

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



کانون

ماهنامه خبری و تحلیلی در زمینه علوم انسانی

سال پنجاه و یکم، دوره دوم، شماره ۹۹

آذر ماه ۱۳۸۸

صاحب امتیاز:

کانون سردفتران و دفتریاران

مدیرمسئول: عباس سعیدی

سردبیر: ناصر ناییبی

مدیر اجرایی: نورعلی مظاهری

همکاران این شماره:

مجید ادیب، رضا تاجگر، جنت خداداد،

محمد رضا دشتی اردکانی، لطیف عبادپور،

فرخ هدایی و صولت یآوری سردارآبادی.

مشاور مدیرمسئول و دبیر هیئت تحریریه: رضا تاجگر

حروفچین و صفحه‌آرا: فهیمه اسماعیلی

طرح جلد: جمیله تاجگر

ویراستار ادبی: وحید امینی

تلفن همراه: ۰۹۱۲۸۱۵۵۱۷۹

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

کدپستی: ۱۵۸۶۷۱۷۳۱۱

تلفن: ۸۸۷۲۸۷۵۵

دورنگار: ۸۸۷۰۵۱۹۰ (داخلی ۲۴۸) صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

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

نشانی الکترونیکی ماهنامه: 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

ج. ← جلد	چ. ← چاپ	ن. ← ناشر
ش. ← شماره	ص. ← صفحه	بی.جا. ← محل نشر مشخص نیست
صص. ← صفحات	بی.تا. ← تاریخ نشر مشخص نیست	م. ← میلادی
همان. ← به همان منبع قبلی رجوع کنید	ر.ک. ← رجوع کنید به	ه.ش. ← هجری شمسی
ه.ق. ← هجری قمری	(ه) ← رحمة... علیه	(رض) ← رضوان... تعالی علیه
(ص) ← صلی... علیه و آله	(ع) ← علیه‌السلام	(س) ← سلام... علیها

ق. ← قانون	ق.ا. ← قانون اساسی
ق.ک. ← قانون کار	ر.ر. ← روزنامه رسمی
ق.م. ← قانون مدنی	ق.چ. ← قانون صدور چک
ق.ت. ← قانون تجارت	ق.ا.ح. ← قانون امور حسبی
ق.ث.ا. ← قانون ثبت احوال	ق.ث.ش. ← قانون ثبت شرکت‌ها
ق.ز.ش. ← قانون زمین شهری	ق.م.ع. ← قانون مجازات عمومی
ق.م.ا. ← قانون مجازات اسلامی	ق.ث. ← قانون ثبت اسناد و املاک
ق.ح.خ. ← قانون حمایت خانواده	ا.ح.ب. ← اعلامیه جهانی حقوق بشر
ق.ت.ا. ← قانون تملک آپارتمان‌ها	ق.ا.د.ک. ← قانون آیین دادرسی کیفری
ق.ت.ا. ← قانون تجارت الکترونیکی	ق.ر.م.م. ← قانون روابط موجر و مستأجر
ق.ا.د.م. ← قانون آیین دادرسی مدنی	آ.ق.ث.ا. ← آیین‌نامه قانون ثبت املاک
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	
آ.ا.ق.ت.ا. ← آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها	
م.ب.ث. ← مجموعه بخشنامه‌های ثبتی	
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	
قانون وصول ← قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین.	
قانون برنامه چهارم ← قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	
ق.د.ا.ر.ک. یا قانون دفاتر ← قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران	
ق.ت.ا. یا قانون تسهیل تنظیم اسناد ← قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی	
قانون توزیع حق‌التحریر ← قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی	
قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی ← قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور	
آ.ا.م.ا.ر. یا آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ← آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی	
قانون منع فروش و واگذاری اراضی مسکونی کاربری ← قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	
کانون ← کانون سردفتران و دفتریاران	دفاتر ← دفاتر اسناد رسمی
ناجا ← نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران	وزارت کار ← وزارت کار و امور اجتماعی
بنیاد مسکن ← بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	سازمان ثبت ← سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
وزارت ارشاد ← وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	اتوبوسرانی ← شرکت واحد اتوبوسرانی تهران و حومه
کمیته امداد ← کمیته امداد امام خمینی (ره)	وزارت مسکن ← وزارت مسکن و شهرسازی
اداره کل امور اسناد ← اداره کل امور اسناد و سردفتران	

فهرست

عنوان	صفحه
● پیش درآمد / غدیریه	۷
مقالات	
عصر حقوق واحد؛ گذری بر حقوق اتحادیه اروپا	۱۱
محمد رضا دشتی اردکانی - رضا تاجگر	
نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی	۴۰
جنت خداداد	
● دریچه / فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک به کمتر از مبلغ مندرج در قرارداد مشارکت مدنی	۷۳
لطیف عبادپور	
نیم‌نگاهی به؛ مسؤولیت‌ها و تخلفات انتظامی سردفتران و واکنش‌ها	۷۷
فرخ هدایی	
ترجمه	
زیان و مسؤولیت سردفتر اسناد رسمی (بخش دوم و پایانی)	۱۱۳
مترجم: مجید ادیب	

نقد کتاب

- نگاهی به؛ کتاب «حقوق ثبت اسناد» ۱۳۵
 صولت یاوری سردارآبادی
- بازنما/ درآمدی بر مقاله؛ بررسی حقوقی کوچه بن بست ۱۴۷
- دغدغه ۱۴۹

اخبار، قوانین، مقررات، آراء، نظریه‌های مشورتی و گزارش‌ها

بخشنامه

- دفاتر اسناد رسمی باید اوراق و ضمایم متقاضیان را برابر با اصل نمایند ۱۵۳

خبر

- اعضای اصلی و علی‌البدل هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران تعیین شدند ۱۵۵
- رئیس دیوان عدالت اداری خواستار شد؛ تسریع در رسیدگی به پرونده‌های دفاتر اسناد رسمی ۱۵۵
- متصدیان هوشیار باشند؛ بی‌اعتباری مهرهای مفقودی ابلاغ شد ۱۵۶
- اطلاعیه: دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور؛ درخواست کارت اعتباری دستگاه کارتخوان ۱۵۷
- به زودی استفاده از دستگاه کارتخوان الزامی می‌شود ۱۶۲
- اطلاعیه مهم؛ هزینه‌های درمانی را کانون می‌پردازد ۱۶۲
- ضمن طرح یک پیشنهاد؛ امکان واگذاری امور شبه قضایی به دفاتر اسناد رسمی فراهم شد ۱۶۴

نظریه‌های مشورتی

- نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران (بخش دوم) ۱۶۶
- معرفی کتاب ۱۷۶

ترجمه خلاصه مطالب ماهنامه

- عربی ۱۸۴
- انگلیسی ۱۸۹
- فرانسه ۱۹۳

پیش درآمد

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي جعلنا من المتمسكين بولاية امير المؤمنين علي بن ابي طالب و الائمة المعصومين
(عليهم السلام)

اوصاف على به هر زبان بايد گفت اين ذكر به پيدا و نهران بايد گفت
در جشن وليعهدي مسعود على (ع) تبريك به صاحب الزمان (عج) بايد گفت

*** عيد سعيد غدیر خم مبارک ***

وه! چه خوش گفت فردوسی پاک زاد؛

اگر چشم داری به دیگر سرای به نزد نبی (ص) و وصی (ع) گیر جای

** عاشقان، عیدتان مبارک **

على در عرش اعلى بی نظیر است على بر عالم و آدم امیر است

به عشق نام مولایم نویسم چه عیدی بهتر از عید غدیر است

* عید غدیر، عید اکمال دین و اتمام نعمت *

** عید آل... و اهل بیت عصمت و طهارت **

*** عید امامت و ولایت و وصایت و سیادت ***

** و آغاز امامت ائمة الهدی و المعصومین **

* بر خانواده بزرگ سردفتری مبارک *

غذیریه

ای ساقی مستان ده جامی ز می احمر
 ای واعظ شهر امروز از پند معافم دار
 بر چین تو بساط زرق یک لحظه بهل ما را
 آخر زچه ترسانی از دوزخ آنرا کو
 بر سوته دلان عشق دوزخ نه روا باشد
 این دلق ریایی را یکسوی بنه و آنگاه
 در روز غدیرخم دم زن ز می و از خم
 امروز مه تابان بر چرخ ولایت شد
 یعنی علی (ع) عالی بر مسند احمد (ص) شد
 از تابش آن خورشید ذرات همه عالم
 خواندند سرود سور جمله به زبان حال
 «جاء الفرح الاعظم جاء الفرج الاکبر
 جبریل امین آمد با صد شعف و شادی
 کای جان همه عالم خواهم که همی باشد
 در کارگه خلقت غیر تو نیڈ ما را
 این سر نهانی را باید که عیان سازی
 عنوان ولی الله در شأن علی (ع) باشد
 در دفتر دین او را سرلوحه چو بسمل دان
 حاصل ز نهال دین خود معرفتش باشد
 بر پیکر ایمانی امروز دهم جانی

بر جام بریز آن آب برجان بزن آذر^۱
 زیرا که چنان مستم نشناسم پا از سر
 از امر به معروف و وز نهی عن المنکر
 جانم همه یک شعله است پیکر همه خاکستر
 خود مثل تو خامان را آتش بزنند اندر
 در حلقه رندان آی اخلاص و صفا بنگر
 وز ناله نای و عود وز بانگ دف و میزمر
 عهد خوش و دور خوش بگرفت فلک از سر
 با نص رسول حق با وحی حق داور
 بگرفت روانی نو از کهنتر و از مهتر
 زهره به نو آورد در بزم دف و میزمر
 جاء الملك الافخم جاء القمر الانور^۲
 آورد پیام حق بر حضرت پیغمبر (ص)
 در مملکت امکان بعد از تو علی (ع) سرور
 در کسوت ناسوتی مانند علی (ع) مظهر
 وقت است شود ظاهر آن راز که بُد مضمهر
 این تاج خلافت را زبند بود آن سر
 بی بسمله هر کاری کوتاه بود و ابتر
 بی حاصل آن شاخی کز آن نستانی بر
 گسترده کنم خوانی از نعمت کاملتر^۳

۱. ای ساقی مستان ده جامی ز می احمر

بر جام بریز آن آب برجان بزن آن آذر

۲. جاء الفرح الاعظم جاء الفرج الاکبر

جاء الملك الافخم جاء القمر الانور

شاعر، این بیت را از دیوان شمس تبریزی اقتباس نموده است.

۳. بعد از این بیت، بیتی دیگر بوده که از قلم افتاده و - متأسفانه جهت چاپ - در دسترس نبوده است.

با صوت رسای خود فرمود در آن معشر
 یکسان بود این فرمان بر ابیض و بر اسمر
 آن را که منم مولی مولاش بود حیدر
 آن راهنما را هست شایسته چنین رهبر
 توفان حوادث را او هست گران لنگر
 وز ظلمت عدوانش تاریک دل کافر
 با بازدهی بسیار برداشت بسی کمتر
 کای بار خدای من ای آن که تویی داور
 بر خصم تبه کارش هم خشم فرود آور
 بی یار گذار آن را کو را نشود یاور
 موسی بهلند آنگاه چسبند به گاو نر
 بر غصب خلافت دست دادند بیکدیگر
 هارون ولایت را کردند چنان مضطر
 شد بسته در رحمت بر خلق جهان یکسر
 اندر کف اهریمن افتاد چو انگشتر
 دادند ورا دشنام بالای همان منبر
 دیدی که چسان بشکافت او را سر بی مغفر
 با مهر و ولای تو زاده است مرا مادر
 از هرچه که بتوان گفت هستی تو از آن برتر
 از فخر همی سایم سر بر فلک اخضر
 با گوشه چشم لطف یک لحظه بر او بنگر

بازوی یدالله را بگرفت و بلندش کرد
 کای حاضر خود می دان بر غائب هم برسان
 بر جان شما اولی از جان شما هستم
 قرآن و علی (ع) هرگز نبوند جدا از هم
 کشتی نجات است او اندر بر او آید
 از نور ولای او روشن دل هر مؤمن
 گر بر سر خوان دهر بنشیند، برخیزد
 دستی به دعا برداشت رو سوی سما افراشت
 آن را که بود یارش تو دوست همی دارش
 پیروز بدار آن را کو را بدهد یاری
 افسوس و دریغا از نادانی این امت
 فرصت طلبانی چند در سقف بنی ساعد
 چون سامری بد کیش از نغمه عجل خویش
 شد خانه نشین مولا با رنج و غم بیمر
 شد ملک سلیمانی بازیچه دیو و دد
 آن منبر کو شد راست از تیغ کج مولا
 و آن تیغ که از او بود در دست مسلمانان
 در خانه دل مولا جز عشق تو هیچم نیست
 مدحت نتوانم کرد، خامش نتوانم شد
 این برگ ستایش را گر خط قبول افتد
 چون موسوی بیدل^۱ در یوزه کوی تو است

۱. موسوی بیدل، تخلص شاعر؛ حضرت آیتا... حاج سید ابوالفضل موسوی زنجانی (۱۳۷۱ - ۱۳۷۹ هـ.ش) فرزند مرحوم حضرت آیتا... حاج سید محمد موسوی زنجانی است.

مقالات

عصر حقوق واحد؛

گذری بر حقوق اتحادیه اروپا

محمد رضا دشتی اردکانی^۱

رضا تاجگر^۲

چکیده:

از دوره ماقبل تاریخ تا ما بعد تاریخ را که بررسی کنیم به مهم‌ترین دستاورد بشر یعنی اختراع خط می‌رسیم. «خط» مسیر زندگی اجتماعی بشر را تغییر داد و انسان را به سوی تمدن رهنمون ساخت. انسان توانست آنچه را که برایش مهم است نگارش کرده و به ثبت برساند و اسناد مهم، تاریخی و حیاتی را ضبط نماید. بدیهی است با پیشرفت جامعه بشری، قواعد و ضوابط حقوقی نیز بر زندگی اجتماعی آدمی مستولی گشت تا او را به مقصد و اهداف بلند اجتماعی نزدیک سازد. بنا به نیازهای روز جامعه، حقوق نیز دستخوش تغییر شد تا آنجا که گستردگی آن، حقوق فراسرزمینی را اجرایی نمود. از تلاقی و برخورد حقوق داخلی و خارجی و بعدها در تعارض با قواعد برخاسته از نظام‌های حقوقی مختلف، بحث «فرهنگ‌سازی حقوقی» و به تبع آن «وحدت حقوق»

۱. نایب رئیس کانون سردفتران و دفترباران و سردفتر اسناد رسمی ۲۸۷ تهران.

۲. مشاور مدیرمسئول و دبیر هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

شکل بیرونی به خود گرفت.

این یادداشت قصد ندارد به صورت کاملاً ریشه‌ای به موضوع «وحدت حقوق» و مصادیق آن بپردازد لیکن می‌خواهد با نگاهی گذرا و اجمالی، علاقه‌مندان به پژوهش و حقوق‌دانان را ترغیب نماید که به این مهم بپردازند و پاسخ کاملی به این سؤال بدهند که آیا عصر حقوق واحد آغاز شده است؟ و آیا می‌توان حقوق اتحادیه اروپا را به عنوان یکی از مصادیق روز جامعه جهانی در خصوص موضوع «وحدت حقوق» قلمداد نمود؟ که در هر صورت اگر بپذیریم؛ رعایت اصل وحدت حقوق با منطق و اصول کلی حقوقی بین‌المللی سازگار است، توجه به این مهم از سوی جوامع اسلامی و اتحادیه‌های جهان اسلام، کمترین انتظار شایسته است.

واژگان کلیدی: فرهنگ‌سازی حقوقی، وحدت حقوق، جامعه اروپا، حقوق اتحادیه اروپا

مقدمه

امروزه دیگر هم حقوق‌دان و هم جامعه‌شناس، همچون جامعه‌شناس حقوق بر این عقیده‌اند که انسان، خارج از حوزه اجتماع و جامعه قابل تعریف نیست. به این معنا که نیازهای روز بشر، او را وادار می‌کند که در اجتماع زندگی کند. رفع مایحتاج اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی انسان، نیز او را به وضع قوانین و مقررات واداشته است. از طرفی، انسان فارغ از هرگونه تبعیض اعم از رنگ و نژاد و قومیت و دین و آیین، تشنه «انسانیت» و تابع مقرراتی است که اصول انسانی بر آن حاکم باشد. بدون شک، هر انسانی از اجرای یکسان قانون بر همگان استقبال می‌کند. چرا که وحدت‌گرایی‌اش نشان از وحدانیت خالق و آفریدگار یکتایش دارد. از طرف دیگر، انسان در اجتماع تابع نظام اجتماعی و حقوق حاکم بر جامعه است.

جامعه‌شناسان به تجمع یک عده انسان، جمعیت گویند و هرگاه این جمعیت از قواعد و ضوابطی پیروی نماید که ضرورت اجتماعی است به آن، عنوان «اجتماع» می‌دهند. و حقوق را کامل‌ترین نوع نظارت اجتماعی می‌دانند. تنوع نیازهای بشری، گستردگی قواعد و مقررات حقوقی را به دنبال داشته که به فراخور اهداف و سیاست‌های حکومت‌ها و جوامع نظام‌های حقوقی مختلفی در طول قرن‌ها به وجود آمده است. و در تلاقی دو نظام حقوقی

متفاوت است که فرهنگ‌سازی حقوقی معنا پیدا می‌کند و ضرورت توجه به «وحدت حقوق» آشکار می‌شود. اقتباس و دریافت همچون نوزایش حقوق از جمله راه‌های تجربه‌شده رسیدن به وحدت حقوق است. مثال بارز آن نیز حقوق رم است. اما در جستجوی پاسخ این سؤال که آیا «عصر حقوق واحد» فرا رسیده است به «حقوق اتحادیه اروپا» می‌رسیم که این هر دو، موضوع اصلی یادداشت حاضر است.

۱ - عصر حقوق واحد:

اصطلاح «وحدت حقوق» جدید نیست ولی از آنجا که حقوق‌دانان آنچنان که باید به این موضوع نپرداخته‌اند، مصطلح و رایج نشده است. و کاربرد آن وقتی معلوم و مشخص می‌شود که در تبعیت جامعه از قواعد و مقررات حقوقی، مشکل تعارض حقوق یا تلاقی قوانین حاکم بر نظام‌های حقوقی مختلف آشکار شود و این مسأله، البته، در برخورد حقوق داخلی با حقوق خارجی یا نظام‌های حقوقی آشکارتر می‌شود که برای پیشگیری از بروز چنین مشکلی، فرهنگ‌سازی حقوقی، از سوی حقوق‌دانان مطرح شده است که ما را به «وحدت حقوق» رهنمون می‌سازد.

سؤال جدی این است که آیا در تاریخ حقوق اساساً نمونه‌هایی و آثاری از «وحدت حقوق» یافت می‌شود و اینکه آیا عصر حقوق واحد آغاز شده است؟

۱ - ۱ - حقوق و جامعه: هرچند مطالعهٔ اجمالی مفاهیم کلی و تعاریف جزئی حق، حقوق، حقوق شخصی، حقوق عینی، حقوق عمومی، حقوق خصوصی، حق...، حق الناس، حقوق بین‌الملل، حقوق عرفی، حقوق ملی، حقوق فراملی، مکاتب حقوقی، منابع حقوق، عوامل تحول حقوق و تاریخ حقوق در تبیین موضوع، دارای اهمیت بسیار است لیکن یادآوری این نکته که اساساً خاستگاه حقوق، جامعه و روابط حاکم بر آن است، ضروری است.

۱ - ۱ - ۱ - جامعه‌شناسی حقوق: دکتر ابوالفضل قاضی در مقدمهٔ کتاب «جامعه‌شناسی حقوق» تأکید دارد که آبشخور حقوق، جامعه است و سرچشمه قواعد آن ضرورت‌های اجتماعی^۱. از این منظر، حقوق فرع بر جامعه و روابط اجتماعی است. از همین رو،

جامعه‌شناس در پی آن است که با بررسی ارزش‌های اجتماعی، هنجارها و ناهنجاری‌ها، کنش‌ها و واکنش‌ها به درون اجتماع برود و در تلاقی با واقعیت‌های جامعه، چگونگی و نحوه شکل‌گیری قواعد حقوقی را مورد مطالعه دقیق قرار دهد. البته در این میان، بدیهی است که مقررات و قواعد حاکم بر جامعه گاهی بر واقعیات اجتماعی اثر می‌گذارد، همچنان که از دیگر پدیده‌های مختلف اجتماعی نشأت می‌گیرد^۲ و به دنبال همین وصف جدانشدنی حقوق است که با واقعیت در تعارض است و به عنوان مثال؛ حقوق، واقعیتی همچون قتل را به رسمیت نمی‌شناسد لیکن هرگاه فردی به دیگری پولی قرض دهد، حقوق، این واقعیت اجتماعی یعنی «قرض» را به خوبی به رسمیت می‌شناسد و معنای آن این است که پس از مدتی معین، گیرنده قرض باید دین خود را بپردازد. حقوق نیز خواهان اجرای واقعیت‌هایی از این دست است.^۳

اگر بپذیریم که حقوق، مجموعه‌ای از قواعد الزام‌آور و کلی است که به منظور ایجاد نظم و استقرار عدالت، بر زندگی اجتماعی انسان حکومت می‌کند و اجرای آن از طرف دولت تضمین می‌شود؛^۴ و جامعه‌شناسی، بررسی علمی کنش متقابل انسان‌ها است و به‌ویژه به مطالعه رفتار گروه‌های بشری می‌پردازد^۵، یک جامعه‌شناس حقوقی درصدد شناخت و تحلیل واقعیت‌ها (آنچه اتفاق افتاده) و حقوق (آنچه حکم داده شده) است. موضوع جامعه‌شناسی حقوقی فهمیدن معنای رفتار معنادار اعضای یک گروه اجتماعی در خصوص قوانین معتبر است و اینکه در چه شرایطی قواعد و قوانین حقوقی از سوی مردم و اجتماع مراعات می‌شود و چگونه افراد جامعه به تبع مقررات تغییر رفتار می‌دهند یا به رفتارشان جهت می‌دهند. هرچند زندگی اجتماعی را نمی‌توان در چارچوب مقررات انتزاعی حقوق به چهار میخ کشید لیکن نقش جامعه‌شناسی حقوقی دقیقاً فهمیدن همین ناسازگاری‌های رفتاری افراد جامعه در عینیت بخشیدن به قوانین یا تبعیت از آن است.^۶ اینجاست که نظارت‌های اجتماعی رخ می‌نمایند و حقوق که دارای ضمانت اجرای لازم و جامعه‌پذیر است نقش خود را آشکارا ایفا می‌کند که گفته‌اند؛ حقوق، کامل‌ترین نوع نظارت اجتماعی

است.^۷

حال، این سؤال به ذهن متبادر می‌شود که بستر شکل‌گیری حقوق در کجای تاریخ بشر نمایان است و آیا رابطه‌ای بین رشد اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی انسان و زایش حقوق در جامعه بشری برقرار است؟

۱-۱-۲- خاستگاه تاریخی حقوق: همه نیک می‌دانیم که شناخت بشر امروز از جوامعی که دیگر وجود خارجی ندارند یا حتی بررسی آثار به جای مانده از زمان‌های بسیار دور توسط حقوق‌دان یا یک جامعه‌شناس حقوقی صرفاً از طریق مشاهده آثار ممکن است آن هم پرواضح است که استفاده از روش مشاهده بستگی تمام به ماهیت آثار قدیمی و ماندگارها و یادگارهای دیرین جامعه انسانی و انسان اجتماعی روزگاران ابتدایی دارد. و آنچه مسلم است این‌که نهادهای حقوقی انسان ماقبل تاریخ، تقریباً برای انسان مدرن، شناخته شده نیست و اطلاعاتی بسیار ناچیز که از جوامع عصر پارینه‌سنگی و مخصوصاً از زمان ظهور "خط" امروزه در اختیار است، این انسان هزاره سوم مدیون علم تصویرشناسی یا باستان‌شناسی است.^۸

شاید هنوز هم کشف اولین سند نوشته انسان اولیه، به یقین، معلوم و مشخص نباشد. اما غالباً قالب اسناد نوشته کشف شده به صورت مستقیم یا غیرمستقیم اطلاعات و داده‌هایی مطمئن را که استخراج آن بسیار دقیق و دشوار است، در دسترس پژوهشگران قرار می‌دهد. تاریخ‌دان معروف هرودوت درباره پارس‌ها، پوزیدی‌نیوس* در خصوص تراش‌ها** و تاسیت*** از ژرمن‌ها به صورت غیرمستقیم اطلاعاتی را داده‌اند.^۹ این در مقابل اطلاعات مستقیم و غیرقابل انتقادی که محققان و باستان‌شناسان از محیط تحقیق و از دل کاوش‌های علمی-باستانی به دست داده‌اند، بدیهی است که جنبه اثباتی آن مهم است.

از سرزمین مصر، حقوق عبرانیان قدیم و حقوق کهن هند اسنادی قابل توجه در

* . Posidinius.

** . Thraces.

*** . Tacite.

دسترس است اما به شمار اسناد حقوقی بین‌النهرین که با الفبای میخی به جای مانده، نمی‌رسد.

از اروپای غربی نیز از بین آثار بسیار قابل اهمیت اسناد حقوقی می‌توان به حقوق رم اشاره کرد.

جای گفتن این نکته مهم در این بحث خالی است که تفاوتی آشکار بین تحلیل و تفسیر یک تاریخ‌دان از یک واقعه یا عمل که در قالب سند و نوشته از گذشتگان باقی مانده است با تجزیه و تحلیل یک حقوق‌دان از همان سند.

نخستین بازتاب ذهنی یک تاریخ‌دان از یک متن حقوقی، پژوهش در باب معنای اولیه آن متن و سند حقوقی است. یعنی آن چیزی که مورد نظر تهیه‌کننده آن سند بوده است لیکن حقوق‌دان به تبیین رسالت واقعی سند می‌پردازد و نتیجه نوشتن آن سند برایش مهم است. در حالی که تاریخ‌دان علاقه بسیار بیشتری به معنای ابتدایی و نخستین متن و منطوق واقعی آن نشان می‌دهد. حقوق‌دان به معنا و اثر آن با توجه به کیفیات حاکم بر پیرامون تولد آن اثر و سند حقوقی توجه ویژه دارد. متن حقوقی برای صاحب‌نظر حقوقی از چنان اهمیتی برخوردار است که گویی موجودی است زنده و البته اثرپذیر و اثربخش بر محیط متحول و دائماً در حال تغییر اطرافش.^{۱۰}

۲- ۱- اصل تغییر حقوق: اصل انکارناپذیر تغییر را در این مختصر می‌توان چنین تشریح کرد که در جهان گذران هیچ‌چیز نیست که در حال دگرگونی، تحول و تغییر نباشد. پویایی و حرکت صفت تغییرناپذیر اصل تغییر است. در این معنا، از منظر یک حقوق‌دان، تفسیر و معنای یک سند حقوقی دائماً در حال عوض شدن و تغییر معنا دادن است. شرایط، اوضاع و احوال، مقتضیات زمان و مکان، محیط و مسایل پیرامونی آن چه در هنگام شکل‌گیری و تنظیم سند و حتی گاهی امور حاکم بر تنظیم‌کنندگان سند اثربخش بوده و اثرپذیری سند از آن را گریزی نیست. که به زعم نگارندگان از آن می‌توان به اصل «تغییر حقوق» تعبیر کرد (در مقابل اصل «وحدت حقوق»).

خلاصه اینکه اصالت سند برای تاریخ‌دان مهم است و این برای حقوق‌دان در رتبه دوم

اهمیت قرار دارد، مثلاً حقوق دان به اسنادی که دارای اشتباه (شکلی یا ماهوی) باشند نیز اهمیت می‌دهد. از همین رو، گفته‌اند: «اشتباه عموم موجب خلق حقوق است» یا «افسانه از تاریخ حقیقی‌تر است». چرا که حقوق دان به نوشته غیرمستند هم اهمیت می‌دهد. و یک جامعه‌شناس حقوق به این موضوع عمیق‌تر می‌نگرد و معتقد است افسانه‌ها و فرامین جعلی هم دقیقاً همان اثراتی را دارند که اسناد اصیل بر اجتماع از خود به جای می‌گذارند. یک متن حقوقی، در حقیقت، اسیر واژه‌هایی است که از آن ترکیب یافته است لیکن باید در عرصه‌ای پویا و متحرک عمل نماید.^{۱۱} و از این منظر، مطالعه و پژوهش پیرامون همه نظام‌های حقوقی دارای ضرورتی یکسان است. و صدالبته نباید غافل از این مهم بود که «واژه» اساساً به فراخور عدد حروف، ترکیب حروف و چیدمان آن در جمله و عبارت و حتی در زبان‌های مشترک، گویش‌های نزدیک به هم و فرهنگ‌ها و قومیت‌های مشترک، ممکن است معنایی متفاوت داشته باشد و این به نسبت کاربرد آن در کلام یا نوشتار، گفتار عادی یا نوشته‌ای رسمی در دوره‌های زمانی و موقعیت جغرافیایی مختلف، متفاوت و گاهی دارای معانی متناقض خواهد بود بلکه حتی در یک زبان واحد نیز می‌تواند در طول زمان، مبین نهادهای متنوع اجتماعی-حقوقی باشد.^{۱۲} و به هر حال، این معنا و تفسیر اسناد و متون حقوقی در نظام‌های حقوقی متنوع شناخته‌شده نیز مختلف خواهد بود که برخی این نظام‌ها را به پنج خانواده تقسیم کرده‌اند؛^{۱۳} «حقوق غربی، حقوق شوروی، حقوق اسلامی، حقوق هندی و حقوق چینی». ^{۱۴} البته با توجه به فروپاشی کشور شوروی سابق و یا سلطه حقوق اروپایی بر چین و ژاپن، خصوصاً در دوره قرون وسطی اکنون، دیگر نمی‌توان از حقوق شوروی مستقلاً نام برد همچنان که نمی‌توان به حقوق اروپایی اشاره نکرد. به همین منظور، برخی حقوق دانان، حقوق ابتدایی و حقوق فئودال را به تقسیم‌بندی فوق اضافه نموده‌اند.^{۱۵}

اما نگارندگان بر تقسیم‌بندی‌های مذکور ایراد اساسی دارند و آن این‌که ملاک و معیار نظام‌های حقوقی باید دقیق و مشخص باشد. تاریخ حقوق نشان می‌دهد ما نمی‌توانیم از حقوق رم چنان غفلت کنیم که آن را زیرگروه حقوق غربی یا حقوق اروپایی شناسایی کنیم

یا از حقوق ایران به صورت کاملاً مستقل یاد نکنیم. به عنوان مثال، اگر ملاک تقسیم‌بندی را حقوق نوشته* و مدون قرار دهیم نظام‌های حقوقی تابع حقوق عرفی و رویه قضایی از این تقسیم‌بندی خروج موضوعی پیدا می‌کنند. همچنان که اگر مبانی حقوق را در تقسیم‌بندی نظام‌های حقوقی معتبر بدانیم عدد نظام‌ها به فراخور پذیرش عنوان‌های مبانی حقوق تغییر می‌کند که از این میان می‌توان به حقوق اسلاو، حقوق انگلوساکسن^{۱۶} و حقوق کامن لا اشاره کرد و البته با توجه به تنوع موضوعی این بحث، لزوم پرداختن به آن در مجالی دیگر، آن هم از سوی حقوق‌دانان برجسته‌ای که در باب حقوق تطبیقی مطالعه جدی دارند، در بین کتاب‌ها و پژوهش‌های حقوقی منتشرشده، آشکارا دیده می‌شود.

۳- ۱- اصل وحدت حقوق: امروزه، گستردگی روابط حقوقی منحصر و محدود به روابط میان فردی و افراد یک جامعه نمی‌شود و شاخه‌های مختلف حقوق بین‌الملل اعم از عمومی یا خصوصی کمک شایانی به ضابطه‌مند ساختن روابط فراملی حقوقی و ارتباطات حقوقی بین‌المللی کرده است. در این میان، رشد علمی-کاربردی حقوق بین‌الملل مدیون تلاقی و برخورد نظام‌های مختلف حقوقی در سطح جهان است. همچنان که پیشرفت جوامع انسانی تابع بلافصل و بدون واسطه روابط اجتماعی است که ملت‌ها و افراد درون سرزمینی ناگزیر از این ارتباط فراملی هستند. شاید فرهنگ‌سازی حقوقی و به دنبال آن «وحدت حقوق» اصطلاحی جدید باشد^{۱۷} اما به اندازه‌ی واژه «دهکده جهانی»^{۱۸} که در دنیای علوم ارتباطات از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است، در بین حقوق‌دانان رواج علمی نیافته است. همه می‌دانیم که حل تعارض قوانین از وظایف و اهداف قطعی حقوق بین‌الملل خصوصی است و حقوق‌دان برای رسیدن به این هدف بسیار مهم و اساسی به ناچار باید مقدمه‌چینی کند. فراهم آوردن این مقدمه همان «فرهنگ‌سازی حقوقی» است. یعنی وقتی یک گروه اجتماعی از یک حقوق، قاعده و قانون تبعیت می‌کند در تلاقی با حقوق خارجی باید به وجوه مشترک و تفاوت‌های حقوقی آشکار و پنهان آن کشور نیز آگاه بوده و آشنایی کامل

*. Droit écrit.

داشته باشد. همین موضوع را که به کشورها و سرزمین‌های مختلف تعمیم دهیم به‌طوری که برخی از این کشورهای طرف ارتباطی از نظام حقوقی متفاوتی پیروی کنند بدیهی و طبیعی است که در تلاقی و برخورد دو نظام حقوقی مختلف، ضرورت فرهنگ‌سازی حقوقی آشکارتر شده و گام نهادن به سوی «وحدت حقوق» نیز به مراتب سخت‌تر.

۱-۳-۱- فرهنگ‌سازی حقوقی: یکی از راه‌های فرهنگ‌سازی حقوقی، اقتباس^{۱۹} است که نیاز به توضیح ندارد و در قالب یکی دو مثال، موضوع روشن می‌شود؛ کشور ما، ایران، قانون مدنی خود را هم از قانون مدنی و حقوق فرانسه و هم از فقه و حقوق اسلامی اقتباس کرده است. همچنین ناگفته پیداست که قانونگذار ایران در تدوین قانون دفاتر اسناد رسمی از قوانین حاکم بر مقررات امور سردفتری فرانسه به نحو مقتضی اقتباس نموده است.

در این مبحث، مسأله صادرات حقوق یا حقوق وارداتی مطرح نیست. زیرا که گاهی فقط یک قاعده حقوقی به مجموعه قواعد و حقوق کشوری ورود پیدا می‌کند و مورد پذیرش آن سرزمین قرار می‌گیرد و گاهی هم در تلاقی نظام‌های حقوقی، اساساً رد می‌شود و حقوق داخلی (در مقابل حقوق خارجی) اجازه دخالت و ورود نمی‌دهد نه تقلیدی و نه تبعیدی و گاهی هم برعکس عالم‌عامداً و چشم و گوش بسته، مورد پذیرش قرار می‌گیرد. اینجاست که به زبان فنی، موضوع «دریافت» یا «نوزایش» حقوق مطرح می‌شود.

مثال آشکار نوزایش، نوزایش حقوق رم در قرون وسطی است که با تغییر شرایط، اوضاع و احوال اجتماعی آن روزگار، حقوق فئودال را کنار زد و دوباره ظهور کرد. دلیل این جابه‌جایی و پس زدن حقوق فئودال از سوی جامعه، ناتوانی حقوق فئودال در رفع نیازهای جامعه قرن دوازدهم خصوصاً شهرهای توسعه یافته بود. این چنین بود که حقوق متروک رم دوباره ققنوس‌وار زنده می‌شود و جایگزین حقوق فئودال می‌شود، آن هم آرام و بدون خشونت.^{۲۰}

و برای تبیین موضوع «دریافت» حقوق کافی است بدانیم که هر کشور نوپا و نوظهوری ناگزیر از اقتباس و دریافت حقوق خارجی است ولو تحمیلی. همچون برخی از

کشورهای آمریکای جنوبی و ژاپن که از مجموعه قوانین مدنی فرانسه الهام گرفته‌اند و حتی ترکیه که سوئیس را الگوی قانونگذاری خود قرار داده است و البته در مراحل دریافت و پذیرش حقوق خارجی، کشور دریافت‌کننده به ناچار مجبور است یا ارزش‌های سنتی را حفظ نماید یا عرف و عادات قدیمی خود را زیرپا گذاشته و قربانی مدرنیته شود و یا مقاومت نموده و مقررات جدید و وارداتی را بومی‌سازی نماید که هرچند بسیار دشوار است لیکن به فرهنگ‌سازی حقوقی وابستگی تام و تمام و ریشه‌ای دارد. پرواضح است که واژه «بومی‌سازی»^{*} اصطلاحی است ملی و سرزمینی و بنا به وسعت جغرافیایی کشورها بر فرهنگ، آداب و رسوم، ارزش‌ها و روابط اجتماعی و حقوقی ملت‌ها اثرگذاری می‌کند. در مقابل، اصطلاح جهانی‌شدن^{**} و جهانی‌سازی قابل تعریف و توضیح است. در خصوص موضوع مورد بحث، این سؤال اساسی طرح می‌شود که آیا زمانی فرا می‌رسد که قواعد حقوقی یکسانی جامعۀ جهانی را هدایت و رهبری نماید؟ آیا روزگار عصر وحدت حقوق فراخواهد رسید؟

۴ - ۱ - جهانی‌شدن و حقوق: آنچه در این باره مطرح است این که کاهش فاصله‌ها هم از نقطه‌نظر زمانی و هم مکانی، خصوصیت فرایند جهانی‌شدن است که دنیای امروز را دگرگون ساخته است. امروزه، انکار کارایی فضای مجازی و قدرت نفوذ اجتماعی این پدیده نوظهور که روزبه‌روز بر سرعت عبور آن و وسعت حضورش در گذر زمان و مکان افزوده می‌شود، ناممکن و نادیده گرفتن آن در عرصه جهانی محال است. هرچند اصطلاح جهانی‌شدن، دقیق نیست و در کلی‌ترین معنا، به همبستگی روبه‌فزونی بخش‌های مختلف جهان اطلاق می‌شود؛ فرایندی که به اشکال پیچیده تعامل و وابستگی متقابل فرصت بروز و ظهور پیدا می‌کند. البته این واژه متفاوت و متمایز از دیگر واژگان همچون «بین‌المللی‌شدن» و «فراملیتی‌شدن» است. چرا که جهانی‌شدن هنگامی به ظهور می‌رسد که؛ الف) فعالیت‌ها در عرصه عمومی (جهانی یا تقریباً جهانی) و نه منطقه‌ای باشد.

*. Localization.

** . Globalization.

ب) فعالیت‌ها سازمان یافته، برنامه‌ریزی شده یا در مقیاس جهانی هماهنگ باشد. ج) فعالیت‌ها دارای وصف وابستگی متقابل و دوجانبه باشد. به طوری که این همبستگی در نواحی و محل‌های مختلف جهان کاملاً نظام‌مند بوده و به شیوه‌ای مؤثر جهانی باشد.^{۲۱}

با اشاره به ویژگی‌های جهانی شدن در حوزه حقوق و موضوع وحدت حقوق، پاسخ به این سؤال روشن است که آیا تاریخ حقوق، وحدت حقوق را در بین اسناد خود ثبت و ضبط کرده است؟ یعنی پیش از این، بوده است زمانی که حقوق واحد حکم‌فرما باشد؟ و جواب این است که نه! نه در دوره‌های ماقبل تاریخ و نه ما بعد آن، چنین وحدتی محقق نشده است و همه آنچه گفته می‌شود افسانه‌ای بیش نیست لیکن در دوره نوسنگی (Néolithique)، اسطوره بسیار مشهور برج بابل و بالاخره در جوامع باستانی شواهدی هرچند قابل نقد و ایراد دیده شده که جای بحث و تحقیق بیشتر را می‌طلبد.^{۲۲} و در زمان‌های نه چندان دور، حقوق رم - با فرمان امپراتور کارا کالا (Cara Calla) در خصوص اعطای حقوق سیاسی به تمامی شهروندان درون سرزمینی رم (در سال ۲۱۲ یا ۲۱۳ م.) - در باب وحدت حقوق مثال‌زدنی است. همچنان که می‌توان به نشر و گسترش حقوق اسلامی در قرن هفتم و قرون بعد اشاره کرد.^{۲۳}

۱-۴-۱- جهانی شدن و وحدت حقوق: به نظر می‌رسد که وحدت حقوق باید تدریجی صورت گیرد. این، اتفاقی نیست که یک شبه رخ دهد و یا صرفاً با وقوع یک اتفاق در جامعه جهانی، ظاهر شود. چرا که گفتیم خاستگاه حقوق، جامعه است و این اراده هیئت اجتماعی است که در صورت همانندی می‌تواند وحدت‌پذیر باشد. سرعت روابط اجتماعی امروز بشر نشان می‌دهد که ملت - کشورها یعنی مردم - دولت‌ها باید به تفاوت‌های حاکم بر نظام‌های حقوقی موجود اهمیت قابل توجهی دهند تا در تلاقی فرهنگ‌های حقوقی ناشی از روابط پیدا و پنهان حقوقی، حل تعارض‌ها، سخت و مشکل نباشد و این البته به سود بشری است که خواستار طی طریق فرایند جهانی شدن است.

۱-۴-۱-۱- جامعه ملل و وحدت حقوق: شاید گزاره نیست که گفته شود جهانی شدن با

ظهور فکر تشکیل «جامعه ملل» پس از جنگ جهانی اول کلید خورد. جامعه ملل با فروپاشی امپراتوری اتریش و تغییر نقشه اروپا شکل گرفت. جامعه ملل با پیشنهاد وودرو ویلسون، رئیس‌جمهور آمریکا که در «اصول چهارده‌گانه»ی خود آن را گنجانده بود و با هدف «حفظ صلح، داوری در مورد اختلاف بین کشورها و ترویج همکاری بین‌المللی» پا به عرصه حقوق جهانی گذارد.^{۲۴}

۱-۲-۱-۴-۱- سازمان ملل متحد و وحدت حقوق: و اما اولین گام که منجر به تأسیس سازمان ملل متحد شد، صدور اعلامیه بین‌الملل متحدین (در تاریخ ۱۲ ژوئن ۱۹۴۱، لندن) بود. گام بعدی، دو ماه بعد (در تاریخ ۱۴ اوت) امضای منشور آتلانتیک توسط آمریکا و بریتانیا بود. گام سوم، امضای «اعلامیه ملل متحد» در نخستین روز سال ۱۹۴۲ م. در واشنگتن بود که عبارت «ملل متحد» به پیشنهاد روزولت، رئیس‌جمهور وقت آمریکا به کار رفت. نتایج نشست‌های مهم دیگر در قالب کنفرانس‌های مسکو (۳۰ اکتبر ۱۹۴۳)، تهران (اول دسامبر ۱۹۴۳)، دومبارتن اوکس (اواخر تابستان ۱۹۴۴)، یالتا (۱۱ فوریه ۱۹۴۵) و بالاخره کنفرانس سانفرانسیسکو (۲۵ آوریل ۱۹۴۵) که رسماً «کنفرانس ملل متحد درباره سازمان بین‌المللی» نامیده شد، امضای منشور ۱۱۱ ماده‌ای ملل متحد بود که در تاریخ ۲۴ اکتبر ۱۹۴۵ قوت اجرایی یافت.^{۲۵}

۱-۳-۱-۴-۱- قواعد بازی و وحدت حقوق: با اندکی دقت، درمی‌یابیم که واژگانی چون معاهده، منشور، میثاق، پیمان، پروتکل، کنوانسیون، تصویب‌نامه، اعلامیه، موافقتنامه، توافق و دیگر عناوین، جملگی حاوی مقررات و ضوابطی است که بر اتباع حقوق بین‌الملل حکومت می‌کند^{۲۶} و با مفهوم جهانی‌شدن قرین است. استفاده از این مفاهیم برای پیشبرد اهداف سیاسی-حقوقی و اقتصادی-اجتماعی در سطح روابط بین‌الملل با رعایت قواعد بازی، جایگاه خاص حقوقی خود را پیدا می‌کند. قواعد بازی به عنوان مکانیسم برقراری نظم بین‌المللی همواره مورد توجه دیپلمات‌ها و دولتمردان بوده است. جهانی‌شدن به عنوان یک هدف می‌تواند در جهت استقرار نظم بین‌المللی قرار گیرد. حقوق‌دانان و اهالی سیاست در تشریح قواعد بازی گفته‌اند: «قواعد بازی همان نقش هنجارهای جامعه ملی را در سطح

بین‌المللی دارا می‌باشند و نشانگر محدودیت‌های رفتار مجازند که می‌توانند از مخصصات جلوگیری و الگویی رهنمون برای رفتار مطلوب باشند و نتیجتاً همکاری فعالانه را تسهیل می‌نمایند». از این منظر، قواعد، فراتر از حقوق بوده و بر حقوق برتری دارند. حقوق، یک مورد خاص از قواعد است. حقوق، آن دسته از قواعد است که به میزانی از رسمیت دست یافته و به ثبات و پایداری رسیده است. به همین دلیل، وقتی اوضاع و احوال و شرایط تغییر می‌کنند، مقررات حقوقی نیز دستخوش تغییر شده و قوانین جدیدی با نرمش بیشتر، هرچند با رسمیت کمتر، جانشین مقررات سابق می‌شود.^{۲۷} رعایت قواعد بازی کمک می‌کند تا قدرت‌ها تعدیل یابند و موازنه قوا در جامعه جهانی محلی از اعراب داشته باشد. «قواعد بازی حمایت لازم را برای ساختار نظم بین‌المللی فراهم می‌نماید. مثل ستون‌های زیربنایی یک ساختمان، پایداری و استحکام هر قسمت در نظامی که یکدیگر را تحکیم می‌کنند بسته به پایداری و استحکام دیگر قسمت‌هاست. نقض قواعد درست به منزله تخریب یکی از این ستون‌هاست که ابتدا ستون و متعاقباً کل خانه تهدید به سقوط می‌شود. لذا بدین دلیل است که عمل نقض چیزی بیش از کوشش برای دستیابی به نفع آنی است بلکه به نظر می‌رسد خطراتی است برای خطر قریب‌الوقوع که کل ساختار روابط منظم را تهدید می‌کند».^{۲۸}

قواعد بازی، حقیقت حضور در جامعه بین‌الملل است و بازیگران عرصه جهانی ناگزیر از رعایت آن هستند. همان چیزی که جامعه ملل و سازمان ملل متحد را به بهانه‌های درست و نادرست و دستاویز علمی «وحدت حقوق» ایجاد کرد، براساس همان قواعد، اتحادیه اروپا شکل گرفت و قدرت‌هایی نوین، اندیشه‌هایی جدید و نوگرا به دهکده جهانی فکر می‌کنند، به سرزمینی صرفاً اروپایی و بر آن حقوق خاص خویش را حکمفرما می‌دانند.

۲-۴-۱- تاریخ حقوق و وحدت حقوق: هرچند اولین سنگ بنای شخصیت هر ملت از زوایای تاریخ آن استخراج می‌شود و تاریخ حقوق یک ملت از آن حیث که قسمت اعظم ضرورت‌های زندگی اجتماعی افراد یک جامعه مستقر در یک سرزمین را نشان می‌دهد،^{۲۹} حائز اهمیت بسیار است لیکن در بحث «وحدت حقوق» مسأله قومیت‌ها، فرهنگ‌ها،

نژادها، زبان‌ها و حتی دین و مذهب و تاریخ قضایی مردم آن سرزمین مهم است. موضوع این نیست که نمی‌توان به وسعت اروپا، مردم این قاره سبز را از نقطه‌نظرهای مذکور بازشناسی نمود. چرا که مثلاً دلیل گستردگی و حاکمیت حقوق رم که بر ملت‌دولت‌های زیادی فرمان می‌راند این بود که ملاک اعتبار و سنجش حقوق را «انسانیت» قرار داده بود. همچنان که تاریخ حقوق ایران نیز آشکار می‌کند که مهم‌ترین و طولانی‌ترین و غنی‌ترین دوره از دوره‌های تاریخ حقوق ایران، از انقراض ساسانیان تا مشروطه است. یعنی سیزده قرن حاکمیت حقوق اسلامی هم به خوبی می‌تواند مصداق بارز «وحدت حقوق» باشد.

از همین رو، توجه به یک سازمان بین‌المللی همیشه ذهن حقوقی بشر قرن حاضر را به خود مشغول داشته که در این جهت، گام‌هایی نیز برداشته است. دیوان دائمی دادگستری معروف به دادگاه لاهه که پس از دادگاه نورنبرگ، شکل امروزی به خود گرفت همچون اعلامیه جهانی حقوق بشر از قدم‌های بسیار مؤثر و اثربخش جامعه جهانی در جهت رسیدن به «وحدت حقوق» است.

اما نکات قابل توجه این که آرای دادگاه لاهه دارای قدرت قضایی لازم‌الاجرا نیست و نمی‌تواند به زور احکام صادره را اجرایی سازد. یعنی تصمیمات دادگاه لاهه فقط جنبه اظهارنظر دارد. هرچند همین تصمیمات به علت اقتدار اخلاقی و صلاحیت فنی اعضای آن از حیثیت فراوانی برخوردار است. مانند اعلامیه حقوق بشر که متضمن قواعد واقعی حقوق است.^{۳۰}

برخی حقوق‌دانان^{۳۱} معتقدند این یک واقعیت پنهان است که جریانی وجود دارد که سعی می‌کند نظام‌های حقوقی مختلف را به یکدیگر نزدیک سازد و این البته در خصوص نظام‌های کاملاً متفاوت مانند حقوق عرفی باستانی و حقوق غربی نیز مصداق دارد. با مطالعه‌ای گذرا می‌بینیم که در آفریقا و آسیا، دولت‌ها و ملت‌دولت‌ها مشغول فرهنگ‌سازی حقوقی هستند. سعی می‌کنند توافقی‌هایی اصولی انجام دهند تا پایه‌های مستحکمی با حقوق مشترک برای آینده بشریت رقم بخورد. این همان وحدت حقوق است که در ادامه،

زیر عنوان «حقوق اتحادیه اروپا» به آن می‌پردازیم.

۲- حقوق اتحادیه اروپا:

بدون تردید، نیاز بشر، انسان را اجتماعی پرورانده است. گرایش انسان به زندگی اجتماعی به منظور رفع نیازهای طبیعی، اقتصادی، فرهنگی و چه بسا فطری وی بوده است. چرا که همه ما محتاج خویش را، خود، نمی‌توانسته، به تنهایی، به دست آورد و طبیعی و بدیهی می‌نماید که به هم‌نوع خود متوسل شود و خواسته یا ناخواسته، دانسته یا ندانسته به جمع و اجتماع و گروه‌های اجتماعی روی آورد. رفته‌رفته که رشد اجتماعی بشر منطقی‌تر شد، نوع نیازهای او نیز متفاوت گشت. به طوری که مثلاً سیاست به زندگی اجتماعی آدمی نفوذ کرد و کسب قدرت برای جذب منفعت اعم از اقتصادی یا اجتماعی به یک نیاز جدی انسان‌ها و گروه‌های اجتماعی تبدیل شد. جمعیت‌ها، گروه‌های اجتماعی و گروه‌های اجتماعی، جامعه را شکل داد. تفاوت فرهنگ‌ها، زبان‌ها، نژاد، دین و حتی موقعیت‌های جغرافیای طبیعی، جوامع مختلف را نمایان ساخت و براساس نوع سیاست حاکم بر جوامع، مرزبندی‌ها مشخص شد و بین کشورها خط و خطی فاصله انداخت. مرزآبی به مرزهای خشکی علاوه شد و حدود و ثغور سرزمین‌ها حتی بر آسمان کشورها مشخص و علامت‌گذاری شد.

۱- ۲- جنگ‌های جهانی: هر جا اختلافی بود، جنگ شد. هرچند، هیچ‌گاه جنگ، تعیین کننده نبوده و نخواهد بود لیکن به عنوان ابزار قدرت‌نمایی و سلطه‌طلبی، همیشه، مطرح بوده و البته گاهی هم برای توسعه‌طلبی و افزون‌خواهی دستاویز قدرت‌ها، دقیقاً به هنگام ضعف برخی کشورها، مورد توجه دولتمردان زیاده‌خواه و زورگو بوده و هنوز هم! تا جایی که حتی به بهانه تأمین منافع مشترک چند کشور یا حفظ و دفاع از منافع مشترک، کشورهایی علیه گروهی از کشورهای دیگر متفق یا متحد شدند و جنگ‌های خونین همچون جنگ جهانی اول و دوم را به راه انداختند.

