



امکان سنجی توقیف دارایی‌های دیجیتال به منظور

جبران خسارت
در مسئولیت مدنی

سید محمد جواد ایوب زاده

گسترش روزافزون دارایی‌های دیجیتال، از رمزارزها و توکن‌های غیرمثلی (NFT) گرفته تا کیف پول‌های الکترونیکی، حساب‌های کاربری پلتفرم‌های صرافی، دارایی‌های درون‌بازی و حتی نام‌های دامنه با ارزش اقتصادی، بخش قابل توجهی از ثروت افراد را از قالب سنتی اموال منقول و غیرمنقول خارج کرده است. این تحول در حالی رخ می‌دهد که نظام مسئولیت مدنی ایران همچنان بر پایه اصل جبران کامل خسارت بنا شده و کارآمدی این اصل در عمل، به امکان شناسایی و توقیف دارایی مسئول جبران خسارت گره خورده است. پرسشی که امروز پیش روی دادگاه‌ها و مراجع اجرای احکام قرار دارد آن است که آیا نظام حقوقی و اجرایی کنونی ظرفیت لازم برای توقیف دارایی دیجیتال محکوم علیه به منظور استیفای حقوق زیان‌دیده را دارد یا این حوزه همچنان در خلأ قانونی باقی مانده است. اصل جبران کامل خسارت، که ریشه آن را می‌توان در ماده یک قانون مسئولیت مدنی و قواعد عام فقهی مانند قاعده لاضرر جست، به تنهایی ضمانت اجرای واقعی برای زیان‌دیده فراهم نمی‌کند، مگر آنکه با سازوکار اجرایی مؤثری برای شناسایی و تبدیل دارایی مسئول به وجه نقد همراه باشد. به بیان دیگر، حکمی که امکان اجرای آن وجود نداشته باشد، در عمل به یک اعلام حق صوری تبدیل می‌شود و زیان‌دیده را در دستیابی به غرامت واقعی ناکام می‌گذارد. از همین روست که بحث توقیف دارایی دیجیتال نه یک موضوع فرعی و فنی، بلکه مسئله‌ای در دل تحقق عدالت ترمیمی است. نخستین پرسشی که باید پاسخ داده شود، وضعیت دارایی دیجیتال از منظر تعریف «مال» در حقوق ایران است. ماده یازده قانون مدنی، اموال را به منقول و غیرمنقول تقسیم می‌کند و معیارهایی مانند قابلیت تملک، ارزش اقتصادی، قابلیت انتقال و محدودیت عرضه را می‌توان از مجموع مقررات پراکنده استخراج کرد. دارایی‌های دیجیتال، به رغم فقدان وجود فیزیکی، عموماً این معیارها را برآورده می‌کنند؛ رمزارزها و توکن‌های غیرمثلی کمیاب، قابل انتقال و دارای بازار مبادله مشخص هستند و در عرف اقتصادی امروز، ارزش پولی روشنی دارند. بر همین اساس، نمی‌توان صرفاً به بهانه نامتعارف بودن یا نوظهور بودن این دارایی‌ها، از شمول آن‌ها در مفهوم عام مال طفره رفت، هرچند تصریح قانونی در این باره هنوز وجود ندارد. موضع بانک مرکزی و برخی نهادهای حاکمیتی که رمزارزها را واحد پول رسمی یا ابزار پرداخت قانونی نمی‌شناسند، نباید با موضوع جداگانه مالیت داشتن این دارایی‌ها در حقوق خصوصی خلط شود. عدم شناسایی یک دارایی به عنوان پول رایج، به معنای نفی ارزش اقتصادی و قابلیت توقیف آن در روابط مدنی و اجرای احکام نیست؛ همان‌گونه که طلا یا سهام نیز پول رایج کشور محسوب نمی‌شوند، اما بدون تردید از جمله اموال قابل توقیف‌اند.

ادامه گزارش در صفحه ۲

نقش فیفا
در ساختار حقوقی
فدراسیون‌های فوتبالحمیدرضا به‌گذر
وکیل پایه یک دادگستری
معاون حقوقی اتحادیه بین‌المللی
ورزشکاران و تشکلات ورزشی

فیفا به عنوان نهاد حاکم بر فوتبال جهان، ساختار حقوقی خود را از طریق اساسنامه (Statutes) و مقررات به فدراسیون‌های عضو تحمیل می‌کند. این ساختار بر پایه اصولی بنا شده که استقلال فدراسیون‌ها را در چارچوب قوانین فیفا تضمین می‌کند، اما در عین حال قدرت نظارتی و تنبیهی بالایی برای فیفا ایجاد می‌کند. اصول حاکم بر ساختار فدراسیون‌ها فیفا از فدراسیون‌های عضو می‌خواهد که اساسنامه و ساختار حقوقی خود را بر اساس یک سری اصول مشخص تنظیم کنند. این اصول در اساسنامه فیفا ذکر شده و رعایت آن‌ها برای حفظ عضویت الزامی است.

استقلال و عدم دخالت سیاسی: فدراسیون‌ها باید مستقل اداره شوند و از هرگونه دخالت سیاسی یا نفوذ نامشروع اشخاص ثالث به دور باشند.

دموکراسی و انتخاب پذیری: ارکان فدراسیون باید از طریق یک فرآیند دموکراتیک انتخاب یا منصوب شوند تا استقلال کامل آن‌ها تضمین شود. تفکیک قوا: فدراسیون‌ها موظفند استقلال ارکان قضایی خود (مانند کمیته‌های انضباطی و اخلاقی) را تضمین کنند. حاکمیت قانون و مقررات: فدراسیون‌ها و تمام ذی‌نفعان (باشگاه‌ها، بازیکنان، لیگ‌ها) باید اساسنامه، مقررات و تصمیمات فیفا و کنفدراسیون مربوطه را بپذیرند و به آن احترام بگذارند.

پذیرش صلاحیت داوری ورزشی: فدراسیون‌ها باید صلاحیت و اقتدار دادگاه داوری ورزش (CAS) را به رسمیت بشناسند و به داوری به عنوان اولویت در حل و فصل اختلافات احترام بگذارند. ابزارهای نظارتی و حقوقی فیفا برای تضمین اجرای این اصول و حفظ ساختار یکپارچه، ابزارهای حقوقی قدرتمندی در اختیار دارد:

تأیید اساسنامه‌ها و مقررات: اساسنامه و مقررات کنفدراسیون‌های قاره‌ای باید برای تصویب به فیفا ارائه شود. همچنین، فدراسیون‌های عضو باید اساسنامه خود را مطابق با اصول حکمرانی فیفا تنظیم کنند. ساختار حاکمیتی درون فیفا: خود فیفا دارای یک ساختار حقوقی مشخص است. کنگره عالی‌ترین و قانونگذاری‌ترین رکن است که همه فدراسیون‌های عضو در آن حق رأی دارند.

