

مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۵، دوره دوم، شماره ۳۶

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

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

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

فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
۷	سخن امروز.....
۱۱	برای تیمن.....
	نیایش امام حسین (ع) در صحرای عرفات
۱۷	مشکل مراجعان به دفاتر اسناد رسمی.....
	در گفتگو با احمد علی سیروس
۲۷	شناخت دفاتر اسناد رسمی.....
	محمود تفکریان
۳۹	تحمل در دسر یا مسؤولیت تحمیلی.....
	سید فریدالدین محمدی
۴۷	توجیه ماهیت حقوقی تعهد به سود شخص ثالث.....
	مرتضی محمد حسینی طرقي
۶۱	بررسی اجمالی قانون منع فروش و واگذاری اراضی.....
	خسرو عباسی داکانی

- ۷۵ نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی
محمد علی اختری
- ۸۵ هشدارهای انتظامی
سید جلیل محمدی
- ۹۳ آراء، اخبار، نامه‌ها و.....

سخن امروز...

در نخستین روزهای پس از انتصاب حضرت آیت الله سید محمود هاشمی شاهرودی به ریاست قوه قضائیه - که از چهره‌های برجسته و شخصیت‌های علمی و فقهی مسلط بر موازین اسلامی و برخوردار از احاطه و هوشمندی اند^۱ - نوید جانبخشی در ارکان قوه قضائیه و دستگاه‌ها و سازمان‌های تابعه آن پدید آمد که برگزیدن جناب آقای محمد رضا علیزاده به عنوان معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از آن جمله بود.

نحوه عملکرد سه ساله ریاست محترم سازمان و تغییر و تحولات بنیادین اما آرام و باطمأنینه که در عرصه تقنینی و اجرایی امور مربوط به حوزه ثبت اسناد و املاک کشور صورت گرفته، به خوبی از حسن انتخاب ریاست معظم قوه قضائیه برای حل و عقد امور مذکور حکایت می‌کند. همچنین کاردانی، درایت و شیوه مدیریت جناب علیزاده در ایجاد تغییرات و انجام اصلاحات که به نحوی شایسته صورت گرفته، توجه و تحسین کارشناسان را برانگیخته است.

انتصاب مدیران لایق، خوشنام و درد آشنا، حمایت و تشویق در جهت برگزاری اولین انتخابات هیأت مدیره کانون پس از انقلاب، تحریر و تشویق به تشکیل

۱. قسمتی از متن حکم انتصاب آیت الله شاهرودی به ریاست قوه قضائیه توسط مقام معظم رهبری.

کمیسیونهای گوناگون در کانون، عنایت به امور صندوق تعاون و مسائل رفاهی، ترمیم حق التحریر دفاتر، شجاعت در تصمیم‌گیری از طریق رایزنی مداوم با اهل فن، ایجاد رابطه صمیمی بیشتر و عمیق‌تر با سران دفاتر اسناد رسمی - که بارها از ایشان به عنوان بازوان توانمند سازمان ثبت یاد کرده‌اند - و از این رهگذر، بهره‌مند ساختن ارکان اجرایی و تصمیم‌گیری سازمان از نعمت نقد، به عنوان بخشی از عنایات و توجهات ایشان بوده است.

در یک کلام، قبول این مسؤولیت از سوی ایشان علی‌رغم وجود مشکلات زیاد، پیچیدگی‌ها و کاستی‌ها، امیدواری آگاهان و مسؤولان ارشد نظام را در پیشرفت و نزدیک شدن جامعه به سوی شأن شایسته آن، تقویت نموده است.

ضروری بودن انجام این تحولات و برنامه‌های بدیع و چاره‌ساز بر هیچ کس پوشیده نیست و همگان به خصوص آنان که دل در گرو بهینه‌سازی امور جامعه نهاده‌اند، کما بیش از آن اطلاع دارند.

اما این روزها سخن از پی‌اف‌کندن طرحی نو به واسطه حمایت و پی‌گیری جدی ایشان به میان آمده است که در صورت به بار نشستن آن، حتماً شاهد تحولی بنیادین در حوزه‌ای خاص از امور جامعه خواهیم بود که ساختار و زیربنای بسیاری امور دیگر را دگرگون می‌سازد، و آن حذف موارد دست و پاگیر تنظیم اسناد رسمی و همچنین مجوز به کارگیری امکانات رایانه‌ای در امور ثبتی می‌باشد که به یقین می‌توان اذعان داشت برای رفع بسیاری از نابسامانی‌های تشکیلات ثبت اسناد و املاک، این بار به ریشه نارسایی‌ها پرداخته شده است.

این لوایح پیشنهادی، حکایت از حذف کلیه قوانین و مقررات دست و پاگیر از قبیل اخذ مفصاحساب‌های نوسازی، پایان کار، آب و برق، گاز و تلفن، بیمه موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی، نظام وظیفه، گواهی اتحادیه‌های صنفی و... دارد که نتایج اولیه آن در همان نگاه و تأمل نخست «مشخص شدن جایگاه واقعی دفاتر اسناد رسمی»، «حذف بخشی از نابسامانی‌ها و سرگردانی ارباب رجوع»، «بهبود و تقویت بهداشت

روانی سران دفاتر» و... می‌باشد و با تصویب این قانون شهروندان کشورمان همانند کشورهای مترقی فقط به دفاتر اسناد رسمی مراجعه و دفاتر نیز با اخذ گواهی عدم بازداشت مورد معامله از طریق شبکه رایانه‌ای مبادرت به تنظیم سند خواهند نمود.

این لوایح در قالب دو ماده واحد که در آستانه ارائه به مجلس محترم شورای اسلامی می‌باشد پس از کسب نظرات ارشادی کارشناسان و خبرگان امر پس از مدت‌ها بحث و تبادل نظر و ژرف نگری در همه جوانب امر تدوین شده که در صورت تصویب در مجلس شورای اسلامی سایه سبز و آرامش بخش خود را بر بسیاری از مسائلی خواهد افکند که امروزه مانع محسوس و نامحسوس در اداره بهینه بخشی از امور جامعه به شمار می‌آیند.

امیدوار چنانیم که با مسؤولیت تمدید شده جناب عزیزاده در سازمان ثبت و نیز توجه بیشتر دیگر مسؤولان و سُکان داران نظام جمهوری اسلامی از جمله نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی و همچنین حضور مداوم و مؤثر کانون سردفتران و دفتریاران، اصلاحیه قانون ثبت مورد تصویب نمایندگان مجلس شورای اسلامی و تأیید شورای معزز نخبهان - که بحمدالله از نعمت اهل فن برخوردار است - قرار گیرد و قانونی پویا و متناسب با تحولات روز دنیا مبنای کار قرار گیرد. ان شاء الله

برای تیمن

نیایش امام حسین (ع) در صحرای عرفات*

ترجمه علامه فقید محمد تقی جعفری (ره)

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

نیایش امام حسین (ع) در صحرای عرفات

پاکا، منزّه پروردگارا، تویی به وجود آورنده کائنات و برگرداننده آنها پس از برچیده شدن از عرصه هستی. ذات و صفات شایسته حمد و ثنا و مجد و عظمت فوق تصور ما. نام‌های مقدس و نعمت‌های بزرگ. حال، بارالها کدامین نعمت‌هایت را به شمارش و بیان درآورم، یا به سپاس‌گویی کدامین عطا‌های تو قیام کنم، با این که آن نعمت‌ها و عطاها بیش از آن است که شمارندگان از عهده محاسبه آنها برآیند و حافظان، توانایی علم به آنها را داشته باشند.

بارالها، وانگهی آن ضررها و زیان‌ها را که از من برگردانیدی، بیش از آن عافیت و نعمت‌هایی است که به من عنایت فرمودی و ای خدای من، با حقیقت ایمانم گواهی می‌دهم و با عهد استوار و محکم قاطعیت‌های یقینی که دارم و با خلوص توحید صریحی که در دلم موجود است و با اعماق پنهانی درونم و رشته‌های مجاری نور چشمم و خطوط نقش پیشانی‌ام و با شکاف راه‌های تنفسم و نرمه تیغه بینی‌ام و طرق امواج صداها به صماخ و استخوان گوشم و با آنچه که لب‌هایم آن را در بر، و در هنگام روی هم نهاده شدن میان خود دارد. و با حرکات لفظی زبانم و محل پیوست فک بالا و فک پایینم و رستنگاه دندان‌هایم و عامل چشیدن خوراکی‌ها و آشامیدنی‌هایم، با عامل حمل [فعالیت یا استخوان] حافظ مغز سرم و لوله فرو دادن غذا و آشامیدنی‌ها در

درون چنبره گردنم و با آنچه که درون سینه‌ام دربرگرفته است و حمائل [بند] رگ گردنم و آویزه پرده قلبم و با قطعه‌های اطراف کبدم و آنچه که خمیدگی دنده‌هایم در برگرفته و گودی بندهای مفصل‌ها و قبض عوامل فعال درونم و بند انگشتان و گوشت و خون و مو و ظاهر پوست و اعصاب و نی و استخوان‌ها و مغز و رگ‌ها و همه اعضايم و با آنچه که در دوران شیرخوارگی در بدنم بافته شده است و با آنچه که زمین از من بر خود حمل نموده است و با خواب و بیداری و سکون و حرکات و [رکوع و سجود]، آری، ای خدای مهربانم، اگر با این همه نعمت‌های آشکار و پنهان تو بخوایم و بکوشم، و در تمامی قرون و اعصار در آنها زندگی نمایم و بخوایم که شکر یکی از نعمت‌هایت را به جای بیاورم ناتوان خواهم بود.

منعما، خداوندا، اگر بنده تو درصدد برآید شکر یکی از نعمت‌هایت را به جای بیاورد، باز به برکت احسان ربانی تو است که خود شکر جدیدی را ایجاب می‌نماید. آری، ای خدای بی‌چون اگر من و همه شمارندگان از مخلوقات بخوایم نهایت انعام وجود تو را که در گذشته و حال و آینده ما بندگان را در خود فروبرده است، شمارش کنیم، نه عدد آن را می‌توانیم با شمارش خود محدود کنیم و نه مدت آن را، هیئات! چگونه توانیم از عهده چنین کاری برآییم در صورتی که در کتاب گویای حق و حقیقت (قرآن کریم) و خبر راستین چنین فرموده‌ای: و ان تعدوا نعمة الله لا تحصوها؛ و اگر بخواید نعمتهای خداوندی را بشمارید، نمی‌توانید. راست گفته است کتاب تو، ای خدای بزرگ و راست است خبری که داده‌ای و پیامبران و رسولانت آن را ابلاغ نموده‌اند. این سخن از وحی تو به آنان نازل شده و از دین خود که برای آنان و به وسیله آنان تشریح فرموده‌ای، تبلیغ کرده‌اند.

لکن ای خدای من، با تمام کوشش و تلاش و مقدار طاعت و ظرفیت شهادت می‌دهم و در عین ایمان و یقین می‌گویم: سپاس مر خدای را که فرزندی اتخاذ نکرد تا مانند آدمیان وارثش باشد و شریک در ملکش نیست که در آنچه که ابداع فرموده است تضادی با او داشته باشد و نه برای او ولیی است که کشف از پستی او نماید، قدرت

مطلقاً او در آفرینش نیازی به کمک و یاری ندارد.

پروردگارا، پاک دادارا، تو منزّه از هر یاور و شریکی. اگر در آسمانها و زمین خدایانی بودند، آنها تباه می شدند و از هم می پاشیدند. خداوند یگانه و بی همتا و بی نیاز مطلق که نه می زاید و نه زاییده شده و نه احدی مشابه و برابر اوست.

سپاس مر خدای را، سپاسی که معادل حمد فرشتگان مقرب و پیامبران مرسل او است و درود و سلام خداوندی بر برگزیده او محمد خاتم پیامبران و فرزندان طیب و طاهر او که واصل به مقام اخلاص گشته اند.

خداوندا، خشیت از کبریا و عظمت خود را چنان نصییم فرما که گویی تو را می بینم و آن توفیق تقوی که به وسیله آن روحم را در مسیر کمال از آلودگی ها پاک بدارم، سعادت مندم فرما. به وسیله ارتکاب معصیت مرا به شقاوت گرفتار مفرما. در فرمان قضایی که بر من می رانی خیر را نصییم بساز. نقشه قدرت را درباره من چنان مبارک فرما که در سرنوشتی که تأخیر روا داشته ای شتاب زده نباشم و در آنچه که اراده تقدیم فرموده ای، آرزوی تأخیر آن را در دل خطور ندهم.

پروردگارا، بارالها، بی نیازی را در نفسم قرار بده و یقین را در قلبم، اخلاص را در عملم، نور را در دیدگانم، بینایی را در دینم، تثبیت فرما.

معبودا، مرا از اعضای که لطف فرموده ای بهره مند فرما، چشم و گوشم را وارث من قرار بده (تا از دوران زندگی ام امتیازات قابل ذخیره برای سعادت ابدی ام تهیه نمایند) مرا بر آن کسی که بر من ستم کرده است یاری فرما و گرفتن خونم را و انتقام آن امتیازاتی که اگر زنده می ماندم کسب می کردم، بر آن ستمکار ارائه فرما و با این لطف چشمم را روشن بساز.

خداوندا! رحیما، اندوهم را برطرف گردان و پنهان کردنی های مرا بپوشان و گناهم را ببخشا و شیطانم را از من دور فرما و ذمه ام را از همه تکالیف و حقوقی که بر عهده دارم آزاد بساز. خدای من، درجات عالیهای را در آخرت و دنیا نصییم فرما.

خداوندا، سپاس تو را گویم در برابر نعمت آفرینش که به من اعطا فرمودی و

لباس وجود که بر من پوشاندی و مرا شنوا و بینا قرار دادی. سپاس تو را گویم که مرا وارد عالم خلقت نمودی و موجودی معتدل ساختی با اینکه از وجود من بی‌نیاز بودی، لطف بیکرانت از نعمت خلقت برخوردارم ساخت و از فطرت طبیعت تعدیل شده و دارای استعداد کمال بهره‌ورم نمود.

پروردگار من، وجودم را انشاء و ابداع نمودی بدون آنکه سابقه‌ای از هستی داشته باشم آنگاه صورتم را نیکو ساختی.

پروردگار من، سپاس تو را گویم که احسانم فرمودی، عافیت نفس به من ارزانی داشتی و نظاره بر عالم فرمودی و توفیقم دادی، انعام کردی و هدایتم فرمودی. پروردگار من، سپاسگزار توام که مرا برای الطافت برگزیدی و از هر خیری برای من عنایت فرمودی، اطعامم کردی، سیرابم نمودی، بی‌نیازم کردی و سرمایه‌ام دادی و عزت نصیبم ساختی و از لباس منزه مرا پوشاندی و کار در مصنوعات کارگاهت را برای من آسان فرمودی، این همه عنایتها که درباره ما بندگان روا داشتی، بر محمد و آل محمد درود بفرست.

مشکل مراجعان به دفاتر اسناد رسمی*

در گفتگو با احمد علی سیروس**

*. برگرفته از روزنامه همشهری، ۱۱ مهر ۱۳۸۱.
**. نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران.

اشاره:

دفاتر تنظیم اسناد رسمی از جمله نهادهای بخش خصوصی هستند که زیر نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (قوه قضائیه) خدمات متعددی را به مراجعه کنندگان ارائه می‌کنند. به گفته آقای احمد علی سیروس، نایب رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران، این دفاتر روابط اجتماعی مردم را به روابط حقوقی تبدیل می‌کنند. مطابق قانون، تنظیم سند رسمی فقط توسط مأموران و نمایندگان رسمی که مجاز به انجام این کار هستند انجام می‌گیرد و اسناد تنظیمی آنها اعتباری منحصر به فرد دارند. اسناد رسمی در تمام ادارات و مراجع قضایی پذیرفته می‌شوند و بی‌اعتنایی به آن می‌تواند منجر به انفصال فردی که آن را پذیرفته از مشاغل دولتی شود. گرچه مراجعه کنندگان به دفاتر تنظیم اسناد رسمی ممکن است از برخی تشریفات قانونی بی‌اطلاع و ناخشنود باشند، اما معمولاً رضایت خاطر آنها با انجام دقیق تنظیم سند درخواستی جلب می‌شود. در این میان، کمترین آسودگی که مشکلات دفاتر و سردفتران و همکاران ایشان مطرح و در سطح افکار عمومی منعکس شود. بدین سبب با در نظر گرفتن حق مردم در انجام امور آنها در دفاتر اسناد رسمی به بهترین کیفیت، با عضو هیأت مدیره و نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران گفت و گویی شده است که متن آن در پی می‌آید. آقای سیروس که در اولین انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران در سال ۸۰ بالاترین رأی همکارانش را به خود اختصاص داده است، بیش از دو دهه سابقه فعالیت در امور تنظیم اسناد رسمی دارد.

مشکلات مراجعان به دفاتر اسناد رسمی

در گفتگو با نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران

□ شما در دفاتر تنظیم اسناد رسمی چه خدمتی به مردم ارائه می‌دهید و چقدر مردم به سراغ این دفاتر می‌آیند؟

دفاتر تنظیم اسناد رسمی محل مراجعه کسانی است که روابط اجتماعی خود را به روابط حقوقی مکتوب و محکمی تبدیل می‌کنند. گرچه این دفاتر دولتی نیستند اما به علت داشتن اختیارات قانونی، با تنظیم توافق شفاهی یا عادی مراجعه کنندگان به صورت رسمی، امنیت و قوام روابط حقوقی مردم را تقویت و تثبیت می‌کنند. بنابراین وقتی امکان رجوع مردم به دفاتر اسناد رسمی تسریع شود، استقبال از تنظیم اسناد به شکل رسمی بیشتر شده و مشکلات و دردسرهای احتمالی بعدی منتفی می‌شود. در حال حاضر اگر فردی بخواهد خودرو بخرد - در صورتی که خریدار واقعی و هوشمندی باشد - به قولنامه (سند عادی) اکتفا نمی‌کند و در اسرع وقت قرارداد خود را در دفترخانه به صورت رسمی در می‌آورد. در حالی که درباره سرقفلی و نقل و انتقال آن متأسفانه چنین نیست و اغلب به صورت عادی واگذار می‌شود و گاه مشکلات جبران ناپذیری را به وجود می‌آورد.

□ چه مانعی برای مراجعه بیشتر مردم به دفاتر اسناد رسمی وجود دارد؟

علت، تأخیر در صدور برخی مفاصا حسابهای دولتی مثل مالیات در ادارات دارایی و فرآیند محاسبه و دریافت آن است. الزامی که برای دفاتر اسناد رسمی به هنگام تنظیم سند رسمی انتقال سرقفلی یا اموال غیرمنقول دیگر - مثل خانه و خودرو و غیره - جهت استعلام از برخی ادارات و مراکز مانند شهرداری، اتحادیه‌های صنفی، بیمه و امثال آن شده است، باعث وقفه طولانی در انجام امور مربوط به تنظیم اسناد رسمی می‌شود، در حالی که کار اصلی که نوشتن، تنظیم و ثبت سند توسط دفاتر است مدت نسبتاً کمی را به خود اختصاص می‌دهد. از طرف دیگر مدت اعتبار پاسخ استعلام‌ها کوتاه و مثلاً ۱۵ روز یا یک ماه از زمان صدور آنهاست. پس اگر همه جواب‌ها در یک زمان کوتاه به دست ما نرسد، ضمن تکرار استعلام، ارباب رجوع باز هم معطل می‌شوند.

□ علت تأخیر در پاسخ‌گویی به استعلام‌ها چیست؟

مثلاً در مورد اداره دارایی (مالیات) به جز این که مالیات شغلی باید محاسبه شود و بعضاً مالیات چندین سال باید پرداخت شود، نوبت به بررسی پرونده توسط ممیز صدور برگ تشخیص و ابلاغ آن می‌شود. در صورتی که مبلغ محاسبه شده مورد اعتراض قرار بگیرد به مرجع حل اختلاف فرستاده می‌شود که اگر به نظر این مرجع هم اعتراض شود، موضوع در مرجع تجدیدنظر مورد رسیدگی قرار می‌گیرد. پس تا وقتی که قطعی بشود و مؤدی بخواهد آن را بپردازد بعضاً چند سال طول می‌کشد.

درباره مالیات سرقفلی وضعیت پیچیده‌تر است. چرا که علاوه بر تعرفه تعیین شده در مواردی ممیز مالیاتی می‌تواند رأساً مبلغ مالیات را تعیین کند. در حالی که قانون می‌گوید ملاک مبلغ مورد توافق خریدار و فروشنده است، اما چون ممکن است مبلغ درجایی به صورت مکتوب ثبت شده باشد یا مورد تردید ممیز مالیاتی باشد، بعضاً ملاک قرار نمی‌گیرد. این روند باعث اختلاف مردم و مراجع تعیین مالیات و در نهایت منجر به گریز آنها از نقل و انتقال رسمی سرقفلی می‌شود. اما پایان این جریان متهم شدن دفاتر تنظیم اسناد رسمی به کوتاهی یا سنگ اندازی در کار مردم است.

□ یعنی وضعیت همیشه همین طور بوده یا در حال حاضر این گونه است؟
در گذشته هر لحظه کسی اراده می کرد به دفاتر تنظیم اسناد رسمی مراجعه می کرد و با یک استعلام از اداره ثبت و محاسبه و وصول مالیات نقل و انتقال توسط خود دفاتر، مالکیت به راحتی منتقل می شد، اما اصلاحات پی در پی که طی بیست سال اخیر در قوانین صورت گرفت، به علت نداشتن پشتوانه کارشناسی لازم شرایط را پیچیده تر و مشکلات را بیشتر کرد. در واقع دفاتر ما اکنون وصول کننده مستقیم یا غیرمستقیم بسیاری از مالیات ها و عوارض هستند. معمولاً هم در این باره هیچ نظر کارشناسی از سردفتران به عنوان مجریان این امور گرفته نشده است.

□ یعنی به شما تحمیل می شود. بدون اینکه بتوانید حتی در باره آن نظر مؤثری بدهید؟

حتی به هنگام اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم - که سال گذشته در مجلس انجام شد - ما را دعوت نکردند، بلکه از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در جریان قرار گرفتیم و به صورت غیر مستقیم نظراتمان را گفتیم.

□ نتیجه ای هم داشت؟

مثلاً یکی از بزرگترین نتایج آن لزوم طراحی جدولی برای محاسبه مالیات حتی برای کسانی که سند رسمی ندارند بود که از سال ۸۲ انجام خواهد شد. البته این یکی از آثار مثبت همفکری ما با قانونگذار بود که امیدواریم این رویه تداوم پیدا کند و بهتر از قبل بشود.

□ مشکل مربوط به استعلام های اجباری شما (به قول خودتان تحمیلی) روشن نشد. کوتاه بودن مدت اعتبار پاسخ استعلام ها باعث بروز معضلاتی می شود. یعنی دیر یا زود شدن پاسخ گویی اداراتی که باید جواب بدهند کار ارباب رجوع را مختل

می‌کند. چرا این وضعیت اصلاح نمی‌شود؟

درباره استعلام‌ها و بخصوص مدت اعتبارشان قانون محدودیتی نگذاشته است. اما ادارات صادر کننده استعلام با بخشنامه‌های داخلی برای دیگران تعیین تکلیف کرده‌اند. استدلال آنها هم تغییرات احتمالی در وضعیتی است که براساس آن استعلام پاسخ داده شده است، یعنی می‌گویند ممکن است با گذشت زمان نیاز به اعلام وضعیت جدید براساس شرایط جدید است که می‌تواند مؤثر بر حقوق افراد یا دولت باشد.

ابن معضل ناشی از همزمان نبودن ارسال استعلام و دریافت پاسخ آن است. برای حل مشکل حداقل بین ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی موضوع رایانه‌ای شدن ارتباط این دو نهاد به طور جدی پی‌گیری شده و در طول زمانی حدود یک تا سه سال آینده تحقق خواهد یافت. یعنی به جای استعلام مکتوب از اداره ثبت درباره وضعیت املاک، بدون نیاز به رفتن مراجعه کنندگان به اداره ثبت، دفترخانه‌ها با اتصال به شبکه رایانه‌ای سازمان ثبت اسناد و املاک پاسخ را در کوتاه‌ترین زمان دریافت خواهند کرد. این اقدامات در راستای ایجاد شبکه رایانه‌ای سازمان ثبت انجام می‌گیرد. اما درباره مواردی مثل استعلام از اداره دارایی برای تعیین شدن وضعیت مالیاتی، دست ما بسته است، نمی‌توانیم آنها را ملزم به تسریع در انجام کار یا پاسخ‌گویی به استعلام کنیم.

