

ادله استثنایی در اثبات و احراز مالکیت

فریدون نهرینی *

فهرست مطالب

چکیده

مقدمه

مبحث اول - اثبات مالکیت نسبت به ملک غیرمنقول

مبحث دوم - دلیل متناسب در اثبات مالکیت سهام با نام

مبحث سوم - دلیل متناسب در اثبات مالکیت سهم‌الشرکه شرکت با مسئولیت

محدود

مبحث چهارم - دلیل متناسب در اثبات مالکیت حق کسب و پیشه یا تجارت

مبحث پنجم - احراز مالکیت در حق اختراع

مبحث ششم - احراز و اثبات مالکیت وسایل نقلیه موتوری

* دانشجوی دوره دکترای حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی.

چکیده

در طرح دعاوی و متقابلاً در بیان هرگونه دفاع و پاسخی علاوه بر عناوین و ماهیت دعوی و دفاعیات مورد نظر، عنصر و رکن ادله اثبات از جایگاه ممتاز و اهمیت ویژه‌ای برخوردار است؛ تا آنجا که ادعای بدون دلیل اصولاً استماع نمی‌گردد. در این میان همواره استفاده از برخی ادله قانونی به تناسب موضوع دعوی، منطبق با اصل بوده و عمومیت دارد و تعدادی دیگر خاص و استثنایی است و صرفاً در موارد محدودی بکار می‌روند. در این مقاله با انتخاب دعاوی مربوط به مالکیت، کاربرد ادله استثنایی در آنها مورد بررسی قرار گرفته است.

مقدمه

یکی از ارکان مهم در طرح دعوی نزد دادگاههای عمومی، اقامه دلیل و یا ابراز ادله اثباتی و قانونی است. این رکن از چنان اهمیت والا و خطیری برخوردار است که مدعی یا خواهان را بدون ابراز آن، از وصول به حق مورد ادعای خویش محروم می‌سازد. از این نکته خطیر و اولیه که بگذریم، به مرحله دیگری خواهیم رسید که آن گزینش و انتخاب دلیل قانونی و همچنین دلیل متناسب با دعوی مطروحه است؛ یعنی نه تنها باید ادله اقامه شده، در شمار ادله قانونی و منصوص باشد، بلکه لزوماً باید با ادعا یا دعوی مطروحه نیز تناسب داشته باشد. نظر به این که در بین دعاوی مختلف، دعاوی مربوط به مالکیت نسبت به سایر دعاوی، متداول‌تر و رایج‌ترند، به همین جهت موضوع مقاله، حول محور ادله مربوط به مالکیت دور می‌زند. در این زمینه اولین و مهم‌ترین دلیل یا بهتر بگوییم اماره قانونی، اماره تصرف به‌عنوان مالکیت است که قبلاً به صورت مقاله‌ای تحت عنوان «تناسب دلیل اصولی تصرف در اثبات مالکیت» به رشته تحریر در آمد. در این مقال بر آنیم تا از مواردی صحبت کنیم که در اثبات مالکیت بر آنها دلیل یا ادله‌ای به غیر از اماره تصرف لازم است. از همین رو این مقاله مشتمل بر شش مبحث است که اختصاص به مقررات استثنایی و خلاف دلیلت اصولی تصرف دارد. به عبارت دیگر احراز مالکیت در برخی از اموال و حقوق با تصرف مالکانه در آنها صورت نمی‌گیرد بلکه مستلزم ابراز دلیل یا ادله دیگری است. البته همین دلایل استثنایی نیز که منصوص قانون می‌باشد، به‌عنوان دلیل متناسب در اثبات و احراز مالکیت تلقی می‌گردد. در این موارد خاصه، دیگر اماره تصرف به‌عنوان دلیل

مالکیت شناخته نمی‌شود و صرفاً ممکن است در مقام طرح دعاوی و ترافع، به‌عنوان یک قرینه کم اهمیت به حساب آید. اینک طی مباحث شش‌گانه به تفسیر و توصیف این ادله خواهیم پرداخت.

