

## مجله کانون

حقوقی (تحلیلی، پژوهشی، خبری)

سال ۴۴، دوره دوم، شماره ۲۱

صاحب امتیاز: کانون سردفتران و دفتریاران	صندوق پستی: ۱۴۳۳۵/۱۱۵۱
مدیر مسؤول: عباس سعیدی	تلفن و دورنگار: ۸۷۲۸۷۵۵
با همکاری هیأت تحریریه	تلفن همراه: ۰۹۱۱۲۲۰۹۶۹۷
سردبیر: محمد علی اختری	ویراستار: وحید امینی
همکاران این شماره: محمد علی اختری،	حروفچینی و صفحه‌آرایی: گلچین
محمود کریمی، علی اکبر تقی‌زاده، علی حاجیانی،	لیتوگرافی: کورش
محمدباقر مهدیان، عباس منتهایی، مهرداد رایجیان	چاپ: مهنا
اصلی، محمدعلی یادگاری، سید جلیل محمدی	تیراژ: ۲۰۰۰ نسخه
نشانی دفتر مجله:	بها: ۶۰۰ تومان
تهران، خیابان استاد مطهری،	
مقابل خیابان سنایی، پلاک ۲۸۳	

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

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



## فهرست مندرجات

صفحه	عنوان
۱	سخن امروز..... محمد علی اختری
۷	برای تیمن..... از تفسیر خواجه عبدالله انصاری
۱۹	بانکها و دفاتر اسناد رسمی..... محمد علی اختری
۳۱	بحثی در زمینه ضرورت اصلاح نحوه برخورد با تخلفات احتمالی سردفتران... محمود کریمی
۴۱	بحثی درباره قاعده «من ملک شیئا ملک الاقرار به»..... علی اکبر تقی زاده
۵۱	نگاهی به جرایم ثبتی و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی (۷)..... علی حاجیانی
۶۱	بحثی در مجازاتهای انتظامی سردفتران و دفتریاران..... محمد باقر مهدیان
۸۷	علم اصول فقه و سرچشمه‌های حقوق اسلامی..... عباس منتهایی
۱۰۹	سیاست کیفری ایران در قبال جرایم رانندگی..... مهرداد رایجیان اصلی

- نگاهی اجمالی به ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک و..... ۱۲۹  
**محمد علی یادگاری**
- سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک..... ۱۴۳  
**سید جلیل محمدی**
- گزارش فعالیت کمیسیون وحدت رویه..... ۱۵۷  
**محمد علی اختری**
- دو نامه از دو جامعه..... ۱۷۳
- محکومیت‌های انتظامی سردفتران و دفترباران..... ۱۷۷
- انتشار کتابی ارزشمند درباره حقوق ثبت..... ۱۷۹
- نگاهی به عملکرد دفاتر ثبت املاک..... ۱۸۱
- پاسخ به یک یادداشت..... ۱۸۳
- پی‌گیری برای پاسخ به یک پرسش..... ۱۸۷

## سخن امروز ...

ماه مبارک رمضان فرارسید و برکات خداوند بر مؤمنان مسلمان فرود آمد. خوشا آنان که توانستند از این فرصت خدادادی بهره‌مند شوند و در مهمانی خدا حضور یابند و هم در این ماه است که برترین آدمیان و والاترین انسانها در راه آرمان خدایی خود به شهادت رسید و تا ابد این افتخار را برای پیروان خود در سراسر جهان فراهم نمود که رهرو آن بزرگ مرد جهان بشریت باشند.

علی (ع) را می‌گوییم که هر ایرانی مسلمانی را افتخار است که پیرو راه اوست و قرن‌هاست مهر علی با جان فرزندان ایرانی سرشته شده است. هرچه درباره این ماه خجسته، ماه فرود آمدن کلام الهی و این شخصیت بزرگوار (ع) سخن گفته شود، هیچ می‌نماید. که در این ماه است شبهای قدر و فرود آمدن تفضلات بی‌پایان الهی.

به مناسبت این ماه خجسته و به پیروی از سنت حسنه اسلامی دو مهمانی افطار با حضور ریاست محترم سازمان، یکی در مورخه ۷۹/۹/۱۵ و در محل کانون سردفتران و دفترباران و دیگری در ۷۹/۹/۲۹ در محل نمازخانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برگزار شد که هر دو سرشار از مهر و دوستی حاضران بود و گفت‌وگوی صمیمی بین هیأت مدیره کانون و سران دفاتر با مسئولان سازمان راه را برای رفع بسیاری از مشکلات دفاتر اسناد رسمی گشود، در این دیدارها رییس هیأت مدیره کانون گوشه‌ای از مسایل و دشواریهای شغلی از قبیل موضوع مالیات بر مشاغل سردفتران و مالیات

نقل و انتقال اتومبیلها و اسناد ارسالی خودروها به پست و راهنمایی و رانندگی، حقوق بازنشستگی و دو درصد ادعایی آموزش و پرورش و در موارد معذوریت سردفتر و... به عرض ریاست محترم سازمان رسانیدند که ایشان نیز درکمال بردباری درخواست آنان را شنیدند و همان جا در جهت حل مشکلات مذکور به مسئولان حاضر دستورهای لازم را صادر فرمودند.

یکی از گرفتاریهای سران دفاتر اسناد رسمی، مسأله پرداخت مالیات بر درآمدی است که از آنان دریافت می شود. باین که صنف سردفتر اسناد رسمی مأمور بی جیره و مزد ادارات دارایی و شهرداری، بیمه و بقایای ثبتی و مالیات بر نقل و انتقال اتومبیلها و املاک و جریمه اداره شماره گذاری راهنمایی و رانندگی و همه طلب سوخته های دولت هستند، اگر در این راستا اشتباهی کنند، علاوه بر اصل بدهی باید تاوان آن را هم بپردازند و حال آن که این نهادها و مؤسسات از این بابت چیزی به سران دفاتر که به هزینه خود این مبالغ را به خزانه دولت می رسانند، نمی دهند تا از او مسؤولیت بخواهند.

از جمله اقدامات دلسوزانه این بود که به پیشنهاد کانون، ریاست محترم سازمان دستور تهیه و ارسال نامه ای به وزیر محترم دارایی را صادر فرمودند. همچنین از سوی دیگر، به پیشنهاد کانون با توجه به اندک بودن حقوق بازنشستگی سردفتران و دفترباران، ایشان دستوری اکید صادر فرمودند که آیین نامه بازنشستگی اصلاح و حقوق بازنشستگی سردفتران و دفترباران بازنشسته ترمیم و تعدیل شود. همچنین در مورد سران دفاتر مناطق شمال کشور که با خطر صدور اجراییه از طرف اداره دارایی برای وصول ۲ درصد ادعایی آموزش و پرورش روبه رو شده اند، راهنمایی های لازم را برای رفع مشکل از طریق دیوان عدالت اداری ارائه فرمودند. نیز در این نشست درباره مشکلات سران دفاتر اسناد رسمی به علت عدم قبول دفترچه های اتومبیل از طرف شرکت پست و اداره شماره گذاری راهنمایی و رانندگی دستور فرمودند که هرچه زودتر با اداره شماره گذاری نیروی انتظامی اتمام حجت شود تا این گرفتاریها برطرف گردد.

موضوع تحویل دادن دفاتر به دفتریار واجد شرایط در صورت مرخصی یا معذوریت سردفتر نیز به حضورشان عرض شد که در این زمینه نیز دستورهای لازم را به منظور حل این گرفتاری به مسئولان مربوط صادر فرمودند.

در جلسه دوم که در محل نمازخانه سازمان تشکیل گردید، مواردی مانند بخشنامه شرکت مخابرات درباره لزوم استعمال از آن شرکت در مورد وکالت نامه تلفنهای همراه و پرداخت مالیات نقل و انتقال وکالتهایی که از طریق کنسولگریهای ایران در خارج کشور صادر می شود و تعداد دیگری از مشکلات دفاتر اسناد رسمی مطرح شد که ایشان قول مساعد برای رفع مشکلات مذکور دادند.

جلسه در فضای کاملاً دوستانه و برادرانه به پایان رسید و امیدواریم که باز هم این گونه جلسات - به هر مناسبتی که باشد - ادامه یابد که روابط کانون و سران دفاتر با سازمان محترم ثبت همواره شفاف و صمیمانه باشد. از خداوند متعال خواهان توفیق بیشتر ایشان در حل مشکلات سران دفاتر و جلب رضایت مراجعین ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و در نهایت تعظیم شعایر اسلامی و تحقق اهداف انقلاب اسلامی مردمی ایران هستیم.

سر دبیر





امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الطَّمع رِقٌّ، اليأس عتق

طمع بندگی است؛ نومیدی از مردم آزادگی است.



## برای تیمن

از: تفسیر عارفانه خواجه عبدالله انصاری



- بسم الله الرحمن الرحيم؛ به نام خداوند بخشنده مهربان.
- ۱- والسما ذات البروج؛ سوگند به این آسمانها با برجها (ستاره‌ها).
  - ۲- واليوم الموعود؛ و به روز وعده داده شده به خلق (روز رستاخیز).
  - ۳- و شاهد و مشهود؛ و سوگند به روز جمعه و روز عرفه (که دعای بندگان در این دو روز مستجاب می‌شود) و یا سوگند به محمد (ص) و به روز رستاخیز.
  - ۴- قتل اصحاب الاخدود؛ نفریده (نفرین کرده) و کشته باد خداوندان آن گودال (کُنده دودی).
  - ۵- النار ذات الوقود؛ آن آتش فروزان (در آن کُنده).
  - ۶- اذ هم علیها قعود؛ آن گاه که آنان نشسته بودند نزدیک آن آتش!
  - ۷- و هم علی ما یفعلون بالمؤمنین شهود؛ و آنان بر آنچه بر مومنان می‌کردند (می‌سوزانیدند) گواهانند و می‌دیدند (که چگونه آنان را در آتش می‌افکنند)!
  - ۸- و ما نقموا منهم الا ان يؤمنوا بالله العزیز الحمید؛ و دشوار و ناپسند نیامد (بر آن کافران) از آن مومنان مگر این که آنها به خدای ستوده و بزرگوار ایمان آورده بودند!
  - ۹- الذی له ملک السموات و الارض واللّه علی کل شیء شهید؛ آن خدایی که پادشاهی آسمانها و زمین او راست و او بر هر چیزی گواه است.
  - ۱۰- انّ الذین فتنوا المؤمنین و المؤمنات ثم لم یتوبوا فلهم عذاب جهنم و لهم عذاب الحریق؛ آنان که مردان و زنان با ایمان را می‌سوختند و پس از آن هم توبه

- نکردند، آنان را عذاب دوزخ و عذاب آتش است.<sup>۱</sup>
- ۱۱- انّ الذين آمنوا و عملوا الصالحات لهم جنات تجري من تحتها الانهار ذلك الفوز الكبير؛ کسانی که گرویدند و کارهای نیکو کردند، جایشان بهشتهایی است که جویهای آب از زیر درختان آن روان است و این پیروزی و رستگاری بزرگ است.
- ۱۲- ان بطش ربك لشديد؛ همانا گرفتگی و خشم (گرفتن) پروردگار تو سخت است.
- ۱۳- انه هو بیديء و يعيد؛ خداوند است که آغاز می‌کند و به انجام می‌رساند و کار را سر می‌کند و باز به سر می‌رساند.
- ۱۴- و هو الغفور الودود؛ اوست عیب پوش دوست دار.
- ۱۵- ذوالعرش المجید؛ خداوند با عرش بزرگوار و بزرگ نام.
- ۱۶- فعال لما يريد؛ همه کننده آنچه بخواهد.
- ۱۷- هل اتيك حديث الجنود.
- ۱۸- فرعون و ثمود؛ آیا داستان سپاهیان فرعون و ثمود به تو رسیده است.
- ۱۹- بل الذين كفروا في تكذيب؛ بلکه آنان که کافر شدند، در دروغ دانستن فرستاده من کافر شدند.
- ۲۰- والله من ورائهم محيط؛ خداوند بر آنها توانا و دانا و تاوانده و پیش‌گیرنده است.
- ۲۱- بل هو قرآن مجید؛ بلکه آن سخن، قرآنی است بشکوه و بزرگوار!
- ۲۲- في لوح محفوظ؛ نگه داشته شده در لوح نبشته در آسمان هفتم.

### تفسیر ادبی و عرفانی

بسم الله الرحمن الرحيم، نام خداوندی که از جود او هر مفلسی را نصیبی است و از کرم او هر دردمندی را طیبی است، از بسیاری رحمت او هر نیازمندی را بهره‌ای است. عزیزی که بر سر هر مومن از او تاجی است و در دل هر دوستداری از او

۱. فتنه به معنی سوختن است که فرمود: يومهم على النار يفتنون، یعنی آن روز که بر آتش می‌سوزند.

سراجی است، هر شیفته‌ای را با او سروکاریست، هر منتظری را آخر روزی دیداری و شرابی است.

پیر طریقت گفت: آشامنده شراب دوستی از دیدار بر میعاد است و بنده راستگو برسد به آنچه بر مراد است.

۱- **و السماء ذات البروج؛ آیه.** خداوند به آسمان که نظرگاه مؤمنان و بالارس گفته‌ها و کرده‌های بندگان است سوگند یاد می‌کند [برج‌های نه‌گانه آسمان به نام حمل، ثور، جوزا (سه ماه بهار)، سرطان، اسد، سنبله (سه ماه تابستان)، میزان، عقرب، قوس (سه ماه پاییز)، جدی، دلو، حوت (سه ماه زمستان) است که در این ۱۲ ماه هر ماهی آفتاب و ماه در یکی از این برجها هستند و خانه آنها است].<sup>۱</sup>

۳- **و شاهد و مشهود؛ آیه.** مفسران نوشته‌اند: شاهد، روز جمعه است و مشهود روز عرفه، و یکی از ساعتهای روز جمعه بهترین ساعتهای است که بنده با ایمان آنچه دعا کند دعای او قبول می‌شود، بعضی هم شاهد را محمد (ص) دانسته به دلیل آیه انا ارسلناک شاهداً، یعنی ای محمد تو را شاهد فرستادیم. و مشهود در روز قیامت دانند به دلیل آیه و ذلک یوم مشهود، یعنی آن روز، روز رستاخیز است. یعنی سوگند به روز آدینه که روز مؤمنان است و موسم تائبان و میعاد آشتی جویان، و به روز عرفه که روز نوازش حاجیان و وقت مناجات دوستان و روز مباهات حق با فرشتگان است که می‌فرماید: فرشتگان من ببینید بندگان که از راه‌های دور و دراز آمده‌اند، همه خسته شده، با خان‌ومان وداع کرده، بسوی من می‌آیند، فرشتگان گویند: پروردگارا، اینها میهمانان تواند که رو به خانه تو می‌آیند، غریبان کوی تواند که همه توکل بر تو دارند! ندا آید که: شما حق ایشان گزاردید بازگردید، ما خود دانیم که جزای آنان چیست؟ آن‌گاه

۱. از قدیم مشهور است که هر وقت ماه در برج عقرب باشد باید از مسافرت و ازدواج خودداری شود! و دانستن قمر در عقرب بدین گونه است که هر چند روز که از ماه قمری می‌گذرد، دو برابر کن، پس از آن یک پنج بر مجموع آن بیفزای، پس از آن هر پنج تا را با کسر آن یک بر بگیر و از برجی که در آن هستی بشمار تا خانه ماه را پیدا کنی و بدانی که ماه در کدام برج است! چنان که شاعر گفت:

هرچه از ماه شد مثنی کن	پنج دیگر فضای بر سر آن
پس به هر پنج از آن به خانه ماه	گیر برجی و جای ما بدان

بی واسطه ندا کند که: ای بندگان من، شما میهمان من اید، به نعیم رحمت بشتابید که من گناهان شما را بخشیدم. آری، اگر غریبی به سرای جهودی شود و از راه دور و دراز رسیده باشد، آن جهود روا ندارد که او را رد کند! پس چه گوئی که هفتصد هزار نفر دل به بادیه برده، راه دراز پیش گرفته، با هر خطری روبه‌رو شده، از جان شیرین گذشته! به عرفات ایستاده، سرو پای برهنه، روی برخاک نهاده، کفن آخرت پوشیده، لیبیک زنان و تکبیر گویان، به در خانه پادشاه جهان و جهانیان آمده‌اند و خداوند داد آنها را بدهد و رحمت و مغفرت به پیش باز آنان فرستد، به جلال و عزت خداوند سوگند که اگر خاک کفش کمترین حاج اگر فردا به دوزخ اندازند، هزاران کس که سزاوار کیفر باشند به طفیل آن خاک به سعادت و نعمت بهشت رسند!

۴. **قتل اصحاب الاخدود؛** آیه. کشته باد یاران اخدود که مؤمنان را در عذاب آتش می سوختند. اگر ظاهراً آنها را می سوزانیدند لکن خود به آتش دوزخ می سوزند. این آیه در مقام سوگند است یعنی کشته و نفریده باد اصحاب اخدود!

**لطیفه:** گفته‌اند عذاب حریق در دنیا است، زیرا آن آتش که از بهر مؤمنان ساخته بودند تا آنان را بدان بسوزانند، آتش بالا گرفت و همه خودشان را که بر آن از بلندی تماشا می کردند بسوخت!

**داستان اصحاب اخدود:** از رسول خدا نقل کرده‌اند که: در روزگار پیشین پادشاهی بت پرست و جادو پرور بود، در کشور او مرد جادوگری بود استاد و بس ماهر! چون پیر شد کس نزد پادشاه فرستاد که من پیر گشتم و روزگار من به آخر رسیده، مرا غلامی فرست تا او را جادو بیاموزم و به جای من نشیند و کار جادو در کشور تو روان دارد! پادشاه بفرمود تا کودکی تازه جوان و عاقل نزد او فرستادند. آن کودک پیوسته بر آن جادوگر رفتی و از او جادوگری آموختی، بر حسب اتفاق در رهگذر خانه جادوگر، راهبی خداپرست را یافت و مدتی با آن راهب بنشست و راه خداشناسی و ایمان از او می آموخت و از آن ساحر راه سحر و جادوی می آموخت! تا روزی جانور درنده‌ای به شهر پدید آمد که مردم را از آن گزند می رسید و راه را بر مردم می بست. کودک پیش خود گفت امروز روزی است که من باید به تحقیق برسانم که راهب فاضلتر و حق دارتر



است یا ساحر؟ چون به نزدیک آن جانور رسید سنگی برداشت و سر سوی آسمان کرد و گفت خدایا، خداوندا، اگر کار راهب نزد تو بهتر و شایسته تر از کار ساحر است این حیوان را بکش تا مردم در رفاه باشند، این را بگفت و سنگ را به سوی جانور پرتاب کرد و او را بکشت! و مردم از وی ایمن گشتند و راه بر ایشان گشوده شد!

آن گاه جوان نزد راهب رفت و داستان را بازگفت. راهب بسیار شاد شد و گفت: ای پسر من، تو امروز از من به فضل و علم برتری! و تو را از این قوم بلا و محنت رسد، نگر که هنگام بلا مردم را بر من دلالت نکنی و مرا به بلا نیفکنی!

پس از آن کار جوان بالا گرفت و به جایی رسید که بیماری مردم کور و پیس را درمان می کرد و چون کار او در میان مردم شهرت یافت هر بیماری که پزشکان از درمان در آن ناتوان بودند نزد او می آمدند و درمان می شدند! و به دست او و به دعای او شفا می یافتند!

اتفاقاً، پادشاه را ندیمی نابینا بود و با مال و هدیه های بسیار نزد جوان آمد و گفت: اگر چشم مرا روشن سازی همه این مالها تو را باشد! جوان گفت: من نیازی به مال ندارم و شفای تو هم به دست من نیست و به خواست خدای یگانه است! اگر به خدا ایمان آوری تو را دعا کنم، آن مرد ایمان آورد و از دعای جوان دو چشم او روشن گشت!

آن مرد برخاست و نزد پادشاه رفت و در پاسخ پرسش پادشاه که این روشنایی از کجا است؟ گفت: آن را پروردگار عالمیان و آفریننده جهانیان به من مرحمت فرمود! پادشاه در خشم شد و او را عذاب داد و آن جوان را به حضور آوردند، پادشاه پرسید: ای پسر جادوی تو به جایی رسیده که نابینا را بینا کنی؟ جوان گفت: این نه من می کنم بلکه خدای یگانه من می کند و من آن را از راهب دانم!

پادشاه، جوان را آزار داد تا راهب را به حضور آورد، چون راهب آمد او را به کفر و بی ایمانی دعوت کردند، راهب سرباز زد و استوار ایستاد و بر دین یکتاپرستی بپایید و به فرمان پادشاه، راهب و ندیم بینا را با آزار بکشتند و جوان تنها ماند!

پادشاه گروهی از نوکران خود را با آن جوان فرستاد که او را بالای کوهی برند و از آنجا او را پرتاب کنند! چون به بالای کوه رسیدند جوان دست به دعا برداشت و گفت: خدایا، آزار این گروه را از من بگردان، در دم زلزله به آن کوه افتاد و همه مأموران به پایین کوه بریختند و هلاک شدند! و جوان تنها نزد پادشاه آمد و خبر هلاکت یاران را به پادشاه داد و گفت: خدای من آنان را هلاک کرد.

پادشاه فرمان داد تا او را به کشتی گذارده و در دریا غرق کنند، چنین کردند ولی به دعای جوان کشتی با یاران غرق و او نجات یافت! و نزد پادشاه آمد و گفت: خدای من آنان را هلاک کرد. آن گاه گفت: اگر هلاک من خواهی من تو را رهنمونی کنم! پادشاه چگونگی را پرسید. جوان گفت: همه اهل شهر را حاضر کن و در میان خلق داری برپا کن و مرا بردار زن و تیری از ترکش برکش و بر کمان گذار و بگو: به نام خداوند پروردگار این جوان و تیر را رها کن تا به مقصود رسی! پادشاه چنان کرد و تیر به گوشه سراو رسید و فرمان حق بدو رسید و بمرد! مردم که این حال بدیدند همه ایمان آوردند! پادشاه چون چنین بدید در خشم شد و فرمان داد بر سر هر کوی گودال (اخدود) کنده و آتش در آن افروزند و ایمان داران را در آن آتش اندازند و پس از آن مؤمنان را یکان یکان می آوردند به او می گفتند از دین خود برگرد، اگر بر نمی گشت او را به آتش می افکندند، کار به زنی رسید که فرزندان او را که از دین برنگشتند در آتش انداختند و چون خواستند آخرین فرزند خردسال او را در آتش اندازند، دل مادر بسوخت و خواست از دین برگردد که صدا از طفل بلند شد: ای مادر شکیبیا باش که حق با تو است و از دین حق برمگرد!

این است شرح آیه های اصحاب اخدود و نارذات و قود و فتنه سوختن مؤمنان و عذاب حریق و جهنم برای کافران و بی دینان و یاران اخدود!<sup>۱</sup>

۲۰، ۲۱ و ۲۲ - والله من ورائهم محیط بل هو قرآن مجید فی لوح محفوظ؛ آیه.

۱. از ابن عباس روایت شده که فتنه اصحاب اخدود هفتاد سال پیش از تولد پیغمبر اسلام بوده و نام پادشاه بت پرست هم «یوسف ذونواس» از پادشاهان آل حمیر است.

خداوند به همه جهان و جهانیان احاطه دارد و تاونده است و قرآن سخن خداوند است  
نه شعر و جادو و کهنانت! و در لوح محفوظ است که آن ام‌الکتاب و از نقص برکنار  
است و در بالای آن لوح در عرش‌الاهی کلمه لاله‌الاله نوشته.



امام علی بن ابیطالب علیه السلام

البری جرئ

بی تقصیر دلیر است و نگران و ترسان نیست.



## بانکها و دفاتر اسناد رسمی

محمدعلی اختری\*





یکی از مسائلی که مبتلا به دفاتر اسناد رسمی است، اسناد و قراردادهای بانکی و رابطه دفاتر اسناد با بانکها است که نگارنده بر آن است تا در این مقاله مختصر قسمتی از معضلات آن را بررسی نماید.

**۱- سابقه بانک در قدیم -** تا آنجا که تحقیقات نشان می‌دهد، برای اولین بار بانکداری البته به صورت خیلی ابتدایی در بابل به وجود آمد. همچنین در قانون حمورابی مقرراتی در مورد بانک از جمله دادن وام و قبول سپرده‌های بازرگانی آمده است.

در یونان قدیم بانک کاملاً خصوصی بوده است، به طور مثال بعضیها در معابر کارهای صرافی انجام می‌دادند. در زمان هخامنشیان در ایران بانکداری به تقلید از بابل به وجود آمد و برای نخستین بار در جهان از زر و سیم سکه ضرب شد. در عهد ساسانی بانکداری در ایران به تکامل خود ادامه داد و دادن حواله و برات و صدور چک هم معمول شد. کلمه چک نیز اصل پهلوی دارد که بعدها به زبانهای اروپایی راه یافته است.

**۲- بانک در ایران معاصر -** بانکداری به معنای امروزی در نیمه دوم قرن نوزدهم در ایران به وجود آمد. در سال ۱۲۶۷ ه. خ (۱۸۸۸ میلادی) بانک انگلیسی به نام «بانک جدید شرقی» در تهران، مشهد، رشت، شیراز، اصفهان، بوشهر و تبریز شعباتی دایر کرد. در همان سال بانک شاهنشاهی توسط شخصی به نام رویتر در ایران دایر شد که تا

۶۰ سال بعد فعال بود. یک سال بعد در ۱۲۶۸ هـ ق بانک استقراض روس تأسیس شد و تا سال ۱۲۹۷ خ. (۱۹۱۷ میلادی) دایر بود.

اولین بانک ایرانی در سال ۱۳۰۴ خ. به نام بانک پهلوی قشون برای ارتش تأسیس شد که بعدها به «بانک سپه» معروف شد. قانون بانک ملی ایران در سال ۱۳۰۶ تصویب و در ۱۷ شهریور ۱۳۰۷ رسماً شروع به کار کرد<sup>۱</sup> که تا کنون به فعالیت خود ادامه می‌دهد.

**۳- آرزوی ملی برای تأسیس بانک -** در سال ۱۲۸۰ هـ. ش عده‌ای از نمایندگان مجلس شورای ملی (دوره اول) تأسیس یک بانک ایرانی را از دولت خواستار شدند و اجازه تأسیس بانک هم صادر شد و عده‌ای از بازرگانان و صرافان تعهد مشارکت در سرمایه بانک را کردند، ولی متأسفانه این کوششها با مخالفت بیگانگان مواجه شد که تا سال ۱۳۰۶ خ. ادامه داشت. سرانجام پس از سپری شدن دوران سلطنت قاجار در ایران «بانک ملی» تأسیس شد و بدین ترتیب از اقتدار بانکهای خارجی جلوگیری به عمل آمد. در سال ۱۳۰۷ «صندوق پس انداز ملی»، در سال ۱۳۰۹ بانک فلاحتی (کشاورزی کنونی) و در سال ۱۳۱۷ خ «بانک رهنی» بنیان نهاده شدند.

روند تشکیل بانکهای گوناگون تا سال ۱۳۵۷ (پایان دوران شاهنشاهی) ادامه داشت، به طوری که در آغاز انقلاب اسلامی (بهمن ۱۳۵۷) تعداد چهل و شش بانک مختلف در ایران مشغول فعالیت بودند. تعدادی از این بانکها با سرمایه دولت و تعدادی با سرمایه مشترک ایرانی و خارجی تشکیل شده بودند، تعدادی هم بانک تخصصی بودند که ذکر اسامی آنها در اینجا موردی ندارد<sup>۲</sup> و موجب اطاله کلام خواهد شد.

**۴- قوانین بانکداری -** اولین قانونی که مقرراتی در خصوص بانکداری در آن وجود داشت، قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱ است، تا اینکه در سال ۱۳۲۷ قانونی در خصوص فعالیت بانکهای خارجی و در سال ۱۳۳۴ قانون جامعی برای بانکداری به تصویب

۱. دایرةالمعارف مصاحب، ج اول، صفحه ۳۸.

۲. دانشنامه جهان اسلام، ج دوم، صفحه ۸۶ تا ۱۰۷.

رسید. در سال ۱۳۳۹ قانون پولی و بانکی کشور به تصویب رسید<sup>۱</sup> که تا ۱۳۶۲ معتبر بود. پس از پیروزی انقلاب اسلامی اولین قانون بانکداری اسلامی به نام «قانون عملیات بانکی بدون ربا» در ۴ فصل و ۷ ماده و ۴۱ تبصره در شهریور ۱۳۶۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و جانشین قوانین بانکی قبلی شد و همین قانون است که با اصلاحاتی هم اکنون مورد اجرا است.

**۵- معنای لغوی بانک -** بانک در زبان ایتالیایی BANCA و در فرانسه BANCYEUE میزی است که روی آن چیزهای بفروشند، ولی امروز به معنای سازمان یا دستگاهی است که محل ذخیره پول مردم می باشد و بدان دادوستد می کنند و یا صرافی و نقل و انتقال پولها، صدور بروات، نگاهداری سرمایه اشخاص و به کار انداختن آن برای توسعه بازرگانی و اعتبارات تجارتنی و دادن وام و اعتبار به اشخاص و گاهی هم نشر اسکناس<sup>۲</sup> که امروزه وسیله اجرای سیاستهای اقتصادی در دست دولتها می باشد.

**۶- معنای حقوقی بانک طبق دیدگاه اسلامی -** مؤسسه ای است که می تواند سپرده های سرمایه گذاری شده را برای مدتی کوتاه یا طولانی از مردم قبول نموده و وکیل آنها بشود تا سرمایه های سپرده شده را در امور مضاربه، اجاره به شرط تملیک، معاملات اقساطی، مزارعه، مساقات، جعاله و امثال آنها مورد استفاده قرار دهد و منافع حاصله را متناسب با مدت و مبلغ سپرده ها بین صاحبان سپرده ها تقسیم نماید و نیز می تواند مواد اولیه و لوازم مورد نیاز واحدهای تولیدی و صنعتی را به صورت نقدی خرید و به صورت نسیه به واحدهای مذکور بفروشد یا در خرید و فروش املاک و اموال و امور تولیدی و ایجاد ساختمان و مسکن مشارکت نماید. و در بعضی از موارد یکی از بانکهای کشور عهده دار حفظ ارزش پول ملی است<sup>۳</sup> که در حال حاضر این وظیفه به عهده بانک مرکزی ایران است.

۱. ایرانشهر، کمیته ملی یونسکو، ج دوم، صفحه ۱۹۸۱ تا ۱۹۸۳.

۲. لغت نامه دهخدا، ج سوم، صفحه ۹-۴۳ (چاپ جدید).

۳. دایرةالمعارف تشیع، ج سوم، صفحه ۷۹ و ۸۰.

**۷- فلسفه وجودی بانکها -** بسیاری از طرحهای بزرگ در سطح ملی نیاز به سرمایه‌ای کلان دارد که پرداخت آن از عهده اشخاص و حتی دولت خارج است، لذا تهیه سرمایه برای چنین طرحهایی یکی از دلایل وجودی بانکها است. به همین دلیل است که در ابتدای تأسیس بانکهای ایرانی قدرتهای استعماری به لطایف الحیل از ایجاد آنها جلوگیری و با تأسیس بانک شرقی و شاهنشاهی توسط انگلیس و بانک استقراضی روس، مطامع سیاسی خود را در ایران اجرا می‌کردند که یکی از راههای قطع دخالتهای خارجی ایجاد بانکهای ایرانی بود. از دیگر دلایل وجودی بانک در کشور، کمک به تسهیل امور اقتصادی و بازرگانی و حفظ سرمایه مردم و تشویق آنها به پس‌انداز است. به طور خلاصه، دلایل وجودی بانک عبارتند از:

۱- ایجاد سرمایه برای اجرای طرحهای بزرگ ملی، ۲- کمک به تسهیل امور بازرگانی و اقتصادی، ۳- تشویق مردم به سرمایه‌گذاری و پس‌انداز، ۴- هدایت سرمایه‌های سرگردان به سوی امور تولیدی، صنعتی، خدماتی و دخالت در پیشرفت همه جانبه کشور، ۵- دادن وام در موارد نیاز به واحدهای تولیدی، صنعتی و خدماتی.

**۸- فعالیت بانکها در ایران معاصر -** در حال حاضر از نظر رابطه بانکها با دفاتر اسناد رسمی، بیشتر ارتباط بانکها با مردم در زمینه پرداخت تسهیلات از طریق دفاتر اسناد رسمی برقرار می‌شود. و می‌توان گفت که دفاتر اسناد رسمی یکی از بازوان اجرایی بانکها بوده و هستند. در این خصوص ابتدا اشکالات موجود را بیان می‌کنیم و سپس پیشنهادهایی به عنوان راه حل آنها عرضه می‌داریم:

**الف - منحصر کردن بانکها در بخش دولتی -** نزدیک به ۲۰ سال است که بانکها در ایران از حالت خصوصی خارج شده و همگی آنها دولتی شده‌اند و نیز ۱۷ سال از اجرای قانون بانکداری اسلامی می‌گذرد، اما عدم کارایی این نظام بانکداری مورد تأیید خود کارشناسان بانکی کشور هم هست و می‌توان ادعا نمود که بانکها به نحو مطلوب به هدف اسلامی خود نرسیده‌اند و در بعضی از موارد اشکالات جدیدی نیز اضافه شده است. از نتایج این نظام و منحصر کردن بانکها در بخش دولتی، یکی افزایش بهره در بازار آزاد است که در حدود ۴۰ درصد در سال است و همین موضوع

البته باعث تورم در بسیاری از بخشهای خدماتی و بازرگانی و تولیدی می شود. قبل از ادغام بانکها و دولتی کردن آنها حداکثر سود و بهره در بازار آزاد ۲۴ درصد در سال بود و اگر مبلغ وام بیشتر بود، سود کمتر می شد و حتی گاهی تا ۱۲ درصد در سال هم دیده می شد. ولی با اجرای نظام جدید بانکی و عملیات پیچیده آن، با وضعیت فعلی مواجه شده ایم و این نتیجه دولتی کردن همه بانکها و دادن اختیار سرمایه مردم به کسانی که خود در بانک سرمایه ای ندارند، است.

اما با وجودی که همه بانکها متعلق به دولت هستند، تشریفات و مقررات دریافت وام در بانکها با یکدیگر تفاوت می کند و هر بانکی ساز خود را میزند و شرایط دلخواهی را برای اعطای تسهیلات در نظر می گیرد. در این میان، آن که زیان می بیند البته شخص وام گیرنده است، زیرا به علت عدم وجود رقابت بین بانکها و نیاز صاحبان صنایع به تحصیل وام، شرایط بسیار مشکل و گاه غیرقانونی و برخلاف حقوق اساسی مردم در ضمن قرارداد به مشتری تحمیل می شود، مانند پرداخت هزینه های ثبتی قراردادها، هزینه بیمه، کارشناسی، اسقاط حق اعطای وکالت و وصایت و سایر شرایط که جهت اطلاع از آنها کافی است به متن یکی از قراردادهای اعطای وام بانکی توجه و دقت شود.

**ب- نوع قراردادها -** در حال حاضر تعداد بانکها از حدود ۱۰ بانک بیشتر است و هر کدام از آنها انواع قراردادها را دارند که از کوتاه و مفصل بالغ بر صدها نوع قرارداد می شود که شرایط و عبارات و جملات آنها با یکدیگر تفاوت دارد و اغلب به علت طولانی بودن متن قراردادها و وجود عبارات و جملات و مواد تکراری و بدون نتیجه، اشخاص حوصله خواندن تمام قراردادها را ندارند و تنها وقتی متوجه شرایط تحمیلی می شوند که قرارداد را امضا کرده اند و مدتی از آن گذشته است!

**ج- عدم تطبیق واقعیت قراردادها با اراده گیرندگان تسهیلات -** به طور مثال اگر کسی وامی تحت عنوان «مشارکت مدنی» یا فروش اقساطی یا اجاره به شرط تملیک دریافت می کند، واقعاً و باطناً اراده او چنین نیست که بخواهد با بانک شریک شود یا مستأجر بانک باشد و ... .

د - سخت‌گیریهای بی‌مورد و شرایط نامناسب... - بانکها سرمایه‌های اشخاص را به عنوان وکیل در مصرف قبول می‌کنند و حداقل سودی را برای آنها تضمین می‌کنند و می‌پردازند، ولی در مصرف این سرمایه‌ها در بعضی موارد نه مصلحت جامعه و نه مصالح اقتصادی دولت و نه اراده مشتری را در نظر می‌گیرند، لذا بیشتر مبالغ اعتبارات تخصیصی منظور شده، مصرف نمی‌شود و در نتیجه دولت در این میان زیان می‌بیند، زیرا سود تضمین شده را به صاحبان سرمایه می‌پردازد، ولی به علت عدم مصرف اعتبارات منظور شده، همان سودی را که باید به صاحب سرمایه پرداخت شود، تحصیل نمی‌شود و بانک ناچار می‌شود بر سود دریافتی از وام‌گیرنده بیفزاید و خود این عمل موجب افزایش تورم است. این نتیجه به علت سخت‌گیریهای بی‌مورد و شرایط نامناسب و انتخاب و گزینش اشخاص برای پرداخت وام از طرف بعضی از مسئولین بانکهاست.

اشکال دیگری که نتیجه و ماحصل نقص قبلی است، این است که اعتبارات مصوبه در ۹ ماه اول سال مصرف نمی‌شود، ولی برای اینکه مسئولین بانک حداقل قسمتی از اعتبارات را به کار بیندازند، ناچار در سه ماه آخر سال بویژه در ماههای بهمن و اسفند تسهیلات به مردم واگذار می‌کنند که این موضوع موجب تراکم امور در دفاتر اسناد رسمی، دارایی و ثبت اسناد می‌شود و نیز موجب برخی تحمیلات ناروا بر گیرندگان تسهیلات می‌گردد و همچنین به علت ایجاد تراکم در دفاتر اسناد رسمی و اصرار وام‌گیرنده آن برای تنظیم سند قبل از پایان سال موجب کاهش دقت از طرف مسئولین دفتر اسناد رسمی و در نتیجه بروز اشتباهات در تنظیم اسناد می‌شود.