چنین وضعیتی علاوه بر کند کردن کار ما، باعث اختلال در روابط اجتماعی مردم هم می‌شود. ما معتقدیم دفاتر تنظیم اسناد رسمی نباید به منزله مأمور وصول عوارض و مالیات - که ادارات و امکانات خاص خود را دارند - باشند، بلکه باید خود این مراکز حقوق قانونی مورد نظر را وصول کنند. این اختیار را هم از نظر قانونی دارند. آنها باید پرونده‌های افراد و املاک را چنان رسیدگی و آماده کنند که همواره آماده پاسخگویی به مراجعه کنندگان و نهادهای دیگری که نیاز به استعلام دارند، باشند. در واقع این ادارات اراده جدی برای وصول مطالبات خود ندارند و با شرایط کنونی به انتظار ارباب رجوع می‌مانند تا وقتی که نیاز به روشن شدن وضعیت خود دارند به آنها مراجعه کنند و با خواهش و تمنا بخواهند که کارشان انجام شود! حتی بعضاً شاهد بوده‌ایم که مراجعه

کننده برای اینکه زودتر مفاصاحساب مالیاتی‌اش را برای ارائه به دفترخانه بگیرد، هر رقمی را که ممیز محاسبه کند - بدون این که به دقت و مقدار آن توجه کند - می‌پذیرد و می‌پردازد تا وقت کمتری صرف این موضوع شود.

□ در واقع شما به این جریان معیوب آگاه هستید و به خاطر الزام قانونی

مراجعه‌کنندگان را به اداراتی می‌فرستید که آنجا امکان اشتباه و خطا هم هست؟

ببینید بروکرسی نا کارآمد این زیان‌ها را دارد که گاه قابل چشم‌پوشی هم نیست. مثلاً در محاسبه مالیات پیش آمده که کوچه شش متری به عنوان کوچه ۱۲ متری محاسبه شده یا اگر ساختمان آجری بوده، مالیات ساختمان را بر اساس بتون آرمه محاسبه کرده و بر مبنای آن ارباب رجوع ملزم به پرداخت مالیات شده است. حتی اگر بعدها هم پرداخت‌کننده متوجه اشتباه شود، شرایط او و ساختار اداری به گونه‌ای نیست که بتواند با خیال راحت پی‌گیر شود و اشتباه را اصلاح کند، نهایتاً هم اضافه‌پرداختی را بگیرد. کسانی که به دفاتر اسناد رسمی و ادارات دیگر برای انجام کارشان مراجعه می‌کنند، معمولاً در سنی هستند که فعالیت اقتصادی انجام می‌دهند و وقت آنها در طول روز صرف کار اقتصادی آنها می‌شود. اینکه مراجعه‌کنندگان به جای صرف وقت در امور معیشتی مورد نیاز و ضروری خود، در صف‌ها یا به انتظار انجام کارشان با آن همه مشقت و احتمال خطا و اجحاف در اداره‌ها بگذارند، تأسف‌آور و زیان‌بار است. بنابراین، منطق، هزینه و فایده فراموش کردن بعضی از این موارد و بی‌اعتنایی ناگزیر به آن را تجویز می‌کند.

□ در گفت و گویی که اخیراً به اتفاق ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک با یکی از

رسانه‌ها داشتید به ارائه لایحه‌ای مشتمل بر ماده واحده برای حل برخی از مشکلات

اشاره کردید. آیا این لایحه پس از تصویب مجلس راه‌گشا خواهد بود؟

در ماده واحده پیشنهادی مقرر شده است که ادارات مختلف اعم از راهنمایی و

رانندگی، شهرداری، دارایی، تأمین اجتماعی و... خودشان مطالباتشان را وصول کنند. اگر این ادارات کاری را که به آنها مربوط است به درستی و با سرعت مناسب انجام دهند دیگر طرفین یک معامله یا قرارداد که به دفترخانه آمده‌اند، معطل نمی‌شوند. چرا که سالهاست که می‌بینیم مثلاً خریدار در دفترخانه حاضر می‌شود، اما فروشنده به علت حاضر نبودن مفصاحساب و برخی استعلام‌ها نمی‌تواند در دفترخانه حاضر شود و نهایتاً این امر ناخواسته منجر به مطالبه خسارت از طرف خریدار و درخواست اجرای تعهدات مورد توافق علاوه بر آن می‌شود. مثلاً یکی از مشکلات مربوط به پایان کار صادره از سوی شهرداری‌ها بود که کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران به سازمان ثبت اعلام کرد که گواهی پایان کار ساختمان اعتبار زمانی نامحدود دارد و نیازی به دریافت مجدد پایان کار برای انجام امور مختلف نیست. نهایتاً اگر تغییری در ساختمان صورت بگیرد شهرداری و عوامل اجرایی آن به عنوان پلیس ساختمان می‌توانند پی‌گیری و عوارض قانونی آن را مطالبه کنند.

□ در این صورت تصور نمی‌کنید مشکلات ناشی از استعلام‌ها و پاسخگویی ادارات مربوطه از دفاتر اسناد رسمی به همان مرجع پاسخگویی به استعلام منتقل شود؟

دفاتر تنظیم اسناد رسمی بدون هیچ حق الزحمه و به صورت رایگان سالانه حدود ۹۴ میلیارد تومان مالیات نقل و انتقال خودرو برای دارایی وصول می‌کنند. حال اگر اشتباهی در محاسبه و وصول این مبلغ صورت گیرد، سردفتر باید علاوه بر اصل مالیات، پنجاه درصد به عنوان جریمه بپردازد. همچنین اگر آمار این مالیات‌ها را دیرتر از موعد به دارایی بفرستد، باید دو درصد از آن را هم به عنوان جریمه به حوزه مالیاتی نقل و انتقال خودرو بپردازد. یا مثلاً اگر عدم خلاف برای خودرو دریافت نشود یا اعتبار آن تمام شده باشد، خریدار می‌تواند علیه دفترخانه ادعای خسارت کند.

برای جلوگیری از تراکم کار ادارات دیگر درباره مفصاحساب‌ها، متأسفانه معمولاً

این ادارات قبل از مراجعه ارباب رجوع این محاسبات را در پرونده‌های آنها انجام نمی‌دهند. در حالی که روال صحیح این است که مفصاحساب آماده باشد تا هر وقت مراجعه کننده پی‌گیر پرونده‌اش بشود معطل بررسی پرونده و انجام کارهای عقب افتاده نباشد. لایحه پیشنهادی این الزام را برای ادارات پیش بینی کرده است که شما همواره بتوانید در هر زمان برای دریافت مفصاحساب به ادارات مربوطه مراجعه کنید - اما اکنون این گونه نیست و آنها خود را مکلف نمی‌دانند که این کار را انجام دهند.

□ پس در هر صورت ارباب رجوع که خودش هم پی‌گیر کارهایش است زیان می‌بیند. زبانی که ظاهراً نه تنها جبران نمی‌شود، بلکه ممکن است بیشتر هم بشود. شما یک طرف قضیه را می‌بینید، سوی دیگر قضیه مطالبات دولت است که سال به سال به تعویق می‌افتد و جزو درآمدهای دولت محسوب نمی‌شود. چون اقدام جدی و روال مندی در پی‌گیری، محاسبه و وصول سالانه آن انجام نمی‌گیرد و در این میان دولت بیش از مردم زیان می‌بیند، گرچه نهایتاً خزانه بیت‌المال متعلق به مردم متحمل این زیان می‌شوند. یعنی ارزش پول حتی به هنگام محاسبه و دریافت در سال‌های بعد واقعی نیست.

ادامه دارد

شناخت دفاتر اسناد رسمی

محمود تفکریان*

اشاره:

مقاله حاضر به اهتمام نویسنده محترم
آن و با قلمی روان و زبانی قابل فهم
برای عموم و افرادی که علاقه مند به
آشنایی با تشکیلات دفاتر اسناد رسمی
هستند، نگارش یافته است.

*. معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

در مورد دفاتر اسناد رسمی مطالب بسیاری نوشته شده، ولی تاکنون هدف، ساختار و ویژگیهای آن از لحاظ حقوقی و گرایش علم مدیریت مورد تجزیه و تحلیل قرار نگرفته است. اکنون سعی می‌شود در حد بضاعت این مسأله بررسی گردد. در بدو امر هدف از وجود دفاتر اسناد رسمی بیان می‌شود تا موضوع تحقیق تسهیل گردد.

هدف دفاتر اسناد رسمی

دفاتر اسناد رسمی مانند هر سازمان و نهادی دارای هدفی است که به منظور نیل به آن تلاش می‌نماید. هدف دفاتر اسناد را می‌توان از مواد مختلف قانون و مقررات ثبتي به ویژه از شرح وظایف مندرج در ماده ۴۹ قانون ثبت استخراج نمود و به این صورت تعریف کرد: «تنظیم روابط حقوقی اشخاص و اعتبار بخشیدن به انواع قراردادهای، قرارها، معاملات، تعهدات اشخاص از طریق ثبت انواع اسناد به منظور جلوگیری از اختلافات و طرح دعاوی در مراجع قضایی یا تسهیل اثبات حقایق که در نتیجه امنیت مالکیت در جامعه مستقر و زمینه مساعد سرمایه‌گذاری و رونق اقتصادی فراهم می‌گردد». در توجیه تعریف مذکور به بعضی از مواد قانونی استناد می‌شود. در ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، اسناد بر اساس درجه اعتبار به دو نوع تقسیم می‌شوند:

الف - سند رسمی، ب - سند عادی.

قانون مدنی سند عادی را تعریف نکرده، لکن در ماده ۱۲۸۶ سند رسمی را چنین

بیان داشته است:

اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است. اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی از اعتباری خاص برخوردار است. طبق ماده ۷۰ قانون ثبت، تمام محتویات و امضاهای مندرج در اسناد رسمی معتبر شناخته می‌شود، و انکار و تردید نسبت به آن مسموع نمی‌باشد. ماده ۷۳ قانون ثبت مسؤولیت مدنی و انتظامی را به قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند، متذکر شده است.

لازم الاجرا بودن، یکی دیگر از ابزار تحکیم و اعتبار اسناد رسمی است که در این راستا اجرائیه بدون صدور حکم از مراجع قضائی، صادر می‌شود و عملیات اجرایی تا ختم پرونده ادامه می‌یابد.

چنانچه به هدف دفاتر اسناد رسمی دقت بیشتری مبذول گردد نقش اساسی آن در مسائل حقوقی و اقتصادی کاملاً معلوم می‌شود، چون سرمایه‌گذاری، این زیر بنای اقتصادی بدون امنیت و حمایت حقوقی رونق نمی‌یابد.

غیر از موارد مذکور که رسالت اصلی دفاتر اسناد رسمی محسوب است اقدامات این ارگانها در سایر شؤون جامعه تأثیر می‌گذارد. ثبت اقرار نامه زوجیت موجب تحکیم واحد خانواده می‌گردد، که با امور اجتماعی مرتبط می‌باشد و اجرای مقررات استملاک اتباع بیگانه در امور سیاسی تأثیر می‌گذارد، همچنین در طول تاریخ نقش سردفتران ادیب و حقوقدان با نگارش متون حقوقی و ادبی در فرهنگ و ادب جامعه آشکار می‌باشد.

در توجیه هدف نمونه‌هایی اشاره شد و از کلیه قوانین و مقررات به صورت متعدد نشانه‌هایی ملاحظه می‌گردد. در اینجا این سؤال مطرح است که آیا دفاتر اسناد رسمی در رسالتی که به عهده دارند توفیق داشته‌اند یا خیر (رسیدن به هدف)؟ و در واقع ثمربخش بوده‌اند یا خیر؟ با کمی تعمق نتیجه کاملاً آشکار است. زمانی که معاملات در

دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌گردد، استواری سند موجب آرامش اصحاب معامله می‌شود، حتی افراد سودجو و طماع پذیرفته‌اند خلل به این گونه اسناد کار دشواری است.

ساختار سازمانی دفاتر اسناد رسمی

دفاتر اسناد رسمی دارای ویژگیهای خاصی می‌باشند که در سایر مؤسسات مشاهده نمی‌شود و با توجه به قوانین و مقررات ساختار این سازمان تشریح می‌گردد. طبق ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران دفترخانه اسناد رسمی، واحد وابسته به وزارت دادگستری است^۱ که سازمان و وظایف و نظارت آن تابع قوانین و نظارت تعیین شده از طرف حکومت است. به طوری که از مفاد ماده مذکور استنباط می‌شود دفاتر اسناد تابع نظامات دستگاه قضایی می‌باشد. بالاترین مقام مسؤول، معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد که از طرف رئیس قوه قضائیه منصوب و تقریباً عمده اختیارات امور دفترخانه‌ها به وی تفویض می‌گردد.

افرادی که در دفترخانه مسؤولیت دارند عبارتند از:

الف: سردفتر اسناد رسمی به عنوان مدیر مسؤول دفتر اسناد رسمی است که در تمام سطوح دفترخانه مسؤولیت دارد و با صدور ابلاغ رئیس سازمان ثبت به این سمت منصوب می‌گردد.^۲

در مقررات برای انتخاب سردفتران شرایط علمی و اخلاقی منظور شده که باید واجد شرایط لازم باشند. به همین جهت گزینش سردفتران طی تشریفات از قبیل آزمون سراسری و بررسی اخلاقی انجام می‌گردد.

ب: دفتربار اول با عنوان معاون دفترخانه یا نماینده ثبت اسناد است که بنابر پیشنهاد سردفتر و ابلاغ رئیس سازمان ثبت به سمت مزبور اشتغال می‌یابد. دفتربار

۱. پس از پیروزی انقلاب شکوهمند اسلامی وزارت دادگستری به قوه قضائیه تغییر یافته است.

۲. طبق اختیارات تفویضی رئیس قوه قضائیه.

اول در امور مالی دفترخانه و اموری که از طرف سردفتر به او ارجاع می‌شود با سردفتر مسؤولیت مشترک دارد. هر دفترخانه می‌تواند دارای دفتریار دوم نیز باشد ولی مادامی که دفتریار اول در دفترخانه حضور دارد، وی مسؤولیتی ندارد. دفتریار نیز باید واجد شرایط علمی و اخلاقی باشد.

سردفتران و دفتریاران حق اشتغال در سایر مؤسسات دولتی ندارند مگر در امور آموزشی که با موافقت سازمان بلا اشکال است. سردفتران در بدو شروع به کار نباید کمتر از ۲۴ سال و دفتریاران ۲۰ سال و بیش از ۵۰ سال سن داشته باشند و پس از ۳۰ سال خدمت می‌توانند بازنشسته شوند. ادامه خدمت آنها تا سن ۶۵ سالگی منعی ندارد. در دفترخانه افراد دیگری به امور تحریر و ثبت اسناد و خدمات اشتغال دارند که به تناسب حجم عملیات و تشخیص و خواست سردفتر تعداد آنها متغیر است ولی این گونه کارکنان هیچ گونه مسؤولیتی در دفترخانه ندارند و کلیه رفتار و اقدامات آنان تحت نظارت و مسؤولیت سردفتر می‌باشد.

ویژگیهای دفاتر اسناد رسمی

الگوی سازمانی دفاتر اسناد رسمی با ساختارهای تعریف شده در علم مدیریت انطباق ندارد و در واقع دارای ساختار خاصی می‌باشد که سعی می‌شود حتی المقدور ویژگیهای آن تشریح شود. دفتر اسناد رسمی سازمانی بسیار کوچک است زیرا پرسنل تحت نظارتی ندارد ولی ساختار آن از لحاظ عملیات با دیوان سالاری ماشینی تا حدودی تشابه دارد. سرپرستی مستقیم با سردفتر است. از لحاظ مقررات شکلی کار استاندارد شده و کار در ابعاد مختلف تخصصی است. تصمیم‌گیری متمرکز است. اختیار با سردفتر و دفتریار است و تمام آن به صورت مکتوب و به امضا سردفتر می‌رسد. قوانین و مقررات اصول اقدامات می‌باشد، سازمان در عین قدمت پویاست و همگام با تحولات قوانین تغییر می‌کند. رونق اقتصادی نقش مهمی در حجم عملیات دفاتر اسناد رسمی دارد.

پیشینه دفاتر نشان می‌دهد که فرهنگ سازمان از گذشته آکنده از اعتقادات مذهبی بوده و رعایت اخلاق بر محیط مسلط بوده است. تغییر قوانین و مقررات بر عملکرد دفترخانه و سردفتر اثر می‌گذارد، غیر از آن عوامل پیشرفت تکنولوژی و محیط نیز از این لحاظ اهمیت دارد.

محل استقرار دفترخانه

محل استقرار و کار دفترخانه به وسیله سردفتر انتخاب می‌شود و پس از بازدید کارشناسان ثبت اسناد و املاک در صورتی که جهت رعایت فاصله با سایر دفاتر و فضای لازم مناسب تشخیص شد، دفترخانه در آن محل دایر می‌شود. تغییر محل آن نیز در حوزه‌های ثبتی دارای ابلاغ است عملیات به همین نحو انجام می‌گردد. سردفتر از لحاظ قلمرو مکانی می‌تواند کلیه معاملات و تعهدات را در محل دفترخانه ثبت نماید و نمی‌تواند دفاتر را برای ثبت سند از محل دفترخانه خارج نماید مگر در موارد خاص که آن هم فقط در همان حوزه ثبتی محدوده ابلاغ و با مجوز قانونی از قبیل ثبت اسناد زندانیان یا بیماران که قدرت حرکت ندارند و قادر به حضور در دفترخانه نمی‌باشند.

شرح وظایف سردفتر در ماده ۴۹ قانون ثبت چنین تعیین گردیده:

۱ - ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

سردفتران وظیفه دارند برای جلوگیری از بروز هر نوع اختلاف نسبت به ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر مفاد مدلول آن خلاف مقررات و نظم عمومی و یا اخلاق حسنه باشد که باید دلیل آن کتباً اعلام شود. پس ثبت هر نوع سند بلا اشکال است به غیر از آن که مغایر قانون باشد و یا با نظم عمومی یا اخلاق جامعه مغایر باشد.

۲ - دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاص که مطابق مقررات حق

گرفتن، سواد دارند. اشخاصی صالح به دریافت رونوشت مصدق اسناد می‌باشند که در معامله دارای حقوقی باشند البته مراجعی که قانون تعیین کرده باشد نیز می‌توانند رونوشت اداری اسناد را دریافت کنند.

۳ - تصدیق صحت امضا. یکی از اقدامات مؤثر دفاتر اسناد رسمی تصدیق امضا است که مربوط به اسناد عادی است که جنبه مالی نداشته باشد و پس از گواهی امضا سند عادی مسلم الصدور می‌گردد.

۴ - قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند. مراجعین می‌توانند بعضی اسناد را نزد سردفتر به امانت بگذارند و سردفتران امانتدار این گونه اسناد می‌باشند.

منابع مالی دفاتر اسناد رسمی

هر چند که دفترخانه سازمان وابسته به حکومت است و تحت مقررات موضوعه انجام وظیفه می‌کند ولی بر بودجه دولت تحمیلی ندارد بلکه هزینه خود را از محل درآمد حق التحریر اسناد تأمین می‌نماید و می‌توان این واحد را خود کفا تلقی کرد. کلیه مبالغ دریافتی از طریق سیستم بانکی به عمل می‌آید.

حق التحریر در واقع دستمزد انجام عملیات دفترخانه است که آن هم طبق تعرفه به حساب سردفتر واریز می‌گردد که مبلغ پانزده درصد آن به دفتریار تعلق دارد و ۱۰ درصد سهم کانون سردفتران و سایر هزینه‌های دفترخانه از قبیل اجاره بهای محل دفترخانه و حقوق کارکنان و هزینه آب و برق و مالیات و غیره پرداخت می‌شود.

علاوه بر حق التحریر مبالغی بسیار ناچیز از وصولی حق الثبت به سردفتران و دفتریاران تعلق می‌گیرد. پرداخت حقوق بازنشستگی سردفتران و دفتریاران و وظیفه آنان صندوق کانون سردفتران و دفتریاران است که بودجه آن از محل دریافت درصدی از حق التحریر سردفتر تأمین می‌گردد. سایر امور رفاهی مانند بیمه درمان و وام و... از همین محل پرداخت می‌شود.

نقش مؤثر دفاتر اسناد رسمی در تأمین منابع مالی دولت

دفاتر اسناد رسمی در تأمین بودجه کشور به دو صورت نقش مؤثر دارند:

الف: نقش مستقیم

دفاتر اسناد رسمی در ازای تنظیم اسناد و ارائه خدمات طبق تعرفه حق الثبت وصول و به حساب در آمد عمومی دولت واریز می‌گردد علاوه بر آن مالیات نقل و انتقال انواع خودرو را به همین طریق وصول می‌نمایند.

ب: نقش غیر مستقیم

دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم انواع اسناد در وصول مالیاتهای مختلف به وزارت دارایی و امور اقتصادی همکاری دارند و اصحاب معامله را برای پرداخت مالیات و اخذ مفاصحا حساب به ادارات دارایی و امور اقتصادی هدایت می‌نمایند. همچنین با بسیاری از سازمانها از قبیل سازمان تأمین اجتماعی و شهرداری برای وصول حق بیمه و وزارت نیرو برای دریافت هزینه که آب و برق و... به همین نحو کمک می‌نمایند.

اساس و ابزار کار دفاتر اسناد رسمی

در دفاتر اسناد رسمی غیر از وسایل معمولی که مانند میز و صندلی و رایانه و ملزومات دفاتر و کاغذ و... که مورد نیاز عموم سازمانهای اداری است عمده ابزار و اساس کار قانون و مقررات می‌باشد. هر نوع خدمات در دفاتر به نوعی به مقررات بستگی دارد. الزامات قانونی در سطح سازمان گسترده است و پیوسته سردفتر درگیر مقررات مختلف می‌باشد. اتخاذ تصمیم در هر مورد با حقوق افراد حقیقی و حقوقی ارتباط پیدا می‌کند. چنانچه اجرای عملیات مغایر با مقررات تشخیص شود سردفتر مسئولیت کیفری، انتظامی و مدنی دارد.

سردفتر علاوه بر وقوف از مقررات خاص مربوط به ثبت اسناد باید از سایر

مقررات حقوقی مانند قانون مدنی، آئین دادرسی مدنی، زمین شهری، اوقاف، شهرداری، مالیاتی و... آگاهی داشته باشد تا بتواند سندی استوار و غیر قابل خدشه تنظیم کند. به طور کلی ثبت عقود و تعهدات با رعایت قوانین ماهوی و شکلی انجام می‌گردد و تخلف از هر یک از قوانین دارای مجازات می‌باشد.

مسئولیت سردفتر

مسئولیت سردفتر را می‌توان به دو بخش عمده تقسیم کرد:

الف: مسئولیت ناشی از تهیه مقدمات تأسیس و نگهداری دفترخانه

از وظایف مهم سردفتر در بدو امر تهیه محل مناسب برای استقرار تأسیس دفترخانه می‌باشد که بایستی از محل بودجه شخصی نسبت به خرید یا رهن یا اجاره و... محل مورد نیاز را تأمین کند و به دنبال آن ابزار کار از قبیل رایانه، میز و صندلی، لوازم تحریر و اوراق بهادار، دفاتر و چاپ بعضی اوراق و... را فراهم نماید، به طوری که از تاریخ صدور ابلاغ ظرف مدت سه ماه دفترخانه افتتاح شود و الاً ابلاغ صادره لغو می‌گردد. بدیهی است تمام مسئولیت مقدمات تأسیس دفترخانه بدون هیچ گونه مساعدتی با سردفتر می‌باشد و در صورت تأخیر تلاشهای وی بی اثر خواهد شد.