۱- ۱- ۲- جنگ اول (جامعه ملل): بیش از ۱۰ میلیون کشته و ۲۰ میلیون زخمی حاصل

زدو خورد بین قدرت‌های مهم جهان در سال‌های ۱۹۱۴ تا ۱۹۱۸ زیر عنوان شرم‌آور «جنگ جهانی اول» بود. آمریکا که قبل از جنگ به دلیل غارت ثروت آمریکای لاتین، ثروتمند بود به کشوری آزاد و مرفه شهرت داشت و نیز به دلیل دور بودن از صحنه اصلی جنگ، برنده اصلی جنگ بود، به خصوص از نقطه نظر اقتصادی که با پرداخت وام‌های کلان به اغلب کشورها، سود خوبی به جیب زده بود و به راحتی توانست ثروت هفتگی ذخیره نماید که در نتیجه این تلاش «جامعه ملل» به وجود آمد.^{۳۲}

۲-۱-۲- جنگ دوم (سازمان ملل متحد): بشر آن روز، همچون امروز، از اولین جنگ جهانی درس نگرفت و از سال ۱۹۳۹ تا ۱۹۴۵ طی ۶ سال چنان جنگی به راه انداخت که ۵۰ میلیون کشته فقط خسارات جانی این آتش فتنه بود و البته ۲۰ میلیون این تلفات خاص شوروی بود که علاوه بر صدمات اقتصادی جبران‌ناپذیرش، بیشترین لطمات انسانی را متحمل شد. باز هم آمریکا بالاترین بهره‌ها را نصیب خود ساخت و برنده جنگ دوم جهانی بود که در نتیجه این تلاش «سازمان ملل متحد» تأسیس شد.^{۳۳}

۱-۲-۱-۲- کارگزاری‌های بین‌المللی: آژانس بین‌المللی انرژی اتمی، (IAEA) سازمان بین‌المللی کار (ILO)، سازمان خواربار و کشاورزی (FAO)، سازمان علمی-آموزشی و فرهنگی (UNESCO)، سازمان جهانی بهداشت (WHO)، بانک جهانی (IBRD)، بنگاه مالی بین‌المللی (IFC)، انجمن بین‌المللی توسعه (IDA)، صندوق بین‌المللی پول (IMF)، سازمان بین‌المللی هواپیمایی کشوری (ICAO)، اتحادیه پستی جهانی (UPU)، اتحادیه بین‌المللی مخابرات دور (ITU)، سازمان جهانی هواشناسی (WMO)، سازمان بین‌الدولی مشورتی دریایی (IMCO)، تشکیلات جهانی حقوق روشنفکری؛ برای حفظ حقوق اختراع و ابداع و تألیف یعنی همان سازمان جهانی مالکیت فکری (WIPO)، بنیاد بین‌المللی برای پیشرفت کشاورزی (IFAD)، موافقتنامه عمومی تعرفه و تجارت (GATT)، بنیاد کودکان سازمان ملل، سازمان جهانی تجارت (WTO) و دیگر سازمان‌ها و انجمن‌ها و کارگزاری‌های بین‌المللی، جملگی زاینده سازمان ملل متحد از بدو تولد تاکنون است (جهت دیدن آرم برخی از این کارگزاری‌های

۲-۲ - *جامعه اروپا*: همین نگاه حاکم بر سازمان ملل متحد، روز به روز جامعه اروپایی را فرا گرفت و حتی شاید همزمان و گام به گام با جامعه جهانی، بر جامعه اروپایی نیز اثر گذارد. مثلاً کنوانسیون اروپایی حقوق بشر در سال ۱۹۵۰ به تصویب رسید که بعدها با تشکیل جامعه اقتصادی اروپا (بازار مشترک) و جامعه انرژی اتمی اروپا* (۱۹۵۷) هر روز به تناسب نیازها و تحولات، ساختار جوامع اصلاح گردید. بالاخره در سال ۱۹۸۶ «سند واحد اروپا» امضا شد و تا آغاز دهه نود تحول چشمگیری در اروپا رخ نداد. اما با به اجرا درآمدن معاهده ماستریخت در اول نوامبر ۱۹۹۳ عنوان «اتحادیه اروپا» به جای «جامعه اروپا» وارد حوزه ادبیات حقوقی اروپا شد تا جایی که این تغییرات گریزنپذیر، حوزه صلاحیت اتحادیه را با معاهده ۱۹۹۹ آمستردام گسترده تر ساخت. به طوری که از عنوان «اتحادیه اروپا» برمی آید روند تکاملی «وحدت» نشان می دهد که گویی «حقوق رم» ققنوس وار تجدید حیات یافته و قدرتی سراسری، دوباره، تمام قاره سبز را فرا گرفته است. نهادهای مشترک قانونگذاری، اجرایی و قضایی، پول واحد اروپا، پیدایش مفهوم جدید «شهروند اروپایی» به جای شهروند فرانسوی و شهروند آلمانی (همانها که روزی آتش دو جنگ جهانی را شعله ور ساختند که فقط بیش از ۶۰ میلیون کشته بر جای گذاشت)، عبور و مرور آزاد (بدون رواید مخصوص یک کشور)، وضع مالیات و عوارض خاص اتحادیه و تبعیت اتباع اروپایی و دولتمردان از قوانین و مقررات ویژه اتحادیه، جملگی حکایت از اتحاد و وحدتی همه جانبه و فراگیر در آینده ای نه چندان دور و دست یافتنی دارد.^{۳۴}

همچنان که گفته شد با به اجرا درآمدن معاهده اتحادیه اروپا (Treaty of European union) در اول نوامبر ۱۹۹۳، استفاده از واژه «جامعه اروپا» (European community) به جای «جامعه اقتصادی اروپا» نمایانگر تغییراتی بود که در جهت توجه به «حقوق شهروندی» و نه فقط اقتصادی اروپاییان صورت گرفت. همچنان که از آن پس به جای «جامعه اروپا» از واژه «اتحادیه اروپا» که به جا و درست هم بود،

* . جامعه انرژی اتمی اروپا «یوراتم» نیز نامیده می شود.

استفاده و متداول شد. این تغییر صرفاً لفظی نبوده و البته دلیل داشت و آن اینکه هنوز سه جامعه مهم اروپایی یعنی «جامعه اروپایی زغال سنگ و فولاد»^{*}، «جامعه انرژی اتمی اروپا» و «جامعه اروپا» وجود خارجی داشته و فعال اند. و به عبارتی، جامعه اروپا مهم ترین رکن اتحادیه اروپا است.

۱-۲-۲- پارلمان اروپایی: «مجمع اروپایی» که بعدها به «پارلمان اروپایی» تغییر نام داد نخستین نهاد برخاسته از معاهده جامعه اروپا است که بخش پنجم این معاهده «مقررات حاکم بر نهادها» را تعیین نموده است.

نکته حائز اهمیت این که افزایش اختیارات پارلمان اروپایی باعث پیچیدگی روش های تصمیم گیری جامعه شده بود. به طوری که پنج شش روش متفاوت تصمیم گیری متناسب با زمینه قانونگذاری وجود داشت. از جمله؛ مشاوره، همکاری، اتفاق آراء، رضایت و بودجه. مثلاً در خصوص موافقت نامه های بین المللی، تصمیمات مربوط به معاهدات و پذیرش اعضای جدید از روش رضایت که از زمان امضای «سند واحد اروپا» معرفی شد، استفاده می شود.^{۳۵}

۱-۲-۲-۱- مقام اروپایی مسؤول رسیدگی به شکایات شهروندان: ** هما نند آنچه در مجالس ملی کشورها مرسوم است که اگر شخصی از خط مشی ها یا پیشنهادهای خاص آسیب ببیند یا کلاً تأثیر پذیرفته یا متأثر شود می تواند به نمایندگان خود شکایت کند، پیمان اتحادیه اروپا وظیفه رسیدگی به شکایات واصله این موضوع را بر عهده اعضای پارلمان اروپایی گذارده است. موضوع این شکایات می تواند ناکارآمدی مدیر یا هر نوع رفتار ناشی از سوءمدیریت مسؤولان نهادها و ارکان جامعه باشد. البته دو مقام قضایی هستند که در این خصوص مصونیت قضایی دارند و نمی توان علیه آنان شکایت تنظیم نمود، البته صرفاً به هنگام قضاوت؛ یکی دیوان دادگستری اروپا و دیگری دادگاه رسیدگی بدوی.^{۳۶}

*. در سال ۱۹۵۲ م. تأسیس شده که از سال ۲۰۰۲ با انقضای معاهده آن، از بین رفت.

** . European ombudsman.

۲-۲-۲- دیوان دادگستری اروپا* : دیوان دادگستری اروپا از بدو تأسیس در سال ۱۹۵۷، در بین نهادهای جامعه اروپا جزو نهادهای اصلی و ارکان جامعه محسوب است. و مهم‌ترین وظیفه و رسالتش، تضمین رعایت حقوق جامعه است. در این خصوص، ماده ۲۲۰ معاهده جامعه اروپا تصریح می‌کند که: «دیوان تضمین خواهد کرد که در تفسیر و اجرای این پیمان، قانون رعایت شود».^{۳۷} مفاد این ماده بسیار کوتاه و مختصر تأکید می‌کند که دیوان وظیفه دارد در دعاوی مطروحه اعم از مستقیم یا غیرمستقیم، قوانین و مقررات را به نحوی تفسیر نماید که رعایت قانون بشود.

گفتنی است هرچند سنت حقوقی و روش‌های قضایی فرانسه، اکنون، بر عملکرد دیوان مؤثر است لیکن در ابتدای امر، دیوان از شیوه‌های حقوقی آلمانی بهره گرفته است. اما کم‌کم رژیم حقوقی فرانسه در دیوان جای خویش را باز کرد. به طوری که نه تنها محل استقرار دفتر دادستان‌های کل در فرانسه است بلکه زبان رسمی دیوان دادگستری اروپا، فرانسوی است.^{۳۸}

۱-۲-۲-۲- قضات: دیوان دادگستری اروپا به تعداد اعضای جامعه، قاضی دارد. یعنی از هر یک از کشورهای عضو جامعه اروپا؛ بلژیک، دانمارک، آلمان، یونان، اسپانیا،^{۳۹} فرانسه، ایرلند، ایتالیا، لوکزامبورگ، هلند، اتریش، پرتغال، فنلاند، سوئد و انگلستان، یک قاضی برای یک دوره ۶ ساله منصوب می‌شود که جمعاً ۱۵ قاضی در دیوان انجام وظیفه می‌کند. همین قضات، خود، رئیس دیوان را از بین خودشان انتخاب می‌کنند، البته نه برای تمام دوره که برای ۳ سال. نکته قابل توجه این که انتصاب مجدد قضات دیوان مجاز است و همچنین در برخی از دول عضو، انتخاب قاضی از بین وکلا و استادان حقوق دانشگاه‌ها معمول است.^{۴۰}

۲-۲-۲-۲- دادستان کل: دیوان دادگستری اروپا دارای ۸ دادستان کل است که از رتبه قضایی یکسانی نسبت به قضات دیوان برخوردارند. منصب دادستانی کل که از سیستم حقوقی قضایی فرانسه در ساختار سازمانی دیوان گنجانده شده است، طبق ماده ۲۲۲

*. European Court of Justice.

معاهده جامعه اروپا، دادستان کل موظف است با بی‌طرفی و استقلال کامل در جلسه علنی، لوابیح مستدل در خصوص پرونده‌های مطروحه در برابر دیوان، ارایه نماید.^{۴۱}

۳-۲-۲-۲-آراء: احکام دیوان به دلیل ضرورت توافق همه قضات در مورد یک رأی، غالباً مختصر صادر می‌شود و فاقد هرگونه بررسی دقیق حقوقی است. دادستان کل قبل از ارائه نظر قضات، خود، رأی و نظر خویش را ارائه می‌کند و در اتخاذ تصمیم قضایی خود ممکن است به رویه قضایی دیوان یا دادگاه‌های دول عضو استناد نماید. بدیهی است این شیوه صدور رأی از سوی دادستان کل می‌تواند به رویه واحد در آینده‌ای نزدیک تبدیل شود و جامعه اروپا را به وحدت حقوق نزدیک و نزدیک‌تر سازد.

۴-۲-۲-آیین دادرسی: به همین منظور، تعداد قضات همیشه برای رسیدگی به دعاوی، فرد است. بنابراین سه قاضی و حداکثر ۵ قاضی در شعب دیوان حاضر می‌شوند. در سال ۱۹۸۹ تشکیل دادگاه بدوی با صلاحیت خاص و حق تجدیدنظر از آرای صادره در جهت توسعه صلاحیت دیوان که نسبت به حقوق جامعه، عام و کلی است، بوده و آن دسته از دعاوی را که مستقیم یا غیرمستقیم طرح شوند، مورد رسیدگی قضایی قرار می‌دهد. البته رسیدگی دیوان به مراجعه‌های مقدماتی دعاوی مطرح‌شده، براساس آیین دادرسی ویژه‌ای خواهد بود. با این توضیح که موضوع در قالب درخواست به انضمام مستندات در دفتر دیوان ثبت و رئیس دیوان ضمن تعیین یکی از قضات به عنوان «مخبر»، پرونده را به یکی از شعب ارجاع می‌دهد. همزمان دادستان کل دیوان، یک دادستان کل برای این پرونده ثبت‌شده تعیین می‌کند. قاضی مخبر موظف است پرونده را دقیق مطالعه و گزارش تحقیقات مقدماتی آن را تهیه و پرونده را تکمیل نماید تا بدین ترتیب، تصمیم مقتضی اتخاذ شود که دیوان با ترکیب کامل اعضا، موضوع را به صورت کتبی و غیرعلنی رسیدگی نماید یا همانند دعاوی مستقیم، رسیدگی، شفاهی باشد که در این صورت، جلسات رسیدگی، علنی و در لوکزامبورگ برگزار می‌شود.^{۴۲}

مرحله بعدی، اظهارنظر دادستان کل است که در صدور رأی دیوان مؤثر است.

پیش‌بینی می‌شود حجم پرونده‌های مورد رسیدگی در دیوان، در آینده‌ای نه چندان دور، افزایش یابد. وحدت پولی اروپا،^{۴۳} اجرای کامل مفاد پیمان آمستردام و توسعه قلمرو اتحادیه اروپا وقوع این پیش‌بینی را تقویت می‌کند.

رئیس دیوان، راه‌حل کاهش تراکم پرونده‌ها و تأخیر در دادرسی و جلوگیری از اطاله دادرسی را تسهیل آیین دادرسی و همچنین حذف موارد غیرضرور امکان تجدیدنظر از آرای دادگاه بدوی می‌داند. اما نگرانی کلی دیوان، انحراف یا فاصله گرفتن از مسیر «وحدت حقوق» در نظام قضایی دیوان است که در اثر گسترش اتحادیه اروپا و کم‌رنگ شدن کارکرد یکنواخت و هماهنگ دستگاه قضایی دیوان، به ناچار باید تعداد قضات را افزایش دهند و این یعنی به تأخیر انداختن زمان رسیدن به عصر حقوق واحد در حقوق اتحادیه اروپا.^{۴۴}

۳-۲-۲-۲-۲-۲: دادگاه مرحله بدوی* دادگاه مرحله بدوی که به موجب «سند واحد اروپا» در سال ۱۹۸۹ ایجاد شد جزو دیوان دادگستری اروپا است و نهادی جدا از دیوان نیست. در «سند واحد اروپا» عبارت «وابستگی دادگاه مرحله بدوی به دیوان» کاملاً آگاهانه به کار رفته است. این دادگاه که در لوکزامبورگ مستقر است، رأساً مسؤول ثبت دعاوی را منصوب می‌کند لیکن در ارائه یا استفاده از سایر خدمات اداری و تسهیلات همچون بهره‌برداری از کتابخانه با دیوان سهیم است.

ماده ۲۲۵ معاهده جامعه اروپا مقرر می‌دارد که قضات «از میان اشخاصی که استقلال آنها مورد تردید نبوده و صلاحیت لازم برای تصدی مشاغل قضایی را داشته باشند، برگزیده می‌شوند» که پیش از این چگونگی آن تشریح شد.

۱-۳-۲-۲-۲-۲-۲: صلاحیت دادگاه بدوی: صلاحیت دادگاه بدوی دایر مدار سه نوع از دعاوی می‌چرخد؛ الف - دعاوی اداری که کارکنان جامعه اروپا در مورد استخدام خود مطرح می‌کنند. ب - پرونده‌های مربوط به جامعه زغال‌سنگ و فولاد اروپا که موضوع دعاوی،

* . Court of First instance.

تولید و قیمت است. ج - دعاوی موضوع مواد ۲۳۰ یا ۲۳۲ معاهده جامعه اروپا که مربوط به رقابت‌ها است. البته چنانچه موضوع مورد درخواست این دعاوی، جبران خسارات باشد، دادگاه بدوی می‌تواند به عنوان بخشی از پرونده به آن نیز رسیدگی کند. مدت اعتراض به رأی دادگاه بدوی جهت طرح در مرجع تجدیدنظر ۲ ماه است. و مرجع تجدیدنظر از آرای دادگاه بدوی، دیوان دادگستری اروپا است. در این مرحله، دیوان فقط به جنبه‌های حکمی دعوی رسیدگی می‌کند.

طبق ماده ۲۳۰ معاهده جامعه اروپا، دیوان در سه حالت، رأی دادگاه بدوی را ابطال می‌کند؛ ۱ - فقدان صلاحیت دادگاه بدوی. ۲ - نقض آیین دادرسی از سوی دادگاه بدوی. ۳ - تجاوز از حقوق جامعه اروپا توسط دادگاه بدوی.

برای نخستین بار قلمرو صلاحیت دادگاه بدوی در سال ۱۹۹۳ با هدف کاستن از بار دعاوی دیوان و جلوگیری از اطاله دادرسی و تأخیر در رسیدگی به دعاوی گسترش یافت. بنابراین می‌توان نسبت به تمام دعاوی مطروحه در دادگاه بدوی از حیث جنبه‌های حکمی، از دیوان دادگستری اروپا درخواست تجدیدنظر کرد. پس از این تاریخ بود که دعاوی مستقیم اشخاص خصوصی علیه نهادهای جامعه اروپا قابل طرح در دادگاه بدوی شد که البته توسعه صلاحیت دادگاه بدوی از سوی شورای وزیران^{۴۵} صورت گرفت.^{۴۶}

۴-۲-۲ - سایر نهادها: دیوان محاسبات و نهادهای مشورتی مانند کمیته اقتصادی و اجتماعی و کمیته نواحی در زمره دیگر نهادهای اصلی، مهم و مؤثر جامعه اروپا است لیکن دیوان دادگستری اروپا، خود را در جایگاه نهادی که به شدت طرفدار جامعه اروپا است، قلمداد می‌کند.^{۴۷}

۳-۲ - منابع حقوق اروپا: یادآور می‌شود معاهدات مؤسس جامعه اروپا، در واقع، منابع اولیه حقوق جامعه اروپا است؛ اعم از جامعه اروپایی زغال سنگ و فولاد، جامعه اروپا (جامعه اقتصادی اروپا)، جامعه انرژی اتمی اروپا و آخرین آن، پیمان اتحادیه اروپا (معاهده ماستریخت) که حقوق دان باید همیشه در بررسی و حل مسایل حقوقی جامعه به سند مادر

یعنی یکی از منابع چهارگانه فوق‌الذکر رجوع کند و البته در این صورت، جنبه بین‌المللی حقوق جامعه را به رسمیت شناخته است.^{۴۸}

۱-۳-۲- اصول کلی حقوقی: علاوه بر منابع اولیه حقوق جامعه، اصول کلی حقوق جامعه اروپا همچون «تناسب»، «حمایت از انتظارات مشروع»، «عدم تبعیض»، «حمایت از حقوق بنیادین» که دیوان دادگستری اروپا این اصول کلی را از معاهدات و نیز سیستم‌های حقوقی دول عضو استنباط کرده، شالوده اصلی و منابع اساسی حقوق جامعه اروپا است و در همین جهت، می‌توان «حق اقامه دعوی» و «حق دادرسی» را در زمره حقوق شکلی اصلی رسیدگی به دعاوی مطروحه در دیوان دادگستری اروپا محسوب نمود.

البته بررسی‌ها نشان می‌دهد اصل «سیاست هماهنگ‌سازی قواعد»،^{۴۹} «یکسان‌سازی دستورالعمل‌ها»، «وحدت رویه یا رویه واحد»، «رفع محدودیت‌ها» و «رفتار مساوی» را می‌توان از بین آراء و احکام، عملکرد و رویه عملی دیوان دادگستری اروپا استنباط و استخراج نمود.^{۵۰} همچنان‌که اصولی مانند اصل «حقوق جامعه بر حقوق ملی حاکم است» و اصل «تأثیر مستقیم» را به هیچ وجه نمی‌توان در صدور آرای دیوان نادیده گرفت. اصل برتری حقوق جامعه بر حقوق ملی می‌گوید که در تلاقی و تعارض بین منافع و حقوق جامعه و حقوق ملی دولت‌های عضو جامعه، حقوق جامعه حاکمیت دارد و اصل، ترجیح تأمین منافع و حقوق جامعه است. از طرفی، اصل تأثیر مستقیم یک اصل بسیار قدرتمند است که دیوان دادگستری اروپا معتقد است باید از نفوذ این اصل کاست و با تفسیر مضیق، آن را محدود ساخت. چرا که بر مبنای این اصل، هم مواد پیمان و هم آیین‌نامه‌ها، هر دو، می‌توانند تأثیر مستقیم عمودی و افقی داشته باشند.

البته باید گفت که رعایت اصول حقوقی حاکم بر دیوان، گاهی دیوان را دچار شک و تردید و ابهام در صحیح بودن آرای صادره می‌کرد و از آن جمله می‌توان به سه مشکل خاص دیوان دادگستری اروپا در رعایت اصل «عمل روشن و بدون ابهام» اشاره نمود؛

۱- مصوبات جامعه به چند زبان، هرچند به اعتبار واحد، تهیه می‌شود که ممکن است

تفسیرها در زبان‌های مختلف، متفاوت باشد.

۲ - واژگان حقوقی حقوق جامعه اروپا خاص و ویژه این جامعه است. بنابراین برخی مفاهیم حقوقی لزوماً در بین اصطلاحات و واژگان حقوقی دولت‌های عضو و جامعه حقوق اروپا دارای معانی واحد و یکسان نیست.

۳ - وضع، جایگاه، سیاق عبارات قانونی و شأن وضع مقررات حقوق جامعه اروپا باید مورد توجه قرار گیرد و در تفسیرها نیز جامع مقررات، اصول حاکم بر آن و روح قوانین لحاظ شود.

زیرا که رفع این سه مشکل، خود، بنا به دلایلی که آشکار است در عمل، متغیر و متفاوت خواهد بود.^{۵۱}

از آنجا که صلاحیت جامعه اروپا، فراسرزمینی است، مفاد ماده ۸۱ معاهده جامعه اروپا بر موافقت‌نامه‌های مبتنی بر رویه‌های هماهنگ تأکید دارد.^{۵۲} همچنان که صرفاً در سه حالت به دولت عضو جامعه، استثنائاً، اجازه می‌دهد که از تعهد ناشی از پیمان عدول نماید؛ نظم عمومی، امنیت عمومی و بهداشت عمومی.^{۵۳}

همچنین جامعه اروپا به منظور اثربخشی حق استقرار و در جهت رعایت اصل رفتار مساوی که به اصل رفتار متقابل بسیار نزدیک است، به هماهنگ‌سازی قواعد خصوصاً مقررات حاکم بر کسب قابلیت و اشتغال به حرفه پزشکی اقدام نموده است. زیرا که دیوان دادگستری اروپا و اساساً جامعه اروپا برای اصل احترام به حقوق بشر و اصل آزادی‌های بنیادین جایگاه ویژه‌ای در حقوق جامعه قائل است.^{۵۴}

۳ - نتیجه:

حال که به فراخور یک یادداشت مختصر، عصر حقوق واحد با ارائه مصداقی بارز «حقوق اتحادیه اروپا» تبیین شد باید تأکید کرد که جامعه اروپایی، اساساً در ابتدای راه است و هنوز گام‌های بسیار مؤثر و ضروری لازم است تا به‌طور کامل و دقیق و منطبق با نیاز روز اروپاییان و جوامع اروپایی در این مسیر قرار گیرد. اما نگارندگان پاسخ به این سؤال

را که؛ آیا اتحادیه‌های جهان اسلام همچون سازمان کنفرانس اسلامی در تقنین و وضع قوانین و مقررات فرامنطقه‌ای و جهانی خود به این مهم یعنی «وحدت حقوق» توجه دارند؟ به صاحب‌نظران می‌سپارند. به نظر می‌رسد رعایت اصل وحدت حقوق با منطق و اصول کلی حقوقی بین‌المللی سازگار است و چشم‌انداز رسیدن به عصر حقوق واحد روشن است. بنابراین، دست‌کم گام برداشتن در این مسیر، کمترین انتظاری است که می‌توان از قانونگذاران، سیاستگذاران و حقوق‌دانان خصوصاً دولتمردان جوامع اسلامی داشت.



پی‌نوشت‌ها:

- ۱ - قاضی، ابوالفضل، *جامعه‌شناسی حقوق؛ هانری لوی برول*، ترجمه، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۷۰، ص. ۶.
- ۲ - همان، ص. ۷.
- ۳ - عیدی، عباس؛ کلهر، سمیرا، *مباحثی در جامعه‌شناسی حقوقی در ایران*، انتشارات و آموزش انقلاب اسلامی، تهران، ۱۳۷۱، ص. ۸.
- ۴ - کاتوزیان، ناصر، *فلسفه حقوق*، انتشارات بهنشر، ج. اول، تهران، ۱۳۶۵، ص. ۲۴۸.
- ۵ - ثلاثی، محسن، *درآمدی به جامعه‌شناسی؛ بروس کونن*، ترجمه، فرهنگ معاصر، تهران، ۱۳۷۲، ص. ۸.
- ۶ - عیدی، همان، صص ۴ و ۳.
- ۷ - عیدی، همان، ص. ۱۶ به نقل از: لوی برول، هانری، *حقوق و جامعه‌شناسی*، ترجمه مصطفی رحیمی، امیرکبیر، تهران، ۱۳۵۸، ص. ۱۱۶.
- ۸ - قاضی، همان، ص. ۱۱۷.
- ۹ - همان، ص. ۱۱۸.
- ۱۰ - قاضی، همان، ص. ۱۲۳.
- ۱۱ - همان، ص. ۱۲۴.
- ۱۲ - همان، ص. ۱۲۸.
- ۱۳ - رنه داوید (René DAVID).
- ۱۴ - قاضی، همان، ص. ۱۲۹.
- ۱۵ - همان.
- ۱۶ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *مکتب‌های حقوقی در حقوق اسلام*، کتابخانه گنج دانش، تهران، ۱۳۷۰، ص. یک.
- ۱۷ - قاضی، همان، ص. ۱۳۱.
- ۱۸ - اصطلاح «دهکده جهانی» را «هربرت مارشال مک لوهان» (۱۹۸۰ - ۱۹۱۱) دانشمند علوم ارتباطات و جامعه‌شناس کانادایی در قالب نظریه دهکده جهانی برای اولین بار به شکل کنونی ارائه کرد که به افزایش همگرایی فرهنگ جهانی اشاره می‌کند.
- ۱۸ - برای مطالعه بیشتر ر.ک.: قاضی، همان، ص. ۱۳۳.
- ۱۹ - همان، صص. ۱۳۴ و ۱۳۵.
- ۲۰ - اوحدی، مسعود، *رسانه‌ها و مدرنیته: نظریه اجتماعی رسانه‌ها؛ جان. ب. تامپسون*، ترجمه، سروش، تهران، ۱۳۸۰، صص. ۱۸۵ و ۱۸۶.
- ۲۱ - قاضی، همان، ص. ۱۳۷.
- ۲۲ - همان، صص. ۱۳۸ و ۱۳۹.

- ۲۳ - رحمانی، شمس‌الدین، *ماهیت سازمان ملل*، محراب قلم، تهران، چ. هفتم، ۱۳۷۰، ص. ۱۱.
- ۲۴ - همان، ص. ۱۴ الی ۲۱.
- ۲۵ - شیشه‌چی زاده (شیشه‌چی‌ها)، مصطفی، *قواعد بازی در سیاست بین‌الملل؛ ریموند کوهن*، ترجمه، نشر سفیر، تهران، ۱۳۷۰، صص. ۱۳۷ و ۱۳۸.
- ۲۶ - همان، صص. ۲۶ الی ۳۱.
- ۲۷ - همان، ص. ۲۳۷.
- ۲۸ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *تاریخ حقوق ایران*، کانون معرفت، تهران، بی‌تا، ص. ۲.
- ۲۹ - قاضی، همان، ص. ۱۴۱.
- ۳۰ - همان.
- ۳۱ - رحمانی، همان، صص. ۱۰ و ۱۱.
- ۳۲ - همان، صص. ۱۲ و ۱۳.
- ۳۳ - اخلاقی، بهروز؛ اشتیاق، وحید؛ پرویزیان، پرویز؛ *حقوق اتحادیه اروپا، مایک کاتبرت*؛ ترجمه، شهردانش، تهران، ۱۳۸۰، ص. ۱۴.
- اضافه می‌شود که شهروندان کشورهای عضو آزادند برای زندگی و کار همراه با همسر و فرزندانشان در هر جایی از اتحادیه اروپا مستقر شوند، مشروط بر اینکه خود بتوانند از خود حمایت کنند.
- همچنین یادآور می‌شود بسیاری از سیاست‌های اتحادیه اروپا بر ایجاد و حفظ بازاری واحد و کارآمد مبتنی است. تلاش‌های قابل توجهی برای وضع استانداردهای هماهنگ صورت گرفته تا سودهای اقتصادی از طریق ایجاد بازارهای بزرگتر و کارآمد حاصل شود. بازار واحد در دو حوزه داخلی و خارجی مورد نظر اتحادیه اروپا است که از قانون رقابت اتحادیه اروپا تبعیت می‌کند.
- ۳۴ - همان، صص. ۶ - ۲.
- ۳۵ - همان، صص. ۸ - ۷.
- ۳۶ - همان، ص. ۱۵.
- ۳۷ - همان، ص. ۱۶.
- ۳۸ - البته گفتنی است که هم‌اکنون اتحادیه اروپا متشکل از ۲۷ کشور است که شورای اروپا به‌منظور بهتر اداره شدن این اتحادیه، هر کدام از کشورهای عضو را برای مدت ۶ ماه، به‌طور دوره‌ای، به ریاست اتحادیه واداشته است. به همین منظور، از آغاز سال جاری میلادی، اسپانیا ریاست دوره‌ای اتحادیه اروپا را برعهده خواهد گرفت. اسپانیا علاوه بر عضویت در اتحادیه اروپا، از اعضای پیمان آتلانتیک شمالی (ناتو)، سازمان ملل، شورای اروپا و سازمان همکاری‌های اروپا نیز به‌شمار می‌آید. دولت فعلی اسپانیا در جهت تحکیم جایگاه کشورش در اتحادیه اروپا با تأیید قانون اساسی جدید اروپا نشان داد که در پی همگرایی بیشتر اتحادیه بوده و بیش از هر چیز، به دنبال تحقق دغدغه‌های اروپا است.
- ۳۹ - همان.
- ۴۰ - همان، ص. ۱۷.
- ۴۱ - همان، صص. ۱۹ - ۱۷.

۴۲ - واحد پول رایج اروپا «یورو» است و کشورهایی که به نرخ برابری ارز پیوسته‌اند معروف‌اند به کشورهای «منطقه یورو» که انگلستان و دانمارک، داوطلبانه، خود را از اتحادیه پولی خارج ساخته‌اند.

۴۳ - همان، ص. ۱۹.

۴۴ - برای مطالعه بیشتر ر.ک.: همان، ص. ۱۰.

۴۵ - همان، صص. ۲۲ - ۲۰.

۴۶ - همان، صص. ۲۷ - ۲۲.

۴۷ - همان، ص. ۲۹.

۴۸ - همان، صص. ۳۹ - ۳۶.

۴۹ - همان، صص. ۵۶ - ۴۱.

۵۰ - اعم از هماهنگ‌سازی مقررات دولتی، قانون شرکت‌ها و ثبت مارک‌های تجاری.

۵۱ - همان، ص. ۷۲.

۵۲ - همان، ص. ۱۱۶.

۵۳ - همان، ص. ۱۴۶.

۵۴ - همان، صص. ۱۷۹ و ۱۴۸.

همچنین برای مطالعه بیشتر درباره «حقوق اتحادیه اروپا» ر.ک.:

الف) مجلات حقوقی در اینترنت:

۱ - [www. Eur-lex](http://www.Eur-lex)

در این پایگاه قوانین جاری اتحادیه اروپا را خواهید یافت ولی به قوانین منسوخ شده دسترسی نخواهید داشت. همچنین به شماره آخر و آرشیو سال‌های اخیر روزنامه رسمی اتحادیه به‌طور رایگان قابل دسترسی است.

۲ - راهنمای حقوق اروپا www.weblaw.edu.au

راهنمای حقوق اروپایی که توسط دانشگاه کوینزلند استرالیا تهیه شده است. حاوی معاهدات مربوط به حقوق جامعه اروپا، آراء مراجع اروپایی و کشورهای اروپایی، مقالات، مجلات و نهادها و سازمان‌های اروپایی و راهنمای حقوق اروپاست.

۳ - منابع حقوقی الکترونیک [www.Cujas-Front.univ - paris1.fr](http://www.Cujas-Front.univ-paris1.fr)

در کتابخانه دانشگاهی کوژاس (به زبان فرانسه) پیوندهایی به حقوق کشورهای مختلف ارائه شده است.

۴ - پارلمان اروپا [www. Europarl.europa.eu](http://www.Europarl.europa.eu)

پایگاه پارلمان اروپا به زبان‌های گوناگون اروپایی اطلاعاتی درباره پارلمان و سایر نهادهای اتحادیه در اختیار می‌گذارد.

۵ - [www. Repercom.org](http://www.Repercom.org)

این پایگاه فهرستی از پایگاه‌هایی را ارائه می‌دهد که در مورد موضوعات مربوط به اتحادیه اروپا هستند.

۶ - معاهدات شورای اروپا www.coe.int

معاهده اروپایی حقوق بشر و دیگر معاهدات شورای اروپا را در این پایگاه بیابید. همچنین نام امضاکنندگان و کشورهای که معاهده را تصویب کرده‌اند نیز قابل ملاحظه است. بیانیه‌هایی که کشورها ضمن تصویب یا الحاق صادر نموده‌اند نیز قابل دسترسی است.

۷ - کنوانسیون اروپایی www.european-convention.eu.int

(ب) و نیز نشریات زیر که محل چاپ آنها داخل پراوتز آورده شده است؛

۱. Afrilex (France) حقوق آفریقا

۲. Bulletin Electronique de Documentation Européenne- BEDE (Belgium) حقوق اروپایی

۳. European Integration Online Papers (Austria) اتحاد اروپا

۴. European Union Web Magazine (EC) حقوق اتحاد اروپایی

۵. Forum Constitutionis Europae(EC) حقوق اساسی اروپا

۶. Réalités Européennes (EC) حقوق جامعه اروپا

(ج) و همچنین ر.ک.:

۱. فهرست مجلات حقوقی آمریکایی www.Lawreview.org

۲. Law Reviews Online وابسته به کتابخانه کنگره آمریکا

۳. پایگاه‌های اینترنتی نشریات حقوق در جهان www.worldlii.org

۴. مجلات حقوقی بر روی اینترنت Legal Journals on the Web

۵. فهرست منتخب دانشگاه آکسفورد از نشریات حقوقی قابل دسترسی www.oxfordjournals.org

نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی

(با لحاظ ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۶ و آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷)^۱

(بخش اول)^۲

جنت خداداد^۳

مقدمه

اجرا در لغت به معنای «جاری کردن، روان ساختن، راندن و روا کردن امری»^۴ است و «در اصطلاح به کار بردن قانون یا به کار بستن احکام دادگاه‌ها و مراجع رسیدگی اداری یا اسناد رسمی را اجرا گویند».^۵

با توجه به تعریف فوق، اجرا از جهت موضوع به اجرای قانون، اجرای احکام و اجرای

۱. در این مقاله، منظور «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱» است که گاهی به اختصار «آیین‌نامه اجرا» گفته می‌شود.

۲. توضیح ماهنامه «کانون»: در این شماره بخش اول مقاله زیرعنوان «اجرای مفاد اسناد رسمی» و در شماره‌های بعدی به ترتیب بخش دوم مقاله «ترتیب اجرا» و بخش سوم «هزینه‌های اجرایی» به چاپ خواهد رسید.

۳. معاون امور اسناد اداره کل امور اسناد و سردفتران و کارشناس ارشد حقوق بین‌الملل.

۴. عمید، حسن، فرهنگ عمید، ص. ۷۷.

۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، ص. ۹، ش. ۶۵.

اسناد رسمی تقسیم می‌شود که مدنظر ما در این یادداشت، اجرای اسناد رسمی است و منظور از آن «اجرای اسناد تنظیم شده به وسیله ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و سایر مأموران دولت در حدود صلاحیت و بر وفق مقررات می‌باشد».^۱

باب پنجم از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۰/۲۶ به اجرای مفاد اسناد رسمی اختصاص یافته است. به موجب مقررات مذکور، مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول و معاملات املاک ثبت شده بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم‌الاجرا است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف‌اند در صورت مراجعه مأمورین اجرا در اجرای مفاد اجرائیه با آنها همکاری نمایند و ادعای جعلیت سند رسمی نیز عملیات راجع به اجرای آن را متوقف نمی‌کند مگر در مواردی که قرار مجرمیت متهم از طرف بازپرس صادر و به تأیید دادستان برسد. (مواد ۱۲ و ۹۳ و ۹۵ و ۹۹ ق.ت.ث.)

با تصویب قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶، مواد ۵۸ الی ۶۴ قانون مذکور به اجرای مفاد اسناد رسمی اختصاص یافت و متعاقباً با تصویب قانون اصلاح موادی از قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۲۲ کلیه مقررات مذکور به استثنای مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر ق.ت.ث. که به نحوه اجرای معاملات با حق استرداد می‌پرداخت و نیز مواد مندرج در باب پنجم قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ نسخ و به موجب ماده ۸ قانون یادشده مقرر شد:

«ترتیب اجرای مفاد اسناد رسمی و عملیاتی که اجرا متوقف بر آن است از ابلاغ و توقیف اموال و اشخاص و هزینه‌های اجرایی و مصارف آن و تعیین حق‌الاجرا در مواردی که در قانون معین نشده و مقتضی باشد و وصول حق‌الاجرا و نیز ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرایی و مرجع رسیدگی به آن و به‌طور کلی آنچه برای اجرای اسناد رسمی لازم است طبق آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود».

در اجرای ماده مذکور اولین آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا در سال ۱۳۲۲

۱. همان، ش. ۶۷.

به تصویب وزیر دادگستری رسید.

با اصلاح مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر ق.ث. در سال ۱۳۵۱ و در اجرای ماده ۱۵۷ اصلاحی ق.ث. «آیین‌نامه اجرایی مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر اصلاحی ق.ث.» و «آیین‌نامه مرکز حراج و نحوه اجرای حراج و نوبت آن و نحوه توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق توقیف‌کننده» به ترتیب در اردیبهشت و آبان‌ماه ۱۳۵۲ به تصویب وزیر دادگستری رسید.

متعاقباً و جهت جلوگیری از تشتت و پراکندگی مقررات مربوط به اجرای اسناد رسمی «آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی» در سال ۱۳۵۵ در خصوص نحوه اجرای اسناد وثیقه و ذمه به تصویب رسید که تا مهرماه سال ۱۳۸۷ مجری بود.

اخيراً با تصویب قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث. مصوب ۱۳۵۱ و حذف ماده ۳۴ مکرر آن در بهمن‌ماه ۱۳۸۶ و در اجرای تبصره ۲ آن و نیز لزوم بازنگری در برخی از مقررات مربوط به اجرای اسناد ذمه، آیین‌نامه مصوب ۱۳۵۵ به‌طور کامل مورد بازنگری قرار گرفته و ماحصل آن «آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱» می‌باشد که در این مقاله نحوه اجرای اسناد با توجه به مقررات آیین‌نامه مذکور تشریح می‌گردد.

در فصول بعدی تلاش می‌شود با تشریح نظام اجرای اسناد رسمی با مراحل و جنبه‌های مختلف اجرای سند رسمی آشنا شویم.

بخش اول:

اجرای مفاد اسناد رسمی

فصل اول: اسناد لازم‌الاجرا و در حکم آن

۱- تعریف سند و انواع آن

سند جایگاه ویژه‌ای در نظام ادله اثبات دعوی به خود اختصاص داده است. روشن بودن شیوه رسیدگی به سند و تهیه آن قبل از دادرسی که امکان گمراه ساختن دادرسی در آن

کاهش می‌یابد موجب تسهیل و تسریع در جریان دادرسی شده و استناد به اسناد را توسط اصحاب دعوی در سال‌های اخیر افزایش داده است.

به موجب ماده ۱۲۸۴ ق.م.م. سند عبارت است از هر نوشته که در مقام اثبات دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. با استنباط از تعریف مذکور می‌توان سه شرط برای سند قائل شد: (۱) کتبی بودن؛ پس مدارک غیرمکتوب سند تلقی نمی‌شود و ماده ۱۲۵۸ ق.م.م. نیز در تأیید این معنا فقط اسناد کتبی را در شمار دلایل اثبات دعوی برشمرده است. (۲) حاوی دلیل بودن؛ یعنی نوشته‌ای سند محسوب می‌گردد که یک دلیل قضایی را در خود جا داده باشد. مثلاً در یک سند معامله در واقع با امضای طرفین اقرار آنان به وقوع معامله در آن ثبت شده است یا یک نقشه هوایی که حاوی معاینه محل است و یا نظریه کارشناس که حاوی کارشناسی است. (۳) قابلیت استناد؛ نوشته‌ای با شرایط فوق در صورتی سند محسوب است که قابلیت استناد در دعوی یا دفاع را داشته باشد. برای نمونه، قولنامه عادی اگرچه یک نوشته حاوی دلیل است اما در دعوی مطالبه اجرت‌المثل در دادگاه قابلیت استناد ندارد. چون طبق ماده ۲۲ ق.ت.ث. قولنامه عادی برای اثبات مالکیت عین و منافع ملک مورد تعهد قابل استناد نیست اما همین قولنامه عادی در دعوی التزام مالک به بیع قابلیت استناد در دادگاه را دارد.

سند با توجه به ماده ۱۲۸۶ ق.م.م. دو نوع است: (۱) سند رسمی (۲) سند عادی.

الف) سند رسمی: طبق ماده ۱۲۸۷ ق.م.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». بر این اساس، سندی رسمی است که علاوه بر شرایط فوق که برای سند ذکر شده حاوی سه شرط مندرج در ماده ۱۲۸۷ یعنی تنظیم نزد مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و با رعایت مقررات قانونی نیز باشد. این سه شرط سبب استحکام بیشتر اسناد رسمی در مقابل سند عادی می‌گردد.

ذیلاً به تشریح عناصر تشکیل‌دهنده سند رسمی مندرج در ماده ۱۲۸۷ ق.م.م. می‌پردازیم.

۱ - تنظیم سند به وسیله مأمور رسمی:

طبق ماده ۱۲۸۷ یکی از شرایط رسمیت سند، تنظیم آن در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی می‌باشد. ملاحظه می‌شود در قانون به اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی صریحاً اشاره شده است اما منظور از مأمور رسمی «کسی است که از طرف مقامات صلاحیت‌دار کشور برای تنظیم سند رسمی معین شده باشد خواه مستخدم دولت باشد یا غیرمستخدم مانند سران دفاتر اسناد رسمی». ^۱ بنابراین سند تنظیمی نزد کسی که از طرف مقام صلاحیت‌دار تعیین نشده و یا مدت مأموریت او خاتمه یافته است فاقد وصف رسمی است اگرچه دیگران از مأمور رسمی نبودن وی آگاه نباشند.

۲ - در حدود صلاحیت مأمورین رسمی:

در صورتی اسناد تنظیم‌شده در ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و نزد سایر مأمورین صلاحیت‌دار، رسمی است که در حدود صلاحیت قانونی آنها تنظیم شده باشد. این صلاحیت به صلاحیت ذاتی و صلاحیت نسبی تقسیم می‌گردد:

- **صلاحیت ذاتی:** عبارت است از اختیار قانونی مأمور رسمی در تنظیم سند مانند وظیفه سران دفاتر اسناد رسمی در تنظیم و ثبت اسناد و تصدیق صحت امضای مراجعین طبق ماده ۴۹ ق.ث. یا وظیفه کارکنان ادارات ثبت احوال در صدور شناسنامه پس از طی مراحل قانونی.

- **صلاحیت نسبی:** عبارت است از محدوده اختیار قانونی مأمور رسمی از حیث زمان و مکان در تنظیم سند. در این زمینه ماده ۲ ق.ث. مقرر داشته است: «مدیران و نمایندگان ثبت و مسؤولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آنها در خارج از محل اثر قانونی ندارد». این ماده در واقع صلاحیت محلی مأمورین رسمی ثبت را تعیین می‌نماید.

همچنین مأمورین رسمی و سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حق تنظیم سند

۱. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج. ۶، ص. ۶۸.

در ایام مرخصی و انفصال و تعلیق را ندارد و اقدامات آنها در این ایام فاقد اثر قانونی خواهد بود که این نیز بیانگر صلاحیت زمانی آنها است.

۳ - رعایت مقررات قانونی:

اسناد تنظیمی نزد مأمورین رسمی صلاحیت‌دار در صورتی رسمی است که بر طبق مقررات قانونی تنظیم و ثبت شده باشد.

با توجه به مقررات جاری تشریفات قانونی تنظیم و ثبت سند دو دسته‌اند:

الف: تشریفات و مقرراتی که عدم رعایت آنها در تنظیم سند، سند را از رسمیت خارج می‌کند. بر این اساس، عدم رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند رسمی موضوع ماده ۱۲۸۷ ق.م. سند را از رسمیت خارج می‌کند همچنان که ماده ۱۲۸۹ ق.م. مقرر داشته «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است» و ماده ۱۲۹۳ ق.م. که در تأیید مراتب فوق مقرر نموده: «هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد عادی است».

ب: تشریفات قانونی که رعایت آنها سند را از رسمیت خارج نمی‌کند. مانند عدم رعایت مقررات راجعه به تمبر موضوع ماده ۱۲۹۴ ق.م. که مقرر داشته: «عدم رعایت مقررات راجعه به حق تمبر که به اسناد تعلق می‌گیرد، سند را از رسمیت خارج نمی‌کند». بنابراین سندی که در ظاهر دارای شرایط قانونی مقرر در ماده ۱۲۸۷ ق.م. است، رسمی فرض می‌شود مگر این که ثابت شود فاقد یکی از شرایط اساسی است.

* **سند رسمی در قانون ثبت:** در قانون ثبت تعریف مشخصی از سند ارایه نشده اما با توجه به مجموع مقررات می‌توان گفت سند رسمی در قانون ثبت از حیث تعریف و آثار، متفاوت از سند رسمی در قانون مدنی است:

۱ - **در تعریف:** با توجه به مجموع مقررات ثبت می‌توان گفت سند رسمی از نظر قانون

ثبت، اخص از سند رسمی در قانون مدنی است و فقط اسنادی که طبق مقررات در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می‌شود را شامل می‌گردد.

۲- در آثار: سند رسمی مورد نظر قانون ثبت بدون احتیاج به حکم دادگاه قابل اجرا است (مواد ۹۲ و ۹۳ ق.ث.) و اگر اختلاف و اشتباهی در تنظیم و ثبت آن حادث شود چنانچه قبل از تنظیم سند باشد در اداره کل امور اسناد و سردفتران و چنانچه بعد از تنظیم و ثبت سند باشد طبق بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت^۱ در هیئت نظارت ثبت استان مربوطه و در صورت اعتراض در شورای عالی ثبت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

ب) سند عادی: نوشته‌ای است که «به وسیله افراد تنظیم شده بدون آن که مأمور رسمی طبق مقررات قانونی در تنظیم آن مداخله داشته باشد»^۲ به عبارت دیگر، سندی که فاقد شرایط مندرج در ماده ۱۲۸۷ ق.م. باشد سند عادی است. ماده ۱۲۸۹ ق.م. در این مورد مقرر می‌دارد، «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است». اما در برخی موارد، اسناد عادی دارای اعتبار سند رسمی می‌گردند. در این خصوص ماده ۱۲۹۱ ق.م. مقرر داشته: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است: ۱- اگر طرفی که سند (بر) علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب‌الیه تصدیق نماید. ۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی‌الواقع امضا یا مهر کرده است».

۲- آثار سند رسمی

سندی که مطابق قوانین و مقررات به ثبت برسد رسمی است و دارای آثار زیر است:

الف) اعتبار تمام محتویات و امضاهای مندرج در سند رسمی:

طبق ماده ۷۰ ق.ث. سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود و انکار و تردید نسبت به آن پذیرفته

۱. بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت: «هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین، اشکال

یا اشتباهی پیش آمد، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت خواهد بود».

۲. امامی، همان، ص. ۱۶۸.

نیست و فقط می‌توان ادعای جعل آن را مطرح کرد. منظور از محتویات سند: «عبارات و امضاهایی می‌باشد که در سند نوشته شده و در اسناد رسمی فرض بر صحت انتساب و صدور عبارات و امضاهای مذکور از ناحیه کسی است که به او نسبت داده شده است برخلاف اسناد عادی که نمی‌توان آن را معتبر دانست مگر این که دلیلی بر صحت انتساب و صدور محتویات آن از ناحیه استنادکننده، ارائه شود. به همین دلیل است که طرف مقابل می‌تواند در مقام دفاع به تکذیب یا تردید اکتفا نماید»^۱.

ماده ۱۲۹۲ ق.م. نیز همین اعتبار را برای اسناد رسمی و اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد قائل است. طبق ماده مذکور: «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.»

ب) اعتبار تمام مندرجات سند رسمی:

طبق ماده ۷۰ ق.ث. کلیه مندرجات سند رسمی معتبر است و کسی نمی‌تواند با قبول این که عبارات قیدشده متعلق به اوست منکر واقعیت و تحقق آنها شود و مأمورین قضایی یا اداری که موضوع انکار مندرجات سند رسمی را مورد رسیدگی قرار دهند به ۶ ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم می‌گردند. منظور از مندرجات سند، مفاد عباراتی است که در سند قید شده و شامل دو قسمت است: (۱) اعلامیات مأمور رسمی و منظور آن قسمت از مندرجات سند است که مأمور رسمی در حدود مأموریتی که دارد در سند، قید می‌نماید. مثل هویت متعاملین، تاریخ ثبت سند و ... که با توجه به اعتمادی که بر عملیات مأمورین رسمی وجود دارد قانون فرض بر صحت آن نموده است و بدین جهت جز به وسیله دعوی جعلیت نمی‌توان خلاف آن را اثبات نمود. (۲) اعلامیات افراد و آن قسمتی از مندرجات سند است که حاکی از اظهارات افراد نزد مأمور رسمی است و اعتبار اقرار را دارد و نوشتن آن توسط مأمور رسمی، واقعیت آن را تغییر نمی‌دهد. سردفتر اسناد رسمی اظهارات متعاملین را

۱. امامی، همان، ص. ۷۱.

چنانچه برخلاف قانون و نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد در سند می نویسد و ثبت می کند. بنابراین اگر کسی مدعی شود آنچه از طرف متعاملین اظهار شده خلاف حقیقت است می تواند آن را بدون آن که دعوی جعلیت کند اثبات نماید. به عبارتی، اظهارات طرفین در سند رسمی اقرار کتبی است که طبق ماده ۱۲۸۰ ق.م. در حکم اقرار شفاهی می باشد. بنابراین طبق ماده ۱۲۷۷ ق.م. انکار بعد از اقرار مسموع نیست. اما دعوی خلاف اعلامیات افراد با توجه به ماده ۱۲۷۷ فوق و تبصره ماده ۷۰ ق.ث. پذیرفته می شود.^۱

ماده ۱۲۷۷ ق.م. مقرر می دارد: «انکار بعد از اقرار مسموع نیست لیکن اگر مقر ادعا کند که اقرار او فاسد یا مبنی بر اشتباه یا غلط بوده، شنیده می شود و همچنین است در صورتی که برای اقرار خود عذری ذکر کند که قابل قبول باشد؛ مثل این که بگوید اقرار به گرفتن وجه در مقابل سند یا حواله بوده که وصول نشده لیکن دعاوی مذکور مادامی که اثبات نشده مضر به اقرار نیست.»

تبصره ماده ۷۰ ق.ث.: «هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده یا حواله یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.»

ج) اعتبار سند رسمی در برابر اشخاص ثالث:

طبق مواد ۷۱ و ۷۲ ق.ث. کلیه اسناد رسمی نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام آنان معتبر است و اگر مفاد آن راجع به معامله نسبت به مال غیر منقول ثبت شده باشد نسبت به اشخاص ثالث هم اعتبار و رسمیت دارد. ماده ۱۲۹۰ ق.م. نیز همین اعتبار را برای اسناد رسمی قائل است. طبق ماده مذکور «اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون

۱. همان، صص. ۷۸، ۷۶، ۷۳.

تصریح کرده باشد» مانند ماده ۷۲ ق.ث. که در مورد اسناد رسمی مربوط به معاملات املاک ثبت شده تصریح به اعتبار آن در برابر اشخاص ثالث نموده است و به موجب ماده ۷۳ قانون مذکور تمامی قضات و مأمورین دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند و این تقصیر بدون جهت قانونی باشد و در نتیجه آن ضرر مسلمی به صاحبان سند رسمی وارد شود علاوه بر مجازات اداری یا انتظامی، همان محکمه آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم می‌نماید.

ماده ۷۱ ق.ث.: «اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت».

ماده ۷۲ ق.ث.: «کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود».

ماده ۷۳ ق.ث.: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود».

د/لازم الاجرا بودن سند رسمی:

از مهم ترین آثار سند رسمی ثبت شده قابلیت اجرایی آن بدون احتیاج به حکم دادگاه می‌باشد. به نحوی که عموم ضابطین قضایی و مأمورین دولتی مکلفاند در مواقعی که مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌نمایند در اجرای مفاد سند اقدام نمایند و ادعای جعلیت سند نیز اجرای آن را متوقف نمی‌نماید مگر در مواردی که بازپرس قرار مجرمیت متهم را صادر نموده و به تأیید دادستان محل نیز رسیده باشد. (مواد ۹۲ الی ۹۹ ق.ث.)

ماده ۹۲ ق.ث.: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون

احتیاج به حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد».

ماده ۹۳ ق.ث.: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت‌شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است».

ماده ۹۵ ق.ث.: «عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد اجرائیه اقدام کنند».

ماده ۹۹ ق.ث.: «ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از این که مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد».

لازم به ذکر است کلیه اسناد رسمی دارای قابلیت اجرا نمی‌باشند بلکه قانونگذار این امتیاز را به اسناد معینی اختصاص داده است؛ از آن جمله است اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق. البته اسناد تنظیمی در دفاتر مذکور نیز فقط در قسمت تعهدات منجز طرفین یا طرفی که تعهد نموده، لازم‌الاجرا است و در سایر قسمت‌ها فاقد قابلیت اجرا می‌باشند.