از طرفی متون قراردادها با آن همه تفاوت از لحاظ موارد و عبارات از طول و تفصیل و ایجاز با مقدار حق التحریر دفاتر اسناد رسمی - که براساس مبلغ تعیین می‌شود نه براساس طولانی بودن متن قرارداد - تناسبی ندارند و خود این موضوع موجب پیدایش بعضی روابط نامطلوب بین بانکها و دفاتر از یک طرف و دفاتر و مردم از طرف دیگر می‌شود و نیز به علت عدم رقابت سالم میان بانکها و انحصار تأمین اعتبار از طریق آنها، مسئولین بعضی از بانکها شرایطی را در اسناد قرارداد می‌گنجانند

که مخالف حقوق اساسی مردم بوده و موجب حبس سرمایه می شود، هم چون: شرایط اسقاط حق وکالت فروش قبل از فک رهن و حال آن که عقد رهن، عقد فرعی و تبعی متکی به عقد دین است و چون عقد دین و عقد رهن هر دو از طرف بدهکار جایز است، لذا در عقد جایز، شرط عدم تفویض وکالت نمی تواند لازم الرعایه باشد، حتی بعضی از بانکها مستقیماً به دفاتر اسناد رسمی دستور می دهند که اگر چنین وکالتی در دفترخانه تنظیم شود از ادامه همکاری خودداری خواهند کرد و از سردفتر تنظیم کننده چنین سندی شکایت می کنند! چنین شرایطی، موجب حبس سرمایه و جلوگیری از گردش پول خواهد شد.

اشکال آخری که شایان ذکر است، عدم کارآیی کمیسیون تقسیم اسناد است؛ به این شرح که کمیسیون تقسیم اسناد مستقر در کانون سردفتران از داشتن ابزار لازم قانونی در موارد زیر محروم است:

اول - عدم توانایی در جلوگیری از ایجاد روابط نامطلوب بین بعضی از دفاتر اسناد رسمی با بعضی از مسئولین بانکها که نتیجه آن تمرکز اسناد بانکی در یک دفترخانه می شود.

دوم - تنظیم اسناد بسیاری مؤسسات در دفاتر اسناد رسمی بدون مجوز از کمیسیون تقسیم اسناد و تضييع حقوق سایر دفاتر اسناد رسمی.

سوم - عدم تعقیب و عدم علت یابی افزایش اسناد بانکی در بعضی از دفاتر و کاهش آن در برخی دیگر.

چهارم - نبودن بازرسی مستمر در اجرای تصمیمات کمیسیون تقسیم اسناد.

در خاتمه چند پیشنهاد جهت بهبود وضع و رفع بعضی از مشکلات ارایه می شود:

۱- تأسیس بانکهای خصوصی با سرمایه بخش خصوصی در کنار بانکهای دولتی و ایجاد رقابت.

۲- ایجاد بازرسی مؤثر توسط بازرسان کارشناس بی نظر و تحت نظر گرفتن روابط بین اعطا کننده وام و گیرندگان تسهیلات از یک طرف و روابط بین بانکها و دفاتر اسناد رسمی از طرف دیگر و نظارت مستمر بر بانکها جهت اعطای تسهیلات در طول سال

به طور متعارف.

۳- ایجاد کمیته‌ای به منظور بررسی مجدد قراردادهای بانکی و ایجاد متون واحد مختصر و مفید و حذف شرایط مخالف گسترش اقتصادی و تامین سرمایه و امنیت اقتصادی توسط مؤسسات بانکی، ثبتي و توجه به حقوق مردم و الزام بانکها جهت رعايت آنها و جلوگیری از تحمیل شرایط مخلّ نظم عمومی.

۴- چاپ اوراق و دفاتر یکنواخت توسط بانکها با نظارت سازمان ثبت و تحویل آنها به دفاتر اسناد رسمی جهت تسهیل در امر تنظیم اسناد و تسریع در کار مردم.

۵- تقویت کمیسیون تقسیم اسناد مستقر در کانون سردفتران و اعطای اختیارات لازم به منظور بازرسی مستمر از بانکهای اعطا کننده تسهیلات و دفاتر تنظیم کننده اسناد و ایجاد تعادل بین دفاتر اسناد رسمی و جلوگیری از بعضی از نابسامانیها.

۶- تجدیدنظر در مقدار حق التحریر دفاتر اسناد رسمی در مورد قراردادهای بانکی با در نظر گرفتن عوامل مبلغ، متن قرارداد به طور عادلانه.

به امید آن روز و تحقق شرایط مورد اشاره در این نوشتار.



امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الخُرس خیر من الکذب

کُنْگی از دروغگویی بهتر است.



**بحثی در زمینه ضرورت اصلاح نحوه برخورد  
با تخلفات احتمالی سردفتران**

محمود کریمی\*



قضاوت و کتابة بالعدل (سردفتري) یکی از امور مهم دنیای امروز است که اهمیت و اعتبار آن بر هیچ کس پوشیده نیست. در خصوص اهمیت «قضا» و «قضاوت» به همین اکتفا می‌کنیم که خداوند تبارک و تعالی برای اعلام جلال و منزلت قضا، قاضی را خلیفة الله (جانشین خدا در زمین) قرار داده و در قرآن کریم می‌فرماید: یا داود انا جعلناک خلیفه فی الارض فاحکم بین الناس بالحق ولا تتبع الهوی ... (سوره ص، آیه ۲۶).

منصب قضاوت و کتابة بالعدل در طول تاریخ غالباً توأم بوده و به مرور زمان، به لحاظ ضرورت در تخصصی بودن مشاغل و طبقه‌بندی آن و نیز مشغله زیاد و رعایت فراغت در اتخاذ تصمیم‌های پیچیده بویژه با انقلاب صنعتی، این دو منصب از جهاتی مستقل از هم شدند.

در ایران نیز عملاً پس از سیری تکاملی (به صورت صدر دیوانخانه در عصر صفویه و دفتر شرعیات در عهد قاجار) در قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۱۳۲۹ قمری، از «مباشرت» دفتر یاد شد که بعدها مرحوم «داور»، «محاکم شرع» را بنیان گذاشت و «محاضر شرع» را رسمیت بخشید و علمای صاحب دفتر و محضر دار آن زمان را که «محرر» بودند ابلاغ سردفتري داد که برخی اعظم و علمای آن زمان نیز همچون مرحوم بهبهانی، مرحوم شیخ ابوالقاسم تویسرکانی، مرحوم شیخ عبدالحسین نجم آبادی و بسیاری دیگر از جانب وزارت دادگستری به این سمت منصوب گردیدند و

هم اکنون نیز صدور ابلاغ قضاوت و سردفتری، توسط رییس قوه قضاییه و معاون وی که هر دو منصب قضایی دارند و از مقام شامخ ولایت، ماذون هستند، صادر می‌گردد و دفترخانه طبق ماده یکم قانون دفاتر اسناد رسمی واحد وابسته به قوه قضاییه است و شرایط احراز سمت سردفتری تقریباً همان شرایط گزینش و احراز سمت قضاوت است، لذا با کمال افتخار می‌توان اظهار نمود که سردفتر در تثبیت حق و تنظیم سند، مددکار قاضی است و چه بسا اگر سردفتر نبود، دعاوی و اختلافات بی‌شمار این عصر به مراتب بیشتر از حد کنونی خود بود؛ دعاوی و اختلافاتی که نیرو و توان بسیاری همکاران ارجمند قضایی را مشغول خود کرده است. با این اوصاف، این قشر زحمتکش و مسؤول - که عموماً بار مسؤولیت‌هایشان حتی گریبانگیر اعقاب و اولاد ایشان نیز می‌شود - گاه مورد بی‌مهری همکاران محترم قضایی قرار می‌گیرند و قضات محترم که به پرونده‌های کیفری و عموماً جعل رسیدگی می‌نمایند، در دستورهای صادره خود به مأموران پلیس و ضابطان قضایی خود «دستور احضار، جلب، تحقیق، اخذ ضامن معتبر و اخذ سند جهت ضمانت» صادر می‌نمایند و سردفتر را در کنار جااعلان قرار می‌دهند و به وسیله مأموران تحت امر خود، در مرعی و منظر عموم، خاصه در شهرستانها و محیطهای کوچکتر هتک حیثیت و حرمت نموده و بدون فرصت دادن به اینکه مقدمات پرونده کیفری و تحقیقات ابتدایی انجام و پرونده تشکیل شود و یا سردفتر را با احضاریه به محکمه فراخوانند، او را در ردیف سارقان، جااعلان، اشرار، معتادان و کلاهبرداران و به اصطلاح قضایی «تحت تعقیب کیفری» قرار می‌دهند و به استناد آیین دادرسی کیفری، دستور توقیف و ضبط دفتر و اسناد مدارک را صادر می‌نمایند. حال آنکه به موجب قانون خاص (قانون دفاتر اسناد رسمی، ماده ۲۱) ملاحظه دفتر ثبت باید در محل دفترخانه صورت گیرد. چون مطابق ماده ۲۱ قانون مزبور: «... در مواردی که نسبت به سند، ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت یا اصل سند شده باشد، دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع صالح قضایی اصل سند را لاک و مهر شده موقتاً به مرجع قضایی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند، می‌توانند آن را

در محل دفترخانه ملاحظه کنند» ولی متأسفانه گاه مشاهده می‌شود که دفاتری را ضبط و پیوست پرونده‌های کیفری نموده و بعداً هم دفتر مزبور در بایگانیهای مختلف گم می‌شوند! و صاحبان حقوق قانونی که اسنادشان در دفاتر ثبت گردیده، نتوانسته‌اند حق خود را ثابت نمایند و مستند این دسته از همکاران ارجمند قضایی و استدلال ضعیف آنان در ضبط دفتر، مواد آیین دادرسی کیفری در خصوص ضبط آلات و ادوات جرم است. در حالی که با توجه به تخصیص یافتن قانون عام (آیین دادرسی کیفری سابق) به وسیله قانون خاص (قانون دفاتر اسناد رسمی) رعایت قانون خاص الزام‌آور است، مضاف بر این که قانون دفاتر اسناد رسمی لاحق (مصوب ۱۳۵۴) و قانون آیین دادرسی کیفری سابق (مصوب ۱۲۹۰) و قانون دفاتر، قانون آیین دادرسی کیفری را مورد لحوق قرار داده و نسخ نموده است که بعدها و با استمرار حکومت قانون، حضرت آیت‌الله یزدی، ریاست محترم وقت قوه قضاییه در سال ۱۳۶۹ بخشنامه لازم الاجرائی را به واحدهای قضایی سراسر کشور صادر فرمودند، بدین شرح:

«حسب گزارش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، محاکم دادگستری و شعب بازپرسی برای اطلاع از مفاد اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی عین دفتر سردفتر را برای ملاحظه مطالبه و چه بسا به علت عدم اعاده دفاتر مختومه شدن پرونده دفاتر مفقود یا به بایگانی راکد منتقل و موجب مشکلاتی برای مراجع و افراد ذی‌نفع می‌گردد، لذا مقتضی است وفق ماده ۲۱ از قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴ در مواردی که به اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد شود، به مطالبه فتوکپی یا رونوشت مصدق اکتفا نمایند و در مواردی که ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت با اصل سند شده باشد، دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع قضایی اصل سند را لاک و مهر شده موقتاً به مرجع قضایی مذکور ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند، می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند و از مطالبه دفاتر در مواردی که در قانون تجویز شده خودداری فرمایند. در اجرای این بخشنامه مراجع قضایی مکلفند سریعاً دفاتری را که در اختیار خود دارند بر مواردی که قانون مقرر داشته به دفاتر اسناد مربوط

عودت دهند».

و متعاقب آن معاون قوه قضاییه و رییس سازمان ثبت اسناد کشور، بخشنامه‌ای را بدین شرح صادر نمودند: «طبق گزارشهای واصله برخی از محاکم و دادسراها برای اطلاع از مفاد اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق عین دفتر سردفتر را برای ملاحظه مطالبه می‌نمایند. سردفتر مربوط نیز برخلاف صریح ذیل ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی به این امر تمکین نموده و در نتیجه غالباً دفاتر به دفترخانه اعاده نمی‌گردد و یا مفقود می‌شود که بعداً مشکلات جبران‌ناپذیری به بار آورده است، لذا لازم است به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ تا در هر مورد که از ناحیه مراجع مذکور یا هر مرجع دیگری تقاضای خروج دفتر از دفترخانه می‌شود، به وظیفه قانونی خود عمل نموده و از ارسال دفتر اکیداً خودداری نمایند. در غیر این صورت مسئولیت تخلف قانونی بر عهده سردفتر خواهد بود». به این ترتیب، بار مسئولیت و تخلف را کمافی‌السابق متوجه سردفتری نمودند که از کمترین حمایت‌های قانونی برخوردار بوده و در مقابل قوای انتظامی و مأمورین مسلح و در جهت رعایت شئون شغلی و اجتماعی محکوم و مکلف به تبعیت است. نکته دیگر این است که در حالی که بخشنامه ریاست محترم وقت قوه قضاییه، مجریان را مورد خطاب قرار داده، بخشنامه ریاست محترم سازمان ثبت و معاونت وقت قوه قضاییه (در سال ۱۳۶۹) طبق معمول سردفتران را مورد عقاب قرار داده، در حالی که تخلف و آمریت از ناحیه دیگری بوده است.

از این رو، همان‌گونه که وکلای محترم دادگستری طبق قانون از شئون و احترامات ویژه منصب قضا برخوردارند، جا دارد سردفتران نیز به لحاظ حرفه خود و حتی‌المقدور در ارتباط با وظایف خود - که از وظایف حکومتی و در ارتباط با تشبیت حق مردم و اسناد آنها می‌باشد و نه از جمله امور تصدی‌گری - از شئون لازم برخوردار باشند و هرگاه اطلاع از اوضاع و چگونگی ثبت سندی برای مقامات محترم قضایی، لازم شد، از طریق صدور اخطاریه طبق ماده ۱۱۲ آیین دادرسی و دادگاههای عمومی و انقلاب و تبصره ذیل آن با تحقیق در محل دفترخانه بدون هتک حیثیت و شئون شغلی



انجام شود.

خوشبختانه با صدور بخشنامه معاون محترم قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت، از دخالت مأموران تعزیرات حکومتی که سردفتر را همانند کلاهبرداران و... مورد تعقیب قرار می‌دادند، جلوگیری به عمل آمد. در خصوص رسیدگی به اتهامات جعل سردفتران، ماده ۱۰۰ قانون ثبت که با وصف مذکور باز از خاصیت عموم و خصوص قانونی برخوردار است، «تعمد» را از ارکان تحقق آن دانسته و به موجب آن هر یک از... صاحبان دفاتر رسمی را که «عامداً» جرمی را انجام دهند مستوجب تعقیب دانسته است، در حالی که تعمد و احراز آن بستگی به اوصاف و احوال قضیه و شخصیت متهم و چگونگی تحقق عمل انتسابی دارد که غالباً در این خصوص همکاران محترم قضایی با توجه به اشراف و تجربه و دقت کافی ای که مبذول خواهند فرمود، سره را از ناسره تشخیص خواهند داد و بار عایت مواردی چون: استفاده کننده از سند حیثاً مجعوله و مزوره، مسؤولیت مرتکب، قصد در فعل و نتیجه آن، خصوصاً مباشرت شخص سردفتر و معاونت وی و وحدت قصد و اقتران زمانی و بخصوص منتفع شدن از عمل انتسابی، موضوع را لحاظ خواهند فرمود که با توجه به پیشرفت علوم و صنعت چاپ و تسلط متخلفان و مجرمان در عملیات ارتكابی و بویژه فریب دادن بعضاً اشخاص غیر متعهد و زیاده طلب، در تهیه و تنظیم و احیاناً سرقت اسناد سجلی و الصاق عکس مجرمان حرفه‌ای بر روی اسناد سجلی مسروقه و ارائه نمودن به سردفتر بی اطلاع از این قضایا و به هدف شوم خود رسیدن، به ساحت مقدس سردفتری یا کاتب بالعدلی، ارتباطی نخواهد داشت و مآلاً همکاران محترم قضایی در این خصوص رعایت نصفیت قضایی را البته خواهند فرمود و تا بر آنها توجه اتهام (و نه به صرف اتهام وارد) غالب نباشد، دستور تعقیب صادر نخواهد فرمود. کما این که اکثراً مشاهده شده سردفتران از اتهامات منتسبه در این خصوص و موارد اتهامی دیگر برائت حاصل نموده و صرفاً متداعیین و متعاملین و قائم مقام آنها در جهت احقاق حق خود و بدون دلایل قانونی و عموماً به جهت بی اطلاعی مبادرت به تسلیم شکوائیه به مقامات محترم قضایی نموده‌اند که به ندرت هم ملاحظه شده بدون این که نفس اتهام منتسبه جرم باشد،

سردفتر مورد بی‌مهری و سپس تعقیب قرار گرفته است، لذا قاطبه سران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق - که عموماً از علمای اعلام و ملیس به لباس محترم روحانیت می‌باشند - با توجه به تغییر مدیریت قوه قضاییه و معاونت محترم آن که مأذون از طرف «ولی امر» می‌باشند با باور و اعتقاد به این که متخلف در هر شغل و لباس و مرتبه‌ای که باشد باید به سزای عمل خود برسد، مصراً خواستار اصلاح نحوه برخورد و نحوه احضار و خودداری از جلب در موارد غیر ضروری و غیر مقرون به واقع در قضایای انتسابی از همکاران محترم قضایی می‌باشند. بویژه آن که ریاست محترم قوه قضاییه بخشنامه‌ای نیز در همین باره جهت رعایت، به همکاران محترم قضایی صادر فرموده‌اند و همان‌گونه که بارها به اثبات رسیده، به ندرت سردفتری شؤن اجتماعی و شغلی و علمی خود را فدای مطامع دنیوی و همکاری با جاعلان و سارقان می‌نماید، بلکه خود نیز ناخواسته در دام این شیاطین قرار گرفته و اغوا شده است.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الآجال تقطع الآمال

اجلها آرزوها را قطع می کند.



**بحثی درباره قاعده**  
**«مَنْ مَلَكَ شَيْئاً مَلَكَ الْاِقْرَارِ بِهِ»**

هرکس که تسلط بر چیزی دارد، تسلط بر اقرار آن دارد.

علی اکبر تقی زاده \*



قاعده «مَنْ مَلَكَ شَيْئاً مَلَكَ الْاِقْرَارِ بِهِ» یکی از قواعد حقوقی است که فقیهان اسلام بیش از هزار سال است بدان استناد می‌نمایند و در دادرسیها و حتی مراجع اداری بسیار سودمند است.

این قاعده در قالب یک گزاره شرطی متصل لزومی است که مقدم آن «ملک شیئاً» و تالی آن «ملک الاقرار به» است. در این نوع گزاره تلازم و پیوستگی بین دو قضیه حملیه مقدم و تالی است و مقدم، علت تالی است. بنابراین، تسلط بر اقرار چیزی معلول تسلط داشتن بر آن است.

در بندهای ذیل به تحلیل این قاعده می‌پردازیم:

**الف) مفاد قضیه مقدم** "داشتن تسلط بالفعل بر امری و یا اهلیت استیفای حقی و یا حق تصرفات حقوقی است. تعبیر به تسلط بالفعل، تسلط بالقوه نظیر تصرفات حقوقی کودکان را خارج می‌کند. البته فقیهان استثنائاً تصرفات حقوقی برخی از کودکان را در برخی موارد همچون وصیت به معروف و وقف و صدقه تجویز نموده‌اند. با این وجود، این موارد مشمول این قاعده می‌شود. بنابراین کلمه «مَنْ» به عنوان ادات شرط شامل کودکان نیز می‌گردد. مقصود از «مَلَكَ» یا تسلط اعم از تسلط اصیل و یا وکیل یا ولی است. بنابراین وکیل و ولی همچون اصیل مشمول قاعده می‌باشند و اقرار ایشان در حق موکل و مولی علیه نافذ است، حتی اگر در مورد وکالت تصریح بدان نشده باشد.

ب) «مفاد قضیه تالی» تسلط بر اقرار نمودن و یا حق اقرار بر استیفای حق است. اقرار، یک معنای لغوی دارد که عبارت است از جعلُ الشيءِ ذا قرارٍ و ثباتٍ. وقتی می‌گویند اَقْرَهُ عَلَيَّ شُعْلِهِ، یعنی او را در شغلش تثبیت کرد، بنابراین مفاد لغوی اقرار، مرادف با اثبات است، یعنی حقی را به حالت ثبات درآوردن. اقرار در معنای اصطلاحی در ماده ۱۲۵۹ ق.م.چنین است: «اخبار به حقی است برای غیر بر ضرر خود». این ماده متخذ از قاعده «اقرار العقلاء علی انفسهم جائز» است.

مراد از «ملک اقرار» در مورد ولی و مولی علیه، سلطه مستقله مطلقه است، یعنی اقدام بعدی مولی علیه نمی‌تواند مزاحم تصرفات ولی باشد، ولی ملک اقرار در مورد موکل و وکیل چنین نیست، یعنی موکل می‌تواند مزاحم اقرار وکیل گردد.

### ج) مقایسه دو قاعده «من ملک» و «اقرار العقلاء»

موارد تمایز این دو قاعده به شرح ذیل است:

۱- واژه اقرار در قاعده «من ملک» به معنای لغوی است ولی در قاعده «اقرار العقلاء» به معنای اصطلاحی است.

۲- قاعده «من ملک» شامل نابالغان هم می‌شود، لیکن مقر در قاعده اقرار العقلاء باید عاقل و بالغ باشد.

۳- طبق قاعده اقرار العقلاء، اقرار افراد به ضرر غیر نافذ نیست، لیکن طبق قاعده من ملک، اقرار وکیل یا ولی علیه موکل و مولی علیه نافذ است. البته تذکر این نکته ضروری است که مقصود از اقرار وکیل غیر از اقرار در وکالت دعاوی جهت فصل خصومت است، زیرا در این مورد نه تنها اقرار وکیل نافذ نیست بلکه با چنین اقراری وکیل از وکالت منعزل می‌گردد.<sup>۱</sup> علت آن است که چنین اقراری شبیه شهادت وکیل علیه موکل می‌گردد که به لحاظ وجود تهمت باطل است.

به نظر شیخ اعظم انصاری (قده) به تبع صاحب جواهر (قده) قلمرو نفوذ قاعده من ملک در مورد اقرار وکیل یا ولی صرفاً مربوط به باب تداعی است، یعنی وکیل مدعی

۱. تحریر الوسیله، ج ۲، ص ۴۶، بند ۹ ماده ۶۲ ق.ا.م.



امری است که موکل منکر آن است، لذا گفته شده که اگر وکیل ادعای تصرف مورد وکالت کند و موکل منکر آن باشد، مثلاً وکیل در وکالت فروش بگوید مورد وکالت را فروخته‌ام و ثمن پس از قبض تلف شده و یا وکیل در وکالت خرید بگوید مورد وکالت را خریده‌ام و پس از قبض مبیع تلف شده است و موکل منکر آن است؛ در این دو مورد در مقام دادرسی، گفتار وکیل را به استناد قاعده من ملک مقدم می‌دارند.<sup>۱</sup> ولی در مثالی دیگر که شخص ثالث مطرح است، موضوع از باب تداعی خارج شده و لذا قول وکیل پذیرفته نمی‌شود. چنان که کسی در وصول طلب از بدهکار، وکیل موکل باشد و اختلاف پیش آید به نحوی که وکیل اقرار به قبض نموده و بدهکار نیز آن را تصدیق می‌کند و وکیل مدعی تلف شده است، در حالی که موکل قبض را انکار می‌کند. در این مورد در مقام دادرسی گفتار موکل مقدم است. بنابراین اگر وکیل اقرار به امری کند که به عنوان شهادت به نفع شخص ثالث و علیه موکل تلقی گردد، مشمول قاعده من ملک نمی‌گردد.

۵- در قاعده اقرارالعقلاء، انکار پس از اقرار مسموع نیست، زیرا اگر چنین انکاری پذیرفته شود، باب اقرار منسد می‌گردد<sup>۲</sup> و حتی مقرر با شهادت شهود و یا قسم نمی‌تواند آثار اقرار پیشین خود را نفی کند، لیکن در قاعده من ملک چنین استحکامی وجود ندارد. بنابراین به نظر می‌رسد نسبت میان این دو قاعده عام و خاص من وجه است.

د) در این گزاره شرطی علیت مقدم برای تالی نفس مقدم است با قید بقای آن و نه صرف حدوث. بنابراین ملک و تسلط اگر حدوثاً وجود داشته، لیکن فعلاً از او سلب شده باشد، اقرار کنونی وی نسبت به اعمال حقوقی گذشته وی مشمول قاعده نمی‌گردد. بنابراین کسی که حکم حجر او صادر شده است، نمی‌تواند به تصرفات حقوقی گذشته خود (زمان قبل از حجر) اقرار کند.

محقق حلی (قده) اقرار مرد را در بیماری مشرف به فوت نسبت به طلاق بائن در

۲. مجمع الفائدة و البرهان، ج ۹، ص ۳۹۵.

۱. جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۴۳۴.

زمان سلامت (گذشته) جهت محروم نمودن زوجه از ارث نافذ نمی‌داند. توضیح این که طبق ماده ۹۴۴ ق.م.ا.گ.م در بیماری مشرف به فوت، همسرش را به طلاق بائن مطلقه نماید، زوجه از ارث محروم نمی‌گردد به خلاف زمان سلامت (ماده ۹۳۳ ق.م.ا.گ.م). حال اگر زوج اقرار به طلاق بائن در زمان سلامت (گذشته) نماید، نسبت به محرومیت ارث زوجه نفوذی ندارد، گرچه سایر آثار حقوقی اقرار که علیه مقرر است نافذ می‌باشد. این تجزیه در باب اقرار مسلم است، زیرا اثبات و ثبوت در اقرار حقیقی نیست بلکه تعبدی و به لحاظ آثار است. لذا ممکن است با اقرار بعضی از آثار اثبات نگردد، چنان که در قاعده اقرار العقلاء نیز آثاری که به نفع مقرر یا به ضرر غیر مقرر باشد اثبات نمی‌شود. لیکن آثاری که علیه مقرر باشد اثبات می‌گردد. در مانحن فیه نیز تجزیه و تفکیک بین قید و مقید می‌شود. یعنی اقرار زوج در اصل طلاق بائن پذیرفته می‌شود، لیکن نسبت به محرومیت زوجه از ارث پذیرفته نمی‌شود.

ه) مفهوم مخالف این گزاره شرطی نیز ملاک عمل است، بنابراین اگر کسی فاقد تسلط بر استیفای حقی است، اقرار بر آن هم نافذ نیست.<sup>۱</sup>

### مستند قاعده

شیخ اعظم (قده) این قاعده را فی الجمله اجماعی می‌داند و سیره عقلا را مؤید آن می‌شمارد. یعنی عقلا با وکیل برخوردی همگون با اصیل می‌کنند. برخی این قاعده را عقلانی دانسته و ادله شرعی را امضاء بقاء عقلا می‌دانند. بنابراین قاعده تأسیسی یا تعبدی نیست. عده‌ای دیگر این قاعده را از فروع ایتمان می‌دانند. حجیت قبول قول امین (ماعلی الامین الایمین) و این که امنا در مقام دادرسی نقش منکر را بازی می‌کنند، از قواعد مسلمة فقه است، ولی به نظر می‌رسد قلمرو دو قاعده من ملک و ایتمان متمایز است، چنان که اقرار نابالغین مشمول قاعده ایتمان نیست لیکن به قاعده من ملک نافذ است. نسبت میان این دو قاعده، عام و خاص من وجه است.

۱. شرایع الاسلام، ص ۲۱۰.

شیخ اعظم (قده) احتمال می دهد که حجیت قاعده من ملک از باب ظهور باشد که مورد تایید و امضای شارع قرار گرفته است، نظیر اصالة الصّحه که طبق مفاد آن، اصل در اعمال افراد صحت است، نه فساد و منشأ آن ظاهر اعمال افراد است. ظهور در برخی موارد ملاک دادرسی است، چنان که طبق ماده ۲۶۵ ق.م هرکس مالی به دیگری بدهد، ظاهر بر عدم تبرع است.

### موارد تطبیق قاعده

- ۱- در تامین دادن (ویزا و روادید) به غیر مسلمانان توسط کشور مسلمان، ویزا دهنده که اختیار این کار را دارد می تواند اقرار به آن نیز بنماید.<sup>۱</sup>
- ۲- برده مجاز در تجارت اگر اقرار به لوازم آن بنماید، صحیح و نافذ است، نظیر اقرار به کرایه حمل و نقل و غیره.<sup>۲</sup>
- ۳- اگر بچه ده ساله که وصیت به امور خیریه او مجاز است اقرار به آن کند، اقرارش نافذ است.<sup>۳</sup>
- ۴- اگر وکیل در وکالت فروش اقرار به تلف ثمن پس از قبض آن کند، گفتارش پذیرفته است. همین طور اگر وکیل در وکالت خرید اقرار به تلف مبیع پس از قبض آن نماید، اقرارش نافذ است.
- ۵- در بحث خیار عیب اگر متعاملین در مورد تحقق فسخ اختلاف داشته باشند و سبب خیار باقی باشد، ذوالخیار می تواند اقدام به فسخ کند. شهید اول (قده) می نویسد: «ویمکن جعل اقراره انشاء»<sup>۴</sup>؛ یعنی اقرار بر فسخ را هم فسخ بدانیم با اینکه اقرار اخبار است و فسخ از مقوله انشاء. و به نظر شیخ اعظم (قده) این سخن شهید با قاعده من ملک توجیه می شود.<sup>۵</sup>
- ۶- اقرار ملتقط به عتق لقیط (کودک گمشده) پس از صرف مخارج و قبل از فروش

۱. همان، ص ۱۹.

۲. همان، ص ۲۴۹ و مجمع الفائده، ج ۹، ص ۳۹۴.

۳. شرایع الاسلام، ص ۲۴۹ و شرح لمعه، ج ۶، ص ۳۸۵.

۴. الدروس الشرعیه، ص ۳۶۶.

۵. مکاسب، ص ۲۶۵.

آن پذیرفته است، زیرا ملتقط نیز مشمول قاعده من ملک است.<sup>۱</sup>  
۷- گفتار ولی قهری در مورد نفقه دادن به مولی علیه پذیرفته است.<sup>۲</sup>  
۸- اقرار زوج نسبت به رجوع به مطلقه رجعیه در زمان عده.<sup>۳</sup>  
البته یافتن فروع دیگر در مورد این قاعده محتاج تتبع بیشتر در تمامی ابواب فقه است.

**نظریه:** وکیلی که وکالت در انجام معاملات دارد، می تواند به استناد این قاعده در مراحل مختلف از طرف موکل در مورد وکالت مبادرت به تنظیم اقرارنامه نماید و این اقدام او را نباید فضولی قلمداد کرد.

---

۲. همان، ج، ۲، ص ۵۴.

۱. ایضاح الفوائد، ج ۲، ص ۱۳۸.

۳. همان، ج ۳، ص ۳۲۸.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

البطنة تمنع الفطنة

پرخوری زیرکی را از میان می برد.



**نگاهی به جرایم ثبتی  
و جایگاه آن در حقوق جزای اسلامی  
(۷)**

علی حاجیانی \*





### خیانت یا تبانی نمودن امین ملک با شخص دیگر و به ثبت رسیدن ملک مورد امانت به نام شخص دیگر

مطابق ماده ۱۰۸ قانون ثبت: «هرگاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکور در فوق<sup>۱</sup> متصرف بوده، شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی به واسطه خیانت یا تبانی او ملک به نام دیگری به ثبت برسد، به طریق ذیل عمل خواهد شد:

الف) اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبرداری محکوم شده و نسبت به خسارت مدعی خصوصی متضامناً مسؤول خواهند بود.

ب) هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد، شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست، ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند. در صورتی که ظرف پنج سال نتوانست با تأدیه خسارت یا از طریق دیگر رضایت مدعی خصوصی رافراهم سازد، وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا

---

۱. منظور عناوین مندرج در ماده ۱۰۷ قانون ثبت است.

می‌کند».

با بررسی این ماده دو فرض ذیل قابل تصور است:

فرض اول: شخصی که با تبانی امین یا خیانت وی، ملک مورد امانت به اسم او ثبت شده، مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد.

فرض دوم: شخصی که با تبانی با امین یا خیانت وی، ملک مورد امانت به اسم او ثبت شده، مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد.

در فرض اول، هم کسی که ملک به اسم او ثبت شده و هم امین به عنوان مجرم اصلی جرایم ثبتی «اسناد و املاک» موضوع مواد ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ قانون ثبت شناخته می‌شوند و به مجازات کلاهبرداری محکوم می‌شوند و از نظر مسئولیت مدنی یعنی جبران ضرر و زیان و خسارات وارده به صاحب ملک، مسئولیت تضامنی خواهند داشت. به تعبیر دیگر، خسارات وارد شده به مدعی خصوصی را باید متضامناً جبران نمایند.

در فرض دوم، شخصی که ملک به نام او به ثبت رسیده، مجرم جزایی و مدنی شناخته نمی‌شود. به تعبیر دیگر، اصلاً وی تحت تعقیب و پیگرد قانونی قرار نمی‌گیرد لیکن امین ملک امانت داده شده به عنوان مجرم اصلی ماده ۱۰۸ قانون ثبت تحت تعقیب قرار می‌گیرد و براساس ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی سابق محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند تا یا حق او را تأدیه کند و یا به نحوی دیگر رضایت او را فراهم سازد و تا موقعی که رضایت او را تحصیل یا حقش را تأدیه نکرده است، همچنان در زندان خواهد ماند و اگر پنج سال به این علت در زندان بود و نتوانست حق طرف را بدهد یا رضایت او را فراهم سازد، تقاضای عفو او خواهد شد.

بنابراین، فرض اول از موضوع بحث ما در این گفتار خارج است و مشمول بحثهای ارایه شده راجع به جرایم ثبتی اسناد و املاک موضوع مادتهای ۱۰۵ و ۱۰۶ قانون ثبت و نیز بحث آتی (جرم ثبتی اسناد و املاک مندرج در ماده ۱۰۹ قانون ثبت) می‌گردد. اما فرض دوم که در واقع مکمل ماده ۱۰۷ قانون ثبت می‌باشد، فرضی است که در این جا

باید آن را مورد مذاقه قرار دهیم. جرم مطرح شده در این فرض از جمله جرایم مربوط به ثبت املاک می باشد و دارای ارکانی است. علاوه بر این مرتکبین و مجازاتی دارد که به طور جداگانه به بحث در این موارد می پردازیم.

### بند اول) ارکان جرم

این جرم به مثابه اکثر جرایم، دارای سه رکن قانونی، مادی و معنوی می باشد. **الف) رکن قانونی:** رکن قانونی این جرم را اساساً ماده ۱۰۸ قانون ثبت تشکیل می دهد. با این وجود، از آن جا که ماده یاد شده، مجازات امین را مطابق با ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی سابق (مجازات کلاهبرداری) دانسته و نظر به منسوخ شدن ماده ۲۳۸ مذکور و جایگزینی ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷/۹/۱۵ به جای آن، باید گفت که ماده قانونی اخیر الذکر جزء دیگر رکن قانونی جرم ثبتی اسناد و املاک موضوع ماده ۱۰۸ قانون ثبت را تشکیل می دهد.

**ب) رکن مادی:** رکن مادی این جرم از سه جزء (رابطه امانی امین با ملک امانت داده شده، انجام افعال مثبت مادی خیانت یا تبانی و در نهایت به ثبت رسیدن ملک مورد امانت به نام شخص دیگر) تشکیل می شود که در خصوص جزء اول به تفصیل در شماره پیش توضیح داده شد. لذا در این جا به بررسی دو جزء دیگر بسنده می کنیم. خیانت یا تبانی، هر دو به وسیله فعل مثبت مادی متجلی می گردند، لیکن خیانت از ناحیه امین ملک سر می زند، اما تبانی از جانب امین با شخصی که ملک مورد امانت به نام او ثبت می شود، به منصفه ظهور می رسد. در اصطلاح، اگر امین راجع به ملک سپرده شده به او برخلاف وظایف و تکالیف مقرر قانونی عمل نماید و تعدی را پیشه سازد و ملک را به نام دیگری به ثبت رساند، وی مرتکب خیانت شده است، زیرا خیانت را «استعمال مورد امانت به توسط امین در جهتی که منظور صاحب مال نباشد»<sup>۱</sup> گویند و

---

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق.

اگر شخص امین با فرد دیگر طوری کنار آید و به تعبیر عامیانه طوری با هم ساخت و پاخت کنند که ملک مورد امانت به نام شخص کذایی به ثبت برسد، عمل تبانی را انجام داده‌اند.

این اعمال و اقدامات باید منتج به ثبت رسیدن ملک امانت داده شده به نام شخص دیگر شود و الا چنانچه ملک مورد امانت به ثبت برسد یا به نام شخص امین به ثبت برسد، جرم موضوع ماده ۱۰۸ قانون ثبت محقق نمی‌گردد. زمان به ثبت رسیدن ملک نیز پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت می‌باشد و پس از پایان این عملیات است که ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.<sup>۱</sup>

**ج) رکن معنوی:** جرم ثبتی اسناد و املاک مندرج در ماده ۱۰۸ قانون ثبت، از جمله جرایم عمدی است که علاوه بر سوءنیت عام امین (علم به نامشروع و خلاف قانون بودن اعمال ارتكابی) به سوءنیت خاص وی (خواست به ثبت رسیدن ملک به نام دیگری و نهایتاً ورود خسارت و ضرر و زیان مادی و معنوی به مالک) نیز احتیاج دارد.

### بند دوم) مرتکبین و مجازات

هر شخصی که نسبت به ملکی امین محسوب شود، می‌تواند در شمار مرتکبان جرم ثبتی اسناد و املاک موضوع ماده ۱۰۸ قانون ثبت قرار گیرد. در خصوص مجازات مجرمان و مرتکبان این جرم نیز باید گفت که مجازات اینان، مجازات پیش‌بینی شده برای «کلاهبرداری» است که برابر ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین اختلاس، ارتشا و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مجمع تشخیص مصلحت نظام در کلاهبرداری ساده، علاوه بر رد اصل مال، حبس از یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه و در کلاهبرداری مشدد، حبس از دو تا ده سال و انفصال ابد از خدمات دولتی و پرداخت جزای نقدی معادل مال مأخوذه می‌باشد.

**تکمله -** نکته مهمی که در پایان بررسی جرم ثبتی «اسناد و املاک» خیانت و تبانی

۱. ماده ۲۱ قانون ثبت.

