

یادداشت:

ماهیت قراردادهای خصوصی

موضوع ماده ۲ قانون

الزام به ثبت رسمی معاملات

اموال غیرمنقول

محمدرضا اصلانی

آینده در گذشته

سعید حیدری پاک

۶

۲

اولین هفته نامه حقوقی کشور

آفتاب حقوقی

قیمت: ۵/۰۰۰ تومان

سه شنبه ۳۰ مردادماه ۱۴۰۳ سال دوم شماره ۷۱

دادخواهی از ریاست عدلیه

در کنار پرونده های کثیرالشاکی به افراد کثیرالپرونده هم رسیدگی نماید

۱- اگر قرار باشد طرح دعوایی از سوی افراد کثیرالپرونده بر علیه مالباخته ای صورت گیرد در شهرهایی دور از محل اقامت خوانده و یا خواندگان انجام می شود تا تاب تحمل و پیگیری از سوی خوانده گرفته شود. نمونه عینی آن که هم اکنون در یک شهرستان با فاصله زیاد تا محل عقد قرارداد، اقامت خوانده و محل تعهد و برای چند فقره چک با موضوع و طرفین واحد، چندین پرونده در شعبات مختلف دادگاه مطرح که دست مایه این گزارش قرار گرفته است

۲- چرا باید پرونده تجاوز به عرصه های ملی و دولتی توسط یک شرکت معدنی عظیم بیش از دو سال بدون هیچ دلیلی در شعبه بازپرسی معطل بماند؟ و قضاوت روستائیان در این خصوص چگونه است؟

افراد هی هستند که پـرونده های بسیاری علیه آن ها اعم از حقوقی و یا کیفری تشکیل می گردد یا افرادی در موضوعات مختلف بر علیه افراد طرح دعوا می نمایند و گاهی موضوعاتی که در اینگونه پرونده ها مطرح می گردد یکسان است. مانند بالا کشیدن مال مردم به روش های گوناگون برای مثال شرخوان و یا شرکت های کاغذی و صوری که با وعده های فریب دهنده از جمله اینکه برای افرادی که قصد کارآفرینی دارند از طریق نهادهای دولتی و یا شبکه بانکی تسهیلات ارزان قیمت با تنفس بازپرداخت ۲ ساله یا ۳ ساله و ... فراهم می نماییم و اینچنین مردم را گرفتار می کنند.

آفتاب حقوقی: مردم با اصطلاح پرونده های کثیرالشاکی آشنایی دارند و در این چند ساله دستگاه قضایی جهت احقاق حقوق مردم و در راستای صیانت از حقوق عامه عملکرد مثبتی درخصوص پرونده های کثیرالشاکی داشته است. اما در کنار اینگونه پرونده ها که دقت زیادی را از دستگاه قضائی می گیرد افرادی هستند که پرونده های بسیاری علیه آن ها اعم از حقوقی و یا کیفری تشکیل می گردد یا افرادی در موضوعات مختلف بر علیه افراد طرح دعوا می نمایند و غالباً یک طرف دعوا فردی است که راهپای قانونی را خوب می داند و از یک سوی افراد عادی جامعه هستند که بنا به شرایط خاص اقتصادی گرفتار می شوند و گاهی موضوعاتی که در اینگونه پرونده ها مطرح

می گردد یکسان است. مانند بالا کشیدن مال مردم به روش های گوناگون برای مثال شرخوان و یا شرکت های کاغذی و صوری که با وعده های فریب دهنده از جمله اینکه برای افرادی که قصد کارآفرینی دارند از طریق نهادهای دولتی و یا شبکه بانکی تسهیلات ارزان قیمت با تنفس بازپرداخت ۲ ساله یا ۳ ساله و ... فراهم می نماییم و اینچنین مردم را گرفتار می کنند. اینگونه افراد گاهی در پوشش قانون برای رسیدن به اهداف شوم خود استفاده می کنند و گاهی اگر قرار باشد طرح دعوایی از ... صفحات ۴ و ۵

ادعای مضحک

قربانی نظام مالی
جهانی بودن آمریکا



دکتر فرشید فرحناکیان
عضو هیئت مدیره
کانون وکلای مرکز

ضعف یا قوت دلار مسئله ای پیچیده برای ملی گرایان اقتصادی آمریکا به شمار می رود. دونالد ترامپ در اولین دور ریاست جمهوری اش اغلب می گفت خواستار یک واحد پولی ضعیف تر است تا بهای کالاهای ساخت آمریکا در خارج از کشور کاهش یابد؛ اما تعرفه ها و کاهش مالیاتی که او بر مبنای کسری بودجه دنبال می کرد باعث شد ارزش دلار به شدت بالا برود. او در نهایت گفت که پولی قدرتمندتر را می خواهد. امروز که دلار ارزش بالایی دارد آقای ترامپ دوباره خواهان کاهش ارزش آن شده است.

انتخاب جی دی ونس به عنوان معاون اول رئیس جمهور نیز یک مدافع دیگر دلار ضعیف را به حلقه خودی های او می افزاید. آقای ونس نقاط ضعف تولید پول برتر جهان از سوی آمریکا را برمی شمارد. دلار ۵۹ درصد از ذخایر بانک های مرکزی جهان را به خود اختصاص می دهد و ابزار پرداخت نیمی از تجارت کالاها در سطح دنیا است. عمق بازارهای سرمایه آمریکا، تعهد آن به حاکمیت قانون و ریسک اندک نکول حکومتی باعث شد این کشور آهن رمای جاذب پس اندازها باشد. دارایی های آمریکایی بیش از یک چهارم سبد سرمایه گذاری جهانی را تشکیل می دهند، در حالی که در اواسط دهه ۲۰۰۰ این سهم کمتر از یک پنجم بود. اندازه گیری اثرات جذابیت دلار دشوار است؛ اما این جذابیت ارزش آن را بالا می برد. برخی چنین استدلال می کنند که این امر رقابت جهانی را برای تولیدکنندگان آمریکایی دشوار می کند. آقای ونس برتری پول آمریکا را مالیاتی برای تولیدکنندگان آمریکایی و یارانه ای برای مصرف کنندگانی می داند که از کالاهای وارداتی ارزان قیمت بهره مند می شوند. او از این نوع بازتوزیع ناخرسند است و می گوید آمریکایی ها واردات عمدتاً بی فایده را در مقیاس وسیع مصرف می کنند.

درست است که دلار قوی به ضرر برخی صادرکنندگان عمل می کند و آن ها به خاطر برتری دلار دچار آسیب می شوند؛ اما در نهایت آمریکا از انتشار پول مسلط جهان سود می برد. تولیدکنندگان به قطعات و مواد اولیه ارزان قیمت وارداتی دسترسی پیدا می کنند. تقاضای جهانی برای اوراق خزانه نرخ بهره بدهی دولتی بزرگ آمریکا را پایین می آورد. کاهش یک سوم درصدی نرخ بهره به معنای پس انداز سالانه ۱۰۰ میلیارد دلار (۴/۰ درصد تولید ناخالص داخلی) برای آمریکا خواهد بود. همچنین نمی توان مزایای کاهش بهای مصرف کننده را که درآمد واقعی کارگران را تقویت می کند انکار کرد. یک محاسبه ساده نشان می دهد که بستن کسری حساب جاری از طریق تضعیف دلار تقریباً به ۳۰ درصد کاهش ارزش آن نیاز دارد. این امر تورم را یک تا دو واحد درصد بالا می برد. تلاش برای کنترل واحد پولی پیامدهای دردناکی خواهد داشت. رابرت لایت هایزر، نماینده تجاری ایالات متحده در دوره اول ترامپ پیشنهاد کرد که خارجیان دارنده دارایی های آمریکایی «کارمزد دسترسی به بازار» بپردازند. این اقدام عاملی کنترل کننده برای سرمایه های محصور در داخل خواهد بود و نرخ بهره را هم برای دولت و هم برای بخش خصوصی بالا می برد و در نتیجه سرمایه گذاری کاهش می یابد. چاپ و فروش دلار هم به بروز جنگ ارزی می انجامد و اعتبار آمریکا را خدشه دار می کند، آن هم در زمانی که آمریکا از دست کاری ارزی در سایر نقاط جهان انتقاد می کند.

ارزش دلار در دهه ۱۹۸۰ و طبق «پیمان پلازا» بین شرکای تجاری آمریکا کاهش یافت اما این روزها دولت های خارجی کمتر از گذشته نرخ ارز را مدیریت می کنند، جریان های سرمایه بسیار بزرگ ترند و چین به جای متحدان آمریکا بزرگ ترین طرف مقابل است.

ادامه در صفحه ۸



آینده درگذشته

سعید حیدری پاک - سردفتر اسناد رسمی و عضو شورای فناوری اطلاعات کانون سردفتران و دفتریاران

وجود فناوری بلاک چین برای ثبت‌اسناد و املاک می‌تواند یک‌راه حل مؤثر برای افزایش امنیت، شفافیت و کارایی در فرآیندهای ثبتی باشد. بلاک چین به‌عنوان یک سیستم توزیع‌شده و غیرقابل تغییر، می‌تواند از امکان تقلب و تغییرات غیرمجاز در اسناد جلوگیری کند و اطمینان بخشی بیشتری به اطلاعات ارائه دهد و به‌عنوان یک سیستم ثبتی الکترونیک عمل کند که اسناد را به‌صورت دیجیتال ثبت و ذخیره می‌کند. این اسناد به‌صورت بلاک‌های زنجیره‌ای در شبکه بلاک چین ذخیره می‌شوند و هرگونه تغییر در آن‌ها باید توسط تمامی شرکت‌کنندگان در شبکه تأیید شود.

همچنین، در زمینه ی ثبت املاک، بلاک چین می‌تواند به‌عنوان یک پایگاه داده امن و شفاف برای اطلاعات مربوط به مالکیت و انتقال املاک عمل کند. با استفاده از بلاک چین، می‌توان امکاناتی مانند تأیید هویت دیجیتال، امضاء الکترونیک و اطمینان از تاریخچه تغییرات در مالکیت را فراهم کرد.

به‌طور کلی، استفاده از بلاک چین در ثبت‌اسناد رسمی و املاک می‌تواند بهبود قابل‌توجهی در شفافیت، امنیت و کارایی فرآیندهای ثبتی داشته باشد؛ اما لازم به ذکر است که اجرای چنین سیستم‌هایی نیازمند توافقات و همکاری بین نهادهای سازمان‌ها و جوامع است و ممکن است به چالش‌هایی نیز برخورد کند که نیازمند راه‌حل‌های مناسب و اجرایی است. آینده در گذشته است، فرآیندها با اصلاح نقاط ضعف گذشته و تقویت نقاط قوت به عنوان یک رویکرد مدیریتی کارا و اثرگذار خواهند بود و ما با بررسی و درک دقیق از تجارب گذشته می‌توانیم یاد بگیریم و از اشکالات و موفقیت‌های گذشته برای بهبود و تقویت فرآیندها در آینده استفاده کنیم. این به معنای ارتقاء پایدار و پیوسته و ایجاد آینده بهتر است.

با بهبود اکوسیستم ثبتی از طریق توسعه الزامات و نیازمندی‌های فناوری اطلاعات و ایجاد سیستمی با استقامت، امن و هوشمند، می‌توان بهبودهای قابل‌توجهی در فرآیندهای ثبت‌اسناد و املاک داشت. همچنین، اطمینان از مدیریت خطرات مختلف از جمله امنیتی، حقوقی و فنی، اساسی پلتفرم دیجیتالی کاتب موفق در امروز و آینده خواهد بود.

