

حقوق بر بان ساده

۳

برای وکالت دادن باید جلب اعتماد کنید و با وکیل انتخابی خیلی جدی و بدون تعارف و مدافعه قراردادی بگذارید اسناد و اطلاعات و توضیحات و مقداری از حق الوکاله با هزینه داد گستری و در صورتیکه موضوع محتاج مسافرت وکیل است خرج سفر را بپردازید یک نسخه از وکالت نامه را با تصریح اختیاراتی که میخواهید و با حذف هر گونه اختیاری که نمیخواهید با و بدهید بامضاء وکیل رسانیده بگیرید. چون وکیل موظف است برای اسناد و هر گونه وجهی که بابت حق الوکاله و هزینه دادرسی و خرج سفر و غیره دریافت کند قبض رسید مخصوص بدهد در قبوض يك يك را صریحا قید می کند که کدام سند اصل یا رونوشت و چه قدر وجه از چه بابت گرفته است و بشما میدهد. حالا که باماشین های فتو کپی بسرعت و سهولت عکس برداری میشود و از حیث مخارج بارونوشت مصدق نزدیک است بهتر است از اسنادی که بوکیل میدهید عکس بردارید و پشت عکسها از وکیل رسید بگیرید که چگونگی سند شما هنگام تسلیم بوکیل از حیث خط و امضاء و قلم خوردگی و تاریخ و غیره معلوم و مدلل باشد.

هر چند وکیل موظف است که موکل خود را از جریان دعوی مستحضر کند

و باید همه ساله در مهرو فروردین صورت حساب ششماهه گذشته را برای موکل بفرستد ولی بعضی از وکلاء در وکالتنامه قید و تصریح میکنند که برعکس موکل متعهد است برای استحضار از جریان دعوی بدفتر و کیل مراجعه کند و بر فرض اینکه چنین شرطی هم در وکالتنامه نشده باشد موکل خوب کسی است که در فواصل متناسبی حضوراً یا کتباً و یا بوسیله تلفن یا تلگراف جریان را از وکیل خود تحقیق و پیوسته از وضع و چگونگی کارش کسب اطلاع کند و در رسیدن بمقصود در حدودی که لازم باشد و موجب مزاحمت و کیل نشود همکاری و معاونت داشته باشد و این نکته را فراموش نکند که خودش اصیل است و باید حتماً بیش از وکیل بکارش علاقه داشته باشد.

هر کجا نقطه‌ای و دایره ایست قصه ای هم ز سیر پرگار است
عافیت از طبیب تنها نیست هم ز دارو هم از پرستار است

ممکن است برای اقامه دعوی یا دفاع قادر بپرداخت حق الوکاله و مخارج محاکمه نباشید. کسی را که بواسطه عدم کفایت دارائی یا عدم دسترسی بمال خود قادر بتأدیه مخارج محاکمه یا دیون خود نباشد با اصطلاح دادگستری معسر میگویند. مطابق مواد ۶۹۳-۶۹۸ آئین دادرسی مدنی همینکه اعسار کسی ثابت شد حق دارد وکیل مجانی داشته باشد و از تمام یا قسمتی از هزینه دادرسی موقتاً معاف شود و اگر از اتباع خارجه باشد از تأمینیه که تبعه خارجه باید برای اقامه دعوی بدهند معاف گردد.

حتى المقدور سعی کنید که کارتان بدادگستری و محاکمه نکشد. صلح سید احکام است و باید در حد امکان خودتان با طرف صلح و سازش کنید یا از طریق داوری که چگونگی آن را در بحث دیگری شرح خواهم داد اختلافات را قطع و فصل کنید والا باید از بدایت تا نهایت دعوی مراقب جریان پرونده و مواظب همکاری با وکیل خود باشید یعنی در واقع برای نیل به مقصود باید شبها هم که میخوابید یک چشمتان باز باشد و کوچکترین غفلت نشود ولی اگر مجبور شدید که برای دفاع از حق یا احقاق حق بدادگستری بروید حتماً با وکیل مراجعه کنید و از خون سردی و آشنائی

