

تصرف،

حق مالکیت می آورد؟



دکتر منصور موفتری*
مدیرمسئول
وکیل پایه یک دادگستری

حق مالکیت، یکی از حقوق اساسی انسان هاست. حق مالکیت از طروق گوناگونی بدست می آید مانند سند یا به وسیله اماره تصرف.

قانون مدنی که برگرفته از فقه پویای اسلامی است اماره ید تأیید که عقیده مشهور می باشد را مورد تأیید قرار داده است حاکی از این دارد که هر شیء اعم از منقول یا غیرمنقول که تحت تصرف و استیلا شخصی قرار دارد، نشان دهنده این است که این شیء از آن اوست و مدعی باید برای به دست آوردن و تصرف شیء که نزد دیگری است. فقط می تواند اقامه دعوا و از ادله اثبات دعوا در صورت وجود استفاده کند تا مرجع قضایی حکم به نفع او دهد و او را به عنوان مالک و متصرف حقیقی آن شیء یا حق بشناسد.

ید، چارچوب مشخص و محدودی ندارد، بلکه عامل اصلی در تشخیص آن عرف است و مفاد قاعده این است که استیلا و سلطه فرد بر شیء مثبت مالکیت آن شخص است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود و طبق ماده ۳۵ قانون مدنی، تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود. و در ماده ۳۱ قانون مدنی که هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی توان بیرون کرد، مگر به حکم قانون.

پس هیچکس حق ندارد مالی را که در تصرف و اختیار دیگری است، به نحو عدوان و ستم تصاحب و تصرف کند مگر اینکه به طور قانونی این کار را انجام دهد و نمی تواند به وسیله قدرت شخصی، آن را از تصرف متصرف خارج سازد در غیر این صورت غاصب محسوب می شود و به عنوان متصرف عدوان تحت پیگرد قرار می گیرد.

قانون مدنی مشخص نکرده که تصرف شخص در مال باید مستقیم و بالمباشره باشد یا اعم از بالمباشره و با واسطه. ولی این نکته در آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ تفسیر شده بود و ماده ۷۴۵ آن قانون مقرر می داشت: تصرف اعم است از اینکه بالمباشره باشد یا به واسطه، مانند تصرف قیم و وکیل و مباشر مانند حق ارتفاق که مورد حمایت قانون مدنی قرار گرفته است و اگر احیاناً حقوق این افراد ذیحق مورد ممانعت یا مزاحمت قرار گیرد. دستگاه قضایی و ضابطان سریعاً با مزاحم یا ممانع برخورد قانونی لازم را لحاظ می کنند.

در نهایت آنکه فردی که حقوق او در ملکی (که در اینجا معمولاً غیرمنقول است) مورد تجاوز قرار گرفته می بایست اقامه دعوی کند. پس ابتدا به عنوان فصل مقدماتی به تعریف دعوا و حق و چگونگی اقامه دعوی آن پرداخته ایم سپس به شرح دعوی تصرف در باب تصرف عدوانی می پردازیم و از آنجا که این دعوا با غصب ارتباط نزدیک دارد. آن دو را با هم مقایسه می کنیم و در گام بعدی به دعوی می پردازیم که با حقوق ارتفافی و انتفاعی افراد ربط دارند.

ادامه سرمقاله در صفحه ۳

آفتاب حقوقی

اولین روزنامه حقوقی کشور

دوشنبه ۳۰ شهریورماه ۱۴۰۵ سال اول شماره ۴۸

سوالات حقوقی را برای ما بفرستید

شما به طروق زیر می توانید با آفتاب حقوقی ارتباط بگیرید:

۱- ایمیل: aftab.yz@gmail.com

۲- واتساپ- بله- تلگرام: ۰۹۱۲۲۹۹۱۷۹۶

برای رعایت حال مخاطبانی که به هیچ یک از موارد بالا دسترسی ندارند تلفن ۰۲۱-۸۸۳۲۸۷۴۳ و ۰۹۱۳۱۵۱۵۲۱۰ (ساعت ۱۷ لغایت ۲۱) پاسخگو هستیم.

روابط عمومی آفتاب حقوقی

الزامات ثبت اسناد رسمی

علی سلطانی - رئیس کمیته حقوق ثبت سازمان اینسکو

شروط و الزامات اصلی ثبت رسمی اسناد (به ویژه در حوزه املاک) تحت تأثیر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳) دستخوش تغییرات اساسی شده است. این الزامات را می توان در قالب سه محور اصلی خلاصه کرد: الزامات موضوعی (چه چیزی باید ثبت شود)، الزامات رویه ای و سامانه ای (چگونه باید ثبت شود) و ضمانت اجرای عدم ثبت. چه معاملاتی مشمول ثبت رسمی اجباری هستند؟ طبق ماده ۱ این قانون، دایره شمول ثبت اجباری بسیار وسیع است و تقریباً تمامی اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول را در بر می گیرد. موارد زیر باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شوند: انتقال مالکیت عین: شامل هرگونه خرید و فروش، صلح، هبه و معاوضه ملک، زمین و آپارتمان.

انتقال حق انتفاع و ارتفاق: واگذاری حقوق مانند عمری، رقبی و حق ارتفاق در صورتی که مدت آن ها بیش از دو سال باشد.

عقود وثیقه ای و خاص: انعقاد عقود مانند رهن، وقف، اجاره به شرط تملیک و مشارکت در ساخت.

واگذاری منافع (اجاره): قراردادهای اجاره اموال غیرمنقول با مدت بیش از دو سال.

