

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



کانون

مجله خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی
سال پنجاه و یکم، دوره دوم، ماهنامه شماره ۹۵
مرداد ماه ۱۳۸۸

صاحب امتیاز:

کانون سردفتران و دفتریاران

مدیرمسئول: عباس سعیدی

سر دبیر: ناصر نایی

مدیر اجرایی: نورعلی مظاهری

همکاران این شماره:

مسلم آقاصفیری، محمدعلی اختری،

رضا تاجگر، علیرضا سلطانی،

محمد عظیمیان، حسین قربانیان،

نورعلی مظاهری، صابر ناظمی و ایرج نجفی.

مشاور مدیرمسئول و دبیر هیئت تحریریه: رضا تاجگر

ویراستار ادبی و حقوقی: وحید امینی

حروفچین و صفحه‌آرا: فهیمه اسماعیلی

طرح جلد: جمیله تاجگر

تلفن همراه: ۰۹۱۲۸۱۵۵۱۷۹

نشانی دفتر ماهنامه: تهران، خیابان استاد مطهری، مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳

کد پستی: ۱۵۸۶۷۱۷۳۱۱

تلفن: ۸۸۷۲۸۷۵۵

دورنگار: ۸۸۷۰۵۱۹۰ (داخلی ۲۴۸)

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

پایگاه اینترنتی کانون سردفتران و دفتریاران: www.notary.ir

نشانی الکترونیکی ماهنامه: **E-mail: MAGAZINE@NOTARY.ir**

چاپ: صفیه

نشانی چاپخانه: تهران، خیابان شریعتی، چهارراه حقوقی، کوچه گوهری، چاپ صفیه

تلفن چاپخانه: ۷۷۵۰۲۲۹۷

بها: ۳۲۰۰۰ ریال

ISSN : ۲۰۰۸ - ۲۸۵۱

نشانه‌های اختصاری

س. ← سطر	چ. ← چاپ	ج. ← جلد
ن. ← ناشر	ص. ← صفحه	ش. ← شماره
بی.جا. ← محل نشر مشخص نیست	بی.تا. ← تاریخ نشر مشخص نیست	صص. ← صفحات
ن.ک. ← نگاه کنید به	ر.ک. ← رجوع کنید به	همان. ← به همان منبع قبلی رجوع کنید
م. ← میلادی	ه.ق. ← هجری قمری	ه. ش. ← هجری شمسی
(س) ← سلام ا... علیها	(ع) ← علیه السلام	(ص) ← صلی ا... علیه و آله
	(رض) ← رضوان ا... تعالی علیه	(ره) ← رحمة ا... علیه
ق.ا. ← قانون اساسی	ق.ا. ← قانون	ق.ک. ← قانون کار
ر.ر. ← روزنامه رسمی	ق.ت. ← قانون تجارت	ق.ث.ا. ← قانون ثبت احوال
ق.چ. ← قانون صدور چک	ق.ث.ش. ← قانون زمین شهری	ق.م.ا. ← قانون مجازات اسلامی
ق.ا.ح. ← قانون امور حسبی	ق.م.م. ← قانون مسؤولیت مدنی	ق.ح.خ. ← قانون حمایت خانواده
ق.م.م. ← قانون مسؤولیت مدنی	ق.م.ع. ← قانون مجازات عمومی	ق.ت.ا. ← قانون تملک آپارتمان‌ها
ق.ث.ش. ← قانون ثبت شرکت‌ها	ق.ث.ث. ← قانون ثبت اسناد و املاک	ق.ت.ا. ← قانون تجارت الکترونیکی
ق.ث. ← قانون ثبت اسناد و املاک	ا.ح.ب. ← اعلامیه جهانی حقوق بشر	ق.ا.د.م. ← قانون آیین دادرسی مدنی
ق.ا.د.ک. ← قانون آیین دادرسی کیفری	ق.ر.م.م. ← قانون روابط موجر و مستأجر	ق.ث.ع.ا. ← قانون ثبت علائم و اختراعات
ق.ح.ح. ← قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان	ق.ن.ا.م. ← قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی	ق.ن.ا.م. ← قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی
	ق.د.ا.ر.ک. ← قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران	ق.ت.ت.ا. ← قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی
		آ.ق.ث.ا. ← آیین‌نامه قانون ثبت املاک
		آ.ا.ق.ت.ا. ← آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها
		ق.ا.د.ا.م. ← قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی
		ق.ا.د.ا.ک. ← قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری
		ق.ر.ت.ا. ← قانون راجع به ترجمه اظهارات و اسناد در محاکم و دفاتر اسناد رسمی
		آ.ا.م.ا.ر. ← آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی

فهرست

عنوان	صفحه
● دیدگاه	۷.....
مدیر مسؤول	
● سخن روز / از وظایف قوه قضائیه؛ ضرورت حسن اجرای قوانین	۱۰.....
رضا تاجگر	
تأثیر اصلاح مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی بر سهم الارث زوجه	۱۶.....
نورعلی مظاهری و محمد عظیمیان	
درآمدی بر مواد ۱۰۱ قانون شهرداری و ۱۵۴ قانون ثبت	۲۶.....
حسین قربانیان	
سند رسمی و مأموریت‌های سردفتر؛ در فرانسه / بخش ترجمه	۳۷.....
علیرضا سلطانی	
● دریچه / احراز وراثت	۸۳.....
صابر ناظمی	
سیری در کتابشناسی حقوق ثبت اسناد و املاک (بخش دوم)	۹۱.....
محمدعلی اختری	

درآمدی بر قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶ ۱۰۵

ایرج نجفی

سند از دید تاریخ (بخش چهارم و پایانی) ۱۲۰

مسلم آقاصفری

● اخبار، قوانین، مقررات، آراء و گزارش‌ها ۱۳۴

مقررات

● ابطال بخشنامه سازمان ثبت موضوع انتخاب اجباری دفتریار ۱۳۵

● اصلاح آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی... ۱۳۷

● دستورالعمل نحوه نگهداری سوابق اسناد و اوراق قضایی ۱۳۸

● دستورالعمل ماده ۱۵ اصلاحی آیین‌نامه اجرایی بند الف ماده ۱۳۱ برنامه چهارم توسعه ۱۳۸

● ابطال بخشنامه عدم مجوز تنظیم اسناد به استناد وکالت‌نامه‌های وکلای دادگستری ۱۴۳

بخشنامه

● تأکید بر رعایت دقیق مفاد ماده ۹۵ آیین‌نامه قانون ثبت و بند ۴۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۱۴۵

● ارسال فهرست اوراق امحا شده به اداره کل ثبت استان ۱۴۶

خبر

● مرکز آموزش کانون نمونه موفق علمی کاربردی ۱۴۸

● امکان ارائه تسهیلات برای خرید محل دفترخانه ۱۴۹

● یک استعفا، یک انتصاب ۱۵۰

● تبریک انتصابات جدید ۱۵۰

گزارش

● آشنایی کوتاه با چگونگی پرداخت‌های الکترونیکی در دفاتر اسناد رسمی ۱۵۲

● فتح قله دماوند ۱۶۵

● اطلاعیه؛ به قصد خیرخواهی / آشنایی با کانون هموفیلی ایران ۱۶۶

● گزیده‌ای از ترجمه عربی، فرانسه و انگلیسی ۱۷۱

دیدگاه^۱

«قانون» واژه‌ای است کامل، گویا، ساده و مورد احترام. اما همه ما سال‌هاست که عباراتی نظیر؛ قانونی در این زمینه نداریم؛ این حکم و جاهت قانونی ندارد؛ قانون ساکت است؛ این قانون تفسیر دیگری هم دارد؛ این قانون مشمول مرور زمان شده است؛ این قانون آزمایشی است، این قانون نیاز امروز جامعه را تأمین نمی‌کند؛ این قانون با آن قانون مغایر است؛ این قانون با مفاد آن قانون در تناقض است؛ این قانون منسوخ است؛ این قانون ناسخ آن قانون است؛ این قانون در این مورد خاص ناقص است؛ این قانون هفتاد سال پیش وضع شده است؛ این قانون مراحل تصویب را می‌گذراند؛ و این قانون...! را بارها و بارها شنیده‌ایم.

اول: هر قانونی مورد احترام است. از آنجا که اساساً متن و عبارتی که مسیر قانونی را جهت ابلاغ به منظور اجرا طی نکرده است، قانون نیست. بدیهی است تمامی قوانین مورد احترام همگان خواهد بود.

دوم: قانون باید مطابق نیاز جامعه امروز و فردا وضع شود. از دیرباز توجه به شأن و نیاز مردم در وضع قانون ضرورتی اجتناب ناپذیر بوده و هست. این مهم است و حائز اهمیت بسیار که قانونگذار برای امروز و فردای جامعه به وضع قانون بپردازد. هر قانونی باید به گونه‌ای وضع شود که نیاز بلند مدت تک تک افراد اجتماع را در معنای جامعه شهروندی

۱. دیدگاه، به قلم مدیرمسئول ماهنامه «کانون»، عنوانی است که از این پس به بیان مواضع و دیدگاه‌های روز جامعه در سطح کلان می‌پردازد.

برطرف کند.

سوم: قانون باید در جهت بهبود روابط افراد و اشخاص جامعه و استحکام آن وضع شود. قانون چه در روابط میان فردی و چه در روابط بین سازمانی و اشخاص حقوقی (مردم-مردم، مردم- دولت، دولت- مردم، دولت- دولت و امروزه مردم یک کشور با کشوری دیگر) نقش بسیار مؤثری دارد. قانون می‌تواند بر اخلاق انسانی حاکم بر جامعه اثر بگذارد یا از آن تأثیر پذیرد. قانون است که باعث رونق اقتصادی و حتی استحکام روابط تجاری بین شرکت‌های ایرانی و بین‌المللی می‌شود.

چهارم: قانون باید امکان اجرا داشته باشد. قانونگذار باید قانونی را وضع کند که با کمترین امکانات و ضعیف‌ترین نیروی اجرایی هم بتوان آن را به موقع اجرا گذارد. قانونی که قابلیت اجرایی نداشته باشد، اساساً نباید به مرحله تصویب و وضع برسد. چرا که اصل این است که قانونگذار می‌داند این قانون، به طور خاص، امکان اجرا ندارد یا دست کم میزان نبود امکان اجرای آن را احتمال می‌دهد.

پنجم: قانون اساسی، قانون مادر است. یعنی هر قانونی ریشه در قانون اساسی دارد. قانون اساسی هر کشوری، کلیات نیست بلکه مادر قوانین است، بنا بر این تأخیرپذیر و تعطیل‌بردار نیست.

ششم: قانون باید مسیر قانونی تصویب، ابلاغ، انتشار و اجرا را بگذرانند. قانون باید طبق ماده ۱ و ۲ قانون مدنی مراحل قانونی را برای اجرا طی کرده باشد و گرنه لازم الاجرا نبوده و اساساً قانون نیست.

هفتم: قانونگذار به عنوان امینی عادل موظف است در وضع قوانین از استقلال کشور، آزادی مردم و مبانی جمهوری اسلامی ایران همچون کیان و حاکمیت ارضی کشور صیانت کند و قوانین را بر اساس موازین اسلامی وضع کند و به حفظ حقوق ملت و خدمت به مردم و تأمین مصالح آنها پایبند باشد.

هشتم: قلب قانون، مجلس است. هر نماینده در برابر تمام ملت مسؤول است و حق

دارد در همهٔ مسایل داخلی و خارجی کشور اظهار نظر نماید. مجلس هم حق تحقیق و تفحص در تمام امور کشور را دارد. مجلس به عنوان قوه مقننه، وظیفه قانونگذاری را عهده‌دار است. بدون تردید، نمایندگان مجلس در انجام وظیفه تقنینی و قانونگذاری خود، باید از میراث مجلس‌های گذشته حراست و نگاهبانی کنند و قوانین جدید را جز به شکل صحیح، قانونی و درست آن وضع نکنند. از همین رو، قلب تپنده قانون، مجلس است.

اکنون با آغاز دورهٔ جدید دستگاه قضایی کشور و با عنایت به فضای حاکم بر مجلس هشتم، فرصتی است برای نمایندگان محترم مردم شریف ایران که بر اساس موازین قانونی هم به دیدگاه‌های مردم، بیش از پیش، احترام بگذارند و هم صدالبته مثل همیشه حرکت بر مدار قانون را تجربه کنند.

در حال حاضر، آنچه ضروری می‌نمایند جلوگیری از وضع بی‌حد و حصر قوانین جدید است که گاهی بدون توجه به پیشینهٔ مقررات و نیاز روز جامعه صورت می‌پذیرد. این مهم، البته که از عهدهٔ قانونگذار ایران و به طور خاص نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی برمی‌آید و برطرف کردن چالش‌های قانونی پیش‌رو در حوزهٔ سردفتری و امور ثبتی، صرفاً خواست یک قشر جامعه نیست بلکه از آنجا که به نظم عمومی بستگی تمام دارد، تقاضایی کاملاً جدی از سوی عموم جامعهٔ ایرانی است. امید که گام‌های مؤثری در این خصوص برداشته شود و مواضع مغایرت، تناقض، ابهام، اجمال و تورم قوانین پس از بررسی کارشناسی در دستور کار مجلس محترم شورای اسلامی قرار گیرد.

مدیر مسؤول

سخن روز

از وظایف قوه قضائیه؛

ضرورت حسن اجرای قوانین

- ۱ - تأمین حقوق همه جانبه افراد از زن و مرد و ایجاد امنیت قضایی عادلانه برای همه و تساوی عموم در برابر قانون^۱، از وظایف دولت برشمرده شده است.
- ۲ - همه افراد ملت اعم از زن و مرد یکسان در حمایت قانون قرار دارند و از همه حقوق انسانی، سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی با رعایت موازین اسلام برخوردارند.^۲
- ۳ - حیثیت، جان، حقوق، مسکن و شغل اشخاص از تعرض مصون است مگر در مواردی که قانون تجویز کند.^۳
- ۴ - هرکس حق دارد شغلی را که بدان مایل است و مخالف اسلام و مصالح عمومی و حقوقی دیگران نیست برگزیند. دولت موظف است با رعایت نیاز جامعه به مشاغل گوناگون برای همه افراد امکان اشتغال به کار و شرایط مساوی را برای احراز مشاغل ایجاد نماید.^۴
- ۵ - برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه کن کردن فقر و محرومیت و برآوردن

۱. بند ۱۴ از اصل سوم قانون اساسی.

۲. اصل بیستم.

۳. اصل بیست و دوم.

۴. اصل بیست و هشتم.

نیازهای انسان در جریان رشد، با حفظ آزادگی او، اقتصاد جمهوری اسلامی ایران براساس ضوابط زیر استوار می‌شود: ۱... ۲ - تأمین شرایط و امکانات کار برای همه به منظور رسیدن به اشتغال کامل و قراردادن وسایل کار در اختیار همه کسانی که قادر به کارند، ولی وسایل کار ندارند، در شکل تعاونی، از راه وام بدون بهره یا هر راه مشروع دیگر که نه به تمرکز و تداول ثروت در دست افراد و گروه‌های خاص منتهی شود و نه دولت را به صورت یک کارفرمای بزرگ مطلق درآورد. این اقدام باید با رعایت ضرورت‌های حاکم بر برنامه‌ریزی عمومی اقتصاد کشور در هر یک از مراحل رشد صورت گیرد. ۳... ۴ - رعایت آزادی انتخاب شغل و عدم اجبار افراد به کاری معین و جلوگیری از بهره‌کشی از کار دیگری...^۱

۶ - نظام اقتصادی جمهوری اسلامی ایران بر پایه سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی با برنامه‌ریزی منظم و صحیح استوار است...

بخش خصوصی شامل آن قسمت از کشاورزی، دامداری، صنعت، تجارت و خدمات می‌شود که مکمل فعالیت‌های اقتصادی دولتی و تعاونی است.^۲

۷ - هرکس مالک حاصل کسب و کار مشروع خویش است و هیچ کس نمی‌تواند به عنوان مالکیت نسبت به کسب و کار خود امکان کسب و کار را از دیگری سلب کند.^۳

۸ - مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آن را قانون معین می‌کند.^۴

۹ - اعمال قوه قضائیه به وسیله دادگاه‌های دادگستری است که باید طبق موازین اسلامی تشکیل شود و به حل و فصل دعاوی و حفظ حقوق عمومی و گسترش و اجرای عدالت و اقامه حدود الهی بپردازد.^۵

۱. اصل چهل و سوم (بندهای ۲ و ۴).

۲. اصل چهل و چهارم.

۳. اصل چهل و ششم.

۴. اصل چهل و هفتم.

۵. اصل شصت و یکم.

۱۰ - شرح و تفسیر قوانین عادی در صلاحیت مجلس شورای اسلامی است. مفاد این اصل مانع از تفسیری که دادرسان، در مقام تمیز حق، از قوانین می‌کنند نیست.^۱

۱۱ - قوه قضائیه قوه‌ای است مستقل که پشتیبان حقوق فردی و اجتماعی و مسؤول تحقق بخشیدن به عدالت و عهده‌دار وظایف زیر است؛...^۳ - نظارت بر حسن اجرای قوانین.^۲

۱۲ - دیوان عالی کشور به منظور نظارت بر اجرای صحیح قوانین در محاکم^۳ تشکیل می‌گردد و احکام دادگاه‌ها باید مستدل و مستند به مواد قانون و اصولی باشد که براساس آن حکم صادر شده است.^۴ قضاوت دادگاه‌ها مکلف‌اند از اجرای تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های دولتی که مخالف با قوانین و مقررات اسلامی یا خارج از حدود اختیارات قوه مجریه است خودداری کنند و هرکس می‌تواند ابطال این گونه مقررات را از دیوان عدالت اداری تقاضا کند.^۵ براساس حق نظارت قوه قضائیه نسبت به حسن جریان امور و اجرای صحیح قوانین در دستگاه‌های اداری، سازمانی به نام «سازمان بازرسی کل کشور» زیرنظر رئیس قوه قضائیه تشکیل می‌گردد. حدود اختیارات و وظایف این سازمان را قانون تعیین می‌کند.^۶

۱۳ - مهم‌ترین انتظارات از دستگاه قضایی همانا سلامت ارکان، اتقان احکام، سرعت و سهولت در اجرای عدالت است و نیز صد البته پیشگیری از وقوع مفسده برعهده قوه قضائیه است. این را قانون اساسی می‌گوید. معیار، قانون است. نباید قوانین نقض شود، نباید تخصیص بخورد، نباید تقييد بخورد.

نقش قوه قضائیه در سلامت دستگاه‌های اجرایی کشور غیرقابل انکار است. دستگاه قضایی کشور باید از نظارت قانون استقبال کند. قانون، از ابزار نظارت است.

۱. اصل هفتاد و سوم.

۲. اصل یکصد و پنجاه و ششم (بند ۳).

۳. اصل یکصد و شصت و یکم.

۴. اصل یکصد و شصت و ششم.

۵. اصل یکصد و هفتادم.

۶. اصل یکصد و هفتاد و چهارم.

حتی اجرای قانون ناقص بهتر از عمل خودسرانه و فقدان قانون است.^۱ اصل، قانون مداری است.

دادگستری باید دادگستر باشد. خروجی کار دادگستری و نتیجه فعالیت قوه قضائیه بسیار مهم است که باید احساس آرامش و امنیت برای مردم باشد. ممکن است ما کار زیاد انجام دهیم، ولی محصول زیادی به دست نیاید. معنایش چیست؟ معنایش این است که این کار ما، با اینکه به لحاظ کمیّت مطلق زیاد است اما به لحاظ کمیّت نسبی کم است؛ بیشتر باید کار کرد. مسأله ظرفیت‌های فعلیت نیافته قوه قضائیه مهم است که ما باید از همه ظرفیت عظیم دستگاه قضایی استفاده کنیم. معیار و شاخص حرکت قوه قضائیه، رصد سیاست‌های مصوب است که چقدر آن تحقق یافته است. اینکه ما کجای بزرگراه سیاست‌های هدفمند از پیش تعیین شده هستیم خیلی مهم است. و اما صد البته که معیار و شاخص عدل، عمل به قانون است.^۲

اصل، آزادی است اما مهم‌ترین قید آزادی نیز قید قانون است. آزادی مقید به اطاعت از قانون می‌شود. این ملت است که برای دفاع از حقوق خود به قانون احتیاج دارد. از طرفی تأکید می‌شود که پیشگیری از وقوع جرم نیز از وظایف قوه قضائیه است. رسیدگی قاطع، مهم‌ترین عامل پیشگیری از جرم و باعث ایجاد امنیت و آرامش در بطن جامعه است. با قاطعیت در رسیدگی است که مردم احساس امنیت قضایی می‌کنند.

۱۴ - اما انتصاب شایسته یک فیلسوف جامع‌نگر، یک فقیه کلی‌نگر، مشاور محور، پرسشگر، متفکر، نوآور و مبتکر، عالم برجسته و محقق فرزانه در رأس دستگاه قضایی به عنوان مقام عالی قوه قضائیه^۳ که مدار عمل برای همه را عمل به قانون می‌داند و در تعامل

۱. برگرفته از سخنان ریاست معزز قوه قضائیه حضرت آیت‌ا... صادق لاریجانی.

۲. برگرفته از سخنان مقام معظم رهبری.

۳. *مختصری از زندگی‌نامه رئیس جدید قوه قضائیه؛* حضرت آیت‌ا... صادق اردشیر لاریجانی ریاست محترم قوه قضائیه، متولد سال ۱۳۳۹ ه.ش. در نجف اشرف است. پدر ایشان، آیت‌ا... میرزا هاشم آملی است که از مجتهدین مشهور زمان خود بود.

او علاوه بر اینکه از کودکی با مسایل دینی آشنا شد، علوم جدید را نیز فرا گرفت. وی دوران دبستان را در سال ۱۳۴۵ آغاز کرد و دوره دبیرستان را در سال ۱۳۵۶ به پایان رساند و در همین سال وارد حوزه ع

قوای سه‌گانه بر استقلال قوه قضائیه تأکید دارد و از تعامل منطقی و معقول، آنهم در چارچوب قانون استقبال می‌کند، نیک می‌داند که هرگونه تحول در دستگاه قضایی نیاز به اشراف بر تمام مسائل دارد؛ استفاده از الگوهای پیشرفته به خصوص به صورت شکلی می‌تواند روشنگر این راه باشد. برای این حکیم عالیقدر که گفت‌وگو را یکی از ابزار فلسفه می‌داند، قطعاً توسعه شوراهای هماهنگی مدیران دستگاه قضایی را طی برنامه‌ای جامع و دقیق در دستور کار قرار می‌دهد که ضرورت ارتقای دستگاه، داشتن برنامه جامع و دقیق - علمی و کارشناسی است. از همین رو، ایشان چه نیک یافته‌اند که اداره دستگاه قضایی کشور با رویکرد تحول آفرینی از طریق هیئت مشورتی امکان تحقق بیشتر دارد.

۱۵ - توجه به شغل سردفتری و رعایت حدود، ثغور و مرزهای قانونی از یک سو و ضرورت نگاه به گذشته جهت تنویر مسیر آینده کمترین انتظار ممکن است.

اینکه تا چه میزان موضوع فعالیت دفاتر اسناد رسمی از اهتمام برخوردار است، بر کسی

علمیه شد. وی سال اول دبیرستان، بسیار فراتر از دروس این دوره پیش رفت و کتاب‌های متعدد دانشگاهی در رشته ریاضی را فرا گرفت. او در سال ۱۳۶۸ دوره سطح و عالی را نیز در حوزه به پایان رساند و از همین سال، تدریس در حوزه و دانشگاه را آغاز کرد. از سال ۱۳۶۸، پس از تدریس سطح، به تدریس خارج اصول و خارج فقه پرداخت و سپس به عضویت هیئت علمی دانشگاه قم درآمد و هم‌اکنون به طور منظم در دانشگاه تربیت مدرس قم در سطح کارشناسی ارشد و دکترا، کلام جدید و فلسفه تطبیقی تدریس می‌کند.

صادق لاریجانی از سال ۱۳۶۲ کتاب‌های بسیاری را تألیف، تصحیح یا ترجمه کرده که برخی از آنها به شرح زیر است:

فلسفه اخلاق در قرن حاضر، انسان از آغاز تا انجام، سرمایه ایمان، معرفت دینی، نقد نظریه قبض و بسط تئوریک شریعت؛ در پاسخ به نظریات عبدالکریم سروش، قبض و بسط در قبض و بسطی دیگر؛ اضافات و توضیحاتی بر کتاب قبل، واجب مشروط؛ فقهی - سیاسی، فلسفه تحلیلی؛ دلالت و ضرورت، آموزگار جاوید؛ مجموعه مقالات در بزرگداشت مرحوم آیت‌الله العظمی میرزا هاشم آملی، مکتوباتی در حسن و قبح عقلی و قاعده ملازمه، دین و اخلاق؛ ترجمه، فلسفه تحلیلی؛ تئوری‌های معناداری، فلسفه تحلیلی؛ فعل گفتاری، زبان دین، براهین اثبات واجب؛ برهان وجودی، قلمرو دین، مبانی کلامی - فلسفی حکومت دینی، فلسفه اخلاق و مجموعه مقالات در سه جلد.

به گزارش ایرنا، ریاست جدید قوه قضائیه در کارنامه خود علاوه بر فعالیت‌های علمی و فقهی، یک دوره نمایندگی مردم مازندران در مجلس خبرگان را دارد و در تاریخ ۲۵ تیر ۱۳۸۰ نیز با حکم مقام معظم رهبری به عنوان یکی از فقهای شورای نگهبان منصوب شده است.

پوشیده نیست که جملگی مسؤولان امر می‌دانند لیکن اجرای صحیح قوانین در نقطه نقطه مفاد قانونی لازم‌الرعایه است. نمونه بارز قابل بررسی همانا اعمال ماده ۵ قانون دفاتر است که همچنان مشکلات ناشی از خروجی اجرای ناقص یا نامناسب مفاد این ماده قانونی گریبان جامعه سردفتری را گرفته است. مطالبه و اخذ حقوق دولتی را دچار چالش نموده و بار مالی - اقتصادی آن نیز، بالتبع، تالی فاسد خواهد داشت که دیر یا زود آشکار می‌شود.

۱۶ - با عنایت به روحیه عالی مدیریت دستگاه قضایی مبنی بر مشاوره، پیشنهاد می‌شود کارگروه ویژه که اعضای آن را شخص رئیس محترم قوه قضائیه تعیین می‌کند زیر عنوان «نظارت بر اجرای صحیح قوانین» در حوزه ریاست قوه تشکیل و به بررسی آنچه مانع از حسن جریان قوانین است بپردازد تا قوانین نقض نشود، تخصیص نخورد، تقیید نخورد و نهایتاً به تأمین سلامت ارکان و اجرای عدالت بیانجامد.

هم‌چنین در خصوص وضعیت بحران زده دفاتر اسناد رسمی با توجه به افزایش دفاتر جدید و شرایط کنونی اقتصادی حاکم بر جامعه و ضرورت عنایت به این مهم در جهت افزایش درآمد دفاتر به منظور برون رفت از بحران معیشت اقتصادی دفاتر و پیشگیری از احتمال ورشکستگی دفاتر و کانون سردفتران و دفتریاران راهکارهای حداقلی زیر پیشنهاد می‌شود:

- تنظیم اسناد براساس ارزش منطقه‌ای حذف و بر مبنای قیمت واقعی صورت پذیرد.

- تعرفه حق‌التحریر افزایش یابد.

- تقسیم اسناد اتومبیل به طور عادلانه بین دفاتر اسناد رسمی.

دیگر راهکارها نیز قابل طرح است که تشکیل کمیته آسیب‌شناسی دفاتر اسناد رسمی را

ضروری می‌نمایاند.^۱

رضا تاجگر

مشاور مدیرمسئول و دبیر هیئت تحریریه

۱. یادآور می‌شود پیشنهادهای مذکور موضوعات مصوب هیئت تحریریه ماهنامه در تاریخ ۱۳۸۸/۵/۱۹ می‌باشد.

تأثیر اصلاح مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی بر سهم الارث زوجه

نورعلی مظاهری^۱ و محمد عظیمیان^۲

پیشگفتار

قانون اصلاح موادی از قانون مدنی^۳ «با هدف اصلاح سهم الارث زوجه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۱/۶ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. این مصوبه با اصلاح مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ و حذف ماده ۹۴۷ قانون مدنی پس از جری تشریفات قانونی^۴ در روزنامه رسمی شماره ۱۸۶۵۱ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۱ درج و از تاریخ هفتم فروردین ۱۳۸۸ در تمام کشور

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۹۹۳ تهران و مدیر اجرایی ماهنامه «کانون».

۲. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۶۴۸ تهران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

۳. ماده واحده - مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ به شرح زیر اصلاح و ماده ۹۴۷ آن حذف می‌گردد:

ماده ۹۴۶ - زوج از تمام اموال زوجه ارث می‌برد و زوجه در صورت فرزنددار بودن زوج یک هشتم از عین اموال منقول و یک هشتم از قیمت اموال غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان ارث می‌برد در صورتی که زوج هیچ فرزندی نداشته باشد سهم زوجه یک چهارم از کلیه اموال به ترتیب فوق می‌باشد.

ماده ۹۴۸ - هرگاه ورثه از اداء قیمت امتناع کنند زن می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفا کند.

۴. شورای نگهبان در مهلت‌های مقرر موضوع اصول ۹۴ و ۹۵ قانون اساسی، نسبت به این مصوبه اظهارنظری ننمود و مصوبه مجلس در اجرای قسمت اخیر اصل ۹۴ قانون اساسی، قابل اجرا گردید.

لازم الاجرا گردید.

از تاریخ تصویب این قانون، بین حقوقدانان برداشت‌های متفاوتی از چگونگی اجرای قانون اصلاحی و عطف به‌ماسبق شدن یا نشدن آن نسبت به سهم الارث همسرانی که شوهرانشان در زمان حاکمیت قانون سابق فوت نموده‌اند، ابراز گردید. گروهی با استناد به منابع فقهی^۱ و قواعد عرفی به ویژه محسوب شدن ارث در شمول موضوعات احوال شخصیه، تصویب قانون اخیر را استنباط صحیح قانونگذار از منابع معتبر فقهی و حقوقی تلقی و مقررات آن را به وضعیت شوهرانی که قبل از اصلاح قانون نیز فوت نموده‌اند تسری داده و در نهایت اعتقاد به عطف به‌ماسبق شدن قانون دارند. متقابلاً بخش دیگری از جامعه حقوقی کشور با استناد به ماده ۴ قانون مدنی که اثر قانون را نسبت به آئیه دانسته و به لحاظ عدم اتخاذ مقررات خاص در قانون اخیرالتصویب راجع به زمان اجرا، سهم الارث زنانی را که مورثشان بعد از اصلاح قانون فوت نموده، مشمول قانون اخیرالتصویب و در خصوص سایرین مقررات قانون قبلی را لازم‌الرعایه می‌دانند.

اتخاذ هر کدام از این دو روش منشأ حقوق متفاوتی برای اشخاص ذی‌نفع و تکالیف جداگانه‌ای برای مرتبطين با اجرای قانون، خواهد بود. بنابراین از آنجایی که دفاتر اسناد رسمی نقشی مستقیم در اجرای چنین مصوباتی دارند و به منظور جلوگیری از تهاافت آراء و در نتیجه تنظیم اسناد مغایر قانون در این مقاله موضوع تأثیر اصلاح قانون بر سهم الارث زوجه طی دو مبحث، مبحث اول: «عدم تأثیر قانون در گذشته» و مبحث دوم: «حکومت قانون بر آینده» مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱. وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوَصِّينَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمْنُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ... (سوره نساء آیه ۱۲)

و سهم ارث شما مردان از ماترک زنانان نصف است در صورتی که آنها را فرزندی نباشد و اگر فرزندی باشد ربع از آن شما خواهد بود پس از خارج کردن حق وصیت و ادای دین و سهم ارث زنان شما ربع ماترک شما مردان است اگر دارای فرزندی نباشید و چنانچه فرزند داشته باشید یک هشتم از آن آنها خواهد بود پس از ادای حق وصیت و دین شما...

مقدمه

قانون از مهم‌ترین منابع حقوق است که در کشور ما مطابق اصول ۵۸ و ۵۹ ق.ا. جمهوری اسلامی ایران با تشریفات مقرر، از طرف مجلس شورای اسلامی وضع می‌گردد یا از راه همه‌پرسی به طور مستقیم به تصویب می‌رسد. قوانین موضوعه ممکن است ماهوی یا شکلی باشند، قوانین ماهوی به مصوباتی اطلاق می‌گردد که شرایط ایجاد و زوال و انتقال حق فردی را معین می‌کنند^۱ و قوانین شکلی، قواعدی است که ناظر به صورت خارجی اعمال حقوقی و تشریفات اسناد و دادرسی و اثبات دعوی است. پس موادی که شرایط اساسی صحت معاملات یا مقدار قابل تصرف در وصیت و سهام ورثه را تعیین می‌کند از قوانین ماهوی است و مقررات مربوط به طرز تنظیم وصیت‌نامه و تشریفات اسناد رسمی و چگونگی دعوت طرفین به دادرسی و نظایر اینها در زمره قواعد شکلی است.

با این ترتیب، قوانین ماهوی با حقوق فردی ارتباطی نزدیک‌تر دارد و به همین جهت قانونگذار تجاوز به این‌گونه قواعد را با دقت و سختگیری بیشتری منع کرده است، در حالی که رعایت قوانین شکلی یا تشریفات در پاره‌ای موارد ضروری شناخته نشده است.^۲

از طرف دیگر قوانین اعم از ماهوی و شکلی در گذر زمان دچار تحولات و دستخوش تغییراتی می‌گردد که لازمه یک قانونگذاری پویا و طبعاً جامعه رو به پیشرفت است.

قانونگذار با وضع قواعد جدید، به طور صریح یا ضمنی، اعتبار قانون را سلب می‌کند و از این پس اعتبار و قدرت قانون از بین می‌رود و مقررات سابق جای خود را به قواعد نو می‌دهد به عبارت دیگر، با ابلاغ آخرین اراده قانونگذار، قانون قبلی نسخ و در اثر فسخ، قدرت قانون در آتیه از بین می‌رود و آثار گذشته آن محفوظ می‌ماند.^۳

مبحث اول: عدم تأثیر قانون در گذشته

مطابق ماده ۴ ق.م. «اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر

۱. قوانین ماهوی را قوانین موجد حق نیز نامیده‌اند.

۲. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، چاپ اقبال، ۱۳۶۴، ص ۹۶.

۳. عناوین این تقسیم‌بندی با الگوبرداری از کتاب حقوق انتقالی آقای دکتر کاتوزیان، تنظیم گردیده است.

ندارد مگر اینکه در خود قانون، مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد». منع تأثیر قانون در گذشته ناظر به پدیده‌هایی است که در زمان حکومت قانون سابق ایجاد شده و مطابق آن مخاطبان قانون دارای حقوق و تکالیفی گردیده‌اند.^۱ طرفداران نظریه اصالت فرد، احترام به حقوق فردی را دلیل عمده عطف به ماسبق نشدن قوانین دانسته و اظهار می‌دارند، «اشخاص به رضای خود مطیع قانون می‌شوند و برای حفظ آزادی دیگران سهمی از اختیارات خویش را از دست می‌دهند، پس افراد جامعه در صورتی تحت حکومت قانون درمی‌آیند که به طور صریح یا ضمنی، با آن موافقت کرده باشند و این امر در صورتی امکان دارد که قانون از پیش به اطلاع آنان رسیده باشد».^۲

به عبارت دیگر، روابطی که بر طبق قانون سابق برقرار شده است، دربردارنده حقی است که ذی‌حق اکتساب نموده است و اگر اثر قانون نسبت به گذشته سرایت کند و باعث درهم‌ریختن روابط حقوقی اشخاص و طبعاً خدشه به حقوق مکتسبه افراد گردد، دیگر هیچ‌کس نمی‌تواند به ثبات وضع خویش مطمئن باشد، زیرا هر لحظه بیم آن می‌رود که قانون جدیدی وضع شود و کلیه حقوق ثابت گذشته را از بین ببرد و این کار علاوه بر آنکه با انصاف و منطقت مطابقت ندارد، با اعتبار قانون نیز منافی است.^۳

گفتار اول: اثر قانون بر موقعیت‌های حقوقی گذشته

در مسیر تحول هر موقعیت حقوقی سه مرحله ممتاز وجود دارد؛ «تأسیس» «تأثیرگذاری» و «زوال». قاعده این است که قانون در موقعیت‌های حقوقی گذشته اثر

۱. برای مثال، ریاست شوهر بر خانواده از آثاری است که به طور مسلم بر عقد نکاح بار می‌شود، پس اگر نکاح در زمانی واقع شود که قانون شوهر را رئیس خانواده می‌شناسد، حق او در این باره مکتسب است و قانونی که بعدها زن و شوهر را برابر می‌داند آن را از بین نمی‌برد، کاتوزیان، ناصر، حقوق انتقالی، انتشارات قانون وکلای دادگستری مرکز، چاپ دوم، ۱۳۶۹، ص ۴۷.

۲. کاتوزیان، ناصر، *مقدمه علم حقوق*، چاپ اقبال، ۱۳۶۴، ص ۱۴۶.

۳. بی‌اثر بودن قوانین نسبت به گذشته قاعده مطلق نیست، نظم عمومی و طبیعت پاره‌ای از قوانین ایجاد می‌کند که مقررات آن برگزیده نیز حکومت کند، که «قوانین تفسیری» و «قوانین مربوط به حذف یا تخفیف مجازات‌ها» از جمله آنهاست. کاتوزیان، ناصر، *مقدمه علم حقوق*، ص ۱۸۷.

نکند، خواه این موقعیت در زمان معین ایجاد شده باشد (مانند حق وراثت که با موت مورث محقق شده است) یا در طول زمان (مانند مرور زمانی که مدت آن پیش از قانون پایان یافته است) یا عناصر گوناگون آن پیش از قانون جدید جمع آمده باشد (مانند وصیتی که پیش از قانون، مورد قبول موصی له واقع شده و موصی نیز مرده است).^۱

سهم الارث زوجینی که تاریخ وفاتشان در زمان حکومت قانون سابق (قبل از اجرایی شدن قانون اصلاح موادی از قانون مدنی) بوده، ممکن است مشمول یکی از صور مختلف زیر باشد:

۱ - زوج قبل از اصلاح قانون فوت نموده، دادنامه حصر وراثت صادر و سهم الارث زوجه تأدیه گردیده است.

۲ - زوج قبل از اصلاح قانون فوت نموده، دادنامه حصر وراثت صادر و سهم الارث زوجه تأدیه نگردیده است.

۳ - زوج قبل از اصلاح قانون فوت نموده و دادنامه حصر وراثت صادر نگردیده است؛ در حالت نخست، به دلیل ایجاد موقعیت (وراثت) در زمان معین و اجرای آن، هیچ گونه منطقی تسری احکام قانون جدید به این موقعیت را نپذیرفته، به ویژه اینکه ماده ۴ قانون مدنی بر عدم تأثیر قانون در گذشته تصریح دارد.

در حالت دوم، اعم از اینکه پس از صدور دادنامه حصر وراثت، سایر وراثت از تأدیه حقوق زوجه استنکاف نموده یا زوجه درصدد استیفای حقوق خویش برنیامده باشد، به لحاظ وثیقه بودن ابنیه و اشجار در مقابل سهم الارث زوجه وفق ماده ۹۴۸ قانون مدنی (سابق) و اعتبار امر مختومه وفق ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی و نهایتاً «گذشته بودن موقعیت» حکم حالت اول جاری است.

در حالت سوم، صرف نظر از اینکه دادنامه حصر وراثت در زمان حاکمیت قانون جدید صادر خواهد گردید، به دلیل فوت زوج در زمان حکومت قانون سابق و تحقق ارث و انتقال

۱. کاتوزیان، ناصر، *حقوق انتقالی، تعارض قوانین*، ص ۱۹۸.

قهری اموال مورث با نسبت‌های تعیین شده قانونی زمان فوت، رعایت قانون سابق از طرف دادرس در صدور دادنامه حصر وراثت الزامی است.^۱

گفتار دوم: اثر قانون بر موقعیت‌های حقوقی در حال جریان

پدیده‌هایی که در جریان وقوع است، ولی هنوز به طور کامل تحقق نیافته، در زمره این گروه است. برای مثال تحقق وصیت، منوط به وقوع چند پدیده متوالی است؛ ایجاب وصیت توسط موصی، فوت موصی و قبول موصی‌له. برای تحقق تملیک دو عنصر اصلی ضرورت دارد؛ ایجاب موصی و فوت او.^۲ بین وقوع این دو عنصر گاه سال‌ها فاصله می‌افتد، قوانین تغییر می‌کند و اختیار موصی و اهلیت موصی‌له و شرایط اساسی و صوری وصیت را تغییر می‌دهد و این پرسش را به وجود می‌آورد که آیا پیش از مرگ می‌توان ادعا کرد که موقعیتی هرچند مقدماتی به وجود آمده است و قانون جدید شامل آن نمی‌شود؟

به اعتقاد حقوق‌دانان قوانین حاکم در مراحل سه‌گانه «ایجاب وصیت»، «فوت موصی» و «زمان قبول» یکسان نیست و در صورت تصویب قانون جدید، قواعد مربوط به شکل وصیت و اهلیت موصی تابع ضوابط قانون سابق و اختیار موصی در تصرف ماترک و مقدار ثلث و همچنین اهلیت تصرف موصی‌له تابع قانونی است که فوت و قبول در آن تاریخ واقع شده است.

«ارث» از جمله پدیده‌هایی است که در لحظه موت، اعم از حقیقی یا فرضی، تحقق پیدا می‌کند، اموال مورث در همان لحظه به صورت متزلزل به مالکیت وراثت درآمده و سهم‌الارث موضوع قانون زمان فوت مورث مجری است و بنابراین عدم اقدام به موقع وراثت

۱. در خصوص موقعیت‌های حقوقی که در زمان قانون قدیم به وجود آمده و یا از بین رفته است و اکنون قانون تازه‌ای طرز ایجاد و زوال آنها را تغییر داده است، آقای دکتر کاتوزیان مثالی می‌زند که ضمن قابل توجه بودن به تمام حالات سه‌گانه مذکور تسری دارد. «پدری فوت کرده و اموال او به نسبت پسر دوبرابر دختر به بازماندگانش رسیده است. قانونی بعد از این واقعه میراث پسر و دختر را برابر کرده است، این قانون درباره حق آن پسر و دختر اثر ندارد و موقعیت ایجاد شده را از بین نمی‌برد». کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، ص ۱۵۴.

۲. کاتوزیان، ناصر، حقوق انتقالی، ص ۲۲۲.

در تقسیم ترکه یا طولانی شدن دعوی زوجه در وصول سهم الارث خویش و مصادف شدن آن با اصلاح قانون، نمی تواند پدیده ارث را از شمول قواعد «موقعیت های گذشته» به «موقعیت های در حال جریان» تغییر دهد.^۱

مبحث دوم: حکومت قانون بر آینده

بدون تردید قانون جدید آخرین اراده قانونگذار است که در صدد بهبود وضع حقوقی پیشین و رفع نقایص احتمالی موجود برآمده و بر طبق ماده ۲ ق.م. ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی لازم الاجرا و بر روابط اشخاص حکومت خواهد کرد؛ به عبارت دیگر «وقتی تعیین شیوه زندگی اجتماعی به دست قانونگذار است و قوای دیگر را او رهبری می کند، ناچار باید قاعده ای را که او عادلانه تر یافته است قانون بهتر فرض کرد و همین فرض که گاه با واقع نیز منطبق است، باعث می شود که قانونگذار بر قلمرو قانون جدید بیفزاید و جلودار سیر طبیعی جامعه نشود»^۲

گفتار اول: قانون لاحق و سهم الارث سایر وراث

با موت حقیقی یا فرضی مورث، ارث محقق و زوجه و سایر وراث مالک قهری سهم الارث مفروض از ماترک متوفی می گردند. همان گونه که در جریان این امر برای زوجه حقی به ماترک ایجاد می گردد، سایر وراث نیز به نسبت سهام معین، در ترکه دارای حقوق می باشند و هرگونه تعدیل در سهام مفروض و اجبار اشخاص ذی حق به قبول سهم تعدیل شده نیاز به نص قانون دارد.

زوجه ای که در زمان حکومت قانون سابق از ارث عرصه و عین ابنیه و اشجار محروم بوده با اصلاح قانون، نمی تواند مدعی سهم الارث از قیمت اموال غیرمنقول شوهر اعم از عرصه و اعیان گردد، چرا که باقی مانده سهم الارث زوجه در زمان فوت مورث، متعلق حق

۱. در این فرض، وراثتی تحقق یافته و قانون حاکم در زمان مرگ مورث نظام تقسیم ترکه را معین کرده است. پس از آن قانونی سهام ورثه را تغییر می دهد یا توارث را ممنوع می سازد. قانون جدید بر واقعه پیشین اثری ندارد و ترکه باید به شیوه مرسوم گذشته تقسیم شود. نقل از: کاتوزیان، همان، ص ۷۴.

۲. کاتوزیان، همان، ص ۱۸۶.

سایر ورثه یا حاکم (موضوع ماده ۹۴۹ ناظر به ماده ۸۶۶ قانون مدنی) قرار گرفته که لازمه اجرای قانون جدید در مانحن فیه، نقض حقوق سایر وراث و آن‌هم بدون مجوز قانونی مردود می‌باشد.

فوت شوهر و انتقال قهری سهم‌الارث زوجه و سایر وراث موقعیتی است که در گذشته به وجود آمده و قانون جدید نمی‌تواند در آن مؤثر واقع شود. بنابراین به منظور حفظ حقوق سایرین (اعم از وراث یا حاکم) قانون اصلاح موادی از قانون مدنی صرفاً در خصوص سهم‌الارث زنانی که شوهرانشان پس از لازم‌الاجرا شدن قانون، فوت گردیده‌اند لازم‌الرعايه است.

گفتار دوم: قانون لاحق و حقوق عینی وراث

با فوت مورث، ورثه نسبت به ماترک حق عینی پیدا می‌کنند که مطابق آن می‌توانند در حدود قانون نسبت به استیفای آن اقدام نمایند. ورثه می‌توانند اموال مورث را که در اختیار دیگران است مطالبه نمایند و در صورت نیاز حق دارند برای وصول مطالبات به مراجع قضایی مراجعه نمایند. حق عینی هر یک از وراث به اموال و ماترک مورث به نسبت سهم‌الارثی است که وفق قانون حاکم در روز فوت مورث اعتبار داشته است. آقای دکتر کاتوزیان در کتاب «حقوق انتقالی، تعارض قوانین» بیان می‌دارند: «قانون حاکم در روز فوت مورث معین می‌کند که وراث چه کسانی هستند و چه سهمی از ترکه را مالک می‌شوند. بنابراین اگر قانونی بگذرد و سهم زوجه را از همه اموال منقول و غیرمنقول شوهر متوفی معین سازد، این قانون درباره زنی که شوهر او پیش از اجرای قانون مرده است اثر ندارد»^۱.

بر طبق ماده ۱۴۰ ق.م.؛ «تملك حاصل می‌شود: ۱ - به احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه ۲ - به وسیله عقود و تعهدات ۳ - به وسیله اخذ به شفعه ۴ - به ارث» مطابق این ماده و تعریفی که از ارث ارائه گردیده است؛ «ارث عبارت است از حقی که صرفاً به

۱. کاتوزیان، همان، ص ۲۰۳.

حکم قانون از مرده حقیقی یا حکمی به زنده حقیقی یا حکمی منتقل گردد»^۱.
به محض فوت مورث، ورثه در ماترک مستحق می‌گردند و حق آنان از جمله حقوق
عینی است که تابع قانون زمان ایجاد حق می‌باشد.

گفتار دوم: تغییر قوانین و امر مختوم

فصل دهم ق.ا.ح. با اختصاص به «تصدیق انحصار وراثت» تکالیف متعددی برای
متقاضیان تصدیق و دادگاه‌های رسیدگی کننده به دعوی انحصار وراثت، مقرر داشته است.
از جمله تکالیف اشخاص، قید نسبت متوفی وارث در دادخواست تقدیمی و ذکر حصه هر
یک از ورثه و هم‌چنین نسبتی که وارث یا ورثه از ماترک به نحو اشاعه سهم می‌برند، از
موارد تکلیفی دادگاه مرجوع‌الیه می‌باشد.^۲

دادنامه حصر وراثت، رأی مرجع صالح قضایی است که به لحاظ جری تشریفات قانونی
وفق ماده ۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، لازم‌الاجرا
است و هیچ مقام رسمی یا سازمان یا اداره دولتی نمی‌تواند حکم دادگاه را تغییر دهد و یا از
اجرای آن جلوگیری کند مگر دادگاهی که حکم صادر نموده و یا مرجع بالاتر، آن هم در
مواردی که قانون معین نموده باشد.

بدین ترتیب رأی دادگاه در خصوص وقایع فوتی که قبل از اصلاح قانون، حادث گردیده
است، اعم از اینکه دادنامه صادره به موقع اجرا گذاشته شده یا نشده باشد (سهم‌الارث زوجه
تأدیه شده یا به عللی تاکنون حقوق مشارالیه‌ها تصفیه نگردیده است) به دلیل اعتبار قضیه
محکوم‌به‌ها، غیرقابل اعتراض و سهم‌الارث زوجه از بهای ثمنیه اعیانی محاسبه خواهد
گردید. در مواردی هم که به هر دلیل صدور دادنامه حصر وراثت تا اصلاح موادی از قانون
مدنی به درازا کشیده شده و فی‌الحال پرونده آماده صدور رأی گردیده است، دادرسی می‌باید

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، وصیت، ارث، چاپ دانشگاه تهران، ۱۳۶۳، ص ۲۵۳.

۲. طبق ماده ۳۷۳ ق.ا.ح. دادگاه باید در تصدیق انحصار وراثت حصه هر یک از ورثه را معین نماید. لذا اگر
ضمن گواهی به این تکلیف عمل نکند به درخواست ذی‌نفع باید این کار را انجام دهد. نظریه شماره
۷/۷۳۴۰ - ۷۹/۸/۲ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه.

به استناد قانون زمان فوت مورث نسبت به تعیین سهم‌الارث زوجه در دادنامه حصر وراثت اقدام نماید، چرا که هرگونه تصمیمی برخلاف این وضعیت ضمن منافات با ماده ۴ قانون مدنی، حق مکتسبه سایر وراث و دکتربن حقوق، مصداق ترجیح بلامرجح و از عدالت و انصاف قضایی به دور می‌باشد.^۱

نتیجه

- ۱ - مطابق ماده ۴ ق.م.؛ «اثر قانون نسبت به آتیه است و قانون نسبت به ماقبل خود اثر ندارد مگر اینکه در خود قانون مقررات خاصی نسبت به این موضوع اتخاذ شده باشد». به دلیل عدم اتخاذ مقررات خاص در تعیین زمان اجرای قانون اصلاح موادی از قانون مدنی، با استفاده از اصل کلی موضوع ماده ۲ قانون مدنی، قانون اصلاحی ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی لازم‌الاجرا و از همان تاریخ در روابط حقوقی اشخاص مؤثر است.
- ۲ - با فوت مورث تمامی اموال وی به نسبت سهم‌الارث، قهراً به وراث منتقل می‌گردد یعنی مالکیت وراث بر ماترک در لحظه فوت محقق می‌گردد. به عبارت دیگر زمان انتقال ترکه، تاریخ فوت مورث است و اصلاحیه اخیر تأثیری در سهم‌الارث همسرانی که تاریخ فوت شوهرانشان قبل از تصویب قانون است، ندارد.
- ۳ - نتیجه عطف به ماسبق نمودن قانون اصلاحی، ایجاد نقصان در سهم‌الارث سایر وراث و اختصاص سهم بیشتر به زوجه بدون دلیل قانونی است.
- ۴ - دادنامه حصر وراثت که دربردارنده نسبت وراثت به مورث و حصه هر یک از ورثه است به عنوان حکم مرجع ذی‌صلاح تا در مرجع ذی‌صلاح بالاتر نقض نگردیده، لازم‌الاجرا و برای دفاتر اسناد رسمی لازم‌التبایع می‌باشد.

