

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۵، دوره دوم، شماره ۳۵

صاحب امتیاز:	نشانی دفتر مجله:
کانون سردفتران و دفترباران	تهران، خیابان استاد مطهری،
مدیر مسئول:	مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳
عباس سعیدی	صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱
با همکاری هیأت تحریریه	تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵
سر دبیر: محمد علی اختری	تلفن همراه: ۰۹۱۱۲۲۰۹۶۹۷
همکاران این شماره:	حروفچینی و صفحه‌آرایی: لطیفی
محمود تفکریان، سید جلیل محمدی، منصور ثابت	لیتوگرافی: کورش
مقدم، مرتضی محمد حسینی طرقی، محمد علی	چاپ: مهنا
اختری، غلامعلی بازاری، سید رضا خاتمی، سید	تیراژ: ۲۰۰۰ نسخه
فریدالدین محمدی	بها: ۶۰۰ تومان

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

- بالا بردن سطح دانش و آگاهیهای سردفتران و دفترباران
- 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 دفترباران
- 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.....
	نیایش امام حسین (ع) در صحرای عرفات
۱۷	استثنائات وارده بر اصل نسبی بودن قرارداد.....
	مرتضی محمد حسینی طرقی
۲۹	ماهیت، خصوصیات و سقوط خیار مجلس.....
	سید رضا خاتمی
۵۱	تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در انگلستان (۳).....
	غلامعلی بازیاری سروستانی
۵۹	ماهیت حقوق بین الملل: حقوق یا اخلاق.....
	دکتر منصور ثابت مقدم
۷۱	هشدارهای انتظامی.....
	سید جلیل محمدی

- ۷۹ نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی ..
محمد علی اختری
- ۸۹ پیشنهادهایی به سران دفاتر و هیأت مدیره محترم کانون سردفتران و دفتریاران ..
سید فریدالدین محمدی
- ۹۷ آراء، اخبار، نامه ها و.....
آشنایی فعالیتهای کمیسیون وحدت رویه ..
- ۹۹ متن مصاحبه با جناب آقای محمد علی اختری، نایب رئیس کمیسیون وحدت رویه

سخن امروز ما...

وظایف و تکالیف مقرر قانونی متنوع و رو به افزایش همراه با مشکلات بفرنج و معضلات پیچیده درون و برون تشکیلاتی دفاتر اسناد رسمی که به صورت عمده بر عهده شخص سردفتر می‌باشد و البته این همه توأم با گستردگی مسؤولیت قانونی (انتظامی، جزایی و مدنی) و مسؤولیت وجدانی و اخلاقی است، روایتی است از حکایت سردفتری. روایت دیگر از حکایت که همراه با درد و اندوه است، نبود پشتوانه، عدم مصونیت و فقدان امنیت شغلی حرفه‌ای و فردی می‌باشد.

این مشکلات و معضلات و کاستیها این روزها به قدری شتاب به خود گرفته که اگر برخی واکنشها و آگاه سازی‌ها را از ناحیه سران دفاتر و نیز اولیای امور در پی نداشته باشد، نه تنها امید اعتلای صنف را باز پس می‌گیرد، که تباهی و تیرگی و روی در سراشیبی داشتن شأن این حرفه مقدس را بدیهی و حتمی می‌نماید.

حاصل آنچه بدان اشاره شد سلب آرامش، تمرکز و جایگزینی آن با اضطراب و نگرانی و درهم ریختگی اعصاب برای شخص سردفتر است، حال آنکه حفظ شرافت این حرفه و جایگاه دینی، اقتصادی و اجتماعی سران دفاتر در گرو «بهداشت روانی» مدیران و گردانندگان دفاتر است.

هم اکنون به همت ضمیر روشن مسؤولان متعهد و آگاه در سازمان محترم ثبت، کمیسیونها و گروههایی فعال برای «شناخت مسائل، موانع و نیز یافتن راه‌حلهای و پی‌گیری و حل و عقد امور به صورت ریشه‌ای» تشکیل شده است که بدون شک تعمیق و تسریع کار اعضای محترم آنها نیازی مبرم و حیاتی برای زدودن و ستردن موانع و زنگارهای پیدا و پنهان تقنینی و اجرایی به شمار می‌آید.

همچنین، دمیدن روح تحرک و پویایی بیش از پیش به وظایف مهم و قانونی کانون سردفتران و دفترباران و آغاز فعالیتهای درخور تحسین و ماندگار هیأت مدیره محترم آن، همچون: تشکیل کمیسیونهای وحدت رویه، بررسی قوانین، حق التحریر، تشکیل کلاسهای هشدار دهنده با حضور افسران بلند پایه اداره آگاهی مرکز برای تحذیر و هوشیاری همکاران در پیش‌گیری و شناسایی بهنگام شیوه‌های کاری دغل‌بازان طمع‌کار و همچنین فراهم نمودن زمینه برگزاری جلسات گوناگون تعاطی افکار برای همکاران در ایام مختلف هفته در کانون... و جدای از همه اینها شکل‌گیری جلسات کوچک و بزرگ خودجوش دیگری که در سطح کشور در شهرستانها و به ویژه در پایتخت همکاران را با صمیمیت و به سبب احساس نیاز برای بیرون شدن از مضایق و تنگناها و فائق آمدن بر مشکلات گردهم می‌آورد، همه و همه حکایت از وجود اضطرابها و فشارهایی می‌کند که این روزها بر شدت آنها افزوده شده و بی‌پشتوانگی - ان شاء الله رو به افول - سران دفاتر هم بر آن مزید گشته است و همگان را به چاره‌اندیشی و انسجام خواهی برانگیخته است.

امیدوار چنانیم که این تحرک در تعاطی افکار و انسجام خواهی سردفتران و دفترباران و نیز بکارگیری و استفاده برتر از امکانات کانون که رسیدن اخبار مسرت بخش و تحسین برانگیز از شیوه تفکر اعضای جدید هیأت مدیره مایه‌های دلگرمی همکاران خیرخواه و مسؤولیت شناس را فراهم کرده و نیز برنامه‌های اصلاحی کارساز و بنیادین ریاست معظم سازمان در مدیریت امور و تشکیلات ثبت اسناد و املاک کشور که به روشنی از دلسوزی و آگاهی توأم ایشان حکایت دارد، «بهداشت روانی»

سران دفاتر اسناد رسمی - که نیاز حیاتی و مایهٔ اساسی پیشرفت این شغل شریف است - را به آنان بازگرداند.

دست کم در همین شهر تهران کما بیش مطلعیم که تعداد تأمل برانگیزی از سردفتران و همکاران گرامی بر اثر فشارهای مداوم و اضطرابهای کاری و پیچیده و گوناگون که در مجموع به دلیل همان نبود بهداشت روانی است، دچار «ایست قلبی» شده و جان باختند که باعث تأسف و احساس عمیق درد و ابراز همدردی با خانواده و بستگان جانباختگان می‌باشد که زنگ خطری است جدی برای همکاران تا به چاره‌جویی سریع و بنیادین و تحقق بخشیدن اهداف، طرحها و برنامه‌ها پردازند.

مجله کانون معتقد است همگی باید بکوشیم با «ارائه راهکارها و تداوم حضور در صحنهٔ تصمیم‌گیری‌ها و نقدها» که بحمدالله هم کانون و هم سازمان شوق عملی برای این مهم نشان داده‌اند و اهمیت آن را بیش از پیش گوشزد می‌نمایند، از کوشش برای رفع تشنگی در این حرفهٔ والا با سرافرازی بیرون آییم.

دست اندرکاران ماهنامه کانون نیز در همین راستا می‌کوشند وظیفهٔ سنگین قلمی خود را در پیشبرد نیازهای خیر و صلاح و بحق همهٔ عزیزان در دست‌یابی به این اهداف والا که مرضی خداوند و بندگان صالح اوست، به یاری حق به شایسته‌ترین نحو به انجام برسانند؛ امید آنکه حمایت‌های فکری، عملی و معنوی همکاران همواره همراه ما باشد که:

ما بدان مقصد عالی نتوانیم رسید هم مگر پیش نهد لطف شما گامی چند

برای تیمن

نیایش امام حسین (ع) در صحرای عرفات*

ترجمه علامه فقیه محمد تقی جعفری (ره)

*. علامه فقیه محمد تقی جعفری (ره)، نیایش امام حسین (ع) در صحرای عرفات، موسسه نشر کرامت، چ سوم، ۱۳۷۸.

نیایش امام حسین (ع) در صحرای عرفات

سپاس مر خداوندی راست که هیچ قدرتی نتواند فرمان نافذش را دفع کند و از عطایش جلوگیری نماید.^۱ [ستایش خداوندی را است که] هیچ سازنده‌ای نتواند مانند صنع کامل او به وجود آورد. اوست بخشنده نعمتهای بی‌کران. ابداع کننده همه موجودات، بی‌سابقه هستی، تنظیم کننده همه مصنوعات با حکمت عالیه‌اش. هر آنچه که در این جهان هستی به وجود آید و پدیدار گردد به آن ذات اقدس پوشیده نماند و هر چیزی که در نزد او به ودیعت نهاده شود، ضایع نگردد. اوست پاداش دهنده هر کس که عملی انجام دهد و افزایش دهد و اصلاح کننده هر کسی که قناعت ورزد و اوست که به حال هر زاری کننده‌ای ترحم نماید؛ نازل کننده منافع و کتاب جامع (قرآن) بانوری درخشان. اوست شنونده نیایشها و دفع کننده مشقتها و اعتلا دهنده درجه‌ها و نابود کننده ریشه‌های جباران. خداوندی که امواج دعا‌های سر نکشیده برای او معلوم است، چه رسد به اینکه دریای درون به تموج درآید و از دهان سربکشد و راهی پیشگاه الهی گردد. خدایی جز او نیست و هیچ چیزی معادل و همانند او نمی‌باشد. و اوست شنونده

۱. ارتباط همه اجزاء و شؤون عالم هستی به یکدیگر، حقیقتی است علمی و قابل شهود که در قلمرو حکمت و عرفان به شکل زیبا تجلی نموده است. چنانکه شیخ محمود شبستری نیز می‌گوید:
اگر یک ذره را برگیری از جای
خلل یابد همه عالم سراپای

همه صداها و بیننده همه اشیاء و لطیف و آگاه از همه واقعیات و توانا بر همه اشیاء. خدای من، اشتیاق به شهود جمال و جلالت دارم و به خداوندی تو شهادت داده و به ربوبیت تو اقرار می‌کنم و اعتراف به رجوع به سوی تو می‌نمایم.

بار الهی، از نعمتهای بی‌چون تو بود که خلعت هستی پس از نیستی به من عطا فرمودی، مرا از خاک آفریدی و سپس در منزلگه صلب پدرانم قراردادی، مراحل نخستین وجودم در عرصه طبیعت در امن و امان از حوادثی که مانع از ادامه وجودم بود، در مجرای تحولات روزگاران و گذشت سالیان، سپری می‌گشت. همچنان این حرکت وجودی از اصلا بپدران به ارحام مادران با پیشرفت ایام گذشته و قرون و اعصار از بین رفته ادامه پیدا کرد [تا چشم به این دنیا گشودم].

مهربان خداوندا، در اعطای نعمت وجود، با لطف و احسانی که بر من فرمودی آغاز زندگی‌ام را در این نشئه طبیعت در زمان ظلمانی دولت حکمرانان کفر که پیمان تو را شکستند و رسولان تو را تکذیب نمودند، قرار ندادی، بلکه مرا در زمانی وارد زندگی در این دنیا نمودی تا توفیق آن هدایت را دریابم که در مشیت سابقه تو برای من مقرر و مرا برای رسیدن به آن آماده فرمودی و در دوران نورانی اسلام پرورشم دادی.

پاک پروردگارا، پیش از آن که چشم به این دنیا باز کنم، مرا به وسیله صنع زیبا و نعمتهای فراوانت مورد محبت قرار دادی. ابتدای آفرینشم را در مجرای طبیعت از قطرات منی ابداع فرمودی و در نهانگاه سه گانه گوشت و خون و پوست جنینی (برای مدتی محدود) ساکنم نمودی.

خداوندا، مرا به خلقتم گواه نفرمودی و در قرار دادن در نظم سلسله وجودم، اختیاری به من ندادی.

سپس ای آفریننده مهربان من، مرا از نهانخانه رحم مادر در مجرای مشیت سابقه از هدایت، به این دنیا بیرون آوردی با آفرینش کامل و زیبا. آنگاه در گهواره با حفظ و حراست تو، دوران کودکی را سپری نمودم و از شیر گوارای مادرم، غذا عنایتیم کردی. از عواطف دل‌های پرستاران و دایه‌ها بهره‌ورم ساختی. مادران مهربان را برای

کفالتهم وادار نمودی و از آسیب اجنه و شیاطین محفوظم داشتی و از هرگونه زیادی و نقص مصونم فرمودی. رحمان و رحیما، در هر حال بلندترین مقام وجود از آن تو است، تا آنگاه که زبان برای سخن گفتن آغاز کردم.

افاضات ربانی تو ای فیاض مطلق، همچنان ادامه داشت تا خلقت اصلی ام تکمیل و نیروهای جسم و جانم اعتدال خود را یافت. از این هنگام بود که برای انتخاب طرق «حیات طیبه» (حیات معقول قابل استناد به مقام ربوبی تو)، با دلیل و حجت روشنگر، الزامم فرمودی تا در کجراهه‌های هوا و هوس و نادانی‌های ظلمانی سردرگم نگردم و معرفت خود را به من الهام و با مشاهده حکمت‌های خویش مرا شگفت زده و مدهوشم فرمودی و به احساس مخلوقات با عظمتی که در آسمان و زمین به وجود آورده‌ای وادارم ساختی. با این آمادگیها و تواناییها که عقل از درکش عاجز و زبان از بیانش قاصر است، به لزوم سپاس و ذکر مقام اقدست، آگاهم فرمودی.

سپس ای یگانه خالق احسانگر من، کفایت به آن نفرمودی که مرا از بهترین خاک آفریدی، بلکه در طول هستی من، نعمتها انعام فرمودی و با منت بزرگ و بزرگ‌ترت و با احسان اعظم و قدیمت، با بی‌نیازی مطلق خود، فوق سودجوییها و معامله‌گریهای نیازمندانه، از معیشت گونه‌گون و اصناف وسایل و ابزار زندگی در روی زمین برخوردارم ساختی، تا آنگاه که همه نعمتها را برای من اتمام نموده و هرگونه ناگواریها را از من برگردانیدی...

استثنائات وارده بر اصل نسبی بودن قرارداد

مرتضی محمد حسینی طرقي *

اشاره:

نویسنده در آغازین سطرهای مقاله ارزشمند خود آورده است: «برای آشنایی بیشتر با استثنائات وارده بر «اصل نسبی بودن قرارداد» در حقوق کشورمان، ابتدا بحث مختصری راجع به این اصل خواهیم نمود و آن را به عنوان قاعده مطرح می‌کنیم، سپس استثناهای وارده بر این اصل را در قانون مدنی و آنگاه قانون تجارت و بیمه عمر (که خلاف قاعده تلقی می‌شوند)، به طور موجز مورد بررسی قرار می‌دهیم». امید که برای خوانندگان سودمند افتد.

*. کارشناس ارشد حقوق خصوصی.

مبحث نخست قاعده

اصل نسبی بودن قرارداد یا Privity of Contract که در اصطلاح لاتینی به Res inter alios acta alteri nocerenon debet؛ توافق اصحاب معامله، شامل اشخاص ثالث نمی‌شود،^۱ تعبیر گردیده است، یکی از اصول مسلمی است که به طور معمول در نظام‌های گوناگون حقوقی پذیرفته شده است. به موجب این اصل هیچ کس نمی‌تواند بدون موافقت شخص ثالث، به نفع او و یا دست کم به ضرر وی تعهدی به وجود آورد، یعنی عقدی که بین دو طرف بسته می‌شود، نسبت به شخص ثالث اثری ندارد و نمی‌توان تعهد و یا حقی برای دیگری که در انعقاد قرارداد شرکت نداشته است، ایجاد نمود.

تردیدی نیست که اصل نسبی بودن قراردادها از نظر عقلی و منطقی نیز قابل پذیرش است و استقلال و آزادی اراده افراد حکم می‌کند که هیچ کس نتواند اراده خود را به دیگری تحمیل نماید و بدون رضایت شخص ثالث، حق یا تکلیفی برای او ایجاد کند. قانون مدنی ایران این قاعده را در موادی مانند ۱۹۶، ۲۱۹ و ۲۳۱ پذیرفته است مادهٔ اخیر می‌گوید: «معاملات و عقود فقط درباره طرفین متعاملین و قائم مقام قانونی

۱. محمد علی طالقانی، فرهنگ اصطلاحات حقوقی - لاتینی، دفتر انتشارات و تأمین منابع درسی (دانشگاه شهید بهشتی)، چ اول، سال ۱۳۶۶، ص ۳۵.

آنها مؤثر است مگر در مورد ماده ۱۹۶». به بیان دیگر، اثر قراردادهای نسبی و محدود به کسانی است که در دایره عقد قرار داشته و در انعقاد آن دخالت کرده‌اند لذا آنها نمی‌توانند برای دیگران حق یا تکلیفی بیافرینند مگر در موارد خاص که به طور استثنا در قوانین مختلف ذکر شده است.

در اینجا لازم است به دو نکته اشاره نماییم، نخست اینکه اصل نسبی بودن قراردادهای با اصل قابل استناد بودن قراردادهای تفاوت دارد، یعنی مفهوم اصل نسبی بودن قرارداد همان گونه که بیان شد این است که هرگاه دو طرف با یکدیگر پیمانی ببندند، آثار عقد متوجه خود آنها بوده و نسبت به اشخاص ثالث بلا اثر است و در نتیجه فقط طرفین قرارداد در مقابل همدیگر بدهکار یا بستانکار شده و می‌توانند درباره آن عقد اقدام به طرح دعوی کنند، ولی درباره اصل دیگر گفته‌اند: قرارداد وضع جدیدی ایجاد می‌کند که اشخاص ثالث نمی‌توانند آن را نادیده بگیرند و باید آن را محترم شمارند و این معنای قابل استناد بودن قرارداد در برابر اشخاص ثالث است.^۱

بنابراین، اگر «شخص الف» کاشانه (آپارتمان) خود را به «شخص ب» صلح کرد، این عقد نسبت به «شخص ج» که خارج از عقد قرار دارد نیز قابل استناد است و یا «شخص ج» هم می‌تواند به این قرارداد استناد نماید.

دوم اینکه، از مفهوم قسمت اخیر ماده ۲۳۱ قانون مدنی در نگاه اول این گونه استفاده می‌شود که اثر عقد نسبت به شخص ثالث، فقط محدود به مورد ماده ۱۹۶ قانون مزبور است، حال آنکه تعهد به سود شخص یا اشخاص ثالث در حقوق ما منحصر به این ماده نیست و به طور مثال تأسیس حقوقی ماده ۷۶۸ این قانون که نمونه آشکار صلح عهدی^۲ می‌باشد، استثنای دیگری است که بر ماده یادشده وارد گردیده است.

۱. دکتر سید حسین صفایی، دوره مقدماتی حقوق مدنی، انتشارات مؤسسه عالی حسابداری، ج ۲، تهران، سال ۱۳۵۱، صص ۱۸۸، ۱۸۷.

۲. صلح عهدی، عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، در عوض دریافت مال الصلح، پرداخت نفقه یا انجام امر معینی را، برای طرف دیگر یا شخص ثالث، به عهده می‌گیرد. برای آشنایی بیشتر با صلح عهدی و دیدن نمونه‌های آن ر. ک: دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، حقوق^۳

مبحث دوم - استثنائات وارده بر اصل نسبی بودن قرارداد

نیازهای بیش از پیش جامعه که ناشی از پیشرفت و توسعه شهرنشینی، زندگی اجتماعی و پیچیده تر شدن روابط اقتصادی و اجتماعی انسانهاست، موجب گردیده بر قاعده کهن نسبی بودن قرارداد، استثناهایی وارد شود و این امر طبیعی است، زیرا یکی از اهداف علم حقوق، یافتن راه‌حلهایی است که به وسیله آنها، نیازمندیهای حقوقی اشخاص رفع می‌شود و منافع آنها تضمین می‌گردد، هرچند در این مسیر به اصل نسبی بودن قرارداد نیز خدشه وارد خواهد شد.

در مبحث قبل اشاره کردیم که به رغم عقلی و منطقی بودن اصل نسبی بودن قرارداد، در قانون مدنی ما، راه‌هایی برای خروج از این اصل وجود دارد. اگر چه در آنجا نمونه‌هایی را بیان کردیم، با این وجود برای روشن شدن موضوع، به بررسی پاره‌ای از استثنائات که در حقوق ایران بر این قاعده وارد شده است، می‌پردازیم و در این راستا ابتدا قانون مدنی را بررسی می‌کنیم و آنگاه موادی از قانون تجارت و بیمه عمر را که هر یک می‌توانند نمونه تعهد به سود شخص ثالث و انحراف از اصل نسبی بودن قرارداد تلقی گردد، مورد مطالعه قرار خواهیم داد.

الف - قانون مدنی

۱ - ماده ۱۹۶

در قانون مدنی استثناهای فراوانی به طور صریح یا ضمنی بر اصل «نسبی بودن قرارداد» وارد شده است، مع هذا می‌توان گفت: مهم‌ترین و کامل‌ترین استثنایی که بر این قاعده وارد گردیده، تعهد به نفع شخص ثالث است. این استثناء موضوع قسمت اخیر ماده ۱۹۶ قانون مدنی است که در ماده ۲۳۱ همان قانون مورد اشاره قرار گرفته است. در آن ماده می‌خوانیم: «کسی که معامله می‌کند آن معامله برای خود آن شخص محسوب است مگر اینکه در موقع عقد خلاف آن را تصریح نماید یا بعد خلاف آن

کتابخانه مدنی، رهن - صلح، کتابخانه گنج دانش، چ دوم، سال ۱۳۷۰، صفحه ۲۰۶ به بعد.

ثابت شود، مع ذلک ممکن است در ضمن معامله که شخص برای خود می‌کند تعهدی هم به نفع شخص ثالثی بنماید.» این‌گونه تعهدات در نظام قضایی ما نیز پذیرفته شده و بعضاً دیوان عالی کشور هم آنها را تأیید نموده است.^۱

۲- ماده ۷۶۸

برای تحقق تعهد به نفع شخص ثالث در قانون مدنی ایران، شیوه‌های گوناگونی وجود دارد که یکی از آنها را ماده ۷۶۸ قانون مدنی نشان داده است. در این روش، تعهد به سود شخص ثالث، ضمن معامله انجام نمی‌گیرد، بلکه به عنوان عوض اصلی، در عقد صلح تعهد می‌شود. خصیصه دیگر تعهد به نفع ثالث که در این تأسیس حقوقی مقرر شده، آن است که چنین تعهداتی ویژه عقود رایگان نیست، بلکه صلح عهده می‌تواند وسیله‌ای برای برقراری نفقه جهت شخص یا اشخاص ثالث باشد و استثنائی بر اصل نسبی بودن قرارداد تلقی گردد.

۳- ماده ۲۴۷

مورد دیگری که می‌تواند استثنائی بر اصل نسبی بودن قرارداد محسوب شود، معامله فضولی است (موضوع ماده ۲۴۷ به بعد قانون مدنی)، در این نوع معامله، قرارداد، بین فضول و طرف دیگر عقد بسته می‌شود، ولی اثر این عقد به شخص ثالثی می‌رسد که خود یا نماینده‌اش در انعقاد عقد دخالتی نداشته‌اند. بنابراین، چنین معامله‌ای با اصل نسبی بودن قرارداد تعارض دارد. درست است که اگر مالک معامله فضولی را اجازه کند، از روز عقد مؤثر است.^۲ با این حال، این مشکل وجود دارد که فضول در لحظه تراضی هیچ‌گونه سمتی نداشته است تا معامله او تجاوز به قاعده یاد شده باشد، ولی آیا واقعیت جز این است که مالک در پناه قوانین به عقد دو بیگانه می‌پیوندد و از آن سود می‌برد؟^۳

۱. ر.ک: موازین قضایی، هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مدنی، انتشارات حسینییه ارشاد، ج چهارم، تابستان ۱۳۶۴، ص ۸۲ به بعد.

۲. قانونگذار با توجه به ماده ۲۵۸ قانون مدنی، نظریه کشف را پذیرفته است.

۳. دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج سوم، شرکت انتشار با همکاری

۴- استثنای دیگر

در باره سایر استثنائات اصل نسبی بودن قرارداد در قانون مدنی، می‌توان از عقد هبه و ماده ۸۰۱ این قانون هم یاد کرد. این ماده مقرر می‌دارد: «هبه ممکن است معوض باشد و بنابراین واهب می‌تواند شرط کند که متهدب مالی را به او هبه کند یا عمل مشروعی را مجاناً بجا آورد.» با دقت در قسمت اخیر این ماده می‌بینیم که اگر واهب در عقد هبه شرط کند که متهدب تعهدی را به نفع شخص ثالث بنماید؛ این عمل مشروع، تعهد به سود ثالث است. بنابراین، این امر می‌تواند یکی از مصداقهای تجاوز به اصل نسبی بودن قرارداد محسوب شود، به علاوه، با مذاقه در قانون مدنی موادی از قبیل ۳۰۶، ۶۷۴، ۷۳۴ و ۸۳۴ را می‌بینیم که استثنای دیگری نیز بر قاعده مورد بحث وجود دارد که به دلیل رعایت اختصار از شرح یکایک آنها پرهیز می‌کنیم.

از محدوده عقود معین که خارج شویم، مشاهده می‌کنیم از طریق انعقاد قرارداد خصوصی و ماده ۱۰ قانون مدنی هم ایجاد تعهد به سود ثالث امکان دارد و منع نشده است. بنابراین، همان طور که گفته‌اند: «به موجب ماده فوق، می‌توان از طریق انعقاد قرارداد خصوصی به نفع شخص ثالث تعهد نمود.»^۱

ب- قانون تجارت

در قانون تجارت ایران نیز با مواردی مواجه می‌شویم که می‌توان آنها را انحراف از اصل نسبی بودن قراردادها دانست، مانند قرارداد ارفاقی که بین طلبکاران و تاجر ورشکسته بسته می‌شود و نمونه‌ای از این استثناست در ماده ۴۸۹ قانون مزبور آمده است: «همین که قرارداد ارفاقی تصدیق شد، نسبت به طلبکارهایی که در اکثریت بوده‌اند یا در ظرف ده روز از تاریخ تصدیق آن را امضا نموده‌اند، قطعی خواهد بود، ولی طلبکارهایی که جزو اکثریت نبوده و قرارداد را هم امضا نکرده‌اند می‌توانند سهم خود را

۱ بهمن برنا، چ دوم، سال ۱۳۷۶، ص ۴۳۸.

۱. دکتر سید مصطفی محقق داماد، تعهد به نفع شخص ثالث از نظر شیخ انصاری، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۱۷- ۱۶، دانشکده حقوق شهید بهشتی، از پاییز ۷۴ تا بهار ۷۵، سال ۱۳۷۵، ص ۳۵.

موافق آنچه از دارائی تاجر به طلبکارها می‌رسد دریافت نمایند لیکن حق ندارند در آتیه از دارایی تاجر ورشکسته بقیه طلب خود را مطالبه کنند مگر پس از تأدیه تمام طلب کسانی که در قرارداد ارفاقی شرکت داشته یا آن را در ظرف ده روز مزبور امضا نموده‌اند».

بنابراین، آنچه در قسمت دوم ماده یاد شده آمده است؛ یعنی، اثر قرارداد ارفاقی نسبت به طلبکارهایی که جزو اکثریت نبوده و قرارداد را هم امضا نکرده‌اند، استثنائی بر اصل نسبی بودن قرارداد به شمار می‌رود. به بیان دیگر، این دسته از طلبکاران برای دریافت بقیه طلب خود باید صبر کنند تا تمام طلب کسانی که در قرارداد ارفاقی شرکت داشته یا بعداً آن را امضا کرده‌اند، پرداخت شود، و سپس بقیه طلب‌های خود را مطالبه و دریافت کنند.

علاوه بر این، یکی از آثار تصدیق قراردادهای ارفاقی آن است که به منع مداخله تاجر ورشکسته در اموالش پایان می‌دهد و او می‌تواند به زندگی تجاری خود بازگردد و این در حالی است که اقلیت با چنین قراردادی موافق نبوده‌اند؛ با وجود این، قرارداد ارفاقی در مورد همه طلبکارها قابل اجرا است، که این هم تجاوز دیگری به اصل نسبی بودن قرارداد به شمار می‌رود.

پ - بیمه عمر

از استثناهای دیگر اصل نسبی بودن قرارداد که نمونه شایع و آشکار تعهد به نفع شخص ثالث نیز به شمار می‌رود، بیمه عمر است. در قانون بیمه (مصوب ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۱۶)، از بیمه عمر تعریفی نشده است، ولی متخصصان تعریف‌های گوناگونی از آن نموده‌اند، مانند اینکه بعضی نوشته‌اند: «بیمه عمر قراردادی است که طبق آن بیمه‌گر در مقابل دریافت حق بیمه مقرر تعهد می‌کند مبلغ معینی خواه دفعه واحد به شکل سرمایه بیمه شده و خواه در مدت معینی به صورت مستمری به بیمه‌گزار یا شخص ثالثی که از طرف بیمه‌گزار تعیین می‌شود بپردازد. موعد انجام تعهد بیمه‌گر،

فوت بیمه شده و یا حیات او در زمان معین است»^۱.

بیمه عمر انواع مختلفی دارد که بیمه عمر به شرط حیات و بیمه عمر به شرط وفات در بین آنها رواج بیشتری دارد. انگیزه بیمه گزار در چنین بیمه‌ای غالباً معنوی، اخلاقی و دور اندیشی است، به این نحو که وی با فداکاری و صرفه جویی، بیمه عمر می‌شود تا آینده خانواده خود و یا شخص ثالثی را تأمین نماید و در صورت فوت او، آنها از سرمایه بیمه عمر که از بیمه گر دریافت می‌کنند تا حدودی در رفاه و آسایش باشند. امروزه، دولت‌ها نیز تلاش می‌کنند این نهاد مفید گسترش یابد و دست کم ورثه کارکنان آنها در موقع فوت بیمه شده، مبلغ قابل توجهی از بیمه گر دریافت نمایند.^۲ البته شرکتهای بیمه هم یکی از هدفهای تأسیس خود را ایجاد تأمین و اطمینان مورد نیاز جامعه از طریق انجام و تعمیم انواع بیمه‌های بازرگانی می‌دانند.^۳

درباره مشروع بودن عقد بیمه، بین فقیهان بحث‌های زیادی مطرح شده است و در این راستا، قرارداد بیمه عمر بیش از سایر انواع بیمه مورد مخالفت فقهای اهل سنت و عده‌ای از علمای شیعه قرار گرفته و به همین جهت در کنفرانسهای اسلامی نیز همواره مورد بحث و گفتگو بوده است.^۴

در هر حال اقسام متنوع عقد بیمه و خصوصاً بیمه عمر که در اینجا بحث می‌شود، در نظام حقوقی ما پذیرفته شده است، به طوری که در قانون بیمه مصوب

۱. دکتر همایون مشایخی، مبانی و اصول حقوق بیمه، ج دوم، بیمه‌های اشخاص، انتشارات مدرسه عالی بیمه ایران، نشریه شماره ۴، ص ۱۸۵. برای ملاحظه تعریف دیگر ر. ک: دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، کتابخانه گنج دانش، چ دوم، سال ۱۳۶۷، ص ۱۲۳.

