



ساقی بجام عدل بده باجه تا آید
غیرت نیاورد که جهان پر بلا کند



عدالت اجتماعی و دفاتر اسناد رسمی

ژویشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

رتال جامع علوم انسانی

در روزگاری که همه دانستند دنیا مال همه و برای همه است و در زمانیکه سیاست جهانی بر تعدیل ثروت و تقسیم صحیح کارها استوار است و دنیا برای تأمین آن بخاک و خون کشیده شده و تا وقتی که تعدیل ثروت و تقسیم صحیح کار بمعنی واقعی در جهان گسترش نیابد و عدالت واقعی اجتماعی خارج از لفاظی تأمین نشود عاقله بشری روی آسایش را نخواهد دید و لذت حیات را نخواهد چشید و در عصریکه دیده میشود بهره‌مندی هر کشوری از آسایش اجتماعی در حد و دست که عدالت اجتماعی و تعدیل ثروت بر مبنای تقسیم صحیح

کار در آن کشور عملی شده باشد.

ملاحظه میفرمائید که وضع فعلی دفاتر رسمی با عدم توجه یا تعدد متصدیان مشاغل دولتی تا چه حد برخلاف عدالت اجتماعی جریان داشته و متأسفانه بایند و بستها تاکنون هم ادامه دارد يك متصدی بانك یا يك رئیس اداره و مؤسسه که برای همه و مال همه است از اختیار اینکه برای خود قائل است، برخلاف موازین عدالت اجتماعی و مقتضیات زمان استفاده نموده و بعللی که همه میدانیم اسناد دستگاههای مربوطه را تا آخرین مرزیکه میتواند در انحصار يك یا چند دفترخانه قرار داده و از این جهت دفترخانه خاص مربوطه وقت انجام کار مردم را ندارد و زمانیکه سرعت مافوق صوت دیر است و در عصریکه اگر يك روز پرداخت وجه سفته بدهکار تأخیر شود با مقررات ماده ۴۱۳ قانون تجارت تمام حیثیت و آبروی آبرومندی ازین میروند، انجام کار و تنظیم سند اشخاص مدتها معوق میمانند تا نوبت برسد و دفاتر دیگر که با شرایط متساوی بلکه از حیث صحت عمل و اطلاع بموازین قانونی در مرحله بالاتر قرار دارند تمام روز خود را با بلخند تلخ میگذرانند و اگر سندیهم مربوط بدفترخانه دیگری باشد که بنحوی ارتباط با دستگاه بانك داشته باشد مثل ملکیتی که در رهن بانك است و راهن بخوهد با ملك دیگری که سوابق آن از قبیل صورت تفکیکی و غیره در دفترخانه دیگری که مورد اعتماد طرف است معاوضه و از اضافه قیمت آن طلب بانك را تأدیه کند و... الزاماً بدفتر مربوط به بانك کشانده می شود و موجب صرف وقت برای بدست آوردن صورت تفکیکی جدید و سایر مدارك و ناراحتی و مشکلات برای متعاملین میگردد. آیا معنی عدالت اجتماعی و تقسیم کارها که برای همه است، بین همه این است !!؟

تازه اداره دارائی هم مالیات کار نکرده را با اتکاء به اعمال قدرت دستگاههای دولتی از این دفاتر که کار دفتری آنها از جهت تمرکز معاملات دستگاههای دولتی درد فاطر معین نظیر استخوان ماهی است که در گلو گیر کرده، نه قابل فرو بردن است و نه امکان انداختن دارد، مطالبه و با شدت عملی مشابه عمل دولت غالب بر قوم مغلوب در قرون

وسطی وصول بنماید و کسی هم بداد آنها نمیرسد و هرچه فریاد زده می شود در سال ... که معاملات منحصر به معاملات دستگاههای وابسته بدولت نبود و رواج داشت و تعداد دفاتر ثبت تعداد فعلی نبود مالیات دفترخانه ... ریال تشخیص و پرداخت شد و با آنکه دفتر درآمد دفترخانه هم که رسمی است حاکی است که در آمدی معادل مخارج ضروری دفترخانه نداشته است پاسخی جز (دستور این است که صدی ده بایستی اضافه بر سال قبل مالیات وصول شود) شنیده نمی شود آیا منظور از عدالت اجتماعی این است؟! در صورتیکه اگر ترتیبی داده شود که اسناد مربوط بدستگاههای دولتی و وابسته بدولت که مال همه و برای همه است بهمه دفاتر رسمی ارجاع شود با نغمه عدالت اجتماعی و حقیقت آن سازگارتر خواهد شد و همه دفاتر در حدود خود بهر دمند خواهند گردید و کار مراجعین هم دچار تعویق و سوءاستفاده و، و، و، نمی شود .

وضع فعلی و انحصار کارهای اسنادی دستگاههای دولتی و رسمی در دفترخانههای خاصی . عیناً نظیر این است که مقرر شود قضات و دادرسان حقوق خود را از محل کار و به نسبت دادرسی که انجام میدهند دریافت نمایند و مقررات صحیحی هم نباشد که امور دادرسی به تناسب بداد دادرسان ارجاع و احاله گردد . بدیهی است ثمره و نتیجه آن وضع رویه این خواهد شد که با بند و بستهای خاصی عمده دعاوی با افراد خاصی از دادرسان احاله گردد و بقیه دادرسان هم مانند بسیاری از سردفتران برای امرار معاش و ادامه زندگی ناگزیر خواهند شد عقب این دلال و آن واسطه کار و این مدعی و آن مدعی علیه و این وکیل دادگستری و آن کارگشا بد و ندو بجای قرار گرفتن پشت میز قضائی و توجه بر موز دادرسی در جلو میز این بنگاه و آن مؤسسه بایستند و با تقاضا و التماس از نظریات و تقاضاهای مشروع و نامشروع آنان تمکین و در جلب رضایت آنها کوشش کنند که دعاوی و کارهای قضائی خود را با آنها ارجاع نمایند .

آیا چنین رویه با مصالح و عدالت اجتماعی وفق میدهد و با این وضع حیثیت و موقعیتی برای دادرسان و دادرسی و ارزشی برای آراء قضائی باقی می ماند؟؟ بواقعیت

سوگند خیر!

علت اینکه اسناد زیادی برخلاف موازین قانونی تنظیم شده و می شود و انحرافات رخ داده و میدهد همین است که کارهای اسنادی دستگاههای رسمی در انحصار دفاتر خاصی درآمده که متصدیان آن دفاتر تمام توجه خود را متوجه حفظ وضعیت انحصاری خود مینمایند نه بمدلول اسناد و سردفتران محروم از اسناد مربوطه بدستگاههای رسمی هم که ناگزیرند زندگی کنند برای پیدا کردن کار از تقاضاهای دلالتها و مراجعین تمکین نمایند. لذا اسناد غلط و برخلاف قانون و برخلاف حق و حقیقت تنظیم شده و مشکلات قضائی به بار آورده و حقها ناحق شده و با ادامه این وضع خواهد شد و از لحاظ حق الثبت و مالیات هم بر ضرر دولت است.

بخوبی در نظر دارم سند اجاره عوارض قیابنداری شهری در یکی از همین دفاتر که کارهای اسنادی دستگاه رسمی مربوطه را در انحصار داشت تنظیم شده بود که بامطرح شدن آن در دادگاه مرجع ذینفع از جهت غلط تنظیم شدن سند محکوم گردید. جامعه ای که سردفتر آن نداند یا توجه نکند که تنظیم سند عوارض قیابنداری بصورت اجاره صحیح نیست و نداند نسبت بعوارض قیابنداری چه نوع سندی باید تنظیم شود و دستگاه رسمی که نداند چنین سندی قابل آن نیست که مستند دعوی یا تقاضای اجرائیه قرار گیرد و مرجع رسمی که نداند عملیات اجرائیه نسبت بچنین سندی در مراجع قضائی ابطال خواهد شد و... چد آتیه و سرنوشتی خواهد داشت.

اگر تأمین عدالت اجتماعی و اصلاح مفاسد واقعاً مورد نظر است و برای اجرای نیات خیر خواهانه شخص اول مملکت و حامی واقعی عدالت اجتماعی واقعاً مهیائی وجود دارد. بایستی تریبمی داده شود که متصدیان امور نتوانند سوء استفاده کنند و برخلاف مصالح و عدالت اجتماعی که برای ادامه موجودیت و هستی و برای جامعه ضرورت دارد بموجبات فساد و تباهی ادامه دهند.