و تجربه و کیل استفاده کنید. کانون و کلا برای کمک و معاضدت شما آمادگی دارد و طبق مقررات مخصوصه شمارا راهنمایی و وکیل مناسبی برای شما انتخاب خواهد کرد. البته این راهم بدانید اگر ثابت شود ادعای اعسار خلاف واقع است یعنی اگر ادعای اعسار رد شود باید معادل دو برابر هزینه اصلی و در صورتیکه وکیل مطالبه کند حق الوکاله را پردازید از بازرگان هم اعسار پذیرفته نمیشود بلکه بازرگان باید اعلام توقف کند و توقف و ورشکستگی بحث جداگانه است. پس بازهم توصیه میکنیم که مبادا با خواندن این مقالات یا مواد قانون خیال کنید که خودتان وکیل شده اید یعنی میتوانید کار وکیل را خودتان انجام دهید بلکه همیشه کار وکیل را بوکیل مراجعه کنید.

خیلی کارها ممکن است در بدایت نظر برای شما آسان جلوه کند ولی در عمل مشکل یا غیر مقدور باشد و موجب زیان گردد. مبادا بگوئید قاشق ساختن کاری ندارد يك مشت میزنی گود میشه دمش را میکشی دراز میشه و با آشنائی به چند اصطلاح داد گستری خیال کنید وکیل شده اید.



مادری پسرش را برد نزد سفید گر که شاگردی کند تا یاد بگیرد پسرک همان روز اول دید که استاد ظرف را باشن و ماسه می ساید بعد روی کوره آتش گرم میکند و قدری قلع را با پنبه روی آن میمالد تا سفید میشود روز بعد دیگر بدکان نرفت مادرش علت را پرسید پسر جواب داد که دیگر احتیاج ندارم من یاد گرفته ام! مس را با ماسه می ساینند بعد بروی کوره گرم می کنند و قلع میمالند سفید میشود. روز بعد استاد رفت بمادرش گردش گفت چرا بچه ات نیامده است؟ ما در جواب داد که یاد گرفته است و بخوبی میداند که باشن می سائید و با آتش داغ میکنید و با پنبه قلع میمالید!

استاد گفت: عجب! این نامرد با این زودی خودش یاد گرفته و به ننه اش هم یاد داده است!!

هیچکس نیست که در دوره زندگی خود از اینکه مواد قراردادی را فقط شفاهاً تعیین کرده متأسف نشده باشد و هیچکس را نمیتوان یافت که از سهل‌انگاری در تهیه يك سند کتبی زیان ندیده باشد. از اینجا است که ضرب‌المثل معروف میگوید: نوشته نراست و گفته ماده. امروز تقریباً همه کس از افراد نسل جوان میتوانند بخوانند و بنویسد بنابراین سوداگر میتواند پس از موافقت با طرف خود در اصول و شرایط يك معامله و یا يك قرارداد این مواد را بروی کاغذ بیاورد تا اگر بعدها اختلافی بین طرفین پیش آید هر کدام بتوانند با ملاحظه مواد مندرجه در سند بصحت و سقم نظر خود پی ببرند.

چیزی که نوشته شده باشد دیگر قابل تغییر نیست و این امر باعث میشود که لاقل نصف اختلافات و شکایات بر طرف شود زیرا در صورتیکه سند کتبی در دست باشد کسی که معتقد است طرف او بحق او تجاوز میکند لاقل دو بار بدقت مواد آنرا خواهد خواند تا یقین کند که از طرف او اشتباه یا سوء تفاهمی رخ نداده است و کسی هم که طبعاً (دبهبه) در می‌آورد و با اصطلاح معروف (جرمیزند) وقتی این مواد را میخواند و میفهمد که برای اثبات حق طرف کافیهست متوجه میشود که نمیتوان (جرزد) ناچار از امضاء خودداری میکند یا شرائط و مقررات عوض میشود و اختلافی که ممکن بود پیش آمد کند در بر تو وجود سند کتبی بر طرف می‌گردد.

چنانکه گفتیم قرار داد و سند کتبی باعث میشود که لاقل نصف اختلافاتی که در مورد موافقت‌های شفاهی بوجود می‌آید از میان برود ولی این اختلافات هرگز صد درصد بر طرف نمیشود زیرا بالاخره و کلای داد گستری و قضات هم باید نان بخورند در این صورت نتیجه این میشود که دائماً برای محکم کردن اسناد دقت بیشتری بکار رود و کاغذهای تمبر شده رسمی بیشتر سیاه گردد چه باید کرد این هم یکی از پدیده های تمدن مادی است.