نمودن امین ملک با شخص دیگر و به ثبت رسیدن ملک مورد امانت به نام شخص دیگر باید به توضیح آن پرداخت، این است که طبق قسمت اخیر شق ب ماده ۱۰۸ مارالبیان: «... امین... به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند. در صورتی که ظرف پنج سال نتوانست با تأدیه خسارت یا از طریق دیگر رضایت مدعی خصوصی رافراهم سازد، وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا می‌کند» در این خصوص باید گفت:

۱- در توقیف ماندن امین برای جبران خسارت صاحب ملک در صورت عدم پرداخت خسارت و یا عدم جلب رضایت وی، در سال ۱۳۵۲ با توجه به ماده واحده قانون منع توقیف اشخاص که به صراحت اشعار می‌داشت: «از تاریخ اجرای این قانون جز در مورد جزای نقدی هیچ کس در قبال عدم پرداخت دین و محکوم به و تخلف از انجام سایر تعهدات الزامات مالی توقیف نخواهد شد و کسانی که به این جهات در توقیف باشند آزاد می‌شوند... الخ» نسخ شد، لیکن مجدداً با تصویب ماده ۶۹۶ قانون تعزیرات و مجازاتهای بازدارنده مصوب ۱۳۷۵/۳/۲ که مقرر می‌دارد: «در کلیه مواردی که محکوم علیه علاوه بر محکومیت کیفری به رد عین یا مثل مال یا ادای قیمت یا پرداخت دیه و ضرر و زیان ناشی از جرم محکوم شده باشد و از اجرای حکم امتناع نماید، در صورت تقاضای محکوم له دادگاه با فروش اموال محکوم علیه بجز مستثنیات دین حکم را اجرا یا تا استیفای حقوق محکوم له محکوم علیه را بازداشت خواهد نمود.»، احیا گردید. فلذا امین مجرم تشخیص داده شده تا زمانی که خسارت صاحب ملک را پرداخت ننماید یا به نحوی از انحراف رضایت وی را جلب نکند در توقیف باقی خواهد ماند.

۲- عفو پیش‌بینی شده در ماده مذکور مربوط به زمان حاکمیت حکومت مشروطه در ایران است و با توجه به تغییر حکومت در ایران، طبق ماده ۲۴ قانون مجازات اسلامی: «عفو یا تخفیف مجازات محکومان، در حدود موازین اسلامی پس از پیشنهاد رییس قوه قضاییه با مقام رهبری است.»

۳- عفو مذکور مقید به زمان است و قبل از انقضای پنج سال مقرر، نمی‌توان برای امین تقاضای عفو کرد.



امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الاطراف مجالس الاشراف

کنارها محل نشستن مردم شرافتمند است.





**بحثی در  
مجازاتهای انتظامی سردفتران و دفتریاران**

محمدباقر مهدیان\*



## مجازات چیست؟

«مجازات» یا «کیفر» در لغت به معنای عقوبت و پاداش بدی است که به کسی که خلاف قانون یا اخلاق یا عرف و عادت رفتار کرده و مرتکب عمل بد شده، داده می‌شود، اما در اصطلاح قانون و حقوق امروزی، مجازات یعنی مشقت و سختی‌ای که قانونگذار بر مجرم تحمیل می‌کند که میزان و نحوه اجرای آن توسط قانون تعیین و یا به رأی و تشخیص قاضی عادل وا گذاشته شده است.

بنابر تعاریف حقوقی، مجازات و کیفر، عکس‌العملهای جامعه یا قوه قضاییه است که در برابر افعال مجرمانه نشان داده می‌شود؛ افعال مجرمانه یا جرایم (ارتکاب ممنوعات) را نیز قانون تعریف نموده است. پس، اعمال مجازات خارج از ممنوعات قانونی و براساس تشخیص و سلیقه مجریان و عاملان، هر چند شایسته و ثمربخش و بحق باشد، در قوانین امروزی از شمول مجازات خارج و چه بسا انتقام جویی و خودسری است و پیامدهای منفی و مضر آن به مراتب بیشتر از منافع زودگذر و یا مقطعی آنهاست و براساس قانون اساسی و سایر قوانین معمول قابل تعقیب هستند.

## فلسفه مجازاتها

چنانکه می‌دانیم ساده‌ترین و بدیهی‌ترین روشی که برای جلوگیری از جرم و خلاف

(بزه) به کار بسته می‌شود، اعمال مجازات است. مجازات و ترس از وقوع آن، برای هر کسی که تصور خلاف و جرم در ذهن او جوانه می‌زند، موجب انصراف از جرم یا خلاف است و عموماً حریمهای قانونی یا شرعی یا عرفی به این دلیل شکسته می‌شود که مجازاتهای آنها قابل وقوع احتمالی است و یا جرّمها پنهان و غیر قابل اثبات هستند. اما قانونگذار آگاه، در زمان تقنین با اهداف زیر قانونگذاری می‌کند و مجازاتها را تعیین و ابلاغ می‌نماید: ۱- حفظ و حراست جامعه از پیامدهای جرم، ۲- اصلاح و بازسازی اجتماعی، فرهنگی و... جامعه، ۳- جلوگیری از انتقام جویی و کینه‌توزی فردی، گروهی و خصوصی، ۴- تقویت و تحکیم مبانی عقیدتی، فکری، عملی و قانونی مردم، ۵- یادآوری و تنبیه دیگران، ۶- تنبیه و مجازات مجرمان و خلافکاران، ۷- پاکسازی جامعه از بزهکاران در صورت ضرورت و غیره، ۸- ممانعت از اضرار و ایراد خسارات جانی، مالی، حیثیتی و... .

بنابراین، آشکال امروز مجازاتها، عموماً دربرگیرنده اصلاح و تربیت بزهکاران و اقدامات تأمینی و بازدارنده و غیره برای جلوگیری از وقوع یا تکرار جرم است و کیفرهایی چون زندان و بازداشت و تحت نظر قرار گرفتن مجرمین، عموماً و قاعدتاً اصلاح‌گرایانه و تأمین‌کننده منافع اجتماعی و فردی است. هرچند در بین ملتها یا در زمانهایی مجازاتها رنگ انتقام‌جویی داشته و یا کیفر جنایات و جرایم به محدوده خانواده‌ها یا قبیله و ملتها نیز تجاوز و تسری نموده است.

### تخلف (خلاف) چیست؟

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

در حقوق اداری، تخلف عبارتست از: تجاوز مأمور دولت از مقررات اداری در

حین انجام وظیفه، که «تخلفات انضباطی» نیز در همین معنا به کار رفته است.<sup>۱</sup> در حقوق جزا، نویسندگان و مفسرین حقوق جزای قبل از انقلاب با تقسیم بندیهای خاص مجازاتها، جرایم را برحسب میزان تجاوز و نوع آنها، به سه نوع تقسیم کرده‌اند: ۱- جنایت، ۲- جُنجه، ۳- خلاف. در حقوق جزا، ارتکاب خلاف قانون را خلاف می‌دانند که در این صورت خلاف، مرادف جرم است.<sup>۲</sup> در عین حال، نویسندگان و مؤلفین کتب حقوقی و حقوقدانان - به طور عموم - خلاف (تخلف) را نوعی از جرایم می‌دانند که ماهیت آنها 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 مؤلفین مشهور، «عمد» رکن خلاف نیست.<sup>۳</sup> و براساس قوانین موجود خلاف می‌تواند جرم باشد یا نه. همچنین امکان دارد که تخلف با سوء یا صدق نیت همراه و یا صرفاً از روی خطا و اشتباه باشد.

### چه نوع تخلفاتی «مجازات» دارند؟

همان گونه که در سطور پیشین یادآور شدیم، قوانین موجود ابایی ندارند که حتی اشتباهات حکمی و موضوعی نیز خلاف تلقی شوند و مطابق قوانین اداری، جزا، ثبت و مقررات و آیین نامه‌های مربوطه، می‌توان جنایتکار، مجرم، خلافکار و خطا کرده و نیز افراد مسامحه‌گر (اشتباه کننده) را به نوعی مجازات کرد. نیز سوءنیت یا عنصر روانی، لازمه مجازات نیست، بلکه صرف عمل نکردن به برخی از مقررات یا فراموش نمودن بعضی از مواد و تبصره‌های قانون می‌تواند دست کم موجب مجازات انتظامی باشد. پس در مجازاتهای انتظامی عنصر روانی یا عمد و قصد ارتکاب لزوماً نمی‌بایست احراز شوند (لااقل در بخشی از آنها) چنین است، مثال: غیبت غیرمجاز یا غیرموجه، تا مدت سه روز و بیش از آن به ترتیب موجب جریمه نقدی تا یک میلیون ریال یا انفصال موقت از ۳ تا ۶ ماه می‌شود و در این گونه تخلفات توجهی به سوءنیت

۱. محمدجعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوقی، کتابخانه گنج دانش.

۲. ترمینولوژی حقوق، ص ۱۴۳.

۳. همان منبع، ص ۲۶۵.

یا قصد و عمد (خاصه) نشده است، و صرفاً غیبت سردفتر یا دفتریار حتی به شکل اشتباه موضوعی (تعطیل تلقی نمودن روزهای کاری) می‌تواند موجب اعمال مجازاتهای مربوطه شود.

بنابراین، قصد فعل (عنصر روانی) و عمدی بودن آن در بسیاری از مقررات عادی و اداری، مدنظر نبوده و صرف تحقق تسامح و بی‌توجهی برای اعمال مجازات مقرر کفایت می‌کند. قانونگذار نیز بر مبنای بی‌توجهی به مقررات اداری، یا انتظامی مجازات مربوطه را قابل اعمال دانسته و استثنائاً در برخی موارد اشتباه و فراموش را مورد عفو قرار داده است. به عنوان مثال، کسر پرداختی دفترخانه - در صورتی که با توجه به موازین آن عرفاً «اشتباه» تلقی نشود - موجب مجازات انفصال از سه تا ۶ ماه است، ولی در صورتی که عرفاً اشتباه تلقی شود، چنین برداشت می‌شود که قابل مجازات نیست.

### تخلفات شکلی و ماهوی

نگارنده، معتقد است که عموم تخلفات انتظامی و اداری موضوع قوانین اداری، ثبت و غیره تخلفات شکلی، تشریفاتی و رسمی هستند و خللی به ارکان معاملات و اصالت اسناد رسمی و یا استحکام و سندیت اوراق اداری وارد نمی‌کنند. بنابراین در قوانین موجود تخلفات مستوجب مجازات، بیشتر از آن‌که به مفاد و محتوا و ماهیت و موضوع اسناد و دلالت آنها ارتباط داشته باشد، به نحوه تنظیم اسناد و شکل و مقدمات تنظیم آن توجه دارد. لذا تخلف از تشریفات و رسوم و کنار گذاشتن مقدمات و لوازم ظاهری اسناد رسمی، خود زمینه‌ای است برای مجازات سردفتران، بدون آن‌که به ماهیت اسناد و شروط و تعهدات مندرج در آنها خدشه‌ای وارد شود و یا از اعتبار و قوت اسناد رسمی بکاهد یا سندی را از حالت لازم‌الاجرا بودن خارج نماید.

همچنین بسیاری از تخلفات شکلی و تشریفاتی در برگیرنده ضرر و زیان مادی برای افراد ذی‌ربط یا متعاملین است و نیز بسیاری از تخلفات شکلی که قاعدتاً در بنا و محتوای معاملات و اسناد مضر نیستند، چه بسا در مورد خاص خود نیز ضرری به کسی وارد نمی‌کنند. بنابراین با تقسیم‌بندی دیگر می‌توان تخلفات را مضر و غیر مضر

دانست و تخلفات غیرمضر یا اشتباهات غیر موثر در معاملات و اسناد را مشمول احکام جدید قرار داد. در صورتی که از تخلفات یاد شده نفع یا سود غیرمشرعی برای دست‌اندرکاران حاصل نشود.

بدیهی است هنگامی که سخن از ضرر داشتن و یا ایراد خسارت است، هر نوع تخلف که حقوق عمومی و دولتی یا مصالح عمومی و جمعی و اخلاق حسنه و نیز نظم عمومی را هدف قرار دهد یا مرزهای قانونی را شکسته و بر حریمهای یاد شده تجاوز نماید نیز قابل منع است، هر چند حقوق خصوصی افراد ذی‌ربط یا متعاملین را حفظ و حراست نماید.

### آیا مجازاتهای انتظامی پایه و اساس منطقی دارند؟

با توجه به بحث پیش در پاسخ سؤال فوق چنین می‌توان گفت که در صورتی که هدف، اصلاح و بهبود امور اداری و اسناد رسمی و نیز جلوگیری از ضرر و زیان جامعه و افراد باشد، مجازاتها یک کار منطقی و بایسته به شمار می‌آید، ولی در غیر این صورت بیهوده و چه بسا مضر و غیر عادلانه محسوب می‌شود.

همچنین در صورتی که بین تخلف و نتیجه یا بین خلاف و مجازات انتظامی مربوطه تناسبی وجود نداشته باشد و مجازاتها غیر عادلانه و برخلاف عرف و عادات پسندیده باشد، نتیجه عکس داشته، وضع و اجرای آنها غیر عادلانه و برخلاف انصاف و منطق است و قابلیت نسخ و ابطال پیدا می‌کنند.

پس نتیجه می‌گیریم، مجازاتهای انتظامی و اداری مادام که جهت اصلاحی داشته و مانع از تضییع حقوق دولتی و خصوصی باشد، مفید بوده و قابل توصیه و اعمال هستند و در صورتی که بین مجازات و تخلف مربوطه تناسبی عادلانه و منطقی وجود نداشته باشد یا اعمال یک مجازات سبب تخلفات دیگر شود و به تضییع حقوق خاص مجریان و کارگزاران بینجامد، می‌بایست منع و یا تعدیل و اصلاح شوند.

نگارنده در ادامه بحث متذکر خواهد شد که برخی از مقررات اداری و انتظامی خاص امور اسناد و سردفتران، قابلیت اصلاح و تعدیل را دارند و چه بسا نسخ و ابطال

آنها مفیدتر و مؤثرتر است.

### قابل تفسیر بودن برخی تخلفات انتظامی و پیامدهای آن

همکاران و حقوقدانان گرامی، نیک می‌دانند که الفاظ مشترک، مجازی و غیره در صورتی که بدون قرینه و توضیح به کار روند، موجب ابهام و تفسیرهای متفاوت خواهد شد. بنابراین در تعریف تخلفات، حکم مجازات، موضوع تخلفات و نیز کلمات و عبارات به کار گرفته شده، ابهام و اشتراک و مجازگویی قابل طرح است. نگارنده نیز معتقد است به دلیل ابهامات چندگانه در تعاریف قانونی یا اصطلاحات مأخوذه و غیره، تخلفات اداری و انتظامی قابل تفسیر و تأویل هستند و سلیق و روشهای خاص دست‌اندرکاران می‌تواند به تفسیرها و برداشتهای دوگانه و چندگانه بینجامد و در نتیجه، تخلفات در بعضی موارد نسبی و موردی باشند و در صورت نسبی بودن تخلفات، بالطبع مجازاتها نیز نسبی خواهند شد؛ به عنوان مثال مسؤل دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت او واقعند یا با او قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند... ثبت نماید. (م ۵۳ ق.ت و م ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی).

آنچه در این مواد موجب ابهام می‌شود، بحث قرابت نسبی و سببی است. آیا قرابت نسبی و سببی درجه چهارم از طبقه سوم بر طبق قانون ارث و طبقات مربوطه است؟ آیا اقربای سببی در خط عمودی و افقی با اقربای نسبی برابرند؟ و در صورت برابر بودن اصول و فروع صعودی و نزولی در اقربای نسبی و سببی، آیا فرقی بین منسوبین پدری و مادری، اعمام و احوال در دو نسبت نیست؟ اقربای درجه یک که در بحث ممنوعیت از معاملات، گاه ممنوع معامله می‌گردند، کدامند؟ آیا برادر شخص ممنوع معامله که در قوانین ارث جزء طبقه دوم است یا نوه شخص که بعد از فرزند در درجه دوم قرار دارد، جزء اقربای درجه یک به حساب نمی‌آید؟ پس آنچه مقصود بخشنامه‌هاست، چیست؟ درجه یک از کدام طبقه؟ ابهام مشهود است.

مثال دیگر: مسؤل دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا



به نحوی دیگر از انحای قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید... (م ۵۷ ق.ث) تشخیص اشخاص مجنون یا غیررشید که به سن قانونی رسیده‌اند و رشد لازم را کسب نکرده‌اند، با کیست؟ در مواردی مرجع قضایی حکم عدم رشد صادر کرده که تکلیف دفاتر مشخص است، اما در صورتی که بعد از ثبت سندی، عدم رشد، یا جنون یکی از متعاملین ثابت شود یا شخصی که در سن کهولت دچار فراموشی و غیره شود و سندی را امضا نماید، آیا سندی که توسط اشخاص یاد شده به ثبت رسیده، سردفتر را مظنون و در معرض اتهام قرار نمی‌دهد؟ آیا ابهام موجود در خصوص تعیین غیررشید و مجنون و زمان و مرجع آن مشکل آفرین نیست؟

مثال سوم: آیا تکلیف دفاتر اسناد رسمی مبنی بر این که برای اشخاص کور و کر یا گنگ و بی سواد باید دو نفر از معتمدین حاضر و مراتب ثبت سند توسط معتمدین تفهیم و امضای آنها نیز اخذ شود، خالی از ابهام است؟ ملاک عناوین فوق چیست؟ آیا ملاک سواد دار بودن، صرف نوشتن و خواندن ابتدایی و اولیه است؟ و خواندن و نوشتن بدون درک معانی کلمات در بیان و درک شروط و تعهدات و مفاد سند کافی است؟ همچنین آیا اقرار متعاملین مبنی بر باسواد بودن، به رغم این که می‌دانیم عموم افراد از نظر مفاهیم و عناوین حقوقی عامی محسوب می‌شوند و ادراک و آگاهی مفید و راهگشا ندارند، برای باسواد تلقی نمودن آنها کفایت می‌کند؟ حال آن که می‌دانیم در بین همکاران افرادی هستند که گرفتار ابهامات قانونی در رابطه با باسواد و بی سواد و مدعیانی شده‌اند که در زمان از دست رفتن منافعشان، به سردفتران و دفترخانه متعرض می‌شوند و اصرار دارند که محتوای اسناد و شروط را نفهمیده‌اند! در حالی که به عنوان باسواد نام و نام خانوادگی خود را به نحوی ضعیف و سست و تقلیدگونه بر صفحه سترگ ثبت دفاتر و اسناد نقاشی کرده‌اند.

مثالهای یاد شده و موارد مشابه که ابهام‌آمیز و قابل تفسیرند، در قوانین ثبت و دفاتر اسناد رسمی و سردفترانی که در موارد فوق به تشخیص خود عمل نموده و بر اساس تشخیص بازرسین و بنا به سلیقه و برداشت آنها به عنوان متخلف معرفی و احتمالاً مجازات نیز شده‌اند، کم نیستند.

### ابهامات قانونی از اقدامات قانونی (اعمال صحیح حقوقی) کاسته است

برابر ماده ۴۹ قانون ثبت یکی از وظایف سردفتران، ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون است و نیز برابر ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی: «سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد». بنابراین، ثبت نمودن اسناد مطابق قانون و یا تنظیم اسناد مراجعین که معامله‌ای را انجام داده یا قراردادی را منعقد نموده‌اند و به دفترخانه مراجعه و متقاضی تنظیم رسمی و ثبت معامله خود هستند، از وظایف و تکالیف قانونی سردفتران و دفتریاران است و قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی و سایر قوانین حد و مرزی برای تنظیم و ثبت اسناد قرار نداده‌اند، بجز مرز و حصار قانون، که قانون، هر معامله، یا سند یا شرط و توافق و تعهدی را قابل طرح و ثبت و امضا بداند، در دفترخانه نیز قابل ثبت و امضا است. بالطبع اسنادی که مفاد یا شروط و مندرجات آنها مخالف قانون یا نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد، نباید ثبت شوند و از ثبت آنها به دلیل مخالفت با موضوعات یاد شده خودداری می‌گردد، اما آن چه عملاً اتفاق افتاده و به شکل عرف و عادت درآمده، این است که عموم و اکثر سردفتران اسناد رسمی از ثبت نمودن معاملات غیر مرسوم و عناوین غیر معمول به دلیل غیرمتداول بودن آنها و نیز به خاطر خوف از تخلف احتمالی و مجازات حدسی آنها، خودداری می‌نمایند و اگر سردفتران یا سند نویسانی پیدا شوند که برخلاف عادت و عرف غلط جاری، اسنادی را به ثبت برسانند - که اکثریت دفاتر آن را ثبت نمی‌کنند - خلافکار یا لایابالی تلقی می‌شوند و در مظان اتهامات دیگر قرار می‌گیرند! چرا و به چه دلیل؟

خواننده محترم به طور تجربی دریافته است که عموم مردم و مراجعین با درک نسبتاً درست و صحیح عرفی و عامیانه خود، قراردادهای و معاملاتی را که خلاف صریح قوانین و شرع باشد انجام نمی‌دهند و به دلیل تقیدات و تعهدات دینی و انسانی تصور منافع خلاف شرع یا شروط خلاف قانون را هم نمی‌کنند و از میان مراجعین دفاتر حتی یک مورد از معاملات هم ماهیتاً خلاف قوانین موجود نیستند. مگر از نظر تشریفات و

لوازم اداری همچون استعلامها و غیره، ولی در اذهان مراجعین و سردفتران این موضوع جا افتاده است که به عنوان مثال قراردادهای عادی بین افراد، معاملات غیرمرسوم قابل ثبت در دفاتر اسناد رسمی نیستند؛ چرا چنین تصور می شود؟ پرسش این است که مگر قراردادهای عادی و معاملات غیرمرسوم در صورت تخلف از آنها در دادگاههای عمومی قابل تعقیب و تنفیذ نیستند؟ و یا این که دادگاهها براساس همین قراردادها حکم بر له یا علیه اشخاص صادر نمی کنند؟ مگر احکام دادگاهها مستند قانونی ندارد؟

بدیهی است که جواب سؤالات فوق عموماً مثبت و مؤید صحت قراردادها و معاملات بین افراد جامعه است. پس چه دلیلی دارد که از میان اسناد تنظیمی دفاتر اسناد رسمی دست کم حدود ۳۰ درصد قطعی غیرمنقول، ۳۰ درصد قطعی منقول و ۳۰ درصد دیگر وکالت و تفویض و ۱۰ درصد باقیمانده را صلح حقوق، اجاره، رهن و اقرار و تعهد و احیاناً عناوین دیگر تشکیل می دهد؟

چرا در میان آمار فعالیت ماهیانه دفاتر اسناد رسمی عناوین قراردادهایی همچون: مشارکت ساخت، صلح مشروط، قطعی مشروط با حفظ حقوق ثالث یا به شرط حق انتفاع و وکالت و کفالت و ضمانت، ابراء ذمه، تبدیل تعهد، معاوضه و معاطات، عاریه، حواله و سایر توافقات و تعهدات دو طرفه بین عامل و کارگزار در مقابل عاقد و متعهد، قرض و دین و...، به چشم نمی خورد، و در صورت مراجعه مردم به دفاتر اسناد رسمی، کسی جوابگوی ایشان نیست و آمادگی تنظیم اسناد و معاملات یاد شده را (مگر به ندرت) ندارد؟ چرا در دایره معاملات و اسناد، ابهامات و ایرادات جای مباحات و مجازات را پر کرده و مباحات و معاملات صحیح که مثالهایی از آنها در صدر آمد، در دفاتر اسناد رسمی متروک و مبهم و چه بسا ممنوع تلقی می شوند؟ مگر معاملات و قراردادهای یاد شده خلاف مقررات و قوانین موجودند؟ آیا سیطره عرف و عادت بر دفاتر بیشتر از حکومت قانون بر آنها نیست؟ آیا معاملات و اسناد از حصار تنگ قطعی منقول و غیرمنقول و وکالت و غیره رهایی می یابد؟ آیا مردم اجازه ثبت قراردادهای عادی و مشروع خود را با حداقل هزینه در دفاتر اسناد رسمی خواهند یافت؟ و آیا

سردفتران شجاع و سنت شکن جرأت ثبت معاملات غیر معمول با عناوین جدید را بدون ترس از تخلف و مجازاتهای احتمالی خواهند یافت؟ مگر نه این است که بسیاری از سردفتران از تکلیف قانونی موضوع ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی گریزانند؟ مگر نه این است که اکثر مردم حتی تصور ثبت معاملات عادی و قراردادهای خود را در ذهن نمی‌پرورانند؟ یا بسیاری از سردفتران از تصدیق امضای نوشته‌های عادی - مثل قولنامه‌های عادی مبنی بر خرید و فروش بدون شروط و مبلغ با خوف از اینکه مبدا قولنامه یا قراردادی را رسمیت بخشند - خودداری می‌نمایند؟

خواننده گرامی نیک می‌داند که رسمیت بخشیدن به قراردادها و توافقات عادی ای که وفق مقررات و در محدوده ماده ۱۰ قانون مدنی به امضا رسیده است، چه تبعات و نتایج مفیدی دارد و بسیاری از دعاوی مربوط به اسناد عادی را از صحن دادگاهها جمع آورد. و چه بسا حق الثبت و حقوق دولتی قابل اخذ در آنها نیز درآمدی مناسب برای دولت داشته باشد و ذهن و اندیشه افراد و جامعه را از دغدغه‌های تخلف و راههای پریپیچ و خم دادگستری فارغ و آسوده می‌سازد. آیا عدم ثبت معاملات فوق به دلیل ابهام و اشکالات احتمالی نیست؟ آیا موارد فوق خلاف مقررات و قانون است؟ پس این گونه می‌توان نتیجه گرفت که دامنه ابهامات زیاد و دایره اقدامات قانونی محدود و کم است. و در صورت ابراز شجاعت سردفتری در ثبت چنین اسنادی - که معمول نیستند - احتمال گرفتار شدن او و متهم شدن به تخلف از مقررات هست و سردفتران محتاط بنا بر قاعده «دفع ضرر محتمل، واجب است» عمل کرده، مراجعین را در چنین مواردی رد می‌نمایند. چرا که احتمال دارد بازرسان محترم و کارشناسان امور اسناد نیز تنظیم و ثبت چنین اسناد غیر رسمی را نوعی تخلف محسوب و سردفتر مربوطه را به دادگاه روانه نمایند.

بنا بر موارد فوق، ابهامات موجود در عناوین تخلفات و برداشتهای دست‌اندرکاران و مقامهای گزارشگر و تشخیص دهنده، سبب اعمال سلیقه و تفسیر خاص در برخی موارد شده و چه بسا بازرسان یا کارشناسی که تخلفی را گزارش و خواستار تعقیب می‌شود، مستند قانونی برای تخلف ذکر نمی‌کند و به امثال و اشباه مسأله تمسک

می جوید.

نتیجه این که تخلفات در مواردی محرز و در مواردی غیرقابل احراز است و ابهامات قانونی یا تخلف از قانون و مقررات، قابل صدق بر موارد عدیده می شود و چه بسا اعضای دادگاههای انتظامی نیز بدون احراز و استناد تخلف به قوانین و مقررات، حکمی را صادر و متخلفی را معرفی نمایند که در واقع تخلف او ثابت و محرز نیست.

### تأملی در مجازاتهای انتظامی سردفتران و دفتریاران

در بحث حاضر و تا این جا در مورد تخلفات انتظامی یا خلافهای مربوط به ثبت اسناد، مطالبی بیان نمودیم. بنابراین، بیان مجازاتهای قانونی مربوط به جرایم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک که ارتکاب آنها در حکم «جعل و تزویر» تلقی شده است یا سایر خلافهایی که با سوءنیت واقع و تحت عناوین مجرمانه می آید، از ظرفیت این بحث خارج بوده و از طرفی برخی از همکاران و نویسندگان نیز در شماره‌های پیشین ماهنامه کانون در بیان آنها کوشش و تلاش قابل تقدیر نموده‌اند. بنابراین نگارنده می‌کوشد آنچه از مواد قانونی ثبت یا دفاتر اسناد رسمی که به صراحت یا به اجمال به تخلفات انتظامی که دارای مجازاتهای انتظامی هستند، پردازد و دیدگاهی دیگر به خوانندگان ارایه نماید. و یا دست کم از تجربیات و راهنماییهای مجربین و از اصلاح منتقدین و اهل فن برخوردار شود. شاید دست تقدیر به نشان حمایت و اصلاح رفتارهای اداری و اخلاقی صنف «کاتبین بالعدل» از آستین قانونگذاران ظاهر و طرح یا قانونی نو و سازنده در اندازد که نظام اداری ثبت و دفاتر را توسعه ببخشد.

ماده ۱۰۱ ق ثبت بیان می‌دارد: «هرگاه اعضای ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته، ثبت کند از یک سال تا سه سال از خدمت دولتی منفصل خواهد شد.»

ماده ۱۰۲ ق ثبت نیز مقرر می‌دارد: «هریک از اعضای ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید، به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.»

**دیدگاه:** نخست آن که با توجه به قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین نامه‌های مربوط به آن به نظر می‌رسد مجازات یک تا سه سال موضوع ماده ۱۰۱ ق.ت.ت تغییر یافته و در مورد سردفتران و دفتریاران برابر ماده ۳۸ قانون دفاتر با آنها برخورد و مجازات‌هایی در نظر گرفته می‌شود.

دیگر آن که یکی از ابهاماتی که راه نفوذ سلیقه و برداشتهای شخصی دست‌اندرکاران را باز می‌کند، مخالفت صریح اسناد تنظیمی با قوانین مملکتی است که منظور قانونگذار از قوانین آیا قوانین آمره است یا ارشادی، و آیا باید در متن سند به صراحت مغایرت با قانون آمده باشد یا مغایرت ماهیتی و جهتی نیز در احراز مخالفت با قوانین کفایت می‌کند؟ آیا در مخالفت با قانون سوءنیت یا قصد و عمد لازم است یا صرف اشتباه و عدم توجه کافی است؟

سوم این که در مبحث احراز ماهیت و اهلیت اصحاب معامله، آیا علم عادی و عرفی به هویت متعاملین - که پایه و مبنای قراردادها و اعمال حقوقی مردم است - کفایت می‌کند یا منظور از احراز هویت، اثبات هویت و رابطه بین سند و متعاملین است؟ آیا اثبات هویت (احراز هویت) به استناد مدارک هویتی مرسوم کفایت نمی‌کند یا این که هرگونه مدرک یا علمی که عادتاً ظن‌آور است و هویتی رانه به درجه قطع و یقین بلکه براساس عادت اثبات می‌نماید، کافی است؟ همین طور در بحث احراز اهلیت این پرسش مطرح می‌شود که آیا باید قطع و یقین به این که متعاملین رشید و عاقل هستند حاصل شود یا اقدام عادی و عرفی افراد و قبول و امضای آنها در مورد معاملات و اسناد، دلیل رشد و اهلیت آنهاست و تحقیقی زاید لازم ندارد؟

مطابق ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی، مجازات‌های انتظامی به قرار زیر است:

۱- توبیخ با درج در پرونده،

۲- جریمه نقدی از ۱۰۰ هزار ریال تا یک میلیون ریال، (اصلاحی ۷۸)

۳- انفصال موقت از اشتغال به سر دفتری یا دفتریاری از سه تا ۶ ماه،

۴- انفصال موقت از ۶ ماه تا دو سال،

۵- انفصال دائم.

بر اساس ماده ۲۹ اصلاحی (مورخه ۱۳۶۰/۱/۲۷) آیین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و غیره قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۷ دی ماه ۱۳۵۴، برای هریک از مجازاتهای فوق‌الذکر تخلفاتی ذکر شده است که به برخی از تخلفات و مجازاتهای مربوطه توجه می‌نماییم:

۱- در مورد تخلفات موضوع بند ۱ و ۲ مجازاتهای انتظامی می‌توان اظهار داشت که تخلفات اداری پیش‌بینی نشده‌ای را که در دفاتر اسناد رسمی قابل وقوع است، می‌توان به عدد تخلفات ذکر شده اضافه نمود که به دلیل کم‌تأثیر بودن یا بی‌اهمیتی، قانونگذار احتمالاً عالم‌اً از ذکر آنها خودداری کرده و به ذکر اهم موارد اشاره نموده است.

۲- در مورد تخلفات موضوع بند ج ماده ۲۹ یاد شده موارد زیر قابل طرح است:  
الف: در مورد تخلف بند ۲ (بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه و بدون مجوز قانونی) در صورتی که در بردن دفتر به خارج از محل دفترخانه سوءنیت و غرضی در کار نباشد و صرفاً به نیتهای انسان دوستانه یا کمک به بیماران و معلولان و سالخوردهگان باشد و اخذ مجوز عسر و حرجی زاید بر خانواده‌های آنها تحمیل می‌کند، چه ایراد قانونی و عقلی بر آن وارد است؟ آیا انجام امور ثبتی چنین افرادی مصداق «تعاونوا علی البر و التقوی» نیست؟ 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 و اسناد رسمی نکاهد، بلکه عملی خیر تلقی شود، چه خدشه‌ای به اعتبار اسناد رسمی وارد می‌آورد و الخ... کما این که به دفاتر ازدواج اجازه داده شده که دفاتر ثبت ازدواج را می‌توانند به منازل افراد ببرند.

ب: در سایر بندهای مربوط به بند ج یا شق سوم ماده ۲۹، عمد و تقصیر که به نظر این جانب رکن اصلی تخلف محسوب می‌شود، شرط شده و در خصوص بند ۸ (تنظیم سند برخلاف مقررات و...) نیز قانونگذار از قید عمد و قصد فعل یا عملاً و یا تسامحاً غفلت ورزیده است و به نظر می‌رسد مجریان امر و کارشناسان ذی‌ربط در ارزیابی تخلفات می‌بایست به آن توجه داشته باشند و اشتباهات و فراموشکاریهای غیر مضر و شکلی که اهمیتی در اعتبار اسناد ندارد، ناخودآگاه در تطبیق ماده و مصداق و عنوان و

معنون و اتهام و جرم، ملاک و مبنای رأی و گزارش قرار نگیرد. کما این که در بند ۱۰ قسمت ج ماده ۲۹ نیز قصد و آگاهی می‌بایست احراز شود تا تبعات آن و مجازات مربوطه عادلانه به نظر آید.

### ۳- تذکریهایی در مورد تخلفات بند دال ماده ۲۹ مذکور

الف: همچون مبحث قبلی یادآوری این نکته را بی‌فایده نمی‌دانم که در تخلفات موضوع بند «د» (در قسمتهای ۳ و ۴) نیز قانونگذار از قید عمد و آگاهی و قصد فعل غفلت ورزیده که شایسته است یا با تصویب تبصره و یا اصلاح مواد و بندهای مربوطه، نیت خیر و عادلانه خود را ابراز نماید و در احراز تخلفات قصد و عمد را جزو ارکان قرار دهد و برای فراموشی و اشتباهات که از امور عادی بشری است، جایگاهی منظور نماید. بنابراین، نویسنده مقاله و بسیاری از همکاران و حقوقدانان بر این باورند که تخلف، با تعدد و قصد معنا می‌یابد نه با عدم تشخیص یا اشتباه.

براساس صراحت سایر قسمتهای بند دال، عمد و قصد فعل جزو ارکان تخلفات محسوب می‌شود و لذا قانونگذار کلماتی مثل: امتناع، عدم مخالفت و تمرد را مکرر به کار گرفته است.

### ۴- تذکریهایی در مورد تخلفات بند «ه» ماده ۲۹ مذکور

الف: قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد، موجب انفصال دائم است. در این مورد ابتدا به نظر می‌رسد که ثبت سند معارض، خاص سند مالکیت - که از ادارات ثبت صادر می‌شود - نباشد، بلکه دو فقره سند قطعی غیر منقول و غیره که در موضوع واحدی صادر شده و تعارض دارند نیز براساس قسمت اول بند «ه» و صف معارض را خواهند داشت. اما لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ خلاف این را بیان کرده و از عنوان و مفاد لایحه و مواد مندرج در آن چنین برداشت می‌شود که اسناد مالکیت معارض منحصراً دفترچه‌های مالکیت معارضند، نه دو سند قطعی معارض که در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌شوند. و نیز می‌دانیم که صدور سند مالکیت (معارض) یا غیر معارض در صلاحیت ادارات ثبت است، نه دفاتر اسناد رسمی.



نتیجه این که ثبت سند معارض، وفق قسمت آخر ماده ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض می‌بایست تعریف گردد، نه براساس عنوان صرف معارض، چراکه در قسمت آخر ماده ۶ یاد شده چنین آمده است: «... و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند، به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.» پس عناوین و کلمات قصور و تقصیر در بند ه ماده ۲۹ آیین نامه چه معنایی دارند؟ در جواب می‌گوییم: در واقع عنصر روانی یا قصد فعل و عمد و آگاهی است که سردفتر ثبت کننده سند معارض را به انفصال ابد سوق می‌دهد. و یا تقصیری که در کنار آن تمکن از علم و اطلاع وجود داشته باشد، می‌تواند مبنا و اساس تخلف یاد شده باشد و قصور مورد نظر قانونگذار در صورتی که ناشی از عدم دسترسی عادی به اطلاعات لازم باشد، نمی‌بایست ملاک تخلف قرار گیرد و قانونگذار غیر از علم عادی سردفتر و دفتریار که از راههای عرفی به دست می‌آید، ملاک دیگری برای قصور نمی‌تواند ذکر کند، یعنی در صورتی که سردفتر برخلاف علم و امکان عادی عمل نموده، قابل تعقیب است و در صورتی که براساس علم و روال عادی عمل نموده و سند معارض به ثبت رسیده، سزاوار مجازات فوق نیست.