والا متصدیان مشاغل کسانی نیستند که مصالح و عدالت اجتماعی را بر نفع شخصی

خود که با بند و بسته‌کارها راحتی از محور طبیعی و سیر عادی خارج می‌کنند ترجیح دهند. این‌گونه شاغلین مقامها و متصدیان مشاغل که با از دست دادن شغل و مقام خود تمام حیثیت خود را از دست داده و چیزی برای آنها باقی نمی‌ماند بخودی خود طالب عدالت اجتماعی نخواهند بود. هیچ حقی برای اینکه حق است در نظر اینها مطلوب و محبوب نیست و هیچ باطلی برای اینکه باطل است منفور و مبعوض آنها واقع نمی‌شود. عدالت اجتماعی در لغت و دایقه‌اینان چیزیست که بهتر بتوانند از طریق آن مطامع خود را تأمین کنند.

علاج و راه‌اصلاح

راه اصلاح مفاسد و رفع نواقص و جلوگیری از ناهنجاریها در زمینه ثبت املاک و اسناد و تأمین عدالت اجتماعی و حفظ حیثیت اداره ثبت و مقام سردفتری فقط این است که با دستور صریح و لازم‌الاتباع شخصیتی که اجراء او امرش از نظر سنت‌ملی و مقررات لازم‌الاجراست بمنطقه‌ای شدن دفاتر رسمی امر اکید شود و در این صورت با منطقه‌ای شدن دفاتر از تمرکز اسناد در دفترخانه‌های خاص که با بند و بسته‌ها و بطرق خاص صورت گرفته جلوگیری خواهد شد و قهراً مقصود اصل تقسیم کار و عدالت اجتماعی که سیاست دنیای امروز بر آن استوار است تأمین شده و بسیاری از مشکلات و آشفته‌گیهای اداره ثبت مرتفع و اصلاح خواهد گردید.

منطقه شدن دفاتر و املاک بدو صورت انجام پذیر است.

(الف) دفتر املاک در اداره ثبت باشد ولی معاملات املاک هر منطقه و بخش بر طبق صریح ماده ۸۳ قانون ثبت انجام شود. که در این صورت اداره ثبت هر منطقه فقط با دفاتر رسمی همان منطقه سروکار خواهد داشت و بزودی و آسانی می‌توانند بوضعیت ملک و معاملات مربوطه استحضار پیدا کنند و مراجعات یکدیگر را از قبیل تحقیق از صحت و سقم سند مالکیت و نقل و انتقالات و... انجام دهند و پس از انجام معامله خلاصه آن بر طبق معمول فعلی به ثبت همان منطقه ارسال و بفوریت در دفتر املاک همان منطقه عمل

می‌شود و پس از عملی شدن آن ثبت مربوطه در پاسخ استعلامیه بدفترخانه عمل ثبت در دفتر املاک اعلام میگردد و در صورتی که ظرف پنج روز از طرف اداره ثبت عمل شدن خلاصه در دفتر املاک اعلام نگردید دفتر تنظیم کننده سند مجدداً یادآوری خواهد کرد و موجب نخواهد شد که سالها ثبت خلاصه معامله در دفتر املاک معوق و موجب مشکلات گردد. و هرملکی هم که بازداشت شود بوسیله یک نامه فقط بدفاتر همان منطقه اطلاع داده می‌شود و احتیاج بهزینه‌های زیادی و کار اضافی و مدتی وقت برای چاپ و توزیع بخشنامه تمام دفاتر نخواهد بود و دفاتر بازداشتی دفترخانه هر منطقه مخصوص املاک همان منطقه تشکیل خواهد گردید نه برای تمام املاک همه مناطق که دچار مشکلاتی شده است. و اطلاع از خصوصیات املاک و شناسائی مالکین هر منطقه برای دفاتر همان منطقه آسانتر است تا شناسائی مالکین مناطق دیگر و همین آشنائی بیشتر از مالکین و دلان و املاک منطقه برای استحکام معاملات و صحت نقل و اتقالات و جلوگیری از تقلبات تاثیر غیر قابل انکاری دارد، و این نوع منطقه بندی شدن دفاتر و املاک باسانی و باکمال سهولت و با یک بخشنامه بدون فوت وقت انجام پذیر است و احتیاج بقانون خاص ندارد چه ماده ۸۳ قانون ثبت صراحتاً آنرا تجویز بلکه لازم دانسته است و مستنبط از ماده ۴۴ بوراین است که دفاتر بایستی منطقه‌ای باشند.