۳- اسناد قابل صدور اجرائیه

سند قابل اجرا یا سند لازم‌الاجرا در اصطلاح «سندی است رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجرای مفاد سند می‌باشد».^۱

با توجه به تعریف فوق اسناد قابل اجرا به دو دسته تقسیم می‌شوند:

الف) اسناد رسمی لازم‌الاجرا مانند اسناد رسمی مربوط به دیون و اموال منقول و غیرمنقول که در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق تنظیم می‌گردند و بدون حکم دادگاه لازم‌الاجرا هستند.

ب) اسناد عادی لازم‌الاجرا یا اسناد در حکم اسناد لازم‌الاجرا: اسنادی که طبق قانون

۱. جعفری لنگرودی، همان، ص. ۳۶۶، ش. ۲۹۳۳.

مدنی و قانون ثبت، رسمی تلقی نمی‌شوند. اما قانونگذار برای مصالحی آنها را در ردیف اسناد لازم‌الاجرا قرار داده است تا بدون نیاز به حکم دادگاه قابل اجرا باشند از جمله این اسناد می‌توان از چک و هزینه مشترک آپارتمان‌ها موضوع ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها^۱ نام برد.

بنابراین با توجه به تعاریف فوق می‌توان اسناد قابل اجرا را با توجه به مقررات جاری به شرح ذیل احصا نمود:

- ۱ - اسناد رسمی راجع به دیون و اموال منقول.
- ۲ - اسناد رسمی راجع به املاک ثبت شده.
- ۳ - اسناد رسمی راجع به املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از این که ملک مورد وثیقه ثبت شده یا نشده باشد.
- ۴ - قبوض اقساطی.
- ۵ - مهریه مندرج در سند نکاحیه.
- ۶ - تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق صورت گرفته است.
- ۷ - چک‌های صادره عهده بانک‌ها.
- ۸ - قراردادهای بانکی موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲.
- ۹ - هزینه مشترک آپارتمان‌ها موضوع ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب

۱. ماده ۱۰ مکرر قانون: در صورت امتناع مالک یا استفاده کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک، از طرف مدیر یا هیئت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

هرگاه مالک یا استفاده کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیئت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ-تهویه مطبوع-آب گرم-برق-گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب نماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیئت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده، اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیئت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه با ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

۱۳۵۸.

۱۰ - آراء کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵.

۱۱ - آراء داوری بورس اوراق بهادار موضوع قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران

مصوب ۱۳۴۵.

۱۲ - و سایر مواردی که به موجب قوانین خاص در حکم اسناد لازم‌الاجرا قرار گرفته‌اند.

نکته:

طبق ماده ۵۰ آیین‌نامه قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و تبصره ۲ ماده ۵ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد. بنابراین نسبت به موضوعات غیرمنجز و مشروط و معلق نمی‌توان اجرائیه صادر کرد و باید برای اثبات تحقق شرط در دادگاه صلاحیت‌دار اقامه دعوی نمود. مثلاً اگر کسی در سندی تعهد به پرداخت مبلغی معین به شرط انجام عملی از طرف شخص مقابل (برای نمونه ساختن خانه‌ای با مشخصات خاص) نماید بدون اینکه چگونگی تحقق شرط در سند مشخص گردد، چون پرداخت وجه مشروط به انجام امری گردیده که اثبات تحقق آن در صلاحیت سردفتر اسناد رسمی نمی‌باشد لذا قابل صدور اجرائیه از طریق دفترخانه تنظیم‌کننده سند نبوده و متعهدله جهت وصول وجه باید از طریق مرجع قضایی اقدام نماید.

فصل دوم: مراجع صدور اجرائیه

در این فصل با مراجع صدور اجرائیه در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، اسناد در حکم

لازم‌الاجرا و سایر اسناد در سه بند آشنا می‌شویم.

۱ - مرجع صدور اجرائیه اسناد رسمی لازم‌الاجرا

الف) دفاتر اسناد رسمی:

در موارد زیر دفاتر اسناد رسمی مرجع صدور اجرائیه می‌باشند:

۱ - در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت‌شده و

نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر)، اعم از این که ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. (بند "الف" ماده ۲ آیین نامه اجرا)

۲ - نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت دفتر املاک رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند. (بند "ج" ماده ۲ آیین نامه اجرا)

۳ - نسبت به مواردی که موجر با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی، تخلیه مورد اجاره را بخواهد، مرجع صدور اجرائیه دفتر تنظیم کننده سند است. (بند "د" ماده ۳ آیین نامه اجرا) در این حالت، باید قبوض اقساطی بقیه مدت ضمیمه تقاضانامه شود. (ماده ۴۸ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی، مصوب ۱۳۱۷)

۴ - در مواردی که طلبکار بخواهد از شرط مندرج در سند، هر نوع که باشد، استفاده کند، مرجع صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی، دفترخانه مربوطه است. (بند ۲۰۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵)

لازم به توضیح است چنانچه طلبکار نخواهد از شرط مندرج در سند استفاده نماید و همچنین در موردی که طلبکار فقط وجه موضوع قبوض اقساطی را مطالبه می نماید اداره ثبت محل، مرجع صدور اجرائیه خواهد بود. (بند "ب" ماده ۱۲ آیین نامه اجرا)

ب) دفاتر ازدواج و طلاق:

در موارد زیر دفاتر ازدواج و طلاق مرجع صدور اجرائیه می باشند:

در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده باشد نسبت به منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است. (بند "ج" ماده ۲ آیین نامه اجراء ماده ۲ قانون ازدواج - ماده ۱۵ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰)

۲ - مرجع صدور اجرائیه اسناد در حکم لازم الاجرا

مرجع صدور اجرائیه کلیه اسنادی که به موجب قانون خاص در ردیف اسناد لازم الاجرا قرار گرفته اند اداره ثبت اسناد و املاک صلاحیت دار می باشد که ذیلاً به برخی موارد اشاره می شود:

۱ - اجرائیه مربوط به چک بانکی. (مواد ۱۸۳ آیین نامه اجرا و تبصره آن و ماده ۲ قانون چک مصوب ۱۳۵۵)

- ۲ - اجرائیه مربوط به برگ وثیقه انبارهای عمومی. (ماده ۱۱۷۹ آیین نامه اجرا)
- ۳ - اجرائیه مربوط به آراء داوری بورس اوراق بهادار موضوع قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران مصوب ۱۳۴۵. (ماده ۱۹۴ آیین نامه اجرا)
- ۴ - اجرائیه مربوط به ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان ها. (ماده ۱۸۰ آیین نامه اجرا)
- ۵ - اجرائیه مربوط به عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵. (ماده ۱۸۱ آیین نامه اجرا)
- ۶ - اجرائیه مربوط به عوارض موضوع تبصره یک ماده ۱۳ و ماده ۲۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷. (ماده ۱۸۲ آیین نامه اجرا)
- ۷ - اجرائیه اسناد عادی گیرندگان وام از شرکت‌های تعاونی و اتحادیه‌های تعاونی روستایی و کشاورزی. (ماده ۱۹۵ آیین نامه اجرا)
- ۸ - اجرائیه در مورد وصول آب بها از استفاده کنندگان از آب، موضوع ماده واحده مصوب سال ۱۳۴۶ قانون وصول بهای آب سازمان ها و شرکت‌های تابع وزارت نیرو (آب و برق). (ماده ۱۹۶ آیین نامه اجرا)
- ۹ - اجرائیه در مورد وصول آب بها طبق ماده ۵۳ قانون وصول بهای آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحات بعدی. (ماده ۱۹۷ آیین نامه اجرا)
- ۱۰ - اجرائیه در مورد وصول بهای برق طبق ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی قانون استقلال شرکت‌های توزیع نیروی برق در استان‌ها مصوب ۱۳۸۶. (ماده ۱۹۸ آیین نامه اجرا)
- ۱۱ - اجرائیه‌های موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال ۱۳۶۲ و اصلاحات بعدی. (ماده ۱۹۹ آیین نامه اجرا)
- ۱۲ - اجرائیه جهت تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌های احدائی در پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین‌راهی. (ماده ۲۰۰ آیین نامه اجرا)
- و سایر موارد دیگری که به موجب قوانین خاص در ردیف اسناد لازم‌الاجرا قرار گرفته‌اند.

۳- مرجع صدور اجرائیه سایر اسناد

صدور اجرائیه سایر اسناد و همچنین اسناد مربوط به املاکی که ثبت دفتر املاک نشده‌اند از طریق دادگاه صالحه خواهد بود. (بند «الف» ماده ۲ آیین‌نامه اجرا) در اینجا نکته‌ای که باید مورد توجه قرار گیرد این است که:

چون طبق اصل ۱۵۹ ق.ا. دادگستری مرجع تظلمات عمومی است بنابراین لازم‌الاجرا بودن سند مانع از اقامه دعوی در دادگاه به استناد آن نمی‌باشد. ماده ۱۱۰ ق.ا.د.م. نیز صریحاً بر جایز بودن اقامه دعوی در دادگاه به استناد سند رسمی دلالت دارد. زیرا برای دارنده سند رسمی این امتیاز را قائل شده که بدون سپردن خسارت احتمالی درخواست تأمین خواسته نماید یا قانون صدور چک که به دارنده چک بلامحل اجازه صدور اجرائیه از طریق ثبت محل یا اقامه دعوی کیفری و حقوقی در مراجع قضایی داده است.

در این زمینه رأی وحدت رویه شماره ۱۳-۱۳۶۰/۳/۱۶ دیوان عالی کشور به شرح ذیل صادر گردیده است: «نظر به این که مرجع تظلمات عمومی دادگستری است، فلذا به جز آنچه که در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم‌الاجرا در دادگاه‌های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است و حکم ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر این که مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجرا است، منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم‌الاجرا بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند. بنابراین رأی شعبه نهم دادگاه صلح تهران که بر وفق نظر فوق صادر گردیده صحیح و مطابق موازین قانونی است. این رأی بر طبق ماده ۳ اضافه شده به قانون آئین دادرسی کیفری مصوب مردادماه ۱۳۳۷ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.» البته آنچه مسلم است اینکه برقراری صلح اجتماعی و کاستن از بار محاکم دادگستری و

نیز عقل و منطق ایجاب می‌نماید، دارندگان اسناد لازم‌الاجرا از طریق ادارات اجرای ثبت اقدام به اجرای اسناد خود نمایند و مراجعه این افراد به مراجع قضایی در مواردی که نفع معقولی در آن باشد، محدود گردد.

فصل سوم: صدور اجرائیه

۱- درخواست اجرای سند

در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، برای درخواست اجرا سند فرم‌های مخصوص پیش‌بینی و مدارکی که باید ضمیمه درخواست اجرای سند شود، تعیین گردیده است. در حال حاضر، فرم‌های درخواست صدور اجرائیه، برگ‌های چاپی و جزو اوراق بهادار هستند که به وسیله وزارت امور اقتصادی و دارایی چاپ و از طریق ادارات ثبت در اختیار دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق و واحدهای اجرای ثبت قرار می‌گیرد. توجه: نکاتی که باید در تقاضانامه صدور اجرائیه قید شود و مدارک لازم که باید طبق مقررات ضمیمه شود به شرح زیر است:

الف: تقاضانامه صدور اجرائیه برای اسناد لازم‌الاجرا و قبوض اقساطی طبق مواد ۳ و ۴ آیین‌نامه اجرا باید شامل نکات زیر باشد:

- ۱ - مشخصات و محل اقامت درخواست‌کننده اجرائیه یا نماینده قانونی وی و شماره دفترخانه تنظیم‌کننده سند یا قبوض اقساطی.
- ۲ - مشخصات و محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد نام و مشخصات ورثه با تعیین اقامتگاه هریک از ورثه و اگر بین ورثه محجور یا غایب باشد باید نام و مشخصات نماینده قانونی محجور یا غایب معین شود.
- ۳ - موضوعی که درخواست اجرای آن شده و اگر در مورد نحوه اجرا توضیحی دارد باید قید شود.

۴ - تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه و اگر نخواهد باید ذکر کند.

۵ - شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجرائیه.

*هرگاه درخواست اجرا از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا نمایندگان قانونی متعهد به

عمل آید باید مدارک مثبت صلاحیت متقاضی پیوست شود.

* اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده ۲۲۶ ق.م. باید اخطار یا اظهارنامه رسمی مبنی بر مطالبه تعهد پیوست گردد.
و طبق ماده ۴ آیین نامه اجرا تقاضانامه صدور اجرائیه اسناد با وثیقه باید حاوی نکات زیر باشد:

۱ - میزان اصل طلب.

۲ - میزان سود.

۳ - حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

۴ - میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه.

* لازم به ذکر است حق الوکاله وکیل در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرایی تا مرحله وصول مورد اجرا طبق قرارداد منعقد بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در ماده ۱۴ اصلاحی آیین نامه قانون وکالت، در صورت تقاضای ذی نفع قابل مطالبه است. در مورد اسناد وثیقه حق الوکاله از مورد وثیقه تأمین می شود. (ماده ۳۷ آیین نامه اجرا)
در مورد خسارت تأخیر تأدیه و وصول آن از طریق اجرای ثبت با توجه به نظریه شورای نگهبان و مقررات جاری ذکر شرح ذیل ضروری است:

خسارت تأخیر تأدیه خسارتی است که از بابت تأخیر در پرداخت دین (وجه نقد) از طرف مدیون باید به داین داده شود و طبق مواد ۳۴ الی ۳۶ ق.ث. و مواد ۳ و ۴ آیین نامه اجرا بستانکار می تواند با تصریح به مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در تقاضانامه صدور اجرائیه نسبت به وصول آن علاوه بر اصل طلب از طریق اجرای ثبت اقدام نماید.

لازم به توضیح است وصول خسارت تأخیر تأدیه به موجب نظریه شماره ۶۷/۱۰/۱۴-۳۳۷۸ شورای نگهبان غیرشرعی اعلام شد. به موجب نظریه مذکور مقرر شد «آن قسمت از ماده ۳۴ ق.ث. و تبصره ۴ و ۵ آن و ماده ۳۶ و ۳۷ آیین نامه اجرایی ثبت که اخذ مازاد بر بدهی بدهکار را به عنوان خسارت تأخیر تأدیه مجاز شمرده است خلاف موازین شرع و باطل اعلام می شود. لازم به تذکر است که تأخیر ادای دین حال پس از مطالبه طلبکار برای شخص متمکن شرعاً جرم و قابل تعزیر است».

با صدور نظریه فوق وصول خسارت تأخیر تأدیه از طریق اجرای ثبت منتفی گردید. این موضوع اعتراضات زیادی را از ناحیه اشخاص ذی‌نفع خصوصاً بانک‌ها به دنبال داشت و نهایتاً منجر به تصویب قانون نحوه وصول مطالبات بانک‌ها در تاریخ ۱۳۶۸/۱۰/۵ در مجمع تشخیص مصلحت نظام گردید. به موجب ماده یک مصوبه مذکور مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت مکلف گردیدند در مورد کلیه قراردادهای بانکی که تا تاریخ اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ بین بانک و اشخاص حقیقی و حقوقی منعقد گردیده 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 و طبق تبصره ذیل ماده ۲ مصوبه یادشده دوایر اجرای ثبت مکلف شدند براساس مفاد اسناد و قراردادهای تنظیمی بین بانک‌ها و مشتریان که منجر به صدور اجرائیه شده، اعم از آن که عملیات اجرایی خاتمه پیدا کرده یا در جریان اجرا باشد، نسبت به وصول خسارات تأخیر تأدیه و سایر متفرعات و هزینه‌های مربوط طبق مقررات قانون مذکور عمل نمایند.

اما قانون فوق‌الذکر فقط نسبت به قراردادهای بانکی منعقد شده تا سال ۱۳۶۲ تسری داشته و ناظر به آینده نبود. بنابراین متعاقباً و به موجب تبصره یک الحاقی به ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۷۶/۱۱/۲۹ مقرر گردید: «کلیه وجوه 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 تسهیلات دریافتی به انضمام سود و خسارت و هزینه‌های ثبتی و اجرایی، دادرسی و حق‌الوکاله 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». بنابراین در حال حاضر محاسبه خسارت تأخیر تأدیه در مورد

قراردادهای بانکی براساس شرایط مقرر در قرارداد تنظیمی بین بانک و مشتری می‌باشد که بانکی بستانکار موظف است نسبت به محاسبه آن تا روز درخواست اجرای سند اقدام و آن را در اجرای ماده ۴ آیین‌نامه اجرا در تقاضانامه صدور اجرائیه قید نماید.

*** نکات:**

۱ - طبق بند چهارم ماده ۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و تبصره ذیل آن تعیین و محاسبه خسارت تأخیر تأدیه پس از صدور اجرائیه تا روز وصول (تنظیم صورت‌مجلس مزایده) با اجرای ثبت خواهد بود. در این صورت با توجه به قسمت اخیر ماده ۱۵ فوق‌الذکر چنانچه اجرائیه بعد از تصویب قانون فوق صادر شده باشد مبنای محاسبه خسارت تأخیر تأدیه نرخ مقرر در قرارداد بانک و مشتری است و در صورتی که اجرائیه قبل از تصویب قانون فوق صادر شده باشد مبنای خسارت تأخیر تأدیه ۱۲ درصد مذکور در ماده ۳۵ ق.ت. خواهد بود. در این خصوص، رأی وحدت رویه شماره ۳۵۰۴- ۸۳/۱/۳۰- شورای عالی ثبت نیز به شرح ذیل صادر گردیده است: «گرچه طبق قانون عملیات بانکی بدون ربا و الحاق دو تبصره به آن خسارت به ترتیبی که در قرارداد تنظیمی مقرر شده باید پرداخت شود لیکن چون قانون در مورد پرونده‌هایی که اجرائیه‌های آن قبل از تصویب قانون مزبور صادر شده است و بر طبق مقررات سابق جریان داشته، ساکت است لذا قانون مذکور قابل تسری به پرونده‌هایی که اجرائیه آن قبل از قانون صادر شده نیست».

۲ - به موجب قانون تسری مفاد برخی از قوانین و مقررات مربوط به بانک‌ها به صندوق تعاون مصوب ۸۱/۱/۲۷ از تاریخ تصویب قانون مذکور، مقررات ماده ۲۴ قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره) مصوب ۶۲/۶/۸ و قانون الحاق دو تبصره به ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۷۶/۱۱/۲۱ در مورد صندوق تعاون نیز اعمال می‌گردد.

بنابراین در حال حاضر، جز در مورد بانک‌ها و صندوق تعاون که مقررات خاصی وجود دارد با توجه به نظریه فقهای شورای نگهبان خسارت تأخیر تأدیه در مورد مطالبات سایر

اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی از ادارات اجرای ثبت قابل وصول نمی‌باشد.

* قابل ذکر است به موجب قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق.م. مصوب ۷۶/۴/۲۹ چنانچه مهریه وجه رایج باشد متناسب با تغییر شاخص قیمت سالانه زمان تأدیه نسبت به سال اجرای عقد که توسط بانک مرکزی تعیین می‌گردد محاسبه و پرداخت خواهد شد مگر این که زوجین در حین اجرای عقد به نحو دیگری تراضی کرده باشند. بنابراین ادارات اجرا مکلف‌اند با توجه به قانون مذکور و ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۷۷/۲/۱۳ هیئت وزیران مهریه وجه رایج را با توجه به شاخص‌های اعلامی توسط بانک مرکزی براساس فرمول زیر محاسبه نمایند:

$$\frac{\text{متوسط شاخص بها در سال قبل}}{\text{متوسط شاخص بها در سال وقوع عقد}} \times \text{مهریه مندرج در عقدنامه} = \text{مهریه وجه رایج}$$

و در مواردی که مهریه باید از ترکه زوج متوفا پرداخت شود تاریخ فوت مبنای محاسبه مهریه خواهد بود. به‌طور مثال: اگر ازدواجی با مبلغ مهریه ۲۰۰۰۰۰۰ ریال در سال ۱۳۵۲ تحقق یافته و قرار باشد مبلغ مذکور در حال حاضر تأدیه گردد، برای محاسبه مبلغ مهریه کنونی (سال ۱۳۸۶) از رابطه ذیل استفاده می‌گردد:

$$\frac{\text{عدد شاخص در سال قبل (۱۳۸۵)}}{\text{عدد شاخص در سال ۱۳۵۲}} \times \text{مبلغ مهریه مندرج در عقدنامه} = \text{ارزش مهریه در حال حاضر}$$

براساس رابطه فوق و با توجه به اعداد شاخص که همه ساله توسط بانک مرکزی به قوه قضائیه و سازمان ثبت اعلام می‌گردد محاسبه بدین نحو خواهد بود:

$$\frac{۳۴۹,۵۴}{۱,۲۸} \times ۲۰۰۰۰۰۰ = ۵۴۶۱۵۶۲۵ \text{ ریال}$$

یعنی مهریه قابل پرداخت در سال ۸۶ (سال زمان تأدیه) معادل ۵۴۶۱۵۶۲۵ ریال خواهد بود.

در مواردی که مهریه زوج باید از ترکه زوج متوفا پرداخت شود به ترتیب ذیل عمل می‌کنیم:

$$\frac{\text{متوسط شاخص بها در سال قبل از فوت}}{\text{متوسط شاخص بها در سال وقوع عقد}} \times \text{مهریه مندرج در عقدنامه} = \text{مهریه وجه رایج}$$

لازم به ذکر است چنانچه سال فوت با سال تأدیه یکسان نباشد نیازی به قید عدد شاخص سال قبل از سال فوت نخواهد بود و عدد شاخص سال فوت مبنا قرار می‌گیرد. هرچند متأسفانه این موضوع مورد عمل مراجع قضایی و اجرای ثبت نبوده و در هر صورت سال قبل از سال فوت را مورد توجه قرار می‌دهند.

نکته قابل توجه دیگر این که به موجب ماده ۵۲۲ ق.آ.د.م. مصوب ۱۳۷۹ در دعاوی که موضوع آن دین و از نوع وجه رایج باشد و با مطالبه داین و تمکن مدیون، مدیون از پرداخت امتناع نماید، در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه از زمان سررسید تا هنگام پرداخت و پس از مطالبه طلبکار، دادگاه با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه که توسط بانک مرکزی تعیین می‌گردد، محاسبه و مورد حکم قرار خواهد داد مگر این که طرفین به نحو دیگری مصالحه نمایند.

همچنین به موجب قانون استفساریه تبصره الحاقی به ماده ۲ قانون اصلاح موادی از قانون صدور چک مصوب ۱۳۷۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام مصوب ۷۷/۷/۲۱ در دعاوی مربوط به چک نیز خسارت تأخیر تأدیه بر مبنای نرخ تورم از تاریخ چک تا زمان وصول آن که توسط بانک مرکزی اعلام می‌شود و هزینه دادرسی و حق الوکاله براساس تعرفه‌های قانونی قابل وصول است.

اما دو مورد فوق‌الذکر فقط در مورد دادگاهها است و قابل اجرا در ادارات اجرای ثبت نمی‌باشد.

ب: مدارکی که باید ضمیمه درخواست اجرای برخی اسناد گردد، به شرح ذیل است:

۱ - برای صدور اجرائیه چک طبق ماده ۱۸۳ آیین‌نامه اجرا باید اوراق زیر به ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده در آن محل واقع است تسلیم شود:

الف: درخواست نامه چاپی طبق نمونه موجود در ثبت.

ب: اصل و فتوکپی چک و برگشتی آن.

۲ - برای صدور اجرائیه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری

مصوب ۱۳۴۵ طبق ماده ۱۸۱ آیین نامه اجرا باید اوراق زیر تسلیم شود:

الف: درخواست نامه مخصوص صدور اجرائیه.

ب: رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.

ج: اخطاریه ابلاغ شده رأی مذکور به مؤدی.

۳ - برای صدور اجرائیه راجع به ماده ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمانها موضوع ماده

۱۸۰ آیین نامه اجرا باید مدارک ذیل تسلیم اجرای ثبت محل شود.

الف: تقاضا نامه مخصوص صدور اجرائیه.

ب: رونوشت اظهارنامه ابلاغ شده به مالک یا استفاده کننده.

ج: رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیئت مدیران و صورت ریز سهم مالک از

هزینه های مشترک.

* نکته: در این مورد علاوه بر قید نکاتی که در ماده ۳ آیین نامه اجرا آورده شده در

تقاضا نامه اجرائیه باید این موضوع که بدهکار در مدت مقرر، گواهی تقدیم دادخواست

اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است، قید گردد.

۲ - نحوه صدور اجرائیه

اجرائیه، ورقه اجرائیه یا برگ اجرائیه یا لازم الاجرا عناوینی است که در مقررات آیین نامه

اجرا قانون ثبت و نظامنامه ثبت دفتر ازدواج و طلاق برای اجرائیه ذکر شده و همگی آنها

دارای یک مفهوم می باشند و آن فرم چاپی مخصوصی است که مرجع صدور اجرائیه آن را

تنظیم و صادر می نماید و به اداره یا شعبه اجرای ثبت اسناد و املاک یا مرجع دیگری که

قانون معین نموده است می فرستد و مأموران اجرا موظفاند که با همکاری مأموران

انتظامی (در صورت لزوم) مفاد آن را طبق قانون و آیین نامه های مربوط به موقع به اجرا

گذارند.^۱

بنابراین همانند درخواست صدور اجرائیه، ورقه اجرائیه نیز فرم چاپی مخصوصی می باشد

۱. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص. ۲۱۱.

که در ادارات ثبت و دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق موجود است و شکل آن در مورد اسناد رسمی با سایر اوراق لازم‌الاجرا متفاوت است. براساس ماده ۵ آیین‌نامه اجرا، سردفتر پس از احراز هویت درخواست‌کننده و این که صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه را دارد، رونوشت سند را در برگ‌های ویژه ظرف ۲۴ ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هریک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه می‌شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن قید نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف ۴۸ ساعت از تاریخ وصول تقاضا، برگ‌های اجرائیه را امضا کرده و به مهر ویژه (اجرا شود) رسانیده و برای اجرا نزد مسؤول اجرا می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند. عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود و اجرای ثبت مکلف است اجرائیه‌های واصله را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت کند. (ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرا).

* نکات:

- ۱: با توجه به ماده ۵ آیین‌نامه اجرا سردفتر جهت صدور اجرائیه مکلف است:
 - الف) هویت درخواست‌کننده را احراز نماید.
 - ب) صلاحیت درخواست‌کننده را برای درخواست صدور اجرائیه احراز نماید.
- ۲: طبق ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرا اگر صادرکننده اجرائیه دفترخانه اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق باشد باید پس از صدور اجرائیه مراتب را به وسیله پست سفارشی به آخرین نشانی متعهد (اقامتگاه متعهد که در سند نوشته شده است یا خودش با رعایت ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرا اعلام نموده است) ارسال و به او اطلاع دهد. سپس برگ‌های اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی به اداره ثبت محل در مقابل اخذ رسید تحویل نماید.
- ۳: اجرائیه فقط نسبت به تعهداتی صادر می‌شود که در سند منجزاً قید شده باشد (تبصره ۲ ماده ۵ آیین‌نامه اجرا)
- ۴: با ادعای گم شدن قبوض اقساطی اجرائیه صادر نمی‌شود. (ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرا)
- ۵: دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم‌الاجرا، صدور

اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضا کنند. (ماده ۸/۱۸ بین‌نامه اجرا)

* چه کسی صلاحیت درخواست صدور اجرائیه را دارد و چگونه:

۱: متعهدله؛ وکیل، نماینده قانونی و یا قائم‌مقام وی:

نکته قابل توجه اینکه در صورت فوت متعهدله هریک از وراث می‌توانند با ارائه گواهی فوت و شناسنامه، وراثت خود را اثبات و درخواست صدور اجرائیه مورث خود را در سهم‌الارث خود بنمایند. تسلیم وجه یا مال موردتعهد به ورثه موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مفاصاحساب مالیاتی است. (ماده ۹/۱۹ بین‌نامه اجرا)

۲: وراث در صورت فوت متعهد:

هرگاه احد از ورثه طبق مقررات، قبل از صدور اجرائیه، دین مورث خود را بپردازد به عنوان قائم‌مقام مورث می‌تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم‌الارث آنها مبادرت به صدور اجرائیه نماید. (ماده ۷/۱۷ بین‌نامه اجرا)

۳- تعداد برگ‌های اجرائیه

بعد از وصول درخواست صدور اجرائیه، مرجع صادرکننده باید ابتدا اسناد و مدارک مورد نیاز را بررسی و پس از احراز هویت درخواست‌کننده و احراز صلاحیت وی، نسبت به صدور اجرائیه اقدام نماید.

برای صدور اجرائیه اوراق مخصوصی تهیه شده است و طبق ماده ۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و تبصره سوم آن، نسخه‌های اجرائیه چه به وسیله دفترخانه صادر شود چه به وسیله اداره ثبت باید دو برابر تعداد متعهد یا متعهدین و صاحب یا صاحبان وثیقه به علاوه یک نسخه تهیه و صادر گردد و اگر اجرائیه نسبت به معاملات املاک باشد طبق ماده ۶ آیین‌نامه اجرا یک نسخه دیگر اضافه می‌شود که به وسیله مسؤول اجرا به ثبت محل فرستاده می‌شود تا ظرف سه روز وضعیت ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن، وضعیت بازداشت یا در رهن بودن را به واحد اجرا اطلاع دهد و تا زمان وصول پاسخ، به‌جز ابلاغ اجرائیه اقدامی صورت نمی‌گیرد.

با این توضیح در حالی که متعهد یک نفر است نسخه‌های اجرائیه سه برگ می‌باشد. اگر

متعهدین دو نفر شوند ۵ نسخه، اگر متعهدین سه نفر شوند اجرائیه در ۷ نسخه صادر می‌شود و چنانچه اجرائیه مربوط به معاملات ملک باشد یک نسخه دیگر نیز اضافه صادر می‌شود.

۴- اشکال در صدور اجرائیه

طبق تبصره یک ماده ۵ آیین‌نامه اجرا هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکال روبه‌رو شود باید از صدور اجرائیه خودداری نماید و جهت رفع اشکال از اداره ثبت محل کسب تکلیف نماید.

اگر ثبت محل نیز نتواند راهنمایی کند از ثبت استان کسب تکلیف نموده و به سردفتر اعلام می‌نماید.

طبق تبصره ۳ ماده مذکور همین وضعیت در مورد ادارات ثبت نیز در زمان صدور اجرائیه وجود دارد.

لازم به توضیح است با تشکیل دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی، ادارات کل ثبت استان‌ها می‌توانند موارد اشکال و ابهام در اجرای اسناد را از دفتر مذکور استعلام نمایند.

۵- شروع عملیات اجرائی

طبق ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرا، عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرای سند (موضوع ماده یک قانون اصلاح موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۲۲/۰۶/۲۷) شروع می‌گردد. در گذشته به موجب ماده ۷ آیین‌نامه اجرا اسناد رسمی لازم‌الاجرا و... مصوب ۱۳۲۲/۹/۲۸ مدیر ثبت مکلف بود اجرائیه را (اعم از این که صادره از ثبت محل باشد یا دفترخانه تنظیم‌کننده سند) در صورتی که با توجه به تبصره یک ماده ۳ آیین‌نامه مذکور در صدور آن اشکالی نباشد ظرف ۴۸ ساعت امضا نموده و به مهر ویژه اجرا ممهور نموده و به اجرا بفرستد؛ بنابراین عملیات اجرائی با صدور دستور اجرا از ناحیه مدیر ثبت شروع می‌گردید. اما با تصویب آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در سال ۱۳۵۵ و به موجب ماده ۴ آن که عیناً در ماده ۵ آیین‌نامه فعلی تکرار شده به سردفتر تنظیم‌کننده سند نیز صلاحیت صدور دستور

اجرا داده شده است. بنابراین با توجه به ماده ۱۶۹ فوق‌الذکر در مورد اجرائیه‌های صادره از دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق پس از امضا و ممهور نمودن برگ‌های اجرایی به مهر «اجرا شود» از ناحیه سردفتر تنظیم‌کننده سند، عملیات اجرایی آغاز می‌شود و قسمت اخیر ماده ۵ آیین‌نامه مذکور نیز در تأیید همین معنا مقرر داشته است که بعد از ارسال اجرائیه از طرف سردفتر نزد مسؤول اجرا و دریافت رسید، عملیات اجرایی در اداره ثبت بلافاصله آغاز می‌گردد و دیگر نیازی به صدور دستور اجرا از ناحیه رئیس ثبت نمی‌باشد. گرچه کماکان در فرم برگ اجرائیه مربوط به دفاتر تنظیم‌کننده سند، محلی برای امضای رئیس ثبت با این محتوا در نظر گرفته شده است «آقای رئیس اجرا مفاد برگ اجرائیه را با رعایت مقررات به موقع اجرا بگذارید» که به نظر می‌رسد نوعی وفاداری به شیوه گذشته باشد و لازم است فرم‌های مذکور از این حیث اصلاح شوند.

فصل چهارم - ابلاغ اجرائیه و روش‌های آن

۱ - تعریف ابلاغ

ابلاغ در اصطلاح به معنی «رساندن یک سند رسمی (خواه از اوراق دعوی باشد خواه از اوراق اجرای احکام یا اجرای اسناد لازم‌الاجرا و غیره) به اطلاع شخص یا اشخاص معین با رعایت تشریفات قانونی مخصوص^۱ می‌باشد.

طبق ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرا ادارات ثبت پس از دریافت اجرائیه، باید ابتدا اجرائیه‌ها را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت و برای آنها پرونده تشکیل دهد و سپس برای ابلاغ به مأمور ابلاغ، تسلیم نماید.

اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی مرجع صادرکننده اجرائیه است نام مأمور در نسخه اجرایی یادداشت می‌شود و اگر مقیم حوزه ثبتی دیگر است اجرای ثبت ظرف ۲۴ ساعت نسخ اجرایی را به اداره ثبت محلی که متعهد مقیم آنجا است می‌فرستد در صورت نبودن مأمور ابلاغ در اداره ثبت به نیروی انتظامی محل جهت ابلاغ ارسال می‌گردد.

۱. جعفری لنگرودی، همان، ص. ۲، ش. ۱۶.

چنانچه متعهد مقیم خارج از کشور باشد اجرای ثبت باید اجرائیه را از طریق دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی به وزارت امور خارجه ارسال تا طبق مقررات ابلاغ گردد.
(مواد ۱۳ و ۱۴ آیین نامه اجرا)

برابر ماده ۱۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، مأمور اجرا و ابلاغ مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجرائیه آن را به متعهد ابلاغ نماید.
ماده ۱۴ آیین نامه اخیرالتصویب حاوی نکات جدید و قابل توجهی است که ذیلاً به آن اشاره می‌شود:

۱- به موجب ماده مذکور مقرر گردیده است: «در صورت نبودن مأمور ابلاغ در اداره ثبت، اوراق اجرایی به نیروی انتظامی محل جهت ابلاغ ارسال می‌گردد» پیش‌بینی این موضوع با توجه به کمبود مأمور ابلاغ در واحدهای ثبتی جهت جلوگیری از اطاله عملیات اجرایی بسیار مفید بوده و می‌تواند در سرعت بخشی به عملیات اجرا مؤثر باشد. آنچه مسلم است این که مأمورین نیروی انتظامی در ابلاغ اوراق مکلف به رعایت مقررات آیین نامه اجرا می‌باشند و ادارات ثبت در این موارد باید اطلاعات لازم را در اختیار آنان قرار دهند.

۲- طبق تبصره ذیل ماده ۱۴ مورد اشاره، به سازمان ثبت اجازه داده شده تا در امر ابلاغ اجرائیه، اخطاریه و سایر اوراق مربوط از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید.

ملاحظه می‌شود قانونگذار در این تبصره به اصل ۴۴ ق.ا. نیز نظر داشته و امکان واگذاری بخشی از فعالیت‌های اداره ثبت در قسمت اجرا به بخش خصوصی را فراهم نموده است. این امر با توجه به کمبود شدید نیروی انسانی شاغل در سازمان ثبت، فرصت مناسبی را در اختیار سازمان قرار می‌دهد تا بتواند با مدیریت صحیح آن و واگذاری بخشی از فعالیت‌های تصدی‌گری خود به بخش خصوصی در جهت کاهش اطاله رسیدگی و سرعت بخشی به عملیات اجرای اسناد، اقدام نماید.

لازم به توضیح است اگر موضوع سند لازم‌الاجرا، مطالبات دولت و مؤسسات دولتی از اشخاص باشد برابر ماده ۴۸ قانون محاسبات عمومی کشور مصوب سال ۱۳۶۶ طبق

مقررات اجرایی مالیات‌های مستقیم عمل می‌شود یعنی باید اجرائیه به اداره امور اقتصادی و دارایی محل فرستاده شود تا مطابق مواد ۲۱۰ به بعد قانون مالیات‌های مستقیم اقدام گردد. در صورتی که پس از صدور اجرائیه متعهد ورشکسته شود طبق صدر ماده ۱۶۱ آیین‌نامه اجرا و بند ۲۲۸ م.ب.ث. باید پرونده به اداره تصفیه محل ارسال و اداره ثبت از اقدام اجرایی خودداری نماید. اما در مورد اسنادی که وثیقه دارد، عملیات اجرایی طبق ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت باید علیه بازرگان متوقف یا ورثه او که متوقف می‌شود، تعقیب شود. در این صورت، با توجه به ماده ۴۱۹ ق.ت. هرگونه اطلاع که به مدیون داده می‌شود باید به اداره تصفیه هم مراتب اطلاع داده شود و چنانچه مازاد در مزایده داشته باشد به اداره مذکور ارسال گردد.

۲- انواع ابلاغ

ابلاغ دو حالت دارد: الف - ابلاغ واقعی. ب - ابلاغ قانونی.

الف - ابلاغ واقعی: ابلاغی است که مستقیماً به رؤیت مخاطب رسیده باشد و مأمور اجرا مراتب را گواهی نماید. ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا در این مورد مقرر می‌دارد مأمور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجرایی یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف، رسید بگیرد.

* نکته: مواردی که ابلاغ باید واقعی باشد:

۱ - هرگاه متعهد قبل از صدور اجرائیه یا بعد از آن فوت نماید ابلاغ اجرائیه به وراثت به صورت واقعی خواهد بود اما در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد یا کسی که به نحو مزبور ابلاغ واقعی به او ممکن نگردیده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعهدله نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد، تعیین نماید ابلاغ اجرائیه به وسیله درج در جراید به عمل می‌آید. (ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرا و تبصره آن)

۲ - هرگاه متعهدله، متعهد را معرفی نماید (نشانی متعهد را اعلام کند) ابلاغ اجرائیه به

متعهد واقعی خواهد بود. (قسمت اخیر ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرا)

ب - ابلاغ قانونی: هر ابلاغی که مطابق مقررات قانون صورت گیرد ولی به صورت واقعی

نباشد اصطلاحاً ابلاغ قانونی نامیده می‌شود و در آیین‌نامه اجرا شامل موارد زیر است:

۱ - متعهد از رؤیت یا امضای اجرائیه امتناع نماید. در این صورت، مأمور اجرا مکلف است مراتب را شخصاً و کتباً گواهی نماید. (ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۲ - متعهد در اقامتگاه حضور ندارد. در این صورت، مأمور اجرا مکلف است اجرائیه را به یکی از کسان یا خادمان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمیز اهمیت برگ اجرائیه کافی باشد ابلاغ نماید. (ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

در این صورت:

الف - بین متعهد و شخصی که اجرائیه را دریافت می‌کند نباید تعارض منفعت باشد.

ب - اگر شخص مذکور بی‌سواد باشد مأمور اجرا مکلف است اثر انگشت او را ذیل برگ اجرائیه و سایر اوراق اخذ نماید.

ج - اگر شخص مذکور نتواند رسید بدهد مأمور اجرا مکلف است این نکته را با مسؤولیت خود در اجرائیه قید نماید.

۳ - متعهد و نیز اشخاص مذکور در بند ۲ در محل (اقامتگاه) حضور ندارند. در این صورت، مأمور اجرا مکلف است اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد. (ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۴ - متعهد یکی از وزارتخانه‌ها، سازمان‌های دولتی، وابسته به دولت، مؤسسات عمومی، شهرداری‌ها، بنیادها و نهادها است. در این صورت، اوراق اجرایی مستقیماً به وسیله پست سفارشی برای مسؤول مربوطه ارسال می‌شود. در این حالت ۱۰ روز پس از تسلیم اوراق اجرایی به پست با رعایت مقررات آیین دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است. (بند "ب" ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۵ - اقامتگاه متعهد سند صندوق پستی است که در این صورت اجرائیه به وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال و پس از گذشت ۱۰ روز از تاریخ تسلیم به پست، اجرائیه ابلاغ شده محسوب است. (بند "د" ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۶ - اقامتگاه متعهد سند منحصراً پست الکترونیکی است و یا در قسمت اقامتگاه متعهد، پست الکترونیک نیز قید شده باشد. در این صورت، اوراق اجرایی از طریق ارسال به

پست الکترونیک به متعهد ابلاغ می‌شود و پس از گذشت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال، اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌گردد. (بند ه ماده ۱۵ آیین نامه اجرا)

۷ - اقامتگاه متعهد در سند قید نشده یا مطابق واقع نیست یا به جهاتی محل مذکور از بین رفته و اساساً شناخته نشود. در این صورت، ابلاغ اجرائیه یا اخطاریه ظرف ۲۴ ساعت از طریق انتشار در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک‌ترین به محل (در صورتی که در محل روزنامه کثیرالانتشار نباشد) و فقط برای یکبار انجام می‌شود. در این صورت، در آگهی باید تصریح شود که ظرف ۱۰ روز پس از انتشار آگهی عملیات اجرایی جریان می‌یابد و جز آگهی مزایده، آگهی دیگری منتشر نخواهد شد. (ماده ۱۱۸ آیین نامه اجرا)

* نکات:

۱) در صورتی که متعهد محجور باشد، ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود و در صورتی که ولی یا قیم نداشته باشد، مراتب جهت تعیین قیم به اطلاع دادستان محل می‌رسد. (ماده ۱۲۰ آیین نامه اجرا)

۲) در صورتی که محل اقامت متعهد اداره دولتی یا سازمان‌های وابسته یا شهرداری باشد، اجرائیه در همان محل طبق مقررات ابلاغ می‌شود و ارسال آن به ادارات مجوزی ندارد. (بند "ج" ماده ۱۱۵ آیین نامه اجرا و بند ۲۳۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)

۳) در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی باشد، ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرایی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد. بنابراین در اجرائیه‌های صادره باید نام مالک نیز در اجرائیه قید و اجرائیه به بدهکار و مالک وثیقه (اعم از منقول و غیرمنقول) ابلاغ شود. (ماده ۱۰۷ آیین نامه اجرا)

۴) طبق تبصره ۲ ماده ۱۵ مأمور اجرا مکلف است نام و مشخصات کسی که اجرائیه به او ابلاغ شده و این که چه سمتی با متعهد دارد و محل و تاریخ ابلاغ را با تعیین ساعت، روز، ماه و سال و نام و مشخصات خود را با جوهر ثابت و عبارت خوانا در نسخه‌ای که به شعبه اجرا تسلیم می‌نماید با تمام حروف قید و امضا نماید.

دلایل لزوم قید تاریخ به صورت کامل:

الف) پاسخ‌گویی به ادعای عدم ابلاغ اجرائیه با توجه به این که ابلاغ نقش بسیار مهمی در عملیات اجرایی دارد و حتی عده‌ای معتقدند با ابلاغ، عملیات اجرایی شروع می‌شود.

ب) برای مشخص نمودن تعلق یا عدم تعلق حق الاجرا به اجرائیه صادره با توجه به این که طبق ماده ۱۵۸ آیین‌نامه اجرا حق الاجرا پس از ابلاغ اجرائیه تعلق می‌گیرد.

ج) برای محاسبه مواعد مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مقررات آیین‌نامه اجرا.

۵ - بعد از ابلاغ و اعاده اوراق اجرایی، ممیز اجرا مکلف است پس از بررسی، صحت ابلاغ را روی نسخه ابلاغ‌شده گواهی و به تأیید رئیس یا معاون و یا مسؤول اجرا برساند.
(ماده ۱۱۱ آیین‌نامه اجرا)

۶ - در معاملات رهنی هرگاه بدهکار متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر يك از آنان تاریخ ابلاغ مؤخر مبدأ احتساب ۱۰ روز می‌باشد.

۷ - موارد رد مأمور اجرا: (طبق تبصره یک ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا):

الف) مأمور اجرا نباید با کسی که اوراق اجرائیه یا سایر اخطاریه‌ها و اوراق اجرایی به او ابلاغ می‌شود یا عملیات اجرایی له یا علیه انجام می‌شود قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم داشته باشد.

ب) نباید بین مأمور اجرا و شخص موردنظر تعارض منفعت وجود داشته باشد.

ج) نباید بین مأمور اجرا و شخص مورد نظر پرونده اجرایی یا دعوی جزایی و یا مدنی مطرح باشد.

۸ - اقامتگاه متعهد طبق ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرا همان نشانی است که در سند قید شده و مادام که متعهد تغییر اقامتگاه خود را با رعایت ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرا قبل از صدور اجرائیه به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و بعد از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ به اجرای ثبت اطلاع ندهد، اوراق و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و عذر عدم اطلاع از متعهد پذیرفته نیست.

۳ - ابلاغ به شرکت‌ها

در مورد شرکت‌ها، اوراق اجرایی به مدیر یا دارنده حق امضا و در صورت انحلال شرکت،

به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می‌شود. چنانچه اشخاص مذکور از رؤیت یا امضای اجرائیه امتناع نمایند، مأمور اجرا مراتب را شخصاً و کتباً گواهی می‌نماید و اگر در محل حاضر نباشند، اوراق اجرایی به اقامتگاه شرکت الصاق می‌گردد و در مورد شرکت‌های منحل شده، به نشانی مدیر یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد. (بند "الف" ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

با توجه به مفاد بند "الف" ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا نکات زیر در بحث ابلاغ به شرکت‌ها قابل توجه است:

۱ - اشکال و ابهام موجود در بند "الف" ماده ۱۵ سابق مرتفع گردیده و نحوه ابلاغ به شرکت‌ها مشخص شده است.

۲ - در ابلاغ به شرکت چنانچه افراد ذی‌صلاح جهت ابلاغ در محل حضور نداشته باشند، برخلاف حالتی که متعهد سند، شخص حقیقی است، نمی‌توان اوراق اجرایی را به یکی از بستگان یا خادمان آنها و یا کارکنان شرکت ابلاغ کرده و از آنها تعهد ابلاغ به متعهد اخذ نمود. در این حالت، اوراق اجرایی طبق مقررات الصاق می‌گردد.

۳ - با توجه به اطلاق واژه شرکت در بند "الف" ماده فوق‌الذکر منظور از شرکت اعم از شرکت دولتی و خصوصی می‌باشد.

۴ - آثار ابلاغ

همچنان که پیش‌تر گفته شد آثار ابلاغ را می‌توان به شرح زیر برشمرد:

۱) ابلاغ اجرائیه به متعهد، مبدأ احتساب مواعد مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مقررات آیین‌نامه اجرا می‌باشد.

۲) با ابلاغ اجرائیه به متعهد، حق‌الاجرا به اجرائیه تعلق گرفته و مدیون مکلف به پرداخت آن می‌باشد مگر در مواردی که متعهدله، بدون حق، اقدام به صدور اجرائیه نموده باشد که در آن صورت خود باید حق‌الاجرا را بپردازد. (مواد ۱۳۱ قانون ثبت و ۱۵۸ آیین‌نامه اجرا)

ادامه دارد

دریچه

فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک به کمتر از مبلغ مندرج در قرارداد

مشارکت مدنی

لطیف عبادپور^۱

بانک X با شرکت "الف" قرارداد مشارکت مدنی برای احداث يك باب کارگاه خیاطی منعقد کرده است. سهم‌الشرکه بانک نیز در قرارداد مزبور ۸۰۰ میلیون ریال بوده است. بعد از اتمام دوران مشارکت، شریک برای تبدیل قرارداد مشارکت مدنی به فروش اقساطی، به موقع اقدام نمی‌کند.

بعد از گذشت مدت مدیدی، مدیران شرکت درخواست خود را تقدیم بانک می‌نمایند تا بانک سهم‌الشرکه خود از کارگاه احداث‌شده را به نحو اقساط به شرکت بفروشد. بانک با این امر موافقت می‌کند و پیش‌نویس قرارداد فروش اقساطی را تهیه کرده و به دفترخانه‌ای که تنظیم‌کننده سند مشارکت مدنی است، ارسال می‌کند.

مبلغ قرارداد فروش اقساطی که در واقع همان ثمن تعیینی برای سهم‌الشرکه است ۶۲۰ میلیون ریال است. آیا بانک سهم‌الشرکه خود از کارگاه و لوازم آن را ۱۸۰ میلیون ریال کمتر از مبلغی که به عنوان سهم‌الشرکه در شرکت مدنی گذاشته است می‌فروشد؟ شریک قبلاً

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۰ پارس‌آباد.

هنگام تنظیم قرارداد مشارکت مدنی حق الثبت سهم‌الشرکه بانک به مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال را پرداخته است.

براساس تبصره یک ماده ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا و الحاق دو تبصره به آن؛ «چنانچه در هر يك از موارد اعطای تسهیلات بانکی بیش از يك قرارداد بین بانک با مشتریان خود در دفتر اسناد رسمی تنظیم گردد حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حق الثبت و نظایر آن نسبت به سند اول محاسبه و دریافت خواهد شد و در مورد قرارداد بعدی تعلق حقوق مزبور منوط به افزایش رقم مندرج در قراردادهای بعدی نسبت به رقم مذکور در قرارداد ماقبل آن است. در این صورت حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حق الثبت و نظایر آن به استثنای حق التحریر باید به نسبت ماباه‌التفاوت دو رقم فوق‌الذکر محاسبه و دریافت گردد. ملاک تشخیص ارتباط قراردادهای اعلام بانک ذی‌ربط می‌باشد.» در ارتباط دو قرارداد شک و شبهه‌ای نیست. اما آیا برای قرارداد فروش اقساطی به صرف اعلام ارتباط دو قرارداد از سوی بانک نباید حق الثبت پرداخت شود؟

برای رسیدن به پاسخ درست بی‌مناسبت نیست قانون عملیات بانکی بدون ربا و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های آن را مرور کنیم تا با نگاه مجدد به تعریف مشارکت مدنی و فروش اقساطی دقتی هم به آنچه که بانک‌ها در این میان می‌فروشند و در نتیجه مشارکت مدنی تبدیل به فروش اقساطی می‌شود داشته باشیم.

طبق ماده ۷ قانون عملیات بانکی بدون ربا؛ «بانک‌ها می‌توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم برای گسترش فعالیت بخش‌های مختلف تولیدی و بازرگانی و خدماتی قسمتی از سرمایه و یا منابع مورد نیاز این بخش‌ها را به صورت مشارکت تأمین نمایند». و براساس ماده ۱۸ آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۰/۱۲/۱۳۶۲ ک؛ «مشارکت مدنی عبارت است از درآمیختن سهم‌الشرکه نقدی و یا غیرنقدی به اشخاص حقیقی و یا حقوقی متعدد به نحو مشاع به منظور انتفاع، طبق قرارداد» و تبصره ۲ ماده ۱۰ دستورالعمل اجرایی مشارکت مدنی مصوب ۱۳۶۳/۱/۱۹ شورای پول و اعتبار مقرر

داشته است؛ «فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک‌ها در شرکت‌های مدنی موضوع تبصره یک، در زمان خاتمه قرارداد مجاز می‌باشد». منظور از شرکت‌های مدنی موضوع تبصره یک، مشارکت مدنی در امور تولیدی صنعتی، معدنی، کشاورزی، احداث مسکن و ساختمان و حتی امور خدماتی است. به موجب ماده ۴۷ آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۱۰/۱۲ هیئت وزیران منظور از فروش اقساطی واگذاری عین است به بهای معلوم به غیر، به ترتیبی که تمام یا قسمتی از بهای مزبور به اقساط مساوی یا غیرمساوی در سررسید یا سررسیدهای معین دریافت گردد. در مورد مشارکت مدنی، بانک، سهم‌الشرکه خود را از موضوع مشارکت که ممکن است کارخانه، کارگاه، مسکن و یا غیر آن باشد بعد از اتمام مشارکت ارزیابی و به شریک به صورت اقساطی می‌فروشد. بانکداری براساس ماده ۲ قانون تجارت یک عمل تجاری است و بانکدار و هر تاجری در انجام هر عمل تجاری به دنبال سود و منفعت خویش است و چنانکه در تعریف مشارکت مدنی آمد، هر دو طرف، هم شریک و هم بانک قصد انتفاع دارند. چگونه ممکن است مبلغ سهم‌الشرکه هشتصد میلیون ریالی بانک در قرارداد مشارکت مدنی حاصلش ۶۲۰ میلیون ریال باشد؟ آیا بانک هیچ سودی نبرده است؟ قطعاً اشتباهی در کار است. صرف ارتباط دو قرارداد مجوزی برای نگرفتن حق‌الثبت نیست. برای روشن شدن موضوع طی تماس تلفنی با متصدی بانک آشکار می‌شود که بانک مبلغی از اصل و سود قرارداد مشارکت مدنی را استرداد نموده است. این کار بدان معنا است که سهم‌الشرکه بانک در قرارداد مشارکت مدنی کاهش یافته است؛ و البته کاهش سهم‌الشرکه اولیه بدان معنا است که سهم‌الشرکه بانک بعد از انجام عمل یعنی تأسیس کارگاه نیز کمتر از آنی خواهد بود که با پرداخت ۸۰۰ میلیون ریال می‌توانست داشته باشد. بانک مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال قبل از ارسال پیش‌نویس قرارداد فروش اقساطی از شریک اخذ نموده است. مبلغ مزبور بخشی مربوط به اصل مبلغ پرداختی و بخشی دیگر مربوط به سود دوران مشارکت بوده است. بانک قبل از اقدام به فروش اقساطی باید یک عمل حقوقی دیگر انجام می‌داد که نداده است. دفترخانه

پس از تماس با اداره حقوقی بانک در مرکز استان، پیش‌نویس قرارداد فروش اقساطی را به شعبه بانک برمی‌گرداند تا قبل از اقدام به فروش اقساطی با تنظیم متمم قرارداد برای قرارداد مشارکت مدنی مبلغ آن قرارداد را تقلیل دهند و سپس سهم‌الشرکه واقعی بانک از کارگاه احداث‌شده و لوازم آن هرچه باشد همان را فروش اقساطی کنند که در این صورت مبلغ قرارداد فروش اقساطی بیشتر از مشارکت مدنی خواهد بود و تفاوت هرچه باشد همان مبنای وصول حق‌الثبت است.