دلیل بر صدق مدعای ما، نخست، همان قید اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض است که در ماده ۶ لایحه قانونی فوق الذکر به عنوان ملاک تخلف و تخطی ذکر شده است. دوم، در تبصره قسمت اول بند «ه» م ۲۹ چنین آمده است: «در صورت تخلف، رضای ذی نفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف دادگاه می‌تواند کیفر او را بر حسب اهمیت موضوع به یکی از دو نوع انفصال موقت تنزل دهد.» با اندکی دقت در این تبصره، متوجه می‌شویم که «رضای ذی نفع» عبارتی دوپهلواست. اگر سند مالکیت مقدم بر اساس نظر دادگاه صحیح بوده و به نحوی قانونی به ثبت رسیده است، سند مالکیت دوم، من غیر حق صادر شده، ابطال می‌گردد و اگر ثبت سند مالکیت معارض (دوم) صحیح و قانونی است، سند مالکیت مقدم ابطال می‌شود. ذی نفع مورد نظر قانونگذار کیست؟ چه نفعی برای کسی که سند مالکیت او ابطال شده، متصور است؟ او

پس از ابطال سندش چه حق و نفعی می‌تواند داشته باشد که سردفتر رضایت او را جلب کند تا در مجازاتش تخفیف حاصل شود؟

دیگر این که ذی‌نفع را کسی بدانیم که سند مالکیت او (مقدم یا معارض) صحیح و درست بوده و حکم دادگاه آن را تایید کرده است، چنین کسی چه نفعی و یا حقی غیر از آنچه مورد حکم واقع شده، دارد؟ مگر این که بگویند منظور، خسارات احتمالی از زمان صدور سند تا حکم دادگاه است؛ چنین خساراتی با فرض وقوع به چه مبلغی باید برآورد شود؟ مگر دارنده سند مالکیت صحیح چه ضررهایی را تحمل کرده است که رضایت وی، تخفیف در مجازات حاصل نماید؟ مگر سردفتر از چه منفعت کلانی برخوردار بوده که با یک اشتباه، یا عدم علم (نه عمد) و دخالت شخص ثالث (دارنده سند مالکیت من غیر حق) می‌بایست هم جبران خسارت و جلب رضایت نماید و هم تحمل مجازات محکوم بها را داشته باشد؟ آیا این تکلیف مالایطاق نیست؟!

سوم، در قسمت ۲ بند «ه» م ۲۹ آیین نامه مزبور آمده است گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است، موجب انفصال دائم است. اکنون طرح چند سؤال لازم به نظر می‌رسد:

- ۱- اخذ وجوه اضافی با چه مدارکی قابل اثبات است؟
- ۲- آیا دریافت وجوه اضافی برای حروف چینی متن سند به رضایت پرداخت کننده خلاف شرع و قانون است؟
- ۳- آیا دریافت وجوه اضافی برای خدمات اضافی و شایسته، به درخواست و با رضایت متعاملین خلاف شرع و قانون است؟
- ۴- آیا دریافت وجوه اضافی برای اضافه کار و تسریع در امور ارباب رجوع به درخواست و با رضایت آنها خلاف شرع و قانون است؟
- ۵- حداقل مبلغ اضافی قابل مجازات چه قدر است؟ ۱۰۰ ریال یا... .
- ۶- در صورت دریافت مبلغ اضافی برابر ۱۰۰ ریال - که فاقد ارزش و بی‌اهمیت است - اجرای مجازات مربوطه عادلانه است؟
- ۷- در صورت دریافت مبلغ اضافی برابر ده هزار تومان که در مجموع پرداختهای

- متعاملین درصد کمی است، شایسته مجازات و انفصال دائم است؟
- ۸- آیا دریافت مبلغ اضافی (بین ۱۰ تا ۲۰ هزار تومان) و ضرورت جلب رضایت شاکی با پرداخت میلیونها تومان کار عادلانه و بحقی است؟
- ۹- آیا فرصت طلبان و منفعت جویان به دنبال فرصتهای این چنینی نمی‌گردند؟
- ۱۰- آیا قانونگذار عادل تناسبی بین مجازات و تخلف مدنظر ندارد؟
- ۱۱- آیا کسی از مسؤولان و دست‌اندرکاران ثبت و دادگاهها هست که نداند هزینه‌های قانونی اسناد براساس قیمت‌های غیرواقعی (منطقه‌ای و غیره) وصول می‌شود و جوابگوی هزینه‌های عادی دفاتر نیست؟
- ۱۲- آیا قسمت ۲ بند «ه» یاد شده راه را برای شیادان و باج خواهان هموار نکرده است؟
- ۱۳- آیا بسیاری از پرونده‌های تخلفات - که مختومه یا در مراحل رسیدگی هستند - را همین پرونده‌های سودجویان تشکیل نمی‌دهد؟
- ۱۴- آیا مسؤولان و سردفتران ندیده‌اند که چنین افرادی با طرح دعوی پرداخت مبلغ اضافی، سردفتران آبرومند را تسلیم خواسته‌های خود نموده‌اند و هزارها برابر مبالغ مورد ادعا را دریافت نموده تا رضایت خود را بر سبیل منت اعلام نمایند؟
- ۱۵- آیا مجازات دریافت مبلغ اضافه، نمی‌تواند جریمه چندبرابر آن باشد؟ و تخلف فوق در شمار تخلفات بند «ج» و «ب» قرار گیرد؟
- پرسشهای فوق و مشابه آنها در ذهن این جانب و سردفتران دیگری پدید آمده و چه بسا از معبر اندیشه اعضای محترم دادگاههای انتظامی نیز گذر نموده ولی آنها رعایت قالبهای خشک و بی‌روح قانون را بر انصاف و عدالت مقدم داشته و احکام محکومیت صادر نموده‌اند!

### ارایه پیشنهاد

با توجه به این که بسیاری از قوانین و مقررات دارای ابهام و نارسایی بوده و در تطبیق مواد قانون با مصادیق و پدیده‌های حقوقی دست تفسیرگران باز می‌شود و آرا و نظریات دانشمندان حقوق و حقوقدانان در خصوص مفاهیم، اصطلاحات، معانی و

اغراض قانونگذار، متفاوت و گاهی متضاد است و نیز در مورد تمامی اتفاقات و وقایع حقوقی و اعمال حقوقی پیش‌بینیهای لازم و کافی در قوانین موجود به چشم نمی‌خورد، باز تاکید می‌نماید کلمه و اصطلاح «تخلف» و «خلاف» نیز به دلیل برداشتهای متفاوت در برخورد با مصادیق و پدیده‌های حقوقی، تغییرپذیر و تفسیربردار است و تخلف از مقررات و قوانین در صورت عدم صراحت قانون یا ابهام در مفاهیم قانونی، دچار ظن و حدس می‌گردد. از جانبی اصل ۱۶۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی بیان می‌دارد: «قاضی مکلف است کوشش کند حکم هر دعوارا در قوانین مدونه بیابد و اگر نیابد، با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر حکم قضیه را صادر نماید...». اصل ۱۶۶ همان قانون نیز مقرر داشته: «احکام دادگاهها باید مستدل و مستند به مواد قانون و اصولی باشد که براساس آن حکم صادر شده است». و ماده ۲۳ آیین‌نامه‌های بند ۴ و غیره قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ چنین تصریح نموده است:

«دادستان انتظامی در صورتی که نقصی در پرونده نباشد، اقدام به صدور کیفرخواست می‌نماید... در کیفرخواست علاوه بر مشخصات کامل متخلف، جریان وقوع تخلف و مواد مورد استناد تصریح گردد».

چون دادگاه انتظامی از جایگاه و اعتبار قانونی برخوردار و حتی دارای دادستان است، جریان امور و دعاوی تخلفات سردفتران و دفتریان، نمی‌تواند از قاعده دیگری همچون عرف و عادت دفترخانه‌ها یا ظن عمومی سردفتران پیروی کند، و بدون استناد به مواد قانون شخصی را متخلف تلقی یا معرفی نماید، پس الزامات قانونی حاکم بر دادگاهها در خصوص استدلال و استناد حکم، بر دادگاه خاص انتظامی نیز حاکم است. و برابر مواد ۱۶۶ و ۱۶۷ قانون اساسی و سایر قوانین و مقررات از جمله ماده ۲۳ آیین‌نامه یاد شده، حکم دادگاههای انتظامی نیز در صورتی معتبر و قابل اجراست که تخلفات سردفتران، در زیر پا گذاشتن قوانین احراز گردد.

اما در احکامی که از سوی دادگاههای انتظامی سردفتران و دفتریان صادر شده است، گاه مشاهده می‌شود که حکم محکومیت سردفتری به خاطر تخلف از قوانین و

مقررات صادر شده، در حالی که تخلف از کدام قوانین و مقررات و یا مواد مورد استناد حکم، ذکر نشده و از عنوان بزرگ و تفسیر بردار «تخلف از قوانین» استفاده شده است! و سردفتر یا دفتریاری، غیر عادلانه در چنبره ابهام مقررات، گرفتار و آبرو و حیثیت وی در معرض تخریب و تردید قرار گرفته است. حال آن که او هم به ظن خود به قانون عمل کرده یا دست کم از قانون تخلف نکرده است.

نگارنده به عنوان یکی از سردفترانی که از دیدگاهها و تصورات غیر واقع بینانه عوام و اطرافیان و عادات ظن آلود مردم رنج برده، همگان را به داوری آگاهانه در مورد اتفاقات و ادعاهای فرا می خواند و با درج نکات فوق حداقل انتظار است که بازرسان، کارشناسان و مسؤولان ادارات و سازمان ثبت و نیز اعضای دادگاههای انتظامی - که حتماً به کتاب آسمانی ایمان و به سنت و روش معصومین (ع) اعتقاد دارند و از تجربه و تعهد لازم نیز برخوردارند - به این نکته توجه فرمایند که در مواردی که تخلف و گناه شخص حدسی و نظری است و مستند صریح قانونی ندارد و حقی از کسی ضایع نشده و نیز حقوق عمومی یا نظم عمومی خدشه ای برنداشته از متخلف دانستن و معرفی کردن سردفتران و دفتریاران یا کارکنان ثبت به مراجع ذی ربط خودداری نمایند و بر اساس سیره و سنت صریح پیامبر (ص) عمل کنند که فرمودند: «رفع عن امتی تسعة اشياء، الخطاء و النسيان و ما استكروها عليه و ما لا يعلمون و ما لا يطيقون و ما اضطرّوا اليه». (حدیث رفع) توجه فرمایند.<sup>۱</sup>

آیا بسیاری از موارد تخلف سردفتران و دفتریاران ناشی از خطا و اشتباه نبوده، یا با تصور صحت و درستی عمل به وقوع نمی پیوندد؟ آیا غالب سردفتران هدفی جز کار صواب و کامل و جلب رضایت مراجعین دارند که از سردفتر انتظار دارند حقوق و توافقات آنها را در قالب حقوق محکم و خدشه ناپذیر ریخته و معاملات را به صدور سند مزین و قانونمند نماید؟

---

۱. از دوش امت من ۹ چیز برداشته شد (در ۹ مورد مسؤولیت ندارند) خطا نمودن و فراموش کردن و مواردی که مورد اکراه قرار می گیرند و مواردی را که علم به آنها ندارند (و عمل می کنند) و آنچه طاقت و توان آن را ندارند و یا در آن حالت لاعلاج و مضطربند و...

آیا بین آن کس که اراده حق (راه و کار درست) می‌نماید، ولی ناخودآگاه به وادی باطل و خلاف قدم می‌گذارد و آن کسی که اراده باطل (کار ناصواب) می‌کند و به آن دست می‌یابد، فرقی نیست؟

آیا قصد و عمد و اطلاع و آگاهی، در وقوع تخلف یا تعیین مجازات نباید نقش اساسی و اصلی را داشته باشد؟

آیا وضعیت جامعه و گرفتاریهای دست و پاگیر مردم و مشکلات روزافزون که بر دوش آنها سنگینی می‌کند، تکلیفی برای مسئولان از جمله سردفتران ایجاد نمی‌کند که متهم به خشخاش نگذارند و حتی الامکان کار آنها را سریع و توقع آنها را مستقیم برآورده سازند و برابر وجدان و انصاف، امور مردم را تسهیل نمایند و در کنار آن حقوق خصوصی و عمومی را پاس دارند؟

آیا به کارگیری قاعده تسامح در رعایت قوانین و انجام امور محوله مردم، هیچ ثمری ندارد؟ آیا در صورتی که بتوان متنی را با گواهی امضا و هزینه کمتر رسمیت بخشید، نیازی به تنظیم سند چند صفحه‌ای وجود دارد؟

آیا در صورتی که می‌توان در سند و کالتی با ذکر عبارت «حق انجام هرگونه معامله...» از آوردن نام تمامی عقود معین و نامعین و محتمل خودداری کرد و در سطور تخفیف و تسهیل قائل شد، کار ناپسندی است؟

آیا در زمانی که می‌توان اشتباه غیرمؤثری را در سند با توضیح چند کلمه‌ای در ستون ملاحظات و امضای متعاملین اصلاح کرد، تکلیف به اقرارنامه اصلاحی به عنوان عرف و عادت دفاتر، پسندیده است؟

آیا در حالت تشابهات اسمی فرد ممنوع‌المعامله با افراد عادی که به دلیل بی‌توجهی مرجع قضایی، مشخصات کامل آن فرد ذکر نشده و دهها نفر را به دلیل یک اتفاق ساده (تشابه اسمی) به مراجع قضایی ارجاع دادن و درگردونه اداری فرستادن، پسندیده و صحیح است و یا کار سردفتری که به خاطر تسهیل امر مردم، تشابه اسمی را ملاک قرار نداده و اقدام به تنظیم سند نموده و خود را گرفتار و متهم ساخته است، و دهها مورد دیگر قابل طرح.

اعتقاد حقوقدانان و فقهای اسلام بر این است که در زمانی که قوانین و قواعد، آن قدر خشک و خشن است که غیر قابل تحمل و اجرا می‌نماید و لطف و صفای خود را از دست می‌دهد، ناگزیر برای رعایت مصالح مردم تسامح و اغماض در حدی که صورت ملعبه پیدا نکنند، عقلاً پسندیده است البته در حد انعطاف، نه انحراف. لذا قاعده تسامح بر اساس انعطاف است، نه به قصد انحراف و در صورتی که انصاف در برخورد با قانون و اجرای آن در تعارض و تزاخم قرار گیرد، قطعاً نتیجه انصاف کمتر از قانون نیست. پس امید است مسئولان ذی‌ربط از ابهامات قانونی دامهایی بر سر راه سردفتران نگسترانند و بر شجاعت و مهارت و تهور سردفترانی که به کمال حقوق و تعالی ثبت اسناد کمک می‌کنند و از تکرار روشهای معمول‌گریزانند و ابتکار خویش را در خلق آثار حقوقی جدید، و اصلاح فرمهای رایج و تنظیم اسناد غیر مرسوم به نحوی جسورانه نشان داده‌اند و بالطبع توافقات و قراردادهای اعتبار قانونی بخشیده‌اند، زنجیر نهند بلکه بر اساس قانون و به توصیه دین و عقل، اشتباهات آنها را اصلاح و نوآوری آنها را مدد رسانند و در صورت ورود خسارات به اشخاص، با قبول مسئولیت تضامنی آنها، از محلهایی مثل صندوق مشترک سردفتران و یا صندوق تعاون و بیمه که مخصوص موارد احتمالی است، جبران خسارت نمایند.





امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الحسود لا یسود

حسود برتری و آقایی ندارد.



## علم اصول فقه و سرچشمه‌های حقوق اسلامی

۱. کتاب

عباس منتهایی \*



علم اصول را علم دستور استنباط خوانده‌اند و گفته‌اند مجموعه قواعد و روشهایی است که استنباط احکام جزئی و فرعی از منابع فقه را ممکن می‌سازد. شهید آیت‌الله محمدباقر صدر (رض) در تعریف علم اصول می‌گویند: «العلم بالعناصر المشتركة في عملية الاستنباط الحكم الشرعي».<sup>۱</sup>

از مجموع تعاریفی که راجع به علم اصول شده، این نتیجه حاصل می‌گردد که: علم اصول در حقیقت روش صحیح استنباط را از منابع فقه، در فقه به ما می‌آموزد. از این رو، علم اصول مانند علم منطق از جمله علوم «دستوری» است و به تعبیر شهید مطهری (ره) به «فن» نزدیکتر است تا «علم»، یعنی در این علم درباره یک سلسله «بایدها» سخن می‌رود و نه درباره یک سلسله «است»ها.<sup>۲</sup> بر این اساس، باید گفت فقه و اصول دو علم به هم وابسته‌اند و این بستگی و پیوستگی مانند وابستگی فلسفه و منطق است و به قول شهید آیت‌الله صدر (ره) بهتر و صحیحتر آن است که علم اصول را «منطق فقه» بنامیم، زیرا نسبت اصول و فقه مانند نسبت منطق به فلسفه<sup>۳</sup> است. به

---

۱. شهید مرتضی مطهری، اصول فقه، ص ۶ و ۷ و نیز سیدمصطفی محقق داماد، اصول فقه، دفتر اول، ص ۹. همچنین محمدباقر صدر، دروس علم الاصول، ص ۴۲ و ۴۳.

۲. مرتضی مطهری، اصول فقه، ص ۷.

۳. محمدباقر صدر، دروس فی علم الاصول، ص ۴۷، عین عبارات چنین است: «و علی هذا الاساس یصح ان یطلق علی علم الاصول اسم منطق علم الفقه لانه بالنسبة الیه بمثابة المنطق بالنسبة الی الفکر البشری».

عبارت بهتر، علم اصول مقدمه‌ای برای ورود به علم فقه است و در واقع، اصول فقه همان پایه‌ها و ریشه‌های فقه است. بنابراین، علم اصول فقه مهمترین علمی است که برای ورود به فقه باید آموخته شود. علم اصول در واقع ابزار و اصول کار فقیه است. این علم علمی است شیرین و جزو علوم ابتکاری مسلمین است.<sup>۱</sup>

**تعریف فقه** - اکنون لازم است تعریف مختصری نیز از علم فقه و واژه‌های مرتبط با آن به دست دهیم. فقه در لغت عرب به معنای فهم عمیق است. در اصطلاح، فقه یعنی فهم عمیق و استنباط دقیق احکام و مقررات اسلامی از منابع و مدارک مربوط. تفقه از همین ریشه گرفته شده است. قرآن مجید چنین می‌فرماید:<sup>۲</sup>

«و ما كان المؤمنون لينفروا كافة فلولا نفر من كل فرقة منهم طائفة ليتفقهوا في الدين و لينذروا قومهم اذا رجعوا اليهم لعلهم يحذرون»؛ مومنان نباید همه با هم سفر کنند. چرا از هر گروه دسته‌ای سفر نکنند تا در کار دین، دانش بیاموزند و چون بازگشتند قوم خود را هشدار دهند، شاید آنها بترسند.

اسلام شناس بزرگ، استاد شهید مطهری (ره) برای تبیین کلمه فقه و فقاهت می‌گویند:

«اطلاعات ما درباره امور و جریانهای جهان دو گونه است: گاهی اطلاعات سطحی است و گاهی عمیق است. از امور اقتصادی مثال می‌آوریم ما دائماً مشاهده می‌کنیم که کالایی در سالهای پیش موجود نبود، اکنون به بازار آمده است و برعکس، یک سلسله کالاهای دیگر که موجود بود، اکنون یافت نمی‌شود. قیمت فلان کالا مرتب بالا می‌رود و قیمت فلان کالای دیگر ثابت است. این اندازه اطلاعات برای عموم ممکن است حاصل شود و سطحی است. ولی بعضی افراد اطلاعاتشان درباره این مسائل عمیق است و از سطح ظواهر به اعماق جریانها نفوذ می‌کند و آنها کسانی هستند که به ریشه این جریانها پی برده‌اند، یعنی می‌دانند که چه جریانی موجب شده که فلان کالا فراوان شود و فلان کالای دیگر نایاب، فلان کالا گران شود و فلان کالا ارزان. و چه چیز

۱. مرتضی مطهری، آشنایی با علوم اسلامی، دفتر سوم، ص ۹.

۲. سوره توبه، آیه ۱۲۲.

موجب شده که سطح قیمت‌ها مرتب بالا رود؟ تا چه اندازه این جریانها ضروری، حتمی و غیرقابل اجتناب است و تا چه اندازه قابل جلوگیری است؟ اگر کسی اطلاعاتش در مسایل اقتصادی به حدی برسد که از مشاهدات سطحی عبور کند و به عمق جریانها پی ببرد، او را «متفقه» در اقتصاد باید خواند.

مکرر در قرآن کریم و اخبار و روایات مأثوره از رسول اکرم (ص) و ائمه اطهار امر به تفقه در دین شده است. از مجموع آنها چنین استنباط می شود که نظر اسلام این است که مسلمین، اسلام را در همه شؤون عمیقاً و از روی کمال بصیرت درک کنند. البته تفقه در این که مورد عنایت اسلام است، شامل همه شؤون اسلامی است. اعم از آنچه مربوط است به اصول اعتقادات اسلامی و جهان بینی اسلامی، و یا اخلاقیات و تربیت اسلامی، و یا عبادات اسلامی و مقررات مدنی اسلامی و یا اجماعیات اسلامی و یا آداب خاص اسلامی در زندگی فردی و یا اجتماعی و غیره، ولی آنچه در میان مسلمین از قرن دوم به بعد در مورد کلمه «فقه» مصطلح شد، قسم خاص آن است که می توان آن را «فقه الاحکام» یا «فقه الاستنباط» خواند و آن عبارتست از: «فهم دقیق و استنباط عمیق مقررات عملی اسلامی از منابع و مدارک مربوطه».

احکام و مقررات اسلامی درباره مسایل و جریانات، به طور جزئی و فردی و به تفصیل درباره هر واقعه و حادثه بیان نشده است و امکان هم ندارد، زیرا حوادث و وقایع در بی نهایت شکل و صورت واقع می شود، بلکه به صورت یک سلسله اصول، کلیات و قواعد بیان شده است. یک نفر فقیه که می خواهد حکم یک حادثه و مسأله را بیان کند، باید به منابع و مدارک معتبر که بعداً درباره آنها توضیح خواهیم داد، مراجعه کند و با توجه به همه جوانب، نظر خود را بیان نماید. این است که فقاهت توأم است با فهم عمیق و دقیق و همه جانبه.

فقها در تعریف فقه این عبارت را به کار برده اند: «هو العلم بالاحکام الشرعیه الفرعیه عن ادلتها التفضیلیه» یعنی فقه عبارت است از علم به احکام فرعی شرع اسلام (یعنی نه مسایل اصول اعتقادی یا تربیتی بلکه احکام عملی) از روی منابع و ادله

تفضیلی».<sup>۱</sup>

گفتیم علم اصول فقه به ماراه و روش و دستور صحیح استنباط و احکام شرعی را از منابع اصلی می آموزد. پس باید بدانیم که آن منابع چیست و چند تا است؟ و آیا همه مذاهب و فرق اسلامی درباره آن منابع از هر جهت، وحدت نظر یا اختلاف نظر دارند؟ اگر اختلاف نظری هست، چیست؟ اول نظر علما و فقهای شیعه را درباره منابع فقه بیان می کنیم و ضمن توضیح هریک از منابع، دیدگاه علمای سایر مذاهب اسلامی را نیز از نظر می گذرانیم:

منابع فقه از نظر شیعه - به استثنای گروه قلیلی به نام «اخباریین» - چهار مورد است: ۱- کتاب خدا، قرآن که از این پس به تعبیر فقها و اصولیین و به اختصار از آن با عنوان «کتاب» یاد می کنیم، ۲- سنت، یعنی قول و فعل و تقریر پیغمبر یا امام، ۳- اجماع، ۴- عقل.

این چهار منبع در اصطلاح فقها و اصولیین «ادله اربعه» خوانده می شوند و معمولاً می گویند علم اصول در اطراف ادله اربعه بحث می کند. اکنون لازم است درباره هریک از این چهار منبع توضیحاتی بدهیم و ضمناً نظر علمای سایر مذاهب اسلامی و همچنین گروه اخباریین را نیز بیان نماییم. بحث خود را از اولین منبع یعنی «کتاب خدا» آغاز می نماییم:

کتاب خدا، قرآن مجید بدون شک اولین منبع احکام و مقررات اسلام و به عبارتی از منابع مسلم فقهی است که هیچ یک از فرق اسلامی و مکاتب فقهی در مبنا و منبع بودن آن تردیدی نکرده اند. کتاب مقدس مسلمانان، این معجزه جاویدان رسول الله (ص) مجموعه ای است از آنچه خداوند با وحی بر پیامبرش برای بندگان نازل فرموده و هم اکنون به صورت فعلی در دسترس ماست.

از آن جا که رسول گرامی اسلام (ص) آخرین فرستاده خداوند می باشد، معجزه آن حضرت نیز متناسب با رسالت جاویدان آن بزرگوار ملحوظ گردیده و برخلاف

۱. مرتضی مطهری، آشنایی با علوم اسلامی، دفتر سوم، ص ۹.



معجزات سایر انبیا - که صرفاً اعمالی شگفت‌آور و مختص به ناظرین زمان خود بوده و سپس به عنوان پدیده‌هایی تاریخی در متون مذهبی و تاریخی ثبت و ضبط شده‌اند - معجزه‌ای است همیشگی و زنده و کتابی است که همواره و در همه اعصار می‌تواند غنی‌ترین منبع برای استخراج قوانین قرار گیرد و با کمک نیروی قدسیه اجتهاد جوابگوی کلیه نیازهای فردی و اجتماعی بشر باشد.

کتاب خدا به صورت تدریجی در مدت بیست و سه سال و چندماه بر پیامبر اسلام (ص) نازل گشته و نزول بیش از نصف آن قبل از هجرت رسول‌الله (ص) در مکه، و باقی آن در مدینه انجام گرفته است. لذا سوره‌های قرآن به دو بخش مکی و مدنی تقسیم می‌گردد و اکثر آنها مکی است. سوره‌های مکی معمولاً کوتاه و مربوط به امور اعتقادی، بخصوص توحید و معاد است. سوره‌های مدنی بلند و مسایل تشریحی و تقنینی بیشتر در آنها مورد بحث قرار می‌گیرد.

تشریحات قرآن در بسیاری از مواقع به صورت تدریجی و درجه‌بندی انجام می‌گرفته و فرهنگ حاکم بر جامعه عرب در زمان نزول کاملاً مراعات می‌گردیده و آمادگی آنان برای ترک آداب و سنن دیرینه اجتماعی نیز دقیقاً منظور می‌شده است. مثلاً مشروب خواری و قماربازی که از سنتها و رویه‌های رایج عرب بود و اکثر مردم به آن معتاد بودند، یکجا و یکباره تحریم نشد و شاید اگر چنین می‌شد، جامعه معتاد و مبتلای آن زمان به علت عدم آمادگی، به کلی به قانون الهی پاسخ منفی می‌داد و حد و مرز الهی شکسته می‌شد، لذا به نقل اکثر مفسرین، احکام تحریم هم در سه مرحله نازل شد:

۱- مرحله نصیحت و ارشاد<sup>۱</sup>، ۲- مرحله تحریم در هنگام نماز<sup>۲</sup>، ۳- مرحله ممنوعیت

---

۱. سوره بقره، آیه ۲۱۹: «یستلونک عن الخمر و المیسر، قل فیهما اثم کبیر و منافع للناس و اثمهما کبیر من نفعهما» ترجمه: از تو می‌پرسند از خمر و میسر (قمار)، بگو در آنها گناه بزرگ است اگرچه خالی از منافع نیستند اما گناه آنها بیش از نفعشان است.

۲. سوره نساء، آیه ۴۳: «لا تقربوا الصلوة و انتم سُکاری» ترجمه: نزدیک نشوید به نماز در حالتی که مست هستید.

مطلق.<sup>۱</sup>

آنچه در مورد قرآن کریم مسلم است، قطعیت صدور آن است، به این معنی که هیچ یک از فرقه‌ها و نحله‌های اسلامی حتی در آیه و یا کلمه‌ای از قرآن تردیدی ننموده‌اند و این امانت الهی به صورت تواتر نسل به نسل به دست ما واصل گردیده و اگر اختلاف نظری وجود دارد، نسبت به تفسیر و برداشت از آیات و کلمات آن است، نه در اصل آن.<sup>۲</sup> بنابراین در مقدمه می‌گوییم که «قرآن کریم» از حیث، حجیت قطعی الصدور است. «قرآن» معجزه خالده‌ای است که بالاتر از آن را در جهان هستی نمی‌توان یافت. قطعیت صدور کتاب کریم مبتنی بر دو امر است:

نخست، صدور کتاب از جانب خدای تعالی و تواتر این امر بین مسلمانان که موجب قطع است، دوم، اعجاز قرآن در فصاحت و بلاغت و مضامین آن و نیز تحدی قرآن و عدم جواب همگان به این تحدی و نیز اخبار مغیبات که صدق آنها آشکار گردیده است. این امور و نظایر اینها، موجب قطع برای همگان به آن است که صدور امور مذکور در قابلیت بشر نیست، محال است که بشر بتواند آورنده چنین کتابی باشد. نتیجه آن که قطعیت صدور کتاب، که اساس حجیت آن است از جمله بدیهیات و واضحات است.<sup>۳</sup>

نکته دیگر، بررسی از حیث دلالت است. گفته می‌شود گرچه کتاب از حیث صدور قطعی است، اما از نظر دلالت ظنی الدلاله است. زیرا در کتاب عزیز با محکم و متشابه برخورد می‌کنیم: «هو الذی انزل علیک الکتاب منه آیات محکمات هن ام الکتاب و اخر متشابهات».<sup>۴</sup>

علاوه بر این، کتاب عام و خاص و ناسخ و منسوخ و مطلق و مقید و مجمل و مبین دارد. وجود این معانی سبب می‌شود که دلالت آن ظنی باشد. البته خواهیم گفت که

۱. سورة مائده، آیه ۹۰: «انما الخمر و المیسر و الانصاب و الازلام رجس من عمل الشیطان فاجتنبوه» ترجمه: همانا شراب و قمار و بت پرستی و ازلام پلیدتر از اعمال شیطان است، پس دوری کنید از آنها.

۲. سیدمصطفی محقق داماد، اصول فقه، دفتر دوم، ۱۳۶۳، ص ۱۴-۱۷.

۳. سیدمحمد موسوی بجنوردی، مقالات اصولی، ج دوم، تهران، ۱۳۶۷، ص ۱.

۴. سورة آل عمران، آیه ۸.

گرچه ظواهر کتاب ظنی است، اما ظنی است معتبر، یعنی ظن خاص است که دلیل قطعی بر حجیت ظواهر آن قائم شده است. نکته قابل تذکر آن است که به نظر ما، کتاب - که همان وحی باشد - اولاً و بالذات مصدر تشریح است، یعنی به نظر ما آنچه اصل است باید از طریق وحی برسد و ذات باری تعالی قانونگذار واقعی در این جهان هستی است. البته این معنی گاه به وسیله کتاب، یعنی همین آیات قرآنی است که بر پیامبر (ص) نازل شده است و گاهی نیز وحی بر پیامبر به غیر شکل قرآن است: «و ما ینطق عن الهوی، ان هو الا وحی یوحی»<sup>۱</sup>، یعنی در واقع، هرچه ایشان به عنوان حکم و قانون بیان می‌کردند، از خودشان نبود بلکه وحی بر ایشان بود. از این رو، باید گفت که در کار قانونگذاری، رسول خدا (ص) همیشه اتکا به وحی دارد. یا می‌فرماید کتاب خدا چنین است، یا اخبار می‌کند که در این مورد نیز مدرک همان وحی است.

با توجه به آنچه گذشت، بدون شک، قرآن مجید اولین منبع احکام و مقررات اسلام است. البته، آیات قرآن منحصر به احکام و مقررات عملی نیست، در قرآن صدهاگونه مسأله طرح شده است، ولی قسمتی از آنها که گفته شده در حدود پانصد آیه از مجموع ۶۶۶۰ آیه قرآن، یعنی در حدود یک سیزدهم به احکام اختصاص یافته است.

علمای اسلام کتب متعددی در خصوص همین آیات تألیف کرده‌اند. معروفترین آنها در میان ما شیعیان کتاب «آیات الاحکام» مجتهد و زاهد متقی معروف، ملا احمد اردبیلی معروف به «مقدس اردبیلی» است که در قرن دهم هجری می‌زیسته و معاصر با شاه عباس کبیر است و دیگر کتاب «کنزالعرفان» تألیف فاضل مقداد سیوری حلی از علمای قرن هشتم و اوایل قرن نهم هجری است. در میان اهل تسنن نیز کتابهایی در خصوص آیات الاحکام نوشته شده است.

مسلمین از صدر اسلام، برای استنباط احکام اسلامی در درجه اول به قرآن مجید رجوع کرده و می‌کنند، ولی تقریباً مقارن با ظهور صفویه در ایران، جریانی پیش آمد و فرقه‌ای ظاهر شدند که حق رجوع مردم عادی را به قرآن مجید ممنوع دانستند و مدعی

۱. سید محمد موسوی بجنوردی، مقالات اصولی، ج دوم، تهران، ۱۳۶۷، ص ۲.

شدند که تنها پیغمبر و امام، حق رجوع به قرآن دارند، دیگران عموماً باید به سنت یعنی اخبار و احادیث رجوع کنند!

این گروه همان طور که رجوع به قرآن را ممنوع اعلام کردند، رجوع به اجماع و عقل را نیز جایز ندانستند، زیرا مدعی شدند که اجماع ساخته و پرداخته اهل تسنن، است عقل هم به دلیل این که جایز الخطا است، قابل اعتماد نیست، پس تنها منبعی که باید به آن رجوع کرد، اخبار و احادیث است. از این رو این گروه «اخباریین» خوانده شدند. این گروه به موازات انکار حق رجوع به قرآن و انکار حجیت اجماع و عقل، اساساً اجتهاد را منکر شدند، زیرا اجتهاد، عبارت است از فهم دقیق و استنباط عمیق. و بدیهی است که فهم عمیق بدون به کار افتادن عقل و اعمال نظر نامیسر است. این گروه معتقد شدند که مردم مستقیماً، بدون وساطت گروهی به نام مجتهدین باید به اخبار و احادیث مراجعه کنند، آن چنان که عوام الناس به رساله‌های عملیه مراجعه می‌کنند و وظیفه خود را درمی‌یابند.<sup>۱</sup>

در این باره در مباحث بعدی، تحت عنوان حجیت ظواهر قرآن بیشتر بحث خواهیم کرد تا اولاً، ریشه عقیده اخباریین را شناسایی و ثانیاً، دلایل بطلان و سستی آن را بیان نموده باشیم. اما قبل از ورود به بحث حجیت ظواهر کتاب، لازم است با استفاده از محضر یکی از استادان اصولی معاصر<sup>۲</sup> دو مسأله را مورد بررسی قرار دهیم:

الف - حقیقت وحی، ب - مسأله تحریف.

### الف - حقیقت وحی

ما قائلیم که وحی بر رسول الله (ص) نازل می‌شده و نیز بر ائمه اطهار (ع) الهام می‌گردیده است. مسأله وحی از مسایل بسیار مشکل است. صدرالمتهلین در کتاب «اسفار» و کتاب «شواهد الربوبیه» و حاج ملاهادی سبزواری در «منظومه» و «حاشیه بر شواهد الربوبیه» و نیز دیگران در این باب به طور مفصل بحث کرده‌اند. این نکته در

۱. مرتضی مطهری، آشنایی با علوم اسلامی، اصول فقه، ص ۱۲ و ۱۳.

۲. سید محمد موسوی بجنوردی، مقالات اصولی، ص ۶۲.

جای خود ثابت شده که نفس انسانی مستعد قبول تجلی حقایق و کنه اشیای واجب و ممکن است، اما البته این معنی برای نفس ضروری نیست. در واقع بر اثر اسباب و عوارض خارجی حجابها پدید می‌آید و مابین نفس و لوح محفوظ<sup>۱</sup> حایل می‌شود و جلوی تجلی گرفته می‌شود. خلاصه آن که در بعضی حالات، با از بین رفتن موانع و حجابها به واسطه وزش نسیم الطاف خفیه الهی، حقایق علوم از آئینه لوح عقلانی به آئینه لوح نفسانی متجلی می‌گردد. بدین ترتیب، حصول علوم در باطن انسان به وجوه مختلف ممکن است:

الف - به طریق اکتساب و تعلیم که اصطلاحاً «اکتساب» و «استبصار» خوانده می‌شود.  
ب - بدون تعلیم و اکتساب و تعلم و به مدد الطاف خفیه الهیه.  
این معنی را به حسب اصطلاح، الهام و نفث در روح می‌گویند و این معنی نیز به دو نحو صورت می‌گیرد:

اول - گاهی این امر با اطلاع بر سبب است و سبب همان مَلِكِ مَلْهُمِ الْحَقَائِقِ از طرف ذات باری تعالی است. این حالت را بر حسب اصطلاح «وحی» می‌نامند و مختص به انبیا است.

دوم - انکشاف حقایق و واقعیات بدون اطلاع بر سبب، یعنی بدون مشاهده ملک انجام می‌یابد و این حالت مختص به اولیاء الله و ائمه اطهار - سلام الله علیهم اجمعین - است. اما فرق بین وحی و الهام آن است که در وحی، معانی نازل بر پیغمبر اکرم (ص) در قالب الفاظ مخصوص است. در نتیجه، علاوه بر رقاء معانی، الفاظ و ترکیب آنها با یکدیگر نیز خارق العاده و معجزه محسوب می‌شوند و تمامی فُصْحَا و بُلْغَا به این امر اعتراف می‌کنند، بر خلاف الهام که نزول صرف معانی بر نفوس قدسیه ائمه اطهار (ع) است و خود ایشان هستند که معانی را در قالب الفاظ بیان می‌کنند و در این بیان نیز تمام نظرشان به معانی الهام شده است.<sup>۲</sup>

۱. لوح محفوظ عبارت از جوهری است که در آن تمامی حوادثی که قضای الهی تا روز قیامت بر آنها تعلق گرفته، منقوش است.

۲. سید محمد موسوی بجنوردی، مقالات اصولی، ص ۳ و ۴.

### ب - تحریف

پیش از این گفتیم که قرآن کریم از حیث حجیت، قطعی الصدور است. این اعتقاد باعث نمی‌شود که ما در خصوص مسأله تحریف سخنی نگوییم. چه، در میان علمای شیعه و سنت در این باب گفت‌وگوهایی وجود داشته، لذا در ادامه بحث ضروری است در این باره نیز - که شاید بتوان گفت از مباحث اختصاصی اصول فقه است - مطالبی تحقیقی مطرح شود تا از این رهگذر نیز اعتقاد به قطعیت صدور کتاب ژرفتر و راسختر گردد.

