اسناد اغلب ایرانی و به فرهنگ ایرانی علاقه‌مند بودند، رسم و سنت دبیری از پهلوی به عربی سرایت کرد و این وضع تا اوایل دوران غزنوی (۴۲۱ ه. ق.) ادامه داشت. در آن سال ابو العباس فضل بن احمد اسفراینی وزیر سلطان محمود غزنوی دفاتر دیوانی را از عربی به فارسی برگرداند، ولی کم‌کم نثر فارسی تحت تأثیر نثر عربی قرار گرفت و در اسناد و قباله‌ها از آیات و احادیث اقتباس کردند. در زمان صفویه، نوشته‌های دیوانی از جمله قباله‌ها به سادگی و روانی گراییدند. بعد از صفویه نثر فارسی و نیز متون اسناد و قبالات تا اندازه‌ای به نثر قرن ششم تا هشتم برگشت. در زمان قاجار به دستور آقا محمدخان مقرر شد اسناد و مکاتبات به زبان فارسی ساده نگارش یابد و این وضع تا اواخر قاجاریه و تشکیل اداره ثبت اسناد و املاک ادامه داشت. (۴۰) قابل ذکر است که در زمان قاجار رسیدگی به امور احداث اربعه یعنی قتل، هتک ناموس، سرقت و جرح از اختیارات محاضر شرع خارج بوده، ولی تنظیم قبالات معاملات و مناکحات و تنظیم انواع سندها در اختیار محاضر شرع بود که هم اسناد را تنظیم می‌کردند و هم صیغه‌های عقود را جاری می‌ساختند.

توضیحات بعضی از اصطلاحات

۱. اخچه یا اچچه: واحد پول دوره سلجوقیان که گاهی پول کم بها و گاهی از مسکوکات است؛
۲. اراضی: (جمع ارض) صحرا و دشت؛
۳. ارش (گز): معادل شش قبضه و ۲۴ انگشت و به معنای یک زراع؛
۴. آزاد نامه غلامان: قباله‌ای که مالک غلام به او می‌داده و او را از بردگی رها می‌کرده است؛

۵. اشل: واحد طول مساوی با ۶۰ ذراع یا ۶۰ گز؛
۶. افزّه: جمع قفیز؛
۷. آل: کلمه مغولی به معنی قرمز و شنگرفی؛
۸. آل تمقا: مَهری که با مرکب قرمز رنگ زده می شد؛
۹. آلتون تمقا: مَهری که با مرکب طلایی رنگ زده می شد؛
۱۰. امضا: نوشتن نام و نشان در زیر قباله که در قدیم به آن توقیع می گفتند؛
۱۱. انگشت: واحد طول مساوی با شش جو که به پشت و شکم کنار هم چیده شده باشند؛
۱۲. اوقیه: معادل $\frac{1}{3}$ من (در زمان غزنوی و سلجوقی)؛
۱۳. باب: در واحد طول، معادل شش گز؛
۱۴. براری: جمع بر یعنی زمین ها؛
۱۵. بست: واحد اندازه گیری آب که ظرفی سوراخ دار بوده برای ورود به آب؛
۱۶. بنچاق: قباله های املاک؛
۱۷. پیاله: واحد آب معادل یک نهم ساعت که ۳۶ پیاله چهار ساعت یا طاق و ۶ طاق یک شبانه روز است؛
۱۸. تمقا: در زبان مغولی به معنای مَهر؛
۱۹. تومان: ده هزار و مبلغ پول به اندازه ده هزار واحد، درهم تازی؛
۲۰. تلال: (جمع تل) پشته ها، تپه ها؛
۲۱. تخم افکن: مقدار مساحتی از زمین که اندازه مشخص بذر در آن افکنده می شود؛
۲۲. تخم افشان: مقدار مساحتی از زمین که اندازه مشخصی بذر در آن افکنده می شود؛
۲۳. توقیع: امضا به زبان امروز، امضا خاص سلطان یا حاکم؛
۲۴. تسو: تسو معادل وزن چهار جو و یک حصه از ۲۴ حصه شبانه روز (ساعت)؛
۲۵. تسجیل: تأیید گواهی شهود معامله یا مقام رسمی؛
۲۶. جبال: (جمع جبل) به معنی کوه ها؛
۲۷. جزّه: واحد اندازه گیری آب، نهر آب کوچکی که از نهر بزرگ جدا شده باشد؛

۲۸. جریب: ۶۰ زراع ضربدر ۶۰ زراع یا ۳۶۰۰ زراع؛
۲۹. جو: معادل یک حبه یا دو حبه (شیر)؛
۳۰. چک: سند و قباله معرب آن «صک» است؛
۳۱. چارک: یک چهارم من یا ۱۳ سیر؛
۳۲. حبه: $\frac{1}{36}$ مثقال یا $\frac{1}{36}$ از $\frac{1}{6}$ مثقال، معادل یک جو، معادل دو شیر یا ۱۰۰ خردل، $\frac{1}{4}$ قیراط؛
۳۳. حجت: سند معامله؛
۳۴. حجت شرعی: سند شرعی؛
۳۵. حجت مسجل: سند مصدق؛
۳۶. حجت مزور: سند جعلی؛
۳۷. حجج: (جمع حجت) اسناد؛
۳۸. خالصه: املاک مخصوص دولت؛
۳۹. خردل: واحد وزن $\times \frac{1}{30}$ دانه؛
۴۰. دائق: دانک. واحد وزن معادل ۸ حبه یا دو قیراط یا چهار طسوج. معرب دانگ، $\frac{1}{6}$ درهم (واحد پول)؛
۴۱. دانگ: معادل $\frac{1}{6}$ از هر چیزی (در مساحت)، چهار یک درهم، چهار یک مثقال - $\frac{1}{4}$ روز؛
۴۲. دوانق: جمع دائق؛
۴۳. دینار: پول سکوک طلا، پول طلا؛
۴۴. درهم: واحد وزن $\frac{1}{3}$ اوقیه و واحد پول مسکوک نقره؛
۴۵. دستخط: فرمانی که به دست فرمان کننده نوشته شده باشد؛
۴۶. دستینه: امضا، توقيع؛
۴۷. در: باب = شش گز؛
۴۸. در: واحد خانه‌ها؛
۴۹. دیوان اوقاف: مؤسسه‌ای که اموال و املاک وقفی را سرپرستی می‌کرده است؛

۵۰. درم: درهم، پول کم ارزش؛
۵۱. زراع: واحد طول معادل یک گز و ۶ قبضه و ۲۴ انگشت؛
۵۲. رضانامچه: رضایت نامه ترک دعوا توافق نامه؛
۵۳. روپیه: واحد پول که در زمان فتحعلی شاه در ایران رواج داشته است؛
۵۴. ریال: واحد اندازه گیری دیگری از پول از دوره قاجار تا کنون؛
۵۵. راتبه: مزد، مستمری، اجرت؛
۵۶. رسن: واحد طول $\frac{۱}{۲}$ در یا باب؛
۵۷. ساعت: واحد آب یا واحد اندازه گیری برای آبیاری معادل $\frac{۱}{۴}$ شبانه روز؛
۵۸. سیاق: خط نوشتن ارقام و مقادیر اقباسی از خط عربی توسط حسن صباح؛
۵۹. سجل: جلسه رسیدگی دادگاه و نوشتن و ثبت قباله و تصدیق آن؛
۶۰. سکه: پول فلزی اعم از زر و سیم و غیره و محل استراحت پیک های آماده، مانند رباط؛
۶۱. سجع مُهر: عبارتی که در مُهرها حک می کردند مانند عبهه یا عبهه الراجی و غیره.
۶۲. شرط نامچه: قرارداد یا اسناد مشروط به شرط، قرارداد؛
۶۳. شرط نامه: قرارداد یا اسناد مشروط به شرط، قرارداد؛
۶۴. شعیر: جو، $\frac{۱}{۴}$ حبه = دانه یا در تقسیم مساحت مشاع $\frac{۱}{۹۶}$ از مساحت یا اراضی یک قویه یا مالک؛
۶۵. شبانه روز: واحد آبیاری معادل ۶ طاق و هر طاق ۴ ساعت؛
۶۶. صک: فرمان برقراری جیره یا وظیفه و معرب چک و به معنی خط و قباله؛
۶۷. صکوک: جمع صک؛
۶۸. صکوک املاک: قباله های املاک؛
۶۹. صراف: طلا و نقره فروش؛
۷۰. صرفی یا صراف: فروشندگان طلا و نقره؛
۷۱. صریح الملک: صک، چک، قباله املاک و دفتر ثبت قباله ها؛

۷۲. ضیاع خاص: املاک خاص سلطان؛
۷۳. ضیاع عام: املاک دیگر بجز املاک سلطان؛
۷۴. طغری: لفظ ترکی مصطلح در زمان سلجوقی به معنای خط قوسی که مخصوص نام سلطان یا بسم الله الرحمن الرحیم را می نوشتند؛
۷۵. طاقه: توپ پارچه، قواره پارچه، واحد اندازه گیری شال و ابریشم و...؛
۷۶. طسوج: $\frac{1}{4}$ داتق یا دانگ؛
۷۷. طغرانی: قباله نویس؛
۷۸. طغرائی: شغل طغری نویسی؛
۷۹. طغراکش: طغری نویس؛
۸۰. طومار: نامه و مکتوب دراز، صورت حساب؛
۸۱. طست: طشت، واحد تقسیم آب؛
۸۲. طاحوفه: آسیاب - طاحونه؛
۸۳. عشر: $\frac{1}{10}$ مالی که به محصولات زمین تعلق می گرفته، مقدار زکوة زمین؛
۸۴. عقار: ملک و آب و زمین اغلب با ضیاع به کار می رود؛
۸۵. غلام: برده مرد؛
۸۶. فنکال: پیمانانه معادل ۱۰ بست (بست)؛
۸۷. فنگان: فنجان واحد آبگیری؛
۸۸. قبضه: واحد طول معادل $\frac{1}{4}$ گز یا چهار انگشت؛
۸۹. قصب: واحد ساعت معادل ۶ رش و $\frac{1}{4}$ جریب؛
۹۰. قفیز: ۱۰ عشر معادل ۳۶۰ گز؛
۹۱. قیراط: $\frac{1}{33}$ دانگ یا معادل ۳ حبه و چهار هفتم $\frac{4}{7}$ حبه؛
۹۲. قرارنامه: تعهد نامه؛
۹۳. قسم نامه: سوگندنامه؛
۹۴. قول و قرار: تعهد و قرارداد؛

۹۵. قباله: سند انتقال ملک یا سند ازدواج؛
۹۶. کنیز: برده زن؛
۹۷. کاتب عدل: نویسنده قباله؛
۹۸. کاتب دارالقضاة: نویسنده سند یا قباله؛
۹۹. کاریز: قنات؛
۱۰۰. گز: معادل یک زراع یا یک ارش؛
۱۰۱. مثقال: واحد وزن معادل یک درهم و چهار دانگ یا $\frac{4}{25}$ گرم فعلی؛
۱۰۲. مثقال: صیرفی یا صرافی: مثقال رایج بین طلا و نقره فروشان؛
۱۰۳. محضر: استشهاد و گواهی و محل نوشتن قباله؛
۱۰۴. مسجل: سندی که به تصدیق رسیده و شهود آن را تأیید کرده باشند؛
۱۰۵. مورخ حجج: ثبات قباله‌ها در دفتر؛
۱۰۶. مُهردار: کسی که مسئول نگهداری مُهر حاکم بوده است؛
۱۰۷. مجاری المیاه: (مجری المیاه) نهر و جوی آب؛
۱۰۸. مَن: معادل ۱۸۰ مثقال یا چهار چارک و ۲ رطل و ۲۴ اوقیه، بر حسب اختلاف مکان‌ها و زمان‌ها. در حال حاضر معادل ۳ کیلوگرم؛
۱۰۹. مَن تبریز: ۲ برابر مَن شاه یا مَن معمولی؛
۱۱۰. نخود: $\frac{1}{34}$ مثقال یا $\frac{1}{5}$ گرم واحد وزن با اختلاف اماکن و ازمنه؛

پانویس‌ها

۱. اختری، محمد علی، «قباله و قباله نویسی پیش از اسلام»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، دوره جدید، ش ۴، ص ۷۴ و نفیسی، سعید، تاریخ اجتماعی ایران از انقراض ساسانیان تا پایان امویان، دانشگاه تهران، ۱۳۴۲، ص ۱۴۶.
۲. بقره، ۲۸۱.
۳. محمدی، سید جلیل، «سیر مالکیت در ایران»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، دوره جدید، ش ۲،

- ص ۳۶.
۴. تاریخ اجتماعی ایران از انقراض ساسانیان تا پایان امویان، ص ۱۲۰.
۵. اصفهانی، عبدالرحیم بن موالی، صیغ العقود، قم، ۱۴۱۴ هـ. ق، ص ۳۰.
۶. همان، ص ۲۲.
۷. همان، ص ۳۳.
۸. همان، ص ۲۴.
۹. عروضی سمرقندی، چهار مقاله، به تصحیح محمد قزوینی، تهران، زوار، ۱۳۳۳، ص ۳۵.
۱۰. انوری، حسن، اصطلاحات دیوانی در دوره غزنوی و سلجوقی، تهران، طهوری، ۲۵۳۵، ص ۱۸۵.
۱۱. کیخسرو اسفندیار بن آذرکیوان، دبستان مذاهب، تهران، طهوری، ۱۳۶۲، ج ۱، ص ۲۶۱.
۱۲. قائم مقامی، جهانگیر، «سندی درباره تاریخ تهران»، مجله بررسیهای تاریخی، س ۵، ش ۱، ص ۱۳۹ و جابری عناصری، «بررسی چند سند...»، مجله گنجینه اسناد، س ۳، ش ۴، ص ۱۳-۳.
۱۳. همو، مقدمه‌ای بر شناخت اسناد تاریخی، تهران، انجمن آثار ملی، ۱۳۵۰، ص ۲۲۹.
۱۴. همان، ص ۲۳۰.
۱۵. قباله‌های ازدواج در قرن سیزده و چهارده قمری موجود در موزه نگارستان، تهران، ۲۵۳۵، ص ۷.
۱۶. راوندی، مرتضی، سیر قانون و دادگستری در ایران، تهران، نشر چشمه، ۱۳۶۸، ص ۱۹۲ و همو، تاریخ اجتماعی ایران، تهران، امیرکبیر، ۱۳۵۱، ج ۴، ص ۱۰۶.
۱۷. مقدمه‌ای بر شناخت اسناد تاریخی، ص ۴۱.
۱۸. همان، ص ۴۲.
۱۹. سیر قانون و دادگستری در ایران، ج ۴، ص ۱۲۰.
۲۰. همان جا، به نقل از طبرسی، البیان.
۲۱. تاریخ اجتماعی ایران، ج ۴، قسمت ۲، ص ۱۱۱۴.
۲۲. همان، ص ۱۱۱۸.
۲۳. قائم مقامی، جهانگیر، یکصد و پنجاه سند تاریخی از زمان جلایر تا پهلوی، تهران، چاپ ارتش (کمیته تاریخ)، ۱۳۴۸ و تاریخ اجتماعی ایران، ج ۴، قسمت ۲، ص ۱۱۱۸.

۲۴. تاریخ اجتماعی ایران، ج ۴، قسمت ۲، ص ۱۱۲۵ و ۱۲۱۱.
۲۵. نخجوانی، محمد بن هندوشاه، دستور الکاتب فی تعیین المراتب، ج ۱، قسمت ۱، به سعی و اهتمام عبدالکریم علی اقلی علیزاده، مسکو، ۱۴۷۹، ص .
۲۶. همان، ص ۱۸۱ - ۱۸۲.
۲۷. همان، ص ۲۳۷ - ۲۳۸.
۲۸. همان، ص ۲۴۰ - ۲۴۲.
۲۹. مقدمه‌ای بر شناخت اسناد تاریخی، ص ۱۳۰.
۳۰. رحیم لو، یوسف، القاب و مواجب دوره صفویه، تهران، بی نا، ۱۳۷۱، ص ۵۸.
۳۱. اصطلاحات دیوانی در زمان غزنوی و سلجوقی، ص ۲۰۱.
۳۲. همان، ص ۲۹۱.
۳۳. همان، ص ۲۰۱.
۳۴. مقدمه‌ای بر شناخت اسناد تاریخی، ص ۳۱۷.
۳۵. همان، ص ۳۱۵.
۳۶. قباله معامله قریه سعید آباد شهریار که اصل آن متعلق به نویسنده این مقاله است. تاریخ این سند ۱۳۳۸ هـ. ق. است.
۳۷. «بررسی چند سند...»، مجله گنجینه اسناد، س ۳، ش ۴، ص ۱۳ - ۳.
۳۸. المختارات من الرسائل، به اهتمام ایرج افشار، تهران، انجمن آثار ملی، ۲۵۳۵.
۳۹. مقدمه‌ای بر شناخت اسناد تاریخی، ص ۳۲۸ - ۳۲۵.
۴۰. همان، ص ۱۴۸ - ۱۵۲.

بحث و بررسی دربارهٔ ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی

موات و ابطال اسناد آن، مصوب ۱۳۶۵/۹/۳۰ و محدوده عمل آن

غلام عسگری

اشاره:

از آن جاکه در مورد زمین، وزارت خانه‌ها و سازمان‌های متعددی به طور موازی - با توجه به قوانین و آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌های سازمانی خاص خود - دخالت دارند در مقاطع مختلف زمانی بر اثر تصویب برخی مقررات که بعضاً ابهام برانگیزند و تفسیرهای متفاوتی را به دنبال دارند، دعاوی فراوانی در محاکم اقامه می‌گردد و مشکلات عملی فراوانی حادث می‌شود. مقاله حاضر بیانگر نمونه‌ای است از همین موارد نگارنده امیدوار است تحقیق و تفحصی که با اتکا بر متون فقهی و قانونی و رویه قضایی کرده، راهی برای پایان دادن به اختلافات ناشی از استنباط‌های مختلف از قانون مذکور و سایر قوانین و آیین نامه‌های مرتبط با آن که - به وسیله سازمان امور اراضی وابسته به وزارت کشاورزی از یک طرف و سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور وابسته به وزارت جهاد سازندگی از طرف دیگر به وجود آمده - باشد. برای آن که منطوق و مفهوم ماده واحده مذکور تا پایان مبحث در دسترس خواننده باشد، ابتدا عین ماده واحده و بعد مورد نزاع توضیح و تبیین می‌شود. سپس آرای برخی محاکم بدوی و تجدید نظر و شعبات دیوان به عنوان نمونه ذکر می‌گردد و سرانجام این آرا همراه با قوانین و آیین نامه‌های مربوط و توافق نامه دو نماینده هر دو وزارت خانه ذی ربط - وزارت کشاورزی و وزارت جهاد سازندگی - که در دو بخش نقد و بررسی می‌گردد و در پایان، از آنچه گفتیم نتیجه‌گیری خواهد شد.

بخش اول

ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن، مصوب ۱۳۶۵/۹/۳۰ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۱۰ به تأیید شورای نگهبان رسیده مقرر می‌دارد: «ماده واحده: کلیه اسناد و مدارک مربوط به غیر دولت اعم از رسمی و غیر رسمی مربوط به اراضی موات (یا سند مربوط به قسمتی از اراضی که موات باشد) واقع در خارج از محدوده استحفاظی شهرها به استثناء اراضی که توسط مراجع ذی صلاح دولت جمهوری اسلامی ایران واگذار شده است، باطل و این قبیل اراضی در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران قرار می‌گیرد تا در جهت تولید محصولات کشاورزی و صنعتی، ایجاد اشتغال و مصارف عام المنفعه و برطرف ساختن نیاز دستگاه‌های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و شهرداری‌ها و ایجاد مسکن و واگذاری زمین برای کسانی که مسکن ندارند حسب مورد بر اساس مقررات مربوطه اقدام نماید. ادارات ثبت اسناد مکلفند حسب اعلام هیأت‌های واگذاری زمین نسبت به ابطال سند آن‌ها و صدور سند به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.

تبصره ۱: تشخیص موات بودن اراضی خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت کشاورزی است که از طریق هیأت هفت نفره اقدام می‌نماید و در صورتی که متصرف فعلی منکر موات بودن زمین باشد از طریق دادگاه صالح اقدام به عمل می‌آید و چنانچه دادگاه رأی به موات بودن زمین بدهد سند ابطال و از متصرف خلع ید خواهد شد.

تبصره ۲: اسناد مالکیت زمین‌های مواتی که به موجب این قانون باطل می‌شود آزاد تلقی و مطالبات ناشی از فروش این گونه اراضی منتفی می‌گردد و مطالبات دیگر طلبکاران از سایر

اموال بدهکار قابل استیفا است.

تبصره ۳: زمین‌هایی که اسناد آن‌ها باطل می‌شوند چنانچه حریم روستاها باشد جهت کارهای عام‌المنفعه و یا تعلیف احشام یا احداث واحدهای مسکونی روستا و سایر خدمات مورد لزوم برای روستا بر حسب مورد اختصاص داده خواهد شد.

تبصره ۴: آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت دو ماه توسط وزارت کشاورزی و ستاد مرکزی هیأت‌های واگذاری زمین تهیه و جهت تصویب به هیأت دولت تقدیم می‌گردد.

تبصره ۵: از تاریخ تصویب این قانون کلیه قوانین و مقررات مغایر ملغی می‌گردد.

سازمان امور اراضی وابسته به وزارت کشاورزی با اتکا بر قانون یاد شده و آیین‌نامه اجرایی آن، مصوب سال ۱۳۶۶ اعداد دارد به دلیل عام بودن لفظ «موات» که زمین‌های مرتع را نیز در برمی‌گیرد اجازه دارد زمین‌هایی را که هنوز سند مالکیت آن به نام دولت تنظیم نشده - اگرچه ملی تشخیص و اعلام شده باشد - در حیطة وظایف خود از طریق هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین، موات اعلام کند و در نتیجه آن را به نام خود تملک کرده، به منظور اجرای طرح‌ها و اهداف خود متعاقباً آن‌ها را به اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از خصوصی یا دولتی واجد شرایط واگذار کند.