نیازمندی‌های مشخص و مدیریت جامع خطرات برای پلتفرم کاتب امری حیاتی است. با توجه به تحولات فناوری اطلاعات و ارتباطات، امنیت، مدیریت خطرات امنیتی، حقوقی و فنی از اهمیت بسزایی برخوردارند. کاتب با توجه به این نیازمندی‌ها می‌تواند نقش مهمی در توسعه فرآیندها و خدمات مرتبط با ثبت‌اسناد داشته باشند.

تاریخچه زیرساخت پلتفرم‌های دیجیتال نشان می‌دهد که فناوری‌های دیجیتال چگونه به‌طور عمیقی در جهان اطلاعات و اقتصاد ما وارد شده‌اند و همچنان تأثیرگذار هستند. این فناوری‌ها به دلیل امکانات بی‌نظیرشان، مانند سرعت، دقت و امکانات هوش مصنوعی، در شکل‌دهی به آینده نقش مهمی دارند.

با توسعه الزامات و نیازمندی‌ها، پلتفرم کاتب می‌تواند بهبودهای قابل‌توجهی در فرآیندهای ثبت‌اسناد و املاک ایجاد کند. این نگرش متمرکز بر بهبود پایدار و پیوسته به نظر می‌رسد و از اهمیت استفاده از تجربیات گذشته برای بهبود وضعیت آینده تأکید می‌کند.

اما دیجیتال کردن خدمات ثبتی تغییر مهم در ذائقه‌ی مردم است و ما به‌عنوان متولی این کار می‌بایست در این فرآیند چنان درست و دقیق این گذار را به انتها ببریم که در آخر دفترخانه همچنان جایی برای اعتماد مردم باشد، خواه این دفترخانه فیزیکی و ملموس باشد خواه مجازی ولی همیشگی.

امضای الکترونیک است که در ادامه حذف فرآیندهای سنتی و دست‌نویس در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت املاک و ثبت شرکت‌ها و مالکیت معنوی و اجرای اسناد رسمی و سپس حذف دفاتر دست‌نویس در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت گرچه در آغاز با فراز و نشیب‌هایی همراه بود اما گذار از سیستم‌های ثبتی فیزیکی (سنتی - سنتی) به سیستم‌های ثبت الکترونیک نقطه شروع تحول در فرآیندهای ثبت‌اسناد و املاک بود که مفهوم تنظیم اسناد رسمی به یک فرآیند دیجیتال و پویا تبدیل شد و فناوری‌های امنیتی مانند کنترلرهای بیومتریکس و امضاء الکترونیک با الگوریتم‌های رمزنگاری برای تضمین اعتبار اسناد، اطمینان از امنیت فرآیند را فراهم نمود.

حال باید ببینیم در مسیر توسعه‌ی بهره‌مندی از فناوری اطلاعات در سیستم ثبتی آیا نقش سردفتر اسناد رسمی به‌عنوان مرجع اعتماد عمومی کم‌رنگ یا حذف خواهد شد؟ به‌یقین در حال حاضر امکان جایگزینی کدها و ابزارهای فناوری اطلاعات به‌جای سردفتر اسناد رسمی وجود ندارد. گرچه امکان دیجیتالی کردن تمام فرآیندهای نیمه سنتی فعلی در پلتفرم و سامانه‌ها وجود دارد ولی این سردفتر اسناد رسمی است که در انتها با تأیید فرآیند یا عدم تأیید آن همچنان مهر اعتبار و استناد‌پذیری سند را می‌زند. این ابزارها و روش‌ها برای سهولت، کارایی بهتر، تسهیل امور و مهم‌تر از همه بهبود دسترسی مردم است نه جایگزین کردن آن‌ها با فکر و توان تشخیص انسان و پلتفرم کاتب اصلی‌ترین و مهم‌ترین این ابزارها خواهد شد.

پلتفرم کاتب می‌تواند با مزیت‌هایی از قبیل تسهیل در دسترسی و مدیریت اطلاعات - سرعت بخشیدن به فرآیندها - افزایش شفافیت و دسترسی آسان - تسهیل در فرآیند ثبت شرکت‌ها و ارائه خدمات ثبتی آنلاین برای تسریع در راه‌اندازی و توسعه کسب‌وکارها - اعمال استانداردهای امنیتی برای حفاظت از اطلاعات شخصی و تهدیدهای سایبری برای توسعه امنیت اطلاعات - تسهیل در ارائه مشاوره حقوقی ثبتی - تسهیل در فرآیندهای ثبت‌اسناد و املاک و کاهش زمان لازم برای این فرآیندها - ارتقاء اعتماد عمومی به سیستم ثبت‌اسناد و املاک از طریق شفاف‌سازی فرآیندها و اطلاعات پرچم‌دار تحول دیجیتال در اکوسیستم ثبتی است و برای بهبود اکوسیستم ثبتی، مشارکت افراد و نهادهای مختلف، گفتگو و هماهنگی فعال در مسیر بهبود این سیستم ضروری است و لازم است که تمامی نهادهای افراد به‌صورت هماهنگ و همکاری آمیز در این راستا فعالیت کنند.

کاتب شروع کار است و بهبود اکوسیستم ثبتی در ادامه به سمتی خواهد رفت که رویکرد استارت‌آپی با نوآوری، انعطاف‌پذیری و بهره‌گیری از فناوری‌های جدید، بهبودهای قابل‌توجهی در اکوسیستم ثبتی ایجاد کنند.

کاتب می‌تواند با ارتقاء امکانات و افزودن ویژگی‌های نوآورانه، به جذب توجه نهادهای و افراد مختلف در بهبود اکوسیستم ثبتی کمک کند. مشارکت فعال تمام نهادهای و افراد، هماهنگی برنامه‌ریزی مناسب و توسعه مستمر فناوری‌ها، می‌تواند موجب بهبود مستمر و توسعه پایدار این اکوسیستم گردد.

در ادامه راه کاتب با استفاده بهینه از هوش مصنوعی ارائه خدمات مشاوره هوشمند تحلیل و پردازش اطلاعات ثبتی به‌صورت سریع و دقیق ممکن خواهد ساخت؛ و با استفاده از فناوری بلاک چین برای ایجاد سیستم‌های ثبت امن، شفاف و غیرقابل تغییر و با توسعه پلتفرم ثبت الکترونیک که به‌واسطه بلاک چین، اسناد را با امنیت بالا ثبت کند.

سرعت تحولات فناوری دیجیتال در سال‌های اخیر نه‌تنها به‌صورت شگفت‌انگیزی در زندگی ما جا گرفته است، بلکه در زمینه‌های حساس اقتصادی و حقوقی نیز اثرات قابل‌توجهی ایجاد کرده است.

ما شاهد یک انقلاب فناوری جهانی در حوزه اطلاعات و ارتباطات هستیم. این انقلاب، با نام "انقلاب فناوری اطلاعات" یا "Digital Revolution" شناخته می‌شود و تأثیرات چشم‌گیری در همه جنبه‌های زندگی انسان، از جمله در حوزه ثبت‌اسناد و املاک و روابط حقوقی مردم، به وجود آورده است. اکوسیستم ثبتی ایران شامل سازمان، سیستم‌ها و فرآیندهایی است که در زمینه ی ثبت‌اسناد رسمی، ثبت املاک، شرکت‌ها و مالکیت معنوی فعالیت می‌کند. این اکوسیستم نقش بسیار مهمی در حمایت از امور حقوقی، تجاری و اقتصادی کشور دارد و با ارتباطات متقابل بین اقسام مختلف ثبتی، سازمان‌ها و شهروندان، به بهبود فرآیندها و ارتقاء خدمات مرتبط با ثبت اطلاعات و اسناد کمک می‌کند.

بهبود اکوسیستم ثبتی در هر کشور، از جمله ایران، یک چالش جذاب و پراهمیت است که به دلیل نقش حیاتی این اکوسیستم در امور ثبتی، حقوقی، مالی و خصوصاً اسناد رسمی، ایجاد تغییرات مؤثر و افزایش بهره‌وری در این زمینه می‌تواند تأثیرگذار باشد.

شاخص اصلی ثبت‌اسناد و املاک خصوصاً دفاتر اسناد رسمی در یک‌صد سال گذشته اعتماد عمومی به فرآیندهای آن‌ها به لحاظ خدشه‌ناپذیری و قابلیت استناد در هر زمان بوده است.

با گذار از روش سنتی و نیمه سنتی - الکترونیک به روش تمام الکترونیک این سؤال مهم چالش اصلی در بهبود اکوسیستم ثبتی است:

آیا مدرنیزه کردن تمام فرآیندهای ثبتی به اعتماد عمومی خدشهای وارد خواهد آورد؟

و آیا ادغام فرآیندها با پلتفرم یکپارچه دیجیتال در این اکوسیستم می‌تواند به بهبود عملکرد، کاهش هزینه‌ها و ارتقاء خدمات مرتبط با ثبت‌اسناد و اطلاعات حقوقی کمک کند؟

برای پاسخ به این پرسش‌ها کمی به پیشینه‌ی انقلاب فناوری اطلاعات نگاه کنیم:

انقلاب اطلاعاتی (Information Revolution):

در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰، جهان شاهد انقلاب اطلاعاتی بود. ورود کامپیوترها به زندگی روزمره، ذخیره‌سازی و پردازش اطلاعات به شکل دیجیتال و ایجاد شبکه‌های ارتباطی مانند اینترنت، به تحولات اساسی در زمینه ی انتقال و دسترسی به اطلاعات منجر شد.

انقلاب اینترنتی (Internet Revolution):

دهه‌های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ شاهد انقلاب اینترنتی بود که باعث گسترش اینترنت و ایجاد ارتباطات آنلاین بین افراد و سازمان‌ها شد. این انقلاب موجب شکل‌گیری پلتفرم‌های دیجیتال در حوزه‌های گوناگون مانند تجارت الکترونیک، ارتباطات اجتماعی، خدمات بانکی آنلاین و...

انقلاب داده (Big Data Revolution):

در دهه‌های اخیر، انقلاب داده نیز به وجود آمده است. افزایش حجم داده‌ها، توانایی پردازش بالاتر و فناوری‌های مبتنی بر هوش مصنوعی، به ایجاد پلتفرم‌های دیجیتال پیشرفته و تحولات عظیم در زمینه تحلیل داده و اتخاذ تصمیمات مبتنی بر داده منجر شده است. به‌نحوی که تعریف جدیدی از ثروت را در مالکیت داده‌ها عنوان کرده‌اند.

انقلاب فناوری بلاک چین (Blockchain Revolution):

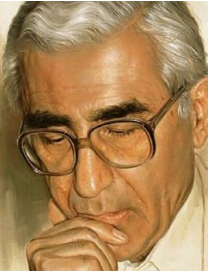
در دهه‌های اخیر، فناوری بلاک چین با ویژگی‌هایی همچون امنیت، شفافیت و ثبات، به‌عنوان یک پلتفرم دیجیتال جدید برای ثبت و انتقال اطلاعات و ارزهای دیجیتال به وجود آمده است.

