

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۵، دوره دوم، شماره ۳۳

صاحب امتیاز:	کانون سردفتران و دفتریاران
مدیر مسئول:	عباس سعیدی
با همکاری هیأت تحریریه	سردبیر: محمد علی اختری
همکاران این شماره:	محمد علی یادگاری، سید جلیل محمدی، عباس منتهاهی، محمد علی اختری، سید فریدالدین محمدی، محسن صادقی، علی رضا تقی پور.
نشانی دفتر مجله:	تهران، خیابان استاد مطهری،
مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳	صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱
تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵	تلفن همراه: ۰۹۱۱۲۲۰۹۶۹۷
حروفچینی و صفحه‌آرایی: لطیفی	لیتوگرافی: طیف نگار
چاپ: طیف نگار	تیراژ: ۲۰۰۰ نسخه
بها: ۶۰۰ تومان	

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

- بالا بردن سطح دانش و آگاهیهای سردفتران و دفتریاران
- اجرای دستور ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی
- ایجاد رویه واحد در طرز اعمال قوانین از طریق درج نظریه‌های حقوقی و قضایی
- نقد علمی و تحقیقی در مسائل حقوقی و قضایی
- بحث در قوانین خارجی و شرح و تطبیق آنها
- درج عقاید علمای حقوق و رویه قضایی کشورها
- نشر برخی از قوانین و مقررات رسمی و آرای دادگاهها
- انتشار سخنرانیها و مصاحبه‌های علمی و حقوقی
- رفع مشکلات شغلی و حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران
- مجله از پس فرستادن مقالات ارسالی معذور است.
- مجله در تلخیص و ویرایش مطالب ارسالی آزاد است.
- مقالات مجله صرفاً بیانگر آراء و نظریات نویسندگان است.
- نقل مندرجات مجله با ذکر مأخذ آزاد است.

فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
۷	سخن امروز.....
۹	برای تیمن.....
	از نهج البلاغه؛ ترجمه دکتر سید جعفر شهیدی
۱۵	آرای وحدت رویه شورای عالی ثبت.....
	محمد علی یادگاری
۲۳	پاسخ به «نقدی بر یک مقاله».....
	سید جلیل محمدی
۳۱	مباحثی در حقوق تطبیقی اسلامی؛ احوال شخصیه در مکاتب فقه اسلامی.....
	عباس منتهایی
۳۹	نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی.....
	محمد علی اختری
	بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه و حقوق ایران
۴۹	و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان.....
	محسن صادقی

- مطالعه تطبیقی دفاع ضرورت و اکراه در حقوق انگلستان، کانادا، امریکا
و فرانسه..... ۷۱
- علیرضا تقی پور
پاسخی بر «نقد مقاله اجرای مقررات نظام وظیفه در دفاتر اسناد رسمی»،..... ۸۱
- سید فریدالدین محمدی
تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در انگلستان (۱)..... ۸۹
- غلامعلی بازیاری سروستانی
آراء، اخبار، نامه‌ها و..... ۹۹

بنی آدم اعضای یکدیگرند ...

سخن امروز ما

یکی از درخشنده‌ترین و زیباترین اعمال که همواره خشنودی و خرسندی روحی برای وجدانهای بیدار انسانی به ارمغان آورده و ضمیر تعالی خواه انسان را آسودگی بخشیده، یاری‌رسانی و دستگیری از فروافتادگان، بویژه از آنهایی است که مورد ستم واقع شده‌اند و دست‌یاری به سوی وجدانهای پاک هموعان خود دراز کرده‌اند.

و در این میان، بویژه اهتمام به امور همکیشان مسلمان در هر زمین و زمینه که باشد، پیروان توانمند این آیین مبین را در پیشگاه پروردگار یگانه عالم و فرستاده گرامی‌اش محمد بن عبدالله (ص) رؤسوفیدی و سبک روحی عطا می‌کند که فرمود: هر کس صدای مسلمانی را بشنود که ای مسلمانها یاری‌ام رسانید و او پاسخی در خور به این ندا ندهد، مسلمان نیست.

در میان اقشار جامعه مقدس اسلامی ایران، سردفتران و دفتریارانی را سراغ داریم که انجام امور خیریه و لذت‌جاودان و ماندگار دستگیری از هموعان را همواره پیش چشم داشته‌اند: از همکاری مستمر و تنگاتنگ با بنیاد بیماریهای خاص و تجهیز و تأسیس مدارس در نقاط دور دست و محروم سرزمینمان گرفته تا برقراری مستمری برای محرومان و انعقاد قراردادهای خدایسندانه با مراکز درمانی و داروخانه‌ها و فروشگاههای لباس و... به نفع نیازمندان، چه به صورت پنهان و چه آشکار در پرونده دینی و وجدانی خود آثار نیک پدید

آورده‌اند و مایه فخر و مباهات دیگر همکاران و همکیشان خود را فراهم ساخته‌اند.

از میان این اقدامات خداپسندانه و در خور تحسین، اقدام کانون سردفتران و دفتریاران به منظور کمک به مردم مظلوم و ستمدیده و در عین حال سربلند و آزاده فلسطین بود؛ کانون طی نامه‌ای که متن آن در شماره ۳۰ همین مجله در بخش اخبار و نامه‌ها درج شده، همکاران محترم سردفتر و دفتریار را به حمایت مالی از مردم زیر سلطه و نستوه فلسطین فراخواند و همکاران با الهام از ضمیر پاک خود و هماهنگ با نیات خیرخواهانه رئیس معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، جناب آقای حاج محمد رضا علیزاده و رئیس هیأت مدیره کانون، جناب آقای دکتر محمد شیخ‌الرئیس به این ندای انسان دوستانه پاسخ مثبت گفته و بر این پایه حدود مبلغ دویست و هفتاد میلیون ریال به حساب معرفی شده از طرف کانون واریز نمودند. هیأت مدیره کانون مبلغ مزبور را در ملاقات روز ۸/۴/۸۱ با مقام معظم ریاست قوه قضاییه حضرت آیت‌الله شاهرودی طی چکی به همراه نامه‌ای تسلیم معظم له نمود تا به نیازمندان فلسطینی ایصال فرمایند.

متن نامه مورد اشاره در بخش اخبار و نامه‌های همین شماره آمده است. این اقدام خداپسندانه سردفتران و دفتریاران ایران اسلامی که صورت هماهنگ و جمعی همان ضمیر تعالی خواه و پاک و الهی اقدامات خیرخواهانه همکاران ما پیش از آن بود، سرآمد همه آنها محسوب می‌شود که ان شاء الله با حصول برکات آن در پیروزی عاشورائیان مسجد الاقصی بر یزیدیان اسرائیلی، خرسندی ضمیر هر مسلمان آزاده را در پی خواهد داشت، که هیچ لذتی بالاتر از داشتن این روحیه خداپسندانه و چشیدن طعم نتایج اجرای اوامر رهبر معظم و آگاه در حصول پیروزی بر اهریمنان نخواهد بود. امیدوار چنانیم که این گونه اقدامات، همواره همراه و توشه طی مسیر صحیح و آرمانی زندگانی فردی و جمعی همکاران ارجمندمان گردد که ان شاء الله گامهای استوارتر را برای رفع تنگناها و موانع اجرای مسؤولیت‌های فردی، اجتماعی، سیاسی، فرهنگی... به برکت این حرکت خداپسندانه، پر امیدتر از پیش برداریم. در خاتمه اینجانبان اعضای هیأت تحریریه، مدیر مسؤول و کارکنان مجله به سهم خود دست شرف مردانه همکاران عزیز را می‌فشاریم.

برای تیمن

از: نهج البلاغه؛ ترجمه دکتر سید جعفر شهیدی

از سخنان حضرت امیر (ع) پس از خواندن:
«الهیکم التکاثر حتی زرم المقابر»

وه! که چه مقصد بسیار دور و چه زیارت کنندگان بی خبر - و در خواب غرور - و چه کاری دشوار و مرگبار. پنداشتند که جای مردگان تهی است، حالی که سخت مایه عبرتند - لیکن عبرت گیرنده کیست؟ - از دور جای دست به مردگان یازیدند - و به آنان نازیدند - آیا بدانجا می نازند که پدرانشان خفته اند، یا به کسان بسیاری که در کام مرگ فرو رفته اند؟ خواهند کالبدهای خفته بیدار شود، و جنبشهای آسوده در کار. حالی که مایه پند باشند بهتر است تا وسیله فخر و بزرگواری، و موجب خواری شان شمارند سزاوتر تا وسیلت عزت و سالاری با دیده تار بدانها نگر بستند، و نابخردانه نگر بستند که چیستند، و اگر از فراخنای خانه های ویران، و سرزمینهای تهی از باشندگان می پرسیدند، می گفتند: آنان به زمین در شدند گمراه، و شما که به جای آنانید، مردمی هستیید نا آگاه. سرهاشان را به پا می سپرید، و بر روی پیکرهاشان می کارید، و در آنچه به دور افکنده اند می چرید، و در خانه ها که ویران کردند درید، و روزگاری که میان آنان و شماست، بر شما در گریه و عزاست.

آنان پیش از شما به جایی که مقصد شماست رخت کشیدند، و زودتر از شما به آبشخور تان رسیدند. پایه هایی داشتند بلند، و در جرگه هایی بودند سرافراز و ارجمند.

پادشاهان یا رعیت راه خویش را تا به درون برزخ سپردند، و رخت به دل زمین بردند. خاک گوشتهایشان را خورد، و خونهایشان را در خود فرو بُرد. پس در شکاف گورها بیجان مانده‌اند، و نارویا و نهان و ناپیدا. نه از چیزی بیمناکند، و نه از دگرگونیهای اندوهناک. نه از زلزله‌ها ترسان و نه بانگ تُنדרها را شنوا و از آن هراسان، غایبانی‌اند که انتظارشان را نبرند، و حاضرانی که از جمع به دَرند. فراهم بودند و پراکنیدند، و پیوسته بودند و جدا گردیدند. نه از درازی زمان است و نه از دوری مکان، که خبرهایشان پوشیده مانده است و خانه‌هایشان خموش گردیده، بلکه جامی به آنان نوشاندند که گویا بودند و گنگ گردیدند، شنوا بودند و از آن پس نشنیدند. جنبان بودند و آرمیدند، گویی چون بیهوشان به خاک افتادند و خوابیدند.

همسایگانند و با هم نمی‌آرمند، و دوستانی‌اند که به دیدار هم نمی‌روند. رشته‌های آشنایی‌شان پوشیده، پیوندهای برادریشان از هم بریده همگی تنه‌ایند و با هم در یک جایند، و از هم دورند حالی که رفقایند. نه برای شب بامدادی می‌شناسند، و نه برای روز شامی می‌دانند؛ در هر یک از شب و روز که رخت بر بستند پیوسته درآند. خطرهای خانه‌هایشان را سخت‌تر از آن دیدند که می‌ترسیدند، و نشانه‌ها دیدند بزرگتر از آنچه می‌سنجیدند.

پس این دو پایان - نعمت یا نیران - برای آنان به درازا کشید تا رسید به جایگاه بیم و امید، و اگر سخن گفتندی، در وصف آنچه نگریده و دیده‌اند در ماندندی. و هر چند نشانه‌هایشان ناپدید گردیده است و خبرهایشان بریده، چشم عبرت آنان را دید، و گوش خرد بانگشان را شنید. سخن سردادند بی لب و دهان و چنین گفتند - اما نه به زبان - که:

چهره‌های شاداب در تُرنجید، و تنه‌های نرم پوشید، و ما را پوشاک فرسودگی در بر است و سختی تنگی گور بر سر، وحشت را به ارث می‌بریم از یکدیگر. سرایهای خاموش بر سرمان فروریخت و خاک بر بیکرمان بیخت - چندان که زیبایی تنهامان بر پا نماند و آب و رنگ چهره‌هامان برجا، و ماندنمان در خانه وحشت دراز و دیرپا. نه از اندوهی گشایشی

یافتیم، و نه از تنگی جای، فراخی و رهایشی.

و اگر تصویرشان در آئینه خِزْدت آشکار شود، یا آنچه پس پرده نهان است برای تو پدیدار که چسان گوشه‌هایشان از انبوه خزندگان ناشنواست و دیده‌شان از خاک سرمه کشیده و نابیناست، و زبانهایشان در کام از پس گشادگی و فصاحت بریده است و دلها در سینه‌هایشان از پس بیداری آرمیده، و در هر یک از اندامهایشان پوسیدگی تازه آسیب رسانیده و آن را زشت و تباه ساخته، و راههای رسیدن آفت را بدانها آسان گردانیده. - در معرض تباهی افتاده - آسیبها را گردن نهاده، نه دستهایی که بلا را باز دارد، نه دلهایی که ناله و فریاد بر آرد. دلهایی را بینی از اندوه خسته، و دیده‌هایی خار غم در آن شکسته، در هر یک از این اطوار ناهنجار حالتی است که دگرگون نشود و سختی که بر طرف نگردد.

و زمین چه پیکرها که در کام فرو برد، گرانقدر و ارجمند، خوش آب و رنگ و دلپسند. در دنیا خوش خورده، در ناز و نعمت به سر برده، گاه اندوه به شادی می‌پرداخت و هنگام مصیبت خود را سرگرم می‌ساخت تا صفای عیش او تیره نگردد، و نه سپاه اندوه بر لذتش چیره. به ناگاه هنگامی که او به دنیا و دنیا بدو می‌خندید، و در چاربالش زندگی خویش بی‌خبرانه می‌غلطید، روزگار خار مصیبت در دلش خست، و قوت‌هایش را در هم شکست. بلاها از نزدیک بدو نگریست، بیماری بدو روی آورد که نمی‌دانست از کجا و چیست، و اندوهی که نهان درون او را می‌کافت، و او آن را می‌جست و نمی‌یافت، و سستیها در او پدید گردید، حالی که از همه وقت تندرست تر بود و نشانی از بیماری در خود نمی‌دید. پس هراسان روی به پزشکان آورد و به دستورشان کارکرد. گرمی را به سردی آرام کردن، و سردی را به گرمی به سر کار آوردن. اما داروی سردی، گرمی را از کار نینداخت، و آنچه برای گرمی به کار رفت سردی را بیشتر ساخت، و ترکیبات و اخلاط، مزاج را به اعتدال نیاورد، بلکه نیروی هر دردآور را بیشتر کرد. - سرکنگین صفرافزود، و روغن بادام خُشکی نمود - چندان که تیمار خوار ناتوان شد، و بیماردار سرگردان، و کسان او در وصف بیماری‌اش وامانده و در پاسخ پرسندگان درمانده، تا خبری را که نهان می‌کنند و

می‌دانند، چگونه بدو رسانند. یکی گوید از این بیماری نَرَهْد، دیگری ایشان را امیدِ بهبودی دهد، و سوّمی تعزیت گوید، که چون او بسی مرد و این هم راه آنان را به سر خواهد برد، و آنگاه که وی آماده جدایی از این جهان است و رها کردن دوستان، ناگهان اندوهی که دارد بر او هجوم آرد، برروزنه‌های ادراکش پرده کشیده شود و تری زبان خشکیده، و چه بسیار پاسخها که داند اما گفتن نتواند، و بانگی دل آزار که شنود و خود را کر نمایاند. نوحه سالمندی که او را بزرگ می‌شمرد، یا گریه خردسالی که بر او رحمت می‌آورد، و مرگ را ورطه‌هایی است دشوارتر از آنچه بتوان وصف کرد، یا در میزان دل‌های مردم دنیا توان آورد.

آرای وحدت رویه شورای عالی ثبت

محمد علی یادگاری*

تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، آرای قطعی و غیر قطعی هیأت‌های نظارت را تعیین نموده است و بر طبق آن آرای هیأت‌های نظارت که به استناد بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ قانون مذکور صادر شده باشد، غیر قطعی هستند و در صورت اعتراض ذی نفع در مهلت مقرر (بیست روز از تاریخ الصاق رأی در تابلو اعلانات در واحد ثبتی مربوطه) قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت شعبه مربوطه (املاک - اسناد) خواهد بود. پس با توجه به مفهوم مخالف آن قسمت از تبصره ۴ آرای هیأت‌های نظارت که به استناد بندهای دیگر ماده ۲۵ (بندهای ۲، ۳، ۴، ۶ و ۸) صادر شده باشد قطعی بوده و پس از صدور رأی دارای قابلیت اجرا می‌باشد، لکن با عنایت به قسمت اخیر تبصره ۴ مذکور در صورتی که رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رأی هیأت نظارت را مخالف قانون و یا آرای هیأت یا هیأت‌های نظارت را متناقض تشخیص دهد پرونده‌ها را جهت ایجاد وحدت رویه به شورای عالی ثبت شعبه مربوطه ارجاع می‌دهد.

رأی شورای عالی ثبت در مورد آرای غیر قطعی هیأت نظارت برای پرونده مربوطه لازم الاجرا است، لکن رأی شورای عالی ثبت در مورد آرای قطعی هیأت نظارت که به عنوان وحدت رویه صادر می‌شود برای کلیه هیأت‌های نظارت لازم الاتباع است و چنانچه رأی هیأت نظارت در خصوص موضوع اجرا شده باشد، تأثیری در آن نخواهد داشت. لکن در صورت عدم اجراء طبق نظر و رأی شورای عالی ثبت اجرا می‌شود. در زیر یک نمونه رأی

شورای عالی ثبت که به عنوان وحدت رویه صادر شده است، جهت آشنایی درج می‌شود:

گزارش

احتراماً به استحضار می‌رساند:

اداره کل ثبت استان آذربایجان شرقی طی شماره ۱۰۴/۴۲۲۰ - ۸۰/۴/۱۰ با ارسال تصویر آراء شماره ۸۰۷۳ هـ - ۸۰/۴/۵ و ۶۷۵۳ هـ - ۷۸/۱۱/۹ هیأت نظارت استان مذکور اعلام داشته: چون نسبت به امر واحد آراء متناقض صادر گردیده لذا با توجه به اختیارات حاصله از تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و به منظور ایجاد وحدت رویه موضوع در شورای عالی ثبت مورد رسیدگی قرار گیرد. مشروح آراء همراه با گزارش جریان پرونده - به ترتیب تاریخ ذیلاً بیان می‌گردد:

الف) رأی شماره ۶۷۵۳ هـ - ۷۸/۱۱/۹

در پرونده اجرایی کلاسه ج - ۲۳۱۶ تشکیلی در اجرای ثبت تبریز خانم دائنه جهت وصول مهریه خود مندرج در سند نکاحیه ۲۶۹۱۰ - ۶۵/۲/۴ دفتر ازدواج ۲ تبریز اقدام به صدور اجرائیه علیه آقای مدیون نموده است. پس از ابلاغ اجرائیه در تاریخ ۷۶/۱۰/۶ به مدیون - حسب تقاضای زوجه همه ماهه از حقوق مدیون کسر و به حساب بستانکار واریز که تا تاریخ ۷۸/۹/۸ مبلغ ۲/۱۵۹/۷۵ ریال از کل مهریه به مبلغ ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال پرداخت شده است. متعاقباً زوجه به شرح وارده ۹۰۷۶ - ۷۷/۷/۴ درخواست محاسبه مهریه به نرخ شاخص روز نموده موضوع به مدیون ابلاغ، نامبرده طی مشروح مورخ ۷۸/۹/۱۳ به موضوع اعتراض، که منجر به صدور نظریه مورخ ۷۸/۹/۲۵ رئیس ثبت محل بدین شرح گردید: «با توجه به گزارش شعبه اجرا و با عنایت به تاریخ تصویب قانون یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق.م (۷۶/۴/۲۹) و تاریخ تأیید آن توسط شورای محترم نگهبان (۷۶/۶/۱) و تاریخ انتشار آن در روزنامه رسمی ۷۶/۶/۳ به نظر اینجانب مورد مشمول تغییر شاخص

قیمت سالانه زمان تأدیه بوده و اعتراض مدیون (زوج) در این خصوص وجهه قانونی ندارد.» نظریه ابرازی مورد اعتراض مدیون واقع نتیجتاً موضوع مستند به بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و مقرر گردید:

«با توجه به این که قبل از درخواست زوجه (بستانکار) به وارده شماره ۹۰۷۶ - ۷۷/۷/۴ رقم عمده وجه مهریه موصوف در سند نکاحیه به حیطة وصول درآمده بود، لذا قدر متقین، در جهت اجابت درخواست مشارالیها - قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق.م فقط نسبت به مابقی طلب وصول شده وی از تاریخ ۷۷/۷/۴ قابل اجراست و بر این اساس نظریه آقای رئیس ثبت فقط در همین حد مورد تأیید می باشد. این رأی طبق بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.»

رأی صادره طبق اعلام ثبت آذربایجان شرقی اجرا شده است.

(ب) رأی شماره ۸۰۷۳ هـ - ۸۰/۴/۵

در پرونده اجراییه کلاسه ۶۵۲۳ - الف اجرای ثبت آذرشهر خانم بستانکار جهت وصول مهریه خود به مبلغ ۵ میلیون ریال وجه نقد و ۱۵ مثقال طلای ۱۸ عیار اقدام به صدور اجراییه علیه آقای مدیون نموده است. پس از ابلاغ اوراق اجرایی به مدیون طبق درخواست بستانکار همه ماهه از حقوق مدیون کسر و به حساب سپرده ثبت محل تودیع گردیده، متعاقباً بستانکار طی وارده ۳۹۶۲ - ۷۸/۴/۲۹ درخواست محاسبه و وصول مهریه خود به نرخ شاخص روز نموده. موضوع مورد رسیدگی ثبت محل واقع، بدین شرح اتخاذ تصمیم گردید: «تا وصول درخواست، وجوهی که وصول گردیده مشمول مصوبه نبوده و بقیه طبق مصوبه بر حسب شاخص بهاء جدید وصول خواهد شد.» نظریه مذکور مورد اعتراض مدیون قرار گرفته نامبرده مدعی شده تمام وجه نقد مهریه و نیم عشر متعلقه را پرداخت نموده، موضوع مورد رسیدگی مجدد رئیس ثبت محل واقع و چنین اظهار نظر گردید:

«تا وصول درخواست طلبکار پرونده بدهی وصول گردیده مشمول مصوبه شاخص

نشده و بقیه طلب طبق مصوبه شاخص جدید، مهریه وصول خواهد شد». در نتیجه اعتراض مدیون به نظریات ابرازی موضوع مستند به بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و مقرر گردید:

«رای اکثریت: با بررسی محتویات پرونده و با عنایت به نص صریح ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق.م.مصوب ۱۳۷۶ که مقرر داشته:

چنانچه مهریه وجه رایج باشد متناسب با تغییر شاخص قیمت سالانه زمان تأدیه نسبت به سال اجرای عقد که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌گردد، محاسبه و پرداخت خواهد شد. از طرفی با عنایت به تاریخ تصویب مصوبه مذکور و تاریخ صدور اجرائیه مورخ ۷۱/۶/۴ که مؤخر بر تصویب قانون فوق بوده از طرفی عنایتاً به قاعده فقهی انجام ناقص در حکم عدم انجام است و با توجه به ماده ۵ آیین نامه اجرایی قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق.م.و رأی وحدت رویه شماره ۶۴۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مفاداً در خصوص اعمال شاخص بانک مرکزی در مورد مهریه‌های قبل از تاریخ تصویب تبصره مارالذکر تسری داشته لذا اعتراضهای معنونه زوج، به شرح محتویات پرونده توجهاً به مراتب فوق فاقد محمل قانونی در پذیرش بوده و تصمیم آقای رئیس ثبت محل مغایرت با قانون مارالذکر داشته، بنابراین ادامه عملیات اجرایی براساس مصوبه مذکور و شمول آن نسبت به کل مهریه در محاسبه وصول بلامانع است.

رای اقلیت: مستفاد از ماده یک آیین نامه اجرایی قانون مارالذکر که مرجع صالح موظف به محاسبه و تعیین مهریه براساس شاخص قیمت سال زمان تأدیه نسبت به سال وقوع عقد موکول به درخواست هر یک از زوجین نموده و در زمان درخواست زوج جهت محاسبه، قسمتی از مهریه به حیظه وصول در آمده و تسلیم بستانکار گردیده. بناً تسری درخواست زوج به قیمت باقیمانده از مهریه بلامانع بوده ضمن تأیید نظریه آقای رئیس ثبت اعتراض مدیون را در این خصوص مردود اعلام می‌نماید. رأی صادره در اجرای بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.»

با عنایت به صراحت ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق. م و ماده یک آیین نامه اجرایی آن با درخواست هر یک از زوجین چنانچه مهریه وجه رایج باشد متناسب با تغییر شاخص قیمت سالانه زمان تأدیه نسبت به سال اجرای عقد... محاسبه و پرداخت خواهد شد. ملاحظه می شود در متن قانون اشاره گردیده مهریه وجه رایج که این عبارت به نظر اعم از تمامی مهریه مندرج در سند نکاحیه است و یا قسمتی از آن - در حالتی که مقداری از آن تأدیه شده باشد - و بدهی است تنها مهریه ای می تواند به نرخ روز محاسبه شود که وجود داشته باشد؛ بنابراین در صورتی که مقداری از مهریه از طرف زوج پرداخت و توسط زوجه دریافت شده باشد، دیگر مهریه به نسبت مقدار مزبور وجود خارجی ندارد تا بتوان آن را به نرخ شاخص روز محاسبه نمود. همچنان که اگر تمامی مهریه قبل از درخواست تبدیل به نرخ روز، از طرف زوجه دریافت شده باشد، اعمال ماده مزبور نسبت به آن فاقد محمل قانونی خواهد بود. مضافاً این که با فرض پرداخت قسمتی از مهریه، چنانچه این پرداخت در زمان حاکمیت قانون سابق انجام شده باشد با توجه به مقررات حاکم ذمه مدیون نسبت به میزان مزبور بری می گردد و چنانچه پرداخت قسمتی از مهریه در زمان حاکمیت قانون جدید انجام و زوجه آن را دریافت کرده باشد، با توجه به اصل کلی علم به قانون، عدم استفاده زوج از این حق، دلیل اعراض نامبرده از آن بوده، اعمال ماده واحده مزبور نسبت به تمامی مهریه بدون توجیه قانونی است. به علاوه، ظاهر و الفاظ قانون فوق، جایی که اشاره می نماید: «متناسب با تغییر شاخص سالانه زمان تأدیه» نیز حاکی از آن است که محاسبه مهریه به نرخ شاخص روز به مهریه ای تعلق می گیرد که هنوز تأدیه نشده باشد (اعم از تمام یا قسمتی از آن). ضمناً رأی وحدت رویه ۶۴۷ دیوان عالی کشور منصرف از این موضوع بوده و صرفاً به عطف به ماسبق شدن تبصره الحاقی به ماده ۱۰۸۲ ق. م به عقود نکاحی نظر دارد که تاریخ وقوع آن قبل از تاریخ تصویب تبصره مذکور است. لذا با توجه به موارد مشروحه فوق رأی شماره ۸۰۷۳/هـ - ۸۰/۴/۵ هیأت نظارت خلاف موازین قانونی است و چنانچه موافقت فرمایید با توجه به مغایرت دو رأی

صادره هیأت در امر واحد، موضوع طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، جهت ایجاد وحدت رویه در شورای عالی ثبت مورد رسیدگی قرار گیرد.

رأی وحدت رویه شماره ۳۱۶۵ - ۸۰/۱۰/۲۹

از طرف هیأت نظارت اداره کل ثبت استان آذربایجان شرقی نسبت به موضوع واحد دو رأی متناقض صادر شده که آراء مذکور به استناد تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت به شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) ارجاع گردیده است. بنابراین شورا با توجه به محتویات پرونده‌ها و گزارش کار، به آراء یاد شده رسیدگی و به اتفاق آراء به شرح زیر مبادرت به صدور رأی وحدت رویه می‌نماید: مطابق ماده یک آیین نامه اجرایی قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی شرط پرداخت مهریه به نرخ شاخص روز درخواست هر یک از زوجین است. لذا در مورد پرونده‌هایی که منجر به صدور اجراییه گردیده و قسمتی از مهریه از طرف زوجه دریافت شده مقررات قانونی فوق حاکم بر موضوع بوده و زوجه می‌تواند مابقی مهریه را به نرخ شاخص روز تقاضا نماید، لذا رأی شماره ۸۰۷۳/هـ - ۸۰/۴/۵ هیأت نظارت ثبت استان آذربایجان شرقی که خلاف این نظر است فسخ و رأی شماره ۶۷۵۳/هـ - ۷۸/۱۱/۹ استان مذکور که موافق این نظر می‌باشد تأیید می‌گردد. این رأی حسب مقررات قسمت اخیر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در موارد مشابه برای هیأت‌های نظارت استانها لازم‌الاتباع خواهد بود.