مبحث اول - اثبات مالکیت نسبت به ملک غیر منقول

این عنوان از جمله عناوینی است که بحث‌های حقوقی زیادی را موجب شده و حتی در افزایش ارزش و قابلیت استناد اسناد رسمی، سهم به‌سزایی را ایفاء نموده است، به نحوی که برخی از حقوقدانان، اعم از قضات و وکلای دادگستری و اساتید حقوق برای ابراز سند رسمی به عنوان دلیل قاطع اثبات دعوی مالکیت، ارزش ویژه‌ای قائل شدند؛ بدون این‌که تناسب ادله اثبات و قانونی بودن آن را در دعوی مالکیت مورد لحاظ قرار دهند. بدین ترتیب که وقتی صحبت از سند رسمی می‌شود به ضرس قاطع، آن را کامل‌ترین دلیل اثبات ادعا به شمار می‌آورند.

مهم‌ترین استثنایی که بر اماره تصرف به عنوان مالکیت وارد شده، وجود سند رسمی در نقل و انتقال املاک غیر منقول ثبت شده است، بدین نحو که با وجود سند رسمی مزبور، نام هر شخصی که به‌عنوان مالک در دفتر املاک سازمان ثبت، به ثبت رسیده باشد، به عنوان مالک قانونی شناخته خواهد شد و تصرف دیگران هرچند که به عنوان مالکیت باشد و هرچند که تداوم مستمر و طولانی داشته باشد، دلالت سند رسمی را به عنوان مالکیت از بین نخواهد برد.

بی تردید خوانندگان محترم نیز به شهرت مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک واقف‌اند، چرا که همواره در دعاوی ملکیتی که

ناظر بر املاک ثبت شده می‌باشد، به این مواد استناد می‌گردد.

ابتدا باید متذکر شویم که در شناسایی مالک قانونی و احراز مالکیت نسبت به ملک غیرمنقول ثبت شده، بهترین و مناسب‌ترین دلیل قانونی، دفتر املاک سازمان ثبت می‌باشد که معرف مالک قانونی است. ماده ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود».

ماده ۲۱ نیز دلیل مناسب و قانونی مالکیت در ملک غیرمنقول را دفتر املاک می‌داند و همین دفتر است که مبنای تنظیم و تحریر و صدور سند مالکیت می‌گردد.

بعد از عنوان آثار ثبت و متعاقب ماده ۲۱ قانون ثبت، ماده ۲۲ تأثیر درج نام اشخاص در دفتر املاک را بیان داشته و اشعار می‌دارد:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

تبصره - حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب می‌شود».

مطابق ماده ۲۲، دولت تنها کسی را به عنوان مالک قانونی ملک غیرمنقول ثبت شده خواهد شناخت که ملک به اسم او در دفتر املاک ثبت شده یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد. واژه دولت به معنی عام کلمه یعنی قوای حاکم بر کشور اعم از قوای مجریه و قضاییه و مقننه بکار رفته است. در هر صورت مطابق این قانون تنها و مناسب ترین دلیل قانونی مالکیت بر ملک غیرمنقول ثبت شده، مندرجات دفتر املاک سازمان ثبت می باشد. به همین لحاظ است که در دعاوی همچون دعوی خلع ید از ملک غیرمنقول، با وجود این که خواهان رونوشت مصدق سند رسمی مالکیت خود را ضمیمه دادخواست کرده و حتی اصل سند را نیز در دادگاه ابراز می دارد، دادگاه از سازمان ثبت در مورد وضعیت ملک و اعلام نام آخرین مالک در دفتر املاک استعلام می نماید.

مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت نیز، حسب ظاهر مواد، ناظر بر ثبت معاملات مربوط به ملک غیرمنقول است. ماده ۴۶ قانون ثبت، ثبت اسناد را اصولاً اختیاری می داند، مگر در دو مورد ذیل که ثبت اسناد در مورد آنها اجباری است. بند ۱ ماده ۴۶، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده اند را اجباری دانسته و بند ۲ ماده فوق نیز معاملات راجع به حقوقی که سابقه ثبتی در دفتر املاک دارند را مستلزم ثبت آنها می داند؛ این حقوق می تواند مشتمل بر حقوق ارتفاقی در ملک غیر باشد.

ماده ۴۷ نیز ثبت برخی از اسناد را با احراز دو شرط، اجباری اعلام کرده است: شرط اول وجود اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی

در منطقه‌ای است که ملک در آن واقع شده است. و شرط دیگر نیز این که وزارت عدلیه ثبت اسناد را اجباری بداند. با اجتماع دو شرط فوق، ثبت چند دسته از اسناد اجباری است؛

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲- صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

ذکر چند نکته در مورد ماده ۴۷ در اینجا لازم به نظر می‌رسد؛ اولاً اگرچه مطابق برخی از مقررات عمومی، مانند ماده ۳۵ قانون مدنی و برخی از مقررات اختصاصی همانند مواد ۸۸ و ۱۰۹ قانون ثبت و ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی، تصرف در اموال غیرمنقول ثبت نشده دلیل مالکیت به شمار می‌رود و ثبت معاملات مربوط به آنها اختیاری بوده و تنها نسبت به متعاملین رسمیت دارد، اما در نقاطی که اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی وجود دارد، در صورتی که وزارت دادگستری مقتضی بداند، ثبت معاملات مربوط به عین و منافع املاک غیرمنقولی که سابقه ثبتی ندارند و در دفتر املاک به ثبت نرسیده‌اند، نیز اجباری است. در این صورت دلیل مناسب و قانونی مالکیت نسبت به املاک مزبور، صرفاً سند رسمی تنظیمی بوده و با تصرف اشخاص، حتی به عنوان مالکیت، نمی‌توان احراز مالکیت نمود.

ثانیاً در بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت، ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه ضروری دانسته شده است. با توجه به اطلاق ذکر این دسته از معاملات، می‌توان گفت که هم اموال منقول و هم غیرمنقول، موضوع این الزام قانونگذار قرار می‌گیرند. البته معلوم نیست که مقنن در سال ۱۳۱۰ چه هدفی را در نظر داشته و چه خصوصیتی را در عقود مزبور می‌دیده که ثبت

این معاملات را اجباری نموده است؟ ولی تردیدی نیست که شرکت‌نامه مزبور متصرف از شرکت‌نامه شرکت‌های تجاری هفت‌گانه مندرج در قانون تجارت است. زیرا ثبت شرکت‌نامه و شرکت‌های تجاری هفت‌گانه قانون تجارت، مطابق قانون ثبت شرکتها مصوب خرداد ماه ۱۳۱۰ صورت می‌گیرد (تاریخ لازم الاجراء ۱۳۱۰/۳/۱۵ - ماده ۱۲) که تاریخ تصویب و لازم الاجراء شدن آن قبل از تاریخ تصویب قانون ثبت اسناد و املاک (۱۳۱۰/۱۲/۲۶) بوده است. در نتیجه پر واضح است که با سبق تصویب قانون ثبت شرکتها، بی‌تردید منظور مقنن در بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، شرکت‌نامه یا شرکت‌های تجاری هفت‌گانه ماده ۲۰ قانون تجارت نبوده است، زیرا ضرورتی به تصریح و تأکید نداشته و ماده ۲ قانون ثبت شرکتها با تقریر ضمانت اجرای کیفری و تهدید به انحلال شرکت، به‌خوبی بر این مهم تأکید ورزیده است.