سؤال این است: آیا در کتاب عزیز تحریفی صورت پذیرفته است؟ آیا قرآنی که نزد ماست همان است که بر پیامبر اکرم (ص) نازل شده است؛ بدون هیچ نقیصه‌ای، یا تحریفاتی در آن پیش آمده است؟

طرح «تحریف» برمی‌گردد به «صحیح بخاری» و «صحیح مسلم». در صحیح بخاری و صحیح مسلم دو روایت نقل شده است. در «صحیح بخاری»، روایتی از عمر و در «صحیح مسلم» از عایشه نقل می‌شود. در صحیح بخاری آمده است که عمر معتقد است در قرآن راجع به رجم آیه‌ای بوده است و در زمان ابوبکر - که به دستور وی زیدبن ثابت قرآن را جمع‌آوری می‌کرد - هر آیه‌ای را که دو شاهد عادل شهادت می‌دادند وارد می‌کرد؛ و چون در این مورد عمر به تنهایی گواهی داد، آنچه گواهی داد وارد قرآن نشد.<sup>۱</sup>

در «صحیح مسلم» نیز از عایشه نقل می‌شود که در آیه قرآن در باب رضاع به ۱۰ رضعه (یعنی ده مرتبه شیر دادن بچه) اشاره شده است. بعد روایت می‌گوید که این آیه با آیه دیگری متضمن پنج رضعه نسخ شده، اما پیامبر وفات کرد و این آیه وارد قرآن نشد و همان ده رضعه باقی ماند.<sup>۲</sup> پس آیه کنونی همان نیست که باید باشد. در «اصول کافی» نیز روایاتی که دلالت بر تحریف دارد، هست. بدون آن که اظهار نظری درباره آن شده باشد. برخی مانند ابو زهره به مرحوم کلینی (ره) حمله کرده‌اند که ایشان قائل به

۱. همان، به نقل از «الاتقان»، ج ۱، ص ۶۰.

۲. منبع پیشین، به نقل از «صحیح مسلم» ج ۴، ص ۱۶۷.

تحریف قرآن است و کار را به مرحله تکفیر رسانده‌اند.<sup>۱</sup> حال آن که همین سنخ روایات در «صحیح مسلم» و «صحیح بخاری» هم هست. اما روایاتی که «کلینی» نقل کرده‌اند، خودشان معتقد به تحریف نبوده‌اند.

در بحث روایات می‌گویند به هنگام تعارض دو خبر، اگر خبری قطعی الصدور بود، یا از حیث تواتر یا امارات و قراین صدق در مرتبه آنها بود؛ روایتی که قطعی الصدور نباشد در برابر آن تاب مقاومت ندارد. در این جا روایات متواتره و امارات قطعیه داریم که کتاب، تحریف نشده است و این روایات، روایات مربوط به تحریف را از اعتبار می‌اندازد.

در «کافی» روایاتی است که دلالت بر عدم تحریف دارد و از حیث سند نیز قطعی الصدور است و جزو متواترات است. علاوه بر این، بحث «تحریف» و «عدم تحریف» از ضروریات دین نیست تا قائل به تحریف، محکوم به کفر باشد، زیرا این امر مستلزم تکذیب نبی نیست. مضافاً این که مرحوم کاشف الغطاء کبیر در خصوص عدم تحریف ادعای اجماع می‌کند و نمی‌شود گفت کاشف الغطاء - چنانچه مرحوم کلینی قائل به تحریف بوده - از قول وی غفلت کرده باشد. بنابراین «صاحب کافی» نیز مانند همه فقها معتقد بوده که آیه «انانحن نزلنا الذکر و اناله لحافظون»<sup>۲</sup> و آیه «... و انه لکتاب عزیز لآیاتیه الباطل من بین یدیه و لا من خلفه تنزیل من حکیم حمید»<sup>۳</sup> به معنای آن است که خداوند قرآن را از تحریف نیز حفظ می‌کند و از اضافه و کم کردن در آن نگاهبانی می‌کند.

بنابراین «شبهه تحریف» از بحثهایی نیست که نیاز باشد درباره آن سخن را به درازا بکشانیم. در واقع درباره تحریف اخبار آحادی وجود دارد که در برابر اخبار متواتره

---

۱. در جای خود ثابت شده است که میزان در کفر و اسلام سه امر است: ۱- شهادت به وحدانیت خداوند. ۲- شهادت به رسالت پیغمبر اکرم (ص) ۳- اعتقاد به معاد. و هرکسی معتقد به این سه امر باشد، محکوم به اسلام است و هرکسی یکی از این سه امر را منکر شود، محکوم به کفر است. و واضح است که انکار ضروری از جمله این سه امر مذکور نیست، مگر این که انکار ضروری بازگشتش به تکذیب نبی شود که این خود کفر است.

۲. سوره حجر، آیه ۹.

۳. سوره فصلت، آیه ۴۲ و ۴۱.

قطعی الصدور تاب مقاومت ندارند.

### حجیت ظواهر کتاب

در علم اصول مباحث زیادی که اختصاص به قرآن داشته باشد، نداریم. غالب مباحث مربوط به قرآن، میان کتاب و سنت مشترک است. تنها مبحث اختصاصی قرآن مبحث «حجیت ظواهر» است؛ یعنی آیا ظاهر قرآن قطع نظر از این که وسیله حدیثی تفسیر شده باشد، حجت است و فقیه می تواند آن را مستند قرار دهد یا خیر؟ به نظر عجیب می آید که اصولیون چنین مبحثی را طرح کرده اند. مگر جای تردید است که یک فقیه می تواند ظواهر آیات کریمه قرآن را مورد استناد قرار دهد، این مبحث را اصولیون شیعه برای رد شبهات گروه اخباریین طرح کرده اند.<sup>۱</sup>

واقعیت این است که نسبت به استفاده و بهره برداری از قرآن کریم در تاریخ اسلام افراط و تفریط عجیبی وجود دارد. یک عده نظیر فرقه اسماعیلیه نه تنها ظواهر قرآن را قابل درک و فهم و بهره برداری همگان می دانستند، بلکه به عنوان بطون قرآن آنچه مطابق اغراض و اهداف آنان بود، به قرآن نسبت می دادند و فرقه متصوفه هم چنین اعتقادی را داشتند. در مقابل، گروهی به نام اخباریین از فرقه امامیه که سردرسته آنها مرحوم ملا امین استرآبادی بود و عقاید خود را کتابی به نام «فوائد المدنیه» ابراز داشته، معتقد بودند که حتی ظواهر قرآن قابل بهره برداری همگان نیست و تنها نصوص قرآن قابل استناد است.

منظور از نصوص، عبارت صریح و منظور از ظاهر، آن است که گرچه عبارت، احتمال معنای دیگری دارد که در صورت مراد باید قرینه ای بر آن در کلام موجود باشد، ولی در حال حاضر قرینه ای بر آن معنای دیگر، در کلام نیست و می بایست به همین معنای ظاهری تمسک جست.<sup>۲</sup>

اخباریین - چنان که قبلاً اشاره شد - معتقدند که احدی غیر از معصومین حق رجوع

۱. مرتضی مطهری، آشنایی با اصول فقه، دفتر دوم، ص ۲۴.

۲. سیدمصطفی محقق داماد، اصول فقه، دفتر دوم، ص ۳۴.



و استفاده و استنباط از آیات قرآن را ندارد و به عبارت دیگر، همواره استفاده مسلمین از قرآن باید به صورت غیر مستقیم بوده باشد. یعنی به وسیله اخبار و روایات وارده از اهل بیت. اخباریین در این مدعا به اخباری استناد می‌کنند که «تفسیر به رأی» را منع کرده است. اخباریون مدعی هستند که معنای هر آیه‌ای را از حدیث باید استفاده کرد، فرضاً ظاهر آیه‌ای بر مطلبی دلالت کند، ولی حدیثی آمده باشد و بر ضد ظاهر آن آیه باشد، ما باید به مقتضای حدیث عمل کنیم و بگوییم معنای واقعی آیه را ما نمی‌دانیم. با این وجود اخبار و احادیث «مقیاس» آیات قرآنی‌اند، ولی اصولیون ثابت می‌کنند که استفاده مسلمین از قرآن به صورت مستقیم است. معنای تفسیر به رأی که نهی شده، این نیست که مردم حق ندارند با فکر و نظر خود معنای قرآن را بفهمند، بلکه مقصود این است که قرآن را بر اساس میل و هوای نفس و مغرضانه نباید تفسیر کرد. اصولیون می‌گویند: خود قرآن تصریح می‌کند و فرمان می‌دهد که مردم در آن تدبر کنند و فکر خود را در معانی بلند قرآن به پرواز درآورند، پس مردم حق دارند که مستقیماً معانی آیات قرآنی را در حدود توانایی به دست آورند و عمل کنند.

به علاوه، در اخبار متواتره وارد شده که پیغمبر اکرم (ص) و ائمه اطهار (ع) از این که اخبار و احادیث مجعوله پیدا شده و به نام آنها شهرت یافته، نالیده و رنج برده‌اند و برای جلوگیری از آن، مسأله «عرضه بر قرآن» را طرح کرده‌اند و فرموده‌اند که هر حدیثی که از ما روایت شده بر قرآن عرضه کنید، اگر دیدید مخالف قرآن است، بدانید که ما نگفته‌ایم و آن را به دیوار بزنید. پس معلوم می‌شود بر عکس ادعای اخباریین، احادیث، «معیار» قرآن نیستند، بلکه قرآن معیار و مقیاس اخبار و روایات و احادیث است.

اخباریین می‌گفتند معانی قرآن را باید ائمه اطهار برای ما روشن سازند و گفتیم که مستند آنان هم روایاتی بود که تفسیر به رأی را منع نموده و افراد عادل را از این عمل ممنوع ساخته‌اند. ولی اکثر قریب به اتفاق امامیه که طرفدار اجتهاد هستند، معتقدند که ظواهر قرآن قابل استناد است و برای احکام حجت می‌باشد.

ارباب اجتهاد در پاسخ اخباریین می‌گویند که بهره‌برداری از ظواهر، تفسیر نیست بلکه به قول شیخ انصاری منظور از تفسیر «کشف قناع» یعنی پرده‌برداری است و حال

این که در مورد ظواهر پرده‌ای نیست تا برداشته شود. پرده‌برداری در مورد بطون قرآن است که آن سوی ظواهر است و این خود ائمه اطهارند که در موارد متعدد ما را به سوی استفاده از قرآن سوق داده‌اند.

مرحوم شیخ انصاری - قدس سره - در کتاب «فرائد الاصول» نمونه‌هایی از روایات را نقل می‌کند که در آن روایات، ائمه اطهار یاران خود را به استنباط از قرآن سوق داده‌اند و جالب این است که در بعضی از موارد آنچه را که امام از قرآن برداشت نموده و دیگران را به چنین برداشتهایی وادار کرده، آن چنان هم ساده نیست بلکه تنها با درک عمیق و اجتهاد سطح بالا می‌توان این گونه برداشت نمود.

به نمونه‌هایی از آن روایات در زیر اشاره می‌گردد:

۱- یکی از روایان حدیث به نام «عبدالاعلی مولی آل سام» از حضرت صادق (ع) سؤال می‌کند که من زمین خورده‌ام و انگشتم به سنگی اصابت کرده و ناخنم افتاده است و لذا بر روی انگشت پایم پارچه‌ای بسته‌ام، حال چگونه عمل مسح پایم را انجام دهم؟ حضرت در پاسخ می‌فرمایند: «يعرف هذا و اشباهه من كتاب الله»، یعنی، پاسخ این گونه سؤالات و امثال آن را از کتاب خدا می‌توان استنباط کرد و احتیاجی نیست که از من سؤال کنید. راوی سؤال کرد که در کجای کتاب خدا جواب سؤال من آمده است؟ حضرت فرمودند: آنجا که خداوند می‌فرماید: «ماجعل علیکم فی الدین من حرج» یعنی، خداوند در دین برای شما امور دشوار و حرجی قرار نداده است. بلافاصله حضرت خودشان استنباطی که می‌بایست از آیه بشود، فرمودند: «امسح علی المرارة» یعنی بر همان پارچه مسح کن.

شیخ انصاری (ره) اشاره می‌کند که استخراج این نتیجه از آیه مذکور مبتنی بر مقدماتی است که جز با قوه قدسیه اجتهاد امکان‌پذیر نیست، زیرا همان طور که ملاحظه می‌شود در نص آیه، ابداً این معنا به نظر نمی‌رسد. و اما مقدمات این است: آن چه آیه فوق می‌رساند این است که خداوند امر حرج و دشواری را از شما نخواست است، این جا باید فقیه حساب کند که در این مورد امر حرجی که خداوند از عهده مکلف برداشته، چیست؟ احتمالات مختلفی مطرح می‌گردد: اصل نماز؟

اصل وضو؟ اصل مسح؟ مسح پا؟... ولی با کمی دقت روشن می‌گردد که هیچ کدام اینها حرجی نیست که خداوند صرف نظر نموده باشد، این جا نتیجه می‌گیریم که آن چه حرج است، «مسح علی البشره» است. یعنی مسح بر پوست پا، و چون این عمل دو جزء دارد، یکی اصل مسح و دیگری این که مسح بر پوست پا انجام شود، صرفاً آن چه که حرج و دشوار است، قسمت دوم عمل می‌باشد، نه تمامی آن. لذا خداوند این وظیفه را صرف نظر نموده و به جای آن مسح بر روی پارچه را پذیرفته است. شیخ (ره) در این جا می‌گوید: «ملاحظه کنید که چگونه امام انتظار دارد که استتاج این مسأله پرپیچ و خم را افراد خود انجام دهند و نتیجه این که اگر این نوع برداشت ممنوع بود، امام (ع) یارانش را وادار به آن نمی‌ساخت».<sup>۱</sup>

۲- می‌دانیم که شیعه در ترتیب وضو با اهل سنت در بعضی جهات اختلاف دیرینه دارد که به روزهای آغازین و زمان ائمه اطهار - علیهم السلام - برمی‌گردد، از جمله در مسأله مسح سر، که شیعه بر مقداری از سر اکتفا می‌کند و اهل سنت تمامی سر را می‌شویند، در این رابطه زرار بن اعین که از اصحاب کبار حضرت صادق (ع) و از راویان بزرگوار حدیث است برای آن که از موضوع به نحو استدلالی آگاه گردد و بتواند احیاناً در مباحثات فقهی بر حریف چیره شود، به محضر آن حضرت شرفیاب شده و استعلام می‌کند: «من این علمت ان المسح ببعض الراس؟»؛ یعنی از کجا برای شما معلوم شد که مسح را بایستی به مقداری از رأس انجام داد؟ حضرت در پاسخ فرمودند: «لمکان الباء» یعنی به دلیل حرف «باء» که اشاره است به آیه شریفه وضو که می‌فرماید: «وامسحوا برؤسکم».<sup>۲</sup> حضرت صادق (ع) با این طریق، روش اجتهاد و تمسک به قرآن مجید را به زراره می‌آموزند و همان طور که ملاحظه می‌کنید، موضوع نیز بسیار دقیق و ظریف است. حضرت می‌خواهد بفرماید قرآن نفرموده است سرتان را مسح کنید، بلکه فرموده است به سرتان مسح کنید و روشن است که وقتی می‌گویند دست را به دیوار بکش، به معنای آن نیست که تمامی دیوار را دست بکشی، بلکه منظور جزیی از آن

۱. شیخ مرتضی انصاری، فرائد الاصول، مبحث حجیت ظواهر کتاب.

۲. سوره مائده، آیه ۵۰.

است. اگر بهره‌برداری از قرآن کریم توسط یاران امام ممنوع بود، چرا زراره استعمال می‌کند و چرا امام (ع) پاسخ می‌دهند؟!

فقه‌های امامیه علاوه بر ارایه این‌گونه اخبار به روایاتی تمسک می‌کنند که ائمه اطهار با توجه به داخل شدن احادیث مجعوله توسط مغرضین در میان احادیث، دستور فرموده‌اند که گفته‌های آنان به قرآن عرضه شود و هر کدام که منطبق با قرآن است اتخاذ، و هر کدام معارض با قرآن است به دیوار بزنند و این امر با ممنوعیت بهره‌برداری از قرآن سازش ندارد. و نیز این که به موجب روایات متعدد، شروط ضمن عقود هرگاه با کتاب مخالف باشد باطل است، که بی‌تردید نشان می‌دهد تشخیص مخالف و یا موافق کتاب، محتاج به مراجعه به آن و مجاز بودن استنتاج از ظواهر آن است.

البته مسلم است که بهره‌برداری از قرآن مجید، بخصوص آیات مربوط به احکام تقنینی و تشریحی چنان ساده نیست که هر کس بتواند مستقیماً و بدون هیچ‌گونه فحص و بحث، مورد عمل و استناد قرار دهد، بلکه با توجه به وجود ناسخ و منسوخ، مطلق و مقید، عام و خاص، مجمل و مبین در قرآن مجید، تنها افراد آگاه به معیارها و ضوابط و برخوردار از ملکه قدسیه اجتهاد می‌توانند آیات را مورد استناد قرار دهند و با ملاحظه کلیدی جوانب و ابعاد مبادرت به اظهار نظر نمایند.<sup>۱</sup>

اکنون که اصل جواز مراجعه به قرآن کریم و بهره‌برداری از آیات - برای اهل آن - روشن شد، می‌گوییم دلیل بر حجیت ظواهر کتاب منحصر بر بنای عقلا است و این دلیل، مرکب از دو مقدمه قطعیه است:

مقدمه اول، آن است که بی‌هیچ شک و اشکالی، عقلا، در سیره و محاورات خود و در داد و ستد و تفهیم مقاصد خویش ظواهر کلام یکدیگر را اخذ می‌کنند و هیچ وقت مطلب را به این صورت به طرف خود تحمیل نمی‌کنند که: شما در صحبت‌های خود باید طوری محاوره کنید که قطعی الدلاله باشد. در واقع، ظاهر هر سخنی، هم بر شنونده و هم بر گوینده آن حجت است و دو طرف می‌توانند با یکدیگر احتجاج کنند.

۱. سید مصطفی محقق داماد، اصول فقه، دفتر دوم، ص ۳۲.

مقدمه دوم، آن است که شارع مقدس نیز با عقلا، از این حیث، متحد‌المسلک است و راه و روش تازه‌ای نمی‌آورد. زیرا خود رئیس عقلاست و از این جهت مانعی نیست با آنها متحد‌المسلک باشد. البته در هر مورد که متحد‌المسلک نباشد، نظیر برخی از موارد نظر خود را بیان می‌فرماید. اما می‌دانیم که در زمان پیامبر اکرم (ص) که افراد را برای تبلیغ می‌فرستاد، طریقه‌ای تازه برخلاف طریقه عقلا در مقام تفهیم مقاصد و بیان احکام شرعی نیاورد. با ثابت شدن این دو مقدمه و ثابت شدن اصل جواز رجوع به قرآن کریم و بهره‌برداری از آن نتیجه‌ای که به طور قطع می‌گیریم آن است که ظواهر کلام، نزد شارع حجت است و شارع مقدس ظن حاصل از ظواهر را حجت می‌داند و از تحت عموم «اصالت عدم حجیت کل ظن» خارج می‌کند.<sup>۱</sup>

اکنون باید دید آیا حجیت ظواهر کتاب هم مثل ظواهر دیگر حجت است؟ عده‌ای منکر آن شده‌اند که ظاهر کتاب حجت باشد. گروهی از اخباریین گفته‌اند ظهورات کتاب نسبت به کسانی که مقصود بلافهام هستند حجت است، اما در مورد کسانی که چنین نیستند حجت نیست مثل کسانی که بعد از رسول الله (ص) آمده‌اند و یا در مدینه و یا در اطراف مسجدی که آیه نازل شده است، نبوده‌اند. در واقع قرآن مثل کتب علمی نیست که مصنف و مؤلف آنها نظر به خواننده خاص ندارند و تمام نظرشان به این است که فرضیه علمی را بیان کنند و قهراً هرکس که آن را بخواند و قبول کند برایش حجت باشد. کتاب از این سنخ کتب نیست که به مشافهین و حاضرین و مخاطبین کاری نداشته باشد، بلکه با آنها کار دارد و آنها را طرف حساب گرفته است. در این معنا، بعضی گفته‌اند که مثلاً وقتی کسی در جلسه‌ای صحبت می‌کند، مستمعان با توجه به قراین حالیه متوجه مطالب می‌شوند؛ اما کسانی که در جلسه نیستند یا بعد می‌آیند چون قراین را در دست ندارند، مطالب بر آنها مخفی می‌ماند.

در نتیجه، نمی‌توان به ظواهر کتاب عمل کرد. پاسخ این مطلب آن است که وقتی احتمال قرینه می‌دهیم ولی نمی‌توانیم به آن برسیم، اصالت عدم قرینه جاری می‌شود،

---

۱. سیدمحمد موسوی بجنوردی، مقالات اصولی، ج دوم، ص ۷.

در واقع ما منکر نمی شویم که احتمال عقلی قرینه در کلام هست، اما اصل اولی این است که قرینه نیامده است و این اصل، اصلی عقلایی است. مضافاً این که ما معتقدیم جعل احکام و جعل قانون، در تمام جوامع عقلایی، به طور قضیه حقیقه است که شامل حاضران و معدومان و غایبان می شود. وقتی خداوند می فرماید: «ولله علی الناس حج البيت من استطاع اليه سبيلاً»؛ بر هر کس که مستطیع شد، حج واجب است. این حکم به کسی که در زمان صدور آیه مستطیع است، نظر ندارد حکم بر روی «طبيعة المستطیع» رفته است، یعنی: کُلُّ من كان مستطیعاً يجب عليه الحج.

در قوانین که می گوید هر کس به فلان سن رسید باید به سربازی برود، حکم ناظر به نفس طبیعت و عنوان است و نظر به افراد خارج ندارد، به تعبیر دیگر، جعل احکام و قوانین به طور قضیه حقیقه است. در خطابات به پیغمبر اکرم (ص) نظر خاصی به ایشان نبوده بلکه از باب آن است که پیامبر نیز احد المکلفین است.

خطاب، به طور عمومی و قانون، به طور کلی است و زمان و مکان در آن مطرح نیست. پس، موضوع این اشکال از میان می رود و مطلب به این جا بر می گردد که ظواهر مطلقاً حجت است.<sup>۱</sup> چه ظواهر الفاظ اشخاص عادی باشند یا خبر واحد و یا کتاب عزیز.

ادامه دارد...

۱. سید محمد موسوی بجنوردی، مقالات اصولی، ج دوم، ص ۷.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الْفُرْصُ تَمُرُّ مَرَّ السَّحَابِ

فرصتها می‌گذرد چنانکه ابرها می‌گذرند.





## سیاست کیفری ایران در قبال جرایم رانندگی

مهرداد رایجیان اصلی \*



### مقدمه

گزارش نیست اگر بگوییم که گسترش سریع شهرها و افزایش روزافزون استفاده از وسایل نقلیه، بویژه اتومبیل، به نوعی موجبات وحشت همگانی مردم را برانگیخته است، چراکه یافته‌های جرم‌شناختی، نیز بزهکاری را تابعی از توسعه شهرها معرفی می‌نماید و در کنار افزایش میزان بزهکاری، جرایم غیر عمدی، و در میان جرایم اخیر، تصادفهای ناشی از تخلفهای رانندگی منجر به فوت، صدمه جسمانی و در کل، ورود خسارت، سهم قابل توجهی را در آمار جنایی به خود اختصاص داده است. و این در حالی است که می‌دانیم آمار، منعکس‌کننده تمام واقعیت مربوط به بزهکاری نیست. چه بسا که میزان واقعی تصادفهای ناشی از تخلفات رانندگی در جامعه بیش از میزان انعکاس یافته در آمار باشد.<sup>۱</sup> از این گذشته باید به مشکل تناقض میان این آمارها نیز اشاره کرد، چنان‌که سرپرست دفتر ایمنی و ترافیک سازمان حمل و نقل و پایانه‌های کشور اظهار می‌دارد شمار مصدومان تصادفات جاده‌ای و شهری در سال ۱۳۷۷ نسبت به سال گذشته، رشد ۸ درصدی داشته است و همچنین خسارتهای کلی ناشی از تصادفهای جاده‌ای را در سال ۷۷، ۵۰ میلیارد تومان بیش از سال قبل (۳۵۰ میلیارد تومان در سال ۷۶ و ۴۰۰ میلیارد تومان در سال ۷۷) برآورد می‌کند که این خود مساوی

---

۱. شایان ذکر است که در کنار جرایم گمرکی و مالیاتی، جرایم راهنمایی و رانندگی از جمله بزه‌هایی محسوب می‌شود که در آمارهای جنایی به صورت واقعی منعکس نیستند.

با احداث پنج هزار مدرسه است! همچنین آمار بیان کننده آن است که تعداد صدمه‌های جانی ناشی از بروز تصادفهای سفرهای برون و درون شهری در سال گذشته ۱۴ هزار و ۷۰۰ نفر بوده که نشان از شاخص ۳۰ کشته در برابر هر ۱۰ هزار دستگاه وسیله نقلیه در ایران است.<sup>۱</sup> در مقابل، اداره راهنمایی و رانندگی به گفته یکی از کارشناسان ذی‌ربط، صحبت از کاهش ۸/۱۵ درصدی میزان تصادفهای رانندگی در سال ۷۷ نسبت به سال گذشته می‌کند.<sup>۲</sup>

قضاوت براساس مشاهده آنچه واقعاً در جامعه گذشته است، می‌تواند در رفع این تناقضها و تشخیص اظهار نظر نزدیک به واقعیت مؤثر باشد، چنان‌که به جرأت می‌توان ادعا نمود در سالهای اخیر کمتر روزی بوده است که وقایع تأسف بار تصادفهای رانندگی (بویژه منجر به فوت) ستون حوادث جراید را اشغال نکرده باشد.

علاوه بر افزایش آمار تصادفهای منجر به فوت و نقص عضو، آنچه بر نگرانی افکار عمومی و بویژه صاحب‌نظران حقوقدان و جرم‌شناس می‌افزاید، نبود یک سیاست گذاری سنجیده و مناسب در زمینه تخلفهای راهنمایی و رانندگی، بویژه در نیمه دوم پس از انقلاب بوده است. چنان‌که تا خرداد ماه ۱۳۷۵ در همه جرایم رانندگی (به معنای اخص)، شاهد تبدیل اجباری حبس به جزای نقدی، بدون توجه به آثار و پیامدهای سوء آن بودیم. این در حالی بود که قانونگذار بیش از آنکه در فکر چاره‌اندیشی منطقی باشد، به ایجاد درآمدهای مالی و تعدیل بحران زندانهای کشور می‌اندیشیده است و چنان‌که خواهیم دید، از اوایل سال ۱۳۷۵، مبادرت به برقراری دوباره حبس برای قتل‌های غیر عمدی ناشی از تخلفهای رانندگی نمود. البته نباید فراموش کرد که علاوه بر نیاز به داشتن یک سیاست کیفری صحیح و مناسب، باید به یک سیاست جنایی<sup>۳</sup> در زمینه کنترل میزان جرایم و تخلفهای راهنمایی و رانندگی - در

۱. روزنامه همشهری، چهارشنبه ۱۶ تیر ۱۳۷۸. ۲. روزنامه اطلاعات، پنج‌شنبه ۱۶ اردیبهشت ۱۳۷۸.

۳. به منظور آشنایی بیشتر با مفاهیم سیاست کیفری (Penal Policy) و سیاست جنایی (Criminal Policy) بنگرید به کریستین لازرژ، سیاست جنایی، ترجمه دکتر علی حسین نجفی ابرندآبادی، انتشارات یلدا، ۱۳۷۵، صص ۷-۹.

چهارچوب پیشگیری-نیز معتقد بود، به طوری که آموزش صحیح اصول ایمنی مربوط به راهنمایی و رانندگی-بویژه در مرحله عمل و اجرا- می تواند نقش قابل توجهی در کاهش تخلفها و در نتیجه، تصادفهای رانندگی داشته باشد. و باز هم، این در حالی است که از حرکت خودروها در میان خطوط سه گانه و یا نصب کمر بند ایمنی، تنها تابلوهای نصب شده در کنار جاده ها و آزاد راههای درون شهری را می توان مشاهده نمود.

در این راستا می توان به مهمترین عوامل تصادفها در ایران به نقل از کارشناسان اداره راهنمایی و رانندگی نیز اشاره نمود. به اعتقاد ایشان عدم رعایت کامل قوانین و مقررات راهنمایی و رانندگی، عدم رعایت فاصله مجاز، انحراف به چپ، عدم نصب علائم راهنمایی کافی در مسیرها و بی احتیاطی رانندگان، بیشترین سهم را در میان سایر عوامل به خود اختصاص می دهند.<sup>۱</sup> بنابراین نه تنها برای رفع معضل- و یا دست کم تعدیل آن- به ابزارهای عدالت کیفری در قالب سیاست مربوط به آن (سیاست کیفری) نیاز است، بلکه رواج فرهنگ صحیح استفاده از اتومبیل و رعایت اصول ایمنی راجع به آن، بدون شک بیش از هر چیز، به تدوین یک سیاست جنایی سنجیده و پویا- که با تامین این مقصود، در واقع به امر پیشگیری از وقوع جرایم و تخلفهای راهنمایی و رانندگی بپردازد- نیازمند است.

به هر تقدیر موضوع اصلی این نوشتار بررسی و تحلیل سیاست کیفری تقنینی ایران در زمینه جرایم و تخلفهای رانندگی، از بدو قانونگذاری تا کنون-بویژه سیاست کیفری پس از انقلاب- می باشد که در راستای آن، امید است با نمایاندن امتیازها، کاستیها و نارساییها، بتوان راهکارهای مناسبی برای رفع این مشکلات نیز شناسایی کرد.

## بخش نخست

### سیاست کیفری تقنینی گذشته ایران در قبال جرایم رانندگی

#### تاریخچه

اتومبیل برای نخستین بار، در دوران مظفرالدین شاه قاجار به وسیله سعدالدوله، وزیر مختار ایران در بلژیک وارد ایران شد و بنا بر رسم معمول آن زمان، ابتدا مورد استفاده دربار و نیز سفارتخانه‌های خارجی قرار گرفت.

با گذشت زمان بتدریج در تهران و چند شهر بزرگ از سوی عموم مردم نیز با استقبال مواجه شد، ولی حتی در سالهای نخستین حکومت پهلوی، همچنان درشکه و کالسکه و گاری به عنوان وسایل نقلیه برای جابه‌جایی مردم از نقطه‌ای به نقطه دیگر مورد استفاده قرار می‌گرفت.

در تاریخ معاصر ایران، نخستین تصادف رانندگی را در سال ۱۳۰۵ شمسی میان کالسکه درویش خان (نوازنده تار) با یک اتومبیل نوشته‌اند که منجر به فوت درویش خان گردید و هیاهوی بسیاری نیز برانگیخت، تا آنجا که توجه مسئولان و زمامداران وقت را به تهیه مقررات ویژه برای عبور و مرور و سایط نقلیه، بیش از پیش به خود جلب کرد و بدین منظور در اداره نظمی، شعبه‌ای با عنوان «تأمین عبور و مرور» تأسیس شد.<sup>۱</sup>

بدین ترتیب در مبحث نخست به بررسی نخستین برخوردهای قانونی با مسأله تخلفهای رانندگی در چهارچوب سیاست کیفری قانونگذاران وقت می‌پردازیم:

۱. عطاءالله فتحعلی‌پور، مسؤولیت جزایی و مدنی ناشی از تصادفات رانندگی، انتشارات ورق، ۱۳۶۷، ص ۱۶.

## مبحث نخست

### نخستین تلاش‌های تقنینی در زمینه تدوین مقررات مربوط به جرایم رانندگی

#### گفتار اول

#### شمول احکام جرایم غیر عمدی مذکور در قانون مجازات

#### عمومی ۱۳۰۴ به جرایم رانندگی

به عنوان نخستین مجموعه قوانین مدون در زمینه حقوق جزای ماهوی که موادی را به بیان احکام مربوط به قتل و جرح و ضربهای غیر عمدی اختصاص داده بود، باید به قانون مجازات عمومی مصوب ۱۳۰۴ اشاره کرد که حکم منصوص در آن، قابل تعمیم به رانندگان و سایل نقلیه‌ای که بر اثر بی احتیاطی، موجب مرگ یا صدمه بدنی عابران پیاده و یاراننده و سرنشینان سایر وسایل نقلیه می شدند، بود. ماده ۱۷۷ ق.م.ع چنین مقرر می داشت:

«در صورتی که قتل غیر عمدی به واسطه بی مبالاتی یا بی احتیاطی یا اقدام به امری که مرتکب در آن مهارت نداشته، یا عدم رعایت نظامات دولتی واقع شود، به حبس از یک سال تا سه سال محکوم خواهد شد. به علاوه ممکن است محکمه مرتکب را از پنجاه الی پانصد تومان غرامت نیز محکوم کند».

این ماده به قتل غیر عمدی ناشی از تقصیر اختصاص داشت. مصادیق تقصیر نیز شامل چهار مورد بی احتیاطی، بی مبالاتی، عدم مهارت راننده و عدم رعایت نظامات دولتی بود که تاکنون نیز در مقررات کیفری مبنای عمل هستند.

اما ماده ۱۷۴ آن قانون، حاوی حکمی بدین شرح بود:

«هرگاه کسی به غیر عمد، جرح یا ضربی وارد آورد یا سبب وقوع آن گردد به هشت روز الی یک ماه حبس تأدیبی و به تأدیه شش الی سی تومان غرامت یا فقط به یکی از این دو مجازات محکوم خواهد شد مگر اینکه جرح یا ضرب غیر عمدی ناشی از

بی احتیاطی یا مخالفت با نظامات دولتی باشد که در این صورت مرتکب به هر دو مجازات محکوم می شود».

چنان که ملاحظه می شود در این ماده، قانونگذار برای مرتکب یا مسبب ضرب و جرح غیر عمدی، مجازات حبس (از نوع تأدیبی)<sup>۱</sup> و غرامت (جزای نقدی) تعیین نموده و انتخاب هر دو کیفر یا یکی از آن دو را به اختیار قاضی واگذار کرده بود. ولی در ادامه، چنین بیان می داشت که اگر ضرب و جرح غیر عمدی به تقصیر (یعنی به واسطه بی احتیاطی یا مخالفت با نظامات دولتی)<sup>۲</sup> واقع شود، هر دو مجازات نسبت به مرتکب یا مسبب اعمال خواهد شد.

مجازاتهای مذکور در این مواد، تا زمان تصویب قانون تشدید مجازات رانندگان مصوب ۱۳۲۸ همچنان ملاک عمل دادگاهها بود که در مباحث بعدی با تغییرات آنها آشنا می شویم.

## گفتار دوم

### مقررات مربوط به وسایل نقلیه سنتی

#### در آیین نامه و نظامنامه امور خلاقی ۱۳۱۷

چنان که در تاریخچه این مبحث اشاره شد، در آغاز رواج اتومبیل، هنوز درشکه و گاری و کالسکه، به عنوان وسایل نقلیه عمومی مردم، برای حمل و نقل از یک نقطه به نقطه ای دیگر شناخته می شد که این امر تا اوایل دوران حکومت پهلوی همچنان ادامه

۱. در نظام کیفری پیش از انقلاب، جرایم براساس شدت و اهمیت به سه درجه (جنایت، جنحه و خلاف) تقسیم می شدند و به حبسهای مقرر برای جرایم جنحه ای بر حسب نوع، حبس تأدیبی اطلاق می گشت.  
 ۲. عدم تصریح مصادیق دیگر تقصیر - یعنی بی مبالاتی و عدم مهارت راننده - در ماده اخیر به آن معنا نیست که راننده در این موارد، میری از مسؤولیت و تقصیر است بلکه می توان این دو مصداق را از درون مفهوم بی احتیاطی و مخالفت با نظامات دولتی - مذکور در ماده - استنباط نمود. وانگهی تسامح مقنن نیز در این مورد نمی توانسته بی تأثیر باشد، چه آنکه در ماده ۱۷۷ - به شرحی که گذشت - به تمامی این مصادیق تصریح شده بود.



داشت. بدین منظور در اردیبهشت ۱۳۱۷ شمسی به منظور نظم و نسق بخشیدن به نحوه کار در شبکه‌های عمومی، آیین نامه امور خلافی در شبکه‌ها با توافق وزارت عدلیه و وزارت داخله تصویب و از آغاز تیرماه ۱۳۱۷ به مورد اجرا گذاشته شد. در نظامنامه‌ای به همین منظور با عنوان «نظامنامه در شبکه‌های عمومی» به راه انداختن در شبکه در شهرها بدون پروانه شهربانی ممنوع اعلام شد. و کسانی که دارای در شبکه بودند ملزم شدند که به موجب اظهارنامه، قصد خود را در استفاده از در شبکه به اطلاع شهربانی محل برسانند و در نهایت، در صورت داشتن شرایط مقرر در نظامنامه، پروانه در شبکه‌رانی دریافت دارند. نظامنامه در شبکه‌های عمومی ۱۳۱۷ در پنج فصل و ۴۸ ماده تنظیم شده بود و همزمان با آن، نظامنامه دیگری در سه ماده، برای افرادی که مرتکب تخلف می‌شدند مجازات‌هایی پیش‌بینی کرده بود. براساس ماده یکم نظامنامه اخیر اشخاصی که مرتکب تخلفهای مذکور در آن می‌شدند به حبس از یک تا هفت روز یا به تأدیه جریمه از سه ریال تا ۵۰ ریال و در صورت تکرار تخلف، به هر دو کیفر محکوم می‌شدند. تخلفهای مزبور عبارت بودند از: به راه انداختن در شبکه بدون پروانه، عدم رعایت مقررات از جهت ساخت، ظرفیت و استحکام و نظافت و نمره‌گذاری، و یا کیفیات مربوط به اسبها و نیز استخدام راننده فاقد پروانه معتبر، و عدم رعایت مقررات راجع به لباس متحدالشکل و نمره مخصوص رانندگی و نظایر آن. همچنین در ماده ۲ از این نظامنامه برای برخی تخلفهای دیگر مجازات حبس از یک تا سه روز و غرامت از سه تا سی ریال پیش‌بینی شده بود.

در پایان این گفتار اضافه می‌کنیم که اقدام دولت وقت در تصویب نظامنامه در شبکه‌های عمومی و برخورد قانونی با متخلفان از مفاد نظامنامه، سبب برقراری نظم خاصی در امر در شبکه رانی گردید.

### گفتار سوم

#### نخستین آیین نامه ویژه راهنمایی و رانندگی

با توجه به روند رو به افزایش استفاده از اتومبیل در شهرهای بزرگ و همچنین نظم و نسق بخشیدن به حرکت اتومبیلها در شهرها، در یازدهم مهر ماه ۱۳۱۸ شمسی آیین نامه‌ای در ۱۰۲ ماده با عنوان «آیین نامه راهنمایی و رانندگی» از تصویب وزارت دادگستری و وزارت کشور وقت گذشت. مقررات مندرج در این آیین نامه با تغییراتی، هنوز نیز اجرا می‌شود. از جمله مسایل مطرح شده در آیین نامه، شماره گذاری و سایل نقلیه، نحوه تحصیل گواهینامه رانندگی، سبقت و رعایت حق تقدم و مقرراتی از این قبیل بود. در ماده پایانی آیین نامه (ماده ۱۰۲) برای متخلفان از مقررات آن، مجازاتهایی پیش بینی شده بود که شامل ۲۴ ساعت تا یک هفته حبس تکدیری<sup>۱</sup> و پرداخت غرامت از ۳ تا ۵۰ ریال و در صورت تکرار تخلف، هر دو مجازات می‌شد.

### مبحث دوم

#### روند فزاینده جرایم رانندگی و

#### واکنش قانونگذار نسبت به رانندگان متخلف

### گفتار اول

#### نخستین قانون مدون ویژه جرایم رانندگی در ایران

در مبحث نخست گفته شد که مجازاتهای مقرر در دو ماده ۱۷۴ و ۱۷۷ ق.م.ع (۱۳۰۴) در باب ضرب و جرح و قتل‌های غیر عمدی ناشی از تقصیر، تا زمان تصویب قانون تشدید مجازات رانندگان ۱۳۲۸ ملاک عمل دادگاهها بود. در چهاردهم تیر ماه این سال،

۱. در نظام کیفری گذشته ایران به حبسی که نوعاً برای جرایم خلافی مقرر می‌شد، حبس تکدیری اطلاق می‌گشت.

قانونی مشتمل بر ۱۲ ماده و یک تبصره با عنوان «قانون تشدید مجازات رانندگان» از تصویب گذشت. این قانون را باید نخستین مجموعه مدون در زمینه جرایم ناشی از تخلفهای رانندگی انگاشت که بعدها - چنان که خواهیم دید - ساختار مقررات جرایم رانندگی را در قوانین تعزیرات اسلامی پس از انقلاب (قانون تعزیرات ۱۳۶۲ و قانون تعزیرات ۱۳۷۵) تشکیل داد.

موارد مندرج در این قانون را می‌توان به شرح زیر مورد بررسی قرار داد:

#### ۱- قتل غیر عمدی ناشی از تخلفهای رانندگی

ماده یک قانون تشدید مجازات رانندگان چنین مقرر می‌داشت: «هرگاه قتل غیر عمدی به واسطه بی‌احتیاطی یا عدم مهارت راننده (اعم از وسایط نقلیه زمینی یا آبی) و یا متصدی وسیله موتوری یا عدم رعایت نظامات دولتی واقع شود، مجازات مرتکب از دو سال تا سه سال حبس تأدیبی و غرامت از ۵ الی ۵۰ هزار ریال خواهد بود».

با دقت در مفاد این ماده چنین فهمیده می‌شود که عنصر مادی قتل غیر عمدی ناشی از رانندگی از فعلی ایجاد می‌شود که خطا، رکن اصلی آن را تشکیل می‌دهد. مصادیق این خطا چنان که در متن ماده نیز تصریح شده عبارتند از: بی‌احتیاطی، عدم مهارت و عدم رعایت نظامات دولتی، که در واقع همان مصادیق تقصیرند.<sup>۱</sup>

#### ۲- کیفیات مشدده قتل غیر عمدی رانندگی

قانونگذار ایران در سال ۱۳۲۸ شرایطی را پیش‌بینی نموده بود که چنانچه جرم با آن شرایط ارتکاب می‌یافت، موجب تشدید مجازات می‌شد. مطابق ماده ۲ از قانون تشدید مجازات رانندگان: «در مورد ماده فوق (ماده ۱) هرگاه راننده یا متصدی وسایل موتوری مست بوده و یا پروانه نداشته و یا زیادتر از سرعت مقرر حرکت می‌کرده، و یا آنکه دستگاه موتوری را با وجود نقص و عیب مکانیکی به کار انداخته باشد و یا در

---

۱. در مباحث آتی خواهیم دید که قانونگذار در سال ۱۳۷۵ بی‌مبالاتی را نیز به این مصادیق افزوده است.

محللهایی که برای عبور پیاده‌رو علامات مخصوص گذارده شده مراعات لازم را ننماید و یا از محللهایی که عبور از آن ممنوع گردیده رانندگی نماید به حبس مجرد<sup>۱</sup> از دو تا ۵ سال و تأدیه غرامت از ۱۰ هزار الی ۵۰ هزار ریال محکوم می‌شود و برای مدت ۵ الی ۱۰ سال از حق رانندگی و یا تصدی و سیله موتوری محروم می‌گردد.<sup>۲</sup>

به موجب مفاد ماده بالا، عوامل تشدید مجازات راننده متخلف را می‌توان در موارد زیر شمارش نمود: مستی، نداشتن پروانه مجاز رانندگی، تجاوز از سرعت مجاز (مطمئنانه)، به کار انداختن دستگاه موتوری با وجود عیب و نقص مکانیکی، عدم رعایت اصول و مقررات لازم در محللهایی که برای عبور پیاده‌رو علامتهای ویژه گذارده شده و رانندگی در محللهایی که عبور از آنها ممنوع گردیده است.

با توجه به آنکه مجموع موارد بالا از کیفیات مشدده مجازات راننده متخلف محسوب شده‌اند، بنابراین قانونگذار در این ماده با افزایش حداکثر مجازات مقرر در ماده یک و افزایش حداقل غرامت مقرر در همان ماده و همچنین افزودن کیفر محرومیت از تصدی و سیله نقلیه موتوری به مدت ۵ تا ۱۰ سال (که البته شاید نوعی اقدام تأمینی نیز محسوب گردد)، شدت عمل بیشتری نسبت به راننده مرتکب قتل غیر عمد نشان داده که با موازین تشدید در حقوق کیفری نیز سازگار است.<sup>۲</sup>

### ۳- صدمه‌های بدنی غیر عمدی رانندگی

مواد ۳ و ۴ و ۵ از قانون تشدید مجازات رانندگان ۱۳۲۸، مصادیق صدمه‌های بدنی غیر عمدی ناشی از تخلفهای رانندگی را پیش‌بینی نموده‌اند. براساس مفاد این مواد می‌توان جرایم مزبور را براساس میزان کیفر قانونی آنها به شرح زیر از هم تفکیک نمود:

۱. در ردیف حبسهای عادی و در برابر حبسهای با کار (خدمت)، حبس مجرد به حبسی گفته می‌شود که محکوم در آن مجبور به انجام کار معینی نیست.

۲. تشریح مصادیق تقصیر و همچنین کیفیات مشدده جرایم رانندگی از حوصله این مقاله خارج است و نوشتار جداگانه‌ای می‌طلبد. برای اطلاع بیشتر بنگرید به محمدعلی اردبیلی، حقوق جزای عمومی، ج اول، انتشارات میزان، ۱۳۷۹، صص ۲۴۷ تا ۲۴۹.

الف) صدمه‌های بدنی غیر عمدی موجب حبس تأدیبی تا شش ماه

ماده ۳ قانون تشدید مجازات رانندگان پیش‌بینی می‌کند: «هرگاه راننده یا متصدی وسیله موتوری به واسطه بی احتیاطی و یا عدم مهارت موجب صدمه بدنی شود که معالجه آن کمتر از دو ماه یا دو ماه به طول انجامد و یا موجب سلب قدرت کار از مصدوم در مدت کمتر از دو ماه گردد، به حبس تأدیبی از دو ماه تا شش ماه محکوم و با گذشت مدعی خصوصی، تعقیب مجرم موقوف می‌گردد».

ب) صدمه‌های بدنی غیر عمدی موجب حبس تأدیبی تا دو سال و جزای نقدی تا ده هزار ریال

در این زمینه ماده ۴ قانون تشدید مقرر می‌داشت: «هرگاه راننده یا متصدی و سایل موتوری به واسطه بی احتیاطی یا عدم رعایت نظامات دولتی و یا عدم مهارت موجب صدمه بدنی شود که معالجه آن بیش از دو ماه به طول بینجامد و یا موجب سلب قدرت کار از مصدوم زاید بر دو ماه بشود و یا باعث ضعف دائم یکی از حواس ظاهری یا یکی از اعضای بدن بشود و یا باعث از بین رفتن قسمتی از عضو مصدوم گردد، بدون آنکه عضو از کار بیفتد و یا باعث وضع حمل زن قبل از موعد طبیعی شود، مرتکب به حبس تأدیبی از سه ماه الی دو سال و جزای نقدی از دو هزار ریال الی ۱۰ هزار ریال محکوم و با گذشت مدعی خصوصی، تعقیب مجرم موقوف می‌شود».

ج) صدمه‌های بدنی غیر عمدی موجب حبس تأدیبی تا سه سال و جزای نقدی تا سی هزار ریال

ماده ۵ قانون تشدید در این مورد اشعار می‌داشت: «هرگاه صدمه بدنی غیر عمدی که به جهات مندرج در ماده چهار واقع شود، موجب مرض جسمانی یا دماغی که غیر قابل علاج باشد و یا از بین رفتن یکی از حواس ظاهر و یا نقصان یا از کار افتادن عضوی از اعضای بدن که یکی از وظایف ضروری زندگی انسان را انجام می‌دهد و یا از بین رفتن قوه تناسلی یا نقصان دائم در نطق یا تغییر شکل دائمی عضو یا صورت

شخص یا سقط جنین شود، مرتکب به حبس تأدیبی از شش ماه تا سه سال و غرامت از سه هزار ریال الی سی هزار ریال محکوم می شود.»

از مجموع مواد ذکر شده نکات زیر استفاده می شود:

نخست آنکه همانند قتل غیر عمدی ناشی از تخلفهای رانندگی موضوع ماده یک، مصادیق خطا (تقصیر) تقریباً تکرار شده بود، بجز در ماده سه که به نظر می رسد ناشی از غفلت و مسامحه مقنن بوده باشد. دوم آنکه میزان مجازات حبس بستگی به طول مدت درمان و معالجه صدمه وارد شده داشت چنان که مجازات حبس مذکور در ماده سه به واسطه مدت درمان دو ماه یا کمتر از آن، خفیف تر از حبس مذکور در ماده چهار بود که مدت درمان آن بیش از دو ماه تعیین شده بود.

همین سخن درباره جزای نقدی مقرر در ماده ۴ نیز صادق است. چنان که در این ماده - برخلاف ماده ۳ - در کنار حبس، جزای نقدی نیز تعیین شده بود که می توان دلیل آن را علاوه بر طولانی تر بودن مدت درمان، وخیم تر بودن صدمه های بدنی مذکور در این ماده (ماده چهار) نسبت به ماده قبل (ماده سه) دانست.

و سرانجام اینکه در دو ماده سه و چهار شاکی (مدعی) خصوصی می توانست در صورت تمایل گذشت نماید که حسب مورد منجر به توقف تعقیب یا اجرای حکم می شد، ولی در ماده پنج نظر به اهمیت موضوع و وخامت موارد مذکور در آن، چون مرض غیر قابل علاج یا تغییر شکل دائم عضو و یا سقط جنین، قانونگذار با سلب اجازه گذشت از شاکی شدت عمل بیشتری نسبت به مرتکب نشان داده بود.

#### ۴- کیفیات مشدده صدمه های بدنی غیر عمدی رانندگی

علاوه بر آنکه پاره ای عوامل در قتل غیر عمدی ناشی از رانندگی - به شرحی که در ماده دو گذشت - سبب تشدید مجازات راننده متخلف می گردید، چنانچه همان کیفیات در صدمه های بدنی غیر عمدی رانندگی تحقق می یافت، از موجبات تشدید مجازات در این موارد نیز محسوب می شد. ماده یازدهم قانون تشدید مجازات رانندگان در این زمینه چنین مقرر کرده بود:

«در مورد مواد سه و چهار و پنج، هرگاه راننده و یا متصدی و سایل موتوری در موقع جرم مست بوده و یا زیادتر از سرعت مقرر حرکت می‌کرده و یا آنکه دستگاه موتوری را با وجود نقص و عیب مکانیکی به کار انداخته باشد به حداکثر مجازات مذکور در مواد فوق محکوم خواهد شد».

چنان‌که ملاحظه می‌شود سه مورد از کیفیات مشدده (نداشتن پروانه رانندگی، عدم مراعات لازم در محل‌هایی که برای عبور پیاده‌رو علامتهای مخصوص گذارده شده و نیز رانندگی در محل‌هایی که عبور از آنها ممنوع است) در ماده ۱۱ به چشم نمی‌خورد. در توجیه این مطلب ممکن است گفته شود از آنجا که ماده ۱۱ ناظر به تشدید مجازات راجع به صدمه‌های بدنی غیر عمدی رانندگی است، پس قانونگذار خواسته است با تحدید کیفیات مشدده در این مورد (که نسبت به ماده دو - در باب قتل غیر عمدی - سبکتر است) نوعی نرمش و ملایمت نشان دهد، ولی از آنجا که در چند مورد دیگر از این قانون، قانونگذار موارد مبرهنی (نظیر خطای عدم رعایت نظامات دولتی در ماده سه) را ذکر ننموده، بنابراین همان‌طور که پیشتر نیز اشاره شد به نظر می‌رسد مورد ماده ۱۱ نیز از باب تسامح مقنن بوده باشد.

در پایان این قسمت، رأی شماره ۱۰۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مورخ ۱۳۵۳/۱۱/۱۶ که در رابطه با مسأله گذشت در مورد ماده ۱۱ قانون تشدید ۱۳۲۸ است، از نظر می‌گذرد:

«نظر به اینکه ماده یازده قانون تشدید مجازات رانندگان ناظر به تعیین کیفیات مشدده مجازات‌هایی است که موضوع مادتین (۳) و (۴) آن قانون می‌باشد و متضمن تعیین جرم جداگانه نیست بنابراین ایراد صدمه بدنی موضوع ماده چهار قانون مذکور با جهات مقرر در ماده یازده آن نیز قابل گذشت خواهد بود».

## گفتار دوم

### واکنش قانونگذار نسبت به جرایم رانندگی عمدی

آنچه تاکنون در مورد جرایم ناشی از تخلفهای رانندگی گذشت، در چهارچوب جرایم غیر عمدی به واسطه تقصیر (شامل بی احتیاطی، عدم مهارت راننده و عدم رعایت نظامات دولتی) می‌گنجید، ولی حالتهایی نیز وجود دارد که راننده با وسیله نقلیه خود مرتکب جرایم عمدی می‌گردد. به بیان دیگر، وسیله نقلیه خود را وسیله ارتکاب جرم عمدی قرار می‌دهد و بدین ترتیب امنیت جامعه را به خطر می‌اندازد. قانونگذار ایران برای مبارزه با چنین امری در ۵ دی ماه ۱۳۳۵ ماده واحده‌ای با عنوان طرح قانونی مربوط به تشدید مجازات رانندگان متخلف وضع نمود که طی آن پیش‌بینی می‌کرد: «هر راننده‌ای اعم از آنکه شغل او رانندگی باشد یا نباشد شخصاً و یا با شرکت دیگری به قصد قتل یا سرقت اموال یا هتک ناموس، مرتکب ربودن شخص یا اشخاصی که در آن وسیله نقلیه است بشود، در صورت وقوع قتل محکوم به اعدام است و دادرسان حق ندارند مجازات را حتی یک درجه تخفیف دهند و در صورت وقوع سرقت و یا هتک ناموس به عنف، به حبس دائم و در صورت شروع به قتل یا سرقت و یا شروع به هتک ناموس به عنف، به حبس جنایی درجه یک از پنج سال تا پانزده سال مجازات خواهد شد».<sup>۱</sup>

۱. با توجه به موازین قانونی کنونی، مجازات قاتل عمدی: قصاص، و هتک ناموس در قالب زنای به عنف و اکراه نیز موجب قتل زانی مکره است و در مورد سرقت نیز برحسب آنکه مستوجب حد یا تعزیر باشد، احکام ویژه آن جاری است. در زمینه آدم‌ربایی و شروع این جرایم نیز در حال حاضر باید به قانون تعزیرات ۱۳۷۵ مراجعه نمود.



### گفتار سوم

#### مقررات مربوط به جرایم ارتكابی به وسیله موتور سیکلت

در دهه‌های اخیر موتورسیکلت به عنوان وسیله نقلیه‌ای کم مصرف و کارآمد در کنار اتومبیل، خود نمایی کرده و مورد استفاده مردم قرار گرفته است، ولی متأسفانه قانون‌شکنان آن را نیز وسیله ارتكاب تخلفها و جرایم خود قرار داده‌اند. با این اوصاف بر آن شدیم که مقررات ناظر بر تخلفهای مربوط به موتورسیکلت را زیرگفتار جداگانه‌ای بررسی نماییم.

در چهارم اسفند ماه ۱۳۵۵ برای برخورد قانونی با موتورسیکلت سواران متخلف، ماده واحده‌ای به همراه سه تبصره به تصویب رسید که به افسران و درجه‌داران دیپلمه پایتخت اجازه می‌داد در محدوده قانونی شهر تهران، رانندگان موتورسیکلت یا موتور گازی را که در پیاده‌رو مبادرت به رانندگی کرده و یا در جهت خلاف مسیر مجاز حرکت می‌نمودند و یا به وسیله لوله آگروز، به طور عمدی صدای ناهنجاری ایجاد می‌کردند، متوقف نموده و علاوه بر اخذ جرایم مذکور در آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه رسیدگی به تخلفها و اخذ جرایم رانندگی، موتورسیکلت یا موتورگازی آنان را از سه ماه تا شش ماه با توجه به نوع تخلف توقیف نمایند. در تبصره یک این قانون، اجازه اجرای قانون در سایر شهرها موکول به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیأت وزیران شده بود. در تبصره ۲ نیز قید گردیده بود که اگر عمل متهم با ماده جزایی دیگری قابل انطباق باشد، اجرای این ماده مانع تعقیب کیفی او نخواهد بود (تعدد معنوی).

#### جمع‌بندی مطالب بخش نخست

در یک جمع‌بندی از مطالب عنوان شده در بخش نخست این نوشتار چنین می‌توان گفت که سیاست‌گذاران قانونگذاران گذشته ایران در قبال جرایم و تخلفات رانندگی، بیشتر بر پایه تدابیر قهرآمیز و سرکوبگر کیفی یا به تعبیر دیگری همان مجازاتهای معروف حقوق جزا استوار بوده است و بنابراین در این دوران باید بیشتر از سیاست

کیفری سخن گفت تا سیاست جنایی. حبس و جزای نقدی (گرامت)، متداولترین کیفرهای مورد استفاده قانونگذاران پیش از انقلاب بود و در بیشتر موارد با پیش بینی هر دو مجازات با یکدیگر (همچون قانون تشدید مجازات رانندگان ۱۳۲۸) مقنن شدت عمل بیشتری نسبت به رانندگان متخلف نشان داده بود.

البته نباید فراموش کرد که در کنار این سیاست کیفری، در پاره‌ای موارد - بویژه آنجا که سخن از تخلفهای صرف رانندگی، بدون انجامیدن به جرایمی چون قتل و جرح و ضرب بود - قانونگذار به نوعی به «پیشگیری» نیز نظر داشته است. نظیر ماده واحده تشدید مجازات موتور سواران (۱۳۵۵) که به توقیف موتور سیکلت راننده متخلف، از سه تا شش ماه اشاره کرده است. همچنین محرومیت راننده وسیله موتوری از تصدی آن، به مدت ۵ تا ۱۰ سال در مورد قتل غیر عمدی ناشی از تخلفات رانندگی (برابر ماده ۲ قانون تشدید مجازات رانندگان ۱۳۲۸)، دیدگاه پیشگیرانه مقنن را بیان می‌دارد، که البته هر دو مورد ناظر به پیشگیری از تکرار جرم (تخلف) - جرم دومین<sup>۱</sup> هستند. و بنابراین در اینجا می‌توان از «پیشگیری خاص» سخن گفت.

علاوه بر این، نباید از نظر دور داشت که صرف وضع مقررات کیفری در قانون جزا دارای جنبه پیشگیرانه است. به بیان دیگر، قانونگذار، قوانین کیفری را به امیدار عاب و در نتیجه، پیشگیری از ارتکاب جرایم افراد جامعه (جرم نخستین)<sup>۲</sup> وضع می‌کند و بنابراین در اینجا باید از «پیشگیری عام» سخن به میان آورد.<sup>۳</sup>

1. Secondary offence (جرم ثانوی)      2. First offence

۳. هر چند می‌دانیم با این وجود همواره تعدادی از انسانها هستند که منافع خویش را در نقض مقررات مزبور دیده و لذا با پشت سر نهادن مانع قانون، دست به ارتکاب جرم می‌زنند.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

البخل بالموجود، سوء الظن بالمعبود

بخل ورزیدن نسبت به مال موجود، در حقیقت

بدگمانی به خداست.



نگاهی اجمالی به ماده ۳۴ اصلاحی قانون  
ثبت اسناد و املاک و ضرورت اصلاح آن

محمدعلی یادگاری \*



بررسی زمینه‌های تاریخی وضع و تصویب مواد ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ بیان‌کننده آن است که قانونگذار بر آن بوده است تا به منظور جلوگیری از سوء استفاده‌هایی که از عقد بیع شرط به عنوان حيله‌ای قانونی برای سرپوش نهادن بر ربا خواری توسط سرمایه‌داران ربا خوار صورت می‌گرفت، چاره‌ای بیندیشد.

منع ادیان از معاملات ربوی سبب گشت پولداران از دادن قرض و گرفتن ربح به طور مستقیم خودداری نموده، متوسل به حیل قانونی شوند و در این راه عقد بیع شرط را از صورت حقیقی خود منحرف و آن را به قصد استقراض باگرفتن ربح منعقد سازند. این نوع معاملات به دلیل برگشت سریع و بدون ریسک سرمایه همراه با سود فراوان چندان شایع گشت که عملاً معاملات تجاری را راکد و اقتصاد کشور را دچار اضمحلال نمود.

رواج این نوع معاملات و استفاده از ساختمان حقوقی عقد بیع شرط برای گرفتن ربح پول، قانونگذار را بر آن داشت تا برای جلوگیری از این رویه تمهیداتی بیندیشد که نمود آن را می‌توان در تدوین مقررات فصل دوم از باب سوم، قسمت دوم قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ با عنوان «بیع شرط» و بخصوص در ماده ۴۶۳ قانون مدنی مشاهده نمود.

برابر ماده ۴۶۳: «اگر در بیع شرط معلوم شود قصد بایع حقیقت بیع نبوده است احکام بیع در آن مجرا نخواهد بود». بدین معنا که معاملات بیع شرطی که به قصد

استقراض و دادن ربح واقع می‌شود، مشمول احکام بیع شرط نیست، ولی چون قانونگذار حکم این معاملات را به سکوت برگذار نمود، به این سبب دادگاهها به جای اینکه در پی احراز قصد متعاملین - که امری پنهانی و کشف آن مشکل بود - باشند، صرفاً به مفاد اسناد استناد نمودند که در عمل تصویب این ماده تأثیری در حل مشکل در پی نداشت.

به دنبال آن، ما شاهد برداشتن گامهایی دیگر برای از بین بردن آثار سوء این نوع معاملات با تصویب ماده ۲ متمم قانون ثبت مصوب ۱۳۰۷/۱۰/۶ و مواد ۳۸ و ۳۹ قانون ثبت مصوب ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ و در نهایت مواد ۳۴ و ۳۳ قانون ثبت مصوب

۱. ماده دوم: «نسبت به املاکی که با شرط خیار یا عنوان قطعی و با شرط نذر خارج و یا شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با شرط استرداد انتقال داده شده و مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد هنوز باقی است، انتقال دهنده حق دارد تقاضای ثبت نماید ولی مکلف است حق طرف را نیز در تقاضانامه خود قید کند و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

هرگاه انتقال دهنده در ظرف مدت بخواد از حق خود استفاده کند باید با اطلاع اداره ثبت محل ملک اقدام نماید. اگر انتقال دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد طرف می‌تواند صدور سند مالکیت قطعی خود را نسبت به ملک مورد معامله که در دفتر املاک به اسم انتقال دهنده ثبت شده است، تقاضا نماید. اداره ثبت تقاضای طرف را به انتقال دهنده ابلاغ کرده و هرگاه انتقال دهنده تا دو هفته از تاریخ ابلاغ (با رعایت مقررات اصول محاکمات حقوقی راجع به بعد مسافت) مخالفتی نکرد تعلق قطعی ملک را به طرف در دفتر املاک ثبت نموده سند مالکیت قطعی به او خواهد داد. اگر انتقال دهنده تا دو هفته از تاریخ ابلاغ ادعا کرد که تفاوت بین قیمت واقعی ملک در روز انقضای مدت حق استرداد و قیمت مقرر بین طرفین از خمس قیمت واقعی در روز انقضای مدت بیشتر است، باید در ظرف یک ماه به محکمه صالحه رجوع کند. هرگاه محکمه تفاوت قیمت را معادل خمس یا کمتر دید حکم خواهد داد اداره ثبت املاک ملک را به طور قطعی به اسم طرف ثبت نماید و هرگاه تفاوت را بیش از میزان فوق دید و طرف نیز تا یکماه از تاریخ اخطار برای تادیه مازاد از خمس حاضر نشد محکمه حکم به رد قیمت مقرر بین طرفین و اجرت‌المثل قانونی خواهد داد در این صورت هرگاه انتقال دهنده محکوم به را نپرداخت حکم مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی اجرا شده و طرف در استیفای حق خود (محکوم به) از عین یا قیمت ملک مورد معامله بر هر طلبکار دیگر انتقال دهنده مقدم خواهد بود.»

۲. ماده ۳۸: «نسبت به املاکی که با شرط خیار یا عنوان قطعی یا شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با شرط استرداد انتقال داده شده و مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد هنوز باقی است، انتقال دهنده حق دارد تقاضای ثبت نماید ولی مکلف است حق طرف را نیز در تقاضانامه خود قید کند و <



۱۳۱۰/۱۲/۱۲ هستیم.

→ این حق مادامی که باقی است در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد. هرگاه انتقال دهنده در ظرف مدت بخواهد از حق خود استفاده کند باید به اطلاع ثبت اسناد محل ملک اقدام نماید. اگر انتقال دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد طرف می تواند صدور سند مالکیت خود را نسبت به ملک مورد معامله که در دفتر املاک به اسم انتقال دهنده ثبت شده است تقاضا نماید. اداره ثبت تقاضای طرف را به انتقال دهنده ابلاغ کرده و هرگاه انتقال دهنده تا ده روز از تاریخ ابلاغ (با رعایت مقررات اصول محاکمات حقوقی راجع به مسافت) مخالفتی نکرد، تعلق قطعی ملک را به طرف در دفتر املاک ثبت نموده، سند مالکیت قطعی به او خواهد داد. اگر انتقال دهنده تا ده روز از تاریخ ابلاغ ادعا کرد که تفاوت بین قیمت واقعی در روز انقضای مدت حق استرداد و قیمت مقرر بین طرفین از خمس قیمت واقعی در روز انقضای مدت بیشتر است باید در ظرف یک ماه به محکمه صالحه رجوع کند. هرگاه محکمه تفاوت بین قیمت را معادل خمس یا کمتر دید حکم خواهد داد اداره ثبت املاک، ملک را به طور قطعی به اسم طرف ثبت نماید و هرگاه تفاوت را بیش از میزان فوق دید و طرف نیز تا یکماه از تاریخ اخطار برای تأدیه مازاد از خمس حاضر نشده محکمه حکم به رد قیمت مقرر بین طرفین و اجرت المثل قانونی خواهد داد در این صورت هرگاه انتقال دهنده محکوم به را نپرداخت حکم مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی اجرا شده و طرف در استیفای حق خود (محکوم به) از عین یا قیمت ملک مورد معامله بر هر طلبکار دیگر انتقال دهنده مقدم خواهد بود.»

ماده ۳۹: «نسبت به معاملات مذکور در ماده فوق که پس از ثبت ملک در دفتر املاک واقع شده و در دفتر معاملات غیرمنقوله نیز ثبت شده است، مقررات فوق، لازم الرعایه است. لیکن وظایفی که در فوق به عهده محکمه گذارده شده، به عهده مدیر ثبت خواهد بود.»

۱. نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قعطی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهار نامه فقط از منتقل الیه پذیرفته می شود:

۱- در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهائی به ملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد. ۲- در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضای موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:

الف - از انقضای موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

ب - در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دی ماه ۱۳۱۲) حکم قطعی بر بی حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

←

مواد ۳۴ و ۳۳ قانون ثبت و اصلاحیه‌های بعدی آن برای اولین بار معاملات بیع شرط را همراه با رهن در زمره معاملات با حق استرداد<sup>۱</sup> قرار داده است. بر این اساس معامله با حق استرداد عقد مستقلی است که به موجب آن احد از طرفین مبلغی را به دیگری قرض می‌دهد و در مقابل مالی را به عنوان وثیقه برای مدت معینی می‌پذیرد که پس از انقضای مدت، طلب خود را دریافت و وثیقه را مسترد دارد. بدین ترتیب خریدار شرطی نیز در حکم طلبکار با وثیقه است یعنی کسی که بیش از طلب خود

→ در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند. دفترخانه بنا به تقاضای بستانکار اجرائیه برای وصول طلب و اجور و خسارت دیرکرد صادر خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. بدهکار می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد. در این صورت اجرای ثبت یا ثبت محل پس از انقضای مدت شش ماه به حراج ملک اقدام خواهد کرد. قبل از فروش ملک در صورت اعلام انصراف بدهکار، حراج ملک موضوعاً منتفی خواهد بود. مبلغ حراج باید از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد. در صورت نبودن خریدار و همچنین در صورتی که تقاضای بدهکار ظرف مدت مقرر به اجرا یا ثبت محل واصل نشود پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی به موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد. هرگاه بستانکار قسمتی از طلب خود را دریافت کرده باشد، در صورت واگذاری ملک به او باید وجوه دریافتی را مسترد نماید. در مورد موسسات و شرکتهای دولتی و بانکها وجوه دریافتی از اصل طلب مسترد می‌گردد. در مورد اموال منقول اعم از اینکه اجرائیه نسبت به تمام یا باقیمانده طلب صادر شده باشد، هرگاه بدهکار ظرف چهار ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید، مال مورد معامله وسیله اجرای ثبت به حراج گذاشته می‌شود هرگاه مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج به فروش نرود پس از دریافت حقوق اجرایی تمام مال مورد معامله ضمن تنظیم صورت مجلس توسط رییس اجرا تحویل بستانکار خواهد شد. در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا ضمانتی قرار داده شود برحسب آنکه مال مزبور منقول و یا غیر منقول باشد طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

۱. دکتر ناصر کاتوزیان در کتاب «قواعد عمومی قراردادها» ج پنجم شماره ۹۳۴ معامله با حق استرداد را عقد تملیکی و معوضی می‌داند که در آن انتقال دهنده حق دارد با رد عوضی که دریافت کرده است - مال تملیک شده را استرداد کند خواه به صورت معامله بیع با شرط خیار باشد یا صلح و خواه امکان استرداد به وسیله شرط خیار باشد یا وکالت و نذر (مواد ۳۴ و ۳۳ ق.ث).

حقی ندارد، ولیکن چون موضوع معامله را در گرو دارد، می‌تواند طلب خود را با فروش آن به دست آورد. بنابراین ملاحظه می‌شود که قانونگذار معامله با حق استرداد را بر مبنای غلبه، تملیکی نمی‌داند. چرا که در غالب این گونه معاملات هدف، دادن وام و گرفتن وثیقه است و نه تملیک واقعی. البته باید توجه داشت که مبنای حکم مواد مذکور صرفاً غلبه نبوده، بلکه انگیزه اصلی همچنان که پیش از این گفته شد، جلوگیری از ستم رباخواران است که می‌کوشند از این طریق ملک افراد بی‌بضاعت را به بهایی اندک (مبلغ وام) تصاحب کنند.

تصویب مواد مزبور تا حدودی سوءاستفاده‌های موجود از عقد بیع شرط را کاست و از تمرکز سرمایه در این طریق غیراقتصادی و غیرکارآمد جلوگیری نمود.

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، شورای محترم نگهبان با استناد به اصل ۴ قانون اساسی طی نظریه<sup>۱</sup> شماره ۴۸۹۸-۱۹/۰۹/۶۴ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۸/۱۰/۵۱ را با اکثریت آرا مغایر موازین شرع اعلام نمود که هر چند از تاریخ اعلام نظر شورای محترم نگهبان بیش از ۱۴ سال می‌گذرد، متأسفانه در این مدت زمان طولانی از طرف مراجع ذی‌ربط جهت رفع خلأ قانونی موجود اقدامی نشده است، نتیجتاً سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز تا صدور رأی اخیر شورای عالی ثبت عملیات اجرایی اسناد رهنی و شرطی تنظیمی را طبق ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت انجام داد، لیکن با صدور رأی فوق‌الذکر عملاً اسناد تنظیمی که غالباً نیز مربوط به بانکهای کشور هستند -

---

۱. شورای عالی محترم قضایی: «چون راجع به ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۸/۱۰/۵۱ از لحاظ انطباق آن با موازین شرعی سؤال شده بود، در جلسه رسمی فقهای شورای نگهبان ماده مذکور مورد بحث و بررسی قرار گرفت و به شرح زیر اکثریت آراء مغایرت آن با موازین شرعی اعلام شد: (۱) در بیع به شرط خیار و نحو آن مثل شرط وکالت فروشنده در انتقال مبیع به خود پس از انقضای مدت و عدم اخذ به خیار و انتفای موضوع شرط مورد معامله ملک مطلق مشتری است و بنابراین ترتیبات مقرر در این ماده در مورد آن مغایر با موازین شرعی است. (۲) در مورد رهن نیز از لحاظ اینکه مرتهن در صورتی که از جانب رهن وکالت در فروش نداشته باشد، نمی‌تواند مستقلاً اقدام نماید و بعد از مطالبه و امتناع رهن باید رفع امر به حاکم شرع نماید و همچنین از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در صندوقی که قیمت آن بیش از دین باشد مغایر با موازین شرعی است. (۳) تاخیر در وصول دین در مواردی که حال و معجل شده باشد به مدت هشت ماه یا کمتر یا بیشتر نیز با موازین شرعی مغایرت دارد.»

دچار اخلال در اجرا گردید.

بحث در خصوص صلاحیت یا عدم صلاحیت شورای محترم نگهبان در نسخ قوانین مصوب پیشین بسیار مطول و از حوصله این مقال خارج است و صرفاً به این مختصر بسنده می‌شود که اصل چهارم قانون اساسی در فصل اول قانون اساسی به عنوان «اصول کلی» آمده است. همچنان که آقای دکتر کاتوزیان بیان می‌دارند: آوردن چنین اصولی در مقدمه قوانین به منظور بیان پایه‌های بنیادی و هدفهای وضع قانون است تا در مقام تفسیر و اجرای قواعد مربوط به شیوه اعمال احکام که در همان قانون یا مقررات دیگر بیان می‌شود، از آن اصول پایه الهام گرفته شود. بنابراین صلاحیت شورای محترم نگهبان در این خصوص را بایستی در راستای اصول بعدی قانون اساسی یعنی اصل ۹۱ به بعد و بخصوص اصول ۹۶ و ۹۴، ۹۱ قانون اساسی مورد توجه قرار داد. حتی در صورت پذیرش صلاحیت شورای محترم نگهبان در تشخیص مصادیق اصل ۴ قانون اساسی نسبت به کلیه قوانین و مقررات (اعم از قوانین مصوب پیشین و جدید) این به معنای نسخ یا ابطال قوانین مزبور توسط شورا نیست، بلکه نسخ یا ابطال قانون بایستی توسط مرجع صالح قانونگذاری که همان مجلس شورای اسلامی است، انجام پذیرد.

به هر روی، با فرض پذیرش صلاحیت شورای محترم نگهبان در نسخ قوانین مصوب موجود، ابطال قوانین بدون اینکه قانون دیگری جایگزین آن شود، نظام حقوقی را دچار خلأ قانونی نموده، باعث آشفتگی و سرگردانی می‌گردد و همچنان که در مواردی این نظریات با مقاومت رویه قضایی روبه‌رو گشته است، نظیر موارد سرقفلی، تجدیدنظر احکام و غیره، در خصوص ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت نیز با وجود اعلام نظریه مورخ ۶۴/۹/۱۹ شورای محترم نگهبان مبنی بر مغایرت این ماده با موازین شرع سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (کلیه واحدهای ثبتی تابعه، هیأت‌های نظارت و شورای عالی ثبت) در عمل به علت عدم تصویب مقررات قانونی لازم در راستای تامین نظریه شورای محترم نگهبان، طبق رویه سابق عمل نموده است. این موضوع اگرچه در موارد عدیده‌ای با اعتراض مدیونین پرونده‌های اجرایی رو به رو

بوده است - که با استناد به نظریه شورای محترم نگهبان درخواست تامین نظر شورارا نموده اند - ولی به علت خلأ قانونی موجود سازمان ثبت چاره‌ای جز عمل طبق مقررات ماده ۳۴ قانون ثبت نداشته است.

اما شورای عالی ثبت اخیراً با صدور آرای شماره... و... از موضع سابق خود عدول و مبادرت به تامین نظریه شورای نگهبان در خصوص اجرای مفاد اسناد رهنی نموده است. اگرچه رعایت قسمت اخیر بند دوم نظریه شورای نگهبان مبنی بر اینکه «از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در صورتی که قیمت آن بیشتر از دین باشد، مغایر موازین شرعی است» عادلانه بوده و از تضییع احتمالی حقوق مدیون جلوگیری می‌نماید، رأی شورای عالی ثبت به دلایل ذیل قابل نقد است:

(۱) شورای عالی ثبت نمی‌تواند نظریه شورای نگهبان را تجزیه نموده، یک قسمت را رعایت و بقیه را بلا اجرا گذارد. بر این اساس بازگرداندن اثر تملیک به عقد بیع شرط در بسیاری از پرونده‌های موجود و مطرح کاملاً به ضرر مدیون (بایع خیاری) تمام خواهد شد. همچنان که حذف مهلت‌های مندرج در ماده ۳۴ اصلاحی، فلسفه وجودی ماده مزبور را که جهت رعایت حال و حقوق مدیون تدوین گردیده از بین خواهد برد و این مسأله زمانی چشمگیرتر می‌شود که توجه نماییم امروز غالب قراردادهای شرطی و رهنی صنعتی و از این قبیل است که معمولاً نیز مورد استفاده افراد بی‌بضاعت جامعه است که با دردسر و زحمت فراوان موفق به دریافت آن از بانکها می‌شوند.

