

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

کانون

ماهنامه خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی
نشریه علمی - تخصصی حقوق
سال شصت و دوم، دوره دوم، شماره ۱۹۳
نخستین و تنها ماهنامه تخصصی حقوق سردفتری
(زمان انتشار: تابستان ۱۴۰۲)

صاحب امتیاز:

کانون سردفتران و دفتریاران

مدیر مسئول:

در حال تغییر

همکاران این شماره:

دلشاد آشور او، دکتر سیامک بهار لویی، دکتر علی توسلی، دکتر محمدرضا حکاکزاده،
دکتر بهمن رازانی، مصطفی سرخیل، دکتر کامیار شیبیتزاده، محمد عظیمیان، خسرو
عباسی داکانی، سلیمان فدوی، محمد گودرزی، حمید مهدی زاده، احمد نخستین.

سرپرست اجرایی: دکتر کامیار شیبیتزاده

ویراستاران حقوقی و ادبی: زینب رجبی، دکتر کامیار شیبیتزاده

حروفچینی و صفحه‌آرایی: مهدی صالحی طاهری

نشانی: تهران، خیابان استاد مطهری، روبه‌روی خیابان سنایی، شماره ۲۷۳، کانون سردفتران و دفتریاران

تلفن و دورنگار: ۸۸۷۲۷۸۸۱ - ۰۲۱

کد پستی: ۱۵۸۶۷۱۷۳۱۱

سندوق پستی: ۴۱۹ - ۱۴۳۳۵

www.notary.ir

Kanoon.notary@gmail.com

پایگاه اینترنتی کانون سردفتران و دفتریاران:

نشانی الکترونیکی ماهنامه:

چاپ: معلی - نشانی چاپخانه: جاده خاوران، سه راه سیمان، مجتمع عقیق رضا، شماره ۴۱ - کدپستی: ۱۷۸۹۹۱۱۹۸۱

تلفن چاپخانه: ۷۷۵۰۲۲۹۷

ISSN: 2008-2851

بها: ۶۰۰.۰۰۰ ریال

داوران این شماره:

دکتر سیامک بهارلویی، دکتر علی توسلی، دکتر کامیار شیبیت‌زاده، دکتر وجیهه محسنی، دکتر نصیر مشایخ، صولت یآوری.

نشانه‌های اختصاری

ج. چ. ← جلد	چ. ← چاپ	بی.نا. ← ناشر مشخص نیست
ش. ← شماره	ص. ← صفحه	بی.جا. ← محل نشر مشخص نیست
صص. ← صفحات	بی.تا. ← تاریخ نشر مشخص نیست	م. ← میلادی
همان. ← به همان منبع قبلی رجوع کنید	ر.ک. ← رجوع کنید به	ه.ش. ← هجری شمسی
ه.ق. ← هجری قمری	(ه) ← رحمه... علیه	(رض) ← رضوان... تعالی علیه
(ص) ← صلی... علیه و آله و سلم	(ع) ← علیه‌السلام	(س) ← سلام... علیها
ق. ← قانون	ق.ا. ← قانون اساسی	
ق.ک. ← قانون کار	ق.ر. ← روزنامه رسمی	
ق.م. ← قانون مدنی	ق.چ. ← قانون صدور چک	
ق.ت. ← قانون تجارت	ق.ا.ح. ← قانون امور حسبی	
ق.ث.ا. ← قانون ثبت احوال	ق.ث.ش. ← قانون ثبت شرکت‌ها	
ق.ز.ش. ← قانون زمین شهری	ق.م.ع. ← قانون مجازات عمومی	
ق.م.ا. ← قانون مجازات اسلامی	ق.ث. ← قانون ثبت اسناد و املاک	
ق.ح.خ. ← قانون حمایت خانواده	ق.ر.م.م. ← قانون روابط موجر و مستاجر	
ق.ت.ا. ← قانون تملک آپارتمان	آ.ق.ث.ا. ← آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک	
ق.ت.ا. ← قانون تجارت الکترونیکی	آ.ق.د.ا.ر. ← آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی	
ق.ث.ع.ا. ← قانون ثبت علائم و اختراعات	ق.ح. ← قانون حمایت حقوق مولفان و مصنفان و هنرمندان	
آ.ا.ق.ت.ا. ← آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها	ق.ن.ا.م. ← قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی	
م.ب.ث. ← مجموعه بخشنامه‌های ثبتی		
ق.آ.د.ک. ← قانون آیین‌دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری، قانون آیین‌دادرسی کیفری		
ق.آ.د.م. ← قانون آیین‌دادرسی مدنی، قانون آیین‌دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی		
ق.ر.ت.ا. ← قانون راجع به ترجمه اظهارات و اسناد در محاکم و دفاتر اسناد رسمی		
قانون وصول ← قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین		
ق.د.ا.ر.ک. یا قانون دفاتر ← قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (مصوب ۲۵ تیر ۱۳۵۴)		
ق.ت.ا. یا قانون تسهیل تنظیم اسناد ← قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی		
قانون توزیع حق‌التحریر ← قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی		
قانون برنامه سوم (چهارم یا پنجم) توسعه اقتصادی ← قانون برنامه سوم (چهارم یا پنجم) توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور		
آ.ا.م.ا.ر. یا آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ← آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی		
قانون منع فروش و واگذاری اراضی ← قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن		
	به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	
کانون ← کانون سردفتران و دفتریاران	دفاتر ← دفاتر اسناد رسمی	
مجلس ← مجلس شورای اسلامی	وزارت کار ← وزارت کار و امور اجتماعی	
ناجا ← نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران	سازمان ثبت ← سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	
بنیاد مسکن ← بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	اتوبوسرانی ← شرکت واحد اتوبوسرانی تهران و حومه	
وزارت ارشاد ← وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	وزارت مسکن ← وزارت مسکن و شهرسازی	
کمیته امداد ← کمیته امداد امام خمینی (ره)		
اداره کل امور اسناد ← اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور		

فهرست

* دیدگاه / حمید مهدی زاده ۷

* سخن روز / اصلاحیه موادی از آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۱

علی توسلی

مقالات

● واکاوی رای دادگاه انتظامی استان اصفهان با موضوع عدم پیروی سند فروش اقساطی از مشارکت مدنی،

ماهیت الزام آور رای وحدت رویه کانون و اعتبار تصویب نامه هیات وزیران در تقسیم اسناد دولتی ۱۷

سیامک بهارلویی

● نقش دفاتر اسناد رسمی اصلاح یافته در بهبود تصویر از یکستان جدید ۳۳

دلشاد آشور او، ترجمه: سلیمان فدوی

● تغییر کاربری اراضی زراعی، تهدیدی برای توسعه پایدار و محیط زیست ۴۵

محمد رضا حکاک زاده و مصطفی سرخیل

● پژوهش / مظلومیت سردفتر در آینه آراء دادگاه های انتظامی ۶۷

محمد عظیمیان

● ابطال اسناد رسمی براساس ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی ۷۱

خسرو عباسی داکانی

● نمونه سند / قرارداد اجاره رحم ۱۲۱

● یادنامه / محمد گودرزی ۱۲۷

اخبار، قوانین، مقررات، آرا و گزارش‌ها

● نظریه‌های مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه (۲۹) ۱۳۳

دکتر کامیار شبیت‌زاده (گردآورنده)

● نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران (۱۷) ۱۳۷

● معرفی کتاب ۱۴۱

ترجمه خلاصه مطالب ماهنامه

– عربی ۱۴۷

– فرانسه ۱۵۱

– انگلیسی ۱۵۳

ماه سند رسمی پشت ابر نماند

حمید مهدی زاده^۱

در سال‌های اخیر موج گسترده‌ای از مسایل و مصایب، دامن‌گیر دفاتر اسناد رسمی بوده است که در پاره‌ای موارد تخریب هدفمند صلاحیت‌های ذاتی این نهاد مردمی و قانونی به زور تبلیغات رسانه‌ای و اشاعه اطلاعات ناصواب و حتی پوپولیستی و دست‌یازیدن به شهرت و نام و نان دیگران با قلب حقیقت و ورود به بحث‌های دعوت‌نشده را شاهد هستیم. از همه مهم‌تر سعی در گرفتن جایگاه اجتماعی و تلاش در جهت اثبات خود، حتی برای کوتاه‌مدت و در این راستا با سکوت رفیقان قافله در مقابل این نوع عملکرد و نادیده گرفتن صراحت نص قانون و حکمت قانون‌گذار در حوزه تنظیم اسناد مالکیت، شاهد ملغمه‌ای می‌باشیم که اسباب تالم خاطر اساتید دلسوز و صاحب‌نظران عرصه علم حقوق به جهت بسط رویه قانون‌گریزی و وارد نمودن آسیب‌های جدی به پیکره نظم عمومی و امنیت اجتماعی که به شدت مورد نیاز هر جامعه مترقی می‌باشد، فراهم نموده است. متأسفانه امروزه به دفعات شاهد بی‌مهری و نادیده گرفتن تلاش‌ها و زحمات بی‌شائبه صاحب‌منصبان حوزه سند رسمی در طول یک قرن هستیم که پخته نمودند خامی را ولی هرگاه متذکر

انجام امور براساس رویه ناصحیح شدند، انگشت اتهام به سوی شان نشانه رفت که مراتب از باب منافع شخصی آنهاست نه منافع عامه.

در حالی که سال‌های متمادی است که منافع‌طلبی واقعی در بستری دیگر به نام «اسناد عادی» که با تمامی مفسده‌اش عیان به حیات خود ادامه می‌دهد و حیاط خلوت سوداگران در بخش‌های حقوق مالکانه و امور اقتصادی و... می‌باشد و لیکن به دلایل ورود زیان‌های جبران‌ناپذیر حاصل از زمین‌خواری‌های گسترده، فرار مالیاتی کلان، کلاهبرداری و پول‌شویی، اخلال در نظام اقتصادی، عده‌ای از مسئولین و دولتمردان را از سال ۱۳۹۵ بر آن داشت تا با ارایه طرح ارتقا اعتبار اسناد رسمی و در ادامه در سال ۱۳۹۹ طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول که به دفعات در مسیر مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان که حسب نظر این شورا مبتنی بر مغایرت قسمت‌هایی از طرح با شرع و اصول ۳-۲۵-۸۵-۱۳۸-۱۵۸ قانون اساسی که در رفت‌وآمد بود که موضوع به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع گردید و این مهم تا بدانجا پیش رفت که وزیر اقتصاد نیز از مجمع تشخیص مصلحت نظام خواستار اعتبارزدایی از اسناد عادی شد تا اجرای قانون مالیات بر عایدی سرمایه به‌درستی محقق شود ولی در عمل طولانی‌شدن فرآیند تصویب طرح مذکور به سود هیچ یک از افراد و آحاد جامعه به‌جز عده‌ای قلیل رانت‌خوار و سوداگر و مافیاهای بخش‌های اقتصادی نیست و شاید قانون‌گذاران می‌بایست با توجه به پویایی که در فقه شیعه جهت برقراری نظم عامه وجود دارد و همچنین سبقه قانون‌گذاری و اهمیت موضوع، اقدام به تصویب طرح می‌نمودند هم‌چون مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت که ممکن است گفته شود، برخلاف عدل و انصاف است که صاحب حق نتواند حق خود را مطالبه کند و مجبور باشد که در برابر صاحب سند مالکیت تمکین و سکوت نماید اما این اشکال در برابر مصالح جامعه مندفع است زیرا مصالح جامعه و روشن شدن وضع مالکیت غیرمنقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیرمنقول ایجاب می‌کند که املاک به ثبت برسد. فدا شدن منافع تنی چند از مالکین که به علت

بی‌اطلاعی یا تنبلی و تسامح و عدم اقدام به موقع نتوانسته‌اند حقوق خود را حفظ و از آن‌ها دفاع نمایند نمی‌تواند در برابر منافع عام و فواید اعتبار ثبت املاک مورد توجه قرار گیرد و لذا قانون‌گذار در مواد صدرالذکر مقرر داشته است که پس از انقضا مدت اعتراض، دعوا تضييع حق به هیچ عنوان قابل استماع نیست و دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده یا به او منتقل شده است مالک می‌شناسد.^۱

اما در تیرماه سال جاری، مقام معظم رهبری در جمع مسئولان دستگاه قضایی کشور طی کلامی نغز حجت را بر همه دست اندرکاران تمام نمودند که حول دو محور اصلی می‌توان تقسیم‌بندی کرد:

الف) سلب اعتبار از اسناد عادی

ب) تصویب این طرح مصلحت قطعی کشور است.

حال در این برهه زمانی می‌توان گفت به پشتوانه تدبیر عالی‌ترین مقام حاکمیتی، ماه سند رسمی پشت ابر نماند و علی‌القاعده هم‌اکنون وظیفه دستگاه قانون‌گذاری تصویب این طرح می‌باشد. به راستی با وضعیت فعلی حاکم بر جامعه دفاتر اسناد رسمی (متولی اصلی تنظیم اسناد در کشور) در سایه موازی‌گری اسناد عادی با اسناد رسمی که به‌نوعی هم‌اکنون این نهاد سترگ با معضلات فراوانی روبه‌رو می‌باشد، جایگاهشان در این طرح کجاست؟ اسناد عادی با تمام مفسده‌اش، خصیصه نداشتن تشریفات خاص و عدم الزام اخذ جوابیه‌های ادارات مختلف را با خود دارد، لذا اکنون توجه به این نکته بسیار حائز اهمیت است که سرعت و سهولت در سند رسمی میسر نمی‌شود مگر اینکه به مدد آمیختگی دانش حقوقی و تکنولوژی در قالب پلتفرم‌ها به منصفه ظهور برسد که در این راستا دفاتر اسناد رسمی مسلح به دانش حقوقی و ثبتی بوده و به لطف آینده‌نگری مدیران کانون سردفتران و دفتریاران در عرصه تکنولوژی و راه‌اندازی اموری چون دیتا سنتر و در آینده نزدیک پلتفرم‌ها می‌توانند راهگشای این امر باشد.

۱. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ ۱۳۷۳ صفحه ۲۷۱.

همچنین شاهد آن هستیم که تبصره ۲ ماده ۳ طرح صدرالاشاره به منظور تامین نظر شورای نگهبان به شرح زیر اصلاح گردید:

«سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند.» یا به‌عنوان مثال در قسمتی دیگر از طرح آمده است که این قراردادها صرفاً پس از ثبت در دفاتر اسناد رسمی واجد آثار حقوقی است و در جایی دیگر از عبارت مذاکرات مقدماتی استفاده شده است؛ به‌راستی اثر حقوقی این مذاکرات در نظام حقوقی ایران چیست؟

لذا با این اوصاف بر متولیان جامعه ثبتی کشور است تا حسب وظایف ذاتی خود با قرار گرفتن در جای درست تاریخ با تیزبینی و مستند و مستدل، اقدام به تنویر ذهن قانون‌گذاران در خصوص آثار و تبعات تصمیمات آن‌ها نمایند تا با توجه به پتانسیل جامعه دفاتر اسناد رسمی که به موجب قوانین اخیرالتصویب رو به افزایش نیز هستند، امر تنظیم اسناد صرفاً در حوزه تخصصی خود باقی بماند و با کوتاه نمودن دست بدسگالان و سوداگران که یقیناً هنوز نیم‌نگاهی به عبارات طرح مذکور جهت مصادره آن به نفع خود بدون لحاظ نمودن منافع عامه را دارند، جلوگیری به‌عمل آید و حتی مانع از تغییر مسیر طرح به سمت تبدیل شدن صرف به ابزار خاص وصول مالیات و سایر حقوق دولتی گردند؛ چون به حق، رسالت این طرح برقراری حداکثری نظم عمومی و امنیت اجتماعی و بهداشت حقوقی و قضایی در جهت منافع عامه است و به نظر می‌رسد هیچ ارگانی در کشور صالح‌تر، تخصصی‌تر، پراکنده‌تر از دفاتر اسناد رسمی جهت واسپاری امور ثبتی و حقوقی وجود ندارد.

اصلاحیه موادی از آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی

علی توسلی^۱

در پاسخ به درخواست و تلاش دو ساله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران و دفتریاران، ریاست محترم قوه قضاییه طی مصوبه شماره ۹۰۰۰/۷۹۱۸۱/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۴ موادی از آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۴۰۰ را اصلاح نمود. نهاد دفاتر اسناد رسمی، ضمن استقبال از اهتمام و توجه قوه محترم قضاییه به جامعه سردفتران و دفتریاران کشور، اصلاحات آیین نامه‌ای را سزاوار تقدیر می داند. مهمترین این اصلاحات آیین نامه‌ای عبارتند از:

الف- حذف اثرانگشت سردفتر اسناد رسمی حین تنظیم سند

ب- تسهیل در انتقال دفتریار

پ- تعیین تکلیف حقوق و مزایای بانوان سردفتر در مرخصی زایمان

ت- تغییر در تعرفه خدمات ثبتی بر اساس تورم سالانه کشور

گرچه ایرادات مهمی به اصل آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۴۰۰ وارد است ولیکن اصلاحات فوق، توسط ریاست محترم قوه قضاییه، قابل اغماض نیست. زیرا موانع و مشکلاتی را در فرآیند تنظیم اسناد رسمی، از نظام سردفتری

۱. استادیار حقوق کیفری، دکتری حقوق کیفری و جرم‌شناسی و سردفتر اسناد رسمی ۴۸ ایزده.

مرتفع نمود. مطالبه اصلی نهاد دفاتر اسناد رسمی از قوه محترم قضاییه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تهیه و ارائه لایحه «قانون ثبت دفاتر الکترونیک اسناد رسمی» به مجلس شورای اسلامی است.

۱- در سال ۱۳۹۲ نظام ثبتی ایران، از نظام «ثبت سنتی» به «نظام ثبت نوین یا ثبت الکترونیک» تغییر یافت. در نتیجه، اول باید «قانون ثبت الکترونیک اسناد و املاک» توسط مجلس شورای اسلامی، تصویب شود و بعد برای این قانون آیین نامه نوشته شود. حدود ۱۰ سال است که نظام ثبتی ایران، در «خلا تقنینی» به سر می برد زیرا عملاً، ثبت الکترونیک در کشور اجرا می شود ولی برای تنظیم اسناد رسمی، به قوانین و مقررات ثبت سنتی استناد می شود. از روی ناچاری تعدادی شیوه نامه و دستورالعمل یا آیین نامه بدون قانون، تهیه شده و به وسیله آنها ثبت الکترونیک اجرا می شود، در حالی که مبرهن است که شیوه نامه، قانون محسوب نمی شود. ضروری ترین نیاز نظام ثبت اسناد و املاک ایران، وضع «قانون ثبت الکترونیک اسناد و املاک» و «قانون ثبت دفاتر الکترونیک اسناد رسمی» و آیین نامه آنها توسط مجلس است. تا این قوانین وضع نشود مشکلات و چالش های تقنینی ثبتی، باقی است.

۲- بر اساس نصوص قانون اساسی، موازین قانون گذاری و رویه تقنینی کشور، وضع قانون و آیین نامه آن قانون، در صلاحیت «مجلس و هیات وزیران» است. مستند این ادعا اصل ۱۳۸ قانون اساسی کشور است. به بیان دیگر، در مواردی که مجلس، قانونی وضع کند که موادی از آن قانون، نیازمند به آیین نامه باشند، قانون گذار در متن قانون وضع شده، مرجع تهیه آیین نامه را، معرفی و تصریح می کند. به عنوان مثال: «قانون تسهیل تنظیم سند رسمی» را مجلس تصویب نمود و در ماده ۷ آن قانون نیز، «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری» را مرجع تهیه آیین نامه و سپس «تصویب هیات وزیران» معرفی کرد.

۳- صرف نظر از صلاحیت انحصاری مجلس شورای اسلامی، به عنوان نماینده

اراده عمومی جامعه، یک اصل کلی بر حقوق حاکم است که «وضع آیین‌نامه نباید خلاف قانون باشد»، این قاعده مهم را، هم، اصل ۱۳۸ قانون اساسی، صریحا بیان کرده که: «... مفاد آیین‌نامه نباید با متن و روح قوانین مخالف باشد...» و هم بند ۳ مصوبه سیاست‌های کلی قانون‌گذاری مقام رهبری، که صریحا بیان داشته وضع هیچ مقرره‌ای، نباید مغایر قانون اساسی باشد.

۴- قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ که به نوعی، گرتنه برداری از نظام حقوقی و ثبتی فرانسه است، قانونی کارشناسانه و محصول خرد حقوقی اهل فن است که ظرفیت مانایی و کارایی، برای بیش از نیم قرن در حقوق ثبت ایران داشت؛ ولی این قانون، بر اساس نظام ثبت سنتی، طراحی و معماری شده بود و پاسخ‌گوی نظام ثبت نوین یا ثبت الکترونیک نیست، اما اصول و مبانی آن می‌تواند، شاکله حقوق ثبت نوین و قانون دفاتر الکترونیک اسناد رسمی باشد، امید به اینکه با مساعی سازمان ثبت اسناد و املاک، قوه قضاییه، شورای عالی سردفتران و دفتریاران و کانون‌های کشور، با بهره‌مندی از این قانون و داده‌ها و یافته‌های بدیع ثبت نوین، قانون جدید دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه آن، تهیه و تصویب گردد تا خلا قانونی نظام ثبت کشور در حوزه حقوق ثبت و حقوق سردفتری، مرتفع گردد.



مقالات

واکاوی رای دادگاه انتظامی استان اصفهان با موضوع عدم پیروی سند فروش اقساطی از مشارکت مدنی، ماهیت الزام آور رای وحدت رویه کانون و اعتبار تصویب نامه هیات وزیران در تقسیم اسناد دولتی سیامک بهارلویی^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۳/۱۶

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۲/۳/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۳/۲۳

چکیده

دادگاه انتظامی استان اصفهان در باب کیفرخواستی مستند به ماده ۱۰۸ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی که به سبب تنظیم سند فروش اقساطی در دفترخانه‌ای غیر از دفتر تنظیم کننده مشارکت مدنی ثبت شده، حکم به برائت سردفتر نموده است. دلایل دادگاه از این قرار بوده‌اند اول - اساساً سند فروش اقساطی پیرو سند مشارکت مدنی نیست، لذا موضوع خارج از ماده ۱۰۸ آیین نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجراست. دوم - رای وحدت رویه کانون سردفتران و دفترباران، فروش اقساطی را از ماده فوق‌الذکر خارج دانسته و لازم‌الاتباع می‌باشد. سوم - بخشنامه

۱. ریاست کانون سردفتران و دفترباران استان اصفهان، سردفتر اسناد رسمی شماره ۳۵۲ اصفهان، دکتری حقوق خصوصی، استادیار دانشگاه. dr.baharluee@gmail.com

اخیر دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی که تبعیت از کمیسیون تقسیم اسناد را در خصوص تنظیم اسناد فروش اقساطی لازم دانسته است. چهارم - قاعده عدالت و انصاف که مقتضی تقسیم اسناد دولتی من جمله فروش اقساطی است. در این نوشته فزازه‌های رای مزبور به علاوه ماهیت رای وحدت رویه کانون و موضوع احتمال نسخ مصوبه هیات وزیران بررسی و واکاوی شده‌اند.

واژگان کلیدی: فروش اقساطی، مشارکت مدنی، رای وحدت رویه کانون، اجرای مفاد اسناد رسمی، ورود.

مقدمه

سند مشارکت مدنی و فروش اقساطی از رایج‌ترین اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی است. این اسناد عمدتاً از اسناد بانکی و غالباً توسط بانک‌های دولتی به دفاتر اسناد رسمی ارجاع می‌شود. هرچند عقد مشارکت موضوع ماده ۵۷۳ ق.م در هر مالی اعم از منقول و غیرمنقول و توسط هریک از اشخاص حقیقی یا حقوقی ممکن است محقق گردد، لیکن مشارکت مدنی مطروحه در دفاتر اسناد رسمی به قرینه غلبه، منصرف به مشارکت مدنی است که بانک‌ها و موسسات مالی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و در خصوص اموال غیرمنقول و احداث ساختمان بر روی عرصه منعقد می‌کنند. لذا منظور از مشارکت مدنی در این نوشته آن است که بانک در قالب تسهیلات معینی که در اختیار مشتری قرار می‌دهد در ساخت و احداث ساختمان بر روی عرصه در برابر اختصاص سهم مشخصی از پروژه به وی با مشتری مشارکت می‌نماید. در این مورد بانک برای تضمین تسهیلات پرداختی، معمولاً ملک موضوع مشارکت را در قالب «سند رهنی مشارکت مدنی» در رهن می‌گیرد. پس از اتمام دوره مشارکت و تحقق موضوع آن و مالکیت حاصل از مشارکت به قدرالسهم توافق شده در عقد، قاعدتاً مال مرهونه که وثیقه تسهیلات پرداختی بود، فک

می‌گردد. بعد از آن معمولاً بانک‌ها سهام محقق شده خود را که اکنون لباس مالکیت مشاعی از مال غیرمنقول موضوع مشارکت به تن کرده است، در قالب تسهیلات جدیدی با عنوان «فروش اقساطی» به مشتری می‌فروشند. مثلاً اگر تصور کنیم سهم شرکت بانک پنجاه درصد از موضوع مشارکت بوده است و اکنون پروژه ساختمانی موضوع مشارکت به ده واحد آپارتمان تبدیل شده است، قاعدتاً بانک مالک پنجاه درصد از عرصه و اعیان هریک از آپارتمان‌ها خواهد بود و لذا مالکیت خود را در قالب تسهیلات جدیدی به مشتری منتقل می‌کند و مشتری به صورت اقساطی ثمن آن را همراه با کارمزد معین بانکی به فروشنده باز می‌گرداند. در این فرض نیز بانک برای تضمین حق خود ناشی از فروش موجد و مدت دار سهم شرکت بانک، مجدداً واحدهای موضوع فروش اقساطی را در برابر باز پرداخت اقساط ثمن در قالب سندی با عنوان «سند رهنی ناشی از فروش اقساطی» در رهن می‌گیرد.

نکته اینجاست که با توجه به آنکه معمولاً این‌گونه اسناد به وسیله بانک‌های دولتی به دفاتر اسناد رسمی ارجاع می‌شوند، لذا پیروی از مقررات تقسیم اسناد دولتی موضوع تصویب نامه شماره ۱/۲۷۷۳۷ مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۱ هیات وزیران در این خصوص برای دفاتر اسناد رسمی الزامی است و دفاتر با تایید و تقسیم کمیسیون مزبور، حق تنظیم این اسناد را دارند. از سوی دیگر ماده ۱۰۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در یک عبارت کلی، تنظیم معاملات بعدی را در صلاحیت دفترخانه تنظیم‌کننده سند مقدم دانسته و مقرر نموده است: «در معاملات رهنی و یا با حق استرداد و وثایق حُسن انجام خدمات، معامله‌کننده می‌تواند با قید حق بستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضای سند مقدم مورد معامله را برای وام‌های دیگر وثیقه یا تأمین دهد در صورت فک معامله مقدم، تمام مال مورد معامله در وثیقه بستانکاران بعدی به ترتیب تقدم قرار می‌گیرد، معاملات بعدی باید در همان دفترخانه تنظیم‌کننده سند مقدم واقع شود، سردفتر مکلف است

وقوع معامله موخر را با ذکر مشخصات کامل بستانکار معامله مازاد در ملاحظات ثبت سند مقدم نیز قید کند...» و از آن این گونه استنباط شده است که سند فروش اقساطی پیرو سند مشارکت مدنی است، لذا الزاما باید در دفتر تنظیم کننده سند مشارکت مدنی تنظیم گردد و در نتیجه حکم مندرج در مصوبه هیات وزیران راجع به تقسیم اسناد دولتی به وسیله ماده ۱۰۸ آیین نامه مزبور تخصیص خورده و استثنا شده است و دفاتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مشارکت مدنی بدون در نظر گرفتن کمیسیون تقسیم اسناد دولتی ملزم به تنظیم اسناد فروش اقساطی هستند.

برهمن اساس جانشین دادستان انتظامی استان اصفهان برای دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند فروش اقساطی که دفتری غیر از دفتر تنظیم کننده مشارکت بوده به جهت تخلف از ماده ۱۰۸ آیین نامه فوق، کیفر خواست صادر نموده است؛ لیکن دادگاه انتظامی استان اصفهان در این مورد با استدلال به شرح آتی رای بر براءت صادر نموده است.

رای مزبور از این قرار است:

به تاریخ ۱۴۰۲/۱/۳۱ دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفترباران استان اصفهان با حضور اعضا تشکیل شد و پرونده کلاسه مربوط به آقای... سردفتر اسناد رسمی شماره... تحت نظر است. دادگاه با بررسی محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و با استعانت از خداوند متعال به شرح زیر رای صادر می کند.

«رای دادگاه»

به موجب کیفرخواست شماره ۱۹۶۰۰۲۱۷۵۰۰۱۲۵۱۰۱۴۰ به تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸ جانشین دادستان انتظامی سردفتران و دفترباران استان اصفهان تخلف انتسابی به سردفتر عبارت است از:

عدم رعایت ماده ۱۰۸ آیین نامه اجرای اسناد رسمی و تنظیم اسناد فروش اقساطی اسنادی که سند مشارکت مدنی آنها در دفترخانه دیگری تنظیم شده

است، دادگاه صرف نظر از دفاعیات سردفتر، به دلایل ذیل تخلف را محرز نمی داند: ۱- مستندا به رای وحدت رویه شماره ۹۵۰۰/۱/۳۳۰۴ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۳ که به موجب نامه شماره ۹۵/۲۰۷۵۲۸ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۲ اداره کل دفتر حقوقی مورد تایید مشاورین و معاونین سازمان ثبت قرار گرفته و ضمن آن سند فروش اقساطی را از شمول موضوع ماده ۱۰۸ آیین نامه اجرای اسناد رسمی دارای خروج موضوعی دانسته است. ۲- هرچند مدیر کل نظارت بر اجرای اسناد رسمی بدوا ضمن نامه شماره ۱۴۰۰/۱۵۴۰۸۱ مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۹ رای وحدت رویه فوق الذکر را بلاوجه و ملغی الاثر اعلام نموده، لیکن ضمن نامه شماره ۱۴۰۰/۱۷۶۴۹۴ مورخ ۱۴۰۰/۹/۲۹ از اطلاق نامه قبل تلویحا عدول نموده و علت صدور نامه قبل را صرفا جلوگیری از تعدد مراجع صدور اجراییه اعلام نموده و درخصوص اسناد موضوع رای وحدت رویه و من جمله فروش اقساطی رعایت کمیسیون تقسیم اسناد و سقف تحریر دولتی را لازم اعلام نموده است مضافا اینکه رای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران که به تایید معاونین سازمان ثبت رسیده است متکی به بند ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران می باشد و به استناد نامه اداری مدیر نظارت بر اجرای اسناد رسمی قابل ابطال نیست. ۳- آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی چنان که از عنوان آن هویداست ناظر و منصرف به مسایل مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی است و ماده ۱۰۸ آیین نامه اجرای اسناد رسمی نیز چنان که از صدر آن مستنبط است، صرفا برای جلوگیری از تعدد مرجع صدور اجراییه وضع شده است؛ درحالی که سند فروش اقساطی پس از تحقق و اتمام مشارکت مدنی و فک رهن از موضوع مشارکت تنظیم می گردد و به عبارت دیگر اساسا سند فروش اقساطی پیرو مشارکت مدنی محسوب نمی شود تا ضرورتی به تنظیم آن در دفتر تنظیم کننده مشارکت باشد. ۴- متاسفانه تلقی غلط از این موضوع سبب گردیده تعداد معدودی از دفاتر اسناد رسمی به بهانه لزوم تنظیم فروش

اقساطی در دفتر تنظیم کننده مشارکت مدنی و به استناد اینکه سند مشارکت مدنی را تنظیم کرده‌اند هزاران سند فروش اقساطی (مانند اسناد مسکن مهر) را بدون رعایت سقف تحریر دولتی و ارجاع کمیسیون تقسیم اسناد تنظیم نمایند و این امر سبب تضييع حقوق ساير دفاتر اسناد رسمي گرديده است. فلذا نظر به دلايل مشروحه فوق الذكر و عدم احراز تخلف انتسابی رای به برائت سردفتر صادر می‌گردد. رای صادره با توجه به ماده ۴۸ قانون دفاتر اسناد رسمی قطعی است.

در خصوص استدلال دادگاه انتظامی در صدور حکم برائت و مسایل پیرامون آن موارد ذیل قابل ذکر است:

اول - استقلال مطلق عقود و اسناد مشارکت مدنی و فروش اقساطی

از توضیحات پیش گفته مشخص گردید که موضوع مشارکت مدنی امری کاملاً جدا و متفاوت و علی‌حده از موضوع فروش اقساطی است، چرا که الف- متعلق آن دو کاملاً متفاوت است و در اولی عقد شرکت موضوع ماده ۵۷۳ ق.م منعقد می‌گردد، لیکن در دومی عقد بیع موضوع مواد ۳۳۸ و ۳۴۱ ق.م و ب- با اتمام پروژه مشارکت، مالکیت بانک به میزان سهم شرکت مقرر محقق می‌شود و لذا عقد رهن مال موضوع مشارکت قهراً منفسخ و منفک می‌شود و بالتبع رابطه سند مشارکت مدنی با فروش اقساطی قطع می‌گردد و ج- اساساً بدون اتمام عقد شرکت، فروش سهم شرکت به شریک دیگر نامقدور است، هرچند ممکن است گفته شود بانک با توجه به ایجاد مالکیت لحظه به لحظه که هم‌زمان با پیشرفت مشارکت حاصل می‌شود، می‌تواند در دوره مشارکت و پیش از اتمام آن سهم شرکت خود را به مشتری یا ثالثی پیش فروش نماید و در این صورت پیش فروش سهم شرکت پیوسته به مشارکت خواهد شد، اما این اشکال وارد نیست؛ زیرا یک- درچنین فرضی (با مفروض

گرفتن صحت بیع سلم در این مصداق (کاتوزیان، ۱۳۹۴، ص ۳۱۷)) باز هم عقد پیش فروش عقدی مستقل از مشارکت خواهد بود، چه این دو نیازمند دو اراده و دو ایجاب و قبول هستند و ضمناً در دو زمان مجزا منعقد شده‌اند. دو - در حال حاضر با حاکمیت قانون پیش فروش و آیین‌نامه اجرایی آن که قانونی آمره و حاوی مقررات شکلی فراوان است و عدم مهیا بودن زیرساخت‌های آن عملاً تنظیم چنین سندی ناممکن است. سه - قاعدتاً فروش سهم‌الشرکه کامل شده گرانتر از پیش فروش سهم‌الشرکه ناقص است و بانک‌ها عموماً تن به سود و منفعت پایین‌تر از معمول نمی‌دهند، هرچند تصور آن در خصوص اشخاص حقیقی سهل‌تر است؛ اما به هر تقدیر و در هیچ فرضی، سند فروش اقساطی پیرو سند مشارکت مدنی محسوب نمی‌گردد.

بنابر آنچه گذشت باید گفت اسناد فروش اقساطی ارجاعی به دفاتر اسناد رسمی همچنان مشمول حکم عام مندرج در تصویب نامه هیات وزیران هستند و از تخصیص ناشی از موضوع ماده ۱۰۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا موضوعاً و تخصصاً خارج هستند و دفاتر اسناد رسمی مکلف به رعایت تصمیمات کمیسیون تقسیم اسناد رسمی دولتی در این باب هستند.

