

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## کانون

مجله خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی

سال پنجاهم ، دوره دوم ، شماره ۸۴

شهریور ماه ۱۳۸۷

صاحب امتیاز و مدیرمسئول:

کانون سردفتران و دفتریاران

سردبیر:

ناصر نایبی

مدیر اجرایی :

نورعلی مظاهری

ویراستار ادبی:

وحید امینی

حروفچین و صفحه‌آرا:

فهیمة اسماعیلی

همکاران این شماره:

محمد آل شیخ، مصطفی السان، علی بهاری‌راد،  
اباصلت بینایی، سید حسین حسینی نیک، سید  
محسن طباطبایی، عباس کاظمی نجف‌آبادی،  
سیدفریدالدین محمدی، عباس میرشکاری و  
صابر ناظمی.

پایگاه اینترنتی کانون سردفتران و دفتریاران:

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

نشانی الکترونیکی:

MAGAZINE@NOTARY.ir

نشانی دفتر مجله:

تهران، خیابان استاد مطهری، مقابل

خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

کد پستی: ۱۵۸۶۷۱۷۳۱۱

تلفن و دورنگار: ۸۸۷۲۸۷۵۵

چاپ: صفیه

نشانی چاپخانه:

تهران، خیابان شریعتی، چهارراه حقوقی، کوچه

گوهری، چاپ صفیه

تلفن چاپخانه: ۷۷۵۰۲۲۹۷

شمارگان: ۴۸۰۰ نسخه

بها: ۳۲۰۰۰ ریال

(دفاتر اسناد رسمی یک جلد رایگان)



## فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
۷	سخن روز ناصر نایی
۹	شیخ موقّر سید محسن طباطبایی
۱۵	تأثیر مبلغ واقعی اسناد رسمی و اقدامات قانونی برای مبارزه ... سید حسین حسینی نیک
۲۰	معامله وکیل با خود صابر ناظمی
۲۸	فروش اموال منقول توقیف شده در اجرای احکام و اسناد لازم الاجرا مصطفی السان

- ۴۹ ..... تعهد به حضور در دفترخانه  
عباس میرشکاری
- ۶۸ ..... عدم مشروعیت در حقوق قراردادهای انگلستان  
مترجم: عباس کاظمی نجف آبادی
- ۸۹ ..... اشتباه در خود موضوع معامله (بخش دوم و پایانی).....  
محمد آل شیخ
- ۱۰۲ ..... Timesharing تایم شرینگ  
اباصلت بینایی
- ۱۲۱ ..... بازنگری در سهم الارث زوجه و درخواست حذف ماده ۹۴۶ قانون مدنی .....  
علی بهاری راد
- ۱۲۷..... نمایه موضوعی مقالات و مطالب مجله کانون .....  
تنظیم: سیدفریدالدین محمدی

جهان هستی بر حول محور  
انسان‌های فرهیخته و درستکار  
می‌چرخد.

(پائولو - کوئیلو)<sup>۱</sup>

## سردفتران ممتاز را الگوی خود قرار دهیم

### سخن روز

هنوز رنج و تألم جامعه سردفتری در از دست دادن دو تن از اعضای دانشمند خود (مرحوم محمد حیدری سردفتر ۲۶ تهران و مرحوم حسین نبی‌لو سردفتر ۲۷ کرج) تسکین نیافته بود که ضایعه‌ای دیگر ما را در غم و اندوه بیشتری فرو برد و این بار یار صدیق، رادمردی باصلابت و روحانی باوقار (حجت‌الاسلام ابوالحسن بلاغی سردفتر اسناد رسمی ۳۵۰ تهران) که تمام توان و اوقات خود را صرف حل و فصل مسائل و مشکلات حرفه سردفتری می‌کرد؛ تن خاکی را به خاک سپرد.

تصادفاً هر سه آن عزیزان فقید، متعلق به نسل چهارم سردفتری بودند که علاوه بر ویژگی‌های برجسته شخصی، یکی در فقه و کلام و اصول دیگری در اخلاق و فلسفه و منطق و آن یکی در مدیریت، حقوق و شعر و ادبیات مطالعات عمیقی داشته و صاحب نظر بودند، خلاصه همگی اهل فضل و فضیلت و سرشار از تجارب گرانبهای حرفه‌ای و مؤثر در اعتلای صنف؛ دریغا که چراغ زندگانی آن اساتید گران‌قدر با وزش تندباد اجل خاموش شد و آسمان جامعه سردفتری کم‌فروغ‌تر گردید. چه می‌شود کرد که مرگ حق است و گریزی

---

۱. شاعر و نویسنده معاصر اسپانیایی.

از آن نیست و انگار این رسم دست تقدیر است که...

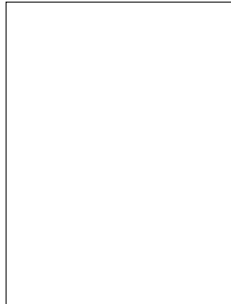
سرمقاله حاضر درصدد توصیف تفصیلی آن عزیزان فقید نیست و این مهم برعهده دوستان نزدیک و همکاران قدیمی آنان است؛ چرا که سنت حسنه پاسداشت، گرامیداشت، بزرگداشت و یادبود ترویج و تبلیغ علم و فرهنگ و صفات خوب و برجسته‌ای چون: معرفت، درستکاری و امانتداری است. چرا که از باب قاعده لطف الهی و تنوع خلقت در طول تاریخ حیات بشریت انسان‌هایی با روح متعالی همچون ستاره‌ای می‌درخشند و نور علم و دانش و فضیلت آنان چراغ راه دیگران می‌شود. البته غافل نبودن و توجه کردن به آنها خود بحث مهمی است که آن هم رسالت دیگری است برعهده رسانه‌ها و وسایل ارتباط جمعی و جراید که توجه سایرین را به آنها جلب نمایند باشد که سعادت‌ی یابیم و ره‌توشه‌ای از فضل و دانش آن عزیزان بگیریم و در ستیز مابین علم و جهل، نور و ظلمت، اهریمن و اهورا و نفسانیات و معنویات با یادآوری نام نیک و سرمشق قرار دادن آن بزرگواران مروج دانش و مبلغ صلح اجتماعی باشیم - ان شاءالله.

سعدیا مرد نکونام نمیرد هرگز      مرده آن است که نامش به نکویی نبرند

**ناصرنایی**

**سر دبیر مجله کانون**





### شیخ موقر<sup>۱</sup>

بلبلی خون دلی خورد و گلی حاصل کرد      باد غیرت به صدش حال پریشان دل کرد  
طوطیی را به خیال شکری دل خوش بود      ناگهش سیل فنا نقش امل باطل کرد  
قرّةالعین من آن میوه دل یادش باد      که چه آسان بشد و کار مرا مشکل کرد

نگارنده این سطور این روزها در غم این مصیبت، بیشتر محتاج تسلیت و تعزیت است تا آنکه بخواهد در رثای مردی سخن بگوید که تنها از شمار دو چشم یک تن است و از شمار خرد هزاران بیش. اما از آنجا که دوست صاحب‌نظم جناب آقای ناییبی به حسب سابقه و ارادتی که به مرحوم بلاغی داشته‌ام و خواهم داشت، بر من تکلیف نمود جهت پاسداشت یاد آن رفیق سفر کرده مطالبی قلمی نمایم، مجبور به انجام وظیفه می‌باشم. تنها خدا می‌داند که اداء این وظیفه چقدر بر من سخت و گران بود. بارها دست به قلم بردم و تنها نصیب من جز اشک و آه نبود. آنها که به میزان ارادت من نسبت به آن بزرگمرد آگاهند، می‌دانند که چقدر در این ادعا صادقم، شنیده و خوانده بودم که بار جدایی گران است اما نمی‌دانستم تا بدین حد.

عشق و درویشی و انگشت‌نمایی و ملامت      همه سهل است، تحمّل نکنم بار جدایی

۱ . به مناسبت درگذشت حجت‌الاسلام شیخ ابوالحسن بلاغی، سردفتر اسناد رسمی ۳۵۰ تهران.

اما از آنجا که در نهایت جز تسلیم و رضا در برابر قضاء الهی نمی‌توان کاری کرد به اختصار آنچه را که در طی ۱۵ سال رفاقت تقریباً هر روزه از آن مرد بزرگ شاهد بوده‌ام می‌نویسم تا برای ما و آیندگان عبرتی باشد. ما اکثر العبر و اقل الاعتبار.

سابقه آشنایی من با مرحوم بلاغی به امتحانات اختبار سردفتری در سال ۱۳۷۲ برمی‌گردد. از همان روز نطفه دوستی ۱۵ ساله‌ای منعقد گردید که تا روز آخر عمر آن عزیز از برکات فراوان آن دوستی بهره‌ها و نصیب‌ها بردم و اکنون متحیرم که چگونه می‌توان بحر را در کوزه‌ای ریخت؟

مردی که در حلقه دوستانش با عنوان شیخ موقر شناخته می‌شد در واقع شیخ مظلومی بود که حتی در جمع دوستان و همکارانش نیز تا روز آخر این مظلومیت ادامه یافت، راجع به مطالبی که پیرامونش مطرح می‌شد بارها خواستم که دفاعی نماید، می‌گفت شکر خدا را، که بهتر از آنم که می‌پندارندم، در جمع دوستان و در جریان انتخابات دور اول اعضاء هیأت مدیره کانون سردفتران، به من که نفر اول دفاع از حضور ایشان در انتخابات بودم همکاری به تعریض به نقش ایشان در تصفیه و پاکسازی سردفتران در اوایل انقلاب اشارتی کرد که من به کلی از مسأله غافل بودم و لاجرم خاموش ماندم. همان شب مطلب را عرض کردم، فرمودند حکم ریاست هیأت تصفیه و پاکسازی را مرحوم شهید بهشتی برای من نوشتند و در جریان آن حتی یک نفر نیز تصفیه و پاکسازی نشد، بین تفاوت ره از کجاست تا به کجا.

مرحوم بلاغی دارای خصوصیات و اوصاف منحصر به فردی بود که آنچه بیش از همه برای من آموزنده بود مشی و مرام او در دوستی بود. دوستی را بی‌هیچ حدّ و مرزی پاس می‌داشت؛ علی‌رغم اختلاف زیادی که در سنّ و دانش و تجربه با وی داشتم اما در سلوک دوستانه‌اش هرگز متوجه این اختلافات نمی‌شدم. به قول خواجه شیراز رفیق بود رفیق هرگز در دوستی‌اش ترک اولی ندیدم. نسبت به دوست قضاوت نمی‌کرد. در طول ۱۵ سال دوستی هیچ‌وقت گلایه‌ای نشنیدم و آنها که اهل دقت‌اند می‌دانند که این چه نکته بزرگی

است. در همه حال صبور بود، به هنگام بحث و استدلال آنچنان گوش می‌داد که حیرت آدمی را برمی‌انگیخت. سخن گوینده را قطع نمی‌کرد تا آنجا که گاه احساس می‌کردم دیگر گوش نمی‌کند، اما آنگاه که می‌خواست نظرش را بگوید تازه می‌فهمیدم با چه دقتی گوش کرده است. با متانت و وقار کامل سخن می‌گفت.

سخن گفتن و پاسخ‌گویی مبتنی بر استدلال‌هایی متین، معقول و منطقی بود؛ به نحوی که تسلیم می‌آورد و در شنونده آرامش می‌آفرید. حتی اگر به مخالفت برمی‌خاستی او باز متین بود. متانت او فضای بحث را علمی و کارشناسی می‌کرد. در عقیده و اعتقاد سختگیری و تعصب نداشت، بندهٔ دلیل بود. به همان اندازه که در دوستی عمیق و پایدار بود، در اعتقاد و نظر با کسی دوستی نداشت.

با رفتن او نه تنها خانواده‌ای از سرپرستی لایق و دلسوز محروم گردید و دوستانی یتیم شدند؛ که جامعه سردفتری مدافعی محکم و مؤثر را از دست داد. شاید بسیاری از همکاران و به خصوص همکاران جدید به نقش مرحوم بلاغی در تنظیم و تنسيق روابط سردفتران با سازمان ثبت واقف نباشند. حضور شاخص و مؤثر آن مرحوم در دفاع از حقوق حرفه‌ای البته نکته‌ای است که باید دیگران که بیشتر در جریان هستند نسبت به آن بگویند و بنویسند اما همین قدر بگویم که مرحوم بلاغی هرکجا که بحث دفاع از حقوق صنفی مطرح بود حضور داشت. صلاحیت توأم با متانت، دانش وسیع و احاطهٔ او بر مسایل صنف همراه با تجربه فراوان از او شخصیت بی‌بدیلی ساخته بود که از صرف آن در دفاع از حقوق همکاران ابایی نداشت و البته همه اینها بی‌هیچ توقّعی و با کمال تأسّف باید بگویم گاه با بی‌مهری‌هایی نیز همراه بود که او البته توجّهی نداشت و این خصلت مردان خداست که کار را تنها برای رضای او انجام می‌دهند.

حضور در هیأت‌انتخاب سازمان ثبت، کمیسیون تقسیم اسناد، کمیسیون وحدت رویه، دادگاه بدوی و جلساتی که به طور فوق‌العاده تشکیل می‌شد همهٔ توش و توان و وقت او را گرفته بود به نحوی که دیگر فرصتی برای خانواده و دوستان نداشت و با این همه گلایه‌ای

نداشت که هیچ، گاه به تعریض در پاسخ گلایهٔ دوستان که پس سهم ما کجاست؟ جواب می‌داد بعد از بازنشستگی در خدمت دوستان هستیم. هرگز ندیدم کسی از آستان او ناامید برود.

همکارانی که پرونده‌هایی در دادگاه داشته‌اند بهتر می‌توانند شهادت بدهند که او تا چه حد از حقوق آنها در دادگاه حمایت می‌کرد بی‌آنکه آنها را بشناسد.

بسیار وقت‌شناس بود، هرگز و تأکید می‌کنم هرگز حتی یک مورد خلف وعده از ایشان ندیدم، که همیشه دقایقی زودتر پای قرار حاضر بود، منظم و با حوصله بود. دقت را فدای هیچ چیز نمی‌کرد. نسبت به رعایت حق الناس بسیار وسواس داشت. حق الله را نیز به سختی مراعات می‌کرد اما همیشه می‌گفت با کریمان کارها دشوار نیست، به لطف و رحمت و عنایت الهی سخت واثق بود، هرگز شاهد صحنه‌ای نبودم که ناامیدی از آن به مشام برسد.

بارها این بیت حافظ شیراز را می‌خواند:

لطف الهی بکند کار خویش      نکتهٔ سربسته چه دانی، خموش

چه خوب است همین جا به نکته‌ای اشاره کنم؛ اگرچه خصوصی است، اما مطمئنم خالی از لطف نیست. تا همین اواخر نمی‌دانستم که تقریباً همهٔ دیوان خواجهٔ شیراز را در حافظه دارد. من خود توفیق آن را داشته‌ام که از خوان رنگین حافظ بهره‌ها ببرم و بنابراین آشنایان خواجه را می‌شناسم اما تواضع و پرهیز از ریب و ریای این مرد بزرگ سال‌ها مرا از دانستن این راز محروم کرده بود. در این اواخر هر وقت فرصتی دست می‌داد از مثنوی حضرت مولانا غافل نمی‌شد. برایش ساعت‌ها مثنوی می‌خواندم و در پاسخ من که دیگر خسته شده‌اید، می‌گفت از طرف خودتان صحبت کنید! نوشیدن این آب زلال و گوارا فقط بر تشنگی آدمی می‌افزاید. به قدری کارشناسانه حکایات مثنوی را تفسیر و تحلیل می‌کرد که تنها از عهدهٔ خبرگان ادبی بر می‌آمد، فراوان اتفاق افتاد که غزلی بخوانم و چشمان نافذش غرق اشک می‌شود. البته احاطهٔ او به قرآن مجید که تقریباً حافظ کل قرآن بود

دیگر اظهر من الشمس است و بسیاری از دوستان از آن آگاهند اما هرگز اینها را وسیله کسب نام و نان نکرد.

با دنیا ازدواجی نکرده بود که بخواهد طلاق بگیرد، بی‌تعلق و بی‌اعتنا، نه مالی می‌خواست نه منصبی. دنیا برایش حکم مرکبی را داشت که باری از افتاده‌ای برگیرد. مصداق کامل این بیت سعدی بود:

هرگز حسد نبردم بر منصبی و مالی      الا برآنکه دارد با دلبری وصالی

هیچ معشوقی به اندازه دانش و فضیلت نمی‌توانست برایش دلبری کند، گاه با حسرت از جدانش از حوزه‌های درس و بحث یاد می‌کرد. در سفرهای زیادی که در محضرش به قم می‌رفتیم و با علما و فضلالی حوزه، وارد بحث و مباحثه می‌شد عالمانه و کارشناسانه وارد بحث می‌شد به نحوی که باعث تعجب آنها می‌گردید. آنگاه مورد سؤال قرار می‌گرفت که کجا و نزد چه کسانی علوم حوزوی را آموخته است. بسیار متبحرانه وارد مباحث فقهی می‌شد؛ البته اگر ضرورت احساس می‌کرد. اهل فخر فروشی نبود اما به گاه ضرورت کم نمی‌گذاشت. اما با این همه آنچه که مرحوم بلاغی را متمایز و برجسته می‌کرد، آزادی او بود، دُرّ یتیمی که امروزه در کمتر صدفی می‌بینیم، در بیان حقیقت پروای هیچ صاحب قدرتی را نداشت، ملاحظه هیچ منفعتی را نمی‌کرد و هیچ حقیقتی را به مسلخ مصلحت نمی‌برد و چون تر دامن نبود، لاجرم مؤثر می‌افتاد. در این خصوص با آنکه من در جلسات رسمی همراه او نبوده‌ام، اما حکایت‌ها شنیده‌ام که بهتر آن است در آینده همکاران اداری او در این خصوص بیشتر بگویند. در مجامع دوستانه نیز غیر از این نبود، حتی رفاقت و مراعات دوستانه نیز مانعی برای بیان حقیقت نبود. در سفرهای زیادی که در محضرش به قم مشرف می‌شدم، یاد ندارم که بدون زیارت آستانه حضرت معصومه (س) قم را ترک کرده باشد. به خصوص آخرین بار هنگامی که وارد حرم می‌شدیم تأکید کرد این بار بیشتر با بی‌بی درددل دارم. قریب به ۲ ساعت در حرم ماندیم و من باید می‌فهمیدم که این آخرین بار است... افسوس!

همی گفتم که خاقانی دریغا گوی من باشد دریغا من شدم آخر، دریغا گوی خاقانی  
جمله آخر این مقال را از مورخ بزرگ ابوالفضل بیهقی در وصف او به عاریه می‌گیرم که:  
«بزرگا مردا که او بود».  
باشد تا در فرصتی مناسب‌تر ناگفتنی‌های بیشتری گفته آید.  
روح بلندش قرین رحمت حق باد.

والسلام

سید محسن طباطبایی

سردفتر اسناد رسمی ۱۹۷ تهران

## تأثیر مبلغ واقعی اسناد رسمی و اقدامات قانونی برای مبارزه با جرم پولشویی

سید حسین حسینی نیک<sup>۱</sup>

هرچند بررسی ثمن معامله از دیدگاه حقوقی و قانون مدنی جایگاه ویژه‌ای داراست و از ارکان وجودی عقد بیع محسوب می‌شود و حتی اگر مشتری ثمن را در موعد مقرر تأدیه نکند، بایع حق خواهد داشت که بر طبق مقررات راجعه به خیار تأخیر ثمن، معامله را فسخ یا از حاکم، اجبار مشتری را به تأدیه ثمن بخواهد مع الوصف چون مقولات مزبور از دید خاص این تحقیق مختصر منصرف است لذا از همه ویژگی‌های مثبتی که درج قیمت واقعی معاملات اشخاص در اسناد رسمی داراست و از جهات متعددی اعم از نگاه دکترین حقوقی و قانونی و به ویژه نص صریح قرآن مجید و غیره قابل دفاع می‌باشد، درمی‌گذریم و زاویه دید خود را به تأثیر رعایت مبالغ واقعی معاملات اشخاص در ثبت سند یا عدم رعایت آنها صرفاً از جهت اقدامات قانونی که برای مبارزه با جرم پولشویی در قانون مصوب دوم بهمن ۱۳۸۶ مجلس شورای اسلامی در این خصوص پیش‌بینی گردیده معطوف می‌داریم.

ابتدا لازم است کلیاتی از قانون مزبور و زمینه‌ها و انگیزه‌های قانونگذار از تدوین و

---

۱. سردفتر اسناد رسمی ۴۱ یزد.

تصویب این قانون در نظامات حقوقی دنیا و ایران را بیان نماییم.

پولشویی، تطهیر و قانونی جلوه دادن عواید حاصل از رفتارهای مجرمانه می‌باشد و امروزه به دلیل رشد چشمگیر جرایم و اعمال خلاف در سطح جهان، گسترش بسیاری یافته است به طوری که به یکی از معضلات حاد اقتصاد جهانی تبدیل شده و رشد و توسعه اقتصاد جهانی را مورد تهدید قرار داده است به همین دلیل عزم جامعه بین‌المللی بر مبارزه با آن متمرکز شده و تدابیر مختلفی را برای نیل به این امر به کار برده‌اند.

سازمان بین‌المللی مبارزه با پولشویی (FATF) که شامل ۲۹ کشور به همراه اتحادیه اروپا و شورای همکاری خلیج فارس می‌باشد، دستورالعملی را جهت مبارزه با پولشویی تصویب و اعضا را به رعایت مفاد آن ملزم نموده است.

پولشویی در کلی‌ترین تعریف خود عبارت است از هر نوع عمل یا اقدام به هر فعالیتی برای مخفی کردن یا تغییر ظاهر عواید نامشروع حاصل از فعالیت‌های مجرمانه به طوری که چنان وانمود شود که این عواید از منابع قانونی سرچشمه گرفته‌اند. واژه پولشویی برای تبیین و تعریف فرایندی به کار می‌رود که در آن پول غیرقانونی یا پول کثیف یا پول سیاه که از فعالیت‌های مجرمانه نظیر قاچاق موادمخدر و اسلحه، قاچاق انسان، رشوه و اخاذی و کلاهبرداری و هرگونه فساد مالی حاصل می‌شود در چرخه‌ای از فعالیت‌ها و معاملات با وارد شدن در یک یا چند مرحله شسته شده و به پول قانونی و تمیز تبدیل می‌شوند. در واقع با این عمل پولشویان و منابع کثیف درآمدی آنها تطهیر می‌شوند.

در تبیین سازوکار پولشویی سه مرحله شناسایی شده است:

در مرحله اول پولشویی که (مکان‌یابی) نامیده می‌شود، پولشویان پول‌های غیرقانونی خود را وارد یک نظام مالی می‌کنند؛ این اقدام بسیار سریع صورت می‌گیرد و طی آن حجم عظیمی از منابع مالی به حساب‌های کوچک‌تر تقسیم می‌شود تا کلان بودن وجوه، سوءظن کمتری را برانگیزاند و یا این که مصروف خرید مجموعه‌ای از ابزارهای پولی (نظیر چک، حواله‌های پولی و...) شود. سپس همه آنها جمع‌آوری و در محل دیگری سپرده‌گذاری می‌شود. قبل از اینکه این پول‌ها وارد چرخه نظام مالی شود، مرحله دوم که



(پنهان کاری) نامیده می‌شود، صورت می‌گیرد. در این مرحله پولشویان مجموعه اقداماتی انجام می‌دهند تا پول خود را تبدیل نموده یا به صندوق‌هایی منتقل کنند که ضمن دور از دسترس بودن، قابل ردیابی نیز نباشد. این وجوه از طریق خرید و فروش ابزارهای سرمایه‌گذاری منتقل می‌شوند و پولشویان با استفاده از حساب‌های متعددی که در بانک‌های مختلف گشایش نموده‌اند، به این کار مبادرت می‌ورزند. در برخی از موارد پولشویان ممکن است شیوه عمل خود را در پس پرده انتقال کالاها و خدمات پنهان سازند در این صورت اقدام آنها در شکل نامشروع‌تری جلوه‌گر خواهد شد. بعد از اینکه پولشویان مراحل قبلی را با موفقیت به انجام رساندند، پدیده پولشویی وارد سومین مرحله خود می‌شود که (ادغام) نام دارد. در این مرحله آنان پول خود را به صحنه معاملات اقتصادی مشروع و قانونمند وارد می‌کنند و آن را در زمینه خرید املاک و مستغلات، دارایی‌های لوکس و یا سایر سرمایه‌گذاری‌های سودآور به کار می‌گیرند. به طور کلی، گروه‌های تبهکار در جستجوی مناطقی هستند که از ریسک کشف و شناسایی کمتری برخوردارند و یا قوانین و برنامه‌های مبارزه با پولشویی در آنجا از قاطعیت بالایی برخوردار نیست زیرا گروه‌های مختلف تمایل دارند بعد از آنکه منافع سرشار و نامشروع خود را تحصیل کردند، مجدداً به نظام‌های مالی با ثبات بازگردند. فعالیت‌های پولشویی می‌تواند در مناطق مختلف جغرافیایی برحسب مرحله‌ای که منابع مورد پولشویی قرار گرفته‌اند، متمرکز شوند. سرانجام در مرحله ادغام پولشویان وجوه حاصله را در کارهای مشروع و قانونی سرمایه‌گذاری می‌کنند و در صورتی که محل مورد نظر از ثبات اقتصادی برخوردار نباشد و یا این که فرصت سرمایه‌گذاری آن محدود باشد، پولشویان سرمایه‌های خود را به مناطق امن‌تری منتقل خواهند نمود.

در ایران نیز با تصویب قانون مبارزه با پولشویی برای اولین بار مقرراتی وضع گردید که هرچند به کلیات موضوع پرداخته لیکن نقطه آغاز و امیدوارکننده‌ای است که بتواند در آینده جوابگوی نیازها و ضرورت‌های جامعه در این خصوص باشد.

به موجب ماده دو قانون اخیرالتصویب مبارزه با پولشویی، جرم پولشویی عبارت است از:

الف) تحصیل، تملک، نگهداری یا استفاده از عواید حاصل از فعالیت‌های غیرقانونی با علم به اینکه به طور مستقیم یا غیرمستقیم در نتیجه ارتکاب جرم به دست آمده باشد.

ب) تبدیل، مبادله یا انتقال عوایدی به منظور پنهان کردن منشأ غیرقانونی آن با علم به اینکه به طور مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از ارتکاب جرم بوده یا کمک به مرتکب به نحوی که وی مشمول آثار و تبعات قانونی ارتکاب آن جرم نگردد.

ج) اخفاء یا پنهان یا کتمان کردن ماهیت واقعی، منشأ، منبع، محل، نقل و انتقال، جابجایی یا مالکیت عوایدی که به طور مستقیم یا غیرمستقیم در نتیجه جرم تحصیل شده باشد.

و چون با بیشترین جاذبه، تمام کسانی که مرتکب درآمدهای غیرمشروع و غیرقانونی می‌گردند و قصد تبدیل سرمایه خود را دارند بلافاصله به خرید و معاملات املاک و به طور کلی اموال غیرمنقول روی می‌آورند چنانچه مبالغ رقبات مورد معامله آنها با قیمت واقعی ثبت نگردد:

اولاً اجرای این قانون را با کتمان کردن ماهیت واقعی عواید حاصله از انجام معامله با دشواری و مشکل مواجه خواهد کرد و هرچند هنوز آیین‌نامه‌های این قانون به تصویب مراجع ذی‌ربط نرسیده مع‌الوصف از جمله ارگان‌هایی که مورد خطاب و مؤثر در اجرای صحیح و درست این قانون می‌باشند دفاتر اسناد رسمی بوده که به موجب ماده پنج همین قانون موظف به دادن اطلاعات مورد نیاز حسب درخواست شورای عالی مبارزه با پولشویی گردیده‌اند و از آنجایی که به موجب ماده نه این قانون مرتکبین جرم پولشویی علاوه بر استرداد درآمد و عواید حاصل از ارتکاب جرم مشتمل بر اصل و منافع حاصل (و اگر موجود نباشد، مثل یا قیمت آن) به جزای نقدی به میزان یک چهارم عواید حاصل از جرم محکوم می‌شوند که باید به حساب درآمد عمومی نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران واریز گردد و حسب تبصره یک ماده مرقوم چنانچه عواید حاصل به اموال دیگری تبدیل یا تغییر یافته باشد، همان اموال ضبط خواهد شد، بنابراین رسیدگی به میزان و مبلغ عواید حاصله از ارتکاب جرم اعم از آنکه مستقیماً یا غیرمستقیم و با واسطه در قالب یکی از عقود ناقله به

صورت رسمی به نام مرتکب شده باشد از طریق مقام رسیدگی کننده مستلزم استعلام از مبلغ ثمن مورد معامله است که شاید تنها و مطمئن ترین راه برای کشف مبلغ واقعی، بهای درج شده در اسناد تنظیمی باشد.

*ثانیاً* علی‌الاصول سلامت هر فعالیت اقتصادی مستلزم شفافیت آن است و هر اقدامی که برخلاف واقع محقق گردد زمینه را برای زیرزمینی شدن فعالیت‌های پولی و بانکی و تسهیل در ارتکاب جرم پولشویی فراهم می‌کند و این با اصل اساسی بهداشت قضایی که طلایه‌دار آن مقام معظم ریاست محترم قوه قضاییه حضرت آیت‌الله هاشمی شاهرودی بوده و تئوری آن را مطرح و پیگیری نموده‌اند، در مغایرت و تهاافت است و به نظر می‌رسد هرچه شفاف‌سازی در فعالیت‌های اقتصادی مردم بیشتر باشد در پیشگیری از اقدامات سوءکسانی که قصد دارند برخلاف قانون و حق به دارایی خود بیافزایند مؤثر واقع شده و ادله مورد استناد در دعاوی، به دلیل متقن بودن آنها راه را برای تسریع در ختم رسیدگی و اصدار رأی و در نهایت کم شدن از تورم زاید پرونده‌ها، هموار سازد.

*ثالثاً* با توجه به اینکه با تصویب آیین‌نامه قانون مزبور علی‌الاصول بانک‌ها موظف خواهند شد تا در هنگام تحویل پول‌های کلان از افراد، قبل از وارد کردن این پولها به سیستم بانکی کشور، از منبع و منشأ تحصیل آن تحقیق کرده و پس از اطمینان از اینکه این پولها از راه‌های غیرقانونی تحصیل نشده‌اند آن را وارد سیستم بانکی کنند و همچنین تمام ارگان‌های ذی‌ربط می‌بایست به طور هماهنگ از برنامه مقابله با پولشویی حمایت کنند بنابراین اجرای قوانین مربوط به مسائل پولی و مالی توسط بخش‌های خصوصی و دولتی مستلزم گزارش دهی اشخاص مربوطه از معاملات مالی، شناسایی مشتریان، تدوین استانداردهای نگهداری از سوابق معاملاتی، درج و اعلام دقیق ارزش معاملات انجام شده و نیز ایجاد ابزارهای لازم جهت اجرای دقیق قانون خواهد بود.

## معامله وکیل با خود

صابر ناظمی<sup>۱</sup>

### مقدمه

مقررات و قوانین حاکم بر تنظیم اسناد رسمی انتقال، به ویژه تکالیف دفاتر اسناد رسمی در اخذ پاره‌ای از استعلامات و گواهی‌ها که به موجب قوانین، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های متعدد تصویب و به موقع اجرا گذاشته شده است، باعث شده تا مردم علی‌رغم اطلاع و آگاهی از آثار و فواید گوناگون اسناد رسمی به تنظیم غیررسمی و عادی معاملات خود پناه برده و به تبع آن برای رهایی موقت از مقررات دست و پاگیر و تشریفات تنظیم اسناد رسمی انتقال، اسناد وکالتی را جایگزین اسناد قطعی نموده تا پس از مهیا شدن مقدمات و طی تشریفات مربوطه به وکالت از سوی فروشنده، سند رسمی مورد معامله یا مورد وکالت را به نام خود (وکیل) و یا ثالث تنظیم و ثبت نمایند و در این رهگذر شاید ماه‌ها و یا حتی سال‌ها بین تاریخ تنظیم اسناد وکالتی و انتقال قطعی آنها فاصله افتد. از همین رو است که خریداران دارای اسناد وکالتی به دلیل همین فاصله طولانی فوق‌الاشعار و نیز قواعد خاص حاکم بر عقد وکالت با مشکلات و معضلات غیرقابل پیش‌بینی از جمله

---

۱. سردفتر اسناد رسمی ۷۸۶ تهران، وکیل سابق دادگستری و عضو هیأت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفتریاران.

فوت موکلین، انتقال مجدد مورد وکالت به ثالث، عزل وکیل، ضم وکیل از سوی موکلین، مجمل و مبهم بودن مورد وکالت و حدود اختیارات وکلا، امکان یا عدم امکان انتقال مورد وکالت به خود وکیل و قس علی‌هذا مواجه خواهند شد که زایل کردن این موانع، بسیار مشکل و شاید بتوان گفت در پاره‌ای از موارد غیرممکن خواهد بود.

یکی از مشکلات موجود در مسیرتنظیم اسناد رسمی انتقال این‌گونه اسناد وکالتی که فوقاً نیز به آن اشاره شد، عدم تصریح حق انتقال مورد وکالت به خود وکیل و مسکوت گذاردن آن در وکالتنامه تنظیمی است و این نقیصه که به نظر می‌رسد از بدو تأسیس دفاتر اسناد رسمی وجود داشته است به دلایل گوناگون از جمله متحدالشکل نبودن اسناد در دفاتر اسناد رسمی، عدم توجه به اراده موکل و خواسته وکیل در زمان تنظیم سند و بالاخص عدم آشنایی مسئولین کنسولی سفارتخانه‌های جمهوری اسلامی ایران در کشورهای بیگانه به مسایل حقوقی کمافی‌السابق خودنمایی می‌کند و ما در این وجیزه به دلیل رویارویی روزمره دفاتر اسناد رسمی با معضل یاد شده در حد وسع و بضاعت اندک حقوقی خود به آن پرداخته و از همه استادان فن در جهت رفع کاستی‌ها و نواقص آن استمداد می‌کنیم.

قانون مدنی در باب وکالت به این سؤال که آیا در صورت عدم تصریح حق انتقال به خود در وکالتنامه، وکیل حق معامله با خود را دارد یا خیر پاسخ صریحی نداده است. بر همین اساس دکترین حقوقی با استفاده از برخی دیگر از مواد قانونی مدنی از جمله ماده ۱۰۷۲ قانون مدنی در فصل پنجم باب وکالت در نکاح، ماده ۱۲۴۰ همان قانون مبحث معامله قیم با مولی علیه و نیز ماده ۱۲۹ قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ موضوع نفوذ معامله مدیران با شرکت و غیره درصدد پاسخ به سؤال فوق برآمده‌اند که ذیلاً ابتدا با اشاره به نظریات حقوقی موجود و سپس رویه قضایی به جمع‌بندی آنها خواهیم پرداخت.

#### الف - دکترین حقوقی

«در مواردی که وکیل مأمور انجام معامله‌ای شده است آیا می‌تواند خود طرف معامله

قرار گیرد به گونه‌ای که به عنوان مثال به نیابت از طرف موکل بفروشد و به عنوان اصیل بخرد؟

در صحت چنین معامله‌ای تردید شده است، چرا که:

۱ - عقد از توافق دو اراده به وجود می‌آید، اراده کسانی که در پی منافع خویش هستند و هر کدام می‌خواهند تعهدی به سود خود به دست آورند پس یک شخص نمی‌تواند دو طرف عقد قرار گیرد و با خود توافق کند.

۲ - با فرض اینکه چنین توافقی وجود داشته باشد و از یک شخص دو اراده مستقل صادر شود وکیل در صورتی می‌تواند طرف معامله قرار گیرد که این اذن به او داده شده باشد زیرا ظاهر از اعطای نیابت فروش مال این است که وکیل به عنوان [ وکیل ] فروشنده در آن دخالت کند و خریدار آن اشخاص دیگر باشند.

تردید، نخست در کلیات قراردادهای مطرح می‌شود و ماده ۱۹۸ قانون مدنی به طور قاطع آن را از بین می‌برد. در این ماده آمده است: «ممکن است طرفین یا یکی از آنها به وکالت از غیر اقدام بنماید و نیز ممکن است که یک نفر به وکالت از طرف متعاملین این اقدام را به عمل آورد» بنابراین مانعی ندارد که شخص به وکالت از طرف موکل و به عنوان اصیل عهده‌دار انجام معامله‌ای شود. برای مثال اگر برای خرید اتومبیلی وکالت داده شود و موکل تصریح کند که وکیل خود می‌تواند فروشنده اتومبیل باشد وکیل حق دارد به عنوان فروشنده اصیل آن را به موکل بفروشد و به نیابت از طرف او بیع را قبول کند.<sup>۱</sup>

دکتر سیدحسن امامی نیز در رفع شبهه فوق و دفاع از عقود اعتباری می‌فرماید: «طبق قاعده هر امری که مباشرت شخص را قانون لازم ندانسته باشد می‌توان برای انجام آن نماینده اختیار نمود که آن امر را واقع سازد و عقد نکاح یکی از آن امور است. زیرا منظور از عقد نکاح ایجاد رابطه زوجیت بین زن و مرد است که با رضایت آنان باید به وجود آید و ایجاد به وسیله هر کسی که باشد صحیح خواهد بود، بنابراین هر یک از نامزدها می‌تواند از

۱. کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی، عقود معین*، جلد ۳، ص ۱۶۵ و ۱۶۶.

طرف خود کسی را وکیل کند که او را برای شخص معین تزویج کند این است که ماده ۱۰۷۱ قانون مدنی می‌گوید: «هر یک از زن و مرد می‌تواند برای عقد نکاح وکالت به غیر بدهد» در این صورت وکیل به عنوان نماینده از طرف موکل عقد را منعقد می‌سازد پس زن می‌تواند به مردی وکالت دهد که او را برای خود تزویج نماید و متحد بودن طرفین عقد موجب بطلان آن نمی‌شود زیرا عقود اعتباری برای تحقق دو اراده کافی است (ماده ۱۹۸ قانون مدنی) گرچه ماده اخیر در مورد معاملات است و مبتنی بر کافی بودن عقود اعتباری طرفین عقد برای تحقق دو اراده مختلف است ولی عقد نکاح خصوصیتی ندارد که از قاعده مزبور مستثنی باشد.<sup>۱</sup>

نظریات ارائه شده در پاسخ به تردید نخست کافی به نظر می‌رسد و لیکن رفع شبهه و تردید دوم با توجه به سکوت قانون مدنی آسان نمی‌نماید.

ماده ۱۲۴۰ قانون مدنی قییم را از معامله با مولی علیه در موردی که به سمت قیمومت از طرف او و با خود معامله می‌کند منع کرده است. ماده ۱۱۹ قانون امور حسبی نیز در مورد امین غایب و جنین همین حکم را دارد و ماده ۱۲۹ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ نفوذ معامله مدیران شرکت سهامی را منوط به اجازه هیأت مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی کرده است ولی این موارد ناظر به نمایندگان قضایی است و قانون تجارت حکم موردی را بیان می‌کند که نمایندگان شخص حقوقی بخواهند با آن طرف معامله واقع شوند در حالی که پرسش اصلی درباره نمایندگان قراردادی است که به موجب آن موکل می‌تواند هر اختیاری که مایل است به وکیل بدهد و خود ناظر به حسن اجرای آن باشد و لزومی به دخالت قانونگذار حس نمی‌شود.

باری، بیم خارج شدن وکیل از حدود امانت را در این گونه معاملات نباید نادیده گرفت و حمایت از حقوق موکل و لزوم تعبیر اراده او بر این مبنا ایجاب می‌کند که معامله با خود محدود به موردی شود که او آن را مجاز شمرده و یا شخصیت و ابتکار وکیل مؤثر در عقد

۱. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد ۴، چاپ، سال ۱۳۶۸، ص ۳۵۵.

نباشد برای مثال اگر وکیلی مأمور خرید کالا یا اوراق تجارتي و سهامی شود که در بازار قیمت معین دارد و امکان هیچ سوءاستفاده‌ای برای او نمی‌رود می‌توان این قرینه را دلیل بر اذن شمرد»<sup>۱</sup>.

ماده ۱۰۷۲ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «در صورتی که وکالت به طور اطلاق داده شود وکیل نمی‌تواند موکله را برای خود تزویج کند مگر اینکه این اذن صریحاً به او داده شده باشد» دکتر جعفری لنگرودی در توضیح ماده فوق می‌گوید:

«به نظر می‌رسد از جهت این بحث عقود را باید به دو بخش تقسیم کرد اول عقودی که شخصیت طرف نوعاً مؤثر در انعقاد عقد است مانند نکاح و (عقود احسان) چون هبه و صلح محاباتی و یا بدون عوض، در این عقود اگر وکالت مطلقه به کسی بدهند که این مال را ببر و به مردم ببخش اگر قرینه حالی در میان نباشد که دلالت بر عموم کند وکیل می‌تواند خود نیز سهمی بردارد وگرنه حق ندارد خود سهمی بردارد و فقط باید آن را به دیگران بدهد.

دوم عقودی که شخصیت طرف نوعاً مؤثر در انعقاد عقد نیست مانند بیع، اگر به کسی وکالت بدهند که این مال را بفروشد، او می‌تواند آن را به خود بفروشد و حاجت به قرینه خاص برای جواز فروش مال به خودش نیست مگر اینکه قرینه‌ای بر منع فروش آن به خودش وجود داشته باشد»<sup>۲</sup>.

«طبق قاعده کلی هرگاه وکالت به طور اطلاق در امری به کسی داده شود وکیل مزبور می‌تواند هرگونه عملی را در حدود وکالت خود و با رعایت مصلحت موکل بنماید مثلاً هرگاه کسی به دیگری وکالت دهد که قالی او را به مبلغ پنجاه هزار ریال بفروشد وکیل می‌تواند آن را به خودش یا دیگری به آن مقدار بفروشد زیرا منظور موکل از فروش قالی به دست آوردن پنجاه هزار ریال است و به هرکسی که بفروشد و عوض آن را به دست آورد منظور موکل تأمین است، اما در نکاح که شخصیت طرف علت عمده عقد است و منظور موکل

۱. کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی، عقود معین*، جلد ۳، ص ۱۶۷ و ۱۶۸.

۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *خانواده*، ص ۱۱۴ و ۱۱۵.



شوهر کردن به هر کسی نیست ظاهر وکالت مطلق ازدواج، آن است که وکیل می‌تواند در حدود وکالت موکل را برای غیر تزویج کند و وکیل مزبور نمی‌تواند او را به نکاح خود درآورد همچنین هرگاه مردی به زنی به طور اطلاق وکالت دهد که برای او زن بگیرد وکیل مزبور نمی‌تواند خود را برای او تزویج کند مگر آنکه تصریح بر آن نماید.<sup>۱</sup>

«در فقه نیز درباره صحت و نفوذ معامله وکیل با خود اختلاف نظر وجود دارد پاره‌ای از فقیهان به استناد اخبار و نگرانی از این امر که وکیل در معرض تهمت قرار می‌گیرد و نمی‌تواند مصلحت موکل خود را رعایت نماید و نیز به این استناد که اطلاق وکالت ناظر به معامله با دیگران است معامله وکیل با خود را نادرست شمرده‌اند و گروهی دیگر به استناد اخبار و اینکه اطلاق وکالت شامل معامله با خود وکیل نیز می‌شود عقد را نافذ شناخته‌اند»  
امام خمینی (ره) در تحریرالوسیله در این باب آورده است:

«لو وکله فی بیع سلعة او شراء متاع، فان صرح یكون البیع أولشراء من غیره أو بما یعم نفسه فلا اشکال و ان اطلق و قال: انت وکیل فی أن تبیع هذه السلعة أو تشتري لها المتاع الفلانی فهل یعم نفس الوکیل فیجوز أن یبیع السلعة من نفسه او تشتري له المتاع من نفسه أم لا؟ وجهان بل قولان، اقواهما الاول واحوطهما الثاني»<sup>۲</sup>

ب - رویه قضایی - رأی شماره ۹/۱۰۸ - ۱۳۶۳/۲/۲۹ شعبه ۹ دیوان عالی کشور

در تأیید رأی دادگاه عمومی اصفهان:

«ملخص استدلال دادگاه صادر کننده حکم بدوی به اینکه با عنایت به عبارت کلی (هرکس) و مفهوم مطلق کلمه مذکور، فرجام خوانده نیز می‌توانسته از مصادیق آن باشد، صحیح و بلااشکال به نظر می‌رسد زیرا علاوه بر اینکه فتاوی‌ای آیات عظام به جواز چنین معامله‌ای است پیش‌بینی خلاف آن به صورت استثناء بر این اصل کلی در ماده ۱۰۷۲ قانون مدنی مؤید قبول و صحت این مسأله است و چون در مانحن فیه به موجب مواد

۱. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد ۴، ص ۳۵۶ و ۳۵۷.

۲. امام خمینی (ره)، تحریرالوسیله، ج ۲، ص ۴۷، مسأله ۳۸.

۶۵۶ و ۶۶۵ قانون یاد شده چنین استثنایی وجود ندارد ایراد وکیل فرجام خواه موجه نیست و رد می‌شود».

اداره امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز در راستای بند ۱۸ ماده ۳ آیین‌نامه اجرای قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ وزیر محترم دادگستری وقت که مرجع رسیدگی و رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد می‌باشد در پاسخ به سؤال دفتر اسناد رسمی ۶۸۴ تهران در خصوص مورد پاسخی داده است که در ذیل عین سؤال و جواب درج می‌گردد:

سؤال: نظر به اینکه آقای... وکیل وکالتنامه شماره... مورخ... تنظیمی دفتر ۶۸۴ تهران این اختیار را دارند که ملک پلاک ثبتی... را به هر شخص حقیقی یا حقوقی انتقال دهند آیا خود وکیل نیز می‌تواند به عنوان شخص حقیقی پلاک مرقوم را به خود انتقال دهد یا خیر؟  
جواب: دفتر ۶۸۴ تهران بازگشت به نامه شماره... مورخ... با توجه به قید عبارت هر شخص حقیقی و حقوقی در وکالتنامه مورد استعلام انتقال مورد وکالت به وکیل بلامانع است.

### نتیجه

۱ - به نظر می‌رسد واضعین قانون مدنی با سکوت خود در مقام بیان در باب وکالت و با تأسی از نظرات فقهی علمایی که اطلاق وکالت را شامل معامله با خود وکیل نیز دانسته‌اند و به ویژه با وضع ماده ۱۰۷۲ آن قانون در فصل پنجم و در باب وکالت در نکاح که بی‌تردید شخصیت وکیل مؤثر در انعقاد عقد است به استثنایی بودن حکم ماده اخیر نظر داشته‌اند.

۲ - از بین دکترین حقوقی ارائه شده و نیز سایر نظریات حقوقی که در این نوشته به آنها اشاره‌ای نشده است به جز استاد دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی که بالصراحه در مورد عقود که شخصیت طرف نوعاً مؤثر در انعقاد عقد نیست مانند بیع هیچ قرینه

خاصی را برای جواز فروش مال مورد وکالت به خود وکیل لازم نمی‌داند مگر اینکه قرینه‌ای به منع آن به خودش وجود داشته باشد، دیگر نویسندگان در صورت وجود قراینی که دلالت بر اراده موکل به انتقال مورد وکالت به خود وکیل داشته باشد اتفاق نظر بر صحت معامله وکیل با خود دارند و ماده ۶۶۷ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: (وکیل باید در تصرفات و اقدامات خود مصلحت موکل را مراعات نماید و از آنچه که موکل بالصراحه به او اختیار داده یا برحسب قراین و عرف و عادت داخل اختیار اوست تجاوز نکند) مؤید این اتفاق نظر است علی‌ای حال به اعتقاد نگارنده در عقود مانند بیع که شخصیت طرف نوعاً مؤثر در انعقاد عقد نیست در صورت رعایت مصلحت موکل و نبود قرینه‌ای که دلالت بر منع انتقال مورد وکالت به خود وکیل نماید نظریه دکتر جعفری لنگرودی مبنی بر صحت معامله وکیل با خود بدون نیاز به قرینه‌ای مرجح به نظر می‌رسد.

## فروش اموال منقول توقیف شده در اجرای احکام و اسناد لازم الاجرا

مصطفی السان<sup>۱</sup>

مقدمه

حکمی که صادر می‌شود و به مرحله قطعیت می‌رسد، در صورتی که به مرحله اجرایی نرسد تفاوتی بین وضعیت خواهان و خوانده قبل از صدور حکم ایجاد نمی‌نماید، این بحث در خصوص اجرای مفاد اسناد رسمی نیز قابل طرح می‌باشد. آنچه که در این مقاله مورد بررسی قرار می‌گیرد نحوه اجرای احکام مدنی یا اسناد رسمی لازم‌الاجرا به طور کامل نیست، بلکه به نحوه فروش اموال منقول توقیف شده که می‌تواند به عنوان قسمتی از تشریفات اجرای حکم یا سند به حساب آید، پرداخته می‌شود.

آنچه که جلب توجه می‌نماید یکسانی مقررات «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی»<sup>۲</sup>، مصوب سال ۱۳۵۵ وزارت دادگستری با اصلاحیه‌های بعدی و «قانون اجرای احکام مدنی»<sup>۳</sup> مصوب ۱۳۵۶/۸/۱ در اغلب جهات و تفاوت‌های جزئی این دو مقرر می‌باشد که ضمن مباحث به آنها پرداخته خواهد شد. در اینجا ضروری است که به طور خلاصه به قواعد عمومی اجرای احکام و

۱. استادیار دانشگاه تربیت معلم آذربایجان.

۲. که از این به بعد از آن به «آیین‌نامه» تعبیر می‌شود.

۳. که از این به بعد به اختصار «ق.ا.م.» نامیده می‌شود.

اسناد، سپس به قواعد قانون اجرای احکام برای فروش اموال منقول و نهایتاً به قواعد خاص آیین‌نامه فوق‌الذکر در این خصوص بپردازیم. در هر جا که نیاز باشد مقررات قانون آیین دادرسی مدنی جدید (مصوب ۱۳۷۹) با در نظر گرفتن اصول و موازین حقوقی مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

#### گفتار اول: قواعد عمومی اجرای احکام و اسناد

قبل از هر چیزی باید گفته شود که قید «لازم‌الاجرا» برای احکام و اسنادی که در خصوص آنها اجراییه صادر می‌گردد ضروری است، زیرا حکم اعلامی یا سند غیرلازم‌الاجرا (مانند شناسنامه) قابلیت اجرایی ندارند و یا به عبارت دیگر اجرا در خصوص آنها فاقد مفهوم حقوقی است.

#### اول - تشریفات اجرای احکام و اسناد

برای اجرای هر حکم و یا سندی طبق ماده ۲ ق.ا.م و مفهوم قسمت اول ماده (۱) آیین‌نامه، تقاضای محکوم له (در مورد اسناد، ذی‌حق سند) یا نماینده و یا قایم‌مقام او ضروری است. تقاضای اجرا فقط در خصوص احکام قطعی یا احکام و قرارهایی که «قرار اجرای آن در مواردی که قانون معین می‌کند صادر شده» (ماده (۱) ق.ا.م) و به صراحت عنوان آیین‌نامه در خصوص «اسناد رسمی» امکانپذیر است.