۱. اگر پس از قطعی شدن حکم، قانون مبنای آن تغییر کند، مفاد قانون جدید نمی‌تواند امر مختوم را از بین ببرد هرچند که از قواعد مربوط به نظم عمومی باشد. ر.ک.: کاتوزیان، ناصر، *اعتبار امر قضایوت شده*، قانون وکلای دادگستری مرکز، ۱۳۶۸، ص ۵۲.

درآمدی بر مواد ۱۰۱ قانون شهرداری^۱ و ۱۵۴ قانون ثبت^۲

حسین قربانیان^۳

اشاره: هرچند ورود به مبحث افراز، تقسیم و تفکیک املاک مشاعی، خود، یادداشتی جداگانه را می‌طلبد لیکن موضوع مراحل رسیدگی به درخواست افراز در ادارات ثبت اعم از درخواست افراز، شرایط آن و اقدامات ثبتی در این خصوص از چنان اهمیتی برخوردار است که مطالعه بررسی آن وفق مقررات، هم برای متصدیان امور ثبتی و هم سردفتران اسناد رسمی مفید فایده خواهد بود. این نوشته متضمن ۱۶ نکته مهم است که اهمیت نحوه اجرای این عمل حقوقی - ثبتی را یادآور می‌شود.

۱. ماده ۱۰۱ قانون شهرداری: (مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود. در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌ای که مالک ارائه می‌نماید عمل تفکیک را انجام دهند. معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.
۲. ماده ۱۵۴ ق.ث.: (اصلاحی ۱۳۶۵/۴/۳۱) دادگاهها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدود شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداریها مکلفند براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرداری نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت، ظرف دو ماه اظهارنظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاهها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.
۳. مدرس دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود.

مراحل رسیدگی به درخواست افراز در اداره ثبت و مسائل آن

بند اول - درخواست افراز

رسیدگی به افراز در ادارات ثبت با درخواست متقاضی افراز جریان پیدا می‌کند و هر چند درخواست افراز توسط برگه‌های چاپی دادخواست امری معمول است، ولی به نظر می‌رسد قانوناً نیازی به استفاده از برگه‌های چاپی دادخواست نیست. قانون افراز و فروش املاک مشاع و آیین‌نامه آن نیز همه جا سخن از «درخواست افراز» به میان آورده‌اند و اشاره‌ای به لزوم تقدیم دادخواست نکرده‌اند و آنچه مسلم است این که برگه‌های دادخواست برای طرح دعوی در محاکم بر طبق آیین دادرسی مدنی لازم است و در غیر آن موارد، لزوم آن نیاز به تصریح قانونگذار دارد که حسب فرض در این مورد منتفی است.

بند دوم - شرایط درخواست افراز

آنچه که شریک یا شرکای ملک مشاع از اداره ثبت مبنی بر افراز ملک خود تقاضا می‌کنند باید حاوی یک سری نکاتی باشد که کامل بودن این درخواست در جهت افزایش سرعت و دقت مأمورین ثبتی، مؤثر در عمل می‌باشد. بنابراین شرایط یک درخواست کامل به شرح ذیل می‌باشد:

- ۱ - مشخصات کامل شریک یا شرکای متقاضی افراز و نشانی دقیق اقامتگاه یا محل کار آنها از جهت سهولت در امر ابلاغ اخطاریه‌های صادره.
- ۲ - مشخصات کامل شریک یا شرکای دیگر و نشانی دقیق اقامتگاه یا محل کار آنها.
- ۳ - میزان مالکیت و سهم متقاضی افراز.
- ۴ - میزان مالکیت و سهم شریک یا شرکای دیگر.
- ۵ - دلایلی که حاکی از سهم مالکانه متقاضی، در ملک مورد درخواست افراز است. دلایل مزبور در مورد املاک ثبت شده رونوشت سند مالکیت سهم مشاع از ملک یا سند رسمی خریداری ملک خواهد بود.
- ۶ - ارائه گواهی پایان ساختمان یکی از مدارک لازم جهت رسیدگی به افراز املاکی است که در آنها مستحذات وجود دارد و به پیوست تقاضای افراز باید به اداره ثبت ارائه

گردد، چرا که تصمیم در مورد افراز یا عدم افراز ملک که در آن احداث اعیان شده باشد مستلزم بررسی همه جانبه و تعیین تعداد اعیانی از نظر رعایت حقوق مالکین مشاعی است.

بند سوم - اقدامات واحد ثبتی محل در رسیدگی به افراز

مسئول واحد ثبتی محل، دستور ثبت تقاضای افراز را در دفتر اندیکاتور صادر و سپس آن را به یکی از نمایندگان واحد ثبتی ارجاع می‌دهد، پس از ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور، تقاضای مربوطه جهت پیوست نمودن پرونده برای تحویل به نماینده منتخب به بایگانی ارسال می‌گردد.

نماینده در جهت احراز مراتب چنانچه ملک دارای سابقه ثبتی بوده و سند مالکیت داشته باشد ضمن استعلام از دفتر املاک، دیگر نیازی به بررسی مجدد ندارد و اگر ملک در جریان ثبتی باشد نماینده موظف است با مطالعه پرونده ثبتی شرایط لازم را برای افراز بررسی نموده سپس به منظور ادامه این عملیات مراتب را در گزارشی برای مسئول واحد ثبتی ارسال می‌دارد. مزیت این امر این است که در ابتدای امر مشخص می‌شود که رسیدگی به درخواست افراز در صلاحیت اداره ثبت می‌باشد یا خیر.

بدین ترتیب، جریان رسیدگی به افراز مال مشاع در اداره ثبت شروع خواهد شد سپس نماینده ثبت پس از مطالعه پرونده ثبتی و بررسی شرایط لازم برای افراز، مراتب را به مسئول واحد ثبتی، گزارش می‌دهد، چنانچه مسئول واحد ثبتی، پایان یافتن جریان ثبتی، ملک و احراز دیگر شرایط لازم را تأیید کند، مطابق ماده ۳ آیین‌نامه^۱ مراتب را به نقشه‌بردار اعلام می‌دهد، تا نسبت به ادامه عملیات افراز اقدامات لازم را به عمل آورد. نقشه‌بردار ثبت با صدور اخطاریه‌ای، که اخطاریه مرحله اول نام دارد به متقاضی و سایر مالکین مشاعی

۱. ماده ۳ آیین‌نامه مذکور قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۵۸/۲/۲۰ وزارت دادگستری مقرر می‌دارد: «پس از تأیید اینکه جریان ثبتی خاتمه یافته و ملک دارای سند مالکیت معارض نمی‌باشد، مسئول واحد ثبتی به نقشه‌بردار ثبت مأموریت می‌دهد که با دعوت و حضور متقاضی و سایر شرکا و نماینده ثبت محل را معاینه و با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق آنان نقشه مورد افراز را ترسیم و به امضای نماینده ثبت و کلیه شرکا حاضر می‌رساند».

ملک ابلاغ می‌کند که در روز و ساعت معینی در محل ملک حاضر شوند تا به اتفاق نماینده ثبت و متقاضی افراز، صورت مجلس اولیه تنظیم و نقشه برداری و معاینه محل انجام گیرد. در اختاریه‌های ارسالی قید می‌شود که عدم حضور هر یک از مالکان مانع از انجام عملیات نخواهد بود.

نحوه ابلاغ این اختاریه و سایر اختاریه‌ها مطابق قسمت اخیر ماده ۶ آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع^۱ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا^۲ می‌باشد.

پس از انجام صحیح ابلاغ اختاریه‌ها و اعاده آنها از مرجع ابلاغ و هم‌چنین ضبط آنها در پرونده مورد نظر و ذکر این نکته که نماینده ثبت باید قبل از اعزام به محل با مشاهده متن رؤیت شده اختاریه‌ها به مخاطبین و اینکه ابلاغ به آنها به نحو صحیح و قانونی انجام پذیرفته است، نماینده و نقشه‌بردار ثبت به اتفاق متقاضی و سایر شرکا در محل حاضر می‌شوند.

پس از حضور نماینده و نقشه‌بردار به اتفاق متقاضی افراز در محل با حدود مندرج در

۱. ماده ۶ آیین‌نامه مذکور می‌دارد: «تصمیم مسوول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت‌مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (به صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) که به کلیه شرکا ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا می‌باشد».

۲. ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب تیرماه ۱۳۵۵ اشعار می‌دارد: «مأمور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجرائیه یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد اگر متعهد از رؤیت یا امضای اجرائیه امتناع کند مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد اگر متعهد در اقامتگاه حضور نداشته باشد به یکی از کسان یا خادمان او که در محل ساکن و سن ظاهری او برای تمیز اهمیت برگ اجرائیه کافی باشد ابلاغ می‌کند مشروط بر اینکه بین متعهد و شخصی که برگ را دریافت می‌دارد تعارض منفعت نباشد. اگر اشخاص نامبرده بی‌سواد باشند اثر انگشت آنها باید در ذیل برگ اجرائی و سایر اوراق منعکس شود و هرگاه به جهتی از جهات نتوانند رسید بدهند مأمور این نکته را با مسوولیت خود قید خواهد کرد و هرگاه این اشخاص در محل نباشند یا رسید ندهند مأمور باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد».

پرونده ثبتی ملک، ضمن مشخص کردن موقعیت پلاک مورد افراز با توجه به میزان سهم متقاضی و احیاناً تصرفات مفروزی وی، نسبت به ترسیم نقشه ملک مفروزی و باقی مانده اقدام کرده و با مشخص شدن هر یک از قطعات به تفکیک، مراتب را به صورت صورت‌مجلس تنظیم و به امضای نماینده و حاضران می‌رساند. در ضمن در صورت مجلس، تنظیم تاریخ مراجعه بعدی متقاضی برای اخذ تصویر نقشه افرازی و انجام ادامه عملیات افراز از جمله استعلام از ادارات ذی‌ربط مشخص می‌گردد.

نکات مورد توجه

- ۱- چنانچه ضمن رسیدگی به اقدامات افراز نقشه‌بردار متوجه عدم تطبیق حدود و مشخصات یا مساحت ملک با سند مالکیت گردد، به طوری که سند مالکیت احتیاج به اصلاح داشته باشد بدو باید سند مالکیت مطابق وضع محل اصلاح و سپس نسبت به افراز ملک اقدام شود که با وجود مغایرت سند مالکیت با محل، اداره ثبت مجاز به افراز نیست. چنانچه اصلاح سند مالکیت در قسمتی (مثلاً در یک حد) از ملک لازم باشد و یکی از شرکا سهم مفروزی خود را در ازای سهم مشاعی در همان قسمت با وجود مغایرت بپذیرد چنان که موجبات تضییع حق سایر شرکا و غیر متصور نباشد رسیدگی به افراز و نهایتاً تصمیم به افراز ملک اشکالی نداشته و مالک می‌تواند نسبت به اصلاح سند مالکیت در آن قسمت که احتیاج به اصلاح دارد بعداً از اداره ثبت درخواست نماید.^۱
- ۲- ممکن است ضمن معاینه محل ملاحظه شود که حدود مشخص شده در سند مالکیت یا تحدید حدود انجام شده نسبت به املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته با حدود تعرفه شده از ناحیه متقاضی مطابقت نداشته باشد هر چند نسبت به آن ملک سند مالکیت صادر نشده باشد. در این گونه موارد، نماینده و نقشه‌بردار مراتب را صورت جلسه نموده و یا جریان را به مسؤول واحد ثبتی گزارش می‌دهند تا به منظور تطبیق حدود و مساحت و مشخصات ملک

۱. رستمی بوکانی، علی، حل مشکلات ثبتی (املاک)، ص ۸۰.

با محل موضوع از طریق هیئت نظارت مستقر در محل استان پیگیری می‌گردد. بدین ترتیب ممکن است رأی بر اصلاح سند مالکیت و دفتر املاک صادر گردد و اگر چنانچه تصحیح اشتباه، محل به حق کسی باشد از صلاحیت هیئت نظارت خارج است و ذی‌نفع هدایت خواهد شد که به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت پس از تعیین تکلیف نهایی دادگاه دستور رفع اشتباه را خواهد داد.^۱

۳- ممکن است زمین یا خانه‌ای که محصور است، بسته باشد و بدون بازکردن آن اظهار نظر کارشناسی ممکن نبوده و یا متصرف مانع از حضور نماینده و نقشه‌بردار ثبت برای انجام عملیات و پیاده کردن نقشه افزاری گردد.

در صورت وجود حالات یاد شده و با تقاضای متقاضی یا متقاضیان افزاز از رئیس اداره ثبت، نامه‌ای خطاب به دادگستری محل وقوع ملک نوشته شده و تقاضای نمایندگی برای ورود به محل می‌گردد. پس از صدور اعطای نمایندگی، نماینده و نقشه‌بردار به اتفاق مأمور که از قوای انتظامی محل است معرفی شده و متقاضی به محل مراجعه نموده و اقدامات لازم را انجام می‌دهند.

در همین زمینه اداره حقوقی دادگستری طی نظریه شماره ۶۱/۶/۷-۲/۲۴۵۴ اعلام نموده:

«اگر ملک مورد افزاز محصور و در آن بسته باشد و بدون باز نمودن در و رفتن به داخل آن امکان اظهار نباشد مسؤول امر می‌تواند از قوای انتظامی و از دادستان نیز درخواست اعزام نماینده بنماید».^۲

۴- چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتر باشد و فوق‌العاده مأموریت و هزینه سفر به نماینده نقشه‌بردار تعلق گیرد، متقاضی مکلف است آن را به حساب سپرده واریز نماید.

۵- پس از این که نقشه‌بردار قطعات مورد افزاز را با توجه به میزان مالکیت و تصرفات

۱. همان.

۲. همان، ص ۱۵۷.

و رعایت حقوق مالکین برداشت و ترسیم نمود باید قطعات مفروزی را به نرخ منطقه‌ای^۱ ارزیابی نماید.

۶- در معاینه محل لازم نیست که تمام شرکا در محل حضور یابند و اینکه در مادتين ۳ و ۴ آیین‌نامه تصریح شده که معاینه محل باید با حضور شرکا و متقاضی و نماینده و نقشه‌بردار ثبت به عمل آید مبین این است که حضور تمام شرکا در هنگام معاینه محل الزامی است و عدم حضور آنها به رغم ابلاغ اخطاریه و استحضار از زمان و مکان اجرای قرار کارشناسی از موارد لغو تصمیم مسؤل واحد ثبتی نخواهد بود. در همین زمینه اداره حقوقی دادگستری طی نظریه شماره ۶۱/۶/۷-۷/۲۴۵۴ بیان داشته است؛ حضور تمام شرکا در موقع افراز ضرورت ندارد و چنانچه تا پایان کار در محل حاضر بودند نقشه ترسیمی و صورت مجلس باید به امضای آنها برسد.

۷- سهم هر مالک مشاع که در ازای حصة مشاع به صورت مفروز در سهم اختصاصی او قرار می‌گیرد باید معادل مقداری باشد که در کل ملک دارا بوده و چنانچه با توجه به تصرف و یا شرایط و احوال دیگر سهم بیشتر یا کمتری به او تعلق گرفته باید زیادت و کسری تقویم شود و به نحوی باشد که تضييع حقی صورت نگیرد. به طور مثال اگر یکی از شرکا صاحب ۱۰۰ متر از ملک مشاع باشد، ولی اقدام به ساخت ۱۲۰ متر بنا نموده باشد هنگام افراز اگر ۲۰ متر اضافه در محل حیاط باشد می‌توان آن را جدا کرد و به بقیه شرکا داد اما اگر نتوان ۲۰ متر را جدا کرد و جدا کردن آن مستلزم تخریب منزل باشد، میزان ۲۰ متر بر اساس قیمت بازار نرخ گذاری می‌شود و از احداث کننده دریافت و به سایر اشخاص پرداخت می‌شود. گفتنی است که این امر باید با توافق سایر مالکین مشاع باشد، در غیر این صورت قلع و قمع مستحدثات اولویت دارد.

۸- ارزش موقعیت سهم مفروزی: اگر در یک ملک مشاع که تقاضای افراز شده، نقاط مختلف آن از لحاظ ارزش و قیمت با هم برابر نیستند و قیمت یک منطقه چند برابر قیمت

۱. ارزش معاملاتی یا نرخ منطقه‌ای عبارت است از مبلغ معینی که در هر منطقه جغرافیایی و محل واقع شده از سوی اداره امور مالیاتی تعیین و اعلام می‌گردد.

منطقه دیگر است هنگام افراز شرکا باید هم از نقاط ارزشمند و هم از نقاط کم ارزش تر به اندازه سهم خود بهره‌مند شوند.

۹- افراز باید به ترتیبی باشد که اختلاف و ناسازگاری شرکا را از بین برده و حالت اشاعه را قطع کند و در مواردی که افراز سهم متقاضی به صورت قطعه‌ای مستقل و مطرح است افراز قطعه سهم متقاضی از کل پلاک و باقی گذاشتن باقیمانده در سهم بقیه شرکا ایراد ندارد اما وقتی افراز کل پلاک مورد تقاضا است باید اختصاص دادن تمام قطعات مفروزی به شرکا مقدور بوده و باقی گذاشتن یک قطعه به صورت مشاع بین آنان صحیح به نظر نمی‌رسد. زیرا در این صورت رابطه حقوقی و اشاعه مجدداً باقی خواهد ماند و این برخلاف مقتضای هدف افراز است.

۱۰- در افراز نمی‌توان یکی از شرکا را از حصة ملکی کلاً محروم و سهم وی را به پول یا مال منقول تقویم کرد. زیرا افراز، تقسیم مال غیرمنقول است؛ با توجه به عدم رضایت شرکا برای ادامه اشتراک و مال منقول در آن دخالت ندارد که در این صورت ماهیتاً سهم ساقط شده به سایر شرکا انتقال یافته و موجبات تضییع حق سهامدار را فراهم می‌آورد.

۱۱- رسیدگی به درخواست افراز مستلزم رعایت تشریفات قانونی افراز و فروش املاک مشاع و آیین‌نامه آن است و هر گونه اعتراض به اقدام اداره ثبت پس از تصمیم مسؤول واحد ثبتی در مراجع قضایی قابل رسیدگی است. لذا تمام مراحل پیش بینی شده در قانون و آیین‌نامه باید طی شود تا مسؤول واحد ثبتی بتواند افراز یا عدم افراز ملک را به صورت تصمیم یا به صورت مجلس به پیوست مدارک لازم دیگر به مالکین مشاع ابلاغ نماید. اعلام عدم موافقت شهرداری یا کافی نبودن مساحت ملک برابر ضوابط و مقررات و مواردی از این قبیل، دلیل کافی برای عدم لزوم رعایت تشریفات مقرر در قانون نیست و تصمیم و صدور رأی عدم افراز با وجود چنین مدارکی نیز مستلزم طی تشریفات مقرر در قانون و آیین‌نامه می‌باشد.

در همین زمینه اداره حقوقی دادگستری طی نظریه شماره ۶۸/۴/۳-۷/۱۸۲۸ اعلام نموده است:^۱

«چنانچه اعلام نظر شهرداری بر غیرقابل افراز بودن ملک از طرف اداره ثبت به مالکین به نحوی باشد که بتوان به آن تصمیم واحد ثبتی تلقی نمود، در این صورت اگر در مهلت مقرر نسبت به آن اعتراض نشود دادگاه می‌تواند بر مبنای آن دستور فروش بدهد و الاً صرف تصمیم اعلام نظر شهرداری، تصمیم واحد ثبتی تلقی نمی‌شود تا بتوان طبق ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاعی بر مبنای آن دستور فروش صادر نمود».

۱۲ - هر اقدامی در جهت صدور اسناد مالکیت مفروزی به نام سهامداران باید بعد از انقضای مهلت قانونی اعتراض و با ابطال سند مالکیت سهم مشاعی آن‌ها باشد.^۲

۱۳ - شایسته است افراز براساس محل تصرفات شرکا انجام می‌گیرد. اگر شخص به عنوان یکی از شرکا در محلی از ملک مشاع، مبادرت به ساخت منزلی نموده است و همان ملک را افراز نمایند، هنگام عملیات افراز سهم شخص از همان محلی که منزل را بنا نموده تعیین گردد بدیهی است این امر نیز نیاز به توافق سایر شرکا دارد.

یادآوری: باید توجه داشت که در افراز فقط سهم خواهان جدا می‌شود و سهام بقیه شرکا مشاع باقی می‌ماند و نقشه و حدود جدید برای قسمت جدید ترسیم و مابقی با حدود اصلاح شده مشاع است.

۱۴ - ضرورت استفاده از نقشه کاداستر زمان افراز و تفکیک املاک

توسعه و تغییر حریم شهرها در ابعاد فیزیکی به علت رشد و ازدیاد جمعیت و فراگیری زمین‌ها و اراضی کشاورزی و مزروعی اطراف شهرها و تغییر بافت آنها به محل‌های سکونت، ایجاد مستحذات و کارخانجات بزرگ، راه‌ها و توسعه بی وقفه این فرایندها، گسترش لزوم نیاز و دسترسی به اطلاعات طبقه‌بندی شده‌ای را در مورد املاک و اراضی و

۱. همان، ص ۸۵.

۲. جزوه درسی املاک، معاونت آموزش ثبت اسناد و املاک استان سمنان، ص ۱۱۵.

مستندات ایجاد می‌کند که بتواند وضعیت املاک را از نظر مساحت و حدود و مقیاس هندسی جهت اقدامات طرح‌های عمرانی و تغییر و تحولات روز با حفظ حقوق مالکین فراهم و در اختیار متخصصان فن جهت استفاده قرار دهد.

مجموعه این اطلاعات هندسی که املاک و مستغلات که در نقشه‌ها با مقیاس بزرگ و همراه با مشخصه‌های لازم دیگر تهیه و طبقه‌بندی شده است و امکان شناسایی دقیق و منظم املاک را فراهم می‌آورد کاداستر نامیده می‌شود.^۱

بنابراین، نظر به اینکه اغلب اختلافات ثبتی مربوط به حدود آنها می‌باشد و مندرجات دفتر املاک و اسناد مالکیت نیز نمی‌توانند رفع اختلاف بنمایند تهیه نقشه کاداستر ضروری به نظر می‌رسد.^۲

۱۵ - ضرورت قید شماره فرعی در صورت مجلس افراز

اسناد مالکیت اراضی و باغات و مزارع شهرها و روستاها که با ثبت عمومی و طبق مقررات ماده ۲۱ قانون ثبت صادر شده‌اند معمولاً مساحت‌های وسیع داشته به طوری که هر منطقه و یا بخش و یا روستا تحت یک پلاک اصلی و به نام یک یا چند نفر است.

۱. رستمی بوکانی، همان، ص ۱۹۹.

۲. در همین جهت ماده ۱۵۶ الحاقی قانون ثبت عنوان می‌دارد: «بمنظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود. تبصره یک: در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و هم‌چنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضایی رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود. تبصره دو: نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک به صورت کاداستر و هم‌چنین اجرای مقررات این قانون بموجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود. بنابراین، ماده و تبصره‌های فوق برای نقشه کاداستر اعتبار ویژه‌ای قائل شده و مقرر داشته در موارد زیر:

۱ - تفکیک و افراز املاک واقع در محدوده شهرها و حومه.

۲ - تحدید حدود املاک مجاور واقع در محدوده شهرها و حومه.

۳ - دعاوی مطروحه در مراجع قضایی در خصوص حدود املاک.

از نقشه کاداستر استفاده می‌شود که هر چند به دلایل فنی تاکنون آیین‌نامه اجرایی مقرر در تبصره سه این ماده تهیه و تصویب نگردیده لیکن اخیراً سازمان ثبت اسناد و املاک اقدامات عملی و مفیدی در خصوص تهیه نقشه کاداستر نموده است.»

برای جلوگیری از هر گونه اشتباه در صدور سند مالکیت، به قطعات تفکیکی یا افزازی شماره فرعی اختصاص می‌یابد و مسؤول مربوطه باید به طور حتم شماره فرعی را در صورت مجلس مقابل قطعه قید نماید و قبل از ثبت پیش‌نویس سند مالکیت در دفتر املاک ستون انتقالات دفتر املاک ملک مورد افزاز باید از نظر تکمیل ایادی مالکیت انتقال دهنده و فسخ اسناد رهنی و شرطی به وسیله متصدی دفتر املاک کاملاً کنترل شود و پس از اطمینان از تکمیل ثبت اسناد رهنی و شرطی و اینکه قبلاً برای قطعه مورد نظر سند صادر نشده است خروجی را با ذکر شماره و مساحت و شماره دفتر خانه تنظیم‌کننده سند و شماره فرعی اختصاص یافته در ذیل ثبت ملک قید و آن گاه مبادرت به ثبت پیش‌نویس در دفتر املاک کند.

سهل‌انگاری و عدم رعایت دقت لازم و قید نمودن شماره فرعی در مقابل قطعات تفکیکی یا افزازی یا بی‌نظمی در نوشتن خروجی‌های دفتر املاک باعث شده نسبت به قطعات اسناد مالکیت معارض صادر گردد. لذا با توجه به اهمیت مطلب و این که عدم قید شماره فرعی در صورت مجلس تفکیک یا صورت مجلس افزاز و یا عدم رعایت نظم و ترتیب در قید خروجی‌ها باعث بروز مشکلاتی از جهت دسترسی سریع به پرونده‌هایی که با شماره فرعی از اصلی مجزا شده‌اند و همچنین یکی از عوامل صدور اسناد مالکیت معارض است. شکی نیست، نوشتن شماره فرعی اختصاصی به هر قطعه در صورت مجلس افزازی و رعایت نظم و ترتیب در نوشتن خروجی‌های دفتر املاک در حین سادگی عمل واحدهای ثبتی را از وقوع اشتباه بر حذر می‌دارد و همواره دستیابی به پرونده‌های قطعات تفکیکی و مشخص نمودن صدور اسناد مالکیت برای آن‌ها را از طریق مراجعه به پرونده اصلی به سادگی مشخص و ممکن می‌سازد.^۱

۱. رستمی بوکانی، همان، ص ۳۱.

سند رسمی و مأموریت‌های سردفتر (در فرانسه)

مترجم: علیرضا سلطانی^۱

اشاره:

متن زیر ترجمه فصل سوم^۲ از کتاب «حقوق حرفه‌ای سردفتری» نوشته آقایان «ژان فرانسوا پیلبو» و «ژان ژیکر»^۳ (که هر دو دارای دکترای حقوق و درجه افتخاری سردفتری در فرانسه هستند) است. کتاب مذکور بیشتر به شیوه‌های عملی تحریر سند رسمی و مسائل حقوقی و ثبتی پیرامون آن پرداخته است. فعالیت حرفه‌ای و سردفتری کاربردی از دیگر عناوین روی جلد این کتاب است که نشر Lexis Nexis در آوریل ۲۰۰۶ چاپ هفتم آن را با تصحیح و توضیح نویسندگان روانه بازار کتاب کرده است. این کتاب دارای مقدمه و ۴ فصل و مشتمل بر ۱۵۷ صفحه است که مطالعه آن برای علاقه‌مندان به حقوق سردفتری در مقام مقایسه دفاتر اسناد رسمی ایران با فرانسه خالی از فایده نخواهد بود.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۵۴ شیراز.

۲. یادآور می‌شود مقدمه و فصل اول کتاب مذکور در شماره‌های ۶۳ و ۶۵ و ۶۷ توسط آقای بهمن رازانی و فصل دوم آن توسط آقای علیرضا سلطانی در شماره ۸۵ ماهنامه «کانون» ترجمه و چاپ شده است. گفتنی است برخی شماره‌گذاری‌ها و اصطلاحات منطبق با متن اصلی کتاب بوده که مترجم محترم بر حسب آن عیناً آورده است.

3. Jean - françois pillebout & Jean yai gre.

فصل سوم:

سند سردفتري^۱ و مأموریت‌های سردفتر

بخش حاضر مربوط به موضوع حقوق سردفتري به معنای خاص است یا موضوع فعالیت سردفتري. موضوع فعالیت سردفتري اساساً مربوط به تحریر سند سردفتري می‌شود اما این تنها مأموریت سردفتر نیست، در بخش ۴ همین فصل سایر مأموریت‌های سردفتر و به ویژه مأموریت «مشاوره به طرفین» سند بیان خواهد شد.

بخش یک: سند سردفتري، ابزار دلیل

تعریف: سند سردفتري برترین دلیل کتبی است، دلیل از پیش تهیه شده همراه با امتیازات آن.

در این فصل کلمه (acte) به معنای ابزار یا وسیله دلیل به کار رفته و نباید آن را با حکم قضایی که در آن هم از کلمه (acte) استفاده می‌شود اشتباه کرد. حکم (سند) قضایی ابزار اراده ایجادکننده اثر قضایی است. "سند رسمی، سندی است که به وسیله مأمور عمومی که حق تنظیم آن را در مکانی مقرر و با تشریفات لازم دارد، تنظیم می‌شود." همان طور که دیده شد (می‌دانید) سند رسمی و سند عادی می‌تواند با وسایل الکترونیکی "رایانه - تایپ" تنظیم شوند.

رسمیت: در زبان رایج و محاوره‌ای رسمیت (Authenticité) توصیف‌کننده واقعیتی است که نمی‌توان آن را انکار کرد.

در مقابل آنچه که حقیقت ندارد و جعلی است به کار می‌رود. از نظر واژه شناسی کلمه Authentique ریشه یونانی دارد که به همین معنا به کار رفته است.

مناسب است خاطر نشان کنیم که اسناد سردفتري تنها اسناد رسمی نیستند. اسناد اداری که به وسیله فرمانداران، نمایندگان مالکیت‌های عمومی (دولتی) و به ویژه شهرداران، تنظیم می‌شود و همچنین اسناد ثبت احوال، احکام دادگاه‌ها و بعضی از اسناد اجرایی نیز

۱. توضیح ماهنامه «کانون»: بهتر است اصطلاح «l'acte Notarie» را به معنای سندی که نزد سردفتر تنظیم می‌شود در اینجا همان «سند رسمی» ترجمه کرد.

اسناد رسمی هستند، ولی یک صورت‌جلسه اجرایی نمی‌تواند ارزشی معادل سند سردفتری داشته باشد. منشأ اسناد رسمی هر چه باشد ویژگی مشترک همه آنها این است که تأییدکننده عملی به وسیله قدرت عمومی است که محتویات آن بدون بررسی و تحقیق قبلی تا هنگام اثبات جعل اعتبار دارد.

به عبارت دیگر، اسناد رسمی قدرت اثباتی دارند. از طرفی دارنده حق اگر نتواند اجرای تعهد مربوط به طرف مقابل خود را به دست آورد (اعمال کند) مثل این است که هیچ ندارد. سند رسمی دارای قدرت اجرایی است. این قدرت اجرایی با اصلاح قوانین اجرایی مدنی مؤثرتر گردیده است.

ریشه یابی: اگر از خود در خصوص اساس و ریشه قضایی قدرت "رسمیت دادن" سردفتر بپرسیم درمی‌یابیم؛ با اینکه قانون وانتوز ۱ سردفتر را به عنوان کارمند ۲ دولت توصیف کرده، ولی فرمان ۲ نوامبر ۱۹۴۵ که جایگزین قانون اولیه شده یک تعریف جدیدی از سردفتر ارائه داده که در آن از سردفتر به عنوان مأمور عمومی نام برده شده است.

در حقیقت، سردفتر کارمند دولت نیست. زیرا سردفتر به وسیله فعالیت سردفتری در حال انجام مسؤولیت دولتی نیست. سردفتر نماینده قدرت عمومی است.

حقوقدان بزرگ آرژانتینی به نام ولش (welsch) بیان می‌دارد: در لحظه انتصاب سردفتر یک قرارداد بین سردفتر و دولت منعقد می‌شود.

به موجب یک بازرسی دقیق و مقرراتی که به وسیله قدرت عمومی از فعالیت‌های سردفتر انجام می‌گیرد، سند تنظیمی توسط او از ضمانت ویژه‌ای برخوردار می‌شود.

قسمت یک: قدرت اثباتی

براساس اختیارات مندرج در ماده ۱۳۱۹ قانونی مدنی، کسی که سند رسمی به ظاهر

۱. از آنجا که این قانون در ماه وانتوز (یکی از ماه‌ها در تقویم سنتی فرانسه) به تصویب رسیده، به قانون وانتوز معروف است.

قانونی ارائه می‌دهد مجبور به اثبات صحت آن نیست. کسی که به سند رسمی اعتراض دارد باید مجعول بودن را بر طبق آیین دادرسی اثبات جعل که در مواد ۳۰۳ تا ۳۱۶ قانون جدید آیین دادرسی مدنی پیش‌بینی شده، اثبات نماید و این آیین دادرسی شامل تصمیمات قضایی شدیدتری در مورد سردفتر می‌شود. اگر مدعی جعل محکوم گردد، تنها به پرداخت یک جریمه مدنی بدون خسارت ضرر و زیان ادعایی، محکوم می‌شود. برعکس، اگر سردفتر محکوم شود، در خطر محکومیت کیفری قرار می‌گیرد. بسیار با اهمیت است خاطر نشان کنیم که رسمیت سند فقط مربوط به ابزار (شکل) سند است. طرفی که قصد انکار خود قرارداد (محتوی سند) را دارد نیاز به توسل به آیین دادرسی اثبات جعل ندارد.

بدین‌سان است علی‌الخصوص که در حکم ۱۹ آوریل ۱۹۷۲، دادگاه عالی نقض حکم داد که اعلانات سند مالکیت که مربوط به معاملات قطعه‌هایی زمین است می‌تواند به وسیله دلیل مخالف مورد منازعه قرار گیرد.

محدودیت‌ها:

رسمیت فقط وقایع تأیید شده به وسیله سردفتر را در برمی‌گیرد مثل مواردی که به وسیله سردفتر دیده و یا شنیده شده باشد. بدین‌سان است که رسمیت، تاریخ سند و محل امضا، عمل مادی امضا به وسیله طرفین، حضور آنان، اعلانات آنها را در سند، در برمی‌گیرد (بدون اینکه به همان درجه در مقام اثبات صحت اعلانات مذکور باشد). به عنوان مثال؛ هنگامی که در یک سند فروش، سردفتر اعلام می‌کند که بها (ثمن معامله) در حضور او پرداخت شد یا به طور دقیق به وسیله واحد حسابداری دفترخانه پرداخت شده، قدرت اثباتی سند (رسمیت) شامل این اعلان می‌باشد. برعکس، هنگامی که سردفتر در سند می‌نویسد که بهای مورد معامله قبل از امضای سند پرداخت شده و یا براساس اعلانات طرفین بها بین آنان پرداخت شده قدرت اثباتی سند شامل این اعلانات نمی‌باشد، ولی دلیل مخالفت با این اعلانات باید مطابق با مقررات مواد ۱۳۴۱ و ۱۳۴۷ قانون مدنی اثبات شود. قدرت اثباتی فقط موارد ثبت سردفتر را که ناشی از صلاحیت فنی او است شامل می‌شود.

بدین‌سان ادعایی (اعلانی) که براساس آن موصی از نظر عقلی سالم به نظر می‌رسد می‌تواند مورد انکار قرار گیرد بدون اینکه نیاز به توسل به آیین دادرسی اثبات جعل باشد (که مخصوص اعلانات رسمی است).

ابطال سند؛

نتایج ابطال سند رسمی چیست؟ ابطال سند در صورتی موجب ابطال قرارداد موضوع آن می‌شود که تشریفات ثبت سند برای آن قرارداد از نظر قانون الزامی باشد. به عنوان مثال موارد هبه و قرارداد ازدواج. (قبض شرط صحت باشد)

سندی که به وسیله سردفتر امضا نشده، باطل است، ولی ماده ۱۳۱۸ قانون مدنی عنوان می‌دارد که سندی که به خاطر عدم صلاحیت و شایستگی سردفتر و یا به خاطر عدم رعایت شکل، رسمیت ندارد اگر به وسیله طرفین امضا شده باشد به عنوان سند عادی دارای ارزش است.

قسمت دوم: قدرت اجرایی

اسناد رسمی از قدرت اجرایی برخوردارند. به این معنا که در محدوده سرزمین جمهوری (فرانسه) بستانکاری که طلب او مستند به یک سند سردفتری است و این سند در بردارنده تعهد بدهکار به پرداخت مبلغی معین و نقد است می‌تواند اجرای طلب خود را پیگیری کند، بدون اینکه ملزم به مراجعه به دادگستری و اخذ حکم محکومیت بدهکارش را داشته باشد. برای او کافی است که کپی اجرایی سند خود را به یک مأمور دادگاه ارائه دهد تا آن مأمور بتواند شروع به عملیات اجرا نماید.

تنها راهی که می‌ماند این است که بدهکار مورد تعقیب بتواند مهلتی از طرف دادگاه بگیرد و هم‌چنین در صورتی که ادعای جعلی مطابق آیین دادرسی اثبات جعل مطرح شده باشد دادگاه‌ها می‌توانند اجرا را معلق کنند. بستانکار دارای سند اجرایی می‌تواند بدون حکم دادگاه توقیف طلب نماید. روشی که برای او مقررات سریع‌تر از زمانی که بدهکار دارای مال قابل دسترسی باشد، تامین می‌کند.

او همچنین می‌تواند بدون حکم دادگاه از بدهکار خود تأمین موقت بگیرد. در خارج از کشور فرانسه، اجرای سند باید از قدرت عمومی محلی که سند باید در آنجا اجرا شود درخواست گردد. مرجعی که اجرا را براساس کپی اجرایی به عهده می‌گیرد آن را به زبان کشور خود ترجمه می‌کند و به تأیید وزارت امور خارجه فرانسه می‌رساند. کنوانسیون ۲۷ سپتامبر ۱۹۶۸ اجرای بعضی از احکام و اسناد سردفتری را در تمام کشورهای مشترک بدون تشریفات و یا به وسیله آیین رسیدگی سریع و ساده تجویز نموده است.

قسمت سوم: سند عادی

یک مقایسه بین سند سردفتری و سند عادی جالب به نظر می‌رسد. سند عادی اصولاً به جز امضای طرفین از هیچ تشریفات برای تحریر تبعیت نمی‌کند به جز بعضی مقررات ویژه که صرفاً به شرح زیر می‌باشد و استثناً بر قاعده فوق می‌باشند.

ماده ۹۷۰ قانون مدنی برای وصیت‌های دست‌نویس مقرر می‌دارد که اگر به طور کامل با دست وصیت‌کننده نوشته و تاریخ و امضا نشده باشد معتبر نیست.

ماده ۱۳۲۵ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: برای اعتبار اسناد عادی که در بردارنده قراردادهای دو یا چند جانبه است لازم است به اندازه تعداد طرف‌های ذی‌نفع قرارداد، نسخه اصلی تهیه شود و در هر نسخه اصلی باید تعداد نسخه‌های تهیه شده ذکر شود. خاطر نشان می‌شود که معمولاً یک نسخه اضافی مخصوص اداره ثبت نیز نوشته می‌شود. همچنین اگر رونوشت قرارداد توسط تمامی افراد طرف قرارداد به شخص ثالثی سپرده شود همان یک نسخه رونوشت کافی است. براساس ماده ۱۳۲۶ قانون مدنی: سندی که در بردارنده تعهد یک طرفه مبنی بر پرداخت مبلغی پول و یا شیئی با ارزش است در مواردی که به طور کامل با دست بدهکار نوشته نشده باشد علاوه بر امضای بدهکار باید در بردارنده نشانه و تأییدیه‌ای از طرف بدهکار باشد که مبلغ پول مورد تعهد یا تعداد شیء با ارزش مورد تعهد را با تمام حروف و عدد نوشته باشد و در موارد اختلاف بین حروف و عدد در اسناد عادی مبلغی که با تمام حروف نوشته شده اعتبار دارد. براساس ماده ۱۲ قانون ۲۹

ژوئن ۱۹۳۵ گذاشتن بعضی نشانه‌ها در اسناد فروش سهام تجاری لازم است. براساس مواد ال ۷-۳۱۳ و ال ۸-۳۱۳ قانون مصرف و مواد ال ۲-۳۴۱ و ال ۳-۳۴۱ همان قانون، یک شخص حقیقی که در یک سند عادی به صورت ضمانت و یا به صورت (ضمانت) تضامنی متعهد می‌شود باید قبل از امضای خود، نشانه (تذکر) کتبی در این خصوص قرار دهد (ذکر مبلغ و اقساط مورد تعهد).

ماده ۱-۲۲ قانون ۶ ژوئیه ۱۹۸۹ در مورد اجاره مسکونی، گذاشتن نشانه کتبی مخصوص برای ضمانت مستأجر را لازم می‌دارند. مجازات عدم رعایت مقررات فوق مطابق با مورد آن متفاوت است. می‌تواند در غالب موارد ابطال مطلق باشد مثل وصیت دست‌نویسی که الزامات قانونی را رعایت نکرده باشد. بعضی مواقع، ابطال مانع امکان استفاده از سند به عنوان شروع دلیل کتبی نمی‌شود. قانون، مقررات شکلی دیگری را در خصوص اوراق تجاری و چک لازم دانسته است « که اینها مواردی از لزوم به کارگیری بعضی مقررات در اسناد عادی است».

قسمت چهارم: امتیازات سند سردفتری

اگر بین سند عادی و سند سردفتری (رسمی) مقایسه کنیم متوجه می‌شویم که سند عادی از قدرت اجرایی محروم است.

هر بستانکار دارای سند عادی، اگر بخواهد طلب خود را وصول نماید باید ابتدائاً یک حکم دادگاه و یا حکم صریحی مبنی بر پرداخت، به دست آورد. در آنچه که مربوط به قدرت اثباتی سند می‌باشد، همیشه خلاف محتویات سند عادی را می‌توان اثبات نمود، بالاتر از آن چنین سندی هیچ قدرت اثباتی در مورد تاریخی که تنظیم شده ندارد. ماده ۱۳۲۸ قانون مدنی مقرر می‌دارد که اسناد عادی فقط در موارد زیر نسبت به اشخاص ثالث دارای تاریخ معتبر می‌باشند؛ ۱- تاریخ روزی که آن سند در جایی ثبت شده باشد. ۲- تاریخ فوت کسی یا یکی از کسانی که آن را نوشته‌اند. ۳- روزی که محتویات آن در یک سند تنظیمی به وسیله مأمور عمومی مورد توجه قرار گیرد. امتیازات مسلم دیگری برای اسناد

رسمی در مقابل اسناد عادی وجود دارد.

بخش دوم: رسمیت الزامی است یا اختیاری

تعریفی که قبلاً در بخش یک از سردفتر ارائه شد تصریح می‌کند که نهاد سردفتری تأسیس شده برای تنظیم اسنادی که اشخاص ملزم هستند و یا مختارند که به آنها رسمیت دهند. بنابراین اسنادی وجود دارد که رسمیت برای آنها اختیاری است (و بعضی اسناد هم الزاماً باید به صورت رسمی تنظیم شوند).

قسمت اول: رسمیت الزامی برای بعضی اسناد

این اسناد، اسناد تشریفاتی هستند. دلایل این امر به وسیله گزارشگر دادگاه قانون وانونز تصریح شده:

اگر فرض اولیه این باشد که «اشخاص عموماً در مراجعه به سردفتر جهت اعطای شکل و ویژگی رسمی قانونی به اسنادشان آزادی و اختیار دارند» مسلماً بسیاری از قوانین، مراجعه به سردفتر را برای تعداد زیادی از اسناد که برای اجتماع از نظر آثار و عواقب مهم‌ترند، الزامی می‌کردند. نتایج و امتیازات رسوم و تشریفات از نظر ایجاد امنیت قضایی قراردادهای قبلاً در بخش مقدماتی بیان شده است. در اسناد تشریفاتی، شکل بر حق و محتوا حکومت می‌کند. هنگامی که تشریفات باطل باشند و مطابق فرم‌های خواسته شده، نباشند این ابطال شامل قرارداد مربوط به آن هم می‌شود. در میان اسناد تشریفاتی باید موارد زیر را ذکر کرد:

قرارداد ازدواج، هدایا (با وجود این برای این دو مورد ذکر شده ضرورت دخالت سردفتر دوم و یا دو شاهد حذف شده است)، وصیت‌های رسمی، معاملات رهنی، اسناد رفع توقیف اسناد پیش فروش ساختمان، اسناد عزل وکیل قانونی بین همسران، کشاورزان، هنرمندان یا بازرگانان، صورت دارایی، قراردادهای تسویه حساب بین همسران در طی درخواست طلاق، اسناد رضایت برای درمان افراد تحت حمایت، اعلام غیرقابل توقیف بودن به وسیله رئیس شرکت، تصمیم وراث مبنی بر ادای دیون و جبران خسارت، اجاره روستای قابل انتقال.

قسمت دوم: اعطای رسمیت براساس درخواست اشخاص

یک **تذکره اولیه**: به نظر می‌رسد قانونگذار خواسته باشد که صلاحیت انحصاری تنظیم سند را به سردفتر اعطا کند.

نگفته است که « سردفتران از مأموران عمومی هستند» اما گفته است که « سردفتران مأموران عمومی هستند». با به کار بردن کلمه « Des » می‌توانسته القا کند که کسان دیگری هم هستند که چنین مأموریتی دارند، ولی کلمه «Les» نشان می‌دهد که سردفتران به تنهایی نمایندگی قدرت عمومی برای اعطای رسمیت به قراردادهای اشخاص را دارند.

البته باید موارد زیر را استثنا کرد: قراردادهای اداری که مطابق قانون از حدود صلاحیت سردفتری تا جایی که مؤسسات عمومی در قرارداد ذی‌نفع هستند تجاوز می‌کنند. با وجود این مجامع عمومی، به جز دولت، حق مراجعه به سردفتر را در موارد فروش اموال خود به طور ویژه حفظ می‌کنند علاوه بر آن می‌توانیم با یک منطق روشن از خود بپرسیم چرا دولت بعد از اینکه سردفتران را به عنوان مأموران عمومی تهیه دلیل برگزیده خود را از خدمات آنان محروم نموده است؟

به هر حال منطقی است که هنگام سر و کار داشتن با یک مالکیت عمومی (دولتی) و یا موسسه عمومی حق رجوع به سردفتر به طور ویژه حفظ شود عملاً تمام قراردادها به شرطی که به طور صریح حاوی شرایطی مغایر نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشند، می‌تواند در سند سردفتری گنجانده شوند و بایگانی‌های قدیمی سردفتران پر است از اسناد خیلی متفاوت (قراردادهای کار یا کارآموزی، فروش اجناس، مصالح ساختمانی و گاهی به‌ندرت صورت‌جلسات مهم، قراردادهای خرید بین تهیه‌کنندگان وسایل کشتی و دزدان دریایی).

قسمت سوم: اعطای رسمیت برای قابلیت استناد سند در مقابل اشخاص ثالث

همان طور که سند سردفتری در خصوص وقایع و اعلاناتی که با مشاهده و یا شنیدن

سردفتر ثبت گردیده، دارای اعتبار در مقابل عموم می‌باشد قانونگذار هم یکی از وظایف سردفتر را نوشتن سندی تعیین کرده که نتایج و آثاری در مورد اشخاص ثالث ایجاد کند. به عنوان مثال موارد زیر را می‌توان ذکر کرد:

ابتدا؛ تمام اسنادی که تابع اسناد تحت ضوابط آگهی‌های (ملکی) ^۱ اموال غیرمنقول هستند مثلاً یک سند عادی فروش غیر منقول که به موجب آن طرفین قرار داد به آن متعهد می‌شوند، در مقابل اشخاص ثالث قابل استناد نیست. قابل استناد بودن از آشکار و علنی بودن و عمومیت نگهداری سند رهنی منتج می‌شود و این علنی بودن فقط با اسناد رسمی منطبق است.

ماده ۱۶۹۰ قانون مدنی رسمیت داشتن سند را برای قبول توقیف طلب لازم می‌داند. نمایندگی قراردادی پیش‌بینی شده در پاراگراف ۲ ماده ۱۲۵۰ قانون مدنی برای سند قرض و مفاصاحساب مستلزم سند سردفتری است. پاراگراف ۲ ماده ۱۸۳۲ قانون مدنی مقرر می‌دارد که امتیازات و هدایایی که از قرارداد مشارکت زوجین حاصل شده است چنانچه به موجب سند رسمی باشد قابل ابطال نیست، برخلاف هدایای پنهانی (که چون به موجب سند رسمی صورت نگرفته قابل ابطال است) و مطابق ماده ۸۵۴ قانون مدنی عواید مشارکتی را که بدون تقلب بین متوفی و یکی از ورثه (اش) انجام شده، تا زمانی که شرایط آن مشارکت به وسیله سند رسمی تنظیم شده است نباید جزو ترکه محسوب داشت.

قراردادهای فروش آشامیدنی‌ها فقط اگر به موجب سند سردفتری باشد قابل استناد در اداره مالیات‌های غیرمستقیم است.

اسناد عادی فقط در صورتی تاریخ آنها در مقابل اشخاص ثالث اعتبار دارد که یا ثبت شده باشند و یا در سند رسمی به آنها اشاره شده باشد و یا علی‌الخصوص نسخه اصلی آنها نزد سردفتر به امانت گذاشته شده باشد. وکالت برای انتقال یک وضعیت، چنانچه مربوط به

۱. مترجم؛ بعضی اسناد غیرمنقول هستند که هنگام ثبت و یا نقل و انتقال برای حفظ حقوق اشخاص ثالث باید آگهی شود، به این نوع اسناد اصطلاحاً «اسناد تحت ضوابط آگهی‌های غیرمنقول» می‌گویند.

اداره یک سرمایه مهم باشد باید به موجب سند سردفتری انجام گیرد.

بخش سوم: مقررات شکلی اسناد سردفتری

قواعد مربوط به سند سردفتری که به موجب قانون وانتوز مشخص شده بود به وسیله مصوبه شماره ۹۴۱-۷۱-۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ تکرار شده و هیچ شکل و فرم مذهبی^۱ در خصوص تهیه سند سردفتر به سردفتران تحمیل نشده است. بدون شک شمار معینی از فرم‌ها در جریان کار سردفتری به کار گرفته شده، ولی به کارگیری نمونه اوراقی که در پرونده این فرم‌ها باشد، یک تجربه و عملکرد طولانی هستند که به سردفتر اجازه می‌دهد از اشتباهات بدیهی نسبتاً خطرناک ناشی از فراموشی شرایط مهم اجتناب نماید. از چندین سال پیش، کوشش‌هایی برای مدرنیزه کردن تهیه سردفتری صورت گرفته است. در اوایل برای استفاده از دستگاه فتوکپی، اسناد به دو قسمت ثابت و متغیر تقسیم می‌شدند؛ قسمت‌های متغیر آنهایی است که به طور ویژه با قراردادی که رسمیت پیدا می‌کند مطابق است (طرفین قرارداد - موضوع قرارداد - شرایط ویژه قرارداد). رایانه با امکانات و قابلیت‌های تنظیم که در خود دارد روش‌های اولیه مربوط به تهیه اسناد را تغییر داده است. از آن زمان به بعد پیروی از یک نظم منطقی که به سادگی عناصر ثابت و متغیر سند را در خود جمع داشته باشد، ممکن گردید. به موازات آن کوشش می‌شود تا جایی که ممکن است تحریر سند روشن و شفاف شود و همان طور که دقت در تحریر سند بالا می‌رود به کارگیری اصطلاحات فنی نیز انجام شود. رایانه‌ای شدن قراردادهای رهنی باعث پیش‌بینی تحریر نوع جدیدی از اسناد رهنی گردید.

۱. اجرای این روش ابتدائاً در اسناد فروش غیرمنقول، سپس در سایر اسناد باعث تقسیم مدارک و اتفاقاً خود اسناد، به دو بخش گردید. قسمت اول تمامی عناصر مورد نیاز برای انتشار و دریافت حقوق مالیاتی را دربرمی‌گیرد. قسمت دوم شامل سایر قراردادهای و اظهارات می‌شود.

۱. مترجم؛ منظور، استفاده از عبارات مذهبی خاصی است که سردفتر هنگام تنظیم سند از آن تبعیت می‌کند.