مضاف بر آنچه گفته شد به فرض وجود شک و شبهه در خصوص بقا اسناد فروش اقساطی در موضوع عام تقسیم اسناد دولتی یا دخول آن در حکم خاص ماده ۱۰۸ به جهت اجمال و ابهام موجود در مخصص یعنی ماده ۱۰۸ آیین‌نامه، حسب قاعده مسلم اصولی، ناگزیر به الحاق آن به حکم عام هستیم. زیرا حکم عام یعنی تصویب نامه هیات وزیران، عموم اسناد دولتی را مشمول تقسیم دانسته است و حکم خاص یعنی ماده ۱۰۸ آیین‌نامه، اسناد پیرو سند مقدم را از عموم حکم قبل تخصیص زده و تنظیم آن را وظیفه دفتر مقدم دانسته است. در چنین فرضی تردید ما در مفهوم اسناد دولتی است و نمی‌دانیم مفهوماً اسناد فروش اقساطی زیرمجموعه حکم عام هستند یا

خاص، زیرا شک در این است که مفهوم عام اسناد دولتی در تصویب نامه شامل همه اسناد به غیر از فروش اقساطی است یا همه اسناد من جمله فروش اقساطی را در برمی گیرد. بدین ترتیب بدهتاشک مفهومی دایر مدار اقل و اکثر است و موجب شک نیز ماده ۱۰۸ آیین نامه بوده که مخصص منفصل محسوب می گردد، بنابراین چنان که در علم اصول ثابت است، تمسک به عام در شبهه مفهومی در دوران بین اقل و اکثر و مخصص منفصل الزامی است (آخوند خراسانی، ۱۴۳۱، ۳۰۳) و نتیجه آن ابقا فرد مشکوک (سند فروش اقساطی) در حکومت عام (لزوم تقسیم همه اسناد دولتی) است.

دوم - ماهیت رای وحدت رویه الزام آور کانون سردفتران و دفتریاران و تشکیک اداری در آن نکته دیگری که در موضوع فوق قابل بحث است و در رای نیز بدان اشارت رفته، رای وحدت رویه شماره ۹۵۰۰۱/۳۲۰۴ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۳ کانون سردفتران و دفتریاران است که به موجب نامه شماره ۹۵/۲۰۷۵۲۸ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۲ اداره کل دفتر حقوقی مورد تایید سازمان ثبت قرار گرفته است و ضمن آن اسناد فروش اقساطی خارج از موضوع ماده ۱۰۸ آیین نامه دانسته شده است. این رای در نامه شماره ۱۴۰۰/۱۵۴۰۸۱ مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۹ مدیرکل دفتر نظارت بر اجرای اسناد رسمی مورد تشکیک واقع گردید و آن را بلاوجه و ملغی الاثر اعلام نمود، سپس مدیر اداره مزبور در نامه شماره ۱۴۰۰/۱۷۶۴۹۴ مورخ ۱۴۰۰/۹/۲۹ تلویحا از نظر مزبور عدول نموده و رعایت کمیسیون تقسیم را در اسناد موضوع رای وحدت رویه من جمله فروش اقساطی لازم دانسته است.

در این خصوص چند نکته قابل توجه است: اول آنکه رای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران حسب بند ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی صادر می گردد و قانون گذار فی الواقع در این ماده دست به ابداع مفهومی جدید به نام رای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران زده است. لذا این مفهوم جدید را نباید با مفهوم مشابه آن یعنی رای وحدت رویه دیوان عالی کشور یا نظرات

مشورتی قضایی خلط نمود. رای وحدت رویه کانون که حسب ماده مزبور باید به تایید سازمان ثبت برسد، برای دفاتر اسناد رسمی لازم‌الاتباع است و البته قانون‌گذار سعی نموده تا خلا ناشی از عدم امکان صدور بخشنامه الزام آور برای دفاتر اسناد رسمی به وسیله کانون را، با تایید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جبران نماید. بدین ترتیب رای وحدت رویه کانون با تایید سازمان، چهره نظاماتی را به خود می‌گیرد که قانون‌گذار ضمن ماده ۸۲ ق.ث دفترخانه را به لزوم تبعیت از آن، دستور داده و رسمیت دفترخانه را به تعهد سردفتر از پیروی از آن نظامات منوط نموده است. تلقی ظهور واژه مزبور در قوانین نیز مندرج است، زیرا استفاده از دو واژه قوانین و نظامات در ماده مزبور به خوبی اشاره به تفاوت ماهوی آنها دارد.

بدین ترتیب ما در ماده ۶۶ ق.د.ا.ر با ماهیتی جدید التاسیس روبرو هستیم که با نامه و بخشنامه و آیین نامه متفاوت است و اقتضائات نوین خود را دارد. لذا این امر از بدیهیات غیرقابل تردید است که اداره‌ای از ادارات زیرمجموعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مانند اداره اجرای اسناد رسمی به هیچ روی توان ابطال رای وحدت رویه مزبور را ندارد، زیرا قدر متیقن اشکال آن است که این رای توسط مقامات بالاتر آن اداره تایید شده و در این ابطال، سلسله مراتب اداری رعایت نشده است. از آن بالاتر، قاعدتا حتی خود سازمان ثبت یا قوه قضاییه نیز توان ابطال رای وحدت رویه را ندارند؛ زیرا این رای در قالبی که قانون‌گذار پیش بینی نموده متولد گردیده و شخصیت یافته است و اعدام و انهدام آن نیز نیاز به قانون دارد. هرچند قانون دفاتر اسناد رسمی در این خصوص سکوت نموده و موضوع نحوه ابطال رای وحدت رویه کانون سردفتران با ابهام و اجمال قانونی روبرو است اما به نظر نمی‌رسد نهادی غیر از دیوان عدالت اداری توان ابطال تاییدیه سازمان ثبت بر رای مزبور را داشته باشد. بدین جهت رای وحدت رویه کانون سردفتران در لزوم تقسیم اسناد فروش

اقساطی برای تمامی دفاتر اسناد رسمی لازم‌الاتباع است و تخلف از آن حسب بند پ ماده ۶۵ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی موجب مسئولیت انتظامی خواهد بود. به همین ترتیب تنظیم سند فروش اقساطی در دفتری غیر از دفتر تنظیم‌کننده سند مشارکت مدنی با اخذ نظر کمیسیون تقسیم اسناد دولتی مجاز است و واجد مسئولیت انتظامی نیست.

سوم - بررسی ادعای نسخ مصوبه تقسیم اسناد دولتی با تعیین سقف سالانه حق التحریر
پس از ابلاغ تعرفه حق التحریر اسناد دولتی منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۲۷۳ مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۵ و تعیین سقف سالانه برای حق التحریر هر دفترخانه برابر با دو برابر میانگین حق التحریر دفاتر شهرستان مرکز استان، این تصور ایجاد شد که حکم مندرج در تصویب نامه هیات وزیران در موضوع تقسیم اسناد دولتی با بخشنامه مزبور نسخ گردیده است.

چنان که ریاست وقت سازمان ثبت در پاسخ به مرقومه معاون اول قوه قضاییه در نامه شماره ۹۹/۷۸۸۲۷ مورخ ۱۳۹۹/۵/۷ در این خصوص اعلام نموده: «... تبصره ۷ تعرفه حق التحریر جاری دفاتر اسناد رسمی... که مورد موافقت ریاست معظم قوه قضاییه قرار گرفته است جهت ایجاد تعادل در فعالیت و حق التحریر دفاتر اسناد رسمی، سقف سالانه حق التحریر دریافتی هر دفترخانه را مقرر داشته... و وارد بر مصوبه مبحوث عنه هیات وزیران می‌باشد.»

همچنین عبارت فوق عینا و مجددا در نامه مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت به مدیر کل ثبت استان قزوین در نامه شماره ۹۹/۱۰۱۵۴۷ مورخ ۱۳۹۹/۶/۱۵ تکرار شده و ضمن اعلام ورود تبصره مار الذکر بر مصوبه هیات وزیران اعلام شده: «لذا اعمال مقررات و ترتیبات اجرایی تقسیم اسناد دولتی در حال حاضر موضوعیت ندارد» و لیکن حدود یک ماه بعد معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با بخشنامه لازم‌الاجرائی به تمامی ادارات

کل ثبت اسناد و املاک سراسر کشور به شماره ۹۹/۱۲۴۶۵۶ مورخ ۱۳۹۹/۷/۱۵ از رویکرد قبل سازمان ثبت عدول نموده و رعایت مصوبه هیات وزیران در تقسیم اسناد دولتی را باقی دانسته است. در قسمتی از این بخشنامه آمده: «هرچند حکم مفاد این تبصره (تبصره ۷ بخشنامه حق التحریر ۹۹) بر مصوبه شماره ۱/۲۷۷۳۷ مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۱ هیات وزیران موضوع کمیسیون تقسیم اسناد دولتی وارد می‌باشد لیکن به جهت بهره‌مندی مساوی کلیه دفاتر اسناد رسمی موضوع کمیسیون تقسیم اسناد به میزان مبلغ مندرج در کد ۷۴۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی با رعایت سقف تعیین شده... کمیسیون تقسیم اسناد استان‌ها با لحاظ نمودن تعیین سقف مقرر می‌توانند نسبت به توزیع عادلانه اسناد مشمول بین دفاتر اسناد رسمی مربوط اقدام نمایند...».

چنان‌که ملاحظه گردید در هر سه نامه فوق‌الاشعار تقدم تبصره ۷ بخشنامه تعرفه حق‌التحریر سال ۹۹ بر مصوبه هیات وزیران مسلم دانسته شده و از اصطلاح اصولی (ورود) برای آن استفاده گردیده است.

اما عدول از آن رویکرد در نامه اخیرالذکر شاید به دلیل این نکته بوده است که مسئولین وقت سازمان ثبت، پس از صدور نامه‌های فوق، متذکر شده‌اند که نامه‌های نهادی زیر مجموعه قوه قضاییه، علی‌الاصول نمی‌تواند مصوبه هیات وزیران در قوه مجریه را نسخ نماید؛ خصوصاً آنکه مصوبه مذکور طی آرا شماره ۱۴۶-۱۴۷-۱۴۸-۱۴۹ مورخ ۱۳۸۳/۴/۱۴ مورد تایید هیات عمومی دیوان عدالت اداری قرار گرفته است. همچنین اصرار به وارد بودن تبصره فوق بر مصوبه هیات وزیران در نامه‌های فوق محل تامل و نظر است، زیرا اصطلاح «ورود» در علم اصول معنای خاص خود را دارد. این اصطلاح که از ابداعات شیخ مرتضی انصاری اعلی الله مقامه الشریف است (مظفر، ۱۳۷۰، ۲۰۵) بدین معنی است که دلیلی به قهر و غلبه بر دلیل دیگر مقدم باشد به نحوی که موضوع دلیل مقابل را نابود و منهدم کند و لذا در این فرض جایی برای باقی

ماندن دلیل مقابل نمی‌ماند(نایینی، بی تا، ۱۸۹). مثال مشهور اصولیین برای تبیین اصطلاح «ورود»، تقدم اماره بر اصل عملی است، چنان که اماره کاشف واقع است واصل عملی در فرض شک و تردید مطرح می‌شود و با کشف واقع، موضوع اصل عملی از بین می‌رود و نابود می‌شود و از این جهت است که گفته‌اند: «الاصل دلیل حیث لا دلیل» مثلاً چنان که دادگاه با امارات کاشف واقع جرم انتسابی به متهم را محرز و مسلم بداند، دیگر طبیعتاً استناد به اصل برائت در مورد متهم بی معنی خواهد بود. با این توضیح مشخص می‌شود که تبصره ۷ تعرفه حق‌التحریر سال ۱۳۹۹ به هیچ روی نمی‌تواند بر مصوبه هیات وزیران «وارد» باشد، زیرا یک - این تبصره از جهت مقام صادر کننده نمی‌تواند به قهر و غلبه بر مصوبه هیات وزیران مقدم و وارد باشد و ب- موضوع و متعلق تبصره فوق کاملاً منطبق بر مصوبه هیات وزیران نیست تا بر فرض احراز ثبوت آن، قائل بر نابود شدن موضوع مصوبه شویم، چه موضوع تبصره تعیین سقف سالانه برای حق‌التحریر است و موضوع مصوبه هیات وزیران تقسیم اسناد دولتی و رابطه آن دو واضحاً تقدم قهری یکی بر دیگری نیست. بهترین دلیل برای این ادعا نیز نامه موخر الصدور معاونت اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک است که علی‌رغم تاکید بر تحقق «ورود»، مصوبه هیات وزیران را ممکن البقا دانسته است، حال آنکه با تحقق ورود موضوع، دلیل مورد قهراً نابود می‌گردد و اساساً امکان بقا نخواهد داشت.

مضافاً اینکه برای تحقق نسخ، لازم است صادر کننده دلیل ناسخ مقدم و اولی بر صادر کننده دلیل منسوخ باشد یا لااقل آن دو در یک تراز و طبقه باشند، حال آنکه در ادعای پیش گفته چنین اولییتی وجود ندارد.

با توضیحات گفته شده معلوم گردید، یک - سازمان ثبت صلاحیت ابطال مصوبه هیات وزیران که مورد تایید دیوان عدالت اداری قرار گرفته را ندارد. دو - سازمان نیز علی‌رغم اعتقاد بر ورود تبصره ۷ بخشنامه حق‌التحریر سال ۱۳۹۹

بر مصوبه هیات وزیران، بر ابقا حکم مصوبه تاکید نموده است. سه- اساسا وارد بودن یا ناسخ بودن تبصره مزبور نسبت به مصوبه مربوطه محال است و در نتیجه لزوم تبعیت از حکم تصویب نامه هیات وزیران در تقسیم اسناد دولتی باقی است.

چهارم - اقتضا قاعده انصاف و عدالت در تقسیم اسناد دولتی

فلسفه تقسیم اسناد دولتی یکی، جلوگیری از رانت و فساد و تمرکز بی دلیل اسناد دولتی در دفاتر خاص است و دیگری، برقراری عدالت نسبی در درآمد دفاتر اسناد رسمی از ناحیه ارجاع اسناد دولتی است. خارج نمودن اسناد فروش اقساطی که سهم قابل توجهی از اسناد دفاتر اسناد رسمی را به خود اختصاص می‌دهند، به هر صورت نقض غرض و بی اثر نمودن تصویب نامه تقسیم اسناد است. زیرا به کرات مشاهده گردیده که دفترخانه‌ای با تنظیم یک سند مشارکت مدنی، مدعی تنظیم صدها سند فروش اقساطی در دفترخانه خود بوده است؛ مثلا در طرح اسناد مسکن مهر یک دفترخانه به صرف تنظیم یک سند مشارکت مدنی بر روی عرصه اختصاص یافته به واحدهای مسکن مهر، صدها و بلکه هزاران سند فروش اقساطی واحدهای مزبور را با تمسک به ماده ۱۰۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در دفتر خود تنظیم می‌کرد و به بهانه لزوم تنظیم سند پیرو در دفتر مقدم، خود را ملزم به رعایت تصمیمات کمیسیون تقسیم اسناد و حتی سقف اسناد دولتی نیز نمی‌دانست. فلذا مقتضای قاعده عدالت و انصاف نیز آن است که اسناد فروش اقساطی بانک‌های دولتی مشمول کمیسیون تقسیم اسناد گردند و به عدالت بین دفاتر اسناد رسمی توزیع شوند تا از این رهگذر ضمن مقابله با فساد و رانت و زیاده‌خواهی، درآمد دفاتر از محل اسناد دولتی بهبود نسبی یابد.

نتایج

اول - سند فروش اقساطی مستقل از سند مشارکت مدنی است، لذا تنظیم این اسناد تخصصاً و موضوعاً از حکم ماده ۱۰۸ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی خارج است.

دوم - رای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران در خصوص جدا بودن سند فروش اقساطی از مشارکت مدنی به جهت تایید سازمان ثبت، لازم‌الاتباع است و اداره نظارت بر اجرائیات سازمان نمی‌تواند آن را ابطال نماید.

سوم - تصویب نامه هیات وزیران با پشتوانه تاییدیه دیوان عدالت اداری همچنان معتبر و لازم‌الاجراست و تبصره ۷ تعرفه حق‌التحریر بر آن مقدم یا وارد نیست و توان نسخ آن را ندارد.

چهارم - مقتضای قاعده عدالت و انصاف، تقسیم اسناد دولتی بین دفاتر اسناد رسمی برای تحقق عدالت نسبی و جلوگیری از فساد و رانت‌خواری است.

منابع:

- ۱- آخوند خراسانی، محمد کاظم، (۱۴۳۱ ه.ق)، کفایه الاصول، ج ۱، الطبعة الاولى، قم، مجمع الفکر الاسلامی.
- ۲- الانصاری، مرتضی، (۱۳۸۰)، فوائد الاصول، (چاپ نهم)، قم، مجمع الفکر الاسلامی.
- ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۹۳)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، (چاپ ششم)، تهران، انتشارات گنج دانش.
- ۴- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۴) حقوق مدنی، دوره عقود معین، جلد اول، (چاپ سیزدهم)، تهران، انتشارات شرکت سهامی انتشار.
- ۵- المظفر، محمدرضا، (۱۳۸۳)، اصول الفقه، ج ۲، (الطبعة الاولى)، قم، انتشارات دارالفکر.

۶- نایینی، با تقریر کاظمینی، محمد علی، (۱۳۶۸)، **فوائد الاصول**، تقریرات درس میرزای نایینی، قم، موسسه نشر اسلامی.

قوانین:

۷- قانون مدنی

۸- قانون ثبت اسناد و املاک

۹- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران

۱۰- آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

۱۱- آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران

۱۲- قانون پیش فروش ساختمان

نقش دفاتر اسناد رسمی اصلاح یافته در بهبود تصویر ازبکستان جدید

دلشاد آشورآو^۱

ترجمه: سلیمان فدوی^۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۲/۲۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۳/۶

در خلال چند سال گذشته، اصلاحات همه جانبه‌ای در تمامی عرصه‌ها، با شعار «رفاه مردم، هدف اصلی ماست» در کشورمان ازبکستان انجام شده است. مقاله زیر به اصلاحات انجام یافته در سیستم دفاتر اسناد رسمی جمهوری ازبکستان در کوتاه‌ترین زمان اختصاص یافته است، به ویژه دستاوردهایی در زمینه «دیجیتالی‌سازی حوزه اسناد رسمی و ثبت از راه دور خدمات سردفتری به نفع جمعیت» که در حال حاضر یکی از مسایل مبرم برای دفاتر اسناد رسمی در سراسر جهان محسوب می‌شود.

۱. «Dilshad Ashurov» رئیس کانون سردفتران جمهوری ازبکستان.

۲. سردفتر اسبق دفتر اسناد رسمی شماره ۴۴۳ تهران و مدرس دانشگاه.

* توضیح ماهنامه کانون: مقاله حاضر به قلم ریاست کانون سردفتران جمهوری ازبکستان و درخصوص تغییرات جدید و برخی صلاحیت‌ها و وظایف و جایگاه دفاتر اسناد رسمی کشور ازبکستان و برای ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران ایران نگارش شده است.

مرحله اول اصلاحات انجام یافته در حوزه اسناد رسمی

برنامه دولتی با نام «اقدامات راهبردی در پنج حوزه اولویت دار جمهوری ازبکستان در خلال سال‌های ۲۰۱۷-۲۰۲۱» نقش مهمی در شکل دهی به ارایه تصویری جدید از ازبکستان ایفا نموده است.

«استراتژی اقدام» باعث بهبود سیستم ساخت و ساز دولتی و عمومی، تضمین حاکمیت قانون و اصلاحات بیشتر در سیستم قضایی، توسعه اقتصادی و آزادسازی و توسعه حوزه اجتماعی گردید و اصلاحات در بخش اسناد رسمی را نیز سرلوحه کار خود قرار داد.

تاسیس دفاتر اسناد رسمی که از سال ۲۰۲۰ میلادی در کشور ازبکستان به عنوان بخش خصوصی مشغول به کار هستند، تایید کننده این امر است که وظایف تعیین شده در استراتژی اقدام، عملاً به موقع اجرا گذاشته شده است. امروزه اقدامات مستمری در جهت بهبود نظام دفاتر اسناد رسمی و پیشگیری از دعاوی در دادگاه‌ها در حال انجام است تا دفاتر اسناد رسمی را به عنوان یکی از نهادهای مهم تامین کننده حقوق اشخاص حقیقی و حقوقی شکل دهد.

در ابتدا، بعضی از مشکلات و کاستی‌های سیستمی در خصوص حل و فصل روابط اقتصادی، خانوادگی، ارث، مسکن، اشتغال و سایر روابط مدنی که مانع از پتانسیل کامل نهاد سردفتری می‌شد، شناسایی گردید و چهارچوب قوی قانونی و چشم انداز استراتژیک، به منظور اطمینان از سیاست عمومی در حوزه قضایی و حقوقی، توسعه داده شد.

تصمیمی که رشته سردفتری را تغییر داد

به منظور ارتقای نقش و اهمیت نهاد دفاتر اسناد رسمی و همچنین افزایش کیفیت خدمات ارایه شده به مردم، رئیس جمهور ازبکستان در تاریخ ۴

اردیبهشت ۱۳۹۷، مصوبه‌ای را با نام «اقداماتی برای بهبود بیشتر نظام سردفتری به عنوان نهادی برای پیشگیری از تعارض» به امضا رسانید.

بر اساس چنین تصمیمی، مدل فعال سردفتری، یعنی مقررات اداری برای همکاری با نهادها و سازمان‌های دولتی در تصویب قراردادهای دفاتر اسناد رسمی بر اساس اصل «پنجره واحد» با کمک فناوری اطلاعات، سامانه خودکار اطلاعات دفتر اسناد رسمی به منظور امکان تبادل اطلاعات لازم در قالب الکترونیکی راه‌اندازی شده است.

برای امضای متقاضیان تنظیم اسناد رسمی، ساز و کاری با اسکن اثر انگشت معرفی گردید. دوره کارآموزی داوطلبان منصب سردفتری، از دو سال به یک سال کاهش یافت و پخش همزمان صوتی و تصویری برای طی مراحل گزینش داوطلبان منصب سردفتری معرفی شد.

برنامه‌های درسی، بازآموزی و توسعه حرفه‌ای سردفتران شامل کلاس‌ها و مهارت‌های روانشناسی و موضوعات غیرحقوقی (نظیر مدیریت استرس، مدیریت تعارض، مدیریت موثر زمان) اضافه شده است.

رشد ضمانت عدم نقض حقوق

ثبت کلیه اسناد رسمی در سامانه خودکار اطلاعاتی «دفاتر اسناد رسمی»، موجب افزایش ضمانت‌های رعایت قوانین در اجرای اسناد رسمی گردید و امکان نظارت برخط اسناد رسمی با استفاده از فناوری‌های اطلاعاتی را ارتقا داد. با این حال، این سامانه امکان کنترل بر کیفیت و کارایی خدمات از راه دور دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور ازبکستان را فراهم نمود و نظارت بر انجام وظایف کارکنان دفاتر اسناد رسمی، کشف و پیشگیری از تنظیم اسناد رسمی مغایر با مقررات و نیز اتخاذ تدابیری برای پیشگیری از بروز آنها، از جمله اتخاذ اقدامات مکفی در قبال سردفتران ناقض مقررات را مهیا کرد.

آن گونه که در قبل متداول بود، لیست انتظار به تاریخ پیوست

یکی دیگر از فرصت‌های ایجاد شده برای شهروندان، تاسیس نوبت‌دهی الکترونیکی بوده است. شهروندان ما، هم اکنون و قبل از مراجعه به دفاتر اسناد رسمی، این امکان را دارند که با ورود به سایت "e-notarius.uz" در نوبت‌دهی الکترونیکی ثبت نام کرده و در زمان مقرر، به دفتر اسناد رسمی مربوطه مراجعه نمایند. این امر تاثیر به‌سزایی در کاهش صف‌ها و رفع مزاحمت برای شهروندان داشته است.

به منظور حفظ حقوق مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، مسئولیت مالی دفاتر اسناد رسمی نیز تعریف شده است. در عین حال، قانون مقرر می‌دارد در مواردی که در اثر تنظیم اسناد رسمی خسارت مالی به اشخاص حقیقی و حقوقی وارد شود، سردفتر از اموال خود، مسئول تعهداتش خواهد بود. هم‌زمان، بیمه مسئولیت مدنی دفاتر اسناد رسمی، به عنوان یک الزام اجباری، تقویت گردیده است. این اقدام، اولین مراحل اصلاح در نظام دفاتر اسناد رسمی است.

دومین مرحله از اصلاحات، در حوزه دفاتر اسناد رسمی

آغاز مرحله دوم اصلاحات در حوزه دفاتر اسناد رسمی، با امضای فرمان شماره ۵۸۱۶ رئیس‌جمهور ازبکستان، با نام «اقداماتی برای اصلاح بنیادی سیستم دفاتر اسناد رسمی در جمهوری ازبکستان» محقق می‌گردد. یکی از جنبه‌های مهم مرحله دوم این است که در اول ماه مه سال ۲۰۲۰ میلادی، بخش دفاتر اسناد رسمی از سیستم دولتی حذف و به یک سیستم غیردولتی تبدیل شده و سیستم دفاتر اسناد رسمی به عنوان بخش خصوصی در ازبکستان شروع به کار نمود.

برخی از فعالیت‌های دفاتر اسناد رسمی ملغی گردید

به منظور رفاه حال اشخاص حقیقی و حقوقی، موارد زیر لغو شده است:

۱- روش تایید وکالت‌نامه در خصوص حق راندگی وسایل نقلیه بین بستگان نزدیک توسط دفتر اسناد رسمی.

۲- روش ضرورت نیاز به رضایت مقامات محلی برای فروش مسکن تکمیل نشده.

۳- رویه الزام به رضایت مقام قیمومیت و سرپرستی، مقررات مربوط به تصدیق اجباری قراردادهای اجاره، استفاده آزاد از بنگاه، اجاره و رهن ملک در بازار اولیه.

اسناد منسوخه جایگزین اسناد جدیدی از قبیل شرایط ارایه دلیل، خدمات میانجی‌گری در خصوص موضوعات ملکی و ارثی و تصدیق زمان تسلیم حق مولف و سایر حقوق مربوطه گردید.

یک سیستم ارایه خدمات برون مرزی ایجاد شده است

سیستمی ایجاد شده است که اجازه می‌دهد تا بیشتر اسناد رسمی بر اساس اصل فراسرزمینی قابلیت اجرا داشته باشد. بر این اساس، اشخاص حقیقی و حقوقی صرف نظر از محل سکونت خود، امکان ثبت اسناد رسمی در هر منطقه را خواهند داشت.

امکان تایید برخی اسناد رسمی از راه دور به وسیله ویدیو کنفرانس محقق گردید. شرایط دریافت کپی اسناد موجود در بایگانی دفاتر اسناد رسمی از طریق درگاه خدمات تعاملی واحد دولتی، فراهم شده است.

قابل ذکر اینکه، اجرای ساز و کارهای یاد شده به منظور رفع نوبت دهی بیش از حد، صرفه‌جویی در زمان و کاهش هزینه‌ها، دسترسی مردم به خدمات با کیفیت دفاتر اسناد رسمی، ایجاد فضای رقابتی آزاد در حوزه مربوطه صورت گرفته و مانع بوروکراسی بیش از حد و فساد اداری خواهد شد.

تاسیس اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی جمهوری ازبکستان

یکی دیگر از جنبه‌های مهم مرحله دوم اصلاحات در حوزه دفاتر اسناد رسمی، ایجاد اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی جمهوری ازبکستان است. اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی ازبکستان در ابتدای سال ۲۰۲۰ تاسیس شد و هم‌اینک نیز به‌طور رضایت‌بخشی به فعالیت خود ادامه می‌دهد. در حال حاضر شعب محلی اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی در هر منطقه از کشور ازبکستان فعالیت می‌کنند.

هم‌اکنون بیش از ۹۵۰ دفتر اسناد رسمی در کشور مشغول به کار هستند. همه آنها عضو اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی هستند.

یکی از وظایف اصلی اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی، هماهنگ کردن فعالیت‌های سردفترانی است که در بخش خصوصی انجام وظیفه می‌نمایند. کانون، نمایندگی و حمایت از حقوق و منافع آنها را عهده دار بوده و همچنین بهبود قوانین و رویه‌های اجرایی قانون در حوزه سردفتری را سرلوحه کار خود قرار می‌دهد.

تقویت نقش دفاتر اسناد رسمی، ارتقای اعتبار حرفه سردفتری، اتخاذ تدابیر لازم به منظور تضمین رویه واحد سردفتری، تدوین دستورالعمل اسناد رسمی، نظارت بر رعایت قوانین سردفتران، ضوابط اخلاق حرفه‌ای توسط سردفتران، همکاری با مقامات و ادارات دولتی ذیربط، موسسات غیردولتی غیر انتفاعی در زمینه فعالیت‌های سردفتری از جمله وظایف اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی می‌باشد.

به منظور اطمینان از بی‌طرفی و شفافیت تصمیمات پذیرفته شده برای سردفتران، اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی در حدود وظایف خود، مبادرت به استخدام کارآموزان سردفتری می‌نماید. علاوه بر این، اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی در هنگام برگزاری آزمون تعیین صلاحیت از داوطلبان، مستقیماً در

اخذ آزمون و همچنین اعمال اقدامات اجرایی برای سردفتران (در جهت تعلیق و فسخ پروانه آنها) دخالت دارد.

سیستم دفاتر اسناد رسمی الکترونیکی

امروزه، فناوری اطلاعات به طور فعال و جهانی، برای ایجاد شرایط مناسب در تمام حوزه‌های زندگی عمومی مردم، مورد استفاده قرار می‌گیرد، موضوع دیجیتالی شدن حوزه دفاتر اسناد رسمی نیز از این قاعده مستثنی نیست. یکی از الزامات مهم امروزی، دیجیتالی شدن هر صنعت و معرفی فناوری‌های نوین اطلاعاتی در آن صنعت است. از این رو، ازبکستان با مطالعه تجربیات بین‌المللی، یک سیستم خودکار اطلاعاتی «دفاتر اسناد رسمی» ایجاد کرده و حوزه دفاتر اسناد رسمی را کاملاً دیجیتالی نموده است. بیش از ۱۵ سازمان دولتی مختلف در این سیستم ادغام شده‌اند.

همچنین سایت «دفتر اسناد رسمی» به منظور جستجو و ثبت اسناد رسمی برای مردم، معتبر بودن یا نبودن و کالت‌نامه‌ها، تعیین تحقق یا عدم تحقق وراثت و سهولت در انجام آنها ایجاد شده است. می‌توان از این سایت، به راحتی لیست مدارک مورد نیاز برای اسناد رسمی و مبلغ پرداختی هر سند را بدست آورد.

در همین حال، راه‌اندازی وبسایت «notarialpalata.uz» یا «np.uz» توسط اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی، به قاطبه مردم این امکان را می‌دهد تا از اصلاحات در شرف وقوع در ازبکستان در زمینه سردفتران و کار اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی و همچنین آشنایی با اقدامات قانونی لازم، مطلع شوند.

مشاوره سردفتری

یکی از وظایف مهم اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی، ارتقای بیشتر سطح آگاهی‌های حقوقی مردم و آرایه مشاوره حقوقی به آنان است. به همین منظور،

در شبکه‌های اجتماعی (فیسبوک و تلگرام)، کانال و صفحات «مشاوره سردفتر» ایجاد شده است که از طریق آن به صورت شبانه‌روزی توضیحات حقوقی رایگان در زمینه سردفتری و پاسخ به سوالات مردم ارائه می‌شود. مضافاً، اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی، مبادرت به انتشار روزنامه «مشاوره سردفتری» نموده و به طور مرتب مقالات مختلفی به زبان‌های ازبکی، روسی و انگلیسی در خصوص سردفتری و سایر زمینه‌های حقوقی و مطالعات موردی در زمینه موضوعات سردفتری و سایر حوزه‌های فقهی در روزنامه مذکور منتشر می‌شود.

سردفتران اسناد رسمی بیش از ۲۰۰۰ فیلم مختلف و مرتبط با حوزه سردفتری تهیه و در شبکه‌های اجتماعی منتشر کرده‌اند، پخش آنلاین اخبار از رادیو و برنامه‌های تلویزیونی ساماندهی شده است، قانون‌گذاری در زمینه دفاتر اسناد رسمی در قالب «کتاب صوتی» تهیه و به دفاتر اسناد رسمی و مردم توزیع شده است.

همکاری‌های بین‌المللی و محلی در حال گسترش است

اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی ازبکستان، بر روی ایجاد و توسعه روابط بین‌المللی کار می‌کند. تفاهم‌نامه‌های همکاری با سازمان‌هایی در حوزه اسناد رسمی آلمان، فرانسه، لیتوانی، روسیه، بلاروس، آذربایجان، اوکراین، قزاقستان و قرقیزستان امضا شده است.

اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی ازبکستان، در سمپوزیوم‌های اینترنتی دفاتر اسناد رسمی اروپایی و آسیایی شرکت فعال داشته و به ارائه سخنرانی پرداخته است.

در چهارچوب این تفاهم‌نامه‌ها، با حضور نمایندگان اتاق‌های (کانون‌های) دفاتر اسناد رسمی ایتالیا، فرانسه، آلمان، بلاروس، قزاقستان، آذربایجان، روسیه، مجارستان، کنفرانس‌های آنلاین برای سردفتران با موضوعات: «میانجی‌گری»،

«دفتر اسناد رسمی الکترونیکی»، «ارایه دلایل توسط دفاتر اسناد رسمی»، «چشم انداز توسعه و بهبود سردفتری اسناد رسمی»، «دفاتر اسناد رسمی، عملکرد، مسایل جاری» و غیره برگزار نموده است.

یکی از اهداف اصلی دفاتر اسناد رسمی ازبکستان، نه تنها مطالعه تجربیات خارجی، بلکه ترویج و انتشار گسترده شیوه‌های تنظیم اسناد رسمی ازبکستان در سطح بین‌المللی است.

در همین راستا مقالاتی در مورد سیستم اسناد رسمی ازبکستان، در بیش از ۲۰ روزنامه، مجله و وب سایت در کشورهای نظیر آمریکا، آلمان، فرانسه، ایتالیا، عربستان سعودی، پادشاهی عمان، لیتوانی، روسیه، بلاروس، آذربایجان، اوکراین، قزاقستان، تاجیکستان و غیره درج شده است.

تجربه ازبکستان در زمینه سردفتری توسط هیات‌های فرانسه، آلمان، روسیه، بلاروس، آذربایجان، تاجیکستان و قرقیزستان در سفر سردفتران این کشورها به کشورمان، از نزدیک مورد بررسی قرار گرفته است.

اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی، در کار خود نه تنها از جنبه بیرونی، بلکه از جنبه داخلی نیز توجه ویژه‌ای به همکاری با سازمان‌ها و ادارات دولتی دارد. به ویژه، یادداشتهای تفاهم در خصوص همکاری با وزارت امور خارجه، وزارت دفاع، وزارت امور داخله، وزارت بهداشت، اداره مبارزه با جرایم اقتصادی، دفتر اجرای اسناد لازم‌الاجرا، آژانس اطلاعات و ارتباطات، آژانس کاداستر، بازرسی کنترل مجتمع‌های کشت و صنعت، دانشگاه دولتی حقوق تاشکند، دانشگاه دولتی سمرقند (به نام شروف رشیدوف)، مرکز آموزش و کلا، اتاق (کانون) وکلای دادگستری، اتاق حمایت از حق چاپ هنرمندان، سازندگان و مجریان، جنبش ملی «یوکسالیش»، سازمان غیردولتی «مدد» و دیگران به امضا رسیده و در چهارچوب این تفاهم‌نامه‌ها، بیش از ۵۰۰ سمینار و رویداد آموزشی برگزار شده است.

اولین قدم به سوی جامعه بین‌المللی

در سوم دسامبر ۲۰۲۱، اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی ازبکستان، به عنوان نود و یکمین عضو اتحادیه بین‌المللی سردفتران شناخته شد.

مراسم افتتاح رسمی کانون دفاتر اسناد رسمی ازبکستان به عنوان نود و یکمین عضو اتحادیه بین‌المللی سردفتران، در سی امین کنگره بین‌المللی سردفتران در کانکون مکزیک برگزار شد.

