

# مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۵، دوره دوم، شماره ۳۴

صاحب امتیاز:	کانون سردفتران و دفتریاران
مدیر مسئول:	عباس سعیدی
با همکاری هیأت تحریریه	سردبیر: محمد علی اختری
همکاران این شماره:	محمد علی یادگاری، محمود تفکریان، سید جلیل محمدی، عباس منتهایی، محمد علی اختری، سید فریدالدین محمدی، غلامعلی بازاریاری، مهرداد رایجیان اصلی.
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: کورش	چاپ: مهنا
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 .....
۱۱	برای تیمن.....
	از نهج البلاغه؛ ترجمه دکتر سید جعفر شهیدی
۱۷	نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت.....
	محمود تفکریان
۴۷	تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در انگلستان (۲).....
	غلامعلی بازیاری سروستانی
	اصلاحات و الحاقات جدید قانون مالیاتهای مستقیم در ارتباط
۵۵	با دفاتر اسناد رسمی.....
	سید فریدالدین محمدی
۸۱	احوال شخصیه در مکاتب فقه اسلامی (۲).....
	عباس منتهایی
۹۵	نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی.....
	محمد علی اختری

- ۱۰۵ ..... در سهایی از تجربه انگلستان و آمریکا در زمینه جایگزینهای زندان.  
مهرداد رایجیان اصلی
- ۱۱۵ ..... هشدارهای انتظامی.  
سید جلیل محمدی
- ۱۲۵ ..... آراء، اخبار، نامه‌ها و.....
- ۱۲۷ ..... کاربرد رایانه در دفاتر اسناد رسمی.  
متن مصاحبه با جناب آقای محمد علی یادگاری مدیر کل امور اسناد

### سخن امروز و آنچه گذشت:

آنچه بر اهل فن روشن و مبرهن است، اینکه ورود به هر یک از رشته‌ها و شاخه‌های امور نوشتاری، مستلزم داشتن ذوق و قریحه‌ای خداداد و سعی در استفاده از امکانات فکری - تخصصی دارندگان این قبیل استعدادها می‌باشد و اگر در مقام مقایسه اهمیت هر یک از این موارد نسبت به دیگری باشیم، قطعاً رتبه دومی مقدم بر اولی خواهد بود.

مسئولین فعلی و همکاران مجله از ابتدای فعالیت و انتشار دور جدید ماهنامه، تمامی هم و تلاش خود را به کار گرفته و آنچه را در توان داشته‌اند در جهت تحقق بخشیدن به غنای ماهوی مندرجات هر شماره به کار بسته‌اند (هر چند هنوز قلباً و صد در صد از نتایج حاصله راضی نیستند) و همواره فعالیت خود را حول تحقق محورهای اساسی ذیل تنظیم کرده‌اند:

- ۱ - تلاش برای جذب، چاپ و انتشار مقالات کاربردی دفاتر
- ۲ - تشویق به نوشتن مطالب و مقالات نوین
- ۳ - بررسی پیشنهادهای اصلاحی برای حذف قوانین و نظامات منسوخ و تصویب و جایگزین نظامات جدید
- ۴ - تلاش برای حفظ شأن دفاتر

- ۵- انعکاس اخبار و رویدادهای مرتبط با دفاتر
- ۶- تلاش برای انعکاس و دفاع از حقوق دفاتر
- ۷- حفظ بی طرفی و شأن مجله در انتقال مطالب
- ۸- انعکاس جفاهای ناروایی که به دفاتر می شود
- ۹- درج هشدارهای فنی- کاربردی، به هدف پرهیز دفاتر از خطاهای احتمالی
- ۱۰- آشنا نمودن همکاران با فعالیتهای اختصاصی در سایر نظامهای حقوقی در قالب ترجمه و مقالات مربوطه
- ۱۱- سعی در ایجاد فضای سالم به منظور نقد و بررسی آراء و افکار همکاران در دفتر مجله در قالب جلسات پرسش و پاسخ و مباحثه بین همکاران و بسیاری عناصر کلیدی دیگر که تکرار آنها از حوصله این مختصر خارج می نماید.

ادعای مبرا دانستن خود از هرگونه عیب و کاستی، تلویحاً و به طریقی خود را - نعوذ بالله - با معصوم (ع) مقایسه کردن است که این نیز خطاست، ولی قضاوت بر تحقق آنچه گذشت نیز خود مستلزم پیروی از وجدانی بیدار و ضمیری آگاه می باشد که ان شاء الله در بین همکاران به قدر کفی موجود و در دسترس است که گفتار در آن خصوص نیز اطلاع و خروج از موضوع می نماید.

اینک با بسنده به این مختصر، ضمن عطف توجه مخاطبان به آنچه در شماره های قبلی مجله گذشته است از یک طرف، و از طرف دیگر بالحاظ اینکه هیچ مرز پایانی برای آخرین حد کیفی زمینه فعالیت مجله قابل تصور نمی نماید، با اعلام رؤوس و سرفصلهای اصلی آتی مجله، از تمامی همکاران انتظار و توقع جدی دارد تا با ارائه حتی کوتاهترین مقالات و تراوشهای فکری یا ترجمه ای و پیشنهادهای اصلاحی عملی خود دست همکاری مسؤولان مجله را فشرده تا هر یک به سهم خود در راه اعتلای وظایف و غنای ماهوی آن قدمی هرچند ناچیز برداشته باشیم:

- ۱ - کاتب عدل از نگاه قرآن و فقه
- ۲ - نهاد و تأسیس سردفتری و دفاتر اسناد رسمی در دیگر کشورها
- ۳ - جایگاه نهاد سردفتری در نگاه شهروندان
- ۴ - پیشینه نهاد سردفتری در ایران (قبل و بعد از اسلام)
- ۵ - شرایط سردفتری و کاتب بالعدل
- ۶ - تکالیف و وظایف مقرر برای دفاتر اسناد رسمی
- ۷ - رعایت مقررات و عرف بعد از ثبت و امضای اسناد
- ۸ - مصونیت و امنیت شغلی سردفتری
- ۹ - میزان پوشش و برد دفاتر اسناد رسمی در جامعه انسانی
- ۱۰ - ارتباط ساختاری دفاتر اسناد رسمی با سایر مراجع
- ۱۱ - آثار مثبت و عملی تنظیم و ثبت اسناد رسمی در جامعه
- ۱۲ - اشکالات و نواقص سیستم و ساختار دفاتر اسناد رسمی
- ۱۳ - اشکالات و نقاط ضعف قوانین و مقررات دفاتر اسناد رسمی
- ۱۴ - تحصیل مقررات بر دفاتر اسناد رسمی
- ۱۵ - سند نویسی محضری و انواع اسناد محضری
- ۱۶ - پیشینه تنظیم اسناد محضری
- ۱۷ - مسؤولیت‌های انتظامی، مدنی و جزایی سران دفاتر اسناد رسمی
- ۱۸ - تناسب مسؤولیت شغلی سردفتران در مقایسه با بقیه مشاغل
- ۱۹ - کانون سردفتران و دفتریاران، جایگاه و نقش آن
- ۲۰ - جایگاه و نقش دفتریار
- ۲۱ - ایجاد شرایط نوین در تشکیلات دفاتر اسناد رسمی
- ۲۲ - جایگاه دفاتر اسناد رسمی در چرخه اقتصاد کشور
- ۲۳ - اثر رکود و رونق اقتصاد بر دفاتر اسناد رسمی

- ۲۵- درآمد دولتی وصولی مستقیم و غیر مستقیم دفاتر اسناد رسمی
- ۲۶- جایگاه رایانه در دفاتر اسناد رسمی
- ۲۷- جایگاه درآمد وصولی مستقیم و غیر مستقیم دفاتر اسناد رسمی در بودجه کشور
- ۲۸- بررسی حقوقی اسناد بانکی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و اشکالات وارد بر آن
- ۲۹- تلقی و برداشت مردم از دفاتر اسناد رسمی (پراکندگی آماری و تحلیلی)
- ۳۰- پراکندگی مکانی دفاتر اسناد رسمی (آماری و تحلیلی)
- ۳۱- سهم و حق السهم دفاتر اسناد رسمی از وصول حقوق دولتی
- ۳۲- جایگاه حقوق ثبت و دفاتر اسناد رسمی در دانشگاه
- ۳۳- احراز هویت و مالکیت در دفاتر اسناد رسمی
- ۳۴- خاطرات آموزنده و آموزشی سران دفاتر اسناد رسمی
- ۳۵- فرهنگ اصطلاحات سردفتری
- ۳۶- تهیه پرسشنامه‌های آماری از دفاتر اسناد رسمی در زمینه‌های مختلف
- ۳۷- تهیه مراجع اطلاعات مورد نیاز دفاتر اسناد رسمی در تهران و شهرستانها
- ۳۸- جعل و کلاهبرداری در دفاتر اسناد رسمی و راههای مقابله با آن
- ۳۹- امنیت و حفاظت فیزیکی و پرسنلی دفاتر اسناد رسمی
- ۴۰- ارتقای آموزشی و کیفیت تشکیلات دفاتر اسناد رسمی
- ۴۱- ارتباط و تعامل سازمان ثبت اسناد و املاک با دفاتر اسناد رسمی
- ۴۲- ارتباط و تعامل دفاتر اسناد رسمی با سایر ادارات و نهادها و مؤسسات
- ۴۳- مقررات نظام وظیفه و اشکالات موجود در آن نسبت به دفاتر اسناد رسمی
- ۴۴- گواهی امضا و جایگاه آن در دفاتر اسناد رسمی
- ۴۵- تهیه فهرست اسناد تنظیمی و ارائه نمونه آمار
- ۴۶- باب وکالت و ثبت اسناد وکالتی در دفاتر اسناد رسمی و نمونه‌های مربوطه
- ۴۷- ایجاد رویه واحد در تنظیم اسناد و نمونه آن در هر زمینه و هر آنچه علاقه‌مندان به موضوع، نگارش آن را سودمند می‌دانند.



## برای تیمن

از: نهج البلاغه؛ ترجمه دکتر سید جعفر شهیدی



از سفارش‌های امیرالمؤمنین به امام حسن (ع)  
هنگام بازگشت از صفین

پس پسرکم وصیت مرا نیک دریاب - و از به کار بستن آن روی متاب - و بدان! آن که مرگ را بر سر آدمی می‌آرد همان است که زندگی را در دست دارد، و آن که می‌آفریند همان است که می‌میراند، و آن که نابود می‌سازد آن است که باز می‌گرداند؛ و آن که به بلا می‌آزماید هم او عافیت عطا می‌فرماید؛ و بدان که جهان بر پای نمانده جز بر سنتی که خدا کار آن را بر آن رانده: که یا نعمت است و یا ابتلا، و سرانجام پاداش روز جزا، یا دیگر چیزی که خواست و بر ما ناپیداست. پس اگر دانستن چیزی از این جمله بر تو دشوار گردد، آن دشواری را از نادانی خود به حساب آر! چه تو نخست که آفریده شدی نادان بودی سپس دانا گردیدی! و چه بسیار است آنچه نمی‌دانی و در حکم آن سرگردانی، و بینشت در آن راه نمی‌یابد، سپس آن را نیک می‌بینی و می‌دانی. پس چنگ در - رشته بندگی - کسی زن که تو را آفریده، و به اندامت کرده و روزیت بخشیده. پس تنها بنده او می‌باش و روی به سوی او آر و تنها از او بیم دار!

و بدان! پسرکم که هیچ کس چون رسول (ص) از خدا آگاهی نداده است پس خرسند باش که او را راهبردت گیری و برای نجات، پیشوایی اش را بپذیری. من در

نصیحت تو کوتاهی نکردم، و تو هر چند بکوشی و درباره خود بیندیشی، به پایه اندیشه‌ای که من در حق تو دارم نخواهی رسید!

و بدان پسرکم، اگر پروردگارت شریکی داشت پیامبران او نزد تو می‌آمدند، و نشانه‌های پادشاهی و قدرت او را می‌دید، و از کردار و صفت‌های او آگاه می‌گردیدی. لیکن او خدای یکتاست چنانکه خود خویش را وصف کرده است. کسی در حکمرانی وی مخالف او نیست، و ملک او جاودانه و همیشگی است. آغاز همه چیزهاست و او را اولیّت نیست، و آخر است پس از همه اشیاء و او را نهایت نیست. برتر از آن است که ربوبیت او را دلی فراگیرد و یا در دیده‌ای جای پذیرد؛ و چون این را دانستی کار چنان کن که از چون تویی باید که خرد منزلت است و بی‌مقدار، و توانایی اش کم و ناتوانی اش بسیار و طاعت خدا را خواهان و عقوبتش ترسان، و از خشم او هراسان که خدا تو را جز نیکوکاری نفرموده و جز از زشتکاری نهی ننموده.

پسرکم! من تو را از دنیا آگاه کردم، و از دگرگون شدنش و از میان رفتن و دست به دست گردیدنش؛ و تو را خبر دادم از آن جهان، و آنچه در آنجا آماده است برای مردم آن، و برای تو درباره هر دو، مثلها راندم تا از آنها پند پذیری و دستور کار خویشش گیری. داستان آنان که دنیا را آزمودند و شناختند همچون گروهی مسافرنده، که به جایی منزل کنند، ناسازوار، از آب و آبادانی به کنار. و آهنگ جایی کنند پر نعمت و دلخواه، و گوشه‌ای پر آب و گیاه. پس رنج راه را بر خود هموار کنند، و بر جدایی از دوست و سختی سفر، و ناگواری خوراک دل نهند که به خانه فراخ خود رسند، و در منزل آسایش خویش بیارند. پس رنجی را که در این راه بر خود هموار کردند آزار نشمارند، و هزینه‌ای را که پذیرفتند تاوان به حساب نیارند، و هیچ چیز نزدشان خوشایندتر از آن نیست که به خانه‌شان نزدیک کرده و به منزلشان درآورده.

و داستان آنان که به دنیا فریفته گردیدند چون گروهی است که در منزلی پر نعمت بودند، و از آنجا رفتند و در منزلی خشک و بی آب و گیاه رخت گشودند. پس چیزی نزد

آنان ناخوشایندتر و سخت‌تر از جدایی منزلی نیست که در آن به سر می‌برند و رسیدن به جایی که بدان روی آوردند.

پسرکم! خود را میان خویش و دیگری میزانی بشمار! پس آنچه برای خود دوست می‌داری برای جز خود دوست بدار. و آنچه تو را خوش نیاید برای او ناخوش بشمار. و ستم مکن چنانکه دوست نداری بر تو ستم رود، و نیکی کن چنانکه دوست می‌داری به تو نیکی کنند. و آنچه از جز خود زشت می‌داری برای خود زشت بدان، و از مردم برای خود آن را بپسند که از خود می‌پسندی در حق آنان؛ و مگوی - به دیگران آنچه خوش نداری شنیدن آن - و مگو آنچه را ندانی، هر چند اندک بود آنچه می‌دانی، و مگو آنچه را دوست نداری به تو گویند.

و بدان که خودپسندی - آدمی - را از راه راست بگرداند، و خردها را زیان رساند. پس سخت بکوش و گنجور دیگری مشو، و چون راه خویش یافتی چندانکه توانی پروردگارت را فروتن باش - و به راه طاعت او رو.

و بدان که پیشاپیش تو راهی است دراز، و رنجی جانگداز، و تو بی‌نیاز نیستی در این تکاپو از جستجو کردن به طرزی نیکو. توشه خود را به اندازه گیر چنانکه تو را رساند و پشتت سبک ماند، و بیش از آنچه توان داری بر پشت خود منه که سنگینی آن بر تو گران آید، و اگر مستمندی یافتی که توشه‌ات را تا به قیامت برد، و فردا که بدان نیازمندی تو را به کمال پس دهد، او را غنیمت شمار و بار خود را بر پشت او گذار و توشه او را سنگین کن چنانکه توانی. چه بود که او را بجویی و نشانی از وی ندانی، و غنیمت دان آن را که در حال بی‌نیازیت از تو وام خواهد تا در روز تنگدستی‌ات پردازد؛ و بدان که پیشاپیش تو گردنه‌ای دشوار است، سبک بار در بر شدن بدان آسوده‌تر از سنگین بار است، و کند رونده در پیمودن آن زشت‌تر از شتابنده، و فرود آمدن تو در آن مسیر بر بهشت یا دوزخ بود ناگزیر. پس پیش از فرود آمدن برای خویش پیشروی روانه‌ساز و پیش از رسیدن خانه را پرداز که پس از مرگ جای عذر خواستن نیست، و نه راه به دنیا بازگشتن.

و بدان! کسی که گنجینه‌های آسمان و زمین در دست اوست تو را در دعا رخصت داده و پذیرفتن دعایت را بر عهده نهاده، و تو را فرموده از او خواهی تا به تو دهد، و از او طلبی تا تو را بیامرزد. و میان تو و خود کسی را نگمارده تا تو را از وی بازدارد، و از کسی ناگزیرت نکرده که نزد او برایت میانجی‌گری آرد، و اگر گناه کردی از توبهات منع ننموده و در کیفیت شتاب نفرموده، و چون - بدو - بازگردی سرزنشت نکند، و آنجا که رسوا شدنت سزااست پردهات را ندرد؛ و در پذیرفتن توبه بر تو سخت نگرفته و حساب گناهت را نکشیده، و از بخشایش نومیدت نگردانیده، بلکه بازگشتت را از گناه نیک شمرده و هر گناهت را یکی گرفته و هر کار نیکویت را ده به حساب آورده، و در بازگشتت را برایت بازگذارده و چون بخوانیش آوایت را شنود، و چون راز خود را با او در میان نهی آن را داند. پس حاجت خود بدو نمایی و آنچه در دل داری پیش او بگشایی، و از اندوه خویش بدو شکایت کنی و خواهی تا غم تو را گشاید و در کارها یاریت نماید، و از گنجینه‌های رحمت او آن را خواهی که بخشیدنش از جز او نیاید: از افزون کردن مدت زندگانی و تندرستیها و در روزیها فراوانی.

#### تصحیح و توضیح

در شماره ۳۲، ترجمه حدیث شریف «مَا هُنَّ الْعَطَاءُ مَنْ مَنْ بِهِ» از امیرالمؤمنین (ع) به دلیل اشتباه فنی «آن که در وعده سستی کند، وفا به آن نکرده است» درج شده بود که بدین وسیله به صورت «بخشش را گوارا نگرداند، کسی که بدان منت گذارد» تصحیح می‌نماید.

## نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت\*

محمود تفکریان\*\*

---

\*. برگرفته از نشریه مأوی، شماره‌های منتشره خرداد ۱۳۸۱.  
\*\*. معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.





از هیأت‌های مؤثر در پیشبرد اهداف حقوق ثبت، هیأت‌های نظارت و شورای عالی ثبت هستند که در واقع رافع اختلافات و اشتباهات ثبتی می‌باشند.

### هیأت نظارت

ماده ۶ قانون ثبت، منظور از وجود هیأت نظارت را رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات به امور ثبت اسناد و املاک توجیه نموده است. این هیأت در مقر هر استانی مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود که در محدوده حوزه قضایی استان، صالح به رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌باشند و در حال حاضر با تغییراتی که در ساختار قضایی و سازمان ثبت به عمل آمده، مدیر کل ثبت استان و قائم مقام وی و دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر با انتخاب رئیس قوه قضاییه (هم عرض شخصیت‌های مندرج در قانون) این هیأت را تشکیل می‌دهند و حوزه عمل آن در ۸ بند، ذیل ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت تعیین گردیده و بعداً نیز به تکلیف مزبور از لحاظ رسیدگی به اعتراض حدود به منظور تعیین مجاورت و آیین نامه ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت برای رفع اشتباه آرای هیأت‌های حل اختلاف و آرای هیأت موضوع ماده ۱۴۰ برنامه سوم که رأی به اجرا درآمده، افزوده شده است.

**شورای عالی ثبت**

شورای عالی ثبت، مرجع تجدید نظر بعضی آرای هیأت نظارت است و برابر ماده ۲۵ مکرر دارای دو شعبه است:

۱ - شعبه مربوط به املاک، ۲ - شعبه مربوط به اسناد

هر یک از شعب مذکور متشکل از سه نفر است که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضاییه و مسؤول قسمت املاک در شعبه املاک و مسؤول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل شده‌اند.

**حدود، صلاحیت و وظایف هیأت نظارت و شورای عالی ثبت**

حدود، صلاحیت و وظایف هیأت نظارت در ۸ بند به طور مجزا در ماده ۲۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ذکر گردیده است.

علاوه بر موارد مندرج در ماده ۲۵ ق. ت چنانچه طبق تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت، اعتراض از طریق غیر مجاور به حدود واصل شود و یا مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت گرفته باشد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود صرف نظر کند، واحد ثبتی نظر خود را بر بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. در صورتی که معترض مزبور به تصمیم واحد ثبتی اعتراض داشته باشد می‌تواند ظرف ده روز اعتراض خود را به هیأت نظارت اعلام دارد و همچنین در ماده ۲۰ آیین نامه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ذکر شده: اشتباهاتی که در رأی هیأت‌های حل اختلاف به وقوع پیوسته و رأی به اجرا درآمده به منظور رفع اشتباه، موضوع در هیأت نظارت رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌شود.

برابر ماده ۸ آیین نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۵/۳۰ چنانچه در رأی صادره هیأت به علت سهو قلم، مطلبی ساقط یا اشتباه بینی رخ داده یا در مبانی مستند رأی اشتباهی

پیش آمده و رأی به اجرا درآمده باشد، هیأت نظارت و شورای عالی ثبت صالح به رسیدگی می باشد.

اکنون هر یک از موارد صلاحیت هیأت نظارت به شرح زیر توضیح داده می شود:  
بند ۱ - بند یک در صورتی است که بین اشخاص و اداره ثبت اختلافی واقع شود و یا اشتباهی رخ دهد و یا در تصرف اشخاص تزامم و تعارض باشد که رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.  
براساس ماده ۱۱ قانون ثبت، هر شخصی می تواند نسبت به املاک مجهول المالک درخواست ثبت نماید.

در صورتی که از لحاظ قبول ثبت ادعایی نسبت به درخواست ثبت متقاضی نباشد و تحقیقات به عمل آمده تصرف مالکانه وی را احراز نماید، ادارات ثبت رأساً اظهارنامه را پذیرفته و قبول ثبت می نمایند.

چنانچه در جریان تحقیقات احراز تصرف مالکانه متقاضی، ادعایی از طرف اشخاص دیگر نسبت به تقاضای ثبت متقاضی وجود داشته باشد، موضوع در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم می گردد.

روش اجرایی در این موارد به این شرح است که طرفین مدارک خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم می دارند و اداره ثبت طبق فراز یک از ماده ۳ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت با تعیین وقت مناسب از طرفین برای معاینه محل به وسیله اخطار دعوت می نماید و در اخطار تذکر می دهد:

۱ - عدم حضور هر یک، مانع رسیدگی نخواهد بود.

۲ - هر یک از طرفین می توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند.

منظور از تذکرات مذکور این است که بی جهت رسیدگی پرونده به تأخیر نیفتد و نیز طرفین از مدارک تسلیمی دیگر مطلع باشند تا در هنگام رسیدگی و تحقیق محلی

بتوانند با آگاهی کامل در مقام ادای توضیح و دفاع از حقوق خود برآیند. در وقت مقرر ضمن تهیه نقشه ملک مورد تقاضا توسط نقشه‌بردار، کارشناس مربوطه در مورد نحوه مالکیت و مدارک تسلیمی و تصرفات هر یک از طرفین و حضار و شهود، تحقیق نموده و صورت مجلس لازم را تهیه می‌نماید و نتیجه را با اظهار نظر در مورد تصرفات و نحوه آن که مبنای تصرف چگونه بوده به اداره کل ثبت استان گزارش می‌کند تا پس از کارشناسی و رفع نقص به هیأت نظارت گزارش گردد. هیأت نظارت اگر نواقصی را در تحقیقات مشاهده کرد و یا بررسی موارد دیگر را ضروری تشخیص داد، قرار رفع نقص صادر می‌نماید و هنگامی که پرونده، معد برای اتخاذ تصمیم باشد، مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در رأی صادره تعیین می‌شود که از کدام طرف قبول ثبت گردد، البته رأی صادره قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشد. چنانچه به رأی صادره اعتراض نشود و یا پس از اعتراض منجر به صدور رأی از طرف شورای عالی ثبت گردد، رأی به اجرا گذارده می‌شود. بعد از تنظیم اظهار نامه، هر یک از طرفین حق دارند از انتشار آگهی نوبتی (ماده ۱۱ ق. ت) در مدت قانونی همانند سایر معترضین احتمالی مبادرت به تقدیم اعتراض نمایند و ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، در دادگاه صالح طرح دعوی نموده و گواهی لازم اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نمایند. فراز مذکور از لحاظ تعیین تکلیف به منظور قبول درخواست ثبت فقط در صلاحیت هیأت نظارت است و چنانچه از این لحاظ پرونده‌ای در مراجع قضایی تشکیل شود، قرار عدم صلاحیت به صلاحیت هیأت نظارت صادر می‌گردد.

بخش دیگر بند یک در مواردی است که اظهار نامه تنظیم شده و عملیات ثبتی تا ختم عملیات ادامه یافته ولی ثبت دفتر املاک نگردیده است.

بند ۲ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت شورای عالی ثبت در این قسمت تعیین تکلیف نموده است. این ادعا هنگامی بررسی می‌شود که موضوع عدم تصرف مدعی حین تقاضای ثبت مطرح گردد. پس دو نکته مهم

می بایست اساس این ادعا باشد: ۱ - عدم تصرف، ۲ - حین تقاضای ثبت. در نتیجه، ادعای عدم مالکیت متقاضی و یا عدم تصرف وی در غیر هنگام قبول ثبت مؤثر نخواهد بود. در این بخش مدارک مدعی توسط ثبت محل اخذ و چگونگی موضوع ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهار نظر به ثبت استان گزارش می گردد و ثبت استان چنانچه با توجه به مدارک، امر تحقیق محلی را لازم دانست، دستور رسیدگی صادر می نماید و به نحو قبلی با اخطار به طرفین تحقیقات محلی انجام می گیرد. البته در این قسمت بررسی می شود که در حین تقاضای ثبت پلاک مزبور در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در حال حاضر در تصرف کیست؟ جریان به انضمام کلیه سوابق به هیأت نظارت گزارش و هیأت ممکن است طبق بند ۱ از ماده ۲۵ قانون ثبت، درخواست ثبت را ابطال یا ادعا را مردود تشخیص دهد که به شرح قسمت قبل قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد.

موضوع قابل توجه آنکه ابطال درخواست به دلیل عدم تصرف متقاضی در حین تقاضای ثبت می باشد، لذا ممکن است غیر از سایر اشخاص، خود متقاضی مجدداً ملک مزبور را با ارائه مدارکی که حاکی از تصرف فعلی و مالکیت وی باشد، درخواست ثبت نماید. رأی صادره در ارتباط با بند مذکور قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد.

### سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

#### رأی شماره ۳۷۹۱ مورخ ۶۹/۲/۱ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمائم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک شماره ۳۲۷۱ واقع در بخش دو ثبت حوزه ثبتی... مبنی بر اینکه آقای حسین... با تقدیم استشهاد محلی درخواست ثبت شش دانگ یک باب خانه پلاک مزبور را کرده است.

آقای اکبر... به درخواست ثبت مزبور معترض و مدعی است که سه دانگ از این خانه متعلق به وی می باشد و باید از او قبول ثبت پذیرفته شود. خانه مورد نظر در دفتر توزیع

اظهار نامه به نام حسن... به مساحت ۴۵۰ متر مربع معرفی شده است. وقت بررسی و تحقیق محلی تعیین و به طرفین ابلاغ شده است. تحقیقات مستند به شهادت تعدادی شهود حاکی است:

شش دانگ خانه مذکور که طبق نقشه ترسیمی به مساحت ۳۴۱ متر می باشد در اصل متعلق به آقای حسن... بوده و نامبرده فوت شده. ورثه وی منحصر به آقایان حسین و اکبر... فرزندان متوفی بوده اند. آقای حسین... احد از ورثه مدعی خرید سهم الارث برادر خود آقای اکبر... بوده، ولی شهود اطلاعی از این انتقال نداشته اند و تصرفات مالکانه آقایان حسین و اکبر را بالسویه گواهی کرده اند.

هیأت نظارت در جلسه شنبه مورخ ۶۹/۴/۲۱ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره لازم به اتفاق چنین رأی می دهد:

با توجه به تحقیقات محلی هیأت مقرر می دارد ثبت محل نسبت به قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهار نامه به نام آقایان اکبر و حسین هریک نسبت به سه دانگ مشاع اقدام نماید. چنانچه آقای حسین... به ادعای خود باقی باشد، می تواند همانند سایر معترضین احتمالی در موعد مقرر مبادرت به تقدیم اعتراض نماید. این رأی طبق بند ۱ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر می گردد و در صورت شکایت ذی نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد.

رئیس دادگاه تجدید نظر شعبه... و عضو هیأت نظارت  
مدیر کل ثبت استان....

رئیس دادگاه تجدید نظر شعبه... و عضو هیأت نظارت  
این رأی با اعتراض آقای حسین... در شورای عالی ثبت مطرح و عیناً تأیید گردید.

### توضیح

موضوع این رأی منطبق با بند یک از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می باشد. چون از

لحاظ قبول بین آقایان اکبر و حسین، فرزندان حسن تعارض است، یکی از مستندات، دفتر توزیع اظهارنامه می باشد که تصرف مالکانه مرحوم حسن مورث نامبردگان را تأیید می کند و طبق تحقیقات در محل نیز وراثت آنها نیز تأیید شده، ولی دلیل معتبری بر انتقال سهم الارث آقای اکبر به آقای حسین وجود ندارد؛ لذا هیأت نظارت به شرح فوق رأی صادر نموده که مورد تأیید شورای عالی ثبت قرار گرفته است.

\* \* \*

بند ۲- بند ۲ مربوط به اشتباهات رخ داده در جریان مقدماتی ملک است که تاکنون ملک ثبت دفتر املاک نشده است. هرگاه در جریان مقدماتی اشتباه مؤثری واقع شود هیأت نظارت آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه در آن تأثیر داشته را ابطال و جریان ثبت را تجدید یا تکمیل و یا اصلاح می نماید.

اگر در مندرجات اظهارنامه از لحاظ مشخصات ملک و یا متقاضی ثبت اشتباهی شده باشد، مانند این که در شماره بخش، پلاک اصلی، پلاک فرعی، نوع ملک و مساحت و نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، و تابعیت اشتباه شده باشد و یا قسمتی از مشخصات مزبور از قلم افتاده باشد، اصلاح و تکمیل این موارد با هیأت نظارت است و همچنین اگر بر اثر اشتباهات فوق در آگهی های نوبتی یا تحدیدی اشتباهی به وقوع پیوسته و یا اینکه صرفاً اشتباهی در آگهی های مزبور و یا عملیات تحدید حدود، پیش آمده باشد هیأت نظارت آن را بررسی می کند و ممکن است اشتباه را مؤثر تشخیص ندهد و یا به عکس تصمیم به تجدید عملیات بگیرد که بستگی به نوع و اهمیت اشتباه دارد.

باید دقت شود که این بند مشمول املاکی است که ثبت دفتر املاک نگردیده اند، در صورتی که هیأت نظارت رأی بر تجدید آگهی نوبتی صادر نماید، آگهی مزبور فقط یک نوبت منتشر می شود و این آگهی همواره با اولین آگهی های نوبتی انتشار می یابد و مدت اعتراض به آن ۳۰ روز است.

رای صادره بر اساس این بند قطعی است.

### سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رای شماره ۳۴۲۲ مورخ ۱۳۶۸/۱/۳۰ هیأت نظارت

برابر گزارش های اداره... و ضمائم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک شماره ۱۰ فرعی از ۱۲۲۴ اصلی واقع در بخش ۱۱ حوزه ثبتی... مبنی بر این که مساحت یک درب باغ مذکور در اظهار نامه ۹۳۱ متر مربع قید شده، در صورتی که در مقام تحدید حدود مساحت آن ۹۸۳/۲۰ متر مربع تعیین گردیده است. طبق بررسی محلی معلوم گردیده حدود و طول متر ابعاد اظهار نامه تغییر نکرده و حد فاصل با مجاورین به نحوی است که موقع قبول ثبت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و وقوع اشتباه بر اثر بی دقتی مهندس نقشه بردار هنگام قبول ثبت به وجود آمده است و در آگهی های نوبتی مساحت قید نگردیده است. هیأت نظارت اداره کل ثبت استان... در جلسه یکشنبه مورخ ۱۳۶۸/۱/۳۰ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رای می دهد:

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می گردد، ثبت محل نسبت به اصلاح مساحت مندرج در اظهار نامه پلاک فوق از ۹۳۱ متر مربع به ۹۸۳/۲۰ متر مربع با حضور متقاضی یا قائم مقام او اقدام نماید و عملیات ثبتی را ادامه دهد. این رای طبق بند ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت استان ...