مرجع صدور اجرائیه در خصوص احکام قطعی به تصریح ماده ۵ ق.ا.م با دادگاه نخستین و در خصوص مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء حسب مورد با دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده (بند الف ماده (۱) آیین‌نامه) یا «در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق رجوع شده نسبت به منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است»، می‌باشد. مقررات مواد ۲۴۱ تا ۲۴۵ آیین‌نامه نیز در خصوص اجرای برگ وثیقه انبارهای عمومی، موارد مربوط به قانون تملک آپارتمان‌ها، عوارض شهرداری و چک قابل اعمال می‌باشد.

صدور اجرائیه، ابلاغ اجرائیه صادره، بازداشت، حفظ و ارزیابی اموال بازداشت شده از

مراحل مختلف اجرای احکام و اسناد لازم‌الاجرا هست که هم در ق.ا.ا.م و هم آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مورد اشاره قرار گرفته است.

در خصوص اجرای احکام باید گفت که اجرای همه احکام لزوماً نیازمند فروش اموال و یا حتی توقیف اموال نیست، برای مثال اجرای حکم خلع ید، حکم تخلیه ید و حکم رفع تصرف عدوانی<sup>۱</sup> (موضوع مواد ۱۵۸ تا ۱۷۷ ق.آ.د.م جدید) ربطی به فروش اموال ندارد زیرا مالی برای اجرای حکم توقیف نمی‌شود، بلکه حسب مورد - با توجه به حکم صادره از سوی دادگاه - رفع تصرف عدوانی، رفع ممانعت یا رفع مزاحمت به عمل می‌آید. چنانکه ق.ا.ا.م در یک ماده قابل ایراد بیان می‌دارد: «در مواردی که حکم خلع ید علیه متصرف ملک مشاع به نفع مالک قسمتی از ملک مشاع صادر شده باشد از تمام ملک خلع ید می‌شود. ولی تصرف محکوم‌له در ملک خلع ید شده مشمول مقررات املاک مشاعی می‌باشد.

برای جلوگیری از تفصیل بحث تشریفات اجرای احکام و اسناد را به قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا ارجاع می‌دهیم، فقط در اینجا باید تذکر دهیم که مقررات ۵۲۴ ق.آ.د.م جدید (مصوب ۷۹) در خصوص مستثنیات دین بر ماده ۶۵ ق.ا.ا.م حاکم خواهد بود<sup>۲</sup> و در خصوص اجرای احکام حقوقی در هنگام توقیف اموال و محسوب داشتن مستثنیات دین به عنوان اموال و دارایی‌هایی که توقیف نمی‌شوند، قاضی باید ماده ۵۲۴ ق.آ.د.م جدید را نصب‌العین خود قرار داده و ماده ۶۵ ق.ا.ا.م به نظر می‌رسد که در این زمینه منسوخ شده است.

البته در خصوص اجرای مفاد اسناد رسمی و در نظر گرفتن مستثنیات دین ماده ۶۹ آیین‌نامه اجرای اسناد به دلیل خاص بودن مجری و پابرجاست.<sup>۳</sup>

البته ماده‌ای نیز در فصل مربوط به «حراج» در آیین‌نامه آمده است که بسیار جالب به

۱. شمس، دکتر عبدالله، جزوه آیین دادرسی مدنی (۳)، سال تحصیلی ۸۱، ۸۰ (تهیه‌کننده: شریفی، علی‌رضا)، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی (منتشر نشده)، ص ۴۷.  
 ۲. غزنوی جهرمی، دکتر عبدالعلی، جزوه اجرای احکام و اسناد، دوره کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، نیمسال اول ۸۲ - ۱۳۸۱، دانشکده حقوق دانشگاه شیراز (منتشر نشده).  
 ۳. همان.

نظر می‌رسد و اجرای آن از نظر رعایت حقوق مادی و معنوی مؤلف مفید و دارای اهمیت است، به موجب ماده ۱۶۵ آیین‌نامه: «کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و حراج نیست مگر با رضایت وی».

این ماده، اولاً: شامل تألیفات و ترجمه‌های صاحب اثر می‌شود.

ثانیاً: این کتاب‌ها و رسالات و مقالات علی‌الظاهر باید «خطی» باشند که به نظر می‌رسد با توجه به رشد وسایل حروفچینی (تایپ) باید مقصود قانونگذار را به «منحصر به فرد بودن» و «تکثیر نشدن آنها در گذشته» تفسیر نمود.

### دوم - مقررات مشترک ق.ا.ا.م و آیین‌نامه در خصوص فروش اموال منقول

بررسی مقررات مشترک بین دو مقررۀ فوق‌الذکر در خصوص فروش اموال منقول ما را از دوباره گویی مستغنی خواهد کرد، لذا با مینا قراردادادن ق.ا.ا.م به این بررسی می‌پردازیم.

#### ۱ - مقدمات فروش

طبق ماده ۱۱۳ ق.ا.ا.م «بعد از تنظیم صورت مال منقول و ارزیابی آن در صورتی که نسبت به محل و موعد فروش بین محکوم له و محکوم علیه تراضی شده باشد به همان ترتیب رفتار می‌شود...».

لذا «تراضی طرفین» در تعیین محل و موعد فروش دارای اهمیت است و دایرۀ اجرای حکم یا سند به آن توجه خواهد کرد، چنانکه ماده ۱۶۳ آیین‌نامه در حکمی مشابه اظهار می‌دارد: «در صورت تراضی طرفین... در وقت مقرر قانونی اشیاء در محلی که بازداشت شده به فروش می‌رسد». محدودیت طرفین از نظر تعیین محلی غیر از «محل بازداشت مال منقول» به دلیل این است که در آیین‌نامه، تشریفات خاصی برای حراج، مرکز یا مراکز حراج (ماده ۱۴۷ آیین‌نامه) و ارسال کارت (ماده ۱۵۰ به بعد آیین‌نامه) مشخص شده است. با این حال به نظر می‌رسد که اگر طرفین به نحو منطقی - به گونه مؤثر در کاهش هزینه‌های اجرایی و تسهیل اجرا - در خصوص محل معینی برای فروش تراضی نموده باشند، دیگر تشریفات فروش در مراکز حراج مذکور در آیین‌نامه مجری نخواهد بود؛ چیزی

که ملاک ماده ۱۶۳ آیین‌نامه در مورد «... در صورتی که حمل اشیاء به مرکز حراج باعث هزینه نامتناسب باشد...» آن را می‌رساند.

ماده ۱۱۶ ق.ا.ا.م نیز مقرر می‌دارد: «در مواردی که حمل اموال منقول به محل دیگر مخارج زیاد داشته باشد، اشیاء توقیف شده در محلی که حفظ شده به فروش می‌رسد». موعده فروش بنابر ماده ۱۱۷ ق.ا.ا.م از سوی «مدیر اجرا» و مستنبط از قسمت اول ماده ۱۴۲ آیین‌نامه توسط «مسئول مرکز حراج» تعیین می‌گردد.

آگهی فروش در اجرای احکام مدنی به موجب ماده ۱۱۸ ق.ا.ا.م در یکی از روزنامه‌های محلی، یک نوبت منتشر می‌شود و به موجب ماده ۱۴۳ آیین‌نامه «در مرکز حراج باید تا آخرین ساعت اداری روز فروش یا واگذاری مال در تابلوی آگهی‌ها محفوظ نگه داشته شود...». آیین‌نامه، همواره به «الصاق» آگهی اشاره نموده و صحبتی از انتشار آن به میان نیاورده است و مواعید را همواره از تاریخ انتشار آگهی الصاقی دانسته است.

فروش اموال توقیف شده بنابر نص صریح ماده ۱۱۴ ق.ا.ا.م از طریق «مزایده» به عمل می‌آید. در عنوان فصل نهم آیین‌نامه، برای فروش اموال از «حراج» استفاده شده که با توجه به بکارگیری واژه «مزایده» در برخی از مواد آیین‌نامه از جمله مواد ۱۷۵ و ۱۷۶ به نظر می‌رسد که مقصود از حراج، همان مزایده مذکور در ق.ا.ا.م است، دوگانگی مقررات قانون مذکور و آیین‌نامه از نظر عبارتی با توجه به اینکه با فاصله کمی از یکدیگر تصویب شده‌اند،<sup>۱</sup> جالب به نظر نمی‌رسد.

البته مزایده ق.ا.ا.م و حراج آیین‌نامه از نظر تشریفات تفاوت‌هایی با هم دارند که بعداً به آنها پرداخته می‌شود.

گفته شد که قبل از فروش اموال توقیف شده، «آگهی» منتشر می‌شود. در آگهی

فروش اموال منقول نکات زیر درج می‌شود:

۱. قانون اجرای احکام مدنی، مصوب ۱۳۵۶/۸/۱ می‌باشد به نقل از: روزنامه رسمی ۹۶۱۰ - ۱۳۵۶/۹/۲۶ شماره ۷۰۴۹۶ و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب سال ۱۳۵۵ وزارت دادگستری می‌باشد، به نقل از: روزنامه رسمی شماره ۹۱۹۳ - ۱۳۵۵/۴/۲۸.



۱ - نوع و مشخصات مال توقیف شده.

۲ - روز و ساعت و محل فروش

۳ - قیمتی که مزایده [حراج] از آن شروع می‌شود.

ماده ۱۲۲ ق.ا.ا.م و ۱۴۱ آیین‌نامه در این خصوص هماهنگی دارند.

آگهی فروش مذکور در ق.ا.ا.م «باید علاوه بر انتشار در قسمت اجرا و محل فروش هم الصاق شود». (ماده ۱۲۳) و بنابر آیین‌نامه «علاوه بر مرکز حراج باید به محل ملک و ابنیه عمومی از قبیل (فرمانداری، بخشداری، شهرداری، کلانتری و دادگستری و ثبت اسناد) الصاق شود. کمتر بودن ارزش مالی اموال توقیف شده از این نظر مهم است که در ق.ا.ا.م اگر «اموالی که قیمت آنها بیش از دویست هزار ریال نباشد، آگهی به جای انتشار در روزنامه به تعداد کافی در معابر الصاق و تاریخ الصاق در صورت مجلس قید می‌شود». و در آیین‌نامه تصریح شده که «در مورد اموالی که به کمتر از پنجاه هزار ریال به حراج گذاشته می‌شود فقط الصاق آگهی در مرکز حراج کافی است».

البته برای جلب مشتری و تبلیغ کردن کالاهایی که به حراج و مزایده گذاشته می‌شوند، ق.ا.ا.م در ماده ۱۲۱ و آیین‌نامه در ماده ۱۴۸ به محکوم له و محکوم علیه اجازه داده است که در جراید و غیره به هزینه خود آگهی منتشر نمایند.

ماده ۱۴۸ آیین‌نامه این حق را به اشخاص «ذی‌نفع» داده است که به نظر می‌رسد مقصود همان محکوم‌له و محکوم علیه یا نماینده و قائم‌مقام ایشان است.

مشتریان احتمالی می‌توانند بعد از آگهی و قبل از حراج اموال مورد مزایده را ملاحظه نمایند. به موجب ماده ۱۲۶ ق.ا.ا.م «هرکس می‌تواند در مدت پنج روز قبل از روزی که برای فروش معین شده است اموالی را که آگهی شده ملاحظه نماید». همچنین به موجب ماده ۱۵۵ آیین‌نامه «مرکز حراج مکلف است از تاریخ صدور آگهی تا آخرین ساعت روز حراج اموال منقول مورد آگهی را به رؤیت مشتریانی که مراجعه می‌نمایند برساند».

قسمت اخیر ماده ۱۵۵ آیین‌نامه در یک حکم جالب که می‌تواند موجب تسهیل عملیات

اجرائی و تسریع آن باشد مقرر نموده که اگر بدهکار قبل از صدور آگهی الصاقی مشتریانی را برای رؤیت اموالی که برای حراج به مرکز حراج سپرده شده بیاورد، مرکز حراج مکلف خواهد بود که با حضور مدیون و یا نماینده قانونی او اموال نامبرده را به مشتری نشان دهد. اعمال این بند در خصوص اجرای احکام مدنی نیز به نظر می‌رسد که منع قانونی نداشته باشد، لذا حافظ اموال منقول توقیف شده نیز مکلف خواهد بود که اموال مذکور را حتی قبل از انتشار آگهی در روزنامه محلی به رؤیت مشتریانی که از سوی بستانکار معرفی می‌شوند، برساند.

## ۲ - تشریفات فروش

بعد از مشخص شدن دقیق روز و ساعت فروش اموال منقول، در موعد مقرر فروش اموال انجام می‌شود. با توجه به اینکه برای حفظ حقوق محکوم‌له و محکوم علیه ضرورت دارد که این فروش به بالاترین قیمت صورت گیرد، قانونگذار از شیوه حراج یا مزایده برای فروش اموال دفاع نموده و صرفاً مقررات راجع به آن را در ق.ا.م و آیین‌نامه ذکر کرده است، با این وجود رضایت محکوم‌له بر اینکه فروش بدون رعایت تشریفات صورت گیرد - با رضایت محکوم علیه - دارای اعتبار خواهد بود؛ امری که از سوی قانونگذار منعی در خصوص آن نرسیده است.

ماده ۱۲۴ ق.ا.م اعلام نموده که «در صورتی که تغییر روز فروش ضرورت پیدا کند مجدد آگهی خواهد شد». لذا در صورت بروز عوامل قهری نظیر سیل، زلزله و ... مزایده انجام نمی‌شود و با آگهی مجدد به روز دیگری که شرایط مساعد باشد موکول می‌گردد. در هنگام فروش محکوم‌له «می‌تواند مثل سایرین در خرید شرکت نماید» امری که ق.ا.م در ماده ۱۲۷ صراحتاً به آن اشاره نموده و ماده ۱۵۲ آیین‌نامه نیز در مقام شمارش ممنوعین از شرکت در حراج برای محکوم‌له منع خاصی ایجاد نکرده است. «ولی ارزیابان و دادورزها (مأمور اجرا) و سایر اشخاصی که مباشر امر فروش هستند همچنین اقربای نسبی آنان تا درجه سوم ...» به موجب قانون اجرای احکام نمی‌توانند در خرید شرکت نمایند. در

آیین‌نامه نیز تصریح شده که رئیس و کارمندان مرکز حراج و اجرا و مباشرین فروش و کارمندان ثبت محل و نماینده دادستان حق شرکت در حراج به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیرمستقیم نخواهند داشت.

علت این حکم، جلوگیری از تبانی اشخاص فوق‌الذکر برای خرید به مبلغ کمتر و یا «مأمور» بودن ایشان است. مسلماً چشمداشت مادی شخص یا اشخاصی که خود مسئول برگزاری حراج یا مزایده هستند، در اکثر موارد از رعایت دقیق مقررات قانونی فروش جلوگیری خواهد کرد. قانونگذار هم در ق.ا.ا.م و هم در آیین‌نامه برای موردی که اشخاص ممنوع از خرید در مزایده یا حراج شرکت نموده و طرف معامله قرار گیرند، ضمانت اجرای «بی‌اعتباری» فروش و «لزوم تجدید مزایده یا حراج» تعیین نموده است. (بند ۴ ماده ۱۳۶ ق.ا.ا.م و بند ۴ ماده ۱۷۴ آیین‌نامه).

حضور نماینده دادسرا (دادگاه) در هنگام مزایده و حراج ضروری است و در صورت عدم حضور ایشان عملیات فروش انجام شده محکوم به بی‌اعتباری و بطلان خواهد بود و مزایده یا حراج تجدید خواهد شد. (بند ۳ ماده ۱۳۶ ق.ا.ا.م و بند ۳ ماده ۱۷۴ آیین‌نامه).

نکته مهمی که در آیین‌نامه و قانون اجرای احکام پاسخ صریحی به آن داده نشده این است که اگر برای مثال در جریان مزایده یا حراج دو خریدار بالاترین قیمت را پیشنهاد نمایند، ولی خریدار الف مبلغ ۵/۰۰۰/۰۰۰ تومان به صورت نقد و خریدار ب مبلغ ۵۲۰۰۰۰۰ تومان با أجل چهار ماهه، در این صورت کدامیک از خریداران ترجیح خواهند داشت؟

قسمت اخیر ماده ۱۲۸ ق.ا.ا.م مقرر می‌دارد: «... مال متعلق به کسی است که بالاترین قیمت را قبول کرده است». و در قسمت اول ماده بعد به دادورز (مأمور اجرا) اجازه داده شده که بهای اموال را به وعده قرار دهد.

از سوی دیگر ماده ۱۳۳ ق.ا.ا.م به گونه‌ای وضع شده که به نظر می‌رسد مقنن بین «بالاترین قیمتی که پیشنهاد شده» و «خریدار نهایی» تمایز قایل شده است:

ماده ۱۳۳: «تاریخ فروش و خصوصیات مال مورد فروش و بالاترین قیمتی که پیشنهاد شده و اسم و مشخصات خریدار در صورتمجلس نوشته شده و به امضای خریدار می‌رسد».

به طور کلی با در نظر گرفتن منطوق ماده ۱۶۷ آیین‌نامه که به موجب آن فروش مال به نسیه جایز نیست مگر اینکه متعهدله فروش به نسیه را قبول... نماید و نیز ماده ۱۳۴ق.ا.ا.م که به موجب آن «تسلیم مال فقط بعد از پرداخت تمام بهای آن صورت خواهد گرفت». به نظر می‌رسد در هر مورد که دو خریدار برای مال مورد مزایده یا حراج - یکی به قیمت نقد و دیگری نسیه ولو مقداری بیشتر - وجود داشته باشد، باید در جهت تسهیل و تسریع اجرا و حفظ حقوق دولت، محکوم له و محکوم علیه خریدار به نقد را بر خریدار به أجل ترجیح داد؛ مگر اینکه:

الف: مهلتی که خریدار برای پرداخت مابقی ثمن می‌خواهد، عرفاً آنقدر کم باشد که تمهیل به آن اندازه به صرفه باشد مثل ۲۰ روز یا یک ماه.

ب: متعهدله فروش به نسیه را قبول و مدیون نیز مازاد را نقداً دریافت و یا به نسبت مازاد نسیه را قبول نماید که در این صورت به تصریح ماده ۱۶۷ آیین‌نامه خود مسئول وصول خواهند بود و حق حراج نقداً دریافت می‌شود.

بدیهی است در صورتی که مشتری وجود نداشته باشد و انجام حراج یا مزایده برای بار دوم به صرفه نباشد، یا حتی دربار دوم نیز مشتری به نقد وجود نداشته یا تفاوت قیمت پیشنهادی خریداران به نقد و به وعده عرفاً زیاد باشد، در آن صورت باید فروش مؤجل را بر معامله نقدی ترجیح داد.

در مواردی که دادورز (مأمور اجرا) پرداخت بهای اموال را به وعده قرار می‌دهد به تصریح ماده ۱۲۹ق.ا.ا.م، برنده مزایده باید ده درصد بها را فی‌المجلس به عنوان سپرده به قسمت اجرا تسلیم نماید. حداکثر مهلت مزبور از یک ماه تجاوز نخواهد کرد و در صورتی که برنده مزایده در موعد مقرر بقیه اموال را نپردازد سپرده او پس از کسر هزینه مزایده به

نفع دولت ضبط و مزایده تجدید می‌گردد.

با توجه به اینکه اصولاً در ساعات اولیه حراج یا مزایده محل انجام فروش، شلوغ و خریداران دارای انگیزه بالا و رقابت بیشتر هستند و نیز به این دلیل که برخی از اموال در مقایسه با اموال دیگر خریداران بیشتری دارند، هم در قانون اجرای احکام (ماده ۱۳۰) و هم در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا (ماده ۱۷۳) تصریح شده که درخواست مدیون (صاحب مال) بر اینکه برخی از اموال او را مقدم یا مؤخر بفروشند پذیرفته می‌شود. اگر آن قسمت از اموال فروخته شده برای پرداخت محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی کفایت نماید، سایر اموال فروخته نمی‌شود و به صاحب آن مسترد می‌گردد. (ماده ۱۳۵ ق.ا.م و قسمت اخیر ماده ۱۷۳ آیین‌نامه).

علت اینکه در ماده ۱۳۵ ق.ا.م به استرداد اموال از «صاحب آن» سخن به میان آمده و به جای صاحب مال از «محکوم علیه» استفاده نشده، این است که هرچند در اغلب موارد مدیون خود اموالی را برای توقیف معرفی می‌کند اما امکان دارد که شخص ثالثی مالی را برای توقیف در قبال دین محکوم علیه معرفی نماید که در این صورت بعد از فروش اگر مازادی باشد به «ثالث» مسترد می‌شود نه محکوم علیه.

در خصوص شرایط تجدید حراج یا مزایده هرچند که ظاهراً قانون و آیین‌نامه توافق ندارند - که به دلیل تفاوت حوزه اجرایی آنها این عدم توافق اشکال اساسی ندارد - با این وجود می‌توان مقررات مشترکی استنباط نمود:

الف - علی‌الاصول هرگاه مال معرفی شده در جلسه اول فروش خریدار پیدا نکند، محکوم‌له می‌تواند به تجدید مزایده یا حراج رضایت دهد که اغلب برای جلوگیری از طولانی شدن رسیدگی به حق، بستانکار به جای توسل به سایر شیوه‌ها این راه را برای بار دوم امتحان می‌کند.

ب - اگر در جلسه دوم نیز مشتری برای اموال ارایه شده وجود نداشته باشد، مسلماً محکوم‌له به قیمتی که ارزیابی شده می‌تواند به میزان طلب خویش از اموال بازداشت شده

قبول نماید. (ماده ۱۳۱ ق.ا.ا.م و ماده ۱۷۲ آیین نامه).

لحن امرانه قسمت اخیر ماده ۱۷۲ چنین القاء می نماید که «هرگاه در جلسه بعد هم خریدار پیدا نشود طبق صورت ارزیابی به بستانکار واگذار خواهد شد».

یعنی بستانکار مکلف به قبول اموال به قیمت ارزیابی شده است، در حالی که در قانون اجرای احکام تصریح شده «هرگاه در دفعه دوم هم خریداری نباشد و محکوم له نیز مال مورد مزایده را به قیمتی که ارزیابی شده قبول ننماید آن مال به محکوم علیه مسترد خواهد شد». (ماده ۱۳۲ ق.ا.ا.م). لذا به نظر می رسد که در خصوص اجرای مفاد اسناد رسمی نیز اگر اموال ارایه شده برای فروش، به هر دلیل به فروش نرود. محکوم له مختار است که به قیمت ارزیابی شده آنها را قبول نماید و اگر قبول ننماید آن اموال به صاحب آنها مسترد می شود و دلیلی وجود ندارد که قبول اموال به محکوم له تحمیل گردد.

#### گفتار دوم - قواعد خاص اجرای احکام و اسناد

هر یک از قانون اجرای احکام و آیین نامه اجرای مفاد اسناد لازم الاجرا دارای قواعد خاصی برای فروش اموال منقول توقیف شده می باشند. ما به طور اختصار ابتدا قواعد خاص اجرای احکام مدنی و سپس قواعد خاص اجرای اسناد را بررسی می کنیم.

##### اول - قواعد خاص اجرای احکام مدنی

در خصوص تعیین محل فروش ماده ۱۱۵ قانون اجرای احکام مدنی مقرر می دارد: «اگر از طرف دولت یا شهرداری محلی برای فروش اموال منقول معین شده باشد فروش در آن محل به عمل می آید و اگر محلهایی که معین شده است متعدد باشد فروش در محلی به عمل می آید که برای منافع محکوم علیه ترجیح داشته باشد و تشخیص این امر با مدیر اجرا است. هرگاه از طرف دولت یا شهرداری محلی برای فروش معین نشده باشد محل فروش را مدیر اجرا معین می کند».

همچنین در مواردی که مأمور اجرا فروش اموال به وعده را مصلحت می بیند به موجب ماده ۱۲۹ ق.ا.ا.م برنده مزایده باید ده درصد بها را فی المجلس به عنوان سپرده به قسمت

اجرا تسلیم نماید، که حداکثر وعده اعطا شده نباید بیشتر از یک ماه باشد و اگر برنده مزایده در موعد مقرر بقیه اموال را نپردازد سپرده او پس از کسر هزینه مزایده به نفع دولت ضبط و مزایده تجدید می‌گردد.

در قسمت اخیر ماده ۱۳۰ ق.ا.م.پیش‌بینی شده، صاحب مال - که همان طور که گفته شد لزوماً محکوم علیه نیست - می‌تواند بالاترین قیمت پیشنهادی را نقداً پرداخت [نموده] و از فروش آن جلوگیری نماید.

به نظر می‌رسد که قانونگذار از باب بی‌اعتمادی به محکوم علیه و از آنجا که وی در اکثر موارد مال خویش را به توقیف می‌دهد، لزوم پرداخت نقدی بها را مورد حکم قرار داده است و بهتر بود که بین شخص مدیون و ثالثی که مال خویش را برای پرداخت دیون وی به بازداشت سپرده، تمایز قایل می‌شد و شخص ثالث مذکور در صورت داشتن شرایط می‌توانست از خرید به وعده مذکور در ماده ۱۲۹ ق.ا.م. استفاده نماید. البته حکم قانونگذار از این نظر نیز تعجب‌آور است که فرض تقریباً محالی را مطرح ساخته چه، اگر محکوم علیه وجه نقد داشته باشد دیون خود را می‌پردازد و از حراج شدن حیثیتش جلوگیری می‌کند.

اینکه محکوم علیه ممکن است بعد از توقیف اموال و در حین فروش دارای وجه نقد گردد یا اینکه با وجود پرداخت نقدی قیمت اموالی که به حراج گذاشته شده باز هم قسمتی از دیون وی باقی بماند، توجیه نسبتاً قانع‌کننده‌ای برای محتوای قسمت اخیر ماده ۱۳۰ ق.ا.م. می‌باشد.

اگر مالی که به مزایده گذاشته شده خریدار نداشته باشد، قانون اجرای احکام مدنی راه‌های زیر را مطرح ساخته است:

الف: محکوم‌له می‌تواند مال دیگری از محکوم علیه معرفی و تقاضای توقیف و مزایده آن را بنماید.

ب: محکوم‌له معادل طلب خود از اموال مورد مزایده به قیمتی که ارزیابی شده قبول

کند.

ج: محکوم له می‌تواند تقاضای تجدید مزایده مال توقیف شده را بنماید. در صورت اخیر، مال مورد مزایده به هر میزانی که خریدار پیدا کند فروخته می‌شود و هزینه آگهی مجدد به عهده محکوم له می‌باشد. لازم به ذکر است، هرگاه طلبکاران متعدد باشند رأی اکثریت آنها از حیث مبلغ طلب برای تجدید آگهی مزایده مناط اعتبار است.

خریدار نهایی شخصی است که بالاترین قیمت را در مزایده بپردازد یا به شرحی که گذشت مبلغی - ولو مقداری کمتر - در مقایسه با خریدار به نسیه، به صورت نقد بپردازد. البته باید تاریخ فروش و خصوصیات مال مورد فروش و بالاترین قیمتی که پیشنهاد شده و اسم و مشخصات خریدار در صورت مجلس نوشته شده و به امضای خریدار برسد. (ماده ۱۳۳ ق.ا.م).

مسأله‌ای که در اینجا قابل طرح است این می‌باشد که آیا خریدار مال منقول در مزایده می‌تواند قبل از انجام تشریفات فوق‌الذکر، مال خریداری شده را به شخص دیگری منتقل نماید؟

بنابریک نظر حقوقی که در تاریخ ۶۵/۹/۲۰ به اتفاق آراء در خصوص مزایده اموال غیرمنقول صادر شد؛ «برنده مزایده حق انتقال مورد مزایده را ندارد زیرا مادام که در مقام اجرای حکم دادگاه مورد مزایده در دفتر اسناد رسمی به نام برنده مزایده ثبت نشده، مالکیت مشارالیه محقق نبوده و به این علت نامبرده مالک شناخته نمی‌شود تا بتواند آن را به دیگری واگذار کند به علاوه اجازه انتقال در این مورد موجب سوءاستفاده افراد حرفه‌ای و فرار از پرداخت مالیات - خواهد بود»<sup>۱</sup>.

قسمت اول این نظر حقوقی صحیح نمی‌نماید، زیرا بنابر نظر اکثر حقوقدانان معامله

۱. نوبخت، یوسف، *اندیشه‌های قضایی* (مسایل مطروحه در دادگاه‌های صلح و حقوقی تهران از سال ۱۳۶۲ - ۱۳۶۸، چاپ دوم، انتشارات کیهان، تهران ۱۳۶۸، ش ۱۰۹، صص ۱۱۹ - ۱۱۸).



اموال غیرمنقول «غیرتشریفاتی» است<sup>۱</sup> و تحقق بیع مال غیرمنقول نیاز به تشریفات ثبتی - حداقل از لحاظ ثبتی - ندارد. به کار بردن استدلال غیرحقوقی برای توجیه «سوءاستفاده افراد حرفه‌ای و فرار از پرداخت مالیات» به این صورت لازم به نظر نمی‌رسید و بهتر بود که گفته می‌شد این معامله از نظر جلوگیری از سوءاستفاده و عدم پرداخت مالیات کنترل خواهد شد.

در خصوص اموال منقول باید گفت که معاملات بعد از پایان مزایده و قبل از صورت‌مجلس کردن جریان معامله از سوی خریدار واجد شرایط با اشخاص دیگر دارای اعتبار و محمول بر صحت خواهد بود؛ البته قانونگذار می‌تواند برای جلوگیری از سوءاستفاده افراد حرفه‌ای و فرار از پرداخت مالیات قواعد خاصی در این خصوص وضع نماید. در خصوص شکایت از تخلف نسبت به مقررات مزایده، قسمت اخیر ماده ۱۳۶ ق.ا.ا.م آن را ظرف یک هفته از تاریخ فروش در دادگاه قابل طرح دانسته است که در صورت طرح شکایت قبل از اتخاذ تصمیم دادگاه مال فروخته شده به خریدار تسلیم نخواهد شد.

#### دوم: قواعد خاص اجرای اسناد

آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی حاوی مقررات گسترده‌تری در خصوص فروش (حراج) اموال منقول توقیف شده می‌باشد. هرچند که در این آیین‌نامه برخلاف قانون اجرای احکام تمایزی بین فروش اموال منقول و غیرمنقول وجود ندارد و مقررات هر دو در کنار هم آمده است، با این وجود می‌توان قواعد خاصی را برای فروش اموال منقول استخراج نمود که در ق.ا.ا.م سابقه‌ای ندارد.

در خصوص دقت و مراقبت در صحت مندرجات آگهی ماده ۱۴۲ آیین‌نامه مقرر می‌دارد: «مسئول مرکز حراج مکلف است هنگام صدور آگهی الصاقی مراقبت کامل نماید که مندرجات آگهی طبق مقررات این آیین‌نامه صحیحاً تنظیم شده باشد و قبل از الصاق

۱. شهیدی، دکتر مهدی، *مجموعه مقالات حقوقی*، مقاله فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی، چاپ دوم، نشر حقوقدان، تهران ۱۳۷۸.

نیز مجدداً بررسی لازم به عمل آورده و اگر احیاناً اشتباهی رخ داده باشد با حضور نماینده دادستان نسبت به اصلاح نسخ آگهی و قید توضیح در ذیل آن اقدام و به امضای خود و نماینده دادستان برساند و سپس نسبت به الصاق آگهی اقدام شود. مسئولیت هر نوع اشتباه در آگهی به عهده شخص رئیس یا مسئول مرکز حراج خواهد بود».

اگر مالی که به مزایده گذاشته شده، بیمه باشد باید در آگهی الصاقی این نکته اعلام گردد و چنانچه این مال ضمن مزایده به شخص دیگری واگذار شود باید به بیمه‌گر اعلام گردد. (ماده ۱۴۵ آیین‌نامه)

اگر آگهی حراج مخالف مقررات آیین‌نامه باشد قبل از تنظیم و امضای صورت مجلس حراج با دستور مدیر ثبت آگهی تجدید می‌شود. (ماده ۱۴۶ آیین‌نامه).

در آیین‌نامه برای حراج تشریفات مفصل و دقیقی تعیین گردیده و بیان شده که در هر واحد ثبتی مرکز یا مراکز حراج در صورت مقتضی تشکیل می‌گردد، این مرکز با توجه به گستره حوزه ثبتی مرکب از یک رئیس و در صورت نیاز معاون و به تعداد کافی کارمند و اعلام کننده (چوب زن) خواهد بود.

در واحدهای ثبتی کوچکتر کار تصدی مرکز حراج با رئیس اجرا یا کارمندی است که به پیشنهاد ثبت منطقه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به این سمت منصوب می‌شود.

در خصوص سیستم اداره مرکز حراج بحث خاصی وجود ندارد و به مقررات آیین‌نامه ارجاع داده می‌شود. (مواد ۱۵۰ تا ۱۵۵ آیین‌نامه).

قانونگذار در خصوص اینکه آیا مرکز حراج می‌تواند به کارهای غیر از حراج اموال بازداشت شده در قبال اجرای اسناد پردازد و اینکه آیا تصدی به عملیات حراج مشمول بند ۵ ماده (۲) قانون تجارت محسوب شده و عمل تجاری می‌باشد یا نه، بحث خاصی مطرح نساخته است.

اینکه به موجب ماده ۱۴۸ آیین‌نامه «مرکز حراج می‌تواند برای شناساندن خود و جلب

توجه عموم به وسایل مقتضی تبلیغ کند...». این ایده را تقویت می‌کند که مرکز حراج قادر به انجام فعالیت‌های دیگر بوده و شغل آن علی‌الاصول تجاری محسوب می‌شود. این طرز تلقی از ماده مذکور و سایر مقررات اشتباه و اینکه عملاً مراکز حراج به مجمع عده‌ای از دلایان وکلانان حرفه‌ای تبدیل می‌شود امری غیرقابل انکار است. از یک طرف مرکز حراج به تصریح ماده ۱۴۷ آیین‌نامه و بنا بر مستنبط از ماده ۱۵۶ آیین‌نامه، مکانی برای معامله شفاف اموال بدبختی است که به هر دلیل نمی‌تواند دیون خویش را بپردازد و از سوی دیگر مرکزی برای احقاق حقوق محکوم‌لهی است که سال‌ها برای رسیدن به حقیق در سیستم رسیدگی پیچیده و وقت‌گیر دادگستری، وقت و وجه هزینه نموده است، لذا شایسته است که کنترل دولت در این مراکز به منظور احقاق حقوق حقه طرفین اختلاف افزایش یابد.

بنابر قسمت اول ماده ۱۵۶ آیین‌نامه، ورود به مرکز حراج برای عموم آزاد است و بنابر ماده ۱۶۱، حراج حضوری است. هنگام حراج قیمت‌های پیشنهادی به وسیله بلندگو و وسایل دیگر اعلان و در تابلوی اعلانات به خط درشت منعکس می‌شود و به مجرد اینکه خریدار دیگری با نرخ بیشتر پیدا شود به همین ترتیب اقدام می‌شود و تا آخرین ساعت مقرر حراج ادامه خواهد یافت. (ماده ۱۶۲).

در قسمت دوم ماده ۱۶۲ از «پیشنهاد کنندگان خرید» به عنوان «خریدار» یاد شده که عبارت جالبی به نظر نمی‌رسد.

بعد از انجام فروش صورت‌مجلس حراج باید به امضای مسئولین امر و نماینده دادستان و خریدار و نیز مدیون و داین و نمایندگان آنان (در صورتی که حضور داشته باشند) برسد. تحویل مال منقول به کسی که برابر مقررات در حراج برنده شده است و دستور تنظیم سند رسمی واگذاری طبق مقررات و وصول نیم عشر و سایر حقوق قانونی و صدور قبض پرداخت وجوه حاصله از فروش به بستانکار و تحویل مازاد به مدیون و سپس تحویل مال منقول از وظایف رئیس مرکز حراج و در غیاب او معاون مرکز حراج می‌باشد. (ماده ۱۷۱)

آیین نامه).

حراج اموال منقول در روزهای دوشنبه و پنجشنبه از ساعت ۹ تا ۱۲ صبح به عمل می‌آید، چنانچه هر یک از روزهای مقرر مصادف با تعطیل باشد روز بعد از تعطیل روز حراج است. (ماده ۱۷۹)

نهایتاً اینکه به موجب ماده ۱۹۳ آیین نامه در مورد اموال منقول هرگاه حافظ مطالبه حق الحفظه نماید، در تهران به تشخیص رئیس مرکز حراج و در شهرستان‌ها به تشخیص رئیس ثبت محل پرداخت و ضمن سایر حقوق احتساب و وصول خواهد شد.

در صورتی که طلبکار برای ادای دین به محکوم علیه مهلت بدهد، عملیات اجرایی متوقف می‌شود و اگر داین تا قبل از تنظیم صورتمجلس حراج دایر بر فروش مال جهت پرداخت دین به مدیون مهلت دهد، هرگاه مهلت با ذکر مدت باشد با انقضای مدت وگرنه با وصول تقاضای تعقیب و ابلاغ مراتب به مدیون باقیمانده مهلت عملیات اجرایی شروع خواهد شد؛ اگر باقیمانده مدت مذکور از سی روز کمتر باشد در این صورت باقی مانده سی روز محسوب می‌شود و عملیات حراج در ظرف مدت مذکور به انجام خواهد رسید. در مدت مذکور رفع بازداشت از اموال توقیف شده بنابر تقاضای بستانکار مانعی ندارد. (بند الف و ب قسمت دوم ماده ۱۹۴ آیین نامه).

در خصوص رفع بازداشت، معمولاً محکوم‌له برای اینکه مدیون بتواند اموالش را بفروشد و دین او را ادا کند، با این امر موافقت می‌نماید.

#### گفتار سوم - قواعد مکمل اجرای احکام و اسناد

همان گونه که گفته شد، قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در دو زمینه مختلف مجری هستند؛ قانون اجرای احکام بر اجرای احکام قضایی و آیین نامه بر اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجراء.

با این وجود در خصوص قواعد مربوط به توقیف، ارزیابی، حفظ و فروش اموال توقیف شده در این دو مقرر به وضع موادی پرداخته شده که تا حدودی مشابه هم و دارای مبنای

یکسانی هستند، لذا به نظر می‌رسد که قانونگذار می‌تواند به راحتی مسایل فوق‌الذکر را هم در خصوص اجرای احکام و هم اسناد زیرلوی مقرر و واحد قرار دهد که مسلماً این کار موجب کاهش تراکم مقررات تکراری و شفافیت امر خواهد بود.

به طور کلی به نظر می‌رسد که با توجه به گستردگی و دقیق بودن مقررات آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، مینا قراردادن آن از هر نظر بهتر و رساتر خواهد بود. ما در مقام بررسی «فروش اموال منقول توقیف شده» به برخی از قواعد مکمل در اجرای احکام و اسناد که در ق.ا.ا.م و آیین‌نامه دیده می‌شود، می‌پردازیم. البته کاربرد آیین‌نامه در این تکمیل به دلیل صراحت و خاص بودن آن بیشتر جلوه‌گری می‌کند.

به موجب ماده ۶۶ ق.ا.ا.م «اموال ضایع شدنی بلافاصله و اموالی که ادامه توقیف آن مستلزم هزینه نامتناسب یا کسر فاحش قیمت است فوراً ارزیابی و با تصویب دادگاه بدون رعایت تشریفات راجع به توقیف و مزایده به فروش می‌رسد لیکن قبل از فروش باید صورتی از اموال مزبور برداشته شود».

بنابر مستنبط از ماده ۱۶۴ آیین‌نامه، یکی از اموالی که نگهداری آن مستلزم هزینه نامتناسب است «حیوان» می‌باشد که به دستور رئیس اجرا بلافاصله و بدون تشریفات در محل به وسیله مأمورین مرکز حراج و با حضور نماینده دادستان به فروش می‌رسد.

قانون اجرای احکام در خصوص موردی که خریدار در حین انجام حراج از خرید منصرف شود. تعیین تکلیف ننموده است ولی در ماده ۱۶۸ آیین‌نامه تصریح شده که هرگاه برنده حراج بعد از پرداخت وجه و صدور قبض و قبل از تنظیم صورتمجلس حراج از خرید منصرف شود، در صورت موافقت مدیون وجه سپرده شده مسترد و اگر وقت باقی باشد به حراج ادامه داده خواهد شد.

ممکن است این بحث مطرح شود که شخصی که از «خيار مجلس» خود در جلسه حراج استفاده می‌کند، نباید محدود به «موافقت مدیون» شود؛ با این وجود به نظر می‌رسد

برای جلوگیری از تزلزل معاملات و سوءاستفاده از حق و اینکه جلسه حراج باید محل حضور اشخاصی باشد که واقعاً تمایل به خرید دارند لذا، آنچه در ماده ۱۶۸ آیین‌نامه در خصوص محدودیت آخرین پیشنهاد کننده بالاترین قیمت که قانوناً خریدار محسوب می‌شود، در استفاده از «خيارمجلس» به موافقت مدیون موجه به نظر می‌رسد.

سیستم اداره کاردی مرکز حراج (ماده ۱۵۰ آیین‌نامه) شیوه خوبی محسوب می‌شود و می‌تواند موجب تسهیل بایگانی و جلوگیری از اختلافات بعدی گردد.

ماده ۱۶۵ آیین‌نامه و تبصره ماده ۶۵ ق.ا.م نیز می‌توانند مکمل همدیگر باشند. به موجب ماده ۱۶۵ آیین‌نامه «کتب و رسالات و مقالات خطی صاحب اثر قابل بازداشت و حراج نیست مگر با رضایت وی». آوردن این بحث به عنوان قاعده امره در بحث مربوط به «حراج» و جدای از مستثنیات دین مذکور در ماده ۶۹ آیین‌نامه این نکته را می‌رساند که حتی اگر این کتب و رسالات و مقالات به هر دلیل توقیف شده باشد، قابل حراج و فروش نیست و مرکز حراج بلافاصله باید از تنظیم کارت حراج برای آنها خودداری کرده و به مرجع بالاتر گزارش نماید.

تبصره ماده ۶۵ ق.ا.م محتوای ماده ۱۶۵ آیین‌نامه را به خوبی توضیح می‌دهد در این تبصره به اینکه این تصنیفات و تألیفات و ترجمه‌ها نباید به چاپ رسیده باشد اشاره شده است و دلالت بر لزوم منحصر به فرد بودن آثار مذکور دارد. نیز قسمت اخیر ماده ۶۵ فروش موارد فوق‌الذکر را با رضایت شخص مؤلف، مصنف و مترجم یا ورثه یا قائم‌مقام ایشان امکانپذیر دانسته، در حالی که آیین‌نامه فقط به رضایت صاحب اثر اشاره کرده است. لذا در تکمیل ماده ۱۶۵ آیین‌نامه می‌توان گفت که رضایت ورثه یا قائم‌مقام صاحب اثر برای بازداشت یا فروش این آثار کافی خواهد بود.

مسلم است که اگر اثر مذکور چاپ شده یا دارای نسخ متعدد باشد در مورد اموال بنا بر مفهوم مخالف ماده ۶۵ ق.ا.م و ۱۶۵ آیین‌نامه مطلقاً و در حالت دوم تمام نسخه‌ها به جز

یک نسخه، قابل بازداشت است.

مورد دیگر از مقررات مناسب که در آیین‌نامه پیش‌بینی شده و در ق.ا.ا.م به آن اشاره نکرده و در جهت منافع محکوم‌علیه می‌باشد، موردی است که مال مورد مزایده در جلسهٔ حراج خریدار پیدا می‌کند ولی مدیون تقاضا می‌نماید که مال در جلسهٔ دوم حراج شود که در این صورت طبق مادهٔ ۱۶۱ آیین‌نامه مال در جلسهٔ بعدی به حراج گذاشته می‌شود. البته آنچه منطقاً استنباط می‌شود این است که در این صورت هزینهٔ حراج مجدد برعهدهٔ محکوم‌علیه خواهد بود.

یکی دیگر از مقررات قابل اعمال در هنگام اجرای احکام مادهٔ ۱۷۰ آیین‌نامه می‌باشد که به موجب آن «مرکز حراج مکلف است در صورت درخواست خریدار گواهی فروش مال منقول مورد حراج را با ذکر مشخصات کامل به نامبرده تسلیم دارد».

در نهایت بنابر مادهٔ ۱۳۰ ق.ا.ا.م، صاحب مال می‌تواند بالاترین قیمت پیشنهادی را نقداً پرداخت و از فروش مال جلوگیری کند. اعمال این ماده در حین فروش بسیار مناسب و بیش از اینکه یک تأسیس جدید باشد، حکمی عقلائی است زیرا محکوم علیه یا صاحب مال مالکیت بر مال خویش را تا انتقال نهایی آن داراست و می‌تواند بیشترین قیمت را برای «جلوگیری از فروش مال» و نه «تملک» خویش بپردازد؛ نکته جالب و مفیدی که از نظر حفظ حقوق مالک مادهٔ ۱۷۶ آیین‌نامه مقرر نموده این است که در کلیهٔ پرونده‌های اجرایی، پس از ختم مزایده یا حراج هرگاه مدیون یا مالک (حسب مورد) یا متبرع، بدهی پرونده و خسارات را تا روز تأدیه بپردازد از تحویل مال منقول و صدور سند انتقال در مواردی که قانوناً نیاز به تنظیم سند وجود دارد، خودداری خواهد شد.

### نتیجه‌گیری

با توجه به یگانگی مقررات مربوط به بازداشت، ارزیابی، حفظ و فروش اموال در قانون اجرای احکام و آیین‌نامهٔ اجرای مفاد اسناد رسمی از نظر محتوا، به نظر می‌رسد که تدوین

یک قانون در زمینه اجرای احکام و اسناد که جامع بین دو مقرر باشد، کاری جالب خواهد بود.

در زمینه فروش اموال منقول نکته مهم توجه همزمان هر دو مقرر به حقوق محکوم‌له، محکوم علیه و دولت می‌باشد و در موارد مختلف سعی شده که بین این موارد تعادلی برقرار گردد.



## تعهد به حضور در دفترخانه

عباس میرشکاری<sup>۱</sup>

اشاره

معمولاً، در معاملات، طرفین پس از توافقی اولیه در سندی عادی (با عنوان قولنامه و یا بیع نامه)، تعهد می نمایند در موعدی مشخص در دفترخانه حاضر شده و نسبت به تنظیم سند رسمی در مورد انتقال ملك مورد معامله اقدام نمایند. آنچه موضوع این مقاله را تشکیل می دهد، بررسی ماهیت حقوقی تعهد به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی می باشد که در دو گفتار به آن خواهیم پرداخت؛ به این نحو که در گفتار اول به بررسی ماهیت تعهد فوق پرداخته و در گفتار دوم پس از پرداختن به چگونگی اثبات تخلف یا وفای به این تعهد، ضمانت اجرای آن را مورد بررسی قرار خواهیم داد.

کلید واژگان: تعهد، دفترخانه، تعهد به نتیجه، تعهد به وسیله، وجه التزام، مالکیت، ادله

### گفتار اول: ماهیت تعهد به حضور در دفترخانه

در این گفتار به ترتیب به بررسی تعریف و ماهیت تعهد به حضور در دفترخانه در دو مبحث آتی می پردازیم.

مبحث اول: تعهد به حضور در دفترخانه در زمره تعهدات قراردادی قرار دارد

در قراردادهای بیع معمولاً پس از توافق طرفین در مورد موضوعات اصلی قرارداد و

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشگاه تهران، کارآموز وکالت.

پرداخت قسمتی از ثمن معامله، این شرط آورده می‌شود که طرفین موظف‌اند پس از انجام تشریفات اداری انتقال توسط فروشنده در موقعی مشخص در دفترخانه‌ای معین حاضر شده و نسبت به ثبت انتقال اقدام نمایند. به این ترتیب ملاحظه می‌شود که تعهد به حضور در دفترخانه تعهدی قراردادی می‌باشد.

سوالی که قابلیت طرح دارد این است که اگر در معامله‌ای که طبق قانون ثبت باید با سند رسمی انجام می‌گرفت با سند عادی واقع شده باشد و در آن تعهدی دائر به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی نشده باشد می‌توان فروشنده را ملزم به تنظیم سند رسمی نمود یا خیر؟

به نظر می‌رسد اگر بپذیریم که انتقال مالکیت متوقف بر تنظیم سند رسمی می‌باشد، با توجه به اینکه هدف معامله‌کنندگان انتقال مالکیت است؛ باید تعهد به حضور در دفترخانه و نتیجتاً تنظیم سند رسمی را مقدمه واجب قصد مشترک طرفین (انتقال مالکیت) دانست و با توجه به مواد ۲۲۰ و ۲۲۵ قانون مدنی تعهد به حضور را از متن قرارداد استنباط کرد.<sup>۱</sup>

#### مبحث دوم: تعهد به تضمین نتیجه

تعهدات را می‌توان به دو دسته کلی تعهد به نتیجه و تعهد به وسیله تقسیم کرد؛ در حالی که تعهد نوع اول، ناظر به نتیجه معین است، تعهد نوع دوم مربوط به تلاش در جهت فراهم آوردن وسایل رسیدن به نتیجه است.<sup>۲</sup>

بر این دو قسم می‌توان نوع سوم از تعهد را نیز افزود و آن، تعهد به تضمین نتیجه است<sup>۳</sup> تفاوت عملی این نوع از تعهد با دو نوع دیگر در آن است که در تعهد به وسیله

۱. رای شعبه ۲۰۴ دادگاه عمومی تهران، ۷۵/۱/۱۸ به شماره ۷۵/۱/۱۸-۴۰: «نظر به اینکه از الزامات و آثار قرارداد واقعه فیما بین طرفین ثبت آن و تنظیم سند رسمی آن می‌باشد بنابراین دادگاه به استناد مقررات مواد مرقوم حکم به الزام خوانده بر تنظیم سند رسمی... صادر و اعلام می‌دارد» برای دیدن نظر مخالف: نظریه مشورتی اداره حقوقی به شماره ۴۴۹-۷/۲۷-۵/۶۰: به نقل از: نیسی، سعید، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی*، بهنامی، ۱۳۸۵، چ اول، ص ۳۴۱.

۲. دکتر کاتوزیان، ناصر، *نظریه عمومی تعهدات*، ص ۵۴؛ دکتر جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *حقوق تعهدات*، گنج دانش، چ ۳، ۱۳۷۸، ص ۸۲.

۳. دکتر کاتوزیان، ناصر، *ضمان قهری*، چاپ بهمن، تهران ۱۳۶۲، ص ۶۰.

اثبات تلاش در تحقق نتیجه و در تعهد به نتیجه، وجود قوه قاهره رافع مسوولیت متعهد است در حالی که در تضمین نتیجه حتی قوه قاهره نیز رافع تعهد متعهد نمی‌باشد. به نظر می‌رسد تعهد به حضور از جمله تعهدات به نتیجه است به این ترتیب تنها اثبات قوه قاهره است که رافع مسوولیت خواهد بود؛ چه ملاک در تشخیص نوع تعهد، امکان انجام آن بوسیله متعارف مردم است؛ با توجه به اینکه حضور در دفترخانه در موعده مشخص امری است که مردم متعارف می‌توانند انجام آن را تضمین کنند بنابراین این نوع از تعهد را باید تعهد به نتیجه دانست.

#### مبحث سوم: موضوعیت و طریقت

هدف از حضور فروشنده یا خریدار، تنظیم سند رسمی با موضوع انتقال مالکیت است بنابراین خود حضور موضوعیت ندارد، آنچه مهم است تنظیم سند رسمی است. از این نکته سه نتیجه گرفته می‌شود:

**نتیجه اول:** اگر متعهد حاضر شود اما در صورتی که خریدار باشد باقیمانده ثمن را ارائه نکند یا اگر فروشنده باشد تشریفات لازم برای انتقال را به انجام نرساند چون امکان انتقال و تنظیم سند رسمی نیست حضور اینان در حکم عدم حضور است.

