

غبنیکه حاصل شده طرفین کنار هم رفته اند و بالاخره شاکی شکایت خود را استرداد و رضایت خویش را بمقامات صالحه اعلام داشته است. آیا در مورد چنین متهمی سزاوار است که طبق بند ب از ماده مزبور او را محکوم بحبس و تأدیه پنجاه هزار تومان کیفر نقدی که حد اقل کیفر مقرر میباشد محکوم نمود؟ البته هر دادرس با وجدان و عادلانه پاسخ منفی خواهد داد.

بنابراین نسبت باصلاح این جمله از قانون: «استرداد شکایت در مورد این...

ماده (بطور اطلاق) در تمام مراحل مانع تعقیب و کیفر است.» که موافق با عدل و

انصاف خواهد بود. توجه وزارت دادگستری و نمایندگان محترم مجلس شورای ملی

را معطوف میدارد.

تحقیق آقای جلال الدین حکمی

دادرس دادگاه املاک و اگذاری

بحث در قانون املاک و اگذاری مصوبه خرداد ۱۳۲۲

فلسفه وضع قانون

چون فروشندگان املاک اکثر قصد و رضایت به انتقال نداشته علاوه بر این قیمت عادلانه هم منظور و داده نشده و غبن ذی حق مسلم بوده است با در نظر گرفتن تغییر سیاست مملکت بملاحظه فساد بد دولت در املاک و اگذاری دولت خود افکار قانون گذاران را به موارد مربوط غبن و غصب و نقص رضایت در قانون و حقوق مدنی جلب و این قانون برای حمایت از حقوق فردی و خصوصی بر پایه عدالت استوار است برای احقاق حق بوجود آمدن قانون نام برده مشتمل بر ۲۸ ماده به ضمیمه

طرز تشکیل و صلاحیت محلی و شخصی هیئت رسیدگی

بطوریکه در مواد يك تا ۵ و ۱۷ مصرح است هیئت رسیدگی بنام هیئت تصفیه املاك واگذاری نامیده شد که فقط دارای دو مرحله بدوی و تجدید نظر میباشد. اعضای بدوی از سه نفر و تجدید نظر از پنج نفر کارمند بصیر قضائی یا اداری به انتخاب وزارت دادگستری و تصویب هیئت وزیران در حوزه های مقتضی تشکیل گردیده و با ملاحظه انتخاب اعضاء و طرز تشکیل و عدم رعایت تشریفات کامل قضائی معلوم است که این هیئت برای سرعت و سهولت رسیدگی بشکایت جنبه قضائی و اداری هر دو را داشته که احکام آن فقط برای دولت معتبر و پس از حل قضا با دولت بملاحظه ماده ۱۹ حقوق افراد نسبت بیکدیگر محفوظ و در صورت اختلاف طبق اصول کلی قابل رسیدگی خواهد بود. بموجب ماده ۲۵ مخارج سنگین این هیئتها با وجود تنگدستی دولت از محل صرفه جوئی کشور تامین شده و بودجه دیوان تجدید نظر هم اضافه شده است و حال آنکه اجرای این منظور بطریق سهلتری بدون مخارج اضافی ممکن بوده و با اصلاح قانون فعلی هم میتوان سه نفر بدوی بیک نفر و تجدید نظر به سه نفر با تقلیل حوزه ها برای تخفیف مخارج تقلیل یابد.

صلاحیت محلی و شخصی

اگر چه در قانون حوزه بندی نشده و برای هر محل بودجه مخصوصی نبوده و بنا براینکه رئیس شعبه اول ریاست کل در قانون نامیده شده باید يك هیئت تصور شده نهایت تقسیم عده هر هیئت بحوزه های مختلف از طرف وزارت دادگستری بموجب تبصره ماده دوم مجوز قانونی داشته و بنا براین با ملاحظه مواد ۷ و ۸ و ۹ نظامنامه قانونی که با اجازه ماده ۲۴ تنظیم یافته هر هیئتی در حوزه خود صالح رسیدگی و خارج از آن نیست نهایت شکایت نامه بعنوان حوزه غیر صالح قابل رد نبوده و بوسیله دفتر باید به هیئت حوزه صالح رسیدگی فرستاده شود و علت این عمل هم این است که اگر در حوزه غیر صالح عرض حال رد شود یا وجود انقضای مدت قانونی پذیرفتن شکایات در حوزه دیگر هم ممکن نبوده و باین فلسفه طریقه فوق در قانون تصریح شده است

و رفع اختلاف در صلاحیت محلی نیز به تشخیص وزارت دادگستری میباشد و در خصوص صلاحیت شخصی اعضای هیئت رسیدگی بطوریکه از مادتين ۳۰ و ۳۱ نظامنامه مفهوم است موارد امتناع و رد اعضا همان است که در ماده ۲۰۸ اصول محاکمات حقوقی مقرر گردیده و محتاج بصدور قرار و طی تشریفات قضائی نیست ولی نکته قابل توجه این است که اگر تمام یا اکثریت اعضای يك هیئت از لحاظ شخصی که نادر اتفاق افتد با مجوز قانونی رد شوند تکلیف آن معلوم نشده که مرجع صالح کی و کجا و بچه ترتیب باید عمل و حل شود که این خود نقص نظامنامه و باید بدستور وزارتی تکمیل و تعیین شود.