۲. به عنوان نمونه می‌توان به تصویب نامه شماره ۵۰۲۴/ت ۲۵۳ مورخ ۱۳۶۷/۴/۱۱ هیأت وزیران که در روزنامه رسمی شماره ۱۲۶۳۰ مورخ ۱۳۶۷/۴/۱۸ راجع به بیمه حادثه و فوت کارکنان دولت و سازمانهای وابسته درج گردیده است، اشاره نمود، به موجب این مصوبه کلیه وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی موظفند کارکنان خود را تحت شرایطی بیمه حادثه و فوت نمایند.

۳. ر. ک: ماده ۲ اساسنامه شرکت سهامی بیمه ایران، مجموعه قوانین سال ۱۳۶۸، انتشارات روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، ص ۶۸۶.

۴. ر. ک: توفیق عرفانی، قرارداد بیمه در حقوق اسلام و ایران، سازمان انتشارات کیهان، چ اول، سال ۱۳۷۱، صص ۲۲۴، ۲۲۳.

سال ۱۳۱۶ خورشیدی، مواد متعددی به این نهاد حقوقی و اجتماعی اختصاص یافته است و پس از انقلاب اسلامی نیز، این نوع بیمه بدون اینکه مورد ایراد شورای نگهبان قرار گیرد در قوانین کشور آمده است، به علاوه بعضی از فقهای معاصر که به این عقد اشاره نموده‌اند، آن را صحیح دانسته‌اند.^۱

از جهت قانونی، هر چند بیمه عمر نوعی عقد غیر معین است که می‌توان آن را در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد نمود؛ ولی این قرارداد در چهارچوب عقد صلح نیز قابل انعقاد است.

راجع به بیمه عمر در اینجا ذکر سه نکته ضروری است: نخست، تعهدی که در بیمه عمر به سود ثالث می‌شود یا همان سرمایه بیمه عمر، عوض معامله است و چهره فرعی و تبعی نخواهد داشت، یعنی در بیمه عمر، بیمه‌گذار معمولاً ماهیانه مبلغی به بیمه‌گر پرداخت می‌کند (در مورد کارکنان دولت یک دوم از حق بیمه توسط افراد بیمه شده و بقیه از محل اعتبارات دستگاه مربوطه پرداخت خواهد شد)^۲ و در مقابل بیمه‌گر متعهد می‌شود که پس از فوت بیمه‌گذار مبلغ معینی به ورثه یا شخص دیگری که در هر حال شخص ثالث است، بپردازد.

دوم اینکه در مورد عوض، یعنی آن چیزی که به شخص ثالث می‌رسد، ماده ۲۴ قانون بیمه مقرر می‌کند: «وجه بیمه عمر که باید بعد از فوت پرداخته شود به ورثه قانونی متوفی پرداخته می‌شود مگر اینکه در موقع عقد بیمه یا بعد از آن در سند بیمه قید دیگری شده باشد که در این صورت وجه بیمه متعلق به کسی خواهد بود که در سند بیمه اسم برده شده است.» بنابراین، آنچه پس از فوت بیمه‌گذار به ورثه یا شخص دیگری که در سند بیمه از او نام برده شده می‌رسد، به عنوان ترکه متوفی نیست تا طبق قانون ارث تقسیم شود؛ بلکه، حقی است که طبق قانون بیمه با فوت بیمه‌گذار به نفع شخص یا اشخاص ثالث معین شده یا برای ورثه او ایجاد می‌شود و به این دلیل

۱. امام خمینی (ره)، رساله توضیح المسائل، مسأله ۲۸۶۶.

۲. ر.ک: بند ۳ تصویب نامه پیشین، مجموعه قوانین سال ۱۳۶۷، ص ۳۷۸.

است که سرمایه بیمه عمر اگر برای اشخاصی غیر از ورثه متوفی باشد، بین آنها بالسویه تقسیم می‌شود (مگر اینکه بیمه شده به نحو دیگری مقرر کرده باشد) و اگر استفاده کنندگان از سرمایه بیمه عمر ورثه متوفی باشند و سهم آنان از طرف بیمه شده تعیین نگردیده باشد نیز، سرمایه بیمه به نسبت مساوی بین ورثه قانونی، تقسیم خواهد گردید (از جهت نسبت، شبیه حقوق وظیفه مضمولین قانون استخدام کشوری است)^۱ زیرا، ظاهر آن است که در فرض ماده ۲۴ قانون بیمه، منشأ استحقاق ورثه متوفی از سرمایه بیمه عمر، اشتراط استحقاق ورثه است نه مقررات ویژه مربوط به ارث که در قانون مدنی ما آمده است. به بیان دیگر اگر در قرارداد بیمه عمر پیش بینی نشده باشد که پس از فوت بیمه گزار، استفاده کننده از سرمایه بیمه عمر چه کسی است و یا سهم وی از طرف بیمه شده تعیین نگردیده باشد، سرمایه مزبور به نسبت مساوی بین وراث قانونی بیمه شده تقسیم می‌شود، نه به نسبت قاعده ارث که دارای مقررات خاص است و قابلیت مشمول به غیر مورد ارث را ندارد.

نکته سوم این است که مطابق مفاد ماده ۲۵ قانون بیمه، بیمه گزار همواره می‌تواند ذی نفع مندرج در سند بیمه عمر را تغییر دهد و دیگری را به جای او برگزیند. این ماده می‌گوید: «بیمه گزار حق دارد ذی نفع در سند بیمه عمر خود را تغییر دهد مگر آنکه به دیگری انتقال داده و بیمه نامه را هم به منتقل الیه تسلیم کرده باشد.» بدین ترتیب، بیمه عمر نیز از جمله مواردی است که می‌توان آن را نوعی تعهد به سود شخص ثالث و خروج از اصل نسبی بودن قرارداد به حساب آورد.

۱. طبق ماده ۸۷ قانون استخدام کشوری، حقوق وظیفه به تساوی بین وراث قانونی مستخدم تقسیم می‌شود.

ماهیت، خصوصیات و سقوط خیار مجلس

سید رضا خاتمی

چکیده

در فقه امامیه و به تبع آن در حقوق ایران، خیارات از جمله «خیار مجلس» استثنایی بر «اصالة اللزوم» می‌باشد و ما در این مقاله در صدد هستیم تا پس از ذکر مقدماتی از قبیل معنای لغوی و اصطلاحی و مستندات خیار مجلس، مباحثی را در ارتباط با مفهوم آن که از سوی فقها در ادوار مختلف بیان گردیده است مطرح نموده و در نتیجه، ماهیت آن را بشناسیم و در ادامه بحث، خصوصیات خیار مجلس و به تعبیر دیگر تفاوتش را با اغلب خیارات دیگر مطالعه نموده و در نهایت به بررسی مواردی که خیار مجلس، ساقط می‌شود، بپردازیم.

مقدمه

یکی از اصول حاکم بر معاملات که از قدیم الایام و قبل از ظهور دین مبین اسلام، وجود داشته است، اصل «لزوم قراردادها» علی‌الخصوص در مورد عقد بیع به عنوان رایج‌ترین نوع آنها بوده است و پس از ظهور دین اسلام نیز به امضای شارع مقدس رسیده است. علاوه بر این عقل انسان هم بر این امر صحه می‌گذارد که وقتی اشخاص با اراده و رضایت آزاد خویش، عقدی را منعقد می‌کنند، اصل بر این است که نتوانند آن را به هم بزنند مگر اینکه طرفین در واجد بودن چنین حقی (خیار فسخ) به توافق

رسیده باشند و یا اینکه به دلیل رعایت مصالح فردی و یا اجتماعی، شارع در موارد خاص دیگری، خیار فسخ را جعل فرموده باشد.

در فقه امامیه خیارهای متعددی از جمله «خیار مجلس» مقرر گردیده و قانون مدنی ایران هم از آن متابعت نموده است. قبل از ورود به مباحث اصلی، در ابتدا لازم است اجمالاً با معنای لغوی، اصطلاحی و مستندات «خیار مجلس» آشنا شویم:

اول - معنای لغوی و اصطلاحی خیار مجلس: در لغت؛ کلمه «خیار» اسم مصدر از ماده اختیار (باب افتعال - اختار، یختار، اختیاراً و خياراً) بوده^۱ و در معانی مختلفی از جمله «برگزیدن»، «به خواهش خود دل به چیزی نهادن»^۲ و «برگزیدن یکی از دو امر»^۳ به کار رفته است. در ارتباط با معنای اصطلاحی، مرحوم شیخ انصاری (ره) می‌فرماید: در اصطلاح فقها؛ لفظ خیار در اثر غلبه استعمال از معنای لغوی به معنای دیگری نقل شده و آن عبارت است از «ملک فسخ العقد» یعنی مالک بودن و سلطنت داشتن بر، بر هم زدن عقد.^۴ امام خمینی (ره) می‌فرماید: بهتر این است که بگوییم خیار، «حق انتخاب فسخ عقد است» و «نه سلطه بر فسخ عقد» و این تعریف با معنای لغوی خیار مناسبت دارد، هر چند عین آن نمی‌باشد.^۵

دوم - مستندات خیار مجلس: اخبار مستفیضه‌ای در مورد خیار مجلس با عبارتهای مختلفی به شرح ذیل، نقل گردیده است:

الف - احادیث منقول از پیامبر اسلام (ص) عبارتند از:

۱ - «البیعان بالخیار حتی یفترقا»

۲ - «البیعان بالخیار ما لم یفترقا، فاذا افرقا فالاخیر بعد الرضا منهما»^۶

۳ - «المتبايعان بالخيار ما لم یفترقا»

۴ - «المتبايعان بالخيار ما لم یفترقا عن مکانهما، فاذا یتفرقا فقد وجب البیع»^۷

۵ - «المتبايعان کلّ واحد منهما بالخيار علی صاحبه ما لم یفترقا»^۸

۱. محصل الکلام المکاسب، ج ۵، ص ۵.

۲. منتهی الارب، ج ۱، ص ۳۵۱.

۳. القاموس الفقہی، ص ۱۲۵.

۴. محصل الکلام المکاسب، همان.

۵. کتاب البیع، ج ۴، ص ۵.

۶. وسائل الشیعه، ج ۱۲، صص ۳۴۵ و ۳۴۶.

۷. کتاب الخلاف، ج ۳، ص ۱۰.

۸. منبع پیشین، ص ۸.

ب- روایت منقول از امام جعفر صادق (ع) بدین عبارت که ایشان فرموده‌اند:
«ایما رجل اشتری من رجل بیعاً، فهما بالخیار حتی یفترقا، فاذا افترقا وجب البیع»^۱

مرحوم شیخ انصاری (ره) می‌فرماید: در میان فقهای امامیه، اختلافی در ثبوت خیار مجلس، وجود ندارد.^۲

امام خمینی (ره) نیز می‌فرماید: نه از حیث نصّ و نه از حیث فتوی، در ثبوت خیار مجلس برای متبایعین، تردیدی وجود ندارد.^۳

قانون مدنی ایران به پیروی از فقه امامیه در بند ۱ ماده ۳۹۶، خیار مجلس را بر شمرده و در مواد ۳۹۷، ۴۵۳ و ۴۵۶ احکام آن را بیان داشته است. ماده ۳۹۷ ق. م مقرر داشته است: «هر یک از متبایعین بعد از عقد فی المجلس و مادام که متفرق نشده‌اند اختیار فسخ معامله را دارند.»

مبحث اول: ماهیت خیار مجلس

خیار مجلس عبارتست از حقّ بر هم زدن عقد بیع توسط هر یک از متبایعین تا زمانی که متفرّق نشده‌اند، خواه آنها در جایی نشسته یا ایستاده باشند یا راه بروند یا غیر از آن^۴ و اگر میان آنها حایلی مثل دیوار یا پرده، وجود داشته باشد، خیار مجلس از بین نمی‌رود.^۵ مرحوم شیخ انصاری (ره) در همین زمینه می‌فرماید: مراد از مجلس، مطلق مکان متبایعین در زمان عقد بیع است، چه در آن مکان ایستاده یا نشسته باشند؛ اما علت اینکه از این خیار به خیار مجلس، تعبیر شده از باب تعبیر به فرد غالب است؛ یعنی غالباً در حال جلوس، بیع انجام می‌شود.^۶

بنابراین تا اینجا ملاحظه می‌شود که مجلس به معنای اصطلاحی، مدّ نظر

۱. وسائل الشیعه، همان.

۲. مکاسب (تحقیق کلاتر)، ج ۱۳، ص ۷۲.

۳. کتاب البیع، ج ۴، ص ۴۲.

۴. مستند الشیعه، ج ۲، ص ۳۸۱.

۵. شرایع الاسلام، ج ۲، ص ۱۵ و مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۵۴۱.

۶. در محضر شیخ انصاری (شرح خیارات)، ج ۱، صص ۸۰ و ۸۱.

نمی‌باشد بلکه معنای عرفی آن یعنی آنجایی که متبایعین حضور دارند و در آن مکان عقد را منعقد می‌کنند مورد توجه قرار گرفته است.

اما در مورد این که آیا منظور از عنوان «مجلس» اجتماع فیزیکی متبایعین می‌باشد یا نه، میان فقها اختلاف نظر وجود دارد:

از فقهای متقدم؛ شیخ الطائفه (ره) ثبوت خیار مجلس را در آنجایی می‌داند که متبایعین به صورت فیزیکی در نزد یکدیگر حاضر باشند، فلذا می‌فرماید: تا زمانی که افتراق جسمانی میان متبایعین حاصل نشده باشد امکان فسخ عقد وجود دارد.^۱ بعد از ایشان از بیان ابن ادریس^۲ و همچنین صاحب مفتاح الکرامه،^۳ استفاده می‌شود که آنان نیز «مجلس» را در اجتماع فیزیکی متبایعین می‌دانند.

ولی در مقابل نظریات فوق یکی از فقهای معاصر معتقد است: منظور از «اتحاد مجلس» حصول ایجاب و قبول در مکان واحد نمی‌باشد - هر چند که این مسأله، غلبه دارد - بلکه مراد از مجلس اعم از این است و آن باقی ماندن هر یک از موجب و قابل در همان مکانی است که عقد در آن، جریان یافته ولو اینکه متبایعین از طریق تلفن یا غیر از آن، معامله‌ای صورت دهند، اما اگر آنجا را ترک نمایند تفرق حاصل می‌شود و خیار باقی نمی‌ماند.^۴ همین طور یکی دیگر از فقها بیان نموده است: ظاهراً عنوان «مجلس» شامل موردی هم که متبایعین از یکدیگر فاصله دارند بشود؛ مثل اینکه به واسطه تلفن، معامله کنند و دلیل آن را اطلاق ادله‌ای که در مورد خیار مجلس، وارد شده، دانسته است.^۵ در ردّ نظریه اخیر، امام خمینی (ره) معتقدند: آنچه از نصوص و فتاوی استفاده می‌شود، این است که این خیار برای متبایعینی که در مجلس بیع حاضر و جمع هستند ثابت است و تمام این قیود - متبایعان حاضر در مجلس بیع - شرط پیدایش اعتبار خیار مجلس است. فلذا اگر هر کدام از این قیود از بین برود خیار مجلس

۱. کتاب الخلاف، ج ۳، ص ۹ و المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۲، ص ۷۸.

۲. سرائر، کتاب المتاجر، فی اقسام البیع (بدون شماره صفحه).

۳. مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۵۳۸. ۴. فقه الامام جعفر الصادق (ع)، ج ۳، ص ۱۵۰.

۵. ایصال الطالب الی المکاسب، ج ۱۱، ص ۵۹.

هم پدید نمی‌آید؛ بنابراین این حضور در مجلس بیع، جزء موضوع است.^۱ به نظر می‌رسد، نظر امام خمینی (ره) انطباق بیشتری با اصول فقهی و حقوقی دارد و بدین ترتیب، پذیرش جریان خیار مجلس در مورد عقد تلفنی یا امثال آن و استدلال به اطلاق ادله، امر مشکلی است زیرا کلمات «تفرق» و «افتراق» در روایاتی که ذکر شد در این حد ظهور دارد که متبایعین در یک مکان جمع باشند و سپس از یکدیگر جدا شوند و نه بیش از این و علاوه بر این بعید است که عرف، انعقاد عقد بیع را از طریق ارتباط تلفنی، «مجلس عقد» تلقی نماید.

در هر حال آنچه مسلم است اینکه با طرح این مباحث اختلافی، تردید جدی در جریان خیار مجلس نسبت به عقود تلفنی و امثال آن، وجود دارد، فلذا با عنایت به عمومات دال بر لزوم عقود از قبیل «اوفوا بالعقود» و استثنایی بودن موضوع خیارات، باید به قدر متیقن «مجلس عقد» که عبارتست از تجمع متبایعین در مکان واحد اکتفا کنیم و صرفاً خیار مجلس را در این مورد جاری دانسته و از تعمیم آن به موارد دیگر مانند عقد تلفنی خودداری کنیم.

گذشته از مطالبی که بیان شد، در خاتمه این مبحث باید متذکر شوم که «خیار مجلس» از جمله حقوق مالی است و اعمال آن یک عمل حقوقی یک طرفه (ایقاع) است، فلذا لازم است در این ایقاع (اعمال خیار مجلس) شرایط اساسی مربوط به صحت معاملات موجود باشد.

مبحث دوم: خصوصیات خیار مجلس

بند اول - مختص بودن به عقد بیع

خیار مجلس مختص عقد بیع است^۲ و جریان آن در عقود دیگر ثابت نشده است، زیرا اصل در عقود، لزوم و جریان خیار، استثناء است و برای پیدایش خیار مجلس در عقود

۱. کتاب البیع، همان.

۲. شرایع الاسلام، ج ۲، ص ۱۷ و مفتاح الکرامه، همان.

دیگر، دلیلی وجود ندارد و علاوه بر این در کتاب غنیه، صریحاً بر اختصاص آن به عقد بیع، ادعای اجماع گردیده است.^۱ ابن ادریس با ذکر تعدادی از عقود لازم از قبیل عقد اجاره، حواله، صلح و مساقات معتقد است که خیار مجلس، مختص عقد بیع است و اینها - که ذکر گردید - عقد بیع نمی‌باشند.^۲ شیخ الطائفه، علاوه بر اینکه تعدادی از عقود لازم از قبیل عقد اجاره و مساقات را بر می‌شمارد و می‌فرماید خیار مجلس در آنها وجود ندارد، معتقد است که در عقود (جایز) وکالت، عاریه، قرض، جعاله و ودیعه، خیار مجلس وجود ندارد و دلیلش را بر این نظریه، اجماع می‌داند و اضافه می‌کند: اختلافی در این زمینه میان فقهای امامیه وجود ندارد که در این عقود، خیار مجلس راه ندارد.^۳ قانون مدنی ایران در ماده ۴۵۶ از اجماع فقهای امامیه، متابعت نموده و چنین مقرر داشته که خیار مجلس، مخصوص عقد بیع است.

شایان ذکر است که خیار مجلس، در جمیع اقسام بیع مثل نقد و نسیه و سلف، جریان دارد و تفاوتی در ثبوت خیار مجلس، میان آنها وجود ندارد.^۴ صاحب مفتاح الکرامه می‌فرماید: بالجمله در تمامی مواردی که مندرج در تحت لفظ بیع هستند از قبیل سلف و نسیه، بیع به مشاهده، بیع به توصیف، بیع تولیه و بیع مرابحه، خیار مجلس جریان دارد.^۵ شیخ طوسی نیز می‌فرماید: در بیع اعیان به مشاهده، بیع صرف و بیع سلم، خیار مجلس ثابت است.^۶

اما در رابطه با جریان خیار مجلس در بیع معاطاتی، فقهای معاصر، نظریات متفاوتی دارند: مرحوم آیت الله خوئی (ره) پس از اشاره به وجود این اختلاف می‌فرماید: تحقیق آن است که خیارات مطلقاً در معاطات جریان دارد، البته این مطلب، مبتنی بر آن است که معاطات، افاده «مالکیت جایز» نماید، پس جواز در معاطات چه

۱. ایصال الطالب الی المکاسب، ج ۱۱، ص ۱۲۳.

۲. سرائر، همان.

۳. کتاب الخلاف، ج ۳، صص ۱۴ و ۱۳. البته به نظر می‌رسد جریان خیار در عقود جایز، مسأله لغو و بی‌اثری است، زیرا مقصود از خیار تمکن فسخ عقد است که در عقود جایز ذاتاً موجود می‌باشد.

۴. ایصال الطالب الی المکاسب، ج ۱۱، ص ۶۰.

۵. مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۵۳۹. ۶. المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۲، ص ۸۰.

جواز حقی باشد یا حکمی و متعلق آن چه عقد باشد و چه عین مأخوذه، در اینکه
 خيارات در معاطات جریان یابد، محذوری وجود ندارد.^۱ و در صورتی که معاطات، اباحه
 در تصرف باشد، هیچ کدام از خيارات در آن جریان پیدا نمی‌کند.^۲

استاد مکارم شیرازی در این خصوص معتقد است؛ شمول ادله خيارات، نسبت به
 معاطات، مطلقاً ممنوع است، مگر آنکه معاطات را بیع لازم بدانیم همچنانکه مختار ما
 چنین است.^۳ بنابراین با توجه به مطالبی که بیان شد؛ به این نتیجه می‌رسیم که
 مطابق نظر مرحوم آیت الله خوئی (ره) هر چند معاطات افاده «ملکیت جایز» نماید،
 خيارات در آن جریان پیدا می‌کند و به عبارت دیگر آنچه در این رابطه از اهمیت
 برخوردار است اینکه «ملکیتی» در کار باشد هر چند به صورت جایز، برقرار گردد. اما
 آقای مکارم شیرازی معتقد است که معاطات باید افاده «لزوم» نماید تا خيارات در آن
 جاری گردد و اگر عقدی لازم باشد خيارات در آن ثابت می‌شود.

بند دوم - ابتدای آن از حین وقوع عقد

مبدأ خيار مجلس از حین وقوع و انشای عقد بیع است (نه از زمان ملکیت)^۴ و در اینکه
 ایجاب بر قبول مقدم باشد و یا اینکه عقد لفظی یا معاطاتی باشد تفاوتی وجود ندارد؛
 زیرا ظاهر وارد در باب خيار مجلس - از قول پیامبر اسلام (ص) - یعنی «البیعان
 بالخيار» این است که بیع، علت تامه ثبوت خيار مجلس است؛ به جهت اینکه بعد از
 انشای عقد بیع است که عنوان «البیعان» بر طرفین معامله، صدق کرده و حدیث مذکور
 قابلیت اجرا پیدا می‌کند و تخلف معلول از علت تامه خود، مادامی که علت، موجود است
 محال و انفکاک معلول از علت حتی برای یک لحظه، غیر ممکن است پس با وقوع

۱. مصباح الفقاهه، ج ۲، صص ۱۶۲ و ۱۶۳. ۲. منبع پیشین، ص ۲۱۸.

۳. انوار الفقاهه، ج ۱، ص ۷۴.

۴. ثمره این بحث در بیع صرف و سلم که ملکیت مبیع، موقوف بر قبض است روشن می‌شود؛ یعنی
 اگر بگوییم که مبدأ خيار، زمان عقد است از حین عقد، خيار وجود دارد؛ با اینکه ملکیت قبل از قبض،
 حاصل نشده و اگر بگوییم از حین ملکیت است، در بیع صرف و سلم، خيار از حین قبض خواهد بود.

عقد، خیار مجلس برای متبایعین تحقق می‌یابد.^۱

مبحث سوم: سقوط خیار مجلس

بند اول - شرط سقوط خیار

در صورتی که در عقد بیع، شرط شود که برای بایع و مشتری و یا یکی از آنها خیار وجود نداشته باشد - مثل اینکه بایع بگوید، این کالا را فروختم به شرط اینکه خیار در میان ما ثابت نباشد و مشتری هم آن را قبول کند - این شرط، معتبر و خیار مجلس، ساقط می‌گردد و بر این مسأله در غنیه و مجمع البرهان ادعای اجماع گردیده و مخالفتی - از سوی فقها - در آن دیده نشده است.^۲

در واقع قبل از طرح ادعای اجماع^۳، باید گفت دلیل صحت و اعتبار شرط سقوط خیار عموم ادله‌ای است که بر این موضوع تأکید دارد.^۴ و آن ادله عبارتند از «المسلمون عند شروطهم...»^۵ و «المؤمنون عند شروطهم...»^۶

ممکن است چنین تصور شود که عموم «المؤمنون عند شروطهم...» با عموم ادله خیار معارض است.^۷ اما باید گفت ادله خیار، همچون «البیعان بالخیار ما لم یفترقا» قدرت معارضه با دلیل شرط را ندارند بلکه ادله وفای به شرط، مقدم بر ادله خیار است و دلیلش این است که ادله خیار، مقتضی ثبوت خیار در عقود به عنوان اقتضای اطلاق اینها است؛ به عبارت دیگر، ثبوت خیار برای عقد، فی نفسه ولو خلی و طبعه بوده و منافاتی ندارد با اینکه در صورت تغییر عنوان، حکم دیگری یعنی سقوط خیار، حاصل شود مثل اینکه در ضمن عقد، سقوط آن مورد اشتراط قرار گیرد.

۱. ایصال الطالب الی مکاسب، ج ۱، ص ۱۲۹ و محصل الکلام مکاسب، ج ۵، ص ۵۰ و مکاسب، همان، ص ۱۷۱.

۲. مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۵۳۹، و شرح لمعه، ج ۱، ص ۳۲۲ و جواهر الکلام، ج ۲۳، ص ۱۱.

۳. طرح اجماع هنگامی موقعیت پیدا می‌کند که در خصوص موضوع مجمع علیه، نصی وجود نداشته باشد؛ بنابر این با وجود نص در موضوع مورد بحث، اجماع، محقق نمی‌شود.

۴. مکاسب، همان، ص ۱۸۰. ۵. وسائل الشیعه، ج ۱۲، ص ۳۵۳.

۶. جواهر الکلام، ج ۲۳، ص ۱۲. ۷. مکاسب، همان، ص ۱۸۱.

شرط سقوط خیار، به چهار صورت قابل تصور است:

الف: آنکه قبل از عقد، شرط سقوط خیار شود؛ مثل اینکه متبایعین بگویند که بعد از عقد، خیار مجلس برای آنها ثابت نیست. در خصوص این حالت میان فقهاء اختلاف نظر وجود دارد. شیخ طوسی (ره) معتقد است: چنین شرطی (قبل از تحقق عقد) صحیح است و عقد به محض ایجاب و قبول، لازم می‌گردد؛ زیرا عموم اخبار وارده در جواز شرط، این مورد را هم در بر می‌گیرد.^۱ اما صاحب جواهر معتقد است: چنانچه قبل از عقد، شرط سقوط خیار شود، این شرط اعتباری ندارد و بیع را لازم نمی‌گرداند همان گونه که این مسأله در شروط دیگری غیر از این نیز وجود دارد.^۲ مرحوم شیخ انصاری (ره) نیز معتقد است: هنگامی شرط سقوط خیار مجلس، مؤثر است که در متن عقد ذکر گردد؛ بنابراین اگر متبایعان آن را قبل از انشای عقد ذکر نمایند، مفید فایده نخواهد بود؛ زیرا چنین اشتراطی، الزام‌آور و واجب الوفا نمی‌باشد و ادله جواز اشتراط اسقاط خیار، شامل شرطی می‌گردد که در متن عقد، ذکر گردد؛ شرطی که قبل از عقد ذکر شود از شروط ابتدایی بوده و ماهیت شروط ابتدایی یا وعده به التزام است و یا نوعی التزام تبرعی است^۳ و هیچ کدام از این دو - وعده به التزام، التزام تبرعی - واجب الوفا نمی‌باشند و اگر عقد لاحق را در نظر بگیریم، شرط سابق، موجب لزوم آن نمی‌گردد، اگر چه عقد مزبور مبنیاً بر شرط سابق، واقع شده باشد؛ زیرا شرط سابق، الزام مستقل و جدایی بوده و ربطی به التزام به عقد لاحق ندارد.^۴

ب: آنکه مشروط، در متن عقد، عدم ثبوت خیار مجلس باشد؛ مثل اینکه بایع در متن عقد بگوید: «بعث بشرط ان لایثبت خیار المجلس» (متاع را به تو فروختم به شرط اینکه خیار مجلس، ثابت نباشد)^۵ و یا اینکه بگوید: «بعثک بشرط ان لایثبت بیننا خیار المجلس، فاذا قال المشتري: قبلت ثبت العقد و لاخیار لهما بحال» (متاع را

۱. کتاب الخلاف، ج ۳، صص ۲۱ و ۲۲. ۲. جواهر الکلام، همان.

۳. شرط در معنای حقیقی، الزامی است که در ضمن عقدی پذیرفته شود.

۴. مکاسب، همان، ص ۲۱۵ و محصل الکلام المکاسب، ج ۵، ص ۵۹.

۵. محصل الکلام المکاسب، ج ۵، ص ۵۶ و ایصال الطالب الی المکاسب، ج ۱۱، ص ۱۵۲.