موفقیات ازبکستان در زمینه سردفتری، مایه افتخار همه سردفتران ازبکستان جدید و مایه مباهات برای همه مردم ازبکستان شده است.

باید خاطر نشان نمود که در یک ارزیابی از سیستم اسناد رسمی ازبکستان و فعالیت انقلابی آن در مدت زمان بسیار کوتاه، موید این مطلب است که قوانین آن در زمینه دفاتر اسناد رسمی کاملاً مطابق با استانداردهای بین‌المللی می‌باشد.

وظیفه اصلی اتحادیه بین‌المللی سردفتران، هماهنگی، بهبود و کمک به تعریف وظایف سردفتران در سراسر جهان است.

عضویت در اتحادیه بین‌المللی دفاتر اسناد رسمی به ازبکستان این اجازه را می‌دهد که اولاً در کنار سیستم‌های اسناد رسمی کشورهای توسعه‌یافته قرار گرفته و با آنها بر پایه تساوی و سود متقابل همکاری کرده و به طور مشترک رویه واقعی را تجزیه و تحلیل کند، در زمینه‌های مورد علاقه همه شرکا و کشورها و به منظور یافتن راه‌حلی برای رهایی از مشکلات مشترک، تبادل تجربه نماید.

به ویژه، در ماه مه سال ۲۰۲۲ میلادی، هیات نمایندگی ازبکستان با معرفی خود در نشست شورای عمومی اتحادیه بین‌المللی سردفتران که در مونیخ (آلمان) برگزار شد و نیز در جلسه مجمع عمومی اتحادیه بین‌المللی سردفتران و سی امین کنگره بین‌المللی سردفتران در کانکون (مکزیک)، شرکت کرد و در دومین

کنفرانس بین‌المللی سردفتران آسیای مرکزی که در شهر نورسلطان برگزار شد، شرکت فعال داشت. در یکصد و هجدهمین کنگره سردفتران فرانسه، در کنگره ششم سردفتران فدراسیون روسیه، به مناسبت سی‌امین سالگرد تصویب «مبانی قانون‌گذاری فدراسیون روسیه در مورد سردفتران و سایر رویدادها» حضور داشت. دو سردفتر اسناد رسمی ازبکستان در یک دوره آموزشی مبتنی بر رویه که برای سردفتران انگلیسی‌زبان در آلمان برگزار می‌شد، شرکت کردند. دو سردفتر دیگر ازبکی در یک دوره کارآموزی در مینسک بلاروس که در چهارچوب سازمان اساسی کشورهای عضو آسیای میانه CIS سازماندهی شده بود، شرکت کردند. یک سردفتر اسناد رسمی ازبکستان نیز دانشجوی دانشگاه سردفتری جهانی شد.

قابل ذکر است که موفقیت‌های ما در اجرای اسناد و خدمات جدید سردفتری، افزایش راندمان کاری سردفتران در این زمینه و اجرای مفهوم سردفتر دیجیتال، هم اکنون به عنوان الگویی نمونه و مرجع برای بسیاری از کشورهای دیگر می‌باشد.

همچنین اسنادی که توسط دفاتر اسناد رسمی ما تایید شده‌اند، در سر تا سر جهان به رسمیت شناخته می‌شوند و تجربه ازبکستان به طور گسترده در سطح بین‌المللی ترویج می‌شود.

انتخاب نماینده دفاتر اسناد رسمی ازبکستان، به عنوان عضو کمیسیون همکاری‌های بین‌المللی مرتبط با دفاتر اسناد رسمی (CCNI) در اتحادیه بین‌المللی سردفتران، به عنوان یکی از دستاوردهای مهم و با ارزش اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی ازبکستان است.

هدف اصلی اتاق (کانون) دفاتر اسناد رسمی ازبکستان، کمک به توسعه دفاتر اسناد رسمی در جهان و بهبود بیشتر تصویر ازبکستان جدید در عرصه بین‌المللی و ارتقای رتبه آن در شاخص‌های بین‌المللی است.

تغییر کاربری اراضی زراعی، تهدیدی برای توسعه پایدار و محیط زیست

محمد رضا حاک زاده^۱

مصطفی سرخیل^۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۳/۲۰

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۲/۴/۱۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۴/۱۷

چکیده

تغییر کاربری اراضی کشاورزی به دلیل ارتباط تنگاتنگی که با توسعه پایدار و حفظ محیط زیست دارد، به یکی از بحرانی‌ترین چالش‌های انسانی پیش روی بشریت در قرن ۲۱ مبدل گشته است.

کاهش سطح اراضی کشاورزی زراعی در اثر تخریب زمین، آثار و پیامدهای مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی را به همراه دارد که می‌تواند منجر به تهدید توانایی‌های نسل آینده بشری باشد. این تحقیق بر اساس روش کتابخانه‌ای بر آن است که منصرف از بررسی آثار سوئی

۱. نویسنده مسئول: استادیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد قم، مدیر گروه حقوق عمومی مقطع دکتری.
hakakreza@gmail.com

۲. رئیس کانون سردفتران و دفتریاران استان مرکزی، عضو هیات مدیره شورای عالی کانون‌ها و جوامع سردفتران و دفتریاران، سردفتر اسناد رسمی یک ساوه، دانشجوی دکتری حقوق عمومی دانشگاه آزاد اسلامی واحد قم.

Mostafa.sarkheil9980@gmail.com

که تحقق این بزه بر محیط زیست و توسعه پایدار دارد، پیشنهادات عملی و قانونی که می‌تواند به عنوان راهکارهای نسبتاً مناسبی برای کاستن از این تبعات منفی باشد، ارائه و با مطالعه برخی آرای قضایی در جهت رسیدن به ضابطه معینی برای احراز وقوع جرم تغییر کاربری اراضی کمک کند. آنچه که مسلم است، رویه مختلف محاکم حکایت از این دارد که تطبیق این بزه با رفتار برخی مرتکبین که مبادرت به اقداماتی در اراضی کشاورزی خود می‌نمایند نیز منشا بروز مشکلات متعددی شده است. هیچ عاملی نمی‌بایست زمینه‌ساز بی‌اثر شدن قانون حفظ کاربری اراضی زراعی گردد که فلسفه اصلی وضع آن حفظ محیط زیست و توسعه پایدار و حفظ منابع و اراضی زراعی است.

واژگان کلیدی: تغییر کاربری اراضی زراعی، توسعه پایدار، حفظ محیط زیست، جرم آنی، جرم مستمر، جرایم محیط زیستی

مقدمه

آنچه مسلم است آینده مطلوب جوامع بشری در گرو فرایندی است که بتواند با تمهید شرایط زندگی مناسب و استفاده بهینه از منابع و بدون لطمه زدن به زیبایی و سلامت و ثبات نظام‌های حیاتی، نقش سازنده و موثری را در برطرف کردن نیازهای بشری داشته باشد.

توسعه پایدار به عنوان شاخصه اصلی در تعالی و توسعه جوامع متمدن در کانون توجه فعالیت‌های حال و آینده انسان امروزی قرار دارد. توسعه‌ای که منجر به تخریب و تهدید توانایی‌های نسل‌های آینده بشری نباشد. ایجاد رابطه‌ای متوازن، فی‌مابین توسعه یافتگی و محیط زیست، اصلی‌ترین مولفه تعریف توسعه پایدار می‌باشد.

محیط زیست که جزو نسل سوم حقوق بشر به عنوان یک حق مستقل حقوق

بشری محسوب است، به شدت متاثر از عواملی همچون تخریب زمین است. در این میان تغییر کاربری اراضی کشاورزی به عنوان یکی از عوامل موثر در تخریب زمین به هرگونه اقدامی قلمداد می‌گردد که مانع از بهره‌برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغ‌ها می‌گردد. اعم از اینکه این اقدامات باعث تلف شدن کاربری اراضی کشاورزی گردد، یا اینکه صرفاً اقدام به از بین بردن کاربری کشاورزی، صورت یافته باشد و هیچ‌گونه اقدام جایگزین موثری نیز هنوز به مرحله عمل و بهره‌برداری نرسیده باشد.

در این تحقیق برآنیم ضمن بررسی و تحلیل حقوقی عناصر جرم تغییر کاربری اراضی زراعی و تبیین ماهیت دقیق آن و نیز احصا مصادیق و گستره آن، نقش این جرم را در تهدید توسعه پایدار محیط زیست بررسی نماییم. موضوع اصلی که در این تحقیق بر آنیم تا پاسخ آن را بر اساس مستندات علمی صورت دهیم، تعیین رفتار مجرمانه‌ای است که می‌بایست به عنوان بزه تغییر کاربری اراضی زراعی قلمداد گردد و تبیین نقش آنها در تخریب محیط زیست و تهدید توسعه پایدار بررسی نماییم.

اجمالاً در مقدمه بیان می‌کنیم که دایره تعریف این جرم یعنی تغییر کاربری اراضی زراعی، موقوف است به آنچه در نصوص صریح قانونی آمده است که ذیلاً شرح آن خواهد آمد و توسعه آن به هر رفتاری که در ظاهر امر، تغییر کاربری اراضی زراعی قلمداد می‌گردد مبتنی بر صحت نمی‌باشد. اینکه این بزه، در صورت تحقق عناصر آن، به عنوان یکی از عوامل موثر در تخریب زمین در صور مختلف آن از جمله برداشت یا افزایش شن و ماسه، ایجاد بنا و تاسیسات، خاکبرداری و خاکریزی، گود برداری، احداث کوره‌های آجر و گچ‌پزی، پی‌کنی، دیوار کشی اراضی، دپوی زباله، نخاله، مصالح ساختمانی، شن و ماسه و ضایعات فلزی و ایجاد سکونتگاه‌های موقت، استقرار کانکس و آلاچیق، احداث جاده و راه، دفن زباله‌های واحدهای صنعتی

و سایر مواردی از این دست، که در قالب طرح‌های تبصره ۴ الحاقی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۷۴/۴/۳۱ با آخرین اصلاحات آن به تاریخ ۸۵/۸/۱ به آنها اشاره شده است، پیامدهای مخربی را بر روی امنیت زیست محیطی کشور دارد که عامل تهدید کننده موثری در توسعه پایدار محیط زیست به حساب می‌آید.

۱- عناصر متشکله جرم بزه تغییر کاربری اراضی زراعی بدون مجوز

۱-۱- عنصر قانونی جرم

جرم یک قاعده ریاضی یا قانون فیزیکی نیست که دارای مفهوم ثابت و لایتغیر باشد. از این رو در رابطه با جوامع و مکتب‌های حقوقی و اجتماعی و غیره و حتی در رابطه با مذاهب و ادیان، معانی متفاوتی پیدا می‌کند و هر کدام از آنها جرم را به گونه‌ای تعریف کرده اند. از نظر جامعه شناسان جرم عملی است مخالف منافع اساسی جامعه اعم از اینکه مورد عنایت قانون‌گذار قرار گرفته یا نگرفته باشد (فیض، ۱۳۶۹، ۱، ۵۹)

تا سال ۱۳۷۴ که قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در مجلس شورای اسلامی مصوب گردید و در سال ۱۳۸۵ بنا به ضرورت‌هایی‌های اصلاح و پس از آن نیز آرا وحدت رویه متعددی پیرامون آن مصوب گردید و نیز آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب سال ۱۳۸۶ و دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ مصوبه هیات وزیران در سال ۱۳۸۶، قوانین مدون و جامع و الزامی در این مقوله حاکمیت نداشته و به نظر می‌رسد بنا بر همان قاعده عام عمل مجرمانه تغییر کاربری زراعی در زمره عمل مخالف منافع اساسی جامعه، علی‌رغم اینکه مورد نظر قانون‌گذار نبوده، قباحت خود را به همراه داشته است، لیکن هیچ‌گاه ضمانت اجرایی لازم را در پی نداشته است. بنابراین جرم انگاری نشده

و چه با اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح قانونی و چه بدون اخذ مجوز در قوانین کشور ما هیچ‌گونه مجازاتی تا سال ۱۳۷۴ بر آن مترتب نبوده است. تا زمانی که قوانین حاکم بر جامعه، عملی را جرم تشخیص نداده و عامل آن را قابل مجازات نداند، اشخاص در انجام عمل آزاد هستند. (گلدوزیان، ۱۳۸۰، ۷۳) و نیز به استناد اصل ۱۶۹ قانون اساسی که بیان داشته: «هیچ فعل یا ترک فعلی به استناد قانونی که بعد از آن وضع شده است، جرم محسوب نمی‌شود» و ماده ۳ قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۱۳۹۲ نیز موید این مطلب است. در ماده ۳ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ آمده بود: «مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که غیرمجاز، اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند، علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهد شد؛ در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهد شد».

بنابراین در این ماده تصریحی به قلع و قمع بنا و مستحذات نشده بود و همچنین راجع به جزای نقدی تنها سقف مبلغ بر اساس قیمت روز زمین با کاربری جدید معین شده بود و لذا حداقل این مجازات می‌توانست یک ریال باشد؛ که اعمال آن با هدف و فلسفه تشریح جرم انگاری که جلوگیری از تغییر کاربری بدون مجاز بود، همخوانی نداشت و چنین مجازاتی کارآیی لازم را نداشته و فاقد اثر اربابی و اصلاحی لازم بود. (estatelaw.blogfa.com)

در اصلاحیه مورخ ۱۳۸۵/۸/۱ این ماده اصلاح گردید. از طرفی به موجب قسمت پایانی ماده ۷ آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ هیات وزیران، مقرر شده بود: «... در صورت محکومیت متخلف به پرداخت جریمه نقدی، مراجع قانونی مربوط موظف است برابر حکم

دادگاه پس از وصول جریمه، مجوز بنا و تاسیسات را صادر کند». این مقررره که به روشنی گویای نقض اهداف وضع قانون یادشده و حاوی این پیام مفسده انگیز به مالکان اراضی زراعی و باغها بود که پس از تغییر کاربری و پرداخت جزای نقدی می‌توانند مجوز تغییر کاربری را اخذ نمایند، که با رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری ابطال گردید.

در دادنامه ابطالی شماره ۱۵۸-۱۵۹/۸۴ مورخ ۱۳۸۴/۴/۱۲ آمده که حکم فوق و اصلاحیه مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۲۵ آن ماده «مغایر هدف و حکم مقنن و خارج از اختیارات قوه مجریه در وضع مقررات دولتی» است. (همان)

در اصلاحیه سال ۸۵ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و بر اساس ماده ۳ اصلاحی قانون یادشده در صورت تحقق تغییر کاربری بدون مجاز، مرتکبین علاوه بر قلع و قمع بنا به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که موردنظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد. لذا علاوه بر قلع و قمع بنا که (مهم‌ترین مطلوبیت مرتکب جرم بوده) حداقل جزای نقدی نیز معادل یک برابر قیمت اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که موردنظر متخلف بوده تعیین شده و این مجازات از بازدارندگی به مراتب بالاتری نسبت به مجازات قبل برخوردار است و قاعدتاً، متخلفین احتمالی قبل از ارتکاب جرم تغییر کاربری بدون مجوز، تن به ارتکاب چنین بزه‌ی نخواهد داد مگر اینکه ناهنجاری‌های اداری و قضایی و فسادهای احتمالی سازمانها، باعث تحریک چنین اشخاصی در ارتکاب جرم مذکور، به اتکای نفوذ در مقامات اجرایی و قضایی گردد.

شایان ذکر است به موجب تبصره ۴ اصلاحی ماده یک قانون حفظ کاربری، تاسیسات و بناهایی که برای گلخانه، دامداری، پرورش ماهی و ... که در راستای بهینه کردن تولیدات کشاورزی ایجاد می‌شوند، «تغییر کاربری»

به حساب نمی‌آیند و با رعایت ضوابط زیست‌محیطی و موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها، انجام آن‌ها مانعی ندارد.

در تبصره یک اصلاحی ماده ۲ قانون حفظ کاربری آمده است: «تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا ۵۰۰ مترمربع فقط برای یک بار و ... مشمول عوارض موضوع این ماده نخواهد بود» در این مورد برخی دادگاه‌ها به صرف اینکه، زمین تغییر کاربری داده شده برای احداث بنای مسکونی کمتر از ۵۰۰ مترمربع است و در تبصره پیش گفته بر معافیت چنین تغییر کاربری‌هایی تصریح شده است؛ اساساً قائل بر جرم نبودن چنین عملی بودند. (همان)

لذا در اثر استنباط‌های مختلفی که از تبصره مذکور در شعب ۵ و ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران رخ داد، در نهایت هیات عمومی دیوان عالی کشور طی دادنامه شماره ۷۲۴-۱۳۹۱/۱/۲۲ اعلام داشت، مفاد تبصره پیش گفته «به معافیت از مجازات افرادی که بدون اخذ مجوز از کمیسیون مزبور اقدام به تغییر کاربری کرده‌اند، دلالت نمی‌نماید؛ زیرا ماده ۳ قانون مرقوم این قبیل اشخاص را کلاً قابل تعقیب دانسته و موارد استثنایی و خارج از شمول مجازات نیز در تبصره ۴ همین ماده صراحتاً ذکر گردیده است و نهایتاً قائل به این گردید که «تغییر غیرمجاز کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها به منظور سکونت شخصی مطلقاً ممنوع و مرتکبین آن قابل تعقیب کیفری می‌باشند.»

۲-۱- عنصر مادی جرم

عنصر مادی جرم تغییر کاربری اراضی کشاورزی همان طوری که از ماده ۳ اصلاحی قانون حفظ کاربری و عبارت اقدام به تغییر کاربری مندرج در ماده مذکور بر می‌آید، به صورت فعل رخ می‌دهد. (موسوی مقدم، ۱۳۸۹، ۳، ۱۵۰ و ۱۵۱)

۱-۲-۱- سوال اول

سوالی که در اینجا مطرح است این که آیا ترک فعل هم در این باب

صادق است و می‌تواند به عنوان عنصر مادی جرم تغییر کاربری زراعی قلمداد گردد یا خیر؟

مطابق دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۸۵ مجلس شورای اسلامی، موضوع ماده ۱۱ تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹/ت/۳۷۱۱۰/ه مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۹ هیات وزیران که از عبارت «اقدامات» که به عنوان مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد، بهره برده است به نظر می‌رسد مصادیق یاد شده به صورت فعل محقق می‌گردد.

اگرچه ترک فعل نیز در برخی موارد می‌تواند به عنوان عنصر مادی جرم تغییر کاربری اراضی زراعی ملحوظ شود. به عنوان مثال مالک زمین زراعی یا باغ که ملک کشاورزی‌اش در حریم خدماتی شهر قرار گرفته و برای اینکه بتواند پروانه ساخت واحدهای مسکونی دریافت نماید، ممکن است با خشکاندن درخت آن به وسیله عدم آبیاری نمودن باغ، عملاً کاربری زراعی را از بین ببرد که این ترک فعل مالک، منجر به تغییر کاربری گردد. بنابراین به نظر می‌رسد اراده قانون‌گذار در این خصوص مشخص نیست که صرفاً معطوف و منصرف به فعل است یا این‌گونه ترک فعل را نیز در بر می‌گیرد؟ لذا با وضع موجود قانون که ناظر به فعل می‌باشد، مواردی از قبیل خشکاندن درختان در نتیجه عدم آبیاری را شامل نمی‌گردد.

چه بسا اگر از تعبیر عام تری مانند اتلاف، تخریب، امحا و الفاظی از این دست استفاده می‌نمود، ترک فعل را نیز شامل می‌شد.

در اینجا باید اشاره نمود که مطابق اصل پنجاهم قانون اساسی، هرگونه فعالیت اقتصادی و غیره که مغایر با آلودگی و تخریب غیرقابل جبران محیط زیست باشد ممنوع اعلام شده است.

چگونه است که قانون‌گذار عادی به تخریب باغات در صورت عدم آبیاری

و خشکاندن به منظور تسریع در امر تغییر کاربری زراعی که مورد تاکید قانون گذار اساسی نیز بوده، امعان نظری نداشته است که به نظر می‌رسد این یک اشکال اساسی در فرایند وضع قوانین و مقررات جاری در حوزه تغییر کاربری زراعی است که در خوشبینانه‌ترین حالت مورد اغماض قرار گرفته است، یا اشکال در امر قانون گذاری محسوب می‌شود. چرا که مطابق مقررات کیفری رفتار مجرمانه منفی نیز می‌تواند از مصادیق عنصر مادی جرائم باشد. عینا اصل پنجاهم قانون اساسی که یکی از مهمترین و معتبرترین قوانین ما در کشور در زمینه حفظ محیط زیست محسوب می‌شود در اینجا آورده می‌شود: «در جمهوری اسلامی ایران حفاظت محیط زیست که نسل امروز و نسل‌های بعد باید در آن حیات اجتماعی رو به رشدی داشته باشند وظیفه عمومی تلقی می‌گردد. از این رو فعالیت‌های اقتصادی و غیر آن که با آلودگی محیط زیست یا تخریب غیرقابل جبران آن ملازمه پیدا کند، ممنوع است.»

۲-۲-۱- سوال دوم

تغییر کاربری اراضی زراعی جرم آنی است یا مستمر؟ اگر وقوع فعل یا ترک فعل مجرمانه را از حیث طول مدت تحقق آن در نظر بگیریم، جرائم را می‌توان به دو گروه جرائم آنی و جرائم مستمر، تقسیم کرد. (اردبیلی، ۱۳۸۸، ۲۰، ۲۱۲)

یکی از فواید تقسیم جرائم آنی و مستمر، عبارت از تعیین تکلیف در خصوص مرور زمان می‌باشد که در مباحث عنه منشا آثار مهمی است. آغاز مرور زمان در جرائم آنی از لحظه‌ای است که جرم تحقق یافته، در حالی که مرور زمان در جرائم مستمر از زمان انقطاع رفتار مجرمانه آغاز می‌شود. (همان، ۲۱۳)

حال باید دید که آیا جرم مباحث عنه جرم آنی است یا مستمر؟ این موضوع مسبوق به رسیدگی نهایی قضایی در دیوان عالی کشور است که

منجر به صدور رای وحدت رویه شماره ۸۲۲ مصوب ۱۴۰۱/۳/۳۱ است که ذیلا می‌آید:

«با عنایت به عبارت به کار رفته در ماده ۱۰ اصلاحی سال ۱۳۸۵/۸/۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴، ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی، تغییر کاربری محسوب می‌گردد، رکن مادی بزه تغییر غیرمجاز کاربری اراضی موضوع ماده ۳ این قانون را تشکیل می‌دهد و با ارتکاب هر یک از این اقدامات بزه یاد شده واقع می‌شود و با عنایت به اینکه تداوم آثار و نتایج جرم، به معنای استمرار ارتکاب رکن مادی آن نیست، بنابراین بزه مذکور از جرایم مستمر به شمار نمی‌آید و از تاریخ وقوع، مشمول مقررات عام مرور زمان تعقیب در جرایم تعزیری موضوع ماده ۱۰۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ می‌شود...».

بزه موصوف از جرایم تعزیری درجه هفت می‌باشد و مرور زمان تعقیب آن سه سال از تاریخ وقوع بزه می‌باشد. لذا چنانچه از زمان آغاز فعل مجرمانه که معطوف به تغییر کاربری اراضی زراعی باشد، سه سال سپری گردد و در طول سه سال اقدام به طرح شکایت از ناحیه جهاد کشاورزی نشده باشد، بزه موصوف تحت شمول مرور زمان تعقیب واقع گردیده و دادگاه در چنین مواردی به استناد بند ۳ ماده ۱۰۵ قانون مجازات اسلامی و بند ۱۳ ماده ۱۳ قانون آیین دادرسی کیفری قرار موقوفی تعقیب را صادر و اعلام می‌نماید.

۳-۱- عنصر معنوی

سومین عنصر عمومی که مرعی نظر بودن آن برای تحقق جرم تغییر کاربری اراضی زراعی نیز لازم است عنصر روانی و معنوی است. در امور جزایی برخلاف امور حقوقی، قابلیت استناد فعل مجرمانه به شخص برای متضرر شناخته شدن وی کافی نیست بلکه باید اراده وی در فعل مجرمانه موثر باشد. (افراسیابی، ۱۳۷۶، ۲، ۳۰۱) و نیز ارتکاب عمل هم به خودی خود

دلیل وجود عنصر معنوی یا روانی نیست و در مواردی با وجود اینکه عمل صورت می‌گیرد، قانون مرتکب آن را در جرایم عمدی به خاطر فقدان قصد مجرمانه یا فقدان مسئولیت جزایی قابل مجازات نمی‌داند. (گلدوزیان، ۱۳۸۵، ۱۷۹) جرم مباحوث عنه نیز از این اصول و قواعد حقوقی مستثنی نمی‌باشد.

لذا بر دادرس فرض است که در هر شکواییه با بررسی و تعمق در مسایل موضوع پرونده، به این موضوع مهم تاکید نموده و آگاه گردد که آیا متهم در انجام فعل تغییر کاربری دارای سو نیت بوده است یا خیر؟

در رویه قضایی بسیاری از محاکم مشاهده می‌گردد که صرف تغییر کاربری را جرم ندانسته‌اند و مبادرت به صدور آرا متعددی مبنی بر اعلام برائت متهم نموده‌اند.

حال ممکن است بیان شود که چنین آرایایی که برخی قضات صادر می‌کنند و به دلیل فقدان عنصر معنوی جرم، اقدام به صدور حکم مشعر بر برائت می‌نمایند، زمینه‌ساز بی اثر شدن قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها که فلسفه وضع آن در جهت توسعه پایدار حفظ محیط زیست و حفظ منابع و اراضی زراعی است، می‌گردد.

پاسخ کاملاً روشن است که بنا بر اصل تفسیر مضیق قواعد کیفری و تفسیر آن به نفع متهم و رعایت شرایط قانونی، تکلیف قاضی روشن است. لیکن این شائبه کماکان وجود دارد که تسری آن در بسیاری از موارد ممکن است به بی اثر شدن قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها منجر گردد و می‌بایستی از طرق مقتضی و وضع قوانین و سیاست‌گذاری‌های مطلوب در این زمینه مانع تخریب محیط زیست گردید، بدون اینکه اصول و قواعد کلی حاکم بر حقوق نیز اضعاف شود.

۲- شرایط اختصاصی تحقق جرم تغییر کاربری اراضی زراعی

مطابق بند دال از ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون مصوب سال ۱۳۸۵ در

تعریف تغییر کاربری بیان شده است: «هرگونه اقدام که مانع از بهره‌برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغ‌ها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.» ملاحظه می‌شود علاوه بر تحقق عناصر اولیه، شرایط دیگری نیز می‌بایستی جهت تحقق آن مهیا گردد.

بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که تحقق سه شرط لازم و ضروری است: شرط اول - در صورتی که در اراضی زراعی و باغ‌های موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها واقع شوند. شرط دوم - در صورتی که بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی در قالب طرح‌های تبصره ۴ الحاقی به ماده یک صورت گیرد. شرط سوم - مانع از تداوم تولید و بهره‌برداری و استمرار کشاورزی باشد.

بدیهی است هر یک از موارد مذکور در این دستورالعمل و مواردی که در آینده و در اجرای تبصره ماده یک این دستورالعمل از سوی سازمان امور اراضی کشور اعلام شود فی‌نفسه مصداق تغییر کاربری غیرمجاز محسوب نمی‌شوند. بلکه در صورتی تغییر کاربری غیرمجاز محسوب می‌شوند که هر سه شرط فوق‌الذکر محقق شود که به بررسی این سه شرط می‌پردازیم.

(<http://he.srbia.ac.ir/article-15276.html>)

۱-۲- وقوع بزه در اراضی زراعی و باغ‌های موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها

احد از عناصر متشکله بزه کاربری زراعی، قرار داشتن زمین در زمان تغییر کاربری در اراضی با کاربری زراعی، می‌باشد.

لذا چنانچه مشخص گردد تغییر کاربری زراعی در قسمتی از ملک شخص

که فاقد وصف زراعی بودن باشد، صورت گرفته است، جرم محقق نشده است. به شرح موارد ذیل:

۱-۱-۲- اراضی غیر قابل کشت

حال سوالی که اینجا مطرح است و اتفاقاً موجب صدور احکام قضایی متعدد نیز شده است اینکه اگر احداث و ایجاد بنا در اراضی کشاورزی در قسمتی از زمین که قابلیت کشت و زراعت وجود نداشته باشد و برابر کارشناسی و معاینات محلی که به دستور قضایی صورت می‌گیرد، معلوم و معین شود غیر زراعی و غیر قابل کشت بوده است، آیا باز هم بزه تغییر کاربری زراعی محقق است؟ در اینجا به یک نمونه از آرای صادره از شعب دادگاه تجدیدنظر استان تهران اشاره می‌کنیم:

«تغییر کاربری اراضی زراعی در قطعات فوق‌الذکر (البته آقای... صرفاً در قطعه دوم مبادرت به تغییر کاربری نموده) در پلاک ثبتی... اصلی از بخش ۱۱ تهران شهر لواسان واقع در روستای شورکاب علاوه بر قلع و قمع مستحدثات غیر مجاز محکوم به پرداخت جزای نقدی در حق صندوق دولت گردیده‌اند دادگاه با تدقیق در اوراق پرونده و مفاد لوایح تجدیدنظر خواهی تجدیدنظر خواه‌ها به استثنا تجدیدنظر خواهی خانم... با وکالت آقای... که در خصوص مشارالیه‌ها به لحاظ عدم احراز وقوع بزه حکم به برائت صادر شده است تجدیدنظر خواهی مطروحه از ناحیه معترضین فوق‌الذکر را توجه‌ها به نظریه هیات پنج نفره کارشناسان منتخب دادگاه مبنی بر اینکه با معاینه محلی و معاینه فنی و بررسی خاک و زمین و در نظر داشتن نوع توپوگرافی محل و نزدیکی اراضی به رودخانه و آبرفتی بودن اراضی، به طور کلی اراضی (قطعات ۱۲، ۱۷) به صورت شنی و غیر زراعی بوده و امکان زراعت عملاً در زمان تغییر کاربری نداشته‌اند و نظریه تکمیلی آن، هیات کارشناسان به شرح مندرج در

صفحات ۲۰۴ و ۴۱۱ پرونده و همچنین نظریه هیات پنج نفره کارشناسان رسمی دادگستری در مورد قطعات ۱ و ۲ و ۱۵ و ۱۳ و ۱۶ به شرح صفحات ۴۷۷ و ۴۷۸ پرونده که صراحتاً و مستدلاً پس از معاینه محلی و آنالیز خاک محل از طریق آزمایشگاه و تفسیر عکس‌های هوایی اظهار نظر نموده‌اند، خاک آن قطعات قابلیت کشت و زراعت نداشته و اصالتاً زراعی محسوب نمی‌شود و در گذشته در بستر رودخانه قرار داشته و بعداً از رودخانه منتزع و مورد بهره‌برداری قرار گرفته‌اند و در زمان تغییر کاربری، آن قطعات غیر زراعی بوده‌اند که مصون از اعتراض موثر و موجه طرفین باقی مانده، علی‌ای حال بنا به مراتب معنونه، اعتراض تجدیدنظر خواه‌ها به استثنای اعتراض خانم ... با وکالت آقای ... را وارد تشخیص داده و دادنامه معترض عنه را به لحاظ اینکه تغییر کاربری در قطعات فوق‌الذکر مشمول قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها می‌باشد، با توجه به اینکه در زمان تغییر کاربری زمین زراعی نبوده و احد از عناصر متشکله بزه، کاربری زراعی بودن زمین در زمان تغییر کاربری می‌باشد که در ما نحن فیه این رکن مفقود است و با این وصف وقوع بزه انتسابی به تجدیدنظر خواه‌های مذکور تحقق نیافته و به استناد اصل کلی براءت، دادگاه مستنداً به مواد ۴ و ۴۵۵ بند ب قانون آیین دادرسی کیفری با نقض دادنامه معترض عنه حکم براءت تجدیدنظر خواه‌ها به اسامی آقایان ... و ... و ... و ... را از حیث بزه تغییر کاربری صادر و اعلام می‌نماید و اما در مورد اعتراض و تجدیدنظر خواهی خانم ... با وکالت آقای ... نظر به اینکه به موجب دادنامه معترض عنه در خصوص مشارالیه‌ها به جهت عدم احراز وقوع بزه تغییر کاربری حکم به براءت صادر گردیده است و به استناد ماده ۴۳۳ قانون آیین دادرسی کیفری صرفاً متهمی که حکم محکومیت او صادر شده حق اعتراض به رای محکومیت صادره را داشته و به حکم براءت فقط شاکی و دادستان حق تجدیدنظر خواهی را دارند، فلذا تجدیدنظر خواهی مطروحه که منطبق با قانون

نبوده و به لحاظ اینکه حق اعتراض متهم به حکم برائت قانونا متصور نیست، بدین وسیله قرار رد تجدیدنظرخواهی مشارالیهها را صادر و اعلام می‌نماید. اما در خصوص صدور حکم به محکومیت آقای... به عنوان مالک قطعه ۱۷ تفکیکی در دادنامه متعرض عنه که به اتهام تغییر کاربری در قطعه هفدهم علاوه بر قلع و قمع بنای اصلی به متراژ ۸۷/۳۷ متر مربع و تراس به متراژ ۳۰/۱۵ متر مربع و اعاده به وضع سابق محکوم به پرداخت مبلغ پنج میلیون تومان جزای نقدی در حق صندوق دولت گردیده است، نظر به اینکه طبق نظریه هیات پنج نفره کارشناسان رسمی دادگستری که مصون از اعتراض موثر باقی مانده (صفحه ۱۷۵ پرونده) و نظریه تکمیلی آنها به شرح صفحه ۴۱۱ پرونده که به طور صریح و مستدل به غیر زراعی بودن قطعه ۱۷ تفکیکی در زمان تغییر کاربری اظهار نظر نموده‌اند و از این جهت وقوع بزه انتسابی به مشار الیه احراز نمی‌گردد و اقدامات آقای... بزه تغییر کاربری مشمول قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها محسوب نمی‌شود، اگر چه محکوم علیه مذکور در خواست تجدیدنظر خواهی ننموده و مستندا به بند ب ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری با نقض دادنامه از حیث محکومیت آقای... در اجرای ماده ۴ قانون مار الذکر و حاکمیت اصل کلی برائت، رای بر برائت نامبرده صادر و اعلام می‌نماید. رای صادره قطعی است.»

مستند به این رای و آرای مشابه صادره در این خصوص ملاحظه می‌شود، در مواردی که امر جهت بررسی و تدقیق به کارشناسان ذیربط ارجاع می‌شود یکی از موضوعات و شرایطی که می‌بایستی به درستی مورد امعان نظر و بررسی علمی و تحقیقی قرار گیرد، وضعیت و سابقه موجود و گذشته آن قسمت از اراضی زراعی است که دستخوش تغییر کاربری و تبدیل به مسکونی یا سایر کاربری‌های غیر زراعی گردیده است.

سازمان امور اراضی در یک مورد در پاسخ به این سوال که زمینی بدون

کشت بوده است، آیا زمین فوق کشاورزی محسوب است؟^۱
در پاسخ بیان نموده است: بله، اراضی که برای مدت طولانی بدون کشت
رها شوند (اراضی بایر) نیز مشمول قانون حفظ کاربری اراضی زراعی هستند.

۲-۱-۲ - محدوده قانونی اراضی

کلیه اراضی زراعی و باغ‌ها و اراضی که در حکم اراضی کشاورزی هستند،
مشمول این ممنوعیت بوده و چنانچه اگر در خارج از محدوده‌ی: ۱- شهرها
و شهرک‌های مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و یا ۲- طرح
هادی روستاهای دارای طرح‌های مصوب واقع شده باشند، مشمول قانون
هستند. (ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تبصره ۵ آن) لذا
صرفاً اراضی را شامل می‌شود که خارج از محدوده شهرها و روستاها باشند.