(۲) عملکرد شورای محترم عالی ثبت در بازگشت ناگهانی از رویه سابق خود - بدون پیش‌بینی نحوه اجرای رأی صادره - با توجه به عدم وجود قوانین و مقررات جانشین جهت اجرای آن عملاً مسأله پرونده‌های رهنی و شرطی در سراسر کشور را در بن بست اجرا قرار داده است. به گونه‌ای که آرای صادره با وجود مکاتبات و پیگیریهای متعدد طرفین کماکان بلا اجرا مانده است.

بنابراین با توجه به وضعیت موجود (تضاد میان نظریه شورای محترم نگهبان و مقررات ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت از یک طرف و عدم مقررات اجرایی جانشین از طرف دیگر) اصلاح ماده ۳۴ مزبور گریزناپذیر بوده، بایستی به طریقی عمل شود که با

به روز نمودن ماده ۳۴ در عین تأمین نظریه شورای نگهبان فلسفه وجودی ماده مزبور که به لحاظ اجرای عدالت و ارتباط شدید آن با نظم عمومی که قانونگذار برابر ماده ۳۹ قانون ثبت آن را جزو قواعد آمره قرار داده است، دستخوش اضمحلال نگردد. در این راستا از جمله مسائلی که باید مورد توجه قرار گیرد، عبارتند از:

(۱) بازگرداندن بیع شرط به صورت حقیقی خود در فقه و قانون مدنی (تملیکی بودن آن) عملاً زمینه را برای سوء استفاده‌هایی که دلیل تغییر آن بود فراهم می‌کند. به نظر می‌رسد تنها در صورتی که کلیه معاملات منعقد با هدف استقراض و گرفتن وثیقه به صورت رهنی تنظیم گردند، می‌توان از سوء استفاده از عقد بیع شرط جلوگیری نمود که این نیز منجر به متروکه شدن عقد مزبور گشته؛ مضافاً اینکه برخلاف آزادی اراده افراد است.

(۲) رعایت قسمت اخیر بند ۲ نظریه شورای نگهبان در اسناد رهنی منصفانه می‌باشد بخصوص با توجه به ماهیت عقود رهنی که غالباً شامل تسهیلات اعطایی از طرف بانکها در زمینه مسکن و... بوده و معمولاً نیز تناسب بین قیمت عین مرهونه و مبلغ وام پرداختی رعایت نمی‌شود.

(۳) در مورد نظریه شورای محترم نگهبان در خصوص غیرشرعی بودن خسارت تأخیر تأدیه اگرچه این موضوع سبب عدم تمایل افراد به دادن وام به دیگران می‌شود و در نهایت به ضرر افراد نیازمند خواهد بود، با توجه به اینکه غالباً وامها امروزه از طرف بانکها و اگذار می‌شود و در این خصوص نیز طبق «قانون نحوه وصول مطالبات بانکها مصوبه جلسه ۱۳۶۸/۱۰/۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام» وصول خسارت تأخیر تأدیه جایز گردیده، تا حدودی مسأله حل شده و در مورد وامهای واگذاری از سوی افراد حقیقی تعلق خسارت تأخیر تأدیه مستلزم وضع قانون خاص (نظیر تبصره الحاقی به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی) می‌باشد.

(۴) حذف مهلت‌های مقرر در ماده ۳۴ با توجه به اینکه در حقوق مدنی و فقه درخواست استمهال مدیون از طرف حاکم با توجه به اوضاع و احوال پذیرفته می‌شود، به ضرر مدیونین بوده، اجرای اسناد رهنی طبق رویه اجرایی اسناد ذمه (ارزیابی و مزایده) گاه

اجرای آن را در بن بست قرار می دهد. (زمانی که خریداری برای مورد وثیقه پیدا نشود و مرتهن نیز حاضر به پرداخت مازاد آن به مدیون جهت تملیک کل مرهونه نباشد) که به نظر می رسد بتوان ضرر بستانکار ناشی از حفظ مهلت در ماده ۳۴ را با تصویب قانون مربوط به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه از طرف مدیون جبران نمود.





امام علی بن ابیطالب علیه السلام

التَّحَصُّرُ خَيْرٌ مِنَ الْهَذْرِ

درماندگی از سخن گفتن، بهتر است از پوچ گفتن.



سیر مالکیت در ایران و چگونگی  
ثبت اسناد و املاک

سید جلیل محمدی \*



### تشکیلات ثبت اسناد و املاک

با تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۰۲، اداره کل ثبت مملکتی زیر نظر وزارت عدلیه و با مسئولیت شخصی به عنوان «رییس کل ثبت اسناد و املاک مملکتی» و سپس «مدیر کل ثبت اسناد و املاک» تأسیس و شروع به کار نمود. مدیر کل ثبت به پیشنهاد وزیر عدلیه و فرمان شاه منصوب می شد.

به موجب ماده یک قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰: «در هر حوزه ابتدایی به اقتضای اهمیت محلی، یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد».

این وضع تا سال ۱۳۴۰ ادامه داشت تا این که در سال مذکور، عنوان «مدیر کل ثبت» تغییر یافت و مسئول ثبت با عنوان «معاون وزیر دادگستری و سرپرست ثبت کل» تعیین شد. با اجرای مرحله اول قانون استخدام کشوری در سال ۱۳۴۶ و تطبیق تشکیلات سازمانها و مؤسسات دولتی با مقررات قانون مذکور و در نهایت تصویب تشکیلات سازمانها، ساختار اداره کل ثبت نیز مورد بررسی و تصویب قرار گرفت و بر طبق آن، ادارات و دوائر و شعب ثبت کلاً به واحد ثبتی تبدیل شدند که به مقتضای حوزه ثبتی هر واحد، درجه آن تعیین شد و در نتیجه کوچکترین واحد ثبتی، درجه ۱ و

بزرگترین آن درجه ۶ شد.<sup>۱</sup>

به موجب ماده ۱۵۲ الحاقی قانون ثبت مصوب سال ۱۳۵۱، ثبت کل می تواند در هر شهرستانی که مقتضی بداند برای انجام امور ثبتی از قبیل: امور مربوط به املاک و اجرای اسناد و حسابداری، واحد یا واحدهای ثبتی مرکب از یک یا چند بخش تشکیل دهد.

مجدداً در سوم اردیبهشت ماه سال ۱۳۵۲ طی ماده واحده ای اداره کل ثبت اسناد و املاک به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تبدیل و تشکیلات آن به صورت سازمانی وابسته به وزارت دادگستری درآمد و رییس آن به سمت «معاونت وزارت دادگستری» درآمد.

بعد از انقلاب اسلامی با تغییر در ساختار قضایی کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک به صورت سازمانی مستقل درآمد که اکنون رییس آن سمت «معاون رییس قوه قضاییه» را دارد.

## ادارات ثبت

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در حال حاضر متشکل است از:

### الف - ادارات کل ستادی مرکز که در تهران مستقر می باشند شامل:

۱- شورای عالی ثبت، ۲- دادسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران و دفتریاران، ۳- اداره کل امور املاک، ۴- اداره کل امور اسناد و سردفتران، ۵- اداره کل امور اداری و خدمات، ۶- اداره کل امور مالی و ذی حسابی، ۷- دفتر کل بازرسی و پیگیری و نظارت و ارزشیابی، ۸- دفتر کل حقوقی، ۹- دفتر کل بودجه و برنامه ریزی و آموزش، ۱۰- دفتر کل تشکیلات و بهبود روشها، ۱۱- اداره کل ثبت شرکتها و مالکیت های صنعتی، ۱۲- اداره کل اجرای مفاد اسناد رسمی، ۱۳- اداره کل نقشه برداری و کاداستر. همچنین سازمان مذکور مانند سایر وزارتخانه ها و سازمانها، ادارات غیر تخصصی

۱. حمید صالحی، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، سال ۱۳۷۵.

مانند: اداره کل روابط عمومی و امور بین‌الملل، حراست و حفاظت، هیأت بررسی صلاحیت سردفتران و دفتریاران، هیأت‌های بدوی و تجدیدنظر رسیدگی به تخلفات اداری کارکنان، هیأت‌گزینش کارکنان، کارپردازی و خدمات، اطلاعات و نگهبانی، امور نقلیه و غیره نیز دارد.

#### ب- تشکیلات استانها

۱- اداره کل ثبت استان،

۲- واحدهای ثبتی شهرستانهای تابعه.

در تشکیلات سازمانی استانها و شهرستانها به تناسب حجم کار و فعالیت و وسعت منطقه، قسمتهای اداری شامل: املاک، اسناد، ثبت شرکتهای، دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران (در مرکز استانها) بازرسی، امور مالی و اداری، کارپردازی و خدمات و اجرای اسناد رسمی نیز دارند.

#### ج- دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق

واحدهایی هستند که از طرف سازمان ثبت کشور با توجه به نیاز هر محل (اعم از شهر و روستا) و تعداد جمعیت، آمار معاملات و درآمد حاصل از ثبت آن، آمار ثبت وقایع ازدواج و طلاق برابر قوانین و مقررات مربوطه تشکیل می‌شود. تشکیلات و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است. در این باره، در مباحث آینده به طور مشروح بحث خواهیم کرد.

نگارنده تلاش بسیار نمود تا اطلاعاتی درباره اولین رییس کل یا مدیر ثبت اسناد و املاک آقای «میرزا کاظم خان سمیعی» به دست آورد، ولی به رغم مراجعه مکرر به مرکز اسناد ملی و بایگانیهای راکد ادارات محترم کل امور اداری سازمان ثبت، وزارت خانه‌های دادگستری، امور اقتصادی و دارایی و بازرگانی، متأسفانه جز چند برگ پیش نویس نامه مبنی بر ارسال پرونده مشارالیه از ثبت کل آن زمان به وزارت مالیه (دارایی) و سپس به وزارت بازرگانی (محل مأموریت‌های بعدی ایشان) به علت امحای

پرونده‌های قدیمی از جمله پرونده نامبرده، اوراق دیگری به دست نیامد. از خوانندگان محترم و همکاران گرامی تقاضا مندم در صورتی که اطلاعات یا نوشته‌ای در این مورد دارند از مساعدت و همکاری دریغ نفرمایند.

در این جا برای گرامیداشت نام و یاد مدیران کل و رؤسای محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - از بدو تأسیس تا کنون - نام آنان را ذکر می‌کنیم و به روان پاک آن خدمتگزارانی که به رحمت حق پیوسته‌اند درود می‌فرستیم و از خدای یکتا برای آنها طلب رحمت می‌نماییم و برای مدیران خادم و با اخلاص اسبق و بازنشسته ثبت آرزوی عواقب خیر داریم. همچنین وظیفه خود می‌دانیم از زحمات شبانه‌روزی و خدمات با اخلاص و ارزشمند جناب آقای علیزاده، معاون محترم قوه قضاییه و رییس محبوب فعلی سازمان ثبت در این مدت که در تمام زمینه‌ها معمول نموده‌اند، صمیمانه قدردانی و سپاسگزاری نموده، از خدای بزرگ دوام خدمت و سلامت ایشان را آرزو مندیم. اسامی مدیران کل و رؤسای ثبت اسناد و املاک کشور از بدو تأسیس تا امروز در پی می‌آید:

- |                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| ۱- آقای میرزا کاظم خان سمیعی       | ۱۳- آقای اشرف منوچهری            |
| ۲- آقای عبدالله مستوفی             | ۱۴- آقای عبدالله معقول (بار دوم) |
| ۳- آقای علی معتمدی                 | ۱۵- آقای سرابندی                 |
| ۴- آقای میرزا یوسف جوادی           | ۱۶- آقای دکتر رضی عمید           |
| ۵- آقای غلامعلی هدایت              | ۱۷- آقای غلامرضا فولادوند        |
| ۶- آقای احمد امامی                 | ۱۸- آقای وجیه‌الله فاضل سرجویی   |
| ۷- آقای محمود هدایت                | ۱۹- آقای علی اصغر امین           |
| ۸- آقای لطفی                       | ۲۰- آقای عباسعلی بشیرفرهمند      |
| ۹- آقای میرزا یوسف جوادی (بار دوم) | ۲۱- آقای غلامرضا سلحشور          |
| ۱۰- آقای مهدی مولوی                | ۲۲- آقای مسیح عطارد              |
| ۱۱- آقای شهشانی                    | ۲۳- آقای قاسم ریسیان             |
| ۱۲- آقای عبدالله معقول             | ۲۴- آقای احمد زرین نعل           |



- ۲۵- آقای محمود نجفی فردوس  
۲۶- آقای شهسوارانی  
۲۷- آقای رزّاز  
۲۸- آقای ابوالفتح یاسری  
۲۹- دکتر سیداحمد هاشمی  
۳۰- آقای سیدرضا زواره‌ای  
۳۱- آقای حاج محمدرضا علیزاده

### حوزه صلاحیت مأموران ثبت (کارمندان و صاحبان دفاتر اسناد رسمی)

برابر ماده ۲ قانون ثبت، مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولان دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند و اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد. همچنین محل دفترخانه در هر شهر یا بخش به معرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین می‌شود و در صورت ضرورت انتقال محل دفترخانه به محل دیگر در همان شهر یا بخش با تصویب ثبت محل خواهد بود، بنابراین نماینده ثبت اصفهان نمی‌تواند در ثبت قم انجام وظیفه کند (مگر در صورت انتقال یا مأموریت به شهر مزبور) یا سردفتر اسناد رسمی قزوین مجاز نیست دفتر خود را به تهران بیاورد و در این شهر مستقر گردد و به تنظیم و ثبت اسناد اقدام نماید، ولی هر سردفتر اسناد رسمی در محل دفتر خود - در هر جا که باشد - می‌تواند با رعایت مقررات و استعلام از ثبت محل نسبت به ملک واقع در هر نقطه از کشور سند تنظیم و ثبت کند.

همچنین صاحبان دفاتر ازدواج و طلاق حق ندارند بدون کسب اجازه قبلی از ثبت محل از حوزه مأموریت خود خارج شوند.<sup>۱</sup>

**آشنایی با ثبت اسناد و املاک -** برای استقرار مالکیت و سرو سامان دادن به آن، قانون ثبت اسناد و املاک ایران به پیروی از روش و شیوه کشور آلمان - که اجباری بودن ثبت املاک را مقرر داشته بود - تدوین و تصویب شد و برای این که اجرای این مقررات را

۱. بند ۱۶۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵.

در کشور تعمیم دهند، برای کسانی که از تقاضای ثبت املاک خود اجتناب می‌کردند، مجازات‌هایی - که از جریمه حق الثبت آغاز و به تملیک ملک به نام دولت به عنوان مجهول‌المالک ثبت می‌شد - در نظر گرفته شده بود.

طبق ماده ۲۱ قانون ثبت مصوب اول بهمن ماه ۱۳۰۶، ثبت کلیه اموال غیر منقول اعم از املاک مزروعی و مستغلات و غیره اجباری شد و در نقاطی که اداره ثبت املاک وجود داشت، از تاریخ تصویب قانون مزبور تا سه سال و در سایر نقاط از تاریخ افتتاح ثبت در هر حوزه تا سه سال کلیه اشخاصی که به عنوان مالکیت متصرف املاک واقع در آن حوزه بودند، باید تقاضای ثبت می‌نمودند.

این تقاضا برای اطلاع عموم آگهی و چنانچه کسی در ظرف پنج ماه از تاریخ انتشار آگهی اعتراض نمی‌کرد، ملک به نام متقاضی ثبت در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر می‌شد و دیگر از احدی دعوایی در این مورد پذیرفته نمی‌شد. حق الثبت در سه سال اول که موعده قانونی برای قبول درخواست ثبت شناخته شود، نیم درصد و در سال چهارم (اولین سال تأخیر) یک درصد و بعد برای هر سال تأخیر صدی یک علاوه می‌شد.

بعداً قانون سال ۱۳۰۸ مدت سه سال پیش‌بینی شده در ماده ۲۱ را به دو سال تقلیل داد و از ابتدای سال سوم هر ملکی که هنوز تقاضای ثبت نشده بود به اسم متصرف آگهی و با رعایت مقررات قانون به ثبت می‌رساندند.

طریقه مزبور که در آن برگزاری تقاضای ثبت به نظر مالکین محول شده بود، در اصطلاح «ثبت عادی» نامیده می‌شد و چون این روش از یک طرف موجب کندی کار و از طرف دیگر با وجود جرایمی که مقرر شده بود، نتوانست مالکین را وادار به تقاضای ثبت املاک خود نماید، لذا قانون ثبت مصوب اسفند ماه سال ۱۳۱۰ مفاد آن را تغییر داد و پس از شماره گذاری و توزیع اظهارنامه تا شصت روز مالکین را مختار نمود که برای املاک متصرفی خود درخواست ثبت کنند و الا از آن پس برابر ماده ۱۱ قانون مزبور ملک آنها به عنوان مجهول‌المالک آگهی می‌شد. در ماده ۱۲ همان قانون آمده بود: هرکس از تاریخ انتشار آگهی ماده ۱۱ تا ده سال بعد املاک خود را درخواست ثبت

نکند، پس از ده سال دادستان محل به نام دولت تقاضای ثبت خواهد نمود، ولی با این که معاملات رسمی الزامی شد، مالکین ملزم نبودند بدو املک خود را درخواست ثبت نموده سپس به معامله آن اقدام کنند و به همین جهت معاملات رسمی نسبت به املاک مجهول المالک (به اصطلاح ثبت) صورت می‌گرفت، تا در اوایل سال ۱۳۲۲ که ماده ۱۲ قانون مذکور اصلاح شد؛ بدین نحو که نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند، می‌توانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود. و صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد. در ماده اصلاحی مرقوم آمده بود که در این موارد املاکی که قیمت آنها تا پنج هزار ریال است، از پرداخت حق‌الثبت به کلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲۵ اضافه معاف خواهند بود. در خرداد ماه سال ۱۳۴۲ این معافیت به موجب تصویب نامه‌ای ملغی شد.

**ترتیب ثبت املاک** - هر بخش یا قطعه‌ای که امکان اجرای ثبت عمومی در آن فراهم بود، برابر ماده ۹ قانون ثبت، آگهی اجرای ثبت عمومی با ذکر حدود اجمالی و خصوصیات آن به امضای مدیر کل ثبت در روزنامه منتشر می‌شد و پس از آن، آگهی موضوع ماده ۱۰ به امضای رییس ثبت محل در روزنامه منتشر می‌گردید و در آن به مالکین تذکر داده می‌شد به نمایندگان ثبت که برای احصا (شماره‌گذاری) و توزیع اظهارنامه املاک به محل می‌روند، مراجعه و همکاری نمایند. همچنین در آگهی تاکید شده بود چنانچه از تاریخ عملیات شماره‌گذاری تا ۹۰ روز بعد اظهارنامه املاک خود را به نماینده در محل تسلیم و یا درخواست ثبت نمایند، مشمول جریمه خواهند شد. سپس طبق ماده ۱۱ قانون ثبت، اسامی مالکین و شماره املاک آن عده که درخواست ثبت کرده‌اند و نیز شماره بقیه املاکی که اظهارنامه داده شده، آگهی می‌شد. در این آگهی تمامی املاکی که تا قبل از انتشار آگهی آن درخواست ثبت نشده، به عنوان مجهول‌المالک اعلام گردید. باید اضافه کرد که چون همزمان با اجرای مرحله اول قانون اصلاحات ارضی کلیه

املاکی که تا آن زمان به ثبت عمومی گذارده نشده بود، در تمام کشور به ثبت عمومی گذاشته شد، فعلاً مورد اعمال مواد ۹ تا ۱۱ قانون ثبت در هیچ نقطه از سطح کشور وجود ندارد.

در ثبت عمومی، حوزه هر اداره را به چند بخش تقسیم و با انتشار آگهیهای فوق‌الذکر مورد عمل قرار گرفته و تاریخ شماره‌گذاری و توزیع اظهارنامه را در آن بخش تعیین کرده و در روز مقرر، نماینده ثبت به اتفاق یک نفر ارزیاب در آن قطعه یا بخش حاضر می‌شود و پس از تنظیم صورت مجلسی که مبنی بر اسم و مشخصات مالک و ملک تهیه شده، به امضای کدخدا<sup>۱</sup> و معتمدین محل رسیده، شماره‌گذاری در آن قطعه یا بخش آغاز می‌شود. در مورد مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و قصبات و مزارع شش دانگی یک شماره اصلی در نظر گرفته می‌شود.

در صورتی که مزرعه یا قریه مشتمل بر مفروز و اعیانی و غیره باشد - که این گونه املاک را در اصطلاح «مفروز الرعیه» می‌گفتند - برای هر قسمت یک شماره فرعی و از همان شماره اصلی منظور می‌شود و هرگاه پس از شماره‌گذاری قطعات مفروز تقسیم شود، برای هر یک از قطعات شماره فرعی از همان شماره اصلی، منظور خواهد داشت و در موارد قنوات نیز آخرین شماره قطعه مورد ثبت به قنات داده خواهد شد و در دفتر توزیع اظهارنامه شماره، اسم قنات، مبدأ و مظهر آن و همچنین مقدار مالکیت و مدار گردش شبانه روز آن نوشته می‌شود و جریان ثبتی آن مستقلاً ادامه یافته، سند مالکیت صادر می‌گردد.

نسبت به اراضی و املاکی که از آب چشمه سارها و رودخانه‌ها آبیاری می‌شود، قبلاً برابر ماده ۴۲ آیین‌نامه قانون ثبت ضمن درخواست ثبت ملک تقاضای ثبت قدرالسهم حق الشرب یا حقابه مطابق عرف محل پذیرفته و در اظهارنامه‌ها قید می‌شد. ولی با توجه به ماده ۹ قانون آب و نحوه ملی شدن آن، «حقابه» عبارت از حق مصرف آبی

۱. بعد از انقلاب اسلامی کدخدا وجود ندارد.

است که به منظور استفاده مفید و معقول از آب با رعایت مقررات پیش‌بینی شده در قانون از طریق صدور پروانه به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار می‌شود. بنابراین هنگام پذیرش ثبت یا صدور سند مالکیت املاکی که جریان ثبتی آنها با ذکر حق الشرب خاتمه یافته و همچنین تنظیم اسناد انتقال در دفاتر اسناد رسمی اعم از معاملات شرطی، رهنی، وثیقه و غیره در مورد رقباتی که با قید حقا به یا حق الشرب درخواست ثبت یا سند مالکیت در شرف صدور می‌باشد و یا صادر گردیده، از ذکر حق مزبور خودداری و برابر بند ۳۱۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ به جای آن، عبارت: «با حق استفاده از مقررات قانون آب بر طبق نحوه ملی شدن آن» نوشته می‌شود.

در موردی که اعیانی قراء و مزارع (ساختمان و هرگونه تأسیسات) متعلق به کشاورزان باشد، برای اعیانی نیز شماره فرعی جداگانه منظور می‌گردد. نماینده ثبت، نام مالک و شماره پلاک و نوع ملک را در اظهارنامه ثبت و عیناً به دفتر اظهارنامه منتقل و به مالک و در غیاب او به مستأجر یا معتمد محل تسلیم و در دفتر رسید اخذ می‌کند.

برابر ماده ۱۱ قانون ثبت، معرفی کنندگان به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت<sup>۱</sup> و<sup>۲</sup> پس از انتشار آگهی (موضوع ماده ۱۰) باید ظرف شصت روز نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند و اداره ثبت مکلف است پس از ۹۰ روز صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه ملک و شماره‌ای را که از طرف اداره ثبت برای هر ملک تعیین شده در روزنامه‌ها به موجب ماده ۵۳ آیین نامه قانون ثبت (آگهیهای مربوط به هر بخش باید در روزنامه معینی

---

۱. ماده ۲۷: کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی، باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که نسبت به ثبت این قبیل املاک باید عرض حال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

۲. ماده ۳۲: تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رییس موسسه و نسبت به املاک و شرکتها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنها است.

منتشر شود که آخر هر سال برای سال بعد از طرف اداره کل ثبت تعیین شده و به اطلاع عموم خواهد رسید) آگهی نماید و هر کس نسبت به ملک درخواست ثبت شده اعتراضی داشته باشد می‌تواند از تاریخ انتشار اولین آگهی فوق ظرف مدت ۹۰ روز اعتراض خود را به ثبت محل وقوع ملک تسلیم نماید.

در مقابل اعتراض، رسید داده می‌شود. هرگاه اعتراضی ظرف مدت مقرر رسیده باشد، برای رسیدگی به دادگاه فرستاده می‌شود. اگر اعتراض خارج از مدت برسد، ریس ثبت برابر ماده ۹۲ آیین‌نامه قانون ثبت نظر خود را در زیر دادخواست اعتراض نوشته و مطابق ماده ۱۶ قانون ثبت در یک نشست اداری با حضور ریس دادگاه موضوع مطرح و تکلیف قطعی آن معین می‌گردد.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

العَاقِلُ مَنْ اتَّعَظَ بغيره

خردمند کسی است که از غیر خود پند گیرد.





## گزارش فعالیت کمیسیون وحدت رویه

محمدعلی اختری\*



در نخستین بخش از گزارش کمیسیون وحدت رویه - که در شماره ۱۶ (دی و بهمن ۱۳۷۸) این مجله به چاپ رسید - به چگونگی تشکیل کمیسیون، تاریخچه مختصر آن، نام اعضای کمیسیون و نیز سؤالات مطرح شده و مصوبات کمیسیون تا جلسه پنجم اشاره کردیم.

همچنین در بخش دوم گزارش که در شماره ۱۹ (تیر و مرداد ۱۳۷۹) به چاپ رسید، مقدمه ای درباره نحوه کار کمیسیون و کمبودهای آن و درخواست از همکاران جهت ارایه طریق در جهت نحوه ارسال سؤالات به نگارش درآمد و فهرستی از پرسشهای مطرح شده در جلسه ششم (مورخ ۷۸/۱۱/۲۶) تا جلسه شانزدهم (مورخ ۷۹/۳/۲۴) طی ۹۰ مورد سؤال به آگاهی همکاران گرامی رسید و برای این که سوء تفاهم پیش نیاید، فقط عنوان سؤالات مطرح شده در جلسات در گزارش مذکور درج شد و انتشار پاسخهای کمیسیون و آرای صادره موکول به بررسی آرا توسط سازمان محترم ثبت گردید که ان شاء الله مصوبات کمیسیون را در یکی از شماره های آینده درج خواهیم کرد.

در گزارش حاضر که سومین گزارش فعالیت کمیسیون وحدت رویه است به سؤالات مطرح شده در جلسات هفدهم مورخ (۷۹/۴/۱۴) تا جلسه سی و چهارم (مورخ ۷۹/۹/۲۲) می پردازیم. همان طور که در بحثهای پیشین این گزارش متذکر شدیم، انتشار و اعلام سؤالات برای این منظور است که همکاران سردفتر در سراسر

کشور از سؤالهای مطرح شده در جلسات آگاه شوند و از ارسال مطالب تکراری و خارج از وظایف کمیسیون خودداری فرمایند. در بخش نخست، ۶ سؤال و در بخش دوم ۹۰ سؤال و روی هم رفته ۹۶ مورد سؤال گزارش گردید و با مطالبی که در این بخش به آگاهی می‌رسد، جمعاً ۲۲۰ سؤال در کمیسیون مطرح و نظر کمیسیون نسبت به آنها اعلام شده که تعدادی از این آرا به تأیید سازمان ثبت هم رسیده و طی بخشنامه‌های جداگانه توسط کانون سردفتران و یا مناطق ثبتی برای همکاران ارسال شده است و امیدواریم کلیه آرای مورد تأیید سازمان را که بایستی در سراسر کشور مورد عمل قرار گیرد، در یکی از شماره‌های آینده مجله به اطلاع همکاران گرامی برسانیم.

#### سؤالات مطرح شده در جلسه هفدهم؛ مورخ ۷۹/۴/۱۴

**۹۷- سؤال دفترخانه اسناد رسمی ۵۴ تهران:** در یک معامله که ورثه شخصی فروشنده ملک می‌باشند، یکی از آنها فاقد برگ پایان خدمت سربازی است و سند توسط اجرای احکام مدنی یکی از مجتمعهای قضایی به دفترخانه ارجاع شده است، آیا دفترخانه می‌تواند سند را ثبت کند یا خیر؟

**۹۸- سؤال دفترخانه اسناد رسمی ۱۲۸ تهران:** با توجه به اینکه بخشنامه‌های ۲۴/۱۰۷۰۳ و ۱۱/۸۸۲۵۱ و ۷۶/۱۱/۲۰ و ۷۶/۸/۱۸ سازمان ثبت در ارتباط با حق‌الثبت اسناد خودروها به موجب رأی شماره ۲۹۳/۲۹۲/۲۹۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال گردید، آیا اسنادی که قبل از صدور بخشنامه‌های مرقوم تنظیم شده و قیمت مورد معامله به توافق متعاملین نوشته شده است، می‌تواند تخلف منظور شود؟

**۹۹- سؤال دفترخانه ۱۰ پارس آباد:** در مورد مدت اعتبار گواهی عدم خلاف در تهران و شهرستانها.

**۱۰۰- سؤال دیگر از همان دفترخانه:** در تسهیلات اعطایی بانکها از نظر تخفیف حق‌الثبت، فقط نظر بانک اعطا کننده تسهیلات ملاک است یا خیر؟

**۱۰۱- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** آیا استعلام از بنگاه توسعه ماشین‌آلات

کشاورزی درخصوص معاملات ماشین‌آلات کشاورزی ضرورت دارد یا خیر؟  
**۱۰۲- سؤال از همان دفترخانه:** آیا رعایت سن ۲۰ سال در زوج و ۱۸ سال در زوجه به هنگام وقوع عقد برای تنظیم اقرارنامه زوجیت در دفتر اسناد رسمی لازم‌الرعايه است یا خیر؟

### سؤالات مطرح شده در جلسه هجدهم؛ مورخ ۷۶/۴/۲۱

- ۱۰۳- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** درخصوص مدت اعتبار خلافی در اسناد اتومبیل در تهران و شهرستانها.
- ۱۰۴- سؤال از جامعه سردفتران یزد:** در مورد نحوه اسقاط حق عزل وکیل در وکالت‌نامه‌های تنظیمی.
- ۱۰۵- از همان مرجع:** در مورد لزوم یا عدم لزوم استعلام نسبت به اعتبار وکالت‌نامه‌های تنظیمی.
- ۱۰۶- باز از همان مرجع:** در مورد نحوه تنظیم سند انتقال املاکی که در رهن است از لحاظ ثبت مبلغ سند.

### سؤالات مطرح شده در جلسه نوزدهم؛ مورخ ۷۹/۴/۲۸

- ۱۰۷- سؤال دیگری از همان مرجع:** در مورد چگونگی فک رهن وثیقه و الحاق وثیقه بعدی با فاصله زمانی.
- ۱۰۸- سؤال از همان مرجع:** در مورد نحوه تنظیم اسناد تسهیلات خرید یا ساخت مسکن به صورت ذمه.
- ۱۰۹- سؤال از همان مرجع:** در مورد تعیین مرجع تشخیص مصداق در قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین.
- ۱۱۰- سؤال از همان مرجع:** در زمینه مأخذ قیمت اسناد خودروها.
- ۱۱۱- سؤال دفترخانه اسناد رسمی ۳۸ یاسوج:** در مورد نحوه معاملات املاک زراعی در یاسوج قبل از خاتمه عملیات ثبتی و ثبت در دفتر املاک.

- ۱۱۲- سؤال دفترخانه اسناد رسمی ۱۱۱ تهران: در مورد نحوه تنظیم سند اجاره نامه جهت امور شخصی.
- ۱۱۳- سؤال دیگری از همان دفترخانه: درباره نحوه تنظیم اسناد قطعی مشتمل بر رهن اتومبیلها.

#### سؤالات مطرح شده در جلسه بیستم؛ مورخ ۷۹/۵/۴

- ۱۱۴- سؤال دفترخانه ۳۴۳ تهران: در خصوص شمول یا عدم شمول حق الثبت نسبت به اقرارنامه های وصول وجه به صورت ارز.
- ۱۱۵- سؤال از دفترخانه ۳۸۸ تهران: آیا در خصوص فک رهن یا اخبار فسخ یا عزل وکیل که در حاشیه دفتر قید می شود، امضای دفتریار هم ضروری است یا خیر؟
- ۱۱۶- سؤال دیگری از همان دفتر: آیا اظهار موکل بر اینکه از وکیل طلبکار است، قابل ترتیب اثر است یا خیر؟

#### سؤالات مطرح شده در جلسه بیستم و یکم؛ مورخ ۷۹/۵/۱۱

- ۱۱۷- سؤال از دفترخانه ۱۸۹ اصفهان: آیا بقایای ثبتی به اسناد رهنی تعلق می گیرد یا خیر؟
- ۱۱۸- سؤال دیگر از همان دفترخانه: آیا به مال الاجاره اسناد اجاره بقایای ثبتی تعلق می گیرد یا خیر؟
- ۱۱۹- سؤال از دفترخانه ۴ اردبیل: در وکالت نامه متضمن فروش، آیا برگ خاتمه خدمت سربازی موکل لازم است یا خیر؟
- ۱۲۰- سؤال دفترخانه ۵۴۵ تهران: در مورد چگونگی اعتبار کارت جانبازی در افراد مشمول.
- ۱۲۱- سؤال دفترخانه ۷ مراغه: در مورد حق الثبت ماشین آلات کشاورزی.
- ۱۲۲- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد چگونگی تنظیم سند اتومبیل به بهایی بیش از مبلغ تعیین شده.

**۱۳۳- سؤال دفترخانه ۲۴۸ تهران:** در مورد چگونگی وصول حق الثبت و اگذاری فیشهای حج.

**سوالات مطرح شده در جلسه بیست و دوم؛ مورخ ۷۹/۵/۱۸**

**۱۳۴- سؤال دفترخانه ۳۷۸ تهران:** در مورد لزوم یا عدم لزوم استعلام ثبتی و دارایی در وصیت نامه.

**۱۳۵- سؤال از جامعه سردفتران اردبیل:** در مواردی که از تنظیم وکالت اولیه، مدتها سپری شده و تفویضهای مختلف صورت گرفته، مطالبه برگ خاتمه خدمت موکل اولیه لازم است یا خیر؟

**۱۳۶- سؤال از همان مرجع:** در مورد میزان حق الثبت ماشین آلات کشاورزی.

**۱۳۷- سؤال دیگری از همان مرجع:** در مورد موعد پرداخت حق الثبت اسناد غیر مالی.

**۱۳۸- سؤال از دفترخانه ۳ زنجان:** در مورد تنظیم سند اتومبیل به صورت مشتمل بر رهن با مبلغی بیش از ارزش تعیین شده.

**سوالات مطرح شده در جلسه بیست و سوم؛ مورخ ۷۹/۵/۲۵**

**۱۲۹- سؤال از دفترخانه ۴۲۱ تهران:** آیا اسناد اجاره اماکن تجاری پس از انقضای مدت، بی اعتبار است یا خیر؟

**۱۳۰- سؤال از همان دفترخانه:** آیا صلح حقوق مستأجر در اجاره‌هایی که مدت آن منقضی شده، قانونی است یا خیر؟

**۱۳۱- سؤال از دفترخانه ۲۸۰ تهران:** آیا در اسنادی که وارد دفتر شده، ولی به امضای متعاملین و مسؤولین دفتر نرسیده، می‌توان نام خریدار را حذف یا تغییر داد؟

**۱۳۲- سؤال از یکی از دفاتر اسناد رسمی تهران:** آیا در اجاره به شرط تملیک می‌توان با موافقت بانک ملک مورد اجاره را صلح حقوق نمود؟

**سؤالات مطرح شده در جلسه بیست و چهارم؛ مورخ ۷۹/۶/۸**

**۱۳۳- سؤال از دفترخانه ۳۶ تهران:** آیا در اسنادی که در بخش تولید و یا مشمول تخفیف حق الثبت می باشند، قید عبارت «این وام در بخش تولید و مشمول تخفیف حق الثبت است» الزامی است یا خیر؟

**۱۳۴- سؤال از همان دفترخانه:** آیا در وکالت نامه هایی که حق توکیل به غیر در آن وجود دارد، وکیل ثانوی، وکیل موکل اولیه است یا وکیل، وکیل اولی؟

**سؤالات مطرح شده در جلسه بیست و پنجم؛ مورخ ۷۹/۶/۲۹**

**۱۳۵- سؤال از دفترخانه ۴۶ رشت:** در مورد سن متعاملین در معاملات.

**۱۳۶- سؤال از دفترخانه ۳۴۳ تهران:** در مورد چگونگی اخذ حق الثبت از اقرارنامه هایی که در آن اقرار به دریافت مبلغی به صورت ارزی یا ریالی می شود.

**سؤالات مطرح شده در جلسه بیست و ششم؛ مورخ ۷۹/۷/۵**

**۱۳۷- سؤال از دفترخانه ۳۸ ساری:** آیا در صلح واگذاری تلفن، اخذ مفاصای دارایی الزامی است؟

**۱۳۸- سؤال از همان دفترخانه:** آیا برای تنظیم وکالت متضمن فروش، اخذ مفاصای دارایی لازم است؟

**۱۳۹- سؤال از دفترخانه ۹۳ گرمسار:** در مورد نحوه تنظیم سند وکالت برای املاکی که در رهن وثیقه است.

**۱۴۰- سؤال از همان دفترخانه:** در مورد نحوه تنظیم سند وکالت کلی برای اشخاصی که ممکن است یکی از املاک آنها در رهن باشد.

**۱۴۱- سؤال از همان دفترخانه:** در مورد نحوه تنظیم سند وکالت متضمن فروش برای املاکی که در رهن است به شرط فک رهن و بعد عمل به وکالت.