حسین شایگان حسین آل یاسین دکتر میرحسینی

تصحیح و توضیح

در شماره قبل، در مقاله‌ای از همین نویسنده گرامی با عنوان «مروری بر نحوه رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبت اسناد و املاک در ایران» در صفحه ۲۰، سطر ۱۵ به دلیل اشتباه فنی نقصی راه یافته بود که ضمن پوزش به صورت «وظایف و اختیارات هیأت نظارت، یکی در ماده ۲۵ اصلاحی که در هشت بند احصاء گردیده و برای پرهیز...» تصحیح می‌نماید.

پاسخ به «نقدی بر یک مقاله»

سید جلیل محمدی*

به نام خداوند مهربان

جناب آقای عباس سعیدی

مدیر مسئول محترم مجله کانون سردفتران و دفتریاران

با تقدیم سلام و احترام، به استحضار می‌رسانم: در صفحات ۷۳ تا ۷۸ مجله شماره ۳۰ مطالبی از جناب آقای سیروس، سردفتر محترم اسناد رسمی شماره ۱۱۱ تهران به عنوان «نقدی بر یک مقاله» چاپ شده است، خواهشمندم دستور فرمایند نسبت به درج پاسخ آن در مجله مذکور اقدام فرمایند.

در مقدمه «نقد» آمده است که: «مقاله... در موارد زیر با متن قوانین و دستورالعملها منطبق نبوده و... با همین استدلال به پرونده انتظامی سردفتر یا دفتریار رسیدگی می‌شود.» با شرحی که داده خواهد شد نه تنها مطالب مقاله منطبق با قوانین و دستورالعملها نوشته شده است بلکه سردفتران و دفتریارانی که با دادگاههای بدوی و تجدیدنظر انتظامی سر و کار داشته‌اند خوب می‌دانند که با استدلال منطقی و قانونی، پرونده‌ها رسیدگی می‌شود.

نوشته‌اند: «... رسیدگی مقدماتی در اداره کل امور اسناد نباید انجام شود...»

رسیدگی مقدماتی به گزارشهای تخلف سردفتران و دفتریاران برابر ماده ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی در اداره مزبور انجام می‌شود و این باید و نبایدها را قانون تعیین می‌کند.

در صفحه ۷۴ آمده است: «در نقل جملات مندرج در ماده ۲۶ چند کلمه از قلم افتاده است.» و «فرض مسجّل بر این گذاشته شده که سردفتر یا دفتریار حتماً و قطعاً متخلف است و هیچ مجالی برای برائت از اتهامات منتسبه را ندارد».

اولاً منظور، نقل تمام جملات ماده ۲۶ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی نبوده که چند کلمه از آن از قلم بیفتد. ثانیاً طبق ماده ۶۸ قانون ثبت و ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسؤول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسؤول مذکور باید علاوه بر مجازاتهای مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید. بنابراین سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی شوند علاوه بر مسؤولیت انتظامی از جهات جزایی و مدنی هم در مقابل متعاملین و اشخاص ذی نفع مسؤولیت دارند. برای مثال: چنانچه سردفتری به اتهام جعل سند از سوی مرجع صالح قضایی تحت پیگرد قرار گیرد و دادگاه پس از رسیدگی سردفتر را به لحاظ نداشتن دخالت در جعل بی‌گناه تشخیص و او را از اتهام وارده تبرئه نماید، برائت وی مانع از پیگرد انتظامی نیست، زیرا دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران همین سردفتر را به خاطر عدم رعایت ماده ۵۰ قانون ثبت^۱ از نظر انتظامی محکوم می‌کند. این رأی دادگاه انتظامی با حکم برائت مرجع قضایی منافات ندارد.

در ادامه مطلب عرض می‌کنم هیچ فرض مسجّلی گذاشته نشده که سردفتر یا دفتریار حتماً و قطعاً متخلف است، زیرا از زمان بازرسی دفتر، تهیه صورت مجلس و گزارش بازرسی و ارسال آن به اداره کل امور اسناد و سردفتران برای رسیدگی و اعمال نظر کارشناسی و سپس اعلام موضوع به دادسرا و دادگاه انتظامی تا صدور کیفرخواست و آراء دادگاههای بدوی و تجدیدنظر و ابلاغ مراحل مختلف به سردفتر و دفتریار، نامبردگان در

۱. هرگاه مسؤول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسؤول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

طی این مراحل فرصت کافی دارند از اتهامات وارده دفاع کنند و حتی برابر ماده ۲۵ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی می‌توانند درخواست تمدید مهلت برای پاسخ به کیفرخواست را تقاضا نمایند و یا با شرکت در جلسات دادگاهها حضوراً از خود دفاع نمایند. بنابراین، این گونه اظهار نظر شایسته و منصفانه نیست. در ادامه مطالب اشکال گرفته شده که «چرا کلمه (متخلف) به کار برده شده».

در پاسخ عرض می‌کنم: این کلمه در مواد ۱۴۳ قانون، ۲۴، ۲۵ و ۲۷ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ که سردفتران (وقت) پیش‌نویس آن را تهیه و به تصویب رسانیده‌اند کراراً به کار برده شده است و واژه جدیدی نبوده که بنده بدون توجه به قانون و آیین نامه مربوطه به کار برده باشم. درخصوص اعتراض به حکم قطعی دادگاه بدوی نسبت به مجازاتهای انتظامی درجه یک و دو نوشته‌اند:

«در متن قانون ... هیچ‌گونه تبعیضی بین متهم به تخلف و دادستان قائل نشده»
اولاً، دادستان پس از رسیدگی موضوع به وسیله بازرس و کارشناسی لازم در اداره کل امور اسناد و سردفتران و اعمال ماده ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و احراز تخلف، کیفرخواست صادر می‌کند و برابر قانون و منطق به عنوان دفاع از حق و کیفرخواست صادره به شرحی که داده شد حق دارد نسبت به هر حکم دادگاه بدوی اعتراض نماید، این دادگاه تجدید نظر است که با صدور رأی قطعی وارد یا وارد نبودن اعتراض را مشخص می‌نماید.
ثانیاً، بند ۲ از ماده ۲۷ آیین نامه صریحاً بیان داشته متخلف (سردفتر یا دفتریار) به

۱. «... در صورت اقتضاء حکم تعلیق "متخلف" را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید...».
۲. «کیفرخواست وسیله مأمور ابلاغ ثبت محل به "متخلف" ابلاغ می‌شود...».
۳. «مدت پاسخ "متخلف" به کیفرخواست ده روز از تاریخ ابلاغ می‌باشد. ... "متخلف" در پاسخ کیفرخواست باید...».
۴. «حکم دادگاه انتظامی به "متخلف" و دادستان ابلاغ می‌شود. ... "متخلف" می‌تواند ظرف ده روز نسبت به آن به دادگاه تجدید نظر انتظامی شکایت کند...».

«چه نوع محکومیت»، ولی در بند ۳ همان ماده شکایت دادستان نسبت به حکم صادره به صورت کلی بیان شده است. و محدودیت مذکور در بند ۲ ماده ۲۷ آیین نامه مذکور مربوط به محکوم علیه (سردفتر یا دفتریار) می باشد.

ثالثاً، به مجازاتهای احصاء شده در ماده ۴۸ قانون دفاتر اسناد رسمی اشاره کرده اند. به طوری که می دانند این مجازاتها برای سردفتر یا دفتریار متخلف است نه دادستان و همین ماده است که مجازاتهای درجه یک و دو را برای متخلف قطعی و از درجه سه به بالا را قابل تجدید نظر دانسته است.

بنابراین با شرحی که داده شد دادستان حق دارد نسبت به رأی دادگاه بدوی اعتراض کند حتی صدور حکم برائت نسبت به این حق موضع گیری جدی تری را می طلبد و به نظر این موضوع مغایرتی با ماده ۴۸ قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی ندارد.

نوشته اند: «در بخش جرایم و مجازاتهای کیفری، ماده صد قانون ثبت اشعار می دارد: "هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی... چرا فقط سردفتر و دفتریار نوشته شده... باید بررسی کرد آیا سردفتر و دفتریار به عنوان اجزاء سازمان ثبت محسوب می شوند و یا مفهوم دیگری از آن استنباط می گردد...» خوانندگان محترم قبلاً ملاحظه فرمودند موضوع مقاله صرفاً مربوط به کار و وظایف دفاتر اسناد رسمی می باشد و در اینجا مخاطب مستخدمین و اجزاء ثبت نیستند که لزومی به ذکر نام آنها باشد. به علاوه سردفتر و دفتریار نه به عنوان اجزاء ثبت بلکه در ماده مذکور جایگاه خاص خود را دارند و به طور صریح به نام «صاحبان دفاتر رسمی» تعریف شده اند و کلمه اجزاء مختص کارکنان ثبت مثل: مأمورین ابلاغ و اجراء و خدمتگزاران و نامه رسانها است.

اکثر سران دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران و بعضاً سردفترانی که در این مدت توفیق اجباری آشنایی با آنها را در دادگاه پیدا کردم خوب می دانند ما، یعنی ثبت دفاتر اسناد رسمی را از سازمان جدا نمی دانیم و نه تنها این صنف را اجزاء ثبت نمی دانیم بلکه آنان را

از اعیان و اشراف وابسته به ثبت می‌شناسیم و به گفته همکار محترم بذله‌گوی اصفهانی که قبل از انقلاب می‌فرمود:

هر که را بینی که چو... پُر باد است
از بزرگان و اعیان ثبت اسناد است
در بخش دیگر نوشته، اشاره به جنبه «بزه» تخلفات و طریقه اعلام آن از اداره
بازرسی به مراجع قضایی شده است.

در این خصوص، اداره کل بازرسی سازمان ثبت یا بازرسیهای ادارات کل ثبت استانها مطابق شرح وظایف اداری و سازمانی فقط ناظر و بررسی کننده و گزارش دهنده هستند، این اداره کل امور اسناد و سردفتران است که پس از رسیدگی و کارشناسی لازم و تشخیص «بزه» برابر مقررات مراتب را به مرجع ذی صلاح اعلام می‌کند نه اداره کل دفتر حقوقی سازمان ثبت، منتها اداره کل دفتر حقوقی به عنوان نماینده سازمان ثبت کشور موضوع را تا خاتمه دادرسی پیگیری می‌کند. درخصوص حق رسیدگی به امور مالیاتی و صدور کیفرخواست و اینکه چه مراجعی حق درخواست صدور کیفرخواست مالیاتی دارند یا ندارند، برابر ماده ۲۶۸ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ و رویه معمول، تخلف دفاتر اسناد رسمی از قوانین و مقررات مالیاتی توسط دادستان انتظامی مالیاتی تعقیب می‌شود و محاکمه و مجازات سردفتر متخلف در مرجع صلاحیت دار مذکور در قانون دفاتر اسناد رسمی به عمل می‌آید و اینکه چه مرجعی حق رسیدگی دارد یا ندارد قانون و مقررات تعیین تکلیف نموده است.

در مورد بازرسی امور مالیاتی دفاتر اسناد رسمی به وسیله نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی موضوع ماده ۷۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ و اینکه در حال حاضر حق بازرسی مستقیم از یکی از زیر مجموعه‌های قوه قضاییه را دارند؟
در پاسخ عرض می‌کنم: تا زمانی که ماده قانونی مزبور به قوت و اعتبار خود باقی است، این حق را دارند.

در پایان امید است در این دوره از تاریخ ثبت اسناد و املاک که زمینه مساعد و

مناسبی برای مشارکت و همکاری در پیشرفت و بهبود کارها، روشها، اصلاح قوانین و مقررات و بخشنامه‌ها و همچنین انجام خدمت صادقانه و خالصانه به مردم از هر جهت مهیا است از وجود مثبت و دلسوز عالم عامل جناب آقای علیزاده، ریاست معزز سازمان ثبت که به نظر حضور ایشان در سازمان ثبت به مثابه امتحان الهی برای کارکنان ثبت و سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران سراسر کشور می‌باشد، حداکثر استفاده را نموده و به شکرانه این نعمت هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت و صاحبان دفاتر اسناد رسمی با درک رسالت خود و با تلاش و کوشش بیشتر برای رضای خداوند متعال، بیش از پیش در خدمت مردم میهن عزیزمان باشیم و از این امتحان با یاری خدا موفق و سربلند بر آییم. ان شاء الله. یا حق.

با احترام و آرزوی توفیق بیشتر

مباحثی در حقوق تطبیقی اسلامی
احوال شخصیه در مکاتب فقه اسلامی*

۱- ازدواج

عباس منتهایی**

*. تقریرات درس حضرت استاد آیت الله سید محمد حسن مرعشی (ادام الله ظلہ العالی).

** سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۵۹۰ تهران و عضو هیأت تحریریه مجله.

مقدمه

احوال شخصیه در لسان علمای حقوق عبارت است از: «مجموع اوصاف یک شخص که قانون مدنی، آنها را موضوع آثار حقوقی برای آن شخص قرار داده است مانند: ازدواج، تابعیت، اسم، اقامتگاه و اهلیت». استاد جعفری لنگرودی در کتاب ترمینولوژی حقوق در تعریف این اصطلاح چنین آورده است: «احوال اشخاص یا Etats des Personnes عبارت است از وضع قضایی اشخاص نسبت به کلیه حقوقی که می توانند داشته باشند».^۱ همچنین ذیل عنوان احوال شخصیه نوشته است:

«احوال شخصیه ترجمه اصطلاح خارجی Etat des Personnes و اصطلاح Etat و Statut است که عبارت است از مجموع صفات انسان که به اعتبار آنها یک شخص در اجتماع دارای حقوق شده و آن حقوق را اجرا می کند مانند تابعیت و ازدواج و اسم و اقامتگاه و اهلیت و غیره...»^۲

قانون مدنی ایران نیز در ماده ۶ خود در این باره چنین مقرر داشته: «قوانین مربوط به احوال شخصیه از قبیل نکاح و طلاق و اهلیت اشخاص و ارث، در مورد کلیه اتباع ایران

۱ و ۲. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، چ هشتم، ص ۱۷.

ولو این که مقیم در خارجه باشند مجری خواهد بود». نیز در ماده ۷ درخصوص احوال شخصیه اتباع خارجی این گونه مقرر نموده است: «اتباع خارجه مقیم در خاک ایران از حیث مسایل مربوط به احوال شخصیه و اهلیت خود و همچنین از حیث حقوق ارثیه در حدود معاهدات مطیع قوانین و مقررات دولت متبوع خود خواهند بود.»

با بیان این مقدمه کوتاه در تبیین احوال شخصیه، اینک موضوع ازدواج را که از جمله احوال شخصیه است در مکاتب مختلف فقه و حقوق اسلامی مورد مطالعه و بررسی قرار می دهیم:

۱- عقد و شرایط ازدواج

۱-۱- همان طور که اشاره شد یکی از احوال شخصیه مسأله ازدواج است. کلیه فقهای اسلام معتقدند که ازدواج با عقدی که مشتمل باشد بر ایجاب و قبول از طرف زوج و زوجه تحقق پیدا می کند یا آن که عقد مذکور از طرف وکیل و یا ولی آنها بوده باشد و ازدواج به مجرد رضایت طرفین بدون ایجاب و قبول متحقق نمی شود. و همه فقها نیز اتفاق نظر دارند که عقد ازدواج وقتی صحیح است که به لفظ «زَوَّجْتُ» و یا «أَنْكَحْتُ» از طرف زوجه و لفظ «قَبِلْتُ» یا «رَضِيتُ» از طرف زوج و یا وکیل آنان واقع شود، و اختلافی که وجود دارد این است که آیا اگر ایجاب و قبول به لفظ صیغه ماضی واقع نشود صحیح است یا نه؟ و همچنین اختلاف کرده اند که اگر ازدواج به لفظ هبه یا به لفظ بیع و مانند آنها واقع گردد صحیح است یا نه؟

فقهای حنفی می گویند: ازدواج با هر لفظی که دلالت کند بر اراده ازدواج منعقد می گردد. حتی اگر به لفظ تملیک، هبه، بیع، عطاء، اباحه و احلال واقع شود در صورتی که قرائنی در کلام وجود داشته باشد که دلالت کند مراد از این الفاظ عقد ازدواج می باشد.

اما ازدواج با لفظ اجاره و عاریه واقع نمی شود، زیرا اجاره و عاریه دلالت بر دوام و استقرار نمی کند و دلیلی را که برای این مطلب آورده اند، روایتی است که در صحیح

بخاری و صحیح مسلم نقل شده است، در آنجا آمده است: «زنی خدمت پیامبر (ص) آمد و عرض کرد یا رسول الله آمده‌ام خدمت شما تا خودم را به شما ببخشم. پیغمبر (ص) سر را پایین انداخت و او را پاسخ نداد، شخصی که در حضور پیغمبر بود عرض کرد: اگر احتیاجی به این زن نداری آن را به من تملیک کنی. پیغمبر فرمودند: آیا مالی داری تا مهریه‌ی او قرار دهی؟ عرض کرد: به خدا قسم نه! پیغمبر به او فرمود: از قرآن چه می‌دانی؟ عرض کرد: فلان سوره را. پیغمبر فرمودند: «لَقَدْ مَلَکْتَهَا بِمَا مَعَكَ مِنَ الْقُرْآنِ. یعنی من او را تملیک تو کردم به مهریه‌ای که با تو هست از قرآن».

اما فقهای مالکی و حنبلی می‌گویند: عقد ازدواج منعقد می‌شود هم به لفظ نکاح و هم به لفظ ازدواج و هم با مشتقات این دو لفظ. و به لفظ هبه نیز واقع می‌شود اما به شرط آن که توأم با ذکر مهریه باشد. اما با غیر این الفاظ واقع نمی‌شود و دلیلی را که بر صحت عقد به لفظ هبه اقامه کرده‌اند، آیه شریفه «... و امرأة مؤمنة ان وهبت نفسها للنبی ان اراد النبی ان یتنکحها خالصة لک من دون المؤمنین...»^۱ می‌باشد. یعنی اگر زن مؤمنه‌ای بخواهد خود را برای پیامبر هبه کند، اگر اراده کند پیامبر که او را به نکاح خود در آورد، خالص است برای تو (پیغمبر) نه برای دیگر مؤمنین...

و اما فقهای شافعی می‌گویند: صیغه نکاح فقط از لفظ تزویج و لفظ نکاح باید مشتق شود و لفظ دیگری جایز نیست. لیکن فقهای امامیه می‌گویند: واجب است که ایجاب اولاً به لفظ زَوَّجْتُ و اَنْکَحْتُ، به صیغه فعل ماضی بوده باشد و ثانیاً به غیر این الفاظ، ازدواج واقع نمی‌شود و با ماده دیگری از قبیل بیع، اجاره و هبه نیز واقع نمی‌شود، و دلیل این که لازم است ازدواج به لفظ زَوَّجْتُ و اَنْکَحْتُ باشد این است که این الفاظ دلالتشان بر عقد ازدواج، دلالت وضعی است، یعنی واضح زبان عرب آنها را برای این منظور وضع نموده است، پس باید عین این الفاظ که برای معنای ازدواج و نکاح وضع شده‌اند به کار رود و نه

۱. قرآن کریم، سوره احزاب، آیه ۵۰.

الفاظ دیگری. و دلیل این که صیغه ماضی لازم است، آن است که فعل ماضی افاده معنای جزمی و یقینی می‌کند، پس باید با این صیغه عقد ازدواج واقع شود و در قرآن مجید هم به این دو مطلب تصریح شده است، در آنجا که می‌فرماید: «فَلَمَّا قَضَىٰ زَيْدٌ مِنْهَا وَطَرًا زَوَّجْنَاكَهَا...»^۱ یعنی زمانی که زید بن حارثه حاجت خود را از آن زن برآورد، ما او را به تو تزویج کردیم تا این که برای مؤمنین حَرَجی و مشکلی برای ازدواج با زنان فرزند خوانده خود نباشد (و طراً به معنی برآوردن حاجت در نزدیکی است). مضافاً این که اصل این است که زن قبل از ازدواج حرام بوده و در صورتی که او را - با لفظ غیر ماضی - به نکاح خود در آورد، ما نمی‌دانیم که آیا با آن لفظ حلال شد یا نه؟ اصل، یعنی اصل استصحاب اقتضا می‌کند که حرمت سابق همچنان به حال خود باقی است.

فقه‌های امامیه همچنین گفته‌اند: لازم است قبول نیز به صیغه ماضی باشد. و امامیه و شافعیه و حنبلیان معتقدند که در عقد نکاح، فوریت بین ایجاب و قبول لازم است یعنی به مجرد این که عقد نکاح ایجاب شد، قبول واجب است فوراً بعد از آن گفته شود، لکن فقه‌های مالکی می‌گویند: اگر فاصله بین ایجاب و قبول کم باشد ضرری ندارد و فقه‌های حنفی می‌گویند: فوریت شرط نیست، پس اگر کسی مردی را به سوی زنی بفرستد و تقاضای ازدواج با او را در نامه‌ای که برای زن می‌فرستد بنماید و آن مرد غایب باشد و زن شهود را احضار کند و آن نامه را برای شهود بخواند و سپس بگوید: «زَوَّجْتُه نَفْسِي» یعنی خودم را به او تزویج کردم، نکاح و ازدواج واقع می‌شود.

۱-۲- و همه فقها معتقدند در صورت عجز از عربیت می‌توان صیغه نکاح را به غیر عربی جاری ساخت اما اگر قدرت بر عربیت داشته باشند آیا می‌توان عقد را به غیر عربی جاری کرد؟

فقه‌های حنفی، مالکی و حنبلی می‌گویند: صحیح است ولی فقه‌های شافعی می‌گویند

۱. قرآن مجید، سوره احزاب، آیه ۳۷.

صحیح نیست و نظر فقهای امامیه هم بر عدم صحت است. همچنین فقهای امامی، و حنبلی و شافعی می‌گویند عقد نکاح با کتابت صحیح نیست ولی فقهای حنفی می‌گویند: هرگاه زن و شوهر در مکان واحدی نباشند، چنین عقدی صحیح است.

۳-۱- همه فقها اتفاق دارند که شخص لال می‌تواند عقد را با اشاره‌ای که مقصود از آن فهمیده می‌شود به صراحت جاری سازد، در صورتی که قادر بر کتابت نباشد و اما اگر قادر بر نوشتن باشد بهتر است هم بنویسد و هم اشاره کند.^۱

۴-۱- فقهای حنبلی و حنفی می‌گویند: اگر زوج و زوجه شرط خیار در فسخ عقد و رجوع از عقد نمایند، عقد صحیح است و شرط باطل است و فقهای مالکی می‌گویند اگر مرد با او دخول نکرده است عقد باطل است و شرط نیز باطل است. و اگر با او دخول کرده باشد عقد صحیح است و شرط باطل است و فقهای شافعی و امامیه می‌گویند: عقد و شرط هر دو باطلند و فرقی بین دخول و عدم دخول نیست (به دلیل این که نکاح معامله نیست تا در آن خیار شرط باشد بلکه نکاح جنبه عبادی دارد).

۵-۱- و اصل در عقد ازدواج این است که ایجاب از طرف زوجه بوده و قبول از طرف زوج، پس زن گوید: «زَوْجْتُكَ» و مرد می‌گوید «قَبِلْتُ» و اگر قبول بر ایجاب مقدم شد و زوج گفت: «زَوْجِنِيهَا» (دخترت را به من بده) و پدر در جواب گفت «زَوْجْتُكَهَا» (دخترم را به تو دادم)، در این صورت آیا عقد صحیح است یا نه؟ فقهای امامیه می‌گویند: عقد صحیح است، حنبلیان می‌گویند: صحیح نیست و علامه حلی که از فقهای امامیه است در کتاب تذکره می‌فرماید: عقد نکاح باید جزمی و قطعی بوده باشد و قبول تعلیق بر چیزی را نمی‌نماید، بنابراین اگر عقد نکاح را بر وقتی یا وصفی تعلیق کرد، مثلاً گفت: «در سر ماه دخترم را به تو تزویج کردم» و زوج بگوید: «قَبِلْتُ»، از دواج منعقد نمی‌شود و شافعی نیز آن را پذیرفته است. و ابوظهیره که از فقهای حنفی است در کتاب احوال شخصیه

۱. ظاهراً در این مسأله خلافتی نیست و فقهای همه مذاهب را عقیده چنین است.

می نویسد: شرط است که ازدواج منجّز باشد زیرا که ازدواج عقد است و در عقد لازم است که احکامش از اسبابش متأخر تر نباشد، بنابراین ممکن نیست ازدواج را به امر متأخری معلّق ساخت. و امام احمد حنبل^۱ گفته است تعلیق نکاح با شرط جایز است و در کتاب فقه بر مذاهب اربعه - جلد چهارم - می گوید: حنفیان و شافعیان گفته اند:

اگر شخص عامی و بی سوادى به جای «زَوْجَتُ» بگوید «جَوَزْتُ» عقد صحیح است و سید ابوالحسن اصفهانی که از علمای امامیه است در کتاب وسیلة النّجاة، باب نکاح همین مطلب را پذیرفته است.

شهود عقد

۶-۱ - فقهای شافعی، حنفی و حنبلی می گویند: ازدواج منعقد نمی شود مگر با شهود.^۲ و حنفیان حضور دو مرد و یا یک مرد و دو زن را کافی می دانند برای شهادت. و عدالت آنان را نیز شرط نمی دانند و شهادت زنان جدای از مردان را نیز صحیح نمی دانند و شافعیان و حنبلیان می گویند: باید شهود حداقل دو نفر مرد مسلمان و عادل باشند. و مالکیان می گویند: شهادت در حال عقد واجب نیست. بلکه شهادت در وقت دخول واجب است، پس اگر عقد را جاری کرد و در حال عقد شهادتی حاضر نبود عقد صحیح است ولیکن هرگاه زوج بخواهد بازوجه نزدیکی کند واجب است دو نفر شاهد عادل را حاضر کند. پس اگر بدون اشهاد دخول کرد عقد خود به خود فسخ می شود و این فسخ به منزله طلاق بائن می باشد. اما فقهای امامیه می فرمایند: اشهاد بر ازدواج مستحب است و واجب نیست.

۱. پیشوای مذهب حنبلی.

۲. یعنی در حضور شهود.

نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی

(بخش یازدهم)

محمد علی اختری*

۲۷ - **حنش بن عبدالله صنعانی**: از ابناء یمن بود که بعداً به مصر رفته و در آنجا وفات یافته است، گویا از یاران و اصحاب حضرت علی (ع) بوده است، فوت او را در سال ۱۰۰ هـ ق نوشته‌اند. کنیه او ابو رشدین است و امام مسلم نیشابوری او را در طبقات تابعین یاد کرده است. در زمان حکومت حضرت علی (ع) در کوفه می‌زیست و پس از خلافت ایشان از طرف ابن ذبیر والی یمن شد ولی در جنگی که پیش آمد اسیر شد و به نزد عبدالملک بن مروان اعزام شد. عبدالملک او را بخشیده، رها کرد تا اینکه در زمان حجاج بن یوسف به مصر رفته و در آن دیار ماندگار شد. در محل فوت او اختلاف است برخی درگذشت او را در مصر و بعضی منابع در اندلس می‌دانند.^۱

۲۸ - **عبداله بن مبارک**: ابو عبدالرحمن عبدالله بن مبارک در سال ۱۱۸ در شهر مرو خراسان متولد شد و در ماه رمضان ۱۸۱ هـ ق وفات یافت، نزد سفیان ثوری و مالک بن انس فقه آموخته و کتاب الموطاء مالک را از خود مالک روایت کرده است. مردی پارسا و گوشه نشین بوده است. بعضی منابع لقب او را شاهانشاه ذکر کرده‌اند.^۲ از آثار عبدالله بن مبارک اینها را نوشته‌اند:

۱. سید محمود شهایی، ادوار فقه، ج ۳، ص ۴۵۱.

۲. همان، ص ۴۹۰ تا ۴۹۶.