با نگاهی به دهه‌ی گذشته آنچه در ابتدا می‌بینیم شروع استعمال الکترونیک املاک و ارسال خلاصه معامله برخط با

چک تضمین شده، چکی است که توسط بانک به عهده همان بانک به درخواست مشتری صادر و پرداخت وجه آن توسط بانک تضمین می شود. ۱. چک عادی، چکی است که اشخاص عهده بانکها به حساب جاری خود صادر می کنند و دارنده آن تضمینی جز اعتبار صادر کننده آن ندارد. ۲. چک تایید شده، چکی است که اشخاص عهده بانکها به حساب جاری خود صادر و توسط بانک محال علیه پرداخت وجه آن تایید می شود. ۳. چک تضمین شده، چکی است که توسط بانک به عهده همان بانک به درخواست مشتری صادر و پرداخت وجه آن توسط بانک تضمین می شود.

خاطرات حقوقی

خاطراتی از استاد امیرناصر کاتوزیان



برگرفته از کتاب «آن سفر کرده» / «دکتر عیسی کشوری» ۴۶

استاد با عده ای از دوستان، ناهار میهمان من بودند؛ برخی از دوستان به استاد گفتند: شما درباره ی همه مسائل حقوقی تألیف و پژوهش کرده اید، همه حرف ها را زده اید، دیگر چیزی برای دیگران باقی نگذاشته اید. منابع تألیفی شما به اندازه ای جامع است که برای همه مراجعه کنندگان حقوقی کفایت و از همه سؤالاها رفع ابهام می کند به راستی که بحث جدیدی برای تحقیق باقی نمانده است.

استاد سکوت را شکست و گفت: من با سخنان شما مخالفم، اینها دلایلی واهی و بی منطق است. گستره علم و دانش پایان ناپذیر است و کسانی که در این مسیر قدم می گذارند، فقط چند صباحی که عمرشان فرصت می دهد، تلاش کرده و بر اساس آنچه که خداوند در فکر و اندیشه آنها ودیعه نهاده است به مردم جامعه خود ادای وظیفه می کنند و پس از مرگ، این دین را به دیگران می سپارند. دنیای تحقیق و پژوهش مانند صیادی در دریاست؛ اگر صیاد یک روز صید خوبی کرد، نمی توان گفت که همه ماهی ها و موجودات دریا را شکار کرده است و برای دیگران چیزی باقی نگذاشته است. آن روز، اتفاقاً مقاله ای از من راجع به حقوق زنان در یکی از روزنامه های رسمی کشور چاپ شده بود. استاد که تواضع علمی شان قابل تحسین بود و همیشه از عقاید و ایده های جدید استقبال می نمود، روزنامه را از روی میز برداشت و گفت: مثلاً همین نکاتی که دکتر «کشوری» در این مقاله راجع به حقوق زنان نوشته است، دُرهای غلطانی است که من نگفته ام، در نتیجه هنوز نکته های نغز و نگفته های فراوانی باقی مانده است که شما محققین و دانشجویان باید درباره آنها مطالعه و پژوهش کنید

استاد صحبت خود را به پایان رساند و چند سطر از مقاله مرا به عنوان نمونه برای دوستان خواند به نظر من در اسلام موضوعات معنوی و عدالت، اجتماعی اصل و جوهره دین است و ظواهر و عرف صرفاً یک پوسته هستند که با توجه به عنصر زمان و مکان ما ممکن است احکام آن تغییر کند؛ ولی ما گاهی چنان به پوسته میچسبیم که اصل را فراموش میکنیم یکی از سوره های قرآن در مورد زنده به گور کردن، دختران توسط اعراب آن وقت است و این کار در اسلام به شدت منع شده است اگرچه امروزه دختران را زنده به گور نمیکنند؛ ولی متأسفانه مواردی هست که اگر با دقت مطالعه شود، چندان با زنده به گور کردن دختران بی شباهت نیست اگر ما زنان را از داشتن حقوق اقتصادی و اجتماعی شان دور و محروم کنیم در حقیقت یعنی آنها را زنده به گور کرده ایم در فقه گفته شده که زنان حق دارند در بیع و اقتصادی مستقلانه عمل کنند با این لحاظ باید گفت که عقد نکاح نیز یک معامله و عقد است پس زنان از این جهت حق دارند تا در عقد نکاح نیز با استقلال عمل کنند و خودشان تصمیم بگیرند این عبارت تأیید میکند که عقد نکاح بدون اجازه و اراده زن که طرف عقد قرار دارد درست نبوده و شرعاً مجاز نیست؛ بنابراین رضایت زن یا دختری که طرف ازدواج قرار دارد بسیار مهم است و عقد باید با میل و اراده او صورت گیرد در غیر این صورت عقد نادرست است و صحت ندارد.

اعسار از پرداخت هزینه دادرسی و مزایای آن

طور روشن ذکر نمایند. همچنین مطابق ماده ۵۰۸ قانون مذکور، معافیت از هزینه دادرسی باید برای هر دعوا به طور جداگانه تحصیل شود، ولی معسر می تواند در تمام مراحل مربوط به همان دعوا از معافیت استفاده کند.



ماده ۵۱۱ قانون مذکور بیان می دارد، هرگاه مدعی اعسار در دعوای اصلی محکوم له واقع شود و از اعسار خارج گردد، هزینه دادرسی از او دریافت خواهد شد. ماده ۵۱۳ قانون مذکور بیان می دارد، پس از اثبات اعسار، معسر می تواند از مزایای زیر استفاده نماید: ۱- معافیت موقت از تأدیه تمام یا قسمتی از هزینه دادرسی در مورد دعوایی که برای معافیت از هزینه آن ادعای اعسار شده است. ۲- حق داشتن وکیل معاضدتی و معافیت موقت از پرداخت حق الوکاله. هرگاه معسر به تأدیه تمام یا قسمتی از هزینه دادرسی متمکن گردد، ملزم به تأدیه آن خواهد بود همچنین اگر با درآمدهای خود بتواند تمام یا قسمتی از هزینه دادرسی را بپردازد دادگاه با در نظر گرفتن مبلغ هزینه دادرسی و میزان درآمد وی و هزینه های ضروری زندگی مقدار و مدت پرداخت هزینه دادرسی را تعیین خواهد کرد.

معسر از هزینه دادرسی کسی است که به واسطه عدم کفایت دارایی یا عدم دسترسی به مال خود به طور موقت قادر به تأدیه آن نیست.

مطابق ماده ۵۰۴ قانون آیین دادرسی مدنی، معسر از هزینه دادرسی کسی است که به واسطه

عدم کفایت دارایی یا عدم دسترسی به مال خود به طور موقت قادر به تأدیه آن نیست.

همچنین مطابق ماده ۵۰۵، ادعای اعسار از پرداخت هزینه دادرسی ضمن درخواست نخستین یا تجدیدنظر یا فرجام مطرح خواهد شد. طرح این ادعا به موجب دادخواست جداگانه نیز ممکن است. اظهارنظر در مورد اعسار از هزینه تجدیدنظرخواهی و یا فرجامخواهی با دادگاهی می باشد که رأی مورد درخواست تجدیدنظر و یا فرجام را صادر نموده است.

مطابق ماده ۵۰۶ قانون مذکور، در صورتی که دلیل اعسار شهادت شهود باشد، باید شهادت کتبی حداقل دو نفر از اشخاصی که از وضعیت مالی و زندگانی او مطلع می باشند به دادخواست ضمیمه شود.

در شهادتنامه، مشخصات و شغل و وسیله امرارمعاش مدعی اعسار و عدم تمکن مالی او برای تأدیه هزینه دادرسی با تعیین مبلغ آن باید تصریح شده و شهود منشأ اطلاعات و مشخصات کامل و اقامتگاه خود را به

امکان مطالبه خسارات ناشی از برهم زدن نامزدی

اجرت المثل ایام زوجیت ۸ - تمکین و نشوز ۹ - طلاق، رجوع، فسخ و انفساخ نکاح، بذل مدت و انقضای آن ۱۰ - حضانت و ملاقات طفل ۱۱ - نسب ۱۲ - رشد، حجر و رفع آن ۱۳ - ولایت قهری، قیمومت، امور مربوط به ناظر و امین اموال محجوران و وصایت در امور مربوط به آنان ۱۴ - نفقه اقارب ۱۵ - امور راجع به غایب مفقود الاثر ۱۶ - سرپرستی کودکان بی سرپرست ۱۷ - اهدای جنین ۱۸ - تغییر جنسیت

نامزدی و مطالبه خسارات ناشی از برهم زدن آن نه تنها امکان پذیر است، بلکه رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه خانواده است. مطابق ماده ۴ قانون حمایت خانواده، رسیدگی به امور و دعوای زیر در صلاحیت دادگاه خانواده است:

۱- نامزدی و خسارات ناشی از برهم زدن آن ۲- نکاح دائم، موقت و اذن در نکاح ۳- شروط ضمن عقد نکاح ۴- ازدواج مجدد ۵- جهیزیه ۶- مهریه ۷- نفقه زوج و

کالاهایی که کاسب عرضه می کند، از مستثنیات دین (ابزار کار) محسوب نمی شوند

ماده ۲۴ قانون نحوه اجرا محکومیت های مالی نیز بیان می دارد:

مستثنیات دین صرفاً شامل موارد زیر است: الف - منزل مسکونی که عرفاً در شأن محکوم علیه در حالت اعسار او باشد.

ب - اثاثیه مورد نیاز زندگی که برای رفع حوائج ضروری محکوم علیه و افراد تحت تکفل وی لازم است.

ج - آذوقه موجود به قدر احتیاج محکوم علیه و افراد تحت تکفل وی برای مدتی که عرفاً آذوقه ذخیره می شود.

د - کتب و ابزار علمی و تحقیقاتی برای اهل علم و تحقیق متناسب با شأن آنها

هـ - وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه وران، کشاورزان و سایر اشخاص که برای امرار معاش ضروری آنها و افراد تحت تکفل آن لازم است؛

و - تلفن مورد نیاز مدیون

ز - مبلغی که در ضمن عقد اجاره به موجر پرداخت می شود، مشروط بر اینکه پرداخت اجاره بها بدون آن موجب عسر و حرج گردد و عین مستأجره مورد نیاز مدیون بوده و بالاتر از شأن او نباشد.

مقصود از وسایل و ابزار کار کسبه مذکور در مستثنیات دین، وسایلی مانند ترازو می باشد که برای آن کسب ضروری است. خبرگزاری میزان - مقصود از وسایل و ابزار کار کسبه مذکور در مستثنیات دین، وسایلی مانند ترازو می باشد که برای آن کسب ضروری است.

شماره پرونده ۱۶۲۵ - ۱۲۷/۱ - ۹۲

سؤال: زوج مبل فروش می باشد و چند دست مبل (۴ دست) در اجرای تأمین خواسته از وی توقیف شده آیا اموال توقیفی جزء مستثنیات دین می باشد و ابزار کار وی محسوب می شود یا خیر؟

نظریه شماره ۷/۹۲/۲۱۷۱ - ۱۴/۱۱/۱۳۹۲

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

مقصود از وسایل و ابزار کار کسبه مذکور در بند او ماده ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی، وسایلی مانند ترازو می باشد که برای آن کسب ضروری است، بنابراین اقلامی که کاسب برای فروش عرضه می کند، مانند مبل های موجود در مغازه مبل فروشی از شمول این بند خارج است. با این حال تشخیص مصداق بر عهده قاضی رسیدگی کننده می باشد.