**نتیجه دوم:** با توجه به اهمیت نتیجه (انتقال) شخصیت خود متعهد به حضور، رنگ می‌بازد؛ به این ترتیب لزومی به حضور خود متعهد برای تنظیم سند رسمی نمی‌باشد و وی می‌تواند دیگری را وکیل خود در حضور در دفترخانه بنماید به ویژه آنکه اصل بر امکان توکیل می‌باشد.<sup>۱</sup>

**نتیجه سوم:** هدف از حضور، تنظیم سند رسمی و هدف از تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت است؛ پس اگر انتقال مالکیت قانوناً امکانپذیر نباشد، دعوای الزام به حضور در دفترخانه یا تنظیم سند، پذیرفتنی نخواهد بود.

بنابراین «در موردی که تعهد به دادن سند رسمی و انتقال رسمی یک قطعه زمینی

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، عقود معین، ج ۴، ص ۱۵۳؛ ایزانلو، دکتر محسن، میرشکاری، عباس، تعیین و تغییر نام کوچک، نشریه کانون سردفتران و دفتریاران، اردیبهشت ۸۷، ش ۸۰.

شده باشد و بعداً آن زمین با تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری به تملک دولت در آمده باشد چون مالکیتی از برای متعهد نسبت به آن زمین وجود ندارد موردی برای تعهد وی باقی نمانده و در این مورد دعوی متعهدله مبنی بر الزام متعهد به انجام تعهد مذکور قابل قبول نیست.<sup>۱</sup>

همچنین در رأی زیر نیز اندیشه فوق مصداق یافته است:

« نظر به اینکه تنظیم سند انتقال سند رسمی فرع بر عدم ممنوعیت قانونی می‌باشد و در ما نحن فیه مغازه مورد بحث بر خلاف مقررات و ضوابط احداث شده و به همین علت خواننده به عنوان مالک و سازنده متخلف محکوم به تخریب اعیانی مغازه گردیده است و با این ترتیب مشروعیت مغازه مورد دعوی به کلی منتفی گردیده است لذا اقدام به واگذاری مغازه و تنظیم سند رسمی نسبت به آن قانوناً غیر ممکن و از حیثه اقتدار خواننده خارج است.»<sup>۲</sup>

#### گفتار دوم: اثبات عدم حضور و ضمانت اجرای آن

اثبات پای‌بندی یا عدم پای‌بندی به تعهد به حضور در دفترخانه محل اجرای قواعد عمومی اثبات است که مجال پرداختن به آن در این مختصر وجود ندارد؛ لذا در مبحث اول این گفتار که به بررسی چگونگی اثبات این تعهد می‌پردازیم تنها به چگونگی اعمال برخی از قواعد اثبات در این مصداق خاص خواهیم پرداخت. در گفتار دوم نیز ضمانت اجرای تعهد مورد بحث را از نظر انتقال مالکیت و امکان الزام متعهد را مورد بررسی قرار خواهیم داد.

۱. نظریه مشورتی شماره ۶۰/۷/۲-۷/۲۴۶۶؛ نیسی، سعید، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی*، بهنامی، ۱۳۸۵، چ اول؛ رأی شعبه ۳ دیوان عالی کشور، مورخ ۷۱/۱۰/۲۲؛ ۶۷۶-۳: «راجع به دعوی خواهان به طرفیت ... به خواسته الزام مشارالیها به تنظیم سند رسمی انتقال... بر مبنای سند عادی... نظر به اینکه اموال... وی به موجب دادنامه شماره... مسترد گردیده و به ... واگذار شده بنابراین با این وصف مال در حیثه مالکیت... باقی نمانده است که قابلیت انتقال داشته باشد» به نقل از بازگیر یدالله، *آراء قطعیت یافته دادگاهها در امور مدنی*، چ ۲، دریا، ۱۳۸۶، ص ۴۱.

۲. شعبه ۱۱ دیوان عالی کشور، ۶۹/۲/۲۷؛ ۶۹/۱۲۴/۶۹؛ به نقل از بازگیر، همان، ص ۵۹.

### مبحث اول: اثبات عدم حضور

#### بند اول: تأسیس اصل

حضور امری وجودی است بنابراین با توجه به اصل عدم، باید اثبات شود بنابراین، بار اثبات حضور به عهده مدعی آن یعنی متعهد است.

#### بند دوم: طرق اثبات حضور

#### الف - گواهی سردفتر

معمولاً در قراردادهای مورد بحث، این شرط آورده می‌شود که:

« هر يك از طرفین پس از حضور در دفترخانه در صورتی که طرف مقابل حاضر نباشد باید مراتب را کتباً به سردفتر اعلام و نامه خود را در دفتر ثبت مراسلات دفتر خانه ثبت کند.»<sup>۱</sup>

به این ترتیب گواهی سردفتر به عنوان وسیله‌ای برای ثبت عدم حضور یکی از طرفین تلقی می‌شود که از آن می‌توان به عنوان دلیل از پیش فراهم شده نام برد.<sup>۲</sup>

بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی پس از اعلام ممنوعیت مداخله و مباشرت دفاتر اسناد رسمی در تهیه و تنظیم قولنامه عادی اعلام می‌دارد:

« در مواردی که طرفین قولنامه عادی یا مدارک دیگری میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفترخانه مشخص ثبت شود چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد به درخواست کتبی ذینفع به صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله در نمونه‌ای که به ضمیمه این بخشنامه صادر می‌شود بلامانع خواهد بود.»

#### ب - سایر ادله

آیا گواهی سردفتر به معنای تنها دلیل برای اثبات عدم حضور یکی از طرفین است به این معنی که دلیل دیگری برای اثبات عدم حضور به کار نمی‌آید. برای مثال اگر خریدار در

۱. امیر هوشنگ ساسان نژاد، *نمونه قراردادها*، انتشارات فردوسی چ اول، ۱۳۷۶، ص ۲۸۶.

۲. دکتر کاتوزیان، *اثبات و دلیل اثبات*، ج ۱، ص ۳۱.

موعد معین در دفترخانه حاضر شده اما به رغم عدم حضور طرف دیگر از سردفتر گواهی عدم حضور نمی‌خواهد اما شاهدانی برای عدم حضور طرف دیگر می‌تواند ارائه دهد؛ آیا می‌تواند با دلیل شاهد، عدم حضور طرف دیگر را اثبات نماید؟

قبل از پاسخ به این سوال، این نکته قابل ذکر به نظر می‌رسد که این مساله علاوه بر حوزه قراردادهای در حوزه تفسیر قانون نیز مطرح می‌شود به این نحو که اگر در يك قانون مشخص، امری که غالباً به عنوان ابزاری برای اثبات به کار می‌رود ذکر شود و به سایر طرق اثباتی اشاره‌ای نشود آن طریقه مخصوص، تنها راه اثبات است یا اینکه امکان اثبات از سایر طرق نیز وجود دارد: در واقع آن طریقه مخصوص هنوز هم ابزاری در قلمرو اثبات است و یا خیر، راهی در عالم ثبوت می‌یابد و از این پس باید به آن به عنوان حکمی ماهوی توجه کرد. به عبارت دیگر آیا ابزارهای دستیابی به (اثبات) ثبوت محدود به موارد و ابزارهای خاص می‌باشد یا خیر؟ این آزادی برای يك فرد موجود هست تا از هر ابزاری برای رسیدن به واقع استفاده کند.

گاهی قانونگذار تنها ادله خاصی را برای ایجاد علم می‌پذیرد؛ نمونه‌هایی از تحدید طرق ایجاد علم را پیش از این دیدیم<sup>۱</sup> که عبارت‌اند از:

- امضاء در ماده ۲۴۶ قانون تجارت؛<sup>۲</sup>

- تصریح به جهت نامشروع در ماده ۲۱۷ قانون مدنی؛<sup>۳</sup>

ماده ۷۴۷ قانون مدنی در مورد کفالت؛

ماده ۲۰۹ قانون آیین دادرسی مدنی که تنها سخن از اعتراف به وجود سند می‌کند؛

شهادت در طلاق یا ماده ۱۷ لایحه اصلاحی قانون تجارت؛

تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶؛

اقرار در ماده ۳۷ قانون مدنی.

۱. میرشکاری، عباس، مقاله (ثبوت یا اثبات) نشریه دادگستران، شماره ۶

۲. «ظهنویسی باید به امضاء ظهنویس برسد».

۳. میرشکاری، عباس، مقاله (جهت نامشروع) نشریه خواهان، شماره ۵، اسفند ۱۳۸۴

در علم اصول، علم را به طریقی و موضوعی تقسیم کرده‌اند و گفته‌اند که: علم طریقی عبارت است از علمی که هیچ گونه دخالتی در ثبوت اصل حکم ندارد بلکه تنها کاشف آن حکم و طریقی برای رسیدن به آن می باشد و علم موضوعی عبارت است از علمی که در ثبوت حکم شرعی نقش داشته باشد.<sup>۱</sup>

در حالتی که از متن قرارداد این امر برداشت شود که در تراضی طرفین هیچ دلیلی نتواند جایگزین گواهی سردفتر شود در عدم پذیرش سایر ادله نباید تردید کرد. برای مثال در قرارداد آمده است:

« ملاك عدم حضور یکی از طرفین منحصراً گواهی سردفتر خواهد بود.»

از متن فوق برمی آید که طرفین خواسته‌اند که تنها گواهی سردفتر مثبت تعهد مورد بحث باشد و سایر ادله از عهده اثبات برنمایند.

در یکی از آراء می خوانیم:<sup>۲</sup>

« خواسته دعوی خواهان به طرفیت آقای حسن به شرح دادخواست تقدیمی صدور حکم به الزام خواننده به تنظیم سند رسمی انتقال ملک و امتیاز یک رشته تلفن به نام خواهان در یکی از دفاتر اسناد رسمی می باشد و نظر به اینکه طرفین دعوی با تنظیم مبیعه نامه مورخ ۷۰/۸/۶ که مصون از تعرض خواننده باقیمانده با ایجاب و قبول و توافق در مبیع و قیمت آن عقیدیه را محقق نموده‌اند و نظر به اینکه مبیعه نامه مذکور مشعر بر آن است که خواننده پلاک ثبتی متنازع فیه و امتیاز تلفن مورد دعوی را به مبلغ یکصد و هشتاد و پنج میلیون ریال به خواهان منتقل نموده و ضمن دریافت مبلغ بیست میلیون ریال متعهد شده که در ظرف ۶۰ روز در دفترخانه مربوطه حاضر شده و در قبال دریافت باقیمانده ثمن معامله نسبت به امضاء سند رسمی در خصوص مورد معامله اقدام نماید که چون مبیعه نامه مذکور که با رعایت مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قانون مدنی بین طرفین تنظیم شده طبق مواد ۲۱۹ و

۱. محمد رشاد، اصول فقه، صفحه ۲۳۰ و ۲۳۱. سید کاظم یزدی، القضاء فی الفقه الاسلامی، ص ۲۰۴

۲. به تاریخ ۷۲/۹/۲۳ شماره دادنامه: ۵۳۵/۷۲ مرجع رسیدگی: شعبه ۲۸ دادگاه حقوقی یک تهران به نقل از گزیده آراء دادگاههای حقوقی، صفحه ۸۱ تا ۸۲ نشر میزان، تابستان ۱۳۷۴

۲۲۰ هم‌ان قانون این مبیعه‌نامه و شرایط مقرر در آن از جمله حضور در دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی انتقال بین طرفین نافذ و معتبر خواهد بود و با عنایت به اینکه چون طبق بند ج شق ۳ مبیعه‌نامه تنظیمی بین طرفین ملاک عدم حضور هر یک از متعاملین در دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی انتقال منحصراً گواهی دفتر اسناد رسمی شماره ... بوده اگر طرفین دلیل عدم حضور در دفترخانه برای تنظیم سند را گواهی دفترخانه قرار دهند با دلیل دیگری نمی‌توانند این امر را ثابت کنند فلذا مدافعات وی مبنی بر اینکه در مهلت مقرر در قرارداد و حتی در مدتی بعد از آن آماده جهت امضا سند رسمی انتقال بوده ولی خواهان از حضور در دفترخانه و امضا سند خودداری نمود موجه نبوده و موثر در مقام نخواهد بود»

ملاحظه می‌شود که در رای فوق دادگاه به صراحت نظر خود را مبنی بر پذیرفتن هر گونه دلیلی غیر از گواهی سردفتر را اعلام داشته است.

اما در موردی که از متن قرارداد چنان حصری قابل برداشت نباشد آیا با سایر ادله هم می‌توان عدم حضور را اثبات کرد؟

به نظر می‌رسد با توجه به اینکه خصوصیت ویژه‌ای در گواهی سردفتر وجود ندارد باید پذیرفت که از راه‌های دیگر هم می‌توان عدم حضور یکی از طرفین را اثبات کرد.

#### مبحث دوم: ضمانت اجرای عدم حضور

در این مبحث به ضمانت اجرای عدم حضور متعهد در دفترخانه می‌پردازیم. به این منظور در دو بند پیش رو، به بررسی ضمانت اجرای تعهد به حضور می‌پردازیم.

#### بند اول: انتقال مالکیت

ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد: همین که ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده مالک خواهد شناخت. نتیجه ثبت در دفتر املاک، داشتن سند رسمی است و به سند رسمی غالباً به عنوان طریقه‌ای اثباتی توجه می‌شود. حال آیا با توجه به این ماده باز هم باید سند رسمی را طریقه‌ای اثباتی دانست یا ثبوتی،



یعنی آیا عقد با ایجاب و قبول واقع می‌شود و ثبت تنها ناظر به مرحله اثبات این عقد است<sup>۱</sup> و یا آنکه حکم به وجود ثبت سند از قواعد ماهوی و مربوط به مرحله ثبوت است<sup>۲</sup> و به این ترتیب، خرید و فروش املاک ثبت شده را از مصادیق عقود تشریفاتی قرار داد.<sup>۳</sup> طریقه اول، جانبدار اصل رضایی بودن عقود و دومی حامی نظم معاملات (جلوگیری از وقوع معاملات متعارض) است.

به نظر می‌رسد بتوان طریقه‌ای میان این دو را گرفت: یعنی آنکه وقوع معامله را بین دو طرف فروشنده و خریدار واقع شده دانست و از اصل رضایی بودن عقود در رابطه بین این دو تخطی نکرد. اما در رابطه میان اشخاص ثالث با این معامله، ملك را هنوز در مالکیت فروشنده دانست.

اما از این نظر می‌توان این گونه انتقاد کرد که حاصل بیع، انتقال حق عینی است و حق عینی نیز مطلق و در برابر همه قابل استناد است<sup>۴</sup> پس چگونه ممکن است وقوع بیع را در

۱. « چنانچه از مفهوم و منطوق سند ، رضای طرفین و ایجاب و قبول آنها بر وقوع معامله مستفاد گردد فرضاً فروشنده و خریدار و مورد معامله معلوم و مشخص بوده و تمامی ثمن معامله پرداخت و مبیع تحویل و به تصرف خریدار داده شده باشد حسب مواد ۱۰، ۱۹۰ و ۲۱۹ ق.م. و مطابق شرع انور سند مرقوم مبیاعه نامه و مملك و نافذ است و لو عادی باشد و این امر منافی با مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ندارد زیرا مواد مذکور مشعر بر این است که اسناد عادی در محاکم به عنوان سند مالکیت پذیرفته نمی‌شود در صورتی که در ما نحن فیه دارنده سند یاد شده آن را به عنوان سند مالکیت ابراز نمی نماید بلکه به عنوان دلیلی بر وقوع معامله ابراز می‌کند.» نظریه اکثریت قضات ۱۳۶۵/۷/۱۷، به نقل از نوبخت، یوسف ، *اندیشه‌های قضایی*، ص ۲۷۷؛ شعبه ۶ دادگاه عمومی تهران، ۷۵/۹/۲۵؛ شماره ۱۰۹۹: «تنظیم سند رسمی در مورد معاملات راجع به غیرمنقول در واقع تشریفاتی است برای تسجیل عقد بیع و نه در ماهیت امر و تحقق عقد بیع»، و نیز نظریه ۷/۵۳۹۷-۶۰/۱۲/۵-۶۰ اداره حقوقی: «مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت تنها ناظر به آن است که سند ثبت شده قابل استناد در ادارات و محاکم نیست و به عبارتی دیگر به عنوان دلیل قابل ارائه در مرجع رسمی نمی‌باشد ولی ماده مذکور محاکم و ادارات را از پذیرفتن سایر ادله و مدارک برای اثبات انجام معامله منع نکرده است.» نیسی ، سعید ، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی* ، بهنامی ، ۱۳۸۵، چ اول ، ص ۴۱۹؛ به تعبیر برخی از حقوقدانان آنچه پذیرش آن در این ماده نفی شده است سند است نه مفاد سند: شهیدی ، دکتر مهدی ، *تشکیل قراردادهای و تعهدات*، مجد، چ ۴، ۱۳۸۴، ص ۱۱۸

۲. دکتر کاتوزیان، ناصر، *اثبات و دلیل اثبات*، جلد ۱، صفحه ۱۵

۳. دکتر کاتوزیان، *اعمال حقوقی*، صفحه ۳۷ و همچنین *عقود معین*، جلد ۱، صفحه ۲۵۶.

4 . Immanuel kant *philosophy of law* ,edinburg ,clark 1887.

رابطه دو طرف بپذیریم ولی حاصل آن را - حق عینی - در برابر سایرین قابل استناد ندانیم. در واقع در این نظر، دو حق متناقض که لایجتماع و لا یرتفع هستند ( یعنی حق عینی و دینی) نتیجه يك معامله دانسته شده است که منطقی به نظر نمی‌رسد به عبارت دیگر، مالکیت جنبه نوعی و کلی دارد و نمی‌توان کسی را در برابر خواننده دعوا، مالک و در برابر دیگران غاصب دانست.<sup>۱</sup>

اما شاید بتوان این راه حل را این گونه تعدیل کرد و آن این است که ماحصل معامله میان این دو را تعهدی طبیعی دانست «تعهدی که ... از ضمانت اجرا برخوردار نیست و متعهدله نمی‌تواند از راه‌های قانونی آن را مطالبه کند ولی قانون وجود آن را می‌شناسد»<sup>۲</sup>

شبهات تعهد فروشنده در فروش املاک ثبت شده با تعهد طبیعی در این نکته است که همان‌طور که طبق ماده ۲۶۶ قانون مدنی در تعهدات طبیعی برای متعهدله قانوناً حق مطالبه نمی‌باشد یعنی نظام حاکمه او را محق نمی‌داند طبق ماده ۲۲ قانون ثبت هم دولت منتقل‌الیه را به عنوان مالک نخواهد شناخت. از این شبهات می‌توان نکته‌ای را که در ماده ۲۶۶ قانون مدنی مورد توجه مقنن قرار گرفته به ماده ۲۲ قانون ثبت سرایت داد و آن نکته این است که همان‌طور که اگر متعهد طبیعی خود اقدام به ادای دین خود نماید کسی نمی‌تواند مدعی استرداد آن حق شود، در ماده ۲۲ قانون ثبت هم اگر فروشنده اقدامی در جهت شناسایی حق طرف مقابل خود - خریدار - بنماید، ملزم به شناسایی خود خواهد بود. پس اگر فروشنده اقرار به وقوع معامله بین خود و خریدار بنماید اما از نظر حکمی این اقدام را مفید ملکیت برای طرف مقابل نشناسد دادگاه می‌تواند این اقرار را نوعی شناسایی حق طرف مقابل خود بداند و مالکیت را انتقال یافته بداند. چنانکه شعبه ۴ دیوانعالی کشور در رأی شماره ۵۹۴ - ۱۹ - ۴ - ۲۷ اظهارنظر کرده است. «اگر خواننده اقرار به فروش ملک به خواهان در مقابل مبلغی کرده و ... استدلال بر بی حقی خواهان صحیح نخواهد بود»<sup>۳</sup>

۱. دکتر کاتوزیان، عقود معین، جلد ۱، صفحه ۹۴.

۲. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، صفحه ۱۶۷.

۳. منتخب آراء، یدالله بازگیر، حقوق ثبت، ص ۳۴۳.

نظریه شماره ۷/۳۶۷۵ - ۶۲/۸/۱۱ اداره حقوقی در راستای همین عقیده است.<sup>۱</sup>  
پس بطور خلاصه، برای آنکه بتوان این نظر تعدیل شده را اثبات کرد احراز سه مقدمه ضروری است:

مقدمه اول آنکه ماده ۲۲ قانون ثبت را مصداقی از تعهد طبیعی (۲۶۶ قانون مدنی) بدانیم که شباهت این دو در «عدم شناسایی قانونی حق ایجاد شده» محرز است.  
مقدمه دوم: اقدام اختیاری متعهد در شناسایی حق متعهدله را که در ماده ۲۶۶ قانون مدنی مذکور و در ماده ۲۲ قانون ثبت مغفول واقع شده را بتوان به ماده ۲۲ قانون ثبت سرایت داد. مشکل اثبات این مقدمه، ارتباط ماده ۲۲ قانون ثبت با نظم عمومی معاملات است با این حال، توجه به این نکته نیز لازم است که در صورتی که مالکی معاملات معارضی با افراد مختلف کرده باشد، عدم به رسمیت شناختن کلیه انتقالها، چیزی جز اقدام به نفع مالک نیست. در واقع مالک از ثمره اقدام غیر اخلاقی خود سود می برد پس بهتر است برای جلوگیری از این نفع، به دادرس اجازه ورود به مرحله ثبوت را داده و او را مجاز در تشخیص اولین معامله انتقال دهنده بدانیم.

مقدمه سوم: اقرار مالک را بتوان مصداقی از عبارت «اگر متعهد به میل خود آن را ایفا نماید» دانست.

در واقع ایفاء ارادی راهی برای نشان دادن الزام مدیون به تعهدات طبیعی خود است پس هر طریقی ( از جمله اقرار ) که بتواند این پای بندی را نشان دهد می تواند در حکم ایفاء ارادی باشد.

به هر حال، آنچه گفته شد، در موارد دیگری در قوانین مختلف پذیرفته شده است در ذیل به سه نمونه اشاره می شود.

**مورد اول:** مرور زمان که عبارت است از «گذشتن مدتی است که پس از آن دعوا به

---

۱. منتخب آراء، یدالله بازگیر، حقوق ثبت، ص ۳۴۳

شرط ایراد خوانده شنیده نمی‌شود»<sup>۱</sup> در اینکه دین مشمول مرور زمان مصداقی از تعهد طبیعی است تردیدی نیست عدم ایراد خوانده هم نوعی اقرار ضمنی (و یا فرض قانونی اقرار ضمنی) به محق بودن طرف خود است. بنابراین اقرار را هم می‌توان در حکم ایفاء ارادی متعهد طبیعی به تعهد خود دانست و آن را شرط بالفعل کردن تعهد متعهد قلمداد کرد.

**مورد دوم:** طبق ماده ۱۱۳ ق. آ.د.م در صورت غیر رسمی بودن سازش خارج از دادگاه، طرفین باید در دادگاه حاضر شده و به صحت آن اقرار نمایند. در صورت عدم حضور طرفین و در نتیجه عدم اقرار آنان به سازش، دادگاه بدون توجه به مندرجات سازش نامه دادرسی را ادامه خواهد داد.

آنچه که از این ماده بر می‌آید تعهدات و گذشته‌های موجود در سند غیر رسمی تنها در صورت اقرار طرفین در حضور دادگاه است که مؤثر خواهد بود پس این اقرار است که تعهدات يك سازش نامه عادی را بالفعل می‌کند.

**مورد سوم:** قانون امور حسبی با ذکر شرایطی برای اثبات وصیت در فصل ششم از باب پنجم خود در تعیین ضمانت اجرای آن در ماده ۲۹۱ بیان می‌دارد: هر وصیتی که به ترتیب مذکور در این فصل واقع نشده باشد در مراجع رسمی پذیرفته نیست مگر اینکه اشخاص ذی‌نفع در ترکه به صحت وصیت اقرار نمایند.

بنابراین وصیت فاقد شرایط مقرر در قانون امور حسبی تنها با اقرار ذی‌نفع است که مؤثر واقع شده و قابل ترتیب اثر است.<sup>۲</sup>

### **بند دوم: الزام به انجام تعهد یا مطالبه وجه التزام**

در صورتی که در قراردادی چنین آمده باشد: «فروشنده و خریدار موظف به حضور در دفترخانه شماره..... در تاریخ..... می‌باشند. در صورت عدم حضور، کسی که حاضر نگشته

۱. دکتر شمس، عبدالله، *آئین دادرسی مدنی*، جلد ۳، صفحه ۱۵

۲. البته نیازی به تایید کلیه وراث نمی‌باشد و عدم تایید بعضی از وراث مانع نفوذ وصیت در سهم وراثتی که آن را قبول کرده‌اند نمی‌باشد: مستفاد از رأی هیات عمومی دیوان عالی کشور حکم ۵۴-۱۳۵۱/۱۰/۱۳-۱۳۵۱-  
*آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور*، فرج الله قربانی، پاریسیان ۱۳۸۶، ص ۱۶۰

موظف است مبلغ... تومان به طرف دیگر بپردازد.»

از این شیوه نگارش که مرسوم نیز هست می‌توان دو برداشت ارائه کرد:

برداشت اول: فرد متعهد مختار است که یا در موعد مقرر حاضر شود و یا آنکه حاضر نشود و به طرف دیگر خسارت بپردازد. به تعبیر اصولی وجوب حضور در دفترخانه، وجوب تخییری است.<sup>۱</sup> در نتیجه اگر حاضر نگردد نمی‌توان الزام او را به حضور خواست؛ بلکه تنها می‌توان خسارت مقطوع را مطالبه کرد.

برداشت دوم: در این برداشت، تعهد اصلی فرد حضور در دفترخانه است؛ اما در صورتی که حاضر نشود متعهد له می‌تواند الزام وی را به حضور از دادگاه درخواست نماید. تا زمانی هم که امکان انجام تعهد اصلی می‌رود متعهد نمی‌تواند مدعی انجام تعهد فرعی (پرداخت وجه التزام) شود.

در برخی از آراء نیز نفوذ برداشت اول در قالب «حکم به پرداخت خسارت عدم انجام تعهد به علت تخلف از حضور در دفترخانه» و نه «الزام متخلف به حضور در دفترخانه» دیده شده است.

شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام تجدیدنظر از دادنامه شماره ۲۵۰ مورخ ۸۴/۴/۵ صادره از شعبه ۲۱ دادگاه عمومی کرج بشرح زیر مبادرت به صدور رای نموده است:

«در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای... نسبت به بخشی از دادنامه دادگاه بدوی که به موجب آن به پرداخت مبلغ پانزده میلیون تومان بابت خسارت عدم انجام تعهد به انضمام هزینه دادرسی و حق الوکاله در حق تجدیدنظرخوانده حکم صادر است نظر به مندرجات پرونده رای معترض عنه مطابق قانون و دلایل موجود در پرونده است زیرا با تحقق تخلف و عدم حضور در دفترخانه رسمی جهت انتقال رسمی مبیع موضوع مبیعه نامه و قرارداد مستند دعوی پیوست پرونده مسئول خسارت بوده و ایراد و اعتراض تجدیدنظرخواه هیچ

۱. محمد خضری بیک، اصول فقه، ص ۵۶: «الواجب المعین ما طلبه الشارع عیناً و المخیر ما طلبه الشارع مبهماً فی واحد من امور معینه»

یک از جهات مندرج در ماده ۳۴۸ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی را مدلل نمی نماید بنابراین دادگاه به استناد ماده ۳۵۸ قانون مرقوم ضمن رد دعوی تجدیدنظرخواهی دادنامه تجدیدنظرخواسته را تأیید می نماید این رای قطعی است.<sup>۱</sup>

در پرونده ای دیگر، دادگاه عمومی حکم به الزام خواننده به حضور در دفترخانه را صادر کرده بود اما دادگاه تجدیدنظر در ضمن صدور رای اعلام داشت:

«... در متن قرارداد... تصریح شده در صورتی که فروشنده از انجام معامله منصرف شود علاوه بر استرداد مبلغ بیعانه باید مبلغ... به عنوان ضرر و زیان به طرف دیگر بپردازد بنابراین ضمانت اجرای انصراف از قرارداد تعیین گردیده و تعهد دیگری برای طرفین قید نشده.. به این ترتیب با اعلام انصراف فروشنده از انجام معامله دعوی به الزام به انتقال رسمی... مورد پیدا نمی کند و خریداران فقط استحقاق مطالبه وجه مورد تعهد فروشنده را دارند و لا غیر...»<sup>۲</sup>

به طور خلاصه آنکه فردی که متعهد به حضور در موقعی مشخص در دفترخانه ای معین شده است اختیار دارد در آن موعد در دفترخانه حاضر شود. عدم حضور وی به معنای فسخ قرارداد می باشد. برای جبران ضرر وارده نیز وی مکلف به پرداخت خسارت به عنوان وجه التزام می باشد اما الزام وی به احضار و نتیجتاً تنظیم سند امکانپذیر نمی باشد.

اما در نقد این نظر می توان گفت که فسخ به تعبیر ماده ۴۴۹ قانون مدنی به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید حاصل می شود بنابراین عدم حضور که ترك فعل است نمی تواند به معنای فسخ قرارداد تلقی شود.

این نظر در رای زیر نفوذ یافته است:<sup>۳</sup>

در تاریخ ۶۹/۳/۲۳ آقای (ص) دادخواستی به طرفیت تجدیدنظرخواهان به خواسته الزام

۱. به تاریخ: ۸۴/۷/۱۲ شماره دادنامه: ۸۴۳ کلاسه پرونده: ۸۴/۱ ت ۸۶۶.

۲. شعبه ۲ دادگاه تجدیدنظر تهران، ۷۵/۵/۲۹؛ شماره: ۷۴۴/بازگیر، ص ۳۳؛ رای شعبه ۳ دیوان عالی کشور مورخ ۷۲/۲/۲۹ به شماره ۳/۱۱۴ به همین مضمون صادر شده است: بازگیر، ص ۲۵۲

۳. تاریخ رسیدگی: ۷۱/۸/۹؛ شماره رای: ۴۶۰/۲۱؛ مرجع رسیدگی: شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور.

خواننده با تنظیم سند رسمی انتقال به دادگاه حقوقی یک داده به این خلاصه که یک دستگاه آپارتمان از خوانندگان خریداری نموده یک میلیون تومان نقد داده و بقیه را قرار بود در تاریخ ۶۹/۳/۱ هنگام تحویل آپارتمان و واگذاری وام آپارتمان پرداخت نماید در تاریخ مذکور دفترخانه مربوطه مراجعه ولیکن خوانندگان حضور نیافته اند در قرارداد آمده است که چنانچه خریدار با پرداخت مبلغ مذکور برای گرفتن سند انتقال در موعد حاضر و فروشنده از انتقال خودداری نموده ملزم است علاوه بر مبلغ دریافتی معادل آن را بابت خسارت وارده و وجه التزام به خریدار بپردازد و ملاک عدم حضور گواهی دفتر اسناد رسمی شماره ... تهران می باشد دفترخانه ... گواهی داده خواهان در اول خرداد ماه ۶۹ آمادگی خود را جهت انجام معامله اعلام و فروشنده جهت انجام معامله مراجعه ننموده است و از طرفی قولنامه‌ای تنظیم کرده که طبق شرایط بندهای ۳ و ۲ مقرر بوده در صورتی که خوانندگان حاضر به انتقال سند رسمی نبوندند خواهان می‌توانسته بیعانه و خسارت را مطالبه نماید نه الزام به تنظیم سند رسمی .... دادگاه پس از استماع اظهارات طرفین نظر بر صدور حکم بنفع خواهان داد و خواننده نسبت به آن اعتراض نموده و پرونده به دیوان عالی کشور ارسال گردید که رای به شکل زیر صادر شد:

« ایراد و اعتراض وکیل خوانندگان نسبت به اظهار نظر مورخ ۷۰/۱۱/۲۰ دادگاه ملخصاً این است که: (معامله به صورت عقد لازم نبوده بلکه عقد واقع شده از نوع خیار و از مصادیق بارز ماده ۱۸۸ قانون مدنی بوده که برای هر یک از طرفین معامله اختیار فسخ و نکول از انجام معامله به شرط تادیه وجه التزام قائل شده است و الزام موکلین به تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله که راه حل دوم یعنی نکول از انجام معامله و استفاده از خیار شرط وجه التزام را انتخاب کرده‌اند برخلاف مندرجات قرارداد و فاقد وجه قانونی است ) ایراد و اعتراض وارد به نظر نمی‌رسد زیرا با فرض تلقی قرارداد به عنوان بیع و خیار بودن آن صرف عدم حضور من له الخیار در مهلت یا موعد مقرر در دفترخانه اسناد رسمی جهت تنظیم سندکافی جهت استفاده از خیار و دال بر آن نمی‌باشد بلکه طبق ماده ۴۴۹ قانون

مدنی که مقرر می‌دارد (فسخ به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید حاصل می‌شود)، فسخ هم نظیر عقد نیاز به اعلام و ابراز اراده دارد.»

اما در نقد این دلیل می‌توان این‌گونه جواب داد که ماده ۴۴۹ در مقام بیان لزوم وجود کاشف خارجی برای اراده بیرونی است نه حصر کاشف خارجی. در واقع بیان تحقق فسخ با فعل به معنی نپذیرفتن تحقق فسخ با ترك فعل نمی‌باشد. در نتیجه اگر ترك فعل بتواند کاشف اراده فسخ باشد باید پذیرفت.<sup>۱</sup>

در نقدی دیگر می‌توان گفت که تلقی عدم حضور به معنای اختیار فسخ قرارداد با این ایراد می‌تواند روبرو شود که خیار فسخ باید یا دارای مدت معین باشد در غیر این صورت شرط باطل خواهد بود. در این قراردادها معمولاً مدتی تعیین نمی‌شود لذا چنین شرطی باطل است.

در تاریخ ۶۹/۱۱/۱۵ آقای (س) با وکالت آقای ... دادخواستی به خواسته صدور حکم بر الزام خواننده به تنظیم سند رسمی انتقال به طرفیت آقای (ح) تقدیم دادگاه‌های حقوقی یک تهران نموده که در شعبه ۱۵ مورد رسیدگی و اظهار نظر قرار گرفته و مدعی شده است به موجب قولنامه مورخ ۶۸/۵/۲۹ موکل تمامی و همگی سه دانگ مشاع از ۶ دانگ مشاع یک‌دستگاه ساختمان آن را در قبال ثمن مندرج در قولنامه از خواننده خریداری و ثمن

۱. کتاب قانون مدنی در آیین آراء دیوان عالی کشور - عقود و تعهدات به اهتمام یدالله بازگیر - انتشارات فردوسی - چاپ اول - چاپ دریا. تاریخ رسیدگی ۷۰/۹/۲۶ شماره رای ۱۲/۸/۲۱ مرجع رسیدگی شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور. برخی از دادگاهها برای رسیدن به همین نتیجه از راه دشوارتری عبور می‌کنند: با این حال نتیجه یکی است: «و نعم الوفاق»

تاریخ رسیدگی: ۷۰/۹/۹ شماره رای: ۷۴۹/۲۱؛ مرجع رسیدگی: شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور  
«هرچند به موجب ماده ۴۴۹ قانون مدنی (فسخ به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید حاصل می‌شود (نه ترك فعل) لیکن در قرارداد مذکور حسب توافق طرفین صرف عدم حضور در دفترخانه به صورت شرط نتیجه جهت تحقق فسخ معامله منظور گردیده و به حکایت پرونده طرفین در مدت مقرر (۶۷/۶/۲۲) الی ۶۷/۹/۲۲ مذکور در قرارداد) جهت انجام معامله در دفترخانه حاضر نشده اند لذا با این کیفیت اظهار نظر دادگاه واجد ایراد قضائی تشخیص و مستنداً بماده ۱۵ قانون تشکیل دادگاه‌های حقوقی یک و دو پرونده جهت اقدام مقتضی به دادگاه اعاده می‌گردد.» به نقل از: قانون مدنی در آراء دیوان عالی کشور - **خيارات واحكام راجع به آن** - به اهتمام یدالله بازگیر - انتشارات فردوسی - چاپ اول ۱۳۷۹ - چاپ دریا



مربوط را پرداخت نموده است و چون مقرر بود طرفین روز ۶۹/۲/۳۰ جهت تنظیم سند رسمی به دفتر خانه شماره ... مراجعه نمایند این مدت برابر مصراحت قولنامه ۳ ماه تمدید شده است و خواننده در تاریخ ۶۹/۵/۲۸ یعنی مقارن اتمام مهلت مبلغ سه میلیون ریال دیگر از ثمن دریافت کرده که دلالت کامل بر الزام وی بر وقوع و بقای صحت عقد می‌نماید و با اینکه فقط ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال از ثمن معامله باقی مانده است خواننده برای تنظیم سند حاضر نمی‌شود و چون عقد بیع با کلیه ارکان و شرایط آن واقع گردیده و ماهیت شرعی و قانونی آن تحقق یافته و فقط تشریفات صوری آن یعنی تنظیم سند رسمی باقی است لذا تقاضای رسیدگی و صدور حکم به شرح خواسته دارم .

خواننده به موجب لایحه تقدیمی در مقام دفاع متذکر گردیده چون فسخ معامله برای طرفین به عنوان خسارت مبلغ یک میلیون ریال در قولنامه پیش بینی گردیده فسخ و بطلان قولنامه اعلام می‌شود و خواهان منحصرأً محق در دریافت وجه التزام است.  
رای دادگاه باین شرح است :

( مطابق قولنامه مورخ ۶۸/۸/۲۹ و اظهارات طرفین مبنی بر تحویل مبیع و تحویل ثمن به تناوب به هر تقدیر بیع میان طرفین واقع النهایه در قرارداد برای آنان شرط فسخ شده است و خواننده نیز مکرر به حق فسخ خود استناد کرده است و براساس آن اعلام نموده که معامله فسخ و باطل است صرف نظر از مدافعات وی و صحت و سقم آن نظر به اینکه مطابق ماده ۴۰۱ قانون مدنی اشتراط شرط خیار بدون مدت باطل و مبطل عقد است لذا به جهات فوق و عدم تعیین مدت برابر شرط بیع باطل و لازم الوفاء نیست و با بطلان آن دعوی خواهان و جاهت قانونی ندارد و به رد آن اظهارنظر می‌شود .. )  
پس از اعتراض وکیل خواهان هیأت شعبه چنین رای می‌دهند :

«اشکالی که نسبت به اظهارنظر دادگاه وارد به نظر می‌رسد این است که دادگاه با تشخیص قرارداد مورخ ۶۸/۸/۲۹ به عنوان بیع، عبارت مندرج در ذیل بند الف را خیار شرط تلقی و به لحاظ عدم قید مدت در آن ، قرار داد را مشمول مقررات ماده ۴۰۱ قانون مدنی و باطل اعلام نموده است و حال آنکه مستنبط از عبارت مندرج در بند ج قرارداد و قید مدت

جهت حضور در دفترخانه و سیاق آن این است که مدت مذکور جهت خیار شرط نیز بوده بنابراین، قرارداد مستند دعوی مشمول مقررات ماده مذکور نمی باشد و با توجه به مندرجات ظهر قرارداد و دریافت وجوهی بابت بقیه ثمن معامله توسط خواننده دعوی در تاریخ‌های موخر ادعای استفاده از خیار شرط غیر موجه و بالنتیجه ایراد و اعتراض وکیل خواهان در این خصوص وارد تشخیص و مستنداً بماده ۱۵ قانون تشکیل دادگاه‌های حقوقی یک و دو پرونده جهت اتخاذ تصمیم قانونی به دادگاه اعاده می‌گردد. <sup>۱</sup>

اما در نقد دیگری می‌توان گفت که قائل شدن اختیار برای متعهد که یا حاضر شود یا حاضر نشود و مبلغی را به عنوان وجه التزام بپردازد مبین این نکته است که موضوع معامله معین نمی‌باشد یعنی متعهد مختار است که به یکی از دو موضوع تعهد عمل نماید: امری که با لزوم تعیین موضوع معامله تضاد دارد. (بند ۳ ماده ۱۹۰ ق.م.)  
به نظر می‌رسد این نقد که بیشتر متوجه قالب سنتی و اصولی این تعهد است (واجب تخییری) نقد دقیقی است و باید جانب آن را گرفت.

به این ترتیب آنچه به عنوان نتیجه می‌توان بیان داشت این است که در دید عرف قید وجه التزام به هدف تضمین اجرای تعهد صورت می‌گیرد و به تعبیری تاکید بر لزوم اجرای عقد است نه خیار شرط؛<sup>۲</sup> پس باید در پیروی از قصد مشترک طرفین، شرط مورد بحث را به نحوی تفسیر کرد که نیروی الزام‌آور عقد را افزایش دهد.<sup>۳</sup> نه آنکه متعهد را در حالتی دلبخواهانه برای اجرا یا عدم اجرای تعهد خود قرار دهد.

به این لحاظ به نظر می‌رسد تعهد متعهد به حضور در دفترخانه، تعهد اصلی متعهد است و تا زمانی که امکان انجام این تعهد می‌رود، متعهد نمی‌تواند با پرداخت وجه التزام خود را از قید تعهد اصلی خود برهاند.

۱. تاریخ رسیدگی: ۷۰/۹/۴ شماره رای: ۷۷۱/۲۱ مرجع رسیدگی: شعبه ۲۱ دیوانعالی کشور  
قانون مدنی در آراء دیوان عالی کشور - **خیارات و احکام راجع به آن** - به اهتمام یداله بازگیر - انتشارات فردوسی - چاپ اول ۱۳۷۹ - چاپ دریا  
۲. شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر تهران، ۷۵/۸/۱۵، به شماره ۸۲۹: «قید وجه التزام در آن... حاکی از تأکید بر وفای به عهد و تحکیم و تسجیل آن نه به منظور تزلزل و سست نمودن قرارداد است».  
۳. کاتوزیان، دکتر ناصر، **عقود معین**، جلد ۱، ص ۵۵ و نیز: ایزانلو، دکتر محسن، **شروط محدودکننده و ساقط‌کننده مسئولیت در قراردادها**، ج ۲، ۱۳۸۶، انتشار، ص ۶۸

**منابع:**

- ایزائلو، دکتر محسن ، *شروط محدود کننده و ساقط کننده مسئولیت در قراردادها* ، ج ۲، ۱۳۸۶، انتشار. ایزائلو، دکتر محسن ، میرشکاری، عباس، *تعیین و تغییر نام کوچک*، نشریه کانون سردفتران و دفتریاران، اردیبهشت ۸۷، ش ۸۰
- بازگیر، یداله ، *قانون مدنی در آراء دیوان عالی کشور*، اختیارات واحکام راجع به آن - انتشارات فردوسی، چاپ اول، ۱۳۷۹، چاپ دریا
- بازگیر، یداله ، *قانون مدنی در آیین آراء دیوان عالی کشور - عقود و تعهدات* ، انتشارات فردوسی - چاپ اول، چاپ دریا
- دکتر جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *حقوق تعهدات* ، گنج دانش، ج ۳، ۱۳۷۸
- ساسان نژاد ، امیر هوشنگ ، *نمونه قراردادها*، انتشارات فردوسی چ اول، ۱۳۷۶
- دکتر شمس، عبدالله ، *آیین دادرسی مدنی*، ج ۳، دراک، ج ۲، پاییز ۸۴
- شهیدی ، دکتر مهدی ، *تشکیل قراردادها و تعهدات*، مجد، ج ۴، ۱۳۸۴
- قریبانی، فرج الله، *آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور* ، پارسیان ، ۱۳۸۶
- دکتر کاتوزیان ، ناصر، *اثبات و دلیل اثبات* ، ج ۱، ص ۱۳، نشر میزان، چ اول ، زمستان ۱۳۸۰
- .....: *نظریه عمومی تعهدات*، ص ۵۰۲، دادگستر، چاپ اول، بهار ۱۳۷۹
- ..... ، *عقود معین*؛ ج ۴، ج ۴، انتشار، ۱۳۸۲
- .....: *ضمان قهری*، چاپ بهمن تهران ۱۳۶۲
- میرشکاری ، عباس ، مقاله ( *جهت نامشروع* ) نشریه خواهان شماره ۵، اسفند ۱۳۸۴
- میرشکاری ، عباس ، مقاله ( *ثبوت یا اثبات* ) نشریه دادگستران ، شماره ۶
- نیسی ، سعید ، *مجموعه نظریات مشورتی اداره حقوقی* ، بهنامی ، ۱۳۸۵، چ اول

## عدم مشروعیت در حقوق قراردادهای انگلستان<sup>۱</sup>

مترجم: عباس کاظمی نجف آبادی<sup>۲</sup>

### مقدمه مترجم

حقوق انگلستان به عنوان منشأ و مبنای حقوق کامن‌لا، که امروزه در کشورهای انگلیسی‌زبان به عنوان نظام حقوقی غالب حکمفرما است، بر اساس آراء و رویه قضایی دادگاه‌ها شکل گرفته است. این خصیصه هرچند باعث شده تقسیمات احکام و قواعد حقوقی در این نظام کامل به نظر نرسند، اما این مزیت را ایجاد کرده که از طرح مباحث صرفاً نظری خودداری شده و باعث گردیده حکم عادلانه، بیش از آنکه بر اساس قواعد خشک حقوقی جستجو شود، در عرصه عمل و بر اساس اوضاع و احوال و شرایط واقعی تعیین گردد.

هر چند به نظر می‌رسد عدم مشروعیت<sup>۳</sup> در حقوق قراردادهای، که در نظام حقوقی ما بیشتر با عنوان جهت نامشروع تناسب دارد، بیشتر بر اساس ارزش‌ها و تاریخ و فرهنگ

---

**Evan McKendrick**

۱ . منبع :

**Contract Law**  
palgrave macmillan  
15 edition, 2003  
chapter 15, p. 331 – 344.

۲ . دانشجوی دوره دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی.

3. illegality.

ملتی خاص شکل گرفته و غیر قابل تسری به سایر جوامع و نظام‌های حقوقی باشد، اما مسایل مشترك در قلمرو حقوق قراردادها و نگاه اقتصادی‌ای که در حقوق قراردادهای انگلستان وجود دارد، این بحث را برای حقوقدان ایرانی ملموس و قابل استفاده ساخته و مقایسه آن با نهادهای حقوق داخلی، مطالعه آن را جذاب و شیرین می‌نماید.

### عدم مشروعیت در حقوق قراردادهای انگلستان

#### مقدمه

در این مبحث، محدودیت‌های اساسی‌ای را که در مورد لازم‌الاجرا بودن قراردادها وجود دارد، بررسی می‌کنیم. به عنوان یک قاعده کلی، دادگاه‌ها، قراردادی را که نامشروع باشد یا به نحوی مخالف با نظم عمومی محسوب گردد، اجرا نمی‌کنند. همچنین، باز هم به عنوان یک قاعده کلی، دادگاه‌ها، به جبران خسارات ناشی از چنین قراردادهایی حکم نمی‌دهند. ممکن است این مسئله کاملاً عقلایی و عادلانه به نظر آید که دادگاه از حمایت شخص طرف قرارداد نامشروع یا مخالف نظم عمومی خودداری کند. اما این مطلب از آنچه که در اولین نگاه به نظر می‌رسد، پیچیده‌تر است.

یک مثال می‌تواند به روشن شدن پیچیده‌گی‌های این مسئله کمک کند. در دعوای پیرس علیه بروکس<sup>۱</sup> خواهان، که تولیدکننده اتاقل بود، یک اتاقل خود را به خواننده اجاره داد. خواننده یک روسپی بود و برنامه‌اش این بود که از اتاقل جهت جذب مشتریان خود استفاده کند. خواهان نیز این مطلب را می‌دانست. پس از انقضای مدت اجاره، خواننده اتاقل را، در حالی که آسیب دیده بود، باز گرداند و فقط اجاره بهای آن را پرداخت کرد [ولی در مورد خسارت وارده مسئولیتی به عهده نگرفت]. دعوای خواهان برای مطالبه خسارت با شکست مواجه شد. قرارداد نامشروع محسوب شده و [در دادگاه] قابل ترتیب اثر نبود.

می‌توان حمایت از چنین قاعده‌ای را به روش‌های مختلف توجیه کرد. اول این که دادگاه نمی‌تواند به طرف قرارداد کمک کند زیرا او به قرارداد نامشروع یا مخالف نظم

---

1. Pearce v. Brooks (1855) LR 1 Ex 213.

عمومی رضایت داده است. دوم این که با دخالت دادگاه و حمایت از خواهان عدالت لکه‌دار شده و حیثیت دادگاه خدشه‌دار می‌گردد. سوم این که امتناع از [حکم] دادن [به جبران] خسارت، ریسک مخاطره آمیزی در قراردادهای نامشروع ایجاد کرده و لذا سایر مردم را از ورود به چنین قراردادهایی باز می‌دارد.

اما این دلایل همیشه کافی نیستند. استدلال اول در مورد شخصی که بدون تقصیر [و آگاهی] وارد یک قرارداد نامشروع شده است، درست نیست. همچنین در مورد استدلال دوم می‌توان گفت: همیشه منزلت و حیثیت دادگاه با دخالت به نفع یکی از طرفین قرارداد زیر سؤال نمی‌رود؛ تفاوت بسیار زیادی وجود دارد بین قراردادی که متضمن اعمال خلاف قانون غیر قابل اغماض یا قراردادی برای سرقت از یک بانک است با قراردادی که تنها متضمن نقض قوانین موضوعه است، بدون اینکه قصد مجرمانه وجود داشته باشد. استدلال سوم تنها در مورد فروض نسبتاً محدودی صحیح است که طرف متضرر، از قانون مربوطه آگاه بوده باشد. [ضمن این که] بازدارندگی یکی از کارکردهای حقوق جزاست و مربوط به حقوق خصوصی نمی‌شود.

سیاست‌ها [و اصول] متعارض دیگری نیز هستند که باید مورد توجه قرار گیرند. اولین مطلب [اصل] آزادی قراردادها است که طرفین باید تا حد امکان در تنظیم امور حقوقی خود آزاد باشند. دومین اصل متعارض، نیاز به جلوگیری از دارا شدن بلاجهت است. مثلاً در دعوی فوق‌الذکر، خوانده بدون این که هزینه کامل را پرداخت کند، توانست از اتاقت استفاده نماید. حال، بر اساس وقایع این پرونده، «هدف برتر» بازدارندگی که در چنین قراردادهایی تسری دارد، باید بر نیاز به جلوگیری از دارا شدن بلاجهت غلبه پیدا کرده باشد. اما در موارد دیگر نمی‌توانیم همچنان از چنین دارا شدن ناعادلانه‌ای حمایت نماییم.

توجه به این نکته حائز اهمیت است که مقررات مربوط به قراردادهای نامشروع و قراردادهایی که مخالف نظم عمومی است، ناشی از تقابل و جمع چندین اصل مختلف بوده است. از یک طرف دادگاه‌ها خواستار منصرف کردن افراد از وارد شدن به قراردادهای

نامشروع هستند و از طرف دیگر آنها می‌خواهند اصل آزادی قراردادها و جلوگیری از دارا شدن ناعادلانه را اعمال کنند که نتیجه‌اش، تشویش و درجه‌ای از عدم استحکام و انسجام در دعاوی مطروحه است.