بنابراین، در موضوعاتی مشابه می‌توان با کمی دقت و با آشنایی به قوانین و مقررات مربوطه هم سند را دقیق و قانونی تنظیم نمود و هم حقوق دولتی و از جمله حق‌الثبت را تحقیقاً طبق قانون و مستندات حقوقی محاسبه و وصول نمود.

نیم‌نگاهی به؛

مسؤولیت‌ها و تخلفات انتظامی سردفتران و واکنش‌ها

فرخ هدایی^۱

چکیده:

هدف از نوشتن این مقاله، آگاهی و شناخت نسبت به مسؤولیت‌ها و تخلفات سران دفاتر اسناد رسمی است که این مهم از متن قوانین پراکنده و کتب مختلف استخراج شده است تا بدین وسیله سردفتران جوان و تازه‌کار با آگاهی از این مقررات و عواقب نسبت به رعایت مقررات و بخشنامه‌ها نهایت دقت و توجه کافی را مبذول نموده تا خدای ناکرده تخلف هر چند جزئی در پرونده و سابقه آنها لحاظ نشود. همچنین یادآوری باشد برای سران دفاتر با تجربه و پیشکسوت. این یادداشت سعی دارد جزئیات تخلفات سردفتران را از متن قوانین و مقررات کیفری بیرون کشیده و آن‌را شفاف در معرض دید سران دفاتر قرار دهد و نگارنده معتقد است که اگر این تخلفات و مسؤولیت‌ها به خوبی برای سران دفاتر تبیین شود، گامی است در جهت پیشگیری از وقوع جرم که از وظایف دستگاه قضایی است.

واژگان کلیدی: دفتر اسناد رسمی^۲، ثبت اسناد^۳، تخلف انتظامی^۴، دادگاه انتظامی^۵،

کیفر انتظامی^۶

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۲۲۸ اندیمشک و عضو هیئت علمی دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد اندیمشک.

2. Notary public's office.

3. Registration of documents.

4. Disciplinary fault.

5. Disciplinary tribunal.

6. Disciplinary punishment.

مقدمه

همه می‌دانیم که نهاد تنظیم‌کننده سند، قدیمی‌ترین نهاد حقوقی در ایران باستان خصوصاً ایران پس از ظهور اسلام است. این نهاد از چنان اهمیتی برخوردار است که در تمام اعصار تاریخی پس از اسلام مورد توجه خاص بوده و مقررات آن مکرراً دست‌خوش تحول گردیده است.

از طرفی قضاوت و سردفتری از امور مهم دنیای امروز است که اهمیت و اعتبار آن بر هیچ‌کسی پوشیده نیست. خداوند متعال در سوره بقره بر مکتوب کردن معاملات تاکید فرموده و اشتغال به آن در اجرای دستور خداوند و بر افراد واجد شرایط، فرض شده است. علاوه بر آن امین بودن سردفتر از خصایص پیامبر عظیم‌الشأن اسلام (ص) نشأت می‌گیرد و امانت‌داری، رکن اصلی و افتخار دفاتر اسناد رسمی است.

بنابراین به لحاظ اهمیت و حساسیت و اعتبار و موقعیت این حرفه شریف و حفظ و حرمت آنان، قانونگذار در قوانین و مقررات مختلف، لزوم بازرسی عملکرد دفاتر و تخلفات آنان، را بین کرده است تا اعمال و رفتارشان را زیر نظر داشته و در صورت تخطی، مجازاتی متناسب اعمال نماید.

نکته مهمی که در اینجا باید متذکر شد و یکی از حقوق‌دانان^۱ نیز بدان اشاره نموده، آن است که مقررات مربوط به تخلفات انتظامی سردفتران باید از صنف سردفتران تراوش کند. به عبارتی، متن تخلفات انتظامی باید از دل کانون سردفتران در آید و این سردفتران هستند که باید بنشینند و بگویند که چه اعمالی موجب کسر اعتبار برای ماست. از نظر این حقوق‌دان، قانون تخلفات انتظامی سردفتران مشروعیت ندارد یعنی در وضع و تنظیم این مقررات انتظامی صنفی با سردفتران و یا کانون سردفتران و دفتریاران مشورت نشده است، هرچند که قانون است.

این استاد حقوق کیفری، راه نجات دفاتر اسناد رسمی را استقلال سردفتران می‌داند و

۱. برای مطالعه بیشتر ر. ک.: سخنرانی دکتر علی آزمایش در مرکز آموزش عالی علمی - کاربردی کانون سردفتران و دفتریاران که در تاریخ ۸۵/۸/۲۸ ایراد شده است.

معتقد است که بازنویسی مقررات دفاتر اسناد رسمی از جمله تخلفات انتظامی باید با مشارکت گروه‌های کارشناسی خود کانون انجام شود و سپس به متون قانون تبدیل شود و به تصویب قوه‌مقننه برسد.

به هر حال، در این مقاله تلاش شده است که مسؤولیت و تخلفات انتظامی سردفتران را از مسؤولیت جزایی منفک کرده و بیشتر بحث روی تخلفات آنان باشد. همچنین با قوانین و مقررات پراکنده در این زمینه آنها را از جهت موضوع دسته‌بندی نموده و بنای این نوشته بر این بوده که به کیفیتی ارائه شود تا برای همگان و به خصوص سردفتران جوان و تازه‌کار قابل استفاده باشد.

فصل اول: تعاریف

بخش اول: تعریف مسؤولیت و مسؤولیت انتظامی سردفتران

مبحث اول: مسؤولیت

معمولاً مسؤولیت را تعریف نمی‌کنند. قانونگذار هم تعریفی از آن ارائه نکرده است. اما در واژه‌های مختلفی به کار گرفته شده است. مسؤولیت در لغت به معنای موظف بودن به انجام دادن امری است.^۱ و مسؤول کسی است که تعهدی در قبال دیگری به عهده دارد که اگر از ادای آن سرباز بزند از او بازخواست می‌شود. بنابراین مسؤولیت همواره با التزام همراه است. در فقه، مسؤولیت با واژه ضمان مترادف است و در متون دینی هم همین‌طور یاد شده است. برای درک و شناخت مسؤولیت باید آن را از جهات مختلف روانشناسی و جامعه‌شناسی مورد بحث قرار داد.^۲

برای آنکه از نظر منطقی، شخصی را مسؤول بشناسیم، علاوه بر وظیفه، وجود عوامل دیگری نیز ضروری است. این عوامل عبارتند از: وجود وظیفه در انجام یا خودداری از انجام عمل + اطلاع از وجود وظیفه + توانایی در انجام وظیفه.

۱. معین، محمد، فرهنگ فارسی، ذیل واژه.

۲. صانعی فرهنگ، پرویز، حقوق جزای عمومی، ج. ۲، ص. ۵.

از نظر روانکاوان و روانشناسان در بسیاری موارد عواملی که در وجدان ناخودآگاه شخص قرار گرفته و تحت تأثیر نیروهای روانی غیرقابل بازرسی و به ظاهر فراموش شده است انگیزه اصلی رفتارهای شخص را به وجود می‌آورد. از نظر اینان، مسؤولیتی وجود ندارد در برابر انسان. چون انسان سازماندهی رفتارش را متأثر از الزامات خاص روانی دارد؛ اضطراب، ترس، بیماری‌های خفیف و شدید روانی، افراد را به جرم نزدیک می‌کند، ترشح غدد باعث رفتار مجرمانه و غیراخلاقی می‌شود پس نباید او را مجرم بشناسیم.

از نظر جامعه‌شناسان نیز انسان نمی‌تواند مسؤول باشد چون میل به انجام هرکاری، ناشی از فشارهای جامعه بر فرد است. عوامل مختلفی است که انسان در آن شریک است. این جامعه است که باعث می‌شود فرد به طرف جرم برود و ما انسان‌ها به نوعی، به ارتکاب جرم مجبور می‌شویم.

باید دانست اگر فرد مُدرک یا مختار نباشد مسؤول اعمال خود نیست یعنی در قبال امر و نهی قانونگذار تکلیفی ندارد. زیرا خطاب یا امر و نهی قانونگذار متوجه کسانی است که دستورهای او را می‌فهمند و قدرت بر اجابت آن‌را دارند که در اصطلاح آن‌را قابلیت انتساب^۱ می‌نامند.

مبحث دوم: مسؤولیت انتظامی سردفتران

مسؤولیت انضباطی یا مسؤولیت اداری عبارت است از مسؤولیت ناشی از تخلف انضباطی در امور اداری^۲. به عبارتی دیگر؛ به تخلفات سردفتران و دفترباران که جنبه جزایی نداشته باشد و در دادگاه‌های انتظامی سردفتران رسیدگی می‌شود به مسؤولیت انتظامی تعریف نموده‌اند^۳.

1. Imputabilite.

۲. شاملو احمدی، محمد حسین، فرهنگ اصطلاحات و عناوین جزایی، ص. ۶۴۲.

۳. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص. ۱۸۸.

بخش دوم: تخلف و تخلفات انتظامی سردفتران

مبحث اول: تخلف

تخلف یا خلاف در مقوله‌های مشابه و هم‌زمان به کار می‌روند و در مباحث حقوقی، معانی مشترک و گاه معیاری دارند. به عنوان مثال، در قانون مدنی و نیز حقوق مدنی در بحث تعهد و خیارات و غیره تخلف در اشکال نسبتاً مشابه به کار رفته و از آن به عدم انجام تعهد یا تأخیر در انجام تعهد تعبیر شده است و نیز ظهور در خلاف آنچه شرط یا توصیف شده را تخلف تلقی و عنوان کرده است.

در حقوق اداری تخلف عبارت است از تجاوز مأمور دولت از مقررات اداری در حین انجام وظیفه که تخلفات انضباطی نیز در همین معنا به کار رفته است.^۱ در حقوق جزا ارتکاب خلاف قانون را خلاف می‌دانند که در این صورت، خلاف مترادف جرم است.^۲ در عین حال، نویسندگان و حقوق‌دانان به‌طور عموم، خلاف (تخلف) را نوعی از جرایم می‌دانند که ماهیت آن در مخالفت با نظامات عادی است. به هر روی، تعاریف خلاف عموماً مبهم است و باید از روی طبع و کمیت مجازات، آن را شناخت. براساس تحقیقات مؤلفان مشهور، «عمد» رکن خلاف نیست.^۳ و براساس قوانین موجود خلاف می‌تواند جرم باشد یا نباشد. همچنین امکان دارد که تخلف با سوءنیت یا صدق نیت همراه باشد و یا صرفاً از روی خطا و اشتباه صورت پذیرد.

مبحث دوم: تخلفات انتظامی سردفتران:

تخلف انتظامی یا جرم انتظامی^۴ عبارت است از نقض مقررات صنفی یا گروهی که اشخاص به تبع عضویت در آن گروه آن را پذیرفته‌اند. در واقع جامعه کوچکی مانند کانون‌های صنفی وکلا و یا سردفتران مانند جامعه متکی به اصول و مقرراتی است که

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *ترمیم‌ولوژی حقوق*، ص ۲۰۱.

۲. همان، ص ۱۴۳.

۳. همان، ص ۲۶۵.

حافظ نظم و نهایتاً بقای گروه یا اتحادیه صنفی و حرفه‌ای است.

دکتر اردبیلی معتقد است تقصیر انتظامی عبارت است از نقض قواعد خاص گروه‌های کوچک اجتماعی یا حرفه‌ای بدون آنکه عمد یا سهوی در ارتکاب آن شرط باشد.^۱

برخی دیگر گفته‌اند: تخلف انتظامی عبارت است از تخلف از نظامات و مقررات مربوط به شغل و حرفه یا صنف و ایراد خدشه به شوون و شرافت شغلی است.^۲

تخلف انضباطی مانند جرم جزایی صراحت و قاطعیت ندارد. به همین جهت بی‌لیاقتی عدم رعایت شوون صنفی نیز جرم انضباطی تلقی می‌شود و نیز کیفر تخلف انضباطی تناسب و ارتباط با شغل مرتکب تخلف دارد از قبیل توییح، تعلیق موقت...^۳

باید دانست مطابق قوانین و مقررات و آیین‌نامه‌های ثبتی سونیت یا عنصر روانی، لازمه مجازات نیست بلکه صرف عمل نکردن به برخی از مقررات یا فراموش نمودن بعضی از مواد تبصره‌های قانون یا تسامح و بی‌توجهی می‌تواند موجب واکنش انتظامی باشد. مثل غیبت غیرمجاز یا غیر موجه تا ۳ روز و بیش از آن به ترتیب موجب جریمه نقدی تا یک میلیون ریال یا انفصال خدمت از سه تا ۶ ماه می‌شود که در این‌گونه تخلفات توجهی به سوء نیت یا قصد عمل نشده است و صرف غیبت حتی به شکل اشتباه موضوعی (تعطیل تلقی نمودن روز کاری) می‌تواند موجب اعمال واکنش‌های مربوطه شود.

اهم موارد تعقیب سردفتران مربوط به امور انتظامی است و بیشترین محکومیت‌ها در خصوص این موضوع است. دلیل آن این است که مقررات تشکیلات اداری و ضوابط شکلی و ماهوی تنظیم اسناد بسیار گسترده است که هر نوع غفلی موجب بروز تخلف می‌شود که عمده آن متوجه سردفتران و بعضاً دفتریار است.^۴

۱. اردبیلی، محمد علی، حقوق جزای عمومی، ج. اول، ص. ۱۲۳.

۲. شاملواحمدی، محمد حسین، فرهنگ اصطلاحات و عناوین جزایی، ص. ۱۲۴.

۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمیم‌ولوژی حقوق، ص. ۱۴۳.

۴. تفکریان، محمود، حقوق ثبت، ص. ۱۴۷.

فصل دوم: مراحل شکل‌گیری پرونده انتظامی سردفتران

در این فصل، هدف این است که در صورت ارتکاب تخلف از جانب سردفتر اسناد رسمی، کدام مراجع از بازرسی تا صدور حکم حق رسیدگی دارند و جریان بازرسی و دادرسی آنها به چه نحوی می‌باشد. این فصل خود دارای پنج بخش و سه مبحث می‌باشد.

بخش اول: بازرسی و فرایند رسیدگی و مراجع نظارت و بازرسی از دفاتر

مبحث اول: بازرسی و فرایند رسیدگی

براساس ماده ۷۳ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۵۴ و اصلاحات ۷۱:^۱ «نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی به‌وسیله بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یا کانون سردفتران یا هیئت‌های مخصوصی که از طرف وزارت دادگستری تعیین می‌شوند، یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی به عمل خواهد آمد. سایر مراجع دولتی که به‌منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر داشته باشند مراجعه آنها باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت باشد. امور مالی دفترخانه باید لااقل هر ۶ ماه یک‌بار مورد بازرسی قرار گیرد.»

طبق ماده ۲۰ آیین‌نامه دفاتر: «رسیدگی مقدماتی در اطراف شکایات واصل با تحقیق در دفترخانه و تنظیم صورت‌مجلس در محل آغاز می‌گردد...». براساس بند ۱۹۸ م. ب. ث. (تا اول مهر ماه ۱۳۶۵): «رؤسای هر حوزه ثبتی مکلفند دفاتر ازدواج و طلاق مقرر اداره را اعم از اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، اقلماً ماهی یک‌بار و دفاتر خارج از مقرر اداره را حداقل هر ۶ ماه یک مرتبه شخصاً یا به‌وسیله بازرس یا کارمند مطلع و مورد اعتماد طبق فرم‌های پیوست ارسالی بازرسی نمایند...» و همچنین براساس بخشنامه بند ۱۳۰ اصلاحی ۲/۱۴۷۳۹ - ۵۴/۱۲/۱۸: «در مواردی که گزارش مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران است باید موارد تخلف ضمن صورت‌مجلس‌هایی که به امضای سردفتر و دفتریار مربوطه رسیده باشد منعکس و موارد تخلف به‌طور صریح با قید شماره و تاریخ سند مربوطه و

۱. ابادری فومشی، منصور، نحوه عملی تنظیم و نگارش حقوق ثبت، (حقوق ثبت کاربردی)، ص. ۲۹۴.

صورت مجلس قید شده باشد و ۲ نسخه از صورت مجلس را برای تعقیب سردفتر و دفتریار ارسال و مدیریت ثبت شخصاً نسبت به موارد تخلف اظهار نظر نموده و هرگاه تخلف مشمول مرور زمان شده باشد موضوع در گزارش قید شود».

بازرسی و رسیدگی دفاتر اسناد رسمی به دو صورت انجام می‌پذیرد؛ اول: بازرسی دوره‌ای یا ادواری که بر اثر ضرورت دفاتر مذکور برای یک دوره زمانی رسیدگی می‌شود و یا نحوه عمل دفترخانه مطلوب نبوده که برای آگاهی از وضع عملکرد آن دفترخانه احتیاج به رسیدگی دارد. دوم: بازرسی موردی که بر اثر شکایت اشخاص انجام می‌پذیرد اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی.

برای هر نوع رسیدگی، بازرسان با صدور ابلاغ به محل دفترخانه مراجعه و حسب مورد بازرسی به عمل می‌آورند. در صورت وجود تخلف مراتب را صورت مجلس نموده و نظریه سردفتر و دفتریار را ذیل صورت مجلس اخذ می‌نمایند. گزارش به اطلاع ثبت محل رسیده و اعلام می‌شود و سپس از طریق ثبت منطقه (برخی معتقدند که این شخص مدیرکل ثبت است که باید اظهار نظر نهایی را انجام دهد).^۱ گزارش بازرسی جهت اظهار نظر به اداره کل امور اسناد و سردفتران ارسال تا طبق ماده ۳۲ قانون مذکور در صورت وجود تخلف مراتب را با اظهار نظر به دادسرای انتظامی احاله نماید.

- معمولاً در صورت مجلس بازرسان به این نکات اشاره می‌شود؛

در تنظیم صورت مجلس بازرسی باید به نکات زیر توجه شود:

۱ - بازرسان موظف‌اند کلیه نکات مندرج در فرم صورت مجلس بازرسی را با دقت کامل و رعایت مقررات در فرم یک به یک دقیقاً بررسی و در هر مورد صریحاً اظهار نظر و در صورت مجلس بازرسی خود قید فرمایند.

۲ - در امور مالی مراقبت و دقت بیشتری معمول و صریحاً معلوم نمایند سردفتر در

۱. بابایی، داریوش، مجله کانون سردفتران (نقدی کوتاه بر دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران، ش. ۸۸، ص. ۱۱۹)

رسیدگی‌های قبلی هم بدهی داشته یا خیر و در صورت داشتن بدهی قبلی تاریخ پرداخت آن‌را صریحاً در صورت‌مجلس قید و مدرک مربوط را نیز ملاحظه و گواهی نمایند.

۳ - چنانچه سردفتر و دفتریار بدهکار باشند تذکر دهند فوراً در پرداخت بدهی خود اقدام و قبض رسید حاکی از پرداخت را به بازرس مربوط ارائه و شماره قبض را در صورت‌مجلس منعکس فرمایند.

۴ - در مواردی که امور سردفتری و یا دفتریاری دفترخانه به کفالت اداره می‌شود نام و نام خانوادگی کفیل را در صورت‌مجلس ذکر نمایند.

۵ - هرگاه در عمل با مسایل دیگری مواجه شدند که در فرم به آن اشاره نشده و انعکاس آن در صورت‌مجلس ضروری باشد آخر فرم در قسمت توضیحات مطلب را قید فرمایند.

۶ - در کلیه مواردی که تهیه و تنظیم فهرست‌های اشاره شده در فرم صورت‌مجلس ضرورت دارد مراقبت نمایند در هر مورد به تعداد نسخ صورت‌مجلس فهرست تنظیم و ضمیمه هر نسخه فرمایند.

۷ - صورت‌مجلس بازرسی بایستی در ۳ نسخه با خط خوش و خوانا و واضح تنظیم و ذیل هر یک از نسخ و ضمائم آن‌را سردفتر و دفتریار و بازرس اعزامی با ذکر نام و نام‌خانوادگی و تاریخ، امضا و ۲ نسخه از صورت‌مجلس تنظیمی را به اداره کل ثبت مناطق ارسال فرمایند.

۸ - مسؤولیت اجرای دستورهای بالا و نظارت در تنظیم صحیح صورت‌مجلس بازرسی براساس فرم‌های پیوست باید برای کل هر منطقه ثبتی بوده که بایستی مراقبت کامل نمایند در گزارش و تنظیم صورت‌مجلس به تمام موارد مذکور در فرم جواب داده شده و به تمام ردیف‌های مندرج در آن به ترتیب به‌نحوی که محتاج به هیچ نوع مکاتبه و استیضاح مجدد نباشد رسیدگی قطعی و منجز به عمل آمده باشد.

۹ - مقتضی است مدیران کل ثبت مناطق یک نسخه از صورت‌مجلس بازرسی و

ضمایم آن را برای رسیدگی و اقدامات لازم به اداره کل امور اسناد ارسال فرمایند.

مبحث دوم: مراجع نظارت و بازرسی از دفاتر

بند اول: بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

بازرسی‌ها هم به صورت ادواری و اجمالی و گاه نیز موردی است و اگر امکانات لازم در اختیار باشد، بهتر آن است که بازرسی‌ها به صورت کلی انجام شوند. نتایج بازرسی‌های کلی به اداره کل امور اسناد و اداره کل ثبت استان مربوطه اعلام خواهد شد. و اخیراً هم هماهنگی لازم بین این اداره کل ثبت اسناد استان تهران و کانون به عمل آمده که بازرسی‌های کلی را کانون انجام دهد و از کارکنان دو اداره کل هم با آنها همکاری لازم معمول دارند.

طبق ماده ۷۳ ق.د.ا.ر.ک. و مفاد بندهای ۱۳۰، ۱۳۱ و ۱۹۸ م. ب. ث. در مورد بازرسی دفاتر اسناد رسمی، اساس کار بازرسی است. اصولاً شکایات یا به طور مستقیم یا از طریق مقامات سازمان (رئیس و معاونین) و یا اداره کل حفاظت و اطلاعات، سازمان بازرسی کل کشور و دیگر سازمان‌ها، شهرداری‌ها، نهادها و اغلب موردی است و پس از بررسی و با حضور سردفتر و دفتریار به موضوع رسیدگی و موضوع با تنظیم صورت جلسه جهت اظهارنظر کارشناسی، به اداره کل امور اسناد اعلام می‌شود. باید دانست که گزارش این بازرسی صرفاً اعلامی است و این اداره کل امور اسناد است که باید ببیند تخلفی شده یا نه. - در تهران با اعزام بازرسی به دفترخانه موضوع رسیدگی و پس از رسیدگی و اظهارنظر اداره کل امور اسناد چنانچه تخلفی احراز نشود پاسخ شاکی داده می‌شود. اگر تخلفی را محرز بدانند در تهران به دادسرای انتظامی و در استان‌ها به جانشین دادستان انتظامی اعلام و بعد کیفرخواست صادر می‌شود.

نکات قابل توجه در این قسمت عبارتند از اینکه؛

- بازرسی‌های این دفتر در سطح کشور است.

- بیشترین شکایت افراد در خصوص اخذ وجه اضافی است.

- احکام صادره برای مدت زمان بازرسی و رسیدگی به تعداد واحدهای ثبتی استان و دفاتر اسناد رسمی بستگی دارد و ممکن است ۲۰ تا ۲۵ روز به طول بینجامد.

- دفتر بازرسی در شهرستان‌ها شعبه‌ای ندارد ولی اداره‌های ثبت مرکز استان در پست سازمانی، بازرسی دفاتر را دارند و از طریق اعزام بازرسی از تهران بر کار آنها و همچنین بازرسی‌های انجام شده از طریق آنها نظارت به عمل می‌آید. به علاوه بازرسان همواره آموزش‌های لازم را به کارکنان می‌دهند.

چنانچه سندی خلاف مقررات تنظیم شده باشد یا سوابق ناقص باشد و یا به هر دلیل

افراد شکایتی داشته باشند رسیدگی می‌شود.^۱

بند دوم: بازرسان کانون سردفتران و دفترباران:

معمولاً تخلفات بین و مربوط به حقوق مردم و بیت‌المال را در صورت جلسه منعکس می‌کنند. معمولاً هر کدام از بازرسان جداگانه اقدام به مطالعه اسناد و تطبیق با ثبت دفتر و از نظر مالی با توجه به دفتر عایدات و قبوض دریافتی به بانک اظهارنظر می‌نمایند و در آخر ساعات روز کلیه مطالب جمع‌بندی شده و اظهارنظر می‌شود و در آخر روز رسیدگی کامل‌تری به عمل می‌آید و در صورت تأیید همگی تأیید سردفتر و دفتربار در صورت جلسه منعکس و به امضای بازرسان و مسؤولان دفترخانه می‌رسد که گزارش مربوط به کانون سردفتران و دفترباران تقدیم می‌شود. و مراحل بعدی را کانون پی‌گیری می‌کند و پس از اظهارنظر کارشناسان اداره کل امور اسناد و در صورت احراز تخلف به دادستانی انتظامی ارسال می‌شود که دادستان اقدام به صدور کیفرخواست می‌نماید و جهت تعقیب بدو به دادگاه اولیه ارسال می‌شود و سپس مراحل بعدی انجام می‌گیرد. به طور خلاصه ضمانت اجرایی موارد بازرسی عبارتند از: ۱- کارشناسی ۲- دادستان انتظامی ۳- دادگاه بدوی ۴- دادگاه تجدیدنظر ۵- اجرای احکام وسیله مراجع ذی‌صلاح ذی‌ربط سازمان ثبت. معمولاً بازرسی با جنبه ارشادی و آموزشی مخصوصاً برای دفاتر جدید انجام می‌شود.

۱. نشریه داخلی «مأوی» گفت‌وگو با غلامرضا جهان مہین مدیرکل دفتر بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ۸۲/۸/۱۲، ش. ۲۳۸.

درخصوص بازرسی موردی از جمله شکایت‌ها بهتر آن است که مورد یا موارد را از سردفتر شفاهی یا تلفنی جويا شده و در صورت قانع نشدن همراه شاکی به دفترخانه رفته و از نزدیک به مورد رسیدگی شود.^۱

براساس بند ۶ ماده ۶۶ ق.د.ا.ر.ک.، کانون سردفتران وظیفه و حق بازرسی دفاتر اسناد رسمی را دارد. همچنین این کانون باید گزارش بازرسی خود را به سازمان ثبت تسلیم تا سازمان نسبت به آن اتخاذ تصمیم نماید.

بند سوم: سازمان بازرسی کل کشور:

براساس ماده یک قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور مصوب ۱۳۶۰ و اصلاحات ۱۳۷۵: «به منظور نظارت بر حسن جریان امور و اجرای صحیح قوانین در دستگاه‌های اداری و در اجرای اصل ۱۷۴ قانون اساسی سازمانی به نام سازمان بازرسی کل کشور که در این قانون به اختصار سازمان نامیده می‌شود زیر نظر قوه قضائیه با اختیارات و وظایف مندرج در این قانون تشکیل می‌شود».

مطابق بند «الف» ماده ۲ قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور؛ وظایف این سازمان به شرح زیر است: الف - بازرسی مستمر کلیه وزارتخانه‌ها و ادارات و نیروهای نظامی و انتظامی و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و مؤسسات وابسته به آنها و دفاتر اسناد رسمی و مؤسسات عام‌المنفعه و نهادهای انقلابی و سازمان‌هایی که تمام یا قسمتی از سرمایه یا سهام آنان متعلق به دولت است یا دولت به نحوی از انحا بر آنها نظارت یا کمک می‌نماید و کلیه سازمان‌هایی که شمول این قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است براساس برنامه منظم.

باید توجه داشت بازرسی مستمر سازمان بازرسی کل کشور که عمده فعالیت‌های سازمان را دربر می‌گیرد در قالب برنامه سالیانه با استفاده بهینه از منابع و امکانات موجود

۱. مجله کانون سردفتران و دفترباران (مصاحبه با آقای سید محمدرضا ضیاء سرپرست بازرسان کانون سردفتران و دفترباران)، شماره ۴۱، ص. ۲۵.

مبتنی بر پایه‌های علمی و شناخت کامل از نیازها و شرایط حاکم بر کشور صورت می‌پذیرد. جهت‌گیری اصلی برنامه‌های عملیاتی براساس سیاست‌های و خط‌مشی‌های کلی نظام با هدف نظارت و بازرسی از وزارتخانه‌ها سازمان‌ها و مؤسسات مندرج در ماده ۲ قانون مذکور تعیین می‌گردد. همچنین بررسی طرز رفتار رؤسا و کارمندان از حیث اخلاق و ایمان و روحیه و معلومات، نحوه انجام کار، صحت عمل، استعداد، لیاقت، شجاعت در انجام وظیفه و طرز رفتار با مردم و بررسی اوضاع عمومی و اجتماعی اعم از آنکه مربوط به تمام کشور یا يك منطقه باشد از قبیل امور عمومی، اقتصادی، کشاورزی و محصولات تولیدات صنعتی، فرهنگ، بهداشت، ارتباطات، امور قضایی، امور انتظامی و مایحتاج عمومی در حدود اختیارات قانونی سازمان.

براساس ماده ۲۴ آیین‌نامه اجرایی قانون اخیرالذکر مصوب ۱۳۶۰ و اصلاحات ۱۳۷۰ در بازرسی‌های مستمر رئیس هیئت بازرسی ورود خود را به هر شهرستان قبلاً به استاندار و یا فرماندار محل اطلاع می‌دهد تا تسهیلات لازم را برای انجام وظایف هیئت فراهم نمایند.

سایر مراجعی که حق تعقیب سردفتر را دارند

بند اول: وزیر دادگستری

وزیر دادگستری، براساس ماده ۴۲ ق.د.ا.ر.ک. می‌تواند رسیدگی به صلاحیت سردفتر یا دفتریار و یا تعقیب انتظامی وی را از دادگاه انتظامی تقاضا نموده و شخصاً دستور انفصال را صادر کند. طبق این ماده: «در هر مورد که وزیر دادگستری از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد هرگاه در نتیجه رسیدگی، عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد. این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر خواهد بود و در صورتی که سردفتر یا دفتریار دارای مدرک علمی رسمی باشد رسیدگی به صلاحیت علمی او جایز نیست». در این باره رأی شماره ۴۳ مورخ ۷۳/۴/۲۵ هیئت عمومی دیوان عدالت

اداری که بیان می‌دارد: «نظر به اینکه مدلول ماده مذکور (۴۲) مفید حصر قابلیت اعتراض نسبت به حکم محکومیت سردفتر یا دفتریار به سلب صلاحیت از اشتغال در سمت‌های مذکور و به جهات مندرج در آن ماده می‌باشد تسری و تعمیم حق اعتراض نسبت به رأی برائت اشخاص مزبور مخالف حصر مقرر در آن ماده است. لذا بند ۲۵ م. ب. ث. مبنی بر لزوم ابلاغ دادنامه‌های صادره براساس ماده ۴۲ قانون فوق‌الذکر به دادستان انتظامی در تهران و جانشین دادستان انتظامی در استان‌ها که مفهوم ایجاد حق و تکلیف برای معترض است و مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۶۰/۱۱/۱۴ ابطال می‌شود». و تبصره ماده ۴۲ قانون مذکور می‌گوید: «هرگاه وزیر دادگستری، رفتار و اخلاق سردفتر و یا دفتریاری را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد بدون مراجعه به محکمه انتظامی می‌تواند تا ۶ ماه دستور انفصال صادر کند».

ماده ۴۳: «پس از شروع تعقیب هرگاه به تشخیص وزارت دادگستری تصدی سردفتر یا دفتریار منافی با شوون سردفتری یا دفتریاری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد وزیر دادگستری می‌تواند تعلیق آنان را از دادگاه تجدیدنظر انتظامی بخواهد. دادگاه باید به این تقاضا رسیدگی کند و با در نظر گرفتن علل و سوابق امر در صورت اقتضا، حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه رسیدگی قطعی تخلف صادر کند و این حکم غیر قابل شکایت است.

تبصره ۱: در صورتی که پس از رسیدگی انتظامی، دادگاه متخلف را به انفصال موقت محکوم کند مدت انفصال با ایام تعلیق احتساب خواهد شد.

تبصره ۲: در مورد این ماده و ماده ۴۲ رسیدگی فوری و خارج از نوبت خواهد بود».

نکته: در موارد مذکور رئیس قوه قضائیه اختیارات خود را به رئیس سازمان ثبت تفویض نموده است و طبق ماده واحده مجلس شورای اسلامی موضوع قانون تفسیر ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، موضوع را قابل تفویض به سایر مقامات قوه قضائیه بلاشکال تشخیص داده است.

بند دوم: دادستان انتظامی مالیاتی

به موجب قانون مالیات‌های مستقیم وظایف سنگینی در خصوص وصول مالیات‌های مستقیم و غیرمستقیم به عهده سران دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است. در ازای خدمتی که ایشان در راه وصول مالیات‌ها انجام می‌دادند قبلاً درصدی از مالیات وصولی به حساب بازنشستگی آنان واریز می‌گردید که با لغو قانون فوق، هم‌اکنون سردفتران، تنها مسؤول وصول مالیات و جریان کسر وصولی‌ها می‌باشند و در صورت تخلف هم به جریمه نقدی معادل ۲۰٪ مالیات وصول نشده محکوم و هم از طرف دادستان انتظامی مالیاتی به استناد ماده ۲۶۸ قانون مالیات‌های مستقیم تحت تعقیب انتظامی قرار می‌گیرند. دادستان انتظامی مالیاتی در صورت تخلف سردفتر مبادرت به صدور کیفرخواست نموده و کیفرخواست صادره را به دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران ارسال و دادگاه به تخلف سردفتر رسیدگی نموده و رأی مقتضی صادر می‌نماید. در خصوص قوانین و مقررات مالیاتی باید دانست که فقط دادستان انتظامی مالیاتی حق رسیدگی و صدور کیفرخواست را دارد. لذا چون به صورت قانون خاص در این‌باره حکم صادر شده سایر ادارات بازرسی (به استثنای سازمان بازرسی کل کشور) در قسمت امور مالیاتی حق درخواست کیفرخواست را ندارد و پس از صدور کیفرخواست حتماً دادگاه بدوی انتظامی چه در تهران و یا سایر مراکز استان به کیفرخواست صادره رسیدگی می‌نماید.

ماده ۲۶۸ قانون مالیات‌های مستقیم می‌گوید: «در مواردی که به موجب قوانین و مقررات مالیاتی به سبب معاملاتی که در دفتر اسناد رسمی انجام می‌شود تکالیفی به عهده صاحبان دفتر گذارده شده است تخلف آنان از انجام تکالیف مذکور به وسیله دادستانی انتظامی مالیاتی تعقیب خواهد شد. محاکمه و مجازات سردفتر متخلف در مرجع صلاحیت‌دار مذکور در قانون دفاتر اسناد رسمی به عمل خواهد آمد. ولی دادستانی انتظامی مالیاتی علاوه بر تنظیم ادعانامه می‌تواند از وجود نماینده اداره امور مالیاتی برای ادای توضیحات لازم در مرجع مزبور استفاده نماید». در این زمینه بخشنامه شماره

۱۳۷۴/۴/۱۸ تاریخ ۱/۳/۳۴/۶۸۸۷ نیز از طرف اداره کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد املاک کشور به شرح زیر صادر گردیده است: به طوری که وزارت محترم امور اقتصادی و دارایی (معاونت درآمدهای مالیاتی) طی نامه شماره ۰۲۳۱-۷۴/۴ اعلام داشته برخی از دادگاههای انتظامی سردفتران نسبت به کیفرخواست دادستان انتظامی مالیاتی که در رابطه با سردفتر متخلف در امور مالیاتی است برخورد قاطع ندارند، لازم است مراتب را به نحو مقتضی به اعضای دادگاه انتظامی ابلاغ تا در رسیدگی به این قبیل پروندهها توجه بیشتری معمول و با قاطیعت با افراد متخلف برخورد نمایند.

بند سوم: رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

چنانچه سردفتران در مواردی که به موجب مقررات مالیاتی تکلیفی به عهده آنان گذاشته شده در انجام وظیفه خود کوتاهی نموده و موجب تضییع حقوق دولت گردند، رئیس سازمان امور مالیاتی حق طرح دعوی و تعقیب آنان را براساس مادتين ۱۹۹ و ۲۰۰ قانون مالیاتهای مستقیم دارد.

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

ماده ۱۹۹ قانون یاد شده نیز می‌گوید: «هر شخص حقیقی یا حقوقی که به موجب مقررات این قانون مکلف به کسر و ایصال مالیات مؤدیان دیگر می‌باشد در صورت تخلف از انجام وظایف مقرر علاوه بر مسؤولیت تضامنی که با مؤدی در پرداخت مالیات خواهد داشت مشمول جریمه‌ای ۲۰ درصد مالیات پرداخت نشده خواهد بود».

تبصره ۲: هر گاه مکلف به کسر مالیات شخص حقوقی غیر دولتی باشد مدیر یا مدیران مربوط نیز علاوه بر مسؤولیت تضامنی نسبت به پرداخت مالیات و جرایم متعلق به حبس

تأدیبی از ۳ ماه تا ۲ سال محکوم خواهند شد... .

تبصره ۴: اقامه دعوی علیه مرتکبین نزد مراجع قضایی در خصوص تبصره‌های ۲ و ۳ این ماده از طرف رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور به عمل خواهد آمد».

بند چهارم: وزارت جهاد کشاورزی

چنانچه سردفتران در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۷۴/۳/۳۱ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۷۴/۱۰/۲۴ مرتکب تخلفی گردند وزارت جهاد کشاورزی و سازمان کشاورزی استان‌ها حق طرح دعوی در مراجع قضایی علیه آنان را خواهند داشت. در ماده یک قانون مذکور آمده است: «به‌منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد».

ماده ۳ همین قانون می‌گوید: «مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد. در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا ۶ ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند».

تبصره ۲: هر يك از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به ۶ ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.»

ماده ۷ آیین‌نامه قانون مذکور مصوب ۷۴/۱۰/۲۴ هیئت وزیران می‌گوید: «وزارت کشاورزی و سازمان‌های کشاورزی استان‌ها پس از احراز تخلف موضوع ماده ۳ قانون و تبصره‌های آن حسب مورد ضمن معرفی متخلفان به مراجع قضایی توقف عملیات و اقدامات را از مراجع یادشده درخواست می‌کند. مراجع قضایی ابتدا خارج از نوبت دستور موقت توقیف عملیات و اقدامات مغایر قانون را صادر و سپس برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می‌کند...»

بند پنجم: وزارت مسکن و شهرسازی

چنانچه دفاتر اسناد رسمی بر خلاف قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن مصوب ۸۱/۵/۶ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۸۳/۳/۱۰ هیئت وزیران اقدامی انجام دهند به موجب ماده ۲۰ آیین‌نامه قانون مذکور وزارت مسکن و شهرسازی حق طرح دعوی علیه آنان را در مراجع صالحه قضایی خواهد داشت.

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

ماده ۲۰ آیین‌نامه یادشده: «وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین‌نامه پس از احراز آن متخلفان را همراه ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذی‌ربط می‌توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به‌حالت سابق و نیز جبران خسارات واردشده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند».

بخش دوم: اداره امور اسناد و سردفتران

گزارش بازرسان از طریق ثبت منطقه برای اظهار نظر به اداره کل امور اسناد و سردفتران که در تهران مستقر است ارسال می‌شود. این اداره کل نیز پس از اظهار نظر، پرونده را به دادسرای انتظامی سردفتران واقع در تهران، احاله می‌نماید. همچنین می‌تواند حسب مورد ارجاع به مراجع قضایی موضوع ماده ۲۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و یا دفتر حقوقی و یا دادستان انتظامی مالیاتی (موضوع مواد ۳۲ قانون دفاتر و ۲۷۱ قانون مالیات‌های مستقیم) و اعلام نتیجه رسیدگی به واحد مربوط، اقدام کند. یکی دیگر از وظایف این اداره کل نظارت بر اجرای قرارهای صادره از سوی دادسرا، دادگاه‌های انتظامی و همچنین اجرای دادنامه‌های دادگاه‌های انتظامی سردفتران می‌باشد.

برخی معتقدند که طبق ماده ۲۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی در صورتی که مرجع صالح قضایی موضوع را بزه تشخیص ندهد، اداره کل امور اسناد مورد را از جهت تخلف انتظامی با توجه به مقررات مربوط، مورد رسیدگی قرار خواهد داد و در این صورت تخلف انتظامی تا ابلاغ حکم قطعی مراجع قضایی مشمول مرور زمان موضوع ماده ۴۶ ق.د.ا.ر.ک. نخواهد شد. لذا قبل از اظهار مرجع ذی‌صلاح قضایی، رسیدگی به تخلف انتظامی موردی نداشته و سردفتر و یا دفتریار نباید هم در مرجع قضایی و هم در دادگاه انتظامی به‌طور همزمان تحت تعقیب کیفری و انتظامی قرار گیرد.^۱

برخی دیگر در این خصوص اظهار می‌دارند که سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی شوند علاوه بر مسؤولیت انتظامی از جهت جزایی و مدنی در مقابل متعاملین و اشخاص ذی‌نفع مسؤولیت دارند. برای مثال، چنانچه سردفتر به اتهام جعل سند از سوی مرجع صالح قضایی تحت پیگیری قرار گیرد و دادگاه پس از رسیدگی، سردفتر را به لحاظ نداشتن دخالت در جعل بی‌گناه تشخیص و او را برائت دهد، برائت او مانع از تعقیب انتظامی نیست. زیرا دادگاه بدوی همین که سردفتر را به‌خاطر عدم رعایت

۱. سیروس، احمدعلی، ماهنامه «کانون»، شماره ۳۰، ص. ۷۳.

ماده ۵۰ ق.ث. از نظر انتظامی محکوم می‌کند و وقتی اداره کل امور اسناد بزه را تشخیص داد، مراتب را به مرجع ذیصلاح اعلام می‌کند، منتها اداره کل حقوقی سازمان ثبت به عنوان نماینده سازمان ثبت کشور موضوع را تا خاتمه دادرسی پیگیری می‌کند.^۱

بخش سوم: دادرسی انتظامی سردفتران

در صورتی که وقوع تخلف به نظر اداره کل امور اسناد و سردفتران محرز باشد و پرونده در تهران نزد دادستان انتظامی و در استان‌ها نزد کسی که وظایف دادستان انتظامی (جانشین دادستان که معمولاً دادیاران هستند) را در محل انجام می‌دهد ارسال می‌دارد. برابر ماده ۳۳ ق.د.ا.ر.ک: «دادرسی انتظامی سردفتران از دادستان و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری تشکیل خواهد شد». دادستان و دادیاران باید حداقل ۱۰ سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و طبق تبصره ماده ۳۷ همین قانون ایشان از بین قضات وزارت دادگستری یا کارمندان مطلع ثبت که برخی آن را مدیر کل ثبت می‌دانند^۲ انتخاب خواهند شد.

به محض رسیدن نامه اداره کل امور اسناد و سردفتران و گزارش کارشناسی و بازرسی و تصویر مدرک و مستندات لازم، نامه مزبور ثبت دفتر می‌شود. سپس پرونده تشکیل می‌گردد. دادستان یا دادیار دادرسی پرونده و سوابق را بررسی و در صورتی که نقصی در پرونده نباشد و گزارش، مستند، کامل و کافی باشد با احراز تخلف براساس ماده ۲۳ آیین‌نامه به صدور کیفرخواست اقدام می‌نماید. و الاً برای رفع نقص به اداره کل امور اسناد منعکس می‌کند.

کیفرخواست باید دارای مشخصات کامل متخلف و جریان وقوع تخلف و مواد مورد استناد باشد.

در پرونده‌هایی که تحقیقات انجام شده برای اخذ تصمیم (مانند صدور کیفرخواست

۱. محمدی، سید جلیل، ماهنامه «کانون»، ضمیمه شماره ۴۶، ص. ۹۳.

۲. بابایی، همان، ص. ۱۸.

توسط دادستان) کافی نباشد یا مدارك و مستندات پرونده ناقص باشد و یا اینکه حضور سردفتر و دفتریار برای ادای توضیحات لازم باشد دادستان یا جانشینان دادستان قرار لازم صادر می‌کنند).^۱

بلافاصله کیفرخواست امضا و شماره می‌شود و طی نامه‌ای برای ابلاغ به سردفتر یا دفتریار و یا هر دو به اجرای ثبت کل تهران و یا واحدهای ثبتی محل استقرار دفترخانه فرستاده می‌شود. مقررات اخطار و ابلاغ و رأی طبق بند ۲۶ م.ب.ث. سال ۵۹ باید با رعایت ق.آ.د.م. به عمل آید.

طبق تصمیم اتخاذ شده جلسه مورخ ۸۳/۳/۲۰ معاونین و مشاورین با حضور ریاست سازمان ثبت، آنچه که طبق مقررات باید ابلاغ شود خود کیفرخواست است. لیکن در صورتی که دادستان مستندات را قابل ارائه بداند ضمیمه کیفرخواست نماید. همچنین متهم به تخلف نیز می‌تواند از دادگاه درخواست نماید تا مدارکی را که لازم باشد به وی ارائه کند. البته تشخیص اینکه چه مدارکی باید ضمیمه کیفرخواست شود یا به متهم مذکور ارائه شود حسب مورد با دادستان است. البته طبق رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری ۱۰۳ - ۸۶/۲/۲۳ الزام دادرسی انتظامی منحصر به ابلاغ کیفرخواست به شخص متخلف است لیکن ضمیمه نکردن مدارك و مستندات به کیفرخواست یا ارائه آن به سردفتر یا دفتریار متخلف بلامانع است.

طبق ماده ۲۵ آیین‌نامه پس از ابلاغ کیفرخواست و وصول لایحه دفاعیه نامبردگان پرونده مربوطه ظرف ۱۰ روز از تاریخ رؤیت به دادگاه بدوی فرستاده می‌شود و طبق همین ماده این مهلت، برای يك مرتبه، به تقاضای متخلف و موافقت مدیرکل ثبت استان و در تهران با موافقت مدیرکل امور اسناد به مدت ۱۰ روز قابل تمدید می‌باشد.

- متخلف در پاسخ کیفرخواست باید کلیه دلایل و اسناد را که حاکی از براءت خود می‌داند همراه لایحه از طریق ثبت محل به اداره کل امور اسناد سازمان ثبت تسلیم کند.

۱. محمدی، سید جلیل، مصاحبه با ماهنامه «کانون»، ضمیمه شماره ۴۶، ص. ۹۷.

- در دادرسی انتظامی تفاوتی از جهت نحوه رسیدگی به پرونده‌ها قائل نمی‌شود. فقط مراجع به پرونده‌ای که شاکی خصوصی دارند اولاً، سعی می‌شود پرونده سریع و خارج از نوبت رسیدگی شود که هر چه زودتر جواب شاکی داده شود. ثانیاً، چنانچه در حین رسیدگی و صدور رأی دادگاه بدوی نظر رضایت شاکی جلب نشده باشد دادستان در بعضی موارد که ضروری بداند از جهت احتیاط و بنا به وظیفه نسبت به رأی صادره دادگاه بدوی اعتراض می‌کند.

بخش چهارم: دادگاه بدوی انتظامی سردفتران

دادگاه انتظامی^۱ مرجعی است که به هدف حفاظت و مراقبت از حیث شؤون شغلی يك حرفه با شغل معین تشکیل و وظیفه آن رسیدگی به تخلفات اعضای يك صنف یا حرفه یا جمعیت از مقررات و نظامات صنفی و شغلی مربوط می‌باشد.^۲ به عبارتی، هیئت منتخب به وسیله اعضای يك جمعیت به منظور حفظ نظم داخلی آن جمعیت می‌باشد.^۳

طبق نظریه شماره ۷/۸۸۶ - ۸۰/۱/۳۰ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه: الف) تشکیل دادگاه‌های انتظامی سردفتران که به تخلفات انتظامی آنان رسیدگی می‌کند صرفاً به منظور حسن اجرای مقررات جاری است و دادگاه‌های اداری تلقی می‌شوند و در آنها هیچ‌گونه تصمیمات قضایی اتخاذ نمی‌شود. ب) قاضی شرکت کننده در چنین دادگاه‌هایی صرفاً يك عضو به حساب می‌آید و به مانند قضات شرکت کننده در کمیسیون‌ها جنگل‌داری و... نمی‌باشد که در آنها قاضی مبادرت به انشای رأی می‌نماید. لذا اظهار نظر قضایی تلقی نمی‌شود و جنبه انتظامی و اداری محض دارد و قاضی شرکت کننده در این دادگاه‌ها نیز مانند سایر اعضا يك عضو اداری تلقی می‌شود و عدم حضور وی مانع از رسیدگی نیست و در غیاب قاضی سایر اعضا دادگاه می‌تواند مبادرت به اتخاذ تصمیم نمایند چرا که آرای

1. disciplinary tribunal.

۲. شاملو احمدی، محمد حسین، فرهنگ اصلاحات و عناوین جزایی، ص. ۲۲۳.

۳. همان، ص. ۲۷۶.

چنین دادگاه‌هایی در دیوان عدالت اداری قابل اعتراض می‌باشد. اما در صورتی که تصمیم قضایی تلقی می‌شد مانند سایر کمیسیون‌ها (زمین شهری...) بایستی در محاکم عمومی قابل اعتراض و رسیدگی باشند پس آراء صادره جنبه اداری دارند و بدون حضور قاضی عضو (هم) از رسمیت برخوردار می‌باشند.

طبق ماده ۳۴ ق.د.ا.ر.ک. دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفترباران در هر اداره ثبت استان تشکیل می‌شود. و طبق ماده ۳۵ قانون مذکور، هر يك از دادگاه‌های بدوی دارای سه عضو اصلی و يك عضو علی‌البدل می‌باشند که به شرح زیر انتخاب می‌شوند: ۱- یکی از رؤسای شعب مدنی دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری (رئیس قوه قضائیه)^۱ ۲- یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۳- یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل و در صورت عدم تشکیل در محل، به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نکته: عضو قاضی در استان‌ها با توجه به اختیارات تفویضی از سوی رئیس قوه قضائیه توسط رؤسای کل دادگستری‌های استان‌ها انتخاب می‌شود. طبق ماده ۳۶ ق.د.ا.ر.ک.: «اعضای دادگاه بدوی و تجدیدنظر باید حداقل ۱۵ سال و دادستان و دادیاران حداقل ۱۰ سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر محکومیت انتظامی از درجه ۴ به بالا نیز نداشته باشد».

در دادگاه بدوی، پرونده، مورد رسیدگی قرار گرفته و با توجه به گزارش تخلف و کیفرخواست و محتویات پرونده و همچنین دفاعیه و مدارک و مستندات سردفتر یا دفتربار و عنداللزوم توضیحات شفاهی، رأی صادر می‌شود. رأی صادره مانند کیفرخواست به نامبردگان ابلاغ می‌شود.

براساس ماده ۴۸ ق.د.ا.ر.ک.: «مجازات‌های انتظامی درجه یک و ۲ قطعی و درجه ۳ به

۱. طبق نظریه شماره ۷/۶۲۰۸ - ۶۵/۱۱/۲۴ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه با توجه به قسمت يك بند "الف" ماده ۳۵ ق.د.ا.ر.ک. رئیس شعبه کیفری را نمی‌توان به عضویت دادگاه بدوی انتظامی سردفتران تعیین نمود.

بالا ظرف ۱۰ روز پس ابلاغ حکم قابل تجدیدنظر است». همچنین طبق ماده ۲۷ آیین نامه حکم دادگاه انتظامی به متخلف و دادستان ابلاغ می شود. در صورتی که رأی بر محکومیت متخلف به مجازات های انتظامی درجه ۳ و بالاتر از آن باشد متخلف می تواند ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن در دادگاه تجدیدنظر انتظامی شکایت کند... .

لذا اگر در مدت مقرر نسبت به حکم صادره اعتراضی نرسد حکم قطعی تلقی و از طریق اداره کل امور اسناد و سردفتران به وسیله اداره کل ثبت استان مربوطه اجرا خواهد شد که پس از رسیدگی در دادگاه مزبور و صدور رأی و ارسال دادنامه صادره برای اجرا به ادارات مرقوم، پرونده مختومه و ضبط می گردد.^۱

در شهرستان ها نیز پس از کارشناسی، صورت جلسه و گزارش بازرسی در اداره کل امور اسناد و سردفتران، پرونده هایی که مربوط به سردفتران و دفترباران اسناد رسمی شهرستان ها می باشد برای اقدام نزد جانشین دادستان که در مرکز هر استان مستقر می باشد فرستاده می شود. جانشین دادستان با اختیارات ویژه ای کار دادستان را انجام می دهد. مسیر پرونده مانند مرکز تا مرحله صدور رأی دادگاه بدوی ادامه می یابد. در صورتی که به رأی صادره اعتراض نگردد، عین پرونده و سوابق اعتراض پس از فهرست و منگنه برای رسیدگی مجدد در دادگاه تجدیدنظر به تهران فرستاده می شود. پس از صدور رأی در دادگاه تجدیدنظر مرکز و صدور رأی، مجدداً عین پرونده همراه رأی صادره برای اقدام به استان مربوطه اعاده می شود.

نکته ۱: در مورد پرونده هایی که تحقیقات انجام شده برای اخذ تصمیم مانند صدور کیفرخواست یا صدور دادنامه به وسیله دادگاه کافی نباشد یا مدارک یا مستند پرونده ناقص باشد و یا اینکه حضور سردفتر یا دفتربار برای ادای توضیحات لازم باشد دادگاه های بدوی و تجدیدنظر قرار لازم صادر می کنند.

