

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## مجله کانون

خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی  
سال ۴۸ ، دوره دوم ، شماره ۶۱  
اردیبهشت و خردادماه ۱۳۸۵

**صاحب امتیاز و مدیرمسئول:**

کانون سردفتران و دفتریاران

**مدیر اجرایی:**

ناصر نایبی

**سر دبیر:**

خسرو عباسی داکانی

**همکاران این شماره:**

محمد اقبالی درخشان، مرتضی محمد حسینی

طرقی، دکتر حسینقلی حسینی نژاد، حسین زینعلی،

عباس سعیدی، لطیف عبادپور، خسرو عباسی

داکانی، محمود محمدزاده و محمدرضا ملکی.

**ویراستار ادبی:**

وحید امینی

**حروفچین و صفحه‌آرا:**

فهیمة اسماعیلی

**نشانی الکترونیکی:**

MAGAZINE@NOTARY.ir

**نشانی دفتر مجله:**

تهران، خیابان استاد مطهری،

مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳

**صندوق پستی:** ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

**تلفن و دورنگار:** ۸۸۷۲۸۷۵۵

**چاپ:** مهنا

**لیتوگرافی:** صبا

**شمارگان:** ۳۰۰۰ نسخه

**بها:** ۱۰۰۰ تومان (همراه با ضمیمه رایگان)

## فهرست مندرجات

سخن امروز ..... ۴

سردبیر

## مقالات حقوقی

تجارت الکترونیک و امضای الکترونیکی ..... ۱۲

محمود محمدزاده

تلف مبیع پیش از قبض (ضمان معاوضی) ..... ۲۸

مرتضی محمد حسینی طرقي

اهمیت تثبیت رسمی دیون و تعهدات در سیاست قضائی ..... ۵۱

حسین زینعلی

بررسی ماده ۲۹ قانون مدنی «تحلیل حقوقی حق انتفاع» ..... ۷۴

خسرو عباسی داکانی

نقش ادبیات در علم حقوق ..... ۱۰۳

عباس سعیدی

۱۰۸..... **بحثی پیرامون استعلامها** ..... لطیف عبادپور

### ترجمه

۱۲۰..... **خلاصه قانون سردفتران در آلمان** ..... (قانون فدرال)

دکتر حسینقلی حسینی نژاد

۱۲۷..... **آراء مشورتی کمیسیون حقوقی کانون** .....

۱۳۵..... **آراء کمیسیون وحدت رویه کانون** .....

۱۴۳..... **اخبار** .....

۱۵۷..... **از میان مصوبات هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران** .....

۱۸۱..... **مصاحبه** .....







### سخن امروز

مدتی است که احیاء بخشنامه منسوخه بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتي تا پایان سال ۱۳۶۵ اصلاحی بند ۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتي تا آخر سال ۱۳۴۹، به یکی از دغدغه‌های فکری همکاران محترم در استان تهران تبدیل شده و اعتراضات روزافزون همکاران را موجب گردیده و نگرانی و دردسر تازه‌ای را به نگرانی‌ها و دردسرهای سران دفاتر اسناد رسمی اضافه نموده است، تا آنجا که هیجان و احساسات تندي را در میان ایشان برانگیخته است؛ امری که موجب دل‌مشغولی سردفتران و دفترياران گردیده و انتقادات بسیاری را دامن زده و موجب شده است که برخی از همکاران محترم با جمع‌آوری طومار و ارسال آن برای هیئت مدیره کانون خواستار اقدامات جدی، مؤثر و قانونی در جهت جلوگیری از تبعات و مشکلات ناشی از اجرای بخشنامه مزبور شوند. بر همین اساس در کانون شنیده شد که هیئت مدیره نیز این درخواست همکاران مضطرب و آشفته خویش را اجابت نموده و ضمن ارج نهادن به احساسات پرشور و بی‌شائبه و ناشی از دردمندی ایشان قول داده است که موضوع را از طریق مسئولین محترم سازمان ثبت پیگیری و بررسی نموده و سعی و اهتمام خویش را در جهت الغاء بخشنامه مذکور به هر نحو ممکن به انجام برساند.

از سوی دیگر ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک نیز در سخنانی، در همایش اخیر در گیلان به مناسبت افتتاح ساختمان جدید جامعه سردفتران و دفترياران استان گیلان، در رشت تمایل و آمادگی خویش را جهت الغاء بخشنامه‌های دست و پاگیر و زائدي که موجب ناراحتی و ایجاد مشکلات و هزینه‌های ناروا و کاهش مراجعات مردم به دفاتر اسناد

رسمی جهت تنظیم اسناد می‌شوند اعلام نمودند، هم‌چنین از سردفتران و دفتریاران نیز درخواست نموده‌اند تا با بررسی و مطالعه دقیق و علمی و انجام کارشناسی‌های لازم بخشنامه‌های مزبور را شناسایی نموده و از طریق کانون سردفتران به سازمان ثبت اعلام نمایند تا از طریق مسئولین محترم آن سازمان اقدام مقتضی و عاجل در جهت ابطال آن بخشنامه‌ها صورت پذیرد.

مجله کانون نیز به عنوان یکی از وظایف و رسالت‌های مطبوعاتی خویش از این امر استقبال نموده و از همکاران محترم در سراسر کشور دعوت می‌نماید تا با ارسال انتقادات و پیشنهادهای علمی و عملی و نقادانه خویش کانون سردفتران و دفتریاران را در این امر خطیر و حساس یاری نموده و در پالایش موانع و مشکلات عملی موجود بر سر راه انجام وظایف دفاتر اسناد رسمی و تنظیم اسناد به طور جدی مشارکت نمایند.

به عنوان مقدمه و در جهت اجرایی نمودن این پیشنهاد مجله کانون خود در این راه پیشقدم گردیده و پاره‌ای از انتقادات و ایراداتی را که بر بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی وارد است و در روزهای اخیر در راهروهای کانون به طور مکرر شنیده می‌شود برای روشن شدن موضوع اظهار و اعلام می‌نماید.

۱ - بخشنامه مزبور مستند به هیچ یک از مقررات قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه‌های مربوطه نمی‌باشد و چنین تکلیفی در هیچ یک از مقررات مزبور برای دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی و مقرر نشده است، بنابراین صدور بخشنامه مزبور نمی‌تواند وجاهت قانونی داشته باشد و از طریق دیوان عدالت اداری قابل ابطال می‌باشد.

۲ - بخشنامه بند ۳۱ در حدود چهل سال پیش صادر گردیده و پس از آن در عمل به لحاظ مشکلاتی که اجرای آن برای مردم و مسئولان دفاتر اسناد رسمی فراهم می‌نموده به بوته فراموشی سپرده شده و در واقع نسخ عملی گردیده و کارایی و قابلیت اجرای خود را از دست داده است. بنابراین از لحاظ علمی احیاء چنین بخشنامه متروکی آن هم بدون هیچ‌گونه حک و اصلاح و تغییر ساختاری در آن و بدون کارشناسی نمی‌تواند مقبول و پسندیده باشد.

۳ - بخشنامه مرقوم در زمانی صادر شده بود که شهر تهران با این حد از تراکم و



وسعت و افزایش جمعیت روبه رو نبوده و هزینه‌های جاری دفاتر اسناد رسمی بسیار ناچیز بوده است اما در همان شرایط نیز به دلیل ایجاد مسائل و مشکلات و هزینه‌های مادی و معنوی قابل اجرا تشخیص داده نشده و متروک گردیده است.

۳ - پراکندگی جغرافیایی ادارات و دواير سازمان ثبت در آن زمان به این حد از گسترش و توسعه که امروز دچار آن گردیده، نبوده و بسیاری از نواحی ثبتی در ساختمانی در خیابان شیخ هادی مستقر بوده است، ولی باز هم امکان اجرای مفاد بخشنامه فراهم نشده و متروک شده است.

۴ - اجرای مفاد بخشنامه موجب تحمیل هزینه‌های ناروا بر دفاتر اسناد رسمی از قبیل هزینه استخدام یک کارمند جدید و هزینه ایاب و ذهاب وی و سایر هزینه‌های جانبی می‌گردد.

۵ - اجرای مفاد بخشنامه در حالی که دفاتر اسناد رسمی تکلیف گردیده که در مقابل هیچ‌گونه دستمزدی برای دفاتر مقرر نشده است. در حالی که این امر برخلاف تمام اصول پذیرفته شده علمی و اقتصادی و شغلی در دنیا می‌باشد. زیرا چگونه ممکن است وظیفه‌ای برای اشخاص از سوی مراجع ذی‌ربط تعیین شود در حالی که هیچ دستمزدی برای آن پیش‌بینی نگردد؟! این امر از لحاظ شرعی و قانونی با خدشه و اشکال جدی روبه‌رو است.

۶ - مسئولیت‌هایی که از این رهگذر متوجه سردفتران و دفتریاران می‌گردد بر مسئولین و دست‌اندرکاران پوشیده نیست. چه بسا ممکن است در این رهگذر اسناد و مدارک مراجعین در رفت و آمدها نزد نمایندگان دفاتر اسناد رسمی مفقود شود و مشکلات بعدی تهیه المثنی نیز گریبانگیر مسئولان دفاتر اسناد رسمی شود. هم‌چنین ممکن است تاریخ معامله برای روز معین تعیین شود، ولی در نتیجه فقدان مدارک در موعد مقرر معامله انجام نشود و از این رهگذر به متعاملین یا یکی از آنها خسارت قابل توجهی وارد شود. در این صورت ممکن است سردفتر و یا همکاران او با اتهام تبانی و همدستی با یکی از متعاملین روبه‌رو شده و در نتیجه مجبور شوند بسیاری از اوقات خود را در راهروهای دادسراها و دادگاه‌ها جهت اثبات بی‌گناهی خود سپری نمایند و از کار اصلی خویش بازمانند و هزینه‌های مضاعفی را نیز متحمل شوند.

۷ - لزوم استعلام کاغذی و اعزام نماینده به ادارات و نواحی ثبتی جهت اخذ پاسخ استعلامات در شرایطی که تمام مسئولان محترم سازمان در تلاش برای حذف دیوان سالاری و کاغذ بازی، مراجعات حضوری مراجعین، مکانیزه و اتوماتیک نمودن انجام امور ثبتی در واحدهای تابعه سازمان، استفاده از رایانه و ایجاد شبکه رایانه‌ای و مرتبط نمودن دفاتر اسناد رسمی با ادارات تابعه سازمان، کاهش سفرهای درون شهری و در نتیجه کاستن از مشکلات و مسائل ناشی از آن، اجتناب از ایجاد تکالیف جدید برای مراجعین به منظور ایجاد رغبت و تشویق مردم به تنظیم اسناد خود به صورت رسمی و کاستن از هزینه‌های ایشان و بسیاری از مسایل دیگر در جهت بهبود امور و ارتقاء سطح کیفی و کمی خدمات برای مراجعین هستند، نمی‌تواند توجیه منطقی و قانونی داشته باشد و این در حالی است که به موجب بند ۴۵۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، واحدهای ثبتی مکلفند در صورتی که دفاتر اسناد رسمی پاسخ استعلام‌های خود را به صورت تلگرافی درخواست نمایند، به درخواست ایشان پاسخ داده و پاسخ استعلامات را در اسرع وقت صادر و ارسال نمایند.

۸ - در متن بخشنامه اخیر<sup>۱</sup> اشاره گردیده که در مراجعات حضوری مشاهده شده است

۱ . بخشنامه شماره ۱۰۱/۶۸۵۵۲ مورخ ۸۴/۱۱/۱ که اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران به موجب آن بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی را احیاء نموده است، برخلاف بخشنامه شماره ۴۰۷۷ - س/۲ مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۱۷ سازمان ثبت می‌باشد که ادارات کل ثبت استان‌ها را از صدور بخشنامه تکلیفی برای دفاتر اسناد رسمی بازداشته است. متن بخشنامه ۱۰۱/۶۸۵۵۲ به شرح زیر است:

بخشنامه

کلیه دفاتر اسناد رسمی

واحدهای ثبتی

من کنت مولاه فهذا علی مولاه

ابن عم من علی مولای اوست

هر که را باشم منش مولای دوست

سلام علیکم

ضمن عرض تبریک عید سیدغدیرخم به اطلاع می‌رساند:

گزارش‌های واصله از واحدهای ثبتی حاکی از این است که: «مفاد فراز الف» بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی توسط اکثر قریب به اتفاق دفاتر اسناد رسمی رعایت نمی‌شود.»

در سرکشی‌هایی که از بعضی از واحدهای ثبتی داشتیم، ملاحظه شد که این موضوع مشکلات بسیاری برای کارکنان واحدهای ثبتی فراهم و ازدحام حاصله از حضور مراجعینی که هر یک با در دست داشتن یک استعلامیه از دفترخانه اسناد رسمی به ادارات ثبت مراجعه نموده‌اند امکان فعالیت کاری مطلوب را از آن

که دواير نواحی ثبتی دچار ازدحام و شلوغی بسیاری بوده‌اند و همین امر ظاهراً موجب گردیده تا بخشنامه مزبور صادر شود در حالی که در این خصوص ابتدائاً می‌بایستی کارشناسی‌های مختلفی در خصوص دلایل احتمالی شلوغی نواحی ثبتی صورت می‌گرفت تا روشن شود که آیا این امر ناشی از ارسال استعلامات ثبتی توسط مالکین املاک است و یا آنکه دلایل دیگری دارد تا آنگاه در جهت حل اساسی مشکل مزبور اقدام مقتضی صورت گیرد، حال آنکه این امر در صدور بخشنامه مزبور رعایت نشده است. در انجام این بررسی کارشناسی به نظر می‌رسد استفاده از کارشناسان مختلف اجتماعی و اقتصادی، ثبتی، ترافیکی، روانشناسی و حقوقی برای بررسی ابعاد مختلف این پدیده ضرورت اجتناب‌ناپذیری دارد، زیرا اتخاذ تصمیمات علمی و کارآمد به جز از این طریق میسر نمی‌باشد و در عمل همواره نتایج معکوس به بار خواهد آورد.<sup>۱</sup>

۹ - با وجود آنکه در قسمت اخیر ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۷ مقرر گردیده است که: «متصدیان دفتر املاک مکلفند پس از وصول خلاصه معاملات از دفترخانه در ظرف مدت ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوطه نیز بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله دارای نواقص باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوطه توضیحات لازم را بخواهند و تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور

---

ایشان سلب نموده و این اقدام و شیوه علمکرد دفاتر موجب زحمت ارباب رجوع و اتلاف وقت و کندی کار کارمندان و سرگردانی مردم گردیده است. برای رفع این مشکل، به کلیه دفاتر اسناد رسمی تأکید می‌شود که: دقیقاً مدلول بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی را رعایت و به طور کامل مفاد بخشنامه مرقوم را به مورد اجرا گذارند. مقرر می‌گردد واحدهای ثبتی از تاریخ ۱۲ بهمن ۱۳۸۴ منحصراً پاسخ استعلامیه‌ها به کسی تحویل شود که از طرف آن دفترخانه با معرفی‌نامه عکس‌دار به اداره ثبت معرفی شده باشد. خاطر نشان می‌سازد، مسئولیت اجرای صحیح این دستورالعمل با رؤسای محترم واحدهای ثبتی تابعه و سران محترم دفاتر اسناد رسمی تابعه خواهد بود.

#### حمیدرضا آدابی

##### مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

۱. در مورد لزوم انجام استعلام از نواحی ثبتی توسط کارکنان دفترخانه و واريز هزینه‌های قانونی اسناد به بانک‌ها توسط خود ارباب رجوع ظاهراً سازمان ثبت از مبانی مختلفی تبعیت می‌کند، زیرا مسئله ازدحام و اختلال در انجام امور کارکنان بانک‌ها براساس توجیه واستدلال مندرج در بخشنامه اخیر بیش از مورد ارسال استعلامات به ادارات ثبت توسط ارباب رجوع و صاحبان اسناد قابل پیش‌بینی می‌باشد.

مستلزم تعقیب اداری و کیفی خواهد بود» متأسفانه در عمل ملاحظه می‌شود که بسیاری از اوقات مدت‌های طولانی می‌گذرد و به این تکلیف قانونی عمل نمی‌شود و تنها هنگامی که ارباب رجوع جهت اخذ پاسخ استعلامات ثبتی و یا درخواست تفکیک به نواحی ثبتی مراجعه می‌نمایند نامه‌های متعددی به دست آنان داده می‌شود تا بدو به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نموده و نسخه‌ای از رونوشت اسناد تنظیمی و خلاصه معامله‌های صادره و یا المثالی آن را به همراه مستندات تنظیم سند اخذ و به نواحی ثبتی تسلیم نمایند و تازه پس از طی این مقدمات و صرف هزینه و وقت فراوان و مراجعات متعدد به ادارات ثبت و تکمیل ایادی و سلسله انتقالات است که پاسخ استعلام دفترخانه داده می‌شود. بنابراین به نظر می‌رسد یکی از مشکلات و دلایل مربوط به شلوغی و ازدحام در نواحی ثبتی همین مسأله می‌باشد که موجب مراجعات متعدد و مکرر مراجعین به ادارات ثبت می‌شود.

۱۰ - از سوی دیگر کمبود کارمند و پرسنل در ادارات ثبت و تراکم امور و کثرت اشتغالات نیز مزید بر علت گردیده و ادارات ثبت را از انجام بهینه و به موقع وظایف خویش باز می‌دارد. بنابراین یکی از راه‌های حل مشکلات ادارات ثبت، استخدام نیروی تازه نفس، ورزیده و کافی و یا تجهیز ادارات مزبور به فناوری و ابزارهای مدرن می‌باشد که می‌بایستی مورد توجه مسئولان محترم سازمان ثبت قرار گیرد.

۱۱ - از آنجا که دفاتر اسناد رسمی از طریق دستگاه‌های فاکس مودم و با اتصال به شبکه‌های شرکت‌های رایانه‌ای و پرداخت هزینه از خدمات ایشان در جهت شناسایی افراد ممنوع معامله و املاک بازداشتی و اتومبیل‌ها و مدارک و اسناد مسروقه بهره‌مند می‌شوند و از این طریق بسیاری از مشکلات مراجعات حضوری و فیزیکی نمایندگان دفاتر اسناد رسمی از میان رفته است. پیشنهاد عملی ما آن است که از فناوری ارتباطات و اطلاعات با همکاری کانون سردفتران و دفترباران و سازمان ثبت می‌توان بیشترین بهره را گرفت و به بهترین نتایج دست یافت و فناوری را در جهت انجام وظایف سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی به کار گرفت. همان‌طور که در قسمت اخیر ماده یک آیین‌نامه اجرایی هیئت نظارت

مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۱۶ و در تبصره ماده ۳۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی (الحاقی دی ماه ۱۳۴۹) نیز مقرر شده، ولیکن متأسفانه تا امروز به اجرا درنیامده است.<sup>۱</sup> این امر از توالی فاسد مراجعات حضوری و تعامل رودرروی مراجعین و کارکنان ادارات ثبت نیز به طور مؤثری خواهد کاست و یکی از شیوه‌های اساسی در مبارزه با جعل اسناد به شمار می‌آید.

۱۲ - تا آن زمان و استفاده از خدمات رایانه‌ای در این راستا پیشنهاد می‌شود تشخیص ضرورت انجام استعلام توسط دفاتر اسناد رسمی و نمایندگان آنها به خود سردفتران و دفتریاران محول شود تا در مواردی که تشخیص دهند که این امر می‌بایستی توسط نمایندگان دفترخانه صورت گیرد بدین مهم همت گمارند، ولیکن در سایر موارد ارسال استعلام توسط مالکین صورت گیرد. این امر موجب تسهیل در انجام امور مراجعین می‌باشد و موجب تحقق یافتن شعار خدمت رسانی کارآمد و به هنگام به مردم می‌شود.

۱۳ - ضمناً در صورتی که این امر توسط دفاتر اسناد رسمی در موارد خاصی صورت گیرد پیشنهاد می‌شود تا در مقابل، دستمزد مناسبی برای دفاتر منظور شود، زیرا این امر به مقتضای حدیث شریف «من له الغنم فعلیه الغرم» یکی از درخواست‌های مشروع و به حق دفاتر می‌باشد و در شرایطی که هیچ یک از گروه‌های شغلی به رایگان وظیفه‌ای را برعهده نمی‌گیرند و کار بی‌اجرت در هیچ یک از نظام‌های حقوقی پیش‌بینی و مقرر نشده است این درخواست نمی‌تواند نامعقول و غیرمنطقی تلقی شود.

**خسرو عباسی داکانی**

**سردبیر مجله کانون**

۱. متن تبصره ماده ۳۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی به شرح زیر می‌باشد:

دفاتر اسناد رسمی مکلفند وضعیت املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران را از لحاظ بازداشت و عدم شمول مقررات لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداری‌ها و بانک‌ها و اوقاف مصوب مرداد ماه ۱۳۳۵ و قانون اصلاحی سال ۳۹ استعلام نمایند. پاسخ‌های رسیده از ماشین‌های الکترونیکی که روی برگ‌های مخصوص منعکس و با مهر مخصوص ثبت مربوط ممهور گردیده نیز معتبر خواهد بود.

**مقالات حقوقی**

## تجارت الکترونیک و امضای الکترونیکی (بخش نخست)<sup>۱</sup>

محمود محمدزاده<sup>۲</sup>

اشاره

این مقاله درصدد بیان نحوه پیدایش و کاربرد تجارت الکترونیک و امضای دیجیتال و الکترونیکی و قوانین مرتبط با آنها در روابط تجاری حاضر در جامعه جهانی است. در قانون مصوب کشورمان تعریف دقیقی از تجارت الکترونیک ارائه نشده است. ولی به اختصار از مطالعه کتب و مقالات می‌توان تجارت الکترونیک را به این نحو تعریف کرد که: «تجارت الکترونیکی اجرای فرآیندهای تعاملی بین سازمانی با استفاده از تجهیزات الکترونیکی است و به منزله چتری است که مجموعه‌ای از فرآیندهای الکترونیکی مشخص را در مسیر زنجیره تأمین از فروشنده تا مصرف‌کننده پوشش می‌دهد».

اکنون در بازار و تجارت جهانی از اینترنت جهت ارائه خدمات بهتر و آسان‌تر و نیز کاهش انواع هزینه‌ها معاملاتی استفاده می‌شود و...

امضای الکترونیکی؛ مبحثی دیگر از مقاله است که در مقام مقایسه امضاء الکترونیکی با امضاء اسناد عادی و رسمی و بررسی جایگاه امضای فوق در قانون تجارت الکترونیکی مصوب سال ۸۲ می‌باشد. همچنین بررسی صلاحیت و جایگاه قانونی و تجارب دفاتری که صدور گواهی امضای الکترونیکی در قانون برعهده آنان قرار داده شده و نقاط قوت و ضعف مواد قانونی مرتبط موضوع بخش دیگری از این مقاله را تشکیل می‌دهد.

واژگان کلیدی: تجارت الکترونیک، امضای دیجیتال و الکترونیکی، تجارت جهانی،

اینترنت، آفلاین، آن‌لاین، وب WWW

1 . Electronic Commerce & Electronic signature.

۲. سردفتر اسناد رسمی ۴۹۵ تهران و عضو هیئت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفتریاران.

MAHMOUD\_MOHAMMAD.ZADEH34@YAHOO.com

## مقدمه

زمانی ارتباط بین ملل مختلف جهان به لحاظ عدم امکانات حمل و نقل و وسایل ارتباطی غیرممکن و بعضاً یک رؤیا محسوب می‌شد اما اکنون این رؤیا به حقیقت پیوسته است، امروزه علوم و فنون و وسایل ارتباطی مرز نمی‌شناسد و به بیانی کره زمین به دهکده بزرگی تبدیل شده که اخبار آن از همه مناطق و کشورها در کمترین زمان به اطلاع اکثریت قریب به اتفاق ساکنان آن می‌رسد.

با توجه به دانش و علوم و فنون پیشرفته جهان کنونی، دیگر در جوامع بشری جائی برای ساده زیستن وجود ندارد. به اجبار باید برای گذراندن زندگی از اطلاعات و آگاهی‌های عمومی پیشرفته و تخصصی بهره‌مند و برخوردار بود.

در جوامع کنونی بشری، دیگر روابط مردم همچون گذشته ساده نبوده و معاملات آنان مثل چند دهه قبل به خرید و فروش مایحتاج اولیه زندگی اعم از گندم، جو، حبوبات، اسب، گوسفند، احشام و یا زمین و مسکن خلاصه نمی‌شود. امروزه تجارت و ارتباطات تنها محدود به مرزهای یک کشور نبوده بلکه فراملیتی و جهانی است و وسایلی نظیر هواپیما، قطار، اتومبیل، تلفن و ماهواره و رایانه و اینترنت و انواع دیگر دستگاه‌های الکترونیکی در خدمت بشریت و تسهیل در روابط مردم و ملل مختلف است.

روابط عادلانه و صحیح در بین مردم و ملل مختلف جهان نیاز به ایجاد اصول و مقررات الزام‌آور دارد تا نظم و آسایش و عدالت اجتماعی و توسعه اقتصادی در روابط بشری را برقرار نماید. این میسر نمی‌شود مگر با تأسیس سازمان‌ها و تأسیسات داخلی و بین‌المللی که اجرای اصول و مقررات تدوین شده را تضمین نماید.

تجارت در جوامع بشری از خرید و فروش‌های ساده برای رفع نیازهای اولیه زندگی آغاز و با پیشرفت تمدن‌ها متعالی شده و اکنون در قرن حاضر به آن حد از گستردگی و پیچیدگی و علم و تخصص رسیده، که موجب شده ابتدا کشورهای متمدن و سپس سایر کشورها به تاسی از آنان دست به تدوین قوانین تجارت بزنند. حقوق تجارت بی‌شک از



زمانی آغاز می‌شود که تجارت پا بر عرصه حیات می‌گذارد.<sup>۱</sup>

حقوق تجارت را در تقسیمات حقوق، جزء حقوق داخلی خصوصی قرار داده‌اند، زیرا روابط افراد کشور را در امر تجارت و همچنین مناسبات تجار را در قبال یکدیگر تعیین می‌نماید. ولی اکنون جنبه بین‌المللی تجارت گسترده‌تر و مهم‌تر از تجارت بین تجار یا افراد یک کشور است و با تأسیس شرکت‌های تجاری در وهله اول و سپس به وجود آمدن شرکت‌های تجاری چند ملیتی در مرحله بعد، نظر جهانیان در امر تجارت به ماوراء مرزهای کشورها معطوف شده است.

حقوق تجارت، عمدتاً حقوق تجار است. و متأثر از عرف و عاداتی است که به تدریج خود تجار وضع کرده‌اند. وقتی به این واقعیت آگاه باشیم که زبان، هدف، اخلاق و عمل تجار دنیا خصائص تقریباً همگون دارند، نزدیک بودن حقوق تجارت کشورهای مختلف جهان به یکدیگر بیشتر قابل توجیه جلوه می‌کند.

هرچه قوانین تجاری به یکدیگر نزدیک باشند، انعقاد معاملات بین کشورها سهل‌تر و تعداد آنها فراوان‌تر و سرعت در اجرای آنها بیشتر خواهد بود. انجام معاملات در جوی هماهنگ و بدون تنش قطعاً به توسعه کشورها کمک کرده و نهایتاً در تثبیت صلح جهانی میان ملت‌ها مؤثر خواهد بود. بیهوده نیست که، در سال‌های اخیر، به تعداد کنوانسیون‌هایی که در جهت تدوین قواعد تجاری وضع و امضاء شده‌اند، افزوده شده است.

معاهداتی که به تشکیل جوامع مشترک اروپا انجامید، نتیجه وجود فکر تدوین قواعد متحدالشکل تجاری برای مراودات بین‌المللی است.<sup>۲</sup>

ظهور شرکت‌های تجاری با سرمایه‌های کلان و به ویژه شرکت‌های چند ملیتی تجاری و حضور در عرصه‌های مختلف اقتصادی اعم از تولید و توزیع و فروش و حمل و نقل کالاهای مختلف موجب شده که دید مردم و به ویژه تجار و حقوقدانان به مفاهیم و واژه‌ها و تعاریف قبلی، تغییر یافته و با مفاهیم جدید که کاربردی‌تر است به آنها نگرینسته شود.

۱. دکتر ربیعا اسکینی، *حقوق تجارت*، انتشارات سمت، سال ۷۸، ص ۴.

۲. دکتر ربیعا اسکینی، *حقوق تجارت تطبیقی*، انتشارات مجد، سال ۷۳، ص ۱۳.

قانون تجارت ایران با الهام از قانون سال ۱۸۰۷ فرانسه در سال ۱۳۱۱ به تصویب رسیده و اکنون بیش از هفت دهه است که تغییر و تحول چندان چشم‌گیری، به جزء لایحه اصلاح قانون نداشته است.

در ماده یک آن در تعریف تاجر آمده «که تاجر کسی است که شغل معمولی خود را معاملاتی تجاری قرار بدهد»<sup>۱</sup>

استادان حقوق تجارت هم با عنایت به اینکه در تعریف تاجر از واژه (کسی) در قانون تجارت استفاده شده است، مصر بر این امر بودند که دانشجویان در تعریف تاجر از واژه «شخص» استفاده نکنند. چون شخص اعم از حقیقی یا حقوقی است، در حالی که در جهان امروز مراودات تجاری بین شرکت‌های تجاری به مراتب بیشتر از تجارت بین اشخاص حقیقی، است.

این واقعیت موجب شده که در پیش نویس قانون تجارت جدید در ماده یک در تعریف تاجر بیان شود «تاجر شخصی است که به منظور کسب منفعت مادی، برای خود به فعالیت تجاری اشتغال دارد». این تعریف با واقعیات روابط تجاری حاکم در جهان همخوانی دارد. اما تجارت الکترونیکی در حقیقت فرآیند خرید و فروش محصولات و خدمات در شبکه اینترنت است. قانون تجارت الکترونیکی ایران مصوب دی ماه سال ۸۲ تجارت الکترونیک را تعریف نموده اما سازمان تجارت جهانی<sup>۲</sup> در اعلامیه مورخ ۲۵ سپتامبر ۱۹۹۸ تجارت الکترونیکی را چنین تعریف نموده: «تولید، توزیع، بازاریابی، فروش یا تسلیم کالاها و خدمات از طریق وسایل الکترونیکی».

#### سابقه تجارت الکترونیک:

اختراع تلفن در مراحل مقدماتی که فقط یک وسیله ساده ارتباطی در داخل یک شهر بود با پیشرفت خود فراتر از محدوده کشورها و قاره‌ها رفته و بالاخره جهانگیر شد و تحولات عظیمی را در روابط افراد به وجود آورد، تلفن در سیر تکامل خود دیگر وسیله ساده برای

---

۱. قانون تجارت.

2 . World Trade Organization (WTO).

احوال‌پرسی و خبررسانی نبوده بلکه در روابط مختلف افراد نقش مؤثری ایفاء و موجب گردید که افراد اعم از بازرگانان و تجار و شرکت‌ها و تولیدکنندگان و مصرف‌کنندگان و... از این وسیله برای کاهش مسافت‌ها و هزینه‌ها در روابط تجاری خود سود جویند.

پیشرفت صنعت مخابرات و ابزار مرتبط با آن و نیز حضور (رایانه) در زندگی مردم و گسترش اینترنت در پایان سده بیستم همچون اختراعات دیگری بشری مانند کشتی، قطار و هواپیما و برق تحول‌شگرفی در روابط ساکنین کره زمین ایجاد کرد.

هرچند نمی‌توان تاریخ دقیق آغاز تجارت الکترونیکی را بیان کرد، ولی مسلماً این تجارت با توسعه و پیشرفت سخت‌افزارهای الکترونیکی ارتقاء دهنده ارتباطات و افزایش استفاده از اینترنت در میان کاربران که محیط اینترنت را در جهت تبلیغات به کار گرفته‌اند آغاز شده است.<sup>۱</sup>

همچنان که بیان شد پس از اختراع تلفن توسط گراهام بل که ابزار و فنون الکترونیکی وارد زندگی بشر و نیز حوزه ارتباطات شد اختراع وسایلی دیگر نظیر، رادیو، تلویزیون، ماهواره و رایانه، هر یک به نوبه خود با یک ماهیت تکاملی مبنایی برای توسعه فناوری‌های قبل از خود شدند.

رایانه و اینترنت، جدیدترین اما پرنفوذترین فناوری بشر، انقلابی را در زندگی مردم و دنیای تجارت و اقتصاد ایجاد نموده و وجود خود را به تمام کشورها به ویژه کشورهای در حال توسعه و کمتر توسعه یافته تحمیل نموده و عملاً کشورهای جهان با توجه به جهانی شدن اقتصاد بر پایه تجارت آزاد نمی‌توانند از فرآیند توسعه اطلاعات و فرآیند «توسعه فناوری ارتباطات» به دور باشند.

پیشرفت و توسعه تجارت الکترونیکی در دهه‌های اخیر موجب پیدایش فعالیت‌ها و نوآوری‌های جدید شده که در دنیای سنتی اصولاً معنی نداشت. به عنوان مثال شرکت‌هایی در کشورهای مختلف تأسیس شده و خدمات اینترنتی و تبلیغاتی انجام می‌دهند و یا روش‌هایی را ارائه می‌دهند که کاربران در کم‌ترین زمان هدف مورد نظر خود را جستجو

۱ محمدعلی نوری، و رضا نخجوانی، *حقوق تجارت الکترونیکی*، گنج دانش، سال ۸۲، ص ۲۱.

می‌کنند. و یا شرکت‌هایی که در تهیه برنامه‌های نرم‌افزاری و یا صنایع سخت‌افزاری فعالیت دارند.

ورود تجارت الکترونیک به عرصه زندگی بشر، موجب کاهش و بعضاً حذف امور بر پایه کاغذ و کاهش مرسولات پستی و کاهش هزینه‌ها و حذف بسیاری از واسطه‌ها از بازار گردیده<sup>۱</sup> و امید می‌رود که تجار و مردم کشورمان نیز با توجه به تصویب قانون تجارت الکترونیکی و حمایت دولت از این فناوری جدید در عرصه‌های بین‌المللی شاهد رشد روز افزون آن باشیم.

### تعریف تجارت الکترونیک

تجارت الکترونیکی اجرای فرآیندهای تعاملی بین سازمانی، با استفاده از تجهیزات الکترونیکی است واژه «الکترونیکی» به ترکیبی از قابلیت‌های مخابراتی و رایانه‌ای اطلاق می‌شود.

تجارت الکترونیکی به منزله چتری است که مجموعه‌ای از فرآیندهای الکترونیکی مشخص را در مسیر زنجیره تأمین از فروشنده تا مصرف‌کننده که اغلب تشابه فیزیکی دارند پوشش می‌دهد.

فرآیندهای تجارت الکترونیکی در واقع طیف کلی فعالیت‌های انسانی: از تجارت تا سرمایه‌گذاری، از آموزش تا سرگرمی و از دولت تا مذهب را شامل می‌شوند. تجارت اینترنتی و (الکترونیکی) داد و ستدی نو و آزاد است که به تدریج در همه بخش‌های صنایع (تولید و خدمات) نفوذ کرده و در مورد کالاهای ثانوی و ملزومات فرعی در فرآیند تولید محصول، از قبیل ملزومات کاری مورد استفاده قرار می‌گیرد.<sup>۲</sup>

تجارت الکترونیک پدیده‌ای نو و محصول اندیشه بشر است. در ترکیب (فناوری اطلاعات)<sup>۳</sup> و ارتباطات و هم‌گرایی بین این فناوری با فرآیند توسعه اطلاعات، تجارت

---

۱. منبع پیشین، ص ۲۳.

۲. کانینگهام، پیتر و فروش فردریش ترجمه داریوش مهذب، *انقلاب تجارت الکترونیکی*، چاپخانه حیدری، سال ۸۲، ص ۱۷.

3. Information Technology (IT)

الکترونیک عرصه‌ای پر از نوآوری‌ها و شگفتی‌ها نشأت گرفته از دانش روز بشری و موجب انقلاب در سنن و عادات و رویه‌های تجاری گذشته است، استفاده از اینترنت در روابط تجاری و در تجارت آزاد برای همه اجتناب‌ناپذیر است.

در تجارت الکترونیک، مرزها و محدودیت‌های معاملاتی داخلی کشورها، فواصل جغرافیایی و صرف وقت منتفی شده و مبادلات تجاری فی‌مابین اشخاص و دولت‌ها بر پایه اطلاعات الکترونیکی صورت می‌گیرد. که موجب سرعت در امر تجارت و کاهش هزینه‌ها است.

در جهان حاضر حجم تجارت الکترونیک هر روز افزایش می‌یابد و مراودات تجاری به صورت آن‌لاین Online و آف‌لاین Offline بین اشخاص و شرکت‌ها در جریان است و آمار جهانی حاکی از این امر است.

تجارت الکترونیکی به لحاظ دارا بودن سرعت و کارایی زیاد از یک سو و کاهش هزینه‌ها و بهره‌برداری از فرصت‌های زودگذر و عدم محدود شدن به مرزهای جغرافیایی و قابلیت دسترسی (Availability) در تمام شبانه‌روز از سوی دیگر عرصه جدیدی را در رقابت تجاری و اقتصادی بین کشورها گشوده است و عدم استفاده هر کشوری از این شیوه نتیجه‌ای جز انزوای آن کشور در عرصه اقتصاد و تجارت جهانی در بر نخواهد داشت.

آنچه مسلم است روابط نوین در امر تجارت نیاز به نظم و امنیت و تضمین‌های قاطع با نیازهای جدید دارد تا حقوق افراد وارد در این عرصه را تأمین و سد راه فعالیت اخلاص‌گران و بزه‌کاران باشد. تدوین قوانین بین‌المللی با نظر کشورها و سازمان‌های بین‌المللی می‌تواند امنیت و نظم عمومی را در جهان تضمین و برقرار نماید.

کشور ما نیز در عرصه حاضر، با تصویب قانون تجارت الکترونیکی و تهیه پیش‌نویس قانون تجارت جدید و پیش‌بینی اسناد تجاری الکترونیکی در این قانون باید در عرصه جهانی با تقویت قابلیت اتصال به شبکه‌های جهانی و ارائه خدمات حمایتی از تجارت الکترونیکی بیش از پیش عمل نماید.

## اینترنت و بازاریابی در آن

اینترنت شبکه مستقل و جهانی است که براساس ابتکارات دولت آمریکا در سال ۱۹۶۴ پا به عرصه وجود گذاشت و اولین گروه اینترنتی DARPA در سال ۱۹۶۹ مستقر گردید. اینترنت محیطی است که براساس تقاضا و نه عرضه ایجاد شده است.<sup>۱</sup> اینترنت در مالکیت هیچ اداره مرکزی نیست و توسط هیچ مرکزی مدیریت نمی‌شود. و دلیل موفقیت سریع اینترنت در وهله اول فراغت از محدودیت جغرافیایی و مرزهای کشورها است و دیگر اینکه نشر برای هر کس در اینترنت آسان و آزاد است و در کشورهای آزاد جهان بیش از سایر کشورها رشد کرده و در خدمت کاربران قرار گرفته است. اینترنت اکنون یک رسانه ارتباطی قدرتمند و جذاب است.

## وب و مرورگر

فناوری نرم‌افزاری وب اساس رشد اینترنت را تشکیل می‌دهد. روش دسترسی جهانی یا HTML در زبان نشانه‌گذاری فوق متنی است. برای اولین بار تیم برنرزی این فناوری را با موفقیت در زمان اشتغال خود در تأسیسات فیزیک CERN در سوئیس به اجرا گذارد. برنرزی اندیشید چه عالی خواهد شد اگر همه فیزیکدانان بتوانند با استفاده از سیستم‌های رایانه‌ای و نرم‌افزاری متفاوت، با یکدیگر ارتباط برقرار کنند. به این ترتیب وب جهانی (W.W.W) که از محدودیت‌های فیزیکی فراتر رفت و همه جهان را در بر گرفت، متولد شد.<sup>۲</sup>

## مرورگر

مرورگر، نرم‌افزار دیگری است که امکان دسترسی جهانی به اینترنت را فراهم ساخت و آن نرم‌افزاری است که در رایانه‌های (رایانه) سرویس گیرنده جای می‌گیرد و واسطه دسترسی نرم‌افزارهای دیگر به شبکه می‌شود و امکان مشاهده محتوای رسانه‌ها را برای کاربران وب فراهم می‌سازد.

در اینترنت عمدتاً دو نوع حوزه وجود دارد، حوزه‌های ژنریک سطح بالا<sup>۳</sup> و حوزه سطحی

۱ و ۲ منبع پیشین، صص ۱۲۰ و ۱۲۱ و ۱۲۲.

3 . Generic top level domains.

بالا با کد کشور<sup>۱</sup> حوزه‌های ژنریک سطح بالا از زمره حوزه‌های باارزش بالا هستند و نشان می‌دهد که حضور آنها جهانی است. به عنوان نمونه Net. Org.com می‌باشد. تا سال ۱۹۹۹ مؤسسه استانداردهای ملی (NSI) در آمریکا تنها مرجع ثبت و اداره حوزه‌های ژنریک سطح بالا بود. اما از آن سال سازمان غیرانتفاعی<sup>۲</sup> تأسیس شد و تصمیم بر آن شد که ثبت این حوزه‌ها به چندین مرجع مورد تأیید سازمان فوق واگذار شود.

هرچند اینترنت به فناوری وابسته است، ولی در عین حال به منزله فعال کننده کاربرد فناوری در تجارت و دیگر عرصه نیز به حساب می‌آید.

در دنیای تجارت الکترونیکی بیرونی، اینترنت امکان استفاده از انواع فناوری‌های نرم‌افزاری را فراهم می‌آورد که نوع مربوط به جستجو و دسترسی به اطلاعات آن در چند سال اخیر از اهمیت ویژه‌ای برخوردار شده است.

اکنون در بازار و تجارت جهانی از اینترنت جهت ارائه خدمات بهتر و آسان‌تر و نیز کاهش انواع هزینه‌های معاملاتی استفاده می‌شود. و این امر سبب شده واحدهای کار و کسب و شرکت‌ها اعم از کوچک و بزرگ بیش از پیش حضور خود را در شبکه نشان دهند. قواعد و مقررات تجارت در اینترنت با آنچه بشر به صورت سنتی هزاران سال در مراودات تجاری انجام داده یا می‌دهد متفاوت است.

با اینکه اینترنت ذاتاً بین‌المللی است اما بیشتر قوانین و مقررات موجود، آثار و قدرت اجرایی کشوری و محدود مرزی دارند و استفاده از اینترنت به صورت کامل در همه کشورها آزاد نیست و با محدودیت‌هایی روبه‌رو است.

مشکلات و محدودیت‌ها اکثراً در کشورهای جهان سوم و توسعه نیافته و نیز در حال توسعه است که موانعی را در راه توسعه تجارت الکترونیکی و استفاده بهینه از اینترنت ایجاد کرده‌اند. دانش و فنون بازاریابی در طول تاریخ بشریت متفاوت و متأثر از فناوری‌های زمان خود بوده با اختراع دستگاه چاپ و نیز رادیو و تلویزیون و رایانه سیستم بازاریابی نیز متحول

1. Country code top level domains.

2. Internet Corporation for Assigned Name and numbers (ICANN).

شده و اکنون ابزار الکترونیکی در خدمت تجارت می‌باشند و هر روز هم به رشد و فناوری جدید خود ادامه می‌دهند.

در اینترنت مراحل در داد و ستد است که چرخه تجارت الکترونیکی<sup>۱</sup> نامیده می‌شود و همان‌طور که بیان شد با روند تجارت سنتی متفاوت است.

خریداری که از طریق اینترنت درصدد خرید کالای مورد نیاز خود است از طریق موتورهای جستجو،<sup>۲</sup> جستجوی خود را در اینترنت آغاز کرده و عرضه‌کننده کالای مورد نظر خود را انتخاب می‌کند و مذاکراتی در مورد معامله و شرایط آن با عرضه‌کننده به عمل می‌آورد و در صورت دادن سفارش الکترونیکی باید فرم عرضه شده را پر نماید.<sup>۳</sup>

در فرم‌های سفارش الکترونیکی معمولاً اطلاعاتی در خصوص نام خریدار، شماره کارت اعتباری و کیفیت کالا... و نحوه پرداخت و نیز بعضی از شروط پس از خرید و تضمین‌های لازم (در صورت معیوب بودن کالا) پیش‌بینی شده است. ولی آنچه مهم است چون اینترنت در مالکیت شخص خاصی نیست احتمال سوءاستفاده در آن می‌رود و شاید سایت عرضه‌کننده کالا سایت واقعی نباشد که ضرر و زیان حاصل از این امر بر خریدار تحمیل خواهد شد.

### انواع تجارت در اینترنت

۱- تجارت بین واحد کاری یا تجارت (بنگاه) و مصرف‌کننده مثل فروش یک کالای خاص و یا خدمات مسافرتی.<sup>۴</sup>

۲- تجارت بین دو واحد کاری یا تجاری مثل تجارت بین کارخانه اتومبیل‌سازی و سازنده قطعات.<sup>۵</sup>

---

1 . Electronic Trade Cycle.

2. Search engines.

۳. محمدعلی نوری و رضا نجوانی، *حقوق تجارت الکترونیکی*، گنج دانش، سال ۸۲، صص ۴۰ و ۴۱.

4 . Business to Consumer (B2C).

5 . Business to Business (B2B).



- ۳ - تجارت بین دو مصرف‌کننده مثل مزایده و مناقصه توسط شبکه اینترنت<sup>۱</sup>
- ۴ - تجارت بین یک واحد تجاری (بنگاه) و سازمان دولتی و پرداخت حقوق دولتی مثل مالیات و عوارض از سوی واحد تجاری به سازمان دولتی.<sup>۲</sup>
- ۵ - تجارت بین مصرف‌کننده و سازمان دولتی و پرداخت مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی به سازمان‌های دولتی<sup>۳</sup> و<sup>۴</sup>.

### فرآیند جهانی شدن تجارت الکترونیک:

اقتصاد فعلی کشورهای جهان تحت تأثیر شدید فناوری اطلاعات و ارتباطات قرار گرفته، فناوری اطلاعات (IT) باعث خلق شیوه‌های جدید تولید، ابزار جدید و روش‌های مختلف ارتباطات، کالا و خدمات نو و اشکال جدیدی از اجتماعات شده است. این اقتصاد به سوی تغییرات ساختاری هدایت می‌شود، که به وسیله جریان جهانی شدن از یک طرف و انقلاب فناوری اطلاعات و ارتباطات از دیگر سو بدون هیچ‌گونه محدودیت‌های فاصله‌ای و زمانی در جریان است.

انتقال سریع عقاید و الگوها و نوآوری‌ها و اطلاعات از نقاط مختلف جهان به نقاط دیگر از جنبه‌های جهانی شدن تجارت الکترونیکی است.<sup>۵</sup>

پس از آخرین جنگ جهانی دولت‌ها و اکثر ملل متمدن جهان که خسارات جانی و مالی را متحمل شده بودند با تغییر روش در نگرش به روابط جهانی بین دول مختلف ضمن تأمل در برقراری صلح در جهان دست به کار به وجود آوردن سازمان‌هایی در این رابطه شدند. در داخل محدوده‌های مرزها به ساخت کشورهای خود به ویژه تقویت صنایع و کارخانه‌ها و تولیدات صنایع مادر برآمدند. صنایعی که در رفع نیازهای اولیه انسان نقش مؤثر دارند از رشد چشمگیری برخوردار شدند به خصوص صنایع غذایی و پارچه‌بافی و تولید

- 
1. Consumer to Consumer (C2C).
  2. Business to Administration (B2A).
  3. Consumer to Administration (C2A).

۴. منبع پیشین، ص ۴۳.

۵. منبع پیشین، ص ۸۰.

آهن و فولاد که این مواد در تأمین قطعات کارخانه‌ها مؤثر بوده و عوامل کلیدی رشد اقتصاد و عوامل تولید بودند و داشتن مواد خام این صنایع برای کشورها مزیت تجاری محسوب می‌شد و جابجایی و حمل و نقل این مواد خام خود باعث ایجاد راه‌های ارتباطی و جاده‌ها و به ویژه خطوط آهن و فرودگاه‌ها گشت.

اختراع در هر کشور با نوآوری و فناوری همراه هست و کشور مخترع اقدام به تولید و صادرات کامل به کشور مصرف‌کننده می‌کند، کشور مصرف‌کننده، امور مونتاژ را به عهده می‌گیرد که پس از طی پروسه‌ای خود به کشور «مادر» در تولید آن صنعت تبدیل می‌شود. و این روند تجارت همچنان ادامه دارد.<sup>۱</sup>

در چند دهه اخیر به ویژه از سال ۱۹۷۰ به بعد اقتصاد به سوی جهانی شدن<sup>۲</sup> گام برداشته و با توسعه فناوری اطلاعات و ارتباطات در کنار کاهش منظم و اصولی موانع تجاری در سطح جهان به پیش می‌رود. شرکت‌های بزرگ اجازه یافتند که موانع موجود در فرآیندهای تولید (نظیر مرزهای جغرافیایی) را بشکنند و در بازارهای مختلف جهان استقرار خود را نهادینه کنند. هرچند شکسته شدن مرزهای جغرافیایی موجب جهانی شدن اقتصاد می‌شود. ولی می‌تواند موجب ایجاد مرزهای جدیدی، مانند دسترسی یا عدم دسترسی به مخابرات شود. کشورهای جهان سوم و در حال توسعه باید گام‌های مؤثری در این راه بردارند چون که ارتباطات توسعه یافته، رقابت جهانی را در تجارت به پیش می‌برد.

در قرن حاضر، تجارت الکترونیکی، تغییرات گسترده‌ای در ساختار رقابتی صنایع ایجاد خواهد کرد. اهمیت عواملی از قبیل هزینه کم، کیفیت بالا و خدمات به مشتریان مشکل‌پسند<sup>۳</sup> در سطح جهانی افزایش خواهد یافت.<sup>۴</sup>

آمارهای اعلامی توسط سازمان همکاری اقتصادی و توسعه OECD در سال‌های اخیر

۱. معاونت پژوهش‌ها، فناوری و آمارهای بازرگانی، *تجارت الکترونیکی مفاهیم و کاربردها*، سال ۸۳، صص ۹۰ و ۹۱.

2. Globalized Economy.

3. Hightouch & Feel.

۴. داریوش مهدبی (ترجمه)، *انقلاب تجارت الکترونیک*، چاپخانه حیدری، سال ۸۲ ص ۸۱.

نشانگر این واقعیت است که تجارت اینترنتی بالغ بر تریلیون دلار می‌باشد که با توجه به جوان بودن این فناوری رقمی قابل ملاحظه است.

هرچند اغلب خریداران، خرید نهایی خود را به صورت آف لاین (offline) انجام می‌دهد، ولی خیلی از شرکت‌های تجاری از یک وبسایت به عنوان بخشی از یک استراتژی برای دست یافتن به بازارهای جدید استفاده می‌کنند شرکت‌های بزرگ اینترنتی همچون yahoo تأثیر و نقش زیادی به لحاظ کاهش هزینه‌ها در خریدها به صورت آن لاین (online) دارند. با جهانی شدن اقتصاد، دیگر دولت‌ها تنها حاکمان اقتصاد نخواهند بود بلکه سازمان‌های بین‌المللی در مؤسسات مالی و پولی بین‌المللی و شرکت‌های چند ملیتی و فراملی و سازمان‌های غیردولتی در عرصه‌های اقتصادی پایه عرصه وجود خواهند گذاشت که امید است کشور ما نیز با جذب سرمایه‌های خارجی و داخلی و قانونمند کردن فعالیت‌های تجاری با کم کردن بوروکراسی حاکم و نگرش نوین به اقتصاد جهانی از این قافله عقب نماند و دولت، نه به عنوان سرمایه‌گذار و انحصارگر بلکه به عنوان ناظر و تضمین‌کننده روابط تجاری و با توسعه شبکه‌های مخابراتی و فناوری در تسهیل این امر گام‌های مؤثری بردارد.

در بعد جهانی هم تنظیم و تدوین مقررات و قواعد جهانی تضمین‌کننده روابط تجاری و فعالیت اقتصادی فرامرزی بوده و خواهد بود که بایستی متناسب با قواعد نهادهای جهانی مثل سازمان تجارت جهانی<sup>۱</sup> و صندوق بین‌المللی پول<sup>۲</sup> و بانک جهانی باشد.<sup>۳</sup>

### موانع در تجارت الکترونیک

به کارگیری هر نوع ابزار و علوم نیاز به داشتن دانش و فن مختص آن ابزار یا علم خاص می‌باشد، نبود دانش و تجربه کافی و مؤثر از بزرگترین موانع در تجارت الکترونیکی است.

1. World Trade Organization (WTO).

2. International Money Fund (IMF).

3 . World Bank.

بیش به تجارت الکترونیک با همان بینش به تجارت سنتی کم کم در روابط تجاری و اقتصادی جوامع با پیشرفت و اختراع ابزار الکترونیکی جدید رنگ می‌بازد. جامعه جهانی رویکردی سریع به عرصه تجارت الکترونیک نموده و این امر در چند سال اخیر آغاز شده، لذا تجربه طولانی را پشت سر ندارد در نتیجه این سؤال پیش می‌آید که در این رابطه به چه چیزی می‌توان اطمینان نمود و به چه چیزی باید سوءظن داشت؟

حجم سرمایه‌گذاری در تجارت الکترونیک ضمن ریسک نیاز به تصمیم‌گیری صحیح و قاطع دارد و از سوی دیگر باید از تعهدات حاصله آگاهی داشت. میزان سرمایه‌گذاری برای پذیرش راهکارهای تجارت الکترونیکی، مستقیماً با حجم معاملات اقتصادی و ماهیت راه‌حل‌های موردنظر ارتباط دارد و ماهیت تعهدات، ارتباط مستقیمی با عوامل اعتمادزا دارد. موانع دیگری نیز در تجارت الکترونیک این تجارت نوپا و روبه رشد وجود دارد و می‌توان گفت: علی‌رغم رشد سریع اینترنت، هنوز نفوذ آن به ویژه در کشورهای در حال توسعه با توجه به وضعیت اقتصادی آنان محدود است.

در بعد بین‌المللی رفع نقایص در سیستم‌های تشخیص هویت مثل (ثبت اسناد اینترنتی، شخص ثالث یا داور مورد اعتماد، شناسایی کامل قوانین) هرچند از نظر فنی امکان‌پذیر است، ولی در اجرا با مشکل مواجه است.

مانع دیگر در تجارت الکترونیک، به جهت اتکاء به ابزار و فناوری، نیاز مبرم به افراد متخصص و طراحان و مجریان مجرب در این رشته می‌باشد. استخدام و استفاده از این نیروها نیاز به پرداخت دستمزدهای بالایی دارد که این متخصصان معمولاً از شرکت‌های تجاری و سازمان‌ها درخواست می‌نمایند و در حال حاضر کمبود نیروهای متخصص امری واقعی است و باید تدابیری جهت تربیت و تعلیم نیروهای متخصص و طراحان به سرعت اندیشیده شود. تا داده‌ها و اطلاعات ایجاد شده در وب سایت یک سازمان یا شرکت که بازتاب فعالیت آن به حساب می‌آید هر آن به روز باشد و این امر اهمیت حیاتی برای آن سازمان و یا شرکت دارد. چون اداره کردن گروه‌های گپ‌زنی امری است مشکل، ولی نظارت متخصصان و اداره وب سایت توسط آنان زمانی که وب سایت بر شبکه قرار

می‌گیرد و فعال می‌شود روز به روز اهمیت بیشتری می‌یابد. یکی از مهم‌ترین وظایف آن، برقراری ارتباط با کاربران و اعلام این موضوع است که اطلاعات ارائه شده به آنان تازه‌ترین اطلاعات قابل دسترسی است. نگهداری محتوا یکی از مهم‌ترین امور مهم در سیاست‌گذاری شرکت است.

در کشور ما با وجود تصویب قانون تجارت الکترونیکی در تاریخ ۸۲/۱۰/۱۷، که تعریف دقیقی از تجارت الکترونیک نیز ننموده در مواد ۷۹ و ۸۰ تنها وزارت بازرگانی را موظف نموده که زمینه‌های مرتبط با تجارت الکترونیکی را که در اجرای قانون مؤثر می‌باشد شناسایی کرده و با ارائه پیشنهاد و تأیید شورای عالی فناوری اطلاعات، خواستار تدوین مقررات مربوطه و آیین‌نامه‌های این قانون توسط نهادهای ذی‌ربط گردد. و تاکنون آیین‌نامه‌های مربوطه که می‌بایست توسط وزارتخانه‌های مختلف پیشنهاد شود، تصویب نشده و با توجه به سرعت کشورها در تسخیر بازارهای جهانی از این طریق، تدوین آیین‌نامه ضروری به نظر می‌رسد.

از سوی دیگر در قانون، وزارت بازرگانی موظف شده به منظور حمایت از فعالیت‌های تجارت الکترونیکی، با تجمیع واحدهای ذی‌ربط مرکزی را در این وزارتخانه ایجاد نماید. این امر مستلزم تهیه اساسنامه و آیین‌نامه اجرایی مربوطه است. با وجود بیش از هفتاد سال قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و حضور سازمان ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی در سامان‌دهی و رسمیت بخشیدن به معاملات مردم در کشور و ثبت شرکت‌های تجاری و انتقال سهام و سهم‌الشرکه و سامان‌دهی به وضعیت و مدیریت شرکت‌های تجاری و ثبت اختراعات و حمایت از حقوق مخترعین و اخیراً حضور در سازمان جهانی حمایت از حقوق مالکیت معنوی و... می‌بایست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی را مجریان قانون تجارت الکترونیکی قرار می‌دادند. در اروپا و آمریکا نیز ثبت اسناد تجاری و امضای الکترونیکی توسط دفاتر اسناد رسمی که سالیان طولانی تخصص در این امر دارند انجام می‌شود.

به نظر می‌رسد با توجه به قدمت و تخصص سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی در کشور

نیاز به تأسیس مراکز جدی جداگانه و بسط دادن مراکز دولتی که با سیاست کوچک کردن دولت متناقض است، نمی‌باشد. گذشته از مطالب بیان شده در کشور ما موانع دیگری نیز در راه توسعه تجارت الکترونیک وجود دارد که عبارتند از:

**الف:** محدودیت خطوط ارتباطی و سرعت پایین آنها در انتقال داده‌های الکترونیکی که شرکت‌های مخابرات باید با استفاده از فناوری‌های نوین درصدد رفع موانع برآید.

**ب:** عدم وجود شبکه اصلی تجارت الکترونیکی در کشور و برنامه‌های نرم‌افزاری و سخت‌افزاری مربوط.

**ج:** عدم اطلاع کافی سازمان‌ها و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی و غیردولتی از تجارت الکترونیکی و مزایای مربوط به آن.

**د:** کمبود متخصصین تربیت شده در خصوص تجارت الکترونیکی با توجه به سیستم جهانی و شبکه اینترنت و کمبود دانش و فرهنگ استفاده از تجارت الکترونیکی.

هنر شفاف نبودن حقوق گمرکی و مالیاتی قابل وصول از تجارت الکترونیکی و عدم تضمین امنیت کافی در تجارت الکترونیکی و سری ماندن اطلاعات مربوطه و...<sup>۱</sup>

امیدواریم با عنایت به گردهم‌آیی چند ماه قبل نمایندگان ۱۴۷ کشور جهت تدوین مقررات گمرکی در تجارت الکترونیکی، کشور ما نیز بتواند با رفع موانع ذکر شده و موانعی که در عمل پیش خواهد آمد و اطلاعات ما از آن کم است، بتواند در عرصه بین‌المللی حضور فعال داشته و از رشد و رونق اقتصادی همگام با کشورهای توسعه یافته برخوردار شویم.

ادامه دارد

---

۱. محمدعلی نوری، رضا نخجوانی، *حقوق تجارت الکترونیکی*، گنج دانش، سال ۸۲، ص ۳۲.

## تلف مبیع پیش از قبض (ضمان معاوضی) (بخش نخست)

مرتضی محمد حسینی طرقي<sup>۱</sup>

اشاره

هرچند در حقوق ما عقد بیع تملیکی است و با بسته شدن آن، خریدار مالک مبیع و فروشنده، مالک ثمن می‌شود. اما، برای مشتری، هدف غایی از انعقاد عقد بیع، دریافت مبیع است (نه صرفاً انتقال مالکیت). بنابراین، برای تسلیم نشدن مبیع، در فرضی که عین خارجی است و بدون وجود هرگونه تقصیر و اهمال از سوی بایع، از میان می‌رود، ضمان معاوضی کماکان به عهده فروشنده باقی است تا عمل تسلیم تحقق یابد.

اهمیت موضوع از آن جهت است که این قاعده، علاوه بر معاملات داخلی، در نظام بیع بین‌المللی کالا نیز مورد استناد، توجه و بهره‌برداری قرار می‌گیرد. زیرا در این گونه معاملات، پرداخت ثمن و دریافت مبیع آن صورت نمی‌گیرد و بین بستن عقد و تحویل کالا، معمولاً تقارن زمانی وجود ندارد و تلف مبیع در این اثناء، مسائلی را در پی خواهد داشت که شناسایی مبنای حقوقی، احکام و فروع گوناگون آن، انگیزه‌ای برای انتخاب مقاله حاضر گردید.

در این نوشتار، ابتدا سعی شده است، از روایات و عقل به عنوان مدارک و مستندات قاعده تلف مبیع پیش از قبض سخن گفته شود، سپس مفهوم و آثار این قاعده در بیع داخلی و بین‌المللی کالا و میزان دلالت آن مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد و سرانجام یافته‌های این تحقیق در چند بند احصاء شود.

واژگان کلیدی: تلف، مبیع، قبض، انتقال، ضمان، معاوضی، بیع، بین‌المللی

۱. کارشناس ارشد حقوق خصوصی.

## مقدمه

می‌توان برای مشتری، تسلیم مبيع را رکن اصلی معامله و هدف غائی از انعقاد عقد بيع دانست. زیرا عموماً خریدار عقد بيع را برای دریافت مبيع منعقد می‌کند و تا هنگامی که این امر تحقق نیافته، مشتری به مقصود نهایی خود نائل نگردیده است و عدم تسلیم آن از سوی فروشنده، موجب ورود خسارت، به خریدار خواهد بود.

برای تسلیم نشدن مبيع، در فرضی که عین خارجی است، دلایل گوناگونی می‌توان ذکر نمود، مثل اینکه مبيع با تقصیر (تفریط یا تعدی) و اهمال فروشنده، تلف شود یا توسط شخص ثالث از بین برود یا به وسیله خریدار تلف گردد و یا بدون وجود هرگونه تقصیر و اهمال از سوی بايع، از میان برود که در این نوشتار تنها این قسمت، مورد بحث ما خواهد بود. یعنی، موضوع، ناظر به موردی است که مبيع، قبل از تسلیم به خریدار، بر اثر حوادث قهری و خارجی، آنهم بدون تفریط یا تعدی و اهمال فروشنده، تلف می‌شود و در حالی که مالکیت مبيع بر اثر عقد به مشتری منتقل شده است، بيع منفسخ می‌گردد و ثمن بایستی به خریدار مسترد شود. به بیان دیگر، با وجود اینکه عقد بيع تملیکی است (ماده ۳۳۸ و بند ۱ ماده ۳۶۲ قانون مدنی) و به محض وقوع آن، خریدار، مالک مبيع می‌شود. اما، ضمان معاوضی کماکان به عهده فروشنده باقی است تا عمل تسلیم تحقق پیدا کند.