البته ما نمیتوانیم وضع اجتماعی قرن خود را عوض نمائیم زیرا تا وقتی که معامله بین مردم صورت می‌گیرد ناچار همه مجبورند بین خود راجع بمواد معاملات

سازش نمایند و مواد مورد موافقت را بعداً بروی کاغذ بیاورد منتهای کاری که باید کرد سعی در این است که سند هر قدر ممکن است با دقت و دور اندیشی بیشتری تهیه و تنظیم گردد .

بنابراین توجه شما به نکات ذیل ضروری است .

هر گز و بهیچ عذر و علتی هیچ چیز نخوانده و نفهمیده امضاء نشود زیرا خواندن بعد از امضاء مانند مشت بعد از جنگ است و مشت بعد از جنگ را بر سر خود باید کوفت .

هر تعهد و قراردادی را که امضاء میکنید با دقت کامل تهیه و تدوین شده باشد . باید از بکار بردن عبارات و مضامینی که جنبه ابهام داشته باشد خودداری نمود انشاء مضامین سند باید حتی المقدور ساده و صریح باشد که شخص برای دریافتن معنی و مقصود آن محتاج تفکر نگردد و تا آنجا که ممکن است از طمطراق و عناوین بزرگ و کوچک یا عبارت دیگر از دانش فروشی احتراز کرد تا همه از آن يك مطلب بفهمند نه اینکه هر کسی از آن يك مطلب علیحده استنباط نماید .

هر چه مربوط بتاریخ و مبلغ و بطور کلی ارقام است با حروف نوشته شود نه با عدد . در تنظیم يك قرارداد یا سند از اینکه چند بار اسامی خاص تکرار شود نگران نشده تکرار نام با اشاره ترجیح داده شود .

هر قراردادی بخط کسی که آنرا امضاء میکند نوشته شود یا لااقل در بالای امضای خود بخط خویش بنویسد (صحت مندرجات فوق را تصدیق میکنم) همین کار را باید کلیه کسانی که در قرار داد سهیم هستند و مندرجات آنرا بخط خود نوشته اند اعم از مشروط له و مشروط علیه بکنند .

هیچوقت نباید بالای يك کلمه یا جمله چیز دیگری نوشت اگر میخواهید چیزی بنوشته اضافه کنید آنرا در حاشیه کاغذ بنویسید و با خطی به محل مربوطه متصل نمایید . تمام کسانی که در قرار داد نفع و ضرر دارند باید این جمله یا کلمه اضافی را نیز امضاء و تصدیق کنند .

تعداد کلماتی که روی آنها خط کشیده شده نیز باید در هر صفحه صریحاً قید و امضاء شود و همچنین در انتهای سند باید تعداد کلیه کلماتی که حذف گردیده با قید این جمله که فلان قدر کلمه در فلان صفحه و مجموعاً فلان قدر کلمه در این سند حذف شده است قید و پاراف شود و در صورت افزایش کلمه یا عبارتی نیز تصریح گردد که کلمه یا عبارت فلان در فلان سطر بین کلمه . . . و کلمه . . . اضافه شده است معیناً نباید فراموش کرد که همیشه بهتر است يك صفحه عوض شود تا اینکه در آن حذف و اضافه یا خط زدگی وجود داشته باشد .

اشخاص بی سواد در کلیه موارد با استمداد از یک نفر با سواد مورد اعتماد خود و اشخاص با سواد در موارد مهمه حتماً با مشورت و کمک سردفتر یا وکیل آزموده به تنظیم سند مبادرت نمایند چه آنکه از نظر سطحی بالاخص در نزد اشخاصی که در مسائل حقوقی وارد و مسلط نیستند انجام عمل یا تنظیم سند یا تقسیم مالی بصورتی بلا اشکال تلقی میگردد و حال آنکه قوانین کشور طرز و طریقه خاص دیگری تعیین نموده است و هنگام استفاده از سند معلوم میشود که مندرجات آن با موازین قانونی منطبق نیست مثلاً بارها دیده شده است که بعضی بنحیال خود وصیت نامه نوشته و دارائی خویش را بدو بدخواه خود تقسیم کرده اند و بعد از فوت موصی چون وصیت زائد بر ثلث بوده بلا اثر مانده است یا اجاره نامه غیر رسمی نوشته و در آن تعیین مدت نکرده اند در صورتیکه اولاً بموجب ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک ثبت اسناد مربوطه بکلیه عقود و معاملات راجعه بعین یا منافع اموال غیر منقول که در دفتر املاک ثبت نشده و صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه اجباری است و بدستور ماده ۴۸ قانون مذکور سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ يك از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و ثانیاً طبق ماده ۴۳۸ قانون مدنی در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است .