۲-۲ - عدم رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون

منظور از این بند اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ و یا
موافقت سازمان جهاد کشاورزی در قالب طرح‌های تبصره ۴ الحاقی به ماده
یک می‌باشد که شامل تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و
باغ‌ها که به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر
امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست
آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد
کشاورزی تشکیل می‌گردد؛ همچنین جهت احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها،
مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع
تکمیلی و غذایی در روستاها و بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر
کاربری محسوب نمی‌شود و با رعایت ضوابط زیست محیطی و موافقت سازمان

۱. سایت سازمان امور اراضی کشور laoi.ir به آدرس صفحه موردنظر:

<https://laoi.ir/index.aspx?page=question&lang=1&sab=0&page ID>

جهاد کشاورزی استان‌ها بلامانع بوده و مجوز مربوطه صادر می‌شود.

۳-۲- مانع از تداوم تولید و بهره‌برداری و استمرار کشاورزی باشد

بدون تردید یکی از نکات ویژه‌ای که در قانون یاد شده یعنی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ (اشاره شده در ماده یک این قانون) می‌بایستی مورد امان نظر قرار گیرد این است که مقنن شرط دیگری را در تحقق این بزه مورد توجه قرار داده است و آن اینکه اقدامات انجام شده مانع تداوم تولید و بهره‌برداری و استمرار کشاورزی باشد. مفهوم مخالف آن این است که چنانچه در یک قطعه زمین بزرگ کشاورزی که قسمت کوچکی از زمین، مورد تصرف و کاربری مسکونی قرار گرفته باشد، ممکن است به دلیل فقدان تحقق این شرط بزه تغییر کاربری اراضی زراعی محسوب نباشد.

چه بسا گاهی ساخت مسکن برای اقامت کشاورزان و کارگران مزرعه و باغات جهت سکونت در محل و رسیدگی به زراعت شان ضروری می‌نماید. لذا به نظر می‌رسد این موضوع می‌بایستی در احراز تحقق جرم و بزه تغییر کاربری اراضی زراعی مورد توجه قرار گیرد.

۳- تبیین جایگاه بزه تغییر کاربری اراضی زراعی در دسته بندی جرایم

محیط زیستی

حال پس از بررسی شرایط و عناصر تحقق جرم تغییر کاربری زراعی، به فلسفه وضع این قانون که همانا کمک به توسعه پایدار و جلوگیری از تخریب محیط زیست و زمین و خاک می‌باشد، از منظر حقوق بین‌الملل و حقوق داخلی به موضوع می‌پردازیم. مطالعات صورت گرفته در این زمینه در ایران بسیار اندک است و به طور عمده به آثار تغییر کاربری اراضی کشاورزی از جمله تاثیر آن بر ویژگی‌های بیوفیزیکی خاک و آثار اجتماعی و اقتصادی این تغییرات، کمتر توجه شده است.

به طور کلی جرایم زیست محیطی را با توجه به موقعیت شان به دو گروه عمده تقسیم بندی می نمایند که به اختصار ذیلا اشاره می شود:

۱-۳- جرایم ارتكابی نسبت به جاندار محیط زیست های انسان که شامل کلیه جانوران گیاهی و حیوانی می شوند.

بر طبق قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست از جمله وظایف سازمان حفاظت محیط زیست، پیشگیری و ممانعت از هر آلودگی و هر اقدام مخربی که موجب برهم خوردن تعادل و تناسب محیط زیست می شود. همچنین کلیه امور مربوط به جانوران وحشی و آبیان آب های داخلی که طبق بند ۲ ماده ۶ همان قانون، تخریب جنگل ها و مراتع نیز از جمله مواردی است که باعث برهم خوردن تعادل در محیط زیست شده و بنابراین عملی مجرمانه محسوب می شود. (تقی زاده انصاری، ۱۳۷۴، ۵۰۲)

۲-۳- جرایم ارتكابی نسبت به عناصر بی جان محیط زیست از قبیل آب و هوا، خاک، صداها و آلودگی های شیمیایی.

قوانین مربوط به جرم تغییر کاربری اراضی زراعی از جمله قانون حفظ کاربری اراضی زراعی مصوب سال ۱۳۷۴ در دسته بندی قوانین محیط زیستی ایران قرار دارد. بدین لحاظ نظر به اینکه در جمهوری اسلامی ایران، حفاظت محیط زیست با استناد به اصل پنجاهم قانون اساسی، وظیفه عمومی تلقی می گردد، از این رو هر فعالیتی که با تخریب غیرقابل محیط زیست ملازمه پیدا کند، ممنوعیت قانونی دارد.

نتیجه گیری

توسعه پایدار جز با صیانت از طبیعت و زمین امکان پذیر نیست و برای رسیدن به این مقصود جز تصمیم متعهدانه دولت ها در اولویت دادن به حفظ محیط زیست راهی دیگر وجود ندارد.

از سوی دیگر قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها با وضع آیین‌نامه‌ها و آرای وحدت رویه و نظریات مشورتی متعدد دچار ضعف در مرحله اجرا و نیز پراکندگی در صدور احکام متعدد در این خصوص گردیده است. لذا پیشنهادات و راهکارهایی در این زمینه می‌توان در جمع بندی آرایه نمود که در رفع مشکلات عدیده موصوف موثر بیفتد.

پیشنهادات و راهکارها:

- ۱- استفاده از برخی قوانین بین‌المللی در این حوزه که بازدارندگی بیشتری دارند.
- ۲- آموزش علمی و مهارتی کارشناسان رسمی دادگستری جهت تبیین نوع جرم و اساسا تعیین مصادیق مجرمانه در این خصوص که به نظر می‌رسد رویه‌ها و سلايق مختلف در امر کارشناسی باعث بروز اختلاف و تشتت فراوان در صدور آرای متناقض گردیده است و آثار مخربی بر محیط زیست و توسعه پایدار به جای گذاشته است.
- ۳- استفساریه مجلس شورای اسلامی در اجرای اصل هفتاد و سوم قانون اساسی در خصوص تعیین دقیق شرایط تحقق این جرم از جمله شرط تداوم تولید و بهره‌برداری کشاورزی و تعیین مصادیق دقیق‌تر آن و به دست دادن ضابطه‌ای معین و مشخص که از برخوردهای سلیقه‌ای در این خصوص ممانعت به عمل آید.
- ۴- اجرای صحیح و دقیق این قانون در خصوص جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز و تغییر کاربری زراعی در ابتدای ساخت و وقوع بزه. متاسفانه سرمایه‌هنگفتی به دلیل عدم برخورد مناسب و به موقع جهاد کشاورزی که متکفل این امر می‌باشد، هزینه می‌شود و سپس حکم قلع بنا صادر شده و منجر به خسارات فراوانی به منابع می‌گردد که دیگر مفید فایده و منتج به نتیجه نیز نخواهد شد و آن قسمت از زمین به وضع موجود سابق بر

نمی‌گردد. این موضوع به دغدغه بزرگ مسئولین قوه قضاییه در چند ساله اخیر نیز مبدل شده است.

۵ - به نظر می‌رسد مجازات قلع و قمع بنا اساساً منطبق با فلسفه اصلی برخورد با این دسته از جرایم نیست. چرا که این مجازات ملازمه‌ای با اعاده به وضع سابق اراضی مزروعی ندارد و هیچ وقت نمی‌تواند به جبران مافات کمک کند و در جهت توسعه پایدار و حفظ محیط زیست گام بردارد.

۶ - تسریع در صدور مجوزات لازمه در کمیسیون‌های مرتبط جهاد کشاورزی با انجام کار کارشناسی دقیق و سریع تا اطلاع فرآیند صدور مجوز مایه اقدامات پیش‌دستانه مالکین در تغییر کاربری نگردد.

۷ - استعلام و پاسخ موضوع تبصره ۳ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی که توسط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد، به صورت الکترونیکی و با قید فوریت تبادل گردد. این مهم در حال حاضر در خصوص ادارات ثبت اسناد و املاک کشور، ادارات امور مالیاتی، سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور و برخی ادارات دیگر از جمله برخی شهرداری‌ها در حال وقوع می‌باشد.

۸ - دفاتر اسناد رسمی مطمئن‌ترین مرجع برای تضمین اجرای این قانون در زمان نقل و انتقالات هستند که می‌توانند نقش کلیدی خود را در خصوص اجرای دقیق قانون در جهت تحقق توسعه پایدار اعمال نمایند.

منابع:

- ۱- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
- ۲- اردبیلی، محمدعلی، (۱۳۸۸)، **حقوق جزای عمومی**، تهران، میزان، چاپ ۲۰، جلد ۱.
- ۳- افراسیابی، محمد اسماعیل، (۱۳۷۶)، **حقوق جزای عمومی**، جلد اول، انتشارات فردوسی، چاپ دوم، تهران.
- ۴- تقی‌زاده انصاری، مصطفی، (۱۳۷۴)، **حقوق محیط زیست**، نشر میزان، چاپ اول، تهران.
- ۵- عسگری، محمدعلی و محمدیان، علی، **بررسی تغییر کاربری غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها از منظر فقه و حقوق موضوعه**، به آدرس:
(<http://he.srbiaiv.ac.ir/article-15276.html>)
- ۶- فیض، علیرضا، (۱۳۶۹)، **تطبیق در حقوق جزای عمومی اسلام**، نشر امیرکبیر، چاپ دوم، تهران.
- ۷- قاسمی، ناصر، (۱۳۹۵)، **حقوق کیفری محیط زیست**، نشر خرسندی، چاپ دوم، تهران.
- ۸- گلدوزیان، ایرج، (۱۳۸۰)، **بایسته‌های حقوق جزای عمومی**، نشر میزان چاپ پنجم، تهران.
- ۹- گلدوزیان، ناصر، (۱۳۸۵)، **بایسته‌های حقوق جزای عمومی**، نشر میزان، چاپ پنجم، زمستان، تهران.
- ۱۰- موسوی مقدم، محمد، (۱۳۸۹)، **تحلیل و نقد رویه قضایی و قانون حفظ کاربری زراعی و باغ‌ها**، معاونت آموزشی دادگستری کل استان قم، چاپ سوم، قم.
- ۱۱- موسوی، سید فضل اله، (۱۳۹۵)، **حقوق بین‌الملل محیط زیست**، نشر حقوقی میزان، چاپ سوم جلد یک، تهران.
- ۱۲- وبلاگ estatelaw.blogfa.com

مظلومیت سردفتر در آینه آرا دادگاه‌های انتظامی

محمد عظیمیان^۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۵/۲۷

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۶/۲۰

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ در فصل چهارم به موضوع «تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران» پرداخته و در مواد ۳۲ تا ۴۹ رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارش‌های مربوط به تخلفات مشارالیهما، دادسرا و دادگاه‌های انتظامی، مجازات‌ها، موارد تشدید و تخفیف، موجب صلاحیت تعلیق، مرور زمان، آرا قطعی و قابل تجدیدنظر و نهایتاً اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار، مورد توجه و امعان نظر گرفته است.

مطابق ماده ۳۷ آن قانون: ترتیب رسیدگی مقدماتی و صدور کیفرخواست و تشکیل دادگاه بدوی و تجدیدنظر و محاکمه و نحوه ابلاغ و اجرای احکام صادره به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی در دی ماه ۱۳۵۴ به تصویب رسید* و مواد ۲۰ الی

۱. مرحوم محمد عظیمیان، نایب رییس اسبق کانون سردفتران و دفتریاران، سردفتر اسناد رسمی شماره ۶۴۸ تهران، عضو هیات تحریریه ماهنامه کانون.

* توضیح ماهنامه کانون: تاریخ دریافت و ویرایش و پذیرش این مقاله، قبل از تصویب آیین‌نامه جدید دفاتر اسناد رسمی سال ۱۴۰۰ بوده و به دلیل ارزشمند بودن نحوه استدلال منتشر می‌شود.

۳۰ اختصاص به رسیدگی به تخلفات سردفتران و دفترباران و سایر موارد مذکور در ماده ۳۷ ق.د.ا.ر داشته که مستنبط از مقررات عمومی و قوانین آیین دادرسی کیفری و کلیات مواد مختلف قانون و آیین‌نامه مذکور، در تنظیم صورت‌جلسه بازرسی، صدور کیفرخواست و دادنامه‌های دادگاه‌های انتظامی، رعایت قواعد و اصولی الزامی است که حداقل این اصول و قواعد در برخی از دادگاه‌های انتظامی رعایت نمی‌گردد.

ذیلاً نمونه‌ای از آرا صادره که در تنظیم آن حقوق سردفتر مورد بی‌توجهی عمیق واقع و سردفتر با بی‌مهری تمام محکوم شده است، تحت عنوان «مظلومیت سردفتر» درج و مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

نمونه رای به تاریخ ۱۳۹۳/۹/۲۴ در وقت فوق‌العاده جلسه دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفترباران ثبت اسناد و املاک استان... و با حضور اعضا و جانشین دادگاه انتظامی در محل اداره کل ثبت... تشکیل شده است. موضوع رسیدگی به تخلفات منتسب به آقای... سردفتر اسناد رسمی شماره... شهرستان... به شرح کیفرخواست شماره ۱۳۹۳/۶/۱۸-د/۱۱۴/۱۳۹۹ تحت کلاسه ۶/۴۷-۹۳ آقای جانشین دادستان انتظامی سردفتران و دفترباران اداره کل ثبت اسناد و املاک... به علت عدم رعایت مقررات تحت تعقیب قرار گرفته.

شرح تخلف

در اجرای مفاد نامه شماره ۱۳۹۲/۱۱/۲۶-۱۱۴/۹۲/۱۶۴۴۷ اداره کل ثبت اسناد و املاک استان... و سایر ضمایم آنها مبنی بر پیگرد انتظامی نامبرده، چون مشارالیه در اداره امور جاری دفترخانه مرتکب تخلف شده، لذا مراتب وی مورد رسیدگی و به استناد کیفرخواست صادره مرقوم که طی نامه شماره ۱۳۹۳/۶/۲۰-۱۱۴/۹۳/۱۰۲۱۴ به اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان... ارسال شده است و در مهلت قانونی دفاعیه خود را اعلام ننموده است، دادگاه پس از ملاحظه کیفرخواست صادره در پرونده منضمه آن پس از شور و بررسی ختم رسیدگی را اعلام و به اتفاق آرا به شرح زیر مبادرت به انشا رای می‌نماید.

رای دادگاه

اعضای دادگاه با بررسی پرونده انتظامی و نظر به تخلف انجام گرفته توسط سردفتر نام‌برده را به دو سال انفصال محکوم می‌نماید. این رای مستند به فراز ۳ بند د ماده ۲۹ اصلاحی آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۳۱، ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران صادر گردیده و ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر استان است.

ایرادات دادنامه

الف- ایرادات شکلی

۱- فقدان گردش کار

براساس بند «ت» ماده ۳۷۸ قانون آیین دادرسی کیفری، یکی از مواردی که درج آن در دادنامه الزامی است، گردش کار و متن کامل رای است که این دادنامه فاقد آن است.

۲- عدم قید حضوری یا غیابی بودن رای.

وفق ماده ۳۷۵ قانون آیین دادرسی کیفری دادگاه باید در رای، حضوری یا غیابی بودن و قابلیت وخواهی، تجدیدنظر و... را قید کند. با توجه به تصریح دادگاه در بخش شرح تخلف به عدم ارائه دفاعیه از طرف سردفتر، رای صادره غیابی و قابل وخواهی در دادگاه صادرکننده رای و پس از آن قابل تجدیدنظرخواهی است.

۳- رسیدگی در وقت فوق‌العاده

اساساً و مستنبطاً از ماده ۳۴۲ قانون آیین دادرسی کیفری پس از ابلاغ کیفرخواست، پرونده به دادگاه انتظامی ارسال و دادگاه با تعیین وقت رسیدگی و عندالاقضاء دعوت از سردفتر یا دفتریار و استماع دفاعیات مشارالیهما در وقت تعیین شده مبادرت به صدور رای می‌نماید و رسیدگی در وقت فوق‌العاده اصولاً به نقض حق دفاع سردفتر یا دفتریار می‌انجامد.

ب- ایرادات ماهوی

۱- غیر مستدل، غیر موجه و غیر مستند به مواد قانون

- وفق قسمت اخیر ماده ۳۷۴ قانون آیین دادرسی کیفری، رای دادگاه باید مستدل، موجه و مستند به مواد قانون و اصولی باشد که براساس آن صادر شده است.
- ۲- عدم تعیین مصادیق تخلفات و تطبیق هر یک با قانون
 - ۳- عدم رعایت قواعد تکرار
 - ۴- خلط موضوع تعدد با تکرار
 - ۵- عدم تناسب تخلف با مجازات تعیین شده
 - ۶- ناشناخته بودن مدت ۲ سال انفصال و تبعات بعدی آن برای اعضای دادگاه.
- انتخاب عنوان «مظلومیت سردفتر» به جهت تلنگری است بر دو گروه از اشخاص ذیربط: اول؛ اعضای محترم دادگاه‌های انتظامی سردفتران و دفترباران که وظیفه خطیر رسیدگی و صدور رای را به عهده دارند و قطعاً بدون رعایت مقررات، امکان تحقق دادرسی عادلانه و تبعاً صدور رای عادلانه را نخواهند داشت.
- دوم؛ سردفتران و دفترباران به عنوان مخاطبان اصلی دادگاه‌های انتظامی که بعضاً بیش از حد به رسیدگی منطبق بر موازین قانونی بعضی از مراجع مذکور و دیگر مراجع مرتبط اعتماد می‌کنند و نمی‌دانند که در هر حال دیوار سردفتر خیلی کوتاه است.

علل بی اعتباری سند رسمی و شیوه ابطال آن برابر ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی

خسرو عباسی داکانی^۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۳/۳۰

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۲/۳/۲۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۲/۱۰

چکیده

تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی و صدور سند مالکیت املاک تابع تشریفات قانونی و اداری متعددی می باشد که بر اعتبار و اهمیت آنها دلالت داشته و می افزاید، زیرا همین امر موجب ایجاد امنیت خاطر و ثبات و اعتماد در جامعه و میان مردم می شود. گاهی به دلایلی سند رسمی و سند مالکیت اعتبارش را از دست می دهد. این امر ممکن است ناشی از ارتکاب جرایمی چون جعل سند یا فروش مال غیر و انجام معامله معارض و یا ارتکاب تخلفاتی مانند عدم رعایت قوانین آمره و نظم عمومی و اخلاق حسنه در مفاد و مدلول اسناد و یا عدم رعایت شرایط اساسی صحت معاملات و اسناد مندرج در قوانین و مقررات موضوعه باشد.

متأسفانه محاکم دادگستری بسیار بی محابا و با دست باز و برخلاف مفاد مواد ۹۱ و ۷۰ و

۱. سردفتر اسناد رسمی شماره ۱۰۶ تهران، عضو هیات تحریریه ماهنامه کانون و کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتراران.
dakaniabbasi@gmail.com

۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت، نسبت به صدور حکم ابطال اسناد رسمی مبادرت می‌کنند. در حالی که غالباً اسناد رسمی فاسد و نامشروع نیستند و با رعایت شرایط اساسی صحت و مطابق قوانین تنظیم و صادر شده‌اند و لذا قابل ابطال نیستند، بلکه بعداً بنا به دلایلی اعتبار خود را از دست می‌دهند که مواجهه با آنها از نوع ابطال قضایی نمی‌باشد و در این مقاله مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

گاهی نیز بی‌اعتباری معاملات و اسناد و جایگزینی آنها با اسناد دیگر به دلایل اداری و قانونی رخ می‌دهد، در این باره پذیرش قاعده رضایی بودن یا تشریفاتی بودن عقد بیع به ویژه راجع به انتقال اموال غیر منقول از اهمیت بسیاری برخوردار بوده و در نتیجه‌ی بحث، تاثیر زیادی می‌گذارد. زیرا سبب می‌شود انجام معامله به طور شفاهی یا با سند عادی و تحقق بیع و قابلیت استناد به سند عادی در انتقال املاک سرنوشت متفاوتی بیابد و در نتیجه صحت و سقم رسیدگی دادگاه‌های دادگستری به دعاوی ابطال معاملات و اسناد را نیز تحت تاثیر قرار خواهد داد.

همچنین روش‌هایی که جهت اعلام بی‌اعتباری و بطلان و ابطال اسناد در دادگاه‌های دادگستری و ادارات ثبت اسناد و املاک و در دفاتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد، به موجب قانون متفاوت است. به علاوه در ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی راجع به شیوه و روند ابطال سند رسمی در دفتر اسناد رسمی و سند مالکیت در اداره ثبت دستور مقتضی مقرر شده است. البته حکم مزبور ناقص می‌باشد و به همین دلیل در عمل، اجرای مفاد آن با مشکلاتی روبرو شده است.

واژگان کلیدی: سند رسمی، ابطال سند، دفترخانه، دادگاه، اجرای حکم

مقدمه

یکی از مسایل حقوقی مهم و مورد نزاع در جامعه، بررسی ماهیت حقوقی و اهمیت ثبات و اعتبار و نقش سند رسمی در ایجاد و حفظ و تداوم امنیت و ثبات و استحکام در نظام معاملات و مالکیت و مستندات و عوامل مخل اعتبار و بطلان و یا

ابطال اسناد رسمی راجع به معاملات املاک می‌باشد. هر چند مصالح اجتماعی و امنیت ملی و منافع اقتصادی کشور اقتضا می‌کند تا حد امکان اعتبار سند رسمی حفظ و بر آن تاکید شود ولیکن در موارد نادری ممکن است سند رسمی به دلایل قانونی بی‌اعتبار شده و یا به حکم قضایی ابطال شود. در بسیاری از موارد شکایات و دعاوی فاقد وجاهت قانونی به خواسته ابطال سند رسمی در مراجع قضایی مطرح و اقامه می‌شود که برابر قانون قابل استماع نمی‌باشد و لیکن متأسفانه بنا بر رویه قضایی موجود به این‌گونه دعاوی و شکایات غالباً رسیدگی شده و حکم به ابطال سند رسمی بنا بر دلایل غیرقابل استناد و شکایات ناموجه صادر شده و امنیت و ثبات نظام حقوقی و اقتصادی و معاملاتی و نظام اسناد کشور را دچار تزلزل و مخاطره و صدمات عظیمی نموده است.

عدم تحقق کامل و در مقابل تضعیف روز افزون نظام اسناد رسمی و تداوم و تقویت نظام اسناد عادی به زیان سند رسمی به طور موازی در کنار آن در طول یکصد سال گذشته در کشور و عدم ثبت صحیح و کامل املاک و اراضی و جنگل‌ها و مراتع و رودخانه‌ها و دریاها و ساحل‌ها و بیابان‌ها و دشت‌ها و دره‌ها و کوه‌ها سبب شده است که بیشترین آمار پرونده‌های متشکله در سراسر کشور در مراجع قضایی مختلف در طول یکصد سال اخیر مربوط به اختلافات و دعاوی و جرایم و تخلفات مربوط به اموال غیرمنقول یا ناشی از اسناد راجع به مالکیت و معاملات اموال غیرمنقول باشد.

در این رابطه بسیاری از احکام صادره مربوط به ابطال اسناد رسمی دفاتر اسناد رسمی و یا ابطال اسناد مالکیت املاک می‌باشد که به طور خطرناکی تعداد آن در طول ۴۴ سال اخیر افزایش یافته و مسایل و مشکلات و مخاطرات فراوان قضایی و حقوقی و اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی در کشور ایجاد نموده است و در نتیجه انجام یک تحقیق و بررسی جامع و مستقل و جدی را در خصوص موضوع اجتناب‌ناپذیر ساخته است. همچنین درباره چگونگی و فرایند

اجرای احکام صادره در خصوص ابطال اسناد رسمی و اسناد مالکیت نیز مقررات کافی و روشنی وجود ندارد و تنها ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ حاکم بر موضوع می‌باشد که آن هم ناقص بوده و موجب مشکلات زیادی در عمل می‌گردد. به علاوه راجع به اعاده عملیات ابطال سند رسمی نیز مقررات خاص و روشن و کافی در قوانین و مقررات موضوعه وجود ندارد، بنابراین فرایند ابطال و احیا سند رسمی و سند مالکیت باطله در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، تنها در چهارچوب ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی قابل انجام می‌باشد که هرچند ناقص بوده و نیاز به ترمیم و اصلاح دارد.

در این مقاله تعریف حقوقی صحت و بطلان به ویژه درباره عقود و موضوع بطلان معاملات یا ابطال اسناد رسمی و اسناد مالکیت و شیوه جاری بطلان یا ابطال سند و نیز اعاده عملیات اجرایی و احیای سند باطل شده بر اساس ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مورد بررسی و تحقیق واقع شده و پیشنهاداتی جهت اجرای صحیح ماده ۷۱ در خصوص ابطال اسناد رسمی ارائه شده است.

۱- مبحث اول: کلیات

۱-۱- در بیان معنای صحت و فساد و بی‌اعتباری و بطلان و عدم نفوذ و انحلال و تفاوت آنها

۱-۱-۱- قاعده صحت و معنای آن

«صحت» وصف عقدی است که علاوه بر آنکه ذاتاً مشروع است، در جریان تشکیل و انعقاد و اجرا نیز دارای همه شرایط صحت معاملات می‌باشد و دارای اعتبار قانونی و آثار حقوقی مربوطه بوده و از ضمانت اجرای لازم برخوردار است و به طور نسبی در رابطه میان متعاقبین و قائم‌مقام آنها لازم‌الرعايه است. برابر ماده ۲۱۹ قانون مدنی ایران: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع است، مگر اینکه به رضای طرفین اقاله و یا به علت قانونی فسخ شود». به این ترتیب، منظور از صحت عقد، این است که یک عقد به این دلیل که دارای شرایط اساسی صحت معامله می‌باشد عقدی صحیح محسوب می‌شود،

نه اینکه عقد در آغاز به شکل صحیح منعقد شده است و بعدها به دلیل عارض شدن امری بی‌اثر شود.

قاعده صحت (به عربی اصالة الصحة) یعنی اصل صحیح بودن، یکی از قواعد مهم است که در حقوق اسلامی کاربرد فراوانی دارد. معنای قاعده صحت این است که اگر معامله‌ای چه از نوع عقود و چه از ایقاعات صورت گرفت و صحت آن مورد شک واقع گردید، بنا را بر صحت آن معامله بگذارند. مقصود از قاعده اصالة الصحة همان معنای سوم است (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۹، ۴۵).

۲-۱-۱- مفهوم بطلان عقد

بطلان در لغت به «خلاف و نقیض حق» معنا شده است (ابن منظور، ۱۴۱۴، ۱-۴۳۲ و ۱۱-۵۶). اما در دانش حقوق، اصطلاحی است که بر آن دسته از اعمال حقوقی مغایر با قانون دلالت دارد که دارای اثر و اعتبار قانونی نیستند؛ خواه آن عمل از آغاز غیرقانونی باشد و خواه به علت امری عارضی اعتبار قانونی خود را از دست داده باشد. در این معنای عام، بطلان، هم فساد و هم بطلان و هم عدم نفوذ را شامل می‌شود، زیرا نه فقط شامل برخی قراردادهای که شرع و قانون آنها را صحیح ندانسته (مثل قمار و گروپندی) می‌شود، بلکه شامل آن گروه از عقود که به دلیل فقدان یا ناقص بودن شرایط اساسی صحت معامله، به وجود نمی‌آیند نیز می‌گردد؛ حال آنکه قراردادهای گروه نخست، در ادبیات حقوقی «فاسد» نامیده می‌شود؛ مانند قمار و گروپندی که به موجب ماده ۶۵۴ قانون مدنی ایران، فاقد اعتبار و اثر قانونی و نامشروع اعلام شده‌اند.

۳-۱-۱- انحلال عقد پس از انعقاد

در مواردی که عقد به طور صحیح واقع می‌شود و سپس به دلیل حادث شدن یکی از اسباب قانونی منحل می‌شود و آثار حقوقی‌اش زایل می‌شود، بطلان مصداق نمی‌یابد؛ زیرا این نوع انحلال یا به واسطه توافق اراده انشایی طرفین یک عقد

ایجاد می‌شود که مصداق بارز آن «اقاله» است و یا با اعمال اراده یک جانبه یک شخص در ایقاعات و یا یکی از متعاقبین که این حق را به موجب خیارات قانونی یا در اثر جعل شروط سه گانه صحیح قراردادی به دست آورده است و از آن به «حق فسخ» تعبیر شده است یا آنکه انحلال عقد بدون توافق و بدون دخالت اراده متعاقبین و در اثر تحقق یکی از سبب‌های قانونی صورت می‌گیرد که «انفساخ» نامیده شده است؛ مانند مواردی که در ماده ۳۸۷ و ۴۸۳ قانون مدنی ایران به آنها اشاره شده است. انفساخ عقد مانند اقاله اثر قهقرایی ندارد و اثرش از زمان وقوع است نه پیش از آن، به همین دلیل آثاری که بیش از انفساخ ایجاد شده باشد، بی‌اثر نمی‌شود و از این نظر، انفساخ به بطلان، که باعث عدم تاثیر عقد از زمان عقد انعقاد آن می‌شود، شبیه نیست.

۴-۱-۱- اشکال انحلال یا بی‌اعتباری عقد و تفاوت آن با ابطال عقد

شایان ذکر است که بی‌اعتباری و انحلال عقود و قراردادهای به علل و دلایل یا شیوه‌های مختلفی صورت می‌گیرد که عبارت هستند از:

۱. تفاسخ یا اقاله قرارداد؛ ۲. انفساخ؛ ۳. فسخ قرارداد؛ ۴. انقضا مدت قرارداد؛ ۵. بطلان عقد؛ ۶. بذل مدت در عقد نکاح موقت؛ ۷. فوت کردن یا جنون یا سفه یکی از متعاقبین در عقود جایز؛ ۸. جلوگیری از انتفاع موضوع عقد؛ ۹. صوری بودن عقد موجود؛ ۱۰. فاسد بودن عقد؛ ۱۱. اجرای موضوع عقد و تعهدات آن.

باید توجه داشت که «انحلال» و «بی‌اعتباری» عقد معنای وسیع تری از «ابطال» عقد دارد، زیرا انحلال هم شامل مواردی می‌شود که عقدی صحیحا واقع شده و آثار حقوقی خود را به جای گذاشته ولی در ادامه به علل و روش‌های قانونی مذکور منحل و بی‌اعتبار می‌شود مانند اقاله یا فسخ قرارداد در اثر توافق متعاملین یا شرط ضمن عقد و هم شامل عقد فاسد می‌شود که از ابتدا به دلیل این که ذاتا نامشروع و تشکیل آن برخلاف قانون است متولد نمی‌شود و اثری از خود برجای نمی‌گذارد. همچنین عقد باطل نیز به سبب آن که در تشکیل آن،

شرایط اساسی صحت معاملات رعایت نمی‌شود، باطل است و لذا از ابتدا به عنوان یک عقد سالم و صحیح محقق نشده و به درخواست ذینفع ابطال می‌شود، والا اگر شرایط صحت معاملات در آن رعایت شود، صحیح بوده و آثار حقوقی خود را بر جای می‌گذارد. مانند عقود غیرنافذ مثل معامله فضولی که با اذن و اجازه بعدی شرط صحت خود را باز می‌یابد و به معامله‌ای صحیح بدل می‌شود.

۵-۱-۱- تفاوت عقد فاسد با باطل

عقد فاسد، ذاتاً غیرقانونی و نامشروع است و به همین علت اعتبار و اثر قانونی نمی‌یابد؛ اعم از آنکه شرایط صحت معاملات را داشته باشد یا خیر مانند ربا یا زنا؛ اما عقد باطل به معنی اخص، ذاتاً با هیچ‌گونه مانع شرعی و قانونی برای انعقاد و تحقق یافتن مواجه نیست، بلکه تنها از آن نظر که شرایط اساسی صحت معاملات را ندارد و یا در این زمینه دارای نقص غیرقابل جبران است، درعالم حقوق تحقق نمی‌یابد و اگر خریدار، آنچه را که با عقد فاسد خریده است قبض کند، مالک آن نمی‌شود و ضمان آن بر عهده او می‌باشد؛ یعنی واجب است که آن را به مالکش برگرداند و اگر تلف شود، هرچند به بالای آسمانی باشد بر او واجب است که مثل یا قیمت آن را رد کند (آمدی، ۱۳۸۶، ۱۲۲).

۶-۱-۱- تفاوت عدم نفوذ با بطلان

«نفوذ» در فرهنگ معین در لغت به معنی اثرکردن در چیزی و داخل شدن در چیزی است و در دانش حقوق، اثر و اعتبار داشتن است و عدم نفوذ به مفهوم بی‌اثر بودن و بی‌اعتباری است. در اصطلاح حقوقی، عدم نفوذ حالتی است مانند بطلان که عقد اثر حقوقی ندارد و بی‌اعتبار است؛ منتها چون ارکان اساسی صحت عقد وجود دارد و نقصی را که سبب بی‌اعتباری آن شده است، می‌توان جبران کرد. این عنوان با «بطلان کامل» تفاوت پیدا می‌کند. به همین دلیل در اصطلاح حقوقی، به «عدم نفوذ»، «بطلان نسبی» نیز اطلاق می‌شود. برای مثال، فرد ناتوانی در اثر ترس از اجرای تهدید نامشروع زورمندی،

اختیار خود را از دست می‌دهد و به معامله‌ای می‌پردازد که راضی به انجام آن نیست. چنین معامله‌ای را قانون غیر نافذ می‌داند، زیرا مکره می‌تواند با دادن «رضا» معامله ناقص را کامل نموده و با تجویز آن عیب معامله را از میان برده و صحت آن را تایید نماید، بنابراین می‌باید آن را عقد غیر نافذ خواند، نه باطل. بدین ترتیب «عدم نفوذ» به معنی عام کلمه به هر عقدی که دارای اثر حقوقی نباشد گفته می‌شود ولی به معنای خاص، عدم نفوذ ویژه عقدی است ناقص که قابلیت تکامل را دارد و با ضمیمه شدن رضای بعدی حیات حقوقی می‌یابد (امامی، ۱۳۴۰، ۱۷۷).

۱-۲- گفتار دوم: انواع عقود در حقوق ایران

از یک منظر عقود به دو دسته عقود رضایی و عقود تشریفاتی تقسیم می‌شوند (صفایی، ۱۳۸۴، ۴۱).

۱-۲-۱- عقد رضایی

قراردادی است که به صرف توافق اراده طرفین واقع می‌شود، به شرطی که این توافق به نحوی از انحا بیان و ابراز شده باشد. (صفایی، همان، ص ۴۱). بنابراین برای انعقاد عقد رضایی به تشریفات خاصی مانند به کار بردن الفاظ معین یا تنظیم سند نیازی نیست و همین که شرایط اساسی برای صحت معامله (ماده ۱۹۰ ق. م) موجود باشد، عقد واقع می‌شود (بهرامی احمدی، ۱۳۸۶، ۳۵).

۱-۲-۲- عقد تشریفاتی

قراردادی است که علاوه بر وجود شرایط اساسی صحت معامله، باید تشریفات خاصی را برای انعقاد آن به کار بست و صرف توافق طرفین برای وقوع آن کافی نمی‌باشد. به عبارت دیگر برای تحقق عقد تشریفاتی، طرفین باید اراده خود را به شکل خاصی که قانون معین می‌کند ابراز و اعمال خاصی را انجام دهند (صفایی، همان، ص ۴۲).