در فقه، قاعده معروف: «کل مبيع تلف قبل قبضه فهو من مال بايعه»، در حقوق ما، ماده ۳۸۷ قانون مدنی و در کنوانسیون ۱۹۸۰ وین، موسوم به: «کنوانسیون سازمان ملل متحد راجع به قراردادهای بيع بین‌المللی کالاهای منقول»<sup>۱</sup>، ماده ۶۶ تا ۷۰، به نحوی از موضوع مورد بحث ما، سخن می‌گویند. بدین ترتیب، امروزه، این قاعده، علاوه بر معاملات داخلی، در بيع بین‌المللی کالا نیز مورد استناد، توجه و استفاده، قرار می‌گیرد. زیرا نه تنها عقد بيع به اتباع یک کشور محدود نمی‌شود؛ بلکه، در معاملات روزمره داخلی و بین‌المللی (که بیشتر در قالب بيع انجام می‌گردد) همیشه پرداخت ثمن و دریافت مبيع، آن‌ا صورت نمی‌گیرد و گاهی فاصله بین انجام معامله و تحویل کالا، به روزها و ماهها می‌رسد و در این

1 . Un Convention on contracts for the international sale of Goods (1980).



اثناء، ممکن است، مبیع به قبض مشتری داده نشده و همچنان مورد معامله، در اختیار فروشنده باشد و تلف مبیع در این فاصله چه قهراً و یا به طور غیرقهری، مسائلی را در پی خواهد داشت که شناسایی احکام و فروع مختلف آن بررسی همه جانبه‌ای را می‌طلبد.

مهم‌ترین ماده‌ای که در تلف مبیع پیش از قبض یا ضمان معاوضی و یا ریسک ناشی از تلف، در حقوق ما دیده می‌شود، ماده ۳۸۷ قانون مدنی است. راجع به مبنای حقوقی این ماده، در فقه و حقوق کشورمان دو نظریه متفاوت دیده می‌شود که انتخاب هر یک از آنها، آثار ویژه خود را خواهد داشت. اگر مبنای حکم مندرج در ماده یاد شده را یکی از اصول حقوقی بدانیم، نتیجه‌ای که حاصل می‌شود این است که این حکم اختصاص به مبیع و عقد بیع نخواهد داشت و بایستی آن را در مورد تلف ثمن پیش از قبض و حتی در عقود معوض دیگر، مانند صلح هم جاری نمود. ولی، هرگاه این قاعده را ویژه عقد بیع و مبیع بدانیم، دیگر نمی‌توانیم آن را به مورد ثمن و سایر عقود معوض سرایت دهیم و ناگزیر باید آن را حکمی استثنایی تلقی نموده و با تفسیر مضیق، تنها آن را در مورد نص، به کار ببریم.

برای بحث پیرامون این موضوع و مسائل فراوان دیگری که در کنار آن قابل طرح خواهد بود. سه مبحث منظور کرده‌ایم: در مبحث نخست، مدارک و مستندات قاعده تلف مبیع پیش از قبض را که عمدتاً روایات و عقل است، بررسی می‌کنیم، در مبحث دیگر، ابتدا مفهوم و آثار این قاعده را در بیع داخلی بیان می‌کنیم و سپس در همین راستا، اشاراتی نیز به بیع بین‌المللی کالا خواهیم داشت و سرانجام در مبحث سوم، از میزان دلالت قاعده سخن می‌گوییم.

### مبحث نخست - مدارک و مستندات

#### گفتار نخست - روایات

برای حجیت قاعده: «کل مبیع تلف قبل قبضه فهو من مال بايعه»، در قرآن مجید به عنوان اولین منبع فقه و حقوق اسلامی، آیه‌ای دیده نمی‌شود. لیکن، مدارک و مستندات دیگری برای دلالت و اعتبار این قاعده وجود دارد که به احادیث، عقل و سیره و اجماع، می‌توان اشاره کرد. به دلیل دوم و سوم بعداً می‌پردازیم و در این گفتار به روایاتی که برای

حجیت این قاعده آمده است، استناد می‌کنیم و در این راستا دو روایت می‌آوریم که اولین آنها، حدیث نبوی است و روایت دوم، از امام جعفر صادق (ع) می‌باشد:

الف - روایت پیامبر (ص)

از پیغمبر اکرم (ص) نقل شده است که: «کل مبیع تلف قبل قبضه فهو من مال بايعه»<sup>۱</sup>. یعنی، هر مبیعی که پیش از قبض تلف شود از مال فروشنده تلف شده است. بنابراین، مستفاد از این خبر، با حدوث تلف مبیع پیش از قبض، عقد خود به خود منحل و منفسخ می‌شود و بایستی عوض، به مالک قبل از عقد برگردد.

ب - روایت امام جعفر صادق (ع)

حدیث دیگری که می‌توان آن را پشتوانه این قاعده دانست، روایت عقبه بن خالد است که از امام ششم (ع) سؤال می‌کند: «فی رجل اشتری متاعاً من رجل و أوجبه غیر انه ترک المتاع عنده و لم یقبضه، قال: أتیك غداً انشاءالله فسرقت المتاع من مال من یكون؟ قال: من صاحب المتاع الذی هو فی بیته حتی یقبض المتاع و یخرجه من بیته، فاذا خرجه من بیته فالمتاع ضامن لحقه حتی یرد ماله الیه»<sup>۲</sup>. یعنی، مردی کالایی از دیگری می‌خرد و بیع لازم می‌شود، مشتری کالا را نزد فروشنده باقی می‌گذارد و آن را قبض نمی‌کند و گفته است ان شاءالله فردا خواهیم آمد و کالا سرقت می‌شود. از مال چه کسی است؟ امام (ع) فرمودند: از مال صاحب آن کالا که در منزلش مانده است خواهد بود تا اینکه آن را به خریدار تحویل دهد و از خانه خارج کند، خریدار ضامن خواهد بود تا اینکه مال او را برگرداند.

همان‌گونه که دیدیم مفاد هر دو روایت دلالت دارد که تلف مبیع پیش از قبض و ضمان معاوضی به عهده فروشنده است، نه خریدار (هرچند که به اعتقاد ما مشتری از زمان

۱. ر.ک: آیت‌الله العظمی السید میرزا حسن الموسوی البجنوردی - *القواعد الفقهیه*، مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان، الجزء الثانی، تاریخ النشر: ۱۳۷۱ ه.ش، ص ۶۵ به بعد. آیت‌الله سیدمحمد موسوی بجنوردی، قواعد الفقهیه (به نقل از ابن ابی جمهور احسائی در «غوالی اللثالی»)، نشر میعاد، پاییز ۱۳۷۲، ص ۲۸۹.  
۲. الشیخ محمد بن الحسن الحر العاملی، *وسائل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه*، مکتبه الاسلامیه بظهران، الطبعة السادسة، ۱۴۰۳ هجری قمری، ج ۱۲، کتاب التجارة، ص ۳۵۸.

انعقاد عقد بیع، مالک مبیع شناخته می‌شود). اما، ممکن است این روایات از لحاظ سند مورد ایراد قرار گیرد. مع‌ذلک، در مورد حدیث اول گفته شده است که: «تمامی فقهای عظام به آن عمل کرده‌اند.»<sup>۱</sup> روایت دوم هم «از حیث دلالت خوب است».<sup>۲</sup>

### گفتار دوم - اجماع

در مورد اجماع که به عنوان یکی از منابع فقه، از آن اسم برده شده است، حجیت آن هنگامی تحقق می‌یابد که مجتهدین در یک مسئله‌ای از امور دینی، نظر واحدی داشته باشند و از این اجماع است که فهمیده می‌شود، نظر شارع مقدس اسلام نیز همین می‌باشد. اما، پرواضح است که وقوع این امر، کاری بس مشکل و حتی می‌توان گفت امکان حصول آن تا حدودی غیرممکن می‌نماید.

از نظر علمای ما، حجیت اجماع از آن جهت نیست که در آن اتفاق آراء مجتهدین وجود دارد. بلکه، کاشفیت از قول پیامبر (ص) و امامان (ع)، مناط اعتبار است. لیکن، از نظر علمای اهل سنت، اگر علمای اسلامی در یک زمان بر امری از امور دینی وحدت نظر پیدا کنند، چون ممکن نیست همه آنها با همدیگر اشتباه نمایند، حتماً نظرشان درست است و مانند حکم خداست. به بیان دیگر، در مشرب علمای اهل سنت، حجیت آنان بدین جهت است که، «چنانکه پیغمبر اسلام (ص) فرموده: امت اسلام به خطا و باطل اتفاق نمی‌کنند.»<sup>۳</sup> (لا تجتمع امتی علی الخطاء).

با این یادآوری، می‌بینیم که اجماع مانند قرآن و سنت نیست که به تنهایی حجیت داشته باشد. بلکه، به عقیده ما، اجماع محصل است که می‌تواند کاشف از قول معصوم بوده و دللیت داشته باشد و «منظور اجماعی است که فقیه در آن مباشرتاً به تبع اقول فقها و علما مبادرت ورزیده و به یکی از طرق ذکر شده به رأی معصوم نائل گردد.»<sup>۴</sup> بنابراین، چون روایات یاد شده، در خصوص موضوع آمده است، اجماع مستقلاً ارزش ندارد و به

۱. آیت‌الله سیدمحمد موسوی بجنوردی، همان، ص ۲۸۹.

۲. همان، ص ۲۹۰.

۳. دکتر ابوالحسن محمدی، *مبانی استنباط حقوق اسلامی یا اصول فقه*، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پانزدهم، پاییز ۱۳۸۱، ص ۱۸۰.

۴. منبع پیشین.

خودی خود نمی‌تواند به عنوان یک دلیل برای حجیت قاعده مورد بحث، منظور شود. نکته‌ای که در اینجا مناسب است بیان شود، این است که، اگر مستند قاعده را اجماع بدانیم، قدر متیقنی که از دلالت اجماع حاصل می‌شود، عقد بیع است. یعنی، قاعده تلف مبيع قبل از قبض فقط در عقد بیع ممکن است مصداق داشته باشد و در سایر عقود و معاملات معاوضی نمی‌تواند جاری شود. ولی، در مباحث آینده، خواهیم دید که این قاعده، علاوه بر عقد بیع، در معاملات معاوضی دیگر نیز جاری و ساری است.

#### گفتار سوم - بنای عقلا و سیره مسلمین

امروزه به عقل، به عنوان یکی از چهار دلیل فقهی و منبع استخراج و استنباط احکام اسلامی، خصوصاً در مذهب شیعه نگریسته می‌شود و این در حالی است که در نصوص شرعی ما و در آثار علمای فقه و اصول در اوایل اسلام، عقل، چنین اهمیتی نداشته است و هرچه به زمان معاصر نزدیک‌تر می‌شویم، مشاهده می‌کنیم که دلیل عقلی پررنگ‌تر و نمایان‌تر می‌شود، به طوری که این قاعده اصولی مطرح گردیده است که: «کل ما حکم به العقل حکم به الشرع و کل ما حکم به الشرع حکم به العقل». اما، همچنان برخی این ملازمه را مخدوش می‌دانند و با ذکر مثال‌هایی این قاعده را رد می‌کنند و نتیجه می‌گیرند که: «ملازمه‌ای بین حکم عقل و شرع وجود ندارد.»<sup>۱</sup>

در حقوق ما که طبق قسمت اول ماده ۳۶۲ قانون مدنی، به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبيع و بایع مالک ثمن می‌شود، نخستین معنایی که به ذهن می‌رسد این است که بعد از بستن عقد، چه مبيع قبض شده یا نشده باشد، باید تلف از ملک مشتری باشد؛ چون مبيع از ملکیت فروشنده جدا شده و به ملکیت خریدار پیوسته است. ولی، اگر واقع‌بینانه و دقیق‌تر به موضوع بنگریم و عدل و انصاف و واقعیات جامعه را لحاظ کنیم، می‌بینیم که عقلای جامعه، در معاملات معاوضی که انجام می‌دهند و همان دادوستد است، اگر مبيع را می‌دهند، در مقابل آن، ثمن می‌گیرند و یا برعکس، بها را می‌دهند که مبيع را به دست

۱. استاد سیدمصطفی محقق داماد، *اصول فقه، دفتر دوم: منابع فقه*، انتشارات اندیشه‌های نو در علوم اسلامی، سال ۱۳۶۳، صص ۱۰۱ و ۱۰۲.

آورند. به بیان دیگر، از جهت اقتصادی، عقلایی نیست که مشتری قیمت را به بایع بدهد، ولی در قبال آن، کالا یا چیزی را دریافت نکند، حتی اگر آن مبیع بدون تقصیر و اهمال فروشنده تلف شود. زیرا خریدار به امید دریافت کردن مبیع حاضر شده که تمام یا بخشی از ثمن را به فروشنده بپردازد و در حالی که مرتکب تقصیری نشده است، عقلاً نباید در چنین وضعیتی وی را از دریافت ثمن خود هم محروم ساخت و ضمان معاوضی را بر او تحمیل کرد. این امر چون با عقل و تا حدودی منطق هم عجین شده است، زمان و مکان نمی‌شناسد، به طوری که امروزه، به ویژه در معاملات بین‌المللی، که کالا، با کامیون، قطار، کشتی یا هواپیما و غیره به مسافت‌های دور حمل می‌شود و در این اثناء همواره در معرض خطر از میان رفتن است، نمی‌توان گفت، همین که معامله انجام شد، ضمان به خریدار منتقل می‌شود و در صورت تلف مبیع پیش از قبض، مال تلف شده و ضمان معاوضی به مشتری تحمیل می‌گردد.

مطالب یاد شده، راجع به مسلمین هم صادق است. زیرا مسلمانان هم از عقلا هستند و سیره مسلمین نیز همواره چنین بوده است که هرگاه، مبیع قبل از اینکه مشتری آن را دریافت کند، تلف شود، تلف را متوجه فروشنده می‌دانند، نه خریدار «و چون این رویه به زمان معصوم (ع) متصل می‌گردد، لذا حجیت شرعیه دارد.»<sup>۱</sup>

به علاوه، رویه جاری مسلمانان، این قاعده را غیر از عقد بیع، در سایر معاملات معوض نیز جاری می‌دانند. یعنی، اگر کالا قبل از تحویل و تسلیم به طرف، بدون تعدی و تفریط انتقال دهنده هم تلف شود، مال تلف شده را از اموال مالک قبل از معامله می‌دانند.

### مبحث دوم - مفهوم، شرایط و آثار قاعده و ضمان معاوضی

#### گفتار نخست - مفهوم و شرایط

##### الف - مفهوم قاعده

برای رسیدن به معنا و مفهوم قاعده: «تلف مبیع پیش از قبض» بهتر است، معانی واژه‌های مبیع، تلف و قبض را بررسی کنیم. مبیع، کلمه‌ای عربی، اسم مفعول و در لغت

۱. دکتر علیرضا فیض، *مبایذی فقه و اصول*، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۱، ص ۵۴.

یعنی: «چیزی که فروخته شده، خریده شده و فروخته شده.»<sup>۱</sup> و معنای اصطلاحی آن نیز از معنای لغوی دور نیفتاده است و منظور از مبیع، همان مثنی یا معوض است. تلف، کلمه‌ای عربی و مصدر است، به معنای «هلاک شدن، نیست شدن، تباہ شدن»<sup>۲</sup> و اصطلاحاً نیز، تلف در همین معنی استعمال می‌شود. اینک باید دید آیا نیست شدن، فقط شامل عین است یا می‌تواند اوصاف آن را هم دربرگیرد؟ این بحثی است که به زودی و در گفتار آینده بررسی خواهیم کرد.

قبض هم واژه‌ای عربی و مصدر است، یعنی: «گرفتن، به دست گرفتن»<sup>۳</sup>. در مورد این کلمه نیز، می‌بینیم که بین مفهوم عرفی و لغوی آن، اختلاف و تفاوتی دیده نمی‌شود، منظور از قبض این است که مبیع در اختیار و استیلاء مشتری قرار بگیرد. البته، قبض دادن مبیع بستگی به نوع مال دارد. یعنی، اگر منقول باشد، با تحویل آن، قبض انجام می‌شود. ولی، اگر مال غیرمنقول باشد، ممکن است با تخلیه و یا تحویل کلید به مشتری، تحقق یابد. لازم به یادآوری است که قانون مدنی، ماده ۳۶۷ به بعد را، به تسلیم اختصاص داده، طبق مفاد این ماده، تسلیم، دادن مبیع به تصرف خریدار و قبض، استیلاء مشتری بر مبیع است. به بیان دیگر، تسلیم، تعهد فروشنده می‌باشد و قبض، عمل خریدار به استیلاء بر مبیع، محسوب می‌گردد. بنابراین، با قبض مبیع از سوی خریدار، ضرورتی به تسلیم آن از طرف فروشنده نیست و در اینجا نباید این قاعده مطرح شود.

این مبحث موجب شده است، برخی بگویند، عنوان صحیح مبحث مذکور، باید تلف مبیع قبل از تسلیم باشد، نه تلف مبیع قبل از قبض.<sup>۴</sup> زیرا برای تحقق ایفای تعهد، در اختیار نهادن مورد تعهد کافی است (ماده ۳۶۸ ق.م.ا).

همان‌گونه که قانون مدنی مقرر می‌کند: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض

۱. استاد سیدمصطفی محقق داماد، قواعد فقه (بخش مدنی)، ناشر: اندیشه‌های نو در علوم اسلامی، چاپ دوم، زمستان ۱۳۶۶، ص ۱۹۱.

۲. حسن عمید، فرهنگ عمید (سه جلدی)، انتشارات امیرکبیر، سال ۶۳، جلد سوم، ص ۲۱۵۹.

۳. همان، جلد اول، ص ۷۲۰.

۴. دکتر مهدی شهیدی، سقوط تعهدات، ناشر: کانون وکلای دادگستری، چ سوم، ۱۳۷۳، ص ۷۹.

معلوم.» (ماده ۳۳۸) و از آثار بیع صحیح این است که به مجرد وقوع بیع، مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود. (بند ۱ ماده ۳۶۲ قانون مدنی) ولی، مفهوم قاعده تلف مبیع پیش از قبض این است که هرگاه بعد از انجام معامله و قبل از آنکه فروشنده مبیع را به مشتری تسلیم کند، مثن بدون تقصیر و اهمال بایع تلف شود، تلف از مال فروشنده محسوب می‌شود، نه از ملک مشتری. یعنی، مال خریدار تلف می‌گردد. ولی، این تلف به حساب بایع گذاشته می‌شود، که این حکم در نگاه نخست، با اصول و قواعد حقوقی مطابقت نمی‌کند و به بیان دیگر، به نظر می‌آید که برخلاف اصل است. اما، با مذاقه بیشتر، نتیجه دیگری حاصل می‌شود که در گذشته به آن اشاره شد و در ادامه بیشتر مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار خواهد گرفت. در مورد مقدار دلالت این قاعده، بحث‌های مختلفی صورت گرفته است، از جمله اینکه آیا تلف حسب ظاهر حدیث نبوی فقط شامل مبیع است یا مبیع خصوصی ندارد و می‌توان ثمن را نیز مشمول قاعده تلقی کرد؟ و یا اینکه آیا این قاعده فقط در مورد عقد بیع جاری است یا شامل عقود و معاملات معوض دیگر هم می‌شود؟ و سرانجام آیا منظور از تلف، تلف خود عین است یا علاوه بر عین، عوارض و اوصاف عین را هم دربرمی‌گیرد؟ به این مسائل در مباحث آتی خواهیم پرداخت و در اینجا اختصاراً می‌گوییم که دامنه این قاعده می‌تواند توسعه یابد و سایر معاملات معاوضی را هم شامل شود، همان‌گونه که بعضی بزرگان گفته‌اند: «لا اختصاص لهذه القاعدة بالبيع بل تجری فی جميع العقود المعاوضیة...»<sup>۱</sup> لذا، قاعده مانحن فیه، می‌تواند ثمن و حتی اوصاف عین را هم تحت شمول خود درآورد.

#### ب - مفهوم ضمان معاوضی

ضمان (بر وزن زمان) واژه‌ای عربی، مصدر و به معنای: «قبول کردن، پذیرفتن، برعهده گرفتن وام دیگری، و التزام اینکه هرگاه چیزی از میان رفت مثل یا قیمت آن را بدهد»<sup>۲</sup> و معاوضه هم کلمه‌ای عربی و مصدر است به معنای: «با هم دو چیز را عوض کردن، چیزی

۱. آیت‌الله العظمی السید میرزا حسن الموسوی البجنوردی، همان، ص ۶۹.

۲. حسن عمید، همان، جلد ۲، صص ۱۶۵۰ و ۱۶۵۱.

گرفتن و عوض آن را دادن.<sup>۱</sup> و ضمان معاوضی که به معنای ضمان معاوضه است و از آن به: ضمان به عوض، ضمان به عوض المسمی، ضمان مسمی، ضمان العقود، ضمان معاوضه، ضمان معامله، ضمان به مسمی، ضمان به ثمن<sup>۲</sup> هم اسم برده شده است. اصطلاحاً یعنی: «تلف یا اتلاف موضوع معامله به حکم قانون، موجب ضمان گردد و ضمان ضامن از همان مال تلف شده حساب شده، این ضمان را ضمان معاوضی گویند.<sup>۳</sup> بدین ترتیب، موارد ضمان قهری، یعنی موارد مندرج در ماده ۳۰۷ قانون مدنی، از بحث ما خارج می‌شود. زیرا منظور ما از ضمان معاوضی در عقود معوض است که تلف قهری و فرس‌ماژور (Force Major) باعث منفسخ شدن خود به خودی قرارداد خواهد شد و در این حالت تعهد فروشنده ساقط می‌گردد. (چون عمل به انجام تعهد منتفی می‌شود) و انتقال دهنده مال تلف شده، بایستی عوض را به خریدار مسترد کند. به بیان روشن‌تر، هرگاه مبیع قبل از تسلیم به خریدار، بدون تقصیر و اهمال فروشنده بر اثر حادثه‌ای تلف شود، ضمانتش برعهده بایع است و وی باید ثمنی را که بابت مال تلف شده از خریدار گرفته، به او بازگرداند. یعنی، مفهومی که در قسمت اول ماده ۳۸۷ قانون مدنی، از آن اسم برده شده است.

#### پ - شرایط اعمال قاعده و ضمان معاوضی

برای اعمال قاعده و تحمیل خطر ناشی از تلف مبیع به فروشنده، شرایطی لازم است که به پاره‌ای از آنها صراحتاً در ماده ۳۸۷ ق.م. اشاره شده و برخی از آنها استنباطی است:

۱- تلف مبیع قبل از تسلیم باشد.

به این شرط، ماده ۳۸۷ قانون مدنی، صراحتاً اشاره نموده و نقش تسلیم را، در واقع انتقال ضمان معاوضی دانسته است. با این مفهوم، اگر مبیع پس از تسلیم به خریدار تلف

۱. همان، ج ۳، ص ۲۲۷۰.

۲. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، *مبسوط در ترمینولوژی*، کتابخانه گنج دانش، ج سوم، چاپ اول، ۱۳۷۸، ص ۲۴۱۶.

۳. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، *ترمینولوژی حقوق*، ناشر کتابخانه گنج دانش، چاپ دوم، ص ۴۲۳.



شود، اصولاً تلف بر عهده مشتری می‌باشد. البته، آن گونه که ماده ۴۵۳ قانون مدنی پیش‌بینی کرده، در خیار مجلس و حیوان که ویژه عقد بیع است (ماده ۴۵۶ ق.م.و هم‌چنین خیار شرط، اگر مبیع بعد از تسلیم و در زمان خیار مختص مشتری از بین برود، تلف مبیع در مدت خیار هم به عهده بایع خواهد بود. یعنی در این حالت، بیع منفسخ و ثمن بایستی به خریدار مسترد شود.

هرگاه فروشنده برای تسلیم مبیع به مشتری مراجعه کند و در اثر امتناع او از دریافت مبیع، ناگزیر به حاکم یا قائم‌مقام او رجوع نماید، تلف از مال خریدار خواهد بود. چون، با مراجعه، ضمان بایع زائل و از آن پس، متصرف امین تلقی می‌شود و حتی اگر بدین ترتیب، مبیع نزد حاکم تلف شود، باید گفت، بایع مسئولیتی ندارد (مگر اینکه امین تعدی یا تفریط یا اهمال کرده باشد). این بحثی است که از قسمت پایانی ماده ۳۸۷ قانون مدنی و کلیات دیگر به دست می‌آید.

#### ۲ - تلف بدون تقصیر و اهمال از طرف بایع باشد.

دومین شرطی که قانون مدنی (ماده ۳۸۷) در مورد آن سخن گفته، این است که مبیع، بدون تقصیر و اهمال بایع، یعنی در اثر قوه قهریه و حادثه خارجی (مانند سیل و زلزله)، آن هم قبل از تسلیم، تلف شده باشد. یعنی، اگر مبیع بر اثر تعدی، تفریط و یا اهمال فروشنده تلف شده باشد، از شمول قاعده مورد بحث، خارج است و شامل ضمان قهری می‌باشد که در مواد ۳۲۸ و ۳۳۱ قانون مدنی، حسب مورد به آن پرداخته شده است. نتیجتاً، در اینجا عقد منفسخ نمی‌شود و بایع بایستی بدل مال تلف شده را به مشتری بپردازد.

#### ۳ - مبیع در هنگام تلف، عین معین باشد.

هرچند در ماده ۳۸۷ قانون مدنی، به این شرط اشاره‌ای نشده، اما می‌دانیم که مبیع در یک تقسیم‌بندی، یا کلی است و یا معین. هرگاه مبیع کلی فی‌الذمه باشد، انتقال مالکیت به خریدار، با قبض تحقق می‌یابد. یعنی، اگر فردی از افراد مبیع کلی را که بایع انتخاب و جدا کرده است، تلف شود، او می‌تواند به جای آن، فرد دیگری را تهیه و یا انتخاب و تسلیم نماید و در موردی که تمامی افراد کلی تلف شوند، چون قبل از تعیین فرد مبیع، تملک

انجام نمی‌شود، انفساخ عقد منتفی است و عقد بیع از اول باطل می‌گردد. بدین ترتیب، ناگزیر بایستی برای جاری شدن این قاعده، معتقد باشیم که در ماده ۳۸۷ قانون مدنی و قاعده یاد شده، مبیع باید در موقع تلف، عین معین باشد. به علاوه، همان‌گونه که برخی گفته‌اند: از سابقه تاریخی موضوع و قواعد کلی معاملات هم به آسانی می‌توان این شرط را استنباط کرد.<sup>۱</sup>

تلف جزء مبیع، عیب آن و یا اتلاف مبیع به وسیله فروشنده یا خریدار و یا شخص ثالث، بحث مستقلی را می‌طلبد که در جای خود، مورد طرح قرار خواهد گرفت.

### گفتار دوم - تحلیل قاعده و آثار آن

#### الف - تحلیل قاعده

برای بررسی و تحلیل قاعده جنجالی تلف مبیع پیش از قبض و ضمان معاوضی که ماده ۳۸۷ قانون مدنی، تجلی آن در حقوق ما و خصوصاً قانون مدنی است، ایجاب می‌نماید که بحثی موجز را در این باره مطرح کنیم و برای شروع بحث ابتدا نص این ماده را ذکر می‌کنیم، سپس تعریف عقد بیع را می‌آوریم، آنگاه زمان انتقال مالکیت مبیع و ثمن را یادآوری می‌نماییم و سرانجام از قاعده‌ای سخن می‌گوییم که تلف هر مالی را، از ملک مالکش می‌داند.

وفق ماده ۳۸۷ قانون مدنی: «اگر مبیع قبل از تسلیم بدون تقصیر و اهمال از طرف بایع تلف شود بیع منفسخ و ثمن باید به مشتری مسترد گردد مگر اینکه بایع برای تسلیم به حاکم یا قائم‌مقام او رجوع نموده باشد که در این صورت تلف از مال مشتری خواهد بود.» و به موجب بند ۱ ماده ۳۶۲ قانون یاد شده: به مجرد وقوع بیع، مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود و مطابق یک قاعده فقهی: «من له الغنم فعلیه الغرم» (کسی که از مالی بهره‌مند می‌شود، زیان هم برعهده او است) و یا قاعده دیگر حقوقی که مقرر می‌کند: هر مالی که تلف می‌شود، به زیان مالک آن خواهد بود. (در اینجا مانند مفهوم ماده

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، معاملات معوض، عقود تملیکی، ناشر: شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا، انتشارت مدرس، چاپ ششم، ۱۳۷۴، ص ۱۹۱.

۳۸۹ قانون مدنی یا قسمت اخیر ماده ۳۸۷ قانون مدنی).

با این مقدمات می‌بینیم، تملیکی بودن عقد بیع، این نتیجه را به ذهن می‌رساند که با وقوع عقد بیع، خریدار مالک مثنی و فروشنده مالک ثمن می‌شود؛ پس هرگاه بعد از عقد و پیش از تسلیم، مبیعی که نزد بایع می‌باشد و هنوز به مشتری تسلیم نگردیده است، تلف شود، باید گفت، از مال خریدار تلف شده است (نه فروشنده). زیرا با انعقاد عقد بیع، مبیع ملک مشتری می‌شود و تلف هر مالی باید در ملک مالک آن صورت گیرد.

اما، برخلاف این تبادل ذهنی، قاعده مزبور و ضمان معاوضی، عکس استدلال یاد شده را مقرر می‌کنند و تلف را از مال فروشنده می‌دانند.

برای توجیه مبنای این حکم، وقتی به مدارک و مستندات رجوع کنیم، می‌بینیم که مستند این قاعده، کتاب و اجماع نیست. لیکن، اهمیت دارد که دلیل آن را روایات و بنای عقلا و سیره مسلمین بدانیم یا مصالح عامه. چون منشأ و مبنای قاعده مزبور را هر کدام تصوّر کنیم، در وسعت و دامنه آن مؤثر خواهد بود.

بدیهی است، پس از وقوع عقد بیع، فروشنده دیگر مالک آن تلقی نمی‌شود. بنابراین، اگر مبیع قبلاً در تصرف مشتری بوده باشد و یا وی پس از بستن عقد، آن را به خریدار تسلیم کرد، ضمان معاوضی هم به مشتری منتقل شده است و به تبع آن، تلف مبیع پس از قبض، به عهده خریدار خواهد بود. اما، مشکل در جایی است که پس از انجام معامله، ملکیت مبیع به مشتری منتقل می‌شود. ولی، هنوز مبیع از سوی فروشنده به خریدار تسلیم و تحویل نگردیده است و در این حالت، آن هم بدون تقصیر و اهمال از سوی بایع، تلف می‌شود. یعنی، بایع چون امینی مواظب و درستکار از مال دیگری نگهداری می‌کند، ولی حادثه‌ای مبیع را تلف می‌کند. مع‌ذلک، او ضامن شناخته می‌شود و بایستی ثمن معامله (را اگر گرفته)، به خریدار برگرداند.

برای توجیه این قاعده در مدارک و مستندات، از روایات گرفته تا بنای عقلا و سیره مسلمین مطالبی بیان گردید و در اینجا اضافه می‌کنیم که اگر به زمان قبل از معامله و

عقد بیع برگردیم می‌بینیم که خریدار به دو منظور با فروشنده قرارداد منعقد می‌کند و تمام یا بخشی از ثمن را به وی پرداخت می‌نماید. نخست اینکه، مالکیت مبیع به وی منتقل شود. زیرا اگر جز این بود، او از عقد اجاره یا دیگر پیمانها استفاده می‌کرد و دوم اینکه، مبیع را به دست آورد و از آن بهره‌مند شود. بدین ترتیب، از یک سو، با وقوع عقد بیع، تنها نیمی از خواسته وی تحقق یافته است و آنهم نیمی که در واقع ارزش کمتری نسبت به بقیه دارد. زیرا مشتری پس از تلاش، جستجو، مذاکره، دادن ثمن و احتمالاً هزینه‌های دیگر، عقد را بسته است. اما، تا این مرحله، چیزی در سلطه و اختیار و ید خود ندارد و از سوی دیگر، با بیع هم مبیع و هم ثمن را در اختیار دارد. وانگهی، فروشنده براساس خواست مشترک متعاملین، متعهد است که مبیع را به خریدار تسلیم نماید والا، نه تنها مشتری قیمت را از دست داده، بلکه ممکن است خسارات دیگری که ناشی از عدم تحویل مبیع است را نیز غیرمستقیم متحمل شود. لذا، عدل و انصاف هم داوری می‌کند که تلف را آن گونه که احادیث شریف و ماده ۳۸۷ قانون مدنی بیان کرده‌اند، تحت شرایطی به عهده بایع بدانیم. به علاوه، وجود این ضمان به عهده بایع موجب خواهد شد تا وی هرچه زودتر مبیع را به خریدار تسلیم نماید یا به نحوی که قسمت پایانی ماده مزبور مقرر نموده، رفتار کند و فروشنده مورد معامله را به حاکم یا قائم‌مقام او تحویل نماید و بار ضمان معاوضی را به مشتری منتقل کند.

در اینجا ضروری است، به این پرسش‌ها پاسخ داده شود که آیا بطلان عقد موجب می‌شود که ضمان معاوضی به عهده فروشنده قرار گیرد، یا منفسخ شدن آن؟ و اگر پاسخ اخیر درست است، در چنین وضعیتی انفساخ عقد را چگونه می‌توان توجیه کرد؟ و در این حالت، مالک نمائات منفصله چه کسی است؟ در ادامه به دو سؤال اخیر با عنوان انفساخ عقد و منافع منفصله پاسخ می‌دهیم و با این عمل، در واقع به آثار تلف مبیع پیش از قبض هم پرداخته‌ایم.

## ب - آثار قاعده

## ۱ - انفساخ عقد

تلف شدن مبیع پیش از قبض و تکلیف بایع به برگرداندن ثمن به مشتری، اثر بطلان عقد نیست تا به ما قبل هم اثر داشته باشد. زیرا اولاً، ماده ۳۸۷ قانون مدنی، به انفساخ عقد در این حالت اشاره دارد (نه باطل شدن). ثانیاً، از حدیث نبوی که در واقع اساس این ماده است، به خوبی استنباط می‌شود که در این وضعیت، عقد باطل نمی‌گردد، چون در پایان حدیث آمده است: «من مال بایعه». یعنی، اگر با تلف شدن مبیع، عقد بیع باطل می‌شد، دیگر بیعی وجود نداشت تا تلف مبیع از مال بایع آن باشد. بنابراین، اگر مبیع قبل از تسلیم بدون تقصیر و اهمال فروشنده تلف گردد. بیع باطل نمی‌شود. بلکه عقد منفسخ و ثمن به خریدار برمی‌گردد.

در مورد زمان تلف، در فقه و حقوق اختلاف وجود دارد. برخی اعتقاد دارند که لحظه‌ای قبل از تلف، انفساخ عقد رخ می‌دهد.<sup>۱</sup> ولی، عده‌ای گفته‌اند که به نفس تلف، عقد بیع از زمان تلف منحل می‌شود.<sup>۲</sup>

در هر حال، چون هر دو قول برای توجیه قاعده می‌باشد و مالکیت از امور اعتباری است، به نظر می‌رسد، عقیده دوم با رابطه علیت مناسب‌تری داشته باشد و ضرورتی ندارد که تلف مبیع و مالکیت را حتی برای یک لحظه، به قبل از تلف ببریم تا مبیع به ملکیت فروشنده برگردد و آنگاه تلف شود.

## ۲ - منافع منفصله

در مورد منافع متصله (چسبیده) بحث خاصی مطرح نمی‌شود. چون، این گونه نمائات به تبع عین و همراه خود مبیع است و هنگام اعمال قاعده موصوف، مجدداً به مالک اولی

۱. شیخ مرتضی‌الانصاری، کتاب المکاسب، مؤسسه النشر الاسلامی، تبریز، فی تاریخ شهر ربیع‌الآخر ۱۳۷۵، من‌الهیجره، ص ۳۱۳، آیت‌الله العظمی‌السید میرزا حسن الموسوی‌البحنوردی، همان، ص ۷۷. دکتر مهدی شهیدی، همان، ص ۱۹۷، استاد سیدمصطفی‌محقق داماد، همان، ص ۱۹۵، سیدمحمدشیرین الاسلام، راهنمای مذهب شافعی، ج اول، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۴، ص ۱۲۶.  
۲. دکتر سیدحسن امامی، حقوق مدنی، جلد اول، ناشر: کتاب‌فروشی اسلامی، چاپ نوزدهم، بهار ۱۳۷۷، ص ۴۴۹، آیت‌الله سیدمحمد موسوی‌البحنوردی، همان، ص ۲۹۹، دکتر ناصر کاتوزیان، همان، ص ۲۰۹.

(بایع) برمی‌گردد و در احکام تلف و نقص هم تابع آن می‌باشند (مانند فربه شدن حیوان و بزرگ شدن درخت). اما، راجع به منافع منفصله، وضع به گونه دیگری است که در ادامه به مسائل پیرامون آن خواهیم پرداخت.

همان‌گونه که اشاره شد، منافع تابع عین است و عین به هر شخص تعلق داشته باشد، منافع نیز وابسته به آن و به او تعلق دارد. حال می‌توان استدلال کرد، هرگاه مبیع پیش از قبض مشتری تلف نمی‌شد، نمائات هم مال خریدار بود. چون، با وقوع عقد، مبیع از آن مشتری است و تا وقتی تلف نشده، نمائات آن نیز متعلق به وی خواهد بود. بدین ترتیب، نتیجه می‌گیریم که نمائات منفصله (جدا) مانند بچه حیوانات و میوه، در ملک خریدار باقی می‌ماند و در صورت تلف مبیع قبل از قبض، این منافع به بایع برنخواهد گشت، به طوری که معمولاً این عقیده را علما و حقوقدانان، ابراز داشته‌اند.<sup>۱</sup> اما، برخی ایراد گرفته‌اند که این امر، مصداق اکل مال به باطل است.<sup>۲</sup> ولی می‌توان ایراد مزبور را این گونه پاسخ داد که در چنین مواردی معمولاً خریدار تمام یا بخشی از ثمن را به فروشنده تأدیه نموده و در اثناء آن، بایع از ثمن بهره‌برداری کرده است. بنابراین، اگر بگوییم مشتری هم از منافع مبیع تلف شده بایستی استفاده کند، این امر دارا شدن غیرعادلانه و اکل مال به باطل نیست. به علاوه، وقتی ما قبول کردیم که با انجام معامله، ملکیت تحقق می‌یابد و در زمان ملکیت، نماء به وجود آمده و در ملکیت خریدار رفته است. پس، نمی‌توان آن را مصداق اکل مال به باطل دانست. در هر حال، اگر مشتری، معامله را نسبه انجام داده باشد، نتیجه این واقعه جالب آن خواهد بود که خریدار مالک اموالی خواهد شد، بدون اینکه در قبال آن چیزی به بایع پرداخت کرده باشد. مثال معمول برای چنین اتفاقی، ممکن است در معامله حیوان پیش آید، آنجا که فروشنده تعدادی گاو یا گوسفند می‌فروشد تا پس از چند ماه از تاریخ انجام معامله، آنها را به خریدار تسلیم کند و ثمن را دریافت نماید و در این میان، اگر

۱. سید علی حسینی، ترجمه و توضیح لمعه، جلد دوم، مؤسسه انتشارات دارالعلم، ۱۳۷۳، ص ۱۵۳، شیخ مرتضی انصاری، همان، امام خمینی (ره)، *تحریر الوسیله*، مترجم علی اسلامی، ج ۲، انتشارات اسلامی، ص ۴۱۷، دکتر سیدحسن امامی، همان، ص ۴۵۰، دکتر ناصر کاتوزیان، همان، ص ۲۰۲.  
۲. آیت‌الله سیدمحمد موسوی بجنوردی، همان.

حیوانات یاد شده، تولید مثل کنند و سپس معامله بر اثر حادثه‌ای قهری، از بین برود. ولی، نمائات (گوساله یا بزّه) به دلایلی سالم‌اً باقی بمانند، در این حالت، خریدار مالک تعدادی گوساله یا بزّه می‌شود، بدون اینکه مبلغی بابت آنها، به فروشنده پرداخت کرده باشد!

نکته و سؤالی که نمی‌توان آن را از نظر دور داشت این است که اگر نمائات هم بدون تقصیر و اهمال فروشنده از بین رفت، آیا بایع در مقابل آنها نیز مسئول است یا قاعده شامل نمائات نمی‌شود؟ به بیان دیگر، پرسش این است که آیا نیست شدن نمائات مبیع نیز در شمول ماده ۳۸۷ قانون مدنی و قاعده و ضمان معاوضی قرار دارد یا اینکه موضوع، ویژه مبیع است؟ در جواب می‌توان گفت، چون نمائات و نتایج و ثمره، مستقلاً مورد معامله قرار نگرفته‌اند (یا هنگام معامله وجود مستقل خارجی نداشته‌اند) تا مسئولیت ناشی از تلف آنها، طبق قاعده مورد بحث و ماده ۳۸۷ قانون مدنی به فروشنده تحمیل گردد. یعنی، آنچه بین طرفین مبادله شده، مبیع و ثمن بوده و منافع مستقلاً موضوع معامله نبوده است، پس نمائات منفصل، در واقع در دست بایع امانت است. بنابراین، امین را نمی‌توان ضامن تلف یا نقصان مال و یا مسئول وقایعی دانست که دفع آن خارج از اقتدار او است، مگر اینکه در حفظ اموال تعدی و تفریط کرده باشد. (مواد ۶۱۴ و ۶۱۵ قانون مدنی) بدین ترتیب، نتیجتاً فروشنده ضمانتی نسبت به نمائاتی که بدون اهمال و تقصیر وی از بین رفته است، به عهده نخواهد داشت و همچنین است اگر حتی مشتری مبیع را قبض نموده و سپس آن را به رسم امانت پیش بایع گذاشته باشد و بدون تقصیر فروشنده، مبیع تلف شده باشد.<sup>۱</sup>

#### گفتار سوم - ضمان معاوضی در بیع بین‌المللی

در گذشته اشاره کردیم که قاعده تلف مبیع قبل از قبض و خصوصاً مفهوم بیشتر امروزی آن، یعنی ضمان معاوضی، زمان و مکان نمی‌شناسد و جریان قاعده و ضمان معاوضی، همواره مطرح بوده است. زیرا از یک طرف عقد بیع رایج‌ترین معامله بین مردم می‌باشد و از طرف دیگر، این عقد، محدود به اتباع یک کشور نمی‌شود و نیازهای مردم و

۱ برای مشاهده سؤال و جوابی در این زمینه ر.ک: پایگاه اطلاع‌رسانی دفتر آیت‌الله العظمی صافی گلپایگانی، به نشانی: (س ۳۷۱) <http://saafi.Net>

اشخاص حقوقی موجب شده، تجارت بین‌الملل توسعه بسیار گسترده‌ای پیدا نماید و در نتیجه در کنار خصوصیات موجود در عقود و معاملات داخلی (ملی)، مسائلی مانند استقرار طرفین معامله در کشورهای مختلف، تسلیم مبیع در غیر از کشور مشتری، فاصله زمانی بین انجام معامله و تسلیم مبیع، حمل کالا از مسافتی بسیار دور (هر چند وسائل پیشرفته ارتباطی مانند کشتی، قطار و هواپیما، برای حمل کالا وجود دارد)، از حوادثی که در عنصر برون‌مرزی در کمین مبیع است، هیچ‌گاه نباید غافل بود و به این مسائل، عدم آگاهی طرفین معامله از اعتبار مالی، درستکاری و اعتبار یکدیگر و نوع ثمن و بیمه هم اضافه می‌شود.

این مشکلات و موارد دیگری که بحث و تفسیر پیرامون آنها دور از حوصله بحث ما است، موجب گردیده است که در سال‌های اخیر، جامعه جهانی به سوی تهیه و تدوین قواعد و مقررات یک پارچه، قدم بردارد، تا سرعت، سهولت و اطمینان در روابط تجاری بین‌المللی تقویت شود.

از جمله تلاش‌هایی که در این راستا به نتیجه رسیده است، می‌توان به قواعد عرفی اتاق بازرگانی بین‌المللی (ICC)<sup>۱</sup> و «کنوانسیون سازمان ملل متحد راجع به قراردادهای بیع بین‌المللی کالاهای منقول»<sup>۲</sup> (که از این پس اختصاراً به عنوان کنوانسیون، از آن اسم می‌بریم). و در ۱۱ آوریل ۱۹۸۰ میلادی توسط کنفرانس سازمان ملل متحد، در وین تصویب شده است. (ماده ۱۰۱) و به عنوان یکی از منابع حقوقی بیع تجاری بین‌المللی شناخته می‌شود،<sup>۳</sup> اشاره نمود.

C.C.I یا I.C.C به تدوین قواعد عرفی پرداخته و اصطلاحات بازرگانی بین‌المللی را با عنوان «اینکوترمز»<sup>۴</sup> منتشر کرده است (ظاهراً تاکنون اینکوترمز ۲۰۰۰ منتشر گردیده). و

1. International chambre of commerce.

2. Un convention on contracts for the international sale of Goods.

۳. برای آشنایی با منابع حقوقی بیع تجاری بین‌المللی، ر.ک: دکتر ربیعا اسکینی، مجله حقوقی، دفتر خدمات حقوقی بین‌المللی جمهوری اسلامی ایران، شماره هفتم، زمستان ۶۵، ص ۶ لغایت ۵۱ و یا همین نویسنده، *مباحثی از حقوق تجارت بین‌الملل*، چاپ اول، ۱۳۷۱، نشر دانش امروز، ص ۱۳، لغایت ۵۲.

4. Incoterms.



برخی از اصطلاحات را مانند فوب (F.O.B)، سی آی اف (C.I.F) و سی اند اف (C&F) تعریف کرده و بدین وسیله یکی از مشکلات اساسی در بیع بین‌المللی که لحظه انتقال مالکیت و خطرات وارده به کالا است را تا اندازه‌ای رفع نموده است. (اگر طرفین در قرارداد بیع شرط نمایند که قرارداد آنها تابع قواعد اینکوترمز سال موردنظر است).<sup>۱</sup>

کنوانسیون یاد شده، از ۴ فصل و ۱۰۱ ماده تشکیل شده است که مواد ۶۶ لغایت ۷۰ آن به انتقال ضمان و تا حدودی بحث ما مربوط می‌شود، هرچند با نگاهی اجمالی به مواد کنوانسیون، می‌بینیم که، مسأله انفساخ قرارداد و تلف مبیع پیش از قبض به وضوح، در آن دیده نمی‌شود و ظاهراً تدوین‌کنندگان کنوانسیون نخواستند حتی در صورت عدم امکان اجرای قرارداد، عقد منفسخ یا باطل شود، به طوری که ماده ۲۶ کنوانسیون مقرر می‌کند: «اعلام بطلان قرارداد، تنها در صورتی نافذ است که به وسیله یادداشتی به طرف دیگر به عمل آید.»

(Article 26-A declaration of avoidance of the Contract is effective only if made by notice to the other party).

هرچند مستفاد از اصول ۷۷ و ۱۲۵ قانون اساسی و ماده ۹ قانون مدنی، این کنوانسیون هم باید به تصویب مجلس شورای اسلامی برسد تا جزء حقوق و قوانین داخلی ما به شمار آید و لازم‌الاجرا شود و ظاهراً تاکنون کشورمان به این کنوانسیون ملحق نشده است. بنابراین، نمی‌توان مفاد آن را در صورت مغایرت با قوانین و مقررات داخلی، حاکم دانست. مع‌ذلک، چون از یک سو برخی از مندرجات کنوانسیون بیع بین‌المللی، با قوانین داخلی کشورمان مشابهت‌هایی دارد و از سوی دیگر، با محتویات آن تفاوت‌هایی دیده می‌شود که می‌توان در برخی موارد، از این تمایزات در حقوق داخلی بهره‌مند شد و بدین وسیله حقوق داخلی را گسترش داد و حتی‌الامکان قواعد حقوق ملی را با قواعد فراملی نزدیک و همسان نمود؛ به مندرجات کنوانسیون در رابطه با انتقال ضمان معاوضی اشاره‌ای خواهیم داشت. به این مطلب توجه دیگری هم می‌توان افزود و آن مقوله جهانی شدن (globalization) که

۱ برای آگاهی بیشتر و ملاحظه آخرین اصطلاحات منتشر شده راجع به بازرگانی بین‌المللی ر.ک: جستجوی واژه Incoterms در اینترنت و یا [www.lccbo.org/incoterms/id3045/index.html](http://www.lccbo.org/incoterms/id3045/index.html).

فرایند گریزناپذیری پیدا کرده و می‌رود تا با وجود تبعات منفی و چالش‌ها، فرصت‌های مناسبی را برای رشد اقتصادی و رقابت روزافزونی که محرک این رشد است، فراهم نماید و جهان اقتصاد و تجارت را دگرگون کند. زیرا کشورها معمولاً به یکدیگر نیازمند می‌باشند، یکی مواد اولیه و خام صادر و در مقابل محصولات صنعتی و کشاورزی وارد می‌کند و بالعکس. بدین ترتیب، انزوای اقتصادی در عرصه تجارت بین‌الملل می‌تواند خسارات جبران‌ناپذیری به کشورها وارد نماید. لذا، اشخاص و کشورها ناگزیرند در بازارهای جهانی حضور و مشارکت فعال داشته باشند و لازمه ورود به این عرصه، عضویت در سازمان تجارت جهانی و آگاهی و پذیرش قواعد حاکم بر آن است و کنوانسیون که از عرف و عادات رایج معاملات بین‌المللی الهام گرفته، می‌تواند گام مهمی در این راستا بردارد، به خصوص اینکه ماده ۶ آن به طرفین معامله حق داده است که شمول مقررات این کنوانسیون را استثناء و یا با شرایطی از آثار هر یک از مقررات آن عدول نمایند یا آنها را تغییر دهند.

همان‌گونه که قبلاً اشاره شد، ماده ۳۸۷ قانون مدنی، تجلی ضمان معاوضی در حقوق ما است. ولی، کنوانسیون وین، اثری که ممکن است قرارداد نسبت به مالکیت کالا داشته باشد را از شمول مقررات خود خارج نموده است، به طوری که ماده ۴ آن عنوان می‌کند: مقررات این کنوانسیون صرفاً ناظر بر انعقاد قرارداد بیع و تعهداتی است که برای طرفین در اثر چنین قراردادی ایجاد می‌شود و ارتباطی خصوصاً به امور ذیل نخواهد داشت، مگر خلاف آن تصریح شده باشد: «ب - اثری که ممکن است قرارداد نسبت به مالکیت کالا داشته باشد.»<sup>۱</sup> با این حال، در مورد ضمان معاوضی در موافقت‌نامه بین‌المللی راجع به خرید و فروش اشیاء منقول مصوب سال ۱۹۶۴، هرچند عهده‌ی یا تملیکی بودن عقد بیع را تابع قوانین و مقررات ملی کشورها می‌داند. اما، ظاهراً، وفق آن، ضمان معاوضی از تاریخ تسلیم، به مشتری منتقل می‌شود و پیش از این تاریخ، ضمان به عهده بایع است، یعنی تقریباً همان چیزی که در قاعده تلف مبیع پیش از قبض و ماده ۳۸۷ قانون مدنی پذیرفته شده

1. (b) the effect which the contract may have on the property in the goods sold.

است.

در کنوانسیون بیع بین‌المللی،<sup>۱</sup> ماده ۶۶ لغایت ۷۰ به انتقال ضمان اختصاص یافته است. ماده ۶۶ که به نحوی از انتقال ضمان معاوضی بحث می‌کند، مقرر می‌نماید: پس از انتقال ضمان معاوضی (ریسک) به خریدار، تلف یا زیان وارده به کالا، موجب براءت او از انجام تعهدش به پرداخت ثمن نمی‌شود، مگر اینکه تلف یا زیان وارده، ناشی از فعل یا ترک فعل فروشنده باشد.

(Loss of or damage to the goods after the risk has passed to the buyer does not discharge him from his obligation to pay the price, unless the loss or damage is due to an act or omission of the seller).

آثار تسلیم و تعیین لحظه‌ای که ضمان معاوضی (ریسک) از فروشنده به خریدار منتقل می‌شود، در تجارت بین‌المللی از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است. لذا، طبق ماده ۶۶ به بعد کنوانسیون وین، با تسلیم مبیع به مشتری، ضمان معاوضی هم از سوی بایع به وی منتقل می‌گردد. در مورد زمان انتقال ضمان معاوضی که براساس آن مشخص می‌شود که چه کسی باید علیه بیمه‌گر طرح دعوی نماید یا ترتیبی اتخاذ کند تا کالا را از خطر نجات دهد، ماده ۶۷ کنوانسیون می‌گوید: ۱- اگر قرارداد بیع متضمن حمل کالا باشد و فروشنده ملزم به تسلیم آن در محل معینی نباشد، ضمان معاوضی (ریسک)، هنگامی به خریدار منتقل می‌شود که کالا مطابق قرارداد بیع، به اولین متصدی حمل و نقل برای ارسال به مشتری تسلیم گردد... ۲- با این وجود، ضمان به خریدار منتقل نمی‌شود، مگر اینکه کالا به روشنی خواه با علامت‌گذاری بر روی آن و خواه به وسیله بارنامه و خواه با اخطار به مشتری و یا طریق دیگر، مشخص شده باشد.<sup>۲</sup>

۱. برای ملاحظه متن فارسی و انگلیسی کنوانسیون سازمان ملل متحد راجع به قراردادهای بیع بین‌المللی کالا (۱۹۸۰ وین)، ر.ک: مجله حقوقی دفتر خدمات حقوقی بین‌المللی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۶۷، شماره نهم، ص ۲۴۱ به بعد، کتاب‌های تفسیری بر حقوق بیع بین‌المللی، کنوانسیون ۱۹۸۰ وین، نوشته هیجده نفر از دانشمندان حقوق دانشگاه‌های معتبر جهان، ترجمه دکتر مهربان داراب‌پور، کتابخانه گنج دانش، چاپ اول، پاییز ۱۳۷۴، حقوق جدید متحدالشکل بیع بین‌المللی: کنوانسیون سازمان ملل متحد، ژان پییر پلانتار (Jean - Pierre Plantard) ترجمه: دکتر ایرج صدیقی، مجله حقوقی، دفتر خدمات حقوقی بین‌المللی جمهوری اسلامی ایران، شماره چهاردهم و پانزدهم، بهار - زمستان ۷۰، ص ۲۸۵، لغایت ۳۷۵.

۲. برای ملاحظه ترجمه، توضیح و تفسیر کامل کنوانسیون، ر.ک: تفسیری بر حقوق بیع بین‌المللی، ترجمه دکتر مهربان داراب‌پور، همان، ۳ جلد.

در مورد کالایی که در جریان حمل و نقل فروخته می‌شود، هرچند ماده ۶۸ کنوانسیون بیع بین‌المللی مقرر می‌کند که ضمان (مخاطره و ریسک)، از تاریخ بستن قرارداد، به خریدار منتقل می‌گردد. اما، طبق همین ماده، اگر اوضاع و احوال ایجاب نماید، ضمان از تاریخی به مشتری منتقل می‌شود که کالا به متصدی حمل و نقل که اسناد مربوط به قرارداد حمل را صادر می‌کند، تسلیم می‌شود. به علاوه، ماده ۶۹ کنوانسیون اعلام می‌کند که در غیر از موارد مندرج در این دو ماده، از تاریخی که خریدار کالا را قبض می‌کند، یا اگر در موعد مقرر اقدام به قبض ننماید، از تاریخی که کالا در اختیار وی قرار داده شده است و به لحاظ قصور در قبض، مرتکب نقض قرارداد می‌شود. ضمان به او منتقل می‌شود و سرانجام، ماده ۷۰ این کنوانسیون مقرر می‌کند: هرگاه فروشنده مرتکب نقض اساسی قرارداد شده باشد، مواد ۶۷، ۶۸ و ۶۹ لطمه‌ای به شیوه‌های جبران خسارت که ناشی از نقض قرارداد می‌باشد و در اختیار خریدار است وارد نمی‌کند.

بدین ترتیب، با مقایسه مقررات حقوقی کشورمان (ماده ۳۸۷ قانون مدنی به بعد) با کنوانسیون راجع به اثر تسلیم در انتقال ضمان معاوضی در مجموع می‌توان گفت که در حقوق ما و کنوانسیون وین، معمولاً لحظه تحویل کالا، زمان انتقال ضمان معاوضی تلقی می‌شود. یعنی با تسلیم مبیع، ضمان معاوضی (مخاطره و ریسک) از فروشنده به خریدار انتقال می‌یابد. با این حال، هنگامی که محل تسلیم مشخص شده است کنوانسیون لحظه تحویل مورد معامله را لحظه انتقال ریسک می‌داند. اما در حقوق ما این امر به طور صریح دیده نمی‌شود.

در مورد زمان انتقال ضمان معاوضی، در حقوق داخلی کشورها، این موضوع صراحت بیشتری دارد، مثل اینکه در حقوق آلمان به استناد ماده BGB446، با تحویل شیء فروخته شده، ضمان معاوضی انتقال می‌یابد و تنها با رضایت طرفین عقد کامل نمی‌شود، یا مواد ۱۶ و ۲۰ قانون بیع کالای کشور انگلستان، حاکی از انتقال مالکیت هم‌زمان با انعقاد قرارداد است اگرچه لحظه پرداخت ثمن و تحویل کالا موخر بر آن باشد،<sup>۱</sup> شبیه آنچه که ما، در بند

۱. دکتر حسین خزاعی، روش‌های حمل کالا در تجارت بین‌الملل، بانک اطلاعات مقالات حقوقی (CD) آقای علی مکرم، نگارش ۲/۱ بهار ۱۳۸۲، و نیز ر.ک: دکتر ناصر کاتوزیان، همان، ص ۲۰۴.

نخست ماده ۳۶۲ قانون مدنی داریم. و در مورد نقش تسلیم در انتقال مخاطره، گفته شده: در حقوق انگلیس، آمریکا و فرانسه هم، وضع چنین است و تسلیم نقشی در انتقال ضمان معاوضی ندارد و به محض انعقاد عقد، مالکیت و ضمان معاوضی به خریدار انتقال می‌یابد. مگر اینکه، طرفین عقد بیع، به گونه دیگری، توافق نموده باشند.<sup>۱</sup>

**ادامه دارد**

---

۱ هدایت‌اله سلطان‌نژاد، ضمان معاوضی:

<http://balagh.net/persian/feqh/maqalat/eqtesadi/103/03.htm>.

## اهمیت تثبیت رسمی دیون و تعهدات در سیاست قضائی (بخش دوم و پایانی)

حسین زینعلی<sup>۱</sup>

اشاره

بخش اول این مقاله در شماره ۵۷ منتشر شد. اهمیت تثبیت رسمی دیون و تعهدات در سیاست قضائی بر هیچ کس از اهل فن پوشیده نیست. این امر موجب کاسته شدن از حجم دعاوی و تراکم پرونده‌ها در دادگستری، صرفه‌جویی در بودجه عمومی، آزادسازی نیروها جهت مشارکت در سایر زمینه‌های اجتماعی و حقوقی و استفاده از ظرفیت‌های فراموش شده دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و دوایر اجرای مربوطه می‌گردد. لایحه قضازدایی نیز در همین راستا درصدد محول نمودن بسیاری از امور غیرترافعی به دفاتر اسناد رسمی می‌باشد این مقاله درصدد بیان اهمیت استفاده از اسناد رسمی و مزایای آن در سیاست کلان قضائی کشور می‌باشد.

امکانات سازمان ثبت اسناد و سردفتران اسناد رسمی

با این دیدگاه و با ملاحظه ساختار سازمانی سازمان ثبت، گذشته از بخش بسیار مهم ثبت املاک، بخش ثبت اسناد و مقدمات عمل به ماده ۹۲ قانون ثبت، برای اجرای مدلول اسناد رسمی، شامل اداره کل اجرای اسناد رسمی بوده و در اداره کل یاد شده فعلاً دوایر چک، مهریه، اسناد رهنی، تخلیه اسناد رسمی پیش بینی شده است، که مبادرت به اجرای

---

۱. وکیل پایه یک دادگستری.

تعهدات ناشی از اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق در کل کشور می‌نمایند.

از طرفی با توجه به اینکه رویکرد جدید قوه قضائیه، استفاده از تمامی ظرفیت‌های دستگاه‌های وابسته به آن، برای کاهش حجم پرونده‌های ورودی به سیستم قضائی از جمله مفاد دستورالعمل اجرائی سیاست قضازدائی ریاست محترم قوه قضائیه و کم کردن ورودی پرونده‌ها به دادگستری است، به نظر می‌رسد، در صورت استفاده بهینه از امکانات سازمان ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی و به خصوص حمایت همه جانبه برای اجباری کردن ثبت اسناد معاملات مهم و یا گواهی امضاء اشخاص ذیل اسناد عادی راجع به کلیه معاملات و دیون (از یک حد معینی به بالا) و همزمان اصلاح برخی از مقررات (آیین نامه‌ها و مصوبات قبلی ریاست محترم قوه قضائیه و برخی از قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی) و توسعه سازوکار اداره کل اجرای اسناد رسمی و یا استفاده از ظرفیت دوایر اجرای احکام دادگاه‌ها برای اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا، می‌توان حجم قابل ملاحظه‌ای از اختلافات و دعاوی ناشی از اموری که می‌توان به سهولت آنها را در حین وقوع، به ثبت رساند، و سپس متخلف از اجرای تعهد یا ادای دین را مجبور به اجرا نمود، شرایط جدیدی در سیستم فعلی ایجاد کرد و بدین وسیله از همان ابتدا می‌توان از ورود حجم انبوهی از پرونده‌های سرگردان به سیستم قضائی جلوگیری نمود.

در این خصوص تجربه قبلی، اجباری کردن ثبت اسناد راجع به معاملات غیر منقول و اتومبیل و سایر وسایل حمل و نقل و امثالهم، که بی‌شک نقش مهمی در کاهش اختلافات بعدی بین مردم داشته است، سابقه درخشان و قابل قبولی است. لذا در صورت اجباری کردن ثبت دیون و تعهدات از میزان معین به بالا، نظیر پیش فروش آپارتمان و مشارکت‌های مالی، و یا گواهی امضای ذیل اسناد عادی اجاره و سفته و نیز استفاده از ظرفیت ادارات اجرای ثبت و تخصص سردفتران اسناد رسمی، می‌توان موارد مهمی از اختلافات ناشی از مطالبه مهریه، چک، تخلیه و معاملات دیگر را به جای توسل به شیوه دادرسی مدنی فعلی، از طریق پیش بینی تدابیر قبلی، و اجرای اسناد رسمی یا حتی تنظیم

اسناد رسمی برای تحقق این امور حل نموده و به سامان رسانید و ضمن کاهش اختلافات، موارد باقی مانده را نیز از طریق ادارات اجرای ثبت، مجبور به پرداخت دیون و انجام تعهدات قابل اجرا نمود.

کما اینکه بسیاری از اموری که دارای ماهیت غیر قضائی و ترافعی است، نظیر افزایش املاک مشاع، تقسیم و فروش دارائی‌های مشترک، صدور گواهی انحصار وراثت، تحریر ترکه، اجرای آرای داوری و امثالهم، توسط سردفتران اسناد رسمی قابل رسیدگی بوده و از امکانات اجرای ثبت برای اجرای مفاد آنها می‌توان استفاده نمود. اگر چنین شود امری است که در عین قضازدائی، حقوق مردم را بهتر حفظ می‌نماید و نقش عالیه نظارتی محاکم نیز، در آن قابل پیش بینی است و سازوکار لازم در حال حاضر نیز وجود دارد، زیرا از حیث وجود هیئت نظارت در مرکز که با وجود دو نفر از قضات محاکم تجدیدنظر تشکیل می‌گردد و به علاوه وجود شورای عالی ثبت با حضور قضاتی از دیوان عالی کشور، بخش نظارتی در این حوزه از قبل پیش بینی شده است. طبعاً افزایش اختیارات و صلاحیت این مراجع در عین اصلاح قوانین مربوطه، قابل پیش بینی است.

هم‌چنین با توجه به گستردگی دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور و نیز استفاده از ظرفیت بخش خصوصی در این قسمت، بدون شک عملیاتی نمودن طرح‌های این بخش، بدون نیاز به بودجه از طرف دولت، قابل تحقق است. به عبارت دیگر با توجه به گستردگی فعلی دفاتر اسناد رسمی، به محض رفع موانع اجرائی، امکانات بخش خصوص قابل بکار گیری می‌باشد.