شورا رکن راهبردی و نظارتی است. ارکان قضایی مستقل شامل کمیته‌های انضباطی، اخلاق و استیناف هستند که بر اساس مقررات فیفا عمل می‌کنند. اختیار تعلیق و اخراج: فیفا می‌تواند در صورت نقض جدی اساسنامه یا مقررات، یا از دست دادن وضعیت نمایندگی فوتبال در کشور، یک فدراسیون عضو را به طور موقت تعلیق یا حتی اخراج کند. تعلیق توسط کنگره نیازمند رأی سه‌چهارم اعضا است.

ساختار سلسله مراتبی: فیفا، کنفدراسیون‌ها و فدراسیون‌ها ساختار حقوقی فوتبال جهان سلسله مراتبی است. فدراسیون‌های ملی عضو کنفدراسیون‌های قاره‌ای (مانند یوفا، کنمبول، ای‌اف‌سی) هستند. این کنفدراسیون‌ها توسط فیفا به رسمیت شناخته می‌شوند و موظفند اساسنامه، مقررات و تصمیمات فیفا را رعایت و اجرا کنند. باشگاه‌ها و لیگ‌ها نیز تابع فدراسیون ملی مربوطه خود هستند و اساسنامه و مقرراتشان باید توسط آن فدراسیون تأیید شود. در نهایت، فیفا با تعیین استانداردهای حقوقی و ساختاری مشخص، یک نظام حکمرانی جهانی برای فوتبال ایجاد کرده که در آن فدراسیون‌ها استقلال داخلی دارند، اما در چارچوب قوانین و نظارت فیفا فعالیت می‌کنند.

از منع تجارت با شهرک‌ها تا دیپلماسی قدس؛ پارادوکس تعهد حقوقی و تبعیض در عمل



ندا زندیان

وکیل دادگستری

پژوهشگر دکتری حقوق بین‌الملل عمومی

اختلاف بریتانیا و رژیم اسرائیل بر سر دفتر دیپلماتیک بریتانیا در قدس شرقی، نمونه‌ای از ورود قواعد حقوق بین‌الملل به عرصه تجارت و دیپلماسی است. پس از اعلام تصمیم لندن برای محدود کردن تجارت مرتبط با شهرک‌های اسرائیلی در کرانه باختری، رژیم اسرائیل خواستار تعطیلی کنسولگری بریتانیا در قدس شرقی شد. موضوع محدودیت تجاری، فعالیت‌های مرتبط با شهرک‌ها بود؛ از این رو، نباید آن را معادل قطع تمامی روابط اقتصادی بریتانیا با رژیم دانست. این تمایز، برای فهم مبناي حقوقی اختلاف اهمیت دارد. بر اساس بیانیه رسمی بریتانیا در هشتم اکتبر ۲۰۲۶، دفتر دیپلماتیک این کشور با عنوان «مأموریت بریتانیا در قدس» به فعالیت ادامه می‌دهد. لندن در همان بیانیه، اختیار حقوقی رژیم برای تعطیلی کنسولگری را نپذیرفته و بر موضع خود درباره اشغال بودن قدس شرقی تأکید کرده است. این موضع، ادعای حقوقی رسمی بریتانیاست و نباید با حکم قضایی درباره همین اختلاف یکسان انگاشته شود. اهمیت موضوع، فراتر از سرنوشت این دفتر، در پرسشی ماندگار نهفته است: تمایز میان قلمرو یک دولت و سرزمین تحت اشغال آن، چه آثاری بر رفتار دولت‌های دیگر دارد؟ برای پاسخ، ابتدا باید میان کنترل مؤثر بر سرزمین و حاکمیت بر آن تفاوت گذاشت. در قواعد حقوق بین‌الملل حاکم بر اشغال نظامی، اداره و کنترل یک سرزمین به‌خودی‌خود عنوان حاکمیت ایجاد نمی‌کند. دیوان بین‌المللی دادگستری در نظر مشورتی ۱۹ ژوئیه ۲۰۲۴ نیز تصریح کرده است که اشغال نمی‌تواند موجب انتقال حاکمیت به قدرت اشغالگر شود. بنابراین، توانایی عملی یک دولت برای اعمال تصمیم در سرزمین اشغالی، به‌تنهایی مشروعیت حقوقی آن تصمیم را اثبات نمی‌کند. هر اقدام باید در چارچوب قواعد و محدودیت‌های قابل اعمال ارزیابی شود. این تفاوت، در روابط دولت‌های ثالث نیز اثر دارد. اگر قلمرویی تحت اشغال باشد، دولت‌های دیگر نمی‌توانند صرف کنترل قدرت اشغالگر را مبنای برخورد یکسان با آن سرزمین و قلمرو همان دولت قرار دهند. موضوع تنها انتخاب واژه در بیانیه‌های سیاسی نیست؛ قراردادهای، روابط اقتصادی و ترتیبات رسمی نیز ممکن است آثاری در پذیرش یا تقویت یک وضعیت سرزمینی داشته باشند. به همین دلیل، مسئله شناسایی در حقوق بین‌الملل با رفتار عملی دولت‌ها پیوند می‌خورد. قطعنامه ۲۳۳۴ شورای امنیت، مصوب ۲۰۱۶، یکی از مبانی روشن این بحث است. شورای امنیت در این قطعنامه، شهرک‌سازی رژیم در سرزمین فلسطینی اشغال‌شده از سال ۱۹۶۷، از جمله قدس