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

### توضیح

موضوع این رای منطبق با بند دو از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می باشد. براساس بند مذکور هر نوع اشتباهی که در عملیات مقدماتی ثبت ملک به وقوع پیوسته چنانچه منجر



به ثبت دفتر املاک نشده باشد هیأت نظارت می تواند اشتباه را مؤثر تشخیص دهد و عملیات مقدماتی را اصلاح، تکمیل و یا تجدید نماید، مانند این که ممکن است:

۱- اشتباه در آگهی نوبتی (ماده ۱۱ ق.ث) یا آگهی تحدید حدود را مؤثر تشخیص و دستور تجدید آگهی صادر نماید.

۲- اشتباه را مؤثر تشخیص ندهد و دستور ادامه عملیات صادر کند.

۳- قسمتی از اظهارنامه ناقص باشد دستور تکمیل آن را بدهند.

۴- به شرح رأی فوق، اشتباه مندرج در اظهارنامه را دستور اصلاح صادر نماید.

ساختار و تشکیلات هیأت نظارت و شورای عالی ثبت و بند یک و دو ماده ۲۵

اصلاحی قانون ثبت از صلاحیت و وظایف هیأت های مذکور قبلاً تشریح شده است.

اکنون سایر بندهای ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت ذکر می گردد:

\* \* \*

**بند ۳-** این بند در ارتباط با املاکی می باشد که ثبت دفتر املاک گردیده است که بر اثر عدم توجه و دقت نویسنده هنگام ثبت ملک یا ثبت انتقالات در دفتر املاک و تحریر سند مالکیت، اشتباهی رخ داده و در واقع این اشتباه قلمی است و یا این که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر با سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد.

بدیهی است که اشتباه قبل از امضا و تکمیل ثبت دفتر املاک را مأمور مربوطه می دهد و نیازی به طرح موضوع در هیأت نظارت نمی باشد، ولی چنان چه ثبت دفتر توضیح املاک تکمیل گردیده و بعداً وقوع اشتباه مشخص شود و یا مغایرت آن با اسناد رسمی و یا حکم نهایی دادگاه معلوم گردد، در این صورت باید موضوع در هیأت نظارت مطرح و اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت طبق رأی هیأت نظارت به عمل آید. رأی صادره بر اساس این بند قطعی است.

**سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان**

### رأی شماره ۳۵۴۱ مورخ ۱۳۷۰/۲/۲۱ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمائم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک ۸۸ فرعی از ۲۲۱ اصلی واقع در بخش ۵ حوزه ثبتی ... مبنی بر اینکه ششدانگ باغچه شماره مذکور طبق سند شماره ۴۴۲۱ مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۲ به آقای علی ... انتقال یافته ولی مأمور تهیه پیش نویس سند مالکیت، شماره پلاک اصلی را اشتبهاً ۱۲۱ قید کرده است که با همین اشتباه ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت صادر گردیده است.

ثبت محل گواهی نموده مورد تصرف و مالکیت آقای علی ... واقع در پلاک ۲۲۱ می باشد.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان ... در جلسه سه شنبه ۱۳۷۰/۲/۲۱ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق، چنین رأی می دهد:

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می گردد ثبت محل نسبت به اصلاح شماره پلاک اصلی در سوابق و دفتر املاک و سند مالکیت از ۱۲۱ به ۲۲۱ اقدام نماید.

این رأی طبق بند ۳ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر می شود و قطعی است.  
 رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت  
 رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت  
 مدیر کل ثبت نظارت استان ...

### توضیح

این بند شامل مواردی است که در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات، اشتباه قطعی رخ دهد و یا ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی باشد که چون به دلیل عدم دقت نویسنده اشتباه مذکور به وقوع پیوسته رأی به شرح فوق صادر شده است.

\* \* \*

بند ۴- در این بند مشابه بند دوم عمل می‌گردد، با این تفاوت که در این بند ملک، ثبت دفتر املاک شده است و در مورد اشتباهات مربوط به آگهی‌های نوبتی و تحدید حدود، بعد از اینکه ملک ثبت دفتر املاک شده، رسیدگی نمی‌شود.

هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که حین عملیات مقدمات ثبت ملک، در مشخصات ملک، شماره پلاک، بخش، مقدار، نوع، حدود، طول مترآز، مساحت و حقوق ارتفاقی مندرج در تحدید حدود، اشتباهی رخ داده و با همین اشتباه ملک، ثبت دفتر املاک شده، رأی به اصلاح صادر می‌نماید و چنان چه تشخیص دهد که با اصلاح آن به حقوق دیگران خللی وارد نمی‌شود به شخص ذی‌نفع اخطار می‌کند که می‌تواند از طریق مراجع قضایی اقدام نماید و اصلاح و رفع اشکال بر حسب حکم نهایی دادگاه به عمل می‌آید.

رأی صادره براساس این بند قطعی است.

بعضاً مشاهده می‌شود قبل از طرح موضوع در هیأت نظارت، دادخواست اصلاح حدود به دادگاه تقدیم می‌گردد و با عنایت به این که موضوع در صلاحیت هیأت نظارت می‌باشد دادگاه عدم صلاحیت به صلاحیت هیأت نظارت صادر می‌نماید، لذا باید توجه داشت در این گونه موارد ابتدا درخواست اصلاح حدود از طریق ثبت محل و طرح موضوع در هیأت نظارت مطرح شود و در صورت تشخیص هیأت نظارت به این که با اصلاح حدود، احتمال تضییع حق وجود دارد طبق قسمت اخیر بند مذکور به ذی‌نفع اخطار می‌شود تا از طریق مراجع قضایی اقدام نماید و مدعی باید هنگام تنظیم دادخواست تصمیم مزبور را ضمیمه اوراق مربوطه نماید.

**سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان**

**رأی شماره ۳۵۸۸ مورخ ۱۳۷۱/۴/۲۷ هیأت نظارت**

برابر گزارشهای اداره ... و ضمائم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک ۸۱ فرعی از ۱۴ اصلی

واقع در بخش یک حوزه ثبتی ... مبنی بر اینکه که حد شرقی خانه پلاک مذکور به این شرح بوده: شرقاً در سه قسمت که قسمت دوم شمالی است اول به طول ۱۴ متر به دیوار پلاک ۸۲، دوم به طول ۶ متر دیوار یست به پلاک مزبور، سوم به طول ۱۸ متر دیوار یست به دیوار پلاک ۸۳، اشتباهاً در موقع تحدید در یک قسمت به این شرح: شرقاً به طول ۳۱/۸۰ متر دیوار یست به پلاک ۸۲، قید گردیده و با همین اشتباه ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت صادر گردیده است.

محل با حضور مجاورین معاینه و نقشه ملک، ترسیم گردیده پلاک شماره ۸۲ قسمت دوم حد جنوبی و حد غربی خود را در مجاورت با پلاک ۸۱ چنین قید نموده: جنوباً اول ... دوم به طول ۶ متر به دیوار پلاک ۸۱، غرباً به طول ۱۴ متر دیوار یست به پلاک ۸۱ و پلاک ۸۳ حد غربی خود را در مجاورت با پلاک ۸۱ چنین ذکر کرده است: غرباً به طول ۱۸ متر دیوار یست به دیوار پلاک ۸۱، کارشناس و نقشه بردار ثبت، گواهی کرده اند دیوارهای فاصل از زمان تحدید حدود تا کنون تغییری نکرده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان ... در جلسه چهارشنبه ۱۳۷۱/۴/۲۷ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق، چنین رأی می دهد.

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می گردد، ثبت محل نسبت به اصلاح حد شرقی پلاک ۸۱ در سوابق و دفتر املاک و سند مالکیت طبق وضع محل به شرح فوق اصلاح نماید.

این رأی طبق بند ۴ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت استان ...

### توضیح

این بند شامل اشتباهاتی است که در عملیات مقدماتی رخ داده و ملک، ثبت دفتر املاک شده است، البته چنانچه هیأت، تشخیص دهد اصلاح موجب خلل به حقوق دیگران

می شود به ذی نفع اخطار می کند به دادگاه مراجعه نماید.

چون طبق بررسیها معلوم شده در موقع تحدید حدود که یکی از عملیات مقدماتی است اشتباه رخ داده هیأت طبق بند مذکور مبادرت به صدور رأی نموده است.

\* \* \*

**بند ۵-** این بند مخصوص اسناد مالکیت معارض است و تنها موردی است که سند مالکیت بدون حکم دادگاه ابطال می گردد.

سند مالکیت معارض سندی است که نسبت به یک ملک خواه تمام آن یا قسمتی از آن و خواه حدود یا حقوق ارتفاقی یک بار به نام شخصی ثبت دفتر املاک شده باشد، مجدداً به نام ثبت دفتر املاک شود، سند مالکیت ثبت مؤخر را سند مالکیت معارض می نامند. سند مالکیت مقدم الصدور تا زمانی که طبق حکم نهایی دادگاه ابطال نشده معتبر است و اقداماتی در این رابطه به عمل می آید که به شرح زیر است:

۱- ادارات ثبت به محض اطلاع از صدور سند مالکیت معارض مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه با قید مشخصات سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) و سند مالکیت مقدم الصدور بخشنامه و ابلاغ می نماید.

۲- جریان صدور سند مالکیت معارض را با تهیه نقشه و رنگهای مختلف که در آن تعارض مشخص باشد از طریق اداره کل ثبت استان به هیأت نظارت گزارش می نماید.

۳- در صورتی که در گزارش و مدارک بررسی شده ابهاماتی باشد، هیأت نظارت قرار رفع نقص صادر کرده و پس از تکمیل پرونده مبادرت به صدور رأی می نماید. رأی هیأت نظارت قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.

۴- در صورتی که رأی بر تعارض صادر شد و به مرحله قطعیت رسید به دارنده سند مالکیت معارض اخطار می شود که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوا تسلیم و رسید اخذ نماید.

۵- در صورتی که دارنده سند مالکیت معارض گواهی طرح دعوا را در مدت مقرر

تسلیم نکرده و دارنده سند مالکیت مقدم‌الصدور گواهی عدم طرح دعوا از طرف دارنده سند مالکیت معارض را تسلیم نمود، ثبت محل ابطال سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات ثبت ملک قید می‌نماید.

۶- پس از ابطال سند مالکیت معارض مراتب به دارنده آن و دفاتر اسناد رسمی بخشنامه می‌گردد. فرق این بخشنامه با بخشنامه اول این است که در بخشنامه اول سند به عنوان سند مالکیت معارض معرفی می‌شود تا دفاتر از انجام معامله با آن تا اطلاع بعدی خودداری نمایند و در مرحله دوم اعلام می‌گردد که سند مالکیت معارض باطل است و دیگر اعتباری ندارد.

### نکاتی در مورد اسناد مالکیت معارض

۱- دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به موضوع سند مالکیت معامله انجام دهد ولی در متن سند قید می‌شود که نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده و مادامی که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده، به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم در مورد انتقالات بعدی جاری است.

۲- دارنده سند مالکیت معارض تا زمانی که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده باشد حق هیچ‌گونه معامله نسبت به آن ملک را ندارد.

۳- دارنده سند مالکیت معارض می‌تواند حقوق متصوره خود را انتقال دهد. در واقع حقوقی که تصور می‌شود حقوق مربوط به اقدامات در ارتباط با موضوع از جمله طرح دعوا در مراجع قضایی است.

۴- دادگاه بدون توجه به تاریخ ثبت و صدور سند مالکیت به واقعیت موضوع براساس مدارک ابرازی رسیدگی می‌کند و سند مالکیتی را که طبق مقررات جریان ثبتی آن صحیح انجام شده، تشخیص می‌دهد و سند دیگر را باطل اعلام و ابلاغ می‌نماید.

۵- صدور سند مالکیت معارض در واقع به هدف حقوق ثبت لطمه می‌زند و اسناد مالکیت را متزلزل می‌نماید. بدین جهت قانونگذار برای این موضوع اهمیت خاصی قائل شده و با تعیین مجازات سنگین برای مرتکبین متخلف در این رابطه سعی نموده از صدور اسناد مالکیت معارض پیشگیری شود، به همین سبب میزان صدور اسناد مالکیت معارض بسیار کم است و بندرت چنین اسنادی صادر می‌شود. مجازات‌هایی که درباره صدور اسناد مالکیت معارض تعیین شده به شرح زیر است:

۱- دارنده سند مالکیت معارض قبل از تعیین تکلیف سند مالکیت - به شرحی که ذکر شد - چنانچه معامله‌ای انجام دهد به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم می‌شود.

۲- سردفتران اسناد رسمی که پس از اخطار مبادرت به تنظیم سند معارض نمایند به انفصال دائم از شغل سردفتری محکوم می‌شوند.

۳- کارمندان ادارات ثبت که عمل خلاف آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود، در دادگاه اداری تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال دائم به تناسب موضوع، محکوم می‌شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود.

### سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

#### رای شماره ۶۹۲۱ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۱ هیأت نظارت

برابر گزارش‌های اداره ... و ضمائم آن مربوط به پلاک‌های شماره ۱۲۱ و ۱۲۲ فرعی از ۲ اصلی واقع در بخش دو حوزه ثبتی ... مبنی بر اینکه پلاک ۱۲۱ با حدود شمالاً به طول ۹/۸۰ متر دیواربست به پلاک ۵۱ شرقاً به طول ۲۰ متر درب و دیواربست به خیابان ۱۰ متری جنوباً به طول ۱۰/۲۲ متر، دیواربست اشتراکی با پلاک ۷۱ غرباً به طول ۲۰/۱۰ متر، دیواربست به پلاک ۱۲۲ به مساحت ۲۰۱/۳۰ متر مربع در تاریخ ۱۳۶۱/۲/۱۲ در

دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است، سپس پلاک ۱۲۲ با حدود شمالاً به طول ۳۰/۹۰ متر، دیوار یست به پلاک ۵۱ شرقاً به طول ۲۰/۲۰ متر درب و دیوار یست به خیابان ۱۰ متری جنوباً به طول ۲۹/۱۰ متر، دیوار یست به پلاک ۷۱ غرباً به طول ۲۰ متر دیوار یست به دیوار پلاک ۱۲۳ به مساحت ۵۹۹/۷۰ متر مربع در تاریخ ۱۳۶۸/۴/۱۷ در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است. مالک پلاک ۱۲۱ مدعی شده پلاک ۱۲۲ نسبت به پلاک ۱۲۱ مورد مالکیت وی معارض است.

محل توسط نماینده و نقشه بردار ثبت معاینه شده و نقشه دو پلاک بارنگهای زرد و آبی ترسیم و معلوم گردیده تمامی پلاک ۱۲۱ داخل در محدوده سند مالکیت پلاک ۱۲۲ قرار گرفته است و چون سند مالکیت پلاک ۱۲۲ مؤخر الصدور می باشد به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ شده از انجام معامله با سند مالکیت ۱۲۲ خودداری نمایند و در موقع انجام معامله پلاک ۱۲۱ قید شود نسبت به آن سند مالکیت معارض صادر گردیده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان ... در جلسه دوشنبه ۱۳۷۸/۲/۲۱ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می دهد:

با توجه به سوابق مربوطه چون پلاک ۱۲۱ داخل در محدوده سند مالکیت پلاک ۱۲۲ قرار دارد و سند مالکیت پلاک ۱۲۲ مؤخر الصدور و نسبت به محدوده پلاک ۱۲۱ معارض می باشد، لذا به دارنده سند مالکیت آن اخطار می شود ظرف دو ماه در دادگاه صالح طرح دعوا و گواهی لازم اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

این رأی طبق بند ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیرکل ثبت استان ...



رای مذکور بر اثر اعتراض مالک پلاک ۱۲۲ در شورای عالی ثبت طرح و مورد تأیید قرار گرفته است.

### توضیح

چون تشخیص تعارض یک مسأله تخصصی و حقوقی است و آثار تبعی بسیار مهم دارد به طوری که دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) حق معامله آن ملک را ندارد و به دارنده آن اخطار می شود ظرف دو ماه در دادگاه طرح دعوا کند و گواهی اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید، چنانچه دارنده سند معارض در مدت مقرر طرح دعوا نکند و گواهی ارائه ندهد و دارنده سند مالکیت مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوا در مدت مذکور را به اداره ثبت محل تسلیم نماید، سند مالکیت معارض بدون تشریفات قضایی باطل می گردد.

\* \* \*

**بند ۶-** این بند مخصوص اشتباهاتی است که در عملیات تفکیکی رخ داده و منجر به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شده باشد، در صورتی که رفع اشتباه خللی به حق دیگران وارد نسازد، هیأت نظارت دستور اصلاح صادر می نماید.

عملیات تفکیکی بعد از عمل تحدید حدود انجام می شود، در صورتی که مدت اعتراض بدون واخواهی سپری شده یا اگر اعتراضی رسیده حکم نهایی صادر و به اجرا درآمده باشد، به این ترتیب که ممکن است در قید مساحت و حدود و متراژ و حقوق ملک در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ داده باشد که اصلاح آن بستگی به مراحل عمل دارد.

**الف:** اگر نسبت به صورت مجلس تفکیکی از لحاظ تنظیم سند رسمی یا ثبت دفتر املاک اقدامی نشده باشد، چنانچه اشتباه محرز باشد ثبت محل نسبت به اصلاح و رفع اشتباه اقدام می نماید و حتی اگر صورت مجلس تفکیکی به دفتر اسناد رسمی ارسال شده باشد ثبت محل با تهیه صورت مجلس اصلاحی مورد اصلاح را به دفترخانه مربوطه

اعلام می‌کند تا با رعایت موارد اصلاحی اقدام نماید و چنانچه حجم اصلاحات گسترده باشد صورت مجلس تفکیکی را استرداد و ابطال و صورت مجلس تفکیکی جدید را با اعمال اصلاحات به جای آن به دفترخانه ارسال می‌دارد.

ب: در صورتی که نسبت به صورت مجلس تفکیکی سند رسمی تنظیم شده باشد، پس از احراز وقوع اشتباه، ثبت محل مورد اصلاحی را به دفترخانه اعلام تا با تنظیم سند اصلاحی پیرو سند قبلی با حضور افراد ذی نفع اقدام و اشتباهات را مرتفع سازد. این وضع در حالی است که عملیات تفکیکی ثبت دفتر املاک نشده و صرفاً سند تنظیم شده است.

ج: این مورد مشابه بند (ب) می‌باشد با این تفاوت که امکان تنظیم سند اصلاحی مقدور نمی‌باشد بلکه در این صورت هیأت نظارت می‌تواند برحسب بند (۷) ماده ۲۵ ق. ت اتخاذ تصمیم نماید.

د: چنانچه ملک ثبت دفتر املاک شده باشد، چه نسبت به آن سند رسمی تنظیم شده یا نشده باشد هیأت نظارت صالح به رسیدگی است به هر حال هیأت مادامی رأی به اصلاح صادر می‌کند که خللی به حق دیگران وارد نشود. رأی صادره طبق این بند قطعی است.

### سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

#### رأی شماره ۶۸۲۲ مورخ ۱۳۷۷/۷/۲۷ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمائم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک شماره ۴۱ فرعی مجزا شده از ۱۷ فرعی ۱۳۷ اصلی واقع در بخش سه حوزه ثبتی... مبنی بر این که شش دانگ یک قطعه زمین قطعه اول طبق صورت مجلس تفکیکی شماره ۷۳۱ مورخ ۱۳۷۶/۲/۲۳ از پلاک ۱۷ فرعی مجزا و طبق سند شماره ۴۴۱۲۱ مورخ ۱۳۷۶/۲/۲۳ به آقای حسین... منتقل شده و شماره ۴۱ فرعی برای آن منظور و سند مالکیت تجدیدی به

نام خریدار صادر و تسلیم گردیده است.

خریدار مذکور اعلام داشته حدود ملک با محل تطبیق ندارد. پس از بررسی محل معلوم شده در صورت مجلس تفکیکی حد شرقی که به طول ۲۰ متر درب و دیوار است به خیابان ۱۰ متری اشتبهاً این حد در شمال قید شده و به جای آن حد شمالی که به طول ۱۰ متر دیوار است به پلاک ۱۳۷/۲۱ در قسمت حد شرقی تعریف گردیده است و نقشه تفکیکی صحیح ترسیم شده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان... در جلسه ۱۳۷۷/۷/۲۷ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره چنین رأی می‌دهد:

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می‌گردد ثبت محل حد شمالی پلاک ۴۱ مجزا شده را به حد شرقی و حد شرقی را به حد شمالی اصلاح نماید. این رأی طبق بند ۶ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت استان ...

### توضیح

این بند شامل مواردی است که در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ داده و منجر به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شده باشد، مشروط به این که خللی به حق کسی نرساند.

چون وقوع اشتباه در صورت مجلس تفکیکی طبق نقشه تفکیکی و وضع محل محرز بوده لذا رأی به اصلاح صادر شده است.

نکته‌ای که باید توجه شود منظور از عدم خلل به حقوق دیگران امری است که تشخیص آن با هیأت می‌باشد.

\* \* \*

بند ۷- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود. این بند در صورتی است که اشتباهاتی از لحاظ مشخصات متعاملین و ملک و نوع سند و غیره در دفتر اسناد رسمی رخ داده است.

رفع اشتباه در حالات مختلف به طرق زیر امکان پذیر است:

الف- در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه خلاصه آن در دفتر املاک ثبت نشده است؛ در این صورت متعاملین می توانند با تنظیم سند اصلاحی، پیرو سند قبلی و توضیح موضوع، اشتباه را مرتفع نمایند و نیازی به طرح موضوع در هیأت نظارت نمی باشد.

ب- در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه خلاصه آن در دفتر املاک ثبت شده، اعم از این که سند مالکیت صادر شده یا نشده باشد، در صورت احراز اشتباه به وسیله ثبت محل موضوع به هیأت نظارت گزارش می شود و در صورت موافقت متعاملین، هیأت نظارت می تواند دستور تنظیم سند اصلاحی را صادر نماید.

پس از صدور رأی هیأت نظارت ثبت، دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح می شود، البته با تنظیم سند اصلاحی رأی بر اساس سایر بندهای ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر می گردد.

ج- در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه وقوع اشتباه احراز گردد و تنظیم سند اصلاحی به دلایل مختلف از جمله عدم دسترسی به معامل مقدور نباشد، هیأت نظارت با توجه به سوابق و مدارک طبق بند هفت از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت رأی بر اصلاح ثبت دفتر اسناد رسمی و در صورت لزوم ثبت دفتر املاک و سند مالکیت صادر می نماید.

رأی صادره طبق این بند قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد. بدیهی

است پس از قطعیت، رأی به دفترخانه تنظیم کننده سند نیز ابلاغ می شود تا در ملاحظات ثبت سند مفاد اصلاح را طبق رأی توضیح دهد.

به طوری که قبلاً ذکر شد، شورای عالی ثبت دارای دو شعبه می باشد و صلاحیت هر یک به این شرح است:

الف - شعبه مربوط به املاک، مرجع تجدیدنظر آرای هیأت نظارت براساس بندهای ۱ الی ۶.

ب - شعبه مربوط به اسناد، مرجع تجدیدنظر آرای هیأت نظارت براساس بندهای ۷ و ۸.

### سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۳۵۲۷ مورخ ۱۳۶۹/۲/۳ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمائم مربوط به آن مبنی بر این که:

در مقام تنظیم سند انتقال شماره ۴۱۴۷۱ - ۱۳۶۱/۱/۲۱ دفتر ۲۵... موضوع شش دانگ یک درب باغ پلاک شماره ۱۱۴۱ واقع در بخش ۱۱ حوزه ثبتی... شماره پلاک آن اشتباهاً ۱۲۴۱ قید و به همین نحو ثبت دفتر املاک گردیده و سند صادر شده است.

طبق گواهی اداره ثبت محل در استعلام و پاسخ آن که به شماره ۴۰۱۲ - ۱۳۶۱/۱/۱۷ صادر شده و مستند تنظیم سند مذکور قرار گرفته شماره پلاک به نحو صحیح ۱۱۴۱ قید گردیده و انتقال دهنده معادل مورد انتقال از پلاک ۱۱۴۱ مالکیت داشته و پلاک ۱۲۴۱ به نام دولت جمهوری اسلامی ایران ثبت دفتر املاک شده و انتقال دهنده از این پلاک مالکیتی نداشته است. برابر تحقیقات محلی فروشنده به خارج از کشور عزیمت نموده و در محل حضور نداشته است و پلاک ۱۱۴۱ از تاریخ انتقال در تصرف بلامنازع خریدار سند مذکور بوده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان... در جلسه یکشنبه ۱۳۶۹/۲/۳ پس از ملاحظه

سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می‌دهد:

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص داده می‌شود و مقرر می‌گردد ثبت محل به دفترخانه مربوطه اعلام دارد تا نسبت به اصلاح شماره پلاک مذکور در ملاحظات ثبت صفحه دفتر مربوطه اقدام کند و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را نیز به شرح فوق برابر مقررات اصلاح نماید.

این رأی طبق بند ۷ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیرکل ثبت استان ...

این رأی با انقضای مدت اعتراض بدون واخواهی قطعی شده و به مرحله اجرا در آمده است.

### توضیح

موضوع این رأی منطبق با بند هفت از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد. بر اساس بند مذکور هرگونه اشکال در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین یا وقوع اشتباه، وسیله هیأت نظارت با صدور رأی مرتفع می‌گردد. این بند شامل مواردی است که اشکال و اشتباه در هنگام ثبت سند در دفترخانه رخ داده است.

دلایل بارز وقوع اشتباه در مورد سند تنظیمی موضوع این رأی عبارتند از: قید پلاک شماره ۱۱۴۱ در استعلام و پاسخ آن برای انجام معامله، مالکیت فروشنده به مقدار مورد انتقال از پلاک ۱۱۴۱ و عدم مالکیت او نسبت به پلاک ۱۲۴۱؛ پلاک ۱۱۴۱ در هنگام انتقال به تصرف خریدار داده شده دلایل مذکور حاکی است که منظور انتقال پلاک ۱۱۴۱ بوده است.

\* \* \*

بند ۸- این بند به منظور رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی می‌باشد.

اسناد لازم الاجرا اسنادی است رسمی یا در حکم اسناد رسمی؛ مانند چک‌های در بانکی یا مواردی که قانون تعیین نموده چون عوارض شهرداری موضوع کمیسیون ماده ۷۷، هزینه مشترک آپارتمانها و غیره.

اجراییه نسبت به این گونه اسناد بدون صدور حکم از طریق مراجع قضایی به وسیله دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق و اداره ثبت صادر می‌شود و عملیات اجرایی از ابلاغ تا ختم پرونده در اجرای ثبت انجام می‌گردد. شکایت از عملیات اجرایی بر اساس آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی انجام می‌پذیرد.

هرگاه شخص از دستور اجرا شکایت داشته باشد باید از طریق دادگاه اقدام نماید ولی طبق ماده ۲۲۹ آیین نامه اجرا هر شخص اعم از متعهد سند و هر شخص از ذی نفع از عملیات اجرا، که بعد از صدور دستور اجرا شروع می‌شود، شکایت داشته باشد، می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر نماید. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذی نفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذی نفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ، شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت تسلیم کنند.

رسیدگی به شکایت از رأی رئیس ثبت که به شرح فوق صادر می‌شود طبق بند ۸ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت استان مجدداً رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌گردد.

رأی صادره طبق این بند قطعی است.

## سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۳۵۸۷ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۱ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمائهم مربوط به آن مبنی بر این که آقای... به استناد سند شماره ۴۸۳۰۱ - ۱۳/۳/۱۳۶۷ دفتر جهت وصول مبلغ ده میلیون و سیصد و پنجاه هزار ریال علیه آقای... مبادرت به صدور اجراییه نموده، پس از ابلاغ اجراییه حسب درخواست بستانکار شش دانگ یک باب خانه پلاک ۴۴۱/۳۲۷ بخش ۱۱ ثبت... بازداشت گردیده است. مدیون به بازداشت خانه مذکور اعتراض نموده و اظهار داشته این خانه تنها محل سکونت خود و عائله تحت تکفل وی می باشد. حسب دستور مدیر ثبت مأمور اجرا از محل بازدید کرده و طبق صورت مجلس تنظیمی عده ای شهود گواهی کرده اند مدیون و همسر و سه فرزندش در خانه مزبور زندگی می نمایند و مدیون محل سکونت دیگری ندارد. مساحت زمین خانه ۲۲۰ متر مربع و ساختمان آن ۱۴۵ متر مربع تعیین شده است.

رئیس ثبت در ارتباط با شکایت مدیون به این شرح رأی صادر کرده است:

با توجه به محتویات پرونده چون مدیون فاقد مسکن دیگری است و در محل مورد بازداشت سکونت دارد لذا خانه فوق الذکر طبق ماده ۶۹ آیین نامه اجرایی به عنوان مسکن مورد نیاز متعهد و اشخاص تحت تکفل او تشخیص و مقرر می گردد، اجرای ثبت از بازداشت آن رفع اثر نماید. پس از ابلاغ رأی بستانکار به رأی رئیس ثبت اعتراض کرده و پرونده جهت طرح در هیأت نظارت گزارش شده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان... در جلسه ۱۳۶۹/۱۱/۳۱ بعد از ملاحظه

سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می دهد:

با توجه به محتویات پرونده، ایرادی به رأی صادره رئیس ثبت ملاحظه نمی شود و

رأی مزبور تأیید می گردد.

این رأی طبق بند ۸ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه... و عضو هیأت نظارت



رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت  
مدیر کل ثبت استان ...

### توضیح

موضوع این رأی منطبق با بند ۸ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد. بر اساس بند مذکور شکایت به نظریه مدیر ثبت در عملیات اجرایی قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت می‌باشد. رأی مزبور با توجه به بند یک ماده ۶۹ آیین نامه اجرا صادر شد. در ماده ۶۹ موارد مستثنیات دین ذکر گردیده و بند یک آن چنین است: مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او که چون مدیون محل سکونت دیگری نداشته و خانه مزبور متناسب با نیاز مدیون و همسر و سه فرزندش تشخیص گردیده، بنابراین، این خانه به عنوان مستثنیات دین تلقی و رأی به رفع بازداشت آن صادر شده است.

### نکاتی چند در ارتباط با هیأت نظارت و شورای عالی ثبت

نحوه ابلاغ رأی قابل تجدیدنظر بدین نحو است که به مدت ۲۰ روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌شود و در صورت عدم وصول اعتراض به موقع اجرا گذاشته می‌شود ولی به هر حال چنانچه قبل از اجرای رأی در مورد بندهای قابل تجدید نظر اعتراض واصل گردد، اجرای رأی را متوقف می‌نماید تا موضوع در شورای عالی ثبت مطرح گردد.<sup>۱</sup> هر چند که بندهای ۲، ۳، ۴، ۶ و ۸ قطعی اعلام گردیده ولی رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه نسبت به رأی صادره طبق بندهای مذکور در صورتی که

---

۱. منظور این است که در مورد رأی قابل تجدیدنظر چنانچه پس از الصاق در تابلو اعلانات به مدت ۲۰ روز، اعتراضی واصل نشد می‌توان رأی را اجرا کرد، ولی در صورتی که به هر دلیلی رأی اجرا نشد هر مدتی گذشته باشد، چنانچه اعتراضی واصل گردد، دیگر نباید رأی را اجرا کرد تا شورای عالی ثبت رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید.

تشخیص دهد رأی متناقض یا خلاف قانون صادر شده موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی به مرحله اجرا در نیامده باشد طبق تصمیم شورا عمل خواهد شد، نحوه عمل این است که در شکایات و یا گزارشهای واصله در ارتباط با آرای مزبور از طریق قسمت املاک و اسناد گزارش کار با اظهار نظر تهیه و نزد رئیس سازمان ارسال می‌شود تا حسب تصمیم صادره در صورت ارجاع در شورا مطرح شود. محل تشکیل هیأت نظارت در اداره ثبت استان و تعداد جلسات آن حداقل دو بار در هفته است.<sup>۱</sup>

هرگاه در رأی هیأت نظارت به علت سهو قلم، مطلبی از قلم افتاده و یا اشتباه بیینی رخ داده باشد مادام که رأی به مرحله اجرا در نیامده هیأت مبادرت به صدور رأی اصلاحی خواهد نمود. آرای اصلاحی نسبت به بندهای قابل تجدیدنظر به شرحی که گذشت ابلاغ می‌گردد.

مفاد آرای هیأت نظارت و شورای عالی ثبت به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت قید و به امضای صادر کنندگان می‌رسد.