به عنوان مثال در حالی که برای برپایی یک شعبه دادگاه یا دادیاری یا شورای حل اختلاف یا سایر مراجع قضائی و شبه قضائی، مقادیر معتنا بهی اعتبار دولتی مورد نیاز است، برای راه اندازی یک دفتر اسناد رسمی، از امکانات بخش خصوصی استفاده می‌گردد و خوشبختانه متقاضیان فراوانی برای این امر در کشور وجود دارند.

به علاوه در حال حاضر برای اضافه کردن یک کارمند به محاکم و تامین حداقل امکانات اداری، نیاز به صرف بودجه بسیار زیادی می‌باشد و در نهایت نیز منجر به افزایش



کادر اداری و حجیم شدن دولت خواهد شد که اینها مغایر با سیاست‌های کلی کاهش حجم دولت است و لکن در این حوزه اگر لازم باشد، دفاتر اسناد رسمی، (که توسط بخش خصوصی اداره می‌شوند) به راحتی می‌توانند یک یا چند نفر را بدون تحمیل هر گونه هزینه استخدامی به دولت، راساً به کار گمارده و قادر به اشتغال‌زایی در بخش وسیعی از جامعه می‌باشند.

کما اینکه با بازنگری و اعاده به وضع سابق در خصوص، ایجاد صندوق مستقل نگهداری هزینه‌های اجرائی، یعنی نیم‌عشر اجرائی در صندوق هر واحد اجرایی ثبتی یا مدنی، مبالغ مذکور را می‌توان و باید مستقیماً برای مأمورین اجرائی و تامین وسایل و امکانات مورد نیاز همان حوزه اجرائی هزینه نمود در نتیجه بدین‌وسیله بخش مهمی از کمبودهای اجرائی تامین می‌گردد. به عبارت دیگر، اقدامات متصوره در این بخش، بدون تحمیل بر بودجه عمومی قابل اجرا بوده و عملاً منجر به صرفه‌جویی در بخش‌های دیگر می‌گردد.

از طرف دیگر دفاتر اسناد رسمی و ادارات اجرای اسناد رسمی، سنخیت کامل با دستگاه قضائی داشته و نزدیک‌ترین واحد کاری مرتبط با آنها قلمداد می‌شوند و تحت نظارت عالیه قوه قضائیه و سازمان ثبت قرار دارند، و از این حیث بسیار مرجح‌تر و مناسب‌تر از شوراهای حل اختلاف می‌باشند، به علاوه این مراجع در تمام کشور از دورترین نقاط تا شهرهای بزرگ حضور دارند و بر فرض نیاز به توسعه و گسترش به راحتی از طریق افزایش میزان پذیرش متقاضیان سردفتری، با هزینه شخصی ایشان به راحتی، کمبودهای احتمالی قابل جبران می‌باشد.

#### ۶) بازنگری در شیوه‌ها، مقررات و کیفیت تنظیم اسناد رسمی

در چندین حوزه مستقل و لکن مرتبط با هم به شرح ذیل نیاز به بازنگری و اصلاح وجود دارد:

##### ۱-۶) اصلاح مقررات (قوانین و آئین نامه‌ها)

بخشی از قوانین فعلی مربوط به ثبت اسناد و سردفتران، نیاز به پیشنهاد طرح یا لایحه

جایگزین دارد. بخش مهم دیگر، مقررات موضوع آئین نامه‌های مصوب وزارت دادگستری و قوه قضائیه می‌باشد. همچنین بخش مهمی از اصلاحات مقررات فوق‌الذکر مربوط به حوزه صدور بخشنامه‌های سازمان ثبت و سایر ادارات و رویه‌های فعلی در اداره کل اجرای اسناد و بخشنامه‌های ثبتی مورد اجرا در دفترخانه‌های اسناد رسمی در سراسر کشور، می‌باشد که در یک نظام منطقی می‌توان با پیشنهاد حداقل قوانین لازم به مجلس، بقیه را از طریق تصویب آئین‌نامه‌های لازم توسط قوه قضائیه و ایجاد رویه‌های اداری و بخشنامه‌های ثبتی، تثبیت نمود.

## ۲-۶) تبلیغات و اطلاع رسانی

مسأله تبلیغ و آگاهی جامعه از مزایای ثبت اسناد رسمی و برتری این روش به شیوه‌های فعلی تنظیم اسناد عادی، و به طور کلی آگاهی از حقوق و مسائل قضائی برای احاد افراد جامعه، از امور مهمی است که نباید از آن غفلت کرد. متأسفانه به بهانه قاعده حقوقی قابل قبول نبودن پذیرش «جهل به مقررات در قوانین موضوعه»، که به محض انقضاء ۱۵ روز از انتشار قوانین در روزنامه رسمی، تمامی افراد کشور، آگاه به قانون فرض می‌شوند (فرض حقوقی عجیبی که امروزه تقریباً ممتنع‌الوقوع است)، گویا تاکنون اولیاء امور، به ضرورت تبلیغات و اطلاع رسانی گسترده در خصوص دانش و آگاهی حقوقی و قواعد و متون قانونی روزمره در جامعه، اعتقاد عمیق نداشته‌اند یا قادر به تحقق آن نبوده‌اند.

در حالی که تبلیغات در این حوزه، یکی از مباحث بسیار حیاتی می‌باشد. لذا پیش بینی امکان اطلاع رسانی در کلیه شئون اجتماعی از دوران ابتدائی، راهنمایی و دبیرستان و دانشگاه و برنامه‌های مختلف صدا و سیما و جزوات و بروشورها و طرح مطالب متنوع و سلسله وار در مطبوعات از طرف قوه قضائیه، سازمان ثبت و دفترخانه‌های اسناد رسمی، مبنی بر ضرورت و مزایای بی‌شمار تنظیم اسناد رسمی در جامعه، و راهنمای تنظیم این اسناد، یکی از نیازهای این بخش می‌باشد. به علاوه اطلاع رسانی و آشنا نمودن مردم نسبت به مزایای استفاده از ظرفیت‌های ثبتی، که در بخشنامه‌های جدید قوه قضائیه به صراحت

به مدیران قضائی تکلیف شده است، راه کار عملی آن افزایش تبلیغات مثبت به شرح فوق در جامعه می‌باشد.

### ۳-۶) افزایش کارایی دفاتر اسناد رسمی

بازنگری روش‌های فعلی کیفیت تنظیم اسناد رسمی در دفترخانه‌ها و هزینه‌های آن، از ضروریات افزایش کارایی دفاتر اسناد رسمی است. زیرا برای تشویق عامه به استفاده از این امکانات، نیاز به تسهیلات ویژه تنظیم سند و صدور گواهی امضاء می‌باشد. یعنی ایجاد تسهیلات و حتی تشویق برای تنظیم اسناد رسمی به جای اسناد عادی، جهت رفع مشکلات فعلی که لازمه آن، انجام ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی به صورت کاملاً پیشرفته با استفاده از شیوه‌های جدید و تکنولوژی‌های روز است به صورت سهل و آسان و با کمترین هزینه برای متعاملین، باید همراه باشد.

به عنوان نمونه تجربه چند ساله گذشته کشور در خصوص نرخ مالیات انتقال سرقفلی مغازه‌ها، تجربه موفق است. در دهه ۱۳۶۰ شمسی، که تشریفات تنظیم سند انتقال سرقفلی، بسیار نامعقول و شرایط سختی حاکم شد، به مرور معاملات کلیدی مرسوم گردید، که مشکلات و مصیبت‌های آن، بی‌نیاز از شرح و بسط است. لکن بعدها، با متعادل کردن نرخ مالیات (۰.۲٪ ارزش سرقفلی) و برخی تسهیلات دیگر، مجدداً گرایش به تنظیم اسناد رسمی، بیشتر شد. کما اینکه سیاست‌های جدید مالیاتی در ارائه تسهیلات بیشتر برای مؤدیان، موجب تحقق درآمد مالیاتی دولت نیز شده است و به جای برخورد و تشکیل صدها پرونده تخلف مالیاتی، گرایش به سمت ایجاد تسهیلات، حذف بدهی‌ها و تشویق به پرداخت و خود اظهاری، موجب تحقق رشد و شکوفائی فرهنگ مالیاتی، حداقل در برخی صنوف در جامعه، شده است.

بنابر این، چنانچه تسهیلات تنظیم سند و رفع مشکلات مربوط به اسناد مالی و مخصوصاً اسناد معاملات غیر منقول، به هر اندازه بیشتر گردد، به همان نسبت از تمایل به تنظیم اسناد عادی و معاملات بدون سند رسمی کاسته شده و به همان نسبت نیز از به وجود آمدن دعاوی مختلف جلوگیری خواهد شد.

در زمینه ایجاد تسهیلات تنظیم سند رسمی، کاهش نرخ ثبت اسناد مالی از نرخ پنج درصد که نرخ بسیار بالائی می‌باشد، یک امر ضروری محسوب می‌شود. زیرا گران بودن هزینه ثبت، باعث گریزان بودن مردم از تنظیم اسناد رسمی مالی می‌گردد. به عنوان نمونه، برای ثبت یک معامله یا تنظیم سند ذمی مثلاً ۱۰۰ میلیون تومانی، ۵ میلیون تومان حق‌الثبت باید پرداخت شود، که طبعاً از عهده پرداخت آحاد جامعه خارج است و در نتیجه تمایلی به پرداخت آن مبلغ و تنظیم سند رسمی، وجود ندارد. بنابر این هیچ‌گونه گرایشی در بین مردم برای تنظیم اسناد ذمه‌ای و مالی وجود نخواهد داشت.<sup>۱</sup>

به علاوه با توجه به انواع اسناد، گویا در حدود ۷۰٪ اسناد غیر مالی است و بقیه اسناد مالی است، با افزایش نرخ ثبت اسناد غیر مالی از ۱۵۰۰ ریال به مثلاً ۵۰۰۰ ریال یا هر میزان منطقی دیگر و کاهش نرخ حق‌الثبت اسناد مالی به میزان مثلاً تا ۱۰۰ میلیون تومان معادل ۰۵٪ و بیشتر از آن، برای بالاتر از ۱۰۰ میلیون تومان، معادل یک درصد، گرایش و اقبال عمومی به تنظیم اسناد رسمی، اعم از قطعی غیر منقول، ذمه‌ای و امثال آن بیشتر می‌شود و در نتیجه باعث می‌شود کمبود احتمالی منابع مالی ناشی از اصلاحات مذکور، از طریق تنظیم اسناد بیشتر، جبران گردد و زمینه گرایش و اقبال عمومی به تنظیم اسناد رسمی فراهم گردد.

هر چند صرفه جوئی عظیمی که در نتیجه گرایش به تنظیم اسناد رسمی و پیش‌گیری از طرح دهها پرونده و دعوی در دادگستری در بودجه قوه قضائیه و حتی دولت به وجود می‌آید، کسورات احتمالی حق‌الثبت را توجیه می‌نماید. زیرا با وقوع هر اختلاف منجر به طرح شکایت در دادگستری، اولاً امکانات نیروی انتظامی، ثانیاً دستگاه قضائی، ثالثاً اجرای احکام و در نهایت وقت و انرژی وسیعی از طرفین مورد نیاز است، که اگر فقط یک پرونده کاهش یابد، بودجه قابل توجهی از امور اجرایی، صرفه جوئی می‌گردد. لذا اگر با تعمق کافی به این مطلب توجه شود، بدون شک دولت مردان و قانونگذاران کشور، قبول خواهند

۱. خوشبختانه آرزوی نویسنده محترم با تصویب قانون اصلاح قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین که از ۸۴/۹/۳۰ قابل اجرا شده است و حق‌الثبت از ۵٪ و ۳٪ به ۰۵٪ (نیم درصد) تقلیل پیدا کرده است برآورده شده است. مجله کانون

کرد که حتی مجانی کردن حقوق دولتی برای تنظیم اسناد رسمی در یک دوره چند ساله اولیه، به نفع کشور می‌باشد و بعد از گسترش ثبت اسناد رسمی، به تدریج می‌توان حق‌الثبت را به صورت متعادل پیش‌بینی و مقرر نمود. به عبارت دیگر، حتی پیش‌بینی تزریق بودجه و یارانه به این بخش، در کلیت خود، به مصلحت و نفع کشور و قوه قضائیه می‌باشد.

#### ۴-۶) رفع استعلامات غیر ضروری برای ثبت معاملات

عقلاً و منطقاً، حضور طرفین و عدم ممنوعیت قانونی متعاملین از انجام معامله و احراز مالکیت و هویت آنان برای تنظیم اسناد رسمی، کافی می‌باشد لکن در وضعیت کنونی به دلیل پیش‌بینی اخذ استعلامات متعدد و پرداخت عوارض دستگاه‌های مختلف دولتی، امروزه تنظیم اسناد رسمی با موانع سختی روبه‌رو می‌باشد.

به عبارت دیگر شایسته است وضعیتی ایجاد شود که تنظیم سند قطعی غیر منقول، تنها با استعلام از اداره ثبت و احراز بازداشت نبودن ملک قابل انجام باشد و با قبول و تعهد خریدار به پرداخت کلیه دیون مربوط به سایر دستگاه‌های دولتی و شهرداری و دارائی و امثالهم و پرداخت آنها مثلاً ظرف شش ماه از تنظیم، به نحوی امکان تنظیم سند رسمی، در هر زمان و مکان برای متعاملین فراهم باشد. در این صورت شرایط اساسی و ماهوی اولیه تنظیم سند رسمی، فراهم و ایجاد شده و طبعاً امکان گرایش زیادی برای ثبت کلیه معاملات در دفاتر اسناد رسمی فراهم می‌گردد. اما فعلاً به دلیل مشکلات مذکور، اغلب معاملات به صورت رسمی ثبت نمی‌شود و به صورت مباحثه‌نامه‌های عادی و متعدد و بعضاً نیز به صورت وکالت بلاعزل و تفویض وکالت‌های مکرر تنظیم می‌شود که مشکلات متعددی به وجود آورده است.

بدیهی است در خصوص چگونگی رفع مسأله بدهکاری املاک به شهرداری و دارائی و سایر دستگاه‌ها، می‌توان از این دستگاه‌ها خواست که به صورت سالانه و منظم و گروهی، به وضعیت شهروندان و پرونده‌های تابعه رسیدگی نموده و با صدور اخطار و سایر الزامات قانونی، مطالبات خود را وصول نمایند. یا یک نسخه از سند تنظیمی را برای دارایی و

شهرداری ارسال نمود تا آنها راساً و از طریق ماموران اجرائی خود یا با توسل به اداره اجرای ثبت، در صورت عدم پرداخت دیون از طرف خریدار متعهد به پرداخت آنها، به مطالبه دیون خود بپردازند.

در این شیوه، اکثریت زیادی از متعاملین، کلیه مقدمات را انجام خواهند داد و باقی مانده نیز، به دلیل مشکلات مذکور که ارتباط ماهوی با اعتبار سند ندارد، از مزایای سند رسمی محروم نمی‌گردند و مطالبات دستگاه‌ها نیز همچنان ادامه داشته و ضمانت بیشتری برای وصول مطالبات خود خواهند داشت.

از طرف دیگر، بر فرض ضرورت استعلامات باید دید، آیا به روش سریع‌تر و بهتری، امکان پذیر است یا خیر؟ به عنوان مثال در خصوص استعلام دارائی که در حال حاضر از طریق مکاتبه دفترخانه با دارائی محل انجام می‌شود، توصیه شده به وضعیت و رویه قبل از انقلاب برگشت داده شود. در این شیوه در ابتدای سال، دفترچه‌های محاسباتی مالیاتی به دفترخانه‌های سراسر کشور ارسال می‌شود. آنگاه در هر مورد میزان مالیات و ارزش مورد معامله از حیث دریافت حقوق دولتی، راساً توسط سردفتر تعیین و توسط متعاملین پرداخت می‌شود. بدیهی است در صورت اثبات هر گونه تخلفی، مسئولیت احتساب با سردفتر خواهد بود. امری که می‌تواند در صورت تحقق موجب آزاد شدن وقت و انرژی عظیمی از ماموران سازمان مالیاتی گردد و در مقابل، موجب افزایش سرعت تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی خواهد شد. (شبهه آنچه در مورد اسناد نقل و انتقال اتومبیل‌ها انجام می‌گیرد).

بنابر این چنانچه استعلاماتی مورد نیاز باشد، باید با اعتماد به سردفتران و کمک گرفتن از وسعت و گستردگی دفاتر اسناد رسمی، تمامی امور مربوطه حتی المقدور در دفترخانه انجام بگیرد.

#### ۵-۶) ارتقاء ظرفیت ادارات اجرای اسناد رسمی

همزمان بالا بردن کیفیت و ظرفیت محدود فعلی اداره کل اجرای اسناد رسمی در تهران و ادارات ثبت در شهرستان‌ها از نیازهای اساسی است. در این خصوص باید متناسب با پیشرفت طرح، اقدامات متناسبی را انجام داد. این اقدامات از طریق توسعه دوایر اجرائی و

استفاده هر چه بیشتر از نیروهای انتظامی و حتی استفاده از واحدهای اجرای احکام مدنی دادگستری و ظرفیت پنهان بخش خصوصی، قابل اجرا می‌باشد.

به علاوه می‌توان با تدابیری مسأله اجرای اسناد را به صورت واقعی که در گذشته وجود داشته است درآورد، یعنی با پیش بینی سهمی از نیم عشر اجرائی برای مامورین اجرائی، امکان اجرای صحیح و فوری و انگیزه و علاقه برای کار در کارمندان مربوطه را ایجاد کرد و از گسترش شیوه‌های ناپسند برای تسریع در اجرا، جلوگیری کرد. ضمن اینکه از این طریق امکان ایجاد نهادهای اجرای احکام نیمه خصوصی فراهم می‌شود و مغایرتی با مبانی قانونی ندارد. زیرا در حال حاضر امکان استخدام دائم ماموران رسمی برای اجراء، در این خصوص وجود ندارد و در قوانین فعلی نیز پیش بینی شده است که برای اجرای مفاد اسناد رسمی، اجیر کردن کارگران و یا مثلاً تهیه انبار توسط ذی‌نفع جایز است و البته ذیل نظر دادورز اجرای اسناد اقدام می‌نمایند و می‌توان از این ظرفیت استفاده‌های بیشتری نمود و لذا به جهات مذکور، امکان استفاده بیشتر از خدمات بخش خصوصی در این زمینه و ذیل نظر دادورز و مقام رسمی اجرائی، وجود دارد.

#### ۶-۶) توسعه شیوه‌های نظارت بر اجرای اسناد

هر چند فعلاً حق طرفین متعهدله و علیه در مراحل اجرای اسناد، همواره برای هر گونه شکایت و اعتراض به مدیر اجرای ثبت محفوظ است، لکن در صورت نیاز، امکان شکایت حقوقی و اخذ دستور توقف عملیات اجرائی از محاکم دادگستری نیز فراهم است. زیرا در حالت عادی هر گونه اعتراض به عملیات اجرائی، توسط مدیر ثبت رسیدگی می‌شود و اعتراض به تصمیمات واحد ثبتی در هیئت نظارت استان (مشابه محاکم تجدیدنظر) و اعتراض به تصمیمات آن هیئت به شورای عالی ثبت (مشابه دیوان عالی کشور) رسیدگی می‌گردد، ولیکن در همه حال، امکان شکایت از تصمیمات ثبتی در محاکم قضائی وجود دارد.

بنابر این، در مواردی که شخص فکر می‌کند بر خلاف مفاد سند یا خارج از حدود آن مطلبی بر علیه وی اجرا می‌گردد، می‌تواند از طرق فوق، تقاضای رسیدگی نماید. بدیهی

است امکان طرح دعاوی کیفری جعل یا دعاوی حقوقی بطلان کلی اسناد مذکور، به دلایل قابل قبول حقوقی، کماکان از طریق سیستم حقوقی قضائی، نیز وجود دارد.

### ۷) به کارگیری ظرفیت اجرای اسناد رسمی

در خصوص وضعیت فعلی اداره اجرای اسناد رسمی که به صورت دوائر چک، مهریه، رهنی و تخلیه مشغول به کار هستند، در موضوعات، چک، سفته، مهریه، تخلیه و مطالبه تعهدات و از جمله اسناد رهنی، می‌توانند به خدمات خود ادامه دهند. اینک امکانات و ظرفیت‌های اداره کل اجرای اسناد رسمی را به اختصار بررسی می‌نماید: هر چند حسب برخی مقررات متفرقه، برخی اسناد دیون نیز قابلیت اجرای فوری را دارد، لکن چون عناوین ذیل، مهم‌ترین مباحث را تشکیل می‌دهد، مورد بحث قرار می‌گیرد و طبعاً سایر موارد مطروحه نیز، به همین صورت قابل رسیدگی می‌باشد.

#### ۷-۱) چک

در خصوص نقش و اهمیت چک و سوابق قانون‌گذاری در آن، در کشور، مطالعات زیادی انجام گرفته است. گذشته از اقداماتی که در حوزه اسناد تجاری و برای روزآمد کردن قانون تجارت در حال انجام است، به خصوص نسبت به مسأله ضمانت جزایی برای صدور چک، در سال ۱۳۷۲ که با اصلاح ماده ۱۲ قانون سابق چک، صدور هر گونه چک، اعم از امانی، تضمینی، سفید امضاء و غیره واجد جنبه مجرمانه گردید و سپس به دلیل مسائل مختلف اقتصادی و اجتماعی، توسعه روز افزون جرم صدور چک بلامحل و افزایش زندانیان ناشی از آن، مخصوصاً با توجه به انحصاری بودن قرار تامین به ضمانت نامه بانکی یا وثیقه نقدی، به چنان معضلی در نظام قضائی منجر شد، که در نتیجه اصلاحات سال ۱۳۸۲ مجدداً با اندک اختلافی به همان وضعیت، قبل از انقلاب (آخرین اصلاحات ۱۳۵۵) عقب نشینی شد و امروزه بحث برداشتن ضمانت جزایی برای صدور چک، به صورت جدی مطرح است.

لکن حتی در صورت لغو جنبه جزایی صدور چک، موضوع دعاوی حقوقی مطالبه وجه چک، درصد قابل توجهی از دعاوی حقوقی را به خود اختصاص می‌دهد. به خصوص آنکه،



با وجود اعتبار ماده ۲ قانون محکومیت‌های مالی، گرایش برای استفاده از ضمانت اجرای بازداشت محکوم علیه تا زمان ادای دین یا صدور حکم اعسار، در سیستم قضائی وجود خواهد داشت.

از طرفی همان‌طور که می‌دانیم، در خصوص مطالبه وجه چک از گذشته دور، با تلقی از چک به عنوان (در حکم سند لازم الاجرا)، قدرت اجرائی مطالبه وجه چک از طریق اجرای اسناد رسمی وجود داشته است. این اقدام از طریق مراجعه به ادارات ثبت، در تهران از طریق اداره اجرای چک، بدون نیاز به دادرسی حقوقی، انجام می‌گیرد. در این شیوه، شخص تحت مقررات خاص «آئین نامه اجرای اسناد لازم الاجراء» با در دست داشتن اصل چک و گواهی برگشت، امکان مطالبه وجه آن را از شخص صادر کننده، از طریق صدور اجرائیه ثبتی و اجرای آن به شیوه مدنی، دارد.

بدیهی است، صرف نظر از تسهیلات فعلی ماده ۲ محکومیت‌های مالی، برخی مشکلات و محدودیت‌های ناشی از شیوه‌های ابلاغ و اجرای مذکور در آئین نامه اجرای اسناد رسمی، مثلاً نیاز به ابلاغ واقعی به ورثه محکوم علیه و یا محدودیت در توقیف اموال محکوم علیه که دامنه و شمول مستثنیات دین بیشتر از اجرای احکام مدنی دادگستری است، و یا صدور دستور توقف عملیات اجرائی؛ به محض درخواست و پرداخت مبلغ اندکی به عنوان خسارت احتمالی، روشن نبودن کیفیت مطالبه خسارت تأخیر تأدیه طبق نرخ تورم بانکی و امثال آن، کارایی کلی این شیوه را کاهش داده است. البته تمامی این موارد، به سهولت قابل رفع و افزایش سرعت و دقت و کارایی نظام اجرای اسناد رسمی امکان پذیر می‌باشد. به هر دلیل جهات فوق موجب شده، تمایلی برای استفاده از این شیوه، برای مطالبه وجه چک وجود نداشته باشد.

بی‌تردید دلیل این امر وجود قانون محکومیت‌های مالی می‌باشد، که به دلیل پیش‌بینی امکان توقیف و بازداشت بدهکار، در صورت وجود اجرائیه و استتکاف از پرداخت دین، گرایش به استفاده از شیوه فوق به جای مراجعه به ادارات ثبت، وجود دارد. زیرا در شیوه اول، در صورت عدم دسترسی به اموال محکوم علیه، راه‌حلی برای وصول به دین باقی

نمی‌ماند و در شیوه جدید، حداقل امکان درخواست توقیف مدیون تا صدور رأی اعسار مدیون، برای محکوم له پیش بینی شده است.

حال با توجه به ادامه مشکلات مربوط به زندانیان چک‌های روز (که البته تعداد آنها بسیار کمتر از گذشته است) و گسترش دیدگاه «غیر کیفری کردن چک» یکی از بهترین شیوه‌های جایگزین برای عملی کردن فکر مذکور، ارائه راه‌حلی برای امکان مطالبه وجه چک و سایر اسناد حاکی از دین، از طریق توسل به عملیات اجرائی ادارات ثبت می‌باشد.

در این زمینه از حیث وجود قوانین پایه برای اجرای مفاد تعهدات مالی موضوع چک، مشکلی در بین نیست و لذا در صورت حذف وصف کیفری صدور جرم چک بلامحل و البته با اصلاح ماده ۲ قانون محکومیت‌های مالی، می‌توان از توان و ظرفیت اداره چک اداره کل اجرای اسناد رسمی برای اجرای فوری مطالبات ناشی از چک و خسارت تأخیر تأدیه استفاده عملیاتی نمود و بدین‌وسیله در بخش مهمی از دعاوی دادگستری در این حوزه، (به جای درگیر شدن در مرحله اثباتی در مراحل اولیه) با استفاده صحیح و بجا، از امکانات قوه قضائیه برای مرحله اجبار متخلف به ادای دین هزینه نمود. در نتیجه این امر خود موجب سهولت و سرعت در وصول مطالبات و رضایت جامعه از قوه قضائیه می‌گردد.

به این منظور توصیه می‌شود، با پیش بینی مقررات لازم ادارات اجرائی ثبت، در صورت عدم همکاری محکوم علیه برای پرداخت محکوم به، گواهی استتکاف از پرداخت دین و اجرای اجرائیه را صادر نمایند و با طرح بعدی موضوع و دعوی در محاکم دادگستری، به درخواست دارنده این گواهی، امکان اعمال ماده ۲ محکومیت‌های مالی در خصوص مستتکف وجود داشته باشد. کما اینکه ضرورت اعلام فهرست دارائی‌های محکوم علیه موجب می‌شود، در صورتی که بعداً به هر دلیل کذب آن مشخص شود، مسئولیت جزایی برای متخلف در پی داشته باشد.

هر چند گفته شده است، با توسعه وسایل جدید تبادل اعتباری و مالی، از جمله کارت‌های اعتباری، پول الکترونیکی و شیوه‌های جدید اسناد مالی و اعتبار، به تدریج از اهمیت و نقش چک کاسته می‌گردد و لکن وجود یک قالب شناخته شده برای تنظیم اسناد

مالی (قرض یا بازپرداخت در سررسید معین) در جامعه همواره مورد نیاز خواهد بود.

#### ۲-۷) سفته یا سند ذمی لازم الاجرا

در خصوص مطالبه وجه موضوع سفته، فعلاً شیوه خاصی وجود دارد، زیرا برای خرید سفته باید مبالغی پرداخت نمود و از طرفی در صورت عدم پرداخت، ابتدا باید اظهارنامه و اخذ سفته را تنظیم و برای متعهد علیه ارسال نمود و آنگاه از طریق طرح دعوی حقوقی اقدام کرد و مزیت آن، در صورت تقاضای تامین خواسته، عدم نیاز به پرداخت خسارت احتمالی خواهد بود. بدیهی است مسأله برات نیز تا حدودی مشابه مسائل مربوط به سفته می‌باشد و از حیث تشریفات مطالبه و مشکلات مربوط به آن، تفاوت ماهوی زیادی با یکدیگر ندارند.

حال در وضعی که نظام مالی کشور، قرار است از چک رویگردان باشد و برای ثبت دین مربوط به اشخاص فاقد حساب جاری، به دنبال اتخاذ تدابیری است، یک راه و در واقع یک شیوه کارساز، امکان تنظیم سند رسمی ذمی در دفترخانه می‌باشد، یک راه نیز دگرگونی در کیفیت استفاده از سفته است.

این دگرگونی قسمتی مربوط به هزینه خرید اوراق سفته می‌باشد و قسمتی دیگر نیز به احراز صحت امضاء متعهد و آنگاه تلقی سند لازم الاجرا از سفته و استفاده از شیوه مطالبه و اجرای مفاد اسناد رسمی مربوط می‌شود. می‌توان اعتبار این سند را عمومی کرده و قسمتی از دعاوی و مطالبات مالی و دینی مردم را سازماندهی کرد و در نتیجه از مراجعه آنها به دادگستری و محاکم قضایی کاست.

از حیث احراز صحت امضاء می‌توان سفته را به صورت سند خاصی تنظیم نمود و با اصلاح مقررات به وضعی اقدام نمود که برای امضاء هر سفته متعهد در دفترخانه حاضر شده و امضاء ذیل سفته توسط سردفتر اسناد رسمی، گواهی امضاء گردد. در این شیوه البته باید ممنوعیت قانونی گواهی امضاء در خصوص اسناد مالی از طریق وضع مقررات جدید اصلاح گردد.

ممکن است اشکال شود که انجام گواهی امضاء در دفترخانه‌های اسناد رسمی، نسبت

به مفاد اسناد مالی که حاکی از دین مسلم یا معامله است، موجب بی اعتباری اسناد رسمی شده و مخالف مقررات جاری است. لکن باید در نظر داشت، در صورتی که، گواهی امضاء سند دینی، فقط ناظر بر سفته باشد، به لحاظ پرداخت هزینه خرید سفته، حقوق دولت تامین شده و لذا سخت گیری بعدی، ضرورتی ندارد و به شرح فوق، امکان انجام و اجرای بخشی از نیاز مردم به تنظیم یک سند حاکی از دین و سپس تسهیل در مطالبه آن، به غیر از چک در کشور ایجاد می گردد.

سپس به محض انقضاء سررسید، با حضور متعهد له در شیوه فعلی، تنظیم اظهارنامه و اخواست سفته، یا حتی راسا حضور در اداره اجرای ثبت محل و صدور اظهار نامه و اخواست سفته در صورت عدم پرداخت، عملیات اجرائی مطالبه اصل و فرع سفته حسب نرخ تورم سالیانه، عملیات اجرائی مشابه سایر اسناد علیه متعهد اجرا گردد.

گفته شده، در مسأله احراز صحت امضاء متعهد، که حتما باید زیر نظر یک مقام رسمی، واقع گردد، مهم ترین مشکل شناسایی سند به عنوان یک سند لازم الاجرا، نیز بحث تصدیق صحت امضاء اولیه می باشد. این مسأله در خصوص سایر اسناد رسمی، توسط سردفتر انجام می گیرد. در خصوص چک از طریق مراجعه اولیه صاحب حساب به بانک و احراز صحت امضاء اولیه و تطابق بعدی توسط متصدی بانکی احراز می گردد.

لذا باید در خصوص سفته نیز به نحوی صحت صدور امضای متعهد، احراز گردد، یک پیشنهاد، گواهی امضای اولیه توسط دفترخانه و پیشنهاد دیگر، گواهی امضاء از طریق یکی از شعب بانک های مجاز که شخص متعهد در آن حساب بانکی دارد، می تواند باشد. در شیوه اول، در زمان سررسید، متعهد لازم است در دفترخانه مبلغ سفته را تأدیه نموده یا به ذی نفع پرداخت نماید و در شیوه دوم همین کار در بانک مربوطه انجام می گیرد.

لذا مسأله احراز صحت امضاء را می توان از طریق گواهی امضاء در دفترخانه یا تائید و گواهی امضاء توسط بانک ها ذیل سفته، اجباری نمود. یعنی سفته فقط زمانی در حکم سند لازم الاجرا خواهد بود که متعهد دارای یکی از انواع حساب های بانکی بوده و ذیل امضای وی، توسط شعبه بانک بازکننده حساب با ذکر شماره و نوع آن، امضای متعهد گواهی گردد.

حال اگر طرف متعهد با مراجعه به بانک خود، در سررسید حواله، پرداخت به متعهد له را در حساب مربوطه کارسازی ننماید، در صورت مراجعه صاحب سفته بعد از سررسید سفته، به شعبه بانک، و مطالبه وجه آن از حساب و فقدان موجودی، بانک مثل وضعیت چک، گواهی عدم پرداخت صادر نماید رویه فعلی مطالبه از طریق اجرای چک، در خصوص سفته نیز قابل اجرا می‌باشد.

این شیوه، یعنی گواهی امضای ذیل سفته توسط یکی از شعب بانکی با توجه به صدور و اخذ استظهارنامه بانکی و نیاز به ابلاغ بعدی، و پیش بینی گواهی عدم پرداخت و تأدیه وجه سفته از طرف بانک، شیوه مطلوب تری است و مثل سایر گواهی‌های امضاء، با رفع و اصلاح مقررات مربوطه، شعب گسترده بانکی در سراسر کشور می‌توانند امضای متعهد را ذیل سفته گواهی نمایند. البته ضرورت تعدیل مالیات و ابطال تمبر به سفته باید به یک نحو منطقی تری انجام شود و هزینه ابطال تمبر اولیه، اولاً به میزان عادلانه و قابل قبولی کاسته شود و ثانیاً بخشی از آن جهت جبران هزینه‌های مالی، به بانک‌ها اختصاص داده شود.

در خصوص سایر اسناد حاکی از دیون و به اصطلاح سند ذمه‌ای، فعلاً مشکلی از حیث تنظیم سند رسمی نیست. چنانچه تسهیلاتی به شرح متن پیشنهادی در خصوص چک، مصوب شود، گرایش بیشتری حاکم خواهد شد و به نظر می‌رسد، در کلیه موارد ضرورت ثبت رسمی دین، می‌توان از سند ذمه‌ای یا صدور سفته به شرح فوق استفاده کرد. در این صورت، نظام و سیستم قضائی و ثبتی کشور اسلامی ایران، در اجرای آیه شریفه ۲۸۲ سوره بقره، سازوکار حکومتی مشخصی، برای تکلیف به ثبت دیون و البته تعهدات مردم، ارائه می‌دهد.

### ۳-۷) مهریه

هر چند مهریه در قالب سند نکاحیه و ازدواج، به اجبار قانون، به صورت سند رسمی تنظیم می‌شود و لذا امکان مطالبه آن از طریق دایره مهریه اداره کل اجرای اسناد رسمی، مثل مطالبه چک، امکان دارد. لکن با تصویب قانون محکومیت‌های مالی و مخصوصاً ماده

۲ آن و به سبب مشکلات اجرائی ناشی از آئین نامه اجرای اسناد رسمی، امروزه تمایل زیادی برای طرح دعاوی مهریه در دادگاه خانواده وجود دارد. بخش عمده‌ای از آن، به دلیل پشتوانه امکان بازداشت و توقیف زوج توسط زوجه از این طریق می‌باشد.

علی‌هذا مدتی است، به لحاظ افزایش زندانیان ناشی از مطالبه مهریه، و بروز مشکلات حاد در این خصوص، که حتی بندهایی به نام مهریه، در زندان‌ها ایجاد و توسعه داده شده است، مشکلات مربوط به بازداشت به خصوص زوج‌های جوان در زندان‌ها، برای سیستم قضائی کشور، مسأله ساز شده است.

از طرفی نه تنها در خصوص مهریه و بلکه در خصوص هر گونه دینی، نحوه اجرای ماده ۲ قانون محکومیت مالی، که در آن اصل حقوقی، تمکن اشخاص است مگر خلاف آن، ثابت شود که برای این امر نیز، ابتدا حکم بازداشت اجرا می‌گردد و آنگاه در صورت پذیرش اعسار، با تقسیط محکوم‌به، شخص از بازداشت آزاد می‌گردد، به نظر یک امر خلاف انصاف و بدون پشتوانه قواعد شناخته شده شرعی (انصاف، عدالت، و خلاف سیره عقلا) و حتی خلاف قواعد حقوقی و عرف مسلم جامعه فعلی می‌باشد.

زیرا اصل بودن تمکن و نیاز به اثبات خلاف آن برای استفاده از مزایای اعسار، که شیوه فعلی قانون مربوطه است، منطبق با حقیقت و واقعیت اکثریت افراد جامعه فعلی و حتی در گذشته نبوده و نیست. زیرا برای قبول حجیت ظاهری اماره یا دلالت ظنی آن، باید غلبه و اکثریت نوع در آن ثابت شود. مثلاً چون اغلب اموال منقول در ید انسان، ناشی از مالکیت صحیح است، قاعده ید وضع شده و اصل بر صحت مالکیت در ید است و خلاف آن محتاج اثبات می‌باشد.

حال آیا واقعاً در جامعه امروزی ما یا حتی در قدیم، اصل (واقع الامر مغلوبه خارجی) این است که تمامی اشخاص از لحظه بلوغ و رشد و شروع حیات اجتماعی به عنوان یک شهروند، متمکن هستند که اصل در خصوص ایشان تمکن باشد؟ حسب نظرات مطروحه، این اطلاق خلاف شرع و انصاف و عدالت است. زیرا این طور نیست که در مورد تمامی انسان‌ها از لحظه مثلاً بلوغ و رشد، تمکن مالی آنها، ثابت شده باشد. بلکه باید وضعیت

قبلی و فعلی فرد ملاحظه شود و آنوقت، اصل تمکن یا خلاف آن، به جای آنکه یک اماره قانونی باشد، یک وضعیت قضائی موضوعی قابل احراز توسط دادگاه باشد.

مثلاً یک زوج تازه ازدواج کرده که معمولاً مرد نگون‌بخت، هر چه داشته خرج مخارج عروسی کرده است، حال در مقام مطالبه مهریه، وی متمکن محسوب می‌گردد، مگر خلاف آن ثابت شود! کاملاً بدیهی است که چنین استنباطی، برخلاف واقع الامر می‌باشد و عرف فعلی جامعه از هر حیث خلاف آن است. ممکن است، درصد بسیار کمی از اشخاص به لحاظ ارضیه یا درآمد قبلی شخصی خود، در این وضعیت نباشند و لکن معمولاً افراد جوان در جامعه، در وضعیت تمکن مالی نیستند و بلکه اشخاص به مرور که دارای تجربه و حقوق مکفی می‌شوند، به سمت تمکن (خرید خانه و ماشین و لوازم منزل و سایر دارائی‌های متعارف) حرکت می‌نمایند. (هر چند در جامعه فعلی و ملاحظه نرخ تورم و درآمد سالیانه بسیاری از افراد و حقوق بگیران ثابت حتی در مراحل پایانی حیات اجتماعی نیز، تمکن مالی را نشان نمی‌دهند!).

لذا به نظر می‌رسد، اطلاق مربوطه مطابق با انصاف و عدالت نیست و اصل تمکن و نیاز به اثبات خلاف آن، موضوعی است که باید توسط دادگاه در هر مورد بررسی شود و در مثال قبلی، دادگاه به لحاظ فقدان هر گونه سابقه تمکن و نداشتن ارث و میراث مربوطه، اصل را بر عدم تمکن گذاشته مگر خلاف آن توسط مدعی ثابت شود و در حالی که مثلاً کسی معامله کرده و وجوه و اموال مردم را گرفته است و فعلاً تعهدات خود را انجام نمی‌دهد و محکوم می‌شود، چون این شخص به خصوص، سابقه تمکن دارد (به لحاظ دریافت وجوه و اموال قبلی)، اصل در مورد وی به لحاظ سابقه مربوطه، تمکن است مگر خلاف آن ثابت شود.

خوشبختانه در این خصوص قوه قضائیه، لایحه اصلاح ماده ۲ مذکور را تنظیم و برای تصویب به مجلس شورای اسلامی ارسال داشته است. بنابر این، نه تنها در خصوص مهریه بلکه در خصوص کلیه محکومیت‌های حقوقی دینی، اولاً مزیت ظاهری تمایل به استفاده از دادرسی حقوقی برای استفاده از مزایای مذکور، مرتفع می‌گردد. ثانیاً با پیش بینی امکان

مطالبه مهریه (و البته سایر دیون به شرح پیشنهادی) مراحل اولیه اثباتی حذف شده و فقط توسط واحدها و دوائر اجرای ثبت، مرحله آخر اجرائی، (اجبار متخلف به پرداخت دین)، انجام خواهد شد.

ثانیاً در صورت پیش بینی صدور گواهی استنکاف از طریق اجرای ثبت و امکان اعمال ماده ۲ با اصلاحات آن، توسط محکوم له، می توان شرایطی را فراهم کرد که نیازی به مراجعه به دادگستری برای مطالبات مربوط به مهریه و سایر اسناد رسمی نباشد. لذا شخص به جای مراجعه به محاکم دادگستری برای استفاده از الزامات قانونی ماده ۲ مرقوم، می تواند از طریق دایره اجرای ثبت اقدام کرده و همان مزایا را در زمانی کمتر و با هزینه به مراتب کمتر، بدست آورد که به این ترتیب، گرایش و اقبال عمومی به اجرای ثبت، بیشتر می شود.

#### ۴-۷) تخلیه محل های مسکونی و تجاری

هر چند حسب مقررات فعلی، تمامی اسناد اجاره که در دفترخانه تنظیم می شود، به محض انقضای مهلت، از طریق دایره اجرای اسناد رسمی، قابل اجرا می باشد، لکن به دلیل مشکلات ناشی از تنظیم سند رسمی و استعلامات مربوطه، اقبال عمومی به تنظیم سند رسمی اجاره وجود ندارد.

از طرفی نظام تقنینی - قضائی، کشور در واکنش به نیاز برای تسریع رسیدگی در دعاوی موجر و مستاجر، به موجب قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ مقرر نموده است با شرایطی که همانا درج امضای دو شاهد ذیل سند اجاره است و بدون نیاز به مقدمات دادرسی، در سند اجاره عادی به محض انقضای مدت، بدون رسیدگی مرحله اثباتی قضائی، حکم و دستور تخلیه به سرعت صادر می گردد و از طریق اجرای احکام مدنی، قابل اجرا است.

لکن این امکان وجود دارد، که در کلیه اسناد اجاره، به جای شهود، که معمولاً صوری بوده و اکثراً قابل احراز از حیث شرایط واقعی بینه شرعی نیستند، برای استفاده از خدمات تخلیه سریع، به جای امضای شهود ذیل اجاره نامه عادی، امضای موجر و مستاجر، توسط دفاتر اسناد رسمی گواهی شود، و مطابق شرایط کلی قانون موجر و مستاجر مصوب سال



۷۶ و آئین نامه آن، کلیه امور مربوط به صدور اجرائیه، توسط ادارات تخلیه اجرای ثبت، قابل اجرا باشد.

یعنی در صورت گواهی امضاء ذیل سند عادی اجاره و انقضای مهلت، با مراجعه و درخواست موجر به اداره تخلیه و ثبت، اخطار تخلیه صادر و ابلاغ گردد و در صورت عدم تخلیه ظرف مهلت مقرر، تخلیه توسط ماموران اجرائی و با استفاده از امکانات نیروی انتظامی اجرا گردد و تمامی مسائل مطالبات و دعاوی حقوقی طرفین، طبق روال موجود قابل پیگیری خواهد بود.

هر چند در صورت ایجاد تسهیلات تنظیم اسناد رسمی، در مورد اجاره محل‌های مسکونی و تجاری و اداری، و رفع موانع بی‌شمار آن در حال حاضر، معطل نیاز به تنظیم اسناد اجاره و اقدام محاکم به تخلیه فوری بعد از انقضای مهلت اجاره، به شرحی که فعلاً در کشور موجود است، اساساً سالبه به انتفاء موضوع خواهد بود. زیرا باید حرکت کلی به سمتی باشد که همواره به اعتبار اسناد رسمی افزوده شود، تسهیلات تنظیم اسناد فقط برای اسناد رسمی پیش بینی شود. لکن در صورتی که به هر دلیل چنین امکانی نباشد، حداقل گواهی امضای اسناد اجاره عادی توسط سردفتران، و امکان توسل به تخلیه در اجرای ثبت یا دادگاه، راه حلی برای اجتناب از طرح دعاوی مربوطه در مراجع قضائی فعلی می‌باشد. به علاوه در این شیوه دو ظرفیت فعلی، ادارات اجرای ثبت و اجرای احکام مدنی در دادگاه‌ها در تکمیل یکدیگر قابلیت استفاده خواهند داشت.

#### ۵-۷) مطالبه تعهدات (و اسناد رهنی)

هر چند دائره اسناد رهنی، به عنوان یکی از دوائر اصلی، به لحاظ تعداد زیاد اسناد رهنی بانک‌ها و سایر موسسات مالی، دائره مستقلى است و لکن این بحث در قالب کلی تعهدات رسمی قابل توسعه و بازسازی است. در خصوص مطالبه تعهدات، در صورت درج در سند رسمی، مشکلی نیست، الا اینکه باید موضوع هر سند رسمی، تعهد منجز و بدون ابهام و شرط مبهم باشد.

لکن با توجه به مشکلات فعلی تنظیم اسناد رسمی، در این خصوص باید همزمان با

تبلیغات گسترده در خصوص ترویج تنظیم اسناد رسمی در بین مردم، به صورت موازی تسهیلات زیادی ایجاد گردد که برای ثبت هر سند رسمی، به کمترین میزان از استعلامات و مسائل مالی بسنده شود، تا شیوه عادت به ثبت رسمی تعهدات بین مردم ایجاد گردد و برای پوشش سایر نیازهای ادارات دیگر، شیوه‌های دیگری انتخاب شود. بدیهی است این شیوه، به نوبه خود، بخشی از نیازهای اجتماعی مردم را ساماندهی نموده، و در صورت بروز مشکلات عدم اجرای بعدی، فرد ذی‌نفع می‌تواند اجبار طرف متخلف را به اجرای تعهد بخواهد.

از طرفی در بسیاری از معاملات و نیازهای مردم برای اقدام به امور مختلف اجتماعی خویش، موضوع استفاده از اعتبار تجاری و یا مشارکت مالی بین افراد است، که بخشی از آن در قالب عقود بانکی، اخذ وام بانکی و وثیقه سنتی، اجاره به شرط تملیک و سایر عقود بانکی محقق می‌شود و البته بخش مهمی در جامعه وجود دارد که فکری برای آن نشده و هر کس به شیوه و دلخواه خود عمل می‌کند.

لذا در مقام قرض و مشارکت مالی بین افراد در جامعه، یکی چک تضمین می‌گیرد، یکی وثیقه می‌خواهد، یکی در قالب مبیعه نامه عادی با شرط فسخ و بعضاً تنظیم وکالت نامه، اقدام می‌نماید و خلاصه شیوه‌های مختلفی وجود دارد. کما اینکه نرخ مشخص و واحدی نیز برای سود حاصله رعایت نمی‌گردد. از طرفی بحث حرام بودن ربا مطرح است و لکن عملاً در نظام بانکی تا ۲۶٪ سود متعارف و تا ۳۶٪ جریمه دیر کرد رسمی و ظاهراً حلال است و برای بقیه مردم نیز نرخ مشخصی وجود ندارد و در بحث مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در محاکم قضائی، ملاک قانونی نرخ تورم سالیانه اعلام بانک مرکزی می‌باشد، لکن در اجرای ثبت، فعلاً نرخ تورم رسمیت ندارد. به هر تقدیر صرف نظر از وجاهت هر گونه تعهد به پرداخت اصل و فرع، نرخ ثابت یا نرخ تورم، این مسأله نیاز جامعه است و اگر بشود، یک قالب سندی و اجرائی برای آن درست کرد، که مردم برای موارد مهم از آن استفاده کنند، بدون شک بخش مهمی از نیازهای مالی مردم برطرف و شرایط و ضمانت‌های صحیح قانونی برای مطالبه اصل و فرع و مشارکت مالی و اعتباری فراهم

می‌گردد. قالب بسیار مناسب این بحث، به شرط رفع موانع مربوطه، تنظیم اسناد ذمه‌ای یا مشارکت مالی از طریق دفاتر اسناد رسمی می‌باشد.

#### ۸) بازبینی مقررات و افزایش صلاحیت‌های سردفتران اسناد رسمی

با عنایت به مسائل فوق، برای مرحله عملی باید اصلاحاتی در برخی حوزه‌های مقررات مربوطه، اعم از مصوبات مجلس، آئین‌نامه‌های مصوب ریاست قوه قضائیه و نظام‌نامه‌های ثبتی و اصلاح و دگرگونی اداری و سازمانی ادارات ثبت و نیز افزایش تسهیلات مربوط به تنظیم اسناد رسمی و سهولت فوق‌العاده برای این امر، پیش‌بینی گردد. برخی عناوین کلی در این حوزه عبارت است از:

- اصلاح برخی مقررات مرتبط در قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ( به عنوان لوایح پیشنهادی قوه قضائیه به هیئت دولت و تصویب در مجلس شورای اسلامی یا طرح‌های مستقل از طرف کمیسیون قضائی)
- اصلاح موارد مرتبط در آئین‌نامه‌های اجرائی قبلی وزارت دادگستری،
- تدوین آئین‌نامه‌های مورد نیاز به پیشنهاد سازمان ثبت و تصویب ریاست محترم قوه قضائیه

- تحقیق در خصوص موانع اصلی عدم گرایش مردم به تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی و رفع آنها
- تحقیق در خصوص موانع مهم مقررات حوزه اجرای اسناد رسمی نظیر مستثنیات دین و ابلاغ و امثالهم

- پیش‌بینی صریح نرخ خسارت تأخیر معادل تورم بانک مرکزی در اجرای کلیه اسناد رسمی البته پس از رفع اشکالات شرعی .

- تحقیق در خصوص موانع تنظیم اسناد رسمی و اجرای تسهیلات ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی از حیث میزان و درصد حق‌الثبت و حق‌التحریر و هزینه اجرائی. زیرا اگر در یک برنامه زمان‌بندی چند ساله، در ابتدا نوعی یارانه عملی به این سیستم تزریق شود و به مرور هزینه‌های واقعی از مردم اخذ شود. (مثل شیوه‌های تجاری که یک تولیدکننده یا واردکننده ابتدا به ارزان‌ترین حالات ممکن و حتی مایه به مایه، خدمات ارائه می‌دهد و بعد از استواری بازار، سود واقعی را اخذ می‌کند) قابل قبول و اقدام می‌باشد.

- تبلیغات گسترده و اطلاع رسانی در زمینه مزایای اسناد رسمی راجع به تعهدات و دیون در کشور

- عملیاتی کردن صندوق مستقل هزینه‌های اجرائی و نیم عشر هر اداره اجرائی و تقسیم بخشی از مبالغ مذکور حتی به صورت ماهانه یا سه ماه یکبار بین کارمندان و ماموران اجرائی، جهت نشان دادن تاثیر فوری زحمات ماموران در دریافتی خویش، که خوشبختانه در این حوزه از قدیم پیش بینی قانونی وجود داشته است و لکن شیوه اجرائی نامناسب داشته است.

- افزایش صلاحیت قانونی سردفتران در حوزه‌های: صدور گواهی انحصار وراثت در دفترخانه، مهر و موم و تحریر ترکه، تقسیم مال مشاع غیر توافقی با نظر کارشناس، افراز کامل اعم از قابل افراز یا غیر قابل افراز، تقسیم به فروش، اعلام رسمی فهرست اموال و دارائی و صدور گواهی اعسار، اعمال حق شفعه، اجباری کردن ثبت اسناد مربوط به پیش خرید آپارتمان و مسکن، معاملات مشارکت مالی و اعتباری، ثبت شرکت‌نامه‌ها و اسناد اساسنامه‌ها و تغییرات بعدی حتی با انجام گواهی امضاء و سایر موارد مشابه این امور، که دارای ماهیت اولیه و ذاتی ترافیعی نیستند و بلکه اجرای امور تحت نظر مقام رسمی، مد نظر مقنن می‌باشد که می‌توان کلیه این امور را زیر نظر سردفتر اسناد رسمی، انجام داد.

امید است با اجرائی کردن امور فوق، قوه قضائیه بتواند در سیاست کلان قضائی خود، برای جلوگیری از بخش مهمی از دعاوی سرگردانی که فعلاً بی‌جهت وارد رسیدگی قضائی می‌گردد، از طریق پیش‌گیری و ثبت اولیه تعهدات و دیون، بخش عمده و وقت‌گیر رسیدگی برای احراز اصل تعهد یا دین را منتفی نموده و فقط بحث اجبار به انجام تعهد یا ادای دین، وظیفه اصلی قوه قضائیه از طریق ادارات اجرای اسناد رسمی باشد.

بدیهی است در این خصوص نیاز به تنظیم و بازنگری در بخشی از مقررات کنونی و آمادگی مراجع اجرائی اسناد رسمی می‌باشد، که حسب اطلاع در سازمان ثبت و معاونت توسعه قضائی قوه قضائیه، اقداماتی در این خصوص در دست اقدام است، که امیدواریم با کامل شدن این مباحث، به زودی شاهد به ثمر رسیدن مطالعات و تلاش‌های در دست اقدام باشیم.

## بررسی ماده ۲۹ قانون مدنی «تحلیل حقوقی حق انتفاع» (بخش نخست)

خسرو عباسی داکانی<sup>۱</sup>

اشاره

حق انتفاع که یکی از حقوق عینی نسبت به اموال است تاکنون به طور مستقل مورد بررسی و تحقیق قرار نگرفته است و نویسندگان تنها در بررسی قانون مدنی در بحث از مواد مربوط به حق انتفاع بدان پرداخته‌اند. اما این تحقیقات و مطالعات جنبه اختصاصی نداشته و تاکنون نتوانسته است به طور روشن حق انتفاع را تعریف نموده و تفاوت‌های آن را با مالکیت منافع روشن نماید. از سوی دیگر تاکنون تحقیق مستقلی در این خصوص توسط حقوقدانان در منابع فقهی به عمل نیامده است. این مقاله درصدد است تا حق انتفاع را به روشنی تعریف نموده و طرق برقراری و انتقال آن را مورد بررسی قرار داده و انواع حق انتفاع را معرفی نماید. در این راستا مالکیت عینی و منافع و رابطه حق مالکیت و حق انتفاع با عقود و مکانیزم‌های قانونی جهت برقراری و انتقال آنها نیز مورد بررسی قرار می‌گیرد. هم‌چنین مقایسه حق انتفاع با مالکیت منافع و مقایسه تأسیسات مختلفی که برای برقراری حق انتفاع مورد استفاده قرار می‌گیرند و مقایسه حق انتفاع با حق ارتفاق و مقایسه صلح عمری با صلح به شرط عمری و صلح خیاری با صلح عمری نیز در این مقاله مورد توجه قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: حق انتفاع، حق مالکیت، مالکیت منافع، عمری، رقبی، وقف، سکنی، عاریه، عناوین فقهی حق انتفاع، عقد اجاره

۱. سردفتر اسناد رسمی ۱۰۶ تهران و سردبیر مجله کانون.

## مقدمه

جلد اول قانون مدنی به معرفی اموال و احکام و مقررات آن اختصاص دارد و کتاب اول آن که به بیان اموال و مالکیت (به طور کلی) پرداخته است، متشکل از دو باب می‌باشد: باب اول به معرفی انواع اموال می‌پردازد، ولی باب دوم به حقوق مختلفه که برای اشخاص نسبت به اموال برقرار می‌شود، اختصاص دارد. در ماده ۲۹ قانون مدنی مقرر شده است که اشخاص نسبت به اموال علاقه‌های ذیل را ممکن است داشته باشند:

۱ - مالکیت (اعم از عین یا منفعت) ۲ - حق انتفاع ۳ - حق ارتفاق به ملک غیر  
این قسم از حقوق «حقوق عینی» نامیده می‌شوند، اما به غیر از سه نوع حقوق عینی مرقوم حقوق عینی دیگری نیز وجود دارند که در قانون مدنی و سایر مقررات از آنها نام برده شده و احکام هر کدام بیان شده است. به برخی از آنها در اینجا اشاره می‌شود:

- ۱ - حق شفعه در مورد اموال غیرمنقول که بین دو نفر مشترک باشد
- ۲ - حق وثیقه در مورد رهن و سایر معاملات با حق استرداد
- ۳ - حق عینی طلبکار نسبت به اموال مدیون در صورت ورشکستگی و یا بازداشت اموال
- ۴ - حق تحجیر در مورد حیازت از مباحات
- ۵ - حق حریم

آثار حقوق عینی آن است که صاحب حق می‌تواند مستقیماً در حدود قانون از مال مورد حق، استیفاء حق خود را بنماید و یا می‌تواند آن را در نزد هر کسی باشد تعقیب و مطالبه نماید.

بنابراین قبل از آنکه وارد بحث اصلی و موضوع تحقیق این مقاله شویم، به نظر می‌رسد لازم است حق مالکیت و مقررات و احکام آن را در قانون مدنی بررسی نمائیم و سپس حق انتفاع و سایر حقوق مندرج در ماده ۲۹ را تجزیه و تحلیل خواهیم نمود.

## فصل اول - در مالکیت (اعم از عین یا منفعت)

ابتدا باید بدانیم مال چیست و انواع آن کدام است تا شناسایی مفهوم مالکیت آسان تر و

ممکن شود.

۱- **تعریف مال** - از نظر حقوقی مال چیزی است که ارزش مادی و عقلایی داشته و قابل مبادله و قابل اختصاص یافتن به اشخاص باشد، هر چند مالک خاص نداشته باشد. در قانون مدنی مال تعریف نشده است و تنها اقسام آن مورد توجه واقع شده است. به نظر می‌رسد قانون مدنی مال را در معنای وسیع آن مورد استعمال قرار داده است.

۲- **انواع اموال** - در گذشته‌های دور واژه مال تنها در مورد اشیاء و اموال مادی به کار می‌رفته است. مثل: میز، صندلی، خانه و اسب، ولی در اثر توسعه و تحول مادی، اقتصادی، حقوقی، تجاری، صنعتی و گسترش جوامع، اختصاص واژه مال به معنای محدود و اولیه آن دیگر مناسب نبوده و امروزه علاوه بر اشیاء شامل حقوق مالی و غیرمالی و معنوی، منافع، مطالبات، حقوق غیرعینی، کار اشخاص محصول اموال، سود، درآمد، اجرت، بهای اموال و عوض آنها نیز می‌شود.

۳- **تمیز اموال از حیث ماهیت، فایده و اهمیت آن** - تمیز اموال از حیث ماهیت آنها از جنبه نظری و عملی اهمیت و فایده فراوانی دارد، زیرا اموال از نظر احکام، مقررات و قواعد مربوط به تملک، تصاحب، انتقال، نحوه تصرف و شیوه‌های اجرا و استیفاء با یکدیگر تفاوت دارند، فلذا تمیز ماهیت اموال کمک زیادی به تشخیص قواعد و مقررات حاکم در هر مورد می‌کند.

پس از ذکر این مقدمه حق مالکیت را به طور کلی بررسی می‌نمائیم.

### مبحث اول - حق مالکیت بر عین

۴- **تعریف مالکیت** - در قانون مدنی، حق مالکیت تعریف نشده است، ولی با توجه به شرایط و اوصافی که برای مالکیت برشمرده شده، می‌توان گفت: « مالکیت مظهر تام و کامل حقوق عینی اشخاص نسبت به اموال می‌باشد. » به عبارت دیگر، مالکیت عبارت از رابطه اعتباری است که بین شخص و مال برقرار می‌شود و به مالک اختیار می‌دهد تا هرگونه تصرفی را در حدود مقررات در آن مال بنماید و از جمیع منافع آن استفاده کند و

کسی نتواند مانع او شود و او بتواند دیگران را از تصرف در آن مانع شود. بنابراین مالکیت شامل سه نوع حق می‌شود: ۱- حق استعمال ۲- حق استثمار ۳- حق اخراج از مالکیت (اعم از تلف مال و یا انتقال آن).

۵- اوصاف مالکیت - با توجه به مقررات قانون مدنی اوصاف زیر برای حق مالکیت لازم است:

الف - مطلق بودن حق مالکیت ب - انحصاری بودن حق مالکیت ج - دائمی بودن حق مالکیت.

۶- قلمرو مالکیت - حق مالکیت بر اموال به امور زیر نیز سرایت می‌کند:

الف - اموالی که از ملک تولید می‌شود و یا به دست می‌آید. مالکیت نسبت به اموال مزبور را «مالکیت تبعی» می‌نامند. قانون مدنی در ماده ۳۲ مقرر داشته است: «تمام ثمرات و متعلقات اموال منقول و غیرمنقول که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد، بالتبع مال مالک اموال مزبوره است».

ب - فضا و قرار زمین - مطابق ماده ۳۸ قانون مدنی: «مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا بالا رود و هم‌چنین است نسبت به زیرزمین؛ بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و قرارداد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد».

ج - حقوقی که از مال ناشی می‌شود مثل: حق انتفاع و حق ارتفاق، حق شفعه، حق استعمال.

د - حقوقی که می‌توان نسبت به مال تصور نمود، مانند: حق حریم، حق تقدم، حق انتقال، حق تعقیب، حق ابراء، حق شراکت.

ه - منافی که از مال حاصل می‌شود، مانند: سکونت کردن در ملک مسکونی، سود حاصل از افزایش قیمت، درآمد ناشی از اجاره مال.

و - مطالباتی که در اثر مالکیت مال حاصل می‌شود، مانند: طلب مالک ناشی از فروش محصولات ملک یا فروش بخشی از ملک یا کل آن، مال الاجاره معوقه.



## ۷- معنای عرفی مالکیت

مالکیت کامل‌ترین حق عینی است که انسان می‌تواند بر مالی داشته باشد و سایر حقوق عینی از توابع و لواحق قانونی و عرفی آن محسوب می‌شوند. مالک بر مال خود مسلط بوده و از جمیع حقوق نسبت به مال خود برخوردار است و می‌تواند آن را به غیر واگذار کند و یا آن را از بین ببرد و یا از منافع و ثمرات آن بهره‌مند شود و یا به دیگران اجازه دهد تا از مال او استفاده کنند یا دیگران را در مال خود شریک سازد. با این توضیحات از آنجا که قلمرو و دامنه مالکیت تمام ذرات و اجزاء و عناصر مال را دربرمی‌گیرد، بنابراین در معنای عرفی و رایج آن با خود مال ادغام و ترکیب می‌شود، در نتیجه اشخاص به جای آنکه بگویند «من حق مالکیت بر خانه دارم»، می‌گویند: «خانه من».

## ۸- ماهیت اعتباری مالکیت

این در حالی است که حق مالکیت رابطه‌ای اعتباری است که بین انسان و مال وجود دارد، رابطه‌ای فرضی و اعتباری که به انسان اجازه می‌دهد انواع تصرفات مادی، معنوی و حقوقی را در مال مزبور در حدود قوانین و مقررات صورت دهد. بنابراین حق مالکیت امری اعتباری و مظهر سلطه کامل انسان نسبت به مال معین است و تعلق شیء معین به یک فرد در دنیای حقوق - که دنیای اعتبار و قرارداد است - امری حقیقی و واقعی نیست و حق مزبور وجود خارجی و مادی ندارد بلکه تنها در ضمیر اشخاص امکان تحقق و ظهور می‌یابد و موجودیت پیدا می‌کند. در عالم خارج تنها مال است که وجود دارد و اثری از مالکیت به چشم نمی‌خورد و تنها در قراردادها و یا در قوانین و مقررات است که نامی از آن به میان می‌آید.

## مبحث دوم - حق مالکیت بر منافع

### ۹- تعریف مالکیت منافع

در فقه و قانون مدنی، مالکیت منفعت تعریف نشده و به جای آن تنها شیوه و سازوکار حقوقی انتقال مالکیت منافع (در قالب عقد اجاره) تعریف شده است.

با این مقدمه در مورد مالکیت منافع نیز می‌توان گفت که سلطه و حقی تبعی است که شخص به تبع مالکیت عین نسبت به منافع و ثمرات مال معین پیدا می‌کند و منافع آن متعلق به او می‌شود و او می‌تواند به طور مطلق و انحصاری در حدود قوانین و مقررات از منافع مزبور بهره‌مند شود و حقوق مالکانه خویش را استیفاء کند.

#### ۱۰- معنای عرفی منفعت

کلمات: منفعت، ثمره، محصول و نما اگرچه به طور مترادف استعمال می‌شوند، از نظر عرفی معانی متفاوتی دارند. واژه محصول اختصاص به منافع حاصل از باغ و زمین دارد ولی نما و منفعت در مورد اموال منقول و غیرمنقول هر دو به کار می‌رود. منفعت به سود و فایده‌ای اطلاق می‌شود که به تدریج از مالی تحصیل می‌شود و ایجاد آن ملازمه با از بین رفتن اصل مال ندارد، مانند سکونت در خانه و بهره‌پول و نتاج حیوانات. ولی ثمره و نماء معنای عام‌تری دارند و شامل فوایدی که از تفویض اصل حاصل می‌شود نیز می‌گردند مثلاً اگر مالکی درخت‌های باغ را کنده و بفروشد، درآمد حاصل از آن را منفعت باغ محسوب نمی‌کنند، چنانکه مستأجر نیز - که مالک منافع است - این حق را ندارد. شاید به همین دلیل بوده که در ماده ۳۲ قانون مدنی برای بیان تمام فوایدی که از مال به دست می‌آید، واژه «ثمرات» استعمال شده است.<sup>۱</sup>

#### ۱۱- اثر حقوقی تمیز انواع منفعت

نتیجه تمیز معنی ثمره و منفعت در این است که هرگاه در اثر قرارداد یا به حکم قانون مالک عین و منفعت یکی نباشد (مانند اجاره)، مالک منفعت فقط از فوایدی می‌تواند استفاده کند که با از بین رفتن عین مال ملازمه ندارد.

#### ۱۲- اثر تدریجی الحصول بودن منافع بر مالکیت و انتقال منافع

با توجه به ماهیت تدریجی الحصول بودن منافع ممکن است برخی بپرسند که مالکیت بر امر معدوم و چیزی که ممکن است به هر دلیل در آینده ایجاد نشود یا از بین برود

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، دوره مقدماتی حقوق مدنی، *حقوق اموال*، جلد اول، چاپ ششم، ۱۳۵۴ ص ۱۷۴، انتشارات دانشکده علوم اداری و مدیریت بازرگانی.

چگونه ممکن است؟<sup>۱</sup> در پاسخ باید گفت با توجه به اعتباری بودن مالکیت منافع، تدریجی‌الحصول بودن منافع منافاتی با آن ندارد، زیرا در عالم حقوق - که عالم اعتبار است- این طور تصور می‌شود که هرچند منافع، ذره‌ذره و به تدریج براساس طبیعت خود حاصل می‌شوند، لیکن بنا بر فرض و قرارداد و توافق طرفین (مالک عین و مالک منفعت) منافع ذره ذره و به تدریج در مالکیت مالک منافع ایجاد می‌شوند و به او تعلق می‌یابند. همان‌طور که گفته شد با توجه به اعتباری بودن مالکیت منافع این نحو اعتبار در مورد مالکیت منافع از نظر حقوقی و قانونی اشکالی ندارد و عرف جامعه و بنای عقلا آن را پذیرفته است. ثانیاً با تعیین مدت یا مقصد یا مسافت یا نوع استفاده یا انجام کار معین می‌توان این مشکل را حل کرد و تعریف روشنی از منافع مقصود به دست آورد.

### ۱۳ - رابطه مالکیت منافع و استیلا مستأجر بر عین مستأجره

برخی ممکن است تصور کنند مالکیت منافع در واقع همان استیلا مستأجر بر عین مستأجره و استفاده از ملک یا مال (عین مستأجره) است و هرگاه بگوییم موجر منافع مورد اجاره را به مستأجر تملیک کرد، کنایه از آن است که او حق و سلطه‌ای را که بر مورد اجاره داشت، به مستأجر وا گذاشته است.<sup>۲</sup>

در پاسخ باید گفت که مالکیت بر منافع با استیلاء و سلطه مستأجر بر عین مستأجره و استفاده از آن تفاوت دارد، زیرا ممکن است مالکیت منفعت مالی متعلق به کسی باشد، ولی حتماً لازم نیست که عین مال نیز به تصرف او داده شود و این تفکیک، مانند اجاره اشخاص، امکان‌پذیر است. به علاوه، در عالم حقوق از سلطه و استیلاء و تصرف و اختیار اشخاص نسبت به عین اموال تحت عنوان «مالکیت عین» یاد می‌شود که با مالکیت منفعت تفاوت روشنی دارد.

اصولاً قبل از آنکه هرگونه حقی برای اشخاص در ملک دیگران برقرار شود کلیه حقوق

۱. حقوق مدنی، معاملات معوض، عقود تملیکی، صفحه ۲۴۶ زیرنویس، دکتر ناصر کاتوزیان، چاپ سوم، ۱۳۶۳، انتشارات بهنشر، ابوحنیفه و مالکی و پیروان ایشان این عقیده را دارند.  
۲. منبع سابق، ص ۲۴۸.

مربوط به مال و ناشی از آن متعلق به مالک عین است. در این مرحله، حقوقی که می‌توان برای مالک تصور نمود با اقتباس از ماده ۲۹ به چهار دسته تقسیم می‌شوند: ۱- حق مالکیت بر عین مال ۲- حق مالکیت بر منافع مال ۳- حق انتفاع از عین مال ۴- حق ارتفاق به ملک غیر.

ممکن است بخشی از این حقوق بعداً توسط مالک عین که صاحب حقوق مزبور نیز می‌باشد به سایر اشخاص واگذار شود و در ملک خود حقی برای دیگران ایجاد کند. مثلاً ممکن است مالکیت منافع توسط او به دیگری منتقل شود و عین بدون منفعت به انضمام سایر حقوق برای او باقی بماند. در نتیجه، از این لحظه به بعد مالکیت منافع، در حدود توافق طرفین و در مدت معین، متعلق به مالک منافع خواهد بود.

همچنین ممکن است حق انتفاع از مال مزبور نیز به شخص دیگری واگذار شود، یعنی حق استفاده و بهره‌برداری از مال مزبور - که قبلاً به تبع عین در اختیار مالک عین بوده - پس از برقراری حق انتفاع به نفع منتفع، متعلق حق منتفع قرار می‌گیرد و تنها منتفع می‌تواند از مال مزبور استفاده و بهره‌برداری نموده و از مزایای آن بهره‌مند شود. هرچند مانند اجاره، حق انتفاع نیز ممکن است به صورت عام و کلی برقرار شود که در این صورت شامل تمام ذرات منافع متصور مال خواهد بود و یا آنکه ممکن است تنها شامل بخشی از مال یا منافع خاصی از مال مورد انتفاع شود که در این صورت منتفع تنها می‌تواند در حدود اذن مالک و توافق طرفین در محدوده تعیین شده از مال مورد انتفاع استفاده کند. که در این حالت ممکن است مالک عین بخشی از منافع مال خویش را به شخصی تملیک نماید و همزمان حق انتفاع از منافع دیگری از مال مزبور را نیز به شخص دیگری واگذار نماید. به عنوان مثال مالک باغ ممکن است منافع باغ را که عبارت از میوه آن باشد به مدت یک‌سال به کسی منتقل کند و اجاره دهد ولی همزمان حق استفاده از فضای باغ و برگ‌ها و چاه آب و سایر تأسیسات یا منافع باغ را نیز در همان مدت به دیگری واگذار نماید البته به نحوی که مزاحمتی برای مالک منافع نداشته باشد و لطمه‌ای به حقوق او وارد نسازد و مانع از استیفای حقوق او نشود.

بنابراین چنانچه منافع و حقوق مالک منفعت به نحو مطلوبی تأمین شود لزومی ندارد که او بر عین مستأجره نیز مستولی شود و در آن تصرف نماید. بلکه با تنظیم قراردادی که در آن به روشنی حقوق و تکالیف طرفین معین شده باشد می‌توان نحوه تصاحب منافع و سود حاصله از آن را برای مالک منافع تعیین نمود به نحوی که نیاز به سلطه و تصرف مادی و فیزیکی مالک منفعت بر عین مال موضوع منفعت نباشد. به خصوص در مورد اموال غیرمادی و حقوق معنوی این نوع تفکیک حقوق به وضوح قابل ملاحظه می‌باشد.

مثال دیگر - ممکن است مالک ملک مسکونی مالکیت منافع آن را که عبارت از حق سکونت در آن باشد به مدت یک سال به مستأجر منتقل نماید ولی همزمان حق انتفاع و بهره‌برداری از ثمرات و میوه درختانی که در حیاط ملک مزبور کاشته شده‌اند را برای دیگری برقرار کند در این صورت امکان تصور هر دو نوع از حقوق مزبور در کنار یکدیگر وجود دارد، ولیکن می‌بایستی ترتیبات روشنی در خصوص نحوه استیفای حقوق هر یک از صاحبان حقوق مزبور در قرارداد فی‌مابین مقرر شود تا هیچ یک مزاحمتی برای دیگری در استیفای حقوق او فراهم نسازد.

بدین ترتیب عین مال در اختیار مالک آن باقی مانده و تنها منفعت مورد توافق و سود حاصل از آن متعلق به مالک منفعت می‌شود و به ترتیبی که مورد توافق طرفین قرار می‌گیرد منفعت مزبور به مالک آن تسلیم خواهد شد. در نتیجه مالک عین می‌تواند با این توجیه بخش دیگری از منافع مال را نیز متعلق حق دیگری قرار دهد تا او بتواند به ترتیبی که مورد توافق طرفین می‌باشد مورد استفاده و بهره‌برداری قرار دهد و از عین مال استفاده مورد نظر را بنماید.

بنابراین یکی از نقاط تفاوت و اختلاف این دو حق آن است که حق انتفاع از جمله حقوقی است که برخوردار می‌شود و استفاده از آن با استیلاء و تصرف در عین مال ملازمه دارد مثل استفاده از میوه باغ و یا سکونت کردن در ملک مسکونی که از طرف مالک به منتفع برای مدت معینی اجازه داده می‌شود، لیکن در مورد مالکیت منافع برخوردار می‌شود از این حق حتماً با تصرف کردن در عین مال یا استیلاء بر آن ملازمه ندارد، زیرا این نوع از حقوق

ماهیتی اعتباری و فرضی دارد بنابراین هرچند به موجب قرارداد و توافق، به صورت شفاهی یا مکتوب، ایجاد می‌شود ولی ممکن است آثار عملی و مظاهر مادی نداشته باشد و تنها آثار حقوقی و مالی آن مورد توجه می‌باشد، زیرا ثمره آن انتقال مالکیت منفعت از شخص (الف) به شخص (ب) می‌باشد.

#### ۱۴ - نتیجه بحث

بنابراین در حق انتفاع جنبه مادی و فیزیکی حق مزبور برخلاف حق مالکیت منفعت از جنبه حقوقی آن اهمیت بیشتری دارد، زیرا برقراری حق استفاده از مال از نظر حقوقی نمی‌تواند با انتقال منافع آن مال به غیر برابر باشد و از ارزش و اعتبار و اهمیت کمتری برخوردار است و آثار حقوقی آنها با یکدیگر تفاوت دارد. مالک منفعت می‌تواند بدون آنکه بر عین مال موضوع منافع استیلاء و تصرف داشته باشد منافع متعلق به خویش را به دیگران انتقال دهد و نفر بعدی نیز می‌تواند همین حق را داشته باشد ولی در حق انتفاع، مالکیتی برای منتفع نسبت به منافع مال موضوع حق ایجاد نمی‌شود تا او بتواند آن را به دیگری منتقل کند بلکه تنها خود او یا در حدود اذن مالک، دیگری به نیابت از او می‌تواند از مال مزبور استفاده کند. بنابراین منتفع نمی‌تواند در مدت باقی مانده از حق انتفاع، منافع مال مورد انتفاع را به غیر اجاره دهد، زیرا مالکیتی بر منافع ندارد.

نکته دیگر آنکه هرگاه مالک منافع بخواهد به منظور اجرای کامل حقوق خویش و استفاده کامل از منافع متعلق به خود بر عین مال موضوع حق استیلاء یابد به نحوی که اطمینان کافی از استیفای حقوق خویش پیدا کند چاره‌ای ندارد جز آنکه عین مال موضوع حق را نیز به موجب قراردادی با مالک عین به تصرف خویش درآورد تا بتواند حداکثر منفعت را ببرد.

برای این منظور چاره کار در انعقاد عقد اجاره خواهد بود، زیرا به موجب آن هم مالکیت منافع متعلق به مستأجر خواهد شد و هم اینکه عین مال در اختیار مستأجر قرار می‌گیرد و به او تسلیم می‌شود. تمیز این دو حق در مورد اجاره اشخاص به روشنی و سهولت بیشتری قابل مشاهده است. در اجاره اشخاص، عین مستأجره (اجیر) هیچ گاه به تصرف مالک

منفعت (مستأجر) داده نمی‌شود، زیرا مستأجر تنها مالک منافع و نیروی کار اجیر می‌باشد که با توجه به قرارداد فی‌مابین می‌تواند شامل تمام منافع و کارکرد اجیر و یا تنها بخشی و یا نوع خاصی از نیروی کار او باشد و این مالکیت به عین مستأجره تسری نمی‌یابد و اختیار و استیلاء بر شخص اجیر اختصاص به خود او دارد.

در توجیه این نظریه می‌توان هم‌چنین به مواد ۴۷۶، ۴۸۵، ۴۸۶ و ۴۸۷ قانون مدنی نیز استناد نمود. اگر مالکیت بر منافع با استیلاء و سلطه بر مورد اجاره یکی باشد معنا ندارد که ید مستأجر بر مورد اجاره امانی باشد و در صورت تعدی و تفریط ضامن تلف مورد اجاره باشد، زیرا در این صورت شخص در مال خود تصرف نموده و ضمان معنی نخواهد داشت. همین‌طور در مورد مسئولیت متصدیان حمل و نقل مقرر در ماده ۵۱۶ و ۵۱۷ قانون مدنی برای رساندن به موقع محموله به مقصد و حفاظت و نگهداری از اشیایی که به آنها سپرده می‌شود، ید امانی آنها با تعبیر مزبور از مالکیت منافع منافات دارد، زیرا مالک منافع با تعبیر مذکور خود باید مسئول جبران خسارات وارده بر اشیاء مورد حمل باشد نه شخص اجیر که تحت استیلاء و سلطه مستأجر به نحو مالکانه قرار می‌گیرد.

#### ۱۵ - آیا صلاحیت انتفاع از مال با مالکیت منافع یکسان است؟

نکته دیگر آنکه در نوشته‌های برخی از اساتید آمده است که «وقتی صلاحیت انتفاع از مالی در اختیار شخصی بود او مالک منافع است با این ترتیب وقتی که می‌گوییم موجر منافع مورد اجاره را به مستأجر تملیک کرد، کنایه از این است که او حق و سلطه‌ای که بر مورد اجاره داشت به مستأجر واگذاشت و از این پس مستأجر جانشین مالک است و مانند او از منافع عین استفاده می‌کند.»<sup>۱</sup>

همان‌طور که در صفحات گذشته ملاحظه شد این‌طور نیست که هرکس صلاحیت انتفاع از مالی را داشت مالک منافع خواهد بود، زیرا ممکن است شخص حق استفاده از مالی را داشته باشد (تحت عنوان حق انتفاع) ولی مالک منافع نباشد. بنابراین تعبیر مذکور موجب می‌شود نتوانیم بین مالکیت منافع و حق انتفاع تمیز و تفاوت قایل شویم بلکه بهتر

۱. منبع سابق، ص ۲۴۸.

است گفته شود هرکس مالک منافع مالی باشد طبعاً صلاحیت انتفاع از مال مزبور را هم خواهد داشت مشروط بر آنکه حق استفاده از آن مال هم به او واگذار شده باشد. بنابراین می‌توان گفت صلاحیت انتفاع از مال با مالکیت منافع آن مال ملازمه ندارد، زیرا ممکن است شخص حق انتفاع و استفاده از مالی را داشته باشد ولی مالک منافع آن نباشد همان طوری که در مورد اقسام حق انتفاع وضع بدین گونه است. نتیجه آنکه در انتخاب کلمات و عبارات در تعریف مالکیت منافع باید دقت نمود تا تداخلی با حق انتفاع پیش نیاید.

#### ۱۶ - مالکیت منفعت با عقد اجاره چه رابطه‌ای دارد؟

مالکیت منفعت از نظر ماهیت حقوقی جزء حقوق طبقه‌بندی می‌شود، ولیکن اجاره به عنوان یک عقد جزء اعمال حقوقی طبقه‌بندی شده و شیوه و ابزار حقوقی لازم برای برقراری و انتقال حق مالکیت منافع محسوب می‌شود.

همان طور که در مورد مالکیت عین دیدیم از حق مالی اعتباری کامل و بدون استثناء نسبت به عین اموال به عنوان (مالکیت عین) یاد می‌شود که شامل تمام ذرات و اجزاء و عناصر آن مال می‌شود و مالک اختیار و سلطه کامل نسبت به آن پیدا می‌کند خواه از این حق استفاده کند یا نکند. به همان ترتیب حق مالی مالک منافع نسبت به منافع مال نیز با تعبیر و عنوان «مالکیت منافع» شناخته شده است ولی این حق با خود منافع یکی نیست همان طور که حق مالکیت بر عین نیز با خود مال یکی نیست ولی در عرف و رویه جاری این دو را به جای یکدیگر گاهی استفاده می‌کنند.

مالکیت منافع علی‌الاصول عبارت از سلطه و استیلاء انحصاری و تام مالک مال نسبت به منافع محتمل و متصور آن مال براساس مقررات می‌باشد و این قانون است که نحوه و حدود اجرای حق مزبور و استیفای حقوق مالک منافع را تعیین می‌کند. در نتیجه به صورت فرضی و اعتباری منافع مزبور متعلق به مالک آن می‌باشد و با توجه به ماهیت تدریجی‌الاحصول بودن آن، منافع در مالکیت مالک عین ایجاد می‌شود مگر آنکه به موجب قرارداد توسط مالک عین به شخص دیگری منتقل شده باشد، و دقیقاً به همین دلیل است که به موجب بند ۳ ماده ۴۹۰ قانون مدنی مستأجر مکلف است مال الاجاره را یکجا و نقداً



به موجر بپردازد خواه منافع مورد اجاره را مورد استفاده قرار داده یا نداده باشد مگر آنکه خلاف آن شرط شده و مواعیدی برای پرداخت مال الاجاره تعیین شده باشد.

#### ۱۷- مالکیت منافع چه رابطه‌ای با انجام توافقات ناشی از عقد اجاره دارد؟

در مورد اجاره اشخاص برخی از فقهاء و حقوقدانان معتقدند که عقد اجاره جز با انجام کار معین و یا تهیه و یا رساندن شیء معین به مقصد تمام نمی‌شود.<sup>۱</sup> این تعبیر هرچند ممکن است صحیح باشد، ولیکن باید گفت که ارتباط مستقیم با مالکیت منافع ندارد، زیرا در موارد مذکور هر چند شخص اجیر یا حیوان برای ایفاء منفعت معینی به کار گرفته می‌شوند، ولیکن مالکیت مستأجر بر منافع آنها عبارت از مالکیت بر نیروی کار ایشان می‌باشد که به مدت معینی و یا برای انجام کار معینی به مستأجر منتقل شده است خواه کار و نتیجه مقصود انجام و حاصل شده و یا نشده باشد انجام کار معین از آثار و لوازم و شرایط عقد اجاره می‌باشد و ارتباطی با اصل مالکیت منافع و ملازمه با آن ندارد ولو آنکه طرفین در ضمن عقد اجاره نسبت به انجام آنها توافق نموده و ضمانت اجراهای مؤثری نیز در مورد عدم تحقق آنها وضع و برقرار کرده باشند.

انتقال مالکیت منافع از نظر حقوقی اثر و نتیجه عقد اجاره و تأسیس حقوقی خاصی است که در اثر عقد اجاره از مالک عین به مستأجر منتقل می‌شود بنابراین عقد اجاره، تنها سازوکار و شیوه و وسیله حقوقی است که برای انتقال مالکیت منفعت در فقه و حقوق پیش‌بینی و مقرر گردیده و نباید با خود مالکیت منفعت یکسان و مترادف شناخته شود. به عبارت دیگر همان‌طور که عقد بیع وسیله و ابزار حقوقی لازم جهت انتقال مالکیت عین اموال می‌باشد، عقد اجاره نیز تنها وسیله و ابزار حقوقی شناخته شده و موجود جهت انتقال مالکیت منفعت به شمار می‌رود.

عقد بیع که به موجب آن شخصی به عنوان فروشنده مالی را به دیگری (خریدار) به فروش می‌رساند با خود (حق مالکیت) یکی نیست و مترادف نمی‌باشد بلکه ثمره آن انتقال حق مالکیت از شخصی به دیگری است همان‌طور عقد اجاره نیز با مالکیت منفعت یکی

۱. منبع سابق، صص ۴۷۳ تا ۴۸۱ قرائت و تمرین.

نیست بلکه ثمره و اثر آن انتقال مالکیت منفعت است. بنابراین اشخاص می‌توانند در ضمن عقد اجاره که وسیله انتقال و برقراری حق مالکیت بر منافع مال می‌باشد شرایط مختلفی را نیز در چهارچوب مقررات وضع نمایند از جمله تهیه یا تحویل کالا یا انجام کار معینی و برای تخلف از شروط مورد نظر نیز در چهارچوب مقررات وضع نمایند از جمله تهیه یا تحویل کالا یا انجام کار معینی و برای تخلف از شروط مورد نظر نیز ضمانت اجراهای مؤثری تعبیه سازند، لیکن انجام شروط مزبور نتیجه توافق طرفین و الزام ناشی از آن در اثر عقد اجاره می‌باشد و نه مالکیت بر منافع، در نتیجه به محض انعقاد عقد اجاره مالکیت بر منافع مورد اجاره فوراً برای مستأجر محقق می‌شود، ولیکن انجام شروط و توافقات موردنظر ممکن است به تدریج صورت گیرد ولی همان‌طور که گفته شد این امور ارتباطی با مالکیت منافع به طور مستقیم ندارد.

### **فصل دوم - در حق انتفاع**

#### **۱۸ - تعریف حق انتفاع**

مطابق ماده ۴۰ قانون مدنی حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند. این تعریف از حقوق اروپایی اتخاذ شده است.

با توجه به تعریف فوق‌الاشعار تحلیل حقوقی حق انتفاع نیز آسان‌تر می‌شود. در خصوص حق انتفاع می‌توان گفت با توجه به ماده ۲۹ قانون مدنی حق انتفاع با مالکیت بر منافع تفاوت دارد، زیرا در ماده مرقوم حقوق مزبور در کنار هم آمده‌اند و اگر با هم یکی بودند و یا آنکه حق انتفاع مرتبه ضعیف‌تری از مالکیت منافع بود قانونگذار باید آن را جزء اقسام مالکیت منافع ذکر می‌کرد ولی این‌طور نشده است.

ثانیاً در مواد ۴۰ به بعد قانون مدنی نیز در بیان اقسام حق انتفاع ذکر از مالکیت منفعت به میان نیامده است همان‌طور که در مواد ۴۶۶ به بعد قانون مدنی نیز که به مقررات عقد اجاره و مالکیت بر منافع اختصاص دارد نامی از حق انتفاع برده نشده است. توضیح مطلب آن است که حق انتفاع بنا بر تعریف ماده ۴۰ قانون مدنی نوعی «حق

استعمال» است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاص ندارد استفاده کند. در تعریف مزبور بحث بر سر انتقال مالکیت منافع مال نمی‌باشد بلکه تنها صحبت از استفاده از اموال متعلق به دیگران یا اموال بلاصاحب و مباح می‌باشد.

از تأسیس حقوقی و مکانیزم عقد اجاره می‌توان برای برقراری حق انتفاع از اموالی که متعلق به دیگران است استفاده کرد، زیرا ثمره و اثر عقد اجاره علاوه بر مالکیت منافع مورد اجاره برای مستأجر، برقراری حق انتفاع از عین مستأجره به نفع مستأجر و یا غیر آن نیز می‌تواند باشد. هرچند در مواردی نیز می‌توان بدون نیاز به عقد اجاره حق انتفاع را به نفع منتفع نسبت به اموال برقرار نمود. به عبارت دیگر برقراری حق انتفاع از طریق اعمال و تأسیسات حقوقی مختلفی مانند ایقاع و عقود جایز و لازم و عقود معین و غیره امکان‌پذیر می‌باشد و تنها منحصر به استفاده از مکانیزم عقد اجاره نمی‌شود.

#### مبحث اول - بررسی حق انتفاع در فقه

##### ۱۹ - کلیات

در فقه حق انتفاع و مسایل آن به صورت تئوریک و کلاسیک مورد بحث و توجه قرار نگرفته است، به عبارت دیگر «تئوری حقوقی حق انتفاع» در فقه مطرح نشده است بلکه تنها به بیان احکام و شرایط و مقررات خاص هر یک از مصادیق آن بسنده شده است. یعنی به جای آنکه فقهاء با توصیف مصادیق حق انتفاع و قرار دادن آنها در دسته ارتباطی واحد سعی در شناسایی و وضع مقررات عمومی برای آنها تحت یک عنوان واحد حقوقی نمایند که در برگیرنده تمام مصادیق آن باشد، تنها براساس نصوص شرعی به ذکر برخی از مصادیق حق انتفاع که در شرع و منابع فقهی شناخته شده‌اند اکتفاء نموده‌اند، البته این امر ناشی از روش عملی فقهاء و رعایت جنبه کاربردی موضوعات مبتلابه بوده است که بیشتر وقت فقهاء صرف آن شده است.

##### ۲۰ - عناوین حق انتفاع در فقه و متابعت آن از عقود

در کتب فقهی تحت عنوان «عطایا» چهار عنوان مورد توجه قرار گرفته و احکام و

شرایط هر کدام ذکر شده است. عناوین مزبور عبارتند از ۱- صدقه ۲- هبه ۳- سکنی ۴- حبس. همان طور که ملاحظه می شود برخی از انواع عطایا شامل اقسام حق انتفاع می شوند مثل سکنی و حبس ولی برخی دیگر از عطایا در تعریف و تئوری عمومی حق انتفاع نمی گنجد مانند صدقه و هبه. عطیه در لغت اسم مصدر از ریشه اعطی، يعطی، اعطائاً می باشد و در رابطه با اعطاء مجانی و بلاعوض دنیوی به کار می رود.<sup>۱</sup>

همچنین تحت عنوان وقف نوع دیگری از حق انتفاع مورد شناسایی قرار گرفته و احکام و شرایطی خاص برای آن در نظر گرفته شده است. همچنین عاریه نیز نام و عنوان نوع دیگری از مصادیق حق انتفاع می باشد که جداگانه و به طور مستقل مورد توجه قرار گرفته و احکام و شرایط آن در فقه بیان شده است.

#### ۲۱- اهدافی که از انعقاد عقود مزبور مورد نظر می باشد

در تقسیمات فقهی عقود مزبور در مواردی منعقد می شوند و به کار می روند که اشخاص عین مال خود را به طور مجانی به دیگران واگذار می کنند و یا آنکه مطالبات خویش از دیگران را به بدهکار می بخشند و یا منافع اموال خود را به طور مجانی و بدون مدت و یا برای مدت معین و یا به صورت دائم و یا به مدت نامعلوم در اختیار دیگران قرار می دهند تا از آن استفاده نمایند و یا آنکه مالکیت مال را از خود منتزع نموده و حقوقی دائمی برای دیگران در منافع مال مزبور تا زمانی که عین مال باقی است، برقرار می نمایند.<sup>۲</sup>

#### ۲۲- نتایجی که از بررسی عقود مزبور استنتاج می شود

از بررسی عقود مزبور در کتب فقهی نتایج زیر استنباط می شود:

۱- برقراری یا انتقال حقوق مزبور تنها به موجب عقد میسر می باشد.

۱. *روضه البهیه فی شرح لمعة الدمشقیه*، (شهیدثانی)، جلد ۳، ص ۱۹۱، چاپ دارالهادی قم، سال ۱۴۰۳هـ.ق

۲. *روضه البهیه فی شرح لمعة الدمشقیه*، (شهیدثانی) جلد ۳، ص ۱۶۳ - ۱۸۲ و ۱۹۱ - ۱۹۹ و جلد ۴ ص ۲۵۵ - ۲۶۹ و شرایع الاسلام، جلد ۲، ص ۱۷۱ تا ۱۷۴ و ۲۱۱ تا ۲۱۸ و ۲۲۲ و ۲۲۵ دارالاضواء بیروت، (علامه حلی) - ۱۹۸۳ - تحریرالوسیله (امام خمینی (ره)) جلد ۲، صفحه ۶۰ تا ۹۲، چاپ دوم، مؤسسه دارالعلم قم.

- ۲- عقودی که برای برقراری حقوق مزبور و یا انتقال آنها مورد استفاده قرار می‌گیرند عقود معینی هستند که تحت چند عنوان محصور شده‌اند. الف - صدقه ب - هبه ج - سکنی د - حبس - ه - وقف و - عاریه .
- ۳ - برخی از عقود مزبور جزء عقود جایز محسوب می‌شوند مثل عاریه و هبه و صدقه و برخی دیگر جزء عقود لازم محسوب می‌شوند مثل وقف .
- ۴ - در عقود مزبور قبض شرط صحت عقد می‌باشد و لذا تا زمانی که قبض محقق نشده است مالک حق رجوع دارد.
- ۵ - قبض مال تنها پس از اذن مالک مجاز می‌باشد ولی در صورتی که مال از قبل در تصرف صاحب حق باشد قبض جدید لازم نیست.
- ۶ - در برخی از موارد پس از قبض نیز مادامی که صاحب حق در مال تصرفی ننموده باشد مالک حق رجوع دارد. (شرط لزوم عقد)
- ۷ - با توجه به اینکه حقوق مزبور به موجب عقد برقرار می‌شوند بنابراین ایجاب و قبول از شروط صحت عقد می‌باشد اما در برخی موارد (مثل ابراء که نوعی هبه می‌باشد) قبول شرط نیست.
- ۸ - در برخی از موارد قصد قربت شرط صحت عقد است ولی در سایر موارد قصد قربت شرط نیست اما برقراری حق نباید به قصد نامشروع و غیرعقلایی صورت گیرد فلذا جهت عقود مزبور باید مشروع باشد.
- ۹ - در برخی از موارد در عقود مزبور مدت معین نمی‌شود و در برخی موارد مدت معین می‌شود و در بعضی از موارد به مدت عمر یکی از طرفین عقد برقرار می‌شود و در برخی موارد به صورت دائم عقد برقرار می‌شود و در برخی موارد تا زمانی که مال مورد حق باقی است .

۱۰ - در برخی از موارد مال از مالکیت مالک منتزع می‌شود.

## ۲۳ - عدم توجه به تئوری سازی در مورد حق انتفاع در فقه و نتایج آن

نکته مهم آن است که در فقه به جای آنکه به ماهیت حقوقی حقی که از عقود مزبور

ناشی می‌شود توجه شود و براین اساس سعی در تحلیل حقوقی و فقهی آن و بیان احکام و شرایط و مقررات مربوطه گردد بیشتر به طرق برقراری حق مزبور یا نحوه و ابزار و مکانیزم‌های لازم جهت برقراری حق انتفاع توجه شده است. این امر شاید به دلیل وفاداری و پایبندی فقهاء به نصوص شرعی و ادله احکام و واژه‌ها و اصطلاحاتی است که توسط شارعین مقدس مورد استفاده قرار گرفته است ولی نتیجه این شده است که ما تئوری حقوقی ثابت و منظمی را در کتب فقهاء درباره حق انتفاع مشاهده نمی‌کنیم.

در حالی که در قانون مدنی با تبعیت از حقوق اروپایی این امر تحقق یافته و ما با نوعی از حقوق روبه‌رو می‌شویم که در کنار حق مالکیت در اموال قابل تصور و ملموس می‌باشد و با استفاده از قواعد و مقررات عمومی راجع به حق انتفاع می‌توانیم مصادیق آن را در حقوق مدنی شناسایی نموده و در دسته ارتباطی حق انتفاع جای دهیم.

نتیجه این بی‌اعتنایی به تئوری‌سازی در فقه آن است که در تمام موارد حق انتفاع با عنوان عقدی که برای برقراری آن مورد استفاده قرار گرفته یکسان دانسته شده و از عنوان عقد مربوطه جهت معرفی حق انتفاع موضوع آن عقود استفاده شده است. در نتیجه حق انتفاع ناشی از عقد وقف «وقف» نامیده شده و حق انتفاع ناشی از عقد عاریه «عاریه» عنوان شده است و قس علی‌هذا.

با این توضیح به نظر می‌رسد برای تشخیص مصادیق حق انتفاع در فقه نباید خویشتن را در بند واژه‌ها و عناوین فقهی گرفتار سازیم بلکه می‌بایستی با بررسی عقود و تأسیسات فقهی مختلف و ماهیت و محتوای حقوقی که به موجب آنها ایجاد و یا منتقل می‌شوند سعی در شناسایی و ایجاد ارتباط بین عقود و تأسیسات مختلفی که حقوق واحدی را برقرار می‌سازند بنمائیم. در نتیجه چنانچه مواردی در فقه یافت شوند که با تعریف حق انتفاع در قانون مدنی منطبق و سازگار بوده و از احکام و مقررات یکسانی متابعت می‌نمایند، می‌توانیم آنها را جزء اقسام حق انتفاع منظور نموده و از این طریق به تدوین تئوری حقوقی حق انتفاع در فقه کمک کنیم.

## ۲۴ - بررسی مصادیق حق انتفاع در فقه

پس از ذکر این نکته مهم به بررسی مختصر مصادیق مختلف حق انتفاع در فقه می‌پردازیم:

### ۲۵ - عقد حبس

در مورد عقد حبس نکات ذیل قابل توجه می‌باشد:

- ۱- یک نوع از حق انتفاع که در فقه مورد توجه قرار گرفته است حق انتفاعی است که «تحبیس» نام دارد و به موجب عقد حبس برقرار می‌شود. تحبیس به معنای حبس کردن عین مال در راه خدا یا به نفع کسی می‌باشد تا از منافع آن با توجه به اجازه مالک و در محدوده تعیین شده استفاده کند و این حق تا زمانی که عین مال باقی است لازم می‌باشد.
- ۲ - تفاوت میان حبس و وقف در آن است که وقف موجب زوال مالکیت واقف و ممنوعیت او از جمیع تصرفات و سلب حق هرگونه استیلاء و سلطه مالک بر مال مورد وقف می‌شود در حالی که در حبس، عین حبس شده در مالکیت حبس کننده باقی می‌ماند و در صورت فوت مالک به وراث او منتقل می‌شود و مالک حق تصرف در مال مورد حبس را دارد مشروط بر آنکه با استیفای منفعت کسی که عین به نفع او حبس شده منافات نداشته باشد. همچنین وقف به مدت دائم، منعقد شود.
- ۳ - احکام و شرایطی که در مورد سکنی مقرر است در مورد حبس نیز تسری دارد و حکم حبس در موارد مشابه همان حکم سکنی می‌باشد.
- ۴ - عقد حبس تا زمانی که عین مال باقی است لازم است.
- ۵ - حق انتفاع ناشی از عقد حبس را به تبع موجود می‌توان برای معدوم برقرار نمود والا باطل است.
- ۶ - در صورتی که عقد حبس بدون مدت منعقد شود به موت مالک منفسخ می‌شود و مال مورد حبس به وراث مالک منتقل می‌شود.
- ۷ - اگر عقد حبس به مدت معین منعقد شود پس از انقضاء مدت، حبس مرتفع گردیده و در صورت فوت مالک مال به وراث او منتقل می‌شود.

۸ - در این عقد قبض شرط صحت آن می‌باشد.

۹ - در این عقد اگر به طور دائم منعقد شود (حبس مؤبد) مانند وقف شرط عوض نمی‌توان در آن نمود و به موجب آن مالک عین مال را حبس می‌کند و مقرر می‌دارد مادام که عین باقی است مباح‌له از منافع آن بهره‌مند شود.

#### ۲۶ - عقد سکنی (عمری و رقبی)

در مورد عقد سکنی نکات ذیل از کتب فقهی قابل استنباط می‌باشد:

۱- انعقاد عقد سکنی که به برقراری نوع خاصی از حق انتفاع (سکنی عبارت از سکونت در خانه معین می‌باشد) اختصاص دارد به سه طریق میسر می‌باشد. الف - به صورت مطلق و بدون تعیین مدت که «حبس مطلق» نام دارد ب - به مدت معین که «رقبی» نام دارد ج - به مدت عمر مالک یا منتفع که «عمری» نام دارد.

در مورد عقد رقبی باید گفت وجه تسمیه آن بدان دلیل است که رقبی از ارتقاب به معنی انتظار آمده است زیرا مالک انتظار انقضاء مدت را می‌کشد تا دوباره از ملک خود شخصاً منتفع شود.<sup>۱</sup>

۲ - از آنجا که در سکنی موضوع حق، سکونت در خانه خاصی می‌باشد بدین جهت بین سکنی از یک سو و عمری و رقبی و حبس مطلق از سوی دیگر رابطه عموم و خصوص من وجه برقرار است، زیرا از یک سو موضوع عمری و رقبی اعم از سکنی و غیر آن می‌باشد و از سوی دیگر نیز سکنی ممکن است به طریق رقبی و یا عمری و یا به صورت مطلق برقرار شود.

بنابراین سکناپی که به صورت رقبی برقرار می‌شود را می‌توان رقبی نامید و اگر به صورت عمری برقرار شود می‌توان آن را (عمری) نامید و اگر بدون تعیین مدت برقرار شود (حبس مطلق) نامیده می‌شود.

هم‌چنین اگر منظور از عمری یا رقبی یا حبس مطلق عبارت از سکونت در خانه‌ای باشد می‌توان آن را (سکنی) نامید، ولیکن اگر موضوع حق و نوع انتفاع عبارت از سکنی در

۱. دکتر سید حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۱، ص ۶۱ چاپ چهارم، ۱۳۶۳، انتشارات اسلامی.



خانه‌ای نباشد بلکه استفاده دیگر مورد نظر باشد و مال دیگری موضوع حق انتفاع واقع شود برحسب آنکه مدت آن معین نباشد (حبس مطلق) و چنانچه مدت آن معین باشد (رقبی) و در صورتی که به مدت عمر مالک یا منتفع برقرار شود (عمری) نامیده می‌شود.

۳ - در صورتی که حق انتفاع به مدت معینی برقرار شود لازم خواهد بود و مالک حق رجوع نخواهد داشت هم‌چنین است در صورتی که به مدت عمر یکی از طرفین برقرار شود. ۴ - در صورتی که حق انتفاع به موجب عقد جایز و بدون تعیین مدت برقرار شود اقباض (به تصرف دادن) مال توسط مالک شرط لازم جهت تصرف و تسلط منتفع بر مال مورد انتفاع می‌باشد ولی اگر انتفاع از مال بدون قبض نیز میسر باشد اشتراط اقباض در عقد مزبور منتفی خواهد بود.

۵ - در صورتی که حق انتفاع به موجب عقد جایز برقرار شود، به موت احد از طرفین باطل می‌شود و مالک نیز حق رجوع (قبل از فوت) دارد.

۶ - حق انتفاع تنها محدود به سکنی (استفاده از خانه‌ای جهت سکونت) نمی‌شود بلکه هر مالی که وقف آن صحیح باشد برقراری حق انتفاع نسبت به آن ممکن می‌باشد. بنابراین حق انتفاع اختصاص به املاک ندارد و شامل سایر اموال هم می‌شود.

۷ - اگر حق انتفاع به طور مطلق برقرار شود مقتضای آن مباشرت شخص منتفع و اشخاصی که به موجب عادت جزء عائله او محسوب می‌شوند در استفاده و انتفاع از مال مورد انتفاع است. به طور مثال چنانچه منزلی جهت سکونت به شخص واگذار شود و مالک عدم اسکان کسی را به همراه او شرط نکند بلکه به طور مطلق حق سکونت را به منتفع بدهد مقتضای این نوع سکنی، تنها استفاده شخص منتفع از آن مال است و کسانی که بنا بر عرف و عادت (مانند همسر و فرزندان، خدمتکار، حیوانات اهلی، در صورتی که محلی برای نگهداری آنها در آن خانه تعبیه شده و قابلیت آن را داشته باشد، و میهمانان و اثاثیه و خوراکی‌ها) همراه منتفع و با او زندگی می‌کنند مگر آنکه مالک صریحاً در این مورد به منتفع اذن داده باشد.

۸ - هم‌چنین در صورتی که حق انتفاع به طور مطلق برقرار شود منتفع حق انتقال

منافع را به غیر نخواهد داشت مگر به اذن مالک که در این صورت مال الاجاره متعلق به منتفع خواهد بود.

۹ - مال مورد انتفاع باید از اموالی باشد که استفاده از آن با بقای عین ممکن باشد.

۱۰ - انتقال مال مورد انتفاع به غیر لطمه‌ای به حقوق مزبور نمی‌رساند.

## ۲۷ - عقد وقف

در مورد عقد وقف نکات ذیل قابل استنباط می‌باشد:

۱- وقف در تعریف عبارت است از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود. به عبارت دیگر عین مال در حالتی قرار داده می‌شود که شرعاً هر نوع تصرفی در آن، به صورتی که منجر به انتقال آن شود، جایز نمی‌باشد مگر در موارد استثنایی از جمله در مواردی که بیم خرابی مال موقوفه برود و یا خراب شود به نحوی که قابل انتفاع نباشد.

۲ - بنابراین در وقف عین مال از مالکیت مالک اخراج و فک می‌شود و دیگری بر آن مسلط می‌شود و منافع آن در راه خدا مصرف می‌شود و در اختیار موقوف علیهم (افراد منتفع) قرار می‌گیرد.

۳ - وقف عقد لازم است و به طور دائم منعقد می‌شود و الا باطل است.

۴ - در وقف به لحاظ جنبه‌های شرعی و معنوی آن استفاده از واژه (وقف) و مشقات آن ضروری است ولی در صورت استفاده از سایر واژه‌ها نظیر حبس و سبل و صدقه وجود قراینی برای اینکه منظور مالک را از وقف نمودن برساند ضروری است.

۵ - در وقف قبض شرط صحت عقد است و برای قبض نمودن موقوفه نیز اذن واقف شرط است ولی اگر بعد از وقوع وقف و قبل از قبض واقف فوت کند عقد باطل می‌شود.

۶ - وقف شامل توابع و لواحق شرعی و عرفیه مال نیز می‌شود مگر آنکه واقف مستثنی کرده باشد.

۷ - پس از قبض واقف حق رجوع ندارد و نمی‌تواند عقد را فسخ کند.

۸ - در وقف دائم بودن آن شرط صحت عقد مزبور است.

۹ - مال موقوفه نیز باید جزء اموالی باشد که استفاده از آن با بقای عین ممکن باشد.

- ۱۰ - در واقف اهلیت شرط صحت عقد است.
- ۱۱ - مالک می‌تواند مال خود را وقف کند ولی در صورتی که دیگری مالی را وقف کند صحت آن منوط به تنفیذ مالک است و برخی معتقدند باطل است.
- ۱۲ - وقف کردن مال مشاع نیز بلااشکال است.
- ۱۳ - در وقف واقف می‌تواند کسی را به عنوان متولی قرار دهد و خود یا دیگری را نیز به عنوان ناظر تعیین کند تا بر کار متولی نظارت کند و اگر ناظر تعیین نکند، نظارت در وقف عام با حاکم شرع و در وقف خاص با موقوف علیهم خواهد بود.
- ۱۴ - وقف بر مقاصد نامشروع باطل است.
- ۱۵ - وقف بر موجود صحیح و بر معدوم باطل است مگر به تبع موجود.
- ۱۶ - وقف بر مساجد و امور خیریه در حقیقت وقف به نفع مسلمین تلقی می‌شود، زیرا برای مصالح آنها صرف می‌شود.
- ۱۷ - وقف بر خویشتن صحیح نیست.
- ۱۸ - وقف مشروط نیز صحیح نیست.
- ۲۸ - عقد عاریه**

در مورد عقد عاریه نکات ذیل قابل توجه می‌باشد:

- ۱- تعریف عاریه - عاریه به معنی آنچه بدهند و بگیرند یا آنچه از کسی ستانند برای رفع حاجتی و چون رفع حاجت کنند باز پس دهند در وجه تسمیه آن گفته شده است از جمله اینکه عاریه از کلمه عار به معنی ننگ گرفته شده است از آنجا که عاریه خواستن ننگ است. عاریه به طوری که در کتاب ریاض آمده عبارت است از (اذن در بهره‌برداری مجانی از عین مالی).<sup>۱</sup>
- ۲ - در عاریه الفاظ خاصی مورد نظر نیست.
- ۳ - در مورد عاریه دهنده اهلیت شرط است.

۱. ترجمه لمعه، تألیف شهید اول، ترجمه دکتر علیرضا فیضی و دکتر علی مهذب، زیرنویس ص ۲۰۸، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۶۲.

- ۴ - مال مورد عاریه باید از جمله اموالی باشد که با بقای عین بتوان از آن استفاده کرد.
- ۵ - عاریه عقد جایز است و تعیین مدت در آن لازم نیست فلذا مالک حق رجوع دارد مگر در مورد مالی که جهت به خاک سپردن مسلمانان عاریه داده شده است که در صورتی که از آن استفاده شده و مرده‌ای در آن دفن شده باشد مالک دیگر حق رجوع نخواهد داشت مگر قبل از آنکه مرده در آن دفن شود.
- ۶ - عاریه گیرنده در صورت تعدی و تفریط ضامن است.
- ۷ - هرگاه زمینی برای کشت و زرع عاریه داده شود، عاریه گیرنده می‌تواند در آن کشت و زرع نموده یا ساختمان کند ولذا می‌تواند نمائات مذکور را به غیر مالک نیز بفروشد.
- ۸ - اگر عاریه دهنده نوع خاصی از منفعت را جهت انتفاع شرط کند، عاریه گیرنده نباید نوع استفاده را تغییر دهد و یا از حدود اذن تجاوز کند.
- ۹ - اگر عین عاریه به سبب استفاده ناقص شود، عاریه گیرنده ضامن نخواهد بود.
- ۱۰ - اگر شرط ضمان شده باشد یا اینکه مورد عاریه طلا یا نقره باشد عاریه گیرنده ضامن خواهد بود مگر خلاف آن شرط شود.
- ۱۱ - عاریه دهنده نیز همچون عاریه گیرنده می‌تواند از منافع مال مورد عاریه استفاده کند.
- ۱۲ - عاریه گیرنده نمی‌تواند مالی که به عاریه گرفته را به دیگری عاریه دهد مگر با اذن مالک.
- ۱۳ - اگر شخصی مدعی عاریه بودن مال باشد ولی مالک مدعی اجاره دادن آن باشد اقامه دلیل برعهده شخص مدعی خواهد بود و مالک تنها باید قسم یاد کند و در این صورت اجرت‌المثل برای مالک ثابت می‌شود مگر آنکه اجرت‌المثل از اجرت المسمی بیشتر باشد و مالک اجرت المسمی را بخواهد.

#### ۲۹ - نکات مهم

نکته اول - هرچند فقهاء عموماً معتقد هستند که برقراری حق انتفاع تنها به موجب عقد میسر می‌باشد، ولیکن در برقراری حق انتفاع به موجب وصیت که نوعی ایقاع است

اختلافی ندارند و به طور استثنایی آن را پذیرفته‌اند. یکی از انواع آن در فقه با عنوان (ثلث باقی) یاد شده است. منظور از آن مال غیرمنقولی است که موصی آن را از محل ثلث خود برای صرف در مصارف خیر معین کند که پیوسته در آن راه مصرف شود (ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون ثبت)

در حقوق جدید، وصیت را جزء عقود محسوب می‌کنند. از نظر تحلیلی وصیت را چنانچه عقد بدانیم می‌توان آن را جزء عقود معلق طبقه‌بندی نمود، زیرا ایجاب و قبول آن ممکن است در زمان حیات موصی واقع شود، ولیکن اثر عقد که تملیک مال به موصی له می‌باشد منوط به فوت موصی و عدم رجوع از وصیت قبل از فوت می‌باشد. در این صورت فوت موصی شرط تعلیق عقد و تحقق آثار آن می‌باشد. اما از آنجا که در فقه و حقوق امامیه بسیاری از فقها از جمله شرایط عقد، تنجیز را دانسته‌اند فلذا عقد معلق را باطل می‌دانند و حتی بر این امر دعوی اجماع نیز کرده‌اند، بنابراین اگر وصیت را نوعی عقد معلق بدانیم بنا بر نظر فقها چنین عقدی باطل خواهد بود و حال آنکه فقها بر صحت وصیت و مشروعیت آن تصریح نموده و حتی برقراری حق انتفاع را نیز به موجب وصیت مجاز شمرده‌اند. بنابراین با این ترتیب به نظر می‌رسد از نظر فقها وصیت نمی‌تواند جزء عقود محسوب شود بلکه نوعی ایقاع است که آثار ناشی از آن تنها پس از فوت موصی قابل تحقق می‌باشد آن هم در صورتی که موصی قبل از فوت از وصیت مزبور رجوع نکرده باشد.

نکته دوم - حق انتفاع باید مجانی باشد، زیرا غرض از برقراری حق انتفاع کمک به امور خیریه است و آن منافات با گرفتن عوض دارد، اگرچه به صورت شرط ضمن عقد باشد. بدین جهت بعضی از فقها حق انتفاع خاص را لازم نمی‌دانند، مگر قصد قربت در آن بشود. در وقف مشهور نزد فقها امامیه شرط بودن قصد قربت است و قصد تقرب منافات با آن دارد که مالک در مقابل واگذاری حق مزبور عوض قرار دهد و آن را از نظر تجاری و معاوضه منعقد سازد. بدین جهت است که مالک نمی‌تواند حق فسخ در عقد حق انتفاع برای خود یا طرف مقابل خود بگذارد و یا آن را اقاله کند، زیرا حق انتفاع و وقف معامله به

معنای خاص نیستند.<sup>۱</sup>

نکته سوم - در تأثیر قبض فقها امامیه بر دو دسته‌اند:

۱- عده‌ای قبض را شرط صحت عقد دانسته‌اند و قانون مدنی هم از این نظر تبعیت کرده است.

۲- ولی عده‌ای دیگر معتقدند قبض شرط لزوم عقد می‌باشد و صحت عقد متوقف بر قبض نیست بلکه قبل از قبض مالک حق رجوع دارد و لذا تا آن زمان عقد جایز می‌باشد. به نظر می‌رسد که قبض، همان‌طور که در بررسی فقهی ملاحظه شد نه شرط صحت و نه شرط لزوم عقد می‌باشد، زیرا در قبض فوریت شرط نیست و در مثال‌هایی که ذکر شد به مالک اجازه داده شده قبل از قبض رجوع نماید و حتی بعد از قبض هم تا زمانی که منتفع در مال تصرف نکرده، حق رجوع برای مالک قایل شده‌اند بنابراین قبض شرط تحقق عقد می‌باشد.

فایده بحث در این است که اگر قبض شرط لزوم عقد باشد انتقال از زمان وقوع عقد حاصل می‌شود و منافع متعلق به منتفع می‌شود ولی اگر شرط صحت عقد باشد انتقال از زمان قبض حاصل می‌شود و منافع از آن زمان متعلق به منتفع می‌شود و قبل از آن متعلق به مالک است به نظر اینجانب عقد حق انتفاع نوعی عقد معلق است و معلق علیه آن (قبض) می‌باشد در نتیجه عقد از زمان انعقاد آن اثر خود را بر جای خواهد گذاشت مشروط بر آنکه معلق علیه آن تحقق پیدا کند و آن قبض دادن مال مورد انتفاع توسط مالک به منتفع است و در غیر این صورت مانند آن است که از ابتدا عقد محقق نشده است و خود به خود منفسخ می‌شود و حقی برای منتفع ایجاد نمی‌کند. البته قبض باید توأم و همراه با تصرف منتفع در مال مورد انتفاع باشد همان‌طور که در مثال‌های مذکور ملاحظه شد. در مورد وقف که حق انتفاع به معنای خاص می‌باشد قانون مدنی در مواد ۵۹ و ۶۰ از این نظر تبعیت نموده است.

همان‌طور که امروزه در حقوق معاهدات بین‌المللی، این حق برای کشورها شناخته شده

۱. دکتر سید حسن امامی، منبع سابق، ص ۵۷.

است که نمایندگان کشورها می‌توانند معاهده را در کنفرانسی که برای انعقاد معاهده تشکیل شده است امضاء نمایند، ولیکن صحت و اعتبار و نفوذ امضاء و معاهده مزبور منوط به مبادله اسناد تصویب و تأیید و تصویب معاهده در مراجع قانونگذاری کشور متبوع نماینده می‌باشد. بنابراین قرارداد و معاهده‌ای که به امضاء نماینده رسیده قرارداد و معاهده معلقی است که نفوذ و اعتبار و تحقق آن منوط به تصویب بعدی مقامات صالح کشور متبوع نماینده می‌باشد و تا آن زمان معاهده آثار خود را نسبت به آن کشور بر جای نمی‌گذارد، ولیکن از زمان تصویب معاهده نزد مقامات صالحه و اعلام آن، معاهده آثار خود را از زمان امضاء معاهده توسط نماینده در کنفرانس مربوطه نسبت به کشور متبوع او بر جای خواهد گذاشت. در حقیقت تصویب معاهده یک شرط اضافی و در واقع شرط تعلیق معاهده و در صورت تحقق، شرط انعقاد و تحقق معاهده می‌باشد و همان اثری را که قبض در عقد وقف یا قرارداد حق انتفاع دارد بر جای می‌گذارد.

نکته چهارم - با توجه به مثال‌های ذکر شده به نظر می‌رسد منتفع حق انتقال و واگذاری حق انتفاع را در صورتی که حق انتفاع به طور مطلق برقرار شده باشد، به غیر ندارد و تنها در صورتی که، در عقد حق انتفاع صریحاً این حق به منتفع داده شده باشد او می‌تواند حق خود را به دیگری واگذار نماید. بنابراین حق انتفاع برخلاف سایر حقوق مالی، که اصولاً قابل انتقال به غیر می‌باشند مگر آنکه خلاف آن در عقد تصریح شود، علی‌الاصول قابل انتقال به غیر نمی‌باشد مگر آنکه در عقد فی‌مابین بدان تصریح شده باشد. مضافاً به اینکه در برخی موارد مثل وقف بدین امر تصریح شده است و حتی خیار فسخ نیز نمی‌توان، برخلاف سایر حقوق مالی، در مورد آن برقرار نمود.

به علاوه در مورد برخی از انواع آن مانند سکنی می‌توان به این امر استظهار نمود که تنها سکونت منتفع مورد نظر مالک می‌باشد و مانند آن است که در عقد قید شده باشد که تنها منتفع می‌تواند خود در ملک مورد انتفاع سکونت کند. بدین جهت است که بسیاری از فقها واگذاری حق انتفاع را در سکنی تجویز نمی‌نمایند.<sup>۱</sup> مگر آنکه در عقد بر آن تصریح

۱. منبع سابق، ص ۶۶

شده و یا آنکه از قراین این طور استنباط شود که منظور مالک به جز آن بوده و برای منتفع حق واگذاری حق انتفاع را پذیرفته است.

همچنین با توجه به تعریف حق انتفاع، اجاره دادن حق انتفاع از طرف منتفع ممکن نیست، زیرا اجاره عبارت از تملیک منفعت است و منتفع مالک منافع نیست تا بتواند آن را به دیگری انتقال دهد بلکه تنها منتفع حق استفاده یا حق استعمال دارد.

همان طور با توجه به اینکه حق انتفاع را تنها در مورد اشخاص موجود می توان برقرار نمود به نظر می رسد این نیز خود دلیل دیگری بر قابل انتقال نبودن حق انتفاع می باشد، زیرا در غیر این صورت دلیلی نداشت که نتوان حق انتفاع را برای معدوم نیز برقرار نمود. هرچند ظاهر احکام تنها به این امر توجه دارد که مالک ناچار است برای برقراری حق انتفاع به عقود خاصی متوسل شود و چون اهلیت شرط انعقاد عقد می باشد و معدوم وجود ندارد تا آن عقد را منعقد سازد فلذا برقراری عقد به این دلیل برای معدوم مجاز شناخته نشده است، ولیکن همان طور که فقها معتقد هستند به موجب وصیت می توان حق انتفاع را برای حمل برقرار نمود بنابراین تنها طریق برقراری حق انتفاع انعقاد عقد نمی باشد بلکه به وسیله ایقاع نیز می توان حق انتفاع را برقرار نمود در نتیجه شاید منظور اصلی فقها که در جمله فوق‌الاشعار نهفته است آن باشد که منتفع حق واگذاری حق انتفاع را به غیر ندارد و مباشرت او در انتفاع از مال مزبور شرط است.

بنابراین حق انتفاع همچون سایر حقوق مالی نیست که صاحب حق می تواند آن را به غیر منتقل نماید، زیرا اگر منتفع حق واگذاری حقوق خود را به غیر داشته باشد ولو آنکه حق مزبور تنها برای اشخاص موجود برقرار شده باشد، ولیکن پس از برقراری حق مزبور منتفع می تواند شخصاً حق مزبور را به غیر واگذار کند از جمله اشخاصی که هنوز متولد نشده اند، مانند حمل، که پس از تولد او می تواند حق انتفاع را به او منتقل کند.

بنابراین فقها متعرض این مسأله شده اند که اصل در مورد برقراری حق انتفاع، مباشرت منتفع می باشد مگر آنکه مالک در عقد مربوطه برخلاف آن تصریح نموده باشد از جمله آنکه حق انتفاع را برای شخص و فرزندان آتی او صراحتاً برقرار نماید والا فرزندان آتی



منتفع، حق انتفاع از مال مورد انتفاع را نخواهند داشت. نتیجه آنکه حق انتفاع نه تنها قابل انتقال نمی‌باشد بلکه حتی قابل توارث نیز نمی‌باشد مگر آنکه مالک بدان نیز تصریح نموده باشد و در غیر این صورت با فوت منتفع مال به مالک آن اعاده و مسترد می‌گردد و به تصرف او داده می‌شود ولو آنکه از مدت عقد باقی مانده باشد در نتیجه در صورتی که حق انتفاع برای کسانی که در حین عقد به وجود نیامده‌اند به تبع موجود برقرار شود و آنها به وجود نیابند، مادام که صاحبان حق انتفاع موجود هستند حق مزبور باقی و بعداً از انقراض آنها زائل می‌شود. (ماده ۴۵ قانون مدنی).

بنابراین حکم ماده ۶۹ قانون مدنی تنها شامل مواردی می‌شود که حق انتفاع به موجب عقد وقف برقرار شود و شامل مواردی که به موجب ایقاع برقرار می‌شود، نمی‌گردد. در مورد وقف با توجه به اینکه عقد می‌باشد با توجه به تصریح فقهاء برقراری آن به نفع معدوم صحیح نیست چون قبول شرط تحقق عقد می‌باشد و معدوم وجود ندارد تا وقف را قبول نماید مگر به تبع موجود ولی در ایقاعات چون نیاز به قبول نیست، برقراری آن اشکالی ندارد.

**ادامه دارد**

اشاره:

غرض از تحریر مقاله حاضر سعی در شناساندن دقت نظر و وسعت اطلاعات ادبی - حقوقی و تاریخی کاتبان عدل و محررین و امناء جامعه است که امروز به عنوان سران دفاتر اسناد رسمی شناخته می‌شوند. علی‌رغم بضاعت کم نویسنده تلاش گردیده که نمونه‌ای از این متون سرشار از فصاحت و بلاغت را آنگونه که پدیدآورندگان آن را در قالب اسناد همانند حقوق‌دانی ادیب، فاضلان به رشته تحریر درمی‌آورند، نشان دهد تا این اسناد چون ثمری پریار همواره در گلستان معنویت به یادگار بماند.

### نقش ادبیات در علم حقوق<sup>۱</sup>

بدون شک فاخرترین متون ادبی، دست‌مایه محررین دینی هر جامعه است که ارائه متنی استوار را با اخلاص تمام برای جلب رضای معبود وجهه همت خود قرار می‌دهند و علم حقوق که خود شاخه‌ای منشعب از علم ادیان است در هر جامعه، برخوردار از اسلوب ادیبانه‌ای بوده و باید نیز این گونه باشد و قطعاً جایگاه ادبیات در علم حقوق تشویق و ترغیب برای ادامه اسلوب کهن و حفظ پابندی به متون قدیم از روی تعصب و پیش‌داوری نیست، بلکه احساس فضیلت فرهنگی و استحکام بنای حقوقی است، زیرا امروز محکی قوی‌تر از تجربه سالیان نیست و نثر متعالی و کارآمد همان است که سالیان دراز همچنان پایدار و جاودان مانده و امروز نیز خواست جامعه که در ذهن و اندیشه حقوقی افراد و صاحب‌نظران نفوذ می‌نماید، ادامه همان روش قدیمی است.

ادبیات حقوقی ما سرشار است از آثار جاودان حاصل از ترکیب خلاقیت و تجسم اسرارآمیز کلماتی که تجزیه و تحلیل آن حکایت از محتوایی زیبا و اصولی محکم و رعایت ایجاز و دوری از اطناب دارد و در انشای آراء و یا اتخاذ هر نوع تصمیم قضایی و یا لایحه دفاعیه و تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی سعی در نیل به اهدافی دارد که حاوی اجرای

۱. عباس سعیدی، سردفتر دفتر اسناد رسمی ۱۱۳ تهران و مدیرمسئول مجله کانون.

عدالت و توزیع و بسط آن در جامعه و تحکیم حق الناس و حفظ منافع و نظم عمومی در جامعه است که این تحریرات در انواع مختلف اعم از رأی، لایحه دفاعیه و سند علاوه بر پاسخ‌گویی نیاز مادی دربرگیرنده نیاز معنوی نیز می‌باشد.

در یک تعریف جامع از تحریرات حقوقی می‌توان گفت که تحریرات حقوقی در واقع مجموع تدابیر و اندیشه‌های حقوقی و قضایی است که محرر با استعداد خاص خود و با الهام از دانش حقوقی و تجربه‌ها و اندوخته‌ها جهت رفع نیاز و اعمال حق و رسمیت بخشیدن به معاملات و احوال شخصیه - که علت غایی و رسیدن به خواسته‌های مادی و معنوی است - به کار می‌گیرد؛ که این، خود، ماحصل سال‌ها رنج و تلاش مداوم و پیروی از قواعد کهن بوده است؛ به تعبیر دیگر با نگرش در متون آراء و لوایح و اسناد تنظیمی و آراء هیئت‌های نظارت و شورای عالی ثبت و آرای وحدت رویه عمومی دیوان عالی کشور می‌توان تأثیر عمیق ادبیات در علم حقوق را به وضوح دید که از تراوش‌های قلمی قضات عالی مقام و وکلا و مدیران دوایر مختلف ثبت و سران محترم دفاتر اسناد رسمی با کلامی زیبا بر تارک تاریخ ما می‌درخشد و از مشخصات اصیل و ادبی آنها همین بس که حوزه‌ای وسیع از کلمات را دربرگرفته و ظرافت خاصی از تلفیق معنویت و فرهنگ حقوقی و نظام حاکم بر آن را در خود گردآورده و حاصل تأثیرات موفقیت‌آمیز آن با خمیر نیرومند ادبیات، پدیدآمدن متون غنی و افتخارآفرینی است که از سرمایه‌های دانش حقوقی این سرزمین به شمار می‌آید.