۱ - کتاب السنن فی الفقه ۲ - کتاب التفسیر ۳ - کتاب التاریخ ۴ - کتاب الزهد
 ۵ - کتاب البر و الصلة.^۱ عبدالله بن مبارک را علاوه بر فقه در ادب و شجاعت و سخاوت و
 نحو و لغت هم صاحب مهارت دانسته‌اند و گفته‌اند که بیش از بیست هزار حدیث روایت
 کرده است. در سال فوتش اختلاف است، بعضی ۱۸۰ و بعضی ۱۸۲ ذکر کرده‌اند و ماده
 تاریخ او هم (قطب اهل دین = ۱۸۱) و یا (امام اهل دین = ۱۸۲) می‌باشد. محل فوت او
 در شهر هیت در نزدیکی بغداد است.^۲ سن او در زمان درگذشت ۶۳ سال بوده و در کتب
 عرفانی و اخلاقی اخبار و نوادر سخنان حکمت‌آمیز بسیار از او نقل شده است.^۳ آورده‌اند
 که عبدالله مبارک از مریدان حضرت باقر (ع) و امام صادق (ع) بوده و حتی خود را غلام
 حضرت باقر می‌دانسته و حضرت باقر به خط مبارک خود او را از دوستان و دوستان
 فرزندان اهل بیت محسوب می‌داشته.^۴ در شرح حال او نوشته‌اند نوح بن مروان قاضی
 مرو اراده کرد که دختر خود را شوهر بدهد، همسایه‌ای داشت که زرتشتی بود، با او مشورت
 کرد. زرتشتی گفت سبحان الله مردم در این امور با تو مشاوره می‌کنند، تو چگونه با من که
 زرتشتی هستم مشورت می‌کنی. قاضی گفت: باید بگویی. زرتشتی گفت: به درستی که
 کسری پادشاه ایران برای دامادی خود اختیار می‌کند صاحب مال را و قیصر سلطان روم
 اختیار می‌کند صاحب جمال را و بزرگان عرب اختیار می‌کنند صاحب نسب را و پیغمبر
 شما، محمد (ص) اختیار کرده است دیانت را. پس خودت اندیشه کن که پیروی کدام یک
 از ایشان می‌کنی، قاضی از شنیدن این مقوله گفت که پیغامبر ما از همه ایشان به پیروی
 سزاوارتر است.

غلامی داشت مبارک نام، پس گفت هیچ کس را در دینداری و تقدس مثل این
 غلام نمی‌بینم. پس دختر خود را به آن غلام تزویج نمود و عبدالله بن مبارک از ایشان

۱. ابن ندیم، الفهرست، ص ۴۱۶.

۲. ریحانة الادب، ج ۶ ص ۱۴۱.

۳. لغت نامه دهخدا، ج ۱، ۳۹۱.

۴. معارف و معاریف، ج ۷، ص ۲۵۶.

متولد شد.^۱ شغل ابن مبارک بازرگانی بود و سفرهای بسیار کرد و در نزد چندین دانشمند تلمذ نمود که ابو حنیفه یکی از آنها است. خود ابن مبارک گفته که از ۴۰۰۰ نفر شیخ استماع حدیث کرده و از ۱۰۰۰ نفر راوی روایت نموده است. تعدادی از احادیث او در صحیح مسلم نیشابوری آمده است. یکسال به حج می‌رفت و یکسال به جهاد با کفار، که پس از یک لشکرکشی در شهر هیت واقع در کنار فرات درگذشت.^۲ در بعضی مراجع نام او را عبدالله بن مبارک نه‌اوندی ذکر کرده‌اند. از آغاز جوانی او اطلاعات چندانی در دست نیست تنها در بعضی منابع داستانهایی آمده حاکی از اینکه در جوانی روزگار خود را با عشق بازی و خوشگذرانی سپری می‌کرده، اما به زودی توبه کرده و روی به علم و عبادت آورده است. ۲۰ ساله بوده که شروع به طلب علم نموده است. ابتدا نزد ربیع بن انس خراسانی حدیث شنید. در سال ۱۴۱ هـ ق مرو را ترک گفته و رو به عراق آورده، در بغداد به صحبت بعضی از مشایخ رسیده، سپس به مکه رفت و مدتی در آنجا مجاور شد. در مکه بود که صحبت بسیاری از تابعین را دریافت و از آنان دانش آموخت. گویند قبل از این مسافرتها در مرو مورد احترام فراوان بوده، به طوری که والی مرو، عبدالله بن ابی العباس طرسوسی برای شنیدن حدیث به منزل او می‌رفته است، و خانه او در مرو محل اجتماع طالبان دانش بوده است. وی در سفرهای خود محضر بسیاری از استادان را درک کرده و از آنان کسب فیض نموده و مدتی هم نزد ابو یوسف شاگرد معروف ابوحنیفه تلمذ کرده ولی پیرو ابوحنیفه نشده است. پس از وفات عبدالله بن مبارک، هارون الرشید به سوک او نشست و دستور داد مردم عزای عمومی برپا کنند. وی نزدیکی به دستگاه خلافت را برای اهل حدیث و عالمان دین خوش نمی‌داشته است. چون برای جهاد اهمیت زیادی قائل بوده، برخی او را لقب «فخر المجاهدین» داده‌اند. وی در هنگام جنگ با کفار حاضر

۱. ترجمه زهر الربیع، ص ۷۵.

۲. دانشنامه ایران و اسلام، ج ۶، ص ۸۲۹.

می‌شده ولی به هنگام تقسیم غنائم عمداً غایب می‌شده است.^۱

باز هم در شرح حال او نوشته‌اند که خودش گفته «با شوق و حرص بسیار برای سفر و تدارک رفتن به حج را مهیا می‌کردم. پانصد اشرفی برداشته و به بازار رفتم که شتر بخرم چون شتری را که می‌خواستم ندیدم، راه خانه را در پیش گرفتم. در راه زنی را دیدم که بر در مزبله نشسته بود و مرغی مرده را به دست گرفته و آن را پاک می‌کرد. نزد او رفتم و گفتم اینجا چرا نشسته‌ای و این مرغ چیست؟ زن گفت: چه کار داری؟ پی کار خود برو و مرا تنها بگذار. گفتم: تو را به خدا قسم می‌دهم که شرح حال خود را بگو. گفت: چون مرا به خدا قسم دادی بدان که من زنی هستم علویه، سه دختر صغیره دارم و قیم ما مرده است سه شبانه روز است گرسنه‌ایم و چیزی خوراکی نیافتم و چون اولاد من از شدت گرسنگی بی‌طاقت و مشرف به هلاکند ناچار از خانه بیرون آمدم که قوتی برای ایشان به دست آورم، به غیر از این مرغ مرده چیزی نیافتم. ابن مبارک گوید: چون این سخن بشنودم موی بر اندامم راست شد و تمام بدنم لرزید. با خود گفتم ای پسر مبارک، ثواب کدام حج از اعانت این زن علویه بیشتر است. پس گفتم ای علویه این مرغ را بینداز که میتی بر تو حرام شد، دامن خود را بگیر تا چیزی به تو بدهم، پس کیسه زر را باز کردم و تمام ۵۰۰ اشرفی را به دامن او ریختم. علویه به کمال خوشحالی برخاست و با عجله تمام برفت و برای من دعای خیر کرد. پس به خانه آمدم و به عبادت خدای تعالی مشغول گردیدم.^۲

۲۹ - محمد بن یوسف: از اهالی فاریاب در نواحی بلخ بوده و چون جزء فقهاء تابعین ذکر شده ولی از تاریخ تولد و وفات او ذکری به میان نیامده، بایستی تولد او را در قرن اول و فوت او را در قرن دوم هجری قمری حدس زد. او کتابهایی نیز نوشته، از جمله کتاب التفسیر، کتاب الطهارة، کتاب الصلوة، کتاب الصیام، کتاب الزکوة و کتاب المناسک.

۱. دایرة المعارف بزرگ اسلامی، ج ۲، ص ۵۷۶.

۲. ترجمه زهر الریبع، ص ۱۱۵.

۳۰- داوود ظاهری اصفهانی: ابو سلیمان داوود بن خلف اصفهانی متولد سال ۲۰۲ هـ ق و متوفی در سال ۲۷۰ هـ ق، از شاگردان اسحق بن راهویه و ابو ثور بوده. خودش وقتی که به درس دادن می‌نشسته چهارصد نفر صاحب طیلسان سبز در مجلس او حاضر می‌شدند. نسبت به امام شافعی محبتی وافر داشته و دو کتاب در فضائل او نوشته است. اصلش از اصفهان ولی در کوفه متولد شده و در بغداد نشو و نما یافته و در شهری به نام شونیزیه در گذشته و در همانجا مدفون شد. داوود به نیشابور رفته و از ابن راهویه علم آموخته و پس از آن به بغداد برگشته و ساکن شده است و کتب خود را در آنجا تألیف کرده است.^۱ داوود ظاهری، پیشوای مکتب فقهی ظاهری است.

اهل تسنن را شش نفر پیشوای فقهی است که عبارتند از: ۱- مالک بن انس (۹۵-۱۷۹) پیشوای مذهب مالکی ۲- احمد بن حنبل پیشوای مذهب حنبلی ۳- امام محمد بن ادریس شافعی (۱۵۰-۲۴۰) مؤسس مذهب شافعی ۴- ابوحنیفه (۱۶۴-۲۴۱) پایه‌گذار مذهب حنفی که شرح حال او قبلاً در همین سلسله مقالات آمده است ۵- داوود بن علی اصفهانی پیشوای مذهب ظاهریه ۶- محمد بن جریر طبری (۲۲۴-۳۱۰) بنیان‌گذار مذهب طبری که مشهور چهار مذهب است و مذهب ظاهری و طبری در حال حاضر چندان پیروانی ندارند و از شهرت و اهمیت کمتری برخوردارند. از این پیشوایان شش‌گانه، ابوحنیفه و داوود و طبری ایرانی هستند و سه نفر دیگر یعنی مالک و امام شافعی و احمد بن حنبل هم از شاگردان فقهای ایرانی فقه آموخته‌اند. به علاوه صاحبان کتب صحاح سته (صحیحهای ششگانه) اهل سنت هم همگی ایرانی هستند که شرح حال آنها بزودی در این مقالات خواهد آمد.

داوود را از این جهت پیشوای مذهب ظاهریه گفته‌اند که به ظاهر کتاب خدا و سنت پیامبر (ص) اکتفا می‌کرد و از تأویل آن و از رأی و قیاس روگردان بود و نخستین کسی بود

۱. ادوار فقه، ج ۳، ص ۷۷۹-۷۷۴.

از فقهاء که این عقیده را آشکار کرد.^۱ مذهب ظاهریه را به نام واضح آن داوودیه هم گفته‌اند. از طرفی این مکتب فقهی اهل سنت را مانند اخباریه در اهل تشیع دانسته‌اند. ابوبکر محمد بن داوود اصفهانی پسر داوود از مشاهیر مذهب ظاهریه و مؤلف کتاب (الزهره) است. برخلاف اصحاب رأی یا پیروان ابوحنیفه که در استنباط احکام دینی به رأی و قیاس و اجتهاد و استحسان عمل کنند، اصحاب حدیث به ظاهر آیات و احادیث عمل می‌کنند. ظاهریه را پنج فرقه گفته‌اند:

۱- داوودیه یا ظاهریه، پیروان داوود بن علی اصفهانی ۲- شافعیه ۳- مالکیه
 ۴- حنبلیه ۵- اشعریه، پیروان علی بن اسماعیل اشعری از احفاد ابو موسی اشعری^۲
 مذهب ظاهریه یا داوودیه در ایران و عراق که در صدر اسلام جزئی از سرزمین ایران و به «دل ایرانشهر» یا «سورستان» معروف بوده است، انتشار قابل ملاحظه‌ای یافته و در اندلس (اسپانیا) ابن حزم به نشر و دفاع از آن مذهب اهتمام کرد. در عهد سلطنت نقیب المنصور (۵۸۰ - ۵۹۵) در مغرب و اسپانیای اسلامی مذهب رسمی و مدار فتاوی گشت ولی از آن به بعد رونق و دوامی نیافت و مورد توجه فقهاء واقع نشد.^۳

مرحوم علامه میرزا محمد خوانساری شرحی از احوال داوود و مذهب ظاهریه در صفحه ۲۷۴ کتاب روضات الجنات فی احوال علما و السادات آورده است.

مؤلف حبیب السیر درباره داوود بن علی اصفهانی می‌نویسد: هم در این سال (۲۷۰ هـ ق) داوود بن علف خلف اصفهانی که در علم حدیث و فقه شافعی بغایت ماهر بوده و فقه را از اسحق بن راهویه و ابی ثور اخذ فرمود و در زهد در حد کمال بود و در فضائل امام شافعی رضی الله عنه دو رساله بر صحایف روزگار نگاشته از عالم ناپایدار به دارالقرار شتافت.^۴

۱. لغت نامه دهخدا، ج ۷، ص ۱۰۴۲۰. ۲. همان، ج ۷، ص ۱۰۴۳۶.

۳. غلامحسین مصاحب، دایرة المعارف فارسی، ج ۲، ص ۱۶۴۴.

۴. تاریخ حبیب السیر، ج ۲، ص ۲۸۲.

مذهب داوود یعنی ظاهریه گاهی در مقابل مذهب باطنیه می‌آید، یعنی مذهب سبئیه (یا هفت امامیه‌های شیعه) و باطنیان فاطمی. در این مورد ناصر خسرو شاعر معروف ایرانی سروده است:

فاطمی‌ام فاطمی‌ام فاطمی تا تو بدری ز غم ای ظاهری

و گاهی هم مذهب ظاهریه در برابر صوفیه می‌آمد و شاهد این معنی از همان لقب داوود بن علی آمده است که «ظاهری» به معنای قشری - خشک^۱ می‌باشد.

یکی از دانشمندان معاصر درباره مذهب ظاهری چنین اظهار عقیده می‌کند: گذشته از چهار مذهب عامه (اهل سنت) چند مذهب دیگر نیز بوده که از میان رفته و اکنون وجود ندارند؛ یکی از آنها مذهب جریریان است که منسوب است به محمد بن جریر طبری مورخ ایرانی (۲۷۰ - ۳۱۰) از مردم طبرستان (مازندران) و دیگری مذهب ظاهریان است. مؤسس این مذهب، داوود بن علی اصفهانی ملقب به ظاهری بود. این مذهب که در دوره مخالفت و ارتجاع قشریون علیه خردگرایان معتزلی تکوین یافته، کمتر از مذهب حنبلیان پیرو اسلوب (اصحاب الحدیث) نیست. ظاهریان برده‌وار معنی ظاهری و تحت اللفظی قرآن و احادیث را قبول داشتند و امکان معنی باطنی یا پنهانی و تعبیر آزادانه و عقلی یا ایهامی آراء را رد می‌کردند و نام ایشان نیز که، ظاهر کلام الله و احادیث را در نظر می‌گرفتند از همین جا مشتق است. ظاهریان در بدو امر، به کار بستن قیاس و اجماع را به طور کلی رد می‌کردند ولی سرانجام بعدها ناگزیر این دو اصل را به طور محدود پذیرفتند! در فاصله قرنهای چهارم تا هفتم هجری مذهب ظاهریان در سراسر کشورهای اسلامی از آسیای میانه و ایران در شرق گرفته تا اسپانیای اسلامی در مغرب بسط وافر یافت. در اسپانیای اسلامی (اندلس) ظاهریان مدتی مدید با احراز موقعیت با مالکیان رقابت می‌کردند. علی بن حزم عرب اسپانیایی مؤلف کتاب معروفی درباره

۱. معارف و معاریف، ج ۷، ص ۱۲۸.

مذهب و مکتب فلسفی ظاهری بوده است.^۱ مرحوم مطهری درباره داوود بن علی اصفهانی می‌نویسد همچنان که قبلاً اشاره شد در طبقه پیشوایان عده دیگری نیز بوده‌اند که اکنون عملاً مذهبشان منسوخ است، از قبیل محمد بن جریر طبری متوفی در ۳۱۰ هـ ق و داوود بن علی ظاهری اصفهانی متوفی در سال ۲۷۰. داوود بن علی همان است که مکتب ظاهری را در فقه به وجود آورد. این مکتب نوعی اخباری‌گری و جمود است. ابن حزم اندلسی که نژاد ایرانی دارد، اما طرفدار امویها است و خالی از یک نوع عداوت نسبت به اهل بیت نیست از نظر فقهی تابع داوود بن علی ظاهری است.^۲

حمداله مستوفی نویسنده تاریخ گزیده، چهار کتاب از کتب داوود بن علی را نام می‌برد: ۱- الوصول الی معرفت الاصول ۲- کتاب الانذار ۳- کتاب الاغرار ۴- کتاب الانتصار.^۳ ولی ابن ندیم وراق متجاوز از ۱۵۰ جلد از کتابهای ابو داوود را ذکر می‌کند و می‌نویسد در یک ورقه کهنه که خط کهنه داشت و گمان دارم در زمان داوود بن علی نوشته شده، نام کتابهای او (داوود بن علی) را خوانده و به ترتیب در این کتاب نقل می‌نمایم. ابن ندیم یادآوری می‌کند که این نسخه بسیار قدیمی به خط محمود مروزی بوده که از پیروان مذهب داوود بن علی ظاهری بوده است، منتهی معروفیتی ندارد. داوود بن علی مسائلی که از نقاط مختلف برایش می‌فرستادند جواب داده که اغلب کتابها به نام آن شهرها و نقاط و کسانی که سؤال را می‌فرستادند، موسوم شده است مانند: کتاب المسائل الاصفهانیات، کتاب المسائل البصریات، کتاب المسائل الخوارزمیات و غیره^۴ و سپس اسامی ۱۵۰ جلد از کتابهای او را یک به یک اسم می‌برد.

۱. عبدالرفیع حقیقت، خدمات ایرانیان به اسلام، انتشارات کومش، تهران، ۱۳۸۰، ص ۲۲۴ - ۲۲۵.

۲. استاد شهید مرتضی مطهری، خدمات متقابل اسلام و ایران، ص ۵۰۷ و ۵۰۸.

۳. تاریخ گزیده، ص ۶۹۳. ۴. ابن ندیم، الفهرست، ص ۱۵۵.

بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر

در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی

به حقوق مصر و انگلستان

محسن صادقی*

بخش دوم محدودیتهای مستأجر در انتقال منافع مورد اجاره

در بخش اول دیدیم که مستأجر به واسطه عقد اجاره و طبیعت تملیکی بودن آن، مالک منافع می‌گردد و به استناد ماده ۳۰ ق.م و بر پایه حقی نیرومند به نام حق مالکیت و اصل تسلیط می‌تواند آنرا به غیر واگذار نماید اما از آنجا که اجاره تنها او را مالک منافع کرده و در خود عین برای وی ملکیتی ایجاد نشده است، مانند دارنده حق مالکیت بر عین و منفعت نمی‌تواند از حق خود به طور کامل استفاده کند در واقع مالک عین و منفعت در راه اعمال حق خود با محدودیتهایی چون حقوق دیگر افراد و مصالح عمومی مواجه است همچنان که قسمت آخر ماده ۳۰، بعد از محق دانستن مالک در هرگونه تصرف و انتفاع، این قید را می‌افزاید که: «مگر در مواردی که قانون استثناء کرده است».

به طریق اولی، شخصی که تنها بر منفعت سلطه دارد علاوه بر محدودیتهای فوق باید در مایملک خود تصرفی کند که با حق موجر (مالک عین) منافات نداشته باشد. در این بخش در ۲ گفتار به بررسی محدودیتهای مستأجر در انتقال منفعت می‌پردازیم. گفتار اول را به محدودیتهای مستأجر بر اساس فقه اسلامی اختصاص داده‌ایم و در گفتار بعدی، محدودیتهایی را که در حقوق موضوعه ما مطرح شده و در فقه نیامده است مطرح نظر قرار می‌دهیم:

گفتار نخست - بررسی موضوع در فقه

تقریباً تمامی فقها اعم از شیعه و سنی پس از فتح باب اجاره در آثار خویش، بخشی را به مبحث ما نحن فیہ اختصاص داده‌اند. آنچه در ذیل می‌آید تنها قطره‌ای است از دریای پرخروش کلام فقها.

۱ - فقیهان در مواردی که اجاره اطلاق ندارد یعنی همراه با قید یا شرط است آن را به سه دسته زیر تقسیم بندی می‌کنند:

الف: اجاره بنفسه باشد

در این حالت در قرارداد اجاره، میان موجر و مستأجر شرط می‌شود که مستأجر باید خود شخصاً از منافع مورد اجاره استفاده کند. چنانکه از شرط برمی‌آید موجر به مساله انتقال یا عدم نقل منافع توجهی ندارد بلکه آنچه برای او مهم است، مباشرت مستأجر در استیفاء منفعت است به تعبیر دیگر مستأجر می‌تواند مورد اجاره را به دیگری منتقل کند ولی خود از منافع استفاده کند در این حالت هیچگونه تخلفی از شرایط قرارداد صورت نگرفته است فقط در این حالت، مستأجر دوم باید اجاره بها را بپردازد. برای مثال، اگر شخصی وسیله‌ای را برای حمل بار اجاره کرد و موجر شرط کند که خود مستأجر از منافع بهره‌بردار شود اگر وی منافع را به دیگری واگذار کند یعنی وسیله را به ثالث اجاره دهد ولی خود او حمل بار را بر عهده گیرد، اجاره صحیح خواهد بود ولی اگر مستأجر باعث شود تا دیگری به جای او از منافع استفاده کند^۱ بر خلاف شرط عمل کرده و برای موجر، خیار تخلف شرط حاصل می‌شود.

در همین خصوص می‌توان به کلام شهید ثانی اشاره کرد که می‌گوید:

«و للمستأجر ان یوجر العین التی استاجرها الا مع شرط استیفاء المنفعه بنفسه ولا

۱. ماده ۴۹۶ ق.م.

یصح له حينئذ ان يوجر الا ان يشترط المستأجر الاول على الثاني استيفاء المنفعة له بنفسه فيصح ان يوجر ايضا لعدم منافاتها لشرط الموجر الاول»^۱.

میزای قمی نیز در جامع الشتات ضمن تائید این مطلب می‌گوید: هر گاه بر مستأجر دومی شرط شود که خود از برای مستأجر دوم استیفاء منفعت کند، صحیح است.^۲ مشهور فقهای امامیه بر همین عقیده‌اند که از باب جلوگیری از اطاله کلام، به سخنان آنها اشاره نمی‌شود.^۳

ب: اجاره، لنفسه باشد

در این حالت، موجر بر مستأجر شرط می‌کند که مورد اجاره را به دیگری واگذار نکند. در خصوص ضمانت اجرای انتقال توسط مستأجر باید گفت: مشهور فقها انتقال برخلاف شرط را باطل می‌دانند ولی یکی از حقوقدانها^۴ در این حالت میان شرط و قید قائل به تفکیک شده است بدین ترتیب که گاهی عدم انتقال به غیر در اجاره بصورت شرط ضمن عقد می‌آید در این صورت، تخلف مستأجر، برای موجر، حق فسخ اجاره را ایجاد می‌کند ولی گاه منافع مورد اجاره بطور مقید به مستأجر منتقل می‌شود بدین ترتیب، حق انتقال از مستأجر سلب می‌شود و اگر او آنرا به دیگری واگذار کند، اقدام به عملی کرده است که حق انجام آن را ندارد لذا عقد، غیر نافذ و فضولی خواهد بود. برای روشن شدن مطلب باید گفت:

در حالت «قید»، موجر از همان ابتدا حق انتقال را از مستأجر سلب می‌کند. گفتیم که

۱. شهید ثانی، تحریر الروضه فی شرح اللمعه، تدوین علی‌رضا امینی و محمد رضا آیتی، تهران، نشر

سمت، ص ۲۸۱. ۲. میزای قمی، جامع الشتات، ص ۴۸۴.

۳. برای مطالعه بیشتر ر. ک: سید محمد کاظم طباطبایی یزدی، منبع پیشین، ص ۴۲۸ و شیخ علی

بن‌الحسین معروف به محقق کرکی، جامع المقاصد، ج ۷، بیروت، موسسه آل‌البیت (ع)، چ اول، ص ۸۷.

۴. سید حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۲، چ چهاردهم، تهران، انتشارات اسلامی، ۱۳۷۷، ص ۶۲.

مستأجر مالک منافع است و هر مالک دارای سه حق استعمال، استثمار و اخراج (شامل تغییر یا انتقال) مایملک است. موجر با این شرط حق سوم را ضمن عقد سلب می‌نماید لذا حق مالکیت مستأجر، از ابتدا ناقص ایجاد می‌شود. ولی در حالت «شرط» موجر می‌گوید: حق انتقال از تو گرفته نمی‌شود ولی ضمن شرط عقد به من تعهد بده که از حق خود استفاده نکنی. لذا حق مالکیت کامل به مستأجر، منتقل می‌شود و در صورت تخلف، اجاره دوم، صحیح است اما ماده ۴۹۶ ق.م. به استناد تخلف از شرط حق فسخ را برای موجر، در نظر گرفته است.

ج: اجاره، بنفسه - لئفسه باشد

یعنی در عقد هم شرط مباشرت مستأجر در استیفاء منفعت می‌شود و هم شرط می‌شود که مستأجر حق انتقال به غیر را ندارد. در این مورد نیز می‌توان میان شرط و قید تفاوت قائل شد.

صرف نظر از این تقسیم‌بندی فقهی باید گفت هر چند صاحب نظران، مطابق قواعد و اصول حقوقی، میان قید و شرط تفاوت گذاشته‌اند ولی در عرف جامعه، چنین قضاوتی وجود ندارد چراکه مردم با این اصول و واژه‌ها آشنایی ندارند. اگر ما قواعد حقوقی را برای افراد جامعه وضع می‌کنیم نباید آنان را در میان چنین اصول تخصصی سرگردان سازیم. بهترین ملاک برای بار ساختن آثار حقوقی بر اجاره‌های امروزی، پی بردن به مفاد تراضی طرفین است. ممکن است موجر و مستأجر در قرارداد میان خود، از واژه شرط استفاده کنند ولی قصد واقعی آنها، سلب شدن حق انتقال از مستأجر باشد در اینجا نباید بر اساس ظاهر قرارداد، تنها برای موجر، حق فسخ قائل شد بلکه قصد آنها را باید بر عقد حاکم ساخت. همین نظر مورد قبول حقوقدانهای معاصر نیز قرار گرفته است. بنابر نظر یکی از این صاحب نظران، منطق حقوقی، می‌تواند فرضهای مذکور را از هم جدا کند ولی

عرف حقوقی نمی تواند به این دقت قضاوت کند.^۱ یکی دیگر از حقوقدانان به نام کشور نیز معتقد است: با توجه به عرف مسلم، هرگونه انتقال، بر خلاف اراده و تراضی طرفین بوده و لذا غیر نافذ است.^۲

در میان فقهای متأخر نیز، میرزای نائینی در نظری جدید، تصرف مخالف شرط را در هر حال باطل می داند چراکه از مضمون عقد چنین بر می آید.^۳

۲. دومین محدودیتی که در فقه بدان اشاره شده ولی در قوانین موضوعه ما ذکر از آن به عمل نیامده است، منع مستأجر در واگذاری مورد اجاره به قیمت بیشتر از بهایی که خود آن را اجاره کرده است، به شخص ثالث می باشد. در توضیح مطلب باید گفت: مستأجر حق دارد که مورد اجاره را با بهایی کمتر از آنچه اجاره کرده است و یا با قیمتی برابر با آن به دیگری اجاره دهد اما در این خصوص که آیا برای وی، اجاره دادن به بیش از این مبلغ نیز رواست یا خیر، فقها بسته به نوع مورد اجاره، قائل به احکام گوناگون شده اند: آنچه از نظر اکثر فقهای امامیه بر می آید این است که علی الاصول با توجه به مالک بودن مستأجر بر منافع، اجاره به مبلغ بیشتر نیز مجاز است همچنان که عموم و اطلاق ادله جواز مستأجر به انتقال منافع نیز موید این صحت است ولی انتقال خانه، دکان و اجیر به مبلغ بیشتر، ممنوع است از جمله می توان به نظر حضرت امام (ره) در تحریر الوسیله اشاره داشت که:

«لو استاجر عینا و لم یشرط علیه استیفاء بالمباشرة، یجوز ان یوجرها باقل مما استاجر و بالمساوی و بالأکثر هذا فی غیر البیت و الدار و الدکان و الاجیر و امافیها فلا تجوز

۱. ناصر کاتوزیان، عقود معین، ج ۱، نشر انتشار با همکاری بهمن برنا، ۱۳۷۸، چ هفتم، ص ۳۷۸.

۲. محمد جعفر جعفری لنگرودی، پیشین، ص ۱۱۹.

۳. میرزای نائینی، حاشیه بر عروة الوثقی، ج ۲، ص ۲۲۴.