برعکس سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور معتقد است محدوده عمل سازمان امور اراضی ارتباطی با اجرای مقررات قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور توسط آن سازمان ندارد و اصولاً ماده واحده مورد بحث مربوط به زمین‌هایی است که اشخاص حقیقی یا حقوقی غیر دولتی در اختیار دارند، اعم از آن که سند رسمی یا عادی داشته باشند یا نه و کلیه زمین‌هایی که برگ تشخیص آن‌ها توسط جنگلدار به نام و عنوان مرتع - چه مشجر چه غیر مشجر - ملی اعلام شده خارج از شمول ماده واحده است و سازمان امور اراضی حق ندارد در مورد موات بودن یا نبودن آن‌ها اعلام نظر کند و این که بر تشخیص جنگلدار اعتراض شده یا نشده و حسب مورد موضوع در کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها یا کمیسیون موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها رسیدگی شده یا متعاقباً به رأی این کمیسیون توسط

ذی نفع اعتراض شده باشد و سپس دادگاه عمومی محل به اعتراض رسیدگی کرده باشد و سرانجام دادگاه تجدید نظر مرکز استان با اظهار نظر خود رأی قطعی داده باشد، مدخلیتی در موضوع ندارد و لذا لازم نیست ملی اعلام شدن زمینی به طور قطعی محقق شده باشد تا مشمول اجرای قانون مذکور - توسط سازمان امور اراضی - قرار نگیرد، بلکه به صرف این که برگ تشخیص آن دائر بر ملی بودن تنظیم شده باشد، از حوزه صلاحیت مأمورین سازمان امور اراضی خارج است.

البته هر دو سازمان در موردی که سند رسمی زمینی تحت عنوان ملی بودن یا موات بودن صادر شده باشد، چون در هر دو صورت سند رسمی به نام دولت صادر شده اختلافی ندارند؛ با این توضیح که سازمان امور اراضی زمین هایی را که به طور قطعی ملی اعلام شده^۱ یا سند رسمی شان به نام دولت - به نمایندگی سازمان جنگل ها و مراتع کشور - صادر گردیده باشد، مشمول اجرای قانون خود قرار نمی دهد، ولی تا زمانی که سند رسمی زمینی دال بر ملی بودن به نام سازمان جنگل ها و مراتع کشور به نمایندگی از دولت صادر نشده باشد یا برابر رأی دادگاه تجدید نظر استان، ملی بودن زمینی قطعیت نیافته باشد - گرچه مراحل دیگر اجرای قانون حفاظت از جنگلها و مراتع کشور توسط سازمان جنگلبانی اجرا شده باشد - خود را تابع اجرای قانون مذکور نمی داند و در مورد این گونه زمین ها اقدام به اجرای ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات از جمله اعلام آگهی موات بودن زمین و متعاقباً صدور رأی بر موات بودن آن می کند بدین لحاظ چنانچه سازمان جنگل ها و مراتع کشور مقدم بر سازمان امور اراضی در مورد زمینی مراحل اولیه اجرای قانون خود دائر بر ملی تشخیص دادن زمینی را انجام داده باشد - گرچه این ملی اعلام شدن قطعیت نیافته باشد یا سند رسمی به نام خود دریافت نکرده باشد و در همین اثنا سازمان امور اراضی در مورد این چنین زمینی رأی بر موات بودن صادر و بر همین اساس از ادارات ثبت اسناد و املاک محل سند هم دائر بر موات بودن زمینی دریافت کرده باشد - باز به خود حق می دهد برای ابطال این اسناد مالکیت

۱. با توضیحی که داده شد در حال حاضر می توانیم رأی دادگاه تجدید نظر استان مبنی بر تأیید ملی اعلام شدن زمین را رأی قطعی بر ملی بودن زمینی بدانیم و تا قبل از آن ملی بودن زمین متزلزل است.

و لو رسمی هم باشند به مرجع قضایی صالح دادخواست تسلیم کند.

نتیجه این اختلاف بدین جا انجامیده که در غالب استان‌های کشور سازمان امور اراضی (ادارات تابعه) با چاپ آگهی مبادرت به موات اعلام کردن زمین‌هایی کرده که قبلاً برگ تشخیص ملی بودن در مورد آن‌ها تنظیم شده یا حسب مورد رأی کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت از جنگل‌ها و مراتع کشور یا رأی کمیسیون موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی در اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها مصوب سال ۱۳۶۷ مبنی بر ملی بودن در مورد آن‌ها صادر شده است.

در این مورد متقابلاً ادارات منابع طبیعی در شهرستان‌ها اقدام به طرح دادخواست تحت عنوان ابطال آگهی موات اعلام کردن فلان زمینی - که سابقه ملی بودن داشته - کرده‌اند و چنانچه اقدامات ادارات امور اراضی به صدور رأی بر موات بودن زمین هم منجر شده باشد، دعوی ابطال رأی اقامه کرده‌اند و در صورتی که فراتر از آن سازمان امور اراضی سند رسمی دال بر موات بودن این گونه زمین‌ها را به نام خود به نمایندگی از دولت دریافت کرده باشد، دعوای ابطال سند مالکیت در مراجع قضایی شهرستان‌های مختلف کشور طرح و اقامه گردیده است. از طرف دیگر در برخی موارد ادارات منابع طبیعی برای اجرای مقررات خود - چه قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور، مصوب سال ۱۳۴۶، چه قانون حفظ و حمایت از منابع و ذخائر جنگلی کشور، مصوب سال ۱۳۷۱ - خواه قبل از این که زمینی ملی اعلام شود ادارات امور اراضی آن زمین‌ها را موات اعلام نموده باشند و خواه بعد از این که زمینی ملی اعلام شده ادارات امور اراضی معترض به ملی بودن این گونه زمین‌ها باشند اعتراض به اقدامات ادارات منابع طبیعی مبادرت به طرح دعوی به مراجع ذی صلاح کرده‌اند و می‌کنند. حال در مورد اختلافات یاد شده نمونه‌هایی از آرای صادر شده از محاکم عمومی برخی شهرستان‌ها و محاکم تجدید نظر بعضی استان‌ها و نیز نمونه آرای از چند شعبه دیوان عالی کشور را ذکر کرده، سپس آن‌ها را نقد و تحلیل خواهیم کرد.^۱

۱. به دلیل عدم دسترسی به اصل آرا و اخذ فتوکپی از آن‌ها برخی مشخصات از جمله تاریخ‌ها و شماره‌ها

۱. دادنامه شماره ۱۱۱۶ مورخ ۱۳۷۴/۹/۲ دادگاه عمومی حاجی آباد بندرعباس

رأی دادگاه: در خصوص دادخواست اداره منابع طبیعی به طرفیت مدیریت امور اراضی استان هرمزگان به خواسته ابطال سند ثبتی و اصلاح آن مربوط به مراتع روستاهای اکبرآباد و... از پلاک ۹ فرعی از ۱۰ اصلی به مساحت... به شرح دادخواست تقدیمی و مستندات پیوست بدین توضیح... نماینده خواهان اظهار می دارد به نظر نمی رسد که در تشخیص اراضی فوق مقررات قانونی رعایت شده باشد. نتیجتاً این اداره کل بر حسب مواد قانونی به عنوان متولی اراضی ملی شده در سال ۱۳۵۰ مبادرت به تنظیم برگ تشخیص نموده است و آگهی شده است و غیر از اداره کل اصلاحات ارضی معترض نشده است و پرونده به کمیسیون ماده ۵۶ احاله و منجر به رأی به موات بودن ۲۵۰ هکتار در... و ۱۰۰ هکتار در... گردیده و بقیه اراضی ملی اعلام شده است و خواننده در دفاعیات اظهار داشته است اراضی مورد نظر در سال ۱۳۴۷ در اجرای ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر توسط اصلاحات ارضی و تعاونی روستایی بنادر و جزایر دریای عمان به نمایندگی از دولت موات تشخیص و برابر مدارک تقاضای ثبت و در سال ۴۷ ثبت و منجر به صدور سند مالکیت به شماره... تحت عنوان پلاک ۹ فرعی از ۱۰ اصلی گردیده. دادگاه با توجه به محتویات پرونده و مذاقه در اوراق پرونده و مستندات طرفین و مدافعات خواننده و با توجه به این که ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات... صلاحیت اداره خواننده را منحصر به اسناد و مدارک مربوط به غیر دولت نموده است؛ در حالی که اداره خواهان دولتی است و طبق مقررات نسبت به پیگیری موضوع و صدور آگهی تا صدور سند اقدام نموده است و با توجه به تعریف منابع طبیعی و مراتع در بند ۹ ماده یک قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و صدور پروانه چرا برای دامداران فلذا دعوی خواهان مقرون به صحت تلقی و مستنداً به تبصره یک ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات... و تبصره یک ماده ۲ آیین نامه آن حکم بر ابطال سند صادره موضوع دعوی به استثنای دویست

ممکن است دقیق نباشد که در مورد بعضی از آن‌ها جای خالی گذاشته شده و بعضی مشخصات هم به ویژه برای حفظ حقوق اشخاص و رعایت قانون ذکر نشده که لطمه‌ای به ماهیت آرا نمی‌زند. (نگارنده)

و پنجاه هکتار از اراضی... و ۱۰۰ هکتار از اراضی... و اصلاح سند صادر و اعلام می نماید.
 رأی ظرف بیست روز قابل اعتراض می باشد.

۲. دادنامه شماره ۵۲/۷۶ مورخ ۱۳۷۶/۱/۳۰ شعبه پنجم دادگاه عمومی سیرجان

رأی دادگاه: اداره منابع طبیعی سیرجان به طرفیت مدیریت امور اراضی سیرجان که آقای... به عنوان کارشناس حقوقی اداره خواهان و خواسته ابطال سند مالکیت امور اراضی بر روی اراضی ملی پلاک... بخش... کرمان و اصلاح آن به نام دولت و به نمایندگی از سازمان جنگل ها و مراتع کشور طرح دعوی نموده است. دادگاه توجهاً به دادخواست تقدیمی خواهان و برگ تشخیص بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور به تاریخ ۱۳۷۰/۴/۱۲ و نامه اداره منابع طبیعی به شماره ۸۲۰۱ مورخ ۷۱/۷/۱۱ به اداره ثبت اسناد و املاک سیرجان و تقاضای صدور سند مالکیت به نام دولت و به نمایندگی اداره منابع طبیعی و از آن جا که مورد اختلاف مشمول مقررات ماده ۵۶ جنگل ها و مراتع کشور می باشد و مفاد آن ماده در مورد اختلاف اعمال گردیده است و وفق آگهی... شماره ۱۸۷۱۴ مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۲۰ که اجرای عملیات مناسب در جهت حفظ و بهره برداری از مراتع و در پلاک مورد اختلاف (گود قماش) به اجرا درآمده است و از آن جا که اداره خواهان مدعی صدور پروانه های متعدد در مورد چرای دام و به افراد متعدد می باشد لذا با توجه به این که عملیات بدوی و اقدامات اولیه قانونی و اعلام ملی و مرتع بودن مورد اختلاف از سوی اداره خواهان اعمال گردیده است با ثبوت ملی و مرتع بودن مورد اختلاف اعلام تصمیم موات بودن مورد اختلاف از سوی اداره خواننده موجه و دارای وجاهت قانونی نمی باشد....

۳. دادنامه شماره ۷۴۲ مورخ ۱۳۷۴/۶/۴ شعبه اول دادگاه عمومی ساوه

رأی دادگاه: در خصوص دعوی اداره کل منابع طبیعی استان مرکزی به طرفیت مدیریت امور اراضی استان مرکزی به خواسته اعتراض به آگهی مورخه ۱۳۷۳/۶/۱۱ خواننده مبنی بر اعلان موات مراتع ملی شده پلاک ۶۶ موسوم به خلخاب، نظر به این که بر اساس ماده یک لایحه قانونی ملی کردن جنگل ها مصوب سال ۱۳۴۱، عرصه و اعیانی کلیه جنگل ها و مراتع و... جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت می باشد و از آن جایی که به تصریح ماده ۲

قانون مارالذکر و نیز ماده ۲ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، مصوب سال ۱۳۴۶ با اصلاحیه‌های بعدی، حفظ، احیاء و اصلاح و توسعه و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و... متعلق به دولت به عهده سازمان جنگلبانی ایران - که ظاهراً^۱ در حال حاضر سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور این مسئولیت را به عهده دارد - است و با عنایت به این که طبق ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی کشور، مصوب ۱۳۷۰/۷/۵^۲ تشخیص منابع ملی و مستثنیات ماده ۲ قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع با وزارت جهاد سازندگی است و توجهاً به این که تاریخ تصویب قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی کشور موخر بر تاریخ تصویب قانون مرجع تشخیص اراضی اموات و ابطال اسناد آن (۱۳۶۵/۹/۳۰) می‌باشد، لذا به نظر دادگاه بالحاظ مراتب فوق و با دقت و امعان نظر در کلیه قوانین و آیین‌نامه‌های موجود در زمینه جنگل‌ها و مراتع، متولی امور مربوط به جنگل‌ها و مراتع سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور می‌باشد که به تصریح قانونگذار در قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی... تشخیص منابع ملی و مستثنیات یکی از وظایف و مسئولیت‌های سازمان موصوف به شمار می‌آید. از طرفی مرتع طبیعی، چه در تعریف شرعی و قانونی اراضی اموات قرار بگیرد یا نه، به کرات در قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و قوانین و آیین‌نامه‌های مشابه استعمال گردیده و تعریف شده است. بنابراین همین مقدار که زمینی مرتع محسوب گردد حفظ، احیاء، اصلاح، توسعه و بهره‌برداری از آن به عهده سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور می‌باشد و نهادها و ادارات دیگر مسئولیتی در این خصوص ندارند. همچنین زمان و نحوه تشخیص منابع ملی و مستثنیات موضوع ماده ۲ قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع تأثیری در کاهش یا زوال مسئولیت قانونی سازمان یاد شده مسئول - سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور - ندارد و قانون مرجع تشخیص اراضی اموات و ابطال اسناد آن در صورت سستی یا عدم انجام

۱. معلوم نیست قاضی محترم صادرکننده رأی چرا کلمه ظاهراً به کار برده با این که این موضوع کاملاً بدیهی است.

۲. تاریخ تصویب این قانون ۱۳۷۱/۷/۵ است که در حکم اشتباهاً ۱۳۷۰/۷/۵ قید شده است.

وظیفه مراجع قانونی دیگر، مسئولیتی برای سایر نهادها و ادارات من جمله هیأت‌های هفت نفره موضوع تبصره یک قانون یاد شده ایجاد ننموده است. علی‌ایحال با توجه به مراتب مرقوم و با عنایت به این که طرفین در خصوص مرتع بودن پلاک یاد شده - با اختلافاتی در مقدار آن - و عدم سابقه احیاء آن اتفاق نظر داشته و دارند و... دعوی خواهان را وارد و ثابت تشخیص، مستنداً به تبصره یک ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات، مصوب ۱۳۶۶/۷/۸ و مستفاد از تبصره یک ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات، حکم به ابطال آگهی مورخه ۱۳۷۳/۶/۱۱ مدیریت امور اراضی استان مرکزی مبنی بر اعلان موات ۲۷۰۰ هکتار و مستثنیات ۱۰۰ هکتار از اراضی موسوم به خلخاب به پلاک ۶۶ اصلی و... بخش ۸ شهرستان ساوه صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره حضوری و ظرف ۲۰ روز قابل تجدید نظر در دادگاه تجدید نظر استان مرکزی اراک می‌باشد.

۴. دادنامه شماره ۱۰۲ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۸ دادگاه حقوقی یک فیروز آباد (این دادگاه در

حال حاضر منحل شده است)

رأی دادگاه: دعوی مطروحه اداره کل منابع طبیعی فارس به طرفیت مدیریت امور اراضی فارس به خواسته فسخ رأی اعلام موات پلاک ۱۲۵۵ بخش ۸ فارس موسوم به آب شیرین، موضوع آگهی اعلام موات $\frac{۳۷۲۸}{۷۳/۶/۹}$ منتشره در روزنامه خبر جنوب می‌باشد. اینک چون به مستفاد از صدر ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب سی‌ام آذر ماه شصت و پنج، اداره خوانده حق ابطال اسناد و مدارک اراضی دولتی را ندارد و در مانحن فیه تولید اداره خواهان به موجب اجرای شق اول مقررات ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها حسب آگهی اعلام ملی $\frac{۳۸۷۷۲}{۵۳/۱۲/۵}$ که بر اثر عدم اعتراض به مرحله قطعیت رسیده بر روی اراضی مزبور محرز و مسلم به نظر می‌رسد مضافاً این که عبارت «در اختیار دولت قرار می‌گیرد» مندرج در ماده واحده فوق‌الشاره بیانگر این موضوع است که تصویب قانون مزبور جهت املاکی است که مالکیت دولت استقرار نیافته و اصولاً به دور از ذهن است که قانونگذار درباره زمینی که قبلاً به موجب ماده ۵۶ قانون موصوف ملی و در اختیار دولت قرار گرفته مجدداً مقرراتی جهت ابطال مقررات مزبور وضع نماید. از سوی

دیگر دفاع اداره خوانده مبنی بر این که منظور از صدر ماده واحده مذکور اراضی است که به نام منابع طبیعی به ثبت رسیده باشد وارد نیست، زیرا حتی اگر کلمه «اسناد» را به خاتمه جریان ثبتی و صدور سند مالکیت به وسیله اداره ثبت اسناد تعبیر کنیم، عبارت «مدارک» قابل تسری به موضوع فوق نیست. نتیجتاً دعوی اداره خواهان موجه و قانونی تشخیص و حکم بر ابطال رأی اعلام موات پلاک موصوف صادر و اعلام می‌نماید. این رأی حضوری ظرف بیست روز قابل تجدید نظر در دیوان عالی کشور است.^۱

۵. دادنامه شماره ۳۲۰/۷۴ شعبه دوم دادگاه عمومی الشتر

رأی دادگاه: در خصوص دادخواست اداره کل منابع طبیعی استان لرستان به طرفیت مدیریت امور اراضی استان لرستان به خواسته ابطال سند مالکیت اراضی پلاک ۳۸ فرعی از ۲۱ اصلی به مقدار ۲۳۹۰۰ متر مربع، مستفاد از قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن... و آیین نامه اجرایی قانون فوق الاشعار...، هیأت هفت نفره وزارت کشاورزی نسبت به زمین‌هایی می‌تواند اقدام به ابطال سند نماید که مربوط به غیر دولت بوده و افراد به صورت رسمی یا غیر رسمی برای آن‌ها سند تهیه کرده باشند و نه اراضی دولتی؛ و لذا با توجه به اجرای قسمت اول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور از سوی اداره خواهان در خصوص آگهی اعلام ملی شدن به شماره $\frac{۱۴۹۱}{۷۰/۳/۸}$ مندرج در روزنامه کیهان شماره ۱۴۲۱۰ مورخ ۱۳۷۰/۳/۲۶ که به دلیل عدم اعتراض به مرحله قطعیت رسیده و مالکیت منابع طبیعی را تأیید می‌نماید، همچنین با توجه به مفاد قرار تحقیق و معاینه محل که حکایت از آن دارد که اراضی متنازع فیه دارای پوشش مرتعی غیر مشجر می‌باشد و دامداران محل نیز با ارائه پرونده‌های چرای دام خود بر این امر تأکید داشته‌اند، با در نظر گرفتن سایر محتویات پرونده دادگاه دعوی خواهان را محمول بر صحت تلقی به استناد... و بند ۷ ماده یک آیین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌های کشور... حکم به ابطال سند مالکیت خوانده از پلاک ۳۸ فرعی از ۲۱ اصلی و صدور سند آن به نام اداره منابع طبیعی^۲ صادر و اعلام

۱. آرای دادگاه‌های حقوقی یک، سابق در دیوان عالی کشور قابل تجدید نظر بود.
۲. البته این قسمت از حکم که صدور سند به نام منابع طبیعی را تجویز کرده خارج از خواسته است و

می‌نماید. رأی صادره وفق مقررات قابل تجدید نظر خواهی ظرف مدت مقرر در دادگاه تجدید نظر می‌باشد.

۶. دادنامه شماره ۱۴۲۹ مورخ ۷۴/۹/۳۰ شعبه چهارم دادگاه عمومی بیرجند - که دادنامه شماره ۵/۲۲۱ مورخ ۷۵/۴/۳ صادره از شعبه دوازدهم دادگاه تجدید نظر استان خراسان در تأیید و ابرام آن صادر گردیده است.

رأی دادگاه: در خصوص دادخواست اداره منابع طبیعی شهرستان بیرجند به طرفیت مدیریت امور اراضی جنوب خراسان مرکز بیرجند به خواسته ابطال رأی موات، در خصوص آگهی مورخ ۷۳/۵/۱۲ نوبت اول و اعلام موات پلاک‌های مذکور در ردیف ۶ شماره ۱۹۱۱ روزنامه قدس مزرعه و قنات‌گز، پلاک ۳۸۱ اصلی بخش ۴ بیرجند، خواهان دادخواستی تقدیم و اظهار داشته اراضی مزبور قبلاً جهت اجرای کامل ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها، جزو اراضی و عرصه‌ای مرتعی شناسایی و تشخیص گردیده است. مطابق بند ۳ از... واژه‌نامه قانونی احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی، اراضی موات زمین غیر آبادی است که سابقه احیاء و بهره‌برداری ندارند وفق آیین نامه اجرایی همان قانون، مصوب شورای انقلاب اراضی منابع طبیعی، اعم از جنگل یا بیشه طبیعی می‌باشد که عبارت است از عرصه‌ای که در فصل چرادارای پوشش نباتات علوفه‌ای می‌باشد و هیأت واگذاری و یا معاونت واگذاری حق هیچ‌گونه دخل و تصرف و یا اعلام موات اراضی ملی شده را به جهت فقدان صلاحیت قانونی نداشته. از این رو حکم عرصه‌های مرتعی به جهت دارا بودن قانون خاص و متصدی خاص سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور تحت شمول موات نبوده بنابراین اعلام موات آن بنا به دلایل مذکور بلا اعتبار محسوب می‌گردد تقاضای رسیدگی و ابطال رأی موات هیأت امور اراضی را نموده است. مدیریت امور اراضی مرکز بیرجند طی لایحه‌ای که به شماره ۶۹۲ - ۷۳/۸/۲۴ ثبت گردیده است و به شماره ۴۹۰ - ۷۴/۸/۸ می‌باشد اظهار داشته اند هیچ دادگاهی نمی‌تواند به دعوایی رسیدگی کند، مگر این که شخص یا اشخاص ذی نفع رسیدگی به دعوی را مطابق مقررات

صحیح به نظر نمی‌رسد.