بعد از شروع به کار مسئولیت نگهداری اسناد و مدارک و دفاتر در حد مطلوب تا پایان خدمت بر دوش سردفتر است. ابتدا وظیفه دارد دفتریار واجد شرایط را ظرف دو ماه به سازمان معرفی نماید. نیروی انسانی کارآمد از قبیل محرر اسناد و خدمات و غیره به مسئولیت خود انتخاب نماید. هر نوع انحرافی در دفترخانه مشاهده شود سردفتر مؤاخذه خواهد شد. برای نمونه چنانچه محرر در تحریر سند اشتباه کند یا مأمور خدمات آب و برق را کنترل نکند و ساختمان دچار حادثه شود که خدشه به دفاتر وارد گردد سردفتر مسؤول است، هر چند مسئولیت کارکنان دفترخانه منتفی نمی‌شود.

ب: مسؤولیت ناشی از خطای شغلی

این مسؤولیت نیز به سه نوع تقسیم می‌گردد:

۱- مسؤولیت مدنی

این مسؤولیت در ماده ۶۸ قانون ثبت به وضوح ذکر شده است.

«هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسؤول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسؤول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید». به طوری که ملاحظه می‌شود ضرر و زیان ناشی از خطای سردفتر که موجب بی‌اعتباری سند متوجه متعاملین می‌شود وسیله سردفتر باید جبران گردد.

۲- مسؤولیت کیفری سردفتر

در ماده ۱۰۰ قانون سردفترانی که عامداً مرتکب جرایم زیر شوند به عنوان جاعل در اسناد رسمی محسوب و مجازات جعل و تزویر اسناد رسمی تعیین گروه است:

۱- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

۲- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند

ثبت نماید.

۳- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

۴- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

۵- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را

بکند یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.

۶- انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

۷- سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

این جرایم از شقوق جرایم عمومی است که هم بدون وجود شاکی قابل تعقیب

است و رضایت شاکی موجب توقف تعقیب نمی‌گردد.

۳- مسؤولیت اداری و انتظامی سردفتران

اهم موارد مورد تعقیب سردفتران مربوط به امور انتظامی است که کمتر سردفتری در این رابطه فاقد محکومیت می باشد. دلیل آن این است که مقررات تشکیلات اداری و ضوابط شکلی و ماهوی تنظیم اسناد بسیار گسترده است که هر نوع غفلتی موجب بروز تخلف می شود. رسیدگی مقدماتی به شکایت ها و گزارش های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران در امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام می شود و این اداره با اظهار نظر به دادسرای انتظامی ارجاع می نماید. دادستان انتظامی در تهران و دادیاران در استانها با تشخیص تخلف مبادرت به صدور کیفر خواست می نماید. در مرکز هر استانی یک دادگاه بدوی تشکیل می شود. دادگاه تجدیدنظر در تهران، سازمان ثبت تشکیل است و مرجع تجدیدنظر بعضی آرای دادگاه بدوی می باشد. مجازات های انتظامی طبق ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی به شرح زیر است:

۱- توبیخ با درج در پرونده.

۲- جریمه نقدی.

۳- انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه ماه الی شش ماه.

۴- انفصال موقت از شش ماه تا دو سال.

۵- انفصال دائم.

رسیدگی به تخلف دفتریاران و سردفتران ازدواج و طلاق به همین صورت انجام می شود. مجازات درجه یک و دو قطعی و از درجه سه به بالا قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر می باشد. علاوه بر مجازاتهای مذکور دادگاه انتظامی می تواند بر اثر سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی سردفتر یا دفتریار حکم به سلب صلاحیت صادر نماید و یا رأی به تعلیق تا رسیدگی قطعی تخلف صادر نماید.

تحمل در دسر یا مسؤولیت تحمیلی

(تحقیقی در مورد د بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

سید فریدالدین محمدی*

مسؤولیت و وظیفه اصلی و اساسی دفاتر اسناد رسمی همانطور که از اسم بامسمی آن بر می آید، تنظیم و ثبت اسناد مطابق با قانون و مقررات می باشد.^۱ تنظیم و ثبت این اسناد در قالب عقود، ایقاعات، تعهدات، قراردادهای، تقسیم نامه ها، اقرارها، رضایتها، سازشها و غیره عموماً بر مبنای قصد انشاء و به طور کلی رضاء^۲ طرف^۳ یا طرفین صورت می پذیرد و بر این اسناد آثار ثبت سند رسمی از جمله لازم الاجرا بودن و عدم انکار و تردید - که مهمترین ویژگی سند رسمی است - مترتب می باشد که این ویژگیها و خصوصیات نسبت به اسناد عادی وجود ندارد و اصولاً تمایزی شفاف و مشخص بین اسناد عادی و اسناد رسمی از هر حیث (تنظیم، شرایط، آثار و غیره) وجود دارد. دفاتر اسناد رسمی در تنظیم و تهیه این اسناد عادی مداخله و مباشرت نمی نمایند،^۴ همچنین مجاز به تسجیل اسناد عادی نیز نیستند.^۵ (البته تکلیف گواهی امضاء در محدوده مشخص و معینی برای دفترخانه تعریف شده است) به طور کلی سردفتر در تمام مواردی که به نوعی به اسناد عادی مرتبط می باشد اعم از تهیه و تنظیم و یا

۱. مواد ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک و ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی.

۲. به نظر می آید یکی از جنبه های معنوی جذاب سردفتری انتقال رضایت و خوشحالی طرفین به پرسنل دفترخانه باشد که در زمان امضاء کردن اسناد همراه با آرزوی خیر، برکت، مبارکی و سلامتی طرفین به اوج می رسد.

۳. در موارد انتقال اجرایی از طریق دوایر اجرای ثبت اسناد یا به صورت رأی قطعی دادگاه پس از طی مراحل قانونی، اراده و رضایت عادلانه حاکم جایگزین آن می شود.

۴. قسمت الف بند ۸۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی.

۵. ماده ۶ آیین نامه ۱۳۱۷ قانون دفاتر و بند ۹۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی.

تسجیل (به استثناء گواهی امضاء) دخالت، نظارت و مسؤولیتی ندارد.^۱

از نگاه دیگر، سردفتر کاتب بالعدل است که در شرایط برابر و یکسان با توجه به رضا و قصد انشاء طرف یا طرفین کتابت می نماید. به زبان دیگر، قضاوت و در نتیجه حکمی صادر نمی کند و از این بابت ترازوی دادگری با ترازوی سردفتری تفاوت دارد. دو کفه ترازوی سردفتری معمولاً باید برابر باشد تا قلم که شاهین آن است کتابت نماید، اما ترازوی دادگری عموماً نابرابر است و قاضی با حکم عادلانه و بر حقی که صادر می نماید دو کفه را برابر می کند. همچنین حکم قاضی در مرحله بدوی قابل اعتراض و تجدید نظر است، اما سند رسمی لازم الاجرا و قطعی می باشد.

با توجه به این مقدمه به نظر می آید بند ۸۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی بنابر دلایل ذیل به عنوان استثنایی بر مسؤولیت و وظیفه سردفتری - صرف نظر از ناقص بودن و مشکلات اجرایی بخشنامه - مطرح است.

۱ - مسؤولیت سردفتر در ماده ۴۹ قانون ثبت احصاء شده و صدور گواهی از ناحیه مسؤولین دفاتر پیش بینی نگردیده است.

۲ - اصولاً سردفتر به ماهیت، کیفیت و کمیت شکل گیری معامله، تنظیم قول نامه یا مدارک دیگر و شرایط آن مانند نحوه پرداخت ثمن و غیره - صرف نظر از توجه به ارکان سند و رعایت مقررات تنظیم سند رسمی - کاری ندارد و صدور گواهی موضوع بند ۸۹ دخالت سردفتر در امور عادی مردم محسوب می شود.^۲

۳ - صدور گواهی موضوع بند ۸۹ باید با کارشناسی توسط سردفتر صورت پذیرد مثل بررسی موضوع قول نامه یا مدارک دیگر از جمله مبلغ باقیمانده ثمن که به صورت

۱. اجرای موضوع بندهای ۴۴ و ۵۲ و ۴۴۸ و ۴۴۹ و مجموعه بخشنامه های ثبتی درباره نحوه صدور معرفی نامه برای تودیع مال الاجاره و استرداد آن در مورد اجاره نامه های عادی (در زمان اختلاف موجر و مستأجر به نزدیکترین دفترخانه محل ملک) نیز از جمله تحمل گرفتاری یا مسؤولیت تحمیلی دیگری می باشد که باید به صورت مجزا در مورد آن بحث و جدل نمود.

۲. سردفتر ممکن است به واسطه شأن، موقعیت، دانش و تجربه خویش طرف شور و مشورت قرار گیرد و یا نقش کدخدانمشی ایفا نماید اما باید توجه داشت که این موضوع ارتباطی به شخصیت حقوقی سردفتری وی ندارد.

چک تضمینی و یا مسافرتی و یا حتی پول نقد از طرف خریدار ارائه می‌شود که در نهایت به داوری سردفتر نسبت به عدم انجام معامله ختم می‌شود.

۴ - تسجیل غیر مستقیم قول نامه یا مدارک دیگر ارائه شده توسط مسؤولین دفترخانه که با صدور گواهی به عمل می‌آید.

همان طور که اشاره شد نسبت به خود بخشنامه نیز اشکالاتی - به شرح زیر که در دو بخش تقسیم بندی شده است - مطرح می‌باشد:

الف - مشکلات اجرایی که به جهت رعایت بخشنامه ایجاد می‌شود

۱ - افراد عموماً نسبت به حفظ و حراست از اموال و داراییهای خویش و اجتناب از ضرر و زیان ناشی از انجام معاملات بسیار حساس و بدون گذشت می‌باشند^۱ و چون تکلیف بند ۸۹ به نوعی با همین موضوع مرتبط است گاهی دفترخانه با صحنه‌های عجیب و غریبی از دعوا و مرافعه و حتی کتک کاری، عصبانیت و فحاشی طرفین مواجه می‌شود که مدیریت بحران قوی باید نسبت به حل آن اقدام نماید و در مواردی ناخواسته دفترخانه را در مسیری اجباری نسبت به صدور گواهی قرار می‌دهد.

۲ - به علت ناآگاهی، بسیاری از متعاملین صدور این گواهی را که در مراحل اولیه اختلاف (قبل از رجوع به دادگاه) از طرف سردفتر صادر می‌شود، بسیار مهم و اساسی تلقی می‌نمایند و آن را به عنوان برگ برنده‌ای در دست خود به حساب می‌آورند، حال آنکه در جریان دادرسی واقعاً چنین نیست.

۳ - معمولاً صدور این گواهی به نفع هر یک از طرفین، طرف مقابل را رو در روی دفترخانه قرار می‌دهد و زمینه شکایت از دفترخانه را فراهم می‌نماید.

۴ - هر یک از مدارک ابرازی به دفترخانه در محضر دادگاه نیز قابل ارائه است و دادگاه به راحتی می‌تواند با هر یک از مراجع مربوطه نسبت به صحت یا عدم صحت

۱. روند رو به افزایش قیمت مسکن و به طور کلی املاک در چند ساله اخیر و نوسانات ناشی از آن منجر به افزایش و دامن زدن به اختلافات مربوط به معاملات افراد شده است که آثار و تبعات آن در زمان رجوع به دفتر اسناد رسمی به دفترخانه نیز منتقل می‌شود.

مدارک استعلام نماید و واقعیت این است که صدور این گواهی در بسیاری موارد در حد دلخوشی برای طرف می‌باشد.

۵- این گواهی به اشتباه در میان اشخاص و حتی در بسیاری از دفترخانه‌ها به «گواهی عدم حضور» مصطلح گردیده است و کار به جایی رسیده است که در تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی در قسمت سیزده ب- اسناد غیر مالی جدول مربوطه به همین نام ذکر شده است.

ب- ایرادها و نقایصی که به متن بخشنامه وارد است، به صورت سؤالاتی نسبت به تکلیف سردفتر در موارد ذیل مطرح می‌باشد:^۱

- اگر در تنظیم قولنامه یا مدارک دیگر ارائه شده، رعایت شرایط غیر اساسی و یا حتی اساسی معامله نشده باشد و هر یک از فروشنده و خریدار متقاضی گواهی عدم انجام معامله باشند...؟!

- اگر همزمان خریدار و فروشنده در موعد مقرر قولنامه یا مدارک دیگر به دفترخانه مراجعه نمایند و بر اثر اختلاف سند قطعی تنظیم نمایند و در این حالت هر یک متقاضی گواهی عدم انجام معامله باشند...؟!

- اگر فروشنده یا خریدار مدارک مورد نیاز انتقال رسمی ملک را تحویل دفترخانه دهد و کلیه حقوق سند را پرداخت کند و حتی سند تنظیم و ثبت دفتر شود، چنانچه بر اثر اختلاف بین فروشنده و خریدار به هر علتی منجر به امضاء متعاملین نگردد و هر یک به تناسب یا هر دو متقاضی گواهی عدم انجام معامله باشند...؟!

- اگر خریدار متقاضی استفاده از تسهیلات بانکی یا غیر بانکی برای خرید ملک باشد و یا به طور کلی در زمان تنظیم قول نامه یا مدارک دیگر دفترخانه‌ای برای تنظیم سند قطعی معرفی نشود و یا دفترخانه‌ای غیر از دفترخانه مقرر معرفی شود که طرف

۱. هر یک از موارد اشاره شده به راحتی زمینه شکایت از دفترخانه را، هم به لحاظ صدور گواهی و هم از جهت عدم صدور گواهی فراهم می‌کند که معمولاً سردفتر تا مرحله بررسی پرونده در دادگاه انتظامی متخلف شناخته می‌شود.

بانک اعطا کننده تسهیلات نباشد، حال هر یک از خریدار یا فروشنده متقاضی گواهی عدم انجام معامله باشند...؟! از کدام دفترخانه؟!

- تعیین دفترخانه یا تغییر شرایط قول نامه یا مدارک دیگر از طریق ارسال اظهارنامه^۱ توسط خریدار یا فروشنده یا حتی ارسال مستقیم اظهارنامه به دفترخانه انجام پذیرد، خریدار و فروشنده هر یک به تناسب متقاضی گواهی عدم انجام معامله باشند...؟!

- اگر خریدار و فروشنده در روز مقرر مشخص گردید در قول نامه یا مدارک دیگر قصد تنظیم وکالتنامه تام الاختیار بلاعزل به نام خریدار را داشته باشند (این مطلب در قول نامه یا مدارک دیگر شرط شده باشد) هنگامی که هر یک از خریدار یا فروشنده متقاضی گواهی عدم انجام معامله باشند...؟!

- اگر موضوع قول نامه یا مدارک دیگر در مورد تنظیم و ثبت اسناد صلح و اجاره املاک تجاری و اداری باشد، در این مورد سردفتر با سه دسته از افراد طرف می باشد مالک ملک (موجر)، مالک حق کسب و پیشه قبلی (مستأجر سابق و مصالح فعلی) و مستأجر جدید یا مصالح فعلی، اگر هر یک از این افراد متقاضی صدور گواهی عدم انجام معامله باشند...؟!

- اگر فروشنده و خریدار یا هر دو از جمله افراد دارای شخصیت حقوقی (دولتی، شرکتهای، مؤسسات، نهادها و غیره) باشند و هر یک از ایشان متقاضی صدور گواهی عدم انجام معامله باشند؟!

۱. موضوع ماده ۱۵۶ آیین نامه دادسی: هر کس می تواند قبل از تقدیم دادخواست، حق خود را به وسیله اظهارنامه از دیگری مطالبه نماید، مشروط بر این که موعد مطالبه رسیده باشد. به طور کلی هرکس حق دارد اظهاراتی را که راجع به معاملات و تعهدات خود با دیگری است و بخواهد به طور رسمی به وی برساند ضمن اظهارنامه به طرف ابلاغ نماید. اظهارنامه توسط اداره ثبت اسناد و املاک کشور یا دفاتر دادگاهها ابلاغ می شود. تبصره: اداره ثبت اسناد و دفتر دادگاهها می توانند از ابلاغ اظهارنامههایی که حاوی مطالب خلاف اخلاق و خارج از نزاکت باشد، خودداری نمایند.

پیشنهاد

با توجه به مطالب مشروحه فوق، در جهت اصلاح و بهبود شرایط و کاستن مشکلات، پیشنهاد زیر که هم به نوعی تأمین کننده خواسته افراد و همچنین رعایت مصالح دفترخانه می باشد، معروض می دارد:

به جای اینکه به شخص ذی نفع گواهی عدم انجام معامله داده شود (موضوع بند ۸۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی)، در خواستی کتبی حداقل در دو نسخه مبنی بر عدم انجام معامله به بیان ذی نفع به دفترخانه ارائه شود (این درخواست مشابه شرایطی که برای تنظیم اظهارنامه رعایت می شود، تنظیم گردد) و این تقاضانامه در قسمت نامه های وارده دفتر اندیکاتور ثبت شود و شماره ای با تاریخ به آن اختصاص یابد (این تاریخ الزاماً موعده تعیین شده در قول نامه یا مدارک دیگر جهت مراجعه به دفترخانه نیست) و به صورت عبارت زیر مهر و امضاء شود:

«این تقاضا تحت شماره مورخ دفترخانه ثبت گردید.

تاریخ با حروف قید شود
امضاء و مهر دفترخانه»

در پایان از کانون محترم سردفتران و دفتریاران استدعا دارم با توجه به رویه حسنه و مبارکی که در زمان ریاست معظم سازمان، آقای علیزاده نسبت به تشکیل جلسات مدیران و مشاوران محترم سازمان برای گره گشایی و چاره اندیشی مشکلات و معضلات سازمان برقرار می گردد برای رفع و حل این مشکل به سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور معروض فرمایند.

توجیه ماهیت حقوقی تعهد به سود شخص ثالث

مرتضی محمد حسینی طرقي*

طرح بحث

اصولاً آثار پیمانی که بین دو طرف بسته می‌شود، متوجه خود آنهاست و نسبت به اشخاص ثالث بلا اثر خواهد بود. در نتیجه، فقط طرفین قرارداد در مقابل یکدیگر متعهد و یا بستانکار تلقی می‌شوند. اما، این قاعده از تجاوز مصون نمانده و استثناهایی به آن وارد شده است که مهم‌ترین آنها، تعهد به سود شخص ثالث است و در قانون مدنی ما برخی از مواد مانند ۲۳۱، ۱۹۶ و ۷۶۸ به این استثناء اشاره نموده‌اند.

اصل نسبی بودن قرارداد و استقلال و آزادی اراده افراد حکم می‌کند که هیچ فردی نتواند اراده خود را به دیگری تحمیل نماید و حتی به سود شخص ثالثی که در عقد شرکت نداشته، مصلحت‌اندیشی، ایجاد تعهد و احسان کند. ولی نیازهای اقتصادی، عاطفی و آرمانی جامعه امروز، ایجاد چنین تأسیس حقوقی را اجتناب‌ناپذیر نموده است. با وجود این، در حقوق ما نیز همواره این سؤال مطرح بوده است: چگونه فردی که در انعقاد عقد هیچ‌گونه دخالتی ندارد، می‌تواند از آثار آن بهره‌مند شود؟ برای رسیدن به پاسخ این پرسش و توجیه ماهیت حقوقی این نهاد حقوقی، نظریه‌های مختلفی به وسیله بعضی از حقوقدانها که بیشتر فرانسوی بوده‌اند، ابراز شده است و بعدها حقوقدانان ایرانی آنها را بیان نموده‌اند؛ این نظریه‌ها عبارتند از: نظریه پیشنهاد، نظریه معامله فضولی، نظریه ایقاع و نظریه تعهد مستقیم ناشی از قرارداد.

با بیان این نظریه‌ها، علاوه بر اینکه ماهیت حقوقی تعهد به نفع شخص ثالث

روشن تر خواهد شد؛ از توجیه دلائل هواداران هر یک و ایرادهای وارده به آنها آگاه می شویم و سرانجام نظریه‌ای را بر می‌گزینیم که بهتر و بیشتر بتواند بیانگر و توجیه کننده تعهد به سود شخص ثالث باشد.

الف - نظریه پیشنهاد

قدیمی ترین نظریه‌ای که برای توجیه ماهیت حقوقی تعهد به نفع شخص ثالث اظهار گردیده، نظریه پیشنهاد است که مبتنی بر انتقال طلب می‌باشد. به موجب این نظریه، ابتدا قراردادی بین طرفین عقد (متعهد و متعهدله) منعقد می‌شود و بعد از اینکه حق برای متعهدله بوجود آمد، وی انتقال این حق را به شخص ثالث پیشنهاد می‌کند، در صورتی که شخص ثالث این ایجاب را قبول کرد، حق مزبور به او منتقل می‌شود. به بیان دیگر، قرارداد جدیدی بین مشروط له عقد اول و شخص اخیر شکل می‌گیرد. بنابراین، طبق قرارداد دوم، حق به سود شخص ثالث ایجاد می‌شود. این نظریه به نوعی با اصل نسبی بودن قرارداد قابل توجیه است، یعنی، در این حالت ذی نفع واقعی در قرارداد شرکت دارد و نسبت به آن بیگانه نیست.

«در قرن نوزدهم، این نظریه بوسیله لوران، حقوقدان بلژیکی، در اصول حقوق مدنی (ج ۱۵، ش ۵۹۹) پیشنهاد شد و در فرانسه نیز دمولمب و دیگران آن را تأیید کردند...»^۱ در نتیجه پذیرش این نظریه، حق شخص ثالث نسبت به تعهدی که به سود او برقرار می‌شود، از زمانی است که وی موافقت و قبولی خود را با ایجاب متعهد له اعلام کرده است.

نظریه «پیشنهاد»، این امتیاز را دارد که با میل و اراده مستقیم شخص ثالث، تعهدی به نفع او ایجاد می‌شود. یعنی این تعهد پایه قراردادی پیدا کرده و با اصل نسبی بودن قرارداد، آستی پذیر است. به علاوه، متعهد له می‌تواند از ایجاب خود قبل از قبولی

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج سوم، شرکت انتشار با همکاری بهمن برنا، چ دوم، ۱۳۷۶، زیرنویس ص ۳۸۷.

ثالث رجوع کند؛ با این حال در حقوق ما ایرادهای گوناگونی بر این نظریه وارد است که به پاره‌ای از آنها اشاره می‌کنیم:

اولاً - با ظاهر ماده ۲۳۱ قانون مدنی و قسمت پایانی مواد ۱۹۶ و ۷۶۸ این قانون، موافق نیست. یعنی، اگر قانونگذار لازم می‌دانست که پس از انعقاد عقد اصلی بین طرفین، قرارداد دیگری نیز بین متعهد له و شخص ثالث بسته شود، آن را در قانون تصریح می‌کرد. همچنین، این نظریه با قصد مشترک طرفین عقد و مفاد تراضی آنان نیز مخالف است. زیرا، از یک سو، طرفین عقد نخواسته‌اند که حق ابتدا به وسیله متعهد له به شخص ثالث پیشنهاد شود و سپس اگر وی قبول کرد، آنگاه تعهد به نفعش ایجاد گردد، بلکه هم قصد طرفین و هم منطوق مواد مذکور دلالت دارد که تعهد به سود ثالث از عقد اصلی سرچشمه می‌گیرد. و از طرف دیگر، این مواد از مصادیق بارز استثنای وارد بر قاعده نسبی بودن اثر قرارداد است. حال اگر معنا و مفهوم تعهد به نفع شخص ثالث این بود که بعد از عقد اصلی، عقد دیگری بین مشروط له و شخص ثالث بسته شود، نیازی به بیان احکام مندرج در قسمت اخیر ماده‌های ۱۹۶، ۲۳۱ و ۷۶۸ قانون مدنی نبود.

ثانیاً - پذیرفتن این نظریه با اصول بیمه عمر که از ضروریات جامعه کنونی است، سازگار نمی‌باشد. زیرا، با این توجیه، منتفع از بیمه عمر بایستی در زمان حیات بیمه‌گزار، قبولی خود را اعلام کند. یعنی، علاوه بر عقدی که بین بیمه‌گر و بیمه‌گزار منعقد شده است، باید عقد دیگری بین بیمه‌گزار و ورثه قانونی متوفی و یا کسی که در سند بیمه از او اسم برده شده است، بسته شود، حال آنکه این امر به طور معمول غیر ممکن است، چون غالباً منتفع از بیمه عمر، پس از مرگ بیمه‌گزار از وجود بیمه با خبر می‌شود و اگر بعد از فوت بیمه‌گزار هم طبق قانون نتواند آن را قبول نماید، علی‌رغم خواست و هدف بیمه‌گزار که فراهم کردن دارائی مجانی و تأمین کسی است که مورد علاقه و محبت اوست، شخص ثالث نمی‌تواند از سرمایه بیمه عمر بهره‌مند شود.