نکته ۲: طبق ماده ۴۶ ق.د.ا.ر.ک.: «مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات

۱. محمدی، سید جلیل، مصاحبه با «ماهنامه کانون»، شماره ۴۶، ص. ۹۲.

سردفتران و دفترياران ۲ سال از تاريخ وقوع امر مستوجب تعقيب و يا از آخرين تعقيب انتظامی خواهد بود». با توجه به اين ماده چنانچه پس از تخلف ۲ سال سپری شده باشد و تخلف اعلام نشده باشد و يا از آخرين تعقيب تخلف ۲ سال گذشته باشد، موضوع مشمول مرور زمان بوده و قابل رسيدگی نمی‌باشد.

نظريه مشورتی اداره حقوقی دادگستری ۷/۱۴۲۶- ۶۲/۳/۳۰؛ چنانچه در مورد تخلفات سردفتران و دفترياران اقداماتی از قبيل بازرسی، ثبت در دادستانی، احضار، تحقيق و امثال آن به عمل آمده باشد اقدامات تعقیبی محسوب می‌گردد و آخرين تعقيب انتظامی تنها ناظر به صدور کيفرخواست نبوده بلکه شامل کلیه مراحل رسيدگی اعم از دادسرا و دادگاه خواهد بود و چنانچه در هر يك از مراحل رسيدگی اقدامات تعقیبی متوقف و از تاريخ آخرين اقدام ۲ سال تمام منقضی شده باشد به لحاظ مشمول مرور زمان نمی‌توان سردفتر يا دفتريار را تعقيب يا محکوم نمود طبق نظريه ۷/۶۲۸۹- ۶۵/۱۰/۲۳- چون قانون مرور زمان نسبت به تخلفات انتظامی نسخ نشده و خلاف شرع بودن آن از طرف شورای نگهبان اعلام نگردیده است لذا به اعتبار خود باقی است و پس از گذشت مهلت مقرر مشمول مرور زمان می‌گردد و طبق نظريه ۷/۵۲۱۸- ۶۵/۹/۸- چون مرور زمان مقرر در ماده ۴۶ ق.د.ا.ر.ک. ناظر به تعقيب اداری است لذا باید حکم به بقای اعتبار آن داد. و طبق نظريه ۷/۸۰۷۴- ۷۲/۱۱/۱۶- چون مقررات مرور زمان نسبت به تخلفات سردفتران از جمله اتهامی عرفیه است مادام که به موجب قانون ساقط نشده باشد همچنان معتبر است.

نکته ۳: در موردی که پرونده بر اثر شکایت شاکی خصوصی تشکیل شده باشد طبق ماده ۴۵ ق.د.ا.ر.ک.: «جلب رضایت شاکی و يا استعفای مشتکی عنه مانع از تعقيب انتظامی نیست ولی جلب رضایت شاکی موجب تخفيف مجازات می‌شود...». در صورتی که پرونده در جریان رسيدگی است استعفای سردفتر تا تعيين تکليف پرونده به قوت خود باقی می‌ماند تا احتمالاً از محل آن خسارات وارده تأمین گردد.

نکته ۴: بیشترین نوع تخلفات و شایع در دادگاه عبارتند از:

۱. عدم امضای به موقع خریدار و فروشنده و سردفتر و دفتریار در ذیل ثبت دفتر و اسناد.
۲. عدم رعایت ساعات اداری و حضور در دفترخانه.
۳. کسری پرداختی ناشی از محاسبه اشتباه، اخذ وجه بیش از تعرفه قانونی و غیره.

بخش پنجم: دادگاه تجدید نظر انتظامی سردفتران

طبق قسمت اخیر ماده ۳۴ ق.د.ا.ر.ک.: برای تجدیدنظر احکام غیرقطعی دادگاه‌های بدوی یک دادگاه تجدیدنظر در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود. به عبارتی برای تجدیدنظر آرای دادگاه‌های بدوی استان‌ها فقط یک دادگاه تجدیدنظر در تهران (سازمان ثبت) وجود دارد.

طبق ماده ۳۵ قانون مذکور دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر هر یک دارای ۳ عضو اصلی و یک عضو علی‌البدل می‌باشند که ترکیب آنها طبق بند "ب" ماده ۳۵ عبارتند از: ۱- یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری (رئیس قوه قضائیه) ۲- معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد ۳- یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران و دفتریاران به انتخاب کانون.

نکته ۱: اعضای دادگاه‌ها باید حداقل ۱۵ سال سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند. نظریه مشورتی ۷/۱۰۶۹ - ۸۱/۳/۱۹ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه: نظر به اینکه در ماده ۳۶ ق.د.ا.ر.ک. سوابق خدمات اداری، قضایی، وکالت و سردفتری در ردیف هم قرار داده شده است چنانچه مدتی از سوابق اشتغال سردفتری که می‌خواهد عضو دادگاه بدوی یا تجدیدنظر انتظامی سردفتران شود اداری، قضایی یا وکالت باشد احتساب سوابق اخیرالذکر جزو پانزده سال سابقه سردفتری برای عضویت در دادگاه‌های نامبرده با قانون مغایرت ندارد.

نکته ۲: براساس ماده ۴۱ ق.د.ا.ر.ک.: «هر سردفتر یا دفتریاری که ۲ مرتبه سابقه

محکومیت از درجه ۳ به بالا داشته باشد در صورتی که ظرف ۳ سال پس از قطعیت حکم سابق، مرتکب تخلف دیگری بشود دادگاه می‌تواند مجازات اخیر او را یک درجه بالاتر تشدید نماید».

نکته ۳: احکام صادره از دادگاه تجدیدنظر نیز قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری خواهد بود. طبق نظریه شماره ۷/۸۸۶ - ۸۰/۱/۳۰ اداره کل حقوقی و تدوین قوه قضائیه: حسب ماده ۳۷ ق.د.ا.ر.ک.، و نیز آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و ... از قانون مزبور آرای صادره از سوی دادگاه انتظامی سردفتران صرفاً از نظر نقض مقررات و مخالفت با آنها قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری می‌باشد و از سوی دیگر این مردم هستند که از تظلمات اداری به دیوان عدالت اداری پناه می‌برند نه سازمان‌های اداری. لذا سازمان بازرسی کل کشور نمی‌تواند نسبت به آرای صادره اعتراض کند و فاقد چنین اختیاری است مگر اینکه صریحاً قانون چنین اختیاری را به سازمان داده باشد.

بنابراین در صورت محکومیت قطعی در دادگاه تجدیدنظر بلافاصله با طرح دادخواست توقیف عملیات اجرایی در دیوان عدالت اداری از اجرای احکام صادره جلوگیری نموده و سپس دادخواست اعتراض خود را جهت رسیدگی ماهوی مشروحاً تقدیم دیوان عدالت اداری نمایند. زیرا در صورت اجرای حکم، توقیف عملیات اجرایی مقدور نبوده و چه بسا با توجه به طولانی بودن مدت رسیدگی در دیوان عدالت اداری چند ماه پس از اجرای حکم توسط ثبت اسناد و املاک کشور حکمی به نفع سردفتر در دیوان عدالت اداری صادر گردد که بی‌فایده خواهد بود.

فصل سوم: تخلفات انتظامی سردفتران و واکنش‌ها

براساس ماده ۳۸ ق.د.ا.ر.ک. و ۲۹ آیین‌نامه همین قانون، تخلفات انتظامی سردفتران عبارتند از:

الف) تخلفات موجب توبیخ کتبی با درج در پرونده که خود ۶ دسته‌اند:

۱. تأخیر در پرداخت وجوه عمومی در صورتی که زاید بر یک هفته نباشد. در صورت

تأخیر زاید بر يك هفته به مجازات مقرر در بند "ب" و در صورت تأخیر زاید بر پانزده روز متخلف و به مجازات مقرر در بند "ج" این ماده محکوم خواهد شد.

۲. تأخیر در ارسال آمار به مراجع مربوطه و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند "ب" محکوم خواهد شد.

۳. عدم رعایت حضور در دفترخانه در ساعات مقرر و در صورتی که تکرار به مجازات مقرر در بند "ب" محکوم خواهد شد.

۴. اهمال در نظارت بر امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات در بند "ب" و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند "ج" محکوم خواهد شد.

۵. تمرد دفتريار از انجام دستور قانونی سردفتر برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات در بند "ب" و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند "ج" محکوم خواهد شد.

۶. رفتار خارج از نزاکت با همکاران یا ارباب رجوع برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند "ب" و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند "ج" محکوم خواهد شد.^۱

(ب) *تخلفات موجب جریمه نقدی از ۵۰۰ ریال تا ۲۰ هزار ریال^۲ که خود ۷ دسته/اند:*^۳

۱ - غیبت غیرمجاز یا غیرموجه تا مدت ۳ روز و بیش از آن به مجازات مقرر در بند "ج" محکوم خواهد شد.

۲ - تأخیر در ارسال خلاصه معامله و اطلاع‌نامه فسخی و رونوشت تقسیم‌نامه و اطلاع‌نامه نکاح و طلاق به اداره ثبت احوال.

۳ - خودداری غیرموجه از صدور اجرائیه یا صدور اجرائیه به صورت ناقص به نحوی که موجب تأخیر در کار شود.

۴ - عدم رعایت مواد مربوط به تشکیلات دفترخانه.

۵ - قصور در تبدیل قبوض سپرده و حواله آن به صندوق ثبت.

۱ و ۲. روزنامه رسمی شماره ۱۰۹۳۹، مورخ ۱۳۶۱/۶/۲۴

۳. تفکریان، محمود، *حقوق ثبت (سناخت دفاتر رسمی)*، مؤسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه، چ. اول، ۱۳۸۵، ص. ۱۵۶.

۶ - امتناع از ثبت واقعه ازدواج و طلاق و ثبت سند هرچند دلیل امتناع کتباً به متقاضی اعلام شده باشد ولی موضوع از مسایل نظری نبوده و واقعاً باید سند تنظیم می‌شده است.

۷ - خودداری از تسلیم رونوشت و مدارک به اشخاصی که حق دریافت آنها را دارند و یا تسلیم آنها به اشخاصی که حق دریافت آنها را ندارند.

نکته ۱: جریمه‌های جزایی با جریمه‌های انضباطی و ناشی از مقررات اداری کارمندان دولت که به وسیله دادگاه‌های انتظامی صادر می‌شود متفاوت است.^۱

نکته ۲: براساس ماده ۳۹ ق.د.ا.ر.ک. جریمه نقدی به کانون سردفتران تحویل خواهد شد.

ج) تخلفات موجب انفصال موقت از ۳ ماه الی ۶ ماه است که خود ۱۱ مورد می‌باشند:

- ۱ - کسر پرداختی در صورتی که با توجه به موازین آنها عرفاً اشتباه محاسبه تلقی نشود.
- ۲ - بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی.
- ۳ - ثبت سند در خارج از حوزه مقرر برای دفترخانه‌های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق. اما در صورتی که بردن دفتر به خارج از محل دفترخانه سونیت و غرض در کار نباشد و صرفاً به نیت‌های انسان دوستانه یا کمک به بیماران و معلولان و سالخوردگان باشد و اخذ مجوز عسر و حرجی زاید بر خانواده‌های آنها تحمیل می‌کند چه ایرادی قانونی و عقلی بر آن وارد است. به عبارتی، اگر بردن دفتر اسناد رسمی به خارج از محل، ابزاری جهت هتک حرمت سردفتر و خلاف شأن وی تلقی نشود و یا از اعتبار و جایگاه سردفتر نکاهد بلکه عملی خیر تلقی شود چه خدشه‌ای به اعتبار اسناد رسمی وارد می‌آورد.^۲
- ۴ - امتناع از ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم‌نامه.
- ۵ - امتناع از ارسال آمار.

۱. ولیدی، محمد صالح، حقوق جزای عمومی، ج. ۴، ص. ۷۳.

۲. مهدیان، محمد باقر، ماهنامه «کانون»، بحثی در مجازات‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران، شماره ۵۰، ص. ۷۵.

- ۶ - تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت در صورت احراز سوءنیت.
- ۷ - ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردی که تکلیف به استعلام دارد.
- ۸ - تنظیم سند بر خلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها.
- ۹ - امتناع از معرفی دفتریار مورد قبول سازمان ثبت ظرف مهلت معقولی که ثبت محل تعیین می‌نماید.
- ۱۰ - عدم قید حقوق دولتی و حق‌التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی.
- ۱۱ - تمرد از اجرای دستورات صادره و خودداری از قبول کفالت دفاتر دیگر در مواردی که از طرف ثبت محل تکلیف می‌شود.
- نکته:** طبق ماده ۴۷ ق.د.ا.ر.ک.: در مورد تعلیق یا انفصال موقت سردفتر که دفترخانه به کفالت اداره می‌شود درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه بین کفیل و سردفتر معلق یا منفصل بالسویه تقسیم خواهد شد.
- د:** تخلفات موجب انفصال موقت از شش ماه تا ۲ سال که خود ۶ مورد هستند:
- ۱ - امتناع از پرداخت وجوه عمومی با صدور اخطار لازم و دادن مهلت معقول وسیله واحد ثبتی یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
- ۲ - امتناع از ثبت سند در صورتی که کتباً دلیل امتناع را به متقاضی تسلیم نکند و یا نوشته فاقد دلیل باشد.
- ۳ - تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها بیش از یک بار.
- ۴ - عدم قید حقوق دولتی و حق‌التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی در صورت تکرار.
- ۵ - دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار، متخلف به مجازات مقرر در بند هـ این ماده محکوم خواهد شد.
- ۶ - عدم مخالفت کفیل دفترخانه از دخالت مستقیم یا غیر مستقیم سردفتر منفصل یا

معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به سازمان ثبت اسناد و ثبت محل برای بار اول و در صورت تکرار، متخلف به مجازات مقرر در بند هـ این ماده محکوم خواهد شد.

هـ) تخلفات موجب انفصال دائم که خود ۳ مورد است:

۱ - قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.

تبصره: در صورت جلب رضای ذی‌نفع و رفع آثار تعارض طرف متخلف، دادگاه می‌تواند کیفر او را برحسب اهمیت موضوع به یکی از دو نوع انفصال موقت تنزل دهد.

۲ - گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است.

نکته ۱: طبق ماده ۲۶ ق.د.ا.ر.ک.: در مواردی که سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه طبق حکم دادگاه انتظامی به انفصال دائم یا سلب صلاحیت محکوم و یا مستعفی یا بازنشسته می‌شود و بالتیجه دفترخانه تعطیل می‌گردد مسؤول دفترخانه باید بلافاصله اقدام به تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق مربوط به دفترخانه را بنماید و نیز کلیه وجوه و اوراق بهادار که به هر عنوان به او سپرده شده طبق دستور ثبت محل به دفتریار دفترخانه یا به دفترخانه‌ای که تعیین می‌شود حسب مورد تحویل دهد. در صورت امتناع به شش ماه الی یک سال حبس جنحه‌ای محکوم خواهد شد...». و طبق ماده ۲۷ همین قانون در موارد مذکور در ماده ۲۶ در صورتی که سردفتر و دفتریار از تحویل دفاتر و اوراق و سوابق مربوط خودداری نمایند، علاوه بر تعقیب آنها به شرح ماده ۲۸ رئیس ثبت محل یا نماینده او باید با حضور نماینده دادستان شهرستان دفاتر و اوراق و سوابق را در هر محل که باشد ولو در غیاب سردفتر و دفتریار با تنظیم صورت‌مجلس به جانشین آنها تحویل دهند و یا به اداره ثبت منتقل نمایند.

نکته ۲: باید دانست که انفصال از خدمت هنگامی مجازات محسوب می‌شود که در قوانین کیفری پیش‌بینی شده باشد. در این صورت رسیدگی به آن در صلاحیت محاکم عمومی است لیکن اگر در آیین‌نامه‌ها یا مقررات اداری و استخدامی پیش‌بینی شده باشد

تخلف انتظامی و گاه مجازات اداری به شمار می‌آید.^۱

نکته ۳: اجازه تجدید فعالیت دفترخانه‌ای که به علت انفصال دائم سردفتر تعطیل شده در حکم تأسیس دفترخانه جدید خواهد بود. و طبق ماده ۴۲ ق.د.ا.ر.ک. وزارت دادگستری صدور ابلاغ اجازه اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار منفصل را به تصفیه محاسبات بدهی‌های مسلم ناشی از شغل او موکول می‌کند.

نکته ۴: طبق نظریه مشورتی ۷/۱۰۱ - ۱۳۶۲/۱/۸ اداره حقوقی دادگستری: تخلفات متعدد سردفتر یا دفتریار را نمی‌توان در عداد جرایم جزایی قرار داد. بنابراین چنانچه سردفتر یا دفتریاری به لحاظ ارتکاب تخلفات متعدد تحت تعقیب واقع شود و به مجازات‌های انتظامی مختلفی محکوم گردد کلیه مجازات‌ها در صورتی که قابل جمع باشد درباره او قابل اعمال و اجرا خواهد بود.

نتیجه

همان‌طوری که در مقدمه این مقاله اشاره شد، به نظر می‌رسد که قوانین و مقررات مربوط به تخلفات انتظامی سردفتران به خصوص ماده ۲۹ آیین‌نامه دفاتر اسنادرسمی احتیاج به بازنگری اساسی دارد تا از پراکندگی مقررات و تشتت آراء و نظرات اهل فن جلوگیری و چه بهتر که این مهم توسط کارشناسان کانون سردفتران و دفتریاران صورت گیرد. از طرفی بازرسان در بازرسی‌های خود همواره جنبه ارشادی و آموزشی برای دفاتر جدید از یاد نبرند و حتی نسبت به سایر دفاتر نیز هدف مچ‌گیری نباشد و بالاخره آیین دادرسی ویژه‌ای برای رسیدگی به تخلفات و حتی جرایم سران دفاتر به صورت شفاف و یک‌جا تنظیم و به تصویب برسد تا یکی از اهداف قوه قضائیه که پیشگیری از وقوع جرم و تخلف است توسط سران دفاتر اسناد رسمی عینیت یابد.

۱. اردبیلی، محمد علی، حقوق جزای عمومی، ج. ۲، ص. ۱۷۳.

منابع:

الف) کتب:

- ۱ - ابادزی فوموشی، منصور، نحوه علمی تنظیم و نگارش حقوقی ثبت (حقوق ثبت کاربردی)، انتشارات خرسندی، چ. دوم، سال ۱۳۸۵.
- ۲ - اردبیلی، محمد علی، حقوق جزای عمومی، ج. اول، نشر میزان، چ. اول، سال ۱۳۷۹.
- ۳ - بابایی، داریوش، نقدی کوتاه بر دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفترباران، مجله کانون سردفتران و دفترباران، ش. ۸۸.
- ۴ - تفکریان، محمود، حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)، نشر بینه، چ. اول، سال ۱۳۸۵.
- ۵ - جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، چ. ششم، سال ۱۳۷۲.
- ۶ - شاملو احمدی، محمد حسین، فرهنگ اصلاحات و عناوین جزایی، نشر دادیار، چ. اول، سال ۸۰.
- ۷ - شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک کشور، چ. پانزدهم، نشر خرسندی، چ. دوم، سال ۸۴.
- ۸ - صانعی، پرویز، حقوق جزای عمومی، ج. ۲، نشر گنج دانش، چ. چهارم، سال ۱۳۷۱.
- ۹ - معین، محمد، فرهنگ معین، مسؤولیت‌ها.
- ۱۰ - محمدی، سید جلیل، مصاحبه با ماهنامه «کانون»، ضمیمه مجله کانون، ش. ۴۶.
- ۱۱ - ولیدی، محمد صالح، حقوق جزای عمومی، چ. چهارم، نشر داد، چ. اول، سال ۱۳۷۴.
- ۱۲ - منصور، جهانگیر، قوانین و مقررات ثبتی، تدوین نشر دیدار، سال ۸۳.
(ب) قوانین و مقررات و مجلات:
- ۱ - قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب تیر ماه ۵۴ و اصلاحات سیدی ۷۱/۳/۲۴.
- ۲ - آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی.
- ۳ - مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۴ - قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
- ۵ - قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور مصوب ۶۰ و اصلاحات ۷۵ آیین‌نامه‌های آن.
- ۶ - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۷۴/۳/۳۱ و آیین‌نامه‌های اجرایی آن مصوب ۷۴/۱۰/۲۴.
- ۷ - قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن مصوب ۸۱ و آیین‌نامه اجرایی مصوب ۸۳ هیئت وزیران.

- ۸ - قانون مالیات‌های مستقیم.
- ۹ - ماهنامه «کانون»، شماره‌های ۸۸، ۴۶، ۴۱، ۳۰، ۳۲ و ۵۰.
- ۱۰ - نشریه مأوی، ۸۲/۸/۱۲، ش. ۲۳۸.
- ۱۱ - نظریات مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه.
- ۱۲ - روزنامه رسمی، شماره ۱۰۹۳۹، مورخه ۶۱/۶/۳۴.

ترجمه

زیان و مسؤولیت سردفتر اسناد رسمی^۱

(بخش دوم و پایانی)

مترجم: مجید ادیب

PRÉJUDICE ET LA RESPONSABILITÉ NOTARIALE

بازگشت به قطعیت زیان در مسؤولیت ارائه‌کنندگان خدمات حقوقی

(به‌ویژه سردفتران اسناد رسمی)

آرای شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور (۷ نوامبر و ۱۹ دسامبر ۲۰۰۰)^۲

مدتی است که مسؤولیت ارائه‌کنندگان خدمات حقوقی، به‌ویژه سردفتران اسناد رسمی، مباحث بسیاری را درباره شرط قطعیت (یا حتمیت) زیان، مطرح کرده است. وقتی که متعهدله، بر اثر تقصیر حقوق‌دان، یک تضمین یا امکان دریافت طلب خود را

۱. عنوان و متن این ترجمه به نقل از گفتار هفتم کتاب «تحلیل رویه قضایی در زمینه مسؤولیت مدنی» (نوشته پاتریس ژوردن، استاد دانشگاه سوربن) از همین مترجم است که قسمت اول آن در شماره ۹۸ ماهنامه «کانون» (صص. ۱۳۲-۱۰۵) چاپ و منتشر شده است.

2. Civ, 1^{re}, 7 nov. 2000, SCP Haloch, Roland et Droit c/Peret, Bull. Civ. I, n°277; D. affaires, 2000. 436, obs. V. Avenat-Robardet; Resp. civ. et assur. 2001. Comm. 47; Defrénois, 2001. 258, obs. J. -L. Aubert; 19 déc. 2000, Parriaux et autre c/SARL Cabinet de conseil en droit des affaires et autre, Bull. Civ. I, n°328; 19 déc. 2000. Carvet et autre c/ Banque de Neuflyze, Schlumberger et Mallet, Bull. Civ. I, n°333; Resp. civ. et assur. 2001. Comm. 90, obs. H. Groutel; Defrénois, 2001. 258, obs. J. -L. Aubert.

از دست می‌دهد این مسأله مطرح می‌شود که آیا در این صورت، زیان قطعی به بار می‌آید؟ گویا دیوان عالی کشور، پس از تردیدهای بسیار، رویه ثابتی در پیش گرفته است. به این معنا که متعهدله که زیان دیده است، باید ثابت کند پس از سپری شدن تضمین‌ها و راه‌های اجرایی حقوقی - که در اختیار داشت - متحمل زیان شده است (مانند رأی شعبه اول مدنی در ۳ آوریل ۱۹۹۷)^۱ مگر این که از همان آغاز، مسلم باشد که چون همه راه‌های حقوقی به شکست انجامیده‌اند، طلب متعهدله، تلف شده است (رأی شعبه اول مدنی، ۴ مه ۱۹۹۹)^۲ این موضع، نوعی تبعی بودن مسؤولیت سردفتران را نشان می‌دهد. لذا آنها این حق را دارند که از متعهدله بخواهند که نخست، دریافت طلب خود را از اموال متعهد، تأمین کند. زیرا متعهدله ملزم است در درجه اول، دعاوی ممکن علیه متعهد را اقامه کند.

به نظر می‌رسد این گونه ضروری دانستن شرط حتمیت زیان در این زمینه، با یک رویه قضایی دیگر - که بر مبنای آن، مسؤولیت سردفتر نسبت به مسؤولیت متعهد، جنبه تبعی ندارد - در تعارض است.

براساس آن رویه، وقتی که یک قرارداد فروش، بر اثر تقصیر سردفتر، باطل می‌شود، خریدار می‌توانست به‌طور تضامنی علیه وی و فروشنده - که می‌بایست قیمت پرداخت شده را بازگرداند - اقامه دعوا کند (رأی شعبه سوم مدنی، ۱۶ مه ۱۹۹۰ و شعبه اول مدنی، ۱۳ فوریه ۱۹۹۶).^۳ اما به تازگی رویه قضایی تحول یافت و این اعتقاد به وجود آمد که در صورت عدم بازپرداخت ثمن، ناشی از بطلان قرارداد فروش، اصولاً زبانی به متعهدله وارد نشده است. زیرا تا زمانی که وی می‌تواند علیه فروشنده، اقامه دعوا کند، ثمن، تلف نشده است مگر این که بازپس‌گیری آن، غیرممکن شود. مثلاً عدم توانایی پرداخت متعهد به اثبات برسد که در این صورت سردفتر باید بازپس‌گیری آن را تضمین کند (رأی شعبه اول مدنی، ۲۵ نوامبر ۱۹۹۷ و یکم

1. Civ, 1^{er}, 2 avr. 1997, RTD civ. 1997. 665.

۲. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۰.

3. Civ. 1^{er}, 16 mai 1990, Bull. Civ. III, n°119; civ, 1^{er}, 13 févr. 1996, Bull. Civ. I, n°81; 26 mars 1996, ibid, n°154.

ژوئن ۱۹۹۹.^۱

سرانجام دیوان عالی کشور، برای تأمین منافع همه طرف‌ها، روش دیگری را پذیرفت. زیرا رأی را که سردفتر را محکوم کرده ولی اجرای آن را منوط به عدم پرداخت به متعهدله نموده بود، تأیید کرد (رای شعبه اول مدنی، ۲۹ فوریه ۲۰۰۰)^۲ و بدین ترتیب، روش محکومیت‌های مشروط را - که گاهی برای زیان مورد تردید، استفاده می‌شود - درپیش گرفت.

آرای متعددی که اخیراً صادر شده‌اند، علاوه بر این که بر این روش‌ها صحه می‌گذارند، محدوده‌های شرایط مورد نظر دیوان عالی کشور را نیز مشخص می‌کنند.

یکی از این آراء (رای ۷ نوامبر ۲۰۰۰) یادآور اصلی است که در بالا ذکر شد و مربوط به یک سردفتر اسناد رسمی است که در تنظیم وکالتنامه‌های مربوط به امضای دو ضمانتنامه وام، مرتکب خلاف شده بود. این ضمانت‌ها باطل اعلام شدند و لذا وام‌دهنده علیه سردفتر شکایت کرد. دادگاه پژوهش، با این استدلال که تقصیر سردفتر، وام‌دهنده را از هرگونه امکان دریافت طلبش از دو ضامنی که توانایی پرداخت داشتند، محروم کرده بود، وی را به پرداخت خسارت وام‌دهنده، محکوم کرد. اما این رأی توسط شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور، نقض شد. علت نقض رأی، این بود که دادگاه پژوهش، بررسی نکرده بود که آیا متعهدله (وام‌دهنده) «هرگونه امکان دریافت کلی یا جزئی طلب خود را با استفاده از دیگر تضمین‌های به امضا رسیده درباره پرداخت طلبش از دست داده است یا نه»؟

همین موضع، در رأی دیگری که از همین شعبه در ۱۹ دسامبر ۲۰۰۰ صادر شد به چشم می‌خورد. در پرونده مربوط به این رأی، شخصی، به منظور خرید سهام یک شرکت، به فروشندگان، چک‌هایی داد که به علت نداشتن محل، غیرقابل پرداخت اعلام شد. از سوی دیگر، خریدار که براساس سند انتقال، متعهد شده بود فروشندگان را از رهن غیرمنقول، بری‌الذمه کند تعهد خود را انجام نداد. فروشندگان، با این ادعا که تنظیم‌کننده سند، در انجام وظیفه آگاه‌سازی و هشداردهی، کوتاهی کرده است از او شکایت کردند. اما

۱. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۱.

۲. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۲.

دادگاه پژوهش، شکایت آنها را مردود دانست. زیرا احراز کرده بود که فروشندگان به‌رغم پرداخت مبالغ چک‌ها و عدم اجرای تعهد مربوط به رهن، حتی سعی نکردند از تضمین‌هایی که علیه خریدار، در اختیار داشتند - یعنی گرو گرفتن سهام واگذارشده و فسخ قرارداد - استفاده کنند و علاوه بر این، درخواست نکرده بودند که قرارداد انتقال سهام - که مشروط به فک تضمین‌های رهنی بود - باطل اعلام شود. فرجام‌خواهی از این رأی، پذیرفته نشد زیرا از نظر دیوان عالی کشور، بر مبنای موارد احرازشده، فروشندگان، دلیلی بر ایراد خسارت توسط تنظیم‌کننده سند ارائه نداده بودند.

این آراء، نشان‌دهنده آن هستند که دیوان عالی کشور می‌خواهد جبران زیان ناشی از تلف شدن طلب یا تضمین را وابسته به اثبات امکان‌ناپذیری الزام به پرداخت، از راه‌های حقوقی - غیر از راهی که سردفتر، او را از آن محروم کرده است - بگرداند. (آن متعهدله که ادعای ضرر و زیان دارد یا باید ثابت کند از همه این راه‌ها استفاده کرده است و یا این که ثابت نماید طلب او به‌طور قطعی، تلف شده است. فقط یک محکومیت مشروط قابل قبول خواهد بود زیرا مسؤولیت سردفتر را منوط به عدم پرداخت به متعهدله می‌گرداند. اما رأی دیگری هم در روز ۱۹ دسامبر ۲۰۰۰ توسط شعبه اول مدنی صادر شده است که نشان می‌دهد حتی گاهی در صورت عدم اثبات استفاده از دیگر راه‌های حقوقی پیش‌روی زیان‌دیده، ممکن است شرط حتمیت زیان، تحقق یابد.

بعد از گشایش اعتبار برای یک شرکت بساز و بفروش، طرف‌ها توافق کردند قیمت واحدهای ساخته‌شده توسط شرکت، مستقیماً به بانک وام‌دهنده پرداخت شود و این شرط در اسناد فروش واحدها نیز درج شده بود. باوجوداین، بر اثر تقصیر سردفتر تنظیم‌کننده اسناد، بخش بزرگی از بهای فروش، مستقیماً به فروشنده پرداخت شد. چون شرکت، تصفیه شده بود بانک از سردفتر شکایت کرد و دادگاه پژوهش، حق را به بانک داد. سردفتر، با استناد به رویه‌ای که پیش‌تر ذکر شد مدعی بود که زیان، حتمی نبود. زیرا بانک هنوز می‌توانست در روند تصفیه شرکت بساز و بفروش به حق خود برسد. بااین‌حال، فرجام‌خواهی سردفتر، رد شد. در رأی دیوان عالی کشور آمده است: «در صورت ارتکاب تقصیر، نمی‌توان

علیه زیان دیده، به امکان استفاده از راه‌های حقوقی، غیر از آن راه‌هایی که در ابتدا قابل پیش‌بینی بودند، استناد کرد.^۱ چه برداشتی می‌توان از این رأی داشت و به‌ویژه، چگونه می‌توان آن را با آرای قبلی، سازگار کرد؟

خوشبختانه تحلیل آقای مستشار اوبر، به خوبی مسأله را روشن ساخته است.^۱ به نظر این نویسنده، باید دو مورد را از یکدیگر تفکیک کرد: ۱ - موردی که راه‌های حقوقی باقی‌مانده برای زیان دیده، «از ابتدا پیش‌بینی شده» بودند تا حقوق وی، حفظ شود. در این صورت، تا زمانی که از این راه‌ها استفاده نشده باشد زیان، قطعی نیست. ۲ - موردی که راه‌های حقوقی ممکن، «نتیجهٔ تقصیر ارتکاب‌یافته» هستند. در این صورت، اگر این راه‌های حقوقی، بدون تقصیر سردفتر، بی‌فایده شده باشند، زیان، قطعی است. مثل حالتی که قرارداد، یک شیوهٔ ویژه را برای تضمین پرداخت به متعهدله، پیش‌بینی کرده باشد، مانند پروندهٔ ذکر شده.

این تفکیک، ماهرانه است اما اجرای آن دشوار. زیرا همیشه تقصیر سردفتر، متعهدله را وادار می‌کند که از راه‌های حقوقی استفاده کند که اگر می‌توانست از آن راهی که سردفتر، او را از آن محروم کرده است استفاده کند - دیگر استفاده از آن راه‌ها بی‌فایده بود. از سوی دیگر، معلوم نیست که این تفکیک، همیشه رعایت شود. زیرا وقتی که تقصیر یک سردفتر، موجب بطلان قرارداد فروش شود قاعدتاً باید باعث شود که زیان خریدار - که خواهان بازپس‌گیری ثمن است - حتمی و مسلم محسوب شود در حالی که دیوان عالی کشور، خلاف آن، رأی داده است (شعبه اول مدنی، ۲۵ نوامبر ۱۹۹۷ و یکم ژوئن ۱۹۹۹).

به‌ویژه، درستی این تفکیک نیز قابل مناقشه است. زیرا اگر راه‌های حقوقی که برای متعهدله، باقی مانده‌اند به وی امکان می‌دهند که به طلب خود برسد، دیگر ماهیت این راه‌ها چه اهمیتی دارد؟ آنچه مهم است این که آیا طلب، به‌طور قطعی تلف شده است (زیان قطعی) یا این که هنوز قابل پرداخت است (زیان غیرقطعی)؟

1 . Aubert, Defrénois, 2001. 258.

در پرونده اخیر، متعهدله وام‌دهنده که بر اثر تقصیر سردفتر اسناد رسمی، مزیت پرداخت مستقیم وام، توسط خریداران واحدهای ساختمانی فروخته شده را از دست داده بود و با تصفیه شرکت بساز و بفروش - که متعهد بود - روبه‌رو شده بود بی‌تردید فرصت‌های بسیار خوبی را برای دریافت کامل طلب خود، از دست داده بود. از نظر ما، به همین دلیل بود که زیان، قطعی شناخته شد، هرچند که اگر بخواهیم سخت‌گیرانه قضاوت کنیم، تا زمانی که فرصت‌هایی وجود دارد، فقط زیان از دست‌دادن یک فرصت، قابل جبران است! اما در این جا می‌توان اعتقاد داشت که همه فرصت‌ها از بین رفته بودند.^۱

*

مسئولیت سردفتر اسناد رسمی و قطعیت زیان

رأی شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور، ۲ اکتبر ۲۰۰۲

دیوان عالی کشور، پس از تردیدهای بسیار، سرانجام پذیرفت که مسئولیت سردفتری که تقصیر او، متعهدله را از یک تضمین یا یک اقدام قضایی محروم می‌کند، صرفاً یک مسئولیت فرعی است. زیرا نسبت به تحقق زیان (آن) متعهدله که هنوز می‌تواند با انجام یک اقدام حقوقی، به طلب خود برسد، تردید وجود دارد. بنابراین وی پیش از آن که سردفتر را مسؤول بداند نخست باید از همه این اقدام‌ها علیه متعهد، استفاده کند^۳ مگر آن که ثابت کند طلبش، به‌ویژه به علت ناتوانی مالی بدهکار، به‌طور قطعی از دست‌رفته است.^۴ یک رأی جدید - که در پی بطلان یک قرارداد فروش، درباره طلب خریدار برای بازپس‌گیری ثمن، صادر شده است - همین نکته را یادآور می‌شود و ذکر می‌کند که محکومیت سردفتر، فقط در صورتی امکان‌پذیر است که احراز شود، متعهد، توان مالی بازپرداخت ثمن را ندارد

(رأی شعبه اول مدنی، ۱۰ ژوئیه ۲۰۰۲).^۵

1. RTD civ. Avril/Juin, 2001, p. 370.

2. Civ. 1^{re}, 2 oct. 2002, n°1445 F-P+B, Barbreau c/Marceau Castets et autre, Bull. Civ. I, n°226.

۳. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۱ و ۶۳ و همچنین:

Civ. 1^{re}, 2 avr. 1997, RTD civ. 1997. 665; Civ. 1^{re}, 6 nov. 2001, Resp. civ. et assur. 2002. Comm. 30.

۴. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۰.

5. Civ. 1^{re}, 10 Juill. 2002, Resp. civ. et assur. 2002. Comm. 338.

باین حال، دیوان عالی کشور، پذیرفته بود که اگر تقصیر سردفتر، استفاده از یک راه حقوقی را - که طرف‌های قرارداد، به‌طور اختصاصی پیش‌بینی کرده‌اند به‌طوری که توسل به دیگر راه‌ها را بی‌فایده می‌کند - ناممکن گردانده باشد، ممکن است گاهی در این‌گونه موارد، شرط حتمیت زیان، تحقق بپذیرد (رای شعبه اول مدنی، ۱۹ دسامبر ۲۰۰۰). به نظر می‌رسد که دیوان عالی کشور، دو فرض را به‌صورت ماهرانه از یکدیگر تفکیک کرده است؛ یکی فرضی که راه‌های حقوقی که زیان‌دیده، امکان اقدام به آن را دارد، به همین منظور، پیش‌بینی شده باشند که در این صورت، تا زمانی که اقدام به این راه‌ها نشده باشد، زیان، مورد تردید است و فرض دیگر این که راه‌های حقوقی ممکن، صرفاً نتیجه ارتکاب یک تقصیر باشند که در این صورت، اگر اقدام به این راه‌های حقوقی، بدون تقصیر سردفتر نیز بی‌فایده می‌بودند، زیان، حتمی است. رأی شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور، مورخ ۲ اکتبر ۲۰۰۲، همین رویه قضایی را تأیید کرده است. زیرا زیان ناشی از تقصیر سردفتر را حتمی دانسته است.

در این پرونده، یک بیوه‌زن که همراه با پسرش، ساختمان‌هایی را به‌صورت مشاع به ارث برده بود، بدون اجازه وی، به فروش رساند و پولش را دریافت کرد. پسر که از این فروش، چیزی عایدش نشده بود، علیه سردفتر شکایت کرد. ایرادی که او به کار سردفتر وارد می‌کرد این بود که به اندازه کافی در مورد منشأ مالکیت ساختمان‌ها تحقیق نکرده است. چرا که اگر این کار را می‌کرد درمی‌یافت که مال فروخته‌شده، مشاع بوده است. بنابراین او، یک بیع زیان‌بار را به ثبت رسانده است. اما دادگاه پژوهش، ادعای او را مردود دانست. استدلال دادگاه مذکور، این بود که زیان ناشی از تقصیر سردفتر، حتمی نبوده است. زیرا زیان‌دیده، ثابت نکرده بود که برای او امکان‌پذیر نبوده است که به واسطه اقامه دعوی مالکیت یا فسخ به علت غبن، علیه خریداران و یا ادعای دریافت بها (ثمن معامله) علیه مادرش، به حقوق خود دست پیدا کند. بدین ترتیب، دادگاه پژوهش، همان رویه‌ای را که در بالا ذکر شد به اجرا درآورد و به سردفتر، این امکان را داد که متعهدله را ملزم کند که نخست به متعهد رجوع کند و لذا به مسؤولیت او، جنبه فرعی بخشید. اما دیوان عالی کشور،

این رأی را نقض کرد. استدلال دیوان عالی این بود که این راه‌های حقوقی «که صرفاً نتیجه وضعیت زیان‌باری بود که توسط سردفتر ایجاد شده است» به گونه‌ای نبودند که جبران زبانی را که زیان‌دیده به آن استناد می‌کند منتفی سازند.

علت این که شرط حتمیت زیان، تحقق یافته است این است که سردفتر، نه تنها متعهدله را از یک تضمین یا الزام متعهد به انجام موضوع تعهد - که به او امکان می‌داد طلبش را بازیابد - محروم کرده است بلکه یک وضعیت زیان‌بار ایجاد کرده است که زیان‌دیده را وادار می‌کند برای جبران زیان خود، چند دعوا اقامه کند. در این وضعیت، این که مال مشاع، بدون موافقت یکی از مالکان فروخته شده باشد، بدون آن که او توانسته باشد سهم خود را از بهای آن بردارد - صرف‌نظر از دعاوی‌ئی که او می‌تواند برای احقاق حق خود اقامه نماید - یک ضرر مسلم و حتمی است. بنابراین، می‌توان زیان ناشی از ازدست‌دادن راه‌های حقوقی برای دریافت طلب - که به علت احتمالاتی که دربردارد، یک زیان نامطمئن است - و زیان حتمی ناشی از انتفا یا ازدست‌دادن یک حق (و نه فقط، یک راه حقوقی) را از یکدیگر، قابل تفکیک دانست.

باوجوداین، حتمیت زیان، به این شکل - یا فقط به این شکل - به این دلیل که راه‌های حقوقی ممکن، نتیجه تقصیر سردفتر هستند حاصل نمی‌شود. زیرا در همه مواردی که پرداخت یک طلب، به علت ازدست‌رفتن یک تضمین یا منتفی شدن یک اقدام قضایی، در معرض خطر باشد و این خطر، قابل انتساب به سردفتر باشد، تقصیر ارتکاب‌یافته، متعهدله را وادار می‌کند به اقدامات حقوقی متوسل شود که اگر او می‌توانست از آن اقدامی که سردفتر، فرصت استفاده از آن را از بین برده است استفاده کند، دیگر آن اقدامات حقوقی، بی‌فایده بودند. از نظر ما، در چنین وضعیتی، مسأله واقعی این است که آیا راه‌های حقوقی که برای متعهدله باقی مانده است به او این امکان را می‌دهند که طلب خود را بازیابد؟ فقط در صورتی زیان، حتمی خواهد بود که پاسخ، منفی باشد.

اما اگر ازدست‌دادن قطعی طلب، به اثبات نرسد، آنچه که صرف‌نظر از طلب قبلی، توجیه‌کننده پذیرش زیان حتمی است، وضعیت زیان‌بار ناشی از تقصیر سردفتر است و این

پرونده، کاملاً همین حالت را نشان می‌دهد، زیرا زیان دیده که در قرارداد فروش ثبت شده توسط سردفتر، دخالتی نداشته است، هیچ‌طوبی نداشته تا تقصیر، بازپس‌گیری آن را در معرض خطر قرار دهد. بنابراین، آنچه که حتمیت زیان ادعا شده را توجیه می‌کند ایجاد یک وضعیت زیان بار است که عبارت از آسیب به یک حق است.^۱



زیان و مسؤولیت سردفتر اسناد رسمی

رأی شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور (۲۳ سپتامبر ۲۰۰۳)^۲

مسأله وجود یا حتمیت زیان، یک شرط سنتی مسؤولیت مدنی است که اهمیت آن روبه‌افزایش است و همواره در مرکز بحث، قرار دارد. مسؤولیت سردفتران اسناد رسمی نیز تا حدود زیادی به این مسأله دامن می‌زند و این تحلیل و این رأی شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور، شاهی بر این مدعاست.

یک زن و شوهر، با تنظیم سند رسمی در ۳ مه ۱۹۹۰، یک قطعه زمین و یک آپارتمان را به فروش رساندند. چند سال بعد، هنگامی که خریدار، زمین را به معرض فروش گذاشت متوجه شد که زمین مجاور، در این زمین، حق ارتفاق دارد که براساس آن، مالک، از حق ساخت‌وساز، محروم شده بود. در عین حال، در سند رسمی که در سال ۱۹۹۰ تنظیم شده بود، به این مسأله اشاره‌ای نشده بود، در حالی که در سند قبلی فروش که در سال ۱۹۸۶ توسط همان سردفتر تنظیم شده بود، مورد اشاره قرار گرفته بود. خریدار از سردفتر و فروشندگان شکایت کرد و جبران خسارت ناشی از تقصیرهای هر یک از آنها - مربوط به کاهش ارزش مال، ناشی از حق ارتفاق - را خواستار شد. دادگاه پژوهش، خوانده‌ها را به‌طور تضامنی محکوم کرد که غرامتی را که در ماده ۱۶۳۸ ق.م.ق.^۳ به عنوان ضمان

1 . RTD civ. 2003, Janvier/ Mars, p. 97.

2. Civ. 1^{re}, 23 sept. 2003, SCP Louf, Soubry et Loufe c/époux Bourreau et autres, arrêt n°1047 FS-P, Bull. Civ. I. n°189; Defrénois, 2003, 1579, obs. J-L. Aubert.

۳. ماده ۱۶۳۸ ق.م.ق. «اگر ارت فروخته شده، بدون این‌که اعلام شده باشد تحت حقوق ارتفاقی فاقد علامت خارجی باشد و این حقوق، به اندازه‌ای اهمیت داشته باشد که بتوان پنداشت اگر خریدار از آن آگاه می‌شد، آن را نمی‌خرید، او می‌تواند - در صورتی که نخواهد غرامت بگیرد - قرارداد را فسخ کند».

درک،^۱ پیش‌بینی شده است، به خریدار پرداخت کنند و پس از آن که فروشندگان علیه سردفتر اقامه‌دعا کردند، سردفتر را نیز محکوم کرد به جبران خسارتی که فروشندگان، به علت محکومیت متحمل شده‌اند.

دیوان عالی کشور، این رأی را بر مبنای فرجام‌خواهی سردفتر و به استناد مواد ۱۳۸۲ و ۱۶۳۸ ق.م.، نقض کرد. دیوان، دو دلیل متفاوت را ذکر می‌کند که اولی، وجود خسارت فروشندگان را نفی می‌کند و دومی، عدم ایراد خسارت به خریدار را احراز می‌کند.

* رأی صادره، با استناد به ضمان درک مذکور در ماده ۱۶۳۸، نخست ذکر می‌کند: «اجرای این ضمان که طرف‌های قرارداد، آزادانه آن را پذیرفته بودند، نمی‌تواند زبانی محسوب شود که سردفتر تنظیم‌کننده سند، موظف به جبران آن شود». بنابراین به‌رغم تقصیر سردفتر که تردیدی در آن نیست وی موظف نبود که به علت عدم اظهار یک حق ارتفاق نآشکار، خسارت فروشنده را که ناشی از محکومیت به عنوان ضمان درک بود و فروشنده در برابر خریدار، ملزم به آن بود، جبران نماید.

این راه‌حل، شگفت‌آور است. بی‌تردید، عجیب به نظر می‌رسد که منعقدکننده قرارداد، با استناد به وظیفه تضمین، ادعای ضرر و زیان کند. زیرا در نظر اول، تصور آن دشوار است که یک دین، زیان قابل جبران محسوب شود. باوجوداین، وقتی که پیدایش این دین، به‌طور کامل یا جزئی، ناشی از فعل یک شخص ثالث باشد معقول به نظر می‌رسد که او را وادار به مشارکت در آن کرد. این موضوع رجوع پس از پرداخت یک دین است که در میان متعهدان یک دین واحد، رایج است. زیرا براساس این رجوع، دین جبران خسارت، بین‌شان تقسیم می‌شود و گاهی نیز به عهده یکی از آنها گذاشته می‌شود. شاید در پاسخ گفته شود

۱. تعهد ناشی از قرارداد فروش که فروشنده را موظف می‌کند شیء فروخته شده را بدون هیچ مشکلی به تصرف خریدار درآورد. وظیفه ضمان درک به خریدار امکان می‌دهد که در صورت ایجاد مزاحمت در تصرف شیء، علیه فروشنده اقامه‌دعا کند. این مزاحمت ممکن است ناشی از ادعای مالکیت ازسوی یک شخص ثالث یا هزینه‌های اعلام نشده به هنگام فروش باشد. در این صورت، خریدار می‌تواند خواستار بازیافت قیمت فروش و دریافت غرامت شود.

در این صورت، رجوع به منظور جانشینی است و بنابراین، حق جبران خسارت زیان دیده، توسط پرداخت کننده اجرا می شود. اما رجوع ها، همیشه مبتنی بر جانشینی قانونی نیستند زیرا رویه قضایی در برخی از زمینه ها، رجوع های شخصی را - که باعث می شود پرداخت کننده، از متعهدان، طلبکار شود - پذیرفته است.^۱ در این حال، رجوع کننده، خود را از زیان دیده می داند و به زیان ناشی از پرداخت هزینه جبران خسارت - که به تنهایی و بدون رجوع به دیگر متعهدان متحمل شده است - استناد می کند. بنابراین، در چنین وضعیتی، شگفت آور است که رأی دیوان کشور (دقیقاً مانند عبارات فرجام خواه) بدیهی می داند که اجرای یک تضمین ناشی از تعهد قراردادی، یک زیان قابل جبران محسوب نشود در حالی که دیوان کشور در مورد دیگر دیون جبران خسارت، در پذیرش خلاف آن، تردیدی نمی کند.^۲

اما باید در نظر داشت که به رغم عبارات ماده ۱۶۳۸ که برای خریدار، امتیاز انتخاب میان «فسخ» و دریافت «گرامت» را پیش بینی می کند، این گرامت، بیشتر به عنوان بازپس دهی میزان پرداخت شده مازاد بر قیمت تلقی می شود تا به عنوان جبران خسارت. این به اصطلاح «گرامت» که در قانون آمده است در واقع مربوط به کاهش ارزش زمین، ناشی از وجود یک حق ارتفاق پنهان است و این گرامت، معادل کاهش قیمت است و موضوع، دعوی ارزیابی^۳ برای تضمین عیوب پنهان است. در این چهارچوب، موضع دیوان عالی کشور، بی سابقه نیست. زیرا این مرجع قضایی، پیش از این نیز بارها رأی داده بود که وظیفه فروشنده در پس دادن ثمن دریافت شده، پس از بطلان یا فسخ قرارداد، یک خسارت قابل جبران محسوب نمی شود (مانند آرای شعبه اول مدنی، ۱۳ اکتبر ۱۹۹۹ و ۲۳ مارس ۲۰۰۳)^۴ و این نشان می دهد که صرف وظیفه پس دادن ثمن، یک خسارت نیست. زیرا فروشنده، در عوض، مال

۱. در این زمینه ر.ک.: Viney et Jourdain, op. cit, n°423-1.

۲. همان.

۳. دعوایی که به واسطه آن، خریدار، به علت وجود عیوب پنهان، خواستار کاهش قیمت می شود.

Guillien, Vincent, Guinchart et Montagnier, op. cit. . p. 11.

4. Civ. 1^{re}, 23 mars 2003, RTD civ. 2003. 505.

فروخته شده را بازپس می‌گیرد. بنابراین، پس‌دادن بخشی از ثمن، باید به صورت مشابهی تحلیل شود. زیرا منظور از آن، ایجاد مجدد تعادل در قراردادی است که از عوض کافی محروم شده بود. بنابراین؛ دیگر، پس‌دادن، به هیچ وجه، یک خسارت محسوب نمی‌شود. دیوان عالی کشور در پرونده‌ای که یک فروشنده، در پی کاهش قیمت پیش‌بینی شده در ماده ۱۶۴۴ ق.م.، به بازپس‌دهی جزیی ثمن، محکوم شده بود، ذکر کرد که صرف این بازپس‌دهی، یک خسارت قابل جبران محسوب نمی‌شود (رای شعبه اول مدنی، ۱۶ ژانویه ۲۰۰۱).^۱

با وجود این، ملاحظه می‌شود که ممکن است شرایطی غیر از بازپس‌دهی، توجیه‌کننده جبران خسارت باشند (رای شعبه اول مدنی، ۱۳ اکتبر ۱۹۹۹ و ۱۶ ژانویه ۲۰۰۱) مانند هزینه‌هایی که فروشنده متحمل شده است، درآمدها یا سودهای ازدست‌رفته یا محکومیت فروشنده به جبران ناشی از فروش که به خریدار وارد شده باشد. ولی واقعیت این است که در این پرونده، چنین شرایطی ادعا نشده است.

* این بار، رأی دیوان عالی کشور، برای نقض محکومیت سردفتر به جبران خسارت خریدار، این ایراد را به رأی دادگاه پژوهش وارد می‌کند که «وجود خسارت وارد به خریدار، ناشی از عدم امکان دریافت هرگونه بازپرداخت» را احراز نکرده است. این یک رویه قضایی شناخته شده است که چند سال است محکومیت سردفتر را منوط می‌کند به پیگردهای بیهوده علیه متعهدی که پس از بطلان یا فسخ فروش، ملزم به بازپس‌دهی ثمن شده است و بدین ترتیب برای مسؤولیت سردفتر، ویژگی تبعی قائل شود (مانند رأی یکم ژوئن ۱۹۹۹). این رویه قضایی، مبتنی بر شرط حتمیت زیان است و هر بار که تقصیر یک سردفتر، متعهدله را از فرصت پس‌گرفتن طلبش - چه پس‌گرفتن قیمت فروش باشد و چه هرگونه طلب دیگر - محروم کرده باشد همین رویه اعمال می‌شود. تا زمانی که عدم امکان بازپس‌گیری طلب - به‌ویژه با اثبات ناتوانی مالی متعهد - ثابت نشده باشد، خسارت، غیرحتمی تلقی می‌شود.^۲ در واقع تا زمانی که طلب، قابل دریافت باشد متعهدله، متحمل هیچ‌گونه زیانی نمی‌شود. این رویه، در همه مواردی که متعهدله، چند متعهد تضامنی را در برابر خود دارد نیز معتبر

1. Civ. 1^{re}, 16 Janv. 2001, Bull. Civ. I, n°4; Defrénois, 2001. 722, obs. J-L. Aubert.

۲. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۱.