چنانچه حکم به میزان بیشتر از خواسته صادر شده باشد، امکان درخواست اعادہ دادرسی وجود دارد.

مطابق ماده ۴۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی، نسبت به احکامی که قطعیت یافته ممکن است به جہات ذیل درخواست اعادہ دادرسی شود:

۱- موضوع حکم، مورد ادعای خواهان نبوده باشد.
۲- حکم به میزان بیشتر از خواسته صادر شده باشد.

۳- وجود تضاد در مفاد یک حکم که ناشی از استناد به اصول یا به مواد متضاد باشد.

● سه‌شنبه ۳۰ مردادماه ۱۴۰۳ ● سال دوم ● شماره ۷۱

➡ ادامه از صفحه قبل

۴- حکم صادره با حکم دیگری در خصوص همان دعوا واصحاب آن، که قبلاً توسط همان داد‌گاه صادر شده است متضاد باشد بدون آنکه سبب قانونی موجب این مغایرت باشد.

۵- طرف مقابل درخواست‌کننده اعادہ دادرسی حیلہ و تقلبی به کار برده که در حکم داد‌گاه مؤثر بوده است.

۶- حکم داد‌گاه مستند به اسنادی بوده که پس از صدور حکم، جعلی بودن آن‌ها ثابت شده باشد.
۷- پس از صدور حکم، اسناد و مدارکی به دست آید که دلیل حقانیت درخواست‌کننده اعادہ دادرسی باشد و ثابت شود اسناد و مدارک یادشده در جریان دادرسی مکتوم بوده و در اختیار متقاضی نبوده است.

➡ ادامه در صفحه بعد

داد خواهی

دادخواهی از ریاست عدلیه

درکنار پرونده‌های کثیرالشاکي به افراد کثیرالپرونده هم رسیدگی نماید

۱- اگر قرار باشد طرح دعوایی از سوی افراد کثیرالپرونده بر علیه مالباخته‌ای صورت گیرد در شهرهایی دور از محل اقامت خوانده و یا خواندگان انجام می‌شود تا تاب تحمل و پیگیری از سوی خوانده گرفته شود. نمونه عینی آن که هم‌اکنون

در یک شهرستان با فاصله زیاد تا محل عقد قرارداد، اقامت خوانده و محل تعهد و برای چند فقره چک با موضوع و طرفین واحد، چندین پرونده در شعبات مختلف داد‌گاه مطرح که دست مایه این گزارش قرار گرفته است

۲- چرا باید پرونده تجاوز به عرصه‌های ملی و دولتی توسط یک شرکت معدنی عظیم بیش از دو سال بدون هیچ دلیلی در شعبه بازپرسی معطل بماند؟ و قضاوت روستائیان در این خصوص چگونه است؟

آفتاب حقوقی: مردم با اصطلاح پرونده‌های کثیرالشاکي آشنایی دارند و در این چند ساله دستگاه قضایی جهت احقاق حقوق مردم و در راستای صیانت از حقوق عامه عملکرد مثبتی درخصوص پرونده‌های کثیرالشاکي داشته است. اما در کنار اینگونه پرونده‌ها که دقت زیادی را از دستگاه قضائی می‌گیرد افرادی هستند که پرونده‌های بسیاری علیه آن‌ها اعم از حقوقی و یا کیفری تشکیل می‌گردد یا افرادی در موضوعات مختلف بر علیه افراد طرح دعوا می‌نمایند و غالباً یک طرف دعوا فردی است که راهپای قانونی را خوب می‌داند و از یک سوی افراد عادی جامعه هستند که بنا به شرایط خاص اقتصادی گرفتار می‌شوند و گاه‌ا موضوعاتی که در اینگونه پرونده‌ها مطرح می‌گردد یکسان است. مانند بالاکشیدن مال مردم به روش‌های گوناگون برای مثال برخی رباخواران یا شرخران و یا شرکت‌های کاغذی و صوری با وعده‌های فریب‌دهنده از جمله اینکه برای افرادی که قصد کارآفرینی دارند از طریق نهادهای دولتی و یا شبکه بانکی تسهیلات ارزان قیمت با تنفس بازپرداخت ۲ ساله یا ۳ ساله و ... فراهم می‌نماییم و اینچنین مردم را گرفتار می‌کنند.

اینگونه افراد گاهی در پوشش قانون برای رسیدن به اهداف شوم خود استفاده می‌کنند و گاه‌ا اگر قرار باشد طرح دعوایی از سوی این افراد بر علیه مالباخته‌ای صورت گیرد در شهرهایی دور از محل اقامت خوانده و یا خواندگان انجام می‌شود تا تاب تحمل و پیگیری از سوی مالباخته گرفته شود. نمونه‌های آن فراوان دیده می‌شود و نمونه عینی آن که هم‌اکنون در شهرستان با فاصله زیاد تا محل عقد قرارداد و اقامتگاه خواهان و خوانده مطرح است وجود دارد که دست مایه این گزارش قرار گرفته است.

در اینجا از قوه قضائیه این درخواست را داریم که به موضوع افراد کثیرالپرونده ورود کنند تا دلیل اینکه برخی افراد با تعداد بالا پرونده دارند چیست؟

افرادی هستند که پرونده‌های

بسیاری علیه آن‌ها اعم از

حقوقی و یا کیفری تشکیل

می‌گردد یا افرادی در

موضوعات مختلف بر علیه

افراد طرح دعوا می‌نمایند

و گاه‌ا موضوعاتی که در

اینگونه پرونده‌ها مطرح

می‌گردد یکسان است. مانند

بالاکشیدن مال مردم به

روش‌های گوناگون برای مثال

برخی رباخواران یا شرخران و یا

شرکت‌های کاغذی و صوری

با وعده‌های فریب‌دهنده از

جمله اینکه برای افرادی که

قصد کارآفرینی دارند از طریق

نهادهای دولتی و یا شبکه بانکی

تسهیلات ارزان قیمت با تنفس

بازپرداخت ۲ ساله یا ۳ ساله و

... فراهم می‌نماییم و اینچنین

مردم را گرفتار می‌کنند

آیا آنها با پوشش قانونی در حال سوءاستفاده از فقر مردم هستند؟ البته عدم سواد حقوقی با کم آگاهی مردم را نباید نادیده گرفت. با اجرای سند تحول قضائی که در دوره تحول و تعالی قوه قضائیه ابلاغ گردیده است تا حدی می‌توان گفت با کمک حقوقدانان، وکلا، کارشناسان رسمی و ... این نقض مرتفع گردد که نمونه بارز آن حضور وکلا، کارشناسان رسمی در مساجد سراسر کشور در روزهای یکشنبه و ملاقات‌های مستمر و مردمی مسئولان قوه قضائیه در مرکز ارتباطات مردمی می‌باشد.

منصور مظفری وکیل پایه یک دادگستری و مدیرمسئول آفتاب حقوقی در این خصوص گفت: ما با دو عبارت افراد کثیرالشاکي و دیگری افراد کثیرالپرونده مواجه هستیم افراد کثیرالشاکي به این معنا است، مثلاً فردی ۱۰۰ آپارتمان در حال ساخت دارد اما به ۱۰۰۰ نفر پیش فروش کرده است. این هزارنفر در یک مرجع قضائی شکایت می‌کنند، یک پرونده برای متهم تشکیل می‌شود اما ۱۰۰۰ نفر شاکي دارد یا شرکت لیزینگ خودرویی به ثبت رسیده که تعداد محدودی خودرو وارد کرده است ولی به تعداد بالاتری از افراد خودرو پیش فروش می‌کند. ولی افرادی هم وجود دارند که شاکیان بسیار زیادی دارند ولی پرونده‌های متعددی برای آن‌ها در حوزه‌های قضائی مختلف تشکیل می‌شود. یا افرادی هستند که بر علیه دیگران در شهرهای مختلف در شعبات حقوقی یا کیفری پرونده تشکیل می‌دهند در صورتی که می‌توانستند بر

علیه یک فرد برای مثال برگشت چند فقره چک یک پرونده تشکیل دهند ولی برای بالا بردن هزینه‌های دادرسی؛ چند پرونده تشکیل می‌دهند که وقت مردم و دستگاه قضایی را می‌گیرند تا به هدف خود برسند.

در گذشته رباخواران با توجه به اینکه تعدادشان کم بود و یا مسلط به مواد قانونی نبودند زود شناسایی می‌شدند اما حالا این رباخواران متأسفانه با حمایت بعضی از حقوق‌خوان‌ها و وکیل نماها راه‌های قانونی فرار از چنگال عدالت را فراگرفته‌اند. در



■ **دلیل اینکه برخی افراد با تعداد بالا پرونده دارند چیست؟**

■ **آیا آنها با پوشش قانونی در حال سوء استفاده از فقر مردم هستند؟**

گاه‌ا اگر قرار باشد طرح دعوایی از سوی این افراد بر علیه مالباخته‌ای صورت گیرد در شهرهایی دور از محل اقامت خوانده و یا خواندگان انجام می‌شود تا تاب تحمل و پیگیری از سوی مالباخته گرفته شود. نمونه‌های آن فراوان دیده می‌شود و نمونه عینی آن که هم‌اکنون در شهرستان با فاصله زیاد تا محل عقد قرارداد و اقامتگاه خواهان و خوانده مطرح است وجود دارد که دست مایه این گزارش قرار گرفته است.

و کار دارند از شبکه بانکی تسهیلات با بهره‌های پایین و تنفس بازپرداخت ۲ یا ۳ ساله فراهم می‌نماییم جذب مشتری می‌نمایند و قراردادهایی که تقریباً اصطلاحات حقوقی فراوانی نیز در آن است و افراد عادی متوجه نمی‌شوند را منعقد می‌نمایند. فی‌المجلس برای کاری که انجام نداده‌اند چک دریافت می‌نمایند و حتی گاهی نسخه‌ای از قرارداد را نیز تحویل طرف دیگر نمی‌دهند و مردم که در شرایط خاص اقتصادی قرار دارند بالاچار تن به چنین قراردادهایی می‌دهند و به راحتی در دام این شرکت‌ها می‌افتند.

مدیرمسئول آفتاب حقوقی اضافه کرد: پس از مدتی شرکت چک‌ها را که معمولاً در وجه شخص حقوقی نیز صادر نمی‌شود را به شخص ثالث در یک شهرستان دورافتاده تحویل می‌دهد و برای طرف‌های قرارداد تشکیل پرونده اجرایی می‌دهند و گاهی برای چند فقره چک در یک موضوع واحد و طرفین واحد در چند شعبه داد‌گاه پرونده‌های متعدد شکل می‌گیرد در اینجا اینگونه اشخاص اهداف خاصی دارند ولی کار آنان هم وقت قضات را می‌گیرد و هم طرف پرونده را به زحمت می‌اندازند تا اینکه پرونده‌ها تجمع شود زمان زیادی می‌برد و می‌توان گفت علت پراکنده اقدام کردن برای قرار

از ناحقی خودشان است اگر پیگیری‌ها در یک مجتمع قضایی متمرکز گردد شناسائی می‌شوند.