با توجه به مطالب فوق و آنچه که در مادتين ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت مقرر شده، باید بر این باور بود که اسناد تنظیمی موضوع مواد مزبور و بویژه دفتر املاک، به‌عنوان دلیل مناسب و قانونی مالکیت معرفی شده و اماره تصرف دیگر نمی‌تواند دلیل مالکیت به شمار آید، بویژه آن‌که ماده ۷۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی سابق مصوب ۱۳۱۸ نیز به منظور تأیید این نظر و بلااثر شمردن تصرف به‌عنوان دلیل مالکیت در مورد املاک ثبت شده، مرور زمان تصرف را نسبت به املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده‌اند، جاری نمی‌دانست: «نسبت به املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده است مرور زمان جاری نمی‌شود». به عبارت دیگر در زمان حکومت ماده ۷۵۷ آیین دادرسی مدنی سابق، تصرف در ملک ثبت شده، هر اندازه

هم که طولانی مدت باشد، مرور زمان را جاری نساخته و مسقط حق طرح دعوی از سوی مالک رسمی علیه متصرف نمی‌گردید. بویژه آن‌که در دعاوی مربوط به تصرف عدوانی در قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶ نیز، ابراز سند مالکیت دلیل بر سبق تصرف مالک رسمی و استفاده از حق تلقی می‌شد مگر آن‌که طرف دیگر دعوی، سبق تصرف و استفاده از حق خود را بطریق دیگر ثابت می‌نمود (ماده ۵ قانون فوق). النهایه ماده ۴۸ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». حکم مندرج در ماده ۴۸ قانون ثبت با لحاظ مادتين ۴۶ و ۴۷ تدوین یافته و نظر به ضرورت ثبت اسناد مورد نظر دارد. در نتیجه اگر کسی بخواهد به عنوان دلیل مالکیت از نقل و انتقال و معاملات مربوط به املاک غیرمنقول و موضوع اسناد فوق استفاده کند و نزد مراجع اداری و قضایی، به عنوان مالک شناسایی و مطرح گردد، لازم است که اسناد مورد نظر را مطابق مادتين ۴۶ و ۴۷ به ثبت برساند والا هرگونه معامله یا سندی که بشرح مزبور منعقد نشده و به ثبت نرسد، نزد هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و به عنوان مالک شناسایی نمی‌گردد.

اصل نسبی بودن در بسیاری از موارد از جمله قراردادهای و احکام، جای خود را باز کرده و به کیفیتی نفوذ و آثار حقوقی و قانونی را محدود به طرفین آن می‌سازد. فی‌المثل اصل نسبی بودن در قراردادهای مطابق ماده ۲۳۱ قانون مدنی و در احکام دادگاهها وفق مواد ۳۰۸، ۳۵۷، ۳۵۹ و ۴۰۴ و در آرای داوری برابر ماده ۴۹۵ آیین دادرسی مدنی جدید مورد پذیرش

قرار گرفته است. اصل نسبی بودن در تاریخ تنظیم اسناد نیز مدنظر مقنن بوده به نحوی که ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی عنوان می‌کند که:

«در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که بنفع او وصیت شده معتبر است».

تأثیر سند رسمی نسبت به شخص ثالث در این مقرر ناظر بر تاریخ سند رسمی است نه مفاد آن، زیرا مفروض است که اسناد رسمی تحت نظارت یک مأمور رسمی و صلاحیت‌دار و با در نظر گرفتن جهات قانونی تنظیم می‌گردد، در حالی که در تنظیم اسناد عادی، نه مأمورین رسمی دخالت دارند نه الزاماً مقررات قانونی در آن رعایت می‌شود. به همین لحاظ تاریخ تنظیم سند عادی صرفاً در مورد اشخاصی که در تنظیم آنها شرکت داشته‌اند و قائم مقامان آنها معتبر و مؤثر است و اعتبار و استناد آنها در مقابل و علیه اشخاص ثالث بطریق عادی ممکن نیست، مگر این که تنظیم کنندگان سند عادی، اصالت و صحت تاریخ آن را در مرجع قضایی با ابراز ادله و قرائن، به اثبات رسانند.

- اما در باب مفاد اسناد رسمی و تأثیر آن نسبت به طرفین و اشخاص ثالث، ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی حکومت دارد؛ «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که در قانون تصریح کرده باشد».