است: تا زمانی که ثابت نشده باشد که یکی از آنها ناتوان از پرداخت است خسارت متعهدله، حتمی نخواهد بود. زیرا او می‌تواند علیه دیگر متعهدان اقامه دعوا کند. در عین حال، این به معنای آن نیست که وی حق نداشته باشد از همه آنها شکایت کند. در صورت شکایت وی آنها نمی‌توانند در دفاع از خود، به حتمی نبودن زیان، استناد کنند. بنابراین برای پیروی از تحلیل دیوان عالی کشور باید *سلسله مراتب دیون* را پذیرفت که عبارت است از دین متعهد، دین سردفتر و حق سردفتر در مطالبه این که دین، ابتدائاً از اموال متعهد اصلی استیفا شود. این سلسله مراتب، بدان دلیل است که دین سردفتر، صرفاً جبران خسارت است. در حالی که دین متعهد، یا پس‌دادن است و یا پرداخت ثمن. لذا دین سردفتر، فقط باید به‌عنوان تضمین دین متعهد، وارد عمل شود. سردفتر، شریک در مسؤولیت متعهد نیست. زیرا او در ایراد خسارت به خریدار که از هم‌اکنون، زیان‌دیده محسوب می‌شود، نقشی نداشته است. تأثیر تقصیر سردفتر بر حتمیت زیان، برحسب موارد، تفاوت پیدا می‌کند. گاهی او فرصت‌های متعهدله را برای دریافت طلبش از بین می‌برد.^۱ تا زمانی که متعهدله، از فرصت خود استفاده نکرده و همه تضمین‌ها و راه‌های حقوقی ممکن را به کار نبرده باشد، خسارت او حتمی نیست.

گاهی نیز سردفتر وضعیتی را به وجود می‌آورد که به‌طور بالقوه، خطرناک است و زیان‌دیده را وادار می‌کند که برای پیشگیری از اتلاف طلبش، اقامه دعوا کند مانند موردی که قرارداد فروش، به علت تقصیر او، باطل یا فسخ می‌شود یا هنگامی که پرداخت یک وام، منتفی می‌شود (*رای شعبه اول مدنی، ۲۹ فوریه ۲۰۰۰ که سردفتر را به‌طور مشروط، محکوم کرد*).^۲ توجیه تبعی بودن مسؤولیت سردفتر، دشوارتر است. زیرا او نه تنها خریدار یا وام‌گیرنده را از یک تضمین و فرصت پرداخت، محروم کرده است بلکه او را در وضعیت نامساعدی قرار داده به‌طوری که او را وادار به اقامه دعوا کرده و در معرض خطر عدم پرداخت قرار داده است. اما واقعیت این است؛ تا زمانی که این خطر، تحقق نیافته باشد - به‌ویژه اگر دلیلی بر این که پرداخت در معرض خطر است، وجود نداشته باشد - خسارت، همچنان مورد تردید است. سرانجام، گاهی سردفتر، یک وضعیت زیان‌بار را به وجود می‌آورد که زیان‌دیده برای

۱. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۳ و همچنین: Civ. 1^{re}, 2 avr. 1997, RTD civ. 1997. 665.

۲. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۳ و همچنین:

۲. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۲.

خروج از آن، ناگزیر به اقامه دعواهایی می‌شود که موفقیت‌آمیز بودن آنها، بسیار بعید است. در چنین شرایطی، دیوان عالی کشور، دیگر مسؤولیت سردفتر را منوط به آن نمی‌داند که قبلاً این دعاوی، اقامه شده باشد.^۱ خسارت، دیگر وابسته به دانستن این مسأله نیست که آیا هنوز امکان آن هست که طلب، پرداخت شود یا ثمن، پس داده شود. زیرا خسارت، صرف‌نظر از هرگونه طلب پیشین و به صرف ایجاد وضعیتی که تقصیر سردفتر، برای زیان دیده به وجود آورده است، تحقق می‌یابد.

در این پرونده، سردفتر در اجرای ضمان درک فروشنده، مشارکت داشت و این، جزو دومین موردی است که پیش‌تر ذکر شد. خریدار که بر مبنای ماده ۱۶۳۸ حق داشت قرارداد فروش را فسخ کند یا غرامت بخواهد، ترجیح داد که غرامت بخواهد و یا به‌طور دقیق‌تر، به علت کاهش ارزش زمین - که ناشی از عدم امکان ساخت‌وساز در آن بود - بخشی از بهای پرداخت‌شده را پس‌بگیرد. بنابراین، تا زمانی که بازپس‌گیری ثمن اضافی، ممکن به‌نظر آید، خسارت، حتمی نیست. دیوان عالی کشور، با تأیید نکردن محکومیت سردفتر، براساس آن رویه قضایی که مسؤولیت سردفتر را منوط به عدم امکان بازپس‌گیری ثمن می‌کند، عمل کرد. با این تفاوت که در این‌جا، امکان بازپس‌گیری بخشی از قیمت، امکان‌پذیر بود.^۲

قطعیت زیان و مسؤولیت سردفتر اسناد رسمی:

وجود ابهام و لزوم رفع آن

آرای شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور در ۲۰۰۴ و ۲۰۰۵

مدتی است که شعبه اول مدنی دیوان کشور، تلاش می‌کند تا میان مواردی که تقصیر سردفتر اسناد رسمی (یا یک حقوق‌دان) به یک متعهدله، زیان قطعی رسانده باشد و مواردی که این زیان به اندازه لازم، قطعی نباشد تفکیک قائل شود.^۳ اگرچه این تفکیک ماهرانه‌ای

۱. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۳ و ۶۴ و همچنین:

Civ. 1^{re}, 7 mai 2002, Bull. Civ. I, n°212; D. 2003. 998, note, J. Fischer; JCP 2003. I. 154, n°20, obs. G. Viney.

2. RTD civ., Janvier/ Mars 2004, p. 99.

۳. درباره این وضعیت رویه قضایی ر. ک.:

C. Brière, LA Certitude du préjudice dans la responsabilité des professionnels du droit, Resp. civ. et assur. 2004. comm. 17.

است اما کاملاً قانع کننده نیست و باید پذیرفت که به تدریج که آرای بیشتری این تفکیک را اعمال می کنند - و شمار این آراء هم رو به افزایش است - خط تقسیم میان این دو نوع وضعیت، کم رنگ تر می شود. پیش از این، در تحلیلی کوشیدیم که این آراء را بر شماریم و دلایل راه حل های متفاوت را مطرح کنیم.^۱ اما آرای که به تازگی صادر شده اند به طبقه بندی مذکور، پای بند نیستند و حتی ابهام بیشتری ایجاد می کنند و این دیدگاه را تقویت می کنند که بهتر است برای قطعیت زیان در مسؤولیت متخصصان حقوق، شیوه های ساده تر و معیارهای روشن تری وضع شود.

فرض مورد نظر این است که یک متعهدله ادعا کند بر اثر تقصیر سردفتر اسناد رسمی (یا گاهی یک وکیل دادگستری) حقی را از دست داده است. دیوان عالی کشور، پس از آن که پذیرفت ضمان سردفتر، نسبت به متعهد، فرعی نیست، از سال ۱۹۹۷ مقرر داشت که تا زمانی که متعهدله ثابت نکند که متعهد را بیهوده تحت پیگرد قرار داده یا بازپس گیری طلب، غیرممکن شده است، زیان، قطعی نیست. این موضع، از نو، مسؤولیت سردفتر را تا حدودی فرعی می ساخت. آرای که در این جهت صادر شده اند اغلب به ازدست رفتن یک تضمین، بر اثر تقصیر سردفتر مربوط می شوند (رای شعبة اول مدنی، ۳ آوریل ۱۹۹۷ و ۷ نوامبر ۲۰۰۰)^۲ یا به قرارداد فروش که بر اثر تقصیر سردفتر، باطل یا فسخ شده باشد و زیانی که بر خریدار وارد شده، این است که باید بازپس گیری ثمن پرداخت شده را مطالبه کند (رای شعبة اول مدنی، یکم ژوئن ۱۹۹۹، ۲۳ سپتامبر ۲۰۰۳^۳ و شعبة سوم مدنی، ۲۳ ژوئن ۲۰۰۴).^۴ آرای جدیدی، این راه حل را که ناشی از یک برداشت سخت گیرانه از شرط قطعیت زیان است اعمال کرده اند. به عنوان نمونه، یک دادگاه تجدیدنظر، سردفتری را به آن علت که وجه خرید یک ساختمان را در عین این که مورد رهن بود - به فروشنده پرداخت کرده بود محکوم به جبران خسارت کرد،

۱. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۵.

2. Civ.1^{re}, 2 avr. 1997, RTD civ. 1997. 665; 7 nov. 2000. Bull. I n°277; D.affaires, 2000.435; Defrénois, 2001, 258, obs. j. L. Aubert.

۳. ر.ک.: تحلیل ش. ۶۱ و ۶۵.

4. Civ. 3^e, 23 Juin 2004, Bull. Civ. III, n°126.

اما شعبه اول مدنی دیوان کشور، رأی آن را نقض کرد. دلیل رأی دیوان این بود که متعهدله می‌توانست با اقامه دعوا علیه خریدار، به حق خود برسد و لذا وجود یک زیان قطعی را به اثبات نرسانده بود (رأی شعبه اول مدنی، ۲۸ سپتامبر ۲۰۰۴).^۱

دیوان عالی کشور، جبران زیان خریدار، ناشی از بطلان فروش را نیز وابسته به این می‌داند که ثابت شده باشد پس گرفتن بهای پرداخت‌شده، قطعاً غیرممکن باشد. دادگاه تجدیدنظر، یک سردفتر را با فروشنده به‌طور تضامنی به پس دادن بهای پرداخت‌شده محکوم کرد. دیوان کشور، رأی این دادگاه را نقض کرد. علت عنوان شده برای نقض رأی این بود که فقط در صورتی می‌توان سردفتر را به تضمین از خریدار، محکوم کرد که بازگرداندن بها از سوی فروشنده، قطعاً ناممکن شده باشد (رأی شعبه اول مدنی، ۹ نوامبر ۲۰۰۴).^۲

در پرونده‌ای دیگر، دادگاه تجدیدنظر، یک وکیل دادگستری را که در جریان استیفای دسته‌جمعی طلب طلبکاران، در اعلام طلب یکی از موکلانش تأخیر کرده بود محکوم به جبران خسارت کرد. اعتقاد دادگاه این بود که دریافت طلب او ناممکن شده است و او دیگر راهی برای دریافت آن ندارد. از نظر دیوان کشور، براساس دلایل رأی فرجام‌خواسته، ثابت نمی‌شود که دریافت طلب، قطعاً ناممکن باشد (رأی شعبه اول مدنی، ۱۸ ژانویه ۲۰۰۵).^۳

در همه این موارد، عدم قطعیت زیان، ناشی از این است که امکان اقامه دعوا برای زیان دیده وجود داشته است. باوجوداین، هرچند ممکن است بتوان پذیرفت که از دست دادن یک تضمین - که صرفاً فرصت دریافت طلب را از بین می‌برد - فقط در صورتی یک زیان قطعی محسوب شود که دریافت طلب، ناممکن شده باشد. اما اگر تقصیر سردفتر موجب بطلان یا فسخ قرارداد فروش شده باشد و خریدار را وادار کرده باشد که برای پس گرفتن بهای پرداخت‌شده، علیه فروشنده اقامه دعوا کند، دیگر این مورد با مورد قبل، تفاوت

1. Civ. 1^{re}, 28 sept. 2004, Legourgue c/ Lebreton, pourvoi n° 02-11-2888, Bull. Civ. I. n° 213.

2. Civ. 1^{re}, 9 nov. 2004, Deyvaux C/consorts Bachelot, pourvoi n° 01-16. 382, F-P+B, Bull. Civ. I, n°259; JCP 2005. I. 114, n° 1, obs. P. Grosser.

3. Civ. 1^{re}, 18 janv. 2005, pourvoi n° 03-10. 468, non publié au Bulletin.

می‌کند. زیرا تقصیر سردفتر، یک وضعیت زیان‌بار را به وجود آورده است که می‌تواند موجب مسؤولیت او شود و در این صورت، دیگر اهمیتی ندارد که متعهدله، این امکان را داشته باشد که به فروشنده رجوع کند. موضع دیوان عالی کشور که معتقد است عدم دریافت مبلغ پرداخت‌شده، صرفاً یک خطر است که هنوز به فعل درنیامده است، دامنه بسیار محدودی برای پذیرش قطعیت زیان قائل است. زیرا سردفتر، هم باعث شده است که طلبی برای بازپس‌گیری مبلغ ایجاد شود و هم - در نتیجه آن - باعث شده است که خطر عدم پرداخت آن، ایجاد شود. در حالی که در وضعیت قبلی، طلب و خطر، پیش از تقصیر سردفتر، وجود داشتند و سردفتر - با از بین بردن تضمینی که متعهدله در اختیار داشت - فقط خطر را افزایش داده بود.

گرایش دیگری در رویه قضایی وجود دارد که در شرایطی که گاه با موارد پیشین شباهت بسیار دارد بدون تردید، قائل به وجود زیان قطعی می‌شود. به عنوان مثال، دادگاه تجدیدنظر، سردفتری را که مانع به اجرا گذاشتن یک وثیقه رهنی شده بود، محکوم به جبران خسارت کرده بود که شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور، فرجام‌خواهی از این رأی را رد کرد. در پی مطالبه شخصی که در یک عملیات تصفیه و تقسیم اموال، مستحق تفاوت قیمت شده بود، اموال مختلف غیرمنقول متعلق به متعهد، به عنوان وثیقه قضایی، موقتاً توقیف شد. متعهد، اقدام به فروش اموال خود کرد و سردفتر هم بهای فروش را به فروشنده پرداخت کرد. دیوان کشور، رأی دادگاه تجدیدنظر را که سردفتر را محکوم به جبران زیان متعهدله کرده بود، تأیید کرد. دلیل رأی دیوان این بود که با توجه به این که وثیقه پیش‌بینی شده، به اجرا درنیامده بود زیان، قطعی بود و دیگر لزومی نداشت که متعهدله، ثابت کند برای استیفای طلبش، از دیگر راه‌های حقوقی ممکن، استفاده کرده و به نتیجه نرسیده است (رأی شعبه اول مدنی، ۲۶ اکتبر ۲۰۰۴).^۱

در پرونده‌ای دیگر، یک سردفتر در ثبت یک وثیقه تأخیر کرد و وثیقه دیگری را هم که

1. Civ. 1^{re}, 26 oct. 2004, pourvoi n° 02-20. 471, F-D, Defrénois, 2004. 1738, obs. J-L. Aubert.

مربوط به یک وام بود، ثبت نکرد. متعهدله که با عدم بازپرداخت ازسوی وام‌گیرنده روبه‌رو شده بود و نتوانسته بود آن را بازپس‌بگیرد مبلغ طلب پرداخت‌نشده‌اش را از سردفتر مطالبه کرد. یک دادگاه تجدیدنظر، دادخواست علیه سردفتر را پذیرفت و مورد تأیید دیوان کشور هم قرار گرفت. رأی دیوان به این شرح است: «زیان وارد شده به یک شخص، بر اثر تقصیر یک متخصص، یک زیان قطعی است هرچند که این امکان برای زیان‌دیده وجود داشته باشد که بر اثر وضعیت زیان‌بار ناشی از این تقصیر، دعوایی را که مختص جبران خسارت باشد، علیه یک شخص ثالث اقامه کند» (رأی شعبه اول مدنی، ۹ نوامبر ۲۰۰۴).^۱

در پرونده‌ای دیگر، به علت عدم تمدید مدت وثیقه، دادگاه پژوهش، صدور رأی را موکول به انجام پیگرد علیه شرکای شرکت متعهد کرده بود اما دیوان عالی کشور، عدم تمدید را یک زیان قطعی دانست و در رأی خود ذکر کرد: «قطعیت زیان، مستلزم آن نیست که زیان‌دیده، همه راه‌های حقوقی ممکن را برای اجرای ضمانت‌های مقرر در سند تنظیم‌شده توسط سردفتری که از او شکایت شده، آزموده باشد» (رأی شعبه اول مدنی، ۴ ژانویه ۲۰۰۵).^۲

جای شگفتی است که قضات در این پرونده‌ها، قطعیت زیان را پذیرفته‌اند^۳ در حالی که در موارد مشابه که تقصیر سردفتر، متعهدله را از یک تضمین، محروم کرده بود، زیان، قطعی شناخته نشده بود.^۴

اما مواردی وجود دارد که قطعیت زیان، بی‌درنگ، تحقق می‌پذیرد، همان‌طور که دو پرونده دیگر، این را نشان می‌دهند.

در پرونده نخست، یک مال مشاع، توسط یکی از شرکا اجاره داده شد. سردفتر، به اشتباه، به مستأجر اعلام کرد که موجر، از دیگر شرکای مال مشاع، وکالت داشته است. باوجوداین، دادگاه تجدیدنظر، به این عنوان که یک زیان کنونی به اثبات نرسیده بود و

1. Civ. 1^{re}, 9 nov. 2004, Chenailler c/société Norddeutsche Landsbank Girozentrale, pourvoi n° 02-10. 769, FS-P+B, Bull. Civ. I, n°257.

2. Civ. 1^{re}, 4 janv. 2005, SCI Les jardins de Thèbes, pourvoi n° 03-12. 527. Non publié au Bulletin.

3. Civ. 1^{re} 6 juill. 2004, Bull. Civ. I, n°201

۳. همچنین ر.ک.:

۴. ر.ک.: رأی شعبه اول مدنی، ۲۸ سپتامبر ۲۰۰۴، ۲ آوریل ۱۹۹۷ و ۷ نوامبر ۲۰۰۰ که پیش‌تر ذکر شد.

شرکای مال مشاع هم مزاحم مستأجر نشده بودند، دعوی جبران خسارت مستأجر را - که قرارداد اجاره‌اش، قابل استناد علیه شرکا نبود - مردود اعلام کرد. دیوان کشور، رأی دادگاه تجدیدنظر را نقض کرد. علت نقض رأی این بود: دادگاه تجدیدنظر می‌بایست بررسی می‌کرد که آیا به صرف قابل استناد نبودن اجاره در برابر شرکا - که می‌توانند دعوی حق انتفاع اقامه کنند - تقصیر سردفتر، به مستأجر، زیان وارد نکرده است؟ (رأی شعبه اول مدنی، ۹ نوامبر ۲۰۰۴).^۱

در پرونده دوم، یک سردفتر، بیمه نبودن فروشندگان ساختمان را در سند، ذکر نکرده بود. بعدها که عیوب مال فروخته شده ظاهر شد یک دادگاه تجدیدنظر، به این دلیل که عدم امکان دریافت غرامت از فروشندگان، به اثبات نرسیده بود دعوی علیه سردفتر را مردود اعلام کرد. دیوان کشور، این رأی را نقض کرد. متن رأی دیوان، از این قرار است: «اجرای مسؤولیت سردفتر - که جنبه فرعی ندارد - مستلزم عدم امکان دریافت غرامت از مسؤولان نیست» (رأی شعبه اول مدنی، ۴ ژانویه ۲۰۰۵).^۲

امروزه ارائه ترکیبی از آراء، دشوار است زیرا این آراء خالی از تعارض نیستند و یا مبنایشان قابل مناقشه است. بنابراین به نظر می‌رسد که بهتر است چند قاعده ساده پیشنهاد شود.

به نظر ما هرگاه که سردفتر بر اثر تقصیر خود، متعهدله را در یک وضعیت نامساعد قرار دهد یا خطر از دست دادن چیزی را ایجاد کرده باشد باید آثار زیان بار آن را به عهده بگیرد، هرچند که زیان دیده بتواند دعوایی را علیه اشخاص ثالث اقامه کند، چه این اشخاص، مسؤولان تضامنی یک زیان باشند یا متعهدان دیون قراردادی یا دین بازپرداخت وام یا حتی دیون بازپس‌دهی ثمن، پس از بطلان یا فسخ قرارداد فروش. بنابراین همان‌طور که دیوان کشور، تمایل دارد که این را تکرار کند - زیان، به واسطه یک قطعیت کافی که به صرف ایجاد وضعیت زیان بار به وجود می‌آید، به اثبات می‌رسد.

1. Civ. 1^{re}, 9 nov. 2004, Commune de Carcassonne, pourvoi n° 03-13. 481, F-P+B, Bull. Civ. I, n° 258.

2. Civ. 1^{re}, 4 janv. 2005. Pourvoi n° 02-10. 925, non publié au Bulletin.

فقط یک استثنا را بر این قاعده می‌پذیریم و آن هنگامی است که متعهدله بر اثر تقصیر سردفتر، فقط یک تضمین را از دست داده باشد. زیرا در این صورت تا زمانی که عدم امکان دریافت طلب (مثلاً از راه اثبات ناتوانی مالی متعهد) به اثبات نرسیده باشد او فقط یک فرصت پرداخت از سوی متعهد را از دست داده است ولی این پرداخت، غیرممکن نشده است و بنابراین، زیان، همچنان، غیرقطعی است.^۱

1 . RTD civ. Avril/ Juin 2005, p. 400.

نقد کتاب

نگاهی به؛

کتاب «حقوق ثبت اسناد»^۱

صولت یاوری سردارآبادی^۲

انتشار کتاب‌های جدید به‌ویژه در زمینه حقوق ثبت اسناد و خصوصاً با موضوع دفاتر اسناد رسمی، همواره نگارنده را به کنجکاوی واداشته است. زیرا تلاش این بزرگواران نویسنده سرپوشی است بر تنبلی گوشه‌نشینانی چون صاحب این قلم. چرا که به هر روی، علت اصلی نگارش این سطور، استقبال نویسنده محترم جهت طرح انتقادات و پیشنهادات اصلاحی توسط خوانندگان بوده و دلیل دیگر علاقه شخصی این‌جانب به نقد و بررسی قوانین و آیین‌نامه‌ها است. با این امید که همکار محترم از قلم‌گاه تند و زهرآگین این بنده،

۱. عباسی داکانی، خسرو، نشر میزان، تهران، چ. اول، بهار ۱۳۸۷.

* گفتنی است عنوان دیگر این کتاب «شرح قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴» است که در بخش «معرفی کتاب» شماره پیشین ماهنامه، مطالعه آن به علاقه‌مندان سفارش شده است.

** یادآوری و تأکید می‌شود که بدیهی است مسؤولیت این نوشته برعهده نگارنده آن است و ماهنامه سفارش می‌کند منتقدان و نویسندگان مطالب نقدگونه، خود، اصول نقدنویسی و اخلاق حرفه‌ای را رعایت نموده و در حفظ شأن و جایگاه علم و معلم کوشا باشند.

۲. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۱۱۶ اصفهان.

دلگیر نشود که پیشاپیش پوزش خواسته و طلب عفو می‌نمایم. مضافاً ذکر برخی نواقص و یا انتقادات چیزی از ارزش کتاب و زحمات فراوان نویسنده نمی‌کاهد. زیرا شجاعت نوشتن و آن‌را در معرض نقد دیگران قراردادن، به خودی خود، واجد ارزش بسیار است.

محاسن و مزایای کتاب:

۱ - کتاب از حیث تاریخ ثبت اسناد رسمی و به‌ویژه دفاتر اسناد رسمی و مقررات مربوط و سیر تحولات آن بسیار ارزشمند و برای همه همکاران قدیم و جدید سودمند و مفید است؛ به‌ویژه آنکه مقدمه تاریخی مناسبی نیز خواننده را به پیگیری موضوع راغب‌تر می‌کند. بنا به این دلایل و آشنایی قبلی با قلم نویسنده محترم، در جلسه عمومی کانون سردفتران و دفتریاران استان اصفهان، کتاب را به عنوان اثری ارزشمند و مفید به همکاران معرفی و خواستار مطالعه حتمی آن شدم.

۲ - از نقطه نظر بررسی تاریخی و مقایسه مقررات قبلی و فعلی و سیر تحولات قوانین و ذکر برخی نواقص و آرایه برخی پیشنهادها، کاری ارزشمند صورت گرفته که این شیوه البته ادامه سبک و سیاق قبلی نویسنده در مقالات گذشته ایشان است. قلم روان و نگارش ساده از دیگر مزایای کتاب مذکور است. علاقه تام و تمام نویسنده به قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ و اعتقاد به ابقا و مورد استناد بودن آیین‌نامه اجرایی آن (مصوب ۱۳۱۷) نیز در جای جای کتاب مشهود است.

۳ - روشن کردن مبنای تاریخی و حقوقی برخی از موضوعات مطروحه در قانون دفاتر اسناد رسمی از جمله تسجیل اسناد و ملغی شدن آن پس از تصویب قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ و در نتیجه منسوخ شدن عملی ماده ۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و نیز توضیح منسوخ شدن قانونی اخذ معرف به دلیل رواج شناسنامه، پس از تصویب ماده ۸ نظامنامه سال ۱۳۱۷ (گرچه بنا به سنت مرسوم، کماکان از ترس عقوبت‌های انتظامی اخذ معرف متداول است) و نیز شرح و بسط موضوع کفالت و مشکلات اجرایی آن (صص. ۱۱۷/۱۰۲)، گواهی امضای در مبحث پنجم (صص. ۱۲۸/۱۵۴)

صرف نظر از برخی اشکالات وارده و تحلیل همزمانی امضای سند و ثبت دفتر توسط سردفتر و دفتریار با متعاملین (صص. ۱۲۵ و ۱۲۶)، کارهایی بسیار پسندیده و ارزشمند است.

۴ - تعصب خاص نسبت به صنف سران دفاتر و دفاع جانانه از حقوق آنان که گاه به مرز عصبانیت و بدبینی در مورد مقنن قبل از انقلاب نیز می‌رسد (ص ۲۳ سطر ۶ و ۷)، همگی بیانگر آن است که نویسنده محترم از سر دلسوزی و به امید اصلاح امور مبادرت به نگارش این کتاب و تحمل این همه رنج نوشتن شده است.

۵ - با توجه به کسوت و تجربه نویسنده در امور دفترخانه، به جزیی‌ترین مسایل مربوط به قانون دفاتر نیز توجه شده است که مطالعه آن به‌ویژه مباحث تاریخی، برای همگان خاصه همکاران جوان بسیار مفید است.

اشکالات شکلی و کلی:

۱ - کتاب در شرح مواد قانون‌گاه از مسیر اصلی خارج شده و با شرح و بسط فراوان به امور غیرمرتبط و گاه غیرضرور با موضوع کتاب پرداخته است که می‌توان به موضوع مرور زمان انتظامی اشاره نمود (صص. ۲۶۹ و ۲۸۴) در حالی که نویسنده می‌توانست به توضیح مختصر اشکالات ماده ۴۶ ق.د.ا.ر.ک. و ارائه پیشنهاد مشخص، اکتفا نموده و خوانندگان را به منابع اصلی ارجاع دهد.

۲ - اشکال دیگر کتاب، توجه و پرداختن بیش از اندازه به امور بسیار بدیهی است. در حالی که چنین ضرورتی لازم به نظر نمی‌رسد (توضیح بیش از حد در مورد دفتر گواهی امضا صص. ۱۴۱ و ۱۴۶ شماره ۸۸ گفتار دوم). در مواردی نیز لازم بوده نویسنده تفصیل بیشتری قایل شده و مسایل بنیادی و مشکلات اساسی دفاتر را از منظر حقوقی مورد نقد و تحلیل بیشتری قرار داده و راهکار مناسب نیز ارائه نماید. اما گاه قبل از شرح و بسط و تحلیل دقیق موضوع اصلی، به موضوعات فرعی توجه بیش از اندازه شده است که به عنوان نمونه می‌توان به جرایم و مجازات‌ها از جمله عدم تعریف تکرار و تعدد تخلف و فقدان جهات مخففه و یا تعلیق مجازات و ناعادلانه بودن برخی از مجازات‌ها و عدم انطباق آنها با تخلفات مربوط و نیز

ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی دفاتر مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ به‌ویژه بند ۸ قسمت «ج» ماده مذکور اشاره نمود (تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها) که به خوبی مورد بررسی دقیق قرار نگرفته است. در حالی که به جرأت می‌توان مدعی شد در اغلب کیفرخواست‌های صادره علیه سردفتران و دفتریاران در سطح کشور، مفاد این بند از ماده مرقوم همواره یکی از موارد استنادی جهت محکومیت‌های انتظامی سران دفاتر و دفتریاران می‌باشد. و فی‌الواقع در صورت فقدان دلیل برای محکومیت، استناد به همین بند، کافی به مقصود است.

۳ - کتاب فاقد فهرست منابع است و صرفاً به زیرنویسی محدود اکتفا شده و در استفاده از منابع احتمالی و آثار دیگران نیز، اصول متعارف اقتباس، رعایت نشده است که نمونه‌های آن، به‌هنگام خواهد آمد.

۴ - شرح و نقد و بررسی قانون باید به‌طور یکنواخت و در خصوص کلیت قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط باشد و به‌ویژه موادی که دارای اشکالات اجرایی و مهمی بوده و یا در حال حاضر اصلاح آنها اجتناب‌ناپذیر است، باید با ذکر لزوم اصلاح و ارایه پیشنهاد مشخص و تبیین شوند. درحالی که نویسنده کتاب شیوه یکسانی در برخورد با مواد قانون نداشته و گاه عبارتی در يك ماده و یا موضوعی فرعی را دستاویز شرح و نقد قرار داده و چندین صفحه به آن اختصاص داده شده بدون آن که ضرورتی این همه تفصیل را اقتضا نماید.

۵ - عنوان کتاب «حقوق ثبت اسناد» می‌باشد که خیلی کلی است و در اولین صفحه متوجه می‌شویم که درون مایه کتاب «شرح قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴» می‌باشد. لذا بهتر آن است که روی جلد کتاب، پس از عنوان کلی، موضوع اصلی کتاب نیز در ذیل آن درج شود تا مخاطبان خاص، سریع‌تر جذب شوند.

۶ - کاربرد عبارات «بررسی تطبیقی، مقارنه و تطبیق، بحث تطبیقی و مطالعه تطبیقی»

با توجه به محتوای بحث‌ها و گفتارها صحیح صورت نگرفته است. زیرا اساساً بحث تطبیقی و یا مقارنه مربوط به مقایسه حقوق دو سیستم و یا نظام‌های مختلف به صورت کلی و یا جزئی می‌باشد. لذا مقایسه دو قانون و یا آیین‌نامه و امثال آن، از حیث تاریخی و تحولات محتوایی آن‌هم در یک سیستم حقوقی را هرگز نمی‌توان زیر عنوان بحث تطبیقی به معنای مصطلح و دقیق آن نزد حقوق‌دانان به کار گرفت. بنابراین همان‌گونه که گاه نویسنده، به درستی تحت عنوان سیر تاریخی موضوع، مقررات قدیم و جدید را مورد مقایسه قرار داده است، ادامه این روش، صحیح‌تر بوده و دقیق نیز می‌باشد. با این توضیح که گاه یک مبحث، عنوان بررسی تاریخی ... نام گرفته ولی در ذیل عنوان مبحث، مجدداً عبارت «به‌طور تطبیقی» به کار رفته است (ص. ۳۳. ش. ۱۰ مبحث چهارم) و گاه نیز سیر تاریخی مترادف با بررسی تطبیقی قلمداد شده است (ص. ۵۷. ش. ۳۶ گفتار اول) و گاه نیز عنوان موضوع، بحث تطبیقی به تنهایی به کار رفته است (ص. ۵۹. ش. ۳۹ گفتار اول و ص. ۳۳۷. ش. ۱۶۸ گفتار اول) و گاهی نیز عنوان گفتار، مطالعه تطبیقی قید شده است (ص. ۶۹. ش. ۴۷ گفتار دوم) که بنا به دلایل پیش گفته، کاربرد دقیق و به‌جای این عناوین در نوشته‌های حقوقی از اهمیت به‌سزایی برخوردار است.

اشکالات ماهوی:

۱ - در مورد گفتار هشتم شماره ۲۹ ص. ۵۱، نقدی بر تبصره ماده ۲ ق.د.ا.ر.ک.؛ اشکال عمده این تبصره که همانا لغو و بیهوده بودن اعلام نظر مشورتی توسط دادستان به شیوه کنونی است، به خوبی تشریح نشده است. زیرا در شرایط فعلی، مدیر دفتر دادگاه‌ها در شهرستان‌ها صرفاً به اخذ گواهی عدم سوء پیشینه کیفری متقاضی اکتفا نموده و بدون امکان برقراری ملاقاتی با دادستان، نسبت به اعلام نظر موافق به سازمان ثبت اقدام می‌نمایند. مضافاً با عنایت به افزایش بی‌رویه و فراقانونی دفاتر اسناد رسمی، تأکید بر لزوم اجباری نمودن دوره مشخص کارآموزی جهت متقاضیان سردفتری نزد یکی از سران دفاتر اجتناب‌ناپذیر است. کاری که در اغلب کشورها و به‌ویژه کشور فرانسه که ظاهراً مقررات

مربوط به دفاتر اسناد رسمی از آن کشور اقتباس شده در حال انجام است. دلیل دیگر اهمیت کارآموزی، ازدیاد دفاتر بدون طی دوره کارآموزی و مشکلات فراوانی است که فراروی این عزیزان تازه وارد قرار گرفته و اینک که بر مسند مسؤولیت قرار گرفته‌اند با تنوع مراجعان و خواسته‌های متفاوت و بدون هیچ‌نوع سابقه کار اداری و حقوقی و قضایی با مشکلات عظیمی مواجه شده‌اند که سوالات مکرر و روزانه آنها از همکاران قدیمی‌تر مؤید این موضوع است.

۲ - تحلیل نویسنده در مورد لزوم حذف بند ۳ ماده ۱۲ ق.د.ا.ر.ک. و اعلام تعارض آن با ماده ۱۵ صحیح به نظر نمی‌رسد (ص ۱۱۲). زیرا علاوه بر اصل منع استناد عمل لغو به قانونگذار و لزوم پرهیز از تفسیری که منجر به استناد عمل لغو به مقنن بشود، باید خاطر نشان کنیم که شرایطی که ماده ۱۲ قانون مذکور اعلام نموده برخی در مورد شرایط لازم جهت انتخاب و برخی نیز در مورد شرایط ابقای اشخاص در شغل سردفتری است (به دلیل عبارت انتخاب یا ابقا) که با توجه به اطلاع مقنن از این موضوع و اینکه ماده ۱۲ قبل از ماده ۱۵ آمده و قاعدتاً مقنن از مفاد و مندرجات آن اطلاع کافی داشته و سپس مبادرت به انشای ماده ۱۵ نموده است، به منظور جلوگیری از هر نوع تالی فاسد و با عنایت به اصل عدم استناد لغو به مقنن در تفسیر قوانین، باید قائل شویم که بند ۳ ماده ۱۲ منحصراً در مورد منع انتخاب اشخاص منفصل از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال یا تعلیق است و با وجود ماده ۱۵، هرگز در مورد ابقا قابل تعمیم و تسری نخواهد بود. بند ۲ نیز در مورد انتخاب و ابقا هر دو صادق است. زیرا فرض آن قابل تصور است. یعنی آنکه سردفتر ممکن است پس از انتخاب، محجور شود لذا ابقای وی به استناد بند ۲ منتفی است. بند يك و ۴ و ۵ نیز وضعیتی مشابه و دوگانه دارند و هم در مورد انتخاب و هم در مورد ابقا به شغل سردفتری قابل استنادند. نتیجه آنکه بنا به مراتب، تعارضی بین بند ۳ ماده مرقوم با ماده ۱۵ وجود ندارد و نیازی به اصلاح این بند نیز نمی‌باشد. با این توضیح که ماده ۱۲ مرقوم نسبت به ماده ۶ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ کامل‌تر است. زیرا شرایط

انتخاب و ابقا را توأمان ذکر نموده است.

۳ - طرح موضوع اشتغال همزمان اشخاص به وکالت و سردفتری و قضاوت و خدمات دولتی صرف‌نظر از مغایرت قانونی، بیشتر مبتنی بر استحسان است تا دلایل قانونی. زیرا جمع بین کارهای دفترخانه با اوقات حضور در دادگاه‌ها و مراجع قضایی امری است بسیار مشکل. مضافاً برخی از دعاوی علیه دفاتر طرح می‌شود و برخی از دعاوی نیز ناشی از اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی است که جمع بین این موارد در مقام سردفتر و وکیل در عالم واقع، دشواری‌های فراوان خواهد داشت. بدیهی است مقنن می‌تواند با توسعه صلاحیت دفاتر برخی اختیارات و صلاحیت‌های خاص را به دفاتر واگذار نماید. کما اینکه در لایحه قضاودایی مواردی دیده‌شده که در صورت تصویب، خواسته نویسنده کتاب اجابت خواهد شد. ولی جمع بین دو شغل و فعالیت همزمان زیر دو عنوان شغلی محل تردید و تأمل بوده و مستلزم ارائه راهکار اجرایی و قانونی مشخص با ملاحظه تمامی مسائل اجرایی و قانونی در کشور خواهد بود (صص. ۱۲، ۱۳ و ۱۰۳).

۴ - اقتباس از آثار دیگران صرفاً در محدوده ماده ۷ قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸/۱۰/۱۱ آن‌هم در حدود متعارف مجاز است. حدود متعارف نیز آن است که متن اقتباس‌شده اگر عبارتی کوتاه است آن‌را داخل گیومه قرار می‌دهند و اگر عبارت بلند است آن‌را با خطی ریزتر و متفاوت از متن اصلی، چاپ نموده و در پانویس صفحه نیز به مأخذ و منبع اصلی ارجاع می‌دهند و در همه حالات نقل نوشته‌های دیگران باید با رعایت امانت و بدون کوچک‌ترین تغییر در متن اصلی انجام شود تا بدین وسیله معلوم شود کدام متن متعلق به نویسنده اصلی و کدام از دیگران اقتباس و یا بدان استناد شده است. در حالی که کتاب مورد بحث در برخی موارد، ترتیبات مذکور را به‌درستی رعایت ننموده و اغلب عبارات اقتباسی داخل گیومه نیامده و خط آنها نیز مشابه خط متن اصلی است.

نمونه‌هایی در اینجا ذکر می‌شود:

الف - در صفحه ۱۱۵ و ۱۱۶ کتاب ذیل گفتار دوم (ش. ۷۰) نویسنده کتاب به اشتباه تصور کرده‌اند که تقسیم‌بندی ادله که در ص. ۱۸۹ کتاب «اثبات و دلیل اثبات» استاد دکتر کاتوزیان بر مبنای قدرت اثباتی ذکر شده، توسط ایشان ارائه شده است در حالی که این تقسیم‌بندی به دو دلیل به نقل از استاد دکتر احمد السنهوری در کتاب «الوسیط» و نیز در حقوق فرانسه گوپوبیر همان کتاب (شماره ۷۲ به بعد) می‌باشد. دلیل اول پانویس ص. ۱۸۹ کتاب «اثبات و دلیل اثبات» است. دلیل دیگر، اذعان دکتر کاتوزیان در انتهای شماره ۳ بر متناسب نبودن این تقسیم‌بندی با حقوق ما است.

ب - در صفحه ۲۷۲ قسمت "ب" نویسنده کتاب به نقل از «مبسوط» ص. ۳۳۱۵ نوشته استاد دکتر جعفری لنگرودی صرفاً به سه نوع مرور زمان اشاره کرده است. در حالی که در این صفحه ۵ نوع مرور زمان ذکر شده و بهتر است که نویسنده در چاپ بعدی کتاب، عبارت سطر هشتم ص. ۲۷۲ را چنین اصلاح نماید: «ولی در کتاب مبسوط علاوه بر مرور زمان مدنی و کیفری، به سه نوع مرور زمان دیگر نیز اشاره شده است».

۵ - عبارت «بنابراین موافق و مخالف با دادگاه خواهد بود» در سطر ۱۶ و ۱۷ صفحه ۱۱۹ زاید است و حذف آن صحیح به نظر می‌رسد.

۶ - در صفحه ۱۲۰ نویسنده خواستار احیای ماده ۱۳۰۸ ق.م. شده است بدون آن که متن ماده مرقوم را جهت اطلاع خوانندگان ذکر نماید. لذا ضمن تأیید خواسته ایشان، پیشنهاد می‌شود در چاپ بعدی کتاب حتماً متن ماده مرقوم را، به جهت اهمیت موضوع، ذکر نمایند.

۷ - در صفحه ۱۲۰، عنوان موضوع گفتار چهارم «انواع سند رسمی» ذکر شده بدون آن که معلوم شود این تقسیم‌بندی از چه منظری است. زیرا اسناد رسمی را می‌توان از دیدگاه‌های مختلف تقسیم‌بندی نمود. ولی از مطالعه شماره يك و ۲ معلوم می‌شود که مقصود نویسنده انواع کاربرد اسناد با توجه به محتوای آنها می‌باشد. بنابراین بهتر آن است

که در چاپ بعدی کتاب، عنوان تقسیم‌بندی و ملاک موردنظر در آن لحاظ شود.

۸ - ذکر قید «محضری» بعد از سند رسمی، در عنوان گفتار پنجم ص. ۱۲۱، اضافی است که حذف آن هیچ خللی به موضوع وارد نمی‌سازد.

۹ - در مورد گواهی امضا مبحث پنجم شماره ۷۷ (ص. ۱۱۲۸/۱۵۴) که تقریباً تمامی مطالب، با اندکی تغییر، همان مقاله قبلی نویسنده زیر عنوان «بررسی تحلیلی پیرامون مقررات راجع به گواهی امضا» در ماهنامه شماره ۵۲ «کانون» است، برخی اشکالات به شرح زیر است؛

الف - ماده ۱۲۹۳ که در ابتدای گفتار اول ش. ۸۷ ص. ۱۴۰ به عنوان مستند قانونی عدم امکان انکار و تردید نسبت به اسناد رسمی ذکر شده عیناً تکرار اشتباه قبلی نویسنده در مقاله فوق‌الاشعار است. در حالی که ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی صحیح است که امیدوارم در چاپ بعدی این اشتباه اصلاح شود.

ب - ادعای نویسنده محترم (تکرار همان اشتباه قبلی مندرج در مقاله فوق، پانویس ص. ۸۹) به اینکه بعد از حذف ماده ۳۷۵ ق.آ.د.م. مصوب ۱۳۱۸ نوشته‌های تصدیق امضاشده مسلم‌الصدور نیستند، صحیح نمی‌باشد (ص. ۱۴۰ پانویس). زیرا مسلم‌الصدور بودن گواهی امضا منحصرماً ناشی از ذکر موضوع در ماده ۲۰ ق.د.ا.ر.ک. و استناد به ماده ۳۷۵ قانون مارالذکر نبوده که با حذف آن، در اصل موضوع تشکیک کنیم. دلیل ما، ملاک مقرر در مواد ۱۲۹۱ و ۱۲۹۲ ق.م. و توجهاً به ماده ۱۳۰۱ همین قانون می‌باشد. وانگهی استناد به ماده ۳۷۵ ق.آ.د.م. صرفاً از حیث تأکید و تذکر بوده است. زیرا ماده مرقوم در مقام بیان تکلیف قانونی دادگاه‌ها مبنی بر ترتیب اثر دادن به اسناد مسلم‌الصدور بوده که شامل گواهی امضا و غیر آن نیز می‌شود. لذا برخلاف نظر ایشان نیازی به اصلاح ماده ۲۰ ق.د.ا.ر.ک. نبوده و در مسلم‌الصدور بودن نوشته گواهی امضاشده نه تنها هیچ نوع تردیدی وجود ندارد بلکه انجام روزانه این تکلیف قانونی توسط سران دفاتر، بعد از حذف ماده ۳۷۵ و پذیرش بدون قید و شرط آن در تمامی مراجع اداری و قضایی، دلیل قاطع دیگری بر این

مدعا می‌باشد.

ب ۱ - نویسنده محترم بهتر بود که به نواقص و ابهامات ماده ۲۰ ق.د.ا.ر.ک. و به تبع آن ماده ۱۲ آیین‌نامه می‌پرداخت که از آن جمله می‌توان به عدم تعریف دقیق اسناد مالی و غیرمالی و ابهام در عین یا منفعت مال غیرمنقول و سهام شرکت‌ها اشاره کرد. و اینکه آیا صرف درج این مفاهیم در سند گواهی امضا ممنوع است و یا منحصرأً گواهی امضای معاملات عادی این نوع اموال و سهام شرکت‌ها ممنوع است؟ مضافاً اقرار به دریافت وجه نقد نیز آیا از موارد ممنوعیت است یا خیر و مواردی از این قبیل.

ب ۲ - در قسمت ۹ ذیل ش. ۸۹ ص. ۱۵۱ در مورد عدم امکان گواهی امضای نوشته‌هایی که به زبان خارجی است، پیشنهاد می‌نماید ابتدا به اصل ۱۵ ق.ا. و سپس به ملاک مقرر در ماده ۶۱ ق.ث. و در انتها به مفاد بند ۸۸ م.ب.ث. استناد شود تا بحث مذکور مستندتر شده و نیز ترتیب اهمیت مقررات مورد استناد، رعایت شود.

۱۰ - در مورد ادعای نویسنده در ص. ۱۵۸ در خصوص فتوکپی اسناد و عدم لزوم مصدق بودن فتوکپی و یا رونوشت به دلیل ماده ۲۱ ق.د.ا.ر.ک. باید خاطر نشان کرد که با عنایت به بند ۲ ماده ۴۹ ق.ث. و توجهاً به ماده ۹۱ قانون مذکور و نیز با توجه به اطلاع مقنن از موضوع و استناداً به ذیل ماده ۲۱ ق.د.ا.ر.ک.، به نظر می‌رسد قانونگذار لزوم مصدق بودن رونوشت و فتوکپی را بدیهی و مفروض دانسته که در ماده ۲۱ بر آن تأکید نموده است. علاوه بر اینها اگر معتقد به ابقای ماده ۶۲ نظامنامه دفاتر مصوب ۱۳۱۷ به دلیل فقد تعارض با مقررات موجود باشیم، نیازی به تفسیر ماده ۲۱ توسط مجلس نمی‌باشد. به‌ویژه آنکه در سطح کشور نیز هیچ سردفتری، فتوکپی و یا رونوشت غیرمصدق به دست مردم نداده و نخواهد داد.

۱۱ - در ص. ۱۸۵ ش. ۱۱۰ مبحث یازدهم، از جمله مواردی که نویسنده کتاب به آن پرداخته موضوع ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک. است و ظاهراً از میان مشکلات فراوان شغلی دفاتر و نقص قوانین و آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط، مشکل صرفاً عدم تعریف دقیق نظم عمومی و

اخلاق حسنه می‌باشد که ضمن اعتقاد به غیرضرور بودن این موضوع در این مبحث، اولین سؤال نگارنده این سطور آن است که چرا نویسنده محترم بر لزوم تعریف این مفاهیم تأکید دارد؟ علاوه بر این، مفاهیم مذکور اموری نسبی بوده و به دلیل وابستگی آنها به تمامی زیرساخت‌های تشکیل‌دهنده فرهنگ و تمدن ملل مختلف و با عنایت به تفاوت‌های بنیادین جوامع از این حیث، قاعدتاً دارای تعاریف واحدی در سطح جهانی نخواهند بود و بدین لحاظ نیز در اغلب قوانین کشورها تعریف مشخصی ندارند. و تعاریف عموماً در دکتترین و توسط حقوق‌دانان انجام می‌شود. با این وصف، تعبیر و تفسیر مخالفت با اخلاق حسنه و نظم عمومی در هر مورد امری قضایی و نسبی است که معمولاً توسط دادگاه‌ها انجام می‌شود. دفاتر اسناد رسمی نیز می‌توانند با توجه به میانی و روح قوانین و نیز دکتترین و نظریه‌های حقوق‌دانان و با تشخیص مصادیق، از تنظیم اسنادی که مخالف این دو مفهوم می‌باشند، خودداری نمایند. با این توضیح که نظم عمومی و اخلاق حسنه در موارد زیادی در قوانین مختلف به کار رفته است که می‌توان به ماده ۹۷۵ ق.م. و مواد ۱۳۶ و ۴۷۴ ق.آ.د.م. مصوب ۱۳۱۸ و ماده ۵۲ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ و ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴ و مواد ۶ و ۲۱۱ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی اشاره نمود.

۱۲ - در ص. ۳۲۴ نویسنده در مورد نقد ماده ۵۶ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴ به‌خوبی موضوع را تشریح ننموده و پیشنهاد مشخصی نیز ارایه نداده‌اند، در حالی که اصلاح ماده مرقوم اجتناب ناپذیر می‌باشد.

اشکالات چایی:

- ۱ - کلمه سیستماتیک در ص. ۱۷ صحیح نیست و به‌جای آن می‌توان از واژه «سازمان یافته» و یا واژگان مناسب دیگر استفاده کرد.
- ۲ - صفحه ۲۳ در سطر چهارم کلمه «ندارد» به «نداد» اصلاح شود.
- ۳ - در ص. ۱۱۴ کاربرد عبارت «بر علیه» صحیح نیست و باید به «علیه» اصلاح شده

- و هرگز در هیچ نوشته‌ای نیز به صورت «برعلیه» به کار گرفته نشود که غلط مشهور است.
- ۴- در ص. ۱۱۶، کلمه «مدعا به» امروزه مصطلح نیست و در قوانین نیز به «خواسته» که واژه‌ای پارسی و بسیار دقیق نیز می‌باشد، تغییر یافته است.
- ۵- در سطر یازدهم ص. ۱۵۵ ماده ۱۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ صحیح نیست و باید به ماده ۲۱ اصلاح شود.
- ۶- در سطر دوم ص. ۲۷۶ کلمه «قائله» صحیح نیست و باید به «غائله» اصلاح شود.
- ۷- در سطر ۲۱ ص. ۲۷۹ کلمه «صادر» به «صادره» و «اجرار» به «اجرا» اصلاح شود.
- ۸- در سطر آخر ص. ۲۸۳ کلمه «مودر» به «مورد» اصلاح شود.
- ۹- در سطر ۲۲ ص. ۳۴۶ کلمه «گریده» به «گردیده» اصلاح شود.
- در خاتمه امید است نگارش این سطور موجبی برای اصلاح برخی کاستی‌های کتاب در چاپ بعدی بشود و از سویی، همان‌گونه که در مقدمه آورده شد این نوشته، سبب رنجش خاطر همکار گرانقدر نشود.

بازنما

درآمدی بر مقاله؛

بررسی حقوقی کوچه بن‌بست

مقاله «بررسی حقوقی کوچه بن‌بست» نوشته آقای سیدحسین حسینی‌نیک که در شماره ۹۸ ماهنامه (صص. ۵۳ تا ۶۴) به چاپ رسید از نگاه نکته‌سنج خبرگان امور ثبتی مورد مذاقه علمی و بررسی کارشناسی قرار گرفت که ضمن قدردانی از آقای قادر فرامرزیپور^۱ متن نوشته نقدآمیز ایشان در خصوص مقاله مزبور به این شرح است؛

● در قسمت‌هایی از مقاله اشاره به امکان تملیک کوچه بن‌بست و یا تقسیم کوچه بن‌بست، بین مالکین املاک واقع در کوچه بن‌بست نموده‌اند که به نظر بنده با توجه به بعضی قوانین و مقررات موجود این نظریه تأمل بیشتری را طلب می‌کند:

در مقررات ذیل ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها اعلام شده: معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است...

که به نظر نویسنده محترم مقاله این مطلب شامل کوچه بن‌بست نیست در حالی که در قسمتی از ماده ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) قید شده: «و نیز هرگاه در

۱. معاون سابق مدیرکل دفتر بازرسی و رسیدگی به شکایات سازمان ثبت و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

نتیجه تغییر وضع مجاور املاک ثبت شده و تبدیل حد به کوچه اصلاح سند مالکیت در حدی که قبلاً به ملک مجاور و فعلاً به کوچه محدود است تقاضا شود، در صورتی که شهرداری عمومی بودن کوچه را اعم از بن بست یا غیر بن بست تأیید نماید اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت توسط اداره ثبت مربوطه با رعایت حقوق مجاورین انجام خواهد شد».

بنابراین طبق ضوابط مذکور کوچه بن بست نیز می تواند عمومی باشد و لذا طبق ماده ۲۴ ق.م. و تبصره یک بند ۲ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها تصرف و تملک آن (چنانچه عمومی بودن آن توسط شهرداری گواهی شود) مجاز نخواهد بود.

دغدغه

آنچه ماهنامه را بر آن داشت تا بخش جدیدی را به دیگر مطالب بیافزاید همچنان که از عنوان این قسمت برمی آید «دغدغه» های دیروز، امروز و فردای دفاتر اسناد رسمی و اساساً حوزه امور سردفتری و ثبتی است که حسب تکلیف رسانه ای به منظور اطلاع رسانی شفاف، قصد این است که بی دغدغه، نگاه های انتقادی صرفاً طرح شود تا شاید گریزی باشد جهت نوشتن مقاله و یادداشتی علمی-پژوهشی یا موضوعی باشد برای محافل رسمی اداری و مجالس وضع قانون و صدور بخشنامه که کمی تا قسمتی ولو در ظواهر امر التهاب شغلی دفاتر را کاهش دهد و نگرانی های روزمره سردفتران را تبیین نماید و آنچه را قابل یادآوری است گوشزد کند و جامعه سردفتری را از پیریشانی فکری و تشویش ذهنی دور سازد.

باشد که فرهنگ نقدپذیری و انتقاد ترویج و تقویت شود و مقالات و نوشته ها و پژوهش ها به نحوی باشد که گفته اند: «منتقد باید با یک تحقیق دقیق از این دغدغه هم خاطر خود را آسوده کند».^۱

و اما مطلب زیر، دغدغه ای است که دیرزمانی می گذرد لیکن نه تنها همچنان ذهن دفاتر اسناد رسمی را به خود مشغول داشته بلکه گویی خانه زاد دفترخانه ها خواهد ماند!

عجبا

هر مؤسسه و دستگاهی قسمتی از تکالیف و وظایف اصلی خود را به وسیله صدور بخشنامه عهده دفاتر رسمی می گذارد و ضعف خصوصی خود را با ضعف عمومی دیگران داخل و مسؤولیت خویش را لوٹ می کند.

تراکم این قبیل توقعات و تحمیلات آزادی های فردی سردفتران را فلج می کند و

۱. زرین کوب، عبدالحسین، نقد ادبی، امیرکبیر، تهران، ۱۳۷۳، ص. ۹۵؛ به نقل از فرهنگ بزرگ سخن، انوری، حسن، ج. ۴، سخن، تهران، ۱۳۸۱، ص. ۱۳۲۱.

هرگونه حس ابتکار و اراده مؤثر را از بین می‌برد و این طبقه را در مرحله‌ای مخالف ناموس تکامل قرار می‌دهد.