پیش فروش ساختمان: هر نوع تعهد به انتقال، قولنامه، مباحعه نامه و پیش فروش مربوط به سهم از عرصه یا اعیان. تعهد به انجام اعمال فوق: صرف تعهد به انجام این امور نیز مشمول ثبت رسمی است. الزامات رویه ای و سامانه ای جدید با اجرای این قانون، فرآیند تنظیم اسناد کاملاً متحول شده و از حالت سنتی خارج شده است:

الزام به ثبت در سامانه الکترونیک: کلیه اعمال حقوقی فوق باید در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» ثبت شوند.

تخصیص «شناسه یکتا»: تنظیم سند رسمی برای واحدهای ساختمانی صرفاً با استفاده از «شناسه یکتا» که سازمان ثبت تخصیص می دهد، امکان پذیر است.

الزامات مشاوران املاک: مشاوران املاک موظفند پس از توافق مقدماتی، پیش نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج کرده و افراد را برای تنظیم سند رسمی به دفتر اسناد رسمی هدایت کنند.

ساماندهی اسناد عادی (قدیمی): دارندگان اسناد عادی (قولنامه ای) باید در «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» ثبت نام کرده و ادعای خود را ثبت کنند تا پس از طی مراحل قانونی، سند رسمی دریافت نمایند.

ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی قانون گذار برای عدم ثبت رسمی معاملات، ضمانت اجرای سنگینی در نظر گرفته است که اسناد عادی را عملاً بی اعتبار می کند:

عدم قابلیت استماع در مراجع: دعاوی مربوط به این اعمال حقوقی که ثبت نشده باشند، در مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است.

عدم پذیرش در دستگاه های اجرایی: اسناد ثبت نشده در هیچ یک از دستگاه های اجرایی پذیرفته نمی شود.

مالکیت رسمی: در مراجع قضایی و اداری، فقط شخصی مالک شناخته می شود که ملک در دفتر املاک سازمان ثبت به نام او ثبت شده باشد یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. مزایای ثبت رسمی ثبت رسمی معاملات مزایای متعددی دارد که مهم ترین آن ها عبارتند از: اعتبار قانونی و لازم الاجرا بودن مفاد سند، جلوگیری از کلاهبرداری و فروش مال غیر، امکان استعلام سابقه مالکیت، قابلیت استناد در مراجع قانونی و حفظ حقوق وراثت. اگر در مورد یک معامله خاص یا فرآیند تبدیل قولنامه به سند رسمی سوالی دارید، می توانید جزئیات بیشتری را بپرسید.

خلع ید در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛

از مالکیت رسمی تا عدم استماع دعوا



مهین انصاری
وکیل پایه یک دادگستری کانون وکلا

درآمد دعوی خلع ید از مهم‌ترین دعاوی مالکانه در نظام حقوقی ایران است؛ اما از دیرباز میان دو مفهوم «مالکیت» و «سند مالکیت رسمی» در این دعا خلط‌هایی وجود داشته است.

رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور با تصریح به اینکه «خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است»، طرح دعوی خلع ید را منوط به احراز و اثبات مالکیت دانست. در آن زمان، مبنای اصلی بحث، مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک بود. اما تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در سال ۱۴۰۳، تحولی اساسی در این زمینه ایجاد کرده است؛ تحولی که موجب می‌شود مسئله خلع ید دیگر صرفاً از منظر «اثبات مالکیت» بررسی نشود، بلکه باید نحوه ایجاد مالکیت، ثبت رسمی معامله و قابلیت استماع دعوا نیز مورد توجه قرار گیرد.

۱. جایگاه ماده ۲۲ قانون ثبت ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، نقطه آغاز تحلیل است. مطابق این ماده، پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دولت شخصی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او ثبت شده یا انتقال آن نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا ملک از مالک رسمی به او ارث رسیده باشد. بنابراین، در املاک ثبت‌شده، نظام ثبت، مالک رسمی را به صورت مشخص تعیین می‌کند. اهمیت ماده ۲۲ در دعوی خلع ید از آن جهت است که خلع ید، دعوی مالکانه است و خواهان باید بتواند سمت مالکانه خود را اثبات کند. در واقع، تصرف غیرمجاز خواننده به تنهایی سبب ایجاد حق برای خواهان نمی‌شود؛ بلکه خواهان باید حق مالکانه‌ای داشته باشد که بتواند بر اساس آن، رفع تصرف متصرف را مطالبه کند.

۲. رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ و اصل فرع بودن خلع ید بر مالکیت هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ اعلام کرد: «خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است.» بر اساس این رأی، قبل از احراز و اثبات مالکیت، دعوی خلع ید قابل استماع نیست. رأی مذکور نیز با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت صادر شده است. بنابراین، مبنای رأی وحدت رویه این نیست که در تمام موارد، ارائه فیزیکی سند مالکیت تنها دلیل ممکن برای اثبات مالکیت است؛ بلکه مسئله اساسی، احراز مالکیت خواهان است. با این حال، در مورد املاک ثبت‌شده، ماده ۲۲ قانون ثبت، جایگاه مالک رسمی را تعیین کرده و همین امر موجب شده است که در عمل، سند رسمی مالکیت نقش اساسی در دعوی خلع ید داشته باشد.

۳. تحول مهم؛ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول قانونگذار در قانون الزام، رویکرد شدیدتری نسبت به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول اتخاذ کرده است. ماده ۱ این قانون مقرر می‌کند که، پس از تحقق موعد مقرر قانونی، اعمال حقوقی مشخصی که موضوع یا نتیجه آنها انتقال مالکیت عین یا برخی حقوق نسبت به اموال غیرمنقول است، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسند. اهمیت موضوع در ادامه همین ماده آشکار می‌شود؛ زیرا قانونگذار تصریح کرده است که اگر این اعمال حقوقی ثبت نشوند، دعوی مربوط به آنها و ادله مربوط به آنها، در بخش‌هایی که مفید آن اعمال حقوقی هستند، نزد مراجع قضایی، شبه‌قضایی و دآوری قابل استماع نخواهند

بود. مهم‌تر آنکه قانونگذار صراحتاً دعوی خلع ید را نیز در این فهرست آورده است. این حکم، نقطه عطف بحث حاضر است.

۴. تفاوت وضعیت قبل و بعد از قانون الزام پیش از قانون الزام، مسئله اصلی در بسیاری از دعاوی این بود که آیا خواهان مالک است یا خیر و آیا مالکیت او احراز و اثبات شده است یا نه. رأی وحدت رویه ۶۷۲ در همین چارچوب قابل تحلیل بود: مالکیت ← شرط خلع ید اما با قانون الزام، در موارد مشمول ماده ۱، رابطه حقوقی پیچیده‌تر شده است: ثبت رسمی عمل حقوقی ← امکان استناد قضایی به آن ← امکان طرح دعوی ناشی از آن، از جمله خلع ید بنابراین اگر شخصی مدعی باشد ملکی را با سند عادی خریداری کرده است، اما عمل حقوقی او از اعمال حقوقی مشمول ماده ۱ قانون الزام باشد و ثبت رسمی لازم نیز صورت نگرفته باشد، دیگر نمی‌توان صرفاً با استناد به رأی وحدت رویه ۶۷۲ گفت که «مالکیت او با ادله دیگر قابل اثبات است و بنابراین خلع ید نیز قابل طرح است.» زیرا قانون الزام، در موارد مشمول خود، خود دعوی خلع ید را نیز در صورت ثبت‌نشدن عمل حقوقی، غیرقابل استماع اعلام کرده است.

۵. آیا قانون الزام رأی وحدت رویه ۶۷۲ را نسخ کرده است؟ به نظر نمی‌رسد بتوان گفت قانون الزام، رأی وحدت رویه ۶۷۲ را به طور کلی نسخ کرده است.

رأی وحدت رویه ۶۷۲ همچنان بیانگر یک اصل بنیادی است: خلع ید فرع بر مالکیت است. آنچه قانون الزام انجام داده، ایجاد یک حکم قانونی جدید درباره قابلیت استماع دعوی ناشی از اعمال حقوقی ثبت‌نشده است. بنابراین باید میان دو قاعده تفکیک کرد: قاعده نخست: بدون احراز مالکیت، دعوی خلع ید قابل استماع نیست. قاعده دوم: در اعمال حقوقی مشمول ماده ۱ قانون الزام، اگر عمل حقوقی ثبت نشده باشد، دعوی خلع ید مبتنی بر آن نیز مطابق حکم صریح قانون، قابل استماع نیست. قاعده دوم، دامنه حمایت از ثبت رسمی را بسیار گسترده‌تر از گذشته کرده است.

۶. جایگاه سند عادی پس از قانون الزام یکی از مهم‌ترین آثار قانون جدید، تغییر جایگاه سند عادی در دعوی مربوط به املاک است. در نظام سابق نیز مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت محدودیت‌هایی برای اسناد ثبت‌نشده ایجاد کرده بودند و رأی وحدت رویه ۶۷۲ نیز در همین بستر صادر شد. اما قانون الزام، با صراحت بیشتری اعلام کرده است که در موارد مشمول ماده ۱، عمل حقوقی ثبت‌نشده و ادله مربوط به آن، در بخش مربوط به آن عمل حقوقی، در مراجع قضایی قابل استماع نیست. از این رو، در فرضی که شخصی با یک مبیعه‌نامه عادی مدعی خرید ملک باشد و بر اساس همان معامله بخواهد خلع ید متصرف را مطالبه کند، باید ابتدا بررسی شود:

۱. آیا ملک مشمول مقررات قانون الزام است؟
۲. آیا عمل حقوقی انجام‌شده از اعمال موضوع ماده ۱ است؟
۳. آیا موعد اجرای حکم ماده ۱ نسبت به آن وضعیت فرا رسیده است؟
۴. آیا عمل حقوقی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده است؟
۵. آیا خواهان مالک رسمی است یا مالکیت او از مالک رسمی به ارث رسیده است؟ پاسخ به این پرسش‌ها در تعیین قابلیت استماع دعوی خلع ید اهمیت اساسی دارد.

۷. عبارت مهم قانونگذار: «فقط شخصی مالک ملک شناخته می‌شود» ماده ۱ قانون الزام علاوه بر غیرمسموع اعلام کردن برخی دعاوی، تصریح می‌کند که در مراجع قضایی و اداری مذکور، فقط شخصی مالک ملک شناخته

می‌شود که ملک به نام او در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. این قسمت از ماده ۱، اهمیت ماده ۲۲ قانون ثبت را در نظام جدید دوچندان می‌کند. به بیان دیگر، قانون الزام صرفاً مردم را به ثبت رسمی معامله تشویق نکرده، بلکه در حوزه‌هایی که قانون تعیین کرده، شناسایی مالک در برابر مراجع رسمی را به مالکیت ثبت‌شده پیوند زده است. بنابراین، در دعوی خلع ید نسبت به ملک دارای سابقه ثبتی، باید میان «ادعای خرید» و «مالکیت قابل شناسایی در نظام ثبتی» تفاوت گذاشت.

۸. آیا سند مالکیت رسمی همیشه شرط مطلق طرح دعوی خلع ید است؟ پاسخ باید با احتیاط داده شود. نمی‌توان از رأی وحدت رویه ۶۷۲ چنین نتیجه‌ای گرفت که در همه فروض، تنها دلیل مالکیت، سند مالکیت رسمی است؛ زیرا رأی مزبور از احراز و اثبات مالکیت سخن گفته است. اما در وضعیت جدید قانون الزام، در موارد مشمول ماده ۱، قانونگذار صراحتاً مقرر کرده که در مراجع قضایی فقط شخصی مالک شناخته می‌شود که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. بنابراین، در دعوی خلع ید مبتنی بر معامله‌ای که پس از تحقق شرایط و مواعد قانون الزام، باید به صورت رسمی ثبت شده باشد، اتکا به سند عادی معامله نمی‌تواند جایگزین مالکیت رسمی شود. این نتیجه، نه فقط از رأی وحدت رویه ۶۷۲، بلکه از حکم خاص و جدید قانون الزام نیز ناشی می‌شود.

۹. یک تفکیک ضروری: تاریخ معامله در تحلیل قانون الزام، تاریخ ایجاد رابطه حقوقی نیز اهمیت دارد. نباید حکم ماده ۱ را بدون توجه به زمان و شرایط اجرای آن، به تمام معاملات گذشته تسری داد. ماده ۱، اجرای الزام خود را به یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده ۱۰ موکول کرده است. بنابراین در هر پرونده باید وضعیت زمانی و شمول قانون نسبت به عمل حقوقی مشخص شود. در نتیجه، نمی‌توان صرف تصویب قانون الزام در سال ۱۴۰۳ را به معنای آن دانست که از همان روز تمام معاملات عادی سابق، بدون هیچ بررسی زمانی، فاقد قابلیت استناد شده‌اند.

۱۰. نتیجه تحول ایجادشده را می‌توان چنین خلاصه کرد: در نظام حقوقی پیش از قانون الزام، مبنای اصلی این بود که: خلع ید فرع بر مالکیت است و بدون احراز و اثبات مالکیت، دعوا قابل استماع نیست. رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ این اصل را به صورت الزام‌آور تثبیت کرد. اما قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، یک گام فراتر گذاشته است. در اعمال حقوقی مشمول ماده ۱، قانونگذار ثبت رسمی عمل حقوقی را شرط برخورداری از قابلیت استماع دعوی ناشی از آن قرار داده و صراحتاً دعوی خلع ید را نیز در شمار این دعاوی آورده است. همچنین در مراجع قضایی و اداری، مالک ملک را شخص ثبت‌شده در دفتر املاک یا وارث مالک رسمی معرفی کرده است.

بنابراین، در حقوق کنونی، تحلیل دعوی خلع ید باید بر سه محور استوار باشد: اول - مالکیت خواهان؛ دوم - وضعیت ثبتی ملک و جایگاه خواهان در دفتر املاک؛ سوم - نحوه و تاریخ ایجاد حق و شمول یا عدم شمول قانون الزام بر عمل حقوقی مورد استناد. از این منظر، پرسش دقیق‌تر دیگر این نیست که صرفاً «آیا سند مالکیت رسمی برای خلع ید لازم است؟»؛ بلکه باید پرسید: «در دعوی خلع ید، با توجه به ماده ۲۲ قانون ثبت، رأی وحدت رویه ۶۷۲ و ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در چه مواردی مالکیت رسمی و ثبت عمل حقوقی، شرط قابلیت استماع دعواست؟»

تصرف، حق مالکیت می آورد؟



دکتر منصور مظفری*
مدیرمسئول
وکیل پایه یک دادگستری

ادامه از صفحه اول:

(دعوی مزاحمت، ممانعت از حق) و در مرحله بعد این ۳ نوع دعوی را با هم مقایسه و نقاط مشترک آنان را یادآور می شویم و در گام نهایی طبقه شکایت و اقامه دعوا از دعوی مذکور و تجدیدنظر درباره احکام آنها را بیان می کنیم.

تصرف از نظر حقوق مدنی عبارت است از اینکه مالی اعم از منقول یا غیرمنقول تحت اختیار کسی باشد و او بتواند نسبت به آن مال در حدود قانون یا عدوان تصمیم بگیرد پس این تعریف تصرف باید فقهی رابطه نزدیکی دارد و ید عبارت است از سلطه و اقتدار شخص بر شیء به گونه ای که عرفاً آن شیء در اختیار و استیلا او باشد

اجزا و شاخه های حق مالکیت هستند و صاحب آن به طور محدود می تواند در عین مال تصرف کند و از منافع آن بهره مند شود. پس اکنون به تعریف این نوع حقوق می پردازیم:

حق انتفاع طبق ماده ۴۰ قانون مدنی عبارت است از حقی که به موجب آن شخص می تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند و این حق بر اثر قرارداد به شخص واگذار می شود و کسی که از این حق استفاده می کند را منتفع می نامند و حق انتفاع از نوع حق عینی است و موضوع آن باید شیء مادی باشد و نسبت به اموال منقول و غیر منقول برقرار می شود و اقسام آن ممکن است عمری، رقبی و سکنی باشد.

حق ارتفاق طبق ماده ۹۳ قانون مدنی عبارت است از حقی است برای شخصی در ملک دیگری. یکی از ویژگی های حق ارتفاق این است که وجود آن قائم به ملک است و با انتقال زمین و تغییر مالک از بین نمی رود و حق ثابتی است و طبق ماده ۶۰۴ قانون مدنی کسی که در ملک دیگری حق ارتفاق دارد، نمی تواند مانع از تقسیم آن ملک بشود، ولی بعد از تقسیم، حق مزبور به حال خود باقی می ماند.

و بتواند هرگونه تصرف و تغییری در آن به عمل آورد. در دعوی تصرف عدوانی خواهان فقط کافی است که سبق ید خود را اعم از مالکیت و یا تصرف به اثبات برساند تا بتواند متصرف را از ملک خویش رها سازد. فردگرایان در تعریف حق می گویند: اقتدار و امتیازی که شخص در برابر سایر اعضای جامعه دار است. حقوقی را که انسان بر اشیاء دارد به دو دسته تقسیم کرده اند: حق عینی و حق دینی. در واقع حق قدرت و امتیازی است که قانون به اشخاص می دهد و منابع آن ناشی از قانون یا قرارداد و یا عرف مسلم است.

حق عینی عبارت است از حقی که شخص به طور مستقیم و بی واسطه، نسبت به چیزی پیدا می کند و می تواند از آن استفاده کند، مانند حق مالکیت.

حق مالکیت کامل ترین نوع حق عینی است که به موجب آن مالک حق همه گونه انتفاع و تصرف را در ملک خود پیدا می کند. حق انتفاع و حق ارتفاق که موضوع حق در دعوی ممانعت از حق و مزاحمت از حق می باشند از

فسخ قرارداد بازیکن و باشگاه؛

«سبب موجه» کجای میدان می ایستد؟



شهرزاد یمینی راد
وکیل پایه یک دادگستری

داوری ورزش (CAS) وجود دارد. البته تشخیص مرجع صالح کاملاً وابسته به ماهیت رابطه، داخلی یا بین المللی بودن اختلاف، مقررات حاکم و مفاد قرارداد است و نمی توان برای تمام پرونده ها یک مسیر واحد تعیین کرد.

باشگاه ها نیز باید از یک اشتباه مهم پرهیز کنند گاهی باشگاه تصور می کند مشکلات مالی یا مدیریتی می تواند اجرای تعهدات قراردادی را توجیه کند. اما از منظر مدیریت حقوقی، انعقاد قرارداد باید با توان واقعی باشگاه برای اجرای تعهدات همراه باشد. باشگاهی که قراردادهای سنگین منعقد می کند و سپس قادر به پرداخت تعهدات خود نیست، ممکن است علاوه بر پیامدهای ورزشی، با اختلافات قراردادی و مالی نیز مواجه شود. بنابراین، مدیریت ریسک قراردادی باید پیش از امضای قرارداد آغاز شود، نه پس از ایجاد بدهی.

وکیل فوتبال؛ فقط نماینده زمان اختلاف نیست نقش وکیل در فوتبال حرفه ای نباید صرفاً به زمان وقوع اختلاف محدود شود. بررسی دقیق قرارداد پیش از امضا، تعیین زمان و نحوه پرداخت ها، پیش بینی ضمانت اجراها، مشخص کردن تعهدات جانبی، نحوه حل اختلاف و شیوه ارسال اظهارها، همکاری می توانند از ایجاد یک پرونده پرهزینه جلوگیری کنند. در فوتبال حرفه ای، پیشگیری حقوقی معمولاً کم هزینه تر از دعوی حقوقی است. سخن پایانی قرارداد فوتبال زمانی معنا پیدا می کند که طرفین به تعهدات خود پایبند باشند.

اگر یکی از طرفین تعهد اساسی خود را نقض کند، قانون و مقررات ورزشی باید راهکاری برای حمایت از طرف زیان دیده فراهم کنند؛ اما این حمایت به معنای پذیرش هر فسخ یک جانبه ای نیست. فسخ قرارداد در فوتبال یک تصمیم حقوقی است، نه صرفاً یک تصمیم ورزشی.

تشخیص اینکه چه زمانی ادامه قرارداد دیگر امکان پذیر نیست، نیازمند بررسی دقیق قرارداد، مقررات حاکم، شدت نقض تعهد و رفتار هر دو طرف است. در نهایت، فوتبال حرفه ای زمانی می تواند از ثبات برخوردار باشد که هم بازیکن بداند قراردادش حمایت حقوقی دارد و هم باشگاه اطمینان داشته باشد که تعهدات قراردادی بدون دلیل موجه و خارج از چارچوب قانونی نقض نخواهد شد.

مدت تأخیر؛ * تعداد اقساط پرداخت نشده؛ * مفاد قرارداد؛ * خطاها و مکاتبات انجام شده؛ * اقدامات باشگاه برای پرداخت؛ * و رفتار بازیکن پس از ایجاد اختلاف می توانند در تشخیص وضعیت حقوقی مؤثر باشند. در نتیجه، بازیکنی که با مشکل پرداخت مواجه شده است، بهتر است پیش از هر اقدام یک جانبه، وضعیت قراردادی و مقررات قابل اعمال را دقیق بررسی و مستندات خود را حفظ کند. فسخ یک طرفه؛ تصمیمی با آثار سنگین فسخ قرارداد، پایان یک رابطه قراردادی است؛ اما ممکن است آغاز یک اختلاف حقوقی جدید نیز باشد. اگر بازیکن بدون وجود سبب موجه قرارداد را ترک کند، ممکن است باشگاه مدعی مسئولیت قراردادی و مطالبه خسارت شود.

از سوی دیگر، اگر باشگاه بدون مبنای معتبر قرارداد بازیکن را خاتمه دهد، بازیکن نیز می تواند حسب مقررات قابل اعمال، حقوق مالی و سایر مطالبات خود را پیگیری کند. بنابراین، اصل مهم این است که مشروعیت فسخ را نمی توان صرفاً از عنوانی که یکی از طرفین برای اقدام خود انتخاب کرده است فهمید.

باید دید فسخ بر چه مبنایی، با چه تشریفات و در واکنش به چه نقضی انجام شده است. نقش اخطار و مستندسازی یکی از مهم ترین موضوعات عملی در اختلافات قراردادی فوتبال، کیفیت مستندسازی است.

ایمیل ها، اظهارنامه ها، مکاتبات رسمی، رسیدهای پرداخت، صورت حساب ها، قرارداد، الحاقیه ها و حتی مستندات مربوط به حضور یا عدم حضور بازیکن می توانند در تعیین واقعیت پرونده اهمیت داشته باشند. به همین دلیل، بازیکن یا باشگاه نباید اختلاف را صرفاً در فضای رسانه ای یا شبکه های اجتماعی دنبال کند. پرونده حقوقی با سند ساخته می شود، نه با تعداد مصاحبه ها. چه نهادی درباره اختلاف تصمیم می گیرد؟ در اختلافات دارای بعد بین المللی، مقررات فیفا و صلاحیت نهادهای حل اختلاف آن می تواند مطرح شود. در ساختار فیفا، Football Tribunal از جمله نهادهایی است که در چارچوب صلاحیت های مقرر، به برخی اختلافات قراردادی و استخدای فوتبال رسیدگی می کند. در مرحله بعد نیز، بسته به مقررات قابل اعمال و وجود شرایط صلاحیت، امکان طرح موضوع نزد دادگاه

در فوتبال حرفه ای، قرارداد فقط یک توافق برای حضور بازیکن در زمین نیست؛ مجموعه ای از تعهدات متقابل است که حقوق مالی، ورزشی و حرفه ای طرفین را شکل می دهد. اما زمانی که یکی از طرفین قرارداد به تعهدات اساسی خود عمل نمی کند، این پرسش مطرح می شود که طرف مقابل تا چه اندازه حق دارد قرارداد را پیش از پایان مدت آن خاتمه دهد؟ پاسخ همیشه ساده نیست. هر نقض قراردادی الزاماً به معنای وجود حق فسخ نیست و هر اختلاف مالی نیز خودبه خود مجوز پایان قرارداد محسوب نمی شود.

در حقوق فوتبال، مفهوم «سبب موجه» یا Just Cause نقشی اساسی در ارزیابی مشروعیت فسخ پیش از موعد دارد. «سبب موجه» چیست؟ در چارچوب مقررات بین المللی فوتبال، اصل بر این است که قراردادهای حرفه ای باید محترم شمرده شوند و قراردادهای ثبت شده نمی توانند بدون دلیل معتبر و خارج از چارچوب مقرر، به سادگی کنار گذاشته شوند.

«سبب موجه» در عمل به وضعیتی اشاره دارد که ادامه رابطه قراردادی، با توجه به نقض اساسی تعهدات یا شرایط موجود، دیگر از نظر حقوقی قابل الزام نباشد. بنابراین، صرف ادعای نارضایتی از باشگاه، نیمکت نشینی، اختلاف با مربی یا حتی وجود یک اختلاف مالی، لزوماً به تنهایی برای اثبات سبب موجه کافی نیست. موضوع باید با نوع تعهد نقض شده، میزان اهمیت آن، مدت نقض، رفتار طرفین و اوضاع و احوال پرونده سنجیده شود. تأخیر در پرداخت دستمزد؛ همیشه سبب موجه است؟ این پرسش ارتباط مستقیمی با موضوع مقاله قبلی دارد. عدم پرداخت دستمزد یکی از مهم ترین تعهدات باشگاه است؛ اما از منظر حقوقی باید میان یک تأخیر جزئی و یک نقض جدی و مستمر تفاوت قائل شد. در ارزیابی چنین اختلافی، مواردی مانند: * میزان بدهی؛ *

خانواده و قانون؛ پیوندی میان حق و مسئولیت

محمدرضا فرزانه - رئیس کمیته حقوقی انجمن دانش آموختگان دانشگاه پیام نور

خانواده را می‌توان یکی از مهم‌ترین نهادهای اجتماعی دانست؛ نهادی که شکل‌گیری و استحکام آن علاوه بر روابط عاطفی و اخلاقی، تحت تاثیر قواعد حقوقی نیز قرار دارد؛ بسیاری از تصمیماتی که افراد در زندگی خانوادگی اتخاذ می‌کنند، آثار حقوقی مستقیمی به همراه دارد؛ از انتخاب نوع رابطه زوجیت و تعیین حقوق مالی گرفته تا مسائل مربوط به حضانت، نفقه، طلاق و سرپرستی فرزندان؛ از این منظر، شناخت حقوق خانواده تنها یک موضوع تخصصی برای حقوقدانان نیست بلکه بخشی از آگاهی ضروری هر فرد در زندگی اجتماعی محسوب می‌شود.

در نظام حقوقی ایران، عقد نکاح علاوه بر ایجاد یک رابطه عاطفی، منشأ مجموعه‌ای از حقوق و تکالیف قانونی است؛ مطابق ماده ۱۱۰۲ قانون مدنی به محض وقوع صحیح نکاح، روابط زوجیت میان طرفین و حقوق و تکالیف متقابل آنان برقرار می‌شود؛ بنابراین ازدواج از منظر حقوقی صرفاً یک توافق شخصی نیست بلکه رابطه‌ای است که قانون برای آن آثار مشخصی در نظر گرفته است. یکی از مهم‌ترین الزامات قانونی در روابط زوجین، حسن معاشرت و همکاری در تحکیم خانواده است؛ قانون‌گذار در ماده ۱۱۰۳ قانون مدنی، زوجین را مکلف به حسن معاشرت با یکدیگر کرده و در ماده ۱۱۰۴ قانون مدنی آنان را به معاضدت در تشییع مبنای خانواده و تربیت اولاد ملزم دانسته است؛ این مقررات نشان می‌دهد که قانون خانواده تنها به تعیین حقوق مالی توجه ندارد بلکه کیفیت روابط میان اعضا خانواده نیز مورد توجه قانون‌گذار قرار گرفته است. در حوزه حقوق مالی نیز مقررات متعددی وجود دارد؛ مهریه و نفقه از مهم‌ترین حقوق مالی زن در چارچوب مقررات قانونی هستند؛ بر اساس ماده ۱۱۰۶ قانون مدنی در عقد دائم نفقه زن بر عهده شوهر است؛ همچنین ماده ۱۱۰۷ قانون مدنی نفقه را شامل نیازهای

معارف و متناسب با وضعیت زن از جمله مسکن، پوشاک، غذا، اثاث منزل و هزینه‌های درمانی و بهداشتی می‌داند؛ آگاهی از چنین مقرراتی می‌تواند از بسیاری از سوءتفاهم‌ها و اختلافات ناشی از ناآگاهی حقوقی جلوگیری کند.

در کنار حقوق زوجین، حقوق و منافع کودکان جایگاه ویژه‌ای در حقوق خانواده دارد؛ مطابق ماده ۱۱۶۸ قانون مدنی حضانت و نگهداری اطفال هم حق و هم تکلیف ابویین است؛ بنابراین حضانت را نمی‌توان صرفاً امتیازی برای یکی از والدین تلقی کرد؛ بلکه این موضوع با مسئولیت مستقیم والدین نسبت به کودک همراه است؛ اهمیت این مسئله زمانی بیشتر آشکار می‌شود که زندگی مشترک والدین با اختلاف یا جدایی مواجه شود؛ پایان رابطه زوجیت، مسئولیت والدین نسبت به فرزندان را از بین نمی‌برد؛ موضوعاتی مانند حضانت، ملاقات با فرزند، نفقه و تامین نیازهای مادی و معنوی کودک همچنان نیازمند توجه حقوقی است؛ در چنین شرایطی رعایت مصلحت طفل و جلوگیری از تبدیل کودک به ابزار فشار در اختلافات والدین اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کند.

یکی دیگر از موضوعات مهم در حقوق خانواده طلاق و آثار حقوقی ناشی از آن است؛ طلاق ممکن است پایان یک زندگی مشترک باشد اما خود آغاز مجموعه‌ای از مسائل حقوقی جدید است؛ تعیین تکلیف حقوق مالی زوجین، وضعیت حضانت و ملاقات فرزندان و سایر آثار قانونی جدایی، ضرورت مراجعه به مقررات مربوط و استفاده از مشاوره تخصصی را افزایش می‌دهد؛ قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ نیز برای رسیدگی به بسیاری از اختلافات خانوادگی و حمایت از اعضای خانواده ساز و کارهای خاصی پیش‌بینی کرده است.

با وجود گستردگی مقررات، یکی از مسائل قابل توجه در جامعه

امروز، پایین بودن سطح آگاهی حقوقی افراد پیش از ورود به زندگی مشترک است؛ بسیاری از افراد در زمان ازدواج بیش از آنکه درباره آثار حقوقی تصمیمات خود اطلاع داشته باشند، تحت تاثیر ملاحظات عاطفی و اجتماعی قرار می‌گیرند؛ آگاهی از حقوق و تکالیف قانونی پیش از ازدواج می‌تواند به تصمیم‌گیری آگاهانه‌تر و کاهش اختلافات آینده کمک کند؛ البته نباید انتظار داشت که قانون به تنهایی بتواند تمام مشکلات خانوادگی را حل کند؛ روابط خانوادگی علاوه بر قواعد حقوقی، با مسائل اخلاقی، فرهنگی، اقتصادی و روان‌شناختی نیز ارتباط دارد؛ نقش قانون بیشتر در آن است که مرز حقوق و تکالیف را مشخص کند؛ از حقوق افراد حمایت نماید و برای زمان بروز اختلاف، سازوکار حل‌وفصل مناسبی فراهم آورد؛ از سوی دیگر حمایت از خانواده نباید به معنای نادیده گرفتن حقوق فردی اعضای آن تلقی شود؛ یکی از مسائل مهم حقوق خانواده، ایجاد تعادل میان استحکام خانواده و حمایت از حقوق و کرامت هر یک از اعضا خانواده است؛ حمایت واقعی از خانواده زمانی تحقق پیدا می‌کند که زن، مرد و کودک، هر یک به عنوان صاحب حق و در عین حال مسئول در برابر دیگر اعضا خانواده، مورد توجه قرار گیرند.

در نهایت، حقوق خانواده را باید مجموعه‌ای از قواعد برای تنظیم روابط انسانی در یکی از حساس‌ترین عرصه‌های زندگی دانست؛ آگاهی از این قواعد، نه با هدف افزایش اختلافات، بلکه برای جلوگیری از آنها و ایجاد روابطی آگاهانه‌تر ضروری است؛ خانواده‌ای که اعضا آن از حقوق و مسئولیت‌های خود آگاه باشند ظرفیت بیشتری برای حل اختلافات پیش از رسیدن آنها به مرحله قضایی خواهد داشت؛ به همین دلیل، آموزش حقوق خانواده پیش از ازدواج، افزایش سواد حقوقی عمومی و تقویت مشاوره‌های تخصصی می‌تواند در کنار اصلاح و اجرای صحیح قوانین، نقش مهمی در کاهش اختلافات و حمایت از بنیان خانواده ایفا کند؛ قانون زمانی می‌تواند بیشترین اثر را داشته باشد که افراد پیش از آن که درگیر یک اختلاف حقوقی شوند، حقوق و مسئولیت‌های خود را بشناسند.

به مناسبت هفته دولت؛

کتابخانه عمومی ملانعیما طالقانی افتتاح شد

تقویت فضاهای فرهنگی همچون کتابخانه می‌تواند زمینه رشد فرهنگی و آموزشی مردم شهرستان را فراهم کند و به‌ویژه برای دانش‌آموزان و جوانان، فرصت مناسبی برای دسترسی به منابع علمی و آموزشی ایجاد کند. صفری با تأکید بر ظرفیت‌های انسانی و فرهنگی طالقان گفت: باید از فضاهایی مانند کتابخانه برای پرورش استعدادها و شهرستان استفاده کرد و زمینه‌ای فراهم شود تا دانش‌آموزان و جوانان طالقانی بتوانند مسیر رشد و موفقیت خود را با دسترسی به منابع مناسب دنبال کنند.

در بخش دیگری از این برنامه، مهدی کیان، فرماندار طالقان، با اشاره به ظرفیت فرهنگی این شهرستان، اظهار کرد: افتتاح کتابخانه عمومی ملانعیما، می‌تواند فرصت مناسبی برای استفاده دانش‌آموزان، دانشجویان و عموم مردم از فضای فرهنگی و آموزشی ایجاد کند.

وی بر ضرورت تکمیل تجهیزات و امکانات کتابخانه تأکید کرد و گفت: این مجموعه ظرفیت بسیار خوبی دارد و با تقویت امکانات آن می‌توان زمینه استفاده هرچه بیشتر مردم از کتابخانه را فراهم کرد.

گفتنی است، کتابخانه عمومی ملا نعیما طالقانی، نخستین کتابخانه عمومی نهادی شهرستان طالقان است که عملیات ساخت آن از سال ۱۳۹۷ آغاز شده بود و پس از تکمیل عملیات عمرانی و تجهیز، همزمان با هفته دولت سال ۱۴۰۵ به بهره‌برداری رسید.

این کتابخانه با زیربنای ۷۱۲ مترمربع و برخورداری از بیش از ۷ هزار جلد کتاب، شامل بخش‌های مخزن اصلی، کودک، نوجوان و نشریات، سالن‌های مطالعه، سالن جلسات و کلاس آموزشی است و امکان ارائه خدمات مطالعاتی، فرهنگی و آموزشی به گروه‌های مختلف سنی را فراهم می‌کند.



و آموزشی متنوعی را برای گروه‌های مختلف جامعه ارائه دهند. کتابخانه عمومی ملانعیما می‌تواند نقش مهمی در توسعه فرهنگ مطالعه در شهرستان طالقان داشته باشد.

نظربلند همچنین با تأکید بر استفاده از ظرفیت‌هایی همچون کتابخانه‌های سیار و پیک کتاب برای گسترش دسترسی مردم به منابع فرهنگی، افزود: توسعه خدمات کتابخانه‌ای باید به‌گونه‌ای باشد که مردم در نقاط مختلف استان بتوانند دسترسی آسان‌تری به کتاب و برنامه‌های فرهنگی داشته باشند.

ارتقای سرانه‌های فرهنگی و آموزشی نیز بخش مهمی از مسیر توسعه است

علی صفری؛ معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری البرز نیز در این آیین با اشاره به نقش فرهنگ در توسعه شهرستان‌ها، اظهار کرد: توسعه پایدار تنها به زیرساخت‌های عمرانی محدود نمی‌شود و ارتقای سرانه‌های فرهنگی و آموزشی نیز بخش مهمی از مسیر توسعه است.

وی با اشاره به ظرفیت‌های فرهنگی طالقان افزود: ایجاد و

کتابخانه عمومی ملانعیما طالقانی، نخستین کتابخانه عمومی نهادی شهرستان طالقان، به مناسبت هفته دولت، با حضور دبیر کل نهاد کتابخانه‌های عمومی کشور و معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری البرز، افتتاح و به بهره‌برداری رسید.

به گزارش اداره کل روابط عمومی و امور بین‌الملل نهاد کتابخانه‌های عمومی کشور، آیین افتتاح و بهره‌برداری از کتابخانه عمومی ملانعیما طالقانی به‌عنوان نخستین کتابخانه عمومی نهادی شهرستان طالقان، با حضور آزاده نظربلند؛ دبیر کل نهاد کتابخانه‌های عمومی کشور، علی صفری؛ معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری البرز، مهدی کیان؛ فرماندار طالقان، حامد صادقیان؛ شهردار طالقان، محمد خلیج؛ دستیار دبیر کل و جمعی از مدیران ارشد نهاد، برگزار شد.

ضرورت تبدیل کتابخانه‌ها به باشگاه‌های فرهنگی

آزاده نظربلند در این آیین، با ابراز خرسندی از افتتاح نخستین کتابخانه عمومی نهادی شهرستان طالقان، افتتاح این مجموعه را فرصتی برای گسترش فعالیت‌های فرهنگی در طالقان دانست و بر توسعه رویکردهای جدید در کتابخانه‌های عمومی تأکید کرد. وی با بیان اینکه راه‌اندازی این کتابخانه از درخواست‌ها و مطالبات اهالی شهرستان طالقان بوده، اظهار کرد: امیدوارم در استان البرز هرچه زودتر عقب‌ماندگی‌های فرهنگی جبران شود و شاهد توسعه هرچه بیشتر زیرساخت‌های فرهنگی در این استان باشیم. دبیر کل نهاد با اشاره به ضرورت تبدیل کتابخانه‌ها به باشگاه‌های فرهنگی، گفت: کتابخانه‌ها می‌توانند میزبان رویدادهای فرهنگی، مسابقات، برنامه‌های آموزشی و فعالیت‌های خانواده‌محور باشند و ارتباط بیشتری با جامعه برقرار کنند. کتابخانه‌های امروز دیگر صرفاً محل امانت کتاب نیستند. کتابخانه‌ها باید به‌عنوان یک باشگاه اجتماعی فعالیت کنند و در کنار کتاب، خدمات فرهنگی