به عنوان مثال، عقد هبه، برابر ماده ۷۹۵ قانون مدنی عقدی است که به موجب آن یک نفر مالی را مجاناً به دیگری تملیک می‌کند؛ هبه در لغت به

معنی هدیه دادن و بخشیدن می‌باشد (عمید، ۱۳۵۷، ۱۰۸۲). علاوه بر توافق طرفین، لازم است که هدیه، از طرف هدیه‌دهنده به هدیه‌گیرنده تسلیم شود و تحت سلطه و اختیار وی قرار بگیرد. (مستنبط از ملاک ماده ۳۶۸ ق. م) در غیر این صورت عقد باطل است (مواد ۷۹۸ و ۸۰۲ ق. م). برخی از حقوق‌دانان از جمله دکتر ناصر کاتوزیان و دکتر مهدی شهیدی و... بخشی از عقود تشریفاتی را که صحت آنها منوط به تسلیم فیزیکی مال مورد معامله یا در اصطلاح حقوقی، «قبض» به «متعامل» می‌باشد، از جمله عقود تشریفاتی تفکیک نموده و این‌گونه عقود را عقد عینی نامیده‌اند. مانند عقد رهن (شهیدی، ۱۳۷۷، ۸۶).

رهن عقدی است که به موجب آن بدهکار مالی را به عنوان وثیقه به طلبکار می‌دهد (ماده ۷۷۱ ق. م). به موجب ماده ۷۷۲ قانون مدنی، مالی که با توافق طرفین به عنوان گروگان و وثیقه بدهی معین می‌شود، باید به بستانکار تحویل داده شود، در غیر این صورت عقد رهن محقق نمی‌شود. عقد عینی در حقیقت نوعی عقد تشریفاتی است که علاوه بر قصد طرفین به تسلیم مورد رهن نیز احتیاج دارد. در چنین مواردی در اصطلاح حقوقی گفته می‌شود، قبض شرط صحت معامله است.

۳-۲-۱- استثنائات اصل رضایی بودن عقود

با اینکه رضایی بودن عقود در حقوق خصوصی ایران به عنوان اصل پذیرفته شده است، ولیکن در مورد برخی عقود، قانون‌گذار رعایت تشریفات خاصی را شرط تحقق و انعقاد معامله قرار داده است و در نتیجه، عقد تشریفاتی محسوب می‌شود. برخی از این عقود عبارتند از:

۱-۳-۲-۱- انتقال سرقلی

سرقلی حقی است که به موجب آن مستاجر متصرف، در اجاره کردن محل کسب خود بر دیگران مقدم شناخته می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ۲۲۲).

به موجب تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶، حق کسب و پیشه یا تجارت به مستاجر همان محل مورد اجاره اختصاص دارد و انتقال آن به مستاجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی، معتبر است. چنان که از این تبصره بر می آید، عدم تنظیم سند رسمی راجع به معامله در این مورد، موجب بطلان قرارداد است. در نتیجه این قرارداد، تشریفات محسوب می شود (صفایی، همان، ص ۴۴).

۲-۳-۱- انتقال سهم‌الشرکه

به موجب ماده ۱۰۳ قانون تجارت، در شرکت با مسئولیت محدود، انتقال سهم‌الشرکه به عمل نخواهد آمد مگر به موجب سند رسمی (صفایی، همان، ص ۴۴). در نتیجه قرارداد انتقال سهم‌الشرکه در شرکت‌های با مسئولیت محدود، قرارداد تشریفات محسوب می شود.

۳-۳-۱- قرارداد بیمه

ماده ۱ قانون بیمه مصوب سال ۱۳۱۶ چنین مقرر داشته است: «بیمه عقدی است که به موجب آن یک طرف تعهد می کند در ازای پرداخت وجه یا وجوهی از طرف دیگر در صورت وقوع یا بروز حادثه، خسارت وارده بر او را جبران نموده یا وجه معینی به او بپردازد...». به موجب مواد ۲ و ۳ قانون بیمه مصوب ۱۳۱۶، تنظیم نوشته در قرارداد بیمه، شرط تحقق عقد به شمار آمده است و عدم تنظیم سند، موجب بطلان قرارداد می باشد (صفایی، همان، ص ۴۴).

۴-۳-۱- عقد نکاح

نکاح قراردادی است که به موجب آن زن و مرد در زندگی با یکدیگر شریک و متحد شده و خانواده‌ای تشکیل می دهند (صفایی، سیدحسین؛ امامی، اسدالله، ۱۳۸۵، ۲۳).

به موجب ماده ۱۰۶۲ قانون مدنی، برای انعقاد عقد نکاح حتما باید از الفاظی که صریحا دلالت بر قصد ازدواج دارد، استفاده نمود. به نظر برخی از

حقوق دانان، لزوم به کار بردن لفظ خاص در انعقاد عقد نکاح موجب تشریفاتی شدن این عقد می‌باشد (صفایی، همان، ص ۴۳).

لیکن در مقابل، گروهی دیگر از حقوق دانان معتقدند که استفاده از لفظ برای بیان قصد طرفین، موجب تشریفاتی شدن عقد نکاح نمی‌شود و نکاح از جمله عقود رضایی است (کاتوزیان، ۱۳۷۵، ۳۶).

با توجه به این که به موجب ماده ۶۴۵ ق.م.ا مقرر شده است: «به منظور حفظ کیان خانواده، ثبت واقعه ازدواج دائم و طلاق و رجوع طبق مقررات الزامی است و چنانچه مردی بدون ثبت در دفاتر اسناد رسمی مبادرت به ازدواج دائم، طلاق و رجوع نماید به مجازات حبس تعزیری تا یک سال محکوم می‌گردد». بنابراین ثبت نکاح و تنظیم سند رسمی نیز الزامی است و شرط درستی عقد نکاح می‌باشد، زیرا مقررات مربوطه با وصف تعیین مجازات برای عدم رعایت آن جزو مقررات مربوط به نظم عمومی می‌باشد که تراضی برخلاف آن ممنوع است (صفایی، همان، ص ۴۳).

۱-۲-۳-۵- معامله املاک ثبت شده

به موجب ماده ۴۶ قانون ثبت املاک و اسناد، کلیه عقود و معاملات راجع به املاکی که قبلا در دفتر املاک ثبت شده‌اند، باید رسماً ثبت شود. برخی از حقوق دانان این الزام را نشانه تشریفاتی بودن این عقود می‌دانند و معتقدند که اگر انتقال این اموال در دفتر املاک ثبت نشود، باطل بوده و حتی در روابط بین دو طرف قرارداد نیز اثر ندارد. (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ص ۸۸). همچنین با توجه به مفاد ماده ۴۷ قانون ثبت، ثبت کلیه اسناد راجع به معاملات نسبت به املاک ثبت نشده نیز براساس شرایط مقرر در آن ماده اجباری بوده و تنظیم سه نوع سند صلح نامه و شرکت نامه و هبه نامه نیز مطلقاً اجباری می‌باشد. در مقابل برخی دیگر از حقوق دانان معتقدند که الزامی بودن ثبت این معاملات در دفتر املاک، موجب تشریفاتی قلمداد شدن این عقود نمی‌باشد. چرا که به

موجب ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت معاملات مذکور، تنها از نظر اثبات دعوی مهم است. بدین توضیح که اگر چه تحقق این عقود را در محاکم نمی‌توان با سندی که در دفتر املاک ثبت نشده است ثابت کرد، ولی ثبت و تنظیم سند رسمی، شرط تحقق و صحت قرارداد نیست. فلذا در صورتی که طرف معامله به وقوع معامله اقرار نماید، دادگاه نمی‌تواند قرارداد را باطل اعلام کند، اگرچه تشریفات تنظیم سند رسمی انجام نشده باشد (صفایی، همان، ص ۴۲).

۴-۲-۱- اختلاف نظر راجع به نحوه انتقال اموال منقول و غیرمنقول

۴-۲-۱-۱- اموال منقول: بنابر آنچه بیان شد راجع به اصل رضایی بودن عقد بیع منتج به نقل و انتقال مالکیت اموال منقول میان حقوق دانان اختلافی وجود ندارد و به اتفاق، عقیده دارند که در مورد انتقال اموال منقول که تصرف دلیل بر مالکیت این نوع اموال می‌باشد، وقوع و انعقاد عقد بیع، تنها منوط به قصد و رضای مشترک طرفین و انجام ایجاب و قبول می‌باشد ولی به شرط آن که اراده و توافق طرفین به نحوی از انحا بیان شده باشد.

یعنی برای انعقاد عقد نیاز به تشریفات خاصی مانند به کار بردن الفاظ معین یا تنظیم سند نیست ولی وجود شرایط اساسی صحت معاملات مانند اهلیت و قصد و رضای طرفین و موضوع معین و مشروعیت جهت معامله برای صحت وقوع عقد ضرورت دارد. در مورد اموال منقول که ارزش چندانی ندارند و برای تامین حواجی روزمره مردم به طور روزانه مورد انتقال واقع می‌شوند، معمولاً هیچ نوع نوشته‌ای رد و بدل نمی‌شود، مگر در مورد اموال منقول با ارزش و یا در معاملات جاری با تیراژ بالا که در این گونه موارد معمولاً فاکتور فروش که سندی عادی است، صادر می‌شود.

۴-۲-۲- اموال غیرمنقول: در مورد نقل و انتقال اموال غیرمنقول که جزو اموال

با ارزش و دارایی‌های مهم و حیاتی مردم محسوب می‌شود، حقوق دانان در مورد رضایی یا تشریفاتی بودن معاملات مربوطه به دو گروه عمده تقسیم می‌شوند.

گروه اول عقیده دارند براساس اصل حاکمیت اراده که قدیمی‌ترین و عمده‌ترین اصول حقوقی در حقوق خصوصی می‌باشد، اصل بر رضایی بودن عقود به ویژه عقد بیع و عدم لزوم رعایت هرگونه تشریفات در انعقاد عقود می‌باشد. یعنی توافق اراده طرفین جهت انعقاد عقد کافی است؛ زیرا توافق اراده طرفین، اولین و مهم‌ترین قانون حاکم بر رابطه حقوقی طرفین می‌باشد و نهاد قانون مصوب قوه مقننه که بعداً تاسیس شده و موخر بر اصل حاکمیت اراده اشخاص می‌باشد تا حد امکان نباید حاکمیت اراده اشخاص را محدود نماید، زیرا جوهر حقوق خصوصی، حاکمیت اراده اشخاص است و این اصل باید مانند امری مقدس حتی‌الامکان مورد محافظت قرار گیرد.

اما گروه دوم عقیده دارند حفظ نظام مالکیت و معاملات و اسناد و ثبات و امنیت در روابط مالی و اقتصادی و تجاری و حقوقی و اجتماعی مردم اقتضا دارد حداقل در مورد اموال با ارزش و حیاتی مردم لزوم تشریفات بودن عقد انتقال رعایت شود تا مبادا سرمایه یک عمر زحمت و تلاش اشخاص دارای حسن‌نیت با ندانم کاری و یا دسیسه و تباخی برخی اشخاص شیاد به تاراج رود. این که اشخاص بتوانند در خفا و بدون حضور و به دور از چشم ماموران رسمی دولت اموال با ارزش خود را به صرف ابراز یک ایجاب و قبول ساده و یا در حضور برخی شهود به دیگران انتقال بدهند بسیار خطرناک است.

حقوق و قوانین حمایتی وظیفه حمایت از چنین اشخاصی را دارند و لذا تشریفات دانستن این نوع معاملات در قوانین عمومی مانند قانون ثبت اسناد و املاک یکی از بهترین شیوه‌هایی است که قانون‌گذار جهت حمایت از اشخاص و حفظ اموال و دارایی‌های با ارزش مردم برگزیده است. برابر مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث، ثبت اسناد راجع به معاملات مربوط به عین و منافع و حقوق و امتیازات اموال غیرمنقولی که در دفتر املاک ثبت شده، و یا در جریان ثبت می‌باشد و نیز تنظیم هرنوع صلحنامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه در نقاطی که

دفاتر اسناد رسمی تاسیس شده باشد اجباری می‌باشد. در ماده ۴۸ همان قانون نیز ضمانت اجرای تخطی از این دستور قانونی مقرر شده است. به موجب ماده ۴۸: «سندی که مطابق مواد فوق باید در دفتر ثبت اسناد به ثبت برسد ولی به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». با وجود آن که حکم موضوع ماده ۴۸ حکمی صریح و قطعی و مطلق است و تحت هیچ عنوان اجازه پذیرش سند ثبت نشده و ارایه هرنوع خدمتی را به صاحب سند ثبت نشده در تمام ادارات دولتی و محاکم نمی‌دهد اما متأسفانه در طول یکصد سال گذشته، این حکم شدید با وجود آن که منسوخ نشده است، تاکنون از سوی ادارات دولتی و محاکم دادگستری به اجرا گذاشته نشده است. بلکه با تفاسیر ناصحیح از سوی قضات و ماموران دولتی و حقوق دانان، به صاحبان اسناد عادی ثبت نشده‌ی فاقد اعتبار قانونی، انواع خدمات دولتی ارایه شده و حتی به استناد همین اسناد عادی ثبت نشده‌ی بی‌اعتبار و غیرقابل پذیرش و استناد، بارها و بارها، اسناد رسمی تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی ابطال شده است.

۳-۱- ماهیت و اعتبار حقوقی سند رسمی و موارد بی‌اعتباری یا ابطال سند

۱-۳-۱- ماهیت حقوقی و میزان اهمیت و اعتبار اسناد رسمی (نسل اول)

اهمیت و اعتبار اسناد رسمی، به جهت تصریح قانون‌گذار و امتیازاتی است که قانون برای سند رسمی مقرر داشته است. سند رسمی نهادی است که از قرن ۱۹ در اروپا توسط علمای حقوق جهت جلوگیری از بروز تشتت و نابسامانی و دعاوی پیرامون اسناد و ارتکاب تخلفات و جرائم و وقوع اختلافات و دعاوی راجع به اسناد، در نظام معاملات و حفظ مندرجات و محتویات اسناد و جلوگیری از زوال و استهلاک آن و به عنوان یکی از دلایل اثبات دعوی در پرونده‌های قضایی تاسیس شد.

از سال ۱۲۹۰ شمسی با وضع قانون ثبت اسناد در مجلس شورای ملی،

نخستین نوع از سند رسمی در نظام حقوقی ایران با هدف جلوگیری از زوال و نابودی اسناد عادی و جلوگیری از دخل و تصرف در محتویات و مندرجات و تاریخ اسناد و ادعای انکار و تردید نسبت به آنها به عنوان یکی از دلایل اثبات دعوا به رسمیت شناخته شد. ترتیب کار جهت رسمیت دادن به اسناد عادی متقاضیان بدین صورت بود که برابر ماده ۵۶ قانون ثبت اسناد مصوب سال ۱۳۹۰: «اسناد باید کلمه به کلمه من البدو الی الختم متنا و هامشا بالاتفاوت مطابق با اصل ثبت شود.» این کار سبب می‌شد تا مندرجات و محتویات سند از هرگونه تغییر و تحریفی مصون بماند.

همچنین مقصود از ثبت سند در ماده ۸۲ قانون مزبور تعریف و توضیح داده شده بود: «مقصود از ثبت اسناد، موافق ترتیباتی که در این قانون مقرر است، رسمی کردن اسناد ثبت شده است، یعنی قطعی کردن تاریخ سند و ضبط خط و مهر و اقرار و حفظ مندرجات سند از تغییر و تبدیل». بنابراین در آن زمان مقصود از رسمیت دادن به سند، قطعیت بخشیدن به تاریخ و خط و امضا و مهر و اقرار اشخاص و حفظ مندرجات یا تعهدات موضوع سند از تغییر و تبدیل بود، تا در صورت وقوع اختلاف و دعوی میان صاحب سند با سایرین، دادگاه بتواند به راحتی، براساس مفاد سند رسمی نسبت به صدور رای به نفع صاحب سند اقدام نماید.

در ماده ۸۳ آن قانون مقرر شده بود که: «سند رسمی از جهات مذکوره در ماده قبل در محاکم عدلیه معتبر و در مقام دعوا محل اعتماد است. بنابراین کسی که بر علیه او سند رسمی ابراز می‌شود، نمی‌تواند، اظهار بی‌اطلاعی یا شبهه یا تردید نسبت به آن سند نماید. فقط در مقام رد سند یا باید مجعول بودن آن را مدلل نماید و یا ثابت کند که سند رسمی به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.»

به موجب قانون مزبور، اسناد عادی از طریق بازنویسی کلیه محتویات و مندرجات آن، در دفاتر مخصوص ثبت اسناد دولتی و مهر و امضا و شماره

نمودن اسناد مزبور توسط صاحبان اسناد و ماموران رسمی دولت و الصاق تمبر، (یا حق‌الثبت) به سند رسمی بدل می‌شد و تنها مزایای آن تثبیت و قطعیت بخشیدن به مفاد و محتویات و مندرجات سند و عدم قابلیت انکار و تردید نسبت به آن بود و برای رد سند تنها امکان ادعای جعل و یا اثبات بی‌اعتباری آن به یکی از جهات قانونی وجود داشت.

۲-۳-۱- ماهیت حقوقی و میزان اعتبار و مزایای ویژه اسناد رسمی (نسل دوم)

از سال ۱۳۱۰، با تاسیس دفاتر اسناد رسمی به موجب باب چهارم قانون ثبت اسناد و املاک، نسل دوم اسناد رسمی پا به عرصه وجود نهاد. برخلاف سند رسمی نسل اول، که از طریق ثبت اسناد عادی متقاضیان توسط دفاتر ثبت اسناد دولتی وابسته به اداره ثبت، و رسمیت بخشیدن به آنها ایجاد می‌شد و مزایای آن قطعیت بخشیدن به تاریخ و خط و امضا و مهر و اقرار اشخاص و حفظ مندرجات یا تعهدات موضوع سند از تغییر و تبدیل و انکار و تردید بود، سند رسمی نسل دوم، راسا توسط دفتر اسناد رسمی وابسته به بخش خصوصی تنظیم می‌شود که در اجرای ماده ۸۱ ق. ث، اساسا برای تنظیم این‌گونه اسناد تشکیل می‌شوند و دارای امتیازات ویژه‌ای نسبت به اسناد رسمی نوع قبلی هستند.

به موجب ماده ۹۲ ق. ث، مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد. همچنین برابر ماده ۹۳ قانون مزبور کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه به محاکم، لازم‌الاجرا هستند و به موجب ماده ۹۵ عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی ملکف هستند که در مواقعی که از طرف مامورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجراییه اقدام کنند. به علاوه مطابق ماده ۹۹ همان قانون ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار

مجرمیت صادر و مدعی العموم هم موافقت کند.

برخلاف سند نوع اول که از لحاظ ماهیت حقوقی یکی از دلایل اثبات دعوا محسوب و در دعوا یا دفاع از آن قابل استناد بوده و تنها ویژگی حقوقی بارز آن، قطعیت بخشیدن به تاریخ و خط سند و امضا و مهر و اقرار اشخاص و حفظ مندرجات یا تعهدات موضوع سند از تغییر و تبدیل و نیز انکار و تردید نسبت به آن، در رسیدگی به دعاوی و اعتماد مراجع قضایی به آن جهت صدور حکم می باشد، سند رسمی نسل دوم یک حکم شبه قضایی پیشگیرانه محسوب می شود، که از لحاظ اجرای وظایف ذاتی قوه قضاییه و رعایت سیاست قضایی و جلوگیری از وقوع دعاوی و اختلافات و جرایم و تخلفات، اهمیت تنظیم آن مقدم بر رسیدگی قضایی و صدور حکم می باشد.

زیرا مدلول سند رسمی بدون نیاز به رسیدگی قضایی و صدور حکم قضایی، لازم الاجرا می باشد و همین امر سبب می شود سند رسمی به وسیله ای کار آمد و جایگزینی مناسب برای احکام قضایی جهت ایجاد بهداشت قضایی و جلوگیری از وقوع دعاوی و اختلافات و هرج و مرج و ایجاد امنیت ملی و ثبات و آرامش مالی و حقوقی و اقتصادی و تجاری و صرفه جویی اقتصادی بدل گشته و موجب نجات و معافیت مردم از لزوم مراجعه به مراجع قضایی و تحمل هزینه های مالی و روانی دادرسی شود.

بنابراین سند رسمی نسل دوم با توجه به مکانیزم اجرایی الزامی آن به عنوان یک حکم پیشگیرانه شبه قضایی بر خلاف سند رسمی نوع اول، از اعتبار کامل برخوردار می باشد

۴-۱- انواع اعتبار سند رسمی

با بررسی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ روشن می گردد که قانون گذار برای سند رسمی سه نوع اعتبار مقرر نموده است:

۱. اعتبار مطلق ۲. اعتبار محدود ۳. اعتبار کامل

۴-۱-۱ اعتبار مطلق سند رسمی

در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی مقرر شده است: مفاد سند در صورتی معتبر

است که مخالف قانون نباشد. مطابق این ماده، مفاد سند رسمی نیز تنها در صورتی معتبر خواهد بود که مطابق قانون تنظیم شده باشد والا اعتباری نخواهد داشت. راجع به مفاد و مدلول سند رسمی همچنین در ماده ۶۰ قانون ثبت مقرر شده بود مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی دارد ثبت نماید. در این ماده منظور از عبارت (قانون) مندرج در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی تبیین شده است که عبارت از قوانین موضوعه کشوری است که توسط مجلس شورای ملی وضع می‌شود.

همچنین در بند اول ماده ۴۹ قانون ثبت مقرر شده بود که وظایف مسئولین دفتر ثبت اسناد غیرخصوصی از قرار زیر است: ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون. یعنی تنها در صورتی مسئولان دفتر می‌توانستند اسناد عادی متقاضیان را به ثبت رسانده و بدان‌ها رسمیت ببخشند که مطابق قانون باشد والا سندی که برخلاف قانون ثبت می‌شد اساساً، سند رسمی محسوب نمی‌شد.

در ماده ۵۷ همان قانون نیز مقرر شده بود مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی که مجنون یا غیر رشید یا بنحوی از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند راثبت نماید مگر این که معامله به وسیله قائم‌مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود. این بدین معنی است که ثبت اسناد راجع به معاملات اشخاص محجور و غیر رشید و ممنوع معامله، بدون حضور قائم‌مقام قانونی آنها موجب بی‌اعتباری سند رسمی می‌شود. این امر سبب می‌شود که هم از لحاظ تشریفات قانونی و شکلی و هم از لحاظ مفاد و مدلول سند و هم قصد مشترک متعاملین چنین سندی اعتبار خود را از دست بدهد.

اما بعداً در ماده ۵۲ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۶ مقرر شد که: «سردفتران و دفتریاران حق ندارند از تنظیم و ثبت سندی امتناع نمایند مگر آن که مفاد سند و یا ثبت آن مخالف با قوانین و اخلاق حسنه باشد که در این

صورت باید کتبا به تقاضا کننده علل امتناع را فوراً اطلاع دهند.»
یعنی از سال ۱۳۱۶ علاوه بر قانون، اخلاق حسنه نیز به مواردی که در تنظیم سند رسمی باید رعایت شود، اضافه شد. در نتیجه مفاد و مدلول سند نباید برخلاف قانون و اخلاق حسنه باشد والا اعتبارش را از دست خواهد داد. البته مفهوم اخلاق حسنه، مفهومی گنگ و مبهم و متغیر است ولی باید به حدی از لحاظ روانی برای مردم الزام آور و غیر قابل تخطی باشد که به یک قاعده عرفی بدل شده باشد.

نهایتاً از سال ۱۳۵۴ با وضع ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، مقررات موضوعه و نظم عمومی نیز به این موانع و محدودیتها افزوده شد و اکنون تنها مفاد و مدلول سندی اعتبار دارد که مخالف قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد والا به عنوان سند رسمی مطلقاً فاقد اعتبار خواهد بود، هرچند کلیه تشریفات قانونی در تنظیم آن رعایت شده باشد.

از سوی دیگر در ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی مقرر شده است: «عدم رعایت مقررات راجع به حق تمبر که به اسناد تعلق می گیرد، سند را از رسمیت خارج نمی کند.» بنابراین عدم پرداخت حقوق دولتی یا حق تمبر سند، که بابت ثبت سند از متقاضیان دریافت می شود، سند را از رسمیت خارج نمی کند. بلکه تخلف انتظامی و اداری محسوب می شود و قابل مجازات می باشد.

اما سندی که وفق مقررات تنظیم شود، براساس ماده ۷۰ ق.ت، اسناد و املاک دارای اعتبار مطلق می باشد که به معنی قطعیت تاریخ و خط و امضا و مهر و اقرار اشخاص و مندرجات یا تعهدات موضوع سند از تغییر و تبدیل و انکار و تردید نسبت به اصالت و موجودیت سند رسمی از سوی صاحب سند و اشخاص ذینفع یعنی قائم مقام قانونی صاحب سند و کلیه ادارات و مراجع دولتی و غیردولتی و اشخاص می باشد.

به موجب ماده ۷۰ فوق الذکر، سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده،

رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود. این تعریف تنها شامل اسناد رسمی نسل اول می‌گردد که از طریق ثبت اسناد عادی رسمیت می‌یابند. اما پس از وضع قانون دفتر اسناد رسمی در سال ۱۳۱۶ و پس از تصویب ماده ۶ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ دیگر اسناد رسمی نوع اول ثبت نمی‌شوند و وجود خارجی ندارند و تنها در بایگانی تاریخی می‌توان سراغی از آن گرفت.

در نتیجه حکم ماده ۷۰ ق.ث، از لحاظ اعتبار سند رسمی اکنون تنها شامل اسناد رسمی نوع دوم می‌شود. زیرا از سال ۱۳۱۶ رویه قانونی ثبت اسناد عادی و رسمیت بخشیدن به آنها برابر ماده ۴۹ ق.ث سال ۱۳۱۰ منتفی شده و سند رسمی تنها مطابق ماده ۱ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ و از سال ۱۳۵۴ برابر ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران راسا توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

محتویات و مندرجات اسناد رسمی نوع دوم نه به سبب ثبت، در دفتر مخصوص ثبت اسناد، رسمیت یافته و معتبر می‌گردد بلکه به دلیل آن که راسا توسط سردفتر اسناد رسمی که مامور رسمی صلاحیت‌دار دولت جهت تنظیم اسناد می‌باشد تنظیم می‌گردد، به طور مطلق معتبر می‌باشد و منتسب‌الیه و قائم‌مقام قانونی او نمی‌توانند امضای او را انکار و یا نسبت به آن ابراز تردید نمایند، یا با وجود قبول اصالت سند و صحت انتساب امضا، محتویات و تعهدات موضوع آن را انکار یا تکذیب نمایند، بلکه نسبت به آن تنها می‌توانند ادعای مجعولیت نمایند ولی این ادعا را باید اثبات کنند و الا به صرف ادعای جعل نمی‌توان سند رسمی را از اعتبار ساقط نمود؛ بنابراین از جهت اصالت و موجودیت و قطعیت، سند رسمی دارای اعتبار مطلق می‌باشد.

۴-۱- عدم صلاحیت مراجع قضایی در رسیدگی به انکار و تردید نسبت به سند رسمی یکی از آثار و نتایج اعتبار مطلق سند رسمی این است که برابر ماده ۷۰ قانون ثبت، صاحب سند نمی‌تواند مندرجات سند رسمی راجع به اخذ تمام

یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال را انکار نماید و چنین انکاری در هیچ یک از مراجع قضایی مسموع نخواهد بود. یعنی بی‌اعتنایی و انکار مندرجات و تعهدات موضوع سند رسمی و تردید نسبت به آن مسموع نیست و مانع از اجرای مفاد سند رسمی نمی‌شود و اگر قضات یا سایر ماموران اداری (مانند مامورین اجرای احکام) خواه از طریق حقوقی یا جزایی به انکار صاحب سند رسیدگی نمایند و یا به نحوی از انحا مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفسال موقت محکوم خواهند شد.

برابر این ماده، صاحب سند نمی‌تواند بدون ادعای جعل و رد صحت انتساب سند رسمی به خود مندرجات سند رسمی را منکر شود. یعنی اگر شخصی بپذیرد که امضای سند رسمی از آن اوست، نمی‌تواند مندرجات آن را انکار نماید مگر آن که اساساً مدعی شود که امضای او جعل شده یا در متن سند جعل ارتکاب شده است که در این صورت باید ادعای خودش را اثبات نماید. به عبارت دیگر برابر ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک: اول - صاحب سند حق ندارد مندرجات سند رسمی را راجع به ۱- اخذ وجه ۲- اخذ مال ۳- تعهد به تادیه وجه ۴- تعهد به تسلیم مال، انکار نماید. یعنی چنین انکاری مطلقاً تحت هیچ عنوانی پذیرفته نیست. اما وقوع این موضوع تنها در هنگام اقامه دعوی از سوی صاحب سند رسمی و تشکیل پرونده و انجام دادرسی در مراجع قضایی پیش می‌آید، زیرا در شرایط طبیعی و عادی موضوع انکار که امری قضایی است قابل تصور نمی‌باشد؛ پس لازم است صاحب سند رسمی بر متعهد علیه، نزد مراجع اداری (مانند پلیس) و مراجع قضایی دعوایی اقامه کند و او انکار نماید تا موضوع این ماده محقق شود.

دوم - مامورین قضایی و اداری حق ندارند به انکار صاحب سند خواه به طور جزایی یا حقوقی ترتیب اثر دهند و آن را (استماع) نمایند زیرا انکار مفاد سند رسمی، دعوا محسوب نمی‌شود و نسبت به سند رسمی نیز تنها دعوای جعل قابل استماع می‌باشد،

در غیر این صورت از شش ماه تا یک سال به انفسال از خدمت محکوم خواهند شد. سوم- مامورین قضایی و اداری حق ندارند نسبت به مندرجات سند رسمی راجع به رسید وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال (بی‌اعتنایی) نموده و اعتبار آن را نپذیرند، در غیر این صورت از شش ماه تا یک سال به انفسال از خدمت محکوم خواهند شد. حتی اگر از رفتار آنها خسارت هم به صاحب سند وارد شود به جبران خسارت هم محکوم خواهند شد.

۳-۴-۱- مجازات ماموران قضایی و اداری به خاطر بی‌اعتنایی به سند رسمی

در ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر شده است: «قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.»

برابر این ماده قضات دادگستری و مامورین اداری دولت مطلقاً حق ندارند از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف نمایند یا جلوی اجرای مفاد سند رسمی را بگیرند این امر نه تنها تقصیر اداری محسوب و قابل مجازات می‌باشد بلکه علاوه بر مجازات اداری اگر بدون مجوز قانونی مرتکب چنین تقصیری شده و در نتیجه موجب ورود ضرر مسلم به صاحب سند رسمی شوند باید خسارات وارده به صاحب سند را نیز جبران نمایند.

۴-۴-۱- استثنائات رسیدگی به اعتبار سند رسمی در مراجع قضایی

در این خصوص می‌توان گفت مراجع قضایی و محاکم دادگستری استثنائاً تنها در دو مورد به جهات قانونی می‌توانند به اعتبار سند رسمی رسیدگی نمایند:

در ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی مقرر شده است: «در مقابل سند رسمی یا اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف

می تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.» این دو مورد عبارتند از:

الف - در اجرای ماده ۷۰ ق.ث هرگاه نسبت به سند رسمی ادعای مجعولیت شده باشد در این مورد موضوع روشن است و نیاز به توضیح زیادی ندارد. اگر کسی مدعی باشد که امضا یا خط او جعل شده و سند رسمی مجعول است در این صورت مراجع قضایی دادگستری به شکایت شاکی خصوصی رسیدگی می نمایند.

ب- برابر تبصره ماده ۷۰ ق.ث ثبت هرگاه کسی که به موجب سند رسمی، اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تادیه وجه یا مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی و یا سند عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی می باشد.

این دعوی همان طور که ملاحظه می شود دعوای حقوقی متقابلی است که در مقابل تعهدات موضوع سند رسمی که لازم الاجراست، از سوی متعهد سند رسمی اقامه می شود و متوجه اصالت و اعتبار سند رسمی نمی باشد بلکه متعهد سند رسمی با وجود آن که به صحت و اصالت و اعتبار سند رسمی اذعان دارد ولی جهت توجیه علت عدم اجرای تعهدات خود برابر سند رسمی، مدعی سقوط تعهدات مزبور، به سبب تعهدات متقابل صاحب سند رسمی، براساس الف- سند رسمی و ب- سند عادی و ج- سند تجاری دیگری شده و براساس آنها از دادگاه صالح می خواهد به این دعوی رسیدگی نماید.

راجع به این تبصره نکات زیر لازم به تذکر می باشد: اول - راجع به اسناد رسمی نسل اول وضع شده است، یعنی سند عادی که با ثبت در دفتر مخصوص رسمیت می یافت و قابل انکار و تردید نبود و تنها به عنوان دلیل اثبات دعوی اعتبار داشت ولی از قدرت و قابلیت اجرا برخوردار نبود.

دوم- این ادعا، زمانی که صاحب سند رسمی به استناد آن در دادگاه علیه کسی اقامه دعوی می‌کرد قابل استناد بود، یعنی خواننده دعوی می‌توانست در مقابل دعوای مستند به سند رسمی خواهان، به سند رسمی یا عادی یا تجاری دیگری که خواهان به او داده و به موجب آن در برابر او متعهد به انجام تعهد متقابل یا پرداخت وجهی شده ولی به آن عمل نکرده استناد نموده و از صدور حکم به نفع خواهان جلوگیری نماید.

سوم- خواننده اصالت و اعتبار سند را منکر نیست، بلکه مدعی است که به استناد سند دیگری مکلف به انجام تعهدات موضوع آن نمی‌باشد. و دادگاه به این دعوی رسیدگی می‌نماید.

چهارم- این تبصره در مورد اسناد رسمی نسل دوم که تعهد آور و لازم‌الاجرا هستند و جهت اجرای مفاد آن، صاحب سند نیازمند به اقامه دعوی در دادگاه نیست، زمانی قابلیت اجرا دارد که، صاحب سند از طریق دفترخانه و اداره اجرای مفاد اسناد رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک در صدد اجرای مفاد اجراییه‌ای بر می‌آید که به درخواست او نسبت به سند رسمی صادر شده است.

در این زمان متعهد می‌تواند با تقدیم دادخواست ماهوی به دادگاه حقوقی صالح، و تودیع مبالغ قانونی بابت خسارت احتمالی صاحب سند رسمی (متعهدله) در ضمن آن، دستور موقت از دادگاه مبنی بر توقیف عملیات اجرایی دریافت نماید، در غیر این صورت نمی‌تواند جلوی اجرای مفاد سند رسمی را بگیرد.

۵-۴-۱- اعتبار محدود یا کامل سند رسمی

در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی مقرر شده است: «اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.» برابر این ماده، اعتبار سند رسمی، محدود است، یعنی تنها نسبت به متعاملین و قائم‌مقام قانونی آنها اعتبار دارد ولی اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث نیاز به تصریح قانون‌گذار دارد.

به عنوان مثال در ماده ۷۱ ق.ث مقرر شده است: «اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهد داشت.» یعنی تعهدات و معاملات موضوع اسناد رسمی تنها نسبت به متعاملین و متعهدین و قائم‌مقام قانونی آنها اعتبار دارد و به اشخاص ثالث تسری ندارد.

در ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی نیز مقرر شده است: «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است، حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی، تاریخ فقط در باره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.»

البته همان‌طور که می‌دانیم اثبات شیئی منفی ما عدا نمی‌کند، به عبارت دیگر به دلیل آن که قانون‌گذار در این ماده تنها در باره تاریخ سند در حال وضع قاعده بوده است، تنها بدان پرداخته و متعرض سایر بخش‌های سند رسمی نشده است و لذا تعیین اعتبار برای تاریخ سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث منافاتی با اعتبار سایر مندرجات و محتویات سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث ندارد. یعنی از لحاظ موجودیت و اصالت و اعتبار، سند رسمی به عنوان یک کل، نسبت به کلیه اشخاص، دارای اعتبار مطلق می‌باشد. زیرا سند رسمی لزوماً در باره کلیه اشخاص تنظیم نمی‌شود و به بخش عمده مردم هیچ ارتباطی ندارد و لذا دلیلی ندارد که آنها بتوانند نسبت به سند رسمی انکار و تردید نموده یا ادعای جعل بنمایند زیرا هیچ‌گونه سمتی نسبت به آن ندارند.

اما همان‌طور که در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی تصریح شده است اگر مفاد سند (درباره) اشخاص ثالث باشد در این صورت مفاد سند رسمی نسبت به آنها زمانی معتبر خواهد بود که در قانون بدان تصریح شده باشد.

بنابراین در خصوص تعهدات موضوع اسناد رسمی که لازم‌الاجرا و لازم‌الرعايه

هستند، اصل بر نسبی و محدود بودن اثر حقوقی و اعتبار سند رسمی به متعاملین و اشخاص متعهد و قائم‌مقام قانونی آنها می‌باشد. یکی از مواردی که قانون‌گذار برای سند رسمی اعتبار کامل قائل شده در ماده ۷۲ ق.ث بدین شکل مقرر شده است: «کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.»

۲- طرق ابطال سند رسمی

به طور خلاصه دو طریق برای این کار در قانون مقرر شده است:

الف- در مواردی که موجب قانون، سند رسمی باطل می‌شود و به جای آن سند دیگری صادر می‌گردد. یا مواردی که توسط اداره ثبت اسناد و املاک به موجب قانون، سند مالکیت باطل می‌شود. ب- در مواردی دعوی ابطال سند رسمی در دادگاه اقامه می‌شود و دادگاه صالح حکم به ابطال سند رسمی صادر می‌نماید.

۲-۱- ابطال اسناد مالکیت با وضع قوانین

ابطال سند مالکیت در این روش به دو صورت انجام می‌شود:

الف - گاهی قانون‌گذار با وضع قانونی مستقیماً و بدون وقوع اختلاف و اقامه دعوا از سوی ذینفع، اقدام به ابطال برخی از اسناد رسمی مالکیت می‌نماید. از جمله این موارد می‌توان به ابطال اسناد رسمی مالکیت موقوفات، اراضی موات، جنگل‌ها و مراتع و غیره اشاره نمود که با وضع قوانین آمرانه در مجلس شورا راجع به لغو مالکیت اشخاص بر اراضی شهری و روستایی پس از تشکیل جمهوری اسلامی به نفع دولت صورت گرفته است. قانون لغو مالکیت اراضی شهری و کیفیت عمران آن در تاریخ ۱۳۵۸/۰۴/۰۵ به تصویب شورای انقلاب اسلامی رسید و اسناد مالکیت صادره بنام اشخاص را ابطال نمود.

ب - گاهی نیز ابطال سند رسمی مالکیت از طریق اداره ثبت اسناد و املاک

صورت می‌گیرد. در برخی موارد، ابطال سند رسمی نیاز به صدور حکم از ناحیه دادگاه نداشته و اداره ثبت راسا نسبت به ابطال سند مالکیت اقدام می‌نماید. این موارد عبارتند از:

اول - ابطال سند مالکیت المثنی، در صورت به دست آمدن سند مالکیت اصلی پس از صدور سند مالکیت المثنی. دوم - در صورت تفکیک ملک به قطعات مجزا و صدور سند مالکیت جدید. سوم - در صورت انتقال شش‌دانگ چند ملک به یک شخص واحد و درخواست تجمیع. چهارم - در صورت افراز ملک مشاع. پنجم - در صورت ناقص بودن سند مالکیت. ششم - صدور سند مالکیت به نام ورثه پس از فوت مالک. هفتم - در صورت وجود اسناد مالکیت معارض.

البته این‌گونه موارد از باب مسامحه، ابطال نامیده شده‌اند؛ زیرا در این‌گونه موارد اسناد از ابتدا به طور صحیح صادر شده‌اند و تنها به حکم قانون است که با تغییر وضعیت املاک و یا تغییر مالکیت آنها در موارد مذکور وضعیت سند مالکیت نیز براساس قانون تغییر می‌یابد، والا اسناد اولیه باطل نبوده‌اند بلکه ضرورت‌ها باعث بی‌اعتباری آنها می‌شود و لذا شایسته است در این موارد از اصطلاح بی‌اعتباری استفاده شود.

۲-۲- ابطال سند رسمی و سند مالکیت به حکم دادگاه

در صورتی که سند رسمی برخلاف قانون و یا به ناروا و یا بدون رعایت شرایط اساسی صحت معاملات و یا به طور مجعول تنظیم و موجب تضییع حقوق خصوصی اشخاص شود، شخص ذینفع می‌تواند با تقدیم دادخواست، صدور رای مبنی بر ابطال سند رسمی را تقاضا نماید. علل مختلفی برای طرح ادعای ابطال سند رسمی انتقال ملک وجود دارد از جمله: الف- ابطال سند رسمی یا سند مالکیت معارض. ب- ابطال سند رسمی به جهت مجعول بودن. ج- ابطال سند به علت عدم قصد مشترک متعاملین. د- ابطال اسناد حاصل از کلاهبرداری. ه- ابطال سند به جهت عدم رعایت تشریفات قانونی.

۱-۲-۲- ابطال سند رسمی یا سند مالکیت معارض

تقدیم دادخواست ابطال سند مالکیت و سند معامله معارض یکی از راه‌هایی است که جهت ابطال سند رسمی انتقال یا سند مالکیت ملک مورد استفاده قرار می‌گیرد. معامله معارض به معاملاتی گفته می‌شود که با یکدیگر تعارض دارند. ممکن است یک ملک به دو یا چند نفر فروخته شود، عده‌ای عقیده دارند این نوع معامله می‌تواند با سند عادی و یا سند رسمی انجام شود که در این صورت، سند مقدم ارجحیت دارد و از این رو با اثبات این امر می‌توان در جهت باطل کردن سند مالکیت موخر اقدام نمود. در ماده ۱۱۷ قانون ثبت مقرر شده است: «هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی، معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید، به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد» که ظاهراً دلالت بر صحت مدعای طرف‌داران نظریه مزبور دارد.

اما به عقیده اینجانب تنها زمانی معامله و سند معارض محسوب می‌شود که معامله به موجب دو سند رسمی جداگانه صورت گیرد و دو سند مالکیت معارض برای ملکی صادر شود. ماده ۱۱۷ قانون ثبت تنها در مقام جرم‌انگاری و بیان نحوه برخورد کیفری با مرتکبین معامله معارض می‌باشد و برای اینکه اشخاص مجرم نسبت به قانون تجری ننموده و مرتکب این گونه جرایم شدید نشوند، آنها را با تعیین مجازات کیفری شدید تهدید نموده است تا از ارتکاب این نوع جرایم برحذر باشند و شمول این نوع جرم و مجازات را به اسناد عادی و تعارض آنها با سند رسمی نیز تسری داده است تا جلوی این نوع از معاملات معارض را نیز سد نماید، هرچند در عمل از لحاظ حقوقی این نوع جرم عقیم محسوب می‌شود و آثاری از آن بر جای نمی‌ماند.

از لحاظ حقوقی براساس مواد ۴۶ تا ۴۸ و ماده ۸۱ قانون ثبت، تنظیم و ثبت

معاملات راجع به عین یا منافع و حقوق و امتیازات املاک اجباری می‌باشد و اگر سندی به ثبت نرسیده باشد، هیچ یک از مراجع اداری و قضایی حق ندارند تحت هیچ عنوان آن را پذیرفته و اثر حقوقی برای آن قایل شوند. به عبارت دیگر معاملات شفاهی که تنها شرط انعقاد و تحقق آن به موجب قانون مدنی، ایجاب و قبول و قصد و رضای طرفین می‌باشد یا اسناد عادی راجع به معاملات املاک که علاوه بر ایجاب و قبول و قصد و رضای متعاملین، نوشته‌ای هم در باره معامله فی‌مابین طرفین تنظیم و امضا و رد و بدل می‌شود، تنها تا زمانی که اختلافی میان متعاملین بروز نکرده است، در فضای حقوق خصوصی و روابط عادی و غیررسمی متعاملین، که نیاز به دخالت مقامات اداری و قضایی جهت ارایه خدمات اداری یا قضایی به صاحب سند عادی نیست، آن هم به طور نسبی تنها در روابط حقوقی میان متعاملین و قائم‌مقام قانونی آنها قابلیت استناد دارد و نسبت به اشخاص ثالث هیچ‌گونه تاثیری ندارد.

اما اگر صاحب سند بخواهد در ادارات و مراجع قضایی از مزایای آن سند عادی برخوردار شود، مواد مرقوم اجازه چنین کاری به او نمی‌دهد. زیرا تنها اسناد رسمی هستند که در فضای حقوق عمومی و اداری، قابلیت استناد و اجرا دارند و مفاد آنها توسط کلیه مراجع مذکور لازم‌الاجرا و لازم‌الاتباع می‌باشد و تشخیص اصالت و صحت و لزوم اجرای آنها نیاز به رسیدگی قضایی و صدور و اجرای حکم قطعی ندارد. حتی صاحبان اسناد عادی راجع به معاملات املاک، براساس ماده ۴۸ قانون ثبت، حق ندارند به استناد اسناد عادی در مراجع قضایی اقامه دعوی کیفری و حقوقی نمایند و این امتیاز و اجازه از ایشان سلب و ساقط شده است.

متأسفانه مراجع قضایی با تفاسیر ناصحیح مانع از اجرای مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت شده‌اند که نتیجه آن رواج اسناد عادی در کشور و بروز اختلافات و دعاوی و تشکیل میلیون‌ها پرونده حقوقی و جزایی در مراجع قضایی و اتلاف بیت‌المال و بودجه عمومی جهت رسیدگی به این نوع دعاوی در بُعد کلان

اقتصادی و موجب گسترش تزلزل و نا امنی روانی و حقوقی و اقتصادی و فرهنگی در نظام‌های حقوقی مالکیت و معاملات و اسناد در کشور شده است. ماده ۱۱۷ ق.ث که مصوب سال ۱۳۱۰ می‌باشد با مواد مرقوم منافات ندارد، زیرا در اجرای ماده ۴۷ قانون ثبت تنها در موارد یا مناطقی که ثبت اموال غیرمنقول اجباری نبوده، کاربرد و نفوذ داشته و برای سند عادی مانند سند رسمی ارزش و اعتبار و اثر حقوقی قائل شده و آن را در جهت طرح شکایت کیفری در عرض سند رسمی معتبر دانسته است ولیکن در سایر موارد که ثبت اسناد راجع به معاملات املاک اجباری بوده، قابلیت اجرا نداشته است و اکنون که تمام املاک به ثبت رسیده‌اند ماده ۱۱۷ در مورد اسناد عادی منسوخ شده است.

۲-۲-۲- ابطال اسناد مجعول و خلاف واقع

یکی از مواردی که در صورت اثبات می‌توان به استناد آن از دادگاه درخواست ابطال سند رسمی یا سند مالکیت ملکی را نمود، موردی است که افرادی با جعل اسناد مالکیت یا سند رسمی نقل و انتقال در دفترخانه، خود را متصرف و مالک ملکی جلوه می‌دهند و به وسیله اسناد مجعول موفق به ثبت یا انتقال ملک به نام خود یا دیگری می‌گردند. هدف از جعل سند، تصاحب و تملک نا عادلانه اموال و املاک دیگران می‌باشد. به این طریق برخی اشخاص سند مجعول را مورد سو استفاده قرار داده و حق یا امتیاز یا مالی را بر خلاف واقع و قانون به نفع خود تصاحب می‌نمایند. اما شخص ذینفع یا مالک حقیقی ملک با اثبات مجعول بودن سند می‌تواند نسبت به باطل کردن سند مالکیت و سند رسمی نقل و انتقال اموال از طریق دادگاه اقدام نماید.

جعل اسناد و نوشته‌ها عبارتند از: ایجاد هرگونه تغییر و دگرگونی که بدون اجازه و به قصد تقلب در مفاد (جعل معنوی) یا ماهیت (جعل مادی) اسناد اعم از رسمی یا عادی که قابلیت ضرر داشته باشد. یکی از بارزترین جعل‌ها، جعل اسناد و نوشته است که از سال ۱۳۰۴ قانون گذار آن را جرم‌انگاری کرده است

و مجازات برای آن قرار داده است. در ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۱۳۹۲، قانون‌گذار مصادیقی را برای این جرم تعیین کرده است: مانند ساختن یا نوشتن سند یا ساختن مهر یا تراشیدن و خراشیدن و الحاق کردن و الصاق کردن و نظایر آن و در انتهای ماده ذکر کرده است که بدون اجازه و به قصد تقلب انجام گیرد.

ادعای جعل تنها دعوی است که در مراجع قضایی دادگستری نسبت به اسناد رسمی قابل استماع است و در صورتی که دادگاه صالح، سند را مجعول تشخیص دهد، سند مزبور را ابطال خواهد نمود. ذینفع می‌تواند دعوا را از طریق دادگاه حقوقی یا کیفری تعقیب نماید. برای اعلام بی‌اعتباری سند مجعول، طرح دعوا در دادگاه حقوقی کافی خواهد بود، اما تعیین مجازات برای شخص جاعل تنها در صلاحیت دادگاه کیفری می‌باشد.

۳-۲-۲- ابطال سند و معامله به علت عدم قصد مشترک متعاملین

یکی از شرایط اصلی در تنظیم اسناد رسمی این است که متعاملین در انجام معامله و تنظیم سند رسمی انتقال ملک دارای اهلیت استیفا باشند. همچنین باید قصد و رضا برای انعقاد قرارداد و انجام معامله داشته باشند. گاهی قصد واقعی طرفین از نقل و انتقال ملک، انتقال واقعی ملک نیست و گاهی برای فرار از تادیه دیون و مالیات یا دلایل دیگر، اشخاص مبادرت به انجام معاملات صوری می‌نمایند. فلذا در صورتی که اثبات گردد که معامله و نقل و انتقال و تنظیم سند رسمی به صورت غیر واقعی و بدون قصد معامله واقع شده است، در این صورت امکان اقامه دعوی ابطال سند رسمی و سند مالکیت وجود دارد و این راه یکی از راه‌های شایع جهت باطل کردن سند رسمی ملک است. به چنین قراردادهایی که تهی از واقعیت بوده و به صورت غیر واقعی تنظیم می‌گردند «معاملات صوری» گفته می‌شود. بسیار رخ می‌دهد که افرادی از دیگری مبلغی را قرض می‌نمایند و یا اینکه در مقابل دیگری تعهد به انجام

امری می‌نمایند و جهت تضمین باز پرداخت بدهی یا حسن انجام تعهدات خود با متعهدله به انعقاد مبایعه نامه راجع به ملک و یا مال خود می‌نمایند. البته رسیدگی به این نوع دعاوی از حساسیت زیادی برخوردار است و دادرسان نباید به آسانی این دعاوی را پذیرفته و بر اساس دادخواست خواهان مبادرت به صدور رای نمایند، زیرا در این گونه معاملات و اسناد باید به نیات باطنی اشخاص توجه و آن را کشف نمایند که امری بسیار دشوار و صعب الوصول می‌باشد.

از طرف دیگر در خصوص ابطال معاملات با سند رسمی دادرسان با موضوع اعتبار سند رسمی روبرو هستند که آنها را برابر ماده ۷۰ قانون ثبت از دخالت و رسیدگی بی‌مورد جزایی یا حقوقی منع نموده و در صورت بی‌اعتنایی و عدم اجرای مفاد سند رسمی نسبت به تعهدات موضوع اسناد رسمی، آنها را تهدید به مجازات اداری انفصال از خدمات دولتی نموده است.

به علاوه با موضوع خریدار با حسن نیت روبرو هستند که ملکی را با حسن نیت و پرداخت ثمن معامله خریداری نموده و اکنون با ادعای خواهان یا فروشنده یا شخص ثالث روبرو شده و در شرف آن است که هم پول و هم ملک خود را به ناروا از دست بدهد. بنابراین تنها در مواردی باید به دعوا رسیدگی و حکم بطلان معامله و سند صادر نمایند که دلایل کافی مبنی بر واهی بودن و صوری بودن معامله و فقدان قصد مشترک طرفین در اختیار داشته باشند.

۴-۲-۲- ابطال اسناد حاصل از کلاهبرداری

گاهی تنظیم برخی از اسناد رسمی و یا صدور سند مالکیت ناشی از انجام عملیات متقلبانه برخی اشخاص جهت ربودن اموال دیگران است. در واقع شخصی از طریق کلاهبرداری، مال غیرمنقول دیگران را به نام خود و یا دیگران منتقل نموده و سند انتقال آن را در دفترخانه به نام خود تنظیم نموده و سند مالکیت از اداره ثبت به نام خود اخذ می‌نماید.

به عنوان مثال شخصی با سو استفاده از پیری یا بیماری و اضطراب و

ناتوانی یا نادانی دیگری و به ظاهر به منظور انجام امور وی و کالت‌نامه‌ای از او می‌گیرد ولی از نادانی یا ناتوانی او سو استفاده کرده و او را فریب داده و با سو استفاده از وکالت‌نامه موصوف اموال او را با تنظیم اسناد رسمی به نام خود منتقل می‌کند. در این‌گونه موارد کلاهبرداران حتی با تسویه کامل و پرداخت بدهی‌ها، حاضر به بازگرداندن سند نمی‌شوند. بنابراین این نیز از موارد شایعی است که در مراجع قضایی به استناد آن معمولاً دعاوی ابطال سند اقامه می‌شوند.

۵-۲-۲- ابطال سند به جهت عدم رعایت تشریفات قانونی

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک اشعار می‌دارد: «در صورتی که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی از طریق ارث قهرا به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.» ماده ۲۴ همین قانون نیز هیچ‌دعوایی را خارج از مهلت اعتراض از افراد مدعی نمی‌پذیرد. گروهی از حقوق‌دانان با استناد به مفاد این دو ماده، امکان پذیرش دعوی ابطال سند رسمی را مورد تردید قرار می‌دهند. این گروه معتقدند با وجود مواد مزبور، دعوی ابطال سند مالکیت در محاکم مسموع نمی‌باشد. نظام مالکیت املاک در کشور نیز اقتضا دارد پس از صدور سند مالکیت، امکان ابطال آن وجود نداشته باشد تا مردم بتوانند با اطمینان کامل اقدام به انجام معاملات راجع به املاک براساس سند مالکیت نمایند.

در مقابل، عده‌ای قائل به پذیرش دعوی ابطال سند مالکیت هستند. طبق نظر این گروه، اعتبار سند مالکیت ملک و عدم پذیرش بی‌اعتباری مفاد آن منوط به رعایت تشریفات قانونی در تمام مراحل ثبت ملک و صدور سند مالکیت است. بنابراین در صورت عدم رعایت تشریفات مقرر در هر مرحله از ثبت ملک و صدور سند مالکیت،

ذینفع می‌تواند با مراجعه به دادگاه صالح قضایی، صدور حکم بر بی‌اعتباری سند مالکیت ملکی که بر خلاف قانون به ثبت رسیده است را تقاضا نماید.

استماع دعوای ابطال سند مالکیت نه تنها منافاتی با ماده ۲۲ قانون ثبت ندارد، بلکه در راستای اجرای آن می‌باشد؛ چرا که در ابتدای همین ماده آمده است: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید...»، فلذا اجرای مفاد این ماده منوط به رعایت مقررات قانونی در جریان ثبت ملک می‌باشد و اگر ملک مطابق قانون به ثبت نرسیده باشد، مالک آن نمی‌تواند از مزایای این حکم بهره‌مند شود. البته درباره عدم رعایت تشریفات قانونی در جریان صدور سند مالکیت برای املاک در مواد ۹ تا ۴۹ قانون ثبت، مقررات بسیاری راجع به فروض مختلف وضع شده است. همچنین در آیین نامه قانون مزبور نیز نحوه اعتراض بر تقاضای ثبت و حدود ملک مورد تقاضا و رسیدگی به اعتراضات بر اصل تقاضای ثبت و بر حدود ملک و غیره به ویژه از طریق مراجع قضایی به طور مفصل تبیین و مقرر شده است.

بنابراین وقتی ملک در دفتر املاک به نام کسی ثبت و سند مالکیت بنام او صادر می‌شود از آن تاریخ آن شخص رسماً مالک ملک مورد ثبت محسوب می‌شود و این که به اشخاص اجازه داده شود از طریق مراجع قضایی، مجدد با دور زدن قانون ثبت، مالکیت مالک را به علت عدم رعایت تشریفات قانونی در صدور سند مالکیت زیر سوال ببرند، این امر به معنای اشتباه و دور و تسلسل باطل در نظام قانونی و حقوقی و ثبتی و قضایی این کشور تلقی می‌شود و نباید اجازه داد که چنین دعوایی مطرح شود. اگر هم به طور نادر مواردی باشد که واقعا تضییع حقی از اشخاص صورت گرفته، به نظر می‌رسد باید یک کمیسیون عالی قضایی زیر نظر رئیس قوه قضاییه تشکیل شود تا این‌گونه تقاضاها را ابتدا پالایش نماید تا جلوی طرح دعوای واهی را بگیرد و مانع از گسترش فساد و تباهی در امر ابطال اسناد مالکیت شود.

ابطال سند رسمی انتقال املاک به دلیل عدم رعایت تشریفات قانونی نیز بسیار دشوار است، زیرا ابتدا باید دعوی تخلف انتظامی سردفتر در دادگاه انتظامی سردفتران اقامه شود. هر گاه در دعوی انتظامی ارتکاب تخلف از سوی سردفتر در تنظیم سند محرز شده و حکم قطعی انتظامی برعلیه او صادر و به اجرا گذاشته شود، آن گاه ذینفع می‌تواند در دادگاه عمومی راجع به ابطال سند رسمی انتقال ملک اقامه دعوا نماید. در غیر این صورت دادگاه عمومی حق ندارد به علت عدم رعایت تشریفات قانونی حکم به ابطال سند رسمی انتقال ملک صادر نماید، زیرا رسیدگی و تشخیص و احراز عدم رعایت تشریفات قانونی که یک تخلف انتظامی است در صلاحیت دادگاه قضایی نمی‌باشد.

۳-۲- نظریه‌های مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه

۳-۲-۱- نظریه شماره: ۷/۳۶۲۵ تاریخ صدور ۱۳۸۶/۵/۳۱ اداره حقوقی دادگستری

استعلام: چنانچه معامله باطل با سند رسمی انجام شده باشد، دادگاه صادرکننده حکم بطلان معامله آیا مکلف است سند رسمی را ابطال نماید؟

نظریه مشورتی: همان‌طور که از مقررات ماده ۳۹۱ قانون مدنی هم استنباط می‌شود، اگر مبیع مستحق‌الغیر درآید، آن معامله فاسد است و طبق ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد و لذا چنین معامله‌ای باطل است. مع‌ذک نظر به اینکه اثبات بطلان معامله فاسد، مستلزم اثبات فساد آن معامله است، به خصوص در مواردی که مستند انجام چنین معامله‌ای سند رسمی باشد، دادگاه باید به درخواست ذی‌نفع ضمن اصدار حکم ثبوت فساد معامله، بطلان آن و بی‌اعتباری سند رسمی انجام معامله موصوف را مورد حکم قرار داده، مقرر دارد؛ مراتب بی‌اعتباری سند رسمی در اجرای ماده ۷۱ ق.د.ا.ر. به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام شود. مع‌ذک اگر حکم اعلام فساد و بطلان معامله دلالت صریح بر بی‌اعتباری مفاد سند رسمی کند، می‌توان نسبت به اعمال ماده ۷۱ قانون مزبور اقدام نمود تا بی‌اعتباری سند در دفتر املاک ثبت شود و در این

صورت نیازی به اصدار حکم جداگانه ابطال سند نیست.

۲-۳-۲- نظریه شماره ۷/۹۸/۷۴۵ مورخ ۱۳۹۸/۹/۱۷ اداره حقوقی قوه قضاییه در خصوص

ابطال سند رسمی با رای داور

استعلام ۱- چنانچه رای داور دایر بر ابطال سند رسمی صادر شود، آیا اولاً، چنین موضوعی که قانوناً جزو موارد ممنوعیت داور نیست، داور پذیر است؟ در صورت مثبت بودن پاسخ، آیا اداره ثبت یا دیگر نهادهای رسمی مربوطه و صرف اعلام رای به آنان بدون تنفیذ دادگاه ملزم به تبعیت از رای داور و تغییر اسناد رسمی خود وفق رای داور می‌باشند (شیوه اجرای رای چگونه است)؟

استعلام ۲- عبارت (حل اختلاف توسط دادگاه) در ماده ۴۶۳ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ راجع به حل اختلاف در تعیین داور می‌باشد و یا ورود در ماهیت دعوی و حل اختلاف راجع به اصل دعوی؟

نظریه مشورتی:

(۱) اولاً، با توجه به این که در ماده ۴۹۶ قانون آیین دادرسی‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ دعوی اعلام بطلان سند از موارد غیرقابل ارجاع به داور ذکر نشده است و چون طبق ماده ۴۵۴ همان قانون، کلیه اختلافات به جز مواردی که در قانون صریحاً منع شده است، قابل ارجاع به داور هستند، دعوی فوق نیز داور پذیر می‌باشد. با این حال داور پذیر دعوی اعلام بطلان سند محدود به مواردی است که اختلاف ایجاد شده ناشی از روابط حقوقی طرفین باشد؛ مانند مواردی که داور بنا بر موافقت‌نامه داور، اعلام بطلان یک قرارداد و سند رسمی تنظیم شده بر مبنای آن را رسیدگی می‌کند؛ اما در فرضی که رسیدگی به اختلاف محدود به روابط حقوقی طرفین نیست و به عدم رعایت تشریفات لازم در سازمان دولتی مربوط می‌گردد که برخی از آن‌ها اساساً در صلاحیت مراجع خاصی مانند شورای عالی

ثبت یا دیوان عدالت اداری است، قابل ارجاع به داوری نیستند. ثانیاً، اجرای رای داور طبق ماده ۴۸۸ قانون یاد شده توسط دادگاه صالح به عمل می‌آید و دادگاه در فرضی دستور اجرا صادر می‌کند که رای داور را از جمله بندهای ماده ۴۸۹ قانون مذکور تشخیص ندهد. در هر حال در فرضی که دادگاه، رای داور را مطابق قانون تشخیص داده و دستور اجرای آن را صادر کند، مراجع ذیربط مانند اداره ثبت اسناد و املاک مکلفند طبق دستور دادگاه، رای داور را اجرا کنند.

۲) منظور از رسیدگی به اختلاف ذیل ماده ۴۶۳ قانون آیین دادرسی دادگاه عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ رسیدگی به اصل دعواست که در صلاحیت دادگاه صالح است. در واقع در فرض پیش بینی شده در ماده مذکور با عدم توانایی یا امتناع داور معین شده از رسیدگی به دعوا، شرط داوری از بین می‌رود و دعوا در دادگاه صالح رسیدگی می‌شود.

۳-۲- نظریه شماره ۷/۵۰۴ مورخ ۱۳۸۴/۱/۳۰ اداره حقوقی قوه قضاییه

«اعاده عملیات اجرایی به وضع سابق بر اساس ماده ۳۹ قانون اجرای احکام

مدنی نیاز به تقدیم دادخواست ندارد.»

استعلام: در صورتی که حکمی از دادگاه صادر شده و سپس اجرا گردیده باشد، آیا بعد از نقض دادنامه مذکور برای اعاده عملیات اجرایی به وضع سابق، نیاز به تقدیم دادخواست خواهد بود؟ و آیا میتوان محکوم علیه دادنامه اخیر را مشمول مقررات ماده ۲ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی دانست؟

نظریه مشورتی: اعاده عملیات اجرایی به وضع سابق مطابق ماده ۳۹ قانون اجرای احکام مدنی باید از طریق اجرای احکام صورت گیرد و نیازی به تقدیم دادخواست و اقامه دعوی ندارد. بنابراین اجرای احکام باید وجه محکوم به را از طریق توقیف اموال و غیره از محکوم له سابق یا ضامن وی اخذ و به محکوم علیه سابق پرداخت نماید. ولی بازداشت او صحیح نیست زیرا عنوان محکوم علیه مذکور در ماده ۲ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی و ماده

۶۹۶ قانون مجازات اسلامی بر او صادق نیست.

۴-۲- علل و مشکلات مربوط به عدم امکان اجرای احکام قضایی راجع به ابطال اسناد

۴-۲-۱- چنانچه شخصی درخواست ابطال سند رسمی را از مراجع قضایی

بنماید، می‌بایستی در شرح دادخواست خود علت تقاضای ابطال و شماره سند تنظیمی را قید کند، دادگاه پس از وصول دادخواست، اقدام به پرسش جریان ثبتی از اداره ثبت اسناد و املاک می‌کند و معمولاً در نامه ارسالی آخرین وضعیت مالکیت از اداره ثبت اسناد و املاک استعلام می‌شود، که شامل تمام وقایعی که بر روی ملک واقع شده است می‌شود، از جمله موارد بازداشت و رهن ملک مورد استعلام، ولی متأسفانه ادارات ثبت معمولاً وظیفه خود را به طور ناقص انجام می‌دهند و همین امر سبب بروز مشکلات و ایرادات و اشتباهات فراوان در رسیدگی قضایی به پرونده‌ها می‌شود و تزییع حقوق اشخاص و اطاله دادرسی را در پی دارد (دادفر، ۱۴۰۱).

۴-۲-۲- به سبب استفاده از نرم افزارهای با کیفیت فنی ضعیف که در سامانه

الکترونیکی ثبت اسناد و صدور اسناد کاداستری به کار گرفته شده و اشکالات اجرایی فراوانی که دارد، در پاسخ استعلامات مراجع قضایی، ادارات ثبت اسناد و املاک در خصوص موضوع اعلام جریان ثبتی به مراجع قضایی و اداری صرفاً به معرفی نام آخرین مالک رسمی که سند مالکیت کاداستری به نام وی صادر شده اکتفا می‌کنند و در پاسخ استعلام صادره از سوی مرجع قضایی ذکر می‌شود از سلسله ایادی مالکیت نمی‌شود.

حتی در مواردی که پاسخ از طریق سیستم الکترونیکی تهیه نمی‌شود بلکه توسط کارکنان اداره ثبت تهیه می‌شود، معمولاً به ذکر عبارت «مع‌الواسطه به نام آخرین مالک انتقال یافته است» اکتفا می‌کنند و از ذکر سلسله نقل و انتقالات خودداری می‌نماید. بنابراین به سلسله اسناد رسمی انتقالات و تعهدات رسمی که قبل از صدور سند مالکیت کاداستری صورت گرفته، اشاره نمی‌شود

و تبعاً خواهان و دادگاه از انتقالات و اسناد مزبور آگاه نمی‌شوند و در نتیجه اسناد اخیر در صدور دادنامه مورد توجه دادگاه واقع نمی‌شود و رای دادگاه براساس اطلاعات ناقص صادر می‌شود.

۳-۴-۲- بدیهی است در این صورت پس از صدور حکم راجع به ابطال سند مورد ترافع و ارسال آن به اداره ثبت اسناد و املاک، امکان اجرای حکم نخواهد بود. زیرا چندین فقره سند قبل و بعد از سند مالکیت مورد ابطال، ممکن است صادر شده باشد که در رای دادگاه نسبت به آنها تعیین تکلیف نشده است و در نتیجه ابطال آنها میسر نیست. این امر سبب می‌شود که خواهان مجدداً ناچار به تحمل هزینه و اتلاف وقت و انرژی اضافی شده و مجبور به طرح دعوا نسبت به ابطال معاملات واسطه و ابطال سند آنها شود که نتیجه این امر نیز تراکم پرونده‌ها و شلوغی محاکم و اجحاف به مردم از حیث وقت و هزینه می‌باشد.

۴-۴-۲- مراتب مذکور راجع به مواردی است که ملک در قید رهن و بازداشت نباشند، لیکن در مواقعی که ملک در قید بازداشت است معمولاً دادگاه‌ها نسبت به صدور قرار رد دعوا اقدام نموده و وارد ماهیت نمی‌شوند، بدون آن که بررسی نمایند به چه دلیل و از چه بابت و توسط کدام مرجع ملک مزبور بازداشت شده و تنها به مختومه نمودن پرونده و بالابردن آمارکاری خود می‌اندیشند. در مواقعی که سند رهنی هم در کار باشد، درخواست ابطال سند رهنی باعث ورود بانک‌ها به جریان دعوا شده و موضوع را پیچیده‌تر می‌کند و چنانچه باید توسط دادگاه حکم به ابطال سند رهنی هم صادر شود، می‌بایستی نام بانک‌ها نیز به عنوان خواننده دعوی، در دادخواست ذکر شود. (دادفر، ۱۴۰۱) لازم به ذکر است در بیشتر موارد پس از اینکه سند انتقال به نحو غیرقانونی تنظیم می‌شود، جاعلین و سودجویان با طرح بازداشت‌های صوری، ملک را به نحوی در بازداشت قرار می‌دهند تا دادگاه‌ها در بدو رسیدگی و پس از آگاهی از

اینکه ملک در قید بازداشت است وارد ماهیت دعوا نشوند و حکم به رد دعوا بدهند که این نوع بازداشت‌ها باعث تضییع حق مالکین واقعی و مال باختگان می‌شود و به همین دلیل طرح دعوا به دلیل بازداشت بودن ملک با مانع مواجه می‌شود و اقدام جهت رفع بازداشت خود مقوله دیگری است که گریبان‌گیر خواهان می‌شود و ضرر دیگری است که علاوه بر مال از دست رفته به مال باخته تحمیل می‌شود.

۵-۴-۲- از دیگر مواردی که در مرحله اجرا با اشکال مواجه است صدور احکام کیفری در خصوص امحا سند مجعول می‌باشد. در این‌گونه موارد مال باخته با رایحه حکم کیفری به اداره ثبت اسناد و املاک و سپس دفتر اسناد رسمی مراجعه و تقاضای امحای سند رسمی انتقال را می‌نماید که امکان پذیر نمی‌باشد و موجب مکاتبات بیهوده بسیاری با محاکم کیفری می‌شود (دادفر، ۱۴۰۱).

زیرا سند رسمی با توجه به ماهیت حقوقی و تشریفات تنظیم و نگهداری آن قابل امحا نمی‌باشد، یعنی سند رسمی جزو اموال یا اشیای مادی و وسایل ارتکاب جرم مادی و فیزیکی مانند چاقو و مواد مخدر و مشروبات الکلی نیست که قابل امحا باشد و لذا صدور حکم به امحا سند رسمی فاقد وجاهت قانونی است، بلکه لازمه بی‌اعتبار نمودن سند رسمی، درخواست ابطال سند رسمی به دلیل جعل سند یا عدم رعایت شرایط اساسی صحت معاملات در تنظیم آن می‌باشد و صدور حکم به ابطال آن از سوی دادگاه صالح می‌باشد. بنابراین صدور حکم از سوی دادگاه کیفری به امحا سند رسمی سبب عدم امکان اجرای مفاد دادنامه می‌گردد.

۶-۴-۲- موضوع دیگری که درخصوص ابطال اسناد رسمی باید مورد توجه واقع شود آن است که هنگام رسیدگی به پرونده در مرجع قضایی، تا زمانی که حکمی از سوی دادگاه درخصوص مورد صادر نشده، ممکن است خوانده یا مالک فعلی ملک مورد نزاع، مبادرت به انتقال آن به غیر بنماید، البته چنانچه

خواهان مبادرت به اخذ تامین خواسته و بازداشت ملک ننموده باشد، در نتیجه به محض صدور حکم، خواهان و دادگاه با سند انتقال یا تعهد آور جدیدی مواجه می‌شوند که در حین رسیدگی و صدور حکم در مرجع قضایی تنظیم شده است و نتیجه‌اش این است که اداره ثبت اسناد و املاک و دفتر اسناد رسمی با وجود سند رسمی جدید قادر به اجرای مفاد رای نخواهند بود.

در حالی که اگر شکایت خواهان راجع به ابطال سند رسمی، مبتنی بر جعل سند باشد، چنین اشکالی پیش نمی‌آید. زیرا بعد از سند مجعول هر سندی تنظیم شده باشد، محمول بر بطلان است ولی دادگاه باید در حکم صادره به این موضوع تصریح نماید؛ در سایر موارد هم به عقیده بنده دادگاه حق رسیدگی ندارد.