این وکیل دادگستری ادامه داد: «البته پیشنهادی هم وجود دارد مبنی بر اینکه قوه قضائیه اگر مشاهده کرد از فردی ۱۰۰ الی ۲۰۰ شکایت از موضوعات مختلف ثبت شده است. شاید این شکایت‌ها در استان‌ها و شهرهای مختلف درباره اموال منقول و غیر منقول مطرح شده باشد. لذا این پرونده‌ها امکان تجمع ندارند ولی اگر یکی از شاکیان اعلام کند که موضوع رباخواری است و فرد با موضوعات مختلف رباخواری می‌کند یا مثالی که آوردم یک شرکت یا یک فرد بر علیه افراد مختلف علیرغم اینکه می‌تواند در محل اقامت خود طرح دعوا نماید توسط اشخاص ثالث در شهرهای دورافتاده و بسیار بافاصله با محل اقامت طرفین طرح دعوا می‌شود و گاهی در یک موضوع و طرفین واحد در شعبات مختلف با تشکیل پرونده‌های مختلف قطعاً هدفی پشت

افرادی هم وجود دارند که شاکیان بسیار زیادی دارند ولی پرونده‌های متعددی برای آن‌ها در حوزه‌های قضائی مختلف تشکیل می‌شود. یا افرادی هستند که بر علیه دیگران در شهرهای مختلف در شعبات حقوقی یا کیفری پرونده تشکیل می‌دهند در صورتی که می‌توانستند بر علیه یک فرد برای مثال برگشت چند فقره چک یک پرونده تشکیل دهند ولی برای بالا بردن هزینه‌های دادرسی؛ چند پرونده تشکیل می‌دهند که وقت مردم و دستگاه قضایی را می‌گیرند تا به هدف خود برسند.

آن است. استدعای ما از قوه قضائیه این است که تمامی پرونده‌ها در صورت امکان در یک شعبه خاص تجمع کند زیرا نمی‌شود که ۱۰۰ الی ۲۰۰ نفر از فرد به عنوان رباخوار در موضوعات مختلف شکایت کنند و تمامی افراد هم بی‌حق باشند. پس یک موضوعی وجود دارد که در این تعداد از فرد خاص شکایت می‌شود. مصادیق دیگری در این خصوص وجود دارد و درخواست بنده این است که قوه قضائیه به افراد کثیر الپرونده هم عنایتی داشته باشد تا مردم بهتر به حقوق خودشان برسند. در دوره تحول و تعالی قوه قضائیه توقعات مردم به دلیل عملکردهای مثبت قوه قضائیه بسیار بالا رفته و این قوه قضائیه است که مردم و حقوقشان را مورد عنایت و توجه قرار داده است.» مظفری ادامه داد: «در این خصوص مصداق‌هایی وجود دارد که بعضاً به رسانه‌ها مراجعه می‌کنند و تنها کاری که از دست رسانه‌ها برمی‌آید تهیه گزارش و هدایت آنان به سوی مراجع قضائی است.» این وکیل پایه یک دادگستری همچنین گفت: ریاست قوه قضائیه که خوشبختانه رسانه را خوب می‌شناسند و آشنا به موضوعات رسانه هستند. از انتقاد استقبال نموده‌اند شاید بد نباشد

یک انتقادی هم از برخی اطاله دادرسی‌ها داشته باشیم گاه‌ا مشاهده شده است یک پرونده تجاوز به عرصه‌های ملی و دولتی چون توسط یک شرکت عظیم صورت گرفته است بیش از دو سال در یک شعبه بازپرسی بدون هیچ‌گونه دلیلی معطل می‌ماند؛ و این اطاله دادرسی‌ها زحمات شبانه روز قضات شریف را از بین می‌برد. زمانی که ریاست قوه قضائیه سرزده به شعبات حقوقی و کیفری وارد می‌شوند و پای صحبت‌های مردم می‌نشینند آن روستائی زاده که طرف پرونده شرکت متجاوز به عرصه‌های ملی قرار دارد با خود چه می‌گوید؟ قوه قضائیه به این پرسش‌ها هم پاسخ دهد. منصور مظفری در پایان گفت: گاهی به مردم می‌گوییم برو به بازرسی یا داد‌گاه انتظامی قضات و ... مشکل را طرح کنید می‌دانید چه می‌گویند؟ که البته این حرف را شاید من قبول نداشته باشم ولی می‌گویند می‌ترسیم کارمان خراب‌تر شود. آیا این چنین است؟ پاسخ آن را قوه قضائیه بهتر می‌تواند بدهد.

الف- اگر رای مطابق قانون و ادله موجود در پرونده باشد با ابرام آن، پرونده را به دادگاه صادر کننده رای اعاده می نمایند. ب - هرگاه رای مخالف قانون، یا بدون توجه به ادله و مدافعات طرفین صادر شده باشد یا رعایت تشریفات قانونی نشده و آن تشریفات به درجه ای از اهمیت باشد که موجب بی اعتباری رای شود، شعبه دیوان عالی کشور، رای را نقض و به شرح زیر اقدام می کند: ۱- اگر عملی که محکوم علیه به اتهام ارتکاب آن محکوم شده به فرض ثبوت، جرم نبوده یا به لحاظ شمول عفو عمومی و یا سایر جهات قانونی متهم قابل تعقیب نباشد، رای صادره نقض بلا ارجاع می‌شود

ادامه در صفحه بعد ➡

یادداشت حقوقی

ماهیت قراردادهای خصوصی موضوع

ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

محمد رضا اصلانی - نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران

۱ - به مجرد وقوع بیع، مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می شود؛
۲ - عقد بیع، بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می دهد؛
۳ - عقد بیع، بایع را به تسلیم مبیع ملزم می نماید؛
۴ - عقد بیع مشتری را به تادیه ثمن ملزم می کند.
همانطور که در بند ۲ ماده مذکور آمده از جمله آثار عقد بیع تملیک فوری مالکیت ثمن و مبیع می باشد که بعنوان یک قاعده در ماده ۳۶۲ قانون مدنی ذکر شده است اما باید گفت تملیک فوری و بدون قید و شرط جوهر و اساس عقد بیع نیست و این قاعده بعضا بر مبنای قانون و بعضا بر مبنای اراده طرفین با انحرافات نیز مواجه است.

الف - انحراف قانونی از قاعده :

بموجب ماده ۳۶۴ ق مدنی : در بیعی که قبض شرط صحت است مثل بیع صرف ، انتقال از حین حصول شرط است نه حین وقوع عقد " . این بیع تنها موردی است که مقنن بطور استثنا تملیک را منوط به قبض مبیع نموده است .
از جمله موارد دیگری که می توان گفت تملیک فوری انجام نمی پذیرد بیع کلی یا کلی در معین است که تملیک پس از تعیین مصداق توسط بایع صورت می گیرد . در واقع تملیک در این حالت اثر عقد بیع و معلق به تعیین مصداق کلی است . همچنین در عقد معلق آثار عقد من جمله تملیک همزمان با عقد حاصل نمی‌شود بلکه بعد از وقوع معلق علیه حاصل می‌گردد.

ب- انحراف قراردادی از قاعده:

ذخیره مالکیت (تاخیر / تعلیق در انتقال مالکیت) .

در صورت توافق طرفین بایع می تواند مالکیت مبیع را برای خود ذخیره نموده و برای مدتی به تاخیر اندازد یا معلق به حصول شرطی بنماید در این صورت عقد بیع منعقد می گردد لیکن اثر آن (تملیک) فوراً ایجاد نمی شود.
تاخیر در انتقال مبیع با این هدف انجام می شود که خریدار نتواند قبل از پرداخت ثمن مالک شود و بایع آن را به عنوان وثیقه طلب نگاه دارد و هنگام ورشکستگی احتمالی خریدار در شمار غرماء قرار نگیرد .

گاهی طرفین توافق می کنند ثمن به اقساط پرداخت می شود و انتقال مبیع معلق به پرداختن آخرین قسط می گردد در این صورت نه تنها انتقال مالکیت به تاخیر می افتد بلکه معلق نیز می گردد .

در واقع علاوه بر اینکه طرفین می توانند انتقال مالکیت را به تاخیر بیندازند بلکه می توانند آنرا منوط به وقوع امری در خارج نمایند . تفاوت این دو شرط در این است که در تعلیق ، انتقال مالکیت مسلم نیست چرا که ممکن است امری که انتقال منوط به وقوع آن گردیده (مثل پرداخت آخرین قسط ثمن) هرگز محقق نگردد ولی در شرط تاخیر ، انتقال می تواند پس از مدتی خودبخود انجام شود.

بیع به اقساط با ذخیره مالکیت در فروش اتومبیل و کامیون و وسایل پزشکی و عکسبرداری از بیمار شایع است و اجازه به شرط تملیک را باید از شاخه تحریف شده آن شمرد (کاتوزیان، عقود معین ، ج ۱ ص ۳۱۵ ش ۲۱۵). در این بیع کالا برای استفاده خریدار در اختیار او گذارده می شود ولی در قرارداد شرط می کنند که انتقال مالکیت تا زمان پرداخت آخرین قسط به تاخیر افتد که در فرانسه به شرط " ذخیره مالکیت " شهرت دارد.

ادامه در صفحه بعد ➡

گسترده است و می تواند علاوه بر تعهد به بیع ، شامل تعهد به صلح ، تعهد به اجاره و .. شود .
همواره آنچه در عرف معاملات جامعه ما به هنگام تنظیم سند عادی غلبه داشته و دارد وعده بیع و در زبان عرف " قولنامه " است که بموجب آن زمانی که طرفین یا یکی از آنها آمادگی فوری جهت انجام معامله رسمی در دفترخانه را نداشته یا ندارد، مثل موردی که فروشنده باید برای اخذ سند مالکیت مغفوزی یا پایان کار ساختمان یا برخی مفاسد حسابهای قانونی اقدام نماید یا خریدار برای تهیه تمه ثمن به مهلت نیاز دارد ضماندر سندی که تحت عنوان قولنامه منعقد می گردد (اعم از رسمی یا عادی) طرفین متعهد به تهیه مدارک و مستندات و ثمن (حسب مورد) می گردند تا در تاریخ مقرر جهت امضای سند انتقال در دفترخانه مورد نظر حاضر شوند.

در واقع دو طرف در قولنامه می خواهند با گرفتن تعهد از یکدیگر وقوع عقد را در آینده تضمین کنند . پیش بینی وجه التزام برای طرفی که ایفای تعهد نمی نماید از نشانه های ناتمامی عقد در دید دو طرف است و حتی در صورت استعمال عناوینی مثل خریدار و فروشنده در قولنامه که به اعتبار هدف نهایی قرارداد به دو طرف گفته می شود ماهیت قولنامه را تغییر نمی دهد
رویه قضایی ما در خصوص ماهیت قولنامه ها همیشه دچار آشفتگی بوده اما بیشتر محاکم ما نیز از دیر باز قولنامه ها را و لو اینکه مبلغی از ثمن بعنوان بیعانه پرداخت شده و طرفین نیز خریدار و فروشنده نامیده شده اند تعهد به بیع دانسته اند (کاتوزیان ، عقود معین ، ج ۱ ، ش ۴۲ ص ۵۸) . چنانکه هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رای شماره ۳۵۷۰ مورخ ۱۳۴۲/۲/۲۶ درباره قولنامه ای که نسبت به خرید و فروش ماشین تنظیم شده می نویسد: "... مستند دعوی تعهد نامه ای بیش نیست که بموجب آن فرجام خوانده متعهد گردیده پس از تحصیل اسناد ، مالکیت نصف مشاع اتومبیل موصوف در آن را در یکی از دفاتر اسناد رسمی به فرجام خواه منتقل نماید و قبل از انجام تعهد اتومبیل مزبور (بشرح اوراق مضبوط در پرونده) به سبب تصادف معامله انجام نگردیده . بنابراین آنچه در حکم فرجام خواسته قید گردیده و ورقه مستند دعوی را حاکی از بیع قطعی کرده موافق مستند دعوی نمی باشد" (کیهان ، مجموعه رویه قضایی ، ۱۳۴۳، ص ۱۸۷ و ۱۸۸) .