چنانچه در مورد آرای صادره رأی اصلاحی صادر شود، مفاد رأی اصلاحی نیز در ذیل رأی قبلی و ملاحظات دفتر آرای هیأت نظارت با ذکر شماره و تاریخ قید می‌شود. یک نسخه از آرای صادره هیأت به اداره دبیرخانه سازمان ثبت ارسال می‌گردد. هیأت نظارت به منظور سرعت عمل می‌تواند در مورد بندهای ۲، ۳ و ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت بر اساس اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر، به واحدهای ثبتی اختیاراتی تفویض نماید.

هیأت نظارت منطقه مرکزی در جلسه ۱۳۵۳/۳/۲۸ اختیاراتی در ارتباط با بندهای مذکور به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض کرد تا ضمن سرعت عمل از مکاتبات و گزارشهای

۱. در بعضی از استانها تعداد پرونده‌های هیأت نظارت محدود است و نیازی به تشکیل هفته‌ای دو جلسه نیست. منظور قانونگذار آن است که تکلیف پرونده‌ها به دلیل عدم تشکیل هیأت نظارت به تعویق نیفتد.

متعدد جلوگیری شود که این تصمیم در تاریخ ۱۳۵۳/۱۲/۲۴ مورد تصویب شورای عالی ثبت قرار گرفت تا این اختیارات در کلیه واحدهای ثبتی عمل شود. فهرست اختیارات مزبور در مجموعه قوانین ذکر شده است.

### نحوه طرح پرونده در شورای عالی ثبت

ترکیب اعضای شورای عالی ثبت قبلاً ذکر شد. جلسات شورا حداقل هفته‌ای یک بار در سازمان ثبت تشکیل می‌شود. شورای عالی ثبت در قسمت املاک به طور کلی به بندهای یک الی شش و در شاخه اسناد به بندهای هفت و هشت رسیدگی می‌نماید.

اگر در هر مورد نسبت به آرای قابل تجدیدنظر قبل از اجرای رأی اعتراضی واصل شود یا نسبت به سایر بندها رئیس سازمان موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید، ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت مربوط ارسال می‌دارد. کارشناسان و دبیر شورا به موضوع رسیدگی کرده و گزارش لازم را تهیه می‌نمایند. با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجرای رأی متوقف می‌گردد و عملیات اجرایی طبق رأی صادره شورا به عمل خواهد آمد. شورای عالی ثبت دارای دفتر ثبت آرا می‌باشد که به ترتیب آرای صادره در آن ثبت می‌شوند. در صورتی که در رأی صادره شورا به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بینی رخ دهد و یا در مبانی مستند صدور رأی اشتباهی پیش آمده باشد در صورت عدم اجرای رأی شورا مبادرت به صدور رأی اصلاحی می‌نماید.

مفاد این رأی نیز در دفتر مربوطه در مقابل رأی اولیه قید می‌شود.

شورای عالی ثبت می‌تواند رأی وحدت رویه صادر کرده و به کلیه هیأتها ابلاغ کند و در روزنامه رسمی و هفته‌نامه دادگستری درج نماید. رأی وحدت رویه برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

لا تُصدّق من یقابل صدقک بتکذیبه

آن که راستِ تو را با دروغِ خودش برابر داند،  
هرگز سخنش را باور نکن

## تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در انگلستان\*

(بخش دوم)

غلامعلی بازیاری سروستانی\*\*

---

\*. این مقاله ترجمه‌ای است از پایگاه اینترنتی:

<http://w.w.w.saviienotaries.com> و <http://w.w.w.notarypublic.co.uk>

\*\* سردفتر دفتر اسناد رسمی ۳۶ تهران.



در ادامه مقاله پیشین و در بررسی حوزه‌های مختلف وظایف سردفتران انگلستان، در شماره قبل یکی از این وظایف را که همان صدور گواهیهای محضری بود، بررسی نمودیم در این خصوص توضیح داده شد که منظور از صدور گواهی محضری تصدیق و اثبات اسناد رسمی لازم الاجراست، یعنی تنظیم و تأیید اسناد رسمی عمدتاً بدین منظور که در خارج از کشور برای دادگاهها، ادارات ثبت و سردفتران دیگر قابل قبول باشد که در این راستا رعایت ترتیبات قانونی مقرر و اعمال الزامهای قانونی محور فعالیت سردفتران می‌باشد و مهمترین نوع اسناد در این بخش مبیعه‌نامه‌ها، حواله‌جات، اسناد ترهین و وثیقه، وکالت‌نامه‌ها، شهادت‌نامه، سوگندنامه و اظهارنامه‌های قانونی است که شرح آن در شماره قبل آمد. در این شماره، دیگر زمینه‌های فعالیت سردفتران انگلستان مورد بررسی قرار می‌گیرد.

## ۲- امور بانکی

سردفتران معمولاً امور مختلفی را برای بانکها انجام می‌دهند، از جمله:

- الف) گرفتن وثیقه و تضمین و نیز فک رهانت از ناحیه مشتریان خارجی بانکها
- ب) تسلیم و تحویل اسنادی که مربوط به عملیات بانکی است به کسانی که قانوناً حق دریافت آنها را دارند مانند: ادارات ثبت، دادگاهها و دیگر ادارات ذی ربط

ج) ارائه فرمهای مالیاتی و دیگر اسناد مرتبط به متصدیان مالیاتی درخصوص معاملات بانکی  
 د) ارائه یا اخذ اسناد از مأمورین اداری تنظیم کننده اسناد.

### ۳- امور کشتیرانی

خدماتی که سردفتران در امر کشتیرانی می توانند ارائه دهنده عمدتاً مشتمل بر امور زیر است:

- الف) صدور و تأیید اسناد خرید یا ترهین کشتیها و نیز ثبت کشتی با پرچمهای مختلف در سراسر دنیا<sup>۱</sup>.
- ب) انجام خدمات مختلف ثبت کشتیهای جدید یا تغییر مالکیت کشتی در تمام اندازه‌های مختلف کشتی و ارائه خدمات مشاوره‌ای به متصدیان و مالکان کشتیها جهت خرید یا فروش و رعایت ترتیبات اداری نقل و انتقال اسناد مالی مربوطه و نیز دیگر خدمات مشاوره‌ای برای ادارات ثبت کشتی و واسطه‌ها و دلالان.
- ج) ارائه خدمات مورد لزوم برای مؤسسات مالی درخصوص اخذ وثیقه و تضمین و فک رهانت.

### ۴- بیمه

کار اصلی سردفتران در زمینه فعالیت‌های بیمه‌ای، تأیید و توثیق اسنادی است که جهت ارائه به متصدیان شرکتهای بیمه‌ای خارجی تهیه می‌گردند.  
 نیز اغلب کنترل و رعایت ترتیبات مقرر اسناد مورد لزوم مشترکین و شعب خارجی

---

۱. کشتی ممکن است تحت مالکیت شخصی حقیقی یا حقوقی عمومی یا خصوصی یک کشور باشد اما تحت حاکمیت و پرچم کشور دیگری فعالیت نماید.



شرکتهای بیمه با سردفتران است. به علاوه سردفتران اغلب در خصوص مرافعات<sup>۱</sup> و دعاوی مرتبط با امور بیمه مورد مشورت قرار گرفته، گاه، آماده نمودن و تأیید و انتقال اسناد مربوط در این مورد نیز از سردفتران تقاضا می‌گردد.

#### ۵- شرکتهای تجاری

سردفتران معمولاً خدمات مختلفی را برای مشتریان خود در خصوص رعایت تشریفات و مقررات اداری<sup>۲</sup> ایجاد شرکتهای تجاری جدید یا تغییر سهامداران و اعضای شرکتهای در سراسر اروپا یا خارج از آن انجام می‌دهند و نیز تشریفات اداری اتحاد و تجمیع<sup>۳</sup> شرکتهای کوچک و ایجاد شرکتهای بزرگتر می‌تواند توسط سردفتران صورت پذیرد.

#### ۶- ترجمه اسناد رسمی

تأیید ترجمه اسناد می‌تواند توسط سردفتران صورت پذیرد. این عمل معمولاً به دو روش انجام می‌شود: الف) چنانچه سردفتر خود به زبان سند مورد نظر تسلط داشته باشد می‌تواند مستقیماً صحت ترجمه را تأیید نماید. ب) اگر سند مورد نظر به زبانی باشد که سردفتر صلاحیت ترجمه آن را نداشته باشد، متقاضی خود سند را توسط مترجم صاحب صلاحیت ترجمه می‌کند و سردفتر هویت مترجم (و صحت ترجمه توسط وی) را تأیید می‌کند.

#### ۷- ارائه خدمات حقوقی به مشتریان

سردفتران معمولاً توسط افراد درگیر در قراردادهای بین‌المللی<sup>۴</sup> جهت ارائه خدمات حقوقی مورد مشورت قرار می‌گیرند. تعیین یک نماینده به منظور انجام خدمات حقوقی

---

1. litigation.

2. Formalities.

3. incorporate.

4. international agreements.

معمولاً در شرایطی که رابطه‌ای حقوقی بین دو یا چند نفر بدون تعیین محل وقوع عقد، لیکن در سطح انگلستان یا حوزه کشورهای جزیره بریتانیا با حضور عنصری خارجی وجود دارد، به منظور قرار دادن توافق نامه تحت حاکمیت قانون انگلستان به مصلحت طرفین است. اگر طرفین قرارداد یک نماینده حقوقی برای خود انتخاب نمایند که داخل حوزه بریتانیا باشد، (به منظور حفظ حقوق قانونی خود و پاسخ به دعاوی احتمالی اشخاص ثالث بر ضد آنها) این امر می‌تواند با توجه به نحوه نگارش حقوقی قرارداد مانع از بروز مشکلات ناشی از درگیری قرارداد با حاکمیت قوانین خارجی و حوزه‌های قضایی خارج انگلستان گردد. خدمات سردفتران در این خصوص ممکن است به دو شکل زیر باشد:

الف) بانکها یا مؤسسات مالی خارجی از سردفتر تقاضا کنند که به عنوان نماینده آنها در سطح بریتانیا درخصوص تمامی معاملاتی که در طی یک سال دارند و تحت حاکمیت قانون انگلستان است، عمل نماید.

ب) شرکتها و افراد خصوصی برای یک قرارداد خاص سردفتر را نماینده خود قرار دهند که این امر معمولاً درخصوص قراردادهای استقراضی حمل و نقل بین‌المللی دریایی است و متقاضی (که معمولاً طلبکار سند استقراضی است) تقاضای طرح دعوی بر ضد قرض گیرنده و ضامن‌ها و تعقیب آنها را دارد.

#### ۸- حق الامتیازها و مالکیت معنوی<sup>۱</sup>

سردفتران در انگلستان معمولاً برای مشتریان خود تهیه و تأیید اسناد، مجوزها و وکالت‌نامه‌های مورد لزوم درخصوص ثبت اختراع و حق انحصار و نشانهای تجاری را در داخل و خارج از کشور با هماهنگی وکلا و ادارات ثبت اختراع انجام می‌دهند تا حقوق مکتسبه متقاضیان مورد قبول و مؤثر در تمام کشورها باشد.

1. Trademarks and intellectual property.

#### ۹- خرید و فروش اموال در خارج از کشور

سردفتران معمولاً خدمات مختلفی به شرکتها و مؤسسات مالی و اشخاص حقیقی در رابطه با خرید و تحصیل<sup>۱</sup> یا فروش و انتقال املاک و دیگر اموال غیر منقول واقع در خارج از کشور ارائه می دهند.

این عمل معمولاً از طریق هماهنگی با وکلا و سردفتران و مشاوران مالیاتی<sup>۲</sup> و ادارات ثبت املاک<sup>۳</sup> و دیگر ادارات مرتبط در خارج از کشور به منظور تکمیل و اتمام عملیات انتقال اموال مذکور و تنظیم اسناد رسمی مربوط انجام می گیرد.

#### ۱۰- نمایندگی اتباع بیگانه در امور توارث

سردفتران معمولاً امور مربوط به توارث و ماترک افراد حقیقی را که در خارج فوت نموده اند، انجام می دهند. از قبیل نقل و انتقال اموال و غیره. این کار با هماهنگی با وکلا و دیگر سردفتران و مشاوران مالیاتی انجام می گیرد.

#### ۱۱- اوراق بهادار<sup>۴</sup>

هر چند اوراق بهادار و اسناد قابل نقل و انتقالی چون سفته، برات و چک در حال حاضر کمتر مورد استفاده قرار می گیرد، لکن هنوز نقش مهمی در مبادلات تجاری دارند. چنانچه سند قابل نقل و انتقال خارجی پس از سررسید پرداخت نگردد، مطابق قوانین انگلستان به منظور حفظ حقوق دارنده<sup>۲</sup> بایستی توسط سردفتر مورد اعتراض<sup>۵</sup> قرار گیرد و مهلتهای اعتراض و سررسید در روابط بین ظهر نویسان و دارنده و بدهکار تأثیر مهمی

---

1. acquisition.

2. tax advisers.

3. land registries.

4. Negotiable instrument.

2. holder .

5. protest.

دارد که باید توسط سردفتر مراقبت و کنترل شود.

البته شایان ذکر است که موارد بر شمردهٔ فوق گستردگی حوزه‌های فعالیت سردفتران را بیان می‌نماید لکن همگی موارد مذکور جزء وظایفی که سردفتر حق استنکاف از انجام آنها را نداشته باشد، نیست، بلکه هر دفترخانه با توجه به توان علمی و فنی خود به تمام یا بخشی از فعالیت‌های یازده گانه مذکور می‌پردازد و اجباری در اجرای تمام آنها ندارد. در حقیقت، شاید بتوان گفت که خط مرزی کاملاً مشخص و متمایزی بین وظایف سردفتران و وکلا ترسیم نگردیده و فعالیت این دو گروه حقوقدان مشترکات بسیاری دارد، لکن آنچه مشخصاً بتوان به عنوان وظایف خاص سردفتران در انگلستان بر شمرد، به طور خلاصه مشتمل بر موارد زیر است:

الف: تأیید صحت و اعتبار اسناد

ب: گواهی امضای اسناد

ج: تأیید صحت قسم‌نامه، شهادت‌نامه و اظهارنامه‌های قانونی

د: تنظیم وکالت‌نامه‌ها و قراردادها

ه: ممیزی اسنادی که به داخل انگلستان وارد یا به خارج ارسال می‌گردد

و: تأیید و تصدیق رونوشت یا کپی اسناد مرتبط با امور سردفتری

## اصلاحات و الحاقات جدید قانون مالیاتهای مستقیم

### در ارتباط با دفاتر اسناد رسمی

(مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷)

سید فریدالدین محمدی\*



اصلاح و بازنگری مقررات و خصوصاً قوانین، به شرط مطالعه، بررسی و شناخت فراگیر، استفاده از نظرات کارشناسانه خبرگان علمی و عملی به دور از تنگ نظری و تعصبات و نیز به کارگیری روشهای نوین علمی و کاربردی در زمان مناسب، به پویایی، توسعه و پیشرفت تشکیلاتی منجر می‌شود (دیدگاه خرد) و در نهایت همراه با بقیه بخشها رشد و بالندگی جامعه را فراهم خواهد نمود (دیدگاه کلان) حال در این راستا هر قدر اصلاحات واقعی‌تر و منطقی‌تر باشد عواید بیشتری نصیب خواهد شد.

از زمان تصویب قانون مالیاتهای مستقیم (۱۳۶۶/۱۲/۳) و اجرای آن (آغاز سال ۱۳۶۸) تا به حال دو مرتبه اصلاحات و الحاقات کلی و چندین مرتبه جزئی در مورد قانون مالیاتهای مستقیم صورت پذیرفته است. به نظر می‌آید صرف نظر از محتوای مواد قانون و مقررات (ضرایب مالیاتی و مالیات مقرر، نحوه عمل تشکیلات اداری و پرسنلی، تشخیص فعالیت‌های پنهان و غیر شفاف مشمول مالیات، اتلاف وقت و هزینه، پیشرفت و فن آوری روز و غیره) به طور کلی، اجرای عدالت مالیاتی، وزارت اقتصاد و دارایی از جهت هدایت افراد در قالب شخصیت‌های حقیقی و حقوقی نسبت به پرداخت مالیات و نهادینه کردن فرهنگ مالیاتی تا حدودی موفق بوده است. البته در این تحقیق صرفاً قصد بر آن است که اصلاحات و الحاقات مستقیم و غیر مستقیم که به دفاتر اسناد رسمی ارتباط پیدا می‌کند، مطرح گردد. با توجه به اینکه تغییرات و اصلاح قانون و مقررات دفاتر اسناد

رسمی در دستور کار سازمان محترم ثبت اسناد و املاک و کانون سردفتران و دفتریاران قرار گرفته است، امید است هر چه زودتر برای تصویب و اجرا به مراجع مربوطه ارایه شود.

## رؤوس مطالب

### اشکال وارده

#### نحوه رسیدگی به تخلفات دفاتر اسناد رسمی

- ۱ - تخلف دفاتر اسناد رسمی از تکالیف مقرر در این قانون (م ۲۰۰ و تبصره ۲ م ۱۹۹).
- ۲ - محاکمه و مجازات سردفتران متخلف از مقررات مالیاتی (م ۲۶۸).

#### اخذ مفاسد حساب مالیاتی قبل از انتقال سهام توسط دفتر اسناد رسمی

- ۳ - اخذ مفاسد حساب مالیاتی قبل از نقل و انتقال سهام و ایجاد تکلیف برای دفاتر اسناد رسمی (تبصره ۲ م ۱۴۳)

#### مشاغل (مالیات شغلی سران دفاتر اسناد رسمی)

- ۴ - تقسیم بندی مشاغل از لحاظ تشخیص درآمد (م ۹۵ و ۹۶)
- ۵ - موعد و نحوه تسلیم اظهارنامه (م ۱۰۰)
- ۶ - معافیت مالیات شغلی و نرخ مربوطه و زمان اجرای آن (م ۱۰۱)
- ۷ - نرخ مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی (م ۱۳۱)
- ۸ - قراین مالیاتی (بند ۶ م ۱۵۲)
- ۹ - تقسیط بدهی مالیاتی (م ۱۶۷)
- ۱۰ - نگهداری صورت حسابهای مربوط به خرید اشخاص حقوقی و صاحبان مشاغل (تبصره ۳ م ۱۶۹ مکرر)



- ۱۱ - نحوه تعدیل نصابهای مندرج در این قانون (م ۱۷۵)
- ۱۲ - مصادیق اخذ سپرده و تضمین معتبر (تبصره ۱ م ۱۸۷)
- ۱۳ - جایزه خوش حسابی عملکرد و جایزه پرداختیهایی علی الحساب مالیات عملکرد و جریمه مقرر (مواد ۱۸۹ و ۱۹۰)
- ۱۴ - جریمه عدم تسلیم اظهارنامه (تبصره م ۱۹۲)
- ۱۵ - ابلاغ اوراق مالیاتی (م ۲۰۳)
- ۱۶ - صدور مفصلا حساب مالیاتی مشاغل (م ۲۳۵)
- ۱۷ - صدور برگ تشخیص مالیاتی و تکلیف مؤدی (مواد ۲۳۸ و ۲۳۹)

#### حقوق کارکنان مشمول قانون کار

- ۱۸ - معافیت و نرخ مالیات بر درآمد حقوق (مواد ۸۴ و ۸۵)

#### نقل و انتقال املاک و حق واگذاری

- ۱۹ - نرخ و مأخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری (م ۵۹)
- ۲۰ - محاسبه مالیات انتقال املاک به دولت یا شهرداریها و یا مؤسسات وابسته (م ۶۶)
- ۲۱ - مالیات اقاله یا فسخ معاملات قطعی املاک (م ۶۷)
- ۲۲ - معافیت مالیات نقل و انتقال وجوه و مالی که از طرف اشخاص بابت تملک املاک یا حقوق واقع در محدوده طرحهای نوسازی و غیره قرار می‌گیرد (قسمت اخیر م ۷۰)
- ۲۳ - مالیات نقل و انتقال زمینهایی که به صورت عادی معامله شده و احداث اعیانی گردیده (م ۷۱)
- ۲۴ - مالیات اولین نقل و انتقال قطعی ساختمانهای نوساز (م ۷۷)

اجاره

- ۲۵- کسر مالیات مال الاجاره اشخاص حقوقی (تبصره ۹ م ۵۳)
- ۲۶- واحدهای مسکونی متعلق به شرکتهای سازنده مسکن اجاری تلقی نمی‌شود.  
(تبصره ۱۰ م ۵۳)
- ۲۷- معافیت مالیات بر اجاره واحدهای مسکونی (تبصره ۱۱ م ۵۳)
- ۲۸- نحوه محاسبه درآمد مالیات اجاره املاک از ابتدای سال ۱۳۸۲ (تبصره ۲ م ۵۴)
- ۲۹- معافیت مالیاتی سالانه مستغلات در مورد اشخاص بدون درآمد (م ۵۷)

### کلیات

- ۳۰- اشخاص مشمول پرداخت مالیات این قانون (م ۲)
- ۳۱- حذف مالیات موضوعه‌های سالانه املاک و مستغلات مسکونی خالی و اراضی بایر  
(حذف مواد ۳ الی ۱۶)
- ۳۲- مراجع تشخیص مالیات (م ۲۱۹)
- ۳۳- اصلاحات عبارتی در این قانون (م ۲۲۰)
- ۳۴- ممنوع الخروج کردن بدهکاران مالیاتی (م ۲۰۲)
- ۳۵- تعدیل نرخ مالیات بر ارث طبقات مختلف وراث (م ۲۰)
- ۳۶- حق تمبر مربوط چاپ چک، برات، فته طلب (سفته) و غیره (مواد ۴۴ و ۴۵)
- ۳۷- حق تمبر قراردادهای و اسناد مشابه بانکها (م ۴۷)
- ۳۸- حق تمبر سهام و سهم الشرکه شرکتهای موضوع قانون تجارت (م ۴۸)

### اشکال وارده

یکی از بزرگواران و عزیزان سردفتر، به کنایه حکایت سران دفاتر اسناد رسمی و مقررات مالیاتی را به داستان عیال ملا نصرالدین و شخص ملا تشبیه می‌فرمود. به این صورت که ملا نصرالدین عیالی داشته که از طرف ملا مورد اذیت و آزار واقع می‌شد، وقتی وی

مورد اعتراض و ابستگان خود قرار گرفت که گفتند عیال تو که زن خوب و نجیب و زحمت کشی است، چرا تو نه تنها از او تشکر نمی‌کنی و خرجی نمی‌دهی بلکه او را اذیت و آزار هم می‌کنی؟ ملا گفت اگر کتکش نزنم چه طور شوهر بودن خود را ثابت کنم؟!

حالا حکایت طنزآمیز و تأسف‌آور دفاتر اسناد رسمی با مواردی از مقررات مصوب تشکیلات مالیاتی است (البته مسلم است این تمثیل ارتباطی به افراد مسؤول محترم و خدوم دارایی ندارد) به این صورت که نه تنها درصدی از مالیات وصولی مستقیم و غیرمستقیم توسط محاضر عاید دفاتر اسناد رسمی نمی‌گردد (موضوع ماده ۲۱۷ قانون مالیاتهای مستقیم)<sup>۱</sup> بلکه وصول کسری پرداختهای ناشی از اشتباه محاسبه غیر عمد و جرایم مربوطه با دقت و شدت توسط بازرسین محترم و اداره مالیاتهای غیرمستقیم دارایی نیز در اسرع وقت صورت می‌پذیرد.<sup>۲</sup> تا به حال به واسطه این همکاری و همیاری

۱. ماده ۲۱۷: به وزارت امور اقتصادی و دارایی اجازه داده می‌شود که یک درصد از وجوهی که بابت مالیات و جرایم موضوع این قانون وصول می‌گردد (به استثنای مالیات بر درآمد شرکتهای دولتی) در حساب مخصوص در خزانه منظور نموده و در مورد آموزش و تربیت کارمندان در امور مالیاتی و حسابرسی و تشویق کارکنان و کسانی که در امر وصول مالیات فعالیت مؤثری میدول داشته و یا می‌دارند خرج نماید. وجوه پرداختی به استناد این ماده به عنوان پاداش وصولی از شمول مالیات و کلیه مقررات مغایر مستثنی است.

وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است که هر شش ماه گزارشی از میزان وصول مالیات و توزیع مالیات وصولی بین طبقات و سطوح مختلف درآمد را به کمیسیون امور اقتصادی و دارایی مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

۲. موضوع بند ۱ و ۲ تبصره ۷ ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیلهای غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه‌های بعدی مصوب ۳/۱۰/۶۳:

بند یک - در مواردی که بدون اخذ رسید پرداخت مالیات سند مربوط را تنظیم کنند مسؤول پرداخت مالیات متعلق بوده و همچنین مشمول جریمه‌ای معادل ۵۰٪ آن خواهد بود.

بند دو - عدم ثبت مشخصات خواسته شده در سند و یا عدم ارسال فهرست در موعد تعیین شده مشمول جریمه‌ای معادل ۲٪ مالیات متعلق برای هر یک از تخلفات مزبور خواهد بود.

تبصره ۷ قانون وصول مالیات مقطوع از بعضی از کالاها و خدمات مصوب ۱۳/۴/۱۳۶۶: تبصره ۷: صاحبان دفاتر اسناد رسمی موظفند قبل از تنظیم و ثبت هر نوع سند در مورد وسایل نقلیه

بدون هزینه و بی دردسر هیچ تسهیلات و مزایایی برقرار نشده است و حتی تقدیر و تشکری هم به عمل نیامده است!

حق طبیعی و مسلم هر تشکیلاتی است که در جهت افزایش موفقیت و بهره‌وری خویش براساس ساختار و ماهیت خود نسبت به فراهم کردن ساز و کار مناسب و ایجاد اهرمهای لازم در جهت آن تلاش نماید و قاعدتاً تشکیلات معظم و وسیع امور مالیاتی نیز بدین گونه عمل می‌نماید. البته در اینجا قصد بر شرح و بسط یا صحنه‌گذاری این مطلب نیست بلکه در درجه اول گلایه و انتقاد از همکاران قدیمی و با سابقه و در درجه بعد، از متولیان هدایت امور دفاتر اسناد رسمی است که نسبت به این اجحافات و نقایص سکوت کرده‌اند و اگر هم اعتراضی شده است در حد حرفهای شفاهی و غیر مکتوب بوده است و یا حداقل اینکه اکثر سران دفاتر از منعکس کردن این نقایص یا تلاشهای احتمالی در جهت رفع آن بی‌اطلاع هستند.

امید است در بازبینی، اصلاحات و الحاقات تصویب آتی قانون و مقررات مالیاتهای مستقیم و اصولاً کلیه قوانین و مقرراتی که به صورت مستقیم یا غیرمستقیم با تشکیلات دفاتر اسناد رسمی ارتباط پیدا می‌کند سران دفاتر در قالب منسجم و پربار تشکیلاتی در کنار سازمان محترم ثبت اسناد و املاک حضوری پررنگ و اثرگذار ایفا نمایند.

### نحوه رسیدگی به تخلفات دفاتر اسناد رسمی

۱ - تخلف دفاتر اسناد رسمی از تکالیف مقرر در این قانون (م ۲۰۰ و تبصره ۲ م ۱۹۹).

باربری گواهی پرداخت مالیات سنوات قبل و همچنین سال انجام معامله را مطالبه و دریافت و سپس اقدام به تنظیم و ثبت اسناد نمایند و در صورت تخلف با مالک یا مالکین و سائل نقلیه مزبور نسبت به پرداخت مالیاتهای تأدیه نشده مسؤولیت تضامنی داشته و علاوه بر آن مشمول جریمه‌ای معادل ۲۰٪ مالیات پرداخت نشده خواهند بود.

موضوع مواد ۱۹۹ و ۲۰۰ و ۲۶۸ قانون مالیاتهای مستقیم و غیره در ابتدای نوشته حاضر، این موارد درج گردیده است.

ماده ۲۰۰ - در هر مورد که به موجب مقررات این قانون تکلیف یا وظیفه‌ای برای دفاتر اسناد رسمی مقرر گردیده است در صورت تخلف علاوه بر مسؤولیت تضامنی سردفتر با مؤدی در پرداخت مالیات یا مالیاتهای متعلق مربوط، مشمول جریمه‌ای معادل ۲۰٪ آن نیز خواهد بود و در مورد تکرار به مجازات مقرر در تبصره ۲ ماده ۱۹۹ این قانون نیز با رعایت مقررات مربوط محکوم خواهد شد.

تبصره ۲ ماده ۱۹۹ - هرگاه مکلف به کسر مالیات شخص حقوقی غیر دولتی باشد مدیران مربوط نیز علاوه بر مسؤولیت تضامنی نسبت به پرداخت مالیات و جرائم متعلق به حبس تأدیبی از سه ماه تا دو سال محکوم خواهند شد.

۲ - محاکمه و مجازات سردفتران متخلف از مقررات مالیاتی (م ۲۶۸).

ماده ۲۶۸ - در مواردی که به موجب قوانین و مقررات مالیاتی به سبب معاملاتی که در دفتر اسناد رسمی انجام می‌شود تکالیفی به عهده صاحبان دفتر گذارده شده است تخلف آنان از انجام تکالیف مذکور به وسیله دادستانی انتظامی مالیاتی تعقیب خواهد شد.

محاکمه و مجازات سردفتر متخلف در مرجع صلاحیتدار مذکور در قانون دفاتر اسناد رسمی به عمل خواهد آمد ولی دادستانی انتظامی مالیاتی علاوه بر تسلیم ادعا نامه می‌تواند از وجود نماینده اداره امور مالیاتی برای ادای توضیحات لازم در مرجع مزبور استفاده نماید.

*اخذ مفاصا حساب مالیاتی قبل از انتقال سهام توسط دفتر اسناد رسمی*

۳ - اخذ مفاصا حساب مالیاتی قبل از نقل و انتقال سهام و ایجاد تکلیف برای دفاتر اسناد رسمی (تبصره ۲ م ۱۴۳)

تبصره ۲ - از هر نقل و انتقال سهام و سهم الشرکه و حق تقدم سهام و سهم الشرکه شرکاء در سایر شرکتهای مالیات مقطوعی به میزان چهار درصد (۴٪) ارزش اسمی آنها

وصول می‌شود. از این بابت وجه دیگری به عنوان مالیات بر درآمد نقل و انتقال فوق مطالبه نخواهد شد. انتقال دهندگان سهام و سهم شرکت و حق تقدم سهام مکلفند قبل از انتقال، مالیات متعلق را به حساب سازمان امور مالیاتی کشور واریز کنند. ادارات ثبت یا دفاتر اسناد رسمی مکلفند<sup>۱</sup> در موقع ثبت تغییرات یا تنظیم سند انتقال حسب مورد گواهی پرداخت مالیات متعلق را اخذ و ضمیمه پرونده مربوط به ثبت یا انتقال کنند.

#### مشاغل (مالیات شغلی سران دفاتر اسناد رسمی)

۴ - تقسیم بندی مشاغل از لحاظ تشخیص درآمد (م ۹۵ و ۹۶)

ماده ۹۵ - (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۲۷) صاحبان مشاغل موضوع این فصل مکلفند اسناد و مدارک مثبت کافی برای تشخیص درآمد مشمول مالیات خود نگاهداری کنند. صاحبان مشاغل از لحاظ تشخیص درآمد مشمول مالیات به گروههای زیر تقسیم می‌شوند:

الف) صاحبان مشاغلی که به موجب این قانون مکلف به ثبت فعالیتهای شغلی خود در دفاتر روزنامه و کل موضوع قانون تجارت هستند و باید دفاتر و اسناد و مدارک مربوط را با رعایت اصول و موازین و استانداردهای پذیرفته شده حسابداری نگاهداری کنند.

ب) صاحبان مشاغلی که بر حسب این قانون مکلف به ثبت فعالیتهای شغلی خود در دفاتر درآمد و هزینه می‌باشند. نمونه‌های دفاتر مذکور توسط سازمان امور مالیاتی کشور تهیه می‌گردد و در دسترس قرار می‌گیرد.<sup>۲</sup>

۱. قبلاً این تکلیف طی بخشنامه ۳۵۳۳ - س/۲ - ۶۹/۸/۲۶ اداره کل امور اسناد به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ شده بود.

۲. با ملاحظه و تأمل در صاحبان احصاء شده مشاغل موضوع ماده ۹۶ به جرأت می‌توان گفت دفاتر اسناد رسمی از جهت میزان درآمد شفاف‌ترین عملکرد را دارند، چرا که در دفتر درآمد کلیه وجوه اخذ شده سابق و فعلی با توجه به فیش مبالغ واریزی به بانک ثبت می‌گردد و مرجع رسمی و دولتی سازمان ثبت آن را پلمپ می‌نماید و همچنین به دو دلیل عمده می‌توان ادعا کرد اکثر سران دفاتر

ج) صاحبان مشاغلی که مشمول مقررات بندهای (الف) و (ب) فوق نیستند، مکلفند صورت خلاصه وضعیت درآمد و هزینه خود را طبق ضوابط و نمونه‌های تعیین شده از طرف سازمان امور مالیاتی کشور نگاهداری کنند.