(ب) پس از ثبت ملک در دفتر املاک که در اداره ثبت است و پس از صدور سند مالکیت اولیه از اداره ثبت دفتر اتقالات املاک ثبت شده هر منطقه هم در اختیار دفاتر اسناد رسمی همان منطقه قرار گیرد که پس از انجام و ثبت در دفتر ثبت اسناد دفتریار و نماینده همان دفتر با در نظر گرفتن شروط و مقررات معامله در دفتر ثبت اتقالات، املاک عمل و پس از ثبت در دفتر نقل و اتقالات املاک سند مالکیت را با امضای سردفتر بمتعامل تسلیم نمایند، که در این صورت احتیاج باستعلام و ارسال خلاصه معامله با اداره ثبت و تشریفات زیادی فعلی نخواهد بود و ثبت انتقال در دفتر املاک یا ثبت اتقالات مدتها معوق نمی‌ماند که مانند وضع فعلی موجب مشکلات و خطراتی گردد. و در این فرض

همانطور که در بعضی از کشورهای همجوار معمول است سند مالکیت يك برگی با فرم خاصی تهیه شود که پس از انجام معامله و ثبت در دفتر نقل و انتقالات که در اختیار دفتر خانه تنظیم کننده سند معامله است بجای سند مالکیت قبلی که بنام فروشنده است با امضای سردفتر بنام خریدار صادر و تسلیم شود و سند قبلی بایگانی یا معدوم گردد. و باین رویه استحکام معاملات و مصونیت اسناد مالکیت از هر گونه خدشه تامین خواهد شد. و با توجه باینکه امروزه فتوکپی وجود دارد اسناد مالکیت بایستی بصورت يك برگی فتوکپی که فراهم کردن آن آسانتر و ارزانتر از اسناد مالکیت دفترچه‌ای است درآید تا امکان جعل و الحاق و مخدوشیت هم از بین برود.

چنانکه سند مالکیت فقط بنام مالك فعلی آن خواهد بود. و نقل و انتقالات متعددی که حقیقت آن بر سر دفتر مجهول است یا وقوع معاملات متعارض یا عدم ثبت انتقالات در سند و لزوم تحقیق از اینکه آیا نقل و انتقالاتی انجام شده که در ستون انتقالات سند مالکیت ثبت نگردیده یا نقل و انتقالاتی که در سند مالکیت و ستون مربوطه دیده می‌شود صحت دارد یا نه یا فسخی که در سند مالکیت دیده می‌شود آیا واقعاً فسخ شده است یا نه؟ و هزاران احتمالات دیگر که فعلاً دفاتر و ادارات ثبت مواجه با آن هستند بکلی از بین می‌رود و معاملاتی نظیر معاملات حاجی‌ربابه و شمس جلالی و... انجام پذیر نمی‌گردد و خلاصه معامله مدت‌ها بدون ثبت در دفتر املاک باقی نمی‌ماند.

و ممکن است برای رعایت کمال احتیاط دفتر ثبت اسناد فقط یکی و دفتر ثبت و نقل و انتقالات دو تا باشد که بایک سوژه و فرم خاص نقل و انتقالات در دو دفتر ثبت گردد و پس از خاتمه یافتن تمام صفحات دو دفتر یکی از آنها به بایگانی راکد اداره ثبت اسناد و املاک منطقه مربوطه ارسال شود تا در صورتی که حادثه غیر مترقبی از قبیل آتش سوزی و امثال آن در دفتر خانه رخ دهد و دفتر ثبت نقل و انتقالات املاک در دفتر خانه بکلی از بین برود، با دفتریکه در بایگانی اداره ثبت خواهد بود خللی بمدارك مالکیت مالکین وارد نشود.