قسمت یک: قسمت‌های مختلف سند سردفتری - قواعد شکلی مادی (شکلی)

الف - مقدمه: این مقدمه شامل مشخص کردن اشخاصی است که در سند سردفتری دخالت دارند یا عوامل حقوق سردفتری که شامل سردفتر و یا سردفتران، شهود و طرفین سند می‌باشد.

۱ - سردفتر یا سردفتران، شهود

اصولاً سند سردفتری با دخالت یک سردفتر (به تنهایی) تنظیم می‌شود. این اصل که از قانون ۱۲ اوت ۱۹۰۲ استخراج شده به وسیله قانون ۲۸ دسامبر ۱۹۶۶ تأیید شده و فقط سه استثنا از این اصل وجود دارد:

۱. وصیت‌نامه‌های رسمی و اسناد پشت‌نویسی وصیت‌نامه‌های سری.
۲. اسنادی که در بردارنده لغو وصیت است و وکالت‌نامه‌هایی که برای لغو وصیت داده شده است.
۳. اسنادی که در آنها طرفین سند یا یکی از آنها نمی‌دانند یا نمی‌توانند امضا نمایند (قادر به امضا نیستند).

در وصیت‌نامه‌های رسمی و در اسناد ظهن‌نویسی وصیت‌نامه‌های سری حضور مؤثر سردفتر دوم یا حضور دو شاهد در تمام مدت تحریر سند، خواندن سند و امضای آن لازم است. در سایر موارد حضور سردفتر دوم و یا شهود فقط هنگام قرائت و امضای سند لازم است.

یادآوری:

در سند باید نام و محل استقرار (محل دفتر خانه) سردفتری که آن را تنظیم نموده، نام و محل اقامت شهود، مکان و روزی که سند تنظیم شده ذکر شود. هیچ عنوان دیگری به جز عنوان سردفتری نباید در سند برای سردفتر ذکر شود (به همین ترتیب است در مکاتبات و در تمام مواردی که سردفتر در نقش انجام فعالیت حرفه‌ای خود ظاهر می‌شود). این ممنوعیت شامل درجات و مدارک دانشگاهی و نشانه‌ای سردفتر نمی‌شود و همچنین از سال ۱۹۹۵ شامل ذکر تخصص سردفتر نمی‌باشد. فرم مدل ارائه شده با توجه به نقش

سردفتر برای تنظیم سند به شرح زیر است؛

سال دو هزار و _____ ماه _____ روز _____ جناب سردفتر شماره _____
 که ذیلاً امضا نموده است این سند رسمی را بنا به درخواست: (مشخصات طرفین).
 برای اسنادی که باید به وسیله خود سردفتر تنظیم (تحریر) شود مثل وصیت رسمی،
 هبه، قرارداد ازدواج می‌توان فرم سنتی را ترجیح داد «در حضور جناب سردفتر شماره _____
 با امضا ذیل حضور داشتند. (مشخصات طرفین)

۲- طرفین سند

سند در بردارنده مشخصات طرفین است؛ یعنی نام براساس سند ثبت احوال، نام خانوادگی، حرفه و شغل، محل اقامت طرفین، موقعیت آنان از نظر خانوادگی، تاریخ و محل تولد. رسم بر این است که تمام مشخصات مربوط به رژیم زناشویی که طرفین سند تابع آن هستند، بیان‌کننده همهٔ اعلانات آنان از اهمیت زیادی برخوردارند به علت اینکه بیان موارد فوق فرصتی است برای بررسی هویت صلاحیت طرفین سند که امکان انعقاد قرارداد معتبر را فراهم می‌آورد. به عنوان مثال، مشخصات دو همسر در ذیل بیان می‌شود؛
 آقای مارک - لونی دیسو دکتر داروساز و خانم ژوزفین، ایرن مورن معمار همسر ایشان که با هم در اورلئان، خیابان آزادی شماره ۲۷ اقامت دارند. اطلاعات مربوط به تولد: آقای دیسو در پاریس (منطقه ۱۴) ۴ ژوئیه ۱۹۷۷، خانم دیسو در ورسای (ایولین) دوم مارس ۱۹۷۹ با همدیگر به عنوان اولین ازدواج تحت رژیم مشارکت در هدایای نامزدی براساس شرایط مندرج در قرارداد، ازدواج نموده اند و سند ازدواج آنان نزد جناب الیویه لگراند سردفتر ورسای در تاریخ ۸ اوت ۲۰۰۵ ثبت شده که رژیم ازدواج دوران زناشویی در آن مشخص نشده، ذکر مشخصات تابعیت در سند ضروری نیست، ولی برای خارجی‌ها لازم است که صلاحیت‌شان براساس قانون تابعیت مشخص شده باشد.

صلاحیت:

زمانی که موضوع مربوط به حضور طرفین در دفترخانه می‌باشد نباید تفاوت اساسی بین

اهلیت تمتع و اهلیت استیفا را فراموش کرد. در بعضی موارد شخص با وجود اینکه دارای صلاحیت تمتع از حق می‌باشد، ولی نمی‌تواند آن حق را به تنهایی اعمال کند. در این موارد ضروری است که شخص توسط شخصی دیگر نمایندگی یا همراهی شود. بدین سان است که صغیر زیر هجده سال که از تحت قیمومت خارج نشده (غیرممیز) اگر دارای پدر و مادر باشد، هر دو با هم مسؤول کامل اداره اموال صغیر می‌باشند. اگر از ناحیه یکی از پدر یا مادر یتیم باشد شخص بازمانده (پدر یا مادر) حق کامل اداره اموال صغیر تحت نظارت قضایی را دارد. اگر پدر و مادر هیچ‌یک در قید حیات نباشند امور صغیر به وسیله قیم که توسط مشاور خانوادگی اش و یا به وسیله وصیت به جامانده از پدر یا مادر تعیین می‌شود، اداره می‌گردد. میزان اختیارات این نمایندگان (قیم) به وسیله مفاد قانون مدنی که حاصل قانون ۱۴ دسامبر ۱۹۶۴ است، تعیین شده است. نکات زیر را یادآوری می‌کنیم؛

- صغیر ممیز صلاحیت انعقاد قرارداد در خصوص زندگی مدنی خود به استثنای قرارداد ازدواج را دارد و نمی‌تواند تجارت کند.

- اشخاصی که دارای قدرت ذهنی کم و یا ناتوان ذهنی هستند «کبار تحت حمایت» یا به وسیله قیم نمایندگی می‌شوند و یا یک امین در کنار آنها تعیین می‌شود مگر اینکه همسرشان براساس مواد ۲۱۹ و ۱۴۲۶ و ۱۴۲۹ قانون مدنی انتخاب شده باشد.

- فرزندان که قبلاً بدون مشاور قضایی بوده و نزد پدر و مادر خود برگشته‌اند تحت رژیم قیمومت قرار می‌گیرند. این اشخاص می‌توانند به تنهایی اسناد اداری امضا نمایند، ولی برای سایر اسناد باید به همراه «امین» باشند.

- اشخاصی که تحت تنبیه (مجازات) قضایی هستند یا در حال تصفیه اموال (ورشکستگی) می‌باشند، به جز در موارد استثنایی صلاحیت در اختیار داشتن (اداره) اموال خود به تنهایی را ندارند. آنچه به این مقوله مربوط می‌شود فقط توصیف مختصری از صلاحیت می‌باشد که خود موضوع بسیار وسیع و مهمی در کتاب‌های حقوق مدنی می‌باشد.

- عدم توانایی فیزیکی (بدنی)

- در کنار عدم صلاحیت قضایی، معذوریت‌های دیگری وجود دارد که از یک طرف به وضعیت سلامتی شخص مربوط است و از طرف دیگر به عدم توانایی یکی از طرفین برای امضای سند مربوط می‌شود. بدین‌سان است که یک شخص نابینا در حالی که صلاحیت برای تنظیم تمام اسناد در زندگی مدنی خود را دارد، هنگامی که قادر به امضا باشد و سواد امضا کردن داشته باشد ذیل اسناد را امضا می‌کند، ولی حضور سردفتر دوم و یا دو شاهد لازم است. شخص لال مطلق باید توسط یک مترجم یا تفسیرگر^۱ همراهی شود مگر اینکه بتواند با اشاره، مطالب خود را بیان کند. شخص کر و لال صلاحیت انعقاد قرارداد را دارد حتی اگر بی‌سواد باشد به شرطی که بتواند با اشاره و یا به وسیله مترجم یا تفسیرگر خواسته خود را بفهماند.

- اشخاص حقوقی: عاملین دیگر حقوقی که حضورشان در اسناد سردفتری مسائلی را مطرح می‌کند از یک طرف، اشخاص حقوقی در حقوق خصوصی هستند (مانند: مؤسسات شرکت‌های مدنی یا تجاری، جمعیت‌های کشاورزی یا اقتصادی و غیره) و از طرف دیگر، اشخاص حقوقی در حقوق عمومی هستند (مثل: مجامع عمومی، مشترکات، بخش‌ها، مناطق، دولت، مؤسسات عمومی). برای اینکه بدانیم این اشخاص حقوقی با چه شرایطی و به وسیله کدام نمایندگان حقاً صلاحیت دار قانونی، می‌تواند در اسناد سردفتری مداخله نمایند، بهتر است برای هر مورد (از موارد ذکر شده) به مقررات مصوب آن مراجعه کرد؛ حقوق عمومی، حقوق تجارت، حقوق مدنی، حقوق روستایی. هنگامی که در سندی اشخاص حقوقی دخالت دارند و آن سند تحت ضوابط آگهی‌های ملکی قرار می‌گیرد، اگر آن اشخاص حقوقی مؤسسات و جوامع و سندیکاها باشد سند باید در بردارنده هویت آنها از قبیل نام و ذکر مشخصات، باشد؛ برای تمامی شرکت‌ها و جوامع ذکر شکل حقوقی و محل اقامت ضروری است، برای شرکت‌های مدنی و شرکت‌های تجاری ذکر شماره ثبت تجاری

۱. مترجم؛ منظور کسی است که بتواند با اشاره، مطالب را به شخص لال بفهماند. (معمد)

و شماره ثبت شرکت‌ها لازم است، برای مؤسسات محل اقامت و تاریخ و محل اعلان آنها و برای سندیکاها محل اقامت، تاریخ تصویب و محل نگهداری اساسنامه باید در سند ذکر شود.

- نمایندگی قراردادی: هنگامی که شخص ذی‌نفع نتواند شخصاً برای امضای سند حضور پیدا کند، این کار توسط وکیل او صورت می‌گیرد. اینجا محل بحث در مورد تئوری وکالت نیست. در زبان سردفتری معمولاً "کلمه" "procurator" جهت معنی وکالت به جای کلمه "mandate" برای نشان دادن وکالت موضوع مواد ۱۹۸۴ تا ۲۰۱۰ و مواد ۲۱۸ و ۱۴۳۱ و ۱۴۳۲ و سایر مواد قانون مدنی به کار می‌رود. در سند وکالت یک شخص "موکل" به یک شخص دیگر "وکیل" مأموریت می‌دهد که خود را به نمایندگی او معرفی و اقدام نماید. وکالت را می‌توان برای تمام انواع اسناد حقوقی به کار برد. با وجود این بعضی از اسناد بنا بر ماهیت خود مستلزم حضور شخصی افراد می‌باشند (حضور در مراسم ازدواج به جز در مواقع جنگ، وصیتنامه رسمی، ادای سوگند).

سردفتر نمی‌تواند در سندی که تنظیم می‌نماید وکیل یکی از طرفین باشد. نماینده صنف در یک مالکیت اشتراکی یکی از مالکین را در مجمع صنفی به عنوان نماینده معرفی نماید. از طرف دیگر، وکیل یک طرف نمی‌تواند در همان سند نماینده یا وکیل اشخاص دیگری که با موکل منافع مشترک دارند، وکالت نماید. وکالت می‌تواند شفاهی باشد، ولی در عملکرد سردفتری همیشه وکالت کتبی نیاز است. ماده ۶ و ۱۴ مصوبه شماره ۱۱۷-۴۵ تاریخ ۱۹ دسامبر ۱۹۴۵ سردفتران را منع کرده از اینکه منشی‌های آنان در اسناد به عنوان وکیل بدون وکالت کتبی دخالت نمایند. وکیل می‌تواند هم براساس وکالت رسمی و هم براساس وکالت عادی اقدام نماید، ولی برای اسنادی که اعتبار آنها منوط به رسمیت آنهاست (رسمیت شرط صحت است) وکالت رسمی نیاز می‌باشد مثل رهن، هبه، شناسایی فرزند طبیعی و غیره. تنها استثنایی که در این خصوص وجود دارد ماده ۲- ۱۸۴۴ قانون مدنی است که اجازه اعطای نمایندگی براساس سند عادی به نمایندگان قانونی شرکت‌ها با

اختیارات لازم برای انعقاد سند رهنی و یا تأمین واقعی نسبت به اموال شرکت می‌دهد. شکل - مقررات شکلی: اگر وکالت برای لغو وصیت باشد باید به شکل تشریفاتی تنظیم شود (حضور سردفتر دوم و یا حضور دو شاهد تنظیم سند). برعکس با وجود اینکه تنظیم سند رسمی برای اسناد «تحت ضوابط آگهی‌های غیرمنقول» لازم است، ولی وکالتی که از طرف فروشنده یا مالک مال داده می‌شود می‌تواند عادی باشد. به طور خلاصه، وکالت باید به فرم (همان لباسی را به تن کند) سند رسمی باشد که وکالت باید در آن سند مورد استفاده قرار گیرد. در اغلب اوقات وکالت به شکل «گواهی» تنظیم می‌شود مگر اینکه بخواهد در اسناد مختلف مورد استفاده قرار گیرد. در چنین مواردی یک یا چند کپی رسمی و یا رونوشت وکالت به وکیل تحویل می‌شود. علاوه بر این، وکالت هنگامی که در اسناد مهم مورد استفاده قرار می‌گیرد باید با دستخط (موکل) تنظیم شده باشد (مثل قرارداد ازدواج، هبه و غیره). وکالت که به شکل گواهی تنظیم شده است، ضمیمه سند اصلی می‌گردد.

رویه عملی:

در وکالت‌هایی که به صورت گواهی صادر می‌شوند نام وکیل می‌تواند خالی (سفید) باشد، این تنها سند سردفتری است که می‌تواند محل سفید (جای خالی) داشته باشد. این رویه هرچند غافلگیرکننده است، ولی لازم است. زیرا به سردفتری که می‌خواهد از آن وکالت استفاده کند اجازه می‌دهد که وکیل را انتخاب نموده و جای خالی را پر کند. باید خاطر نشان کرد که از نظر عملی نوشتن یک سند وکالت همیشه امر ظریفی است، چرا باید مطابق با عرف و عادت آن امری باشد که باید انجام شود. هم‌چنین بهتر است روش وکالت که مورد درخواست سردفتر تنظیم‌کننده سند اصلی است به کار گرفته شود. همین‌طور باید محتاط بود که وکالت به نحوی نوشته نشود که با استنباط از آن مثلاً بتوان موکل را فلان یا فلان مبلغ بدهکار شناخت. اتفاقاً باید مواظب بود که تنظیم سند از طرف موکل به عنوان وارث یا موصی‌له (نسبت به اموال موروثی یا موصی‌به) نبوده است. برای پرهیز از چنین

شبهه‌ای باید با این عبارت تصریح شود " ذکر یا به کار بردن عنوان وراثت و طرف وصیت موکل لازم است " یا "بدون عنوان وراثت و یا طرف وصیت " (منظور این است که اگر اموالی را که موکل به موجب ارث یا وصیت مالک است باید نفیاً یا اثباتاً تصریح شود که جزو وکالت می‌باشد یا خیر و تصریح آن با عبارات پیش گفته صورت می‌گیرد).

اجرای وصیت:

اصولاً وکالت قائم به شخص است. با وجود این وکیل می‌تواند تمام یا قسمتی از اختیارات خود را به شخص دیگر منتقل نماید که شخص اخیر جانشین وکیل می‌باشد. اگر جانشین مستقیماً از طرف موکل مشخص شده باشد به این معنی است که اختیاراتش را مستقیماً از موکل اخذ نموده است. بدین معنی که موکل خود شخصی را به جای وکیل اول در وکالت تعیین نماید. اگر در وکالت اختیار تعیین جانشین (حق توکیل غیر) بدون مشخص کردن شخص آن برای وکیل قید شده باشد، وکیل جانشین (توکیلی) نماینده موکل اولیه محسوب می‌شود، ولی مسؤلیت جانشین به عهده وکیلی که او را تعیین کرده، می‌باشد. اگر در وکالت‌نامه تصریح به حق تعیین جانشین نشده باشد، جانشین تعیین شده وکیل ساده وکیل اول می‌باشد (به این معنی که نماینده موکل اول نیست و مسؤلیت به عهده وکیل اصلی می‌باشد، ولی با وجود این وکیل از حق تعیین جانشین منع نشده است). به عنوان مثال، یک نمونه از وکالت وکیل جانشینی ذکر می‌شود: آقای Z اقدام‌کننده به نام و عنوان وکیل جانشینی (توکیلی) آقای X، که طبق وکالت‌نامه اصلی آقای X به آقای Y با حق تعیین جانشین وکالت داده و سند آن توسط جناب سردفتر (اسم دفتر) در (اسم شهر) به نشانی که گواهی آن ضمیمه سند جانشینی که ذیلاً ذکر می‌شود، می‌باشد ملاحظه می‌شود آقای Y اختیارات خود را جهت حضور در دفتر بر طبق سند تنظیمی توسط جناب (اسم سردفتر) سردفتر در (اسم شهر) به (نشانی دفتر خانه) تفویض نموده که گواهی آن ضمیمه است. هنگامی که موضوع وکالت انجام شد وکیل باید حساب ایام وکالت را تهیه و به موکل خود که به حساب او هزینه شده، ارائه دهد. سردفتری که وکالت

را می‌پذیرد خواه به نام خود و یا به نام یکی از منشیان (کارمندان) باشد باید یک مفصاحساب از وکالت مزبور تهیه کند و این مفصاحساب در طی بازرسی باید به تأیید بازرسین دفتر برسد.

دخالت اشخاص ثالث:

گاهی در جریان تنظیم یک سند علاوه بر اشخاص که باید جهت امضا حضور داشته باشند، اشخاص دیگری مداخله می‌نمایند. این مداخله ممکن است به دلایل مختلف باشد که: یا برای اجتناب از ابلاغ سند به بدهکار که در ماده ۱۶۹۰ قانون مدنی راجع به توقیف طلب پیش بینی شده می‌باشد یا جهت توقیف قیمت فروش می‌باشد. یا جهت صرف نظر کردن از سر لطف از طرف مالک یا قرض‌دهنده نسبت به حقی که می‌توانست مانع فروش مال باشد (ممنوعیت فروش، حق فسخ قراردادی) یا به خاطر نشان دادن عدم مخالفت با قرارداد می‌باشد (حضور هر یک از همسران برای فروش مال غیرمنقول مشترک یا ساختمان و یا محل سکونت خانوادگی) و یا همین‌طور برای اطمینان دادن به طرفین قرارداد در خصوص صرف نظر کردن از هرگونه مراجعه به آنان. اشخاص مداخله‌کننده باید نام، نام‌خانوادگی و توصیفاتشان به همان نحو که برای طرفین قرارداد است، ذکر شود.

ب - محتویات سند

محتویات سند قسمت اساسی سند است. این قسمت بیانگر قراردادی است که سند در بردارنده آن است و به عنوان دلیل به کار می‌رود.

۱ - عناصر مختلف

ابتدائاً باید گفت که سند شامل عناصر مختلفی است، عناصری که قرارداد را توصیف می‌کنند. مثلاً در مورد سند فروش، عناصر آن عبارتند از: اراده فروش که به وسیله فروشنده بیان می‌شود و اراده تملک و تصاحب کردن که به وسیله خریدار بیان می‌شود. مشخص نمودن مال مورد فروش، قیمتی که به وسیله آن فروش تحقق پیدا می‌کند، در قرارداد اجاره، بیان اراده موجر و مستأجر و مدت اجاره و مشخص نمودن مال مورد اجاره و

اجاره‌بها از عناصر عقد اجاره می‌باشند. در قرارداد قرض (قبلاً چنانچه سردفتر واسطه قرض می‌شد عنوان «تعهد» برای آن به کار برده می‌شد) بیان اراده قرض‌دهنده به قرض دادن و از طرف قرض‌گیرنده تعهد به استرداد قرض، ذکر مبلغ قرض، مهلت استرداد و نرخ سود قرض از عناصر قرارداد قرض هستند. یک سند هم‌چنین شامل عناصر ثانویه‌ای می‌باشد که به‌طور ضمنی، طرفین سند خواهان آن هستند اما بهتر است که در سند تصریح شوند. به عنوان مثال در سند فروش کارخانه سازنده اصلی مال (منشأ اصلی مال مورد فروش) نسخه تعهد ضمانت به عهده فروشنده، ذکر تاریخ بهره برداری (تاریخ تحویل)، شرایط فروش، محدوده ضمانت، مسؤلیت پرداخت هزینه‌ها و نحوه پرداخت بها عناصر ثانوی سند می‌باشند. بعضی عناصر دیگری هم وجود دارند که به صورت موردی و ویژه در بعضی قراردادها ذکر می‌شوند که الزاماً در تمام قراردادهای از آن نوع یافت نمی‌شوند. در سند فروش می‌توان شرایط پیش بینی پرداخت بها به وسیله نمایندگی را ذکر کرد؛ توقیف مالی نزد شخص ثالث برای قیمت، تغییر قیمت براساس یک درصد مشخص، پرداخت قیمت به اشخاصی که از طرف فروشنده طلبکارند، اعلام به کارگیری و پرداخت وجوه عمومی و سرانجام اینکه در متن سند عناصر دیگری وجود دارد که باید به آنها اشاره کنیم به خاطر اینکه قانون آنها را لازم می‌داند. به این‌ها عناصر قانونی سند گفته می‌شود که می‌توان موارد زیر را نام برد:

- در مورد فروش سهام تجاری اعلاناتی که به وسیله ماده ۱-۱۴۱ ق.ت. مشخص شده (تعداد معاملات و منافع تجاری سه سال آخر، معرفی دفاتر حسابداری، امتیازات مربوط به سهام {سهام ممتاز}).
- در مورد فروش غیرمنقول، اعلام مساحت یک سهم از مال مشاع، اعلانات مربوط به مواد آتش‌زا، مسمومیت با سرب، موریانه و غیره.
- در قرارداد قرض (اعلام نرخ مؤثر کلی در مقابل تنزیل بها).
- در مورد فروش غیرمنقول و سهام تجاری، اعلان هشدارهایی که به وسیله سردفتر

داده شده در خصوص مشکلاتی که در صورت پنهان‌کاری با آن مواجه می‌شوند.

۲- نوشتن سند به معنی خاص

محتویات: قبلاً گفته شده که نوشتن سند باید روشن و شفاف باشد. نویسنده سند نباید به استفاده از فرم‌های غیرقابل تغییر اکتفا کند. عده‌ای خلاف شأن سردفتر می‌دانند که قدیمی باشد و به فرم‌ها و اصطلاحات که برای عموم مردم کمتر قابل فهم است، اکتفا نمایند. با وجود این بعضی از عبارات هستند که با توجه به خلاصه و کوتاه بودن آنها به سختی می‌توان آنها را با اصطلاحات دیگر جایگزین کرد. مثلاً کلمه "SOLidarité" به معنی تضامن در بردارنده یک سری مفاهیمی است برای کسی که به طور تضامن با شخص دیگر تعهدی را به عهده می‌گیرد.

- دو قاعده مهم مورد توجه می‌باشند: از یک طرف، باید از توضیح اضافه اجتناب کرد و از طرف دیگر، باید دید آیا سند برای کسی که آن را می‌نویسد روشن است یا خیر؟ سند باید اثر خود را در آینده دور یا نزدیک ایجاد نماید و کسانی که سند را می‌خوانند باید بتوانند بدون ابهام آنچه را که سند می‌خواهد توضیح دهد، بفهمند. بعضی وقت‌ها در اسناد مفصل و پیچیده لازم است با شرحی شروع شود که به کمک آن بتوان به طور دقیق اوضاع و احوالی که باعث تحریر سند شده را جا انداخت.

- اسنادی که تحت ضوابط آگهی‌های غیرمنقول هستند باید با روش ویژه‌ای تنظیم شوند. حداقل در آنچه که مربوط به سندی است که برای رهن قرار داده شده، این مقررات ویژه لازم است.

- عناصر سند به دو بخش تقسیم می‌شود؛ یک قسمت شامل شرایط و اطلاعات مورد نیاز برای انتشار و دریافت حقوق مالیاتی است و قسمت دوم که برای سایر مطالب سند در نظر گرفته شده است. از آن جمله؛ سند رهنی معمولی.

قواعد شکلی:

قواعد دقیقی در مورد نوشتن سند سردفتری وضع شده است. این قواعد از مقررات

مواد ۷ به بعد مصوبه شماره ۹۴۱-۷۱ مورخ ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ منتج می‌شوند. اسناد سردفتری خواه با دست نوشته شده باشد، خواه تایپ یا چاپ یا چاپ سنگی باید با جوهر پاک نشدنی باشد که فقط سردفتر مسؤؤل این امر می‌باشد. [قبل از مصوبه ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ وسیله نوشتن با مسؤولیت سردفتر باید مورد موافقت (مقامات ما فوق) قرار می‌گرفت].

خلاصه‌نویسی، سفید امضا، فضای خالی و نوشتن بین خطوط ممنوع است. بعضی مواقع به جای monsieur آقا madame خانم یا mademoiselle دوشیزه می‌توان از علامات اختصاری M, Mme و Mile استفاده نمود و برای کلمه numéro (شماره) می‌توان از حرف n استفاده نمود. خلاصه‌نویسی در حدی اجازه داده شده که اندازه یا مشخصات مورد نظر قبلاً در سند یک‌بار ذکر شده باشد. جاهای خالی و سفیدی که نویسنده سند هنگامی که مثلاً یک شرطی مورد بحث بین طرفین است، در یک متن می‌گذارد اگر مورد استفاده قرار نگیرد باید هنگام امضا خط زده شود به جز مواردی که به‌طور معمول جهت فاصله بین خطوط و یا جدا کردن پاراگراف‌ها و یا شروع سطور خالی گذاشته می‌شود. تراشیدن، لاک گرفتن و پاک کردن با محصولات حلال جوهر ممنوع است. الحاقات و توضیحات باید در حاشیه یا در پایین صفحه یا در پایان سند نوشته و توسط سردفتر و طرفین امضا و یا پاراف شود. توضیحات چنانچه در پایان سند اضافه شود باید شماره شود. اگر توضیحات قبل از امضای طرفین باشد نیاز به پاراف مجدد ندارد. اسناد باید در پایین هر برگ به وسیله طرفین و سردفتر و شهود (چنانچه لازم باشد) امضا شود. ماده ۹ مصوبه ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ پاراگراف آخر، پیش‌بینی می‌کند که چنانچه اوراق و ضمایم سند هنگام امضای طرفین با وسیله‌ای جمع و بسته شود که مانع هرگونه اضافه و الحاق باشد دیگر نیازی به پاراف تمام صفحات نیست. هر صفحه باید شماره‌گذاری شده و تعداد صفحات سند باید در پایان سند دیده شود. کلمات خط خورده که باطل تلقی شده‌اند و محل‌های سفید خط خورده باید در پایان سند درج و جمع شده و به تأیید سردفتر و طرفین سند برسد. تاریخ‌ها را می‌توان به عدد ذکر کرد. گاهی اوقات تاریخ سندی که صرفاً با

امضای سردفتر صادر می‌شود باید با حروف نوشته شود. مبالغ باید با تمام حروف نوشته شود به جز مبالغی که قبلاً در سند با تمام حروف بیان شده و مبالغی که برای فیصله دادن به امری در سند ذکر شده است. تحریر سند سردفتری و تهیه کپی از آن باید بر روی کاغذی انجام شود که ضمانت لازم برای نگهداری را داشته باشد، خواه به وسیله اداره ثبت تهیه شده باشد خواه کاغذ خاصی در نظر گرفته شده باشد. سند را می‌توان به وسیله وسایل الکترونیکی تهیه نمود.

ث - خاتمه کار:

هنگامی که قرارداد کاملاً نوشته شود معمولاً به وسیله درج نشانی محل سکونت تکمیل می‌شود. اگر سند مربوط به ملک غیرمنقول یا زمینی باشد که به دنبال آن باید سند دیگری از قبیل ثبت امتیاز ساختمان یا ثبت سند رهنی یا وثیقه انجام گیرد باید نشانی داده‌شده در حوزه دادگاه محل وقوع ساختمان یا زمین باشد. شرایط مربوط به پرداخت هزینه‌های سند باید در پایان سند درج شود. عرف است که در پایان قرارداد علامت «Dont - acte» گذاشته شود، این علامت اعلام پایان سند و تأیید آن می‌باشد. در بعضی از اسناد این عبارت برای اعلام رضایت طرفین و اینکه از این به بعد این سند قانون بین طرفین است، بیان می‌شود. سند سردفتری با سه مشخصه ضروری خاتمه پیدا می‌کند که این سه مشخصه مربوط به مکان و تاریخ و ذکر نویسنده و امضاکننده سند می‌باشد.

مکان: متن اسناد همیشه در بردارنده مکانی است که سند در آن امضا شده (نشانی دفترخانه)، در حالی که فایده اصلی ذکر این محل از زمانی که سردفتران دارای صلاحیت ملی شده‌اند کم شده است. با وجود این ذکر محل تنظیم سند در مناطق مرزی دارای فایده می‌باشد.

تاریخ: سردفتر در هیچ موردی نباید تاریخ قبل یا تاریخ بعد در سند قید نماید. ذکر ساعت در سند الزامی نیست به جز در قرارداد ازدواج آن هم هنگامی که آنان مراسم ازدواج را در همان روز برگزار کنند. به جز برای قرارداد ازدواج و تنظیم صورت‌جلسات، حضور

همزمان طرفین در دفترخانه ضروری نمی‌باشد. بنابراین یک سند می‌تواند دارای چند تاریخ باشد و فقط با آخرین امضا کامل می‌شود و در عین حال در فاصله بین دو امضا، با تغییر در صلاحیت شخصی که قبلاً امضا نموده است، مواجه می‌باشد. به علاوه مواد ۶ به بعد مصوبه شماره ۹۴۱-۷۱ مصوب ۲۶ دسامبر ۱۹۷۱ بیان می‌دارد: شایسته است تاریخی که هر یک از امضاکنندگان سند از یک طرف و تاریخی که سردفتر سند را امضا می‌کند از طرف دیگر بیان شود، و این آخرین امضا (امضای سردفتر) باید با تمام حروف نوشته شود.

خواندن - امضا

شماره صفحات سند باید در آن ذکر شود و همچنین ذکر اینکه طرفین و یا در موارد لازم شهود همراه با سردفتر، بعد از اینکه سند را خوانده اند، (با صدای بلند و در مواردی که یکی از طرفین ناشناخته بوده به همراه یک تفسیرگر {معمد}) امضا نمایند. اگر یکی از طرفین نتواند امضا کند {یا بی‌سواد باشد یا از نظر فیزیکی نتواند امضا کند} این موضوع باید در سند آورده شود و به حضور سردفتر دوم و یا دو شاهد باید اشاره شود.

صلاحیت و مهارت

سردفتر می‌تواند تحت نظارت و مسؤلیت خود به یک یا چند نفر از منشیان سوگند خورده^۱ خود، مسؤلیت خواندن اسناد و قوانین و اخذ امضای طرفین سند را اعطا نماید. اسنادی که به وسیله منشی (کارمند) صلاحیت‌دار تنظیم شده و باید بعداً به امضای سردفتر برسد براساس مفهوم ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی ویژگی سند رسمی را دارد. و این امتیاز فقط مربوط به گزارش‌ها و فرمت‌های تنظیمی توسط منشی سوگندخورده می‌باشد. بنابراین سند بدین نحو پایان می‌پذیرد که انجام شده در تاریخ — بعد از خواندن (عبارات - متن سند) توسط آقای Z مستقر در —

منشی سردفتر یا سردفتر معاون^۲ که برای این منظور منصوب شده و سوگند یاد کرده

۱. در حقوق سردفتری فرانسه کارمندان دفترخانه نیز با شرایط و طی مراحل و با ادای سوگند انتخاب می‌شوند و به تدریج صلاحیت (کاری) آنان افزایش می‌یابد.

۲. یکی از انواع و مراحل سردفتری که در فصل ۲ توضیح داده شد.

امضاهای طرفین سند به این ترتیب اخذ شده در تاریخ — امضا مربوط به آقای A، در تاریخ — امضا مربوط به آقای B توسط آقای Z که در بالا نام برده شده که در تاریخ — امضا نموده و این سند توسط آقای Y سردفتر نامبرده در فوق در سال — (با تمام حروف نوشته شود) تاریخ — (باتمام حروف نوشته شود) امضا شده است. این اختیارات قابل اعمال توسط **سردفتر حقوق بگیر**^۱ نیست. سردفتران حقوق بگیر با توجه به نوع ابلاغ خود، خودشان شخصاً باید رسمیت را به اسناد اعطا نمایند. (انجام این امر توسط منشی یا معاون برای سردفتر حقوق بگیر ممکن نیست).

استثنائات با وجود مطالب فوق، وقتی که یکی از طرفین درخواست نمایند سردفتر باید در تمامی مراحل و تشریفات تنظیم سند شخصاً حاضر باشد. علاوه بر این در اجرای ماده ۱۰ قانون وانتوز بعضی اسناد باید توسط خود سردفتر تنظیم شود به شرح زیر:

۱- اسنادی که نیاز به حضور سردفتر دوم یا دو شاهد باشد مثل وصیت‌نامه رسمی اسناد ظهنویسی وصیت‌نامه‌های سری، اسنادی که در بردارنده لغو وصیت باشد، وکالت‌هایی که برای لغو وصیت داده می‌شود، اسنادی که در آنها یکی از طرفین یا هر دو سواد نداشته باشند یا نتوانند امضا کنند. ۲- اسناد رضایت به ازدواج و ۳- اسناد به رسمیت شناختن فرزند طبیعی و ۴- اسناد رضایت به فرزندخواندگی و ۵- اسناد هبه بین زنده‌ها و ۶- قراردادهای ازدواج و ۷- اسنادی که باعث تغییر یا اصلاح رژیم زناشویی^۲ می‌شوند.

قسمت دو - اشکال مختلف اسناد سردفتری

اسناد سردفتری به دو شکل تهیه می‌شوند. «les minutes» (نسخه اصلی) به اسنادی گفته می‌شود که اصل آن به وسیله سردفتر نگهداری می‌شود و les brevets (گواهی‌ها) که اصل سند به ذی‌نفع تقدیم می‌شود و در نزد سردفتر نگهداری نمی‌شود.
الف - les minutes - به نسخه اصلی سند سردفتری گفته می‌شود که سردفتر جهت

۱. سردفتر حقوق بگیر یکی از مراحل و انواع سردفتری است.

۲. در مورد انواع رژیم‌های زناشویی قبلاً در فصل ۲ (شماره ۸۵ همین ماهنامه) مطالبی بیان شده است.

اطمینان از نگهداری نزد خود نگه می‌دارد و رونوشت یا کپی آن را به ذی‌نفع تحویل می‌دهد - از نظر واژه شناسی کلمه "minute" بیانگر نوشته‌ای با خط ریز است. این کلمه از این دیدگاه برای رد رونوشت یا کپی‌هایی است که به آنها "grosse" گفته می‌شود. به خاطر اینکه آن کپی‌ها با حروف درشت نوشته می‌شوند (کپی‌هایی که جهت صدور اجرائیه صادر می‌شوند). Grosse گفته می‌شوند این یک اصل است که در ماده ۲۰ قانون وانتوز بیان می‌دارد سردفتران موظفاند نسخه اصلی تمامی اسنادی را که تنظیم می‌کنند نزد خود نگه دارند، به جز آنهایی که به موجب قانون می‌تواند به صورت گواهی صادر شوند. این قاعده‌ای بود که بعداً در ماده ۱۳ مصوبه ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ نیز آمده است. ابتدائاً تحریر سند به صورت «نسخه اصلی» در تمام اسنادی که در قالب فرم‌های خاصی تنظیم می‌شوند لازم است مثل: وصیت‌نامه‌های عمومی (اوقاف) اسناد لغو وصیت‌نامه و وکالت‌های اعطائی برای لغو وصیت‌نامه که از سیستم الزام حضور سردفتر دوم و یا دو شاهد (هنگام تنظیم سند) تبعیت می‌کنند. شکل تنظیم سند به صورت نگهداری نسخه اصلی "Minute" در قراردادهای ازدواج، هبه‌ها، اسناد رهنی و بعضی از اسناد وکالت لازم است. هم‌چنین برای اسناد تحت ضوابط آگهی‌های غیرمنقول و هم‌چنین هنگامی که بستانکار بخواهد کپی اجرایی از سند دریافت کند نیز تنظیم سند به این شکل لازم است.

ب: گواهی‌ها:

گواهی، سند ساده‌ای است که در دفتر سردفتر نگهداری نمی‌شود. اصل آن به امضاکننده یا به کسی که سند به نفع او تنظیم شده، تحویل می‌شود. اسنادی را می‌توان به صورت گواهی تنظیم کرد که قانون این شکل را برای آنها پیش‌بینی کرده باشد از قبیل: ظهرنویسی وصیت‌نامه سری (که به صورت سند ساده یا گواهی انجام می‌شود) اسناد نامبرده شده به وسیله ماده ۱۳ مصوبه ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱، گواهی‌های حیات (زندگی)، وکالت‌ها، نوشته‌هایی که برای ثبوت مطلب آشکاری داده می‌شود، مفصاحساب مربوط به املاک زراعی، اجاره‌ها، حقوق، مستمری‌های مربوط به وظیفه بگیران، به طور خلاصه

اسناد ساده را می‌توان به صورت گواهی تحویل نمود. به عبارت دیگر اسناد یک طرفه که در آن فقط یک شخص تعهدی را به عهده می‌گیرد، اسنادی که در آنها شرط فسخ نباشد و اسنادی که موضوع آنها منافع به نفع شخص ثالث نباشد (وکالت‌ها - اجاره‌ها و غیره)، ولی تمام اسناد دو طرفه یا چند طرفه باید نسخه اصلی آنها نگهداری شوند (و به صورت "Minute" نوشته شوند) و همچنین اسنادی که جهت تکمیل اسنادی نوشته می‌شوند که دارای اثر دائمی می‌باشند؛ سند باید در بردارنده این مطلب که سند به صورت گواهی صادرشده، باشد و باید حاوی مهر سردفتر باشد. اشکالی که بر صدور سند به صورت گواهی به این شکل وارد است، این است که نمی‌توان بر آن اساس رونوشت یا کپی صادر نمود. در موارد مفقود شدن سند باید با حضور اشخاصی که در تنظیم سند گم‌شده مشارکت داشته‌اند، سند جدیدی تنظیم نمود. با وجود این محتویات یک سند به صورت گواهی صادرشده می‌تواند در یک سند دیگر که به صورت ثبت شده "Minute" صادر شده، درج گردد، خواه گواهی مذکور ضمیمه سند بعدی شده باشد که در این صورت جزو سند مذکور می‌باشد (مثل وکالت) و خواه اینکه سردفتر تنظیم‌کننده سند به صورت سند امانت آن را ضمیمه نسخه دفترخانه کند، بتواند گواهی دیگری براساس آن صادر نماید که به این امر گزارش براساس سند ثبت شده می‌گویند.

پ - همکاری - مشارکت

سند سردفتری حتی اگر از مواردی نباشد که تشریفات (حضور سردفتر دوم یا دو شاهد) در آن الزامی است هنگامی که هر یک از طرفین سند درخواست مشارکت سردفتر خود^۱ را داشته باشند، می‌تواند با مشارکت دو سردفتر تنظیم شود. مقررات اتاق^۲ سردفتر در این خصوص پیش بینی می‌کند که هر دو سردفتر حق نگهداری نسخه اصلی سند را دارند و به طور مساوی نسبت به سایر امور سندی که به صورت مشارکت تنظیم شده حق اقدام

۱. مترجم: منظور سردفتر مورد اعتماد خود می‌باشد.

۲. مترجم: در نظام حقوقی فرانسه، اتاق سردفتری وجود دارد که دارای مقرراتی است و شاید مانند اتاق بازرگانی ایران از مقررات خاص صنفی و غیر آن تبعیت می‌کند.

دارند (حق صدور اجرائیه، تهیه رونوشت و غیره). قبلاً در بعضی مناطق رسم بر این بوده که سندی را در دو نسخه اصلی تهیه نمایند. با وجود این تا قبل از حذف حق تمبر از اول ژانویه ۲۰۰۶ بعضی مقررات اتاق سردفتری این نحو عملکرد را که باعث تحمیل هزینه اضافی تمبر می‌شد، نمی‌پذیرفتند. در مواردی که سند در دو نسخه تنظیم می‌شد بر روی سند ذکر می‌شد که این سندی است که دو سردفتر نسبت به آن مسؤول تحویل کپی اجرایی و رونوشت و اجرای تشریفات آن هستند. این عملکرد می‌تواند به وسیله یک روش ساده‌تر و عملی‌تری جایگزین شود. بدین نحو که سردفتر دوم یک کپی از سند تنظیم‌شده را به تاریخ تنظیم آن به همراه نسخه اصلی اسناد(ش) نگهداری کند.

ت - اسناد پیرو (دنباله)^۱

اصولاً تنظیم دو سند به نحوی که یکی دنباله و تابع دیگری باشد در ورقه واحد ممنوع است. با وجود این، این ممنوعیت شامل بعضی اسناد نمی‌باشد؛ مثل اسناد تأییدیه‌ها مراحل مختلف صورت‌برداری از اموال، اسناد اصلاحی، اسناد مختلفی که براساس یک مزایده تنظیم می‌شوند، (ثبت هزینه‌ها، اظهارنامه‌ها، صورت‌جلسه فروش، صورت‌جلسه مزایده، اعلام سفارش‌ها {پیشنهادها} مزایده و غیره) استرداد و مبلغ امانت گذاشته شده.^۲

ث - ضمایم - ضمیمه اساساً عبارت است از الحاق یک ورقه - (مدرک) که به آن در

سند اشاره شده به سند سردفتری، مثلاً وکالت این نام به ورقه ضمیمه شده داده می‌شود. ماده ۸ مصوبه ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ اشعار می‌دارد که روی اوراق ضمیمه سند باید اینکه این ورقه ضمیمه سند — می‌باشد ذکر شده و دارای امضای سردفتر باشد و وکالت‌ها ضمیمه اسناد می‌شوند مگر اینکه نسخه اصلی آنها نزد سردفتر تنظیم‌کننده سند به امانت گذاشته شود. در این مورد، در سند ذکر می‌کنند که نسخه اصلی وکالت نزد سردفتر امانت

۱. توضیح ماهنامه «کانون»: شاید بهتر باشد از واژه منضمات یا حتی اسناد متمم به جای اسناد پیرو (دنباله) استفاده کرد.

۲. مترجم: در حقوق سردفتری ایران موارد فوق (برخی امور شبه قضایی) جزو کارهای معمول دفتر اسناد رسمی نمی‌باشد.

گذاشته شده است. ذکر ضمیمه سند باید به امضای سردفتر برسد.

ماده ۳۶ مقررات ملی: سردفتر را از نگهداری گواهی‌ها، کپی‌های اجرایی، نسخه‌های کپی سند رسمی یا رونوشت، اسنادی که نزد سردفتران دیگر تنظیم شده را منع می‌کند لیکن آنها می‌توانند کپی اسناد وکالت، تفویض وکالت، اجازه نامه، رضایت نامه و اوراق مربوط به احراز هویت و سمت طرفین را نزد خود نگه دارند.

قسمت سوم: نگهداری نسخه‌های اصلی سند

اولین ماده قانون وانتوز بیان می‌داشت که سردفتران باید نسخه اصلی اسنادی را که رسمیت می‌بخشند نزد خود نگه دارند. امروزه این وظیفه از ماده ۱۳ مصوبه شماره ۹۴۱-۷۱ مصوب ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ استنتاج می‌شود. سردفتران با دقت زیاد باید در نگهداری نسخه‌های سند مراقبت کنند و از هر گونه فساد و خرابی آنها جلوگیری و پرهیز کنند. اسنادی که به وسیله رایانه تهیه می‌شوند در یک رایانه مرکزی زیر نظر شورای عالی سردفتری نگهداری می‌شوند. در آنچه مربوط به نگهداری نسخه‌های سند و بایگانی‌ها می‌شود باید به قانون ۳ ژانویه ۱۹۷۹ و مصوبه ۱۹ دسامبر ۱۹۷۹ در مورد بایگانی‌ها مراجعه کرد. مدت زمان نگهداری سند توسط سردفتر قبل از آنکه آنها را به بایگانی عمومی تحویل دهند یک‌صد سال است. سردفتری که بایگانی سند را گم کند و یا آن را در معرض نابودی و فساد قرار دهد در معرض یک دعوی مسؤولیت قرار می‌گیرد و اگر سردفتر خود آن را از بایگانی بیرون کشیده باشد، ممکن است متحمل مجازات کیفی شود و یا اگر در نگهداری آن غفلت کرده باشد می‌تواند متحمل مجازات تأدیبی شود. یک سردفتر ممکن است به خاطر قرار دادن (رها کردن) نسخه سند در محل اقامت یکی از طرفین «در کنار سایر سهل انگاری‌ها» وادار به استعفای از دفتر شود. در موارد از بین رفتن بایگانی‌ها خصوصاً بر اثر جنگ، آتش سوزی یا سیل سردفتر وظیفه بازسازی اسناد را مطابق قانون ۱۵ دسامبر ۱۹۲۳ دارد - سردفتر نه تنها وظیفه نگهداری اسناد تنظیمی خود را دارد بلکه وظیفه نگهداری اسناد سردفتران قبلی خود (که او جانشین آنهاست) را دارد.

موارد محرومیت از دسترسی

سردفتران نمی‌توانند از دسترسی به هیچ یک از اسناد دفترخانه محروم شوند به جز در مواردی که به وسیله قانون پیش بینی شده و مطابق حکم دادگاه صرفاً در موارد تعقیب جرم و یا بررسی نوشته. از طرفی، مقامات ذیل حق انتقال و مطالبه اسناد را دارند: دادستان عمومی در مورد جرایم مشهود یا بازرسی‌های قضایی، قاضی بازپرس که علاوه بر آن حق بازرسی دقیق دفتر را دارد (در این موارد معمولاً رئیس اتاق سردفتری قاضی بازپرس را همراهی می‌کند) - قاضی مالیاتی، بازرسان حسابداری، مأموران ثبت.

راه و روش محرومیت: سردفتر قبل از محروم شدن از سند در موارد فوق باید یک کپی از سند تهیه و امضا نموده (که به آن کپی اضافی گفته می‌شود) که مطابقت آن با اصل توسط رئیس دادگاه مرکز استان محل استقرار سردفتر گواهی و روی آن ذکر شده باشد. این کپی تا زمان بازگشت نسخه اصلی جایگزین آن خواهد بود. تا زمان اصلاح قانون آیین دادرسی مدنی، انتقال اسناد به محل دیگر فقط به موجب آیین دادرسی بسیار پیچیده‌ای بود که به آن «اطلاع توسط قضات محاکم» "compulsoire" گفته می‌شود. مواد ۱۳۸ تا ۱۴۱ قانون جدید آیین دادرسی این مقررات را ساده‌سازی نموده است. اگر در جریان رسیدگی قضایی یکی از طرفین بخواهد به سند رسمی استناد کند که خود جزو طرفین آن نبوده است، می‌تواند از قاضی رسیدگی‌کننده تقاضا کند که دستور تحویل یک نسخه رونوشت از سند را بدهد. قاضی با دستور اجرای موقت می‌تواند دستور تحویل سند و یا مدرکی را به صورت اصلی - کپی یا رونوشت با شرایط و ضمانت‌هایی که تعیین می‌کند، بدهد. در موارد مشکل قاضی می‌تواند تصمیم خود را پس بگیرد یا اصلاح کند و این تصمیم جدید قابل تجدیدنظر است. ماده ۷۷۰ قانون آیین دادرسی مدنی جدید اشعار می‌دارد که قاضی که نزد او به سند رسمی استناد شده، تمام قدرت مورد نیاز را جهت جابجایی سند از دفتر و به دست آوردن و تهیه سند یا مدرک مورد استناد به کار می‌گیرد. به هر حال جابجایی سند هیچ وقت به معنی این نیست که نسخه اصلی سند را تحویل

طرف یا تحویل شخص ثالث بدهند. در صورت امکان، انجام مورد خواسته در خصوص جابجایی سند صحبت از کپی یا تصویر سند می‌باشد. مسلماً در این زمینه به دکترین حقوقی و یا رویه قضایی باید اولویت داد، ولی اقدامات احتیاطی زیادی باید اتخاذ شود. اگر لازم باشد نسخه اصلی سند به طور موقت از بایگانی دفترخانه خارج شود، سردفتر باید از آن نسخه، کپی اضافی تهیه نماید.

قسمت چهارم: کپی‌های اسناد

سردفتران نسخه اسنادی را که نزد آنها تنظیم شده به اشخاص ذی‌نفع تحویل می‌دهند. برای سردفتران تحویل دادن نسخه به اشخاصی غیر از اشخاص ذی‌نفع، وراثت آنها و صاحبان حقوق ممنوع است و مجازات آن تا حد پرداخت جریمه می‌باشد. حق تحویل نسخه اجرایی، نسخه رسمی برابر اصل یا رونوشت با سردفتر دارنده نسخه اصلی می‌باشد و در خصوص مدارک مربوط به سند هم حق سردفتری است که مدارک جهت تنظیم سند به او سپرده شده است. در شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری، هر شریکی می‌تواند نسخه اجرایی یا نسخه برابر با اصل از سند تحویل دهد حتی اگر آن سند به وسیله یکی دیگر از شرکا تنظیم شده باشد. سردفتر حقوق‌بگیر نیز همین اختیارات را دارد. فقط برای نسخه رسمی (نسخه برابر با اصل) سردفتر می‌تواند به یک یا چند نفر از منشی‌هایش صلاحیت و اختیار بدهد. در این مورد دفتر سردفتری باید در جریان امر باشد و منشی صلاحیت‌دار باید علاوه بر مهر سردفتر، امضای خودش و مهری که حاوی نام و تاریخ دریافت صلاحیتش باشد را بر روی کپی اضافه نماید. این صلاحیت منشی همیشه قابل لغو است.

شکل‌ها - ماده ۱۵ مصوبه شماره ۹۴۱ - ۷۱ مورخ ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ اشعار می‌دارد که:

نسخه‌های اجرایی و رونوشت‌ها باید به نحو خوانا و پاک نشدنی و بر روی اوراقی که دارای ضمانت کافی برای نگهداری باشند، تهیه شوند. این نسخه‌ها باید پاراگراف‌ها و جاهای خالی بین سطور را بر اساس سند رعایت نمایند. هر صفحه از متن باید شماره‌گذاری شود و

شماره صفحات باید روی آخرین صفحه ذکر شود. هر برگ باید دارای «پاراف» سردفتر باشد، مگر اینکه تمام برگ‌ها به وسیله‌ای به هم متصل شده باشند که امکان جایگزینی یا اضافه نمودن نداشته باشد و یا امکان بازسازی پاراف یا امضای سردفتر نباشد. امضا و مهر سردفتر روی آخرین برگ گذاشته می‌شود و مطابقت نسخه اجرایی و رونوشت با اصل باید ذکر شود. دنباله متن باید دارای تصریحاتی در خصوص تأیید مطالب تصحیح شده و شماره‌ها و کلمات باطل شده مربوط به صفحات قبل باشد. پاراف‌ها و امضاها باید دست‌نویس باشند. اصولاً سردفتر نمی‌تواند نسخه سندی را که ثبت نشده تحویل دهد. تنها استثنایی که وجود دارد در خصوص نسخه‌های رسمی وصیت و هبه بین همسران که در حال حیات به واهب تحویل شود و اسنادی که از فرم‌های یکسان اسناد تحت ضوابط آگهی‌های اموال غیرمنقول پیروی می‌کنند، می‌باشد.