**بند ۱۵ قسمت ب - صاحبان دفاتر اسناد رسمی.**

۵ - موعده و نحوه تسلیم اظهارنامه (م ۱۰۰)

ماده ۱۰۰ - مؤدیان موضوع این فصل این قانون مکلفند اظهارنامه مالیاتی مربوط به فعالیتهای شغلی خود را در یکسال مالیاتی برای هر واحد شغلی یا برای هر محل

اسناد رسمی از جمله مؤدیان خوب (با شاخصه‌های مربوطه در تشکیلات دارایی)، بی‌دردسر و قابل دسترس مالیاتی می‌باشند، یکی از جهت پرداخت به موقع و منظم مالیات تعیین شده و دوم از جهت میزان مالیات شغلی وصولی از طرف دیگر با توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی خود نیز متولی و همکار از جهت وصول مستقیم مالیات (وصول مالیات نقل و انتقال خودروها و سایر وسائط نقلیه) و ارتباط غیرمستقیم (کلاً موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم و مالیات شغلی وسائط نقلیه) می‌باشند که آمار و ارقام بالای آن موجود می‌باشد، به حق از تشکیلات مالیاتی انتظار و توقع دارند که عنایت و توجه بیشتری به دفاتر اسناد رسمی داشته باشند - به نظر می‌آید عدم حضور جدی و کم‌کاری سران دفاتر در جهت تحقق مطالبات بحقشان مزید بر علت باشد - از جمله این انتظارات حذف دفاتر اسناد رسمی از شمول بند ب ماده ۹۶ می‌باشد و به صورت مجزا دفتر درآمد دفاتر اسناد رسمی (موضوع بند ۳ ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی) جایگزین آن گردد یا اینکه در قسمت بند ج ماده ۹۵ قانون جای می‌گرفت تا با هماهنگی و کسب مشورت با کانون سردفتران و دفتریاران نمونه‌ها و ضوابط تعیین می‌گردید.

به نظر می‌آید به کارگیری این دفاتر (موضوع بند ب ماده ۹۵) از سوی دفاتر اسناد رسمی که عملکرد شفاف و روشنی از لحاظ درآمد دارند باعث ایجاد زحمت مضاعف، صرف هزینه، اعمال سلیقه و ناهمگونی در رویه دفاتر اسناد رسمی و حوزه‌های مالیاتی خواهد گردید.  
اکنون دو پیشنهاد می‌شود:

۱ - با تمام نقاط قوت و ضعف رویه فعلی محاسبه مالیات شغلی سران دفاتر اسناد رسمی براساس اظهارنامه که بر مبنای دفاتر درآمد دفترخانه هست ادامه یابد.

۲ - درآمد دفاتر اسناد رسمی بر مبنای دفتر درآمد فعلی (موضوع بند ۳ ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی) قرار داده شود و فقط هزینه‌ها در دفتر مربوطه قید گردد.

جداگانه طبق نمونه‌ای که وسیله سازمان امور مالیاتی کشور تهیه خواهد شد تنظیم و تا آخر تیر ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل شغل خود تسلیم و مالیات متعلق را به نرخ مذکور در ماده ۱۳۱ این قانون پرداخت نمایند.

۶- معافیت مالیات شغلی و نرخ مربوطه و زمان اجرای آن (م ۱۰۱)

ماده ۱۰۱- درآمد سالانه مشمول مالیات مؤدیان موضوع این فصل که اظهارنامه مالیاتی خود را طبق مقررات این فصل در موعد مقرر تسلیم کرده‌اند تا میزان معافیت موضوع ماده (۸۴) این قانون از پرداخت مالیات معاف و مازاد آن به نرخهای مذکور در ماده (۱۳۱) این قانون مشمول مالیات خواهد بود. شرط تسلیم اظهارنامه برای استفاده از معافیت فوق نسبت به عملکرد سال ۱۳۸۲ به بعد جاری است.

۷- نرخ مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی (م ۱۳۱)

ماده ۱۳۱- نرخ مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی به استثنای مواردی که طبق مقررات این قانون دارای نرخ جداگانه‌ای می‌باشد به شرح زیر است:

تا میزان سی میلیون (۳۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ پانزده درصد (۱۵٪)

تا میزان یکصد میلیون (۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال درآمد مشمول مالیات سالانه نسبت به مازاد سی میلیون (۳۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال به نرخ بیست درصد (۲۰٪)

تا میزان دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال درآمد مشمول مالیات سالانه نسبت به مازاد یکصد میلیون (۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال به نرخ بیست و پنج درصد (۲۵٪)

تا میزان یک میلیارد (۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال درآمد مشمول مالیات سالانه نسبت به مازاد دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال به نرخ سی درصد (۳۰٪)

نسبت به مازاد یک میلیارد (۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال درآمد مشمول مالیات سالانه به نرخ سی و پنج درصد (۳۵٪)

۸- قراین مالیاتی (بند ۶ م ۱۵۲)



بند ۶ ماده ۱۵۲ - جمع کل وجوهی که بابت حق التحریر و حق الزحمه وصول عوارض و مصرف تمبر عاید دفترخانه اسناد رسمی می‌شود یا میزان تمبر مصرفی آنها. ۹ - تقسیط بدهی مالیاتی (م ۱۶۷)

ماده ۱۶۷ - وزارت امور اقتصادی و دارایی یا سازمان امور مالیاتی کشور می‌تواند نسبت به مؤدیانی که قادر به پرداخت بدهی مالیاتی خود اعم از اصل و جریمه به طور یکجا نیستند از تاریخ ابلاغ مالیات قطعی بدهی مربوط را حداکثر به مدت سه سال تقسیط نمایند.

۱۰ - نگهداری صورت حسابهای مربوط به خرید اشخاص حقوقی و صاحبان مشاغل (تبصره ۳ م ۱۶۹ مکرر)

تبصره ۳ - اشخاص حقوقی و صاحبان مشاغل موضوع بندهای (الف) و (ب) ماده (۹۵) این قانون مکلف به نگهداری صورت حسابهای مربوط به خریدهای خود در سال عملکرد و سال بعد از آن می‌باشند و در صورت درخواست مأموران مالیاتی باید به آنان ارائه دهند در غیر این صورت مشمول جریمه‌ای معادل ده درصد (۱۰٪) صورت حسابهای ارائه نشده خواهند بود.

۱۱ - نحوه تعدیل نصابهای مندرج در این قانون (م ۱۷۵)

ماده ۱۷۵ - کلیه نصابهای مندرج در این قانون، هماهنگ با نرخ تورم هر دو سال یک بار به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و تصویب هیأت وزیران قابل تعدیل است.

۱۲ - مصادیق اخذ سپرده و تضمین معتبر (تبصره ۱ و ۲ م ۱۸۷)

تبصره ۱ - چنانچه میزان مالیات مشخصه، مورد اختلاف باشد پرونده امر، خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون رسیدگی خواهد شد و اگر مؤدی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رأی از طرف مراجع حل اختلاف داشته باشد با وصول مالیات مورد قبول مؤدی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر از قبیل: سفته، بیمه

نامه، اوراق بهادار، وثیقه ملکی و... معادل مبلغ مابه الاختلاف گواهی انجام معامله صادر خواهد شد.

تبصره ۲- در مواردی که به موجب احکام دادگاهها، وجوه مربوط به حق واگذاری محل در صندوق دادگستری و امثال آن تودیع می‌گردد، مسؤولان در موقع پرداخت به ذی نفع مکلفند ضمن استعلام از اداره امور مالیاتی مربوط مالیات متعلق را کسر و به حساب سازمان امور مالیاتی کشور واریز نمایند.

۱۳- جایزه خوش حسابی عملکرد و جایزه پرداختیهایی علی الحساب مالیات عملکرد و جریمه مقرر (مواد ۱۸۹ و ۱۹۰)

ماده ۱۸۹- اشخاص حقوقی و همچنین اشخاص حقیقی موضوع بندهای (الف) و (ب) ماده ۹۵ این قانون چنانچه طی سه سال متوالی ترازنامه و حساب سود و زیان و دفاتر و مدارک آنان مورد قبول قرار گرفته باشد و مالیات هر سال را در سال تسلیم اظهارنامه بدون مراجعه به هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی پرداخت کرده باشند معادل پنج درصد اصل مالیات سه سال مذکور علاوه بر استفاده از مزایای مقرر در ماده ۱۹۰ این قانون به عنوان جایزه خوش حسابی از محل وصولیهایی جاری پرداخت یا در حساب سنوات بعد آنان منظور خواهد شد. جایزه مزبور از پرداخت مالیات معاف خواهند بود.

ماده ۱۹۰- علی الحساب پرداختی بابت مالیات عملکرد هر سال مالی قبل از سررسید مقرر در این قانون برای پرداخت مالیات عملکرد موجب تعلق جایزه‌ای معادل یک درصد (۱٪) مبلغ پرداختی به ازای هر ماه تا سررسید مقرر خواهد بود که از مالیات متعلق همان عملکرد کسر خواهد شد. و پرداخت مالیات پس از آن موعد موجب تعلق جریمه‌ای معادل (۲/۵٪) مالیات به ازاء هر ماه خواهد بود.

مبدأ احتساب جریمه در مورد مؤدیانی که مکلف به تسلیم اظهارنامه مالیاتی هستند نسبت به مبلغ مندرج در اظهارنامه از تاریخ انقضای مهلت تسلیم آن و نسبت به مابه الاختلاف از تاریخ مطالبه و در مورد مؤدیانی که از تسلیم اظهارنامه خودداری نموده

یا اصولاً مکلف به تسلیم اظهارنامه نیستند، تاریخ انقضای مهلت تسلیم اظهارنامه یا سر رسید پرداخت مالیات حسب مورد می باشد.

۱۴ - جریمه عدم تسلیم اظهارنامه توسط اشخاص حقوقی و مشمولان بندهای الف و ب ماده ۹۵ (تبصره م ۱۹۲)

**تبصره - عدم تسلیم اظهارنامه توسط اشخاص حقوقی و مشمولان بندهای (الف) و (ب) ماده (۹۵) این قانون موجب تعلق جریمه‌ای معادل چهل درصد (۴۰٪) مالیات متعلق می‌گردد و مشمول بخشودگی نمی‌شود.**

در مورد مؤدیانی که اظهارنامه خود را تسلیم می‌نمایند حکم این تبصره نسبت به مالیات متعلق به درآمدهای کتمان شده یا هزینه‌های غیر واقعی که غیر قابل قبول نیز باشد جاری خواهد بود.

۱۵ - ابلاغ پستی اوراق مالیاتی (تبصره ۲ م ۲۰۳)

**تبصره ۲ ماده ۲۰۳ - سازمان امور مالیاتی کشور می‌تواند برای ابلاغ اوراق مالیاتی از خدمات پست سفارشی استفاده نماید. مأمور پست باید اوراق مالیاتی را به شخص مؤدی یا بستگان و مستخدمین او در محل ابلاغ و در نسخه ثانی رسید اخذ کند و چنانچه مؤدی یا اشخاص یاد شده از گرفتن اوراق امتناع کنند، مأمور پست این موضوع را در نسخ اوراق مذکور قید و نسخه دوم را به نشانی تعیین شده الصاق می‌کند و نسخه اول را به اداره مالیاتی عودت می‌دهد. هرگاه هیچ یک از اشخاص یاد شده در محل نباشند، مأمور پست با قید تاریخ مراجعه، عبارت «پانزده روز پس از این تاریخ مجدداً مراجعه خواهد شد» را در اوراق مذکور قید و نسخه دوم را به نشانی تعیین شده الصاق می‌کند و نسخه اول را عودت می‌دهد. مأمور پست در مراجعه بعدی در صورت عدم حضور اشخاص فوق این امر را در ذیل اوراق قید و نسخه دوم را به نشانی تعیین شده الصاق می‌کند و نسخه اول را به اداره مالیاتی عودت می‌دهد. اوراقی که بدین ترتیب الصاق می‌شوند از تاریخ الصاق، ابلاغ شده محسوب می‌شود.**

## ۱۶ - صدور مفاسا حساب مالیاتی (م ۲۳۵)

ماده ۲۳۵ - اداره امور مالیاتی مکلف است نسبت به مؤدیانی که بدهی مالیاتی قطعی خود را پرداخت نموده‌اند حداکثر ظرف پنج روز از تاریخ وصول تقاضای مؤدی مفاسا حساب مالیاتی تهیه و به مؤدی تسلیم کند.

## ۱۷ - صدور برگ تشخیص مالیاتی و تکلیف مؤدی (مواد ۲۳۸ و ۲۳۹)

ماده ۲۳۸ - در مواردی که برگ تشخیص مالیات صادر و به مؤدی ابلاغ می‌شود، چنانچه مؤدی نسبت به آن معترض باشد می‌تواند ظرف سی روز از تاریخ ابلاغ شخصاً یا به وسیله وکیل تام‌الاختیار خود به اداره امور مالیاتی مراجعه و با ارائه دلایل و اسناد و مدارک کتباً تقاضای رسیدگی مجدد نماید.

مسئول مربوط موظف است پس ثبت درخواست مؤدی در دفتر مربوط و ظرف مهلتی که بیش از سی روز از تاریخ مراجعه نباشد به موضوع رسیدگی و در صورتی که دلایل و اسناد و مدارک ابراز شده را برای رد مندرجات برگ تشخیص کافی دانست، آن را رد و مراتب را ظهر برگ تشخیص درج و امضاء نماید و در صورتی که دلایل و اسناد و مدارک ابرازی را مؤثر در تعدیل درآمد تشخیص دهد و نظر او مورد قبول مؤدی قرار گیرد، مراتب ظهر برگ تشخیص منعکس و به امضا مسئول مربوط مؤدی خواهد رسید و هرگاه دلایل و اسناد و مدارک ابرازی مؤدی را برای رد برگ تشخیص یا تعدیل درآمد مؤثر تشخیص ندهد باید مراتب را مستنداً در ظهر برگ تشخیص منعکس و پرونده امر را برای رسیدگی به هیأت حل اختلاف ارجاع نماید.

ماده ۲۳۹ - در صورتی که مؤدی ظرف سی روز از تاریخ ابلاغ برگ تشخیص مالیات قبولی خود را نسبت به آن کتباً اعلام کند یا مالیات مورد مطالبه را به مأخذ برگ تشخیص پرداخت یا ترتیب پرداخت آن را بدهد یا اختلاف موجود بین خود و اداره امور مالیاتی را به شرح ماده ۲۳۸ این قانون رفع نماید پرونده امر از لحاظ میزان درآمد مشمول مالیات مختومه تلقی می‌گردد و در مواردی که مؤدی ظرف سی روز کتباً اعتراض ننماید و یا در

مهلت مقرر در ماده مذکور به اداره امور مالیاتی مراجعه نکند درآمد تعیین شده در برگ تشخیص مالیات قطعی است.

### حقوق کارکنان مشمول قانون کار

۱۸ - معافیت و نرخ مالیات بر درآمد حقوق (مواد ۸۴ و ۸۵)

ماده ۸۴ - تا میزان یکصد و پنجاه برابر حداقل حقوق مبنای جدول حقوق موضوع ماده (۱) قانون نظام هماهنگ پرداخت کارکنان دولت - مصوب ۱۳۷۰ - درآمد سالانه مشمول مالیات حقوق کلیه حقوق بگیران از جمله کارگران مشمول قانون کار، از یک یا چند منبع، از پرداخت مالیات معاف می شود.

ماده ۸۵ - نرخ مالیات بر درآمد حقوق در مورد کارکنان مشمول قانون نظام هماهنگ پرداخت کارکنان دولت مصوب ۱۳۷۰/۶/۱۳ پس از کسر معافیه‌های مقرر در این قانون به نرخ مقطوع ده درصد (۱۰٪) و در مورد سایر حقوق بگیران نیز پس از کسر معافیه‌های مقرر در این قانون تا مبلغ چهل و دو میلیون (۴۲،۰۰۰،۰۰۰) ریال به نرخ ده درصد (۱۰٪) و نسبت به مازاد آن به نرخهای مقرر در ماده (۱۳۱) این قانون خواهد بود.

### نقل و انتقال املاک و حق واگذاری

۱۹ - نرخ و مأخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری (م ۵۹)

ماده ۵۹ - نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ جوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می باشد.

۲۰ - محاسبه مالیات انتقال املاک به دولت یا شهرداریها و یا مؤسسات وابسته (م ۶۶)

ماده ۶۶ - در صورتی که انتقال گیرنده دولت یا شهرداریها یا مؤسسات وابسته به

آنها بوده و همچنین در مواردی که ملک به وسیله اجرای ثبت و یا سایر ادارات دولتی به قائم مقامی مالک انتقال داده می‌شود چنانچه بهای مذکور در سند کمتر از ارزش معاملاتی باشد در محاسبه مالیات موضوع ماده (۵۹) این قانون بهای مذکور در سند به جای ارزش معاملاتی هنگام انتقال حسب مورد ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۲۱ - مالیات اقاله یا فسخ معاملات قطعی املاک (م ۶۷)

ماده ۶۷ - فسخ معاملات قطعی املاک بر اساس حکم مراجع قضایی به طور کلی و اقاله یا فسخ معاملات قطعی املاک در سایر موارد تا شش ماه بعد از انجام معامله به عنوان معامله جدید مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود.

۲۲ - معافیت مالیات نقل و انتقال وجوه و مالی که از طرف اشخاص بابت تملک املاک یا حقوق واقع در محدوده طرحهای نوسازی و غیره قرار می‌گیرد (قسمت اخیر م ۷۰)  
«و همچنین هرگونه وجه یا مالی که از طرف اشخاص مذکور بابت تملک املاک یا حقوق واقع در محدوده طرحهای نوسازی، بهسازی و بازسازی در محلات قدیمی و بافتهای فرسوده شهرها به مالکین یا صاحبان حق تعلق می‌گیرد از پرداخت مالیات نقل و انتقال معاف است».

۲۳ - مالیات نقل و انتقال زمینهایی که به صورت عادی معامله شده و احداث اعیانی گردیده<sup>۱</sup> (م ۷۱)

ماده ۷۱ - زمینهایی که از طریق اسناد عادی معامله گردیده است در موقع تنظیم سند رسمی به نام خریدار قیمت اعیانی احداث شده وسیله خریدار در محاسبه منظور نخواهد شد مشروط بر اینکه موضوع مورد تأیید مراجع ذی صلاح دولتی یا محاکم قضایی یا شهرداری محل که ملک در محدوده آن واقع است حسب مورد قرار گرفته باشد.

۱. در متن سابق این ماده در موقع تنظیم سند رسمی به نام خریدار قیمت اعیانی احداث شده <sup>۱</sup> وسیله خریدار که تاریخ خاتمه آن قبل از تصویب این قانون بود در محاسبه منظور نمی‌شد اما در متن فعلی این ماده محدودیت برداشته شده است.

## ۲۴ - مالیات اولین نقل و انتقال قطعی ساختمانهای نوساز<sup>۱</sup> (م ۷۷)

ماده ۷۷ - اولین نقل و انتقال قطعی ساختمانهای نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود. اشخاص حقیقی یا حقوقی، مشمول مالیات دیگری از بابت درآمد حاصل از ساخت و فروش موضوع این ماده نخواهند بود.

## اجاره

## ۲۵ - کسر مالیات مال الاجاره اشخاص حقوقی (تبصره ۹ م ۵۳)

تبصره ۹ - وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی و دستگاههایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می‌شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداریها و شرکتهای و مؤسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره‌هایی که پرداخت می‌کنند کسر و ظرف ده روز به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجد تسلیم نمایند.

۲۶ - واحدهای مسکونی متعلق به شرکتهای سازنده مسکن اجاری تلقی نمی‌شود.

(تبصره ۱۰ م ۵۳)

تبصره ۱۰ - واحدهای مسکونی متعلق به شرکتهای سازنده مسکن که قبل از

---

۱. مالیات بساز و بفروشی در متن سابق این ماده حذف گردید و به طور کلی ۱۵٪ مالیات نقل و انتقال قطعی ساختمانهای نوساز به مأخذ ارزش معاملاتی محاسبه خواهد شد. صرف نظر از عادلانه یا غیر عادلانه بودن این نرخ مالیات می‌توان امیدوار بود از این به بعد انتقالات صورتی که بین اعضاء خانواده و فامیل اشخاص به جهت فرار از مالیات بساز و بفروشی صورت می‌گرفت، انجام نپذیرد و دفاتر اسناد رسمی با فروشندگان واقعی طرف شوند و در دسر تنظیم و ثبت اسناد و خلاصه معامله اسامی مختلف و اسناد مالکیت و وکالتنامه‌های متعدد کمتر شود و یا حتی برچیده شود.

انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مثبت به موجب قرارداد واگذار می‌گردد مادام که در تصرف خریدار می‌باشد در مدت مذکور اجاری تلقی نمی‌شود و از لحاظ مالیاتی با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد. «مشروط بر اینکه مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون به مأخذ تاریخ تصرف پرداخت شده باشد».

۲۷ - معافیت مالیات بر اجاره واحدهای مسکونی (تبصره ۱۱ م ۵۳)

تبصره ۱۱ - مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت مسکن و شهرسازی ساخته شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشد. در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه متر مربع زیر بنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع زیر بنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد.

۲۸ - نحوه محاسبه درآمد مالیات اجاره املاک از ابتدای سال ۱۳۸۲ (تبصره ۲ م ۵۴)

تبصره ۲ - از ابتدای سال ۱۳۸۲، مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک، ارزش اجاری خواهد بود که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) این قانون برای محدوده شهرها و روستاها و بر اساس هر متر مربع تعیین خواهد شد.

۲۹ - معافیت مالیاتی سالانه مستغلات در مورد اشخاص بدون درآمد (م ۵۷)

ماده ۵۷ - در مورد شخص حقیقی که هیچ گونه درآمدی ندارد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد حقوق موضوع ماده (۸۴) این قانون از درآمد مشمول سالانه مستغلات از مالیات معاف و مازاد طبق مقررات این فصل مشمول مالیات می‌باشد. مشمولان این ماده باید اظهارنامه مخصوصی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه خواهد شد، به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و اعلام نمایند که هیچ گونه درآمد دیگری ندارند. اداره امور مالیاتی مربوط باید خلاصه مندرجات اظهارنامه مؤدی را به اداره امور مالیاتی محل سکونت مؤدی ارسال دارد و در صورتی که ثابت شود اظهارنامه



مؤدی خلاف واقع است مالیات متعلق به اضافه یک برابر آن به عنوان جریمه وصول خواهد شد.

در اجرای حکم این ماده حقوق بازنشستگی و وظیفه دریافتی و جوائز و سود ناشی از سپرده‌های بانکی درآمد تلقی نخواهد شد.

### کلیات

۳۰- اشخاص مشمول پرداخت مالیات این قانون (م ۲)

ماده ۲- اشخاص زیر مشمول پرداخت مالیاتهای موضوع این قانون نیستند:

۱- وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی.

۲- دستگاههایی که بودجه آنها وسیله دولت تأمین می‌شود.

۳- شهرداریها.

تبصره ۱- شرکتهایی که تمام یا قسمتی از سرمایه آنها متعلق به اشخاص و مؤسسه‌های مذکور در بندهای فوق باشد، سهم درآمد یا سود آنها مشمول حکم این ماده نخواهد بود. حکم این تبصره مانع استفاده شرکتهای مزبور از معافیتهای مقرر در این قانون، حسب مورد، نیست.

تبصره ۲- درآمدهای متصل از فعالیتهای اقتصادی از قبیل فعالیتهای صنعتی، معدنی، تجاری، خدماتی و سایر فعالیتهای تولیدی برای اشخاص موضوع این ماده، که به نحوی غیر از طریق شرکت نیز تحصیل می‌شود، در هر مورد به طور جداگانه به نرخ مذکور در ماده (۱۰۵) این قانون مشمول مالیات خواهد بود.

مسئولان اداره امور در این گونه موارد نسبت به سهم فعالیت مذکور مکلف به انجام دادن تکالیف مربوط طبق مقررات این قانون خواهند بود در غیر این صورت نسبت به پرداخت مالیات متعلق با مؤدی مسؤولیت تضامنی خواهند داشت.

تبصره ۳- معافیت مالیاتی این ماده برای مواردی که از طرف حضرت امام خمینی

(ره) یا مقام معظم رهبری دارای مجوز می‌باشند براساس نظر مقام معظم رهبری است.  
 ۳۱ - حذف مالیات موضوعه‌های سالانه املاک و مستغلات مسکونی خالی و اراضی بایر  
 (حذف مواد ۳ الی ۱۶)

۳۲ - مراجع تشخیص مالیات (م ۲۱۹)

ماده ۲۱۹ - شناسایی و تشخیص درآمد مشمول مالیات، مطالبه و وصول مالیات  
 موضوع این قانون به سازمان امور مالیاتی کشور محول می‌شود که به موجب بند (الف)  
 ماده (۵۹) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی  
 ایران ایجاد گردیده است.

نحوه انجام دادن تکالیف و استفاده از اختیارات و برخورداری از صلاحیتهای  
 هر یک از مأموران مالیاتی و اداره امور مالیاتی و همچنین ترتیبات اجرای احکام مقرر در  
 این قانون به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از  
 تصویب این قانون به پیشنهاد سازمان امور مالیاتی کشور، به تصویب وزیر امور اقتصادی  
 و دارایی خواهد رسید.

۳۳ - اصلاحات عبارتی در این قانون (م ۲۲۰)

ماده ۲۲۰ - اصلاحات عبارتی زیر در این قانون انجام می‌شود:

۱ - در موارد ذیل، عبارت «سازمان امور مالیاتی کشور» جایگزین عبارت «وزارت  
 امور اقتصادی و دارایی» می‌گردد:

مواد (۲۶)، (۲۹)، (۳۹)، (۴۰)، (۴۱)، (۵۷)، (۸۰)، (۱۱۴)، و (۱۵۴) و تبصره (۲) ذیل  
 آن مواد (۱۵۸)، (۱۵۹) و تبصره ذیل آن، مواد (۱۶۰)، (۱۶۳)، (۱۶۴)، (۱۶۶)، (۱۶۹)،  
 (۱۷۶)، (۱۸۶) و (۱۹۱)، تبصره (۲) ذیل ماده (۲۰۳)، ماده (۲۱۵) و تبصره‌های (۱) و (۲)  
 ذیل آن و تبصره ماده (۲۳۰).

۲ - در موارد زیر عبارت «اداره امور مالیاتی» جایگزین واژه‌ها و عبارتهای «مأمور  
 تشخیص»، «مأموران تشخیص»، «ممیز مالیاتی»، «سر ممیز مالیاتی»، «حوزه»، «حوزه

مالیاتی»، «دفتر ممیزی حوزه مالیاتی»، «دفتر ممیزی» و «اداره امور اقتصادی و دارایی» می‌شود:

مواد (۲۶)، (۲۷)، (۲۹)، (۳۱)، (۳۴)، (۳۵) و تبصره‌های (۲) و (۳) ماده (۳۸)، ماده (۳۹) و تبصره ذیل آن، مواد (۷۲) و (۸۰)، تبصره‌های (۱) و (۲) ماده (۸۷)، مواد (۸۸) و (۱۰۲)، تبصره (۵) ماده (۱۰۹)، مواد (۱۱۳)، (۱۱۴)، (۱۱۷)، (۱۲۶) و (۱۵۴) و تبصره (۲) آن، مواد (۱۵۶)، (۱۶۱)، (۱۶۲)، (۱۶۴)، (۱۷۰)، (۱۷۹)، (۱۸۳)، (۱۸۴)، (۱۸۵) و (۱۸۶) و تبصره ذیل آن، مواد (۱۸۸)، (۲۰۸)، (۲۱۰)، (۲۱۱)، (۲۱۳)، (۲۱۴)، (۲۲۲)، (۲۲۹) و (۲۳۰) و تبصره ذیل آن، مواد (۲۳۲)، (۲۳۳) و (۲۴۹).

۳۴- جلوگیری از خروج کشور بدهکاران مالیاتی (م ۲۰۲)

ماده ۲۰۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی یا سازمان امور مالیاتی کشور می‌تواند از خروج بدهکاران مالیاتی که میزان بدهی قطعی آنها از ده میلیون (۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال بیشتر است از کشور جلوگیری نماید.

حکم این ماده در مورد مدیر یا مدیران مسؤول اشخاص حقوقی خصوصی بابت بدهی قطعی مالیاتی شخص حقوقی اعم از مالیات بر درآمد شخص حقوقی یا مالیاتهایی که به موجب این قانون شخص حقوقی مکلف به کسر و ایصال آن می‌باشد و مربوط به دوران مدیریت آنان بوده نیز جاری است. مراجع ذی ربط با اعلام وزارت یا سازمان مزبور مکلف به اجرای این ماده می‌باشند.

۳۵- تعدیل نرخ مالیات بر ارث طبقات مختلف وراث (م ۲۰)

ماده ۲۰- نرخ مالیات بر ارث نسبت به سهم الارث به شرح زیر است:

شرح	طبقه اول	طبقه دوم	طبقه سوم
تا مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۵٪	۱۵٪	۳۵٪
تا مبلغ ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال نسبت			
به مازاد ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱۵٪	۲۵٪	۴۵٪

			تا مبلغ ۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال نسبت
%۵۵	%۳۵	%۲۵	به مازاد ۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال
%۶۵	%۴۵	%۳۵	نسبت به مازاد ۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال

از سهم الارث هر یک از وراث طبقه اول مبلغ سی میلیون (۳۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال به عنوان معافیت کسر و مازاد به نرخهای مذکور مشمول مالیات می باشد. معافیت مذکور برای هر یک از وراث طبقه اول که کمتر از بیست سال سن داشته یا محجور یا معلول از کار افتاده باشند مبلغ پنجاه میلیون (۵۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال خواهد بود.

۳۶- حق تمبر مربوط چاپ چک، برات، فته طلب (سفته) و غیره (مواد ۴۴ و ۴۵) ماده ۴۴- از هر برگ چک که از طرف بانکها چاپ می شود در موقع چاپ دویست (۲۰۰) ریال حق تمبر اخذ می شود.

ماده ۴۵- از اوراق مشروحه زیر نسبت به مبلغ آنها معادل سه در هزار حق تمبر اخذ می شود: برات، فته طلب (سفته) و نظایر آنها  
۳۷- حق تمبر قراردادهای و اسناد مشابه بانکها (م ۴۷)

ماده ۴۷- از کلیه قراردادهای و اسناد مشابه آنها به شرح زیر که بین بانکها و مشتریان آنها مبادله یا از طرف مشتریان تعهد می شود در صورتی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت نشود معادل ده هزار (۱۰۰۰۰) ریال حق تمبر اخذ می شود:  
۱- برگ قبول شرایط عمومی حساب جاری.

۲- قرارداد وام یا اعطای تسهیلات از هر نوع که باشد و نیز اوراق و فرمهای تعهدآوری که بانکها به نامهای مختلف در موقع انجام معاملات به امضای مشتریان خود می رسانند.

۳- قراردادهای انواع سپردههای سرمایه گذاری.

۴- وکالتنامههای بانکی که در دفتر بانک تنظیم می شود و مشتریان حق امضای خود را به دیگری واگذار می نمایند.

۵- قراردادهای دیگری که بین بانکها و مشتریان منعقد می شود و طرفین تعهدات و

مسئولیت‌هایی را به عهده می‌گیرند و به امور مذکور در این ماده مرتبط می‌شود.

۶- ضمانت نامه‌های صادره از طرف بانکها.

۷- تقاضای صدور ضمانت‌نامه در صورتی که تقاضا از طرف بانک قبول شده و

ضمانت‌نامه صادر گردد.

۸- تقاضای گشایش اعتبار اسنادی برای داخله ایران یا برای کشورهای خارج در

صورتی که تقاضا از طرف بانک قبول شده و اعتبار اسنادی گشایش یابد.

۳۸- حق تمبر سهام و سهم‌الشرکه شرکتهای موضوع قانون تجارت (م ۴۸)

ماده ۴۸- سهام و سهم‌الشرکه کلیه شرکتهای ایرانی موضوع قانون تجارت به

استثنای شرکتهای تعاونی بر اساس ارزش اسمی سهام یا سهم‌الشرکه به قرار دو در هزار

مشمول حق تمبر خواهد بود. کسور صد (۱۰۰) ریال هم (۱۰۰) ریال محسوب می‌شود.



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

(۱. ازدواج - بخش دوم)

عباس منتهایی\*\*

---

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

\*\* سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۵۹۰ تهران.