### منشأ عدم مشروعیت

در دو حالت کلی عدم مشروعیت می‌تواند در مورد یک قرارداد مطرح شود. در حالت اول، عدم مشروعیت ممکن است مربوط به [زمان] شکل‌گیری قرارداد باشد که بر این اساس قرارداد، در لحظه‌ای که تشکیل می‌شود، نامشروع است. چنین قراردادی از ابتدا باطل است چرا که از نقطه شروع و شکل‌گیری، متأثر از این مسئله بوده است. در حالت دوم، عدم مشروعیت ممکن است در [مرحله] اجرای قرارداد مطرح شود، هرچند خود آن قرارداد، صحیح و لازم‌الاجرا باشد. در اینجا قرارداد صحیحاً منعقد شده و تنها در خلال انجام قرارداد است که مسئله عدم مشروعیت مطرح می‌شود. یک مثال می‌تواند این مسئله را روشن کند. دو نفر برای حمل و نقل یک کالا قراردادی منعقد می‌کنند که در زمان انعقاد، این قرارداد صحیح و لازم‌الاجرا است. اما اجازه دهید تصور کنیم که در هنگام جابجایی کالا، متصدی حمل مرتکب تخلف سرعت غیر مجاز می‌شود. آیا چنین عملی که خلاف قانون است و در راستای انجام و اجرای قرارداد به وقوع پیوسته، قرارداد را بی ارزش می‌کند؟

در دعوی شرکت کشتیرانی جون اس تی علیه جوزف رنک<sup>۱</sup> قاضی دولین<sup>۲</sup> این استدلال را مردود اعلام کرد که صرف تجاوز از سرعت مجاز در طول اجرای قرارداد، باید منجر به غیر لازم‌الاجرا شدن قرارداد، نسبت به طرفی که مرتکب این تخلف شده است، بشود. این تصمیم کاملاً صحیح است. [چراکه] دادگاه‌های کیفری باید در مورد تخلف صورت گرفته حکم بدهند؛ دادگاه‌های حقوقی باید قرارداد را اجرا کنند. اما مرزهای این قاعده کجاست؟ چه زمانی انجام یک عمل نامشروع در خلال اجرای قرارداد، آن قرارداد را بی اعتبار

---

1. ST John shipping corporation v. Joseph rank [1957] 10 B 267, 281.

2. Devlin

می‌سازد؟ پاسخ به این سؤال آسان نیست. باید حکم طرفی را که مرتکب تخلف گردیده است از حکم طرفی که بی‌گناه بوده است، تفکیک کرد.

در این مورد که آیا کسی که مرتکب تخلف گردیده، می‌تواند قرارداد را اجرا کند، لازم است رأیی را که قاضی دولین در دعوی چون اس تی علیه جوزف رنک صادر کرده، بررسی کنیم: [در این دعوا] مالک کشتی مرتکب یک تخلف بر اساس قوانین موضوعه<sup>۱</sup> گردید؛ بدین معنا که در اجرای قراردادهایی که برای حمل کالا منعقد کرده بود، کشتی را بیش از حد [مجاز] بارگیری نمود. دادگاه حکم کرد که مالک کشتی علی‌رغم انجام این تخلف، می‌تواند کرایهٔ حمل را مطالبه کند.

قاضی دولین عنوان کرد هدف از مقررۀ قانونی [که نقض شده بود] جریمه کردن رفتاری بوده که منجر به نقض قانون شده، و ممنوع کردن اصل قرارداد مد نظر نبوده است. لذا قرارداد به قوت خود باقی است. به همین ترتیب در دعوی شو علیه گروم<sup>۲</sup> موجر با کوتاهی در ثبت [قرارداد] اجاره مرتکب تخلف شد. چنین حکم داده شد که مؤجر همچنان مستحق مطالبۀ اجاره بها است. زیرا هدف قانونگذار، مجازات از جهت کوتاهی در ثبت قرارداد اجاره بوده است نه از ارزش و اعتبار انداختن قرارداد اجاره (مقایسه کنید با رویکرد بسیار سختگیرانه‌ای که در دعوی قدیمی‌تر اندرسون علیه دانیل<sup>۳</sup> اتخاذ گردیده و در آن، طرف خطا کار از اجرای قرارداد منع شده است).

اگرچه هر دو این دعاوی به عدم مشروعیت ناشی از قانون موضوعه مربوط می‌شوند، پیشنهاد شده است که این معیار در همه موارد مد نظر قرار گیرد که آیا قصد و هدف از قانون موضوعه (یا قاعده کامن لا) این بوده که تخلفی که در حین انجام قرارداد صورت گرفته آن را بی اعتبار سازد [یا خیر]؟

۱. در حقوق انگلستان، در این مقاله، قوانین موضوعه در مقابل احکام کامن لا یعنی رویهٔ قضایی قرار دارد.

2. Shaw v. Groom [1970] 2 QB 504.

3. Anderson v. Daniel [1924] 1 KB 138.



تقاضای اجرای قرارداد توسط طرفی از قرارداد که مرتکب تخلف نشده، معیار مهم‌تری است که باید از طرف دادگاه مد نظر قرار گیرد؛ مخصوصاً زمانی که متقاضی اجرا از نامشروع بودن اطلاع نداشته یا بدان رضایت نداده باشد. این مسئله در دعوی شرکت آرکبلد علیه شرکت اس اسپانگلت<sup>۱</sup> مد نظر دادگاه قرار داشت. قراردادی به منظور حمل یک محموله مشروب منعقد شد که در زمان اجرای آن، متصدی مرتکب تخلفی گردید. بدین صورت که کامیونی که او برای حمل محموله استفاده کرده بود، دارای مجوز لازم برای حمل کالاهای متعلق به اشخاص ثالث نبود. چنین حکم داده شد که خواهان همچنان می‌تواند خوانده را به جهت نقض قرارداد حمل مورد تعقیب قرار دهد زیرا او از این تخلف قانونی مطلع نبوده و لذا تحت تأثیر نتایج آن نیز قرار نمی‌گیرد. (همچنین نگاه کنید به دعوی مارلس علیه شرکت فیلیپ ترانت و پسران<sup>۲</sup>) قاضی دولین عنوان کرد: من تصور می‌کنم «با اعمال مجازات مقرر برای متخلف، هدف این قانون تأمین می‌گردد. عدم اجرای قرارداد، باعث ایجاد مشکلات جدی و ورود خسارت به افرادی از جامعه که فراتر از مقصد و منظور قانونگذار بوده‌اند، می‌شود».

اما زمانی که طرف غیر متخلف، از ارتکاب تخلف آگاه باشد، بسیار محتمل است که نتواند اجرای قرارداد را تقاضا کند. در دعوی شرکت اشمور علیه شرکت داوسون<sup>۳</sup>، دو طرف قراردادی به منظور حمل بسته‌های تیوپ منعقد کردند. خوانده کامیون‌هایی را برای حمل محموله فرستاد که قانوناً نمی‌توانستند محموله را حمل کنند. در طول مسیر، محموله آسیب دید و خواهان ادعای خسارت کرد. دعوا به سرانجام نرسید زیرا مدارکی در دست بود که مدیر حمل و نقل خواهان، از اجرای غیر قانونی قرارداد مطلع بوده و با اجازه دادن و تأیید اجرای قرارداد از طریق غیر قانونی، در این تخلف مشارکت جسته است.

نقش بسیار مهمی که اطلاع طرف غیر متخلف در تعیین حکم دادگاه بر عهده دارد، در

1. Archbolds (Ferightage) Ltd v. S Spanglelts Ltd [1961] 2 QB 374.

2. Marles v. Philip Trant & Sons Ltd [1954] 1 GB 29.

3. Ashmore, Benson, Pease & co Ltd v. A V Dawson Ltd [1973] 1 WLR 828.

نگاه اول با قاعده «جهل به قانون رافع مسئولیت نیست» در تضاد به نظر می‌رسد.<sup>۱</sup> درست است که در زمان انعقاد قراردادی که بعداً غیر قانونی خوانده می‌شود، آگاهی طرفین موضوعیت ندارد اما در جایی که تخلف از قانون در اجرای قرارداد اتفاق می‌افتد، در حالی که امکان اجرای قانونی قرارداد وجود داشته، اطلاع و آگاهی طرف مقابل تبدیل به یک عامل مؤثر می‌شود؛ چرا که [در صورت عدم اطلاع، ناآگاهی او مربوط به قانون نیست بلکه مربوط به این مسئله خارجی است که طرف مقابل، قرارداد را به طریقی غیر قانونی انجام داده است. بنابراین اطلاع وی از تخلف [در اجرای قرارداد] یک عامل تعیین کننده است.

### انواع عدم مشروعیت

#### ۱ - عدم مشروعیت بر اساس قوانین موضوعه

اگر انعقاد قراردادی صراحتاً یا تلویحاً توسط قانون ممنوع اعلام شده باشد، آن قرارداد نامشروع است. هنگامی که انعقاد قراردادی صراحتاً ممنوع شده باشد، مشکل زیادی وجود ندارد؛ قرارداد خلاف قانون است. مشکل عمده زمانی ایجاد می‌شود که ادعا گردد قانونگذار «به طور تلویحی» انعقاد قراردادی را ممنوع اعلام کرده است.<sup>۲</sup> در چنین مواردی دادگاه باید آن قانون را تفسیر کند تا مشخص گردد که با یک استنباط صحیح، آیا «قانون» تشکیل چنین قراردادی را ممنوع اعلام کرده است یا خیر؟ مشکل اینجاست که معمولاً قانونگذار به خود این مسئله اشاره نکرده است [که آیا دادگاه می‌تواند آن را تفسیر کند یا خیر]. لذا فرآیند «استنباط» «قصده» قانونگذار، گاهی اوقات، یک امر کاملاً ساختگی است. در دعوی رو محمود علیه اصفهانی<sup>۳</sup> دستورالعمل ۱۹۱۹ در مورد حبوبات، روغن‌ها و چربی‌ها بیان می‌کرد: «هیچ کس نمی‌تواند ... بدون مجوز به خرید یا فروش یا دیگر معاملات راجع به روغن گیاهی اقدام کند». خواننده در معامله با خواهان، وانمود کرده بود

1. Nash v. Stevenson Transport Ltd [1936] 2 KB 128.

۲. نگاه کنید به باکلی، ۱۹۷۵.

3. Re Mahmoud and Ispahani [1921] 2 KB 716.

که دارای مجوز است. بعدها، خواننده از قبول سفارش خود خودداری کرد و خواهان برای دریافت خسارت او را تحت تعقیب قرار داد. خواننده استدلال کرد که قرارداد خلاف قانون بوده چرا که او مجوز [لازم را برای انجام معامله] نداشته است. دادگاه حکم داد: خواهان نمی‌تواند برای مطالبه خسارت، اقامه دعوا نماید، چرا که چنین دعوایی، اهدافی را که مدنظر قانونگذار بوده است تضعیف می‌کند. قاضی بانکز<sup>۱</sup> ابراز داشت: دستورالعمل، کاملاً روشن و خالی از هر ابهام است و در آن، قانونگذار، برای حفظ نظم عمومی تصریح می‌کند این نوع از قراردادها، قابل انعقاد نیستند. نتایج این حکم برای خواهان بسیار سنگین بود و لذا صحت تصمیم دادگاه در استنباط قصد قانونگذار مورد تردید واقع شد.<sup>۲</sup> امروزه در بعضی از قوانین موضوعه، به منظور جلوگیری از تفسیر نادرست احتمالی اهداف قانونگذار، به وضعیت و فرجام چنین قراردادهایی که انعقاد آنها همراه با نقض قانون موضوعه است، تصریح می‌شود. با این حال، در مجموع، دادگاه‌ها، از رسیدن به این نتیجه که یک قانون موضوعه به طور تلویحی انعقاد قراردادی را ممنوع دانسته است، اکراه می‌ورزند.<sup>۳</sup>

#### قراردادهای قمار و شرطبندی

گاهی اوقات قانونگذار نوع خاصی از قراردادها را «باطل» اعلام می‌کند. برای مثال ماده ۱۸ قانون قمار مصوب ۱۸۴۵ بیان می‌کند «هر قرارداد یا توافقی به عنوان قمار یا شرطبندی، چه به صورت کتبی و چه به صورت شفاهی، باطل و بلااثر است». ماده بعدی مقرر می‌دارد: دادگاه، دعوایی را که به منظور مطالبه «وجه یا اموال ارزشمند دیگری که بنا بر ادعا، در یک شرطبندی برده شده باشند»، استماع نمی‌کند. و در خاتمه می‌گوید: هیچ دعوایی به منظور مطالبه وجه یا اموال ارزشمند دیگر، که در نزد هر یک از دو طرف شرطبندی باقی مانده است، قابل اقامه نیست. البته این قسمت از ماده این‌گونه تفسیر شده

1. - Bankes L.J.

۲. نگاه کنید به گریس و دیویس، ۱۹۸۷، ص. ۱۱۱۷.

۳. نگاه کنید به

Archbolds (Freishtage) Ltd v. Spang lett Ltd; St john shippins corp v. Joseph Ranle Ltd [1957] LQB 267, 289

است که امانت دهنده می‌تواند قبل از آن که آن مال را به عنوان جایزه به برنده [قمار] پرداخت کرده باشد، آن را مطالبه کند.<sup>۱</sup>

## ۲ - عدم مشروعیت بر اساس کامن لا

یک قرارداد ممکن است به موجب قواعد کامن لا نامشروع باشد. قلمروی دکتترین عدم مشروعیت در کامن لا بسیار گسترده است. اغلب، به طور خلاصه، در قالب یک قاعده [کلی] چنین گفته می‌شود که دادگاه نباید قراردادی را که «مخالف نظم عمومی» است اجرا کند. لذا «عدم مشروعیت» در کامن لا به قراردادهایی بر می‌گردد که برای انجام جرم منعقد گردد و قراردادهایی که برای مثال مخالف اخلاق حسنه باشد و قراردادهایی که مضر به حال نهاد ازدواج باشد. برخی از نویسندگان تلاش کرده‌اند که این موارد را به دو دسته مجزا تقسیم کنند:<sup>۲</sup> قراردادهایی که در رابطه با نظم عمومی در کامن لا «نامشروع» هستند و قراردادهایی که در رابطه با نظم عمومی در کامن لا «باطل» هستند. اما خود این تقسیم مشکل‌زاست، چرا که «کسانی که این طبقه‌بندی را استفاده می‌کنند در مورد این که چه قراردادهایی نامشروع و چه قراردادهایی باطل هستند، توافق ندارند».<sup>۳</sup>

در این تحقیق قصد نداریم از این تقسیم استفاده کنیم بلکه بیشتر قراردادها را تحت عنوان قراردادهایی که در کامن لا به علت «مخالفت با نظم عمومی» غیر قانونی محسوب می‌شوند، مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهیم و به منظور اختصار، از آنها به عنوان قراردادهای «نامشروع» یاد می‌کنیم و به دنبال آن خواهیم بود که محدوده دکتترین نظم عمومی در کامن لا را مشخص کنیم.

دادگاه‌ها برای تشخیص این که آیا یک قرارداد مشخص، «مخالف نظم عمومی» است یا خیر، نمی‌توانند صرفاً ادعا کنند که مشخص است این قرارداد با اهداف قانونگذار در تعارض است. آنها باید توصیف کاملی از نظم عمومی داشته باشند. با این کار، دادگاه‌ها از

1. Diggle v. Higgs (1877) 2 E D 442.

۲. نگاه کنید به چسایر، فیفوت و فورمستون، ۲۰۰۱.

۳. نگاه کنید به تریتل، ۱۹۹۹، ص ۳۹۳.

این اتهام که جای قانونگذار را غصب کرده‌اند و نظرات شخصی خود را در مورد این که چه چیز اخلاقاً قابل توجیه است و چه چیز قابل توجیه نیست، اعمال نموده‌اند، مبرا می‌شوند. لذا می‌بینیم که در جایی قاضی بوروفز<sup>۱</sup> نظم عمومی را به «اسب بسیار سرکشی» تشبیه می‌کند که «اگر هم بتوانی به زور سوار آن شوی، هرگز نمی‌دانی او تو را به کجا خواهد برد». <sup>۲</sup> و در جای دیگر لرد دینگ<sup>۳</sup> پاسخ می‌دهد «این اسب سرکش، با وجود یک سوارکار خوب، قابل کنترل خواهد بود و می‌تواند از روی موانع بپرد». <sup>۴</sup>

در حقیقت دادگاه‌ها باید در ارزیابی مفهوم نظم عمومی، بسیار محتاط و محافظه کار عمل کنند. ما اکنون زمینه‌های مختلفی که بر اساس آنها دادگاه‌ها، قراردادی را مخالف نظم عمومی می‌دانند، بررسی خواهیم کرد و با بررسی محدود دکتترین نظم عمومی در کامن لا، به جمع‌بندی نهایی خواهیم رسید.

#### *الف - قراردادهای مخالف با اخلاق حسنه*

قراردادی که موضوع آن فساد جنسی باشد به علت مخالفت با نظم عمومی نامشروع است. در گذشته دیدیم که در دعوی پیرس علیه بروکس<sup>۵</sup> حکم داده شد که قرارداد اجاره اتاقلک با یک فاحشه، که از آن به منظور پیشبرد کار خود استفاده می‌کرد، مشروع نبود. به همین ترتیب تعهدی که یک مرد به پرداخت مبلغی بر عهده می‌گیرد، در مقابل این که زن طرف قرارداد معشوقه او شود، نامشروع است. <sup>۶</sup> در یک مقطع زمانی، قراردادهای میان زنان و مردان هم خانه که ازدواج نکرده بودند مخالف نظم عمومی شمرده می‌شد. اما نگاه دادگاه‌ها به روابط و راه ازدواج افراد، به تدریج تغییر کرده است که انعکاسی از رواج رو به رشد این روابط است. امروزه بسیار بعید است دادگاه قرارداد خرید کالا میان افرادی را که

1. Burroughs J.

2. Richardson v. Mellish (1824) 2 Bing 229, 252.

3. - Lord Denning.

4. Enderby Town Football club Ltd v. the football Association Ltd [1971] ch 591, 606.

۵. مذکور در قسمت مقدمه.

6. Franco v. Bolton (1797) 3 Ves 368.

خارج از چهارچوب ازدواج با هم در یک اسطبل زندگی می‌کنند، خلاف نظم عمومی بدانند. لذا مثلاً در دعوی تینسلی علیه میلیسان<sup>۱</sup> قرارداد بیع، بدین دلیل که طرفین آن دارای روابط خارج از چهارچوب ازدواج با یکدیگر بودند، غیر قابل اجرا تلقی نشد.

#### ب - قراردادهای مضر به حال زندگی خانوادگی

حقوق قراردادی باید از روابط خانوادگی نیز حمایت کند. قراردادهایی که به بنیان ازدواج آسیب برسانند مخالف نظم عمومی هستند؛ بنابراین قراردادی که یک طرف را از ازدواج منع کند<sup>۲</sup> یا قراردادی که بر اساس آن یک نفر در مقابل دریافت مبلغی، متعهد به واسطه‌گری برای ازدواج دیگری شود، نامشروع است.<sup>۳</sup> (البته این سؤال وجود دارد که آیا امروزه باز هم می‌توان از این رأی تبعیت کرد در حالی که نگاه جامعه به واسطه‌های ازدواج بسیار تغییر کرده است یا نه؟) اما تعهد به پرداخت مبلغی پول به یک شخص تا زمانی که او مجرد است، معتبر است.<sup>۴</sup> در دعوای اسپیرز علیه هانت<sup>۵</sup> قول یک مرد به ازدواج با خواهان پس از مرگ همسرش، مخالف نظم عمومی شناخته شد چرا که باعث ترویج فساد جنسی و احتمالاً تشویق [مرد] به بر هم زدن ازدواج می‌شد.<sup>۶</sup> توافق به جدایی بوسیله زوجینی که با یکدیگر زندگی می‌کنند، بی اعتبار است.<sup>۷</sup> البته چنین توافقی زمانی که دو طرف از هم جدا شده‌اند، صحیح خواهد بود. به همین ترتیب، هیچ یک از والدین نمی‌توانند با انعقاد قرارداد، حقوق و تکالیف خود در رابطه با فرزندانشان را به شخص دیگری منتقل کنند (البته در مورد مربوطه، دادگاه می‌تواند حکم فرزند خوانده‌گی بدهد).

#### ج - قرارداد برای ارتکاب جرم یا انجام تخلف حقوقی

1. Tinsley v. Millisan [1994] 1 AC 340.

2. Lowe v. Peers (1768) 2 Burr 2225.

3. Hermann v. Charlesworth [1905] 2 KB 123.

4. Gibson v. Dickie (1815) 3 M & S 463.

5. Spiers v. Hunt [1908] 1 KB 720.

۶. البته باید توجه داشت که امروزه دعوای نقض تعهد به ازدواج به وسیله ماده ۱ از قانون اصلاح (مقررات متفرقه) مصوب ۱۹۷۰ منسوخ شده است.

7. Brodie v. Brodie [1917] 271.

قراردادی که موضوع آن ارتکاب یک جرم باشد، به دلیل مخالفت با نظم عمومی، نامشروع است. در دعوی بیگوس علیه بوستد<sup>۱</sup> طرفین قراردادی منعقد کردند که مخالف با مقررات کنترل مبادلات بود. دادگاه حکم داد که این قرارداد غیر قابل اجرا است. همچنین قراردادهایی که به منظور فریب دادن اداره مالیات منعقد می‌شود مخالف با نظم عمومی است.<sup>۲</sup> در دعوی الکساندر علیه رایسون<sup>۳</sup> طرفین قراردادی امضا کردند تا ارزش مال را کمتر از میزان واقعی نشان داده و مأمور عوارض شهرداری را فریب دهند. این قرارداد نیز نامشروع و غیر قابل اجرا شناخته شد. همچنین قراردادی که مقرر سازد شخص در قبال انجام کاری که عمل خلاف قانون است، مستحق دریافت مبلغی گردد، نامشروع است. در دعوی برسفورد علیه بیمه رویال اکسچنج<sup>۴</sup> شخصی که زندگی‌اش را به مبلغ ۵۰/۰۰۰ فرانک بیمه کرده بود، خودکشی کرد. این گونه حکم داده شد که وراث او نمی‌توانند بیمه‌گر را ملزم به پرداخت وجه بیمه نمایند، هر چند که بیمه نامه صراحتاً مرگ ناشی از خودکشی را نیز در بر می‌گیرد؛ چرا که در آن زمان خودکشی جرم بود و اجازه دادن به یک شخص یا وراث او در منتفع گردیدن از جرمی که انجام داده‌اند، مخالف با نظم عمومی دانسته شد. (امروزه این استدلال عملاً متروک مانده است چرا که دیگر خودکشی جرم تلقی نمی‌شود)

قراردادی که موضوع آن ایجاد ترت [یا همان شبه جرم] باشد مثلاً قراردادی برای هجو [دیگران]<sup>۵</sup> نیز نامشروع است. اگر هیچ یک از طرفین ندانند که اجرای قرارداد متضمن ارتکاب چنین تخلفی است، قرارداد نامشروع تلقی نمی‌شود.

قراردادی که موضوع آن دادن غرامت به فرد در مقابل مسئولیت‌های کیفری باشد، نیز نامشروع است. البته این در صورتی است که تخلف کیفری، با قصد مجرمانه ارتکاب یافته باشد؛ اما زمانی که جرم بدون قصد مجرمانه اتفاق افتاده باشد، حکم آن مشخص نیست.

1. Bigos v. Bousted [1951] 1 All ER 92.

2. Miller v. Karunski (1945) 62 TLR 85.

3. Alexander v. Rayson [1936] 1 KB 169.

4. Beresford v. Royal Exchange Assurance [1938] AC 586.

5. Clay v. Yates (1856) 1 H & 73.

قرارداد پرداخت خسارت به شخص در مقابل مسئولیت ناشی از ترت نیز غیر قانونی و نامشروع است، اگر ترت عامدانه و آگاهانه واقع گردد.

#### د - قراردادهای منافی با اجرای عدالت

قراردادهای که منافی با اجرای عدالت باشند نامشروع است. لذا قراردادی که موضوع آن عدم تعقیب کیفری است، ممکن است نامشروع باشد. قراردادی که بر اساس آن یک طرف متعهد می‌شود که در جریان رسیدگی جزایی، مدرک دروغین ارایه کند، نامشروع است.<sup>۱</sup> توافقات برای ایجاد مانع در جریان ورشکستگی نامشروع هستند.<sup>۲</sup> توافقاتی که بر طبق آنها با تأیید و تقویت دعویایی که از روی حسن نیت اقامه نشده، منجر به سوء استفاده از رسیدگی قانونی به یک مسئله می‌شود، مخالف نظم عمومی هستند. همچنین قراردادهایی که در آنها شرط شود در صورت بروز اختلاف میان دو طرف، حق مراجعه به دادگاه وجود نداشته باشد و بدین وسیله موجب خارج شدن مسئله از صلاحیت دادگاه گردند، مخالف با نظم عمومی شمرده می‌شوند. اما طرفین قرارداد می‌توانند صحیحاً اثبات کنند که باید مسئله مورد اختلاف، قبل از آن که در دادگاه مطرح شود، ابتداً به داوری ارجاع گردد.<sup>۳</sup> امروزه محدوده کنترل قضایی بر جریان داوری، به شکلی بنیادین، کاهش یافته است. در حالی که یکی از طرفین داوری می‌تواند با اعتراض به رأی داوری به علت عدم رعایت قواعد اساسی مؤثر در دیوان داوری، از دادگاه تقاضای رسیدگی و صدور حکم بنماید،<sup>۴</sup> حق تجدید نظر دادگاه در مورد مسایل ماهوی به شدت کاهش یافته است.<sup>۵</sup> البته طرفین می‌توانند برای افزایش حق محدودی که برای تجدید نظر خواهی [نسبت به رأی داوری] مقرر گردیده است، توافق نمایند. البته در مورد «توافقات راجع به داوری خانوادگی»، چنین

1. R v. Andrews [1973] QB 422.

2. Euiott v. Richardson (1870) LR 5 CP 744.

3. Scott v. Avery (1855) 5 HLC 811.

۴. قانون داوری مصوب ۱۹۹۶، ماده ۶۸ بند (۱).

۵. نگاه کنید به قانون داوری مصوب ۱۹۹۶ و رهنمودهایی که در دعوی نما [The Nema [1982] AC (724) مطرح شده است.



توافقی تنها می‌تواند پس از شروع دآوری مورد پذیرش طرفین واقع شود.<sup>۱</sup>

#### هـ- قراردادهای منافی با منافع ملی و روابط بین‌المللی

قراردادهایی که علیه کشورهای دوست خارجی هستند، مخالف با نظم عمومی و غیر قابل اجرا محسوب می‌شوند. بنابراین قراردادی که به منظور زمینه سازی سقوط دولت یک کشور منعقد می‌گردد، غیر قابل اجرا است.<sup>۲</sup> قاعدهٔ مشابه در مورد قراردادهایی اعمال می‌شوند که مضر به حال منافع حکومت باشند: داد و ستد تجاری با دشمن بر اساس «قانون تجارت با دشمن» مصوب ۱۹۳۹ غیر قانونی است.

قراردادهایی که هدف آنها گسترش یا افزایش فساد در زندگی عمومی باشد، غیر قانونی هستند. بنابراین قراردادی که به منظور فروش خدمت وظیفه عمومی یا القاب عمومی باشد، غیر قانونی است. در دعوی پارکینسن علیه شرکت کالج آو آمبولانس<sup>۳</sup> طرفین قراردادی منعقد کردند که یکی از آنها متعهد شده بود برای طرف دیگر یک عنوان شوالیه فراهم کند. این قرارداد مخالف نظم عمومی دانسته شد.

#### و- قرارداد ممنوعیت تجارت

قرارداد یا شرط ممنوعیت تجارت، تعهدی است که به موجب آن یک طرف توافق می‌کند آزادی خود را در داد و ستد یا عرضهٔ خدمت یا تجارت، در محدودهٔ جغرافیایی خاصی، برای یک دورهٔ زمانی مشخص، محدود کند. چنین قراردادی که تجارت را ممنوع می‌کند، ممنوع و غیر قابل اجرا است، مگر این که ثابت شود این تعهد، «تعهدی معقول» است. نظریه ممنوعیت تجارت بر اساس تئوری‌های نظم عمومی شکل گرفته است. اما در قراردادهای فراوانی مسئلهٔ ممنوعیت تجارت مطرح است. اجازه دهید تصور کنیم که من قراردادی منعقد کنم که به موجب آن که در یک دوره دو ساله، پانزده سخنرانی ارائه کنم. این قرارداد، آزادی مرا در تجارت، در خلال ساعاتی که من متعهد به ارائهٔ سخنرانی هستم،

۱. نگاه کنید به ماده ۸۷ این قانون.

2. De Wutz v. Hendrichs (1824) 2 Bing 314.

3. Parkinson v. College of Ambulance Ltd [1925] 2 KB 1.

محدود می‌کند. اما یک چنین قراردادی مشمول تئوری منع تجارت نمی‌شود. چه نوعی از قراردادها مشمول این نظریه می‌شود؟ پاسخ این سؤال بسیار مهم است زیرا وقتی دادگاه‌ها هیچ قدرتی به منظور بازنگری در شرایط قرارداد تحت عنوان «معقول بودن» ندارد، تئوری منع تجارت این اجازه را به آنها می‌دهد که شرطی را باطل اعلام کنند، مگر این که طرف قرارداد بتواند به طور قانع کننده‌ای، معقول بودن آن را نشان دهد. این نظریه، دکترین قدرتمندی است و لذا سؤال از قلمرو شمول آن نیز از اهمیت زیادی برخوردار است.<sup>۱</sup> به طور کلی پذیرفته شده است که این نظریه در مورد دو دسته کلی از شروط و قراردادها صدق می‌کند. اولین نوع، شرطی است که به موجب آن مستخدم تعهد می‌کند چه در خلال زمان استخدام و چه پس از آن، با کارفرمای خود رقابت نکند؛ و دومین نوع، شرطی است که به موجب آن فروشنده امتیاز یک تجارت، تعهد می‌کند به تجارتی که رقابت با تجارت فروخته شده به خریدار محسوب می‌شود، اقدام نرزد. این تئوری همچنین می‌تواند در مورد قراردادهای دیگری نیز اعمال شود اما در این موارد تعیین مرزهای آن بسیار متفاوت خواهد بود.

در دعوی شرکت اسو پترولیم علیه شرکت هاپرس گاراژ<sup>۲</sup> این تئوری در مورد قراردادی که به موجب آن یک گاراژ تعهد به تهیه همه بنزین خود، برای یک دو رة زمانی مشخص، از یک توزیع کننده کرده بود، اعمال شد. لرد رید<sup>۳</sup> عنوان کرد که «لازم نیست برای تفکیک مرز میان قراردادهایی که شامل منع تجارت هستند با قراردادهایی که شامل آن نیستند، تعریف دقیقی ارائه شود. بهترین راه این است که مشخص شود منافع مشروع [توزیع کننده‌ای] که استحقاق مورد حمایت واقع شدن را دارد، کدام است و سپس ببینیم که آیا این محدودیت‌ها، برای تحقق این اهداف مناسب است یا خیر؟»

در هر موردی که قرارداد مشمول قاعده دانسته شود، طرفی که می‌خواهد به شرط

۱. نگاه کنید به اسمیت، ۱۹۹۵.

2. Esso Petroleum Co Ltd v. Harpers Garage (Stourport) Ltd [1968] AC 269.

3. Lord Reid

استناد کند، باید نشان دهد که این شرط از دو جهت معقول است. اول این که چنین شرطی به عنوان یک شرط مورد توافق طرفین، معقول است و دوم این که، این شرط در جهت منافع عمومی معقول است (هر چند نیاز به اثبات جنبه دوم توسط اسمیت مورد انتقاد واقع شده است). برای بررسی معقولیت، به طور جداگانه شروط ضمن قراردادهای استخدام، شروط ضمن قراردادهای خرید امتیاز یک تجارت و در نهایت، قراردادهای دیگری که دکتترین در مورد آنها اعمال می‌شود را بحث خواهیم کرد.

### ۱ - قراردادهای استخدام

یک قرارداد استخدام ممکن است حاوی شرطی با هدف محدود ساختن آزادی استخدام شده [یا پیمانکار] در طول دوره استخدام یا بعد از آن، در انجام همان کار باشد. دادگاه‌ها چنین شروطی را با وسواس زیاد مورد مذاقه قرار داده‌اند. تشخیص این که آیا این شرط محدود کننده، معقول است یا خیر، به دو عامل بستگی دارد. اول این که چنین شرطی باید به حفظ منافع مشروعی از استخدام کننده [یا کارفرما] بیانجامد. در دعاوی شرکت هربرت موریس علیه ساکسلبای<sup>۱</sup> لرد پارکر اظهار داشت که کارفرما باید ثابت کند که او «علاقه یا منافع مالکانه‌ای دارد»، چه در خود رابطه تجارتي یا در اسرار حرفه‌ای که برای حفاظت از آن چنین شرط محدود کننده‌ای ... به طور معقول لازم است. بنابراین کارفرما می‌تواند به طور مشروع، پیمانکاری را که با مشتریان کارفرما در ارتباط است، محدود نماید به گونه‌ای که نفوذ خود را بر مشتری‌هایش حفظ کند.<sup>۲</sup> یا پیمانکاری را که به اسرار تجارتي او [به واسطه کاری که انجام می‌دهد] دست می‌یابد یا اطلاعات محرمانه‌ای از کارفرما به دست می‌آورد [به همین شکل محدود سازد].<sup>۳</sup> اما کارفرما از چنین حقی برخوردار نیست که خود را در مقابل استفاده از «مهارت و تجربه شخصی‌ای» که پیمانکار در خلال دوره‌ای که برای او کار می‌کند به دست می‌آورد، محافظت کند [و استفاده از آن را ممنوع سازد]. چنین

1. Herbert Morris Ltd v. Saxelby [1916] 1 AC 688.

2. Fitch v. Dewes [1921] 2 AC 158.

3. Forster and Sons v. Suggett (1918) 35 TLR 87.

مهارت‌هایی به پیمانکار تعلق دارد و او در استفاده از آن، در هر موقعیت تجارتي، آزاد است. دومین عامل این است که محدودیت باید با توجه به شرایط زمانی و مکانی هر مورد معقول باشد. به طور کلی، کارفرما حق محدود ساختن پیمانکار را در انجام حرفه‌ای متفاوت با شغلی که برای آن استخدامش کرده است، ندارد. به همین ترتیب، محدودیت نباید از لحاظ جغرافیایی گسترده‌تر از آن چیزی باشد که برای حفظ منافع کارفرما لازم است.<sup>۱</sup> همچنین شرط محدود کننده باید از لحاظ زمانی نیز معقول باشد، با این حال ممکن است یک شرط محدود کننده به صورت غیر محدود از نظر زمانی منعقد گردد و باز هم معقول باشد.<sup>۲</sup>

همان طور که یک شرط باید با توجه به اوضاع و احوال طرفین قرارداد معقول جلوه کند باید نشان داده شود که با توجه به منافع جامعه نیز شرطی معقول است. با این حال، دادگاه‌ها بسیار اکراه دارند از این که توافقی را که میان دو طرف قرارداد معقول است، بخاطر تعارض با منافع جامعه غیر معقول اعلام کنند. مخصوصاً در جایی که شرط محدودکننده‌ای که مربوط به قرارداد استخدام است، مطرح باشد.<sup>۳</sup>

## ۲ - قراردادهای خرید [امتیاز] یک تجارت

قراردادهای خرید [امتیاز] یک تجارت معمولاً شامل شرطی هستند که بر طبق آن، فروشنده [امتیاز] تجارت، تعهد می‌کند تجارت مشابهی را در مجاورت خریدار، در یک دوره زمانی مشخص، بر پا نکند. خریدار، امتیاز آن کار را خریده و لذا حق دارد آنچه را خریده، با اعمال یک شرط محدود کننده مناسب در قرارداد، حفظ نماید. نگاه خصمانه به چنین شرطی، آن طور که در مورد شرط محدود کننده در قرارداد استخدام بود، وجود ندارد. شرط

۱. نگاه کنید به دعوی ماسون علیه شرکت پرویدنت کلوزینگ اند ساپلای (Mason v. Provident Clothing and Supply Co [1913] AC 724) که در آن شرطی وجود داشت که پیمانکار از کار کردن در مشاغل مشابه تا ۲۵ مایلی لندن منع می‌کرد که مقرر گردید این شرط غیر معقول است.

۲. مذکور در دعوی فیتچ علیه دوس (Fitch v. Dewes).

۳. اما نگاه کنید به دعوی ویات علیه کردریگر اند فرنائو (Wyatt v. Kreglinger and Fernau [1933] KB 793)

محدود کننده در خرید امتیاز نیز باید نسبت به دو طرف معقول باشد که دو عامل در تعیین معقولیت آن مؤثرند: اولین عامل این است که خریدار باید منافع مالکانه‌ای نسبت به شرطی که برای حفظ حقوق خود اعمال می‌نماید، داشته باشد. در این مورد می‌توان گفت وقتی خریدار [امتیاز] کاری را خریداری می‌کند و برای حسن شهرت آن پول می‌پردازد، حق دارد اقدامات معقولی در جهت حفظ این منفعت انجام دهد. عامل دوم این است که این شرط باید با توجه به شرایط و اوضاع و احوال هر مورد معقول باشد. اگر چنین شرطی بیش از آن که به طور معقول برای حفاظت از منافع او لازم باشد، فقط به محدودیت مکانی، زمانی یا موضوعی موضوع قرارداد بیانجامد، غیر معقول خواهد بود. معقولیت این شرط بستگی به تمام عوامل موجود در هر مورد دارد.<sup>۱</sup>

همان طوری که باید نشان داده شود شرط نسبت به دو طرف قرارداد معقول است، باید معقول بودن آن نسبت به منافع جامعه نیز اثبات شود. در این مورد نیز دادگاه‌ها از این که توافقی را که نسبت به دو طرف قرارداد معقول است، در تعارض با منافع جامعه دانسته و لذا غیر معقول بودن آن را نتیجه بگیرند، خودداری می‌ورزند.

### ۳ - محدودیت تجاری و توافقات مشابه

قبلاً گفته شد که تعریف و تعیین حدود دکتترین محدودیت تجاری کاری بسیار مشکل است. مثلاً گاهی تصور می‌شود معاملات انحصاری در محدوده این دکتترین قرار نمی‌گیرند یا اگر در محدوده آن قرار بگیرند شروط محدود کننده آن، همواره معتبر خواهند بود زیرا که هیچ تعارضی با منافع جامعه پیدا نخواهند کرد. اما این دیدگاه با رأیی که در مجلس اعیان در دعوی شرکت اسو پترولیوم علیه شرکت هاپرز گاراژ (فوق الذکر) صادر شد، به شدت تضعیف گردیده است.

در این پرونده، یک شرکت تعمیر و گاراژ اتومبیل، که صاحب دو گاراژ بود، قراردادی با

۱. نگاه کنید به دعوی نوردنفلت علیه ماکسیم نوردنفلت [1894] (Nordenfelt v. Maxim Nordenfelt AC 535) که در آن شرطی که در بر دارنده یک محدودیت جهانی [برای فروشنده] بود، مورد تأیید واقع شد چرا که تعداد کارخانه‌هایی که در آن صنعت خاص به فعالیت مشغول بودند، بسیار محدود بود.

اسو منعقد کرد که همه بنزین خود را از او بخرد، گاراژ را در تمام ساعات معقول [از شبانه روز] باز نگاه دارد و گاراژ را به کس دیگری واگذار نکند مگر این که مطمئن شود خریدار، قرارداد مشابهی را با اسو منعقد کرده است. یک قرارداد برای مدت ۵ سال و دیگری برای مدت ۲۱ سال منعقد گردید. در عمل، صاحبان گاراژ برای مدت ۲۱ سال در خدمت اسو قرار گرفتند. این گونه حکم داده شد که بر اساس دکترین شرط محدود کننده، توافق با اسو برای مدت پنج سال معتبر است اما توافق برای مدت ۲۱ سال غیر معتبر. هر چند که دادگاهها برای گسترش دامنه دکترین شرط محدود کننده تجارت به چنین قراردادهایی، خود را آماده می‌کنند، آنها نمی‌توانند چنین قراردادهایی را مورد مذاقه زیاد قرار دهند.<sup>۱</sup> دادگاهها به دنبال یافتن منافع مشروعی هستند که چنین قراردادهای انحصاری ای بخاطر حفظ آن منعقد می‌گردد؛ مانند حفظ بازار فروش خرده فروشان یا حفظ موقعیت رقابتی در یک بازار. آنها رویکرد عدم مداخله در امور مردم از طرف دولت<sup>۲</sup> را جهت ایجاد زمینه‌های لازم برای معقولیت اتخاذ کرده‌اند.<sup>۳</sup> نتیجه اتخاذ رویکرد «عدم دخالت» این بوده است که دادگاهها، در قانونمند نمودن رویه‌هایی که در مقابل این گونه توافقات که به منظور حفظ قدرت رقابتی انجام وی شود، شکل می‌گیرد، پیشگام نبوده و نقش اول را در این زمینه پارلمان<sup>۴</sup> و حقوق جامعه اروپایی<sup>۵</sup> بر عهده بگیرند.<sup>۶</sup>

شکی نیست که پارلمان از آمادگی و قدرت بیشتری نسبت به حقوق اروپایی برای

۱. بر خلاف رویکرد بسیار مداخله گرایی که از رأی صادره توسط مجلس اعیان در دعوی شرکت پخش موسیقی اسکرودر علیه مکولای (Schroeder Music Publishing Co Ltd v. Macaulay [1974] 1 WLR 1308) اتخاذ گردید که در آن نابرابری قابل ملاحظه‌ای در قدرت معامله میان دو طرف قرارداد وجود داشت.

2. Laissez – Faire.

۳. نگاه کنید به دعوی الک لاب علیه شرکت نفت توتال (Alec Lobb (Garages) Ltd v. Total oil (Great Britain) Ltd [1985] 1 WLR 173)

۴. نگاه کنید به قانون رقابت ۱۹۹۸.

۵. نگاه کنید به ماده ۸۱ معاهده رم.

۶. نگاه کنید به تریبالک، ۱۹۷۶ (Trebilcock) در جایی که او تصمیم مجلس اعیان در دعوی اسکرودر را مورد انتقاد اساسی قرار می‌دهد.

دخالت در قوانین مربوط به چنین رویه‌های که ادعا می‌شود مخالف قاعده رقابت هستند برخوردار است.

### قلمرو [دکترین] نظم عمومی

دکترین نظم عمومی در کامن لا یکی از نظریات است که با احتیاط مورد استفاده قرار می‌گیرد و لذا در قلمروی نسبتاً محدودی اعمال می‌شود. لرد ها لسبری<sup>۱</sup> در دعوی اعلام نمود دادگاه‌ها نمی‌توانند «به جعل عنوان جدید نظم عمومی اقدام کنند».<sup>۲</sup> چنین رویکرد محدود کننده‌ای، برای مدت زیادی مورد اقبال عمومی قرار نگرفت. دادگاه‌ها تدریجاً برای استفاده از مبانی موجود جهت انعکاس تغییرات ارزشی، اجتماعی و اخلاقی آماده شدند.<sup>۳</sup> با این حال، دادگاه‌ها در گسترش این دکترین به قراردادهایی که قبلاً هیچ‌گاه این نظریه در آنها اعمال نشده است، همچنان با اکره زیاد اقدام می‌کنند. چنین دکترینی که به سختی تحت کنترل قرار گرفته است، این قابلیت را برای قضات، که از توانایی‌های محدودی برخوردارند، بوجود می‌آورد که برداشت‌های شخصی خود را نسبت به نظم عمومی گسترش دهند. لذا وظیفه تعیین محدودیت‌های وارد بر [اصل] آزادی قراردادهای بر مبنای نظم عمومی، به طور گسترده‌ای، بر عهده پارلمان باقی می‌ماند. در دعاوی امروزی، قاضی نباید قراردادی را که حاوی «عوض ناکافی» باشد، به دلیل «تعارض با نظم عمومی» باطل اعلام کند. اما او ممکن است بتواند بگوید که قرارداد قابل ابطال است چون از طریق اعمال نفوذ ناروا شکل گرفته یا در شرایط «نابرابری قدرت معامله» منعقد گردیده است. نظریاتی همچنین اعمال نفوذ ناروا، قواعد مربوط به توانایی قراردادی، قوانین مربوط به شروط انحصاری و قاعده وجه التزام همگی می‌توانند به عنوان قالب‌هایی برای گسترش تدریجی و اعمال دکترین نظم عمومی مورد استفاده قرار بگیرند.<sup>۴</sup> بدین دلیل که دادگاه‌ها،

1. Halsbury.

2. Janson v. Driefontein Consolidated Mines Ltd [1902] AC 484.

۳. مثلاً نگاه کنید به مبحث قراردادهای میان زن و مردی که در یک خانه زندگی می‌کنند در قسمت قراردادهای مخالف با اخلاق حسنه.

۴. تریتل، ۱۹۹۹، ص ۴۴۲.

در گسترش دکترین «نظم عمومی» در قراردادهایی که از قدیم قاعده را در مورد آنها اجرا می‌کرده‌اند، اکراه می‌ورزند، تأثیر «نظم عمومی» در حقوق انگلیس، بیشتر، در مواردی که اعمال نفوذ ناروا یا نابرابری قدرت معامله مطرح است، دیده می‌شود تا مواردی که در این مقاله از آنها صحبت به میان آمد.



## اشتباه در خود موضوع معامله

(بخش دوم و پایانی)

محمد آل شیخ<sup>۱</sup>

چکیده:

هدف از نگارش این سطور - همچنان که از نام آن پیداست - بررسی اجمالی اشتباه در خود موضوع معامله است که مشتمل بر یک مقدمه و دو فصل می‌باشد. فصل اول کلیات، شامل تعریف اشتباه و تفاوت آن با واژه‌های مشابه و شناسایی موضوع معامله، و همچنین جنبه‌های تاریخی اشتباه در خود موضوع معامله در حقوق رم، فرانسه و فقه امامیه می‌باشد. در فصل دوم نیز سعی شده است سه نظریه مهم در مورد تفسیر اشتباه در خود موضوع معامله در حقوق فرانسه مورد کاوش قرار گرفته؛ و در نهایت؛ نظریات مختلف در ایران بررسی و نتیجه‌گیری شود.

در شماره قبل به بحث در خصوص تعریف اشتباه، پیشینه تاریخی اشتباه در موضوع معامله و مبنای اشتباه در موضوع معامله پرداختیم. اینک ادامه بحث:

### فصل دوم: مفهوم اشتباه در موضوع معامله

گفتیم: اشتباه عبارت است از تصور خلاف واقع شخص از یک شیء و موضوع معامله عبارت است از مال یا عملی که ممکن است تعهد به تسلیم یا انجام آن شده یا مورد

---

۱. سردفتر اسناد رسمی ۱۰۳ مشهد.

تملیک قرار گرفته باشد. اکنون مفهوم اشتباه در موضوع معامله آشکار می‌گردد که هرگاه یکی از طرفین از مورد معامله تصویری داشته باشد که با واقع مخالف باشد. اشتباه در موضوع معامله رخ داده است.

**مبحث اول: مفهوم اشتباه در خود معامله**

در ماده ۲۰۰ قانون مدنی آمده است «اشتباه وقتی موجب عدم نفوذ معامله است که مربوط به خود موضوع معامله باشد». این ماده ترجمه ماده ۱۱۱۰ قانون مدنی فرانسه می‌باشد که در آن آمده است:

"L'erreur n'est une cause de nulite de la canvention que lorsqu'elle tombe sur la substance meme de la chose quien est l'objet..."

که ترجمه آن چنین است: «اشتباه موجب بطلان معامله نیست مگر اینکه مربوط به خود موضوع معامله باشد». آنچه که در این تعریف به «خود» ترجمه کردیم و در ماده ۲۰۰ قانون مدنی ما نیز که از ماده ۱۱۱۰ قانون مدنی فرانسه گرفته شده است به خود ترجمه شده در لغت به معنی «جوهر، ذات و ماده» می‌باشد.<sup>۱</sup> کلمه «خود» علاوه بر اینکه به عنوان ضمیر مشترک به کار می‌رود به معنی شخص - ذات و وجود نیز آمده است.<sup>۲</sup> در ماده ۲۰۰ قانون مدنی کلمه «خود» با توجه به این که در فرهنگ معین ذیل کلمه «خود» ذات و وجود نیز آمده است با کلمه «سوبستانس» فرانسوی هم معنی می‌باشد، صحیح به نظر می‌رسد.

حال ما می‌خواهیم ببینیم که منظور از «خود موضوع معامله» چیست. آیا منظور هویت مورد معامله است یا منظور جنس مورد معامله یا نه منظور اوصاف فرعی یا اوصاف اصلی مورد معامله می‌باشد. برای تفسیر ماده ۲۰۰ قانون مدنی چاره‌ای نداریم تا به منبع اقتباسی آن ماده یعنی ماده ۱۱۱۰ قانون مدنی فرانسه مراجعه کنیم. در حقوق فرانسه سه تفسیر در مورد کلمه Substance وجود دارد. ابتدا به بررسی حقوق فرانسه و سپس به بررسی حقوق

۱. پارسایا؛ فرهنگ فرانسه فارسی، تهران: فرهنگ معاصر، ۱۳۷۲، ص ۶۳۰ و همچنین ر.ک: سعید نفیسی؛ فرهنگ فرانسه - فارسی، ج ۲، ج ۷، تهران: انتشارات صفی‌علی‌شاه، ۱۳۷۵، ص ۸۷۷.  
 ۲. معین، محمد، همان منبع، ص ۱۴۵۲.

ایران پرداخته و در نهایت آنچه که به نظر می‌رسد را بیان می‌کنیم.

### گفتار اول: حقوق فرانسه

#### (۱) نظریه نوعی *The orie objective*

با توجه به آنکه ریشه کلمه *error sur la substance* از حقوق رم گرفته شده است *error in substontia* ناگزیر از آنیم که ابتدا به بررسی حقوق رم بپردازیم. سابقه حقوق رم در مورد اشتباه در خود موضوع معامله موضوع بحث‌های بسیاری است. در حقوق رم در جایی که اشتباه نسبت به هویت فیزیکی شیء مورد بحث می‌باشد، اشتباه نسبت به «سوبستانس» رخ می‌دهد. بنابراین اگر برنز فروخته شود به اعتقاد اینکه طلا می‌باشد یا سرکه به جای شراب فروخته شود قرارداد باطل است. اما اگر طلا فروخته شود ولی اشتباه در عیار آن باشد مؤثر نیست. در اینجا به نظر می‌رسد لغت سوبستانس معادل *materia* (ماده، جنس) به کار رفته است.<sup>۱</sup>

اما در همان حقوق رم اگر جنس مورد معامله یکی باشد ولی وصف اساسی که مورد نظر طرفین بوده است وجود نداشته باشد قرارداد صحیح است. مثلاً: اگر موضوع بیع یک خدمتکار متخصص آشپزی باشد که ضمناً معتقد بوده‌اند که مذکر است هرگاه بعداً آشکار شود که خدمتکار مؤنث بوده، خریدار نخواهد توانست قرارداد را باطل کند.<sup>۲</sup>

این نخستین تفسیری که از کلمه سوبستانس شده است تفسیر نوعی و مادی است. در حقوق رم تا پایان قرن دوم میلادی فقط اشتباه در هویت موضوع معامله و شخص طرف معامله موجب بطلان تلقی می‌شد و اشتباه در سوبستانس مطرح نبود. در اوایل قرن سوم پل (Paul) و اولپین (ulpien) اشتباه در سوبستانس *error in Substontia* را افزوده‌اند و برای آن معنایی بسیار محدود قائل بوده و می‌گفتند اشتباه در سوبستانس عبارت است از اشتباه در ماده‌ای که موضوع معامله از آن ساخته شده و به هیچ وجه به اراده متعاملین توجهی

1. Barry Nicholas; French Law of contract, London:Butter Worths,1982,P.80,81.

2. Ibid.

نمی‌شد و فقط اشتباه در ماده و جنس موضوع را موجب بطلان معامله می‌دانستند.<sup>۱</sup>

**نقد نظریه:** فایده این نظر آن است که معیار ساده‌ای برای تشخیص اشتباه مؤثر در عقد به دست می‌دهد لیکن این نظر دارای نتایج غیرعادلانه می‌باشد مثلاً: یکی از حقوقدانان رومی به نام اولپین می‌گوید: «اگر تصور شود که مورد معامله تماماً از طلاست در حالی که قسمت اعظم آن از مفرغ بوده و ضمناً کمی طلا داشته است معامله صحیح است. زیرا طلا در موضوع معامله وجود داشته است». همچنین اگر کسی تابلویی را به تصور اینکه متعلق به لئوناردو داوینچی است می‌خرد بعد معلوم می‌شود کپی آن نقاشی می‌باشد معامله صحیح است، چرا که اشتباه در جنس مورد معامله رخ نداده است. آیا این عادلانه می‌باشد؟<sup>۲</sup> به دلیل ناعادلانه بودن این نظر نظریه شخصی به وجود آمد.