در این مقرر نکته بسیار دقیق و ظریفی پیش‌بینی شده و صرف تنظیم سند رسمی را از حیث مفاد آن در مقابل اشخاص ثالث مؤثر و معتبر نشناخته و آن را موکول به تصریح قانون در هر مورد خاصی کرده است.

بدین ترتیب باید بر آن بود که مفاد اسناد رسمی نیز علی‌الاصول میان طرفین تنظیم‌کننده آن مؤثر و معتبر بوده و اعتبار آن نسبت به اشخاص ثالث موکول و متوقف بر نص صریح قانونی می‌باشد. در نتیجه هرگاه شخصی با سند رسمی، مالی را خریداری نماید و شخص ثالث مدعی مالکیت همان مال گردد، علی‌الاصول خریدار نمی‌تواند با تکیه بر سند رسمی فوق در مقابل شخص ثالث، مالکیت خود را بر مال ثابت کند مگر این‌که قانون در مورد آن مال و آن سند رسمی متضمن حکم خاص بوده و استناد به چنین اسنادی را در مقابل اشخاص ثالث به‌عنوان دلیل قانونی و معتبر بپذیرد.

به همین ترتیب و در راستای صدر ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، ماده ۷۱ قانون ثبت اسناد و املاک می‌گوید: «اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهد داشت».

در اعتبار سندی که مطابق قوانین به ثبت برسد کمتر تردید می‌شود و مقنن نیز مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک به این مهم اشاره دارد: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این‌که مجعولیت آن سند ثابت شود...». اما صرف اعتبار ذاتی و رسمیت آنها برای استناد این اسناد رسمی در مقابل و علیه اشخاص ثالث کفایت نمی‌کند و حتماً مقنن باید اثباتاً و طی نص خاص قانونی به آن تصریح ورزد. تعرض به مالکیت اشخاص و تردید در ادله ابرازی آنان، صرفاً از سوی طرف‌های قراردادی و

تنظیم کننده سند صورت نمی گیرد تا به سادگی بتوان طرف قراردادی و طرف سند تنظیمی را با ابراز اصل سند از دعوی خارج کرد، بلکه عمدتاً مالکیت و ادله مثبت آن از سوی اشخاص ثالث نادیده گرفته می شود و مقنن نیز در این زمینه اصولاً به حمایت از اشخاص ثالث در می آید. در نتیجه ذینفع سند رسمی در جایی از تعرض اشخاص ثالث در امان است که مقنن بر اعتبار و استناد چنین سندی در مقابل اشخاص ثالث به طور خاص صحه گذاشته و مهر تأیید زده باشد. فی المثل ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک را می توان یکی از همین موارد استثنایی و خاص معرفی کرد.

ماده ۷۲ مقرر می دارد:

«کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.»

این مقرر قانونی صراحتاً اعتبار و رسمیت معاملات مربوط به اموال غیرمنقولی که بر طبق مقررات مراجعه به ثبت املاک، ثبت شده اند را، هم نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و هم نسبت به اشخاص ثالث، پذیرفته و صحه گذاشته است. به یقین معاملات راجع به اموال غیرمنقول موضوع ماده ۷۲، همان معاملاتی هستند که طی ماده ۴۶ و بند ۱ ماده ۴۷ قانون ثبت، ضرورت ثبت اسناد مربوط به آنها، اجباری اعلام شده است. در نتیجه هرگاه معامله نسبت به مال غیرمنقولی که فاقد سابقه ثبتی است (ماده ۸۸ قانون ثبت) و ثبت معامله مربوط به آن نیز توسط وزارت عدلیه، اجباری اعلام نشده (بند ۱ ماده ۴۷ قانون ثبت)، به ثبت برسد،