### ۱ - شروط متعاقدين

بين فقها اتفاق كلمه وجود دارد كه در نكاح، عقل و بلوغ شرط است مگر آنكه ولی صغیر بخواهد صغیر را با ولایتی كه دارد ازدواج نماید، و نیز همه فقها اتفاق نظر دارند كه بین زوجین نباید حرمت نسبی و سببی بطور دایم یا موقت وجود داشته باشد و همچنین اتفاق نظر دارند كه زوجین باید مشخص باشند و همگی معتقدند كه در ازدواج رضا و اختیار شرط است و ازدواج با اكراه منعقد نمی شود. ولیکن ابوحنیفه معتقد است كه ازدواج با اكراه صحیح می باشد و شیخ مرتضی انصاری كه از علمای امامیه است در كتاب مكاسب، پس از اینکه می فرماید: «اختیار در صحت عقد شرط می باشد»، اضافه می نماید: «مشهور بین فقهای امامیه از متأخرین این است كه اگر شخص مكره راضی شود به عقدی كه انجام داده است صحیح خواهد بود» و در كتاب «حدائق و ریاض» فرموده است: «این مسأله بین فقهای امامیه مورد اتفاق است». و مرحوم سید ابوالحسن اصفهانی كه از فقهای متأخر شیعه است در كتاب «وسیله» در باب نكاح می فرماید: «در صحت نكاح شرط است كه زوجین مختار باشند پس اگر هر دو را اكراه كردند یا یکی از آنان مورد اكراه واقع شد ازدواج صحیح نخواهد بود مگر آنكه پس از عقد، اعلام رضایت كند كه در این صورت ازدواج بنا بر اقوی صحیح خواهد بود. بنابراین اگر زنی ادعا كند كه مراد در حال عقد، اكراه به ازدواج كردند یا برعكس، مرد ادعا كند كه من اكراه شده ام ولی پس از عقد مانند سایر زنان و

شوهران با هم معاشرت کنند و ابراز شادمانی نمایند و یا قهر را قبض کند و یا کارهای دیگری را انجام دهد که دلالت بر رضای وی داشته باشد، ادعای اکراه از او پذیرفته نخواهد شد، و اگر بیّنه‌ای را اقامه کند که من اکراه شده‌ام به بیّنه او اعتنا نخواهند کرد، زیرا پس از عقد خود وی اعلام رضایت کرده است» و فقهای مذاهب اربعه همگی معتقدند که اگر ازدواج از روی هزل و شوخی واقع شود چنین ازدواجی صحیح است پس اگر زوجه بگوید: «زَوْجَتُكَ نَفْسِي» و زوج بگوید: «قَبِلْتُ» و هر دو در مقام هزل باشند ازدواج منعقد می‌شود و همچنین گفته‌اند طلاق و عتق (آزاد کردن بنده) با هزل صورت می‌پذیرد و استدلال کرده‌اند به حدیثی که در آن آمده است: «ثَلَاثُ جِدِّ هُنَّ جِدٌّ وَ هَزْلُهُنَّ جِدٌّ، الزَّوْجُ وَ الطَّلَاقُ وَ الْعَتَقُ»؛ یعنی سه چیز است که جدشان جدی است و هزلشان هم جدی است: ازدواج، طلاق و عتق.

اما فقهای امامیه معتقدند که هر هزلی لغو است زیرا در هزل قصد وجود ندارد و روایت مذکور، راویان آن معتبر نیستند و مورد وثوق و اعتماد نمی‌باشند پس مردود است. و حنفی‌ها و حنبلی‌ها نکاح سفیه را صحیح می‌دانند چه ولی اذن دهد یا نه. اما فقهای امامیه و شافعی اذن ولی را شرط می‌دانند. و فقهای امامیه و حنفی معتقدند که ازدواج با اقرار، در صورتی که مقرر عاقل و بالغ باشد، پذیرفته می‌شود و دلیل آن حدیث معروفی است که در آن آمده است: «اقرارُ العقلاء علی انفسهم جائز». و شافعی در فتاوی جدیدش می‌گوید: «زن عاقله بالغه اگر اقرار به ازدواج نماید و شوهر او را تصدیق کند، ازدواج ثابت می‌شود، چون ازدواج حق طرفین است و هر دو باید به آن اقرار نمایند» و مالک می‌گوید: «زوج و زوجه اگر غریب از وطن باشند ازدواج با اقرار هر دو ثابت می‌شود اما اگر در وطن خود باشند با اقرار ثابت نمی‌شود بلکه لازم است آن را با بیّنه ثابت نماید زیرا در وطن اقامه بیّنه آسان است». و این قول را شافعی در فتاوی قدیمش اختیار کرده است.

## ۲ - سن بلوغ

تمام فقها معتقدند که حیض و حمل دلیل بر بلوغ دختر است. اما اینکه حمل دلیل بلوغ می باشد، به این دلیل است که فرزند از اختلاط نطفه مرد و زن با هم به وجود می آید و اما حیض به این علت است که در زنها حیض به منزله منی در مردها است.

فقههای شیعه، مالکی، شافعی و حنبلی می گویند: ظهور موی خشن بر زهار دال بر بلوغ می باشد ولی حنفی ها می گویند: دال بر بلوغ نیست و حکم سایر موهایی را دارد که در بدن می روید. شافعی ها و حنابله معتقدند که بلوغ سنی در پسر و دختر در پانزده سالگی محقق می شود و مالکی ها سن ۱۷ سالگی را در هر دو ذکر کرده اند و حنفی ها ۱۸ سالگی را در پسر و ۱۷ سالگی را در دختر گفته اند، و فقهای امامیه ۱۵ سالگی را در پسر و ۹ سالگی را در دختر گفته اند و استدلال کرده اند به روایت «ابن سنان» که در آن آمده است: دختر زمانی که به سن ۹ سالگی رسید مالش را به او می دهند و امور او را تنفیذ می کنند و حدود کامل از برای او علیه او جاری می سازند، و تجارب علمی ثابت کرده است که دختر در ۹ سالگی حمل بر می دارد و قابلیت حمل، حکم حمل را دارد.

حنفی ها می گویند: سن ۱۸ سالگی در پسر و ۱۷ سالگی در دختر آخرین مدت بلوغ محسوب می شود اما امکان دارد پسر در ۱۲ سالگی و دختر در ۹ سالگی بالغ شوند زیرا احتلام و آبستنی و انزال و حیض از برای آنان در سنین مذکور امکان پذیر است.

## ۳ - شرایط زوجه بر زوج

حنبلی ها می گویند: اگر زوجه شرط کند که زوج او را از شهر و یا خانه اش بیرون نبرد، یا با خود به سفر نبرد و یا زن مجدد بر او نگیرد، عقد و شرط هر دو صحیح است و وفای به هر دو شرط واجب است و اگر شوهر به شرایط عمل نکرد، زوجه می تواند نکاح را فسخ کند. و حنفی ها و شافعی ها و مالکی ها می گویند: شرط باطل است و عقد صحیح، ولیکن

شافعی‌ها و حنفی‌ها از برای زن در این صورت مهرالمثل<sup>۱</sup> در نظر گرفته‌اند و نه مهرالمسمی، اما مالکی‌ها پرداخت مهرالمسمی را لازم دانسته‌اند. حنفی‌ها می‌گویند: هرگاه مرد شرط کند که طلاق دست زن باشد. شرط فاسد است اما اگر زن شرط کند که طلاق دست خودش باشد عقد و شرط هر دو صحیح است، و هر وقت که خواست می‌تواند طلاق بگیرد. و فقهای امامیه می‌فرمایند: اگر زوجه در اثنای عقد شرط کند که زوج زنی بر او نگیرد یا او را طلاق ندهد و یا هر وقت می‌خواهد از خانه خارج شود او را منع نکنند و هر کجا که می‌خواهد برود مانع او نشود و طلاق در دستش باشد و یا زوج از او ارث نبرد و مانند اینها که منافات با مقتضای عقد دارند؛ شرط باطل و عقد صحیح است. اما اگر زن شرط کند که از شهرش او را خارج نگرداند یا او را در منزل معینی اسکان بدهد یا او را به سفر نبرد، عقد و شرط با هم صحیح هستند اما اگر زوج برخلاف شرط عمل کرد زوجه حق فسخ نکاح را ندارد و اگر زن امتناع کرد از انتقال با او در این صورت ناشزه محسوب نمی‌شود و کلیه حقوق زوجیت را اعم از نفقه و غیره دارد. و هرگاه زوجه ادعا کند که شرایطی را که شرعی هستند در متن عقد ذکر کرده‌اند و زوج منکر شود، لازم است زوجه اقامه بیّنه برای اثبات دعوی خود نماید، زیرا چیزی را که زاید بر عقد است ادعا می‌کند و اگر عاجز از اقامه بیّنه باشد، زوج سوگند یاد می‌کند بر عدم شرط، زیرا زوج منکر است و قسم - در صورت عدم بیّنه برای مدعی - متوجه منکر می‌شود.

#### ۴ - تعدد زوجات

خداوند متعال در قرآن مجید می‌فرماید:

---

۱. مراد از مهرالمثل کابین امثال و اقران و اقارب زوجه است و مراد از امثال، زنانی‌اند که از حیث جمال و بکارت و شرف و ثروت و عقل و ادب و حسن تدبیر در منزل و بالاخره کلیه صفات و خصوصیات که در مقدار مهر تأثیر دارد نظیر و مانند او باشند و غرض از اقارب برحسب قول مشهور نزد امامیه خویشان و بستگان زن از طرفین (پدر و مادر) است؛ مانند مادر، خواهر، عمه و خاله.

«و ان خِفْتُمْ الْاِثْمَ الَّذِي تَقْسِمُوا فِي الْيَتَامَى فَانْكُحُوا مَا طَابَ لَكُمْ مِنَ النِّسَاءِ مِثْنَى وَ ثَلَاثَ وَ رُبَاعَ فَاِنْ خِفْتُمْ اِلَّا تَعْدِلُوا فَوَاحِدَةً اَوْ مَا مَلَكَتْ اِيْمَانُكُمْ ذَلِكَ اَدْنَى الْاِثْمِ تَعْلُوا»<sup>۱</sup>.

یعنی: و اگر بترسید که دادگری نکنید در مورد یتیمان پس ازدواج کنید آنچه پاک باشد برای شما از زنان دو تا و سه تا و چهار تا پس اگر می ترسید که به عدالت رفتار نکنید با یکی از آنها ازدواج نمایید یا آنچه در ملک شما باشد این نزدیکتر است به اینکه ستم نکنید.

از آیه شریفه استفاده می شود که شارع مقدس در امر نکاح ترغیب فرموده و آن را امری لازم برای انسان دانسته، زیرا با غریزه و فطرت انسان سر و کار دارد تنها چیزی که می تواند مانع تعدد ازدواج شود بی عدالتی است و در آنچه گفته شد بین مذاهب اختلافی وجود ندارد. و در بعضی از آیات قرآن آمده است که اصولاً انسان نمی تواند کاملاً رعایت عدالت را بین زنان بنماید زیرا هر چند ممکن است از نظر نفقه مردی توانایی آن را داشته باشد بین زنان به عدالت رفتار نماید اما چه بسا نتوانسته باشد بین آنان از نظر علاقه و محبت تفاوت قائل نباشد، فلذا می فرماید:

«وَلَنْ تَسْتَطِيعُوا اَنْ تَعْدِلُوا بَيْنَ النِّسَاءِ وَ لَوْ حَرَصْتُمْ فَلَا تَمِيلُوا كُلَّ الْمَيْلِ فَتَذَرُوهَا كَالْمُعَلَّقَةِ...»<sup>۲</sup>؛ یعنی نخواهید توانست بین زنان به عدالت رفتار نمایید هر چند نسبت به آنها حریص باشید پس در ازدواج با آنها - یعنی با زنان متعدد - تمایل نداشته باشید پس در نتیجه آنها را در زندگی معلق سازید یعنی بلا تکلیف بگذارید.

و از امام صادق (ع) نقل شده است که این آیه را که می فرماید: نخواهید توانست بین زنان عدالت را رعایت کنید؛ یعنی آنان را مانند یکدیگر دوست داشته باشید زیرا علاقه و محبت قلبی امری غیر اختیاری می باشد. اما آیه اول که می فرماید: «اگر می ترسید که به عدالت رفتار نکنید فقط یک زن اختیار کنید»، در موردی است که خوف این باشد که نتوانسته باشد بین آنان در رعایت حقوق زوجیت به عدالت رفتار نماید. مانند

۱. قرآن مجید، سوره نساء، آیه ۳.

۲. قرآن مجید، سوره نساء، آیه ۱۲۹.

«حق قَسْم»<sup>۱</sup>، «حق مسکن» و سایر حقوقی که زنان بر مردان خود دارند. و در آیه شریفه که می‌فرماید: «فانکحوا»، هر چند صیغه آن صیغه امر است اما مراد از آن وجوب نکاح نیست بلکه این از مواردی است که صیغه امر در اباحه استعمال شده است نه در وجوب. مرحوم «طبرسی» در مجمع البیان می‌فرماید: بعضی از فقهاء عامه این آیه را دلیل بر وجوب ازدواج قرار داده‌اند و این نظریه - با توجه با ادله‌ای که اقامه شده است بر عدم وجوب نکاح - صحیح نیست و اگر بنا باشد که حکم «فانکحوا» دلالت بر وجوب داشته باشد لازم خواهد آمد که تعدد زوجات واجب باشد. و بعضی دیگر توهم کرده‌اند «فانکحوا» که امر است، لازم است حمل بر استحباب شود، و این سخن نیز خالی از تأمل نیست زیرا، اگر مراد از «فانکحوا» استحباب باشد لازمه آن این است که تعدد زوجات مستحب باشد و حال آنکه کسی قائل به استحباب تعدد زوجات نشده است، بلکه از کلمات «شیخ»<sup>۲</sup>

۱. قَسْم در اصطلاح فقهاء عبارت است از قسمت کردن شارع، شبهای شوهر را میان او و زنان او.  
 ۲. منظور، شیخ ابو جعفر طوسی، معروف به شیخ الطائفة، از ستارگان بسیار درخشان جهان اسلام است. در فقه و اصول و حدیث و تفسیر و کلام و رجال تألیفات فراوان دارد. اهل خراسان است، در سال ۳۸۵ هـ ق متولد شده و در سال ۴۰۸ هـ ق یعنی در ۲۳ سالگی به بغداد که آن وقت مرکز بزرگ علوم و فرهنگ اسلامی بود مهاجرت کرد و تا پایان عمر در عراق ماند و پس از استادش سید مرتضی، ریاست علمی و فتوایی شیعه به او منتقل شد.

مدت پنج سال نزد شیخ مفید درس خوانده است و سالیانی دراز هم از خدمت شاگرد مبرز شیخ مفید - یعنی سید مرتضی - بهره‌مند شده است. استادش سید مرتضی در سال ۴۳۶ هـ ق درگذشت و او ۲۴ سال دیگر بعد از استادش در قید حیات بود.

۱۲ سال بعد از سید در بغداد ماند ولی بعد به علت یک سلسله آشوبها که خانه و کتابخانه‌اش به تاراج رفت به نجف مهاجرت کرد و حوزه علمیه را در آنجا تأسیس کرد و در سال ۴۶۰ هـ ق در همانجا رحمته درگذشت. شیخ طوسی یکی از چند چهره معروفی است که در سراسر فقه نامشان برده می‌شود. کتابی دارد به نام «خلاف» که در آنجا هم آراء فقهاء اهل سنت را ذکر کرده و هم رأی شیعه را... قداما تا حدود یک قرن پیش اگر در «فقه»، «شیخ» به طور مطلق می‌گفتند، مقصود شیخ طوسی بود و اگر شیخان می‌گفتند، مقصود شیخ مفید و شیخ طوسی بود.

... عماد طبری گفته است اگر صلوات بر غیر انبیاء روا بود من بر این مرد صلوات می‌فرستادم.

به نقل از علامه سید محمد صادق آل بحر العلوم

استفاده می‌شود که تعدد زوجات مکروه است و شاید وجه کراهت آن باشد که ازدواج با زنان متعدد ممکن است منجر به بی‌عدالتی و تضییع حقوق بعضی از آنها شود، فلذا نمی‌توان استحباب تعدد زوجات را پذیرفت. و نکته‌ای که در ذیل این آیه آمده است این است که می‌فرماید:

«...وَأَتُوا النِّسَاءَ صِدْقَاتِهِنَّ نَحْلَةً فَإِنَّ طِبْنَ لَكُمْ عَنِ شَيْءٍ مِنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَرِيئًا»<sup>۱</sup>

در این بخش از آیه مهریه و صدق زن را مطرح فرموده است. می‌فرماید: مهریه‌های زنان را کاملاً به آنها بپردازید و اگر با طیب نفس از مقداری از آن صرف نظر کردند بخورید آن را که بر شما گوارا خواهد بود.

و مراد از صدقه در آیه، همان صدق است و از این آیه استفاده می‌شود که به مجرد ازدواج کلیه مهر از برای زن ثابت می‌شود هر چند مدخوله نباشد، لیکن اگر قبل از دخول او را طلاق داد طلاق مُنْصِفٍ مهر خواهد شد. و بعضی از فقهای شیعه معتقدند که با «عقد» زن مالک نصف مهر می‌شود و با دخول نصف دیگر آن واجب می‌شود و بعضی از فقها از ظاهر آیه استنباط کرده‌اند که زن می‌تواند قبل از تسلیم مهریه از تمکین خودداری کند و اصحاب فی الجمله آن را پذیرفته‌اند، اما در صورتی که زوج متمکن باشد از پرداخت مهریه، و مهریه حال باشد و زوجه آمادگی برای استمتاع داشته باشد، اما اگر مرد معسر باشد، زن حق مطالبه از او را ندارد و نمی‌تواند از تمکین خودداری کند.

#### ۵- ادعای ازدواج

اگر مردی مدعی ازدواج با زنی شد و آن زن انکار کرد یا زن مدعی شد و مرد انکار کرد، مدعی باید شاهد بیاورد و منکر سوگند یاد کند. مذاهب مختلفه اسلامی اتفاق دارند که شاهد باید دو مرد عادل باشد و شهادت زنان به تنهایی و یا با ضمیمه مرد (به انضمام مرد) قبول نمی‌شود جز حنفیه که آنان شهادت یک مرد را با دو زن به شرط عدالت قبول دارند.

در مقدمه‌ای که بر رجال شیخ طوسی نوشته‌اند.

۱. قرآن کریم، سوره نساء، آیه ۴.

پس عدالت نزد حنفیه در اثبات ازدواج در وقت انکار و خصومت شرط است ولی هنگام وقوع عقد، عدالت شرط صحت نیست.<sup>۱</sup>

امامیه و حنفیه گفته‌اند: اگر شاهد به ازدواج شهادت بدهد کافی است ولی این شروط و تفصیل را شرط نکرده‌اند. حنابله گفته‌اند: ناچار باید این شرایط ذکر شود زیرا مردم در شهادت مختلفند، پس جایز است که شاهد با وجود فاسد بودن ازدواج به صحت آن اعتقاد داشته باشد. امامیه و حنفیه و شافعیه و حنابله ازدواج را به استفاضه یعنی «شیاع» - خبر دادن گروهی به آن - ثابت می‌دانند اگر چه به حدّ تواتر نرسد.

**مسئله:** غالباً مدّعی زوجیت به دلیل معاشرت،<sup>۲</sup> یا در یک مسکن سکونت داشتن، نزد محاکم شرعی می‌رود و شاهدانی برای معاشرت خود می‌آورد آیا در این حال زوجیت ثابت می‌شود؟

در پاسخ می‌فرمایند: ظاهر حال اقتضای آن را دارد که حکم به ازدواج نماییم تا عکس آن ثابت شود، یعنی معاشرت بر حسب ظاهر مستلزم باور کردن گفتار مدعی است تا دروغ بودن آن ثابت شود. مضافاً به اینکه باور کردن دروغ مدعی جداً مشکل است و بنا بر قول امامیه، شاهد گرفتن در ازدواج شرط نیست. ولیکن این ظاهر معارضه با اصل عدم می‌کند، یعنی اصل و قاعدهٔ ازدواج یقین نیست تا دلیلی بر آن باشد.<sup>۳</sup> بنابراین قول منکر زوجیت موافق اصل است و از مدعی خواسته می‌شود که ادعایش را ثابت کند؛ اگر از آوردن شاهد عاجز بود. کسی که انکار می‌کند (منکر) قسم داده می‌شود و دعوی رد می‌شود. این حقی است که قواعد شرعی مقتضی آن است، چون فقهای امامیه قبول دارند که هرگاه ظاهر با اصل معارضه کرد، اصل مقدم است و ظاهر جز با آوردن دلیل قبول نمی‌شود و در این مسئله دلیلی نیست؛ ولی اگر علم به واقع شدن صیغه عقد باشد و بعد شک شود که به طور صحیح یا فاسد واقع شده، بدون شک حکم به صحت عقد می‌شود.

۱. در جریان شهادت قرار گرفتن را تحمّل شهادت می‌گویند.

۲. منظور معاشرت با زوجه است.

۳. یعنی اصل، عدم ازدواج است.



اما اگر در اصل وقوع عقد شک شود از معاشرت نمی توان واقعیت را کشف کرد.<sup>۱</sup>

**مسأله دیگر:** اگر سؤال شود که باید کار مسلمانان را حمل بر صحت کرد، باید گفتار مدعی ازدواج را حمل بر صحت نماییم و طرف فساد را رها کنیم و آثار صحت آن را ترتیب دهیم؟ در جواب خواهیم گفت: این مسأله صحت ازدواج را ثابت نمی کند، فقط ثابت می کند که این دو نفر به واسطه معاشرت مرتکب حرامی نشده اند و حرام نبودن اعم از این است که اینجا ازدواج یا شبهه ازدواجی بوده که شبهه برای آنها می باشد چنانکه حلال بودن چیزی را خیال کنند و بعد حرام بودن آن ثابت شود تفصیل این مسأله در نکاح شبهه می آید.

### ۶- اختلاف زوجین در دین

تمام مسلمانان معتقدند که مرد و زن مسلمان نمی توانند با کفاری که کتاب آسمانی ندارد ازدواج کنند مانند: بت پرستان، آتش پرستان، خورشیدپرستان و پرستندگان سایر ستارگان و هر زندقی که ایمان به خداوند نداشته باشد.<sup>۲</sup> و مذاهب چهارگانه اهل سنت متفقاً می گویند که نمی توان با زنان کفاری که احتمال می رود اهل کتاب باشند ازدواج کرد مانند مجوسیان که محتمل است اهل کتاب باشند و همچنین آنان معتقدند که مسلمان می تواند با زن کتابی یعنی نصرانی و یهودی ازدواج کند، اما جایز نیست که زن مسلمانی به ازدواج کتابی درآید.

فقههای امامیه اتفاق نظر دارند که زن مسلمان را نمی توان به ازدواج کتابی در آورد همان طوری که سایر مذاهب معتقدند؛ اما در ازدواج مسلمان با زن کتابی فقههای شیعه

۱. چون معاشرت ظاهر است و با اصل (که عدم ازدواج است) معارض شده و اصل مقدم می شود، مگر اینکه برای ظاهر دلیل محکمی وجود داشته باشد.

۲. شهید اول در کتاب گران سنگ «لمعه» ذیل مسأله دوازدهم می فرماید: تحرم الکافرة غیر الکتابیة علی المسلم اجماعاً و الکتابیة دواماً لامتعاً...؛ زن کافر غیر کتابی، به اتفاق فقهاء، بر مرد مسلمان حرام است، و نیز ازدواج دائم با زن کتابی برای مرد مسلمان جایز نیست؛ اما ازدواج موقت جایز است.

اختلاف نظر دارند، دسته‌ای می‌گویند مرد مسلمان نمی‌توان با زنان آنان نه به طور دائم و نه به طور موقت ازدواج کند و دلیلی که اقامه کرده‌اند:

۱ - آیه شریفه «ولا تنکحوا المشرکات حتی یؤمنن»<sup>۱</sup> یعنی ازدواج نکنید با زنان مشرک تا ایمان آورند. در صورتی که بگوییم مراد از شرک کفر و عدم اسلام است تا شامل زنان کتابی هم بشود.

۲ - آیه شریفه «...ولا تمسکوا بعصم الکوافر...»<sup>۲</sup> یعنی نگه ندارید و نگیرید عَصَم کافر را. عَصَم جای دستبند است یا عَصَم همان دستبند است (کنایه از این است که با زن کافر ازدواج نکنید) و دسته‌ای دیگر از فقهای شیعه می‌فرمایند: جایز است ازدواج با آنان هم به طور دائم و هم به طور موقت، و استناد کرده‌اند به آیه شریفه «والمحصنات من المؤمنات و المحصنات من الذین اوتوا الکتاب من قبلکم»<sup>۳</sup> یعنی جایز است ازدواج با زنان عقیقه از مؤمنات و همچنین جایز است ازدواج با زنان عقیقه از اهل کتاب که قبل از شما صاحب کتاب بوده‌اند. و بعضی دیگر از فقهای شیعه می‌گویند: ازدواج موقت با آنان جایز است اما ازدواج دائم جایز نمی‌باشد؛ زیرا روایات دو دسته هستند: در بعضی روایات ازدواج با آنان جایز دانسته شده است و در بعضی دیگر از روایات جایز ندانسته‌اند و مقتضای جمع بین این دو دسته از روایت این است که بگوییم ازدواج موقت جایز، اما دائم جایز نیست. و به هر حال بسیاری از فقهای معاصر ازدواج کتابی را به طور دائم و موقت جایز می‌دانند و دادگاههای شرعی شیعه در لبنان ازدواج کتابی را با مرد مسلمان را اجازه می‌دهند و ازدواجش را ثبت می‌کنند و تمام آثار زوجیت را مترتب می‌سازند. و تمام فقها (بجز مالکی‌ها) معتقدند که ازدواجهای غیر مسلمانان با یکدیگر در صورتی که طبق اعتقاد خودشان انجام گرفته باشد صحیح است و ما مسلمانان تمام آثار صحت را بر ازدواجهای آنان مترتب می‌سازیم، خواه اهل کتاب باشند یا نباشد حتی ازدواج آنان را با

۱. قرآن مجید، سوره بقره، آیه ۲۲۱.

۲. قرآن کریم، سوره ممتحنه، آیه ۱۰.

۳. قرآن کریم، سوره مائده، آیه ۵.

محارم خود نیز صحیح می‌دانیم و آثار زوجیت را بر آنان مترتب می‌کنیم. اما مالکی‌ها معتقدند که ازدواج‌های غیر مسلمان همه باطل هستند زیرا اگر این ازدواج‌ها را مسلمانی انجام دهد فاسق خواهد بود و آنها هم چنین خواهند بود. ولی این نظریه درست نیست؛ زیرا این نظریه موجب می‌شود غیر مسلمانان از مسلمانان متنفر گردند و هرج مرج و اختلال نظام در جامعه به وجود آید.

این حدیث نزد امامیه مسلم است که می‌گویند: «کسی که دین قومی را بپذیرد احکام آنها را هم باید بپذیرد». و همچنین گفته‌اند: آنان را الزام کنید به چیزی که خود را به آن الزام کرده‌اند. و دین را در اصطلاح، قاعده «الزام» گویند.



## نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی

(بخش دوازدهم)

محمد علی اختری\*



۳۱- محمد بن جریر طبری: ششمین شخصیت مذهبی که دارای مکتب و مذهب خاص در فقه اسلام است و ایرانی هم می‌باشد، ابو جعفر محمد بن جریر طبری است که شهرتش در جهان اسلام بیشتر به سبب کتاب گران سنگ تاریخ او (تاریخ طبری) است، به علاوه تفسیر معروفی دارد به نام تفسیر طبری. تولد وی در ۲۲۴ هـ ق و وفاتش در ۳۱۰ هـ ق است. او قرآن را از حفظ داشت و به قرائت‌های مختلف آگاه و به معانی آنها عارف و در احکام قرآن بصیر و فقیه بوده است. طبری نسبت به سنن و طرق آنها از صحیح و سقیم و ناسخ و منسوخ عالم و به اقوال صحابه و تابعان و کسانی که بعد از ایشان آمده‌اند و در احکام و مسائل حلال و حرام اختلاف داشته‌اند، مطلع بوده است. کتاب تفسیر او را نظیری نیست. در مسائلی چند عقایدی خاص و منفرد دارد که از او یاد شده است. گفته شده که طبری در مدت چهل سال، هر روز چهل ورق مطلب نوشته است. یاقوت حموی از کتاب «حیله فرغانی» نقل کرده که گروهی از شاگردان طبری ایام حیات استاد خود را از زمان بلوغ تا وفات او که در ۸۶ سالگی در گذشته، به حساب آورده و اوراق مصنفات او را بر آن ایام تقسیم کرده‌اند، هر روز را چهارده ورق رسیده است و این امری است که هیچ کس را جز به عنایت خالق نصیب نمی‌گردد.

چون طبری با امام احمد بن حنبل اختلاف رأی داشت، روزی پیروان احمد بن

حنبل در مسجد جامع از او دربارهٔ احمد بن حنبل و آرای او پرسیدند، از جمله در خصوص عقیده امام حنبل درباره حدیث «جلوس بر عرش» پرسیده‌اند و طبری گفته: جلوس بر عرش ممتنع و محال است. حنبلیان چون این سخن را از او شنیدند بر او هجوم آورده و دواتها و قلمدانها را به سوی او پرتاب کردند پس طبری برخاسته و به خانه خویش درآمده و آنان که هزاران تن می‌بودند خانه وی را سنگ باران کردند. به طوری که در جلو خانهٔ او تلی عظیم از سنگ پدید آمد. این خبر به شرطه شهر رسیده، با ده هزار سپاهی به سوی خانه طبری روانه شده و یک شبانه‌روز در آنجا ماندند تا طبری را از شر مردم نادان نجات دهند و دستور می‌دهند سنگها را جلو خانه طبری بردارند.<sup>۱</sup>

از آثار فقهی طبری کتاب «اللطف» او بیشتر از سایر آثارش، نظریات خاص او و مذهبش را بیان کرده است که وی بعدها آن را مختصر کرده و «الخفیف» نام نهاده است. کتابی هم درباره فضائل حضرت علی بن ابیطالب و اثبات حدیث غدیر خم نوشته است؛ چون برخی از شیوخ بغداد حدیث شریف غدیر خم را تکذیب می‌کردند و می‌گفتند در آن زمان هم که واقعه غدیر خم اتفاق افتاده، علی بن ابیطالب (ع) در یمن بوده است، چون این خبر به طبری رسید کتاب فضائل علی بن ابیطالب را نگاشت.

محمد بن جریر طبری در سال ۲۲۴ هـ ق در شهر آمل مازندران متولد شده و در سال ۳۱۰ هـ ق وفات یافته است، فقه را از داوود بن علی و فقه شافعی را از ربیع بن سلیمان در مصر و فقه اهل عراق را از ابو مقاتل در ری فراگرفته است و او را در فقه مکتبی و مذهبی است که برای خود برگزیده و در آن مذهب کتب زیادی تصنیف کرده است.<sup>۲</sup> ابوبکر خوارزمی معروف، همشیره زادهٔ او است. طبری در بیشتر علوم، تألیفات داشته و مشهورتر از همه کتاب «تاریخ طبری» می‌باشد که وقایع خلقت را از زمان آدم (ع) تا عصر خود در آن آورده است.

از تألیفات مهم دیگر او «تفسیر کبیر طبری» است. کتاب تاریخ او از کتابهای موثق

۱. ادوار فقه، ج ۲، صص ۷۸۰ تا ۷۸۲. ۲. ادوار فقه، ج ۳، صص ۷۸۵ تا ۷۸۷.



و معتبر به شمار می‌رود و به فارسی هم ترجمه و چاپ شده است و ترجمه ترکی هم دارد. وی در شعر و ادب نیز شهره عصر خویش است.<sup>۱</sup> از کتابهای او آنچه ابن ندیم دیده، به این شرح ذکر کرده است:

۱ - کتاب اللطیف در فقه، ۲ - کتاب البسیط در فقه، ۳ - کتاب الشروط الکبیر در فقه، ۴ - کتاب المحاضر و السجلات، ۵ - کتاب الوصایا، ۶ - کتاب ادب القاضی، ۷ - کتاب الطهارة، ۸ - کتاب الصلوة، ۹ - کتاب الزکوة، ۱۰ - کتاب التاریخ که بعضی آن را مختصر کرده و مستندات آن را حذف نموده‌اند، ۱۱ - کتاب التفسیر، ۱۲ - کتاب القراءات، ۱۳ - کتاب الخفیف فی الفقه که مختصر کرده کتاب اللطیف است، ۱۴ - کتاب المسترشد، ۱۵ - کتاب تهذیب الآثار، ۱۶ - کتاب الاختلاف الفقهاء.<sup>۲</sup> این دانشمند فقید و مورخ را که نام اصلی اش ابوجعفر محمد بن جریر بن یزید طبری آملی است، باید از دانشمند دیگری به نام ابوجعفر محمد بن جریر بن رستم طبری آملی تمیز داد، زیرا اولی فقیهی است در شمار فقههای عامه و دومی از فقههای شیعه و صاحب کتاب الامة و الايضاح و المسترشد.