به تو فروختم، به شرط اینکه خیار مجلس میان ما ثابت نباشد، پس اگر مشتری، قبول کرد عقد بیع، ثابت می‌گردد و در این صورت خیار مجلس برای آنها ثابت نمی‌باشد.^۱ در این مسأله (که اگر در متن عقد، شرط عدم ثبوت خیار مجلس شود، خیار مزبور ساقط می‌گردد) صاحب‌الکرامه ادّعی اجماع فرموده و در غنیه و مجمع‌البرهان گفته شده که خلاف آن دیده نشده است.^۲

مرحوم شیخ انصاری (ره) می‌فرماید: مراد مشهور فقهاء از «اشترای سقوت خیار مجلس» همین صورت است نه اینکه منظور، ارتفاع آن پس از پیدایش خیار باشد؛ به عبارت دیگر منظور، پیشگیری از ثبوت خیار مجلس برای طرفین عقد است نه اینکه مراد، رفع و برداشتن چیزی باشد که با انشای عقد ثابت شده است.^۳

ج: آنکه مشروط، در متن عقد، عدم فسخ باشد مثل اینکه بایع بگوید: «بعت بشرط ان لا افسخ فی المجلس» (این مال را به تو فروختم به شرط اینکه معامله را در مجلس عقد، فسخ نکنم) و یا اینکه بایع به مشتری بگوید: «بعت بشرط ان لا تفسخ انت او بشرط ان لا یفسخ احد منّا» (این مال را به تو فروختم به شرط اینکه معامله را فسخ نکنی یا به شرط اینکه یکی از ما دو نفر معامله را فسخ نکند). در واقع بازگشت چنین اشترایی به ترک و عدم استفاده از حق ثابت - حقی که با وقوع عقد برای طرفین ثابت گردیده - می‌باشد.^۴ همچنین به حکم ماده ۴۸۸ ق.م.س قوت خیار مجلس در ضمن عقد بیع، قابل اشترای است.

چنانچه بایع، با شرط خود، مخالفت کرده و عقد را در مجلس، فسخ نماید، دو احتمال وجود دارد:

احتمال اول - نفوذ فسخ: زیرا ادله خیار مثل «البیعان بالخیار» عام است و شامل بحث ما هم هست.

۱. المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۲، ص ۸۳. ۲. مفتاح‌الکرامه، همان.

۳. محصل‌الکلام‌المکاسب، همان و مکاسب، صص ۲۰۴ و ۲۰۵ و نیز ایصال‌الطالب الی

المکاسب، ج ۱۱، ص ۱۵۳. ۴. منابع پیشین.

احتمال دوم - عدم نفوذ فسخ: شیخ انصاری (ره) این احتمال را قوی می‌داند؛ زیرا معتقد است عدم نافذیت فسخ، موافق تر است با عمومات ادله وجوب وفا به شرط؛ وجوب وفا به شرط، مستلزم عدم تسلط این شخص - شرط - بر ترک شرط است - حق ترک شرط را ندارد - این عمومات (ادله وجوب وفا به شرط) دلالت می‌کند که بر شرط واجب است آثار شرط را - که در محل بحث ما، شرط عبارت است از عدم الفسخ - در جمیع حالات حتی در زمان بعد از فسخ مترتب کند و اگر شرط، شرط را ترک نمود، از آنجایی که وجوب وفا به شرط، مستلزم این است که اجبار این شخص (شرط) به وفا به شرط هم واجب باشد؛ حاکم شرع باید او را مجبور کند به شرط وفا نماید.^۱

د: آنکه مشروط در متن عقد، اسقاط خیار باشد مثل اینکه بایع به مشتری بگوید، این مال را به تو می‌فروشم به شرط اینکه بعد از عقد، حق الخیار مجلس خود را اسقاط کنم؛ یعنی به صورت شرط فعل باشد (برخلاف حالت دوم - ب - که به صورت شرط نتیجه بود و به صرف اشتراط خیار مجلس، ساقط می‌گردید و نیازی به اقدام دیگری بعد از عقد نبود). مرحوم شیخ انصاری (ره) معتقدند: مقتضای ظاهر چنین اشتراطی آن است که مشروط علیه - بایع در فرض مثال - باید بعد از وقوع عقد، حق الخیار خود را اسقاط کند، پس اگر بایع به این شرط عمل نکند و عقد را فسخ نماید، در اینجا نسبت به تأثیر فسخ مزبور دو وجه وجود دارد:

وجه اول - احتمال نفوذ فسخ: زیرا از عموم ادله خیار، چنین استفاده می‌شود.

وجه دوم - احتمال عدم نفوذ فسخ: زیرا لازمه وجوب وفا به شرط این است که

بایع مجبور گردد به اینکه بر فسخ معامله، سلطنتی نداشته باشد.

نظر مرحوم شیخ انصاری (ره) عدم تأثیر فسخ است، فلذا اگر بایع در جهت

مخالفت با شرطی که کرده برآید و معامله را فسخ کند، فسخ او نافذ نیست و عقد به

قوت خود، کماکان باقی است.^۲

۱. در محضر شیخ انصاری، همان، صص ۱۸۵ و ۱۸۶.

۲. محصل الکلام المکاسب، ج ۵، ص ۵۷ و مکاسب، همان، صص ۲۰۹ و ۲۱۰.

بند دوم - اسقاط خیار مجلس بعد از انشای عقد

یکی دیگر از موارد سقوط خیار مجلس، اسقاط آن بعد از انشای عقد است؛ مثل اینکه بعد از عقد یکی از متبایعین بگوید: خیار را ساقط کردم، یا بیع را بر خود لازم کردم، یا بیع را اختیار کردم، یا به بیع التزام دارم و از این قبیل.^۱

مرحوم شیخ انصاری (ره) معتقد است، اسقاط کننده حقیقی خیار مجلس، همین قسم است؛ زیرا ظاهر از کلمه «اسقاط» این است که به شیء ثابت متحقق، تعلق بگیرد. برخلاف اطلاق اسقاط در متن عقد، که اطلاق مجازی است نه حقیقی، زیرا هنوز عقدی در عالم خارج متحقق نشده است.^۲

برای سقوط خیار مجلس به واسطه اسقاط آن بعد از عقد، سه دلیل می توان ذکر

نمود:

الف - اجماع فقهای امامیه

ب - موافقت اخباری که دلالت بر سقوط خیار به واسطه «تصرف» دارند؛ در این اخبار، امام (ع) علت سقوط خیار، - به واسطه تصرف در مبیع را علامت وجود رضا، به بیع بیان فرموده اند؛ بنابر این هنگامی که سقوط خیار را با تصرف - به دلیل وجود رضایت - کافی بدانیم؛ به طریق اولی، اسقاط خیار مجلس بعد از عقد، حاکی از رضایت قوی تر - نسبت به تصرف - است.

ج - قاعده مسلمة «لکلّ ذی حق اسقاط حقه» (هر صاحب حقی می تواند حقش را اسقاط نماید)؛ چه بسا استدلال به این قاعده به خاطر مفهوم حدیث منقول از پیامبر اسلام (ص) - انّ النّاس مسلّطون علی اموالهم - باشد؛ بنابراین اگر مردم بر اموالشان مسلط هستند و به هر کیفیتی که تمایل دارند و اراده می کنند قادر خواهند بود در آنها تصرف نمایند، از جمله تصرفات، اسقاط حق خیارشان بعد از عقد است.

مرحوم شیخ انصاری (ره) می فرماید: ظاهراً از اطلاقات و عموماتی که در مقام سقوط خیار مجلس بعد از عقد، وارد شده، چنین استفاده می شود که اسقاط خیار

۱. شرح لمعه، همان.

۲. مکاسب، همان، ص ۲۲۹.

مجلس با هر لفظی (از دلالت‌های عرفی) که دلالت بر سقوط آن بنماید، محقق خواهد شد و دلیل آن دو امر است:

۱ - حدیث شریف «انّ الناس مسلطون علی اموالهم»؛ این حدیث دلالت دارد بر اینکه مردم بر اموال خود تسلط دارند و از جمله تسلط و انواع آن، تسلط مردم بر اسقاط حق خیارشان است به هر کیفیتی که بخواهند و اراده کنند و اگر بخواهیم اسقاط این حق را به لفظ مشخصی، منحصر کنیم، منافات با سلطنت مطلق دارد که از حدیث مزبور استفاده می‌گردد.^۱

۲ - مفهوم موافقت ادله‌ای که بر کفایت برخی افعال - مثل سکوت همراه با قرینه و یا تصرف در ثمن - در اجازه بیع فضولی دلالت دارند؛ بنابراین وقتی که این افعال در صورتی که لفظ هم نیستند، دلالت بر اجازه در بیع فضولی دارد؛ به طریق اولی، اسقاط حق که (گفتیم) به واسطه هر لفظی، ممکن است صورت بگیرد محقق خواهد شد.^۲

شایان ذکر است، نسبت به لفظی که به یکی از دلالت‌های عرفی، بر سقوط خیار مجلس دلالت دارد، عنوان «اسقاط» صادق بوده و به حکم قاعده «لکلّ ذی حقّ اسقاط حقه» نافذ و مؤثر می‌باشد و متفرّع بر این حکم (که اسقاط با هر لفظی تحقق می‌یابد) اگر یکی از متباینین بگوید «اسقطت الخیار من الطرفین» (خیار مجلس را از طرفین عقد ساقط نمودم) و دیگری نیز به آن رضایت دهد، حق الخیار شخص راضی شونده نیز ساقط می‌گردد؛ زیرا رضایت وی به این امر، نیز اسقاط محسوب می‌شود و دیگر لازم نیست که وی علاوه بر رضایت به این امر، «اسقطت» را انشا نماید.^۳

امام خمینی (ره) در رابطه با اسقاط خیار بعد از عقد می‌فرماید: اشکالی در این مسأله وجود ندارد و هیچگونه نیازی نداریم به اینکه در اثبات آن - اسقاط خیار بعد از عقد - به اجماع و ادله لفظیه تمسک نماییم و عدم اسقاط از دو جهت ممکن است مطرح شود: جهت اول: اینکه احتمال بدهیم، خیار در بحث مورد نظر، یک ماهیت شرعی دارد نه

۱. منبع پیشین، صص ۲۲۹ تا ۲۳۱.

۲. محصل الکلام المکاسب، ج ۵، ص ۶۴ و مکاسب، همان، ص ۲۳۳.

۳. محصل الکلام المکاسب، ج ۵، صص ۶۴ و ۶۵.

ماهیت عقلایی و بدین ترتیب؛ نتیجه می‌گیریم که خیار با اسباب عقلایی، ساقط نمی‌شود، در حالی که ضعف این مطلب روشن است؛ زیرا کاملاً مشخص است که خیار، یک امر معهود نزد عقلا و رایج در بازار می‌باشد و صبح و شب، مورد ابتلاء است و از مخترعات شرع نیست و هیچ شبهه‌ای وجود ندارد که عقلا از فرمایش پیامبر (ص) - البیعان بالخیار - یک مفهوم عرفی و ماهیت عقلایی را ادراک می‌کنند؛ پس حقیقت خیار یک حقیقت واحد و آن حقیقت عرفی در جمیع موارد است، پس اگر می‌گوییم خیار مجلس، شرعی است نه عقلی، معنایش این نیست که ماهیت خیار، شرعی است؛ بلکه مقصود همان خیار معهود در نزد عرف است که به وسیله شارع، جعل گردیده است.

جهت دوم: اینکه احتمال بدهیم، عدم اسقاط، ناشی از این باشد که خیار را حقی غیر قابل اسقاط بدانیم یا اینکه نیاز به مسقط خاصی دارد و این احتمال هم مردود است؛ زیرا حق عرفی را عرف، قابل اسقاط می‌داند.^۱

بند سوم - افتراق

یکی دیگر از مسقطات خیار مجلس، افتراق متبایعین از مجلس عقد است.^۲ در اسقاط خیار مجلس به وسیله جدا شدن متبایعین از یکدیگر (از مجلس عقد) هیچ‌گونه تردیدی وجود ندارد^۳ و بر آن ادعای اجماع گردیده است.^۴ همچنین به موجب مفهوم مخالف ماده ۳۹۷ ق.م در صورتی که هر یک از متبایعین بعد از عقد، متفرق شوند، اختیار فسخ معامله ساقط می‌شود.

مراد از افتراق، اعم است از اینکه افتراق متبایعین، ظهور در رضایت ایشان به لزوم بیع داشته یا چنین ظهوری در بین نباشد،^۵ و این هم از ظاهر بعض اخباری که در این خصوص وارد شده - و قبلاً ذکر گردید - معلوم می‌گردد و ما ناچاریم که بگوییم،

۱. کتاب البیع، ج ۴، صص ۱۳۴ و ۱۳۵.

۲. منبع پیشین، ص ۱۴۸.

۳. مکاسب، همان، ص ۲۴۸.

۴. جواهر الکلام، ج ۲۳، ص ۱۳ و کتاب الخلاف، ج ۳، ص ۸.

۵. محصل الکلام المكاسب، ج ۵، ص ۶۸.

افتراق آنان حاصل از رضایتشان به بیع است.

عده‌ای از فقهاء در مسأله افتراق، معتقدند: اگر یکی از متبایعین، به اختیار خودش حتی یک قدم از دیگری، فاصله بگیرد، این امر (افتراق) محقق می‌گردد^۱ و بعضی با این عبارت بیان کرده‌اند که کمترین چیزی که خیار مجلس به آن وسیله از بین می‌رود، افتراق متبایعین ولو با یک قدم است (و چنانچه به اندازه یک قدم، راه بروند و از یکدیگر فاصله بگیرند، افتراق حاصل شده است) و زیادی بر آن، احتیاج به دلیل دارد.^۲ مضافاً اینکه از علامه نقل شده که افتراق ولو با یک قدم که یکی از متبایعین اختیار کرده است به این اختیار عالم یا جاهل بوده است، تفاوتی وجود ندارد.^۳

اما از کلام شیخ انصاری (ره) چنین استفاده می‌شود که ایشان مخالف این نظرات است؛ زیرا ایشان معتقد است: معنای ایجاد افتراق از جانب متبایعین این است که از آن هیأت اجتماعی که در حین ایجاد عقد در مجلس داشته‌اند، خارج شوند و فاصله بگیرند زیرا معنای حدود افتراق متبایعین، یک معنای نسبی و اضافی است، بنابراین اگر افتراق اضافی و نسبی ولو به مسمای افتراق - یعنی به مقداری که عرفاً افتراق نامیده می‌شود - حاصل گردد، حق الخیار مجلس، مرتفع می‌گردد؛ پس دیگر، ملاک در حصول افتراقی که مسقط خیار است، جدایی به مقدار یک قدم نمی‌باشد.^۴ خلاصه اینکه؛ ذکر عبارت «یک قدم» (خطوة) در بعضی عبارت‌هایی که در کتب فقهاء وارد شده است به خاطر بیان کمترین فرد از افراد افتراق در عالم خارج می‌باشد.^۵

در مبحث مربوط به افتراق، دو موضوع، شایان ذکر است:

الف - افتراقی که در کلام مرحوم شیخ انصاری (ره) از آن بحث گردید - اینکه از هیأت اجتماعی خارج گردند - به مجرد حرکت یکی از متبایعین و بقای دیگری در مکان خود حاصل شده و لازم نیست که حرکت از هر دو طرف عقد، حادث گردد؛ پس

۱. شرایع الاسلام، ج ۲، ص ۱۵ و شرح لمعه، همان.

۲. کتاب الخلاف، ج ۳، ص ۲۱. ۳. کتاب البیع، ج ۴، ص ۱۴۸.

۴. مکاسب، همان، ص ۲۴۹ و محصل الکلام المکاسب، همان.

۵. مکاسب، همان، ص ۲۵۰.

در صدق افتراقی که مسقط خیار مجلس است، حرکت هر یک از طرفین عقد به جانبی مخالف دیگری - مثل اینکه یکی به سمت مشرق حرکت کند و دیگری به سمت مغرب - شرط نیست. اما اگر حرکت از هر دو طرف عقد، صورت می‌گیرد، عدم مصاحبت و همراهی یکی با دیگری در صدق افتراق مزبور، شرط می‌باشد.^۱

ب - اینکه افتراق اکراهی نباشد؛ پس اگر هر دو طرف عقد و یا یکی از آنان به افتراق، اکراه شده باشند، خیار مجلس، ساقط نمی‌شود و بنابراین هر موقع که اکراه زایل شد، خیار - در مجلس زوال اکراه - ثابت است تا هنگامی که از این مجلس افتراقی صورت نگرفته باشد.^۲

مرحوم شیخ انصاری (ره) در این زمینه معتقد است: اگر متبایعین، نسبت به افتراق از مجلس عقد، مکره شوند اعم از اینکه اکراه مزبور به حدّ سلب اختیار - الجاء - رسیده یا به این حدّ، نرسیده باشد، چنین افتراقی، موجب سقوط خیار مجلس نخواهد بود و این حکم، میان فقها، معروف و بلکه اجماعی می‌باشد.^۳

صاحب مفتاح الکرامه (ره) نیز معتقد است: در صورتی که میان متبایعین، افتراق اکراهی صورت گیرد، خیار مجلس باقی و ثابت است و بر این مسأله در غنیه، ادّعی‌ای اجماع شده است؛ زیرا از خیار (که به معنی اختیار است) چنین استفاده می‌شود که متبایعان خودشان از یکدیگر جدا نشده و فاصله نگرفته باشند، نه اینکه میان آنها جدایی انداخته باشند؛ خیار برای مهلت و ارفاق، جعل شده و به وسیله اکراه ساقط نمی‌گردد.^۴

البته چنانچه متبایعان یا یکی از آنها به افتراق جسمانی اکراه شده باشند اما این افتراق، به گونه‌ای بوده که برای آنها فسخ یا اختیار معامله، امکان پذیر بوده اما اقدامی نکرده‌اند، خیار آنها ساقط می‌شود؛ زیرا هنگامی که در این وضعیت (افتراق اکراهی) برای آنها فسخ یا امضای معامله امکان پذیر بوده و هیچ اقدامی در این زمینه انجام

۱. مکاسب، همان، ص ۲۵۵ و محصل الکلام المکاسب، همان.

۲. شرح لمعه، همان.

۳. محصل الکلام المکاسب، ج ۵، ص ۷۰.

۴. مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۵۴۱.

نداده‌اند تا افتراق جسمانی میان آنها حاصل گردیده است، این موضوع دلیل بر رضایت به امضاء و بقای معامله است.^۱

شیخ انصاری (ره) نیز در این زمینه، معتقد است؛ اگر متبایعین، تنها بر افتراق از مجلس عقد، مکره شوند و ایشان با تمکّن از اعمال خیار فسخ عقد، آن را فسخ نکنند؛ افتراق مزبور، موجب سقوط خیار مجلس می‌گردد؛ زیرا:

اولاً - نسبت به این حکم، اجماع منقول، قائم بوده و شهرت محققه - یعنی شهرتی که خود ما آن را تحصیل نموده‌ایم - جبران کننده منقولیت آن می‌باشد.

ثانیاً - متبادر از کلمه «تفرّق» مذکور در حدیث شریف «البیعان بالخیار حتی یفترقا» آن افتراقی است که همراه با رضایت به عقد باشد؛ اعمّ از اینکه نسبت به انجام افتراق، اراده و اختیار داشته یا نسبت به آن مضطر باشد و اینجا چون نسبت به ترک تخایر، مکره نبوده و مع ذلک بدون اعمال خیار و فسخ عقد، از مجلس معامله خارج گردیده، رضایتش به عقد، کشف شده و حق الخیارش ساقط می‌گردد.

ثالثاً - امام (ع) در صحیح‌ه فضیل می‌فرماید: «فاذا افترقا فلاخیار بعد الرّضا منهما» این کلام امام (ع) دلالت دارد بر - اینکه شرط سقوط خیار مجلس دو امر است: یکی «افتراق» و دیگری «رضایت متبایعین به عقد» یا اینکه بگوییم لفظ «بعد الرّضا» مذکور در کلام امام (ع) اشاره دارد به اینکه سقوط حقّ الخیار مجلس، متوقّف بر رضایت به عقد بوده و افتراق متبایعین صرفاً کاشف از رضایت مزبور می‌باشد. به هر صورت این روایت (صحیح‌ه فضیل) دلالت دارد بر اینکه متبایعین در حال تفرّق اگر از فسخ عقد، متمکّن بوده و آن را فسخ نکنند؛ چنین افتراقی غالباً کاشف از رضایت ایشان به عقد بوده و حق الخیارشان ساقط می‌گردد.^۲

۱. کتاب الخلاف، ج ۳، صص ۲۶ و ۲۷.

۲. محصل الکلام المکاسب، ج ۵، صص ۷۰ و ۷۱.

بند چهارم - تصرف

یکی دیگر از موارد سقوط خیار مجلس، تصرف است^۱ و دلیل آن سه امر است:
الف - دلیل عقلی: خیار مانند سایر امور وضعی اعتباری از امور سببی هستند؛ همچنانکه ثابت نمی‌شود مگر به واسطه سبب عقلایی، ساقط هم نمی‌شود مگر به واسطه سبب عقلایی (پس ثبوت و سقوط خیار با وجود سبب عقلایی، امکان پذیر است) و تفاوتی هم ندارد که این سبب، گفتاری باشد - مثل اینکه صاحب حق بگوید «خیار را ساقط کردم» و یا بگوید «به بیع ملتزم هستیم» یا اینکه عملی دال بر اسقاط خیار - از قبیل تصرف - باشد.^۲

ب - اجماع منقول.

ج - عموم تعلیل مذکور در برخی از روایات وارده در خیار حیوان که بر اساس آنها می‌گوییم خیار حیوان با تصرف، ساقط می‌گردد؛ در یکی از این قسم روایات، امام (ع) می‌فرماید: «فان احداث المشتري فيما اشترى حدثاً قبل الثلاثة ايام، فذلك رضا منه، فلا شرط» (یعنی اگر مشتری قبل از گذشت سه روز، در حیوان خریداری شده، تصرفی انجام دهد، پس این امر، علامت رضایت وی بر بیع بوده و حق الخیاری ندارد). مرحوم شیخ انصاری (ره) می‌فرماید: از متن این روایت، سقوط خیار حیوان به واسطه تصرف در حیوان خریداری شده استفاده گردیده و از تعلیل مذکور در آن - یعنی از «فذلك رضا منه فلا شرط» - سقوط خیار مجلس به واسطه تصرف در مال اخذ شده، استفاده می‌شود؛ زیرا در باب خیار مجلس نیز تصرف، دلیل رضایت شخص متصرف به عقد انجام شده می‌باشد و می‌دانیم که این نوع رضایت، رضایت عملی است و متصرف اگر چه به اسقاط خیار راضی نباشد، خیار مزبور ساقط می‌گردد.^۳ همچنین در مورد اینکه تصرف، موجب سقوط خیار مجلس چه کسی باشد در کتب فقهی، اقوال مختلفی وجود دارد:

۱. مکاسب (تحقیق کلاتر)، ج ۱۴، ص ۸۰ و کتاب البیع، ج ۴، ص ۱۷۴.

۲. کتاب البیع، ج ۴، ص ۲۰۰.

۳. محصل الکلام المکاسب، ج ۵، ص ۷۶ و ایصال الطالب الی المکاسب، ج ۱۱، ص ۲۲۵.

۱ - عده‌ای از فقهاء، تصرف را به صورت مطلق ذکر کرده‌اند.^۱ هر چند بعضی از این دسته در ادامه بحث خود به مطالبی اشاره کرده‌اند که از آنها اسقاط خیار مجلس مشتری استفاده می‌گردد.^۲

۲ - عده‌ای دیگر از فقهاء، معتقدند اگر مشتری در بیع، تصرف کند، حق خیار او ساقط می‌گردد.^۳ زیرا تصرف، دلیل رضایت مشتری بر بیع است. شیخ طوسی (ره) اولاً بر این مطلب ادّعی اجماع نموده و ثانیاً فرموده است: ما از اخباری که در کتب حدیث وارد شده و به موضوع تصرف به عنوان مسقط خیار، اشاره کرده است، اسقاط مطلق خیار را به دست نیاوردیم.^۴

۳ - از کتاب نافع و برخی کتب دیگر، وجه دیگری استفاده می‌شود؛ همچنان که خیار مشتری با تصرف وی در مبیع، ساقط می‌گردد، خیار بایع با تصرف در ثمن نیز ساقط می‌گردد؛ زیرا تصرف بایع در ثمن، علامت رضایت وی بر بیع است و از این حیث - تعلیل به رضایت - میان مشتری و بایع، وجه اشتراک، وجود دارد.^۵

در خاتمه متذکر می‌شوم که عده‌ای از فقهاء علاوه بر این، موارد دیگری را به عنوان موارد سقوط خیار مجلس بر شمرده‌اند که در خصوص آنها، اختلاف نظرهای زیادی وجود دارد مثلاً از کتب قواعد و تذکره نقل شده اگر یکی از متبایعین فوت کنند، احتمال دارد خیار مجلس، ساقط گردد و در این راستا، استدلال کرده‌اند مفارقت و جدایی از دنیا، اولی از افتراق در مجلس است و حال آنکه بر خلاف این نظر؛ محقق حلی و شیخ طوسی معتقدند در صورتی که متبایعین یا یکی از آنان فوت نماید، خیار مجلس به ارث می‌رسد؛ همان طوری که سایر حقوق و خیارات به ارث می‌رسد؛ فلذا در این صورت وارث به جانشینی از کسی که فوت کرده است، حق خیار دارد.^۶

۱. کتاب البیع، ج ۴، صص ۱۷۴ و ۲۰۰ و مکاسب، همان.

۲. مکاسب، همان، ص ۸۲.

۳. مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۵۴۸.

۴. مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۵۴۷ و جواهرالکلام، ج ۲۳، ص ۱۷.

۵. مفتاح الکرامه، ج ۴، ص ۵۴۸.

۶. شرایع الاسلام، ج ۲، ص ۱۷ و المبسوط فی فقه الامامیه، ج ۲، ص ۸۴ و همچنین کتاب

الخلاص، ج ۳، ص ۲۶.

تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در انگلستان*

(بخش پایانی)

غلامعلی بازیاری سروسنانی**

ماهیت سردفتری در انگلستان

در نظامهای حقوقی مبتنی بر حقوق مدنی^۱ که پایه‌ها و اصول اولیه خود را عمدتاً از حقوق روم قدیم اخذ نموده است، سردفتر اسناد رسمی حقوقدانی است که در امور حقوقی غیر نزاع^۲ بین طرفین فعالیت دارد. برخلاف قاضی و وکیل که معمولاً به حل و فصل دعاوی می‌پردازند و وظیفه خاص او تأیید و تصدیق اسناد است.

هر چند حقوق مدنی هیچ‌گاه به عنوان پایه و اساس نظام حقوقی انگلستان مطرح نبوده است (و به تبع آن در کشورهای مشترک المنافع و مستعمره بریتانیا) لکن تأثیرات آن همیشه احساس می‌شده است و این تأثیر گذاری مخصوصاً در حقوق تجارت بسیار بارز بوده. خصوصیت بین‌المللی این رشته از حقوق (حقوق تجارت) ایجاب می‌کرد که انگلستان نظام مبتنی بر حقوق مدنی را که به طور گسترده‌ای در قاره اروپا اجرامی‌شود به حساب آورد.

یکی از نتایج و عواقب پذیرش و اجرای این قوانین حفظ و ابقای دفاتر اسناد رسمی در انگلستان بود، لکن هر چند که وظایف سردفتران عموماً امور غیر مذهبی^۳ بود (مانند سردفتران کشورهای با نظام مبتنی بر حقوق مدنی) اما انتصاب و مدیریت آنها از ابتدا زیر نظر مقامات روحانی و مذهبی قرار گرفت و در عین حال که مقامات

1. civil law - Roman law.

2. non - contentious business.

3. secular duties.

کلیسا و متصدیان قوانین مذهبی تحت فشار حقوقدانان حقوق عرفی بودند سردفتران به خاطر ماهیت فعالیتشان تحت این فشارها قرار نگرفتند، و لذا سردفتران به عنوان بخش کوچک اما مهم در حفظ و ابقای حقوق مدنی در داخل نظام حقوق عرفی^۱ انگلستان شناخته شدند و به تعبیر دیگر اینان را می‌توان به عنوان بازوی سوم حرفه‌های مرتبط با امور حقوقی^۲ در کنار وکلای مدافع^۳ و مشاوران حقوقی^۴ شناخت. همان‌گونه که قبلاً ذکر شد،^۵ سردفتران در انگلستان از سال ۱۵۳۳ میلادی توسط ریاست عالی دادگاه مذهبی منصوب می‌شدند که این شخص قاضی اعظم منصوب از طرف سر اسقف کانتربری بود.

تغییراتی اخیراً در قوانین انگلستان صورت گرفته که تا حدودی تأثیراتی در وضعیت سردفتران بر جای گذاشته است. فهم صحیح مفهوم و ماهیت سردفتر اسناد رسمی در انگلستان تنها زمانی ممکن است که چارچوب و پیشینه تاریخی آن شناخته شود. دفتر اسناد رسمی زائیده حقوق مدنی است. سردفتران در مدت زمانی طولانی به عنوان ویژگی و سیمای جهانی قوانین عرفی شناخته می‌شده‌اند. اینان در حقیقت مأموران مذهبی بودند که توسط کلیسا به منظور ثبت و ضبط اسناد و مدارک فعالیت‌های مختلف مردم منصوب می‌شدند.^۶ هر چند به هر حال وظایف سردفتران عمومی در حال حاضر اموری کاملاً دنیوی و غیر مذهبی است.

عدم پذیرش قوانین مدنی روم توسط حقوقدانان انگلستان و جدایی نسبی جغرافیایی این کشور از قاره اروپا و وضعیت بازرگانی خاص آن قبل از قرن ۱۶ میلادی موجب شد که نهاد سردفتری به نحوی متفاوت رشد و توسعه یابد و به صورت موجودی چندگانه و با ویژگی‌های متضاد به خود واگذاشته شود و به تعبیر دیگر دفتر

1. Common Law.

2. Leaal Profession.

3. barristers.

4. solicitors.

۵. رجوع شود به بخش اول مقاله در شماره ۳۳ مجله کانون.

۶. و هنوز قاضی و متصدی دادگاه مذهبی کلیسای کانتربری و کلیسای یورک در انگلستان همچنان یکی از سردفتران اسناد رسمی است.

اسناد رسمی موجودی بود مخلوق نظام حقوق مدنی که در حیطه قوانین عرفی رشد نمود. سردفتر در وهله اول به عنوان مأمور بخش عمومی به حساب می‌آید که در حیطه امور حقوقی دارای ویژگیهای متمایز است. دفتر اسناد رسمی در حیطه امور خارجی به مبادلات و تنظیم قراردادها و در داخل انگلستان در محدوده امور مذهبی فعالیت می‌نمود. در حالی که در دیگر کشورها امور سردفتری معمولاً به وسیله لایحه یا قانون خاص هدایت می‌شود. (مثلاً در آمریکا معمولاً سردفتر به وسیله فرماندار ایالت منصوب می‌گردد و در ایالت کلمبیا توسط شخص رئیس جمهور و در خارج از ایالت خود حق اعمال قدرت و وظایف سردفتری را ندارند)، لکن در کشورهای دارای نظام حقوق عرفی (common law) هنوز حرکتی در جهت منظم و قانون‌مند نمودن ماهیت سردفتری نشده است برخلاف آنچه که در قاره اروپا و آمریکای لاتین و دیگر کشورهای مبتنی بر اصول حقوق رومی ژرمنی به وقوع پیوسته است.