ثالثاً - همان‌گونه که اشاره شد، مطابق این نظریه حقی که برای متعهد له به

وجود آمده است؛ نخست در ملکیت او وارد می‌شود، سپس وی آن را به شخص ثالث پیشنهاد می‌کند و در صورتی که ثالث آن را قبول نمود، حق به ملکیت شخص ثالث منتقل می‌گردد. بنابراین، در حالتی که متعهد له پیش از اعلام قبولی شخص ثالث فوت می‌کند یعنی، ایجاب و قبول به یکدیگر برخورد نمی‌کنند، حقی برای ثالث متصور نیست و یا هنگامی که مال در ملکیت مشروط له بوده و هنوز به ملکیت شخص ثالث داخل نشده است (عقد دوم بسته نشده)، طلبکاران متعهد له می‌توانند آن مال را توقیف کنند و یا طلب خود را از محل مال مزبور وصول نمایند و یا حتی در صورت اعسار و ورشکستگی او از آن مال برای استیفای طلب خود استفاده کند. بدین ترتیب در این صورتها بر خلاف هدف متعهد له و میل و اراده‌اش، فرصتی برای قبولی ثالث باقی نمی‌ماند و حق او از بین می‌رود.

هر چند به پاره‌ای از این اشکالها پاسخ داده شده است؛ مثل اینکه گفته شده: «این قبول مانند سایر قراردادها رکن اصلی ایجاب حق نیست؛ شرط تحقق آن است... در نتیجه، رضای منتفع موجب می‌شود که از تاریخ ایجاب تعهد به سود ثالث محقق شود»^۱ ولی، پذیرش این نظریه همان طور که قبلاً بیان گردید، با قانون مدنی ما سازگار نیست. زیرا، در مواد ۱۹۶ و ۷۶۸ قانون مدنی و سایر مواردی که در حقوق ما، به تعهد به سود شخص ثالث اشاره دارد، ضرورت قبول و رضای منتفع دیده نمی‌شود. در هر حال نظریه پیشنهاد نتوانست به ایرادات و اشکالات وارده پاسخ گوید و نویسندگان برای توجیه و تحلیل ماهیت حقوقی تعهد به نفع شخص ثالث به نظریه معامله فضولی روی آوردند که اینک مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

ب - نظریه معامله فضولی

درباره اینکه نخستین بار چه کسی این نظریه را ابراز داشته است، گفته‌اند: حقوقدان مشهور فرانسوی Pothier (پوتیه) چند کلمه درباره نظریه مزبور بیان نموده و حقوقیین

۱. منبع پیشین، ص ۳۹۰.

جدید آن را تشریح کرده‌اند.^۱

بر اساس این نظریه، مشروط له بدون اینکه از شخص ثالث نمایندگی و وکالت داشته باشد، اقدام به تحصیل تعهد به نفع او می‌کند و هر گاه شخص ثالث عمل حقوقی وی را تنفیذ کرد، فصول در حکم نماینده و وکیل تلقی می‌شود و مانند آن است که او عقد را به وکالت انجام داده باشد و به این ترتیب قبولی ثالث اثر قهقراایی دارد و از هنگامی که عقد منعقد شده است، حق به وجود می‌آید.

در این نظریه، منتفع ثالث، حق خود را به طور مستقیم از قرارداد می‌گیرد و حق شخص ثالث به نحو کشف، این اثر را دارد که حق شخص ثالث از زمان عقد به وجود می‌آید و مانند نظریه پیشنهاد نیست که حق ابتدا در مالکیت متعهد له قرار گیرد و در صورت قبولی ثالث، به وی منتقل شود. بنابراین، حق ثالث محفوظ و در صورت اعسار یا ورشکستگی مشروط له، منتفع ثالث داخل در غرمای وی یا وارث او نمی‌شود و حتی این امکان وجود دارد که پس از مرگ شخص ثالث ورثه او قبولی را اعلام کنند و معامله را تنفیذ نمایند.

هر چند بعضی از ایرادهایی که به نظریه پیشنهاد وارد بود، درباره نظریه معامله فضولی منتفی است و این نظریه با مقتضیات حقوقی سازگارتر است. اما، به این نظریه نیز ایراداتی وارد است که به برخی از آنها اشاره می‌کنیم:

۱ - «... شخص فضولی نمی‌تواند قراردادی را که منعقد نموده برهم زند مگر به عنوان فضولی و حال آنکه در قرارداد بیمه، بیمه‌گذار می‌تواند مستقلاً آن را منحل نماید».^۲ زیرا، وی در واقع طرف قرارداد نیست و نسبت به طرف دیگر عقد بیگانه است. لیکن، متعهد له می‌تواند در صورت خودداری متعهد از ایفاء تعهد و عدم امکان الزام او یا انجام عمل به وسیله دیگری، عقد را فسخ نماید (مفهوم ماده ۲۳۹ قانون مدنی) در صورتی که معامل فضولی چنین حقی ندارد.

۱. دکتر سید حسن امامی، حقوق مدنی، ج ۱، کتابفروشی اسلامیة، چ ششم، ۱۳۶۶، ص ۲۵۶.
۲. همان.

۲- در عقدی که متضمن تعهد به سود شخص ثالث است، قصد و اراده طرفین عقد خصوصاً متعهد له این است که تعهدی به نفع ثالث تحصیل کند و مشروط له هیچ‌گاه قصد معامله فضولی ندارد. زیرا، او خود را طرف عقد قرار داده و ابتکار عمل را به دست می‌گیرد.

۳- حتی اگر نظریه معامله فضولی را با اداره فضولی مال غیر یکی بدانیم،^۱ اداره کننده اموال غیر تحت شرایطی (که در ماده ۳۰۶ قانون مدنی ذکر شده است)، مستحق اخذ مخارجی خواهد بود که پرداخت نموده، لیکن در تعهد به نفع شخص ثالث، متعهد له نمی‌تواند آنچه را پرداخت کرده است مسترد نماید و یا مخارجی از ثالث مطالبه کند. با وجود ایرادهای فوق و اشکالات دیگری که به نظریه معامله فضولی وارد شده، این نظریه از نظریه پیشنهاد مترقی‌تر است، به طوری که مانع می‌شود طلبکاران متعهد له بتوانند از اجرای تعهد به نفع ثالث جلوگیری نمایند. مع هذا، نظریه معامله فضولی نیز از توجیه ماهیت تعهد به سود ثالث ناتوان است و هر چند در حقوق ما تنفیذ معامله فضولی، معامله را از ابتدا صحیح می‌گرداند، با این حال همان‌گونه که گفته‌اند: اشکال عمده در این است که فضول پس از تنفیذ ثالث از آن رابطه حذف می‌شود، در حالی که مشروط له خود طرف قرارداد و ذی نفع در اجرای تعهد است.^۲

پ- نظریه ایقاع

هر چند نمی‌توان از نظریه‌های پیشنهاد و معامله فضولی صرف نظر کرد. ولی، ایرادهای فراوانی که به این دو نظریه وارد شده است (و به بعضی از آنها اشاره کردیم)، موجب گردیده، نظریه دیگری که نسبت به نظریه‌های گذشته از اشکال کمتری برخوردار می‌باشد و به نظریه ایقاع یا اعلام یک طرفی اراده معروف شده است، مطرح گردد.

۱. به نظر می‌رسد این دو عنوان با یکدیگر متفاوتند. به علاوه در اینجا مال به نحوی به مالکیت شخص ثالث در نیامده است تا مشروط له، اداره کننده آن محسوب گردد.
۲. دکتر ناصر کاتوزیان، همان کتاب، ص ۳۹۷.

«بعضی از علمای حقوق تحت تأثیر دکترین آلمان اظهار نظر کرده‌اند که تعهد به نفع شخص ثالث از موارد اعمال نظریه تعهد یک طرفی (ایقاع) است.»^۱ یعنی، طبق این نظریه، تعهد به سود شخص ثالث از موارد تعهد یک طرفی و نوعی ایقاع محسوب می‌شود. به بیان دیگر، متعهد به طور یک جانبه، در مقابل شخص ثالث تعهداتی را به عهده می‌گیرد تا به نفع او انجام دهد. بنابراین، برای ایجاد تعهد، نیازی به اعلام رضایت استفاده کننده نیست.

از این جهت که حقوقدانان ما معمولاً در تعهد به سود ثالث، اعلام رضایت شخص ثالث را نسبت به تعهدی که به نفع او ایجاد شده است، شرط نمی‌دانند و حتی تعهد مزبور را نوعی ایقاع می‌پندارند، این نظریه در حقوق ما قابل دفاع است. به طوری که در این خصوص برخی از حقوقدانان اعتقاد داشته‌اند، ذوق سلیم و منطق حقوقی موافقت دارد که به وسیله ایقاع ایجاد حق برای شخص ثالث بشود و احتیاج به قبولی او هم ندارد.^۲ ولی، بعضی از ایقاع اسم نمی‌برند؛ اما، به طور قاطع تری می‌گویند: «تعهد به نفع ثالث محتاج به قبول ثالث نیست نظر خلاف، خلاف است.»^۳ و برخی در اینجا ایجاد تعهد در رابطه بامنتفع را در حکم ایقاع دانسته و در آفریدن حق نیازی به رضای او نمی‌بینند. ولی، در هر حال اعتقاد دارند که قبولی ذی نفع وابسته به ماهیت تعهد به سود ثالث است.^۴

این نظریه از آن جهت جالب است که تنها با اراده متعهد، تعهد به وجود می‌آید (در رابطه با ثالث در حکم ایقاع است) و برای ثالث حقی ایجاد می‌شود که وی متعهدله واقعی آن است هر چند قبولی خویش را اعلام نکرده باشد و اثر قبولی ذی نفع این است که حق رجوع را از متعهد سلب می‌کند و یا نمی‌تواند منتفع ثالث را تغییر دهد.

۱. دکتر سید حسین صفائی، دوره مقدماتی حقوق مدنی، انتشارات موسسه عالی حسابداری، ج دوم، تعهدات و قراردادها، تهران ۱۳۵۱، ص ۱۹۳ (زیرنویس).

۲. دکتر سید حسن امامی، همان کتاب، ج ۲، ص ۳۳۰.

۳. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، دوره حقوق مدنی، حقوق تعهدات، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، ج اول، چ سوم، فروردین ماه ۱۳۷۲، ص ۹۱.

۴. دکتر ناصر کاتوزیان، همان کتاب، ص ۳۹۸، ص ۳۸۴.

امتیاز این نظریه آن است که طلبکاران احتمالی شرط کننده، نمی توانند حق ایجاد شده برای ثالث را توقیف و مانع اجرای تعهدات به سود ثالث شوند. زیرا، مطابق این نظریه مال وارد دارایی شرط کننده نیست تا قابل توقیف و برداشت باشد. با این حال، به نظریه ایقاع (اعلام یک طرفی اراده) هم ایراداتی وارد است که به بعضی از آنها اشاره می کنیم:

۱ - عقد بین مصالح و متصالح در عقد صلح موضوع ماده ۷۶۸ قانون مدنی، (مشروط له و مشروط علیه) در حالی بسته می شود که نه تنها شخص ثالث در انعقاد آن دخالتی ندارد، بلکه احتمال اعلام رضایت او معمولاً منتفی است. یعنی، با توجه به شخص ثالث حق تحقق پیدا می کند، بدون اینکه او در بستن عقد دخالت داشته باشد.

۲ - با ظاهر مواد ۲۳۱، ۱۹۶ و ۷۶۸ قانون مدنی موافق نیست. زیرا، قسمت اخیر ماده ۱۹۶ این قانون مقرر می کند: «... مع ذلک ممکن است در ضمن معامله که شخص برای خود می کند تعهدی هم به نفع شخص ثالثی بنماید.» و در همین راستا ماده ۷۶۸ قانون مزبور می گوید: «در عقد صلح ممکن است احد طرفین در عوض مال الصلحی که می گیرد متعهد شود که... این تعهد ممکن است به نفع طرفین مصالحه یا به نفع شخص یا اشخاص ثالث واقع شود.»

بدین ترتیب، مبنای تعهد در هر دو ماده یاد شده عقد است و از تراضی طرفین عقد سرچشمه گرفته است. در نتیجه، برای تمیز موضوع و قلمرو این تعهد باید به تفسیر قرارداد ریشه پرداخت و انحلال این قرارداد، تعهد به نفع ثالث را نیز از بین می برد.^۱

با وجود آنکه این نظریه نسبت به نظریه های قبلی برتری دارد، دیدیم که به آن نیز ایراداتی وارد شده است. بنابراین، برای توجیه ماهیت حقوقی تعهد به نفع شخص ثالث باید در پی نظریه دیگری بود که تحت عنوان نظریه تعهد مستقیم ناشی از قرارداد، مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱. همان، ص ۳۹۸.

ت - نظریه تعهد مستقیم ناشی از قرارداد

در آغاز این مقال، تعهد به سود شخص ثالث را به عنوان یکی از استثناهای وارده بر اصل نسبی بودن قرارداد، مطرح کردیم؛ با این حال نظریه‌های ابراز شده در صدد توجیه ماهیت حقوقی تعهد به نفع ثالث بود. خصوصاً حامیان نظریه پیشنهاد و معامله فضولی، به نحوی تلاش می‌کردند این تأسیس حقوقی را با اصل نسبی بودن قرارداد پیوند دهند، نه اینکه واقعاً آن را استثناء بر قاعده فوق محسوب نمایند و شاید این امر باعث می‌شد تعهد به سود شخص ثالث با قواعد عمومی قرارداد توجیه نشود. در هر حال اگر تعهد به نفع شخص ثالث استثناء بر قاعده باشد و نظریه تعهد مستقیم ناشی از قرارداد را بپذیریم، ایرادهایی که به نظریات سابق وارد شده، به این نظریه کمتر وارد است.

مطابق این نظریه، تعهد به سود شخص ثالث به طور مستقیم از قراردادی که بین طرفین بسته شده است، سرچشمه می‌گیرد و برای تحقق آن نه تنها شخص ثالث هیچ‌گونه دخالتی در انعقاد قراردادی که بین طرفین بسته شده است، نخواهد داشت، بلکه، همان‌گونه که برخی از حقوقدانان گفته‌اند، احتیاجی به قبولی و موافقت وی ندارد.^۱ بنابراین، شخص ثالث حق را از خود عقد به دست می‌آورد و نه از تعهد و مشروط له، و تصور منشأ دیگری برای ایجاد تعهد به سود شخص ثالث بجز قرارداد، محل تأمل فراوان است.

کسانی که اعتقاد دارند در تعهد به سود شخص ثالث نیازی به اعلام قبولی شخص ثالث نیست، نقش قبولی شخص ثالث را استقرار و پایداری تعهد می‌دانند و می‌گویند: «تأثیر قبول شخص ثالث آن است که به وسیله قبولی استحکامی در قرارداد حاصل می‌شود که طرفین، دیگر نمی‌توانند آن را الغاء و یا تغییر دهند».^۲ البته بیان این

۱. دکتر سید حسن امامی، همان کتاب، ج ۱، ص ۲۵۷؛ دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، همان؛ دکتر محمد جعفر صفائی، همان کتاب، ص ۱۹۲؛ دکتر ناصر کاتوزیان، همان کتاب، ص ۳۹۸ و دکتر سید مصطفی محقق داماد، تعهد به نفع شخص ثالث از نظر شیخ انصاری، مجله تحقیقات حقوقی، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۱۷ - ۱۶، از پاییز ۷۴ تا بهار ۷۵، ص ۲۴.
۲. دکتر سید حسن امامی، همان.

گفته به معنای پذیرفتن نظریه پیشنهاد نیست تا تصور شود وقتی منتفع ثالث قبولی خود را با پذیرش عقدی که در آن تعهد به سود ثالث وجود دارد، اعلام می‌کند؛ عقد دیگری بین ثالث و مشروط له بسته می‌شود. بلکه، نظریه تعهد مستقیم ناشی از قرارداد، تأسیس حقوقی مستقلی است، مستثنا از قاعده نسبی بودن قرارداد، که به موجب آن اثر عقد متعاملین به اشخاص ثالث نیز سرایت خواهد نمود و او را صاحب حقی می‌کند که می‌تواند آن را مطالبه و حتی در صورت استنکاف متعهد از پرداخت حق و اجرای تعهد، علیه وی اقدام به طرح دعوی نماید.

این نظریه با مواد ۲۳۱، ۱۹۶ و ۷۶۸ قانون مدنی نیز هماهنگی دارد و ایراداتی که در نظریه پیشنهاد راجع به امکان توقیف مال، هنگامی که هنوز به ملکیت شخص ثالث منتقل نشده، وجود داشت؛ در این نظریه دیده نمی‌شود.

در فقه نیز ایجاد حق و تعهد به نفع شخص ثالث هم به عنوان تعهد اصلی و هم به صورت شرط ضمن عقد پذیرفته شده است^۱ و در اینجا به نمونه‌ای از این گونه تعهدات که به عنوان جعل خیار برای شخص ثالث مورد توجه شیخ مرتضی انصاری (ره) و دیگران قرار گرفته است می‌پردازیم.

شیخ انصاری، خیار برای اجنبی (شخص ثالث و بیگانه از طرفین عقد) را صحیح می‌داند. این فقیه محقق از قول علامه حلی (ره) در تذکرة الفقها می‌گوید: اگر کسی بنده‌اش را به دیگری بفروشد و اختیار فسخ را به خود عبد بدهد، یعنی، شرط کند که آن بنده (شخص ثالث)، حق فسخ داشته باشد، نزد فقهای امامیه بیع و شرط هر دو صحیح خواهند بود.^۲ البته مورد این مثال امروزه مصداق ندارد. اما، آنچه اهمیت دارد این است که در فقه امامیه، تعهد به سود شخص ثالث پذیرفته شده است.

۱. ر.ک: آیات ۲۳۳ سوره بقره و ۶ طلاق (قرآن کریم) و شیخ مرتضی انصاری (ره)، کتاب المکاسب، مؤسسة النشر الاسلامی، چاپ سنگی، خط طاهر خوشنویس (الطبعة الثانية، طبع فی تبریز، مطبعة الاطلاعات)، تبریز، ۱۳۷۵. ص ۲۸۴ و دکتر حبیب الله طاهری، حقوق مدنی، ج ۲، دفتر انتشارات اسلامی، پاییز ۱۳۷۵، چ اول، ص ۸۳. و در فقه اهل سنت، دکتر عبد الرزاق السنهوری، الوسیط فی شرح القانون المدنی، دارالاحیاء التراث العربی، بیروت، لبنان، ج ۱، ص ۵۷۳.
 ۲. شیخ مرتضی انصاری، همان کتاب، ص ۲۲۹.

بعضی نظریه شیخ انصاری (ره) را مبتنی بر دکتترین جعل حق مستقیم و یا تعهد مستقیم دانسته‌اند.^۱ در این نمونه برای کسی حق فسخ قرار داده شده است که در عقد شرکت نداشته و هیچ‌گونه سمتی هم به عنوان نمایندگی یا قائم مقامی ندارد. اما، این شخص دارای حقی شده که می‌تواند معامله را فسخ نماید یا از اعمال خیار خودداری کند و یا حق را از خود سلب نماید و از طرف دیگر مشروط علیه (متعهد) نمی‌تواند از اعمال حق به وسیله شخص ثالث جلوگیری نماید. لذا، گفته‌اند: «به هر حال جعل خیار برای شخص ثالث، از مصادیق بارز تعهد به نفع شخص ثالث است».^۲

بنابراین، به نظر می‌رسد بر مبنای نظریه تعهد مستقیم ناشی از قرارداد، تعهد به سود شخص ثالث، استثنایی بر اصل نسبی بودن قراردادهاست و این تعهد به طور مستقیم از قراردادی که بین متعاملین بسته شده است، حاصل می‌شود، بدون اینکه قبولی شخص ثالث نقشی در ایجاد این تعهد داشته باشد.

در هر حال پذیرش هر یک از نظریه‌های چهارگانه‌ای که مورد بررسی قرار گرفت، آثار و احکام خاص خود را دارد که بیان و شرح آنها از حوصله این مقاله خارج است و بحث مستقل دیگری را طلب می‌کند.

۱. دکتر سید مصطفی محقق داماد، همان مجله، ص ۱۷.

۲. همان مجله، ص ۱۹.

**بررسی اجمالی قانون منع فروش و واگذاری اراضی
فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای
تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی**

(مصوب ۸۱/۵/۶)

خسرو عباسی داکانی*

پس از پیروزی انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ و استقرار نظام جمهوری اسلامی در کشور قوانین و مقررات بسیاری در رابطه با تنظیم و تنسيق امور مربوط به انجام معاملات اراضی و املاک واقع در محدوده قانونی شهرها و خارج از آن به تصویب مراجع قانونگذاری از قبیل شورای انقلاب و مجلس شورای اسلامی و هیأت وزیران رسیده است که هدف از تصویب مقررات مذکور تأمین اراضی لازم برای سامان دادن به امر مسکن محرومان و مستضعفان جامعه بوده است.

با توجه به شرایط ویژه پس از پیروزی انقلاب و مطالبات عمومی قشر محروم جامعه، مقررات فراوانی در جهت لغو مالکیت اراضی شهری و ممنوعیت انجام معامله نسبت به آن اراضی به تصویب رسیده تا از این طریق با آزاد سازی اراضی موات و بایر شهری امکان واگذاری عادلانه اراضی به افراد مذکور و تأمین مسکن ایشان فراهم شود تا بلکه مشکل مسکن برای همیشه با این تدابیر در کشور ما حل شود.

متأسفانه پس از گذشت ۲۳ سال از پیروزی انقلاب اسلامی نه تنها مشکل مسکن در کشور حل نشده است بلکه وضع و اجرای مقررات مذکور بر پیچیدگی امور افزوده و معضلات جدیدی نیز بر مشکلات قبلی اضافه نموده است تا آنجا که وزیر مسکن و شهرسازی در مصاحبه اخیر خود تصمیمات و اقدامات سالهای گذشته وزارت مسکن و شهرسازی را در این خصوص نفی نموده و آن را موجب بروز مشکلات جدی در شهرها دانسته است که امیدواریم حداقل از این پس شاهد تصحیح و اصلاح

تصمیمات و اقدامات مسؤولین و انجام کارشناسیهای لازم قبل از تصویب مقررات و اجرای آنها باشیم تا شاید گره از مشکل مسکن در کشور باز شود و این اوضاع به سرانجامی مطلوب و شایسته میهن اسلامی ختم شود.

پس از ذکر این مقدمه لازم می‌داند به استحضار برساند اخیراً قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی^۱ در راستای تصمیمات و اقدامات قبلی دولت محترم به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است که ظاهراً هدف از تصویب این قانون جلوگیری از توسعه و گسترش بی‌رویه شهرها و جلوگیری از مهاجرت روستائیان به شهرها و حفاظت از حریم قانونی شهرها در مقابل ساخت و سازهای غیرقانونی و حذف مراکز متعدد تصمیم‌گیری در امر مسکن و ساخت و ساز در حریم قانونی شهرها و خارج از آن و ایجاد هماهنگی بین کلیه سازمانها و مؤسسات و نهادها و ادارات ذی ربط و ذی صلاح به منظور برخورد یکپارچه و متحد و یکسان در مقابله با ساخت و سازهای غیرقانونی مذکور می‌باشد. ظاهراً این بار دولت محترم جمهوری اسلامی تصمیم گرفته است تا با اقدامی همه جانبه و از زوایای مختلف با موضوع گسترش بی‌رویه شهرها رو به رو گردیده و با کلیه متخلفان در امر ساخت و ساز در محدوده و حریم شهرها و خارج از آن برخورد قانونی نماید که امیدواریم دولت خدمتگزار در انجام اهداف خود به توفیق دست یابد.

از آنجا که دفاتر اسناد رسمی از جمله مخاطبین لایحه قانونی مذکور می‌باشند و به موجب این قانون تکالیف و وظایفی در رابطه با اجرای مقررات مصوب آن به عهده ایشان گذاشته شده است، فلذا آگاهی از مفاد قانون برای سردفتران که مستقیماً با این قانون سر و کار دارند، ضروری به نظر می‌رسد. امیدوارم این بررسی اجمالی موجب شود تا همکاران محترم با منظور قانونگذار و مصادیق آن قانون هر چه بهتر آشنا شوند و این مقاله برای همکاران محترم مفید و سودمند واقع شود.