بیائید به جای تحصیلداری و آمارگری بگذارید که سردفتر به کار و وظیفه اصلی خود برسد. اجازه بدهید که استعداد بدون قدرت تحت تأثیر قدرت بدون استعداد نباشد. وای اگر به نام عدالت و قانون و در لفافه حفظ حقوق دولت و در نتیجه خبط و اشتباه اداری یا قضایی و بدفهمی این و آن دچار چرخ‌های بی‌حس و سنگین رسیدگی‌های بند و تبصره و بخشنامه و آیین‌نامه گردد.^۱

۱. مجله کانون سردفتران، دوره اول، سال سیزدهم، ۱۳۵۰، شماره مخصوص، ص. ۲۵۳.
* یادآور می‌شود نام مجله در دوره اول «کانون سردفتران» بوده است.

اخبار، قوانین، مقررات، آراء، نظریه‌های مشورتی و گزارش‌ها

بخشنامه

طی بخشنامه‌ای؛

دفاتر اسناد رسمی باید به درخواست برابر با اصل نمودن اوراق و ضمایم متقاضیان رسیدگی کنند

با صدور بخشنامه‌ای از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند به هرگونه درخواست برابر با اصل نمودن اوراق و ضمایم متقاضیان رسیدگی کنند.

معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی بخشنامه‌ای از تمامی دفاتر اسناد رسمی خواست که در جهت اجرای سیاست قضازدایی و کاهش مراجعه عدیده اشخاص به دادگستری‌ها و تکریم ارباب رجوع، نسبت به هرگونه درخواست برابر با اصل نمودن اوراق و ضمایم متقاضیان رسیدگی کنند.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» متن بخشنامه صادره از سوی احمد تویسرکانی معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بدین شرح است: «نظر به این که حسب گزارشات واصله مصدق نمودن رونوشت یا تصاویر اسناد (موضوع ماده ۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی) باعث مراجعات عدیده اشخاص به دادگستری‌ها و ایجاد ازدحام در این مراکز شده به نحوی که در بعضی از دادگستری‌های مراکز استان‌ها (واحد برابر با اصل) تشکیل گردیده، لذا به منظور اجرای سیاست قضازدایی و کاهش مراجعات به مراجع قضایی و همچنین رعایت حقوق شهروندی و تکریم ارباب رجوع، مستنداً به ماده ۵۷ قانون فوق‌الذکر و ماده ۶۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی اعلام می‌نماید: دفاتر اسناد رسمی نسبت به برابر با اصل نمودن اوراق و ضمایم ارائه شده از ناحیه متقاضیان وفق مقررات اقدام و از استنکاف از پذیرش امور مربوط به این قبیل مراجعین اکیداً خودداری نمایند. مقتضی است مراتب به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ گردد. بدیهی است مسؤولیت نظارت بر حسن اجرای این بخشنامه به عهده مدیران کل ثبت استان‌ها و دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات سازمان خواهد بود».

این گزارش می‌افزاید متن بخشنامه شماره ۸۸/۱۵۲۵۶۴ - ۸۸/۹/۹ مبنی بر تعیین حقوق دولتی و حق‌التحریر (حق‌الزحمه) تطبیق اوراق با اصل آنها در دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور به شرح زیر است:
پیرو بخشنامه شماره ۸۸/۱۴۶۹۷۸ - ۸۸/۸/۲، حقوق دولتی و حق‌التحریر (حق‌الزحمه) تطبیق اوراق با اصل آنها (موضوع ماده ۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی) در دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور، به شرح ذیل

تعیین و اعلام می‌گردد:

- ۱ - با وحدت ملاک از بند ۱۷ ماده ۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ حقوق دولتی جهت تطبیق اوراق با اصل آنها هر برگ ۲۰۰ ریال.
 - ۲ - با تنقیح مناط از شق ۳ بند ط ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین و مستنداً به ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ حق التحریر (حق الزحمه) بابت برابر با اصل نمودن هر برگ ۵۰۰۰ ریال تعیین می‌گردد.
- مقتضی است مراتب به منظور اجرای این بخشنامه به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ گردد.
- مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این بخشنامه به عهده مدیران کل ثبت استان‌ها و دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات سازمان خواهد بود.

خبر

اعضای اصلی و علی‌البدل هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران تعیین شدند

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، پس از انجام سومین دوره انتخابات هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران که در روز جمعه ۸۸/۷/۱۰ برگزار شد از میان ۳۱ سردفتر و ۱۶ دفتربار، ۱۵ سردفتر و ۱۵ دفتربار اکثریت آراء را کسب کردند که اسامی ۳۰ منتخب به معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام و اکنون، اسامی هیئت مدیره اعلام شد.

براساس این گزارش دکتر احمد تویسرکانی، معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی نامه‌ای به کانون سردفتران و دفترباران، اسامی اعضای هیئت مدیره را به این شرح اعلام کرد:

- محمدرضا دشتی اردکانی، سرفتر ۲۸۷ تهران، عضو اصلی.

- مسلم آقاصفری، سردفتر ۱۱ تهران، عضو اصلی.

- محمد گودرزی، سردفتر ۲۹۷ تهران، عضو اصلی.

- عباس سعیدی، سردفتر ۱۱۳ تهران، عضو اصلی.

- علی‌رضا علی‌اکبر، سردفتر ۶۰۵ تهران، عضو اصلی.

- محمد شهباززاده قره‌چشمه، سردفتر ۱۳ تهران، عضو علی‌البدل.

- محمدجعفر جلالی، سردفتر ۱۵ تهران، عضو علی‌البدل.

- پرویز فاضلی مقدس، دفتربار ۲۸۵ تهران، عضو اصلی.

- سیدمصطفی حسینی، دفتربار ۶۶۵ تهران، عضو اصلی.

- حمیدرضا ادیب‌نظری، دفتربار ۴۲۸ تهران، عضو علی‌البدل.

این گزارش می‌افزاید: همچنین در اولین نشست رسمی اعضای هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران، مسلم آقاصفری به عنوان رئیس هیئت مدیره، محمدرضا دشتی اردکانی نایب رئیس، محمدگودرزی دبیر و عباس سعیدی خزانه‌دار، به مدت ۶ ماه انتخاب شدند.

در دیدار اعضای هیئت مدیره کانون سردفتران با رئیس دیوان عدالت اداری مطرح شد:

تسریع در رسیدگی به پرونده‌های دفاتر اسناد رسمی

اعضای هیئت مدیره کانون سردفتران در دیدار با رئیس دیوان عدالت اداری، خواستار تسریع در رسیدگی به پرونده‌های دفاتر اسناد رسمی شدند.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، رئیس و اعضای هیئت مدیره کانون سردفتران و دفترباران، با حجت‌الاسلام و المسلمین محمدجواد منتظری، رئیس دیوان عدالت اداری دیدار و گفت‌وگو کردند و در

خصوص مشکلات پرونده‌های مطرح شده دفاتر اسناد رسمی در دیوان عدالت اداری، تسریع در رسیدگی به پرونده‌ها، تعامل بیشتر کانون و دیوان عدالت اداری، ارائه مشورت‌هایی در خصوص پرونده‌های دفاتر اسناد رسمی به بحث و تبادل نظر پرداختند.

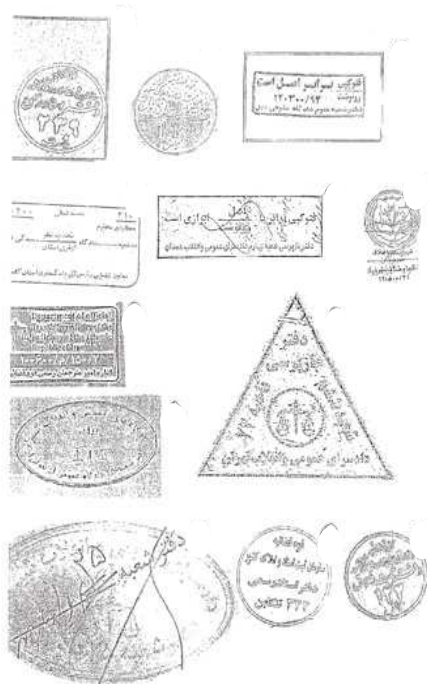
رئیس دیوان عدالت اداری در این نشست ضمن ابراز خرسندی از دیدار با اعضای هیئت مدیره کانون، در زمینه پرونده‌های مربوط به دفاتر اسناد رسمی، قول مساعد همکاری داد و اظهار امیدواری کرد که مشکلات پرونده‌های این دفاتر هر چه سریع‌تر مرتفع شود.

متصدیان امر هوشیار باشند؛

بی‌اعتباری برخی از مهرهای مفقودی ابلاغ شد

متصدیان امور ثبتی، سردفتری و قضایی هوشیار باشند که برخی از مهرهای مفقودی بی‌اعتبار شد

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» بی‌اعتباری برخی از مهرهای مفقودی دفترخانه‌ها و مراجع قضایی ضمن تأیید حفاظت و اطلاعات سازمان ثبت از سوی معاونت امور اسناد ابلاغ شد. این ابلاغیه که به تأیید حفاظت و اطلاعات سازمان ثبت در خصوص مهرهای مفقودی دفترخانه و مراجع قضایی رسیده تأکید دارد که جهت جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر حوزه تابعه به این مهم توجه نمایند، براساس این گزارش، تعداد ۴ فقره مهر مخصوص دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و تعداد ۹ فقره دیگر مربوط به مراجع مختلف قضایی بوده که دست‌کم از تاریخ صدور این ابلاغیه یعنی ۱۳۸۸/۷/۲۱ بی‌اعتبار خواهد بود.



ردیف	استان	مهر مفقودی	ملاحظات
۱	مازندران	مهر دفتر شعبه سوم دادگاه انقلاب حقوقی بابل	تصویر شماره ۱
۲	گیلان	مهر دفتر ثبت ازدواج ۱۹۲ تالش	تصویر شماره ۲
۳	گیلان	مهر دفتر اسناد رسمی ۲۳۹ رشت	تصویر شماره ۳
۴	همدان	مهر بازرسی شعبه چهارم دادرسی عمومی و انقلاب همدان	تصویر شماره ۴
۵	گلستان	مهر دادگاه تجدیدنظر و کیفری استان گلستان	تصویر شماره ۵
۶	تهران	مهر دفتر بازرسی دادرسی عمومی و انقلاب ناحیه ۲۲	تصویر شماره ۶
۷	تهران	مهر پلمب شهرستان کرج	تصویر شماره ۷
۸	فارس	مهر دفتر شعبه ۱۵ دادگاه عمومی حقوقی شیراز	تصویر شماره ۸
۹	گیلان	مهر دفتر ثبت طلاق تالش ۱۲۲	تصویر شماره ۹
۱۰	مازندران	مهر دفتر اسناد رسمی ۳۲۲ تنکابن	تصویر شماره ۱۰
۱۱	فارس	مهر دفتر شعبه ۲۵ دادگاه عمومی و انقلاب شیراز	تصویر شماره ۱۱
۱۲	کرمان	مهر شورای حل اختلاف سیرجان شعبه ۱۱	تصویر شماره ۱۲
۱۳	قم	مهر شعبه اول بازرسی دادرسی عمومی و انقلاب قم	تصویر شماره ۱۳

دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور؛

فرم درخواست کارت اعتباری دستگاه کارتخوان را تکمیل و ارسال نمایند

دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور که متقاضی دستگاه کارتخوان هستند در صورت تمایل فرم درخواست کارت اعتباری را تکمیل و ارسال نمایند.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون»، در جهت اجرای پروژه نصب دستگاه کارتخوان در دفاتر اسناد رسمی از ابتدای سال گذشته تاکنون، با موافقت بانک ملی و کانون سردفتران و دفتریاران مبنی بر اختصاص کارت اعتباری برای ارباب رجوع فاقد کارت به‌منظور استفاده از خدمات سامانه کارتخوان در دفاتر اسناد رسمی، مقرر شد کارت اعتباری در اختیار سردفتران متقاضی قرار گیرد. بنابراین از سران دفاتر درخواست می‌شود جهت صدور کارت فرم ذیل را براساس دستورالعمل آن تکمیل و ارسال نمایند. دستورالعمل تکمیل فرم درخواست کارت اعتباری:

۱ - سردفتر باید اطلاعات خواسته شده را تکمیل کرده و از آن پرینت بگیرد. نسخه چاپی (پرینت) را به شعبه بانک ملی که سردفتر در آن شعبه، حساب سیبا مربوط به حق‌التحریر دارد، به صورت دستی تحویل دهد.

۲ - پس از تکمیل فرم و تهیه یک نسخه پرینت، دکمه ارسال را کلیک کنید. در این صورت یک نسخه از اطلاعات شما در بانک اطلاعات و آماری کانون سردفتران و دفتریاران نگهداری و محفوظ خواهد بود.

۳ - جهت پر کردن فیلدهای فرم زیر، حتماً از اینترنت Explorer ورژن ۷ به بالا استفاده کنید.

۴ - در قسمت حساب ترجیحی (فیلدهای ۳۵، ۳۶ و ۳۷)؛ منظور از این حساب، یکی از حساب‌های مرتبط با ملی کارت است که برحسب تقاضای دارنده آن انتخاب تا بهای کالا و خدمات عرضه شده به وی از طریق پایانه‌های فروش (pos) از حساب مزبور برداشت و به حساب پذیرندگان کارت منظور گردد.

۵ - برای درج کد شهر تولد و کد محل صدور شناسنامه (فیلدهای ۸ و ۹) از جداول پیوست استفاده شود.

گفتنی است پیوست‌ها زیر روی خروجی پایگاه اینترنتی کانون سردفتران و دفتریاران www.notary.ir قابل استفاده سردفتران است.

۱ - فرم درخواست ۲ - نامه بانک ملی ۳ - لیست کد شهرستان‌ها (لیست ۱، لیست ۲، لیست ۳)

فرم ورود اطلاعات کارت اعتباری

تاریخ درخواست کارت:	نام:	فکس محل سکونت:
نام خانوادگی:	نام پدر:	آدرس ارسال صورتحساب:
شماره شناسنامه:	تاریخ تولد:	مبلغ ثابت:
جنسیت: <input type="checkbox"/> مرد <input type="checkbox"/> زن	کد ملی:	شعبه حساب ترجیحی:
کد شهر تولد:	کد محل صدور شناسنامه:	شماره سری شناسنامه:
شماره حساب در سیستم متمرکز:	نام روی کارت:	مبلغ اعتبار:
نام خانوادگی روی کارت:	جمع درآمد ماهیانه:	نام واردکننده اطلاعات در سیستم:
آدرس ایمیل:	دفتر اسناد رسمی:	نام شعبه درخواست کننده:
استان:	شهر:	شماره مشتری:
آدرس دفترخانه:	کدپستی دفترخانه:	روش بازپرداخت:
تلفن دفترخانه:	نمبر دفترخانه:	تاریخ تهیه فایل:
استان محل سکونت:	شهر محل سکونت:	شماره سریال شناسنامه:
آدرس محل سکونت:	کدپستی محل سکونت:	نوع کارت:
کد تلفن محل سکونت:	تلفن محل سکونت:	تاریخ درخواست توسط شعبه:
تلفن همراه:	کد شعبه درخواست کننده:	شماره حساب ترجیحی:
صورتحساب:	حق عضویت:	نام صاحب حساب ترجیحی:
بازپرداخت از حساب ترجیحی:	روز صدور صورتحساب در ماه:	کد تلفن دفترخانه:

قبل از ارسال اطلاعات حتماً گزینه چاپ را انتخاب و یک نسخه پرینت تهیه نمایید. در غیر این صورت، امکان چاپ وجود ندارد.

جدول ۲: کد شهرها

459	بنداب	690	آبادان
395	بندر انزلی	274	آباده
294	بندربوشهر	328	ابوموسی
988	بندر ترکمن	465	ابهر
330	بندر جاسک	280	اراک
324	بندر عباس	485	اردبیل
325	بندر لنگه	485	اردستان
660	بندرماهشهر	309	اردستان
535	بوکان	719	اردکان - حیدرآباد
608	بهار لاله جین	351	اردکان یزد
364	بهبهان	619	اردل
973	بهشهر	510	ارومیه
499	بیجار	429	ازنا
384	بیرجند	372	استارا
487	پارس آباد	378	استانه اشرقیه
565	پاره	729	استهبان
987	پل سفید سوادکوه	613	اسدآباد
431	پلدختر	859	اسفراین
511	پیرانشهر	524	اسلام آباد غرب
486	پیله سوار	107	اسلامشهر
467	تاکستان	285	اشتیان
860	تایباد	300	اصفهان
450	تبریز	721	اقلید
103	تجریش - شمیرانات	425	الیزودرز
851	تربت جام	957	امل
394	تربت حیدریه	658	اندیمشگ
352	تفت	452	اهر
283	تفرش	293	اهر - ختگستان
537	تکاب	650	اهواز
985	تنگابن	656	ایذه
572	تویسرکان	831	ایرانشهر
100	تهران	730	ایلام
569	جوانرود	940	بابل
404	چهرم	941	بایلسر
801	جیرفت	661	باغسک
833	چابهار	803	بافت
870	چناران	353	باقق
331	حاجی آباد	502	باته
999	خارج از کشور	869	بجنورد
835	خاش	296	برازجان - ختگستان
424	خرم آباد	805	بردسیر
680	خرمشهر	627	بروجرد
453	خلخال	621	بروجن
284	خمین	461	بستان آباد
		804	بیم

540	سمنان
310	سمیرم
571	سنقر
504	سنندج
652	سوسنگرد-دشت ازادگان
802	سیرجان
659	شادگان
286	شازند-حربند
544	شاهرود
536	شاهین دژ
315	شاهین شهر-خرورومیمه
460	شیراز
651	شوش -هفت تپه
655	شوشتر
807	شهربابک
104	شهرری
281	شهرضا
620	شهرکرد
105	شهریار
720	شیراز
852	شیروان
505	صحنه
377	صومعه سرا
858	طبرس
989	علی ابادکتول
622	فارسان
857	فردوس
312	فریدون شهر
874	فریمان
554	فسا
313	فلاورجان
374	فومن
727	فیروزآباد
949	قائم شهر
861	قائن -کائنات
501	قروه
267	قزوین
327	قشم
564	قصرشیرین
584	قم
594	قوچان
466	قیدار-خداآینده
604	کازرون
614	کاشان

314	خمینی شهر
871	خواف
301	خوالسار
526	خوی
722	داراب
308	داران -خریدن
543	دامغان
856	درگز
733	دره شهر
434	دزفول
292	دشتی -خورموج
428	دلفان -خورآباد
287	دلیجان
101	دماوند
427	دورود
743	دوگنبدان -گچساران
329	دهباز -رودان
741	دهدشت -کهگیلویه
731	دهلران
291	دیر
574	دیواندره
986	رامسر
657	رامهرمز
609	رزن -قروه درجزین
370	رشت
444	رفسنجان
373	رودبار
407	رودسر
832	زابل
830	زاهدان
806	زرتند
464	زنجان
960	سناری
474	ساوه
484	سبزوار
454	سراب
734	سرابله -شیروان
834	سراوان
567	سرپل ذهاب
873	سرخس
513	سرسدشت
494	سقز
430	سلسله -اشتر
534	سلماس

326	میناب
932	مینودشت
304	نائین
998	نامشخص
674	نجف اباد
303	نطنز
509	نقده
964	نور
962	نوشهر
611	نهبند
872	نهبندان
728	نیریز
704	نیشابور
836	نیکه شهر
102	ورامین
463	هریس
375	هشتپر-حولش
458	هسترد
106	هشتگرد-ساوجبلاغ
610	همدان
742	یاسوج-بویراحمد
350	یزد

855	کاشمر
493	کلمیاران
612	کیودر اهنگ
624	کرج
965	کردکوی
800	کرمان
570	کرمانشاه
462	کلپیر
290	کنگان
566	کنگاور
426	کوهسنت
808	کهنوج
920	گرگان
542	گرمسار
302	گلپایگان
854	گناباد
289	گنوه
931	گنبدکائوس
568	گیلانغرب
726	لار
718	لامرد
392	لاهیجان
623	لردگان
305	لنجان
403	لنگرود
512	ماکو
316	مبارکه
282	محلات
507	مراغه
455	مرند
723	مرودشت
503	مرویان
653	مسجدسلیمان
457	مشگین شهر
850	مشهد
456	مغان
634	ملایر
725	ممسنی
644	مهاباد
732	مهران
354	مهریز
664	میاندواب
451	میانه
355	میبد

به زودی استفاده از دستگاه کارتخوان الزامی می‌شود

استفاده از دستگاه کارتخوان (POS) در دفاتر اسناد رسمی از تاریخ ۱۳۸۸/۱۰/۱ الزامی می‌شود.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» از اول دی ماه آینده استفاده از دستگاه کارتخوان در دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور الزامی خواهد شد. معاونت امور اسناد سازمان ثبت طی نامه‌ای به عنوان ذی‌حساب و مدیرکل امور مالی سازمان تأکید کرده است که عطف به نامه شماره ۸۸/۱۴۶۵۷۵ مورخ ۸۸/۸/۲۷ موضوع ابهامات مطرح‌شده از ناحیه ادارات کل ثبت اسناد و املاک استان‌ها در خصوص بخشنامه شماره ۸۸/۹۵۰۸۹ مورخ ۸۸/۶/۴ این معاونت به اطلاع می‌رساند: بخشنامه معنون در راستای پیشنهاد کانون سردفتران و دفترباران به منظور حل مشکل دفاتر اسناد رسمی در تهیه صورت‌حساب و بستن حساب‌ها بوده و با عنایت به اینکه مقرر گردیده از تاریخ ۸۸/۱۰/۱ کلیه دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور جهت وصول حقوق دولتی موظف به استفاده از دستگاه POS گردند، لذا با توجه به برخط بودن (ONLINE) دسترسی به صورت‌حساب‌های دفاتر، ابهامات مطرح شده مرتفع می‌گردد.

اطلاعیه مهم؛

هزینه‌های درمانی سردفتران و دفترباران شاغل و بازنشسته را کانون می‌پردازد

هزینه‌های درمانی سردفتران و دفترباران شاغل و بازنشسته را، تا اطلاع ثانوی، کانون می‌پردازد.

نظر به این‌که قرارداد کانون سردفتران و دفترباران با سازمان خدمات درمانی لغو شده است، تا اطلاع ثانوی و تا زمانی که دستورالعمل اجرایی نحوه انعقاد قرارداد مستقل با مراکز و مؤسسات تشخیصی و درمانی تهیه شود هزینه‌های درمانی سردفتران و دفترباران شاغل و بازنشسته از سوی کانون سردفتران و دفترباران پرداخت می‌شود.

به گزارش خبرنگار ماهنامه «کانون» با توجه به عدم تمدید به موقع قرارداد همکاری فیما بین کانون با سازمان بیمه خدمات درمانی، به رغم افزایش حق‌سراجه و کاهش سقف تعهدات توسط سازمان مذکور و مشکلات حاصله، جلسه اضطراری هیئت مدیره کانون تشکیل و مقرر شد قرارداد با سازمان خدمات درمانی لغو و تا اطلاع ثانوی و تهیه دستورالعمل اجرایی نحوه انعقاد قرارداد مستقل با مراکز و مؤسسات تشخیصی و درمانی با درخواست کتبی سردفتران و دفترباران شاغل و بازنشسته در پایان هر ماه هزینه‌های درمانی خود را به شرح ذیل تنظیم و جهت رسیدگی به کانون سردفتران و دفترباران ارسال نمایند تا به نحو مقتضی نسبت به پرداخت آن اقدام شود.

در موارد سرپایی:

- ۱ - اصل نسخه پزشک معالج با مهر و امضا و درج مبلغ حق‌العلاج جهت محاسبه ویزیت.
- ۲ - اصل نسخه قیمت‌گذاری شده با مهر داروخانه جهت محاسبه دارو.
- ۳ - اصل رسید آزمایشگاه مشروح به نوع آزمایشات و کل مبلغ دریافتی با مهر آزمایشگاه جهت محاسبه هزینه آزمایشات.
- ۴ - اصل رسید انواع رادیولوژی، سونوگرافی، سی‌تی‌اسکن، ام‌آر‌آی (MRI) و غیره به انضمام تصویر

جواب با مهر و امضای مرکز مربوطه جهت محاسبه گرافی‌ها.

۵ - اصل درخواست پزشک و رسید فیزیوتراپی و شرح تعداد جلسات فیزیوتراپی و نوع حرکات درمانی انجام‌شده توسط فیزیوتراپیست با مهر و امضا جهت محاسبه هزینه فیزیوتراپی.

۶ - در خصوص اعمال جراحی سرپایی و موارد اورژانسی‌های سرپایی: اصل رسید مرکز اورژانس و نسخ و صورت لوازم مصرفی و شرح عمل یا خدمت سرپایی انجام‌شده با مهر و امضای مرکز مربوطه و گواهی پزشک معالج یا مسؤول فنی درمانگاه یا اورژانس.

سایر موارد سرپایی؛

الف: دندانپزشکی:

اصل گواهی دندانپزشک در سرنسخه دندانپزشک مبنی بر نام و نام خانوادگی کامل بیمار و تاریخ بدون قلم خوردگی و نوع درمان انجام شده و شماره دندان و ناحیه مربوطه به شرح تفکیکی مبلغ هزینه با مهر و امضا دندانپزشک معالج در خصوص ارتدنیسی اخذ تأییدیه از پزشک معتمد کانون مرکز با ارسال گرافی قبل از عمل و گواهی متخصص ارتدنتیست ضروری است.

ب: عینک طبی:

۱/ ب - اصل دستور چشم پزشک یا اپتومتریست در خصوص نمره عینک (دیدهای دور و نزدیک یا دودید).

۲/ ب - اصل فاکتور یا رسید خرید عینک طبی به تفکیک قیمت فریم و شیشه‌ها با مهر و امضا از فروشگاه یا مؤسسه مجاز فروش و یا ساخت عینک طبی.

ج: سمعک

۱/ ج - اصل گواهی و تأییدیه پزشک متخصص گوش و حلق و بینی در سرنسخه پزشک

۲/ ج - اصل جواب ادیومتری (سنجش شنوایی)

۳/ ج - اصل فاکتور معتبر جهت خرید سمعک از شرکت‌ها یا فروشگاه‌های مجاز تجهیزات پزشکی در موارد بستری (بیمارستانی و دی کلینیکی)؛

۱ - اصل گواهی پزشک معالج مبنی بر علت بستری و نوع درمان یا عمل جراحی با قید مبلغ دریافتی حق‌العمل یا حق‌العلاج دریافتی.

۲ - اصل صورتحساب پزشکان (جراح، کمک جراح، بیهوشی، مشاوره، ویزیت و...) با مهر و امضای بیمارستان.

۳ - اصل صورتحساب بیمارستان (شامل تخت روز، اتاق عمل و...) با مهر و امضای بیمارستان.

۴ - اصل برگ دارو و لوازم مصرفی اتاق عمل با مهر و امضاهاى مربوطه (در صورت داشتن دارو) و ذکر مبلغ آن در صورتحساب بیمارستان.

۵ - اصل نسخ دارو و لوازم مصرفی در بخش (در صورت داشتن دارو) و ذکر مبلغ آن در صورتحساب بیمارستان.

۶ - اصل جواب آزمایشات، رادیولوژی و پاتولوژی (یا شرح آنها) و غیره (در صورت داشتن آزمایش) و ذکر مبلغ آن در صورتحساب بیمارستان.

۷ - اصل فاکتور معتبر پروتزهای داخل بدن (مانند استنت، لنز داخل چشمی، پلاتین، پیچ و پلاک و غیره) از فروشگاه‌های مجاز تجهیزات پزشکی.

۸ - اصل گواهی مشروح حرکات فیزیوتراپی و تعداد جلسات آن (با قید کل مبلغ در صورت حساب بیمارستان).

۹ - اصل رسید وسایل مصرفی مانند اکسیژناتور و غیره در زمان بستری در صورتی که بیمار آن را خریداری نموده باشد با تأیید مصرف آن توسط پزشک معالج روی فاکتور با مهر و امضا و یا تصویر فاکتور خرید کلی از بیمارستان در صورتی که بیمارستان آن را ارائه و در صورت حساب منظور نموده باشد.

توجه و تنکر مهم:

۱ - کلیه نسخ اعم از سرپایی یا بستری و غیره بایستی با نام و نام خانوادگی کامل بیمار و تاریخ کامل و بدون قلم خوردگی و یا دو خط بودن باشد.

۲ - به اسناد و هزینه‌های درمانی که ناقص ارسال و یا از تاریخ انجام هزینه حداکثر ۳ ماه گذشته باشد ترتیب اثر داده نخواهد شد.

۳ - ملاک احتساب تأخیر در ارسال، شماره و تاریخ ثبت دبیرخانه کانون است.

ضمن طرح یک پیشنهاد:

امکان واگذاری امور شبه قضایی به دفاتر اسناد رسمی فراهم شد

طی نشست مشترک نمایندگان دستگاه قضایی و سازمان ثبت و کانون سردفتران و دفترباران با ارائه یک پیشنهاد از سوی یکی از سردفتران، امکان واگذاری امور شبه قضایی به دفاتر اسناد رسمی فراهم شد.

به گزارش روابط عمومی کانون سردفتران و دفترباران، طی نشست مشترک مدیرکل دفتر تشکیلات و برنامه‌ریزی قوه قضائیه و مدیرکل تشکیلات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و نماینده کانون سردفتران و دفترباران، پیشنهاد سردفتر دفتر اسناد رسمی ۱۳۲۰ تهران مبنی بر واگذاری صلح و سازش و تنظیم سازش‌نامه به دفاتر اسناد رسمی مستنداً به مواد ۱۸۰ و ۱۸۱ قانون آیین دادرسی مدنی با تأکید بر ضرورت اهتمام افزون‌تر و پیشگامی کانون سردفتران و دفترباران در استفاده از ظرفیت‌های ارزشمند دفاتر اسناد رسمی، مورد بررسی کارشناسی قرار گرفت و به این ترتیب، امکان واگذاری امور شبه قضایی به دفاتر اسناد رسمی فراهم شد.

مشروح جلسه و مصوبات این نشست به شرح زیر است:

جلسه با حضور صدقی مدیرکل دفتر تشکیلات و برنامه‌ریزی قوه قضائیه، ادیب مدیرکل تشکیلات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، گودرزی نماینده کانون سردفتران و دفترباران، روحانی‌نیا سردفتر دفتر اسناد رسمی ۱۳۲۰ تهران تشکیل و بدو مدیرکل دفتر تشکیلات و برنامه‌ریزی قوه قضائیه با اشاره به سیاست‌های کلی اصل ۴۴ و سیاست‌های دستگاه قضایی برای کاهش ورودی پرونده‌ها گفت: دستگاه قضایی به دنبال حل و فصل دعاوی به بهترین شکل ممکن است. با توجه به ظرفیت بالای دفترخانه‌ها و تخصص و وثاقت سردفتران و اعتماد عمومی جامعه به ایشان و با توجه به مستندهای قانونی (مواد ۱۸۰ و ۱۸۱ قانون آیین دادرسی مدنی) که اجازه انجام صلح و سازش را به دفاتر اسناد رسمی اعطا نموده است و با عنایت به این که در احکام برنامه پنجم توسعه فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی کشور نیز، موضوع استفاده از ظرفیت‌های دفاتر اسناد رسمی در بخش مربوط به قوه قضائیه مطرح گردیده است، به نظر می‌رسد که با پیش‌بینی سازوکار لازم، از جمله تعیین دفترخانه‌های مشخص در هر حوزه قضایی و اطلاع‌رسانی به

دادسراها و دادگاه‌ها جهت استفاده از این ظرفیت بتوان موضوع صلح و سازش و حتی داوری و برخی امور شبه قضایی را به دفاتر اسناد رسمی محول نمود. در ادامه، روحانی‌نیا خلاصه‌ای از طرح پیشنهادی مبنی بر محول نمودن صلح و سازش به دفاتر اسناد رسمی را تبیین و مستندات قانونی و روش پیشنهادی برای اجرای طرح را ارائه نمود. همچنین ادیب مدیرکل محترم تشکیلات سازمان ثبت برون‌سپاری امور تصدی‌گری ثبت را از اهداف مهم این سازمان دانست و خبر از عزم جدی سازمان در تجلی این امر داد. وی ضمن بیان ضرورت طی نمودن مراحل برون‌سپاری در بسیاری از امور سازمان ثبت مشتمل بر: الف - مستندسازی فرآیندها ب - بهینه کردن فرآیندها و ج - واگذاری امور، ابراز داشت که مستندسازی فرآیندهای سازمان، عمدتاً انجام یافته و به همین منظور در صورت تکمیل زیرساخت‌های لازم، امکان واگذاری بسیاری از مأموریت‌های ثبت شرکت‌ها، اختراعات و... به دفاتر اسناد رسمی میسر می‌باشد. سازمان ثبت کاملاً از این گونه طرح‌ها استقبال می‌نماید ولیکن معتقدیم که باید مقدمات امر را فراهم نمود. گودرزی نماینده کانون سردفتران و دفتریاران نیز با استقبال از پیشنهاد ارائه شده، ظرفیت‌های موجود در دفاتر اسناد رسمی را قابل توجه و بسیار فراتر از وضعیت موجود دانست و افزود: کانون در ماه‌های اخیر، موضوع توسعه صلاحیت‌های دفاتر اسناد رسمی را در دستور کار قرار داده و گزارشی مشتمل بر مستندات قانونی و اموری را که می‌توان به دفاتر واگذار نمود از جمله؛ صلح و سازش، داوری، امور تصدی‌گری سازمان ثبت، برخی امور شبه قضایی همانند تنظیم و رفع نقص از دادخواست‌ها، انجام ابلاغ و امثالهم، تدوین و به ریاست سازمان ثبت ارائه نموده است.

نتیجه و مصوبات این نشست مشترک قضایی عبارت است از؛

۱ - صورت‌جلسه و مصوبات این جلسه تنظیم و برای ریاست محترم سازمان ثبت و کانون سردفتران ارسال گردد.

۲ - کانون به موجب مکاتبه‌ای با سازمان ثبت و قوه قضائیه، مراتب آمادگی خود برای اجرای طرح پیشنهادی و توانمندی‌ها و ظرفیت‌های کانون را برای اجرا اعلام نماید.

۳ - پیشنهاد شد که با توجه به فضای جدید و ارزشمند ایجاد شده میان کانون و سازمان ثبت و قوه قضائیه، کانون از طریق اطلاع‌رسانی و برگزاری همایش‌های سردفتران و اعلام آمادگی، اهتمام بیشتری در تصدی امور قابل واگذاری به دفاتر به خرج دهد.

نظریه‌های مشورتی

کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران^۱

(بخش دوم)

۱۴ - در خصوص این سؤال که؛ با عنایت به تبصره ذیل قسمت اول تعرفه حق‌التحریر آیا وکلا و یا قیّم یا ولی متعاملین جزو اصحاب معامله محسوب می‌شوند یا خیر، به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

ج: از عبارت طرفین معامله در تبصره ذیل بند "الف" تعرفه حق‌التحریر^۲ صرفاً اصحاب معامله مستفاد می‌شود. بنابراین حکم مقرر در تبصره مذکور منصرف از نماینده قراردادی، قضایی یا قانونی آنان می‌باشد. (دفترخانه ۴ کاسمر) (۶۷-۸۶/۵/۲۴)

۱۵ - در خصوص این سؤال که؛ با عنایت به این که اسناد رهنی بانک‌ها توسط نمایندگان بانک با تأخیر به امضا می‌رسد و در یک جلسه معمولاً امکان امضای آن فراهم نمی‌باشد ترتیبی اتخاذ شود که این مورد تخلف محسوب نشود؟ به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

ج: مقرر شد سؤال به «کمیسیون بررسی و اصلاح قوانین» ارجاع گردد.

۱۶ - در خصوص این سؤال که؛ آیا وکالتنامه‌های فروش اعم از منقول یا غیرمنقول شامل تعرفه تعداد اضافی افراد به ازای هر نفر ۵۰ هزار ریال حق‌التحریر می‌باشد یا خیر؟ به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

ج: **نظریه اقلیت:** (آقایان؛ حسنعلی تربتی، علیرضا ایمانی، محمود محمدزاده و عسگر جعفرزاده) تبصره ذیل بند "الف" تعرفه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۳/۱۶ ناظر به اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت است و تسری آن به اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت موجه به نظر نمی‌رسد.

نظریه اقلیت: (آقایان مظاهری و عظیمیان) با عنایت به اطلاق قید معامله در تبصره بند "الف" بخشنامه حق‌التحریر (۱۳/۱۴۸۴۹ - ۱/۳/۱۶ - ۸۴/۳/۱۶) و توجه به این که اختصاص حکم تبصره به معاملات بند "الف" بدون ویژگی خاص، مصداق اصل مردود ترجیح بالامرجح می‌باشد و همچنین فلسفه وضع تبصره که اخذ

۱. یادآور می‌شود قسمت اول «نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران» (از جلد دوم کتاب) در شماره پیشین ماهنامه (۹۸) صص. ۱۴۰ تا ۱۴۸ در اختیار صاحب‌نظران و علاقه‌مندان قرار گرفته است که جلد اول این کتاب به زودی عرضه خواهد شد. باشد که نتیجه تلاش همکاران دفتر حقوقی و حمایت قضایی و نیز دفتر آموزش و پژوهش خصوصاً تلاشگران زحمتکش ماهنامه، جلد دوم کتاب مذکور را به دست چاپ بسپارند.

*. علاقه‌مندان جهت تهیه جلد اول کتاب مذکور ر.ک.: ص. ۱۸۰ همین شماره ماهنامه.

۲. تبصره بند "الف": «در صورتی که طرفین معامله بیش از ۴ نفر باشند به ازاء هر نفر اضافی ۵۰۰۰ ریال به حق‌التحریر متعلقه اضافه می‌شود».

اجرت‌المثل براساس تعداد افراد، موردنظر واضح مصوبه می‌باشد و نهایتاً وحدت ملاک از مواد ۴۹ الی ۶۹ ق.ث. در خصوص وظایف عمومی مسؤولین دفاتر که مرتبط با تمامی اسناد می‌باشد، در صورتی که طرفین سند در هر یک از اسناد بیش از ۴ نفر باشند تعرفه حق‌التحریر مطابق حکم مندرج در تبصره مذکور خواهد بود. (دفترخانه ۱۹/اسپهان) (۶۷- ۸۶/۵/۲۴)

۱۷ - در خصوص سؤالات ذیل بدین مضمون که؛ ۱- با توجه به ماده یک ق.ت.ا.^۱ آیا نوشتن و نگهداری دفتر بازداشتی به عنوان تکلیف هنوز باقی است یا خیر؟ ۲- آیا در انتقال سرقفلی و حتی کسب و پیشه تکلیفی به اخذ مجوز یا عدم خلاف یا پایان کار از دارایی و شهرداری وجود دارد یا خیر؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ج: الف) نظر به این که به موجب ماده یک ق.ت.ا. وظیفه تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی و عدم بازداشت در خصوص اراضی و املاک، اداره ثبت اسناد و املاک تعیین گردیده است لذا تکلیف نگهداری دفتر بازداشتی از عهده دفاتر اسناد رسمی ساقط شده است.

ب - با توجه به ماده ۸ ق.ت.ا.^۲ و الغای مقررات مغایر با این قانون، در تنظیم اسناد صلح سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، تکلیف دفاتر اسناد رسمی برای استعمال و اخذ مفصاحساب از دارایی و شهرداری و سایر مراجع براساس مقررات سابق مرتفع شده است. (جامعه سردفتران و دفتریاران استان اردبیل) (۶۷- ۸۶/۵/۲۴)

۱۸ - در خصوص این سؤالی که؛ ۱- با توجه به این که در زمان تصویب قانون ثبت شناسنامه عکسدار به شکل امروزی وجود نداشته است، آیا الزام قانونی فوق برای سردفتر در اخذ ۲ نفر معرف به قوت خود باقی است؟ ۲- منظور از معروف و معتمد در ماده قانونی فوق چیست؟ آیا معروف و معتمد سردفتر یا طرفین معامله؟ ۳- در صورتی که پس از تنظیم سند با اخذ معرف مشخص گردد شناسنامه ارائه شده جعلی است، مسؤولیت سردفتر تا چه حد است؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید:

ج - در صورتی که سردفتر بتواند هویت اشخاص را شخصاً احراز نماید مطابق مفهوم مخالف ماده ۵۲ ق.ث.^۳ تکلیفی به احراز هویت اشخاص از طریق معروف و معتمد ندارد.

۱. ماده یک ق.ت.ا.: «ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی موظفاند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعمال از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری درمورد املاک مشمول قانون مذکور. ب - اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها. ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفاند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤولیت تضامنی خواهند داشت. تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذی‌ربط مکلف‌اند در تاریخ مراجعه، به مراجعه‌کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلا مانع خواهد بود.»

۲. ماده ۸ ق.ت.ا.: «کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ تصویب این قانون لغو می‌گردد.»

۳. ماده ۵۲ ق.ث.: «وقتی که مسؤول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.»

نظریه اکثریت: با توجه به مواد ۸ و ۴۶ ق.ث.ا.^۱ و ماده ۳ قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی^۲ و ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی^۳ قانون مرقوم، شناسنامه و کارت ملی سند رسمی هویت اشخاص می‌باشد. چنانچه عکس الصاقی به شناسنامه یا کارت ملی عرفاً با مشخصات مستدعی ثبت مطابقت داشته باشد سردفتر با توجه به اعتبار سند رسمی و عدم جواز تردید در آن تکلیفی به تحقیق دیگر ندارد و در صورتی که انطباق عکس ملصق در شناسنامه یا کارت ملی با مشخصات ظاهری مستدعی ثبت مورد تردید سردفتر واقع شود، نامبرده می‌تواند با توجه به ماده ۵۰ ق.ث.^۴ با حضور دو نفر شاهد مورد وثوق و معروف خود نسبت به تنظیم سند اقدام کند و الاً با توجه به ماده ۵۲ ق.ث. از تنظیم سند خودداری خواهد نمود. بدیهی است چنانچه سردفتر مطابق مقررات موضوعه مذکور عمل نماید در صورت احراز مراتب فقدان اصالت سند شناسایی، مسؤولیت متوجه وی نخواهد شد. (دفترخانه ۱۰۳ مشهد) (۶۸ - ۸۶/۵/۳۱)

نظریه اقلیت: (آقای مظاهری) مستفاد از عبارت «شخص معروف و مورد اعتماد» در ماده ۵۰ ق.ث. ظهور در این دارد که اشخاص مذکور باید مورد اعتماد و معروف سردفتر باشند تا به واسطه آنها اطمینان در احراز هویت متعاملین تحصیل گردد.

۱۹ - در خصوص این سؤال که؛ اگر شخصی که مدعی است شناسنامه و کارت ملی خود را مفقود کرده ضمن ارائه گواهی سجلی موقت صادره از اداره ثبت احوال (ملصق به عکس و ممهور به مهر) تقاضای تنظیم و ثبت سند رسمی را از دفترخانه داد آیا می‌توان به استناد گواهی سجلی مرقوم، هویت متقاضی را احراز و سند تنظیم کرد؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید:

ج: با عنایت به ماده یک قانون تخلفات، جرایم و مجازات‌های مربوط به اسناد سجلی و شناسنامه

۱. ماده ۸ ق.ث.ا.: دفتر ثبت کل وقایع و وفات و شناسنامه و گواهی ولادت و اعلامیه‌ها و اطلاعیه‌ها و دفاتر ثبت کل وقایع و نام‌خانوادگی از اسناد رسمی است و تا زمانی که به موجب تصمیم هیئت حل اختلاف یا رأی دادگاه برحسب مورد تصحیح یا باطل نشده به قوت خود باقی می‌باشد.

ماده ۴۶ ق.ث.ا.: سازمان ثبت احوال کشور، پایان مهلت تعویض شناسنامه هر دوره را از طریق وسایل ارتباط جمعی آگهی خواهد کرد و پس از پایان مهلت اعلام شده شناسنامه و گواهی‌های صادره قبلی از درجه اعتبار ساقط خواهد شد و منحصرأ شناسنامه‌های جدید جمهوری اسلامی ایران سند رسمی هویت و تابعیت افراد خواهد بود.

۲. ماده ۳: کارت یاد شده در ماده فوق به‌عنوان سند شناسایی اتباع ایرانی و مشمول کلیه احکام حقوقی و کیفری مربوط است و باید همیشه همراه صاحب آن باشد.

تبصره: دارنده کارت در صورت تغییر محل سکونت یا کار خود، باید مراتب را در اولین فرصت ممکن به سازمان ثبت احوال کشور اطلاع دهد.

۳. ماده ۱۱: ادارات ثبت اسناد و املاک کشور، دفترخانه‌های اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، بنگاه‌های معاملاتی و کلیه واحدهای ذی‌ربط موظف‌اند در هنگام تنظیم اسناد، نسبت به درج شماره ملی و کدپستی ده رقمی افراد، متعاملین و مورد معامله را در اسناد مربوط اقدام نمایند.

۴. ماده ۵۰ ق.ث.ا.: هرگاه مسؤول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسؤول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

مصوب^۱ ۱۳۷۰/۵/۱۰ و ماده ۸ قانون اصلاحی ثبت احوال^۲، گواهی صادره از اسناد رسمی بوده و در مدت اعتبار گواهی، تنظیم سند براساس آن بلامانع است. (دفترخانه ۱۱۰ تهران) (۶۹-۱۴/۶/۸۶)

۳۰- در خصوص این سؤال که: الف) با عنایت به وکالتنامه ارسالی که قید عبارت «و پس از رفع کلیه موانع قانونی و اخذ گواهی عدم خلاف و پایان کار و صورتمجلس تفکیکی یا افزاری» وکیل مکلف به اخذ پایان کار قبل از انجام معامله کرده است. ب) جمله «انجام هر نوع معامله نسبت به عین یا منافع» مبین مجاز و مختار بودن وکیل در انتقال حق واگذاری «سرقفلی» ملک مورد وکالت نیست. مورد بحث واقع و به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

ج: ۱- استفاده از کلمه «و» در وکالتنامه مفید ترتیب نمی‌باشد بلکه از باب ایجاد اختیار برای وکیل در خصوص درخواست و دریافت گواهی عدم خلاف و پایان کار (هر دو) می‌باشد. بنابراین انجام هر نوع معامله براساس وکالتنامه مزبور، مترتب بر اخذ گواهی پایان ساختمان نمی‌باشد.

۲- با توجه به عموم عبارات وکالتنامه تنظیمی به شرح بین‌الهللین (انجام هر نوع معامله نسبت به عین یا منافع و تنظیم هر نوع سند اعم از قطعی و رهنی و صلح ... و قبول شرایط) انتقال حق سرقفلی بلامانع می‌باشد. (دفترخانه ۳۲ تهران) (۶۹-۱۴/۶/۸۶)

۳۱- در خصوص نامه‌ای بدین مضمون که: ضمن پیوست احکام شعب دادگاه‌های عمومی و تجدیدنظر و لایحه تنظیمی، به استناد شناسنامه ارائه شده مبادرت به تنظیم وکالتنامه‌ای گردیده که نهایتاً جعلی بودن شناسنامه احراز شده است و شعبه ۳۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به دلیل عدم اخذ معرف در این مورد به صدور حکم محکومیت مبادرت نموده، به این شرح اظهارنظر گردید:

ج: با عنایت به نظریه مندرج در شصت و هشتمین جلسه کمیسیون حقوقی که مطابق آن شناسنامه، سند رسمی و جز در موارد خاص قابل تردید نبوده و رأی شماره ۵۶۹- ۸۶/۴/۳۱ شعبه ۳۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران بدون توجه به قانون صادر گردیده، پیشنهاد می‌گردد مراتب از سوی کانون به عنوان ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت ارجاع موضوع به مراجع قانونی جهت نقض دادنامه منعکس گردد. (دفترخانه ۵۶۰ تهران) (۷۰-۲۱/۶/۸۶)

۳۲- در خصوص این سؤال که: گواهی امضا نمودن فرم بنیاد شهید زیر عنوان وکالت‌نامه ویژه متقاضیان شاهد، به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

ج: نظر به این که عقد وکالت از عقود اذنی و جایز است و طبق ماده ۶۷۸ ق.م. «وکالت به یکی از طرق ذیل مرتفع می‌شود: ۱- به عزل موکل ۲- به استعفای وکیل ۳- به موت یا جنون وکیل یا موکل» و

۱. ماده ۱: به منظور التزام افراد به حفظ اسناد سجلی و شناسنامه، هزینه صدور شناسنامه المثنی و یا گواهی موقت ناشی از فقدان شناسنامه برای بار اول مبلغ ۵۰۰۰ ریال و برای بار دوم ۲۰۰۰۰ ریال و در مورد بعد ۱۰۰۰۰۰ ریال تعیین می‌گردد صدور المثنی موکل به پرداخت هزینه‌های فوق می‌باشد.

تبصره ۱- دریافت‌کنندگان شناسنامه المثنی مکلفاند در صورت پیداشدن شناسنامه اصلی ظرف مدت ده روز نسبت به تحویل شناسنامه المثنی به اداره ثبت احوال مربوطه اقدام نمایند. متخلف به مجازات استفاده‌کننده از شناسنامه مکرر محکوم می‌شود. تبصره ۲- چنانچه به تشخیص اداره ثبت احوال، فقدان شناسنامه بر اثر امور غیر مترقبه و خارج از حیطه اختیار باشد، برای صدور المثنی فقط هزینه مقرر در آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۵ قانون ثبت احوال اصلاحی سال ۱۳۶۳ دریافت خواهد شد.

۲. دفتر ثبت کل وقایع و وفات و شناسنامه و گواهی ولادت و اعلامیه‌ها و اطلاعیه‌ها و دفاتر ثبت کل وقایع و نام‌خانوادگی از اسناد رسمی است و تا زمانی که به موجب تصمیم هیئت حل اختلاف با رأی دادگاه بر حسب مورد تصحیح یا باطل نشده به قوت خود باقی می‌باشد (اصلاحی ۶۳/۱۰/۱۸).

عبارت ذیل فرم مبنی بر «با امضای این سند حق هرگونه اعتراض در این مورد را از خود سلب می‌نمایم» که متضمن سلب حق از موکل (اذن‌دهنده) می‌باشد مغایر با ماهیت حقوقی عقد وکالت بوده لذا گواهی امضای فرم پیوست محمل قانونی ندارد. (دفترخانه ۵۹/۵۹ (ردیبل) (۷۱ - ۸۶/۷/۴)

۳۳ - در خصوص این سؤال که؛ اخذ استعلام در خصوص تنظیم اسناد اجاره و رهنی و تقسیم‌نامه و وقف توسط دفاتر الزامی تلقی نگردیده است که این امر موجب بروز مشکلاتی برای همکاران گردیده، به شرح ذیل اظهارنظر گردید؛

ج؛ با توجه به صراحت ماده ۸ ق.ت.ت.ا. از آنجایی که کلیه قوانین و مقررات مغایر با قانون مذکور لغو گردیده و همچنین با عنایت به دو رأی از دیوان عدالت اداری و نظریه شماره ۴۳/۱۷۵۲۴ - و - ر مورخ ۸۵/۷/۱ کمیسیون وحدت رویه^۱ دفاتر به جز استعلام در موارد مصرحه در قانون تسهیل تنظیم اسناد

۱. دفتر اسناد رسمی...

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهارنظر گردیده و به موجب نامه‌های شماره ۳۴/۱۱۱۶۹ - ۸۵/۶/۲۱ و ۳۴/۱۲۶۱۹ - ۸۵/۷/۱ اداره کل امور اسناد و سردفتران مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلاً ابلاغ می‌شود:

۱ - در خصوص قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴ مجلس شورای اسلامی سؤالاتی در جهت رفع ابهام در اجرای قانون مذکور توسط هیئت مدیره کانون مطرح گردید که به شرح زیر می‌باشد:

الف - برای تنظیم اسنادی که موجب انتقال عین املاک و اراضی نمی‌گردد مانند اجاره، آیا اخذ گواهی از ادارات الزامی است؟ به شرح زیر اظهارنظر گردید: «در خصوص تنظیم اسناد اجاره تکلیفی جهت اخذ هرگونه گواهی وجود ندارد».

ب - برای تنظیم اسناد رهنی و تقسیم‌نامه و وقف آیا اخذ گواهی از ادارات الزامی است؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «به جز اخذ پاسخ استعلام از ادارات ثبت محل (با توجه به قسمت اول ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴ مجلس شورای اسلامی) برای اسناد رهنی و تقسیم‌نامه و وقف ضروری نمی‌باشد».

ج - دفاتر اسناد رسمی در اجرای عبارت «به‌منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت» به چه نحو باید عمل نمایند؟ به شرح زیر اظهارنظر گردید: «تا زمان اصلاح فرم استعلام از طرف سازمان ثبت دفاتر ذیل استعلام عبارت «مطابقت سند با دفتر املاک» را فید و ادارات ثبت نیز در پاسخ استعلام‌ها مطابقت دفتر املاک با سند مالکیت اعم از نام مالک و غیره را اعلام نمایند».

د - آیا دفاتر اسناد رسمی در خصوص بندهای الف، ب و ج قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلف به استعلام از مراجع مربوطه می‌باشند یا خیر؟ به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به صریح ماده (۲) مذکور قانون دفاتر اسناد رسمی نیز می‌توانند مبادرت به استعلام نمایند».

ه - در مورد انتقال اراضی خارج از محدوده آیا دفاتر اسناد رسمی فقط از وزارت جهاد کشاورزی باید استعلام نمایند و یا از کلیه سازمان‌های قید شده از قبیل سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور باید استعلام نمایند؟ به شرح زیر اظهارنظر گردید: «دفاتر اسناد رسمی در خصوص انتقال اراضی خارج از محدوده موضوع بند (ب) ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند از اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوطه استعلام نمایند و تشخیص موضوع جهت ارجاع به سازمان‌های زیر مجموعه وزارت مذکور بر عهده اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوطه می‌باشد».