انتصاب سردفتران

ریاست عالی دادگاه مذهبی^۱ تحت صلاحیت و اختیارات داخلی و اقتدار قانونی بعدی قواعد و نظامات پذیرش سردفتران را تعیین می‌نماید. متقاضیان نیازمند گذراندن امتحانات خاص حرفه سردفتری می‌باشند این امر درخصوص سردفتران عمومی^۲ در انگلستان و ولز تحت قانون مصوب ۱۸۰۱ میلادی انجام می‌شود.

با توجه به شرایط موجود آنها ممکن است در تمامی حوزه قضایی انگلستان قدرت فعالیت داشته باشند. این سردفتران معمولاً از بین وکلای مدافع دادگاههای عالی انگلستان انتخاب می‌شوند و پیش نیاز پنج سال کارآموزی برای این افراد به موجب قانون مصوب ۱۹۹۰ میلادی ملغی گردید.

انتصاب و مقررات حاکم بر سردفتران منطقه‌ای تابع قانون مصوب ۱۸۳۳

1. court of faculties.

2. General notaries.

رجوع شود به بخش اول مقاله در شماره ۳۳ مجله

می‌باشد. این سردفتران نیز توسط ریاست دادگاه عالی مذهبی انتصاب و حوزه فعالیت آنها منطقه‌ای خاص می‌باشد این سردفتران نیازی به گذراندن دوره کارآموزی ندارند و انتصاب آنها براساس تقاضا و اعلام نیاز بانکداران، تجار و دیگر افراد مرتبط با امور تجاری در منطقه صورت می‌گیرد. اینان نیازمند گذراندن امتحانات خاص سردفتری می‌باشند. از سال ۱۹۹۱ تمایز بین سردفتران عمومی و منطقه‌ای برداشته شد و آنها نیز می‌توانند مانند سردفتران عمومی در تمام نقاط انگلستان فعالیت نمایند به جز در حوزه فعالیت سردفتران محرر^۱ (شهر لندن).

تمامی متقاضیان سردفتری در این کشور می‌بایستی حداقل ۲۱ سال سن داشته باشند و صلاحیت احراز یکی از انواع سردفتری را کسب نمایند. که این احراز صلاحیت توسط دادگاه عالی مذهبی صورت می‌پذیرد، و پس از طی مراحل و امتحانات لازم باید قبل از انتصاب قسم بخورند. متن قسم‌نامه سردفتران چنین است:

من در کمال وفاداری و امانت آماده تنظیم قراردادهای و اسناد بین طرفینی که نیاز به آنها دارند می‌باشم و بدون رضایت و علم و اطلاع آنها چیزی را به قراردادهای اضافه یا کم نخواهم کرد که منجر به تحریف حقیقت گردد. من هیچ سند یا قراردادی را که در آن تقلب، فریب یا حيله‌ای باشد و من به آن آگاهی دارم تأیید و تصدیق نخواهم کرد و در تمام موارد شرافت‌مندانه و عادلانه برطبق مهارت و توانایی سردفتری خود عمل می‌نمایم.

سردفتران محرر همان‌گونه که قبلاً ذکر شد مختص شهر لندن و دارای مجوز خاص فعالیت در این شهر تا محدوده سه مایلی شهر می‌باشند. هر وکیل دعاوی دیوان عالی انگلستان که علاوه بر صلاحیت حرفه‌ای خود امتحانات شغل سردفتری را نیز گذرانده باشد می‌تواند برای پذیرش توسط دادگاه عالی مذهبی به عنوان سردفتری عمومی تقاضا دهد. برای احراز این سمت کسانی که وکیل

1. Scriveners notaries.

رجوع به بخش اول مقاله در شماره ۳۳ مجله

دعاوی نیستند می‌بایستی سه سال تمام به صورت تمام وقت دوره آموزشی حقوق انگلستان را طی نمایند و در امتحانات ویژه قبول گردند. این امتحانات معمولاً شامل موادی مانند حقوق اراضی و مالکیت و نقل و انتقال اموال، شرکتها و وراثت می‌گردد. و این سردفتران پس از انتصاب باید یک دوره کارآموزی فوق العاده را بگذرانند که معمولاً حدود ۲ سال به طول خواهد انجامید (طبق قانون مصوب ۱۹۰۱ میلادی) و این دوره کارآموزی معمولاً زیر نظر سردفتری که به همین روش منصوب گردیده و حداقل پنج سال سابقه کار دارد انجام می‌شود.

نتیجه‌گیری

وظایف سردفتران در این کشور از منابع مختلفی جمع‌آوری گردیده که در رأس آنها عرف و سنت است به خصوص سنت و عرف تجار، قانون فقط در موارد کم اهمیت‌تر در این حرفه کاربرد دارد. قانون دادگاهها و خدمات حقوقی مصوب ۱۹۹۰ ضرورت اصلاح قوانین مربوط به سردفتری و غفلت طولانی مدت قانونگذاری در این خصوص را متذکر شد. اهمیت اصلاح قوانین در انگلستان از زمان ورود این کشور به جامعه اروپا آغاز شد که ناشی از رشد فزاینده قراردادهای بین‌المللی و تماس حرفه‌های حقوقی با یکدیگر بود و منجر به آشکار شدن اهمیت و نقش بسزای سردفتران در تحکیم حقوق مدنی شهروندان در قاره اروپا گردید.

تقاضا برای خدمات سردفتری، نابرابری جغرافیایی سردفتران را آشکار نمود. خصوصاً با توجه به عدم دسترسی راحت حومه شهرها به این خدمات لذا احتیاج مبرمی به داخل کردن این حرفه در یک نظام بندی و چارچوب محکم و پاسخگو، مشابه آنچه که در دیگر حوزه‌های حقوقی وجود دارد احساس گردید. در اکثر کشورهای دارای سیستم حقوقی مدنی (رومی ژرمنی) سردفتر مانند انگلستان دارای دفتر و تشکیلات مستقلی می‌باشند، لکن در این کشور سردفتران معمولاً به عنوان وکیل نیز اختیار عمل دارند و در نتیجه دفاتر اسناد وظایف گسترده‌تر (و در عین حال مهم‌تر) از

آنچه در کشورهای با نظام حقوقی (نوشته شده) دارا است، بر عهده دارند. رشد فزاینده تجارت الکترونیکی^۱ سؤالاتی را در مورد آینده حرفه سردفتری در سطح جهانی مطرح می نماید و آن را به چالش می کشد. نخستین پاسخی که حداقل در نظامهای حقوقی رومی ژرمنی (Civil law) به این چالش می توان داد - cyber notary - است. این عبارت به معنای رسمیت دادن به اسنادی است که توسط تجهیزات الکترونیکی و اینترنت ایجاد می گردد که در نتیجه آن می توان اسناد را در هر لحظه و در هر نقطه از جهان و در نسخه های متعدد با اعتبار واحد مجدداً تهیه و چاپ و استفاده نمود.

جهت گیری و حرکت بعدی این گونه وسایل ارتباطات جهانی الکترونیکی نامشخص و غیر قابل پیش بینی است، لذا حرفه سردفتری باید خود را آماده مواجه شدن و پاسخ گفتن به نیازهایی که این نوع ارتباطهای جهانی می طلبد نماید و یادآوری این نکته مهم است که مسؤولیت اصلی سردفتران ایجاد ارتباطهای لازم و روز آمد شدن در این دنیای الکترونیکی می باشد و نه صرفاً توجه و جلب مشتریان و رفع نیازهای آنان.

مسلماً با رشد فزاینده جهانی شدن می بایستی استانداردهای حرفه سردفتری حفظ و افزایش یابد و بسیار مهم است که توجه داشته باشیم هیچ تغییری نباید بدون در نظر گرفتن مشارکتهای بین المللی و آثار تجارت الکترونیکی صورت پذیرد.

1. Electronic commerce.

ماهیت حقوق بین الملل؛ حقوق یا اخلاق؟

دکتر منصور ثابت مقدم*

حقوق بین الملل در آستانه قرن بیست و یکم به مرحله نوینی از حیات خود قدم نهاده است. نیز تحولات قرن اخیر، این رشته جوان حقوق را به بوته آزمایش گذاشته؛ آزمونهایی سخت و دشوار که می توان گفت در مجموع بر آنها فائق آمده است، اما برای دستیابی به اهداف والای خود، هنوز راه درازی در پیش دارد.

امروزه، حاکمیت و استقلال مطلق که قرنها مهمترین خصوصیت دولتها به شمار می رفت، تحت تاثیر تحولات و تغییرات شگرف قرن گذشته، اهمیت خود را به سود «همکاری بین المللی» از دست داده است. حل مسایل و مشکلات موجود در روابط بین الملل با تکیه بر روابط دو جانبه و حتی چند جانبه دولتها امکان پذیر نیست و همکاری نهادینه شده بین المللی را می طلبد و مسلماً با «انقلاب انفورماتیک» و یا با «موج سوم» این روند شتاب بیشتری خواهد یافت.

حقوق بین الملل از رشته های علوم اجتماعی است که به سرعت بخش های مختلف آن به طور روزافزونی تخصصی می شود. در جمهوری اسلامی ایران بخصوص پس از تشکیل دیوان مختلط دعاوی ایران و آمریکا و این نکته که دیوان مزبور می باید در تصمیمات خود موازین حقوق بین الملل را رعایت کند، توجه به این رشته افزایش یافت.

امروزه حقوق بین الملل نه تنها به عنوان توجیه برای سیاست یک کشور به کار

می‌رود، بلکه در مواردی در تعیین سیاست خارجی مؤثر است. کشورهای که به طور سیستماتیک قواعد حقوق بین‌الملل را زیر پا می‌گذارند نزد افکار عمومی جهانی منزوی شده و از گوشه و کنار مورد انتقاد قرار می‌گیرند. در ارتباط با وضع قواعد حقوق بین‌الملل، هیچ قانونگذاری متمرکز در سطح بین‌المللی وجود ندارد. در حقیقت عنوان (قانونگذاری بین‌الملل) که اغلب استفاده می‌شود، استفاده‌ای سوء و فریبنده است، و باید با احتیاط بسیار با آن برخورد کنیم. از این نظر، حقوق بین‌الملل مانند سیستم غیر متمرکزی است که در آن، سازندگان قواعد غالباً استفاده‌کنندگان از آنها هستند.

درباره ماهیت حقوق بین‌الملل بحث‌های زیادی صورت گرفته است و نویسندگانی مانند هابسن و سپس در ادامه راهش آستین نویسنده انگلیسی در قرن نوزدهم و در عصر ما آرون یا بوردو در فرانسه معتقدند که حقوق بین‌الملل هیچ موجودیت حقوقی نداشته و صرفاً از اخلاق ناشی می‌شود، زیرا با تعریفی که از حقوق ارائه می‌شود این است که فرامینی که از سوی مقام حاکمه مافوق صادر می‌شود دارای ضمانت اجرا می‌باشد، ولی حقوق بین‌الملل را فاقد جنبه حقوقی دانسته و آن را قواعد اخلاقی و عقاید و احساسات رایج بین دولتها توصیف می‌کند.

البته وضع مجازات ارتباطی با موجودیت حقوق ندارد و گرنه برای مثال آیا جایی برای حقوق اساسی یا حقوق اداری وجود خواهد داشت؟ در این حالت می‌توان تایید کرد که حقوق بین‌الملل کاملاً ناشی از حقوق است نه از اخلاق.

وجود حقوق بین‌الملل منوط است به آگاهی یافتن اعضاء جامعه بین‌الملل که دارای منافع مشترک می‌باشند. این منافع باید توسط قواعد حقوقی به نوعی قواعد بازی سیستم برای احتراز از هرج و مرج زیان بار بر همه تنظیم شده باشند.

با وجود این در زمان ما شواهد و عمل دولتها خلاف این نظر را ثابت می‌کند. دولتها حقوق بین‌الملل را قواعدی الزام آور تلقی می‌کنند و در مکاتبات خود به معاهدات و آرای دادگاهها و آثار نویسندگان استناد می‌کنند صرفاً بدرستی یا نادرستی

امر، از نظر اخلاقی دولتها سعی دارند که سیاستشان مطابق حقوق بین الملل باشد و قواعد حقوق بین الملل را منکر نمی‌شوند بلکه سعی در توجیه رفتار خود با استناد به برخی قواعد دیگر حقوق بین الملل دارند.

حقوق بین الملل به معنای قواعد مربوط به رفتار دولتها در روابط متقابل بین آنهاست ضروری نیست که در هر زمان فقط یک دسته قواعد یا یک نظام حقوق بین المللی از برای تمام کشورهای جهان در کار باشد چندین نظام حقوق بین المللی به طور همزمان در گذشته چنین بوده است حتی حقوق بین المللی متجدد فعلی اروپا نیز هرگز مجموعه‌ای از قواعد مورد تصویب همه تلقی نمی‌گردد.

بنظر جان آستین قانون حکم یک حاکم است که با تهدید یا توسل به زور (اقدامات انتظامی) به اجرا در می‌آید. از نظر این نویسنده و حقوقدان انگلیسی و پیروان او حقوق بین الملل حداکثر یک سلسله اخلاقیات مثبت بین المللی است. پیروی از هرگونه قاعده بین المللی صرفاً داوطلبانه است و این قواعد نسبت به قوانین داخلی در درجه دوم قرار دارند.

در مکتب آستین حقوق بین المللی، حقوق واقعی نیست چرا که قدرتی برتر از قدرت کشور وجود ندارد که بتواند قواعد حقوقی بین المللی را اجرا و ناقضان را مجازات کند حقوق بین المللی تنها زمانی حقوق واقعی خواهد بود که مقامی برتر از کشور به وجود آمده و این قدرت را داشته باشد که اطاعت از حقوق بین الملل را به اجرا گذارد.

با وجود چنین استدلال‌هایی توسط مکتب آستین قانون اساسی بسیاری از کشورها شامل مقررات صریحی است که موید حقوق بین الملل و پیروی از آن می‌باشد و رویه بین المللی نیز ماهیت حقوقی این نظام حقوقی را بالاتفاق پذیرفته است. با این همه مجازات ناقضان حقوق بین الملل و اینکه برای این امر به چه طرقی باید متوسل شد موضوعی است که بیشتر در حیطه تصمیم‌گیری کشورها جای می‌گیرد نه در نهادهای بین المللی و منطقه‌ای.

مکتب محدودیت ارادی (جورج جلیگ) نقش اصلی و مرکزی را در ایجاد حقوق

بین الملل به کشورها واگذار می‌کند. چون تنها کشور است که قواعد را بوجود می‌آورد و داوطلبانه از آن اطاعت می‌کند. کشور می‌تواند به طور یک جانبه به این قواعد خاتمه دهد. گاه به این موضع عنوان یکتا گرایی معکوس نیز اطلاق می‌شود زیرا استدلال می‌کند که در یک نظام حقوقی سلسله مراتبی، ابتدا برتری با حقوق داخلی سپس با حقوق بین الملل است.

نفی وجود حقوق بین الملل به هیچ عنوان حتی برای یک طرفدار واقعی سیاست، با عمل منطبق نمی‌باشد هیچ یک از تابعان جامعه بین الملل بخصوص هیچ دولتی وجود حقوق بین الملل را انکار نمی‌کند بالعکس تمامی دولت‌ها با هر رژیم سیاسی با هر سطح توسعه موجودیت قالبی از قواعد الزام آور که بر روابط آنها حکومت می‌کند یعنی همان حقوق بین الملل را به رسمیت می‌شناسد. در وزارت امور خارجه همه کشورهای جهان یک دفتر حقوقی وجود دارد که مسؤول بررسی روابط دولت خود در پرتو قواعد حقوق بین الملل است، به علاوه تمام دولت‌ها دارای نوعی (سیاست خارجی حقوقی) برای حفظ بهتر منافعشان هستند.

در گذشته بحث در ماهیت حقوق بین الملل اهمیت بیشتری داشت. در تألیفات حقوقی نیمه دوم قرن نوزدهم و ربع اول قرن حاضر معمولاً فصل مهمی به بررسی ماهیت حقوق بین الملل و اثبات وجود این رشته حقوق اختصاص داده می‌شد ولی امروز با پیشرفت محسوس مؤسسات بین الملل و کم بودن تعداد و گمنامی کسانی که وجود حقوق بین الملل را منکر شده‌اند طبعاً از اهمیت مطلب هم کاسته شده و حتی در بسیاری از تألیفات جدید حقوقی این موضوع مورد بحث قرار نگرفته است.

نویسندگان معاصر حقوق بین الملل اکثراً در وجود نظم جهانی و تاسیسات بین المللی تردیدی به خود راه نداده و وجود حقوق بین الملل را یک امر بدیهی و مسلم می‌دانند و به همین جهت، بحث در ماهیت حقوق بین الملل را، خالی از فایده عملی تصور می‌کنند.

حقوق و اخلاق دو نظم اجتماعی هستند که قواعد آنها به علت شباهت زیادی که

با هم دارند معمولاً با یکدیگر اشتباه می‌شوند.

آنچه در مرحله اول حقوق و اخلاق را از هم متمایز می‌سازد این است که نظم اخلاقی، مبهم‌تر و قواعد آن کلی‌تر و در عین حال درجه اجبار آن کمتر از نظم حقوقی است. علت آنکه عده‌ای از دانشمندان و فلاسفه، حقوق بین الملل را به اخلاق بین الملل تعبیر کرده‌اند، آن است که مقررات این حقوق، نسبت به سایر رشته‌های حقوقی، مبهم‌تر و کلی‌تر بوده و از نظر اجبار، مقام پایین‌تری دارد و همین خصوصیات آن را به نظم اخلاقی نزدیک ساخته است. انتساب حقوق بین الملل به نظم اخلاقی، مورد تأیید نویسندگان حقوق بین الملل نیست. این نویسندگان معیارها و ضابطه‌های مختلفی برای جدا کردن قلمرو حقوق بین الملل از آنچه اخلاق بین الملل نامیده می‌شود، ارائه داده‌اند.

اخلاق اصولاً متوجه روح و اراده بشر می‌باشد که یک امر داخلی است، در حالی که حقوق بطور کلی، رفتار خارجی بشر را منظور دارد. هدف اخلاق خلوص نیت و پاکی ضمیر است، در صورتی که حقوق هدفش هماهنگ ساختن رفتار بشر طبق دستورهای حقوقی می‌باشد. اگر این استدلال را بر جامعه بین الملل تعمیم دهیم، باید بگوییم که اخلاق بین المللی به آنچه در داخل دولتها می‌گذرد می‌پردازد و بر حاکمیت دولتها به عنوان یک واحد بین المللی تحدیدی وارد نمی‌کند، ولی بر خلاف حقوق بین الملل قلمروش مربوط به رفتار خارجی دولتها و روابط آنها با یکدیگر است. به عبارت دیگر، اخلاق هدفش فرد است، در حالی که حقوق برای افراد در حالت انفراد مفهومی ندارد. با پیشرفتهایی که طی نیم قرن اخیر در زمینه حقوق بین الملل حاصل شده امروزه قلمرو آن از اخلاق کاملاً متمایز گردیده است. حقوق بین الملل موضوع وجود اخلاق بین المللی را می‌شناسد. نویسندگان حقوق بین الملل هم چون اخلاق بین المللی را جزء اخلاق و خارج از قلمرو حقوق می‌دانند به ندرت و به اختصار به توضیح آن پرداخته‌اند.

از نظر والتز اخلاق بین الملل مجموعه قواعد اخلاقی است که سیاستمداران یا

زمامداران کشورها باید در روابط بین‌المللی آنها را رعایت کنند. مهمترین اخلاق بین‌المللی عبارتند از: وفاداری، مدارا، تعاون متقابل، احترام متقابل، روح عدالت و همکاری. حقوق ملتها یا حقوق بین‌الملل را می‌توان به عنوان مجموعه‌ای از قواعد و اصول عملی تعریف کرد که نسبت به دولتهای متمدن در روابطشان با یکدیگر الزام آور است. حقوق بین‌الملل مطمئناً شامل آن قواعد و رفتاری است که دولتهای مدرن متمدن آن را در روابطشان با یکدیگر الزام آور تلقی می‌کنند.

با اجباری قابل‌سنجش در ماهیت و درجه نسبت به الزام شخص با وجدان در اطاعت از قوانین کشور خویش، و اینکه این دولتها آن را با شیوه‌های مناسب در مورد نقض آن، لازم الاجرا تلقی می‌کنند، حقوق بین‌الملل باید حقوق باشد همچون کشتی گرفتن حرفه‌ای که باید کشتی گرفتن باشد.

از آنجا که رضایت نسبت به قواعد حقوق بین‌الملل از سوی دولتها مفروض و مسلم تلقی می‌شود پس خود را متعهد یا ملزم می‌بینند که به قواعدی که از سوی خودشان تصویب شده است احترام بگذارند تا بدین وسیله به اهداف مشترک دست یابند. به منظور حفظ روابط عادی با دیگر کشورها باید بتوانیم رفتار دیگران را پیش‌بینی کنیم و این مهم تنها در موقعیتی نسبتاً پایدار می‌تواند انجام گیرد. از این رو رعایت قواعد شناخته شده حقوق بین‌الملل برای دولتها ضروری است. همه دولتها می‌کوشند میزانی از اعتبار را در انظار دیگر دولتها به دست آورند، زیرا چنین اعتباری برای سیاست خارجی لازم است و این اعتبار با رعایت حقوق بین‌الملل تقویت می‌شود و با عدم رعایت آن بسیار آسیب می‌بیند.

عادت را به عنوان انگیزه رعایت حقوق بین‌الملل نمی‌توان نادیده گرفت. رعایت روزمره قواعد از یک (عادت به قانون) منتج می‌شود، یعنی پذیرش مبتنی بر عادت به قانون از سوی تک‌تک تصمیم‌گیرندگان در سطوح عالی و همچنین از سوی دیوان سالاریهای مورد استفاده در نهادهایی که با روابط بین‌الملل سروکار دارند.

همچنین افکار جهانی در تشویق دولتها به اطاعت از قواعد حقوق بین‌الملل را

نباید فراموش کرد. حقوق بین الملل بر آن است تا مهم‌ترین و حساس‌ترین مراحل مربوط به مسائل آینده بشریت و بقای آن را کشف کند و دریابد. به همین جهت، نه تنها همه حقوقدانها بلکه همه مردان و زنان آگاه جهان، مخصوصاً آنهایی که مسؤولیتهای سیاسی و اقتصادی بر دوش دارند، نمی‌توانند مسائل قابل بحث مربوط به نظام جهانی را که حقوق بین الملل ناظر بر آنها است نادیده انگارند.

تأثیری که تقسیم جهان به سه اردوگاه بر حقوق بین الملل دارد: کشورهای سرمایه‌داری (که به غربی تعبیر شده است) کشورهای سوسیالیستی و کشورهای جهان سوم.

تمایز بین دو الگوی حقوق بین الملل: الگوی قدیم که منبعث از معاهده و ستفالی بوده و به وسیله کشورهای غربی پایه‌گذاری شده است و الگوی جدید که پس از انقلاب ۱۹۱۷ روسیه با نفی الگوی قدیم ایجاد شده و با استقلال کشورهای جهان سوم غنی شده است. حقوق بین الملل در الگوی نخستین در جهت گسترش سیاست قدرتهای بزرگ فعال است حال آنکه هدف حقوق بین الملل در الگوی دوم ایجاد همبستگی بین کشورها و ملتهاست. لازم است میان قواعد حقوق بین الملل و آنچه که به نزاکت بین الملل موسوم است و یارویه‌های عرفی مانند ادای احترام به پرچم رزم‌ناوهای خارجی در دریا که تنها بدلیل رعایت ادب انجام می‌شود و از نظر حقوقی الزام‌آور نیست تمایز قائل شد. به همین ترتیب از خطای عدم تمایز میان حقوق بین الملل و اصول اخلاقی بین الملل بر حذر بود اگر چه این دو در نقطه‌ای مماس می‌شوند ولی حقوق بین الملل هم از نظر محتوا و هم از نظر شکل یک رشته حقوقی است حال آنکه مفهوم اصول اخلاقی بین المللی شاخه‌ای از علم اخلاق است اما این بدان معنا نیست که می‌توان حقوق بین الملل را از ارزشهای آن مبرا ساخت.

آیا به راستی دولتها خود را مجبور به اطاعت از قواعد حقوق بین الملل می‌دانند؟ برخلاف باور همگانی دولتها در واقع حقوق بین الملل را رعایت می‌کنند و موارد نقض آن نادر است اما مسئله آن است که اینگونه موارد نقض مانند حملات مسلحانه و

مظالم نژادی مورد تبلیغ وسیع قرار می‌گیرد و ضربه خود را به قلب این نظام، یعنی برقراری و حفظ صلح و عدالت بین الملل وارد می‌سازد اما درست همانطور که حوادثی مانند قتل، سرقت و تجاوز به عنف در نظامهای حقوقی داخلی واقع می‌شود بدون آن که موجب فروپاشی بنای حقوق گردد و یا شهروندان منکر وجود قانون شوند در شرایط مشابه، تجاوز از قواعد حقوقی بین المللی، بدون آن که اعتبار یا ضرورت آنها را مخدوش سازد حکایت از ضعف نظام دارد. اما غیر از این موارد، گهگاهی نقض وسیع مقررات حقوق بین الملل در حد گسترده‌ای رعایت می‌شود.

در امور روزمره حیات بین المللی دهها هزار موافقت نامه رعایت شده و صدها هزار عرف مورد التزام قرار می‌گیرد. در تأثیرات متقابل امور جهان نیاز به نوعی چهار چوب ناظم یا به نوعی شبکه قواعد که در داخل آن بتوان بازی را انجام داد احساس می‌شود که حقوق بین الملل این نیاز را رفع می‌کند کشورها این نیاز را احساس می‌کنند زیرا باعث ایجاد ثبات و قابلیت پیش بینی در اوضاع می‌گردد.

اسلام هم دارای نظام حقوق بین الملل عمومی متعلق به خود است که آن را می‌توان این گونه تعریف نمود: آن قسمت از قانون و رسوم رایج داخلی یا تعهدات ناشی از عقود و قراردادهای که یک دولت اسلامی در حشر و نشر با دولت دیگر مطمح نظر قرار می‌دهد.

حقوق بین الملل اسلامی کاملاً و منحصراً بستگی به خواست و اراده دولت اسلامی دارد که ناظر بر آن شریعت اسلامی است. منشاء اعتبار این حقوق بین الملل نیز همانند سایر قوانین داخلی است. حتی اعتبار تعهدات ناشی از قراردادهای دو یا چند جانبه (بین الملل) نیز همین گونه است، یعنی تا زمانی که مورد تایید و اجرای طرف مسلمان قرار داد نباشد، موجد هیچ الزامی نیست و عدم رعایت آنها هیچ گونه مسؤولیتی متوجه دولت اسلامی نمی‌نماید. اینکه تایید و قبول ضمنی باشد یا صریح، واجد تفاوتی نخواهد بود. بنابراین، نه فقط قوانین و عرف و رسوم یک سرزمین بلکه حتی قراردادهای و عقود از برای یک دولت اسلامی الزاماتی به وجود می‌آورد.

منابع

- ۱- رابرت بلدسو، بوسلاوبوسچک، فرهنگ حقوق بین الملل، ترجمه دکتر علیرضا پارسا، نشر قومس، تهران، ۱۳۷۵.
- ۲- دکتر مصطفی تقی زاده انصاری، حقوق بین الملل عمومی، نشر قومس، تهران، ۱۳۷۹.
- ۳- دومنیک کارو، حقوق بین الملل عمومی، نشر قومس، تهران، ۱۳۷۹، ج اول، ترجمه و تحقیق دکتر مصطفی تقی زاده انصاری.
- ۴- پرویز ذوالعین، مبانی حقوق بین الملل عمومی، مرکز مطالعات سیاسی و بین المللی، ۱۳۷۷.
- ۵- محمد حمید الله، حقوق روابط بین الملل در اسلام، ترجمه و تحقیق سید مصطفی محقق داماد، تهران، ۱۳۷۳.
- ۶- آنتونیو کاسه، حقوق بین الملل در جهانی نامتحد، ترجمه دکتر مرتضی کالانتریان، دفتر خدمات حقوقی بین الملل جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۷۰.
- ۷- گرهارد دفن گلان، در آمدی بر حقوق بین الملل عمومی، ج اول، ترجمه دکتر سید داود آقائی، نشر میزان، دادگستر، ۱۳۷۸.
- ۸- ملکم شاد، حقوق بین الملل، ترجمه محمد حسین وقار، تهران، ۱۳۷۴.
- ۹- دانیل دورموای، حقوق سازمانهای بین المللی، ترجمه دکتر کمال الدین هریسی نژاد، تبریز، ۱۳۷۹.
- ۱۰- دکتر علی صادقی، ایدئولوژی و روابط بین الملل، نشر قومس، تهران، ۱۳۷۶.
- ۱۱- دکتر محمدرضا ضیائی بیگدلی، حقوق بین الملل عمومی، گنج دانش، تهران، ۱۳۷۹.
- ۱۲- دکتر رضا موسی زاده، سازمانهای بین المللی، نشر میزان - دادگستر تهران، ۱۳۷۹.
- ۱۳- دکتر هوشنگ مقتدر، حقوق بین الملل عمومی، دفتر مطالعات سیاسی و بین المللی، ۱۳۷۷.
- ۱۴- دکتر سید باقر میر عباسی، حقوق بین الملل عمومی، ج اول و دوم، نشر دادگستر، ۱۳۷۶.
- ۱۵- ربه کاوالاس، حقوق بین الملل، ترجمه محمد شریف، تهران، ۱۳۷۸.
- ۱۶- دومنیک کارو، حقوق بین الملل در عمل، ترجمه و تحقیق دکتر مصطفی تقی زاده انصاری، نشر قومس، ۱۳۷۵.

هشدارهای انتظامی

سید جلیل محمدی*

اعتبار سند رسمی

در اصطلاح ثبت، سند وقتی رسمی است که برابر قوانین در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد، به علاوه تشریفات که قانون و آیین نامه مقرر داشته در آن رعایت شده باشد. چنین سندی رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.^۱

بنابراین کسی حق ندارد و نمی تواند مندرجات سند و همچنین امضاهای منتسب به اشخاص معین را تردید یا تکذیب نماید یا قسمتی از سند را قبول کند و قسمتی را تردید یا انکار نماید و یا احياناً تحت تطمیع قرار گرفته، سندی را بی اعتبار نماید و در اثر آن موجبات تضییع حق، خسارت، گرفتاری و شکایت صاحب سند را فراهم کند. رسیدگی به هرگونه اختلاف و ادعا نسبت به اسناد رسمی در صلاحیت مراجع و محاکم قضایی است. قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، دادگاه علاوه بر مجازات آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.^۲

۱. ماده ۷۰ قانون ثبت.