۱. متن قانون مذکور در پایان مقاله آمده است.

الف - این قانون در ۱۱ ماده به تصویب رسیده که ظاهراً به لحاظ عجله‌ای که در امر تهیه و تنظیم و تصویب آن احساس می‌شده از لحاظ الفاظ و عبارات دچار اشکالات ظاهری متعددی است که به لحاظ عدم اهمیت آن از دیدگاه این بررسی به آنها اشاره نمی‌شود.

ب - در ماده یک قانون، پیش‌بینی گردیده: «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کشاورزی و کارگری و تعاونیهای مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها و شهرهای جدید موقوف به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد ۳ و ۴ این قانون می‌باشد». در راستای تبیین مفاد این ماده می‌بایستی مطالب زیر را متذکر شوم:

اولاً - به استناد مندرجات صدر ماده مرقوم با توجه به اینکه قانون مزبور در تاریخ ۸۱/۶/۹ در روزنامه رسمی منتشر گردیده مفاد آن از تاریخ مزبور برای کلیه مشمولین قانون لازم‌الاجرا می‌باشد، لیکن با توجه به مفاد ماده ۱۱ قانون که وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تعاون و کار و امور اجتماعی را مکلف نموده که حداکثر ظرف سه ماه آیین‌نامه اجرایی قانون را تهیه و به تصویب هیأت وزیران برسانند عملاً اجرای مفاد قانون توسط ادارات و مؤسسات و سازمانهای ذی ربط و ذی صلاح تا تصویب و ابلاغ آیین‌نامه اجرایی مربوطه به تعویق خواهد افتاد و مراجع مذکور عملاً نخواهند توانست پاسخگوی استعلامات و سؤالات مراجعین در این فاصله زمانی باشند و اما باید دید آیا دفاتر اسناد رسمی در این مدت چه تکلیفی دارند و آیا می‌توانند به دلیل آنکه هنوز آیین‌نامه اجرایی قانون به تصویب نرسیده بدون استعلام از مراجع مذکور در قانون نسبت به تنظیم اسناد انتقال اراضی اقدام نمایند؟ مطمئناً پاسخ منفی می‌باشد زیرا با توجه به تصریح قانونگذار از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون اخذ گواهی از

مراجع مورد نظر لازم است.

بنابراین دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند به این دلیل از دریافت گواهی لازم خودداری نموده و سند انتقال تنظیم نمایند و بایستی از تنظیم سند انتقال تا قبل از اخذ گواهی مزبور خودداری نمایند.

ثانیاً - با دقت نظر در اجزاء و مقررات ماده یک مرقوم این طور استنباط می‌شود که اخذ گواهی موضوع این ماده در صورتی لازم و ضروری می‌باشد که:

۱ - موضوع مربوط به اراضی ای باشد که فاقد کاربری معارض مسکونی هستند پس چنانچه نوع زمین و کاربری آن از قبل به وسیله مراجع ذی صلاح تعیین شده باشد (مثلاً کاربری صنعتی یا باغ اعلام شده باشد)، مشمول این قانون نخواهد بود زیرا این قانون در صدد اصلاح و سامان‌دهی امور مربوط به واگذاری اراضی می‌باشد که جهت احداث واحدهای مسکونی و ایجاد مناطق مسکونی مناسب بوده و فاقد کاربری معارض مسکونی هستند. بنابراین سایر اراضی دارای کاربری‌های غیر مسکونی مشمول قوانین و مقررات خاص حاکم بر خود هستند و این قانون متعرض آن نوع اراضی نمی‌باشد. به عنوان مثال طبق تبصره ماده ۱۴ قانون زمین شهری نقل و انتقال اراضی کشاورزی و باغات برای امر کشاورزی با قید موضوع در سند بلامانع است.

۲ - موضوع مربوط به واگذاری اراضی از سوی کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمانها و نهادها و دستگاههای دولتی و غیر دولتی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و نظامی و انتظامی و غیره می‌باشد. بنابراین تکالیف مقرر در این قانون متوجه دستگاههای مزبور می‌باشد که در هر مورد که قصد واگذاری یا نقل و انتقال اراضی واگذار شده را به اشخاص موصوف داشته باشند، مکلفند بدو گواهی لازم را از مراجع مذکور در مواد ۳ و ۴ این قانون مبنی بر نداشتن کاربری معارض مسکونی و ضوابط ساخت و ساز را اخذ نمایند و سپس نسبت به واگذاری اراضی و نهایتاً انتقال مالکیت اراضی واگذاری اقدام نمایند. بدین ترتیب ملاحظه می‌فرمایید تکلیف قانونی مزبور تنها شامل این گونه موارد و

واگذاری‌ها می‌باشد و سایر موارد از قبیل معاملاتی که اشخاص حقیقی با یکدیگر نسبت به اراضی و املاک متعلق به خود با رعایت کلیه قوانین و مقررات حاکم بر موضوع که در سایر قوانین مخصوص از قبیل قانون زمین شهری و آیین‌نامه اجرایی آن پیش‌بینی شده، انجام می‌دهند، مشمول این قانون نمی‌باشد.

سیاق عبارات به کار گرفته شده در ماده یک، همچنین عبارت «کلیه مراجع قانونی واگذار کننده اراضی» مندرج در صدر ماده ۲ مؤید این نظریه است. آنجا که در ماده یک، قانونگذار کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی را به عنوان انتقال گیرنده و واگذار شونده در یک طرف قرار می‌دهد، در طرف مقابل به عنوان واگذار کننده و انتقال دهنده چه کسی واقع می‌شود؟ پاسخ آن است که همان طور که در صدر ماده ۲ اعلام و عنوان گردیده کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین هستند که مخاطب قانونگذار در این ماده می‌باشند و این تکالیف دقیقاً برای دستگاههای دولتی و غیر دولتی ذی ربط در امر واگذاری اراضی وضع گردیده است و به اشخاص حقیقی و معاملات خصوصی ایشان تسری ندارد و اصولاً طبق رویه جاری و عرف مسلم تاکنون سابقه نداشته که اشخاص حقیقی در معاملات خویش منظور خود از خرید اراضی را در اسناد مربوطه قید نمایند و این امر مرسوم نمی‌باشد.

۳ - تنها در صورتی که این واگذاریها به منظور احداث مسکن صورت گرفته باشد مشمول مقررات این قانون خواهد بود. بنابراین اراضی‌ای که برای تأمین سایر نیازهای اشخاص موضوع قانون توسط مراجع مذکور واگذار می‌شود، مشمول مقررات این قانون نخواهد بود و تنها در مورد واگذاری اراضی که برای تأمین امر مسکن واگذار می‌شوند اخذ گواهی از مراجع مذکور در قانون ضرورت خواهد داشت و سایر واگذاریها مشمول مقررات خاص حاکم بر خود خواهند بود. مثلاً چنانچه وزارت جهاد کشاورزی بخواهد بخشی از اراضی متعلق به خود را به دانشگاه تهران به منظور احداث دانشکده کشاورزی واگذار نماید و مالکیت آن را به دانشگاه انتقال دهد، تنظیم سند انتقال مزبور منوط به اخذ گواهی موضوع این ماده نخواهد بود و در این گونه موارد استعلام مزبور

لازم نیست.

ج - در صورتی که اراضی مورد نظر در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها و شهرهای جدید باشند واگذاری و نقل و انتقال آنها برای امر مسکن بلامانع می باشد، لیکن در این صورت اخذ گواهی مزبور از مراجع مذکور در این قانون لازم خواهد بود. در غیر این صورت مطابق مقررات ماده ۴ این قانون هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی یا حقوقی برای امر مسکن در خارج از محدوده قانونی شهرها اعم از داخل یا خارج از حریم شهرها «ممنوع» می باشد. بنابراین ملاحظه می فرمایید که قانونگذار به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای بی رویه و از بین بردن اراضی کشاورزی و باغها و حفظ محیط زیست اطراف شهرها که گلوگاه تنفسی شهرها محسوب می شوند، هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی برای ساخت مسکن از سوی دستگاههای فوق الاشعار را حتی در خارج از حریم شهرها بجز در موارد معین ممنوع اعلام نموده است تا بدین وسیله بتواند از گسترش فیزیکی نقاط مسکونی در اطراف شهرها جلوگیری نماید.

د - ماده ۲ قانون، صراحت دارد که «دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذارکننده زمین اعم از سازمانها و نهادها و دستگاههای دولتی و غیر دولتی موظفند قبل از هر نوع نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می باشد». بنابراین دفاتر اسناد رسمی مکلفند پاسخ استعلام و گواهی صادره را در صورت تنظیم سند پیوست مدارک نموده و به عنوان یکی از مستندات تنظیم سند نقل و انتقال در سابقه سند تنظیمی بایگانی نمایند.

قانونگذار در ذیل ماده ۲ حداکثر مدت اعتبار گواهی صادره را دو سال از تاریخ صدور تعیین نموده که ظاهراً به نظر می رسد چنانچه در مدت اعتبار گواهی مذکور

مراجع قانونی واگذار کننده اراضی و قائم مقام قانونی آنها بخواهند به دفعات نقل و انتقالی نسبت به این گونه اراضی انجام دهند، بلامانع باشد و نیاز به استعلام مجدد از مراجع ذی صلاح نیست. تنها در صورتی که مدت اعتبار گواهی مزبور منقضی شده باشد ضرورت خواهد داشت که جهت انجام نقل و انتقال جدید مجدداً از مراجع مذکور پرسش گردیده و گواهی جدید اخذ شود.

ه- طبق مقررات ماده ۳ قانون، مرجع تعیین کاربری و بلامانع بودن واگذاری و نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن در داخل محدوده قانونی شهرها، شهرداری مربوطه می باشد. ولیکن مرجع صالح برای استعلام درخصوص اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها که تنها شامل محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک‌هایی که طبق مقررات و براساس طرح‌های مصوب احداث شده یا می شوند، سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد، زیرا طبق مندرجات ذیل ماده ۴ قانون احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرک‌های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه‌های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

و- از ماده ۶ تا ۹، قانونگذار چگونگی ضمانت اجرای تخلف از مقررات این قانون درخصوص هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی و تفکیک و غیره را بیان نموده و در این مواد پیش بینی گردیده که متخلفان از مقررات این قانون مسؤول جبران خسارات وارده بر اشخاص حقیقی و حقوقی و شهرداری و دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می باشند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد. از ظاهر این مواد این طور استنباط می شود که چنانچه دفترخانه بدون دریافت گواهی لازم در مواردی که اخذ گواهی موضوع ماده یک این قانون ضرورت دارد نسبت به تنظیم سند اقدام نماید، مرتکب تخلف گردیده و در این صورت علاوه بر محکومیت انتظامی، از سوی دادگاه عمومی نیز قابل تعقیب بوده و با اقامه دعوی از سوی مدعیان خصوصی ممکن است به جبران ضرر و زیان وارده بر خسارت دیدگان در تضامن با سایر متخلفین محکوم شود.

از این بررسی اجمالی، این نکته استنباط می‌گردد که در هر مورد که دفاتر اسناد رسمی طبق مصوبات کمیسیون تقسیم اسناد اجازه می‌یابند اسناد مربوط به نقل و انتقال اراضی واگذاری از سوی مراجع قانونی واگذار کننده اراضی مذکور را تنظیم نمایند، می‌بایستی مقررات این قانون را براساس مواد ۳ و ۴ قانون رعایت نموده و پس از اخذ گواهی لازم در مورد عدم کاربری معارض مسکونی نسبت به تنظیم سند اقدام نمایند. در غیر این صورت متخلف از قانون محسوب و مسؤول جبران خسارات وارده به اشخاص موضوع ماده ۶ قانون بوده و با ایشان طبق مقررات رفتار خواهد شد. بنابراین توجه همکاران محترم را به رعایت مقررات قانونی مذکور به شرح فوق جلب می‌نماید. بدیهی است در سایر موارد دریافت گواهی‌های مزبور جهت نقل و انتقال اراضی و املاک ضرورت نخواهد داشت.

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده ۱- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونیهای مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرکها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد ۳ و ۴ این قانون می‌باشد.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمانها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و

انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می باشد.

ماده ۳- کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و براساس طرحهای مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها بجز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک‌هایی که طبق مقررات و براساس طرحهای مصوب احداث شده یا می شوند، ممنوع می باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرکهای مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه‌های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه‌های زیر را در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک به شرح زیر اخذ نمایند:

الف - تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهرها نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات

بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمینهای موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی‌ربط مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی شهرداریها، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می‌باشند.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم‌گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیر قانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می‌شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- کلیه سازمانها، مؤسسات و شرکتهای تأمین کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را بر حسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسؤول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمین و واگذار نمایند. واگذاری خطوط و انشعاب این گونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنایی که به طور غیر مجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد.

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائد و سایر رسانه‌ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده ۵ این قانون را حسب مورد از

آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را درخصوص بالامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده ۱۰ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شوند.

ماده ۱۱ - آیین نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۱/۵/۱۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - مهدی کروبی

نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی

(بخش چهاردهم)

محمد علی اختری*

دایرة المعارف بزرگ اسلامی، نام ابو داوود را سلیمان بن اشعث بن اسحق بن بشیر بن شداد بن عمرو بن عمران ازدی آورده است. تاریخ سیستان، ابو داوود را در شمار رجال سرشناس آن دیار یاد کرده است و انتساب او به قوم ناشناخته‌ای به نام سجستان بصره گفته‌ای بی پایه است و در ایرانی بودن او شکی نیست. وی ابتدا در هرات می‌زیست و سپس در نیشابور با فرزندان ابن راهویه همدرس بوده و به هنگام درگذشت ابن راهویه در نیشابور حضور داشته است. زمانی هم در بلخ بود و در آنجا از محضر قتیبہ بن سعید استفاده کرده است. در میان استادان ابو داوود از محدثان اهل مرو و طالقان خراسان هم دیده می‌شود. وی در سال ۲۲۰ هـ ق به ری رفت و از ابراهیم بن موسی تمیمی بهره برد. سپس به بغداد رفت و پس از درنگی کوتاه در بغداد راهی بصره شد و یک سالی هم در بصره به شنیدن و یادداشت حدیث گذراند. در سال ۲۲۱ هـ ق وارد کوفه شد و پس از اقامت کوتاهی عازم دمشق گردید و در آن شهر از هشام بن عمار و ابن ذکوان حدیث شنید و سپس راهی شمال شد و در شهرهای انطاکیه و طرسوس از مشایخ زمان کسب فیض کرد. گویند ۲۰ سال در طرسوس زندگی کرد و کتاب سنن را در آنجا تصنیف نمود، باز هم از راه غزه و طرابلس به بیروت رفت و از آنجا هم رهسپار مصر شد، کمی بعد از مصر به سوی حجاز رفت و سرانجام به عراق بازگشت و در آنجا بود که از احمد بن حنبل استماع حدیث نمود. پس از مدتی به سیستان مراجعت کرد، ازدواج نمود و مجدداً راهی خراسان شد و تا سمرقند پیش رفت. اسامی ۳۰۰ نفر از

استادان او را در کتب تراجم آورده‌اند. بجز پسرش ابوبکر، شمار دیگری از دانشمندان مانند ترمذی، نسائی، ابو عوائد اسفراینی، ابن خلاد رامهرمزی، ابو بشیر دولابی، ابن داوود اصفهانی، محمد بن نصر مروزی از او اخذ روایت کرده و نزد او تلمذ نموده‌اند. کتاب سنن ابو داوود پس از کتابهای صحیحین متداول‌ترین کتاب اهل سنت است و بر آن شرح‌های بسیاری نوشته‌اند.^۱ چون ابو داوود در پایان زندگی در بصره ساکن بود، کسانی گمان کرده‌اند که او اهل دهی به نام سجستان در نزدیکی بصره است و این اشتباه است. او خود گفته است چهار هزار و هشتصد حدیثی که در سنن نوشته‌ام، حدیث‌هایی است صحیح و حدیث‌هایی به ظاهر صحیح و حدیث‌هایی که کما بیش چنین است. ابو داوود در کنار نقل احادیث پاره‌ای از مسائل کلی نقد احادیث را بحث کرده است، لذا او نخستین کسی است از فقهاء که حاشیه‌هایی مفصل درباره احادیث کتاب خود آورده است، ابو داوود از کسانی نقل می‌کند که در دو صحیح قبل «صحیح بخاری یا صحیح مسلم» از آنها یادی نشده است. ابو سعید اعرابی می‌گوید که اگر کسی فقط قرآن و سنن ابو داوود را داشته باشد، علم او برای استخراج احکام خدا کافی است و محمود بن مخلّد می‌گوید که محدثان این کتاب را به مانند قرآن بدون گفتگو قبول کردند ولی شگفت آنجا است که با وجود اینکه بسیاری از فقهای قرن چهارم این کتاب را ستوده‌اند، ولی ابن الندیم در فهرست خود از آن کتاب یادی نکرده است.^۲

کتاب سنن ابو داوود نخستین کتاب از کتب چهارگانه سنن است و سومین کتاب از صحاح سته اهل سنت. گفته شده نظریه فقهی ابو داوود سجستانی به احمد بن حنبل شبیه است و احمد بن حنبل به وکیع شبیه است و او به سفیان و سفیان به منصور و منصور به ابراهیم و ابراهیم به علقمه و علقمه به عبدالله مسعود.^۳

وفات ابو داوود را در روز جمعه ۱۶ شوال سال ۲۷۵ هـ ق برابر ۲۲ فوریه ۸۸۹

۱. دایرة المعارف بزرگ اسلامی، ج ۵، ص ۱۸۹.

۲. دانشنامه ایران اسلام، جزوه ۸، ص ۱۰۳۲.

۳. قیس آل قیس، الایرانیون و الادب العربی، ج ۶، صص ۲۵۸ و ۲۶۲، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران، ۱۳۷۴.

میلادی در شهر بصره نوشته‌اند. کتاب سنن ابو داوود در سال ۱۲۸۰ هـ ق در مصر و در ۱۸۸۸ میلادی در لکنه (هند) و حیدرآباد ۱۳۱۱ هـ ق و مصر ۱۳۴۸ و دهلی ۱۸۹۱ چاپ شده است و نسخه‌های دست نویس آن در کتابخانه‌های برلین، مونیخ، پاریس، بودلیان، ترکیه ینی جامع، ایاصوفیه، نور عثمانیه، کوپر یلی، دمشق، حلب، فاس (مغرب)، بانکی پور، آصفیه و رامپور در هند و کتابخانه لندن موجود است و تاکنون ۱۹ شرح بر آن نوشته شده است. از جمله شرح عمر بن اسلان و شرح سیوطی به نام مرقاة الصعود الی سنن ابو داوود و شرح عبدالرحمن شرف الحق به نام شرح عون المعبود و شرح هندوستانی علی سنن ابو داوود...

قیس آل قیس، مؤلف کتاب گرانقدر «الایرانیون و الادب العربی» ۳۴ مأخذ برای شرح حال ابو داوود سجستانی ذکر کرده است که از آنها یکی «الاعلام» خیرالدین زرکلی و «البدایة و النهایة» ابن کثیر، «آداب اللغة العربیه» جرجی زیدان، «تاریخ ادبیات عرب» بروکلیمان، «تاریخ بغداد» خطیب بغدادی، «تنقیح المقال»، مامقالی، «دایرة المعارف فؤاد بستانی»، «الذریعه الی تصانیف الشیعه» آغا بزرگ تهرانی، «الکامل در تاریخ» ابن اثیر، «کشف الظنون» حاجی خلیفه، «معجم المطبوعات العربیه و المعربه» یوسف الیاس سرکیس، «وفیات الاعیان» ابن خلکان و «هدیه الاحباب» شیخ عباس قمی.^۱

۳۶- ترمذی: محمد بن عیسی بن سوره بن موسی بن ضحاک بوغی ترمذی حافظ، کنیه اش ابو عیسی از مشاهیر و اعلام حفاظ محدثین عامه که در شمار پیشوایان ایشان است و در نیروی حافظه بی‌بدیل و از شاگردان امام بخاری بوده و کتاب معروف او جامع صحیح یا سنن ترمذی است. خود او گوید این کتاب را پس از اتمام به نظر علمای حجاز و عراق و خراسان رساندم و مورد قبول و تحسین همگان گردید و در هر خانه که باشد مانند آن است که خود حضرت رسالت (ص) در آن خانه بوده و با لسان مبارکش تکلم می‌فرمایند. ترمذی در روز دوشنبه ۱۳ رجب ۲۹۷ هـ ق در ۷۰ سالگی درگذشت و در شهر ترمذ یا در دهی به نام بوغ به خاک سپرده شد.^۲ گفته شده که

۱. قیس آل قیس، الایرانیون و الادب العربی، ج ۶، صص ۲۶۶ و ۲۶۸.

۲. ریحانة الادب، ج ۱، صص ۲۰۹ و ۲۱۰ و نیز لغتنامه دهخدا، ج ۵، ص ۶۶۶۹.

ترمذی در پایان عمرش نابینا شده. کتابهای دیگری از او باز مانده، همچون کتاب تاریخ، کتاب العلل.^۱ کتاب جامع یا سنن ترمذی از کتابهای شش گانه اهل سنت و جماعت است. تاریخ تولد ترمذی ۲۰۹ و سال درگذشت او ۲۷۹ ه. ق است. قریه بوغ که محل تولد ترمذی است در کنار رود جیحون معروف به آمو دریا در شمال ایران تاریخی است. وی به خراسان و عراق و حجاز مسافرت نمود و نزد ابی عبدالله محمد بن اسماعیل بخاری، صاحب یکی دیگر از صحاح شش گانه دانش آموخت. پس از مسافرت بسیار ترمذی به میهن خود بازگشت و در ترمذ درگذشت. به علت داشتن حافظه خدادادی فوق العاده، به صورت ضرب المثل درآمده است و اگر کسی دیگر دارای حافظه بسیار قوی بوده او را به ترمذی تشبیه کرده‌اند. نسخه‌های دست نویس سنن ترمذی در کتابخانه‌های بانکی پور، پیشاور، دمشق و سلیم آغا و سلیمانیه در ترکیه و فاس در مغرب و ایاصوفیه و نور عثمانیه و اسکوریال اسپانیا، لیدن هلند، پاریس و بودلیان موجود است و در سال ۱۲۹۲ در بولاق و ۱۲۸۰ در مصر و ۱۳۱۰ تا ۱۳۱۷ ه. ق در لکنه هند و ۱۲۷۰ در دهلی و بیروت ۱۳۵۹ چاپ شده است و شرح‌های بسیاری بر سنن ترمذی تألیف شده است؛ از جمله شرح الحافظ ابی بکر محمد بن عبدالله الاشبیلی (اسپانیایی) معروف به ابن عربی متوفی در ۵۴۳ ه. ق و شرح الحافظ ابی الفتح محمد بن محمد بن سید الناس الیعمری شافعی در گذشته ۷۳۴ ه. ق و شرح جلال الدین سیوطی در گذشته ۹۱۱ ه. ق و شرح سراج احد السر هندی و چندین شرح دیگر. بعضی هم سنن ترمذی را مختصر کرده‌اند، مانند مختصر الجامع تألیف نجم الدین محمد بن عقیل الباس شافعی در گذشته ۷۲۹ ه. ق و مختصر الجامع تألیف نجم الدین سلیمان بن عبدالقوی الطوفی در گذشته به سال ۷۱۰ ه. ق. حاجی خلیفه در کشف الظنون جلد ۳ صفحه ۱۰۵۹ کتابی به نام الشمائل النبویه و الخصائل المصطفویه را از تألیفات ترمذی به شمار آورده است که برای آن هم شروحن نوشته شده و نسخ خطی آن در کتابخانه‌های مختلف موجود است.

۱. مصاحب، دایرة المعارف فارسی، ج ۱، ص ۶۳۳.