لذا در قولنامه نیز همانند تعهد به بیع ، طرفین متعهد می شوند هر یک از عقود مد نظر (اعم از بیع و صلح و...) را در تاریخ دیگری منعقد سازند بنابراین قولنامه نیز همانند تعهد به بیع که در واقع می تواند یکی از مصادیق قولنامه باشد ، صرفاً حقی دینی ایجاد خواهد کرد نه حق عینی . بنابراین مال موضوع قولنامه قابلیت بازداشت از سوی طلبکاران طرف اول قرارداد را دارد .
نکته دیگر اینکه به لحاظ ناقله نبودن قراردادهای خصوصی نظیر تعهد به بیع و قولنامه قطعاً اخذ مالیات نقل و انتقال در خصوص آنها فاقد وجاهت و موضوعیت می باشد و مالیات نقل و انتقال باید در زمان انتقال محاسبه و وصول شود .

ماهیت و آثار حقوقی مبیاعه نامه

قبل از پرداختن به ماهیت مبیاعه نامه موضوع ماده ۲ لازم است مختصراً به تعریف بیع و آثار آن بپردازیم .

تعریف بیع : برابر ماده ۳۳۹ قانون مدنی " بیع عبارتست از تملیک عین به عوض معلوم " . لذا بیع از عقود معوض بوده و وجود عوض مقتضای ذات عقد بیع می باشد پس اگر شرط شود مالی به رایگان منتقل شود یا به مالکیت خریدار در نیاید چنین شرطی خلاف مقتضای ذات بیع است .

آثار عقد بیع : برابر ماده ۳۶۲ قانون مدنی آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است:

ماده ۲ قانون مذکور مقرر داشته : " دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع قولنامه مبیاعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی (۱۳۹۴/۴/۳۱) ارزش معاملاتی می باشد"

تصریح مقنن به تکلیف دفاتر اسناد رسمی به شرح مندرج در ماده مزبور ، در واقع از باب تاکید و منبعث از بند ۱ ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی می باشد و با توجه به صلاحیت ذاتی دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم اسناد برابر مواد ۱۲۸۷ ق مدنی و ۷۰ ق ثبت و ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی در واقع حاوی صلاحیت جدیدی نیست .

با توجه به عبارت " از قبیل تعهد به بیع ، قولنامه ، مبیاعه نامه و امثال آن " در ماده فوق ، بنظر می رسد استعمال این قالب ها و عناوین در ماده مذکور در عرض و کنار یکدیگر خصوصاً با توجه به عبارت و امثال آن بیانگر این است که قانونگذار با توجه به ذهنیت عرفی مردم آنها را در کنار یکدیگر بکار برده و به نوعی ماهیتی واحد برای آنها در نظر گرفته است . در واقع تا به امروز وقتی اینگونه قرارداد ها بین مردم تنظیم می گردید تاریخی برای انتقال در دفاتر اسناد رسمی در نظر گرفته می شد و مردم ماهیت آن ها را ناقله تلقی ننموده و نمی نمایند .

این نظر قدر متیقن در خصوص تعهد به بیع و قولنامه با هیچ تردید حقوقی مواجه نیست و تنها تردید متوجه مبیاعه نامه مندرج در این ماده از منظر حقوقی می باشد لذا چنانچه قائل بر استعمال این واژه در ماده ۲ بر مبنای عرف نباشیم باید از منظر حقوقی به تبیین آن و آثار حقوقی مبیاعه نامه مندرج در ماده مذکور بپردازیم لیکن قبل از آن اشاره مختصری به مفهوم تعهد به بیع و قولنامه و آثار حقوقی آنها خواهیم داشت و در انتها ماهیت حقوقی مبیاعه نامه نیز مورد بحث و بررسی قرار خواهد گرفت .

ماهیت و آثار حقوقی تعهد به بیع :

قطعا تعهدات یک طرفه و یکجانبه به نحوی که صرفاً یک نفر متعهد به انعقاد عقد بیع گردد موضوع ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول نیست چرا که مقنن در این ماده به قراردادهای خصوصی افراد اشاره نموده و قرارداد شامل دو طرف می باشد لذا منظور از تعهد به بیع مندرج در این ماده، وعده و تعهد متقابل طرفین مبنی بر انعقاد عقد بیع در تاریخی موخر بر قرارداد خصوصی فی ما بین می باشد که بموجب آن طرفین متعهد می گردند با رعایت شرایط مقرر در قرارداد خصوصی اولیه ، عقد بیع را در تاریخی دیگر منعقد سازند .

از لحاظ ماهیتی نیز قرارداد مذکور ناقله نبوده و صرفاً حقی دینی ایجاد خواهد نمود نه حق عینی لذا بنظر قبل از تحقق عقد بیع طرف دوم قرارداد مالک تلقی نشده و مراجع قضایی و اداری نباید از حیث مالکیت به سند تعهد به بیع ترتیب اثر بدهند .

همچنین به جهت عدم نقل مالکیت در تعهد به بیع ، ملک موضوع قرارداد قابلیت بازداشت و توقیف توسط طلبکاران طرف اول اینگونه قرارداد ها را خواهد داشت .

ماهیت و آثار حقوقی قولنامه:

شاید اینگونه تصور شود که تفاوتی بین قولنامه و تعهد به بیع وجود ندارد اما باید گفت بنظر می رسد دایره شمول قولنامه

۲- اگر رای صادره از نوع قرار و یا حکمی باشد که به علت ناقص بودن تحقیقات نقض شده است، برای رسیدگی مجدد به دادگاه صادر کننده رای ارجاع می‌شود. ۳- اگر رای به علت عدم صلاحیت ذاتی دادگاه نقض شود، پرونده به مرجعی که دیوان عالی کشور، صالح تشخیص می دهد، ارسال می‌شود و مرجع مذکور مکلف به رسیدگی است. ۴- در سایر موارد، پس از نقض رای، پرونده به دادگاه هم عرض ارجاع می‌شود. تبصره- در مواردی که دیوان عالی کشور رای را به علت نقص تحقیقات نقض می کند، مکلف است تمام موارد نقص تحقیقات را به تفصیل ذکر کند.

یادداشت حقوقی

سه‌شنبه ۳۰ مردادماه ۱۴۰۳ سال دوم • شماره ۷۱

نفوذ شرط :

قانون مدنی ما در مواد ۲۳۲ و ۲۳۳ شروط باطل را در پنج عنوان معرفی کرده است، شرطی که انجام آن غیرمقدور باشد، شرطی که در آن نفع و فایده نباشد. شرطی که نامشروع باشد، شرط خلاف مقتضای عقد و شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عوضین شود که بنظر شرط ذخیره مالکیت منافاتی با هیچیک از آنها ندارد لذا مخالفتی با این شرط در قانون و فقه دیده نمی‌شود و با اصول حقوقی ما نیز تغایری ندارد. بنابراین اصل آزادی و حاکمیت اراده (م ۱۰ ق مدنی) «اصل صحت (م ۲۲۳ ق مدنی)»، «کمک به سهولت جریان تجارت»، «عرف و بنای عقلا» و نیز «عدم ردع» چنین شرطی از سوی شارع مویدی بر پذیرش آن در حقوق ایران می باشد.

اقتباس ناقص مقنن از شرط ذخیره مالکیت :

قانونگذار در قسمتی از تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مقرر داشته : "...سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می گردد". در مکانیسم پیش بینی شده در این ماده بر خلاف شرط ذخیره مالکیت، بیع محقق و مالکیت منتقل می گردد اما منتقل الیه مثلا در مهلت مقرر برای پرداخت ثمن حق انتقال آن را به غیر ندارد لیکن به جهت نقل مالکیت و امکان بازداشت ملک توسط سایر طلبکاران و قرار گرفتن فروشنده در کنار سایر طلبکاران ممکن است در صورت عدم پرداخت ثمن حقوق وی تضمین نگردد در حالیکه در شرط ذخیره مالکیت به جهت عدم انتقال فوری، مبیع به نوعی وثیقه طلب بایع قرار می گیرد و حقوق وی در صورت عدم وفای به عهده توسط خریدار بطور کامل تامین و تضمین می گردد.

نتیجتا با توجه به مطالب پیش گفته دیدگاه های ذیل را می توان در خصوص مبیاعه نامه موضوع ماده ۲ مطرح نمود :

دیدگاه اول: چنانچه پذیرفته شود مقنن در مبیاعه نامه موضوع ماده ۲ با عنايت به اینکه آن را در کنار تعهد به بیع و قولنامه بکار برده (بالاخص با استعمال عبارت "وامثال آن" در ماده ۲) تمام قالب های حقوقی ذکر شده را همانند یکدیگر پنداشته و معرفی نموده، پس به فرضی نظر داشته که طرفین آن مهبیای وقوع عقد بیع قطعی (که بعد از کسب آمادگی طرفین انجام می شود) نمی باشند و وجه التزام هایی که با توجه به طبیعت اینگونه مبیاعه نامه ها قید می گردند، در واقع دلالت بر نا تمامی عقد از دید طرفین دارد، میتوان گفت این لفظ در مفهوم عرفی استعمال شده و ماهیت آن در واقع همانند تعهد به بیع و قولنامه می باشد و طبیعتا با این نحوه تگرش، چنین قالب حقوقی موجب نقل مالکیت نخواهد شد و بعد از انعقاد چنین قراردادی طرفین باید در دفترخانه حاضر و مبادرت به امضای سند انتقال نمایند تا عقد مقصود (اعم از بیع و صلح و ..) محقق گردد.

دیدگاه دوم: صرفنظر از دیدگاهی که فوقا بدان اشاره شد مبنی بر اینکه استعمال این واژه در ماده ۲ ممکن است منبعث از دیدگاه و تلقی عرف باشد، از منظر حقوقی عده ای معتقدند در خصوص املاک ثبت شده، چون ماده ۲۲ صراحت دارد که " دولت فقط ... کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده... مالک خواهد شناخت ... " (در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات نیز با عبارات دیگری همین

مطلب قید گردیده است) وقوع بیع بستگی به تشریفات ثبت دارد . (مرحوم کاتوزیان، عقود معین، ج ۱، ص ۹۴) .

شاید ایراد شود این دیدگاه زمانی که سند عادی در خصوص اموال غیر منقول اعتبار داشته باشد موضوعیت داشته و قابل پذیرش است اما زمانی که سندی تحت عنوان مبیاعه نامه در دفترخانه ثبت شود، دیگر بیع واقع شده و باید بواسطه وقوع عقد بیع، تغییر مالکیت در دفتر املاک انجام شود .

در هر حال بنظر نگاه خشک و محض حقوقی به واژه مبیاعه نامه وحتى قائل بودن به وقوع عقد بیع در صورت تنظیم سند مبیاعه نامه موضوع ماده ۲، نباید ما را از عرف و توجه به نیازهای حقوقی جامعه و اراده و قصد واقعی طرفین دور سازد.