۲. ماده ۷۳ همان قانون.

نکات قابل توجه قبل از تنظیم سند

هنگام تنظیم و ثبت سند، احراز هویت و اهلیت و نیز احراز مالکیت (نسبت به نقل و انتقالات) از امور مهم می باشد.

برای احراز هویت باید در موقع مراجعه اشخاص برای انجام معامله یا تنظیم اسناد، عین شناسنامه مطالبه شود.^۱

با افزایش جعل و وجود شناسنامه و مدارک مالکیت جعلی، ایجاب می کند این موارد به دقت بررسی و پس از اطمینان کامل، اقدام به تنظیم و ثبت سند گردد.

شایان ذکر است، طبق گزارشهای رسیده به محض اینکه دفتر اسناد رسمی جدیدی افتتاح و شروع به کار می کند، جاعلین و اشخاص خلاف کار مترصد برای انجام عمل خلاف خود به این دفاتر مراجعه و سعی می کنند به هر نحو ممکن اسنادی تحت عنوان وکالت فروش زمین یا خانه یا انتقال قطعی ملک و اتومبیل تنظیم و به ثبت برسانند. در این گونه موارد مسؤولین دفاتر اگر مراجع یا مراجعین را نمی شناسند:

اولاً باید در کار شتاب نکنند و با احتیاط و دقت بیشتری شناسنامه و اسناد و مدارک مربوطه را بررسی نمایند. در صورت تردید در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند، دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسؤول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود برساند و این نکته را در خود اسناد قید نماید.^۲

ثانیاً اگر مسؤول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.^۳

هر چند ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، مسؤولین دفترخانه را موظف به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین نموده ولی در صورتی که به سبب مذکور یا اینکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد باید از

۱. ماده ۸ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷.

۲. ماده ۵۰ قانون ثبت. ۳. ماده ۵۲ همان قانون.

ثبت سند خودداری نموده و علت امتناع را کتباً به تقاضا کننده اعلام نمایند. البته توفیق در این مهم مستلزم همکاری و هماهنگی و وحدت رویه کلیه دفاتر اسناد رسمی است، در غیر این صورت روز به روز زمینه خلاف کاری و جعل اسناد بیشتری فراهم خواهد شد.

برای تأیید این امر، بعضی از گزارشها حاکی است که جاعلین در یک روز به دفاتر مختلف مراجعه ولی به لحاظ دقت مسؤولین بعضی از دفترخانه‌ها و خودداری از ثبت سند مشکوک و جعلی، جاعلین حتی مدارک جعلی را گذاشته و فرار را برقرار ترجیح داده‌اند، ولی در همان روز یا روز بعد سردفتر دیگری را اغفال کرده و سند جعلی خود را به ثبت رسانیده‌اند.

در بعضی گزارشها ملاحظه می‌شود که جاعلین در یک روز و یک زمان برای ردگم کردن و استحکام عمل خلاف خود، پس از تنظیم و ثبت سند وکالتی که چند دقیقه از تنظیم و ثبت آن نگذشته، بلافاصله در همان دفتر اقدام به تفویض وکالت به دیگری نموده‌اند و با بررسیهایی که به عمل آمده، دیده شده در یک روز با دو سه ساعت اختلاف نسبت به یک سند وکالت، در دفاتر اسناد رسمی مختلف شهر یا حومه چند سند تفویض وکالت تنظیم و ثبت شده است.

موارد قابل توجه قبل از تنظیم و ثبت اسناد

چون بیشتر جعلهایی که صورت می‌گیرد مربوط به شناسنامه و اموال اشخاص فراری یا کسانی است که املاک و اموال آنها مصادره یا بازداشت شده است، لذا علاوه بر رعایت قوانین و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های مربوطه توصیه می‌شود موارد زیر مورد توجه قرار گیرد:

۱ - کلیه صفحات عین شناسنامه و مندرجات آن سالم و بدون خدشه و واضح و روشن باشد، عکس الصاقی با صاحب و ارائه دهنده شناسنامه کاملاً تطبیق داده شود. در صورت برخورد با شناسنامه مخدوش یا ناخوانا از تنظیم و ثبت سند خودداری و

صاحب شناسنامه برای رفع مشکل یا احیاناً تعویض شناسنامه به اداره ثبت احوال مربوطه هدایت شود.

۲ - تمام صفحات عین اسناد مالکیت ارائه شده به ویژه ستون نام و نام خانوادگی مالک، شماره پلاک، مساحت و ستون نقل و انتقالات آن بدقت بررسی شود که فاقد هرگونه خدشه، تراشیدگی، کم رنگی، آب دیدگی و غیره باشد.

یادآوری: سبب اینکه بر کلمه «عین» شناسنامه و سند مالکیت تأکید می‌شود، این است که اولاً جعل اسناد و مدارک به وسیله تصویر برداری به سهولت امکان پذیر است. ثانیاً تشخیص مدارک جعلی از روی فتوکپی به آسانی مقدور نیست، از طرفی تنظیم و ثبت سند به اعتبار و استناد فتوکپی قانونی نیست.

۳ - چون وکالت یکی از عقود معینه است، بنابراین علاوه بر شرایط مذکور در ماده ۱۹۰ قانون مدنی دارای شرایط دیگری است که با اجتماع آن، عقد وکالت محقق می‌گردد.^۱

برای صحت عقد وکالت در درجه اول باید هویت موکل کاملاً محرز باشد و برای احراز هویت وی برابر مقررات و از طرق مقتضی باید اقدام شود.

۴ - اگر وکالت درخصوص زمین تنظیم می‌گردد، رعایت موارد احتیاطی زیر را توصیه می‌نماییم:

الف) ملاحظه گواهی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری برای آگاهی از نوع، موقعیت، مساحت، مشخصات ملک و اینکه به نام چه کسی صادر شده است.

ب) پرسش از ثبت محل وقوع ملک.

۵ - اگر مورد وکالت به صورت ساختمان و خانه است، علاوه بر استعلام از ثبت محل، پروانه ساختمان، پایان ساختمان، آخرین قبضه‌های پرداختی عوارض نوسازی، آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن مربوطه دقیقاً ملاحظه و بررسی شود.

هرگاه نسبت به شخص ارباب رجوع شک و تردید می‌شود باید با تأمل و حوصله،

۱. دکتر سید حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۲، ص ۲۱۴.

مدارک او مورد غور و بررسی بیشتری قرار گیرد. در این قبیل موارد اگر قصد جعل و تقلب در کار باشد جاعل به مصداق: «الخائن خائف» وقتی می‌بیند سردفتر در کارش دقیق و هوشیار است و تا اطمینان کامل پیدا نکند، دست به قلم نمی‌برد، این دفتر را ترک کرده و سراغ دفتر دیگری می‌رود.^۱

۱. گزارش همکاران سردفتر و بازرسها.

نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی

(بخش سیزدهم)

محمد علی اختری*

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۲۲ تهران و عضو کمیسیون وحدت رویه.

صاحب فهرست ابن الندیم کتابهای او (محمد بن اسماعیل بخاری) را به این شرح نام برده است: کتاب تاریخ کبیر، کتاب تاریخ صغیر، کتاب الاسماء والکنی، کتاب الضعفاء، کتاب صحیح، کتاب السنن فی الفقه، کتاب الادب، کتاب تاریخ اوسط، کتاب خلق الافعال، کتاب قرائت خلف الامام^۱ و اما مرحوم خیابانی مؤلف ریحانة الادب به جز کتابهای بالا کتابهای دیگری از آثار بخاری را یاد می‌کند به این شرح: ثلاثیات البخاری و غیر اینها. کتاب صحیح بخاری شامل نه هزار حدیث نبوی است، استخراج شده از ششصد هزار حدیث و از فتاوی مشهور او آنکه احکام رضاع شرعی را در حیوانات هم جاری می‌کرد، مثلاً اگر پسر و دختری شیر گاو واحدی بخورند بنا به عقیده بخاری خواهر و برادر رضاعی بوده و از ازدواج با هم ممنوعند.^۲

در دانشنامه جهان اسلام اینکه پدر بخاری به دست حاکم بخارا مسلمان شده باشد تأیید نمی‌شود.^۳ بخاری در قریه خرتنگ در بین سمرقند و بخارا زاده شد و در ۱۰ سالگی به گردآوری حدیث پرداخت و در ۱۶ سالگی کتابهای ابن مبارک و وکیع بن حجاج را از حفظ داشت و در همان سال با مادرش و برادرش به حج رفت و در سن ۱۸ سالگی در جوار قبر پیامبر کتابی را تألیف نمود و سپس سفرهای طولانی نمود و در بصره به مدت ۱۶ روز ۱۵ هزار حدیث را از بر نمود. خودش می‌گفت بیش از هزار شیخ را ملاقات و از آنها حدیث شنیده است. وی پس از تکمیل جامع صحیح به بخارا

۱. ابن الندیم، الفهرست، ص ۴۱۹. ۲. ریحانة الادب، ج اول، ص ۱۴۶ و ۱۴۷.

۳. دانشنامه جهان اسلام، حرف ب، ج ۲، ص ۳۷۶.

بازگشت. به هنگام عبور از شهرهای سر راه مردم به گرمی از او استقبال کردند. در نیشابور چهار هزار اسب سوار علاوه بر مردم دیگر از او استقبال کردند وقتی که به بخارا رسید حاکم بخارا خالد بن احد ذهلی از او دعوت کرد برای بیان حدیث به قصر او برود ولی بخاری دعوت او را نپذیرفت و گفت اگر حاکم می خواهد حدیث بیاموزد به خانه من یا به مسجد بیاید. چندی بعد مردمان سمرقند او را به شهر خود دعوت کردند و بخاری دعوت آنها را پذیرفت و به قصد سمرقند راه افتاد ولی دو فرسخی سمرقند در همان ده زادگاهش و در منزل یکی از خویشاوندانش اقامت نمود و در روز غیر فطر سال ۲۵۶ فوت شد و در همانجا به خاک سپرده شد. کتاب صحیح او شامل ۹۷ کتاب و ۳۴۵۰ باب است. بخاری برای ثبت هر حدیثی در کتب خود شرایطی داشت که به شرایط بخاری معروف است و گفته شده که بخاری در این کتاب فراتر از یک محدث بوده و به صورت فقیهی ماهر جلوه کرده است. این کتاب را پس از انجام به بزرگان و ائمه حدیث عرضه کرد و همگان آن را تحسین کردند و با استقبال بسیار روبرو شد و نود هزار تن آن کتاب را از بخاری استماع نمودند.

به عقیده برادران اهل سنت کتاب صحیح بخاری پس از قرآن مهم‌ترین منبع احکام و بعد از آن صحیح مسلم نیشابوری است و تاکنون ۵۹ شرح بر صحیح بخاری نوشته شده ولی به قولی بخاری در آخر عمر به واسطه تعصب و مخالفت بداندیشان نتوانست در بخارا بماند و به یکی از قراء سمرقند رفت و در همانجا درگذشت.^۱

مرحوم میرزا باقر خوانساری مؤلف روضات الجنات فی احوال علماء و السادات شرحی درباره بخاری و نقد کتاب صحیح او دارد که طالبین به آن کتاب مراجعه نمایند.^۲

بعضی نوشته‌اند که بخاری در کودکی پدرش را از دست داد و مادرش سرپرستی او را برعهده گرفت و تقریباً در همان دوران بینایی خود را از دست داد ولی با دعای

۱. دایرة المعارف فارسی، ج اول، ص ۳۹۲.

۲. روضات الجنات فی احوال علماء و السادات، ص ۶۶۱ تا ۶۷۰.

مادرش آن را بازیافت و یک بار دیگر پیش از مراجعت از سفر در خراسان دچار چشم درد سختی شد و شخصی او را با گل ختمی معالجه کرد.

وی حافظه بسیار قوی داشت. در مورد علت مخالفت بداندیشان با بخاری چنین نوشته‌اند که بخاری به هنگام بازگشت به بخارا در شهر نیشابور مجلس حدیثی برپا داشت و جمع زیادی در مجلس او حاضر شدند. همین امر حسادت محمدبن یحیی ذهلی را که او هم از اعاضم اهل حدیث و استاد بخاری بود برانگیخت و موجب دشمنی‌اش با بخاری شد. ذهلی و اکثر متکلمان قائل به قدیم بودن لفظ قرآن بودند و مخالفان را مرتد می‌دانستند، اما بخاری قائل به مخلوق بودن لفظ قرآن بود از این رو به بد دینی متهم و شرکت در مجلسش ممنوع شد. او ناگزیر از نیشابور به بخارا رفت تمامی شاگردانش بجز مسلم و احمد بن مسلم از گردش پراکنده شدند. در راه بخارا در یک فرسنگی شهر برایش چادر زدند و اهل شهر به استقبالش شتافتند و درهم و دینار بسیار نثارش کردند مدتی در آنجا ماند و مجلس حدیث تشکیل داد تا اینکه خالد بن احمد ذهلی حاکم شهر او را برای نقل حدیث به قصر خویش دعوت کرد اما بخاری نپذیرفت و پیام فرستاد که من علم را خوار نمی‌کنم و آن را به در خانه مردم نمی‌برم اگر حاکم به چیزی از علم احتیاج دارد باید در مسجد یا در منزل من حاضر شود. همین امر اختلاف و بدبینی بین آنها را نسبت به هم برانگیخت، به روایت دیگر حاکم از او خواست که برای فرزندان حاکم مجلس درس خصوصی تشکیل دهد اما بخاری از اینکه با این کار میان ایشان و دیگران فرق بگذارد خودداری کرد. به علاوه در بخارا جمعی دیگر مانند حرّیث بن ابی الدرقا با او مخالفت نمودند و درباره مذهبش سخنها گفتند که به تبعید او انجامید.

به عقیده محققان نمی‌توان بخاری را پیرو یکی از مذاهب چهارگانه اهل سنت یا مذاهب مشهور دیگر دانست، او در واقع سبک فقهی خاصی داشت و برای خویش اجتهاد می‌کرد. تألیفات بخاری را تا ۲۵ کتاب ذکر کرده‌اند که از برخی اثری در دست نیست. بعضی هم به صورت خطی در کتابخانه‌ها نگهداری می‌شود و تعدادی هم به

چاپ رسیده است.^۱

خود بخاری نقل کرده که مشوق او در جمع‌آوری و تألیف کتاب صحیح، استادش اسحق بن ابراهیم حنظلی معروف به ابن راهویه است که شرح او قبلاً در این مقاله آمده است.

حجاج بن ورد بن کوشاد یا کوشان القشیری صاحب دومین کتاب صحیح که با صحیح بخاری به صحیحین اهل تسنن معروفند. وی در سال ۲۰۴ هـ ق تولد یافت و در سال ۲۶۱ درگذشت. در خراسان از یحیی بن یحیی اسحاق بن راهویه حدیث شنید و سپس به ری رفت و از محمد بن مهران الجمالی دانش‌آموخت و بعد در عراق از احمد بن حنبل و در حجاز از سعید بن منصور و در مصر از عمر بن شوار اخذ حدیث نمود و سرانجام به نیشابور مراجعت نمود و در همانجا وفات یافت.^۲ نام کتابهای او بدین شرح است: کتاب الصحیح، کتاب الاسماء والکنی، کتاب التاریخ، کتاب الطبقات...^۳ مرحوم مدرس خیابانی در شرح حال او نوشته است مسلم بن حجاج بن مسلم بن ورد بن کوشان بن حافظ نیشابوری مکنی به ابوالحسن یا ابوالحسین از اعظم محدثین و حافظ عامه و در حجاز و عراق و نیشابور و بلاد دیگر از محمد بن اسماعیل بخاری و احمد بن حنبل و دیگر مشایخ وقت استماع حدیث نمود و کتاب جامع صحیح او یکی از صحاح سته معتمده بوده است. از ابوعلی حسین نیشابوری نقل است که در زیر سقف آسمان کتابی صحیح‌تر از کتاب مسلم وجود ندارد. این کتاب بارها در مصر و قاهره و اسلامبول و کلکته چاپ شده و آن را صحیح مسلم یا مسند مسلم نیز گویند.^۴ تاریخ گزیده فوت او را در روز ۲۴ رجب سال ۲۶۶ هجری ذکر نموده است.^۵ مرحوم مدرس خیابانی تبریزی کتابهای دیگری به مسلم نسبت می‌دهد مانند علل الحدیث و... مرحوم شهید مطهری می‌نویسد: صحیح مسلم پس از صحیح بخاری معتبرترین کتاب

۱. دانشنامه جهان اسلام، حرف ب، ج ۲، ص ۳۷۶ و ۳۷۷.

۲. حیب السیر، ج ۲، ص ۲۸۰.

۳. ابن ندیم، الفهرست، ص ۴۱۹.

۴. ریحانة الادب، ج ۳، ص ۳۰۱.

۵. حمداله مستوفی قزوینی، تاریخ گزیده، ص ۶۲۹.

حدیث نزد اهل تسنن است. برخی آن را بر صحیح بخاری ترجیح می‌دهند و محل فوت او را قریه نصرآباد نیشابور می‌دانند.^۱ کسانی که مسلم در صحیح خود به ایشان استناد کرده ولی نامشان در صحیح بخاری نیامده ۶۲۵ تن هستند. مجموعه احادیث صحیح مسلم را بعضی ۱۲۰۰۰ حدیث و برخی ۷۲۷۵ حدیث گفته‌اند. صحیح مسلم بارها در هند و مصر و استانبول به چاپ رسیده و شروح زیادی بر آن نوشته شده، از جمله شرحی است به نام المنهاج فی شرح مسلم بن حجاج (چاپ مصر، ۱۲۸۳ هـ ق) تألیف ابو ذکریا یحیی بن شرف و دیگری شرح جلال الدین سیوطی به نام الدیباچ علی صحیح مسلم بن الحجاج (مصر ۱۲۹۹) و دیگر شرح شهاب الدین قسطلانی به نام منهاج الابتهاج فی شرح مسلم بن حجاج. صحیح مسلم و صحیح بخاری را اهل سنت پس از قرآن صحیح‌ترین منابع احکام اسلامی دانسته‌اند.^۲ مرحوم دهخدا درباره مسلم بن حجاج نیشابوری می‌نویسد: مسلم بن حجاج بن مسلم القشیری نیشابوری (ولادت ۲۰۴ و فوت ۲۶۱ هـ ق) مکنی به ابوالحسن و ملقب به امام الحافظ از مردم خراسان و از محدثین بزرگ قرن سوم هجری است. تولدش در نیشابور بوده و زندگی‌اش در حجاز و مصر و شام و عراق گذشت. وی را تألیفاتی است که شهر آن کتاب صحیح باشد که به صحیح مسلم شهرت دارد و یکی از کتابهای معتبر در حدیث و از صحاح سته است. مسلم در طول ۲۵ سال بالغ بر دوازده هزار حدیث در این کتاب جمع کرده است و به چهار واسطه از نبی اکرم (ص) روایت می‌کند. درگذشتش در شب ۲۵ رجب ۲۶۱ در نیشابور اتفاق افتاد و در همانجا به خاک رفت. در تاریخ امام یافعی مذکور است که مسلم صحیح خود را از میان سیصد هزار حدیث شنیده شده تصنیف نموده و در میان دانشمندان اهل جماعت درباره تفضیل صحیح بخاری بر صحیح مسلم اختلاف است و مشهور است که کتاب بخاری افقه و کتاب مسلم احسن سیاق را در روایات دارند.^۳

۳۵ - ابو داوود سجستانی: سلیمان بن اشعث بن اسحق ابن بشر الازدی

۱. خدمات متقابل اسلام و ایران، ص ۴۷۵. ۲. دایرة المعارف مصاحب، ج ۲، ص ۱۵۵۸.

۳. لغت نامه دهخدا، ج ۱۳، ص ۲۰۸۸۸.

السجستانی معروف به ابو داوود سجستانی در سال ۲۷۵ هـ ق وفات یافت. ولادتش در سال ۲۰۸ بود و ۶۷ سال زندگی کرد. ابو داوود هم یکی از صاحبان صحاح سته است. در ایام جوانی جهت تحقیق ضعف و صحت اسناد احادیث نبوی به اطراف بلاد رفته از دانشمندان عراقین و جزیره و شام و مصر و حجاز استماع حدیث کرد. در کتاب تصحیح المصابیح نوشته ابوبکر بن مجدود مزوری آمده که: شنیدم از ابو داوود که می‌گفت کتابت نمودم از احادیث رسول الله (ص) پانصد هزار حدیث و از میان آنها چهار هزار و هشتصد حدیث برگزیدم و در کتاب سنن مندرج کردم.^۱ تاریخ گزیده هم تاریخ فوت او را سال ۲۷۵ دانسته است.^۲ مرحوم مطهری ابو داوود را یک ایرانی عرب نژاد می‌داند و می‌گوید او معاصر است با احمد بن حنبل یکی از امامان چهارگانه اصل سنت. اصل ابو داوود از سیستان است و تولدش در نیشابور واقع شده است ولی در ایام کودکی با فرزندان اسحق بن راهویه به یک مکتب درس می‌خواند و آنگاه که هنوز سنین عمرش به ده نرسیده بود نزد محمد بن اسلم طوسی حدیث می‌نگاشت. سپس به بصره رفت و در آنجا اقامت گزید و چند بار هم به بغداد سفر کرد و از روات حرمین عراق، خراسان، شام، مصر، بصره و جزیره حدیث شنید و استادان او احمد بن حنبل، احمد بن صالح، مسلم بن ابراهیم، احمد بن عبید، سلیمان بن حرب و عده بی‌شمار دیگری بودند. احمد بن حنبل از او هم روایت می‌کند. و ابو الفرج بن جوزی گوید: او در نقل حدیث و علل آن از اکابر ائمه محدثین و علماء آنان است و مانند کتاب سنن او یکی از صحاح سته اهل جماعت و سنت تصنیفی نیامد. ابو داوود این کتاب را بر احمد بن حنبل عرضه کرد و او را پسند افتاد و بسیار تحسین کرد. یافعی گوید ابو داوود در حدیث و فقه سرآمد همه بود و جلالت و حرمت و صلاح و زهد او مورد اتفاق همه. ابراهیم حربی گوید: حدیث در کف ابو داوود چون آهن در دست داوود نبی نرم است و او با علم خویش ورع و تقوی را جمع کرد. شیخ ابو اسحق شیرازی در طبقات الفقهاء او

۱. حیب السیر، ج ۲، ص ۲۸۲.

۲. حمداله مستوفی قزوینی، تاریخ گزیده، ص ۶۲۹.

را از اصحاب امام حنبل شمرده است و ابوبکر بن راشد از ابو داوود حکایت می‌کند که می‌گفت از ۴۸۰۰ حدیثی که در سنن آورده‌ام تنها ۴ حدیث از آن دین مرد را بسنده باشد. یکی از آن قول رسول الله (ص) که فرمود: «الاعمال بالنیات» و دیگر فرمود: «مِنْ حُسْنِ إِيْمَانِ الْمَرْءِ تَرْكُهُ مَا لَا يَعْينُهُ» یعنی از نشانه‌های نیکویی ایمان مرد آن است که آنچه را به کارش نیاید واگذارد و دیگر فرموده است: «لَا يَكُونُ الْمُؤْمِنُ مُؤْمِنًا حَتَّى يَرْضَى لِأَخِيهِ مَا يَرْضَاهُ لِنَفْسِهِ» یعنی مؤمن، مؤمن نبود تا آنگاه که برای دیگران آن پسندد که خود را پسندد و دیگر فرمود: «الْحَلَالُ بَيْنَ وَ الْحَرَامُ بَيْنَ وَ بَيْنَ ذَلِكَ أُمُورٌ مُشْتَبِهَاتٌ، فَمَنْ تَرَكَ الشُّبُهَاتِ نَجَى مِنَ الْمَحْرَمَاتِ وَ مَنْ أَخَذَ بِالشُّبُهَاتِ ارْتَكَبَ الْمَحْرَمَاتِ فَهَلَكَ مِنْ حَيْثُ لَا يَعْلَمُ» یعنی روا و حلال پیداست و ناروا و حرام پیداست و میان این دو امری است که حکم آن روشن نیست هر که از این امور پرهیز جست، از نارواها و محرم‌ها ایمن ماند و آنکه بدان دست یازد در ناروایی‌ها و حرام‌ها افتاد از آن سوی که ندانست خود را به ورطه هلاک افکند. وقتی که ابو داوود در سال ۲۷۵ در بصره درگذشت عبدالرحمن بن عبدالواحد هاشمی بر وی نماز خواند. خلیفه علاوه بر سنن دو کتاب از ابو داوود نام می‌برد. یکی به نام ناسخ القرآن و المنسوخه و دیگری دلائل النبوة در قاهره هم کتابی به نام مراسیل منسوب به او به طبع رسیده است.^۱

و سجستان که ابو داوود از آنجا است در خراسان ولایت معروفی است که به فارسی سیستان گویند. مرحوم دهخدا برخلاف شهید مطهری او را اصلاً ایرانی و ایرانی نژاد می‌داند. ابو داوود فرزندی دارد به نام ابوبکر عبدالله ابن داوود از اکابر حفاظ که به اتفاق او را امام بن امام گویند و او هم به مصر و شام و بغداد و خراسان و اصفهان و سیستان و شیراز برای شنیدن احادیث مسافرت کرد و در سال ۳۱۶ فوت کرد.^۲

۱. معارف و معاریف، ج اول، ص ۴۱۸ و ۴۱۹ و لغت نامه دهخدا، ج اول، ص ۶۳۵ و روضات الجنات، ص ۳۶۱.

۲. روضات الجنات، ص ۳۲۱ و ریحانة الادب، ج ۵، ص ۶۲ و دایرة المعارف فارسی مصاحب، ج ۱، ص ۱۲۷۵.

پیشنادهایی به سران دفاتر و هیأت مدیره

محترم کانون سردفتران و دفتریاران

سید فریدالدین محمدی*

پیشنهادهایی به سران دفاتر و هیأت مدیره محترم
کانون سردفتران و دفترباران

ان الله لا یغیر ما بقوم حتی یغیروا ما بانفسهم
با عرض احترام و نهایت تواضع:

همراهی و همکاری سران دفاتر اسناد رسمی با یکدیگر و بخصوص کانون سردفتران و دفترباران و متولیان معظم تصمیم‌گیر و اثرگذار تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در شرایط و زمان فعلی به چهار دلیل عمده ذیل بیش از پیش احساس می‌شود:

۱- ایجاد فضا و شرایط اصلاحات در سطوح کلان جامعه و کشور (حداقل از جهت نظری) کلیه اقشار و سطوح اجتماع را تحت تأثیر قرار داده است که از جمله آثار این شرایط: اعتماد سازی، شفافیت، اطلاع رسانی، پاسخگویی، ارتقاء و بهبود ظرفیتهای، به فعل در آوردن پتانسیلهای بالقوه و غیره می‌باشد. همچنین به نظر می‌آید تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در این فضا و شرایط بایستی به بازسازی درونی و برونی و ترمیم وجهه و شأن والای خود بیش از پیش اقدام نمایند.

۲- فضای مثبت، منطقی و سالمی که بیش از گذشته در جهت اصلاح، بازبینی و

الحاق قوانین و مقررات مربوطه و برطرف کردن مشکلات و نواقص موجود در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ایجاد گردیده است و نیز انتصاب چهره‌های خوشنام، متعهد و دلسوز به ویژه در مناصبی که با تشکیلات دفاتر اسناد رسمی ارتباط و تماس دارند.

۳- برگزاری اولین انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران بعد از انقلاب و انتصاب اعضای برگزیده که با توجه به شرایط نوین حاکم بر کانون، زمان تحقق شعارها و وعده‌های انتخاباتی مهیا گردیده است.

۴- افزایش تعداد دفاتر اسناد رسمی و جذب همکاران جدید که عموماً از چهره‌های زنده جوان، با استعداد و تازه فارغ‌التحصیل دانشگاهی می‌باشند. با توجه به موارد فوق، باید فرصت به دست آمده را مغتنم شمرد و در جهت رفع و گره‌گشایی مشکلات و بازسازی همه جانبه دفاتر اسناد رسمی تلاش نمود. نگارنده در همین راستا پیشنهادهای زیر را معروض می‌دارد:

پیشنهادها

۱- تأسیس کمیسیون بررسی، تحقیق و گزارش اشکالات و ایرادات قوانین و مقرراتی که ارتباط مستقیم و غیرمستقیم با دفاتر اسناد رسمی دارند. پیشنهاد، موقعیت‌شناسی و پیگیری جدی برای تعدیل و اصلاح آن و نیز ایجاد ارتباط و تعامل مستمر با کمیسیونهای مجلس شورای اسلامی از جمله کمیسیونهای حقوقی و قضایی، اقتصاد و تلفیق بودجه و کمیسیونهای مصوبات هیأت وزیران و غیره.

۲- ایجاد دفتر مشورتی حقوقی و قضایی مستقر در کانون برای سران دفاتر و در صورت امکان برای عموم مردم.

۳- ایجاد دوره‌های کارشناسی ارشد و بالاتر در گرایش حقوق ثبت و دفاتر اسناد رسمی با همکاری و مساعدت دانشکده‌های حقوق.

۴- مجله کانون از همین شماره به صورت رایگان برای دفاتر اسناد رسمی ارسال شود.

(حداقل به مدت شش ماه تا یک سال)

۵- از استادان و دانشجویان محترم دانشکده‌های حقوق و اقتصاد دعوت به عمل آید در موضوعات مرتبط با تشکیلات دفاتر اسناد رسمی به صورت پایان‌نامه و تحقیق همراه با سمینار ارائه شود که این پیشنهاد باید همراه با تصویب بودجه تحقیقاتی برای ایجاد انگیزه بیشتر باشد و درج این تحقیقات در مجله کانون زمینه رشد و اعتلای هر چه بیشتر همکاران را به دنبال دارد.

۶- فراخوان مقاله و تحقیق در موضوعات پیوست به صورت برگزاری همایش سراسری کشوری همراه با اعلان و انعکاس مناسب و جذاب (درج در روزنامه‌های کثیرالانتشار، چاپ پوستر) دعوت از سران دفاتر اسناد رسمی و همکاران ثبتي و قضایی و استادان و دانشجویان دانشکده‌های حقوق و اقتصاد و غیره و ناشران کتب و مجلات حقوقی و سایر مراجع مرتبط که در اولین روزهای فصل بهار مناسب می‌باشد و نیز تشکیل کارگاه‌های آموزشی و نمایشگاهی در زمینه‌های مربوط با همکاری استادان و صاحب‌نظران و مسؤولان و اعطای جوایز ارزنده به مقالات و تحقیقات برجسته به انتخاب هیأت داوران.