شرح حال ترمذی را در مراجع زیر می‌توان یافت: الاعلام خیرالدین زرکلی؛ انساب عبدالکریم سمعانی و تاریخ ادبیات عرب جرجی زیدان و تاریخ ادبیات عرب بروکلیمان و الفهرست ابن الندیم و کشف الظنون حاجی خلیفه و وفیات الاعیان ابن خلکان و بسیاری از مأخذ دیگر.^۱

۳۷ - نسائی: ابو عبدالرحمن احمد بن علی بن شعیب نسائی یکی دیگر از نویسندگان صحاح سته است و محل تولدش شهر نساء از شهرهای خراسان در فاصله دو روز راه از سرخس و پنج روز راه از مرو و نزدیکی ابیورد و شش روز فاصله از نیشابور است و به همین دلیل به نسائی معروف است. این شهر تاریخی (نساء) در حال حاضر نزدیک عشق آباد و پایتخت پادشاهان اشکانی بوده است. در احوالات او نوشته‌اند که تا پایان عمر یک روز در میان روزه می‌گرفته و نسبت به مذهب تشیع رغبتی داشته است. برخی عقیده دارند که در اواخر ایام عمر خود به مذهب شیعه درآمده است. خود نسائی گوید: «هنگامی که به دمشق رفتم دیدم بیشترین مردمان آنجا با علی (ع) مخالف‌اند، لذا کتابی در مناقب حضرت علی نوشتم برای هدایت مردمان شام و نام آن را کتاب الخصیص فی فضل علی بن ابیطالب (ع) نهادم، ولی نه تنها مردمان شام هدایت نشدند، بلکه مرا کتک زده و از دمشق بیرون کردند». و با همان حال نزار او را به مکه بردند و در آنجا به رحمت حق واصل شد و میان صفا و مروه به خاک رفت. کتاب سنن خود را تماماً از احمد بن حنبل روایت کرده است. در دمشق از او درخواست کردند حدیثی هم در فضائل معاویه بن ابوسفیان بگوید، او هم در پاسخ گفت حدیثی سراغ ندارم مگر آنکه پیامبر مکرر در دنبال معاویه فرستاده بود و فرستاده برگشته و گفته بود معاویه مشغول خوردن است و حضرت رسول درباره‌اش فرمودند: خدا شکمش را سیر نکند.

سال تولد او ۲۱۴ یا ۲۱۵ و سال درگذشتش ۳۰۳ هـ ق است.^۲ گویند نسائی ابتدا

۱. ابن ندیم، الفهرست، ص ۴۲۳، و الایرانیون والادب العربی، ج ۲، بخش اول، صص ۲۶۰ و ۲۷۴.
 ۲. عبدالرفیع حقیقت، خدمات ایرانیان به اسلام، صص ۲۲۸ و ۲۲۹ و ریحانة الادب، ج ۴، صص ۱۸۸ و ۱۸۹ و خدمات متقابل اسلام و ایران، پص ۴۷۶ و الایرانیون والادب العربی، ج ۲، بخش اول، ص ۳۳۳ به بعد.

کتابی تألیف کرده و آن را سنن کبری نامید و پس از اتمام کتاب روزی بعضی از امرا از وی پرسیدند که آیا جمیع احادیثی که در این کتاب آورده‌ای صحیح است یا نه؟ نسائی جواب داد نه. گفتند پس کتابی برای ما بنویس که احادیث آن همگی صحیح باشد. آنگاه کتاب سنن را که حالا مشهور است تألیف نموده و به مجتبی^۱ موسوم گردانید. نسائی ملقب به شیخ الاسلام است و کنیه او ابو عبدالرحمن است. بعضی تاریخ تولد او را ۲۱۵ هـ ق نوشته‌اند. نسائی به مصر رفته و اقامت طولانی در آنجا داشته و از امامان فقه و حدیث زمان خود شد.^۲ کتابهای او را چنین نام برده‌اند: ۱ - سنن نسائی معروف به مجتبی فی الحدیث که یکی از صحیح‌های ششگانه است. ۲ - کتاب خصائص امیر المومنین علی بن ابیطالب که در مصر در چاپخانه طبریّه در سال ۱۳۰۸ چاپ شده است. ۳ - کتاب الضعفاء و المتروکون که در سال ۱۳۲۳ هـ ق در هند چاپ شده است. از استادانی چون: قتیبه بن سعید و اسحاق بن ابراهیم و احمد بن عبده و... در مصر و شام و خراسان علم آموخت و از مشاهیر شاگردان او امام ابوالقاسم طبرانی و ابوالمیمون الراشد و ابو سعید اعرابی، ابو بشیر دولابی و حمزه دولابی و ابو علی حسین بن محمد نیشابوری و عده زیاد دیگری می‌باشند. نام کتابهای او: ۱ - سنن کبری^۲ - ۲ - سنن صغری^۱ یا مجتبی که بعض مجتبی هم گفته‌اند. ۳ - کتاب الضعفاء و المتروکون که در علم رجال است و کتاب الخصائص در فضل حضرت امام علی بن ابیطالب (ع). ۵ - مسند الامام علی (ع) ۶ - مسند مالک.

تمام کتاب‌های او چه به صورت چاپی و چه دست نویس در کتابخانه‌های مختلف کشورهای اسلامی موجود است. بر کتاب‌های سنن کبری^۲ و صغری^۱ شرح‌های مختلف نوشته شده که بعضی به طبع رسیده و بعضی به صورت دست نویس موجود است. شرح احوال نسائی را می‌توان در مراجع فراوان از جمله: الاعلام زرکلی، بدایة و نهایة ابن کثیر، تهذیب التهذب ابن حجر عسقلانی، کشف الظنون حاجی خلیفه و وفیات الاعیان ابن خلکان و الایرانیون و الادب العربی قیس آل قیس و بسیاری مراجع

۱. حیب السیر، ج ۲، ص ۲۹۰.

۲. حیب السیر، ج ۲، ص ۲۹۰.

دیگر خواند.^۱

۳۸- ابن ماجه قزوینی: محمد بن یزید بن ماجه قزوینی از بزرگان محدثین اهل سنت و نویسنده کتاب معروف سنن که از کتب شش گانه عامه است و کتابهای دیگری هم دارد به نامهای: کتاب تفسیر، کتاب تاریخ قزوین. وی به بغداد، بصره، کوفه، شام، مکه، مصر و ری مسافرت کرده و از استادان و محدثان زمان خود حدیث شنید و در سال ۲۷۳ درگذشت.^۲ تولد وی را در سال ۲۰۹ هـ ق ذکر کرده‌اند و بنابراین ۶۴ سال عمر کرده است.^۳

دانشنامه ایران و اسلام روز فوت او را روز سه شنبه ۳۰ رمضان ۲۷۳ مصادف با ۱۸ فوریه ۸۷۷ نوشته است. «ماجه» لقب ایرانی پدرش بود، ولی بعضی هم گفته‌اند که نام مادرش بوده است. پس از درگذشت او برادرش ابوبکر بر او نماز گزارد و نیز برادر دیگرش عبدالله و پسرش عبدالله او را به خاک سپردند. کتاب سنن او آخرین صحیح از صحاح شش گانه است و نزدیک به چهار هزار حدیث در ۱۵ فصل را شامل است. بعضی احادیث او را نسبت به ۵ کتاب صحیح پیشین ضعیف دانسته‌اند. آن تعداد از احادیثی که ابن ماجه در صحیح خود آورده ولی در کتب صحاح قبلی وجود ندارد جداگانه گرد آورده و مشخص کرده‌اند. در حالی که دانشمندان دیگری ابن ماجه را از جمله ثقه‌ترین محدثان دانسته‌اند که رفته رفته شهرت وی افزون شده و کتاب او در ردیف سنن پنج گانه پیشین قرار گرفت. کتابهای دیگر ابن ماجه (تاریخ قزوین و کتاب تفسیر او) ظاهراً از میان رفته و تاکنون به دست نیامده است.^۴

ابن ماجه را استماع احادیثی که میان او و حضرت رسول (ص) فقط سه کس واسطه‌اند، میسر شد و به عرف محدثین آن گونه احادیث را احادیث ثلاثیه گویند.^۵ ابن

۱. قیس آل قیس، الایرانیون و الادب العربی، ج ۲، بخش اول، صص ۳۳۳ تا ۳۴۱.

۲. معارف و معاریف، ج ۱، ص ۳۲۵.

۳. دایره‌المعارف مصاحب، ج ۱، ص ۲۲ و لغت نامه دهخدا، ج ۱، ص ۳۹۰.

۴. دانشنامه ایران و اسلام، جزوه ۶، صص ۸۲۲ و ۸۲۳ و نیز الایرانیون و الادب العربی، ج ۱، بخش

اول، صص ۷۹ و ۸۰. ۵. تاریخ حبیب السیر، ج ۲، ۲۸۲.

ماجه پس از مسافرت‌های بسیار سرانجام به قزوین برگشت و در همان شهر درگذشت و در کنار بقعه حضرت شاهزاده حسین (فرزند امام رضا (ع)) به خاک رفته است.^۱ تاریخ گزیده ابن ماجه را از طایفه مرزبانان قزوین و مقیم محله شهرستان نزدیک در دشت شهر قزوین می‌داند و نیز مسجدی که بر طرف قبلی راه در دشت قرار داشت و مسجد طریق - مهر هیره نام داشت به ابن ماجه منسوب است.^۲ گویند این مسجد قبلاً محل آتشکده بوده است و نام آن مرکب است از واژه مهر و هیره که مهر به معنای خورشید و هیره به معنی جای پرستش است. پس نام پیشین مسجد یاد شده پرستشگاه مهر یا خورشید است.^۳ ابن ماجه نخست در زادگاه خود از استادانی هم چون علی بن محمد طنافسی و ابو محمد عمرو بن رافع استفاده کرد و سپس راهی عراقین شد و در شهر کوفه از ابو کریب محمد بن علاء و ابوبکر و عثمان پسران ابی شیبه و محمد بن عبدالله بن نمیر و در بصره از نصر بن علی جهفمی و محمد بن بشار بندار و در واسط از احمد بن سنان قطان و تمیم بن منتصر در بغداد از ابراهیم بن خالد (ابو ثور) حدیث آموخت و سپس چندی در شام اقامت گزید و در شهر دمشق از دانشمندانی چون هشام بن عماد و عبدالرحمان بن احمد بن بشیرین ذکوان و در حمص از هشام بن عبدالملک یزنی استماع حدیث نمود و بعد عازم مصر شد و در آن دیار از استادانی چون یونس بن عبدالاعلی و دیگران بهره برد و سرانجام به مکه و مدینه آمد و از مشایخ آنجا هم استفاده علمی برد، بعضی منابع تاریخی از سفر او به شرق از جمله ری و نیشابور خبر می‌دهند. در ری از محمد بن حمید لاری و در نیشابور از محمد بن یحیی ذهلی دانش آموخت و در پایان به شهر قزوین معاودت کرد و در آنجا به تدریس و تألیف پرداخت. در مورد سایر استادان او از جباره بن المفلسی و ابراهیم المنذر الخرامی و عبدالله بن معاویه و داوود بن رشید یاد شده است.

۲. تاریخ گزیده، ص ۸۱۳.

۱. تاریخ گزیده، ص ۷۸۴.
 ۳. تاریخ گزیده، (حواشی)، ص ۷۸۲.

هشدارهای انتظامی

سید جلیل محمدی*

مواردی که هنگام تحریر، تنظیم و ثبت اسناد باید رعایت گردد

۱ - تمام مندرجات سند باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه و ستون ملاحظات ثبت شود و عبارت ثبت باید خوانا و واضح بوده مبلغ، تاریخ ثبت، نمره ثبت، شماره پلاک و غیره با تمام حروف در دفتر و در روی اوراق نوشته شود. در صورت بروز اختلاف آنچه که با تمام حروف نوشته شده است معتبر است.^۱

۲ - فاصله سطرها باید به یک اندازه باشد و سطور از حدودی که در روی دفتر و اوراق برای ابتدا و انتهای سطور معین شده نباید تجاوز کند.

۳ - بالا بردن سطرها در آخر سطر ممنوع است و هر جا که سطر به انتها رسید باید بقیه مطلب را به سطر بعد برد. جای سفید گذاشتن بین سطرها، و کلمه یا عبارتی اضافه کردن یا نوشتن مجاز نیست.

تذکر: جای سفید باقی گذاشتن مثل نام و مشخصات فروشنده و به ویژه خریدار و مشخصات سجلی او، مورد معامله، شماره پلاک (ملک یا خودرو) مدارک و مستندات، فیش‌های حقوق دولتی (مالیات، عوارض، حق بیمه، حق الثبت، حق التحریر و غیره) و اخذ امضاء قبل از ثبت و تکمیل تمامی ستونها و سطرهای ثبت دفتر و اوراق به کلی ممنوع است و به عنوان «سفید امضاء» تلقی و مجازات شدید انتظامی دارد. ضمناً این عمل خلاف شغل و شؤون سردفتری و تضییع کننده حق و حقوق دولت و مردم،

۱. ماده ۵۶ قانون ثبت و ماده دوم نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۷.

ممکن است برای سردفتر متخلف درآمد نامشروع قابل توجهی داشته باشد ولی این عمل خیانتی است بزرگ و غیر قابل جبران که موجبات سلب اعتماد مردم از صنف سردفتر می‌شود.

۴ - سند پس از تنظیم و ثبت در دفتر و انجام سایر تشریفات باید در یک جلسه به امضای طرفین معامله یا قرارداد و همچنین سردفتر و دفتریار برسد.^۱
درخصوص امضاء به موقع ثبت دفتر و اسناد، نظر به اهمیت موضوع لازم می‌دانم مطالبی را یادآوری نمایم:

برخی از سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق می‌گویند: یک امضاء ساده زیر ثبت دفتر یا در سند معاملات یا ازدواج و طلاق این قدر مهم نیست یا چه ضرورتی دارد که امضاء سردفتر هم زمان با اصحاب معامله باشد؟ سردفتر آخر وقت اداری یا بعداً با فراغت ثبت دفتر را امضاء می‌کند...

در پاسخ عرض می‌کنم همین امضاء به ظاهر ساده و به نظر بعضی‌ها کم اهمیت که به موقع نمی‌شود گاهی دیده شده ذی نفع سند یا ورثه و یا قائم مقام او که برای اخذ رونوشت، یا انجام کار اداری مراجعه می‌کند به علت فوت، بازنشستگی و انفصال دائم یا برکناری سردفتر و جابجایی محل دفترخانه، روزها بلکه ماه‌ها سرگردان و این طرف و آن طرف می‌رود تا نشانی از سردفتر قبلی یا دفتری که سند معامله یا ازدواج و طلاقش در آن ثبت شده بدست آورد. تازه، وقتی به سردفتر کفیل مراجعه می‌کند متوجه می‌شود سندش به امضای سردفتر «وقت» نرسیده و ناقص است.

در این گونه موارد کفیل دفتر باید مراتب را به اداره ثبت محل گزارش دهد، اداره ثبت پس از طی یک سری تشریفات اداری، در اجرای ماده ۶ آیین‌نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۲۷ دستور تکمیل و امضاء آن را صادر می‌کند.
بنابراین، اولاً به فرمایش حضرت محمد (ص) «كَرَمَ الْكِتَابِ حَتْمَه»؛ اعتبار هر

۱. ماده ۱۸ قانون و ماده ۱۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و بند ۱۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵.

نوشته به مهر و امضای آن است که البته این مهم باید به موقع انجام شود. ثانیاً، برابر مقررات جاری و عرف معمول دفاتر، ثبت و سند باید در یک جلسه به امضای اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار برسد.^۱ ثالثاً، کارها باید به موقع انجام شود و کار امروز به فردا نباید واگذار شود؛ با این همه گرفتاری روزمره و مسؤولیت سنگین دفترخانه هرگز آن فراغت و فرصت بعدی به دست نمی‌آید.

رابعاً، چه تضمینی وجود دارد که سردفتر فردا سر کار و در قید حیات باشد و بتواند کارهای انجام نشده را جبران و ثبت‌های فاقد امضاء را تکمیل و امضاء نماید؟ شایان ذکر است قبل از امضاء باید مفاد و موضوع سند به اصحاب معامله یا متعهدین کاملاً تفهیم گردد و هنگامی که سندی برای اشخاص بی‌سواد تنظیم و ثبت می‌شود علاوه بر معرفی حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است که ثبت سند را برای شخص بی‌سواد خوانده و رضایت و اثر انگشت او را در دفتر قید و امضاء نماید.^۲

۵- در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کر و کور و گنگ و بی‌سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مذکور باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آنها حضور به هم رسانند. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها با اشاره مطلب را بفهماند. در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.^۳

۶- هرگاه یکی از طرفین، معلول و فاقد دست و پا باشد، استفاده از مهر معلول در صورتی که دو نفر از معتمدان نیز گواه امر باشند با اعمال کامل مقررات بلامانع است.^۴

۱. ماده ۱۸ قانون و ماده ۱۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و بند ۱۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵. ۲. مواد ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت. ۳. ماده ۶۴ قانون ثبت. ۴. دستور شماره ۲/۱۴۵۴۵ مورخ ۱۳۴۹/۵/۱۵ ثبت کل.

- ۷- چنانچه طرفین معامله یا شهود، زبان فارسی ندانند و مسؤول دفتر نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی، ترجمه خواهد شد.^۱
- ۸- برابر ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی کلیه اسناد در دفتر و اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت در اختیار دفترخانه قرار داده می شود باید تنظیم و ثبت گردد. هر دفترخانه‌ای که قصد داشتن دفتر متعدد موضوع ماده ۱۸ یاد شده را داشته باشد باید با تحصیل موافقت قبلی از سازمان ثبت فقط دو جلد دفتر سردفتر که یکی مخصوص شماره‌های (فرد) و دیگری مخصوص شماره‌های (زوج) باشد تهیه و با رعایت تسلسل مورد استفاده قرار دهد.^۲
- درخصوص ثبت اسناد اتومبیلها (خودرو) باید از نمونه‌ای که قبلاً به تأیید سازمان ثبت رسیده و به وسیله سازمان چاپ و در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار می‌گیرد، استفاده شود.^۳
- دفتری که اسناد در آن ثبت می‌شود باید تمام صفحات آن در بدو امر به امضای دادستان محل یا نماینده او برسد و پس از مهر دادسرا و قید مجموع صفحات آن در اول و آخر دفتر با حروف، سپس پلمپ شده تحویل بگیرند.^۴
- ۹- اسناد در دو نسخه تنظیم و یک نسخه آن در دفترخانه نگهداری شود، تا در صورت نیاز متعاملین بتواند رونوشت یا تصویر آن را اخذ نمایند. یا در موقع بروز اختلاف و ادعای جعل مرجع قضایی بتواند از آن بهره‌برداری نماید.^۵
- ۱۰- اسناد باید به زبان فارسی نوشته شود و کلمات و عبارات صحیح به کار برده شود و علاوه بر نداشتن غلط املائی باید به طور صریح و منجز نوشته شود و مانند
-
۱. ماده ۶۱ قانون ثبت و ماده ۱ قانون راجع به ترجمه اظهارات و اسناد در محاکم و دفاتر رسمی مصوب ۱۳۱۶/۳/۲۰.
۲. بند ۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵.
۳. بخشنامه شماره ۴۷۴۴/س/۲- ۶۸/۱۲/۲۷ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
۴. ماده دو آیین‌نامه ثبت املاک و ماده یک و دو آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.
۵. ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی.

اسناد قدیمه اصول نگارش از حیث: تحریر، تسطیر،^۱ ترقیم،^۲ تنمیق^۳ و تنسیق^۴ رعایت گردد.

۱۱ - مسوؤل دفتر نمی تواند اسنادی که به منفعت خود یا کسانی که تحت ولایت و یا وصایت و یا قیمومت او واقعند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید. چنانچه سردفتری برخلاف این ماده سندی ثبت نماید آن سند رسمیت و اعتبار خود را از دست نمی دهد ولی سردفتر متخلف شناخته می شود.

در صورتی که در محل، دفترخانه دیگری نباشد سند با حضور دادستان محلی که دفترخانه در آن حوزه واقع است یا رئیس دادگاه یا نماینده آنها با توضیح مراتب ذیل آن در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.^۵

۱۲ - نظر به اهمیتی که خلاصه معاملات، ستون نقل و انتقالات، قبوض اقساطی، فسخ نامه ها و غیره دارد برای جلوگیری از وقوع هرگونه اشتباه و اختلاف باید خوش خط و خوانا و با جوهر ثابت تنظیم و ثبت شود و در یک جلسه به امضاء متعاملین و سردفتر و دفتریار برسد. خلاصه معاملات باید در ظرف پنج روز به اداره ثبت محل فرستاده شود. تخلف از دستور این ماده مستلزم کیفر انتظامی شدید خواهد بود.^۶

۱۳ - هر نوع قلم خوردگی و خدشه در متن و حاشیه و ستون ملاحظات ثبت دفتر و اسناد و اوراق همچنین تراشیدن، پاک کردن، الحاق کردن، لاک گرفتگی به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک و متن و حاشیه و ستون ملاحظات ثبت دفتر و اسناد و اوراق ممنوع است.^۷

۱. تحریر مرتب و سطر بندی و نگارش روی سطرها.

۲. با نظم و دقت اعداد و عبارات را نگارش کردن.

۳. خوب و نیکو و زیبا نوشتن قباله و سند.

۴. نظم و نسق دادن و آراستن سند و قباله از حیث نگارش.

۵. ماده ۵۳ قانون ثبت و ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی.

۶. ماده ۳۶ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و بندهای ۴۵ و ۶۹ مجموعه بخشنامه های

ثبتي تا اول مهر ماه ۱۳۶۵.

۷. ماده ۶۲ قانون ثبت و بندهای ۴۵ و ۶۲ همان مجموعه.

در صورت بروز اشتباه یا نوشتن کلمه یا عبارت اضافی و یا از قلم افتادن مطلبی باید بلافاصله توضیح داده شود و به امضای اشخاص ذی نفع و سردفتر و دفتریار برسد.^۱

۱۴ - اگر اداره دولتی یا مؤسسه‌ای برای ثبت معاملات یا قراردادهای خود اوراق مخصوصی تهیه نموده و برای ثبت آن به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می‌نمایند، در صورتی اوراق مزبور پذیرفته می‌شود که به تصویب سازمان ثبت رسیده باشد. بنابراین ارائه هر نوشته به دفاتر اسناد رسمی برای ثبت قبل از تصویب سازمان مجاز نیست.^۲

یادآوری: در مورد خوش خط و خوانا نوشتن اسناد مالکیت صادره و همچنین اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق در گذشته بارها بخشنامه و دستورالعمل‌هایی صادر و به این امر تأکید شده است حتی برای تشویق به این کار ثبت کل (سازمان ثبت) مقرر کرده بود برای تحریر هر جلد سند مالکیت (کوچک و بزرگ) به ترتیب ۴ ریال و ۶ ریال به عنوان حق تحریر پرداخت شود.^۳

۱. همان منبع.

۲. ماده ۱۰ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی.

۳. بند ۴۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۳.

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 دفاتر اسناد رسمی و دیگر مخاطبان از آن در پی درج می‌گردد؛ منتخبی از آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری، نامه‌های رسیده به کانون و... از جمله این مطالبند.

از میان آرای وحدت رویه دیوان عدالت اداری...

اعمال اختیار مقرر در ماده ۴۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور
مختص ریاست قوه قضاییه می‌باشد

نقل از شماره ۱۵۰۲۶ - ۱۳۷۵/۷/۱۱ روزنامه رسمی

۱۳۷۵/۳/۱۹

شماره: ۱۱۸/۷۴/هـ

کلاس پرونده: ۱۱۸/۷۴

شماره دادنامه: ۲۱۴

تاریخ: ۱۳۷۴/۱۲/۲۶

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شکای: آقای عباس سالک آزاد

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۶ و ۹ دیوان عدالت
اداری

مقدمه: الف - شعبه نهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۲۷۳/۷۱ موضوع شکایت آقای
عباس سالک آزاد به طرفیت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دادگاه انتظامی
سردفتران به خواسته الغاء و ابطال رأی دادگاه انتظامی به شرح دادنامه شماره ۴۲۰ -
۷۲/۵/۲ چنین رأی صادر نموده است: با توجه به محتویات پرونده تخلفاتی به ویژه
گزارش کارشناس امور سردفتران مشعر بر عملکرد نامطلوب آقای عباس سالک آزاد در

مدت اشتغال به سردفتری و موارد تخلفات و جرائم متعدد و مجازات‌های مکرر نام برده و اینکه اعتراض او به رأی شماره ۸۴ مورخ ۷۱/۷/۱ دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران در تأیید رأی شماره ۳۴ مورخ ۷۱/۳/۱۳ دادگاه بدوی مبنی بر عدم صلاحیت عملی آقای عباس سالک آزاد از سردفتری اسناد رسمی متضمن اثبات و احراز نقض قوانین و مقررات نمی‌باشد، شکایت و اعتراض رد می‌شود.