شرقی، را فاقد اعتبار حقوقی و نقض فاحش حقوق بین‌الملل دانسته است. بند پنجم نیز از دولت‌ها می‌خواهد در تعاملات مرتبط خود میان قلمرو اسرائیل و سرزمین‌های اشغال‌شده از سال ۱۹۶۷ تمایز بگذارند. این درخواست، رابطه میان وضعیت حقوقی سرزمین و سیاست خارجی دولت‌ها را آشکار می‌سازد. نظر مشورتی دیوان بین‌المللی دادگستری در سال ۲۰۲۴، ابعاد این مسئله را بیشتر تبیین کرد. دیوان بر تعهد دولت‌ها به عدم شناسایی وضعیت ناشی از حضور غیرقانونی رژیم در سرزمین فلسطینی اشغالی و خودداری از کمک به حفظ آن وضعیت تأکید کرد. همچنین، ضرورت تمایز در تعاملات با اسرائیل را بیان داشت. از این منظر، رفتار دولت‌های ثالث باید با توجه به اثری که در شناسایی یا تداوم وضعیت غیرقانونی دارد، بررسی شود. برای فهم جایگاه نظر مشورتی دیوان، باید میان خود نظر و قواعد حقوقی مطرح‌شده در آن تفاوت گذاشت. نظر مشورتی اصولاً مانند حکم صادرشده در دعوای میان دو دولت الزام‌آور نیست؛ اما ممکن است تعهداتی را توضیح دهد که بر اساس معاهده یا عرف بین‌المللی، رعایت آنها الزامی است. مشورتی بودن نظر، این تعهدات را اختیاری نمی‌کند. برای مثال، دیوان تعهد دولت‌ها به خودداری از کمک به حفظ وضعیت غیرقانونی را تبیین کرده است؛ اما برای تشخیص اینکه یک معامله یا سیاست تجاری مشخص با این تعهد سازگار است، باید جزئیات آن نیز بررسی شود. بنابراین، نظر دیوان معیار حقوقی ارزیابی را روشن می‌کند، ولی به‌تنهایی درباره درستی یا نادرستی تمام تصمیم‌های دولت‌ها پاسخ نمی‌دهد. در حوزه تجارت، تمایز حقوقی می‌تواند بر بررسی منشأ کالا، محل سرمایه‌گذاری و ماهیت خدمات اثر بگذارد. پرسش این است که آیا یک رابطه اقتصادی صرفاً با اسرائیل برقرار می‌شود یا با فعالیتی در سرزمین اشغالی ارتباط دارد که ممکن است به حفظ وضعیت غیرقانونی کمک کند؟ پاسخ، نیازمند بررسی واقعیت‌های هر فعالیت و قواعد قابل اعمال است. نمی‌توان تمام روابط اقتصادی را بدون توجه به محل و آثار آنها یکسان ارزیابی کرد؛ همان‌گونه که نمی‌توان هر محدودیت تجاری را صرفاً به دلیل عنوان آن، منطبق با حقوق بین‌الملل دانست. از این منظر، سیاست‌های مربوط به تجارت با شهرک‌ها باید با معیارهای روشن سنجیده شوند. دامنه جغرافیایی محدودیت، فعالیت‌های مشمول، سازوکار تشخیص منشأ کالا و ارتباط تصمیم با تعهدات تجاری اهمیت دارند. اصل تمایز، جهت در حوزه دیپلماسی نیز وضعیت حقوقی سرزمین اهمیت دارد. ترتیبات مربوط به حضور خارجی در سرزمین اشغالی را نمی‌توان بدون بررسی، همانند روابط معمول میان یک دولت پذیرنده و یک مأموریت خارجی در قلمرو آن دولت تلقی کرد. در عین حال، اشغالی بودن سرزمین نیز به‌تنهایی پاسخ تمام پرسش‌های مربوط به فعالیت یک دفتر نیست. وضعیت مأموریت، توافق‌ها و ترتیبات مربوط، وظایف آن و قواعد حمایت از کارکنان و اماکن باید به‌طور مستقل بررسی شوند. برای ملموس شدن این قاعده،

می‌توان به اختلاف بر سر دفتر بریتانیا در قدس شرقی اشاره کرد. پرسش این است که آیا کنترل اسرائیل بر این منطقه، به‌تنهایی اختیار حقوقی تعطیلی دفتر را نیز ایجاد می‌کند؟ با توجه به وضعیت اشغالی قدس شرقی، نمی‌توان صرف کنترل منطقه را معادل حاکمیت بر آن دانست و از آن، چنین اختیاری را نتیجه گرفت. در عین حال، برای ارزیابی حقوقی درخواست تعطیلی، باید ترتیبات فعالیت دفتر و قواعد مربوط به حمایت از کارکنان و محل آن نیز بررسی شود. این مثال نشان می‌دهد که وضعیت حقوقی سرزمین و شرایط خاص مأموریت باید در کنار یکدیگر سنجیده شوند. به همین دلیل، تغییر عنوان یک دفتر دیپلماتیک به‌تنهایی اختلاف درباره وضعیت حقوقی آن را حل نمی‌کند. نام رسمی دفتر، به‌تنهایی تعیین‌کننده حقوق، وظایف و حمایت‌های قانونی مربوط به آن نیست. در ارزیابی هر توافق تازه درباره وضعیت و نحوه فعالیت دفتر، باید دید امکان انجام وظایف، ارتباط با جمعیت محلی و امنیت کارکنان چگونه تأمین می‌شود. اهمیت یک تفاهم دیپلماتیک، علاوه بر متن و عنوان آن، به شرایط واقعی اجرای آن وابسته است. این معیار، در بررسی اختلافات مشابه نیز قابل استفاده خواهد بود. پیوند تجارت و دیپلماسی همچنین آثار انسانی دارد. تصمیم درباره یک مأموریت خارجی ممکن است بر دسترسی مردم به خدمات و مسیرهای ارتباطی اثر بگذارد؛ تصمیم اقتصادی نیز می‌تواند پیامدهایی برای فعالیت‌ها و معیشت‌های مرتبط داشته باشد. تحلیل حقوقی باید این آثار را در کنار مبنای صلاحیت و تعهدات دولت‌ها ببیند. توجه به پیامدهای انسانی، جای استدلال حقوقی را نمی‌گیرد، اما کمک می‌کند ارزیابی تصمیم‌ها به اختلاف رسمی میان دولت‌ها محدود نماند. برای دولت‌های ثالث، چالش اصلی ایجاد سازگاری میان مواضع اعلامی و رفتار عملی است. تأکید بر غیرقانونی بودن شهرک‌سازی، زمانی معنای عملی روشن‌تری پیدا می‌کند که آثار آن در روابط اقتصادی و ترتیبات رسمی بررسی شود. این بررسی باید مستند و منسجم باشد؛ زیرا سیاستی که دامنه و مبنای آن مبهم است، هم اجرای دشوارتری دارد و هم ارزیابی حقوقی آن پیچیده‌تر می‌شود. اختلافات مرتبط با قدس و تجارت با شهرک‌ها، از این جهت اهمیت دارند که تعهد تمایز را از سطح اسناد به عرصه تصمیم‌گیری می‌آورند. معیار سنجش دولت‌ها، تنها زبان بیانیه‌های آنان نیست؛ باید دید قراردادهای، سیاست‌های تجاری و ترتیبات دیپلماتیکشان چه نسبتی با قواعد اعلام‌شده دارد.