اجارتها باکتر منه.»^۱

هر چند ایشان در ادامه کلامشان افزوده‌اند: احتیاط است که کاروانسرا، آسیاب سنگی و کشتی نیز به استثنائات بالا اضافه شود اگر چه عدم الحاق نیز خالی از قوت نیست.^۲

در میان فقهای بزرگ، شیخ طوسی^۳ و صاحب جواهر^۴ نیز معتقد به همین عقیده هستند. در فقه عامه نیز شافعیها بر این عقیده‌اند که اجاره دادن به بهایی زیادتر، جایز نیست مگر در آن احداث حدث را مراعات کند. همچنین بنا به گفته حنفی‌ها، جواز اجاره به غیر در جایی است که اجاره بهای عقد دوم بیشتر از اجرت المسمای قرارداد اول نباشد.^۵ البته این حرمت وضعی در موارد زیر نیز برداشته می‌شود:

- ۱- اگر مستأجر در مورد اجاره، ساخت و سازی انجام دهد و چیزی بر آن بیفزاید، اجاره به مبلغ بیشتر در این حال جایز خواهد بود.
- ۲- اگر جنس مال الاجاره در عقد اجاره اول بادم، متفاوت باشد، ممنوعیت یاد شده در بالا در این فرض پیاده نخواهد شد.^۶

نقد و بررسی

مطالعه در کتب فقیهانی که معتقد به قول بالا هستند نشان می‌دهد که استثنا شدن خانه،

۱. امام خمینی (ره)، تحریر الوسیله، ج دوم، ترجمه علی اسلامی، قم، نشر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، صص ۵۰۰ و ۵۰۱.

۲. همان.

۳. شیخ طوسی، الخلاف، قم، انتشارات جامعه مدرسین، ص ۴۱۵.

۴. محمد حسن بن باقر نجفی، پیشین، صص ۲۲۲ الی ۲۲۵.

۵. شیخ طوسی، منبع پیشین، صص ۴۱۵ و ۴۹۴.

۶. امام خمینی (ره)، منبع پیشین، صص ۵۰۰ و ۵۰۱.

دکان و اجیر و حکم به منع اجاره با قیمت بیشتر، بیش از آنکه مبتنی بر ادله عقلی و اصول حقوقی باشد، بر پایه دلایل نقلی و روایات استوار است. از جمله در باب علت حکم مذکور، به دو روایت از امام صادق (ع) استناد شده است.^۱ هر چند عده‌ای باربوی خواندن این گونه معاملات، سعی در بیان علت این منع داشته‌اند لکن استدلال مزبور با ایرادی اساسی مواجه است چرا که همین اشکال در دیگر موارد اجاره نیز مطرح است پس چرا تنها چند مورد محدود، مشمول حکم قرار گرفته‌اند؟

آنچه به نظر می‌رسد این است که شاید علت ذکر مواردی چون خانه یا اجیر و سکوت درباره امور دیگر، به علت رواج بیش از حد اجاره اشخاص و خانه نسبت به دیگر اشیاء بوده است و از آنجا که در تفسیر روایات، در نظر گرفتن اوضاع و احوال زمانه، اهمیت فراوانی دارد، توجه به این امر ما را بدین نکته رهنمون می‌سازد که معصوم (ع) در مقام بیان حکم مورد غالب بوده است و همان گونه که ربا با تغییر جنس عوضین و یا اضافه کردن چیزی به مورد معامله، رفع می‌شود، دو راه حل فوق نیز برای ارتفاع حرمت اجاره به مورد نهی قابل اعمال است. هر چند اکثر فقها علت منع را روایات می‌دانند نه ربوی بودن. در حقوق امروزه، اجراء شدن این حکم، دشواریهای متعددی را به همراه خواهد داشت و بسیار است اجاره‌هایی که در آن اجاره بهای تعیین شده در قرارداد دوم، زیادتر از مبلغ اجاره اول بوده است همین امر باعث گردیده است تا قانونگذار نیز ذکری از ممنوعیت این اجاره به میان نیارد و «كُلُّ شَيْءٍ مُّطْلَقٌ حَتَّى يَرَدَّ فِيهِ نَهْيٌ» در وضع قواعد حقوقی همواره باید مقتضیات زمانی و عرف موجود میان مردم را در نظر داشت چرا که قانون بی توجه به این عرف و نامتناسب با اوضاع و احوال جامعه نمی‌تواند در میان افراد جامعه، مقبولیت یابد ضمن اینکه، قانون و قواعد حقوقی برای اجتماع وضع می‌شود و از آنجا که اجاره به

۱. محمد بن علی ابن بابویه (شیخ صدوق)، من لایحضره الفقیه، ج چهارم، قم، نشر صدوق، ۱۳۶۸،

خاطر ارتباط تنگاتنگ با مسائل اجتماعی و به ویژه مشکلات جوامع شهری، بیش از هر قرارداد دیگر با امور اجتماعی مرتبط است، در وضع قواعد آن نباید تنها به اصول خشک حقوقی اکتفا کرد و به رابطه موجر و مستأجر صرفاً از منظر رابطه قراردادی میان دو طرف عقد نگریست بلکه با رعایت مصالح اجتماع و تلفیق قواعد حقوقی با اوضاع و احوال اجتماع، قاعده‌ای مناسب وضع نمود.

از سویی دیگر، اعمال ممنوعیت ذکر شده در شرایط کنونی جامعه، با اصل تسلیط و توانایی مالک در تصرف در مایملک خویش نیز مغایرت بین دارد. در ماده ۳۰ قانون مدنی نیز، مالک تنها در مواردی که قانون استثناء کرده است، از تصرف در اموال خود منع شده است و چنین استثنایی نیز در قانون وجود ندارد. اطلاق و عموم ادله نیز دال بر جواز انتقال مورد اجاره با هر مبلغی می‌باشد. همچنین، برخی فقها مانند شهید ثانی در تحریر الروضه معتقد به همین عقیده‌اند.

ممکن است این ایراد مطرح شود که در موارد سکوت قانون باید به استناد اصل ۱۶۷ قانون اساسی به فقه رجوع کرد و در فقه نیز حکم منع رسیده است. در پاسخ به این اشکال باید گفت: به گاهی مواقع صراحتاً از سوی مقنن حکمی وجود ندارد، اما از روح قانون می‌توان حکم مورد نظر را دریافت و در مواردی که از روح قانون بتوان به مقصود قانونگذار پی برد نمی‌توان مسأله را حمل بر سکوت کرد چرا که لزومی به بیان صریح احکام در متون قانونی وجود ندارد زیرا در همه جا امکان تصریح و پیش بینی تمامی امور وجود ندارد و در اینجا است که باید از روح قانون کمک گرفت و تنها در مواردی که نه از نص و نه از محتوا به نتیجه‌ای نمی‌رسیم، آنگاه می‌توان از منابع فقهی بهره جست. روح قوانین حاکم بر اجاره اعم از مواد قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر نیز مؤید صحت این انتقال هستند.

گفتار دوم - بررسی محدودیتهای مستأجر در حقوق موضوعه بررسی موضوع در حقوق موضوعه کشورمان را در دو بخش ارائه می‌کنیم:

بخش اول - قانون مدنی

قانون مدنی در خصوص ذکر محدودیتهای انتقال منافع، بسیار مجمل است چراکه قانونگذار تنها در ماده ۴۷۴ به بیان این قید که، «مستأجر می‌تواند عین مستأجره را اجاره بدهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.» بسنده کرده است و همین اجمال باعث بروز تفاسیر مختلف میان حقوقدانان گشته است از جمله اینکه عده‌ای با توجه به ظاهر قانون و کلمه «شرط» معتقدند که هرگونه انتقال بر خلاف شرط، برای موجر خیار تخلف شرط ایجاد می‌کند بنابراین انتقال صحیح است لکن موجر می‌تواند از خیار ایجاد شده برای او استفاده کرده و قرارداد را منحل کند (به استناد ماده ۴۹۶ ق.م.د. در مقابل برخی براین باورند که هر چه در نص قانونی، واژه شرط دیده می‌شود اما شرط در برخی مواقع مفید معنای «قید» است یعنی غرض موجر از بیان شرط عدم انتقال، مقید کردن استیفاء منافع به شخص مستأجر و بطلان هرگونه نقل و انتقال می‌باشد.^۱ آنچه از میان دو نظر ابراز شده، منطقی‌تر می‌آید، نظر دوم است چرا که اصل حاکمیت اراده و حاکم بودن اراده باطنی بر تفسیر قراردادها در حقوق ایران، اقتضا دارد که مفاد تراضی طرفین مطمح نظر قرار گیرد. اگر از محتوای قرارداد بتوان استنباط کرد که موجر به خاطر شخصیت مستأجر، حاضر به انعقاد عقد شده و قصد او سلب هرگونه انتقال از اوست، چرا باید به صرف ذکر کلمه شرط در متن قرارداد، انتقال بعدی را صحیح تلقی کرد و تنها برای موجر، حق فسخ که ضمانت اجرای ضعیفتری نسبت به ابطال انتقال است، قائل شد؟ و چرا این انتظار را باید از مردم داشت که میان اصطلاحات تخصصی چون «شرط» و

۱. سید حسن امامی، منبع پیشین، ص ۶۲.

«قید» تفاوت قائلند و از فرق آنان آگاه باشند؟

در هر حال، قانون مدنی در این خصوص، مبهم و ناقص به نظر می‌آید لکن با توجه به اصل حاکمیت اراده بر قراردادهای می‌توان پی به اراده واقعی طرفین عقد برد.

بخش دوم - قانون روابط موجر و مستأجر

در مورد اماکن تجاری در بند یک ماده ۱۴ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ پیش بینی شده است که در صورت سلب حق انتقال توسط موجر و تخلف مستأجر، برای موجر حق خیار ایجاد می‌شود و موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب و پیشه یا تجارت را خواهد داشت و باید در مقابل تخلیه مبلغ مورد نظر به مستأجر پرداخت شود و الاً مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند و در این صورت، محکمه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه صادر می‌کند و در این حال مستأجر جدید از هر حیث، قائم مقام مستأجر سابق می‌شود.^۱

اما در مورد اماکن غیر تجاری، بند ۱ ماده ۸ ق.ر.م.م. ۶۲ نیز در موارد سلب حق انتقال و تخلف مستأجر، برای موجر، حق فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره را قائل شده است. البته انتقال به افراد تحت الکفاله مستأجر از این حکم استثناء شده است.^۲

باید گفت: ضمانت اجرایی که قانونگذار در این مورد در نظر گرفته است با اصول حقوقی، مغایرت دارد چرا که چنانچه صدر ماده اشعار می‌دارد، حق انتقال از مستأجر سلب شده است و از سلب حق، مفهوم «قید» بنابر تعبیر فقها استنباط می‌شود نه تنها «شرط» یعنی قصد موجر از سلب نمودن حق واگذاری، باطل کردن هر نوع انتقال است به تعبیر

۱. تبصره ۱ ماده ۱۹ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶.

۲. ماده ۱۹ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶.

دیگر، از سلب حق، ضمانت اجرایی شدیدتر از خیار فسخ برداشت می‌شود اما آنچه قانونگذار را بر آن داشته است تا از غیر نافذ دانستن انتقال امتناع کرده است و به پیش بین حق فسخ اکتفا کند این است که ق. ر. م. م. ۵۶ و ۶۲ با خط مشی حمایت از مستأجر وضع گردید و لذا همین سیاست بر نوع قانونگذاری نیز تاثیر گذاشت و مقنن را ترغیب به صحیح دانستن انتقال کرد اما به منظور حفظ حق موجر نیز، حق فسخ و تخلیه را برای وی در نظر گرفت در واقع رعایت برخی مصالح اجتماعی، قانونگذار را مجاب به این امر نمود.^۱

باید توجه داشت که در موارد سلب صریح حق انتقال، ابطال اجاره دوم گاه برای حفظ حقوق مالک کافی نیست چرا که ممکن است مستأجر اول، پس از انتقال، دوباره ملک را در تصرف بگیرد و چنین استدلال کند که ابطال اجاره دوم، باعث بطلان اجاره اول نمی‌شود. در این خصوص موجر برای حفظ حق خود می‌تواند انتقال مورد اجاره را برخلاف شرط تلقی کند و عقد اولی را فسخ نماید و آنگاه فسخ آن را دلیلی برای بطلان اجاره دوم عنوان کند و خواستار تخلیه گردد.^۲ البته در مورد اماکن تجاری و انتقال سرقفلی، ذکر این نکته خالی از فایده نیست که واگذاری سرقفلی از آنجا که منوط به تنظیم سند رسمی است معمولاً دفاتر اسناد رسمی از ثبت کردن اجاره‌ای که حق انتقال در قرارداد نخستین از مستأجر سلب شده است، خودداری می‌کنند.

سؤالی که به ذهن متبادر می‌شود این است که آیا سلب حق انتقال با مقتضای ذات عقد اجاره که همان ایجاد مالکیت برای مستأجر است و نیز با ماده ۹۵۹ ق. م که به موجب آن، سلب حقی که به موجب قانون برای افراد برسمیت شناخته شده است مغایرت ندارد

۱. دکتر نعمت احمدی در این خصوص، چنین ابراز عقیده نموده‌اند که اگر افراد تحت تکفل از استقلال مالی برخوردار باشند، انتقال مورد اجاره به آنها در این حالت نیز مشمول منع قانونگذار می‌باشد. رک به: نعمت احمدی، بررسی قوانین مالک و مستأجر، تهران، نشر کامران، ۱۳۷۲، ص ۵۶.

۲. ناصر کاتوزیان، منبع پیشین، ص ۳۷۷.

چرا که در فرض اجاره نیز، حق انتقال که قانونگذار برای مالک قائل گردیده است، از وی سلب می‌شود؟

در پاسخ قسمت اول این پرسش باید گفت: امری خلاف مقتضای ذات عقد، محسوب می‌شود که با اثر مرتبط با طبیعت عقد که با پیدایش قرارداد، خودبخود ایجاد می‌شود، مغایرت دارد. به عنوان مثال اجاره سبب تملیک منافع به مستأجر می‌شود حال اگر در قرارداد شرط شود که اجاره منعقد شود ولی مستأجر مالک منفعت مورد اجاره نشود، این شرط برخلاف مقتضای ذات است. در فرضی که ما حق انتقال به غیر را از مستأجر سلب می‌کنیم، در واقع ایجاد حق مالکیت را از او سلب نکرده‌ایم که با مقتضای اجاره ناسازگار باشد. اثر ذاتی اجاره، برقراری حق مالکیت برای اجاره گیرنده است که در اینجا نیز حاصل آمده است و تنها حق انتقال که یکی از امتیازات حق مالکیت است، از او سلب شده و این امر، خللی در مالک دانستن مستأجر وارد نمی‌سازد بنابراین هیچ مغایرتی با مقتضای عقد ندارد همچنانکه ماورثه‌ای را که خانه‌ای را به ارث برده لکن برای چند سال حق انتقال آنرا ندارند، همچنان مالک خانه می‌دانیم.

اما در خصوص مغایرت با ماده ۹۵۹ ق.م باید گفت چنانکه خود قانونگذار تصریح کرده است، سلب حق به طور کلی مورد منع قرار گرفته است در حالی که سلب حق واگذاری سلب حق به طور جزئی است و لذا جایز است.

هرگاه مستأجر با وجود منع واگذاری مورد اجاره به غیر، آنرا منتقل کند لکن مجدداً خود بر آن وضع ید کند، این عمل مستأجر، باعث سقوط خیار موجر برای انحلال عقد نخواهد شد. هر چند عده‌ای معتقدند غرض مقنن از جعل خیار برای موجر، حمایت از او در حالت وضع ید شخص بیگانه بر مال وی می‌باشد و این خطر با بازگشت مال در دست مستأجر برطرف می‌شود و لذا اصل دوام معاملات، اقتضاء می‌کند برای موجر خیاری نباشد. لکن استدلال فوق به دلایل ذیل قابل خدشه است:

۱ - هرگاه حقی به موجب قانون برای شخصی به وجود آید، این حق ساقط نمی‌شود

مگر به حکم قانون یا با اراده صاحب حق و لذا جز این دو راه، نمی توان راهی دیگر برای اسقاط یک حق قانونی ابداع کرد.

۲- در صورت تردید در بقا یا سقوط خیار، خیار و بقاء آن استصحاب می شود.

۳- ضمن اینکه نظریه مشورتی شماره ۱۱۵۲ اداره حقوقی وزارت دادگستری جمهوری اسلامی ایران نیز اشعار می دارد: «هرگاه بر اثر انتقال مورد اجاره به غیر، برای موجر حق تخلیه حاصل شده باشد، وضع ید مستأجر اول، مانع استفاده از آن حق نیست.»^۱

۴- همچنین صراحت ماده ۴۹۶ ق.م که ثابت شدن خیار برای موجر را در صورت تخلف از شرایط مقرر میان طرفین می داند، مطلق است و ایجاد خیار را چه بعدها مورد اجاره در اختیار مستأجر قرار گیرد و یا نه تنها منوط به تحقق تخلف از شرایط کرده است. مساله دیگری که در خصوص انتقال مورد اجاره پیش می آید و قضات دادگاه حقوقی تهران را ملزم به پاسخگویی کرد، این است که اگر دو نفر مشاعراً محل مسکونی را اجاره کرده و حق انتقال به غیر از آنان سلب شده باشد و آنگاه یکی از مستأجران، مورد اجاره را به شریک خود منتقل کند آیا انتقال به غیر، تحقق یافته است یا نه؟ در این زمینه قضات دادگاه مذکور در سال ۱۳۶۴ در پاسخ به این سؤال ابراز داشتند: «با توجه به مفهوم و منطوق بند ۲ ماده ۱۴ و ماده ۱۹ ق.ر.م.م ۱۳۵۶، تخلف از شرط عدم انتقال وقتی محقق می شود که مورد اجاره از طرف مستأجر به متصرفی که شخصیت وی در عقد ملحوظ نبوده و در عین مستأجره حقوق استیجاری نداشته و اگذار گردیده باشد و چون یکی از شرکاء، مالک ذرات مشاعی منافع عین مستأجره است لذا تخلف از شرط صورت نگرفته است.»^۲ لکن این نظر قابل ایراد است چرا که در برخی اجاره ها، موجر نه تنها به

۱. غلامرضا شهری و امیر حسین آبادی، مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری جمهوری

اسلامی ایران در مسائل مدنی (از ۵۸ به بعد)، تهران، نشر روزنامه رسمی، ص ۴۶۶.

۲. عمران نعیمی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه تهران، شهریور ۷۸، ص ۷۲.

شخصیت مستأجران توجه دارد، تعداد آنان نیز برای وی انگیزه‌ای اساسی برای انعقاد قرارداد با آنها محسوب می‌شود به تعبیر دیگر در صورت انتقال سهم یکی از شرکاء به دیگری و انتفاء تعدد مستأجرین غرض و مطلوب مالک، محقق نمی‌شود و این خود نوعی تخلف از شرط محسوب می‌شود هر چند شرط به صراحت در قرارداد نیامده باشد. استدلال مذکور در نظریه، هر چند در اکثر موارد درست است لکن در فرضی که شخصیت و تعداد اجاره‌گیرندگان، برای موجر دارای اهمیت است، قابل خدشه است.

از دیگر محدودیتهای قانونی موجود برای مستأجر، این است که وی حق واگذاری مورد اجاره را به بیش از مدت مذکور در عقد اول (مدتی که خود، مالک منافع محسوب می‌شود)، به دیگری انتقال دهد و نیز نمی‌تواند آن را به شغلی مغایر با شغل مورد نظر موجر، اجاره دهد لکن در مورد همان کار یا متناسب و مشابه آن حرفه، انتقال بلا اشکال خواهد بود.^۱

تسلیم مورد اجاره به مستأجر دوم

چنان که دیدیم در باب جواز انتقال مورد اجاره به غیر، تمامی فقها معتقد به یک نظر بودند اما آنچه عرصه بروز اختلاف نظر میان صاحب‌نظران گردیده است، این مساله می‌باشد که آیا جواز انتقال به غیر، به جواز تسلیم مورد اجاره نیز تسری می‌یابد یا نه؟ به عبارت دیگر می‌توان از مأذون بودن مستأجر در واگذاری منافع به شخص ثالث پی به این نکته برد که او در تسلیم آن به مستأجر دوم نیز دارای اذن است یا اینکه وی تنها حق انعقاد عقد را داراست و برای تسلیم، مجدداً باید از موجر، کسب اذن کند؟

نظریات موجود در این زمینه را می‌توان به سه دسته تقسیم نمود:

دسته اول - مطابق نظر عده‌ای از فقها، جواز اجاره، هیچ ملازمه‌ای با جواز تسلیم

۱. مطابق بند ۷ ماده ۱۴ و ماده ۱۹ ق. ر. م. م. مصوب ۵۶ و مستفاد از ماده ۴۹۱ ق. م.

عین ندارد و هرگاه مستأجر اول بدن اذن موجر، مورد اجاره را به مستأجر ثانی تسلیم نماید، ضامن است چرا که عین مستأجره در دست او امانت است و امین نمی‌تواند مورد امانت را به دیگری بدهد زیرا این اقدام به منزله تعدی و تفریط است و ید امانی او را به ید ضمانی مبدل می‌سازد و صرف عقد اجاره میان دو مستأجر، جواز این تسلیم نخواهد بود. در میان فقیهانی که معتقد به این نظر هستند می‌توان از سید محمد کاظم طباطبایی یزدی نام برد که عین عبارت ایشان چنین است: «فجواز الاجارة لا یلازم تسلیم العین بیده فان سلمها بدون اذن المالك، ضمن.»^۱

دسته دوم - دسته دیگری از فقها در مقابل عقیده مزبور، معتقدند که تسلیم، نیاز به اذن مجدد ندارد چرا که اذن در شیء، اذن در لوازم آن نیز هست. وقتی جواز شرعی انتقال و انعقاد اجاره توسط مستأجر، از سوی شارع می‌رسد، بر تسلیم آن که جزء لوازم عقد اجاره می‌باشد، نیز مهر تائید می‌زند. این عقیده، مطابق نظر مشهور فقهاست^۲ و بیشتر حقوقدانان نیز طرفدار همین دیدگاه هستند.^۳

دسته سوم - فقهای این دسته مانند گروه دوم، اذن در تسلیم را شرط نمی‌دانند و تحویل مورد اجاره را مستأجر دوم را عاملی بر ضمان مستأجر نخست محسوب نمی‌کنند لکن با افزودن یک قید، عدم ضمان را در موردی می‌پذیرند که مستأجر انتقال دهنده از ثقه و امین بودن انتقال گیرنده مطمئن باشد و الاعدم وثوق از این امر و تسلیم به او از مصادیق تعدی و تفریط بوده و مستأجر را ضامن قرار می‌دهد چرا عقد اجاره، وی را نسبت به عین مستأجره، در حکم امین می‌گرداند و این اقدام، نوعی اهمال در حفظ مال

۱. سید محمد کاظم یزدی، منبع پیشین، ص ۴۲۸.

۲. شهید ثانی، مسالك الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام، ص ۱۸۶ و علامه حلی، قواعد الاحکام، ج اول، ص ۲۲۶ و شیخ طوسی، خلاف، ج دوم، ص ۱۹۸ و میرزا حبیب ... رشتی، الاجاره، صص ۱۲۳ و ۱۲۴.

۳. ناصر کاتوزیان، منبع پیشین، ص ۳۷۶ و سید حسن امامی، پیشین، ص ۶۱.

امانت دهنده (موجر) تلقی می‌شود.^۱

از میان، سه نظر ارائه شده، آنچه منطقی‌تر به نظر می‌رسد، همان قول دوم و دلایل زیر را می‌توان در جهت تحکیم آن بیان داشت:

اولاً - به حکم عقل، هرگاه شخصی بنا بر جواز شرعی، ذیحق در انتفاع از چیزی است باید ابزار و لوازم بهره‌گیری از آن نیز در اختیار وی باشد و در مورد اجاره، مستأجر دوم که به موجب عقد، مالک منافع شده است لزوماً باید عین مستأجره را نیز در اختیار بگیرد و دور از منطق بنظر می‌رسد که شخصی مالک منافع باشد لکن چون تسلیم منوط به اذن موجر شده و فرضاً او نیز بدان رضایت ندهد، نتواند از حقی که قانوناً صاحب آن است استفاده کند و حقی که قابل اعمال نباشد در حکم عدم است.

ثانیاً - در عرف نیز تسلیم عین، از راه مقدمه برای منافع آن است. در واقع عرف مستأجر را که هنوز عین مستأجره، در اختیار او قرار نگرفته است، به صرف انعقاد عقد، مالک منافع نمی‌داند و تملیک منفعت را مقارن استیلاء وی بر عین محسوب می‌کند.

ثالثاً - روایت صحیحه علی بن جعفر^۲ است که از ابی الحسن (ع) در خصوص مردی سؤال کردند که حیوانی را اجاره کرده و بعد آنرا در اختیار دیگری قرار داد و حیوان تلف گردید. امام (ره) پاسخ دادند: اگر شرط نشده باشد که دیگری سوار حیوان نشود، ضامن تلف ناشی از تسلیم آن نیست.^۳ لذا ضامن دانستن مستأجر در صورت عدم کسب اذن در قول اول با اطلاق روایت مغایرت دارد ضمن اینکه قول سوم با ظاهر افعال مسلمین که

۱. سید محمد جواد حسینی عاملی، مفتاح الکرامه، ج ۷، بیروت، موسسه آل البيت (ع)، ۱۳۲۴ ه. ق، ص ۸۵.

۲. محمد بن حسن حر عاملی، وسائل الشیعه، ج ۱۳، ص ۲۵۵.

۳. عین عبارت روایت چنین است: «قال: سئلته عن رجل استأجر دابة و اعطاها بغیره فتلفت فما علیه؟ قال ابی الحسن (ع): ان كان شرط ان لا یركبها غیره، فهو ضامن لها و ان لم یسم فلیس علیه شیءها».

محمول بر صحت است نه تعدی و تفریط، ناسازگار و غیر قابل قبول است. بنابراین نگارنده نیز با توجه به ادله مزبور، معتقد به نظر دوم است.

بررسی تطبیقی موضوع در حقوق انگلستان و مصر

الف) انتقال مورد اجاره در حقوق انگلستان: از مهمترین شروط صریحی که معمولاً در اجاره‌نامه‌ها آورده می‌شود، تکلیف مستأجر به پرداخت بموقع اجاره بها و اجازه موجر جهت ورود به محوطه عین مستأجره است. از دیگر شروط صریح (covenant express) مذکور در عقد، شرط عدم انتقال یا سلب حق اجاره فرعی (underlet)، است. در حقوق این کشور مانند حقوق ایران، در صورت وجود چنین شرطی در قرارداد، مستأجر نمی‌تواند مورد اجاره را واگذار نماید یا مجدداً اجاره دهد و از مفهوم مخالف آن می‌توان دریافت که فقدان این شرط به منزله بازبودن دست وی در نقل و انتقال است. بعد از انتقال (assignment)، مستأجر اول از همه منافع خود به نفع انتقال گیرنده صرف‌نظر می‌کند و او مالک منافع می‌گرداند و شخص اخیر باید تمامی شرائطی را که واگذار کننده در برابر موجر، ملزم به رعایت آنها بوده و مربوط به ملک است، رعایت کند در اجاره ثانوی، مستأجر اصلی، مورد اجاره، اجاره را برای بقیه مدت منهای چند روز آخر آن به دیگری انتقال می‌دهد. گفتیم که نسبت به شرائط مربوط به ملک، مثل مستأجر اول، مکلف به رعایت آنهاست لکن در خصوص شرائط مربوط به قرارداد، او ملزم به شرائط اجاره اول که با موجر منعقد شده است، نخواهد بود بلکه شروط اجاره دوم که او مستأجر فرعی آن محسوب می‌شود، برای او لازم الاتباع است. گاهی مواقع موجر در عقد اجاره شرط می‌کند که مستأجر، حق انعقاد اجاره فرعی را نخواهد داشت^۱ مگر با رضایت موجر در این حالت وی قانوناً ملزم است که از ندادن اجاره بدون دلیل منطقی - که با ملاک عرف تعیین می‌شود - امتناع نکند والا در

1. Covenant not to assign or underlet.

مواقع اختلاف و در صورت نبودن دلیل موجه، دادگاه، انتقال توسط مستأجر را به رسمیت می‌شناسد.^۱

ب) حقوق مصر: در حقوق مصر برخلاف حقوق کشور ما، عقد اجاره، یک عقد عهدی محسوب می‌شود نه تملیکی. ماده ۵۸۸ قانون مدنی جدید این کشور در تعریف این عقد می‌گوید: اجاره عقدی است که به موجب آن، شخصی در برابر دیگری، تعهد به انتقال منافع کرده و در مقابل دیگری نیز متعهد به تادیه اجاره بهای می‌گردد.

به موجب قانون مدنی مصر، کسانی که حق اجاره دادن شیء را دارند، سه گروه هستند:

۱ - مالک شیء، ۲ - کسانی که حق اداره شیء را دارند مانند وکیل یا وصی یا ولی،

۳ - کسی که از حق انتفاع شیء برخوردار است.

کسی که هیچ یک از حقوق مزبور را دارا نیست و مالی را اجاره می‌دهد، در واقع مال غیر را اجاره داده است. همچنین هرگاه حق انتفاع منتفع، به نحوی از انحاء زائل شود، اجاره‌ای که توسط منتفع منعقد شده و منافع به دیگری واگذار گردیده است، در صورت عدم تنفیذ مالک، منقضی می‌شود. حق مستأجر بر منافع مورد اجاره، حق مالکیت نیست بلکه از نوع حق انتفاع محسوب می‌شود و این از تفاوت‌های موجود میان حقوق مصر و ایران در زمینه اجاره است. از سوی دیگر حق انتفاع بر خلاف نظام حقوقی ما که جزء حقوق عینی محسوب می‌شود،^۲ جزء حقوق دینی محسوب می‌شود. بنابراین علی‌الاصول مستأجر نباید حق انتقال منافع به غیر را داشته باشد چرا که انتقال، نوعی تصرف محسوب می‌شود که الزاماً باید از سوی مالک یا قائم مقام او صورت پذیرد در حالی که مستأجر نسبت به منافع، تنها حق انتفاع دارد و اجاره نیز جنبه عهدی دارد نه تملیکی، ولیکن در حقوق مصر، حق انتفاع مانند سایر حقوق عینی از قدرت و تاثیر حقوقی

1. Colin Frank Padfield, Law Made Simple, Seventh British, Edition 1989, P 282.

۲. ماده ۲۹ قانون مدنی.

برخوردار است و همین نیرو به صاحب آن اجازه دخل و تصرف در موضوع حق انتفاع را می‌دهد مگر در صورت وجود شرط مخالف و محدود کننده.^۱

نتیجه‌گیری

بحث و بررسی پیرامون زوایای مختلف این قرارداد معتنا به و رایج از لحاظ علمی و تحلیلهای حقوقی مبتنی بر اصول و قواعد شناخته شده این علم، در بسیاری موارد راهگشا و موثر بوده است اما با توجه به مقتضیات زمانی و مکانی و دخالت دادن مسائل اجتماعی مرتبط با اجاره در قوانین اجاره، نه تنها عیب نیست، بلکه به عنوان اقدامی جهت حل معضل جامعه و ضابطه‌مندی بهتر رابطه موجر و مستأجر، بسیار پسندیده است. عنایت به مفاد تراضی طرفین عقد از منظر حاکمیت اراده و حاکم ساختن اصطلاحات مبهم و غیر کاربردی بر رابطه قراردادی دو طرف، هم زمینه را برای فرار از قانون فراهم می‌سازد و هم باعث سرگردانی مردم می‌شود. از سوی دیگر ایجاد رویه‌ای واحد در مورد اماکن استیجاری و منطبق ساختن مفاهیم با واقعیات خارجی و عادات تجاری پا گرفته در میان عرف، از اقداماتی است که برای تحقق قانونی مستحکم و کارآمد در مورد اجاره باید مدنظر قانونگذار محترم قرار گیرد. به امید آن روز که این آرمان به حقیقت پیوندد.

۱. عبدالرزاق احمد سنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی، ج ۶، بیروت، دارالاحیاء التراث العربی،

مطالعه تطبیقی دفاع ضرورت و اکراه در حقوق

انگلستان، کانادا، امریکا و فرانسه*

نوشته: هوگ. ل. پرنٹ

ترجمه: علیرضا تقی پور**

*. Hugues. L. Parent. A Comparative Study Of The Principles Governin Governing Ofcriminal responsibility in ENGLAND, CANADA, The UNITED STATES and FRANCE, in international review of penalal law, Vol. 71, 1999, P 342 - 346.

** . دانشجوی دکترای حقوق کیفری و جرم‌شناسی و وکیل پایه یک دادگستری.

انگلستان و کانادا

دفاع ضرورت در انگلستان موضوعی است که هنوز در محاکم قضایی، بحث‌انگیز می‌باشد.^۱ این دفاع در کانادا ابتدا در دعوی مورگن تالر علیه دادستان^۲ در سال ۱۹۷۶ به رسمیت شناخته شد. هر چند این رأی، مهم به شمار می‌رود اما مهمترین دعوایی که در این زمینه در کانادا مطرح شده دعوی دادستان علیه پرکا^۳ است. در این محاکمه، قاضی دیکسون^۴ به نام اکثریت، توضیح دقیق اصول بنیادی دفاع ضرورت را در کانادا برعهده گرفت.

تحلیل وی در این زمینه در خور توجه است: «شخص در اوضاع و احوالی که امکان یا انتخاب معقول دیگری برای وی وجود ندارد، در محضر دادگاه به عنوان دفاع چنین

۱. هنگامی که یک عمل زیانبار کوچکتر به منظور جلوگیری از یک عمل زیانبار بزرگتر ارتکاب یابد (مثلاً کشتن یک نفر به منظور نجات جان ۲۰ نفر) منافع ارتکاب این عمل بر عدم ارتکاب آن می‌چربد. این دفاع اخیراً توسط حقوق انگلستان، با عنوان «اکراه ناشی از اوضاع و احوال» پذیرفته شده است. شاخصه‌های این دفاع هنوز نامعین است، ولی واضح است که دفاعی برای قتل عمد محسوب نمی‌شود.

2. Morgentaler V. The Queen.

3. R. V. Perka.

4. Dicksonc. J.

می‌گوید که نمی‌توانسته به صورت ارادی با توجه به معنای اخلاقی یا هنجاری این واژه عمل کرده باشد. انتخاب وی به نقض قانون به هیچ وجه یک انتخاب واقعی نیست و با توجه به غریزه طبیعی بشری، به شدت تحت فشار قرار گرفته است.^۱ در بیان این مطلب که دفاع ضرورت، بر پایه «نظریه عمل ارادی» باقی می‌ماند، دادگاه عالی از طریق تحلیل اصولی مسؤلیت کیفری، اساس این دفاع را بر پایه یک نظم منطقی استوار نمود. قاضی دیکسون توضیح می‌دهد که چنین مفهومی با نظریه‌های قانونی، اخلاقی و فلسفی ما راجع به اینکه چه نوع اعمال مجرمانه‌ای و چه مرتکبانی باید مجازات شوند، سازش دارد. با اینکه دو دفاع ضرورت و اکراه را نمی‌توان کاملاً با یکدیگر یکی دانست،^۱ در حقوق جزا یک رابطه تنگاتنگ میان این دو دفاع وجود دارد. [در هر مورد متهم با یک انتخاب بین دو جایگزین قرار گرفته است، ولی یکی از جایگزینها آن قدر نامطبوع است که حتی نقض شدید قانون، مرجح به نظر می‌رسد]. لرد گلايسدل^۲ در دعوای لینچ^۳ می‌گوید تنها تفاوت میان این دو دفاع آن است که در مورد اکراه، فشار موجد عمل، ناشی از تهدید انسانی است ولی در مورد ضرورت، نیروی اجبار کننده، از هر اوضاع و احوال واقعی نشأت می‌گیرد.

در کانادا، دو دفاع ضرورت و اکراه بر پایه یک اصل مشابه یعنی این شرط که جرم

۱. دفاع اکراه زمانی قابل استناد است که متهم توسط شخص دیگری تهدید شود که اگر مرتکب جرم نشود با مرگ یا خشونت شدیدی مواجه خواهد شد. بنابراین، این دفاع از عذر ضرورت (و به شکل مهمتری از دفاع تغییر نام یافته ضرورت که اکراه ناشی از اوضاع و احوال است) با توجه به منشأ تهدید، جدا می‌شود.

2. Lord Glaisdale.

3. Lynch در این دعوا، متهم، راندگی اتومبیل اعضای ارتش جمهوری خواه ایرلند را - که مرتکب قتل شده بودند - بر عهده داشت و مدعی بود که به انجام دادن این کار مجبور شده است.

باید ناشی از یک انتخاب ارادی باشد، قرار دارند. این رویکرد بویژه توسط دادگاه استیناف ایالت کبک^۱ در دعوی دادستان علیه لانگ لوئیس^۲ تأیید شده است.

مطابق نظریه قاضی Fish، اینکه آیا عمل غیر قانونی از یک تهدید انسانی یا یک حالت ضروری ناشی شده است، اهمیتی ندارد بلکه در هر دو وضعیت، مجازات شخصی که در زمان ارتکاب عمل، امکان یا انتخاب معقول دیگری برای وی وجود ندارد، ممنوع است، بنابراین بر خلاف اغلب دفاعیات در حقوق جزای کانادا، ضرورت و اکراه باعث برداشته شدن قصد از متهم نمی‌شوند، بلکه با توجه به مفهوم اخلاقی یا هنجاری این واژه، عمل ارادی وجود ندارد. اعمال ارتكابی اضطراری یا اکراه‌آمیز، غیر قاصدانه نیستند، ولی با توجه به اینکه هیچ‌کس این اعمال را - اگر واقعاً اجتناب‌پذیر باشند - انجام نمی‌دهد، غیر ارادی محسوب می‌شوند. ارتباط میان قصد جزایی و دفاع اکراه بدقت توسط لرد موریس^۳ در دعوی دادستان ایرلند علیه لینچ^۴ مورد بررسی قرار گرفته است. وی معتقد است:

«شخصی که با اکراه عمل می‌کند ممکن است در یک لحظه از زمان - حتی در کوتاهترین مدت زمانی - تصمیم بگیرد که تسلیم تهدید شود یا خیر. ممکن است حالت هوشیاری یا نیمه هوشیاری مرحله شتابانی از سنجش عواقب عدم اطاعت در برابر شدت یا شرورانه بودن عمل خواسته شده باشد. در نتیجه، آنچه که انجام شده، غالباً از روی بی میلی، ولی قاصدانه صورت می‌پذیرد». در نهایت، اعمال ارتكابی تحت اجبار، اکراه یا ترس، مستقیماً مخالف ارادی بودن عمل هستند همان‌گونه که مخالف طبیعی بودن عمل نیز می‌باشند. سن توماس داکن می‌گوید: «مخالف طبیعی بودن، غیر طبیعی بودن است بنابراین آنچه برخلاف خواست شخص می‌باشد، غیر ارادی است و از آنجایی که

1. Quebec Court Of Appeal.

2. R. V. Long lois.

3. Lord Morris.

4. O. P. P. For Northerniveland V. Lynch.

جرم بدون خواست شرورانه به وجود نمی‌آید، این گونه اعمال باید از شمول مسؤولیت کیفری، مستثنا شوند.»

ایالات متحده آمریکا

در ایالات متحده، دفاع ضرورت بر پایه این اصل استوار است که قانون نباید افعال غیر ارادی را مجازات کند. از این رو، این دفاع، تنها در اوضاع و احوالی که خطر قریب الوقوعی وجود داشته باشد و فعل غیر قانونی برای جلوگیری از خطر بزرگتر ارتکاب یابد اعمال می‌شود. از دیدگاه قضایی، ضرورت یک عامل موجهه شناخته شده است، زیرا باعث می‌شود فعل ارتکابی، جرم محسوب نشود.

در تعریف دفاع ضرورت، قانون جزای نمونه مقرر می‌دارد: «فعلی که مرتکب باور دارد لازم است انجام شود تا جلوی ضرر یا صدمه‌ای را نسبت به او یا دیگری بگیرد در شرایط زیر موجه خواهد بود:

الف) با توجه به تعریف قانونی عمل ارتکابی، ضرر یا صدمه‌ای که قرار است با چنین عملی جلوی آن گرفته شود بزرگتر از صدمه و ضرری است که به وسیله فعل شخص به وجود می‌آید.

ب) قانون جزای نمونه و سایر قوانینی که جرم را تعریف کرده‌اند، هیچ کدام، استثنائات یا دفاعیاتی را که در ارتباط با آن شرایط خاص می‌باشند، مقرر نکرده‌اند.^۱
ج) هدف قانونگذار این است که این عامل موجهه، استثنا تلقی شود و در غیر از شرایط مقرر در قانون به عنوان عامل موجهه شناخته نشود.»

در مقایسه با دفاع ضرورت که متهم مجبور می‌گردد به منظور جلوگیری از یک ضرر

۱. قسمت اول تبصره ماده ۴۰ قانون مجازات عمومی مصوب ۱۳۵۲ به عنوان استثناء مقرر کرده بود: «کسانی که حسب وظیفه یا قانون مکلف به مقابله با خطر هستند مشمول مقررات این ماده نیستند.» به عبارت دیگر، این عده نمی‌توانستند به عنوان دفاع ضرورت متوسل شوند.

مستقیم و فوری، مرتکب جرم شود، دفاع اکراه، اراده آزاد متهم را به وسیله اعمال فشاری که وی قادر به مقاومت در برابر آن نیست، زایل می‌کند.

دفاع اکراه در ایالات متحده - نه به عنوان یک عامل موجهه بلکه به عنوان یک عذر - مطرح گردیده است. مثلاً در **دعوای توسکانو**^۱ مقرر گردید دفاع اکراه بجز در اتهام قتل عمد پذیرفته شود،^۲ زیرا مرتکب از طریق استفاده یا تهدید به استفاده از «قوه قهریه غیر قانونی» علیه خود یا دیگری، تحت چنان اجباری قرار گرفته است که یک شخص متعارف در چنین وضعیتی نمی‌توانست در برابر آن مقاومت کند. همانند حقوق کانادا، قانونگذاران ایالات متحده، نسبتاً به شکل مشخصی، قواعد حاکم بر دفاع اکراه را مدنظر قرار می‌دهند. همچنین به رغم نظریه قابل انعطاف مندرج در قانون جزای نمونه و **دعوای توسکانو**، اغلب دادگاهها این شرط را که تهدید مذکور باید فوری، قریب الوقوع یا آنی باشد حفظ می‌کنند.

در ایالات متحده، عدم مسؤولیت کیفری و اخلاقی متهم در موارد اکراه، براساس یک معیار عینی ارزیابی شده است. ماده ۲/۰۸ قانون جزای نمونه، در مورد کسی که از طریق استفاده یا تهدید به استفاده از قوه قهریه غیر قانونی علیه خود یا دیگری، به ارتکاب عمل مجرمانه‌ای مجبور شده است و هیچ شخص متعارفی در وضعیت وی قادر نیست در برابر آن مقاومت کند، اکراه را یک دفاع قابل قبول پذیرفته است. قاضی Pasham در **دعوای توسکانو** این گونه اظهار نظر نمود که ترس - به عنوان منشأ فعل ارتكابی - باید بر روی یک شخص متعارف بردبار و شجاع که به درستی تسلیم آن گردد، بررسی شود.

هر چند فعل متهم در ارتباط با دفاع اکراه، باید با توجه به معیار عینی مورد ارزیابی واقع شود، این موضوع نیز اهمیت دارد که این معیار، کاملاً خارج از استنباط مرتکب از

1. Toscano

در این دعوا، بدون برقراری هیچ‌گونه شرطی، اکراه به عنوان دفاع

در قبال کلیه جرایم به غیر از قتل عمد شناخته شده بود. (م)

۲. در حقوق انگلستان نیز، اکراه مجوزی برای قتل عمد محسوب نمی‌شود. (م)

اوضاع و احوال قضیه مذکور نیست. در واقع انجمن حقوقی ایالات متحده در تفاسیر خود نسبت به دفاع اکراه اظهار می‌دارد محاکم باید ویژگیهای شخصی را از قبیل بلندی قد، قدرت بدنی، سن و سلامتی مرتکب جرم که منجر به تفاوت‌هایی میان وی و سایر افراد می‌شود، مدنظر قرار دهند.

فرانسه

ماده ۷-۱۲۲ قانون جدید کیفری مقرر می‌دارد:

«اگر خطر صدمه یا ضرر به مرتکب جرم یا دیگری، قریب الوقوع بوده یا فعلیت^۱ داشته باشد، مسؤولیت کیفری منتفی است مشروط بر این که: الف) ارتکاب جرم برای محافظت از شخص یا مال ضروری بوده باشد و ب) میان ضررهای متقابل، تناسب وجود داشته باشد.»

برخلاف دفاع اکراه که به واسطه قوه قهریه طبیعی یا تهدید به ایجاد صدمه و ضرر بر ذهن متهم اثر می‌گذارد، عذر ضرورت، به دلیل اوضاع و احوال، آزادی مرتکب را از بین می‌برد، از لحاظ روانی، دو دفاع اکراه و ضرورت، دو شرح مختلف از دیدگاه مورد نظر ما در مورد عدم تقصیر متهمی است که آزادی انتخاب وی در لحظه ارتکاب جرم متوقف گردیده است. بنابراین تعجب‌آور نیست که نحوه اعمال این دو دفاع به صورت عمده‌ای از یک سری اصول و شرایط یکسان تبعیت می‌کند. از نظر قانون فرانسه، دفاع ضرورت فقط در اوضاع و احوالی که خطر قریب الوقوع یا فعلی وجود داشته باشد، اعمال می‌گردد. خطر باید مستقل از خواست متهم باشد^۲ و فعل وی هم با ضرری که از آن جلوگیری شده

بنابراین اگر خطر در گذشته بوده و به اتمام رسیده باشد، نمی‌توان

به این دفاع متوسل شد. (م)

۲. در ماده ۵۵ قانون مجازات اسلامی نیز این شرط که مرتکب عمداً خطر را ایجاد نکرده باشد،

لحاظ گردیده است. (م)

تناسب داشته باشد. به عبارت دیگر، تنها اگر اوضاع و احوال به وجود آورنده جرم، غیر قابل پیش بینی و غیر قابل مقاومت باشند، متهم از مسؤولیت کیفری معاف می شود.

جورج ویدال^۱ در این زمینه می نویسد: «مسؤولیت زمانی مستقر می شود که شخصی که به ارتکاب عمل مجرمانه تهدید شده است از آزادی انتخاب برخوردار باشد.» با توجه به این اصل، ماده ۲-۱۲۲ مقرر می دارد: «اگر مرتکب عمل مجرمانه تحت تأثیر قهقه قهریه یا تهدیدی که نمی توانسته در مقابل آن مقاومت کند، قرار داشته باشد، مسؤولیت کیفری نخواهد داشت.» عملاً فشار وارده بر ذهن متهم در عمل باید شدید و حتمی الوقوع باشد. منشأ تهدید برای دادگاهها نسبتاً بی اهمیت است. ولی دادگاهها مقرر کرده اند که فشار باید به قدر کافی قوی باشد تا متهم را از آزادی انتخاب محروم کند و متعاقباً توان وی را برای عمل ارادی از بین ببرد.

1. Georges Vidal.

پاسخی بر «نقد مقاله اجرای مقررات نظام وظیفه

در دفاتر اسناد رسمی»

سید فریدالدین محمدی*

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۷۲۷ تهران و عضو هیأت تحریریه مجله.

بسمه تعالی

مدیر مسئول محترم مجله کانون سردفتران و دفتریاران

با سلام و عرض ارادت

در شماره ۳۲ مجله نقدی بر تحقیق اینجانب توسط برادر گرامی و پیشکسوت سردفتر محترم، آقای احمد علی سیروس چاپ گردیده است. ضمن تشکر و قدردانی از ایشان و استقبال برای گشودن و طرح چنین مباحثی در مجله که به امید گره‌گشایی مشکلات و اعتلای معرفت علمی و عملی همکاران و حقیر باشد، مطالبی به شرح پیوست تقدیم می‌گردد. خواهشمند است دستور فرمایید نسبت به چاپ آن اقدام شود.

نکته اول: سند مالی و سند غیرمالی

۱ - در منابع حقوقی، قوانین و مقررات ثبتی تعریف علمی و دقیقی از سند مالی و غیر مالی به عمل نیامده است. بند دوم ماده ۱۲ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی اشاره به نوشته مالی دارد و مقصود از نوشته‌های مالی، نوشته‌هایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاء کننده تعهد و یا ضمانت شده باشد و همچنین بند ۷۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی سند غیر مالی را سندی فرض کرده است که به منظور تغییر

در شرایط سند ثبت شده قبلی تنظیم و ثبت شود مشروط بر اینکه وجهی رد و بدل نگردد. به نظر می‌آید هیچکدام از این تعاریف دقیق نیست و مصادیقی از آن را تعریف نموده است.

۲ - بار معنایی و مفهومی سند مالی و غیر مالی همان تعریفی است که معمولاً به ذهن خطور می‌نماید و با توجه به همین برداشت وکالتنامه‌های که راجع به انتقال اموال (منقول و غیرمنقول)، حقوق، امتیازها و غیره که در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌گردد و معمولاً بلاعزل همراه با مبیعه نامه می‌باشد مالی تلقی می‌شوند و اگر مفهومی غیر از معامله و نقل و انتقال داشته باشند غیر مالی محسوب می‌گردند، اما این تعریف منطبق با تعریف در تحقیق نیست.

۳ - تعریف عرفی دفترخانه از سند مالی و غیر مالی منطبق بر تعریفی است که از سند مبلغ‌دار و بدون مبلغ^۱ می‌شود. با مراجعه به تعرفه حق تحریر ملاحظه می‌شود که به دو قسمت الف: اسناد رسمی اعم از قطعی، قرارداد مشارکت مدنی، ... ب: اسناد غیر مالی تقسیم بندی شده است و در بند یک (ب) موضوع وکالتنامه‌ها آورده شده است و اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد و دفترخانه معمولاً حداکثر تا پنج روز بعد از ثبت این نوع اسناد قبوض مربوطه را به عنوان اسناد ثبت شده غیر مالی (بدون مبلغ) به حساب واریز کرده و با همین نام در صورت حساب به ذی حسابی ثبت گزارش می‌نماید.

۱. شورای انقلاب اخذ مالیات نقل و انتقال وکالت انواع وسایط نقلیه از سال ۱۳۵۹ را لازم الاجرا گردانید، ولی حق ثبت وکالت این اسناد تا آخر سال ۱۳۷۸ بر مبنای اسناد بدون مبلغ محاسبه می‌گردید و بالاخره بعد از تأخیری طولانی! از ابتدای سال ۱۳۷۹ با پیش بینی که در لایحه بودجه به عمل آمد اسناد وکالت خودروها هم مشمول حق ثبت اسناد بر مبنای جدول نقل و انتقال دارایی گردید. این تعریف تا قبل از تصویب لایحه بودجه ۱۳۷۹ انطباق کامل داشت، اما با توجه به استثناسدن وکالت نقل و انتقال خودرو وکالتنامه‌های مذکور مبلغ‌دار تلقی شدند.

نکته دوم: اجاره

۱- اصول ۲۲ و ۳۶ قانون اساسی^۱ تأکید بر حمایت قانون از همه افراد ملت دارد و قائل به برخورداری همه جانبه حقوق اجتماعی، سیاسی، اقتصادی و فرهنگی دارد. حیثیت، جان، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است و استثناء آن در مواردی است که قانون تجویز نماید و حکم به مجازات و اجرای آن از طریق قانون یا دادگاه صالح برقرار خواهد شد. وضع و تصویب قانون نظام وظیفه به عنوان استثنایی بر وضع قوانین مطرح می‌باشد (حداقل مواد قانونی و مقرراتی که مربوط به دفاتر اسناد رسمی است) به عبارت دیگر اگر شخص مشمول مدارک مربوط به تعیین تکلیف مقررات قانون نظام وظیفه را نداشته باشد یا ارائه ننماید از داشتن حقوقی محروم می‌شود که این به عنوان مجازات و تنبیه برای شخص مذکور محسوب و استثنایی بر داشتن حقوق انسانی و اساسی می‌باشد. با توجه به همین محدودیت مدلول مواد قانونی و مقررات باید در چهارچوب مفهوم خود محبوس گردیده و از سرایت دادن آن به موارد سکوت و یا موادی که احتمال دارد شامل آنها باشد استنکاف کرد (تفسیر مضیق نسبت به قوانین کیفری) و نباید به موجب مدلول یک قانون از قلمرو خود تجاوز داده شده و به موارد سکوت قانون سرایت داده شود (تفسیر موسع نسبت به قوانین مدنی و تجاری).^۲

۲- تفسیر و مصادیق قانون با توجه به پیشینه تصویب قانون، شرح مذاکرات زمان تصویب، بررسی قواعد و سیر منطقی آن در صورتی که مفهوم قانون، روشن نبوده و یا اینکه مفهوم قانون روشن بوده ولی در سعه و ضیق مدلول آن تردید حاصل شود به عمل

۱. اصل ۲۲: «حیثیت، جان، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند». اصل ۳۶: «حکم به مجازات و اجرای آن باید تنها از طریق دادگاه صالح و به موجب قانون باشد».

۲. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی.

می‌آید.^۱ با مراجعه به فرهنگ لغات و ترمینولوژی حقوق، واژه‌های نقل، انتقال و اجاره به صورت ذیل تعریف شده است:

انتقال: جا به جا شدن، از جایی به جایی دیگر رفتن، نقل کردن، در فارسی به معنای واگذاری چیزی از مال خود به دیگران (فرهنگ عمید).

نقل: (مدنی - فقه) سلب مالکیت یک مالک نسبت به مال یا اموال معین و اعطای آن به دیگری خواه به رضای مالک باشد (مانند رضای بائع در بیع و رضای ابراء کننده در ابراء) و خواه به حکم حاکم یا فروش مال محکوم علیه در اجرای احکام، اثر حاصل از نقل را اصطلاحاً انتقال گویند. (شماره ۵۷۹۰، ترمینولوژی حقوق)

نقل: (مدنی) در معانی ذیل به کار می‌رود: الف - مالکیت مالی از مالک به دیگری برسد خواه به رضای مالک باشد (در عقود و ایقاعات) و یا بی رضای او باشد مانند انتقال مبیع در اخذ به شفعه. ب - در برابر کشف به کار می‌رود. (شماره ۱۴۰۹۴، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد پنجم، تألیف دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی)

انتقال: (مدنی - فقه) زوال مالکیت مالک نسبت به مال یا اموال معین به نفع مالک جدید که یدوی متلقای از مالک نخستین است، انتقال دو قسم است: الف) انتقال مسبوق به نقل مانند بیع (رک. نقل). ب) انتقال غیر مسبوق به نقل مانند انتقال ترکه به ورثه متوفی معمولاً اولی را نقل و دومی را انتقال می‌گویند. (شماره ۶۹۷، ترمینولوژی حقوق)

انتقال: معانی اصطلاحی این کلمه از قرار ذیل است: الف - انتقال قهری مال از کسی به دیگری چنانکه در ارث دیده می‌شود. انتقال ارادی را نقل گویند. در واژه «نقل و انتقال» در آغاز، این دوگانگی مورد نظر بود. بعداً به صورت مترادفات درآمد یعنی انتقال هم همان معنی نقل را پیدا کرد. ب - انتقال ارادی مانند انتقال مبیع به خریدار در عقد

۱. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، واژه شماره ۱۳۶۵.

بیع، فعلاً در این معنا شایع شده است. (شماره ۲۵۴۰، مبسوط در ترمینولوژی حقوق) اجاره: (مدنی - فقه) عقدی است که به موجب آن یک طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازاء اخذ اجرت معامله می‌کند. مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا نیروی کار انسان باشد. مالکیت مستأجر بر منافع عین که موقت است (غیر مستمر) برخلاف مالکیت عین که دائمی است (مستمر).

با توجه به اینکه الفاظ عقود محمول است بر معانی عرفیه (ماده ۲۲۴ قانون مدنی) به نظر می‌آید اجاره به عنوان نقل و انتقال مطرح نباشد.

۳- به رسمیت شناخته شدن قراردادهای اجاره نامه‌های عادی توسط قانون‌گذار به موجب قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶) همچنین قرینه‌ای بر به رسمیت شناخته شدن تنظیم سند بدون رعایت مقررات نظام وظیفه می‌باشد.

۴- اجماع تعبیر و برداشت عرفی مقررات (توسط مشورت با سردفتران صاحب نظر و با تجربه و کارشناسان خبره ثبتي) البته مشخص است این اجماع و برداشت دلیلی بر اثبات قطعی نیست.

از مجموع مطالب بالا به نظر می‌آید تنظیم و ثبت اسناد رسمی اجاره نیاز به رعایت مقررات نظام وظیفه ندارد.

نکته سوم: وصیت تملیکی

۱- اینکه اگر شخصی که وصیت رسمی تملیکی می‌نماید، اصولاً رعایت مقررات نظام وظیفه نسبت به وی چه معنا و مفهومی پیدا می‌کند جای اما و اگر بسیار دارد و به نظر می‌رسد اساساً رعایت مقررات نظام وظیفه نسبت به مردگان فاقد هر نوع معنی و مفهوم حقوقی، انسانی و اساسی باشد.

۲- هر معامله یا عقدی ممکن است فسخ، اقاله و یا به صورت قهری و غیر قهری باطل شود، آیا با این فرض می‌توان رعایت مقررات نظام وظیفه را نمود، در زمان تنظیم

وصیت نامه رسمی تملیکی با فرض انتقال به ثبت می‌رسد و اینکه نقل و انتقال مورد وصیت تملیکی بعد از فوت موصی به وقوع می‌پیوندد و یا اینکه موصی در هر لحظه و هر زمان می‌تواند از وصیت خود رجوع کند و یا اینکه ممکن است وصیت نامه دیگری بعد از وصیت نامه اولی تنظیم نماید، صورت تنظیم و ثبت وصیت نامه را تغییر نمی‌دهد و به نظر می‌آید در این مورد نیز باید رعایت مقررات نظام وظیفه را نمود.

۳ - همچنین به نظر می‌آید یکی دیگر از مصادیق نقل و انتقال غیر قهری به صورت غیر مستقیم وصیت تملیکی باشد که بعد از فوت موصی به صورت غیر مستقیم موصی له^۱ مالک موصی به خواهد شد. ولی در زمان اجرای وصیت نامه رسمی (بعد از فوت موصی) رعایت مقررات نظام وظیفه نسبت به موصی چه معنا و مفهومی دارد؟!

با احترام و سپاس

سید فریدالدین محمدی

۱. همانطور که در وکالت‌های انتقال و یا تفویض‌های احتمالی بعد از آن اگر رعایت مقررات نظام وظیفه نشده باشد در زمانی که منتهی به تنظیم سند قطعی به استناد وکالت و یا تفویض وکالت‌ها می‌شود، باید رعایت مقررات نظام وظیفه را نمود.

تشکيلات دفاتر اسناد رسمي در انگلستان

(بخش اول)

غلامعلي بازياري سروستاني*

مقدمه

در ادامهٔ مبحث معرفی تشکیلات سردفتری و قوانین حاکم بر سردفتران در نظامهای مختلف حقوقی و به دنبال بررسی این موضوع در حقوق فرانسه که در چند شماره توسط برادر گرامی، روح الدین کرد علیوند تقدیم همکاران محترم گردید، در این مقاله به معرفی نظام و تشکیلات سردفتری در کشور انگلستان می‌پردازیم که با توجه به تفاوت ماهوی حقوق این کشور که ناشی از نظام حقوقی کامن لا (Common Law) می‌باشد، با نظامهای حقوقی رومی (Roman Law) که از جمله حاکم بر نظام حقوقی فرانسه است، مقایسه این دو نظام و تفاوت تأسیس سردفتری در این دو کشور برای محققان مفید خواهد بود و نیز همکاران را با نحوهٔ فعالیت این صنف در دیگر کشورها آشنا می‌نماید. امید که بتوانیم در مقالات بعدی تشکیلات سردفتری دیگر کشورها را نیز مورد بررسی قرار دهیم:

تاریخچه سردفتری در انگلستان^۱

دفاتر اسناد رسمی اصول و مبانی اولیه خود را از زمان حقوق رومی حفظ نموده‌اند.

۱. این مقاله از پایگاه www.savillenotaries.com انتخاب و ترجمه شده است.

سردفتران در اصل کاتبان یا املا کنندگان اسناد بوده‌اند لکن به تدریج ارتقاء یافتند و سردفتری به صورت حرفه‌ای که نیاز به آموزشهای خاص داشت درآمد به نحوی که سردفتر محتاج به علوم و فنون تخصصی گردید. سردفتران عموماً در رابطه با شغل خود به دادگاهها فرا خوانده می‌شدند و موظف به ارائه قباله‌ها و دیگر اسناد قانونی نزد خود جهت اثبات دعوی بودند و از این بابت گاه ناچار به تنظیم اسناد فروش به تقاضای دادگاه و انجام انتقال اجرایی می‌گردیدند.

در توسعه‌های بعدی سرانجام حق انجام رسمی معاملات به سردفتران اعطاء گردید و به تعبیر دیگر اعمال سردفتران دارای شأن عمومی و رسمی گردید و در سراسر اروپا (و لکن نه هنوز در انگلستان) این الزام ایجاد شد که اکثر اسناد با توجه به خصوصیت آنها می‌بایستی در فرمهای رسمی تنظیم گردند مانند اسناد فروش زمین و املاک و اموال عمده. و این گونه اسناد می‌بایستی توسط سردفتران تأیید و نگهداری و ضبط می‌شد و این نحوه تنظیم رسمی اسناد شرط ابتدایی اعتبار و ارزش آنها بود.

از طرف دیگر در انگلستان استفاده از سردفتران در ابتدا به منظور تأیید و تصدیق اسنادی بود که لازم بود در خارج انگلستان مورد استفاده قرار گیرند و به کشورهای ارسالی شوند که طبق قوانین آن کشورها تأیید و تصدیق دفتر اسناد رسمی برای نقل و انتقال اموال با ارزش لازم است.

از سال ۱۲۷۹، از زمانی که پاپ قدرت و اختیار سردفتران و تشکیلات سردفتری را تحت نظارت سر اسقف کانتربری^۱ قرار داد، تمام سردفتران انگلستان تحت نفوذ دادگاه عالی مذهبی^۲ حوزه قضایی خود قرار گرفتند. ریاست دادگاه مزبور از قضات دادگاه عالی بود و از آن زمان تاکنون (و در حال حاضر به موجب قانون دادگاهها و خدمات حقوقی مصوب ۱۹۹۰) سردفتران یک حوزه قضایی تحت سلطه و مراقبت دادگاه عالی فوق قرار

1. Archbishop of Canterbury.

2. Court of Faculty.

دارند و به طور خاص ریاست عالی دادگاه حق ایجاد قواعد خاص و رویه‌های عملی در جهت پرورش و کارآموزی سردفتران را دارد.

سردفتری به عنوان یک حرفه

سردفتران، حقوقدانهای تخصصی^۱ هستند که به طور کلی امور مربوط به وثیقه^۲ و ضمانت اسناد و حفظ سوابق بدهیهای لازم الاجرای اسناد رسمی را به عهده دارند. دفتر اسناد رسمی از حقوق و نظام رومی - ژرمنی^۳ و رسوم و قواعد حقوق مدنی^۴ سرچشمه می‌گیرد. از آنجا که مشاوران حقوقی^۵ و وکلای دعاوی^۶ شکل غالب و مسلط این حرفه حقوقی را نظام‌مند نمودند، وظیفه خاص سردفتران را رسیدگی و ممیزی اسناد جهت استفاده در خارج از انگلستان تعیین کردند.

این امر بدین خاطر است که نقش سردفتر تضمین و تأیید صحت اسناد قانونی است که این وظیفه مهم نه فقط در قبال مشتری است بلکه این تأیید در برابر کلیه اشخاص ثالثی نیز هست که به این گونه تأییدات و گواهینامه‌های^۷ صادره سردفتران اعتماد و اتکا می‌نمایند.

از آنجا که اسناد صادره توسط سردفتران در انگلستان عموماً جهت استفاده در خارج از کشور است، لذا سردفتران می‌بایستی به همان اندازه که با حقوق انگلستان آشنا می‌شوند در نظامهای حقوقی کشورهای دیگر نیز کارآموزی نمایند تا بتوانند به عنوان پلی بین نظام حقوقی انگلستان و دیگر نظامهای حقوقی خارجی عمل نمایند.

1. specialised lawyers.

2. authenticate.

3. Roman Law.

4. Civil Law tradition.

5. solicitors.

6. barristers.

7. certificates.

رده بندی سردفتران

در انگلستان دو طبقه و پایه از سردفتران به فعالیت مشغولند:

الف) سردفتران محرّر^۱ ب) سردفتران عمومی^۲

سردفتران محرّر از دیرباز صرفاً در شهر لندن فعالیت داشته و دارند و این سردفتران نفوذ شخص و تشکیلات صنفی خود را حفظ نموده‌اند و مستقل از جامعه حقوقی انگلستان می‌باشند و در حالی که این جامعه نظام بندی و آموزش و احاطه بر مشاوران حقوقی و وکلای^۳ انگلستان دارد، نفوذی بر تشکیلات سردفتران ندارد.

سردفتران محرّر به طور معمول منحصرأً به عنوان سردفتر عمل می‌کنند و بنا به صلاحیتها^۴ و آموزشهای تخصصی و نیازهای حرفه‌ای ملزم به اطلاع و احاطه کامل بر زبانها و حقوق کشورهای خارجی می‌باشند؛ به همان نسبت که با حقوق انگلستان آشنا می‌باشند. لکن سردفتران عمومی معمولاً به عنوان مشاوران حقوقی شناخته می‌شوند و گاه نیز در مقام سردفتر عمل می‌کنند. تسلط و آگاهی بر زبان و حقوق کشورهای دیگر به عنوان بخشی از پیش نیاز صلاحیتهای این دسته از سردفتران تلقی نمی‌گردد.

تمایز و اختلاف بین سردفتران محرّر و سردفتران عمومی بیشتر ناشی از دلایل تاریخی است. شهر لندن از دیرباز به عنوان مرکز اصلی اعمال حقوقی بین‌المللی و مبادلات تجاری فرا ملی شناخته شده بود و این امر منجر به پیدایش و رشد سردفترانی گردید که اولاً تمام وقت بوده و به مشاغل حقوقی دیگر مانند مشاوره و وکالت دعاوی اشتغال نداشتند و ثانیاً در حرفه خود تخصص کامل یافته و آموزشهای سطح بالایی را گذرانده بودند. (سردفتران محرّر) از طرف دیگر، در خارج از شهر لندن تقاضا برای خدمات سردفتری کم و نادر بود و این تقاضا نیز در حد روابط حقوقی محدود جوامع

1. Scriveners notaries.

2. General notaries.

3. Bar Council.

4. qualification.

روستایی و شهرهای کوچک منحصر می‌شد. لذا سردفتران عمومی در این مناطق تمام نیازهای مردم به خدمات سردفتری را مرتفع می‌نمودند و نیازی به حضور سردفتران تمام وقت نبود.

از آنجا که فعالیتهای بین‌المللی تجاری گسترش یافت و مرزهای کشورها را درنوردید لذا جامعه با رشد فزاینده تقاضا برای سردفتران متخصص که رفتار حرفه‌ای آنها دارای کیفیت بالایی حقوقی و فنی بود، مواجه شد که این امر منجر به پیوند و پیوستگی دو طبقه سردفتران مذکور گردید.

زمینه‌های کاری سردفتران در انگلستان

۱ - صدور گواهیهای محضری^۱، ۲ - امور بانکی، ۳ - کشتیرانی، ۴ - بیمه، ۵ - شرکتهای تجاری، ۶ - نقل و انتقال اموال در حد مجاز، ۷ - ارائه خدمات حقوقی به مشتریان، ۸ - حق الامتیازها و مالکیت معنوی^۲ ۹ - خرید و فروش اموال در خارج از کشور ۱۰ - نمایندگی و قائم مقامی اتباع بیگانه، ۱۱ - اوراق بهادار

۱ - صدور گواهیهای محضری

منظور از گواهی محضری تصدیق و احراز صحت اجرای اسناد لازم‌الاجرا است. معمولاً این امر در مواردی لازم می‌شود که احتیاج باشد اسناد خاصی از طرف دادگاهها یا ادارات ثبت^۳ یا سردفتران دیگر کشورها مورد قبول واقع گردد که این تأیید و تصدیق توسط سردفتران صورت می‌پذیرد.

فرم و نحوه این گونه تصدیقات با توجه به نوع سندی که باید مورد تأیید قرار گیرد و

1. Notarial Certification.

2. Trademarks and Intellectual property.

3. registries.

کشوری که قرار است این تأیید نامه‌ها در آنجا مورد استفاده قرار گیرد متفاوت است و خدمات دفاتر اسناد رسمی در این خصوص بسیار گسترده است سردفتران محرّر صلاحیت تأیید اسناد را برای تمام حوزه‌های قضایی دارند و این تأییدیه‌ها در تمامی حوزه‌های قضایی داخل کشور معتبر است و نیز از آنجا که این سردفتران حداقل در دو زبان رسمی دیگر غیر از انگلیسی تسلط دارند و تخصص و صلاحیت لازم را به منظور اینکه به عنوان پلی بین نظام حقوقی انگلستان و دیگر نظامهای حقوقی خارجی قرار گیرند دارند، لذا بسیار دقت و مراقبت می‌نمایند که اسناد رسمی تنظیمی و گواهیهای صادره از طرف آنها بتواند پاسخگوی تمامی نیازهای حقوقی کشوری که آن اسناد در آنجا مورد استفاده قرار می‌گیرد، باشد.

این مراقبت شامل امور مختلفی می‌گردد از جمله رعایت ترتیبات لازم جهت قانونی و رسمی نمودن^۱ اسناد و همچنین نحوه صدور تأییدیه‌ها و رونوشت اسناد به همان ترتیب که از طرف ادارات مختلف مستقر در کشورهای خارجی یا کنسولگریها و سفارت خانه‌های کشور مربوطه مطالبه می‌گردد.

انواع اسنادی که ممکن است نیازمند اقدامات و خدمات سردفتری باشد بسیار وسیع و گسترده است. لکن بعضی از انواع مهم و مبتلا به عموم عبارتند از:

- ۱ - اسنادی که دلالت بر نقل و انتقال حقوق متعلق به اموال دارند مانند مبیعه‌نامه‌ها^۲ اسناد ترهین^۳ و وثیقه و حواله جات^۴.
- ۲ - انواع وکالتنامه‌ها^۵
- ۳ - شهادت نامه‌ها،^۶ سوگندنامه‌ها^۷ و اظهارنامه‌های قانونی^۸

1. legalisation.

2. bills of sale.

3. mortgages.

4. assignments.

5. powers of attorney.

6. affidavits.

7. oaths.

8. statutory declarations.

به همان گونه که سردفتران وظیفه تأیید این گونه اسناد را دارند، اغلب در خصوص عبارت سازی و فرم اسناد نیز مورد مشورت مشتریان قرار می‌گیرند. لذا اکثر سردفتران گواهینامه‌های مورد لزوم مشتریان را در فرم‌های خاص و مطابق با قوانین مختلف حقوق مدنی در حوزه‌های قضایی مختلف داخلی و خارجی را مشخصاً تهیه و مورد استفاده قرار می‌دهند.

ادامه دارد

آراء، اخبار، نامه‌ها و...

اشاره

در این شماره از ماهنامه نیز از میان اقدامات گوناگون و مهمی که توسط کانون صورت گرفته است و در نامه‌ها و مکاتبات و... منعکس می‌باشد، تعدادی انتخاب و به منظور آگاهی سران محترم دفاتر اسناد رسمی و دیگر مخاطبان از آن، در پی درج می‌گردد؛ اخباری در زمینه آرای وحدت رویه، پاسخ صدا و سیما به اعتراضیه کانون، کمک سردفتران و دفتریاران سراسر کشور به ملت مظلوم فلسطین و...

اهدای کمکهای دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور به مردم مظلوم
فلسطین در دیدار اعضای هیأت مدیره کانون با
حضرت آیت الله شاهرودی

اشاره

روز شنبه ۸۱/۴/۸ همزمان با هفته قوه قضاییه، حضرت آیت الله سید محمود شاهرودی، ریاست معظم قوه قضاییه در مراسم افتتاح اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی حضور یافتند. اعضای هیأت مدیره کانون که در این مراسم حضور داشتند با معظم له نیز دیدار کردند و ضمن این دیدار وجوهی را که سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی بر حسب توصیه کتبی کانون جهت کمک به مردم مظلوم فلسطین و لیبیک گویی به ندای مقام معظم رهبری در کمک همه آحاد به ملت آزاده فلسطین اختصاص داده بودند، طی یک طغری چک به مبلغ ۲۷۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ایشان تقدیم نمودند که با قبول زحمت و حسن عنایت ایشان به مستحقان واقعی آن ایصال گردد. متن نامه‌ای که به همراه چک به محضر ایشان ایفاد گردیده و تصویر یادبودی از این دیدار را در صفحات بعد ملاحظه می‌فرمایید:

تصویب از دیدار ریاست هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران با ریاست معظم قوه قضائیه

نامه به سازمان ثبت در خصوص مشکل رویه‌های مختلف در مورد

حق التصدیق گواهی امضاء

تاریخ: ۸۱/۳/۱۱

بسمه تعالی

شماره: ۱۰۳۶۳

سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور
سلام علیکم،

احتراماً، به استحضار می‌رساند:

در خصوص تعلق یا عدم تعلق وجوهی به حق التصدیق گواهی امضاء رویه‌های مختلفی وجود دارد و اظهار نظرهای متفاوتی به شرح زیر به عمل آمده است:

۱ - کمیسیون وحدت رویه در فراز (۱) اظهار نظر مورخه ۷۸/۱۰/۱۴ با شماره ۱۵ - ۷۸/۱۰/۲۰ که طی شماره ۳۰۶۵۵ - ۷۸/۱۰/۲۷ به آن سازمان محترم ارسال شده در خصوص عدم شمول مقررات ماده واحده قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۷۳ به گواهی امضاء اظهار نظر نموده که تاکنون پاسخی در خصوص تأیید یا رد آن واصل نشده است.

۲ - هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نسبت به موضوع مبادرت به صدور رأی شماره ۵۱ - ۸۰/۲/۲۳ نموده است.

۳ - دفتر محترم حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه نیز به شرح نامه شماره ۷/۵۹۳۴ - ۸۰/۱۱/۲۷ راجع به موضوع اظهار نظر نموده است که تصویر آن تقدیم می‌گردد. با عنایت به مراتب و اینکه موضوع واقعاً مبتلابه دفاتر اسناد رسمی است، خواهشمند است نسبت به آن تعیین تکلیف فرموده و مراتب را ابلاغ فرمایند تا رویه واحدی اتخاذ شود.

دکتر محمد شیخ رئیس

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

**دیدگاه دفتر حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه
در خصوص حق التصدیق گواهی امضاء**

تاریخ: ۸۰/۱۱/۲۷

بسمه تعالی

شماره: ۷/۵۹۳۴

مدیر محترم گروه بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک سازمان بازرسی کل کشور

بازگشت به استعلام شماره ۸۰/۱۳۸۱۵/س - ۱۳۸۰/۶/۷ و پیرو نامه شماره ۷/۹۶۰۱ -
۷۰/۹/۲۷ نظریه مشورتی کمیسیون قوانین جزایی این اداره کل به شرح زیر اعلام
می‌شود:

آنچه در دفاتر گواهی امضاء اخذ می‌شود در واقع، حق التصدیق است نه حق التحریر
و لذا از شمول بند ۱ ماده واحده قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب
۱۳۷۳/۲/۲۸ خروج موضوعی دارد و لذا نظریه و پیشنهاد مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۴ کمیسیون
وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران تأیید می‌شود.

مدیر کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

غلامرضا شهری

تاریخ: ۱۳۸۱/۳/۳۰

بسمه تعالی

شماره: ۱/۳۴/۹۹۸۵

جناب مستطاب آقای مظاهری
وزیر محترم امور اقتصادی و دارایی

با سلام و تحیات

احتراماً، تصویر درخواست شماره ۱۰۳۶۴ - ۸۱/۳/۱۱ کانون سردفتران و دفتریاران و تصویر بخشنامه شماره ۲۳۶۵۰ - ۸۰/۴/۲۴ و نامه شماره ۲۳۷۰۴ - ۸۰/۴/۲۵ آن وزارتخانه جهت استحضار به پیوست ایفاد می‌گردد. به منظور مساعدت و تشویق دفاتر اسناد رسمی در امر وصول هر چه بهتر حقوق دولت خواهشمند است دستور فرمایید به ترتیبی که کانون مزبور تقاضا نموده اقدام و نتیجه را امر به ابلاغ نمایند. قبلاً از دستور مساعدی که در این زمینه معمول خواهند داشت، سپاسگزاری می‌شود.

محمد رضا علیزاده

معاون قوه قضاییه

ورئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تاریخ: ۱۳۸۱/۳/۱۱

بسمه تعالی

شماره: ۱۰۳۶۴

حضرت مستطاب جناب آقای عزیزاده دام مجده العالی
معاون محترم قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
با سلام و تحیات وافره
احتراماً، به استحضار می‌رساند:

در سال گذشته، پیرو تلاشهای مجدّانه و قابل تقدیر حضرت تعالی و مذاکره با وزیر محترم وقت امور اقتصادی و دارایی و معاون محترم درآمدهای مالیاتی وزارت مزبور، سرانجام منجر به صدور بخشنامه ۲۳۶۵۰ - ۸۰/۴/۲۴ جناب آقای عرب مازار به ادارات کل امور اقتصادی و دارایی و اعلام نتیجه اقدامات از طرف ایشان به آن جناب و طی شماره ۲۳۷۰۴ - ۸۰/۴/۲۵ گردید، در سال جاری نیز نمایندگان کانون به منظور دستیابی به شرایط سال گذشته برای سال جاری و تعیین ضرایب مالیاتی عملکرد سال ۸۰ صنف در کمیسیون تعیین ضرایب مالیاتی شرکت نموده و گزارش داده‌اند که کمیسیون از پذیرش شرایط (محاسبه ۱۰٪ بیمه و بازنشستگی سهم کانون از حق التحریر و تعدیل ضریب ۳۰٪) خودداری نموده‌اند.

با عنایت به مراتب فوق و تأکید بحق و همیشگی حضرت تعالی به رعایت مقررات از جانب دفاتر اسناد رسمی و رعایت همین موضوع از طرف مراجعی که دفاتر اسناد رسمی به نحوی با آنها در ارتباط هستند، استدعا دارد به هر نحو که مصلحت می‌دانند مراتب را به وزارت محترم امور اقتصادی و دارایی منعکس فرمایند تا نسبت به عملکرد سال ۸۰ دفاتر نیز توافقات سال گذشته را مدنظر قرار داده و به ادارات کل خود دستور اجرای آن را صادر فرمایند.

با احترام مجدد

دکتر محمد شیخ رئیس

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۱۳۸۱/۲/۱۷

بسمه تعالی

شماره: ۷۳۸۲

حضرت مستطاب جناب آقای حاج محمدرضا علیزاده دام مجده العالی
معاون محترم قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
با سلام تحیات وافره

احتراماً، همانطور که استحضار دارند، شغل سردفتری اسناد رسمی از مشاغل حساس، پر مخاطره و مسؤولیت آفرین است و متأسفانه مقررات موجود سردفتر را مسؤول کلیه اقدامات، اعمال و اتفاقاتی می‌داند که در دفترخانه انجام شده یا اتفاق می‌افتد. بدین لحاظ وجود سردفتر در دفترخانه از لحظه آغاز کار تا پایان وقت اداری مقرر، مداوم و بدون وقفه ضروری و اجتناب‌ناپذیر است و در شرایط فعلی که جاعلین و متجاوزین به حقوق مردم هر فرصتی را غنیمت می‌شمرند تا نیات پلید و شیطانی خود را عملی سازند، قطعاً عدم حضور حتی یک ساعته سردفتر می‌تواند فاجعه آفرین باشد.

از طرفی مراجع محترم قضایی در راستای رسیدگی مقدماتی به شکایات ارجاعی، دستوراتی صادر می‌فرمایند که در اجرای این دستورات، حوزه‌های انتظامی، کلانتریها شعبات مختلف اداره آگاهی و دادگاهها سردفتر را احضار نموده و در بسیاری از اوقات مراجعه به یکی از مراجع فوق تمام وقت اداری سردفتر را اشغال می‌کند و در بعضی موارد متأسفانه با توهین و هتک حرمت نیز همراه است و چه بسا در مراحل اولیه بازجویی، حکم بازداشت موقت نیز صادر شود و در این مرحله چنانچه به وثیقه یا ضامن دسترسی نباشد باید روانه زندان شود.

تصدیق خواهند فرمود سردفتری که به نحو مذکور اوقاتش تلف شود و مورد بی‌مهری، توهین و هتک حرمت و حیثیت قرار گیرد و به آبروی او در اجتماع توجه نشود، نخواهد توانست به شرافت شغلی خود مستظهر بوده و با خاطری آسوده خدمتگزار

مراجعه خود باشد.

با عنایت به مرحوم عالیہ حضرت آیة... هاشمی شاهرودی، ریاست معظم قوه قضاییه به زیر مجموعه قوه قضاییه و حسن نیت، صداقت، خیرخواهی و تدینی که در حضرت مستطاب عالی وجود دارد حتماً چنین وضعیتی مورد تأیید معظم له و حضرت تعالی نبوده و نیست.

بنا به مراتب پیشنهاد می‌شود در صورت تصویب، مراتب را خدمت معظم له گزارش فرمایند تا چنانچه موافق مصلحت تشخیص فرمایند، دستور فرمایند:

اولاً، برای رسیدگی به شکایاتی که از اسناد رسمی یا سردفتران در رابطه با وظایف سردفتری آنان می‌شود مجتمع قضایی خاصی که قضات محترم شعبات آن تسلط کامل به مقررات تنظیم اسناد رسمی و وظایف سردفتران داشته باشند محول شود یا اینکه در هر مجتمع قضایی با شرایط فوق شعبه یا شعباتی برای رسیدگی به امور مذکور اختصاص دهند. ثانیاً، دادگاهها و مراجع انتظامی را ملزم فرمایند در صورت لزوم، احضار سردفتران با تعیین وقت قبلی صورت گیرد تا سردفتر بتواند حداقل با تنظیم امور دفتر تحت تصدی خود و تنظیم اوقات دفترخانه، به موقع در مراجع مذکور حضور یافته و موجب نارضایتی و اعتراض مراجعین نیز نباشد.

ثالثاً، با توجه به اینکه حسب مقررات انتظامی سردفتر نمی‌تواند بدون کسب مرخصی از حضور در دفترخانه خودداری نماید و یا از حوزه مأموریت خود خارج شود و به راحتی در دسترس مقامات محترم قضایی و انتظامی قرار گیرد، مراجع محترم قضایی مراتب را به هنگام صدور قرارها مد نظر قرار داده و حتی الامکان مساعدت لازم مبذول فرمایند. موجب امتنان است که از نتیجه دستورات صادره کانون را نیز مطلع فرمایند.

با احترام مجدد و دعای خیر

دکتر محمد شیخ رئیس

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

تعدادی دیگر از آراء مصوب کمیسیون وحدت رویه که به تأیید سازمان ثبت رسیده است

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهار نظر گردیده و به موجب نامه‌های شماره ۳۴/۱۳۷۰۳ - ۸۰/۱۲/۷ و ۳۴/۲۴۹ - ۸۱/۱/۱۸ اداره کل امور اسناد و سردفتران مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته، جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می‌شود:

۱- درخصوص سؤال دفترخانه ۳ دلیجان بدین شرح (درخصوص اسنادی که در نسخ متعدد در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود کدام یک از نسخه‌ها باید به ارباب رجوع تسلیم شود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ تفاوتی بین نسخه‌های سند وجود ندارد و یک نسخه باید در دفترخانه بایگانی شود.

۲- درخصوص نامه اداره ثبت اسناد مهاباد مبنی بر اینکه (آیا طبق بند ب ماده ۲۳ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ اقاله اسناد نیاز به تنظیم سند دارد یا خیر و در صورتی که نیاز به تنظیم سند ندارد منظور از خلاصه اقاله چیست؟) به شرح زیر اظهار نظر گردید: چنانچه اصحاب سند در دفترخانه تنظیم کننده سند اقدام به اقاله نمایند دفترخانه می‌تواند مراتب اقاله را با توجه به بند ب ماده ۲۳ آیین نامه در ملاحظات ثبت مربوطه و در حاشیه سند نیز قید و مراتب با توجه به ماده ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت و بندهای ۷۵ و ۱۰۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی به وسیله اطلاع نامه فسخ به ثبت محل اعلام نمایند. لکن چنانچه اقاله در دفترخانه دیگری صورت پذیرد، دفتر اخیر الذکر با رعایت مقررات پس از تنظیم سند اقاله موضوع را به دفترخانه تنظیم کننده سند و ثبت مربوطه اعلام می‌دارد.

تاریخ: ۱۳۸۰/۱۱/۳۰

بسمه تعالی

شماره: ۷۹۱۰

ریاست محترم دادگاههای انقلاب اسلامی استان تهران

احتراماً؛ عطف به بخشنامه شماره ۱۱۵۵۶/۱۱/۷۹ مورخ ۷۹/۱۲/۱۵ که طی شماره ۱۰۱/۴۰۴۷۵ - ۷۹/۱۲/۲۷ توسط اداره کل ثبت استان تهران به دفاتر اسناد رسمی بخشنامه شده است مبنی بر عدم نیاز به تنفیذ و کالتنامه‌های تنظیمی در خارج از کشور در خصوص خرید هرگونه ملک به استحضار می‌رساند:

نظر به اینکه مشخص نشده تنظیم سند اجاره نسبت به املاک نیز نیاز به تنفیذ و تأیید دادگاه انقلاب دارد یا خیر، لذا استدعا دارد، دستور فرمایید تا نسبت به رفع ابهام مورد فوق اقدامات مقتضی معمول فرمایند.

با احترام مجدد

احمد علی سیروس

سردفتر اسناد رسمی ۱۱۱ تهران

تاریخ: ۱۳۸۱/۲/۳۱

بسمه تعالی

شماره: ۳۰/۸۱/۷۴۱۹۲

ریاست دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۱ تهران

عطف به شماره ۷۹۱۰ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۳۰ همانطور در بخشنامه ۱۱۵۵۶/۱۱/۷۹ مورخ ۷۱/۱۲/۱۵ آمده ذکری از قرارداد اجاره درج نگردیده است.

مسئول دفتر امور وکالتنامه‌های خارج از کشور

دادگاههای انقلاب اسلامی تهران

* * *

تاریخ: ۱۳۸۱/۳/۵

بسمه تعالی

شماره: ۱۵۰۱

کانون محترم سردفتران و دفتریاران

احتراماً، پیرو نامه شماره ۷۹۱۰ - ۸۰/۱۱/۳۰ در خصوص بخشنامه شماره ۱۱۵۵۶/۱۱/۷۹ - ۷۹/۱۲/۱۵ دادستانی انقلاب اسلامی، به پیوست فتوکپی نامه شماره ۳۰/۸۱/۷۴۱۹۲ - ۸۱/۲/۳۱ مبنی بر اینکه در بخشنامه مذکور، اجاره استثناء نشده، ارسال، خواهشمند است دستور فرمایید ضمن بررسی مراتب به دفاتر اسناد رسمی اعلام گردد.

با احترام مجدد - احمد علی سیروس

سردفتر اسناد رسمی ۱۱۱ تهران

از میان آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری...

منطوق قسمت آخر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری
مفید اختصاص حکم اخیرالذکر مقنن به مالک و مباشرت مستقیم
او در استفاده از حق مذکور است

نقل از شماره ۱۴۴۰۹ - ۱۳۷۳/۶/۵ روزنامه رسمی

شماره هـ/۱۶۵/۷۲

کلاس پرونده: ۱۶۵/۷۲

شماره دادنامه: ۱۷۱

تاریخ ۷۲/۱۰/۴

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکای: آقای روح اله گشتاسبی

موضوع شکایت و خواست: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۴ و ۶ دیوان عدالت اداری

مقدمه

الف - شعبه چهارم در رسیدگی به پرونده کلاس ۱۵۸۵/۶۹ - ۱۵۸۶ موضوع شکایت آقای
سلیم کریمی به طرفیت شهرداری منطقه ۴ تهران به خواسته خلاف قانون بودن رأی

کمیسیون ماده صد قانون شهرداری به شرح دادنامه شماره ۲-۱ مورخ ۷۰/۱/۱۹ چنین رأی صادر نموده است:

نظر به اینکه قسمت اخیر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصرح است، دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون، استفاده تجاری محسوب نمی شود و قید وسیله مالک در تبصره مذکور این نیست اگر مالک محل را برای دفتر ازدواج و طلاق و سایر موارد مقرر در تبصره یاد شده در اختیار دیگران قرار دهد مفاد تبصره یاد شده قابل اعمال نبوده و تبدیل به واحد صنفی تجاری گردد و چه اینکه تبصره مزبور مصرح است دفترخانه و دفتر وکالت و... استفاده تجاری محسوب نمی شود و آراء کمیسیون ماده صد مبنی بر تلقی نمودن دفترخانه شاکی به عنوان واحد تجاری و تعطیل آن برخلاف صراحت تبصره مرقوم است و ارزش و اعتبار قانونی ندارد. ثانیاً مدیر کل ثبت منطقه تهران طی نامه مورخ ۶۶/۱۰/۷ با تغییر دفترخانه شاکی و دائر نمودن در پلاک مذکور موافقت کرده است و نظر به اینکه قانون در صلاحیت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار داده و در این قانون برای تشکیل دفترخانه اشاره به صدور پروانه از شهرداری نموده است و با عنایت به مجموع محتویات پرونده شکایت وارد تشخیص و حکم به ابطال رأی کمیسیون مورد شکایت و ابقاء دفترخانه مزبور صادر و اعلام می گردد.

ب - شعبه ششم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۴۶۳/۷۲ موضوع شکایت آقای روح اله گشتاسبی به طرفیت شهرداری منطقه ۱۴ تهران به خواسته اعتراض به آراء کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر ماده صد به شرح دادنامه شماره ۶۲۴-۷۲/۷/۱۲ چنین رأی صادر نموده است:

شکایت شاکی به جهات ذیل وارد نمی باشد، زیرا اولاً قسمت اخیر تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها مصرح است به اینکه دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر

این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود و با عنایت به اینکه موضوع تبصره فوق‌الذکر درخصوص استفاده تجاری و محل کسب و پیشه در منطقه غیر تجاری است و قید دائر کردن دفتر وکالت و... به وسیله مالک از نظر این قانون تجاری محسوب نمی‌گردد، حاکی است که دائر کردن دفاتر مذکور از طرف غیر مالک ولو تحت عنوان اجازه از لحاظ این قانون تجاری محسوب می‌گردد و الاً قید مالک در قانون لغو لازم می‌آمد و قانونگذار حکیم است و در مقام بیان، توجه به تمام قیود داشته است. ثانیاً عنوان اینکه اجازه تأسیس و تغییر محل دفترخانه براساس قانون دفاتر اسناد رسمی قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۵۴/۴/۲۰ با سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد و چون ثبت اجازه داده است دیگر شهرداری مجاز به جلوگیری نیست فاقد وجهه قانونی است، زیرا بر اساس تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، شهرداریها موظف گردیده‌اند در مناطق مسکونی از دائر کردن شغلها و صنوفی که جنبه تجاری دارد جلوگیری نمایند و مراتب را در کمیسیونهای ماده صد مطرح نمایند و اجازه ثبت مثبت عدم تجاری واحد مزبور یا تجاری بودن منطقه نیست.

اجازه بر ثبت صرفاً ناظر به مورد از اختیارات و وظایف محوله به ثبت می‌باشد و هیچ‌گونه الزامی برای شهرداری در محدوده اختیاراتی که به موجب قانون به عهده شهرداری گذاشته شده است، نمی‌گردد. ثانیاً ماده واحده قانون محل مطب پزشکان مصوب ۶۶/۱۰/۲ مجلس محترم شورای اسلامی مبنی بر اینکه فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته در ساختمانهای مسکونی و تجاری ملکی و اجازه‌ای بلامانع است نشانگر این است که ادامه فعالیت مطب پزشکی در مناطق مسکونی از طرف غیر مالک مجاز نبوده است که اقدام به تصویب این ماده واحده گردیده است و الاً در صورت مجاز بودن نیاز به تصویب قانون جدید و اخذ اجازه از قانونگذار نبوده است و به عبارتی این ماده ناسخ تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها درخصوص دفتر مطب می‌باشد در نتیجه سایر قسمتهای تبصره مزبور به قوت خود باقی است بنابراین شکایت شاکی

غیر وارد و رأی به رد آن صادر و اعلام می‌گردد.

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

رأی هیأت عمومی

سیاق عبارات تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در باب عدم جواز تخطی از مندرجات پروانه ساختمانی و دائر کردن محل کسب و پیشه و تجارت در محل غیر تجاری توسط مالک یا مستأجر و صراحت منطوق قسمت آخر تبصره مذکور که مقرر داشته: «... دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.» مفید اختصاص حکم اخیر الذکر مقنن به مالک و مباشرت مستقیم او در استفاده از حق مذکور است. بنابراین دادنامه شماره ۶۲۴ مورخ ۷۲/۷/۱۲ شعبه ششم دیوان در پرونده کلاسه ۴۶۳/۷۲ که متضمن این معنی می‌باشد موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت آخر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط لازم الاتباع است.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - اسماعیل فردوسی پور

از میان نظریات مشورتی اداره حقوقی...

ابقاء سردفتر محکوم به حبس جنایی در شغل سردفتری^۱
هرگاه سردفتری دارای محکومیت جنایی بوده ولی مجازاتش مشمول عفو شده باشد با
توجه به ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی ابقاء او در شغل مذکور جایز نیست.
سؤال - سردفتری به اتهام ارتکاب جنایت به دو سال حبس جنایی محکوم و سپس
مشمول عفو عمومی مصوب ۱۳۵۸/۲/۲۰ شورای انقلاب شده است. آیا ادامه کار او با
توجه به ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی بلا اشکال است یا نه؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«با توجه به ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران،
بالاخص بند ۴ ماده مذکور، ابقاء سردفتری که به موجب حکم قطعی دادگاه به حبس
جنایی محکوم و سپس محکومیتش مشمول عفو شده در شغل سردفتری قانوناً و منطقیماً
صحیح به نظر نمی‌رسد. هرچند بر اساس ماده ۴۲ قانون مذکور صلاحیتش از طرف
دادگاه انتظامی سردفتران تأیید شده باشد، چه آنکه از جمله شرایط احراز و ابقاء شغل

۱. نظریه شماره ۷/۵۸۶ - ۶۳/۳/۶

سردفتری نداشتن محکومیت کیفری به شرح مندرج در بند ۴ ماده ۱۲ قانون فوق‌التوصیف بوده و امری نیست که مشمول رفع آثار تبعی محکومیت شود. همانند عدم اعتیاد به مواد مخدر و نداشتن شهرت به فساد عقیده که از دیگر شرایط احراز و ابقاء سردفتر به شغل سردفتری است»^۱.

استرداد حقوق دریافتی^۲

استرداد حقوق از سردفتری که با حفظ سمت سردفتری به شغل قضایی منصوب شده و انجام وظیفه کرده است موردی ندارد ولی از نظر انتظامی قابل تعقیب است.

سؤال - سردفتری به موجب ابلاغ شورای عالی قضایی به ریاست دادگاه مدنی خاص تعیین شده و پس از مدتی به علت اینکه با داشتن شغل سردفتری انتصاب او صحیح نبوده است ابلاغ قضایی او لغو گردیده است. آیا حقوقی که در ایام اشتغال به امر قضاء قبل از لغو ابلاغ دریافت نموده قابل استرداد است یا نه؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«هر چند طبق ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ احراز مشاغل قضایی با داشتن شغل سردفتری و دفتریاری منافات دارد، لکن چون به هر تقدیر طبق تصمیم شورای عالی قضایی و صدور حکم از طرف مرجع مذکور آقای سردفتر مورد نظر به سمت رئیس آزمایشی شعبه اول دادگاه مدنی خاص شهرضا منصوب شده و تا تاریخ ۶۱/۹/۳ که ابلاغ انتصاب وی لغو شده به انجام کار قضایی اشتغال داشته و حقوق و مزایای پرداختی به مشارالیه براساس ابلاغ صادره و در

۱. ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی: «اشخاص زیر را نمی‌توان به سمت سردفتری یا دفتریاری انتخاب و یا ابقاء کرد:

۱- اتباع بیگانه. ۲- کسانی که تحت قیمومیت یا ولایت هستند.

۲. نظریه شماره ۶۴۹۹/۷-۶۱/۱۲/۲۳

ازاء انجام کار بوده است، لذا کسر و استرداد حقوق دریافتی، به علت لغو حکم انتصاب او مورد ندارد و سردفتر مذکور از جهت انتظامی قابل تعقیب خواهد بود.»^۱

وکالت بلاعزل^۲

وقتی در سند رسمی تصریح شود که موکل ضمن عقد لازمی عدم عزل وکیل را شرط کرده است و سند به امضاء موکل برسد آن وکالت بلاعزل خواهد بود.

سؤال - آیا اینکه در وکالتنامه‌های تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی نوشته می‌شود که ضمن عقد لازم خارج شرط بلاعزل بودن وکیل از طرف موکل شده است کافی است از برای لازم شدن عقد وکالت یا نه؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

۱. ماده ۱۵ قانون سردفتران: «مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفترکاری است:
 - ۱- قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و شهرداریها.
 - ۲- اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده یک قانون تجارت.
 - ۳- عضویت در هیأت مدیره و مدیریت عامل شرکتهای تجاری و بانکها و یا مؤسسات بیمه و مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت.
 - ۴- مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسؤول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (باستثناء نشریه کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه علمی داشته باشد).تبصره ۱ - تدریس در دانشکده‌ها و مدارس عالی با اجازه وزارت دادگستری مانع از اشتغال به شغل سردفتری و یا دفترکاری نخواهد بود.
 - تبصره ۲ - سردفتر یا دفتریار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه به تصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می‌شود اداره خواهد شد. مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت شهردار انتخابی جزء سنوات خدمات او محسوب می‌شود.»
۲. نظریه شماره ۷/۷۱۲ - ۶۰/۳/۵.

«با توجه به حکم ماده ۶۷۹ قانون مدنی که «موکل می تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند مگر اینکه وکالت وکیل یا عدم عزل در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد.» در مورد سؤال همین قدر که طرفین در وکالتنامه رسمی قید می نمایند و اقرار و اعتراف دارند که ضمن عقد خارج لازمی بین آنان شرط بلاعزل بودن وکیل از طرف موکل شده است برای بلاعزل بودن وکیل کافی است و دلالت دارد که شرط مذکور ضمن عقد لازمی در عالم خارج به وقوع پیوسته است، مؤید این نظر ماده ۷۰ قانون ثبت است که مقرر داشته محتویات و مندرجات سندی که مطابق قوانین ثبت به ثبت برسد رسمی و معتبر است مگر آنکه مجعولیت آن سند ثابت گردد.»

اطلاع یافتیم که...

برابر پیگیریها و هماهنگیهای صورت گرفته بین کانون سردفتران و دفتریاران با بانک ملی، مقرر گشته است به منظور خرید محل، جهت دفتر اسناد رسمی تا سقف ۳۰۰ میلیون ریال و نیز تا سقف ۸ میلیون ریال در قالب جعاله تعمیر مسکن به سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی معرفی شده توسط کانون، از سوی بانک ملی ایران وام اعطا شود.

این تصمیم در راستای استفاده بهینه از اندوخته‌های کانون و رعایت کامل مصالح صنف صورت گرفته است.

پاسخ صدا و سیما به اعتراضیه کانون در خصوص سریال «خانه پدری»

تاریخ: ۱۳۸۱/۴/۳

بسمه تعالی

شماره: ۲۳۱۰/۵۹۹/۵۴۰۰

برادر گرامی جناب آقای دکتر محمد شیخ الرئیس
رئیس محترم هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران
باسلام،

عطف به مکاتبه شماره ۵۹۰۹ تاریخ ۷ اردیبهشت ۸۱ در خصوص سریال «خانه پدری» به استحضار می‌رساند: آنچه که مسلم است پرداختن به مسائل مختلف اجتماعی طبیعتاً مستلزم پرداختن به یکی از مشاغل و اصناف بوده و این موضوع خاص سازمان صدا و سیما نیز نبوده که در بسیاری کشورها (حتی نقد بسیاری مسائل مهمتر نیز) متداول می‌باشد. شایان ذکر است در نگارش هر فیلمنامه یا داستان وجود شخصیت‌هایی که با رفتار و اعمال نادرست خود در مقابل قهرمان اصلی به مقابله بر می‌خیزند امری اجتناب‌ناپذیر است و مسلم است که شخصیت‌های منفی نیز از لحاظ اجتماعی و شغلی جایگاه مشخصی دارند که به روند داستان ارتباط دارد. بنابراین در سریال «خانه پدری» نمایش کارمند خاطی دفتر اسناد رسمی امری طبیعی و در جهت پیشبرد داستان می‌باشد که در نهایت نیز به مجازات خواهند رسید. بدیهی است رشد فرهنگی جامعه و استقبال مطلوبی که از سریال مذکور به عمل آمده بیانگر آن است که اهمیت شغلی و زحمات طاقت‌فرسای کارمندان محترم دفاتر اسناد رسمی را تحت الشعاع قرار نخواهد داد.

محمد جواد آقاجری

مدیرکل دفتر پیگیری و ارتباطات حوزه ریاست

نامه‌ای از سردفتران اسناد رسمی ساری در اعتراض به افزایش بی‌رویه تأسیس دفاتر

ریاست محترم اداره ثبت و املاک شهرستان ساری
احتراماً به استحضار می‌رساند:

دفاتر اسناد رسمی موجود در شهر ساری تعداد ۱۷ دفتر می‌باشد، از آنجایی که ادامه روند تأسیس دفاتر جدید علاوه بر اختلال در درآمد و چگونگی اداره و گردش کار دفاتر جدید التأسیس و قدیم با توجه به هزینه اداری و پرسنلی دفاتر برخلاف صراحت ماده پنج قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ می‌باشد، لذا بنا به دلایل ذیل تقاضای توقف تأسیس دفاتر اسناد رسمی جدید مورد استدعا است:

۱ - بنا به تعریف اعلام شده «شهر» به محلی گفته می‌شود که دارای شهرداری و فرمانداری یا بخشداری باشد و شهرستان گسترده‌تر از شهر بوده و شامل روستاها و بخشها و دهستانهای اطراف شهر و از توابع آن به شمار می‌رود. فی‌المثل شهرستان نکاو جویبار قبل از تبدیل شدن به شهرستان حداقل به لحاظ تقسیمات سیاسی و جغرافیایی و ثبتي جزء شهرستانهای ساری و بهشهر و قائم شهر بوده‌اند و یا بخش کیاسر شهرستان ساری با توجه به ترکیب جمعیتی به عنوان شهر تلقی می‌گردد نه شهرستان. به همین

منظور ماده پنج قانون دفاتر اسناد رسمی برای تأسیس دفاتر اسناد رسمی جدید براساس جمعیت صراحتاً به شهر اشاره نموده است نه شهرستان.

۲- جمعیت شهر ساری با توجه به سرشماری رسمی سال ۱۳۷۵ بالغ بر ۱۹۵۸۸۲ نفر می‌باشد اگر برای تأسیس دفاتر جدید براساس حداقل مقرر در ماده پنج قانون دفاتر (یعنی هر پانزده هزار نفر یک دفترخانه) عمل و محاسبه گردد، ملاحظه خواهید فرمود که چهار تا از دفاتر اسناد رسمی موجود زاید بر نیازهای فعلی می‌باشد. (تعداد دفاتر ۱۳/۰۵۸ = ۱۵۰۰۰ - ۱۹۵۸۸۲ جمعیت) ولی چنانچه تأسیس دفاتر اسناد رسمی جدید بر اساس حداکثر مقرر در ماده پنج قانون فوق الاشعار (یعنی هر ۲۰ هزار نفر یک دفترخانه) محاسبه و برآورد گردد، ملاحظه می‌شود که تعداد ۸ دفتر از دفاتر اسناد رسمی موجود زاید بر نیازهای فعلی می‌باشد. (تعداد دفاتر ۹/۷۹ = ۲۰۰۰۰ - ۱۹۵۸۸۲ نفر جمعیت)

۳- بر اساس اعلام مراکز رسمی از جمله مرکز آمار ایران و مسؤولین ذی ربط نرخ رشد جمعیت بین پنج دهم (۰/۵) تا نه دهم (۰/۹) درصد یعنی کمتر از یک درصد در سال می‌باشد. چنانچه رشد جمعیت شهر ساری بر اساس حداکثر یک درصد در سال هم محاسبه گردد با توجه به آمار جمعیتی رسمی سال ۱۳۷۵ در هر سال تعداد ۱۹۵۸ نفر جمعیت شهر ساری افزون می‌گردد و با یک محاسبه ساده می‌توان نیاز سالانه تأسیس دفاتر اسناد رسمی جدید را برآورد نمود. یعنی با توجه به استدلال آماری فوق باید در هر ۸ الی ۱۰ سال نسبت به تأسیس یک دفترخانه جدید اقدام نمود و لازم به ذکر است که با توجه به دلایل فوق از سال ۱۳۷۵ تاکنون تعداد ۱۱ دفترخانه به دفاتر اسناد رسمی موجود اضافه شده است. و ذکر این نکته را لازم و ضروری می‌دانیم که با افزایش تعرفه حق التحریر ممکن است تصور شود که این امر موجب افزایش درآمد دفاتر اسناد رسمی می‌گردد در صورتی که افزایش تعرفه حق التحریر موجب افزایش تصاعدی نرخ مالیات بر درآمد مشاغل شده و براساس جدول مالیاتی ماده ۱۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه و از سردفتران وصول می‌گردد. نرخ مالیات مشاغل بر اساس ماده ۱۳۱ مرقوم

ممکن است بر اساس درآمد حاصله بیش از نصف یعنی تا ۵۴٪ از درآمدها باشد. علی‌هذا با عنایت به مراتب مرقوم در فوق خواهشمند است به طریق مقتضی مراتب را به اداره کل محترم ثبت استان اعلام نموده و درخواست گردد از تأسیس دفاتر اسناد رسمی جدید خودداری گردد. قبلاً از دستور و اقدام مساعد جناب عالی و مسؤولین ذی ربط تشکر و قدردانی می‌گردد.

سردفتران اسناد رسمی ساری

امضاء

قابل توجه خوانندگان محترم:

مجله کانون سعی دارد از این پس صفحاتی از مجله را جهت هشدارهای انتظامی اختصاص دهد تا از این طریق از وقوع برخی تخلفات غیر عمدی که گریبانگیر سران محترم دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق می‌شود، کاسته و جلوگیری نماید.

اصلاحیه موادی از آیین نامه قانون ثبت^۱

بسمه تعالی

اصلاح موادی از آیین نامه قانون ثبت

ماده ۱- اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| ۱- دفتر املاک | ۷- دفتر توزیع اظهار نامه‌ها |
| ۲- دفتر نماینده املاک | ۸- دفتر املاک مجهول المالک |
| ۳- دفتر املاک توقیف شده | ۹- دفتر ثبت شرکتها |
| ۴- دفتر ثبت موقوفات | ۱۰- دفتر اسناد رسمی |
| ۵- دفتر گواهی امضاء | ۱۱- دفتر ثبت قنوات |
| ۶- دفتر سپرده‌ها | ۱۲- دفتر آمار و ثبت اظهار نامه |
- تبصره - دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستانها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندراجات دفاتر مزبور میکرو فیلم

۱. نقل از روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، مورخه ۸۰/۱۲/۱۸.

و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می‌گردد.

ماده ۳- برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر املاک تخصیص و برای ثبت هر شماره مستقل مجموعاً سه صفحه و به جهت ثبت هر شماره از املاک مزروعی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت لااقل سه صفحه سفید برای انتقالات بعدی آن منظور خواهد شد.

تبصره - در صورتی که یک دفتر املاک برای یک بخش کافی نباشد بنا به پیشنهاد مدیر کل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بخش مذکور به دو یا چند ناحیه تقسیم و برای هر ناحیه یک دفتر املاک تخصیص می‌یابد. در این صورت هر ناحیه به نواحی دیگر محدود و حد فاصل آنها اعم از خیابان اصلی یا آثار طبیعی در صورت جلسه‌ای به امضاء مدیر کل و رئیس ثبت محل قید می‌گردد.

ماده ۴- دفاتر نامبرده در ماده یک مادام که صفحه سفید دارد مورد عمل و پس از اتمام آن مسؤول دفتر باید تعداد شماره‌های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته، امضاء نماید.

ماده ۱۸- ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه‌بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه‌بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه‌بندی جدید تعیین می‌گردد. در نقاطی که قیمت منطقه‌بندی تعیین نشده، ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یکسال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه متقاضی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسش نامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید مبلغ وصولی حق الثبت تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا مابه‌التفاوت بقایای ثبتی ملک را براساس قیمت منطقه‌بندی دریافت و به حساب مربوطه واریز نماید.

تبصره ۲- در مواردی که پس از ثبت و صدور سند مالکیت مالک برای گرفتن سند مالکیت به اداره ثبت مراجعه ننماید و در مقام معامله برآید طبق تبصره فوق رفتار شود.

ماده ۱۹ - هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی به نحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده نسبت به بقیه سهام برخلاف اظهارنامه اولی اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد در صورت توافق مالکین مطابق آن عمل می‌گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم به عنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.

ماده ۲۲ - اظهارنامه شامل نکات زیر خواهد بود:

۱ - نام و نام خانوادگی، شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت دهنده اظهارنامه نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت.

۲ - تابعیت مستدعی ثبت.

۳ - نوع مال غیر منقولی که درخواست ثبت آن می‌شود با تعیین محل وقوع ملک (حوزه ثبتی، بخش یا روستا و شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی)، حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس ملک (خیابان، کوچه، پلاک شهرداری) و محل اقامت متقاضی.

۴ - بهای ملک در تاریخ درخواست ثبت طبق قیمت منطقه بندی.

۵ - شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد.

ماده ۲۴ - پس از ارائه مدارک از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملک باید نقشه آن توسط نقشه بردار ثبت ترسیم و صورت مجلس مبنی بر تصرف مالکانه مستدعی ثبت وسیله نماینده و نقشه بردار تهیه شود، در اظهارنامه میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست باید به دانگ و سهم قرار داده شود اصطلاحات محل از قبیل جام و فنجان و پیمان و غیره را برحسب تحقیقات محلی با دانگ و سهم تطبیق بنمایند.

ماده ۲۷ - اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدانهای عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می‌شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذی ربط درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد.

ماده ۲۸ - هر اظهارنامه و صورت مجلس تحدید حدود مختص یک پلاک است.

هرگاه درخواست چندین شماره در یک بخش یا قطعاتی که در یک قریه و مزرعه واقع است و قبلاً در یک اظهارنامه پذیرفته شده باشد در موقع تحدید حدود برای هر شماره یک صورت مجلس تحدید حدود تنظیم شود.

ماده ۴۰ - کلیساها و معابد اقلیتهای دینی شناخته شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباطها از حق الثبت معاف است. معافیت سایر سازمانها و ارگانها تابع مقررات خاص خود می باشد.

ماده ۴۱ - نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه نیزارها، بیشهها، مراتع و جنگلها و قبرستانهای عمومی و بستر مسیلهها و آب رودخانهها و نهرهای منشعب از آنها و انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۲ - نسبت به آب رودخانهها و انهار طبیعی و چشمه سارها که ضمن درخواست ثبت ملک به عنوان حقا به طبق معمول محل قبول تقاضای ثبت گردیده در موقع صدور سند مالکیت از ذکر حق مزبور خودداری نموده و بجای آن عبارت با حقا به از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید گردد.

ماده ۵۵ - حذف شد.

ماده ۶۸ - عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه بردار ثبت انجام خواهد شد. املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشه کامل تحدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشه ملک طبق صورت مجلس تحدیدی به طور صحیح ترسیم شود.

ماده ۷۰ - درخواست کننده یا نماینده او حدود ملکی را که می خواهد ثبت کند به طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان می نمایند.

ماده ۷۲ - صورت مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء

نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین برسد.

۱ - تعیین روز و ماه و یاروزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.

۲ - نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.

۳ - اشخاصی که اعتراض نموده‌اند.

۴ - ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک

دیگران دارد.

۵ - ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین.

۶ - ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و

گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

ماده ۷۴ - باید به معترضین خاطرنشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت

محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع

ثبتي، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نمایند.

ماده ۸۱ - هرگاه در وسط ملکی اشخاص دیگری ملک داشته باشند نقشه قطعات

مزبور هم ترسیم و در صورت مجلس تحدید حدود مراتب با ذکر موقعیت مکانی و حدود و

مشخصات با طول اضلاع و مساحت تصریح خواهد شد.

ماده ۸۳ - پس از تسلیم صورت مجلس تحدیدی مسؤول اداره کتباً در زیر آن

دستور ثبت در دفتر را می‌دهد.

ماده ۸۴ - نمایندگان محدد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت

صورت مجلس تعیین حدود صورت مجلس مزبور را با پرونده‌های مجاورین تطبیق

نموده و پس از تکمیل آن پیش نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه

بایگانی تسلیم نمایند. چنانچه معلوم شود که پرونده ناقص تحویل شده نماینده مسؤول

مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

ماده ۸۶ - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی قید می‌شود که اعتراض باید کتبی و

مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می‌کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نماید در غیر این صورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید. اداره ثبت بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد مبدأ اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه‌ای است که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد.

تبصره - دادگاهها در مورد دادخواستهای مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در موعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل مدت می‌باشد به موضوع رسیدگی و الاً قرار مقتضی صادر می‌نماید.