موارد صلاحیت و طریقه رسیدگی

با بیان مواد ۱ و ۶ و ۲۶ و ۲۸ صلاحیت رسیدگی به شکایات در این هیئت اختصاصاً محدود است به اموال غیر منقول از استرداد عین املاك و اگذاری یا متعلقات مثل چشمه و بیشه و جنگل و مرتع و حدود و حقایق و قنوات و مؤسسات صنعتی و فلاحتی از قبیل کارخانه توتون خشک کنی و برنج پاك کنی و ماشین های فلاحتی و امثال آن بوده که بطور مستقیم یا غیر مستقیم اعم از انتقال یا غصب بتصرف در آمده باشد و بنا بر این نسبت به اموال منقول به تعریف قانونی از قبیل منافع بهر عنوان یا مصالح بنائی و خسارت و خرابی خانهای کهنه که احداث بنا شده و هم چنین مصادیق ماده ۲۸ از قبیل ساختمانهای ادارات دولتی و مریضخانها و غیره که تابع مقررات دیگری خواهد بود قابل رسیدگی این هیئت نبوده و مقصود از حدود هم این است که مقداری اراضی ملك هم جوار داخل املاك و اگذاری بنا بر توسعه حدود شده باشد که این نوع تصرف همان حقیقت غصب راداشته و اعتراض حدودی نیست و اصولاً تشخیص حدود در عمل ثبت معلوم میگردد - این نکته لازم به تذکر است که عمده املاك خالصه از طریق دولت به اعلیحضرت شاه سابق انتقال داده شده و فعلاً بملاحظه این قانون املاك خالصه کما فی السابق بدولت مسترد و بحال اول

اعاده شده است هر گاه کسی به استناد ماده ۷ مدعی وشاکی نسبت باین گونه املاك باشد رسیدگی آن از صلاحیت این هیئت خارج است و باید به محاکمات وزارت مالیه مراجعه شود زیرا در حقیقت ادعائی بر خالصه بوده و قابل استماع نیست.

طرز رسیدگی

راجع به طرز رسیدگی ۲ مورد قابل توجه است - اول صلاحیت شاکی و موضوع شکایت - دوم شرایط مدت قبول رد عرضحال - اولاً راجع بصلاحیت مدعی بموجب جمله اول ماده ۶ کسی میتواند با واسطه یا بدون واسطه شاکی باشد که مالك یا متولی موقوفه ثابت در مورد استرداد بوده است وبملاحظه قانون مدنی وراثت را داده اوقاف در موقوفات عمومی و قیم و یا ولی قائم مقام مورث و متولی و مهجور صلاحیت شکایت را خواهند داشت وهم چنین در موقوفات خاص از قبیل وقف اولادی هر يك از موقوف علیهم خاص نسبت بحق خود که حقوق شخصی است میتواند در مقام شکایت بر آید پس بنا بر این مستأجر یا مباشر یا غاصب ملك بعنوان تحصیل منافع از مال دیگری صالح برای شکایت نبوده مگر اینکه سمت وکالت و یا نمایندگی از طرف مالك داشته باشد در اینجا بموقع است که متذکر شود برای تسهیل و تسریع قضایا حسب ماده ۱۹ نظامنامه معرفی نماینده از طرف شاکی بدون شرایط و مسئولیت وکالت مجاز شده ولی مسئولیت قانونی و کلالی رسمی بمناسبت شغلی در صورت دخالت متوجه و استثنائاً تبصره ۴ از ماده ۱۹ قانون راجع به محرومیت نمایندگان پارلمان که بعضی وکیل در دعاوی هم هستند از این عمل نظراً با فلسفه تصور نشده زیرا تأثیری در جریان عمل ندارد.

دوم راجع به شرایط قبول و عنوان شکایت - بدیهی است که بموجب تبصره ماده ۶ غیر از این هیئت هیچ مرجعی حق رسیدگی در موارد این قانون نداشته و باین واسطه عرضحال تأدیه با حق تمیر مقرر در ماده ۲۸ در مدت قانونی طبق مادتين ۶ و ۸ که برای ساکنین ابران شش ماه از تاریخ آگهی و برای ساکنین خارجه یکسال