الف - نسخه اجرائیه: نسخه اجرائیه، نسخه‌ای است که بر روی فرم‌های اجرایی تهیه می‌شود. این فرم‌ها به وسیله مأمور عمومی که نماینده قدرت عمومی است به کار برده می‌شوند، برای اینکه با نام قدرت پادشاهی اجرای این اسناد سردفتری را امر و تضمین می‌نماید. خاطر نشان می‌شود که قانون شماره ۵۱۹-۷۶ مورخ ۱۵ ژوئن ۱۹۷۶ به جای اصطلاح قدیمی «grosse» عبارت «copie - exécutoire» «نسخه اجرائیه» را به کار برده است. موضوع تحویل نسخه اجرائیه در حاشیه نسخه اصلی سند گزارش و به وسیله سردفتر پاراف می‌شود. شکل‌ها، فرم‌ها، شروع و پایان نسخه‌های اجرائیه با همان عبارت و اصطلاحاتی است که در احکام دادگاه‌ها به کار می‌رود.

۱- اجرائیه: نسخه اجرائیه با این عبارت شروع می‌شود:

جمهوری فرانسه با نام مردم فرانسه

سپس اجرائیه با متن کامل سند و یا رونوشت آن دنبال می‌شود و با عبارات زیر پایان می‌پذیرد. «بدین ترتیب جمهوری فرانسه به تمام مأمورین در این مورد دستور می‌دهد که متن حاضر را اجرا نمایند. به دادستان‌های عمومی و دادستان‌های جمهوری نزد دادگاه‌های

استان دستور می‌دهد که به این موضوع رسیدگی نمایند. و به تمام مأمورین قدرت عمومی، که چنانچه این تقاضای قانونی نزد آنها مطرح شد به اجرای آن کمک کنند. با وفاداری متن حاضر بر روی (تعداد برگ‌ها) ... برگ نوشته و با نسخه اصلی مطابقت شده و به وسیله جناب ... سردفتر در شهر ... به عنوان اولین نسخه اجرائیه امضا و مهر و تحویل شده است.» سردفتر پایین نسخه اجرائیه را امضا و ممهور به مهر خود می‌نماید. سردفتر موضوع تحویل نسخه اجرائیه و تاریخ تحویل را به‌طور اختصار روی نسخه اصلی سند یادداشت می‌نماید.

تحویل - نتیجه

نسخه اجرائیه سند وقتی تحویل می‌شود که آن سند در بردارنده تعهد به انجام و پرداختی در مقابل یک طرف باشد؛ در اجاره؛ اجرائیه برای دریافت اجاره به موجد داده می‌شود. در قرارداد قرض؛ اجرائیه به قرض‌دهنده تحویل می‌شود. در فروش؛ اجرائیه به فروشنده تحویل می‌شود، برای دریافت قیمت قابل پرداخت و یا اقساطی و یا منافع. در موارد ورشکستگی بدهکار در اجرائیه؛ بستانکار نسخه اجرائیه را به مأمور اجرا (تصفیه) برای دستور پرداخت تحویل می‌دهد و عملیات اجرایی بدون نیاز به دریافت حکم دادگاه علیه بدهکار، تعقیب می‌شود. نسخه اجرائیه اعتبار نسخه‌های اصلی سند را دارند و اجرای آنها فقط با دعوی جعل متوقف می‌شود. بعضی از نسخه‌های اجرائیه هستند که روی فرم‌های خاصی تنظیم می‌شود و این امر جهت تسهیل انتقال طلب مربوطه می‌باشد.

ممنوعیت صدور اجرائیه در وجه حامل

ابتدائاً خاطر نشان کنیم که قانون ۱۵ ژوئن ۱۹۷۶ صدور اجرائیه در وجه حامل را ممنوع کرده است. به این معنا که دارنده بتواند آن را انتقال دهد و یا دارنده اجرائیه طلبکار یا صاحب‌حق در آن شناخته شود. این ممنوعیت به رغم سرعت و نتایج اقتصادی که در وجه حامل بودن اجرائیه و انتقال طلب در بردارنده به دلیل سوء استفاده‌های بزرگی که از این طریق ممکن است اتفاق بیفتد، ایجاد شده است.

ظهن نویسی

با وجود این قانون ۱۵ ژوئن ۱۹۷۶ اجازه جانشینی در بعضی اجرائیه‌های صادره را بدین نحو که موضوع اجرائیه با ظهن نویسی که صاحب آن را دارنده طلب محسوب می‌دارد، انتقال می‌یابد. این نوع اجرائیه‌ها فقط نسبت به اسنادی می‌تواند صادر شود که در بردارنده طلبی باشد که به وسیله امتیاز مخصوص غیرمنقول یا رهن غیرمنقول تضمین شده باشد. این نوع اجرائیه مخصوص اسناد ثبت شده می‌باشد (در مقابل اسناد گواهی) و اجرائیه صادره باید در بردارنده مواردی باشد از قبیل (نامگذاری به اسم شخص خاصی صادر شده باشد) تصریح متن قانون، ذکر مبلغ مورد تعهد (بدهی) و شماره ثبت سند. در مورد اسنادی که دارای مطالب قابل بحثی می‌باشند نمی‌توان چنین اجرائیه‌ای صادر نمود. ظهن نویسی اجرائیه باید به وسیله سند سردفتر و روی خود اجرائیه انجام شود و باید در بردارنده موارد مطرح در قانون ۱۵ ژوئن ۱۹۷۶ باشد. سردفتر باید موضوع ظهن نویسی را با نامه سفارشی به اطلاع بدهکار و سردفتری که سند اصلی را تنظیم نموده و مؤسسات بانکی و سردفتری مسؤؤل پرداخت و یا دریافت آن برساند. پرداخت طلب و صرف نظر کردن از اجرائیه تابع مقررات و ضوابط دیگری است. باید توجه داشت؛ هنگامی که اجرائیه به نفع مؤسسات بانکی یا مالی و اعتباری که به موجب قانون خاص تاسیس شده‌اند، ظهن نویسی می‌شوند بعضی از مقررات و تشریفات آن حذف می‌شود.

استرداد، نسخه اجرائیه را در اختیار بدهکار قرار دادن؛

باید توجه داشت که سپردن اختیاری نسخه اجرائیه از طلبکار به بدهکار باعث ایجاد اماره " ابراء دین " یا " وفای به عهد " می‌باشد و این اماره از نوع امارات ساده می‌باشد. صدور بیش از یک نسخه اجرائیه نسبت به یک سند سردفتری ممنوع است. در موارد مفقود شدن نسخه اجرائیه، قانون، اجازه صدور نسخه دوم " المثنی " را داده است، ولی تنها در صورتی این امر مجاز است که به نسخه اجرائیه نیاز مطلق وجود داشته باشد و یا با تصمیم دادگاه باشد. تشریفات و مقررات صدور اجرائیه المثنی به وسیله ماده ۱۴۳۹ و یا سایر مقررات

قانون آیین دادرسی مدنی جدید پیش بینی شده که از این قرار است: درخواست متقاضی و صدور دستور مقام قضایی براساس آن، اخطار به سردفتر و نهایتاً در صورت لزوم تحویل نسخه ثانی اجرائیه. گاهی اوقات نسخه اجرائیه اصلی به وسیله سردفتر جهت تنظیم سند جدید به عنوان نسخه اصلی سند و یا به عنوان ضمیمه نسخه اصلی سندی که دارنده متقاضی تنظیم آن است، نگهداری می‌شود؛ در این صورت، یک نسخه کپی اجرایی از طرف سردفتر تحویل دارنده می‌شود که به آن نسخه المثنی یا اضافی گفته می‌شود. این نسخه حق اجرای بخشی از نسخه اجرائیه را به دارنده آن می‌دهد. این نسخه اجرائیه را نباید با نسخه‌های اجرائیه‌ای از یک سند که به هر یک از طلبکاران با ذکر مبلغ طلب آنها داده می‌شود، اشتباه کرد. مقررات تشریفات تحویل اجرائیه المثنی بیش از این مشخص نشده است، ولی با توجه به ماده ۱۴۳۹ قانون آیین دادرسی جدید تحویل چنین نسخه‌ای پذیرفته شده و عملی است.

ب - رونوشت‌ها و نسخه‌های رسمی:

سردفتران بدون هیچ گونه محدودیتی می‌توانند نسخه‌های اسنادی را که نزد آنها تنظیم شده تحویل دهند، به شرط اینکه تحویل‌گیرندگان طرف‌های ذی‌نفع سند باشند. این نسخه‌ها رونوشت یا سواد رسمی سند نامیده می‌شوند به شرط اینکه در بردارنده کامل متن سند باشند. این نسخه‌ها توسط سردفتر امضا شده و غالباً امضاها و ضمایم سند بازسازی شده و موضوع ثبت سند نیز در آن ذکر می‌شود. سردفتر برای تحویل رونوشت سند یا سواد مصدق (رسمی) می‌تواند برای خود جانشین تعیین کند، ولی برای صدور اجرائیه این امر ممکن نیست تحویل رونوشت مستلزم پرداخت هزینه می‌باشد و سردفتر می‌تواند در صورت عدم پرداخت هزینه از تحویل رونوشت خودداری نماید.

پ - نسخه‌های خلاصه سند:

خلاصه سند سواد بخشی از سند و یا تلخیص سند می‌باشد که می‌تواند به صورت رونویس با تطبیق کلمه به کلمه یا سواد ناقص از بخش خاصی از سند یا چنانچه

دربردارنده مفهوم سند باشد، تلخیص آن باشد. مفهوم متن سند نه به کار بردن دقیق اصطلاحات و کلمات متن سند (این شیوه به اندازه کافی خطرناک است و کاربرد آن نادر است) یا به طور هم‌زمان می‌تواند هم رونویس سند و هم تلخیص آن باشد. مقررات عمومی مربوط به تحویل خلاصه سند همان مقررات مربوط به تحویل سواد رسمی سند می‌باشد. بعضی نسخه‌های تلخیص سند که به وسیله قانون پیش بینی شده، عبارتند از: نسخه‌های ساده‌شده مالیاتی، که به‌طور خاص نسخه یکسان‌شده مربوط ثبت و تشریفات اسناد تحت ضوابط آگهی‌های مالی^۱ می‌باشد.

ت - نسخه‌های برابر اصل شده (مقابله شده)

سواد (فتوکپی) مدرکی است که به سردفتر ارائه شده و سردفتر در پایان آن مطابقت آن را با نسخه اصلی که این فتوکپی از آن گرفته شده به موجب گواهی تأیید می‌نماید. این مدرک برابر اصل شده می‌تواند از یک سند عادی باشد و یا نسخه برداشت‌شده از دفتر ثبت باشد. این تأییدیه که در پایان مدرک مورد نظر انجام می‌شود باید به موجب سند صورت گیرد و باید مانند هر سند رسمی، شرایط قانونی در آن رعایت شود.

ث - سواد برای اعلام مالیات املاک:

هنگامی که سند در زمره اسناد مربوط به اراضی و املاک قرار می‌گیرد سردفتر باید نسخه‌های تهیه شده برای ادارات رهنی را تحویل دهد. این نسخه‌ها بر روی اوراق خاصی تهیه می‌شوند که متن آن از اولین صفحه دارای کادربندی می‌باشد. آن را به متن اصلی و متن سمت چپ تقسیم‌بندی می‌نماید و این کادر برای حاشیه نویسی بایگانی اداره رهنی در نظر گرفته شده است. این نسخه می‌تواند با وسایل الکترونیکی تهیه شده و نمونه آن روی پایگاه اینترنتی موجود است. این امور تنها مربوط به اسناد فروش (فروش موقت) یا رهن آنها می‌باشد و گرنه خود سند باید در دو قسمت و مطابق با دستورالعمل‌های مربوط به اسناد رهنی معمولی تنظیم شود. تکنولوژی‌های جدید و اسناد الکترونیکی باعث انجام

۱. مترجم؛ منظور همان ضوابط آگهی‌های اموال غیرمنقول است.

تشریفات مربوط به انتقال به روشی فوری شده‌اند این سیستم سند از راه دور teleact به وسیله سردفتران و ادارات مربوط به کار گرفته شده است. ضوابط مربوط به پرداخت حقوق دولتی نیز به‌طور هم‌زمان به وسیله انتقال و واریز از راه دور انجام می‌پذیرد.

قسمت پنجم: فهرست رپرتوار

سردفتران باید فهرست تمامی اسنادی را که تنظیم می‌نمایند تهیه و نگهداری نمایند اعم از اسنادی که به صورت نگهداری نسخه اصلی و یا به صورت گواهی تنظیم شده باشد یا اسناد ثبت شده یا نشده. دفاتر فهرست می‌تواند بر روی برگه‌های قابل جابجایی و یا روی رایانه صورت گیرد. صفحات دفتر فهرست باید به وسیله رئیس اتاق سردفتری بازبینی و تأیید شوند مگر اینکه دفتر فهرست به روشی تهیه شده باشد که از هر گونه جایگزینی یا اضافه کردن صفحات جلوگیری نماید. دفاتر فهرست به صورت روز به روز تهیه می‌شوند و دربردارنده تاریخ و ماهیت سند (به صورت ثبت شده یا گواهی) نوع سند (فروش، قرض، گواهی اثبات و غیره) نام، نام خانوادگی، محل اقامت متعاملین، ذکر مال مورد معامله، وضعیت مال مورد معامله، قیمت و ذکر شماره ثبت می‌باشد.

اگر سند دارای تاریخ‌های متعددی است ثبت آن در دفتر فهرست برای آخرین تاریخی است که سردفتر ثبت سند را امضا نموده است و همچنین اگر سند با مشارکت دو سردفتر تنظیم شده باشد و یا توسط جانشین سردفتر تنظیم شده باشد براساس تاریخ آخرین امضا در دفتر رپرتوار ثبت می‌شود. سردفتران موظف‌اند ظرف دو ماه اول هر سال نسخه دوم دفتر فهرست را که به وسیله آنها گواهی شده به دفتر دادگاه مرکز استان محل اقامت خود تحویل دهند. خاطر نشان می‌شود که این قانون بسیار قدیمی هنوز هم یک جریمه ۱۰۰ لیور^۱ (livre) برای تخلف از انجام این تعهد در نظر گرفته است. فواید کاربرد دفتر فهرست متعدد است؛ جلوگیری از جعل تاریخ اسناد، امکان بازسازی بایگانی‌های از بین رفته، آسان‌سازی جستجوی سند و امکان بازرسی ثبت سند.

۱. واحد قدیمی پول فرانسه.

قسمت ششم: تصدیق امضا

تصدیق امضا عبارت است از تأیید کتبی توسط مأمور صلاحیت‌دار مبنی بر اینکه امضای ذیل یک سند از طرف کسی که آن سند منتسب به او است انجام شده. اسناد سردفتری که در فرانسه و در جزایر وابسته به دولت فرانسه تنظیم می‌شوند و یا در محل‌هایی تنظیم می‌شوند که برحسب عرف داخل دولت فرانسه و بخش‌های وابسته به آن محسوب می‌شوند نیاز به تصدیق امضا ندارند، ولی هنگامی که این اسناد توسط یک مأمور خارجی تهیه می‌شوند باید تصدیق امضا شوند. در نامه‌ای در تاریخ ۲۸ دسامبر ۱۹۷۱ مدیر امور حقوقی وزارت دادگستری خطاب به رئیس شورای عالی سردفتری عنوان می‌دارد که به جای مقررات و تشریفات مختلف تصدیق امضا (رئیس دادگاه استان، وزیر دادگستری، وزیر امور خارجه و یا کنسولگری وزارت خارجه در کشوری که سند باید مورد استفاده قرار گیرد)، امضای ساده وزیر امور خارجه و یا کنسولگری فرانسه در کشوری که سند باید در آن کشور مورد استفاده قرار گیرد، جایگزین شده است. این سیستم در دو مورد قابل اعمال نیست:

۱ - در روابط با دولت‌هایی که روابط آنها با کشور فرانسه به موجب کنوانسیون‌های بین‌المللی منعقد شده که در بردارنده مقررات ساده‌ای برای تصدیق امضا است یا تشریفات حاشیه‌نویسی را جایگزین آن کرده‌اند.

۲ - در مواردی که کشور خارجی مقررات ساده‌شده تصدیق امضا را در روابط متقابل

نپذیرد.

قسمت هفتم: تشریفات

سردفتر قبل از امضای سند باید مدارکی را از طرفین مطالبه نماید (گواهی ممیزی املاک، اسناد شهرسازی {پروانه ساختمانی} ثبت رهنی و غیره) و مقررات و تشریفات مختلف پیچیده‌ای را مطابق مورد اعمال نماید از قبیل (حق پیش خرید مستأجر یا زارع، حق پیش فروش املاک شهری تقسیم املاک ممیزی). تشریفات و اقدامات دیگری برای سند ثبت شده و امضا شده ضرورت دارد؛ بعضی از این ضوابط و تشریفات از یک طرف از

جهت تسویه مالیاتی طرفین نسبت به تعهدات مالیاتی سند مذکور و از طرف دیگر برای اینکه قرارداد منعقد قابل استناد نسبت به اشخاص ثالث باشد لازم است. بدین سان است که سند باید برای دریافت حق الثبت متناسب و لازم به اداره ثبت ارائه شود با این ویژگی که بعضی از اسناد توسط خود سردفتر ثبت شده و در بعضی اسناد سردفتر خود مأمور دریافت مالیات لازم بر ارزش افزوده به علت تغییرات در طول ساخت و ساز می‌باشد.

جهت {مطالعه و بررسی} بیشتر این مسائل به حقوق مالیاتی مراجعه شود. ضوابط و مقررات دیگری از جهت اینکه سند قابل استناد در مقابل اشخاص ثالث باشد یا از جهت رعایت تعهدات و الزامات قانونی باید اجرا شود که بدون وارد شدن به جزئیات می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

ضوابطی که قانونگذاری در مورد اراضی مشمول مالیات، اعلام فروش سهام تجاری، و آنچه که مربوط به شرکت‌ها است (تشکیل شرکت، افزایش سرمایه، انحلال، ادغام، تغییر صاحبان سهام و غیره) ثبت، رهن، امتیازات، وثیقه‌ها، اخطار به بدهکاری که بدهی خود را پذیرفته در خصوص توقیف طلب و تمام ضوابط و مقررات ثبت موارد یا انعکاس دفتر ثبت تجاری که در تمام موارد فوق سردفتر مسؤول است که آیا سند تنظیمی منعکس کننده تمام موارد فوق می‌باشد یا نه. ذکر هر یک از این مقررات مستلزم تفصیل و تشریح بیشتری است که جای آن در این مقوله نیست. بحث بیشتر در خصوص این مطالب به رشته‌های حقوق مدنی و تجارت مربوط است.

بخش ۴- اعمال حرفه سردفتری

بدون تردید سند سردفتری موضوع اصلی حقوق سردفتری را تشکیل می‌دهد و در این زمینه، آموزش سردفتر در تهیه و تدوین سند سردفتری ضروری است، ولی نباید فراموش کرد که نقش سردفتر فقط تحریر سند و یا رسمیت دادن به سند نیست بلکه سردفتر وظایف و مأموریت‌های دیگری را به عهده دارد؛ علی‌الخصوص وظیفه مشاوره‌دادن به طرفین سند. این نقش سردفتر به طور وسیع توسعه پیدا کرده است. این نقش پاسخگوی

یکی از نیازهای جامعه است که مربوط به حقوق خانواده، حقوق شرکت‌ها، حقوق اموال غیرمنقول و مدیریت ترکه می‌باشد.

قسمت (۱): نقش سردفتر در تهیه سند

اسناد سپرده (امانت) - سردفتر در تحریر اسناد کم و بیش دخالت دارد. هنگامی که سردفتر سندی را به صورت امانت دریافت می‌کند تا جهت اطمینان از نگهداری آنها، در ردیف اسناد و مدارک دیگر در بایگانی دفتر نگه دارد و بتواند نسخه برابر اصل از آنها تحویل دهد و یا قراردادهای عادی را نگه می‌دارد؛ در نگاه اول، نقش سردفتر در تحریر این گونه اسناد به ندرت مهم به نظر می‌رسد. با وجود این، سردفتر در این گونه موارد کاملاً منفعل هم نیست، گاهی دادگاه‌ها به خاطر اینکه سردفتران شفافیت و اخلاقی بودن اسناد سپرده شده را بررسی ننموده‌اند آنها را مجازات کرده‌اند. به این دلیل است که حقوق دریافتی سردفتر (حق التحریر) در مورد امانت گرفتن یک سند عادی با تحریر مستقیم یک قرارداد رسمی مشابه می‌باشد. وقتی که عمل امانت گذاشتن یک سند با شناخت و آگاهی کامل و گواهی و تأیید امضاکنندگان نزد سردفتر انجام می‌شود یک قدم بزرگ برداشته شده است. در حقیقت در این مورد سند عادی تبدیل به یک سند رسمی واقعی می‌شود. نگهداری مدارک زیر به منظور امانت و یا ضمیمه اسناد برای سردفتران ممنوع است: گواهی‌ها، نسخه‌های اجرایی، نسخه‌های رسمی یا رونوشت‌ها، اسنادی که نزد سایر مأمورین عمومی دولت فرانسه تنظیم شده، به استثنای وکالت‌ها و تفویض وکالت‌ها و مدارک مربوط به سمت طرفین سند و مدارکی که تحویل آنها جهت گواهی مالکیت و یا انتقال ضروری است.

اعلانات طرفین

سردفتر می‌تواند اسنادی تنظیم کند که در بردارنده اعلاناتی باشد که صحت انتساب آن به اعلام‌کننده محرز باشد. از آن جمله است به عنوان مثال اسناد..... شهادت‌نامه‌های واقعی، وصیت‌نامه‌های رسمی، لیست‌ها یا سیاهه‌ها و صورت‌جلسات به رسمیت شناختن

اطفال طبیعی. وقتی طرفین تمایل داشته باشند سردفتر ظاهراً براساس همان دیکته و متنی که آنها اعلام کرده‌اند سند را تنظیم می‌کند. در واقع، بعضی مواقع است که سردفتر خود سند را تهیه می‌کند و در هر دو صورت سردفتر باید حداقل در محدوده‌ای که می‌تواند اطلاع داشته باشد و محتوی سند را در تنظیم صورت‌جلسه‌ها بررسی نماید. سردفتر اعلانات طرفین را به منظور حفظ حقوق آنان در برابر اشخاص ثالث گزارش می‌کند {صورت‌جلسه حضور، صورت‌جلسه اعتراض (پروتست)} . سردفتر هم‌چنین تحریر ترکه و تهیه لیست ترکه را انجام می‌دهد. در چنین مواردی سردفتر از امتیازات مشابه یک قاضی بهره‌مند است و می‌تواند فقدان چیزی را اعلام کند و یا استماع سوگند نماید.

تأییدیه‌ها - گواهی‌ها

در موارد دیگری سردفتر با توجه به اختیارات خاص خود و پس از بررسی کامل موارد مربوطه، وجود یک عمل یا واقعه حقوقی را تأیید و گواهی می‌نماید { "تامین دلیل" در نظام قضایی ما}. سردفتر این کار را به تنهایی انجام و از این جهت هم نقش او بیشتر به نقش قاضی در موقعیت‌های قضایی نزدیک است، این اسناد گواهی‌های انتقال هستند.

(گواهی قدیمی مربوط به اموال) که برای انتقال اموال غیرمنقول، حساب‌های سپرده به ویژه در صندوق‌های پس انداز (به ورثه) کاربرد دارند، گواهی‌های اموال بعد از مرگ در خصوص ترکه غیرمنقول از نقطه نظر مالیه عمومی (حقوق مالیاتی) مهم می‌باشند. این گواهی‌ها عموماً مطابق نمونه زیر صادر می‌شوند:

اینجانب امضاکننده زیر " X " سردفتر شهر... با اطلاع از فوت (یا واقعه دیگر) و مشاهده... (ذکر اسناد و مدارکی که سردفتر آنها را گواهی می‌کند) گواهی و تأیید می‌نمایم که... فلان اموال... مربوط به آقای (متوفی) می‌باشد. قانون به این گواهی اعتبار فوق‌العاده‌ای می‌دهد، در حدی که این گواهی‌ها باید براساس نظر نهایی سردفتر اجرا شوند.

قراردادها

مهم‌ترین گروه از بین اعمال حرفه‌ای سردفتران قراردادها است که عبارتند از:

قراردادهای دو طرفه به این معنی که برای هر دو طرف قرارداد تعهداتی ایجاد می‌نمایند مثل (فروش‌ها، اجاره‌ها، قراردادهای ازدواج و ...) یا قراردادهای یک طرفه که شامل تعهد فقط برای یکی از طرفین قرارداد می‌باشد (تأیید یا اعتراف به بدهی، انجام ضمانت، بخشش‌ها) این اسناد به وسیله خود سردفتر نوشته می‌شوند و درخواست صریح اشخاص به وسیله نویسنده روشن می‌شود {قالب قانونی می‌گیرد} به وسیله عبارت «dont - acte» که پایان بخش اسناد است سردفتر تأیید می‌کند که تمام محتوی سند واقعی و او آن را تأیید و براساس آن سند به اشخاص تحویل شده است.

مأموریت‌های قضایی

اسناد دیگری که به وسیله سردفتر تنظیم می‌شوند اسنادی هستند که براساس مأموریت و فرمان دادگاه انجام می‌گیرد. بر این اساس سردفتر به وسیله دادگاه مسؤولیت پیدا می‌کند که طرحی ارائه دهد. این طرح به عنوان مثال اسناد مناقصه‌ای هستند که خود سردفتر بدون دخالت اشخاص (طرفین سند) تهیه می‌نماید. سردفتر طرح مشروح و عامی تهیه می‌نماید که منتهی به نتایج و وظایفی می‌گردد. این طرح‌ها در درجه اول اعتبارشان را فقط از توافق اشخاصی که در حقوق خود صاحب اختیار و اولویت می‌باشند، می‌گیرند و در درجه دوم به وسیله تصدیق و تأیید دادگاه، در مزایده‌های قضایی سردفتر تنها با نمایندگی که از دادگاه دریافت می‌کند مال موضوع مزایده را به برنده مزایده انتقال می‌دهد.

اسناد ناقص

تکلیف اسنادی که ضوابط و تشریفات لازم و اضافی را جهت اعتبار بخشیدن به عنوان سند رسمی در آنها رعایت نشده، چیست؟ به این اسناد، اسناد ناقص می‌گویند. خواه به خاطر عدم وجود امضای یکی از طرفین یا سردفتر یا شهود باشد و خواه به خاطر عدم صلاحیت و شایستگی سردفتر باشد. به جز در مورد اسناد تشریفاتی، که شکل و تشریفات شرط اعتبار آن است، این چنین سندی قابلیت اعتبار به عنوان سند عادی یا به عنوان شروع دلیل کتبی (دلیل کمکی) را دارد.

قسمت ۲: سردفتر مشاور و سازش‌دهنده

وظیفه سردفتر تنها تضمین رعایت مقررات در مورد اسنادی که تنظیم می‌کند، نیست. همان‌طور که قبلاً در تفسیری از قانون وانتوز توسط قاضی مشاور به نام رئال "Real" بیان شده: "سردفتران هم‌چنین مأموریت دارند که مشتریانشان را از نتایج و تعهدات قراردادهایی که منعقد می‌سازند، مطلع نمایند." نظر دادگاه‌ها هم‌چنین بر این بوده که سردفتر باید بر حسن تأثیر و نتایج اسناد تنظیمی نظارت نماید. بدین‌سان است که سردفتر مسؤول خساراتی که به خریدار یک زمین غیرقابل ساخت و ساز وارد شده، شناخته شد. زیرا سردفتر در آگاه کردن خریدار به مشکلاتی که می‌تواند از یک اجازه ساخت و ساز قدیمی (مهلت منقضی) ناشی شود، کوتاهی کرده بود (حکمی که در پرونده‌ای صادر شده). حتی اگر مشتری خود اهل خیره باشد و یا به وسیله یک شخص حرفه‌ای دیگر راهنمایی و همراهی شود باز هم در این حالت نیز سردفتر وظیفه مشاوره و راهنمایی دارد. بنابر این وظیفه مشاوره به عنوان یک وظیفه مطلق و نه نسبی برای سردفتر در نظر گرفته شده است. همان‌طور که قبلاً نیز به همین شکل پذیرفته شده و این امر ناشی از یک رویه قضایی قطعی است (شماره آراء صادره و مرجع و سال صدور رأی ذکر شده است). بنابراین سردفتر باید نماینده بانک را از خطرات ابطال ضمانت‌نامه آگاه نماید (شماره رأی صادره) و یا خریدار ساختمان را از ایرادهای پایان کار ساختمانی مطلع نماید. سردفتر هم‌چنین باید بررسی نماید که مقررات شهرسازی در تضاد با آنچه که خریدار قصد انجام آن را در ملک خریداری شده دارد، نباشد ولو اینکه خریدار یک شخص حرفه‌ای در اموال غیرمنقول باشد. سردفتر باید بر تعادل سهام شرکا بین همسران مطلقه نظارت نماید { موارد فوق مستند آراء صادره از مراجع قضایی است که از ذکر شماره و مرجع صادرکننده رأی جهت رعایت اختصار خودداری شده است } . با در نظر گرفتن این رویه قضایی سردفتر باید دلیل و نشانه مشاوره‌هایی را که انجام داده با اخذ امضا از مشتری ذیل برگه رسید مشاوره نگه‌دارد. بنابراین سردفتر که قانون به خاطر نفع عمومی امنیت قضایی به او مأموریت داده که

موجبات دسترسی اشخاص به اهدافشان را فراهم نماید، موظف است سندی معتبر تهیه نماید که فقط دربردارنده قراردادهای قانونی بوده و فقط نتایجی را ایجاد نماید که طرفین از آن انتظار دارند.

مشورت وکیل مشاور

برای انجام این عمل، سردفتر باید مشاوره مخصوصی (منحصر به فرد) بدهد که نه تنها از نظر قضایی و حقوقی دارای اعتبار و ارزش باشد بلکه برای طرفین مناسب‌ترین و مفیدترین باشد. سردفتر باید طرفین را از ماهیت قراردادهایی که اشخاص تقاضای تنظیم و رسمیت آن را دارند، آگاه و روشن نماید. آن قراردادهای را برای آنها توضیح دهد و آنها را از نتایج قابل پیش بینی قراردادهای آگاه سازد. اغلب طرفین سند دارای یک درک بسیار ابتدایی از آنچه که قصد تحقق آن را در سند رسمی دارند، می‌باشند. سردفتر به وجود آورنده قرارداد است. وانگهی او باید مناسب‌ترین راه را از جهت مالیاتی و از جهت هزینه‌ها برای تحقق مؤثرترین و اقتصادی‌ترین نتیجه اتخاذ نماید. با وجود این، سردفتر نباید مانع تصمیم‌گیری طرفین سند شود. در غیر این صورت، او مسؤول عواقب و نتایج راه حل ارائه شده می‌باشد (استناد به آراء دادگاه‌ها). بدین‌سان دادگاه تجدیدنظر استان "تولوز" حکم داد که پس از توضیحات ارائه شده توسط سردفتر، مشتری خود مسؤول و تصمیم‌گیرنده می‌باشد.

قسمت ۳: سایر مأموریت‌های سردفتر

به جز مأموریت رسمیت‌دهنده به اسناد و مشاوره، سردفتر دارای مأموریت‌های دیگری است که یا به وسیله دادگاه‌ها (رویه قضایی) به او اعطا شده و یا توسط مشتریان؛

الف - مأموریت‌های اعطایی توسط دادگاه‌ها؛

جدای از تقسیم ارث و مناقصه و مزایده‌های قضایی، سردفتر می‌تواند خود را در جایگاهی ببیند که بعضی مأموریت‌ها توسط قاضی به او محول شود. قبل از اصلاح قانون مربوط به غایبین (در سال ۱۹۷۷) سردفتر باید به عنوان نماینده فرضی غایب در تحریر ترکه، حساب‌ها، سهام و تصفیه تعیین می‌شد.

ماده ۱۱۳ جدید قانون مدنی تعیین هر یک از والدین، نزدیکان و دیگر اشخاص را پیش‌بینی می‌نماید. بنابراین { در وضعیت جدید } سردفتر را می‌توان به عنوان نماینده غایب تعیین کرد اما نه به طور انحصاری. در چارچوب تشریفات مربوط به طلاق، قاضی می‌تواند یک سردفتر را مسؤول تهیه و تدوین طرح تسویه رژیم مالی و تفکیک اموال جهت تقسیم نماید. سردفتر هم‌چنین می‌تواند قیم یا امین اموال شخص کبیری باشد که تحت حمایت دولت است.

ب - مأموریت‌هایی که توسط مشتریان به سردفتر داده می‌شود؛ به عنوان مشاور مشتری، خیلی طبیعی است که سردفتر در زمینه قضایی و حتی خارج از تحریر سند سردفتری خدماتی به مشتریانش ارائه دهد. بدین سان است که بنا بر درخواست مشتری، سردفتر می‌تواند برای مشتری، سرمایه پیدا کند { پول جهت سرمایه‌گذاری در قالب قرض } یا برعکس برای سرمایه مشتری محل سرمایه‌گذاری پیدا کند.

در این جا مناسب است یادآوری کنیم که این فعالیت سردفتر به طور جدی قانونمند و تحت مقررات خاصی قرار دارد از قبیل (ممنوعیت قرض دادن پول براساس اسناد عادی، ممنوعیت دریافت سرمایه «پول» بدون مشخص کردن دقیق محل سرمایه‌گذار آن. زیرا در آن صورت، محل آن به میل سردفتر خواهد بود {مشمول ممنوعیت است}، ممنوعیت وساطت در مورد قرض‌هایی که فاقد ضمانت واقعی باشند). سردفتر اکیداً نمی‌تواند در مورد قرض‌های تنزیلی با توجه به شرایط مندرج در قانون ۲۸ دسامبر ۱۹۶۶ اقدام نماید. سردفتر می‌تواند به اتحادیه مالی سردفتری برای پیدا کردن اشخاص قرض‌دهنده یا قرض‌گیرنده متوسل شود. این سازمان «اتحادیه مالی سردفتری» هم‌چنین در زمینه‌های سرمایه‌گذاری و اداره اموال مشاوره می‌دهد. سردفتر می‌تواند در خصوص فروش اموال غیرمنقول و یا سهام تجاری مشتریانش اقدام به وساطت نماید. در این زمینه سردفتر باید قواعد اخلاق حرفه‌ای و به‌ویژه قواعدی که در کتاب زمینه مقررات ملی تصریح شده را رعایت نماید. در این خصوص، سردفتر باید یک وکالت مکتوب که نحوه محاسبه حق‌الزحمه در آن تصریح

شده را به امضا برساند. سردفتران می‌توانند برای بهره‌برداری از خدمات مؤثرتر و استفاده مشترک از زمینه‌های مختلف باهم متحد شوند. این اتحاد نمی‌تواند در تقابل مستقیم با مشتریان قرار گیرد. در خصوص اعلام فروش اموال باید قواعد ماده ۲۷ مقررات ملی مورد توجه قرارگیرد تا اندازه‌ای که این مقررات رعایت شده باشند. سردفتر در خصوص متخصصین امور ساختمانی نمی‌تواند مظنون به اعمال مبالغ غیرعادلانه و غیرقانونی شود. اگر سردفتر به عنوان یک فعالیت فرعی و جانبی بتواند یک فعالیت ماهیتاً تجاری مثل مدیریت اموال غیرمنقول را انجام دهد، قانوناً نمی‌تواند این فعالیت را واگذار کند. سردفتر هم‌چنین به درخواست مشتریانش می‌تواند در تصویب تراز مالی و انجام امور مربوط به شرکت‌ها دخالت نماید (از جمله تشکیل شرکت و انعقاد معاهدات چند جانبه) هنگام اجرای مقررات مربوط به ارث (تقسیم ترکه). با اینکه این امر مربوط به سندنویسی به معنای خاص نمی‌باشد، ولی سردفتر اظهارنامه مالیات بر ارث را تنظیم و به جای ورثه (به عنوان واسطه) نسبت به پرداخت مالیات بر ارث اقدام می‌نماید. حتی گاهی سردفتر اظهارنامه مالیات بر درآمد را براساس درآمد مشتریانش تنظیم می‌نماید و هم‌چنین اظهارنامه‌های مورد نیاز مربوط به ترکه و پرداخت مالیات اموال. به طور خلاصه، سردفتر به خصوص در مناطق روستایی تمام خدمات حقوقی مشتریانش را به جز طرح دعوی و شکایت تأمین می‌نماید.

دریچه

نظر به اینکه به دلیل تازگی موضوع حقوق سردفتری در ایران از حیث تحقیق و پژوهش، بسیاری از مطالب رسیده به ماهنامه «کانون» در شکل و قالب مقاله نمی‌گنجد لیکن ضرورت طرح موضوع و تبیین آن آشکار است و از طرفی ماهنامه با هدف اطلاع‌رسانی و هموار ساختن مسیر یافته‌های علمی پژوهشگران نسبت به ارائه آن همت گماشته تا گامی، هرچند کوچک، در تولید علم و دانش بردارد. از همین رو، سعی می‌شود در هر شماره ماهنامه «کانون» به این موضوع مهم زیر عنوان «دریچه» بپردازد تا باز بودن دریچه علم‌آموزی و دانش‌اندوزی را یادآور شود و هم محققان و دانش‌پژوهان بتوانند از دریچه علم حقوق به مسائل روز و چالش‌های قانونی حاکم بر جامعه سردفتری قلم بزنند.

احراز وراثت

صابر ناظمی^۱

یکی از اسباب چهارگانه تملک، تملکات ناشی از وراثت است؛^۲ اموال به جا مانده از متوفی به طور قهری به خویشاوندان نزدیک‌تر او منتقل می‌شود، خواه وارث و مورث در زمان حیات خود این انتقال را اراده کنند خواه عدم انتقال را بخواهند و خواه دخالتی در آن نکنند.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۷۸۶ تهران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

۲. ماده ۱۴۰ قانون مدنی: «تملك حاصل می‌شود:

۱ - به احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه.

۲ - به وسیله عقود و تعهدات.

۳ - به وسیله اخذ به شفعه.

۴ - به ارث.»

پس ارث اموال نوعی حق تمتع است که وارث نمی‌تواند آن را از خود سلب کند، همچنین هیچ یک از مورث و وارث نمی‌توانند با توافق تغییری در میزان سهام وارث ایجاد کنند به طوری که پس از فوت مورث، ترکه مطابق ضوابط توافق شده به وارث انتقال پیدا کند. در همین باره ماده ۸۳۷ ق.م. مقرر می‌دارد: «اگر کسی به موجب وصیت یک یا چند نفر از ورثه خود را از ارث محروم کند، وصیت مزبور نافذ نیست». مورث نیز می‌تواند در یک سوم از اموال خود برای پس از فوتش تصرف و مصرف آن را طبق وصیت تعیین کند و تصرف او نسبت به مازاد بر یک سوم ترکه طبق ماده ۸۴۳ ق.م. نافذ نیست مگر با اجازه وارث^۱ و^۲

اگرچه نتیجه انتقال قهری ماترک به وارث حین الفوت به منزله جواز تصرفات هر یک از وارث حسب‌السهم خواهد بود اما تصرفات آنان بدون قید و شرط نیست. ایجاد تعهد و انجام معاملات وارث نسبت به ماترک منوط است به ادای دیون و حقوقی که به ترکه تعلق می‌گیرد^۳ و این‌گونه معاملات، قبل از تأدیه دیون متوفی، نافذ نبوده و از طرف دیان قابل ازهم‌گسیختگی و برهم زدن است.^۴ ماهیت حقوقی معاملات وارث نسبت به ماترک از دایره این بحث خارج است و بنای این نوشته بررسی تکلیف دفاتر اسناد رسمی در خصوص اسناد قابل تنظیم نسبت به ماترک توسط وارث و به طور اخص غرض غایی، پاسخ به دو سؤال آتی است: ۱ - آیا احراز وراثت بدون گواهی انحصار وراثت امکان‌پذیر است؟ ۲ - ارائه گواهی انحصار وراثت به ادارات ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی، در چه مواردی

۱. شهیدی، مهدی، *ارث*، انتشارات مجد، چ ششم، سال ۱۳۸۵، ص ۱۷.

۲. ماده ۸۴۳ ق.م. وصیت به زیاده بر ثلث ترکه نافذ نیست، مگر به اجازه وارث، و اگر بعضی از ورثه اجازه کند فقط نسبت به سهم او نافذ است.

۳. ماده ۸۶۹ ق.م. حقوق و دیونی که به ترکه میت تعلق می‌گیرد و باید قبل از تقسیم آن ادا شود، از قرار ذیل است:

۱ - قیمت کفن میت و حقوقی که متعلق است به اعیان ترکه، مثل عینی که متعلق رهن است،

۲ - دیون و واجبات مالی متوفی.

۳ - وصایای میت تا ثلث ترکه بدون اجازه ورثه و زیاده بر ثلث با اجازه آنها.

۴. ماده ۸۷۱ ق.م. هرگاه ورثه نسبت به اعیان ترکه معاملاتی نمایند، مادام که دیون متوفی تأدیه نشده است، معاملات مزبوره نافذ نبوده و دیان می‌توانند آن را برهم زنند.

الزامی است؟

۱ - آیا احراز وراثت بدون گواهی انحصار وراثت امکان پذیر است؟

بنا به مفاد ماده ۸۶۱ ق.م. «موجب ارث دو امر است نسب و سبب»؛ اشخاصی که به موجب نسب ارث می‌برند و وراثت نسبی شناخته می‌شوند در ماده ۸۶۲ ق.م.^۱ در باب دوم از مبحث ارث به ترتیب اولویت و در قالب طبقات چهارگانه ارث احصا گردیده‌اند. ماده ۸۶۴ ق.م. نیز می‌گوید: «از جمله اشخاصی که به موجب سبب ارث می‌برند هر یک از زوجین است که در حین فوت دیگری زنده باشد.»

تحقق ارث، شرایط وراثت و نیز موانع ارث نیز در فصول بعدی همان باب به تفصیل تشریح شده است در نتیجه احراز وراثت اعم از اینکه به موجب نسب یا سبب باشد، با ارائه گواهی فوت مورث صادره از ادارات ثبت احوال مربوطه و نیز شناسنامه هر یک از وراث که هر دو سند موصوف وفق ماده ۱۲۸۷ ق.م.^۲ از اسناد رسمی محسوب شده‌اند به راحتی امکان پذیر است.

محاكم صالح قضایی هم بدو براساس همین اسناد سجلی رسمی که در آنها رابطه و نسبت متقاضی با متوفی قید گردیده احراز وراثت می‌نمایند مگر آنکه یک یا چند تن از متقاضیان از ارائه اسناد سجلی مثبت رابطه وراثت خود با متوفی عاجز بوده و یا اسناد سجلی ارائه شده به هر دلیل برای احراز این رابطه کافی نباشد که در این صورت با استناد با سایر دلایل اعم از گواهی گواهان و غیره رسیدگی قضایی نموده و متقاضیان فاقد اسناد سجلی مورد نیاز را در زمره وراثت متوفی قرار داده و یا اینکه درخواست آنان را رد می‌نمایند. در همین رابطه ماده ۳۶۲ ق.ا.ح. مصوب ۱۳۱۹/۴/۲ اصلاحی ۱۳۷۴/۴/۱۸ می‌گوید: «پس

۱. ماده ۸۶۲ ق.م.: اشخاصی که به موجب نسب ارث می‌برند سه طبقه‌اند:

۱ - پدر و مادر و اولاد، و اولاد اولاد؛

۲ - اجداد، و برادر و خواهر و اولاد آنها؛

۳ - اعمام و عمات و احوال و خالات و اولاد آنها.

۲. ماده ۱۲۸۷ ق.م.: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی، تنظیم شده باشند رسمی است.

از انقضای یک ماه از تاریخ نشر آگهی در صورتی که معترض نبوده دادگاه تمام اسناد درخواست کننده تصدیق را از برگ شناسنامه و گواهی گواه و غیره در نظر گرفته تصدیقی مشعر به وراثت و تعیین تعداد وراثت و نسبت آنها با متوفی صادر می نماید و...» لیکن آنچه صدور گواهی انحصار وراثت را اجتناب ناپذیر می نماید آن است که صرف احراز رابطه وراثت بین متقاضی و متوفی با ارائه سند رسمی سجلی جهت ثبت ملک در دفتر املاک به نام وراثت و یا انتقال سهام آنان در دفاتر اسناد رسمی کافی نبوده، تشخیص میزان سهام هر یک از وراثت مستلزم تعیین تعداد آنان و به تبع آن تعیین عدد وراثت موقوف است به رسیدگی قضایی و صدور تصدیق انحصار وراثت. بنابراین هدف اصلی از صدور گواهی انحصار وراثت که در فصل دهم از ق.ا.ح. نیز زیر عنوان «در تصدیق انحصار وراثت» آمده است، همانا طی تشریفات مقرر قانونی به ویژه انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و نهایتاً تعیین تعداد وراثت و میزان سهم هر یک از آنان است.

۲ - ارائه گواهی انحصار وراثت به ادارات ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی، در چه

مواردی الزامی است؟

الف - ثبت ملک به نام وراثت در دفتر املاک

پیش از پرداختن به بحث، یادآوری مفاد مستندات قانونی و مقررات حاکم بر موضوع به تبیین آن در رسیدن به نتیجه کمک شایانی می کند و از آن جمله؛ ماده ۱۰۵ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی مقرر می دارد:

«در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه نسبت به مورث خلاصه مفاد و شماره گواهی نامه دادگاه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه ملک به نام وراثت نسبت به سهام آنها ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شود ملک را طبق مقررات به نام وراثت با قید انتقال از مورث متوفی با داشتن گواهی حصر وراثت و توافق در سهم الارث ثبت نمایند و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث لازم نخواهد بود.»

ماده ۲۹۹ ق.ا.ح. مصوب ۱۳۱۹ نیز بیان می‌دارد؛ «ترتیب صدور سند مالکیت به نام ورثه یا موصی‌له نسبت به اموال غیرمنقول که به نام مورث ثبت شده است در آیین‌نامه وزارت دادگستری معین می‌شود.» در ماده ۳۷۴ همین قانون آمده است: «در صورتی که ورثه بخواهند ملک غیرمنقولی که به نام مورث ثبت شده است به نام آنها ثبت گردد باید تصدیق انحصار وراثت یا رونوشت گواهی شده آن را که مشتمل بر تعیین سهام باشد به اداره ثبت تسلیم نمایند.»

ماده یک آیین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ ق.ا.ح. مصوب ۱۳۲۲ وزارت دادگستری می‌گوید: «در موقعی که از طرف ورثه یا موصی‌له یا وصی بر اموال درخواست شود ملکی که در دفتر املاک به نام مورث ثبت شده است به نام ورثه یا موصی‌له یا به عنوان وصیت ثبت گردد، به ترتیبی که در مواد بعد مذکور است رفتار خواهد شد.»

در ماده ۲ آیین‌نامه فوق‌الاشعار نیز آمده است: «هرگاه در ورقه انحصار وراثت که به اداره ثبت اسناد و املاک داده می‌شود عده ورثه و سهام هر یک از آنها معین شده و وصیت‌نامه نیز که مطابق ق.ا.ح. بتوان به آن ترتیب اثر داد به اداره ثبت تسلیم نشده و قبلاً هم وصیتی ثبت نشده باشد حصه هر یک از ورثه از ملک به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد ثبت می‌شود.»

و همچنین ماده ۳ آیین‌نامه مذکور اظهار می‌دارد: «اگر کسی به عنوان ادعای وراثت یا به عنوان اعتراض به تصدیق انحصار وراثت در دادگاه اقامه دعوی کرده باشد باید قبل از آنکه ملک به نام ورثه ثبت شود تصدیقی از دادگاه حاکی از اقامه دعوی گرفته به اداره ثبت تسلیم نماید. در این صورت ثبت ملک به نام ورثه تا معلوم شدن نتیجه نهایی ادعا، توقیف خواهد شد.» که با تصویب قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۸ و ۱۳۶۶ به ترتیب مواد ۱۹۴ و ۳۵ علاوه بر لزوم ارائه تصدیق انحصار وراثت، تسلیم گواهی‌نامه واریز مالیات بر ارث نیز جهت ثبت مال غیرمنقول از اسم متوفی به اسم وراثت یا موصی‌له نیز الزامی گردید.

ب - تنظیم و ثبت اسناد ناقله وراثت در دفاتر اسناد رسمی

تنها مستند راجع به نحوه تنظیم و ثبت اسناد معاملات وراثت نسبت به ماترک متوفی در مقررات ثبتی ماده ۴۰ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ می باشد که مقرر است: «در مورد معاملات وراثت متوفی نسبت به املاک، معامله را وقتی می توان تنظیم و ثبت نمود که گواهی نامه انحصار وراثت در دست داشته و بین آنها در سهم الارث توافق باشد.» هرچند ماده یادشده راجع به معاملات املاک است اما باید گفت در تنظیم و ثبت اسناد معاملات اموال منقول متوفی نیز لازم الرعایه است چه آنکه بدون ارائه گواهی انحصار وراثت و همان طوری که در سطور پیشین گفته شد تعیین میزان سهام و انحصار آنها امکان پذیر نخواهد بود.

ج - تنظیم و ثبت اسناد وکالتی راجع به ماترک

ثمره اصلی این بحث در تنظیم اسناد وکالتی روشن می شود از آن رو که صدور گواهی نامه انحصار وراثت قطعاً مستلزم رعایت تشریفات مقرر قانونی از جمله درخواست یا دادخواست، تهیه استشهادیه، انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار و غیره و احیاناً وصول اعتراض و بالاخره گذشت زمان تا صدور حکم و گواهی قطعی از مراجع صالح قضایی است و در این بین ممکن است یک یا چند نفر از وراثت قصد خروج از کشور و تعیین تکلیف نسبت به کل یا بعضی از سهم الارث خود از اموال به جامانده از مورث را داشته باشند، یکی از راهکارهای عملی تنظیم سند وکالت از سوی هر یک از ورثه به دیگری و یا ثالث جهت انجام امور راجع به سهم الارث و یا حتی انتقال سهم الارث آنان است و مشکل از همین نقطه بروز می کند؛ بدین معنا که برخی از دفاتر اسناد رسمی با این تصور که تنظیم هرگونه سند از جمله اسناد وکالتی از سوی وراثت نسبت اموال موروثی متوقف بر صدور و ارائه گواهی نامه انحصار وراثت است یا از تنظیم این گونه اسناد طفره رفته و یا تنظیم سند وکالت نسبت به کلیه اموال موروثی موکل را به جای تنظیم سند وکالت نسبت به ملک خاص پیشنهاد می نمایند و از ذکر و توضیح اینکه موکل به عنوان ورثه چه کسی مبادرت به تنظیم این سند وکالت کرده است اجتناب می نمایند، به نظر می رسد ارائه این پیشنهاد نه

تنها به خواسته موکل جامه عمل نمی‌پوشاند بلکه ممکن است او را با مشکلات جدید دیگری نیز مواجه سازد. زیرا آنچه قصد موکل است اعطای نیابت و وکالت فروش و انتقال سهم‌الارث خود از یک یا بخشی از اموال مورث خود است نه کل آن. بنابراین چون وکالت، معامله محسوب نشده و عقدی است که یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود قرار می‌دهد^۱ ارائه گواهی انحصار وراثت به دفترخانه جهت تنظیم هر نوع سند وکالت از سوی وراثت حتی وکالتنامه‌هایی که متضمن اعطای حق فروش و انتقال سهم موکل از ماترک مورث به ثالث، یا خود وکیل باشد الزامی نبوده و النهایه به نظر نگارنده، دفاتر اسناد رسمی بنا به مراتب پیش گفته مجاز خواهند بود با احراز وراثت و تصریح اینکه موکل به عنوان ورثه چه کسی اعطای وکالت می‌کند، کلیه امور اداری، حقوق و حتی انتقال سهم موکل از اموال منقول و غیرمنقول را با ذکر مشخصات کامل آن اموال مبادرت به تنظیم اسناد وکالت نمایند بدون آنکه تصدیق انحصار وراثت صادر شده باشد.