پیش از لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و زمانی که مردم چه در بنگاه ها و چه راسا اقدام به تنظیم اسناد عادی در قالب مبیاعه نامه می نمودند و البته کماکان نیز نسبت به اسناد مالکیت صادره قبل از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۳ می نمایند، معمولا مستندات لازمه از قبیل گواهی پایان کار و بعضا سند مالکیت و ... را در فاصله بین انعقاد عقد بیع تا زمان تنظیم سند رسمی تهیه می کنند . لذا باید با توجه به نظام نوین فعلی و عرف حاکم بر معاملات و قصد واقعی طرفین به سمتی حرکت نمود که نیازهای حقوقی مردم به درستی پاسخ داده شود تا حتی زمانی که کلیه مستندات فراهم نیست طرفین بتوانند نسبت به تنظیم مبیاعه نامه صرفا با انجام استعلام ثبتی اقدام، لیکن تاریخ انتقال مالکیت را به تاخیر اندازند .

در این صورت لحظه نقل مالکیت و آثاری که از آن ناشی می گردد بر اساس اصل حاکمیت اراده (ماده ۱۰ ق مدنی) تابع اراده متعاملین خواهد بود بنابراین در هنگام انعقاد یک مبیاعه نامه اصولا فروض ذیل متصور است :

الف) فرضی که تمامی شرایط لازم برای انجام یک بیع قطعی از سوی هر دو طرف مهیا می باشد: بعنوان مثال فروشنده آماده ارائه کلیه مدارک و مستندات به دفترخانه است و خریدار نیز آماده پرداخت ثمن . در این صورت طبق روال معمول طرفین در دفترخانه حاضر و نسبت به امضای سند بیع قطعی اقدام می نمایند .

ب) فرضی که فروشنده کلیه مدارک و مستندات را آماده نموده و با انجام بیع، قصد انتقال آنرا حین العقد و به صورت فوری دارد اما خریدار از حیث پرداخت ثمن آمادگی کامل ندارد و توافق گردیده مثلا خریدار تمام یا بخشی از ثمن را بصورت اقساطی بپردازد. در این صورت سند در قالب سند بیع قطعی نوشته خواهد شد چرا که اراده متعاملین علیرغم اقساطی بودن ثمن انتقال فوری مبیع است .

ج) فرضی که شرایط لازم برای امکان انجام بیع از طرف فروشنده فراهم ولی از سوی خریدار فراهم نیست ؛ مثلا همانند فرض فوق، خریدار حین العقد قادر به تمام یا بخشی از ثمن نبوده و مقرر است ثمن به صورت موجل در یک یا چند قسط پرداخت گردد و طرفین انتقال فوری مالکیت را اراده نمی نمایند که در مباحث قبل عنوان شد از حیث حقوقی عدم انتقال فوری بر خلاف بند ۱ ماده ۳۶۲ قانون مدنی کاملا قابل توجیه است و در خصوص این بند نیز همانند سایر بندها، امکان تراضی مخالف با مفاد ماده مزبور وجود دارد مثل تراضی بر عدم مسئولیت در خصوص ضمان درک مبیع یا ثمن یا تاخیر در تسلیم ثمن و مبیع . پس هر چند طبق قاعده مقرر در ماده ۳۶۲ قانون مدنی، بمجرد وقوع عقد بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می گردد و اثر فوری عقد بیع، انتقال مالکیت است اما انحراف از این قاعده با توافق ممکن می باشد و طرفین می توانند با تراضی تاریخ انتقال مالکیت را به تاخیر بیندازند و یا معلق به وقوع امری نمایند بنابراین توافق طرفین می تواند حاوی شرط ذخیره مالکیت باشد و نقل مالکیت با تاخیر یا تعلیق مواجه گردد که شرح آن گذشت.

نتیجه بحث :

۱- در خصوص ماهیت حقوقی تعهد به بیع و قولنامه باید گفت هر دو قالب حقوقی مندرج در ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، صرفا موجد حقی دینی (و نه عینی) بوده و ناقله نمی باشند لذا بعد از انعقاد آن باید جهت تنظیم و امضای سند انتقال و قید نام منتقل الیه و بعبارت دیگر



تغییر مندرجات دفتر املاک به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمود . حق الثبت و حق التحریر اینگونه اسناد از ماخذ تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم (ارزش معاملاتی اعلامی دارایی) محاسبه گردد لیکن اخذ مالیات نقل و انتقال به جهت ناقله نبودن آن منتفی خواهد بود .

۲- بنظر می رسد مبیاعه نامه موضوع ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در مفهوم عرفی کلمه استعمال گردیده و با توجه به مطالب پیش گفته، حتی در صورت اعتقاد به تحقق بیع، با توجه به عرف حاکم بر معاملات ماهیت مبیاعه نامه مذکور بنظر می رسد افراد انتقال فوری مالکیت را قصد نمی نمایند و در هر حال ایجاد اثر فوری جهت نقل مالکیت یا تاخیر و تعلیق در آن تابع قصد و اراده طرفین است و در صورتیکه طرفین تاخیر یا تعلیق در انتقال مالکیت را شرط نمایند و بعنوان مثال شرط شود بایع در صورت پرداخت قسط آخر ثمن و تحویل مبیع سند انتقال را امضا نماید، به جهت عدم نقل مالکیت در زمان عقد، مالیات نقل و انتقال آن باید به هنگام امضای سند انتقال پرداخت شود .

علاوه بر آن در مصادیق ذکر شده در انتهای ماده ۲ قانون مذکور " مالیات نقل و انتقال " ذکر نگردیده اما تعلق مالیات نمی تواند با تمثیلی بودن این مصادیق توجیه گردد زیرا از یک طرف قطعا قراردادهای تعهد به بیع و قولنامه مشمول مالیات نقل و انتقال نمی باشند و از طرف دیگر چنانچه قائل بر اخذ مالیات نقل و انتقال چنین عقدی (مبیاعه نامه موضوع ماده ۲) باشیم برابر با قسمت اخیر ماده ۲ باید مالیات نیز همانند حق الثبت از ماخذ تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه گردد نتیجه ای که قطعا مغایر با ماده ۴ قانون الزام است چرا که ماده ۴ مقرر داشته ماخذ مالیات نقل و انتقال ماده ۶۴ قانون اخیر (کل ارزش معاملاتی) می باشد و این نکته نیز می تواند قرینه ای بر این باشد که آنچه در خصوص مبیاعه نامه مفروض قانونگذار بوده فرضی است که نقل مالکیت به جهت عدم آمادگی طرفین یا یکی از آنها با تاخیر یا تعلیق مواجه می گردد و یکی از فواید مثبت این نگرش امکان انعقاد عقد بیع در صورت فراهم نبودن کلیه مدارک و مستندات می باشد و طرفین می توانند صرفا با انجام استعلام ثبتی و بدون پرداخت مالیات در لحظه انعقاد بیع یا تهیه مدارکی همچون پایان کار مبادرت به انعقاد عقد بیع نمایند و باقی استعلامات و مدارک در زمان نقل مالکیت در دفترخانه صورت پذیرد.

کلیه مطالب مندرج در این یادداشت حقوقی نظر شخصی نگارنده می باشد.

مشاوره حقوقی

کیفری | حقوقی | ثبتی | عواید مخدر | خانواده

افتاب حقوقی

مدیر مسئول:

منصور مظفری

وکیل پایه یک دادگستری

زیر نظر وکلای پایه یک دادگستری

در سراسر کشور

تهران
یزد

۰۹۱۳ ۱۵۱ ۵۲۱۰ ۰۹۱۲ ۲۹۹ ۱۷۹۶

ادعای مضحک قربانی نظام مالی جهانی بودن آمریکا

ادامه از صفحه اول:

این عوامل باعث می‌شود تکرار آن پیمان دشوارتر باشد. تلاش نافرجام اخیر ژاپن برای تقویت ین نشان داد که اقدام برای تحریف قیمت‌گذاری بازار چه خطراتی دارد.

خنده‌دار و مضحک است که آمریکا را قربانی نظام مالی جهانی بدانیم. برحسب برابری قدرت خرید، آمریکا ۵۲ درصد از تولید ناخالص داخلی کشورهای گروه هفت را تشکیل می‌دهد که بالاتر از سهم ۴۳ درصدی آن در سال ۱۹۹۰ است. مشاغل فراوانند و میانگین درآمدها با چنان سرعتی بالا رفت که اکثر کشورهای ثروتمند آن را در رتبه هم نمی‌بینند. نابرابری دستمزدی هم در سال‌های اخیر کاهش یافت. همه این دستاوردها بدون دست‌کاری ارزش دلار محقق شده‌اند پس در حال حاضر دلیلی برای هیچ اقدامی وجود ندارد.

هتل پلازا بخش بزرگی از شکوه نیویورک را در خود دارد. این هتل که در گوشه پارک مرکزی واقع شده است، محل فیلم‌برداری «تنها در خانه ۲» در سال ۱۹۹۲ بود که در آن یک کودک در ابرشهر نیویورک گم می‌شود. او به لطف کارت اعتباری پدرش در یکی از سوئیت‌های مجلل هتل اقامت و شاهانه زندگی می‌کند. دونالد ترامپ که در آن زمان مالک هتل بود در صحنه‌ای از فیلم ظاهر می‌شود. حضور او بخشی از یک چانه‌زنی سخت و طبق گفته کارگردان یکی از شروط اجازه ساخت فیلم در آنجا بود. البته این اولین بار نبود که هتل پلازا نقشی مهم ایفا می‌کرد. هفت سال پیش‌تر، این هتل پذیرای مذاکره‌کنندگان «پیمان پلازا» بود که به امضای آمریکا، بریتانیا، فرانسه، ژاپن و آلمان غربی رسید و در آن مقرر شد ارزش دلار در برابر ین و دوپچه‌مارک کاهش یابد.

این روزها انعکاسی از آن دوران دوباره شنیده می‌شود. در اواسط دهه ۱۹۸۰ اقتصاد آمریکا رونق گرفته بود. معافیت‌های مالیاتی رونالد ریگان کسری بودجه بزرگی ایجاد کرد و فدرال رزرو برای به‌زانو درآوردن تورم نرخ‌های بهره را بالا برد. در نتیجه ارزش دلار اوج گرفت. سیاست‌گذاران آمریکایی نگران از دست رفتن توان رقابتی کشور در برابر اقتصادهای روبه رشد آسیا (در آن زمان ژاپن و اکنون چین) بودند. پیمان پلازا با هدف مقابله با آن چیزی طراحی شد که مقامات «تداوم قیمت‌گذاری غلط» دلار می‌نامیدند. رابرت لایت‌هایزر، مشاور تجاری ترامپ، پیشنهاد می‌کند که آن پیمان تکرار شود. او در کتاب سال گذشته‌اش با عنوان «هیچ تجارتی آزاد نیست» می‌نویسد، «آن پیمان مقدمه‌ای برای مذاکرات بزرگ بین متحدان آمریکاست تا با رویدادهای ناآهاده در جهان مقابله کنند. گفته می‌شود که تیم آقای ترامپ در نظر دارد در صورت بازگشت او به قدرت ارزش دلار را پایین آورد».

بسیاری از متحدان آمریکا از کاهش ارزش دلار حمایت می‌کنند. مقامات آسیایی نگران آن‌اند که دلار قدرت‌مند هزینه واردات کالاهای تجاری را بالا ببرد، چون قیمت آن‌ها به دلار تعیین می‌شود. همچنین هزینه‌های صادرکنندگانی که تأمین مالی را به دلار انجام می‌دهند نیز افزایش می‌یابد. ژاپن و کره جنوبی در ماه آوریل ۲۰۲۴ به همراه خزانه‌داری آمریکا بیانیه‌ای انتشار داده و درباره «کاهش شدید ارزش ین ژاپن و وون کره جنوبی» عمیقاً ابراز نگرانی کردند. ظاهراً به‌تازگی ژاپن ده‌ها میلیارد دلار برای تقویت واحد پولی‌اش هزینه کرده است. آیا پیمان پلازا می‌تواند نقشه‌ای برای عصر جدید همکاری‌ها باشد؟ اقتصاددانان نگران مداخله‌های ارزی هستند. الگوهای کتاب‌های اقتصاد می‌گویند وقتی سیاست پولی تورم را هدف می‌گیرد تأثیری بر نرخ ارز ندارد. تفاوت‌های نرخ بهره، درک از ریسک‌ها و تورم و رشد انتظاری هستند که جریان‌های سرمایه بین کشورها را به حرکت درمی‌آورند. هر بانک مرکزی که بخواهد در مسیر بازار بایستد باید هدف تورمی خود را پس از هدف دفاع از پولش قرار دهد مبادا مجبور شود ذخایر ارزی خود را بسوزاند.

پیمان پلازا بهترین مورد برای مداخله بود چون چندین بانک مرکزی با یکدیگر هماهنگ شدند و بازارها را به همان سمتی سوق دادند که قبلاً در پیش گرفته بودند. دلار در فوریه ۱۹۸۵ و بیش از شش ماه قبل از اجلاس پلازا به نقطه اوج رسیده بود. جفری فرانکل از دانشگاه هاروارد انتصاب جیمز بیکر به سمت وزیر خزانه‌داری در آن ماه را



عامل آن رویداد می‌داند. او در سخنرانی مراسم انصاب خودش به مسئله پول قدرت‌مند اشاره کرد. توافق هتل پلازا مکملی برای تغییرات پولی و مالی در جریان بود و به مبادله‌گران ارز اطمینان می‌داد که مقامات کانون توجه خود را تغییر داده‌اند. امروزه به نظر می‌رسد که سیاست ثابت است. تداوم تورم باعث شد فدرال رزرو کاهش نرخ بهره را متوقف کند و باوجود اینکه کاهش کسری مالی آمریکا هم به حل مشکل تورم و هم به حل مسئله دلار قدرت‌مند کمک می‌کند به نظر نمی‌رسد که هیچ کدام از نامزدهای ریاست‌جمهوری تمایلی به انجام اصلاحات لازم داشته باشند.

شاید آقای ترامپ بتواند همان تاکتیکی را به کار گیرد که برای حضورش در فیلم «تنها در خانه ۲» از آن استفاده کرد: یعنی در ازای دریافت یک لطف اجازه دسترسی بدهد. آقای لایت‌هایزر از چیزی شبیه آن طرفداری و پیشنهاد می‌کند که آمریکا رقابتش را به اخراج از بازارهای داخلی خود تهدید کند؛ درست همانند کاری که در پیمان پلازا انجام داد. در آن زمان، کسری تراز تجارت با ژاپن موجی از حمایت‌گرایی را در میان سیاستمداران آمریکا به راه انداخت. یکی از اعضای کنگره می‌گوید که «اگر تعرفه‌های اسموت-هاولی به صحن مجلس کشیده می‌شد با اکثریت به تصویب می‌رسید». او به تعرفه‌های عصر رکود بزرگ اشاره می‌کند که موجی از تلافی‌جویی را در سرتاسر جهان به راه انداخت. تقویت ین ژاپن از طریق همکاری می‌توانست جایگزینی برای تعرفه‌های ضد ژاپن باشد. هر دو اقدام صادرکنندگان ژاپن را تضعیف و (ظاهراً) صادرکنندگان آمریکایی را تقویت می‌کردند.

دشوار است که تصور کنیم آمریکا می‌تواند امروزه با چین به توافقی مشابه برسد. آمریکا چین را همانند ژاپن تنها یک رقیب اقتصادی نمی‌داند، بلکه آن را تهدیدی ژئوپلیتیک می‌داند. تعرفه‌ها هم‌اکنون بالا هستند و مجموعه‌ای از کالاهای چینی از وسایل نقلیه برقی تا اپلیکیشن‌های رسانه‌های اجتماعی در بازارهای آمریکا با محدودیت روبه‌رو شده‌اند. دلیل این محدودیت‌ها نه حمایت‌گرایی اقتصادی، بلکه امنیت ملی اعلام می‌شود.

فرض کنید که آمریکا بودجه‌اش را تحت کنترل درآورد و فشارهای تورمی و همچنین نیاز به متوازن‌سازی جریان‌های ورودی سرمایه خارجی را کاهش دهد. در این صورت شاید بتواند با متحدان آسیایی همکاری و متحدان اروپایی را قانع کند که ارزش پول‌هایشان را در برابر دلار بالا ببرند. این جبهه متحد می‌تواند چین را در وضعیتی دشوار بگذارد. چین در گذشته با کاهش ارزش یوان به تعرفه‌ها واکنش نشان داد. تحقیق بانک گلدمن ساکس نشان می‌دهد که در جریان جنگ تجاری ۲۰۱۹-۲۰۱۸، دولت چین به ازای هر ۱۰ میلیارد دلار درآمد تعرفه‌ای آمریکا ارزش یوان را ۰/۷ درصد پایین می‌آورد. اگر ارزش دلار پایین بیاید دولت چین مجبور است یا تأثیر تعرفه‌ها را بپذیرد یا جنگی ارزی را آغاز کند که در آن احتمال شکست دارد. اگر ترامپ رقیب خود را در این دوراهی قرار دهد موفقیتی بزرگ‌تر از حضور در پرده سینما کسب خواهد کرد.

سیاست پولی (Monetary Policy) را به فهرست چیزهایی اضافه کنید که اقتصاد آمریکا را از سایر اقتصادهای جهان متمایز می‌کند. مدتی است که بانک‌های مرکزی در اروپا و آمریکا برای

مقابله با تورم، نرخ بهره را افزایش داده‌اند. اکنون به نظر می‌رسد که نرخ تورم مهار شده و زمان آن رسیده که نرخ بهره هم کاهش پیدا کند. به همین دلیل است که بانک‌های مرکزی در کانادا، سوئد و کشورهای حوزه یورو همگی در اقدامی مشترک، نرخ بهره خود را کاهش داده‌اند. به این ترتیب نرخ بهره در همه این کشورها روندی نزولی را آغاز کرده است. باین‌حال، فدرال رزرو یا همان بانک مرکزی آمریکا روی سیاست پیشین خود اصرار دارد و همچنان کاهش نرخ بهره را به بعداً موکول کرده است.

یکی از نکات مهم در مورد نرخ بهره در آمریکا این است که فدرال رزرو جزو نخستین بانک‌های مرکزی در جهان بود که برای مقابله با تورم، اقدام به افزایش نرخ بهره کرد و نسبت به سایر کشورها، بیشترین افزایش نرخ بهره را در دستور کار خود قرار داد. بسیاری از کارشناسان و اهالی بازار انتظار داشتند که نرخ بهره در آمریکا پس از مهار تورم، خیلی زود به وضعیت سابق خود بازگردد باین‌حال، به نظر می‌رسد که مقامات بانک مرکزی در آمریکا، چنین باوری ندارند و همچنان می‌خواهند روی نرخ بهره بالا باقی بمانند. این در حالی است که نرخ تورم در این کشور روند نزولی خود را آغاز کرده و نسبت به افزایش نرخ بهره، واکنش مثبت نشان داده است.

در حال حاضر، شاهد تفاوت عمیق آمریکا در سیاست‌های پولی با سایر کشورهای توسعه‌یافته در جهان هستیم. بررسی‌ها نشان می‌دهد که این تفاوت، از رشد اقتصادی بالای آمریکا ناشی شده است. یکی از نکاتی که توجه سرمایه‌گذاران و کارشناسان اقتصادی را در این بین به خود جلب کرده این است که بازار سهام در آمریکا به نظر نسبت به چالش‌های مختلف، ایمن می‌آید. در همه نقاط جهان، بازار سهام خیلی سریع به هرگونه خبری درباره نرخ بهره یا تحولات سیاسی، واکنش نشان می‌دهد؛ اما بر اساس آنچه اکنون در آمریکا شاهد آن هستیم، چنین هیجانی در بازار سهام آمریکا وجود ندارد.

آمریکا به محلی برای تأمل اقتصاددان‌ها در دنیای امروز تبدیل شده است. با توجه به اتفاقات اخیر در این اقتصاد که به‌عنوان بزرگ‌ترین و مهم‌ترین اقتصاد در جهان شناخته می‌شود، باید شاهد کم شدن سهم اقتصاد آمریکا در اقتصاد جهان و کاهش رشد اقتصاد جهانی باشیم. باین‌حال، روند کاملاً معکوس است و رشد اقتصادی هم همچنان مشاهده می‌شود. قدرت اقتصادی آمریکا جهان را انگشت‌به‌دهان کرده است. تقویت دلار و رشد اقتصاد در آمریکا به محلی برای شگفتی تبدیل شده‌اند. درحالی‌که سایر دولت‌ها با چالش‌های اقتصادی و مالی دست‌به‌گریبان هستند، آمریکا همه را شگفت‌زده می‌کند.

انتخابات ریاست جمهوری هم جزو مواردی است که می‌تواند بحران اقتصادی در کشورها ایجاد کند. آمریکا هم قرار است تا پایان سال ۲۰۲۴ یک انتخابات مهم را برگزار کند که میان دونالد ترامپ و جو بایدن است. به‌ظاهر، چنین انتخاباتی باید اقتصاد را دگرگون کند. باین‌حال به نظر می‌رسد که اقتصاد در آمریکا به مسیر خودش ادامه می‌دهد و نسبت به سرنوشت روسای جمهور هم بی‌تفاوت است. برای مثال در مکزیک که همین چند وقت پیش انتخابات ریاست جمهوری برگزار شد و یک زن به ریاست جمهوری رسید، پژو به‌عنوان ارز رایج در این کشور، سقوط ۱۰ درصدی را تجربه کرد. بازار در هند هم به دلیل انتخابات اخیر، دچار آشوب و بحران شده بود. باین‌حال، آمریکا روندی کاملاً متفاوت از خودش به نمایش گذاشته و نشان می‌دهد که به سایر اقتصادهای جهان تفاوت‌های اساسی دارد.

ظاهراً اقتصاد آمریکا به قدری قوی است که می‌تواند هرگونه بحران سیاسی در حد انتخابات ریاست جمهوری را خنثی کند و همچنان به رشد خود ادامه دهد. این یک مورد استثنایی است که در جهان مشابهش وجود ندارد. باین‌حال یک مسئله مهم در اقتصاد آمریکا وجود دارد که می‌تواند دولت را در این کشور غافلگیر کند و به منشأ نگرانی برای اقتصاد هم تبدیل شود: بدهی دولت! در حال حاضر بدهی در این کشور به‌شدت افزایش پیدا کرده و به یک بحران جدی تبدیل شده است. ادامه روند افزایش بدهی در آمریکا شاید در آینده بتواند برای این غول اقتصادی دردسرهایی ایجاد کند.