ابو جعفر طبری، فقیه سنی و مورخ نامی که شرح حال او در این مقاله آمده است مردی صریح اللهجه و آزاد فکر بوده که هر مطلبی را که به نظرش صحیح نیامده، آشکارا و به صراحت آن را می‌گفته و یا به قلم آورده است و از کسی هم بیم نداشته و از این رو در میان عامه، بخصوص حنبلیان دشمنان فراوان داشته است. زیرا طبری کتابی در اختلاف آراء فقهاء نوشت و در آن ذکری از احمد بن حنبل نیامد و چون سبب را از او پرسیدند جواب داد احمد بن حنبل فقیه نبود بلکه محدث بود لذا پیروان امام حنبل که در آن زمان در بغداد فراوان بودند بر او خشم گرفته و او را به الحاد متهم کردند ولی او بر اثر زهد و بی‌رغبتی به شهرت اعتنایی به آنها نکرد و به اندک مالی از محصول باغ موروثی پدرش در آمل که به وی می‌رسید اکتفا می‌نمود و چون وفات یافت، شبانه او را در خانه‌اش به خاک سپردند، زیرا حنبلیان مانع از دفن او در قبرستان مسلمانان شدند. وی کتابی در

۱. لغت نامه دهخدا، ج ۱۰، ص ۱۵۳۵۳. ۲. ابن ندیم، الفهرست، ص ۴۲۴.

طرق حدیث غدیر خم در دو جلد نوشته و آن را به «الولایه» موسوم نموده است.<sup>۱</sup>

مرحوم مدرس خیابانی مؤلف «ریحانة الادب» درباره طبری می نویسد: محمد بن جریر بن یزید بن خالد یا کثیر بن غالب ابوحنیفه آملی طبری، فقیهی است محدث و مورخ و مفسر مشهور، و مشهور به امام طبری از ائمه فقه و حدیث و تفسیر و تاریخ و نحو و شعر و لغت و دیگر فنون متداوله و علامه وقت و فقیه عصر خود بوده، ابتدا مذهب شافعی داشته و سپس خودش مذهب مستقلی در برابر مذاهب اربعه اهل سنت ایجاد کرده و جمعی وافر تابع وی گردیده و در بسط و نشر مسلک جدید خود کتابی تألیف کرده و مدتی هم میان مردم رواج داشته و عاقبت متروک گردید. کتابهای او بسیار معروفند: ۱- اخبار الرسل و الملوک (تاریخ طبری)، ۲- اختلاف الفقهاء یا اختلاف العلماء که در اختلاف فقهای عامه و در مسائل فقه نوشته ولکن نامی از مذهب احمد بن حنبل نبرده، ۳- ادب القاضی، ۴- تاریخ الرجال من الصحابه و التابعین، ۵- تفسیر قرآن به نام جامع البیان فی تفسیر القرآن و بسیاری کتابهای دیگر. وفات او در روز شنبه ۲۶ شوال ۳۱۰ بوده است.<sup>۲</sup>

طبری که به قولی از بزرگترین مورخین جهان اسلام می باشد در بیست سالگی قرآن را از حفظ داشته، بعداً به ری، بغداد، بصره و کوفه سفر کرده، چندی در بغداد ساکن و سپس راهی مصر شد و مدتی هم در بلاد شام در طلب حدیث گذرانیده، وقتی که به مصر رسید، عالمی مشهور بود و دوباره از مصر به بغداد بازگشت و تا پایان زندگانی در بغداد به سر برد. همه عمر خود را صرف تحصیل و تحقیق و تألیف کرد و از قبول مناصب پر سود دنیایی که به وی پیشنهاد می شد، خودداری می ورزید. علاوه بر علوم تاریخ و فقه و علوم قرآنی که بویژه در زمینه آنها متخصص بود از دانشهای دیگر همچون لغت، صرف و نحو عربی و علم اخلاق و حتی ریاضیات و طب بهره داشت. کتاب تاریخ او در زمان منصور بن نوح سامانی به فارسی ترجمه شد و این ترجمه اخیراً در تهران به چاپ رسیده است.<sup>۳</sup>

۱. معارف و معارف، ج ۷، ص ۵۹ و ۶۰.

۲. ریحانة الادب، ج ۳، ص ۲۲ و ۲۳.

۳. دایرة المعارف فارسی، ج ۲، ص ۱۶۱۵.

پیش از انقلاب اسلامی کتاب تاریخ او در ۱۶ جلد به طور کامل ترجمه شده، به چاپ رسید. کتاب تفسیر او هم به طور کامل ترجمه شده و به چاپ رسیده است. بعضی کتابهای مستقل هم به زبان فارسی در شرح آثار و احوال او به چاپ رسیده است. از شاگردان و پیروان او از کسانی که ایرانی یا ایرانی نژاد بودند می توان علی بن عبدالعزیز بن محمد دولابی را نام برد که او را کتابی است در رد علی بن المفلس و کتابی درباره بسم الله الرحمن الرحیم. از پیروان غیر ایرانی او المعانی النهروانی می باشد که بسیار دانشمند بوده و در تمام رشته های علوم آن روز دستی داشته است.<sup>۱</sup> این شاگرد طبری اندکی قبل از خود طبری وفات یافته است.

**۳۲- احمد بن حنبل:** یکی دیگر از ائمه مشهور اهل سنت احمد بن حنبل است و او از ایرانیانی است که تبار عربی دارد ولی نشو و نما و تولد او در ایران واقع شده است. ابو عبدالله احمد بن محمد بن حنبل بن هلال شیبانی به سال ۱۶۴ هـ ق متولد شده و در روز جمعه ماه رجب سال ۲۴۱ هـ ق در گذشته است. وی از لحاظ نژادی عرب است ولی ظاهراً خاندانش در ایران (مرو) می زیسته اند. ابن خلکان می نویسد مادرش وقتی که او را در شکم داشت از مرو خارج شد و در بغداد وضع حمل کرد. خانواده ابن حنبل ابتدا به بصره و بعداً به مرو نقل مکان کردند به طوری که در پیش نیز ذکر شد از پیشوایان اهل تسنن، ابو حنیفه ایرانی و شافعی عرب و مالک بن انس عرب و احمد بن حنبل عرب ایرانی شده و داوود بن علی ظاهری و طبری هم ایرانی هستند.<sup>۲</sup> پدر احمد بن حنبل والی سرخس بود. وی در طلب فقه در عراق و شام و حجاز و یمن و بسیاری از بلاد دیگر سفر کرد و یک چند نزد شافعی تلمذ نمود. کتاب مسند او در حدیث مشهور است. با معتزله و عقاید آنها در باب خلق قرآن مخالفت می کرد و قول آنها را بدعت می دانست.

مأمون خلیفه عباسی او را به زنجیر کرد و معتصم عباسی، دیگر خلیفه عباسی او را به زندان انداخت و دو سال و چهار ماه در زندان نگاه داشت و او را شکنجه نمود. در زمان

۱. ادوار فقه، ج ۳، ص ۸۹۳ تا ۸۹۸.

۲. خدمات متقابل ایران و اسلام، ص ۵۰۷.

متوکل عباسی حرمت تمام یافت و متوکل مدت‌ها فقط با مشورت احمد بن حنبل حکام ولایات را انتخاب می‌نمود.<sup>۱</sup> در واقع امام حنبل را پیشرو مذهب وهابی باید دانست که توسط شاگردش ابن تیمیه رئیس عقاید مذهب وهابی را تأسیس کرد. خاندان حنبل نخست در بصره مستقر شدند و سپس همراه نیای او (حنبل بن هلال) به مرو رفتند. پدرش در زمان خلافت امویان به فرمانداری سرخس منصوب شد و یکی از نخستین داعیان بنی عباس بود. احمد بن حنبل در سال ۱۶۴ هـ ق چند ماهی پس از آنکه پدرش محمد بن حنبل در بغداد مستقر شد به دنیا آمد. پدرش سه سال بعد در بغداد درگذشت.<sup>۲</sup> خود ابن حنبل هم در سال ۲۴۱ هـ ق در بغداد درگذشت و در گورستان باب حرب به خاک سپرده شد. کسی که در هنگام تشییع جنازه او حاضر بود نوشته است که هشتصد هزار مرد و هزاران زن گرد آمده بودند و باز هم گفته‌اند که در روز وفات او بیست هزار نفر از نصارا و یهود و مجوس به دین اسلام درآمدند.

محل اقامت او را در مرو محله‌ای به نام زریق ذکر کرده‌اند از شاگردان بنام او محمد بن اسماعیل بخاری مؤلف صحیح بخاری و مسلم بن حجاج نیشابوری صاحب صحیح نیشابوری است و ابو داوود سجستانی صاحب سنن ابوداوود. امام حنبل به هنگام درگذشت ۷۷ ساله بوده بعضی هم تولد او را در مرو دانسته‌اند و او را احمد بن محمد بن حنبل بن... المروزی نوشته‌اند.<sup>۳</sup>

چون بنای ما در این سلسله مقالات بر اختصارات و هدف اصلی نشان دادن نقش سرنوشت ساز ایرانیان در فقه اسلامی (همانند سایر علوم از ادبیات و تاریخ و لغت و دستور زبان و تفسیر و تاریخ و جغرافیا و ریاضیات و الهیات و نجوم و هیأت و...) در پهنه امپراتوری گسترده اسلامی است، لذا از درج مفصل و بیان معتقدات ابن حنبل می‌گذریم

۱. دایرة المعارف فارسی، ج اول، ص ۶۳.

۲. دانشنامه ایران و اسلام، ج ۹، ص ۱۲۴۰ به بعد.

۳. لغت نامه دهخدا، ج ۱، ص ۱۳۰۴.

و یادآوری می‌کنیم که کسانی که طالب آگاهی بیشتری هستند به مراجعی مانند: دایرة المعارف بزرگ اسلامی و لغت نامه دهخدا و دیگر مراجع تاریخی و مذهبی مراجعه فرمایند.<sup>۱</sup> ابن ندیم ۱۳ عنوان از کتابهای ابن حنبل را نام می‌برد.<sup>۲</sup> از صفات ابن حنبل این است که در ذکر روایات پیرامون تولد حضرت پیامبر (ص) به علت اقامت طولانی در ایران و آشنایی با روایات مربوط به تولد زرتشت تحت تأثیر مباحث پیشگویانه متداول در میان ایرانیان زرتشتی می‌باشد.<sup>۳</sup>

۳۳- محمد بن اسماعیل بخاری: در میان کتابهای حدیث معتبر در نزد اهل تسنن ۶ کتاب است که از آنها تحت عنوان کتابهای صحاح سته (صحیح‌های ششگانه) نام برده‌اند که مؤلفان آنها جملگی ایرانی‌اند. از آنها یکی محمد بن اسماعیل بخاری است که کتابش به صحیح بخاری معروف است. وی در روز ۱۳ شوال ۱۹۴ هـ ق تولد یافت. جد اعلاى او مقبره از زرتشتیان بوده و به دست یمان جعفی، حاکم وقت بخارا به دیانت اسلام مشرف گشت، محمد بن اسماعیل در ده سالگی به طلب علم شتافت و در اندک زمانی بر اکثر علما امتیاز پیدا کرد و سپس به خراسان و عراق عرب و عراق عجم و مصر و شام و حجاز شتافت. از خود او نقل شده که فرمود صد هزار حدیث صحیح و دویست هزار حدیث غیر صحیح یاد گرفتم و کتاب صحیح خود را در مدت ۱۶ سال نوشتم و حدیثی را در کتاب خود ننوشتم مگر اینکه قبل از کتابت غسل کردم و دو رکعت نماز گزاردم. او از معدود کسانی است که هم با دست راست می‌نوشت و هم با دست چپ. صاحب ترجمه در روز شنبه عید سعید فطر سال ۲۵۶ هـ ق درگذشت و در قریه خرتیک در دو فرسخی سمرقند مدفون شد<sup>۴</sup> و کتاب صحیح او معتبرترین کتاب صحاح سته اهل تسنن به شمار می‌رود و

۱. دایرة المعارف بزرگ اسلامی، ج ۷، ص ۷۱۸ تا ۷۳۰، معارف و معاریف، ج اول، ص ۶۶۴

۲. ابن ندیم، الفهرست، ص ۴۳۷.

۳. جمشید گرشاسب چوکسی، ستیز و ستایش، ترجمه نادر میر سعیدی، تهران، انتشارات ققنوس،

۱۳۸۱، ص ۸۵. ۴. حیب السیر، ج ۲، ص ۲۷۹.

بخاری اصلاً از شهر بخارای شریف است.<sup>۱</sup>

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

کمال الحزم استصلاح الاضداد و مداجاة الاعداء

بلندای دوراندیشی جذب مخالفان و مدارا با دشمنان است.

۱. خدمات ایرانیان به اسلام، ص ۲۲۷ و خدمات متقابل اسلام و ایران، ص ۴۷۵.

## درسهایی از تجربه انگلستان و آمریکا

### در زمینه جایگزینهای زندان

مهرداد رایجیان اصلی\*

\*. دانشجوی دکتری حقوق کیفری و جرم‌شناسی و عضو انجمن ایرانی حقوق جزا.





### اشاره

چنانکه در شماره ۳۲ ماهنامه وزین کانون اشاره شد، امروزه، تدبیر راه‌حلهایی به عنوان جایگزین‌های مجازات زندان، به بحث گسترده‌ای در سطح نظامهای عدالت کیفری جهان تبدیل شده است. دست اندرکاران عدالت کیفری ایران نیز به دنبال توژم جمعیت زندان‌ها از توجه به این راهکار مهم سیاست جنایی غافل نمانده‌اند. تا آنجا که قوه قضاییه جمهوری اسلامی ایران با همکاری سازمان اصلاحات جزایی بین‌المللی، اخیراً به برگزاری همایشی در زمینه جایگزین‌های مجازات زندان در ایران مبادرت ورزیدند. سازمان اصلاحات جزایی بین‌المللی بر تجربه‌کشورهایی که روشهای جایگزین زندان را در نظام عدالت کیفری خود وارد ساخته‌اند، همواره تأکید داشته است. بدین ترتیب، ارزش مطالعات و بررسی‌های تطبیقی در زمینه یکی از مهمترین مسائل اجتماعی روزگار ما - یعنی «بحران زندانها» - آشکارتر می‌شود. در همین راستا در این شماره نیز با معرفی دو نمونه دیگر از نظامهای عدالت کیفری جهان که در زمینه تدابیر جایگزین زندان تجربیات ارزنده‌ای داشته‌اند، ارتقای آگاهیهای علاقه‌مندان - و بویژه، دست اندرکاران عدالت کیفری ایران - را در این جهت هدف خود قرار داده‌ایم.

امیدواریم چنین پژوهشهایی در قالب تدبیر و چاره‌اندیشی‌های تقنینی مبتنی بر عقلانیت و منطق، در آینده‌ای نزدیک به ثمر بنشینند.

## بخش نخست - تجربه انگلستان در زمینه یکی از جایگزینهای زندان:

نظارت الکترونیکی<sup>۱</sup>

از آغاز دهه ۱۹۹۰، نظارت الکترونیکی به بخشی از سیاست جنایی اروپا تبدیل شده است. این روش که معمولاً با شیوه دیگری به نام حبسهای خانگی<sup>۲</sup> ترکیب می‌شود، کنترل بزهکاران را به کمک ابزارها و تجهیزات الکترونیکی - مانند مچ بندهای الکترونیکی یا وارسیهای تلفنی / رایانه‌ای در خانه - در بر می‌گیرد. پس از آزمایش این روش در برخی کشورهای اروپایی و ابراز مخالفت‌هایی در زمینه تعارض آن با حقوق متهمان و محکومان، قانون عدالت کیفری انگلستان مصوب ۱۹۹۱، مقرراتی در زمینه «محدودیت رفت و آمد»<sup>۳</sup> در چارچوب نظارت الکترونیکی پیش بینی کرد.

نظارت الکترونیکی در انگلستان، هم به صورت مجازات اصلی و هم به عنوان جایگزین حبس وجود دارد. با تصویب قانون عدالت کیفری ۱۹۹۱، حوزه‌های قضایی گوناگونی به استفاده از این شیوه نوین سیاست جنایی مبادرت ورزیدند. از جمله این حوزه‌ها می‌توان از نور فولک،<sup>۴</sup> ریدینگ<sup>۵</sup> و منچستر<sup>۶</sup> در سال ۱۹۹۵ نام برد. به دنبال این شهرها، کمبریج شایر<sup>۷</sup>، میدل سکس<sup>۸</sup>، سوفولک<sup>۹</sup>، و یورک شایر غربی<sup>۱۰</sup> نیز در سال ۱۹۹۷ از روش نظارت الکترونیکی استفاده کردند.

با استقبال حوزه‌های قضایی انگلستان از این روش، «دایره آمار و تحقیقات وزارت

1. Electronic monitoring.

2. Home confinement.

3. Curfew.

4. Norfolk.

شهرستانی واقع در شرق انگلستان

5. Reading.

شهرستانی در حومه برکشایر واقع در شمال انگلستان

6. Manchester.

یکی از شهرهای واقع در شمال غربی انگلستان

7. Cambridgeshire.

شهرستانی واقع در مرکز و شرق انگلستان

8. Middlesex.

یکی از بلوکهای واقع در جنوب شرقی انگلستان

9. Suffolk.

یکی از شهرستانهای واقع در شرق انگلستان

10. West Yorkshire.

یکی از شهرستانهای واقع در شمال انگلستان

کشور» نیز پژوهشهایی در این زمینه به عمل آورده است. یافته‌های این پژوهشها نشان می‌دهد که روش نظارت الکترونیکی از کارایی خوبی برخوردار بوده است و دادرسان نیز با گرایش به اجرای دقیق آن، حسن اعتماد بالایی از خود در به کارگیری این روش نشان داده‌اند. همچنین هر یک از طرفهای مرتبط با برنامه نظارت الکترونیکی - یعنی مأمور اجرای حکم و فرد محکوم - بخوبی آن را اجرا کرده و روابط خوبی با دادگاهها، پلیس و مراکز خدمات تعلیق مراقبتی<sup>۱</sup> داشته‌اند. محکومان نظارت الکترونیکی به مانند تمام محکومیت‌های اجتماعی<sup>۲</sup>، در صورت رعایت نکردن شرایط مندرج در حکم، به دادگاه باز گردانده می‌شوند.

در سالهای اخیر، آزمایشهای موفقیت‌آمیزی در زمینه اجرای احکام نظارت الکترونیکی، به موجب قانون جرایم و مجازات‌های مصوب ۱۹۹۷، در نور فولک و گریتر منچستر به عمل آمده است. این آزمایشها، به جرایم خرد تکرار شده مربوط بوده‌اند و به عنوان جریمه اجتماعی<sup>۳</sup> برای اطفال و نوجوانان متخلف ۱۰ تا ۱۵ ساله به اجرا درآمده‌اند. همچنین احکام نظارت الکترونیکی به عنوان «قرارهای آزادی با قید ضمانت و مشروط» در این مناطق اجرا می‌شوند.

به موجب قانون دیگری با عنوان «جرایم و بی‌نظمیهای مصوب ۱۹۹۸»<sup>۴</sup> زندانیانی که مدت محکومیتشان از سه ماه تا چهار سال است، برای گذراندن بخش آخر از محکومیت‌های سالب آزادی خود در مراکز ویژه نگهداری، واجد شرایط شناخته می‌شوند. همچنین با توجه به مدت محکومیت، از دو هفته تا دو ماه و حداقل ۹ ساعت در روز، به این زمان افزوده خواهد شد.

در طول نخستین سال اجرای این قانون، بیش از ۱۶ هزار زندانی در این مراکز نگهداری شدند. مراکز خدماتی مرتبط با زندان، با همکاری مراکز خدمات تعلیق

1. Probation Services.

2. Community Sentences.

3. Community Penalty.

4. The Crime and Disorder Act 1998.

مراقبتی، میزان خطرناکی فرد محکوم را بررسی می‌کنند و جزئیاتی از شرح حال زندانیان آزاد شده، در اختیار هر یک از طرفهای نظارت الکترونیکی قرار می‌دهند. از اینها گذشته، وزارت کشور در زمینه هشدار به محکومانی که شرایط حکم مربوط به محدودیتهای رفت و آمد خود را نقض می‌کنند، از یکسری اختیارات قانونی برخوردار است؛ همچنین در قانون جرایم و بی‌نظمیهای ۱۹۹۸، اختیارات جدیدی پیش بینی شده است که به وزارت کشور اجازه تذکر به محکومانی را می‌دهد که با ارتکاب تخلفهای جدید، شرایط حکم را نقض می‌کنند.

گسترش استفاده از نظارت الکترونیکی در سالهای اخیر، به اطمینان بالایی در زمینه تأثیر و کارایی این روش منجر شده است. این اعتماد، در راستای استفاده وسیع تر از این روش در سطح نظام عدالت کیفری منعکس می‌شود. روش نظارت الکترونیکی در صدد ایجاد یک رویه جدید در زمینه محدودیت و ممنوعیت بزهکاران است و بویژه در زمینه خشونت‌های خانگی<sup>۱</sup> به کار گرفته می‌شود. همچنین این برنامه، امکان تلفیق شرایط «محدودیت رفت و آمد» را با محکومیت‌های اجتماعی فراهم می‌کند و دادگاهها را قادر می‌سازد تا به صدور حکم نظارت الکترونیکی بر پایه رعایت شرایطی خاص مبادرت ورزند.

این برنامه شرایط اجرای یک نظارت الکترونیکی مناسب را در زمان آزادی زندانیان فراهم می‌کند. و در نهایت، چگونگی عملکرد محکومانی را که در این برنامه، مورد آزمایش قرار گرفته‌اند، نشان خواهد داد.<sup>۲</sup>

1. Domestic violence.

۲. برای آگاهی بیشتر از ویژگی‌های روش نظارت الکترونیکی - بویژه در درمان معتادان مواد مخدر - بنگرید به: ژولین (آنت) و استیپاک (برایان)، درمان مواد مخدر و حبسهای منزلی همراه بانظارت الکترونیکی: ارزیابی یکی از تدابیر اجتماعی جایگزین زندان، ترجمه مهرداد رایجیان اصلی، مجله حقوقی و قضایی دادگستری، پاییز ۱۳۸۰، شماره ۳۶، صص ۱۰۵ تا ۱۲۴.

### بخش دوم: تجربه آمریکا در زمینه جایگزین‌های زندان

امروزه این تفکر در نظام عدالت کیفری ایالات متحده برتری یافته است که ایالتها و بخش‌های<sup>۱</sup> مختلف باید گزینه‌های فراگیری را به عنوان جایگزین محکومیت‌های کیفری و مجازات به کار گیرند. این نظام، نمونه‌های متنوعی از این تدابیر را به شرح زیر معرفی می‌کند:

الف) برنامه‌های قضاودایی از زندان،<sup>۲</sup>

ب) برنامه‌های اصلاحی - تربیتی اجتماعی،<sup>۳</sup> شامل: برنامه‌های اصلاحی - درمانی - تربیتی مانند درمان الککل و مواد مخدر، آموزش و پرورش، خدمات بهداشت روانی، گسترش مهارت‌های شغلی و کاریابی،

ج) کمک‌های پس از آزادی و خروج از زندان.

به عقیده صاحب نظران آمریکایی، برای حمایت مالی از چنین برنامه‌هایی، قوانینی باید تصویب شود تا ایالتها و بخشهای مختلف را به قضاودایی بزهکاران از زندان - در قالب برنامه‌های اصلاحی - تربیتی اجتماعی - برانگیزد.

دست اندرکاران محلی<sup>۴</sup> اصلاح و تربیت نیز باید استفاده از شوراهایی را متشکل از خدمات اجتماعی، تربیتی، شغلی، مذهبی و عامه مردم (جامعه مدنی) تقویت کنند. وظیفه این شوراها، کمک به تدبیر و نظارت بر این برنامه‌ها، و فراهم ساختن امکان

1. County.

2. The programmes of diversion from prison  
تنوع گونه‌های تدابیر قضاودایی  
سبب شده است تا گستره آن به تمامی مراحل یک فرایند کیفری تسری یابد. برنامه‌های قضاودایی از زندان نیز تدابیری را شامل می‌شود که هدف اجتناب از زندانی شدن بزهکاران را دنبال می‌کند. کار عام المنفعه نمونه بارزی از چنین تدابیری به شمار می‌رود. برای آگاهی بیشتر بنگرید به: پیکار (ژان ماری)، کار عام المنفعه؛ تجربه فرانسه در زمینه یکی از تدابیر جایگزین زندان، ترجمه مهرداد رایجیان اصلی، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۳۲، خرداد ۱۳۸۱، صص ۲۵ تا ۴۵.

3. The community correctional programmes.

4. Education.

5. Local authorities.

دسترسی به منابع لازم در این زمینه خواهد بود.

براساس گزارش «کمیته ضمانت اجرای جایگزین» ایالات متحده، گسیل هزاران نفر به زندان در هر سال، که تهدید کمی برای امنیت عمومی به همراه دارند، در تضاد با هزینه‌های سرسام‌آوری است که در این زمینه صرف می‌شود و همچنین در تقابل با واقعیت اثر مثبت برنامه‌های اجتماعی در بازدارندگی جرایم است.

همچنین بر اساس این گزارش، تدابیر جایگزین زندان، بویژه آن دسته که روشهای درمان اقامتی<sup>۱</sup> مواد مخدر را پیشنهاد می‌کنند، نه تنها شیوه‌های ارزان تری از نظارت محسوب می‌شوند، بلکه ممکن است در بازدارندگی بزهکاران، بهتر از زندان کارایی داشته باشند. وانگهی در نظر دادرسان نیز برنامه‌های موجود، مانعی در محکومیت و مجازات بزهکاران به شمار می‌رود (قضازدایی در مرحله صدور حکم و مجازات).<sup>۲</sup>

باری، یافته‌های پژوهش‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که به کارگیری چنین تدابیری، کاهش هزینه‌های زندان را موجب خواهد شد، افراد را پاسخگوی جرایم ارتكابی‌شان خواهد ساخت، و بدون آسیب رساندن به امنیت عمومی، به بازگشت بزهکاران به اجتماع کمک خواهد کرد. برای نمونه می‌توان به تدابیر جایگزین زندان در برنامه درمان مواد مخدر محله بروکلین<sup>۳</sup> اشاره کرد. موضوع این برنامه، قضازدایی محکومان جنایی از زندان، در قالب یک برنامه درمان اقامتی مواد مخدر، به مدت ۱۴ تا ۲۴ ماه بود. میزان تکرار جرم شرکت کنندگان در این برنامه (۱۹ درصد)، در مقایسه با میزان تکرار جرم متهمانی که در این برنامه شرکت نکردند (۴۶ درصد)، از کارایی آن در بازدارندگی بزهکاران حکایت می‌کند.

در بررسی بلند مدت دیگری در ایالات کنکتیکت،<sup>۴</sup> میزان بازداشت شرکت کنندگان در

1. Residential treatment.

2. Diversion from sentence.

3. Brooklyn.

محله‌ای واقع در شهر نیویورک آمریکا

4. Connecticut.

ایالتی در شمال خاوری آمریکا.

برنامه جایگزین حبسی موسوم به AIP،<sup>۱</sup> با شمار بزهکارانی که روانه زندان شده بودند، مقایسه شد. یافته این بررسی نیز نشان داد که تدابیر جایگزین، در کاهش جرایم بزهکاران مواد مخدر، دو تا پنج برابر از مجازات‌های زندان موفق‌تر بوده است و نهایت آنکه چنین برنامه‌هایی با در برداشتن هزینه‌های پایین، در بودجه نظام عدالت کیفری نیز صرفه جویی خواهد کرد.

#### منابع:

1. C. J. Hynes and S. A. Powers, Drug Treatment Alternative to prison of the kings County District Attorney, Fifth Annual Report of Operations, Oct 1994 to Oct 1995.
2. Electronic Monitoring Services, Home Office, Building a safe, Just and tolerant Society, Crown Copy right 2000, last update to October 2000.
3. longitudinal study finds lower Re - arrst Rates in AIP, state of connecticut Judicial Branch Sanctions Update, May 1996, special Edition.
4. Report of the Unified court system's committee on Alternative Sanctions, Hon. Fritz W. Alexander, 11 chair, Desamber 1996.
5. The Charging face of crime and criminal Policy in Europe, Edited by roger Hood and nestor E. courakis, Ocational paper, No. 19, University of Oxford center for criminological Research, 1999.

---

1. Alternatives to Incarceration Program.





## هشدارهای انتظامی

سید جلیل محمدی\*



در شماره ۳۳ مجله وعده داده بودیم برای جلوگیری از وقوع پاره‌ای از تخلفات غیر عمدی سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از این شماره به بعد مطالبی زیر عنوان «هشدارهای انتظامی» به پیروی از آیه شریفه: «و ذكّر فان الذکرى تنفع المؤمنین»<sup>۱</sup> به اطلاع همکاران سردفتر و دفتریار برسانیم:

### بخش نخست - کاتب عدل

برای تیمن و تبرک و حسن مطلع آیه شریفه ۲۸۲ از سوره مبارکه بقره که بزرگترین آیه قرآنی است نقل می‌کنیم:

يا ايها الذين آمنوا اذا تدانينتم بدین الى اجل مسمى فاكتبوه و  
ليكتب بينکم کاتب بالعدل و لا ياب کاتب ان يکتب كما علمه الله  
فليکتب و ليملل الذى عليه الحق و لیتق الله ربه و لا يبئس منه شيئاً  
فان كان الذى عليه الحق سفيهاً او ضعيفاً او لا يستطيع ان يمل هو فليملل  
وليه بالعدل و استشهدوا شهيدین من رجالکم فان لم یكونا رجلین  
فرجل و امرأتان ممن ترضون من الشهداء ان تضل احديهما فتذكر  
احديهما الاخرى و لا ياب الشهداء اذا مادعوا و لا تسئموا ان تکتبوه

---

۱. سوره مبارکه الذاریات، آیه شریفه ۵۶.

صغیراً او کبیراً الی اجله ذلکم اقسط عند الله و اقوم للشهادة و ادنی  
 الا ترتابوا الا ان تكون تجارة حاضرة تدیرونها بینکم فلیس علیکم  
 جناح الا تکتبوها و اشهدوا اذا تبايعتم و لا یضارکاتب و لا شهید و ان  
 تفعلوا فانه فسوق بکم و اتقوا الله و یعلمکم الله و الله بکل شیء  
 علیم.

ترجمه: «ای اهل ایمان، چون به قرض و نسیه معامله کنید تا زمانی معین بایست که نویسنده درستیکاری معامله میان شما را بنویسد. و از نوشتن ابا نکند که خدا به وی نوشتن آموخته، پس باید بنویسد و مدیون امضاء کند و از خدا بترسد و چیزی در آنچه مقرر شد نگاهد و نیفزاید و اگر مدیون سفیه یا صغیر است و صلاحیت امضاء کردن ندارد پس امضاء کند ولی او، به عدل و دو تن از مردان گواه آرید و اگر دو مرد نیابید یک تن مرد و دو زن هر که را طرفین راضی شوند گواه گیرند که اگر یکی از آنها فراموش کند دیگری را در خاطر باشد و اگر شهود را به مجلس یا محکمه بخوانند از رفتن امتناع نورزند و در نوشتن سند با تاریخ معین آن مسامحه نکنید چه معامله کوچک باشد یا بزرگ این درست تر است نزد خدا و محکمتر برای شهادت و نزدیکتر به اینکه شک و ربیبی در معامله پیش نیاید که موجب نزاع گردد مگر آنکه معامله نقد حاضر باشد که دست به دست میان شما برود در این صورت باکی نیست که ننویسید و هرگاه معامله (متاع مهم و مال پر بهایی) کنید در آن گواه گیرید و نباید به نویسنده و گواه (در حال و کارشان) ضرری رسد. (و بی اجر مانند) اگر چنین کنید نافرمانی کرده اید. از خدا بترسید (نافرمانی حکم خدا نکنید) خداوند به شما تعلیم مصالح امور کند و خدا به همه چیز داناست.»

در این آیه شریفه دستور نوشتن سند بین متعاملین و متعاهدین و احکام و مقررات و شرایط لازمه آن، و همچنین صلاحیت علمی و اخلاقی نویسنده سند و تکلیف وی در اجرای وظیفه مقدس کتابت سند و تکلیف متعاملین و شهود و شرایط و صلاحیت آنها و اهلیت طرفین معامله و احکام معاملاتی که نیاز به ثبت و گواه ندارد به وجه کافی بیان

شده است و حتی به پرداخت حقوق کاتب و شاهد نیز تأکید شده است. این دستور الهی در چهارده قرن پیش هنگامی که دایره معاملات و تجارت بسیار محدود بود بویژه در مکه و مدینه که در آن زمان محیط خصوصی اسلام بود و تجارت منحصر به معاملات خُرما به نحو سَلَم و سَلَف بود و عدّه مسلمین شاید از یکصد نفر تجاوز نمی کرد صادر گردید.<sup>۱</sup>

### شرایط کاتب اسناد و معاملات

مطابق آیه نازل شده کاتب باید دارای شرایط و اوصاف زیر باشد:

۱ - عالم باشد. منظور از عالم بودن یعنی به احکام و مقررات معاملات و داد و ستد و ضوابط آن آگاه باشد و حداقل با الفبای تنظیم و ثبت اسناد آشنایی داشته باشد. زیرا اگر کسی مسائل و مقررات معاملات، تعهدات، قراردادهای، اقرارها و غیره را نداند نمی تواند به عدالت کتابت نماید.