عملی شدن این فرض از فرض مذکور در بند الف از جهاتی بهتر است ولی بزودی و آسانی انجام پذیر نیست چه علاوه از آنکه محتاج بطرح قانونی و تصویب است لازم است دفتر نقل و انتقالات املاک که در اختیار دفتر خانه قرار میگیرد با سوژه و فرم خاصی بتعداد دفاتر هر منطقه و اسناد مالکیت یک برگی با فرم خاصی تهیه و فراهم شود. لذا اقتضا دارد فعلاً منطقه شدن املاک و دفاتر بر طبق بند الف عملی شود تا با فرصت بیشتری با تصویب قانون و فراهم شدن وسائل بر طبق بند (ب) عمل گردد.

با این روش راه جعل و تزویر و وقوع معاملات معارض در دفترهای مختلف بکلی بسته شده و بهیچ وجه انجام پذیر نخواهد شد و بر فرض سند مالکیتی جعل شود چون معامله فقط در همان دفتر خانه منطقه مربوطه در دفتر ثبت اسناد ثبت و پس از آن در همان دفتر خانه در دفتر ثبت انتقالات عمل خواهد شد سند مجعول منشاء اثری قرار نخواهد گرفت و وقوع معاملات متعارض فرضی نخواهد داشت.

این است راه عملی صحیح اصلاح و جلوگیری از مفاسد و تأمین عدالت اجتماعی- اگر مقصود واقعی باشد.

هر شخص حقیقی یا حقوقی که نسبت بر ارجحیت این روش بر رویه فعلی تردید یا انکار و انتقادی داشته باشد ایراد و انتقاد خود را مشروحاً بیان کند تا مشروحاً پاسخ داده شود و ثابت گردد اتخاذ این رویه یگانه راه بهبودی و جلوگیری از مفاسد است.

ما قول انسانی میدهیم با حسن نظر هر ایراد و انتقادی بشود با تجزیه و تحلیل پاسخ دهیم اینک نظر انتقادی اگر دارید اعلام نمائید و اگر ندارید بنام انسانیت و اصلاح مفاسد از طریق غیر انسانی و از راههای پنهانی شناخته شده برای جلوگیری از یک پروژه اصلاحی خودداری نمائید و بگذارید یک قدم اصلاحی برداشته شود. مادر پاسخ هر ایراد و انتقادی برسد ثابت خواهیم کرد اداره ثبت و دفاتر رسمی بر حسب مقتضیات زمان بحق بوجود آمد ولی تحت تاثیر عوامل خاص سودجوییهای نامشروع به باطل عمل شد و تا وقتی که موضوع منطقه‌ای شدن املاک و دفاتر عملی نشود عمل بیاطل ادامه خواهد داشت.



- زن جادوست.
- زن تاج آفرینش است .
- زن بهترین و آخرین تحفه آسمان است .
- زن گردن بند مرد است.
- زن شکوفه ایست که تاغنچه است دوست داشتنی است .
- زن پهلوانی است که دلیرترین مردان را بزانو درمی آورد.
- زن کتابی است که با مهر و محبت خوانده می شود.
- زن مخزن اسرار خلقت است .
- زن موافق، رحمت الهی و منافع بلای آسمانی است .
- زن شلاقی است که سرکش ترین مردها را رام می کند .
- زن نه عقل را دوست دارد نه میوه رسیده را .
- زن هزار مکر دارد که یکی از آنها گریه است.
- زن از مرد عاقلتر است زیرا کمتر می داند و بیشتر می فهمد .
- زن خیلی زیبا مال شوهرش نیست.
- زن را در روشنائی انتخاب کنید .
- زن اسلحه شیطان است .
- زن زیبا و دیوار مشترک هر دو اسباب زحمتند .
- زن بنا و مرد عمله است .
- زن را شوهر نگه میدارد و پنیر را خیک.
- زن بدون شوهر مثل باغ بی دراست .
- زن نجیب گرفتن مشکل، نگهداشتن آسان است.
- زن کارخانه آدم سازی است .
- زن دختر خیانت و دشمن سلامت است.
- زن هر چه پیرتر می شود بد اخلاق می شود .