در اینجا از خطابه‌های قضایی که شامل قرائت کیفرخواست توسط دادستان و دفاع وکیل در محضر دادگاه که به نوبه خود مطالب شفاهی منسجم و سرشار از مهارت‌های ادبی حقوقی است و تبحر و تسلط و پیشینه خاصی را در خود دارد، اجتناب می‌کنیم و فقط به نقش تحریری آن می‌پردازیم.

باید گفت که انشاء رأی و تنظیم اسناد با استدلال‌های فراوان، تطبیق شده؛ مفاهیم قانونی و دلایل مستند به آن که مستقیماً در مناسبات حقوقی و اعمال مربوط به آن دخیل بوده و به «نص صریح» تنظیم می‌گردد. صورت سند رسمی از وقایع تاریخی است که با بیطرفی خاص تحریر می‌شود و وجدان جامعه را به صداقت و صحت عقیده معتقد می‌سازد و استنتاجات در این‌گونه آثار آن قدر محکم است که حتی اگر اعتراضاتی هم در پی داشته

باشد، مستند و غیرقابل انکار است، زیرا مطابقت تحریرات با تبیین موازینی که منظور نظر مقنن بوده و با مقتضای واقعی خواسته - اعم از دعوی و معامله و احوال شخصیه - مناسبت داشته، همین ویژگی با ایجاد برقراری نظم و مفاهیم کلی و برقراری رابطه میان موضوعات مختلف و انتخاب نحوه استدلال از مرحله ادراک و تداعی معانی و سرعت انتقال سرچشمه گرفته و فرایند آن سند رسمی است، سندی که بدون نیاز به تأیید در مراجع بالاتر و از زمان وقوع به عنوان لازم‌الاجرا قابل استناد می‌باشد.

و اصولاً شیوه‌ای که در تنظیم اسناد جاری است، حاصل اندیشه‌ها و تجارب گذشتگان و مبتنی بر شناخت و تحلیلاتی است که از اعلام اراده متعاقدين متبادر شده و به تحریر درآمده است و اساسی‌ترین شکل آن بیان مفاهیم متعارف موضوع با صور گوناگون و با درک معانی الفاظ ادبی است و از آنجا که اغلب اسناد در نزد سردفتران استنباطی است، عرف و عادت فن سندنویسی شکل و فرم سند را مهیا می‌کند. سردفتر در تنظیم اسناد علاوه بر رعایت کلیه قوانین و مقررات و بخشنامه‌ها از قوه استنباط خود استفاده می‌کند و اسناد استنباطی اسنادی هستند که از دانش و تجربه و استمرار کمک گرفته و به صورت علمی و عملی، قابل قبول و مطرح است.

در المنجد آمده است:

أَنْبَطَ الشَّيْءُ = نَبَطَ الشَّيْءِ || أَنْبَطَ الْحُكْمُ: آن حکم را استنباط و کشف کرد و بیرون آورد. گویند: «أَنْبَطَ رَأْيًا حَسَنًا أَوْ مَعْنَى صَائِبًا»: نظریه‌ای زیبا یا معنای درستی آورد - || تَنْبَطَ الْبُئْرُ: چاه را به آب رسانید || إِنْ تَبَطَ يَنْتَبِطُ أَنْتِبَاطًا الْكَلَامَ: آن سخن را با تلاش و کوشش خود کشف و اجتهاد و استنباط کرد || إِسْتَنْبَطَ الشَّيْءَ: آن چیز پنهان را آشکار کرد || إِسْتَنْبَطَ مِنْ فُلَانٍ خَيْرًا: چیز خوبی را از فلانی به دست آورد || إِسْتَنْبَطَ الْفَقِيهَ: فقیه، حکم شرعی یک مسأله را اجتهاد کرد.

و این‌گونه است که در صحاری سوزان عربستان، آن هنگام که تیشه آخر را بر سینه خاک فرود می‌آوردند و درست قبل از اینکه به آب برسند، می‌گفتند: تَنْبَطَ الْبُئْرُ؛ چاه به آب رسید!

بنابراین، سردفتر با تراوشات قلم خود به یاری قوه استنباط و با تلفیق عرف و عادت، و همگامی با ادبیات غنی حقوقی، سندی تنظیم می‌نماید که هدف آن استحکام بنای روابط

ایمن اقتصادی، اجتماعی و حقوقی است. بدین ترتیب تحکیم امنیت مالی و حاکمیت مالکیت فردی را تضمین و تأمین می‌نماید که به نوبه خود از موارد خاص اعتبار امر مختومه است؛ بدون تأییدیه مراجع فرا دست. و سعی ما در شناساندن اسنادی است که ملهم از مهارت‌های خاص و سرشار از ظرافت‌های متون نغز ادبی - حقوقی می‌باشد. در شماره‌های بعد به نمونه‌های این گونه اسناد اشاره خواهیم کرد.

اینک عبارات کوتاهی از اسناد کهن<sup>۱</sup> که نشانگر تبحر محررین بوده به عنوان نمونه ارائه می‌گردد.

**صورت قباله‌نامه:** غرض از تحریر و تسوید این سطور بر سطح این صحیفه مستطر است و مقصد از تحریر این حروف که بر لوح این ذریعه مرتقم است آنکه بفروخت، به مبیعه صحیح شرعی و متعاقده مرعیه... یک قطعه باغچه توت مع اشجار مثمره و غیرمثمره که از راه ملکیت برو انتقال شرعی یافته محدود به حدود اربعه حد اول شرقیاً ملک محمد حدثانی غربیاً ملک گل محمد حد ثالث جنوباً شارع عام حد اربع شمالیاً نهر مع جمیع الحدود و حقوق و مضافات و منسوبات خارجه و داخله به مبلغ..... بالطوع و رضا و رشد و اختیار و فقدان اکراه و اجبار و مشتری نیز به خرید و در مجلس عقد اقباض ثمن و مثن گردید و ملتزم اسقاط دعوی خیار غبن و ان کان فاحشا نمودند.

**صورت اجاره‌نامه:** غرض از تحریر این کلمات شرعیه آن است که بفروخت (نورمحمد) محصولات صیفی و برگ توت یک قطعه باغچه خود را به طریق اجاره به مبلغ... وجه و عقد درست و صحیح شرعی واقع گردید. معانیا و مشاهدا، قبض و اقباض ثمن و مثن گردید و شرط بر این جاری گردید هرگاه تا انقضای مدت معلوم، مدعی غیر به هم رسد عهده و غرامت آن بر عاقد مذکور است یا رد ثمن و یا تخلیص مثن نماید.

**باطل‌نامه بیع شرط:** اعتراف نمود عزت مآب محمد یوسف... چون مبلغ... وجه به موجب تمسک شرعی در ذمت محمد بنی... بوده وجه تمسک حاضر بوده و هرگاه ظاهر شود باطل و عاطل شده و اعتبار از درجه آن ساقط گردد.

۱. مطالب از کتاب «دین خرم» پژوهش و گزارش محسن فرزانه انتخاب گردیده است.

**محضرنامه:** استشهاد و استخبار و استعلام می‌رود از اهالی و متوطنین.... بر آنکه امروز دنیاست و فردا بازار قیامت است و پای میزان عدالت که قبل از این جماعت.... چند قطعه زمین بیاض به نحوی از رعایای محل مزبور ابتیاع و در ایام با تعدی و گستره تحصیل داران ملک را متصرف شده‌اند، هرکس از این معنی اطلاع داشته باشد اسم خود را در حواشی این صحیفه قلمی نماید.

**جهت محضر:** باعث بر تحریر این کلمات شرعی آنکه چون دعوی که در باب ارث فی‌مابین شخص قوچه نام و شخص ولی نام واقع، در این وقت به اتفاق یکدیگر به مجلس شرع انور حاضر شدند و ادا نمودند.... به مسمی قوچه نام مدعی مزبور را بینه لازم شد و از ثبوت قول خود عاجز ماند و قسم متوجه مدعی علیه گردید و مدعی مذکور از سر تحلیف برخاسته به وساطت مصلحین خیراندیش به مبلغ..... وجه مصلحت نمودند قطع نزاع حاصل گشت و مدعی به وصول وجه مصالحه تصرف شد و هرگاه بعد الیوم من الایام فی‌مابین ایشان در این باب دعوی و نزاعی بوده باشد باطل و عاطل از درجه اعتبار ساقط بوده مسموع شریعت عزا نشود.

**طلاق نامچه:** سبب از تحریر این کلمات شرعی و تسطیر این مقالات سمعی آنکه مسمی حسن بن فلان به رضا و رغبت خود طلاق داد منکوحه خود را و مخالفه درست و شرعی نمود او را....

**خدانامه:** توفیق الهی رفیق حال و هدایت نامتناهی بدرقه احوال سعادت و رفعت پناه رستم بیک... گردید که از جمیع مناهیات و نامشروعات خصوصاً از شرب خمر که ام‌الخبایث است توبه «نصوح» نموده...

در شماره‌های آتی مجله انواع دیگر اسناد متداول بررسی خواهد شد.

## بحثی پیرامون پاسخ استعلامها

لطیف عبادپور<sup>۱</sup>

### ۱ - ضرورت تعیین ضرب‌الاجل برای ادارات در اعلام پاسخ استعلامها

راقم این سطور در مقالاتی چند که در مجله حقوقی کانون سردفتران و دفترباران درج گردیده است؛ بر غیر قانونی و غیرمعقول بودن صدور بخشنامه تکلیفی تأکید و از زاویه‌های مختلف آن را بررسی کرده است. از جمله موارد اشاره شده تشریفات و مراحل وضع قانون بود که صدور بخشنامه هیچ کدام از آن مراحل را طی نمی‌کند و بنابراین معقول نیست که بخشنامه ابتدا به ساکن به موضوعاتی بپردازد که هرگونه تصمیم‌گیری درباره آنها در شأن و مرتبه قانونگذار است. علاوه بر تشریفات و مراحل وضع قانون که پختگی و سنجیدگی خاصی به مقررات آن بخشیده است و بخشنامه واجد هیچ یک از آن مراحل نیست؛ مقررات ناشی از بخشنامه از نظر ماهیت و محتوی و مضمون نیز با مقررات ناشی از قانون مصوب قوه مقننه تفاوت اساسی دارد. شاید بتوان این ایراد بخشنامه را نیز معلول تشریفات صدور آن دانست که فارغ از سخت‌گیری‌های مقرر در قانون اساسی و قوانین عادی به صورت سهل و ساده صادر و بی‌هیچ ترتیباتی ابلاغ می‌شود.

تکالیف قانونی درباره استعلام از ادارات موقع تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی اگرچه وضع و تصویب‌شان خود محل نقد است و حق آن بود که موادی از قبیل ماده ۱۸۷ قانون

۱ . سردفتر اسناد رسمی ۱۰ پارس‌آباد، عضو هیئت تحریریه مجله کانون و مدرس دانشگاه.

مالیات‌های مستقیم، ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی و تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری و... نیز لغو می‌شدند و تنظیم اسناد معاملات مردم به راحتی و به موقع انجام می‌شد تا نیازی به وضع موادی مانند مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و... (فعلاً ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم) و... جهت حل مشکلات حادث ناشی از معاملات عادی مردم نباشد و مواجه با خیل پرونده‌های مطروح در مراجع قضایی هم نبودیم؛ گذشته از درآمدهایی که از محل حق‌الثبت اسناد تنظیمی عائد خزانه دولت می‌شد و اینک بوروکراسی گیج‌کننده ثبت اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی خزانه را از آن محروم کرده است. دلیل روشن مدعا، پرونده‌های طرح شده در هیئت‌های حل اختلاف مستقر در ادارات ثبت اسناد و املاک سراسر کشور در مورد معاملات قولنامه‌ای و تعداد وکالت‌نامه‌های متضمن معاملات ناقله در دفاتر اسناد رسمی است که آمار هر دو در اختیار سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور است.

عجیب است که دولت برای وصول طلب محقق و قطعی خود از درآمد دیگری که از ثبت معاملات عائد خزانه‌اش می‌شود چشم می‌پوشد حال آنکه می‌تواند هم مالیات دولت، طلب سازمان تأمین اجتماعی، مطالبات راهنمایی و رانندگی و مطالبات شهرداری به حیطة وصول درآید و هم خزانه دولت از عایدی ناشی از حق‌الثبت اسناد که در صورت حذف تشریفات تنظیم آن روزبه‌روز بر تعداد آنها افزوده خواهد شد محروم نشود؛ مشروط بر اینکه هر اداره‌ای خود به وصول مطالباتش همت گمارد.

با این حال تکالیف موضوعه قانونی به جای خود محفوظ و اجرای آنها مطاع است؛ چرا که حداقل سنجیده و با لحاظ جوانب امر تصویب شده‌اند و اگر سردفتر را مکلف به استعمال کرده‌اند از سوی دیگر مراجع طرف استعمال را نیز ملزم به اعلام پاسخ در ضرب‌الاجل معین نموده‌اند و چنانچه پاسخ در مدت تعیین شده به دفتر اسناد رسمی واصل نشود سردفتر حق تنظیم سند بدون پاسخ استعمال را خواهد داشت. چنانکه ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی می‌گوید: «... در صورتی که سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعمال به دفتر سازمان پاسخی به دفترخانه ندهد دفترخانه معامله را بدون مفاصاحساب ثبت خواهد کرد...» یا تبصره ذیل ماده ۷۴ قانون شهرداری مقرر داشته است: «... شهرداری موظف است ظرف



مدت ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی مفاصاحساب را ارسال یا میزان بدهی ملک را به دفترخانه اعلام دارد.» همان‌طور ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم اعلام می‌کند: «... گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفترخانه، پس از وصول بدهی‌های مالیاتی مربوطه به مورد معامله از مؤدی ذی‌ربط... صادر خواهد شد.» ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال آن مصوب ۶۶/۷/۸ هیئت وزیران نیز متضمن این وظیفه برای هیئت‌های اقدام‌کننده یعنی اداره امور اراضی است که حداکثر ظرف سه ماه پاسخ استعلام دفتر اسناد رسمی را بدهند و بدین‌سان اگر سردفتر مکلف به استعلام شده است؛ اداره طرف استعلام نیز مکلف گردیده است که پاسخ دفترخانه را در ضرب‌الاجل تعیین شده بدهد و هیچ‌گاه اداره و کارمندانش را مبسوط‌الید در اعلام پاسخ نگذاشته است.

در کنار این مواد قانونی، بخشنامه‌های مختلف نیز استعلام از ادارات را در موارد خاصی بر سردفتر اسناد رسمی تحمیل نموده است که در هیچ کدام اداره طرف استعلام تکلیفی در اعلام پاسخ در مدت معین ندارند.

از آن جمله می‌توان بخشنامه‌های زیر را برشمرد:

۱- استعلام از اداره منابع طبیعی در اجرای بند ۵۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی که نتیجه آن این بوده است که اداره منابع طبیعی به بهانه‌های واهی حتی در مورد اراضی مزروعی که مزروعی بودن آن مسلم و اظهر من الشمس است به صرف ندادن پاسخ مانع تنظیم سند حتی اسناد رهنی در مورد آنها شود.

۲- استعلام از ادارات آب و برق و گاز در اجرای بند ۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، جای خوشوقتی است که این بند راه فراری را در مقابل اشکال تراشی‌های ادارات پیش‌بینی کرده است.

۳- استعلام از اداره مخابرات به هنگام تنظیم سند صلح‌نامه نسبت به تلفن‌های ثابت، در حال حاضر گرچه انتقال تلفن‌های ثابت و همراه برخلاف قوانین و مقررات در خود مخابرات صورت می‌گیرد، لیکن موارد حساس و اختلاف برانگیز مانند مورد حق‌الامتیاز موروثی و یا انتقال با وکالت‌نامه همچنان به دفاتر اسناد رسمی راهنمایی می‌شود!!

۴ - استعلام از ادارهٔ مخابرات موقع انتقال حق الامتیاز تلفن همراه و حتی اعطاء وکالت متضمن انتقال نسبت به آنها براساس بخشنامه‌های شماره ۱/۳۴/۴۷۴۵ - ۱۱/۵/۷۷ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت و ۱/۳۴/۲۲۸۷۷ - ۱۰/۹/۱۳۷۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، البته نقص موردنظر ما (تعیین نکردن ضرب‌الاجل برای اداره در اعلام پاسخ) در مورد تلفن‌های همراه در بخشنامه دیگری که از سوی سازمان ثبت به شماره ۱/۳۴/۱۹۹۸۳ - ۴/۶/۱۳۸۰ صادر شد رفع گردید و به موجب آن شرکت مخابرات ملزم گردید نسبت به صلح تلفن همراه حداکثر ظرف مدت یک هفته و در مورد استعلام مربوط به تنظیم سند وکالت تلفن همراه ظرف همان روز پاسخ لازم را به وسیله ذی‌نفع به دفترخانه ارسال نماید»، لیکن بخشنامه اخیر باز تصریح نکرد که در صورت اعلام نکردن پاسخ آیا سردفتر حق تنظیم سند بدون پاسخ ادارهٔ مخابرات را دارد یا نه؟

۵ - استعلام از شرکت شهرک‌های صنعتی موقع تنظیم سند انتقال نسبت به املاک واقع در شهرک‌های صنعتی براساس استنباطی که مدیران محترم سازمان ثبت از بند ۷ قانون اصلاح قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران مصوب ۱۱/۳/۷۶ کرده‌اند و از جمله در نامه شماره ۳۴/۱/۱۹۹۰۷ - ۱۰/۹/۱۳۸۱ اداره کل امور اسناد و سردفتران به عنوان اداره کل ثبت استان اردبیل همین نظر اتخاذ شده است.

۶ - استعلام انتقال اراضی مزروعی از شهرداری‌ها که ظاهراً فقط در استان اردبیل، انجام می‌گیرد به استناد بخشنامه‌ای که استانداری یا وزارت کشور به قائم‌مقامی شورای اسلامی در گذشته صادر نموده و متأسفانه راقم این سطور فعلاً به آن دسترسی ندارد.

۷ - استعلام از اتحادیه صنفی قبل از تنظیم سند اجاره مربوط به محل کسب مشمول مقررات قانون نظام صنفی یا اسناد انتقال حق کسب و پیشه توأم با انتقال عین محل‌های مزبور به موجب بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی اصلاحی برابر بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۵۲۷۳ - ۲/۵/۸۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۸ - استعلام از مدیریت سلاح و مهمات سازمان حفاظت اطلاعات وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح قبل از تنظیم سند واگذاری اسلحه شکاری برابر بخشنامه شماره ۱۶۳۳۵ - ۸/۵/۱۳۸۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، جالب است که عدم پذیرش

نمونه‌های تهیه شده در مورد صلح اسلحه شکاری از سوی مدیریت سلاح و مهمات که کاملاً اشتباه و بدون رعایت مقررات قانونی در اختیار متصالحین اسلحه شکاری قرار می‌گرفت تا امضاء ذیل آن در دفاتر اسناد رسمی تصدیق شود، نتیجه‌اش آن شد که مدیریت مزبور به جای اصلاح فرم و نمونه مزبور، آن اوراق را بدون تصدیق امضاء به صورت عادی بپذیرد؛ تا دیگر سردفتری پیدا نشود که جرأت کند از این اظهارنظرها بنماید و بنابراین سردفتر ملزم است تسلیم بلاقید و شرط خواسته‌های بعضی از ادارات باشد ولو اینکه غیرقانونی باشد.

۹ - استعلام از اداره کل تشریفات وزارت امور خارجه در خرید و فروش اتومبیل‌های ساخت داخل کلیه سفارت‌خانه‌های مقیم.

۱۰ - استعلام و اخذ مفاصاحساب مالیات مشاغل اتومبیل‌های غیرسواری از ادارات دارایی.

۱۱ - استعلام از سازمان حمل و نقل و پایانه‌های کشور قبل از تنظیم سند نسبت به تاکسی‌های بین شهری. حتی سند وکالت فروش براساس نامه شماره ۱۲۵/۳۳۱۷ - ۷۶/۶/۲۴ اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اردبیل.

۱۲ - استعلام از امور تاکسیرانی قبل از تنظیم سند برای تاکسی‌های شهری. و از این قبیل بخشنامه‌ها که از زمان‌های دور و نزدیک و دوران‌های مختلف در زمان تصدی هر یک از رؤسای محترم سابق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به سوی دفاتر اسناد رسمی ارسال شده است و دفاتر اسناد رسمی به عنوان مخاطبان مستقیم و مردم به صورت مخاطبان غیرمستقیم در عین حال حاملان مستقیم تکالیف مندرج در آنها در کنار تکالیف مقرر در قوانین مصوب قوه مقننه ملزم به اجرای آنها شده‌اند.

تمامی این بخشنامه‌ها متضمن تکالیفی هستند هم شأن و هم ردیف با تکالیفی که قانونگذار در مواردی از قبیل ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی و تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری و ... برای دفاتر اسناد رسمی وضع نموده است. لکن مبنای آن تکالیف بخشنامه‌ای، بخشنامه است که اگر بر وفق قانون صادر شده باشد در حوض سلسله مراتب منابع حقوق قرار دارد تا چه رسد به این که برخلاف قانون باشد و صد البته در این

صورت ارزش و اعتباری ندارد و منشاء تکالیف قانونی، قانون است.

آن یکی که بخشنامه باشد فقط سردفتر را در نظر گرفته و او را نشان گرفته است و به همین لحاظ هیچ تکلیفی را بر اداره طرف استعلام دربر ندارد و نمی‌تواند هم داشته باشد چرا که اصل سلسله مراتب در درون یک اداره یا سازمان بین مافوق و مادون آن اداره حاکم است و مستخدمان یک اداره ملزم به تبعیت از رؤسای ادارات دیگر نیستند. و در نتیجه در این میان سردفتر مانده است که از ترس تعقیب انتظامی ناچار به رعایت آن است و مردم که ناخواسته و غیرمستقیم تکلیف گریبانشان را گرفته است و بدون اینکه قانوناً الزامی به رعایت بخشنامه داشته باشند خواه ناخواه ناگزیر از اجرای آن هستند.

آیا همان مصلحت و ضرورتی که سبب شده است بند ۲۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی دفاتر اسناد رسمی را موظف کند حداکثر ظرف یک هفته پاسخ سؤال مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ارسال کند در مورد سایر ادارات نیز وجود ندارد؟ اگر صدور قوانین و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های ملزم‌کننده برای دفاتر اسناد رسمی به نفع ادارات مختلف از آن رو است که اداره «خدمت عمومی» انجام می‌دهد و برآورنده «نظم همگانی» است و هر اقدامی که در وظیفه اداره ایجاد اختلال کند امکان انجام یا ترک آن نباشد؟ مگر دفتر اسناد رسمی به عنوان واحد وابسته به قوه قضاییه وظیفه‌اش چیست؟ اگرچه دفتر اسناد رسمی اداره نیست، لیکن کاری که انجام می‌دهد خدمتی است همانند خدماتی که ادارات انجام می‌دهند و اطلاق «خدمت عمومی» نسبت به آن بی‌مناسبت نیست، خدمتی که انجام نشدن شایسته آن می‌تواند سبب اختلال در نظم عمومی شود. واضح قانون، آیین‌نامه و بخشنامه باید در وضع و صدور آنها، عنوان سردفتری سردفتر را که خود به او اعطاء کرده است همان طور که عنوان قاضی و وکیل را برای صاحبان آن نهاده است و از این عنوان‌ها حمایت می‌کند به نحوی که وکیل از همان تأمیناتی برخوردار است که قاضی از آن بهره‌مند است و مردم را در نظر بگیرد نه شخصیت حقیقی سردفتر را. چرا که هر تکلیفی برای سردفتر پیش و بیش از او تکلیفی است برای مردم و ارباب رجوع و هرگونه ابهام در قوانین و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های تکلیفی موجب سرگردانی و ناراحتی مردم می‌شود؛ مردمی که برای جلب رضایت آنها طرح تکریم اجرا می‌شود و برای حسن اجرای طرح،

ستادی نیز تشکیل می‌شود. باید باب هرگونه سوءاستفاده را بست؛ این سوءاستفاده از جانب هرکس باشد باید در نطفه خفه شود چه از سوی دفاتر اسناد رسمی و چه از سوی کارکنان ادارات، انسداد باب سوءاستفاده از قانون نیز زمانی ممکن خواهد بود که قانون و آیین‌نامه و به طور کلی کلیه مقررات با سنجیدگی و شفافیت لازم وضع و اجرا شود. بنابراین:

- امید است مجلس شورای اسلامی، در لغو مواد قانونی تکلیف‌کننده استعلام یا به حداقل رساندن این تکالیف همت گمارد که اگر نمایندگان محترم مردم به این نکته عنایت فرمایند که همین تکالیف قانونی که به ظاهر برای سردفتر ایجاد شده است در واقع حاملان آن مردم هستند قطعاً وسواس بیشتری در وضع قوانین تکلیفی خواهند داشت؛ و اگر چاره‌ای غیر از وضع و تداوم اجرای این دسته از قوانین نیست شایسته است ادارات مرجع استعلام در ضرب‌الاجل معین مکلف به اعلام پاسخ شوند و اختیار تنظیم سند پس از انقضای مدت تعیین شده به سران دفاتر اسناد رسمی اعطاء شود. اعلام نکردن پاسخ در مدت معین قابلیت تعقیب انتظامی و مجازات صریح انتظامی برای کارمندان ادارات مربوط و حتی مسؤولیت مدنی برای آنها داشته باشد، همان طور که سردفتران بعضاً در صورت تنظیم سند بدون پاسخ استعلام در پرداخت حقوق دولت با طرفین سند به موجب قانون مسؤولیت تضامنی پیدا کرده‌اند.

از ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که در نیات و مقاصد خدایسندانه ایشان شکی نیست انتظار می‌رود از طریق قوه قضاییه موجبات لغو آیین‌نامه‌های تکلیفی یا اصلاح متناسب آن را فراهم سازند، به خصوص سرنوشت بخشنامه‌های تکلیفی در ید با کفایت آن مقام عالی است؛ و استدعا دارد؛ با چند جمله به حیات تمامی بخشنامه‌هایی که تاکنون برخلاف قانون از گذشته‌های دور و نزدیک روانه دفاتر اسناد رسمی شده است پایان بخشند و در مواردی که استعلام به موجب قانون ضرورت دارد ضرب‌الاجل مناسبی برای اعلام پاسخ ادارات در نظر گرفته شود.

## ۲- ضرورت تعیین مدت معقول برای اعتبار پاسخ استعلام‌ها

مطابق بند ۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «اعتبار پاسخ استعلامیه‌هایی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک‌ماه و دوایر و شعب تابعه همان حوزه

چهل و پنج روز است» و برابر بند ۱۰۴ مجموعه مزبور مدت اعتبار مفاصاحساب موضوع تبصره اصلاحی ماده ۷۴ قانون شهرداری از تاریخ صدور تا یک ماه است. به موجب دستورالعمل شماره ۷۸/۲/۱۹ - ۳۰/۴۰۰۱۱۲۱/۵۴۷۸ معاونت درآمدهای مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی حداقل سه ماه اعتبار برای گواهی‌های موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم پیش‌بینی شده است. در سایر موارد نه مقرراتی درباره مدت اعتبار پاسخ استعلام‌ها وجود دارد و نه ادارات در نامه‌های ارسالی مدتی برای آن تعیین می‌کنند. از نظر اصول حقوقی تا زمانی که نامه ارسالی از سوی صادرکننده لغو نشده است باید آن را معتبر شناخت؛ به خصوص در مواردی که موضوع استعلام اعلام نظر و موافقت با انجام معامله است مانند موافقت اداره امور اراضی سازمان جهاد کشاورزی با انتقال اراضی مزروعی که با صدور مجوز انجام معامله، طرفین معامله در هر زمانی می‌توانند آن را انجام دهند. مجوز اداره مربوط از ارکان معامله نیست تا توالی عرفی آن با سایر ارکان معامله لازم و ضروری باشد و به نظر می‌رسد حتی اداره ذی‌ربط پس از صدور مجوز، حق لغو آن را بدون مبنای قانونی نداشته باشد؛ چنین نیست که اداره‌ای مجوزی را صادر و بلافاصله یا پس از مدتی بدون هیچ جهت و استناد قانونی لغو مجوز را به دفترخانه اعلام کند، لکن در این باره نیز ما کاسه داغ‌تر از آش شده و مدت اعتبار یک ماه حتی برای پاسخ استعلام‌های ادارات خارج از حوزه ثبتی قائل شده‌ایم و حتی بازرسان ثبت نیز در صورت انقضای مدت یک ماه از تاریخ صدور آن چنانچه سندی تنظیم شده باشد ایراد می‌گیرند ولی معلوم نیست به کدامین استناد قانونی؟

سردفتران در اجرای قوانین و مقررات از خوف بازرسی چنان بیراهه رفته‌اند که حتی گاهی اداره متولی امر خود طلبکار می‌شود و از شیوه مورد عمل در دفاتر اسناد رسمی زبان به انتقاد می‌گشاید. اگر باور نمی‌کنید به این نامه مدیریت وقت امور اراضی استان اردبیل به شماره ۲/۸۲/۵۶۱۸ - ۸۱/۶/۱۲ به عنوان مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان اردبیل توجه نمائید.

«مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان اردبیل

با سلام، احتراماً استحضاراً همان‌طوری که مطلع هستید بخش عمده فعالیت این

مدیریت و ادارات امور اراضی در شهرستان‌های تابعه پاسخ به استعلامات صادره از ناحیه دفاتر محترم اسناد رسمی می‌باشد. از طرف دیگر دفاتر اسناد رسمی چنین به نظر می‌رسد براساس ضوابط و مقررات مورد عمل مهلت یک ماهه برای اعتبار پاسخ‌های واصله از ناحیه دستگاه‌های اجرایی قائل هستند و پس از سپری شدن مهلت مذکور مجدداً عین پاسخ صادره با زیرنویس دفاتر اسناد رسمی مبنی بر موافقت با تمدید اعتبار مجوز صادره دریافت می‌گردد. خوشبختانه قبلاً مراتب به آن اداره کل محترم منعکس و حسب دستور صادر مقرر گردیده در جهت حفظ اعتبار مجوزات صادره و رعایت مقررات اداری دفاتر اسناد در صورت در صلاحیت تمدید اعتبار استعلامات مجدداً مراتب را استعلام و اقدام نمایند که پس از اندکی از عمل بدین شیوه موضوع به فراموشی سپرده شده و همان سیاق قبل یعنی زیرنویس مجوزهای دریافتی مجدداً مرسوم گردید.

لذا عنایتاً به اینکه فضا و اندازه اوراق اداری به حدی بوده که امکان تحریر هرگونه مطلب بعدی در آن را غیرممکن می‌سازد و از طرفی قید مطالب بعدی واقعاً چهره و شخصیت!! اوراق اداری را مخدوش و مورد سؤال قرار می‌دهد و درخواست این مدیریت از مراجعان جهت دریافت استعلام مجزا از دفاتر اسناد موجبات عدم رضایت و در بسیاری موارد بروز مسائل حاشیه‌ای در این مدیریت می‌گردد و استدعا دارد حسب صلاحدید دستورات عالی در این خصوص صادر فرمایند.»

نامه مدیریت محترم وقت اداره امور اراضی استان اردبیل حکایت از دونکته اساسی دارد: اول این که آن اداره اعتبار نامه خود را مقید به مدت نمی‌داند و بلکه این خود دفاتر اسناد رسمی هستند که «براساس ضوابط و مقررات مورد عمل مهلت یک ماهه برای اعتبار پاسخ واصله از ناحیه دستگاه‌های اجرایی قائل هستند»؟! ضوابط و مقرراتی که روح هیچ سردفتری نیز از آن خبر ندارد. اگر مرد عملی پیدا شود و از سردفتر محترمی شاکی شود که براساس کدام قانون و بر مبنای کدام دستور ارزشی به مجوز یا مفاصای صادره بعد از یک‌ماه قائل نمی‌شود هیچ پاسخی نخواهد داشت، اداره صادرکننده پاسخ استعلام نیز همان‌طور که از نمونه‌اش پیداست به داد او نخواهد رسید.

دوم اینکه نامه خود گویاست که مردم گاهی آن قدر برای تمدید نامه مراجعه می‌کنند

که اندازه اوراق اداری جوابگوی نوشتن چند کلمه برای تمديد آن نیز نیست. باعث و بانی این تمديدها سردفتر نیست تا با عدم ثبت به موقع اسناد مردم موجب بی اعتباری پاسخ استعمالها شود بلکه این تعدد استعمالها از ادارات مختلف است که موجب سرگردانی مردم در بین ادارات می شود به نحوی که تا پاسخی از اداره ای اخذ می شود و مشکلات حادث در آن برای اعلام پاسخ رفع می شود پاسخ مأخوذ قبلی مدت یک ماهه خود را سپری کرده است. اگرچه این امر سبب منحصر انقضاء مدت اعتبار مفروضی یک ماهه نیست و عوامل گوناگونی را می توان برشمرد که جای طرح آن در اینجا نمی باشد.

پس از ابلاغ نامه مرقوم به دفتر تحت تصدی راقم، اینجانب نامه ای در پاسخ به مطالب مطرح شده در آن به عنوان اداره محترم ثبت اسناد و املاک پارس آباد نوشتم و درخواست نمودم چنانچه اداره امور اراضی اعتقادی به مدت درباره نامه های خود ندارد صریحاً اعلام یا مدت معقولی برای پاسخ های ارسالی تعیین تا اصلاً نیازی به تمديد یا استعمال مجدد نباشد و یا به حداقل برسد. مراتب از طریق اداره محترم ثبت اسناد و املاک پارس آباد به اداره مزبور منعکس شد که پاسخ اداره امور اراضی استان اردبیل نیز جالب توجه است:

**ریاست محترم ثبت اسناد و املاک شهرستان پارس آباد**

باسلام

احتراماً عطف به نامه شماره ..... جنابعالی به استحضار می رساند:

اولاً هدف این مدیریت از نگارش نامه شماره ..... جلوگیری از مخدوش شدن اوراق اداری است که الحمدالله پس از صدور دستور مدیرکل محترم ثبت اسناد و املاک آن استان به ویژه در شهرستان اردبیل از ناحیه دفاتر اسناد به طور مطلوب رعایت می گردد. در ثانی علیرغم تأکید آن ریاست محترم و ذکر این نکته که این مدیریت یا دفاتر تابعه برای اعتبار استعلامات صادره محدوده زمانی یک ماه را منظور نموده اند، در این مدیریت مرسوم نبوده و کلیه استعلامات صادره پس از صدور تا پایان عملیات ثبتی نزد دفاتر اسناد دارای اعتبار بوده و می باشد، حال استناد آن ریاست محترم در این خصوص برای این مدیریت مشخص نیست.

علی ای حال ضمن تقدیر و تشکر از مراتب توجه آن ریاست محترم نسبت به رفع



مشکل اربابان رجوع مقرر شد من بعد جهت رعایت حال آنان و همکاری مقتضی با دفاتر اسناد مدت اعتبار سه ماهه برای استعلامات صادره منظور گردد، مدیر امور اراضی استان اردبیل»

و بدین سان اداره امور اراضی علیرغم اعتقادش بر غیر محدود بودن زمان اعتبار پاسخ‌های صادر شده از سوی خود در مقابل تأکید و اصرار ما (از جمله خود اینجانب) تسلیم می‌شود و مدت اعتبار سه ماهه برای استعلامات صادره در نظر می‌گیرد تا حداقل درباره پاسخ استعلامیه‌های آن اداره، رسم اعتبار یک ماه خود ساخته ترک شود و مردم تا حدودی از سرگردانی‌های ناشی از تمديد آن پاسخ‌ها خلاصی یابند.

تضمین و تأمین امنیت روابط حقوقی مردم در گرو تسجیل این روابط در قالب سند رسمی و در دفاتر اسناد رسمی است. هرچه از تشریفات تنظیم و ثبت سند رسمی کاسته شود به همان میزان بر تعداد اسناد رسمی افزوده خواهد شد.

فرایند تسجیل یک رابطه حقوقی به ویژه در مورد املاک که استعلامات متعددی را لازم دارد باید از بدو تا ختم قانون‌مند باشد و قانون به همان سان که تکلیف دفاتر اسناد رسمی را در تنظیم یک سند به طور شفاف مشخص می‌کند وظیفه ادارات ذی‌ربط را نیز باید تعیین کند اگر تکلیف استعلام از ادارات در تنظیم اسناد حذف شدنی نیست حداقل قوانین موجد این تکالیف باید سنجیده‌تر باشد تا بیش از این شاهد تکدر خاطر مردم شریف و روی‌گردانی آنها از دفاتر اسناد رسمی و سند رسمی نباشیم که نتیجه آن جز روی آوردن آنها به اسناد عادی و مآلاً رویارویی مراجع قضایی با انبوه پرونده‌های مربوط به اختلافات ملکی و غیرملکی نخواهد بود. یکی از نکاتی که قانونگذار باید به آن دست‌گمارد تعیین مدت معقول برای اعتبار پاسخ استعلام‌هاست؛ به خصوص که بند ۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی فقط شامل حال پاسخ استعلام‌های ثبتی است و پاسخ استعلام‌های ادارات دیگر به جز اداره دارایی یا مدت اعتبار معقولی برای آن تعیین نشده یا اصلاً مدت اعتبار آن بلا تکلیف است و در نتیجه دفاتر اسناد رسمی رأساً مدت اعتبار یک ماه برای آن قائل هستند.

ترجمه

## خلاصه قانون سردفتران در آلمان (بخش دوم)

(قانون فدرال)

دکتر حسینقلی حسینی نژاد

اشاره:

در بخش اول، ترجمه فصل اول قانون سردفتران آلمان از نظر عزیزان گذشت. در فصل اول مقرراتی در مورد تعریف سردفتر و وظایف و اختیارات و حدود صلاحیت ذاتی و محلی او درج شده است. همچنین شرایط تصدی سردفتری و نحوه انتخاب سردفتران و دفتریاران و چگونگی آن ذکر شده است به علاوه، موانع و محدودیتها و ممنوعیت‌های سردفتران و مشاغل منافی با سردفتری مورد توجه قرار گرفته است. اکنون در این قسمت بخش دیگری از ترجمه قانون مزبور تقدیم می‌شود.

### فصل دوم، اجرای وظایف

ماده ۱۴ - ۱ - سردفتر باید با وفاداری به سوگند خود وظایف خویش را اجرا کند، او نماینده یکی از دو طرف نیست بلکه فردی مستقل و بی‌طرف و امین طرفین سند است. ۲ - سردفتر اگر نتواند با وظایف سردفتری هم‌آهنگ باشد باید از کار خود کناره گیرد مخصوصاً اگر همکاری طولانی بشود و هدف‌هایی دور از آداب سردفتری در کار راه یابد. ۳ - سردفتر باید در داخل و خارج از دفتر خود را مبادی آداب سردفتری نشان دهد و از هر رفتاری که حاکی از بی‌اعتنایی نسبت به وظایف او باشد مخصوصاً از وابستگی جناحی بپرهیزد. ۴ - سردفتر باید علاوه بر رعایت آنچه برای او منع قانونی دارد از وام دادن یا مساعدت به یکی از طرفین (غرض دخالت داشتن است) و از سهیم بودن در سند بپرهیزد و نباید با همدستی

دیگری کارهای مربوط به تضمین و کفالت را برعهده گیرد و ضمناً باید مراقب باشد که همکاران و اعضاء دفترخانه او نیز بدین کارها اقدام نکنند.

ماده ۱۵ - سردفتر نباید از تنظیم سند بدون دلیل موجه ابا کند و ملزم نیست سندی را به زبانی غیر از آلمانی تنظیم کند. ۲- محکمه‌ای مدنی درباره شکایت از کارهای سردفتر تصمیم می‌گیرد مگر این محکمه باید در همان حوزه محل کار سردفتر باشد. آیین دادرسی در این مورد از همان آئینی که برای دادرسی درباره مشاغل آزاد مقرر است، متابعت می‌کند. ماده ۱۶- ۱ - هر جا که درباره وظیفه سردفتران نسبت به تنظیم اسناد در قانون تنظیم سند مطالبی ذکر شده ماده ۳ قانون تنظیم سند در موارد سکوت حاکم است. ۲ - سردفتر می‌تواند به علت دوستی صاحبان اسناد با او از تنظیم سند خودداری کند.

ماده ۱۷ - ۱ - سردفتر ملزم است برای فعالیتهای مربوط به دفتر اجرت دریافت کند و مگر در جایی که مقررات قانون معافیت یا تخفیفی در میزان اجرت مقرر داشته است. معافیت از تأدیه اجرت فقط هنگامی مجاز است که برحسب عادت و یا مراعات سابقه و مقام طرف از کسی اجرت نگیرند و قانون سردفتران با این تخفیف یا معافیت به طور کلی یا در موردی خاص موافقت کرده باشد این معافیت در دفتر صندوق سردفتر ثبت می‌شود. وعده و دادن سهمی از اجرت فعالیت سردفتر و هم‌چنین شریک کردن شخص ثالث در تأدیه اجرت مجاز نیست. ۳ - سردفتر می‌تواند مطابق مقررات دادرسی مدنی برای مخارج دادرسی، تخفیف بدهد. این امر در صورتی میسر است که سردفتر در اجرای مقررات دادرسی مدنی، غالباً بدون اجرت یا در مقابل اجرتی به اقساط ماهیانه کار کرده باشد.

ماده ۱۸ - ۱ - سردفتر ملزم به حفظ اسرار ناشی از حرفه است و این رازداری مربوط به مسایلی است که او در نتیجه تنظیم سند برای اصحاب سند از آن آگاه شده است و این مسأله شامل اموری نمی‌شود که علنی است و یا حفظ نکردن آنها به منزله افشاء سر نیست و شامل حفظ اسرار شفاهی که صاحب آن سردفتر را از نگهداری آن آزاد کند نمی‌شود و یا اگر سهمی در آن سِرّ فوت شود یا عدم اظهار آن برای سردفتر مشکلی بزرگ به وجود بیاورد شورای نظارت می‌تواند معافیت از حفظ سر را اعلام کند. ۳ - وظیفه رازداری پس از شغل سردفتری نیز ادامه می‌یابد.

ماده ۱۹ - ۱ - چنانچه سردفتر در حین انجام وظیفه به دیگری عمداً یا سهواً آسیبی برساند باید خسارت وارده را تلافی کند. اگر ورود خسارت تنها بر اثر سهو باشد زیان دیده فقط هنگامی می‌تواند خسارت خود را مطالبه کند که راهی دیگر برای جبران خسارت او نباشد ولی این امر به موارد مذکور در مواد ۲۲ و ۲۴ درباره رابطه سردفتر و مشتری ارتباط ندارد. در موارد دیگر مقررات کتاب ضمان درباره تدارک خسارت ناشی از عمل کارمند دولت حاکم خواهد بود. دولت مسئول خسارتی نیست که سردفتر به دیگری وارد می‌سازد.

۲ - اگر معاون سردفتر در حین انجام وظیفه در مورد مواد ۲۳ و ۲۴ خسارتی به دیگری بزند مطابق بند ۱ مسئول تدارک آن است و اگر سردفتر کاری به او سپرده باشد که مستقلاً انجام دهد در مقابل معاون مسئول است. در روابط سردفتر و معاون فقط معاون مسئول است. دولت در مقابل اعمال معاون که برای دولت انجام می‌دهد مسئولیتی در مورد تأدیه خسارت ندارد اما اگر معاون به عنوان جانشین سردفتر به کار بپردازد مسئولیت مقرر در ماده ۴۶ حاکم خواهد بود.

۳ - دادگاه ایالتی شهرستان بدون توجه به میزان مدعی به منحصراً مطابق بند ۱ و ۲ صلاحیت رسیدگی دارد.

ماده ۱۹ الف - ۱ - سردفتر باید برای جبران خسارت ناشی از خطرهای ناشی از فعالیت شغلی و فعالیت افرادی که ضامن آنان است بیمه‌ای اجباری داشته باشد. بیمه باید نزد مؤسسه بیمه محل، مطابق شرایط مقرر از طرف هیئت نظارت بیمه صورت گیرد، قرار داد بیمه باید همه موارد مذکور در بند ۱ را شامل شود و برای هر خسارتی که دعوی خسارت در مورد آن علیه سردفتر می‌تواند اقامه شود معتبر باشد. ۲ - امور ذیل ممکن است از بیمه استثناء شود. ۱ - تقاضای خسارت در مورد فعالیت مربوط به مشاوره خارج از حقوق اروپا در صورتی که موجب ارتکاب تخلفی از ناحیه سردفتر باشد و در نقاطی که این حقوق سردفتران را به رسمیت بشناسند.

۲ - دعوی خسارت در مورد خیانت کارکنان دفترخانه در صورتی که سردفتر اهمالی در انجام وظیفه خود از نظر مراقبت کارکنان نکرده باشد.

۳ - اگر تخلف مزبور که ناشی از اقدامات سردفتر مورد ترافع می‌باشد به حدی باشد که

موضوع بستن دفترخانه مطابق بند یک به میان آید و بیمه‌گر دعوی را خارج از مضمون قرارداد بیمه بداند، می‌تواند در عین حال تا آنجا که، بیمه‌گر، برای خسارت عمومی بیمه‌ای در نظر گرفته است کمترین نرخ بیمه را بپردازد و یا آنکه مدعی خسارت را راضی کند. جبران بقیه ادعای زیان دیده به موجب شق ۳ از بند ۳ ماده ۶۷ متوجه سردفتر یا کانون سردفتران و یا بیمه‌گذار خواهد بود و یا آن کسی که حق دریافت خسارت را دارد، خسارت را می‌گیرد. بیمه‌گر می‌تواند از افرادی که کارمند دفترخانه هستند و به موجب بند ۲ آنها را هم بیمه کرده است خسارت خود را، آنچه در این راه خرج کرده است، مطالبه کند.

۴ - حداقل تا مبلغ یک میلیون مارک آلمانی در هر مورد خسارت قابل بیمه است. پرداخت‌های بیمه‌گر در یک سال برای بیمه خسارات نباید بیش از دو برابر حداقل بیمه باشد. قرارداد بیمه باید بیمه‌گر را موظف کند که دادگستری محل و کانون سردفتران را از آغاز و انجام بیمه یا فسخ بیمه یا هر تغییری که در قرارداد بیمه به زیان بیمه‌گذار صورت می‌گیرد فوراً مطلع سازد. در قرارداد بیمه ممکن است توافق شود که همین شرایط در مورد ارتکاب تخلف هنگام اخراج یا خاتمه دادن به فعالیت یک واحد از واحدهای دفترخانه اعمال شود. این امر ممکن است مربوط به اعمال خود سردفتر یا کسانی باشد که سردفتر ضمانت آنها را به عهده دارد و مشمول بیمه نیز می‌شوند.

۵ - محل مناسب در مورد ماده ۱۵۸ ۸ ب ۲۶ قانون درباره قرارداد بیمه، دادگستری ایالت است.

۶ - وزیر فدرال آلمان با موافقت مجلس فدرال آلمان می‌تواند حداقل بیمه رامطابق بند ۱ در صورتی که لازم باشد تغییر دهد یا به علت تغییر روابط اقتصادی حمایت کافی برای زیان دیده فراهم آورد.

۲۰ - ۱ - سردفتران برای تنظیم انواع اسناد ، تصدیق امضاء و خط، تهیه رونوشت، و همچنین تنظیم اسناد مجمع عمومی شرکت‌ها یا شرکت‌نامه، دریافت اعتراض‌ها و دعوت برای تقسیم ترکه و همچنین تصدیق شهود مربوط به دفتر، و تنظیم صورت‌مجلس صلاحیت دارند، ۲ - سردفتران در مورد ردّ یا واگذاری و همچنین ترهین سهام شرکت صلاحیت تنظیم سند دارند. ۳ - سردفتران صلاحیت دارند حراج‌های آزاد را اجراء کنند، حراج

اشیاء منقول فقط هنگامی صورت می‌گیرد که این اشیاء به وسیله حراج اشیاء غیرمنقول یا توسط سردفتر یا توسط جدا کردن آنها از یکدیگر صورت گرفته باشند. در مورد صورت‌برداری تفکیک اموال مطابق مواد ۳۶ و ۳۷ دفتر املاک و صورت ماترک و همچنین در مورد برداشتن مهر و موم صلاحیت سردفتر توسط قانون ابالتی معین می‌شود.

۲۱ - ۱ - سردفتران برای انجام امور ذیل صلاحیت دارند: گواهی وکالت، همچنین گواهی وجود یا محل یک شخص حقوقی یا شرکت یا تغییر شرکت‌های تجاری و یا حقوق دیگر با شرایط انتقال حقوق.

اگر این وقایع در ثبت یکی از شرکت‌ها یا در دفتر دیگری واقع شود گواهی سردفتر از نظر اثبات ادعا به منزله گواهی دفتر ثبت است.

۲ - سردفتر در صورتی می‌تواند گواهی صادر کند که درباره ثبت موضوع گواهی کاملاً مطمئن باشد که این ثبت به صورت آشکار در دفتر یا در رونوشت مصدق وجود دارد و او باید روز بررسی دفتر و یا روز صادر کردن رونوشت را در گواهی ثبت کند.

۲۲ - ۱ - برای قسم خوردن یا رد قسم سردفتران فقط هنگامی صلاحیت دارند که قسم یا استماع قسم، مطابق قانون یک دولت خارجی یا مطابق تصدیق یک مقام خارجی یا مقام دیگر، و یا قبول سوگند از نظر حقوقی در قانون آن کشور لازم باشد.

۲ - قبول سوگند در حقوق داخلی برای سردفتر همیشه مجاز است.

۲۳ - سردفتر می‌تواند طلا، اسکناس و اشیاء گرانبها که مشتری‌ها نزد او به امانت گذاشته‌اند با خود نگاه دارد و یا به شخص ثالثی بسپارد.

۲۴ - ۱ - سردفتر وظیفه دارد اوراق سهام متعلق به اشخاص را در مواردی که وظیفه نگاهداری برعهده اوست، مخصوصاً نگاهداری طرح مدارک و صورت جلسه مشاوره مراجعه‌کنندگان، را نگهداری کند. همچنین سردفتر می‌تواند اگر مقررات دیگر مانع نباشد که جانشین ارباب رجوع در محاکم و ادارات دولتی شود، سردفتری که در عین حال وظیفه وکالت دادگستری را مطابق بند ۱ به عهده می‌گیرد فرض بر این است که او به عنوان سردفتر فعالیت می‌کند در موارد تردید و شک باید گفت او به عنوان وکیل کار نمی‌کند، از

مواد ۲۰ تا ۲۳ استنباط می‌شود که اگر عمل وی مشمول این موارد باشد به عنوان وکیل کار می‌کند.

۳ - در مواردی که سردفتر به حکم قانون مجاز است به نام ارباب رجوع در دفتر و اداره املاک یا در اداره ثبت تقاضایی تقدیم کند، مخصوصاً در مورد مواد ۱۵ و ۲۵ که مربوط است به دفتر املاک و دفتر ثبت کشتی‌ها و بند ۱ ماده ۱۴۷ و ماده ۱۲۹ و ماده ۱۵۹ و بند ۱ ماده ۱۶۱ سردفتر مجاز است تقاضایی که کرده را پس بگیرد. پس گرفتن تقاضا باید با امضاء و مهر سردفتر باشد در این مورد تصدیق امضاء لازم نیست.

۲۵ - ۱ - سردفتر می‌تواند همکاری که صلاحیت تصدی شغل قضا را داشته باشد قبول کند و کسانی که امتحان سردفتری داده‌اند یا گواهی از دانشکده حقوق دارند می‌توانند به عنوان همکار سردفتر منصوب شوند مشروط بر آنکه زبان شخصی برای سردفتر نداشته باشد.

۲ - اداره ایالت یا مقام منصوب از طرف او ممکن است برای نظارت در امور حقوقی در دفترخانه معین شود تا گواهی کند که آیا سردفتر همکار واجد صلاحیت تصدی شغل قضا را طی امتحانات لازم استخدام کرده است یا نه. اگر شورای نظارت با استماع عقیده کانون سردفتران این انتصاب را بپذیرد این انتصاب فوری یا با مهلت معین یا برای مدت معین تأیید می‌شود.

۲۶ - سردفتر باید به کارکنان خود به استثناء معاون سردفتر و هم‌چنین افرادی که به عنوان منشی، مطابق بند ۱ قانون دعوت به کار موظف، استخدام شده‌اند کاری رجوع کند. نکاتی در بند ۱۴ ماده ۴ و ماده ۱۸ در این مورد ذکر شده است.

۲۷ - ۱ - سردفتر موظف است درآمد مربوط به کار جمعی یا درآمد دفترخانه را فوراً به شورای نظارت و کانون سردفتران اعلام کند و در این اعلام عنوان شغل، نوع فعالیت‌ها، شغل و محل کار شرکاء تأثیری ندارد. ۲ - در صورت تقاضا، سردفتر باید قرارداد خود درباره همکاری و شرکت دیگران در همکاری و درآمد جمعی کار را به شورای نظارت و کانون اعلام کند.



- ۲۸ - سردفتر باید با نظارت خاص استقلال و پرهیز از جناحی شدن شغل، مخصوصاً موارد منع استخدام همکار و قانون تصدیق اسناد و مخارج، رعایت کند.
- ۲۹ - ۱ - سردفتر باید هر نوع رابطه تجاری را، مخصوصاً کاری که مستقیماً با حرفه سردفتری منافات دارد، کنار بگذارد. ۲ - اگر سردفتر براساس یکی از فعالیت‌های خود مجاز به کاری درآمدزا باشد این کار نباید مربوط به حرفه سردفتری او باشد. ۳ - کسانی که با سردفتری که وکیل است در یک جا کار می‌کنند نباید اشیایی که به خارج از کشور می‌فرستند را با نام و علامت سردفتری او ارسال کنند.
- ۳۰ - ۱ - سردفتر باید برای تعلیم حرفه‌ای منشی و دفتریار کاملاً بکوشد. ۲ - سردفتر نباید در آموختن حرفه فنی خود کوتاهی کند.
- ۳۱ - سردفتر با همکاران، کارکنان قضایی، مقامات اداری، وکلای دادگستری و مشاوران ارباب رجوع خود در دفتر بر حسب مقام آنها باید به طور شایسته رفتار کند.
- ۳۲ - سردفتر باید با روزنامه فدرال آلمان و همچنین روزنامه ایالت خود و روزنامه اخبار اداره دادگستری و روزنامه اخبار سردفتران فدرال مشترک باشد و اگر چند سردفتر برای کار حرفه‌ای مشترک باشند برای هر یک از این شرکت‌ها یک روزنامه کافی است.
- ادامه دارد

**آراء مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتاران**

### پرسش و پاسخ‌های حقوقی

در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۱ اعضا جدید «کمیسیون حقوقی و پاسخ‌گویی به سؤالات» دفتر حقوقی کانون سردفتران و دفترباران انتخاب و اولین جلسه کمیسیون در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲ ساعت ۴ بعدازظهر با حضور امضاءکنندگان ذیل تشکیل گردید ابتدا آقای حسنعلی تربتی به عنوان دبیر کمیسیون انتخاب و سپس در موارد مشروحه زیر اتخاذ تصمیم شد:

الف - در خصوص سؤال دفتربار اول دفتر اسناد رسمی شماره ۷ علی‌آباد کتول به شرح زیر «۱- دفتربار اصیل دفترخانه در سال دارای مرخصی استحقاقی می‌باشد. در هنگام استفاده از مرخصی استحقاقی حقوق دفتربار از چه محلی و توسط چه مقامی پرداخت می‌شود. ۲- دفتربار اصیل به علت مریضی و به تشخیص پزشک معالج مدت کوتاهی قادر به کار کردن در دفترخانه نمی‌باشد و در این مدت توسط سازمان ثبت اسناد دفتربار کفیلی جانشین وی معرفی و انجام وظیفه می‌کند حقوق دفتربار اصیل که در استراحت پزشکی به سر می‌برد از کدام محل و توسط چه کسی پرداخت می‌گردد تا خانواده او تأمین معاش گردد. ۳- اگر دفتربار در طول سال به عناوینی نتواند از مرخصی استحقاقی استفاده کند مرخصی وی چه وضعیتی دارد، به شرح زیر اظهار نظر شد:

طبق بند ۱ ماده ۱۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، میزان مرخصی سالانه دفتربار

یک ماه است و مطابق بند ۳ ماده مذکور در صورتی که دفتریار از مرخصی سالانه خود استفاده نکند مرخصی مزبور برای او ذخیره می‌شود و می‌تواند از مجموع آنها به شرط آنکه از ۴ ماه تجاوز نکند یک جا یا به دفعات استفاده کند.

طبق ماده ۱۷ آیین‌نامه مذکور دفتریار کفیل دارای وظایف و حقوق دفتریار اصیل می‌باشد از پانزده درصد از حق‌التحریر مصوب موضوع بند ۲ ماده واحده قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی به کفیل پرداخت خواهد شد و پرداخت وجهی توسط سردفتر یا مرجع دیگر به دفتریار اصیل در زمان مرخصی اعم از استحقاقی یا استعلاجی در مقررات موجود پیش‌بینی نشده است.

ب - در خصوص بند ۳ نقطه‌نظرهای شعبه ۱۰۸۰ دادگاه عمومی تهران منضم به درخواست شماره ۸۴/۱۱/۱۶ - ۱۲۰۲ - شعبه اول بازپرسی دادسرای ناحیه ۴ تهران به شرح «... رویه عملی دفترخانه‌های اسناد رسمی در احراز هویت متعاملین چیست؟ آیا حضور طرفین معامله ضروری است؟ آیا اسناد هویت اعم از سند سجلی (شناسنامه) و یا کارت شناسایی اخذ و فتوکپی و تصویر آن برابر اصل شده و در پرونده ثبتی ضم می‌شود؟ آیا محتمل است سردفتر یا کارمند او صرفاً با اخذ فتوکپی شناسنامه یا کارت مبادرت به تنظیم سند نماید؟ حضور معرف به دفترخانه جهت تصدیق و تأیید هویت احد از متعاملین چه جایگاهی دارد؟ آیا قانونی است؟ بر چه اساس و مبنایی سردفتر اظهارات معرف را ملاک احراز هویت احد از متعاملین قرار می‌دهد؟ آیا صرف اخذ نشانی محل اقامت و یا اخذ فتوکپی اسناد هویت معرف یا معرفین کافی از برای احراز هویت متعاملین است؟ به شرح زیر اظهار نظر شد:

با نگرش به پیشینه تاریخی ثبت، در سال ۱۲۹۰ که مردم کشور فاقد سند هویت و شناسنامه بوده لذا ماده ۵۳ قانون ثبت مصوب ۱۲۹۰ مقرر داشت: «هرگاه مباشر ثبت در هویت اشخاص شکی داشته باشد باید توسط دو نفر معروف فرد که طرف اعتماد او باشند تحقیقات لازمه را به عمل آورد و تحقیقات مذکوره را در دفتر و هم‌چنین در خود اسناد و تصدیقاتی که می‌دهد قید کند. در معاملات راجعه به غیرمنقول تحقیقات باید توسط سه نفر

معروف و معتمد به عمل آید.»

در سال ۱۳۱۰ که قانون ثبت مورد عمل فعلی تصویب شد به علت اینکه هنوز صدور سند هویت همگانی نبود در اجرای ماده ۵۰ قانون مذکور مقرر شد: «هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند، تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد، حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید. و طبق ماده ۵۸ قانون مزبور «شهود باید موقت باشند. علاوه بر این، ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند. پس از همگانی شدن صدور شناسنامه در سال ۱۳۱۷ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی تصویب و در اجرای ماده ۸ آن آیین‌نامه مقرر شد «در موقع مراجعه اشخاص برای انجام معامله به دفاتر اسناد رسمی باید از مراجعه‌کنندگان ورقه شناسنامه مطالبه شود»، به موجب ماده ۸ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۶ (اصلاحی ۱۳۶۳/۱۰/۱۸) شناسنامه از اسناد رسمی است و تا زمانی که به موجب تصمیم هیئت حل اختلاف یا رأی دادگاه برحسب مورد تصحیح یا باطل نشده به قوت خود باقی می‌باشد و براساس ماده ۴۶ قانون مذکور شناسنامه‌های جدید جمهوری اسلامی ایران سند رسمی هویت و تابعیت افراد می‌باشد.

براساس ماده ۳ قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایران (مصوب ۷۶/۲/۲۷) کارت ملی سند شناسنامه افراد بوده و طبق ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور (مصوب ۱۳۷۸ هیئت وزیران) سردفتران اسناد رسمی موظفند در صورت قبول آن به جای شناسنامه، شماره آن را در سند قید نمایند.

با شرح فوق چنانچه سردفتر با شناسنامه یا کارت ملی هر یک از متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند احراز هویت کند تکلیف دیگری برای تحقیق ندارد لیکن چنانچه سردفتر علیرغم ارائه شناسنامه یا کارت ملی به علت مخدوش بودن آنها یا عدم تطابق عکس ملصق به شناسنامه یا کارت ملی با شخص مراجعه‌کننده در هویت تردید کند و نتواند با تحقیق از مراجع ذی‌ربط یا شهود احراز هویت کند مطابق ماده ۵۲ قانون ثبت، باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

در هر حال با عنایت به اینکه تردید و انکار در اسناد رسمی جایگاه و محمل قانونی ندارد، شناسنامه جدید جمهوری اسلامی ایران یا کارت ملی برای احراز هویت کافی است. در خصوص نگهداری فتوکپی شناسنامه یا کارت ملی چه به صورت مصدق و چه غیرمصدق تکلیفی برای سردفتر وجود ندارد و از جمله منضمات ضروری پرونده متشکله نیست. با عنایت به ماده ۶۳ قانون ثبت طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیهام امضاء شود و در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی است. و در این صورت حضور طرف دیگر عقد در دفترخانه ضرورت ندارد.

\*\*\*

دومین جلسه کمیسیون حقوقی و پاسخ به سؤالات دفتر حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران در تاریخ ۸/۱۲/۸۴ با حضور امضاء کنندگان زیر تشکیل و به شرح زیر اظهار نظر شد:

الف - در خصوص سؤال دفتر اسناد رسمی شماره ۲۰ ازنا به شرح (۱) - آیا جهت ثبت سند وکالت اخذ کپی شناسنامه وکیل الزامی است؟ ۲ - سندی در دفتر ثبت شده است به عنوان مثال سند رهنی خرید مسکن، بعد از ثبت سند، دفتر فقط به امضاء راهن رسیده ناگهان بانک طرف قرارداد متوجه شده که مدت قسط را در نامه ارسالی برای دفترخانه اشتباه نوشته در همان لحظه خواستار تغییر مدت قسط و اصلاح سند و دفتر می‌گردد آیا دفترخانه می‌تواند امضاء راهن را زائد بگیرد و سند و دفتر را در حضور طرفین اصلاح و مجدداً به امضاء راهن و مرتهن برساند؟ به شرح زیر اظهار نظر شد:

اولاً - سردفتر الزامی به اخذ شناسنامه وکیل ندارد مگر در صورتی که وکیل برای قبول وکالت خواستار امضاء ثبت و سند باشد که سردفتر مکلف به احراز هویت او است.

ثانیاً: با استناد به قسمت اخیر بند ۶۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، هرگونه اصلاح عبارتی یا توضیحی لازم باشد باید ذیل سند و ثبت دفتر منعکس و به امضای متعاملین و سردفتر و دفتریار برسد و موجبی برای زاید گرفتن امضاء احد از متعاملین نیست در هر حال

رأی وحدت رویه ۲۱/۱۴۴۵۹ - و - ر - ۸۱/۱۴/۱۲ کانون سردفتران و دفتریاران لازم‌الاتباع می‌باشد.