نمی‌تواند در مقابل اشخاص ثالث رسمیت داشته باشد. چه آن‌که با لحاظ نص صریح قسمت اخیر ماده ۸۸ قانون ثبت، این‌گونه اسناد تنها نسبت به طرفین یا طرف متعهد و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت. به همین جهت معامله موضوع آن خارج از مفاد ماده ۷۲ می‌گردد. سیاق عبارات مندرج در ماده ۷۲ به‌نحوی است که موضوع آن را برای خواننده مشتبه می‌سازد و آن این‌که معلوم نیست معامله مال غیرمنقول (اعم از این‌که سابقه ثبتی داشته یا خیر) باید ثبت شده باشد یا مال غیرمنقول باید به ثبت رسیده باشد، زیرا هر یک از این دو مورد که مدنظر قرار گیرد نتیجه از حیث موضوع و در نهایت اثری که در مقابل اشخاص ثالث دارد، متفاوت می‌گردد. لیکن بدون این‌که بخواهیم به تفصیل وارد تحلیل قضیه شویم، به نظر می‌رسد که اموال غیرمنقول از جهتی به‌طور اعم ذکر شده و هم شامل املاکی می‌گردد که سابقه ثبتی دارند و هم املاکی که فاقد سابقه ثبتی هستند، ولی مطابق بند ۱ ماده ۴۷ در محلی قرار دارند که اداره ثبت وجود دارد و وزارت دادگستری نیز ثبت معاملات مربوط به آنها را اجباری اعلام داشته است. در نتیجه ماده ۷۲، املاک غیرمنقولی را که سابقه ثبتی نداشته و وزارت عدلیه ثبت معامله مربوط به آنها را اجباری اعلام نکرده یا در محل استقرار آن املاک، سازمان ثبت تشکیل نگردیده، شامل نمی‌شود. مضافاً این‌که قسمت اخیر ماده ۸۸ قانون ثبت در این مورد نص صریح داشته و معامله مربوط به اموال غیرمنقول ثبت نشده را فقط نسبت به طرفین آن واجد رسمیت می‌شناسد نه در مقابل اشخاص ثالث.

باتوجه به مطالب بالا معلوم می‌گردد که دلیل مناسب و قانونی برای املاک غیرمنقول ثبت شده و ثبت نشده موضوع ماده ۴۶ و بند ۱ ماده ۴۷

قانون ثبت، صرفاً معاملات ثبت شده‌ای است که به شرح ماده ۲۲ قانون ثبت در دفتر املاک نیز به ثبت رسیده باشد؛ چه آن که این دسته از اسناد حتی در مقابل اشخاص ثالث نیز قابلیت استناد و استعمال داشته و حتی مطابق ماده ۷۳ همان قانون نیز استکاف قضات و مأموران دیگر دولتی را از اعتبار دادن به این اسناد، مستوجب تعقیب انتظامی و اداری در محکمه مربوطه می‌داند.

اما در مورد معاملات مربوط به املاک غیرمنقول ثبت شده‌ای که به ثبت نمی‌رسند و همواره مورد بحث‌های اساسی حقوقی بوده است، جا دارد که وضعیت این دسته از معاملات را نیز که عمدتاً به نحو عادی (خواه شفاهی یا کتبی) و تحت عناوینی همچون قولنامه و مبیعه‌نامه و غیره منعقد می‌گردند، روشن سازیم. البته در این زمینه نظرات متفاوتی تاکنون ابراز شده است. و برخی بر این باورند که:

اولاً- هدف از تدوین و تصویب مواد ۲۲ و ۴۶ الی ۴۸ قانون ثبت، جلوگیری از وقوع معاملات متعارض و همچنین نظارت بر استملاک بیگانگان و انتقال سرزمین ملی به آنان و متوقف نمودن معامله زمین‌های موات و بایر مورد نیاز دولت بوده است.