نکته‌ای که در پایان لازم به توضیح است اینکه تنظیم سند وکالت فروش از طرف وراثت نسبت به وسایط نقلیه مورث بدون ملاحظه گواهی انحصار وراثت عملاً امکان‌پذیر نیست. زیرا به موجب تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۸۰/۱۱/۲۷ که منجر به اصلاح مواد ۱۲۳ و ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت گردیده است؛ «حق‌الثبت اسناد وکالت برای فروش وسایط نقلیه موتوری و ماشین‌آلات راهسازی و مصرفی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آنها مطابق حق‌الثبت سند قطعی آنها خواهد بود.»

هم‌چنین وفق تبصره یک ماده ۴۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷؛ «دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم هر نوع سند بیع قطعی، صلح، هبه و وکالت برای فروش انواع خودرو مشمول مالیات، رسید و یا گواهی پرداخت عوارض تا پایان سال قبل از تنظیم سند موضوع بند "ب" ماده ۴۳ این قانون و هم‌چنین رسید پرداخت مالیات نقل و انتقال

۱. ماده ۶۵۶ ق.م. وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود می‌نماید.

موضوع این ماده را طبق جداول تنظیمی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور اعلام می‌شود از معامل یا موکل اخذ و در اسناد تنظیمی موارد زیر را درج نمایند...».

در نتیجه از آنجا که تنظیم سند وکالت فروش از سوی هر یک از وراث مستلزم تعیین سهم هر یک از آنان است تا به نسبت سهم موکل مبنای محاسبه حق الثبت و مالیات نقل و انتقال قرار گیرد، این مهم بدون ملاحظه گواهی نامه انحصار وراثت امکان پذیر نیست.

سیری در کتابشناسی حقوق ثبت اسناد و املاک (بخش دوم)

محمدعلی اختری^۱

مقدمه

در بخش اول مقاله در خصوص کتابی از کتاب‌های تاریخی با موضوع حقوق ثبت اسناد و املاک زیرعنوان «در محضر شیخ فضل‌الله نوری» سخن گفتیم. آن کتاب شامل انواع مختلف از اسناد معاملات و عقود و ایقاعات مربوط به سال‌های ۱۳۰۳ تا ۱۳۰۶ هـ.ق. بود. اینک کتابی که درباره آن می‌خوانید به نام «اسناد محکمه» است از آیت‌الله سید محمدصادق طباطبایی سنگلجی که حاوی انواع اسناد معاملات و تعهدات و احکام و تصمیمات شرعی و قضایی است. آن مرحوم پدر سیدمحمد طباطبایی سنگلجی یکی از دو رهبر مذهبی انقلاب مشروطه ایران و از مجتهدان طراز اول زمان خود و از خانواده سادات طباطبایی ایران شاخه ابوالمعالی است. اسناد و احکامی را که در حضور خود در سال‌های ۱۲۸۴ - ۱۲۸۵ هـ.ق. صادر کرده در آن دفتر به ثبت رسانده است. این کتاب به صورت عکس توسط نشر آبی و به کوشش آقای امید رضایی در سال ۱۳۸۷ چاپ شده است. نام محکمه

۱. سردفتر بازنشسته دفتر اسناد رسمی ۱۲۲ تهران.

در عنوان کتاب به معنی «دادگاه» امروزی است؛ یعنی محل صدور احکام. این کتاب علاوه بر انواع اسناد و عقود و تعهدات رایج آن دوران شامل احکام قضایی و حقوقی بسیاری است. در مقدمه عرض کنم که سادات طباطبایی ایران از نسل دو برادر به نام‌های سیدمحمد معروف به ابوالمعالی کبیر و سیدعبدالکریم می‌باشند.

طباطبائیان شاخه عبدالکریم به سادات طباطبایی بحرالعلوم معروفند و علت شهرت آنها به بحرالعلوم آن است که یکی از نواده‌های عبدالکریم به نام آیت‌ا... سیدمحمد مهدی طباطبایی که منشأ اصفهانی دارند در مسافرتی که به مشهد مقدس کرده و در حضور عالم و فقیه معروف خراسان میرزامحمد مهدی اصفهانی - خراسانی معروف به میرزا مهدی شهید (۱۲۱۸ قمری) که خود فقیهی عارف و از نوادگان شاه نعمت‌اله ولی کرمانی بود تلمذ نمود و میرزامهدی خراسانی که دریافت سید در انواع علوم دینی و فلسفی کسوت استادی دارد وی را بحرالعلوم خواند و از آن پس سیدمحمد مهدی به سیدبحرالعلوم مشهور گردید.^۱ از این شاخه دانشمندان بسیاری برخاسته‌اند برای نمونه از حضرت آیت‌ا... حاج آقا حسین طباطبایی بروجردی مرجع تقلید معروف معاصر از نوادگان حاج سیدجواد برادر کوچکتر سیدمحمد مهدی بحرالعلوم می‌توان اسم برد. شاخه دیگری از این سادات از اولاد مرحوم ابوالمعالی هستند. مرحوم حاج سیدمحمدصادق طباطبایی شخص مورد بحث در این مقاله یکی از نواده‌های سید ابوالمعالی کبیر است و در شجره‌نامه او چنین آورده‌اند: «سیدصادق بن سید مهدی بن سیدعلی کبیر ابن سیدمنصور ابن سیدمحمد الملقب به ابوالمعالی...» ولی با توجه به شجره‌نامه مرقوم مندرج در کتاب یادشده^۲ سلسله نسب این خانواده به زید شهید فرزند حضرت علی بن الحسین امام سجاد (ع) می‌رسد. اما در بیشتر کتب انساب خانواده طباطبا از نسل حضرت امام حسن مجتبی (ع) هستند. برگردیم بر اصل موضوع به طوری که در مقاله قبل گفتیم علمای شیعه متصدی تنظیم اسناد معاملات و عقود مردم، بعد از دستور

۱. احمد صدر حاج سید جوادی، بهاء‌الدین خرم‌شاهی و کامران فانی (زیرنظر) *دایرةالمعارف تشیع*، نشر

شهید سعید محبی، ج ۳، ص ۱۱۶.

۲. *اسناد محکمه*، ص ۲۳۷.

ناصرالدین شاه در سال ۱۲۷۹ هـ.ق.، مبادرت به ثبت خلاصه اسناد معاملات در دفاتری به نام دفتر شرعیات نموده‌اند. این نوع دفاتر بدون دخالت و یا اجازه دولت تنظیم می‌شده، به همین دلیل متأسفانه در بایگانی‌های دولتی حفظ نشده‌اند و فقط چند فقره از آنها فعلاً در دسترس است. در تاریخ آمده که پس از اسلام برای اولین بار در دوران سلطنت غازان خان مغول در فرمانی که از طرف او صادر شد و در سراسر متصرفات او که از آب آمویه تا مصر ادامه داشت اجرا گردید. اسناد و قبالات به صورت واحد و متحدالشکل و المضمون در آمد. در تاریخ مبارک غازانی این فرمان که یرلیغ نامیده می‌شود، آمده است «احتیاط در اموری که تعلق به نوشتن حجج و وثایق و انواع کتب و اصناف حکم نامه‌ها و سجلات دارد، چه اکثر احوال آنچه می‌نویسند از خلل خالی نمی‌باشد و نیز می‌افتد که به مراتب نصرت به اثبات باطل‌ها و ابطال حق‌ها می‌انجامد ولی خلل تعلق به جعل نویسندگان دارد و به لوازم و شرایط نوشتن ... چون تدارک کلی در این باب نیز واجب بود جمعی قضات و ائمه و علما را که به دقت نظر موسومند فرمودیم تا به اتفاق حصر هر نوع را سواد کلی کامل الشروط و جامع الدقایق... موشح به خطبه مناسب در قلم آورند و در یک مجلد جمع کردند و معتبر اعیان علما خطوط خویش بر آن نوشتند و بر صحت آن مقاصد گواهی دادند و چون این مطلوب به تقدیم پیوسته از آن مجلد نسخه‌ها نوشتند و به اطراف ممالک فرستادند تا هر کدام نوع که به نوشتن آن احتیاج افتد بعد از حکم حاکم و اشارت او به نوشتن بر صورت سواد که بدان مخصوص است نویسند»^۱ به طوری که ملاحظه می‌شود در آن زمان کلیه اسناد معاملات به صورت شکل واحد از هر نوع در سراسر کشور او نوشته می‌شد و این سند بعدها در کشور عثمانی و کشورهای عربی از مصر و شام ادامه یافت و این نوع دفاتر حفظ شد و منبع بسیار خوبی برای محققان بعدی فراهم آمد، ولی در ایران پیگیری نشد و لذا در حفظ آنها هم کوششی به عمل نیامد و کشور ما در این بخش از سایرین عقب ماند

۱. رشیدالدین فضل‌اله همدانی، *تاریخ مبارک غازانی*، ج. هرتفورد انگلستان ۱۳۵۸ هـ.ق. ۱۹۴۰ م. صص ۲۲۸، ۲۲۹ به نقل از جزوه تاریخچه حقوق ثبت به قلم نویسنده همین مقاله ص ۸۹.

تا زمان ناصرالدین شاه که به علت دستور او و همت علمای بلد که متصدی نوشتن اسناد معاملات بودند چنین رویه‌ای در تهران و شهرهای بزرگ معمول گردید. به هر حال در این کتاب دویست و هفده صفحه از دفتر سیدمحمدصادق طباطبایی، حاوی ۸۹۰ سند و حکم قضایی و حقوقی از آن مرحوم ثبت شده است. در پیش‌گفتاری که بر این کتاب نوشته شده، چنین معلوم می‌شود که مرحوم سیدصادق غیر از این دفتر کتابچه‌های دیگری هم مربوط به سال‌های ۱۲۸۷ تا ۱۲۹۰ و ۱۲۹۲ به بعد دارد^۱ که تاکنون این دفترها به چاپ نرسیده و از دفتر فعلی هم گزیده‌های بیشتر منتشر نشده است، ولی همین گزیده هم غنیمت است. بسیاری از نمونه‌های اسناد و وقایع تاریخی و مسائل جغرافیایی و اسامی قدیم اماکن و احکام حقوقی و شرعی را شامل است.

قبل از شروع به مطالب این کتاب توضیحی درباره قلعه شوشی قراباغ که در مقاله قبلی ذکر از آن آمده اضافه می‌کنم: قلعه شوشی در ۱۱۷۰ ه.ق. در زمان فترت بین سلطنت نادرشاه افشار و کریم‌خان زند بنا شده است. قلعه شوشی مرکز ایالت قراباغ در شمال غربی آن روز ایران واقع شده و حاکم قلعه که «پناه خان جوانشیر» نام داشته سکه‌ای به نام پناه‌آباد یا در تداول عامه پناه‌آباد ضرب کرده است. این سکه از جنس نقره و در یک طرف آن جمله لاله الا الله، محمداً رسول الله، علیاً ولی الله و در طرف دیگر آن دو کلمه ضرب پناه‌آباد حک شده بود. وزن آن ۴/۲ گرم و بعضی هم یک مثقال (یک شانزدهم سیر و ۲۴ نخود) و یا ۴/۶۴ گرم نوشته‌اند و اندازه آن هم ۲/۱ سانتی‌متر و ارزش آن ابتدا معادل یک عباسی برابر چهار شاهی سپس ده شاهی برابر ۱۸ قپک (کپک) روسی پول نقره و یا هفتاد قپک (کپک) پول مسی روس بوده است. سعید نفیسی و جهانگیر قائم‌مقامی و چند نفر دیگر آن سکه را منسوب به پناه‌خان نمی‌دانند و رونق پناه‌آباد را از دوره صفویه نوشته‌اند.^۲

۱. اسناد محکمه، ص ۹.

۲. میرزا جمال جوانشیر قراباغی: تاریخ قراباغ، مقدمه، تصحیح و تحشیه: حسین احمدی، مرکز اسناد و تاریخ دیپلماسی و سیاسی وزارت امور خارجه، زمستان ۸۴، ص ۲۳.

و اینک کتاب «اسناد محکمه»؛

۱ - در این کتاب و احکام مندرج در آن از انواع واحدهای پولی رایج پایتخت ایران در آن زمان آگاه می‌شویم. به طور مثال تومان ریال که وزن آن ۲۶ نخود معادل ۱۰۰۰ دینار یا اشرفی ناصرالدین شاهی وزن آن ۱۸ نخود و پناباد به وزن ۱۳ نخود که ارزش آن یک بیستم یک تومان بوده و پول سیاه به نام شاهی و تومان تبریزی قران ۲۶ نخود و معروف به صاحبقرانی و بدین ترتیب اگر در سندی هر کدام از این واحدهای پولی ذکر می‌شد به هنگام ادا باید مثل همان ادا می‌شد و اصطلاح مثل‌الثلث یا اجرت‌المثل که در اسناد این زمان رایج است یادگاری از این تنوع واحدهای پولی است و بعضی از اسناد هم اشاره به رواج واحد پولی به نام روپیه دارند که آن هم ۲۶ نخود وزن داشته است و جنس همه این انواع از طلا بوده به استثنای پول شاهی و پناباد که اولی از مس و دومی از نقره بوده است.

(ر.ک. صفحات ۱ - ۲۱ - ۲۳ - ۲۵ - ۲۹ - ۳۶ - ۳۵ و سایر صفحات)

۲ - در صفحه ۳۳ ستون اول - غلام و کنیز هم جزو مهریه آمده و هر کدام ۱۰۰ تومان تقویم شده است و این نشان می‌دهد که هنوز خرید و فروش برده، کنیز و غلام در ایران رایج بوده است. ناگفته نماند که ایران به موجب عهدنامه مورخ اول شوال ۱۲۶۷ مطابق دهم آگوست ۱۸۵۱ م. که با دولت انگلستان بسته و دستورالعمل وزارت امور خارجه غره ربیع‌الاول ۱۲۶۸ هـ.ق. ورود و خرید و فروش غلام و کنیز را از راه دریا ممنوع اعلام کرده بود. ولی غلام و کنیزهایی که قبلاً در ایران در مالکیت اشخاص بودند یا از طریق خشکی وارد می‌شدند و یا از اسرای جنگی بودند هنوز به همان حالت غلامی و کنیزی باقی بوده‌اند.^۱

۳ - بعضی از اسناد بیع مربوط به البسه گران‌قیمت مانند جبه ترمه یا شال کشمیری یا تمثال شاه که الماس نشان بوده تنظیم شده و حتی چنین اجناسی به بیع شرط فروخته

۱ . برومند، صفورا، *سرکسولگری بریتانیا در بوئسهر*، مرکز اسناد و تاریخ دیپلماسی وزارت امور خارجه، ۱۳۸۱، صص ۴۶۱-۴۶۳.

شده است. صفحات ۴۲ - ۱۲۲ و غیره

۴ - در محکمه سید صادق طباطبایی علاوه بر تنظیم اسناد معاملات و عقود و تعهدات و ایقاعات، احکام حقوقی و شرعی و تصمیمات قضایی هم صادر و اجرا شده است که به بعضی از آنها در پایان مقاله اشاره خواهد شد و نیز صدور حکم افلاس و اعسار، نصب قیم، رد مال صغیر بر او، اعتبار قضیه مختوم بها، گواهی حصر وراثت و قرارداد ایجاد ساختمان، قسامه و قصاص، تعیین متولی برای اوقاف بدون متولی، حکم رفع مزاحمت و حتی اجازه اجتهاد و حکم ابطال معاملات غیرشرعی و عزل ناظر و متولی و غیره در این کتاب دیده می‌شود. به طور مثال به صفحات ۵۷ - ۶۲ - ۶۳ - ۷۴ - ۹۲ - ۹۳ - ۹۴ - ۹۶ - ۱۰۱ - ۱۰۵ و غیره مراجعه شود.

۵ - ذکر اصطلاحات معمول در میان مردم در آن زمان مانند بقال‌پسند برای روغن (ص ۴۲۱) و خیره‌پسند در خصوص نبات زرد (ص ۱۶۱) و خبازپسند برای گندم (ص ۹۹) و پنجاه‌باشی و یوزباشی و مین‌باشی برای فرمانده ۵۰ نفر و ۱۰۰ نفر و ۱۰۰۰ نفر (ص ۱۴۰) از خصوصیات دیگر این کتاب است.

۶ - دیگر از مزایای کتاب، اطلاع از نام قدیمی اماکن مانند آسیاوک نام قدیم آسیابک ساوه و خیابان علیا نام قدیمی بالاخیابان در مشهد (ص ۱۴۲) یا پای سه چنار نام قدیم محله پاچنار (ص ۱۴۶) و پسوند اسامی شهرها مانند دارالسلطنه برای شهرهای قزوین و تبریز و اصفهان و دارالخلافة برای شهر تهران و دارالایمان برای قم و دارالعباده برای یزد و ارض اقدس برای مشهد و معلی برای کربلا و اشرف برای نجف که در بسیاری از صفحات کتاب و اسناد آمده است.

۷ - نکته دیگر قابل توجه این است که اسامی مردان بیشتر از اسامی مذهبی انتخاب می‌شده و اسامی زنان و طبقه شاهزادگان و خانواده سلطنتی بیشتر از کلمات فارسی ایرانیان باستان و اسامی مندرج در شاهنامه فردوسی و اسامی از کلمات مرکب از گله‌ها و بوها و فارسی سره برای خانم‌ها.

۸ - برای کلمه مربع که امروزه بعد از «متر» برای بیان مساحت اراضی به کار می‌رود

از کلمه مضروبی بعد از واژه زرع انتخاب شده است. و همان معنی مربع مصطلح امروزی را دارد. (ص ۱۷۳)

۹ - اعمال ولایت شرعیه در بعضی از مسائل مانند سند مندرج در (ص ۲۰۰) ستون اول سند اول که سیدصادق طباطبایی با استفاده از این اختیار خانه بلاوارثی را تصرف نموده است.

۱۰ - معاملات بسیاری در این کتاب میان اشخاص معروف و مشاهیر تاریخی ایران آن زمان ثبت است که اطلاع بر آنها از لحاظ وقایع تاریخی بسیار مشکل‌گشا می‌باشد و اینک متن مختصر بعضی از اسناد مهم و جالب؛

۱ - حکم افلاس و اعسار (ص ۳۴) ستون اول سند دوم و نیز (ص ۵۷) سند اول از ستون دوم.

۲ - الامر: كما سُطِرَ حرر فی لیلة شهر رمضان المبارک ۱۲۸۴؛ مخفی نماناد که به شهادت شهود کثیره از موثقین و معتمدین بر این اقل خدام شریعت مطهره ثابت و محقق گردید بلکه به اعلیٰ درجه وضوح رسیده که آقا علی‌اکبر بزاز معسر و پریشان و فقیر شرعی و بحد افلاس رسیده و مقرضاً و ان کان ذو عسرة بر طلبکاران مشارالیه لازم و محتتم است که مهلت داده و فعلاً مطالبه طلب خود ننمایند تا خداوند عالم فرج بدهد و وسعتی کرامت فرماید تا به مرور ادای دین خود را بنماید و لَقَدْ حَكَمْتُ بِذَالِكِ فِي لَيْلَةِ پَنجَم شهر رمضان المبارک ۱۲۸۴.»

۳ - سند رهن تصرف با دین: اعترف المدیون بعد معرفتها بالدین و رهن و الصلح علی المنافع ... فی لیلة ۱۱ شهر رمضان المبارک: «دائن آقا میرزا داراب - مدیونه جان جان خانم زوجه مرحوم آقا بیک، دین ده تومان پناآباد ۱۳ نخود وزن، مدت ۵ ماه تمام از تاریخ ذیل و بعد به رهن وجه مزبور داد دو دانگ مشاع از کل شش دانگ یک باب خانه ملکی متصرفی خود را که واقع است در محله سنگلیج من محلات طهران بحدود اربعه ذیل ... با کافه ملحقات آن بالتمام که منفک نشود الا بادای تمامی دین و قبل از مرآهنه مسماء مزبوره مصالحه نمود با مقرله تمامی منافع مرهون معلوم را در مدت مزبوره به مال المصالحه یک

تومان که ماه به ماه مقررله ماهی دو هزار دینار کارسازی نماید و در ضمن العقد شرط شد که مقررله در اطاق تختانی رو به قبله مسکن نماید و ازاله برف با مقررله می‌باشد و شرط شد که در ظرف مدت مزبوره در تمام مدت اختیار فسخ با مقررله باشد و صیغه جاری شد فی ۸ رمضان المبارک ۱۲۸۴».

۴ - سند انتقال یک قریه: اعترف النواب العلیه العالیه بما سَطِرَ من المبیعه و قبض الثمن و اسقاط الخیارات و الالتزام لدی فی ۱۷ شوال (المکرم) ۱۲۸۴.

«بایعه نواب علیّه شاهزاده طوبا خانم متعلقه مرحمت پناه رضا قلی‌خان ولا (والی) سابق کردستان، مشترییه نواب علیّه عالیّه ماه رخسار خانم الملقبه به فخرالدوله العلیّه عالیّه تمامی یک سهم از هفت سهم کل شش‌دانگ قریه موسوم به خسروشاه من توابع و قرای حومه دارالسلطنه تبریز که از غایه اشتهاار مستغنیه از تحدید و توصیف می‌باشد. ملکی متصرفی موروثی امی نواب بایعه به انضمام دو سهم از هفت سهم از کل شش‌دانگ قریه دستجرد من توابع قریه مسطوره و جمیع توابع و لواحق شرعیه آنها از ممر و مدخل و مشرب و انهار و اشجار و عیون و جداول و اتلال و جبال و باغات و احجار و اراضی دایره و بایره و اخشاب و قنوات و قلعه و بیوتات و ابنیه و عمارات و کاروانسرا و حمام و دکاکین و مزارع و مراتع و هرچه به آن شرعاً منسوب باشد.

به هر اسم و رسمی که خوانند دگر ام لم یُذکر بقدر الحصه الشایعه. مال المبیعه یکهزار و پانصد تومان پناآباد، سیزده نخود وزن، مقبوضه بایعه و صیغه مبیعه علی نهج المقرر بین وکیل هما جاری شد و بر طبق مبیعه صیغه مصالحه احتیاطیه جاری شد و اسقاط خیارات سیما خیار العین از طرفین به عمل آمد و در ضمن عقد خارج لازم ملتزم شد نواب بایعه در صورت کشف فساد در مبیعه و خروج البیع مستحقاً للغير کلاً او بعضاً تا مدت پنجاه سال ابتدا از تاریخ ذیل از عهده ثمن مقبوض بقدر ما ظهر فساد و جمیع تضررات و غرامات به شاهزاده مشترییه از قبیل بنائی و اجرت‌المثل و غیر ذلک به هر اسم و رسمی که باشد برآید و کان وقوع ذلک فی یوم بیست و هفتم شهر رمضان المبارک ۱۲۸۴ « (ص ۵۴ ستون اول سند اول).

توضیح: ۱ - عبارتی که قبل از اصل سند یعنی قبل از کلمه بایعه آمده عبارتی است که سیدصادق طباطبایی در بالای سند می‌نوشته و نشانه گواهی او به رسمیت دادن سند بوده است و این موضوع در بالای تمام اسناد و احکام صادره از طرف آن مرحوم آمده است، ولی در اسنادی که در محضر شیخ فضل‌اله نوری تنظیم شده وجود ندارد. ۲ - قریه خسروشاه و خریدار آن خانم فخرالدوله مستغنی از تعریف و توصیف هستند خانم فخرالدوله خریدار در این سند دختر عباس میرزا و عیال مرحوم مجدالدوله امیر اصلان خان قاجار بوده است. سه نفر فخرالدوله هم در خانواده قاجار مشهورند؛ یکی فخرالدوله فخر جهان خانم دختر ششم فتح‌علی‌شاه و یکی هم فخرالدوله دختر ناصرالدین‌شاه و سومی اشرف الملوک خانم فخرالدوله دختر نهم مظفرالدین شاه می‌باشد. فخرالدوله اخیر مادر دکتر علی امینی یکی از نخست وزیران دوران سلطنت محمدرضا شاه است.

۵ - حکم قضیه مختومه بها: با فرض صدور حکم از جناب مستطاب قدوه الفقهاء و المجتهدین آقای سید اسماعیل بهبهانی دام بقائه از ایشان یا هر یکی از حکام شرع انور که جایزالحکومه باشند تجدید مرافعه در آن واقعه جایز نیست و حرام و اثم است با اطلاع و التفات حرره الاقل فی ۲۸ ذی قعدة الحرام ۱۲۸۴». «حجت‌الاسلاما دو نفر مرضی‌الطرفین در خدمت سرکار آقائی آقا سید اسمعیل سلم ... مرافعه نموده‌اند حکمی از ایشان صادر شده بعد از چندی مدعی می‌خواهد در خدمت احدی از حکام شرع برود مرافعه نماید. آیا جایز است مرافعه بالای مرافعه‌ای که سرکار آقائی آقا سید اسماعیل فرموده‌اند و حکم هم التفات فرموده‌اند یا خیر حرام است. جواب را بیان فرمایید ادامه ... بقائکم» (ص ۷۴ ستون دوم سند شماره ۳)

۶ - صورت/جازه/اجتهاد: «بسم... الرحمن الرحیم، مخفی نباشد که جناب مستطاب عمده العلماء الاعلام و قدوة الفقهاء العظام شریعت مآب فخرالمجتهدین الموفق بالتوفیقات السبحانیه و المؤید بالتأییدات الربانیه آقامیرزا اسداله یزدی که مدتی در عتبات عالیات مشغول تحصیل علوم شرعیه و فضائل و فواضل دینییه از خلقیه و عملیه نموده‌اند و کمال ترقی در علم و عمل از برای ایشان به هم رسیده است و هر چند خود ایشان از هر جهت

قابل هستند مع ذالک این اقل خدام شریعت مطهره باستجازه و استنباه خودشان نایب نمودم و اجازه دادم در امورات حسبیه شرعیه بلکه در هر امری که شأن و منصب مجتهد جامع الشرایط است اللهم وفقه المراضیک حرره الاقل محمدصادق ابن محمد مهدی الحسینی الطباطبایی فی اواخر ذی حجة الحرام ۱۲۸۴» (ص ۹۳ ستون اول سند اول)

۷ - حکم انتصاب متولی باشی برای امامزاده داود (س) «الان کسی که قابل این است که متولی باشد از جهت امانت و دیانت و اقدام بر خدمت و مواظبت بر امور راجعه به سوی بقعه مبارکه امامزاده واجب التعظیم آخوند ملامحمود است و غیر از او در اینجا نیست و لهذا بعد از مرحوم پدرش او را قرار دادیم که متولی باشی باشد و فرمان عرفی هم از برای او گرفتم و الان هم کماکان باز او متولی باشی بایست باشد و بایست که سایرین مزاحم او نشوند بلکه از اطاعت او بیرون نروند و متابعت امر و نهی او را در خدمات به بقعه محترمه بنمایند و مخالفت نمایند و هرگاه مخالفت نمایند مستحق تعزیر شرعی و سیاست عرفیه (خواهند) خواهند (کذا) شد که من به حاکم آنجا می نویسم مخالفین آخوند را تأدیب و سیاست بنمایند البته و الف البته^۱ مخالفت آخوند ننمایند» حرره الاقل فی ۱۰ محرم الحرام ۱۲۸۵

۸ - تنظیم سند برای خود: در مواردی خود مرحوم سیدصادق طباطبایی از طرف کسی وکیل می شده و خودش آن را در دفتر خودش ثبت می کرده است. امروزه طبق قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون ثبت، سردفتر از تنظیم سند برای اقبای خود ممنوع است که تحت عنوان موارد رد سردفتر مطرح می شود. سند زیر نمونه ای از این نوع اسناد است:

«قد وقع الصلح المسطور و قبض العوض المزبور و اسقاط الحقوق لدی فی غره (یک کلمه ناخوانا) صفرا لمظفر ۱۲۸۵ - غرض آن است که حاضر آمدند ورثه مرحوم زینب خانم مقتوله یعنی زوج او که مسمی به رجبعلی باشد و والده او مسماء به خدیجه است و صبیبه او که مسماء به زهرا باشد همگی طالقاً یعنی به طور مطلق» وکیل نمودند مقتدی الانام سرکار آقائی آقاسید صادق ادام... ایام افادته را در صلح نمودن حقوق و دعاوی که داشتند

۱ . البته و هزار البته برای تأکید بسیار است.

از بابت قتل مورث خود بر آقامیرزا ابراهیم به مبلغ دویست تومان وجه رایج در کارها در حضور خود حضرات وکالتاً عن قبلهم و ولایتاً عن قبل الصبیه المسطوره احتیاطاً ایضاً مصالحه نمود هرگونه حق و حقوق و دعاوی که آنها را از بابت قتل مسماة مسطوره مورث آنها برآقا میرزا ابراهیم ولد صدق محمدتقی بک قصاصاً او دیه بر آقای مزبور از بابت دیه می‌بود، به آقامیرزا جعفر اخ صلیبی و بطنی آقای مزبور به مال المصالحه دویست تومان پناآباد ناصرالدین شاهی ۱۳ نخود وزن و صیغه صلح واقع و جاری و وجه مصالحه تماماً و کاملاً تحویل و تسلیم اشخاص مفصله مرقومه حسب سهم هر یک گردید. پس بعد از این هیچ یک از حضرات را نمی‌رسد که بر آقایان مزبور یا بر اقارب و متعلقین او از این بابت ادعا و گفت‌وگویی نمایند و کان ذلک فی ۱۰ محرم الحرام ۱۲۸۵» (ص ۱۰۸ ستون دوم سند اول)

۹ - تنظیم سند مبیعه‌نامه با وکالت برای املاک ایرانیان در خارج از مرزهای ایران آن روز مانند نجف اشرف و کربلای معلی و یا قندهار در افغانستان (ص ۱۳۰ ستون اول سند دوم و ص ۱۰۰ ستون دوم سند آخر).

۱۰ - حکم اعمال ولایت شرعی در مورد یک‌باب‌خانه بلاوارث

«دو عملی که شده است ممضی است حرره الاقل فی ۱۲ شهر ربیع‌الاول ۱۲۸۵»
چون خانه یاسمن باجی که بلاوارث بوده جناب آقا سید صادق مدظله‌العالی به حسب حکومت شرعیه تصرف فرموده و به آقای محمد هادی سپرده بودند و دائی علاف که ادعای هفتاد و دو تومان طلب از آن مرحومه داشت و ثابت نبود لهذا مصالحه نمود به ۵۰ تومان که بعد از فروش خانه دریافت نماید لهذا آقامحمد هادی به وکالت از جناب آقای معظمله به اجاره داد. عمارت مزبوره را به دایی علاف در مدت یکسال به مال‌الاجاره یک سیر نبات صندوقی و شرط شد از برای جناب معظمله خیار فسخ اجاره در مدت مزبوره در صورت فروش خانه و صیغه جاری شد فی دهم ربیع‌الاول ۱۲۸۵» (ص ۱۳۷ ستون اول سند اول و سند اول ستون اول ص ۲۰۰).

۱۱ - تأیید سند وقف‌نامه‌ای که قبلاً به مهر و امضای عالم دیگری رسیده بوده است.

الامر : كما سُطِرَ و زُبِرَ لا ريب فيه و لا شبهه ... حرره الاقل في ۱۷ شهر ربيع المولود

۱۲۸۵

مخفی نماناد که از قرار وقفنامهچه معتبره به خط مرحوم میرزاحمدتقی محرر که در نهایت اعتبار است و مهور به مهر علمای اعلام، من جمله خط و مهر مرحوم الحاج میرزاحمد اندرمانی که در فوق همان ورقه وقوع وقف را مرقوم داشته لذا معلوم و محقق و به اعلی درجه وضوح رسیده چنانچه صحت وقف را داعی هم در حاشیه همان ورقه مرقوم داشتهام تمامی شش دانگ یک قطعه باغ مشجر معنب ملکی متصرفی خود را که واقع است در زاویه مقدسه حضرت عبدالعظیم بحدود اربعه... با جمیع توابع و لواحق شرعیه هرچه باشد به انضمام دو شبانهروز از گردش هفته کل شش دانگ منبع و مجری یک رشته قنات مدعوه به قنات اسدی و مشترک است فیما بین واقف مزبور و میرزا اسمعیل که در سمت چشمه علی واقع است، مرحوم آقامهدی انباردار وقف بر جمیع تعزیه داران حضرات چهارده معصوم سلام... علیهم اجمعین نمود با شرایط مقرر مرقومه در ورقه وقفنامه و تولیت آن را مفوض نمود مادام الحیوة به نفس خود و پس از عمر طبیعی به ارشد اولاد ذکور خود نسلأ بعد نسل به ارشد اولاد اولاد ذکور به ترتیبی که ایضاً در وقفنامه مسطور است. پس بنابراین باغ محدوده و دو شبانهروز از مجری قنات مزبوره وقف است و تصرف مالکیت در آنها برحسب قواعد شرع مطاع حرام است و لقد حکمتُ بذالک فی هفدهم شهر ربيع المولود ۱۲۸۵.

توضیح: کلمه ربيع المولود یعنی ماه ربيع الاول و علت آن است که مولود مسعود حضرت ختمی مرتبت در ماه ربيع الاول برحسب روایت عامه و خاصه واقع شده لذا در بعضی مواقع از ماه ربيع الاول به نام ربيع المولود یاد شده است.

۱۲ - حکم سیدصادق طباطبایی در خصوص جلوگیری از فروش قریه موسوم به

سعدآباد

آنچه را که مرحوم مغفور عمدة الفقهاء و المجتهدین شریعتمدار اعلی... مقامه مرقوم

فرموده‌اند صحیح و ممضی است حرره فی ۱۹ ربيع المولود ۱۲۸۵

بلی آنچه به داعی ثابت و معلوم است آن است که ملک مزبور مال شما است به حسب ظاهر شرع به هر نحو تصرف خواسته باشید می‌توانید بنمائید «وا... العالم» خط مرحوم حاجی ملامیرزا محمد اندرمانی شریعتمدار، قریه سعدآباد را محمدصادق خان زوج کمینه از قراری که مذکور شد می‌خواهد به اسم خودش به فروش برساند و حال اینکه بر سرکارعالی و عالم واضح و هویدا است که قریه سعدآباد ملک طلق این کمینه است و می‌خواهد محمدصادق خان بغصب به فروش رساند. استدعا این است که چنانچه خدمت سرکار ثابت است که ملک کمینه است در فوق عریضه مرقوم و مزین فرمایند، فی شهر جمادی‌الاول ۱۲۸۳ ص ۱۴۲ ستون دوم سند دوم

توضیح: تأکیدکننده بر مالکیت قریه سعدآباد همان حاج میرزامحمد اندرمانی فوق‌الذکر و قریه سعدآباد هم همان است که بعداً به ملکیت رضاشاه پهلوی درآمد و قصور سلطنتی در آن بنا شد و الحال به صورت موزه درآمد و مورد بازدید مردم است.

۱۳ - تأیید مجدد حکم مالکیت مندرج در شماره ۱۱ توسط سیدمحمدصادق طباطبایی به درخواست خانم فخرالدوله می‌باشد و چون در حکم اشاره به نام اصلی خانم فخرالدوله اشاره نشده نمی‌دانیم کدام فخرالدوله می‌باشد.

السواد مطابق لأصله حرره الاقل فی ۲۳ ربیع الاول ۱۲۸۵

سواد حکم مرحوم حاجی ملا میرزا محمداندرمانی طاب ثراه است که اصل آن دهات ملک سعدآباد نواب علیه فخرالدوله سؤال نموده است و بخط خود آن مرحوم جواب نوشته‌اند و در ۱۹ ربیع‌الاول ۱۲۸۵ ضبط و ثبت شده است (ص ۱۴۷ ستون ۱ سند اول). با توجه به تاریخ تأییدیه اول و دوم این فخرالدوله نمی‌تواند فخرالدوله دختر مظفرالدین شاه یا فخرالدوله دختر فتحعلی‌شاه باشد. پس این نام حصر است بین دو فخرالدوله دختر عباس میرزا و ناصرالدین شاه و چون شوهر دختر ناصرالدین شاه مجدالدوله امیراصلان خان است پس احتمالاً همان دختر عباس میرزا خواهد بود.

۱۴ - تعیین ناظر بر اجرای وصیت میرزا ابوالحسن خان وزیر دول خارجه که به درخواست وراثت آن مرحوم صادر شده است.

بلی عالی‌جاه مقرب الخاقان سرکار عظمت‌مدار مشیرالدوله حاج میرزا حسین خان زید مجده‌العالی را که متحلی به صفات و کمالات حمیده و به امانت بصیرت می‌باشد بالولایه العامه بحسب اقتضاء مصلحت شرعیه ناظر در امور ثلث مرحوم میرزا ابوالحسن خان وزیر دول خارجه بدل از امیر والدشان میرزا نبی‌خان که یکی از نظار در امور ثلث آن مرحوم بود قرار دادیم و نصب نمودیم عملی که می‌شود به نظر و اطلاع ایشان بشود و السلام حرره الاقل فی ۱۲ جمادی‌الثانی ۱۲۸۵ (ص ۱۹۸ سند اول ستون اول).

توضیح :

۱ - میرزا ابوالحسن خان وزیر دول خارجه یا به اصطلاح امروز وزیر امور خارجه پدرش میرزا محمدعلی و مادرش خواهر حاجی ابراهیم‌خان اعتمادالدوله متولد ۱۱۹۰ هـ.ق. و متوفی در ۱۲۶۲ هـ.ق. است. وی در سال ۱۲۴۰ متصدی وزارت امور خارجه شد هم او از عمال کمپانی هند شرقی و از سرسپردگان دولت انگلستان بود و از ۱۲۲۴ تا ۱۲۶۲ سال وفات خود ماهی ۱۵۰۰ تومان آنروز از دولت انگلستان مستمری می‌گرفت. جیمز موریه نویسنده انگلیسی و مؤلف کتاب «حاجی بابا اصفهانی» در نوشتن کتاب خود از شخصیت میرزا ابوالحسن خان الگو گرفته است.

۲ - میرزا حسین خان مشیرالدوله پسر میرزانی خان قزوینی متولد ۱۲۴۱ هـ.ق. در ۱۳ رجب ۱۲۸۸ به لقب سپهسالار اعظم ملقب و در ۲۹ شعبان ۱۲۸۸ صدراعظم ایران شد و تا ۱۲۹۰ صدراعظم بود. وی بانی عمارت بهارستان و مسجد سپهسالار است و در ۲۱ ذی‌الحجه ۱۲۹۸ در سن ۵۷ سالگی فوت کرد.^۱

۱ . تذکر: شرح حال اشخاص همگی از کتاب شرح حال رجال ایران در قرون ۱۲، ۱۳ و ۱۴ هجری قمری نوشته مهدی بامداد گرفته شده است.

درآمدی بر قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶

ایرج نجفی^۱

مقدمه

ماده ۳۴ قانون ثبت که در خصوص معاملات رهنی و شرطی و به طور کلی معاملات با حق استرداد بحث و گفت‌وگو می‌کند در سال ۱۳۵۱ ه.ش. مورد تصویب قرار گرفته است. برای آشنایی بیشتر با پیشینه ماده مذکور باید به قانون مدنی مراجعه شود که در ماده ۴۵۸ ق.م. آمده است؛ «در عقد بیع، متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بائع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و...» و همچنین در ماده ۴۵۹ ق.م.؛ «در بیع شرط، به مجرد عقد، مبیع ملک مشتری می‌شود با قید خیار برای بائع؛ بنابراین اگر بائع به شرایطی که بین او و مشتری برای استرداد مبیع مقرر شده عمل ننماید، بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع می‌گردد و اگر بالعکس بائع به شرایط مزبوره عمل نماید و مبیع را استرداد کند، از حین فسخ، مبیع مال بائع خواهد شد...» بنابراین با انجام معاملات شرطی به شرح مذکور مبیع

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۱۰۰۵ تهران.

به صورت معلق و مشروط در مالکیت مشتری قرار می‌گیرد و به محض انقضای مدت مندرج در سند شرطی و عدم رد ثمن از طرف بایع، بیع قطعی گردیده و مبیع مال مشتری می‌گردد (بیع شرط).

پیش از تصویب ماده ۳۴ و مکرر قانون ثبت در سال ۱۳۵۱، برخی از این مواد قانون مدنی نهایت سوءاستفاده را نموده و با دادن وام به افراد نیازمند با سودهای کلان و کمرشکن، املاک با ارزش آنها را در قبال ثمن بخش به بیع شرطی خریداری می‌نمودند و چون افراد مذکور پس از انقضای مدت قادر به بازپرداخت ثمن معامله و سود و بهره کلان آن نبودند ملک از آن مشتری (اعطا کننده وام) می‌گردید و از این طریق بسیاری از رباخواران صاحب مال و اموال باارزشی در مقابل مبلغ ناچیز می‌شدند.

در سال ۱۳۵۱ قانونگذار برای جلوگیری از سوء استفاده‌کنندگان از فرصت‌های قانونی و برای نظارت و حاکمیت قانون بر معاملات شرطی و از طرفی نظم و انسجام بخشیدن به معاملات رهنی که بین بانک‌ها و مشتریان منعقد می‌گردید اقدام به تصویب ماده ۳۴ و مکرر قانون ثبت نمود.

در ماده ۳۴ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) آمده بود: «در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست کند...» که در اجرای قانون مذکور بدهکار می‌توانست ظرف ۶ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست حراج ملک خود را بنماید که در این صورت ملک مذکور را از طریق برگزاری حراج (که مبلغ آن از کل طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی آن شروع و به کمتر از آن داده نمی‌شد) فروخته و ثمن معامله به بستانکار تحویل می‌گردید و مقرر شده بود که در صورت نبودن خریدار و همچنین در صورتی که بدهکار ظرف مدت ۶ ماه مذکور تقاضای حراج نکند در آن صورت پس از انقضای مدت هشت ماه از تاریخ ابلاغ، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض قانونی به

بستانکار واگذار می‌گردد.

در صورتی که تقاضای حراج از طرف بدهکار به اداره ثبت واصل می‌گردید، اداره مذکور مکلف بود نسبت به اجرای عملیات حراج اقدام نماید و اگر مورد رهن بیش از مبلغ کل طلب و خسارت و عوارض قانونی آن به فروش می‌رسید مازاد بر طلب باید به بدهکار مسترد می‌گردید، هرچند که در عمل هیچ‌وقت چنین اتفاقی رخ نمی‌داد. زیرا بدهکاران بنا به دلایل مختلف عمدتاً از این فرصت قانونی جهت تقاضای حراج استفاده نمی‌نمودند و در نتیجه با گذشت زمان، ارزش املاکی که در رهن بانک‌ها قرار داشت روز به روز افزایش می‌یافت. به طوری که هیچ‌گونه تعادل اقتصادی و ارزش مالی بین وام دریافتی بدهکار و خسارات متعلقه با ارزش ملک وجود نداشت و به عبارتی ارزش ملک بسیار بیشتر و افزون‌تر از میزان بدهی بود و در نتیجه با عدم تقاضای حراج و یا در صورت برگزاری عملیات حراج و نبودن خریدار تمامی ملک مورد وثیقه در قبال مبلغ مورد رهن به بستانکار منتقل می‌گردید.

از طرفی ماده ۷۸۱ ق.م. تصریح دارد؛ «اگر مال مرهون به قیمتی بیش از طلب مرتهن فروخته شود، مازاد مال مالک آن است؛ و اگر برعکس حاصل فروش کمتر باشد، مرتهن باید برای نقیصه به راهن رجوع کند.»

هرچند در ماده ۳۴ سابق در مواردی که مورد رهن به مرتهن واگذار می‌گردید بستانکار موظف بود هرگاه قسمتی از طلب خود را که دریافت کرده بود به راهن مسترد نماید اما در مورد ارزیابی رهینه و ایجاد تعادل بین میزان بدهی و ارزش مورد رهن سخنی به میان نیامده بود جز در مواردی که عملیات حراج انجام می‌گردید که در آن صورت هم مبلغ پایه حراج از مبلغ طلب و خسارات قانونی آن شروع می‌شود و نه از مبلغ و ارزش روز مورد وثیقه و برعکس؛ اگر مورد وثیقه به هر دلیلی تکافوی طلب طلبکار را نمی‌نمود مرتهن حق رجوع به راهن را نداشت جز در مورد تبصره ۶ ماده ۳۴ که آن هم از طریق اعراض از رهن و تبدیل سند وثیقه‌ای به سند ذمه‌ای که در آن صورت می‌توانست معادل طلب خود از اموال

دیگر بدهکار نیز استیفا نماید.

بنابراین می‌توان گفت ماده ۷۸۱ ق.م. با تصویب ماده ۳۴ ق.ث. عملاً نسخ ضمنی شده بود.

در سال ۱۳۶۶ فقهای شورای نگهبان در نظریه شماره ۴۹۸ خود راجع به ماده ۳۴ چنین اظهارنظر نمودند: ۱ - در بیع به شرط خیار و نحو آن مثل شرط وکالت، فروشنده در انتقال مبیع به خود، پس از انقضای مدت و عدم اخذ به خیار و انتفای موضوع شرط، مورد معامله، ملک مطلق مشتری است و بنابراین ترتیبات مقرر در این ماده در مورد آن مغایر با موازین شرعی است. ۲ - در مورد رهن نیز از لحاظ اینکه مرتهن در صورتی که از جانب راهن وکالت در فروش نداشته باشد، نمی‌تواند مستقلاً اقدام نماید و بعد از مطالبه و امتناع راهن باید رفع امر به حکم شرعی نماید و همچنین از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در صورتی که قیمت آن بیشتر از دین باشد، مغایر با موازین شرعی است. ۳ - تأخیر در وصول دین در مواردی که حال و مؤجل باشد به مدت ۸ ماه کمتر یا بیشتر با موازین شرعی مغایرت دارد. با مذاقه در نظریه فقهای محترم شورای نگهبان استنباط می‌گردد که کلیت ماده ۳۴ ق.ث. مصوب سال ۵۱ مغایرت شرعی داشته و نظریه مذکور در پشتیبانی و تقویت ماده ۷۸۱ ق.م. که مستنبط از موازین شرعی تدوین یافته، صادر گردیده است. فقهای شورای نگهبان در نظریه دیگری راجع به خسارت تأخیر تأدیه که در تاریخ ۶۷/۱۰/۱۴ تحت شماره ۳۳۷۸ صادر گردیده اعلام داشته‌اند:

«آن قسمت از ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره ۴ و ۵ آن و ماده ۳۶ و ۳۷ آیین‌نامه اجرایی ثبت که اخذ‌مازاد بر بدهی بدهکار را به عنوان خسارت تأخیر تأدیه مجاز شمرده است خلاف موازین شرعی و باطل اعلام می‌شود».

بنابراین ضرورت ایجاب می‌نمود که ماده ۳۴ ق.ث. مورد جرح و اصلاح کلی قرار گیرد و نگارنده نیز قبلاً در کتاب خود^۱ دلایل اصلاح ماده مذکور و انطباق آن با ماده ۷۸۱ ق.م.

۱. نجفی، ایرج، حقوق ثبت، شرح قانون و آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی، صص ۸۱ و ۸۲، انتشارات نگاه بینه، سال ۱۳۸۶.

را مورد تأکید قرار داده و پیشنهاد کلی اصلاح ماده مذکور داده شده است.

متن ماده واحده قانون اصلاح ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۸۶

ماده ۳۴ ق.ث. که به صورت طرح دو فوریتی ارائه شده بود، در جلسه علنی مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ به صورت ماده واحده‌ای مورد تصویب مجلس شورای اسلامی قرار گرفته و در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۸ به تأیید شورای نگهبان نیز رسیده است که با انتشار آن در روزنامه رسمی شماره ۱۸۳۶۸ به تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۸ ماده واحده مذکور جایگزین ماده ۳۴ اصلاحی و ۳۴ مکرر مصوب سال ۱۳۵۱ گردید.

متن عنوان قانون و ماده واحده مذکور به این شرح است:

«قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن»

ماده واحده - ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ به شرح زیر اصلاح و ماده ۳۴ مکرر آن حذف می‌گردد:

ماده ۳۴ - در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

تبصره ۱ - در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲ - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت

سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

تبصره ۳ - این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده نیز جاری است.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ بیست و نهم بهمن ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

شرح و بررسی ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۸۶

۱ - در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ ق.ث. زیر عنوان **معاملات با حق استرداد**^۱ مشمول مقررات ماده اصلاحی مذکور قرار گرفته‌اند که از مهم‌ترین آنها عقد رهنی و بیع شرطی می‌باشد که عقد رهن طبق ماده ۷۷۱ ق.م. عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد و معاملات شرطی که به بیع شرط نیز معروف است همان‌طور که پیش‌تر نیز اشاره شد در ماده ۴۵۹ ق.م. آثار و تبعات حقوقی آن قید گردیده و در ماده ۴۵۸ ق.م. نیز آمده است:

«در عقد بیع متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد...». بنابراین معاملاتی که به صورت بیع شرطی است و با معاملاتی که در قالب مواد ۴۵۸ و ۴۵۹ ق.م. تنظیم و انعقاد یافته باشد و همچنین معاملات مذکور در ماده ۳۳ ق.ث. از قبیل معاملات با شرط خیار فسخ برای بایع یا مشتری و قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت، مثل اینکه متعاملین ضمن بیع قطعی، بایع یا شخص ثالثی را وکیل قرار دهند

۱. حقی است که به موجب آن مدیون در معاملات با حق استرداد می‌تواند با رد طلب بستانکار خود مال مورد وثیقه را تحت تصرف کامل خود درآورد، محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ش. ۱۷۳۲.

که پس از مدت معینی در صورتی که عین ثمن یا مبلغ مشخصی از طرف بایع به مشتری مسترد گردید وکیل نسبت به فسخ معامله اقدام نماید و همچنین به صورت عقد صلح، خیار فسخ و حق استرداد برای بایع و یا هر عنوان دیگری با حق استرداد مشمول مقررات ماده ۳۴ ق.ث. خواهد بود و می‌توان گفت اگر معاملات با حق استرداد به هر عنوان و شکل خاص حقوقی تنظیم شده باشند ماده ۳۴ ق.ث. بر آنها حاکمیت دارد.

حال با توجه به ماده ۷۷۷ ق.م. که مقرر می‌دارد: «در ضمن عقد رهن یا به موجب عقد علی‌حده ممکن است رهن مرتهن را وکیل کند که؛ اگر در موعد مقرر رهن قرض خود را ادا ننمود، مرتهن از عین مرهونه یا قیمت آن، طلب خود را استیفا کند؛ و نیز ممکن است قرار دهد وکالت مزبور بعد از فوت مرتهن با ورثه او باشد؛ و بالاخره ممکن است که وکالت به شخص ثالث داده شود». بررسی این نکته ضروری است در صورتی که چنین شرط به صورت وکالت ضمن عقد رهنی آمده باشد آیا قابل اجراست یا موضوع مشمول ماده ۳۴ ق.ث. خواهد بود. اگر قائل به نظر اخیر باشیم، پس باید گفت که ماده ۷۷۷ ق.م. نیز به وسیله ماده ۳۴ ق.ث.، (که معاملات مذکور در ماده ۳۳ ق.ث. را مشمول مقررات ماده فوق دانسته و معاملات با شرط وکالت نیز از زمره آنها است) نسخ ضمنی گردیده و مقررات آن در حاکمیت ماده ۳۴ ق.ث. قرار گرفته است.

۲ - مهلت پرداخت بدهی مقرر در سند رسمی؛ موضوع دیگری که در بررسی ماده ۳۴ ق.ث. باید مورد توجه قرار گیرد، مهلت پرداخت بدهی است. مسلماً در عقود رهنی و شرطی بین رهن و مرتهن و به طور کلی طرفین عقد، مدتی را برای پرداخت دین تعیین می‌نمایند و در ماده ۴۵۸ ق.م. نیز به ذکر مدت معین در بیع شرط تصریح شده است. بنابراین در صورتی امکان صدور اجرائیه جهت سند خواهد بود که مدت مندرج در سند که همان مهلت پرداخت بدهی مدیون می‌باشد منقضی شده باشد و بدهکار نسبت به پرداخت دیون خود اقدامی ننماید.