عیب مهم مکتب نوعی (مادی) در این است که اشتباه در اوصاف مبنای تراضی، که در نظر معامله‌کنندگان بسیار مهم و اساسی است لیکن در دید عرف ذاتی به شمار نمی‌آید، اثری در نفوذ عقد ندارد. برای مثال: قدیمی بودن ساختمان گلدانی که به عنوان عتیقه مورد معامله قرار می‌گیرد، یا اصالت نقاشی که به هنرمندی بزرگ نسبت داده می‌شود، در زمره اوصاف فرعی است و اشتباه در آنها نمی‌تواند مستند بطلان عقد قرار گیرد.<sup>۳</sup>

## ۲) نظریه شخصی:

پوتیه حقوقدان بزرگ فرانسوی هنگام بحث در مورد مثال‌های حقوق رم یک تفاوت بین سوبستانس و عوارض موضوع معامله را پذیرفت.

او نخستین کسی است که مفهوم شخصی را در حقوق قدیم فرانسه وارد کرد او می‌گوید: «هنگامی که اشتباه مربوط به کیفیت چیزی باشد که مورد معامله است آن کیفیت وصف اساس مورد معامله را که طرفین در نظر داشته‌اند تشکیل می‌دهد».

او این ملاک را این طور اعمال کرد که: «چه چیزی را طرفین خریده‌اند یا فروخته‌اند و

۱. صفایی، سیدحسین؛ *حقوق مدنی و تطبیقی*، ج ۱، تهران: انتشار میزان، ۱۳۷۵، ص ۳۰۵.

۲. همانجا؛ ص ۳۰۶.

۳. کاتوزیان، ناصر، همان منبع، ص ۴۴۶.

چه صفتی توسط طرفین قرارداد مورد توافق قرار گرفته است؟»<sup>۱</sup>

نویسندگان بعدی همراه با رویه قضایی فرانسه این روش را توسعه داده‌اند و محدودیت‌های حقوق رم را اعمال ننمودند. برای روشن شدن این نظریه چند نمونه از پرونده‌ها را از کتاب French Law of contract نقل می‌کنیم. در پرونده villa jacaueline خواهان یک ویلا از خوانده خریداری نمود.

قصد او از خرید آن این بود که زمین را تفکیک کند و مجدداً به صورت قطعه بفروشد. در قرارداد هیچ صحبتی از مساحت زمین نشده بود. اما مذاکرات آنها مشخص می‌کرد که زمین ۷۱۰۰ مترمربع بوده است. ولی بعداً آشکار شد که مساحت زمین ۵۱۱۹ مترمربع می‌باشد، مساحتی که با غرض خریدار متناسب نبود. ماده ۱۶۱۹ قانون مدنی، یک مانع قرارداده است که راه جبران خسارت در مواردی که مساحت زمین کم گردد تقسیط ثمن است. با این وجود دادگاه اعلام کرد که مساحت (وصف ذاتی مبیع) بوده و دیوان تمیز این رأی را تنفیذ کرد. دیوان چنین استدلال کرد که اگر چه تقلیل مساحت به خودی خود می‌تواند با اعمال ماده ۱۶۱۹ منجر به تقسیط ثمن شود. ولی زمین نامناسب با هدف و غرضی می‌باشد که طرفین از آن هدف و غرض آگاه بوده‌اند.<sup>۲</sup>

در یک پرونده دیگری دادگاه استیناف اورلیان<sup>۳</sup> خرید یک گنجۀ کشودار را که اشتباهاً تصور شده بود متعلق به لوئی شانزدهم است را باطل اعلام کرد. آشکار شد که جنبة قدیمی بودن گنجۀ کشودار کیفیتی بوده است که خریدار اصولاً آن را در نظر داشته و بدون آن وصف هرگز آن را نمی‌خریده است.

همچنین نمونه دیگر از نظریه شخصی در رویه قضایی فرانسه این است که «شخصی یک مادیان خریده و به فروشنده گفته ۲۰ سال داشته باشد جهت کار در مزرعه، مادیان یک هفته بعد به علت قولنج فوت کرد و در اثر کالبدشکافی کشف شد که او سن بیشتری

1. Barry Nicholas, op.cit.,p.82.

2. Ibid,P.83-84.

3. Orlean.

داشته است. دادگاه استدلال کرد که مادیان برای غرضی که در ذهن خریدار بوده است مناسب نبوده. بنابراین دادگاه رأی داد (توسط دیوان تمیز تأیید شد) که اراده خریدار به خرید، به وسیله اشتباه به دلیل تدلیس فروشنده از بین رفته است.<sup>۱</sup> در پرونده دیگری دادگاه استیناف پاریس بیع اتومبیل مستعمل که تاریخ تولید آن از آنچه در قرارداد ذکر شده بود متفاوت بود را باطل اعلام کرد. دادگاه اعلام کرد که تاریخ تولید اتومبیل مستعمل اهمیت اساسی داشته و براساس این واقعیات اشتباه به آنچه برای خریدار وصف اساسی محسوب می‌شده (خود موضوع معامله) مربوط می‌شود همچنین خرید یک اتومبیل مستعملی که کشف می‌شود وثیقه شخص ثالث بوده باطل اعلام شده است به دلیل آنکه خریدار نه تنها علاقه‌مند به کیفیت فنی اتومبیل بوده بلکه همچنین به استفاده از اتومبیل به صورت انحصاری و صلح‌آمیز نظر داشته است و رضایت خریدار براساس تصور اشتباهش از میزان حقوقی که او تحصیل می‌کند شکل گرفته و این اشتباه در خود موضوع معامله است.<sup>۱</sup>

تمام پرونده‌هایی که در بالا ذکر شد در مورد بیع می‌باشد اما در مورد قراردادهای دیگر نیز ممکن است اشتباه در خود موضوع معامله تحقق پیدا کند. مثلاً: توافق ارجاع اختلاف به داوری به علت اینکه یک طرف آگاه نبود که حقوقدانی که به عنوان داور انتخاب شده بود قبلاً از طرف دیگر پرونده به او اختیاری تفویض شده بود، دیوان تمیز فرانسه رأی داد که به موجب ماده ۱۱۱۰ قانون مدنی قرارداد باطل است زیرا استقلال رأی داور صفت اساسی یک داور می‌باشد حتی گاهی وصف اساسی که منظور طرف بوده است و براساس ظاهر چنین استنباط می‌شده که اگر این قصد تأمین نشود او راضی به انجام معامله نمی‌باشد، نیز توسط دادگاه به خود موضوع معامله تعبیر شده مثلاً: هنگامی که یک زنی بلیت تئاتر می‌خرد و از این واقعیت غافل است که همسرش قبلاً بلیت تئاتر خریده، قرارداد باطل می‌شود. آن وصف ذاتی یا همان خود موضوع معامله‌ای که قرارداد مربوط به آن

---

1. Ibid.

می‌باشد حق دیدن نمایش است حقی که زن قبلاً آن را به دست آورده بوده است.<sup>۱</sup> پس براساس این نظریه اشتباه در خود موضوع معامله هنگامی تحقق پیدا می‌کند که در وصف موضوع، وصفی که در نظر متعامل، اصلی است و او را به انجام قرارداد وا داشته است، اشتباه روی داده باشد. بنابراین اگر کسی مالی بخرد به تصور اینکه عتیقه است و بعد آشکار شود که جدید بوده است معامله به علت اشتباه در خود موضوع باطل است بدین سان کلمه سوپستانس مفهوم شخصی پیدا می‌کند و به «وصف اساسی» موضوع تعبیر می‌شود. اگر این نظریه را بپذیریم بنابراین نظر در پاره‌ای موارد حکم به بطلان قرارداد می‌شود در حالی که در همان موارد براساس نظریه نوعی قرارداد باطل نمی‌شود. مثلاً: اگر کسی شمعدان نقره‌ای بخرد به تصور اینکه عتیقه است بعد معلوم شود که عتیقه نبوده است، براساس نظریه نوعی، معامله صحیح است چرا که اشتباه در جنس رخ نداده ولی براساس نظریه شخصی چون اشتباه در وصف اساسی و جوهری رخ داده مؤثر می‌باشد ولی گاهی اوقات معامله‌ای براساس نظریه نوعی باطل است در حالی که براساس نظریه شخصی صحیح می‌باشد مثلاً: شخصی می‌خواهد یک مبل قدیمی بخرد تصور می‌کند که از چوب گردوست بعد معلوم می‌شود از چوب دیگری است براساس نظریه نوعی معامله باطل ولی براساس نظریه شخصی معامله صحیح می‌باشد. چرا که وصف اساسی منظور طرفین قدمت بوده است. نویسندگان قانون مدنی فرانسه نظریه پوتیه یعنی نظریه شخصی را در این باب مدنظر داشته‌اند و این نکته از مذاکراتی که در مجالس قانونگذاری فرانسه در این زمینه رخ داده است به خوبی نمایان می‌شود که به طور کلی علمای حقوق و رویه قضایی فرانسه با نظریه شخصی موافق‌اند هرچند بعضی از علما و پاره‌ای آراء آن را با حدود و قیودی پذیرفتند.<sup>۲</sup>

**نقد نظریه:** نظریه شخصی محض باعث تزلزل و عدم استحکام در روابط معاملاتی طرفین می‌گردد چرا اگر قرار باشد هر وصفی برای یکی از طرفین اساسی باشد بدون اینکه

1. Ibid.

۲. صفایی، سیدحسین، همان منبع، ص ۳۰۷.

طرف مقابل از آن آگاه باشد بعداً می‌تواند ادعا نماید که فلان وصف را مدنظر داشته است و به استناد آن قرارداد را باطل کند و عادلانه نیست که بطلان را به طرفی که از غرض خریدار آگاهی نداشته است تحمیل کنیم.

۳) **نظریه مختلط:** به موجب این نظر ملاک و معیار اشتباه نظر عرف می‌باشد. بعضی اوصاف مورد معامله از نظر عرف اساسی است و اشتباه در آن اوصاف موجب بطلان معامله می‌گردد تفاوت این نظریه با نظریه حقوق رم در این است که اشتباه مؤثر را محدود به اشتباه در ماده مورد معامله نمی‌کند و یک عامل فکری و ارادی را در نظر می‌گیرد. لیکن این فکر و اراده، فکر و اراده متعاملین نیست. بلکه فکر و اراده فرضی آنها برحسب عرف و عادت است.

**نقد نظریه:** براساس این نظر وصف اساسی را که عرف برای مورد معامله می‌شناسد، ممکن است باعث بطلان معامله گردد در حالی که طرفین هیچ توجهی به آن نداشته‌اند و آن وصف ممکن است اصلاً هیچ اهمیتی برای آنها نداشته باشد. چطور می‌توانیم از آن وصفی که مورد نظر متعاملین می‌باشد درگذریم و به وصفی که عرف برای مورد معامله اساسی می‌داند و هیچ یک از طرفین اهمیتی برای آن قائل نیستند، معامله را باطل کنیم.

#### ۴) اثر اشتباه در خود موضوع معامله در حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه اشتباه در خود موضوع معامله به معنایی که گفته شد موجب بطلان نسبی است. که مفهومی نزدیک به عدم نفوذ در حقوق ایران است. در حقوق فرانسه دو نوع بطلان وجود دارد: بطلان مطلق، بطلان نسبی یا قابلیت بطلان، این دو بطلان در صورتی که مورد حکم دادگاه واقع شوند، دارای آثار واحدی هستند، لیکن در احکام آنها اختلافاتی به شرح زیر به چشم می‌خورد:

الف) در بطلان مطلق هر ذی‌نفع می‌تواند به آن استناد کند اما بطلان نسبی فقط به وسیله کسی که حمایت از او مورد نظر قانونگذار بوده است قابل استناد است.

ب) در مورد بطلان مطلق عمل قابل تنفیذ و رفع عیب نیست. اما در مورد بطلان



نسبی کسی که حق استناد بطلان را دارد می‌تواند عمل را تنفیذ کند.

### گفتار دوم: اشتباه در خود موضوع معامله در حقوق ایران

گفتیم که ماده ۲۰۰ قانون مدنی ترجمه ماده ۱۱۱۰ قانون مدنی فرانسه می‌باشد و در فرانسه در مورد تفسیر این ماده سه نظریه وجود دارد. در حقوق ایران نیز حقوقدانان نظرات مختلفی را برگزیده‌اند.

عده‌ای از حقوقدانان<sup>۱</sup> نظریه دوم را برگزیده‌اند و چنین استدلال کرده‌اند که: «این اشتباه بدان لحاظ که موجب می‌گردد اراده شخص آگاهانه تکوین پیدا نکند و موجب عیب اراده شخص معامله کننده می‌باشد بهتر آن است که از نظر دوم (نظریه شخصی) پیروی شود». ولی همین افراد ضمانت اجرای اشتباه در خود موضوع معامله را، عدم نفوذ، دانسته‌اند غافل از اینکه خود اقرار کرده‌اند که چنین اشتباهی مانع تکوین آگاهانه اراده می‌گردد در حالی که ضمانت اجرای عدم تکوین اراده بطلان است نه عدم نفوذ. زیرا صرف نظر از اینکه ماهیت مورد معامله، از امور مرتبط به قصد انشاء می‌باشد و اشتباه در آن قصد را مخدوش می‌کند.

بطلان عقدی را که یکی از دو طرف نسبت به ماهیت مورد آن، اشتباه کرده باشد. از دو ماده ۳۵۳<sup>۲</sup> و ۷۶۲<sup>۳</sup> قانون مدنی در مورد بیع و صلح و با تکیه بر وحدت ملاک، نسبت به سایر عقود می‌توان استنباط کرد<sup>۴</sup>. همچنین کلمه عدم نفوذ در ماده ۲۰۰ قانون مدنی در

۱. درودیان، حسنعلی، *تقریرات درس حقوق مدنی*، ۳، سال تحصیلی ۷۴ - ۷۳، دانشکده حقوق علوم سیاسی، دانشگاه تهران.

۲. شهیدی، مهدی، *تشکیل قراردادها و تعهدات*، ج ۱، چ ۱، تهران: نشر حقوقدان، ۱۳۷۷، ص ۱۷۴، برای دیدن توضیحات بیشتر در این مورد ر.ک: منصورالسلطنه عدل؛ *حقوق مدنی*، ج ۱، تهران: چاپ اطلاعات.

۳. ماده ۳۵۳ قانون مدنی: «هرگاه چیز معین به عنوان جنس خاص فروخته شود و در واقع از آن جنس نباشد بیع باطل است و اگر بعضی از آن از غیرجنس باشد نسبت به آن بعض باطل است و نسبت به مابقی مشتری حق فسخ دارد».

۴. ماده ۷۶۲ قانون مدنی: «اگر در طرف مصالحه و یا در مورد صلح اشتباهی واقع شده باشد صلح باطل است».

معنای اعم از بطلان و عدم نفوذ به معنای اخص آن به کار گرفته شده است چرا که هر عقد باطل به یک معنا غیرنافذ است. زیرا که فاقد نفوذ حقوقی می‌باشد. عده‌ای دیگر از حقوقدانان در تفسیر ماده ۲۰۰ قانون مدنی گفته‌اند که: «مورد قصد انشاء هر یک از طرفین معامله امر معین است که طرف دیگر نسبت به آن امر قصد انشاء می‌کند و الاً رابطه حقوقی بین آن دو ایجاد نمی‌شود. مثلاً: هرگاه کسی به مغازه‌ای برود، و قیمت پیراهنی را بپرسد و آن را بخرد بعد در موقع تسلیم معلوم گردد که فروشنده قیمت زیرپیراهن را گفته و آن را فروخته است، این معامله نسبت به هیچ یک از پیراهن و زیرپیراهن واقع نمی‌شود». و اضافه کرده‌اند که کلمه «عدم نفوذ» به معنی بطلان استعمال شده است.

در مثالی که ایشان برای تفسیر ماده ۲۰۰ قانون مدنی زده‌اند، بطلان معامله مستند به عدم تطابق ایجاب و قبول به لحاظ اشتباه در هویت مورد معامله است. در حالی که اشتباه در خود موضوع معامله ناشی از اشتباه در هویت مورد معامله نیست بلکه ناشی از اشتباه در وصف اساسی می‌باشد که معامله به خاطر آن صورت گرفته است. به این معنا که در مورد یک کالای خاص توافق صورت گرفته است ولی وصف اصلی و جوهری که مدنظر خریدار بوده است در آن کالا موجود نمی‌باشد. و از آنجا که آن وصف اساسی و جوهری، قید اراده بوده است با فقدان آن، فقدان اراده کشف می‌گردد. و این بطلان به لحاظ عدم وجود اراده صحیح، که عنصر تشکیل دهنده عقد است می‌باشد.

برای توضیح بیشتر باید گفت که هر شیء دارای یک دسته «اوصاف اصلی» یا «اوصاف ذاتی» یا به قول فقها «اوصاف جوهری» می‌باشد و همچنین دارای یک دسته «اوصاف فرعی» است. مثلاً: اگر من یک دستمال حریر از عتیقه فروشی بخرم به تصور اینکه متعلق به لویی شانزدهم است و انگیزه من برای خرید آن این باشد که متمایل بوده‌ام یک اثری از آن پادشاه داشته باشم، حریر بودن دستمال جزء اوصاف فرعی و قدمت و تعلق آن به لویی شانزدهم جزء اوصاف اصلی یا ذاتی یا جانشین ذات است. یعنی این وصف از سایر اوصاف خارج شده و جزء ذات شیء گردیده به نحوی که اگر از خریدار سؤال

شود که چه چیزی را خریدی؟ یا از فروشنده سؤال شود چه چیزی را فروختی؟ در پاسخ خواهند گفت: عتیقه. هیچ‌گاه نخواهد گفت: دستمال خریدم. یا دستمال فروختم. بنابراین هیچ‌گاه نباید ذات یک شیء را با اوصاف آن اشتباه کرد و ذات شیء را مجموعه‌ای از اوصاف آن دانست زیرا ماهیت و ذات یک شیء عرفاً هویت آن شیء را تشکیل می‌دهد و شیء با آن معرفی می‌شود. و از شیء قابل جدا شدن نیست، در صورتی که اوصاف شیء از امور خارج از ذات است و در معرفی شیء دخالت ندارد.<sup>۱</sup> مثلاً: ذات گندم با عنوان (گندم) معرفی می‌شود در حالی که دیمی یا آبی بودن یا خوزستانی یا گرگانی بودن جزء اوصاف آن است. بنابراین اشتباه در «اوصاف اصلی» یا «ذاتی» یا «جوهری» یا بنا به قول بعضی<sup>۲</sup> «اوصاف جانشین ذات» منجر به بطلان عقد خواهد شد. و همچنان که گفته شد این بطلان به علت عدم توافق طرفین در هویت مورد معامله نیست بلکه در هویت مورد معامله هیچ بحثی نیست. مثلاً، در مثال فوق یک توافق بر روی دستمال حریر صورت گرفته است ولی اگر کشف شود که دستمال عتیقه نبوده است در حقیقت اشتباه بر روی وصف ذاتی صورت گرفته که این مانع تأثیر قصد می‌باشد<sup>۳</sup> و اشتباه در اوصاف فرعی اگر آن اوصاف در معامله شرط شده باشد یا بتوان از قصد ضمنی طرفین آن را احراز کرد. حسب مورد موجب خیار تخلف از شرط یا خیار عیب خواهد شد.<sup>۴</sup>

### نتیجه بحث

حال باید گفت ملاک فرعی یا اصلی بودن وصف آیا داوری عرف است یا قصد طرفین؟ با توجه به ایرادهایی که به نظریه‌های نوعی و شخصی وارد شد هیچ یک از این نظریات به تنهایی نمی‌تواند ملاک تشخیص وصف ذاتی از غیرذاتی باشد. اگر ملاک شخصی را به تنهایی اعمال کنیم مانع استحکام معاملات خواهد بود چرا که احتمال دارد

۱. شهیدی، مهدی، همان منبع، ص ۱۷۰/

۲. همانجا؛ ص ۱۷۸.

۳. همانجا؛ ص ۲۳۶.

۴. کاتوزیان، ناصر، همان منبع، ج ۱، ص ۴۳۹.

انگیزه شخصی در معامله به میان گذاشته نشود و بعداً به استناد همان، ادعای بطلان معامله مطرح گردد و اگر ملاک نوعی و مادی به تنهایی اعمال شود ممکن است وصفی که در نظر طرفین اساسی بوده در نظر عرف هیچ اهمیتی نداشته باشد و تأثیری در عقد نداشته باشد بنابراین باید گفت که اگر طرفین مقصود خویش را به طور صریح در عقد ذکر کرده باشند که مثلاً یک ظرف عتیقه را مورد معامله قرار می‌دهند یا یک ظرف مطلاً را، در این صورت وصف ذاتی بر مبنای مقصود مشترک دو طرف تعیین خواهد شد. مشکل وقتی ظاهر می‌شود که طرفین ذکری از وصف اساسی به عمل نیاورده باشند در این صورت آیا باید داوری عرف را ملاک قرارداد یا اراده ضمنی طرفین که از اوضاع و احوال معامله برمی‌آید. بدون شک اگر دادرس بتواند اراده ضمنی دو طرف را از اوضاع و احوال معامله کشف کند همان مجری خواهد بود، در شرایطی که خریداری به مغازه عتیقه‌فروشی مراجعه می‌کند و یک ظرف سفالی را به بهای گزاف می‌خرد اوضاع و احوال معامله کاشف از این است که وصف ذاتی که در مورد ظرف سفالی مورد نظر طرفین بوده است عتیقه بودن است ولی اگر اراده طرفین احراز نشود باید به عرف مراجعه کرد یعنی دادرس باید بسنجد که آیا یک شخص متعارف در همان اوضاع و احوال حاضر است پول گزافی را برای خرید یک ظرف سفالی متعلق به عصر ما (غیرعتیقه) بپردازد یا خیر؟ که در اینجا داوری عرف مدنظر دادرس قرار خواهد گرفت.

### فهرست منابع

- ۱ - امامی، دکتر سید حسن؛ *حقوق مدنی*، در ۶ جلد، ج ۱۲، تهران: کتاب‌فروشی اسلامیه، ۱۳۷۵.
- ۲ - امیری قائم مقامی، دکتر عبدالمجید؛ *حقوق تعهدات*، ج ۲، تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۵۶.
- ۳ - پارسایا؛ *فرهنگ فرانسه - فارسی*، تهران: فرهنگ معاصر، ۱۳۷۲.
- ۴ - جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، *ترمیم‌ولوژی حقوق*، ج ۶، تهران: گنج دانش، ۱۳۷۲.
- ۵ - درودیان، دکتر حسنعلی؛ *تقریرات درس حقوق مدنی*، سال تحصیلی ۷۴ - ۷۳، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران.
- ۶ - شایگان دکتر سیدعلی؛ *حقوق مدنی ایران*، ج ۱، تهران: بی‌نا، بی‌تا.

- ۷ - شهیدی، دکتر مهدی؛ *تشکیل قراردادها و تعهدات*، ج ۱، چ ۱، تهران: نشر حقوقدان، ۱۳۷۷.
  - ۸ - صفایی، دکتر سیدحسین؛ *حقوق مدنی و تطبیقی*، چ ۱، تهران: نشر میزان، ۱۳۷۵.
  - ۹ - کاتوزیان، دکتر امیر ناصر، *حقوق مدنی - قواعد عمومی قراردادها*، ج ۱، چ ۳، تهران: شرکت سهامی انتشار و بهمن برنا، ۱۳۷۴.
  - ۱۰ - معین، دکتر محمد؛ *فرهنگ معین*، در ۶ ج، چ ۷، تهران: امیرکبیر، ۱۳۷۴.
  - ۱۱ - موسوی بجنوردی، سیدمحمد؛ *قواعد فقهیه*، چ ۲، تهران: نشر میلاد، ۱۳۷۲.
  - ۱۲ - نائینی، میرزا حسین، *منیة الطالب فی حاشیة المکاسب*، ج ۲، تهران: چاپ حیدری، بی تا.
  - ۱۳ - نفیسی، سعید؛ *فرهنگ فرانسه - فارسی*، ج ۲، چ ۷، تهران: صفی‌علیشاه، ۱۳۷۵.
  - ۱۴ - نوربها، رضا؛ *زمینه حقوق جزای عمومی*، تهران: کانون وکلاء، ۱۳۶۹.
- 15- Nicholas, Barry: French Law of contract, London: Butter worths, 1982.

## تایم شرینگ Timesharing<sup>۱</sup>

### اباصلت بینایی<sup>۲</sup>

#### مقدمه

پیرو مقاله همکار ارجمند جناب آقای فریدقدس گویا در شماره تابستان ۸۱ مجله کانون وکلای دادگستری و ماهنامه نارنجستان شماره ۳۰ بهار ۱۳۸۳<sup>۳</sup> در مورد تایم شرینگ بر آن شدم تا در ادامه مقاله مذکور ماهیت این تأسیس حقوقی جدید را برای آشنایی بیشتر مورد بررسی قرار دهم.

تایم شرینگ یا بیع زمانی امروزه در تمام کشورهای غربی به عنوان یک پدیده جدید حقوقی پذیرفته شده است. در قوانین کشورهای مرقی این پدیده جایگاه واقعی و مناسب خود را پیدا کرده است. در قوانین کشور ما جایگاه آن مبهم است و علت آن عدم معرفی

---

۱. مقاله حاضر از مجله کانون وکلای دادگستری شماره ۱۸۹ و ۱۸۸ سال ۱۳۸۴ نقل می‌شود که به منظور تکمیل امر و نیز اشراف خوانندگان و علاقه‌مندان محترم مجله کانون سردفتران بر دو مقاله اشاره شده در آغاز بحث، متن مقالات یاد شده نیز فراهم گردید که به عنوان پیوست اول و دوم در ادامه این مقاله درج می‌گردد.

۲. وکیل پایه یک دادگستری.

۳. تقریرات استاد دکتر عباس کریمی در کلاس حقوق مدنی، کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد واحد مرکز.

کافی از طرف حقوقدانان و عدم آشنایی مردم به ارکان آن و تردیدها در صحت و اعتبار یا بطلان و خطای آن می‌باشد. لذا مقرراتی که به علت سخت‌گیری و یا تغییر شرایط مکان و زمان پاسخ‌گوی نیاز مردم نمی‌باشد راه‌حل‌های دیگری را عملاً ابداع می‌کند و به تدریج قانونگذاران تسلیم می‌شوند و برای آن قانون وضع می‌کنند. مثلاً قانون تملک آپارتمان‌ها که با قانون مدنی فعلی ما تعارض دارد چون در زمان تصویب قانون پدیده‌ای به نام آپارتمان‌نشینی در ایران وجود نداشت تا چاره‌ای اندیشیده شود. قبل از احداث ساختمان‌های چند طبقه و احداث آپارتمان‌ها، مشکلات خاص این نوع مالکیت‌ها حادث نشد که لازم باشد با مقررات املاک مجاور در قانون مدنی مطابقت داده شود. لیکن با احداث ساختمان‌های چند طبقه و آپارتمان‌ها قانون تملک آپارتمان‌ها نیز تصویب شد و امروزه هر شهروند شهرنشینی با مقررات آن آشنایی دارد. عقد اجاره به شرط تملیک نیز که در سال ۱۳۶۱ برای دورزدن مقررات سخت و دست و پاگیر رهن ابداع گردید، عقدی با هدف بیع لکن به شکل اجاره ایجاد شد.<sup>۱</sup> همچنین فروش متری آپارتمان توسط وزارت مسکن به خریداران نیز از این قبیل می‌باشد و یا سرقفلی که سال‌ها مشروعیت آن محل بحث بوده است.

ما حقوقدانان چه بخواهیم و چه نخواهیم این واقعیت ملموس وجود دارد و لازم است با اجماع، اقناع لازم را به واضعین قانون بدهیم تا مقررات مدون و جامعی را برای این پدیده حقوقی جدید وضع کنند. برای روشن شدن موضوع مفاهیمی از قبیل بیع زمانی و مهیایات را بررسی می‌کنیم.

**۱ - بیع زمانی:** بیع زمانی هنگامی است که بیع در زمان تقطیع می‌گردد و زمان به جای مبیع ملحوظ می‌شود. سابقه این نوع بیع در تاریخ ایران قبل از اسلام و در فقه اسلام وجود دارد و مشروع و صحیح بوده است. بهترین نمونه آن تقسیم آب در مزارع براساس ۱۴۴ ساعت و تقسیم آن به صورت گردش برای مزارع و باغات می‌باشد که در فروش باغ

۱. کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی، معاملات معوض عقود تملیکی، بیع اجاره، قرض*، چاپ ۱۳۸۱، ص ۷۶.

عنصر تعیین کننده قیمت میزان سهام آب می باشد که در زمان می گردد. در تعریف بیع گفته می شود تملیک عین به عوض معلوم. ماده ۳۳۸ قانون مدنی در فرض مذکور عوض معلوم و تملیک نیز محقق می گردد و انعقاد عقد بیع مشروط و منوط به بیع هم زمان حق انتفاع از سهم آب می باشد و الا بیع غرری و باطل است.

**۲ - مهاریات:** تقسیم منافع به اجزاء و یا برحسب زمان است. اگر در خانه ای دو نفر شریک باشند و اجاره بدهند از قرار ماهی صد تومان اگر در هر ماه پنجاه تومان را یک شریک و بقیه را شریک دیگر بردارد این تقسیم منافع به اجزاء یعنی به تجزیه منافع گویند. اگر یک شریک در یک ماه صد تومان و شریک دیگر صد تومان ماه بعد را بگیرد این را تقسیم منافع زمان گویند.<sup>۱</sup>

مهاریات ممکن است در مورد عین باشد یا منافع. مثال منافع را فوقاً آورده ایم اما در تفاوت تایم شرینگ با مهاریات یا افراز مشاعی آورده شود. افراز مشاعی یا مهاریات که به زمانی یا مکانی تقسیم می شود متفاوت است زیرا در مهاریات مالکیت مشاعی طرفین محرز است در حالی که در تایم شرینگ مالکیت مشاعی عین برای مستأجرین معلوم نیست.

جزوه ای حاوی ۵۳ صفحه از دفتر تحقیقات فقهی حضرت امام خمینی (ره) که نظریات فقهی ۲۶ مجتهد استعلام شده است در دست می باشد، که درباره ماهیت تایم شرینگ اظهار نظر شکلی و ماهوی شده است.<sup>۲</sup> تنها مشکل این نوع معاملات فعلاً بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت است که می گوید هرگونه صلح نامه باید به ثبت برسد، البته عدم ثبت سند به معنی عدم اعتبار قانونی براساس قانون مدنی و شرع نمی باشد.

عدم ثبت در دفاتر اسناد رسمی فعلاً به لحاظ ابهام در ماهیت آن است، که با قواعد و چهارچوب های عقود معین مطابقت ندارد. گرچه قراردادهای موجود با خریداران در قالب

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیمولوژی حقوق*.

۲. طی شماره ۱/۳۴۵ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۴ از دفتر مرکزی فقهی حضرت امام خمینی (ره) به مدیر عامل شرکت نارنجستان.



عقد به نحو سند عادی منعقد می‌شود، لکن اعتبار سند صلح رسمی را ندارد. در حد قراردادی که کاشف از اراده دو طرف در ابراز وقوع عقد می‌باشد در حدود ماده ۱۰ قانون مدنی به عنوان عقدی از عقود نامعین قابل اعتبار است و الزام متعهد به وفای به عهد و به اجرای مفاد قرارداد ممکن است و تنظیم سند رسمی برای قرارداد نیز فاقد منع قانونی است. اما آنچه که برای اولین بار در اساسنامه شرکت آبادگران ایران به تبعیت از عنوان تایم‌شرینگ در حقوق غربی آمده است و بعداً شرکت نارنجستان در ساحل دریای خزر رایج کرده است و در آن مالکیت عین ثابت است لکن مالکیت منافع به صورت دایم مقید و مشروط و گردشی به خریدار واگذار می‌گردد با استفتاء از محضر ۲۶ نفر از علماء اعلام به شکل فوق و جاهت شرعی یا قانونی ندارد و با توضیح این که اغلب علماء فوق از پدیده تایم شرینگ بی‌اطلاع بوده‌اند و کاملاً بر صورت مسأله اشراف نیافته‌اند و در قالب سنتی فقه پاسخ کلی داده‌اند اما پاسخ اداره حقوقی قوه قضاییه مبنی بر این که تایم شرینگ نوع خاصی از مالکیت می‌باشد و ماهیت آن با بیع مشاع و مهاریات تفاوت اساسی دارد و مالکیت زمان‌بندی شده به این صورت که مالکیت یک ویلا، پلاژ یا حتی جزیره به صورت زمان‌بندی شده به چند نفر انتقال می‌یابد به گونه‌ای که هر کدام از آنها در مدت مشخصی از سال مالک آن می‌باشند و از آن استفاده می‌کنند و این ترتیب هرساله یا چند ساله می‌تواند تکرار شود.<sup>۱</sup>

روش جاری در شرکت‌های فوق مالکیت عین ثابت و برای شرکت فروشنده باقی است فقط مالکیت منافع مورد معامله طبق دفترچه عادی و قرارداد عادی منتقل می‌شود که این امر از تعریف مورد نظر اداره حقوقی قوه قضاییه خارج است، صورت مسأله با آنچه که تاکنون از علماء عظام استعمال شد مغایرت دارد مثلاً آنچه مورد بحث می‌باشد این است که تایم‌شرینگ به عنوان یک پدیده حقوقی جدید متولد شده و باید برای آن هویت مشروع پیدا کرد با بیع مشاعی، بیع مهاریات و عقود معین حتی عقد صلح مطابقت ندارد بلکه بیع

۱. نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه، طی شماره ۷/۵۰۴۲۰ مورخ ۷۵/۸/۱۰.

منافع مهاباتی است که با تلفیق ماده ۱۰ قانون مدنی به صورت عقد غیرمعین و عقد صلح (عقد معین) عملی می‌گردد چنین قالبی در فقه، و حقوق مدنی ایران فاقد سابقه است لذا نیاز به بررسی حقوقدانان و قانونگذاران، و وضع قانون خاص دارد، برای رفع هرگونه اختلاف عدم امکان صدور سند مالکیت جداگانه برای منافع نمی‌تواند به صحت این معامله که متکی بر اراده طرفین است لطمه بزند تعهد همراه قرارداد باقی است.

### پیوست اول

#### مالکیت زمانی یا Time Sharing<sup>۱</sup>

حقوق، همچون و همپای تکنولوژی و سایر فعالیت‌های اقتصادی نیازمند نوآوری و خلق نهادها و مفاهیم جدید می‌باشد. اگر جامعه‌ای نتواند به موازات پیشرفت تکنولوژی و فعالیت‌های اقتصادی مفاهیم و نهادهای حقوقی جدید ایجاد کند این رشته از علوم محدود به مباحثی می‌شود که کراراً در طول تاریخ تکرار گردیده است، کما اینکه بسیاری از کتب حقوقی که جدیداً چاپ و منتشر شده صرفاً تکرار مطالبی است که در کتب مرجع ذکر گردیده است.

یکی از مفاهیم حقوقی که اخیراً در ایران متداول گردیده است و خصوصاً در صنعت توریسم و فعالیت‌های هتل‌داری مورد استفاده قرار می‌گیرد «Time Sharing» است که به فارسی آن را «مالکیت زمانی» ترجمه کرده و مورد استفاده قرار می‌دهند.

در این نوشته ابتدا با مفهوم Time Sharing یا مالکیت زمانی آشنا خواهیم شد و سپس راه‌حل‌های عملی برای انطباق این نهاد حقوقی با رشته‌های مختلف فعالیت‌های اقتصادی بیان می‌شود. Time Sharing در ترجمه تحت‌اللفظی عبارت است از مشارکت زمانی و در فرهنگ حقوقی Black چنین آمده است:

“Sharing ownership in a recreational or resort condominium according to time, for example one week per year would be a 1/52 interest. Various plans are available”.

۱. نوشته فرید قدس‌گویا، وکیل پایه یک دادگستری مندرج در شماره تابستان ۸۱ مجله کانون وکلای دادگستری.

یعنی مالکیت مشترک در یک مرکز تفریحی یا اقامتی برحسب زمان، به عنوان مثال مالکیت یک هفته در سال به معنای مالکیت ۱/۵۲ منافع خواهد بود. الگوهای مختلفی از چنین نوع مشارکت وجود دارند.

اما Time Sharing یا مالکیت زمانی را می‌توان چنین تعریف کرد:

مالکیت مشترک در مالی در زمان معین چه به صورت کوتاه مدت یا طویل‌مدت یا دائم. بنابراین Time Sharing یا مالکیت زمانی اصطلاح و عنوان حقوقی عامی است که در کلیه فعالیت‌های اقتصادی و خدمات می‌تواند کاربرد داشته باشد.

از جمله در رشته کشاورزی نحوه تقسیم‌بندی برای استفاده از آب زراعی در املاک زراعی نوعی Time Sharing یا مالکیت زمانی است که از قدیم‌الایام در ایران مرسوم بوده و هست. به طور مثال یک زمین زراعی ممکن است دارای حق استفاده روزانه یک ساعت از آب کشاورزی باشد. این حق گرچه در عرض سال محدود به ۳۶۵ ساعت می‌باشد اما حقی است دائمی که عرف و جامعه آن را پذیرفته‌اند و اکنون نیز کلیه دفاتر اسناد رسمی براساس این حق اقدام به تنظیم سند رسمی می‌کنند و ادارات ثبت املاک نیز در هنگام صدور سند مالکیت برای زمین به میزان حق استفاده از آب تصریح می‌کنند.

نمونه دیگری که اخیراً متداول گردیده این است که عده‌ای به طور مشترک مالی را خریداری کرده و طبق توافق هر کدام به میزان مالکیت خود از آن مال استفاده می‌کنند. به طور مثال ۱۲ نفر هر کدام ۱/۱۲ ملکی را خریداری و ضمن‌العقد یا طبق قرارداد جداگانه‌ای شرط و یا توافق می‌کنند که هر کدام از مالکین فقط ماه معینی از سال حق استفاده از ملک را دارند.

در صنعت توریسم مالکین هتل‌ها اقدام به واگذاری منافع اتاق‌ها و سوئیت‌ها کرده‌اند تا مالکین منافع در زمان معینی از سال از منافع اتاق‌ها و سوئیت‌ها بهره‌مند شوند.

برای انطباق این نهاد حقوقی با سیستم حقوقی ایران و قوانین موضوعه می‌توان از دو روش استفاده کرد. یا طرفین مطابق ماده ۱۰ قانون مدنی برای تثبیت این نوع حق،

قراردادی تنظیم کنند که در متن آن به زمان استفاده و مدت آن و سایر شرایط قرارداد تصریح شده باشد و یا این عمل حقوقی با یکی از عقود معینه انطباق داده شود که در حالت اخیر چنانچه طرفین قصد داشته باشند از عین مال استفاده کنند نهاد Time Sharing یا مالکیت زمانی قابل انطباق با یکی از عقود ناقله از جمله عقد بیع می‌باشد، اما اگر فقط قصد استفاده از مال مدنظر باشد بدون اینکه طرفین بخواهند عین را واگذار کنند می‌توان این نهاد حقوقی را با یکی از عقود اجاره یا عقد صلح منطبق کرد.

به نظر می‌رسد با توجه به اینکه عقود معینه حاصل تلاش و زحمات علمای علم حقوق بوده و شرایط آن در قانون مدنی و سایر قوانین ذکر گردیده است به نحوی که اختلافات حاصله فیما بین را به حداقل می‌رساند استفاده از عقود معینه راه حل مناسبی برای انطباق Time Sharing یا مالکیت زمانی با سیستم حقوقی ایران باشد.

گرچه در کلیه فعالیت‌های اقتصادی می‌توان از کلیه عقود معینه برای انطباق Time Sharing یا مالکیت زمانی با سیستم حقوقی ایران استفاده کرد کما اینکه در مثال ذکر شده در فوق عده‌ای می‌توانند به طور مشترک عین ملکی را خریداری کرده و در زمان معینی از آن استفاده کنند. اما در صنعت توریسم و فعالیت‌های هتل‌داری بنا به دلائلی که ذیلاً خواهد آمد هیچ هتل‌داری نمی‌تواند جهت فعالیت به صورت Time Sharing یا مالکیت زمانی عین مال را واگذار کند و فقط حق انتقال منافع اتاق‌ها و سوئیت‌های هتل را دارد. بنابراین در این رشته از فعالیت اقتصادی فقط می‌توان از دو عقد اجاره یا صلح منافع استفاده کرد.

ابتدا باید دید تعریف هتل چیست؟

کلمه هتل در Webster's New Collegiate Dictionary چنین تعریف شده است:

Hotel - an establishment that provides lodging and usu. Meals, entertainment and various personal services for the public.

بنابراین در تعریف هتل یا مهمانخانه باید گفت: هتل مکانی است عمومی برای اقامت مسافران به نحوی که از منافع اتاق‌ها و ویلاها و محوطه هتل در طول مدت اقامت

بهره‌مند شده و مالک هتل موظف به ارائه خدماتی در طول اقامت آنان باشد، که برحسب نوع خدمات ارائه شده سازمان ایرانگردی اقدام به درجه‌بندی آن می‌کند. بنابر تعریف فوق هتل‌داران دارای سه وظیفه عمده و اساسی می‌باشند.

الف) ارائه محل مناسب برای اقامت و استفاده مهمانان یا مسافران.

ب) ارائه خدمات جانبی نظیر غذا، بهداشت، نظافت از قبیل تعویض ملحفه و حوله و غیره..

ج) ارائه خدمات مختلف شخصی عموماً پذیرایی از مسافران و مهمانان.

علاوه بر وظایف فوق در کشورهای مختلف هتل‌ها تابع قوانین و مقررات خاصی مطابق آداب و رسوم محل استقرار هتل می‌باشند. از جمله مطابق قوانین و مقررات ایران، کنترل ورود و خروج مسافران و رعایت و حفظ شئونات اسلامی خصوصاً حجاب اسلامی به عهده مالکین هتل‌ها بوده و براین اساس مالکین هتل‌ها در قبال سازمان‌های مختلف از جمله اداره اماکن و نیروهای انتظامی موظف و متعهد می‌باشند.

بنابراین با امعان به تعاریف هتل و Time Sharing یا مالکیت زمانی چنانچه مسافر یا مهمانی بخواهد از اتاق‌های مستحدثه در هتل به صورت مالکیت زمانی یا Time Sharing استفاده کند، مالک هتل به هیچ عنوان نمی‌تواند عین اتاق‌ها را واگذار کند زیرا با واگذاری عین، مالک هتل برای آن قسمت از هتل واگذار شده، تغییر یافته و مسئولان مربوطه می‌توانند نسبت به لغو مجوز هتلداری، حداقل برای آن قسمت از هتل واگذار شده اقدام کنند. زیرا با واگذاری عین، مالک قبلی موظف به ارائه هیچ‌گونه خدماتی نبوده و شرایط هتلداری از وی سلب می‌شود و مالک جدید نیز در قبال مراجع مختلف هیچ‌گونه مسئولیتی نداشته و به دلخواه خود می‌تواند نسبت به اداره اتاق مربوطه اقدام کند و مراجع مختلف نیز نمی‌توانند کنترل و نظارتی بر اعمال مالک جدید داشته باشند.

با این استدلال مالکیت زمانی یا Time Sharing در فعالیت هتلداری موضوع از واگذاری

عین به هر نحو از انحاء کاملاً منتفی است و برای انطباق مالکیت زمانی یا Time Sharing

در فعالیت هتل داری می‌توان از عقد اجاره یا از عقد صلح منافع استفاده کرد. چنانچه متقاضی قصد استفاده به صورت مالکیت زمانی در مدت معینی را داشته باشد در قالب عقد اجاره نسبت به واگذاری منافع در زمان معین ادواری و اگر طرفین قصد واگذاری حق استفاده به صورت دائم را داشته باشند در قالب عقد صلح منافع نسبت به تثبیت حق به صورت حق دائم اقدام خواهد کرد.

عملاً نیز یکی از هتل‌های ایران جهت تطبیق نهاد Time Sharing یا مالکیت زمانی با سیستم حقوقی ایران از عقد صلح منافع استفاده کرده است. زیرا از این طریق وابستگی افراد به هتل بیشتر شده و ضمن آنکه استهلاک هتل کمتر می‌شود کمک قابل توجهی به صنعت توریسم می‌شود. کما اینکه در سایر فعالیت‌های اقتصادی نیز استفاده از عقد صلح منافع برای واگذاری حق استفاده از اموال متداول بوده و هیچ‌گونه مشکلی را پیش نیاورده است. به طور مثال حق سرقفلی و حق کسب و پیشه در املاک تجاری یا حق نسق یا حق ریشه در املاک زراعی که هر کدام حق دائمی می‌باشند به صورت عقد صلح منافع قابل واگذاری است.

### پیوست دوم

#### تایم شرینگ یا صلح منافع<sup>۱</sup>

در این شماره نشریه، نامه یکی از خوانندگان محترم نشریه به دست ما رسید. با توجه به موضوع حقوقی نامه در زمینه تایم شرینگ پس از مشورت با مشاور حقوقی شرکت نسبت به چاپ نامه اقدام نمودیم. در ادامه مطلب نیز آقای قدس گویا مشاور حقوقی شرکت نارنجستان زیبای شمال مطلبی در پاسخ به نامه وارده ارسال نموده‌اند که مطالعه آن جهت روشن شدن مسائل مختلف تایم شرینگ بسیار مفید می‌باشد.

#### به نام ایزد یکتا

مقدمه: پیشرفت روزافزون تکنولوژی و دانش بشری و تعالی سطح آگاهی عمومی در

۱. نقل از نشریه نارنجستان (شماره ۳۰) بهار ۸۳.

جهان امروز از یک سو و تأثیر پدیده‌های نوین در درون جوامع مختلف در راستای ظهور جامعه جهانی از سوی دیگر، باعث شده است که جامعه ما نیز از تحولات و تأثیرات آن مصون نماند. پدیده مالکیت زمانی که نوعی قرارداد حقوقی برای انتقال مالکیت مستغلات و املاک است، چندی پیش در کشورهای اروپایی شکل گرفت و امروزه در کشور ما با توجه به موفقیت نسبی آن در اروپا از جانب برخی شرکت‌ها الگوبرداری می‌شود. مقاله حاضر کنکاشی است پیرامون ماهیت این گونه قراردادها با توجه به خاستگاه اروپایی آن و جایگاه آن در نظام حقوقی ما. مآلاً سعی شده است شرایط و اوضاع و احوال حاکم بر قراردادهای داخلی که تحت عنوان تایم شرینگ منعقد می‌شوند نیز مورد بررسی قرار گیرد.

فرآیند تحقیقات علمی چه به طور کلی و چه در رشته‌ای خاص به نام حقوق، اگر به گونه‌ای صحیح، اصولی و هدفمند صورت گیرد می‌تواند به رشد و بالندگی علمی و حقوقی کشور کمک شایانی نماید. در جهان امروز با توجه به اقتضایات و شرایط ویژه‌ای که بر آن حاکم است، تأثیر و تأثر سیستم‌های حقوقی بر یکدیگر امری اجتناب‌ناپذیر است. چرا که پیشرفت تکنولوژی و صنعت و علم و دانش‌اندوزی روزبه‌روز پدیده‌های جدید و نوینی را در عرصه‌های مختلف از جمله در عالم حقوق می‌آفریند که حتی ممکن است موجبات دگرگونی‌های فراوان در ساختار و سازمان حقوقی یک کشور شود. در این میان دانش حقوق که رسالت قانونمند کردن فعالیت‌های فردی و گروهی را در جامعه به عهده دارد نباید همواره با تکیه بر مبانی و اصول پذیرفته شده فقهی و حقوقی و اصل دانستن آنها در مقابل پدیده‌های نو و جدید توجهی نداشته باشد. بلکه باید هر مسأله نوپا و بی‌سابقه‌ای را چنانچه بتواند بر گوشه‌ای از مشکلات جامعه پاسخگو باشد، ابتدا شناخت زوایا و ابعاد آن را تبیین کرد و سپس لباس و قالب مناسبی برای آن دوخت و برتن آن پوشاند. به عبارتی در مسیر قانونمند کردن آن کوشید. کوتاه سخن اینکه جمود و تعصب بر تأسیسات و پدیده‌های حقوقی کهن و عدم پذیرش مطلق پدیده‌های نو، نه تنها حمایت از مبانی مسلم و اصول پذیرفته شده قبلی نیست، بلکه گامی است در راه رکود و انزوای آنها.

پدیده (Time Sharing) تایم شرینگ به عنوان یک تأسیس حقوقی در نظام اقتصادی و حقوقی کشور ما جوان و نوپاست. با توجه به نقش تایم شرینگ در کشورهای اروپایی از جهت اقتصادی و موفقیت نسبی آن، برخی از شرکتهای داخلی بر آن شده‌اند تا این روش را الگوی فعالیت‌های خود قرار دهند اما اینکه تا چه حد توانسته‌اند یا خواسته‌اند از تایم شرینگ تحت عنوان یک قرارداد حقوقی استفاده نمایند موضوع مباحثی است که در ادامه خواهد آمد. به عبارتی دیگر می‌خواهیم بدانیم قراردادهایی که اکنون در کشور ما تحت عنوان تایم شرینگ منعقد می‌شود اساساً می‌تواند ذیل این عنوان قرار گیرد یا خیر؟ بنابراین با توجه به رواج تدریجی این‌گونه قراردادها لازم است که ماهیت قرارداد تایم شرینگ کمابیش با زبانی ساده و قابل فهم برای روشن شدن اذهان جامعه مورد بررسی قرار گیرد.

عبارت تایم شرینگ Time Sharing در لغت به معنای سهم زمانی و یا مشارکت زمانی است و در اصطلاح به مالکیت زمانی ترجمه شده است که به شیوه خاص از استفاده انتفاع از ملک اطلاق می‌شود که طبق آن مالکین به صورت زمان‌بندی شده حق استفاده از ملک را دارند. در فرهنگ حقوقی Blak در تعریف تایم شرینگ آمده است:

تایم شرینگ شکلی از مالکیت سهم‌بندی شده مال است که عموماً در املاک عمومی مشاعی که مخصوص گذران اوقات فراغت است و نیز اماکن تفریحی رواج دارد و در آن چند مالک استحقاق می‌یابند که برای مدت معین در هر سال از آن مال استفاده کنند، به عبارتی دیگر ماهیت تایم شرینگ با توجه به آنچه در کشورهای اروپایی تعریف و شناخته شده است آن است که هر کدام از مالکین در مدت مشخصی از سال، مالک تمام عین می‌باشند که با اتمام آن مدت، مالکیت عین به دیگری منتقل می‌شود و این ترتیب هر سال تکرار می‌شود یعنی مالکیت افراد در عین مال، به صورت موقت و زمانی است و براساس زمان تقسیم شده است نه حق انتفاع از آن.

اینکه آیا با توجه به قوانین کشور قراردادهای تایم شرینگ می‌تواند معتبر و صحیح باشد باید گفت، با توجه به ماده ۱۰ قانون مدنی، که مقرر می‌دارد «قراردادهای خصوصی



نسبت به کسانی که آن را منعقد کرده‌اند در صورتی که خلاف صریح قانون نباشد ناقض است» و پذیرش اصل آزادی اراده در انعقاد قراردادها در نظام حقوقی کشور ما، مانعی در راه نفوذ قرارداد تایم شرینگ وجود ندارد. مهمترین نتیجه اصل آزادی اراده آن است که اشخاص می‌توانند قراردادهای خود را ذیل هر عنوان که مایل باشند، منعقد ساخته و نتایج آثار آن را به دلخواه معین کنند و قرارداد مذکور نیز از شمول این اصل خارج نیست.

نکته مهم اینجاست که به موجب ماده ۱۰ قانون مدنی اصل آزادی اراده نباید متعاملین را بر آن دارد که در جهت خلاف قانون انشای قرارداد نمایند و باید گفت تاکنون نیز قانون صریحی در جهت عدم نفوذ قرارداد مذکور وجود ندارد که انعقاد این‌گونه قراردادها خلاف آن باشد. از طرفی با توجه به وجود قرارداد صلح در قانون مدنی کشور ما و با توجه به ماهیت این عقد انعقاد چنین قراردادی تحت عنوان عقد صلح هیچ مشکلی ندارد. بنابراین مالک عین می‌تواند در قالب یک عقد صلح معوض، مالکیت زمان‌بندی شده عین را به چند نفر منتقل نماید به گونه‌ای که مالکیت این افراد به صورت مقطعی و موقت بوده، هر یک از آنها در مدت مشخصی از هر سال مالک آن عین باشند. قرارداد فوق اگر چه نتیجه عقد بیع را دارد (انتقال مالکیت) اما چون به هر صورت عقد صلح واقع شده با توجه به ماده ۷۵۸ قانون مدنی شرایط و احکام خاص بیع را ندارد. باید دانست با توجه به ماهیت عقد بیع انعقاد قرارداد تایم شرینگ با توجه به موقت بودن مالکیت در آن در قالب عقد بیع به هیچ‌وجه اعتبار حقوقی ندارد. بنابراین اگرچه عقد بیع، قابل مقید شدن به زمان نیست و دوام مالکیت از ویژگی‌های اساسی آن به شمار می‌رود ولی عقد صلح فوق‌الذکر، اگرچه نتیجه بیع را دارد، اما مالکیت منتقل شده در آن قابل تقید به زمان می‌باشد و مشروط به دوام نیست.

اما باید گفت با توجه به ماهیت تایم شرینگ عقد صلح مذکور باید صلح عین باشد تا بتوان آن را تایم شرینگ دانست در غیر این صورت یعنی صلح منافع، عملاً تایم شرینگی صورت نگرفته است بلکه آثار قرارداد مذکور چیزی شبیه عقد اجاره خواهد بود. لازم به ذکر

است واگذاری موقت منافع یک عین به صورت تملیک منافع و یا به صورت واگذاری حق انتفاع بدون شک، صحیح و نافذ است. در این صورت نه تنها واگذاری منافع به صورت زمان‌بندی شده و موقت صحیح است بلکه خود از شرایط عقد اجاره است. این معنی از ماده ۴۶۶ قانون مدنی که می‌گوید «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجر می‌شود» ... نیز پیداست. همچنان که ماده ۴۶۸ قانون مدنی می‌گوید در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الاً اجاره باطل است.

اما باید دانست در این صورت تفاوت اساسی بین تملیک منافع تحت هر نوع عنوانی با قرارداد تایم شرینگ وجود دارد. زیرا همان‌طور که گفته شد در تایم شرینگ خریداران مالک عین می‌شوند و به تبع عین منافع آن نیز مورد تملیک آنها قرار می‌گیرد. لکن در اجاره یا صلح منافع و یا هر نوع تملیک منفعتی تنها منافع ملک مورد انتقال قرار می‌گیرد و ناگفته پیداست تفاوت بین آثار حقوقی مالکیت عین و مالکیت منفعت از زمین تا آسمان است.

متأسفانه باید گفت با توجه به تحقیقات انجام شده هم‌اکنون این رویه یعنی انعقاد تایم شرینگ تحت عنوان صلح منافع مورد عمل برخی شرکت‌های داخلی قرار گرفته است. تبلیغات گسترده این شرکت‌ها برای تشویق مردم به انعقاد قرارداد تایم شرینگ از یک طرف و انعقاد قرارداد صلح منافع با مشتریان طبق اوراق و اسنادمعاملاتی موجود با توجه به تفاوت آثار حقوقی این دو قرارداد، دقت و توجه بیشتری را برای علاقه‌مندان به انعقاد قرارداد تایم شرینگ می‌طلبد.

قرارداد صلح منافع اگرچه در نظر حقوقی در جای خود بی‌اشکال است اما اولاً با توضیحات داده شده راجع به ماهیت تایم شرینگ، نمی‌تواند تایم شرینگ باشد ثانیاً اجرای آن، منافع متصالحین را در معرض خطر قرار می‌دهد، زیرا آنها تنها مالک منافع ملک هستند و هیچ‌گونه حق مالکیتی نسبت به خود ملک ندارند. بنابراین حق هیچ‌گونه تصمیم‌گیری در مورد عین مال را ندارند، از طرف دیگر مالک عین اگرچه مالک منافع آن

نیست اما با استناد به مالکیت عین می‌تواند دست به اقداماتی بزند که در نهایت به ضرر صاحبان منافع تمام شود، مثلاً اختیار مالک عین در مورد فروش و هبه آن که منجر به کاهش منافع و یا از بین رفتن منافع مال در بخشی از سال یا در کل سال شود، در این صورت تکلیف متصالحین زیان دیده معلوم نیست.

متأسفانه قرارداد صلح منافع شرکت‌های مذکور در موارد پیش گفته شده و همچنین وظایف و اختیارات هر یک از متعاملین یعنی مالکین و متصالحین سکوت کرده و به همین جهت حقوق متصالحین را در معرض خطر قرار داده است.

به نظر ما وجود همه این کاستی‌ها ناشی از آن است که قانونگذار توجهی به شناسایی این تأسیس حقوقی و اساتید و صاحب‌نظران تلاش مکتوبی در مورد بررسی ابعاد و احکام و آثار آن از خود نشان نداده‌اند لذا با توجه به اهمیت و نقش اقتصادی و حقوقی تایم شرینگ در روابط اقتصادی و حقوقی افراد کشور، توجه به آن به نحو شایسته‌تری لازم به نظر می‌رسد.

نویسنده: کمال قاسمی



مشاور حقوقی و وکیل هتل نارنجستان در پاسخ به نامه وارده که متن آن در صفحات قبل چاپ گردید جهت روشن شدن ذهن خوانندگان و همکاران و محققین و علاقه‌مندان به علم حقوق توضیح مواردی را لازم می‌داند اما قبلاً ذکر این نکته لازم است که برای مسئولین شرکت نارنجستان باعث مباهات است که روش و عمل آنان علاوه بر رونق اقتصادی سبب بروز مباحث جدید در علم حقوق گردیده است.

نویسنده محترم نامه که به نظر می‌رسد اطلاعات وسیع و جامعی در زمینه علم حقوق دارند در نگارش نامه دچار نوعی تناقض گردیده‌اند زیرا در قسمتی از نامه مفصلاً در مورد تأثیر و تأثر سیستم‌های حقوقی و نیز وجود پدیده‌های نوین در عالم حقوق و پذیرفتن مبانی و اصول فقهی و پذیرفتن اصل آزادی اراده و حاکمیت ماده ۱۰ قانون مدنی توضیحات مفصلی داده‌اند اما در انتها، قرارداد صلح منافع را نوعی تایم شرینگ ندانستند

کأنه طرفین نمی‌توانند طبق ماده ۱۰ قانون مدنی و اصول فقهی پذیرفته شده قراردادی منعقد نموده و نام آن را تایم شرینگ یا مالکیت زمانی بگذارند.

و یا در قسمت دیگری از مقاله در تعریف تایم شرینگ صرف نظر از معنای لغوی و معنای مصطلح آن، آن را نوعی استفاده از ملک دانسته‌اند و در قسمت دیگر عنوان نموده‌اند که در تایم شرینگ خریداران مالک عین می‌شوند.

اگر نگارنده محترم نامه اصل آزادی اراده و حاکمیت ماده ۱۰ قانون مدنی و نیز وجود سیستم‌های مختلف حقوقی و وجود اصول فقهی را پذیرفته‌اند و از طرفی قرارداد صلح منافع را نیز از نظر حقوقی در جای خود بی‌اشکال می‌دانند بنابراین باید قبول نمایند که انطباق مفهوم حقوقی تایم شرینگ با قوانین موضوعه ایران و نظامات هتل‌داری و اصول فقهی موجود و عرف و عادت مسلم مردم در قالب قرارداد صلح منافع نه تنها بلااشکال است بلکه با توضیحاتی که ذیلاً درج می‌گردد بهترین روش برای انطباق مالکیت زمانی یا Time sharing با قوانین موضوعه و نظامات هتل‌داری و اساساً تعریف هتل در سراسر دنیا همین قرارداد صلح منافع می‌باشد کما اینکه در سایر کشورها نیز منافع اتاق‌های هر هتل به صورت مالکیت زمانی یا Time sharing برای مدت معینی در عرض سال و در طول مدت معینی از زمان واگذار می‌شود.

در تعریف هتل یا مهمانخانه باید گفت «مکانی است عمومی برای اقامت مسافران به نحوی که از منافع اتاق‌ها و ویلاها و محوطه هتل در مدت اقامت بهره‌مند شده و مالک هتل موظف به ارائه خدماتی در طول مدت اقامت باشد که برحسب نوع خدمات ارائه شده سازمان ایرانگردی و جهانگردی اقدام به درجه‌بندی هتل‌ها و مهمانخانه‌ها می‌نماید. همچنین کلمه Hotel در Webster's New Collegiate Dictionary چنین تعریف شده است:

تأسیسی است که در آنجا محل اقامت و همچنین غذا و سرگرمی و خدمات شخصی مختلف برای عموم تدارک می‌شود.

بنابراین مطابق تعریف هتل، هتلداران سه وظیفه اساسی دارند:

(الف) ارائه محل مناسب برای اقامت و استفاده مهمانان و مسافران.

(ب) ارائه خدمات جانبی نظیر غذا، بهداشت، نظافت از قبیل تعویض ملحفه و حوله و غیره و خدمات مختلف شخصی و عموماً پذیرایی از مسافران و مهمانان.

(ج) خدمات مختلف شخصی دیگر و عموماً پذیرایی از مسافران.

علاوه بر وظایف فوق در کشورهای مختلف، هتل‌ها تابع قوانین و مقررات خاصی مطابق آداب و رسوم محل استقرار هتل می‌باشند از جمله مطابق قوانین و مقررات ایران، کنترل ورود و خروج مسافران، رعایت و حفظ شئونات اسلامی خصوصاً حجاب اسلامی به عهده مالکین هتل‌ها بوده و براین اساس مالکین هتل‌ها در قبال سازمان‌های مختلف از جمله اداره اماکن و نیروهای انتظامی موظف و متعهد می‌باشند.

یکی از انواع هتلداری که چند سالی است در اروپا و آمریکا مرسوم و رایج گردیده و شرکت نارنجستان نیز بنیانگذار این روش هتلداری در ایران می‌باشد استفاده از اتاق‌ها و سوئیت‌ها به صورت طویل‌المدت یا دائمی در زمان معین از سال می‌باشد که به لاتین آن را Time sharing می‌گویند و مسئولان شرکت نارنجستان آن را «مالکیت زمانی» ترجمه کرده و اکنون این روش هتلداری به این نام در ایران شناخته شده است.

تایم شرینگ در فرهنگ لغات Blak چنین تعریف شده است:

«مالکیت مشترک در یک مرکز تفریحی یا اقامتی برحسب زمان، به عنوان مثال مالکیت یک هفته‌ای در سال به معنای ۱/۵۲ از سود خواهد بود. الگوهای مختلفی از چنین نوع مشارکت وجود دارد».

با تعریف Time Sharing عبارت است از مالکیت مشترک در مالی در زمان معین چه به صورت کوتاه یا طویل‌المدت یا دائمی.

Time Sharing یا مالکیت زمانی اصطلاح حقوقی عامی است که در کلیه فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی می‌تواند کاربرد داشته باشد از جمله علاوه بر هتلداری در رشته

کشاورزی نحوه تقسیم‌بندی برای استفاده از آب کشاورزی در املاک زراعی نوعی Time sharing یا مالکیت زمانی است به طور مثال زمین زراعی دارای حق استفاده روزانه یک‌ساعت آب کشاورزی می‌باشد و این حق گرچه محدود است به یک‌ساعت از شبانه‌روز اما حقی است دائمی بدون اینکه هیچ عینی واگذار شود.

اما در مانحن فیه صرف‌نظر از اینکه نه در تعریف هتل و نه در تعریف Time Sharing، یا مالکیت زمانی صرف انتقال عین مطرح نشده چنانچه مسافر یا میهمانی بخواهند از اتاق‌های مستحدثه به صورت مالکیت زمانی یا Time sharing استفاده کند مالک هتل به هیچ عنوان نمی‌تواند عین اتاق‌ها را واگذار کند زیرا با واگذاری عین، مالک هتل برای آن قسمت از هتل واگذار شده، تغییر یافته و مسئولان مربوطه می‌توانند نسبت به لغو مجوز هتلداری حداقل برای این قسمت از هتل اقدام نمایند زیرا با واگذاری عین مالک قبلی موظف به ارائه هیچگونه خدماتی نبوده و مالک جدید نیز در قبال مراجع مختلف هیچ‌گونه مسئولیتی نداشته و به نحو دلخواه می‌تواند نسبت به اداره اتاق مربوطه اقدام کند و مراجع مختلف نیز نمی‌توانند کنترل و نظارتی بر اعمال مالک جدید داشته باشند. کما اینکه در تعاریف ذکر شده Time sharing یا مالکیت زمانی مقید به قید انتقال عین نشده است با این استدلال در هتلداری مسأله واگذاری عین کاملاً منتفی می‌باشد و به قرار اطلاع اشخاصی که جهت استفاده املاک به صورت Time Sharing یا مالکیت زمانی عین ملک به صورت مشاع یا به اشکال مختلف حقوقی دیگر واگذار کرده‌اند فاقد مجوز هتلداری می‌باشند و مالکین هتل‌ها فقط و فقط حق واگذاری منافع اتاق‌ها و سوئیت‌ها را چه به صورت کوتاه مدت و چه به صورت طویل‌المدت و چه به شکل دائمی دارند.

برای انطباق هتلداری به صورت Time Sharing یا مالکیت زمانی با قوانین موضوعه کشور از نظر حقوقی می‌توانستیم از دو روش استفاده کنیم؛ یا با متقاضیان براساس ماده ۱۰ قانون مدنی قرارداد منعقد نماییم یا از یکی از عقود معینه استفاده کنیم.

گرچه انعقاد قرارداد طبق ماده ۱۰ قانون مدنی کاملاً بلااشکال است اما با توجه به

اینکه این امر کاملاً با عقود معینه قابل انطباق بوده و عقود معینه نیز حاصل تلاش سالیان متمادی علما و فقها و حقوقدانان کشور می‌باشد و شرایط هر کدام از عقود معینه کاملاً مشخص می‌باشد چنین اتخاذ تصمیم شد که Time Sharing یا مالکیت زمانی با یکی از عقود معینه انطباق داده شود و در این حالت یا می‌بایستی برای کوتاه مدت از عقد اجاره استفاده شود (کما اینکه عمدتاً مسافران، اتاق‌ها و سوئیت‌های هر هتلی را برای یک یا چند شبانه‌روز یا چند شبانه‌روز اجاره می‌نمایند تا از آن استفاده کنند) یا به صورت دائم با استفاده از عقد صلح منافع نسبت به واگذاری منافع اتاق‌ها و سوئیت‌های هتل به طور قطعی اقدام می‌شد.

به موجب ماده ۴۶۶ قانون مدنی ایران اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود و برطبق ماده ۴۶۸ همان قانون، در اجاره اشیاء از جمله اتاق‌های هتل مدت اجاره باید تعیین شود والا اجاره باطل است.

بنابراین اگر مالکیت زمانی یا Time Sharing در قالب قرارداد عقد اجاره تنظیم شود حتماً می‌بایستی مدتی برای آن تعیین نمود و تجربه و عملکرد سایر کشورها از استفاده از هتلداری به صورت مالکیت زمانی یا Time Sharing ثابت کرده است که حتی اگر طرفین (هتلداران و مسافران) به طویل‌المدت بودن قرارداد اجاره توافق داشته باشند، مهمانان یا مالکین منافع اتاق‌ها و سوئیت‌ها هیچ‌گونه وابستگی به هتل و در حقیقت عین مستأجره نداشته و این امر سبب استهلاک زود هنگام مستحذات و تأسیسات می‌گردد و از این طریق صدمات و لطمات جبران‌ناپذیری به صنعت گردشگری وارد می‌شود.

اما اگر مالکیت زمانی یا Time Sharing با انعقاد قرارداد صلح منافع به صورت حقی دایمی به متقاضیان واگذار شود اولاً منافع آنان تضمین شده و ثانیاً خود را شریک و سهیم در صنعت توریسم می‌دانند و ثالثاً بدون دغدغه و یا خیالی آسوده از آن استفاده می‌کنند و رابعاً با قوانین و مقررات و نظامات هتلداری نیز مطابقت دارد. خصوصاً اینکه چه در قوانین موضوعه کشور و چه در عرف و عادت عامه مردم می‌توان مصادیق بارزی از انتقال منافع

به صورت عقد صلح منافع دید و در عمل هیچ‌گونه مشکلی برای مالک منافع پیش نیامده است بدین توضیح که حق استفاده از مالی مطابق قانون یا برحسب عرف و عادت برای شخص ایجاد شده و این حق دائمی با استفاده از عقد صلح منافع قابل واگذاری به صورت حق دائمی می‌باشد و منتقل الیه به عنوان حق دائمی از آن منتفع می‌گردد. به طور مثال حق سرقفی و حق کسب و پیشه املاک تجاری مطابق قوانین مصوب حقی است دائمی و مربوط به منافع املاک تجاری که قانونگذار آن را محترم شمرده و بدون اینکه عین ملک واگذار شود این حق قابل واگذاری به غیر آن هم به صورت دائمی و قطعی می‌باشد و یا حق نسق یا حق ریشه در املاک کشاورزی که گرچه قانونگذار به صراحت قائل به چنین حقی نشده است اما عرف جامعه و آداب و رسوم عامه آن را پذیرفته و معتبر می‌داند و این حق که حقی است مربوط به استفاده از منافع املاک زراعی دائمی بوده و قابل واگذار به دیگری می‌باشد.

علی‌ای‌حال با توضیحات مشروحه در فوق به نظر می‌رسد نگارنده محترم نامه علی‌رغم زحماتی که در نگارش نامه متحمل شدند مالکیت زمانی یا Time sharing را بدون توجه به هتلداری و به صورت انتزاعی بررسی کرده‌اند و پیشنهاد وی مبنی بر واگذاری عین با قوانین و مقررات مربوط به هتلداری کاملاً مغایر است.

**فرید قدس گویا**



**بازنگری در سهم الارث زوجه و  
درخواست حذف ماده ۹۴۶ قانون مدنی  
(یک طرح پیشنهادی مشفقانه)  
(بخش دوم)**

علی بهاری راد<sup>۱</sup>

فرازهایی از بحث علمی ارث

۱ - ظهور ارث:

ارث یعنی مالک شدن زنده‌ای مال مرده‌ای را، سنتی است که دور نیست از دیرینه‌ترین آداب معموله اجتماعات بشری باشد. قانون توارث اموال یک ناموس طبیعی است، زیرا با تأمل و بررسی در طبیعت انسان اجتماعی، یک حس شوق و کششی به سوی مال، مخصوصاً اگر مالی بدون صاحب باشد و مالکی نداشته باشد در وی مشاهده می‌شود که می‌خواهد با تصرف آن نیازمندی‌های خود را رفع کند، تصرف چنین چیزی مخصوصاً اگر مانعی نداشته باشد، از عادات ابتدایی و باستانی بشر بوده است. از طرفی، هر انسانی در جامعه خود هیچ‌گاه در نزدیکی و انتساب به افراد جامعه خود که

---

۱. سردفتر اسناد رسمی ۱۱ تبریز.

با اولویت و تقدم منتهی می‌شود خالی نیست، زیرا تشکیل خانواده‌ها و قبیله و تیره و امثال آن بر پایه خویشی و همخونی است. پس در هر جامعه‌ای ناگزیر بعضی افراد به بعض دیگر اولویت و تقدم دارند. مثل فرزند به پدر و مادر، رفیق به رفیق، مولا به بنده، و هریک از زن و شوهر به یکدیگر و فرمانده به فرمانبر، حتی قوی نسبت به ضعیف، با تمام اختلافاتی که جوامع بشری در تشخیص و دید این مطلب دارند.

## ۲- تحول تدریجی ارث:

این شیوه نیز مثل سایر سنن اجتماع انسانی از دستبرد دست تکامل و تطور و تغییر و تبدیل زمان سالم نمانده، منتهی دست یافتن به تحول منظم آن در طول تاریخ ملت‌های متوحش به طوری که اطمینان بخش باشد، بدان سبب که در یک وضع منظمی نبوده‌اند، استوار می‌باشد.

آنچه مسلم است آن است که در آن اجتماعات (زنان و ناتوانان را از ارث محروم می‌نموده‌اند) وارث فقط به زورمندان متوفی اختصاص داشته، سببش هم آن است که با زنان و ضعفا معامله بردگان و بچه‌ها و حیوانات یا جنس و متاع (که فقط این خاصیت را دارند که انسان از آنها استفاده کند نه اینکه از انسان، و نمی‌توانند از مال خود یا حقوق اجتماعی مخصوص نوع انسان بهره‌مند شوند) می‌کردند.

با وجود این معنا و مصداق زورمند و قوی نیز اختلاف تدریجی یافته، گاهی مصداق آن رئیس طایفه یا قبیله بوده و گاهی رئیس خانه و خانواده این سمت را داشته و گاهی دلاور قبیله و جنگاور آن از این موهبت استفاده می‌نمود. این تغییر باعث شده که حقیقت ارث هم طبعاً دگرگون شود.

این شیوه‌های معمول چون دارای خواسته فطری انسانی، یعنی سعادت نبودند و تغییر و تبدیل زور در آنها راه یافته، حتی در ملت‌های متمدنی چون روم و یونان که قوانین و سنن ملی بر آنان حکمفرما بوده نیز این تغییر و تبدیل‌ها پیدا شده است و هیچ قانونی از قوانین ارث که در بین ملت‌ها رواج داشته تا به امروز مثل قانون ارث اسلام، که چهارده قرن از

اول ظهورش می‌گذرد و در بین مسلمانان حکمفرما است دوام نکرده است.

### ۳- ارث در ملل متمدن:

از خصوصیات رومی‌ها این بود که برای خانواده استقلال تامی قائل بودند، استقلالی که او را از جامعه منفرد می‌کرد و مانع نفوذ حکومت عمومی در بیشتر حقوق اجتماعی افراد آن خانواده بود و امر و نهی و کیفر و سیاست مخصوص به خود داشت. هنگامی که خانواده چیزی به ارث می‌برد، مثلاً یکی از پسران می‌مرد، تمام ثروتی را که با اجازه رئیس خانواده کسب کرده بود، یا دختر آنچه را که به عنوان صدق با اجازه رئیس منزل یا دیگری مالک شده بود، برای رئیس خانواده می‌گذاشت و فقط او بود که آن را تصرف می‌کرد، زیرا مقتضای خداوندگاری و مالکیت مطلق او در خانواده‌اش همین بود و وقتی هم رئیس خانواده می‌مرد، یکی از فرزندان یا برادرانش که در خور ریاست بود که آن مقام را حائز می‌شد و فرزندان دیگر یا با تأسیس خانه و خانواده دیگری مستقل می‌شدند و خود خدای خانواده خود می‌شدند یا همان نسبتی را که با پدر خود داشتند و تحت قیمومت و ریاست مطلق او بودند با رئیس جدید خانواده مثلاً برادرشان پیدا می‌کردند.

فرزندخوانده‌ها نیز حق ارث داشتند زیرا در بین رومی‌ها نیز مثل عرب جاهلیت فرزند خواندگی معمول بوده، اما زنان مثل دختر و همسر و مادر، به هیچ‌وجه حق ارث نداشتند و آنان میل نداشتند ثروت خانواده از آن بیرون برود. و در یونان، وضع خانوادگی ایشان نیز با رومی‌ها شبیه بود. ارث را فقط فرزند ارشد و پسر می‌برد، زنان به طور کلی (همسر - دختر) و برادر (فرزند خردسال) از ارث محروم بودند. اما در کشورهای هند و مصر و چین، در بین آنها نیز همچنان زنان از میراث محروم بوده‌اند.

در میان ایرانیان قدیم نیز نکاح محارم و تعدد همسر و همچنین فرزندخواندگی رواج داشت، محبوبترین همسران آن زنی بود که جای فرزند را می‌گرفت و مانند فرزند و فرزند خوانده ارث می‌برد و باعث محرومیت سایر همسران از ارث می‌شد، دخترانی که شوهر کرده بودند از ارث محروم بودند زیرا باعث انتقال مال به خارج خانه می‌شدند.

اما عرب، آنان زن را مطلقاً از ارث محروم می‌کردند و پسرانی را که صغیر بودند ارث نمی‌دادند، ولی اولاد ارشد که سواری می‌دانست و دفاع از حریم خود را می‌توانست، ممکن بود ارث ببرد، اگر این‌گونه اولاد نبود نزدیکان مرد او ارث می‌بردند.

این آیات (آیات مربوط به ارث) هنگامی نازل شد که در جهان چنین سنن و قوانینی حکمفرما بود، اکثر کتب تواریخ ملل جهان و سفرنامه‌ها و کتب حقوقی و امثال و نظایر آن را نوشته‌اند. خلاصه کلام آنکه آیین و سنت محروم نمودن برخی از افراد بشر از حقوق ارثی خود، چه همسر باشد و چه فرزند یا خواهر... یک آئین جهانی بوده، همچنان محرومیت فرزندان صغیر و یتیم، مگر در مواردی که تحت عنوان ولایت یا قیمومت دائمی باشد.

### اسلام در چنین موقعیتی چه کرد؟

بارها به این نکته تأکید شده که اساس حقیقی احکام و قوانین انسانی در نظر اسلام همان فطرت بشری است، فطرتی که خداوند بشر را بدان سرشته است و مبنای قاعده ارث را نیز اسلام براساس قرابت و رحم که یک امر فطری و ثابت خلقت می‌باشد گذاشته است و بر همین مبنا فرزند خوانده را نیز از ارث محروم نموده است و سپس وصیت را از تحت ارث خارج نموده و برای آن جای مستقلی باز کرده است. ملاک ارث، خویشی و وابستگی است و اراده و میل میت در آن هیچ تأثیری ندارد، بالعکس ملاک وصیت احترام به اراده میت و نفوذ مشیت او در ملک خودش می‌باشد.

### مبنای جوهری ارث در نظر اسلام:

مبنای جوهری ارث در نظر اسلام دو اصل است:

اول اصل همخونی (رحم). دوم اصل اختلاف زن و مرد.

از اصل اول نتیجه گرفته می‌شود که طبقه‌بندی ورثه به حسب دوری و نزدیکی و همچنین عدم واسطه یا وجود وسائط زیاد یا کم می‌باشد. و طبقات اول و دوم و سوم را مشخص می‌کند، (در این میان حال زن و شوهر مراعات بیشتری شده، زیرا به سبب

ازدواج، خون آنها با تمام طبقات آمیختگی یافته و لذا وجود هیچ طبقه‌ای مانع ارث آنها نیست و بالعکس). از اصل دوم نیز نتیجه گرفته می‌شود که در غیر مورد مادر و کلاله مادری، جنس مرد و زن اختلاف در سهام دارند، و هر مردی دو برابر حق زن سهم می‌برد.

#### سهام شش‌گانه ارث در اسلام:

سهام شش‌گانه ارث در اسلام: (نصف، دو سوم، یک سوم، یک چهارم، یک ششم، یک هشتم) می‌باشد اگرچه با یکدیگر اختلاف دارند و نیز مالی که به یکی از ورثه می‌رسد گرچه از سهم معین او به سبب رد یا نقص کم و زیاد می‌شود و همچنین پدر و مادر و کلاله مادری گرچه از قاعده (للذکر مثل حظ الانثیین) مستثنی هستند.

#### قوانین جدید ارث:

این قوانین و سنن اگرچه در کم و کیف با قانون ارث اسلامی مخالفت دارند که اجمالاً بدان اشاره شد لکن در ظهور و استقرارش از قوانین اسلامی در ارث پشت گرفته است، و بین موقعیت اسلام در هنگام وضع چنین قوانینی و موقعیت آنها فرق بسیار است.

اسلام هنگامی این مسأله را آشکار کرد که گوش جهان چنین نغمه‌ای را نشنیده بود و مردمان از گذشتگان و نیاکان خود چیزی از آن به یاد نمی‌آوردند. ولی قوانین امروز ملل موقعی به عرصه آمده که سنت اسلامی در ارث بیش از ده قرن و در بیشتر از صدها میلیون مردم و در اکثر نقاط آبادان جهان، قبل از وی استقرار داشته و در علم روان‌شناسی ثابت شده است که وقوع کاری در خارج و استقرار ثبوت آن بهترین کمک برای وقوع امثال آن است، هر سنت و آیین از آیین‌های اجتماعی پایه فکری برای آیین‌های نظیر آن در بعد می‌باشد، بلکه هر سنت امروز را می‌توان تکامل یافته سنت دیروزی خواند پس برای هیچ محقق اجتماعی جای انکار این نکته نیست که قوانین ارث امروز جهان ماده از قوانین ارث اسلامی گرفته و تحولی صحیح یا سقیم از آن قوانین می‌باشد.

پس شگفت دارد کسی ادعای آن کند که قوانین ارث امروز جهان از قوانین روم قدیم گرفته شده است. با اینکه سنت رومی‌ها را در مقوله ارث بیان کردیم و آنچه را که اسلام و

سنت صحیح وی در ارث به جامعه بشری تقدیم کرده است، نیز شرح دادیم و گفتیم که این سنت ریشه‌دار عمیق قرن‌ها در جوامع میلیون‌ها نفر از مردم جهان بین آن قوانین رومی قدیم و این قوانین جدید غربی حائل بوده و غیرممکن است در افکار اینان اثر نگذاشته باشد. از آن شگفت‌آورتر آنکه بگویند قوانین ارث اسلامی از قوانین ارث رومان گرفته شده است.<sup>۱</sup>

ادامه دارد

## نمایه موضوعی مقالات و مطالب مجله کانون

تنظیم: سیدفریدالدین محمدی<sup>۱</sup>

### حقوق ثبت

(شماره‌های داخل پرانتز شماره مجله می‌باشد)

- ۱ - نقش الفاظ در اعمال و وقایع حقوقی و ثبتی (۱) و (۲)      مرحوم سید رضا زواره‌ای
- ۲ - ثبت اسناد (۱، ۲، ۳)      مهدی کریم‌پور
- ۳ - سیر مالکیت و چگونگی ثبت اسناد و املاک در ایران      سید جلیل محمدی
- مالکیت و ثبت اسناد در ایران باستان (۱)
- مالکیت در دوران جاهلیت و بعد از اسلام (۲)
- مالکیت در دوران اموی و عباسیان و در ایران بعد از اسلام (۳)
- مالکیت در دوران سلجوقیان و مغولان (۴)
- مالکیت در دوره صفویه (۵)
- مالکیت در زمان افشاریه (۶)
- مالکیت در دوره قاجاریه (۷)
- مالکیت در اواخر دوره قاجاریه (۸)
- مالکیت در دوره مشروطیت (۹)
- انواع مالیات و عوارض، مخارج و هزینه‌ها (۱۰)
- وضع کوچ و اسکان ایلات و عشایر و وصول انواع مالیات و عوارض در حکومت رضا شاه (۱۱)
- مالکیت در دوران محمد رضا پهلوی (۱۲)
- اصلاحات ارضی (۱۳)

---

۱. سردفتر اسناد رسمی ۷۲۷ تهران.

- بنیاد پهلوی و مروری بر مراحل سه گانه اصلاحات ارضی (۱۴)  
 وقف (۱۵)  
 املاک خالصه (۱۶)  
 ثبت املاک در ایران باستان (۱۷)  
 ثبت املاک بعد از ورود اسلام (۱۸)  
 ثبت املاک در دوران نادرشاه و زندیه و قاجاریه و دوران مشروطیت (۱۹)  
 تنظیم اسناد قبل از تأسیس دفاتر اسناد رسمی (۲۰)  
 تشکیلات ثبت اسناد و املاک (۲۱)  
 اسامی مدیران کل و رؤسای سازمان ثبت اسناد و املاک  
 وظایف سازمان ثبت (۲۲)  
 تشکیلات دفاتر اسناد رسمی (۲۳، ۲۴، ۲۵، ۲۶، ۲۷، ۲۸ و ۲۹)  
 تشکیلات دفاتر ازدواج و طلاق (۳۰ و ۳۱)  
 ۴ - تحولات ثبت املاک در حقوق معاصر مصر (۲، ۳، ۴)  
 ۵ - طرق تجدید نظر در آراء شورای عالی ثبت (۱۹)  
 ۶ - شرحی بر مواد ۱، ۲، ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی  
 به آن (۱۹)  
 صابر ساتراپ  
 ۷ - کتاب‌شناسی حقوق ثبت اسناد و املاک (۱۹)  
 محمد علی اختری  
 ۸ - تفسیر و توضیح ماده ۲۲ ق. ثبت (۱۹، ۲۰، ۲۲، ۲۵، ۲۷، ۲۸)  
 شهاب اقبالی افشار  
 ۹ - نگاهی اجمالی به ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و ضرورت اصلاح آن (۲۱) محمد علی یادگاری  
 ۱۰ - مروری بر نحوه رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبت اسناد و املاک در سازمان ثبت  
 محمد علی یادگاری (۳۰، ۳۲، ۳۳)  
 ۱۱ - نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت (۳۴)  
 محمود تفکریان  
 ۱۲ - ضرورت ایجاد تحول در ساختار و قوانین ثبت اسناد و املاک کشور (۳۸)  
 پرویز بنی‌عامریان  
 ۱۳ - وظیفه ما در تنظیم سند املاک مجهول‌المالک جاری و ثبت شده (۱۷)  
 نادر علیزاده ثابت  
 ۱۴ - فرهنگ اصطلاحات ثبتی (۲۳، ۲۴، ۲۶، ۲۷، ۳۴)  
 سید جلیل محمدی  
 ۱۵ - آراء شورای عالی ثبت  
 مهدی کریم‌پور  
 تسعیرسکه‌های طلاقه‌مابین زوج معین شده و منتهی به صدور اجرائیه نگردیده است (۶)  
 بازداشت سرقفلی (۷)  
 آیا دفتر اسناد رسمی برای تبدیل وثیقه، باید حق‌الثبت اخذ کند (۸)  
 آیا عملیات اجرایی با صدور سند انتقال خاتمه می‌یابد (۹)  
 مطالبه خسارت دیر کرد توسط بانک پس از صدور اجرائیه (۱۰)  
 پیشنهاد بالاترین رقم برای خرید مورد مزایده بدون ابداع وجه (۱۱)  
 مستثنیات دین (۱۲)



- تقسیم مهر به در سند طلاق بدون صدور قبض اقساطی و تعیین تکلیف پرونده اجرایی (۱۳)  
عزل وکیل (۱۴)
- ۱۶ - مالکیت در گذر زمان (۴۴) علی حقیقت  
۱۷ - تجدید نظر یا نگاهی تازه به ماده ۲۲ قانون ثبت (۴۴) خسرو عباسی داکانی  
۱۸ - بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (۴۴ و ۴۵) خسرو عباسی داکانی  
۱۹ - مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی از کشورها (۴۶) معصومه جلیلی  
۲۰ - تأملی بر شرط منجز بودن موضوع اجرائیه ثبتی (۴۷) سعید صفیان  
۲۱ - راهکارهای پیشگیری از وقوع جرم و مبارزه با مفاسد اقتصادی در حوزه ثبتی (۴۸) ایرج نجفی  
۲۲ - بحثی پیرامون عنصر مادی جرم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت (۴۹، ۵۰ و ۵۱) مهدی احمدی جویباری  
۲۳ - یادی از پایه گذاران سازمان ثبت اسناد و املاک ایران و سردفتران اسناد رسمی (۵۳) حسین شهسوارانی  
۲۴ - سیری در مباحثی از اجرای مفاد اسناد رسمی با ترمینولوژی (۵۳ ض) پرویز علیزاده آریمی  
۲۵ - بهبود روش اقدامات ثبتی در مورد سهم الارث زوجه (۵۶ ض) محمود تفکر بیان  
۲۶ - اهمیت خلاصه معامله و ضرورت ثبت سریع آن در دفتر املاک (۵۶ ض) رحیم فتحی  
۲۷ - آسیب شناسی امور ثبتی (۶۲) غلامعلی حیدرنیا فتح آبادی  
۲۸ - وضعیت ثبت املاک در حقوق انگلیس (۶۳) اصغر قیوم اصغری  
۲۹ - جایگاه قوانین ثبتی از نظر دادستان کل کشور (۶۶، ۶۷) اصغر قیوم اصغری  
۳۰ - گزیده‌ای از آراء شورای عالی ثبت (در قسمت اسناد) (۶۷، ۶۸ و ۷۰) قادر فرامرزیور  
۳۱ - مراجع محوری در واحدهای ثبتی (۶۸ و ۶۹) مهدی مشهدی پور، اعظم تشویق  
۳۲ - تفکیک - افراز - تقسیم (۶۹) قادر فرامرزیور  
۳۳ - اثر ثبت بر وضعیت حقوقی شرکتهای تجاری (۷۰) نادر پورارشد  
۳۴ - ثبت در آیین قانون مدنی (۷۰) بهروز نوروزی  
۳۵ - سند مالکیت المثنی و تکالیف دفاتر اسناد رسمی (۷۲) صابر ناظمی  
۳۶ - بررسی بخشنامه‌های ثبتی مربوط به دفاتر اسناد رسمی (۷۶) رشید عنایت تبار  
۳۷ - دفتر بازداشتی و تکالیف دفاتر اسناد رسمی (۷۶) بهمن الفی  
۳۸ - سازوکارهای حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک جهت تثبیت و تغییر شکل مالکیت دولت (۷۶) محمد امامی و فیروزه احمدی  
۳۸ - نقدی کوتاه بر مقاله «سازوکارهای حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک جهت تثبیت و تغییر شکل مالکیت دولت» (۷۸) حمید صالحی  
۳۹ - بخشنامه‌های ثبتی و مقتضیات زمان (۷۷ و ۷۸) مرتضی مشهدی

**«مباحث و مطالب مربوط به تشکیلات دفاتر اسناد رسمی»**

الف) نهاد سردفتری در کشورهای دیگر، ب) کلیات تشکیلات دفاتر اسناد رسمی ج) آثار ثبت سند رسمی، د) ارکان تنظیم سند (احراز هویت، مالکیت و اهلیت)، ه) مشکلات دفاتر اسناد رسمی و اصلاح مقررات مربوط به آن، و) بازرسی، تخلفات و مجازات انتظامی، ز) وحدت رویه، ح) دفتریار، ط) حق الثبت و حق التحریر، ی) گواهی امضاء، ک) به کارگیری رایانه، ل) نظام وظیفه، م) اجرای مقررات مالیاتی، ن) اجرای مقررات شهرداری و (شهرنشینی) ث) اجرای مقررات مربوط به اراضی، ع) اجرای مقررات تأمین اجتماعی، ف) کانون سردفتران و دفتریاران، س) مصاحبه‌ها، ق) نمونه اسناد، ر) شکوه‌ها و گلایه‌ها ش) جوامع سردفتران و دفتریاران ط) از متحدالمآلهای قدیمی ص) خودآزمایی

**الف) نهاد سردفتری در کشورهای دیگر**

- ۱ - سردفتر در حقوق فرانسه (۱۴) حسینقلی حسینی‌نژاد
- ۲ - موقعیت صاحبان دفاتر اسناد رسمی در فرانسه (۱۴) ایرج گلدوزیان
- ۳ - ترجمه و تفسیر قوانین و نظامنامه مربوط به دفاتر اسناد رسمی دولت آلمان (۱۶) مترجم و مؤلف حسین جنابزاده
- ۴ - نهاد سردفتری در چشم انداز بین الملل (بررسی کشور فرانسه) (۲۹) روح‌الدین کرد علیوند
- ۵ - برنامه سردفتران فرانسه (۳۰، ۳۱) روح‌الدین کرد علیوند
- ۶ - تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در انگلستان (۳۳، ۳۴، ۳۵) ترجمه: غلامعلی بازیاری سروسستانی
- ۷ - سردفتری اسناد کشور آلمان (۳۸) ترجمه: غلامعلی بازیاری سروسستانی و ناصر نایی
- ۸ - سردفتران و تشکیلاتشان در آلمان (۴۲) ترجمه: علیرضا علی اکبر
- ۹ - نگاهی به قوانین مربوط به امضاء دیجیتالی و ثبت رسمی اسناد (۵۱) مصطفی‌السان
- ۱۰ - نکاتی چند از نظام سردفتری در فرانسه (۵۷) احمدعلی سیروس
- ۱۱ - خلاصه قانون سردفتران در آلمان (قانون فدرال) (۵۹، ۶۱، ۶۲، ۶۳، ۶۴، ۶۵) حسینقلی حسینی‌نژاد
- ۱۲ - اساسنامه اتحادیه جهانی سردفتران نظام لاتین (۶۳، ۶۴) ترجمه: خسرو عباسی داکانی
- ۱۳ - حقوق حرفه‌ای سردفتر اسناد رسمی (۶۳، ۶۵ و ۶۷) ترجمه: بهمن رازانی
- ۱۴ - معیار حقوق احتیاط برای سردفتران و استخدام‌کنندگان آنها (۶۳) ترجمه علی رضایی
- ۱۵ - نقش و تکالیف سردفتران در فرانسه (۶۵) محمداقبالی درخشان
- ۱۶ - قانون دفاتر اسناد رسمی ژاپن (۷۷) ترجمه ناصر مسعودی

- ۱۷ - بررسی تطبیقی جایگاه دفاتر اسناد رسمی فرانسه و ایران (۸۳) کیوان شهبازی
- ب) کلیات تشکیلات دفاتر اسناد رسمی**
- ۱ - تشکیلات دفاتر اسناد رسمی (۲) مهدی کریم‌پور
- ۲ - اندر حکایت جدال مدعی با سعدی (۵) هیأت تحریریه
- ۳ - در حاشیه (حکایت جدال مدعی با سعدی) (۷) علی بهاری راد
- ۴ - فرهنگستان زبان و ادب فارسی و اسناد رسمی (۱۲) محمد علی اختری
- ۵ - بانکها و دفاتر اسناد رسمی (۲۱) محمد علی اختری
- ۶ - دفاتر اسناد رسمی مکلف‌ترین و موظف‌ترین تشکیلات کشور (تکالیف و وظایف دفاتر اسناد رسمی در قوانین و آیین‌نامه‌ها) (۲۸) سید فریدالدین محمدی
- ۷ - رد سردفتر (۳۰) بهمن الفی
- ۸ - شناخت دفاتر اسناد رسمی (۳۶) محمود تفکریان
- ۹ - سخنی در خصوص ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی (۴۱) قوام‌الدین ادیب سرشکی
- ۱۰ - تاریخچه محضر و دفتر اسناد رسمی (۵۲) احمد مهدوی دامغانی
- ۱۱ - یادی از پایه‌گذاران سازمان ثبت اسناد و املاک ایران و سردفتران اسناد رسمی (۵۳) حسین شهبسوارانی
- ۱۲ - تاریخچه مجله کانون سردفتران و دفتریاران (۴۶ ض) محمدعلی اختری
- ۱۳ - ضرورت آموزش علمی و عملی مسؤولان دفاتر اسناد رسمی ( ۵۱ ض) قادر فرامرزیور
- ۱۴ - نقد کتاب دفاتر اسناد رسمی و سردفتران (۵۱ ض) محمدعلی اختری
- ۱۵ - حقیقت اسنادی که می‌نویسیم (۵۳ض) فرید بندگان
- ۱۶ - پاسخی کوتاه به «نقد کتاب دفاتر اسناد رسمی و سردفتران» (۵۳ض) علی‌اصغر ملک‌صادقی
- ۱۷ - تذکار یک همکار به «نقد کتاب سردفتران و دفاتر اسناد رسمی» (۵۶ض) مجتبی روحانی
- ۱۸ - نگاهی دیگر به تاریخچه محضر و دفتر اسناد رسمی (۵۵) احمد مهدوی دامغانی
- ۱۹ - متن سخنرانی جناب آقای دکتر ناصر کاتوزیان با عنوان جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم حقوقی کنونی (۵۶) استاد دکتر ناصر کاتوزیان
- ۲۰ - سند انتقال اجرایی؛ تأملی در یک نمونه سند (۶۹) لطیف عبادپور
- ۲۱ - قلمرو اختیارات دفاتر اسناد رسمی در تفسیر قراردادها (۷۰) حسن روشن
- ۲۲ - آیین رفتار حرفه‌ای (۵۹) احسان... پیرداده

- ۲۳ - برای رفع مشکلات جامعه سردفتران چه باید کرد؟ (۵۶ ض)  
 محمد علمی  
 ۲۴ - یادی از سردفتران گرامی درگذشته (رحمت... علیهم اجمعین) (۶۴)  
 احمد مهدوی دامغانی

### ج آثار ثبت سند رسمی

- ۱ - درباره سند رسمی و نحوه تنظیم آن در دفتر اسناد رسمی (۳)  
 مهدی کریم‌پور  
 ۲ - سند رسمی ازدواج و طلاق (۴)  
 مهدی کریم‌پور  
 ۳ - نقش سند رسمی در عقد موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت (۷)  
 مجید هاشمی‌نژاد  
 ۴ - بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (۴۴ و ۴۵) خسرو عباسی‌داکانی  
 ۵ - رسمیت قبالة نکاح نسبت به صداق غیر منقول (۱۴)  
 فاطمه بحری  
 ۶ - تعریف، ضرورت تنظیم و آثار ثبت سند رسمی (۱۸)  
 از کتاب شرح قانون ثبت اسناد و املاک دکتر حسن امامی  
 ۷ - آثار مثبت و عملی تنظیم و ثبت اسناد رسمی (۳۹)  
 اسماعیل اسماعیل‌زاده  
 ۸ - یادداشتی ارسالی (نقل و انتقال تلفن همراه و ثابت) (۳۵)  
 حسین قاسمی‌ثانی  
 ۹ - سخنی در صلاحیت انحصاری دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد رسمی متضمن معامله یا انتقال مالکیت (۳۹)  
 مصطفی سرخیل  
 ۱۰ - لزوم انجام انتقالات عادی در دفاتر اسناد رسمی (۵۱ ض)  
 سیف‌الدین حیدروند  
 ۱۱ - آثار تنظیم قولنامه در دفاتر اسناد رسمی (۵۳ ض)  
 احد حسینعلی‌زاده  
 ۱۲ - سیری در مباحثی از اجرای مفاد اسناد رسمی با ترمینولوژی (۵۳ ض)  
 پرویز عزیززاده آریمی  
 ۱۳ - نحوه صدور اجرائیه و موارد آن در دفتر اسناد رسمی (۵۷ و ۵۸ و ۵۹)  
 فاطمه مقدم  
 ۱۴ - مقایسه اعتبار و قدرت اسناد تعیین شده با سایر اسناد (۶۰)  
 محمود تفکریان  
 ۱۵ - نقش و اعتبار سند رسمی در امنیت اقتصادی و قضایی (۶۸)  
 سید محسن پنجتنی  
 ۱۶ - بررسی تعارض سند رسمی با سند عادی (۸۱ - ۸۲)  
 رحمان عمروانی

### د ارکان تنظیم سند (احراز هویت، مالکیت و اهلیت)

- ۱ - احراز هویت (۳)  
 سعید بیاتی  
 ۲ - تشخیص هویت و تشخیص اصالت یا مجهول بودن مدارک شناسایی (۱۱)  
 ناصر حجتی  
 ۳ - سند رسمی انتقال مال غیر و مسئولیت واقعی سردفتر و شخص متعاملین (۱۲)  
 سعید بیاتی  
 ۴ - احراز هویت (۱۳)  
 سیف‌اله فیروزفر  
 ۵ - احراز هویت اشخاص حقوقی (۱۴)  
 عسگر جعفرزاده

- ۶- احراز هویت (۱۵) احسان الله مؤیدی زاده
- ۷- اهلیت و احراز هویت در دفاتر اسناد رسمی (۲۸) محمود محمدزاده
- ۸- لزوم اثر انگشت در معاملات ثبتی، حربه‌ای در مقابل تقلب در اسناد (۶۴) ترجمه: علی رضایی
- ۹- معرف و معتمد (۸۰) صابر ناظمی
- ۱۰- نقدی کوتاه بر مقاله «معرف و معتمد» (۸۳) عباس گرجی
- ه) مشکلات دفاتر اسناد رسمی و اصلاح مقررات مربوط به آن**
- ۱- حرکت به سوی وضعیت مطلوب (۲) سعید بیاتی
- ۲- مجموعه بخش‌نامه‌ها (۴) هیأت تحریریه
- ۳- ویژه نامه یک و دو ممنوع‌المعامله (بهمن ۱۳۷۷ و اردیبهشت ۱۳۷۸)
- ۴- ضرورت اصلاح ماده ۵۴ قانون دفاتر (۱۹) حسن نقشبندی
- ۵- مشکلات موجود نزد دفاتر اسناد رسمی (۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹) وحید رضا مهدوی
- ۶- بازداشت املاک و رفع یک تعارض (۶) محمد صادق آیت‌اللهی
- ۷- نقدی بر دستور العمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی (۲۳) مجید هاشمی‌نژاد
- ۸- نظری در مورد مقاله «نقدی بر دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی» (۲۸) محمد تقی دبیانی
- ۹- نگاهی به بخش‌نامه ۷۹/۱۱/۲۳ - ۳۴/۱۴۲۵۷۷۹ اداره کل امور اسناد و سردفتران (۲۵) غلامرضا طغیانی
- ۱۰- تحمل دردرس یا مسئولیت تحمیلی (تحقیقی در مورد بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) (۳۶) سید فریدالدین محمدی
- ۱۱- نظری اجمالی به کتاب «مدارک و مستندات لازم برای تنظیم اسناد رسمی» (۴۲) اسماعیل اسماعیل‌زاده
- ۱۲- نقدی بر مقاله «نظری اجمالی به کتاب مدارک و مستندات...» (۴۷) احد حسینعلی‌زاده
- ۱۳- برگ سبزی تحفه درویش (۴۹) علی حاجیانی
- ۱۴- نقدی بر برگ سبز همکار (۵۲) لطیف عبادپور
- ۱۵- حرف را باید زد؛ درد را باید گفت (پاسخ به نقد مقاله: «برگ سبزی تحفه درویش» (۵۷) علی حاجیانی
- ۱۶- تأملی بر بخشنامه شماره ۱/۳۴/۴۱۳۳ مورخ ۱۳۸۳/۲/۲۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (۵۱) سلیمان فدوی

- ۱۷ - ضرورت پیش‌بینی شرایط برای صدور رونوشت اسناد در دفاتر اسناد رسمی (۵۳) لطیف عبادپور
- ۱۸ - گفتاری در باب ضرورت انجام تصدیق امضاء الکترونیکی در دفاتر اسناد رسمی بررسی اجمالی قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۳/۱۰/۱۷ (۵۳) خسرو عباسی داکانی
- ۱۹ - چند پیشنهاد (۴۴ ض) قادر فرامرزیور
- ۲۰ - وکالت؛ بایدها و نبایدها (۴۶ ض) برزو نوروزی
- ۲۱ - پرسشهای یک همکار پیرامون ماده ۱۹ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی (۴۶ ض) تقی رمضانی
- ۲۲ - دفاتر اسناد رسمی در معرض اسناد مجهول (۴۶ و ۴۹ ض) قادر فرامرزیور
- ۲۳ - کنترل استرس (۴۶ ض) احسان‌الله پیرداده
- ۲۴ - نامه‌ای به ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (۴۹ ض) علی بهاری‌راد
- ۲۵ - مراتب نگرانی سه همکار از صدور ابلاغهای سردفتری (۴۹ ض) محسن مهدیزاده
- ۲۶ - پیشنهادهای یک همکار برای اصلاح مقررات (۴۹ ض) قادر فرامرزیور
- ۲۷ - بحثی پیرامون بندهای ۸۹ و ۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (۵ ض) غلامعلی حیدرنیا فتح‌آبادی
- ۲۸ - بخشنامه‌ای از نوع دوم (۵۳ ض)
- ۲۹ - بحثی پیرامون مطابقت رونوشت یا فتوکپی اسناد با اصول آنها در دفاتر اسناد رسمی (۵۳ ض) صابر ناظمی
- ۳۰ - سال پاسخگویی به مردم و پدیده‌های جدید ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی (استقرار دفاتر اسناد رسمی در مراکز تعویض پلاک) (۵۳ ض) راضیه حشمت
- ۳۱ - لزوم توجه به قواعد شکلی اسناد رسمی (۵۳ ض) علی پیوندی
- ۳۲ - پاسخ به سؤالات یک همکار (ماده ۱۹ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی) (۵۳ ض) مصطفی سرخیل
- ۳۳ - نقدی بر ماده ۱۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ (۷۵) لطیف عبادپور
- ۳۴ - بحثی پیرامون لزوم امضاء سند و ثبت دفتر در یک جلسه (۸۰) قادر فرامرزیور
- ۳۵ - آیا افراد ممنوع‌المعامله دادگاه انقلاب حق خرید دارند؟ (۵۳ ض) محمد علمی
- ۳۶ - مسئولیت انتظامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی (۵۴) لطیف عبادپور
- ۳۷ - بررسی ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (۵۵) مرتضی مشهدی
- ۳۸ - بررسی مشروعیت و حدود صلاحیت هیأت تقسیم اسناد (۵۷) سلیمان فدوی
- ۳۹ - کفالت دفتر اسناد رسمی (۵۷) مرتضی سلیمی
- ۴۰ - نقدی بر نظریه شماره ۵۱۰۵۹ - ۳۷ - و - ر مورخ ۸۳/۱۲/۱۹ کمیسیون محترم وحدت رویه کانون

- سردفتران و دفتریاران (۵۶ض) صابر ناظمی
- ۴۱ - نقدی به قانون نظام صنفی کشور در ارتباط با عملکرد و تکالیف دفاتر اسناد رسمی و اتحادیه صنفی و بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (۵۶ض) آیدین صباحی میاب
- ۴۲ - نقدی کوتاه بر بند «ب» ماده ۲۳ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی (۵۶ض) مجید هاشمی نژاد
- ۴۳ - بحثی پیرامون استعلامها (۶۱) لطیف عبادپور
- ۴۴ - مشکلات و موانع تنظیم سند در ایران (۶۴) حسن آرامی
- ۴۵ - نقدی بر قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ (۶۷) لطیف عبادپور
- ۴۶ - پرسش و پاسخهای حقوقی (سران دفاتر اسناد رسمی و اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت) (۷۰)
- ۴۷ - سند مالکیت المثنی و تکالیف دفاتر اسناد رسمی (۷۲) صابر ناظمی
- ۴۸ - بررسی ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران (مصوب ۱۳۵۴) (۷۴) مرتضی مشهدی
- ۴۹ - ضوابط تأسیس دفترخانه (۷۴) خسرو عباسی داکانی
- ۵۰ - بررسی آثار افزایش دفاتر اسناد رسمی بر نظام مالی کانون سردفتران و دفتریاران (با تکیه بر تحلیل‌های آماری) (هیأت تحریریه) (۷۵) هیأت تحریریه
- ۵۱ - اعتبار و منزلت دفاتر اسناد رسمی را حفظ کنیم (۷۵) سیدجلیل محمدی
- ۵۲ - نامه سردفتر اسناد رسمی ۲۴ تهران به ریاست معظم قوه قضاییه (۷۶) هادی معزالدینی
- ۵۳ - نقد و بررسی اصلاح ماده ۳ آیین‌نامه اصلاحی ۱۳۶۰ قانون دفاتر اسناد رسمی (۷۶) صولت یآوری
- ۵۴ - لزوم قید مبلغ واقعی ثمن در اسناد قطعی غیرمنقول (۷۵) محمود محمدزاده
- ۵۵ - بررسی بخشنامه‌های ثبتی مربوط به دفاتر اسناد رسمی (۷۶) رشید عنایت تبار
- ۵۶ - دفتر بازداشتی و تکالیف دفاتر اسناد رسمی (۷۶) بهمن الفی
- ۵۷ - بخشنامه‌های ثبتی و مقتضیات زمان (۷۷ - ۷۸) مرتضی مشهدی
- ۵۸ - ضرورت تجدیدنظر در قانون تملک آپارتمانها و آیین‌نامه اجرایی آن (۷۷) قادر فرامرزیور
- ۵۹ - تکلیف بمالایطاق... یا ... قاعده اقدام سردفتر علیه خود؟! (۸۳) مهدی کنور تبریزی

#### و) بازرسی، تخلفات و مجازات انتظامی

۱ - تخلفات سردفتران و دفتر یاران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و نحوه رسیدگی به آنها (۵)

مهدی کریم‌پور

- ۲ - آیا ادعای پرداخت اضافی مسموع است؟ (۵) سعید بیانی
- ۳ - بازرسی و بازرسی (۱۷) سید جلیل محمدی
- ۴ - بحثی در مجازاتهای انتظامی سردفتران و دفتر یاران (۲۱) محمد باقر مهدیان
- ۵ - بحثی در زمینه ضرورت اصلاح نحوه برخورد با تخلفات احتمالی سردفتران (۲۱) محمود کریمی
- ۶ - نقدی بر یک مقاله (۳۰) احمد علی سیروس
- ۷ - هشدارهای انتظامی (۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷، ۳۸، ۳۹، ۴۰، ۴۲) سید جلیل محمدی
- ۸ - یادداشت وارده (نقدی بر مقررات تخلفات و مجازات انتظامی) (۳۷) علی منصوری
- ۹ - حاسبوا اعمالکم قبل ان تحاسبوا اعمالکم (۴۱) قادر فرامرزیور
- ۱۰ - مروری بر یک پرونده انتظامی (۴۳، ۴۴، ۴۵، ۴۶، ۵۰ و ۵۶ض) سید جلیل محمدی
- ۱۱ - مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی (۴۹، ۵۰، ۵۱، ۵۲، ۵۳ و ۵۴، ۵۵، ۵۶، ۵۷) ناصر نایبی
- ۱۲ - نقدی بر آئین دادرسی دادسرا و دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران (۵۰، ۵۱ و ۵۲) خسرو عباسی داکانی
- ۱۳ - هشدار به سران دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور (۵۳ض) سیدمحمدرضا ضیاء
- ۱۴ - تداوم پرداخت خسارت بیمه نامه مسئولیت مدنی سردفتران و دفتریاران (۵۶ض) فریدون کاکاوند
- ۱۵ - ریسک بالای حرفه سردفتری در تضاد با امور روزمرگی آنان است (۵۸ض) فریدون کاکاوند
- ۱۶ - توصیه‌ای چند به سران محترم دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (۵۸ض) غلامرضا جهان‌مهین
- ۱۷ - نقدی کوتاه بر دادگاههای بدوی و تجدیدنظر سردفتران و دفتریاران (۶۶) داریوش بابایی
- ۱۸ - تناسب جرم و مجازات و تخلفات انتظامی سردفتران و دفتریاران (۶۸) سیدعلی آزمایش

## ز) وحدت رویه

- ۱ - گزارش تشکیل کمیسیون وحدت رویه (۱۶) محمد علی اختری
- ۲ - گزارشی از فعالیت کمیسیون وحدت رویه (۱۹، ۲۰) محمد علی اختری
- ۳ - نقدی بر چند رأی وحدت رویه (۳۰) ودود برزی
- ۴ - آشنایی با فعالیتهای کمیسیون وحدت رویه (۳۵) محمد علی اختری
- ۵ - آراء وحدت رویه؛ تفکیک بر حسب موضوع (۳۸) سید فریدالدین محمدی

## ح) دفتریار

- ۱ - مسئولیت قانونی دفتریار (۱۹) حسن نقشبندی
- ۲ - نامه‌ای از یک همکار (کفالت دفتریار) (۲۲) رضا قلی جلالی‌فر



۳ - وظایف و مسئولیت‌های دفتریاران (۵۳ و ۵۴) سلیمان فدوی

### ط) حق الثبت و حق التحریر

- ۱ - حق الثبت وصیت تملیکی (۱۴) نادر علیزاده ثابت
- ۲ - ضرورت اصلاح ماده ۵۴ قانون دفاتر (۱۹) حسن نقشبندی
- ۳ - بحثی پیرامون تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی (۲۵) محمود وفایی
- ۴ - بحثی پیرامون حق الثبت و حق التحریر اقرارنامه وصول مهریه (۴۳) لطیف عبادپور
- ۵ - بحثی درباره حق الثبت و حق التحریر انتقال املاک (۵۱ ض) امیرمسعود مرادی
- ۶ - جستاری در تقدیرالمعیشه دفاتر و لزوم بازنگری و اصلاح قانون (۵۳ ض) برزو نوروزی
- ۷ - سیر تاریخی و بررسی تحلیلی پیرامون قوانین و مقررات راجع به هزینه‌های قانونی ثبت اسناد (۵۴، ۵۵، ۵۷) خسرو عباسی داکانی
- ۸ - نقدی کوتاه به مقاله «سیر تاریخی و بررسی تحلیلی پیرامون مقررات راجع به هزینه‌های قانونی ثبت اسناد» (۵۸) وحید خیرالهی
- ۹ - ارزش واقعی، ارزش منطقه‌ای؛ کدام گزینه منطق یا شرع و حقوق و عدالت است؟ (۵۶ ض) جواد شافعی

سیدمحمدرضا ضیاء

صابر ناظمی

۱۰ - سخنی با همکاران (۵۸ ض)

۱۱ - استرداد حق الثبت (۸۱ - ۸۲)

### ی) گواهی امضاء

- ۱ - بحثی درخصوص گواهی امضای نوشته‌های مالی (۱۷) محمد وفایی
- ۲ - گواهی امضاء در دفتر اسناد رسمی (۲۶) سید فریدالدین محمدی
- ۳ - تحلیلی در خصوص ضرورت یا عدم ضرورت صدور ابلاغ اختصاصی دفتر گواهی امضاء (۵۱) سلیمان فدوی
- ۴ - بررسی تحلیلی پیرامون مقررات راجع به گواهی امضاء (۵۲) خسرو عباسی داکانی
- ۵ - تصدیق اثر انگشت اشخاص بی‌سواد (۵۱ ض) صابر ناظمی
- ۶ - کاری کارستان (۵۳ ض) علی بهاری‌راد

### ک) به کارگیری رایانه و فن آوری

- ۱ - کاربرد رایانه در دفاتر اسناد رسمی (۸) سید فریدالدین محمدی
- ۲ - لزوم بازنگری در نظام ثبتی و اهمیت کاربرد رایانه (۲۰) فرید بندگان

- ۳ - نگاهی به قوانین مربوط به امضاء دیجیتالی و ثبت رسمی اسناد (۵۱) مصطفی السان
- ۴ - گفتاری در باب ضرورت انجام تصدیق امضاء الکترونیکی در دفاتر اسناد رسمی (۵۳) خسرو عباسی داکانی
- ۵ - جایگاه امضای دیجیتالی در ثبت اسناد به شیوه الکترونیکی (۵۵) مصطفی السان
- ۶ - استفاده نابجا از قواعد سردفتری در عصر الکترونیک (۵۶) غلامعلی بازیاری
- ۷ - امضای الکترونیک و جایگاه آن در ادله اثبات دعوی (۵۹) مرتضی وصالی ناصح
- ۸ - جنبه‌های حقوقی ثبت الکترونیکی (۶۰) مصطفی السان
- ۹ - پیشنهادهایی در خصوص اصلاح طرح آیین‌نامه ماده ۳۲ قانون تجارت الکترونیکی (۶۰) خسرو عباسی داکانی
- ۱۰ - امضاهاى دیجیتالی، گواهی امضاهاى الکترونیکی و تجارت الکترونیکی (۶۰) مترجمان: سلیمان فدوی و محمدرضا ملکی
- ۱۱ - تجارت الکترونیک و امضای الکترونیکی (۶۱ و ۶۲) محمود محمدزاده
- ۱۲ - اعتبار کپیهای برابر با اصل در اسناد الکترونیکی (۶۳) غلامعلی بازیاری سروستانی
- ۱۳ - ثبت اسناد و فن‌آوری ارتباطات تلاقی سنت و نوآوری (۶۴) مصطفی السان
- ۱۴ - اتوماسیون اداری و بررسی امکان سنجی مکانیزاسیون ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی (۶۷) مهدی رحیمی
- ۱۵ - بررسی قانون تجارت الکترونیکی ایران از نظر حقوق تجارت (۷۲) خسرو عباسی داکانی
- ۱۶ - ویژه‌نامه گواهی الکترونیک (۷۹)
- ۱۷ - مفهوم و اوصاف «متصدی» در ثبت سند و گواهی امضای الکترونیکی (۷۶) مصطفی السان
- ۱۸ - نقدی بر وضعیت کنونی گواهی الکترونیکی در ایران (۸۱ - ۸۲) مصطفی السان

### ل) نظام وظیفه

- ۱ - مشمول کیست؟ (۲۶)
- ۲ - اجرای مقررات نظام وظیفه در دفاتر اسناد رسمی (۳۱) سید فریدالدین محمدی
- ۳ - نقد مقررات نظام وظیفه (۳۲) احمد علی سیروس
- ۴ - پاسخی بر نقد مقررات نظام وظیفه (۳۳) سید فریدالدین محمدی
- ۵ - بررسی تحلیلی و ضرورت اصلاح ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه (۴۱) محمد اسماعیل اشکذری

### م) اجرای مقررات مالیاتی

- ۱ - بحثی پیرامون مالیات شغلی سردفتران (۳) محمد صادق آیت‌اللهی
  - ۲ - بررسی وظایف دفاتر اسناد رسمی در قانون مالیاتهای مستقیم (۴) عسگر جعفرزاده
  - ۳ - ارتباط کار دفاتر اسناد رسمی با مالیات (۲۵) زینت‌السادات رحمت‌نژاد تهرانی
  - ۴ - اصلاحات و الحاقات جدید قانون مالیات (۳۴) سید فریدالدین محمدی
  - ۵ - نقدی بر قانون تجمیع عوارض (۴۰، ۴۲، ۴۳) سلیمان فدوی
  - ۶ - نامه همکار (۴۶ ض) احمد حسینی‌زاده
  - ۷ - بحثی درباره افراز (تقسیم‌نامه) و لزوم یا عدم لزوم اخذ گواهی (۴۹ض) برزو نوروزی
  - ۸ - نحوه محاسبه ارزش معاملاتی (عرصه ۶۵ و اعیان ۶۶) سلیمان فدوی
  - ۹ - ضرورت تجدیدنظر در قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن (۷۷) قادر فرامرزیور
- ن) اجرای مقررات شهرداری و شهرنشینی**
- ۱ - بحثی در مورد پایان کار و عوارض (۴، ۵، ۱۴) غلامرضا کامیار
  - ۲ - توضیحی در تکلیف دفترخانه‌ها در زمینه پایان ساختمانهای خارج از شهرها (۸) احمد علی سیروس
  - ۳ - حق مرغوبیت (۱۲) غلامرضا کامیار
  - ۴ - فعالیت تجاری در اماکن مسکونی (۱۶) غلامرضا کامیار
  - ۵ - نظام حقوقی تملک املاک در شهرداریها (۵۸) بهروز نوروزی
  - ۶ - ضرورت تجدیدنظر در قانون تملک آپارتمانها و آیین‌نامه اجرایی آن (۵۸ض) قادر فرامرزیور
  - ۷ - حق کسب و پیشه و تجارت از دیدگاه حقوق شهری و شهرسازی در نظام حقوقی ایران (۶۶) غلامرضا کامیار
  - ۸ - ضرورت تجدیدنظر در قانون تملک آپارتمانها و آیین‌نامه اجرایی آن (۷۷) قادر فرامرزیور
- ث) اجرای مقررات مربوط به اراضی**
- ۱ - بحث و بررسی درباره ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات (۶، ۷، ۸) غلامحسین عسگری
  - ۲ - بررسی اجمالی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی (۳۶) خسرو عباسی داکانی
  - ۳ - نقدی برمقاله قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی (۳۷) صابر ناظمی
  - ۴ - پیشنهاد برای وحدت رویه در اجرای قانون منع واگذاری اراضی به اشخاص.... مصوب ۸۱/۵/۶ (۴۱) قوام‌الدین ادیب سرشکی
  - ۵ - پرسشهایی پیرامون قانون زمین شهری (۴۳) خسرو عباسی داکانی
  - ۶ - پرسشهایی چند در خصوص قانون منع فروش و ... (۴۹ض) رضا قلی‌جلالی‌فر

### ع) اجرای مقررات تامین اجتماعی

- بررسی ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی (۱۰) عسگر جعفرزاده  
 بررسی حدود اعتبار حقوقی و قانونی بازرسی (۴۶ض) علیرضا آتش‌زر  
 شمول قانون نقل و انتقال حق بیمه یا بازنشستگی به ... (۴۶ض) علی جمال‌علی‌بخشی

### ف) کانون سردفتران و دفتر یاران

- ۱ - مروری بر تاریخچه کانون سردفتران و دفتر یاران (۱۵) حسن اذانی  
 ۲ - فراخوانی همکاران به منظور همکاری با کانون و انتهاز فرصت موجود (۲۰) محمد شیخ‌الرئیس کرمانی  
 ۳ - ویژه نامه انتخابات کانون (۲۴) محمد علی اختری  
 ۴ - گزارشی از برگزاری انتخابات هیأت مدیره کانون (۳۰) هیأت تحریریه  
 ۵ - ایده‌ها و برنامه‌های تحولات و توسعه کانون سردفتران (۳۰) سید حسن میرحسینی  
 ۶ - پیشنهادهایی به سران دفاتر و هیأت مدیره محترم (۳۵) سید فریدالدین محمدی  
 ۷ - گزارشی از هیأت کانون سردفتران و نیروی انتظامی (۳۸) هادی معزالدینی  
 ۸ - کانون سردفتران چگونه دارای مرکز علمی کاربردی گردید؟ (۴۱) کمال‌الدین میرمیرانی  
 ۹ - دلایلی بر ضرورت تشکیل پژوهشکده یا مرکز تحقیقات کانون سردفتران و دفتر یاران (۴۱) سید فریدالدین محمدی  
 ۱۰ - سالروز تاسیس دفاتر اسناد رسمی (۴۱) هادی معزالدینی  
 ۱۱ - چند پیشنهاد (۴۱) قوام‌الدین ادیب سرشکی  
 ۱۲ - نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتر یاران (۴۶ض)  
 ۱۳ - آغاز فعالیت روابط عمومی کانون  
 ۱۴ - مسائل پژوهشی و اطلاع‌رسانی کانون سردفتران و دفتر یاران (۵۳ض) حسین زینعلی  
 ۱۵ - بررسی مشروعیت و حدود صلاحیت هیأت تقسیم اسناد (۵۷) سلیمان فدوی  
 ۱۶ - گزارش سفر هیأت اعزامی کانون سردفتران به کشور مغرب جهت شرکت در اجلاس اتحادیه جهانی سردفتران (UINL) (۶۴) هادی معزالدینی، عبدالایمان محقق، محمدرضا دشتی

### س) مصاحبه‌ها و گزارش‌ها

- ۱ - مشکلات مراجعان به دفاتر اسناد رسمی؛ گفتگو با احمد علی سیروس (۳۶، ۳۷) روزنامه همشهری  
 ۲ - مصاحبه با آقای یادگاری مدیر کل امور اسناد سردفتران (۳۴) هیأت تحریریه

- ۳ - مصاحبه با آقای اختری نایب رئیس کمیسیون وحدت رویه (۳۵) هیأت تحریریه
- ۴ - گفتگو با معاون امور املاک سازمان ثبت (۳۷) هیأت تحریریه
- ۵ - پرسش و پاسخهایی از سازمان ثبت احوال (۳۸) هیأت تحریریه
- ۶ - همراه با ورزش همگام با سردفتری (۳۸) هیأت تحریریه
- ۷ - مصاحبه با آقای ضیاء سرپرست بازرسان کانون (۴۱) هیأت تحریریه
- ۸ - مصاحبه با آقای جهان مهین مدیر کل بازرسی، نظارت و پیگیری سازمان ثبت اسناد (۴۱) هیأت تحریریه
- ۹ - مصاحبه با آقای قوام الدین ادیب سرشکی سردفتر ۱۹۹ تهران (۴۱) هیأت تحریریه
- ۱۰ - گفت‌وگوی نشریه ماوی با جناب آقای محمدعلی یادگاری (۴۴ ض) هیأت تحریریه
- ۱۱ - مصاحبه با جناب آقای علیرضا فلاح میرزایی (۴۴ ض) هیأت تحریریه
- ۱۲ - مصاحبه مجله کانون با جناب آقای علمی (۴۶ ض) هیأت تحریریه
- ۱۳ - مصاحبه مجله کانون با جناب آقای سیدجلیل محمدی (۴۶ ض) هیأت تحریریه
- ۱۴ - گفت‌وگوی نشریه ماوی با مدیر کل بازرسی (ض ۴۶) هیأت تحریریه
- ۱۵ - گفت‌وگوی نشریه ماوی با مدیر کل دفتر حقوقی و امور بین‌الملل (ض ۴۶) هیأت تحریریه
- ۱۶ - مصاحبه با آقای سپهری مدیر کل محترم مالیاتهای مرکز تهران (ض ۴۹) هیأت تحریریه
- ۱۷ - مصاحبه با کارشناس و مسؤول بیمه مسئولیت سردفتران و دفتریاران (ض ۴۹) هیأت تحریریه
- ۱۸ - آشنایی با مالکیت معنوی (ض ۴۹) هیأت تحریریه
- ۱۹ - گفت‌وگوی نشریه ماوی با مدیر کل محترم اداره ثبت استان تهران (ض ۴۹) هیأت تحریریه
- ۲۰ - نقل و انتقال خودرو همچنان در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود (مصاحبه آقای سیروس) (ض ۴۹) هیأت تحریریه
- ۲۱ - مصاحبه مجله با هیأت تقسیم اسناد (۵۱ ض) هیأت تحریریه
- ۲۲ - مصاحبه روابط عمومی کانون سردفتران و دفتریاران در مورد تفاهم‌نامه کانون با دانشگاه لیون (۵۱ ض) هیأت تحریریه
- ۲۳ - مصاحبه مجله؛ اخذ گواهینامه ۲۰۰۰ - ۹۰۰۱ برای دفتر اسناد رسمی (۵۱ ض) هیأت تحریریه
- ۲۴ - مصاحبه روزنامه رسالت با نایب رئیس کانون؛ طرح تعویض پلاک خودرو از آغاز تا امروز (۵۱ ض) هیأت تحریریه
- ۲۵ - مصاحبه روزنامه وقایع اتفاقیه با نایب رئیس کانون؛ چالش کانون سردفتران با تزلزل اسناد رسمی (۵۱ ض) هیأت تحریریه
- ۲۶ - مصاحبه روزنامه اقتصاد پویا با نایب رئیس کانون؛ معاملات وکالتی، حقوق دولت را تضييع و برای مردم مشکل ایجاد می‌کند (۵۱ ض) هیأت تحریریه
- ۲۷ - مصاحبه با آقای سعید بیاتی در مورد ادامه تحصیل سردفتران در فرانسه (۵۴) هیأت تحریریه

- ۲۸ - گفت‌وگو با جناب آقای حمیدرضا آدابی مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران (۵۶ض)
- ۲۹ - گفت‌وگو با سردفتر خلبان، آقای مجید سجادی (۵۶ض)
- ۳۰ - چند و چون انتخابات هیأت مدیره کانون (در گفت‌وگو با مدیر کل امور اسناد محمدعلی یادگاری) (۵۶ض)
- ۳۱ - هدف از اعزام سردفتران دانشجوی ایرانی به فرانسه (سعید بیاتی) (۵۶ض)
- ۳۲ - عملکرد کانون سردفتران و دفترباران در گفت‌وگو با اعضای هیأت مدیره
- ۳۳ - اقدامات و عملکردهای دفتر حقوقی و صندوق تعاون کانون سردفتران (در گفت‌وگو با عبدالایمان محقق)
- ۳۴ - اتحادیه جهانی سردفتران لاتین (محمد رضا دشتی اردکانی، نایب رئیس کانون سردفتران و دفترباران) (۶۵ و ۷۰)
- ۳۵ - گزارش سفر هیأت اعزامی کانون سردفتران و دفترباران به اسپانیا (۷۵) محمد رضا دشتی اردکانی
- ۳۶ - گزارش سفر هیأت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران و دفترباران به کشور فرانسه (۷۵) محمد رضا دشتی اردکانی
- ۳۷ - گزارش یک سفر (۸۳) کیوان شهبازی

#### ق) نمونه اسناد

- ۱ - اسناد انتقالی اجرایی (۳) عسگر جعفرزاده
- ۲ - تنظیم سند صداق غیر منقول (۵) عباس سعیدی
- ۳ - نمونه اسناد؛ نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی (۶) عباس سعیدی
- ۴ - نمونه سند؛ تجویز انتقال منافع (۳۷) عباس سعیدی
- ۵ - نمونه سند؛ اقرار به وصول مهریه (۳۸) عباس سعیدی
- ۶ - نقدی بر اقرار به وصول مهریه (۴۰) لطیف عبادپور
- ۷ - پاسخی به نقد اقرار به وصول مهریه (۴۲) سید فریدالدین محمدی
- ۸ - اقرارنامه زوجیت (۴۳) لطیف عبادپور
- ۹ - نقدی بر مقاله «اقرارنامه زوجیت» (۴۶) احد حسینعلی‌زاده
- ۱۰ - نقدی به پاسخی بر نمونه سند اقرار به وصول مهریه (۴۶) احد حسینعلی‌زاده
- ۱۱ - نمونه اسناد مربوط به حق انتفاع (۴۷) حسنعلی تربتی
- ۱۲ - پاسخ به نقدی به اقرار نامه زوجیت (۵۰ و ۵۱) لطیف عبادپور

- ۱۳ - سخنی کوتاه درباره مقالات اقرار به وصول مهریه (۴۶ض) محمدعلی نعمت‌اللهی  
۱۴ - نحوه تنظیم اسناد انتقال اجرایی (۵۷ و ۵۸) محمود آری‌ن‌فخر  
۱۵ - سند انتقال اجرایی با تأملی در یک نمونه سند (۶۹) لطیف عبادپور  
۱۶ - نمونه سند تنظیمی (قطعی غیرمنقول) (۷۰ و ۷۵) محمود محمدزاده

### ر) شکوه‌ها و گلایه‌ها

- ۱ - عوارض کسبی دفاتر؟! (۱۰) خلیل ا... ایلخانی  
۲ - حاشیه بر نوشته‌ای به عنوان دیوار کوتاه سردفتران (۱۳) حبیب‌الله نیکوعزم  
۳ - از امثال حکم کاتبان بالعدل (۳۷، ۳۸، ۴۱) محمود تفکریان  
۴ - امان از مسئولیت (۳۸) محمود تفکریان  
۵ - افرادی بزرگ برای کارهایی بس بزرگ (۳۲) محمود تفکریان  
۶ - هر آن منتظرم با دستبند مرا ببرند! محمد محمدی  
۷ - از امثال و حکم کاتبان بالعدل (۴۴ و ۴۶ض) سیدحسین عباسپور  
۸ - از اصطلاحات دفاتر اسناد رسمی (۴۶ض) محمود تفکریان  
۹ - حاشیه‌ای به «سخن امروز» ماهنامه شماره ۴۳ کانون (۴۶ض) علی مخصوصی  
۱۰ - از امثال و حکم کاتبان اسناد (۴۹ض) محمود تفکریان  
۱۱ - ثبت با سند برابر نیست (۴۹ض) سیدحسین عباسپور  
۱۲ - بخشنامه‌ای از نوع دوم (۵۳ ض) غلامعلی حیدرنیا فتح‌آبادی  
۱۳ - آقای سردفتر به هوش باش! مواظب فشار عصبی باش (۵۳ض) محمود تفکریان  
۱۴ - حسنی به مکتب نمی‌رفت، وقتی می‌رفت جمعه می‌رفت (۵۶ض) محمود تفکریان

### ش) جوامع سردفتران و دفتریاران

- جامعه سردفتران و دفتریاران اصفهان (۴۴ ض)  
گزارشی از برگزاری انتخابات هیأت مدیره جامعه سردفتران و دفتریاران استان اصفهان (۴۹ض)  
نامه جامعه آذربایجان شرقی... (جلوگیری از افزایش و انتقالات بی‌رویه دفاتر اسناد رسمی) (۴۹ض)  
دو نامه از طرف جامعه سردفتران آذربایجان شرقی (افزایش بی‌رویه دفاتر اسناد رسمی و مواردی از مشکلات دفتریاران) (۵۱ ض)

### ط) از متحدالمآلهای قدیمی

- دریافت حق‌التحریر به موجب قبض رسمی (۴۶ض)

ارسال در بهای آهنی از طرف ثبت کل برای دفاتر اسناد رسمی (ض ۴۶)  
 رسمیت معاملات از تاریخی است که تشریفات سند تکمیل شده و به امضاء متعاملین رسیده باشد  
 (ض ۴۶)

در قبالات تنظیم حتماً عبارت با اسقاط حق خیار را تصریح نمایند (ض ۴۹)  
 سردفتران مسؤول اعمال دفترباران خود نیز هستند (ض ۴۹)  
 تفکیک حوزه وظیفه سردفتر و دفتربار در وصول حقوق دولتی (ض ۴۹)  
 اسناد معاملات شرطی مربوط به وثیقه دوم و سوم (ض ۵۱)  
 تمام کارکنان دفترخانه‌ها مکلفند اسرار ارباب رجوع را مکتوم دارند (ض ۵۱)  
 به مجرد اینکه زن، شوهر اختیار نمود نام خانوادگی شوهر به زن تحمیل می‌شود (ض ۵۱)  
 مصرف جوهر بلو بلاک برای کل دفاتر و اوراق قانونی (ض ۵۱)

### ص) خودآزمایی

در شماره‌های ۳۷ و ۴۴ ض و ۵۱ ض

### حقوق خصوصی

الف - در اموال، ب - در اشخاص، ج - در ادله اثبات دعوی، د - حقوق خصوصی در دیگر کشورها

#### الف - در اموال

(این تقسیم‌بندی براساس تقسیمات و ترتیب مواد قانون مدنی انجام گرفته است)

- ۱- کلیاتی از حقوق قراردادها (۹، ۱۰، ۱۲، ۱۶، ۱۹) ترجمه سیاوش جعفری
- ۲- قانون حاکم بر شکل قراردادها و اسناد تنظیمی در حقوق مدنی داخلی ایران و نیز حقوق بین‌الملل خصوصی (۲۲) محمود محمدزاده
- ۳- تفسیر قراردادها (۷۱ و ۷۲ و ۷۳) توفیق عرفانی
- ۴- «اصالة الصحه» یا اصل صحت قراردادها در حقوق ایران (۵۲ و ۵۳) توفیق عرفانی
- ۵- استثنائات وارده بر اصل نسبی بودن قرار دادها (۳۵) مرتضی محمد حسینی طرقي
- ۶- قراردادها، ماهیت، طبقه‌بندی و تشکیل (۷۱، ۷۳ و ۸۲-۸۱) ناصر نایبی و محمدحنیفه اقبالی درخشان
- ۷- تعادل اقتصادی و اضطرار در قراردادهای انحصاری (۷۳) امیرحسین وحیدی
- ۸- جایگاه قصد در تفسیر قراردادها (۶۵) مصطفی السان



- ۹- محدودیتهای اصل حاکمیت اراده (۹) سیدمحمدصادق احمدی
- ۱۰- قلمرو اختیارات دفاتر اسناد رسمی در تفسیر قراردادها (۷۰) حسن روشن
- ۱۱- تشریفات در قراردادها و بی‌نظمی در نظم حقوقی (۶۳) ترجمه: دودود برزی
- ۱۲- تحلیل موقعیت وجه التزام در قراردادها (۸۱ - ۸۲) محمدباقر قربان‌وند
- ۱۳- جایگاه عقد در قانون مدنی فرانسه (۶۲) ترجمه مصطفی‌السان نوشته: باری نیکولاس
- ۱۴- بررسی ماده ۲۹ قانون مدنی «تحلیل حقوقی حق انتفاع» (۶۱ و ۶۲) خسرو عباسی داکانی
- ۱۵- نگاهی مختصر با مالکیت زمانی (۸۰) سلیمان فدوی
- ۱۶- بیع زمانی یا تایم شر چیست؟ (۸۱ - ۸۲) عباس کاظمی نجف‌آبادی
- ۱۷- چالش در مالکیت موقت (Time sharing) (۸۳) محمدمامین وحدانی‌نیا
- ۱۸- تئوری عمومی حق مالکیت (۸۱ - ۸۲ - ۸۳) خسرو عباسی داکانی
- ۱۹- نگاهی به مبحث تصرف (۸۱ - ۸۲) محمد علمی
- ۲۰- مفهوم حقوقی اذن و اجازه (۲۹) عباس منتهایی
- ۲۱- مفهوم و انواع اکراه (۷) سیاوش مددی
- ۲۲- نگاهی بر تأسیس حقوقی وقف (۲۶) ثریا افروغ
- ۲۳- وقف (۵۵) سیروس مهدوی
- ۲۴- تفکیک - افراز - تقسیم (۶۹) قادر فرامرزیور
- ۲۵- مروری اجمالی بر حقوق تعهدات (۱۰) محمد ولوجردی
- ۲۶- تعهد در معاملات (۱۱) جهانگیر نامی
- ۲۷- مفهوم ضرورت و اضطرار در انجام معاملات از دیدگاه قانون و آثار حقوقی مترتب به آنها (۷۷) معصومه جلیلی
- ۲۸- توجیه ماهیت حقوقی متعهد به سود شخص ثالث (۳۶) مرتضی محمد حسینی طرقی
- ۲۹- نقش و آثار قبولی ثالث در تعهد به سود شخص ثالث (۴۵) مرتضی محمد حسینی طرقی
- ۳۰- اهمیت تثبیت رسمی دیون و تعهدات در سیاست قضایی (۵۷ و ۶۱) حسین زینعلی
- ۳۱- الزام‌آور بودن تعهد یک طرفه نسبت خود (۷۴) مجتبی طاهری
- ۳۲- اقاله، یا یکی از اسباب سقوط تعهد (۵۱) امیرحسین وحیدی
- ۳۳- نقدی به اسباب سقوط تعهدات در قانون مدنی ایران (۵۶) محسن صادقی
- ۳۴- نگرشی جدید به ماده ۲۶۵ به قانون مدنی (۸۰) علیرضا ناظم

- ۳۵- اقاله و فسخ اسناد در دفاتر اسناد رسمی (۷۶) صابر ناظمی
- ۳۶- توزیع زیان بین دیدگان احتمالی (۸) هادی علمی
- ۳۷- بررسی نحوه معلوم شدن عین مورد معامله (۶۸) مصطفی‌السان و محمدرضا منوچهری
- ۳۸- قبض و آثار آن در حقوق ایران (۶۵) بهروز نوروزی
- ۳۹- معامله با خود (۱۹، ۲۰) فاطمه بحری
- ۴۰- تعدیل وجه التزام در قراردادهای الحاقی (۶۴) امیرحسین وحیدی
- ۴۱- تلف مبیع پیش از قبض ضمان معاوضی (۶۲) مرتضی محمدحسینی طرقی
- ۴۲- آثار مبیع و احکام آن (۱۱، ۱۳، ۱۸) علیرضا ایمانی
- ۴۳- جستاری از حقوق مدنی (مبیع) (۳۹، ۴۰، ۴۲، ۴۴، ۴۵، ۴۶ و ۴۷) علیرضا ایمانی
- ۴۴- حق موضوع بیع (۵۹) رضا ولویون
- ۴۵- بررسی و تحلیل عقد بیع در ارشاد علامه (۵۹) آیت‌الله سیدمحمدحسن مرعشی شوشتری
- ۴۶- فروش آپارتمانهای ساخته نشده (۶۰) رضا ولویون
- ۴۷- ماهیت، شرایط و آثار قراردادهای پیش‌فروش ساختمان با نقد لایحه جدید پیش‌فروش ساختمان (۷۸) مهدی ممی‌زاده
- ۴۸- ماهیت خصوصیات و سقوط خیار مجلس (۳۵) سید رضا خاتمی
- ۴۹- وضعیت حقوقی معامله به قصد فرار از دین (۴۵) بهروز نوروزی
- ۵۰- بیع زمانی یا تایم شر چیست؟ (۸۱ - ۸۲) عباس کاظمی نجف‌آبادی
- ۵۱- حق شفعه (۱۱) محمد علی اختری
- ۵۲- قولنامه (۱۶) محمد علی اختری
- ۵۳- آثار تنظیم قولنامه در دفاتر اسناد رسمی (۵۳ض) احد حسینعلی‌زاده
- ۵۴- بررسی و مطالعه تطبیقی حقوقی قولنامه و آثار آن در حقوق ایران، فرانسه، آلمان، سوئیس، آمریکا، مصر و عراق (۴۰) معصومه جلیلی
- ۵۵- شرط، اقسام و احکامش (۱، ۲) عسگر جعفرزاده
- ۵۶- مفهوم و اعتبار شروط ابتدایی (۸۱ - ۸۲) سیدمحسن بهشتیان
- ۵۷- کیفیت اعمال خیار غبن (۷۴) محمد نکویی
- ۵۸- ماهیت حقوق فسخ در ایران (۵) سیاوش جعفری
- ۵۹- قرارداد اجاره به شرط تملیک (۱۰، ۱۳) نصرت‌الله ریاحی

- ۶۰- تحلیلی پیرامون عقد «اجاره به شرط تملیک» (۵۸) امیرحسین وحیدی
- ۶۱- ترجمه قانون اجاره به شرط تملیک کشور ترکیه (۸۱ - ۸۲) سلیمان فدوی
- ۶۲- نقدی تحلیلی بر قانون روابط موجر و مستأجر (۱۷) دکتر ناصر کاتوزیان
- ۶۳- اجمالی از قانون روابط موجر و مستأجر (۱۵) پرویز نوین
- ۶۴- بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان (۳۱ و ۳۳) محسن صادقی
- ۶۵- بررسی انتقال موقعیت قراردادی مستأجر در عقد اجاره (۶۳) اصغر قیّم اصغری
- ۶۶- حق کسب یا پیشه و تفاوت آن با سرقفلی (۴۹) علیرضا اسلامی
- ۶۷- حق کسب و پیشه و تجارت از دیدگاه حقوق شهری و شهرسازی در نظام حقوقی ایران (۶۶) غلامرضا کامیار
- ۶۸- ضمان مستأجر در عین مستأجره (۵۲) امیرحسین وحیدی
- ۶۹- جستاری در مباحث اجاره با دیدگاه کاربردی در دفاتر اسناد رسمی (۵۱ و ۵۲) سیدحسین حسینی نیک
- ۷۰- اراده طرفین در تعیین کیفی و کمی مدت در عقد اجاره (۵۹) هادی کریمی
- ۷۱- ماهیت حقوقی و فقهی جعاله در نظام بانکی (۶۲) بهروز نوروزی
- ۷۲- وکالت در حقوق مدنی سید جلال‌الدین مدنی
- ۷۳- پیرامون حق توکیل به غیر در وکالت (۱) محمد صادق آیت‌اللهی
- ۷۴- وکیل و معامله با خویشان (۱) بهمن رازانی
- ۷۵- رأی تازه‌ای پیرامون وکالت (۲) هیأت تحریریه
- ۷۶- بحثی پیرامون استعمال اعتبار وکالت (۴) محمد صادق آیت‌اللهی
- ۷۷- وکالت، شرط ضمن عقد جایز (۴) هدایت ا... سلطانی‌نژاد
- ۷۸- آیا استعمال بقای وکالت ضروری است (۵) بهمن رازانی
- ۷۹- عزل وکیل (۷) علی اکبر تقی‌زاده
- ۸۰- عزل وکیل (۱۴) مهدی کریم‌پور
- ۸۱- بررسی حقوقی شرط عدم عزل وکیل در ضمن عقد وکالت (۷۰) مهدی چای‌بخش
- ۸۲- وکالت بلاعزل (۷۸) سیدمرتضی قاسم‌زاده
- ۸۳- بحثی پیرامون وکالت معلق (۲۰) اسماعیل اسماعیل‌زاده

- ۸۴- سرنوشت وکالتنامه (۲۰) حسین عباسپور
- ۸۵- بررسی قبول وکیل در اسناد وکالت (۱۴) محمد صادق آیت‌اللهی
- ۸۶- اختیار وکیل در قبض ثمن (۴۵) ناصر مسعودی
- ۸۷- نقدی بر مقاله «اختیار وکیل در قبض ثمن» (۴۶) صابر ناظمی
- ۸۸- وکالت در بیع بدون حق قبض ثمن (۸۳) صابر ناظمی
- ۸۹- شرط عدم عزل وکیل در وکالتنامه اولیه و اختیار وکلای توکیلی برای انتخاب وکیل بلاعزل (۵۳ض) پرویز رضایی
- ۹۰- بحثی کوتاه در خصوص ابهاماتی در زمینه اخذ امضاء در اسناد وکالت بلاعزل (۵۳ض) رضا قلی‌جلالی‌فر
- ۹۱- وکالت، بدون حق فسخ (۵۴) امیرحسین وحیدی
- ۹۲- نقدی به ماده ۶۷۹ قانون مدنی محمدحسین شهبازی
- ۹۳- شیوه‌ای برای ایجاد ضمانت تضامنی در حقوق مدنی (۷۴، ۷۵، ۷۶، ۷۷ و ۷۸) مرتضی محمدحسینی طرقی
- ۹۴- بحثی پیرامون ماهیت و ویژگیهای حق صلح در فقه و قانون مدنی (۲۹) مرتضی محمدحسینی طرقی
- ۹۵- گوناگونی عقد صلح در قانون مدنی (۴۲) مرتضی محمدحسینی طرقی
- ۹۶- معاملات با حق استرداد در گذر زمان (۸۰) عطاء... روشن قنبری
- ۹۷- صلح التزامی به سود طرف مصالحه (۴۷، ۴۸ و ۴۹) مرتضی محمدحسینی طرقی
- ۹۸- مقدمه تحقیق در ضمانت اجرای ماده ۷۹۳ قانون مدنی ایران (۲۰) عباس‌علی اکبری حامد
- ۹۹- تبدیل سند وثیقه به سند ذمه (۶۳) محسن ایزانلو
- ۱۰۰- ماهیت حقوقی وصیت (۵۵) امیرحسین وحیدی
- ۱۰۱- تعارض قوانین در باب وصیت و ارث (۵۹ و ۶۰) سلیمان فدوی
- ۱۰۲- حجب و احکام آن (۴۵) علیرضا گنجانی
- ۱۰۳- یک اشکال دیرینه در سهم‌الارث فرض بران (۵۳ض) محمدرضا ادیب
- ۱۰۴- بحثی در کیفیت «رد» ارث (۵۴) احسان معدولیت
- ۱۰۵- بازنگری در سهم‌الارث زوجه و درخواست حذف ماده ۹۴۶ قانون مدنی (۸۳) علی بهاری‌راد

## ب - در اشخاص

- ۱ - ولی قهری و قلمرو اختیاراتش (۲) محمد صادق آیت‌اللهی
  - ۲ - بحثی پیرامون سن رشد (۱۹) نادر علیزاده ثابت
  - ۳ - ماده ۱۲۱۰ ق.م و تبصره آن چه می‌گوید؟ (۲۲) محمد رضا ممدوحی
  - ۴ - نقدی بر قانون ماده واحده تعیین تکلیف تابعیت فرزندان حاصل از ازدواج زنان ایرانی با مردان خارجی مصوب ۸۵/۷/۲ (۶۷) سلیمان فدوی
  - ۵ - اهلیت و حجر و سن رشد در قانون مدنی ایران پس از اصلاحات سال ۱۳۶۱... (۴۶، ۴۷ و ۴۷) خسرو عباسی داکانی
  - ۶ - اهلیت در حقوق مدنی و حقوق بین الملل خصوصی (۲۶) محمود محمدزاده
  - ۷ - بررسی استملاک اتباع بیگانه (۳۹) سلیمان فدوی
  - ۸ - بررسی وضعیت تابعیت در حقوق ایران (۴۰ و ۴۶) سلیمان فدوی
  - ۹ - شهادت از راه دور (۷۶) ترجمه علیرضا قرجه‌لو
- ج - در ادله اثبات دعوی**
- ۱ - وضعیت حقوقی سند تنظیمی در خارجه (۱۵) فاطمه بحری
  - ۲ - تأثیر ادله شرعی به اعتبار اسناد عادی (۵۶ض)
- د - حقوق خصوصی در دیگر کشورها**
- ۱ - مبحثی از قانون مدنی فرانسه (۲، ۳) ترجمه بهمن رازانی
  - ۲ - تنفیذ اعمال حقوقی باطل در حقوق فرانسه (۴) ترجمه مسعود حبیبی مظاهری
  - ۳ - تعهدات در قانون مدنی فرانسه (۲، ۳، ۴، ۵، ۷) ترجمه بهمن رازانی
  - ۴ - مرور زمان در حقوق مصر و لبنان (۶) ترجمه مسعود حبیبی مظاهری
  - ۵ - ترجمه کتاب صلح شهید ثانی زین‌الدین الجبلی العاملی (۷) ترجمه بهمن رازانی
  - ۶ - نگاهی به قانون مدنی کنونی مصر (۱۵) بهمن رازانی
  - ۷ - مطالعه تطبیقی دفاع ضرورت و اکراه در حقوق انگلیس، کانادا، امریکا و فرانسه (۳۲) علیرضا تقی‌پور
  - ۸ - اصل آزادی قراردادها در حقوق انگلستان (۲۹) مصطفی‌السان
  - ۹ - اعمال و وقایع حقوقی (۸) ترجمه الف - نبوی
  - ۱۰ - مباحثی از حقوق اشخاص در نظام حقوقی انگلیس (۵) ترجمه صفر بیگ‌زاده
  - ۱۱ - استدلال حقوقی (۱ و ۲) ترجمه مسعود حبیبی مظاهری

- ۱۲ - بررسی مفهوم اقامتگاه در حقوق مدنی فرانسه (۵۳) سیدمحمد مهدی غمامی
- ۱۳ - فرزندخواندگی در خانواده رومی - ژرمنی با بررسی تطبیقی در حقوق آلمان و فرانسه (۵۵) سیدمحمد مهدی غمامی
- ۱۴ - تعارض قوانین در فرزندخواندگی (۵۶) سلیمان فدوی
- ۱۵ - جایگاه عقد در قانون مدنی فرانسه (۶۲) مصطفی السان
- ۱۶ - بررسی تطبیقی آثار عقیم شدن قرارداد در حقوق ایران و انگلیس (۷۲) مصطفی السان، محمدرضا منوچهری
- ۱۷ - بیع اموال غرمادی در حقوق ایران با مطالعه تطبیقی در فقه امامیه و حقوق مصر (۷۲) یاسر شاکری حسین آبادی

### حقوق جزاء

- ۱ - بحثی پیرامون ماده ۶۴۳ قانون مجازات اسلامی (۱) سعید بیاتی
- ۲ - وابستگی حرفه‌ای قوه قضاییه و مقررات مربوط به تعزیرات حکومتی (۳) اصغر قیم اصغری
- ۳ - بزه معامله معارض (۷) غلامرضا کامیار
- ۴ - امر غیر قانونی (۴) سعید بیاتی
- ۵ - ماده ۶۰۰ ق.م.ا (۸) سعید بیاتی
- ۶ - نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی (۹، ۱۰، ۱۳، ۱۸، ۱۹، ۲۰، ۲۱، ۲۲، ۲۳، ۲۵) علی حاجیانی
- ۷ - کیفیت استفاده از شهادت افراد نامعین و یا با تغییر هویت در مراجع قضایی (۱۲) ایرج گلدوزیان
- ۸ - بررسی یک رای یا روشهای جدید کلاهبرداری (۱۴) سعید بیاتی
- ۹ - بحثی پیرامون تشدید مجازات در تخلفات اداری (۱۸) سعید بیاتی
- ۱۰ - ضمان عاقله در آئینه مقتضیات زمان (۱۹) مهرداد رایجیان اصلی
- ۱۱ - سیری در مبانی فقهی راهکارهای قضایی و نوآوریهای تقنینی نظام بزه‌های قابل گذشت ایران (۲۰) مهرداد رایجیان اصلی
- ۱۲ - سیاست کیفری ایران در قبال جرایم رانندگی (۲۱، ۲۲) مهرداد رایجیان اصلی
- ۱۳ - دانمارک، مواد مخدر، زندانها، اصلاح و درمان (۲۶) برگردان: مهرداد رایجیان اصلی
- ۱۴ - بررسی تطبیقی تحلیلی جرم محال در حقوق ایران، انگلستان و فرانسه (۲۷)

قدرت‌الله میرفردی و امیر ایروانیان

۱۵ - بررسی تطبیقی دفاع جنون در انگلستان، کانادا، ایالات متحده و فرانسه (۲۸)

مهرداد رایجیان اصلی

۱۶ - کار عام المنفعه؛ تجربه فرانسه در زمینه یکی از تدابیر جایگزین زندان (۳۲)

برگردان: مهرداد رایجیان اصلی

۱۷ - قانون جرایم جنگی و حمایت مبتنی بر آیین دادرسی (۳۷)

ترجمه مهرداد رایجیان اصلی

۱۸ - اوردالی (آزمایش ایزدی یا آیین وژ) (۱۷)

ترجمه: مهرداد رایجیان اصلی

۱۹ - شهرسازی و حقوق؛ اعمال مقررات کیفری بعد از صدور مجوز مسافت (۱۸)

ایرج گلدوزیان

۲۰ - نگاهی جرم‌شناسانه با تأکید بر رویکرد سازمان یافتگی جنایی به قانون ممنوعیت به کارگیری

مهرداد رایجیان اصلی

تجهیزات دریافت از ماهواره (۴۸)

۲۱ - بحثی پیرامون عنصر مادی جرم موضوع مادی ۱۰۰ قانون ثبت (۴۹ و ۵۰)

مهدی احمدی جویباری

عبدالرضا فهیمی

۲۲ - تعزیر از دیدگاه فقهاء عامه و خاصه (۵۴)

محمود صوفی آبادی

۲۳ - بررسی و مقایسه قانون جدید هیأت منصفه (۵۳ و ۵۴)

غلامرضا کامیار

۲۴ - توصیف جرم (۵۹)

علیرضا قرجه‌لو

۲۵ - اماره در حقوق کیفری انگلیس (۷۴)

۲۶ - منشور انجمن‌های حرفه‌ای اروپایی برای مبارزه با جرایم سازمان یافته (۷۶)

ترجمه: ابراهیم یوسفی محله

## حقوق تجارت و بین‌الملل

۱ - بررسی اجمالی شرکتهای اشخاص و انحلال در شرکتهای فوق (۲۹)

محمود محمدزاده

محمود محمدزاده

۲ - اجرای احکام داوری تجاری بین‌المللی (۳۱)

مصطفی‌السان

۳ - سندیت دفاتر تجاری (۳۹)

سعید صفیان

۴ - نقش سند رسمی در معامله سهم‌الشرکه شرکت با مسئولیت محدود (۱۸)

مصطفی‌السان

۵ - حمایت قانون از اسرار تجاری در صنعت رایانه (۴۸)

- ۶ - ضمانت در اسناد تجاری (۵۰) علیرضا اسلامی  
 ۷ - حمایت از اسرار تجاری و توجیه مالکیت معنوی (۵۴) مترجم: مرتضی افشاری قزوینی  
 ۸ - نقش امضاء در اسناد تعهدآور شرکتهای سهامی (۵۶) سلمان ولیزاده  
 ۹ - نقدی به مقاله «نقص امضای اسناد صادره از شرکتهای» (۵۸) حسین نجفی  
 ۱۰ - ملاحظاتی بر مقررات مربوط به مطالبه خسارت در کنوانسیون وین، اصول حقوق قراردادهای اروپایی (PECL) و اصول UNIDROIT راجع به قراردادهای تجاری بین‌المللی (UPICC) (۵۶)

مترجم مرتضی افشاری قزوینی

- ۱۱ - شناسایی و اجرای بین‌المللی اسناد (۶۸) امیرتیمور تاجمیری  
 ۱۲ - اثر ثبت بر وضعیت حقوقی شرکتهای تجاری (۷۰) نادر پورارشد  
 ۱۳ - بررسی قانون تجارت الکترونیکی ایران از منظر حقوق و رقابت (۷۲) خسرو عباسی داکانی  
 ۱۴ - یکسان سازی در زمینه معاملات بیع بین‌المللی (۷۳) خسرو عباسی داکانی  
 ۱۵ - حقوق تجارت الکترونیک (۷۵) امیرصادقی نشاط

### کلیات علم حقوق

- ۱ - حقوق و اندیشه اجتماعی (۵) مسعود حبیبی مظاهری  
 ۲ - منابع تفسیر قواعد حقوقی (۱۳) مترجم: الف. نبوی  
 ۳ - جامعه‌شناسی حقوق (۱۲ و ۱۴) مترجم: مسعود حبیبی مظاهری  
 ۴ - دکترین و تفسیر قانون (۱۵) مترجم: الف. نبوی  
 ۵ - زبان حقوقی (۱۶، ۱۷) حسن حبیبی  
 ۶ - تاریخچه حقوق کار در ایران زمین (۱۸) محمد علی اختری  
 ۷ - ماهیت حقوق بین‌الملل؛ حقوق یا اخلاق (۳۵) منصور ثابت مقدم  
 ۸ - گفتاری در باب «حق و حکم» فراتر از یک بحث حقوقی (۴۶) عباس منتهبایی  
 ۹ - حمایت قانون از اسرار تجاری در صنعت رایانه (۴۸) مصطفی‌السان  
 ۱۰ - آیا مصالح عمومی و اجتماعی می‌تواند موجب نقض قانون شود؟ (۴۸) خسرو عباسی داکانی  
 ۱۱ - اصول اساسی حاکم بر عقد بیمه از منظر حقوقی (۴۹ و ۵۰) محمد آل شیخ  
 ۱۲ - رابطه حقوق و فلسفه (۵۱) آمنه غروی  
 ۱۳ - تاریخ حقوق ایران (۵۳، ۵۴، ۵۵، ۵۶، ۵۷، ۵۸) محمدعلی اختری  
 ۱۴ - حمایت از اسرار تجاری و توجیه مالکیت معنوی (۵۴) مترجم: مرتضی افشاری قزوینی



- ۱۵ - محاکم قضایی در زمان قاجاریه (۵۴) احمد مهدوی دامغانی  
 ۱۶ - مباحثی پیرامون الفاظ عام و خاص (۵۶) مرتضی محمدحسینی طرقی  
 ۱۷ - نقش ادبیات در علم حقوق (۶۱) عباس سعیدی  
 ۱۸ - مالکیت فکری و جایگاه آن در حقوق موضوعه (۶۶) محمدحنیفه اقبالی درخشان  
 ۱۹ - حکومت قانون و جامعه مدنی (۷۵) ناصر کاتوزیان

#### فقه و مبانی حقوق اسلامی

- ۱ - مفاهیم و حرمت ربا (با نظری به قانون عملیات بانکی بدون ربا) (۱۸) جهانگیر نامی  
 ۲ - اصول استنباط چگونه پدید آمد؟ (۱۷) محمود شهبازی خراسانی  
 ۳ - منابع حقوق اسلامی (۱۵) محمد علی اختری  
 ۴ - ملازمه عقل با شرع (۱۷) محمد علی اختری  
 ۵ - عقد معلق در حقوق امامیه (۱۹) محمد علی اختری  
 ۶ - بحثی درباره قاعده «من ملک شیئاً ملک الاقربه» (۲۱) علی اکبر تقی‌زاده  
 ۷ - علم اصول فقه و سرچشمه‌های حقوق اسلامی (۲۱، ۲۳، ۲۶، ۲۷) محمدعلی اختری  
 ۸ - نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی (۲۲ الی ۳۸ بجز ۲۴) محمد علی اختری  
 ۹ - احوال شخصیه در مکاتب فقه اسلامی (۳۳، ۳۴، ۳۹، ۴۳ و ۴۴) عباس منتهبایی  
 ۱۰ - بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه... (۳۱، ۳۳) محسن صادقی  
 ۱۱ - نقدی شایان بر اثری جاودان (۴۹) سیدحسین عباسپور  
 ۱۲ - سوگند در ایران و اسلام (۵۶) پروفیسور سیدحسن امین  
 ۱۳ - جستاری در قاعده ید (اماره تصرف) (۵۷) مرتضی محمدحسینی طرقی  
 ۱۴ - بررسی عدالت در اقتصاد اسلامی (۵۸) شمس‌الدین ربیعی  
 ۱۵ - بررسی و تحلیل عقد بیع در ارشاد علامه (۵۹) آیت‌ا... سیدمحمدحسن مرعشی شوشتری  
 ۱۶ - آموزه‌های قرآنی (۱) «دریاد بودن»، «در یاد نبودن» (۵۸ض)

سیدمصطفی میرسلیم و عباس منتهبایی

- ۱۷ - بررسی قاعده سوق المسلمین و میزان حجیت آن (۶۷) اعظم انصاری

#### سند نویسی

- ۱ - مالکیت و محضر در ایران پس از اسلام (۸) سید حسین عباس‌پور  
 ۲ - قباله و قباله نویسی (۴، ۶، ۷، ۸) محمد علی اختری

- ۳ - قانون نامه حمورابی ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲ «قرائت تئوفیل باج میک و دیگران» ترجمه بهمن رازانی
- ۴ - درباره قانون نامه حمورابی (۱۱) میرحسن عاطفی
- ۵ - معرفی چند قباله تاریخی (۹) محمد علی اختری
- ۶ - کتاب شناسی قباله های تاریخی (۱۰) محمد علی اختری
- ۷ - سند و ثبت سند (۱۲) حسینقلی حسینی نژاد
- ۸ - ثبت اسناد در دوران آغازین اسلامی (۲۳) مهدی مهدی زاده
- ۹ - بررسی و شرح چند قباله تاریخی (۳۹) محمد علی اختری
- ۱۰ - سرنوشت گنجینه های مرسوم به قباله یا قبالجات به کجا خواهد انجامید (۵۳ ض)
- سیدحسین عباسپور
- ۱۱ - عناوین الصور محمدحسن بن حسین بروجردی (۵۶ ض، ۵۸ ض) محمدعلی اختری
- ۱۲ - سند انتقال اجرائی؛ تأملی در یک نمونه سند (۶۹) لطیف عبادپور
- ۱۳ - نمونه سند تنظیمی (قطعی غیرمنقول) (۷۰ و ۷۵) محمود محمدزاده
- ۱۴ - تاریخچه پیدایش امضاء و مهر آن و آثار آن (۷۷) محمد علومی

#### متفرقه

- ۱ - ... جای شهدا خالی (۴) حبیب ا... نیکوعزم
- ۲ - برای تیمن (۲، ۳، ۴، ۵، ۱۲، ۱۴) محمد صادق آیت الهی
- ۳ - هجرت خورشید (۶) حبیب ا... نیکوعزم
- ۴ - بهار در زمستان (۱۰) حبیب ا... نیکوعزم
- ۵ - جلوه حق در طبیعت (۱۷) محمد شیخ الرئیس کرمانی
- ۶ - دل و جان گشته بی قرار علی (۱۸) محمد شیخ الرئیس کرمانی
- ۷ - انقلاب اسلامی در آئینه آیات و روایات (۳۰) محمد شیخ الرئیس
- ۸ - تاریخچه کاپیتولاسیون در ایران و پی آمدهای آن (۴۰، ۴۲، ۴۳، ۴۴، ۴۵، ۴۶، ۴۷، ۴۸، ۴۹، ۵۰ و ۵۱) محمد علی اختری
- ۹ - ارزش علم (۴۷، ۵۰ و ۵۳، ۵۶) عباس منتهاهی
- ۱۰ - جایگاه رفاندم در رژیمهای نماینده سالار (۵۳) اسماعیل رحیمی
- ۱۱ - بررسی و مقایسه قانون جدید هیأت منصفه (۵۳) محمود صوفی آبادی
- ۱۲ - سیمای مؤمنان از منظر قرآن یا منتظران حقیقی (۴۴ ض) علی بهاری راد

- ۱۳ - استرس (۴۴ ض) منصور خلعتبری  
 ۱۴ - اطعام از منظر قرآن (۴۶ ض) علی بهاری راد  
 ۱۵ - نوروز جشن باستانی (۴۶ ض) محمد علومی  
 ۱۶ - توضیحات و حواشی عناوین الصور (۵۶ ض، ۵۸ ض) محمدعلی اختری  
 ۱۷ - گذری در احوال زنده یاد حجت الاسلام محمدوحید گلپایگانی (۵۶ ض) محمدعلی اختری  
 ۱۸ - درگذشت دکتر مهدی شهیدی (۵۶ ض) سعید صفیان  
 ۱۹ - سخنان برگزیده (۵۶ ض) سیدمحمدرضا ضیاء  
 ۲۰ - حکایتهای کوچک از زندگی مردان بزرگ (۵۸ ض) علی پیوندی  
 ۲۱ - نیاز به ظرفیت سازی کشورهای در حال توسعه در خصوص استفاده مطمئن از بیوتکنولوژی  
 ترجمه: محمد اقبالی درخشان  
 ۲۲ - ادب نوشتن (۷۲) محمدرضا خسروی  
 ۲۳ - تاریخچه پیدایش امضاء و مهر و آثار آن (۷۷) محمد علومی  
 ۲۴ - نوروزتان پیروز باد (۷۸) محمد علومی  
 ۲۵ - حقوق شهروندی از دیدگاه سعدی (۸۰) نورعلی مظاهری

#### سرمقاله‌ها

- | شماره مجله | مضمون سرمقاله   | نویسنده     |
|------------|---|-------------|
| ۳          | کارگیری مشاور حقوقی   | بهمن رازانی |
| ۵          | اندر حکایت جدال مدعی با سعدی (پاسخی به «نقدی و طرحی برای توسعه ایران»)  | بهمن رازانی |
| ۶          | مسئولیت‌های سردفتری با ایجاد تضمین و امنیت شغلی   | بهمن رازانی |
| ۷          | شکایت علیه دفترخانه‌ها  | بهمن رازانی |
| ۸          | حق‌التحریر دفترخانه   | بهمن رازانی |
| ۹ و ۱۰     | جایگاه حقوق ثبت   | بهمن رازانی |
| ۱۱         | حق‌التحریر و ادعای وجه اضافه  | بهمن رازانی |
| ۱۲         | حفظ حرمت سردفتر (شکایت علیه وی)   | بهمن رازانی |
| ۱۳         | اهمیت شغل سردفتری و احضار ایشان به مراجع قضایی و انتظامی و ارسال نامه‌ای از این بابت به ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور | بهمن رازانی |

- ۱۴ الف) شناخت و شناساندن جایگاه و حیثیت شغلی سردفتران ب) توسعه پذیرش اسناد عادی به زبان سند رسمی ج) حق ثبت اسناد و تناسبات (حق الثبت و مالیات انتقال خودروها) (موانع موجود معاملات رسمی بهمن رازانی
- ۱۵ و ۱۶ انتخابات کانون سردفتران و دفترباران بهمن رازانی
- ۱۷ موضوع بخش نامه شماره ۷۸/۱۱/۱۸۱۱/۶۶۷۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بهمن رازانی
- ۱۸ تشکیل کمیسیون وحدت رویه و کمیسیون بررسی اسناد و مدارک مورد نیاز برای تنظیم اسناد متداول در دفاتر عباس سعیدی
- ۱۹ امنیت شغلی سردفتران و پیشنهاد تأسیس «واحد معاضدت قضایی» محمد علی اختری
- ۲۰ حکومت ملوک الطوائفی؛ موضوع تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری محمد علی اختری
- ۲۱ برگزاری مراسم افطار و گفتگوی صمیمی بین هیأت مدیره کانون و سران دفاتر با مسؤولان سازمان ثبت محمد علی اختری
- ۲۳ واریز حق التحریر به بانک مرتضی قلی شفیعی
- ۲۵ در آستانه انتخابات عباس سعیدی
- ۲۶ صندوق تعاون سردفتران و دفترباران محمد علی اختری
- ۲۷ انتخابات کانون و حل مشکلات محمد علی اختری
- ۲۸ درآمد و هزینه دفاتر و حق السهم از حق ثبت عباس سعیدی
- ۲۹ برگزاری انتخابات کانون محمد علی اختری
- ۳۰ اهمیت کانون سردفتران و دفترباران به عنوان تشکل صنفی ناصر نایی
- ۳۲ دو صد افسوس حسین خرمی نژاد
- ۳۳ بنی آدم اعضای یکدیگرند... کمک دفاتر اسناد رسمی به مردم فلسطین وحید امینی
- ۳۴ آنچه گذشت (مروری بر عملکرد مجله) حسین خرمی نژاد
- ۳۵ لویج پیشنهادی سازمان محترم ثبت به مجلس شورای اسلامی وحید امینی
- ۳۸ دفاتر اسناد رسمی، ضرورت صراحت و شفافیت در قانون هادی معزالدینی
- ۳۹ وصول مالیات نقل و انتقال خودرو محمد علی اختری
- ۴۰ دفاتر اسناد رسمی تشکیلات بی دفاع یا عبور از دفاتر اسناد رسمی سید فریدالدین محمدی
- ۴۳ جایگاه و عملکرد مجله کانون عباس سعیدی
- ۴۴ حق الثبت؛ نقطه ضعف یا زمینه‌ای برای ایجاد رشد و ترقی سیدفریدالدین محمدی

- ۴۴ ض در ابتدای مسیر سیدفریدالدین محمدی
- ۴۶ ض حقوق فراموش شده دفاتر برزو نوروزی
- ۴۷ دفاتر اسناد رسمی و اقتدار ملی محمدعلی اختری
- ۴۹ شادباش نوروز محمدعلی اختری
- ۴۹ ض درخواست از علاقه‌مندان و دلسوزان برای ارائه نقدهای منصفانه و سازنده
- سیدفریدالدین محمدی
- ۵۰ بحرانه‌ها دامنگیر دفاتر اسناد رسمی محمدعلی اختری
- ۵۱ پیشنهادهای برای رفع بعضی از بحرانه‌های موجود دفاتر اسناد رسمی محمدعلی اختری
- ۵۲ تبریک برای انتصاب جناب آقای حسینعلی امیری به ریاست محترم سازمان و پیشنهادهایی برای ایشان محمدعلی اختری
- ۵۳ نابسامانی و تنش در امر دادوستد خودروها محمدعلی اختری
- ۵۳ ض انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران محمدعلی اختری
- ۵۴ ضرورت نگرشی نو به دفاتر اسناد رسمی ناصر نایی
- ۵۵ کارنامه مجله و برنامه آینده محمدعلی اختری
- ۵۶ نقش دفاتر اسناد رسمی در کاهش حجم پرونده‌های دادگستری سلیمان فدوی
- ۵۶ ض اهمیت اسناد معاملات قدیمی محمدعلی اختری
- ۵۷ ضرورت طی دوره کارآموزی علمی - عملی جهت متقاضیان سردفتری سلیمان فدوی
- ۵۸ ضرورت استفاده از دانش علمی و عملی سردفتران در کانون مرکز آموزش عالی محمدعلی اختری
- ۵۹ نحوه رعایت شئون سردفتری هادی معزالدینی
- ۶۱ بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی خسرو عباسی داکانی
- ۶۲ انتقاد از مجله کانون خسرو عباسی داکانی
- ۶۳ قانون تسهیل تنظیم اسناد خسرو عباسی داکانی
- ۶۴ به مناسبت برگزاری همایش ثبت نوین هادی معزالدینی
- ۶۵ رابطه فرضیه و عمل و نقش آن در پروسه قانونگذاری ناصر نایی
- ۶۷ وکالت خود را به دفاتر اسناد رسمی تحمیل ننماییم ناصر نایی
- ۶۹ بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مهدی باقری نسامی
- ۷۰ ابلاغ الکترونیکی بخشنامه‌ها لطیف عبادپور

هادی معزالدینی	۷۴ مقررات ثبتی و مقتضیات زمان
ناصر نایبی	۷۵ سردفتری و آموزش حقوق ثبت
ناصر نایبی	۷۶ به بهانه سالروز تشکیل کمیسیون تقسیم اسناد
ناصر نایبی	۷۷ تعدیل در تقسیم اسناد
ناصر نایبی	۷۸ سردفتران و مجلس قانونگذاری
سیدفرالدین محمدی	۷۹ فنآوری اطلاعات در دفاتر اسناد رسمی
ناصر نایبی	۸۰ جلب نظر مشورتی کانون و حقوق جامعه سردفتری
ناصر نایبی	۸۱ - ۸۲ به مناسبت هفته قوه قضاییه
مهدی باقری نسامی	۸۳ هشدارهایی در رابطه با پدیده جعل اسناد

### اسامی نویسندگان مجله به ترتیب حروف الفبا:

- ۱- (شماره‌های داخل پرانتز شماره مجله می‌باشد)
- ۲- آقای علیرضا آتش‌زر (۴۶ض)
- ۳- آقای حسن آرامی (سردفتر ۹۹ تهران) (۶۴)
- ۴- آقای سیدعلی آزمایش (حقوق‌دان و استاد دانشگاه) (۶۸)
- ۵- آقای محمود آربین‌فخر (سردفتر) (۵۷ و ۵۸)
- ۶- آقای محمد آل‌شیخ (سردفتر ۱۰۳ مشهد) (۴۹ و ۵۰)
- ۷- آقای محمد صادق آیت‌اللهی (سردفتر ۱۶۹ تهران) (۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۱۴)
- ۸- آقای سید محمد صادق احمدی (۹)
- ۹- فیروزه احمدی (دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق عمومی، کارمند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) (۷۶)
- ۱۰- آقای مهدی احمدی جویباری (سردفتر ۱۶ بابل) (۴۹، ۵۰ و ۵۱)
- ۱۱- آقای محمد علی اختری (سردفتر بازنشسته ۱۲۲ تهران) (از شماره ۴ الی ۴۳، ۴۴، ۴۵، ۴۷، ۴۸، ۴۹، ۵۰، ۵۱، ۵۲، ۵۳، ۴۶ض، ۵۱ض، ۵۳ض، ۵۵، ۵۶، ۵۶ض، ۵۷، ۵۸، ۵۸ض)
- ۱۲- آقای قوام‌الدین ادیب سرشکی (سردفتر بازنشسته) (۴۱)
- ۱۳- آقای محمدرضا ادیب (سردفتر یک تبریز) (۵۳ض)
- ۱۴- آقای حسن اذانی (رئیس شعبه ۱۷ دیوان عالی کشور) (۱۵)
- ۱۵- آقای علیرضا اسلامی (کارشناس اداره کل ثبت استان تهران) (۴۹ و ۵۰)
- ۱۶- آقای اسماعیل اسماعیل زاده (سردفتر ۶ ماکو) (۲۰، ۳۹، ۴۰، ۴۲ و ۴۹ض)
- ۱۷- آقای محمد اسماعیل اشکذری (سردفتر ۷۰ مشهد) (۴۱)
- ۱۸- آقای مرتضی افشاری قزوینی (کارشناس ارشد حقوق) (۵۶)
- ۱۹- خانم ثریا افروغ (کارشناس امور اسناد) (۲۶)
- ۲۰- آقای محمد اقبالی درخشان (بازرس اداره ثبت نظارت و...) (۶۳)
- ۲۱- آقای شهاب اقبالی افشار (کارشناس ارشد حقوق) (۱۹، ۲۰، ۲۲، ۲۵، ۲۷، ۲۸)
- ۲۲- آقای عباس علی اکبری حامد (وکیل دادگستری) (۲۰)
- ۲۳- آقای مصطفی السان (دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق) (۲۹، ۳۹، ۴۸ و ۵۱، ۵۵، ۶۰، ۶۲، ۶۳، ۶۴، ۶۵، ۶۸، ۷۲، ۷۶ و ۷۹)
- ۲۴- آقای بهمن الفی (سردفتر ۴ اردبیل) (۳۰)
- ۲۵- آقای محمد امامی (عضو هیأت علمی دانشکده حقوق دانشگاه شیراز) (۷۶)
- ۲۶- آقای سیدحسن امین (۵۶)
- ۲۷- خانم اعظم انصاری (کارشناس ارشد حقوق) (۶۷)
- ۲۸- آقای امیر ایروانیان (کارشناس حقوق) (۲۷)

- ۲۹- آقای محسن ایزانلو (استاد دانشگاه) ۶۳ و ۸۰
- ۳۰- آقای خلیل اله ایلخانی (سردفتر ۱۰۱ تهران) (۱۰)
- ۳۱- آقای علیرضا ایمانی (سردفتر ۵۶۹ تهران) (۱۱، ۱۳، ۱۸، ۳۹، ۴۰، ۴۲، ۴۴، ۴۵، ۴۶ و ۴۷)
- ۳۲- آقای داریوش بابایی (معاون اداره ثبت اسناد و املاک بندرعباس) (۶۶)
- ۳۳- آقای غلامعلی بازیاری سروستانی (سردفتر ۳۶ تهران) (۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۸، ۶۳)
- ۳۴- آقای مهدی باقری نسامی (سردفتر ۶۷۳ تهران) (۸۳)
- ۳۵- خانم فاطمه بحری (سردفتر ۷۷۲ تهران) (۱۴، ۱۵، ۱۹، ۲۰)
- ۳۶- آقای رضا براتی (مدیر روابط عمومی و سرپرست مرکز آموزش سازمان ثبت احوال)
- ۳۷- آقای ودود برزی (سردفتر ۷۷ بناب) (۳۰، ۶۳)
- ۳۸- آقای فرید بندگان (سردفتر ۱۳۵ اصفهان) (۲۰، ۵۳ ض)
- ۳۹- آقای پرویز بنی عامریان (مدیر کل ثبت اسناد کرمانشاه) (۳۸)
- ۴۰- آقای علی بهاری راد (سردفتر ۱۱ تبریز) (۷ و ۴۴ ض و ۴۶ ض و ۴۹ ض، ۵۳ ض، ۸۳)
- ۴۱- آقای سید محسن بهشتیان (وکیل دادگستری و عضو هیأت علمی دانشگاه) (۸۱ و ۸۲)
- ۴۲- آقای سید حسن پنجتنی (سردفتر ۴۹ مشهد) (۶۸)
- ۴۳- آقای محمد بیاتی (سردفتر ۵۴۷ تهران) (۳۰)
- ۴۴- آقای سعید بیاتی (سردفتر ۳۳۲ تهران) (۱، ۳، ۴، ۵، ۸، ۱۲، ۱۴، ۱۸، ۵۴)
- ۴۵- آقای صفریگ زاده (کارشناس) (۵)
- ۴۶- آقای احسان الله پیرداده (سردفتر ۶۱۹ تهران) (۴۶ ض، ۵۹)
- ۴۷- آقای نادر پورارشد (کارشناس حقوق) (۷۰)
- ۴۸- آقای علی پیوندی (سردفتر ۱۴۴ تهران) (۵۳ ض، ۵۸ ض)
- ۴۹- آقای امیرتیمور تاجمیری (سردفتر ۸۰ شاهین شهر) (۶۸)
- ۵۰- آقای حسنی تربتی (سردفتر ۱۱۴ تهران) (۴۷)
- ۵۱- خانم اعظم تشویق (۶۸ و ۶۹)
- ۵۲- آقای محمود تفکریان (معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) (۳۴، ۳۶، ۳۷، ۳۸، ۴۱، ۴۶ ض، ۴۹ ض و ۵۱ ض، ۵۳ ض، ۵۶ ض و ۶۰)
- ۵۳- آقای علیرضا تقی پور (وکیل دادگستری) (۳۲)
- ۵۴- آقای علی اکبر تقی زاده (سردفتر ۱۹۲ تهران) (۷، ۲۱)
- ۵۵- آقای منصور ثابت مقدم (حقوق دان و عضو هیأت علمی دانشگاه) (۳۵)
- ۵۶- آقای عسگر جعفرزاده (سردفتر ۱۱۸ تهران) (۱، ۲، ۴، ۱۰، ۱۴)
- ۵۷- آقای سیاوش جعفری (سردفتر ۴۳۲ تهران) (۵، ۹، ۱۰، ۱۲، ۱۶، ۱۹)
- ۵۸- خانم معصومه جلیلی (کارشناس حقوق) (۴۰، ۴۶، ۷۲ و ۷۷)
- ۵۹- آقای رضا قلی جلالی فر (سردفتر ۱ چالوس) (۲۲ و ۴۹ ض، ۵۳ ض)



- ۶۰- آقای حسین جناب زاده (سردفتر بازنشسته) (۱۶)
- ۶۱- آقای غلامرضا جهان‌مهین (مدیرکل سابق بازرسی نظارت و پیگیری) (۵۸ض)
- ۶۲- آقای مهدی چای بخش (کارشناس ارشد حقوق) (۷۰)
- ۶۳- آقای علی حاجیانی (سردفتر ۲ بوشهر) (۹، ۱۰، ۱۳، ۱۸، ۱۹، ۲۰، ۲۱، ۲۲، ۲۳، ۲۵، ۲۹ و ۵۷)
- ۶۴- آقای حسن حبیبی (حقوق‌دان) (۱۶، ۱۷)
- ۶۵- آقای مسعود حبیبی (سردفتر ۱۷۷ تهران) (۱، ۲، ۴، ۶، ۱۲، ۱۴)
- ۶۶- آقای ناصر حجتی (رئیس و کارشناس ارشد آزمایشگاه تحقیقات جنایی اداره کل تشخیص هویت) (۱۱)
- ۶۷- آقای مرتضی محمد حسینی طرقی (کارشناس ارشد حقوق) (۲۹، ۳۵، ۳۶، ۴۲، ۴۵، ۴۷، ۴۸، ۴۹، ۵۶، ۵۷، ۶۱، ۶۲، ۷۴، ۷۵، ۷۶، ۷۷ و ۷۸)
- ۶۸- آقای احد حسینعلی‌زاده (سردفتر ۱۰۸ تبریز) (۴۶، ۴۷، ۴۶ض و ۵۳ض)
- ۶۹- آقای حسینقلی حسینی نژاد (استاد دانشگاه و مستشار سابق دیوان عالی کشور) (۱۲، ۱۴، ۵۹، ۶۰، ۶۱، ۶۲، ۶۳، ۶۴، ۶۵ و ۶۶)
- ۷۰- آقای سید حسین حسینی نیک (سردفتر ۴۱ یزد) (۵۲ و ۵۳)
- ۷۱- خانم راضیه حشمت (همکار ثبتی) (۵۳ض)
- ۷۲- آقای علی حقیقت (معاون اداره ثبت استان تهران) (۴۴)
- ۷۳- آقای محمدحنیفه اقبالی درخشان (بازرس اداره نظارت و ...) (۶۶، ۷۳، ۸۱ و ۸۲)
- ۷۴- آقای غلامعلی حیدرنیا فتح‌آبادی (سردفتر ۸۹ تبریز) (۶۲ و ۵۳ض)
- ۷۵- آقای سیف‌الدین حیدروند (رئیس اداره ثبت اسناد و املاک میاندوآب) (۵۱ض)
- ۷۶- آقای سید رضا خاتمی (کارشناس ارشد حقوق) (۳۵)
- ۷۷- آقای محمدرضا خسروی (۷۲)
- ۷۸- آقای منصور خلعتبری (۴۴ض)
- ۷۹- آقای وحید خیراللهی (سردفتر ۱۷ مراغه) (۵۸)
- ۸۰- آقای محمدرضا دشتی اردکانی (سردفتر ۲۸۷ تهران) (۵۶)
- ۸۱- آقای محمد تقی دینانی (سردفتر ۱۱۰ ساری) (۲۸)
- ۸۲- آقای بهمن رازانی (سردفتر ۵۳۹ تهران) (۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۵، ۱۶، ۶۳، ۶۵ و ۶۷)
- ۸۳- آقای مهرداد رایجیان اصلی (کارشناس ارشد حقوق) (۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۱، ۲۲، ۲۶، ۲۸، ۳۲، ۳۷ و ۴۸)
- ۸۴- آقای شمس‌الدین ربیعی (۵۸)
- ۸۵- خانم زینت السادات رحمت نژاد تهرانی (دادیار دادستان انتظامی مالیاتی) (۲۵)
- ۸۶- آقای اسماعیل رحیمی (کارشناس ارشد حقوق) (۵۳)
- ۸۷- آقای مهدی رحیمی (دفتریار ۱۵۷ بابل) (۶۷)

- ۸۸- آقای پرویز رضایی (سردفتر ۶۹۵ تهران) (ض ۵۳)
- ۸۹- آقای علی رضایی (کارشناس حقوق) (۶۳ و ۶۴)
- ۹۰- آقای عزت اله رضایی (سردفتر ۷۷ تهران) (۳۸)
- ۹۱- آقای تقی رمضانی (سردفتر ۹ ساوه) (ض ۴۶)
- ۹۲- آقای مجتبی روحانی (سردفتر ۴۶ رشت) (ض ۵۶)
- ۹۳- آقای حسن روشن (سردفتر ۷۹۶ تهران) (۷۰)
- ۹۴- عطاء... روشن قنبری (سردفتر ۸۸۵ تهران) (۸۰)
- ۹۵- آقای نصرت اله ریاحی (سردفتر ۴۶۲ تهران) (۱۰، ۱۳)
- ۹۶- مرحوم آقای سید رضا زواره‌ای (ریاست اسبق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) (۱، ۲)
- ۹۷- آقای حسین زینعلی (وکیل دادگستری) (ض ۵۳، ۵۶ و ۶۱)
- ۹۸- آقای صادق ساتراپ (مشاور ثبتی بنیاد علوی در شهرستان ساری) (۱۹)
- ۹۹- آقای مصطفی سرخیل (سردفتر ۱ ساری) (ض ۵۳، ۳۹)
- ۱۰۰- آقای عباس سعیدی (سردفتر ۱۱۳ تهران) (۵، ۶، ۳۷، ۳۸ و ۶۱)
- ۱۰۱- آقای هدایت اله سلطان نژاد (۴)
- ۱۰۲- آقای مرتضی سلیمی (سردفتر ۲۷۸ تهران) (۵۷)
- ۱۰۳- آقای فتاح سلیمی خورشیدی (سردفتر ۴۰ قزوین) (۵۲)
- ۱۰۴- آقای احمد علی سیروس (سردفتر ۱۱۱ تهران) (۸، ۳۰، ۳۲، ۳۶، ۳۷، ۵۷)
- ۱۰۵- آقای جواد شافعی (سردفتر ۵۹ تبریز) (ض ۵۱، ۵۶)
- ۱۰۶- آقای یاسر شاکری حسین آباد (۷۱ و ۷۲)
- ۱۰۷- آقای محمود شهبازی خراسانی (استاد فقید دانشگاه تهران) (۱۷)
- ۱۰۸- آقای کیوان شهبازی (سردفتر ۵۰۰ تهران) (۸۳)
- ۱۰۹- آقای محمدحسین شهبازی (عضو هیأت علمی دانشگاه) (۵۹)
- ۱۱۰- آقای حسین شهسوارانی (قاضی اسبق دیوان عالی کشور و سرپرست پیشین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) (۵۳)
- ۱۱۱- آقای محمد شیخ رئیس (سردفتر بازنشسته) (۱۷، ۱۸، ۲۰، ۳۰)
- ۱۱۲- آقای امیر صادقی نشاط (۷۵)
- ۱۱۳- آقای محسن صادقی (کارشناس ارشد حقوق) (۳۱، ۳۳، ۵۶)
- ۱۱۴- آقای حمید صالحی (سردفتر ۶ تهران) (۷۸)
- ۱۱۵- آقای آیدین صباحی میاب (ض ۵۶)
- ۱۱۶- آقای سعید صفیان (کارشناس ارشد حقوق) (۱۸ و ۴۷، ض ۵۶)
- ۱۱۷- آقای محمود صوفی آبادی (سردفتر ۵ سمنان) (ض ۵۳، ۵۴)
- ۱۱۸- آقای سیدمحمدرضا ضیاء (سردفتر بازنشسته) (۴۱، ۵۱ و ۵۳، ض ۵۶، ض ۵۸)

- ۱۱۹- آقای مجتبی طاهری (کارشناس ارشد حقوق خصوصی)(۷۴)
- ۱۲۰- آقای غلامرضا طغیانی (سردفتر ۳۷ زرین شهر) (۲۵)
- ۱۲۱- آقای میر حسن عاطفی (کارشناس رسمی دادگستری) (۱۱)
- ۱۲۲- آقای لطیف عبادپور (سردفتر ۱۰ پارس آباد) (۴۰، ۴۳، ۴۴، ۵۰، ۵۱، ۵۲، ۵۳، ۵۴، ۶۷، ۶۹، ۷۰ و ۷۵)
- ۱۲۳- آقای سید حسین عباسپور (سردفتر ۱۵ شیراز) (۸، ۲۰، ۳۵، ۴۹، ۴۴، ۴۶، ۴۹، ۴۹ض، ۵۳ض)
- ۱۲۴- آقای خسرو عباسی داکانی (سردفتر ۱۰۶ تهران) (۳۶، ۴۳، ۴۴، ۴۵، ۴۶، ۴۷، ۴۸، ۵۰، ۵۱، ۵۲ و ۵۳، ۵۴، ۵۵، ۵۶، ۵۷، ۶۰، ۶۱، ۶۲، ۶۳، ۶۴، ۷۲، ۷۳، ۷۴ و ۷۶)
- ۱۲۵- آقای توفیق عرفانی (قاضی بازنشسته دیوان عدالت اداری) (۵۲، ۵۳، ۷۲ و ۷۳)
- ۱۲۶- آقای غلامحسین عسگری (قاضی دادگستری) (۶، ۷، ۸)
- ۱۲۷- آقای هادی علمی (کارشناس حقوق) (۸)
- ۱۲۸- آقای محمد علومی (سردفتر ۳۰۰ تهران) (۴۹ض، ۵۳، ۵۶ض، ۷۷ و ۷۸)
- ۱۲۹- آقای علیرضا علی اکبر (سردفتر ۶۰۵ تهران) (۴۲)
- ۱۳۰- آقای علی جمال علی‌بخشی (سردفتر ۴۲۰ تهران) (۴۶ض، ۴۹ض)
- ۱۳۱- آقای پرویز عزیزاده آریمی (همکار ثبت ساری) (۵۳ض)
- ۱۳۲- آقای نادر عزیزاده ثابت (سردفتر ۳۷۷ تهران) (۱۴، ۱۷، ۱۹)
- ۱۳۳- آقای رحمان عمروانی (کارشناس ارشد حقوق) (۸۱ و ۸۲)
- ۱۳۴- آقای رشید عنایت‌تبار (سردفتر اسناد رسمی ۱۱۵ ساری) (۷۶)
- ۱۳۵- خانم آمنه غروی (کارشناس حقوق) (۵۱)
- ۱۳۶- آقای سیدمحمد مهدی غمامی (کارشناس ارشد حقوق) (۵۳، ۵۵)
- ۱۳۷- آقای رحیم فتحی (سردفتر ۹ اسلامشهر) (۵۶)
- ۱۳۸- آقای سلیمان فدوی (سردفتر بازنشسته و وکیل دادگستری) (۳۹، ۴۰، ۴۲، ۴۳، ۴۶، ۵۰، ۵۱، ۵۳ و ۵۴، ۵۶، ۵۷، ۵۹، ۶۰، ۶۵، ۶۶، ۶۷ و ۸۰)
- ۱۳۹- آقای قادر فرامرزیور (معاون مدیر کل سابق بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) (۴۱، ۴۴ض، ۴۹ض، ۵۱ض و ۵۳ض، ۵۶ض، ۶۶، ۶۷، ۶۸، ۶۹، ۷۷ و ۸۰)
- ۱۴۰- آقای سیف اله فیروز فر (سردفتر ۸ تهران) (۱۳)
- ۱۴۱- آقای عبدالرضا فهیمی (سردفتر ۳۶ بابل)
- ۱۴۲- آقای سیدمرتضی قاسم‌زاده (۷۸)
- ۱۴۳- آقای حسین قاسمی ثانی (سردفتر ۲۴ مرند) (۳۵)
- ۱۴۴- آقای منوچهر قراگوزلو (سردفتر ۲۲۴ تهران) (۵۸ض)
- ۱۴۵- آقای محمدباقر قربان‌وند (قاضی دادگستری) (۸۱ و ۸۲)

- ۱۴۶- آقای علیرضا قرجه‌لو (دانشجوی دکترای حقوق جزا و جرم‌شناسی) (۷۴ و ۷۶)
- ۱۴۷- آقای اصغر قیّم اصغری (رئیس دفتر دادستان کل کشور) (۳، ۶۳، ۶۶ و ۶۷)
- ۱۴۸- آقای ناصر کاتوزیان (حقوق‌دان و استاد دانشگاه) (۵۶ و ۷۵)
- ۱۴۹- آقای عباس کاظمی نجف‌آبادی (دانشجوی دکتری حقوق خصوصی) (۸۱ و ۸۲)
- ۱۵۰- آقای غلامرضا کامیار (وکیل دادگستری) (۴، ۵، ۷، ۱۲، ۱۴، ۱۶، ۵۹ و ۶۶)
- ۱۵۱- آقای روح اله کرد علیوند (کارشناس ارشد حقوق) (۲۹، ۳۰، ۳۱)
- ۱۵۲- آقای مهدی کریمپور (مدیر کل سابق امور اسناد و سردفتران) (۱ الی ۱۴)
- ۱۵۳- آقای فریدون کاکاوند (۵۶ ض، ۵۸ ض)
- ۱۵۴- آقای محمود کریمی (سردفتر ۳۷۸ تهران) (۲۱)
- ۱۵۵- آقای مهدی کنور تیریزی (سردفتر ۳۱ بندرعباس) (۸۳)
- ۱۵۶- آقای عباس گرجی (سردفتر ۱۷ دورود)
- ۱۵۷- آقای هادی کریمی (کارشناس ارشد حقوق) (۵۹)
- ۱۵۸- آقای ایرج گلدوزیان (حقوق‌دان و استاد دانشگاه) (۱۲، ۱۴، ۱۸)
- ۱۵۹- آقای علیرضا گنجانی (سردفتر ۷۲۱) (۴۵)
- ۱۶۰- آقای سیاوش مددی (سردفتر ۵۰ تهران) (۷)
- ۱۶۱- آقای سیدجلال الدین مدنی (۷۳)
- ۱۶۲- آقای آیت‌الله سیدمحمدحسن مرعشی شوشتری (۵۹)
- ۱۶۳- آقای امیرمسعود مرادی (سردفتر ۸۱ اصفهان) (۵۱ ض)
- ۱۶۴- آقای ناصر مسعودی (۷۷)
- ۱۶۵- آقای احسان معدولیت (کارشناس ارشد حقوق) (۵۴)
- ۱۶۶- خانم فاطمه مقدم (سردفتر ۹۴۸ تهران) (۵۷، ۵۸، ۵۹)
- ۱۶۷- آقای هادی معزالدینی (رئیس هیأت مدیره کانون) (۳۸، ۴۱، ۵۹، ۶۴، ۷۴، ۷۶ و ۷۷)
- ۱۶۸- آقای محمود محمدزاده (سردفتر ۴۹۵ تهران) (۲۲، ۲۶، ۲۸، ۲۹، ۳۱، ۵۸ ض، ۶۱، ۶۲، ۷۰ و ۷۵)
- ۱۶۹- آقای سید جلیل محمدی (دادستان سابق دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران) (۱ الی ۴۳ بجز ۲۴ و ۴۱، ۴۴، ۴۵، ۴۶، ۴۷، ۵۱ ض، ۵۳ ض و ۷۵)
- ۱۷۰- آقای محمد محمدی (سردفتر بازنشسته کرمان) (۳۴)
- ۱۷۱- آقای سید فریدالدین محمدی (سردفتر ۷۲۷ تهران) (۸، ۲۸، ۳۱، ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۸، ۴۱، ۴۲، ۴۴ ض، ۴۶ ض، ۴۹ ض، ۵۱ ض، ۷۲ و ۷۹)
- ۱۷۲- علی‌اصغر ملک‌صادقی (سردفتر ۱۵ قم) (۵۳ ض)
- ۱۷۳- آقای محمدرضا ملکی (کارشناس ارشد حقوق) (۶۰)
- ۱۷۴- آقای علی مخصوصی (کارمند دفتر اسناد رسمی ۴۳۹ تهران) (۴۶ ض)

- ۱۷۵- آقای ناصر مسعودی (سردفتر ۹۱ تبریز) (۴۵ض)
- ۱۷۶- آقای مرتضی مشهدی (سردفتر ۴۶ تبریز) (۷۷، ۷۴، ۷۷ و ۷۸)
- ۱۷۷- آقای مهدی مشهدی پور (رئیس واحد حقوقی ثبت تهران) (۶۸ و ۶۹)
- ۱۷۸- آقای نورعلی مظاهری (سردفتر ۹۹۳ تهران) (۸۰)
- ۱۷۹- آقای محمد رضا ممدوحی (سردفتر ۱۸۳ تهران) (۲۲)
- ۱۸۰- آقای مهدی ممی‌زاده (کارشناس ارشد معارف اسلامی و حقوق خصوصی از دانشگاه امام صادق (ع)) (۷۸)
- ۱۸۱- آقای علی منصوری (کارشناس حقوق) (۳۷)
- ۱۸۲- آقای عباس منتهایی (سردفتر ۵۹۰ تهران) (۲۱، ۲۳، ۲۶، ۲۷، ۲۹، ۳۳، ۳۴، ۳۹، ۴۳، ۴۴، ۴۶، ۳۷، ۵۰، ۵۳، ۵۶ و ۵۸ض)
- ۱۸۳- آقای محمدرضا منوچهری (کارشناس ارشد حقوق) (۶۸)
- ۱۸۴- آقای احسان اله مؤیدی زاده (سردفتر ۲۵۵ تهران) (۱۵)
- ۱۸۵- آقای سیروس مهدوی (۵۵)
- ۱۸۶- آقای وحید رضا مهدوی (سردفتر ۱۷ بابل) (۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹)
- ۱۸۷- آقای احمد مهدوی دامغانی (رئیس هیأت مدیره سابق کانون) (۵۲، ۵۴، ۵۵، ۶۴)
- ۱۸۸- آقای محمد باقر مهدیان (سردفتر ۴۳۹ تهران) (۲۱)
- ۱۸۹- آقای مهدی مهدی زاده (کارشناس ارشد حقوق) (۲۳)
- ۱۹۰- آقای سیدحسن میرحسینی (معاون اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) (۳۰)
- ۱۹۱- آقای عباس میرشکاری (دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه تهران و مشاور حقوقی) (۸۰)
- ۱۹۲- آقای قدرت اله میرفردی (استاد دانشگاه و قاضی) (۲۷)
- ۱۹۳- آقای کمال الدین میرمیرانی (مدیر اجرایی سابق کانون سردفتران و دفتر یاران) (۴۱)
- ۱۹۴- علیرضا ناظم (سردفتر ۴۰ شهرضا) (۸۰)
- ۱۹۵- آقای صابر ناظمی (سردفتر ۷۸۶ تهران) (۳۷، ۴۶، ۴۹ض، ۵۱ ض و ۵۳ض، ۵۶ض، ۸۱، ۸۲، ۸۳)
- ۱۹۶- آقای جهانگیر نامی (کارشناس حقوق) (۱۱، ۱۸)
- ۱۹۷- آقای ناصر ناییبی (سردفتر ۲۲۱ تهران) (۳۰، ۳۸، ۴۹، ۵۰، ۵۱، ۵۲، ۵۳ و ۵۳ض، ۵۵، ۵۶، ۵۷، ۶۴، ۶۵، ۶۶، ۶۷، ۷۳، ۷۵، ۷۶، ۷۷، ۷۸، ۸۰، ۸۱ و ۸۲)
- ۱۹۸- آقای الف نبوی (کارشناس حقوق) (۸، ۱۳، ۱۵)
- ۱۹۹- آقای ایرج نجفی (مدیر کل ثبت استان آذربایجان غربی) (۴۰، ۴۲ و ۴۸)
- ۲۰۰- آقای حسین نجفی (سردفتر ۵۴ تبریز) (۵۸)
- ۲۰۱- آقای محمدعلی نعمت‌اللهی (سردفتر بازنشسته خرم‌آباد) (۴۶ض)

- ۲۰۲- آقای حسن نقشبندی (سردفتر ۱۸ ارومیه) (۱۹)
- ۲۰۳- آقای برزو نوروزی (سردفتر ۱۱۴ شیراز) (۴۵، ۴۶، ۴۹، ۵۳ ض)
- ۲۰۴- آقای بهروز نوروزی (سردفتر ۱۰۱ شهرکرد) (۵۶، ۵۸، ۶۲ و ۷۰)
- ۲۰۵- آقای پرویز نوین (استاد دانشگاه) (۱۵)
- ۲۰۶- آقای حبیب اله نیکوعزم (رئیس هیأت مدیره سابق کانون) (۴، ۶، ۱۳)
- ۲۰۷- آقای محمدامین وحدانی‌نیا (کارشناس ارشد حقوق خصوصی، استاد دانشگاه و رئیس دادگاه عمومی خوسف (خراسان جنوبی) (۸۳)
- ۲۰۸- آقای امیرحسین وحیدی (۵۱، ۵۲ و ۵۴، ۵۵، ۵۸ و ۶۸)
- ۲۰۹- آقای مرتضی وصالی ناصح (سردفتر ۳۱ همدان) (۵۹ و ۶۶)
- ۲۱۰- آقای محمد وفایی (سردفتر ۲۹ کرمانشاه) (۱۷، ۲۵)
- ۲۱۱- آقای محمد ولوچردی (سردفتر ۵۲۳ تهران) (۱۰)
- ۲۱۲- آقای رضا ولویون (۵۹ و ۶۰)
- ۲۱۳- آقای سلمان ولیزاده (سردفتر ۳۴ زنجان) (۵۶)
- ۲۱۴- آقای مجید هاشمی‌نژاد (سردفتر ۲۱ تبریز) (۲۳، ۵۶ ض)
- ۲۱۵- هیأت تحریریه (۴، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۸، ۴۱)
- ۲۱۶- آقای محمد علی یادگاری (مدیر کل امور اسناد و سردفتران و دفترباران) (۱۹، ۲۱، ۳۰، ۳۲، ۳۳، ۴۱ و ۴۴ ض)
- ۲۱۷- محمد نکویی (دانشجوی دوره دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی) (۷۴)
- ۲۱۸- امیرحسین وحیدی (سردفتر ۵ تهران) (۷۳)
- ۲۱۹- هیأت تحریریه (۷۵)
- ۲۲۰- صولت یآوری (سردفتر ۱۱۶ اصفهان) (۷۶)
- ۲۲۱- ابراهیم یوسفی محله (وکیل دادگستری) (۷۶)

## دعوت به همکاری

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

- ۱ - مقالات روی یک طرفه 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 متن نیز همراه ترجمه ارسال شود.
- ۵ - مقالات و ترجمه‌ها - هرچند هم مفصل باشد - باید به طور یکجا ارسال شود. مجله از انتشار مطالب مفصلی که به تمامی و یکجا 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.
- ۷ - چکیده و کلید واژه‌ای از مقاله ارسالی را در حدود ۱۰۰ کلمه به دو زبان فارسی و انگلیسی تهیه و ضمیمه اصل مقاله ارسال فرمایند.
- ۸ - هیأت تحریریه خود را در ویرایش ادبی، فنی، نگارشی و علمی مقاله‌ها، آزاد می‌داند.

**«برگه درخواست اشتراک ماهنامه کانون»**

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

**(دفاتر اسناد رسمی یک جلد رایگان)**



- ۱ - هزینه اشتراک ۶ شماره ۱۹۲۰۰۰ ریال و ۱۲ شماره ۳۸۴۰۰۰ ریال است.
- ۲ - هزینه اشتراک را به مساب ۳۴۳۴ بانک ملی شعبه خیابان میرزای شیرازی کد ۱۶۹ 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.