ثانیاً- وقوع بیع در سند عادی (قولنامه) بر فرض که خواسته دو طرف باشد، یا مانع قانونی مقررات ثبتی (مواد ۲۲ و ۴۶ الی ۴۸) روبروست و مطابق قسمت اخیر ماده ۱۰ قانون مدنی نیز، نفوذ حقوقی و قانونی ندارد. به علاوه اعتقاد به وقوع بیع با سند عادی (قولنامه) این عیب را دارد که پذیرش آن را در دادگاه دشوار می‌کند زیرا ماده ۴۸ قانون ثبت مانع پذیرش چنین سندی است.

ثالثاً- مطابق ماده ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، ثبت معامله املاک غیرمنقول در دفتر املاک اجباری و واجب است و بر همین اساس مقدمه این امر که ثبت معامله در دفتر اسناد رسمی است، به تبعیت از وجوب ثبت در دفتر املاک، واجب می‌گردد.

رابعاً- لحن مواد ۲۲ و ۴۶ به بعد قانون ثبت نیز نشان می‌دهد که وظیفه سردفتر به ثبت معامله واقع شده، محدود نمی‌شود بلکه سند حاوی معامله باید در حضور سردفتر و بر پایه اعلام ایجاب و قبول طرفین قرارداد، تنظیم و ثبت گردد. به همین لحاظ، طرفین باید هنگام ثبت (وقوع انتقال) مطابق ماده ۵۷ قانون ثبت اهلیت داشته باشند.

خامساً- احکام مندرج در مقررات قانون ثبت با مواد قانون مدنی پیش از اصلاح سال ۱۳۶۱ و ۱۳۷۰ هماهنگی داشت چه آن که ماده ۱۳۰۶ قانون مدنی حد نصاب ارزش شهادت را در اثبات عقود (از جمله بیع) به میزان ۵۰۰ ریال مقرر کرده بود که در بهای املاک به حساب نمی‌آمد. به علاوه اماره قضایی نیز تنها در صورتی قابل استناد بود که دعوی به شهادت شهود قابل استناد باشد (ماده ۱۳۲۴ قانون مدنی) و بنابراین تا سقف ۵۰۰ ریال ارزش قضایی و دلالت داشت.

اقرار به انتقال نیز به جهت ندرت وقوع آن، مطمح نظر نبود لهذا با رد و عدم پذیرش سند عادی در مراجع، امکان اثبات معامله ثبت نشده در دفتر اسناد رسمی، چنان اندک می‌نمود که به هدف مقنن یعنی جلوگیری از

معاملات معارض، خللی نمی‌رساند.^۱ متقابلاً برخی دیگر از حقوقدانان نظری به خلاف آنچه گفته شد، دارند. این دسته از اساتید، رویه اکثریت مراجع قضایی را در پذیرش سند عادی حاکی از معامله ملک غیرمنقول تأیید نموده و مبانی استدلال خود را بر پایه جهات زیر استوار می‌کنند:

اولاً- اصل حاکمیت اراده (مواد ۱۹۱ و ۳۳۹ قانون مدنی) اقتضاء دارد که تا حد امکان هر ماهیت حقوقی را که حاصل اراده طرفین بوده و با مانع خاص قانونی برخوردی ندارد را معتبر بدانیم و اصل را بر صحت فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی قرار دهیم.

ثانیاً- در هیچ‌یک از مقررات مربوطه بطلان و بی اعتباری فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی اعلام نشده و ماده ۴۸ قانون ثبت نیز هرگز دلالت بر بطلان بیع مال غیرمنقول ندارد و تنها سند عادی و ثبت نشده حاکی از معامله را غیرقابل پذیرش در ادارات و محاکم می‌داند. در نتیجه آنچه مورد توجه و جرح مقنن قرار گرفته سند معامله است نه خود معامله. به عبارت دیگر نسبت به وضعیت مسند یعنی خود معامله، حکمی مقرر نگردیده است. اکتفاء نمودن مقنن به اعلام غیرقابل قبول بودن سند در ادارات و محاکم و خودداری از بکار بردن اصطلاح حقوقی (بطلان معامله) با این که در مقام بیان آثار ثبت نشدن سند مزبور بوده، قرینه‌ای قوی بر صحت قرارداد مربوط به عین مال غیرمنقول است.