ب - در خصوص سؤال دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۰ بهارستان به شرح (به موجب سند ازدواج شماره ۶۲۷۶ - ۷۱/۶/۱۱ دفتر ۲ شهرضا تعداد ۴۰ عدد سکه طلای بهار آزادی بر ذمه پدر زوج قرار گرفته است که عندالمطالبه در وجه زوج کارسازی نماید با عنایت به اینکه زوج قصد ابراء ذمه نامبرده و انتقال آن را به مادر زوج دارد آیا ۱ - آیا نسبت به سند تنظیمی حق الثبت تعلق می‌گیرد؟ ۲ - در صورت تعلق بر چه مبنا محاسبه می‌گردد؟ به شرح زیر اظهارنظر شد:

اگر مقصود از سؤال اول تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل متعهد باشد، نظر به اینکه ضمان عقدی است تبعی که منوط به وجود دین است لذا چون به اصل دین (مهریه) حق الثبت تعلق نمی‌گیرد به عقد تبعی دیگر مرتبط با آن نیز حق الثبت تعلق نخواهد گرفت. پاسخ سؤال دوم آن است که با توجه به ماده ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت حق الثبت ۵۰۰۰ ریال خواهد بود.

\*\*\*

کمیسیون حقوقی کانون سردفتران در تاریخ ۸۴/۱۲/۱۵ با حضور امضاءکنندگان زیر تشکیل و به شرح زیر اظهارنظر شد:

سومین جلسه

الف - در خصوص سؤال دفتر اسناد رسمی شماره ۳۳۴ تهران به شرح (به موجب سند شماره ۴۸۸۶۷ - ۸۳/۲/۱ دفتر مذکور سه دانگ مشاع از شش‌دانگ یک قطعه زمین معامله قطعی شده است خریدار در مورد معامله احداث بنا نموده و طرفین برابر سند شماره ۵۰۸۴۶ - ۸۴/۳/۱۹ دفتر فوق معامله را تفاسخ و اقاله کرده‌اند با توجه به گواهی‌های صادره از اداره امور اقتصادی و دارایی قیمت ملک در زمان اقاله افزایش یافته است آیا برای تنظیم سند اقاله به مابه‌التفاوت ارزش افزوده حق الثبت تعلق می‌گیرد یا خیر) به شرح زیر اظهار نظر شد:

با توجه به صراحت تبصره ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ حق الثبت اقاله در زمان تنظیم سند مورد سؤال مقطوعاً مبلغ ۲۰۰ ریال بوده است و با عنایت به رأی

وحدت رویه شماره ۲۳/۳۷۱۲۰ - و - ر - ۷۸/۱۲/۲۳ کمیسیون وحدت رویه، تغییر قیمت مندرج در گواهی دارایی تأثیری در حق‌الثبت اقاله ندارد و با توجه به ماده ۱۰ لایحه الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت منتشره در روزنامه رسمی مورخ ۸۴/۹/۱۴ مبلغ حق‌الثبت مذکور به ۵۰۰۰ ریال افزایش یافته است.

ب - در خصوص پیشنهاد سردفتر اسناد رسمی شماره ۴۷۳ تهران به شرح (نظر به صدور پاره‌ای بخشنامه‌های جدید از جمله الزامی نبودن درخواست برگ عدم خلاف توسط دفترخانه و ساقط شدن تکلیف دفاتر در قبال وصول عوارض سالیانه شهرداری و حذف عوارض انتقال در نتیجه تصویب قانون اخیر و لزوم تغییر در فرم سند با توجه به مقررات جدید راهنمایی و رانندگی، تغییر در فرم ثبت دفاتر اتومبیل تحویلی سازمان ثبت تجدیدنظر به عمل آید). به شرح زیر اظهارنظر شد:

با توجه به تغییر مستندات تنظیم اسناد اتومبیل و اجرای مفاد ماده ۲۰ آیین‌نامه راهنمایی و رانندگی تغییر فرم اسناد و دفاتر چاپی ثبت معاملات قطعی اتومبیل ضروری به نظر می‌رسد.

\*\*\*

چهارمین جلسه کمیسیون حقوقی کانون سردفتران در تاریخ ۸۴/۱۲/۱۹ با حضور امضاءکنندگان زیر تشکیل و به شرح زیر اظهارنظر شد:

الف - در خصوص سؤال جامعه سردفتران و دفتریاران استان کردستان به شرح (برابر رأی شماره ۱۰۵ - ۱۳۸۳/۳/۲۴ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری تکلیف استعلام موضوع بند ۱۱ ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری از دفاتر اسناد رسمی ساقط شده است و برابر مواد ۲ و ۴ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی جهت امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، دفاتر اسناد رسمی مکلف به کسب استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی در ارتباط با نقل و انتقال مکلف شده و در صورت وجود کاربری غیرمسکونی با تنظیم سند اقرار و تعهد مبنی بر استفاده ملک در جهت کاربری ملک و عدم تغییر کاربری آن طبق ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و نقل و انتقال ملک را مجاز دانسته است.

با عنایت به موارد فوق ابهامات و پرسش‌هایی از ناحیه سران دفاتر اسناد رسمی پدید



است آیا دفاتر اسناد رسمی کماکان به استناد مواد ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری و مواد ۲ و ۴ قانون منع فروش اراضی ملزم به استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی هستند یا خیر؟

به شرح زیر اظهار نظر شد:

در خصوص موضوع ماده ۶ قانون زمین شهری با توجه به رأی شماره ۱۰۵ - ۱۳۸۳/۳/۲۴ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مشعر بر ابطال بند ۱۱ ماده ۱۹ آیین‌نامه قانون مذکور دفاتر اسناد رسمی تکلیفی به استعلام از زمین شهری ندارند در خصوص تعیین کاربری اراضی حسب مورد طبق مادتين ۲ و ۴ قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی از مراجع یاد شده در مادتين مذکور باید استعلام گردد.

**آراء کمیسیون وحدت رویه**

## آراء کمیسیون وحدت رویه که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک

### رسیده است

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهارنظر گردیده و به موجب نامه شماره ۳۴/۱۹۸۷۹ - ۸۴/۱۱/۲۹ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می‌شود:

۱- در مورد سؤال‌های اول و دوم جامعه سردفتران آذربایجان شرقی به شماره ۱۰۲۱ - ۸۴/۹/۲۷ بدین شرح (با توجه به تبصره (۱) ماده واحده قانون اصلاحی ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مبنی بر «چنانچه در هر یک از موارد اعطای تسهیلات بانکی بیش از یک قرارداد بین بانک با مشتریان خود در دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردد حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حق الثبت و نظائر آن نسبت به سند اول محاسبه و دریافت خواهد شد و در مورد قراردادهای بعدی تعلق حقوق مزبور منوط به افزایش رقم مندرج در قرارداد بعدی نسبت به رقم مذکور در قرارداد ماقبل آن است» و نیز با توجه به ماده واحده قانون

تفسیر ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوبه ۱۳۷۴ مبنی بر «... حق‌الثبت در مرحله مشارکت مدنی نسبت به اصل تسهیلات و در مرحله فروش اقساطی نسبت به مازاد آن می‌باشد» آیا با توجه به تصویب ماده ۱۰ الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و لغو مقررات مغایر، مواد مذکور نیز لغو شده یا به اعتبار خود باقی است؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا و نیز قانون تفسیر ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، مغایر ماده ۱۰ قانون مذکور نبوده و کماکان به قوت و اعتبار خود باقی است.

۲ - در مورد سؤال سوم جامعه سردفتران آذربایجان شرقی بدین شرح (اقرارهای افزایش وصول یا بذل مهریه که با عنایت به بند ۱۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتي از پرداخت حق‌الثبت نسبت به مأخذ مقرر در سند معاف می‌باشد آیا با توجه به اصلاح مواد ۱۲۳ و ۱۲۴ قانون ثبت، اقرارهای مذکور مشمول حق‌الثبت می‌گردد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: باتوجه به ماده ۲ قانون ازدواج چون نسبت به مهریه در تنظیم سند نکاحیه حق‌الثبت تعلق نمی‌گیرد لذا اقرار به افزایش، وصول یا ابراء از مهریه نیز مشمول ماده ۱۲۴ قانون ثبت می‌باشد.

۳ - در مورد سؤال آخر جامعه سردفتران آذربایجان شرقی بدین شرح (آیا برای فک رهن و یا فسخ اسناد بانکی حق‌الثبت اخذ خواهد شد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: فسخ یا فک اسناد رهنی بانک‌ها که در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید می‌گردد مشمول حق‌الثبت نمی‌باشد.

۴ - در خصوص سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران مورخ ۸۴/۹/۲۶ بدین شرح (با توجه به ماده ۱۰ الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مبنی بر تعلق حق‌الثبت به مبلغ مندرج در سند و نیز متن تبصره (۱) ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مبنی بر «به اجور و بهره منجز قید شده در سند هم حق‌الثبت تعلق خواهد گرفت» آیا در

هنگام محاسبه حق الثبت اسناد رهنی کماکان باید از حاصل ضرب قسط و مدت حق الثبت اخذ نمود و یا به اصل مبلغ وام حق الثبت تعلق خواهد گرفت؟) به شرح ذیل اظهار گردید: تبصره (۱) ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی به موجب ماده ۱۰ الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نسخ نگردیده و به قوت و اعتبار خود باقی است بنابراین مبلغ مندرج در سند شامل اصل و متفرعات می‌باشد لذا کماکان باید از حاصل ضرب اقساط در مدت، حق الثبت وصول شود.

۵ - در مورد سؤال دفترخانه ۳ یزد به شماره ۴۰۹۹ - ۸۴/۹/۲۶ بدین شرح (با توجه به ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴ و اصلاح مادتین ۱۲۳ و ۱۲۴ قانون ثبت اسناد، آیا ارزش اعلام شده توسط وزارت دارایی در هر سال جهت ماشین‌آلات راهسازی و کشاورزی و معدنی و موتورسیکلت جهت سال‌های مختلف مشمول کسر استهلاک ۱۰ درصدی و حداکثر تا ۵۰ درصد می‌باشد یا خیر؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به بند (ح) ماده ۴ قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب ۱۳۸۱ و نیز تبصره (۱) ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴ جهت کلیه خودروها و ماشین‌آلات راهسازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی، میزان استهلاک برای هر سال ۱۰ درصد و حداکثر تا ۵۰ درصد خواهد بود.

۶ - در مورد سؤال جامعه سردفتران آذربایجان غربی به شماره ۲۶۰ - ۸۴/۹/۲۷ بدین شرح (با توجه به لغو کلیه مقررات مغایر در اصلاح مادتین ۱۲۳ و ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۴ و با توجه به بند ۳ بخشنامه شماره ۳۴/۱۷۱۹۵ - ۸۴/۹/۱۹ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت آیا در خودروهای ساخت داخل همانند خودروهای وارداتی در نظر گرفتن استهلاک تا ۸۰ درصد منتفی است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به تبصره (۱) ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴، در کلیه خودروها اعم از ساخت و مونتاژ داخل یا وارداتی، میزان

استهلاک تا ۸۰ درصد منتفی گردیده و با توجه به بند (ح) ماده ۴ قانون موسوم به تجمیع عوارض حداکثر تا ۵۰ درصد استهلاک تعلق خواهد گرفت.

۷- در مورد سؤال دفترخانه ۷۷ مشهد به شماره ۵۴۶۳ - ۸۴/۹/۲۱ بدین شرح (چنانچه شرکتی در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده لکن شرکاء و مدیران آن از اتباع خارج می‌باشند آیا شرکت مذکور ایرانی محسوب می‌شود یا خیر و آیا چنین شرکتی حق خرید اموال و املاک در ایران را دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به اینکه شخصیت حقوقی جدای از شخصیت حقیقی شرکاء می‌باشد لذا مطابق ماده (۱) قانون راجع به ثبت شرکتها مصوب ۱۳۱۰ هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد شرکت، ایرانی محسوب می‌شود بنابراین خرید هرگونه اموال و املاک منحصرأً به نام چنین شرکتی بلامانع می‌باشد.

همچنین در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه های شماره ۳۴/۲۲۲۲۱ - ۸۴/۱۲/۱۳ و ۳۴/۲۲۲۲۳ - ۸۴/۱۲/۱۴ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می‌شود:

۱- در مورد سؤال دفترخانه ۲ ملایر بدین شرح (در مواردی که بانکها سهم‌الشرکه خود ناشی از قرارداد مشارکت مدنی را که املاکی را نیز در رهن دارند به صورت فروش اقساطی واگذار می‌نمایند آیا به هنگام تنظیم سند فروش اقساطی تنظیم سند اقرار نامه فسخی جداگانه و ارسال اطلاع نامه فسخی به اداره ثبت لازم است، یا قید مراتب فسخ مشارکت در ذیل سند فروش اقساطی کفایت می‌کند و در صورت لزوم تنظیم سند اقرار فسخی و ارسال اطلاع نامه فسخ به عهده دفترخانه تنظیم کننده سند مشارکت مدنی می‌باشد یا دفترخانه تنظیم کننده سند فروش اقساطی؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با

تنظیم سند فروش اقساطی و قید مراتب فسخ مشارکت مدنی و فک رهن از مورد رهن سند مذکور نیازی به تنظیم اقرارنامه فسخی جداگانه نمی باشد و ارسال اطلاع نامه فسخی به عهده دفترخانه تنظیم کننده سند فروش اقساطی می باشد.

۲- در مورد سؤال دیگر دفترخانه ۲ ملایر مبنی بر اینکه (در مواردی که فقط از مورد رهن قرارداد تنظیمی فک رهن به عمل می آید و سایر مواد قرارداد به قوت خود باقی می ماند آیا ارسال اطلاع نامه فسخی به اداره ثبت لازم است یا اعلام موضوع طبق نامه اداری کافی می باشد؟) بدین شرح اظهار نظر گردید: در مواردی که فقط از مورد رهن قرارداد فک رهن به عمل می آید و قرارداد تنظیمی به قوت و اعتبار خود باقی است ارسال اطلاع نامه فک رهن به اداره ثبت مربوطه ضروری می باشد.

۳- در مورد سؤال دفترخانه ۱۲۱ تبریز بدین شرح (در مورد املاکی که تفکیک گردیده اند آیا با یک استعلام ثبتی نسبت به کل پلاک می توان برای قطعات یا طبقات تفکیکی سند تنظیم نمود « در موقع تنظیم اسناد استعلام ثبتی دارای اعتبار می باشد » یا برای تک تک قطعات یا طبقات بایستی استعلامیه های ثبتی جداگانه اخذ نمود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با استفاده از قسمت اخیر بند ۳۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر ماه ۱۳۶۵، بر هر پلاک باید یک استعلام تنظیم گردد لذا در صورت تعیین شماره پلاک مستقل و ثبت صفحه جداگانه دفتر املاک نیاز به استعلام دارد و الا با استعلام پلاک اولیه تنظیم سند بلامانع است.

نیز در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه شماره ۳۴/۲۲۲۲۱ - ۸۴/۱۲/۱۳ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته است و یا منصرف از نظر کمیسیون منجر به اظهار نظر گردیده است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می شود:

۱- در مورد سؤال دفترخانه ۸۱ اصفهان بدین شرح (با توجه به سیاق عبارت ماده واحده قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیئت علمی که جهت تحصیلات عالی با استفاده از فرصت‌های مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می‌گردند از پرداخت حق‌الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱، آیا دانشجویانی که به هزینه شخصی خود جهت ادامه تحصیل عازم خارج بوده و ملزم به سپردن تعهد می‌باشند نیز مشمول معافیت مرقوم می‌باشند؟) بدین شرح اظهار نظر گردید: با توجه به صراحت ماده واحده مذکور در هر مورد که دانشجویان جهت تکمیل تحصیلات عالی به خارج اعزام می‌گردند و ملزم به سپردن تعهد رسمی باشند مشمول معافیت مقرر در ماده واحده مذکور می‌گردند.

۲- در مورد سؤال دفترخانه ۲ کاشان مبنی بر اینکه (در معاملات قطعی مشتمل به رهن که مورد معامله در قبال مانده ثمن معامله نزد فروشنده در رهن فروشنده قرار می‌گیرد مبنای وصول حق‌الثبت چگونه می‌باشد؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: با توجه به بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و رأی شماره ۱۴۵ - ۸۲/۴/۱۵ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری و بخشنامه شماره ۸۲/۹/۲۴ - ۱/۳۴/۲۶۶۸۷ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و همچنین رأی شماره ۱۴/۶۴۲۰ - و - ر مورخ ۸۰/۲/۱۸ کمیسیون وحدت رویه مبنای وصول حق‌الثبت در مورد املاک ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی بوده که اسناد قطعی مشتمل به رهن را نیز شامل می‌شود.

۳- در مورد سؤال دفترخانه ۸ ارومیه بدین شرح (دادگاهی حکم الزام به تنظیم سند ملکی را صادر نموده و در آن اعلام نموده که ثمن مبیع به مالک مستتکف پرداخت شده یا خیر؟ و در پاسخ سؤال دفترخانه دادگاه قبل از تعیین تکلیف پرداخت ثمن مؤکداً دستور داده دفترخانه حکم را اجراء نماید در غیر این صورت مطابق ماده ۵۷۶ قانون جزائی برخورد قضائی خواهد شد با توجه به اینکه ثمن جزو ارکان معامله است در این خصوص تکلیف



چیست؟) بدین شرح اظهار نظر گردید : چنانچه دفترخانه مراتب را به دادگاه منعکس ، لکن دادگاه اصرار به اجراء دادنامه صادره را داشته باشد با توجه به ماده ۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۷۹/۱/۲۱ با تصریح مورد در سند تنظیم سند بلامانع است.

اخبار

خبرگزاری ایرنا - رییس سازمان ثبت اسناد:

### ظرفیت دفاتر اسناد رسمی تکمیل است<sup>۱</sup>

استعلام‌های زاید برای تنظیم سند از دستگاه‌های مختلف در مجلس شورای اسلامی مطرح است. همچنین درباره لایحه قضاذدایی که در مجلس شورای اسلامی در دست رسیدگی است اظهار داشت: در این زمینه مواردی که ماهیت قضایی ندارند از جمله مهر و موم ترکه و انحصار وراثت به سردفتران اسناد رسمی واگذار می‌شود. رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفت: نمی‌توان تنظیم سند برای مردم را به خاطر تأمین طلب برخی از دستگاه‌های دیگر آن هم بدون توجیه حقوقی معطل کرد در حالی که این استعلام‌ها هیچ ضرورتی ندارد.

«ظرفیت در زمینه دفاتر اسناد رسمی در کشور تکمیل شده و هیچ نیازی به تأسیس دفاتر جدید نیست». آقای حسینعلی امیری، معاون رییس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در گفت‌وگو با ایرنا در بندرعباس با اعلام این خبر افزود: به همین علت امسال امتحان سردفتری برگزار نکردیم و جامعه سردفتران اسناد رسمی نیز با این موضوع موافق هستند. وی گفت: هم‌اکنون سه هزار و ۸۰۰ دفتر اسناد رسمی و سه هزار و ۷۰۰ دفتر ازدواج و ۸۰۰ دفتر طلاق در کشور فعالیت دارند. امیری گفت: موضوع حذف

۱. به نقل از روزنامه مآوی مورخ ۸۵/۱/۲۱.

## تعرفه جدید حق التحریر دفاتر اسناد رسمی اعلام شد

تعرفه جدید حق التحریر دفاتر اسناد رسمی در اجرای ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی از سوی ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی بخشنامه شماره ۱/۳/۱۴۸۴۹ مورخ ۱۳۸۵/۳/۱۶ تعیین و جهت ابلاغ به دفاتر اسناد رسمی اعلام شد. تعرفه جدید از تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱ در کلیه دفاتر اسناد رسمی قابل اجرا می‌باشد. متن بخشنامه جهت اطلاع کلیه همکاران گرامی عیناً به شرح زیر منتشر می‌گردد. متن بخشنامه:

<b>تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی</b>	<b>غیرمنقول - اقرارنامه‌ها و تعهدنامه‌هایی که در آن منجزاً ذکر مبلغ می‌شود:</b>
به استناد ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ و بنا به اختیار تفویضی شماره ۱۰۱۵۵/۱۰۸۳/۱ مورخ ۸۳/۷/۱۶ ریاست محترم قوه قضاییه تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی به شرح زیر اصلاح و تصویب می‌شود تا از تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱ در کلیه دفاتر اسناد رسمی اجراء شود:	۱ - اسنادی که مبلغ آن تا دو میلیون ریال است مقطوعاً ۱۵۰۰۰۰ ریال
<b>الف - اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت اعم از قطعی - قرارداد مشارکت مدنی - فروش اقساطی - رهنی - استقراضی - اجاره اموال منقول و</b>	۲ - اسنادی که مبلغ آن تا ۱۰ میلیون ریال است نسبت به مازاد دو میلیون ریال ۲۰ در هزار
	۳ - اسنادی که مبلغ آن تا ۲۰۰ میلیون ریال است نسبت به مازاد ده میلیون ریال ۲ در هزار
	۴ - اسنادی که مبلغ آن تا یک میلیارد ریال است نسبت به مازاد ۲۰۰ میلیون ریال ۱/۵

- ۵ - اسنادی که مبلغ آن از یک میلیارد ریال به بالا است نسبت به مازاد یک میلیارد ریال ۰/۵ در هزار که در هر صورت حق‌التحریر متعلقه برای تنظیم و ثبت سند مجموعاً از هشت میلیون ریال تجاوز نخواهد کرد.
- تبصره - در صورتی که طرفین معامله بیش از چهار نفر باشند به ازاء هر نفر اضافی ۵۰۰۰۰ ریال به حق‌التحریر متعلقه اضافه می‌شود.
- ب - اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد.
- ۱ - وکالتنامه‌های مختصر حداقل ۶۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۱۵۰۰۰۰ ریال
- ۲ - وکالتنامه‌های مفصل حداقل ۱۰۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۳۵۰۰۰۰ ریال
- ۳ - تنفیذنامه و رضایت‌نامه حداقل ۵۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۱۵۰۰۰۰ ریال
- ۴ - تقسیم‌نامه برای هر واحد تقسیم مال منقول نظیر انواع خودرو و غیرمنقول اعم از زمین، آب، مزرعه، پلاک ثبتی یا قطعه تفکیکی (آپارتمان یا نوع دیگر ۷۵۰۰۰ ریال که از ۳۰۰۰۰۰ ریال کمتر نخواهد بود)
- توضیح - پارکینگ و انباری و سایر منضات با خود آپارتمان مجموعاً یک واحد محسوب می‌شود.
- ۵ - تعهدنامه دانشجویی و اعضاء هیئت علمی دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی و بورسیه‌ها که به نفع واحد آموزش عالی یا آموزش و پرورش و صندوق‌های مربوط به آنها داده می‌شود.
- حداقل ۳۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۸۰۰۰۰ ریال
- ۶ - وقف نامه و وصیت‌نامه مختصر حداقل ۱۵۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۲۵۰۰۰۰ ریال
- ۷ - وقف‌نامه و وصیت‌نامه مفصل حداقل ۳۰۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۴۰۰۰۰۰ ریال
- ۸ - اقرارنامه و تعهدنامه حداقل ۳۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۷۵۰۰۰ ریال
- ۹ - صلح‌نامه، هبه‌نامه (که تعیین قیمت برای آن مقدور نباشد) و قرارداد در صورتی که در یک برگ باشد حداقل ۶۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۱۵۰۰۰۰ ریال

- به ازای هر برگ اضافی ۳۰۰۰۰ ریال  
 اضافه می‌شود.
- ۱۰ - تعویض یا ضم وثیقه، اقاله یا متمم قرارداد ۲۰۰۰۰۰ ریال
- ۱۱ - فک رهن یا فسخ سند ۵۰۰۰۰ ریال
- ۱۲ - صدور اجرائیه برای هر برگ ۳۰۰۰۰ ریال
- ۱۳ - صدور اخطاریه برای هر نفر ۲۰۰۰۰ ریال
- ۱۴ - دریافت و تعویض قبوض سپرده ۳۰۰۰۰ ریال
- ۱۵ - تهیه رونوشت یا فتوکپی مصدق از سند برای هر برگ ۲۵۰۰۰ ریال
- ۱۶ - صدور گواهی علت عدم ثبت معامله موضوع بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۵۰۰۰۰ ریال
- ۱۷ - ثبت عزل یا استعفای وکیل در حاشیه ملاحظات ثبت سند ۵۰۰۰۰ ریال
- ۱۸ - گواهی هر امضاء حداقل ۱۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۳۰۰۰۰ ریال
- ۱۹ - سایر اسناد غیرمالی که در بالا نیامده است از قبیل: ابراء و ضم امین حداقل ۳۰۰۰۰ ریال و حداکثر
- ۵۰۰۰۰ ریال
- تبصره ۱ - پرداخت حق‌التحریر و قیمت اوراق و اسناد و قبوض اقساطی بالمناصفه به عهده طرفین است مگر اینکه قبلاً توافق دیگری در این خصوص به عمل آمده باشد یا یک طرف شخصاً تمام آن را بپردازد.
- تبصره ۲ - منظور از مختصر، سندی است که به اندازه اوراق نیم برگی بیشتر نباشد و مفصل آن است که بیش از نیم برگی باشد.
- تبصره ۳ - در فرازهای ۱ تا ۳ و ۵ لغایت ۹ و ۱۸ و ۱۹ تعرفه‌های بند «ب» به منظور رقابتی کردن نرخ دفاتر و فعالیت آنها به صورت حداقل و حداکثر تعیین گردیده است.

حسینعلی امیری  
 معاون رئیس قوه قضاییه و  
 رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک  
 کشور

دشتی اردکانی، عضو هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران :

## سازمان‌های دولتی اگر به وظیفه خود عمل کنند، نیاز به

### استعلام ندارند<sup>۱</sup>

رسمی جهت ثبت سند رسمی و روی آوردن آنها به سمت سندهای عادی و دست‌نویس می‌شود.

دشتی با اشاره به اخذ استعلام از تأمین اجتماعی در زمان نقل و انتقال کارگاه‌ها، کارخانجات و مکان‌های کسب گفت: هم‌اکنون سازمان تأمین اجتماعی وصول مطالبات خود را به زمان نقل و انتقال ملک موکول می‌کند و این اقدام را جهت جلوگیری از ضایع شدن حقوق کارگران لازم می‌داند در صورتی که هم‌اکنون شرکت‌ها و کارخانجات بزرگ دولتی و غیردولتی وجود دارند که مورد معامله قرار نمی‌گیرند و بنابراین سازمان تأمین اجتماعی چگونه می‌تواند نسبت به وصول مطالبات خود از این کارخانجات و

«اگر سازمان‌ها و نهادهای دولتی به موقع نسبت به انجام وظایف خود در وصول مطالباتشان به صورت کامل اقدام می‌کردند، نیازی به استعلام در زمان نقل و انتقال املاک نداشتند و مشکلات زیادی را به مردم تحمیل نمی‌کردند».

محمدرضا دشتی اردکانی، عضو هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران در گفت‌وگو با خبرگزاری فارس با بیان این مطلب افزود: هم‌اکنون سازمان‌ها و نهادهای مختلف به دلیل اینکه در طول سالیان گذشته مطالبات خود را از مردم اخذ نکرده‌اند وصول این مطالبات را به زمان نقل و انتقال اموال در دفاتر اسناد رسمی موکول می‌کنند و این موضوع باعث عدم مراجعه مردم به دفاتر اسناد

می‌کند. وی با اشاره به بررسی لایحه‌ای در جهت حذف استعلام‌های زاید در دفاتر اسناد رسمی در کمیسیون قضایی مجلس، گفت: این لایحه که از طریق کانون سردفتران و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با هدف حذف مشکلات مردم در زمان نقل و انتقال تهیه شده است، در صورت تصویب، می‌تواند مشکلات متعاملین در جهت اخذ پاسخ استعلام‌های متعدد که گاهی به ۱۰ استعلام نیز بالغ می‌شود را حل کرده و مردم را به ثبت سند رسمی تشویق کند.

شرکت‌ها اقدام کند. عضو هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران خاطرنشان کرد: سازمان تأمین اجتماعی می‌تواند از راه‌های متعدد قانونی از جمله ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی جهت وصول مطالبات خود بدون مراجعه به دادگاه‌ها رأساً، اقدام به صدور اجراییه جهت توقیف اموال فرد بدهکار به نفع سازمان کند ولی با وجود چنین اهرم‌های قدرتمندی که جهت وصول مطالبات خود در اختیار دارد باز هم از آنها استفاده نکرده و وصول مطالبات خود را فقط به زمان نقل و انتقال املاک در دفاتر اسناد رسمی موکول



## جامعه سردفتران و دفتریاران استان گلستان تأسیس شد

فرمائید تا به نحو مقتضی مراتب در شماره بعدی مجله کانون درج و اعلان گردد.<sup>۱</sup>  
با تجدید احترام: امیرحسین لیاقی  
رئیس هیئت مدیره جامعه سردفتران و دفتریاران استان گلستان

مدیرمسئول خدوم و دانشمند مجله وزین کانون سردفتران و دفتریاران با اهداء سلام و عرض خسته نباشید با ارسال یک‌برگ تصویر آگهی تأسیس جامعه سردفتران و دفتریاران استان گلستان مستدعی است جهت اطلاع کلیه همکاران ترتیبی اتخاذ

## جامعه سردفتران و دفتریاران استان زنجان تأسیس شد

سردفتران و دفتریاران را تأسیس نماییم. این مهم میسر نبود مگر با عنایت حضرت حق و فعالیت و پشتکار اعضاء مؤسس که با تلاش‌های توانمند خود این آرزوی دیرینه استان زنجان را عملی و ممکن ساختند. از خداوند قادر رحمان خواهانیم به ما توانایی عطاء فرموده تا بتوانیم در آینده در سنگر اعتقاد و ایمان پاسدار شوکت و عزت و اقتدار هرچه بیشتر جامعه سردفتران و دفتریاران استان زنجان باشیم.

رئیس هیئت مدیره جامعه سردفتران و دفتریاران استان زنجان  
عبدالجواد انوری

کانون محترم سردفتران و دفتریاران سلام علیکم  
پس از ستایش یزدان پاک و درود بر روان تابناک برگزیدگان و مقربان درگاه وی، علی‌الخصوص مهبط وحی و تنزیل کتاب مبین حضرت سیدانبیاء محمد مصطفی و اصحاب اطیاب و فرزندان و اهل بیت عصمت و طهارتش، سلام الله علیهم اجمعین. با استعانت از الطاف باری تعالی و با همدلی و همیاری سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی استان زنجان قادر شدیم این افتخار بزرگ را کسب نماییم که در سطح استان بتوانیم جامعه

۱. سوابق مذکور در دفتر مجله کانون موجود و محفوظ می‌باشد که جهت رعایت اختصار و ایجاز از درج آن عذر می‌خواهد.

## جامعه سردفتران و دفترياران استان گلستان نگرانی خود را از ازدیاد و استقرار

### بی‌رویه دفاتر اسناد رسمی در سطح استان اعلام نمود

مدیریت محتشم و دانشمند مجله کانون سلام علیکم

خارج از قاعده و قانون دفاتر جدید و بعضاً عدم استقرار عادلانه دفاتر اسناد رسمی در سطح شهرستان‌های استان اعلام و طومار تنظیمی جهت درج در مجله کانون به حضور ایفاد می‌گردد.<sup>۱</sup>

رئیس هیئت مدیره جامعه سردفتران و دفترياران استان گلستان  
امیرحسین لیاقی

با توجه به نامه سران دفاتر اسناد رسمی شهرستان گرگان و مراجعات حضوری و تماس‌های تلفنی سران دفاتر سایر شهرستان‌های استان گلستان، مراتب نگرانی همکاران محترم از تزیاید و تکثر بی‌رویه و

## دفاتر اسناد رسمی مکلف به دریافت گواهی مالیات شغلی خودروها نیستند

جامعه محترم سردفتران و دفترياران آذربایجان شرقی

با سلام

در پاسخ به نامه بدون شماره و تاریخ و مهر و امضاء (تصویر پیوست) در خصوص مورد سؤال، با توجه به تبصره ۲ ماده ۴ قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب ۱۳۸۱ چون دفاتر اسناد رسمی فقط هنگام تنظیم سند انتقال مکلف به اخذ مالیات نقل و انتقال و عوارض سالیانه می‌باشد لذا هیچ‌گونه تکلیفی نسبت به دریافت مفاصحاسب مالیات شغلی مربوط کامیون و وانت‌بار و غیره ندارند.

محمدعلی یادگاری

مدیر کل امور اسنادوسردفتران سازمان ثبت

اداره کل امور اسناد به موجب نامه شماره ۳۴/۸۶۳ مورخ ۸۵/۱/۲۱ اعلام نمود که دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم اسناد مربوط به نقل و انتقال خودروهای نسبت به دریافت مفاصحاسب مالیات شغلی خودروها تکلیف قانونی ندارند.

جامعه سردفتران و دفترياران آذربایجان شرقی با ارسال نامه شماره ۱۰۳۶ مورخ ۸۵/۲/۵ و اعلام این مطلب به مجله کانون تقاضا نموده تا مراتب جهت اطلاع عموم و در مجله کانون منتشر شود.

در ادامه عین متن نامه اداره کل امور اسناد جهت اطلاع همکاران درج می‌شود:

۱. متن طومار در دفتر مجله محفوظ است.

در اجرای ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی

## معرفی شدگان جهت تصدی سردفتری تنها دوبار می‌توانند در آزمون شرکت کنند

حین الفوت سردفتر شاغل که در اجرای ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی اقدام به معرفی فرد واجد شرایط به عنوان جانشین به سازمان ثبت اسناد و املاک می‌نمایند شخص معرفی شده فقط حداکثر تا دو مرحله می‌تواند در آزمون کتبی موضوع ماده ۶۹ ق.د.ا. شرکت نماید و در صورت عدم موفقیت (عدم احراز نمره حد نصاب قبولی) حق شرکت مجدد در آزمون مربوطه را نخواهد داشت لذا اداره ثبت اسناد محل دفترخانه و سران دفاتر مذکور موظفند مراتب را در زمان پیشنهاد جانشین به شخص معرفی شونده اعلام نمایند و دفترخانه نیز در معرفی جانشین واجد شرایط نهایت دقت را داشته باشد.

محمدعلی یادگاری

مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت

اداره کل امور اسناد اعلام نمود که سردفتران بازنشسته یا وراث حین الفوت سردفتران شاغل در خصوص معرفی جانشین در اجرای ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی باید به اشخاص مزبور اعلام نمایند که حداکثر دوبار می‌توانند در آزمون کتبی موضوع ماده ۶۹ شرکت نمایند.

در ادامه مفاد بخشنامه مزبور عیناً جهت اطلاع همکاران ارجمند درج می‌گردد:

تاریخ: ۱۳۸۴/۹/۲۸ شماره: ۳۴/۲۶۴۱۶

اداره کل محترم کانون سردفتران

با سلام

مقتضی است به دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی خود ابلاغ نمایند که طبق تصمیم متخذه در سازمان ثبت آن عده از سران دفاتر اسناد رسمی و یا وراث

## وکالت فروش خودرو مالیات ندارد

شماره: ۴۱۹۱-۲۱۲ مورخ: ۸۴/۷/۱۷  
دفتر فنی مالیاتی  
احتراماً عطف به نامه شماره  
۲۱۱/۱۲۵۷ مورخ ۸۴/۶/۱۵ اشعار می‌دارد  
دفاتر اسناد رسمی براساس مقررات تبصره  
۲ ماده ۴ قانون تجمیع عوارض مکلف  
بودند در موقع تنظیم سند وکالتی برای  
اتومبیل گواهی پرداخت عوارض و  
همچنین رسید پرداخت مالیات را از  
فروشنده اخذ و در سند ذکر نمایند، لیکن  
این تکلیف به موجب دادنامه شماره ۱۸۵  
- ۱۸۶ - ۱۸۷ مورخ ۸۴/۵/۳ صادره از  
هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ساقط  
و مقررات تبصره صدرالاشاره از قانون  
تجمیع عوارض ابطال گردیده است.  
محسن بیطرفان  
مدیر کل

اداره کل حقوقی وزارت امور اقتصادی  
و دارایی اعلام نمود دفاتر اسناد رسمی  
هنگام تنظیم وکالتنامه‌های فروش خودرو  
نسبت به اخذ رسید پرداخت مالیات نقل و  
انتقال تکلیفی ندارند.  
محسن بیطرفان مدیر کل حقوقی  
وزارت دارایی در پاسخ به استعلام دفتر  
فنی مالیاتی طی نام شماره ۴۱۹۲ - ۲۱۲  
مورخ ۸۴/۷/۱۷ اعلام نموده که این  
تکلیف به موجب دادنامه شماره ۱۸۵ -  
۱۸۶ - ۱۸۷ مورخ ۸۴/۵/۳ هیئت عمومی  
دیوان عدالت اداری ساقط و مقررات  
تبصره ۲ ماده ۴ قانون تجمیع عوارض  
ابطال شده است.  
متن نام مرقوم جهت اطلاع همکاران  
عیناً درج می‌شود:

## صدر خلاصه معامله المثنی محمل قانونی ندارد

صدر خلاصه معامله المثنی می‌نمایند و با عنایت به اینکه برابر بند ۳ از ماده ۱۰۴ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت خلاصه معامله باید به امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار برسد و در صدر خلاصه معامله المثنی انجام چنین تکلیفی (امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار وقت) میسر نیست و هم‌چنین صدر خلاصه معامله المثنی مستند به قانون یا دستورالعملی نمی‌باشد. (یا حداقل این کانون از وجود آن مطلع نیست).

لذا تقاضا دارد دستور فرمایند در خصوص موضوع اقدام و ارشاد لازم به عمل آید.

هادی معزالدینی

رئیس هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

کانون محترم سردفتران و دفتریاران

با سلام

عطف به شماره ۱۰۹۵۶ - ۸۴/۱۲/۲۰ اعلام می‌دارد صدر خلاصه معامله المثنی محمل قانونی ندارد.

محمدعلی یادگاری

مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت

به موجب نامه شماره ۳۴/۲۳۷۴۵ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۸ اداره کل امور اسناد در پاسخ به استعلام کانون سردفتران و دفتریاران اعلام نمود که صدر خلاصه معامله المثنی محمل قانونی ندارد.

کانون سردفتران و دفتریاران به موجب نامه شماره ۱۰۹۵۶ - ۸۴/۱۲/۲۰ از اداره کل امور اسناد در خصوص مورد استعلام نموده بود. در آن نامه مطرح شده بود که در برخی موارد واحدهای ثبتی از دفاتر اسناد رسمی درخواست نموده‌اند که خلاصه معامله المثنی صادر و ارسال نمایند. در آن نامه در مورد قانونی بودن درخواست واحدهای ثبتی استعلام شده بود. اداره کل امور اسناد نیز پاسخ کانون سردفتران و دفتریاران را به شرح فوق اعلام نمود.

متن نامه‌های مرقوم عیناً درج می‌شود:

مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت

با سلام و احترام

نظر به اینکه برابر گزارشات واصله از برخی از دفاتر اسناد رسمی واحدهای ثبتی از دفاتر اسناد رسمی درخواست

## راهيان سفر بي بازگشت

همكار ارجمند جناب آقاي محمد رضاني، سردفتر اسناد رسمي ۱۲ همدان در غم از دست دادن خواهر گرانقدرشان مرحومه خديجه رضاني سوگوار هستند؛ مصيبت وارده را به ايشان و خانواده محترم آن مرحومه تسليت عرض مي كنيم.

\*\*\*

با نهايت تأسف و تأثر اطلاع يافتيم برادر ارجمند جناب آقاي حاج علي محمدربابي، سردفتر اسناد رسمي ۴۲ و دفتر ازدواج ۳۶ تربت حيدريه دار فاني را وداع گفته اند، مصيبت وارده را به خانواده محترم ايشان تسليت عرض نموده، رحمت واسعه الهي را براي آن مرحوم از درگاه ايزد متعال مسئلت مي نماييم.

\*\*\*

همچنين اطلاع يافتيم همكار ارجمند مرحوم مغفور حجت الاسلام والمسلمين حاج قربانعلی مفتاحی بناب، سردفتر بازنشسته اسناد رسمي ۶۵ مرد و ازدواج و طلاق ۶۴ مرد به ديار باقی شتافته اند؛ ضمن اعلام تأسف و تأثر به مناسبت درگذشت آن عزيز، از خداوند

منان برای آن مرحوم طلب آمرزش نموده و برای بازماندگان محترم ایشان صبر و شکیبایی  
خواستاریم.

\*\*\*

نیز با نهایت تأسف و تأثر اطلاع یافتیم همکار ارجمندمان سرکار خانم فرانک شیروانی  
سردفتر دفتر اسناد رسمی ۶۱ درچه اصفهان دار فانی را وداع گفته‌اند، ضمن عرض تسلیت،  
شمول رحمت و غفران الهی را برای آن مرحومه و صبر برای بازماندگان از خداوند منان  
مسئلت داریم.

**از میان مصوبات هیئت مدیره  
کانون سردفتران و دفتریاران**



## مصوبات هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

جلسه مورخ ۸۴/۹/۹

- ۱ - آقای هادی معزالدینی داوطلب ریاست هیئت مدیره به اتفاق آراء به عنوان رئیس هیئت مدیره انتخاب گردید.
- ۲ - برای احراز سمت نیابت ریاست هیئت مدیره آقایان مسلم آقاصفری و عباس سعیدی داوطلب بودند که آقای مسلم آقاصفری با اکثریت ۳ رأی به عنوان نایب رئیس هیئت مدیره انتخاب گردید.
- ۳ - برای احراز سمت خزانه‌داری آقایان محمدرضا دشتی اردکانی و عبدالایمان محقق داوطلب بودند که آقای محمدرضا دشتی اردکانی با اکثریت سه رأی به عنوان خزانه‌دار کانون انتخاب گردید.
- ۴ - آقای عبدالایمان محقق به اتفاق آراء به عنوان دبیر هیئت مدیره تعیین گردید.

جلسه مورخ ۸۴/۹/۱۲

- ۵ - مقرر شد برای ادامه روال معمول کانون و پرداخت به موقع مطالبات اشخاص و حقوق بگیران چک‌های صادره تا قبول امضاء خزانه‌دار و نایب رئیس جدید از طرف بانکها کماکان توسط آقای عبدالایمان محقق و هادی معزالدینی امضاء شود و صورت ریز چک‌ها کمافی‌السابق در دفتر صورتجلسه درج گردد. «ردیف ۱»
- ۶ - مقرر شد آقای مسلم آقاصفری کماکان به عنوان عضو منتخب کانون در دادگاه

بدوی انتظامی سردفتران شرکت نمایند هم‌چنین آقای عبدالایمان محقق به عنوان عضو منتخب کانون در دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران شرکت نمایند و معرفی‌نامه نامبردگان برای مدت ۶ ماه برای سازمان ثبت ارسال گردد. «ردیف ۲»

۷ - آقای عبدالایمان محقق به عنوان مدیرعامل صندوق تعاون به مدت ۶ ماه انتخاب گردید. «ردیف ۳»

۸ - مقرر شد برای تهیه و تنظیم آیین‌نامه (دستورالعمل) اداره کانون آقایان سعیدی، آقاصفری، بیاتی، محقق از اعضاء هیئت مدیره، آقای جعفرزاده سردفتر ۱۱۸ و آقای قییم اصغری در صورت امکان هماهنگی نموده و ظرف یک هفته متن نهایی آیین‌نامه مزبور را جهت طرح در هیئت مدیره ارائه نمایند. «ردیف ۶»

۹ - مقرر شد مصوبات مهم هیئت مدیره که راجع به کلیه سردفتران و مجموعه کاری صنف باشد در مجله کانون مرتباً چاپ شود. «ردیف ۷»

۱۰ - مقرر شد جلسه تودیع با هیئت مدیره قبلی و معارفه با اعضاء هیئت مدیره جدید در روز پنجشنبه ۸۴/۱۰/۱ با دعوت از رؤسای جوامع استانها و ریاست محترم سازمان و معاونین و مدیران کل در محل کانون برگزار شود هم‌چنین از اعضاء دفتر حقوقی و تحریریه مجله نیز برای جلسه مرقوم دعوت به عمل آید. «ردیف ۸»

۱۱ - مقرر شد برای تهیه طرح طبقه‌بندی مشاغل در کانون با ارسال نامه به وزارت کار و پی‌گیری امر توسط آقای بیاتی اقدام شود.

#### جلسه مورخ ۸۴/۹/۲۲

۱۲ - در خصوص درخواست جامعه سردفتران آذربایجان شرقی موضوع نامه شماره ۱۰۱۹ - ۸۴/۹/۲۱ اولاً صورت‌حساب‌های ارسالی جامعه در مورد هزینه کردن مبلغ سیصد میلیون ریال پرداختی کانون کلاً بررسی و نسبت به هزینه مبلغ ۲۸۳/۱۴۵/۹۶۵ ریال تأیید گردید، ثانیاً مقرر شد مبلغ دویست میلیون ریال وجه درخواستی جامعه برای ادامه مصرف در محل‌های مصوب یعنی نگهداری ساختمان و خرید ملزومات به جامعه سردفتران آذربایجان شرقی پرداخت گردد، ثالثاً مقرر شد نمایندگی کلی برای نگهداری انجام کلیه

امور اداری ساختمان از بدو تا ختم و مراجعه به ادارات و نیز شهرداری از سوی کانون به عنوان هیئت مدیره جامعه سردقتران آذربایجان شرقی صادر گردد، رابعاً با درخواست جامعه در مورد پرداخت اجاره‌بهای مغازه جزء محل فعلی جامعه به جامعه جهت تأمین هزینه‌ها موافقت به عمل نیامد و مقرر شد تعیین مبلغ تنخواه ماهانه با بررسی بیشتر در مورد همه جوامع و در نزدیک‌ترین زمان آتی صورت گیرد. «ردیف ۱۶»

۱۳ - مقرر شد جلسات روز سه‌شنبه هر هفته مختص بررسی و تصمیم‌گیری در مورد دستور جلساتی باشد که توسط دبیر هیئت مدیره حداقل سه روز قبل از جلسه با اعضا هماهنگ شده است. جلسات فوق‌العاده مخصوص پذیرایی مهمانها و اعضا جوامع و مشکلات آنان باشد که توسط رئیس هیئت مدیره هماهنگی می‌گردد. «ردیف ۱۷»

۱۴ - پیشنهادات آقای سعید بیاتی عضو محترم هیئت مدیره مطرح و با کلیات پیشنهادات ایشان در مورد تشکیل کمیسیون‌های حقوقی و آموزشی موافقت و مقرر شد همراه با تشکیل سایر کمیسیون‌های تخصصی کانون کمیسیون‌های مزبور نیز با بررسی کافی در مورد افرادی که قرار است عضو کمیسیون‌ها بشوند انجام گیرد، در مورد پیشنهاد تعیین مدیر اجرایی قرار شد ابتدا مطلب در کمیسیون تدوین آیین‌نامه اداره کانون مطرح و در آیین‌نامه مزبور تعیین تکلیف گردد. «ردیف ۱۸»

۱۵ - پیشنهادات آقای محمدرضا دشتی عضو محترم هیئت مدیره مطرح و مقرر شد اولاً شرح وظایف خزانه‌دار در آیین‌نامه اداری کانون بحث و بررسی و تصویب و به هیئت مدیره ارائه گردد ثانیاً در مورد فرازهای مندرج در حکم انتصاب اعضا هیئت مدیره بحث و مقرر شد در وقت وسیعتری بررسی گردد «ردیف ۱۹»

#### جلسه مورخ ۸۴/۹/۲۸

۱۶ - طرح آیین‌نامه داخلی کانون که توسط کمیسیون ویژه تهیه گردیده بود مطرح و

به تصویب رسید «ردیف ۱۸»

۱۷ - مقرر شد هزینه اقامت و ایاب و ذهاب تعداد ۱۰ نفر از مدعوین جوامع استانها

جهت شرکت در جلسه معارفه روز سه‌شنبه ۸۴/۹/۲۹ از حساب ۲۶۹۵۸ پرداخت گردد و

هزینه آرم ترافیک اتومبیل اعضاء هیئت مدیره نیز از همان حساب پرداخت گردد. «ردیف ۲۰»

در ادامه جلسه مقرر شد به پنج نفر از اعضاء هیئت مدیره قبلی آقایان شیخ‌الرئیس، سیروس، علی‌اکبر، بلاغی، شهباززاده در جلسه تودیع و معارفه هر نفر یک عدد سکه بهارآزادی تهیه و تقدیم گردد به عنوان یادبود. «ردیف ۲۱»

#### جلسه مورخ ۸۴/۱۰/۳

۱۸ - در خصوص نامه شماره ۲۲۲ - ۸۴/۹/۲۶ جامعه سردفتران کرج راجع به معرفی دو نفر بازرسی بحث و بررسی و مقرر شد قریباً دفتر بازرسی کانون فعال خواهد شد و متعاقب فعالیت دفتر بازرسی در این مورد هم تعیین تکلیف خواهد شد. «ردیف ۱»

۱۹ - نامه‌های دفاتر ۵۱۲ تهران و جامعه سردفتران اصفهان و دفتر ۵۷ کرمانشاه راجع به مسائل و مشکلات راهنمایی و عدم قبول وکالت‌نامه‌های تنظیمی دفاتر و عدم اجرای صحیح ماده ۲۰ آیین‌نامه توسط ادارات راهنمایی و رانندگی مطرح و مقرر شد جهت اجرای صحیح ماده ۲۰ و مشکلات موجود بین دفاتر و ادارات راهنمایی و واحدهای تعویض پلاک با ریاست راهنمایی و رانندگی مکاتبه شود و سپس عندالاقضاء برای جلسه مشترک با تصویب هیئت مدیره هماهنگی گردد. «ردیف ۳»

۲۰ - نامه شماره ۲۲۰ - ۸۴/۹/۲۶ جامعه سردفتران کرج در مورد اشکالات وارد بر ماده ۲۰ آیین‌نامه راهنمایی و رانندگی ملاحظه و مقرر شد پس از تشکیل و فعال شدن کمیسیون بررسی قوانین به کمیسیون مزبور تحویل داده شود. «ردیف ۹»

۲۱ - مقرر شد تعداد اعضاء کمیسیون تدوین دستورالعمل تشکیل دفاتر و کمیسیون‌های تخصصی کانون از ۱۱ نفر به ۱۵ نفر افزایش یابد و آقایان دشتی، محقق، سعادت‌مندی، منتهاپی، ایمانی به ترکیب آنان اضافه شود که در سه کمیسیون ۵ نفر و با نظارت آقای محقق اقدام نمایند. «ردیف ۱۰»

در ادامه جلسه مورخ ۸۴/۱۰/۳ هیئت مدیره مقرر شد آقای عباس سعیدی عضو محترم هیئت مدیره به مدیریت مسؤولی مجله کانون معرفی و مکاتبات لازمه صورت گیرد از

زحمات و خدمات جناب آقای اختری به نحو مقتضی قدردانی بشود. «ردیف ۱۲»

#### جلسه مورخ ۸۴/۱۰/۶

۲۲ - نامه شماره ۳۹۸۵ - ۸۴/۱۰/۳ آقای محمدعلی اختری مدیرمسئول مجله مبنی بر انصراف ایشان از مدیرمسئولی مجله مطرح و مورد پذیرش قرار گرفت با توجه به اینکه آقای عباس سعیدی به مدیریت انتخاب گردیدند مقرر شد برای جلسه آینده هیئت مدیره از آقای اختری دعوت شود که از ایشان قدردانی و تشکر گردد و لوح تقدیر تهیه و همراه هدیه که یک جلد کتاب نفیس به ارزش یک میلیون ریال خواهد بود به ایشان تقدیم گردد. «ردیف ۲۵»

۲۳ - نامه مورخ ۸۴/۱۰/۳ جامعه سردفتران استان کردستان مبنی بر تقاضای خرید یکدستگاه کامپیوتر و کپی و فکس از سوی کانون و تحویل آن به جامعه کردستان مطرح و با خرید دستگاه‌های مزبور توسط کانون و تحویل آن به جامعه کردستان موافقت گردید. «ردیف ۲۶»

#### جلسه مورخ ۸۴/۱۰/۱۳

۲۴ - بحث وجود روابط عمومی در کانون مطرح و با ادامه کار روابط عمومی در کانون موافقت شد و مقرر گردید آقایان درّی و دشتی اعضاء هیئت مدیره مسئولیت روابط عمومی را عهده‌دار باشند و طرح خود را در مورد چگونگی تشکیل و ادامه فعالیت روابط عمومی و بودجه لازم آن تهیه و در جلسه آینده به هیئت مدیره ارائه نمایند. «ردیف ۳۳»

۲۵ - گزارش آقای سعیدی مدیرمسئول مجله قرائت و به سمع اعضاء هیئت مدیره رسید. پیشنهادات ایشان در مورد تبدیل مجله ماهانه کانون به فصلنامه و جزوات خبری در فواصل زمانی مورد نیاز جهت بالابردن وزن علمی و پژوهشی مجله و فروش فصلنامه در قبال اخذ بها و توزیع جزوات خبری به صورت مجانی بین همکاران در کشور مطرح و پس از بحث و بررسی لازم مقرر شد مجله به صورت دوماهنامه و هر دوماه یکبار منتشر شود و برای این منظور مجوز لازم از وزارت ارشاد اخذ گردد. جزوات خبری در فواصل زمانی مورد نیاز و مناسب با تشخیص مدیرمسئول مجله یا هیئت مدیره کانون منتشر شود. مجله

دوماهنامه در قبال وجه و جزوات خبری به صورت مجانی منتشر و توزیع خواهد شد.  
«ردیف ۳۵»

۲۶ - در مورد لزوم استخدام مدیر اجرایی بحث و بررسی و با اکثریت آراء پیشنهاد  
استخدام مدیر اجرایی رد گردید. «ردیف ۳۶»

۲۷ - مقرر شد هزینه ایاب و ذهاب اعضاء هیئت مدیره به کانون یا سازمان ثبت و  
ادارات دیگر براساس تعیین اعضاء پرداخت شود کسانی که از دریافت هزینه ایاب و ذهاب  
منصرف شوند می‌توانند از وام خرید خودرو به مبلغ ده میلیون تومان با کارمزد ده درصد در  
سال و به مدت بازپرداخت ۳۰ ماهه از حساب ۲۶۹۵۸ استفاده نمایند. «ردیف ۳۸»

۲۸ - مقرر شد دفتر ثبت مشخصات اسناد مالکیت المثنی توسط مجله در تیراژ ۴۰۰۰  
جلد تهیه و هزینه آن به مبلغ ۱۴۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال از حساب ۲۶۹۵۸ تأمین و سپس از  
سردفتران دفاتر اخذ گردد. «ردیف ۳۹»

۲۹ - در مورد اعلام آقای دشتی خزانه‌دار کانون در خصوص اینکه صورت اموال کانون  
هنوز به ایشان ارائه نشده است بحث و بررسی و اعلام شد صورت اموال دقیق از  
موجودی‌های غیرنقدی کانون در دست نیست در حال حاضر قابل ارائه نیست مقرر شد  
توسط کارپرداز و جمع‌دار اموال صورت ریز ارقام کانون تهیه و فهرست‌برداری و  
شماره‌گذاری شده و به هیئت مدیره ارائه شود و آقای دشتی نیز مسؤول پیگیری و اجرای  
این مصوبه باشند. «ردیف ۴۰»

۳۰ - در مورد تشکیل گروه بازرسی کانون مقرر شد از آقای ضیاء برای این منظور  
دعوت شود تا ایشان در جلسه هیئت مدیره حاضر و برنامه خود را ارائه نماید تا بعداً نسبت  
به تعیین بازرسان اقدام شود. «ردیف ۴۲»

۳۱ - بنا به پیشنهاد آقای سعید بیاتی عضو هیئت مدیره چون آقای حبیبی مظاهری  
سردفتر ۱۷۷ تهران جهت ادامه تحصیل به کشور فرانسه عزیمت و آیین‌نامه اعطای وام به  
اشخاص ادامه تحصیل دهنده در سازمان ثبت در حال مطالعه و تدوین می‌باشد از نظر رفع  
عسر و حرج از ایشان مقرر شد فعلاً تا پایان امسال به نحو علی‌الحساب مبلغ ۴۲۰۰ یورو

(معادل ریالی امروز مبلغ فوق) به صورت وام با نرخ کارمزد ۱۰٪ در سال با مدت بازپرداخت یکساله و اقساط ماهانه مساوی از حساب ۲۶۹۵۸ به آقای سعید بیاتی پرداخت شود تا ایشان مشکل مالی آقای حبیبی مظاهری را حل نمایند و پس از تصویب آیین نامه مربوطه برابر ضوابط همان آیین نامه عمل خواهد شد. «ردیف ۴۳»

۳۲ - درخواست جمعی از سردفتران و دفتریاران بازنشسته در مورد در اختیار گذاشتن مکانی جهت تشکیل جلسات آنان مقرر شد چنانچه تمایل داشته باشند در واحدی که جلسات روز یکشنبه تشکیل می شود در هفته یک روز در ساعات عصر در همان سالن جلسات هفتگی خود را برگزار نمایند. «ردیف ۴۴»

#### جلسه مورخ ۸۴/۱۰/۱۸

۳۳ - بنا به پیشنهاد آقای آقاصفیری مقرر شد، آقای ایل بیگی مدیر مرکز علمی کاربردی کانون جهت ارائه گزارش به هیئت مدیره کانون درباره وضعیت آموزشی اداری و مالی مرکز به جلسه آتی هیئت مدیره دعوت شوند. «ردیف ۱۸»

۳۴ - مقرر شد اتومبیل های موجود کانون براساس ضوابط و از طریق مزایده محدود فروخته شده و دو دستگاه پژو سواری و یک دستگاه وانت خریدار و جایگزین گردد اتومبیل های سواری یک دستگاه پرشیا و یک دستگاه جی ال ایکس خواهد بود. «ردیف ۱۹»

۳۵ - در خصوص دعوت کانون سردفتران الجزایر از رئیس هیئت مدیره کانون به همراه یک نفر جهت شرکت در اجلاس کشوری دفاتر اسناد رسمی که آخر دیماه در الجزایر برگزار می شود با اکثریت آراء مقرر شد آقای معزالدینی به همراه آقای سیروس در اجلاس مزبور شرکت نمایند هزینه بلیط رفت و برگشت و مبلغ پنج میلیون ریال جهت تهیه هدیه مناسب در اختیار آقای معزالدینی قرار گیرد. «ردیف ۳۰»

#### جلسه مورخ ۸۴/۱۰/۲۵

۳۶ - در خصوص پیشنهاد آقای آقاصفیری عضو محترم دادگاه بدوی انتظامی مبنی بر تعیین فرد دیگری به عضویت دادگاه بدوی انتظامی پس از بحث و بررسی برای عضویت

در باقیمانده مدت ۶ ماهه آقایان ابوالحسن بلاغی و خسرو عباسی داکانی محور بحث بودند که با رأی گیری مخفی آقای بلاغی با اکثریت آراء به عضویت دادگاه بدوی برای باقیمانده مدت ۶ ماهه تعیین گردیدند مقرر شد ابلاغ ایشان از طرف ریاست هیئت مدیره صادر گردد. «ردیف ۲۹»

#### جلسه مورخ ۸۴/۱۱/۴

۳۷ - درخواست آقایان دری، سعیدی و محقق از هیئت مدیره مبنی بر اعلام کتبی هزینه کامل و به تفکیک تعمیر ساختمان کانون در خیابان مطهری، صورت افراد قراردادی کانون و نسخه‌ای از قراردادهای آنان و نیز چگونگی ثبت و فعالیت شرکت انفورماتیک کانون و نقش آقای دکتر درخشان و مخارج انجام شده در کانون در مورد مسائل کامپیوتری کانون تا به حال مطرح و مقرر شد در موارد ذکر شده آقای دری بررسی و پاسخ کتبی و گزارش لازم به هیئت مدیره و سؤال کننده‌ها بدهند. «ردیف ۱۹»

۳۸ - مقرر شد آقایان دشتی و دری در مورد دیدار اعضاء هیئت مدیره با مسؤولین سازمان و دیگر مقامات هماهنگی فرمایند. «ردیف ۲۶»

#### جلسه مورخه ۸۴/۱۱/۱۱

۳۹ - نامه شماره ۱۱۹۴ - ۸۴/۱۱/۹ کمیسیون وحدت رویه بررسی گردید در هر دو فراز نظریه کمیسیون وحدت رویه مورد تأیید قرار گرفت و مقرر شد موضوع به سازمان محترم ثبت ارسال گردد. «ردیف ۲۴»

۴۰ - نامه شماره ح/۲۸۶/۷/۴۸۴۰۷/۱۳/۸۴ اداره سیزدهم پلیس آگاهی تهران مبنی بر معرفی نماینده تام‌الاختیار جهت بررسی امهار و نامه‌ها و فرم‌های دفاتر بررسی و مقرر شد آقای آقاصفیری به اداره سیزدهم آگاهی به عنوان نماینده تام‌الاختیار معرفی شود. «ردیف ۲۵»

۴۱ - نامه شماره ۱/۳/۲۶۹۴۶ - ۸۴/۱۱/۵ ریاست محترم سازمان ثبت خطاب به ریاست هیئت مدیره کانون مبنی بر درخواست اعلام برنامه کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت کانون با جلب نظر اعضاء هیئت مدیره، رؤسای جوامع استانها، کارشناسان و سردفتران



بصیر قرائت و مقرر شد با تشکیل کمیسیون برنامه به کمیسیون مزبور برای تهیه برنامه‌های موردنظر تسلیم گردد. «ردیف ۲۶»

۴۲ - نامه شماره ۳۴/۱۹۰۸۷ - ۸۴/۱۱/۲ اداره کل امور اسناد مبنی بر سؤال در مورد نحوه تکثیر و فاکس کردن تعرفه پیشنهادی حق‌التحریر مطرح و مقرر شد پاسخ داده شود نظر کانون در مورد اصلاح تعرفه حق‌التحریر قبلاً به سازمان محترم ارسال گردیده است لیکن با توجه به گذشت مدتی از اتمام مهلت اصلاح تعرفه حق‌التحریر به لحاظ حساس بودن سران دفاتر به این موضوع طرح‌ها و پیشنهادات متنوعی توسط سران دفاتر و یا جوامع استانها تهیه و فیما بین دفاتر اطلاع‌رسانی می‌شود که این تعرفه‌های پیشنهادی و اطلاع‌رسانی‌ها با هماهنگی کانون صورت نمی‌گیرد. «ردیف ۲۷»

۴۳ - سؤال دفترخانه یک چالوس مبنی بر اینکه آیا از حق‌التحریر تعویض قبض سپرده حق‌الزحمه تهیه رونوشت اسناد و حق‌الزحمه فسخ نامه مشمول ۱۰٪ سهم کانون می‌شود یا خیر؟ مطرح و مقرر شد موضوع به کمیسیون وحدت رویه ارجاع گردد. «ردیف ۲۸»

۴۴ - دستورالعمل تشکیل دفاتر تخصصی کانون که در ۱۷ ماده توسط کمیسیون تدوین دستورالعمل تشکیل دفاتر تهیه گردیده در جلسه هیئت مدیره قرائت و با اصلاحات جزئی تصویب گردید و مقرر شد نسخه‌ای از دستورالعمل فوق جهت اطلاع به سازمان محترم ثبت ارسال گردد.