۷- دوره کارآموزی سردفتری در کنار آموزش علمی و عملی همراه با ارایه تحقیق و ترجمه در مورد تشکیلات دفاتر اسناد رسمی باشد و همچنین همکاران و علاقه‌مندان بتوانند از نتایج آن اطلاع حاصل نمایند و بهره‌ای لازم از این تحقیقات به عمل آید.

۸- برقراری کلاس علمی و آموزشی هفتگی در زمینه رفع مشکلات و سؤالات طرح شده قبلی همکاران در محل کانون سردفتران و دفتریاران و در صورت اعلام آمادگی همکاران، برگزاری کلاسهای رایانه و اینترنت کاربردی و غیره.

۹- نظر سنجی در زمینه‌های مختلف مورد علاقه و نیاز دفاتر اسناد رسمی و تجزیه و تحلیل آماری آن و گزارش این نظر سنجی.

۱۰- تهیه پرسشنامه‌ها و کسب اطلاعات و اخبار در زمینه‌های گوناگون و مرتبط با

دفاتر اسناد رسمی.

۱۱ - تهیه نشان (آرم) برای کانون سردفتران و دفتریاران به گونه‌ای مناسب و درخور شأن؛ از طریق فراخوان و برگزاری مسابقه و...

موضوعاتی که به نظر نگارنده برای تحقیق و پژوهش مناسب می‌نمایند از این

قرار است:

الف) جایگاه، شأن و فرهنگ سردفتری

- کاتب عدل از نگاه قرآن و فقه

- شرایط سردفتری و کاتب بالعدل

- پیشینه نهاد سردفتری در ایران (قبل و بعد از اسلام)

- جایگاه حقوق ثبت و دفاتر اسناد رسمی در دانشگاه

- میزان پوشش و برد دفاتر اسناد رسمی در جامعه انسانی

- خاطرات آموزنده و آموزشی سران دفاتر اسناد رسمی

- فرهنگ اصطلاحات سردفتری

- جایگاه نهاد سردفتری در نگاه شهروندان

- تلقی و برداشت مردم از دفاتر اسناد رسمی (پراکندگی آماری و تحلیلی)

ب) نهاد دفاتر اسناد رسمی در سایر کشورها

- کشورهای همسایه

- کشورهای مسلمان و عربی

- کشورهای اروپایی و غربی

- کشورهای آسیایی جنوب شرقی

- کشورهای آمریکایی

ج) مسؤولیت سران دفاتر اسناد رسمی و آثار آن

- تکالیف و وظایف مقرر برای دفاتر اسناد رسمی

- رعایت مقررات و عرف بعد از ثبت و امضای اسناد

- آثار مثبت و عملی تنظیم و ثبت اسناد رسمی در جامعه

د) ارتباط دفاتر اسناد رسمی با دیگر مراجع دولتی و غیر دولتی

- ارتباط ساختاری دفاتر اسناد رسمی با سایر مراجع

- ارتباط و تعامل سازمان ثبت اسناد و املاک با دفاتر اسناد رسمی

- ارتباط و تعامل دفاتر اسناد رسمی با سایر ادارات و نهادها و مؤسسات

ه) تنظیم و ثبت اسناد، امور و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی

- سند نویسی محضری و انواع اسناد محضری

- پیشینه تنظیم اسناد محضری

- ایجاد رویه واحد در تنظیم اسناد و نمونه آن در هر زمینه

- تهیه فهرست اسناد تنظیمی و ارائه نمونه آمار

- کانون سردفتران و دفتریاران، جایگاه و نقش آن

- جایگاه و نقش دفتریار

- بررسی حقوقی اسناد بانکی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و اشکالات وارد بر آن

- احراز هویت و مالکیت در دفاتر اسناد رسمی

- گواهی امضا و جایگاه آن در دفاتر اسناد رسمی

- مقررات نظام وظیفه و اشکالات موجود در آن نسبت به دفاتر اسناد رسمی

- باب وکالت و ثبت اسناد وکالتی در دفاتر اسناد رسمی و نمونه‌های مربوطه

و) خودگردانی و درآمد دفاتر اسناد رسمی

- حق التحریر، تعریف، مصادیق، پیشینه، نحوه وصول و غیره

- نحوه تقسیم حق التحریر و ارزش‌گذاری اسناد از جهت وصول حق التحریر

- سهم و حق السهم دفاتر اسناد رسمی از وصول حقوق دولتی

ز) مسؤولیت و امنیت شغلی و حفاظتی

- مسؤولیت‌های انتظامی، مدنی و جزایی سران دفاتر اسناد رسمی
- مصونیت و امنیت شغلی سردفتری
- تناسب مسؤولیت شغلی سردفتران در مقایسه با بقیه مشاغل
- جعل و کلاهبرداری در دفاتر اسناد رسمی و راه‌های مقابله با آن
- امنیت و حفاظت فیزیکی و پرسنلی دفاتر اسناد رسمی

ح) مشکلات و معضلات دفاتر اسناد رسمی

- اشکالات و نواقص سیستم و ساختار دفاتر اسناد رسمی
- اشکالات و نقاط ضعف قوانین و مقررات دفاتر اسناد رسمی
- تحصیل مقررات بر دفاتر اسناد رسمی

ط) تحول و اطلاع‌رسانی در دفاتر اسناد رسمی

- ارتقای آموزشی و کیفیت تشکیلات دفاتر اسناد رسمی
- ایجاد شرایط نوین در تشکیلات دفاتر اسناد رسمی
- جایگاه رایانه در دفاتر اسناد رسمی
- تهیه پرسشنامه‌های آماری از دفاتر اسناد رسمی در زمینه‌های مختلف
- تهیه مراجع اطلاعات مورد نیاز دفاتر اسناد رسمی در تهران و شهرستانها
- پراکندگی مکانی دفاتر اسناد رسمی (آماري و تحلیلی)

ی) دفاتر اسناد رسمی در حوزه اقتصاد

- جایگاه دفاتر اسناد رسمی در چرخه اقتصاد کشور
- اثر رکود و رونق اقتصاد بر دفاتر اسناد رسمی
- درآمد دولتی وصولی مستقیم و غیر مستقیم دفاتر اسناد رسمی
- جایگاه درآمد وصولی مستقیم و غیر مستقیم دفاتر اسناد رسمی در بودجه کشور

سید فریدالدین محمدی

سردفتر دفتر اسناد رسمی ۷۲۷ تهران

آراء، اخبار، نامه‌ها و...

اشاره

در این شماره از ماهنامه نیز از میان آراء و اخبار و نیز 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 نایب رئیس کمیسیون وحدت رویه، تازه‌ترین آراء وحدت رویه، همچنین مستحبی از آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری و نظریات مشورتی اداره حقوقی از جمله این مطالبند.

آشنایی با فعالیتهای کمیسیون وحدت رویه

اهمیت آگاهی از چند و چون برنامه‌ها و فعالیتهای کمیسیون پراهمیتی چون وحدت رویه، همکاران ارجمند را از یک سو با مشکلات کاری، شیوه‌های اجرایی و اقدامات ثمربخش این کمیسیون آشنا می‌کند و از دیگر سو این آگاهی موجب بازشناسی وظایف ما در بهینه‌سازی این نوع فعالیتهای... از طریق نقد و تبادل اندیشه‌ها به منظور ثمربخشی بهتر کارها می‌شود.

به همین منظور مصاحبه‌ای با جناب آقای محمدعلی اختری، نایب رئیس کمیسیون وحدت رویه انجام دادیم که در پی درج می‌گردد. محمدعلی اختری علاوه بر سردفتری اسناد رسمی دفتر ۱۲۲ تهران، سردبیر ماهنامه حقوقی کانون نیز می‌باشد. همچنین ایشان از اعضای هیأت نظارت بر انتخابات هیأت مدیره کانون در دی ماه ۸۰ بودند که ثمره ماهها فعالیت خالصانه ایشان و همکارانشان در هیأت مزبور به گونه‌ای بود که قدردانی و تحسین ریاست معظم قوه قضاییه حضرت آیت الله شاهرودی را به دنبال داشت.

آقای اختری همچنین نویسنده و پژوهشگری توانمند در حوزه ادبیات، تاریخ فقه، تاریخ معاصر و کهن ایران و... هستند که تاکنون گوشه‌هایی از آثار قلمی ایشان در همین ماهنامه بدست چاپ سپرده شده است.

آشنایی با فعالیتهای کمیسیون وحدت رویه

مصاحبه با آقای محمد علی اختری، نایب رئیس کمیسیون

جناب آقای اختری، لطفاً در مورد اهداف تشکیل کمیسیون وحدت رویه برای خوانندگان مجله و همکاران توضیح بفرمایید.

□ به نام خدا، در آغاز تشکر می‌کنم از شما که زحمت کشیده و ترتیب انجام این مصاحبه را داده‌اید. اما در پاسخ سؤالتان باید عرض کنم اجرای مقررات مختلفی که در قوانین آمده و وظایفی که برای دفاتر اسناد رسمی در نظر گرفته شده روز به روز توسعه پیدا می‌کند، گوناگونی این وظایف و منشأ آنها باعث می‌شود که سردفتران اسناد رسمی در فهمیدن این دستورها و اجرا کردنش مواجه شوند با آراء مختلف.

در چهل - پنجاه سال پیش آن طور که من یادم هست مقررات خیلی ساده بود. حق الثبت یک نوع یا دو نوع بیشتر نداشتیم. انواع و اقسام مفاصا حسابها و رعایت قوانین مربوط به دارایی و شهرداری و این حرفها نبود، حتی استعلام ثبت هم نبود اشخاص می‌آمدند به محض مراجعه به دفاتر اسناد رسمی ظرف شاید نیم ساعت، یک ساعت کارشان انجام می‌شد و می‌رفتند، دفتر بازداشتی داشتیم که املاک بازداشتی را با بخشنامه اداره ثبت در آن می‌نوشتیم، در نتیجه اختلاف آراء چندانی نداشتیم تا

اینکه کم کم این قوانین اضافه شد، وظایف دفاتر اسناد رسمی در قوانین مختلف، متفرق و با عبارتهای مختلف در زمانهای تصویب مختلف با دیدهای مختلف باعث شد که بعضی از همکاران ما در استنباط قوانین با یکدیگر اختلاف نظر پیدا بکنند.

تا آنجایی که من به یاد دارم اولین اختلاف نظر جدی که بین همکاران پیدا شد راجع به اجرای قانون تقسیم حق التحریر بین کارکنان بود که سال ۵۴ این قانون تصویب شد و همچنین درصدی که ما می گرفتیم و باید به کارکنان می دادیم و پولی که بابت بیمه سران دفاتر و دفتریارها می پرداختیم. این در قانون آمده بود ۶۰۰۰ تومان و در یک ماده دو بار ۶۰۰۰ تومان تکرار شده بود و این تکرار برای همکاران ما ابهامی را ایجاد کرده بود که سردفتر حداکثر پولی که بابت این درصدها باید بدهد اگر کمتر از ۶۰۰۰ تومان بشود، آن را باید بدهد، ولی اگر بیش از ۶۰۰۰ تومان شد در حد ۶۰۰۰ تومان باید بدهد و دلیلش را هم می آوردند و می گفتند که چون در قانون نوشته شده که سردفتر حداکثر حقوق بازنشستگی که می تواند بگیرد ۶۰۰۰ تومان است. خوب، این ابهام باعث شد همکاران ما جمع شدند در همین کتابخانه کانون سردفتران. عده زیادی از همکاران می آمدند، بحث می کردند، صحبت می کردند و این تشکیل اولیه شورای وحدت رویه سردفتران بود؛ ضمن اینکه این مسأله را بحث می کردیم، دوستان پیشنهاد کردند که بعضی از آقایان در عرض هفته اگر مشکلی یا استنباط ناجوری در دفاتر دارند بیایند در آن جلسه هفتگی مطرح بکنند و بعضی از پیشکسوتها که سوابق زیادی در این کار داشتند مثل جناب آقای ضیاء، سردفتر سابق ۳۵۳، جناب آقای بهبهانی، سردفتر سابق ۶۴، جناب آقای علومی، سردفتر ۳۰۰ و عده دیگری از همکارانمان... می آمدند و سؤالات مطرح و بحث می شد روی نظریات. آقایان آنجا جواب می دادند و اگر هم مسأله ای در همان جلسه جواب داده نمی شد می ماند برای هفته بعد که همکاران زحمت می کشیدند مقررات مربوطه را پیدا می کردند و می آوردند و روی آن مقررات و قوانین جواب می دادند و این بسیار کارگشا شد. تا اینکه بعد از مدتی یک جمع ۱۰ - ۱۵ نفره، رسید به آنجایی که نزدیک ۶۰ - ۷۰ نفر و گاهی اوقات ۱۰۰ نفر

می آمدند در آن جلسات شرکت می کردند. هدف هم همین حل اختلاف آراء بین همکاران بود؛ اختلاف استنباطی که همکاران ما در اجرای قوانین داشتند در مورد حق الثبتها. مخصوصاً بعد از این که قانون بانکداری اسلامی تصویب شد حق الثبتها از یک نوع یا دو نوع، حداکثر با گواهی امضاء سه نوع حق الثبت داشتیم یک دفعه رسید به ۱۳ - ۱۴ نوع حق الثبت.

در مورد اتومبیلها یک نوع، در مورد اسناد بانکی یک نوع، در مورد چهار میلیون و بالای چهار میلیون یک نوع دیگر، بالاخره همکاران ما هم که می آمدند مخصوصاً همکاران جدید، اغلبشان اطلاعی از بخشنامه ها و سوابق قبلی نداشتند، در مورد مفاسد حساب شهرداری، سطح شهر، پایان کار و... مقرراتی که بعداً پیدا شد اختلاف نظر ایجاد شد و هدف این کمیسیون این بود که این مسایل را حل کند البته قبل از قانون سال ۵۴ چنین چیزی نبود. در سال ۵۴ که قانون دفاتر اسناد رسمی را نوشتند آنجا تبصره ۲ ماده ۶۶ را اختصاص دادند به این موضوع، که این، همین جلسه ای بود که در قانون تشکیل شد تا اینجا که روزی بحث بر سر این شد که همکاران ما همه تصمیم گرفتند فقط آن ۶۰۰۰ تومان را به کانون بپردازند و اگر به فرض ۱۵ درصدشان یا آن درصدی که قرارداد بود پیش از کسر آنها ۶۰۰۰ ریال می شد اضافه را نپردازند و این، اختلافی شد بین همکاران شرکت کننده در جلسات و هیأت مدیره آن روز کانون که به عللی، دیگر آن جلسات تعطیل شد و ما از داشتن محل در کانون و بحث و مذاکره محروم شدیم. به ناچار همکاران ما رفتند ابتدا در دفتر جناب علومی (دفتر ۳۰۰) تشکیل جلسه دادند و بعد در جاهای دیگر...

بخشید، آیا این جلسات با تأیید سازمان ثبت بود؟

□ نه، این جلسات با تأیید هیأت مدیره کانون سردفتران بود. رسمیت هم نداشت تا اینکه همکاران ما یک عده ای جمع شدند در دفتر جناب علومی و یک عده که با ایشان هم فکر نبودند در نمازخانه کانون و عده ای دیگر هم در بعضی از دفترخانه های

گوشه و کنار شهر می‌نشستند از جمله دفترخانه ۳۰۹ (دفتر جناب آقای محمدی خراسانی) جمع می‌شدند و کم‌کم در این جلسات بحث و مذاکره هفتگی و رفع اختلاف در واقع نوعی کمیسیون وحدت رویه آنجاها پا می‌گرفت.

اما [به صورت رسمی] برای اولین بار از طرف کانون سردفتران پس از تعطیلی آن جلسات در کتابخانه کانون یک هیأت سه نفره مشخص شدند به نام کمیسیون وحدت رویه که من از تصمیمات اینها هیچ اطلاعی ندارم. ظاهراً اداره ثبت هم نماینده‌ای نداشته است. اما اینکه آنها چه تصمیماتی گرفتند و آیا تصمیماتشان منتشر شد یا نه نیز اطلاعی ندارم. این وضع ادامه داشت تا اینکه جناب حاج آقا علیزاده ریاست معظم فعلی سازمان در سال ۷۸ در مراسم معارفه خویش که قبول این سمت را فرمودند، اولین بند سخنرانشان در مورد اصلاحات مربوط به دفاتر اسناد رسمی بود، از جمله تشکیل همین کمیسیون وحدت رویه و انتخابات کانون و... که به محض اینکه مستقر شدند، آقای دکتر شیخ‌الرئیس ریاست محترم سابق هیأت مدیره کانون نامه‌ای نوشتند فکر می‌کنم ۷۸/۸/۲۵ بود که کانون آماده است برای تشکیل کمیسیون وحدت رویه، شما نماینده‌ای را از جانب خودتان معرفی بفرمایید...

ایشان هم جواب نامه را دادند و اشاره کردند که قانون صراحت ندارد که نماینده سازمان حضور داشته باشد. بنده خودم (اختری) هم معتقدم تبصره ۲ ماده ۶۶ حکایتی از این ندارد که حتماً نماینده سازمان ثبت حضور داشته باشد.

به هر حال ایشان نماینده‌ای معرفی فرمودند و اولین جلسه کمیسیون وحدت رویه را در ۲۲ آذر سال ۷۸ تشکیل دادیم.

در آن جلسه آیین نامه اداره جلسه تنظیم شد و قرار شد دو هفته یک بار تشکیل جلسه بدهیم و بعد چون یکی دو جلسه گذشت و دیدیم که سؤالات زیاد است و دو هفته یک بار به انجام مطلوب کارها نمی‌رسیم بنا به پیشنهاد بعضی از دوستان جلسه را هفته‌ای یک بارش کردیم. در شماره ۲۴ مجله کانون تاریخچه مختصری راجع به این نوشتیم که تقریباً در عرض یک سال و نیم به اندازه ۳۸۰ رأی صادر کردیم.

ترکیب اعضا؟

□ در آغاز، ۶ نفر عضو کمیسیون وحدت رویه بودند: آقایان حیدری، علمی، بلاغی، سیروس و جناب یادگاری، (مدیر کل امور اسناد) و بنده. بعدها ما در مجله هم نوشتیم به علت قلت تعداد اعضا، بعضی مواقع جلسات ما تشکیل نمی‌شد و به همین جهت درخواست کردیم از ریاست محترم هیأت مدیره کانون که ایشان هم از سازمان ثبت اجازه گرفتند و جناب جمشیدی هم به اعضای کمیسیون اضافه شدند و در همان اولین جلسه، انتخاباتی در مورد اداره خود کمیسیون وحدت رویه به عمل آمد که آقای بلاغی به عنوان رئیس و آقای سیروس به عنوان نایب رئیس انتخاب شدند.

تا اینکه هیأت مدیره کانون عوض شد (فکر می‌کنم در بهمن ۸۰) آن موقع دوباره برای ما ابلاغ شش ماهه صادر کردند و در این موقع آقای علمی و جمشیدی از عضویت کمیسیون کنار رفتند و به جای آنان آقایان قاسمی و آیت‌اللهی تشریف آوردند که الآن هم همین اعضا هستند و آقای شهباززاده هم به جای آقای سیروس برگزیده شدند.

در انتخابات بعدی هم که در آن شش ماه انجام شد باز آقای بلاغی به عنوان رئیس و بنده هم به عنوان معاون انتخاب شدم. چون، آقای سیروس از جمع ما به اعضای هیأت مدیره پیوسته بودند و نمی‌توانستند در کمیسیون وحدت رویه شرکت کنند.

ایا این آیین‌نامه داخلی که فرمودید در همان جلسات اولیه تصویب شد، در

اختیار بقیه قرار گرفت که مطلع باشند؟

□ نه، در اختیار بقیه قرار نگرفت بلکه در همان اولین جلسه‌ای که ما تشکیل دادیم در صورت جلسه به ثبت رسید و آنجا ما نحوه کار را مشخص کردیم. بدین نحو که سؤالاتی که می‌رسد، بیاید به دفتر کانون و کمیسیون وحدت رویه دفتری داشته باشد و نامه‌ها در آنجا به ثبت برسد و بعد آقای فرهی (از کارمندان کانون) به عنوان

منشی کمیسیون انتخاب شدند و قرار شد نامه‌ها و سؤالات را تکثیر کنند و در اختیار اعضای کمیسیون وحدت رویه قرار دهند. و این آقایان اعضاء ببرند یک هفته روی آن مطالعه کنند و احیاناً مواد قانونی، کتابها و یا قوانینی راجع به آن مطالب به نظرشان می‌رسید بیاورند و هفته بعد به ترتیب شماره، مسئله را مطرح می‌کردیم و پاسخ لازم را می‌دادیم و صورت جلسه می‌شد و همه آن را امضاء می‌کردند و... و باز مقرر شد که این مفاد صورت جلسات را جناب بلاغی رئیس کمیسیون به کانون منعکس کنند و کانون هم به سازمان ثبت منعکس نمایند و آنها هم پس از تأیید برگردانند به کانون و کانون بخشنامه کند به سردفتران سراسر کشور...

پس، این طور که فرمودید، اولویت بندی سؤالات بدین صورت است که بر حسب

ثبت تقاضاها (تاریخ وصولشان) مورد بررسی قرار می‌دهید؟

□ بله، این گونه است.

به طور متوسط پاسخگویی به سؤالات چقدر زمان می‌برد؟

□ سؤالات واصله به یک اندازه مهم نیست، ولی به ترتیب شماره مطرح می‌شود.

گاهی بعضی از سؤالات در یک جلسه تمام نمی‌شد بلکه ۳ - ۴ جلسه طول

می‌کشید تا آن مسئله حل بشود. بعضی اوقات در یک جلسه تا ۱۰ سؤال هم جواب

می‌دادیم. چون گاه سؤالات بسیار ساده بود و بعضی هم اصلاً به کمیسیون ربطی

نداشت بعضی دیگر از سؤالات نیز هم اختلاف آراء در موردشان نه تنها بین سردفتران

بیرون از کمیسیون زیاد بود، بلکه بین اعضای کمیسیون هم اختلاف عقیده شدیدی

وجود داشت و بالاخره بحثهای زیادی می‌کردیم تا به نتیجه مطلوب می‌رسیدیم حالا

یا رد یا تأیید، آن را صورت جلسه می‌کردیم. ولی به طور متوسط در هر جلسه دست کم

شش سؤال را پاسخ می‌دادیم.

در مورد آرای که محل اختلاف بود، صدور رأی به صورت اقلیت - اکثریت بود؟
□ بله، در مورد بیشتر سؤالات پاسخ اکثریت مطلق داشتیم، در مواردی که اکثریت مطلق حاصل نمی‌شد، اقلیتی بود و اکثریتی، به هر حال نظر اکثریت را ثبت می‌کردیم. در بعضی موارد هم آقایانی که نظر اقلیت را داشتند، اصرار داشتند که نظرشان به عنوان اقلیت حتماً آنجا ثبت بشود. در یکی دو مورد هم نظر اقلیت در صورت جلسات ثبت شد ولی اکثر به همین منوال بود که عرض کردم.

به نظر جناب عالی پشتوانه و ضمانت اجرایی تصمیمات کمیسیون چیست؟

□ خوب، ببینید ما در همه دنیا از جمله در کشور خودمان مواردی را داریم که گاه آراء متناقض از بعضی مراجع صادر می‌شود، حالا این در سطح دادگاهها هست، در سطح ادارات هست، در خود سازمان ثبت هم هست؛ الآن هم که دیوان عدالت داریم. خوب، وقتی که اختلاف آراء باشد، باید یک مرجعی باشد که به این اختلاف آراء رسیدگی کند و آنچه را که با روح قانون بیشتر مطابقت دارد، آن را مشخص کند.

به نظر من آرای کمیسیون وحدت رویه، نوعی تصمیم قانونی است. چون در قانون، وظیفه کمیسیون وحدت رویه ذکر شده و این آراء هم به نظر من هیچ احتیاجی به تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ندارد و حتی نماینده آن هم لزومی ندارد که باشد؛ چون بحث، بحث سردفتران است و به سبب احترام متقابلی که بین مسؤولان سازمان، کانون و سران دفاتر هست، نماینده سازمان را خواستیم و با توجه به نظر ایشان که در اینجا رأی هم می‌دهند؛ به عقیده من دیگر تأیید مجدد سازمان لزومی ندارد. ولی حالا اداره ثبت هم هیأتی دارد، مسؤولین بالاتر و مدیران سازمان هم آنجا جمع می‌شوند و این آرای را که ما صادر می‌کنیم باز در موردشان بحث و مذاکره می‌کنند بعد به صورت تأییدیه برمی‌گردد؛ این آراء حکم قانون را دارد، مثل آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور و آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و یا آرای شورای عالی ثبت؛ این آراء ضمانت اجرایی دارد و در حکم قانون است.

این موضوع، با تأیید سازمان صرفاً برمی گردد به ماهیت تشکیل کمیسیون...
 □ بله، قانوناً لزومی نداشته ولی چون احترام متقابل و صمیمی بین کانون و سازمان بوده و ما حتماً باید از نظریات مدیران ثبت هم مطلع باشیم، این طور صلاح دانستیم که اولاً یکی از اعضای عالی رتبه سازمان در این جلسات تشریف داشته باشند تا بدین وسیله از نظریات ایشان (مسئولان عالی رتبه ثبت) قبلاً اطلاع پیدا کنیم و بعد هم باز برود آنجا مورد بحث و مذاکره قرار بگیرد و به اصطلاح، این آراء چند بار بازبینی بشود که ان شاء الله در اجرایش دیگر مشکلی پیش نیاید.

اگر چه با وجود آن، بعضی آرای ما در اجرا اشکالاتی پیدا کرده که در ضمن همین مباحث به آن اشاره خواهیم کرد. از جمله رأیی که درباره مالی بودن واگذاری فیشهای حج و تعلق حق الثبت به آن که مورد اعتراض قرار گرفت.

اگر این آراء احیاناً ایراد و اشکالی داشته باشد، مرجع اعتراض کجا می تواند

باشد؟

□ طبق مفاد صریح قانون (بند ۲ ماده ۶۶) آرای کمیسیون وحدت رویه برای همه سردفتران و سازمان ثبت و دادگاه انتظامی قابل اتباع است و از این جهت اگر کسی در مورد آن اعتراضی داشته باشد، مثل سایر قوانین اداری باید به دیوان عدالت اداری مراجعه کند و دادخواست بدهد و رأی را باطل کند و تا رأی به ابطال آن صادر نشده به اعتبار خود باقی است و اجرای آنها لازم.

آیا در سابقه عملکردی که کمیسیون داشته، محدودیتها و نقاط ضعفی را هم

احساس کرده است؟

□ بله، هنوز هم که تعداد اعضای کمیسیون وحدت رویه به اتفاق جناب یادگاری بالغ بر هفت نفر است، تعداد اعضاء را کم می دانیم و یکی از نقاط ضعف ما همین است

که گاهی اوقات یکی دو نفر از اعضا نمی‌رسند شرکت کنند.

همچنین اگر از سایر استادان و حقوقدانان بخصوص از سازمان ثبت یکی دو نفر بیشتر شرکت بکنند، این موضوع بسیار کار کمیسیون وحدت رویه را تسهیل می‌کند چون گاهی اوقات مثلاً جناب یادگاری برنامه و مشکلی در سازمان دارند و تشریف نمی‌آورند، ما هم به سبب احترامی که برای ایشان قائلیم اصولاً روزی که ایشان نمی‌آیند، تشکیل جلسه نمی‌دهیم، ولی اگر نمایندگان سازمان فرضاً دو یا سه نفر باشند، هنگامی که یکی از آنها گرفتاری داشته باشد و در جلسه شرکت نکند کمیسیون تعطیل نخواهد شد.

نکته دیگر آنکه با عضویت یکی دو نفر دیگر از مدیران سازمان در کمیسیون وحدت رویه - این بحثی که بعداً بین مدیران در آنجا می‌شود، همین جا برای (تسهیل و تسریع کار) انجام بشود؛ و بعد هم بلافاصله اعلام شود به سازمان ثبت و دیگر نیازی به بررسی در جلسه مدیران ثبت نداشته باشد.

از مشکلات دیگری که الآن ما داریم یکی هم این است که الآن در عرض این دو سال و اندی نزدیک به ۶۰۰ رأی صادر کرده‌ایم و سؤالات را جواب داده‌ایم و از اینها حدود هفتاد رأی (تقریباً یک دهم سؤالات مطرح شده و پاسخ داده شده) از سازمان تأیید شده و آمده است البته همه این ۶۰۰ سؤال مطرح شده منجر به صدور رأی نشده، و بسیاری از سؤالات تکراری بوده است، به سبب اینکه این رأی‌ها به سازمان می‌رود و مورد رسیدگی قرار می‌گیرد و تا ابلاغ شود طول می‌کشد و ثانیاً بسیاری از سؤالات هنوز آنجا مانده و جواب نداده‌اند. این است که همکاران ما دوباره همان سؤالات را می‌پرسند و در هر جلسه‌ای در حدود ۴ سؤال تکراری داریم.

همچنین، بسیاری از سؤالاتی که همکاران ما می‌پرسند (مخصوصاً در شهرستانها) ارتباطی به کمیسیون وحدت رویه ندارد. آقایان توجه ندارند که وظیفه کمیسیون وحدت رویه چیست، کمیسیون وحدت رویه در مواردی که در اجرای یک امر بین همکاران ما رویه‌های مختلفی وجود دارد، وظیفه‌اش این است که از این رویه‌های

مختلف یکی را انتخاب کند و به صورت مستدل اعلام کند و بقیه هم فقط تبعیت کنند از آن رأی. مثلاً پیشنهاد می‌کنند که قانون ثبت این طوری بشود، بهتر است اثر انگشت با امضاء توأم باشد و یا عدم خلافی مدتش یک ماه بشود... خوب، اینها کار کمیسیون وحدت رویه نیست اینها باید به سازمان ثبت ارجاع بشود و نواقص آنجا بررسی بشود و قانون را اصلاح کنند و...