درخواست نموده باشند و با التفات به این که برابر تبصره^۱ یک ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی اموات و تبصره یک ماده ۳ آیین نامه اجرایی این قانون، تنها متصرفین یا مالکین ذی نفع تلقی شده و حق دارند نسبت به آراء هیأت‌ها در دادگاه صالح اعتراض نمایند و مالک نیز وفق ماده ۲۲ قانون ثبت کسی است که ملک به نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده است، لذا در این مورد اداره منابع طبیعی نه مالک اراضی مورد اختلاف و نه متصرف می‌باشد و خواهان هیچ‌گونه مدرکی دال بر اثبات ادعایش مبنی بر اجرای ماده ۵۶ در اراضی مذکور را ارائه ننموده و در محل اجرای قرار نیز از ارائه نقشه و کروکی و هرگونه مدرکی که صحت اظهاراتش را اثبات نماید خودداری نموده است اراضی که توسط نماینده خواهان به کارشناس ارائه می‌گردد معمولاً اراضی مرتعی می‌باشد که شاید کیلومترها با اراضی مورد اختلاف فاصله داشته باشد به استناد بند ۲ ماده ۱۹۸ قانون^۱ تقاضای رد دعوی خواهان را نموده‌اند. دادگاه قرار ارجاع امر به کارشناس و نیز مشاهده عضو مجری قرار صادر نموده است و عضو مجری قرار مشاهدات خود را طبق صورت جلسه مورخ ۷۴/۷/۹ در محل در صورت جلسه منعکس نموده است و نیز کارشناس طی لایحه‌ای که به شماره ۴۱۰-۷۴/۷/۱۰ ثبت شده نظریه خود را اعلام نموده و اظهار داشته که با توجه به مشاهدات عینی از محل فوق الذکر دو دامنه‌ای با شیب تند بیش از ده هزار و آب شرب‌های متعدد که فاقد خاک زراعتی قرار داشته و پوشیده از گونه‌های مرتعی... به طور محدود می‌باشد و از نظر تیپ مرتعی خیلی فقیر در درجه ۳ تشخیص داده می‌شود. علی‌هذا با امعان نظر به محتویات پرونده و اظهارات طرفین و نظریه کارشناس و عضو مجری قرار به استناد ماده یک آیین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور و بندهای ذکر شده ماده مذکور (تعاریف جنگل و مرتع) و اصل ۴۵ قانون اساسی، رأی بر فسخ و ابطال رأی اموات برگ تشخیص شماره ۲۹۳ مورخ ۷۰/۹/۴ که در ردیف ۶ روزنامه قدس شماره $\frac{۱۹۱۱}{۷۳/۹/۱۲}$ که اعضاء هیأت واگذاری زمین مرکز گناباد (اداره امور اراضی کنونی) اموات اعلام نموده به حدود زیر از شمال... صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره ظرف بیست روز پس از دیدار قابل اعتراض در

۱. منظور قانون آیین دادرسی مدنی است.

مرجع تجدید نظر استان خراسان می باشد.

دادنامه شماره ۵/۲۲۱ مورخ ۷۵/۴/۳ شعبه دوازدهم دادگاه تجدید نظر استان خراسان به شرح

زیر در تأیید دادنامه مذکور صادر گردیده است:

رأی دادگاه: رأی صادره با توجه به مبانی استدلال آن خالی از اشکال و چون ایراد مؤثری

که انطباق با ماده ۲۵ قانون تشکیل دادگاه های عمومی و انقلاب داشته باشد از ناحیه معترض به عمل نیامده، لذا با رد آن دادنامه بدوی را تأیید می نماید. این رأی قطعی است.

۷. دادنامه شماره ۶۲۵ مورخ ۷۶/۹/۱۰ صادره از شعبه دوم دادگاه تجدید نظر استان

مرکزی - که در تأیید دادنامه بدوی شماره ۱۲۱ مورخ ۷۵/۶/۲۸ شعبه سوم دادگاه عمومی دلیجان صادر گردیده است.

رأی دادگاه: در خصوص تجدید نظر خواهی مدیر امور اراضی استان مرکزی از دادنامه

شماره ۱۲۱ - ۷۵/۶/۲۸ شعبه سوم دادگاه عمومی دلیجان، با توجه به این که مأموریت اصلی و

اصولی اداره امور اراضی به وسیله هیأت های هفت نفره و اگذاری زمین در ماده یک^۱ قانون

مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن ها راجع به غیر اراضی دولتی است، بنابراین و

بنا به تقدم تاریخ اقدامات قانونی اداره تجدید نظر خواننده از حیث احراز واقعیت ایرادی بر

رأی مرقوم وارد نیست و از جهت رعایت اصول و قواعد دادرسی هم اشکالی به چشم

نمی خورد. البته اگر قضیه معکوس فرض شود و معترض اداره مقابل تلقی گردد و مثلاً اولین

تشخیص دهنده اداره امور اراضی باشد، اداره منابع طبیعی حق اعتراض خواهد داشت. به

علت این که حیطة وظایف اداره امور اراضی محدود به زمین های غیر دولتی است، اداره منابع

طبیعی با تمسک به دلایل لازم می تواند ادعای مرتع بودن نماید و در این صورت نیاز به تعیین

کارشناس و طی مراحل رسیدگی و بالاخره صدور حکم مقتضی خواهد بود. لذا تجدید نظر

خواهی با استفاده از اختیارات حاصله از مواد ۲۰ و ۲۱ و ۲۲ قانون تشکیل دادگاه های عمومی

و انقلاب رد و رأی ابرام می شود. این رأی قطعی است.

۱. قید ماده یک اشتباه است و الا ماده واحده کلاً یک ماده است و به نظر می رسد منظور تبصره یک ماده واحده بوده که به اشتباه به ماده یک استناد شده است.

۸. دادنامه شماره ۲۶-۲۶ مورخ ۲۱/۱/۷۴ شعبه پانزدهم دادگاه تجدید نظر استان

خراسان (مشهد)^۱

رأی دادگاه: در خصوص تجدید نظر خواهی سازمان امور اراضی از دادنامه ۶۵۱-۷۳/۱۱/۲۵ شعبه اول دادگاه عمومی خواف، با توجه به محتویات پرونده ریشه دعوی، اختلاف نظر بین اداره محترم منابع طبیعی و سازمان امور اراضی و تلقی متفاوت دو سازمان از عنوان زمین موات است. اداره منابع طبیعی تلقی اش از زمین موات زمین فاقد بوته و غیر مرتع است، در حالی که قانونگذار قانون واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی، مصوب ۵۹/۱/۲۶ و آیین نامه آن که اکثراً از فقه بوده و به اصطلاح فقهی موات توجه داشته‌اند، زمینی را موات می‌دانند که سابقه احیاء و بهره‌برداری نداشته و شامل انواع اراضی که به حالت طبیعت اولیه خود می‌باشد می‌شود که این که حضرت امام (ره) نیز در کتاب احیاء موات، اراضی موات قابل احیاء و تملک را چنین تعریف کرده: «الموات هی الارض العطله التي لا ینتفع بها اما لانقطاع الماء عنها او لاستیلاء المیاء أو الرمال أو السبخ أو الأحجار علیها أو لاستئجامها و التفاف القصب و الأشجار بها و لغير ذلك»، علاوه بر این، اعلام موات پلاک مذکور یعنی اعلام تعلق زمین مذکور به دولت جمهوری اسلامی... مانند اجرای ماده ۵۶ توسط منابع طبیعی که این امر ضروری را متوجه اداره منابع طبیعی نمی‌کند و اگر هدف اداره محترم منابع طبیعی جلوگیری از واگذاری آن جهت کشاورزی است که قانون واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۵۹/۱/۲۶ در ماده یک حتی حق واگذاری مرتع را در هر زمانی که تشخیص دهد که کشاورزی زمین استفاده بیش‌تری برای اقتصاد مملکت دارد به هیأت واگذاری که در حال حاضر عنوان امور اراضی پیدا نموده است داده است و علی‌فرض این که سازمان مذکور بر خلاف مصلحت نظام مرتع درجه یک را که نافع‌تر به حال جامعه بوده، تبدیل به کشاورزی نموده است، رسیدگی به این تخلفات نیز طبق ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی

۱. در این رأی به موجب ماده ۳۱ (تجدیدنظر فوق العاده) به تقاضای اداره منابع طبیعی خواف تجدید نظر شد و توسط شعبه هفدهم دیوان نقض گردید. عین جریان پرونده و رأی شعبه هفدهم دیوان در سطور آتی ذیل ردیف ۱۵ دادنامه‌ها ذکر گردیده است.

قانون مذکور مصوب ۵۹/۲/۳۱ با ستاد مرکزی است. لذا با توجه به آنچه گذشت دعوی اداره منابع طبیعی شهرستان خواف موجه نبوده و دادگاه به استناد ماده ۲۲ قانون دادگاه‌های عمومی و انقلاب رأی بدوی را فسخ و حکم به ردّ دعوی اداره منابع طبیعی شهرستان خواف صادر می‌نماید. رأی صادره قطعی است.

۹. دادنامه شماره ۶۸/۱۳/۱۱ - ۷۴/۱۲/۲۸ شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان

خراسان (مشهد)

رأی دادگاه: اعتراضات اداره منابع طبیعی بجنورد نسبت به حکم شماره ۱۴۱۱/۱۴۲ - ۷۴/۸/۲۱ دادگاه عمومی جاجرم که به موجب آن درخواست اداره مذکور به خواسته ابطال رأی موات پلاک شماره ۱۰۹ اصلی مرسوم به آرچه بخش هفت جاجرم موضوع آگهی تشخیص اراضی موات ۱۱/۶۴۹۳ - ۶۸/۱۰/۲۵ مردود اعلام گردیده است، تکرار مطالبی است که در دادخواست بدوی و ضمن لوایح تقدیمی به عمل آورده است و به کیفیتی نمی‌باشد که بر اساس حکم صادره خدشه وارد آن را از اعتبار ساقط و موجب نقض آن گردد و با توجه به این که اداره تجدید نظر خوانده در سال ۶۸ و طی انجام مراحل قانونی مالکیتش بر ملک مورد ادعا استقرار یافته و با عنایت به این که صرف ادعای مرتع بودن اراضی مورد بحث دلیلی بر مالکیت و ذی نفع بودن اداره منابع طبیعی نمی‌باشد، بلکه ذی نفع بودن اداره مذکور و مرتع بودن اراضی موصوف در صورتی است که طبق مقررات قانونی این اراضی قبلاً مرتع تشخیص و مراحل قانونی اش را طی نماید که در مانحن فیه هیچ گونه اقدامی قبل از تملک اداره اراضی از ناحیه تجدید نظر خواه معمول نگردیده است و اجرا و اعمال قسمت اول ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ملی که بعداً صورت گرفته نمی‌تواند مؤثر در مالکیت تجدید نظر خواه باشد و استفاده از اراضی متنازع فیه جهت چرای دام نیز تأثیری در جهت این که اراضی قانوناً مرتع شناخته شوند ندارد، بنا به مراتب چون تجدید نظر خواهی هیچ گونه انطباقی با جهات مندرج در ماده ۲۵ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب ندارد، ضمن ردّ تجدید نظر خواهی دادنامه معترض عنه نتیجتاً تأیید می‌گردد. این رأی قطعی است.

۱۰. دادنامه شماره ۲۳/۱۰۵ - ۷۴/۲/۱۲ شعبه دهم دادگاه تجدید نظر استان خراسان

(مشهد)

رأی دادگاه: در خصوص تجدید نظر خواهی اداره منابع طبیعی شهرستان نیشابور به طرفیت مدیریت امور اراضی استان خراسان و اداره امور اراضی نیشابور نسبت به دادنامه شماره ۲۹۲ - ۷۳/۱۱/۱۷ صادره در پرونده... شعبه پنجم دادگاه عمومی نیشابور، نظر به این که حسب اظهار نماینده اداره تجدید نظر خواه در جلسه مورخ ۷۳/۱۱/۸ دادگاه بدوی در مورد اراضی موضوع ادعای کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع صادر نگردیده است و از طرفی حسب ماده ۲ قانون حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور، مصوب ۱۳۷۱/۷/۵، در صورت عدم وصول اعتراض ادارات ثبت با درخواست اداره منابع طبیعی موظف به صدور سند مالکیت می باشند که نسبت به این امر اقدامی صورت نگرفته و نظر به این که اداره امور اراضی نیشابور نسبت به اراضی مورد دعوی اقدام به اخذ سند مالکیت از ادراه ثبت محل نموده است، لذا در کیفیت مطروحه دعوی تجدید نظر خواهی وارد به نظر نرسیده و چون رأی تجدید نظر خواسته وفق موازین قانونی اصدار یافته، حکم به رد تجدید نظر خواهی و نتیجتاً تأیید دادنامه بدوی صادر و اعلام می دارد.

۱۱. دادنامه شماره ۱۳/۴۹۶ - مورخ ۷۴/۸/۱۳ شعبه سیزدهم دیوان عالی کشور - که در

مقام تجدید نظر خواهی از دادنامه شماره $\frac{۱۰۵}{۷۳/۱۱/۱۶}$ صادره از دادگاه حقوقی یک فیروز آباد صادر گردیده است:

خلاصه جریان پرونده: در تاریخ ۷۳/۸/۱۲ اداره کل منابع طبیعی استان فارس دادخواستی به طرفیت مدیریت امور اراضی سازمان کشاورزی استان فارس، به خواسته اعتراض به آگهی مندرج در روزنامه ۳۷۲۸ - ۷۳/۶/۹ موضوع پلاک ۱۲۰۸ - بخش ۸ فارس مشهور به امام زاده شهید، صادره به دادگاه حقوقی یک فیروز آباد تقدیم و ضمن آن توضیح داده سازمان خواننده به شرح آگهی مذکور پلاک ۱۲۰۸ - بخش ۸ فارس راموات اعلام کرده و بلافاصله در تاریخ ۷۳/۶/۱۳ مراتب اعتراض این اداره کل به مدیریت امور اراضی اعلام گردیده و خواننده بر خلاف ماده واحده مرجع تشخیص اراضی اموات و ابطال اسناد آن و ماده ۸ آیین نامه

اجرایی، خارج از صلاحیت خود اظهار نظر کرده با توجه به ماده ۲ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور و قانون تفکیک وزارت خانه‌های جهاد سازندگی و کشاورزی اقدام کرده؛ زیرا به موجب قسمت «ب» از بند هفت ماده یک آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۵۹/۲/۳۱، مرتع شناخته شده و مرتع زمین‌هایی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرا دارای پوششی از نباتات علوفه‌ای خودرو باشد و مراتع فوق الذکر مشمول بندهای یک و هفت ماده یک آیین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع کشور می‌باشد. اراضی مذکور با پوشش گیاهی خوب بوده که در طرح دامداری برای تعلیف دام به دامداران پروانه چرا داده شده. بنابه مراتب تقاضای رسیدگی و فسخ رأی سازمان خواننده را خواسته است. دادگاه پس از تعیین وقت و دعوت طرفین برای جلسه ۷۳/۱۰/۲۲ نمایندگان اصحاب دعوی حاضر شده‌اند. نماینده اداره خواننده اظهار داشته مستنداً به ماده ۲ آیین نامه اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی موات، اداره خواننده مکلف است در جلسه‌ای که حداقل با حضور چهار نفر تشکیل شده باشد و رأی بر موات بودن به امضاء حداقل سه نفر رسیده باشد و یکی حاکم شرع باشد به دادگاه تسلیم و صحت آن نیز در دادگاه احراز شود، در حالی که رأی اعلامی اداره خواننده به این کیفیت صادر نشده و به موجب قانون جنگل‌ها، حفظ و نگهداری جنگل و مرتع با جهاد سازندگی و منابع طبیعی است و اقدامات اداره خواننده دخالت در ادارات مذکور است. بنا به مراتب تقاضای نقض رأی صادره را دارم. نماینده اداره خواننده اظهار داشته قبل از ورود در ماهیت دعوی به موجب تبصره یک ماده واحده قانون تشخیص اراضی موات و تبصره یک ماده ۳ آیین نامه اجرایی همان قانون تنها متصرفین یا مالکین ذی نفع می‌توانند نسبت به آراء هیأت در دادگاه صالحه اعتراض نمایند. لذا چون در تاریخ ۷۳/۸/۱۲ که تاریخ تقدیم دادخواست اداره خواهان می‌باشد نسبت به اراضی مزبور اقدامی نشده و مالکیتی نداشته - زیرا طی شماره ۵۲۶۸۸ در تاریخ ۷۳/۹/۱۴ آگهی ملی شدن زمین منتشر شده - لذا خواهان سمتی نداشته. بنابراین اداره خواهان نمی‌تواند به عنوان مالک اعتراض کند. ملاحظه می‌فرمایید اراضی

مورد بحث در تاریخ ۷۳/۶/۹ توسط هیأت متبوع موات اعلام شده و موات بودن زمین مزبور به تأیید امام جمعه محترم شهرستان فیروز آباد نیز رسیده که مدارک متعاقباً تقدیم می شود و اراضی مذکور دارای متقاضیان زیادی است که غیر از دامداران محل است. بنا به مراتب رأی صحیح صادر شده تقاضای رد دعوی خواهان را دارم. دادگاه پس از استماع توضیحات طرفین چون اداره خواهان تقاضای بررسی وضعیت اجرای ماده ۲ آیین نامه اجرایی مرجع تشخیص اراضی پلاک ۲۰۸ بخش ۸ فارس را ضروری دانسته، وقت احتیاطی تعیین کرده و به اداره خواهان اخطار کرده مدارک مذکور را ظرف مهلت یک هفته به دادگاه تقدیم نماید که پس از وصول مدارک مذکور دادگاه در وقت فوق العاده مورخ ۷۳/۱۲/۶ ختم رسیدگی را اعلام و به موجب دادنامه شماره ۱۰۵ خلاصتاً چنین رأی داده:

رأی دادگاه: خواسته خواهان به طرفیت خواننده به ابطال رأی ۲۰۷۲۹/۱۳۰ - ۷۳/۱۰/۲۱ شورای مرکزی مدیریت امور اراضی فارس که در تاریخ ۷۳/۵/۶ آگهی موات آن صادر و در روزنامه خبر جنوب در تاریخ ۷۳/۶/۹ تحت شماره ۳۷۲۸ منتشر شده که حسب اعلام اداره خواهان آگهی اعلام ملی اراضی پلاک مورد بحث موسوم به امام زاده شهید در مورخه ۷۳/۹/۱۴ انتشار یافته با عنایت به این که آگهی اعلام ملی پس از آگهی اعلام موات منتشر شده و به مرحله قطعیت نرسیده و اداره خواهان در زمان صدور رأی فاقد هرگونه مدرک و یا سند قانونی بوده و تعریف اراضی موات به استناد قانون مدنی به لحاظ مبنای فقهی شامل اراضی مرتعی نیز می شود و رأی اعلام موات ممضی به امضاء چهار نفر از اعضای هیأت هفت نفره وفق موازین قانونی اصدار یافته... حکم به رد دعوی خواهان صادر کرده و از این رأی از طرف محکوم علیه در سه صفحه دادخواست تجدید نظری اعتراض شده و با توضیحاتی تقاضای نقض رأی تجدید نظر خواسته شده که پس از انجام تبادل لوائح پرونده به دیوان عالی کشور ارسال و به این شعبه ارجاع گردیده است که با توجه به محتویات پرونده و لوائح طرفین به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می نماید:

تجدید نظر خواهی اداره کل منابع طبیعی استان فارس بر دادنامه شماره ۱۰۵ - ۷۳/۱۲/۶ دادگاه حقوقی یک فیروز آباد با توجه به دلایل و مستندات پیوست پرونده و رسیدگی های به

عمل آمده و استدلال دادگاه وارد نیست و با هیچ یک از شقوق ماده ۶ قانون تجدید نظر آراء دادگاه‌ها منطبق نمی‌باشد و ضمن رد اعتراضات تجدید نظر خواه، دادنامه تجدید نظر خواسته ابرام می‌شود.