۴۵ - در ادامه بحث تشکیل دفاتر تخصصی کانون آقای معزالدینی به ریاست دفتر اداری مالی و رفاهی، آقای آقاصفیری به ریاست دفتر بازرسی و نظارت، آقای سعیدی به ریاست دفتر آموزش و پژوهش، آقای دشتی به ریاست دفتر روابط عمومی و آقای محقق به ریاست دفتر حقوقی تعیین گردیدند، مقرر شد رؤسای دفاتر تا جلسه آینده هیئت مدیره اعضای پیشنهادی دفتر مربوطه را به هیئت مدیره در حداقل تعداد ممکن تا بررسی نهایی معرفی نمایند تا امر تشکیل دفاتر دچار وقفه نباشد. تکمیل اعضاء دفاتر پس از بررسی جامع توسط مسؤولین دفاتر به هیئت مدیره پیشنهاد خواهد شد مقرر شد ابلاغ رؤسای دفاتر توسط ریاست هیئت مدیره تهیه و به آقایان تسلیم گردد «ردیف ۳۵»

۴۶ - مقرر شد ساعت ۷ صبح روز سه‌شنبه مراسم سوگواری در محل جدید کانون تیمناً و به مناسبت ایام عزاداری سالار شهیدان با شرکت اعضای هیئت مدیره و کارکنان کانون و

با دعوت از مسؤولین محترم ثبت برگزار گردد و پس از مراسم زیارت عاشورا پذیرایی مناسب مجالس عزاداری به عمل بیاید. «ردیف ۳۶»

#### جلسه مورخه ۸۴/۱۱/۱۶

۴۷ - درخواست جامعه سردفتران اصفهان مبنی بر پرداخت مبلغ ده میلیون ریال بابت هزینه‌های تشکیل هیئت نظارت بر انتخابات کانون سردفتران اصفهان مطرح و با پرداخت وجه مزبور موافقت به عمل آمد. «ردیف ۱۵»

۴۸ - مقرر شد به هر یک از سردفتران و دفترباران بازنشسته و هر خانواده مستمری‌بگیر مبلغ دو میلیون ریال عیدی پرداخت گردد. «ردیف ۱۶»

۴۹ - گزارش خزانه‌دار کانون در مورد تهیه صورت اموال کانون چه در تهران و چه در شهرستانها که تقریباً به انجام رسیده، به جز استانهای گیلان و اصفهان از استانهای مختلف صورت مربوطه تهیه و ارسال گردیده است، قرائت و مقرر شد اموال به شرح صورت‌های از سوی هیئت مدیره به خزانه‌دار کانون تحویل و خزانه‌دار با تعیین جمع‌دار اموال و آموزش وی نسبت به حفظ و نگهداری اموال کانون قیام و اقدام نماید. «ردیف ۱۷»

۵۰ - در مورد پیشنهاد سازمان ثبت به کانون سردفتران راجع به لباس متحدالشکل سردفتران بحث و مقرر شد موضوع به کمیسیون یکسان‌سازی در دفتر بازرسی و نظارت برای بررسی و اظهارنظر ارجاع گردد. «ردیف ۱۸»

۵۱ - در مورد فراز ج بند ۲ نامه شماره ۱۲۰۱ - ۸۴/۱۱/۱۱ کمیسیون وحدت رویه بحث و بررسی و با آن موافقت گردید. «ردیف ۱۹»

۵۲ - بنا به درخواست سردفتران بازنشسته مدت بازپرداخت اقساط وام سردفتران و دفترباران بازنشسته به ۴ سال افزایش پیدا کرد و مراتب تصویب گردید. «ردیف ۲۰»

## دستورالعمل تشکیل دفاتر تخصصی کانون

ماده ۱- به منظور پیشبرد اهداف کانون سردفتران و مشاورت با هیئت مدیره کانون در جهت انجام وظایف آنان و پاسخگویی به سئوالات دفاتر اسناد رسمی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی پنج دفتر تخصصی در کانون سردفتران و زیرنظر مستقیم هیئت مدیره کانون تشکیل و فعالیت می‌نماید.

ماده ۲- عناوین دفاتر تخصصی مذکور در ماده ۱ به شرح زیر می‌باشد:  
دفتر حقوقی - دفتر آموزش و پژوهش - دفتر بازرسی و نظارت - دفتر اداری مالی و رفاهی - دفتر روابط عمومی.

ماده ۳- مسئولیت اداره هر یک از دفاتر فوق برعهده یکی از اعضاء هیئت مدیره کانون سردفتران با تعیین هیئت مدیره برای دوره فعالیت هیئت مزبور بوده و تغییر آنان در صورت اقتضاء بلامانع خواهد بود.

ماده ۴- اعضای دفاتر تخصصی کانون از بین سردفتران و دفترباران استان تهران که دارای مدارج تحصیلی دانشگاهی کارشناسی ارشد و بالاتر و یا بیش از ۵ سال سابقه سردفتری، دفترباری، قضاوت، وکالت دادگستری یا سوابق کاری مرتبط باشند با پیشنهاد رئیس دفتر و توسط هیئت مدیره کانون برای دوره فعالیت هیئت مزبور انتخاب خواهند شد. انتصاب مجدد یا تغییر آنان بلامانع خواهد بود.

ماده ۵ - حضور یک عضو در دو دفتر با تشخیص هیئت مدیره کانون و استثنائاً، بلامانع می‌باشد.

ماده ۶ - اعضاء دفاتر تخصصی کانون در ازاء حضور جلسات دفاتر و کمیسیون‌ها حق‌الجلسه دریافت می‌نمایند میزان حق‌الجلسه توسط هیئت مدیره تعیین می‌گردد.

ماده ۷ - رئیس هر یک از دفاتر تخصصی کانون یک نفر از اعضاء دفتر را با توجه به سوابق علمی و عملی و تخصصی وی به عنوان نایب رئیس دفتر انتخاب و جهت صدور ابلاغ به هیئت مدیره معرفی خواهد نمود.

ماده ۸ - دفتر حقوقی دارای چهار کمیسیون تخصصی با عناوین «کمیسیون حقوقی و پاسخ به سؤالات» «کمیسیون حمایت قضایی و معاضدت»، «کمیسیون بررسی قوانین» و «کمیسیون وحدت رویه» بوده و شرح وظایف این دفتر به تفصیل زیر خواهد بود:

۱ - ارائه نظرات حقوقی مستنبط از قوانین و مقررات جاری در مقام پاسخگویی به استعلامات سران دفاتر و دفترباران و هیئت مدیره کانون.

۲ - تنظیم شکایات، دادخواست‌ها و لوائح لازم جهت دعاوی حقوقی و کیفری له یا علیه کانون و معرفی نماینده عنداللزوم و پیگیری دعوی مطروحه تا حصول نتیجه.

۳ - بررسی لازم و ارائه نظرات حقوقی به منظور ایجاد وحدت رویه در اداره امور دفاتر و تنظیم اسناد رسمی.

۴ - بررسی قوانین، آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های مربوط به وظایف دفاتر و پیشنهاد وضع و اصلاح و یا حذف آنها.

۵ - اظهارنظر در خصوص موضوعات حقوقی و قضایی که توسط هیئت مدیره کانون ارجاع می‌شود.

۶ - حمایت حقوقی از سردفتران و دفترباران و ارائه مشاوره در دعاوی له و علیه آنان به سبب و ناشی از امور شغلی نامبردگان در مراجع قضایی، اداری و انتظامی.

۷ - تعیین و اعزام نماینده به هیئت‌های حل اختلاف و مراجع رسیدگی غیرقضایی جهت دفاع از حقوق سردفتران و دفترباران.

- ۸ - رسیدگی به اختلافات ناشی از روابط شغلی سران دفاتر و دفترباران و اعلام نظر به هیئت مدیره کانون.
- ۹ - کمک به اشخاص بی بضاعت از طریق راهنمایی آنان به دفاتر اسناد رسمی به منظور تنظیم و ثبت اسناد آنان بدون دریافت حق التحریر.
- ماده ۹ - دفتر بازرسی و نظارت دارای چهار کمیسیون تخصصی با عناوین «کمیسیون یکسان سازی» «کمیسیون نظارت و اجرای مصوبات» «کمیسیون بازرسی» و «کمیسیون انتظامی و ارزشیابی» بوده و شرح وظایف این دفتر به تفصیل زیر خواهد بود:
- ۱ - اتخاذ روش های واحد در امور مختلف دفاتر اسناد رسمی و کانون.
- ۲ - تدوین مجموعه نمونه اسناد بر طبق قوانین و مقررات و پیشنهاد رویه واحد و متحدالشکل در تنظیم اسناد و تهیه متون دفاتر چاپی برای ثبت اسناد.
- ۳ - تدوین مجموعه قوانین و مقررات مربوط به دفاتر اسناد رسمی و آراء وحدت رویه و مستندات اسناد.
- ۴ - پی گیری و اجرای مصوبات هیئت مدیره و دفاتر و کمیسیون ها و ارائه گزارش.
- ۵ - نظارت بر اجرای مصوبات و گزارش ادواری به هیئت مدیره و بیان علل عدم اجرای مصوبات و ارائه راه کارها
- ۶ - تدوین الگوی واحد برای انجام انواع بازرسی از دفاتر.
- ۷ - تشکیل گروه های بازرسی.
- ۸ - تعامل و همکاری با مراجعی که مطابق قانون حق بازرسی از دفاتر را دارند.
- ۹ - بررسی گزارش بازرسان و ارزشیابی آن و عندالاقضاء ارشاد ایشان.
- ۱۰ - ارزشیابی عملکرد دفاتر و تشویق و یا عنداللزوم تنبیه از طرق مقتضی.
- ماده ۱۰ - دفتر آموزش و پژوهش دارای چهار کمیسیون تخصصی با عناوین «کمیسیون آموزش» «کمیسیون پژوهش» - «کمیسیون تحریریه و مجله» و «کمیسیون کارآموزی و ارتقاء عملی» بوده. شرح وظایف این دفتر به تفصیل زیر خواهد بود:
- ۱ - تدوین سیاستها و تهیه دستورالعمل های مربوط به برگزاری دوره های آموزشی.

- ۲ - برگزاری دوره‌های آموزشی اعم از آموزش ضمن خدمت و بازآموزی سردفتران، دفتریاران و کارکنان دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران.
  - ۳ - برگزاری دوره‌های کارآموزی جهت متقاضیان و پذیرفته‌شدگان سردفتری و دفتریاری و اعلام نظر مشورتی.
  - ۴ - برگزاری دوره‌های آموزشی مورد نیاز برای سایر اشخاص حقیقی و حقوقی.
  - ۵ - فراهم نمودن زمینه تحصیلات عالی و تکمیلی برای سردفتران و دفتریاران.
  - ۶ - آموزش و تربیت نیروی انسانی دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران.
  - ۷ - ایجاد زمینه‌های ارتقاء سطح علمی و کیفی مجله کانون.
  - ۸ - تجهیز و اداره کتابخانه تخصصی کانون.
  - ۹ - تحریر مکاتبات کانون و تهیه گزارش‌های خبری و مقالات و نظایر آن به منظور نشر در جراید و رسانه‌ها.
  - ۱۰ - تهیه عناوین و نظارت بر اجرای پروژه‌های تحقیقی براساس نیاز جامعه سردفتری و کانون سردفتران.
  - ۱۱ - ایجاد ارتباط با مراکز علمی و پژوهشی داخل و خارج از کشور.
  - ۱۲ - سیاست‌گذاری و نظارت بر عملکرد مرکز آموزش عالی کانون از طریق تعیین هیئت امناء و ارائه پیشنهاد به هیئت مدیره کانون.
  - ۱۳ - تهیه و توزیع بسته‌های نرم‌افزاری، جزوات و بروشورها.
- ماده ۱۱ - دفتر امور مالی اداری و رفاهی دارای پنج کمیسیون تخصصی با نمادین «کمیسیون فنی آمار و محاسبات» و «کمیسیون برنامه و بودجه» - «کمیسیون معاملات و تدارکات» - «کمیسیون رایانه و فناوری اطلاعات» و «کمیسیون رفاهی و ورزشی» بوده و شرح وظایف این دفتر به تفصیل زیر خواهد بود:
- ۱ - تدوین دستورالعمل‌ها و ضوابط مالی و محاسباتی و نظارتی.
  - ۲ - تدوین بودجه سالیانه و برآورد درآمدها و هزینه‌ها.
  - ۳ - تدوین برنامه ادواری پنج ساله.

- ۴ - ارائه پیشنهادات جهت بهبود روش‌ها و بهینه‌سازی امور اداری و مالی کانون.
- ۵ - ارائه راه‌کار برای ایجاد درآمد کانون از قبیل فروش خدمات و اطلاعات حقوقی و سرمایه‌گذاری اقتصادی.
- ۶ - ایجاد واحدهای مشاوره مالی، محاسباتی، اقتصادی، مالیاتی و درمانی و استفاده از تخصص‌های سردفتران و سایر متخصصین.
- ۷ - ایجاد شرکت تعاونی مصرف و نظارت بر شرکت تعاونی مسکن و صندوق تعاون کانون.
- ۸ - نظارت بر درآمدها و هزینه‌ها و تشخیص صرفه و صلاح کانون و پیگیری مطالبات.
- ۹ - رسیدگی به امور بهداشتی، درمانی و رفاهی سردفتران و دفتریاران و عائله تحت تکفل آنان.
- ۱۰ - ایجاد امکانات رفاهی، تفریحی و زیارتی و سیاحتی.
- ۱۱ - فراهم نمودن تسهیلات مالی و وام برای همکاران.
- ۱۲ - اظهارنظر در مورد معاملات کانون بیش از سقف تعیین شده توسط هیئت مدیره برای هر سال مالی.
- ۱۳ - نظارت بر امور ساختمانی کانون از قبیل خرید و فروش، تکمیل و احداث و تعمیر و تجهیز.
- ۱۴ - رسیدگی و نظارت بر امور بازنشستگان و ارتباط با آنان.
- ۱۵ - رسیدگی به امور ورزشی و ایجاد تیم‌های ورزشی و انعقاد قرارداد با باشگاه‌ها و در اختیار گرفتن فضاهای ورزشی.
- ۱۶ - استفاده از بیمه‌های تکمیلی و مسئولیت و نظایر آن.
- ۱۷ - تدوین برنامه جامع کامپیوتری برای کانون و دفاتر اسناد رسمی و ایجاد شبکه کامپیوتری.
- ۱۸ - آمارگیری‌های مختلف و تدوین اطلاعات و گزارش‌ها و تحلیل آنها و ارائه پیشنهاد به هیئت مدیره.

- ۱۹ - تقویت سایت کامپیوتری و اینترنتی کانون و ایجاد پست الکترونیکی برای دفاتر اسناد رسمی جهت تسریع در اطلاع‌رسانی.
- ۲۰ - تدوین مدل علمی با توجیه فنی و اقتصادی و مالی برای تعیین حق‌التحریر و حق‌الثبت و مالیات‌ها و مستندات قانونی برای ارائه به مراجع ذی ربط.
- ماده ۱۲ - دفتر روابط عمومی دارای چهار کمیسیون تخصصی با عناوین «کمیسیون روابط بین‌الملل» - «کمیسیون روابط عمومی» - «کمیسیون هماهنگی و ارتباطات» و «کمیسیون همایش‌ها و سمینارها» بوده و شرح وظایف این دفتر به تفصیل زیر خواهد بود:
  - ۱ - تحلیل و تشریح ارزش‌ها، دیدگاه‌ها، ویژگی‌ها، سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های لازم.
  - ۲ - جمع‌آوری و تمرکز اطلاعات و اخبار مربوط به فعالیت‌ها، اقدامات، طرح‌ها و برنامه‌های کانون و دفاتر اسناد رسمی به منظور تنظیم سیاست‌های خبری و تبلیغی و اجرای طرح‌های انتشاراتی و آماده‌سازی اذهان عمومی.
  - ۳ - تهیه طرح‌های تبلیغاتی در مورد پروژه‌ها و سیاست‌های کانون سردفتران.
  - ۴ - فراهم نمودن زمینه تفاهم متقابل میان مردم و مسئولین با کانون سردفتران.
  - ۵ - تهیه و تدوین اخبار، بیانیه‌ها، اطلاعیه‌ها و آگهی‌های کانون و ترتیب نشر و انعکاس آن در وسایل ارتباط جمعی.
- ۶ - بررسی مطالب مطروحه در مطبوعات و ارائه گزارش به هیئت مدیره و عندالافتضاء تهیه و پاسخ مناسب.
- ۷ - اطلاع‌رسانی به منظور مشارکت فعال در مراسم و مجالس سردفتران و دفتریاران و وابستگان درجه اول آنان با تهیه و انتشار آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار و ارسال گل و پلاکارد.
- ۸ - جستجوی راه‌کارهای مناسب به منظور جلب مشارکت و تعامل سردفتران و دفتریاران و استفاده از توانمندی‌های آنان برای پیشبرد جامعه سردفتری.
- ۹ - ایجاد آرشیو اطلاعاتی و مطبوعاتی و انجام تبلیغات داخلی کانون.
- ۱۰ - ایجاد ارتباط به منظور اطلاع‌رسانی به موقع به سردفتران در خصوص بخشنامه‌ها



و قوانین و جلسات و مراسم.

۱۱ - مشارکت و برنامه‌ریزی جهت برگزاری سمینارها، کنفرانس‌ها و مهمانی‌های

رسمی.

۱۲ - تنظیم ارتباطات علمی و حرفه‌ای بین‌المللی با مراکز دانشگاهی معتبر خارجی.

۱۳ - ایجاد ارتباط با سه قوه و کمیسیون‌های مجلس، دولت و قوه قضاییه.

۱۴ - تعیین رابط‌های منطقه‌ای به منظور اطلاع‌رسانی برگزاری جلسات و انتقال اخبار و

اطلاعات و تصمیمات در جهت انسجام شغلی.

۱۵ - بررسی دیدگاه‌ها و سنجش افکار در چهارچوب وظایف محوله و ارائه نتایج حاصله

به مسئولین ذی‌ربط.

ماده ۱۳ - هر یک از کمیسیون‌های دفاتر تخصصی کانون متشکل از حداقل ۳ عضو

می‌باشد که توسط رئیس دفتر از بین اعضاء دفتر برای تمامی دوره فعالیت هیئت مدیره

انتخاب خواهند شد تغییر و جانشینی اعضاء بلامانع می‌باشد.

ماده ۱۴ - حد نصاب لازم برای تشکیل و رسمیت یافتن جلسات کمیسیون‌ها حضور

اکثریت مطلق اعضاء هر کمیسیون می‌باشد. در صورتی که کمیسیون حداکثر ۳ عضو

داشته باشد حضور کلیه اعضاء ضروری بوده و در هر حال رأی اکثریت حاضرین مناط

اعتبار خواهد بود.

ماده ۱۵ - دفاتر تخصصی کانون و هر یک از کمیسیون‌های مربوطه در صورت لزوم

می‌توانند از آراء و نظرات کارشناسان و متخصصان و خدمات وکلاء و کارشناسان رسمی

دادگستری در راستای انجام وظایف خود استفاده نمایند در این صورت هزینه‌های مربوطه با

تأیید رئیس دفتر پس از تصویب هیئت مدیره توسط کانون پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۶ - موضوعاتی که توسط هیئت مدیره به دفاتر کانون واصل می‌شود بدو توسط

رئیس دفتر به کمیسیون ذی‌ربط ارجاع و کمیسیون پس از بررسی‌های لازم (پرونده امر را با

اظهارنظر صریح نزد رئیس دفتر اعاده می‌نماید) چنانچه رئیس دفتر با نظر کمیسیون موافق

باشد رأی کمیسیون را به عنوان نظریه دفتر به اطلاع هیئت مدیره کانون می‌رساند. در غیر

این صورت و نیز در صورتی که تصمیم کمیسیون مبنی بر طرح موضوع در جلسه عمومی دفتر باشد موضوع در اولین جلسه عمومی دفاتر متشکل از اکثریت مطلق اعضای دفتر که با دعوت رئیس دفتر تشکیل می‌شود و نظر رسمی دفتر اعلام می‌گردد.

ماده ۱۷ - کمیسیون‌های تخصصی کانون حداقل یک جلسه در هر ماه تشکیل خواهند داد در صورت لزوم می‌توانند جلسات بیشتری با توجه به حجم کار محوله تشکیل دهند. در اولین جلسه هر کمیسیون، دبیر کمیسیون، با رأی اکثریت اعضاء انتخاب و به رئیس دفتر معرفی خواهد شد.

### آئین نامه داخلی کانون سردفتران و دفتریاران

ماده ۱ - در اجرای ماده ۶۵ قانون دفاتر اسناد رسمی اولین جلسه هیئت مدیره با حضور سردفتران عضو اصلی و با ریاست مسن‌ترین و دبیری جوان‌ترین آنان تشکیل و از میان خود با رأی مخفی برای مدت ۶ ماه یک رئیس، یک نایب رئیس، یک خزانه دار، یک دبیر بدون نیاز به اعلام داوطلبی انتخاب خواهند نمود پس از پایان مدت مذکور تجدید انتخابات به ترتیب فوق و برای دوره های شش ماهه بعدی به عمل خواهد آمد (تاریخ برگزاری انتخابات داخلی بعدی در اولین جلسه هر دوره شش ماهه تعیین می‌گردد).

ماده ۲ - جلسات هیئت مدیره ماهیانه حداقل ۴ نوبت تشکیل و با حضور ۵ نفر سردفتر و ۲ نفر دفتریار رسمیت می‌یابد و اخذ تصمیمات با اکثریت آراء به عمل می‌آید. در هر بار صورت جلسه ای توسط دبیر هیئت تنظیم و ضمن درج اسامی اعضای که جلسه با حضور آنان رسمیت یافته تصمیمات متخذه به امضاء می‌رسد. هر یک از اعضای هیئت مدیره که با تمام یا قسمتی از تصمیمات مندرج در صورت‌مجلس مخالف است یا نظر دیگری دارد باید نظر او و دلایل آن در صورت‌جلسه قید گردد. در صورت امتناع هر یک از اعضای از امضاء صورت‌جلسه مراتب درج و به امضاء سایرین خواهد رسید.

تبصره ۱ - تصمیمات مذکور در ماده ۲ تا پایان جلسه در دفتر مخصوص صورت‌جلسات هیئت مدیره درج و به امضاء اعضای ذی‌ربط خواهد رسید دفتر صورت‌جلسات در کانون با

مسئولیت رئیس هیئت مدیره نگهداری خواهد شد.

تبصره ۲ - اعضاء علی‌البدل هیئت مدیره می‌توانند در جلسات هیئت مدیره حضور داشته باشند لیکن شرکت آنان در مذاکرات و اعلام رأی منوط به غیبت اعضاء اصلی در جلسه خواهد بود.

تبصره ۳ - در صورت غیبت یکی از سردفتران عضو اصلی یک عضو علی‌البدل سردفتر به قید قرعه جایگزین عضو غایب خواهد شد.

تبصره ۴ - هر یک از شرکت کنندگان در تصمیم‌گیری می‌تواند پیرامون موضوعات مطروحه حداکثر ۵ دقیقه در موافقت یا مخالفت اظهار نظر نماید استفاده از وقت یکی از اعضاء جلسه برای یک‌بار مجاز و تشخیص کفایت مذاکرات با رئیس جلسه خواهد بود.

ماده ۳ - در پایان هر جلسه تصمیمات مهمی که بایستی به اطلاع عموم سردفتران و دفتریاران برسد توسط هیئت مدیره مشخص و رونوشتی از مصوبات مزبور توسط دبیر تهیه و به دفتر مجله جهت چاپ در اولین شماره ضمیمه مجله کانون تحویل و رسید اخذ خواهد شد.

ماده ۴ - رئیس هیئت مدیره نماینده قانونی کانون در مراجع رسمی و مجری تصمیمات هیئت مدیره می‌باشد. دعوت از اعضاء هیئت مدیره و اداره جلسات بر عهده رئیس و در غیاب وی نایب رئیس و در صورت عدم حضور رئیس و نایب رئیس بر عهده دبیر هیئت مدیره خواهد بود.

تبصره ۱ - مکاتبات کانون با امضاء رئیس هیئت مدیره و در غیاب او نایب رئیس هیئت مدیره انجام خواهد شد.

تبصره ۲ - خزانه دار در رأس امور مالی کانون قرار دارد نظارت بر دریافت و پرداخت و تنظیم بودجه تأیید تراز مالی و شرکت در اجرای تصمیمات مالی هیئت مدیره کانون در حوزه مسئولیت و وظایف وی میباشد خزانه دار موظف است در ماه‌های شهریور و اسفند هر سال گزارش جامع از وضع مالی و موجودی و امکانات کانون را به هیئت مدیره تسلیم نماید.

ماده ۵ - موضوعاتی که بایستی در هیئت مدیره مطرح شود بدو تسلیم دبیر هیئت مدیره خواهد شد و وی با لحاظ تقدم زمانی وصول موضوعات در جلسه مطرح و تصمیم هیئت مدیره را برای اجرا به رئیس هیئت مدیره تسلیم خواهد نمود . موارد مهمه با نظر هیئت مدیره خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد .

تبصره ۱ - دبیر هیئت مدیره موظف است دستور جلسات هیئت مدیره را حداقل سه روز قبل از تشکیل جلسه به اطلاع اعضاء هیئت مدیره برساند .

تبصره ۲ - جهت ثبت و صدور نامه ها و تصمیمات هیئت مدیره دبیرخانه هیئت مدیره زیر نظر دبیر تشکیل و فعالیت می نماید.

ماده ۶ - مسئولیت اجرا و پی گیری مصوبات هیئت مدیره با رئیس و در غیاب وی با نایب رئیس است . رئیس هیئت مدیره موظف است تصمیمات متخذه را حداکثر ظرف یک هفته به موقع اجرا گذاشته یا شروع به اجرای آن نماید . در صورت انقضاء مدت و عدم اقدام ، تصمیم مزبور ظرف ده روز توسط نایب رئیس به موقع اجرا گذاشته خواهد شد . در صورت عدم اقدام نایب رئیس در مهلت مذکور مراتب توسط دبیر در اولین جلسه هیئت مدیره مطرح و در همان جلسه نسبت به انتخابات داخلی جدید به شرح ماده (۱) این آئین نامه اقدام خواهد شد .

تبصره - انجام اقدامات خارج از مصوبات هیئت مدیره توسط رئیس ، نایب رئیس ، خزانه دار و دبیر موجب مسئولیت است در صورت تکرار اقدامات مزبور و تشخیص تخلف با رأی اکثریت مطلق اعضاء هیئت مدیره انتخابات داخلی به شرح ماده (۱) مزبور تجدید خواهد شد.

ماده ۷ - جلسات هیئت مدیره علنی است و در صورت اقتضاء با تصویب هیئت مدیره جلسه به صورت غیرعلنی تشکیل می شود . در جلسات علنی حضور حداکثر ۵ نفر از سردفتران و دفتریاران با هماهنگی قبلی با دبیر هیئت مدیره بلامانع است . افراد مزبور صرفاً به عنوان مستمع در جلسه حضور پیدا می نمایند .

ماده ۸ - غیبت غیرموجه بیش از ۳ ماه هر یک از اعضاء اصلی هیئت مدیره به منزله

استعفاء وی از عضویت در هیئت مدیره خواهد بود. در صورتی که عضو اصلی غایب یا مستعفی دارای سمت در هیئت مدیره باشد برای باقیمانده دوره تصدی با حضور عضو جایگزین به شرح ماده (۱) این آئین‌نامه انتخاب جدید به عمل خواهد آمد.

تبصره - انفصال موقت هر یک از اعضاء هیئت مدیره در طول دوره موجب سلب عضویت در هیئت مدیره نخواهد بود.

ماده ۹ - اعضاء هیئت مدیره و خویشاوندان نسبی و سببی آنان تا درجه چهارم از طبقه سوم و هم‌چنین مؤسسات و شرکت‌هایی که اعضاء هیئت مدیره در آنها سهامدار یا مدیر و یا خویشاوندان مذکور عضو

هیئت مدیره آن باشند حق انجام معامله با کانون را ندارند. دارا بودن سهام در شرکت‌های سهامی عام از حکم این ماده مستثنی است.

ماده ۱۰ - هیئت مدیره مکلف است حداکثر ظرف ۲ ماه از تاریخ شروع به کار نسبت به تشکیل دفاتر و کمیسیون‌های تخصصی تابعه کانون و تعیین اعضاء آنها و نمایندگان کانون در مراجع مختلف اقدام نماید شرح وظایف هر یک از دفاتر و کمیسیون‌ها و چگونگی تشکیل جلسات و اتخاذ تصمیمات توسط آنها به موجب دستورالعمل جداگانه ای خواهد بود که هیئت مدیره تصویب می نماید.

تبصره ۱ - مسئولیت هر یک از دفاتر و کمیسیون‌های مزبور با توجه به تخصص و تجربه لازم با یکی از اعضاء هیئت مدیره خواهد بود.

تبصره ۲ - تا زمان تعیین اعضاء و نمایندگان جدید، اعضاء کمیسیون‌های قبلی و نمایندگان کانون در مراجع مختلف در سمت خود باقی خواهند بود.

ماده ۱۱ - هیئت مدیره می‌تواند جهت تسهیل در اجرای تصمیمات خود و به منظور نظارت بر امور داخلی کانون و اجرای اوامر محوله و گزارش منظم امور کانون به هیئت مدیره شخص مطلع و آشنا به امور کانون را به صورت قراردادی به نام مدیر اجرایی استخدام نماید. مدیر مزبور در برابر هیئت مدیره کانون مسئول و پاسخگو خواهد بود.

ماده ۱۲ - چنانچه در مواردی هیئت مدیره نتواند به تصمیم نهایی برسد عندالاقضا

مجمع عالی سردفتران مرکب از حداقل پنجاه نفر از سردفتران و دفترباران اعضای هیئت مدیره کانون‌ها و جوامع استان‌ها و اعضای کمیسیون‌های کانون و سایر سردفتران و دفترباران با سابقه بیش از ۱۰ سال تشکیل داده و مسائل مزبور را در مجمع مطرح خواهد نمود. تصمیم مجمع در اولین جلسه هیئت مدیره تصویب و به اجراء گذاشته خواهد شد.

ماده ۱۳ - هیئت مدیره موظف است هر ۶ ماه یکبار در جلسه عمومی با دعوت از سردفتران و دفترباران استان تهران تشکیل و ضمن تبادل افکار و استماع نظریات همکاران گزارش عملکرد ۶ ماهه گذشته را به جلسه عمومی تقدیم نماید.

ماده ۱۴ - اعضای هیئت مدیره در ازاء شرکت در جلسات هیئت مدیره و حضور در مجامع مختلف و به طور کلی در قبال اداره کانون حق مدیریت دریافت خواهند نمود. میزان حق مدیریت که به صورت ماهانه می باشد و نیز پاداش هیئت مدیره در اسفند هر سال توسط هیئت مدیره تعیین خواهد شد.

**مصاحبه‌ها**



در گفت‌وگوی حجت‌الاسلام رازینی با مأوی صورت گرفت:

## تشریح ویژگی‌های قانون جدید دیوان عدالت اداری<sup>۱</sup>

رسیدگی می‌شد و برای قضات نیز شرط خاصی از لحاظ علمی و سابقه تحصیلات پیش‌بینی نشده بود.

وی ادامه داد: براساس قانون جدید، پرونده‌ها در یک شعبه با ۳ قاضی رسیدگی و حکم حداقل توسط ۲ نفر صادر می‌شود.

رئیس دیوان عدالت اداری با بیان این که این ۳ قاضی هر یک باید دارای ۱۵ سال سابقه کار قضایی، یا حداقل ۱۰ سال، و مدرک تحصیلی کارشناسی ارشد یا بالاتر باشند، گفت: این شرایط موجب انجام رسیدگی جامع‌تر و دقیق‌تر می‌شود.

حجت‌الاسلام والمسلمین علی رازینی، رئیس دیوان عدالت اداری در گفت‌وگویی اختصاصی با خبرنگار «مأوی»، به تشریح ویژگی‌های قانون جدید ۵۰ ماده‌ای دیوان عدالت اداری پرداخت.

این قانون به تصویب نهایی نمایندگان مجلس شورای اسلامی رسید.

به گزارش خبرنگار «مأوی»، رازینی افزایش دقت در رسیدگی را یکی از ویژگی‌های قانون جدید دیوان عدالت اداری دانست و افزود: در قانون قبلی دیوان پرونده‌ها در هر شعبه توسط یک قاضی

۱. نقل از روزنامه مأوی مورخ ۸۴/۹/۲۹.

مزایای دیگر قانون جدید دیوان دانست و گفت: در گذشته به دلیل وضعیت خاصی که موجود بود، از نظر تنوع مباحث و موضوعات و پیچیدگی بعضی از مسائل عملاً پرونده‌ها در موارد زیادی بیش از ۲ سال معطل می‌شدند.

رازینی ادامه داد: با توجه به اینکه رسیدگی مرحله بدوی و تجدیدنظر در قانون قبلی دیوان بود، ما پرونده‌هایی داشتیم که حدود ۵ سال به بالا در روند رسیدگی معطل می‌شدند.

وی خاطر نشان کرد: در قانون جدید پیش‌بینی شده است که مسأله تجدیدنظر در غیر موارد ضروری حذف شود و با تغییرات دیگری که در روش‌های اداری انجام شده سرعت رسیدگی بیشتر شده، به نحوی که پرونده‌ها حداکثر ظرف یک سال پس از زمان طرح، رسیدگی و رأی قطعی صادر خواهد شد.

رازینی تعمیم عدالت در رسیدگی را از دیگر موارد پیش‌بینی شده در قانون جدید دیوان دانست و افزود: در قانون سابق دیوان برخلاف قوانین جاری دادگستری، مسأله اعاده دادرسی پیش‌بینی نشده بود.

وی در توضیح این مطلب افزود: یعنی اگر طرفین پرونده دلایل جدیدی به دست

رازینی تخصصی بودن مسائل را از دیگر مزایای قانون جدید ذکر کرد و یادآور شد: در دیوان عدالت اداری قاضی باید به تمام قانون‌های کشور از جمله مسائل امور مالی و مسائل فرهنگی و آموزشی اشراف داشته باشد، قضات ما در دوران تحصیلات دانشگاهی در مقاطع کارشناسی و کارشناسی ارشد این مسائل را آموزش ندیده‌اند. در بسیاری از موارد توجه به جنبه‌های تخصصی قضیه مهم است، تاکنون در بسیاری از جاها آرائی که صادر شده بدون توجه کافی به موضوعات بوده است.

وی با بیان اینکه این مسأله در قانون فعلی پیش‌بینی شده است، افزود: براساس این قانون بعد از وصول شکایت و دریافت پاسخ آن از طریق اداره مربوط، موضوع کارشناسی شده و پس از نظریه کارشناسی، پرونده از سوی قاضی رسیدگی و رأی صادر می‌شود.

رازینی اظهار داشت: این نظریه کارشناسی از سوی فردی به نام مشاور دیوان ارائه می‌شود که باید از لحاظ شرایط عمومی دارای شرایط قضات و از لحاظ تخصصی دارای تحصیلات دانشگاهی و ۱۰ سال سابقه کار اداری در یکی از ادارات دولتی باشد.

وی افزایش سرعت در رسیدگی را از

اقدامی نیز در این مورد نمی‌شد انجام داد، گفت: با توجه به اینکه تخلفات وکلای رسمی و وابسته به کانون وکلا و ماده ۱۸۷ در نهادهای تحت پوشش بررسی می‌شد، خود به خود از بروز تخلفات پیشگیری می‌شد؛ اما در مورد وکلای عادی این گونه نبوده و در نتیجه اگر در مواردی تخلفاتی نیز انجام می‌دادند، این تخلف قابل رسیدگی نبود.

وی افزود: در موارد زیادی قانون ابهام داشت و آن ابهام موجب مشکلاتی شده بود. از جمله در مورد دستور موقت، در بسیاری از موارد دستور موقت داده می‌شد، بعد قاضی می‌خواست آن دستور موقت را برطرف کند؛ چون موضوع دستور موقت زمانش گذشته بود، قانون این را پیش‌بینی نکرده بود یا اینکه دستور موقت‌هایی صادر می‌شد که ضرورت نداشت و شرایط آن پیش‌بینی نشده بود. این قانون در این زمینه و زمینه‌های دیگر ابهامات قانون سابق را برطرف کرده است.

از دیگر مسائل مهم، حل مشکل اجرای احکام است که در گذشته پرونده‌های زیادی در دیوان عدالت رسیدگی شده و نیز به قطعیت رسیده؛ ولی آرای این پرونده‌ها اجرا نشده بود. در این قانون راه‌های اجرایی متعددی برای حل مشکل اجرای آرای

می‌آوردند که در رأی تأثیر داشت، راهی برای مطرح کردن مطالب جدید نداشتند. همین‌طور اگر رأیی که دیوان در یک مورد صادر می‌کرد، حقوق فرد دیگری را مورد مخاطره قرار می‌داد، آن فرد راهی برای مطرح کردن مسائل و موضوعاتش نداشت.

رئیس دیوان عدالت اداری با بیان اینکه در قانون جدید به تبعیت از قوانین دادگستری مسأله اعاده دادرسی و امثال این موارد پیش‌بینی شده است، افزود: با اعاده دادرسی در قانون جدید دیوان، این قانون جامعیت پیدا کرده است.

وی با اشاره به یکسان‌سازی بسیاری از موضوعات و مسائل در دیوان با بدنه اصلی دستگاه قضایی در قانون جدید دیوان اظهار داشت: در موضوعات زیادی قوانین دیوان با قوانین جاری دادگستری متفاوت بود که موجب مشکلاتی می‌شد.

رازینی گفت: به عنوان مثال در محاکم قضایی ما، تنها وکلای دادگستری و مشمولان ماده ۱۸۷ می‌توانستند وکالت کنند؛ اما در دیوان اشخاص عادی هم می‌توانستند وکالت کنند که این موضوع راه را برای گسترش برخی جرایم و تخلفات باز کرده بود.

رازینی با بیان اینکه در قانون قبلی منعی برای وکالت افراد عادی پیش‌بینی نشده بود و

پرونده‌های معوقه پیش‌بینی شده است.

رازینی حل مسأله شمول اعمال ماده ۲ اختیارات رئیس قوه قضاییه در دیوان را از دیگر فواید تصویب این قانون دانست.

وی گفت: هرچند پیشتر اداره حقوقی قوه قضاییه تأکید کرده بود که ماده ۲ اختیارات شامل دیوان هم می‌شود؛ ولی عملاً ابهاماتی وجود داشت.

رئیس دیوان عدالت اداری خاطر نشان کرد: این قانون، گام اول در جهت تعمیم عدالت و حل برخی از مشکلات این حوزه است.

وی با تشکر از نمایندگان مجلس به دلیل تسریع در رسیدگی به این موضوع، دقت فراوان و ارائه نظرات کارشناسی مرکز پژوهش‌های مجلس، ابراز امیدواری کرد که نقایص احتمالی این قانون در مقام عمل مشخص و اصلاح گردد.

## نماینده مجلس: مردم محوری و

## تحقق عدالت قضایی از مهم‌ترین

## ویژگی‌های قانون جدید است

عزت‌الله یوسفیان ملا، نماینده آمل در مجلس شورای اسلامی و نایب رئیس کمیسیون قضایی نیز در گفت‌وگو با «ماوی»

با بیان اثرات مثبت تصویب لایحه جدید دیوان عدالت اداری در کاهش اطاله و هزینه‌های دادرسی، مردم محوری و تحقق عدالت قضایی را یکی از شاخصه‌های اصلی این لایحه عنوان کرد.

وی هم‌چنین تصریح نمود: نمایندگان مجلس در ماده ۱۳ این لایحه، حدود صلاحیت و اختیارات شعب دیوان عدالت اداری را مقرر نمودند و در ماده ۱۴ نیز مقرر شد در صورتی که تصمیمات و اقدامات موضوع شکایت، موجب تضییع حقوق اشخاص شده باشد، شعبه رسیدگی کننده، حکم مقتضی مبنی بر نقض رأی یا لغو اثر از تصمیم و اقدام مورد شکایت یا الزام طرف شکایت به اعاده حقوق تضییع شده، صادر می‌کند. یوسفیان ملا اضافه کرد: براساس مصوبه مجلس در ماده ۳ این لایحه، در صورتی که حداقل یکی از ۲ قاضی یا ۲ قاضی از ۳ قاضی صادرکننده رأی، متوجه اشتباه شکلی یا ماهوی در رسیدگی خود شوند. با اعلام نظر مستند و مستدل مکتوب، پرونده را برای ارجاع به شعبه تشخیص به دفتر رئیس دیوان ارسال می‌کنند. صدور حکم اصلاحی در مورد سهو القلم یا اشتباه محاسبه یا رفع ابهام، که توسط شعبه صادرکننده رأی انجام می‌شود، مشمول این

شده از شعب دیوان و صدور رأی وحدت رویه در صورتی که نسبت به موضوع واحد، آرای معارض صادر شده باشد، از جمله اختیارات هیئت مزبور است.

یوسفیان ملا با بیان این مطلب که نمایندگان مجلس با تصویب فصل سوم لایحه دیوان عدالت اداری؛ یعنی مواد ۲۲ تا ۵۰، ترتیب رسیدگی به دعاوی در دیوان عدالت اداری را تعیین کردند، یادآور شد: براساس تبصره ۲ ماده ۲۲، هزینه دادرسی در شعبه دیوان عدالت اداری ۵۰ هزار ریال و در شعبه تشخیص ۱۰۰ هزار ریال است و وکالت در دیوان عدالت اداری مطابق مقررات قانون آیین دادرسی مدنی است.

نماینده مردم آمل با تأکید بر این که براساس ماده ۲۷، سازمان‌ها، ادارات، هیئت‌ها و مأموران طرف شکایت پس از صدور و ابلاغ دستور موقت، مکلفند براساس آن اقدام کنند و در صورت استتکاف، شعبه صادر کننده دستور موقت، متخلف را به انفصال موقت از شغل به مدت ۶ ماه تا یک سال و جبران خسارات وارد شده محکوم می‌کند، خاطرنشان کرد: براساس ماده ۳۲، در صورتی که طرف شکایت شخص حقیقی یا نماینده شخص حقوقی باشد و پس از احضار بدون عذر موجه، از حضور در شعبه جهت

ماده نیست. وی افزود: هم‌چنین براساس ماده ۱۸ که به تصویب رسید، در صورتی که یکی از طرفین دعوا بعد از صدور رأی، مدارک جدیدی تحصیل کند که مؤثر در رأی باشد، می‌تواند با ارائه مدارک جدید از شعبه صادرکننده رأی، تقاضای اعاده دادرسی کند و شعبه خارج از نوبت به موضوع رسیدگی می‌کند. در صورتی که شعبه تقاضای مزبور را موجه تشخیص دهد، دستور توقف اجرای رأی را صادر می‌نماید. عضو کمیسیون قضایی مجلس به ماده ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری که به تصویب مجلس رسید، اشاره کرد و گفت: براساس ماده مذکور، در صورتی که رئیس قوه قضاییه یا رئیس دیوان عدالت اداری، آرای دیوان را واجد اشتباه روشن شرعی یا قانونی تشخیص دهد، موضوع برای بررسی به شعبه تشخیص ارجاع می‌شود. شعبه مزبور در صورت وارد دانستن اشکال، اقدام به نقض رأی و صدور رأی مقتضی می‌کند. آرای که به موجب این ماده صادر شده است، قابل رسیدگی مجدد نیست.

وی خاطرنشان کرد: در ماده ۲۰ حدود صلاحیت و اختیارات هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به تصویب رسید که صدور رأی وحدت رویه در مورد آرای متناقض صادر

و جبران خسارت وارد شده محکوم می‌شود. رأی صادره ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در شعبه تشخیص دیوان است.

وی همچنین خاطر نشان کرد: به موجب ماده ۴۱ در صورتی که رئیس قوه قضاییه یا رئیس دیوان عدالت اداری به هر نحو از مغایرت یک مصوبه با شرع یا قانون یا خروج از آن از اختیارات مقام تصویب‌کننده مطلع شوند، موظف هستند رسیدگی به موضوع را از هیئت عمومی و ابطال مصوبه را درخواست کنند. براساس مصوبه مجلس، در ماده ۴۲، در صورتی که مصوبه به لحاظ مغایرت با موازین شرعی برای رسیدگی مطرح باشد، موضوع برای اظهارنظر به شورای نگهبان ارسال می‌شود.

یوسفیان ملا با بیان اینکه نظر فقهای شورای نگهبان برای هیئت عمومی لازم‌الاتباع است، اظهار داشت: براساس ماده ۴۵ این لایحه که به تصویب رسیده، هرگاه در موضوع واحدی حداقل ۵ رأی معارض از شعب مختلف دیوان صادر شده باشد، یا نظر رئیس دیوان، موضوع در هیئت عمومی مطرح و رأی وحدت رویه صادر می‌شود.

پس از صدور رأی وحدت رویه، رسیدگی به شکایات موضوع این ماده در شعب دیوان به صورت خارج از نوبت و بدون نیاز به

ادای توضیح خودداری کند، دیوان او را جلب کرده یا به انفصال موقت از خدمات دولتی به مدت یک ماه تا یک سال محکوم می‌کند. عدم تعیین نماینده توسط طرف شکایت یا عدم حضور شخص مسئول در مهلت اعلام شده از سوی شعبه دیوان، موجب انفصال موقت وی از خدمات دولتی از ۲ ماه تا یک سال است.

وی در ادامه افزود: براساس مصوبه مجلس، در ماده ۳۳ این لایحه، در صورت درخواست رئیس دیوان عدالت اداری یا هر یک از شعب دیوان، تمامی واحدهای دولتی، شهرداری‌ها و سایر مؤسسات عمومی و مأموران آنها، مکلفند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ، اسناد و پرونده‌های مورد مطالبه را ارسال کنند و در صورتی که ارسال اسناد ممکن نباشد، دلایل آن را به دیوان اعلام نمایند. متخلف به حکم دیوان به انفصال موقت از خدمات دولتی از یک ماه تا یک سال یا کسر یک سوم حقوق و مزایا به مدت ۳ ماه تا یک سال محکوم می‌شود. یوسفیان ملا به مصوبه مجلس در ماده ۳۸ لایحه دیوان عدالت اداری اشاره کرد و گفت: در صورتی که محکوم علیه از اجرای رأی استنکاف کند، با رأی شعبه صادرکننده حکم، به انفصال موقت از خدمات دولتی تا ۵ سال

تبادل لوایح انجام می‌گیرد.

وی گفت: نمایندگان مجلس با تصویب ماده ۴۶ مقرر کردند هرگاه پس از انتشار رأی هیئت‌عمومی دیوان در روزنامه رسمی کشور، مسئولان ذی‌ربط از اجرای آن استنکاف کنند به تقاضای ذی‌نفع یا رئیس دیوان عدالت اداری و با حکم یکی از شعب دیوان مستنکف به انفسال موقت از خدمات دولتی از ۳ ماه تا یک سال و یا پرداخت جزای نقدی از یک تا ۵۰ میلیون ریال و جبران خسارت وارد شده محکوم می‌شود.

این نماینده مجلس با بیان اینکه براساس ماده ۴۰ لایحه دیوان عدالت اداری، که به تصویب مجلس رسیده است، مرجع حل اختلاف در صلاحیت بین شعب دیوان و سایر مراجع قضایی پس از کسب نظر مشاوران دیوان عدالت اداری، دیوان عالی کشور است، گفت: به موجب ماده ۴۹ که به تصویب رسید، قوه قضاییه موظف است ظرف ۶ ماه لایحه آیین دادرسی دیوان عدالت اداری را تهیه و از طریق دولت تقدیم مجلس شورای اسلامی کند. تا زمان تصویب آیین دادرسی مزبور، طبق این قانون و قوانین سابق عمل خواهد شد.

یوسفیان ملا در پایان گفت: هم‌چنین براساس ماده ۵۰ از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این

قانون، قانون دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۶۰ و اصلاحات بعدی آن و تمامی قوانین مغایر با رعایت مواد ۴۸ و ۴۹ لغو می‌شوند.

یوسفیان ملا در ادامه این گفت‌وگو با بیان اینکه تصویب این لایحه می‌تواند نقشی بسیار مؤثر در احقاق حقوق مردم داشته باشد، خاطرنشان کرد: براساس قانون اساسی، مسئول و مرجع رسیدگی‌کننده به بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های دولتی، دیوان عدالت اداری است؛ ولی چیزی که در این بخش مبهم بود این است که اگر کسی از بخش غیردولتی شکایتی داشته باشد، باید به کجا مراجعه کند و مرجع رسیدگی‌کننده به شکایتهای مردم در قانون مشخص نبود.

یوسفیان ملا با بیان این که در گذشته این اعتقاد وجود داشت که دیوان عدالت اداری قادر به رسیدگی به شکایت از بخش‌های غیردولتی و یا نیمه دولتی مانند دانشگاه پیام نور، دانشگاه آزاد و دانشگاه‌های غیرانتفاعی نیست و از طرفی در صورت بروز مسائل، مشکلات و معضلاتی برای دانشجویان و کارکنان این واحدهای آموزشی و غیرآموزشی مرجعی برای رسیدگی به شکایتهای و احقاق حق آنها نبود، خاطرنشان کرد: این لایحه سعی کرد که مرجع

جبران ضرر و زیان افراد و اشخاص شده است.

یوسفیان ملا خاطر نشان کرد: در گذشته دیوان عدالت اداری قادر نبود ضرر و زیان وارد شده به افراد و اشخاص ذی حق را مرتفع سازد و افراد برای جبران ضرر و زیان خود از بخش‌های دولتی دوباره باید در محاکم قضایی دادخواست می‌دادند.

نماینده مردم آمل در پایان سخنان خود ابراز امیدواری کرد که این قانون به زودی به شورای نگهبان ارسال شود.

رسیدگی‌کننده به شکایت مردم از بخش‌های غیردولتی یا نیمه دولتی را نیز دیوان عدالت اداری قرار دهد. نماینده مردم آمل گفت: روند رسیدگی به پرونده‌ها در دیوان عدالت اداری طولانی است و گاهی رسیدگی به یک پرونده بیش از ۲ تا ۳ سال طول می‌کشد و این امر موجب ضرر و زیان برای افراد و اشخاصی که رأی به نفع آنها صادر شده، می‌گردد و جبران این ضرر و زیان برای دیوان میسر نیست، براین اساس در قانون جدید دیوان عدالت اداری، دیوان موظف به



## با عضویت کانون سردفتران ودفتریاران ایران در اتحادیه جهانی سردفتران فصل نوینی از حیات دفاتر اسناد رسمی ایران آغاز شد

اشاره:

اخیراً مطلع شدیم که تعدادی از اعضای هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران در اجلاس شصتم اتحادیه جهانی سردفتران و دفتریاران نظام حقوقی لاتین در کشور مراکش شرکت نمودند - از آنجا که برای نخستین بار است که درخواست ایران در اتحادیه مذکور از سوی نمایندگان ایران به آن اتحادیه تسلیم شده است بر آن شدیم تا با شرکت کنندگان در اجلاس مزبور مصاحبه‌ای ترتیب دهیم تا از نقطه نظرات هیئت اعزامی به اجلاس مذکور مطلع شویم و از اهداف و برنامه‌های اتحادیه و دستاوردهای این سفر باخبر شویم. در همین رابطه مصاحبه‌ای با شرکت آقایان معزالدینی، محقق و دشتی اعضای محترم هیئت مدیره کانون که در این سفر شرکت داشتند در هفته گذشته در محل کانون برگزار شد. در ادامه متن کامل مصاحبه به دلیل اهمیت آن و نقشی که در ادامه حیات و فعالیت بین‌المللی دفاتر اسناد رسمی ایفاء خواهد کرد از نظر خوانندگان عزیز و همکاران ارجمند خواهد گذشت.

مصاحبه شوندگان: آقایان محقق، دشتی اردکانی، معزالدینی

مصاحبه کننده: آقای خسرو عباسی داکانی

## مصاحبه با اعضای هیئت مدیره در خصوص شرکت در اجلاس اتحادیه بین‌المللی سردفتران لاتین «در کشور مراکش»

چه بوده و چه منظوری را از انجام  
این سفر تعقیب می‌کردید؟

- همان طور که عرض کردم به خاطر  
پاسخگویی به دعوتی بود که از ما شد و ما  
پاسخ مثبت دادیم به خاطر این که  
می‌خواهیم با جوامع سردفتران در دنیا ارتباط  
برقرار کنیم و مقدمات این کار از دو سال  
قبل فراهم شده، دعوت‌هایی که از هیئت  
مدیره کانون سردفتران کشور فرانسه شد و  
آنها به ایران آمدند و بالعکس دعوتی که آنها  
از هیئت مدیره کانون سردفتران ایران به  
عمل آوردند و تعدادی از هیئت مدیره کانون  
سردفتران ایران به فرانسه رفتند؛ این امر از  
دو سال پیش آغاز شده و هیئت مدیره کانون  
تصمیم گرفته که در این زمینه قدم بردارد و  
کانون سردفتران ایران را با کانون‌های

بفرمائید که علت مسافرت به  
کشور مراکش چه بود؟

(آقای محقق): سردفتران نظام حقوقی  
لاتین، سالانه یک اجلاس جهانی دارند یعنی  
نمایندگان ۷۶ کشوری که عضو آن اتحادیه  
هستند، در یک اجلاس سالانه شرکت  
می‌کنند، امسال این اجلاس در کشور  
مراکش برگزار می‌شد و کانون سردفتران  
مراکش به واسطه آشنایی که با اعضای  
هیئت مدیره کانون سردفتران ایران در سفر  
ایشان به الجزایر پیدا کرده بودند، به عنوان  
مدعو افتخاری جهت شرکت در اجلاس از  
سردفتران کانون ایران هم دعوت کردند و  
براساس همین دعوت با تصویب هیئت  
مدیره ۳ نفر تعیین شدیم و به مراکش رفتیم.  
می‌توانید بفرمایید اهداف سفرتان

سردفتران دیگر کشورها مرتبط سازد.

**آیا قبلاً جزو این اتحادیه نبودید؟**

- نه نبودیم.

**چرا؟**

- متأسفانه علت این امر معلوم نیست. این اتحادیه در حدود ۶۰ سال پیش تشکیل شده؛ در زمانی که این اتحادیه پا گرفته، در حدود ۱۰ سال بوده که کانون سردفتران در ایران تشکیل شده بود.

ولی به هر دلیل من فکر می‌کنم که بیشتر به خاطر این بوده که آنها عضو نظام حقوقی لاتین بوده‌اند و این جا خلط مبحث شده

شاید تصور کرده‌اند نظام حقوقی ما با نظام حقوقی لاتین متفاوت است. پیش از انقلاب هم احتمال می‌دهم چون این سیستم در ایران بیشتر «دولتی» بوده به هر حال به آن رغبتی نشان داده نشده و تا به حال این امر محقق نشده است. به هر حال درخواست عضویت در آنجا به صورت شفاهی مطرح شد و مورد استقبال جدی آنها قرار گرفت. به محض ورود به تهران هم درخواست رسمی خودمان را ارسال کردیم.

**جناب دشتی چه مسائلی آنجا**

**اتفاق افتاد؟**

بسم الله الرحمن الرحيم - اسم این تشکیلات «اجلاس اتحادیه جهانی سردفتران کشورهای لاتین» است و امسال شصتمین جلسه آن در کشور مراکش (مغرب عربی) برگزار شد.

در پی دعوت کانون سردفتران الجزایر از کانون سردفتران ایران در اجلاس بهمن ماه ۸۴ عزیزان ما، شرکت کردند. متعاقباً کانون سردفتران کشور مغرب (مراکش) نیز از کانون سردفتران ایران جهت شرکت در اجلاس مراکش دعوت کرد.

با توجه به مصوبه هیئت مدیره (بنده، جناب آقای معزالدینی و جناب آقای محقق) مأمور شدیم در این اجلاس شرکت کنیم. ورود ما به کشور مراکش با هماهنگی سفارت جمهوری اسلامی ایران انجام شد و این اجلاس در شهر فاس یکی از شهرهای علمی و فرهنگی کشور مغرب برگزار شد. قبل از این که اجلاس اصلی شروع بشود، با توجه به این که ایران عضو هیچ کمیته‌ای نبود به صورت افتخاری در کمیته کشورهای در حال عضو شرکت کرد. رئیس فرانسوی آن سؤالات متعددی از هیئت ایرانی کردند شاید سه یا چهار ساعت وقت یک روز کاری به کشور ما اختصاص یافت. ایشان در مورد سیستم

حکومتی ما، سیستم دفاتر اسناد رسمی ما و قوانین دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران ایران سؤالاتی کردند. قدمت تشکیل کانون سردفتران در ایران برای آنها خیلی مهم بود اینکه اولین قانون راجع به کانون سردفتران در سال ۱۳۰۷ تدوین و تصویب شده است، تعجب همه اعضای کمیته را برانگیخت و دعوت کردند که در کنار رئیس اجلاس قرار بگیریم و به سؤالات جواب بدهیم. سؤالات متعددی از ما در خصوص اینکه آیا سردفتر زن هم در ایران وجود دارد یا خیر؟ و در خصوص مسائل حقوقی دفاتر اسناد رسمی وغیره نمودند. رئیس آن کمیته اظهار داشتند با توجه به مسائلی که هیئت ایرانی مطرح نموده چنانچه منطبق با قوانین ایشان باشد، قطعاً ایران یکی از مترقی‌ترین کشورهای است که در خصوص اسناد رسمی گام‌های مؤثری برداشته است.

**شما فکر می‌کنید حضور ما در آنجا در جهت شناختن و شناساندن کشور ما به کشورهای دیگر به آن اتحادیه تا چه اندازه تعیین‌کننده و مؤثر بود؟**

- با توجه به اینکه به عنوان عضو افتخاری

در آنجا شرکت کرده بودیم فکر می‌کنم پرکارترین هیئت، هیئت ایرانی بود و به خاطر فعالیت زیادی که در این کمیته داشتیم و حضور و ملاقات‌هایی که با نمایندگان کشورهای دیگر داشتیم؛ و با وجود آنکه عضو هم نبودیم نشان افتخار این اجلاس را در یک جلسه رسمی به آقای معزالدینی (رئیس هیئت ایرانی) دادند.

جلسه اصلی اجلاس با حضور وزیر دادگستری مراکش، مقامات عالی رتبه آن کشور، استاندار فاس، استان‌داران دیگر و مقامات لشکری و کشوری آن کشور و حجت‌السلام و المسلمین جناب آقای مسجد جامعی سفیر ایران در مراکش تشکیل شد.

الحمدالله سفیر ایران به چند زبان زنده دنیا به راحتی صحبت می‌کرد که با توجه به لباس روحانی که به تن داشت مورد توجه اکثر شرکت‌کنندگان قرار گرفت.

اجلاس پس از خوش‌آمدگویی رئیس کانون سردفتران کشور مغرب با سخنرانی وزیر دادگستری مغرب در خصوص امنیت اسناد رسمی و به ثبت رساندن مالکیت مردم شروع شد. وقتی وزیر دادگستری مراکش مطلع شد که هیئت ایرانی هم در اجلاس

شرکت کرده‌اند برخلاف عرف معمول، اجلاس را چند دقیقه‌ای تنفس دادند و رئیس هیئت ایرانی را به جایگاه مخصوص فراخواندند و با جناب هادی معزالدینی صحبت کردند و ابراز تمایل کردند که حتماً به کشور ایران سفر کنند و به ما گفتند که کشور مراکش کشور دوم شماس، جلسه با سخنرانی رئیس اتحادیه (که ایتالیایی است) ادامه یافت.

البته مقر اتحادیه ایتالیا است. ایشان هم در خصوص اهمیت اجلاس، مسائل مالی، ادامه کار، کشورهای متقاضی عضویت و... سخنان میسوطی را بیان کردند و ظهر که جلسه تعطیل شد متعاقباً وزیر دادگستری مراکش از هیئت ایرانی درخواست کرد که در یک جلسه خصوصی بیشتر با رئیس کانون سردفتران و هیئت همراه صحبت کنند و ما در یک پانویس دولتی در قصر مؤتمرات به اتفاق سفیر ایران حضور یافتیم و در خصوص قضاء اسناد رسمی و موقعیت اجتماعی دفاتر اسناد رسمی ایران صحبت کردیم.

**شما فکر می‌کنید آیا عضویت در این اتحادیه می‌تواند برای کانون سردفتران و دفاتر اسناد رسمی مفید باشد؟**

سیستم کامپیوتری دفاتر اسناد رسمی است که شتاب مضاعفی باید کانون به این جریان بدهد.

**آیا ما در رابطه با کامپیوتری کردن دفاتر مشکل داریم که به این اتحادیه بپیوندیم؟ یا اینکه آنها شرایطی را به ما اعلام کرده‌اند؟**

- ببینید شرایطی که به ما اعلام کردند این بود که ما باید قانون دفاتر اسناد رسمی ایران را به زبان فرانسه ترجمه کنیم و ما وقتی به ایران برگشتیم طی سه چهار روز قانون را به زبان فرانسوی ترجمه کردیم و طی نامه‌ای رسماً از اتحادیه خواستیم که ما را به عضویت آنجا بپذیرد و ترجمه قانون را به کمیته جهانی که مقر آن در ایتالیاست ارسال کردیم و هنوز جوابی نگرفته‌ایم و احتمالاً در ماه ژوئن (ماه آینده) هیئتی را از آن کمیته در ایران پذیرا خواهیم بود. آنها به ایران می‌آیند و تقاضا دارند با وزیر دادگستری، رئیس سازمان ثبت اسناد، چند نفر از سردفتران و روزنامه‌نگاران و قضات و استادان دانشگاه، حتماً مذاکراتی داشته باشند. با توجه به مطالبی که ما برای ایشان توضیح دادیم، گفتند مشکل خاصی نیست

- با وجود آنکه الان حدود ۶۰ سال است که آن اتحادیه جهانی تشکیل شده تا زمان مسافرت ما به کشور مغرب کسی از وجود چنین اتحادیه جهانی که ۷۶ کشور عضو آن هستند، اطلاعی نداشت حتی روز اولی که به آنجا رفتیم، نمی‌دانستیم، اجلاس جهانی است ولی با توجه به تلاشی که صورت گرفت تازه دریافتیم که سران دفاتر اسناد رسمی جایگاهی ویژه و جهانی دارند، علاوه بر نمایندگان کانون‌های ۷۶ کشور، استادان مسلم حقوق از کشورهای آرژانتین، کانادا، آمریکا، فرانسه، ایتالیا و اسپانیا نیز شرکت کرده بودند.

**اگر ما بخواهیم به عضویت این اجلاس دربیاییم؛ آیا مستلزم این است که تغییراتی در سیستم حقوق ثبت و یا دفاتر خود بدهیم یا این که وضع مناسبی داریم؟**

(آقای دشتی): با توجه به مطالبی که ما عرضه کردیم و رئیس کمیته کشورهای در حال پذیرش در آنجا اعلام کردند، فکر نمی‌کنم که در خصوص قوانین مشکلی داشته باشیم. تنها مطلبی که احتمال دارد روی آن حساسیت خاصی داشته باشند،

کردند و حضور ما در آنجا با استقبال بسیار زیادی روبرو شد و اظهار خوشحالی کردند از این که ایران به زودی عضو اتحادیه جهانی سردفتران خواهد شد. ما هم امیدواریم که ایران با پذیرفته شدن به عضویت اتحادیه کانون‌های سردفتران، قدم‌های بلندی را در خصوص جهانی شدن بردارد.

(آقای دشتی): من فکر می‌کنم با عضویت در این اتحادیه جهانی هم یک پشتوانه جهانی دفاتر اسناد رسمی دارند و هم می‌توانند موازین و قوانین خود را به هم نزدیک‌تر کنند و مسائل خود را با همدلی

ولی چون روال کمیته برای پذیرش کشورها بر این است باید این بررسی‌ها را انجام بدهیم و قول دادند که در ماه آینده بازدید از کانون سردفتران ایران داشته باشند.

**آقای محقق، مهم‌ترین دستاورد (ویژه) شرکت نمایندگان ما در این اجلاس چه بود؟**

- من فکر می‌کنم که مهم‌ترین دستاورد این سفر استقبال گرم و صمیمانه نمایندگان سردفتران دنیا از هیئت ایرانی بود.

آنها تقریباً در هر سه روز اجلاس با تشویق‌ها و کف‌زدن‌های ممتد از هیئت ایرانی استقبال

انجام بدهند.

کردیم و مطمئنم با توجه به جوی که در آنجا حاکم بود، مخصوصاً رئیس اتحادیه که بسیار گرم از ما استقبال کردند و در تمام مهمانی‌هایی که بود ایشان سرمیز ما حاضر بود یا از ما می‌خواست که در سرزمین ایشان باشیم، مشکل خاصی برای عضویت ایران در اتحادیه نباشد.