۲ - عادل باشد. سردفتری که علم و دانش داشته باشد ولی عادل نباشد، در این صورت نمی تواند به راستی و انصاف و حق بنویسد و در خصوصیات و مقدار مورد معامله کم و زیاد نکند. و به همین ترتیب اگر عادل باشد ولی علم و دانش کار را نداشته باشد نمی تواند کاتب عدل باشد.<sup>۲</sup>

شایان ذکر است مراد از عدالت در کتابت یعنی سند را به نحوی بنویسد که در خصوصیات و مقدار مورد معامله و منظور طرفین کم و زیاد نشود و علاوه بر رعایت موازین قانونی مدلول و مفاد سند، حق متعاملین را تأمین نماید و اسناد تنظیمی و ثبت شده بدون احتیاج حکمی از محاکم قضایی لازم الاجرا باشد و در صورت بروز اختلاف در اسناد و اقامه دعوا در دادگاه، مرجع قضایی بتواند با سرعت و سهولت نسبت به مورد ترافع اتخاذ تصمیم نماید.

---

۱ و ۲. جمال الدین جمالی، سردفتر در اسلام.

۳- کیفیت وقوع معامله یا تعهد را بنویسد و چیزی از آن کم نکند و مطلبی به آن اضافه ننماید بلکه همان طوری که در آیه شریفه آمده است و قوانین و مقررات موضوعه نیز مقرر داشته به حق و راستی بنویسد.

۴- سندی که می نویسد منجز و صریح باشد و از استعمال جملات و کلمات مبهم و الفاظ متشابه مجمل احتراز نماید، زیرا با به کار بردن لفظ مشابه یا حذف و اضافه یک حرف و کلمه و تقدّم و تأخر یک جمله پایه و اساس سند تغییر می کند.<sup>۱</sup>

۵- کاتب عادل هنگام دریافت حق الزحمه و (حق التحریر) حتماً قانع و منصف هم هست.

۶- سردفتران و دفترباران (کاتبان) موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند زیرا خداوند علم و دانش معاملات را به آنان آموخته است مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد.<sup>۲</sup>

### بخش دوم- رعایت آداب و اخلاق

با شرحی که داده شد شغل سردفتری (کتابت اسناد) از جمله مشاغل خطیر و حساس مردمی است که خداوند یکتا از آن به «کاتب بالعدل» یاد فرموده است.

همچنین، صاحبان دفاتر اسناد از زمانهای گذشته تاکنون همیشه به عنوان اشخاص امین و مورد وثوق معرفی شده و محترم بوده اند.

در تاریخ خوانده ام که سردفتران یا میر دفتران هنگام برگزاری مراسم و مهمانیهای رسمی سلاطین و حکام وقت در اعیاد و جشنهای مذهبی و ملی، حتی در دوران حکومت مغولان در ایران، جایگاه و منزلت خاصی داشته اند، به علاوه از حقوق و امتیازات بالایی بهره مند بوده اند.

بنابراین حفظ شوون و جایگاه این شغل پر مسؤولیت و خطیر منوط به ارائه خدمات

۲. ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی.

۱. همان.

صادقانه و خالصانه به مردم و زندگی آبرومندانه توأم با عزت و افتخار است.

مبادا «طایفه‌ای از امثال خود را در مال و جاه بر خویشان سابق دیده و نفس بدان مایل گردد و تمنی مراتب این جهان بر خاطر بگذرد و احیاناً پای از جای برود و حرص و شره بر انسان غالب آید که راه مخوف است و رفیقان ناموافق و وصلت نزدیک و هنگام حرکت نامعلوم، زینهار تا در ساختن توشه آخرت تأخیر جایز نشمری»<sup>۱</sup>.

سردفتران و دفترباران علاوه بر مسؤولیت بزرگ الهی، از حیث انتظامی، کیفی و مدنی در مقابل مردم و سازمان متبوع خود مسؤولند و برای شروع و ادامه کار علاوه بر صلاحیت علمی و اخلاقی نیازمند یک سری وسایل، امکانات، اطلاعات، نیروی کارآمد و تجربه می‌باشند که ما نمونه‌هایی از آن را یادآور می‌شویم:

### تشکیلات

- ۱ - محل دفترخانه و اتاق کار سردفتر و دفتربار و کارکنان از نظر فضا، نظافت، میز و صندلی، وسایل مورد لزوم و حتی لباس و پوشش و ظاهر سردفتر و دفتربار باید متناسب و تمیز و آبرومند و در خور شأن و شغل آنها باشد.
- ۲ - محل دفترخانه در هر شهر یا بخش و یا روستا به معرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین می‌شود و در صورت ضرورت انتقال محل دفتر به جای دیگر در همان شهر یا روستا با تصویب و اجازه ثبت امکان پذیر است.<sup>۲</sup>
- ۳ - مهر و تابلو و اوراق رسمی دفترخانه باید مطابق نمونه مصوبه سازمان ثبت باشد و در کلیه اوراق رسمی دفتر، شماره، نشانی کامل دفتر، نام و نام خانوادگی سردفتر و شماره

---

۱. نصرالله بن محمد بن عبدالحمید منشی، کلیله و دمنه، باب برزویه طیب، ص ۴۰.  
 ۲. ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و بند ۱ از ماده ۳۰ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ و بند ۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵.

- تلفن قید گردد.<sup>۱</sup> از نوشتن عنوانهای علمی، تألیفات و امور غیر مرتبط با وظایف و همچنین نصب تابلوهای رنگارنگ و تبلیغی اکیداً خودداری گردد.
- ۴ - ایجاد محلهایی تحت عنوان اتاق یا تالار عقد و مانند آن رأساً یا با همکاری افراد غیر مسؤول در دفتر ازدواج و طلاق یا در مجاورت آن و چاپ و تکثیر کارت و اطلاعیه‌هایی نسبت به امور مزبور مخالف شؤن سردفتری و ممنوع است.<sup>۲</sup>
- ۵ - اقدامات تبلیغاتی از قبیل چاپ کارت و پوستر و آگهی و توزیع آن در کوچه و محله و خیابان مخالف شغل و شؤن سردفتری اسناد رسمی و ازدواج و طلاق است و به طور کلی ممنوع می‌باشد.<sup>۳</sup>
- ۶ - ساعات کار دفاتر اسناد رسمی مانند ساعات کار ادارات ثبت است. سردفتران اسناد رسمی حق ندارند بعد از پایان وقت اداری و در ایام تعطیل، دفترخانه را باز کرده و با پذیرفتن ارباب رجوع سند ثبت نمایند.<sup>۴</sup>
- ۷ - دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق موظفند تعرفه حق التحریر و حق الثبت (برای دفاتر اسناد رسمی) را در محل دفترخانه به نحوی که در معرض دید مراجعین باشد، نصب نمایند.<sup>۵</sup>
- ۸ - برای حفظ و نگاهداری دفاتر، اسناد، اوراق و مهر دفتر از محل و محفظه مطمئن استفاده شود.<sup>۶</sup>
- همچنین موقع بردن دفتر اسناد رسمی برای انجام امور اضطراری مراجعین (در

۱. بند دو همان مجموعه.

۲. بخشنامه شماره ۱۳۷۹/۲/۳۴ - ۱۳۵۹/۸/۱۸ صادره سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳. بند ۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵.

۴. بند ۲ از ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴.

۵. بند ۴۴۷ همان مجموعه بخشنامه‌های صادره سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۶. بند ۵ همان مجموعه.



صورت اخذ مجوز از ثبت و با حضور نماینده دادستان<sup>۱</sup> نهایت دقت و احتیاط شود که مورد دستبرد سارقین (بویژه سارقین موتور سوار) قرار نگیرند.

### اخلاق و رفتار

۱ - سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتریاران وظیفه دارند که در روابط خود با همکاران و ارباب رجوع و بازرسان با ادب و احترام و حسن خلق و متانت برخورد کنند که در خور شغل و شأن آنها باشد و از رفتار خارج از نزاکت و بی‌احترامی به مردم که اغلب موجب درگیری و شکایت می‌شود، اکیداً خودداری نمایند.

۲ - بعضی از گزارش‌های بازرسی خبر از عدم حضور سردفتر و دفتریار در دفترخانه و اداره امور دفتر به وسیله اشخاص غیر مسؤول می‌دهد، و یا در پاره‌ای موارد سردفتر و دفتریار بدون اخذ مرخصی یا اطمینان از موافقت و صدور حکم مرخصی از حوزه مأموریت خارج می‌شوند و نتیجتاً مشکلاتی برای خود و مراجعین و ثبت فراهم می‌کنند، در صورتی که حضور منظم سردفتران و دفتریاران یا قائم مقام آنها جز در ایام مرخصی و سایر معاذیر قانونی الزامی و در صورت احتیاج به مرخصی یا بروز بیماری و یا در مواقع گرفتاری باید مراتب، برای صدور حکم مرخصی و تعیین تکلیف امور دفترخانه به ثبت محل گزارش شود.<sup>۲</sup>

ادامه دارد

---

۱. ماده ۱۴ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۱.

۲. بند ۱۶ همان مجموعه، ماده ۲۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۳، ۱۴ و ۱۵ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی.



## آراء، اخبار، نامه‌ها و...

### اشاره

در این شماره از ماهنامه نیز از میان اقدامات گوناگون و مهمی که توسط هیأت مدیره کانون صورت گرفته است و در نامه‌ها و مکاتبات و... منعکس می‌باشد تعدادی انتخاب و به منظور آگاهی سران محترم دفتر اسناد رسمی و دیگر مخاطبان از آن در پی درج می‌گردد؛ مصاحبه با مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تازه‌ترین آراء وحدت رویه، همچنین منتخبی از آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری و نظریات مشورتی اداره حقوقی از جمله این مطالبند.



## کاربرد رایانه در دفاتر اسناد رسمی

### اشاره

در پی درج مطلبی در شماره ۳۱ مجله مبنی بر «مسئولیت‌های مدنی شرکتهای ارائه دهنده خدمات کامپیوتری به دفاتر اسناد رسمی» و نوع و مواد متشکله قراردادهای یک طرفه تحمیلی که با دفاتر اسناد رسمی منعقد می‌نمایند، و وعده مجله به پی‌گیری موضوع و بحث پیرامون مباحث مطروحه و آثار جانبی ناشی از این قبیل خدمات، تماسهای تلفنی مکرری از جانب دفاتر اسناد و سایر همکاران با دفتر مجله به منظور حصول اطلاع از نتایج حاصله انجام و پیشنهاد «تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی قرار گرفتن» این قبیل خدمات از جانب شرکتهای کامپیوتری ارائه شد.

به همین منظور و در پی تحقق بخشیدن به قسمتی از وعده‌های خود و همچنین سعی به استفاده از نظریات و پیشنهادهای همکاران، دفتر مجله مصاحبه‌ای را با جناب آقای محمدعلی یادگاری (مدیر کل محترم امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) و با حضور اعضای تحریریه و مسئولین مجله ترتیب داده است که در صفحات آتی از نظر می‌گذرد.

علاوه بر آن اطلاعات تکمیلی در این خصوص در  
شماره‌های آتی به نظر همکاران خواهد رسید.

## کاربرد رایانه در دفاتر اسناد رسمی

متن مصاحبه با مدیر کل امور اسناد و سردفتران

جناب آقای محمد علی یادگاری

□ آیا به کارگیری رایانه در دفاتر اسناد رسمی را صلاح می‌دانید، در صورت مثبت بودن پاسخ، کاربرد آن را تا چه اندازه تعریف می‌کنید؟

بسم الله الرحمن الرحيم

در آغاز، از شما همکاران و گردانندگان مجله کانون به سبب تلاشهایی خوبی که در طی مدت انتشار ماهنامه گرامیتان انجام داده‌اید تشکر می‌کنم و جای خرسندی است که این مجله مفید بوده و توانسته است در طی مدت انتشار خود و به سهم خود تنگناهایی را بگشاید و با راهنماییها و ارائه راه‌حلهایی که معمولاً در آن مطرح شده، نقش مهمی بر عهده گیرد و تصور من این است که امروز تبدیل به یک مجله تخصصی شده و بیشتر همکاران از آن استفاده می‌کنند، بخصوص در مؤسساتی که قسمت حقوقی دارند جای خود را باز کرده و مورد استفاده قرار می‌گیرد و این باعث خوشحالی می‌باشد.

اما در خصوص سؤال شما - هرچند دانش و اطلاعات شما کافی است و استحضار

دارید - لکن به عنوان یک یادآوری و با توجه به اختیارات و یا مسؤولیتی که سردفتران دفاتر اسناد رسمی دارند یا وظایفی که بر عهده سردفتر گذاشته شده، اگر اینها را با همدیگر نگاه کنیم می‌بینیم تکالیف بسیار مهم و پر اهمیتی برای سردفتر پیش بینی شده است. براساس مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت باید کلیه عقود و معاملات راجع به املاک، صلح نامه، هبه نامه و شرکت نامه در دفاتر اسناد رسمی ثبت و تنظیم شود که در ماده ۴۹ قانون ثبت این تکلیف بر عهده دفاتر گذاشته شده است. با توجه به گسترش شهرها و کثرت جمعیتی که الآن شاهد آن هستیم و نیز گسترش مبادلات اقتصادی، نوعاً این کارها زیاد شده و ازدیاد و پیچیدگی کار و گستردگی آن ایجاب می‌کند از سیستمی توانمند در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی استفاده شود تا بتوانند جوابگوی مراجعین باشند و چون سرعت کار توأم با ضریب اطمینان بالاتر و صحت کار یکی از خواسته‌ها و ایده‌هایی است که اسناد رسمی باید دارا باشند، یعنی تنظیم سند وقتی تکلیف می‌شود، برای این است که اثبات مالکیت و حق و حقوق مردم شود و تثبیت حقوق مالکیت با دقت و صحت عمل ممکن است. اگر ازدیاد کار باعث بشود که صحت و دقت کم شود، معمولاً خدشه به کار وارد می‌گردد. بنابراین استفاده از یک سیستم که بتواند جوابگو باشد، لازم است.

امروز جهان به هر حال بسیار گسترده شده و با تنوع و تحولی که در تکنولوژی پیش آمده استفاده از این پدیده یک امر اجتناب‌ناپذیر است. دفاتر اسناد رسمی یا ادارات ثبت هم نمی‌توانند از این تحول دوری گزینند و بعید است که جدا از این تحول بتوانند کار را به طور مطلوب پیش ببرند. در برنامه سوم نیز پیش بینی شده است که باید حداقل تا ۵۰٪ سیستم واحدهای ثبتی دگرگون و رایانه‌ای شود. سازمان ثبت اسناد هم بر این باور است که این تکلیف را به حیطة عمل درآورد و بر این اساس اکنون دو سال است که شروع به کار کرده و این امر را دارد انجام می‌دهد. بنابراین استفاده از رایانه را نه تنها به مصلحت می‌دانیم بلکه بر لزوم آن اعتقاد داریم. سازمان، برنامه‌ای در پیش دارد که ان شاء الله اگر خدا توفیق دهد، دفاتر اسناد رسمی هم از سیستم رایانه



استفاده بکنند و بتوانند از طریق شبکه یا پایگاه (سایت) به سازمان متصل بشوند و ان شاء الله که همه فعالیت آنها به صورت رایانه‌ای باشد و به طور سریع و صحیح انجام گیرد.

□ بیانات شما بخشی از این پاسخ را در خود دارد ولی اگر بخواهیم مصدق‌تر با این قضیه برخورد کنیم باید بگوییم به کارگیری رایانه مستلزم استفاده از امکانات سخت‌افزاری و نرم‌افزاری این فن‌آوری است، حال، چه کسی را از این بابت صاحب صلاحیت می‌دانید؟

البته شخص خاصی مد نظر ما نیست که وی را معرفی نماییم یا یک شرکتی را. خوشبختانه در کشور ما در زمینه رایانه شرکت‌های زیادی هستند که فعالیت می‌کنند، حتی مراکز علمی و دانشگاهی فعالیت دارند و فعالیتشان هم مثبت است. اما آن مرکزی که من می‌توانم عرض کنم - به عنوان یک خدمتگزار و مسئولیتی که دارم - همین کانون سردفتران و دفتریاران است که می‌توانم به عنوان یک مرکز مستقل و قوی و مورد اعتماد معرفی بکنم و پیشنهاد کنم که این کار را کانون انجام بدهد و خودش وارد عمل بشود و دفاتر اسناد رسمی آن سیستم رایانه‌ای مورد نظر را از طریق کانون، به اجرا در بیاورند. چون شرکت‌های متعدد دارای برنامه‌های متعدد و روش‌های گوناگون هستند که این، مقرون به صرفه نیز نیست و دو برنامه و دو زبان ممکن است با یکدیگر نخوانند و این ناهمگونی مشکلاتی را به وجود می‌آورد.

البته خود دفاتر اسناد رسمی هم در حال حاضر به نوعی از رایانه استفاده می‌کنند حداقل در تهران کمتر دفتر اسناد رسمی است که سیستم رایانه نداشته باشد و دست کم برای ممنوع‌المعامله‌ها یک سیستم شخصی برای رایانه دارند، لذا این طور نیست که بگوییم از رایانه استفاده نمی‌کنند ولی عیب و انتقادی که بر این امر هست، این است که تحت پوشش یک شرکت یا یک مؤسسه واحد قرار ندارند. فکر می‌کنم گالایه‌ها و

البته پیشنهادهایی هم که از طرف دفاتر اسناد رسمی شده و می شود بیشتر حول این محور است که یک سیستم و یا یک مرکز و سازمانی باید باشد که همه ما را تحت سیستم و نظام واحد خود قرار بدهد و پیشنهاد من نیز این است که کار استفاده از رایانه از طریق کانون سردفتران و دفترياران انجام شود و نه سازمان ثبت. انجام این امر توسط سازمان ثبت قدری مشکل بوده و نمی تواند دفاتر اسناد رسمی را تحت پوشش سیستم رایانه ای خودش قرار بدهد. بنابراین باید یک مرجع یا مرکز دیگری باشد که دفاتر از طریق آن مرکز به سیستم رایانه ای ثبت پیوندند. البته این دیدگاه و برداشت من است.

جناب آقای محمد علی یادگاری، مدیر کل امور اسناد و سردفتران

□ اکنون، نظر خود را درباره شرکتهای خصوصی که در این زمینه فعالیت می‌نمایند بفرمایید و نیز مسؤولیتهای حقوقی شرکتهای مزبور را از دید خود تا چه حد می‌دانید؟

درباره شرکتهای خصوصی که جواب دادم، ولی به هر حال از نظر حقوقی یک بحث تئوری درباره این قضیه داریم و آن این است که این شرکتها ثبت شده‌اند ولی همه قضا یا در این ثبت شدن حل نمی‌شود. ما یک واقعیتی در کشورمان می‌بینیم که هر روز هزاران شرکت ثبت می‌شوند و بعد هم چندتایی‌اش را می‌بینیم که به چه وضعی درآمده‌اند. بنابراین، تنها ثبت شدن و یا از لحاظ حقوقی، رسمیت یافتن، ملاک درست بودن آن شرکتها نمی‌تواند باشد. اینکه پیشنهاد و تأکید می‌کنم غیر از کانون جای دیگری نمی‌تواند دفاتر را تحت پوشش قرار دهد به این علت است که انتخاب خودتان است، در اختیار شماست، تحت نظر شماست، می‌توانید بازخواست کنید، سؤال کنید، انتقاد کنید... اینها هست. خودتان می‌توانید ارائه طریق بدهید و روشهای مورد نظرتان را ارائه نمایید و یک روش مفیدتر را انتخاب کنید.

بنابراین کانون بهتر می‌تواند این کار را انجام دهد. کانون (به عنوان یک مجموعه) اگر توانست، که خودش انجام بدهد، اگر نتوانست، از طریق شرکتهایی که با مناقصه و یا... بر می‌گزیند انجام دهد و به عنوان نماینده یک مجموعه انعقاد قرارداد کند و تحت پوشش آن شرکتها قرار بگیرد و از آنها بهره‌گیرد.

□ اما چون در واقع مسؤولیت حقوقی مشکلاتی برای برخی همکاران ایجاد کرده، اختصاصاً مسؤولیتهای مدنی این شرکتها بیشتر مد نظر این پرسش است، آیا شما این را تأیید می‌کنید، از این جهت که اینها مسؤول هستند؟

خوب، به هر حال هر شرکت و هر شخصی (چه حقوقی و چه حقیقی) وقتی تعهدی می‌کند، در قبال آن تعهد مسؤولیت دارد. وقتی شما یک قراردادی را منعقد می‌کنید و در

قبال آن قرارداد، آن مواد و تعهداتی را که یک طرفش شما هستید و طرف دیگر آن، آن شرکت، طبیعی است که دو طرف ملزم هستید آن تعهدات را انجام دهید. این، مسؤولیت مدنی هر دو طرف است؛ شما مسؤولید در قبال آن وظایفی که آنها انجام می دهند، حق الزحمه و پول پرداخت کنید. آنها هم در قبال دریافت آن پول تکلیف دارند که مسؤولیت‌های خودشان را کامل انجام بدهند، ولی این همه قضیه نیست. ببینید، ما مسؤولیت مدنی و مسؤولیت‌های شخصی، تعهدات و ایفای وظایف تعهدات را داریم. اینها یک طرف این قضیه است و مسائلی است که کاملاً حقوقی است و بحثی هم در آن نیست، شما به علت عدم انجام تعهد می توانید به مرجع قضایی مراجعه کنید و احقاق حق نمایید، ولی تا شما بخواهید این کار را به نتیجه برسانید - حالا هر چند تا شرکت شد - در انجام کار شما وقفه ایجاد می شود که مطلوب نیست، در حالی که اگر این را به صورت «مجموعه» انجام بدهید به عنوان کانون، دیگر شما یک مرکزی دارید که اینجا هست ولی آن مؤسسه ممکن است نباشد و این بلافاصله موجب می شود که وقتی یک خلاfi مشاهده شد، کانون، خودش برخورد کند، و یا یک شرکت جایگزینی را در آنجا ایجاد می کند که وقفه در کار شما ایجاد نمی شود. این یک طرف قضیه است. آن مسؤولیت‌های مدنی هم سر جای خودش هست. یعنی در انجام وظیفه وقفه ایجاد نمی شود. ما یک جنبه واقعیت را در جامعه مان باید در نظر داشته باشیم که هست و وجود دارد. یعنی اینکه به صورت تئوری مسایل حقوقی و قانونی را مطرح کنیم، بله، هست، هر شخصی مسؤول است که در قبال تعهداتش انجام وظیفه کند و اگر انجام نداد، تکلیف می کنند که شما باید این تعهد را انجام بدهید. ولی این تا به نتیجه برسد، چقدر طول می کشد؟ چه هزینه هایی را باید متحمل بشوید و پرداخت کنید؟ این است که نمی شود به اینها اعتماد کرد، در حالی که چون شما جزء به جزء هستید وقتی این جزءها وارد یک شبکه بشود، آن شبکه (کانون) است که می تواند با آن شرکتها خودش قرارداد داشته باشد، شما را هم تحت پوشش قرار بدهد و این تحت پوشش قرار دادن خود به خود خدماتش را چه از نظر سخت افزاری و چه

از نظر نرم‌افزاری تأمین بکند و خوب هم هست و مفید هم واقع می‌شود.

□ حال که شما کانون سردفتران را به عنوان صالح‌ترین مرجع از این بابت معرفی کردید، از این بابت گره‌گشایی آن از طریق خود سازمان است به خاطر مواد قانونی یا آیین‌نامه‌ای، که در واقع باید از طریق سازمان ثبت این گره‌گشایی بشود. در این باره چه دیدگاهی دارید؟ برای نمونه وظایف کانون در ماده ۶۶ احصاء گردیده؛ مورد نخست: فراهم کردن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران. با وجود این از دیدگاه شما گره این کار چگونه باز می‌شود؟

البته اینکه فرمودید، ابتدا این را در رابطه با دفاتر عرض می‌کنم و سپس در مورد کانون. متأسفانه قوانین ما منبعث از روشها و راهکارهای سنتی است که مربوط به ۳۰۰ - ۲۰۰ سال قبل است و البته شاید در زمان خودش متری هم بوده و نمی‌توان از آن انتقاد کرد اما امروزه پاسخگوی نیاز جامعه ما نیست؛ شما بخواهید هم دفتر بنویسید و هم سرعت داشته باشید، ممکن نیست مثلاً در مورد آپارتمان، سند مالکیتش حدوداً چند صفحه است؛ بعضاً حدود و مشاعات آن ۵ - ۴ صفحه است. اگر این را بخواهید در سند به صورت دفتر همین جوری بنویسید، خوب این خطای دید شما، نگارش شما، با توجه به کثرت کار، یک چیز غیر قابل انکار است. خوب، اینها یک مشکلاتی است که برای رفع آن باید از راه قانونی اقدام کرد، یعنی شما اگر به سیستم رایانه مسلط شدید و رایانه را راه انداختید، با این قوانین باید روش فعلی را نیز در کنار این داشته باشید، چون قانون می‌گوید که شما باید دفتر داشته باشید و در سازمان ثبت اسناد هم این مشکل هست. یعنی دفتر املاک الآن پابرجاست. الآن بعضی اعتقاد دارند که اینها را می‌شود با اصلاح قوانین حذف کرد و کاملاً به صورت رایانه‌ای و صنعتی انجام داد. بعضی هم نه، اعتقاد بر این ندارند و می‌گویند این روش باید پابرجا باشد و رایانه یک مکمل و سرعت دهنده این روش باشد. این هنوز تصمیم‌گیری نشده ولی در سازمان ثبت هم اکنون گروههایی برای

اصلاح و الحاق قوانینی که زائد هستند یا برای پیشبرد کار و سرعت آن و نیز دقت در کار لازم، تشکیل شده و الآن دارند طراحی می‌کنند، می‌نویسند، تدوین می‌کنند که ان شاء الله نتایج و تصمیماتی که گرفته شد بزودی به مبادی ذی ربط تقدیم بشود. دفاتر اسناد رسمی هم مستثنی از این امر نیستند. اگر ما بتوانیم سیستم و روش مناسبی را اتخاذ کنیم که آیابه طور کامل رایانه‌ای انجام شود یا نه، در کنار همان روش ثبت یدی، سیستم رایانه‌ای هم برای تکمیل و کمک به این روش داشته باشیم، آن وقت می‌توانیم بگوییم که آیا قانون به اصلاح نیاز دارد یا نه، در مقطع کنونی فکر نمی‌کنم لزومی به اصلاح قانون داشته باشیم یعنی در کنار سیستم رایانه شما باید آن روش سنتی را هم ادامه بدهید. در مقطع فعلی، سازمان ثبت هم در همین فکر است که سیستم را رایانه‌ای کند ولی دفتر املاکش پابرجاست. (در مورد همان بندی که اشاره فرمودید) مشکلی هم برای کانون نیست و به صورت کلی می‌تواند آن وظایف را انجام دهد یعنی برای پیشرفت علمی و عملی سردفتران هر کاری را انجام دهد. اگر در مواد قانونی، کانون یا آقایان دیگر سردفتران موردی را می‌بینند که محدود کننده سیستم رایانه‌ای در دفاتر است، آن را بفرمایند و پیشنهاد بکنند، در سازمان توسط کمیسیونهای مربوطه بررسی می‌شود و تصمیم مناسب اتخاذ می‌گردد.

□ نمونه‌ای را خدمتان عرض می‌نمایم: مطلع هستید که در آیین‌نامه قانون ثبت (اسفند ماه سال ۱۳۸۰ تغییراتی به عمل آمد. تبصره یک ماده ۱۲۰ (در مورد مفقود شدن اسناد مالکیت و صدور المثنی آنها) در بخشی از این تبصره دفاتر اسناد رسمی مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در آیین‌نامه قبلی مجازات بسیار سنگین و بی‌معنی انفصال ابد (از درجه ۵ به بالا) پیش بینی گردیده بود که در آیین‌نامه فعلی اصلاح و تعدیل به عمل آمد و کاربرد رایانه نیز در آن پیش بینی گردید. هرچند هنوز هم اشکالاتی به این اصلاح وجود دارد به

هر حال، مواردی از تکلیف و وظیفه در مقررات و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌ها وجود دارد که دفاتر اسناد رسمی مکلف به رعایت آنها می‌باشند و در شرایط فعلی قابل اجرا نیست. اگر بخواهیم مصداقی برای این موضوع مطرح بکنیم، بند ۱۷ را می‌توان اشاره کرد که براساس آن دفاتر مکلفند دفتر ممنوع‌المعامله داشته باشند؛ نظر خود را در این باره بیان فرمایید.

البته همانطور که عرض کردم متأسفانه در سازمان ثبت هنوز مشخص نشده است که آیا می‌خواهیم به طور کامل از سیستم رایانه استفاده کنیم و به صورت مکانیزه کار را پیش ببریم، یا نه، روش فعلی را هم در کنار آن داشته باشیم که فکر می‌کنم اکثریت موافق این نظر دوم‌اند که می‌گویند هر دو روش را به صورت توأمان و با هم داشته باشیم، همچون برخی کشورهای اروپایی که این گونه‌اند. در دفاتر اسناد رسمی هم همین طور، منتها بعضی مواردی که به نظر خود من همچون ممنوع‌المعامله‌ها و یا همان اسناد المثنی و بند «ز»... اینها وقتی در رایانه می‌رود نباید دیگر نیازی به دفتر داشته باشد. ولی این محتاج اصلاح مقررات است و این باید انجام شود.

□ این موردی که مطرح شد (بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) در حد بخشنامه می‌باشد و این تکلیف در قانون و آیین‌نامه پیش‌بینی نگردیده... چون قبلاً ممنوع‌المعامله مربوط به دفاتر اسناد رسمی نبوده و مربوط به سازمان ثبت اسناد است که به موجب بخشنامه‌ای که اشاره فرمودید این امر نیز به عهده دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است.

□ اکنون سؤالی خارج از بحث فعلی (واگذاری خلاف قانون و مقررات تکالیف دفاتر اسناد رسمی) فرمودید که به استناد ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت تنظیم اسناد بر عهده دفاتر اسناد رسمی است و اشاره هم کردید که امروزه یکی از شاخصهای

پیشرفت اجتماعی و انسانی سرعت، دقت و اطمینان در انجام امور است، این وضعیت است که ترسیم کردید جالب است، ولی در عمل به خاطر اینکه این قوانین اصلاح نمی‌شود و سرعت تحولات اجتماعی و اقتصادی در دنیا نیز بسیار شگفت‌انگیز است، ما عملاً می‌بینیم که بعضی از سازمانها و وزارت خانه‌ها برخلاف همین مواد قانونی که وجود دارد و فقط با این استناد که در معاملات مردم سرعت صورت گیرد، دارند میان‌برهایی می‌زنند. مثلاً در ارتباط با صلح تلفنهای همراه که اخیراً تلفنهای ثابت هم به آن اضافه شده و معاملات اتومبیل هم زمره‌هایی است که مراکزی را هم عرض دفاتر اسناد رسمی دارند تشکیل می‌دهند... اینها خلاف قانون است. اگر فلسفه این کار این است که ایجاد اشتغال شود در عمل به بیراهه رفته‌ایم چون از یک طرف هزار نفر را شاغل کرده‌ایم و از طرفی زمینه بیکاری عده‌ای بسیار بیشتر از این آمار را فراهم کرده‌ایم (منظور کارمندان دفترخانه‌هاست) و این نقض غرض شده. اگر هم هدف سرعت بخشی است، خوب این را با از بین بردن موانع سرعت و نیز با اصلاح قوانین، خود دفاتر هم می‌توانند انجام دهند. از شما به عنوان یکی از مسؤولان عالی رتبه امور ثبت اسناد و املاک کشور می‌پرسیم که آیا تا کنون با این موضوع برخوردی شده؟ برای حل آن تمهیدی اندیشیده شده است؟ و آیا به آثار سوء حقوقی و تالی فاسد این مسائل اندیشیده‌ایم؟

فرمایش حضرت عالی را در دو بخش باید جواب داد؛ اولاً ما باید ببینیم وظیفه دفاتر اسناد رسمی چیست، یکی از مهمترین وظایف آن تنظیم اسناد رسمی است. اما اسناد برای چه کسی و برای چه ارگانی؟ در رابطه با مخابرات یا راهنمایی و رانندگی (تا جایی که می‌دانم راهنمایی و رانندگی قانونی دارند که این کار را در تهران خودشان انجام بدهند) این کارها را ببینید در دنیا چگونه انجام می‌دهند، یعنی اینکه ما می‌گوییم سرعت بخشیدن، برای انجام کار مردم است. خوب، مخابرات می‌خواهد تلفن را از این شخص بگیرد و به دیگری بدهد. پس متصدی و مسؤول کار هم خودش است و دیگر



جنبه شخص ثالث وجود ندارد که به اصطلاح از این سند منتفع بشود، بنابراین مشکل آنچنانی ایجاد نمی‌کند، به هدف هم رسیده‌اند که همان سرعت بخشی است و کار هم مورد قبول خودش بوده، خودش هم انجام داده.