۷-۴-۲- از موارد دیگری که ابطال سند رسمی را در اداره ثبت اسناد و املاک با اشکال مواجه می‌کند، اعمال ماده ۳۹ قانون اجرای احکام می‌باشد، مطابق این ماده قانونی: «هرگاه، حکمی به موقع اجرا گذارده شده بر اثر فسخ یا نقض یا اعاده دادرسی به موجب حکم نهایی بلا اثر شود، عملیات اجرایی به دستور دادگاه اجرا کننده حکم به حالت قبل از اجرا برمی‌گردد...». حال تصور نمایید که پس از اجرا شدن حکم دادگاه و صدور سند مالکیت به نام محکوم له و پس از انجام چندین فقره معامله و تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه، دادگاه صالح پس از مدت‌های طولانی، در اجرای ماده ۳۹ قانون اجرای احکام مدنی، اداره ثبت اسناد و املاک و دفترخانه را مکلف به اعاده عملیات اجرایی بنماید، بدون آنکه به انتقالات بعدی و یا بازداشت‌ها و اسناد رهنی تنظیمی بعد از صدور سند مالکیت براساس رای قبلی دادگاه توجه نماید و می‌دانیم که در این‌گونه موارد دادگاه صرفاً در محدوده حکم صادره قبلی، ماذون به رسیدگی و صدور حکم است و نمی‌تواند اسناد انتقال و یا رهنی بعدی را ابطال نماید و در نتیجه اداره ثبت اسناد و املاک و دفتر اسناد

رسمی در اجرای حکم با اشکال مواجه می‌شوند و متقاضی مجبور است مجدداً دادخواستی جهت ابطال اسناد انتقال بعدی به دادگاه تقدیم نماید (دادفر، ۱۴۰۱). نکته مهم این است که در مورد ماده ۳۹ هیچ گونه ترتیب اجرایی روشنی مقرر نشده است، یعنی اجرای مفاد ماده ۳۹ نیازمند آیین‌نامه اجرایی می‌باشد ولیکن آیین‌نامه‌ای برای اجرای آن تصویب و مقرر نشده است. در نتیجه نحوه اعاده عملیات اجرایی یکی از مواردی است که در قوانین ما به سکوت برگزار شده است و لذا در مورد سند رسمی که ابطال شده و مراتب در دفاتر و ملاحظات سند درج شده است، معلوم نیست چگونه قابل اجرا می‌باشد. آیا با صرف نوشتن عبارتی مبنی بر این که «این سند طبق حکم قطعی شماره ... دادگاه ... باطل شد» و پس از ابطال حکم مزبور، درج این عبارت که «طبق رای شماره ... دادگاه.. این سند احیا شد» کافی و صحیح است؟

به نظر می‌رسد اعاده عملیات اجرایی در امور فیزیکی و مادی که مال مورد اجرای حکم وجود خارجی دارد و باقی است، میسر است ولی راجع به اسناد رسمی چنین امری میسر نمی‌باشد. به علاوه دادگاه حق ندارد به دعاوی مستند به مبیعه نامه عادی که به موجب ماده ۴۸ ق.ت قابلیت استناد بر علیه اشخاص ثالث را ندارد، رسیدگی و حکم به ابطال سند رسمی صادر نماید، بلکه باید فروشنده را بر اساس مقررات به جبران خسارت خواهان (خریدار سند عادی) و جریمه محکوم سازد و نباید به ضرر خریدار دوم با حسن نیت، حکمی صادر نماید.

۸-۴-۲- در بیشتر دعاوی مطروحه در مراجع قضایی خواهان و یا وکیل او درخواست ابطال سند رسمی انتقال که در دفترخانه تنظیم شده را نموده ولی درخواست ابطال سند مالکیت صادره را نمی‌نمایند. این امر موجب اعمال سلیقه‌های متفاوت در محاکم و اداره ثبت اسناد و املاک شده است.

اداره ثبت اسناد و املاک با مرجع قضایی جهت اذن ابطال سند مالکیت مکاتبه می‌کند، اما معمولاً مرجع قضایی در پاسخ اعلام می‌نماید که ابطال

سند مالکیت مستلزم طرح دعوای جداگانه است. در مواقعی که سند مالکیت ملک، مستند به سند رسمی ابطال شده، صادر شده باشد با ابطال سند انتقال، ممکن است تصور شود اداره ثبت می‌تواند سند مالکیت را با صدور بخشنامه‌ای بی‌اعتبار سازد.

لیکن برابر دستورالعمل شماره ۹۲/۱۰۸۱۲۰ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۴ اداره کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و نظریه شماره ۹۵/۱۴۷۶۵۵ مورخ ۱۳۹۵/۷/۱۸ معاونت حقوقی سازمان مذکور، در صورتی که در رای دادگاه به ابطال سند مالکیت اشاره نشده باشد، اداره ثبت اسناد و املاک نمی‌تواند نسبت به ابطال آن اقدام نماید، زیرا با اصول و موازین قانونی دادرسی منافات دارد.

۹-۴-۲- مطابق ماده ۴۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی: «متعاملین می‌توانند ضمن معامله ملتزم شوند و یا به موجب قرارداد جداگانه تراضی نمایند که در صورت بروز اختلاف بین آنان به داوری مراجعه کنند و نیز می‌توانند داور یا داوران خود را قبل یا بعد از بروز اختلاف تعیین نمایند». یکی از موانع اعمال ماده ۷۱ ق.د.ا.ر وجود آرای داوری است که قسمت اجرای احکام مستقر در دادگاه‌ها، صرفاً اقدام به ارسال رای داوری نموده و در متن اجرائیه بدون اشاره به سند انتقال و یا سند مالکیت، صرفاً اجرای رای داوری را مطالبه می‌نماید که باز هم اداره ثبت اسناد و املاک در خصوص اجرای آن با ابهام مواجه است. اما براساس ماده ۴۸۹ ق.آ.د.م اصولاً داوران صلاحیت رسیدگی و ابطال اسناد رسمی را ندارند و لذا اساساً آرای داوری در خصوص ابطال اسناد رسمی فاقد وجهت قانونی و قابل اعتنا و اجرا نمی‌باشد. هرچند در ماده ۴۵۴ ق.آ.د.م مقرر شده است: «کلیه اشخاصی که اهلیت اقامه دعوا دارند می‌توانند با تراضی یکدیگر منازعه و اختلاف خود را خواه در دادگاه‌ها طرح شده یا نشده باشد و در صورت طرح در هر مرحله‌ای از رسیدگی باشد، به داوری یک یا چند نفر ارجاع دهند» و ماده ۴۵۵ قانون مزبور دلالت دارد که: «متعاملین می‌توانند ضمن

معامله ملزم شوند و یا به موجب قرارداد جداگانه ترازی نمایند که در صورت بروز اختلاف بین آنان به داوری. مراجعه کنند و نیز می.توانند داور یا داوران خود را قبل یا بعد از بروز اختلاف تعیین نمایند.» اما در ماده ۴۸۹ همان قانون مقرر شده است: «رای داوری در موارد زیر باطل است و قابلیت اجرایی ندارد... بند ۵- رای داور با آنچه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوا در دفتر اسناد رسمی ثبت شده و دارای اعتبار قانونی است مخالف باشد...» (دادفر، ۱۴۰۱). در نتیجه هیچ داوری نمی.تواند رایی صادر نماید که مخالف مندرجات دفتر املاک یا اسناد رسمی تنظیمی فیما بین طرفین اختلاف و قرارداد داوری بوده و یا منجر به ابطال آنها شود و اگر چنین رایی صادر نماید ولو آن که از سوی دادگاه مراتب به سازمان ثبت ابلاغ شود، قابل اجرا نخواهد بود.

۵-۲- ضرورت تنقیح و به روزرسانی قوانین

یکی از جنبه‌های دادرسی عادلانه، مستند به قانون بودن آن است که در اصل ۱۶۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی مقرر شده است. این حکم در قوانین عادی متعدد از جمله در ماده ۹ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب و ماده ۳۷۴ قانون آیین دادرسی کیفری سال ۱۳۹۲ نیز تکرار شده و به عنوان یک قاعده کلی پذیرفته شده است که احکام صادره از دادگاه‌ها اعم از کیفری و حقوقی باید مستدل، موجه و مستند به مواد قانون و اصولی باشد که بر اساس آن حکم صادر شده است. ماده ۳ قانون آ.د.م. سال ۱۳۷۹ و ماده ۱۵ قانون نظارت بر رفتار قضات موید همین نکته می.باشد که صدور رای باید همراه با استدلال و استناد کافی باشد. رایی که بدون مستند قانونی و بدون استدلال حقوقی صادر شده و موجبات تضییع حقوق یکی از اصحاب دعوا را فراهم کند، می.تواند موجبات مسئولیت انتظامی قاضی صادرکننده را نیز فراهم سازد.

از سوی دیگر مطابق اصل ۱۷۱ قانون اساسی: «هرگاه در اثر تفسیر یا اشتباه قاضی در موضوع یا در حکم یا تطبیق حکم بر مورد خاص، ضرر

مادی یا معنوی متوجه کسی گردد، در صورت تقصیر، مقصر طبق موازین اسلامی ضامن است و در غیر این صورت خسارت به وسیله دولت جبران می‌شود و در هر حال از متهم اعاده حیثیت می‌گردد.» یکی از جنبه‌های حقوقی دادرسی عادلانه، رعایت اصل لزوم جبران خسارت به وسیله دولت می‌باشد که ریشه آن را می‌توان در قاعده فقهی معروف «لاضرر و لااضرار فی الاسلام» یافت، این امر مهم در اصل ۴۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی به صورت زیر مقرر شده است: «هیچ کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد.» (دادفر، ۱۴۰۱) در نتیجه قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی و مقررات مصوب هیات وزیران باید با رعایت حقوق عموم مردم تفسیر شود، زیرا رعایت حقوق اشخاص جزو قواعد آمره قانونی تلقی می‌شود و آرای صادره از محاکم قضایی نیز باید در راستای برقراری عدالت و احقاق حقوق متداعیین و حل و فصل خصومت بین طرفین دعوا و رعایت تشریفات قانونی باشند که این امر باعث می‌شود آرا صادره در محاکم ارزش قانونی یافته و اصحاب دعوا به قبول و اجرای حکم صادره، گردن نهند.

چنانچه در برخی موارد با گذشت زمان، قانون جامعیت لازم را از دست داده یا کارآمد نباشد، قانون گذار باید در پی اصلاح و ترمیم آن بر آید تا از وقوع دعاوی و جرایم و تخلفات جلوگیری نماید و باتوجه به هزینه‌های روز افزون طرح دعوا در مراجع قضایی، مردم و جامعه کمتر متضرر شوند.

نتیجه

آنچه بیان شد مجموعه عواملی است که سبب عدم اجرای احکام صادره از مراجع قضایی درخصوص ابطال اسناد رسمی انتقال املاک و اسناد مالکیت است. سهل‌انگاری اداره ثبت اسناد و املاک در تهیه صدور پاسخ جریان ثبتی و

عدم ذکر سلسله ایادی، عدم پرسش دادگاه از کلیه انتقالات صورت گرفته نسبت به ملک مورد دعوا که می‌تواند اسناد قبلی و بعدی سند مورد ادعا را در برگیرد و تحمیل دوباره اقامه دعاوی و هزینه‌هایی که به دوش مال باخته می‌افتد، با توجه به ارزش روزافزون املاک و خساراتی که ممکن است در طول رسیدگی به دعوا به خواهان وارد شود، ایجاب می‌نماید که در جهت رفع موانع پیش روی اجرای احکام قضایی صادره و نیز عدم تضييع حقوق اشخاص ذیحق، با اصلاح قانون و فرایند پرسش و پاسخ و رفع نارسایی‌های سامانه ثبت الکترونیک املاک و اسناد، از اتلاف وقت و اموال مردم و اطاله دادرسی و تراکم پرونده‌ها و ازدحام محاکم کاسته شود (دادفر، ۱۴۰۱).

لذا درخصوص اصلاح موارد فوق و نیل به اهداف پیشگیری و ایجاد بهداشت قضایی و سرعت و سهولت و ارزانی در اجرای احکام صادره، پرهیز از وقوع اشتباه و تخلف و جلوگیری از صدور احکام قضایی اشتباه و لزوم اعاده عملیات اجرایی و ابقای اسناد رسمی باطله و تعیین تکلیف دستگاه‌های اجرایی و حمایت از مراجعین به نظر نگارنده که سی سال در دفتر اسناد رسمی با انواع و اقسام تضييع حقوق صاحبان اسناد روبرو بوده‌ام، باید در خصوص نحوه اجرای مفاد ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی نکات زیر رعایت شود.

پیشنهادهات

۱- اداره ثبت اسناد و املاک در پاسخ جریان ثبتی به محاکم، همه انتقالات ملک را (فارغ از نام آخرین مالک مطابق سند) اعلام نمایند و عنداللزوم چنانچه پس از صدور پاسخ جریان ثبتی، ملک در شرف انتقال باشد قبلاً مراتب را به مرجع قضایی منعکس و کسب تکلیف نمایند تا از تنظیم سند انتقال جدید و یا رهن ملک پس از طرح دعوا جلوگیری شود.

۲- خواهان و یا وکلای ایشان در تنظیم دادخواست خود دقت نمایند تا در لایحه تقدیمی به خواسته ابطال سند، به تمامی شماره‌های اسناد انتقالی و

سند مالکیت اشاره نمایند تا از دوباره کاری و مراجعه مجدد به دستگاه قضا پرهیز شود (دادفر، ۱۴۰۱).

۳- در مورد نحوه اجرای مفاد ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی نیاز به تصویب آیین‌نامه اجرایی و یا الحاق تبصره‌ای به آن می‌باشد تا از اعمال سلیقه اشخاص در ادارات ثبت اسناد و املاک و محاکم و دفاتر اسناد رسمی جلوگیری شده و رویه واحدی در تمامی مناطق کشور و مراجع اداری و قضایی و دفاتر اسناد رسمی اعمال شود.

۴- محاکم دادگستری در مواردی که به علت نامشروع بودن معامله یا فقدان شرایط صحت معاملات در معامله یا عدم رعایت مفاد ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی در تنظیم سند و یا صدور اسناد مالکیت معارض یا تنظیم اسناد انتقال املاک معارض در دفاتر اسناد رسمی و یا صدور سند مالکیت در موارد کلاهبرداری یا معاملات صوری یا جعل سند حکم به ابطال اسناد راجع به معاملات اموال غیرمنقول صادر می‌نمایند به علت اعلامی بودن حکم صادره، بدون صدور اجراییه، مراتب را به سازمان ثبت گزارش نمایند.

سازمان ثبت نیز مکلف است دادنامه و ضمائم آن را به اداره ثبت محل ارسال و ابلاغ نماید تا اداره ثبت محل راساً نسبت به ابطال سند مالکیت صادره اقدام نماید. همچنین اگر سند انتقال رسمی نیز به موجب حکم قطعی دادگاه صالح ابطال شده باشد، می‌باید سازمان ثبت دادنامه را به دفترخانه نیز ابلاغ نماید تا سردفتر مراتب ابطال سند رسمی انتقال را در ستون ملاحظات سند مربوطه به حکم دادگاه اخبار نماید.

۵- در مواردی که دادگاه رای تاسیسی مبنی بر الزام به تنظیم سند، علیه اشخاص صادر می‌نماید (هرچند طبق مطالب پیش گفته براساس مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت، محاکم دادگستری فاقد صلاحیت رسیدگی به این‌گونه دعاوی به نظر می‌رسند که براساس اسناد عادی و یا شهادت شهود اقامه می‌شود، که غیرقابل

استناد هستند) دادگاه مکلف به صدور اجرائیه و ارسال آن به یکی از دفاتر اسناد رسمی محل و صدور اخطاریه جهت اطلاع و حضور محکوم علیه جهت اجرای مفاد دادنامه صادره در راستای قانون اجرای احکام مدنی می‌باشد و اگر با وجود ابلاغ رای، محکوم علیه، طوعاً جهت اجرای مفاد دادنامه حاضر نشود می‌بایستی دادرس دادگاه جهت انتقال ملک به محکوم له در دفترخانه حاضر یا نماینده دادگاه را جهت امضای سند و انتقال ملک به محکوم له به دفترخانه معرفی نماید. بنابراین، این قبیل احکام مشمول ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی نیستند و مستقیماً باید توسط دادگاه به دفترخانه ارسال شوند.

منابع:

۱. ابن منظور، (۱۴۱۴)، **لسان العرب**، ج، ۱ و ج ۱۱، بیروت، نشر دار صادر.
۲. امامی، سیدحسین، (۱۳۴۰)، **حقوق مدنی**، تهران، انتشارات کتابفروشی اسلامی، چاپ سوم.
۳. آمدی، سیف الدین، (۱۳۸۶)، **الاحکام فی اصول الاحکام**، ج ۱، قم.
۴. بهرامی احمدی، حمید، (۱۳۸۳)، **کلیات عقود و قراردادهای**، تهران، نشر میزان، ۱۳۸۶، چاپ دوم.
- ۵- دادفر، مصطفی، (۱۴۰۱)، **موانع اجرای ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی**، روزنامه اطلاعات، پنجشنبه ۱۹ خرداد ماه.
۶. شهیدی، مهدی، (۱۳۷۷)، **تشکیل قراردادهای و تعهدات**، تهران، ج ۱، نشر حقوقدان، چاپ اول.
۷. صفایی، سیدحسین، (۱۳۸۴)، **قواعد عمومی قراردادهای**، ج ۲، تهران، نشر میزان، ۱۳۸۴، چاپ سوم.
۸. صفایی، سیدحسین، امامی، اسدالله، (۱۳۸۵)، **مختصر حقوق خانواده**، تهران، نشر میزان، چاپ دهم.
۹. عمید، حسن، (۱۳۵۷)، **فرهنگ فارسی عمید**، موسسه انتشارات امیر کبیر، چاپ سیزدهم.

۱۰. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۵)، دوره **مقدماتی حقوق مدنی**، خانواده، تهران، موسسه

نشر یلدا، چاپ اول.

۱۱. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۳)، **حقوق مدنی**، ج ۱، قواعد عمومی قراردادها، تهران، شرکت

سهامی انتشار، چاپ ششم.

۱۲. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۶)، **درس‌هایی از عقود معین**، ج ۱، تهران، کتابخانه گنج

دانش، چاپ دهم.

۱۳. موسوی بجنوردی، محمد، (۱۳۷۹)، **قواعد فقهیه**، تهران، موسسه چاپ و نشر

عروج، ج ۱.

نمونه قرارداد اجاره رحم (مادر جایگزین)^۱

نمونه شماره یک

این قرارداد اجاره رحم بر اساس مفاد مواد ۱۰ و ۵۱۲ قانون مدنی و با استفاده از وحدت ملاک مواد ۱ و ۲ قانون نحوه اهدا جنین به زوجین نابارور و آیین نامه اجرایی آن فیما بین طرفین والدین حکمی و مادر جایگزین به شرح ذیل تنظیم و به امضا رسید.

مستاجرین (والدین حکمی): خانم... و آقای... با مشخصات...

اجیر (مادر جایگزین): خانم... متولد... کد ملی... به نشانی...

موضوع اجاره: استفاده از رحم اجیر به عنوان مادر جایگزین به منظور قبول نطفه و گذاشتن جنین حاصله از تلقیح سلول های جنسی مستاجرین و پرورش طبیعی آن تا مرحله تولد و تسلیم نوزاد پس از تولد به والدین حکمی. مدت قرارداد: از تاریخ تنظیم سند الی پایان حاملگی اعم از آنکه وضع حمل طبیعی یا زودرس یا منجر به سقط جنین گردد. بدیهی است در صورت منفی

۱. شیبیتزاده، کامیار، دکتری حقوق خصوصی، سردفتر اسناد رسمی ۱۰۲۳ تهران، مدرس دانشگاه. notary_1023@yahoo.com

* توضیح ماهنامه کانون: هر چند بدهی است اما متذکر می گردد که قراردادهای حاضر به عنوان نمونه بوده و فراخور توافق و رضایت طرفین (تا جایی که با قانون مدنی و یا سایر قوانین موضوعه مغایرتی نداشته باشد) قابل جرح و تعدیل است.

بودن آزمایش پس از کاشت جنین، قرارداد مزبور پایان یافته تلقی می‌شود. اجرت: مبلغ کل قرارداد... ریال بوده که مستاجرین متضامنا متعهد به پرداخت آن به شرح ذیل خواهند بود:

۱- مبلغ... ریال به منظور شروع مقدمات موضوع قرارداد و انجام اقدامات اولیه پزشکی جهت فراکاشت جنین. ۲- مبلغ... ریال همزمان با اخذ نتیجه مثبت و در صورت منفی بودن آزمایش حاملگی، مبلغ این بند به... ریال کاهش و قرارداد منفسخ می‌شود. ۳- مبلغ... ریال مقارن با شروع ماه دوم حاملگی. ۴- مبلغ... ریال مقارن با شروع ماه سوم حاملگی. ۵- مبلغ... ریال مقارن با شروع ماه چهارم حاملگی. ۶- مبلغ... ریال مقارن با شروع ماه پنجم حاملگی. ۷- مبلغ... ریال مقارن با شروع ماه ششم حاملگی. ۸- مبلغ... ریال مقارن با شروع ماه هفتم حاملگی. ۹- مبلغ... ریال مقارن با شروع ماه هشتم حاملگی. ۱۰- مبلغ... ریال همزمان با وضع حمل مشروط بر آنکه نوزاد زنده متولد شود. تبصره ۱- چنانچه نتیجه وضع حمل، تولد بیش از یک فرزند باشد مبلغ... ریال در ازای هر نوزاد اضافه، به مبلغ قرارداد افزوده می‌شود. تبصره ۲- چنانچه فرزند قبل از ماه نهم ولی با قابلیت ادامه حیات متولد شود، اجرت بر اساس تمام مبلغ قرارداد پرداخت خواهد شد. تبصره ۳- چنانچه جنین در اثنا حاملگی سقط گردد، مستاجرین فقط متعهد به پرداخت اجرت تا زمان سقط جنین خواهند بود و چنانچه جنین در ماه نهم سقط شود یا بلافاصله پس از تولد فوت کند اجرت ماه نهم (مربوط به زمان وضع حمل) به مبلغ... ریال کاهش می‌یابد. تبصره ۴- چنانچه سقط جنین بر اساس تشخیص پزشک معالج به صورت عمدی یا بر اساس تقصیر از ناحیه مادر جایگزین اتفاق افتاده باشد، نامبرده مستحق هیچ‌گونه اجرتی نبوده و متعهد به استرداد وجوه دریافتی در طول قرارداد نیز خواهد بود. تبصره ۵- مستاجرین متعهدند علاوه بر اجرت موضوع قرارداد کلیه هزینه‌های بارداری و مخارج پزشکی، داروئی، بیمارستانی مربوط به

حاملگی و عمل جراحی زایمان و ایاب و ذهاب مرتبط با موضوع قرارداد اجیر را طبق فاکتور معتبر پرداخت نمایند. تبصره ۶- چنانچه نتیجه آزمایش اولیه پس از فراکاشت جنین منفی بود اجیر صرفاً مبلغ مندرج در بند یک اجرت را دریافت نموده و دیگر هیچ‌گونه حقی نخواهد داشت.

شرایط قرارداد:

- ۱- با توجه به اهمیت سلامت جسمی و روانی مادر جایگزین و تاثیر آن بر جنین، نامبرده متعهد است در طول بارداری نسبت به رعایت تمام مسایل شرعی، عرفی و قانونی و نیز توصیه‌های پزشکی اهتمام نماید.
- ۲- هزینه درمان بیماری‌هایی که مربوط به بارداری نباشد و نیز بیماری‌هایی که غیرمستقیم ناشی از حاملگی باشد، بر عهده مادر جایگزین خواهد بود.
- ۳- کلیه عوارض و خسارات مادی، روانی و جسمی و حتی جانی اعم از آنکه مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از فراکاشت جنین در رحم مادر جایگزین و بارداری وی تا پایان دوره حاملگی و وضع حمل باشد، بر عهده اجیر بوده و مستاجرین هیچ‌گونه مسئولیتی از هیچ جهت ندارند و اجیر با پیش‌بینی تمام مخاطرات مالی و جانی، انجام موضوع این قرارداد را قبول نمود و در هیچ صورت موضوع قرارداد شامل مقررات تامین اجتماعی و قانون کار نمی‌باشد و اجیر ضمن العقد حاضر، حق طرح هرگونه دعوی در مراجع قانونی پیش‌بینی شده در مقررات مزبور را از خود سلب و ساقط نموده و به مستاجرین، وکالت می‌دهد تا نسبت به اسقاط هرگونه حقی یا اعلام رضایت از سوی نامبرده در مراجع مزبور اقدام نمایند و این وکالت‌نامه ضمن عقد خارج لازم شرط شده و موکل حق عزل وکلا از خود سلب و ساقط نموده است.
- ۴- اجیر متعهد است در پایان مدت قرارداد و پس از تولد نوزاد نسبت به تحویل وی به پدر و مادر حکمی (مستاجرین) اقدام نموده و هیچ‌گونه ادعایی در خصوص فرزند متولد شده، نخواهد داشت و با توجه به اینکه شناسنامه نوزاد نیز به نام پدر و مادر حکمی صادر خواهد شد، لذا نامبرده هیچ‌گونه سمت

- شرعی و قانونی نسبت به نوزاد متولد شده نخواهد داشت.
- ۵- اجیر متعهد است پس از تولد نوزاد، حسب نظر پزشک متخصص مربوطه هر تعداد روز و هر مرتبه‌ای که از جهت حیات کودک لازم و ضروری تشخیص داده شود، نسبت به شیردهی طفل اقدام نماید.
- ۶- مستاجرین متعهدند چنانچه بعدا قرارداد مزبور از طرف اداره دارایی مشمول مالیات تشخیص داده شود، نسبت به پرداخت آن به هر میزان که اعلام قطعی گردد اقدام نمایند.
- ۷- مادر جایگزین (اجیر) متعهد است حسب درخواست والدین حکمی، پس از تولد نوزاد یا نوزادان، تحت آزمایش DNA قرار گیرد و در صورتی که فرزند یا فرزندان متولد شده متعلق به پدر و مادر حکمی (مستاجرین) نباشد، مسئولیت آن بر عهده مادر جانشین بوده و طفل به دنیا آمده ملحق به مادر جانشین خواهد بود. بدیهی است در صورت عدم مطابقت آزمایش، مادر جانشین متعهد به استرداد تمامی وجوه دریافتی موضوع این قرارداد و خسارات وارده می‌باشد.
- ۸- تعیین شهر و محل زایمان در اختیار مستاجرین بوده و مادر جایگزین مرقوم متعهد و ملتزم است در محل تعیین شده مبادرت به زایمان نماید.
- ۹- ذیل قرارداد حاضر را آقای... همسر خانم... به عنوان شاهد و نیز رضایت دهنده مبنی بر اینکه اجیر مرقوم مجاز به در اختیار گذاشتن رحم خود برای انجام موضوع قرارداد خواهد بود، امضا نمود. همچنین نامبرده نیز ضمن اعلام رضایت قطعی و منجز خود مبنی بر اقدام مزبور هرگونه ادعای آتی در این خصوص اعم از ادعا نسبت به فرزند متولد شده یا خسارات احتمالی وارده به اجیر را از خود سلب و ساقط می‌نماید.

نمونه شماره دو

این قرارداد مابین الف: دهنده رحم اجاره‌ای: خانم (ز) با مشخصات کامل

که از این پس مادر جانشین نامیده می‌شود با موافقت همسر دائمی خود آقای (ر) با مشخصات کامل طبق نکاحیه شماره... دفتر رسمی ثبت ازدواج تهران از یک سو و ب: گیرنده رحم اجاره‌ای: خانم (ط) با مشخصات کامل و همسر دائمی شان آقای (ج) طبق نکاحیه شماره... دفتر رسمی ثبت ازدواج شماره تهران با مشخصات کامل که از این پس مادر و پدر طبیعی نامیده می‌شوند از سوی دیگر با تراضی و شرایط ذیل منعقد می‌گردد.

موضوع قرارداد: اجاره رحم.

۱ - آقای (ج) و خانم (ط) متضامنا متعهد می‌شوند نسبت به تامین هزینه‌های عمل لقاح خارج از رحم و زایمان خانم (ز) اقدام نمایند.

۲ - جنین حاصل از عمل لقاح خارج از رحم که پس از عمل انتقال جنین در رحم خانم (ز) قرار می‌گیرد، شرعا و قانونا به خانم (ط) تعلق دارد و خانم (ز) صرفا طبق این قرارداد جنین را حفظ و پس از زایمان تحویل خانم (ط) و یا آقای (ج) خواهد داد.

۳ - تمام مراحل باروری و اقدامات درمانی مطابق موازین شرعی در مرکز ناباروری ... انجام خواهد شد.

۴ - دهنده رحم خانم (ز) متعهد گردید پس از به دنیا آمدن نوزاد یا نوزادان تحت آزمایش DNA قرار گیرد و در صورتی که فرزند یا فرزندان متعلق به خانم (ط) و آقای (ج) نباشد، گیرنده خانم (ط) و آقای (ج) هیچ تعهدی نسبت به تحویل گرفتن نوزاد یا نوزادان ندارند و دهنده رحم خانم (ز) متعهد به پرداخت تمامی مخارج دوران بارداری و زایمان می‌گردد.

۵ - در صورت تولد نوزاد دو قلو یا بیشتر، گیرنده خانم (ط) و همسرشان آقای (ج) هنگام تحویل نوزادان مبلغ ... ریال در ازای هر نوزاد اضافه متضامنا پرداخت خواهند نمود.

۶ - در صورت منفی شدن آزمایشات حاملگی و یا سقط جنین در هر مرحله

از مراحل، این قرارداد کان لم یکن خواهد شد.

۷- ماهیانه مبلغ ... ریال بابت هزینه ایاب و ذهاب و تغذیه به خانم (ز) پرداخت خواهد شد.

توافقات طرفین: گیرنده خانم (ط) و همسرشان آقای (ج) متضامنا متعهد گردیدند که تمام هزینه‌های انجام عمل لقاح خارج از رحم و زایمان را پرداخت نمایند و نیز مبلغ ... ریال بابت اجاره رحم با تراضی طرفین به شرح ذیل توافق گردید:

۱- مبلغ.....ریال روز انتقال جنین ۲- مبلغ.....ریال زمان سونوگرافی قلب جنین ۳- مبلغ.....ریال سومین ماه حاملگی ۴- مبلغ.....ریال انتهای چهارمین ماه حاملگی ۵- مبلغ.....ریال انتهای پنجمین ماه حاملگی ۶- مبلغ.....ریال انتهای ششمین ماه حاملگی ۷- مبلغ.....ریال انتهای هفتمین ماه حاملگی ۸- مبلغ.....ریال انتهای هشتمین ماه حاملگی ۹- مبلغ.....ریال بعد از به دنیا آمدن نوزاد یا نوزادان و دریافت جواب آزمایش DNA.

حل و فصل اختلافات: چنانچه در اجرا این قرارداد مابین طرفین اختلاف بروز نماید، موضوع از طریق مراجع ذیصلاح قضایی پیگیری و تا زمان صدور رای و اثبات حق، منعی برای اجرای تعهدات نخواهد بود.

مصاحبه با محمد گودرزی

در سال ۱۳۳۰ در بروجرд متولد شدم و در سال ۱۳۷۳ به سمت سردفتری اسناد رسمی تهران منصوب و در مهرماه سال ۱۳۸۸ برای اولین بار به عنوان عضو اصلی هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران با کسب آرا نسبتاً مناسبی در بین کاندیداهای سرشناس و قدیمی به عنوان نفر چهارم از پانزده نفر انتخاب گردیده و طبق نظر هیات مدیره (یعنی با انتخابات داخلی هیات مدیره) به عنوان دبیر هیات مدیره و مدیر دفتر حقوقی و معاضدت قضایی مشغول به انجام وظیفه شدم.

نمونه کارهایی که در دوره اول هیات مدیره انجام داده‌ام:

فعال نمودن کمیسیون‌های دفتر حقوقی و معاضدت قضایی به نحوی که می‌توان گفت در این دوره شاید بیشترین آرا وحدت رویه تصویب و بیشترین نظریات مشورتی حقوقی به دفاتر اسناد رسمی و دیگر مراجع ارایه شده است که نسخه دوم این اقدامات در بایگانی دفتر حقوقی محفوظ است.

به عنوان عضو دادگاه انتظامی تجدیدنظر فعالیت داشته و در کمیسیون بیمه و کمیسیون اختبار سردفتران نیز فعالیت نموده‌ام.

در دوره دوم (بهار سال ۱۳۹۲) نیز مجدداً به عنوان عضو اصلی هیات مدیره انتخاب و در این دوره با رای اکثریت اعضا هیات مدیره به عنوان رئیس دفتر

نظارت و بازرسی کانون و دبیر هیات مدیره انتخاب گردیده و شروع به فعالیت نمودم. در آن سال به لحاظ اعتراضات بسیار زیادی که از طرف دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور به نحوه خدمات درمانی می‌شد و واحد درمان و نحوه خدمت‌رسانی جواب‌گوی خواسته‌های دفاتر اسناد رسمی نبود، با تصویب هیات مدیره و با حفظ مسئولیت‌های قبل (ضمن داشتن مسئولیت دبیری هیات مدیره و رئیس دفتر نظارت و بازرسی) مسئولیت واحد درمان که شاید بتوان گفت در آن زمان بیش از دو سوم وقت هر مدیر باید صرف اصلاحات واحد درمان می‌شد نیز به‌عنوان مسئول واحد درمان فعالیت خود را به شروع نمودم و به‌طور جدی و با سخت‌کوشی فراوان بازسازی و اصلاحات را در واحد درمان شروع و به شهادت خاص و عام، شاید بتوان گفت واحد درمان به یکی از فعال‌ترین واحدهای کانون تبدیل شد و پس از گذشت حدود کم‌تر از یک سال اعلام رضایت نسبی همکاران فراهم شد، به‌نحوی که همکاران خصوصاً همکاران استان‌ها با اعلام رضایت از عملکرد واحد درمان کلیه کانون‌ها و جوامع استان‌ها با ارسال تقدیرنامه به هیات مدیره اینجانب را مورد تشویق قرار دادند که در آخر دوره (یعنی اوایل تابستان سال ۱۳۹۵) واحد درمان به‌عنوان واحد نمونه کانون مطرح و مورد توجه قرار گرفته بود که سرگذشت این اقدامات اصلاحی واحد درمان طولانی و گزارش مبسوط آن داستان مثنوی هفتاد من کاغذ است که در جای دیگر و فرصت مناسب دیگر شاید فراهم شود و بیان نمایم. پس از بازنشستگی خوشبختانه مدیری لایق و توانا (جناب آقای علیرضا سلیمی نائینی) تصدی امور درمانی را عهده‌دار شدند که نه‌تنها از اقدامات قبل به‌نحو احسن پاسداری نمودند بلکه فعالیت‌های واحد درمان را به سمت و سوی تکامل بیشتری هدایت نمودند و این اقدامات جای تقدیر و سپاسگزاری فراوان دارد. ضمناً یکی دیگر از فعالیت‌های اینجانب عضویت و همکاری فعال در دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران است که به نظر می‌رسد با بررسی عملکردها، ان‌شاءالله حضور بنده در این

دادگاه در مقطع زمانی خاص تاثیرگذار و قابل توجه بوده باشد.
التهایه در سال ۱۳۹۵ به درجه بازنشستگی نائل و مفتخر شده و همان رابطه
نزدیک را در گروه‌های مجازی و یا جلسات حضوری با همکاران محترم ادامه داده
و ارتباط با حوزه سردفتری و همفکری و جوابگویی به سوالات مطروحه همکاران
را در گروه‌های سردفتری و دفتریاری اعم از حقیقی و مجازی به طور موثر
ادامه می‌دهم، امید است که همکاران محترم همواره میراث‌دار جایگاه و شان
پیش‌کسوتان خود بوده و حتی آن را ارتقا بخشند و برای تمامی همکاران محترم
اعم از شاغل یا بازنشسته از خداوند متعال توفیق روزافزون و سلامتی خواستارم.
مرداد ماه ۱۴۰۲



اخبار، قوانین، مقررات، آرا و گزارش‌ها

نظریه‌های مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه^۱ (بخش بیست و نهم)

۱۲۴- سوال

شماره پرونده: ۱۴۰۱-۷۶-۷ ح

هرگاه زوج بعد از عقد ازدواج با مراجعه به دفتر اسناد رسمی به زوجه وکالت در امر طلاق بدهد و در ضمن سند رسمی اعلام کند که حق عزل وکیل را ضمن عقد خارج از خود اسقاط و سلب کرده است: اولاً، با توجه به اینکه برخی مراجع عظام تقلید چنین وکالتی را صحیح نمی‌دانند، آیا اساساً چنین وکالتی صحیح است؟ ثانیاً، چنان‌چه زوج از اعطای وکالت در طلاق پشیمان شد و مدعی شود عقد خارج لازمی در بین نبوده و سردفتر این عبارت را درج کرده است، آیا در فرض صحت عقد، وکالت اعطایی، عقد جایز است یا لازم؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

شماره نظریه: ۱۴۰۱/۷-۷/۱۴۰۱-۰۲/۱۰

با عنایت به مواد ۱۲۸۷ و ۱۲۹۰ قانون مدنی مفاد سند رسمی از جمله راجع به اسقاط حق عزل وکیل ضمن عقد خارج لازم معتبر است و احراز آن نیاز به رسیدگی ندارد و برابر ماده ۱۲۹۲ همان قانون انکار در برابر اسناد رسمی

مسموع نیست و مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نیز محتویات و مندرجات سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده است، رسمی و معتبر است؛ مگر آنکه مجعولیت آن سند ثابت شود، بنابراین، وکالت اعطایی با سلب حق عزل وکیل که به موجب سند رسمی و بلاعزل ضمن عقد خارج لازم تنظیم شده است، صحیح است و انکار مندرجات این سند و نیز ابراز ندامت از اعطای چنین وکالتی فاقد هرگونه اثر حقوقی بوده و قابل پذیرش نیست.