**۱۴۲- از همان دفترخانه:** آیا بانک می تواند مستقیماً به دفترخانه دستور عدم تنظیم سند وکالت بدهد؟



- ۱۴۳- سؤال از دفترخانه ۱۲ بوکان: در مواردی که در اسناد رهنی و تسهیلات بانکی قید شود که پرداخت قسمتی از سود (با ذکر مبلغ) از طرف دولت پرداخت می شود، حق الثبت به آن قسمت هم تعلق می گیرد یا خیر؟
- ۱۴۴- سؤال از دفترخانه ۵۷ تهران: آیا در صورت حیات پدر، جد پدری حق انجام معامله برای نوه صغیر خود را دارد یا خیر؟

### سوالات مطرح شده در جلسه بیست و هفتم؛ مورخ ۷۹/۷/۱۶

- ۱۴۵- سؤال از دفترخانه ۴۲ مشهد: راجع به سن رشد متعاملین.
- ۱۴۶- سؤال از دفترخانه ۵۶۲ تهران: در مورد نحوه پرداخت حق الثبت اسناد غیرمنقول به موجب بند (ع) ماده اول قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.
- ۱۴۷- سؤال از جامعه سردفتران رشت: آیا به تناسب مبالغ مندرج در اقرارنامه های ترک دعوی، بایستی حق الثبت دریافت نمود یا خیر؟
- ۱۴۸- سؤال از دفترخانه ادلیجان: در مورد نحوه تنظیم سند برای منسوبین سردفتر یا دفتریاری که در همان محل بیش از دو دفتر وجود ندارد، و دفتریار هر دو دفتر یکی است.
- ۱۴۹- سؤال از همان دفترخانه: اگر در شهری فقط دو دفترخانه وجود داشته باشد و کسی به هر دو سردفتر منسوب باشد، تنظیم سند برای آن شخص چگونه صورت می گیرد؟
- ۱۵۰- سؤال از همان دفترخانه: در مورد نحوه تعیین اقربای سببی و نسبی برای سردفتران و دفتریاران.
- ۱۵۱- سؤال از دفترخانه ۳۴ لار: در مورد اعتبار اسنادی که در خارج از کشور تنظیم شده است.
- ۱۵۲- سؤال از دفترخانه ۴۰ کرمان: در مورد تنظیم اقرارنامه زوجیت برای اقلیتهای مذهبی غیررسمی.

**سؤالات مطرح شده در جلسه بیست و هشتم؛ مورخ ۷۹/۷/۱۹**

**۱۵۳- سؤال از دفترخانه ۶۱۴ تهران:** در مورد نحوه اعتبار کارت شناسایی بازنشستگان نظامی و انتظامی.

**۱۵۴- سؤال از دفترخانه ۴۰ کرمان:** آیا در اسناد هبه می توان به دلخواه مبلغی تعیین و حق التحریر دریافت نمود؟

**۱۵۵- سؤال دیگر از همان دفترخانه:** در مورد نحوه محاسبه حق الثبت اسناد انتقال قطعی مدارس غیرانتفاعی که سند به نام بانک دهنده تسهیلات انتقال می یابد؛ در زمان قبل از صدور بخشنامه  $\frac{۱/۳۴/۳۲۲۹}{۷۹/۲/۲۰}$ .

**سؤالات مطرح شده در جلسه بیست و نهم؛ مورخ ۷۹/۸/۳**

**۱۵۶- سؤال از دفترخانه ۲۰ نیشابور:** در مورد نحوه تنظیم سند وکالت متضمن فروش برای املاکی که در رهن است.

**۱۵۷- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد نحوه تعیین حق الثبت برای تنظیم اسناد اقرارنامه وصول مبلغ چک.

**۱۵۸- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد چگونگی تنظیم اسناد برای اتباع بیگانه.

**۱۵۹- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد چگونگی تصدیق امضای اوراقی که نیروهای انتظامی در اختیار اشخاص قرار می دهند.

**۱۶۰- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد چگونگی قید مبلغ در اسنادی که از طرف اجرای احکام قضایی ارجاع می شود.

**۱۶۱- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد چگونگی اخذ حق الثبت از اسناد تقسیم نامه که دارای محل در مفاصاحساب برای هر قطعه قیمت جداگانه ذکر نموده است.

**۱۶۲- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد دریافت مفاصاحساب عوارض شهرداری از اسنادی غیر از معاملات قطعی.

- ۱۶۳- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد نحوه دریافت حق الثبت از منافع ده ساله طبق ماده ۱۲۳ قانون ثبت.
- ۱۶۴- سؤال از دفترخانه ۵۰ لاهیجان: در مورد نحوه تنظیم اسناد تقسیم نامه و چگونگی اخذ حق الثبت در صورتی که قطعات مبالغ متفاوت با هم داشته باشند.
- ۱۶۵- سؤال از همان دفترخانه: در مورد چگونگی محاسبه حق الثبت اسناد اقرارنامه یا رضایت نامه که در متن آن مبلغی درج شده باشد.

### سؤالات مطرح شده در جلسه سی ام؛ مورخ ۷۹/۸/۱۱

- ۱۶۶- سؤال از دفترخانه ۴۳۶ تهران: در مورد چگونگی محاسبه حق الثبت انتقال اجرایی.
- ۱۶۷- سؤال از همان دفترخانه: در مورد بخشنامه بانک مسکن در خصوص عدم تنظیم وکالت متضمن فروش برای املاکی که در رهن است.
- ۱۶۸- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد چگونگی وکالت‌های با حق توکیل بدون ذکر کلمه کراراً.
- ۱۶۹- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد ملاک سواد در متعاملین.
- ۱۷۰- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد اقربای درجه یک در بخشنامه‌های صادره.
- ۱۷۱- سؤال دیگری از همان دفترخانه: آیا وجود رایانه به جای دفتر ممنوع معامله، قانونی است؟
- ۱۷۲- از دفترخانه ۱۱۹ تهران: در مورد چگونگی ذکر مبالغ اسناد اتومبیل، کمتر یا بیشتر از مبلغ تعیین شده.
- ۱۷۳- سؤال دیگری از دفترخانه ۱۰۲ تالش: در مورد اخذ برگ خاتمه خدمت سربازی از محکومین دادگاه جهت الزام به تنظیم سند انتقال.
- ۱۷۴- سؤال از دفترخانه ۱۳ زاهدان: در مورد چگونگی دریافت حق الثبت از اسناد تعویض وثیقه و یا افزایش مبلغ.

سؤالات مطرح شده در جلسه سی و یکم؛ مورخ ۷۹/۸/۱۷

- ۱۷۵- سؤال از دفتر خانه ۷۴ دامهرمز: آیا دریافت برگ خاتمه خدمت سربازی در اسناد وکالت نامه (غیرمتضمن فروش) و تعهد و اقرارنامه، ضروری است یا خیر؟
- ۱۷۶- سؤال از همان دفترخانه: آیا وزارت کشاورزی یا سایر سازمانهای دولتی از پرداخت بقایای ثبتی معافند یا خیر؟
- ۱۷۷- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد ضرورت مراجعه مأموران دفترخانه جهت اخذ استعلامها در شهرستانها.
- ۱۷۸- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد نحوه دریافت بقایای ثبتی در اسناد مشارکت مدنی و رهن.
- ۱۷۹- سؤال دیگری از همان دفترخانه: آیا اخذ پاسخ استعلام ثبتی برای اسناد اجاره سه ساله یا کمتر ضروری است؟
- ۱۸۰- سؤال دیگری از همان دفترخانه: آیا اخذ مفاصای شهوداری در اسناد اجاره، ضروری است؟
- ۱۸۱- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد نحوه محاسبه حق الثبت اسناد ماشین آلات کشاورزی.
- ۱۸۲- سؤال دیگری از همان دفترخانه: آیا اخذ اعتبار وکالت نامه ضروری است یا خیر؟
- ۱۸۳- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد محاسبه حق الثبت اسناد تسهیلات بانکی.
- ۱۸۴- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد چگونگی اخذ حق الثبت در اسناد اجاره به شرط تملیک.
- ۱۸۵- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد نحوه محاسبه حق الثبت سند وصیت نامه.
- ۱۸۶- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد اضافه کردن مطالبی در ثبت سند قبل از امضای سردفتر و دفتریار.

**سؤالات مطرح شده در جلسه سی و دوم؛ مورخ ۷۹/۸/۱۷**

- ۱۸۷- سؤال از دفترخانه ۱۷ اصفهان:** در مورد چگونگی قید مبلغ در اسناد صلح نامه املاکی که در رهن است.
- ۱۸۸- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد چگونگی ذکر تعهد خریدار بر پرداخت بدهی آب، برق، گاز و... .
- ۱۸۹- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد ضرورت اخذ استعلام از سازمانهای آب و برق و گاز... .
- ۱۹۰- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** آیا وکالت بلاعزل با حق توکیل غیر در مرحله بعد به هنگام تفویض، بلاعزل می شود یا خیر؟
- ۱۹۱- سؤال از دفترخانه ۸۰ شاهین شهر:** در مورد چگونگی تنظیم اسناد وکالت یا اسناد انتقال برای اتباع خارجی.
- ۱۹۲- سؤال از همان دفترخانه:** در مورد تنظیم سند اقرارنامه زوجیت بین زوج ایرانی و زوجه خارجی.
- ۱۹۳- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد نحوه اعتبار دادن به وکالت نامه ای که در کویت تنظیم شده است.
- ۱۹۴- سؤال دیگری از همان دفترخانه:** در مورد نحوه تنظیم وکالت در خصوص سرپرستی طفل به زن تبعه خارجی.
- ۱۹۵- سؤال از دفترخانه ۱۵ شیراز:** آیا از حق الزحمه صدور اجراییه و اخطاریه و رونوشت اسناد و تعویض قبوض اقساطی، دفتربار هم سهم می برد یا خیر؟
- ۱۹۶- سؤال از دفترخانه ۲ زابل:** راجع به اعمال تخفیف حق الثبت در مورد تسهیلاتی که کمیته امداد امام خمینی و شرکت نفت اعطا می کنند.
- ۱۹۷- سؤال از دفترخانه ۶ آستارا:** در مورد چگونگی گواهی امضای واگذاری قبوض انبار گمرگی.
- ۱۹۸- سؤال از دفترخانه ۸ ارومیه:** در خصوص لزوم ذکر یا عدم ذکر مبلغ سرقفلی توسط دارایی در مفصاحسابهای صادره.

- ۱۹۹- سؤال از دفترخانه ۴۳۹ تهران: در مورد امکان اصلاح جزئی در اسناد رسمی.
- ۲۰۰- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد امکان اصلاح سند پس از مدتی مثلاً ۱ ماه یا ۵ ماه.
- ۲۰۱- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد نحوه اصلاح عبارتی در اسناد رسمی.
- ۲۰۲- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد نحوه انجام معامله نسبت به قطعات تفکیکی که صورت مجلس تفکیکی به نام دفترخانه دیگری صادر شده است.
- ۲۰۳- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد لزوم یا عدم لزوم استعلام از دفترخانه‌ای که صورت تفکیکی به آن دفترخانه ارسال شده است.
- ۲۰۴- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد لزوم یا عدم لزوم استعلام از دفترخانه‌ای که صورت تفکیکی به آن ارسال شده نسبت به انجام معامله یا عدم انجام معامله نسبت به قطعه‌ای خاص.
- ۲۰۵- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد اعتبار یا عدم اعتبار کپی صورت تفکیکی.
- ۲۰۶- سؤال از دفترخانه ابیرجند: در مورد چگونگی انجام معامله نسبت به انحصار وراثتی که سالها قبل صادر شده و اعتبار آن تا مبلغ ۵۰۰۰۰ ریال اعلام شده است.
- ۲۰۷- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد کفایت یا عدم کفایت کارت جانبازی برای انجام معامله.
- ۲۰۸- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد لزوم یا عدم لزوم استعلام اعتبارنامه وکالت بلاعزل.
- ۲۰۹- سؤال از دفترخانه ۴۳۹ تهران: در مورد چگونگی نقض حکم محکومیت سردفتر توسط دیوان عدالت اداری.
- ۲۱۰- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در صورت نقض حکم محکومیت، جبران خسارت وارده چگونه صورت می‌گیرد؟
- ۲۱۱- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد امکان ادعای خسارت در مورد نقض حکم محکومیت سردفتر توسط دیوان عدالت اداری.

- ۲۱۲- سؤال از دفترخانه ۳۶ گرمی: در مورد چگونگی تنظیم شرکت نامه مدنی بین اشخاص.
- ۲۱۳- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد نحوه محاسبه حق الثبت ماشین آلات کشاورزی.
- ۲۱۴- سؤال دیگری از همان دفترخانه: در مورد نحوه محاسبه حق الثبت سند تقسیم نامه که دارایی برای قطعات قیمت ذکر کرده است.
- سؤال ۲۱۵- نحوه محاسبه حق الثبت اسناد موضوع ماده ۱۲۳ انتقال منافع به طور عموم و شمول آن به معاملات موضوع مواد ۴۱ قانون مدنی و به بعد.

#### سؤالات مطرح شده در جلسه سی و چهارم؛ مورخ ۷۹/۹/۲۲

- ۲۱۶- سؤال از دفترخانه ۵۳۷ تهران: در مورد چگونگی تنظیم سند برای شوهرخواهر یا برادر همسر سردفتر.
- ۲۱۷- سؤال از دفترخانه ۲۰ کیش: در مورد نحوه تنظیم سند برای تسهیلات بانکی به اعتبار اسناد مالکیتی که سازمان عمران کیش صادر نموده است.
- ۲۱۸- سؤال از دفترخانه ۷۲ نکا: در مورد لزوم یا عدم لزوم اخذ برگ خاتمه خدمت سربازی برای انجام عمل گواهی امضا.
- ۲۱۹- سؤال از دفترخانه ۷۲ نکا: در مورد لزوم یا عدم لزوم اخذ برگ خاتمه سربازی برای وکالت نامه و رضایت نامه و غیره.
- ۲۲۰- سؤال از دفترخانه ۸۴ تهران: در مورد محاسبه حق الثبت اسناد تعویض وثیقه.
- ۲۲۱- سؤال از جامعه سردفتران تبریز: در مورد امکان یا عدم امکان انجام گواهی امضا توسط دفتریاری که کفیل سردفتر است.

تنظیم گزارش از: محمدعلی اختری





## دو نامه از دو جامعه

جناب آقای علیزاده، معاونت محترم قوه قضاییه و ریاست عالی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و عضو حقوقدان شورای نگهبان

با سلام و احترام و آرزوی توفیق بیشتر جناب عالی در خدمت به نظام مقدس جمهوری اسلامی مصدع می شود با توجه به اینکه آذربایجان عزیز در تمام اعصار تاریخ در کلیه امور کشور عزیز ایران پیشرو بوده و صفحات تاریخ شاهد زنده‌ای بر این ادعا می باشد، علی هذا ادارات و سازمانها و جوامع استان انتظارات بیشتری از مراجع عالی کشور دارند. در این راستا جامعه سردفتران و دفترباران آذربایجان شرقی سالهای سال در انتظار تشکیل کانون سردفتران و دفترباران در این استان به مرکزیت تبریز بوده و می باشد. لازم به توضیح است که قبل از انقلاب شکوهمند اسلامی تا اواخر سال ۱۳۲۰ کانون سردفتران و دفترباران آذربایجان شرقی به ریاست مرحوم آیت... میرزا جواد آقا امید و سپس به ریاست مرحوم آیت... میرزا فتح اله ثقة الاسلامی دایر بوده سپس به علت عدم توانایی مالی منحل شده است و درخواست تأسیس کانون بعد از انقلاب شکوهمند اسلامی به کرات از مسئولین محترم سازمان ثبت درخواست شده که تاکنون بدون پاسخ مانده است. استدعا دارد امر و مقرر فرمایید در مورد ارتقای جامعه سردفتران و دفترباران آذربایجان شرقی به کانون امر فوری صادر گردد که باعث سپاسگزاری و تشکر و یادگاری از دوران تصدی پر خیر و برکت حضرت عالی در این استان خواهد بود.

جامعه سردفتران و دفترباران استان آذربایجان شرقی

## مدیریت محترم اداره کل دارایی و امور اقتصادی استان خوزستان

با کمال احترام، همان‌گونه که آن مدیریت استحضار دارند دفاتر اسناد رسمی برابر قوانین جاریه موظف به تنظیم اسناد مراجعین می‌باشند و برای تنظیم اسناد اتومبیلها مأمور وصول مالیات و تنظیم کننده فیش پرداخت مالیات و ارسال فهرست نقل و انتقال به اداره دارایی ذی‌ربط هستند و در تنظیم فیشهای فوق‌الذکر دقت‌های لازم می‌شود و سعی می‌گردد که فهرست نقل و انتقالات به موقع به دارایی مربوطه ارسال شود که برای انجام موارد فوق‌الذکر بدون اینکه وجهی از این بابت عاید دفترخانه گردد باعث صرف وقت زیاد و هزینه از قبیل استخدام کارمند جهت این امر و غیره می‌گردد، حال چنانچه در اثر ضیق وقت و یا کثرت کار و یا با توجه به مشکلات از نظر کارمند و غیره فهرست دیرتر به اداره دارایی ارسال گردد (توضیح اینکه اصل مالیات متعلقه توسط متقاضی به موقع به حساب مربوطه واریز گردیده) جرائمی در این خصوص در نظر گرفته شده است. آیا جریمه تأخیر ارسال لیست پاداش این همه زحمت است؟! و از طرفی چنانچه اشتباهاً مالیاتی کسر احتساب و پرداخت شود، مسؤول دفترخانه بایستی تفاوت کسری را با ۵۰٪ جریمه جبران نماید.

استدعا دارد جهت دلگرمی مسؤولین دفاتر اسناد رسمی آن مدیریت کل با استفاده از اختیارات قانونی خود ۱- نسبت به بخشودگی و یا تقلیل جرائم مذکور دستورهای لازم به مسؤولین امر صادر فرمایند. ۲- ترتیبی اتخاذ فرمایند تا اداره دارایی زحمت وصول مالیات نقل و انتقال اتومبیلها را تقبل فرموده و مفاصحا حساب یا فیش پرداخت

مالیات صادر نماید تا دفاتر با دریافت آن اقدام به تنظیم سند نمایند. ۳- نسبت به احتساب و پرداخت حق الزحمه دفاتر را برابر قانون یا آیین نامه و یا دستورالعملهای مربوطه بابت مالیاتهای وصولی اتومبیلها اقدامات لازم معمول و دستورهای لازم صادر فرمایند و جامعه سردفتران استان را در جریان امر قرار داده تا ترتیبی اتخاذ شود که دفاتر با دلگرمی بتوانند بیش از پیش نسبت به تنظیم اسناد خودروها برابر موازین قانونی اقدام نمایند.

**جامعه سردفتران و دفتریاران استان خوزستان**



### محکومیت‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران

در طی یک ماههٔ آبان ۷۹، ۲۹ سردفتر و دفتریار اسناد رسمی و سردفتران ازدواج و طلاق به انفصال از شغل محکوم شدند.

بناباره گزارش دفتر روابط عمومی و امور بین‌الملل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و براساس حکم دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران و تأیید دادگاه تجدیدنظر انتظامی ۲۹ سردفتر و دفتریار به مجازات انتظامی محکوم شدند. از این احکام ۱۱ سردفتر اسناد رسمی، ۲ دفتریار اسناد رسمی، ۱۲ سردفتر ازدواج و ۴ سردفتر طلاق به انفصال از دوماه تا یک سال، سلب صلاحیت عملی و جزای نقدی محکوم شدند. همچنین در طی یک ماههٔ آذر ۷۹ تعداد ۲۵ سردفتر و دفتریار اسناد رسمی و سردفتر ازدواج و طلاق به انفصال از شغل محکوم شدند.

بناباره گزارش دفتر روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و براساس حکم دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران و تأیید دادگاه تجدیدنظر انتظامی تعداد ۲۵ سردفتر و دفتریار به مجازات انتظامی محکوم شدند.

از این احکام ۱۱ سردفتر اسناد رسمی، ۳ دفتریار اسناد رسمی، ۷ سردفتر ازدواج و ۴ سردفتر طلاق به انفصال از سه تا شش ماه، سلب صلاحیت علمی، جزای نقدی و توبیخ کتبی محکوم شدند.



### انتشار کتابی ارزشمند درباره حقوق ثبت

حقوق ثبت در ایران علم و فنی نسبتاً جدید است و شمار کتابها در این باره انگشت شمار. آگاه شدیم تازه‌ترین تألیف در این رشته از دانش حقوق کتابی است به نام «حقوق ثبت، مدخل» نوشته همکار عزیزمان آقای بهمن رازانی که اخیراً از سوی انتشارات اساطیر به زیور طبع آراسته گردیده است. این کتاب تألیفی است در خور مطالعه و استفاده همکاران ثبتی و دفاتر اسناد رسمی، و نیز دانشجویان دانشگاهها. توفیق جناب ایشان را در انتشار تألیفات دیگری در همین زمینه از خداوند توانا خواستاریم و مطالعه این کتاب را به همکاران سردفتر و دفتریار و همکاران ثبتی سفارش می‌نماییم.

مجله کانون سردفتران و دفتریاران





در مورخه ۷۹/۶/۳۰ یادداشتی در ستون «دیدگاه شما» روزنامه قدس به چاپ رسید که لاجرم می‌بایست به منظور تنویر افکار عمومی پاسخی برای مدعای مطرح شده در آن فراهم می‌شد. متن یادداشت مذکور بعینه در پی و پاسخ ماهنامه کانون نیز پس از آن جهت قضاوت خوانندگان محترم درج می‌گردد:

### نگاهی به عملکرد دفاتر ثبت املاک

گروه اقتصادی: در پی درج گزارشی درباره نارضایتی مردم از مراکز ثبت اسناد آقای علی رضا حسین زاده کارمند سابق دفترخانه اسناد رسمی و فارغ التحصیل رشته حقوق اسلامی در نامه‌ای به روزنامه قدس ضمن ارایه راهکارهای میزان واقعی درآمد دفترخانه‌ها را اعلام کرد.

شایان گفتن است در این گزارش مسئولان این دفاتر از درآمد ناچیز خود و مراجعین از پول زیرمیزی تحت عنوان «شیرینی» گلایه کرده بودند.

بعضی از سردفتران از مسؤولیت سنگین و تعرفه پایین گفته‌اند که این یک نوع ناسپاسی و کم‌لطفی است به دلیل اینکه تعرفه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی در سالهای ۷۲ و ۷۸ به نحو چشمگیری افزایش یافته است به عنوان مثال فقط تعرفه اسناد غیرمالی حق‌التحریر اسنادی مثل وکالتنامه، تعهدنامه، رضایت‌نامه در سال ۷۲ از ۱۰۰۰۰ ریال به ۳۰۰۰۰ ریال در سال ۷۸ افزایش یافته است و یا حق‌التحریر اقرارنامه از ۵۰۰۰ ریال به ۱۵۰۰۰ ریال و گواهی امضا از ۲۰۰۰ ریال به ۱۰۰۰۰ ریال افزایش یافته است.

با توجه به اینها درآمد ماهانه یک دفترخانه چنانچه صد وکالتنامه و دویست گواهی امضا و صد و پنجاه تعهدنامه داشته باشد تحریر آن حداقل ماهانه ۸ میلیون ریال خواهد بود که البته این حد فعالیت مربوط به کمترین آمار فعالیت یک دفترخانه در یک شهر کوچک است.

سردفتر محترمی در گزارش مذکور گفته است که درآمد دفترخانه متناسب شأن و موقعیت سردفتر نیست و درآمد دفترخانه از یک بنگاهی کمتر است در پاسخ باید گفت مگر شأن یک سردفتر با مدرک لیسانس حقوق در نظام جمهوری اسلامی ایران چقدر است که درآمد بیش از یک میلیون تومان متناسب با شأن آنان نیست و آیا سردفتر اطلاع دارد که لیسانس حقوق با زن و دو فرزند در سازمان ثبت اسناد به صورت قراردادی با حقوق ماهانه چهل هزار تومان فعالیت می‌کند و خدای خود را شاکر است که حقوق ماهانه‌ای دارد؟

همچنین در پاسخ به این اظهار نظر که تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی باید توسط کانون سردفتران دفترباران تعیین شود نه سازمان ثبت اسناد باید گفت در کجای دنیا سراغ دارید که یک تشکل صنفی بدون نظارت سازمان یا اداره دولتی وابسته ایجاد تعرفه کند؟ حقوق ارباب رجوع را چه کسی تضمین خواهد کرد.

از سوی دیگر در شهرها برای حداقل هر پانزده هزار نفر و حداکثر بیست هزار نفر یک دفترخانه در نظر گرفته شده، حال سؤال از معاونت امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد این است که آیا این قانون تاکنون رعایت شده یعنی شهری با صد و شصت هزار نفر جمعیت دارای ده دفترخانه می‌باشد یا خیر؟ فلسفه قانونگذار از آوردن این ماده ایجاد رقابت سالم و خدمت بهتر به مردم بوده تا موجبات و انحصاری یک دفترخانه در یک شهر به وجود نیاید و مردم بتوانند برای انجام امور به دفترخانه‌ای مراجعه نمایند که بهترین برخورد با ارباب رجوع را داشته باشد.

ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی نیز باید رعایت گردد تا فساد به وجود نیاید و سردفتران نیز بدانند در یک شهر تنها یک دفترخانه نیست بلکه دفاتر دیگری با نیروهای جوانتر وجود دارد و نیز باید موجبات اشتغال فارغ‌التحصیلان رشته حقوق قضائی و حقوق اسلامی فراهم گردد.

## پاسخ به یک یادداشت (مندرج در ستون «دیدگاه شما» روزنامه قدس)

اخيراً اطلاع یافتیم که در روزنامه قدس شماره ۲۶۷۴ مورخ ۷۹/۶/۲۰ مطلبی درخصوص دفاتر اسناد رسمی به چاپ رسیده، که نویسنده آن آقای علیرضا حسینزاده مسائلی را بیان فرموده‌اند که نیاز به توضیح دارد:

۱- ایشان اشاره نموده‌اند که تعرفه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی در سالهای ۷۲ و ۷۸ به نحو چشمگیری افزایش یافته است، ولی توجه نکرده‌اند که بایستی حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی متناسب با تورم هزینه زندگی هر چهار سال یکبار تعدیل می‌شده است که متأسفانه این تعدیل از ابتدای انقلاب اسلامی تا سال ۱۳۷۲، یعنی به مدت ۱۵ سال ناقابل! تغییری پیدا نکرده و در سال ۱۳۷۷ هم بعد از ۵ سال «تعرفه حق‌التحریر اسناد غیرمالی» تغییر کرد. و نه تمام اسنادی که دفترخانه تنظیم و ثبت می‌کند و با این تغییرات، باز هم وجوه دریافتی، هزینه دفترخانه را تأمین نمی‌کند.

۲- در بخش دیگری از یادداشت مذکور، از آماری واهی از تعداد اسناد یک دفترخانه آن هم در یک شهر کوچک! ارائه نموده و نوشته‌اند که یک دفترخانه در یک شهر کوچک حداقل ۱۰۰ فقره وکالت و ۱۵۰ فقره تعهد و ۲۰۰ فقره گواهی امضا انجام می‌دهد که درآمد سردفتر بالغ بر هشت میلیون ریال است. باید گفت نه تنها در شهری کوچک، بلکه در خود تهران هم اکثریت دفاتر اسناد رسمی در ماه چنین رقمی سند تنظیم نمی‌کنند. مسلماً چنین دفتری هم اگر باشد، کمال بی‌انصافی است که درصدهای پرداختی سردفتر را بابت همین هشت میلیون ریال ذکر نکرده‌اند. اگر ایشان انصاف را رعایت می‌کردند و به روایت خود کارمند دفترخانه بوده‌اند، باید بدانند که از همان هشت میلیون ریال ۱۲۰۰۰۰۰ ریال سهم دفتریار و یک میلیون و دویست هزار ریال سهم کارکنان (علاوه بر حقوق دریافتی طبق قانون کار) و هشتصد هزار ریال سهم کانون سردفتران است. باقیمانده که چهار میلیون و دویست هزار ریال می‌شود، طبق

محاسبه مأمورین تشخیص وزارت دارائی و امور اقتصادی ۷۰ درصد یعنی چهار میلیون و دو بیست هزار ریال بابت هزینه جاری دفترخانه از قبیل حقوق کارکنان، کرایه محل، هزینه آب و برق و گاز و بیمه و تلفن و پست و ایاب و ذهاب نامه‌رسان و لوازم التحریر و آبدارخانه کسر می‌شود و آنچه را که از هشت میلیون ریال ادعائی نویسنده باقی می‌ماند، تنها یکصد و بیست و شش هزار تومان است که برای شخص سردفتر باقی می‌ماند و اگر مالیات مشاغل پرداختی سردفتر را هم به حساب بیاوریم سردفتر خود کمتر از دفتربار و کارمندان سهم خواهد برد! و این کمال بی‌اطلاعی است که ۸۰۰۰۰۰۰ ریال را تماماً درآمد خالص سردفتر به حساب آوریم و حال آن که این مخارج بدون احتساب کرایه محل در تهران و شهرهای بزرگ کشور است.

۳- باز هم نویسنده بدون هیچ دلیلی درآمد یک سردفتر را بالاتر از یک میلیون تومان دانسته‌اند و این ادعائی است که باید ثابت شود و اضافه کرده‌اند که مگر شأن سردفتر چقدر بالا است که باید چنان درآمدی داشته باشد؟ و حال آنکه یک نفر لیسانس حقوق با عائله در ثبت اسناد چهل هزار تومان حقوق می‌گیرد و ننوشته‌اند که این لیسانسیه حقوق حتی هزینه چایی که میل می‌فرمایند، دولت می‌دهد، ولی سردفتر مسئول چند نفر کارمند است و دارایی خود را به عنوان محل استقرار دفترخانه چه به صورت ملکیت و چه به صورت سرقفلی به کار انداخته است. از طرفی راه باز است مگر همان کارمند لیسانس حقوق قضائی و یا خود نویسنده مقاله نمی‌توانند در امتحان سردفتری شرکت کنند و به قول نویسنده درآمد یک میلیون تومانی داشته باشند؟ نویسنده مقاله این عیب را بر سردفتر می‌گیرد که سردفتر درآمد خود را با بنگاه دار مقایسه می‌کند، آیا ایشان که سابقاً کارمند دفترخانه هم بوده‌اند نمی‌دانند که آقایان مشاوران املاک حق الزحمه خود را براساس قیمت واقعی معامله دریافت می‌نمایند و تازه با آوردن متعاملین به دفترخانه و ثبت سند مسؤولیت آنان تمام می‌شود و سردفتر یکه باید حق الزحمه خود را براساس قیمت واقعی (قیمت منطقه بندی دارایی) دریافت نماید تا عمر دارد، مسؤولیت او استمرار دارد که اگر خدای نکرده در اثر عمل و اشتباه کارمندی سندی از اعتبار بیفتد، سردفتر باید براساس قیمت واقعی روز جبران

خسارت زیان دیده را بنمایید و تعقیب کیفری هم بشود بی آن که کارمند اشتباه کار مسئولیتی داشته باشد.

۴- در بخش دیگری افاضه فرموده‌اند که تعرفه حق‌التحریر نباید توسط کانون سردفتران تعیین شود بلکه اداره ثبت اسناد آنرا تعیین کند (که تاکنون چنین بوده و حق‌التحریر توسط اداره ثبت تعیین می‌شود، نه توسط کانون سردفتران) ولی ما می‌گوئیم هر کس که تعرفه را تعیین می‌کند، باید با نظر کارشناسی و محاسبه هزینه دفترخانه و حفظ شأن سردفتر تعرفه را تعیین کند و هر چهار سال یکبار هم آن را تعدیل نماید نه اینکه هر ۱۵ سال یکبار یا ۶ سال یکبار.

۵- در قسمتی از یادداشت نویسنده آمده است که چرا در یک شهر ۱۶۰ هزار نفری ۱۰ دفتر اسناد رسمی دایر نشده است، عین این سؤال از نویسنده این است که آیا جمعیت شهر تهران ۱۱ میلیون نفر است که اداره ثبت ۷۰۰ دفترخانه دایر کرده است؟! و طبق اطلاع حاصله حداکثر جمعیت تهران طبق آمارگیری سال ۱۳۷۵ و با احتمال افزایش آن باید چیزی در حدود ۷ میلیون نفر باشد و حداکثر ۵۰۰ دفترخانه داشته باشد. نیز گویا نویسنده، سردفتران اسناد رسمی را مسئول عدم استخدام لیسانسیه‌های حقوق قضائی و اسلامی می‌داند که فرموده‌اند باید چنین اشخاصی را استخدام کرد. این مسأله چه ارتباطی به کار دفاتر اسناد رسمی دارد؟! مگر سردفتران مانع استخدام آقایان هستند؟

در خاتمه امیدواریم کسی که دست به قلم می‌برد، مسأله را از هر جهت بررسی کند و تحت تأثیر توهمات و شنیده‌ها قرار نگیرد و بدون احساس مسئولیت موجبات اشتباه مردم را فراهم نکند. خداوند قلم را مقدس فرمود و به آن سوگند یاد می‌کند. (ن و القلم و مایسترون) روزنامه هم وظیفه دارد که موضوع را با مسئولین در میان گذارد و بدون بررسی کارشناسی اقدام به چاپ این گونه مطالب ننماید.

**سردبیر**



### پی‌گیری برای پاسخ یک پرسش

دفتر اسناد رسمی ۵ رفسنجان طی یک نامه که به کانون سردفتران و دفتریاران ارسال نمود، خواستار پاسخگویی به پرسشی شد که کانون سردفتران به منظور استحکام امر متن نامه را به اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت ارسال کرد. اکنون متن هر سه یادداشت به سبب اهمیت موضوع در پی درج می‌گردد:

#### کانون محترم سردفتران و دفتریاران

احتراماً خواهشمند است در مورد حق التحریر اسناد صلح نامه‌ای که مبلغ مال الصلح آنها بیش از یک میلیون ریال است اعلام فرمایند آیا حق التحریر سند صلح با هر مبلغ مال الصلح باید حق التحریر مبلغ سی هزار ریال به صورت مقطوع اخذ شود و یا اسناد صلح نامه‌ای که مبلغ آنها بیش از یک میلیون ریال است حق التحریر آنها براساس مبلغ محاسبه می‌شود؟

دفتر اسناد رسمی ۵ رفسنجان

\* \* \*

## بسمه تعالی

اداره کل محترم امور اسناد سازمان ثبت

سلام علیکم،

احتراماً، تصویر نامه شماره ۱۷۷۹-۷۹/۸/۱۲-۷۹/۸/۱۲ دفتر اسناد رسمی شماره ۵ رفسنجان به پیوست ارسال می شود.

خواهشمند است دستور فرمایند به موضوع رسیدگی و با عنایت به بند (ج) بخشنامه شماره ۱۰۷۰۵/۱۳۴ - ۷۷/۶/۲ نظر سازمان محترم ثبت را درخصوص موضوع اعلام فرمایند تا پاسخ دفترخانه مذکور داده شود.

دکتر محمد شیخ‌الرئیس

رئیس هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران

\* \* \*

## بسمه تعالی

کانون سردفتران و دفتریاران

احتراماً عطف به نامه شماره ۲۵۹۶۳-۷۹/۹/۵-۷۹/۹/۵ موضوع در جلسه ۷۹/۱۰/۱۹ هیأت محترم مشاورین سازمان ثبت مطرح و به شرح زیر اتخاذ تصمیم گردید:  
"چنانچه صلح در مقام رفع تنازع یا گذشت از دعوی و دین و نیز در مواردی که مبلغ ذکر نشود غیر مالی است و چنانچه نتیجه آن معاملات دیگر نظیر بیع یا اجاره باشد جزء اسناد مالی محسوب شده و براساس اسناد مالی حق التحریر باید وصول شود."

محمد علی یادگاری

مدیرکل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت



## دعوت به همکاری

مجله کانون ضمن فراخوان سردفتران، دفترباران، پژوهشگران، حقوقدانان، صاحب نظران و اهل قلم به همکاری، رعایت نکات زیر را در مقالات ارسالی توصیه می کند:

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

## نمایندگیهای فروش در تهران

انتشارات آریان ..... خیابان انقلاب - اول خیابان اردیبهشت  
انتشارات آگاه ..... خیابان انقلاب - مقابل دانشگاه تهران  
انتشارات بهنامی ..... خیابان انقلاب - اول خیابان اردیبهشت  
انتشارات توس ..... خیابان انقلاب - مقابل دانشگاه تهران  
انتشارات خورشید ..... خیابان باب همایون - خیابان صوراسرافیل  
انتشارات کتابخانه گنج دانش (۱) ..... خیابان انقلاب  
انتشارات کتابخانه گنج دانش (۲) ..... خیابان باب همایون  
انتشارات مجد ..... خیابان انقلاب - خیابان فروردین  
کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه تهران  
کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی  
کتابفروشی دانشکده حقوق دانشگاه آزاد تهران مرکزی .. میدان فردوسی  
کتابفروشی دانشکده علوم قضایی ..... خیابان خارک  
کتابفروشی رجال ..... خیابان انقلاب - خیابان فروردین

## نمایندگیهای فروش در شهرستانها

ارومیه - کتابفروشی انزلی - خیابان امام

اصفهان - انتشارات ثقفی - خیابان سپه

اهواز - کتابفروشی رشد - خیابان حافظ

بوشهر - کتابفروشی امیرکبیر - خیابان دانش آموز - پاساژ شهرداری

تبریز - کتابفروشی علامه - خیابان امام - فلکه دانشگاه

رشت - کتابفروشی مزده - خیابان امام

شیراز - نمایشگاه و انتشارات محمدی - ابتدای خیابان ملاصدرا

مراغه - خیابان شهید بهشتی - پاساژ صادقی - مؤسسه فرهنگی اشراق

بیرجند - کتابفروشی تخصصی گنجینه - فلکه دوم رحیم آباد

بابل - کتاب واژه - خیابان شریعتی - مقابل دانشکده فنی

## «برگه درخواست اشتراک ماهنامه کانون»

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

به نشانی.....

کدپستی..... ارسال فرمایید. هزینه اشتراک طی فیش  
شماره..... به مبلغ..... که اصل آن پیوست می باشد، واریز  
شده است.

تلفن تماس.....

.....  
۱. هزینه اشتراک ۶ شماره ۳۶۰۰۰ ریال و ۱۲ شماره ۷۲۰۰۰ ریال است.  
۲. هزینه اشتراک را به حساب ۳۴۳۴ بانک ملی شعبه میرزای شیرازی به نام  
مجله کانون واریز فرمایید.

۳. فرم اشتراک تکمیل شده را همراه با اصل فیش واریزی به صندوق پستی  
۱۱۵۱-۱۴۳۳۵ ارسال فرمایید.

۴. کپی فیش واریزی را تا پایان دوره اشتراک نزد خود نگه دارید.

۵. در صورت تغییر نشانی در اسرع وقت مجله را مطلع فرمایید.