و - با توجه به ماده ۸ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و لغو کلیه قوانین و مقررات مغایر آیا بند ۴۸ و ۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و تکلیف دفاتر اسناد رسمی در ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و ماده ۱۲ الحاق به قانون تملک آپارتمان‌ها لغو شده است و تاریخ اجرای قانون مذکور از چه تاریخی می‌باشد؟ به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به صریح ماده ۸ قانون مذکور و لغو کلیه قوانین و مقررات، کلیه موارد مذکور لغو شده است و با توجه به درج قانون مذکور در روزنامه رسمی مورخ ۸۵/۶/۱۶، تاریخ اجرای قانون مذکور از ۸۵/۷/۱ می‌باشد».

ز - در صورتی که امکان تعیین ارزش معاملاتی از طرف سردفتر میسر نباشد مکلف به استعلام می‌باشد.

در اجرای بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در رابطه با ارزش معاملاتی املاک مورد معامله آیا دفاتر اسناد رسمی تکلیف به استعلام از وزارت امور اقتصادی و دارایی دارند یا خیر؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «چنانچه سردفتر با استفاده از دفتر ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و یا غیر آن امکان تعیین ارزش

در دفاتر اسناد رسمی، تکلیفی به استعلام از دارایی در موارد دیگر ندارند. (جامعه سردفتران و دفتریاران استان اصفهان) (۷۱ - ۸۶/۷/۴)

۲۴ - در خصوص این سؤال که؛ انتقال هرگونه سابقه بیمه جهت بازنشستگی قبل از موعد از طریق کانون سردفتران و دفتریاران به چه صورت است؟ به شرح ذیل اظهارنظر شد؛
ج: با توجه به صراحت تبصره ۳ الحاقی به ماده ۴ آیین‌نامه اصلاحی برخی از مواد آیین‌نامه بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفتریاران^۱ مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۸۲۰۲ مورخ ۸۶/۶/۵ سردفتر یا دفتر اول متقاضی انتقال سابقه خدمت پیشین خود به کانون سردفتران و دفتریاران برای احتساب سن بازنشستگی (موضوع ماده واحده قانون نقل و انتقال حق بیمه یا بازنشستگی مصوب ۶۵/۳/۲۷ مجلس شورای اسلامی) بدون امکان محاسبه و انتقال حق بیمه پرداختی از صندوق قبلی به صندوق بیمه و بازنشستگی کانون می‌تواند از مزایای حقوق بازنشستگی کانون به نسبت مدت سنوات حق بیمه پرداختی به صندوق کانون و فقط به منظور اعمال هر یک از مواد ۱۰ یا ۱۱ ق.د.ا.ر.ک. استفاده نماید (اعمال می‌گردد). (دفترخانه ۱۷۹ تهران) (۷۱ - ۸۶/۷/۴)

۲۵ - در خصوص این سؤال که؛ مبنای اخذ حق‌الثبت اسناد قطعی املاک، ارزش معاملاتی است یا خیر؟ به شرح ذیل اظهارنظر گردید؛
ج: با توجه به صراحت بند «ع» قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین^۲ مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ مآخذ حق‌الثبت املاک، ارزش معاملاتی اعلامی از سوی دارایی می‌باشد. (دفترخانه ۶ ماکو) (۷۱ - ۸۶/۷/۴)

۲۶ - در خصوص نامه شماره ۸۶/۲۰۸۰۷ - ۸۶/۳/۲۳ مدیر نظارت و بازرسی گروه ثبت اسناد و املاک کشور پیوست نامه شماره ۷/۸۶/۶۳۷۷ - ۸۶/۵/۱۳ بازرس قضایی و سرپرست هیئت بازرسی اعزامی به دفاتر اسناد رسمی تهران که مطابق آن رسیدگی و اظهارنظر نسبت به قسمت‌های ۲، ۳، ۵، ۶ و ۹ درخواست گردیده است، به شرح زیر اظهارنظر گردید:

ج: ۱ - در خصوص ایراد عنوان شده در قسمت ۲ گزارش، ضمن تذکر این مطلب که بند ۸ قسمت «ج» ماده ۲۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران^۳ فاقد قید «یکبار» می‌باشد و به نظر می‌آید مراد از قید «بیش از یکبار» در بند ۳ قسمت «د» ماده ۲۹ آیین‌نامه باشد، ایراد سازمان بازرسی

معاملاتی به منظور اخذ حق‌الثبت را نداشته باشد مکلف به استعلام از وزارت دارایی جهت اعلام ارزش معاملاتی می‌باشد». ۲ - در مورد سؤال دفترخانه ۳۳۲ تهران بدین شرح (آیا در مورد فسخ سند تعهدنامه دانشجویان که فاقد وثیقه ملکی است حضور نماینده دانشگاه جهت فسخ سند الزامی است یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «نظر به این که در اسناد تعهد که فاقد وثیقه می‌باشند صرف اعلام متعهدله مبنی بر انجام تعهد از طرف متعهد و اخبار آن در ستون ملاحظات ثبت مربوطه کافی می‌باشد بنابراین حضور و امضاء نماینده متعهدله الزامی نمی‌باشد».

۱. تبصره ۳ الحاقی به ماده ۴: «سردفتر و یا دفتریار اول متقاضی انتقال سابقه خدمت پیشین خود به کانون سردفتران و دفتریاران برای احتساب سن بازنشستگی (موضوع ماده واحده قانون نقل و انتقال حق بیمه یا بازنشستگی مصوب ۱۳۶۵/۳/۲۷ مجلس شورای اسلامی) بدون امکان محاسبه و انتقال حق بیمه پرداختی از صندوق قبلی به صندوق بیمه و بازنشستگی کانون، می‌تواند از مزایای حقوق بازنشستگی کانون به نسبت مدت سنوات حق بیمه پرداختی به صندوق کانون و فقط به منظور اعمال هر یک از مواد ۱۰ یا ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ استفاده نماید».

۲. مبنای وصول حق‌الثبت موضوع این ماده در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

۳. بند ۴: تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها.

کل کشور در این خصوص موجه به نظر می‌رسد. زیرا منظور از قید «بیش از یکبار» در بند مذکور این است که خلاف قبلاً توسط سردفتر انجام شده و سردفتر کیفر آن را دیده باشد، در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف مذکور گردد، اجرای کیفر مندرج در بند ۳ قسمت «د» موضوعیت پیدا می‌کند و الاً مورد، مشمول بند ۸ قسمت «ج» ماده ۲۹ می‌باشد که به نظر می‌رسد آیین‌نامه نیاز به اصلاح دارد.

۲ - تذکر بازرس در خصوص قسمت ۳ گزارش (شناختن مسؤلیت برای کارمندان دفاتر اسناد رسمی) صحیح و موجه به نظر می‌رسد. زیرا تحمیل مسؤلیت کارمندان به سردفتر خلاف اصل شخصی بودن مسؤلیت و ضمناً پاسخگو نبودن کارمندان در قبال خسارات احتمالی وارده و همچنین تخلفات ارتكابی می‌باشد که ضرورت اصلاح آن احساس می‌گردد.

۳ - تذکر بازرس در بی‌اثر بودن بند ۳۱ م.ب.ث.^۱ نسبت به پیشگیری از جعل، موجه به نظر می‌رسد و بدین ترتیب ضرورتی به بقای آن احساس نمی‌شود.

۴ - در خصوص قسمت ۵ گزارش مبنی بر غیرموجه بودن استفاده از دفاتر فرعی در دفاتر اسناد رسمی با توجه به ماده ۱۹ ق.د.ا.ر.ک.^۲ اعلام می‌گردد؛ وضع ماده ۱۹ ق.د.ا.ر.ک. مصوب ۱۳۵۴ تنها در جهت حذف دفتر نماینده از زمره دفاتر قانونی دفترخانه است و مانع داشتن دفاتر فرعی که جزئی از دفتر سردفتر می‌باشد، نخواهد بود لیکن در جهت شفاف‌سازی بهتر است ماده ۱۱ آیین‌نامه به وجه مطلوب اصلاح گردد.

۵ - در قسمت ۶ گزارش بازرسی اشاره به اصل ۸۱ ق.ا.^۳ گردیده، این در حالی است که اصل ۸۱ ق.ا. ممنوعیت دادن امتیاز تشکیل شرکت‌ها و مؤسسات در امور صنعتی، تجاری، کشاورزی و... به خارجی‌ان را مورد حکم قرار داده است و ارتباطی به موضوع مطروحه در بند مورد اشاره ندارد. اما رأی وحدت‌رویه موردنظر با عنایت به نظریه فقهای شورای نگهبان و حرمت بهره در حقوق ایران الزاماً در خصوص اسناد مربوط به تسهیلات بانک‌ها و مؤسسات دولتی قابلیت اجرا دارد. لذا با توجه به حرمت بهره در حقوق ایران و ممنوع بودن تنظیم اسناد مربوط به آن، وصول حق‌الثبت در این موارد نیز موضوعاً منتفی است.

۶ - در قسمت ۹ گزارش اعتراض بازرس به تأخیر تصویب آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد مورد تأیید است. اما در مورد اشکالات رأی وحدت‌رویه نکات ذیل قابل توجه به نظر می‌رسد:

در بخش «الف» قسمت ۹ ذکر شده که در شق ۴ رأی وحدت‌رویه به دفاتر اجازه داده شده مبادرت به استعلام از دارایی نمایند و حال آن‌که در بند «ج» ماده یک قانون مقرر شده است که در صورت توافق طرفین و قبول مسؤلیت تضامنی در مورد پرداخت بدهی‌های مالیاتی تنظیم سند بدون اخذ گواهی بلامانع است و در ادامه متذکر گردیده تبصره ذیل ماده یک قانون در صورتی اعمال می‌شود که طرفین معامله برای اخذ گواهی دارایی رجوع کنند و پاسخی دریافت ندارند نه این‌که ابتدا به ساکن، تقاضای تنظیم و

۱. بند ۳۱ م.ب.ث.: الف: استعلامیه‌ها باید وسیله مأمورین دفاتر اسناد رسمی به ثبت محل ارسال و رسید اخذ شود، جواب آن‌هم در تهران و مراکز استان به کسی که از طرف دفترخانه کتباً معرفی شده و عکس او به معرفی‌نامه الصاق شده باشد تحویل خواهد شد. ب: برای هر ملک یا یک صفحه دفتر املاک یک استعلامیه تنظیم شود.

۲. ماده ۱۹ ق.د.ا.ر.ک.: هر دفترخانه علاوه بر دفتر سردفتر که یک نسخه است دارای دفاتر دیگر که نوع و عنوان و تعداد و نحوه تنظیم و نگهداری آن طبق آیین‌نامه معین می‌شود خواهد بود.

۳. ماده ۸۱ ق.ا.: دادن امتیاز تشکیل شرکت‌ها و مؤسسات در امور تجاری و صنعتی و کشاورزی و معادن و خدمات به خارجی‌ان مطلقاً ممنوع است.

ثبت سند بدون ارائه گواهی دارایی نمایند.

در پاسخ باید گفت؛ دو موضوع متفاوت با یکدیگر خلط شده است و به درستی از حکم قانونگذار و همچنین رأی وحدت رویه مستفاد نشده است. مطابق صراحت بند "ج" ماده یک قانون مذکور، متعاملین می‌توانند با قبول مسؤلیت تضامنی در پرداخت بدهی‌های مالیاتی و بیمه بدون استعلام از مراجع مذکور درخواست تنظیم و ثبت سند نمایند. اما تبصره ماده یک راجع به سایر موارد پیش‌بینی شده است که چنانچه استعلام توسط دفترخانه یا طرفین سند از مراجع دولتی و شهرداری در مورد اخذ مجوزها و مستندات لازم صورت گیرد (به جز موارد مربوط به بدهی‌ها) و ظرف ۲۰ روز مرجع مذکور پاسخ لازم و روشن ارائه نماید، سردفتر می‌تواند بدون اخذ پاسخ استعلام مبادرت به تنظیم و ثبت سند نماید که در این مورد مراتب در سند تنظیمی درج و به اطلاع متعاملین می‌رسد.

اعلام بازرس در قسمت "ب" همین بخش مبنی بر مخیر بودن سردفتر در استعلام یا عدم استعلام و اجحاف شدن به مراجعین نیز مردود است. چرا که به موجب قانون تسهیل تنظیم اسناد و رأی وحدت رویه کانون، استعلام از مراجع موردنظر قانونگذار اختیاری نیست و به جز موارد بدهی‌های مالیاتی و بیمه که تقاضای ثبت سند بدون اخذ مفصاحساب با درخواست و مسؤلیت متعاملین انجام می‌پذیرد در سایر موارد استعلام از مراجع ذیصلاح تکلیف قانونی دفاتر بوده و مخیر دانستن دفاتر در استعلام یا عدم استعلام نیز برداشت ناصواب از قانون و رأی وحدت رویه کانون است.

گزارش بازرسی در بخش "ج" قسمت ۹ (عدم جواز استعلام از مراجع توسط دفترخانه) نیز با متن قانون مابینت دارد. زیرا صرف‌نظر از تسهیلات متعدد موردنظر قانونگذار در قانون تسهیل تنظیم اسناد، ذکر عبارت «دفترخانه بایستی پس از وصول پاسخ استعلامات ضروری حسب مورد از مراجع ذیصلاح نسبت به تنظیم سند اقدام نماید، نشانگر این است که اخذ پاسخ استعلامات عنوان مکاتبات غیرضرور نداشته و نقض غرض قانونگذار نمی‌باشد. مضافاً تکالیف مورد اشاره کلاً به عهده دفاتر اسناد رسمی بوده و انتساب این تکالیف به سازمان محترم ثبت اسناد و املاک نیز فاقد مبنای قانونی است.

تذکر بازرس در بخش "د" قسمت ۹ گزارش مبنی بر ضرورت استعلام در هنگام تنظیم اسناد رهنی و تقسیم‌نامه به لحاظ معامله تلقی شدن آنها و این که نقل و انتقال صورت می‌گیرد نیز با مندرجات مفاد قانون تسهیل تنظیم اسناد مغایرت دارد. چرا که اولاً، حکم مقنن در ضرورت استعلام، اختصاص به انتقال عین اراضی و املاک داشته و بدون تردید تنظیم اسناد رهنی و تقسیم‌نامه و اجاره و ... که در آنها انتقال عین املاک مورد نظر نبوده مشمول حکم قانونگذار قرار نمی‌گیرد. ثانیاً، مقایسه اسناد رهنی و تقسیم‌نامه و اجاره و ... با اسناد مربوط به انتقال عین اراضی و املاک که در رأی وحدت رویه مورد اشاره قرار گرفته است، قیاس مع‌الفارق است. ثالثاً، نظریه بازرس در قسمت "د" با نظریه نامبرده در قسمت "ج" هیچ‌گونه هماهنگی ندارد. چرا که در قسمت "ج" استعلام‌های ضروری و قانونی را که مورد تأکید قانونگذار قرار گرفته، لازم ندانسته و در بخش "د" همین قسمت در خصوص سایر معاملات که ضرورتی به هیچ‌گونه استعلامی نمی‌باشد، استعلام از مراجع مختلف را لازم دانسته‌اند. رابعاً، هیئت عمومی دیوان عدالت اداری طی دادنامه‌های جداگانه‌ای حتی در صورت عدم تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد، در خصوص تنظیم اسناد رهنی و تقسیم‌نامه در مورد اخذ استعلام از مراجع تکلیفی را متوجه دفاتر اسناد رسمی ندانسته است.

در مورد پیشنهاد بازرسی در بخش "ه" قسمت ۹ مبنی بر محاسبه ارزش معاملاتی املاک توسط دفاتر براساس دفترچه ارزش معاملاتی اداره ثبت، صرف نظر از مردود بودن به لحاظ نبودن مجوز قانونی، اصولاً محاسبه حق الثبت و حق التحریر مستند به قوانین و مقرراتی است که در سال‌های گذشته وضع و اجرا می‌گردد لیکن دفاتر در مورد محاسبه ارزش معاملاتی تکلیفی نداشته و تا اصلاح قانون دفاتر در محاسبه آن مخیر می‌باشند.

گزارش بازرسی در قسمت پایانی، وجود ماده ۴۶ ق.د.ا.ر.ک.^۱ را مانع تعقیب سردفتران و دفترباران دانسته و تمایل به حذف آن نشان داده است.


در این خصوص باید اذعان نمود که وضع قاعده مرور زمان که یکی از قواعد پیشرفته آیین دادرسی می‌باشد، امری ضروری و حیاتی است که در رسیدگی به جرایم که از نظر درجه اهمیت بسیار مهم‌تر از تخلفات هستند در قوانین کیفری پیش‌بینی شده است و بدون تردید ایجاد این تأسیس حقوقی دارای آن چنان فواید عیدیه و فراوانی است که قانونگذار در سال‌های اخیر با توسعه موارد شمول، جایگاه ویژه‌ای برای آن منظور نموده است. با عنایت به ضرورت فصل خصومت و تعیین تکلیف پرونده‌ها از یک طرف و سیر صعودی تشکیل پرونده‌ها از طرف دیگر جز با توسل به این تأسیس حقوقی نمی‌توان ضمن حفظ کارایی قضات در امر رسیدگی، برای پرونده‌های متشکله تعیین تکلیف نمود. حال با اجرای این قاعده در امور جزایی که به مراتب از امور انتظامی اهمیت بیشتری دارند، آیا منطقی است که در خصوص تخلفات انتظامی که به مسائل انضباطی سردفتر و سایر کارمندان ادارات مربوط می‌شود این تأسیس حقوقی و عقلی و منطقی را کنار گذاشت و در نتیجه رسیدگی به کوچک‌ترین تخلف انضباطی مثل تأخیر در ارسال آمار به اداره ثبت را تا سالیان متمادی مجاز دانست و آیا چنین رویکردی مقرون به صلاح و صواب می‌باشد و آیا در مورد تخلفات انتظامی قضات نیز باید قاعده مرور زمان فروگذارده شود؟

در پایان به نظر می‌آید با حفظ قاعده پیشرفته مرور زمان، باید ترتیبی اتخاذ شود تا مسؤولین رسیدگی به تخلفات قبل از انقضای مدت مرور زمان در وقت مقتضی به موضوع رسیدگی کرده و طولانی شدن رسیدگی و احتمالاً بدون کیفر ماندن متخلف را باعث تخطئه قاعده مرور زمان ندانیم.

* در خصوص آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۲ قانون تجارت الکترونیکی با عنایت به اخیرالتصویب بودن آن و ارتباط موضوعی با فعالیت کانون سردفتران و دفترباران پس از بررسی و تبادل نظر، به شرح زیر پیشنهاد می‌گردد:

نظر به این که آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۲ قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲ طی شماره ۹۸۹۸۶ ت ۳۱۸۱۹ هـ - ۸۶/۶/۲۱ به تصویب هیئت وزیران رسیده است و براساس ماده ۸ آیین‌نامه،^۲ مراکز میانی

۱. ماده ۴۶ ق.د.ا.ر.ک.: «مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفترباران دو سال از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب و یا از آخرین تعقیب انتظامی خواهد بود».

۲. ماده ۸ - مراکز میانی در حین فعالیت با رعایت مفاد دستورالعمل گواهی، وظایف زیر را به عهده خواهند داشت: الف - بررسی صلاحیت و صدور مجوز برای دفاتر ثبت نام ذی ربط. ب - تضمین ارایه خدمات صدور و لغو گواهی‌ها به صورت مطمئن. پ - تضمین ارایه خدمات تأیید صحت گواهی‌ها به صورت سریع و مطمئن. ت - تضمین محرمانه بودن داده‌های مربوط به امضا در فرآیند ایجاد این داده‌ها برای جلوگیری از شبیه‌سازی گواهی‌ها. ث - حصول اطمینان نسبت به موارد زیر: ۱- در لحظه صدور گواهی الکترونیکی، اطلاعات مندرج در گواهی‌ها صحیح باشند. ۲- در هنگام صدور گواهی الکترونیکی، امضاکننده مشخص شده در گواهی، داده‌های ایجاد و واری امضای الکترونیکی را دریافت نموده و داده ایجاد امضای الکترونیکی تحت کنترل انحصاری وی باشد. ۳- کلیه اطلاعات مرتبط با گواهی الکترونیکی را تا مدت تعیین شده در دستورالعمل گواهی به 

ارائه خدمات الکترونیکی تعریف شده که مطابق همان ماده حلقه واسط بین دفاتر ثبت نام ارائه خدمات الکترونیک و مراکز دولتی اصلی ارائه خدمات مزبور هستند، از آنجایی که کانون سردفتران و دفتریاران واجد کلیه شرایط قانونی مندرج در ماده ۷ آیین‌نامه^۱ جهت تأسیس مراکز میانی می‌باشد، کمیسیون حقوقی پیشنهاد می‌نماید هرچه سریع‌تر کانون نسبت به اخذ مجوز لازم از مراجع ذی‌صلاح قانونی جهت تأسیس مراکز میانی اقدام نماید تا با ایجاد زمینه‌های جدید فعالیت برای دفاتر اسناد رسمی، ضمن رسمیت بخشیدن به دفاتر به عنوان اجزای سیستم مزبور، خود و دفاتر از محل درآمد مزبور بهره‌مند گردند.

صورت الکترونیکی حفظ نماید. ۴- تاریخ و ساعت صدور و لغو یک گواهی به دقت تعیین شده و قابل تشخیص باشد. ۵- عدم کپی یا ذخیره داده ایجاد امضای الکترونیکی متقاضیان را تضمین نماید. ۶- گواهی قابل دسترسی برای عموم نباشد، جز در مواردی که صاحبان گواهی‌ها رضایت خود را اعلام کرده‌اند یا نوع گواهی انتشار عمومی را ایجاب نماید. ۷- در صورت امکان مرکز میانی و با دریافت درخواست دفتر ثبت نام، یک مهر زمانی به داده‌های الکترونیکی ضمیمه شود. **تبصره ۱-** هر مرکز میانی موظف است فهرستی از گواهی‌هایی را که توسط آن مرکز صادر می‌شود با ذکر تاریخ صدور، نام صاحب گواهی و نوع گواهی تهیه و منتشر نماید. اطلاعات مزبور باید در جایگاه اینترنتی مربوط درج گردد. **تبصره ۲-** مرکز میانی بر عملکرد دفاتر ثبت نام طرف قرارداد خود نظارت داشته و در صورت احراز تخلف طبق ضوابط با آن برخورد کرده و در صورت لزوم با رعایت تمهیدات پیش‌بینی شده در دستورالعمل گواهی نسبت به لغو مجوز دفتر ثبت نام متخلف اقدام خواهد نمود.

۱. **ماده ۷ آیین‌نامه:** مراکز میانی حسب مورد توسط دستگاه‌های دولتی یا بخش غیردولتی ایجاد می‌شوند و شرایط و ضوابط تأسیس مراکز میانی به شرح زیر تعیین می‌شود: الف - ارایه اساسنامه یا مجوز ثبت از مراجع ذی‌ربط ب - ارایه تقاضا از طرف متقاضی پ - معرفی پنج نفر دارای مدرک تحصیلی مرتبط مورد تأیید وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری و بهداشت، درمان و آموزش پزشکی با شرایط زیر: ۱- سه نفر کارشناس دارای مدرک تحصیلی دانشگاهی و ترجیحاً دارای تجربه فعالیت مرتبط. ۲- دو نفر با مدرک کاردانی در رشته‌های مرتبط با فناوری اطلاعات و ارتباطات یا حداقل سه سال تجربه در حوزه‌های مرتبط با فناوری اطلاعات و ارتباطات همراه با مجوز طی دوره آموزشی از مراکز فنی و حرفه‌ای. ت - تأمین مکان فیزیکی مناسب همراه با تجهیزات سخت‌افزاری و نرم‌افزاری لازم اعلام شده از سوی مرکز ریشه به نحوی که امنیت فنی و رمزنگاری را تضمین نماید و مورد تأیید بازرسان مرکز ریشه قرار گرفته باشد. ث - ارایه تضمین معتبر متناسب با مبلغ تعیین شده توسط مرکز ریشه. ج - تدوین سیاست‌ها و دستورالعمل گواهی مرکز.

تبصره ۱- مراکز ریشه مکلف‌اند ظرف دو ماه نسبت به بررسی تقاضا اقدام و نتیجه را به متقاضیان اعلام نمایند. **تبصره ۲-** مراکز میانی ایجاد شده توسط سازمان‌های دولتی به صورت غیرانتفاعی فعالیت خواهند نمود. **تبصره ۳-** مراکز میانی دولتی از ابتدای سال ۱۳۸۸ مجاز به ارایه خدمات گواهی الکترونیکی به بخش‌های غیردولتی خارج از حوزه فعالیت خود نمی‌باشند.

تبصره ۴- اشخاصی که مجوز راه‌اندازی مرکز میانی را با ملاحظه شرایط این ماده اخذ می‌نمایند مکلف‌اند ظرف شش ماه از تاریخ صدور مجوز نسبت به تأسیس مرکز اقدام نمایند. در غیر این صورت مجوز ایشان لغو شده تلقی می‌گردد.

معرفی کتاب

۲۰۰۰ پرسش و پاسخ

در زمینه قانون امور گمرکی و مقررات صادرات و واردات

کتاب «مجموعه سؤالات قانون امور گمرکی و مقررات صادرات و واردات» شامل ۲۰۰۰ پرسش و پاسخ در



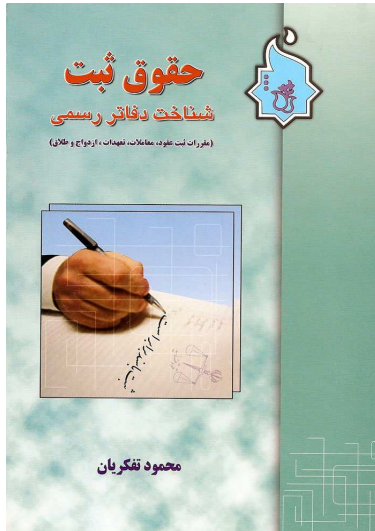
خصوص امور گمرکی و صادرات و واردات، کتابی است قابل استفاده برای کارشناسان گمرک، دانشجویان امور گمرکی، ترخیص کاران گمرکی، بازرگانان، صاحبان صنایع، داوطلبان آزمون‌های حق‌العمل کاری و سایر آزمون‌های تخصصی امور گمرکی و نیز دانشجویان رشته حقوق و حتی مدیریت بازرگانی و علاقه‌مندان به امور تجاری و بازرگانی که در ۳۱ بخش با عناوین موضوعی جداگانه در ۴۶۰ صفحه توسط غلامرضا وجدی گردآوری و از سوی انتشارات سرخ با شمارگان ۱۰۰۰ نسخه به قیمت ۶۷۰۰ تومان به چاپ رسیده است.

«حقوق ثبت املاک؛ قانون و مقررات عملیات مقدماتی و ثبت ملک»

و

«حقوق ثبت؛ شناخت دفاتر رسمی»

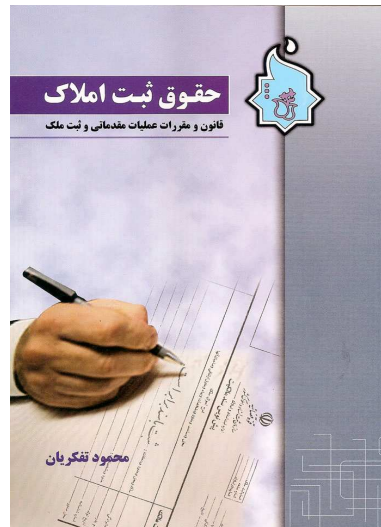
«حقوق ثبت املاک؛ قانون و مقررات عملیات مقدماتی و ثبت ملک» عنوان دقیق کتابی است که از



سه فصل مهم کلیات، عملیات مقدماتی ثبت املاک و نحوه ثبت در دفتر املاک توسط محمود تفکریان تألیف شده است. علاوه بر تشریح و تبیین مفاد مواد قانونی، ضمایم آن اعم از مدارک مربوط به اقدامات مقدماتی ثبت املاک، سؤال‌های مربوط به قانون و مقررات ثبت املاک، و نیز پاسخ سؤال‌های مربوط به قانون و مقررات املاک، به این کتاب ویژگی خاصی بخشیده که قطعاً مطالعه آن برای متصدیان امور ثبتی، کارشناسان ثبت و دانشجویان حقوق مفید فایده خواهد بود.

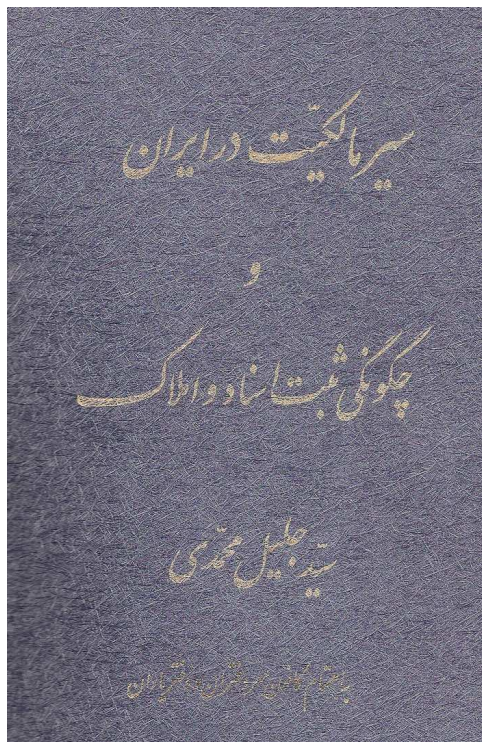
این کتاب ۱۳۶ صفحه‌ای با شمارگان ۱۵۰۰ نسخه از سوی مؤسسه فرهنگی انتشاراتی نگاه بینه با قیمت ۱۵۰۰ تومان در پاییز ۱۳۸۶ منتشر شده است.

کتابی دیگر از همین نویسنده و ناشر با عنوان «حقوق ثبت؛ شناخت دفاتر رسمی؛ مقررات ثبت عقود، معاملات، تعهدات، ازدواج و طلاق» در ۸ فصل اعم از کلیات؛ تعریف و اعتبار اسناد؛ اهداف، تشکیلات و شرایط و نحوه انتخاب سردفتران و دفترباران؛ وظایف سردفتران اسناد رسمی و نحوه ثبت اسناد؛ کانون سردفتران و دفترباران؛ مقررات ازدواج و طلاق؛ مسؤلیت سردفتران و دفترباران و نیز نقد و بررسی و پیشنهادهای اصلاحی قانون و مقررات دفاتر اسناد رسمی چاپ و منتشر شده است که در ضمایم این کتاب علاوه بر پرسش و پاسخ‌های مربوط به دفاتر اسناد رسمی و دفاتر رسمی ازدواج و طلاق، تعدادی از بخشنامه‌ها نیز آورده شده که صفحات کتاب عدد ۲۳۲ را نشان می‌دهد. گفتنی است این کتاب ارزشمند در شمارگان ۲۰۰۰ نسخه با قیمت ۲۰۰۰ تومان، زمستان ۱۳۸۵ روانه بازار کتاب شده است.



سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک

کتاب ارزشمند «سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک» از آن حیث ارزش معامله برای محققان و دانشجویان حقوق و حتی استادان حقوق و به خصوص تاریخ حقوق ایران دارد که به تفصیل



موضوع «مالکیت قبل از اسلام و بعد از اسلام را مورد بررسی قرار داده و دقیقاً ۱۶ فصل (یعنی بخش اول) این کتاب به این مهم اختصاص یافته است. و بخش دوم کتاب با عنوان «چگونگی ثبت اسناد و املاک» از ۱۵ فصل تشکیل شده که سیر تاریخی آن را بیان نموده و سه فصل را نیز به موضوع ازدواج و طلاق و چگونگی ثبت آن تخصیص داده است.

این کتاب در ۳۷۶ صفحه با شمارگان ۳۰۰۰ نسخه و به قیمت ۳۸۰۰ تومان در سال ۱۳۸۳ به اهتمام کانون سردفتران و دفتریاران توسط آقای سیدجلیل محمدی مؤلف کتاب‌های «جرایم ثبتی»، «مشاغل ثبتی و کاتبان عدل» و «فرهنگ لغات و اصطلاحات وقف»، چاپ و منتشر شده است که علاقه‌مندان به تهیه این کتاب می‌توانند با دفتر ماهنامه «کانون» تماس حاصل نمایند.

نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی

کانون سردفتران و دفتریاران

کتاب ارزشمند «نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران» حاصل نشست‌های علمی-حقوقی و پژوهش‌محور کمیسیون حقوقی دفتر حقوقی و حمایت قضایی کانون سردفتران و



دفتریاران است که از تاریخ ۱۳۸۲/۳/۶ لغایت ۱۳۸۶/۴/۲۷ طی ۱۷۰ جلسه رسمی پس از بحث و بررسی در خصوص پرسش‌ها و مسایل مطرح‌شده از سوی دفاتر اسناد رسمی، جوامع سردفتری و مراجع قضایی، حسب مورد پاسخی شایسته و علمی-تحقیقی براساس آخرین مقررات و دکترین‌های حقوقی داده‌است که موضوعات آن اعم از اتباع بیگانه، اجاره، اجرائیه، احراز هویت، احوال شخصیه، اراضی، املاک، استعلامات، اشخاص حقوقی، اقرارنامه، انتقال اجرایی، حق‌التحریر، حق‌الثبت، خودرو، دفتر اسناد رسمی، دفتریار، رهن، سردفتر، فسخ سند و اقاله، قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، گواهی امضا، گواهی عدم حضور، مالیات، مستندات تنظیم اسناد، نظام وظیفه، وکالت و بسیاری دیگر

سؤال‌های مهم و مسایل مبتلابه دفاتر اسناد رسمی است که جمعاً ۴۵۲ نظریه مشورتی را تشکیل داده است.

گفتنی است این کتاب که جلد اول آن به زودی روانه بازار کتاب‌های حقوقی خواهد شد به اهتمام دفتر آموزش و پژوهش کانون سردفتران و دفتریاران در دست انتشار است.

امتیاز خاص این کتاب، فهرست موضوعی به ترتیب حروف الفبا و همچنین جداول موضوعی آن است که براساس شماره سؤال، سؤال‌کننده، شماره جلسه کمیسیون، تاریخ جلسه کمیسیون، عنوان یا موضوع سؤال، خلاصه سؤال، خلاصه جواب و موضوع کلی تنظیم شده است.

این کتاب دارای ۲۶۰ صفحه به قیمت ۴۰۰۰ تومان توسط انتشارات سرخ منتشر می‌شود که علاقه‌مندان به تهیه کتاب می‌توانند با تکمیل «فرم خرید کتاب» (صفحه بعد) نسبت به تهیه آن اقدام نمایند.

برگ «خرید کتاب»

خواهشمند است تعداد نسخه کتاب «نظریه‌های مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران (جلد اول)» برای اینجانب به نشانی:

.....
 پست الکترونیک: E-mail: تلفن تماس:

کدپستی:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 ارسال فرمایید. هزینه خرید کتاب طی

فیش بانکی شماره به مبلغ که اصل آن پیوست می‌باشد، واریز شده است.



۱- هزینه خرید هر یک نسخه کتاب ۴۵۰۰۰ ریال است (۴۰۰۰ تومان قیمت کتاب + ۵۰۰ تومان هزینه پستی).
 ۲- لطفاً هزینه خرید کتاب را به حساب سیبا شماره ۰۱۰۴۲۸۲۸۰۸۰۰۵ بانک ملی شعبه خیابان میرزای شیرازی کد ۱۹۹ به نام ماهنامه کانون واریز فرمایید.

* نکته مهم ۱: لطفاً عنایت فرمایید در فیش بانکی، حتماً عبارت «خرید کتاب» قید گردد.

* نکته مهم ۲: ارسال کتاب پس از دریافت اصل فیش واریزی و برگ خرید کتاب خواهد بود.

۳- لطفاً اصل این برگ خرید را تکمیل و با اصل فیش واریزی به نشانی: صندوق پستی تهران ۱۱۵۱ - ۱۴۳۳۵ ارسال فرمایید.

۴- لطفاً کپی فیش واریزی را تا دریافت کتاب نزد خود نگه دارید.

۵- لطفاً نشانی و کدپستی و تلفن متقاضی خرید کتاب در برگ «خرید کتاب» دقیق قید شود.

www.notary.ir

E-mail: Magazine@notary.ir

همیشه با «کانون» همراه باشید؛

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

تلفن: ۸۸۷۲۸۷۵۵ - ۰۲۱ دورنگار: ۸۸۷۰۵۱۹۰ - ۰۲۱ (داخلی ۲۴۸)

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 راه حل 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 نظریه‌های 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، صاحب نظران 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 به‌طور 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 به‌طور 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: ۸۸۷۲۸۷۵۵ - ۰۲۱

صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱

دورنگار: ۸۸۷۰۵۱۹۰ (داخلی ۲۴۸)

www.notary.ir

پایگاه اینترنتی کانون سردفتران و دفتریاران:

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 هستم،

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 می‌باشد، 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 می‌توانید به نشانی اینترنتی www.ir.notary مراجعه فرمایید.

پست الکترونیکی: [E-mail ir.MAGAZINE@NOTARY](mailto:ir.MAGAZINE@NOTARY)

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

تلفن: ۸۸۷۲۸۷۵۵ - ۲۱ - دورنگار: ۸۸۷۰۵۱۹۰ - ۲۱ - (داخلی ۲۴۸)

خلاصة محتويات العدد ٩٩ من شهرية "كانون"

يقدم العدد ٩٩ من شهرية "كانون" التهاني والتبريكات بمناسبة عيد الغدير الاغر و ينشر قصائد شعرية بهذه المناسبة الغراء في وصف الامام على بن ابي طالب (ع) و "عصر الحقوق الموحدة، نظرة الى حقوق الاتحاد الاوروبى" هو عنوان مقال يتطرق الى موضوع "توحيد الحقوق" و يرى ان مقدمة تحقق هذا المبدأ تكمن في بناء الثقافة الحقوقية و يشير على سبيل المثال الى حقوق الاتحاد الاوروبى كمصداق بارز ل "توحيد الحقوق" و يحفز الباحثين و رجال القانون على الرد على هذا السؤال الاساسى بشكل كامل و هو هل ان عصر الحقوق الموحدة قد بدأ و هل من الضرورى ان يهتم ساسة الدول الاسلامية بهذا المبدأ لوضع اتحادات العالم الاسلامى على مسار الحقوق الموحدة؟

و قد كتب هذه المقالة السيدان محمد رضا دشتى اردكاني و رضا تاجكر.

و كتبت السيدة جنت خداداد مقالا بعنوان "كيفية تطبيق مفاد الوثائق الرسمية" و هو مقال نظرى - تطبيقى و قراءته مفيدة بالنسبة لمسؤولى شؤون التسجيل و رؤساء مكاتب التوثيق العام. و ياخذ هذا البحث بنظر الاعتبار المادة ٣٤ من قانون التسجيل (المعدل عام ١٩٩٧) و النظام الداخلى التنفيذى لمفاد الوثائق الرسمية الواجبة التنفيذ و يتطرق الى كيفية البت فى الشكاوى ازاء العمليات التنفيذية (المصادق عليها عام ٢٠٠٨) وكذلك كيفية تطبيق مفاد الوثائق الرسمية و يشير فى هذا العدد الى تطبيق مفاد الوثائق الرسمية سواء

الوثائق الواجبة التنفيذ و ما شابهها و مراجع اصدار الاجرائية و كيفية اصدار الاجرائية و ابلاغها و يتناول باسهاب و بشكل موثق القوانين و المقررات و بيان النقاط المهمة. يذكر ان القسمين الثاني و الثالث من هذا المقال سيتم طباعتها في الاعداد اللاحقة.

و في قسم "النافذة" هناك مقال للسيد لطيف عبادبور بعنوان "البيع بالتقسيط لاسهم شركة البنك باقل من المبلغ المدرج في عقد المشاركة المدنية" اذ يتطرق الى كيفية معيار تسلم رسم التسجيل و يتناول الموضوع و يستنتج انه في حال كان البيع بالتقسيط اكثر من المبلغ المدرج في عقد المشاركة المدنية فان اساس تسلم رسم التسجيل سيكون التفاوت بين مبلغ العقدين المذكورين.

ان اطلاع رؤساء مكاتب التوثيق العام على المسؤوليات و كذلك المخالفات الانضباطية، سواء قبل بدء عمل مكتب التوثيق العام و اثناء تادية الواجب و حتى احيانا الاهتمام بالمقررات بعد تنظيم الوثائق يعد ضرورة لا بد منها باتجاه تحسين مسار نشاط مكاتب التوثيق العام. و هذا المقال بعنوان "نظرة خاطفة على المسؤوليات و المخالفات الانضباطية لرؤساء مكاتب التوثيق العام و ردود الافعال" يشير الى القوانين و المقررات الجزائية و الانضباطية و يؤكد بان تبيان و شرح مسؤوليات رئاسة مكاتب التوثيق العام يساعد رؤساء هذه المكاتب على التعرف على الجرائم و المحاكم الانضباطية و الحد من وقوع الجريمة. لان اطلاع رئيس مكتب التوثيق العام على المقررات، يساعده على التنظيم و التسجيل القانوني للوثائق بحيث تصل مأخذ مفتشى مؤسسة التسجيل و النقابة الى الحد الادنى تجاه رئيس مكتب التوثيق العام المطلع على القوانين و المقررات. و كاتب هذا المقال هو السيد فرخ هدائي.

و في قسم الترجمة، و في القسم الثاني و الاخير منه ثمة مقال بعنوان "ضرر و مسؤولية الكاتب العدل" ترجمه السيد مجيد اديب يتطرق بصورة خاصة الى مسؤولية رؤساء مكاتب التوثيق العام الذين يقدمون الخدمات الحقوقية و يستند في الاقسام المختلفة الى اراء المحكمة

الفرنسية العليا و يدرس حقوقيا الاسلوب القضائي المتبع في المحاكم الفرنسية.
 و في قسم "نقد الكتاب" ثمة كتاب بعنوان "حقوق تسجيل الوثائق" من تأليف السيد
 خسرو عباسى دادكاني يشرح و يوضح مفاد قانون مكاتب التوثيق العام و نقابة رؤساء و
 مساعدى مكاتب التوثيق العام المصادق عليه عام ١٩٧٥، اذ تم نقده و دراسته من قبل
 السيد صولت ياورى سردار ابادى و يبدو انه تم الاتيان على ذكر بعض المآخذ المتعلقة
 بالمحتوى و الشكل. رغم ان الناقد يعترف بمحاسن و مزايا هذا الكتاب و لذلك يؤكد على
 ضرورة ان يطالع رؤساء و مساعد و مكاتب التوثيق العام و مسؤولون شؤون التسجيل هذا
 الكتاب.

و في قسم "الواجهة" نقرأ مقالا يتسم بالنقد للسيد قادر فرامرزابور يقوم بدراسة مقال
 عنوانه "الدراسة الحقوقية للازقة" بصورة موجزة و يتطرق الى واحدة او نقطتين مهمتين.
 و في قسم "الهاجس" يتم التطرق الى قضايا الساعة التي تواجهها مكاتب التوثيق العام اذ
 - من المؤسف - انه تم تجاهل اساس المسألة او ان الموضوع يبقى من دون حل لكن الموضوع
 يستحق القراءة و الاطلاع عليه.

و حسب المعتاد في الاعداد السابقة للشهرية، فانه بعد قسم الاخبار يتم ذكر القوانين و
 المقررات و الاراء و النظريات الاستشارية للجنة الحقوقية لنقابة رؤساء و مساعدى
 مكاتب التوثيق العام. و في قسم تقديم الكتاب، هناك الكتب "مسار الملكية في ايران و
 كيفية تسجيل الوثائق و العقارات" و "حقوق تسجيل العقارات، قانون و مقررات العمليات
 التمهيدية و تسجيل العقار" و "٢٠٠٠ سؤال و جواب في مجال قانون الشؤون الجمركية و
 قوانين الصادرات و الواردات" و "حقوق التسجيل، التعرف على مكاتب التوثيق العام،
 مقررات تسجيل العقود، المعاملات و التعهدات و الزواج و الطلاق".

يذكر انه يتم نشر ترجمة هذا النص باللغتين الإنجليزية و الفرنسية في كل عدد من شهرية

"كانون".

In the "Reflection section", a brief critic style article appears in review of an article which previously was published under the title of "Legal Analysis of the Dead End Alley". The article is written by Mr. Ghader Faramarzipoor, and points out to couple of important issues.

In continuation, we have the "Headache" section that deals with current problems and headaches that notaries deal with these days, and unfortunately, intentionally or unintentionally are gone unnoticed. The article is very interesting and informative.

As usual, after news, laws, regulations and views, we bring you consulting opinions of the Legal Commission of the Notaries and Notary Aides Association. In the book introduction section, we introduce you to several books; the first one is the "History of Ownership & Registration of Title & Deeds in Iran", the second one is "Law of Land Registration; Preliminary Laws governing Land Registration", the third one is "2000 Questions & Answers about Laws of Customs and Import & Export Laws", the fourth one is "Laws of Registration, Understanding Registry Offices, Laws of Registration of Contracts, Transactions, Commitments, Marriage & Divorce".

At the end we should remind you that the French and Arabic translation of this summary can be found in the Publication every month.

In the "Windows" section, there is an article authored by Mr. Latif Ebadpoor under the title of "Selling Bank Stocks below the Price Indicated on Civil Cooperation Contract". The author discusses the criteria used for charging registration fees. He makes a conclusion that in case the price for selling on installment is over the price indicated in the Civil Cooperation agreement, the basis for charging registration fee must be the difference between the two contracts.

Another article appears in this section which is written by Mr. Farrokh Hodaie, under the title of "A Glance at Notaries' Responsibilities, Violations and Reactions". The article points out the importance of responsibilities that notaries carry before and even after preparation of legal documents. In addition, the author discusses criminal codes governing the conducts of notaries and tries to familiarize the notaries with such laws. The author argues that being aware of the law will prevent crimes from taking place in the first place, and will ultimately results in better functioning of the notaries.

In the translated articles section, you will find the second and last part of the article under the title of "Loss & Responsibilities of Notaries", which is translated from French into Persian by Mr. Majid Adib. The article deals with responsibilities that notary take in offering legal services to the public; in doing so, the author refers in part to decisions made in various cases by the Supreme Court of France. Moreover, the author takes the issue of analyzing rules of procedures in French legal system.

In the "Book Critic" section, you will find an article written by Mr. Solat Yavari Sardar Abadi, in review of a book under the title of "Laws of Registration of Legal Documents", authored by Mr. Khosrow Abbasi Dakani. The alleged book deals with the law that was enacted in 1975 to govern the conducts and affairs of notaries, notary's aides, and Notary Public Association in Iran. His argument reveals that some deficiencies in the alleged law, in content and shape are acceptable. Anyways, he confesses to the fact that the book is very useful and strongly recommends its reading to notaries, notary's aides and people involved in registration of legal documents.

Summary of 99th Edition of Kanoon Publication

99th edition of Kanoon starts with congratulations from editor and staff and some poems in honor of Imam Ali (PBUH) on the occasion of the Eid Ghadir Khum, which commemorates the appointment of Imam Ali (PBUH) as the first Shii Imam.

"Era of One Law, Review of the European Union Laws" is the topic of an article devoted to discussing the importance of the unity in laws. The author cites the laws of the European Union and encourages the researchers and law specialists to come up with an answer for this question whether the era of unity of laws has begun or not? Whether it is necessary for the politician in Iran to take the initiative and promulgate a universal law for the Islamic countries? The article is written jointly by Messer Mohammad Reza Dashti Ardakani and Reza Tajgar.

"How to Execute Provisions of Legal Documents" is the topic of the first part of an article written by Ms. Jannat Khodadad which is a theoretical – practical article. It will be very useful for the notaries to read this article. The article discusses article 34 of the Registration Laws, amended in 2007, bylaws of execution of the legal and enforceable documents, procedure to attend complaints from execution operations (Approbated on Sep 1, 2008) and discusses in detail method of execution of official and legal documents, qualified places that can issue enforcement orders, method of issuing enforcement orders, methods of serving them, etc. second and third part of the article will be printed in the future issues.

présentera, dans la section correspondante, plusieurs livres : "Evolution de la propriété en Iran et mode d'enregistrement des actes et des propriétés"; "Droit de l'enregistrement des propriétés, code et règlements des opérations introductives et enregistrement de la propriété"; "2000 questions – réponses sur le code des douanes et règlements relatifs à l'importation et à l'exportation"; "Droit de l'enregistrement, initiation aux études notariales, règlements de l'enregistrement des conventions, contrats, obligations, mariage et divorce", qui se proposent aux désireux de la science du droit.

Nous rappelons en terminant que la traduction de ce texte en arabe et en anglais est publiée dans chaque numéro du mensuel Kanoun.

ceux-ci à établir et enregistrer des actes selon les dispositions légales, si bien que les inspections feront relever les moindres défauts dans le travail d'un notaire conscient des lois et des règlements. Cet article a été écrit par M. Farrokh Hodae.

Dans la section de la traduction, la deuxième et dernière partie de l'article "Dommage et responsabilité du notaire", traduit par M. Majid Adib, aborde la responsabilité des notaires qui fournissent les services juridiques, invoque les arrêts de la Cour suprême française et analyse juridiquement la jurisprudence pratiquée par les tribunaux français.

Dans la section de la "critique du livre", M. Solat Yavari Sardarabadi critique un livre de M. Khosro Abbassi Dakani intitulé "Droit de l'enregistrement des actes" qui explique en fait les dispositions des articles du code de 1975 des études et de l'ordre des notaires et clercs. Il paraît que seulement un nombre de défauts en fond et en forme sont acceptables, alors même que le critique reconnaît les mérites de ce livre et invite les notaires, les clercs et les professionnels de l'enregistrement à lire cet ouvrage.

Dans la section de la "Représentation", on lira une quasi-critique de M. Ghader Faramarzpour sur "l'étude juridique de l'impasse", qui rappelle en bref plusieurs points importants.

Ainsi on va lire la section du "Souci" qui évoque les problèmes du jour des études notariales dont certains ou la majeure partie ont été négligés ou restent non résolus. Il vaut la peine de lire cette partie du mensuel.

Comme dans tous les précédents numéros, après l'actualité, les lois, les règlements et les décisions, les thèses consultatives de la Commission juridique de l'ordre des notaires et des clercs, on

titres exécutoires et des modalités de statuer sur la demande en opérations exécutives (adopté le 01 septembre 2008), évoque le mode d'exécution des termes d'actes authentiques et des titres assimilés: autorités délivrant l'ordre de l'exécution, mode de délivrance de l'ordre de l'exécution et de sa signification, tout a été expliqué en détail et en se fondant sur les dispositions législatives et réglementaires. Il faut noter que les parties 2^e et 3^e de cette recherche seront publiées dans les prochains numéros.

Sous la rubrique de la "fenêtre", on lira un article de M. Latif Ebadpour sur la "vente à terme des parts de banque pour un prix inférieur à ce qui est indiqué dans le contrat de participation civile". L'auteur explique dans cet écrit les critères selon lesquels on perçoit les droits de l'enregistrement et conclue à ce que si le prix de vente à terme est supérieur au montant indiqué dans le contrat de participation civile, la perception des droits de l'enregistrement sera effectuée sur la base de la différence du prix des deux contrats.

La conscience des notaires des responsabilités ainsi que des infractions disciplinaires, avant et pendant qu'on travaille dans une étude notariale ou même parfois l'étude des dispositions législatives après avoir établi des actes constitue une nécessité inévitable dans l'amélioration du fonctionnement des études notariales. "Un clin d'œil sur les responsabilités et les infractions disciplinaires des notaires et des réactions", évoquant les dispositions du code pénal et disciplinaire, affirme que l'explication aux notaires des responsabilités du notariat et la connaissance des directeurs des offices notariaux des crimes et des tribunaux disciplinaires contribuent à la prévention des infractions. Car la connaissance des règles par les notaires aidera

Extrait d'articles du n° 99 du mensuel Kanoun

La 99^e édition du mensuel Kanoun, tout en félicitant la fête de Ghadir et en insérant quelques vers à cette occasion en mémoire du premier imam des chiites **imam Ali** (que le salut de Dieu soit sur lui).

L'"Âge du droit unique, une introduction au droit de l'Union européenne" est le titre d'un article qui évoque la question de la "l'unité du droit" et dont pour l'auteur la réalisation de cet objectif exige la construction d'une culture juridique, donnant comme exemple l'unité juridique" de l'Union européenne, et qui encourage les chercheurs et les juristes à répondre pertinemment à la question fondamentale de savoir si l'époque du droit unique a commencé, s'il est nécessaire que les hommes politiques des pays islamiques portent un sérieux intérêt à ce point pour mettre les unions mondiales de l'islam sur la voie de l'unité du droit. Cet article est l'œuvre conjointe de MM. Mohammad Reza Dashti Ardakani et Reza Tajgar.

L'article "Mode d'exécution des termes d'actes authentiques", écrit par M^{me} Jannat Khodadad, est une explication théorique et pratique dont la lecture sera utile pour les professionnels de l'enregistrement et de l'étude notariale. Cette recherche, à partir de l'article 34 du code de l'enregistrement (modifié en 2007), du règlement de l'exécution des



Notarie's Public & Assistant's Association
News and analysis on humanities
51th year , second Vol. No 99
December 2009

Proprietor:

Notary Public And Assistant's association

Managing Editor: Abbas saeedi

Editor-in-chief: Naser Nayebi

Executive manager: Noor Ali Mazaheri

Co - authors :

Majid Adib, Reza Tajgar, Jannat Khodadad,

Mohammad Reza Dashti Ardakani,

Latif Ebadpoor, Farrokh Hodaie,

Solat Yavari Sardar Abadi.

Managing Editor's Consultant & Secretary of The Editorial Board : Reza Tajgar

Editor : Vahid Amini

Page Maker and typesetter: Fahimeh Esmaeili

Mobile: 09128155179

Cover: Jamileh Tajgar

Address : No. 283 , opposite Sanaii st. , Ostad Motahhari st . , Tehran.

Tel : +9821 - 88728755

P.O.Box : 14335-1151

Fax : +9821 - 88705190 (248)

Postcode: 1586717311

Website: www.notary.ir

E-mail : MAGAZINE@NOTARY.IR

Printers : Safiyeh

Address: Gohari Alley, Hoghooghi Crossroads, Shariati st. Tehran.

Tel: +9821 - 77502297

Price : 32000 RIs

ISSN: 2008 -2851