هم اکنون افراد بسیاری هستند که در اثر بی اطلاعی از قوانین و مشورت نکردن با اهل فن باسناد عادی مقدار زمین خریده و بامید استفاده از افزایش قیمت

سند عادی گرفته و تنگ بغل گذاشته‌اند و وقتی بفروشنده مراجعه می‌کنند می‌بینند چون قیمت چند برابر شده فروشنده بسند عادی خود پشت‌پا زده و همان ملك را با سند رسمی بديگري البته بقیمت بیشتری منتقل کرده است خریدار که یا هنگام معامله غافل بوده و یا بوجود ماده ۱۱۷ قانون ثبت مغرور شده و خیال کرده است در صورت انتقال بغیر می‌تواند فروشنده را از طریق جزائی تحت فشار بگذارد یا در دادگستری معامله او را محکوم به بطلان کند کم‌کم در اثر مراجعه بوکیل و دادگستری می‌فهمد که طبق نظریه هیئت عمومی دیوان کشور اگر سند عادی در محلی تنظیم شده باشد که ثبت اینگونه اسناد اجباری است باسناد ماده ۴۸ قانون ثبت در محاکم پذیرفته نمیشود زیرا طبق رویه قضائی مراد از سند عادی مذکور در ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد ورقه‌ای است که سندیت داشته باشد و ورقه عادی تنظیمی در موقعیکه دوائر ثبتی در محل تشکیل شده باشد هیچگونه ایجاد حقی نسبت بديگري نمی‌کند تا نسبت بآن بتوان سند اطلاق نمود یعنی خریدار باتکای مفهوم سطحی خود از ماده ۱۱۷ که می‌گوید هر کس بموجب سند رسمی یا عادی نسبت بعین یا منفعت مالی (اعم از منقول و غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت بهمان عین یا منفعت بموجب سند رسمی دیگری معامله یا تعبدی معارض با حق مزبور بنماید جاعل در اسناد رسمی وبه حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد مراجعه بوکیل یا سردفتر را زائد دانسته وباصطلاح بافرار از پرداخت حق‌المشاوره یا حق‌الثبت زرنگی کرده و فقط هنگام بروز اختلاف واستفاده از سند معلوم می‌گردد که چون نوشته عادی با قانون وفق نمیدهد یا مخالف قانون تهیه شده است نه تنها اثر مفید ندارد بلکه طرفین یا يك طرف مشروط له را باعتبار موهومی مغرور و امیدوار ودر نتیجه متضرر ساخته است اینچا یارومی فهمد که بالاخره هر شرتی از آب شیرین‌تر است و وکیل یا سردفتر هر قدر خام باشد در این قبیل امور از او پخته‌تر است بنابراین پیوسته تکرار می‌کنم که در امور مهمه خویش از مشورت با اهل فن غافل نشوید زیرا هر که با دانا

مشورت کند از رسوائی و پشیمانی ایمن است حتی بادشمن دانا هم مشورت کند
تا پایه دشمنی او معلوم گردد .

موارد بسیار دیگری هم هست که مردم برای خودداری از خرید قفل یا
نخریدن قفل محکم خانه را در معرض خطر سرقت قرار داده و بعلت صرفه جوئی
از پرداخت حق المشاوره یا حق الزحمه و کیل یا مخارج ثبت سند که نسبت باصل
موضوع و معامله ناچیز است خود را دچار زیان و زحمت کرده و میکنند و بعداً
بجای یکروز یا یکساعت وقت مراجعه و مشورت با پرداخت جزئی مخارج احتیاطی
ناچار مدت‌ها در دادگستری دوندگی و مبالغی بابت حق الوکاله و هزینه دادرسی و غیره
تحمل مینمایند و تا می آیند خار از پا بکشند قافله رفته است .



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی