

تاجر موفق فقط

بازار را نمی‌شناسد؛

قانون را هم می‌شناسد



دکتر مصطفی عباسی
وکیل پایه یک دادگستری
و مدرس دانشگاه

در دنیای تجارت، همه چیز با قیمت، عرضه و تقاضا، مشتری و بازار تعیین نمی‌شود. گاهی سرنوشت یک معامله نه در بازار، بلکه در یک بند قرارداد، یک امضا، یک ضمانت یا حتی یک جمله مبهم در توافق میان طرفین رقم می‌خورد. تاجر ممکن است بازار را به خوبی بشناسد، مشتریان خود را بشناسد و حتی در تشخیص فرصت‌های اقتصادی بسیار موفق باشد؛ اما اگر با قواعد حقوقی حاکم بر فعالیت خود آشنا نباشد، ممکن است بخشی از سود سال‌ها فعالیت خود را در نتیجه یک اشتباه حقوقی از دست بدهد.

تجارت بدون شناخت حقوق، شبیه رانندگی با شناخت مسیر اما بدون توجه به علائم راهنمایی است. قرارداد؛ نقطه آغاز بسیاری از اختلافات یکی از مهم‌ترین حوزه‌هایی که فعال اقتصادی باید نسبت به آن حساس باشد، قرارداد است. بسیاری از اختلافات تجاری نه به دلیل سوءنیت طرفین، بلکه به دلیل قراردادهای ناقص، مبهم یا غیرشفاف شکل می‌گیرند.

موضوع تعهد، زمان انجام تعهد، نحوه پرداخت، ضمانت اجرا، شرایط فسخ، وجه التزام، نحوه حل اختلاف، مسئولیت طرفین و حتی شیوه ابلاغ و اعلام مطالبات، مسائلی هستند که ممکن است در زمان انعقاد قرارداد چندان مهم به نظر نرسند؛ اما در زمان اختلاف، ارزش واقعی آنها آشکار می‌شود. گاهی یک قرارداد چند صفحه‌ای، می‌تواند از ماه‌ها یا حتی سال‌ها اختلاف قضایی جلوگیری کند. چک و اسناد تجاری؛ جایی برای آزمون بی‌دقتی در معاملات تجاری، چک، سفته و سایر اسناد تجاری همچنان نقش مهمی دارند. اما استفاده از این ابزارها بدون شناخت آثار حقوقی آنها می‌تواند برای فعال اقتصادی هزینه‌زا باشد.

اینکه چک بابت چه تعهدی صادر شده، شرایط پرداخت چگونه تعیین شده، ضمانت اجرای عدم پرداخت چیست و رابطه حقوقی میان صادرکننده، دارنده و سایر اشخاص چگونه شکل گرفته است، موضوعاتی نیستند که بتوان آنها را صرفاً با اعتماد شخصی حل کرد.

در تجارت، اعتماد لازم است؛ اما اعتماد جایگزین قرارداد و تضمین حقوقی نیست. شریک تجاری خوب، فقط شریک خوش‌قول نیست یکی دیگر از اشتباهات رایج، ورود به شراکت صرفاً بر اساس شناخت شخصی و اعتماد است. ممکن است دو نفر سال‌ها با یکدیگر دوست یا آشنا باشند، اما شراکت اقتصادی قواعد دیگری دارد. حقوق و تعهدات شرکا، میزان سرمایه، نحوه تصمیم‌گیری، سهم هر شریک از سود و زیان، حدود اختیارات، نحوه خروج از شراکت و شیوه حل اختلاف باید از ابتدا روشن باشد. دوستی می‌تواند مبنای اعتماد باشد؛ اما شراکت باید بر مبنای حقوق و تعهدات روشن شکل بگیرد. وکیل نباید فقط زمانی وارد شود که اختلاف ایجاد شده است یکی از مهم‌ترین تغییراتی که در فرهنگ اقتصادی ما ضروری است، تغییر نگاه به نقش وکیل است.

ادامه سرمقاله در صفحه ۳

آفتاب حقوقی

چهارشنبه ۸ مهرماه ۱۴۰۵ ● سال اول ● شماره ۵۵

سوالات حقوقی را برای ما بفرستید

شما به طرق زیر می‌توانید 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

لزوم نظارت بازرسان سازمان ثبت اسناد بر حسن

اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیرمنقول توسط بنگاه‌های مشاوران املاک

دکتر پیمان حاج محمود عطار: دکترای حقوق کیفری و جرم‌شناسی- وکیل دادگستری

قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» را باید یکی از مهم‌ترین تحولات نظام حقوقی معاملات املاک در سال‌های اخیر دانست.

فلسفه اصلی این قانون، کاهش آثار حقوقی و قضایی معاملات غیررسمی و حرکت به سوی ثبت رسمی اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول است. اما تحقق این هدف صرفاً با تصویب قانون و ایجاد سامانه الکترونیکی امکان‌پذیر نیست. قانون زمانی می‌تواند در عالم واقع به هدف خود دست یابد که تکالیفی که برای اشخاص و نهادهای مختلف مقرر کرده است، به‌صورت مستمر مورد نظارت قرار گیرد. در این میان، یکی از مهم‌ترین حلقه‌های اجرای قانون، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی هستند؛ زیرا بخش قابل توجهی از معاملات اموال غیرمنقول از طریق این اشخاص آغاز می‌شود.

پرسش اساسی این است: چه مرجعی باید بر حسن اجرای تکالیف قانونی مشاوران املاک در فرآیند ثبت رسمی معاملات نظارت کند؟ و آیا نظارت صنفی بر بنگاه‌ها برای تضمین اجرای قانون الزام کافی است؟

۱. تغییر جایگاه مشاوران املاک در نظام جدید مطابق ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، دلالت بر معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلف‌اند پس از مذاکرات مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و آن را برای تنظیم سند رسمی به دفتر اسناد رسمی منعکس کنند. بنابراین، قانون جدید جایگاه مشاور املاک را در فرآیند معامله تغییر داده است. مشاور املاک دیگر صرفاً واسطه‌ای میان خریدار و فروشنده نیست؛ بلکه در چارچوب مقرر قانونی، بخشی از فرآیند منتهی به ثبت رسمی معامله را بر عهده دارد.

ادامه کامل یادداشت در صفحه ۲



دکتر پیمان حاج محمود عطار
دکترای حقوق کیفری و
جرم‌شناسی - وکیل دادگستری

لزوم نظارت بازرسان سازمان ثبت اسناد بر حسن اجرای قانون الزام به

ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول توسط بنگاه‌های مشاوران املاک

۸. ضرورت تفکیک وظایف دستگاه‌ها البته تأکید بر نقش سازمان ثبت نباید به معنای نادیده گرفتن صلاحیت سایر دستگاه‌ها باشد. یک نظام کارآمد می‌تواند بر پایه تفکیک وظایف شکل گیرد: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: نظارت بر اجرای الزامات ثبتی و فرآیند الکترونیکی مقرر در قانون؛ اتحادیه و مراجع صنفی: نظارت بر مقررات صنفی و پروانه کسب؛ دفاتر اسناد رسمی: انعکاس موارد تخلفی که در فرآیند تنظیم سند مشاهده می‌شود؛ مراجع قضایی یا اداری صالح: رسیدگی و اتخاذ تصمیم در حدود صلاحیت قانونی. بنابراین، مسئله ایجاد «مرجع واحد برای همه تخلفات» نیست؛ بلکه ایجاد شبکه هماهنگ نظارتی است.

۹. اهمیت نظارت پیشگیرانه فلسفه نظارت نباید صرفاً کشف تخلف و مجازات متخلف باشد. نظارت مؤثر، پیش از هر چیز باید بازدارنده و پیشگیرانه باشد. اگر مشاور املاک مطمئن باشد که عملکرد او صرفاً در صورت شکایت یکی از طرفین معامله بررسی می‌شود، ممکن است نظارت اثر محدودی داشته باشد. اما هنگامی که احتمال بازرسی واقعی، بررسی داده‌های سامانه و تطبیق اطلاعات بنگاه با دفاتر اسناد رسمی وجود داشته باشد، خود احتمال کشف تخلف می‌تواند رفتار حرفه‌ای را تحت تأثیر قرار دهد. از این منظر، بازرسی یکی از ابزارهای پیشگیری از تخلف است، نه صرفاً ابزار مجازات پس از تخلف. ۱۰. حمایت از مردم نیز یکی از آثار نظارت است قانون الزام صرفاً برای تنظیم روابط میان دولت و مشاور املاک وضع نشده است. در نهایت، شهروندان خریدار و فروشنده باید از اجرای آن منتفع شوند. بسیاری از اختلافات مربوط به املاک ناشی از معاملات عادی، تعارض ادعاهای مالکیت، فروش مال به اشخاص متعدد، انکار یا تردید نسبت به مفاد قرارداد و دشواری اثبات حقوق طرفین است. هرچه فرآیند معامله از مرحله مذاکرات و پیش‌نویس تا ثبت رسمی شفاف‌تر و قابل کنترل‌تر باشد، امکان بروز بخشی از این اختلافات کاهش می‌یابد. از این منظر، نظارت بر مشاور املاک، در واقع نظارت بر یکی از نخستین حلقه‌های زنجیره حمایت از حقوق خریدار و فروشنده نیز هست. ۱۱. خطر اجرای صوری قانون یکی از خطرات اجرای هر قانون جدید، تبدیل شدن آن به یک فرآیند شکلی است. ممکن است بنگاه به سامانه متصل باشد، اطلاعاتی را ثبت کند و ظاهراً تشریفات قانونی را رعایت کند؛ اما در عمل، توافق اصلی طرفین در قالب دیگری صورت گرفته باشد. اگر نظارت فقط به کنترل وجود یک رکورد در سامانه محدود شود، ممکن است میان اجرای شکلی قانون و اجرای واقعی قانون فاصله ایجاد شود. به همین دلیل، قانون الزام نیازمند نظارتی است که بتواند میان داده‌های الکترونیکی و واقعیت معاملات ارتباط برقرار کند.

۱۲. ضرورت ایجاد سازوکار گزارش تخلف یکی دیگر از الزامات اجرای موفق قانون، فراهم کردن مسیر ساده و شفاف برای گزارش تخلف است. شهروند باید بداند اگر مشاور املاک برخلاف تکلیف قانونی، اقدام به تنظیم قرارداد عادی یا انجام عملی مغایر با فرآیند مقرر کرد، شکایت خود را به کدام مرجع ارائه کند. همچنین باید مشخص باشد که گزارش تخلف پس از ثبت، چگونه به مرجع صالح ارجاع می‌شود و نتیجه رسیدگی چگونه قابل پیگیری است. وجود چنین سازوکاری، علاوه بر افزایش کشف تخلفات، می‌تواند موجب مشارکت مردم در فرآیند نظارت شود.

نتیجه‌گیری قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مشاوران املاک را در جایگاه مهمی از فرآیند ثبت رسمی معاملات قرار داده است. ماده ۳، تکالیف مشخصی برای آنان مقرر کرده و ماده ۱۱ نیز برای تنظیم سند عادی برخلاف حکم قانون، ضمانت اجرا پیش‌بینی کرده است. اما ضمانت

پیش‌نویس به دفتر اسناد رسمی؛ - خودداری از تنظیم سند عادی در موارد ممنوع؛ - صحت اطلاعات ثبتی وارد شده در فرآیند معامله؛ - رعایت ارتباط قانونی میان بنگاه، سامانه و دفترخانه؛ ماهیتاً با نظام ثبت اسناد و املاک ارتباط مستقیم دارد. از این رو، نظارت بر این بخش از فعالیت مشاور املاک را نمی‌توان صرفاً یک نظارت صنفی تلقی کرد.

۴. چرا سازمان ثبت باید در نظارت نقش داشته باشد؟ ماده ۳ قانون، تهیه آیین‌نامه مربوط به چگونگی اتصال مشاوران املاک به سامانه و نحوه ارتباط آنان با دفاتر اسناد رسمی را بر عهده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری دستگاه‌های مربوط گذاشته است. این امر نشان می‌دهد که سازمان ثبت در معماری اجرایی قانون، جایگاهی محوری دارد. آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ نیز در همین چارچوب، سازمان را به‌عنوان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعریف کرده و سازوکار ارتباط دلالت معاملات املاک، دفاتر اسناد رسمی و سامانه را تنظیم کرده است. بنابراین، سخن از نظارت سازمان ثبت بر حسن اجرای الزامات ثبتی مشاوران املاک، به معنای ایجاد یک صلاحیت کاملاً بی‌ارتباط با وظایف سازمان نیست. برعکس، هنگامی که عملکرد بنگاه مستقیماً در فرآیند ثبت رسمی معامله اثر می‌گذارد، نظارت ثبتی بر آن بخش از عملکرد بنگاه، با فلسفه قانون هماهنگ است.

۵. سامانه جایگزین بازرسی ممکن است گفته شود با الکترونیکی شدن فرآیند معاملات و اتصال مشاوران املاک به سامانه، تخلفات نیز از طریق سامانه قابل شناسایی است. این استدلال فقط تا حدی صحیح است. سامانه می‌تواند نشان دهد چه چیزی ثبت شده است؛ اما لزوماً نمی‌تواند نشان دهد در دنیای واقعی چه چیزی اتفاق افتاده است. فرض کنیم مشاور املاکی معامله‌ای را خارج از فرآیند قانونی انجام داده و سپس اطلاعات دیگری را در سامانه درج کند. یا قراردادی را خارج از سامانه میان طرفین تنظیم نماید و صرفاً برای ظاهر قانونی معامله، بخشی از اطلاعات را وارد سامانه کند. در چنین مواردی، کنترل الکترونیکی به تنهایی کافی نیست. به همین دلیل، نظارت سامانه‌ای باید بازرسی میدانی را تکمیل کند و نه اینکه جایگزین آن شود.

۶. بازرسی میدانی؛ حلقه مفقوده اجرای قانون بازرسی سازمان ثبت می‌تواند در چارچوب صلاحیت قانونی، عملکرد ثبتی بنگاه را بررسی کند و مشخص سازد که فرآیند قانونی در عمل رعایت می‌شود یا خیر. بازرسی می‌تواند بر اساس داده‌های سامانه، شکایت اشخاص، گزارش دفاتر اسناد رسمی، سابقه تخلف یا سایر اطلاعات قانونی انجام شود. برای مثال، اگر اطلاعات سامانه نشان دهد یک بنگاه تعداد قابل توجهی معامله را ثبت کرده اما نسبت میان پیش‌نویس‌های ثبت‌شده و اسناد رسمی تنظیم‌شده در دفاتر اسناد رسمی الگوی غیرعادی دارد، این موضوع می‌تواند مبنای بررسی قرار گیرد. بنابراین، بازرسی آینده باید از یک بازرسی سنتی و صرفاً حضوری به سمت بازرسی هوشمند و مبتنی بر داده حرکت کند.

۷. نظارت مبتنی بر ریسک همه بنگاه‌ها را نمی‌توان با یک شدت و در یک فاصله زمانی مورد بازرسی قرار داد. راهکار مناسب، ایجاد نظام نظارت مبتنی بر ریسک است. در این نظام، داده‌های سامانه می‌تواند برای شناسایی بنگاه‌هایی که احتمال تخلف در آنها بیشتر است مورد استفاده قرار گیرد. برای نمونه، تکرار تخلفات، شکایت‌های متعدد، اختلاف غیرمتعارف میان معاملات ثبت‌شده و اسناد رسمی، یا سایر شاخص‌های عینی و قابل سنجش می‌تواند موجب قرار گرفتن یک بنگاه در اولویت بازرسی شود. این روش هم هزینه نظارت را کاهش می‌دهد و هم امکان تمرکز بازرسان بر نقاط پرخطر را فراهم می‌کند.

قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» را باید یکی از مهم‌ترین تحولات نظام حقوقی معاملات املاک در سال‌های اخیر دانست.

فلسفه اصلی این قانون، کاهش آثار حقوقی و قضایی معاملات غیررسمی و حرکت به سوی ثبت رسمی اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول است. اما تحقق این هدف صرفاً با تصویب قانون و ایجاد سامانه الکترونیکی امکان‌پذیر نیست. قانون زمانی می‌تواند در عالم واقع به هدف خود دست یابد که تکالیفی که برای اشخاص و نهادهای مختلف مقرر کرده است، به‌صورت مستمر مورد نظارت قرار گیرد. در این میان، یکی از مهم‌ترین حلقه‌های اجرای قانون، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی هستند؛ زیرا بخش قابل توجهی از معاملات اموال غیرمنقول از طریق این اشخاص آغاز می‌شود.

پرسش اساسی این است: چه مرجعی باید بر حسن اجرای تکالیف قانونی مشاوران املاک در فرآیند ثبت رسمی معاملات نظارت کند؟ و آیا نظارت صنفی بر بنگاه‌ها برای تضمین اجرای قانون الزام کافی است؟

۱. تغییر جایگاه مشاوران املاک در نظام جدید مطابق ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلف‌اند پس از مذاکرات مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و آن را برای تنظیم سند رسمی به دفتر اسناد رسمی منعکس کنند. بنابراین، قانون جدید جایگاه مشاور املاک را در فرآیند معامله تغییر داده است. مشاور املاک دیگر صرفاً واسطه‌ای میان خریدار و فروشنده نیست؛ بلکه در چارچوب مقرر قانونی، بخشی از فرآیند منتهی به ثبت رسمی معامله را بر عهده دارد. این تحول، طبیعتاً مستلزم تحول در نظام نظارت نیز هست. هرگاه قانون برای یک حرفه، تکلیف جدیدی ایجاد کند، باید سازوکار نظارت بر اجرای آن تکلیف نیز به‌طور جدی مورد توجه قرار گیرد.

۲. ممنوعیت تنظیم سند عادی توسط مشاور املاک اهمیت نظارت بر عملکرد بنگاه‌ها با توجه به ماده ۱۱ قانون، بیشتر آشکار می‌شود. این ماده دلالت معاملات املاک را از تنظیم سند عادی قرارداد در معاملات موضوع ماده ۱ منع کرده است و برای تخلف، ضمانت اجرای مشخصی در نظر گرفته است. در مرتبه نخست، متخلف علاوه بر استرداد حق دلالتی و پرداخت جریمه‌ای معادل سه برابر آن، با تعلیق پروانه کسب مواجه می‌شود. در مرتبه دوم، میزان جریمه افزایش یافته و مدت تعلیق نیز بیشتر می‌شود و در مرتبه سوم، علاوه بر مجازات‌های قبلی، ابطال پروانه کسب پیش‌بینی شده است.

اما پرسش مهم اینجاست: تخلف چگونه باید کشف شود؟ ضمانت اجرای قانونی زمانی مؤثر است که سازوکار کشف تخلف نیز وجود داشته باشد. اگر مشاور املاک بداند که تنظیم قرارداد خارج از سامانه یا تنظیم سند عادی ممکن است مورد بازرسی و کنترل قرار گیرد، احتمال رعایت قانون افزایش می‌یابد؛ اما اگر کشف تخلف صرفاً به شکایت خریدار یا فروشنده پس از بروز اختلاف موکول شود، بخش مهمی از کارکرد پیشگیرانه قانون از بین خواهد رفت.

۳. تفاوت نظارت صنفی با نظارت ثبتی مشاوران املاک از یک سو فعالان یک صنف هستند و از سوی دیگر، در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، تکالیف مشخصی در فرآیند ثبت معاملات بر عهده آنان گذاشته شده است. این دو موضوع نباید با یکدیگر خلط شود. نظارت اتحادیه و مراجع صنفی عمدتاً ناظر بر رعایت مقررات صنفی، پروانه کسب، تعرفه‌ها و ضوابط حرفه‌ای است. اما موضوعاتی مانند: - ثبت پیش‌نویس قرارداد در سامانه؛ - رعایت فرآیند مقرر در ماده ۳؛ - ارسال

تاجر موفق فقط بازار را نمی‌شناسد؛ قانون را هم می‌شناسد



دکتر مصطفی عباسی
وکیل پایه یک دادگستری
و مدرس دانشگاه

ادامه از صفحه اول:

در بسیاری از کسب‌وکارها، وکیل زمانی وارد ماجرا می‌شود که قرارداد امضا شده، چک برگشت خورده، اختلاف ایجاد شده یا پرونده‌ای در دادگاه تشکیل شده است. در حالی که نقش واقعی مشاوره حقوقی می‌تواند بسیار زودتر آغاز شود. بررسی یک قرارداد پیش از امضا، ارزیابی ریسک حقوقی یک سرمایه‌گذاری، بررسی وضعیت حقوقی شریک یا طرف معامله، تنظیم سازوکار حل اختلاف و حتی مشاوره درباره نحوه دریافت تضمین‌ها، می‌تواند از شکل‌گیری بسیاری از اختلافات جلوگیری کند.

هزینه مشاوره حقوقی پیش از معامله، در بسیاری از موارد بسیار کمتر از هزینه‌ای است که یک اختلاف حقوقی می‌تواند به کسب‌وکار تحمیل کند. تاجر حرفه‌ای، ریسک حقوقی را

ریسک را تشخیص دهد، سؤال درست را بپرسد و در زمان مناسب از متخصص کمک بگیرد. قرار نیست تاجر حقوقدان شود؛ همان‌گونه که قرار نیست وکیل، جای تاجر تصمیم اقتصادی بگیرد.

اما همان‌طور که تاجر برای امور مالی به حسابدار و برای امور فنی به متخصص مراجعه می‌کند، در تصمیم‌های مهم اقتصادی نیز باید از مشاوره حقوقی تخصصی استفاده کند. تجارت موفق، ترکیب بازاری‌شناسی و قانون‌شناسی است در نهایت، موفقیت در تجارت فقط به معنای فروش بیشتر یا سود بالاتر نیست. کسب‌وکاری که قراردادهای دقیق دارد، تعهدات خود را می‌شناسد، حقوق خود را مطالبه می‌کند، ریسک‌های حقوقی را پیش‌بینی می‌کند و اختلافات را پیش از تبدیل شدن به بحران مدیریت می‌کند، از ظرفیت بیشتری برای استمرار و توسعه برخوردار می‌باشد.

تجارت و قواعد آن هر روز تغییر می‌کند؛ قوانین نیز ممکن است تغییر کنند. اما یک اصل همچنان ثابت است: تاجر موفق فقط کسی نیست که بداند چه چیزی را، به چه کسی و با چه قیمتی بفروشد؛ باید بداند این معامله را چگونه از نظر حقوقی امن و قابل اجرا کند. جمله پایانی تاجر حرفه‌ای فقط بازار را نمی‌شناسد؛ قانون را هم می‌شناسد؛ چون در تجارت، سود حاصل از یک معامله مهم است، اما حفظ آن سود در سایه یک تصمیم حقوقی درست، مهم‌تر است.

ضرورت التفات وکیل مدافع به الزامات جرم‌شناختی در دادرسی‌های ایران



سودابه فخاری
وکیل رسمی دادگستری مرکز وکلای البرز،
کارشناس ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی

مقدمه:

در نظام‌های عدالت کیفری کلاسیک، نقش وکیل مدافع غالباً به تفسیر نص قانون و تطبیق رفتار متهم با عناصر متشکله جرم محدود می‌شد. با این حال، با تحول در فلسفه مجازات‌ها و گذار از کیفرگرایی صرف به بازپروری و اصلاح، قانون‌گذار ایران در قوانین مصوب سال ۱۳۹۲ قانون مجازات اسلامی و آیین دادرسی کیفری، رویکردی نوین را اتخاذ کرده است. امروزه، دفاع موفق نه تنها در گرو تسلط بر مواد قانونی، بلکه نیازمند تحلیل جرم‌شناختی از پرونده است. وکیل مدافع در دادرسی‌های معاصر، بیش از آنکه یک مفسر خشک قانون باشد، باید در مقام یک تحلیل‌گر رفتاری ظاهر شود تا بتواند ضمن درک علت وقوع جرم، قاضی را به سوی صدور حکمی عادلانه و ارفاقی سوق دهد.

فردی‌سازی مجازات و جایگاه وکیل

قاعده فردی‌سازی مجازات ستون فقرات جرم‌شناسی نوین است. وکیل مدافع هوشمند درک می‌کند که قاضی در تعیین کیفر، با دو پرسش مواجه است: چه عملی رخ داده است؟ و این عمل توسط چه کسی و در چه شرایطی رخ داده است؟. عدم توجه وکیل به ابعاد جرم‌شناختی مانند سوابق زیستی، فشارهای محیطی، و وضعیت روانی متهم، به معنای نادیده

گرفتن نیمی از توان دفاعی است. برای بهره‌مندی از نهادهای ارفاقی، وکیل باید بتواند میان شخصیت متهم و بستر جرم‌زا پلی ارتباطی برقرار کند.

پرونده شخصیت: ابزار استراتژیک وکیل

ماده ۲۰۳ قانون آیین دادرسی کیفری، یکی از مرتقی‌ترین مواد قانونی برای وکلا جهت ارائه دفاعی علمی است. تشکیل پرونده شخصیت نباید صرفاً یک تشریفات اداری تلقی شود. وکیل مدافع کارآمد، با ورود فعالانه به این مرحله، می‌تواند: با استناد به گزارش مددکاران اجتماعی و روان‌شناسان، حالت خطرناک موکل را نفی یا تقلیل دهد. تأثیر عوامل محیطی مانند فقر، اعتیاد تحمیلی، یا محیط خانوادگی آسیب‌زا را برجسته کند تا قاضی متهم را نه به چشم یک مجرم حرفه‌ای، بلکه به چشم یک آسیب‌دیده اجتماعی ببیند.

پیوند جرم‌شناسی با نهادهای ارفاقی مواد ۳۸، ۴۰ و ۴۶ قانون مجازات اسلامی

استفاده از تأسیسات ارفاقی نیازمند استدلال جرم‌شناخت است. درخواست تعویق صدور حکم ماده ۴۰ یا تعلیق اجرای مجازات ماده ۴۶، بدون ارایه تحلیلی از شخصیت مرتکب و احتمال عدم تکرار جرم، نزد قاضی فاقد وزن است.

وکیل باید در لوایح خود نشان دهد که:

عوامل ایجادکننده جرم، اکنون زائل شده‌اند. موکل دارای ظرفیت پذیرش هنجارهای اجتماعی است. اعمال مجازات‌های جایگزین ماده ۶۴، تأثیری به‌مراتب عمیق‌تر از حبس در بازسازی شخصیت او خواهد داشت.

مستقیماً به فرآیند ثبت رسمی و سامانه ثبت الکترونیک اسناد مربوط می‌شود. از این رو، ضروری است سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، در حدود صلاحیت‌های قانونی خود، سازوکار مشخصی برای نظارت و بازرسی بر حسن اجرای الزامات ثبتی مشاوران املاک ایجاد کند؛ سازوکاری که از یک سو با وظایف اتحادیه‌ها و سایر دستگاه‌ها تداخل نداشته باشد و از سوی دیگر، خلأ نظارتی میان «سامانه ثبت» و «عملکرد واقعی

دفاع از منظر جرم‌شناسی پیشگیرانه

در پرونده‌های کیفری، وکیل مدافعی که با نگاه جرم‌شناسانه دفاع می‌کند، در واقع به قاضی کمک می‌کند تا مدیریت ریسک کند. اگر وکیل بتواند ثابت کند که ارتکاب جرم محصول یک اتفاق موردی و تحت تأثیر فشارهای آنی بوده نه ناشی از خوی جنایی، قاضی با خیالی آسوده‌تر می‌تواند از تخفیف‌های قانونی استفاده کند. در حقیقت، دفاع مبتنی بر جرم‌شناسی، نه تنها حقوق موکل را تأمین می‌کند، بلکه در راستای هدف عالی پیشگیری از تکرار جرم قرار دارد که دغدغه اصلی دستگاه قضاست.

نتیجه‌گیری

نظام کیفری ایران با فراهم آوردن بسترهای قانونی لازم، راه را برای دفاعی علمی و انسانی هموار کرده است. وظیفه وکیل مدافع در عصر حاضر، عبور از نگاه‌های سنتی و رویکرد صرفاً «تدافعی حقوقی» است. وکیل باید جرم‌شناس پرونده موکل خود باشد؛ اوست که باید با تبیین دقیق شخصیت، شرایط روانی و بسترهای اجتماعی وقوع جرم، قاضی را متقاعد کند که راه رسیدن به عدالت، نه در سخت‌گیری‌های بیهوده، بلکه در شناخت دقیق انسان پشت پرونده و اعطای فرصت دوباره به اوست.

پی‌نوشت:

این مقاله به عنوان یک راهبرد دفاعی به همکاران محترم پیشنهاد می‌شود تا با ترکیب دانش حقوقی و بینش‌های جرم‌شناختی، کیفیت آرای صادره و بهره‌مندی موکلین از نهادهای ارفاقی را به نحو چشمگیری افزایش دهند.

بنگاه» را پر کند.

به بیان ساده‌تر: قانون الزام، بدون سامانه قابل اجرا نیست؛ سامانه، بدون نظارت کافی نیست؛ و نظارت نیز بدون بازرسی مؤثر، ضمانت اجرای واقعی نخواهد داشت. بنابراین، مرحله بعدی اجرای قانون الزام را باید نه صرفاً در توسعه سامانه‌ها، بلکه در ایجاد یک نظام نظارت ثبتی، هوشمند، مستمر و مبتنی بر ریسک بر عملکرد مشاوران املاک جست‌وجو کرد.

➡ ادامه از صفحه قبل

اجرای بدون نظام کشف تخلف، ضمانت اجرای ناقص است. اگر قرار است قانون الزام از یک حکم قانونی روی کاغذ به یک واقعیت اجتماعی و حقوقی تبدیل شود، باید اجرای آن در سطح بنگاه‌های معاملات املاک نیز به‌طور واقعی قابل نظارت باشد. در این میان، نظارت صنفی به تنهایی پاسخگوی تمام ابعاد موضوع نیست؛ زیرا بخشی از تکالیف مشاوران املاک،

- صاحب امتیاز و مدیرمسئول: دکتر منصور مظفری / وکیل پایه یک دادگستری
- آدرس: تهران - خیابان شهید مطهری - ابتدای قائم مقام فراهانی، کوچه ۲۶، پلاک ۱۰
- یزد - بلوار ۲۲ بهمن - ابتدای کوچه اعظم ۱۸۰۹۱۲۸۴۳۷۰۱۸
- تلفن: ۰۹۱۲۲۹۹۱۷۹۶ - ۰۹۱۳۱۵۱۵۲۱۰ - ۸۸۳۲۸۷۴۳ ایمیل: aftab.yz@gmail.com

شرایط تحقق نفقه زوجه



زهرانظری
کارشناس ارشد حقوق خصوصی

شرایط تحقق نفقه زوجه مطابق ماده ۱۱۰۶ قانون مدنی، در عقد دائم، پرداخت نفقه زوجه بر عهده شوهر است.

شده و حقوق و تکالیف زوجین در برابر یکدیگر ایجاد می‌شود. با این حال، برای استحقاق زوجه نسبت به نفقه در زندگی مشترک، دو موضوع اساسی باید مورد توجه قرار گیرد: ۱- دائم بودن عقد نکاح: مطابق ماده ۱۱۰۶ قانون مدنی، در عقد دائم نفقه زوجه بر عهده شوهر است. ۲- تمکین زوجه: استحقاق نفقه زوجه در زندگی مشترک، اصولاً منوط به ایفای وظایف زوجیت و تمکین است. چنانچه زوجه بدون وجود عذر موجه قانونی از انجام وظایف زوجیت امتناع نماید، مطابق ماده ۱۱۰۸ قانون مدنی، مستحق نفقه نخواهد بود. بنابراین، اصل بر تعلق نفقه به زوجه در عقد دائم است، مگر آنکه با توجه به مقررات قانونی، از جمله عدم تمکین بدون عذر موجه، مانعی برای استحقاق وی ایجاد شده باشد.

همچنین به موجب ماده ۱۱۰۷ قانون مدنی، نفقه شامل تمامی نیازهای متعارف و متناسب با وضعیت زن از قبیل مسکن، البسه، غذا، اثاث منزل و هزینه‌های درمانی و بهداشتی و در صورت عادت یا احتیاج، خادم می‌باشد. در آموزه‌های اسلامی نیز تأمین نیازهای متعارف زندگی زوجه، از جمله خوراک، پوشاک و مسکن، از تکالیف زوج دانسته شده است. این تکلیف، ماهیت حقوقی داشته و صرفاً ناشی از ترحم یا کمک مالی به زن نیست؛ بنابراین، برخورداری زن از تمکن مالی، اصولاً موجب سقوط تکلیف شوهر به پرداخت نفقه نمی‌شود و میزان نفقه با توجه به وضعیت متعارف و شرایط زوجه تعیین می‌گردد. مطابق ماده ۱۱۰۲ قانون مدنی، همین که نکاح به طور صحیح واقع شد، روابط زوجیت میان طرفین برقرار

تجاوز و رضایت، مرز میان رابطه با رضایت و جرم کجاست؟

محمدرضا فرزانه: رئیس کمیته حقوقی انجمن دانش‌آموختگان دانشگاه پیام نور

یا احساس شرم، موضوع را بیان نمی‌کند؛ سکوت چنین فردی را نمی‌توان بدون بررسی شرایط به معنای رضایت دانست؛ همان‌طور که صرف ادعای وقوع جرم نیز جایگزین رسیدگی قضایی و بررسی ادله نمی‌شود. شاید مهم‌ترین نکته این باشد که درک درست مفهوم رضایت، تنها یک بحث حقوقی نیست بلکه با کرامت انسانی و حق افراد بر تمامیت جسمانی و جنسی خود ارتباط مستقیم دارد؛ قانون باید از قربانی حمایت کند اما این حمایت زمانی پایدار و عادلانه خواهد بود که در کنار آن اصول دادرسی منصفانه نیز رعایت شود. در نهایت، مرز میان رابطه بارضایت و تجاوز را نمی‌توان صرفاً با ظاهر یک رابطه تعیین کرد و آنچه اهمیت دارد شرایط واقعی شکل‌گیری رابطه، وجود یا نبود رضایت آزادانه و بررسی دقیق ادله و اوضاع و احوال پرونده است؛ همین نگاه می‌تواند از یک سو راه حمایت موثرتر از بزه‌دیدگان را هموار کند و از سوی دیگر مانع از آن شود که در فرآیند کیفری، حقوق هیچ یک از طرفین نادیده گرفته شود.

دارد؛ به همین دلیل اهمیت بررسی شرایط وقوع رابطه و نحوه شکل‌گیری رضایت یا اجبار آشکار می‌شود. یکی از دشوارترین بخش‌های این پرونده‌ها، مسئله اثبات است؛ در بسیاری از موارد، تجاوز در فضایی رخ می‌دهد که شخص دیگری حضور ندارد و ممکن است آثار ظاهری جرم نیز پس از مدتی از بین برود؛ به همین دلیل رسیدگی قضایی نیازمند بررسی دقیق مجموعه‌ای از قرائن و ادله است و نمی‌توان تنها بر اساس یک نشانه یا یک برداشت شخصی درباره وقوع جرم تصمیم گرفت. از سوی دیگر، حمایت از بزه‌دیده نباید به معنای نادیده گرفتن حقوق متهم باشد؛ همان‌طور که قربانی یک جرم جنسی حق دارد مورد حمایت قانونی قرار گیرد، متهم نیز از اصل برائت و سایر تضمین‌های قانونی برخوردار است؛ عدالت کیفری زمانی معنا پیدا می‌کند که هر دو موضوع همزمان مورد توجه قرار گیرند: حمایت واقعی از قربانی و رسیدگی منصفانه به اتهام. در این میان، نگاه جامعه نیز اهمیت زیادی دارد؛ گاهی قربانی به دلیل ترس از قضاوت اطرافیان، تهدید، فشار خانوادگی

در بسیاری از پرونده‌های مربوط به جرایم جنسی، یک واژه بیش از هر چیز دیگری اهمیت پیدا می‌کند: «رضایت». واژه‌ای ساده که در عمل می‌تواند مرز میان یک رابطه با رضایت و یک رفتار مجرمانه باشد اما رضایت دقیقاً به چه معناست و آیا سکوت یا مقاومت نکردن یک فرد را می‌توان رضایت او دانست؟

در روابط انسانی، رضایت زمانی معنا پیدا می‌کند که فرد با آگاهی و اختیار تصمیم بگیرد؛ بنابراین نمی‌توان هرگونه رابطه جنسی را صرفاً به دلیل نبود اعتراض ظاهری، رضایت‌آمیز تلقی کرد؛ ترس، تهدید، اجبار یا قرار گرفتن فرد در شرایطی که امکان تصمیم‌گیری آزادانه از او سلب شده است، می‌تواند ماهیت موضوع را به طور جدی تغییر دهد.

در حقوق کیفری ایران نیز موضوع تعرض جنسی صرفاً با یک نگاه ساده به رفتار ظاهری طرفین قابل تحلیل نیست؛ قانون برای برخی رفتارهای جنسی عناوین مجرمانه مشخصی در نظر گرفته و در مواردی همچون زنا به عنف، عنصر عنف نقش اساسی در تحقق عنوان کیفری

قدرت، مسئولیت و مرزهای کشف حقیقت

در باب اصلاحات اخیر قانون آیین دادرسی کیفری

می‌بیند که خود ساخته است. این، اتهام به شخص نیست؛ واقعیتی است درباره قدرت. مقام قضاوت، در نهایت، نه بر قدرت بی‌کران، بلکه بر مشروعیتی استوار است که از خودمحدودسازی برمی‌خیزد. قاضی‌ای که مرزهای صلاحیت خود را می‌شناسد، آیین دادرسی را نه مانع، بلکه تضمین می‌داند، و مسئولیت را نه تهدید، بلکه شرط لازم اقتدار خویش می‌بیند - او همان کسی است که مقامش، پیش از آنکه از قانون بیاید، از اعتماد برمی‌آید. اصلاحات اخیر، گامی است در همین مسیر. اما قانون، به تنهایی، قاضی نمی‌سازد. آنچه این اصلاحات را به عدالت بدل می‌کند، رویه‌ای است که در شعبه‌ها جاری می‌شود: آنجا که قاضی پیش از صدور حکم، به صلاحیت خود بیندیشد، به وکیل مجال دهد، و بداند که هر اختیار، مسئولیتی در پی دارد. به عنوان وکیل دادگستری، باور دارم این اصلاحات، تنها زمانی معنا پیدا می‌کند که حق دفاع، از همان نخستین لحظه، نه امتیازی قابل تعلیق، بلکه اصلی بنیادین دانسته شود که استواری هر حکم، بر آن ایستاده است.

در صورت تشخیص «خلاف شرع بین»، دستور اعاده دادرسی صادر کند. منتقدان از دیرباز بر آن بوده‌اند که این اختیار، با اصل تناظر و حق دفاع تعارض دارد؛ چرا که تشخیص اولیه در نهادی متمرکز شکل می‌گیرد که طرفین دعوا در آن حضور ندارند. اصلاح این ماده، تلاشی است برای برون‌رفت از این تنگنا. اما آنچه این اصلاحات را از یک تغییر صرفاً فنی متمایز می‌سازد، منطلق درونی‌ای است که در تبیین آن آمده است: قضات از اختیار گسترده برای کشف حقیقت برخوردارند، و ایجاد مسئولیت در قبال این اختیارات، مانعی مهم برای تصمیمات فراقانونی است. این جمله، اعترافی سنجیده به یک حقیقت بنیادین است. قدرت قضایی، اگر با سازوکار پاسخ‌گویی همراه نباشد، به سادگی از «کشف حقیقت» به «ساختن حقیقت» لغزش می‌کند. نه به این دلیل که قاضی بدخواه است؛ به این دلیل که هیچ ساختاری برای مهار قدرت، مصون از لغزش نیست. قاضی‌ای که خود را کاشف مطلق حقیقت می‌داند و اختیارش را بی‌مرز می‌پندارد، دیر یا زود حقیقت را همان



عاطفه صدری
وکیل دادگستری
کارشناس ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی

آنچه در اصلاح موادی از قانون آیین دادرسی کیفری رخ داد، فقط یک تغییر فنی در متن قانون نیست. نسبت میان قاضی و قانون را باز تعریف می‌کند. و این، مهم‌تر از خود مواد اصلاح‌شده است. دو تحول در کانون این اصلاحات قرار دارد. نخست، حذف تبصره ماده ۴۸. این تبصره در جرائم علیه امنیت داخلی یا خارجی و جرائم سازمان‌یافته، محدودیتی برای انتخاب وکیل در مرحله تحقیقات مقدماتی مقرر می‌داشت. متهم ناچار بود از میان فهرستی که به تأیید ریاست قوه قضاییه رسیده، وکیل برگزیند. حذف این تبصره، صرفاً یک تغییر شکلی نیست. آنجا که دفاع از همان آغاز محدود می‌شود، محاکمه‌ای که بر پایه اقرار بنا شده باشد، سایه‌ای از تردید بر خود دارد. دیوان عالی کشور نیز در احکام اخیر بر همین نکته انگشت گذاشته است: آنجا که صلاحیت قاضی احراز نشود یا آیین دادرسی رعایت نگردد، حکم - هرچند بر پایه یافته‌های ماهوی - آسیب‌پذیر است. دوم، اصلاح ماده ۴۷۷. این ماده به رئیس قوه قضاییه اجازه می‌داد