از نقاط ضعف کمیسیون، یکی هم اینکه همکاران ما مخصوصاً در شهرستانها گاه سؤالاتی را مطرح می‌کنند که اصلاً صلاح نیست این سؤالات مطرح شود. وقتی این سؤالات به کمیسیون می‌رسد، ما به ناچار درباره آن بحث می‌کنیم و جواب می‌دهیم که همان خودش مشکل ایجاد می‌کند، برای نمونه مثلاً یکی از همکاران شهرستانی ما سؤال کرده بود در اسناد وکالت جامع بدون ذکر پلاک، آیا اگر بعضی پلاکها در رهن بانک باشد، اشکالی پیدا می‌کند؟

خوب، تا آن موقع این اسنادی که در رهن بانک بود، همکاران ما همه وکالت می‌نوشتند که وکیل باید برود فک رهن بکند و بعد هم بفروشد و هیچ کسی هم اعتراضی نداشت، مشکلی هم ایجاد نمی‌شد، ولی با سؤال این همکار، ما هم نوشتیم که نوشتن چنین وکالتی با ذکر آنکه به استثنای اتومبیل و ماشین آلات راهسازی که مشمول مالیات نقل و انتقال است یا آن اسناد زمینی که نمی‌شد انتقال داد، اشکالی ندارد. این رأی را ما دادیم. همین، رفت در سازمان و مورد بحث قرار گرفت و این دوست عزیز ما البته تنها از ما سؤال نکرده بود و عین آن نامه را به مدیران ثبت هم داده بود. مدیران ثبت هم نظریه خودشان را الحاق کردند به نظریه کمیسیون و در آنجا نوشتند که نوشتن چنین وکالت‌نامه‌هایی با قید اینکه به استثنای اتومبیل و اسنادی که در رهن بانک است... این موجب اشکال شد و بانک مسکن هم از این موقعیت استفاده کرد و بسیاری از دفاتر اسناد رسمی را در اصفهان، ارومیه، و شمال کشور تحت تعقیب قرار داد و ما هم هر چه به سازمان گفتیم که این رأی را کمیسیون نداده است، بیان می‌داشتند درست است که شما این رأی را نداده‌اید ولی نظر مشورتی مدیران سازمان

این بوده و در آنجا گنجانده‌اند. حال اگر این دوست ما چنین سؤالی نمی‌کرد و ما هم چنین جوابی نمی‌دادیم، همین طور موضوع سربسته مانده بود و اشکالی هم ایجاد نمی‌کرد اما اکنون که دیگر بخشنامه شده است متأسفانه همکاران ما گرفتار شده‌اند. این موضوع موجب اعتراض عده زیادی از همکاران شده است.

همچنین گاهی اوقات همکاران ما کمیسیون وحدت رویه را با کلاس درس، آموزشگاه و یا دانشکده حقوق اشتباه می‌گیرند مثلاً گاه سؤالاتی می‌کنند که با مراجعه به مثلاً قانون ثبت و یا قانون مالیاتها، و زمین شهری به راحتی قابل حل است و پاسخ خود را در کوتاه‌ترین زمان می‌گیرند. اینها خودشان را راحت کرده‌اند و گاه ۱۵ یا ۲۰ سؤال را می‌نویسند که آقا تکلیف ما در آن چیست؟! خوب، این وقت ما را می‌گیرد، حال آنکه تکلیف شما را فلان ماده روشن کرده. این قسمت نیز از نقاط ضعفی است که کمیسیون وحدت رویه دارد که ان شاء الله امیدواریم آنچه مربوط به سازمان (همچون اضافه کردن نمایندگان) می‌شود و نیز آنچه مربوط به ماست حل بشود و ما در کوتاه‌ترین زمان بتوانیم پاسخها را بدهیم. هم اکنون ما ۶ ماه از برنامه خود عقبیم، یعنی سؤالاتی که ۶ ماه قبل رسیده است، الآن داریم درباره‌اش بحث و بررسی می‌کنیم.

در میان صحبت‌هایتان اشاره کردید که کمیسیون ۶۰۰ رأی صادر کرده، آیا

کمیسیون واقعاً ۶۰۰ رأی صادر کرده است؟

□ نه، عرض کردم سؤالاتی که رسیده تقریباً ۶۰۰ تا بوده و همه اینها هم در کمیسیون خوانده شده و ما آنچه را که باید در موردش رأی صادر می‌کردیم، انجام داده‌ایم و به سازمان اعلام کرده‌ایم و آنچه قابل طرح نبوده، نوشته‌ایم که قابل طرح در کمیسیون نیست، مثلاً کسی می‌گوید شناسنامه‌ها چگونه باشد یا ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی درباره رشد متعاملین بهتر است این طور باشد... اینها اصلاً قابل طرح نیست موارد دیگری هم هست که گفته‌ایم تکلیف شما را فلان قانون و فلان ماده روشن کرده

است یا بسیاری از سؤالات بر اعضای کمیسیون مبهم بوده و ما به ناچار مکاتبه کرده‌ایم و از دفترخانه خواسته‌ایم که صریح و دقیق بنویسد چه مشکلی دارد؛ به این صورت بوده است نه اینکه واقعاً ۶۰۰ رأی صادر کرده باشیم؛ ۶۰۰ سؤال رسیده و ما همه اینها را به نحوی جواب داده‌ایم اما همه‌اش متضمن رأی وحدت رویه نبوده است.

چرا آراء را زودتر به دفاتر نمی‌فرستید و آنها را نگه می‌دارید و مثلاً ۲۰ یا ۳۰

مورد را با هم به دفترخانه‌ها می‌دهید؟

□ خوب، این مشکل دیگر از کمیسیون وحدت رویه نیست. ما آراء صادره هر جلسه‌ای را که تشکیل می‌شود بلافاصله به کانون اعلام می‌کنیم و کانون هم به سازمان اعلام می‌کند حالا این سازمان است که جمع می‌کند و... یادم هست در یک نامه ۱۸ رأی را تأیید کرده و فرستاده بود.

در مورد تصمیمات، آثار عملی و نقاط برجسته کار کمیسیون بفرمایید؟

□ عرض کنم اینکه خدمتتان می‌گویم حمل بر خودستایی و تعریف از کمیسیون نباشد، بنا به فرمایش ریاست معظم سازمان و مدیران ثبت، آرای کمیسیون وحدت رویه بسیار کارگشا بوده، هم برای دفاتر، هم برای سازمان و هم برای دادگاه انتظامی. گاهی اوقات شده است که از خود اداره کل امور اسناد که مرجع حل و فصل سؤالات سران دفاتر است به کمیسیون وحدت رویه سؤال می‌آید، از دادگاه انتظامی سردفتران سؤال می‌آید. حالا آراییی که ما صادر کرده‌ایم تا آنجایی که من به نظرم می‌آید و کارگشا بوده، یکی مثلاً در مورد قیمت اتومبیلها وقتی که قانون جدید تصویب شد که حق‌الثبت اتومبیلها براساس اعلام جدول اعلامی دارایی باشد نه مبلغ مندرج در سند (فیکس) و ما سند اتومبیلها را به قیمت خیلی پایین می‌نوشتیم و نقل و انتقال و حق‌الثبت را هم براساس اعلام دارایی می‌گرفتیم خوب بعد بعضی از دفتریاران و کارکنان دفاتر اسناد رسمی و از جمله خود کانون چون مبلغ سند را که ما می‌نوشتیم

حق التحریر وصولی براساس مبلغ مندرج در سند بود ولی حق الثبت نقل و انتقال براساس جدول دارایی، آقایان اعتراض کردند که با این عملی که سردفتران انجام می دهند سهم ما، درصدهایی که ما می گیریم کم می شود و این را به سازمان ثبت منتقل کردند. جناب علیزاده بخشنامه ای فرمودند به این عنوان که شما سند های اتومبیل را به حد قیمت متعارف بنویسید. خوب بعد در اجرا ماندیم که قیمت متعارف چقدر است. خود سازمان هم در این قضیه ماند، بعد سفارش فرمودند در کمیسیون وحدت رویه این را شما حل کنید. البته قبلاً هماهنگی شد و... ما گفتیم یک سوم قیمت اعلامی دارایی را قیمت متعارف می شود گفت و در این مورد، هم اداره ثبت از مشکل راحت شد و هم ما که البته بعداً هم جناب علیزاده باز آن بخشنامه را اصلاح فرمودند که نه، همان بر اساس جدول بنویسید که آن دیگر چون در بخشنامه آمد، دیگر مشکل حل شد.

همچنین یک رأی صادر کردیم که خیلی کارساز بوده؛ بسیاری از دفاتر اسناد رسمی جدید سؤال می کردند که آقا ملکی را شخصی می خرد و هم زمان در رهن بانک قرار می دهد و آن فروشنده هم ملک را در آن زمان تحویل نمی دهد و متعهد می شود که مثلاً چند ماه دیگر تحویل بدهد. از آن طرف چون سند رهنی تنظیم می شد و ملک باید به رهن بانک می رفت باید قبض اقباض به عمل می آمد یعنی بانک اقرار به تصرف می کرد و اگر خریدار متصرف نبود قبض اقباض بانک هم به عمل نمی آمد. این مشکل ایجاد شده بود و این از آن پرسشهایی بود که سه جلسه وقت ما را گرفت و ما بالاخره با مطالعات قوانین، بخشنامه ها و حتی متون فقهی به این نتیجه رسیدیم که آن قبض اقباض معتبر در رهن به منزله تصرف فیزیکی نیست و آمدیم این رأی را دادیم و گفتیم قبض اقباض آنجا به معنی استیلا است چون آن خریدار، ملک را که می خرد درست است عملاً تصرف نکرده ولی استیلا پیدا کرده و می تواند ملکش را بفروشد یا می تواند هرکاری بکند. منظور از قبض اقباض معتبر در رهن، آن استیلا است و به معنای تصرف فیزیکی نیست که خوشبختانه مشکل حل شد و رفت سازمان هم تأیید شد.

یکی دیگر از آرایه‌ها که ما صادر کردیم و بسیار کارساز بود عدم تعلق مالیات نقل و انتقال خودرو به اشخاصی بود که با وکالت به نام خودشان (وکیل) می‌کردند. ما استدلالمان این بود که شخص یک بار مالیات نقل و انتقال این آقای وکیل را داده و الان هم که به دیگری نمی‌فروشد باز هم به نام خودش می‌شود. این مخالف روح قانون است که برای یک معامله دوبار مالیات بدهند و ما رأی دادیم و خوشبختانه مورد تأیید دارایی هم قرار گرفت و سازمان هم به همه بخشنامه کرد.

محمد علی اختری، نایب رئیس کمیسیون وحدت رویه

رأی مهم دیگری که ما دادیم درباره عدم خلافی بود؛ عدم خلافی بیست روز بود که در سراسر کشور بعضی از همکاران از شهرستانها سؤال می‌کردند که آقا تا این اشخاص بروند و خلافی بگیرند، بیاورند و معامله انجام بدهند و... بیست روز تمام می‌شود و مشکلاتی داریم و... بالاخره ما باز رأی دادیم بنا به استنباط از بسیاری از موارد مشابه که استعلامها را اعتبارش را یک ماه قرار دادند. و ما این را موکول کردیم به اجازه اداره شماره گذاری و خوشبختانه با آنها مکاتبه شد، آنها هم موافقت کردند و رسماً هم در مجله اعلام کردیم که اعتبار عدم خلافی یک ماه است.

رأی مهم دیگری که ما صادر کردیم و بسیار کارساز نیز بود مسأله نظام وظیفه بود. چون در اسنادی که می‌آوردند مخصوصاً وکالت‌های اتومبیل، وکالت‌های توکیلی و... می‌آوردند که طرف ۱۰ سال قبل، ۵ سال قبل شخصی آمده بود وکالت فروش اتومبیل داده بود و رفته بود، معلوم هم نیست کجاست و این درست است که طبق بخشنامه سازمان ثبت احوال ما فتوکپی شناسنامه او را لازم نداشتیم، ولی طبق ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه حتماً باید ورقه خدمت این شخص را می‌دیدیم و تصویرش را هم جزو مدارک می‌گذاشتیم و این موضوع موجب شکل‌گیری سؤالات بسیاری در این مورد شد و ما در کمیسیون رأی دادیم اگر سند رسمی که ارائه می‌دهند شماره ورقه خدمت و یا معافی آن موکل یا آن فروشنده قبلی در سند ذکر شده باشد و آن همکار ما این مسأله را با ذکر شماره در سند بعدی احراز کرده باشد، دیگر نیازی به دیدن اصل ورقه نظام وظیفه موکلها نیست و این هم بسیار برای همکاران ما کارساز بود. موضوع دیگری هم که خیلی مهم بود و همکاران شهرستانی ما مخصوصاً می‌پرسیدند (هنوز هم می‌پرسند) که آیا برای بقای اعتبار وکالتنامه استعلام لازم است یا نه و ما جواب دادیم که در هیچ یک از مقررات مربوطه وظیفه‌ای برای دفاتر اسناد رسمی مشخص نشده که از وکالت استعلام بکنند. حالا یک وقت سردفتر شکی دارد نسبت به اصل وکالت، مثلاً می‌تواند سؤال کند ولی اجباری نیست. اتفاقاً در این مورد هم دو تا حکم صادر شده بود یک حکم سردفتر را محکوم کرده بود به اینکه چرا سؤال کردی ماجرایش این بوده که

آقایی می‌رود استعلامی از بندرعباس می‌گیرد می‌آورد و تا جواب استعلام را بیاورد معامله‌ای که داشته، از دستش می‌رود و متضرر می‌شود و این شخص می‌رود از سردفتر شکایت می‌کند به دادگاه عمومی و همچنین به دادگاه انتظامی ثبت که در اثر استعلام این سردفتر و گذشتن وقت به من ضرر خورده و این سردفتر محکوم می‌شود. رأی خلافش هم صادر شده بود. باز در دادگاه یک سردفتری را به علت اینکه استعلام نکرده محکومش کرده بودند بالاخره اینها آمدند اینجا ما رأی دادیم که هیچ لزومی ندارد و خوشبختانه این رأی هم مورد تأیید قرار گرفت و این موضوع هم تمام شد.

(آقای سعیدی، مدیر مسؤول مجله و عضو اصلی سابق دادگاه بدوی): البته لازم است که من این را توضیح بدهم که ما چنین رأیی در دادگاه ندادیم سردفتری در اطراف میدان آرژانتین استعلامی کرده بودند. به هر حال آن آقا آمده بود شکایتی کرده بود و جالب بود اداره ثبت نوشته بود به دفترخانه که مجوزتان را برای استعلام به ما بدهید و ما همین را برائت دادیم به خاطر اینکه چنین مجوزی نبود. بعدها بازرس به یک دفترخانه دیگر رفته بود و مجدداً آن مجوزی که شما برای عدم استعلام داده بودید به استناد آن بعد ما این را برائت دادیم. تا زمانی که من عضو دادگاه بودم در این مورد محکومیتی نداشتیم...

(آقای اختری) البته شاید رأی از طریق دادگاه عمومی بوده...

یکی دیگر از آنها که مهم‌تر است این است که ما رأی در مورد پایان ساختمان صادر کردیم چرا که زمان آقای کرباسچی به بعد این طور رسم شده بود که زیر پایان کارها می‌نوشتند: اعتبار پایان کار یک ماه است. بعد نوشتند شش ماه، بعد هم یکسال و این خیلی دردسر ایجاد کرده بود هم برای دفاتر و هم برای ارباب رجوع و هم برای شهرداری... و اینجا از ما سؤال کردند و ما گفتیم تبصره ۸ ماده ۱۰۰ اطلاق دارد و پایان کار اعتبارش دائمی است و نمی‌شود به مدت معینی محدود باشد و این رأی را صادر کردیم و رفت مورد اعتراض شهرداری قرار گرفت. شهرداری به کانون نامه نوشت که به خاطر اینکه بعضی اشخاص بدهکارند و یا ملاحظاتی دیگر، ما پایان کار را

به اینها می‌دهیم که اینها بروند مقدمات تفکیک را آماده کنند و آنجا مدت قرار می‌دهیم و یا می‌نویسیم که برای معاملات قطعی اعتباری ندارد و از این جهت رأی را آوردند که تجدید بررسی کنید و ما هم دوباره بر رأی خود اصرار کردیم که اگر شهرداری طلبی از اشخاص دارد می‌تواند برود ملک شخص را به عنوان رهن بردارد، وثیقه بردارد... چرا ملک مردم را بازداشت می‌کند؟! چون نوشتن اینکه مثلاً این پایان کار برای انجام معامله قطعی اعتباری ندارد، نوعی بازداشت مال مردم است و هیچ کس به شهرداری اجازه نداده که وقتی طلبکار است ملک مردم را بازداشت کند. برای بازداشت باید برود دادگاه حکم بگیرد. خلاصه، این اصرار در رأی باعث شد که در شهرداری پذیرفته شود و نه تنها این مشکل از دفاتر برداشته شد، بلکه دستور هم دادند در پایان کارهایی که اخیراً صادر می‌شود آن مدت را نامحدود اعلام کردند.

(آقای سعیدی): البته از میان کارهای بسیار ارزنده کمیسیون وحدت رویه یکی هم وصول حق الثبت برای انتقال اجرایی بود که واقعاً شاهد داریم که بعضی همکاران حتی خانه و ماشین خود را فروختند و بابت این موضوع ضرر دادند.

اکنون موضوعی دیگر، در بند ۲ نوشته شده است که ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت... یک مورد از آرای شما نیز در مورد سؤالی بود که اداره ثبت اسناد مهاباد از شما پرسیده بود و نسبت به آن جواب داده بودید، آیا کمیسیون می‌تواند به مسائلی که در دیگر ادارات مطرح است جواب بدهد؟ اداره ثبت مهاباد که دفترخانه نیست؟

□ نه، تا آنجا که من به یاد دارم اداره ثبت مهاباد هم سؤالی کرده بود دربارهٔ وظیفهٔ دفاتر اسناد رسمی و عملی که دفاتر در مهاباد انجام می‌دهند و الاً دربارهٔ کار ثبت نبود؛ اختلافی داشتند با بعضی از دفاتر اسناد رسمی آن شهرستان. همان طور که عرض کردم گاهی اوقات دادگاه انتظامی، امور اسناد، ادارات ثبت شهرستانها و... سؤالاتی می‌کردند که اینها خوشبختانه بسیار کارساز هم بوده و مشکلاتی را برطرف

کرده است.

آیا کمیسیون می‌تواند آراء اصراری صادر کند، مثلاً در مورد همان مطلبی که دربارهٔ وکالت فرمودید. اگر دفترخانه دیگری هم این سؤال را از کمیسیون بپرسد، کمیسیون می‌تواند رأی اصراری بدهد؟

□ نه، ما که رأی اصراری نمی‌دهیم چون در زمینه وظایف کمیسیون وحدت رویه آیین‌نامه‌ای خاص وجود ندارد. ما همان آیین‌نامهٔ اداره جلسات را تصویب کرده‌ایم و این هم که عرض کردم به رأی خودمان اصرار کردیم، یعنی حاضر نشدیم در رأی خودمان تجدیدنظر کنیم و گفتیم که رأی همان است که داده‌ایم و گرنه اینکه دوباره موضوع مطرح بشود و بحث و مذاکره صورت بگیرد و همانند دادگاهها که رأی اصراری می‌دهند و می‌رود دیوان کشور و برمی‌گردد؛ نه، به آن صورت نبوده، آقایان آمده‌اند و گفته‌اند این رأی مورد اعتراض بوده، اعضای کمیسیون هم گفته‌اند که دلایل مان محکم است و از رأی خودمان بر نمی‌گردیم. اصلاً بحث هم نکردیم، حتی ثبت دفتر هم نکردیم و ردش کردیم.

شما به برخی محدودیتها و نقاط ضعف اشاره کردید، آیا در جهت بهبود و

تسهیل امور کمیسیون هم پیشنهاد خاصی دارید؟

□ خوب، من اینها را عرض کردم که ریاست محترم سازمان عنایت بفرمایند و تعداد اعضاء بخصوص نمایندگان ثبت را اضافه بکنند که اگر مشکلی برای یکی از اعضاء پیش بیاید (چون الآن نماینده سازمان فقط یک نفر است و اگر ایشان نتوانند تشریف بیاورند به سبب احترام ما نسبت به ایشان اصلاً تشکیل جلسه نمی‌دهیم) جلسه تشکیل بشود. می‌دانید، چون ما اگر رأیی صادر کنیم که ایشان موافق نباشد، آنجا مورد تأیید قرار نخواهد گرفت از این جهت این موضوع موجب تأخیر در کارها می‌شود پس برای تسهیل در کار بهتر است ریاست محترم سازمان به اعضایشان اضافه کنند.

پیشنهاد دیگر بنده این است که کانون و سازمان ثبت اجازه بدهند از نظریات حقوقدانان بزرگ و آنهایی که در جامعه علمی کشور سرشناس و برجسته هستند دعوت بکنیم که بیایند و من باب راهنمایی ما در جلسات شرکت کنند، البته بدون داشتن حق رأی. چون بعضی مسایلی که مطرح می‌شود، احتیاج به اطلاعات حقوقی جامع و بسیار بالایی - به جز حقوق ثبت - دارد که اگر آن آقایان ما را راهنمایی کنند و اشکالات پیامدهای نامطلوب احتمالی را گوشزد کنند، تصمیمات ما مستدل تر و عملی تر خواهد بود.

تصویری از جلسه مصاحبه با نایب رئیس کمیسیون وحدت رویه

جناب اختری، آیا شما موافقید نمونه‌ای از آرایه‌ی که صادر می‌کنید به دادگاه بدوی، دادگاه تجدیدنظر، بازرسیهای ثبت و امور اسناد نیز مجدداً ارسال کنید که آنها مد نظر قرار دهند؟

□ بله، این مستلزم اصلاح آیین‌نامه‌ای است که در جلسه اول تصویب کردیم. آنجا ذکر می‌شود که این مسئله نشده اما آورده‌ایم که به کانون سردفتران منعکس بشود و بعد، از طریق کانون به سازمان ثبت و پس از تأیید سازمان باز آراء به وسیله کانون به دفاتر بخشنامه بشود.

از پیشنهادهای دیگر من این است که این آراء را خود سازمان ثبت به جای کانون سردفتران بخشنامه کند. چون اعتبار بیشتری دارد و به هر حال کانون یک تشکل صنفی است. سازمان می‌تواند به دادگاهها، بازرسیها و بعضی مراجعی که در ارتباط هست بفرستد.

در رابطه با همین موضوع، یک سؤال هم هست و آن اینکه چگونه است که دو سه مورد از آراء از طریق اداره کل ثبت تهران بخشنامه شده؟

□ بله، این طور بوده و من آن را دیده‌ام و البته گویا آقایان تذکر داده‌اند که این برخلاف آیین‌نامه مصوب کمیسیون وحدت رویه است و تنها کانون باید بخشنامه کند.

توقع شما از همکاران چیست؟

□ توقع ما از همکارانمان این است که اولاً این آراء صادره را بخوانند، شاید پاسخ پرسشهایشان در آنجا باشد. دیگر آنکه سؤالی که مطرح می‌کنند از آن دست سؤالاتی باشد که حتماً بین دو یا چند نفر سردفتر مورد اختلاف باشد نه اینکه احیاناً مسئله‌ای که بر هیچ کس روشن نیست و یا برای بهبود کار صلاح می‌دانند این طور یا آن طور بشود، پیشنهاد اصلاحی بفرستند؛ چون اینها وقت‌گیر است و از آنجا که سؤالات را در کمیسیون به ترتیب تاریخ وصولشان پاسخ می‌دهیم بسیاری از وقت ما هدر می‌رود و

از بررسی آن سؤالات اصلی باز می‌مانیم.

یکی هم اینکه انتظار داریم دوستان ما بیشتر از اینها در مورد آرایه‌ای که صادر می‌کنیم توجه نشان دهند و نقد بکنند و مشکلات را بازگو کنند. در طی این مدت کار کمیسیون، ۳ - ۲ مورد بیشتر نداریم که آراء نقد شده باشد. نقد و بررسیها باید بیشتر بشود چرا که معتقدم هنوز کار ما بسیار ناقص است و نیاز داریم که دوستان ما در بیرون از کمیسیون اشتباهات ما را گوشزد بکنند و این روش اصلاح بشود که ان شاء الله روز به روز نتیجه بهتری داشته باشد.

اگر کسی به نقضی در آراء به صورت مستدل اشاره کند آیا این موضوع در آیین‌نامه شما پیش بینی شده است؟

□ هیچ مانعی ندارد که ما دوباره بر روی یک رأی بحث و مذاکره کنیم و از نظر خودمان برگردیم و هیچ منعی هم نشده است. چیزی هم که در قانون منع نشده، اصل بر اباحه است و ما چنین چیزی نداریم که رأی ما قابل تجدیدنظر نیست.

جناب اختری، کمیسیون چه اجباری دارد که به تک تک سؤالات پاسخ بدهد سؤالی که شما در جوابش می‌نویسید که پاسخ در فلان بخشنامه یا ماده قانونی آمده است چرا باید در جلسه مطرح شود و وقت هدر برود و...

□ شما تذکر بجایی فرمودید، به نظر من باید در قانون یک نفر که وارد به این کارها باشد، مسؤول باشد و این سؤالاتی که می‌آید ببیند و قبلاً مطالعه کند که آیا این پرسش در حیطه وظایف کمیسیون هست یا نه و سپس آن را جزو کارهای کمیسیون بگذارد. ولی اکنون به محض اینکه سؤالی می‌رسد می‌نویسند که در کمیسیون مطرح شود و چون دستور ریاست قانون است ما ناچاریم آن پرسش را بخوانیم و درباره‌اش بحث کنیم؛ نخوانده که نمی‌توان متوجه شد به کار کمیسیون مربوط است یا نه، و وقتی آن سؤال را می‌خوانیم دست کم این بحث پیش می‌آید که یکی می‌گوید قابل طرح در

کمیسیون هست دیگری می‌گوید نیست پس بالاخره وقت ما گرفته می‌شود و راه حل آن هم این است که اینها را جدا کنند و نفرستند کمیسیون.

از پاسخ گویی به سؤالات ما و حضور صمیمی‌تان در این مصاحبه تشکر و قدردانی می‌کنیم و آرزوی موفقیت برای جناب عالی و دیگر اعضای کمیسیون وحدت‌رویه می‌نماییم.

□ من هم از توجهی که به مسائل کمیسیون وحدت‌رویه نشان داده‌اید و برای این موضوع وقت اختصاص داده‌اید، تشکر می‌کنم.

از امثال الحكم كاتبان بالعدل...

گویند جوانی در آرزوی اشتغال به امر سردفتری سر از پای نشناختی تا اینکه به انواع تمهیدات و مشقات از جمله قرض و اخذ وام در مقابل وثیقه خانه مسکونی والدین به رؤیای دیرینه نایل شدی و در جام جهان نمای خوش بینی، آینده‌ای ایده‌آل تدارک دیدی. گاه صحبت از دفتر و دستک، منشی، محرّر و خدمه کردی و زمانی از برنامه‌ریزی، حضور مراجعین و تعیین نوبت ثبت اسناد و نحوه حضور به بارگاه سردفتر سخن راندی و ترتیب اولویت صرف درآمد حق التحریر تعیین نمودی که مثلاً در فلان نقطه شهر مرکز اداری دایر کردی و محل مسکونی در ارتفاعات شمیرانات مهیا نمودی و بیلاق در کدام نقطه شهر انتخاب کردی.

القصه! پس از جستجوی بسیار محل محقر به اجاره گزاف خارج از حد بضاعت در موقعیتی دور افتاده از شهر تعبیه کردی.

ماه اول کسی را به دفتر مراجعت نبود مگر خالوی مکرم که آن هم پرداخت حق الثبت و حق التحریر به تعارف برگزار کردی و آقای سردفتر حق الثبت از جیب مبارک واریز نمودی.

چند روز اول ماه دوم اشخاصی برای ثبت اسناد مربوط به صلح نامه، هبه نامه و غیره مراجعت نمودندی، لکن به دلیل عدم تخصص، تنظیم اسناد مقدور نگشتی. در روز نهم جُبه پوشی وارد دفتر شدی و از علت عدم ثبت بعضی از مراجعین و عدم نصب

تعرفه حق التحریر پرسیدی.

تازه سردفتر مات و مبهوت نگاه می کردی که به ناگاه جُبه پوش ابلاغ بازرسی روی میز گذاشتی. سردفتر چنین جواب گفتی: حق التحریر نخورده، چگونه عدم نصب آن مؤاخذه می کنی؟ بازرس جواب دادی عدم آگاهی ثبت اسناد موجب شکایت شدستی و رعایت مقررات ضرورت داشتی؛ حق التحریر سند وکالت نیز به حساب نریختی...

مخلص کلام آنکه موضوع بازرسی به غمض عین مرتفع شدی ولی دفتر به دلیل عدم تجربت شهره خاص و عام گشت و چندان سندی ننوشتی و بدهی ها سر رسیدی و در خاتمت امر به دلیل مطالبات مالیاتی، دفتر به تعطیلی کشیدی و جوان دست از سردفتری شستی و شغل قبلی صواب دیدی و خانه والدین بر این آرزوی خام نهادی. این قصه بدان جهت حکایت کردند که در امور سردفتری بی گذار به آب زنی و قبل از هرچیز زمینه علمی و امکانات فراهم آوری مبادا که به سرنوشت جوان خام گرفتار آیی.

کار هر کس نیست خرمن کوفتن گاو نر می خواهد و مرد کهن

محمود تفکریان

معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

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 (۳۴/۲۱۸۳ - ۸۱/۵/۷) و (۳۴/۵۹۰۹ - ۸۱/۵/۸)، 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 خصوص سؤال دفترخانه ۲۰ جهرم بدین شرح (زوجین قصد تنظیم اقرارنامه زوجیت دارند و با توجه به اینکه در زمان عقد سن زوجه کمتر از ۱۵ سال بوده است ثبت اقرارنامه آنها اشکال قانونی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

تنظیم اقرارنامه زوجیت با توجه به بند ۲ ماده ۳۲ قانون ثبت احوال در صورتی که در زمان تنظیم اقرارنامه زوج دارای بیست سال تمام و زوجه هیجده سال تمام شمسی باشد تنظیم اقرارنامه زوجیت بلا اشکال است.

۲ - در مورد نامه دفترخانه ۱۱۵ ساری به شماره ۴۱ - ۸۰/۸/۲۱ مبنی بر اینکه (اگر استعلام از سازمانهای آب و برق میسر نباشد و خریدار تعهد به پرداخت بدهی احتمالی

آب و برق را نماید، تنظیم سند بلاشکال است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:
چنانچه به اظهار متعاملین به هر دلیل دریافت مفاصا حساب میسر نباشد و خریدار تعهد پرداخت بدهی احتمالی آب و برق را نماید، تنظیم سند بلاشکال است.
۳ - درخصوص سؤال دفترخانه ۱۶ بیرجند بدین شرح (آیا درج کلیه مشخصات اشخاص در اسناد تنظیمی الزامی است یا خیر و اینکه در متن تعهدنامه‌ای که به منظور استخدام اشخاص تنظیم می‌شود و مبلغی به عنوان جبران خسارت و دیون و الزامات ناشی از تعهد ذکر شده است، آیا مبلغ مذکور مشمول حق الثبت است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

- الف - مشخصاتی که قانون و ضوابط تعیین کرده باید در اسناد قید گردد.
ب - چنانچه موضوع از مصادیق ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی باشد، مشمول حق الثبت نمی‌باشد.