ب - شعبه ششم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۴۶/۷۴ موضوع شکایت آقای احمد افشارزادگان به طرفیت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به خواسته ابطال سلب صلاحیت از شغل سردفتری به استناد رأی ۴۱ - ۶۹/۳/۱۷ دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران طی دادنامه شماره ۵۹۲ - ۷۴/۷/۸ چنین رأی صادر نموده است: نظر به اینکه به موجب ماده واحده لایحه قانونی راجع به تفویض موقت مسؤولیت‌های وزیر دادگستری مصوب ۵۹/۱/۱۹ شورای انقلاب مسؤولیت‌های وزیر دادگستری به شورای سه نفره محول و به موجب ماده واحده لایحه قانونی اختیارات مربوط به شورای عالی قضایی مصوب ۵۹/۴/۲۲ از تاریخ تصویب لایحه مسؤولیت‌های مزبور به شورای عالی قضایی تفویض گردیده و سرانجام طبق اصل یکصد و پنجاه و هفتم اصلاح قانون اساسی مصوب سال ۱۳۶۸ کلیه مسؤولیت‌های قوه قضایی و اختیارات وزیر دادگستری سابق در امور قضایی و اداری و اجرایی به عهده رئیس قوه قضاییه محول گردیده است و نیز بر اساس ماده واحده قانون اختیارات و وظایف رئیس قوه قضاییه مصوب ۷۲/۱۲/۹ کلیه وظایف و اختیاراتی که در قوانین مختلف برای شورای عالی قضایی منظور شده به استثناء اختیارات موضوع تبصره ذیل ماده واحده قانون شرایط انتخاب قضات مصوب ۶۱/۲/۱۴ به رئیس قوه قضاییه محول شده است. نتیجتاً کلیه اختیارات وزیر دادگستری مندرج در تبصره ذیل ماده ۴۲ مرقوم مصوب ۵۴/۴/۲۵ منحصرأً به ریاست محترم قوه قضاییه منتقل گردیده و دلیل قانونی بر تجویز تفویض اختیارات مزبور به رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقامه نگردیده و به عبارت دیگر اختیارات مزبور مختص ریاست قوه قضاییه و قابل تفویض

نمی‌باشد، مگر به اذن قانون. بنابراین اعمال این حق از طرف ریاست محترم ثبت اسناد و املاک کشور و معاون قوه قضاییه «پیشنهاد سلب صلاحیت سردفتر» فاقد مجوز قانونی بوده، در نتیجه شکایت وارد تشخیص و رأی به نقض رأی شماره ۴۱-۱۷/۳/۶۹ دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران صادر و اعلام می‌گردد.

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

رأی هیأت

با توجه به قانون تفویض موقت مسؤولیتهای وزیر دادگستری مصوب ۵۹/۱/۱۹ و ماده واحده لایحه قانونی اختیارات مربوط به شورای عالی قضایی مصوب ۵۹/۴/۱۲ و ماده واحده قانون اختیارات و وظایف رئیس قوه قضاییه مصوب ۷۱/۱۲/۹ اعمال اختیار مقرر در ماده ۴۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مختص ریاست قوه قضاییه می‌باشد، لذا دادنامه شماره ۵۹۲ - ۷۴/۷/۸ شعبه ششم که متضمن این معنی است موافق قانون تشخیص و مستنداً به ذیل ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوطه لازم‌الاتباع است.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - اسماعیل فردوسی‌پور

ملاک عمل برای معافیت تحصیلات و سن مشمول

در زمان تصویب مصوبه مورخ ۵۸/۵/۶ می باشد

نقل از شماره ۱۴۰۲۶ - ۱۳۷۲/۲/۱۶ روزنامه رسمی

شماره: ۱۸۵/۷۱/هـ ۱۳۷۱/۱۲/۲۲

تاریخ: ۱۳۷۱/۱۰/۱۹ شماره دادنامه: ۲۱۳ کلاس پرونده: ۱۸۵/۷۱

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکای: آقای علیرضا احمدی

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

مقدمه: الف - هیأت تجدیدنظر دیوان در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۸۷/۷۱ موضوع تقاضای تجدیدنظر اداره کل وظیفه عمومی ناجا نسبت به دادنامه شماره ۱۲۹ - ۷۱/۲/۲۱ صادره از شعبه ششم دیوان در پرونده کلاسه ۹۲۶/۷۰ طی دادنامه شماره ۲۰۹ - ۷۱/۴/۱۰ چنین رأی صادر نموده است، نظر به اینکه از طرف تجدیدنظر خواه اداره کل وظیفه عمومی ناجا ایراد و اعتراض موجهی که فسخ دادنامه بدوی را ایجاب نماید اقامه و ابراز نگردیده است و بر کیفیت رسیدگی و اصدار دادنامه شماره ۱۲۹ مورخه ۷۱/۲/۲۱ صادره از شعبه ششم ایراد شکلی به نظر نمی رسد بنا به مجموع

مراتب مارالذکر دادنامه بدوی تأیید می‌شود.

ب - هیأت تجدیدنظر دیوان در رسیدگی به پرونده کلاسه ۷۲۴/۷۱ موضوع تقاضای تجدیدنظر اداره نظام وظیفه عمومی تهران نسبت به دادنامه شماره ۵۴۳ مورخه ۷۱/۷/۲۵ صادره از شعبه نوزدهم دیوان عدالت اداری در پرونده کلاسه ۳۷۳/۷۱ طی دادنامه شماره ۶۶۱ - ۷۱/۹/۱۷ چنین رأی صادر نموده است چون شاکی برابر محتویات پرونده در سال ۱۳۵۵ با استفاده از معافیت تحصیلی به عنوان دانشجو از کشور خارج و در سال ۱۳۶۶ با اخذ لیسانس فارغ التحصیل گردیده مشمول مصوبه شورای انقلاب نبوده و لایحه اعتراضیه از این جهت موجه به نظر می‌رسد، لذا ضمن فسخ دادنامه شماره ۵۴۳ - ۷۱/۷/۲۵ صادره از شعبه نوزدهم دیوان، حکم به رد شکایت صادر می‌گردد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجة الاسلام والمسلمین محمد رضا عباسی فرد 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 عوامل و ضوابط مندرج در بند ۳ مصوبه مورخ ۵۸/۵/۶ هیأت وزیران در مورد معافیت مشمولین دیپلمه و عادی و اینکه ملاک عمل برای معافیت تحصیلات و سن مشمول در زمان تصویب مصوبه می‌باشد و عنوان دانشجویی یا اخذ معافیت تحصیلی مانع از شمول مصوبه نسبت به واجدین شرایط نمی‌گردد بنابراین دادنامه شماره ۲۰۹ مورخ ۷۱/۴/۱۰ صادره از هیأت تجدیدنظر دیوان عدالت اداری که در مقام تأیید رأی شماره ۱۲۹ - ۷۱/۲/۲۱ صادره از شعبه ششم دیوان صادر گردیده است مطابق با اصول و موازین قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی وفق قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب و سایر مراجع مربوطه لازم الاتباع می‌باشد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمد رضا عباسی فرد

ابطال قید «و همسرش» از متن ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح
مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب اسفند ۷۰

نقل از شماره ۱۴۰۷۴ - ۱۳۷۲/۴/۱۶ روزنامه رسمی

شماره: ۹۷/۷۱/هـ ۱۳۷۲/۱/۳۱

تاریخ: ۱۳۷۱/۱۱/۲۴ شماره دادنامه: ۲۳۰ کلاس پرونده: ۰۹۷/۷۱

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکلی: آقای محمد رفیعی

طرف شکایت: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۱۸ و ذیل ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی قانون
اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب اسفند ماه
۱۳۷۰

مقدمه: شاکلی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است ماده ۱۸ و ذیل ماده ۲۷
آیین نامه اجرایی فوق الذکر (لفظ «و همسرش») فراتر از قانون مزبور تنظیم و وضع
گردیده به طوری که رابطه دو کلی را عام و خاص مطلق قرار داده و حال آنکه بین
قانون و آیین نامه می باید مرجع تساوی تشکیل شود، علیهذا اجرای ماده ۱۸ آیین نامه
مستلزم ترجیح بلامرجع و موجب تبعیض ناروا خواهد گردید زیرا تسری و تعیین موارد

اولویت در غیر از موارد مذکور و مصرح در ماده ۱۰ قانون انشاء و وضع مقرراتی است که خارج از حدود اختیارات و صلاحیت ذاتی قوه قضاییه و مجریه است. بر طبق ذیل ماده ۲۷ آیین‌نامه جهت صدور سند مالکیت به نام متقاضی (متصرف) که اعیانی خود را بر روی اراضی دولت یا شهرداری یا وقف بنا کرده دبیر هیأت مکلف است با وصول نظریه کارشناس در گزارشی متضمن وضعیت ثبتی پرونده با ذکر اینکه متقاضی مدعیست خود و همسرش واحد مسکونی دیگری ندارد. مراتب را (۲۰ روز قبل از جلسه رسیدگی) به مراجع مربوطه ابلاغ نماید، اینکه در گزارش دبیر هیأت قید شود همسر متقاضی فاقد واحد مسکونی باشد موهم به این است: چنانچه متقاضی فاقد واحد مسکونی باشد، ولو همسر وی واجد واحد مسکونی باشد تصرفات نامبرده نسبت به نصاب ۲۵۰ متر مربع در اراضی دولت و شهرداریها از پرداخت قیمت عادلانه معاف نخواهد بود و این چیزی است که صراحتاً برخلاف مدلول تبصره ۳ ماده ۱۴۸ قانون مزبور می‌باشد. پس چنانچه قید مذکور (نداشتن واحد مسکونی همسر) شرط یا شطر صدور سند مالکیت در مانحن فیه باشد برخلاف قانون و چنانچه امری است تشریفاتی که صرفاً بایستی در گزارش دبیر هیأت قید شود پس تطویلی بلاطائل و لغو عبث بلکه موهم به اشتباه است.

مدیر کل دفتر حقوقی سازمان ثبت اسناد در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۱۴/۱۲۰۳۳ - ۷۱/۱۰/۷ ضمن ارسال تصویر نامه شماره ۳/۴۸۲۹ - ۷۱/۷/۱۱ اداره کل امور املاک سازمان ثبت اعلام داشته است شاکی در تنظیم دادخواست خود رعایت اصول و ضوابط آیین دادرسی مدنی و دیوان عدالت اداری را ننموده است و خواسته خود را به طور روشن و منجز بیان نداشته است. در نامه مدیر کل امور املاک نیز چنین آمده است: شاکی خود مطابق ماده ۸ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن که مقرر داشته است «ماده ۸ ترتیب جلسات، نحوه رسیدگی هیأتها، چگونگی انتخاب کارشناس یا خبره ثبتی و تعیین هزینه‌های هیأتها و کارشناسان و هزینه آنها و موارد دیگر اجرایی این قانون

مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد»، به شکایت خود پاسخ داده است و نیاز بیشتری به دفاع درخصوص اینکه آیین‌نامه اجرایی از این جهت خلاف قانون یا فراتر از قانون نیست ندارد و اینکه در ماده ۱۰ قانونگذار مواردی را اشاره نموده همانطوری که در مذاکرات مجلس هم مسلماً آمده است منظور این بوده که برای عزیزان مشمول ماده ۱۰ تصمیم افرادی مؤثر نباشد و حتماً به واسطه دینی که جامعه به آنها دارد خارج از نوبت رسیدگی شود و عبارت پردازی و تمسک به لغات و کلماتی که در اینجا محل استفاده نبوده است نمی‌تواند قلب حقایق نماید.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجة الاسلام والمسلمین محمد رضا عباسی فرد 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

الف - ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۷۱/۱/۱۱ که مقرر داشته: «رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در موقع ضروری و بر حسب اقتضاء می‌توانند علاوه بر موارد مقیده در ماده ۱۰ قانون دستور رسیدگی به پرونده‌ای را به صورت فوق العاده و خارج از نوبت بدهند هیأتها مکلفند به این پرونده‌ها در جلسات فوق العاده و به صورت خارج از نوبت رسیدگی نمایند». با توجه به اختیارات مدیریت و اعتبار قانونی آن در جهت تسریع در رسیدگی به اموری که جنبه فوریت دارد خلاف قانون تشخیص داده نمی‌شود.

ب - مطابق ماده ۲ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۶۵/۵/۷: «در مورد آن دسته از اراضی که در مالکیت دولت یا

شهرداریها باشد و تا تاریخ تصویب این قانون ساختمان یا بنایی در آن احداث شده است چنانچه متصرف فعلی احداث کننده بنا و ساختمان فاقد واحد مسکونی باشد دولت و شهرداریها مکلفند عرصه را به قیمت منطقه‌ای (به اضافه بهای تأسیسات زیربنایی طبق تبصره ۴۶ قانون بودجه ۱۳۶۴) به صاحبان اعیان بفروشند و در صورتی که احداث کننده دارای واحد مسکونی دیگری باشد دولت و شهرداریها می‌توانند عرصه را با نظر کارشناسی رسمی دادگستری به قیمت عادلانه روز به صاحبان اعیانی بفروشند ادارات ثبت پس از فروش عرصه نسبت به عملیات ثبتی طبق مقررات عمل خواهند نمود». نظر به اینکه در این ماده و سایر مقررات قانون فوق‌الذکر اشاره‌ای به مالکیت همسر احداث کننده بنا در اراضی دولتی و شهرداریها نشده و مالکیت همسر در واحد مسکونی از موانع شمول و اجرای قانون مزبور به شمار نرفته است لذا تأکید به این معنی در ماده ۲۷ آیین‌نامه اجرایی مذکور مغایر ماده ۲ قانون فوق‌الاشعار تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت آخر ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری قید «و همسرش» از متن ماده ۲۷ آیین‌نامه حذف و ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمد رضا عباسی فرد

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری^۱

تاریخ: ۳۱ شهریور ۱۳۸۱ شماره دادنامه: ۲۲۱ کلاسه پرونده: ۲۱۱/۸۰

شاکلی: احمد محمدی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده ۵۱ آیین نامه اجرایی قانون خدمت وظیفه عمومی مصوب جلسه ۱۳ مرداد ۱۳۶۴ و الحاقیه و اصلاحیه بعدی مصوب ۲۵ تیر ۱۳۶۵ هیأت وزیران

مقدمه:

شاکلی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، در ماده ۱۰ قانون خدمت وظیفه عمومی مصوب ۲۹ مهر ۱۳۶۳ که شامل ۸ بند و ۲ تبصره است قانونگذار انجام اموری را که در بندهای الف لغایت ح ذکر شده برای مشمولان وظیفه در صورتی جایز دانست که مدرکی دال بر رسیدگی به وضع مشمولیت آنان از اداره وظیفه عمومی ارائه شود و در واقع در این ماده، قانونگذار به طور مطلق ارائه مدرک قانونی دال بر رسیدگی به وضع مشمولان را مجوز انجام امور مندرجه در بندهای یاد شده دانسته ولی هیأت وزیران در ماده ۵۱ آیین نامه اجرایی قانون خدمت وظیفه عمومی مصوب جلسه مورخ ۱۳ مرداد ۱۳۶۴ و الحاقیه‌های بعدی آن، ارزش و اعتبار مدارک موضوع ماده ۱۰ قانون

۱. برگرفته از روزنامه مآوی، چهارشنبه ۲۴ مهر ۱۳۸۱، شماره ۹۱.

مزبور را طبقه‌بندی کرده و به هر یک از مدارک، حسب مورد اعتبار خاصی بخشیده است، به طوری که مشمول وظیفه با پاره‌ای از مدارک قانونی مورد اشاره در ماده ۱۰ قانون وظیفه عمومی نمی‌تواند اعمال مندرج در ماده ۱۰ مزبور را انجام دهد و این عمل هیأت وزیران در ماده ۵۱ آیین‌نامه اجرایی موصوف و الحاقیه و اصلاحیه‌های بعدی آن با اطلاق ماده ۱۰ قانون که به کلیه مدارک قانونی ارزش یکسان داده منافات دارد. لذا درخواست ابطال ماده ۵۱ آیین‌نامه مذکور و الحاقیه و اصلاحات بعدی آن را دارد.

معاون دفتر امور حقوقی دولت در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۴۸۶۹۴ مورخ ۱۰ شهریور ۱۳۸۱ ضمن ارسال تصویرنامه‌های مورخ ۲۵ دی ۱۳۸۰ و ۱ دی ۱۳۸۰ وزارت کشور و نامه مورخ ۴ آذر ۱۳۸۰ نیروی انتظامی اعلام داشته است. با توجه به اینکه مطابق ماده ۶۶ قانون خدمت وظیفه عمومی جهت تأمین اجرای قانون تصویب آیین‌نامه به دولت محول گردیده است و با عنایت به اینکه رسیدگی به وضع مشمولیت مشمولان دارای مصادیق و مراحل مختلف بوده، فلذا ماده ۵۱ آیین‌نامه اجرایی قانون انجام امور مندرج در ماده ۱۰ قانون را بر حسب مرحله رسیدگی به وضع مشمولیت تفکیک و طبقه‌بندی نموده است. کما اینکه در مورد کارت پایان خدمت که از هر جهت به وضعیت آنها رسیدگی شده، انجام همه امور یاد شده در نظر گرفته شده و در سایر مراحل رسیدگی به تناسب، انجام برخی از امور درج شده است.

در نامه مورخ ۴ آذر ۱۳۸۰ معاون وظیفه عمومی نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران آمده است، با توجه به اینکه قانون به ذکر کلیات می‌پردازد، لذا آیین‌نامه اجرایی باید به جزییات بپردازد، ضمن اینکه ماده ۵۱ منصوص و منجز از ماده ۱۰ قانون بوده و هیچ‌گونه مغایرتی به نظر نمی‌رسد.

در نامه مورخ ۲۵ دی ۱۳۸۰ دفتر امور حقوقی وزارت کشور آمده است. در ماده ۵۱ آیین‌نامه اجرایی قانون مزبور بر حسب ارزش مدارک چگونگی استفاده از امور موضوع ماده ۱۰ معین گردیده است. بنابراین حکم ماده ۵۱ در جهت اجرای ماده ۱۰ قانون بوده و در خصوص مذکور مغایرتی با قانون به نظر نمی‌رسد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت‌الاسلام

والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی، رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه عمومی کلیه مدارک دال بر رسیدگی به وضع مشمولیت مشمولان خدمت وظیفه عمومی را بلا استثناء و بدون هرگونه وجه تمایز در جهت انجام کلیه امور مذکور در شقوق هشت گانه آن ماده مؤثر و معتبر قلمداد کرده است. بنابراین طبقه بندی مدارک مزبور به منظور تأکید بر تمایز درجه ارزش و اعتبار آنها در انجام تمام یا قسمتی از امور مورد نظر مقنن به شرح ماده ۵۱ آیین نامه اجرایی قانون نظام وظیفه عمومی مغایر حکم صریح ماده ۱۰ قانون فوق‌الاشعار است و بدین جهت ماده ۵۱ آیین نامه مورد اعتراض مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

قربانعلی دری نجف آبادی

نتیجه این رأی در مورد عملکرد دفاتر اسناد رسمی

نسبت به اجرای مقررات نظام وظیفه

۱ - محدودیتی برای تنظیم و ثبت اسناد غیرقهری اموال آنها به صورت مستقیم و غیرمستقیم مربوط به افرادی که دارای دفترچه آماده به خدمت بدون مهر غیبت در مدت اعتبار آن وجود ندارد.

۲ - نتیجه مهمتر حذف تبصره یک آن می باشد.^۱

۱. موضوع ابطال تبصره ماده ۵۱ آیین نامه نظام وظیفه در مقاله اجرای مقررات نظام وظیفه در دفاتر اسناد رسمی (شماره ۳۱ - اردیبهشت ماده ۱۳۸۱ مجله کانون) پیشنهاد شده بود.

نقدی بر نقد

(پاسخ دکتر محمد شیخ رئیس^۱ به مقاله نقدی روا بر یارانی آشنا)

در پاسخ نامه انتقادگونه سردفتر محترم اسناد رسمی ۱۵ شیراز، آن قسمت که مربوط به اشعار اینجانب مندرج در شماره ۳۲ مجله کانون می‌باشد، لازم است توضیح داده شود: سردفتر نام برده که خود شاعری خوش قریحه است در ذیل ردیف ۱ نامه خود در مورد بیت:

«باغ شریعت بدست او ثمر آورد
اینهمه گلها و لاله‌ها و شقایق»
فرموده است: با توجه به اینکه ثمر همه جا به معنی میوه آمده و در اشعار اساتید پیشین هم به همین معنی استفاده شده و گل و لاله و شقایق میوه ندارند، بهتر 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.

در پاسخ باید گفت: اولاً کلمه ثمر همه جا به معنی میوه نیامده و این ادعای نادرستی است زیرا در فرهنگها و لغت نامه‌ها برای کلمه ثمر علاوه بر میوه، معانی بسیار دیگری ذکر شده است از قبیل: فایده، محصول، نتیجه، بهره، انواع مال، درخت،

۱. سردفتر اسناد رسمی ۴۳۰ تهران و عضو هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران.

کناره زبان، فرزند و نسل، سود و حاصل، بار، بر، گره‌ها و بندهای تازیانه، اثر و... و در آثار پیشین هم برای معانی غیر از میوه به کار رفته است مانند جملات: «ثمرات و فوائد آن را به صحیفه دل بنگاشتم»، «ثمر آن تجربت آن بود که هر روز گرسنه می‌ماند»، «ثمر این اعتراف و رضا آن است که...». ملاحظه می‌شود در جمله‌های فوق که لغت نامه دهخدا از کلیله و تاریخ بیهقی آورده است ثمر به معنی فایده و نتیجه و حاصل آمده است؛ اندکی تصفح در اشعار شعرای سلف نیز مسأله را روشن می‌کند.

با توجه به توضیح فوق چنانچه کلمه ثمر را در بیت مورد نظر به معنی محصول، نتیجه حاصل، بر، بهره، و... بگیریم، اشکال مستشکل موضوعاً منتفی است.

و چنانچه به همان معنی میوه بگیریم باز هم معنای بیت راست می‌آید و اشکالی معنی را تهدید نمی‌کند زیرا معنی چنین می‌شود: امام صادق (ع) باغبان باغ شریعت است و این باغ به دست همت او به میوه نشسته و ثمر داده و این ثمر گلها و لاله‌ها و شقایق‌هایی است که در بوستان شریعت بر دمیده و رشد یافته، یعنی ثمر و محصول این باغ خود همین گلها و لاله‌ها و شقایق‌ها است، نه اینکه گلها و لاله‌ها و شقایق‌ها ثمر می‌دهند - که انتقاد کننده چنین پنداشته و انتقاد خود را بر این معنای استنباطی غلط استوار فرموده است - و معلوم است که مقصود از گلها و لاله‌ها و شقایق‌ها که ثمار باغ شریعت هستند معانی حقیقی آنها نیست بلکه مقصود همان معارف و علوم، روایات و احکام، تفسیر و تبیین حقایق شریعت غزای محمدی است و در اصطلاح اهل ادب چنین تعبیراتی را «استعاره مصرّحه» گویند که عبارت از ذکر مشبه به و اراده مشبه می‌باشد و از این قبیل است که در علم بیان مثل می‌آورند به: رأیت اسداً فی الحمام که منظور از اسد مرد شجاع است نه حیوان دزنده معروف و نیز در بیت زیر:

و امطرت لؤلؤً من نرجس وسقت وُرداً و عَصَّت علی العناب بالبرد

منظور از لؤلؤ و نرجس و گل عناب و تگرگ به ترتیب: اشک، چشم، گونه، لب و

دندان است.