و واقعاً هم دوستان ما، هیئتی که رفتیم، خوب کار کردند. اعضای گروه اعزامی ایران را ساعتی ندیدم، حتی وقت غذا، آرام بنشینند و مدام با نمایندگان کشورها و کمیته‌ها در حال مذاکره بودند.

#### **آیا اتحادیه از نهادهای وابسته به**

#### **سازمان ملل است؟**

- نه، اتحادیه خصوصی بین‌المللی است.

#### **هزینه‌هایشان را چطور تأمین**

#### **می‌کنند؟**

- هزینه‌هایشان را خود اعضا تأمین می‌کنند، هر عضوی (کشوری) ۴۰۰۰ یورو در سال پرداخت می‌کنند.

#### **بهترین خاطره شما از این سفر**

#### **چه بود؟**

- بهترین خاطره ما استقبال وزیر دادگستری و مقامات رسمی مراکش و اکثر رؤسای

مطلب دیگری که در این اجلاس مطرح شد، این بود که با توجه به آمار بانک جهانی تنظیم اسناد رسمی در کشورهای عضو با چالش روبرو است و به دنبال راهکاری بودند که بتوانند این مشکل را حل کنند و راه‌حلی که ارائه شد، این بود که مردم بتوانند به راحتی اسناد خود را در دفاتر اسناد رسمی در کشورهای عضو به ثبت برسانند و رئیس اتحادیه به ما قول داد در اجلاس سال آینده (ششم ماه مه ۲۰۰۷) در مادرید ایران را به عنوان هفتاد و هفتمین کشور عضو بپذیرند. مطلب دیگری که می‌خواهم بگویم این است که در کمیته کشورهای در حال عضویت، آقایان داشتند درخواست کشورهای آذربایجان و گرجستان را برای عضویت در اتحادیه بررسی می‌کردند که سه سال پیش تقاضای عضویت داده بودند ولی تا این اجلاس نتوانسته بودند موفق بشوند.

مطلب مهم این است که مسئولین کمیته گفتند تقاضای عضویت بدهید حتی می‌خواستند درخواست را شفاهی از ما قبول کنند که اعلام داشتیم به زودی تقاضای کتبی خود را ارسال می‌کنیم و این کار را هم



کمیته‌ای بود که در خصوص برنامه‌ریزی خط و مشی آینده اتحادیه فعالیت می‌کرد. ما فقط در کمیته کشورهای در حال عضو فعالیت می‌کردیم. آنها برنامه بررسی قوانین کشورهای در حال عضو (آذربایجان و گرجستان) را در دست داشتند و بعداً هم که وارد بحث کانون سردفتران ایران شدند حدود ۴ تا ۵ ساعت برای این موضوع وقت گذاشتند.

**شما فکر می‌کنید هزینه‌هایی که ما برای عضویت در این اتحادیه متحمل می‌شویم چه امتیازاتی برای ما در بر دارد؟ آیا صلاح هست که چنین هزینه‌ای بکنیم و شرکت کنیم و عضو بشویم؟**

- ببینید ۴۰۰۰ یورو هزینه که در سال می‌پردازیم در مقابل کار تبلیغاتی که به نفع کشور می‌شود قابل مقایسه نیست اولاً وقتی ما در این اجلاس شرکت کردیم؛ با وجود اینکه قانون ما مقتبس از قوانین فرانسه است، متأسفانه آقایان از قوانین ایران هیچ اطلاعی نداشتند، یعنی بعضی از مسائلی را که ما مطرح می‌کردیم برای ایشان خیلی تعجب برانگیز بود. زیرا علیه ایران در

کانون‌های سردفتران از ایرانیان بود ما در این مدت با ۳۵ کشور از ۷۶ کشور مذاکره داشتیم، در خصوص مشکلاتی که داشتند، در خصوص نحوه تنظیم اسناد در کشورهاشان صحبت کردیم و واقعاً مذاکرات فشرده بود و این ۵ - ۴ روز از صبح تا شب دوستان ما کار می‌کردند. حتی در فواصل برنامه‌ها و جلسات نیز با نمایندگان این ۳۵ کشور مذاکره کردیم.

**آیا می‌توانید تشکیلات این اتحادیه را برای ما معرفی کنید؟**

- از لحاظ سازمانی، یک دبیر دارد آنجا یک منشی، یک خزانه‌دار و یک رئیس که رأی‌گیری می‌کنند بین کشورها و هر سال رئیس را انتخاب می‌کنند ولی رئیس اتحادیه الان چندین سال است که عوض نشده است و بسیار عالم، و نجیب و مورد حمایت تمام کشورهای عضو می‌باشد.

**از نظر دستور جلسه؟ برنامه‌های جاری این اجلاس چه بود؟**

- ببینید این اجلاس کمیته‌های مختلفی داشت. که ما در کمیته کشورهای در حال عضویت شرکت کردیم؛ کمیته خزانه‌داری بود که در خصوص مسائل مالی صحبت می‌کرد.

به طور ویژه از ما استقبال کردند و دائم می‌گفتند احمدی نژاد احمدی نژاد، می‌گفتند ایشان بین جوانان عرب به عنوان نماد یک قهرمان است. یعنی من پلیسی را ندیدم که از احمدی نژاد نام نبرد. و خیلی برای من این قضیه عجیب بود.

**برمی‌گردیم سر اصل مطلب؛ آیا این اتحادیه در جهت تقریب امور دفاتر اسناد رسمی یا قوانین کشورهای عضو کاری منسجم انجام داده است. آیا کمیته‌ای برای این قضایا دارند. آیا تا به حال دستاوردی داشته‌اند، قوانین نمونه تهیه کرده‌اند؟**

(آقای دشتی): در این اجلاس با کشورهای می‌گذاشتند، می‌کنیم، آنها این مشکلات را نداشتند، موضوع را به مسئولان محترم سازمان ثبت منعکس کردیم حتی خود من با چند تن از نمایندگان مجلس در این باره مذاکره کردم.

کشورهای آنها تبلیغات سوء کرده بودند که مثلاً خانم‌ها در اجتماع ایران هیچ کاری انجام نمی‌دهند یک سردفتر زن ایتالیایی از ما سؤال کرد چرا نباید در ایران سردفتر زن وجود داشته باشد؟ بنده پاسخ دادم در حال حاضر قریب به ۲۰۰ سردفتر زن در ایران داریم. ایشان باور نکرد، باز از مترجم ما درخواست کرد که این مطلب را یکبار دیگر تکرار کند، من گفتم درست شنیدید؛ ما در ایران نزدیک به ۲۰۰ سردفتر زن داریم.

بنابراین شرکت ما در این اتحادیه موجب می‌شود دید دنیا نسبت به کشور ما عوض شود الان شناخت کشورها از هم مبتنی بر دیدگاه نخبگان و حقوقدانان و استادان دانشگاه‌های آنها است. شرکت ما، در اجلاس موجب می‌شود قوانین ما و... را در آنجا ببینند، قطعاً دیدگاه دنیا نسبت به کشور ما تغییر خواهد کرد. و بیشترین امتیازات را ما می‌توانیم از این طریق به دست آوریم.

### **آیا خاطره زیبایی دارید؟**

- خاطره ویژه‌ای که من دارم، علاقه‌مندی مردم مراکش به مردم ایران بود، مخصوصاً پلیس‌های کشور مراکش، وقتی ما وارد فرودگاه شدیم و گذرنامه ایرانی ما را دیدند،

گفتم در تمام کشورهایی که در این اتحادیه عضوند، هیچ کدام از این استعلام‌ها را نمی‌گیرند حتی در کشورهای عقب‌افتاده، خوب واقعاً اگر کسی بخواهد در کشور ما سند رسمی ثبت کند. مسأله حذف استعلامات خبر خوبی است و انعکاس آن موجب تحول مثبتی در تنظیم اسناد رسمی خواهد شد ان‌شاءالله.

**اما در خصوص تقریب قوانین و امور دفاتر اسناد رسمی چه طور، آیا کاری صورت گرفته است؟**

- یکی از کمیته‌های اجلاس مربوط به همین موضوع است ولی با توجه به این که ما عضو آن اتحادیه نبودیم حق شرکت در جلسات کمیته‌های دیگر را نداشتیم آنها هم اطلاعاتی به ما ندادند. ولی با توجه به این که رئیس کمیته کشورهای در حال عضو ماه آینده به اینجا می‌آید ان‌شاءالله سؤالات باقی مانده را با ایشان در میان می‌گذاریم.

**از نظر حقوقی و تطبیقی آیا شما بررسی و مطالعه‌ای داشتید در این اجلاس که وضع ما از لحاظ تنظیم اسناد و تکالیف دفاتر اسناد رسمی با آنها چه مقدار تفاوت دارد؟ یا یکسان**

**هستیم؟**

- بله؛ ما این را بررسی کردیم؛ دقیقاً؛ در صحبت‌هایی که با هیئت‌های مختلف اعزامی از کشورها و همچنین سردفتران خود کشور مراکش طی بازدید از دفاتری در شهر کازبلانکا و رباط داشتیم دقیقاً این موضوع را مورد بررسی قرار دادیم. نظام سردفتری در این کشورها چون همگی از یک سیستم حقوقی تغذیه می‌شوند مشابه ایران هستند، در واقع همه متخذ از حقوق فرانسه و بلژیک هستند مثل ایران؛ یعنی سیستم آنها مانند سیستم ایران است. کانون سردفتران آنها هم مانند کانون ایران انتخابی است حتی مدت عضویت در هیئت مدیره این کانون‌ها که مثل ایران توسط سردفتران انتخاب می‌شوند) سه سال است. در اغلب کشورها درصدی از درآمد سردفتران که به کانون می‌دهند، درست مثل کشور ما کانونشان اداره می‌شود.

**آیا آنها هم به قوه قضاییه وابستگی دارند؟**

- بله آنها ابلاغ‌شان را از وزیر دادگستری می‌گیرند؛ مهرشان را وزیر دادگستری به ایشان می‌دهد و زیر نظارت آنها قرار دارند. درست به همان ترتیبی که در ایران وجود

اگر اختلاف نظرها و سلیقه‌ها هم وجود دارد آنها را مرتفع کنند.

**مسائلی که از طریق این اتحادیه پی‌گیری می‌شود آیا ضمانت اجرا هم دارد؟**

- نه، آن طور که مورد نظر ماست؛ ضمانت اجرایی وجود ندارد ولی آنها در حد توصیه به کشورها از طریق اتحادیه و دادگستری آنها اقدام می‌کنند.

مثلاً در بعضی از کشورهای آمریکای لاتین در مبحث امضای الکترونیک و... دیجیتالی دفاتر را نادیده گرفته بودند در اجلاس در مورد اعضای که نمایندگان آنها این موضوع را در آنجا مطرح کردند قرار شد به دولت آنها تذکر داده شود که این امر خطرناک است.

**آیا در رابطه با ثبت الکترونیکی قرار هست به طور مشترک کشورهای عضو کاری کنند؟**  
- آنها شروع کرده‌اند.

**به نتیجه هم رسیدند؟**

- در کشور فرانسه راجع به موضوع کلاس آموزشی گذاشته‌اند و از ایران هم تعدادی برای شرکت در کلاس‌ها دعوت شدند این کلاس‌ها از طرف کانون سردفتران کشور

دارد. حتی روش تنظیم اسناد هم در آن کشورها شبیه ایران است. البته در ایران کمی پیچیده‌تر و شلوغ‌تر است.

ولی در کشور مراکش تنها استعلام از ثبت و در بعضی موارد از شهرداری صورت می‌گیرد و لاغیر.

**آیا شما از لحاظ تطبیقی، وضع روشنی را برای ما ترسیم می‌کنید؟  
آیا، جایگاه خوبی داریم یا نه؟**

- البته در درستی تنظیم سندمان یک مقدار بیشتر است که البته اینها هم قابل رفع است. به نظر می‌آید سیستمی که ما الان در ایران داریم دقیقاً قابل انطباق با همان سیستمی است که در آن کشورها وجود دارد و تفاوت ماهوی و اساسی وجود ندارد. حالا در شکل کار ممکن است تفاوت‌هایی باشد ولی اینها به حدی نیست که ما خود را جدا بدانیم دقیقاً سیستم سردفتری ما مطابق نظامی است که آنها دارند.

**آیا برای تقریب نظام‌ها در اتحادیه کار تحقیقی می‌شود؟**

- بله، یکی از وظایف آنها همین است. آنها تلاش می‌کنند برای اتخاذ رویه واحد، یعنی در مسائل مشابه به یک رویه عمل بشود و

سفر بسیار موفقیت‌آمیز بود، نه اینکه ناراحت‌کننده نبود خیلی هم خوشحال‌کننده هم بود به خاطر اینکه ما توانستیم دفاتر اسناد رسمی و کانون را نزد ۷۶ کشوری که عضو این کمیته بودند بیشتر معرفی کنیم.

**شما در رابطه با این سفر و دستاوردهایی که از آن به دست آوردید چه پیامی برای همکاران دارید و فکر می‌کنید چطور می‌تواند به نفع آنها باشد؟**

- بهترین دستاوردی که ما در این سفر داشتیم ان‌شاء... پذیرش ایران به عنوان هفتاد و هفتمین عضو اتحادیه است، با توجه به اینکه روال عادی اجلاس اتحادیه جهانی این نبود یعنی باید حتماً بررسی می‌کردند و دو سه سال طول می‌کشید تا این کار انجام می‌شد ولی نمی‌دانم و خودم هم متعجبم که چطور تمام اعضاء این اتحادیه جهانی و کشورهای شرکت‌کننده همه می‌خواستند همین لحظه ایران را به عضویت اتحادیه بپذیرند ولی با توجه به اینکه یک سری روال اداری داشت و ملزم بودند که این کار را انجام بدهند ما خودمان درخواست کردیم روال عادی طی شود، من خودم واقعاً تعجب

فرانسه برگزار می‌شود. کمیته‌ای در همین راستا در کشور مغرب تشکیل شد تحت عنوان کمیته تجارت الکترونیک که اعضای این کمیته و چند نفر از کارشناسان حضور داشتند و در خصوص امضای الکترونیکی بحث و بررسی‌های مفصلی در آن کمیته به عمل آمد و تعداد اعضایش هم خیلی بیشتر از سایر کمیته‌ها بود و روی این قضیه کار می‌کردند یکی از اهداف اتحادیه بررسی نحوه اجرای امضای الکترونیکی است.

**آقای محقق، آیا در این سفر چیز ناراحت‌کننده‌ای اتفاق نیفتاد که موجب ناراحتی شما شده و آزرده خاطر بشوید؟**

- بنده هیچ چیز ناراحت‌کننده‌ای مشاهده نکردم و از نتیجه این سفر راضی هستم به نظر من سفر خوبی بود. به خاطر دید جدیدی که پیدا کردم به خاطر آشنایی که با سردفترهای سایر کشورهای جهان پیدا کردم. به خاطر اینکه دیدم دردها مشترک است دغدغه‌ها، مشکلات، در واقع، حتی منافع، همه چیز مشترک است ما عضو جامعه بزرگی هستیم و دردها و مسائل مشترک داریم.

به ما مطلب را برساند مگر اینکه ما خودمان بتوانیم صحبت کنیم در این رابطه آیا شما فکری کرده‌اید و آیا می‌خواهید کاری بکنید؟

- عرض کنم به حضور شما که زبان حقوقی در اروپا به ویژه در کشورهای لاتین زبان فرانسه است کشورهای هم که در آن اتحادیه عضو هستند همه تابع سیستم نظام حقوقی لاتین هستند و زبان رسمی‌شان زبان فرانسه است حتی در همان کشور مراکش اسناد را به زبان فرانسه می‌نوشتند دفاتر اسناد رسمی مدرن آنها هم اسناد را به زبان فرانسه می‌نوشتند و زبان رسمی اعضاء این اتحادیه زبان فرانسه است خوب ما برای اینکه با آنها صحبت بکنیم ناچار بودیم از مترجم استفاده بکنیم البته بهتر بود که ما بتوانیم خودمان به فرانسه تسلط داشته باشیم و یکی از ما اگر به زبان فرانسه تسلط داشت مشکلات کمتری داشتیم و بهتر می‌توانستیم ارتباط برقرار بکنیم ولی در عین حال اینها غالباً به زبان دیگری هم مسلط بودند، به زبان انگلیسی، و اکثر آنها می‌توانستند به زبان انگلیسی هم صحبت کنند و به این طریق با آنها می‌توانستیم ارتباط برقرار کنیم.

می‌کردم یعنی هر وقت ما سرمیز شام، ناهار یا صبحانه می‌نشستیم دوست داشتند در کنار ما قرار بگیرند و واقعاً می‌گویم حضور مستمر جناب آقای معزالدینی و جناب آقای محقق در تمام صحنه‌ها و جای جای اجلاس و رفتار محبت‌آمیزی که با نمایندگان کشورها داشتیم تمام کشورها را مجذوب هیئت ایرانی کرده بود.

آقای دشتی، من شنیدم که آقای محقق می‌فرمودند تنها گروهی که در این اجلاس با مترجم شرکت کرده بود ظاهراً فقط ما بودیم و از آن با تأسف یاد می‌کردند. من می‌خواهم بپرسم آیا فکر نمی‌کنید در این رابطه کانون باید یک حرکت نویی را آغاز کند تا ما گروه مخصوصی داشته باشیم از میان همکاران و حداقل در این زمینه کلاس‌هایی را کانون دایر بکند و افرادی را پرورش بدهد که حداقل به یک یا دو زبان مسلط باشند و بتوانند با دیگران خوب ارتباط برقرار کنند تا ما نیاز به مترجم نداشته باشیم زیرا ما می‌خواهیم بحث حقوقی بکنیم مترجم نمی‌تواند

هم مطرح کنم ان شاء... به زودی نتایج این موضوع معلوم خواهد شد.  
- مطلبی که شما فرمودید آیا با داشتن مترجم نتوانستید حرف را به خوبی برسانید.  
واقعیت این است که ما در این سفر مترجم بسیار خوبی داشتیم.

**حرف من این است که تمام گروه‌های شرکت‌کننده خودشان به زبان فرانسه مسلط بودند.**

(آقای دشتی): تمام گروه‌ها نه، حتی از یونان هم با مترجم آمده بودند یکی دوتا از کشورها هم با مترجم آمده بودند از روسیه هم با مترجم آمده بود. درست است که این ممکن است برای ما نقصی باشد چند کشور دیگر هم بودند به قول آقای محقق خود من هم مصر شدم، کلاس زبان می‌روم و با توجه به نقصی که دیدم از شبی که برگشتم در کلاس زبان شرکت می‌کنم تا اگر هیئت مدیره تصویب کرد و رفتیم آنجا بتوانیم به زبان انگلیسی یا فرانسه تسلط کامل داشته باشیم.

**آقای معزالدینی، فکر می‌کنید که سفر و شرکت در این گونه اجلاس‌ها آیا برای ما لازم است؟ و آیا مفید فایده است؟ آیا شرکت کردن ما بهتر**

ولی یکی از دیدهای مثبتی که بنده در این سفر پیدا کردم و با دوستان هم صحبت شد که ما باید این جنبه از کارمان را تقویت کنیم. ما باید همکارانمان را تشویق کنیم به اینکه آموزش و یادگیری یکی از دو زبان را جدی بگیرند و بخوانند در حدی که بتوانند صحبت بکنند.

**کانون در این رابطه چه کرده است؟**

- یعنی ما به عنوان کانون با هم صحبت کردیم منظورم از آقایان همین است. توافق کردیم که همکارانمان را تشویق کنیم و وسایل این کار را هم تا آنجایی که برای کانون مقدور است فراهم کنیم و دوره‌های آموزش هر دو زبان فرانسه و انگلیسی را برقرار کنیم تا هرکس مایل بود هر کدام از این دو زبان را خواست بتواند از آن کلاس‌ها استفاده کند و خودشان را به حد رفع نیاز کاری و حقوقی در این دو زبان برسانند و این اتفاق مبارکی است و اگر حتی ما فقط این دستاورد و این جنبه را از این سفر بتوانیم پیاده بکنیم در واقع مطلبمان را دریافت کرده‌ایم من خودم به شخصه بسیار به این موضوع مصرم و اصرار دارم برای همکاران

## است یا شرکت نکردن ما این دلیلش را هم برای ما بگویید؟

- بسم... الرحمن الرحيم، عقیده ما این است که متأسفانه هیئت مدیره‌های قبلی نه اینکه نخواستند باشند بلکه نتوانسته‌اند یا اطلاعی نداشتند از این مسائل و این کار را نکردند. ما یک سفر که رفتیم فهمیدیم که چقدر عقب هستیم همین سفر که به فرانسه در معیت جناب آقای علیزاده و آقای دکتر میرحسینی رفتیم باعث شد که این لایحه قضازدایی مطرح شود. واقعاً ایشان فکر کردند و متوجه شدند که کشورهای دیگر چه کار می‌کنند و این لایحه را تهیه کردند، کشور الجزایر هم که رفتیم، آنجا فهمیدیم که سیستم آنها هم همان سیستم فرانسوی است و مراکش هم همین سیستم را دارد آنها خیلی پیشرفته هستند کارهایشان روی اصول انجام می‌شود متأسفانه به علت عدم ارتباط با دنیا فکر می‌کردیم داریم کار درستی انجام می‌دهیم الان که داریم می‌رویم متوجه می‌شویم کارهایی که ما انجام می‌دهیم زائد است و اصلاً جزء وظایف دفاتر اسناد رسمی نیست واقعاً عقیده‌ام این است که باید در این سمینارها شرکت کنیم.

من عقیده دارم که بایستی از قوه قضاییه از سازمان ثبت و از سردفتران اسناد رسمی اشخاصی را بفرستیم به آنجا تا نحوه تنظیم سند و نگارش سند و کارهایی که آنها می‌کنند را یاد بگیرند.

## آقای محقق آیا شما این را بررسی کردید که از لحاظ قوانین دفاتر اسناد رسمی آیا مثل ما قوانین آنها هم مربوط به ۴۰ سال گذشته است یا آنها نوآوری و تجدیدنظر کرده‌اند و قوانین آنها به روز است؟

(آقای محقق): ما در این مورد به خصوص بررسی مستقیمی نکردیم ولی خوب احتمالاً آنها قوانینشان مثل ما قدیمی نیست درست است که قدمت قوانین آنها و قدمت شروع به کار دفاتر اسناد رسمی آنها مثل ما است کشورهای مثل ایتالیا اسپانیا یا مثل فرانسه یا شاید از ما هم قدیمی‌تر باشند ولی خوب قوانین آنها به روز است ما در این مورد تحقیق خاصی نکردیم.

## آیا در رابطه با انتشاراتی که این اتحادیه ممکن است داشته باشد دارد و می‌تواند برای ما اطلاعات مفیدی داشته باشد؟ آیا شما درخواست



**کردید برایتان بفرستند یا نه؟**

(آقای دشتی): بله درخواست کردیم و بعد از اینکه به کشور بازگشتیم دو تا از نشریه‌هایشان را برای ما فرستادند که طبق فرمایش حاج آقا معزالدینی در حال ترجمه است و اتحادیه جهانی نشریه‌ای دارد که قرار شده برای ما بفرستند و ما الان در پی این هستیم که با اتحادیه سردفتران مکاتبات خود را شروع کنیم که ببینیم اگر مجلاتی دارند برای ما ارسال کنند و ما هم مجله خودمان را به تک تک اعضای هیئت‌های شرکت‌کننده و رئیس اتحادیه ارائه کردیم و با وجود اینکه چهار صفحه آن بیشتر به زبان انگلیسی نبود ولی مورد استقبال همه عزیزان قرار گرفت.

**آیا قرار شده است مجله را ترجمه****کرده و برای آنها بفرستید؟**

- نه متأسفانه این امکانات را نداریم که بتوانیم ترجمه کنیم و بفرستیم ولی همین مجله را با توجه به اینکه سه چهار صفحه انگلیسی دارد قرار شده ماهیانه برای اتحادیه ارسال کنیم.

**آنها در مورد قوانین کشور عضو**

که بالاخره به اتحادیه داده‌اند آیا

اتحادیه دوباره آنها را ترجمه و مدون کرده است و قصد ندارند برای ما بفرستند؟ یا اگر ما بخواهیم برایمان می‌فرستند؟

(آقای دشتی): اگر ما بخواهیم برای ما می‌فرستند همان‌طور که قوانین ما را که به زبان فرانسه برایشان ترجمه کردیم گرفتند و مطمئناً تمام قوانین دفاتر اسناد رسمی و کانون‌های سردفتران کشورهای عضو را دارند و فقط از ما نداشتند که ما هم برایشان فرستادیم و اگر خواسته باشیم برای ما می‌فرستند واقعاً اتحادیه جهانی الان هر نوع همکاری حاضر است با ما بکند یعنی با توجه به برخوردی که ما از آنها دیدیم حاضر هستند همکاری بکنند.

**با کدام یک از آن کشورها مذاکره****کردید.**

(آقای معزالدینی): آنجا تمام کشورهای آفریقایی بدون استثناء بودند.

**از کشورهای پیشرفته هم بودند؟**

(آقای معزالدینی): بله. تمام اروپایی‌ها بودند ایتالیا، اسپانیا، مونته‌نگرو، چک و اسلواکی، یونان، فرانسه.

یعنی استقبال خوبی از این

### اجلاس کرده بودند؟

(آقای معزالدینی): بله ۷۶ کشور عضو حضور داشتند، شوروی، سوئیس، مغرب، الجزایر، ژاپن، کره شمالی، سوئیس، اطریش، بلژیک، مکزیک، مالی تمام این کشورها بودند استقبال هم بسیار خوب بود. از هیئت ایرانی استقبال خوبی کردند با وجود اینکه ما در آن همایش عضو کمیته‌ها نبودیم حقیقتاً هم این بود که ما در یک سالن دیگری نشست داشته باشیم ولی آنها از ما خواهش کردند که در جلسه حضور داشته باشیم و بعد به من اعلام کردند که در ردیف جلو بنشینم و من حتی در ردیف جلو نشستم و پس از مدتی که آنجا نشستیم رئیس روابط بین‌الملل‌شان آقای دکتر صفراوی، وقتی سخنرانی وزیر دادگستری تمام شد، اسم مرا صدا کرد و من رفتم بالا و مرا به هیئت معرفی کرد و ما آنجا به مدت تقریباً ۵ - ۶ دقیقه با وزیر دادگستری مراکش مذاکراتی انجام دادیم و بعد به جایگاه مخصوص رفتیم. سفیر ایران در مراکش آقای مسجدجامعی تشریف آوردند آنجا هم بیست دقیقه با وزیر دادگستری و سفیر کشور خودمان و رئیس اتحادیه سردفتران مذاکره

کردیم و امیدواریم که با این رفت و آمدها آینده خوب و روشنی داشته باشیم.  
(آقای دشتی): مطلب خاصی که من می‌خواستم اینجا اشاره بکنم آن است که صدا و سیمای کشور مراکش با دو نفر مصاحبه کردند می‌دانید که وقتی آنتن بین‌المللی یک کشور در اختیار شخصی قرار می‌گیرد واقعاً باید کار کارشناسی بشود، رئیس اتحادیه جهانی که صحبت کرد حدود دو دقیقه و نیم صحبت کرد ولی دومین کسی که مصاحبه اختصاصی با تلویزیون آنجا داشت و ساعت ۸:۲۵ دقیقه شب هم در کشور مراکش پخش شد جناب آقای معزالدینی رئیس کانون سردفتران و دفتراران ایران بود و واقعاً آنجا غرور ملی و عزت جمهوری اسلامی ایران را دیدیم من فکر می‌کنم عطف و مهربانی و قوانین منسجم و شرکت همه جانبه هیئت ایرانی موجب شد که همه کشورها مخصوصاً صداوسیما آنجا که در جریان کار بود آن مصاحبه را بگیرد و از تلویزیون مراکش پخش کند.

**آقای محقق، آیا شما در مورد شرایط تصدی سردفتری در آنجا سؤال کردید یا بررسی کردید آیا مثل**

**ما هستند که طبق قوانین ما گروه‌های مختلف می‌توانند این شغل را بپذیرند آیا آنجا هم این طور است یا سردفتری فقط مخصوص حقوقدانان و فقها است؟ لطفاً بفرمائید.**

(آقای محقق): در آنجا سردفتری فقط اختصاص به حقوقدانان دارد یعنی پیش نیاز سردفتری و در واقع اول و آخر شرایط عضویت در جامعه سردفتری همین داشتن حداقل لیسانس حقوق است.

#### **یعنی تبصره ندارند؟**

- در کشور مراکش دو نوع دفترخانه وجود دارد اول دفاتر سنتی که از دو سردفتر تشکیل می‌شود و به آن دفاتر می‌گویند: «مکتب عدلین» یعنی دفترخانه عدلین، اینها افرادی هستند مثل علماء ما در واقع نکاح و طلاق را ثبت می‌کنند در مورد مسائل وصیت و ارث کار می‌کنند به علاوه همه معاملات عرفی را هم ثبت می‌کنند. ولی دفاتر اسناد رسمی مدرن‌شان که مثل دفاتر اسناد رسمی ما هستند شرط تصدی آنها لیسانس حقوق است و آنها هستند که کانون سردفتران دارند و این تشکل مربوط به آنها است و دفاتر سنتی از این محدوده خارج هستند.

(آقای معزالدینی): البته این که چه افرادی دفتر می‌گیرند علاوه بر حقوقدانان آنها بررسی می‌کنند از نظر خانوادگی که ببینند آن فردی که می‌خواهد دفتر اسناد رسمی بگیرد در چه سطح خانوادگی است مثلاً در کشور فرانسه آنجا دفتر بسیار گران است همه کس نمی‌تواند برود دفتر بخرد این است که معمولاً از خانواده‌های اشراف و شناخته شده آن دفاتر را می‌گیرند و کسانی به این صنف می‌روند که واقعاً شناخته شده باشند و صرف امتحان دادن و لیسانس حقوق نیست و خانواده‌شان را بررسی می‌کنند که چه خانواده‌ای است.

#### **آیا دفاتر اسناد رسمی در آنجا**

#### **موروثی هم هست یا نه؟**

- می‌تواند باشد، یعنی پدرش به فرد واجد شرایط واگذار می‌کند عین مال ما. (آقای دشتی): من در تکمیل سخنان جناب معزالدینی که فرمودند از خانواده اشراف منظورشان این بود که از خانواده‌های اصیل و تا چندین پشت اینها را بررسی می‌کنند به قول خودمان اصل و نسب داشته باشند و خانواده‌های خوشنامی باشند چون سران دفاتر اسناد رسمی و قضات و وکلای این

کشورها از ممتازترین شغل‌های آن کشور است لذا افرادی را انتخاب می‌کنند که خانواده‌های اصل و نسب‌دار و عالی باشند.

**در ترجمه خلاصه قانون سردفتران آلمان که در مجله اخیر خودمان (شماره ۵۹) منتشر شده است آقای حسینی‌نژاد در آنجا نوشته بودند که قضات و وکلای دادگستری که سوابق کار طولانی دارند وقتی که به سن ۶۰ سالگی می‌رسند تازه به سردفتری انتخاب می‌شوند آیا با چنین چیزی در این اجلاس برخورد کردید؟ یعنی ما در ایران سردفتران را در ۶۰ سالگی بازنشسته می‌کنیم ولی آنها تازه در ۶۰ سالگی سردفتر می‌شوند می‌خواهم تفاوت را بدانم؟**

(آقای معزالدینی): نه یک چنین چیزی را ما ندیدیم آلمان با کشور فرانسه و با فرانسه زبانان فرق می‌کند ولی در کشور الجزایر من یادم هست که پرسیدم آیا شما بازنشستگی دارید، گفتند نه، حتی حقوق بازنشستگی نمی‌گیرند و پرسیدم چرا گفتند، سردفتر در این کشور جزو اغنیا است حتی سردفتری

بود که ۹۳ سال داشت و کار می‌کرد و آنها تا آخر عمر کار می‌کنند، چون در آنجا حق تحریر اسناد در دفاتر اسناد رسمی بسیار بالا است دو درصد مبلغ سند را می‌گیرند و سردفتران وضع‌شان بسیار خوب است و از مالیاتی هم که وصول می‌کنند یک درصد می‌گیرند.

**آیا حق‌الثبت هم می‌گیرند؟**

- بله حقوق دولتی را می‌گیرند و حق‌الثبت هم می‌گیرند و حقوق دولتی به حساب دولت واریز می‌شود.

**حاج آقا آیا از دفاتر اسناد رسمی در آنجا بازدید کردید؟ اگر بازدید کردید آن دفاتر را چگونه دیدید؟**

(آقای معزالدینی): در فرانسه و الجزایر و مراکش از دفاتر اسناد رسمی بازدید کردیم دفاتر در آنجا بسیار شیک و خوب و عالی است بعضی‌هایشان در ۲ یا سه طبقه اطاق‌های جدا، بایگانی جدا، ۴۰۰ متر زیربنا و بعضی جاها (فرانسه) سه طبقه ساختمان بسیار شیک در محله‌های خوب مستقر شده‌اند. در کشور الجزایر دفترخانه‌ای که با آقای سیروس بازدید کردیم فکر می‌کنم لوازم‌التحریر و میز و صندلی آنها بالای ۳۰۰

که کانون باید برنامه‌ریزی خوبی بکند البته مشکلات کشور ما با توجه به جمعیتی که داریم زیاد است ان‌شاءالله با تشکیل کانون‌های سردفتران در استان‌های دیگر، کانون سردفتران تهران یک کمی سرش خلوت بشود و بتواند بیشتر و بهتر برنامه‌ریزی کند.

(آقای محقق): من یک مطلبی را در مورد مشکلاتی که دفاتر دارند و آرامشی که آقای دشتی به آن اشاره کردند بیان می‌کنم. در همان دفترخانه که در شهر رباط بازدید کردیم از کسانی که من با آنها صحبت کردم سؤال کردم آیا شما مثل ما نگران اسنادی هستید که نوشته‌اید یا نه؟ من از هر سردفتری که سؤال کردم، اتفاقاً حتی از رئیس کانون سردفتران ایتالیا هم پرسیدم، ایشان گفتند که ما همیشه نگران اسنادی هستیم که نوشته‌ایم، همیشه فرمان مشغول است نکند که ایرادی داشته باشد، البته می‌گفتند این مشکل عمومی است و همه سردفتران به نوعی، از هر کشوری که باشد لااقل در این نظام، بالاخره نگران آن اسنادی هستند که نوشته‌اند. حتی آن سردفتر «رباط» می‌گفتند که دائماً فکرم

میلیون تومان ارزشش بود چون تماماً عتیقه بود. آنجا سردفتران الحمدا... وضعشان خوب است و دغدغه‌های ما را ندارند هیچ مشکلی ندارند همه جوهره هم کار می‌کنند وضعشان خوب است تشکیلات منظمی دارند و کارمندهای خیلی خوبی دارند، ارباب رجوع در دفتر معطل نمی‌شود.

### آیا آنها هم مثل ما مشکل جعل دارند؟

(آقای معزالدینی): خیر آنها مشکل جعل ندارند اگر هم به ندرت اتفاق بیفتد آنها همه بیمه هستند بیمه مسئولیت مدنی هستند، هیچ مشکلی ندارند و اگر اتفاقی بیفتد از طریق بیمه اقدام می‌کنند.

(آقای دشتی): مطلبی که من در آن دفترخانه‌ها دیدم آرامشی بود که در آن دفترخانه حکمفرما بود آرامش فکری که سردفتر داشت در تنظیم سند تقریباً ما در آن دفترخانه دو سه ساعت حضور داشتیم واقعاً دیدم که آرامش عجیبی بر دفتر حکمفرماست طبیعتاً سردفتر بهتر فکر می‌کند و بهتر سند می‌نویسد و دغدغه‌ای که امروز برای ما به وجود آمده است چنین چیزی آنجا وجود ندارد و این از مواردی است

مشغول اسناد است همیشه فکر می‌کنم نکند اشتباهی کرده باشم و فردا مورد مؤاخذه قرار بگیرم البته این یک مسئله همگانی است در کار سردفتری، اصولاً این کار، کار پراضطرایی است و در همه کشورها هم همین‌طور است منتها در ایران شدتش بیشتر است، چون طبیعت کار یکسان است، طبع کار ایجاب می‌کند که آدم نگران کار باشد و آنها هم شما فکر نکنید که خیلی راحت هستند. به هر حال آنها هم نگرانی‌ها و مشکلاتی دارند ولی نه به اندازه ما، در اینجا مردم شاید حقیقتاً می‌دانند که کلاه سر سردفتر بگذارند و مثلاً برادر به جای برادر سند را امضاء کند.

(آقای معزالدینی): در مورد دفترخانه آنجا اصلاً دفتر جاری ندارند به آن صورتی که ما داریم آنها یک دفتر خشتی معمولی را برمی‌دارند خط‌کشی می‌کنند مثلاً می‌نویسند ماه می و اسنادی را که تنظیم می‌کنند خلاصه‌اش را در آن دفتر می‌نویسند و ثبت سند ندارند و دفتر چاپی و پلمپ شده هم ندارند و هر شش ماه یک دفعه بازرسی می‌آید بازرسی می‌کند و تأیید می‌کند و مهر می‌زند.

در آنجا خریدار، به‌هائ مورد معامله را به

حساب سردفتر می‌ریزد و یک حساب دولتی وجود دارد که سردفتر تمام حساب‌ها را می‌کند مالیات، حق‌الثبت، حق‌التحریر را خودش جدا می‌کند و کسر می‌کند بقیه‌اش را می‌دهد به فروشنده و هیچ پولی در دفترخانه رد و بدل نمی‌شود سردفتر پول را پرداخت می‌کند و اوراق چاپی هم مثل ما ندارند که یک روزی گم بشود آنها اوراق مخصوص ندارند همین کاغذهای A4 است.

### حاج آقا، آیا آنها هم مثل ما اینقدر

#### بخشناه دارند؟

(آقای معزالدینی): نه آنها سیستم‌شان به قدری مرتب و منظم است که این جور ممنوع‌المعامله ندارند شاید بعضی از قوانین‌شان ۱۰ - ۱۵ سال است که عوض شده است سیستم طوری است که نیاز به این جور چیزها ندارند.

(آقای دشتی): اخیراً در همایش جامعه سردفتران و دفتریاران در استان گیلان جناب آقای امیری رئیس سازمان ثبت در خصوص حذف استعلام‌های زاید مطلبی را فرمودند که واقعاً باعث امیدواری است و دلیل بر حمایت رئیس سازمان از دفاتر اسناد رسمی است که اگر بخشناه‌هایی سازمان ثبت صادر کرده

در خصوص گرفتن بعضی از مدارک و دفترخانه را ملزم کرده که حتماً نامه از برخی مراجع بگیرد دستور دادند که دوستان ما بپایند اینها را بررسی بکنند و موارد را در بیاورند و آقای امیری گفتند من خودم پیش قدم می‌شوم که این بخشنامه‌ها را در کشور کنار بگذارم من تا به حال به کشور فرانسه و الجزایر نرفته‌ام ولی از سردفترانشان سؤال کردم گفتند ما اصلاً بخشنامه‌ای نداریم و وظایفی که داریم مطابق قوانین انجام می‌دهیم و بخشنامه‌ای از جایی برای ما نمی‌آید که این استعلام را بگیرید آن را نگیرید، این کار را بکنید و آن کار را نکنید. این روزها با دید عالمانه‌ای که آقای امیری دارد من فکر می‌کنم کشور ما هم کم کم دارد درست می‌شود آقای امیری گفتند تمام بخشنامه را بیاورید کارشناسی بکنیم من فکر می‌کنم با توجه به اینکه عالم حقوقدانی در رأس سازمان ثبت قرار گرفته می‌توانیم ان شاءالله گام‌های مؤثری را در خصوص برداریم.

**در این اجلاس آیا فقط اعضای هیئت مدیره کانون‌ها شرکت داشتند**

**یا گروه‌های کارشناسی هم داشتند؟**  
(آقای دشتی): ما با اعضای هیئت‌های ۳۵ کشوری که صحبت کردیم متوجه شدیم تنها اعضای هیئت مدیره کانون‌های سردفتران شرکت کرده بودند مگر کشور مراکش که میزان اجلاس بود و سران دفتری را از استان‌ها و کانون‌های منطقه‌ای انتخاب و دعوت کرده بود که در کنار اعضای هیئت مدیره کانون در اجلاس شرکت کرده بودند.

**پس بحث‌های کارشناسی‌شان را چطور ارزیابی می‌کردند؟**

(آقای دشتی): بعضی از اجلاس‌هایی که برگزار می‌شود یک همایش است مثلاً همایش الکترونیک است آنجا می‌شود سردفتران شرکت کنند و کمیته‌های فرعی می‌تواند برگزار شود ولی اتحادیه جهانی از شرایط خاصی برخوردار است چون باید رأی‌گیری بکنند ولی می‌توانند به انتخاب کانون سردفتران سردفترانی را انتخاب کرده و بفرستند ولی الزاماً در اتحادیه جهانی چون بحث رأی‌گیری و انتصاب رئیس و خزانه‌دار مطرح است از شرایطش این است که اعضای هیئت مدیره کانون سردفتران شرکت کنند.

می‌دهند و برنامه می‌دهند که ان شاء... برای راحتی ما سردفتران اجرا بشود. (آقای دشتی): یکی از بحث‌های دیگر که انجام شد و من از مترجمان سؤال کردم در مورد سؤال شما که آیا اتحادیه جزء سازمان ملل هست یا نه؟ یکی از اهداف آن کمیته آن بود که می‌خواستند یک جووری خودشان را زیرمجموعه سازمان ملل قرار بدهند کارهای کارشناسی را انجام دادند اما در این اجلاس نتوانستند رأی گیری بکنند و به یک نظر واحدی نرسیدند و آن را به اجلاس ماه می ۲۰۰۷ در اسپانیا موکول کردند.

(آقای معزالدینی): اتفاقاً من در جلسه‌ای که شرکت کردم بحث تغییر دو تا بند از اساسنامه مطرح بود که خیلی هم بحث داغی بود. یکی اینکه اینها می‌خواستند ببینند آیا سران دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در بحث حقوق بشر شرکت بکنند یا نه؟ و بله آنها در این بحث شرکت کرده بودند و این جلسه جهانی بود ما که عضو نبودیم و حق رأی نداشتیم در حاشیه بودیم ولی آنها واقعاً در همه مسائل دارند کار می‌کنند و در مسائلی که مربوط به امور اشخاص و کشور است دخالت می‌کنند، نظر می‌دهند، طرح



جلب شده است آنها روی خوش به ما نشان دادند و استقبال کردند و از عضویت ایران و قول مساعد هم دادند. البته عضویت در اتحادیه یک سری تشریفات دارد که آن هم قرار شد به زودی انجام بشود وان شاء... برای اجلاس بعدی راجع به عضویت ایران تصمیم‌گیری بشود، ما سؤال می‌کنیم که چگونه می‌توانیم از این امکانات استفاده بکنیم خوب اولین قدمش این است که عضو اتحادیه بشویم یعنی ما عزممان را جزم کنیم و اندیشه از اینکه چقدر هزینه خواهد داشت، البته در حد معقولش و متعارفش باکی نداشته باشیم و برویم عضو بشویم و پس از آنکه عضو شدیم خوب به هر حال برکاتی وجود دارد در تشکل که در تنهایی نیست آدم وقتی در جمعی حضور دارد و عضویت جمعی را می‌پذیرد بالاخره مقتضیاتی دارد به هر حال. خداوند هم به جماعت کمک می‌کند و در تجمع هست که انسان می‌تواند کارها را بهتر پیش ببرد و به ایده‌های نو دست پیدا بکند امیدواریم که کانون سردفتران ایران هم به این مهم دست پیدا بکند.

(آقای معزالدینی): با توجه به تبلیغاتی که

(آقای معزالدینی): و برنامه عضویت ما در سازمان جهانی اتحادیه سردفتران در ماه می آینده در مادرید اسپانیا مورد بحث قرار خواهد گرفت.

**حاج آقا شما فکر می‌کنید ما چطور می‌توانیم از امکانات این اتحادیه بهره بگیریم و به جای اینکه زیاد هزینه کنیم، چطور می‌توانیم بیشترین بهره را در جهت پیشبرد امور دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران ایران بگیریم.**

(آقای محقق): البته باید عرض کنم که برای شرکت در این اجلاس هزینه زیادی کانون سردفتران متحمل نشد چون در واقع آنجا هتل و پذیرایی همه مجانی بود.

**داکانی: مسئله عضویت را عرض می‌کنم.**

(آقای محقق): منظورم آن است که هزینه چندانی نداشت. انصافاً دستاوردش بسیار بالاتر از این هزینه‌های اندک است. اولین هدف ما آن است که عضو اتحادیه بشویم و بحمداله مقدمات کار هم فراهم شده است و نظر مساعدی وجود دارد و تقریباً می‌شود گفت نظر مساعد غالب اعضای آن اتحادیه

بودند، سردفتران ما دنبال این مسائل نیستند و دنبال مسائل دیگر هستند و ما حرفی نداریم، اگر لازم باشد ما کلاس هم می‌گذاریم و آقایان سردفتران همیشه می‌گویند چرا برای ما کاری نمی‌کنید و خودشان هیچ وقت پیش قدم نمی‌شوند واقعاً اگر ۱۵ - ۲۰ نفر نامه بنویسند که ما کلاس زبان فرانسه، انگلیسی می‌خواهیم ما برایشان کلاس می‌گذاریم.

**حاج آقا حرف من این است، من می‌خواهم این را در مجله ثبت کنم می‌خواهم از زبان حاج آقا بنویسم که آیا شما آمادگی برگزاری کلاس را دارید و حداقل کلاس را برای کسانی که دست‌اندرکار مسائل کانون هستند و در کارهای مختلف شرکت می‌کنند، می‌گذارید؟**

(آقای معزالدینی): ما استقبال می‌کنیم از کسانی که بخواهند زبان انگلیسی و فرانسه یاد بگیرند.

(آقای محقق): پیشنهادی که در مورد کلاس زبان به همکاران هیئت مدیره کردم و آنها هم قبول کردند آن است که اولاً از هیئت مدیره شروع کنیم و از کسانی که در دفاتر

استکبار جهانی بر علیه ایران دارد و ایران را بایکوت خبری کرده‌اند چیزی که برای ما عجیب بود و فکر می‌کنم بلااستثناء نمایندگان تمام کشورها از ما سؤال می‌کردند آیا شما سردفتر زن دارید یا نه؟ مرتب این سؤال را از ما می‌کردند و ما اعلام می‌کردیم که سردفتر زن داریم اینها واقعاً خوشحال می‌شدند و همین آمد و رفت‌ها و بازدیدها باعث می‌شود که ارزش کانون سردفتران کشور خودمان را بهتر بشناسیم و همان طور که آقای محقق فرمودند بتوانیم از این آمد و رفت‌ها و از رفتن به اتحادیه‌های جهانی استفاده بیشتری بکنیم.

**آقای محقق یک قولی دادند و فرمودند برای اینکه گروه‌های مسلط و قوی داشته باشیم که در اجلاس‌ها شرکت کنند یک دوره کلاس زبان بگذاریم آیا شما از این امر استقبال می‌کنید؟**

(آقای معزالدینی): شما که یادتان هست ما در مرکز آموزش کانون کلاس زبان گذاشتیم و اطلاعیه دادیم و گفتیم که هرکس که می‌خواهد بیاید ثبت‌نام بکند که من فکر می‌کنم بیشتر از ۱۰ - ۱۵ نفر ثبت‌نام نکرده

تخصصی کانون حضور دارند و بعد این را توسعه بدهیم برای سایر سردفتران علاقمند والبتہ حاج آقا و تمام اعضای هیئت مدیره با این قضیه موافقت دارند.

**با توجه به اینکه به قول آقایان (معزالدینی، محقق، دشتی) اکثر کسانی که در این اجلاس شرکت کرده بودند از اساتید دانشگاه بودند این برای ما واقعاً یک حس غبطه و یک نوع تمایل و آرزو را ایجاد می‌کند که همکاران ما هم از اساتید دانشگاه باشند آیا به نظر شما این امکاناتی که در مرکز آموزش کانون داریم ولی از آن بی‌بهره هستیم و استفاده خوبی نمی‌کنیم آیا بهتر نیست ما دوره‌های دکترا و فوق‌لیسانس برای سردفتران و دفتریاران در آن مرکز برگزار کنیم.**

(آقای معزالدینی): شما که باید اطلاع داشته باشید خوب ما در مورد فرانسہ واقعاً می‌خواهیم که همکاران بروند دکترا بگیرند. اینجا هم ما با دانشگاه علامه طباطبایی و دانشگاه تهران صحبت کردیم که اگر بشود ما برای دوره کارشناسی ارشد به آنجا برویم

و سردفتران ما مدارکشان را به آنجا بدهند تا اگر بشود بدون کنکور وارد دانشگاه شوند و شرط را مصاحبه یا معدل بالا بگیرند البتہ در حال مذاکره با دانشگاه علامه طباطبایی و دانشگاه تهران هستیم که ان‌شاءالله اگر بشود این کار انجام شود و تقریباً توافق کرده‌اند و باید وزارت علوم جواب مثبت بدهد. (آقای دشتی): مطلب پایانی من آن است که شرکت ما در اجلاس مراکش تنها سودش فکر نمی‌کنم برای دفاتر اسناد رسمی باشد و برای کشورمان هم هست با توجه به گزارش بانک جهانی در خصوص اینکه در بعضی از کشورها اسناد به صورت رسمی ثبت نمی‌شود فکر می‌کنم اگر کانون سردفتران ایران عضو این اتحادیه بشود و سرمایه‌گذاران خارجی تثبیت مالکیت افراد و مردم را ببینند در جهت سرمایه‌گذاری کشورهای خارجی در کشور ما مؤثر است و احتمالاً بانک جهانی ارتباطاتی با اتحادیه بین‌المللی سردفتران دارد و استعلام در خصوص کشورها می‌کنند برای سرمایه‌گذاری فکر می‌کنم این نوید خوبی باشد که ان‌شاء... کشورهای خارجی هم در کشور ما سرمایه‌گذاری کنند.

می‌شود و به دفاتر اسناد رسمی ارتباطی ندارد  
اصلاً در هیچ جا در لایحه پولشویی هم که  
در مجلس ایران مطرح است به دفاتر اسناد  
رسمی اشاره‌ای نشده زیرا هیچ نقشی دفاتر  
اسناد رسمی در این باره ندارند.

من از این نظر گفتم که پولی که از  
این راه کسب می‌شود تبدیل به مال و  
ملک می‌شود و سند ملک در دفترخانه  
تنظیم می‌شود.

(آقای محقق): شما خودتان هم اگر این  
سؤال را که کردید اگر دقت بکنید نقشی را  
برای تطهیر پول کثیف برای دفاتر قائل  
نخواهید شد. برای اینکه شما به عنوان  
خریدار پول را از سیستم بانکی به صورت  
چک بانکی می‌گیرید و به فروشنده ملکی  
پرداخت می‌کنید پول شما در سیستم بانکی  
تطهیر می‌شود شما هیچ وقت ۲۰۰ میلیون  
تومان پول آپارتمان را نمی‌آورید، به صورت  
اسکناسی که معلوم نیست حاصل از فروش  
چه اموالی است، توسط دفترخانه به مردم  
تحویل بدهید. اینجا نقش مهم و مؤثر با  
بانک‌ها است. یعنی در ایران فقط و فقط  
سیستم بانک‌ها و بورس اوراق بهادار دیده  
شده است، برای دفاتر اسناد رسمی شأنتی

حاج آقا محقق و معزالدینی با  
توجه به مطلبی که آقای دشتی  
فرمودند مشکلی که در ارتباط با  
دفاتر اسناد رسمی در ایران با آن  
روبرو هستیم مسئله پولشویی در  
دفاتر اسناد رسمی است. موضوعی  
که بانک جهانی سؤال می‌کند همین  
سؤال است که آیا در دفاتر اسناد  
رسمی کشور مسئله پولشویی وجود  
دارد یا نه؟

(آقای محقق): پولشویی در ایران فقط در  
رابطه با بانک‌ها است و دفاتر اسناد رسمی  
نقشی در این مورد ندارند و این سیستم  
بانکی کشور است که در مسئله پولشویی و  
تطهیر پول‌های کثیف نقش عمده را ایفا  
می‌کند و به دفاتر ارتباطی ندارد و در واقع  
در دفترخانه پول تطهیر شده را از بانک  
می‌گیرند یا چک بانکی از محل معلوم  
پرداخت می‌کنند و ملک می‌خرند یا ملک را  
می‌فروشند و پول می‌گیرند اما آنچه که به  
پول کثیف مربوط می‌شود به تجارت انسان،  
تجارت موادمخدر، تجارت مشروبات الکلی،  
تجارت فحشاء و این گونه مسائل اینها  
پولش می‌رود در سیستم بانکی تطهیر

وجود ندارد.

**عرض من این بود که دفاتر می‌توانند خیلی کمک بکنند در جهت مبارزه با این مسأله در این رابطه نظر خود را بفرمائید؟**

(آقای محقق): ممکن است اگر نقش قانونی به دفاتر بدهند، آن وقت می‌توانند بگویند که آقا شما که دارید این خانه را می‌خرید پولش را از کجا آورده‌اید.

(آقای معزالدینی): من فکر می‌کنم همان طور

که شما فرمودید پارسال در همایش پولشویی که یکی از سردفتران هم شرکت داشتند ما هم نامه نوشتیم و اعلام آمادگی کردیم که اگر نقشی داشته باشیم به نحو احسن انجام بدهیم.

**خیلی ممنون از اینکه وقتتان را در اختیار مجله کانون قرار دادید و خسته نباشید و با آرزوی موفقیت برای شما عزیزان.**

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

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

### دعوت به همکاری

مجله کانون ضمن فراخوان سردفتران، دفترباران، همکاران ثبتي، پژوهشگران، حقوقدانان، صاحبانظران و اهل قلم به همکاری، رعایت نکات زیر را در مقالات ارسالی توصیه می‌کند:

- ۱ - مقالات روی یک طرف کاغذ و با خط خوانا و رعایت فاصله مناسب میان سطرها نوشته و در صورت امکان از ماشین تایپ استفاده شود .
- ۲ - محور اصلی مطالب قابل درج در مجله مسائل حقوقی عموماً و به طور اخص حقوق ثبت اسناد و املاک و امور دفاتر اسناد رسمی است. از این رو مقالات ارسالی باید به نحوی با موضوعات مذکور پیوند داشته باشد .
- ۳ - مقالات ارسالی نباید در نشریات دیگر چاپ شده باشد .
- ۴ - در صورتی که مطلب ارسالی ترجمه باشد، ضروری است که متن نیز همراه ترجمه ارسال شود .
- ۵ - مقالات و ترجمه‌ها - هرچند هم مفصل باشد - باید به طور یکجا ارسال گردد. مجله از انتشار مطالب مفصلی که به تمامی 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 .
- ۷ - چکیده و کلید واژه‌ای از مقاله ارسالی را در حدود ۱۰۰ کلمه به دو زبان فارسی و انگلیسی تهیه و ضمیمه اصل مقاله ارسال فرمایند .

<p style="text-align: center;"><b>«برگه درخواست اشتراک ماهنامه کانون»</b></p> <p>خواهشمند است تعداد ..... شماره مجله کانون را برای اینجانب ..... به نشانی: ..... ..... کد پستی ..... ارسال فرمایید. هزینه اشتراک طی فیش شماره ..... به مبلغ ..... که اصل آن پیوست می‌باشد، واریز شده است. تلفن تماس: .....</p>
--



- ۱ - هزینه اشتراک ۶ شماره ۶۰۰۰۰ ریال و ۱۲ شماره ۱۲۰۰۰۰ ریال است.
- ۲ - هزینه اشتراک را به حساب ۳۱۴۳۱۴ بانک ملی شعبه میرزای شیرازی به نام مجله کانون واریز فرمایید.
- ۳ - فرم اشتراک تکمیل شده را همراه با اصل فیش واریزی به صندوق پستی ۱۱۵۱ - ۱۴۳۳۵ ارسال فرمایید.
- ۴ - کپی فیش واریزی را تا پایان دوره اشتراک نزد خود نگه دارید.
- ۵ - در صورت تغییر نشانی در اسرع وقت مجله را مطلع فرمایید.







**Notarie's Public & Assistant's Association**  
**News and analysis on humanities**  
**48<sup>th</sup> year , second Vol. No 61**  
**May and June 2006**

**Proprietor and executive director:**  
Notary Public And Assistant's  
association

**Executive manager :**  
Naser Nayebi

**Editor in chief:**  
Khosrow Abbasi dakani.

**Coauthors :**  
*Khosrow abbasi dakani, Mahmoud  
Mohammadzadeh, Morteza  
Mohammadhossein , taraghi,  
Hossein Zeinali , Abbas Saedi,  
Mohammad Aghbali Derakhshan,  
Mohammad Reza Maleki.  
Hosseingholi Hosseininejad, Latif  
Abadpoor.*

**Editor :**  
Vahid Amini

**Page Maker and typesetter :**  
Fahimeh Esmaeli

**P.O.Box :**  
14335-1157

**E-mail :**  
[MAGAZINE@NOTARY.IR](mailto:MAGAZINE@NOTARY.IR)

**Address :**  
No. 283 , opposite Sanaii st. ,  
Ostad Motahhari st . , Tehran .

**Tel and Fax :**  
88728755

**Circulation :**  
3000

**Price :**  
10000 RIs

## Contents

<b>E-commerce and electronic signature .....</b>	<b>3</b>
<i>By : Mahmoud Mohammadzadeh</i>	
<b>Destruction Of The Object Of Sale Before Taking Delivery: [ Risk ].....</b>	<b>4</b>
<i>By : Morteza Mohammadhossein , taraghi</i>	
<b>The Importance Of Official Registration Of Debts And Obligations In Judicial Policy.....</b>	<b>5</b>
<i>By : Hossein Zeinali</i>	
<b>Investigation of article 29 of the civil code, (Legal analysis of the right of enjoyment.....</b>	<b>6</b>
<i>By : Khosrow abbasi dakani</i>	
<b>The Role Of Literature In Law .....</b>	<b>7</b>
<i>By : Abbas Saedi</i>	
<b>Summary Of German Notaries Act (Federal Law).....</b>	<b>8</b>
<i>Translated By : Dr. Hosseingholi Hosseininejad</i>	

## **E-commerce and electronic signature**

*By : Mahmoud Mohammadzadeh<sup>1</sup>*

**Abstract :** This article tries to describe the manner of creation and functioning of E-commerce , digital and electronic signatures and their pertinent rules in the present commercial relations within the world community . No precise definition of E-commerce has been presented in the Iranian legislation but studying legal textbooks and articles , we can summarily define E-commerce as follows :

“E-commerce is the implementation of interactive inter-organizational procedures making use of electronic equipment and serves as an umbrella covering a particular set of electronic processes in a supply chain from the vender to the consumer .”

In the world trade market , nowadays , internet is used to offer better and easier services and to lower various types of transactional costs .

Electronic signature , being another concern of the article , is compared with the signatures in deeds and ordinary documents . Legal status of electronic signatures in E-commerce act , 2003 is also investigated . This article also explores the competence , legal and commercial status of the bureaus duly authorized and charged with the issuance of electronic signature certificates in the law in addition to the strengths and/or weaknesses of the relevant legal provisions.

**Key Words :** E-commerce , digital and electronic signature , world trade , internet , offline , online , worldwide web .

---

<sup>1</sup> Notary head No. 495 Tehran and member of the editorial board of the notaries public and assistant's association

## **Destruction Of The Object Of Sale Before Taking Delivery : [ Risk ] Part One**

*By : Morteza Mohammadhossein , taraghi<sup>1</sup>*

**Abstract :** Although in our legal system , the contract of sale is of a proprietary nature and once concluded the purchaser becomes the owner of the object of sale and the vender , the owner of the price , the final purpose of the purchaser from concluding the contract of sale is to receive what is sold and not only the transfer of title . Thus , in case of non-delivery of a specific object of sale , and its destruction through no fault or negligence on the part of the seller , the same shall still bear the risk till delivery is effected . The issue is important since it's invoked , implemented and paid attention to not only in domestic sales but also in the international sales system . In international sales , there's no immediate delivery of goods ; nor is the price instantaneously received . There's usually no coincidence between the conclusion of the contract and the delivery of goods and the destruction of goods in this time gap raises some issues . The recognition of legal foundations and expression of the various rules and principles regarding such destruction were the motives behind the composition of the present article . Here , we've primarily attempted to speak of the reverend prophet and Imams' sayings [ ravayat] and the human intellect [Aghl ] as an evidence of the rule on the destruction of the object of sale before taking delivery . Then , we've gone on to analyze the legal concept and consequences of the rule in the domestic as well as the international sales system and its implications . Finally , the findings of the present research are enumerated in several sections .

**Key Words :** Destruction , object of sale , taking delivery , transfer of risk , sale , international .

---

1. MA private law .

## **The Importance Of Official Registration Of Debts And Obligations In Judicial Policy : Part Two**

*By : Hossein Zeinali<sup>1</sup>*

**Abstract :** The first part of this article was published in issue No. 57 . The importance of official registration of debts and obligations in the judicial policy is not hidden to any one of the experts . It reduces the multitude number of claims in the judiciary , economization of the public budget , liberalization of forces to participate in other social and legal arenas and making use of the forgotten capabilities of notaries and deeds registries and their affiliated execution departments . The dejudicialization Bill too , endeavors to delegate many non-litigious matters to notaries in pursuance of these aims . This article attempts to express the importance of deeds use and the relevant benefits in the state's judicial macro-policy .

---

1. : First rank attorney at law

## **Investigation of article 29 of the civil code, (Legal analysis of the right of enjoyment) Part 1**

*By : Khosrow abbasi dakani<sup>1</sup>*

**Abstract :** Right of enjoyment , as a chose in possession , hasn't yet been independently researched . Only the authors on the civil code have explored this concept while discussing the articles related to the right of enjoyment . These studies have so far lacked in specificity and been unable to clearly define "the right of enjoyment" and determine its differences from "the ownership of interest" . On the other hand , there's already been no independent research on the part of the legal scholars over the Islamic jurisprudential sources . This article endeavors to clearly define the right of enjoyment , investigate the ways through which it is established or transferred and introduce various sorts of the right of enjoyment . In this respect , ownership of the tangible assets and interests and the relation of the right of enjoyment and the right of ownership with contracts and other legal mechanisms to establish and transfer them are also scrutinized . Comparison of the right of enjoyment with ownership of interests and easement , contrasting various frameworks used to establish the right of enjoyment , comparison of compromise of life interest [ solhe omra ] with compromise on condition of living [ solh be sharte omra ] and comparison of compromise of life interests with optional compromise have also been paid attention to in this article .

**Key Words :** Right of enjoyment , right of ownership , ownership of interests , life interest , right of enjoyment for a prescribed period , endowment , right of habitation , lending , jurisprudential titles of the right of enjoyment , contract of lease .

---

1. notary head no.106 Tehran and editor in chief of notaries public and assistants' association journal .

## The Role Of Literature In Law

*By : Abbas Saedi*<sup>1</sup>

**Abstract :** Writing the present article is targeted at attempting to signify the meticulousity and breadth of literary , legal and historic knowledge of inscribers of justice and the trusted in the society now known as notary heads . It's endeavored to show samples of documents that are engulfed by articulacy and eloquence as knowledgeably composed by literary legal scholars so that these documents perpetually stand in the garden of spirituality .

---

1. notary head No. 113 , Tehran and executive director of the notaries public and assistants' association journal



## **Summary Of German Notaries Act Part Two , Federal Law**

*Translated By : Dr. Hosseingholi Hosseininejad*

**Abstract :** In the first part , you read the translation of the first chapter of German Notaries act . Laid down in the first chapter are regulations regarding the definition of a notary public , his duties and authorities and the extent of inherent and local jurisdiction of notaries . eligibility requirements for becoming a notary and the manner of selection of notaries and notary assistants have been mentioned too ; Moreover , prohibitions and limitations of notaries and conflicting occupations with notaryship have been paid attention to . Now in this section , another part of the translation of the said law is presented .