حقوق بین‌الملل در همین نقطه با آزمون عملی روبه‌رو می‌شود: آیا دولت‌ها می‌توانند تفاوت میان حاکمیت و اشغال را در رفتار خود حفظ کنند و آثار حقوقی تصمیم‌هایشان را توضیح دهند؟ تحلیل را مشخص می‌کند؛ اما طراحی و اجرای یک سیاست، بررسی جداگانه می‌طلبد. اعتبار یک اقدام زمانی روشن‌تر می‌شود که دولت بتواند رابطه میان مبنای حقوقی، هدف اعلامی و شیوه اجرای آن را توضیح دهد.

امکان سنجی توقیف دارایی‌های دیجیتال به منظور

جبران خسارت در مسئولیت مدنی



سیدمحمدجواد ایوب‌زاده

وکیل پایه یک دادگستری

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

فرآیند اجرای حکم ایجاد نمی‌کند. چالش واقعی در مرحله اجرای احکام مدنی و سازوکار عملی توقیف نمایان می‌شود. قانون اجرای احکام مدنی بر فرض وجود شخص ثالث مانند بانک، اداره ثبت اسناد یا کارفرما بنا شده است که دارایی محکوم‌علیه نزد او معلوم و قابل شناسایی است و با ابلاغ اجرائیه می‌توان آن را مسدود یا توقیف کرد.

در دارایی‌های نگهداری‌شده در کیف‌پول‌های شخصی و غیرمتمرکز، چنین واسطه‌ای وجود ندارد؛ کلید خصوصی در اختیار خود دارنده دارایی است و بدون همکاری او یا دسترسی فنی به آن کلید، امکان توقیف عملاً منتفی می‌شود. شناس

یا شبه‌شناس بودن آدرس‌های بلاکچینی نیز شناسایی مالک واقعی را دشوار می‌سازد و فقدان ثبت متمرکز مانند آنچه در اسناد رسمی ملکی یا سهام بورسی وجود دارد، بر این پیچیدگی می‌افزاید. با این حال، باید میان دو وضعیت متفاوت تفکیک قائل شد. دارایی‌هایی که در صرافی‌های داخلی دارای احراز هویت نگهداری می‌شوند، از منظر اجرایی شباهت قابل توجهی به حساب بانکی دارند؛ در این حالت، دادگاه یا مرجع اجرا می‌تواند با ابلاغ دستور به صرافی، نظیر آنچه در توقیف حساب بانکی انجام می‌شود، موجودی کاربر را مسدود و برای فروش یا استیفای طلب اقدام کند. اما در خصوص کیف‌پول‌های

ادامه از صفحه اول:

بنابراین نگاه محتاطانه پولی به کارکرد رمزارز به‌عنوان وسیله پرداخت، مانعی مفهومی برای پذیرش آن به‌عنوان مال در

پاسخگویی فراتر از مرزهای شرکت سهامی؛ از تعهد در برابر طلبکاران تا چتر بیمه

مسئولیت مدیران



فرناز صابری

مشاور حقوقی امور شرکت‌ها

و کارآموز کارشناسی رسمی دادگستری در حوزه ثبت شرکت‌ها، علائم تجاری و اختراعات

مسئولیت مدنی مدیران شرکت‌های سهامی پدیده‌ای درون‌سازمانی و محصور در روابط میان ارکان شخص حقوقی و سهامداران نیست، بلکه به واسطه تعاملات گسترده تجاری، تصمیمات هیئت‌مدیره مستقیماً بر حقوق و منافع اشخاص ثالث، بستانکاران، بانک‌ها، تأمین‌کنندگان مواد اولیه و طرف‌های قرارداد تأثیر می‌گذارد؛ از این رو، هرگاه مدیران با اتخاذ تصمیمات بی‌ملاحظه، معاملات پرخطر یا اقدامات متقلبانه، موجبات تضییع مطالبات اشخاص خارج از شرکت را فراهم آورند، اصل بنیادین «مسئولیت محدود سهامداران» و «استقلال شخصیت حقوقی» نمی‌تواند به سپری نفوذناپذیر برای مصونیت مدیران متخلف بدل گردد. مسئولیت در برابر اشخاص ثالث، تلاقی‌گاه ظریف امنیت سرمایه‌گذاری، انضباط بازار و صیانت از اعتماد عمومی در روابط بازرگانی است؛ جایی که حقوق تجارت باید میان حمایت قاطع از حقوق طلبکاران در برابر سوءمدیریت فاحش از یک سو، و پیش‌بینی ابزارهای دفاعی مشروع، شروط تحدید مسئولیت و چترهای حمایتی مدرن نظیر بیمه مسئولیت مدیران (D&O Insurance) از سوی دیگر، تعادلی عادلانه و کارآمد برقرار سازد تا نه انگیزه کارآفرینی و جسارت تصمیم‌گیری از میان برود و نه حقوق بستانکاران در سایه ساختار پیچیده شرکتی پایمال شود.