از میان نظریات مشورتی اداره حقوقی...

رعایت تعدد در تخلفات انتظامی^۱

در صورتی که سردفتر یا دفتریاری به علت ارتکاب تخلفات متعدده به مجازات‌های مختلفی محکوم شود کلیه مجازات‌ها باید اجراء شود، نه فقط مجازات اشد.

سؤال: اگر سردفتر یا دفتریاری به علت ارتکاب چند تخلف، چند فقره محکومیت پیدا کرده باشد آیا تمام مجازات‌ها باید اجراء شود یا فقط مجازات اشد؟
نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«تخلفات انتظامی متعدد سردفتران و دفتریاران رانمی توان در عداد جرائم جزایی قرار داد بنابراین چنانچه سردفتر یا دفتریاری به لحاظ ارتکاب تخلفات متعددی تحت تعقیب واقع شود و به مجازات‌های انتظامی مختلفی محکوم گردد کلیه مجازات‌ها در صورتی که قابل جمع باشد در باره او قابل اعمال و اجراء خواهد بود».

مرور زمان تعقیب انتظامی^۲

مراد از آخرین تعقیب انتظامی مذکور در ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۵۴/۲/۹ تعقیب در هر مرحله از رسیدگی است.

سؤال: آیا مراد از آخرین تعقیب انتظامی که در ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی

۱. نظریه شماره ۷/۱۰۱-۶۲/۱/۸.

۲. نظریه شماره ۷/۱۴۲۶-۶۲/۳/۳۰.

آمده است صدور کیفرخواست است یا هر نوع تعقیبی را شامل می‌شود؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«همانطور که ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ صراحت دارد مرور زمان در مورد تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفترباران ۲ سال از تاریخ وقوع تخلف یا آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود، زیرا ممکن است سردفتر یا دفترباری به لحاظ انقضاء دو سال از تاریخ ارتکاب تخلف مورد تعقیب انتظامی واقع نشود و تخلف وی مشمول مرور زمان قرار گیرد و یا قبل از انقضای مدت دو سال از تاریخ وقوع تخلف تحت تعقیب انتظامی واقع شود لکن از تاریخ آخرین اقدام تعقیبی دو سال گذشته باشد که در این صورت نیز تخلف او مشمول مرور زمان خواهد بود بنابراین چنانچه در مورد تخلفات سردفتران و دفترباران اقداماتی از قبیل بازرسی، تهیه گزارش، ثبت در دفتر دادستانی، احضار، تحقیق و امثال آن به عمل آمده باشد اقدامات تعقیبی محسوب می‌گردد و آخرین تعقیب انتظامی تنها ناظر به صدور کیفرخواست نبوده بلکه شامل کلیه مراحل رسیدگی اعم از دادسرا و دادگاه خواهد بود و چنانچه در هر یک از مراحل رسیدگی اقدامات تعقیبی متوقف و از تاریخ آخرین اقدام دو سال تمام منقضی شده باشد به لحاظ شمول مرور زمان، دیگر نمی‌توان سردفتر یا دفتربار را تعقیب یا محکوم نمود.^۱

قانون استخدام کشوری^۲

مقررات مواد ۱۵۰ و ۱۵۱ الحاقی به قانون استخدام کشوری و تصویب نامه مربوط به آن شامل کسانی که به صورت دفترباری در دفاتر اسناد رسمی کار کرده‌اند نمی‌شود.

سؤال: آیا مدت خدمت در دفاتر اسناد رسمی جزو سوابق خدمت کارمندان

۱. ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴/۲/۹: «مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفترباران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود».

۲. نظریه شماره ۷/۱۹۰۹-۵۹/۴/۱۲.

رسمی، از جهت استفاده از مقررات ماده ۱۵۱ الحاقی به قانون استخدام کشوری محسوب می‌شود یا نه؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

«مقررات مواد ۱۵۰ و ۱۵۱ الحاقی به قانون استخدام کشوری و تصویب‌نامه مربوط به آن مصوب ۵۸/۱۱/۲۷ راجع به احتساب سابقه خدمت، به موجب صریح مندرجات مواد مذکور و تصویب‌نامه آن (جز در مورد تبصره ماده ۱۵۱) منحصرأً مربوط به سوابق خدمت دولتی و شهرداری و خدمت در وزارتخانه‌ها و سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها است و با توجه به مقررات ماده ۱ قانون استخدام کشوری و مواد ۱، ۲ و ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مربوط دیگر، دفترخانه اسناد رسمی در زمره سازمانها و مؤسسات مذکور در بالا نبوده و خدمت در دفاتر اسناد رسمی به صورت دفتریاری خدمت دولتی محسوب نمی‌شود».

از میان آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری...

پذیرش اسناد عادی مبنی بر نقل و انتقال اراضی و املاک ثبت شده بدون تنفیذ و تأیید آنها توسط مراجع قانونی صلاحیت‌دار به شرح ماده ۴۸ قانون ثبت جواز قانونی ندارد

نقل از شماره ۱۵۱۳۳ - ۱۳۷۵/۱۱/۲۰ روزنامه رسمی

۱۳۷۵/۹/۶

شماره ۸۷۶/۷۵/ه

کلاسه پرونده: ۸۶/۷۵

شماره دادنامه: ۱۶۶

تاریخ ۷۵/۷/۲۸

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شکای: سازمان مسکن و شهرسازی کرمان

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۷ و ۹ و ۱۱ هیأت

تجدیدنظر دیوان عدالت اداری

مقدمه: الف - شعبه هفتم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۸۶۲/۷۲ موضوع شکایت آقای

ابراهیم بلوچی ده یعقوبی به طرفیت اداره زمین شهری شهرستان زرند کرمان به

خواسته ابطال مقدار ۲۲۵۰ متر مربع از سند شماره... اداره زمین شهری شهرستان زرند

به شرح دادنامه شماره ۸۲ - ۷۳/۲/۱ چنین رأی صادر نموده است:

نظر به اینکه طبق رأی شماره ۱۵۰ - ۶۸/۶/۵ صادره از دادگاه حقوقی یک کرمان نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری مبنی بر موات بودن اراضی موضوع مباحثه نامه عادی مورخ ۱۵/۲/۵۷ فسخ شده و رأی دادگاه مورد تأیید دیوان عالی کشور نیز قرار گرفته و سپس در مقام تجدیدنظر خواهی نیز رأی دادگاه تأیید گردیده و مالکیت شاکی با سند عادی ضمناً تأیید گردیده است و... لذا حکم به ورود شکایت شاکی صادر می‌گردد.

ب - شعبه سیزدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۳۳۴/۶۷ موضوع شکایت آقای علی اکبر معین‌الدینی به طرفیت زمین شهری کرمان به خواسته اعتراض به اقدامات و تملک مقدار ۲۶۴۰ متر اراضی وکیل آباد سفلی ماهان به شرح دادنامه شماره ۱۵۰ - ۷۲/۳/۲۶ چنین رأی صادر نموده است:

نظر به اینکه برابر مندرجات دادخواست و مدارک و مستندات تقدیمی و اصول اسناد بیع و مفاد مدلول رأی شماره ۷۸ - ۶۷/۵/۱۷ شعبه اول دادگاه حقوقی یک کرمان و سایر محتویات پرونده مالکیت شاکی نسبت به مقدار ۲۶۴۰ متر اراضی مزروعی و بایر موضوع دادنامه مرقوم محرز و مسلم است... حکم بر ابطال کلیه اقدامات مشتکی عنه صادر می‌گردد. این رأی در هیأت تجدیدنظر به شرح پرونده کلاسه ۱۰۳۱/۷۲ فسخ و حکم به رد شکایت صادر شده است.

ج - شعبه نهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۷۷/۷۳ موضوع شکایت آقای حسین ایران منش به طرفیت اداره کل زمین شهری کرمان به خواسته اعتراض به تملک به شرح دادنامه شماره ۲۳۹ - ۷۵/۳/۱۳ چنین رأی صادر نموده است:

با توجه به مواد ۲۴، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور سند عادی ارائه شده از طرف شاکی در زمینه خرید یک قطعه زمین ثبت شده در دفاتر املاک در دعوی قابل ترتیب اثر نیست لذا شکایت رد می‌شود.

د - شعبه یازدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۳۷۶/۷۳ موضوع شکایت آقای امیر انواری به طرفیت سازمان زمین شهری و سپاه پاسداران کرمان به شرح دادنامه

شماره ۹۳۱ - ۷۳/۱۰/۲۹ چنین رأی صادر نموده است:

با توجه به اینکه مستند مالکیت شاکی سند عادی خریداری مورخ ۵۶/۱۰/۱ بوده که با تأیید مراجع قضایی مربوطه نرسیده است و با وصف مذکور و توجهاً به مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت این گونه اسناد قابل پذیرش در محاکم نمی‌باشند، لذا به لحاظ عدم احراز سمت شاکی حکم به رد شکایت صادر می‌گردد.

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

رأی هیأت

نظر به اینکه پذیرش اسناد عادی مبنی بر نقل و انتقال اراضی و املاک ثبت شده بدون تنفیذ و تأیید آنها توسط مراجع قانونی صلاحیتدار به شرح ماده ۴۸ قانون ثبت جواز قانونی ندارد. بنابراین دادنامه شماره ۲۳۹ - ۷۵/۳/۱۳ شعبه نهم و دادنامه ۹۳۱ - ۷۳/۱۰/۲۹ شعبه یازدهم که متضمن این معنی می‌باشد موافق قانون تشخیص می‌گردد. این رأی مطابق ذیل ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوطه در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - اسماعیل فردوسی پور

نفوذ و اعتبار مقررات ثبتي و لزوم تبعیت از آنها با توجه به شق ۳ از بند «د»
ماده ۲۹ آیین‌نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی و اینکه امضاسر دفتر
و دفتریار هم‌زمان با تنظیم اسناد رسمی مبین حضور و مراقبت اشخاص
مذکور در تنظیم اسناد رسمی است

نقل از شماره ۱۵۴۴۸ - ۱۳۷۶/۱۲/۱۴ - روزنامه رسمی

۱۳۷۶/۱۰/۲۰

شماره ه/۷۶/۷۵

کلاسه پرونده: ۷۵/۷۶

شماره دادنامه: ۸۵

تاریخ ۷۶/۶/۲۹

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکای: آقای مسعود سمندری

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از هیأت تجدیدنظر دیوان
عدالت اداری

مقدمه: الف - هیأت تجدیدنظر در رسیدگی به پرونده کلاسه ت ۱۲/۷۴/۲ موضوع
تقاضای تجدیدنظر اداره کل دفتر حقوقی سازمان ثبت اسناد نسبت به دادنامه شماره
۷۷۲ مورخ ۷۳/۱۰/۲۹ شعبه هشتم دیوان در پرونده کلاسه ۱۰۴۰/۷۲ مربوط به آقای
احمد علی سیروس به شرح دادنامه شماره ۲۱۸ - ۷۵/۶/۲۷ دادنامه بدوی را عیناً تأیید

نموده است.

ب - هیأت تجدیدنظر در رسیدگی به پرونده کلاسه ت ۵۱۹/۷۴/۲ موضوع تقاضای تجدیدنظر اداره کل حقوقی سازمان ثبت اسناد نسبت به دادنامه‌های شماره ۳۴۵ مورخ ۷۴/۵/۲۸ صادره از شعبه هشتم دیوان در پرونده‌های کلاسه ۱۰۸۲/۷۲ به طرفیت آقای مسعود سمندری به شرح دادنامه شماره ۸۷۵ - ۷۵/۱۲/۲۱ اعتراض اداره کل دفتر حقوقی سازمان ثبت اسناد به دادنامه شماره ۳۴۵ - ۷۴/۵/۲۸ شعبه هشتم را وارد تشخیص و با فسخ دادنامه بدوی شکایت را رد نموده است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت الله موسوی تبریزی 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

با توجه به شق (۳) از بند (د) ماده ۲۹ آیین‌نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی درخصوص نفوذ و اعتبار مقررات ثبتی و لزوم تبعیت از آنها و اینکه امضاء سردفتر و دفتریار هم‌زمان با تنظیم اسناد رسمی مبین حضور و مراقبت اشخاص مذکور در تنظیم اسناد رسمی است، بنابراین دادنامه شماره ۸۷۵ - ۷۵/۱۲/۲۱ هیأت تجدیدنظر مبنی بر فسخ دادنامه شماره ۳۴۵ - ۷۴/۵/۲۸ صادره از شعبه هشتم دیوان و صدور رأی به رد شکایت شاکی موافق اصول و موازین قانونی شناخته می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - سید ابو الفضل موسوی تبریزی

یادداشتی ارسالی از یک همکار ارجمند

بسمه تعالی

مدیر مسئول محترم مجله کانون

با سلام و عرض ادب و آرزوی سعادت و سلامتی و طول عمر مقام معظم رهبری و کلیه مسؤولین دلسوز نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران
مدیر محترم و بزرگوار چند مورد ضروری را باستحضار عالی می‌رساند که در مجله کانون منعکس فرمایند:

از سال ۱۳۷۹ در شرکت مخابرات تلفن سیار نقل و انتقال می‌گردد از خرداد ۸۱ تلفن ثابت نیز با تصویب آیین‌نامه داخلی هیأت مدیره در شرکت مخابرات رأساً نقل و انتقال می‌شود که به وضع اقتصادی و بودجه کشور لطمه وارد می‌سازد و ماهیانه یک میلیارد و نیم تومان فقط در نقل و انتقال تلفن ضرر وارد نموده و از درآمد دولت کسر و کاهش پیدا می‌کند انگیزه این عمل را خود تصمیم‌گیرندگان می‌دانند. با وجود قوانین متعدد که به شرح زیر موارد قانونی عنوان می‌شود استدعا دارد مدیریت محترم کانون از مقام ریاست محترم سازمان ثبت ابطال بخشنامه مربوط به اخذ مجوز در موقع تنظیم

وکالت به تلفن سیار را درخواست نمایند تا دفاتر اسناد رسمی بتواند بدون اتلاف وقت مردم وکالت تلفن همراه را حداقل تنظیم نماید.

اولاً: بر وفق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سندی که نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنان بر طبق مقررات تنظیم شده باشد رسمی است، لذا در مرحله اول شناسنامه تلفن همراه و تلفن ثابت در شرکت مخابرات ثبت و صادر می‌گردد یک سند رسمی است.

ثانیاً: بر وفق بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت هرگونه سند صلح اجباری است.

ثالثاً: هرگونه انتقال اعم از قطعی و شرطی، مصالحه، ماشین و ملک و رهن و غیره مستلزم رعایت موارد مربوطه به تنظیم اسناد رسمی می‌باشد لذا اخذ هرگونه تصمیم و دخالت هر مرجع به هر عنوان در تنظیم اسناد فوق غیر قانونی بوده و برخلاف مقررات حاضر می‌باشد.

رابعاً: تنظیم هرگونه سند به هر عنوان بدون رعایت تشریفات مقرر و تودیع

دیون دولتی رعایت ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی غیر قانونی می‌باشد.

خامساً: مستنداً به روح و فلسفه تصویب ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی

ایصال وجوه عمومی درخصوص تنظیم سند بر عهده دفاتر اسناد رسمی می‌باشد لذا عمل کرد شرکت مخابرات و هر اداره دیگر برخلاف قوانین جاری می‌باشد.

سادساً: مستنداً به ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی ملحوظاً به ماده ۱۲۳

اصلاحی قانون ثبت وجوه فوق باید برای تنظیم و ثبت سند اخذ گردد.

سابعاً: با اقدام اداره مخابرات قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳ که

اشعار داشته است کسانی [که] به رشد نرسیده‌اند قبل از انجام معامله از طریق مدعی العموم اثبات بشود، اعمال نمی‌شود.

ثامناً: موضوع سند انتقالی با ارائه شناسنامه فروشنده و خریدار و پایان خدمت

سربازی که مستلزم تنظیم سند است اصلاً مراعات نمی‌شود.

تاسعاً: وضعیت افراد ممنوع معامله که قوه قضاییه افراد فوق را به سازمان ثبت

معرفی و از طریق اداره ثبت به دفترخانه اعلام می‌نماید مراعات نشده و احتمال تنظیم سند انتقال برای اشخاص ممنوع معامله نیز وجود دارد.

عاشراً: بر وفق نظریه شماره ۷/۳۶۷۵ - ۶۲/۸/۱۱ و ۷/۵۴۴ - ۶۲/۱۱/۲۳ و ۷/۵۳۳۷ - ۶۲/۱۱/۱۰ اداره حقوقی قوه قضاییه تاکنون مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت فسخ نگردیده و از طرف شورای نگهبان نیز غیر شرعی اعلام نشده است و رعایت مواد قانونی فوق مستلزم تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی می‌باشد.

با احترام - حسین قاسمی ثانی

سر دفتر دفتر اسناد رسمی ۲۴ مرنند

تاریخ: ۸۱/۶/۱۲

بسمه تعالی

شماره: ۲۱۳۷۹

همکاران گرامی، سردفتران اسناد رسمی تهران
سلام علیکم،

نظر به اینکه به موجب مصوبه مورخ ۷۸/۱۲/۱۸ هیأت مدیره، اعلام نظر مشورتی کانون برای متقاضیان سردفتری اسناد رسمی در تهران موکول به گذراندن چهار ماه کارآموزی در یکی از دفاتر اسناد رسمی شده است، لذا چنانچه سردفتران محترم نیز آمادگی برای پذیرش کارآموز دارند مراتب را به کانون اعلام فرمایند تا نسبت به معرفی متقاضیان اقدام لازم معمول گردد.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

از میان اخبار...

در پی استعفای عضو اصلی دادگاه بدوی انتظامی استان تهران، آقای مسلم آقاصفیری سردفتر ۱۱ تهران به مدت ۶ ماه از طرف کانون به عضویت اصلی دادگاه بدوی انتظامی تعیین گردیدند.

یادداشتی از شیراز

نقدی روابریارانی آشنا

در شماره ۳۲ مجله وزین کانون مربوط به خرداد ۸۱ مطالبی چند به نظر رسید که تصوّر می‌شود ارزش خواندن داشته باشد. در این صورت دست اندرکاران محترم ماهنامه، امر به درج فرمایند.

۱ - در قصیده زیبایی استاد شیخ الرئیس که خود از امرای کلامند و در سبک و سیاق خراسانی سروده شده است، بیتی چنین آمده:

«باغ شریعت بدست او ثمر آرد این همه گلها و لاله‌ها و شقایق»

با توجه به اینکه «ثمر» همه جا به معنی میوه آمده و در اشعار استادان پیشین هم به همین معنی استفاده شده و گل و لاله و شقایق میوه‌ای ندارند، بهتر بود و البته صحیح‌تر بود که از این کلمه بی‌ثمر صرف نظر کرده و می‌فرمودند:

«باغ شریعت بدست او شده خرم با همه گلها و لاله‌ها و شقایق»

و از نظر فصاحت و آهنگ کلام نیز بهتر است.

۲ - در قصیده دیگر ایشان که به اقتفای استاد اجل سعدی سروده‌اند و می‌توان گفت تا حدی از عهده برآمده‌اند (و این خود بهترین وصف بلکه کمال است برای گوینده) این

بیت آمده:

«لفظ و لغت را کشد به بحر تحیر موج کمالات بی شمار محمد»
 ارباب کلک و بنان مستحضرند و در فرهنگها هم آمده است که لفظ و لغت هر دو به معنی «کلمه» است و «لفظ» به معنی لغت و مقابل معنی است و نیز «لغت» مجموعه الفاظی است که قومی بدان تکلم کنند و هر لفظی برای معنایی نهاده شده است. لذا چنانچه استاد اجازه فرمایند به عنوان یک نفر شیرازی که در حال و هوای سعدی و حافظ رشد و نمو نموده و از آبشخور ایشان نوشیده، از «موج» بگذریم و بیت را چنین تغییر دهیم:

«معنی و لفظ است غرق بحر تحیر پیش کمالات بی شمار محمد»
 ۳- در عبارات صفحات ۱۲۵ و ۱۳۰ تعارضی به نظر می‌رسد. به این معنی که در سطور آخر صفحه ۱۲۵ قاطعاً حکم عدم نیاز به گواهی مالیاتی در موضوع مورد بحث (آن هم از طرف خود دارایی) صادر می‌شود ولی در قسمت دوم بند ۱ در صفحه ۱۳۰ به طور مطلق موضوع رد شده است مگر آنکه منظور کمیسیون محترم وحدت رویه، گواهیهای دارایی خارج از موعد باشد که با کمال معذرت باید عرض کنم عبارات مرقوم چنین معنایی را القاء نمی‌کند و احتیاج به شرح بیشتر دارد.
 ۴- در بند ۱ صفحه ۴۱ مجله، جمله آخر داخل پرانتز (... موارد اخیر اثر مثبتی در تکرار جرم دارند) تصور می‌شود صحیح آن این طور باشد (... در عدم تکرار جرم دارند). و بند ۳ همان صفحه نیز می‌تواند مؤید عرض بنده باشد.
 ۵- در بند ۲ صفحه ۱۲۱، پاسخ مدیر کل حقوقی و تدوین قوه قضاییه، به کانون، چنین اشعار می‌دارد: چنانچه حکم رشد صادر شده باشد پدر یا جد پدری یا قیم نمی‌تواند اموال او را انتقال داده و سند رسمی تنظیم نماید. تنظیم چنین سندی اعتبار قانونی ندارد.

خارج از مقررات اداری و پرسش و پاسخ قانونی، در حوزه شغلی و ارتباط دفترخانه با مردم، موضوع و نفس مطلب، این بحث را پیش می‌آورد که: الف - تالی

فاسد این موضوع چه می‌شود؟ ب - خریدار متضرر از بی اعتباری سند به کدام مرجع [این است که] متظلم شود؟ و بهای پرداختی و خسارت وارده را که می‌پردازد؟ ج - که موضوع اصلی بحث ما است، تکلیف جبران خسارات معنوی و اجتماعی دفترخانه بی اطلاع از همه جا چه می‌شود؟ جدّ پدیری با اطلاع، یا بی اطلاع از صدور حکم رشد، با ارائه شناسنامه به دفترخانه مراجعه و اموالی از (به قول خودش صغیر تحت ولایت وی) را می‌فروشد. آخر... زمان صدور حکم رشد که موضوع به دفاتر رسمی ابلاغ نمی‌شود!

به طوری که می‌دانیم این قبیل موارد که طبیعی است بی‌خواسته و تقصیر سردفتر در هر دفترخانه به کرات اتفاق افتد، به مقیاس وسیع از اعتبار و قداست دفترخانه می‌کاهد و دفترخانه به مرور زمان در معرض بی‌اعتمادی ارباب رجوع قرار خواهد گرفت. تشکیلاتی به نام دفترخانه بدون امکان یا قصد تبلیغ، کاری فنی و پر دردم را با (زجری بدین زیادی و اجری بدین کمی) ادامه می‌دهد و سرمایه‌اش صرفاً صحت عمل و جلب اعتماد و اطمینان مردم در تنظیم سند رسمی بدون خدشه است و سردفترش سرفراز از اینکه سالهاست در این مکان به خدمت اجتماع اشتغال دارد؛ مسند و مرجع مطمئنی که گروهی با دانش و تجربه قرن‌ها، به قدری جلب اعتماد توده مردم را نموده‌اند که اشخاص اموال و اسراری را که به نزدیکان خود نمی‌سپارند، بدون خیال اخذ رسید داوطلبانه در اختیار آنها قرار می‌دهند. مسؤول این تشکیلات که سردفتر نامیده شده از رهگذر قلمش و اقدامش خسارتی مستقیم و یا غیر مستقیم به احدی وارد نشده است و این خود سند شرافت اوست. ولی کافی است که بی‌گناه و بی‌اطلاع، دو سه موردی از این رهگذر اسنادش از اعتبار قانونی بیفتد. همان توده بالاخص متضرر از این موارد، که نه قانون می‌داند و نه تکلیف دارد بداند و نه سررشته بررسی وضع فروشنده و این قبیل ظرافتهای قانونی را دارد، به عنوان مدعی در مقابل او قرار می‌گیرد.

صنادید قوم و رجال محترم در مرکز و کانون، چنانچه مدبرانه و با بینش و

سرانگشت گره گشای خویش فکری برای این معضل نیندیشند، همکاران کم و بیش و ناخواسته زیر سؤال خواهند رفت و خدای ناکرده، سرمایه باخته، راه خانه خویش خواهند گرفت. باری... زمان آن فرا رسیده است که این نخبگان صنف و طیف سردفتری، هم چون سنوات اخیر که دوران شکوفایی کانون بوده (و از هیأت مدیره محترم جدید که بحق از فرهیختگان این رشته اند توقع بیشتری داریم)، همت کنند و علاج واقعه را قبل از وقوع نمایند. والسلام

با احترام

سردفتر اسناد رسمی ۱۵ شیراز

سید حسین عباسپور

اطلاعیه

بسمه تعالی

همکاران گرامی، سران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی

با توجه به اینکه تقویت کمیسیونهای فرعی کانون از اهداف هیأت مدیره می‌باشد، بدین وسیله از شما دعوت می‌شود که در کمیسیونهای ذیل الذکر شرکت و همکاری فرمایید. مستدعی است اعلام آمادگی خود را جهت همکاری مستمر یا طرح و ایده خود را در هر یک از موارد ذیل کتباً ارسال فرمایید:

کمیسیونها و کمیته‌های فرعی عبارتند از:

(۱) امور رفاهی، شامل:

الف - بیمه درمانی ب - بازنشستگی ج - صندوق تعاون د - وامهای اضطراری

(۲) کمیته اقتصادی و سرمایه‌گذاری:

الف - کمیسیون ساختمان متعلق به کانون ب - مشارکت در طرحهای عمرانی ملی نظیر احداث سدها و بنادر و نیروگاهها از طریق خرید اوراق قرضه ج - مشارکت با بانکها از طریق خرید اوراق قرضه آنها

(۳) کمیسیون تقسیم اسناد

(۴) بررسی قوانین، شامل:

الف - کمیسیون بررسی قوانین و دستورالعملها ب - کمیسیون حذف بخشنامه‌ها و دستورالعملهای زائد ج - کمیسیون وحدت رویه

(۵) امور فرهنگی، شامل:

الف - کمیسیون آموزش ب - روابط عمومی و امور مناسبتها ج - تبلیغات د - مجله کانون ه - سمینارها و گردهماییها

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

بخشنامه

تاریخ: ۸۱/۶/۱۲

بسمه تعالی

شماره: ۲۱۴۳۰

همکار محترم سردفتر اسناد رسمی شماره... تهران

باسلام،

بعضاً گزارشات غیر موثقی به کانون می‌رسد که عده‌ای از همکاران محترم صرف نظر از اینکه برخلاف مقررات موجود در غیر ساعات اداری هم مشغول کار می‌باشند، به منظور جلب مشتری و مراجعین با چاپ کارتها و آگهی‌های تبلیغاتی و اقدامات دیگر دفتر خود را معرفی و با قید جملاتی از قبیل اخذ حق التحریر قانونی و یا تخفیف در آن و تسریع در انجام کار حتی با آژانسهای معاملاتی همکاری و آگهی‌های منتشر شده را بعضاً در بنگاههای معاملاتی نصب می‌نمایند.

همکاران محترم توجه دارند که مقام و منزلت شخص سردفتر و شؤونات دفاتر اسناد رسمی در جامعه ما فوق این امور می‌باشد؛ همکاران محترم باید حفظ احترام و شخصیت خود و دفتر اسناد رسمی را همیشه مدنظر قرار دهند. بدیهی است بازرسان ویژه کانون سردفتران و دفترباران نسبت به صحت و سقم گزارشات واصله تحقیقات لازمه را به عمل خواهند آورد.

هادی معزالدینی

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفترباران

اطلاعیه

چون کانون سردفتران و دفتریاران در اجرای وظایف محوله قانونی خود در نظر دارد از تجربیات سردفتران و دفتریاران بازنشسته دفاتر اسناد رسمی برای انجام بازرسیهای اجمالی، ارشادی و موردی در سطح کشور استفاده نماید، بدین وسیله از سردفتران و دفتریاران محترم بازنشسته سراسر کشور که تمایل به انجام این همکاری دارند، دعوت به عمل می‌آورد تا مراتب را در اسرع وقت به دبیرخانه کانون اعلام دارند.

درخواست صندوق تعاون از همکاران

پرداخت به موقع اقساط وام دریافتی از صندوق تعاون کانون موجب هموار شدن راه برای دریافت وام دیگر متقاضیان خواهد بود. مستدعی است همکاران این نکته را مرعی دارند.

تذکره به همکاران

هر نوع تغییر در متن اسناد پس از تکمیل، هر چند جزئی و یا به اصطلاح کوچک باشد، باید ضمن تنظیم اقرار نامه اصلاحی انجام شود. در غیر این صورت پی آمدهای ناگواری خواهد داشت.

نمونه:

سندی تحت عنوان وکالت در دفترخانه تنظیم و به مدت سه ماه ضمن عقد خارج لازم موکل حق عزل وکیل را از خود سلب می نماید. سپس بعد از امضای سند و دفاتر و تکمیل آن، موکل موافقت می نماید که سه ماه مندرج در متن سند تنظیمی به سی ماه افزایش داده شود و سردفتر را وادار می نماید که متن سند را از سه با اضافه کردن یایی به آخر آن به سی تبدیل نماید. سپس این امر موجب شکایت کیفری به عنوان الحاق و جعل از طرف موکل علیه سردفتر و وکیل می شود.

نیازمندیهای دفاتر اسناد رسمی

نظر به تلاش و مساعدت مجله در اعلام نیازمندیهای دفاتر، از این پس دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق سراسر کشور می‌توانند نیازمندیهای اداری - شغلی خود را اعم از نیروی انسانی و غیره از طریق مکاتبه رسمی برای دفتر مجله ارسال دارند تا به نام و مشخصات ایشان به صورت بلاعوض در شماره‌های مجله چاپ و به اطلاع سایر همکاران رسانیده شود.

نمایندگیهای فروش در سراسر کشور

تهران

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

* * *

شهرستانها

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

دعوت به همکاری

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

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

«برگه درخواست اشتراک ماهنامه کانون»

خواهشمند است تعداد..... شماره مجله کانون را برای
اینجانب.....

به نشانی
کدپستی..... ارسال فرمایید. هزینه اشتراک طی فیش
شماره..... به مبلغ..... که اصل آن پیوست می‌باشد، 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.