۳ - ارزیابی وثیقه؛ در خصوص ارزیابی ملک و قطعیت آن، باید به این نکته اشاره شود

که در ماده ۳۴ سابق، مورد وثیقه ارزیابی نمی‌گردید و همان‌طور که اشاره شد در صورت حراج مال مورد رهن، مبلغ حراج از کل طلب و خسارات قانونی آن شروع و در صورتی که تقاضای حراج واصل نمی‌گردید و یا در جلسه حراج خریدار حضور نمی‌یافت، ملک با تمام متعلقات و با هر مبلغ و ارزشی که دارا بود به بستانکار واگذار و منتقل می‌گردید. اما در ماده ۳۴ اصلاحی اخیر به منظور ایجاد تعادل بین دین و ارزش مال مورد وثیقه و اینکه بستانکار فقط به میزان طلب خود از مال مذکور باید استیفا نماید قانونگذار اجازه ارزیابی تمامی مال مورد وثیقه را به ارزش روز آن که همان یوم‌الادا می‌باشد داده است و این، یکی از محاسن بزرگ ماده تصویبی اخیر می‌باشد.

۴ - تقاضای ادامه عملیات اجرایی از سوی بستانکار؛ طبق ماده ۳۴ مورد بحث، بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه به مدت ده روز مهلت دارد که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید، در غیر این صورت اداره ثبت با تقاضای بستانکار اقدام به ارزیابی مال مورد وثیقه می‌نماید. هرچند ارزیابی و ادامه عملیات اجرایی پس از ابلاغ اجرائیه موکول به درخواست بستانکار می‌باشد و در صورت عدم وصول این تقاضا، پرونده اجرایی راکد و بایگانی شده و باعث طولانی شدن جریان عملیات اجرایی می‌گردد که البته چنین مواردی کمتر اتفاق می‌افتد. زیرا بستانکار همیشه به دنبال تسریع در وصول مطالبات خویش می‌باشد مگر اینکه عمداً بخواهد مهلت و فرصت دیگری به بدهکار بدهد، ولی آنچه که مسلم است مدت ده روز مذکور در مقایسه با مهلت‌های مقرر در ماده ۳۴ مصوب ۱۳۵۱ (۶ ماه یا ۸ ماه) فرصت بسیار اندکی است که بدهکار را مجبور می‌نماید ترتیبی را برای پرداخت بدهی خود بدهد. بدیهی است اگر ظرف مدت مذکور بدهی خود را پرداخت ننماید بستانکار نیز تقاضای ارزیابی مورد وثیقه را کند، حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی که موارد آن در آیین‌نامه پیش‌بینی شده است با برگزاری عملیات مزایده که نحوه آن هم در آیین‌نامه اجرایی قانون آمده است، مطالبات مرتهن وصول می‌گردد و در اینجا به نکته مهمی باید توجه داشت و آن اینکه از عبارت «حداکثر ظرف مدت دو ماه» چنین استنباط می‌گردد که

قانونگذار مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی را برای انجام تشریفات مزایده و وصول پرداخت مطالبات داین قرار داده است و به عبارت دیگر ظرف دو ماه مذکور باید پرونده اجرایی مختومه و مطالبات مرتهن وصول شده باشد و نباید چنین تصور شود که پس از دو ماه از قطعیت ارزیابی مزایده برگزار گردد، چرا که چنین منظوری مورد نظر قانونگذار نبوده است.

۵- میزان مطالبات قانونی بستانکار؛ میزان طلب قانونی مبلغی است که منجزاً در سند قید شده باشد. بدیهی است با توجه به لازم‌الاجرا بودن اسناد رسمی، مسلماً آنچه که به طور صریح و منجز در اسناد تنظیمی بر ذمه متعهد است و مورد صدور اجرائیه قرار می‌گیرد، عبارت است از میزان اصل طلب و میزان سود و خسارت تأخیر تأدیه تا روز تقاضای اجرائیه و بعد از آن (در مورد بانک‌ها و مراجعی که براساس قانون حق دریافت آن را دارند). لازم به توضیح است همان‌گونه که قبلاً نیز در ذکر سابقه تاریخی ماده ۳۴ ق.ث. بیان شد، وصول خسارت تأخیر تأدیه بنا به نظر فقهای محترم شورای نگهبان غیرشرعی و باطل اعلام گردید، ولی به دنبال آن مجمع تشخیص مصلحت نظام برابر مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۵ خود که طی شماره ۱۳۱۳۱۸ مورخ ۱۳۶۹/۹/۳ در روزنامه رسمی کشور چاپ و منتشر گردید زیر عنوان «قانون نحوه وصول مطالبات بانک‌ها» مقرر نمود:

ماده ۱ - کلیه وجوه و تسهیلات مالی که بانک‌ها تا تاریخ اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ مجلس شورای اسلامی به اشخاص حقیقی و حقوقی تحت هر عنوان پرداخت نموده‌اند، اعم از آنکه قراردادی در این خصوص تنظیم شده یا نشده باشد و مقرر بوده است که بدهکار در سررسید معینه تسهیلات مالی و وجوه دریافتی را اعم از اصل و سود و سایر متفرعات مسترد دارد براساس مقررات و شرایط زمان اعطای این وجوه و تسهیلات قابل مطالبه و وصول است. کلیه محاکم دادگستری و مراجع قضایی و دوائر اجرای ثبت مکلف‌اند طبق مقررات و شرایط زمان اعطای وجوه و تسهیلات رسیدگی و نسبت به صدور حکم و وصول مطالبات بانک‌ها اعم از اصل و هزینه‌ها و خسارات و

متفرعات متعلقه (خسارت تأخیر تأدیه، جریمه عدم انجام تعهد و غیره) اقدام نمایند.

ماده ۲ - در خصوص دعاوی که قبلاً راجع به مطالبات بانکها نزد مراجع قضایی مطرح و منجر به صدور حکم شده است و هزینه‌ها و متفرعات و جریمه تأخیر تأدیه و جزای تخلف از شرط متعلقه که وصول آن به نفع بانک مورد لحوق حکم واقع نشده است، بانکها می‌توانند تقاضای تصحیح حکم را از مرجع صادر کننده حکم بنمایند و مرجع صادر کننده حکم مکلف است وفق مقررات این قانون رسیدگی و احکام صادره را تصحیح نماید. مقررات این قانون در مورد دعاوی که در حال حاضر در محاکم مطرح رسیدگی است نیز اعمال می‌گردد.

تبصره: دواير اجرای ثبت اسناد و املاک مکلف‌اند براساس مفاد اسناد و قراردادهای تنظیمی بین بانکها و مشتریان که منجر به صدور اجرائیه شده اعم از آنکه عملیات اجرائی خاتمه پیدا کرده یا در جریان اجرا باشد نسبت به وصول خسارات تأخیر تأدیه و سایر متفرعات و هزینه‌های مربوط طبق مقررات این قانون عمل نمایند.

نظر به اینکه قانون مذکور برای مطالبه وصول تمامی مطالبات بانکها کافی نبود و در اجرا با مشکلات عدیده حقوقی و قانونی مواجه بود از جمله اینکه تنها شامل وجوه و تسهیلاتی می‌گردید که بانکها تا تاریخ اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال ۶۲ پرداخت کرده بودند، لذا ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا به شرح زیر اصلاح و در تاریخ ۱۳۷۶/۱۱/۲۹ دو تبصره به آن اضافه گردید؛

«ماده ۱۵ اصلاحی کلیه قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌گردد به موجب قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که در مفاد آن طرفین اختلافی نداشته باشند لازم‌الاجرا بوده و تابع آیین‌نامه اسناد رسمی می‌باشد.

آن دسته از معاملات مربوط به اموال غیرمنقول و اموال منقول که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.»

بنابراین طبق مفاد ماده مذکور قراردادهایی که بین بانک‌ها و مشتریان در قالب نمونه فرم‌ها و قراردادهای داخلی بانک‌ها تنظیم می‌گردد و به عنوان سند ذمه‌ای در حکم اسناد رسمی بوده و در نتیجه؛ نیاز به تنظیم دفاتر اسناد رسمی ندارند. زیرا اصولاً در چنین قراردادهایی، مالی اعم از منقول یا غیرمنقول از سوی بانک‌ها به وثیقه گرفته نمی‌شود و قراردادهای مذکور به پشتوانه چک و سفته و تضمین اشخاص حقیقی تنظیم می‌گردد اما قانونگذار در مورد معاملات راجع به اموال غیرمنقول و اموال منقولی که نقل و انتقال آنها باید با سند رسمی انجام گیرد مانند وسائط نقلیه و اتومبیل تکلیف نموده که تنظیم قرارداد بانکی آنها باید در دفتر اسناد رسمی انجام گیرد و در تبصره ۱ ذیل ماده ۱۵ اصلاحی نیز آمده است؛

«تبصره ۱ - (الحاقی ۱۳۷۶/۱۱/۲۹) کلیه وجوه و تسهیلات اعطایی که بانک‌ها در اجرای این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی پرداخت نموده یا می‌نمایند و برابر قرارداد تنظیمی مقرر شده باشد که اشخاص مذکور در سررسید معینی وجوه و تسهیلات دریافتی به انضمام سود و خسارت و هزینه‌های ثبتی و اجرایی دادرسی و حق الوکاله را بپردازند در صورت عدم پرداخت و اعلام بانک بستانکار قابل مطالبه و وصول است و کلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت و دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند براساس مفاد اسناد و قراردادهای تنظیمی نسبت به صدور حکم و اجرائیه و وصول مطالبات بانک، طبق مقررات این قانون اقدام نمایند».

بدیهی است ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند نسبت به آنچه که به طور منجز در قراردادها قید شده است اجرائیه صادر نمایند. بنابراین بانک‌ها و مراجعی که طبق قانون و مقررات فوق و دیگر مقررات، حق دریافت سود و خسارت تأخیر تأدیه و هزینه‌های قانونی دیگر را دارند باید هنگام صدور اجرائیه اصل طلب و موارد مذکور را نیز در تقاضانامه خود منظور نمایند مسلماً اشخاص حقیقی و هم‌چنین اشخاص حقوقی دیگر که در قانون و مقررات موضوعه ذکری از آنها نشده است حق درخواست متفرعات طلب را ندارند و صرفاً

براساس مبلغی که به عنوان اصل طلب در قرارداد یا اسناد تنظیمی آنها ذکر گردیده است اجرائیه صادر می‌گردد.

در این گونه موارد گاه ممکن است بانک‌ها مبلغی را در تقاضانامه اجرائیه قید نمایند که با مبلغ مندرج در قراردادها یا اسناد رسمی تنظیمی متفاوت باشد؛ یعنی مبلغ مندرج در تقاضانامه زاید بر میزان سند باشد که ادارات ثبت نمی‌توانند نسبت به مبلغ زاید بر میزان، اجرائیه صادر نمایند و گاهی نیز مبلغ مورد تقاضا کمتر از مبلغ مندرج در سند و قرارداد می‌باشد، در این مورد نیز هرچند قوانین و مقررات اجرایی ساکت بوده اما به نظر می‌رسد که بنا بر اصل حاکمیت اراده طرفین در تنظیم و اجرای قراردادها و اسناد تنظیمی، صدور اجرائیه نسبت به مبلغ مذکور اشکالی ندارد و اگر نظر بستانکار از اعلام مبلغ مذکور (کمتر از میزان سند یا قرارداد تنظیمی) براءت بدهکار نسبت به مبلغ مذکور باشد صدور اجرائیه قطعاً با اشکال مواجه نبوده، ولی حقوق قانونی (نیم‌عشر...) نسبت به کل مبلغ باید وصول گردد. زیرا «براء ذمه متعهد بعضاً یا کلاً پس از ابلاغ اجرائیه موجب سقوط ذمه متعهد از حق اجرا نمی‌شود...»^۱.

۶- برگزاری مزایده و وصول مطالبات مرتهن؛ با برگزاری عملیات مزایده به ترتیبی که در آیین‌نامه اجرایی این قانون آمده است و براساس پرونده اجرایی تشکیلی که مبلغ مورد اجرائیه در آن صریحاً و منجزاً قید شده است مطالبات قانونی مرتهن به میزان طلب وی وصول و اگر مورد وثیقه مازادی داشته باشد به راهن مسترد می‌گردد و منظور از مازاد، مابه‌التفاوت قیمت مال با میزان و مبلغ طلب بستانکار می‌باشد.

ممکن است این پرسش مطرح گردد که اگر قیمت مورد وثیقه طبق ارزیابی به عمل آمده کمتر از میزان بدهی باشد آیا مرتهن حق رجوع به سایر اموال بدهکار را دارد یا خیر؟ در پاسخ هرچند در متن ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب سال ۱۳۸۶ صریحاً به این موضوع اشاره نشده است اما با توجه به اینکه متن اصلاحی مذکور نشأت گرفته از ماده

۱. ماده ۱۶۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷.

۷۸۱ ق.م. است که در قسمت اخیر ماده مذکور به این امر پرداخته شده لذا موضوع در ماده ۱۱۶ آیین‌نامه اجرایی مورد توجه قرار گرفته که در صورت عدم تکافوی مورد وثیقه، بستانکار می‌تواند طبق مقررات اجرایی مربوط به اسناد ذمه‌ای عمل نماید که این مورد نیز در ماده ۳۴ قانون سابق پیش‌بینی نشده بود.

پس از انجام مزایده با شرایط و ضوابطی که در آیین‌نامه مقرر گردیده در صورت حضور خریدار مورد وثیقه در قبال وصول مبلغ پیشنهادی که حداقل معادل یا بیش از مبلغ ارزیابی می‌باشد به وی انتقال و تحویل می‌گردد. از مبلغ وصولی، مطالبات قانونی طلبکار با توجه به محاسباتی که قبلاً انجام گردیده پرداخت و مازاد در صورت وجود به بدهکار مسترد می‌گردد.

۷ - مقایسه ماده ۳۴ مصوب ۱۳۸۶ با ماده ۳۴ اصلاحی ۱۳۵۱؛ تفاوت‌های اساسی و مهمی که ماده ۳۴ سال ۱۳۸۶ با ماده ۳۴ سابق دارد، در این است که اولاً، در قانون سابق مبلغ حراج از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض متعلقه شروع و به کمتر از آن فروخته نمی‌شد اما در قانون لاحق به جای حراج، مزایده برگزار می‌گردد و مبلغ آن از قیمت ارزیابی قطعی شروع می‌شود.

ثانیاً، در ماده ۳۴ قبلی اگر خریدار در جلسه حراج حاضر نمی‌شد یا اصولاً تقاضای حراجی دریافت نمی‌شد پس از انقضای هشت ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض قانونی به بستانکار واگذار می‌گردید در صورتی که در ماده ۳۴ اخیر، بستانکار در صورت استرداد مابه‌التفاوت قیمت ملک و مطالبات قانونی خود، می‌تواند ملک را تملک نماید^۱ در صورت امتناع از پرداخت مابه‌التفاوت مذکور بنا به تجویز آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور^۲ با تقاضای وی به نسبت طلب از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌گردد.

ثالثاً، مهلت‌های شش و هشت ماه که در ماده ۳۴ ق.ث. (سابق) برای پرداخت دین به

۱. ماده ۱۲۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ رئیس قوه قضائیه.

۲. تبصره ذیل ماده ۱۲۶ آیین‌نامه مذکور.

مدیون داده شده بود در ماده ۳۴ جدید به ده روز تقلیل پیدا کرده و پس از مدت مذکور نیز ظرف مدت دو ماه باید تکلیف پرونده اجرایی مشخص و مطالبات قانونی بستانکار وصول گردد مگر اینکه بستانکار تقاضای ارزیابی را ننماید یا اینکه درخواست عدم تعقیب و توقف عملیات اجرایی را بنماید که در این صورت پرونده با مسؤولیت بستانکار راکد خواهد ماند و صرفاً در صورت تقاضای مجدد عملیات اجرایی ادامه می‌یابد.

۸- در تبصره ۱ ماده ۳۴ مصوب سال ۱۳۸۶؛ آمده است «در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد». گاه در موارد متعددی اسناد تعهدآوری بین اشخاص تنظیم می‌گردد که در آن شخص ثالثی به عنوان تضمین، مال یا ملک خود را وثیقه دین یا ضمانت تعهد شخص یا اشخاص دیگری قرار می‌دهد بدون اینکه سند تعهد مذکور در قالب یکی از عقود معاملات با حق استرداد مانند عقد رهنی یا شرطی بین مالک وثیقه و متعهدله تنظیم گردد، یا اینکه شخص ثالث در عقد رهنی که بین متعهد و مرتهن تنظیم می‌گردد ملک خود را به عنوان وثیقه برای متعهد در رهن مرتهن قرار می‌دهد. در حالت‌های مذکور نیز بنا به تجویز تبصره ۱ مذکور، موضوع مشمول مقررات ماده ۳۴ بوده که البته در ماده اصلاحی سابق نیز همین مقررات عیناً ذکر شده است.

۹- تبصره ۲ ماده ۳۴ اصلاحی ۱۳۸۶؛ کلیه مواردی که در متن ماده واحده به آن اشاره نشده از قبیل نحوه ابلاغ و بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و شرایط اعراض از رهن را به آیین‌نامه اجرایی موکول نموده و با افزودن عبارت «و سایر موارد» و ارجاع آن به آیین‌نامه اجرایی خواسته است دست تهیه‌کنندگان آیین‌نامه اجرایی را باز گذاشته و آزادی عمل آنها را در تهیه آیین‌نامه‌ای که در برگیرنده تمامی مواردی باشد که باید در قانون به آن تصریح می‌گردید، ولی به دلیل اجمالی بودن متن قانون به آنها اشاره‌ای نشده است، وسعت بخشد.

۱۰- نکته آخر اینکه در تبصره ۳ ماده ۳۴ اصلاحی سال ۱۳۸۶؛ قانونگذار تکلیف

پرونده‌های اجرایی جاری و قبل از تصویب قانون را روشن نموده و آن اینکه پرونده‌های اجرایی که قبل از تصویب قانون مذکور تشکیل و مختومه نگردیده‌اند مشمول قانون جدید می‌باشند. یعنی تمام پرونده‌های جاری اجرایی که با توجه به ضوابط قانونی مذکور در ماده ۳۴ سابق مختومه نشده‌اند، شرایط جدید ماده ۳۴ (مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۹) بر آنها حاکم بوده و براساس قانون و آیین‌نامه اخیرالتصویب آن باید عملیات اجرایی آنها ادامه یابد.

سند از دید تاریخ (بخش چهارم و پایانی)

مسلم آقاصفری^۱

دلایل عدم تشکیل سازمان ثبت اسناد در ایران (تا اوایل قرن حاضر)

مقدمه

در آغاز قصد بیان آنچه را که به عنوان علل سیاسی و اجتماعی عدم تشکیل سازمان مناسبی در ترتیب اسناد و املاک در ایران می‌شناسم، داشتم، ولی تصادفاً مطلبی جالب از «مقدمه ابن خلدون» مطالعه شد که موافق نظر خویش یافتم و دریغ آمد که از آن درگذرم و شایسته دیدم که آن را چون مقدمه‌ای بر این مبحث بیاورم.

ابن خلدون^۲ که بیشتر به عنوان یک مورخ شهرت دارد، در فقه، فلسفه و ادبیات نیز صاحب نظر و صاحب رأی بوده است، ولی آنچه که بیش از همه مورد نظر ماست، علت‌یابی وقایع تاریخی و تجزیه و تحلیل عوامل اجتماعی است که ابن خلدون به آن دست زده و این کار با ارزش وی پیش‌درآمدی بر علم جامعه‌شناسی در جهان به شمار می‌آید در حدی

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۱۱ تهران و نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران.

۲. ولی‌الدین ابوزید عبدالرحمن محمدبن محمد بن خالد بن خطاب معروف به ابن خلدون در اول ماه رمضان ۷۳۲ هجری (۱۳۳۲ میلادی) در تونس متولد شد و در ۲۵ رمضان ۸۰۸ هجری در مصر هنگامی که منصب قضا را در قاهره به عهده داشت بدرود حیات گفت.

که عده کثیری از صاحب‌نظران تاریخ علم، وی را «پدر جامعه‌شناسی» می‌دانند. در اینجا، ما برای تأیید این مدعا به نقل قسمتی از فصل بیست و چهارم از باب دوم کتاب اول «مقدمه ابن خلدون» می‌پردازیم:

«هرگاه مردمی مغلوب گشتند، هرچند خدا داناتر است به سرنوشت بردگان دچار می‌شوند و همچون ابزاری در دست بیگانگان قرار می‌گیرند و اعتماد به نفس را از دست می‌دهند و به ملل غالب متکی می‌شوند و درخت آرزو در دل ایشان می‌خشکد و از توالد و تناسل آنان کاسته می‌شود و چون درخت آبادانی و عمران در پرتو امید و آرزو بار می‌دهد، چنانچه مردمی در نتیجه سستی و کاهلی نومید و مأیوس گشتند، عادات و صفاتی که ناشی از امید و آرزو می‌باشد از ایشان دور می‌شود.

عصیبت آنان به سبب پیروزی بیگانه از بین می‌رود و آشکار است که تمدن و پیشرفت چنین مردمی متوقف می‌شود و کار و کسب و کوشش آنان در راه ترقی باز می‌ایستد و به سبب درهم شکستن سپاه و لشکرشان نیروی اتحاد ایشان از بین می‌رود، و در آن هنگام در برابر هر تجاوز و نیروی مهاجمی به زبونی و شکست تن می‌دهند و طعمه هر آزمندی می‌گردند، خواه به آخرین مرحله کمال در کشورداری رسیده باشند یا نه و در این امر خداوند داناتر است و از دیگری نیز نهفته است و آن این است که انسان به مقتضای خلافت الهی که در روی زمین به او ارزانی شده است طبعاً ریاست‌طلب است و هرگاه از مقام و منزلت فرو افتد و از رسیدن به هدف و الایش بازماند چنان سستی و زبونی به وی راه می‌یابد که حتی از تلاش و کوشش در رفع گرسنگی و تشنگی خود درمی‌ماند و این ویژگی در انسان وجود دارد و حتی نظیر آن را در حیوانات درنده نقل کرده‌اند همچنان که می‌گویند این حیوانات هنگامی که به اسارت آدمیان درآمدند از توالد و تناسل می‌افتند»^۱.

۱. نصری نادر (استاد فلسفه دانشگاه بیروت)، *گزیده مقدمه ابن خلدون*، ترجمه دکتر محمدعلی شیخ.

علت نبود سازمان ثبت اسناد و املاک در نظام گذشته دفاتر اسناد رسمی (از

نگاه تاریخ و علم الاجتماع)

در این مبحث نگاهی گذرا داریم به وضع حکومت‌ها و مالکیت‌ها در ایران زمین. در تمام ادوار تاریخ تا پیش از این، مالک مطلق در ایران حکومت یا به راستین کلام، حاکم و شاه بوده است. شاه بوده است. که حاکم مطلق و صاحب اختیار ملک و ملت بوده است، آنچه که از دیگران صادر می‌شده یا به دستور وی بوده یا دور از چشم او! و این از دیرین تاریخ این مرز و بوم، از زمان پارت‌ها جاری بوده است. اگر تقسیم یا تفکیکی بوده، فقط از جهت آسان‌تر کردن وصول مالیات بوده و اگر ملکی در اختیار رعیتی قرار می‌گرفته به خاطر پای‌بند کردن وی به خاک بوده و استثمار و بهره‌کشی بیشتر از وی.

قبل از اسلام مالکیت‌های عمده در اختیار «آزادگان» که وابستگان بلاواسطهٔ دربار هخامنشیان و اشکانیان و ساسانیان بودند قرار داشت و مالکیت دست دوم در اختیار دهقانان^۱ بوده است و روستاییان که به دو دسته ثابت و آزاد یا (کدک) تقسیم می‌شدند، تنها اجاره‌دار املاک آزادگان و دهقانان بوده‌اند که این اجاره البته برای پای‌بند کردن روستاییان در خانوادهٔ آنان به ارث نیز می‌رسیده است. و این روستاییان بودند که سوای بهره مالکانه به آزادگان و دهقانان، خراج‌گزار (خراگ) دولت نیز بوده، و عوارض سرانه نیز می‌پرداخته‌اند، بیگاری نیز از جمله وظایف آنان بوده است که در ساختن کاخ‌ها و قنوات و دیگر ساختمان‌های دولتی به خدمت گرفته می‌شدند.

تأمین کسر بودجه دولت هم پس از هر لشکرکشی به عهده آنان بوده است و کمبود سپاه را نیز جبران می‌کرده‌اند و این خود سوای آن چیزی بود که مأموران دیوان مالیات و سایر مأموران دولت به لطایف‌الحیل از روستاییان اخذ می‌نمودند.

تاریخ طبری، داستانی در خصوص وصول مالیات در عهد ساسانیان دارد که نقل آن خالی از لطف نیست و فشرده آن را در اینجا نقل می‌کنیم؛

۱. کلمه دهقان در اینجا به معنای متداول روز نیست بلکه معرب کلمه «دهک‌بان» به معنی صاحب ده می‌باشد.

خراج در ایران ساسانی به شکل سهمی از محصول که میزان آن را نماینده دولت معین می‌کرد مأخوذ می‌گشت و تا تعیین این سهم کسی حق نداشت محصول را برداشت نماید. این شیوه اخذ مالیات به خودسری و رشوه‌گیری مأموران میدان می‌داد تا ایشان بخشی از محصول را نیز به نفع خود تصاحب کنند. شاه قباد تصمیم می‌گیرد که برای جلوگیری از این امر به شیوه جدیدی برای اخذ خراج پایه گذارد. بدین منظور دستور مساحی اراضی و مراتع و کشتزارها و باغات و چراگاه‌ها و غیره را می‌دهد، ولی عمرش به این کار وفا نمی‌کند. خسرو انوشیروان کار پدرش را به پایان می‌برد و حتی تعداد درختان ثمره‌دار از قبیل زیتون و خرما و هم‌چنین تعداد افراد را سرشماری می‌نماید که مقدار مالیات ثابت و معین برطبق دفاتر معین شود و نیز هرکس باید بداند که چه مبلغ باید مالیات بدهد تا مأموری نتواند از میزان قانونی، مالیاتی افزون‌تر وصول کند.

به هر حال برای تعیین مبلغ مالیات، خسرو مجلسی ترتیب می‌دهد و با بزرگان و مأموران خود ظاهراً به شور می‌نشیند و نظر آنان را می‌خواهد. هیچ‌کس را یارای مخالفت با خسرو نبوده است جز دبیری بخت برگشته که جسارت به خرج داده و می‌گوید که مالیات ثابت، ظالمانه است. چه، ممکن است باران نبارد، چشمه خشک شود، قنات فرو ریزد و تاکستان محصول ندهد و گندم آفت بگیرد. طبری می‌گوید که خسرو اظهار داشت که در دفاتر تجدیدنظر خواهد شد، ولی دبیر هم به جرم گستاخی در مجلس با ضرباتی که مکرر به سرش کوبیده شد، درگذشت و مایه عبرت دیگران شد!

پس از پیروزی اسلام و با روی کار آمدن امویان، مالکان بزرگ ایرانی از بیم شورش روستاییان به شتاب تمام با امرای عرب از درِ سازش درآمدند و طعم زمین‌داری و بهره‌کشی مالکانه را به آنان چشانند و با آنان در استثمار مجدد روستاییان که بوی آزادی راستین از تعالیم اسلام شنیده بودند، مشارکت کردند. بین ایرانیان مالک و امرای اموی قرابت‌ها بسته شد و املاک بین آنان تقسیم گردید و به همزیستی مسالمت‌آمیز انجامید.

قسمت دیگر اراضی که متعلق به آزادگان و دهقانان متخاصم با دولت اموی بود و نیز

اراضی خانواده‌های ساسانی و سلاله آنها و املاک متعلق به معابد زرتشتیان، به ملکیت جامعه مسلمین و در کوتاه زمان به تملک خلفای اموی درآمد. همچنین کلیه منابع زیرزمینی همچون قنوات و چشمه‌سارها و رودخانه‌ها نیز به تصرف دولت اموی درآمد. در این دوره نوعی از مالکیت مشروط به نام «اقطاع» پدید آمد که بعدها در دوره عباسیان تکامل یافت. اقطاع عبارت بود از اینکه ملک شخص معینی را (حداقل یک قریه) به یکی از خدمتگزاران دولت در طول مدت خدمت یا مادام‌الحیات در ازای مواجب و حقوق وی واگذار می‌کردند و او در مدت مقطع بودنش خراج ملک را شخصاً وصول می‌نموده است.

معروف‌ترین نوع اقطاع، اقطاع تملیک بوده است که در آن به مقطع حق داده می‌شد علاوه بر وصول خراج اختیاردار مطلق‌العنان ملک نیز باشد.

در دوره عباسیان اکثر املاک دولتی به صورت اقطاع واگذار می‌شد و اراضی دولتی کم می‌گردید و ناگزیر خراج دولت کاستی می‌یافت و دولت ناگزیر بود کسر بودجه خود را از طریق دیگر که در هر حال منبع وصول آن روستاییان و اجاره‌داران املاک دولتی یا اقطاعات بودند تأمین نماید.

در دوره‌های مختلف حکومتی سلسله‌های طاهریان^۱، صفاریان^۲، سامانیان^۳، علویان^۴، سالاریان^۵، آل‌زیار^۶ و آل‌بویه^۷ وضع املاک به همین نحو بوده است. جز اینکه در زمان آل‌بویه اکثر متصرفین اقطاعات موقت خود را به انتفاع موروثی تبدیل نمودند و

۱. طاهریان در سال‌های ۲۰۶ تا ۲۶۰ هجری در منطقه خراسان حکومت داشته‌اند.

۲. صفاریان در سال‌های ۲۴۷ تا ۲۸۷ هجری در منطقه سیستان حکومت داشته‌اند.

۳. سامانیان در سال‌های ۲۸۷ تا ۳۹۰ هجری در سراسر خراسان و سیستان حکومت داشته‌اند.

۴. علویان در سال‌های ۲۵ تا ۳۱۶ هجری در مجاورت دریای خزر و نواحی گرگان و طبرستان حکومت می‌کردند.

۵. سالاریان در سال‌های ۳۳۰ تا ۳۶۹ هجری در آذربایجان حکومت داشته‌اند.

۶. آل‌زیار از ۳۱۶ تا ۴۳۴ هجری در گرگان.

۷. آل‌بویه از ۳۲۴ تا ۴۴۷ در غرب ایران و نواحی عراق حکومت می‌کرده‌اند.

روستاییان کماکان اجاره‌دار و خراج‌گزار بودند.

به عنوان مثال از قول اصطخری و ابن حوقل ارقامی در خصوص مالیات شیراز نقل شده است، بدین شرح: گندمزار - هر جریب بزرگ^۱ مبلغ ۱۹۰ درهم خراج؛ بقولات - هر جریب بزرگ مبلغ ۱۹۲ درهم خراج؛ یونجه - هر جریب بزرگ مبلغ ۲۳۷ درهم خراج؛ پنبه - هر جریب بزرگ مبلغ ۲۵۶ درهم خراج؛ تاکستان - هر جریب بزرگ مبلغ ۱۴۲۵ درهم خراج.

یادآوری این نکته نیز خالی از فایده نیست که در عهد غزنویان سردار ترکی به نام آلپ‌تکین که خود از غلامان ترک بود حدود ۵۰۰ دهکده را به رسم اقطاع در تصرف داشت. یک میلیون رأس گاو و گوسفند و یک صد هزار رأس اسب و قاطر و شتر را دارا بود و چون مغضوب سامانیان شد به غزنه گریخت و عملاً امارت مستقلی را در آنجا پی ریخت و جانشین وی غلام ترک دیگری بود به نام سبکتکین که مؤسس سلسله غزنویان^۲ شد.

در طی قرن‌های پنجم و ششم هجری افزایش مقدار اراضی اقطاعی به زیان زمین‌های دولتی و تضعیف دولت مرکزی و تشدید جریان از هم پاشیدگی نظام مالکیت فئودالی ادامه یافت. در دوران سلجوقیان مؤسسات حکومت مرکزی رو به انحطاط رفت و به سبب استقرار شیوه اداری اقطاعی، ادارات مهم سابق از جمله دیوان خراج اهمیت پیشین خود را از دست داد و امر جمع‌آوری خراج به دست اتابکان و صاحبان اقطاع و مالکین عمده محلی افتاد و مؤسسات و ادارات خلق الساعه پدید آمد و درآمد برخی نواحی به آنها اختصاص یافت.

از ویژگی‌های این دوران فرمان‌های شگفت‌آور درباری از قبیل (فرمان لنگ‌داران) و هم‌چنین (فرمان جامه‌داران) و غیره بود که صاحبان این عناوین نیز از جمله اقطاع‌داران به

۱. هر جریب کوچک حدود ۲۹۰۰ مترمربع و هر جریب بزرگ معادل ۳ جریب کوچک و حدوداً مساوی یک خروار بذرافشان.

۲. غزنویان در فاصله سال‌های ۴۶۷ تا ۴۸۳ هجری قمری بر بخش‌هایی از خاک ایران آن روز حکومت داشتند.

حساب می‌آمدند.

در عهد سلجوقیان اقطاع در سراسر سرزمین ایران بسط یافت و ضمناً به طور کامل تغییر ماهیت داده و اقطاع‌داران مالک بلامنازع اقطاعات شدند.

خواجه نظام‌الملک در کتاب «سیاست‌نامه» فعلی را به امر اقطاع اختصاص داده و چون لغو آن را محال می‌دانسته مصراً خواستار آن بوده است که مقررات مربوط بدان به همان صورت پیشین یعنی استفاده موقت و مشروط باز گردد. و در عین حال قصد داشته است که دولت مرکزی را از جهت حقوقی ناظر بر صاحبان اقطاع و ساکنان اقطاعات که همان روستاییان باشند قرار دهد.

مطلب ذیل، نظر خواجه نظام‌الملک را در خصوص اقطاع و مقطع در سیاست‌نامه اعلام می‌دارد؛

«مقطعان که اقطاع دارند باید بدانند که ایشان را بر رعایا جز آن نیست از فرمان که مال حق که بدیشان حوالت کرده‌اند از ایشان بستانند به وجهی نیکو، و چون آن بستند به تن و مال و زن و فرزند ایمن باشند و اسباب و ضیاع ایشان ایمن باشند و مقطعان را برایشان سیلی نبود و اگر رعایا خواهند که به درگاه آیند و حال خویش باز نمایند، مر ایشان را از آن باز دارند و هر مقطعی که جز این کند دستش کوتاه کنند و اقطاع از او بازستانند و با او عتاب فرمایند تا دیگران عبرت گیرند و ایشان را نباید دانستن که ملک و رعیت همه سلطان راست. مقطعان بر سر ایشان همچون والی و شحنه‌اند، با رعیت همچنان روند که پادشاه با دیگران تا رعایا خشنود باشند».

عبارت «ملک و رعیت همه سلطان راست» مطالب دیگری به خاطر آورد و آن اینکه ملک و رعیت تنها در ایران، سلطان را نبوده است بلکه این وضع در بسیار سرزمین‌های دیگر نیز رایج بوده است.

ناصر خسرو که در زمان حکومت فاطمیان از مصر دیدن کرده است، مطلب جالبی از خلفای فاطمی نقل می‌کند (و این خلفای فاطمی خود کسانی بوده‌اند که از نظر مسلمانان

سایر بلاد، سرزمینشان مدینه فاضله بوده) و این امر از طرز بیان ناصر خسرو که خود مردی وارسته بوده، مشخص است که فاطمیان را تافته‌ای جدا بافته می‌دانسته است. خلیفه‌ای که ناصر خسرو در زمان او از مصر دیدن کرده، المستعلی ابوالقاسم احمد، نهمین خلیفه فاطمیون مصر و برادرش ابومنصور، امام باطنیه و دروزیان، بوده است؛

«و تقدیر کردم که در این شهر قاهره از بیست هزار دکان کم نباشد همه ملک سلطان و بسیار دکان‌هاست که هر یک را در ماهی ده دینار مغربی اجرت است، از دو دینار کم نباشد و کاروان‌سرا و گرمابه و دیگر عقارات چندان است که آن را حد و قیاس نیست، تمامت ملک سلطان که هیچ آفریده را عقار و ملک نباشد و چون از شهر قاهره سوی مغرب بیرون شوی جوی بزرگی است که آن را خلیج گویند و آن خلیج را پدر سلطان کرده است و او را بر آن آب سیصد دبه خالصه است»^۱.

آنچه که بیش از همه احتمالاً برای ناصر خسرو جالب بوده است اینکه اقطاع و حواله خراج بر رعیت در این ولایت مرسوم نبوده است. حال ملاحظه می‌شود که در ایران بر مردم چه می‌گذشته است.

در دوران مغول (قرن هفتم و هشتم تا اوایل قرن نهم) اراضی و املاک کشور به صورت ذیل تقسیم می‌شده است:

۱ - زمین‌های دولتی یا دیوانی

۲ - اراضی اینجو یا خاص اینجو که به خان مغول و خویشاوندان وی تعلق داشت.

۳ - اراضی مالکان خصوصی که ویژه زمین‌داران بزرگ مغول یا محلی بوده و اصطلاحاً «ملک» نامیده می‌شد.

۴ - اراضی موقوفه

درآمد اراضی مذکور به ترتیب برای تأمین مخارج دولتی، دستگاه شخص خان و خویشاوندان وی و بعضی موارد لشکریان، خوانین و مالکان بزرگ و مدارس مذهبی مصرف

۱. سفرنامه ناصر خسرو، تصحیح دکتر محمد دبیرسیاقی، نشر ندا، ص ۷۷.

می شده است.

جمع‌آوری مالیات از رعایایی که در اراضی دیوانی و اینجو مسکن داشتند، توسط دستگاه مالی، دیوان عالی و یا دیوان اینجو به عمل می‌آمد یا به تجار و سرشناسان و زمین‌داران بزرگ به مقاطعه داده می‌شد.

مأموران یا کسانی که وصول خراج را به مقاطعه گرفته بودند، بدون اینکه هیچ‌گونه نظارتی بر کار و اعمال ایشان به عمل آید اقدام به وصول خراج می‌نمودند و غالباً مبالغ وصولی را خود تصاحب کرده و آن‌گاه که دولت درخواست مالیات می‌نمود آنان برای بار دوم و سوم از رعایا و روستاییان مالیات وصول می‌نمودند!

روستاییان همواره بابت مالیات معوقه به دولت و دولتیان و برات‌داران بدهکار بودند و چون عموماً قدرت پرداخت نداشتند گاه حتی در فاصله سال‌های ۶۴۸ تا ۶۵۹ هـ خود و اعضای خانواده‌شان به بردگی فروخته می‌شدند تا قرض ایشان به طلبکار اصلی پرداخته شود.

به طوری که ملاحظه می‌شود رسم اقطاع داری در دوره مغولان ظاهراً منسوخ شده بود، ولی رسم برات داری جایگزین آن بوده است که عموماً شاهزادگان، خاتونان، امیران، مأموران، لشکریان و غیره از مواهب آن برخوردار بودند.

در دوران صفویه به علت سیاست ویژه صفویان یک دگرگونی خاص در مالکیت پدید آمد، ولی این دگرگونی نفس امر را به نفع طبقه روستانشین و رعیت هیچ‌گونه تغییر نداد، بلکه تحول در سطح هیئت حاکم و عوامل آن صورت گرفت. بدین ترتیب که دولت صفوی ترجیح می‌داد به بزرگان و خدمتگزاران در ازای خدماتشان موابی به صورت هدیه تحت عنوان تیول بدهد. تیول عبارت بود از اهدای تمام یا قسمتی از بهره مالکانه اراضی معین.

تیول عموماً به اشخاصی که دارای مشاغل و وظایف معینی بوده، ولی در استخدام دولت نبوده‌اند، و گاه نیز به اشخاصی داده می‌شد که خدمت‌های شخصی و خصوصی برای شاه انجام می‌داده‌اند، ولی در هر حال تیول ارثی نبوده و ذی‌نفع از مصونیت و معافیت

اداری و قضایی بهره‌ای نداشته است. به همین دلیل و به مقتضای این سیاست بوده است که دوران صفویه به بخشی از اراضی سیورغال (که در حقیقت نوع دیگری از اقطاع بوده) دست زده نشد لیکن در عین حال هیچ‌گونه سیورغال جدیدی هم به کسی داده نشد.

نوع دیگر هدایای ارضی دولت صفویه دارای عناوین یورت - اجاق لیق و جا و مقام بوده است. این گونه هدایا معمولاً به امیران و سران قبایل جنگجوی چادرنشین داده می‌شد. مثلاً در سال ۹۶۱ هجری شاه طهماسب اول به خلیل خان، رئیس ایل کرد (سیاه منصور) بخش ابهر و زنجان و سلطانیه را در عوض سه هزار سپاهی به وی هدیه کرد. بقیه اراضی عبارت بود از اراضی دولتی یا دیوانی، اراضی شاهی یا خاصه (خالصه) و اراضی خصوصی یا ملک که اینها مع‌الواسطه معمولاً به رعایا اجاره داده می‌شد تا از این طریق بتوان خراج لازم را جهت تأمین هزینه‌های دولت اخذ نمود.

ملاحظه نکته زیر با توجه به آمار و ارقام مربوط خالی از اهمیت نیست؛

صاحب تذکره الملوک که شخص نامعلومی است و کتاب را در تاریخ ۱۱۳۸ هجری تألیف کرده، می‌گوید که درآمد صاحبان سیورغال مبلغ ۳۶۷۷۷۸۸۰۰ دینار در سال و درآمد سالیانه تیولداران مبلغ ۳۷۵۳۶۶۳۰۰۰ دینار بوده است. وی تذکر می‌دهد که این ارقام تقویم (ارزش‌گذاری) رسمی دولت بوده و در اغلب بخش‌ها مبلغ اصلی خیلی بیشتر از تقویم رسمی بوده است. برای نمونه اصفهان را پنج برابر کاشان و شیراز را شش برابر و بعضی بخش‌های دیگر را هشت برابر تقویم نموده است.

از صفویه که بگذریم، در عهد قاجار برای نمونه مواردی از سفرنامه رکن‌الدوله^۱ را به مصداق مشت نمونه خروار بیان می‌داریم؛

«قریه سنگ موقوفه آستانه اقدس است»

۱. محمدتقی میرزا رکن‌الدوله فرزند محمدشاه قاجار حاکم خراسان بوده در مسافرتی که از مشهد به سرخس (از دوم شهر رجب ۱۲۹۹ لغایت نوزدهم شهر شعبان المعظم همان سال به مدت ۴۸ روز و مسافت ۱۵۰ فرسنگ) می‌نماید این سفرنامه را می‌نویسد. توجه: عبارات داخل گیومه منتخبی از بین صفحات ۲۵ تا ۸۲ این سفرنامه می‌باشد.

«قربوقه خالصه دیوان اعلی و محل مواجب سوار جمشیدی می باشد»
 «باغباقوبه علی اصغر خان رئیس تلگرافخانه آذربایجان به ملکیت مرحمت شد»
 نکاتی چند نیز از «سفرنامه خراسان» به قلم ناصرالدین شاه قاجار؛
 «بومهن ملک مستوفی الممالک است» ص ۱۶
 «مهرآباد مال حاجی محمدرضای صراف است» ص ۱۹
 «حصار بالا مال میرزا جعفرخان که در قدیم نوکر اعتقاد السلطنه مرحوم بوده و اینجا را
 از اولاد محمد شفیع میرزا خریده است» ص ۱۹
 «سربندان خالصه دیوان است، باغ شاه هم سپرده به مرحوم آقا محمدتقی آبدار بود حال
 هم به مرتضی خان آبدار پسر آن مرحوم سپرده است» ص ۲۱
 در اینجا برمی گردیم به ابن خلدون و آراء وی ؛
 «... باید دانست که تحصیل روزی و به دست آوردن آن بدین سان انجام می گیرد که
 آن را از دست دیگران بگیرند و با زور و اقتدار طبق قانونی که متداول است آن را به چنگ
 آرند که این گونه کسب معاش را باج و خراج می نامند و یا اینکه از راه شکار جانوران رمنده
 به دستش می آورند و آن حیوانات را یا از خشکی و یا از دریا به چنگ می آورند که آن را
 شکار می خوانند و یا کسب معاش با بهره برداری از حیوانات اهلی انجام می گیرد. بدین گونه
 که بازده آنها را که مورد نیاز مردم است فرا می آورند. مثلاً از چهارپایان شیر و از کرم
 ابریشم حریر و از زنبور، عسل به دست می آورند و یا از گیاهان بهره مند می شوند و به
 کشتکاری و درختکاری می پردازند و آنها را برای ثمر دادن مهیا می سازند و این همه را
 کشاورزی می نامند و یا اینکه کسب معاش از کار انسانی حاصل می شود و آن هم به چند
 صورت انجام می پذیرد. یا کار روی مواد معینی صورت می گیرد که آن را صنایع می خوانند،
 از قبیل ریسندگی، درودگری، دوزندگی، پارچه بافی، پرورش اسب و امثال اینها و یا روی
 مواد نامعینی صورت می گیرد که عبارت از تصرفات گوناگون انسانی است و یا اینکه کسب
 روزی به وسیله کارها و آگاه ساختن آنها برای معاوضه است که از راه صادر کردن آنها به

دیگر کشورها و یا احتکار و به انتظار نوسان‌های بازار نشستن انجام می‌گردد و این گونه کسب را بازرگانی می‌خوانند». و در پایان نتیجه می‌گیرد که «این همه نشاید جز در سایه امنیت در کشور».

ما در مباحث قبلی نگاهی گذرا و غیرمستقیم بر اوضاع و احوال سیاسی ایران داشتیم و در آن نشانی از امنیت به مفهوم یاد شده، ندیدیم. دلیل دیگر امنیت در کشور آبادانی است. نشانه‌های آبادانی را در این سرزمین پیگیر می‌شویم. به عنوان مثال به ری اشاره می‌کنیم که روزگاری از بزرگ‌ترین شهرهای ایران بوده است.

ابن حوقل ری را این چنین توصیف کرده است «مهم‌تر از همه این شهرها که ذکر کردیم ری است بعد از آن بغداد. در همه نواحی شرق شهری آبادتر از ری نیست. در ری بازارها، کاروان‌سراها و فروشگاه‌ها بسیار است. مردم اینجا به زراعت و دامداری، اشتغال دارند و در داد و ستد، طلا و درهم به کار می‌برند. مؤدب و جوانمرد هستند، از صادرات شهرری پنبه است که به عراق و غیره می‌رود و دیگر لباس‌های الوان و شفاف، برد و عبا».^۱

در ادامه، عمران و آبادی را در پاره‌ای از شهرهای ایران به صورت فهرست‌وار از نزهةالقلوب^۲ ذکر می‌کنیم:

«همدان در اول شهری سخت بزرگ بوده است، چنانکه در کتاب طبقات گوید که دو فرسنگ طول داشته است و اکنون اکثر آن خرابست». ص ۷۹

«تبریز از اقلیم چهارم است. به عهد متوکل خلیفه عباسی به زلزله خراب شد. خلیفه آن را به حال عمارت آورد. بعد از ۱۹۰ سال در رابع عشر سنه اربع و ثلاثین اربع‌مائه با زلزله به کلی خراب شد». ص ۸۵

«مرند از اقلیم چهارم است. دور باروش هشت هزار گام بوده است و اکنون نیمی از آن

۱. *صورة الارض*، ابن حوقل، نقل از سفرنامه جکسون.

۲. حمدا... مستوفی، *نزهةالقلوب*، ج ۱۳۳۱، ص ۵۷.

برجاست». ص ۱۰۰

«دارابگرد - شهری مدور بوده است چنانکه به پرگار کشند و اکنون خرابست». ص ۱۶۸ آنچه که به نظر رسید وضعیت پاره‌ای از شهرهای مختلف ایران بود، در قرن هشتم هجری.

در دوران صفویه نیز تا اوایل سلطنت شاه عباس اول، وقت دولت به سرکوب قیام‌ها و آشوب‌ها و حمله‌های بیگانه گذشت و چند سالی هم درباریان در فرصت و آرامش به چپاول مردم پرداختند و البته اهمیتی هم در ایجاد ابنیه و کاروانسراها و آب انبارها و کاخ‌ها و شهرها شد، ولی عمر آن چندان نپایید و با حمله افغان‌ها روز ویرانی از نو آغاز شد. درگیری با عثمانی‌ها و جهان‌گشایی نادر هم فرصتی برای عمران و آبادانی باقی نگذاشت. عمر زندیه هم چندان نپایید و قجرها هم در عمران چندان فرصتی نداشتند و بیشتر وقتشان در تنظیم قراردادهای گلستان و ترکمان‌چای و در پذیرایی از ایلچیان خارجی گذشت.

در چنین اوضاع و احوالی که مردم این سرزمین هر روز از بیم جان خویش کوله‌باری بر دوش و از ویرانه شهری به ویرانه‌ای دیگر کوچ می‌کرده‌اند و تنها به قوت لایموتی بسنده می‌کردند و چاره‌ای نمی‌یافتند تا دم را غنیمت شمارند، آیا انتظار اینکه سازمان ثبت اسناد و املاک داشته باشند انتظاری نابجا و عبث نبوده است؟

اما آنچه که تاکنون نقل و استناد کردیم فقط یک روی سکه بود. روی دیگر سکه ریشه در فرهنگ و دانش اجتماعی مردم ایران دارد. بی‌سوادی که عظیم‌ترین اقشار این جامعه را دربرمی‌گرفت نیز علت دیگری بر وضع اجتماعی و سیاسی اقتصادی جوامع ایرانی بوده است. فقر مطالعه، کوتاه بودن دست مردم از منابع فرهنگی و به یغما رفتن منابع فرهنگی این سرزمین از کتاب و سنگ نیشته و لوح و سفال و پدیده‌های هنری و غیره، علت این واپس ماندگی و خود یکی از بزرگترین عوامل عقب‌ماندگی مردمان این سرزمین از جمع جهات بوده است.

به هر روی، اکنون سالها است سازمان ثبت اسناد و املاک داریم و دفاتر اسناد رسمی.

قانون دفاتر اسناد رسمی همان طور که قبلاً گفته شد در ۱۳۱۰ شمسی تصویب و تا ۱۳۵۹ بارها حک و اصلاح گردیده، موادی بر آن افزوده یا موادی از آن ساقط شده است. وظایف دفاتر اسناد رسمی را هم قانون ثبت اسناد و املاک، قانون دفاتر اسناد رسمی، قانون مدنی و سایر قوانین ذی ربط معین کرده‌اند و بحث در آنها وظیفه این مقال که بیشتر به جهات تاریخی نظر داشته است، نیست.

اخبار، قوانین، مقررات، آراء و گزارشها

مقررات

ابطال بخشنامه سازمان ثبت موضوع انتخاب اجباری دفتریار

بخشنامه سازمان ثبت مبنی بر انتخاب اجباری و تحمیلی دفتریار از لیست اعلامی این سازمان ابطال شد.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» بخشنامه سازمان ثبت که براساس آن سازمان مذکور لیستی از افراد را تهیه نموده و در اختیار سردفتران جدید قرار داده که دفتریار خود را به طور اجباری و تحمیلی از این لیست بسته انتخاب نمایند با شکایت چندین نفر از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور توسط هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال گردید.

گردش کار و متن ابطال بخشنامه شماره ۳۴/۳/۶۰۹ مورخ ۱۳۸۷/۵/۶ سازمان ثبت که در صفحه ۱۳ روزنامه رسمی شماره ۱۸۷۷۵ به تاریخ ۱۳۸۸/۵/۲۶ منتشر شده به شرح زیر است:

۱۳۸۸/۵/۲۰

شماره هـ/۸۷/۶۶۸

شماره دادنامه: ۴۰۱ الی ۴۰۵

تاریخ: ۱۳۸۸/۵/۱۱

کلاس پرونده: ۶۶۸/۸۷، ۷۶۸، ۷۰۴، ۷۹۵، ۲۲/۸۸

مرجع رسیدگی: هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.