ماده ۸۸ - حذف شد.

ماده ۸۹ - اعتراض اعم از اینکه در مدت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک مورد اعتراض در مورد هر اعتراض مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود و همچنین در مواردی که گواهی نامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می‌شود باید طبق این ماده عمل شود.

ماده ۹۱ - در مورد گواهی‌نامه‌هایی نیز که مطابق ماده ۸۶ داده شده باشد متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک در مورد هر گواهی مهری که جمله تقدیم دادخواست روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود.

ماده ۹۲ - مسؤول اداره ثبت نسبت به اعتراضهایی که خارج از مدت داده می‌شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می‌نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

ماده ۹۳- در مورد گواهی‌نامه‌هایی نیز که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت داده شده و به نظر اداره خارج از مدت می‌باشد مدلول مواد ۸۹ و ۹۰ و ۹۲ در آن قسمتی که راجع به گرفتن گواهی نامه و دادن رسید و مهر اعتراض مقرر است رعایت خواهد شد.
ماده ۹۶- حذف شد.

ماده ۹۷- رئیس دادگاه با دعوت اداره ثبت در غیر ساعت اداری و در موقعی که با موافقت مسؤول اداره ثبت معین می‌شود در اداره ثبت حاضر و در موضوع اعتراض‌های مذکور در ماده ۹۲ و گواهی‌نامه مذکور در ماده ۹۳ رسیدگی و زیر برگ اعتراض یا گواهی‌نامه کتباً اظهار نظر می‌نماید. مسؤول ثبت یا نماینده او نیز در این نشست حضور خواهد داشت.

ماده ۹۸- حذف شد.

تبصره ماده ۱۰۴- حذف شد.

ماده ۱۰۵- در مواردی که سند مالکیت جدید صادر می‌شود باید سند مالکیت اولی باطل شده در پرونده مربوطه بایگانی و در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه نسبت به مورث خلاصه مفاد و شماره گواهی‌نامه دادگاه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک سهم یکی از وراثت ثبت و سهام بقیه وراثت در دفتر جاری ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شود حصه هر یک از ورثه از ملک طبق مقررات به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی ثبت می‌شود و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث لازم نخواهد بود.

تبصره ۱- هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهاء ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند مسؤول ثبت محل، کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس بهاء عادلانه اعیانی را بالحاظ

ماده ۹۴۷ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید. ورثه می‌توانند بهاء مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند اداره ثبت بهاء تعیین شده ملک را به ذی نفع ابلاغ واقعی می‌کند و چنانچه ذی نفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد. در آگهی مزبور و همچنین در اخطاریه حسب مورد باید تصریح شود که ذی نفع جهت اخذ سپرده مذکور به اداره مربوطه مراجعه نماید و در صورتی که مدعی تضییع حق باشد ظرف مدت یک ماه پس از رؤیت اخطار یا انتشار آگهی می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل ارائه نماید.

تبصره ۲- هرگاه ظرف مدت مرقوم گواهی طرح دعوی تسلیم نشود اداره ثبت سند مالکیت ملک را بدون استثناء بهاء اعیانی صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوی در مدت مزبور صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهایی است. هزینه ارزیابی و آگهی به عهده متقاضی است.

ماده ۱۰۶- در مواردی که مطابق ماده ۱۰۴ سند مالکیت جدید داده می‌شود اساس مقررات هزینه قانونی سند مالکیت جدید دریافت خواهد شد در صورتی که پلاک بعد از ثبت در دفتر املاک به قطعات مفروزه یا آپارتمان تفکیک شود در صورت درخواست مالک یا مالکین اداره ثبت مطابق صورت مجلس تفکیکی یکی از قطعات را زیر ثبت ملک و بقیه را در صفحه یا صفحات دفتر جاری یا دفتر متمم ثبت نموده و ابطال سند مالکیت اولیه در مورد هر یک از قطعات مفروزه یا آپارتمانها سند مالکیت تفکیکی و جداگانه صادر خواهد شد.

ماده ۱۱۰- هرگاه ملک مشاع در نتیجه انتقالات به یک نفر منتقل شود در صورت تقاضای مالک در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوط به سهام مالکین مراتب ذکر می‌شود و انتقال مزبور در زیر ثبت آخرین سهم با رعایت مقررات بالا ثبت و اسناد مالکیت اولیه باطل و یک جلد سند مالکیت جدید صادر شود.

ماده ۱۱۳ - برای هر شخصی از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت جداگانه صادر شود.

ماده ۱۲۰ - در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور المثنی سند مالکیت می‌نماید بایستی طریق از بین رفتن یا گم شدن سند را کتباً به اداره ثبت محل اعلام و استشهادیه‌ای (که نمونه آن را سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ نموده و دو برگ برای تنظیم و تکمیل به درخواست کننده داده می‌شود)، مبنی بر شهادت و اظهار اطلاع حداقل سه نفر که هویت و امضاء آنها به گواهی یک نفر از شهود مذکور رسیده و هویت و امضاء نامبرده به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد ضمیمه نماید. اداره ثبت پس از وصول درخواست نامه و برگ استشهاد باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس کند و سپس مراتب را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند و در محلهایی که از رایانه استفاده می‌شود، صدور بخشنامه مزبور ضرورت نداشته و بایستی موضوع را به متصدی رایانه ابلاغ نمایند و پس از آن به هزینه درخواست کننده مراتب یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی کند. در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می‌بایست المثنی صادر گردد.

سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است.

(ذکر اسناد شرطی و رهنی که فسخ و یا فک شده ضرورتی ندارد).

در آگهی که در روزنامه منتشر می‌شود باید مطالب زیر قید شود:

۱ - نام و نام خانوادگی مالک.

۲ - شماره پلاک و بخش و محل وقوع ملک.

۳- خلاصه ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت.

۴- معاملاتی که به حکایت سوابق ثبتی و اظهار مالک مستند به سند رسمی در سند مالکیت نوشته شده است.

۵- تذکر به اینکه هر کس نسبت به ملک مورد آگهی معامله‌ای کرده که در قسمت ۴ ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می‌باشد باید تا ده روز پس از انتشار آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود اداره ثبت المثنی سند مالکیت طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد. (در صورت ارائه سند مالکیت سند معامله صورت مجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و یک نسخه آن به متقاضی المثنی تسلیم و اصل سند به ارائه دهنده مسترد می‌شود.)

در صورتی که در آگهی مذکور اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و صدور دستور و رفع اشتباه به عهده مسؤول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط خواهد بود.

تبصره ۱- اداره ثبت مکلف است هنگام صدور المثنی سند مالکیت مراتب را به دفاتر حوزه خود کتباً اعلام و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک موضوع المثنی سند مالکیت بخواهند هرگونه سند معامله‌ای تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی) جریان ثبتی ملک را استعمال و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله کنند هر یک از **دفترخانه‌ها مکلفند** دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده در صورتی که مورد معامله از املاکی باشد که نسبت به آن سند مالکیت المثنی صادر شده باید قبلاً جریان ثبتی ملک را استعمال و در صورت نبودن مانعی اقدام به تنظیم سند نمایند و در محلهایی که از رایانه استفاده می‌شود نیاز به اعلام موضوع به **دفاتر اسناد رسمی** نمی‌باشد ولی دفاتر با توجه به سند مالکیت المثنی در موقع انجام معامله باید جریان

ثبتی را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم و ثبت معامله نمایند. تخلف از رعایت دستور فوق مستلزم کیفر درجه سه به بالا مقرر در ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی است.

تبصره ۲- در مواردی که سند مالکیت در ید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می‌دهد و با صدور اجراییه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی‌شود مالک می‌تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادر کننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوطه تقاضای صدور سند مالکیت المثنی بنماید. در این مورد ارائه فرم استشهاد و انتشار آگهی فقدان سند مالکیت ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت تبصره یک طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

تبصره ۳- هرگاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری صدور سند مالکیت سهمیه خود را از ماترک مورث تقاضا نمایند و اعلام بدارند که سند مالکیت مورث نزد احد از وراث است که از ابراز و تسلیم آن به وارث یا اداره ثبت خودداری می‌نماید اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضای مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یکبار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت بدون مجوز قانونی ظرف مهلت معین شده در آگهی، سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید سند مالکیت وراثت متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانونی صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه‌ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع سند مورث ابراز گردید آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند.

تبصره ۴- در مواردی که سند مالکیت به نام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت به نام دیگری صادر و بعداً به دولت منتقل شده باشد و مرجع ذی ربط به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت مربوطه با گواهی وزارت دارایی و امور اقتصادی تقاضای صدور المثنی سند مالکیت مفقوده را می‌نماید از شمول این ماده مستثنی است.

تبصره ۵ - هرگاه به علت ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و یا جهت دیگری قسمتی از سند مالکیت از بین رفته باشد و یا قابل استفاده نباشد اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در این ماده اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می نماید.

تبصره ۶ - در صورت اعلام کتبی مالک مبنی بر پیدا شدن سند مالکیت اولیه چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی باطل و مراتب پیرو بخشنامه مربوط به **دفاتر اسناد رسمی** تابعه اعلام گردد و چنانچه با سند مالکیت المثنی معامله ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد.

ماده ۱۲۵ - املاک مشاعی که اولین سهم آن در دفتر املاک ثبت می شود، بازگذاستن صفحات سفید برای ثبت بقیه سهام آن لازم نیست و باید بقیه سهام را به ترتیب طبق معمول در دفاتر جاری ثبت و شماره صفحه و ثبت آن را در ستون ملاحظات ثبت سهم اول قید نمایند و نسبت به صفحاتی که تا این تاریخ برای ثبت بقیه سهام باز گذاشته شده در همان صفحات سفید ثبت گردد.

ماده ۱۲۶ - در مورد قنوات مستقل دفتری به نام دفتر ثبت قنوات تخصیص داده می شود تا کلیه قنواتی که مستقلاً مورد معامله واقع می شود و تابع املاک نیست در آن دفتر به ثبت برسد و با رعایت تعداد قنوات هر ناحیه و به نسبت سهام و عده مالکین آن باید یک یا چند دفتر برای قنوات یک یا چند ناحیه اختصاص داده شود. آن قسمت از مواد آیین نامه که مغایر با مقررات مواد این آیین نامه اصلاحی است، نسخ می شود.

بسمه تعالی

این اصلاحیه مورد موافقت است

سید محمود هاشمی شاهرودی - رئیس قوه قضائیه

**نشانی و محدوده تحت پوشش حوزه‌های مالیاتی جهت مفاصا حساب
موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م**

تاریخ: ۱۳۸۱/۲/۳

بسمه تعالی

شماره: ۱۲۴/۱۱۴۰

کانون سردفتران و دفتریاران
احتراماً،

بازگشت به نامه شماره ۳۹۹۴۱ مورخ ۸۰/۱۲/۲۲ و پیرو نامه شماره ۱۲۴/۲۱۷۸۳ مورخ ۸۰/۱۱/۲۳ نشانی و محدوده تحت پوشش حوزه‌هایی که مراجعین دفاتر اسناد رسمی برای دریافت مفاصا حساب موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م باید به آنها مراجعه نمایند، به شرح ذیل اعلام می‌گردد:

ممیز کلی کد ۰۱ - ۴۸ شمیرانات

شمال: از شرق به غرب اول خیابان شهید سید محمد هاشمی علیا، حد فاصل
خیابانهای شهید بهمن پور و شهید سید محمد حسین خراسانی، دوم خیابان شهید

برادران سلیمانی، حد فاصل خیابانهای شهید سید محمد حسین خراسانی و شهید امیر حسین کریمی، سوم خیابان شهید برادران واعظی، حد فاصل خیابانهای شهید امیر حسین کریمی و دکتر شریعتی.

شرق: خیابان سعید بهمن پور.

جنوب: امتداد بزرگراه شهید آیت الله سید محمد باقر صدر، حد فاصل خیابانهای شهید بهمن پور و دکتر شریعتی.

غرب: خیابان دکتر شریعتی، حد فاصل خیابانهای شهید برادران واعظی و بزرگراه شهید آیت الله سید محمد باقر صدر.

ممیز کلی مالیاتی کد ۰۳-۴۸ شمیرانات

شمال: از شرق به غرب اول خیابان شهید دکتر لواسانی، حد فاصل خیابانهای شهید رضا پاشا (کامرانیه) و خیابان عمار، دوم خیابان شهید بوکان، حد فاصل تقاطع خیابان مرجان و خیابانهای گل سنگ و عابدینی، سوم خیابان قادری تا نیاوران، چهارم خیابانهای دزاشیب و شهید رضا کبیری، حد فاصل خیابانهای عمار و شهید دکتر باهنر، پنجم آبریز ارتفاعات رشته کوههای البرز، ششم خیابان شهید مسعود غلام جعفری، هفتم خیابان شهید مسعود غلام جعفری.

شرق: از شمال به جنوب اول امتداد خیابان ارغوان، حد فاصل آبریز ارتفاعات رشته کوههای البرز و خیابان شهید بوکان، دوم خیابان شهید بوکان، سوم خیابان شهید آیت الله محمودی، چهارم خیابان حافظ، پنجم تقاطع خیابانهای شهید دکتر باهنر (نیاوران و قادری)، ششم خیابان شهید محمد رضا پاشا (کامرانیه).

جنوب: از شرق به غرب اول خیابان مرجان از تقاطع خیابان شهید بوکان تا تقاطع خیابان شهید آیت الله محمودی، دوم خیابان شهید دکتر باهنر، سوم خیابان شهید بهمن پور، چهارم خیابان شهید سید محمد هاشمی علیا، پنجم خیابان شهید برادران

واعظی (حکمت و اسدی) ششم خیابان شهرداری از پل تجریش تا میدان قدس.
غرب: از شمال به جنوب اول خیابانهای سریند و دربند تا خیابان شهید مسعود غلام
جعفری، دوم خیابان شهید مسعود غلام جعفری (جعفر آباد) تا خیابان شهرداری، سوم
خیابان دکتر شریعتی، حد فاصل میدان قدس و خیابان شهید برادران واعظی (اسدی و
حکمت)

ممیز کلی مالیاتی کد ۴۸-۰۴ مرکز استان

شمال: از شرق به غرب اول بزرگراه شهید حجت الاسلام حقانی تا میدان ونک، دوم
امتداد بزرگراه همت تا خیابان سید جمال الدین اسد آبادی.
شرق: از شمال به جنوب اول امتداد بزرگراه شهید حجت الاسلام حقانی تا بزرگراه
رسالت، دوم خیابان شهید سرتیپ قنبرزاده.
جنوب: از شرق به غرب اول امتداد خیابان شهید آیت الله دکتر بهشتی تا خیابان
ولی عصر، دوم خیابان ولی عصر تا تقاطع سید جمال الدین اسد آبادی.
غرب: از شمال به جنوب اول امتداد خیابان ولی عصر، حد فاصل میدان ونک و
بزرگراه همت، دوم خیابان سید جمال الدین اسد آبادی.

ممیز کلی مالیاتی کد ۴۸-۰۶ مرکز استان

شمال: از شرق به غرب بزرگراه آیت الله صدر، حد فاصل خیابان دکتر شریعتی و
بزرگراه مدرس، دوم امتداد بزرگراه مدرس تا خیابان ولی عصر.
جنوب: خیابان شهید سرتیپ وحید دستگردی، حد فاصل خیابان دکتر شریعتی و
خیابان ولی عصر.
شرق: از جنوب به شمال اول امتداد خیابان دکتر شریعتی، حد فاصل خیابان شهید
سرتیپ وحید دستگردی و بزرگراه شهید آیت الله صدر، دوم امتداد بزرگراه مدرس.

غرب: امتداد خیابان ولی عصر، حد فاصل بزرگراه مدرس و خیابان شهید سرتیپ
وحید دستگردی.

ممیز کلی مالیاتی کد ۰۷-۴۸ مرکز استان

شمال: بزرگراه شهید بابایی، حد فاصل امتداد خیابان هنگام و خیابان پاسداران.
شرق: خیابان هنگام، حد فاصل بزرگراه شهید بابایی و میدان الغدیر.
جنوب: از شرق به غرب اول خیابان شهید محمد حسین الیاسی (ده متری افغان) و
امتداد آن، دوم سی متری خیابان سجاد، سوم خیابانهای طالقانی، فرزین و همتی، چهارم
خیابانهای جاویدان، شهید کشوری و نگارستان هشتم تا خیابان پاسداران.
غرب: خیابان پاسداران، حد فاصل بزرگراه شهید بابایی و نگارستان هشتم.

ممیز کلی مالیاتی کد ۰۸-۴۸ شمیرانات

شمال: از شرق به غرب آبریز ارتفاعات رشته کوههای البرز، حد فاصل رودخانه
دار آباد و امتداد خیابان ارغوان، دوم امتداد خیابان شهید بوکان، سوم خیابان مرجان،
حد فاصل خیابانهای ارغوان و آیت الله محمودی، چهارم امتداد خیابان شهید دکتر باهنر،
حد فاصل خیابان قادری و خیابان شهید رضا کبیری، پنجم تقاطع خیابان شهید دکتر
باهنر و شهید رضا کبیری.

شرق: از شمال به جنوب اول رودخانه دار آباد و امتداد خیابان پور ابتهاج (دار آباد)،
دوم خیابان شهید دکتر باهنر (کاشانک)، حد فاصل خیابانهای پور ابتهاج و شهید دکتر
باهنر، سوم خیابان پاسداران، حد فاصل خیابان شهید حجت الاسلام دکتر باهنر و
بزرگراه شهید آیت الله صدر.

جنوب: از شرق به غرب اول بزرگراه شهید آیت الله صدر، حد فاصل پاسداران و
خیابان شهید محمد رضا پاشا (کامرانیه)، دوم خیابان شهید دکتر لواسانی، حد فاصل

خیابانهای شهید محمد رضا پاشا و عمار، سوم خیابان شهید رضا کبیری (دزاشیب)، حد فاصل خیابانهای عمار و شهید دکتر باهنر، چهارم خیابان قادری، حد فاصل خیابانهای شهید دکتر باهنر و حافظ، پنجم امتداد خیابان آیت الله محمودی، ششم خیابان شهید بوکان از تقاطع خیابان مرجان تا امتداد شمال جنوبی خیابان شهید بوکان. غرب: از شمال به جنوب امتداد خیابان ارغوان، حد فاصل آبریز ارتفاعات رشته کوههای البرز و خیابان شهید بوکان، دوم امتداد خیابان شهید بوکان، سوم امتداد خیابان شهید آیت الله محمودی، چهارم خیابان حافظ، پنجم تقاطع خیابانهای شهید دکتر باهنر و قادری، ششم خیابان شهید محمد رضا پاشا (کامرانیه)، هفتم تقاطع خیابانهای شهید دکتر باهنر و رضا کبیری.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۱-۴۸ شمیرانات

شمال: از شرق به غرب آبریز ارتفاعات رشته کوههای البرز، حد فاصل امتداد شمالی سربند و مرز غربی ممیز کلی و گشت پستی ۱۹۸۴۱. شرق: از شمال به جنوب اول خیابانهای سربند، دربند و شهید مسعود غلام جعفری، حد فاصل آبریز ارتفاعات رشته کوههای البرز و میدان تجریش، دوم امتداد خیابان ولی عصر، حد فاصل خیابانهای شهید سرلشکر فلاحی و بزرگراه شهید دکتر چمران. جنوب: از شرق به غرب اول خیابان مسعود غلام جعفری، دوم میدان تجریش و خیابان ولی عصر، حد فاصل خیابانهای شهید مسعود غلام جعفری و شهید سرلشکر فلاحی، سوم بزرگراه شهید دکتر چمران، حد فاصل خیابان ولی عصر و خیابان شهید کجویی، چهارم خیابان سعادت آباد (دشت بهشت)، حد فاصل خیابان شهید کجویی و امتداد رودخانه درکه، پنجم امتداد شرقی غربی شاخه غربی رودخانه درکه. غرب: از جنوب به شمال رودخانه درکه و مرز غربی گشت پستی ۱۹۸۴۱، حد فاصل خیابان سعادت آباد (دشت بهشت) و آبریز ارتفاعات رشته کوههای البرز.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۲-۴۸ شمیرانات

شمال: از شرق به غرب اول خیابان شهرداری، حد فاصل خیابان دکتر شریعتی و میدان تجریش، دوم امتداد خیابان ولی عصر، حد فاصل میدان تجریش و خیابان طوسی. شرق: از شمال به جنوب خیابان دکتر شریعتی، حد فاصل میدان قدس و بزرگراه شهید آیت الله سید محمد باقر صدر.

جنوب: از شرق به غرب اول بزرگراه شهید آیت الله سید محمد باقر صدر، حد فاصل خیابان شریعتی و بزرگراه مدرس، دوم بزرگراه مدرس، حد فاصل خیابان آفریقا و خیابان ولی عصر.

غرب: از شمال به جنوب اول خیابان ولی عصر، حد فاصل خیابان طوسی و بزرگراه مدرس، دوم امتداد بزرگراه مدرس، حد فاصل خیابان آفریقا و بزرگراه آیت الله سید محمد باقر صدر.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۳-۴۸ شمیرانات

شمال: از شرق به غرب اول آبریز ارتفاعات رشته کوه‌های البرز تارودخانه دار آباد و امتداد خیابان پور ابتهاج، دوم امتداد خیابان پور ابتهاج (دار آباد) تا خیابان کاشانک (شهید حجت الاسلام دکتر باهنر).

شرق: حد شرقی محدوده جغرافیایی شمیرانات و گشت پستی ۱۹۵۵۸.

جنوب: از شرق به غرب از ابتدای بزرگراه شهید بابایی تا خیابان پاسداران.

غرب: از شمال به جنوب اول خیابان کاشانک (شهید دکتر باهنر)، حد فاصل خیابانهای پور ابتهاج و خیابان شهید حجت الاسلام دکتر باهنر، دوم خیابان پاسداران، حد فاصل خیابان شهید حجت الاسلام دکتر باهنر و بزرگراه شهید بابایی.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۴-۴۸ مرکز استان

شمال: از شرق به غرب بلندیهای شمال تهران، حد فاصل امتداد خیابان سیزده چنار و رودخانه فرحزاد.

شرق: از شمال به جنوب اول امتداد رودخانه درکه تا خیابان دشت بهشت، دوم امتداد بزرگراه شهید دکتر چمران تا پل مدیریت.

جنوب: از شرق به غرب اول خیابان پل مدیریت بزرگراه شهید دکتر چمران و خیابان سعادت آباد، دوم خیابان بیست و سوم (منشعب از سعادت آباد)، حد فاصل خیابانهای سعادت آباد و خیابان شهرداری، سوم خیابان ارغوان شرقی و غربی، حد فاصل بلوار شهرداری و امتداد رودخانه فرحزاد.

غرب: از شمال به جنوب امتداد رودخانه فرحزاد، حد فاصل بلندیهای شمال تهران و ارغوان غربی.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۵-۴۸ مرکز استان

شمال: امتداد بزرگراه شهید دکتر چمران، حد فاصل خیابان ولی عصر و خیابان سئول.

شرق: امتداد خیابان ولی عصر، حد فاصل بزرگراه شهید دکتر چمران و بزرگراه همت.

جنوب: امتداد بزرگراه همت، حد فاصل بزرگراه شهید دکتر چمران و خیابان ولی عصر.

غرب: امتداد بزرگراه شهید دکتر چمران، حد فاصل تقاطع سئول و بزرگراه همت.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۶-۴۸ مرکز استان

شمال: خیابان شهید سرتیپ وحید دستگردی.

شرق: خیابان دکتر شریعتی، حد فاصل خیابان شهید سرتیپ وحید دستگردی و

بزرگراه همت.

جنوب: از شرق به غرب اول بزرگراه شهید همت از خیابان دکتر شریعتی، دوم امتداد

بزرگراه شهید حجت الاسلام حقانی و خیابان جهان کودک تا میدان ونک.
غرب: امتداد خیابان ولی عصر، حد فاصل خیابان شهید سرتیپ و حید دستگردی و
میدان ونک.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۷-۴۸ مرکز استان

شمال: از شرق به غرب امتداد بزرگراه شهید همت، حد فاصل خیابان سید
جمال الدین اسدآبادی و بزرگراه شهید دکتر چمران.
شرق: خیابان سید جمال الدین اسدآبادی.
جنوب: از شرق به غرب اول خیابان دکتر فاطمی، حد فاصل خیابانهای ولی عصر و
کارگر شمالی، دوم امتداد خیابان بهرام زره پوش و بزرگراه شهید دکتر چمران.
غرب: از شمال به جنوب اول بزرگراه شهید دکتر چمران، حد فاصل بزرگراه شهید
همت و امتداد خیابان شهید بهرام زره پوش، دوم خیابان کارگر شمالی، حد فاصل
خیابانهای شهید بهرام زره پوش و خیابان دکتر فاطمی.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۸-۴۸ مرکز استان

شمال: از شرق به غرب اول بزرگراه همت، حد فاصل خیابان دکتر شریعتی و بزرگراه
شهید حجت الاسلام حقانی، دوم امتداد بزرگراه رسالت، حد فاصل بزرگراه شهید حقانی و
خیابان شهید سرتیپ قنبرزاده.
شرق: از شمال به جنوب امتداد خیابان دکتر شریعتی، حد فاصل بزرگراه شهید
همت و خیابان شهید آیت الله دکتر بهشتی.
جنوب: از شرق به غرب امتداد خیابان شهید آیت الله دکتر بهشتی، حد فاصل
خیابانهای دکتر شریعتی و شهید سرتیپ قنبرزاده.
غرب: از شمال به جنوب اول امتداد بزرگراه شهید حجت الاسلام حقانی، حد فاصل

بزرگراه‌های همت و رسالت دوم خیابان شهید قنبرزاده.

ممیز کلی مالیاتی کد ۱۹-۴۸ مرکز استان

شمال: بزرگراه شهید آیت الله صدر، حد فاصل خیابانهای پاسداران و دکتر شریعتی.
شرق: خیابان پاسداران، حد فاصل بزرگراههای آیت الله صدر و شهید همت.
جنوب: بزرگراه شهید همت، حد فاصل خیابانهای پاسداران و دکتر شریعتی.
غرب: خیابان دکتر شریعتی، حد فاصل بزرگراههای شهید آیت الله صدر و شهید همت.

ممیز کلی مالیاتی کد ۲۰-۴۸ مرکز استان

شمال: از شرق به غرب بزرگراه شهید بابایی تا امتداد خیابان هنگام.
شرق: جاده تلو لشگرک، حد فاصل بزرگراه شهید بابایی و امتداد بلوار بهار.
جنوب: از شرق به غرب اول بلوار بهار، بلوار شهید عباسپور، بزرگراه وفادار، حد فاصل جاده تلو به لشگرک و خیابان سراج، دوم خیابان دلاوران، حد فاصل خیابانهای سراج و هنگام.
غرب: خیابان هنگام و امتداد آن، حد فاصل میدان الغدیر و بزرگراه شهید بابایی.

حیدری کرد زنگنه

مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان تهران

دعوت به همکاری

مجله کانون ضمن فراخوان سردفتران، دفترياران، پژوهشگران، حقوقدانان، صاحب‌نظران و اهل قلم به همکاری، رعایت نکات زیر را در مقالات ارسالی توصیه می‌کند:

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

«برگه درخواست اشتراک ماهنامه کانون»

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

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

نمایندگیهای فروش در سراسر کشور

تهران

انتشارات آریان - خیابان انقلاب - اول خیابان اردیبهشت
 انتشارات آگاه - خیابان انقلاب - مقابل دانشگاه تهران
 انتشارات بهنامی - خیابان انقلاب - اول خیابان اردیبهشت
 انتشارات خورشید - خیابان باب همایون - خیابان صوراسرافیل
 انتشارات کتابخانه گنج دانش (۱) - خیابان انقلاب
 انتشارات کتابخانه گنج دانش (۲) - خیابان باب همایون
 انتشارات مجد - خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین
 کتابفروشی دانشکده علوم قضایی - خیابان خارک

* * *

شهرستانها

ارومیه - کتابفروشی انزلی - خیابان امام
 اصفهان - انتشارات ثقفی - خیابان سپه
 اهواز - کتابفروشی رشد - خیابان حافظ
 بابل - کتاب واژه - خیابان شریعتی - مقابل دانشکده فنی
 تبریز - کتابفروشی علامه - خیابان امام - فلکه دانشگاه
 رشت - کتابفروشی مژده - خیابان امام
 شیراز - نمایشگاه و انتشارات محمدی - ابتدای خیابان ملاصدرا
 مراغه - خیابان شهید بهشتی - پاساژ صادقی - مؤسسه فرهنگی اشراق