البته این کار را تأیید نمی‌کنم چرا که با توجه به مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت کلیه اسناد باید در دفاتر اسناد رسمی تنظیم بشود ولی آن نتیجه و هدفی که جامعه می‌خواسته، خوب، با همان کار به آن رسیده. چرا که هدف این نبوده که دفاتر اسناد رسمی کار داشته باشند و یا کارشان زیاد بشود و درآمد داشته باشند. هدف، انجام کار است.

اما در سازمان ثبت اسناد هم به هر حال مشکلاتی از لحاظ تنظیم اسناد هست. عرض کردم که سازمان ثبت در فکر اصلاح قوانینی که مزاحم انجام کارها به شیوه جدید و سرعت مناسب باشند، هست و در این باره قدمهایی هم برداشته شده، بویژه آنکه یکی دوبار هم ریاست معظم قوه قضاییه، حضرت آیت الله شاهرودی تأکیدات خوبی در این خصوص داشته‌اند. مثلاً همین اواخر در جلسه‌ای ایشان حتی با کنایه و به عنوان انتقاد از سازمان ثبت بیان فرمودند که قوه قضاییه یا سازمان ثبت و یا هر مرجع دیگری از قوه قضاییه، نهادهایی نیستند که باید وظایف دیگر ارگانها را به اینها محول کرد. به ما چه ارتباط دارد که وقتی ملکی مورد انتقال واقع می‌شود مردم را از طریق ما به دارایی بفرستند، دارایی هم اینها را دو ماه معطل کند بعد... خوب، آن، اهرم کاری خاص خودش را ایجاد کند و انجام دهد. بنابراین باید در انجام امور معاملاتی مردم در دفاتر اسناد رسمی سهولت ایجاد شود و این یک بحثی است که سازمان خوشبختانه در صدد تهیه ماده واحده‌ای هست که اگر مورد تأیید واقع بشود، به مبادی ذی ربط بفرستد که انجام بشود یعنی سازمان بجد وارد این مقوله شده که ان شاء الله بزودی نتیجه آن مشخص بشود.

خوب، این کاری است که باید انجام بشود و بحثی جداست، منتها چیزی که الآن هست این است که به هر حال فعلاً قانون فعلی هست و ما نمی‌توانیم قانون را نادیده

بگیریم.

قانون تکلیف کرده است که شما باید از دارایی استعلام کنید (ماده ۱۸۷ ق.م) یا قانون تکلیف کرده است که ماده ۳۷ را باید اعمال کنید. ماده ۳۷ چه ارتباطی به سازمان دارد؟ عوارض شهرداری چه ارتباطی به ثبت اسناد دارد؟! اعمال ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه چه؟! - اگر چه در یک مقطع زمانی مصلحت ایجاد می‌کرد ولی الآن دیگر آن مصلحت از بین رفته - دیگر مانع تراشیدن و مشکل ایجاد کردن... بعد هم چه آفتها و توالی فاسد که در این مواد و محدودیتها وجود دارد. شما می‌بینید که مثلاً مردم را می‌فرستید به دارایی، آنجا به یک مشکل بر می‌خورند، در نتیجه می‌روند یک سند عادی می‌نویسند بعد هم به مشکل بر می‌خورند و می‌روند به دادگستری و برو و بیا... و شما می‌بینید که چه مشکلات بی‌شماری برای مملکت ایجاد می‌شود؛ چه بی‌نظمی و ازدحام و آن مسائل عدیده خاص.

به هر حال این مشکلات هست، و این مشکلات را باید یکی یکی از میان برداشت و باید راهنمایی بشود، انتقاد بشود، کمک بشود، مخصوصاً پیشنهادهای سازنده را باید ارائه بدهند که ان شاء الله سازمان بتواند یک مجموعه کامل و بی‌دردسری را در مجلس و دولت به تصویب برساند.

اما در رابطه با اصلاح آیین‌نامه و مجموعه بخشنامه‌های ثبتی؛ خیلی راحت تر است و این دیگر اصلاح دست خود سازمان می‌باشد اگر مشکلی در این قسمت هست، ارائه بشود چرا که سازمان پذیرای پیشنهادها و ارائه راه‌حلهای هست.

هم اکنون در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پنج - شش کمیته تخصصی ویژه برای همین کارها تشکیل شده، یعنی در هر زمینه خاص، اگر موردی هست که باید اصلاح شود، اعلام بشود، ایرادها گفته شود و پیشنهاد اصلاح هم ارائه شود، یعنی تنها ایراد بگیریم، ایراد توأم باشد با راه‌حل. راه‌حل نیز، هم اجتماعی و هم عملی باشد که ما بتوانیم انجام دهیم.

بنده ۲۷ سال است که در سازمان ثبت هستم و هیچ وقت شاهد این فضا نبوده‌ام و سازمان ثبت در هیچ مقطعی مثل مقطع کنونی آمادگی نداشته است که از این دست کارها بکند.

از اینکه عرایض بنده را با حوصله استماع فرمودید، تشکر می‌کنم و توفیق روزافزون برای شما و مجله خوبتان آرزو می‌کنم.

□ ما نیز از عنایت خاص شما و حضورتان در ماهنامه بی‌نهایت سپاسگزاریم.

تصویری از جلسه مصاحبه با مدیر کل امور اسناد و سردفتران

تاریخ: ۱۳۸۱/۳/۴

بسمه تعالی

شماره: ۹۳۴۶

مدیریت کل محترم دفتر فنی مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی

احتراماً،

با توجه به بخشنامه شماره ۷۳۱ - ۳۰/۵ مورخ ۷۳/۴/۷ که پیرو بخشنامه شماره ۴۸۰۶۰۴۸/۶۰۴۸ - ۳۰/۵ مورخ ۷۲/۱۱/۲۴ صادر گردیده، خواهشمند است اعلام نماید آیا تنظیم سند رهنی متعاقب سند قطعی که مفصاحساب مالیاتی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م برای معامله قطعی صادر گردیده، در مدت اعتبار گواهی مذکور، نیاز به اخذ گواهی جدید دارد یا خیر؟

و من... التوفیق

نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران

احمد علی سیروس

تاریخ: ۱۳۸۱/۳/۲۰

بسمه تعالی

شماره: ۱۳۳۱ - ۳۰/۵

### کانون سردفتران و دفتریاران

عطف به نامه شماره ۹۳۴۶ مورخ ۱۳۸۱/۳/۴ اشعار می‌دارد:

همان گونه که مطلعید به موجب بخشنامه شماره ۴۶۳۸/۶۰۰۴۸ - ۳۰/۵ مورخ ۱۳۷۲/۱۱/۲۴ که از طریق اداره کل ثبت اسناد و املاک به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ شده است. برای تنظیم اسناد رهنی، هنگامی که مال مورد وثیقه ملک و یا حقوق ناشی از آن باشد، دفاتر موصوف مکلف به اخذ گواهی انجام معامله موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه بعدی آن شده‌اند. از آنجایی که این تکلیف مستند به حکم کلی ماده قانونی مورد بحث و به صرف وصول بدهیهای مالیاتی احتمالی رهنین از محل اجاره و یا هر نوع استفاده دیگر از آن برقرار شده است، در مواردی که سند رهنی همزمان با انتقال قطعی ملک مورد وثیقه به نام رهن و یا در مدت اعتبار گواهی مالیاتی مورد بحث تنظیم می‌شود نیازی به اخذ گواهی انجام معامله مجدد نخواهد داشت.

سید علیرضا سجادی

مدیر کل فنی مالیاتی

### از میان نظریات مشورتی اداره حقوقی...

#### وکالت نامه<sup>۱</sup>

وکالت نامه‌هایی که در خارج از کشور تنظیم می‌شود مادام که به گواهی مأمورین سیاسی یا کنسولی ایران نرسیده است اعتباری ندارد.

**سؤال:** وکالت نامه‌ای در خارج از کشور تنظیم شده ولی به گواهی مأمورین سیاسی یا کنسولی ایران نرسیده است آیا چنین وکالت نامه‌ای قانوناً معتبر است؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«وکالت نامه‌ای که در خارج از کشور تنظیم می‌شود از نظر شکل سند مادام که به گواهی مأمورین سیاسی یا کنسول ایران نرسد فاقد اعتبار است».

#### وصیت<sup>۲</sup>

وصیت نامه تنظیم شده در یکی از محاضر رسمی کشورهای خارج با توجه به مواد ۱۲۹۵ و ۸۲۵ تا ۸۶۰ قانون مدنی معتبر است.

**سؤال:** یکی از اتباع ایران وصیت نامه‌ای در یکی از محاضر رسمی آلمان تنظیم کرده است. آیا آن وصیت نامه از نظر مقامات ایرانی معتبر است یا خیر؟

۱. نظریه شماره ۵۸/۶/۴ - ۷/۳۰۳۲.

۲. نظریه شماره ۵۹/۵/۲۸ - ۷/۲۹۴۲.

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«چون به موجب ماده ۲۷۶ قانون امور حسبی یکی از اقسام وصیت نامه‌های معتبر وصیت نامه رسمی است با توجه به ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی تنظیم چنین وصیت نامه‌ای در یکی از محاضر رسمی کشور آلمان به شرط حائز بودن شرایط مندرج در آن ماده و مغایر نبودن آن با ضوابط و مقررات آمره پیش بینی شده در مواد ۸۲۵ تا ۸۶۰ قانون مدنی نافذ و واجد اعتبار خواهد بود.<sup>۱</sup>

## قانون شهرداری<sup>۲</sup>

تأسیس دفتر اسناد رسمی قابل طرح در کمیسیون موضوع تبصره بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری نیست.

سؤال: با توجه به اینکه طبق قسمت اخیر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری دائر کردن دفترخانه اسناد رسمی در محل مسکونی استفاده تجاری محسوب نگردیده است آیا شکایت از مزاحمت دفترخانه اسناد رسمی قابل طرح در کمیسیون موضوع بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون مذکور می‌باشد یا نه؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«با توجه به بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری اختیار شهرداریها برای جلوگیری از

---

۱. ماده ۱۲۹۵ قانون مدنی: «محاکم ایران به اسناد تنظیم شده در کشورهای خارجه همان اعتباری را خواهند داد که آن اسناد مطابق قوانین کشوری که در آنجا تنظیم شده دارا می‌باشد مشروط بر اینکه: اولاً - اسناد مزبوره به علتی از علل قانونی از اعتبار نیفتاده باشد.

ثانیاً - مفاد آنها مخالف با قوانین مربوط به نظم عمومی یا اخلاق حسنه ایران نباشد.

ثالثاً - کشوری که اسناد در آنجا تنظیم شده به موجب قوانین خود یا عهود اسناد تنظیم شده در

ایران را نیز معتبر بشمارد.

رابعاً - نماینده سیاسی یا کنسولی ایران در کشوری که سند در آنجا تنظیم شده یا نماینده سیاسی

و کنسولی کشور مزبور در ایران تصدیق کرده باشد که سند موافق قوانین محل تنظیم یافته است».

۲. نظریه شماره ۴۶۷۸/۷ - ۱/۸/۳۰.

ایجاد و تأسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین گردد و به طور کلی تمام مشاغل و کسبهایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا می‌کند یا مخالفت اصول بهداشت در شهرها است با توجه به مثالهایی که در این بند زده شده است شامل دفترخانه‌های اسناد رسمی نمی‌گردد و به نظر نمی‌رسد که موضوع سؤال قابل طرح در کمیسیون موضوع تبصره بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری باشد.<sup>۱</sup>

۱. بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری: «جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکن که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست شهرداری مکلف است از تأسیس کارخانه‌ها، کارگاهها، گاراژهای عمومی و تعمیرگاهها و دکانها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و اصطبل چارپایان و مراکز دامداری و به طور کلی تمام مشاغل و کسبهایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کنند یا تولید دود یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند و در تخریب کوره‌های آجر و گچ و آهک پزی و خزینه گرمابه‌های عمومی که مخالف بهداشت است اقدام نماید و با مراقبت در وضع دودکشهای اماکن و کارخانه‌ها و وسایط نقلیه که کار کردن آنها دود ایجاد می‌کند از آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هرگاه تأسیسات مذکور فوق قبل از تصویب این قانون به وجود آمده باشد آنها را تعطیل کند و اگر لازم شود آنها را به خارج از شهر انتقال دهد».

تبصره: شهرداری در مورد تعطیل و تخریب و انتقال به خارج از شهر مکلف است مراتب را ضمن دادن مهلت مناسبی به صاحبان آنها ابلاغ نماید و اگر صاحب ملک به نظر شهرداری معترض باشد باید ظرف ده روز اعتراض خود را به کمیسیونی مرکب از سه نفر که از طرف انجمن شهر انتخاب خواهند شد تسلیم کند. رأی کمیسیون قطعی و لازم الاجرا است.

هرگاه رأی کمیسیون مبنی بر تأیید نظر شهرداری باشد و یا صاحب ملک در موقع اعتراض نکرده و یا در مهلت مقرر شخصاً اقدام نکند شهرداری به وسیله مأمورین خود رأساً اقدام خواهد نمود.



### **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 (۳۴/۳۸۱۱ - ۳۴/۳۰ - ۸۱/۳/۳۰)، (۳۴/۳۵۵۱ - ۳۴/۳۰ - ۸۱/۳/۲۷)، (۳۴/۳۴۵۷ - ۳۴/۳۰ - ۸۱/۳/۱۹)، (۳۴/۳۰۰۷ - ۳۴/۳۰ - ۸۱/۳/۲۷) و (۳۴/۳۴۵۷ - ۳۴/۳۰ - ۸۱/۳/۱۹) اداره کل امور اسناد و سردفتران مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته و یا منصرف از نظر کمیسیون، منجر به اظهار نظر گردیده است، جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می‌شود:

۱ - در مورد سؤال دفترخانه ۶۶ رودسر بدین شرح (آیا نوشتن اسناد در دفاتر با خودکار یا روان نویس جایز است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:  
طبق بند ۶۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ۶۵ ثبت اسناد در دفاتر باید با جوهر ثابت صورت پذیرد.

۲ - درخصوص سؤال دفترخانه ۸ گرمسار مبنی بر اینکه (آیا در هنگام انتقال اراضی دولتی، استعلام از شهرداری ضروری است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

مطالبه مفاصا حساب عوارض شهرداری در موقع تنظیم سند لازم است و تشخیص و اعلام معافیت با مرجع مذکور است.

۳- در مورد سؤال دفترخانه ۶۶ رودسر بدین شرح (آیا صدور اجراییه برای وصول مبالغی تحت عنوان حق الوکاله که از طرف بانکها ضمن درخواست اجراییه تقاضا می شود جایز است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

چنانچه در متن قرارداد شرط شده باشد که اعلان میزان بدهی با نظر بانک باشد با توجه به ماده ۷۲ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی صدور اجراییه برای وصول مبالغ اعلامی بانک بلامانع است.

۴- درخصوص سؤال دفترخانه ۶۸۵ تهران مبنی بر اینکه (پرداخت مالیات نقل و انتقال وسائط نقلیه موتوری تنها به عهده فروشنده است یا نه؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:  
در زمان انجام معامله پرداخت مالیات با فروشنده است اما چنانچه به دلیلی پرداخت نشده باشد فروشنده و خریدار مسؤولیت تضامنی دارند. ضمناً، تبصره ۴ ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیاتهای مستقیم مصوب دی ۱۳۶۳ نسبت به موضوع صراحت دارد.

۵- در مورد سؤال دفترخانه ۲۵۲ تهران بدین شرح (در مواردی که فروشنده ملکی شهرداری باشد و قیمت ملک در سند تنظیمی مطابق ارزش معاملاتی قید شود نحوه محاسبه و وصول حق الثبت چگونه می باشد؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:  
ملاک وصول حق الثبت، قیمت مندرج در سند تنظیمی می باشد که در هر صورت نباید از ارزش منطقه‌ای ملک که توسط حوزه مالیاتی تعیین می گردد کمتر باشد.

۶- در مورد سؤال دفترخانه ۱۸۳ تهران مبنی بر اینکه (با توجه به تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و با عنایت به قانون سال ۱۳۵۶ آیا دفاتر اسناد رسمی تکلیفی در قبول قبض سپرده بابت اجرت المثل اماکن مسکونی برای اسناد رسمی و عادی دارند یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

ایداع مال الاجاره توسط مستأجرین بدهکار به بانکها و تسلیم قبض به دفترخانه توسط نامبردگان و تعویض قبوض و سپرده آنها توسط سردفتران اسناد رسمی اعم از اسناد عادی و رسمی با توجه به ماده ۶ قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و بندهای ۵۲ و ۴۴۸ و ۴۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵ منعی به نظر نمی‌رسد.

۷- درخصوص سؤال دفترخانه ۳۸۸ تهران بدین شرح (در صورت اشتباه در مبلغ اسناد در ثبت دفتر آیا امکان توضیح و اصلاح آن وجود دارد یا خیر و آیا در صورت اشتباه در ثبت مبلغ سند و توضیح و اصلاح آن، ملاک وصول حق الثبت مبلغ اولیه می‌باشد یا مبلغی که بعداً طی توضیح اصلاح گردیده است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

قبل از امضاء و تکمیل سند با توجه به قسمت اخیر بند ۶۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵ هرگونه اصلاح و توضیح در متن اسناد و ذیل ثبت سند بلامانع است و درخصوص قسمت دوم سؤال، ملاک وصول حق الثبت، مبلغ واقعی سند که مورد توضیح قرار گرفته می‌باشد مشروط به رعایت ماده ۵۶ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.

۸- در مورد سؤال دفترخانه ۱۶ فسا مبنی بر اینکه (آیا با توجه به ماده ۳۰ و ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ دفتریار وظیفه تنظیم سند در دفترخانه را دارد یا اینکه دفتریار فقط وظیفه امضاء اسناد و تنظیم دفتر درآمد را دارد؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

وظایف دفتریار همان است که در ماده ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ آمده است.

۹- درخصوص سؤال دفترخانه ۲۸۳ تهران بدین شرح (آیا قید حدود اربعه مورد معامله در خلاصه معامله اسنادی که بر مبنای صورت مجلس تفکیکی تنظیم می‌گردد لازم است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت، قید حدود اربعه لازم است.

## از قلم بازنشستگان

**هر آن منتظرم با دستبند مرا ببرد!**

حاشیه‌ای دیگر بر نوشته «دیوار کوتاه سردفتران»

قریب پنج سال قبل، پس از ۳۵ سال خدمت سردفتری بازنشسته شدم و روزی که ابلاغ بازنشستگی را به دفترخانه بردند به علت دومین سکته قلبی در بیمارستان بودم و پیشنهاد صدور کفالت را به آقای دفتریار داده بودم که منتفی و همه چیز تمام شد. و جالب اینکه پس از خروج از بیمارستان احساس آرامش کردم و دیگر سکته و ناراحتی مهم دیگری به سراغم نیامد و به طور محسوس مشخص بود دلهره کار سردفتری مشکلات فراوانی برایم فراهم کرده بود که این همه جنگ اعصاب داشت.

چندروز قبل برای انجام کاری به یکی از دفاتر اسناد رسمی کرمان مراجعه کرده، در کنار سردفتر نشسته بودم و شاهد برخوردهای مختلف در مدت کوتاه بودم و جالب اینکه با وجود حسن شهرت و سابقه طولانی و بالاخره نیت پاک آقای سردفتر جمله‌ای گفت که متأثر شده، خاطرات ناراحتی در رفتار ناشایست دوران قبلی (یک برهه زمانی حاکمین بر ثبت کل) را بخاطر آورده خدای متعال را شکر کردم که من هم با همه حسن نیت با چنین وضعی و خیلی بدتر از آن برخورد داشتم و مرجعی نبود که حتی به درد دل سردفتران گوش دهد. این آقای سردفتر محترم گفت: من هر آن منتظرم مأمورین بیایند و مرا با دستبند ببرند! گفتم تا آنجا که اطلاع دارم شما آدمی قانونی هستی و کار خلاف نمی‌کنی، گفت: حتماً این طور است ولی می‌ترسم حکایت معروف اعمال شود که می‌گویند: «اول قصاص می‌کنند بعد محاکمه!» و من به یاد آوردم هر سه ماه یک بار به دنبال یک سخنرانی غرّا وسیله ... که خواهان جذب آراء مردم بودند و تهدیدهای شداد و غلاظ برای بگیر و ببند

سردفتران و اعزام بازرسین رنگ وارنگ و اکثر جوان کم تجربه و اعلام خیر روزنامه‌ها پیرامون تعقیب چند سردفتر و دفتریار در سطح مملکت آنچنان دلهره‌ای همه را گرفته بود و بازرسین آنچنان تبختر داشتند و قیافه می‌گرفتند که سردفتران با همه حسن نیت و رعایت کامل مقررات به دلهره افتاده چون حقیر به خاطر ایرادهای بیجا و غیر منطقی به سکنه دچار شده و همیشه در عذاب به سر می‌بردم و لذا اینکه هم اکنون دیگر مسأله‌ای برای خودم نیست تنها به خاطر اینکه چنین حرفی که آن آقای سردفتر شاغل زد تکرار نشود و به جهت اینکه از ریاست محترم کانون که دانشمندی از دیار کرمان و فرزند مجتهدی جلیل‌القدر می‌باشد، شناخت کامل دارم و دورا دور به حسن نیت جناب آقای عزیزاده مدیر کل فعلی سازمان ثبت اسناد کل کشور واقف شده‌ام تقاضا دارم ترتیبی بدهند که احترام و شخصیت والای سردفتران و دفتریاران حفظ شده، کاری کنند با آرامش خاطر و اطمینان به حفظ آبرو در آینده مشغول خدمت بوده، از این همه مشکل و دردسر کاسته شود و اگر از سردفتری شکایت شد چون سردفتر کسی نیست که فرار کند و یا به احضار مقامات ترتیب اثر ندهند بهتر است به جای اعزام مأمور و جلب وی تلفنی یا طی یادداشتی محترمانه او را احضار و توضیحات لازم را خواسته و به هر حال احترام این قشر زحمت کش و در عین حال با سواد و با شخصیت را حفظ کنند. ان شاءالله

محمد محمدی

سردفتر بازنشسته دفترخانه شماره ۴۱ کرمان

## از میان آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری...

ابطال بند ۲۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مبنی بر لزوم ابلاغ دادنامه‌های صادره براساس ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی به دادستان انتظامی در تهران و جانشین دادستان انتظامی در استانها

نقل از شماره ۱۴۴۶۰ - ۱۳۷۳/۸/۳ - روزنامه رسمی

۱۳۷۳/۶/۹

شماره ۲۲۳/۷۲/ه

کلاس پرونده: ۲۲۳/۷۲

شماره دادنامه: ۴۳

تاریخ ۷۳/۴/۲۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکلی: آقای بهمن رضاخانی

طرف شکایت: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

موضوع شکایت و خواسته: ابطال قسمت اخیر بند ۲۵ از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

مقدمه: شاکلی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است: به استناد بخشنامه مورد

شکایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حق اعتراض را نسبت به صدور حکم بدوی

انتظامی در مورد سردفتر یا دفتریار مطابق ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی به دادستان

هم قائل شده است که این موضوع کاملاً برخلاف مدلول ماده ۴۲ مذکور می‌باشد، بدین قرار که در ماده ۴۲ مزبور گفته شده است «دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ۱۰ روز قابل اعتراض می‌باشد»، در اینجا منظور و هدف حکم سلب صلاحیت است که فقط شامل سردفتر و یا دفتریار می‌باشد نه حکم مطلق که شامل سردفتر و یا دفتریار (در زمان صدور حکم سلب صلاحیت) و دادستان انتظامی (در زمان صدور حکم برائت) باشد در نتیجه با توجه به ترکیب جملات و سیاق کلام ذکر شده در ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مشخص است که فقط در صورت صدور حکم سلب صلاحیت سردفتر و یا دفتریار قابل اعتراض و تجدیدنظر خواهی از طرف سردفتر یا دفتریار می‌باشد. با توجه به مراتب تقاضای رسیدگی و ابطال قسمت اخیر بخشنامه فوق‌الذکر مبنی بر اعتراض دادستان انتظامی را دارد.

مدیر کل دفتر حقوقی سازمان ثبت اسناد طی نامه شماره ۱۱/۵۳۹ - ۷۳/۲/۱۲ در پاسخ به شکایت مذکور اعلام داشته‌اند: بند ۲۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی با عنایت به ماده ۲۷ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی که ناظر به ماده ۳۷ قانون دفاتر اسناد رسمی می‌باشد وفق مقررات قانونی صادر گردیده است.

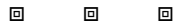
هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجة الاسلام والمسلمین اسماعیل فردوسی‌پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

#### رأی هیأت عمومی

به موجب ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ «در هر مورد که وزیر دادگستری از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد. هرگاه در نتیجه رسیدگی عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه

تجدیدنظر خواهد بود...» نظر به این که مدلول ماده مذکور مفید حصر قابلیت اعتراض نسبت به حکم محکومیت سردفتر یا دفتریار به سلب صلاحیت از اشتغال در سمتهای مذکور و به جهات مندرج در آن ماده می باشد و تسری و تعمیم حق اعتراض نسبت به رأی برائت اشخاص مزبور مخالف حصر مقرر در آن ماده است، لذا بند ۲۵ مجموعه بخشنامه های ثبتي مبنی بر لزوم ابلاغ دادنامه های صادره براساس ماده ۴۲ قانون فوق الذکر به دادستان انتظامی در تهران و جانشین دادستان انتظامی در استانها که مفهم ایجاد حق و تکلیف برای اعتراض نسبت به احکام برائت دادگاه بدوی انتظامی می باشد، مخالف حصر حق اعتراض به محکوم علیه است و مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۴ ابطال می شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - اسماعیل فردوسی پور



**صاحبان دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلف به نگاهداری دفاتر  
قانونی می باشند و در صورت عدم مراعات موضوع فوق و عدم تسلیم اظهارنامه در  
موعد مقرر موجب تشخیص مالیات علی الراس خواهد بود**

نقل از شماره ۱۴۵۷۳ - ۱۳۷۳/۱۲/۲۱ روزنامه رسمی

۱۳۷۳/۲/۲۹

شماره ۱۶۹/۷۲/۶

کلاس پرونده: ۱۶۹/۷۲

شماره دادنامه: ۱۸۵

تاریخ ۷۲/۱۱/۲

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکي: آقای رسول ملکی

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



## اداری

مقدمه: الف - شعبه چهارم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۵۸/۷۱ موضوع شکایت آقای عباس سعیدی ویچویه به طرفیت وزارت امور اقتصادی و دارایی به خواسته ابطال رأی مورخ ۷۰/۹/۲۴ هیأت حل اختلاف مالیاتی بدوی نسبت به مالیات عملکرد سالهای ۶۸ و ۶۹ طی دادنامه شماره ۷۷۳ - ۷۱/۶/۲۲ چنین رأی صادر نموده است: نظر به اینکه دفاتر اسناد رسمی مکلفند حق التحریر و حق الثبت اسناد و گواهی امضاء و امثال آن را طبق تعرفه مصوب مجلس شورای اسلامی که از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به دفاتر اسناد رسمی اعلام می‌گردد وصول نمایند و با وجود تعرفه قانونی مزبور احتساب درآمد بر مبنای علی‌الرأس بیش از مبلغ مقرر در تعرفه‌های قانونی محمل قانونی نداشته و از طرف دیگر دلیل و مدرک که نشانگر این باشد که مؤدی بیش از تعرفه‌های قانونی حق التحریر و حق گواهی امضاء و موارد دیگر وصول کرده باشد ارائه نشده از این جهت نیز مفاد ماده ۲۳۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۶۶/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی رعایت نگردیده و با عنایت به مجموع محتویات پرونده رأی هیأت حل اختلاف مالیاتی مورد شکایت به جهات فوق‌الاشعار منطبق با قانون نبوده و مخدوش است، لذا شکایت وارد تشخیص و حکم به نقض آن و رسیدگی مجدد در هیأت حل اختلاف مالیاتی همعرض با رعایت مفاد این دادنامه صادر و اعلام می‌گردد.

ب - شعبه ششم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۷۳۷/۷۱ موضوع شکایت آقای عزت‌اله بهرامی به طرفیت وزارت امور اقتصادی و دارایی به خواسته رسیدگی و ابطال رأی مورخ ۷۱/۲/۲۳ هیأت حل اختلاف بدوی شماره ۱۰ اداره کل مالیاتهای غرب تهران طی دادنامه شماره ۶۱۹ - ۷۲/۷/۱۰ چنین رأی صادر نموده است، با عنایت به محتویات پرونده بویژه گزارش مورخ ۷۰/۴/۱۹ ممیز مالیاتی و تأیید هیأت هماهنگی مشورتی مالیاتی و اینکه هیأت حل اختلاف با تعدیل مالیات اقدام به صدور رأی نموده و از ناحیه شاکی نیز ایراد و اعتراض موجهی که موجب فسخ رأی مورد شکایت گردد به عمل نیامده

بنابر این شکایت مطروحه غیر وارد تشخیص و رأی به رد آن صادر می‌گردد.  
 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجة الاسلام والمسلمین  
 اسماعیل فردوسی‌پور و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و  
 انجام مشاوره به اتفاق آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

### رأی

طبق بند ۱۷ ماده ۹۶ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه هزار و سیصد و  
 شصت و شش صاحبان دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلف به نگاهداری دفاتر  
 قانونی می‌باشند و در صورت عدم مراعات ماده مزبور یا در موارد مذکور در ماده ۹۷ آن  
 قانون مشتمل بر عدم تسلیم درآمد و هزینه دفترخانه در موعد مقرر و یا عدم ارائه دفاتر و  
 مدارک مربوط و یا عدم قابلیت رسیدگی به دفاتر و مدارک به نظر ممیز و تأیید سرممیز  
 مالیاتی درآمد مشمول مالیات آنان از طریق علی‌الرأس تشخیص داده خواهد شد.  
 بنابراین دادنامه شماره ۶۱۹ مورخ ۷۲/۷/۱۰ شعبه ششم دیوان مبنی بر تأیید رأی  
 کمیسیون مالیاتی که به اتکاء اعتبار تشخیص علی‌الرأس درآمد مشمول مالیات در  
 قضیه مطروحه صادر شده است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این  
 رأی به استناد قسمت آخر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر  
 مراجع مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - اسماعیل فردوسی‌پور

### تشکیل کلاسهای آموزشی برای همکاران

نظر به اهمیت پیشگیری و نیز مقابله با شیوه‌های گوناگون جعل (اعم از شخصیت و اسناد) که همواره مشکلاتی را برای همکاران ارجمند در دفاتر اسناد رسمی بویژه در پایتخت به وجود آورده است، طی اقدامی در خور تحسین، هیأت مدیره کانون تصمیم به برگزاری کلاسهای آموزشی توسط افسران بلند پایه اداره آگاهی مرکز گرفت و پس از هماهنگی با مراکز مرتبط و مسؤول، این کلاسها در محل کانون و با حضور سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی تهران به مدت یک ماه تشکیل و طی آن، همکاران در مورد انواع شیوه‌های جعل و راههای شناسایی آن از تجربیات افسران محترم اداره آگاهی اطلاعات سودمند و لازم را اخذ نمودند. امیدوار چنانیم که این گونه اقدامات هیأت مدیره همواره صنف محترم سردفتران و دفتریاران را بهره‌مند ساخته و قدری از تشویش خاطر حاصله از نتایج این قلیل اقدامات مجرمانه ایشان را کاهش دهد و همواره ثمربخش افتد.

### اطلاعیه

چون کانون سردفتران و دفترياران در اجراي وظايف محوله قانوني خود در نظر دارد از تجربيات سردفتران و دفترياران بازنشسته دفاتر اسناد رسمي براي انجام بازرسيهاي اجمالي، ارشادي و موردی در سطح کشور استفاده نمايد، بدین وسيله از سردفتران و دفترياران محترم بازنشسته سراسر کشور که تمايل به انجام اين همکاري دارند، دعوت به عمل می آورد تا مراتب را در اسرع وقت به دبیرخانه کانون اعلام



### دعوت به همکاری

مجله کانون ضمن فراخوان سردفتران، دفتریاران، پژوهشگران، حقوقدانان، صاحب نظران 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.