۱۲. دادنامه شماره ۱۸/۲۱۶/۷۴ مورخ ۷۴/۹/۱۶ شعبه هیجدهم دیوان عالی کشور - که

در مقام تجدید نظر خواهی از دادنامه شماره ۵۴۴ مورخ ۷۳/۸/۳۰ شعبه اول دادگاه حقوقی یک همدان صادر گردیده است:

خلاصه جریان پرونده: اداره کل منابع طبیعی استان همدان دادخواستی به خواسته اعتراض به رأی مدیریت امور اراضی استان همدان در روزنامه شماره ۲۳۱۵، مورخ ۱۳۷۳/۳/۵ و تقاضای ابطال رأی مذکور به طرفیت مدیریت امور اراضی استان همدان تسلیم دادگاه‌های حقوقی یک همدان نموده که به شعبه اول دادگاه حقوقی یک همدان ارجاع شده و به شرح مذکور در دادخواست توضیح داده است با عنایت به این که اداره منابع طبیعی استان همدان در اجرای مقررات ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع پلاک ۹۴ و ۹۳ روستای... را ملی اعلام و طبق آگهی‌های... به اطلاع عموم رسیده و به دلیل عدم اعتراض در مهلت مقرر به قطعیت رسیده^۱ که اخیراً مدیریت امور اراضی استان همدان مبادرت به اعلام

۱. البته در حال حاضر اعتراض مهلت خاصی ندارد و مقید به مهلت خاصی نیست؛ چرا که شورای نگهبان در پاسخ نامه شورای عالی قضایی وقت در خصوص این موضوع و کلاً ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها محدود کردن مهلت را خلاف شرع اعلام کرده است. پاسخ شورای نگهبان به شورای عالی قضایی وقت به شماره ۲۶۵۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۴ که در روزنامه رسمی شماره ۱۲۷۳۴ - ۶۷/۸/۲۴ درج گردیده بدین شرح است: «پیرو نامه‌های متعددی که از بعضی محاکم دادگستری و اشخاص در رابطه با مواد ۵۵ و ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶ و اصلاحی ۱۳۴۸ به دبیرخانه شورای نگهبان واصل شده بود، موضوع در جلسه شورای نگهبان به شرح ذیل اعلام می‌گردد: (۱) شمول ماده ۵۵ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و تبصره آن نسبت به کسانی که در رژیم گذشته اقدام به تصرف و احیاء منابع مذکور نموده‌اند خلاف موازین شرع و در این قسمت ماده مذکور ابطال می‌شود؛ (۲) در ماده ۵۶ اصلاحی قانون مذکور محدود نمودن پذیرش اعتراض اشخاص ذی نفع به یک ماه خلاف موازین شرع و در این قسمت ماده مذکور ابطال می‌شود و بند «الف» این ماده بر این اساس اصلاح می‌شود؛ (۳) در ماده اصلاحی ملاک عمل قرارداد و قطعی دانستن تصمیم اکثریت کمیسیون مذکور در ماده خلاف موازین شرع و در این قسمت نیز ماده مذکور ابطال می‌شود؛ (۴) در بند «ج» ماده ۵۶ مذکور دستور رفع تصرف و خلع ید از اراضی مذکور که در رژیم گذشته تصرف و احیاء شده است خلاف موازین شرع و در این قسمت نیز ماده

موات نمودن اراضی منابع ملی نموده از آن جایی که طبق ماده واحده تشخیص اراضی موات... مربوط به اسناد و مدارک غیر دولت بوده و حتی طبق بند ۷ دستور العمل هیأت واگذاری در اراضی که مرحله دوم اجراء ماده ۵۶ قانون حفاظت را سیر کرده لازم ندانسته است و از طرفی... علی هذا با عنایت به موارد مطروحه، رأی اصداری خلاف قانون بوده و تقاضای تجدید نظر و ابطال رأی صادره را دارم. دادگاه مرجوع الیه وارد رسیدگی شده و جلسه مورخ ۷۳/۸/۱۷ با حضور نمایندگان طرفین دعوی تشکیل شده؛ نماینده اداره خواهان اظهار داشته اولاً مدیریت امور اراضی صلاحیت تشخیص موات اعلام نمودن اراضی و اسناد دولت را ندارد، ثانیاً تصمیم کمیسیون باید حداقل با حضور چهار نفر از اعضاء کمیسیون طبق آیین نامه اجرایی قانون فوق الاشعار باشد... نماینده خواننده اظهار داشته اولاً بر اساس متن ماده واحده تشخیص اراضی موات بر عهده هیأت واگذاری زمین می باشد که هیأت متشکل از... که برگ تشخیص به امضاء افراد فوق رسیده...؛ ثانیاً ابطال اسناد اراضی موات به عهده هیأت واگذار گردیده به استثناء اسناد دولتی که منابع طبیعی فاقد سند می باشد و هیچ سندی باطل نگریده تا منابع طبیعی معترض بدان باشد؛ ثالثاً کروکی اعلام شده از سوی منابع طبیعی که بر اساس آگهی مورخه ۶۹/۱۰/۱۱ شماره... دویست و پنجاه هکتار... قرارداد در عین حال کروکی اعلام شده بیش از ده هزار هکتار زمین می باشد و مشخص نیست دویست و پنجاه هکتار منابع طبیعی در کجای این زمین است، لذا اجرای ماده ۵۶ آن نیز دارای اشکالات قانونی می باشد؛ رابعاً در جلسه ۳۶ و ۳۷ شورای عالی اداری مورخ ۷۱/۱۰/۱۶ و ۷۱/۱۱/۷ ذیل بند ۷ مقرر داشته کلیه وظایف مربوط به امور زیر بنایی و فنی و آموزشی و توسعه تعاونی های مشاع از ستاد مرکزی و هیأت های هفت نفره واگذاری زمین سازمان اصلاحات و ستاد مرکزی و هیأت های هفت نفره در یکدیگر ادغام و سازمانی تحت عنوان سازمان امور اراضی تشکیل می گردد و با این تغییر تشکیلات و وظائف هر دو سازمان

مذکور ابطال می شود. لازم به تذکر است که پس از تهیه و ابلاغ آیین نامه قانون و تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل ها و مراتع مصوب ۶۷/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی این ماده واحده ملاک عمل خواهد بود». دبیر شورای نگهبان

در سازمان امور اراضی متمرکز می‌شود و کلیه وظایف و امور مربوط به زمین در استان‌ها به واحدهای خارج از مرکز وزارت کشاورزی منتقل می‌شود و لذا در تشخیص هیأت‌ها برابر قانون عمل نموده و درج آگهی یک وظیفه اداری بر عهده مدیریت منتقل و تفویض شده و با توجه به موارد مذکور درخواست رد اعتراض وارده را می‌نمایم... دادگاه با اعلام ختم رسیدگی، دادنامه شماره ۵۴۴ مورخ ۱۳۷۳/۸/۳۰ را بدین خلاصه صادر... «صرف نظر از این که رأی صادره مدیریت اراضی استان همدان فاقد مشخصات و خصیصه رأی و فاقد شماره می‌باشد و حدود مورد نظر از جهت... مشخص نمی‌باشد، چون اصول ماده واحده مصوب ۶۵/۹/۳۰ به این امر که اسناد و مدارک مربوط به غیر دولت اعم از رسمی و غیر رسمی مربوط به اراضی موات... تصریح دارد و زمین مورد اختلاف بر اساس مستفاد از صورت جلسه دادگاه در اراضی ادعایی منابع طبیعی قرارداد و این ادعای اداره معترض مورد ایراد و انکار مرجع صدور رأی قرار نگرفته است، با قبول اعتراض مستنداً به ماده واحده مذکور حکم به ابطال رأی معترض عنه مذکور در صدر دادنامه صادر و اعلام می‌گردد». بر اثر اعتراض مدیریت امور اراضی استان همدان از دادنامه پرونده به دیوان عالی کشور ارسال و به این شعبه ارجاع گردیده و تجدید نظر خواه ضمن دادخواست تجدید نظر خواهی پس از شرح مطالبی؛ نقض حکم را خواستار شده و تجدید نظر خوانده نیز لایحه تقدیم داشته که به شماره... به ثبت رسیده و در آن پس از مدافعاتی، ابرام حکم را تقاضا نموده که مندرجات دادخواست و لایحه هنگام شور قرائت خواهد شد. هیأت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردد. پس از قرائت گزارش آقای... عضو ممیز و بررسی اوراق پرونده نسبت به دادنامه شماره ۵۴۴ - ۷۳/۸/۳۰ تجدید نظر خواسته مشاوره نموده چنین رأی می‌دهد: بسمه تعالی. از ناحیه تجدید نظر خواه در این مرحله از رسیدگی ایراد و اعتراض مؤثر و موجهی که با یکی از شقوق ماده ۱۰ قانون تجدید نظر آراء دادگاه‌ها، مصوب مرداد ۱۳۷۲ منطبق بوده نقض دادنامه تجدید نظری را ایجاب نماید به عمل نیامده است و از طرفی دادنامه تجدید نظر خواسته موجهاً و مستدلاً اصدار یافته و از جهت رعایت اصول و قواعد دادرسی هم فاقد اشکال مؤثر است. لذا دادنامه مزبور مستنداً به ماده سه و بند یک ماده پنج قانون فوق الذکر ابرام می‌شود.

۱۳. دادنامه شماره ۴۸۹/۲۵ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۱ شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور - که در مقام

تجدید نظر خواهی از دادنامه شماره ۲۷۶/۷۳ دادگاه حقوقی یک خمین صادر گردیده است:

خلاصه جریان پرونده: در تاریخ ۶۸/۱۰/۱۱ اداره کل منابع طبیعی استان مرکزی به نمایندگی سازمان جنگل ها و مراتع کشور به طرفیت هیأت واگذاری و احیاء اراضی استان مرکزی دادخواستی به خواسته اعتراض نسبت به رأی هیأت هفت نفره در رابطه با موات قلمداد نمودن قسمتی از پلاک ۱ فرعی از ۹ اصلی بخش ۲ خمین موسوم به دم آب به مساحت... هکتار تقدیم و به استناد گزارش تشخیص کارشناس مرتع در اجرای مقررات ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها، مورخ ۵۶/۷/۱۱، ۶۸/۶/۲۹، ۶۸/۸/۲۴ درخواست رسیدگی نموده است. دبیر هیأت هفت نفره لایحه ارسال و اشعار داشته است آگهی ماده ۵۶ بعد از آگهی مرتبت به اراضی موات منتشر شده است و نماینده مدیریت امور اراضی در جلسه ۷۲/۷/۷ اظهار داشته است قبلاً با اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور استعلام شده و پاسخ واصل نگردیده و هیأت اقدامات قانونی خود را در تاریخ ۶۸/۸/۲۱ انجام داده و در تاریخ های ۶۸/۹/۱۱ و ۶۸/۹/۲۶ آگهی شده است. دادگاه وضعیت ثبتی را استعلام و در جلسه ۷۳/۵/۲۴ با اعلام پایان دادرسی چنین انشاء رأی کرده است: «... اقدام به تشخیص هیأت... در تاریخ ۶۸/۸/۲۱ مقدم بر تاریخ درج و الصاق آگهی های اداره منابع طبیعی... بوده فلذا اسناد مالکیت به نام غیر دولت باقی بوده است... خواهان هم دلیلی بر سبق تصرف و احیاء و بهره برداری... ارائه ننموده است... دعوی خواهان را غیر وارد تشخیص حکم به رد آن صادر و اعلام می نماید...» که منتهی به تجدید نظر خواهی شده است. اعتراض این است که سابقه عمل منابع طبیعی مربوط به سال ۵۴ می باشد و آگهی های مربوط هم مقدم بر آگهی تشخیص موات منتشر شده است. اعتراض نامه عیناً هنگام شور قرائت می گردد. هیأت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید. پس از قرائت گزارش آقای... عضو ممیز و اوراق پرونده مشاوره نموده چنین رأی می دهد: با لحاظ محتویات پرونده بر دادنامه مورد تقاضای تجدید نظر به جهات ذیل اشکال وارد است: (۱) با توجه به توضیحات نماینده خواهان ضمن صورت جلسه ۷۲/۷/۷ (ملی بودن قسمتی از

پلاک و به لحاظ ذیل نامه ثبت اسناد خمین (عدم تفکیک) و همچنین اظهارات نماینده تجدید نظر خوانده ضمن صورتجلسه ۷۳/۴/۲۴ (احتمال عدم تطبیق دو محدوده) پرونده اقتضاء داشته قبل از صدور رأی مورد تقاضای تجدید نظر محدود هر یک از دو تشخیص بطریق مقتضی روشن گردد که مورد توجه واقع نشده است، ۲) تشخیص ملی بودن با وجود سند مالکیت در ید متصرف منافات ندارد. بنابراین و با عنایت به این که تشخیص موات بودن زمین با فرض این که قبلاً آن زمین ملی اعلام شده باشد مجوز قانونی ندارد، لازم بوده دادگاه با مراجعه و مطالبه سوابق مربوطه از طرفین مبتنی بر سوابق مزبور اخذ تصمیم نماید. علی هذا با نقض دادنامه رسیدگی به دادگاه عمومی خمین محول می‌گردد.

۱۴. دادنامه شماره ۱۷/۲۰۸ مورخ ۷۵/۷/۲۹ شعبه ۱۷ دیوان عالی کشور - که در مقام

جدید نظر خواهی از دادنامه شماره ۴۴۶ مورخ ۷۴/۸/۲۸ شعبه اول دادگاه عمومی قصر شیرین صادر گردیده است:

خلاصه جریان پرونده: در تاریخ ۱۷۳/۵/۵ اداره تجدید نظر خوانده به طرفیت اداره تجدید نظر خواه به خواسته صدور حکم بر فسخ و ابطال رأی شماره ۱۲/۴۸۸۴/م/الف اداره خوانده مبنی بر موات اعلام شدن قسمت‌هایی از پلاک ۱ اصلی قصر شیرین دادخواستی تسلیم دادگاه‌های عمومی اسلام آباد غرب نموده و در دادخواست و دادگاه و لوایح توضیح داده است که نسبت به رأی شماره فوق معترض است و به استحضار می‌رساند برابر گزارش تشخیص منابع طبیعی مورخ ۵۲/۱۱/۱۹ مأمور منابع طبیعی مبنی بر وجود ۵۱۵ هکتار اراضی مرتعی و مستثنیات اعم از زراعت و تأسیسات به مساحت ۱۱۵۰ هکتار در پلاک ۱ اصلی قصر شیرین و آگهی شماره ۵۰۸۴ - ۵۳/۳/۲۶ منتشره در هفته نامه... و روزنامه اطلاعات، مورخ ۵۳/۴/۵ به اطلاع عامه رسیده نظر به این که اراضی مرتعی پلاک موصوف در حاکمیت دولت قرار گرفته، لذا مستنداً به صدر ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن، مصوب ۶۵/۹/۳۰ که اراضی دولتی را از قانون مرقوم مستثنی نموده است، در نتیجه هیأت هفت نفره ناظر بر اراضی موصوف نمی‌باشد؛ لذا این اداره صدور حکم به شرح فوق را تقاضا دارد. مستندات دیگری را به پرونده‌های مربوطه موجود در ادارات خواهان و خوانده احاله نموده پرونده به کلاس... دادگاه حقوقی یک اسلام آباد غرب ثبت شده. آن

دادگاه طرف قرار عدم صلاحیت شماره... پرونده را به اعتبار فعال شدن دادگاه حقوقی یک قصر شیرین و محل وقوع ملک رسیدگی به پرونده را در صلاحیت دادگاه اخیر اعلام نموده پرونده در دادگاه حقوقی یک قصر شیرین به کلاسه ثبت شده. اداره خواننده طی لوابیح و به وسیله نمایندگان خود دفاع نموده است که پلاک ۱ قصر شیرین به عنوان ملک خالصه دولت به ثبت رسیده و بالتیجه اعلام ملی بودن اراضی مذکور از طرف اداره منابع طبیعی مغایر قانون ملی کردن جنگل ها و مراتع کشور صورت گرفته و اقدامات اداره خواننده برابر مقررات و طبق قانون مرجع تشخیص اراضی اموات و ابطال اسناد آن و آیین نامه اجرایی آن صورت گرفته، صدور حکم بر رد دعوی را تقاضا نموده. با صدور قرار عدم صلاحیت در رسیدگی به پرونده از دادگاه عمومی قصر شیرین به این اعتبار که دادگاه تجدید نظر مرکز استان را صالح دانسته و اعاده پرونده به دادگاه عمومی قصر شیرین با صدور قرار از جانب شعبه دوم دادگاه تجدید نظر استان کرمانشاه با تذکر این که دعوی مطروحه در مرحله بدوی در حال رسیدگی است، دادگاه شعبه دوم عمومی قصر شیرین و سپس شعبه اول دادگاه عمومی محل به شرح منعکس در پرونده مدافعات مکرر طرفین دعوی را مورد رسیدگی قرار داده و نهایتاً دادنامه تجدید نظر خواسته به خلاصه ذیل صادر شده است: خواسته اداره منابع طبیعی استان کرمانشاه به طرفیت مدیریت امور اراضی کرمانشاه ابطال رأی موضوع آگهی شماره ۴۸۸۴/۱۲/م/الف مبنی بر اعلام موات بخشی از پلاک یک اصلی روستای حاج فتح بیک حوزه ثبتی قصر شیرین است. اجرای ماده واحده مرجع تشخیص اراضی اموات مورخ ۶۵/۹/۳۰ دارای دو شرط اصلی است اولی این که زمین دارای سند باشد یا مدارک مالکیت اعم از رسمی یا غیر رسمی داشته باشد، دوم این که مالکیت این اراضی مربوط به غیر دولت باشد. هدف و نیت قانونگذار و فلسفه وضع قانون مذکور در آن برهه زمانی حفاظت و حراست اراضی اموات و جلوگیری از تصرف عدوانی و تخریب آن و ابطال اسناد بزرگ مالکان بر اراضی وسیع اموات و همچنین ممانعت از سود جوئی این افراد بوده است که بدون هیچ سبب و مملک قانونی و صرفاً بر اساس تدلیس و زور در مالکیت آنان قرار گرفته و برای آن زمین اخذ سند رسمی یا غیر رسمی کرده اند و قانون مذکور صراحت در ابطال و بطلان

اسناد و مدارک اراضی موات مربوط به غیر دولت را دارد؛ یعنی می‌بایستی اراضی موضوع ماده مذکور در تصرف غیر دولت باشد و مصوبه مورخه ۶۸/۵/۳۰ ستاد مرکزی هیأت‌های هفت نفره پیرامون اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی موات و تعیین حریم روستا خصوصاً بند هفت آن که می‌گوید: اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن بر روی اراضی مواتی که مقررات ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را سپری کرده است لازم نیست، زیرا با اجرای ماده قانون یاد شده و قطعیت آن دولتی بودن زمین محرز است نیز ناظر بر همین معنا است که اجرای ماده واحده مذکور شامل اراضی دولتی نیست. بناءً علی هذا اراضی مواتی که دارای برگ تشخیص مأمورین منابع طبیعی هستند و در تصرف اداره منابع طبیعی به عنوان مرتع قرار دارند، تصرف مالکانه دلیل مالکیت است - برگ تشخیص مدرک محسوب است و یا بر روی آن‌ها اجرای مقررات ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها یا مقررات مربوط به قانون حفظ ذخایر جنگلی انجام گرفته، چون در تصرف منابع طبیعی است در مالکیت دولت بوده و از شمول ماده واحده قانون تعیین مرجع تشخیص اراضی موات خارج است و چون اراضی موات پلاک شماره یک اصلی روستای حاج فتاح پلاک یک حوزه ثبتی قصر شیرین و بر روی آن اجرای مقررات ماده ۵۶ به صورت کامل انجام گرفته، دادگاه رأی مورخ... موضوع آگهی شماره ۱۲/۴۸۸۴ م / الف مدیریت امور اراضی استان کرمانشاه را خلاف ماده واحده قانون مذکور تشخیص و ابطال می‌نماید. رأی در دادگاه استان قابل تجدید نظر است. با ابلاغ دادنامه اداره خوانده تجدید نظر خواهی نموده که پرونده با توجه به مرجع اعلام شده در رأی تجدید نظر خواسته بدو در شعبه اول دادگاه تجدید نظر استان کرمانشاه مورد رسیدگی قرار گرفته و طی دادنامه شماره... مورخه ۷۵/۶/۱۵ با توجه به تقویم خواسته به مبلغ چهل میلیون ریال رسیدگی تجدید نظر خواهی در صلاحیت دیوان عالی کشور تشخیص داده شده که با وصول پرونده به دیوان کشور رسیدگی آن به این شعبه محول شده لوایح ارسالی طرفین دعوی به هنگام شور قرائت می‌شود. هیأت شعبه در تاریخ فوق تشکیل پس از قرائت گزارش عضو ممیز و مشاوره به شرح رأی صادر می‌نماید: رأی تجدید نظر خواه اعتراض خاصی که مورد توجه قرار گیرد

عنوان نکرده رأی بر طبق مواد قانونی صادر و از حیث رعایت اصول و قواعد دادرسی نیز فاقد اشکال قانونی است. علی‌هذا با اجازه ماده ۲۳ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب با رد تجدید نظر خواهی دادنامه مورد اعتراض ابرام می‌گردد.

۱۵. دادنامه شماره ۱۷/۷۳۰ مورخ ۱۲/۱۲/۷۴ شعبه ۱۷ دیوان عالی کشور - که در مقام

اعمال ماده ۳۱ قانون^۱ تشکیل

دادگاه عمومی و انقلاب مصوب سال ۷۳ نسبت به رأی شعبه پانزدهم دادگاه تجدید نظر

استان خراسان صادر گردیده است»:

خلاصه جریان پرونده: ابتدا تجدید نظر خوانده به طرفیت تجدید نظر خواه دادخواستی به خواسته ابطال رأی موات در خصوص اراضی ملی شده پلاک ۲ سرآب به استناد برگ مصدق تشخیص و آگهی مصدق ماده ۵۶ و آگهی معاونت امور اراضی به دادگاه عمومی خوفاً تقدیم و به خلاصه اعلام کرده است. خواننده بدون در نظر گرفتن مقررات و قوانین و صرفاً با بمسک به امور صوری مبادرت به اعلام موات ۸۵۰ هکتار از اراضی ملی پلاک ۲ بخش یک این شهرستان نموده است. حال با عنایت به این موضوع که اقدامات و عملیات خواننده من غیر حق و بر خلاف ضوابط حاکم انشاء معمول گردیده بنابر موارد آتی استدعای رسیدگی و صدور حکم به ابطال آن را دارد. اولاً) اراضی مذکور قبلاً به جهت اجرای کامل ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور، جزء عرصه‌های مرتعی شناسایی و تشخیصی گردیده و بعد از درج آگهی در جراید کثیر الانتشار و یومیه و الصاق آن در معابر و روستاها و بخشهای ذی ربط به اطلاع عموم اهالی رسیده است و چون در مهلت قانونی کسی خود را در میزان مندرج در آگهی

۱. ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب سال ۱۳۷۳ مقرر می‌دارد: «محکوم علیه می‌تواند احکام قطعیت یافته هر یک از محاکم را که قابل درخواست تجدید نظر بوده از تاریخ ابلاغ حکم تا یک ماه از دادستان کل کشور درخواست رسیدگی بنماید. دادستان کل کشور در صورتی که حکم را مخالف بین با شرع یا قانون تشخیص دهد از دیوان عالی کشور درخواست نقض می‌نماید. دیوان عالی کشور در صورت نقض رسیدگی را به دادگاه هم عرض ارجاع می‌دهد. رأی دادگاه در غیر موارد مذکور در ماده ۱۸ غیر قابل اعتراض و درخواست تجدید نظر است».

تشخیص ذی حق ندانسته و بالطبع معترض نگردیده، میزان تشخیص قطعی طبق ماده ۵۶ محسوب می‌گردد که بعد از طی مراحل مزبور تملیک قطعی آن به لحاظ دستور العمل مندرج در مادتين ۱۳ آیین نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگل‌ها و ۲۹ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها، از اداره ثبت درخواست اصدار سند به نام دولت و به نمایندگی گردیده است، و ثانیاً مطابق بند ۳ از واژه نامه قانون احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی، اراضی موات زمین‌های غیر آبادی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارند و از سویی وفق آئین نامه اجرایی همان قانون مصوب شورای انقلاب، اراضی منابع طبیعی که اعم از جنگل یا بیشه طبیعی و مراتع می‌باشند، عبارت از عرصه‌هایی که در فصل چرای پوشش از نباتات علوفه ای می‌باشد که دقیقاً همین مقررات قبلاً در بند ۹ از ماده یک قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل مذکور افتاده است. از طرفی تعریفی که از اراضی موات ارائه گردیده حاکم بر عرصه‌ها می‌باشد که لم یزرع بوده و فاقد سابقه احیاء و بهره برداری می‌باشد که این تعریف در بند ۵ ماده یک آئین نامه اجرایی لایحه قانونی واگذاری و ماده یک آیین نامه ابطال اسناد اراضی موات آمده است که مشخصاً معلوم می‌دارد این دو نوع عرصه از لحاظ ماهیت با یکدیگر متمایز بوده و زمین‌های ملی شده به اعتبار مرتعی بودن آن و به جهت بافت عوامل تشکیل دهنده آن و پوشش گیاهان مرتع با زمین‌های لم یزرع کاملاً متفاوت و غیر همگون است.

از این رو نمی‌توان حکم هردو را در یک مورد صادق دانست، ثالثاً بنا بر نص صریح قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن دایره و محدوده عملکرد هیأت‌های واگذاری و مجریان قانون فوق ابطال اسناد مربوط به غیر دولت بوده و هیأت واگذاری یا معاونت واگذاری حق هیچ‌گونه دخل و تصرف و یا اعلام موات اراضی ملی شده را به جهت عدم صلاحیت قانونی نداشته و از این رو حکم عرصه‌های مرتعی به جهت دارا بودن قانون خاص و متصدی (سازمان جنگل و مراتع کشور) تحت شمول موات نبوده. بنابراین اعلام موات آن به جهت فقدان صلاحیت بلا اعتبار محسوب می‌گردد. رابعاً بر مبنای مصوبه ۵۰۲۰.... شورای عالی ادارات مرجع و بازوی تصمیم‌گیرنده در رابطه با قانون فوق‌الشاره هیأت

واگذاری زمین می باشد و معاونت امور اراضی صلاحیت قانونی و اداری جهت اعلام موات و سایر موارد نداشته و از این رو به لحاظ فقدان صلاحیت بانص صریح مصوبه فوق و عدم رعایت تبصره یک ماده ۳ آیین نامه قانون مزبور، در مورد اعلام آگهی و بی توجهی به ماده ۲ آیین نامه اجرایی در خصوص حدود اختیارات هیأت و این که این قبیل اقدامات کلاً بر خلاف ضوابط و فاقد ارزش حقوقی می باشد، علی هذا بنابر دلایل فوق، صدور حکم به ابطال اقدامات خوانده به جهت بی توجهی به اراضی ملی و عدم رعایت اصل ۴۵ قانون اساسی و سایر مقررات لازم الاجرا به نمایندگی از طرف دولت جمهوری اسلامی می باشد. رسیدگی به پرونده به دادگاه عمومی خواف محول با وصول پرونده به دادگاه طرفین دعوی جهت رسیدگی دعوت می شوند. در جلسه ۷۳/۹/۱۰ شعبه اول دادگاه عمومی خواف پس از استماع اظهارات طرفین دعوی و ملاحظه لوایح ارسالی آنان و صدور قرار معاینه محلی در زمینه این که اراضی متنازع فیه مرتع و تحت پوشش گیاهی هستند یا موات بالاصاله هستند و اجرای قرار صادره و استماع اظهارات طرفین دعوی و بررسی اوراق پرونده ختم رسیدگی را اعلام و به موجب دادنامه شماره..... پس از ذکر مقدمه ای از جریان دعوی بنابه جهات و دلایلی که در دادنامه ذکر گردیده، دعوی خواهان را ثابت تشخیص و مستنداً به تبصره یک ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات.... حکم به ابطال رأی شماره..... منتشره در روزنامه های کثیرالانتشار (جمهوری - خراسان) به شماره های..... صادر و اعلام می گردد که پس از ابلاغ دادنامه به محکوم علیه مشارکاً لیه نسبت به دادنامه صادره معترض و با تسلیم دادخواست تجدید نظر به دادگاه استان خراسان تقاضای رسیدگی و نقض دادنامه تجدید نظر خواسته را کرده است. رسیدگی به پرونده به شعبه ۱۵ دادگاه تجدید نظر استان خراسان محول، دادگاه مذکور پس از یک سلسله رسیدگی سرانجام به موجب دادنامه شماره ۲۶ - ۲۶ - ۷۴/۱/۲۱ بنا به جهات و دلایلی که در دادنامه ذکر گردیده دادنامه تجدید نظر خواسته را نقض و حکم به رد دعوی اداره منابع طبیعی شهرستان خواف صادر و اعلام می نماید.^۱ اداره منابع طبیعی خواف با ارسال لایحه به رأی دادگاه تجدید نظر استان معترض

۱. متن این رأی قبلاً در ردیف شماره ۸ دادنامه عیناً ذکر شد.

شده و تقاضای اعمال ماده ۳۱ را می نماید و داد سرای دیوان عالی کشور با بررسی محتویات پرونده و مندرجات صورت مجلس اجرای قرار معاینه محل به رأی دادگاه تجدید نظر استان خراسان اشکال زیر را وارد می داند. چون برابر سابقه امر در اراضی مورد ادعای اداره منابع طبیعی شهرستان خواف مقررات ماده ۵۶ قانون حفاظت از جنگل ها و بهره برداری از آن اجرا شده و اعتراضی به آگهی های منتشر شده واصل نشده، به این جهت این اراضی جزء منابع ملی تشخیص داده می شود و با ملاحظه این که برابر صورت مجلس اجرای قرار معاینه محل اراضی مورد ادعا تحت پوشش گیاهی بوده است و آثار موجود در محل دلالت بر این امر داشته است که از مراتع مذکور دامداران استفاده می کرده اند و دلایل و مدارک موجود در پرونده کافی در اثبات ادعای اداره خواهان می باشد و از این جهت به حکم دادگاه تجدید نظر استان مبنی بر رد دعوی ایراد وارد است و برابر ماده ۳۱ درخواست تجدید نظر نموده که مورد موافقت دادستان کل کشور قرار گرفته و پرونده را به دیوان عالی کشور ارسال که به کلاسه بالا ثبت و رسیدگی به موضوع به این شعبه محول که گزارش به شرح فوق تهیه و اوراق پرونده و لویح در موقع شور بررسی و قرائت می شود. بسمه تعالی: هیأت شعبه در تاریخ ۷۴/۱۲/۱۲ تشکیل گردید. پس از قرائت گزارش تنظیمی و اوراق پرونده و لویح مشاوره نموده چنین رأی می دهد: اعتراضات معترض و متقاضی اعمال ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاه های عمومی و انقلاب مآلاً وارد است. برابر سابقه امر در اراضی مورد ادعای اداره منابع طبیعی شهرستان خواف، مقررات ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها اجرا شده و اعتراضی به آگهی های منتشره واصل نشده است و اراضی مذکور جزء منابع طبیعی (ملی) تشخیص می باشد. با توجه به صورت مجلس اجرای قرار معاینه محل اراضی مورد ادعا تحت پوشش گیاهی بوده و آثار موجود در محل دلالت بر این داشته است که از مراتع مذکور دامداران استفاده می کرده اند. بنا به مراتب دادنامه صادره از شعبه ۱۵ دادگاه تجدید نظر استان خراسان را مخدوش تشخیص و با نقض آن پرونده را در اجرای بند ۲ ماده ۲۳ قانون تشکیل دادگاه عمومی و انقلاب به شعبه دیگر دادگاه عمومی خواف ارسال می دارد که پس از رسیدگی رأی مقتضی صادر نماید.

۱۶. دادنامه شماره ۱۷/۱۱۹ مورخ ۷۵/۴/۳۱ شعبه ۱۷ دیوان عالی کشور - که در مقام

اعمال ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاه عمومی و انقلاب مصوب سال ۷۳ نسبت به رأی شعبه اول دادگاه تجدید نظر استان زنجان صادر گردیده است. گردشکار

خلاصه جریان پرونده: در تاریخ ۱۷۳/۸/۱ اداره کل منابع طبیعی استان زنجان به طرفیت مدیریت امور اراضی استان زنجان به خواسته صدور حکم بر ابطال رأی مدیریت امور اراضی استان زنجان مبنی بر تشخیص اراضی اموات در محدوده روستای آقچه پیره پلاک ۱۱ اصلی بخش ۷ زنجان در دادگاه های حقوقی یک زنجان اقامه دعوی نموده و به استناد فتوکپی برگ تشخیص مورخ ۵۴/۲/۲۹ و صورتجلسه مورخ ۷۱/۱۰/۱۲ در ارتباط با مرتع و تمیز آن از اراضی اموات در دادخواست و دادگاه توضیح داده است که خواننده بر خلاف مواد یک و ۲ قانون ملی شدن جنگل ها و مراتع و ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی که عرصه و اعیان کلیه جنگل ها و مراتع کشور را جزء اموال عمومی و متعلق به دولت دانسته، اقدام به صدور رأی مبنی بر موات شناختن شصت هکتار از اراضی مرتعی و ملی شده پلاک یک اصلی بخش ۷ زنجان قریه آقچه پیره نموده، با توجه به برگ تشخیص مورخ ۵۴/۲/۲۹ اراضی مرتعی متعلق به دولت با نمایندگی سازمان جنگل ها و مراتع کشور می باشد، رسیدگی و صدور حکم به شرح ستون خواسته دادخواست مورد تقاضاست. نماینده خواننده در دادگاه با تسلیم فتوکپی رأی صادره و کروکی محل دفاع نموده است که طبق صورت مجلس شماره ۲۹۹ - ۷۳/۴/۲۹ شورای مرکزی هیأت ۷ نفره واگذاری زمین استان زنجان، حدود شصت هکتار از اراضی پلاک مورد ادعا موات تشخیص شده با عنایت به این که مقدار ۸۹ شعیر از ۹۶ شعیر در اجرای مرحله اول قانون اصلاحات ارضی توسط وزارت کشاورزی خریداری گردیده و اراضی مزروعی آن به استثناء اراضی بایر، موات و مرتع غیر مشجر آن به زارعین صاحب نسق واگذار گردیده و طبق بند «الف» ماده ۴ لایحه قانونی جنگل ها و مراتع، اراضی مرتعی غیر مشجر در اختیار وزارت کشاورزی قرار دارد، با توجه به برگ تشخیص مورخ ۵۴/۲/۲۹ خواهان در بند ۱۱ صورتجلسه فوق تصریح گردیده چون در شش دانگ روستای مذکور مراتع مازاد بر حد نصاب وجود ندارد و طبق بند «ب» ماده ۴

قانون مذکور، مشمول مقررات قانون ملی شدن جنگل و مراتع کشور نبوده و غیر ملی اعلام گردیده است، لذا با عنایت به این که اداره کل منابع طبیعی اراضی مذکور را غیر ملی اعلام کرده و مقدار ۸۹ شعیر از ۹۶ شعیر شش دانگ با سند رسمی به وزارت کشاورزی منتقل و به زارعین واگذار شده، ادعای منابع طبیعی به عنوان ملک ملی شده بی اساس بوده صدور حکم بر ردّ دعوا مورد استدعا است. دادگاه اخذ توضیح از نماینده اداره امور اراضی در مورد ابطال اسناد و مدارک مربوط به اراضی موات را ضروری دانسته و با استماع توضیحات نماینده اداره منابع طبیعی و اعلام ختم رسیدگی طی دادنامه شماره ۷۱/۶/۷۴ مورخه ۷۴/۴/۶ رأی صادر نموده..... نظر به این که به موجب مستفاد از مدلول ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مبنی بر ابطال اسناد و مدارک مربوط به اراضی موات غیر دولت ظهور در این امر دارد که هیأت های واگذاری زمین قانوناً حق دخالت و تصمیم گیری در اراضی متعلق به دولت ندارند، بنابراین با اعمال مقررات قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور مالکیت دولت در این گونه اراضی مستقر و جزء منابع ملی شده محسوب می شود. لذا دادگاه ادعای اداره خواهان را ثابت تشخیص و حکم بر ابطال رأی شماره ۲۹۹ - ۷۳/۴/۲۹ هیأت هفت نفره واگذاری و احیاء اراضی استان زنجان صادر می نماید. با تجدید نظر خواهی اداره امور اراضی شعبه اول دادگاه تجدید نظر استان زنجان طی دادنامه شماره ۱/۱۲۲/۷۴ - ۷۴/۷/۲۰، دادنامه مورد اعتراض را تأیید نموده، دادنامه اخیر بنا به گواهی دفتر شعبه اول دادگاه تجدید نظر استان زنجان در تاریخ ۷۴/۸/۲۷ به اداره امور اراضی تحویل شده که در تاریخ ۷۴/۹/۲۶ درخواست آن اداره ذیل شماره ۱۵۸۰۳ در مورد اعمال ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاه های عمومی و انقلاب ثبت دفتر دادرسی دیوان کشور شده است. گزارش مورخه ۷۵/۱/۲۵ جناب آقای..... دادیار محترم دادرسی دیوان عالی کشور و نظریه ایشان مبنی بر ضرورت اعمال ماده ۳۱ قانون فوق الذکر به علت عدم رسیدگی دادگاه های بدوی و تجدید نظر به اعتراضات خواننده دعوی در تاریخ ۷۵/۲/۲۱ به موافقت جناب آقای دادستان محترم کل کشور رسیده، با ارسال پرونده به دیوان کشور رسیدگی آن به این شعبه محول شده، گزارش عضو ممیز هنگام شور قرائت خواهد شد. هیأت شعبه در

تاریخ فوق تشکیل پس از قرائت گزارش تنظیمی و مشاوره به شرح زیر رأی صادر می نماید:

رأی: طبق نظریه مورخ ۵۴/۲/۲۹ مربوط به گزارش اجرای قسمت اول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور در مورد پلاک ۱ بخش ۷ زنجان به نام آنچه پیره محدوده پلاک مزکور خارج از شمول قانون جنگل ها و مراتع کشور تشخیص و اعلام گردیده با اعلام عدم وجود مراتع مازاد بر حد نصاب و غیر ملی اعلام شدن کل پلاک و با توجه به مندرجات ماده واحده قانون تشخیص اراضی اموات و ابطال اسناد آن تنها از متصرف فعلی و منکر موات بودن مورد تصرف، طبق تبصره یک ماده واحده قانون فوق الاشعار اعتراض به رأی موات صادره از هیأت واگذاری اراضی قابل پذیرفتن است و سازمان جنگل ها و مراتع (اداره کل منابع طبیعی زنجان) خارج از شمول مصادیق افرادی که حق اعتراض دارند بوده بالنتیجه بر رسیدگی و صدور حکم بر ابطال رأی شماره ۲۹۹ - ۷۳/۴/۲۹ هیأت ۷ نفره واگذاری و احیاء اراضی استان زنجان موجب قانونی وجود نداشته، دادنامه شماره ۷۱/۶/۷۴ صادره از شعبه اول دادگاه تجدید نظر استان زنجان و دادنامه شماره ۷۱/۶/۷۴ مورخ ۷۴/۴/۶ صادره از شعبه ششم دادگاه عمومی زنجان با اجازه ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاه های عمومی و انقلاب نقض و تجدید رسیدگی حسب تصمیم ریاست کل دادگاه های عمومی زنجان به یکی دیگر از شعب آن دادگاه محول می گردد.

«نقد و بررسی آراء»

با ملاحظه و دقت در آراء اعم از محاکم عمومی، تجدید نظر و شعبات دیوان عالی کشور که به عنوان چند نمونه آن ها ذکر شد - نتایج زیر به دست می آید:

الف) در اکثر آرا این مطلب که «محدوده عمل ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی اموات و ابطال اسناد آن مصوب سال ۶۵ فقط اسناد و مدارک مربوط به غیر دولت است و سازمان امور اراضی صلاحیت دخالت در زمین هایی که مالک آن یا متصرف آن دولت است را ندارد» مشاهده می شود.

ب) در برخی آراء، علت مؤخر بودن زمان تصویب قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۷۱/۷/۵ از ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی اموات و

ابطال اسناد آن مصوب سال ۱۳۶۵ مؤید ذی حق بودن سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور و صحت ادعای آن سازمان در اعتراض به آگهی اعلام موات صادر شده در مورد زمین‌های مرتع شناخته شده است.

ج) در بعضی آرا، صدور پروانه چرای دام و انجام دادن عملیات واقدامات مناسب برای حفظ و بهره‌برداری از مراتع توسط سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور دلیلی بر مثبت بودن ادعای سازمان مذکور در اعتراض به آگهی اعلام موات چنین زمین‌هایی یا درخواست ابطال سند این زمین‌ها - که سازمان امور اراضی به عنوان موات بودن به نام خود اخذ کرده - تلقی گردیده است.

د) در تعدادی از آراء استدلال شده که: «همین مقدار که زمینی مرتع محسوب گردد - چه مرتع طبیعی در تعریف شرعی و قانونی اراضی موات قرار بگیرد یا نه - چون برابر قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و قوانین و آیین‌نامه‌های مشابه و مرتبط با آن، حفظ، احیا، اصلاح، توسعه و بهره‌برداری از این گونه زمین‌ها به عهده سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور است، نهادها و ادارات دیگر مسئولیتی در این خصوص ندارند. همچنین زمان و نحوه تشخیص منابع ملی و مستثنیات موضوع قانون مذکور تأثیری در کاهش یا زوال مسئولیت قانونی سازمان یاد شده نداشته و قانون مرجع تشخیص اراضی موات و... در این رابطه مسئولیتی برای سایر نهادها و ادارات از جمله هیأت‌های هفت نفره و اگذاری اراضی ایجاد نکرده است.» در حالی که در برخی از آراء استدلال شده: «صرف ادعای مرتع بودن اراضی مورد بحث دلیلی بر مالکیت و ذینفع بودن اداره منابع طبیعی نمی‌باشد، بلکه ذی‌نفع بودن اداره مذکور و مرتع بودن اراضی موصوف در صورتی است که طبق مقررات قانونی این اراضی قبلاً مرتع تشخیص و مراحل قانونی اش را طی نماید.» اما به هر حال معلوم نشده با توجه به این که در حال حاضر اعتراضی از لحاظ زمان در خصوص ملی اعلام شدن زمین مقید به مهلت خاصی نیست و بعد از برگ تشخیص و رأی کمیسیون ماده واحده و تأیید رأی کمیسیون در دادگاه عمومی و تأیید رأی دادگاه عمومی در دادگاه تجدید نظر می‌توان به لحاظ قطعی بودن رأی دادگاه تجدید نظر اعلام ملی بودن را پس از رأی دادگاه اخیر الذکر قطعی

دانست، آیا منظور از طی مراحل قانونی مندرج در این گونه آرا که ذکر شد صدر رأی دادگاه تجدید نظر است، آن هم در صورتی که موضوع اعمال ماده ۳۱ واقع نشود، یا غیر آن. این مطالب که در هیچ یک از آرا در موردش تحلیل دقیق حقوقی به عمل نیامده است که در پایان مبحث در قسمت جمع بندی بحث و نتیجه گیری در مورد آن صحبت خواهد شد.

ه) در آرای دیگری به این دفاع سازمان امور اراضی که «منظور از صدور ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی اموات و... اراضی است که به نام منابع طبیعی به ثبت رسیده و در واقع سند آن اراضی به نام منابع طبیعی صادر و تسلیم گردیده» ترتیب اثر داده نشده و استدلال شده اگر به فرض کلمه «اسناد» را به خاتمه جریان ثبتی و صدور سند مالکیت تعبیر کنیم در مورد مدارک چنین امری میسر نیست، چرا که در ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی اموات و...، هم به اسناد و هم به مدارک اشاره شده است.

و) در بعضی دیگر از آرا اشاره شده «اصولاً دور از ذهن است که قانونگذار در باره زمین هایی که قبلاً به موجب ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها ملی اعلام شده و در اختیار دولت قرار گرفته مجدداً مقرراتی جهت ابطال مقررات قبلی وضع نماید.

ز) در برخی آرا، اصل چهل و پنجم قانون اساسی که اشعار می دارد «انفال و ثروت های عمومی از قبیل زمین های اموات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه ها، رودخانه ها و سایر آب های عمومی، کوه ها، دره ها، جنگل ها، نزارها، بیشه های طبیعی، مراتعی که حریم نیست و... در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آن ها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می کند»، مستند قانونی صحیح بودن ادعای سازمان جنگل ها و مراتع کشور در موضوع مورد اختلاف قرار گرفته و ذکر شده است.

ح) در نمونه ای از آرای ذکر شده یکی از شعب دادگاه های تجدید نظر استدلال کرده: «اگر قضیه معکوس فرض شود و معترض اداره مقابل (اداره منابع طبیعی) تلقی گردد. مثلاً اولین تشخیص دهنده اداره امور اراضی باشد، اداره منابع طبیعی حق اعتراض خواهد داشت، به علت این که حیطه وظایف اداره امور اراضی محدود به زمین های غیر دولتی است. اداره منابع طبیعی با تمسک به دلایل لازم می تواند ادعای مرتع بودن نماید و در این صورت نیاز به

تعیین کارشناس و طی مراحل رسیدگی و بالا خره صدور حکم مقتضی خواهد بود»، در حالی که در نمونه رأی دیگری از شعبه دیگر دادگاه تجدید نظر استدلال شده: «تعریف اراضی موات به مستفاد از قانون مدنی به لحاظ مبنای فقهی شامل اراضی مرتعی نیز می شود». نتیجه این که محدوده عمل سازمان امور اراضی به لحاظ عمومیت داشتن موات نسبت به مرتع به طور وسیع است و چنانچه زمین های مرتعی هم مورد اجرای قانون مرجع تشخیص اراضی موات توسط سازمان امور اراضی قرار بگیرد فاقد اشکال بوده، مصداق «چون که صد آمد نود هم پیش ماست» خواهد بود.

ط) در قسمتی از رأی شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور در نقض رأی دادگاه حقوقی یک سابق خمین چنین استدلال شده که: «...تشخیص ملی بودن با وجود سند مالکیت در ید متصرف منافات ندارد. بنابراین و با عنایت به این که تشخیص موات بودن زمین با فرض این که قبلاً آن زمین ملی اعلام شده باشد مجوز قانونی ندارد لازم بوده دادگاه با مراجعه و مطالبه سوابق مربوطه از طرفین مبتنی بر سوابق مزبور اخذ تصمیم نماید.»

ی) از سه نمونه رأی که شعبه هفدهم دیوان عالی کشور در مورد موضوع بحث - یک مورد در مقام تجدید نظر خواهی از رأی دادگاه حقوقی یک سابق خمین و دو مورد در مقام اعمال ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاه های عمومی و انقلاب مصوب سال ۱۳۷۳ - صادر کرده، در مورد یک رأی یعنی رأی ردیف ۱۶، به نفع سازمان امور اراضی اعمال ماده ۳۱ پذیرفته شده و در مورد رأی دیگر تجدید نظر خواهی و اعمال ماده ۳۱ آن به نفع سازمان جنگل ها و مراتع کشور پذیرفته شده است، اما با دقت در چگونگی جریان پرونده های موضوع تجدید نظر خواهی و اعمال ماده ۳۱ و نحوه استدلال شعبه هفدهم دیوان در مورد هر کدام از پرونده ها معلوم می گردد در مواردی که تجدید نظر خواهی و اعمال ماده ۳۱ به نفع سازمان جنگل ها و مراتع کشور پذیرفته شده، زمان اعمال ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها، مراحل اجرایی و صدور رأی کمیسیون موضوع آن ماده واحده مصوب سال ۶۷ - راجع به تعیین تکلیف اراضی اختلافی در مورد زمین های اختلافی - سپری شده بوده و در واقع آن زمین ها در مرجع قانونی ملی اعلام شده بوده و در موردی که اعمال ماده ۳۱ به نفع

سازمان امور اراضی پذیرفته شده، بحث بودن یا نبودن مرتع در پلاک مورد اختلاف مطرح بوده و در نتیجه شعبه هفدهم دیوان بدین استدلال که، طبق نظریه مورخه..... مربوط به گزارش اجرای قسمت اول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع کشور در مورد پلاک..... بخش..... زنجان به نام..... محدود پلاک مذکور خارج از شمول قانون جنگل ها و مراتع کشور تشخیص و اعلام گردیده با اعلام وجود مراتع مازاد بر حد نصاب و غیر ملی اعلام شدن کل پلاک و با توجه به مندرجات ماده واحده قانون تشخیص اراضی اموات ابطال اسناد آن تنها از متصرف فعلی و منکر موات بودن مورد تصرف طبق تبصره یک ماده واحده قانون فوق الاشعار اعتراض به رأی موات صادره از هیأت تشخیص اراضی قابل پذیرفتن است.....». در مورد این پرونده که در آن واقع بحث مرتع بودن زمین مطرح بود، رأی به نفع سازمان امور اراضی صادر گردید، چرا که در آن وجود زمین مرتع محل تردید بوده، نه این که با وجود معلوم بودن مرتع، اقدامات سازمان امور اراضی در مورد زمین های مرتع مجاز و مورد قبول دانسته شده باشد. البته دو شرطی را که شعبه هفدهم دیوان کشور تحت عنوان «متصرف بودن و منکر زمین موات بودن» در مورد متقاضی اعتراض به آگهی اعلام موات در رأی اخیر خود بدان استناد کرده مطلبی است قابل توجه که در ادامه بحث، بررسی خواهد شد.

بجاست اشاره شود برخی محاکم از جمله شعبه اول دادگاه تجدید نظر استان کرمانشاه - همان طور که در متن اولین نمونه رأی شعبه هفدهم دیوان عالی کشور (به شماره ۱۷/۲۰۰) نقل شد - به تقویم خواسته به مبلغ چهل میلیون ریال که محکمه بدوی بر اساس مالی دانستن خواسته (ابطال رای سازمان امور اراضی، هیأت هفت نفره واگذاری زمین) تعیین کرده بوده، ترتیب اثر داده و به اعتبار بالا بودن مبلغ خواسته از نصاب صلاحیت مرجع تجدید نظر مرکز استان، قرار عدم صلاحیت خود را به صلاحیت دیوان عالی کشور اعلام داشته و پرونده موضوع اختلاف به شعبه هفدهم دیوان کشور ارجاع گردیده و با توجه به این که شعبه هفدهم دیوان بدون ایراد به صلاحیت رسیدگی کرده، علی الاصول به مالی بودن خواسته ابطال رای هیأت هفت نفره واگذاری زمین صحه گذاشته، در حالی که همین شعبه دیوان در

دورای دیگری که ذکر شد در مقام اعمال ماده ۳۱ نسبت به آرای شعب تجدید نظر استان هم رسیدگی کرده، اما به مالی بودن یا غیر مالی بودن خواسته که در تعیین مرجع صالح تجدید نظر نقش اساسی دارد هیچ اشاره ای نکرده است. به هر حال با توجه به رسیدگی به تجدید نظر خواهی از این گونه خواسته ها که در اغلب محاکم تجدید نظر مرکز استان ها انجام می شود و مستنبط از رای وحدت رویه شماره ۷- ۶۲/۳/۲- ۶۲/۳/۲ ردیف ۵/۶۲ که در نظریه شماره ۱۱۶۶/۷/۲۲/۲/۶۶ اداره حقوقی قوه قضائیه نیز بدان استدلال شده و این که در حال حاضر مطابق رای وحدت رویه شماره هیأت عمومی دیوان عالی کشور، آرای مربوط به دعاوی غیر مالی قابل تجدید نظر خواهی است و این گونه دعاوی فقط در دادگاه های تجدید نظر مرکز استان قابل تجدید نظرند و نیز این که خواسته ابطال رای هیأت هفت نفره واگذاری زمین فی حد نفسه بار مالی ندارد و در واقع اعتراض به صحیح اجرانشدن قانون توسط یک نهاد دولتی است، بنابر اصول دادرسی مدنی و اتخاذ رویه از موارد مشابه و غیر مالی رسیدگی شدن این گونه دعاوی در دادگاه های حقوقی یک سابق و مشکلات عملی که در مالی تلقی کردن این نوع دعاوی ناگزیر خواهد بود، به نظر می رسد که اصلح این است که این قبیل خواسته ها غیر مالی دانسته شود. البته چنان چه اقدامات سازمان ذی ربط منتهی به صدور سند مالکیت به نام آن نهاد - به نمایندگی از دولت - شده باشد، چون برابر ماده ۲۳ قانون ثبت، دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده یا کسی را که ملک مذکور رسماً به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد یا ملک مذبور از مالک رسمی به ارث به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت، هرگاه شخص حقیقی یا حقوقی ابطال سند رسمی را از دادگاه کند چون در واقع مدعی مالکیت نسبت به ملک دیگری است و نتیجه این ادعا نفاً یا اثباتاً از لحاظ مالکیت طرفین مؤثر است، چنین خواسته مالی است و باید تقویم شود و رویه واحد قضایی نیز همین است.

۱ - نظریه مشورتی شماره ۷/۱۱۶۶-۲/۲۲-۶۶/۲/۲۲ اداره حقوقی قوه قضائیه بدین شرح است:

سؤال: «رسیدگی به اعتراض به نظریه کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری در صلاحیت دادگاه حقوقی یک می باشد یا دو؟ پاسخ: چون دعوی مورد سوال طبق رای شماره

۷- ۶۲/۳/۲ ردیف ۵/۶۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، غیر مالی است و جز موارد منصوص در صلاحیت دادگاه‌های حقوقی دو تصریح نشده است، بنا به مراتب با عنایت به صلاحیت عام دادگاه‌های حقوقی یک رسیدگی به موضوع مندرج در اعلام در صلاحیت دادگاه حقوقی یک می باشد» در این خصوص لازم به ذکر است رای وحدت رویه دیوان به شماره مذکور صراحت در غیر مالی بودن دعاوی مربوط به اعتراض به نظر کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۰ که موضوع آن مشابه کمیسیون موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ بوده و مربوط به اعلام رای در خصوص زمینهای موات داخل و خارج شهرهاست، ندارد، ولی با توجه به موضوع مختلف فیه در دیوان و ترویج نظر دادگاهی که خواسته را غیر مالی دانسته در رای وحدت رویه، می توان چنین استنباطی کرد، ولی در متن رای وحدت رویه دیوان بحث غیر مالی بودن چنین خواسته ای به صراحت مطرح نشده است.

* * *

حال در ادامه بحث به تبیین و تشریح موضوع مورد اختلاف پرداخته، فروعات مرتبط با بحث رانیز بررسی می کنیم. ابتدا به ذکر تعاریف اراضی موات و مرتع مندرج در متون فقهی و موادو آیین نامه‌های قانونی می پردازیم :

مرحوم محقق حلی (ره) در تعریف زمین موات می فرماید «... و اما الموات: فهو الذی لا ینتفع به لعطلته، اما لانقطاع الماء عنه او لا ستیلاء الماء علیه او لا نتیجانه، او غیر ذلک من موانع الانتفاع، فهو للامام (ع) لا یملکه احدٌ و ان احیاه، ما لم یأذن له الامام...»

ترجمه: و اما موات یعنی غیر آباد، پس آن ملک است که از آن انتفاع برده نشود به دلیل معطل بودنش یا به سبب بریده شدن آب از آن یا به سبب مستولی شدن آب بر آن یا به سبب نیاز شدنش یا غیر آن از موانع انتفاع بردن آن. پس آن زمین موات متعلق به امام (ع) است و کسی آن را مالک نمی شود هر چند آن را احیا کند، مادام که امام به او اذن ندهد.

مرحوم شهید اول (ره) و مرحوم شهید ثانی (ره) در شرح سخن وی در تعریف موات می فرماید: «ای الموات من الارض [مالا ینتفع به] منها [لعطلته او لانتیجانه، او لعدم الماء عنه او

لاستیلاء الماء علیه] و لو جعل هذه الاقسام أحراداً لعطلته، لانها اعم منها كان اجود و لا فرق بين ان يكون قد سبق لها احيا ثم ماتت، و بين موتها ابتداء على يقتضيه الاطلاق و هذا يتم مع اباده اهله بحيث لا يعرفون و لا بعضهم فلو عرف المحيي لم يصح احياؤها على ما صرح به المصنف فى الدروس و سيأتى ان شاء تعالى ما فيه و لا يعتبر تحقق موتها العارض ذهاب رسم العمارة رأساً، بل ضابطه العطله و ان بقيت آثار الانهار و نحوها، لصدقه عرفاً معها خلافاً لظاهر التذكرة...»

ترجمه: «موات به زمینی گویند که به واسطه یکی از این علل مورد انتفاع و بهره برداری واقع نشود: معطل ماندن و بدون مصرف بودن زمینی، به صورت جنگل (نی زار) در آمدن آن، معدوم شدن آب از آن یا مستولی شدن آب بر زمین». مرحوم شهید ثانی (ره) در تشریح نظر مرحوم شهید اول می فرماید: اگر مرحوم شهید اول این اسباب را اقسام و افراد برای «عطله» یعنی معطل و بی مصرف ماندن زمین قرار می داد بهتر بود، زیرا «عطله» امری است اعم از همه این امور و بر همه آنها قابل انطباق است و فرقی در موات بودن زمین و جریان احکام آن نیست بین این که کسی قبلاً آن را احیا کرده و سپس به صورت موات در آمده باشد یا زمین از بدو امر به صورت موات بوده و قبلاً احیایی واقع نشده باشد، چنان که مقتضای اطلاق عبارت نیز چنین است، ولی این اطلاق وقتی صحیح است که اهل و سکنه زمین تمام هلاک شده باشند، به طوری که نه تمام و نه بعضی از ایشان شناخته نشوند. بنابراین اگر کسی که قبلاً زمین را احیا کرده، معلوم و شناخته شده باشد طبق تصریح مرحوم مصنف در کتاب دروس، احیای دوباره زمین برای دیگری صحیح نیست و به زودی خواهیم گفت که این حکم مورد اشکال و انتقاد است. مرحوم شهید ثانی (ره) در ادامه شرح خود می فرماید: در تحقق موات عارضی بر زمین شرط نیست که آثار عمارت آبادانی به طور کل محو و نابود شود، بلکه ضابطه و قاعده کلی در تحقق این عنوان [عنوان موات] این است که زمین معطل مانده باشد، اگر چه آثار جوی ها و امثال آن باقی باشد، چه آن که از نظر عرف با بقای این آثار نیز موات صادق است، ولی در عین حال مرحوم علامه در کتاب تذکرة با این قول مخالفت کرده است. بزرگان دیگر از فقها از جمله علامه حلی (ره) در تبصرة المتعلمین و شیخ مرتضی

انصاری (ره) در مکاسب و امام خمینی (ره) در جلد دوم تحریرالوسیله تعبیری مشابه تعبیر مرحوم محقق حلی (ره) و شهید اول و ثانی - ط - رحمه الله علیهما - ذکر کرده اند، البته با اندک تغییر در عبارت به حدی که اصل مطلب لطمه نمی زند. برای پرهیز از اطاله بحث از نقل مطالب خودداری می شود. به هر حال زمین موات در فقه اسلامی ملک خصوصی اشخاص و به اصطلاح فقها، «مملوک» نیست و فقط احیای زمین به سبب تملک آن توسط احیاکننده می گردد. البته برخی از تفسیری از این محدود تر کرده، معتقدند احیای زمین فقط نوعی حق خاص بهره برداری برای احیاکننده آن ایجاد می کند، ولی موجب مالکیت وی نمی شود و لذا در صورت ترک احیا از سوی احیاکننده هر شخص دیگری می تواند مبادرت به احیای آن زمین کرده، از آن بهره برداری کند.

نتیجه ای که از این بحث به دست می آید پیش تر فقها در تعریف زمین موات اتفاق نظر دارند و آن را زمینی می دانند که معطل مانده و از آن استفاده نمی شود، خواه در اثر بی آبی باشد خواه در اثر فرو رفتن زمین در آب، شن، سنگ و ماسه، خواه به خاطر پوشیده شدن زمین از درخت و نیزار و غیره. لذا این تعریف هم شامل زمین هایی می شود که هیچ گاه سابقه بهره برداری نداشته اند و هم شامل زمین هایی که پیش تر کلاً یا بعضاً از آن ها استفاده می شده است، لیکن بعد به عللی از قبیل بی آبی و اعراض از احیاء بی اعتنائی احیاکننده و غیره ترک احیا شده اند. مطلب مهم این که زمین هایی که به نحو طبیعی به صورت مرتع - اعم از مشجریا غیر مشجر - باقی مانده قسمی از اقسام زمین موات است. بنابراین از لحاظ منطقی، بین زمین موات و زمین مرتع و جنگلی، نسبت عموم و خصوص مطلق برقرار است، بدین معنی که هر زمین مرتع لزوماً موات هم هست، ولی هر زمین موات لزوماً مرتع نیست و ممکن است نوع دیگری باشد. بنابراین زمین موات اعم است از مرتع و غیر آن. اما از لحاظ کاربردی و عملی بدیهی است اثبات عدم احیا، کاری دشوار و در بسیاری موارد غیر ممکن است، ولی در هر حال چنانچه هیچ گونه نشانه ای خواه بر روی زمین، مثل کرت بندی و آثار جوی آب یا چاه و قنات و مخلوط خاک و غیره، و خواه در اسناد و مدارک مثل قید زراعی یا باغ یا اشجار یا اعیانی و مستحدثات در سند یا نقشه های دقیق حاکی از سابقه عمران و احیای زمین و غیره

وجود نداشته باشد به نظر می رسد باید بنا بر اصل استصحاب، اصل را بر موات بودن زمین گذاشت، زیرا مسلم است که اراضی در گذشته غالباً موات بوده اند و در صورت شک در احیای مجدد آنها، اصل موات بودن آنها است، مگر خلاف آن ثابت گردد.

مرور زمان در حقوق مصر و لبنان

مترجم: مسعود حبیبی مظاهری

اشاره:

این نوشتار ترجمه بخشی از کتاب مبانی نظریه تعهد در حقوق مصر و لبنان (اساسیات نظریه الالتزام فی القانونین المصری و اللبانی، دار الجامعیه، بیروت، ۱۹۹۲) نوشته دکتر برهام محمد عطاءاله، رئیس بخش حقوق مدنی در دانشکده حقوق دانشگاه اسکندریه است که به بحث و بررسی درباره مرور زمان در حقوق مصر و لبنان می‌پردازد. نویسنده در متن کتاب به شرح حقوق مصر پرداخته و در پاورقی‌ها متعرض مطالبی درباره حقوق لبنان گردیده است.

گفتنی است که نظام حقوقی مصر و لبنان در زمینه قوانین مدنی، تحت تاثیر حقوق خارجی به ویژه حقوق فرانسه‌اند. قانون مدنی مصر در سال ۱۹۴۹ میلادی و قانون تعهدات و قراردادهای لبنان در سال ۱۹۳۲ میلادی تدوین و به اجرا گذاشته شده‌اند.

مرور زمان عبارت است از سقوط تعهد به واسطه گذشتن مدتی خاص، به گونه‌ای که قانونگذار بر سکوت صاحب حق و عدم مطالبه حقی، نتیجه‌ای اساسی را مترتب می‌کند و آن عبارت از سقوط تعهدی است که در برابر این حق قرار دارد. در این باره باید توجه داشت که زمان، یعنی پایان مدت، گاهی حقی را ایجاد می‌کند و گاه تعهدی را ساقط می‌کند. اصطلاح مرور زمان مملک بر وضعیتی اطلاق می‌شود که در آن، گذشتن مدتی خاص اکتساب حقی را به دنبال دارد. مانند آن که شخصی به گونه‌ای آرام و آشکار قطعه زمینی را به مدت پانزده سال به طور مستمر در تصرف داشته باشد که در این صورت، شخص متصرف به موجب مرور زمان مملک، مالکیت قطعه زمین مذکور را بدست می‌آورد.^۱ آنچه در این جا مورد نظر ما است مرور زمان مسقط است، یعنی آنچه سقوط تعهدات را به خاطر عدم مطالبه آن‌ها طی مدتی معین، به دنبال دارد.

ماده ۳۷۴ قانون مدنی مصر و مواد بعدی، بر قاعده سقوط تعهدات به موجب مرور زمان، تصریح کرده‌اند. برابر این ماده: «به غیر از مواردی که راجع به آن‌ها نص خاصی در قانون وجود دارد و به غیر از استثنای بعدی، تعهدات پس از گذشت پانزده سال مشمول مرور زمان می‌شوند».^۲

۱. باید دانست حق مالکیتی که به موجب مرور زمان به دست می‌آید، هرگز به واسطه مرور زمان ساقط نمی‌شود. بنابراین اگر مالکی به مدت ۱۵ سال ملکش را مهمل گذاشته، از آن استفاده نکند، حق مالکیت از او ساقط نخواهد شد. برای آن که مالک، مالکیتش را از دست دهد، لازم است که شخص دیگری آن را به مدتی که برای تملک آن لازم است، تصرف کند.

۲. قانون تعهدات و قراردادهای لبنان (قانون الموجبات و العقود اللبنانی) احکام مرور زمان مسقط را تحت عنوان «در مرور زمان مسقط تعهد یا بری کننده ذمه» مرتب کرده و ماده ۳۴۴ قانون مذکور تصریح می‌کند که:

استثنای بسیاری بر قاعده مذکور در ماده ۳۷۴ قانون مدنی وارد شده است؛ از جمله این که تعهدات ادواری که تجدید می شوند همچون اجاره ساختمان و زمین های کشاورزی و بهره پول و نیز تعهداتی که در اسناد تجاری همچون برات و سفته وجود دارد، با گذشت پنج سال مشمول مرور زمان می شوند. همچنین تعهد به پرداخت دستمزد پزشکان، داروخانه ها، وکلای دادگستری، مهندسان، کارشناسان، مدیران تصفیه، دلال ها، استادان و معلمان با گذشت پنج سال مشمول مرور زمان می شوند.^۱ تعهداتی که در برابر حقوق بازرگانان، صنعتگران و صاحبان هتل ها و رستوران ها، به خاطر آنچه به مشتریان ارائه کرده اند به وجود می آیند و همچنین تعهدات مربوط به دستمزد کارگران و مستخدمان با گذشت یک سال^۲

«تعهدات به تبع دائنی که طی مدت زمان خاص به انگیزه اعراض از حقوقش، از مطالبه آن ها سر باز می زند، ساقط می گردند». علی القاعده مدت مرور زمان ۱۰ سال است چنان که ماده ۳۴۹ تصریح می کند: «در اصل، مرور زمان پس از گذشت ده سال تحقق می یابد». در کنار این مدت، مدت های کوتاه تری نیز وجود دارند. لذا ماده ۳۵۰ مدت مرور زمان را در مورد حقوق ادواری همچون بهره و ربح و اجاره ساختمان ها و زمین های کشاورزی که طی سال یا مدت کم تری، پرداخت آن ها لازم است، «به مرور زمان پنج ساله» کاهش داده است. ماده ۳۵۱ قانون تعهدات و همچنین ماده ۳۵۲ تصریح دارد که بسیاری از حقوق و دعاوی با گذشت دو سال مشمول مرور زمان می شوند. مواد مذکور به دعاوی معلمان، پزشکان، حسابداران، کارگران و صاحبان هتل ها، وکلای دادگستری، مهندسان و دلالان اختصاص دارد. مطابق ماده ۳۵۲ حتی اگر ارائه خدمات یا تسلیم یا کار تداوم داشته باشد حکم مرور زمان جاری می شود.

مطابق ماده ۳۶۰ قانون تعهدات: «حکم مرور زمان به مثابه دلیلی بر ابراء ذمه مدیون است و نمی توان قرینه ابراء ناشی از آن را مردود دانست و نیز به عنوان دلیلی بر مدیونیت مدیون پذیرفته نمی شود». ماده ۳۶۱ قانون تعهدات اضافه می کند: «حکم مرور زمان نه فقط حق دائن بر اقامه دعوا را ساقط می کند، بلکه مسقط خود تعهد نیز هست، بنابراین استفاده از آن به هر صورت امکان ندارد نه از طریق اقامه دعوا و نه تقدیم لایحه دفاعیه. به علاوه مدیونی که به واسطه مرور زمان از نظر مدنی مبرا شده، ملتزم به تعهدی طبیعی است که می توان آن را سبب ایفا تلقی کرد».

۱. علی القاعده، مالیات ها و عوارضی که به دولت یا هر مؤسسه اعتباری عمومی دیگر پرداخت می شوند، مادامی که قانون به مدت طولانی تری تصریح نکرده، مشمول مرور زمان پنج ساله اند.
 ۲. درباره مرور زمان سالانه یعنی مرور زمانی که با گذشت یک سال تحقق می یابد، توجه به فقره دوم از ماده ۳۷۸ قانون مدنی مصر لازم است که مقرر می دارد: «کسی که مدعی است حق با گذشت یک سال مشمول مرور زمان شده، باید سوگند یاد کند که در واقع دین را پرداخته است. در این مورد قاضی (بدون درخواست ذی نفع) مطالبه سوگند می کند و ورثه و اوصیا مدیون اگر تعدادشان محدود باشد، سوگند یاد می کنند که از وجود دین اطلاعی ندارند یا از پرداخت آن مطلعند». در تبیین این موضوع باید گفت که مبنای مرور زمان یک ساله، قرینه پرداخت دین است و قانونگذار خواسته است این قرینه را با ادای سوگند تکمیلی توسط مدیون یا سوگند ناشی از علم یا اطمینان از سوی ورثه استوار سازد.

مشمول مرور زمان می‌شوند، مگر این‌که برای یکی از حقوق ذکر شده، سندی نوشته شده باشد که در آن صورت، حق مذکور فقط پس از گذشت پانزده سال مشمول مرور زمان می‌شود (بند ۲ ماده ۳۷۹ قانون مدنی).

قانون مدنی چگونگی احتساب مدت‌های مرور زمان و آنچه بر آن‌ها عارض می‌شود همچون انقطاع و توقف را تعیین کرده است.

برابر ماده ۳۸۰ «مدت مرور زمان بر اساس روزها محاسبه می‌شود، نه ساعت‌ها و روز نخست به حساب نمی‌آید و مدت مرور زمان با گذشت آخرین روز آن کامل می‌شود». علی‌القاعده جریان مرور زمان از روزی که دین در آن روز می‌باید پرداخت شود، شروع می‌شود (بند اول ماده ۳۸۱ قانون مدنی).^۱

جریان مرور زمان پس از آن‌که شروع شد گاه دستخوش توقف یا انقطاع می‌گردد. بنابراین زمانی که مادر وضعیت توقف مرور زمان هستیم و آن مواردی است که «مطالبه حق بر طلبکار بدلیل وجود مانعی متعذر است» مرور زمان جریان پیدا نمی‌کند. مانع مذکور گاه مادی است و گاه ممکن است معنوی باشد. مانع معنوی به دلیل وجود نوعی رابطه که برانگیزنده احترام، اعتماد و ترس است ایجاد می‌شود، همچون وضعیت میان زوج‌ها یا ارباب و مستخدم. همچنین «مرور زمان میان اصیل و نماینده جریان نمی‌یابد». بنابراین جریان مرور زمان میان موکل و وکیل یا میان اشخاص حقوقی و نماینده قانونی آن‌ها متوقف می‌شود.^۲

هنگامی که وجود مانع منتفی می‌شود، جریان مرور زمان استمرار می‌یابد و مدتی را که

۱. مطابق بند دوم از ماده ۳۸۱ قانون مدنی مصر: «... مرور زمان نسبت به دینی که معلق به شرطی تعلیقی است جز پس از تحقق یافتن شرط، و نسبت به ضمان استحقاقی، مگر از زمانی که استحقاق ثابت شود، و نسبت به دین مدت‌دار، مگر از زمان انقضای مدت، جریان نمی‌یابد». برابر بند سوم از همین ماده: «اگر تعیین زمان پرداخت به اراده دائن بستگی داشته باشد، جریان مرور زمان از وقتی آغاز می‌شود که دائن توانایی اعلام اراده‌اش را داشته باشد».

۲. مطابق بند دوم از ماده ۳۸۲ قانون مدنی مصر: «مرور زمانی که مدت آن بیش از ۵ سال است در حق کسی که فاقد اهلیت است یا در حق غایب یا در حق شخص محکوم به مجازاتی کیفری - اگر فاقد نماینده قانونی باشند - جریان نمی‌یابد».

قبل از وجود مانع جریان داشته است، کامل می‌کند. بر خلاف توقف مرور زمان، وضعیت انقطاع مرور زمان در مواردی رخ می‌دهد که صاحب حق در مراجع قضایی به مطالبه آن اقدام کند یا شخص مدیون به وجود حق اقرار می‌کند. ماده ۳۸۳ و ۳۸۴ قانون مدنی در این مورد تصریح کرده‌اند. برابر ماده ۳۸۳ قانون مدنی: «با مطالبه قضایی، مرور زمان منقطع می‌شود، حتی اگر دعوا نزد دادگاهی که صلاحیت رسیدگی ندارد مطرح شود و نیز با اخطاریه و با توقیف و با مطالبه که دائن پیشاپیش به خاطر قبول حقی در ورشکستگی یا تقسیم اموال بدان مبادرت می‌کند و همچنین با هر عملی که دائن برای استناد به حقی در اثنا یکی از دعاوی بدان اقدام می‌کند».

برابر ماده ۳۸۴ قانون مدنی: «(۱) زمانی که مدیون به حق دائن به گونه‌ای صریح یا ضمنی اقرار کند، مرور زمان منقطع می‌شود؛ (۲) اگر مدیون مالی را برای پرداخت دین به عنوان وثیقه در یک رهن تصرف نزد دائن قرار دهد، این امر در حکم اقرار ضمنی است».

باید دانست که در وضعیت انقطاع مرور زمان، مدت مرور زمان سابق بر وضعیت انقطاع از بین می‌رود و مرور زمان جدیدی شروع می‌شود که «نقطه آغاز آن، زمان انتهایی اثری است که بر سبب انقطاع مترتب بوده است» (بند اول ماده ۱۸۵ قانون مدنی).

اصل این است که مدت مرور زمان جدید همان مدت مرور زمانی است که منقطع گردیده، خواه پانزده سال باشد یا پنج یا یک سال، اما بند دوم از ماده ۳۸۵ قانون مدنی استثناهایی را بر شمرده، مقرر می‌دارد: «مضافاً این که هرگاه در مورد دین، حکمی صادر شود و حکم اعتبار امر مختومه را پیدا کند و هرگاه دین تابع مرور زمان یک ساله باشد و با اقرار مدیون جریان مرور زمان منقطع شود، مدت مرور زمان جدید، پانزده ساله خواهد بود، مگر این که دین محکوم به متضمن تعهدات ادواری که تجدید می‌شوند باشد که فقط بعد از صدور حکم، پرداخت آن‌ها لازم است».

هرگاه مدت مرور زمان کامل گردید از نظر قانونگذار سقوط تعهد را به دنبال دارد. هنگامی که تعهد ساقط شد تبعات آن و بهره‌هایش نیز ساقط می‌شوند، حتی اگر مدت مرور

زمان مربوط به این تبعات نیز کامل نشده باشد.^۱

قانونگذار اختیار دادگاه و قدرت اشخاص را برای دخالت در اجرا یا تعدیل قواعدی که برای مرور زمان بر شمردیم، محدود کرده است. اصل این است که توافق برای تغییر مدت مرور زمان جایز نیست، همچنان که قاضی نمی‌تواند مرور زمان را اعمال کند مگر هنگامی که شخص ذی‌نفع بدان استناد کند. طبق ماده ۳۸۸ قانون مدنی:

«۱) قبل از استقرار حق شخص نسبت به مرور زمان، اعراض از آن جایز نیست، همچنان که توافق بر سر تعیین مدت مرور زمان به غیر از آنچه قانون معین کرده است، مجاز نیست؛ (۲) هر کس که حق تصرف در حقوق خود را دارد می‌تواند ولو به طور ضمنی از مرور زمان بعد از آن که حقی نسبت به آن استقرار یافت، اعراض کند، اما این اعراض اگر به قصد اضرار به طلبکاران صورت گیرد، در حق آن‌ها نافذ نیست».

و برابر ماده ۳۸۷ قانون مدنی: «۱) دادگاه نمی‌تواند در صدور رأی خود به مرور زمان استناد کند بلکه استناد بدان باید از سوی مدیون یا طلبکاران او یا هر ذی‌نفع دیگر - اگر چه مدیون خود بدان استناد نکرده باشد - صورت گیرد؛ (۲) دعوا در هر مرحله‌ای باشد ولو نزد دادگاه استیناف، می‌توان به مرور زمان استناد کرد».

۱. بند دوم از ماده ۳۸۶ قانون مدنی مصر مقرر می‌دارد: «بر مرور زمان سقوط تعهد مترتب است. با وجود این، تعهد طبیعی بر ذمه مدیون باقی می‌ماند». بند دوم از ماده ۱۹۹ قانون مدنی در مورد تعهد طبیعی منطبق با همین اصل است که مقرر می‌دارد: «... در اجرای تعهد طبیعی الزامی وجود ندارد». وضعیتی که در بند اول ماده ۳۸۶ بدان تصریح گردیده یکی از مواردی است که در آن به صراحت به وجود تعهد طبیعی اشاره شده است. برابر ماده ۲۰۱ قانون مدنی مصر «آنچه مدیون به اختیار و از روی قصد به منظور پرداخت تعهدی طبیعی تأدیه کرده است، قابل استرداد نیست».

تعهدات در قانون مدنی کشور فرانسه

مقررات عمومی قراردادها یا الزامات ناشی از قرارداد

مترجم: بهمن رازانی

بخش ششم

تعهدات دارای وجه التزام

ماده ۱۲۲۶ شرط وجه التزام آن است که شخص در مقام اطمینان بخشی از اجرای قرارداد، چیزی را در مورد عدم اجرای قرارداد، متعهد و ملتزم گردد.

ماده ۱۲۲۷ بطلان تعهد اصلی، موجب بطلان شرط وجه التزام نیز می‌گردد. اما بطلان شرط وجه التزام به هیچ وجه به بطلان تعهد اصلی نمی‌انجامد.

ماده ۱۲۲۸ متعهدله، به جای آن که علیه متعهدی که در اجرای تعهد تأخیر کرده است، وجه التزام موضوع قرارداد را درخواست کند، می‌تواند اجرای تعهد اصلی را مطالبه کند.

ماده ۱۲۲۹ شرط وجه التزام، تاوان زیان‌ها و خساراتی است که متعهدله از عدم اجرای تعهد اصلی متحمل می‌گردد. متعهدله نمی‌تواند همزمان اجرای تعهد اصلی و نیز وجه التزام را تقاضا کند، مگر آن که برای تأخیر ساده در اجرا نیز، در قرارداد، وجه التزامی مورد توافق قرار گرفته باشد.

ماده ۱۲۳۰ چه قرارداد تعهد اولیه حاوی مهلتی باشد که طی آن باید موضوع تعهد به انجام رسد، و چه این گونه نباشد، زمانی پرداخت وجه التزام موضوع پیدا می‌کند که شخصی که متعهد به تسلیم یا اخذ یا انجام کاری شده است، تأخیر کرده باشد.

ماده ۱۲۳۱ زمانی که تعهد، جزئاً اجرا گردیده باشد، وجه التزام نهاده شده، ممکن است از سوی دادرس بر مبنای سودی که اجرای جزئی نصیب متعهدله کرده است، کاهش و تعدیل یابد، بی آن که خسارات ناشی از اجرای ماده ۱۱۵۲ موضوع پیدا کند.

ماده ۱۲۳۲ زمانی که تعهد اولیه حاوی شرط وجه التزام، امری غیر قابل تجزیه باشد، تخلف فقط یک نفر از ورثه متعهد از اجرای تعهد، باعث پدیداری وجه التزام خواهد شد و می توان آن را تماماً علیه متخلف یا به نسبت سهم هر یک از ورثه علیه هر یک از ایشان یا متضامناً علیه همه درخواست کرد، مگر در مورد دادخواهی ایشان علیه شخص متخلف. **ماده ۱۲۳۳** در موردی که تعهد مقدماتی دارای وجه التزام قابل تجزیه باشد، تخلف یکی از ورثه متعهد باعث بروز و جریان وجه التزام فقط علیه او و به نسبت سهمش خواهد شد و اثری علیه کسانی که تعهدات خویش را اجرا کرده اند، ندارد.

موردی که وجه التزام بدین قصد به تعهد اولیه افزوده شده باشد که مانع از تجزیه در اجرای تعهد موصوف باشد و یکی از ورثه با تخلف خویش مانع از اجرای کل تعهد گردیده باشد، از قاعده فوق مستثنا است. در این مورد تمام وجه التزام ممکن است از وی یا همه ی ورثه به نسبت سهم هر یک مطالبه شود، مگر در موردی که دیگر ورثه علیه متخلف اقدام به دادخواهی کرده باشند.

فصل پنجم

سقوط تعهدات

ماده ۱۲۳۴ تعهدات به وسایل و در موارد ذیل ساقط می گردد:

- به وسیله ایفا و پرداخت،
- به وسیله تبدیل تعهد،
- به وسیله ابرای اداری،
- به وسیله تهاتر تعهدات،
- به وسیله مالکیت ما فی الذمه،
- به وسیله تلف شیء موضوع قرارداد،
- به وسیله بطلان یا فسخ قرارداد،
- به وسیله تأثیر شرط موجب فسخ چنان که در فصل قبل گذشت،
- به وسیله مرور زمان که خود موضوع عنوان ویژه ای است.

بخش اول

درباره پرداخت

قسمت یک: عموماً پرداخت

ماده ۱۲۳۵ هرگونه پرداخت دینی متوهم، یعنی پرداختی که شخص ملزم بدان نبوده است، مستوجب درخواست استرداد است؛ اما پرداخت وجهی در قبال تعهدات طبیعی، قابل درخواست استرداد نیست.

ماده ۱۲۳۶ هر تعهد می تواند به وسیله کلیه ذی نفعان، از جمله یکی از متعهدان متعدد یا ضامن، تأدیه گردد. شخص ثالث، یعنی کسی که هیچ گونه رابطه ای با تعهد ندارد نیز می تواند آن را تأدیه کند، بدان شرط که آن را به نام و از سوی متعهد اجرا دارد؛ ولی در صورتی که آن را به نام خود تأدیه کند، قائم مقام متعهد له نخواهد شد.

ماده ۱۲۳۷ هنگامی که سود متعهدله در آن است که تعهد به انجام دادن عملی، با مباشرت شخص متعهد انجام شود، ثالث نمی تواند آن تعهد را بدون تمایل متعهدله، خود به انجام رساند.

ماده ۱۲۳۸ برای پرداختی مؤثر، باید پرداخت کننده مالک مال پرداختنی بوده و نیز اهمیت استیفای آن را داشته باشد. با وجود این، پرداخت دینی با پول نقد یا چیز دیگر که عرف اجازه دهد، در صورتی که به وسیله غیر مالک یا شخصی انجام شده باشد که اهلیت استیفای آن را نداشته باشد، نمی تواند موجب درخواست استرداد آن علیه متعهدله با حسن نیت گردد.

ماده ۱۲۳۹ پرداخت باید به متعهدله انجام گیرد یا کسی که از سوی وی حق تسلیم متعهدله را دارد یا کسی که از سوی دادگاه یا قانون، چنان حقی به وی داده شده باشد. هرگاه پرداخت به شخصی انجام گیرد که حق اخذ آن را نداشته است، در صورتی که مورد تصویب متعهدله واقع گردد یا متعهدله از آن بهره مند گردد، پذیرفته است.

ماده ۱۲۴۰ هرگونه پرداختی با حسن نیت به کسی که ذی نفع دین است، موجب برائت ذمه می گردد، هرچند که بعداً از وی خلع ید گردد.

ماده ۱۲۴۱ پرداخت به متعهدله، زمانی که وی اهلیت دریافت ندارد، تأثیری ندارد؛ مگر این که متعهد از این که شیء تسلیم شده در جهت منافع متعهدله به کار می رود، اطمینان یافته باشد.

ماده ۱۲۴۲ پرداخت دین متعهد به متعهدله، به زیان کسی که مال را توقیف کرده یا اعتراضی به عمل آورده است، در قبال توقیف کنند و معترض تأثیری ندارد. اینان می توانند بر حسب حقوقی که دارند، متعهد را به پرداخت مجدد مال الزام کنند، مگر آن که در این زمینه وی علیه متعهدله، دادخواهی کرده باشد.

ماده ۱۲۴۳ متعهدله را نمی توان به دریافت چیزی جز متعهد به الزام کرد. هر چند که ارزش شیء پیشنهادی همگن یا زیاد بر ارزش متعهدله باشد.

ماده ۱۲۴۴ متعهد نمی تواند متعهدله را به دریافت اقساطی دینی قابل تجزیه نیز مجبور کند.

ماده ۱۲۴۵ متعهد به تسلیم عین معین، با استقرار آن عین در محلی که برای تسلیم پیش بینی شده، بری می گردد، بدان شرط که فساد و عیوب آتی عین یاد شده نه از عمل وی ناشی شود نه از تقصیرش و نه ناشی از دیگر اشخاصی باشد که وی مسئول ایشان است، نیز بدان شرط که پیش از حصول آن فساد و عیوب، وی تأخیر در اجرای تعهد نکرده باشد.

ماده ۱۲۴۶ هرگاه موضوع تعهد، چیزی کلی است، متعهد مکلف به تسلیم بهترین نوعش نخواهد بود. نیز وی نمی تواند بدترین نوع را تسلیم کند.

ماده ۱۲۴۷ تسلیم و پرداخت باید در جایی به عمل آید که طی قرارداد پیش بینی شده است. در صورتی که مکان تسلیم طی قرارداد معین نشده باشد، هرگاه موضوع تعهد عین معین است، باید در جایی تسلیم شود که موقع انعقاد قرارداد آن جا بوده است.

تسلیم مواد غذایی که دادگاه به عنوان کمک به شخصی برقرار می سازد، جز در مواردی که دادرس تصمیمی دیگر اخذ کرده باشد، در محل اقامتگاه گیرنده به عمل می آید. خارج از موارد فوق، تسلیم، باید در محل اقامتگاه متعهد انجام شود.

ماده ۱۲۴۸ مخارج تسلیم بر عهده ی متعهد است.

قسمت ۲: دربارهٔ پرداخت به قائم مقام

ماده ۱۲۴۹ قائم مقامی شخص ثالث از متعهدله در حقوق وی، به سبب پرداختی که می‌کند، ممکن است قانونی باشد یا قراردادی.

ماده ۱۲۵۰ قائم مقامی از متعهدله در صورتی قراردادی است که:

۱. متعهدله که موضوع تعهد را از شخص ثالثی دریافت می‌دارد، وی را در حقوق خویش یا اعمال حقوقی یا امتیاز یا رهن خویش علیه متعهدش قائم مقام خود کند. این قائم مقامی باید به صراحت و هنگام تسلیم و تسلیم داده شود.

۲. زمانی که متعهد، مبلغی را برای پرداخت دین خود قرض می‌گیرد، و وام‌دهنده را قائم مقام متعهدله می‌سازد.

برای تأثیر بخشی چنان قائم مقامی، باید سند اخذ وجه یاد شده و پرداخت نزد سردفتر تنظیم و امضا گردد و در سند یاد شده باید ذکر شود که وجه وام گرفته شده برای پرداخت دین قبلی است و در رسید پرداخت دین نیز باید اعلام گردد که آخرین پرداخت متعهدله جدید به همان منظور پرداخت شده است. این قائم مقامی بدون موافقت متعهدله پدید می‌آید.

ماده ۱۲۵۱ قائم مقامی یاد شده، در موارد ذیل به خودی خود صورت می‌گیرد:

۱. به سود طلبکاری که طلب داین دیگری را که به سبب رهن یا امتیازات دیگرش بروی حق تقدم دارد، می‌پردازد.

۲. به سود متقاضی خرید غیر منقولی که وجه پرداختی‌اش را برای پرداخت دین طلبکاری به کار می‌برد که آن غیر منقول وثیقه دین او است.

۳. به سود کسی که همراه با دیگران یا برای دیگران ملتزم به پرداخت دین است و از پرداخت شدنش بهره‌مند می‌گردد.

۴. به سود وارثی بهره‌ور از ترکیه که دین موروثی را از طرف خود و دیگران می‌پردازد.

ماده ۱۲۵۲ قائم مقامی موضوع مواد قبلی، به همان میزان که در قبال بدهکاران قابل استناد است، در قبال ضامنان ایشان هم قابل استناد است. این قائم مقامی به متعهدله، زمانی که وی جز بخشی از طلبش را نگرفته است، زیانی نمی‌رساند. در این حالت وی می‌تواند حقوق

خویش را برای اجرای دین خویش، به میزان باقی مانده با برتری نسبت به کسی که دینش را اقساطی کرده، درخواست اجرا کند.

قسمت ۳: به حساب گرفتن پرداخت‌ها

ماده ۱۲۵۳ بدهکار چندین دین، هنگام پرداخت هر یک، حق دارد اعلام کند که پرداخت، بابت برائتش از کدام دین است.

ماده ۱۲۵۴ متعهد دینی که سودی بدان تعلق می‌گیرد یا متعلق پرداخت اقساطی بابت حاصل آن تعهد است، نمی‌تواند بدون موافقت متعهدله خویش، وجهی را که بابت سرمایه با محاسبه ترجیح تقسیط یا سود پرداخته است، به حساب سرمایه بگیرد. پرداخت‌هایی که بابت سرمایه و سود به عمل آمده، ولی کل آن دورا در بر نمی‌گیرد، ابتدا به حساب سود گرفته می‌شود.

ماده ۱۲۵۵ زمانی که بدهکار چندین دین، رسیدی را پذیرفته است که طی آن، متعهدله متذکر شده که وجه را بابت دین معینی از آن دیون متعدد پذیرفته است، نمی‌تواند درخواست کند که پرداخت موصوف به حساب دین دیگری گرفته شود؛ به شرط این که در این زمینه، تدلیس یا تغافل از سوی طلبکار در میان نباشد.

ماده ۱۲۵۶ هنگامی که رسید، حاوی این نیست که وجه به کدام حساب گرفته می‌شود، پرداخت به حساب آن بدهی باید گرفته شود که از میان بدهی‌های متعدد سررسید پرداخت آن، بیش‌تر به سود بدهکار است و در صورت تساوی، به حساب آن بدهی باید گرفته شود که معوض است نه غیر معوض.

هرگاه دیون، از حیث طبعشان همانند باشند، پرداخت به حساب قدیمی‌ترین دین گرفته می‌شود. و اگر همه از این حیث متساوی باشد، پرداخت نسبت به حساب همه گرفته می‌شود.

معرفی کتاب

نظارت انتظامی در نظام قضایی، تدوین و تألیف احمد کریم زاده، عضو اصلی
دادگاه عالی انتظامی قضات، مؤسسه انتشاراتی آیدا، ۱۳۷۶، ۴۵۲، ص، ۱۲۰۰ تومان.

بی شک امر قضا خصوصاً در نظام اسلامی جایگاه ویژه و رفیعی دارد که خود ناشی از جنبه الهی و شرعی آن است و صرف نظر از جنبه صنفی و شغلی دارای حلاله‌ای از روحانیت و قداست است. قاضی در چنین جایگاه با اهمیتی، که با حاکمیت دولت و نظم قضایی و حقوق عامه ارتباط دارد، دارای اختیارات فراوان است. قاضی، حاکم بر جان، حیثیت و مال مردم بوده، با تیغ تیز عدالت به مبارزه با تعدی و فساد می‌پردازد. عمل وی شباهت بسیار به جراح ماهری دارد که در کمال انصاف و تسلط بر فن به جرح می‌پردازد. در مقابل چنین اختیارات و سیعی، تکالیف عدیده‌ای به عهده قاضی است، چه همواره اگر اختیاری بوده به همان نسبت نیز تکلیف وجود داشته است و این دو در کنار یکدیگر قرار داشته‌اند و الابدون اختیار اساساً تکلیف متصور نبوده یا اختیار بی حد و حصر منجر به خروج از حدود و موازین گشته و اصل تکالیف نیز از بین رفته است. میزان کنترل بر دستگاه‌های اجتماعی باید رابطه مستقیم با انتظارات مردم از یک دستگاه و جایگاه اجتماعی آن سازمان داشته باشد. از آن جا که انتظار از دستگاه قضایی کشور ایجاد امنیت قضایی و اجتماعی است لذا بُعد نظارتی بر قاضی و آرای او از حیث سلامت و انطباق با موازین قانونی واجد اهمیت بسیار است. بدین ترتیب سازمان مهم قضایی کشور نیاز به مراقبت دقیق، مداوم و بسیار نزدیک از سوی نهادهای ذی ربط دارد و این در حالی است که دستگاه نظارتی بر سیستم قضایی کشور باید در عین حال از دخالت خارج از قاعده در آن برکنار باشد و استقلال قاضی و دستگاه قضایی محترم بماند. یکی از

سازمان‌های ناظر بر دستگاه قضایی کشور، دادگاه انتظامی قضات است. که نوعی نظارت فنی-اداری را در خصوص قضات محترم در کنار سایر نهادهای ذیربط اعمال می‌کند. نویسنده محترم کتاب که خود یکی از اعضای اصلی دادگاه عالی انتظامی قضات است، اقدام به امری مهم کرده که می‌توان آن را در سال‌های پس از وقوع انقلاب اسلامی کشورمان بسیار نادر و در عین حال مفید در این زمینه خاص دانست.

همانگونه که مؤلف محترم در مقدمه کتاب مذکور اشاره کرده است پراکندگی بسیار قوانین مصوب در ادوار مختلف قانونگذاری کشور در زمینه مقررات انتظامی و استخدامی و قوانین مربوط به تشکیل دادگاه عالی انتظامی قضات و مسئولیت‌های این دادگاه در مورد قضات و وکلا و کارشناسان رسمی دادگستری و ضوابط مربوط به کارآموزان قضایی و ترفیعات قضات. مؤلف محترم را واداشته تا به تدوین کتاب مذکور اقدام کند.

کتاب نظارت انتظامی در نظام قضایی شامل مقدمه مؤلف و شش فصل است، فصل اول شامل مقررات راجع به تخلفات و جرائم قضات است که با همت مؤلف گرانقدر از قوانین و آیین‌نامه‌های گوناگون در زمینه تخلفات جمع آوری و به ترتیب وارد شده است. فصل دوم شامل تشکیلات و وظایف دادرسان و دادگاه عالی انتظامی قضات است که در فصول گوناگون به دسته بندی صلاحیت‌ها و سپس سازمان پرداخته است. فصول سوم و چهارم کتاب شامل ترفیعات و وضعیت استخدامی قضات است. در فصل پنجم اصول قانون اساسی و مواد مربوط به قوه قضاییه وارد گردیده و فصل ششم که بی شک از مهمترین فصول کتاب محسوب می‌گردد، آرای دادگاه انتظامی قضات را به ترتیب حروف الفبا و دسته بندی موضوعی دربردارد. بی شک جمع آوری، دسته بندی و تدوین آراء به شکل مذکور با توجه به محدودیت‌های عملی در دسترسی به آرای مراجع گوناگون قضایی خصوصاً در موضوع مورد بحث کتاب، و آن‌گاه انتشار چنین اثر وزینی بسیار پر اهمیت بوده و بر نظارت عامه و آشنایی با حقوق مسلم آنان در مراجعه به مراجع قضایی بسیار مؤثر است. از طریق انتشار این نوع کتاب بی شک، هم قضات محترم با آشنایی هر چه بیش تر با سیستم و نحوه اتخاذ تصمیم از سوی مراجع نظارتی برخورد به سوی وحدت روشی که مورد نظر هر سیستم منسجم و

پویایی است، حرکت می‌کنند و هم عامه مردم با اطلاع از قواعد و قوانین نظارتی و با اطمینان وجدانی هرچه بیش‌تر از قانونمندی و صحت عمل شاغلان دستگاه قضایی کشور و عادلانه بودن آرای صادر شده بیش‌تر از پیش در مقابل احکام محاکم تسلیم خواهند گردید و سرانجام حرکت جامعه به سوی رفتار مطلوب اجتماعی که خواست قانونگذار است نیز حاصل می‌گردد.

تعدادی از عناوین برجسته آرای محکومیت صادر شده از شعبه دوم دادگاه عالی انتظامی قضاات در قبال برخی تخلفات چنین است:

عدم اخذ آخرین دفاع و عدم ابلاغ وقت دادرسی بدون ارسال احضاریه، صدور حکم غیر موجه و غیر مستدل، اطلاع رسیدگی به وسیله مقامات قضایی، رسیدگی مجدد به امر مختوم قضایی، بازداشت یا تعقیب غیر قانونی افراد بدون وجود دلایل و مدارک، صدور قرار تأمین نامتناسب و... در پایان فصل آخر کتاب، فهرست نقاط بد آب و هوا و جدول مربوطه نیز ضمیمه است.

در پایان باید افزود تألیف کتاب مذکور علاوه بر جنبه گردآوری قوانین مورد نیاز قضاات محترم در یک جا، با درج آرای صادر شده امکان نقد و تحلیل آرای و استفاده از آن در سایر موارد و روشن شدن نظر تفسیری یکی از مراجع مهم نظارتی برای اهل تحقیق و شارحان حقوق جزا را فراهم ساخته است. امید است با تلاش و پیگیری مؤلف محترم در آینده، سایر آرای صادر شده نیز با تنوع بیش‌تر و درج گردش کار کوتاهی از پرونده منتج به صدور رأی، طی مجلدات جداگانه به زیور طبع آراسته گردد.

سعید بیاتی

توجیه و نقد رویه قضایی نوشته دکتر ناصر کاتوزیان چاپ اول: بهار ۷۷، نشر دادگستر

رویه قضایی در سیستم‌های مختلف حقوقی با اندک تفاوت، جایگاه ویژه‌ای دارد و یکی از منابع حقوق به شمار می‌آید، چراکه قانونگذار از پیش‌بینی همه روابط حقوقی ناتوان است و رویه قضایی می‌تواند این نقص طبیعی را جبران کند و قواعد حقوقی مجرد را با واقعیت‌های خارجی منطبق سازد؛ هر چند که آرای قضایی در کشورهای صاحب حقوق مدون نقشی ثانوی و فرعی ایفا می‌کنند و باید مبتنی بر قانون باشند. آرای دادگاه‌های دادگستری در هر یک از مراحل دادرسی اعم از بدوی و تجدیدنظر و آرای شعب دیوان عالی کشور و آرای که در مقام ایجاد وحدت رویه صادر می‌گردند، رویه قضایی به معنی اعم نامیده می‌شود. آرای صادره از هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مقام ایجاد وحدت رویه، به موجب «قانون مربوط به وحدت رویه قضایی» و «ماده سه از مواد اضافه شده به آئین دادرسی کیفری» و نیز «ماده ۴۳ قانون امور حسبی» در حکم قانونند و از این دیدگاه بررسی و تحلیل و مطالعه آن‌ها واجد اهمیت است؛ اما یک ویژگی کلی رویه قضایی به معنای اعم این است که رویه قضایی محصول مرحله اعمال قانون و اتخاذ تصمیم بر مبنای قانون است و به این دلیل، بررسی رویه قضایی در مراحل مختلف دادرسی اهمیت ویژه دارد و قرار گرفتن رویه قضایی در بوته نقد، آثار فراوان علمی و عملی در برخواهد داشت. نقد و تحلیل رویه قضایی از دیدگاه‌های مختلفی از جمله دیدگاه حقوقی و اجتماعی امکان‌پذیر است. البته غالب کتب معدودی که در این زمینه نگاشته یا جمع‌آوری شده‌اند مرتبط با آرای وحدت رویه یا اصراری بوده‌اند و از بعد حقوقی صرف به تحلیل آرای مذکور پرداخته‌اند.

دکتر ناصر کاتوزیان که قلم وی برای حقوق‌دانان و اهل حقوق، قلمی آشنا است، در کتابی به نام «توجیه و نقد رویه قضایی» تحت چهل عنوان مختلف مبتلا به دادگاه‌ها و جامعه، آرای

دادگاه‌های دادگستری را با درج مقدمه‌ای در ذیل هر یک از عناوین، جمع‌آوری و نقد کرده است. استادگرامی که قوانین را از نظر مطابقت با عدالت و اصول حقوقی نیز بررسی کرده، در نقد و توجیه رویه قضایی نیز از این شیوه سود برده و با ارائه مطالبی تشریحی در ذیل هر چهل عنوان برگزیده، به نحو محققانه به نقد و تحلیل چندین رأی صادر شده از دادگاه‌های دادگستری پرداخته است. این کتاب برای کسانی که به پژوهش درباره رویه قضایی اهتمام دارند و برای اصحاب حقوق اعم از متصدیان قضا و وکالت و دفاتر اسناد رسمی و اساتید و دانشجویان مجموعه‌ای و ارزشمند است. هر چند عنوان کتاب توجیه و نقد رویه قضایی است، لکن جنبه نقد در آن غلبه دارد و کم‌تر بوی توجیه از آن استشمام می‌شود.

عناوین انتخاب شده متنوع است و این ویژگی باعث شده که کتاب مجموعه‌ای از مطالب گوناگون حقوقی را در زمینه‌های مختلف مدنی و کیفری همراه با تحلیل و نقد آرای صادر شده در مورد آن‌ها، در برداشته باشد. در عنوان نهم (ماهیت و آثار قولنامه) در حجمی نسبتاً مشروح، پدیده قولنامه و ماهیت و ارزش قانونی و اجتماعی قولنامه در سال‌های اخیر تبیین گردیده و نوسان ارزش قانونی آن را به ویژه در آرای دادگاه‌های دادگستری بیان شده است و برخی آرای صادر شده در این زمینه به طور دقیق با ارائه منابع و مآخذ نقد گردیده است. این گونه نقدها علاوه بر آن که حاوی مباحث جدید نظرگاه‌های نو است، برای مطالعه کنندگان، افق‌های تازه‌ای: در خصوص این پدیده مبتلا به (قولنامه) می‌گشاید. یکی دیگر از عناوین کتاب، «ماهیت و قلمرو دیه - زیان ناشی از جرم» (عنوان چهارم) است که نگارنده با دید وسیع نظرهای رایج در این خصوص دیه را از رهگذر بررسی آرای دادگاه‌ها، کاویده و وضعیت فعلی قانون مجازات اسلامی را در این باره تحلیل کرده است که واجد ارزش نظری و عملی فراوان است. به طور کلی مطالب ارائه شده در ذیل سایر عناوین نیز مشحون از نکات مهم حقوقی است و استدلال‌ات متقن و محکم دکتر کاتوزیان که همواره چاشنی واقعیت‌گرایی و عدالت‌جویی را نیز در بر دارد، نظرهای منتخب را از اعتبار و ارزش خاصی برخوردار ساخته است.

عسگر جعفرزاده

تازه‌های قوانین و مقررات

قانون محل دفاتر روزنامه و مجله

ماده واحده - تأسیس مطبوعات موضوع ماده ۱ قانون مطبوعات مصوبه ۱۳۶۴/۱۲/۲۲ و نیز فعالیت شغلی صاحبان روزنامه‌ها و مجله‌ها در واحد مسکونی مستقل و یا مجتمعی که به طور کامل در اختیار روزنامه و مجله قرار گیرد و همچنین ساختمان‌های اداری و تجاری و استیجاری بلامانع است.

تبصره - آیین نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه‌های کشور و فرهنگ و ارشاد اسلامی ظرف سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ سیزدهم اردیبهشت ماه یکهزار و سیصد و هفتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۷/۲/۲۳ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

شماره ۱۵۵۱۶

نامه‌ها، گزارش‌ها، اخبار...

سؤالات آزمون متقاضیان سردفتری اسناد رسمی، موضوع ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مورخ ۷۷/۲/۲۳

۱. فلسفه نهضت خونین حضرت سید الشهداء (ع) را بیان کنید.
۲. موارد وجوب تیمم را بنویسید.
۳. مقررات لازم الاجرا شدن قوانین را ذکر کنید و اگر قانونی اجرای آن موکول به تدوین آیین نامه باشد پس از درج در روزنامه رسمی، اجرای آن چگونه خواهد بود.
۴. اخذ به شفعه را تعریف کرده شرایط اعمال آن را بیان کنید.
۵. سازمان ها و مؤسساتی را که از پرداخت حق الثبت تنظیمی در دفتر اسناد رسمی معاف هستند بیان کنید.
۶. شهادت چه اشخاصی پذیرفته نخواهد شد (به موجب قانون ثبت)
۷. نحوه تنظیم اسناد نسبت به املاک ثبت نشده (در جریان ثبتی) را شرح دهید.
۸. مشاغلی را که منافی با شغل سردفتری و دفتریاری است بیان کنید.
۹. برای تنظیم اسناد آپارتمان در شهرها چه مدارکی لازم است.
۱۰. در صورتی که سردفتر از تنظیم سند امتناع کند، تکلیف او در برابر درخواست ارباب رجوع با توجه به قانون دفاتر اسناد رسمی چیست؟

برای اظهار نظر خوانندگان و همکاران

از اوایل شروع کار ثبت اختیاری و اجباری اسناد، حسب مقررات، این شیوه معمول گردیده که اشخاص با سواد، به عنوان تنفیذ و موافقت خود با امری، «نمونه» امضای خود را ذیل نوشته حاوی آن بگذارند و رسم کنند.

نیز در موارد نادری که کار سند به رسیدگی های قضایی در دادگاه ها کشانده می شود، یکی از امور موضوع تشکیک و تکذیب همین «نمونه» امضا است که علی رغم دخالت کارشناسان در قضیه و دقتی که ایشان در این گونه امور به خرج می دهند، باز هم امکان این که شخصی در عمل امضای واقعی خود را تکذیب کند و حکمی نیز در این خصوص به دست آرد، وجود دارد.

حال با توجه به این که حسب دستمایه های تن پیمایی و علوم جنایی، آثار انگشت هر شخص منحصر به او است و امکان شبیه سازی و ترمیم و تبدیل آن وجود ندارد و هرگاه در مواردی موضوع تکذیب و تشکیک شود، بررسی و اعلام نتیجه نهایی به سهولت امکان پذیر است، به نظر می رسد که اخذ اثر انگشت ذیل اسناد معاملات اگر همه گیر و عمومی باشد، جداً به سود و نفع جامعه است؛ چه هرگاه تردید و تکذیبی پیش آید، می توان به طور قطع اظهار نظر جدی و علمی کرد. اما با توجه به آداب و رسوم و عرف مسلمی که باعث گردیده از اشخاص با سواد، ذیل اسناد معاملات امضا اخذ شود و از اشخاص بی سواد فقط اخذ اثر انگشت گردد می خواهیم بدانیم:

اولاً) آیا صلاح است از این شیوه که از عموم مراجعان در ذیل اسناد معاملات و مشابه آن‌ها به جای امضا، اثر انگشت اخذ شود، پیروی شود؟

ثانیاً) آیا بر فضای جامعه، فرهنگ و آداب و رسوم و سنن مردمان این امکان هست که اخذ نشانه و اثر انگشت را جانشین اخذ امضا ساخت و از آن دفاع کرد یا خیر؟

خواهشمند است نظرهای خود را در این زمینه‌ها، به نحو مستدل ایفاد فرمایید. عین یا خلاصه آن‌ها در همین مجله به چاپ خواهد رسید. پشت پاکت‌ها مرقوم بفرمایید مربوط به پاسخ سؤال مربوط به امضا... سپاسگزاریم.

پاسخ به نامه‌ها

○ آقای مجید هاشمی نژاد، سردفتر ۲۱ تبریز. نامه شیوا و پر مهری ایفاد داشته‌اند و همراهش مقاله‌ای که طی آن در زمینه مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت به بحث پرداخته و فرموده‌اند که مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت پاره‌ای از معاملات مشمول ثبت اجباری را متذکر شده‌اند و ماده ۴۸ قانون تذکر داده سندی که در مورد معاملات موضوع دو ماده فوق باید به ثبت برسد، اگر به ثبت نرسد، در محاکم و ادارات پذیرفته نیست و توجیه کرده‌اند که نظر مقنن آن است که دادگاه‌ها هنگام انجام دادن وظایف اداری - نه قضایی - نباید به اسناد عادی مورد نظر ترتیب اثر دهند؛ ولی حکم ماده فوق مانع از رسیدگی کردن به صحت و سقم آن اسناد و ترتیب اثر دادن به تعهدات موضوع آن‌ها حسب درخواست خواهان نیست. از لطف دو ست گرانمایه‌مان ممنون. منتظر کارهای دیگرشان هم هستیم.

○ آقای ج. - فلاح زاده دانشجوی حقوق. نامه مبسوطی ایفاد داشته و ضمن ابراز محبت و مهر به «مجله کانون»، راجع به شرایط و طرق انتخاب شغل سردفتری سؤالاتی فرموده‌اند. به طور خلاصه می‌توان پاسخشان داد که برای نیل به این خواسته داشتن دست کم مدرک لیسانس قضایی یا دیپلم و هفت سال سابقه دفتریاری ضرورت دارد. قبولی در یکی از امتحانات ورودی و نداشتن پیشینه کیفری و عدم اشتغال به مشاغلی از جمله کارمندی دولت، تجارت، وکالت و قضاوت نیز جزء شروط کار است. ایشان می‌توانند با نگاهی به مجموعه مقررات ثبتی در این مورد اطلاعات دیگری به دست آورند. موفقیتشان را امید داریم.

○ آقای م - امضا محفوظ از استان مرکزی. طی نامه ی مبسوطی، همراه با ابراز محبت به مجله کانون و کارکنانش از ما خواسته اند که نظرهایشان را در این زمینه به نحوی منتشر سازیم که: که به سبب سکوت مقررات در زمینه دفتریارانی که موقتاً از کار برکنار می گردند، در عمل به گذراندن زندگانی ایشان در دوران برکناری اشاره نشده است. ایشان اشاره کرده اند که در موارد مشابه نسبت به شغل همانند - سردفتری - در قوانین پیش بینی هایی به عمل آمده و طی مدت برکناری، خانواده شخص برکنار شده، کم تر طعم و مزه مضیقه مالی را می چشد. ماضمن انتشار خلاصه ای از نظرهای ایشان، امیدواریم که دایره تخلفات همیشه آن قدر محدود باشد، که هیچ یک از ما نیازمند توجه به این نکات نباشیم. با این همه، خلأ قانونی مورد نظر ایشان جای بررسی و تحلیل و سرانجام ترمیم دارد.

○ آقای م. غلامزاده گرهودی. که پیدانیست از همکاران ما هستند یا فقط از خوانندگانمان، از نکته ظریفی به طور مشروح بحث و انتقاد کرده و خواسته اند که در صفحات مجله کانون به آن پرداخته شود. خلاصه نظرهای ایشان این است که در تاریخ ۷۱/۶/۴ و ۷۱/۷/۲۲ شورای عالی اداری کشور، در سی و دومین و سی و سومین جلسه خود، با توجه به مشکلاتی که بر سر راه درخواست صدور پروانه ساختمان وجود داشته است چنین تصویب کرد که اگر متصرفان ساختمان هایی که تا تاریخ ۷۰/۱/۱۱ احداث شده و دلیلی برای صحت تصرف خود یا مالکیتشان ندارند، به شهرداری و ادارات مربوط مراجعه کنند، ضمن اخذ تعهد - با تذکر این که صدور مجوز و پروانه و غیره برای آنها هیچ گونه تأکیدی بر مالکیت متقاضی نخواهد بود - به صدور پروانه های مورد نیاز آنها اقدام شود.

همین گونه تجویز کرده اند که در مورد زمین هایی با مساحت دو برابر حداقل نصاب تفکیکی اعلام شده در شهرها هم شهرداری با اخذ تعهدی مشابه تعهد موصوف، به صدور پروانه ساختمانی دست زند.

آقای غلامزاده اشاره فرموده اند که در پی این مصوبه، در بسیاری از نقاط، با اخذ تعهدی از متصرف به صدور پروانه های ساختمان و مشابه آنها دست زده شده تا این که سرانجام دیوان اداری، مصوبه این جلسه را ظاهراً به سبب تعارض با قوانین، خلاف مقررات و غیر

نافذ تشخیص داده و اعلام کرده است. اما علی‌رغم اعلام عدم نفوذ این تصمیمات، در مرجع یاد شده، ظاهراً بسیاری از واحدهای خدمات شهری و شهرداری‌های شهرک‌ها و شهرستان‌های کوچک تهران بزرگ، و جاهای مشابه، همچنان با اخذ این تعهدات به مردم اجازه ساختمان و تعمیر و تصحیح ساختمانشان را می‌دهند که در بسیاری از موارد هم به نتایج فاسدی رسیده و موجب زیانمند شدن مردم می‌گردد. پیدا نیست که کدام مرجع پس از ابطال یا اعلام عدم نفوذ مدارکی از این دست، باید آثار بطلان و عدم نفوذ آن‌ها را پیگیری کند و در صورت ضرورت جداً به تعقیب مسأله دست زند.

○ آقای محمدی خفر، دانشجو. اولاً) از محبتتان ممنون؛ لطفتان مستدام باد. ثانیاً) این مجله، نشریه‌ای صرفاً حقوقی است و سعی داریم حتی الامکان رنگ و لعاب و صبغه حقوقی ناب در غالب مسائل و مقالات ارائه شده در آن، به نحوی آشکار و روشن باشد. برای بیان عقیده راجع به مسائل دیگر، نشریات گوناگونی وجود دارند که خواستاران آن مباحث می‌توانند به آن نشریات مراجعه کنند. ثالثاً) قرار این نیست که با پرداختن و انتشار مطالب، اخبار، و گزارش‌ها و تفسیری‌های سیاسی و اجتماعی، خود را درگیر مسائلی سازیم که می‌توان از درگیر شدن در آن‌ها خودداری کرد.

و سرانجام موفقیتتان را امید داریم. برای دریافت شماره‌های کسری می‌توانید به دفتر مجله کانون مراجعه فرمایید.