شکات: آقایان ۱- مصلح‌الدین احمدی ۲- حسین جاودانی ۳- مهدی فضلی ۴- عباس بادلی ۵-

مصطفی قدمی.

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بخشنامه شماره ۶۰۹ - ۳۴/۳ مورخ ۱۳۸۷/۵/۶ سازمان ثبت

اسناد و املاک کشور.

مقدمه: شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی

بخشنامه شماره ۳۴/۳/۶۰۹ مورخ ۱۳۸۷/۵/۶ لیستی از افراد را تهیه و در اختیار سردفتران جدید قرارداده که دفتریار خود را به طور اجباری و تحمیلی از این لیست بسته انتخاب نمایند. در حالی که مطابق قسمت اخیر ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ که لازم‌الاتباع می‌باشد، دفتریار به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور منصوب می‌شود. همچنین بخشنامه یاد شده با ماده ۱۲ قانون مذکور نیز مغایرت دارد، چرا که به موجب مفهوم مخالف این ماده می‌توان افرادی را که دارای خصوصیات مندرج در آن نباشند به سمت دفتریاری انتخاب نمود. دفتریار باید از افراد باتجربه به امور دفترخانه، متعهد و معتمد و مورد وثوق سران دفاتر باشد. لذا، ممنوعیت سردفتر برای انتخاب دفتریار خود تنها موارد مذکور در ماده ۱۲ قانون مذکور می‌باشد و محدود کردن سردفتر با صدور چنین بخشنامه‌ای با هر هدفی که وضع شده باشد، سلب حقی است که به موجب قانون به وی اعطا شده است. بنابراین متقاضی ابطال بخشنامه شماره ۳۴/۳/۶۰۹ مورخ ۱۳۸۷/۵/۶ که مغایر با قانون دفاتر اسناد رسمی است، می‌باشد.

سرپرست دفتر حقوقی و امور بین‌الملل در پاسخ به شکایت شکات طی نامه شماره ۸۸/۴۷۱۴۹ مورخ ۱۳۸۸/۳/۲۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ضمن ارسال تصویب نامه شماره ۸۸/۴۳۵۲۴ مورخ ۱۳۸۸/۳/۱۶ مدیرکل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اعلام نموده‌اند، بخشنامه مذکور در راستای اصلاح و بهبود نظام دفتریاری دفاتر اسناد رسمی و در اجرای دستورات معاونت قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر گردیده و تمامی کسانی که مقرر شده سران دفاتر جدید ابلاغ جهت اخذ ابلاغیه دفتریاری خویش نسبت به معرفی آنها اقدام نمایند، دارای مدارک تحصیلی عالی و نیز در رشته‌های مرتبط بوده‌اند. ضمن اینکه سران دفاتر مورد نظر از جمله سردفتر دفترخانه مذکور در اجرای مفاد بخشنامه مذکور اقدام به ارائه تعهدنامه رسمی جهت معرفی دفتریاران خویش در مهلت مقرر از بین اسامی که سازمان اعلام کرده نموده‌اند. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیئت عمومی

در ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ تصریح شده است که دفتریار به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر مقررات قانون مزبور منصوب می‌شود. بنابراین مفاد بخشنامه شماره ۳۴/۳/۶۰۹ مورخ ۱۳۸۷/۵/۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که سردفتران مذکور در بخشنامه را مکلف به انتخاب دفتریاران خود از بین افراد مندرج در

فهرست اسامی افراد منتخب آن سازمان کرده و با این کیفیت اختیار سردفتر را در انتخاب و پیشنهاد دفتریاران مورد نیاز محدود نموده است، خلاف حکم صریح مقنن تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی و ماده یک و بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری - قدیانی

آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی اصلاح شد

ماده ۱۹۴ آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات

اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ اصلاح شد.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» اصلاحیه ماده ۱۹۴ آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ که براساس آن صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار به عهده ادارات و دواير اجرای ثبت اسناد و املاک می‌باشد، در تاریخ ۱۳۸۸/۵/۱۸ به تأیید و تصویب رئیس قوه قضائیه و در صفحه ۱۳ روزنامه رسمی شماره ۱۸۷۷۵ به تاریخ ۱۳۸۸/۵/۲۶ به چاپ رسیده، به شرح زیر است:

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور

به پیوست یک نسخه اصلاح آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ که در تاریخ ۱۳۸۸/۵/۱۸ به تأیید و تصویب ریاست محترم قوه قضائیه رسیده، جهت درج در روزنامه رسمی کشور ارسال می‌گردد.

رئیس حوزه ریاست قوه قضائیه - موحدی

اصلاح آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی

مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱

ماده ۱۹۴ آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی مصوب

۱۳۸۷/۶/۱۱ به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۹۴ اصلاحی - « صدور اجرائیه نسبت به آراء داوری بورس اوراق بهادار وفق تبصره ۵ ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ به عهده ادارات و دواير اجرای ثبت اسناد و املاک می‌باشد».

رئیس قوه قضائیه - سید محمود هاشمی شاهرودی

دستورالعمل نحوه نگهداری سوابق اسناد و اوراق قضایی صادر شد

دستورالعمل ماده ۱۵ اصلاحی آیین نامه اجرایی بند الف ماده ۱۳۱ قانون برنامه چهارم توسعه به منظور تعیین نحوه نگهداری سوابق اسناد و اوراق پرونده‌های قضایی و تبدیل به سند الکترونیکی صادر شد.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» دستورالعمل ماده ۱۵ اصلاحی آیین نامه اجرایی بند الف ماده ۱۳۱ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران به منظور تعیین نحوه نگهداری سوابق اسناد و اوراق پرونده‌های قضایی و تبدیل به سند الکترونیکی و سپس انتقال آنها به سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران پس از طی مراحل کارشناسی در تاریخ ۱۳۸۸/۴/۳۱ به تأیید و تصویب رئیس قوه قضائیه رسیده که مشروح انتشار یافته آن در صفحات ۵ و ۶ روزنامه رسمی به شماره ۱۸۷۷۷ به تاریخ ۱۳۸۸/۵/۲۸ به قرار ذیل است:

۱۳۸۸/۵/۲۴

شماره ۹۰۰۰/۲۶۴۹۱/۱۰۰

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور

پیرو نامه شماره ۹۰۰۰/۲۲۲۱۲/۱۰۰-۱۳۸۸/۴/۳۱، به پیوست یک نسخه دستورالعمل ماده ۱۵ اصلاحیه آیین نامه اجرایی بند الف ماده ۱۳۱ برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران به همراه ضمایم آن که در تاریخ ۱۳۸۸/۴/۳۱ به تأیید و تصویب ریاست محترم قوه قضائیه رسیده، جهت درج در روزنامه رسمی کشور ارسال می‌گردد.

رئیس حوزه ریاست قوه قضائیه - موحدی

دستورالعمل ماده ۱۵ اصلاحی آیین نامه اجرایی بند الف ماده ۱۳۱ برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

فصل اول: کلیات

ماده ۱: این دستورالعمل بر اساس مواد ۸، ۱۵ و تبصره ماده ۲ آیین نامه اجرایی بند الف ماده ۱۳۱ برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و به منظور تعیین نحوه نگهداری سوابق اسناد و اوراق پرونده‌های قضایی و تبدیل به سند الکترونیکی و سپس انتقال آنها به سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران صادر شده است.

ماده ۲: دادگستری‌های سراسر کشور موظف‌اند بر اساس این دستورالعمل پرونده‌های ضروری و غیرضروری موجود در بایگانی‌های راکد خود را شناسایی و پس از طی مدت زمان قانونی ذکر شده، اوراق

ضروری را به اسناد الکترونیکی تبدیل و سپس طبق ضوابط مطرح در آیین‌نامه و این دستورالعمل نسبت به امحا یا انتقال آنها به سازمان اسناد و کتابخانه ملی در تهران و یا شعب آن در شهرستان‌ها اقدام نمایند.

ماده ۳: مسؤولان سازمان‌ها و نهادهای مطرح شده در ماده یک آیین‌نامه فوق‌الذکر نیز موظف‌اند طبق ماده ۲ این دستورالعمل اقدام نمایند.

ماده ۴: در صورتی که عناوین برخی پرونده‌های موجود در بایگانی‌های راکد در عناوین مطروحه در این دستورالعمل منظور نشده باشد و یا طبق شرایط آینده پاره‌ای پرونده‌های جدید پدید آید که قابل تطبیق با عناوین مذکور نباشد، این موارد در جلسات هیئت تشخیص مرکزی مطرح و در مورد آنها تصمیم‌گیری و تعیین تکلیف خواهد شد.

فصل دوم: اسناد و اوراق پرونده‌های ضروری

ماده ۵: اسناد و اوراق پرونده‌های قضایی که نگهداری سوابق آنها ضروری می‌باشد:

الف: کیفری:

- ۱- جرایمی که مجازات قانونی آنها سلب حیات، قطع عضو یا حبس ابد است.
- ۲- کلیه جرایم علیه امنیت داخلی و خارجی و محاربه یا افساد فی‌الارض.
- ۳- توهین به مقام بنیانگذار جمهوری اسلامی ایران و مقام معظم رهبری.
- ۴- توطئه علیه جمهوری اسلامی ایران یا اقدام مسلحانه و ترور و تخریب به منظور مقابله با نظام و جاسوسی.

- ۵- جرایمی که مجازات قانونی آنها ۱۰ سال حبس و بالاتر می‌باشد.
- ۶- مصادره اموال و پرونده‌های اصل ۴۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
- ۷- اخلال در نظام اقتصادی کشور بر اساس ماده یک قانون مذکور.
- ۸- جرایم مطبوعاتی و سیاسی.
- ۹- اعمال منافی عفت موجب حد.

ب: حقوقی:

- ۱- پرونده‌های انحصار وراثت.
- ۲- پرونده‌های اثبات مالکیت.
- ۳- پرونده‌های اثبات نسب.
- ۴- پرونده‌های ابطال سند ثبتی.
- ۵- پرونده‌های اثبات وقف.

۶- پرونده‌های سرپرستی.

۷- وصیت.

ج - در کلیه پرونده‌های بایگانی راکد که در متن دادخواست یا شکوائیه یا دادنامه صراحتاً ذکر شده یا به نحوی اطلاع حاصل شود که یکی از طرفین پرونده از اعضاء مجمع تشخیص مصلحت نظام، شورای نگهبان، نمایندگان مجلس خبرگان و شورای اسلامی ملی و سنا، وزراء و معاونین آنها، رؤسای سه قوه، معاونان و مشاوران رؤسای سه قوه، سفراء، دادستان و رئیس دیوان محاسبات، دارندگان پایه‌های قضایی، استانداران، فرمانداران، شهرداران، افسران نظامی و انتظامی از درجه سرتیپ و بالاتر، مدیران کل اطلاعات استان‌ها و مشاهیر کشوری می‌باشد.

تبصره ۱: اسناد و اوراق پرونده‌های قضایی فوق‌الذکر پس از انقضای مدت ۳۰ سال به سند الکترونیکی تبدیل و سپس به سازمان اسناد و کتابخانه ملی منتقل خواهند شد.

تبصره ۲: ملاک عناوین مجرمانه و مجازات‌ها بر اساس قوانین معتبر در زمان صدور رأی می‌باشد.

فصل سوم: پرونده‌های غیرضروری

ماده ۶: پرونده‌های قضایی که نگهداری سوابق آنها غیرضروری و مشمول ماده ۵ نیستند و پس از تکمیل فرم پرونده‌های مختومه غیرضروری و ثبت در سیستم رایانه‌ای امحاء می‌گردند به شرح زیر می‌باشند:

الف - پرونده‌هایی که ۲ سال پس از مختومه شدن قابل امحاء می‌باشند:

- پرونده‌های خلافی. - گواهی عدم سوء پیشینه.

ب - پرونده‌هایی که ۳ سال پس از مختومه شدن قابل امحاء می‌باشند:

- پرونده‌های فحاشی. - پرونده‌های رد اعسار. - پرونده‌های قرار رد دفتر. - پرونده‌های ترك انفاق.

- پرونده‌های رانندگی بدون پروانه.

ج - پرونده‌هایی که ۵ سال پس از مختومه شدن قابل امحاء می‌باشند:

- پرونده‌های ایراد ضرب و جرح ساده (عمدی و غیرعمدی تا خمس ديه کامل). - پرونده‌های صید

غیرمجاز. - پرونده‌های عدم صلاحیت دادگاه. - بدل پرونده‌های موجود در بایگانی راکد. - پرونده‌های

توهین به مأمور دولت در حین انجام وظیفه. - پرونده‌های شرب خمر. - پرونده‌های نگهداری، حمل،

ساخت و خرید و فروش مشروبات الکلی. - پرونده‌های ولگردی. - پرونده‌های قماربازی. - پرونده‌های

نگهداری و استفاده از تجهیزات دریافت ماهواره. - پرونده‌های تخریب اموال خصوصی و دولتی.

- پرونده‌های مطالبه جهیزیه. - پرونده‌های ازدواج مجدد. - پرونده‌های طلاق. - پرونده‌های عسر و حرج.

- پرونده‌های هتك حرمت. - پرونده‌های دخالت در امور پزشکی. - پرونده‌های الزام به تمکین. - پرونده‌های ابطال دادخواست. - پرونده‌های اجور معوقه. - پرونده‌های تهمت و افترا. - پرونده‌های منع پیگرد. - اظهارنامه‌ها. - قرار عدم استماع. - پرونده‌های موقوفی تعقیب. - قرار رد دعوی. - پرونده‌های قرار تأمین لیل. - پرونده‌های قرار تأمین خواسته. - پرونده‌های تعدیل اجاره بها. - پرونده‌های صدور چك بلامحل. - پرونده‌های مطالبه وجه. - پرونده‌های مطالبه مهریه.

د - پرونده‌هایی که ۱۰ سال پس از مختومه شدن قابل امحاء می‌باشند:

- پرونده‌های سقط جنین. - پرونده‌های قطع اشجار. - پرونده‌های شهادت کذب. - پرونده‌های سوء استفاده و غصب عناوین دولتی. - پرونده‌های فك پلمپ دواير دولتی. - پرونده‌های ورود ثالث. - پرونده‌های تصرف عدوانی و مزاحمت. - پرونده‌های اثبات زوجیت. - پرونده‌های حکم رشد. - پرونده‌های جبران ضرر و زیان ناشی از جرایم کیفری. - پرونده‌های تعیین تکلیف و استرداد طفل (حضانت). - پرونده‌های عبوردهندگان اشخاص غیر مجاز از مرز. - پرونده‌های اخاذی. - پرونده‌هایی که مجازات آنها صرفاً انفصال از خدمات دولتی می‌باشد. - پرونده‌های تخلیه محل‌های تجاری و مسکونی.

ه - پرونده‌هایی که ۱۵ سال پس از مختومه شدن قابل امحاء می‌باشند:

- پرونده‌های فسخ معامله. - پرونده‌های قتل غیر عمد، شبه عمد و خطه‌ای. - پرونده‌های اختلاس، ارتشاء، جعل، تدلیس و کلاهبرداری. - پرونده‌های جعل اسناد. - پرونده‌های خرید و فروش اموال مسروقه. - پرونده‌های ایراد ضرب و جرح منجر به نقص عضو و صدمه بدنی (عمدی و غیرعمدی با بیش از خمس ديه کامله). - پرونده‌های سرقت موجب تعزیر. - پرونده‌های جلب ثالث. - پرونده‌های خیانت در امانت و تصرف غیرمجاز. - پرونده‌های قذف. - پرونده‌های قوادی. - پرونده‌هایی که مجازات آنها تا ۹۹ ضربه شلاق تعزیری یا تا ده میلیون ریال جزای نقدی یا تا يك سال حبس باشد. - دعوی مالی و غیرمالی که مشمول موارد ذکر شده در این دستورالعمل نگردد و جز پرونده‌های ضروری نباشد.

و - پرونده‌هایی که ۲۰ سال پس از مختومه شدن قابل امحاء می‌باشند:

- پرونده‌های فسخ صیغه. - پرونده‌های قلع و قمع بنا. - پرونده‌های ابطال و اصلاح شناسنامه. - پرونده‌های الزام به تنظیم سند رسمی. - پرونده‌های تعیین و نصب قیم. - پرونده‌های ورشکستگی.

ز - پرونده‌هایی که ۳۰ سال پس از مختومه شدن قابل امحاء می‌باشند:

- پرونده‌های تحریر ترکه. - پرونده امور مربوط به غایب مفقودالاثر. - کلیه دفاتر مراجع قضایی و شبه قضایی.

ماده ۷: کلیه سوابق پرونده‌های تجدیدنظر و دیوان عالی کشور حسب مورد تابع مقررات مندرج در

مواد ۵ و ۶ می‌باشد.

ماده ۸: در پرونده‌هایی که احکام حقوقی و کیفری توأم صادر شده است، ملاک ضروری و غیرضروری بودن و نیز مدت زمان نگهداری هر دو حکم حداکثر زمانی است که برای نگهداری هر یک از پرونده‌های جزایی یا مدنی منظور شده است.

ماده ۹: چنانچه در پرونده‌های اصل سندی که مورد استناد طرفین قرار گرفته موجود باشد، آن سند به سند الکترونیکی تبدیل و اصل آن مسترد و در صورتی که استرداد ممکن نباشد تا زمان ایجاد شرایط استرداد در آرشیو موقت گنجینه اسناد و کتابخانه ملی نگهداری می‌شود.

فصل چهارم: نحوه تشخیص اسناد و پرونده‌های مهم و ملی قوه قضاییه

ماده ۱۰: اسناد و پرونده‌های مهم و ملی و دارای ارزش آرشیوی به آن دسته از اسناد و پرونده‌هایی اطلاق می‌شود که در آنها به هر نحو به بحث استیفای حقوق ملت و یا آشکار شدن پاره‌ای از وقایع مهم و ملی کشور کمک شود.

ماده ۱۱: پرونده‌ها و اوراق راجع به مقامات مهم مملکتی، جریان‌های سیاسی - اجتماعی و اشخاص مشهور کشوری جزء اسناد مهم و ملی تلقی می‌شوند.

تبصره: اسنادی که در رابطه با هر یک از اشخاص و یا جریان‌های مذکور باشد، تمام اوراق و اسناد آن باید به سند الکترونیکی تبدیل شود و هرگاه در سایر پرونده‌ها به مناسبتی سند و یا اسنادی در رابطه با اشخاص و جریان‌های مطروحه وجود داشته باشد نیز به نحو فوق عمل خواهد شد.

ماده ۱۲: پرونده‌های مرتبط با حقوق ملت و نهادها و هم‌چنین پرونده‌هایی همانند پرونده‌های انحصار وراثت، سرپرستی، وقف، وصیت و اثبات نسب نیز جز اسناد مهم تلقی شده و در صورت انتقال اسناد مذکور به سازمان اسناد و کتابخانه ملی، سازمان مذکور موظف است نهایت تلاش را جهت حفظ و نگهداری آنها به عمل آورد.

ماده ۱۳: قوه قضاییه تا هنگام ایجاد شرایط لازم در خود دستگاه، جهت حفظ و صیانت از پرونده‌های مهم و ملی و پس از تبدیل این‌گونه اسناد به سند الکترونیکی اصل آنها را به سازمان اسناد و کتابخانه ملی (معاونت اسناد) منتقل می‌کند. معاونت مذکور موظف است این‌گونه پرونده‌ها را در سالن متعلق به قوه قضاییه نگهداری کند و در صورتی که محاکم قضایی تشخیص دادند جهت رسیدگی به امور قضایی در اختیار داشتن اصل پرونده ضروری است، آن را در اختیار دستگاه قضایی قرار دهد.

ماده ۱۴: در صورتی که پرونده به دلایل مختلف ناخوانا و قابل تشخیص نباشد با تنظیم صورت جلسه امحاء خواهد شد اما اگر پرونده ضروری ولی قابل اسکن نباشد به همان شکل به سازمان اسناد و کتابخانه ملی منتقل خواهد شد.

ماده ۱۵: چنانچه در بایگانی راکد پرونده‌های بدون دستور قضایی بایگانی شده و مشمول مواعد

مرور زمان در قانون گردیده طبق مواد این دستورالعمل اقدام خواهد شد در غیر این صورت جهت ادامه رسیدگی به مرجع قانونی اعاده می‌گردد.

این اصلاحیه دستورالعمل در چهار فصل، ۱۵ ماده، ۳ تبصره و یک ضمیمه در تاریخ ۱۳۸۸/۴/۳۱ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید

رئیس قوه قضائیه - سید محمود هاشمی شاهرودی

ابطال بخشنامه ثبتی مبنی بر:

عدم مجوز تنظیم اسناد به استناد وکالت‌نامه‌های تنظیمی وکلای دادگستری

موضوع ردیف ۲۳ مجموعه بخشنامه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور توسط دیوان عدالت اداری ابطال شد.

به گزارش خیرنگار ماهنامه «کانون»، موضوع ردیف ۲۳ مجموعه بخشنامه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پی شکایت فردی و طرح دعوی در دیوان عدالت اداری توسط این دیوان ابطال گردید. گردش کار و متن رأی هیئت عمومی دیوان که در صفحه ۱۲ روزنامه رسمی شماره ۱۸۷۷۵ به تاریخ ۱۳۸۸/۵/۲۶ درج و منتشر شده به شرح زیر است:

۱۳۸۸/۵/۲۰

شماره هـ- ۷۳۳/۸۷

کلاس پرونده: ۷۳۳/۸۷

شماره دادنامه: ۴۰۶

تاریخ دادنامه: ۱۳۸۸/۵/۱۱

مرجع رسیدگی: هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: آقای سیدحمید حسینی.

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ردیف ۲۳ بخشنامه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

مقدمه: شاکی به شرح دادخواست و لایحه تکمیلی تقدیمی اعلام داشته است، اولاً چگونه ممکن است که در دادگاه خانواده با حضور وکیل بدون اینکه نیاز به حضور موکل باشد رأی طلاق یا بذل کل مهریه و اجرت‌المثل و نفقه صادر می‌نمایند و قاضی با حضور وکیل دیگر نیازی به حضور موکل نمی‌بیند ولیکن در دفترخانه اسناد رسمی علی‌رغم اینکه وکیل در وکالت‌نامه وکلای دادگستری از موکل وکالت در اجرای صیغه طلاق و امضای اسناد مربوط به طلاق را دارد، ولیکن دفترخانه اسناد رسمی طلاق استناد به بخشنامه مورد شکایت می‌کند و وکیل دادگستری باید از دفترخانه اسناد رسمی وکالت‌نامه محضری برای اجرای صیغه طلاق و امضای اسناد رسمی طلاق داشته باشد و این امر باعث محدود نمودن اختیار وکلا و هم‌چنین تضییع حقوق آنها و موکلین می‌شود که می‌باید در دفتر طلاق، خود شخصاً حاضر شوند. لذا بخشنامه مذکور مغایر با صلاحیت ذاتی وکیل و هم‌چنین مواد ۳۵ و ۳۶ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده

۶۶۲ قانون مدنی و ماده ۶۷۱ از همان قانون می‌باشد. لذا متقاضی ابطال بخشنامه ردیف ۲۳ سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران اسناد رسمی می‌باشد. سرپرست دفتر حقوقی و امور بین‌الملل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۸۸/۴۶۸۱۷ مورخ ۱۳۸۸/۳/۲۰ اعلام نموده‌اند، وفق ماده ۱۱ نظامنامه دفتر ثبت وقایع ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰ در صورتی که امضای ثبت وقایع ازدواج و طلاق توسط وکیل به عمل می‌آید، وکالتنامه باید در دفتر اسناد رسمی ثبت و تصدیق گردیده باشد بناء علی‌هذا رد شکایت شاکی مورد استدعا است. هیئت عمومی دیوان در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل در تاریخ فوق تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیئت عمومی

علاوه بر اینکه مفاد ماده ۱۱ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰ در خصوص لزوم تصدیق امضای وکیل زوج یا زوجه در دفتر مخصوص ثبت واقعه ازدواج یا طلاق توسط کمیساریا و یا امین صلح و یا نایب الحکومه و یا یکی از دفاتر اسناد رسمی با توجه به تاریخ تصویب آن ناظر به وکالت اشخاص عادی بوده و منصرف از وکلای رسمی دادگستری است، اصولاً اعتبار وکالتنامه‌های وکلای دادگستری در مراجع قضائی نافی اعتبار آنها در مراجع غیر قضائی در حدود اختیارات قانونی مصرح در وکالتنامه آنان در اجرای احکام قطعی مراجع قضائی نیست و طبق ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور موارد ضرورت تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی تبیین و احصاء شده است که از اختیارات مصرح در وکالتنامه وکلای دادگستری در زمره اسناد مزبور قرار ندارد. بنابراین عموم و اطلاق ردیف ۲۳ از مجموعه بخشنامه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که مقرر داشته است « با توجه به قوانین و مقررات موضوعه مجوزی برای تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به استناد وکالتنامه‌هایی که توسط وکلای دادگستری تنظیم می‌شود، به نظر نمی‌رسد.» به لحاظ اینکه مفهوم الزام وکیل دادگستری به تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی در مورد ثبت واقعه ازدواج و طلاق در اجرای احکام مراجع قضائی، علی‌رغم تصریح اختیارات مذکور در وکالتنامه آنان است، خلاف قانون تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی و ماده یک و بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضائی دیوان عدالت اداری - قدیانی

بخشنامه

طی بخشنامه‌ای از سوی ریاست سازمان ثبت تأکید شد؛

رعایت دقیق مفاد ماده ۹۵ آیین‌نامه قانون ثبت و بند ۴۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

طی بخشنامه‌ای از سوی معاون قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، بر رعایت

دقیق مفاد ماده ۹۵ آیین‌نامه قانون ثبت و بند ۴۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تأکید شد.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، ریاست سازمان ثبت طی بخشنامه‌ای بر رعایت مفاد ماده ۹۵

آیین‌نامه قانون ثبت و بند ۴۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تأکید نمود که متن بخشنامه شماره ۱/۲/۲۰۳

۱۳۸۸/۵/۵ به شرح زیر است؛

حسب سوابق و گزارش‌های موجود مسؤولین محترم ادارات ثبت اسناد و املاک در هنگام درخواست

مقامات صلاحیت‌دار قضایی جهت رؤیت و بررسی پرونده‌ها و اسناد ثبتی رعایت مفاد قانون و

بخشنامه‌های ثبتی علی‌الخصوص مفاد ماده ۹۵ آیین‌نامه قانون ثبت و بند ۴۱۰ از مجموعه بخشنامه‌های

ثبتی را ننموده و از این طریق زمینه مفقودی، مخدوش شدن و از بین رفتن اسناد و اوراق ثبتی را فراهم

می‌نمایند علی‌هذا در راستای استحکام بخشیدن به اعتبار اسناد رسمی و پیشگیری از تضییع حقوق دولت

و صاحبان اسناد رسمی، مسؤولین مربوطه مفاد ماده ۹۵ آیین‌نامه قانون ثبت و بند ۴۱۰ مجموعه

بخشنامه‌های ثبتی را دقیقاً مورد اجرا گذاشته و از اقدام به گونه دیگر خودداری نمایند.

حسینعلی امیری

معاون قوه قضائیه و

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

جهت ضبط در سابقه؛

ارسال فهرست اوراق امحا شده به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی بخشنامه‌ای، واحدهای ثبتی را مکلف نمود فهرست اوراق امحا شده را به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان ارسال نمایند.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی بخشنامه شماره ۸۸/۲۴۹۸۷ - ۱۳۸۸/۲/۱۹ تمامی واحدهای ثبتی را مکلف نمود پس از امحای اوراق باطله، فهرست اوراق امحا شده را جهت ضبط در سابقه به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه ارسال نمایند.

گفتنی است سال گذشته بخشنامه شماره ۳/۳۴/۶۳۳۹ - ۱۳۸۷/۲/۱۵ سازمان مذکور، به منظور جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی در خصوص اوراق بهادار دفاتر اسناد رسمی که ابطال شده‌اند، مقرر داشت؛ تمامی دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند اوراق باطل شده را با قید شماره سری و سال چاپ، هر ماه به ضمیمه صورت حساب آمار ماهیانه به واحد ثبتی مربوطه ارسال نمایند و واحد ثبتی نیز مکلف است نسبت به امحای اوراق باطله مذکور به نحو مقتضی اقدام نماید.

تاریخ: ۱۳۸۸/۳/۲

شماره: ۱۰۱/۸۸/۲۴۴۸۹

۸۸/۲/۱۹ - ۸۸/۲۴۹۸۷

اداره کل محترم ثبت اسناد و املاک استان تهران

با سلام، پیرو بخشنامه شماره ۳/۳۴/۶۳۳۹ مورخ ۸۷/۲/۱۵ مقرر می‌دارد: کلیه واحدهای ثبتی پس از امحا اوراق باطله لیست اوراق امحا شده را جهت ضبط در سابقه به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه ارسال نمایند مقتضی است مراتب به کلیه واحدهای ثبتی جهت اقدام ابلاغ شود.
معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

رونوشت: پیرو بخشنامه شماره ۱۰۱/۱۸۶۹۳ - ۸۷/۳/۷

۱ - واحدهای ثبتی تابعه جهت اطلاع و ابلاغ به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی

۲ - کانون محترم سردفتران و دفتریاران جهت اطلاع و اقدام مقتضی

۳ - سایت اداره کل ثبت استان تهران

۴ - دایره فروش اوراق بهادار اداره کل ثبت استان تهران

۵ - ذی‌حسابی اداره کل ثبت استان تهران

۶ - معاونین و بازرسان اداره کل ثبت استان تهران

حمیدرضا آدابی

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

از طرف خوشنویسان

شماره: ۳/۳۴/۶۳۳۹

مورخ: ۸۷/۲/۱۵

اداره کل محترم ثبت اسناد و املاک استان تهران

به منظور جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی در خصوص اوراق بهادار دفاتر اسناد رسمی که ابطال گردیده‌اند مقرر می‌دارد: کلیه دفاتر اسناد رسمی مکلفند اوراق باطل شده را با قید شماره سری و سال چاپ هر ماه به ضمیمه صورت حساب آمار ماهیانه به واحد ثبتی مربوطه ارسال نمایند و واحد ثبتی نیز مکلف است نسبت به امحای اوراق باطله مذکور به نحو مقتضی اقدام نماید مقتضی است مراتب به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی جهت اقدام ابلاغ شود.

معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

گیرندگان رونوشت:

- ۱ - واحدهای ثبتی تابعه جهت اطلاع و ابلاغ به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی.
- ۲ - کانون محترم سردفتران و دفترباران جهت اطلاع و اقدام مقتضی.
- ۳ - سایت اداره کل ثبت استان تهران.
- ۴ - دایره فروش اوراق اداره کل ثبت استان تهران.
- ۵ - ذی‌حسابی اداره کل ثبت استان تهران.
- ۶ - معاونین و بازرسان اداره کل ثبت استان تهران.

حمیدرضا آدابی

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران

از طرف خوشنویسان

خبر

**رئیس سازمان ثبت در بازدید از مرکز آموزش علمی کاربردی کانون؛
این مرکز نمونه موفق علمی کاربردی در ظرفیت‌سازی تخصصی نظام حقوق ثبت**

کشور است

حسینعلی امیری، معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بازدید از مرکز آموزش علمی کاربردی کانون سردفتران و دفتریاران از گام‌های اساسی برداشته شده علمی و آموزشی در این مرکز تقدیر کرد و آن را یک مرکز نمونه موفق علمی کاربردی دانست.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، به نقل از اداره کل روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وی در بازدید از بخش‌های مختلف این مرکز علمی کاربردی و در جمع کارکنان آن، با اشاره به اهمیت فعالیت‌های این مرکز به عنوان تنها مرکز علمی کاربردی تخصصی در حقوق ثبت در کشور گفت: این مرکز نمونه بسیار موفقی از یک مرکز علمی و آموزشی در کشور است که با بودجه‌ای بسیار کم، در این مدت کارایی اثرگذار و بالایی را در بخش‌های حقوقی به ویژه ثبت اسناد و املاک کشور از خود به جای گذارده است.

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دانش‌آموختگان این مرکز را حدوداً ۱۳۰۰ نفر و پذیرفته‌شدگان آزمون سردفتری و وکالت را به ترتیب ۵۰ و ۲۷ نفر عنوان کرد که دلیل موفقیت مرکز است و اظهار داشت: مهم‌ترین زیر ساخت تحول و توسعه پایدار در هر جامعه، توسعه نیرو و سرمایه انسانی آن است که این مهم در سال‌های اخیر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بخش‌های واحدهای مرتبط با آن با جدیت پیگیری و به نتایج مثبتی نیز منجر شده است.

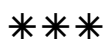
وی با اشاره به تحصیل کارکنان بخش‌های مختلف حقوقی و قضایی کشور در این مرکز از ابعاد علمی و کاربردی، از تلاش‌های رئیس این مرکز در راه‌اندازی و توسعه آن و همچنین کارکنان آن قدردانی

و ابراز امیدواری کرد که این مرکز علمی روز به روز با اتکا به برنامه‌های هدفمند به سمت پیشرفت و توسعه گام بردارد.

ایل‌یگی نیز در این دیدار، راه‌اندازی و موفقیت این مرکز علمی و کاربردی را مرهون حمایت‌ها و هدایت‌های ویژه ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تحولات وسیع صورت گرفته در این سازمان در سال‌های اخیر عنوان کرد و افزود: فعالیت‌های مربوط به راه‌اندازی این مرکز در سال ۱۳۸۱ آغاز و در سال ۸۲ اولین دوره آن با ۱۵۷ دانشجو آغاز به کار کرد.

رئیس مرکز آموزش علمی کاربردی کانون سردفتران و دفتریاران افزود: تاکنون ۲ هزار و ۱۰۰ نفر در این مرکز پذیرش شده‌اند که آن بخش عمده‌ای از دانش‌آموختگان آن در نظام ثبتی، سردفتری اسناد رسمی، وکالت و سایر بخش‌های قضایی و حقوقی کشور جذب شده‌اند.

گفتنی است از رشته‌های تحصیلی این مرکز علمی و کاربردی می‌توان به: حقوق قضایی کاردانی پودمانی و ترمی و کارشناسی، خدمات قضایی در مقاطع کاردانی پودمانی و ترمی، تربیت مترجم اسناد و مدارک، خدمات مشاوره ملکی، آموزش زبان انگلیسی، حسابداری، فناوری اطلاعات و ارتباطات، نرم‌افزار رایانه و خدمات مشاوره حقوقی صنوف، در مقطع کاردانی پودمانی، فناوری اطلاعات و ارتباطات و نرم‌افزار رایانه در مقطع کاردانی ترمی و حسابداری در مقطع کارشناسی ناپیوسته اشاره کرد.



امکان ارائه تسهیلات برای خرید محل دفترخانه فراهم شد

حسب تفاهم موردی با بانک‌ها، امکان ارائه تسهیلات برای خرید محل دفترخانه فراهم شد.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، در پی مکاتبات اداری رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با رئیس‌جمهور مبنی بر تأمین اعتبار و ارائه تسهیلات از محل منابع بانکی موضوع طرح‌های نیمه‌تمام و تأیید شده توسط بانک‌ها و نیز سهم در نظر گرفته شده برای بنگاه‌های کوچک زودبازده، معاونت توسعه کارآفرینی و اشتغال وزارت کار و امور اجتماعی پاسخ داد که؛ با توجه به محدودیت شدید منابع بانکی، سهم در نظر گرفته شده برای بنگاه‌های کوچک زودبازده در سال جاری به میزان هفتاد هزار میلیارد ریال قرار است به استان‌ها ابلاغ گردد و اولویت با طرح‌های نیمه‌تمام منعقد و طرح‌های تأیید شده توسط بانک‌ها می‌باشد که نیاز به ۹۳ هزار میلیارد ریال دارند. بنابراین تأمین تسهیلات طرح‌های درخواستی از این محل، با فرض جایگزینی، با طرح‌های تأیید شده بانک‌ها می‌باشد. ضمن اینکه تا به حال تسهیلات پرداختی برای خرید مکان اداری و تجاری اختصاص داده نشده است که حسب‌الامر ریاست سازمان ثبت ضرورت دارد طی تفاهم موردی با بانک‌ها از محل منابع داخلی به موضوع رسیدگی شود.

بنا به این گزارش، دفاتر اسناد رسمی می‌توانند از طریق تفاهم موردی با بانک‌ها جهت تأمین وام درخواستی به منظور خرید محل دفترخانه از محل منابع داخلی بانک مورد نظر اقدام نمایند.

یک استعفا، یک انتصاب

در پی استعفای حسینعلی امیری، طی حکمی از سوی رئیس قوه قضائیه، احمد توپسرکانی راوری به سمت رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور منصوب شد.

حسینعلی امیری، معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و عضو حقوقدان شورای نگهبان با توجه به قانون ممنوعیت تصدی بیش از یک شغل مصوب ۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام طی نامه‌ای به حضرت آیت‌... لاریجانی، ریاست قوه قضائیه از سمت معاونت قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور استعفا کرد تا به عنوان عضو حقوقدان شورای نگهبان قانون اساسی به فعالیت خود ادامه دهد.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» در پی استعفای حسینعلی امیری، طی حکمی از سوی آیت‌... لاریجانی رئیس قوه قضائیه، احمد توپسرکانی راوری به سمت معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور منصوب شد.

تبریک انتصابات جدید

هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران، طی پیامی به حضرت آیت‌... صادق لاریجانی ریاست محترم قوه قضائیه تبریک گفت.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» در پی انتصاب حضرت آیت‌... صادق لاریجانی به سمت ریاست قوه قضائیه از سوی مقام معظم رهبری، هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران طی پیامی به ایشان تبریک گفتند.

متن پیام به این شرح است؛

حضرت آیت‌... صادق آملی لاریجانی (دام عزه)

ریاست محترم و معزز قوه قضائیه

احتراماً انتصاب شایسته و به حق حضرتعالی را به سمت ریاست قوه قضائیه که ملجأ و پناه همه آحاد ملت در نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران است، از طرف خود و کلیه همکاران و سردفتران اسناد رسمی به حضرتعالی و ملت شریف ایران تبریک می‌گوییم.

سابقه درخشان آن جناب در عرصه‌های مختلف خدمتگزاری از جمله مجلس خبرگان رهبری و حوزه‌های علم و دانش نویدبخش عصری روشن در حوزه قضایی کشورمان است. امید است در پرتو توجهات حضرت جل جلاله و عنایات حضرت صاحب‌الزمان - ارواحنا فداه - موفق و مؤید باشید.

هم‌چنین مدیر مسؤول، سردبیر و اعضای هیئت تحریریه ماهنامه «کانون» ضمن تبریک به معظم‌له، حسن انتصاب آقای احمد تویسرکانی راوری به سمت معاونت قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را تبریک گفته، توفیق روزافزون از درگاه حضرت حق تعالی برای ایشان در راه اعتلای پرچم عدالت و انصاف و اجرای قوانین در دستگاه قضایی مسئلت می‌نمایند.

گزارش

آشنایی کوتاه با

چگونگی پرداخت‌های الکترونیک در دفاتر اسناد رسمی

از آنجا که استفاده از دستگاه کارتخوان در دفاتر اسناد رسمی الزامی است و پروژه پرداخت الکترونیک در دفاتر اسناد رسمی در ادامه هدف مکانیزه کردن دفاتر به منظور تکریم ارباب رجوع و تسهیل امور دفترخانه آغاز شده است، آشنایی با چگونگی پرداخت‌های الکترونیک در دفاتر اسناد رسمی ضروری است.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، این پروژه حاصل تلاش و استفاده از آخرین دستاوردهای کارشناسان فناوری اطلاعات و ارتباطات، علوم بانکی و خدمات ثبتی می‌باشد که با همکاری همه جانبه بانک ملی ایران، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی (معاونت خزانه‌داری)، کانون سردفتران و دفتریاران و چندین شرکت خصوصی و دولتی جهت اجرایی شدن در تمامی استان‌ها آغاز شده است.

بی‌شک این پروژه که با هدف اصلی تکریم ارباب رجوع و تسریع فرایندها در جهت خدمت‌رسانی سریع‌تر و با کیفیت‌تر به شهروندان طراحی شده است، موجب تغییراتی در فرایندها و سازوکارهای تمامی ارکان نظام ثبتی ایران خواهد گردید که به شرح زیر است:

۱. دفترخانه

۱-۱. مقدمه

روال سنتی و موجود در دفترخانه‌ها، ارائه خدمات ثبتی به مشتریان در قبال دریافت وجه از آنها می‌باشد. دفترخانه‌ها در حال حاضر به دو طریق وجوه مربوط به حقوق دولتی اعم از حق‌التحریر و

حق‌الثبت را وصول می‌نمایند:

۱ - ارجاع مشتری به بانک ملی جهت واریز وجه.

۲ - دریافت وجه نقد از مشتری و واریز آن به بانک ملی توسط تحصیلدار دفترخانه.

* **روش پرداخت الکترونیک وجوه:** شیوه‌سومی است که به دو حالت فوق افزوده می‌شود تا برای آن دسته از شهروندانی که دارای کارت اعتباری هر یک از بانک‌های عضو شتاب می‌باشند، امکان واریز وجوه در محل دفترخانه به حساب‌های مختلف را به صورت الکترونیکی - از طریق دستگاه کارتخوان - فراهم نماید.

البته ذکر این نکته ضروری است که در مقایسه با سایر پروژه‌های ملی مشابه همچون کارت هوشمند سوخت؛ با تجهیز تمامی دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور به تجهیزات لازم و نیز اتخاذ تدابیر مقتضی برای آن دسته از شهروندانی که کارت اعتباری ندارند، استفاده از کارت و کارتخوان جایگزین تمامی روش‌ها خواهد شد. (بخشنامه شماره ۱/۸۷/۹۹۹۴ مورخ ۸۷/۵/۲۸، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور)^۱

سیستم و تجهیزاتی که باید در دفترخانه نصب شود، عبارت است از؛

۱. متن بخشنامه: **مدیران کل محترم ثبت اسناد و املاک استان‌ها**

سلام علیکم

با عنایت به تلاش‌ها و پیگیری‌های مستمر جهت پیاده‌سازی سامانه پرداخت الکترونیکی وجوه در دفاتر اسناد رسمی و صدور مجوزهای مورد نیاز از سوی وزارت امور اقتصادی و دارایی در این خصوص، و با توجه به نامه شماره ۵۴/۲۰۴۲/۵۴۹۷۹ مورخ ۱۳۸۷/۴/۱۵ معاون هزینه و خزانه دار کل کشور و با تأکید بر رعایت مواد ۵، ۶ و ۷ قانون مبارزه با پول‌شویی و مواد ۲۰ و ۲۴ آیین‌نامه بانکداری الکترونیکی، مقتضی است ترتیبی اتخاذ فرمائید تا دفاتر اسناد رسمی ضمن همکاری با نمایندگان محترم بانک ملی ایران در آماده‌سازی امکانات لازم جهت نصب و پیاده‌سازی سامانه مزبور اقدام نمایند.

همچنین لازم است از تاریخ صدور این بخشنامه، در تمامی دفاتر اسناد رسمی که امکانات سخت‌افزاری و نرم‌افزاری مورد نیاز فراهم شده است، کلیه وجوه قانونی قابل وصول، از طریق دستگاه‌های POS نصب شده در آن دفاتر دریافت گردد. سایر دفاتر اسناد رسمی نیز به محض نصب دستگاه‌های موردنظر، مشمول این بخشنامه خواهند بود. لازم به ذکر است کلیه دفاتر اسناد رسمی مکلف به انجام اقدامات لازم جهت ایجاد بستر سخت‌افزاری مورد نیاز جهت نصب نرم‌افزار دریافت الکترونیکی وجوه می‌باشند و تخطی از بخشنامه، تخلف انتظامی محسوب می‌گردد. به منظور حسن اجرای این بخشنامه، دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات سازمان و کلیه مدیران کل استانی، موظفند ضمن اعمال نظارت دقیق بر روند امور، گزارش پیشرفت کار را به صورت هر ۱۵ روز یکبار به معاونت‌های امور اسناد و برنامه‌ریزی و توسعه فناوری اطلاعات سازمان ارائه نمایند.

حسینعلی امیری

معاون رئیس قوه قضائیه

و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

الف. دستگاه کارتخوان

دستگاه کارتخوان یک ابزار سخت‌افزاری است که نرم‌افزار مخصوصی روی آن بارگذاری شده است و به نوعی یک باجه بانک مجازی است که از سوی بانک ملی ایران در محل دفترخانه مستقر می‌شود. این دستگاه دارای قابلیت‌ها و امکانات متنوع می‌باشد.

ب. نرم‌افزار کاربردی

منظور، نرم‌افزاری ساده است که روی دستگاه رایانه موجود در دفترخانه در محیط سیستم عامل ویندوز نصب می‌شود و جهت ورود اطلاعات به کار می‌رود.

این نرم‌افزار مستقل از نرم‌افزارهای مکانیزاسیون موجود در دفترخانه اعم از طلایه سبز و پارس تیراژه است.

ج. کابل‌های ارتباطی

یک کابل مخصوص است که در هنگام نصب دستگاه کارتخوان جهت اتصال کارتخوان به رایانه به کار می‌رود. با دقت به صفحه کلید دستگاه کارتخوان درمی‌یابیم که این دستگاه همچون یک ماشین حساب فقط دارای کلیدهای رقمی است. البته جهت ورود اطلاعات حرفی (شامل اسامی و عنوان‌ها) راهکار معمول این است که اطلاعات با کمک صفحه کلید رایانه وارد می‌شود که این اطلاعات از طریق کابل ارتباطی برای کارتخوان ارسال می‌شود.

د. دستگاه چاپگر

در هنگام استفاده از کارتخوان، تجهیز دفترخانه به دستگاه چاپگر نیز الزامی است.^۱ در روش سنتی، فیش واریز وجه مشتری در بانک در پرونده سند حسابداری نگه‌داری می‌شود. در حالت الکترونیکی چاپگر مورد استفاده از نوع حرارتی است. این بدان معنا است که کاغذ چاپ شده توسط آن عمر بسیار کوتاهی دارد. لذا این گونه برنامه‌ریزی شده است که اطلاعات معادل پرفراژ بانک، علاوه بر چاپ توسط چاپگر کارتخوان از طریق کابل ارتباطی برای رایانه ذخیره‌سازی و از آنجا برای پرینتر ارسال شود. در این صورت، اطلاعات چاپ شده قابلیت نگهداری برای سال‌های طولانی را خواهد داشت.

۲ - ۱. امکانات و قابلیت‌های سیستم**الف. دریافت وجه از مشتری**

به طور کلی به ازای تمامی اسناد مالی، اسناد غیرمالی و دیگر خدمات دفترخانه (گواهی امضاء، رونوشت و...) چنانچه دفترخانه وجهی را از مشتری دریافت نماید این کار را می‌تواند از طریق این سیستم انجام دهد.

۱. چنانچه دفترخانه فاقد دستگاه چاپگر (پرینتر) می‌باشد؛ سردفتر با کانون سردفتران و دفتریاران مکاتبه نماید.

در این حالت کلیه وجوه دریافتی از مشتری (حق‌الثبت، حق‌التحریر، مالیات، سایر درآمدهای ثبتي و...) به طور یکجا و طی یک عملیات بانکی از حساب کارت مشتری کسر شده و در مرکز به طور اتوماتیک حسب اطلاعات دریافتی تفکیک وجوه انجام خواهد گردید. دقت شود که نرم‌افزار هیچ‌گونه محاسبه‌ای را انجام نمی‌دهد؛ یعنی مبالغ حق‌التحریر، حق‌الثبت و... پس از محاسبه توسط کاربر باید در سیستم وارد شوند.

گفتنی است چگونگی کار با سیستم در این زمینه در قالب یک مستند هم‌زمان با نصب دستگاه در اختیار سردفتر قرار می‌گیرد و همچنین همراه با نصب نرم‌افزار، یک نسخه الکترونیکی راهنمای کار با دستگاه نیز روی رایانه نصب خواهد شد.

ب. واریز سهم ده درصدی کانون سردفتران و دفترباران

یکی دیگر از امکانات این سیستم، فراهم‌سازی امکان واریز سهم ده درصدی از حق‌التحریر از سوی سردفتر به حساب کانون سردفتران و دفترباران است. جهت این کار منوی مخصوصی روی کارتخوان تعبیه شده است. مبلغ توسط سردفتر و به طور آزادانه وارد شده و جهت کار با این قابلیت سیستم نیازی به استفاده از نرم‌افزار و رایانه نیست. چرا که دستگاه کارتخوان به تنهایی می‌تواند این عملیات را انجام دهد.

ج. گزارش عملکرد

با استفاده از امکانات تعبیه شده در سیستم، این امکان فراهم است که در پایان هر ماه، سردفتر بتواند گزارشی از ریز تراکنش‌های انجام شده در محل دفترخانه را تهیه نماید. البته همچون گذشته، این گزارش باید جهت اخذ تأییدیه برای ذی‌حسابی ارسال گردد. تهیه گزارش در دو قالب تهیه فایل الکترونیکی و پرینت کاغذی میسر است. با توجه به هماهنگی‌های انجام شده، سردفتر موظف است که گزارش‌ها را در هر دو قالب الکترونیکی و کاغذی تهیه و آن را به ذی‌حساب و یا عامل ذی‌حساب ارائه نماید.

۳-۱. سایر نکات

- طراحی سیستم به گونه‌ای است که مجموع وجوهی که بابت یک سند ثبتي از مشتری باید گرفته شود، طی یک سند بانکی و آن هم به صورت الکترونیکی از حساب مشتری کسر گردیده لیکن در همان لحظه تفکیک وجوه طبق مبالغ وارد شده در نرم‌افزار، در لحظه انجام می‌شود. از آن پس حق‌التحریر به حساب سردفتر، حق‌الثبت به حساب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مالیات به حساب سازمان امور مالیاتی کشور منظور می‌شود. لذا نگرانی در زمینه تداخل و مخلوط شدن حساب حق‌التحریر و حق‌الثبت وجود نداشته و احتمال باقی ماندن وجوه دولتی در حساب سردفتر اساساً منتفی است.

- وجوه حاصل از مجموع حق‌التحریرهای دریافتی از مشتریان طی یک سند بانکی به حساب حق‌التحریر معرفی شده از سوی سردفتر، طی همان روز کاری واریز خواهد شد. امکان مشاهده تفکیکی

اسناد مالی حق التحریر صرفاً از طریق نرم‌افزار و در منوی گزارش‌ها و تنها برای سردفتر قابل مشاهده است.

- مطابق با ماده ۷ مصوبه شماره ۰/۱۹/ت/۳۳۳۵۹ هـ مورخ ۱۳۸۴/۵/۱۰ هیئت وزیران، رسید صادره توسط دستگاه‌های کارتخوان از التزام قانونی برخوردار بوده و به عنوان تأییدیه پرداخت تلقی می‌گردد.

- جهت برقراری امکان نگهداری اسناد، هم‌زمان با اتمام کار دستگاه کارتخوان و در صورت موفقیت‌آمیز بودن عملیات، نرم‌افزار اقدام به پرینت یک برگ حاوی مشخصات کلی سند ثبتی و شرح عملیات پرداخت می‌نماید که سردفتر چنانچه آن را ممهور به مهر دفترخانه نماید به منزله یک سند بانکی قطعی و واریز به حساب‌های دولت محسوب می‌شود. در واقع، در این حالت عملیات چاپ و پرفراژ سند بانکی توسط پرینتر دفترخانه انجام شده و به دلیل ارتباط رایانه دفترخانه با سیستم‌های بانک ملی در موقع انجام عملیات، دفترخانه به وکالت بانک ملی، رسید صادر شده را مهر می‌نماید. بدیهی است که به دلیل چاپ این برگ توسط چاپگر لیزری و یا جوهری امکان نگهداری بلند مدت آن برای سال‌های طولانی نیز وجود دارد.