از تاریخ اجراء قانون که تاریخ آگهی شروع آن باشد محدود زمانی شده و این ضرب الاجل بملاحظه سرعت عمل و تجدید حیات صاحبان املاک رسیدن حق خود و ثبت بد دولت در املاک واگذاری بوده که بعنوان هیئت تصفیه داده شده فقط در مواردی است که فوقاً در خصوص صلاحیت ذکر شد آنها بطرفیت وزارت دارائی که رکن مالی دولت بشمار میرود میباشد و از نظر اینکه اشخاص به احتمال سوء استفاده در مقام شکایت نباشند شرایط قبول عرضحال مقید به ارائه مدارک حقه شاکی و تادیه مخارج تمبر بوده که بر طبق مادتين ۲۲ و ۲۳ در مدت ششماه مقرر اقدام و عمل شده باشد و بنا بر این نسبت به تکمیل نقیصه عرضحال از جهات قانونی دیگر از قبیل معلوم نبودن شاکی و محل اقامت او اگر پس از اخطار در مدت مقرر رفع نقیصه نشود بر طبق ماده ۹ و درازده و سیزده و ۱۵ نظامنامه شکایتنامه رد شده و چنانچه مدت ششماه و یکساله ضرب الاجل تمام نشده باشد تجدید عرضحال ممکن و در صورت انقضا با قطعیت آن قابل تجدید نیست لازم به توضیح است باینکه بعضی از هیئتها طبق ماده ۹ برای مدارک یکماهه و برای مخارج و غیره بتصور تفکیک جهت امور جزئی که لازم به اخطار نیست از قبیل یکرهال تمبر عرضحال و تهیه رونوشت شکایت رد میشود در صورتیکه موجبات رد وقتی است که شکایت کنندنده یا محل اقامت او با موضوع ادعا یا تقویم خواسته تمیز قانونی در مدت مقرر که پس از انقضائش ماه ده روز و قبل از آن یکماه باشد تکمیل نشده باشد و نواقصی دیگر فوقاً گفته شد با ملاحظه ماده ۱۶ نظامنامه دفتر خود مکلف بتبیه بوده نهایت مخارج آن از صاحب کار گرفته میشود و همچنین تنها عدم ارسال مدارک هم بعقیده اینجانب قابل رد نبوده چه استناد به پرونده های مربوط و لیست املاک و تحقیق محل در موارد غصبی یا حق الارث و امثال آن با وجود اختیارات وسیع هیئت که مراجعه میشود ضمن رسیدگی معلوم میگردد و با اینحال بملاحظه جهالت و مسامحه شاکیان حتی المقدور همانطوریکه نظر واضع قانون بوده باید حق بحق دار رسیده و اشکالات تصوری بوسیله استعلام قضائی بر طرف شود .

قسمت دوم ادله اثبات و مشخصات احکام

بدواً متذکر هستیم که پایه صدور هر حکمی در تمام محاکم اعم از عمومی و اختصاصی و اداری باید متکی بر ادله باشد خصوصاً در احکام حقوقی این موارد و باین مناسبت قانون مذکور صحت ادعای شاکیان را منوط باثبات قضائی دانسته که با دادن اختیارات وسیعه باین هیئت از مراجع به پرونده های لازمه واستطلاع از اشخاص بیگانه در دعوی که بصیر و مطلع هستند انتخاب کارشناس بنظر هیئت واگذار شده که طریقه رسیدگی از طرفی سهل و از طرف دیگر دقیق بوده تا اینکه حقوق اشخاص از لحاظ اینکه مندرجات اسناد انتقالی مشوش نوشته شده و حتی بعضی که مالک نبوده حق غیر را انتقال داده اند محفوظ و پا برجا باشد بنابراین طریقه رسیدگی پیروی از این قانون و دستور عمومی اصول محاکمات حقوقی مثل شرایط مقرر برای شهود و اثبات وراثت و مسئولیت کارشناس و قبول یا رد نظریه کارشناس و رسیدگی بصحت مدارک ابرازی شاکمی و بطور کلی هر موردیکه در این قانون تصریح نباشد مقررات اصول محاکمات لازم الرعایه میباشد ضمناً محتاج بتذکر نیست باینکه برای اعضاء هیئت و مجریان مسئولیت انتظامی و اداری در صورت تخلف وجود داشته و رسیدگی در محکمه صالح برطبق اصول کلی خواهد بود.

و اما راجع به مبانی و مشخصات حقوقی احکام - هر چند مقنن موارد و مشخصات صدور احکام را در مادتهای ۱۴ و ۱۵ معلوم نموده و با وجود قانون مدنی و قوه قضائیه خارج از حد قانون گذاری است لیکن از حیث اینکه ملاک عمل معین شده باشد در مقام تشریح برآمده تا مصالح کشور و منافع ذبحق هر دو تأمین شده باشد چه آنکه عمران و آبادی املاک و ایجاد ساختمانهای عملی و اختصاصی از قبیل قصر و مهمانخانه های مهم و ادارات و بناهای عالی دیگر و غیره که عموماً از مخزن بیت المال بوجود آمده در واقع حق اشخاص بوده و از این جهت مسائلی فوق لذکر بطور کلی نسبت باملاک