در نظام حقوقی ایران، مبنای اصلی پاسخگویی مدیران در برابر اشخاص ثالث در تلفیق قواعد لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ و قواعد عام ضمان قهری در قانون مدنی و قانون مسئولیت مدنی ۱۳۳۹ نهفته است؛ به موجب بخش پایانی ماده ۱۴۲ لایحه اصلاحی، مدیران و مدیرعامل در مقابل «اشخاص ثالث» نسبت به تخلف از مقررات قانونی، اساسنامه یا مصوبات مجمع عمومی برحسب مورد منفرداً یا مشترکاً مسئول شناخته شده‌اند و دادگاه حدود مسئولیت هر یک را در جبران خسارت تعیین می‌کند. جلوه برجسته دیگر این مسئولیت در ماده ۱۴۳ لایحه تجلی یافته که حکمی قاطع در حمایت از طلبکاران مقرر داشته است: هرگاه در اثر ورشکستگی شرکت یا پس از انحلال معلوم شود که دارایی شرکت برای تادیه دیون آن کافی نیست، دادگاه صلاحیت‌دار می‌تواند به تقاضای هر ذینفع (به‌ویژه بستانکاران)، هر یک از مدیران یا مدیرعاملی را که ورشکستگی یا عدم تکافوی دارایی معلول خطای او بوده، منفرداً یا متضامناً به پرداخت آن قسمت از دیونی که پرداخت آن از دارایی شرکت ممکن نیست محکوم نماید. علاوه بر این، تخطی از تشریفات دقیق ناظر بر معاملات موضوع ماده ۱۲۹ لایحه اصلاحی (ممنوعیت معاملات مستقیم یا غیرمستقیم مدیران با شرکت بدون اجازه هیئت‌مدیره و گزارش به مجمع) نیز در زمره خطاهایی است که در صورت

ورود ضرر به شرکت یا اشخاص ثالث، مدیران ذینفع و سایر مدیران موافق را متضامناً مسئول جبران خسارات وارده می‌سازد. با این حال، چالش بنیادین در دادگاه‌های ایران این است که در قراردادهای عادی شرکت، اصل بر آن است که تعهدات متوجه خود شخصیت حقوقی است و اشخاص ثالث تنها در صورتی می‌توانند به دارایی شخصی مدیر رجوع کنند که وقوع یک «تقصیر مستقل و قابل انتساب به مدیر» (مانند صدور اسناد تعهدآور بیش از سرمایه ثبتی، فریب تجاری، کتمان ورشکستگی یا تخلف صریح از قانون) و رابطه سببیت مستقیم میان آن تقصیر و زیان وارده را اثبات نمایند؛ امری که به دلیل دشواری‌های فنی کارشناسی و تفکیک خطای اداری از تعهد قراردادی شرکت، فرآیند دادخواهی طلبکاران را با پیچیدگی‌های فراوان روبرو می‌سازد.

در سطح تطبیقی، حقوق ایالات متحده آمریکا رویکردی عمیق و چندلایه را نسبت به حمایت از اشخاص ثالث و مهار سوءاستفاده‌های مدیریتی طراحی کرده است؛ نخستین نهاد قدرتمند در کامن‌لا، دکتترین «شکافتن پرده شخصیت حقوقی» (Piercing the Corporate Veil) است که به موجب آن، هرگاه دادگاه احراز کند مدیران یا سهامداران مسلط از شخصیت حقوقی شرکت به عنوان ابزاری برای تقلب، فرار از دیون، انتقال صوری اموال یا حیفومیل سازمان‌یافته به زیان بستانکاران استفاده کرده‌اند، نقاب شخصیت مستقل شرکت را کنار زده و حکم به مسئولیت مستقیم و تضامنی دارایی‌های شخصی مدیران می‌دهد. افزون بر این، در وضعیت بحران مالی و نزدیکی به ورشکستگی (Insolvency / Zone of Insolvency)، دکتترین حقوقی آمریکا جهت تکلیف امانت‌داری مدیران را دستخوش تغییری اساسی می‌داند؛ به این معنا که با نزدیک شدن به آستانه توقف، وظیفه امانت‌داری و وفاداری هیئت‌مدیره از سهامداران به سمت «بستانکاران و طلبکاران» گردش می‌کند و مدیران حق ندارند با قمار روی دارایی‌های باقیمانده به امید احیای منافع سهامداران، حقوق قطعی طلبکاران را بیش از پیش در معرض نابودی قرار دهند. در مقابل این بار سنگین مسئولیت، حقوق آمریکا کارآمدترین سیستم‌های دفاعی را تأسیس کرده است؛ در کنار قاعده قضاوت تجاری (BJR) که پیش‌تر تبیین شد، در ایالت دلاور به موجب بند (b)(۷) ماده ۱۰۲ قانون عمومی شرکت‌ها (DGCL)، شرکت‌ها می‌توانند در اساسنامه خود شروط تحدید یا نفی مسئولیت مالی مدیران (Exculpation Clauses) را برای نقض غیرعمدی تکلیف مراقبت بگنجانند. فراتر از آن، نهاد فراگیر «بیمه مسئولیت مدیران و صاحب‌منصبان» (D&O Liability Insurance) و سازوکار «جبران خسارت و غرامت‌دهی توسط شرکت» (Indemnification) به عنوان دو بازوی حمایتی عمل می‌کنند که به موجب آن‌ها، هزینه‌های سنگین وکلای دفاعی و محکومیت‌های مالی ناشی از خطاهای غیرعمدی و تصمیمات تجاری ناموفق مدیران از محل پوشش‌های بیمه‌ای پیشرفته پرداخت می‌گردد تا نخبگان مدیریتی بدون ترس فلج‌کننده از ورشکستگی شخصی، بنگاه‌ها را اداره کنند؛

البته این پوشش‌های بیمه‌ای هرگز رفتارهای عمدی، تقلب و سوءاستفاده‌های ناشی از سودجویی شخصی (Bad Faith Fraud) را پوشش نمی‌دهند.

در حقوق تجارت فرانسه نیز مسئولیت مدیران در برابر اشخاص ثالث از جایگاهی ویژه و نظام‌مند برخوردار است؛ مطابق با رویه قضایی دیوان عالی کشور فرانسه (Cour de cassation)، اصل بر این است که اشخاص ثالث برای مطالبه خسارت ناشی از روابط تجاری باید علیه خودِ شرکت اقدامه دعوا کنند و مدیران به دلیل اعمال مدیریتی معمولی خود در برابر اشخاص ثالث مصونیت دارند، مگر در مواردی که مدیر مرتکب خطایی خارج از چارچوب وظایف مدیریتی شده باشد که در اصطلاح حقوقی فرانسه به آن «خطای غیرقابل انفکاک از وظایف» (Faute détachable des fonctions یا Faute séparable) گفته می‌شود. این خطای غیرقابل انتساب زمانی محقق می‌گردد که مدیر مرتکب تقصیری عمدی، فاحش، مغایر با نظم عمومی و اساساً ناسازگار با مأموریت اداری متعارف خود شود (مانند کتمان عمدی ورشکستگی در زمان سفارش کالا، امضای چک‌های بلامحل آگاهانه یا تقلب‌های مالیاتی و گمرکی)؛ در چنین وضعیتی، مدیر شخصاً و با تمام دارایی خود در برابر شخص ثالث ضامن خواهد بود. علاوه بر این، در فرآیند تصفیه و ورشکستگی قضایی، طبق ماده L. ۶۵۱-۲ قانون تجارت فرانسه، تأسیسی تحت عنوان «دعوی جبران کسری دارایی» (Action en comblement de passif) وجود دارد که به دادگاه ورشکستگی اجازه می‌دهد چنانچه تقصیر مدیریتی در افزایش دیون شرکت احراز شود، تمام یا بخشی از کسری بدهی‌های شرکت به طلبکاران را مستقیماً از دارایی‌های شخصی مدیران مقصر وصول کند. در حقوق فرانسه نیز بهره‌گیری از بیمه‌های D&O برای محافظت از مدیران در برابر اشتباهات غیرعمدی مدیریتی و تأمین هزینه‌های مشاوره حقوقی به امری رایج و استاندارد بدل شده است که انضباط بازرگانی را با امنیت حرفه‌ای مدیران پیوند می‌زند.

تحلیل تطبیقی این سازوکارها نشان‌دهنده لزوم تحول اساسی در رویکرد حقوقی و اقتصادی ایران است؛ در حقوق تجارت کنونی کشور ما، از یک سو طلبکاران با بن‌بست‌های اثباتی و دشواری‌های مربوط به اثبات خطای مستقل مدیر طبق مواد ۱۴۲ و ۱۴۳ لایحه مواجهند و مفهوم «شکافتن پرده شخصیت حقوقی» به صورت منسجم در رویه قضایی نهادینه نشده است، و از سوی دیگر مدیران شایسته و حرفه‌ای در فقدان ابزارهای دفاعی مدون و عدم گسترش صنعت «بیمه مسئولیت مدیران» (D&O) در بازار بیمه داخلی، در معرض ریسک‌های ویرانگر و دعاوی سنگین مالی و حتی کیفری قرار دارند. این عدم توازن، فضای کارآفرینی و پذیرش سمت‌های مدیریتی را با مخاطرات نامتعارف روبرو کرده و انگیزه تصمیم‌گیری‌های شجاعانه اقتصادی را تضعیف می‌نماید. با نگاهی جامع به این سلسله‌یادداشت‌ها که در چهار نوبت به خوانندگان محترم تقدیم شد، آشکار می‌گردد که تدوین یک نظام کارآمد حاکمیت شرکتی در گرو بازتعریف مرز میان ریسک و تقصیر، هموارسازی مسیرهای دادخواهی خودِ شرکت و سهامداران خرد، و شفاف‌سازی قلمرو مسئولیت مدیران در برابر بستانکاران در کنار توسعه نهادهای بیمه‌ای مدرن است؛ منظومه‌ای به هم پیوسته که تحقق آن، بستر امنیت سرمایه‌گذاری، انضباط اقتصادی و توسعه پایدار بنگاه‌های تجاری را در پهنه اقتصاد ملی تضمین خواهد نمود.

➡ ادامه از صفحه قبل

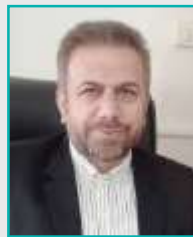
دسته از اموال. تا زمان تحقق چنین اصلاحاتی، محاکم ناگزیرند با تمسک به قواعد عام و تفسیر موسع از مفهوم مال، در هر پرونده به‌صورت موردی تصمیم بگیرند؛ رویه‌ای که اگرچه در کوتاه‌مدت گریزناپذیر است، اما نمی‌تواند جایگزین دائمی یک چارچوب قانونی روشن و پیش‌بینی‌پذیر باشد. باید گفت تحقق کامل اصل جبران خسارت در اقتصاد دیجیتال امروز، بدون به‌روزرسانی نظام اجرای احکام مدنی و همراهی نهادهای ناظر بر بازار دارایی‌های دیجیتال ممکن نخواهد شد. غفلت از این ضرورت، عملاً به ضرر اصحاب دعوا و زیان‌دیدگانی که طلب مشروع خود را علیه اشخاص دارای دارایی دیجیتال دارند، با وجود حکم قطعی، از وصول واقعی آن محروم خواهد شد.

و فاقد تمهیدات لازم برای فروش دارایی دیجیتال از طریق بازارهای رمزارزی است. فعالیت فرامرزی بسیاری از صرافی‌های بزرگ و خارج بودن آن‌ها از صلاحیت قضایی داخلی، مسیر همکاری قضایی بین‌المللی را نیز با پیچیدگی مضاعف همراه می‌کند. با توجه به این مجموعه چالش‌ها، اصلاح قانونی در چند محور ضروری به نظر می‌رسد: تصریح صریح شمول دارایی دیجیتال در تعریف مال قابل توقیف در قانون اجرای احکام مدنی، الزام صرافی‌های داخلی به همکاری با مراجع قضایی در شناسایی و مسدودسازی موجودی کاربران، تدوین آیین‌نامه ارزش‌گذاری دارایی دیجیتال در فرآیند اجرا، و طراحی سازوکار مزایده الکترونیکی متناسب با ویژگی‌های این

شخصی و خودنگهدارانه، تنها راه باقی‌مانده دستور دادگاه به محکوم‌علیه برای افشای کلید دسترسی یا انتقال دارایی، همراه با ضمانت‌اجرای کیفری یا مدنی برای تخلف از این دستور است؛ راهی که کارآمدی آن به میزان همکاری محکوم‌علیه و امکان ردیابی فنی دارایی از طریق ابزارهای تحلیل بلاکچین بستگی دارد. موانع عملی دیگری نیز بر سر راه توقیف مؤثر دارایی دیجیتال قرار دارد. نوسان شدید ارزش رمزارزها، تعیین میزان دقیق دارایی قابل توقیف برای پوشش خسارت را دشوار می‌کند و پرسش‌هایی درباره مبنای ارزش‌گذاری در زمان توقیف یا زمان فروش مطرح می‌سازد. از سوی دیگر، ساختار مزایده در اجرای احکام مدنی برای اموال متعارف طراحی شده

- 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 ۱۸ - ۹۱۲۸۴۳۷۰
- تلفن: ۹۱۲۲۹۹۱۷۹۶ - ۰۹۱۳۱۵۱۵۲۱۰ - ۸۸۳۲۸۷۴۳ ایمیل: aftab.yz@gmail.com

مصونیت پارلمانی و اصل تعرض ناپذیری



دکتر انور خیرآبادی
وکیل دادگستری
و مدرس دانشگاه

مصونیت پارلمانی یا قانونی نمایندگان یکی از اصول مسلم حاکم بر نمایندگان پارلمان است که پارلمانتاران با خیال آسوده و همه شمول در کلیه امورات مملکت نظارت و سرکشی نمایند و بارزترین نوع مصونیت قانونی محسوب می‌شود که امتیازات فوق‌العاده جهت ایفای دقیق مسؤولیت نمایندگی به منتخبین مجلس اعطا می‌نماید که بتوانند به شایستگی از حقوق موکلین دفاع نمایند و مصونیت نمایندگان تنها شامل وظایف نمایندگی می‌شود لذا این مصونیت صرفاً به واسطه وظایف نمایندگی اعطا می‌شود نه عمل مجرمانه‌ای که فرد خارج از چارچوب نمایندگی انجام می‌دهد.

طبق اصل ۸۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نماینده در مقام ایفای وظایف نمایندگی در اظهارنظر و موارد این چنینی مصونیت دارد و این مصونیت تنها مشمول وظایف نمایندگی می‌شود و نه اعمالی که فرد قبل از دوران نمایندگی مرتکب شده باشد. مصونیت پارلمانی در ایران محدود تر از سایر کشورها است و عناوین مجرمانه‌ای که از شمول اصل ۸۶ قانون اساسی خارج می‌شود، قابل رسیدگی است و اگر فردی قبل از انتخاب به سمت نمایندگی، حین یا بعد از آن مرتکب رفتار مجرمانه‌ای شود مانند عموم مردم باید تابع مقررات قانون آیین دادرسی کیفری، قانون مجازات اسلامی، تعزیرات و سایر قوانین باشد. در اصل ۸۶ قانون اساسی تصریح شده نمایندگان مجلس در مقام ایفای وظایف نمایندگی در اظهارنظر و رای خود کاملاً آزادند و نمی‌توان آن‌ها را به سبب نظراتی که در مجلس اظهار کرده‌اند یا آرایی که در مقام ایفای وظایف نمایندگی خود داده‌اند تعقیب یا توقیف کرد لذا این مصونیت صرفاً به واسطه وظایف نمایندگی اعطا می‌شود نه عمل مجرمانه‌ای که فرد خارج از چارچوب نمایندگی انجام می‌دهد. کارکرد این مصونیت هم شامل قبل و بعد از دوره نمایندگی نمی‌شود. در ارتکاب به اعمال و عناوین مجرمانه‌ای که از شمول اصل ۸۶

قانون اساسی خارج است، قوه قضاییه می‌تواند به آن رسیدگی کند حتی در دوران نمایندگی. تشخیص اینکه رفتار احتمالی نماینده آیا مشمول عناوین مجرمانه می‌شود یا در چارچوب وظایف نمایندگی است، بر عهده قاضی است. قاضی نیز از هیات نظارت بر رفتار نمایندگان استعلام می‌گیرد و هیات نظارت، نظر خود را اعلام می‌کند مصونیت پارلمانی بارزترین نوع مصونیت قانونی نمایندگان مجلس شورای اسلامی است که بر اساس آن اعضای مجالس نمایندگان و مجالس قانون‌گذاری از تبعات قانونی انجام وظایف خود مانند تحت تعقیب دادگاه قرار گرفتن یا اعلام جرم علیه آن‌ها، یا اعمال پلیسی معافند. این مصونیت محدود به دوره نمایندگی نیست و پس از پایان دوره نیز نسبت به اعمالی که در دوران نمایندگی انجام شده، پابرجا می‌ماند. شرایط این مصونیت و شرایط رفع آن در کشورهای مختلف متفاوت است.

فلسفه وضع این مصونیت آن است که نماینده با توجه به شغل خود باید در مقام اظهار و گفتار آزاد باشد چرا که ممکن است در اظهارنظرها و گزارش‌های وی مطالب کذب یا توهین‌آمیز یا تحریک‌کننده راه یابد و عدم وجود مصونیت مخل وظایف نمایندگی او خواهد بود. چرا که نمایندگان در تصویب برخی قوانین، بیان برخی مطالب و برخی اعمال خود قطعاً در تعارض منافع با برخی مقامات دیگر قرار می‌گیرند و به همین جهت تحت فشار قرار دارند. در جمهوری اسلامی ایران که بموجب اصل ۸۶ قانون اساسی به مصونیت پارلمانی اشاره کرده: نمایندگان مجلس در مقام ایفای وظایف نمایندگی در اظهار نظر و رأی خود کاملاً آزادند و نمی‌توان آن‌ها را به سبب نظراتی که در مجلس اظهار کرده‌اند یا آرایی که در مقام ایفای وظایف نمایندگی خود داده‌اند تعقیب یا توقیف کرد. از مواردی که منجر به شکایت از نمایندگان مجلس و بررسی استفاده از این اصل در ایران شده است می‌توان به محکومیت به حبس حسین لقمانیان در سال ۱۳۸۱ اشاره کرد که با عفو لقمانیان از جانب رهبری و بازگشت وی به مجلس پایان یافت

. همچنین علی مطهری در نطق پایانی خود در مجلس هشتم از دخالت سپاه در انتخابات مجلس انتقاد کرد که بیان‌شدن احتمال شکایت سپاه از او را در پی داشت و بعدها علیه او از طرف دادستانی اعلام جرم شد. در مجلس نهم حمید رسایی در نطق میان دستور ۲۸ آذر ۱۳۹۱ اظهاراتی در مورد پرونده مهدی هاشمی و آزادی وی با قید وثیقه داشت که با واکنش

خانه‌ای که پولش را داده‌اید، اما نمی‌توانید سندش را بگیرید!



عاطفه صدری
وکیل دادگستری
کارشناس ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی

خریدار پول را پرداخته، کلید را گرفته و مبیعه‌نامه‌ای با امضای فروشنده و دو شاهد در دست دارد. تصور می‌کند اگر فروشنده برای انتقال سند همکاری نکند، دادگاه او را ملزم خواهد کرد. این تصویر آشنا، درباره بعضی معاملات ملکی دیگر قابل اتکا نیست. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، فاصله میان «خریدن خانه» و «مالک شناخته شدن» را به مسئله‌ای جدی تبدیل کرده است؛ مسئله‌ای که باید پیش از پرداخت پول فهمید، نه پس از آغاز اختلاف.

تاریخ سند، مهم‌تر از رنگ آن

نخستین پرسش این است: سند مالکیت حدنگار ملک چه زمانی صادر شده است؟ مطابق تبصره ۴ ماده ۱، درباره املاکی که پس از لازم‌الاجراشدن قانون برای آنها سند مالکیت حدنگار صادر می‌شود، مفاد این ماده از تاریخ صدور سند اجرا می‌شود؛ حتی اگر سامانه موضوع ماده ۱۰ راه‌اندازی نشده باشد. بنابراین،

دادستانی تهران در رد آن مواجه شد و دادستانی اعلام کرد که مراتب را جهت رسیدگی به دادستان ویژه روحانیت اعلام کرده است.

اصل تعرض ناپذیری یا مصونیت از تعرض نقش مکمل مصونیت پارلمانی را دارد و بر اساس آن تعقیب نمایندگان در برابر ارتکاب اعمال خارج از حوزه نمایندگی نیازمند اجازه پارلمان است. در قانون اساسی فرانسه هر نوع تعقیب نمایندگان موکول به اجازه دفتر پارلمان است. رعایت این اصل به مجلس اطمینان خاطر می‌دهد که تعقیب نماینده به دلیل اخلاص در کار مجلس نیست. این اصل در بیشتر کشورهای پیرو نظام حقوقی انگلوساکسون وجود ندارد که به دلیل استقلال بسیار زیاد دادگاه‌های آنجاست. در اصل ۱۲ قانون اساسی مشروطه این اصل آمده و تعقیب نماینده در مورد فعالیت‌های خارج از حوزه وظایف نمایندگی به اطلاع و تصویب سلب مصونیت وی در مجلس نیاز داشت. اما در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران چنین حقی برای نمایندگان به رسمیت شناخته نشده است و اصل مربوط به آن در مجلس خبرگان قانون اساسی به دلیل اختلاف نظر زیاد نمایندگان و تعارض با برخی مقررات فقهی تصویب نشد احقاق حق، تحقق عدالت و تأمین امنیت روانی از رسالت‌های بسیار عظیم قوه قضاییه است احقاق حق، تحقق عدالت و تأمین و احساس امنیت از رسالت‌های بسیار عظیم دستگاه قضایی است و باید همه تلاش خود را برای دستیابی به این رسالت‌ها به کار گرفته شود.

تحقق عدالت، گسترش عدل، فصل خصومت و اختلاف و تأمین امنیت جامعه رسالت بسیار عظیم دستگاه قضایی است که در هر جای کشور باشد مهم و اثر گذار می‌باشد. و باید همه تلاش خود را برای دستیابی به این رسالت‌ها به کار ببریم. و دادسرا بخشی از دادگستری است که وظیفه اصلی آن تحقیق و بازجویی و کشف جرم است و در مبارزه با مجرمین، زیاده خواهان، مفسدین و معارضین با قانون و حقوق مردم و همچنین در حفظ نظم و امنیت در جامعه نقش بسیار کلیدی و مؤثری دارد که باید جایگاه آن ارتقاء پیدا کند. کار در دادسرا به صورت شبانه روزی است و باید در مجموعه دادسرا همیشه حاضر بود و به آن به عنوان یک کار اداری نگاه نگردد بلکه دادسرا بعنوان اورژانس دستگاه قضایی تعبیر می‌شود. و سرکشی به دادگستری‌ها و دادسراها را به منظور ارتقاء سطح کیفی آنها دانست و و انتظار می‌رود که در روند کاری از تمامی ظرفیت‌های خدماتی ایجاد شده از سوی دستگاه قضایی برای ارائه خدمات هر چه بهتر و مطلوب تر به مردم بیش از پیش استفاده گردد.

قیمت‌ها تغییر می‌کند، بازگشت مبلغ پرداختی لزوماً امکان خرید ملک مشابه را فراهم نمی‌آورد. بنابراین، هنگام معامله ملک مشمول، امضا، اثر انگشت و تحویل کلید را جایگزین "ثبت رسمی ندانید؛ قانون، حمایت قضایی از معامله ثبت‌نشده را محدود کرده است.

اگر پرداخت اقساطی باشد چه؟

پاسخ قانون، کنار گذاشتن توافقاتی‌های اختصاصی نیست. ماده ۲، دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده است به درخواست طرفین، قراردادهایی مانند تعهد به بیع، قولنامه و مبیعه‌نامه را تنظیم و ثبت کنند. مبلغ دقیق ثمن، اقساط، موعد پرداخت و شروط فسخ یا انحلال نیز باید در سند درج شود. بنابراین، برای پرداخت مرحله‌ای هم می‌توان مسیر رسمی را انتخاب کرد.

ماده ۳ نیز مراجعه مستقیم مردم به دفترخانه را مجاز دانسته است. مراجعه به بنگاه، شرط ضروری ثبت معامله نیست. اگر توافق شما درباره تحویل، اقساط یا ضمانت اجراها جزئیات ویژه دارد، آن جزئیات را هنگام تنظیم سند مطرح کنید؛ قانون برای قراردادهای خارج از قالب‌های یکسان، مراجعه به دفتر اسناد رسمی را پیش‌بینی کرده است.

توصیه عملی روشن است: پیش از پرداخت، تاریخ صدور سند و مسیر ثبت معامله را بررسی کنید. توافق درباره پول، تحویل و تحلف را به سند رسمی ببرید. در معاملات مشمول، وعده «فعلاً امضا کنیم، بعداً سند می‌زنیم» می‌تواند خریدار را از مطالبه خانه به مطالبه پول عقب براند.

خطر، فقط دشوار شدن اثبات نیست

ماده ۱ برای اعمال حقوقی مشمولی که ثبت نشده‌اند، ضمانت اجرایی سنگینی پیش‌بینی کرده است: دعاوی مربوط و ادله آنها، در حدود مقرر قانونی، قابل استماع و معتبر نیستند. قانون صریحاً از دعاوی اثبات معامله، الزام به تنظیم سند رسمی و الزام به اجرای تعهدات نام می‌برد و دعاوی استرداد عوضین را استثنا می‌کند. پس مسئله، فقط نداشتن شاهد کافی نیست؛ ممکن است اساساً راه مطالبه خود ملک بسته باشد.

برای خریدار، تفاوت حیاتی است

پس گرفتن پول، همان رسیدن به خانه نیست. در بازاری که