به بیان دیگر بیت دوم جواب از سؤال مقدر است، گویی سائلی می‌پرسد کدام

ثمر؟ شاعر در پاسخ می‌گوید: این همه گلها و... و چنانکه گفته شد با استفاده از استعاره مصرحه به آثار بلند مذهبی و علمی آن حضرت اشاره می‌کند.

و اما انتقاد دوم ایشان مربوط به بیت:

« لفظ و لغت را کشد به بحر تحیر موج کمالات بی‌شمار محمد»
می‌باشد که فرموده‌اند: 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 لفظ برای معنایی نهاده شده، لذا چنانچه استاد اجازه فرمایند به عنوان یک نفر شیرازی که در حال و هوای سعدی و حافظ رشد نموده و از آب‌شخور ایشان نوشیده از موج بگذریم و بیت را چنین تغییر دهیم:

«معنی و لفظ است غرق بحر تحیر پیش کمالات بی‌شمار محمد»

بر این انتقاد، انتقاد بسیار وارد است، نخست اینکه لفظ و لغت را به معنی کلمه دانسته‌اند و هر سه را دارای معنی واحد تصور کرده‌اند در صورتی که این سه واژه متحدالمعنی نیستند. ابتدایی‌ترین کتابی که طلاب علوم دینی پس از ورود به مدرسه شروع به خواندن می‌کنند و در واقع الفبای طلبگی از آن شروع می‌شود کتاب «شرح الامثله» است. در صفحه اول این کتاب، پس از بسم‌الله... و یک حدیث کوچک می‌خوانیم: «بدان که هر آوازی که بوده باشد عرب آن را صوت خواند و هر چه از ذهن بیرون آید و معتمد بر مخرج فم بوده باشد آن را لفظ خواند و لفظ بر دو قسم است مهمل و مستعمل، مهمل آن است که آن را معنی نباشد چون لفظ دیز مقلوب زید و مستعمل آن است که آن را معنی باشد چون زید و ضرب و لفظ مستعمل را کلمه گویند». بنابراین لفظ اعم از کلمه است گرچه گاهی به مجاز و تسامح به جای کلمه به کار می‌رود و کلمه که به معنی لفظ معنی دار است به معنی سخن و گفتار هم به کار رفته است. «لغت» را نیز فرهنگها به لفظی که برای معنایی وضع شده و مجموعه الفاظی که قومی به آن تکلم می‌کنند و زبان و لسان یک قوم معنی کرده‌اند، در معنی

اول با کلمه مترادف می‌شود و در معنی دوم متباین آن است، مانند اینکه می‌گوییم لغت عربی یا فارسی یا انگلیسی که منظور زبان عربی و فارسی و انگلیسی است. البته به معانی دیگری هم به کار رفته است. پس معانی لفظ و کلمه و لغت بر هم منطبق نیستند تا عطف لفظ و لغت درست از قبیل مترادفان باشد تا فرضاً اندکی از زیبایی و استواری سخن بکاهد. پس اگر لفظ را به معنی عام آن و لغت را به معنی خاص آن فرض کنیم، عطف خاص بر عام است و زیبا است مانند و فاکهه و نخل و رمان و مثل حافظوا علی الصلوات والصلوة الوسطی... و اگر لفظ را در اینجا به معنی کلمه فرض کنیم - چنانکه منتقد محترم ادعای ترادف نموده است - و از لغت هم زبان تکلم را اراده نماییم در این صورت هم به وضوح دو معنای مختلف است و عطف مترادفان در کار نیست.

مفهوم بیت می‌تواند چنین باشد: دریای کمالات آن حضرت مواج است و الفاظ (به معنی کلمات یا معنی اعم آن) و لغات (به معنی زبان‌های مختلف ملت‌های گوناگون یا کلمات مختلفه در صورتی که الفاظ را به معنی عام آن بگیریم) بر ساحل این دریا مترصدند، باشد که مروارید و مرجانی به چنگ آورده در زجاجه شفاف خود در معرض تماشای مردمان قرار دهند، لیکن نه تنها هیبت و شکوه این بحر متلاطم اجازه این کار را به آنها نمی‌دهد که امواج کوه آسا و خروشان آن این گمشدگان لب دریا را به عمق دریای حیرت می‌کشد. و خلاصه این است که الفاظ و لغات (به معانی مذکوره) متحیرند که چگونه کمالات لایتناهی او را در قالب محدود خود جای دهند تا نمایانگر آن معانی بلند و نامحدود باشند.

ملاحظه می‌فرمایید که معنی و لفظ غرق بحر تحیر نیستند، که ناقد محترم معتقدند که باید بیت به آن صورت اصلاح گردد، زیرا تحیر معنی، معنی ندارد بلکه چنانکه گذشت، لفظ و لغت متحیرند که چگونه آن کمالات را در قالب خود بگنجانند.

با عنایت به آنچه ذکر آن گذشت، روشن می‌شود که پیشنهاد ناقد محترم برای تغییر بیت به صورت پیشنهادی خالی از وجوه حسن است. به علاوه اهل ذوق - که ناقد

هم از جمله آنان است - میان غرق بحر تحیر بودن یا به عامل موج به بحر تحیر کشیده شدن و بین «پیش کمالات» با «موج کمالات» که اول سخنی معمولی و کم بها و دوم سخنی فنی و برخوردار از «استعاره مکنیه» است، فرق بسیار است و نیز قدرت تخیلی که در تصور دریایی عظیم و موج از کمالات که امواج خروشان آن الفاظ و لغات را مجال بهره‌گیری نداده به عمق دریای حیرت می‌برد، به هیچ وجه در مفهوم بیت به صورت پیشنهادی وجود ندارد، زیرا در این صورت معنی بیش از این نیست که لفظ و معنی پیش کمالات پیامبر غرق بحر حیرتند. به علاوه در صورت عمل به پیشنهاد ناقد و گذشتن از موج، به ناچار بیت را از مرتبت بدیع خود تنزل داده یکی از صنایع بدیعی را که عبارت از صنعت «مراعاة النظیر» است از آن می‌گیریم. زیرا در این صورت جمع بین موج و بحر و کشش از میان می‌رود.

بنابر آنچه گذشت، ناقد محترم در عین حال که در حال و هوای سعدی و حافظ رشد نموده و از آبخور ایشان نوشیده است، اگر دست به ترکیب اشعار مردی که از آبخور خواجوی کرمانی نوشیده است نزنند اولی است که حافظ خودگوید:

استاد غزل سعدی است نزد همه کس اما

دارد سخن حافظ طرز سخن خواجو

دکتر محمد شیخ‌الرئیس کرمانی

از امثال الحکم کاتبان بالعدل...

از محمد قیس ثبتي در روايت است که...

چون در یکی از ولایات خطّه خراسان به خلاف ایام ماضی نزاع و اختلاف پدید نیامدی و دارالقضا فارغ از هر تظلم خواهی به تعطیل کشیدی، عاقبت قاضی القضاة آن ناحیت به تنگ آمدی و شکوه به نزد امیر خراسان بردی و نقل مکان تقاضا نمودی تا در محل جدید، آموخته علم القضا را به خدمت گیرد.

امیر بسیار شگفت کردی که یاللعجب! در ولایتی که مداوم تطاولگران و آکلان اراضی^۱ به املاک دیگران تجاوز نمودندی و زمینه تنازع آماده کردند و بر اثر آن موجبات ضرب و شتم و قتل و قتال جمعی بارز شدی و قضاة به سبب ازدحام تظلمات از اشتغال در آن محل امتناع داشتی، چگونه است که نزاع فرونشستی و آرامش استقرار یافتی؟

امیر فرمان دادی تا حاکم آن محل به حضور بار یابد، تا علت تجسس کردند. حاکم پس از حمد و ثنای بسیار سبب را کفایت و درایت خویش توجیه نمودی. امیر که بر عدم لیاقت حاکم وقوف داشتی این سبب نپذیرفتی.

فرمان دادی چند نفر چشم و گوش خاصه در آن ولایت تجسس کنند تا واقعیت برملا گردانیدی. القصة، راز آشکار شدی و انکشف در آن دیار یک نفر کاتب

۱. زمین خواران.

اسناد متبحر و موثق منصوب شدستی که کلیه معاملات و تعهدات را به غایت نیکو تحریر نمودی. و به تجربت ثابت شدی اگر عقود و تعهدات به صورت صحیح و صریح تنظیم شدی، نزاعی پیش نیامدی و افراد طماع تلاش بیهوده نکردی، چون عاقبت حقایق آشکار شدی، زیرا نهایت قاضی آن کند که در سند ذکر گردیدی و آب در هاون کوفتن شرط عقل نبودی. زین سبب کافه خلق به ثبت اسناد روی آوردی. نتیجه آنکه وجود کاتب بالعدل زمینه صلح و آرامش در محیط فراهم نمودی.

الغرض امیر در بحر تفکر فرو رفتی و نتیجه گرفتی که علاج واقعه قبل از وقوع حادثه بایستی. به همین سبب فرمان دادی تا در همه ولایات دارالثبت تأسیس گردندی و کاتبان ادیب و امین گماردی و ثبت اسناد بر تمام آحاد مردم فرض شدی و حکومت از مفاد این اسناد حمایت کردی. مخلص کلام نزاع در ناحیت خراسان فروکشیدی.

این حکایت بدان جهت گفתי تا بنیاد الزامی شدن اسناد و قدر و منزلت دفاتر اسناد رسمی این موهبت الهی را نیک بدانی.

محمود تفکریان

معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

نامه مدیر مسؤول مجله کانون به محضر ریاست عالی سازمان

بسمه تعالی

ریاست معظم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
جناب آقای حاج محمد رضا علیزاده
احتراماً

با سلام و تحیات، به پیوست، اسامی مربوط به ۴۲ نفر از سردفتران و مسؤولان سازمان ثبت که از آغاز فعالیت و انتشار ماهنامه کانون با ارسال مقالات و نوشته‌های خود به حیات و غنای کیفی آن کمک نموده‌اند، ایفاد می‌گردد، لذا خواهشمند است دستور فرمایند به منظور تشویق این عزیزان و نیز دیگر همکاران به مشارکت در امور فرهنگی صنف، از ایشان به نحو مقتضی قدردانی به عمل آید.

و من الله التوفیق و علیه التکلان

عباس سعیدی

مدیر مسؤول مجله کانون

اسامی عزیزانی که با مجله همکاری قلمی داشته‌اند:

- | | |
|--|--|
| ۱ - محمود تفکریان، معاون امور املاک | ۵ - مجید هاشمی نژاد، سردفتر ۲۱ تبریز |
| ۲ - محمد علی یادگاری، مدیر کل امور اسناد | ۶ - محمود وفایی، سردفتر ۲۹ کرمانشاه |
| ۳ - سید جلیل محمدی، دادستان انتظامی | ۷ - غلامرضا طغیانی، سردفتر ۳۷ زرین شهر |
| ۴ - مرتضی قلی شفیعی، سردفتر ۲۰۳ تهران | ۸ - فریدالدین محمدی، سردفتر ۷۲۷ تهران |

- ۹- محمد تقی دینانی، سردفتر ۱۱۰ ساری
- ۱۰- ودود برزی، سردفتر ۷۷ بناب
- ۱۱- بهمن الفی، سردفتر ۴ اردبیل
- ۱۲- محمد صادق آیت الهی، سردفتر ۱۶۹ تهران
- ۱۳- سعید بیاتی، سردفتر ۳۳۲ تهران
- ۱۴- عسگر جعفرزاده، سردفتر ۱۱۸ تهران
- ۱۵- بهمن رازانی، سردفتر ۵۳۹ تهران
- ۱۶- غلامعلی بازیاری، سردفتر ۳۶ تهران
- ۱۷- نصرت الله ریاحی، سردفتر ۴۶۲ تهران
- ۱۸- محمد ولوجردی، سردفتر ۵۲۳ تهران
- ۱۹- محمد علی اختری، سردفتر ۱۲۲ تهران
- ۲۰- مسعود حبیبی مظاهری سردفتر ۱۷۷ تهران
- ۲۱- علی اکبر تقی‌زاده، سردفتر ۱۹۲ تهران
- ۲۲- علی بهاری راد، سردفتر ۱۱ تبریز
- ۲۳- احمد علی سیروس، سردفتر ۱۱۱ تهران
- ۲۴- علی حاجیانی، سردفتر ۲ بوشهر
- ۲۵- سیاوش جعفری، سردفتر ۴۳۲ تهران
- ۲۶- احسان الله مؤیدی‌زاده، سردفتر ۲۵۵ تهران
- ۲۷- علیرضا ایمانی، سردفتر ۵۶۹ تهران
- ۲۸- سیف الله فیروزفر، سردفتر ۸ تهران
- ۲۹- وحید رضا مهدوی، سردفتر ۱۷ بابل
- ۳۰- محمد شیخ رئیس، سردفتر ۴۳۰ تهران
- ۳۱- حسن نقشبندی، سردفتر ۱۸ ارومیه
- ۳۲- فاطمه بحری، سردفتر ۷۷۲ تهران
- ۳۳- نادر علیزاده ثابت، سردفتر ۳۷۷ تهران
- ۳۴- حسین عباس پور، سردفتر ۱۵ شیراز
- ۳۵- اسماعیل اسماعیل‌زاده، سردفتر ۶ ماکو
- ۳۶- فرید بندگان، سردفتر ۶۵ ابرقو
- ۳۷- محمود کریمی، سردفتر ۳۷۸ تهران
- ۳۸- محمد باقر مهدیان، سردفتر ۴۳۹ تهران
- ۳۹- عباس منتهایی، سردفتر ۵۹۰ تهران
- ۴۰- محمد رضا ممدوحی، سردفتر ۱۸۳ تهران
- ۴۱- محمود محمدزاده، سردفتر ۴۹۵ تهران
- ۴۲- ناصر نایبی، سردفتر ۲۲۱ تهران

یادداشتی از جامعه سردفتران شیراز

بسمه تعالی

جریده شریفه کانون

چه مستی است ندانم که رو به ما آورد؟

که بود ساقی و این باده از کجا آورد؟

صبا به خوش خبری هدهد سلیمانست

که مژده طرب از گلشن سبا آورد

رسیدن گل و نسرين به خیر و خوبی باد

بنفشه شاد و کش آمد سمن صفا آورد

پیک خوش خبر صبا، شادمانه خبر انتخاب جناب معزالدینی را به ریاست هیأت

مدیره کانون، به دیار مرغان خوش نوای شعر و ادب آورد. مژده‌ای که دیدگان را روشن

و دلها را گلشن ساخت. «ای وقت تو خوش که وقت ما کردی خوش»

شایسته است از پایتخت فرهنگی ایران زمین، این حسن انتخاب را به قافله

سالار این کاروان جناب علیزاده ریاست محترم سازمان ثبت و هیأت مدیره محترم

کانون «که با حسن سلیقه دست به کار این مهم شدند» و فرد فرد همکاران تهنیت

گوییم و توفیقات جناب ایشان را در خدمت به خلق و این رسته محروم، از خدای تعالی

خواستار شویم.

با احترام

جامعه سردفتران و دفتریاران فارس

از تبریز...

تاریخ: ۸۱/۶/۲۶

بسمه تعالی

شماره: ۵۸۶

ریاست محترم کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران

با سلام و سپاس از زحمات اعضای محترم کمیسیون به استحضار می‌رساند برخی از همکاران محترم از آن کمیسیون عالی سؤالاتی را مطرح می‌نمایند که پاسخ آن در مجموعه قوانین و آیین‌نامه‌های ثبتی و یا بخشنامه‌ها به صراحه وجود دارد. علی‌هذا این جامعه پیشنهاد می‌نماید در صورت صلاحدید اعضای محترم کمیسیون از طرح سؤالاتی که بدیهی بوده و یا قوانین و مقررات ثبتی تکلیف آن را مشخص نموده است در جلسه کمیسیون خودداری ورزند تا موجبات اتلاف وقت اعضای محترم و هزینه گزاف چاپ و تکثیر و نیز احیاناً صدور رأی یا آراء متهاافت نگردد. برای مثال بند یک رأی وحدت رویه شماره ۱۹/۷۴۰۰-و-ر مورخ ۱۳۸۱/۲/۱۷ با پاسخ شماره ۱۳۳۱-۳۰/۵ مورخ ۱۳۸۱/۳/۲۰ مدیر کل محترم فنی مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی در تعارض است. قبلاً از عنایت آن ریاست محترم کمیسیون و تمامی همکاران نهایت تشکر و قدردانی را می‌نماید.

با احترام

رئیس جامعه سردفتران و دفتریاران استان آذربایجان شرقی

از شیراز...

بسمه تعالی

تاریخ: ۸۱/۶/۱

شماره: ۱۱۶

ریاست محترم هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران
با عرض احترام، سلسله مقالات (نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی) به قلم
دانشمند محترم جناب آقای محمدعلی اختری، که با آن قلم شیوا در شماره‌های متعدد
مجله کانون درج شده، تشنگان وادی تحقیق را از چشمه‌سار فضیلت، جانبخش و
روانپرور آمده است. به طوری که در دارالعلم شیراز و پایتخت فرهنگی ایران، در کوتاه
مدت برای خود جایی شایسته باز نموده است.
اینک پیشنهاد و درخواست می‌نماید کانون محترم، مقالات مذکور را جداگانه
مدون نموده، به صورت کتابی مستقل در دسترس علاقمندان فراوان آن قرار دهد.

با احترام

جامعه سردفتران و دفتریاران فارس

یک پرسش و پاسخ

بسمه تعالی

خدمت مدیر مسؤول و سردبیر مجله تخصصی کانون سردفتران و دفتریاران
باسلام

احتراماً، اینجانب علیرضا جلیلی دفتریار یکی از دفاتر اسناد رسمی هستم و جهت استفاده از راهنمایی و ارشاد عزیزان یکی از دغدغه‌های این حرفه را به عرض می‌رسانم: بعضی از سردفتران و دفتریاران و کارمندان عزیز و خوب مشغول به کار در این حرفه دارای تحصیلات کارشناسی در رشته‌های مختلف هستند که ارتباطی به شغل ثبتی و حقوقی آنها ندارد اما آنها با ورودشان به این شغل علاقه و عشق خاصی به این کار پیدا کرده‌اند و خواستار ادامه تحصیل در مقاطع کارشناسی ارشد و دکتری در رشته حقوق و یا ثبت هستند اکنون سؤال این است که با توجه به عشق و علاقه این عده همکار که البته کم هم نیستند چرا قانون تا امروز روزه‌ای به روی آنها نگشوده که اگر این امر محقق شود بعد از مدتی تعدادی نیروی متخصص تحصیل کرده باسواد تربیت خواهد شد که می‌توانند رافع نیازهای جامعه شغلی ما شود.

پاسخ:

جناب آقای جلیلی

در مورد ادامه تحصیل در مقطع کارشناسی ارشد گروه علوم انسانی و بخصوص رشته حقوق منعی از جهت مدرک تحصیلی در مقطع کارشناسی غیر مرتبط با علوم انسانی وجود ندارد و جنابعالی با شرکت در آزمونهای سراسری آموزش عالی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا از طریق هماهنگی‌ای که جامعه سردفتران استان با دانشگاههای واقع در استان اقدام به راه‌اندازی دوره‌های کارشناسی ارشد می‌نماید، می‌توانید ادامه تحصیل دهید.

تاریخ: ۸۱/۷/۷

شماره: ۱۳/۱۰۱۳

محکومیت‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران

طی دو ماهه مرداد و شهریور سال جاری تعداد ۵۷ نفر سردفتر و دفتریار اسناد رسمی، سردفتر ازدواج و طلاق به مجازات انتظامی محکوم شدند. بنا به گزارش اداره کل روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، براساس آرای دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران و دادگاه تجدید نظر انتظامی از این ۵۷ نفر، ۲۰ نفر سردفتر اسناد رسمی، ۲۵ نفر سردفتر ازدواج، ۴ نفر سردفتر طلاق و ۸ نفر دفتریار اسناد رسمی بوده‌اند که حسب مورد به انفصال از دو ماه تا سه سال - جزای نقدی، سلب صلاحیت عملی و توبیخ کتبی با درج در پرونده محکوم شده‌اند.

چرخه

مدیر کل روابط عمومی

بسمه تعالی

حضور مبارک حضرت آیت الله حاج آقای هاشمی شاهرودی

ریاست معظم قوه قضائیه «دام ظلّه الوارف»

انتصاب مجدد و شایسته برادر بزرگوار و استاد گرانقدرمان جناب آقای حاج محمدرضا علیزاده را به سمت معاونت قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به جنابعالی تبریک عرض نموده، از ذات اقدس الهی توفیق خدمت در راه مجد و عظمت کشور ولی الله اعظم ارواحنا فداه برای حضرت مستطاب عالی و جناب آقای علیزاده و کلیه کارکنان خدمت و صدیق قوه قضائیه و سازمان ثبت را خواستاریم و همواره از اینکه کانون سردفتران و دفترباران در تحت نظارت چنین انسان شایسته‌ای قرار دارد مباهمی و مفتخر خواهیم بود.

هیأت مدیره کانون سردفتران و دفترباران

بسمه تعالی

استاد ارجمند جناب آقای حاج محمدرضا علیزاده

معاونت معظم قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

جامعه سردفتران و دفترباران کشور خشنود و شادمانند که بار دیگر هدایت و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و واحدهای تحت نظارت آن و از جمله کانون سردفتران و دفترباران با حسن توجه و تشخیص صائب مقام شامخ ریاست قوه قضائیه بر عهده جناب عالی محول و مقرر گردید.

افتخار داریم که این حسن انتصاب را به شما نیک مرد بزرگوار و کلیه کارکنان با کفایت سازمان ثبت تبریک عرض نموده، از حضرت حق تعالی توفیق خدمت و طول عمر با برکت و بهروزی و سلامت برای جناب عالی را مسئلت می‌نماییم.

هیأت مدیره کانون سردفتران و دفترباران

شرکت تیزرو نماینده انحصاری هوندا موتور ژاپن در ایران و تنها تولید کننده موتورسیکلت‌های هوندا با قوای محرکه ژاپنی طی ارسال نامه‌ای به کانون شرایط فروش اعتباری تعداد محدودی از محصولات خود را که فقط مختص کارکنان سازمانها، وزارتخانه‌ها، نهادها و ارگانهای دولتی می‌باشد به اطلاع رسانده است که برابر ردیف چهار مصوبه ۸۱/۷/۱۶ هیأت مدیره مقرر شده است جهت امور نامه رسانی دفاتر اسناد رسمی و اطلاع همکاران به درج آن در مجله اقدام شود:

موتور سیکلت هوندا CG 125 CDI مدل کاستوم و اکسایتر در ۸ رنگ متالیک

و متنوع:

الف - قیمت نقدی: ۱۱/۷۰۰/۰۰۰ ریال

ب - شرایط فروش اعتباری: ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال نقد، مابقی در ۱۶ قسط

۶۳۷/۵۰۰ ریالی

ج - زمان تحویل: فوری

نکات قابل توجه

- ۱- موتورسیکلت‌های مذکور دارای ضمانت و خدمات پس از فروش می‌باشد.
- ۲ - با هر دستگاه موتورسیکلت یک عدد کلاه کاسکت فکدار مناسب تحویل می‌گردد.
- ۳ - در صورت درخواست مشتریان موتورسیکلت‌های مذکور همراه با کارت، پلاک و حداقل بیمه شخص ثالث و حتی بیمه بدنه و سرقت تحویل خواهد شد که هزینه‌های آن جداگانه از متقاضیان دریافت خواهد شد.
- ۴ - تأمین لوازم یدکی فابریک داخلی و خارجی تا ۱۰ سال پس از فروش توسط شرکت تیزرو انجام خواهد شد.

مطلع شدیم که...

در جلسه مورخه ۸۱/۷/۲۳ هیأت مدیره کانون مقرر گردیده است از فرزندان سران دفاتر و دفتریاران که در کنکور سراسری بار تبه‌های ممتاز پذیرفته می‌شوند توسط هیأت مدیره قدردانی و ضمن معرفی در مجله کانون جوایزی نیز برای ایشان در نظر گرفته و اعطا خواهد شد.

نیاز مندیهای دفاتر اسناد رسمی

نظر به تلاش و مساعدت مجله در اعلام نیاز مندیهای دفاتر، از این پس دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق سراسر کشور می‌توانند نیاز مندیهای 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، دفتریاران، 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 مآخذ 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 می باشد، واریز
شده است.

تلفن تماس.....

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