۴-۱. روال انجام کار

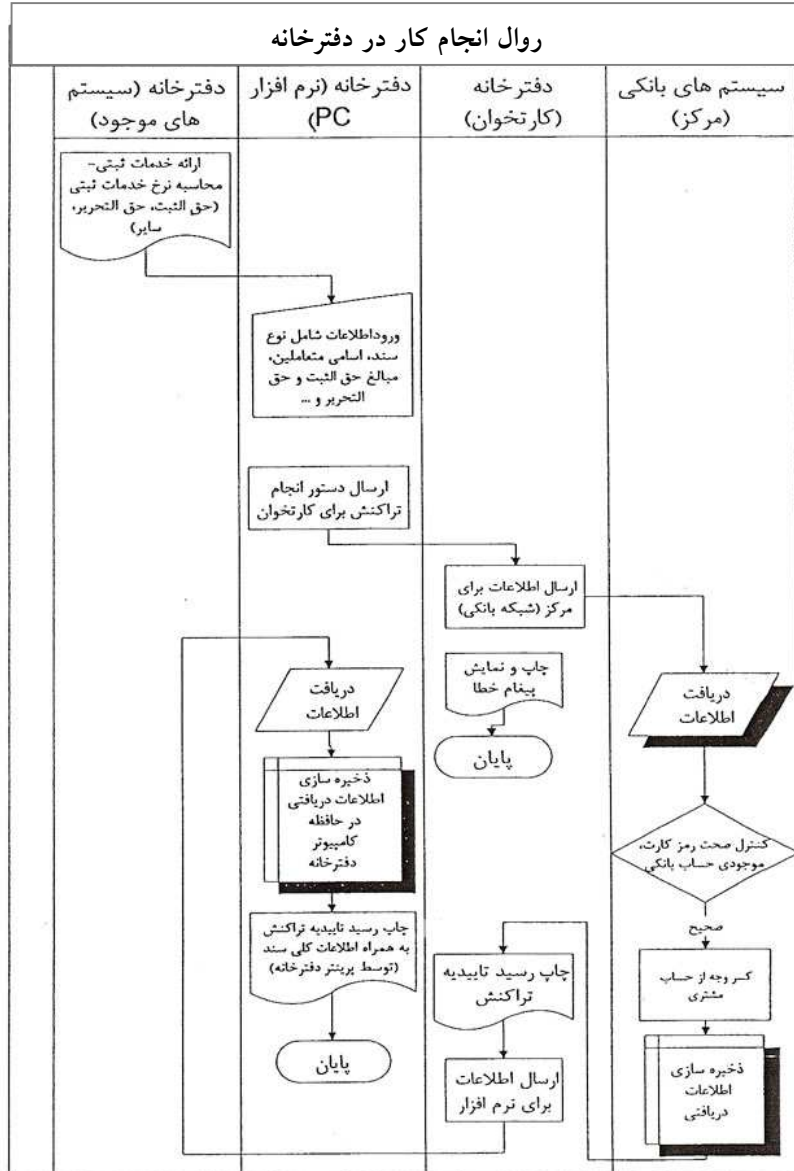
چگونگی نحوه انجام کار به طور کلی طبق نمودار شماره (۱) می‌باشد. توضیحات بیشتر راجع به عملکرد سیستم، در راهنمای سیستم ذکر گردیده است.

۵-۱. پشتیبانی و پاسخگویی

روی دستگاه کارتخوان و نیز در بخش‌های مختلف نرم‌افزار، شماره تماس‌های واحد پشتیبانی ذکر گردیده است. واحدهای پشتیبان در تمامی ساعات روز، موظف به پاسخگویی به ایرادهای وارده بوده و پس از اعلام بروز خرابی توسط دفترخانه، موظف می‌باشند که حداکثر ظرف مدت هشت ساعت در محل دفترخانه جهت رفع اشکال حاضر شوند.

۲- اداره کل ثبت

به منظور تحقق ثبت نوین و گسترش هرچه بیشتر دولت الکترونیک، سیستم پرداخت الکترونیکی در دفاتر اسناد رسمی راه‌اندازی شده است. راه‌اندازی و اجرای این سیستم بخشی از اقدامات گسترده سازمان ثبت در سال‌های اخیر جهت توسعه و بسط ثبت نوین و تکریم بیشتر مشتریان می‌باشد. این پروژه به دلیل فرا سازمانی بودن دارای اهمیت زیادی بوده و شرط موفقیت در آن، ایجاد هماهنگی و طی مسیر در همراهی با سایر مؤلفه‌های فعال در سیستم است که همانند دیگر محصولات و سیستم‌های جدید، جهت



نمودار شماره ۱: روال انجام کار با کارتخوان در دفترخانه

فراگیر شدن این سیستم نیاز به فرهنگ‌سازی و اصرار بر آن است. به طور کلی از نقطه نظر فرایندهای مرتبط با امور ثبتی، تغییری مشاهده نمی‌شود. تنها اتفاق مهم در حال رخداد در سیستم جدید تبدیل فرایند سه صفه «مراجعه مشتری به دفترخانه - مراجعه مشتری به بانک - مراجعه مجدد مشتری به دفترخانه» به یک فرایند یک صفه «مراجعه مشتری به دفترخانه و انجام دادن تمامی کارها» تبدیل شده است که مطمئناً در افزایش سطح رضایت مردم از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز بسیار مؤثر خواهد بود.

۳- ذی حساب اداره کل ثبت استان

عملیات واریز وجوه به خزانه کل در این پروژه دستخوش تغییرات شگرف شده است. برای بیان دقیق‌تر بین دو موضوع تفکیک قائل می‌شویم:

- تجمیع وجوه: به عملیات برداشت وجه از حساب مشتری اطلاق می‌شود که ما به ازای حق‌الثبت، حق‌التحریر، مالیات و... به طور یکجا و طی یک فقره سند بانکی، مجموع وجوه از حساب کارت مشتری کسر می‌شود.

- تفکیک و واریز وجوه:

بلافاصله پس از تجمیع وجوه و انجام تراکنش، براساس اطلاعات درج شده در سیستم دفترخانه که به همراه تراکنش به مرکز ارسال گردیده است، در سیستم مرکزی بانک، عملیات تفکیک وجوه انجام می‌شود. بدین معنا که مبلغ کل دریافتی به چند مبلغ ریزتر (بسته به نوع سند ثبتی) تفکیک شده؛ مبلغ حق‌التحریر به حساب سردفتر منظور شده، مبالغ حق‌الثبت، مالیات و سایر درآمدهای ثبتی نیز هر کدام به حساب‌های جداگانه تعیین شده منظور می‌شوند.

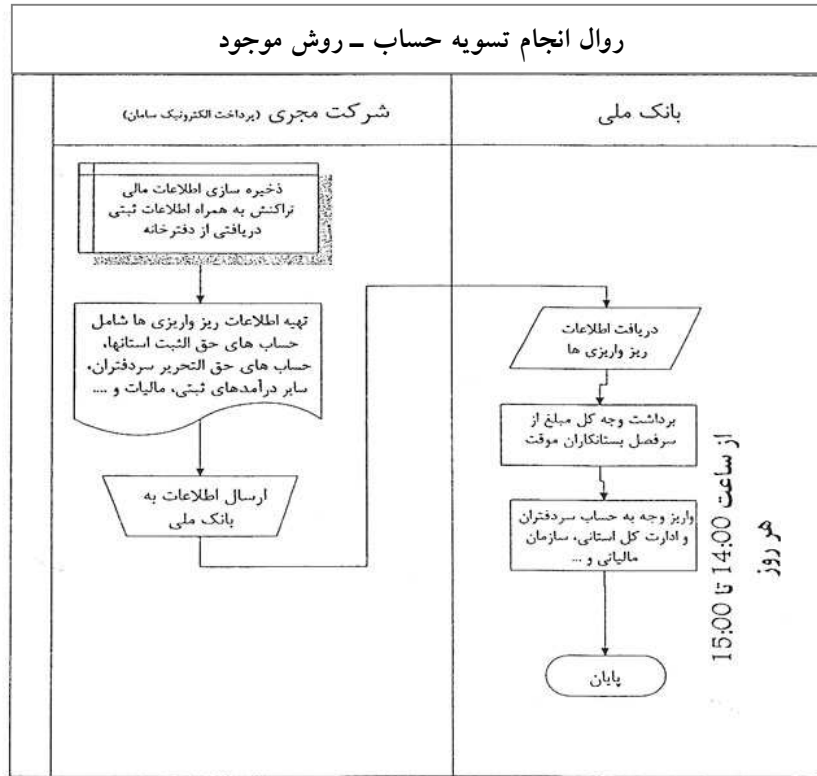
در سیستم بانکداری الکترونیک مبنی بر کارت، کلیه عملیات به صورت در لحظه و بر خط (online) می‌باشد، بدین معنا که بلافاصله پس از انجام تراکنش، عملیات تصفیه حساب (Settlement) نیز انجام شده و در سیستم‌های بانک ملی، حساب تجمیع وجوه درآمدی حق‌الثبت - به طور دقیق‌تر حساب واسط حق‌الثبت - بستانکار می‌شود.

پیرو هماهنگی‌های صورت گرفته، عمل تسویه حساب (Clearing) و واریز قطعی وجوه، هر روز پس از پایان ساعات کار رسمی دفاتر اسناد رسمی (ساعت ۱۴) انجام خواهد شد.

با توجه به حساسیت موضوع و وجود قوانین و الزام‌های فراوان در این زمینه، جلسات مدیریتی و کارشناسی مختلفی در باب این موضوع با معاونت هزینه و خزانه‌دار کل کشور، اداره کل‌های تابعه، دیوان محاسبات کشور برگزار گردیده است و روش معرفی شده در بالا، روشی است که کلیه نکات مدنظر این ادارات و سازمان‌ها را ملحوظ می‌دارد.

هم‌چنین با اجرای این روش، بحث استفاده از حساب‌های برخط سراسری استانی عینیت بیشتری می‌یابد.

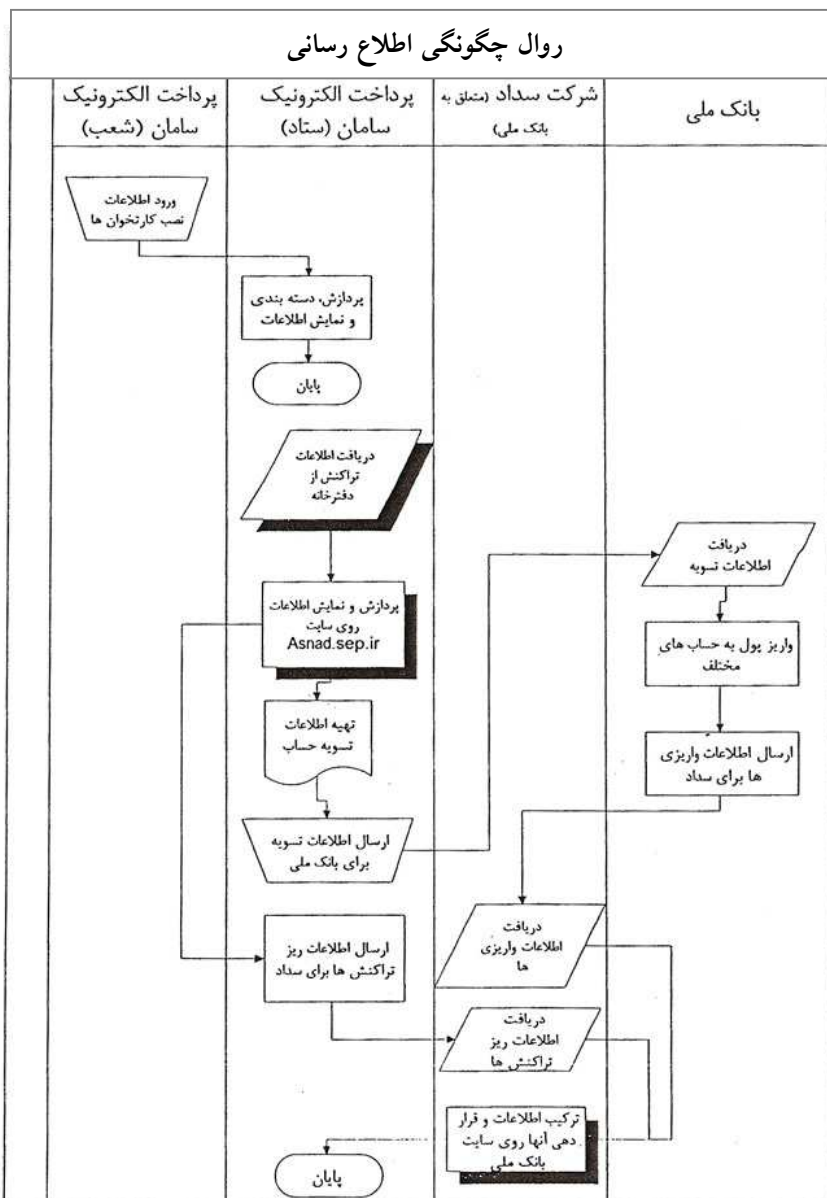
نمودار شماره (۲) نشان دهنده چگونگی انجام کار توسط بانک ملی ایران و شرکت پیمانکار مجری (پرداخت الکترونیک بانک سامان) در زمینه نحوه تسویه حساب می‌باشد.



نمودار شماره ۲: نحوه انجام عملیات تسویه حساب در سامانه جدید

در خصوص اینکه اطلاعات چگونه گردآوری، فناوری و نمایش داده می‌شوند، نمودار شماره (۳)

نشان دهنده چگونگی انجام این کار توسط بانک ملی و شرکت‌های وابسته می‌باشد.



نمودار شماره ۳: روال چگونگی گردآوری، فناوری و نمایش اطلاعات برای ذی حسابی

امکانات و قابلیت‌های متنوعی در این سامانه جهت استفاده ذی‌حسابی فراهم گردیده است که اهم آنها به شرح زیر است:

۱ - ۳. پایگاه اینترنتی بانک ملی ایران - گردش حساب

بانک ملی ایران، به عنوان بازوی اجرایی دولت و محل نگهداری حساب‌های معین خزانه در جهت این پروژه، اقدام به اطلاع‌رسانی به دستگاه ذی‌حسابی از طریق اینترنت نموده است. ذی‌حساب‌های هر استان با دریافت کد کاربری و کلمه عبور از مسوولان استانی بانک، این امکان را خواهند داشت که گردش حساب حق‌الثبت و سایر حساب‌های سازمان ثبت را از طریق سایت رسمی بانک ملی ایران مشاهده نمایند. مجموع مبلغ واریزی طی هر روز که حاصل عملکرد کل دفترخانه‌ها می‌باشد، در این سایت قابل مشاهده است. هم‌چنین این امکان فراهم گردیده است که به ازای هر مبلغ کل واریزی، ریز مبالغ تراکنش‌ها نیز قابل مشاهده باشد.

مورد استفاده این سامانه از جهت تأیید واریز وجوه است.

نمودار شماره (۴) نشان دهنده روال و چگونگی تأیید واریز وجوه توسط ذی‌حسابی است.

۲ - ۳. سایت بانک ملی ایران - گزارش‌های عملکردی

به دلیل اهمیت بسیار زیاد این پروژه، روی صفحه اصلی سایت بانک ملی ایران، منویی تحت نام «گزارش‌های سازمان ثبت» وجود دارد. ذی‌حسابان و سردفتران با کلیک روی این منو وارد سایت مخصوصی می‌شوند که دربردارنده انبوه گزارش‌ها و امکانات پیرامون عملکرد سیستم است. امکان ارائه انبوه گزارش‌ها از آن جهت میسر است که چون از لحظه انجام تراکنش در محل دفترخانه توسط مشتری، اطلاعات الکترونیکی تولید شده‌اند، این اطلاعات را می‌توان به صورت‌ها و در قالب‌های مختلف دسته‌بندی و گزارش نمود.

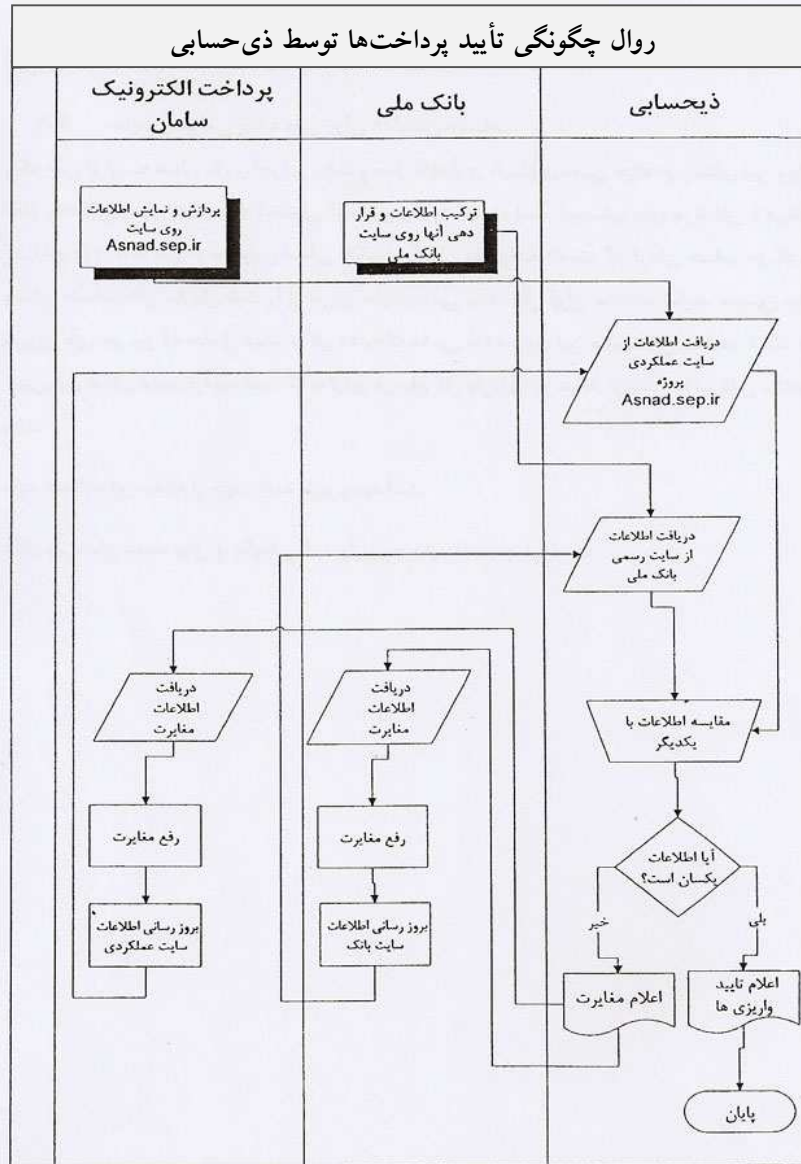
جهت ورود به این سایت نیاز به کد کاربری و کلمه عبور است که باید از بانک ملی یا شرکت پیمانکار اخذ نمود.

در این سایت انواع و اقسام گزارش‌ها از نحوه عملکرد هر دفترخانه حوزه ثبتی و کل استان قابل مشاهده است.

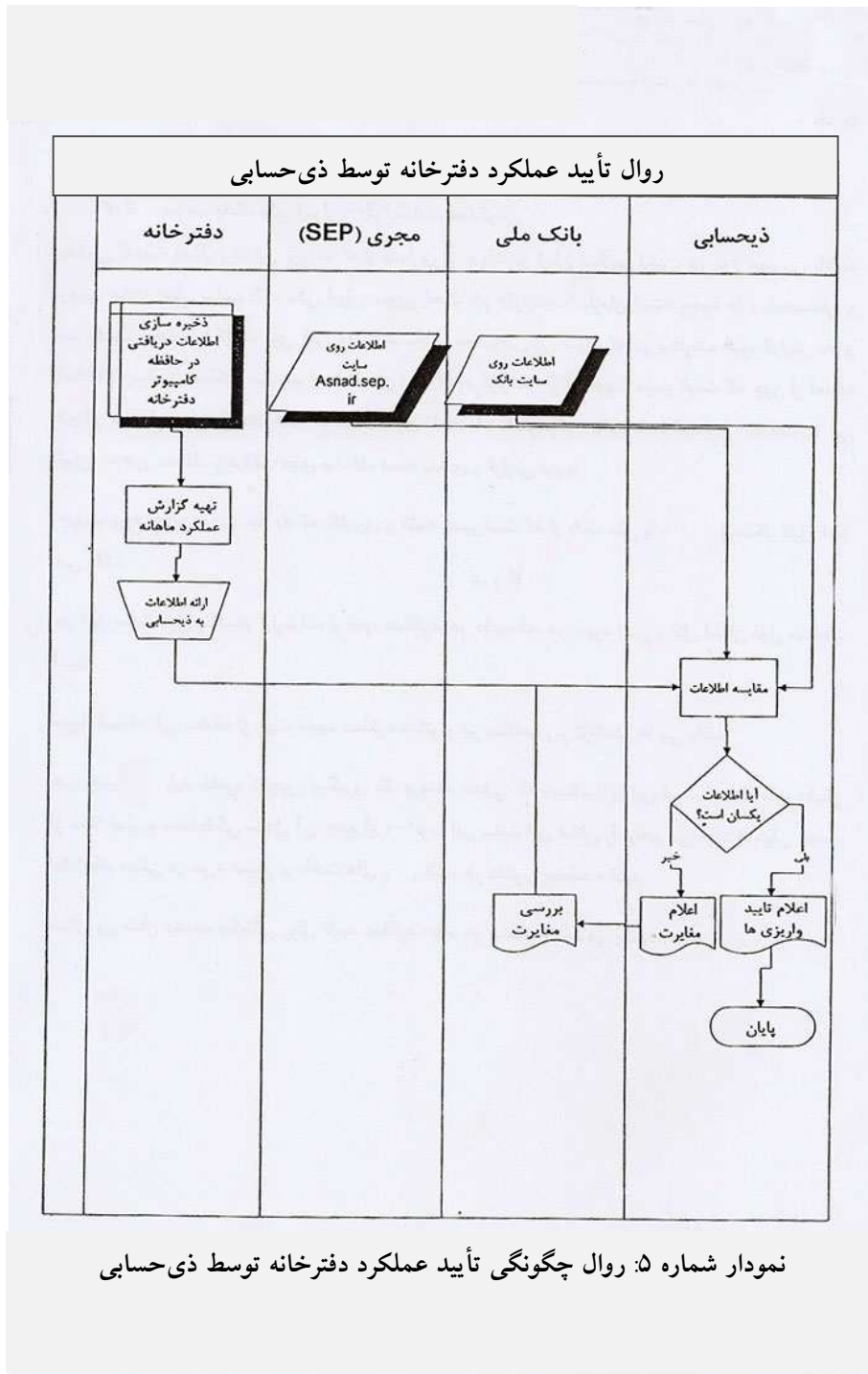
مورد استفاده این سامانه از جهت تأیید عملکرد دفاتر اسناد رسمی و نیز مشاهده ریز تراکنش‌ها می‌باشد.

هم‌چنین در موارد خاص، مانند پیگیری یک پرونده قضایی که بعضاً ضروری است اطلاعات دقیقی از سند ثبتی و سند بانکی معادل آن جمع‌آوری شود، این سایت این امکان را فراهم می‌آورد تا بتوان همه اطلاعات ممکن در مورد تمامی پرداخت‌های انجام شده در دفاتر را مشاهده نمود.

نمودار شماره (۵) نشان دهنده چگونگی روال تأیید عملکرد دفاتر اسناد رسمی در سامانه جدید می‌باشد.



نمودار شماره ۴: روال چگونگی تأیید واریز وجوه (به وسیله بانک ملی) توسط ذی حسابی



۳-۳. مغایرت یابی

منبع اصلی اطلاعات در سامانه جدید، اطلاعات ارائه شده در سامانه Asnad.sep.ir می‌باشد. این سامانه به عنوان هسته اصلی سیستم‌های گزارش‌دهی محسوب شده و توسط پیمانکار و به سفارش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور راه‌اندازی گردیده است. از نقطه نظر فنی نیز، این سایت با شبکه دستگاه‌های کارتخوان نصب شده در سراسر کشور ارتباط مستقیم دارد و سایر سایت‌ها از این محل تغذیه می‌شوند.

منابع اطلاعاتی دیگر که با اطلاعات در این سایت باید توسط ذی‌حسابی جهت کشف مغایرت مورد مقایسه قرار گیرند عبارتند از:

- اطلاعات ارائه شده از سوی دفترخانه؛ سردفتر، کما فی‌السابق، اقدام به دریافت گزارش از سیستم دفترخانه و ارائه آن به ذی‌حسابی خواهد نمود.

- اطلاعات ارائه شده از سوی بانک ملی؛ بانک ملی با انجام عملیات تسویه حساب در هر روز، اطلاعات ریزتراکنش‌های مربوطه را در سایت خود قرار می‌دهد.

با توجه به توضیحات فوق احتمال بروز مغایرت در هر یک از دو حالت ذیل متصور است:

الف) مغایرت صورتحساب ارسالی از دفترخانه با ریز تراکنش‌های موجود در سامانه

چنانچه تعداد رکوردهای موجود در سامانه Asnad.sep.ir از صورتحساب الکترونیکی دفاتر بیشتر باشد، صورتحساب به دفترخانه مرجوع می‌شود و دفترخانه پس از اعمال کنترل، موارد مغایرت را مشخص کرده و صورتحساب اصلاحی را جهت اخذ تأییدیه به اداره درآمد ارسال می‌کند و چنانچه تعداد رکوردهای موجود در سامانه کمتر از صورتحساب ارائه شده از سوی دفاتر باشد، موارد از سوی ذی‌حسابی به بانک ملی (یا پیمانکار) اعلام شده که بانک ملی موظف به بررسی، رفع مغایرت و اخذ تأییدیه ذی‌حسابی می‌باشد.

ب) مغایرت مبلغ واریز شده به حساب حق‌الثبت با ریز تراکنش‌های موجود در سامانه در همان

دوره

چنانچه مواردی از تراکنش‌های حق‌الثبت در سامانه موجود باشد و ما به ازای آن وجهی به حساب سازمان واریز نشده باشد صورتحساب دفترخانه تأیید نمی‌شود و بانک ملی (یا پیمانکار) موظف به بررسی و واریز مبالغ معوقه به تفکیک دفترخانه و اعلام نتیجه به ذی‌حسابی و اخذ تأییدیه می‌باشد.

جهت سهولت کار ذی‌حسابی، نرم‌افزار کوچکی به نام «نرم‌افزار مغایرت یاب» تهیه و در اختیار ذی‌حسابی قرار می‌گیرد. اساس کار این نرم‌افزار چنین است که دو لیست هم نوع را مقایسه نموده و

اختلافات (مغایرت‌ها) بین دو لیست ورودی را به عنوان خروجی نمایش می‌دهد. ذی‌حسابی می‌تواند با اتکا به این نرم‌افزار اطلاعات دریافتی از سایت عملکردی (Asnad.sep.ir)، سایت بانک ملی ایران و گزارش‌های دفترخانه را دو به دو با یکدیگر مقایسه نموده و مغایرت‌ها را در کمترین زمان ممکن و با بالاترین دقت تشخیص دهد.

۴ - ۳. کلیات نحوه انجام امور در سیستم جدید

ذی‌حساب با توجه به شناختی که از سیستم به دست می‌آورد، همانند تمامی زمینه‌ها در این زمینه نیز مجاز و مختار است که به صلاحدید خود از سیستم استفاده نماید.

۵ - ۳. پشتیبانی

به دلیل حساسیت موضوع و نیز تخصصی بودن امور ذی‌حسابی، جهت اعلام مغایرت‌ها و نیز پشتیبانی، پاسخگویی به سؤالات و رفع ابهامات، مرکزی جهت این کار راه‌اندازی گردیده است. امور کلیه استان‌ها به صورت متمرکز در تهران انجام می‌پذیرد. شماره تماس ۰۲۱۸۴۳۴۵۳۴۵ آماده خدمات دهی در این زمینه به ذی‌حسابی‌های مستقر در ادارات کل استانی ثبت می‌باشد.

صعود گروهی از سردفتران استان آذربایجان شرقی به قله دماوند

گروهی از سردفتران استان آذربایجان شرقی، هم‌زمان با ولادت باسعادت حضرت امام زمان (عج)، نیمه شعبان، به قله دماوند صعود کردند.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، گروه کوهنوردی سردفتران و دفتریاران استان آذربایجان شرقی که از سال‌های متعددی برنامه‌های کوهنوردی منظمی را در قله‌های آذربایجان شرقی و استان‌های همجوار چون قله رفیع سبلان و سهند برگزار کرده است، موفق به فتح قله دماوند شد. گفتنی است این گروه کوهنوردی به دلیل بعد مسافت تاکنون موفق به صعود بر بام ایران نشده بود که امسال به یاری خداوند، پشتکار و جدیت اعضا توانست در طول فقط دو روز و نیم، با وجود خستگی ناشی از طی مسافت تبریز - تهران هم‌زمان با ولادت باسعادت حضرت امام زمان (عج) در ایام شعبانیه به این قله مرتفع صعود کند.

ما اعتقاد داریم :

می توانیم با کمک مردم نیکوکار کیفیت زندگی بیماران هموفیلی را بهبود بخشیم

کانون هموفیلی ایران سازمانی است غیردولتی (NGO)، غیرانتفاعی، غیرسیاسی و خیریه، عضو ملی فدراسیون جهانی هموفیلی، که از سال ۱۳۴۶ شمسی با بهره‌گیری از نیروهای داوطلب در راستای ارتقای کیفیت زندگی بیماران و ناقلین هموفیلی و سایر اختلالات انعقادی ارثی از طریق ارائه حمایت‌های دارویی، درمانی اجتماعی، آموزشی، پیشگیری و حقوقی و همچنین حمایت از پژوهش و توسعه فعالیت می‌نماید. این سازمان ارتباط با مراکز علمی مراقبت از کیفیت و سلامت خون و فرآورده‌های خونی را وظیفه مهم خود می‌داند. کانون با تأکید بر روحیه انسان دوستانه مردم، بخش خصوصی و دولتی، با حفظ شخصیت اعضا و شفافیت سازمانی، زمینه مشارکت فعال بیماران را در ایفای نقش اجتماعی خود فراهم و شجاعانه از حقوق ایشان دفاع می‌کند. نشریه زندگی ارگان سراسری کانون هموفیلی ایران است که به صورت فصلنامه سراسری منتشر می‌گردد. این نشریه که با گرایش علمی و اجتماعی منتشر می‌گردد تلاش دارد ضمن اطلاع رسانی به بیماران و پزشکان و متخصصین عموم مردم را نیز با این بیماری و مشکلات بیماران آشنا نماید. این کانون طی سال‌های قبل، علاوه بر ارائه خدمات رفاهی، اجتماعی به بیماران هموفیلی کشور ۴ دستاورد بزرگ داشته است :

- ۱ - تأسیس مرکز درمان جامع هموفیلی ایران واقع در تقاطع خیابان‌های فلسطین و زرتشت در سال ۱۳۸۰ که با یک بانک اطلاعاتی جامع و پیشرفته در زمینه‌های آزمایشگاه‌های تخصصی، فیزیوتراپی، دندانپزشکی و کلینیک‌های تخصصی ارتوپدی، عفونی و روان‌شناسی و همچنین آزمایشگاه ژنتیک جهت پیشگیری از تولد بیمار هموفیلی، به رایگان، کلیه خدمات خود را به بیماران هموفیلی ارائه می‌نماید.
- ۲ - احقاق حق ۹۷۴ نفر از بیماران هموفیلی که قربانی آلودگی‌های ویروسی ناشی از مصرف فرآورده خونی آلوده گردیده که این افراد غرامت خود را دریافت نموده و پیگیری اجرای حکم دوم دادگاه در رابطه با ۱۷۱ مورد پرونده که رأی آن قطعی گردیده و همچنین پی‌گیری بیش از ۱۴۰۰ مورد پرونده‌های قضایی که طی دو سال اخیر مفتوح شده است.
- ۳ - راه اندازی و تجهیز خوابگاه بیماران هموفیلی شهرستانی که با ۴۰ تخت امکان اسکان بیماران شهرستانی را که جهت درمان به تهران مسافرت می‌نمایند را فراهم نموده است. این خوابگاه با توجه به این که بالغ بر ۵۰ درصد از مراجعین به مرکز درمان جامع را بیماران شهرستانی

تشکیل می‌دهند اهمیت ویژه‌ای در ارائه خدمت به این بیماران دارد.

۴ - اساسنامه کانون با اعتقاد به تأمین مشارکت بیماران در تعیین خط مشی و برنامه‌ریزی‌ها و هم‌چنین انتخاب مدیران کانون و ارتقای واحد بازرسی انجمن از فرد به هیئت بازرسی و پیش بینی عضویت یک مؤسسه حسابرسی به انتخاب مجمع عمومی کانون در هیئت مذکور در سال ۱۳۸۴ اصلاح گردیده و ضامن شفافیت سازمانی و مالی این مؤسسه خیریه است.

« ما امروز بیش از گذشته به یاری ارزشمند مردم برای خدمت به بیماران نیازمندیم »

کانون هموفیلی ایران بر این باور است که بدون بهره‌مندی از کمک‌های مادی و معنوی داوطلبین اداره امور بیماران غیرممکن است. نیکوکارانی که قصد کمک به بیماران هموفیلی را دارند می‌توانند در شهرهای تهران، کرج، ساری، رشت، شاهرود، خرم‌آباد، بوشهر، شیراز، اصفهان، اهواز، کرمانشاه، کرمان، تبریز، ارومیه، اردبیل، گرگان، همدان، اراک، یزد، یاسوج، زنجان، بیرجند، دزفول بندر عباس، قم به دفاتر نمایندگی کانون هموفیلی ایران تماس بگیرند. کسب اطلاعات بیشتر از طریق دفتر مرکزی میسر است.

دفتر مرکزی کانون هموفیلی ایران :

تهران - خیابان وصال شیرازی - کوچه شهید عباس شفیعی - پلاک ۳ تلفن :
۶۶۴۰۸۶۰۶ - ۶۶۴۰۸۵۰۳ - ۶۶۴۹۱۸۹۷ - ۶۶۴۶۶۳۹۸

مرکز درمان جامع هموفیلی ایران :

تهران - تقاطع خیابان های زرتشت و فلسطین - پلاک ۱۰۱ تلفن : ۴-۸۸۸۹۸۷۴۲ -
۸۸۹۱۰۰۰۱ - ۳

خوابگاه بیماران هموفیلی در محل دفتر مرکزی آماده پذیرش بیماران هموفیلی شهرستانی است.

WWW.ihs.org.ir
WWW.chcc.org.ir

WWW.zendegimagazine.com

شماره حساب های کانون هموفیلی ایران :

۱- جاری ۱۲ بانک ملت شعبه فیاض بخش

۲ - جاری ۴۹۱۹۱-۴۵۰ بانک تجارت مرکزی شعبه طالقانی

۳ - جاری ۱۸۴۰ بانک ملی شعبه نمازی



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

- بالا بردن سطح دانش و آگاهی‌های سردفتران و دفتریاران
- فراهم کردن زمینه اجرای بند یک ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی
- ایجاد رویه واحد در طرز اعمال قوانین با درج نظریه‌های حقوقی و قضایی
- نقد علمی و تحقیقی در مسائل حقوقی و قضایی به منظور تولید علم
- بحث در قوانین خارجی و مطالعه تطبیقی آنها و رویه قضایی کشورها
- درج نظریه‌ها و دیدگاه‌های اندیشمندان حقوق ایران و جهان
- نشر برخی از قوانین، مقررات رسمی، آراء وحدت رویه و احکام دادگاهها
- انتشار سخنرانی‌ها و مصاحبه‌های علمی و حقوقی
- ارائه راه‌حل در طرح مشکلات شغلی و حرفه‌ای سردفتران و دفتریاران

.....

- ماهنامه از پس فرستادن مقالات دریافتی معذور است.
- ماهنامه در تلخیص و ویرایش مطالب آزاد است.
- مقالات و مطالب ماهنامه صرفاً بیان‌کننده آراء و نظرهای نویسندگان است.
- نقل مطالب ماهنامه با ذکر دقیق مأخذ آزاد است.

دعوت به همکاری

ماهنامه «کانون» ضمن فراخوان سردفتران، دفتریاران، متصدیان امور ثبتی، پژوهشگران، حقوق دانان، صاحبانظران و اهل قلم به همکاری، رعایت نکات زیر توسط نویسندگان و مترجمان مقالات را ضروری می‌داند:

۱ - مقالات روی یک طرف کاغذ و با خط خوانا و رعایت فاصله مناسب میان سطرها نوشته و در صورت امکان از ماشین تایپ استفاده شود.

۲ - محور اصلی مطالب قابل درج در مجله مسائل حقوقی عموماً و به طور اخص حقوق ثبت اسناد و املاک و امور دفاتر اسناد رسمی است. از این رو مقالات ارسالی باید به نحوی با موضوعات مذکور پیوند داشته باشد.

۳ - مقالات ارسالی نباید در نشریات دیگر چاپ شده باشد.

۴ - در صورتی که مطلب ارسالی ترجمه باشد، ضروری است که متن اصلی نیز همراه ترجمه ارسال شود.

۵ - مقالات و ترجمه‌ها - هرچند هم مفصل باشد - باید به طور یکجا ارسال شود. ماهنامه از انتشار مطالب مفصل (طولانی و چند قسمتی) که به تمامی و یکجا ارسال نشود معذور است.

۶ - در تحریر و تدوین مقالات، علاوه بر اصول استاندارد مقاله‌نویسی، جنبه تحقیق و تحلیل و نیز شیوه‌های کتابت علمی - پژوهشی و ذکر مأخذ و منابع - به شیوه معمول تحقیق و پژوهش - رعایت شود و تأکید می‌شود که نام، نام خانوادگی، سمت، تحصیلات، تلفن (و تلفن همراه) و نشانی پستی و الکترونیکی (ایمیل یا رایانامه) نویسنده حتماً ارسال شود.

۷ - واژگان کلیدی و چکیده مقاله ارسالی را در حدود ۱۰۰ کلمه به دو زبان فارسی و انگلیسی تهیه و ضمیمه اصل مقاله ارسال فرمایند.

۸ - هیئت تحریریه در ویرایش ادبی، فنی، نگارشی و علمی مقاله‌ها، آزاد است.

نشانی دفتر ماهنامه: تهران، خیابان استاد مطهری، مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳

کدپستی: ۱۵۸۶۷۱۷۳۱۱

تلفن: ۰۲۱ - ۸۸۷۲۸۷۵۵

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

دورنگار: ۸۸۷۰۵۱۹۰ (داخلی ۲۴۸)

پایگاه اینترنتی کانون سردفتران و دفتریاران: www.notary.ir

E-mail: MAGAZINE@NOTARY.ir

نشانی الکترونیکی ماهنامه:

برگ درخواست اشتراک ماهنامه «کانون»

خواهشمند است تعداد نسخه ماهنامه «کانون» را از شماره برای اینجانب..... که سردفتر دفتریار کارمند دفتر اسناد رسمی وکیل قاضی کارشناس حقوقی دانشجو یا هستیم، به نشانی:
.....
پست الکترونیک: E-mail :.....
تلفن تماس:..... کد پستی
ارسال فرمایید. هزینه اشتراک طی فیش بانکی شماره..... به مبلغ..... برای ۶ ماه یکسال که اصل آن پیوست می باشد، واریز شده است.



- ۱- هزینه اشتراک ۶ شماره ۲۲۰۰۰۰ ریال و ۱۲ شماره ۴۴۰۰۰۰ ریال است. (با احتساب هزینه پستی).
- ۲- لطفاً هزینه اشتراک را به حساب جاری ۳۴۳۴ بانک ملی شعبه خیابان میرزای شیرازی کد ۱۶۹ به نام ماهنامه کانون واریز فرمایید.
- (لطفاً عنایت فرمایید در فیش بانکی، نام پرداخت کننده همان نام و عنوان متقاضی اشتراک باشد).
- ۳- لطفاً این برگ اشتراک را تکمیل و با اصل فیش واریزی به نشانی: صندوق پستی تهران ۱۱۵۱ - ۱۴۳۳۵ ارسال فرمایید.
- ۴- لطفاً کپی فیش واریزی را تا پایان دوره اشتراک نزد خود نگه دارید.
- ۵- در صورت تغییر نشانی در اسرع وقت، به صورت کتبی، واحد امور مشترکین ماهنامه را مطلع فرمایید.
- برای استفاده الکترونیکی ماهنامه «کانون» نیز می توانید به نشانی اینترنتی www.notary.ir مراجعه فرمایید.

پست الکترونیکی: E-mail: MAGAZINE@NOTARY.ir

نشانی دفتر ماهنامه: تهران، خیابان استاد مطهری، مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳
تلفن: ۸۸۷۲۸۷۵۵ - ۲۱ - دورنگار: ۸۸۷۰۵۱۹۰ - ۲۱ (داخلی ۲۴۸)

مختارات من مقالات و ابحاث و مؤلفات و اخبار العدد ال ٩٥ لشهريه "كانون"

الاخبارية - التحليلية

"رؤية" بقلم المدير المسؤول السيد عباس سعيدى، و تطرق فيه الى موضوع القانون كما كتب السيد رضا تاجكر حديث اليوم فى العدد ال ٩٥ لشهريه "كانون" بخصوص اهمية العمل من وجهة نظر الدستور تحت عنوان "التطبيق الصحيح للقوانين" كاحد واجبات السلطة القضائية فى ظل عمل الكاتب العدل و ازمة العائد و الازمة المعيشية لمكاتب التوثيق الرسمى و عرض فيه اقتراحات بشأن ايجاد العائد.

"اثر تعديل المادتين ٩٤٦ و ٩٤٨ من القانون المدنى على حصة الزوجة من الميراث" هو عنوان مقال بقلم السيدين نورعلى مظاهرى و محمد عظيميان و يتطرق الى عدم اثر القانون فى الباضى و سلطة القانون فى المستقبل و الموضوع المهم المتعلق بتغيير القوانين و من نتائج المهمة هو ان خفض حصة الميراث لسائر الورثة و تخصيص حصة اكبر للزوجة فى حال وجود اثر رجعى للقانون المعدل ، لا اساس قانونى له.

"الوثيقة الرسمية و مهام الكاتب العدل" هو عنوان مقال لقسم الترجمة للشهريه ورد فى الفصل الثالث من كتاب الحقوق المهنية لكاتب العدل من تأليف jean-francois Pillebout & jean yaigre و يتطرق فيه الى كيفية تنظيم الوثيقة الرسمية فى مكاتب الكاتب العدل و القضايا الحقوقية و التوثيق و المهام المختلفة التى تقع على عاتق الكاتب العدل، اذ قام السيد على رضا سلطاني بترجمة المقررات الشكلية السائدة فى الوثيقة الرسمية و الاشكال المختلفة للوثائق الرسمية و اصدار اجراء الوثائق الرسمية و اعتماد التوقيع و انجاز المهام القضائية و الاستشارة بواسطة الكاتب العدل فى نظام الكاتب العدل الفرنسى.

و استمرار للقسم الختامي نقراً "الوثيقة من وجهة نظر التاريخ" التي تتطرق الى انواع و اقسام الممتلكات و الضرائب و الاراضى الحكومية فى الادوار الحكومية المختلفة و انه لماذا لم يتم تأسيس منظمة توثيق الوثائق و الممتلكات بشكل اسرع. يذكر انه تم نشر الاقسام الثلاثة السابقة لهذا المقال فى الاعداد السابقة للشهرية و قام السيد مسلم آقاصفري باعدادها و تنظيمها.

و كذلك "احراز الميراث" هو موضوع تناول فيه السيد صابر ناظمى كيفية انجاز هذا الأمر من قبل الكاتب العدل فى تنظيم وثائق ناقلة الملكية او حتى وثيقة وكالة البيع و حتى انه درس ضرورة تقديم شهادة حصر الميراث فى بعض الحالات و نصح بقراءتها للراغبين بالتعرف على القضايا الحساسة فى ظل رؤية انتاج العلم و زيادة المعرفة.

ان مقال السيد حسين قربانيان تحت عنوان "مدخل الى المادة ١٠١ لقانون البلدية و المادة ١٥٣ لقانون التوثيق" موضوع يتناول مراحل البت فى طلب الافراز من مرحلة الطلب حتى مرحلة فصل و تقسيم الممتلكات و هذا المقال يحوى على اكثر من ١٥ نقطة مهمة يشير الى اهمية كيفية تطبيق هذا العمل القانوني.

و فى قسم دراسة "مصادر و مراجع حقوق توثيق الوثائق و الممتلكات" تطرق السيد محمد على اخترى فى القسم الاول منه فى العدد السابق من الشهرية الى التعريف بكتاب "فى محضر الشيخ فضل ... نوري". كما تم التعرف فى هذا القسم على كتاب من السيد محمد صادق طباطبائي سنكلجي بعنوان "وثائق المحكمة" و يحوى على انواع وثائق الصفقات و التعهدات و الاحكام و القرارات الشرعية و القضائية.

و فى ختام هذا العدد من الشهرية، اضافة الى اخر الاخبار المهمة تم تبين كيفية التسديد الالكتروني فى مكاتب التوثيق الرسمي حيث سيحظى باهتمام مدراء هذه المكاتب و موظفيها.

**Un extrait d'articles, de recherches et d'actualité du n° 95°
du mensuel d'information et d'analyse "KANOUN"**

Le **"Point de vue"**, rédigé par le directeur M. Abbas Saeedi, parle du droit tandis que la "parole du jour" de la 95° édition du mensuel "Kanoun" est consacrée à l'importance du notariat au point de vue de la Constitution, où Reza Tajgar évoque à travers son article **"Bonne exécution des lois, un devoir du pouvoir judiciaire"**, la crise de rentabilité des études tout en proposant des solutions pour s'en sortir.

L'Impact de la modification des articles 946 et 948 du Code civil sur la réserve légale de l'épouse" est le titre d'un article collectif où MM. Nourali Mazaheri et Mohammad Azimian s'interrogent sur la non rétroactivité de la loi, l'autorité de la loi sur l'avenir et la question importante de l'autorité de la chose jugée, vu la modification des lois. Ils en concluent surtout que la réduction de la réserve successorale des autres héritiers au profit de celle de l'épouse n'aura pas de portée légale si la loi modifiée est rétroactive.

L' "**Acte notarié et les missions du notaire**", un texte traduit par le Service de la traduction du mensuel, est le troisième chapitre de l'ouvrage intitulé "Droit professionnel notarial", où les auteurs Jean-François Pillebout et Jean Yaigre expliquent comment un acte s'établit dans une étude, quelles sont les questions juridiques et de l'enregistrement qui se posent au notaire et les missions dont celui-ci se charge d'exécuter. Les règles régissant la forme d'un acte authentique, les formes variées d'actes notariés et l'exécution de ces actes, la légalisation, la réalisation des missions judiciaires et consultatives par le notaire dans le système notarial français, ... constituent les titres des passages traduits par M. Alireza Soltani.

Ainsi, on pourra aussi lire la dernière partie de l' "**Acte par l'histoire**" dans lequel l'auteur présente toute une gamme de propriétés, d'impôts et de domaines d'Etat sous les différentes dynasties et se pose la question de savoir pourquoi l'Enregistrement des actes et des propriétés n'a pas été constitué plus tôt. Il est précisé que les trois premières parties de ce texte, préparées toutes par M. Moslem Agha Safari, ont été publiées dans les précédentes éditions de la revue.

Aussi, le "**constat de succession**" est un sujet traité par M. Saber Nazemi qui explique la manière dont le notaire constate la transmission du patrimoine du de cujus dans le cadre des titres de propriété ou même des procurations de vente, tout en évoquant parfois la nécessité de délivrance d'un acte d'hérédité. La lecture de ce texte est conseillée à tous ceux

qui son curieux des défis portés à l'enrichissement scientifique des esprits.

L' **"Introduction aux articles 101 du Code de mairie et 154 de la Loi de l'enregistrement"** est un article de M. Hossein Ghorbanian qui explique les étapes à travers lesquelles on traite la demande du lotissement, de la remise de demande à la division d'un bien. Le texte contient 15 points importants qui rappellent la primordialité du mode d'exécution de cet acte juridique.

"Un parcours dans la bibliographie du droit de l'enregistrement des actes et des propriétés", dont la première partie dans le numéro précédent de la revue était consacrée par M. Mohammad Ali Akhtari à la présentation de l'ouvrage "En présence du Cheikh Fazlollah", nous conduit dans la présente édition à reconnaître un livre de Seyed **Mohammad Sadegh Tabatabaei Sanglaji intitulé "Actes du procès" qui énumère divers actes de transactions, d'obligations, et des décisions religieuses ou judiciaires.**

A la fin de ce numéro, outre le dernières informations importantes, on explique les modalités de paiements électroniques dans les études, ce qui pourrait attirer l'attention des notaires et le personnel notarial.

Selected Articles, Researches, Writings and News of
95th Edition of the Kanoon News-Analysis Monthly
Publication

The following is **the viewpoint** of Abbas Saeedi, editor in charge of the Kanoon News- Analysis Monthly Publication, with respect to issues concerning the Law.

"The Commentary of the Day" is written by Mr. Reza Tajgar, who has made a commentary concerning the importance of the law, under the title of **"Correct Implementation of the Law, One of the Duties of the Judicial System . "**, with an approach to the job of Notary Public in Iran, crisis concerning their livelihood, and suggestions for making improvements in the way they earn their living.

"Effect of Amendments made to the articles 946 & 948 of the Civil Code of Iran, concerning the inheritance share of wife" is the title of the book written by Messrs Nourali Mazaheri and Mohammad Azimian, where they have discussed the non effectiveness of the law in the past, the effects of the new regime in the future and the retroactivity of the new law on the past cases. One of their important findings is the fact that there is no legal basis to apply the new law that allocates larger portion of inheritance to wife and decreases the share of other heirs retroactively to the past cases in case it is invoked.

"Official Documents & Mission of Notary Publics" is the title of the translation section of the Monthly Publication. The article is taken from the third chapter of "Laws Concerning Professional Notaries" written by Jean – Francois pillebout & Jean Yaigre.

The book deals with issues concerning preparation of official documents, legal issues and other mission and responsibilities of notaries.

Mr. Alireza Soltani, has translated a portion of this book that deals directly with various forms of official documents, the regulations that governs preparation of them, issuance of enforcement warrant, attestation, Judicial missions and consultation provided by the Notaries in France.

As we continue, we will read the concluding part of **"Document from Historic Perspective"**, where we will discuss various types of real estate, taxes, state owned properties at various governmental eras in Iran, and as to why the Organization for Registration of Deeds and Properties did not take shape at earlier stages.

Our readers should be reminded that three previous sections of this article were prepared and edited by Mr. Moslem Aghasafari, and were published at the previous issues of this monthly publication.

In addition, Mr. Saber Nazemi, has taken up the issue of **"Prove of Hereditary Right"**. He has challenged this important issue and has discussed how it should be dealt by notaries in Iran when they prepare real estate deed titles, or even when they prepare power of attorneys to sell real estate involving such issues. He has emphasized the importance of presenting Certificate of Inheritance to the notaries when preparing such documents.

It is greatly recommended to our readers to read this article, particularly, we suggest reading it to those who like to challenge issues in the society with an approach to enhance their knowledge.

An article written by Mr. Hossein Ghorbanian, under title of **"Review of Articles 101 of the City Municipality & 154 of the Registration Laws"** deals with various stages taken when an application for parceling out a piece of property is received. It discusses entire stages taken from the time an application form is submitted to the time when the property is actually parceled out and registered. This article contains 15 important points that emphasizes the importance of the legal process of parceling out a land.

Mr. Mohammad Ali Akhtari, in the previous issue, in the first part of an article titled **"Bibliography of Laws Governing Registration of Deeds and Properties"** introduced a book

with title of "At Presence of Sheikh Fazlollah Noori". In this section of the article, another book is introduced by the name of "Trial Documents", authored by Seyed Mohammad Sadegh Tabatabaei Sangleji. The book contains various types of transaction deeds, obligations, religious and legal edicts and decisions.

At the concluding part of this issue, in addition to important news, how bills can be paid electronically at the Notary Public Offices is discussed where its reading is considerably attractive to owner of Notary Public Offices.