۱۲۵- سوال

شماره پرونده: ۱۴۰۰-۱-۱۸۶-۱۰۱۳ ک

اگر کارمند دفتر اسناد رسمی طبق دستور سردفتر سند را به صورت غیرواقعی در دفتر اسناد قید کند و بعد از امضای سردفتر آن سند ثبت شود، در فرضی که رفتار سردفتر با ماده ۵۳۴ قانون تعزیرات انطباق داشته باشد، کارمند مزبور به چه عنوان قابل تعقیب است؟ اگر سردفتر را مامور به خدمات عمومی بدانیم آیا کارمند دفتر اسناد رسمی را می‌توانیم مامور خدمات عمومی دانست؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

شماره نظریه: ۱۴۰۰/۰۹/۲۳-۷/۱۴۰۰/۱۰۱۳

با توجه به ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و بند اول این ماده، عمل (رفتار) سردفتر اسناد رسمی که سند مجعوله یا مزوره را با علم به مجعول و مزوره بودن آن امضا می‌کند، جعل در سند رسمی محسوب و مجازات آن مشمول ماده ۵۳۳ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات) مصوب ۱۳۷۵ است و کارمند دفتر اسناد رسمی هم که عالماً مقدمات امضا و ثبت سند مجعولی را فراهم کرده است، به‌عنوان معاونت در این جرم قابل مجازات است. ضمناً افراد مذکور (سردفتر و کارمند دفتر اسناد رسمی) با لحاظ مواد ۱، ۲ و ۳ قانون مدیریت خدمات کشوری

مصوب ۱۳۸۶ با اصلاحات بعدی در زمره کارکنان دولت و مامورین به خدمات عمومی محسوب نمی‌شوند.

۱۲۶- سوال

شماره پرونده: ۱۴۰۰-۱۲۷-۱۶۱۷ ح

۱. در صورتی که وکیل دادگستری از جانب موکل خود قصد تعرض به سند عادی طرف مقابل را داشته باشد، اظهار تردید صحیح است یا اظهار انکار؟ ۲. در صورتی که وکیل خوانده دعوا در لوایح تقدیمی و اظهارات خود در صورت جلسه دادرسی اعلام کند، نسبت به سند عادی خواهان اظهار «تردید و انکار» دارم و به نحو مشخصی اعلام نکند که مقصود وی اظهار تردید است یا انکار؛ دادگاه در ترتیب اثر دادن به این دفاع چه تکلیفی دارد؟ ۳. در صورتی که سند عادی توسط سردفتر اسناد رسمی گواهی امضا شده باشد، آیا اظهار انکار یا تردید نسبت به آن مسموع است؟ ۴. قراردادهایی که ارگان‌های دولتی در اجرای وظایف قانونی خود با اشخاص حقیقی یا حقوقی منعقد می‌کنند، در زمره اسناد رسمی است یا عادی و آیا اظهار تردید یا انکار نسبت به آن‌ها موقعیت قانونی دارد؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

شماره نظریه: ۱۶۱۷/۱۴۰۰-۷/۱۴۰۰-۳۰/۰۵/۱۴۰۱

۱. اولاً به صراحت بند ۳ ماده ۳۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، وکیل در صورتی می‌تواند حسب مورد سند طرف مقابل را انکار یا نسبت به آن تردید کند که در وکالت‌نامه تنظیمی به این اختیار وی تصریح شده باشد. ثانیاً، نظر به اینکه اقدامات وکیل به وکالت از موکل و در دفاع از حقوق او است؛ لذا تردید یا انکار در مورد سند ابرازی توسط طرف مقابل، بر حسب وضعیت و موقعیت موکل نسبت به این سند متفاوت است؛ بر این اساس چنانچه سند منتسب به شخص موکل باشد، وکیل آن را انکار و در غیر این صورت، اظهار تردید می‌کند. ۲. صرف نظر از آنکه وکیل

باید در اجرای ماده ۲۱۶ قانون یاد شده و بر اساس تفاوت بین دو نهاد انکار و تردید، خواسته خود را به نحو منجز اعلام کند، چنانچه به صورت کلی سند طرف مقابل را انکار یا در خصوص سند منتسب به شخص ثالث تردید کند، با توجه به توضیحات بند فوق، دادگاه در رسیدگی به چنین اظهاری با توجه به وضعیت شخصی که سند علیه او ابراز شده است، حسب مورد به انکار وکیل یا تردید وی نسبت به سند رسیدگی می‌کند. ۳- در فرض سوال که در اجرای بند ۳ ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات بعدی و با لحاظ ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ ریاست محترم قوه قضائیه، سند عادی توسط سردفتر اسناد رسمی گواهی امضا شده است، با توجه به حکم مقرر در ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات بعدی، نوشته تصدیق امضا شده مسلم‌الصدر شناخته می‌شود و بر این اساس، ادعای انکار یا تردید نسبت به آن مسموع نیست.

۴. تنظیم قرارداد رسمی علی‌الاصول جزو وظایف دفاتر اسناد رسمی است و قراردادهایی که در خارج از این دفاتر تنظیم می‌شود؛ اعم از آنکه امضا کنندگان آن مامور رسمی دولت باشند یا خیر، عادی تلقی می‌شود. شایسته ذکر است وفق ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا اصلاحی ۱۳۶۸، قراردادهایی که بانک برای پرداخت تسهیلات با مشتریان خود منعقد می‌کند، در حکم سند رسمی است؛ همین حکم در ماده ۷ قانون تسهیل اعطای تسهیلات و کاهش هزینه‌های طرح و افزایش منابع مالی و کارایی بانکها مصوب ۱۳۸۶ تکرار شده است. تاریخ تصویب قانون نخست و دولتی بودن بانکها در تاریخ تصویب این مقرر قانونی، موید آن است که قانون‌گذار به صرف دولتی بودن طرف قرارداد، آن را رسمی تلقی نکرده است.

نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی قانون سردفتران و دفتریاران* (بخش هفدهم)

۱۰۵: در صورت درج ارزش خارجی به جای وجه رایج کشور در اسناد تنظیمی جهت محاسبه ماخذ حق الثبت و حق التحریر ملاک محاسبه کدامیک از موارد مندرج در ماده ۶۲ ق.آ.د.م.مورد نظر است؟

جواب: با وحدت ملاک از بند ۱ ماده ۶۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، در صورت درج ارزش خارجی به جای وجه رایج کشور در اسناد تنظیمی دفاتر اسناد رسمی ارزش مندرج در سند به نرخ رسمی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ارزیابی و حقوق دولتی سند تنظیمی از آن ماخذ محاسبه خواهد شد. لازم به ذکر است نحوه اطلاع از نرخ

* یادآوری: هر چند بدیهی است لیکن تاکید می‌شود که نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی قانون سردفتران و دفتریاران، همان‌گونه که از نام آن مستفاد می‌گردد، صرفاً مشتمل بر نظریه‌های مشورتی اعضای محترم کمیسیون حقوقی قانون سردفتران و دفتریاران می‌باشد و به منظور ارتقای سطح علمی و دانش حقوقی علاقه‌مندان درج می‌شود. لذا از حیث اجرا جنبه الزام‌آور نداشته و مسقط یا موجد الزامات قانونی برای سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور نمی‌باشد.

زیرنظر: دکتر شیبیت‌زاده، کامیار، سرپرست اجرایی ماهنامه «قانون».

رسمی بانک مرکزی به عهده سردفتر می باشد.

۱۰۶: با توجه به مقررات مربوط به حساب حق التحریر سردفتر که مواردی همچون مالیات بر ارزش افزوده، سهمیه دفتریار و کارکنان و ۱۰ درصد سهم بیمه و بازنشستگی کانون از آن ماخذ برداشت می گردد، می تواند مورد اجرای قرار تامین خواسته کیفری قرار گیرد یا خیر؟
جواب: مطابق قوانین و مقررات حاکم، وجوهی که به حساب حق التحریر سردفتر، واریز می شود مشتمل بر مالیات بر ارزش افزوده، ۱۵ درصد سهمیه دفتریار، ۱۵ درصد سهم کارکنان دفترخانه، ۱۰ درصد حق بیمه و بازنشستگی و همچنین مالیات بر درآمد مشاغل سردفتر و حقوق کارکنان می باشد که پس از کسر وجوه مذکور الباقی متعلق حق سردفتر است.

۱۰۷: در صورت بروز اشتباه قلمی در متن سند نوشتاری توسط کاربر دفترخانه و مشخصا به صورتی که «مالک پلاک ثبتی را»، «پلاک پلاک ثبتی» درج نموده باشد، تخلفی صورت گرفته یا خیر؟

جواب: در صورتی که سایر مفاد سند منطبق با اسناد ارایه شده از ناحیه موکلین و اقرار کنندگان باشد و صرفا اشتباه قلمی به لحاظ عدم توجه کاربر باشد و قلب ماهیتی صورت نگیرد، اصلاح پلاک ثبتی فرعی از اصلی مذکور بلا مانع است. بدیهی است امضا اصحاب سند با توجه به سند ارایه شده ثبتی، رافع مسئولیت آن دفترخانه مبنی بر درج پلاک غیر صحیح نمی باشد.

۱۰۸: نظر به اینکه مالک منافع یا اموال در زمان حیات خود مبادرت به انتقال ملک یا حقوق صنفی نموده است و وقوع انتقال و انجام معامله را نیز مرجع قضایی در زمان حیات متوفی احراز نموده است، تکلیف سردفتر در زمان اجرای دادنامه نسبت به اخذ گواهی مالیات بر ارث و مفاد مواد ۳۵ و ۳۷ ق.م.م. چگونه خواهد بود؟ همچنین جهت پیشگیری از نارضایتی مراجعان و کاستن تشریفات اداری صدور گواهی حصر وراثت

مفاد مواد ۳۶۲ و ۳۶۴ قانون اصلاح موادی از قانون امور حسبی را نیز تشریح فرماید؟

جواب: نظر به اینکه در راستای اجرای تکلیف ماده ۳۶۴ قانون اصلاح موادی از قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹ و به منظور پیشگیری از نارضایتی مراجعان و کاستن از تشریفات اداری صدور گواهی حصر وراثت و با عنایت به شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی اعلام شده از سوی بانک مرکزی تعدیل بهای ترکه از سی میلیون ریال به پانصد میلیون ریال طی نامه شماره ۹۰۰۰/۱۱۴۵۹۴/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۷/۲ مورد تایید ریاست محترم قوه قضاییه قرار گرفته است و مراتب جهت اجرا طی نامه شماره ۳۸۳۸۴ مورخ ۱۳۹۹/۷/۷ به شوراهای حل اختلاف کشور اعلام گردیده است، در حال حاضر گواهی‌های صادره اعم از گواهی‌های قبلی تا مبلغ تعدیل شده معتبر می باشد.

۱۰۹: نظر به اینکه مالک منافع در زمان حیات خود مبادرت به انتقال حقوق صنفی به صورت عادی نموده است و پس از فوت، خریدار با مراجعه به مرجع قضایی صالح مبادرت به اخذ حکم مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی علیه قائم مقام و ورثه نموده است، آیا هنگام تنظیم سند در دفترخانه اخذ گواهی مالیات بر ارث الزامی خواهد بود یا خیر؟ پاسخ را مستفاد از ماده ۱۹ قانون موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ ارایه نمایید.

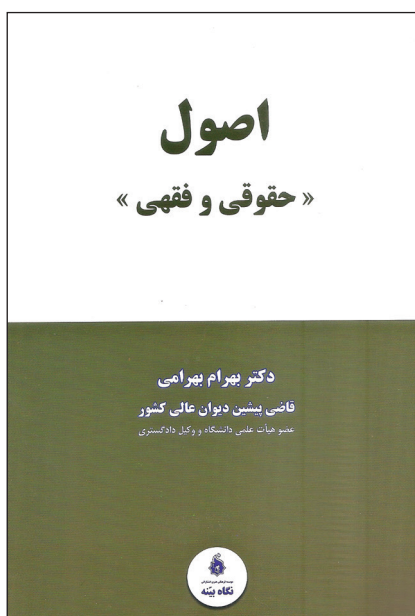
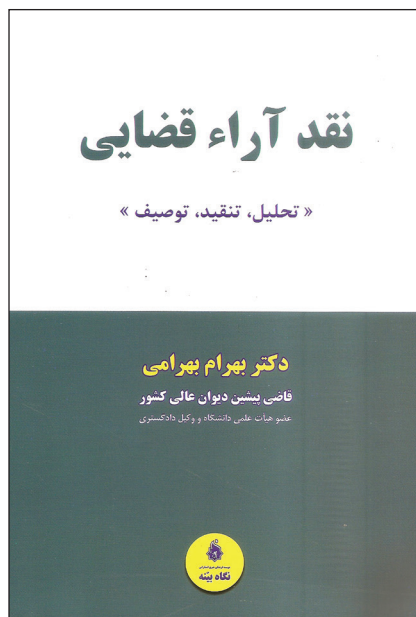
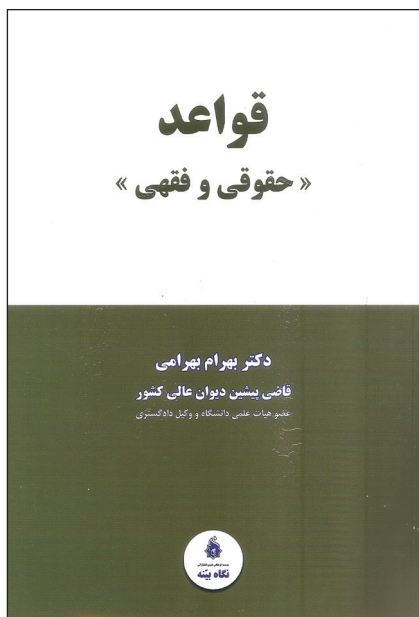
جواب: مستفاد از تبصره یک ماده ۱۹ قانون موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ چنانچه حق کسب و پیشه یا تجارت محل کار به یک یا چند نفر از ورثه منتقل شود و به عبارت دیگر در سهم یک یا چند نفر از ورثه قرار بگیرد، در تنظیم سند صلح سرقفلی موضوع استعلام نیاز به اذن مالک نمی باشد و وراثت مجاز به انتقال بین خود می باشند. ضمناً نظریه مشورتی شماره ۷/۱۱۱۷ مورخ ۸۶/۲/۲۹ اداره کل امور حقوقی و اسناد و امور مترجمین قوه قضاییه در پاسخ استعلام شماره ۲۲۷۲۴ مورخ ۸۶/۲/۳ کانون سردفتران و دفتریاران موید آن می باشد.

«نقد آرا قضایی»
«قواعد»
«اصول»

صفحه با شمارگان ۲۰۰۰ نسخه و با ارزش صد و بیست هزار ریال چاپ شده است. کتاب «اصول»، مجموعه کاملی از اصول فقهی و حقوقی است که اصول را در بخش‌های جداگانه بررسی و تحلیل نموده و مفهوم، جایگاه و راه‌های شناخت آن‌ها را بیان نموده است. این کتاب در ۳۱۹ صفحه با شمارگان ۲۰۰۰ نسخه و با ارزش دویست و پنجاه هزار ریال چاپ شده است. نویسنده در کتاب «نقد آرا قضایی»، به تحلیل، تنفیذ و توصیف شکلی و ماهوی برخی از آرا

«نقد آرا قضایی» و «قواعد» و «اصول» عناوین سه جلد کتاب ارزشمند به قلم قاضی پیشین دیوان عالی کشور، عضو هیات علمی دانشگاه، وکیل دادگستری جناب آقای دکتر بهرام بهرامی است که توسط موسسه فرهنگی هنری انتشاراتی نگاه بینه در سال ۱۳۹۶ و با قطع وزیری چاپ شده است. کتاب «قواعد»، مجموعه‌ای از قواعد فقهی و حقوقی است که مصادیق این قواعد با توضیحات کامل، معانی و تفاوت آن‌ها بررسی و تحلیل شده و در ۱۵۱

قضایای دادگاه‌های نخستین و تجدیدنظر با شمارگان ۲۰۰۰ نسخه و با ارزش صد پرداخته است. این کتاب در ۹۵ صفحه و بیست هزار ریال چاپ شده است.



برگ درخواست اشتراک ماهنامه «کانون»

خواهشمند است تعداد..... نسخه ماهنامه «کانون» را از شماره.....
 برای اینجانب..... که سردفتر □ دفتربار □ کارمند دفتر اسناد رسمی □ وکیل □ قاضی □
 کارشناس حقوقی □ دانشجو □ یا..... هستم.

به نشانی:

پست الکترونیک:..... E-mail :

تلفن تماس:..... کدپستی:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ارسال فرماید.

هزینه اشتراک طی فیش بانکی شماره..... مورخ.....

به مبلغ..... برای..... جلد که اصل آن پیوست می باشد، واریز شده است.*

* «انتخاب از یک جلد و حداکثر تا چهار جلد امکان پذیر است.»

۱. هزینه اشتراک با احتساب هزینه پستی، هر جلد ۶۰۰/۰۰۰ ریال است و هزینه اشتراک برای سردفتران و دفترباران با تخفیف ویژه پنجاه درصدی اعمال می شود.

۲. لطفاً هزینه اشتراک را به شماره حساب سیبا ۰۱۰۵۶۶۳۹۵۳۰۰۵ بانک ملی شعبه خیابان میرزای شیرازی کد ۱۶۹ به نام کانون سردفتران و دفترباران واریز فرمایید.

(لطفاً عنایت فرمایید؛

فیش واریزی در همان روز به دفتر ماهنامه ارسال شود.

در فیش بانکی، نام پرداخت کننده، همان نام و عنوان متقاضی اشتراک باشد.)

۳. لطفاً این برگ اشتراک را تکمیل و با فیش واریزی به دفتر ماهنامه نشانی؛ صندوق پستی تهران ۴۱۹۱۴۳۳۵ و یا نشانی رایانه زیر ارسال فرمایید. (همکاران محترم سردفتر و دفتربار می توانند از طریق پرتال کانون ارسال فرمایند.)

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

۵. در صورت تغییر نشانی، در اسرع وقت، به صورت کتبی، واحد امور مشترکین ماهنامه را مطلع نمایید.

* لازم به ذکر است جهت متقاضیان اشتراک خارج از کشور، حسب مورد، هزینه پستی به مبالغ مذکور، علاوه می شود.

** برای استفاده الکترونیکی ماهنامه «کانون» نیز می توانید به پایگاه اینترنتی www.notary.ir مراجعه فرمایید.

نشانی رایانامه جهت ارسال مقاله: kanoon.notary@gmail.com

همیشه با «کانون» همراه باشید.

تلفن و نمابر: ۰۰۹۸۲۱۸۸۷۲۷۸۸۱

تلفن گویا: ۰۰۹۸۲۱۸۸۷۰۵۱۹۰، داخلی ۱۲۶۲

نشانی دفتر ماهنامه «کانون»: تهران، صندوق پستی: ۴۱۹۱۴۳۳۵

تهران، خیابان شهید مطهری، روبه روی خیابان سنایی شماره ۲۷۳ کانون سردفتران و دفترباران

کدپستی: ۱۵۸۶۷۱۷۳۱۱

قابل توجه نویسندگان محترم مقالات

ماهنامه «کانون» در بخش‌های مقالات و ترجمه به نکات مهم زیر در خصوص شیوه تهیه و تنظیم و تدوین مقالات ارسالی اهتمام دارد. صدا البته رعایت این مهم در جهت حفظشان علمی پژوهشی ماهنامه «کانون» ضروری است.

علاوه بر این، فقط مقاله‌هایی که مورد تایید و پذیرش «شورای داوری مقالات» ماهنامه «کانون» باشد، به چاپ خواهد رسید.

از همین رو، خواهشمند است «شیوه‌نامه تدوین مقالات» در این خصوص دقیقاً رعایت شود.

شیوه‌نامه تدوین مقالات

۱- موارد زیر به طور دقیق و کامل و خوانا حتماً ضمیمه مقاله باشد؛

- ۱-۱- نام و نام خانوادگی، میزان تحصیلات، رشته تحصیلی، رتبه علمی پژوهشی یا دانشگاهی، گروه آموزشی، نام دانشکده، نام دانشگاه، نام شهر واحد دانشگاهی (هم فارسی، هم انگلیسی یا فرانسه)؛
- ۱-۲- نشانی، کدپستی، شماره ثابت، نمابر و موبایل، نشانی رایانامه (ایمیل) نویسنده مسئول.
- ۱-۳- ارسال سوابق علمی پژوهشی و مطالعات علمی تحقیقی نویسنده یا مترجم برای اولین بار ضروری است.

۱-۴- دقیقاً نام مسئول مقاله قید و امضا شود.

۲- عنوان مقاله کاملاً گویای موضوع باشد (هم فارسی، هم انگلیسی یا فرانسه).

۳- نوشتن چکیده مقاله حداکثر در ۱۰ سطر ضروری است (هم فارسی، هم انگلیسی یا فرانسه).

۴- واژگان کلیدی ترجیحاً ۵ واژه نوشته شود (هم فارسی، هم انگلیسی یا فرانسه).

۵- ترجیحاً مقاله‌های تایپ شده در نسخه word با فونت mitra (یک نسخه از مقاله به علاوه CD یا فلش) اولویت دارند.

۶- مقاله ارسالی نباید قبلاً چاپ شده باشد و هم‌چنین نویسنده نباید بدون اجازه کتبی دفتر ماهنامه «کانون»، جهت چاپ در دیگر مطبوعات اعم از مجازی، اقدام نماید.

۷- مقاله نباید بیش از ۳۰ صفحه (A4 تایپ شده) باشد.

۸- ماهنامه از پذیرش و چاپ مقاله‌های چندقسمتی معذور است.

۹- ماهنامه از مقاله‌های تنظیمی به روش استناد «درون‌متنی» استقبال می‌کند.

۱-۹- پس از آوردن متن نقل قول اعم از مستقیم یا غیرمستقیم کافی است داخل پرانتز به ترتیب آورده شود: الف - نام خانوادگی نویسنده اثر. ب- سال نشر اثر. ج- شماره صفحه مورد استناد. مثلا: (کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص. ۲۷).

۲-۹- در صورت تعدد آثار نویسنده در یک سال، منبع مورد استناد را با حروف ابجد (الف، ب، ج، د، ...) مشخص نمایید. مثلا: (کاتوزیان، ۱۳۸۳ [الف]، ص. ۳۹) و (کاتوزیان، ۱۳۸۳ [ب]، ص. ۲۴۵).

۱۰- منابع مورد استناد اعم از فارسی یا غیرفارسی، در پایان مقاله به ترتیب الفبایی نام خانوادگی نویسنده آورده شود:

۱-۱۰- کتاب: الف نام خانوادگی نویسنده، ب نام نویسنده، ج سال نشر کتاب، د عنوان کتاب، ه نام مترجم، و شماره جلد، ز شماره چاپ، ح محل نشر کتاب، ط نام یا عنوان ناشر؛ مثلا: امامی، سیدحسین (۱۳۷۳)، حقوق مدنی، ج. ۵، چ. ۴، تهران، کتابفروشی اسلامیة.

۲-۱۰- مقاله: الف نام خانوادگی نویسنده، ب نام نویسنده، ج تاریخ انتشار نشریه، د «عنوان مقاله»، ه نام مترجم، و نام یا عنوان نشریه، ز نام یا عنوان صاحب امتیاز نشریه، ح دوره و سال انتشار نشریه، ط ترتیب انتشار نشریه، شماره نشریه، ک صفحات شروع تا پایان مقاله در نشریه مورد استناد؛ به عنوان مثال: فدوی، سلیمان، (مهرماه ۱۳۸۸)، «نگاهی جدید به بندهای اول تا پنجم ماده ۹۷۶ قانون مدنی ایران»، ماهنامه «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، سال پنجاهویکم، دوره دوم، ش. ۹۷، صص. ۲۹-۶۳.

۱۱- محور اصلی مطالب قابل درج در ماهنامه مسایل حقوقی عموما و به طور اخص حقوق ثبتی، نظام سردفتری، 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.

۱۲- هیات تحریر در ویرایش ادبی، فنی، نگارشی و علمی مقاله‌ها، آزاد است.

نشانی دفتر ماهنامه: تهران، خیابان استاد مطهری، روبه‌روی خیابان سنایی، شماره ۲۷۳، کانون سردفتران و دفتریاران
 کدپستی: ۱۵۸۶۷۱۷۳۱۱ تلفن و دورنگار: ۰۲۱۸۸۷۲۷۸۸۱
 صندوق پستی: ۴۱۹۱۴۳۳۵
 پایگاه اینترنتی کانون سردفتران و دفتریاران: www.notary.ir
 نشانی الکترونیکی ماهنامه: kanoon.notary@gmail.com

انتشار ماهنامه «کانون» تلاش برای دستیابی به اهداف زیر است:

- بالا بردن سطح دانش و آگاهی‌های سردفتران و دفترباران
- فراهم کردن زمینه اجرای بند یک ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی
- ایجاد رویه واحد در طرز اعمال قوانین به درج نظریه‌های حقوقی و قضایی
- نقد علمی و تحقیقی در مسایل حقوقی و قضایی به منظور تولید علم
- بحث در قوانین خارجی و مطالعه تطبیقی آن‌ها و رویه قضایی کشورها
- درج نظریه‌ها و دیدگاه‌های اندیشمندان حقوق ایران و جهان
- نشر برخی از قوانین، مقررات رسمی، آرا وحدت رویه و احکام دادگاه‌ها
- انتشار سخنرانی‌ها و مصاحبه‌های علمی و حقوقی
- ارایه راه‌حل در طرح مشکلات شغلی و حرفه‌ای سردفتران و دفترباران

.....

ماهنامه از پس فرستادن مقالات دریافتی معذور است.

ماهنامه در تلخیص و ویرایش مطالب آزاد است.

مقالات و مطالب ماهنامه صرفاً بیان‌کننده آرا و نظرهای نویسندگان است.

نقل مطالب ماهنامه با ذکر دقیق ماخذ آزاد است.

قائمة محتويات العدد ١٩٣ من مجلة «كانون» الشهرية

١. الراى: بقلم الاستاذ حميد مهدي زاده.

٢. حديث اليوم: تعديل بعض المواد من «النظام» القانونى للاقلام الرسميه.
بقلم؛ الاستاذ على توسلى.

٣. التدقيق فى احكام المحكمة الانضباطية فى ايالة «اصبهان» فى ارضة
عدم تبعية وثائق البيع الاقساطى عن الوثائق المشاركة المدنيه، وفى ارضة
ماهية الالتزامات فى الآراء للجنة توحيد اساليب تدوين الوثائق فى دار نقابة
كتاب العدل (كانون سردفتران) وايضاً فى ارضة شرعية المرسومات لمجلس
الوزراء فى قسمة الوثائق بين اقلام الكتاب العدل. بقلم؛ الاستاذ سيامك
بهارلوئى.

٤. دور اقلام الكتاب العدل. المعدل اخيراً. فى دولة «ازبكستان» فى تحسين المنظر
الجديد عن تلك المملكة. بقلم؛ الاستاذ آشورأو و ترجمة الاستاذ؛ سليمان فدوى.

٥. مقال: تحويل استعمالات الاراضى الزراعية يهدد التنميه المتوسطة و البيئة. بقلم؛ الاساتذه محمدرضا حكاك زاده و مصطفى سرخيل.
٦. الصدى: مظلومية الكاتب بالعدل فى مرآة أحكام المحاكم الانضباطية للكتاب العدل. بقلم؛ الاستاذ الفقيه محمد عظيميان.
٧. مقال: ابطال الوثائق الرسمية على اساس مادة ٧١ من قانون المكاتب العدل. بقلم: الاستاذ خسرو عباسى داکانى.
٨. نموذج من الوثائق؛ اتفقيه لكراء الرحم.
٩. الذکرى: بقلم؛ الاستاذ محمد گودرزى.
١٠. الآراء الاستشارية لدائرة العامة الحقوقية فى القوة القضائية (قسم ٢٩) بقلم؛ الاستاذ كاميار شيبب زاده.
١١. الآراء الاستشارية للجنة الحقوقية فى «كانون سردفتران ودفتراران» (قسم ١٧).
١٢. تعريف كتب الجديدة.
١٣. الورقة لطلب المجلة «كانون».
١٤. اساليب الكتابة المقالات للطبع فى المجلة «كانون».
١٥. المبادئ العامة لمجلة الشهرية «كانون».
١٦. المعرض لنشرات من «كانون سردفتران ودفتراران».
١٧. ترجمة عناوين المنشورات. الملخص لماورد فى المجلة الشهرية «كانون».

Chambre des Notaires et Clercs de notaire

11-Présentation du livre

12- Formulaire d'abonnements

13-Méthodes de rédaction des articles

14- Manifeste de Mansuel de Kanoun

15-Index des Revues de la Chambre des Notaires et Clercs de notaire

16-Traduction des titres et des extraits des articles

Bulletin d'abonnement

Méthodologie de l'élaboration des articles

Statut du mensuel de la Chambre des Notaires et Clercs de notaire

Index des revues et des publications de la Chambre des Notaires et Clercs de notaire

Extrait de la traduction en langues, arabe, français et anglais, des articles du mensuel.

4- Article ayant pour thème « le rôle du Notariat dans l'amélioration de l'image du nouvel Ouzbékistan », par M. DILSHOD ASHUROV, Président de la Chambre des notaires d'Ouzbékistan, traduit par M. SOLEIMAN FADAVI.

5- Article ayant pour thème « Modification d'usage des terres agricoles, une menace pour le développement durable et l'environnement », par MM. MOHAMMADREZA HAKAKZADEH et MOSTAFA SARKHALIL

6- Écho : « le notaire dans le miroir des jugements rendus par le tribunal disciplinaire de la Chambre des Notaires et Clercs de notaire », par le défunt MOHAMMAD AZIMIAN.

7- Article ayant pour thème: « Annulation des actes authentiques selon l'article 71 de la loi notariale iranienne », par M. KHOSRO ABBASSI DAKANI.

8- Modèle de l'acte authentique: Le contrat de location d'utérus.

9- Hommage rendu au notaire, M. MOHAMMAD GOUDARZI.

10- Théories consultatives du Département pour les Affaires juridiques du Pouvoir judiciaire, par Dr. KAMYAR SHEIBATZADEH

11- Théories consultatives de la Commission juridique de la

Table des matières

Mensuel de Kanoun n° 193

1- Le point de vue, par M. HAMID MEHDIZADEH

2- Propos du jour s'attarde sur « les modifications apportées aux certains articles du règlement d'application de la loi notariale iranienne », par M. ALI TAVASSOLI.

3- Article : « Décryptage du jugement rendu par le tribunal judiciaire de la province d'Ispahan ayant pour thème l'incompatibilité de l'acte de vente à crédit avec la participation civique, le caractère contraignant de la décision jurisprudentielle de la Chambre des notaires et la crédibilité de l'ordonnance du Conseil des Ministres concernant le partage des actes publics », par M. SIYAMAK BAHAR-LOUEI.

“Changing the use of agricultural land, limitation for sustainable development and the environment” By Mr. Dr. Mohammad reza Hakakzadeh and Mr. Mostafa Sarkheil.

In the part of the “Echo” the late professor Mohammad Azimian, Subtitled “The oppression of the notary in the mirror of the votes of the disciplinary courts”.

“Revocation of notary documents based on Article 71 of the Notary Public Law” By Mr. Khosro Abbasi Dakani.

Finally, the news, Judicial decisions, Consultative theories of the legal committee and a summary of the articles is provided in Arabic and French languages, which we hope to attract the attention of legal scholars, students and researchers.

Summary of Issue No 193 Kanoon Monthly Magazine

The “Point of view” by Mr Hamid Mehdizadeh, About “The month of the official document did not remain behind the cloud”.

In the editonal of this issue, “Word of the day” By Mr. Dr. Ali Tavasoli, “Amendment of articles of the regulations of the law of notaries”.

In the part of “Article”, the article “Analysis of the decision of the Isfahan Province Notary Public Disiplinary Court regarding the non – compliance of the installment sale document with clivil partnersip...” By Mr. Dr. Siamak baharlouei.

“The role of the renewed notary in improving the image of the new uzbekistan” By Mr. Dilshod Ashurov and translated by Solei-man Fadavi”.



Notari's Public & Assistant's Association
News and analysis on humanities
62 th year, second Vol. No 193
(correct at time of publication: Summer 2023)

Proprietor:

Notary Public And Assistant's Association

Manning Editor:

Is changing

Co-authors:

Dilshad Ashurov, Dr Siamak Baharlouei, Dr Ali Tavasoli, Dr Mohammadreza Hakakzadeh, Dr Bahman Razani, Mostafa Sarkheil, Dr Kamyar Shaibatzadeh, Mohammad Azimian, Khosro Abbasi Dakani, Soleiman fadavi, Mohammad Goodarzi, Hamid Mehdizadeh, Ahmad Nakhostin.

Executive Supervisor: Dr. Kamyar Shaibatzadeh

Legal and literary Editors: Zeynab Rajabi & Dr. kamyar Shaibatzadeh

Address: No273, Opposite Sanaee st. Ostad Motahhari st. Tehran.

Tel Fax: +9821-88727881

P. O. Box: 14335-419

Postcode: 1586717311

Website: [www. notary. ir](http://www.notary.ir)

E. mail: Kanoon.notary@Gmail.com

Printers: Mo'alla

Address: No41, AghighReza Bldg. Three Way Siman, Khavaran St. Tehran.

Tel: +9821-77502297

ISSN: 2008-2851

Price: 600/000 Rls