ثالثاً- اگر چه عبارت قسمت اخیر ماده ۴۸ قانون ثبت، بدواً مطلق به

۱. استاد محترم دکتر ناصر کاتوزیان، دوره عقود معین، جلد اول، معاملات معوض، چاپ هفتم ۱۳۷۸، ش ۴۲ و ۴۳ (ص ۵۷ الی ۶۰)، ش ۵۱ (ص ۷۳)، ش ۱۷۴ (ص ۲۵۶ و ۲۵۷)، ش ۱۷۷ (ص ۲۵۸ الی ۲۶۰)، ش ۲۴۵ (ص ۳۶۵ و ۳۶۶)، ش ۳۳۲ (ص ۴۶۶).

نظر می‌رسد، اما باید گفت که منظور از این که سند ثبت نشده معامله مربوط به مال غیر منقول در ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد، به قرینه مجاورت عنوان (محاکم) با عنوان (ادارات) در ماده ۴۸، آن است که برخلاف سند رسمی، تحقق مفاد سند عادی مشکوک و موزد تردید است و به صرف ارائه آن نزد ادارات و محاکم، بدون رسیدگی قضایی، نمی‌توان به وقوع مندرجات آن پی برد؛ نه این که در دعوی مطروحه علیه امضاء کننده به خواسته اعلام وقوع معامله یا محکومیت طرف به تسلیم مورد معامله، سند عادی در مرجع قضایی صالح، قابل استناد و رسیدگی نباشد. عبارت مندرج در ماده ۴۸ قانون ثبت بدین معنی است که نمی‌توان برای اعمال تصرفات رسمی مالکانه نظیر وثیقه قراردادن ملک موضوع سند ثبت نشده نزد بانک برای اخذ وام و یا گرفتن قیمت آن در صورت تملک آن توسط سازمان‌های دولتی، و یا جهت توثیق وثیقه مورد قرار کیفری دادگاهها، سند عادی مزبور را به عنوان دلیل مناسب و قانونی مالکیت ابراز داشت. پس مقصود آن بوده که محاکم و مراجع قضایی، در دعوی‌ای که موضوع و خواسته آن رسیدگی به اعتبار مفاد و مندرجات سند ثبت شده نیست و محاکم در مقام رسیدگی به صحت و اصالت آن نیستند، نمی‌توانند آن سند را بپذیرند و صحت و اعتبار مفاد آن را مفروض بدانند. همچنان که نمی‌توان در دعوی تخلیه و یا خلع ید علیه مستأجر یا غاصب، به سند عادی به عنوان دلیل مالکیت و ذی‌نفعی استناد جست.

رابعاً- عبارت مندرج در ماده ۲۲ قانون ثبت دایر بر «... کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده ...»، نیز ثبت انتقال ملک را پس از انتقال ملک، ترسیم کرده و

متضمن نوعی اشعار بر امکان وقوع انتقال قانونی پیش از ثبت این انتقال در دفتر املاک، است.

خامساً- از اطلاق ماده ۱۱۷ قانون ثبت استنباط می‌شود که انتقال حقی نسبت به مال غیرمنقول، حتی بدون تنظیم سند رسمی ممکن بوده و سند عادی مربوط به این حق می‌تواند، حق مزبور را اثبات کرده و قابل معارضه با سند رسمی لاحق باشد. معارضه نیز هنگامی تحقق می‌یابد که مفاد سند عادی مذکور معتبر و محقق باشد. و منشأ وضع مجازات و عنصر مادی جرم نیز در این ماده، انجام معامله معارض است.

در رابطه با رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ و رأی اصراری شماره ۱۹۳۰ - ۱۳۳۹ /۴/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور که طی آن معامله با سند عادی را معارض با سند رسمی نشناخته، باید توجه داشت که عبارت رأی وحدت رویه منحصرأ ظهور در عدم قابلیت تعارض سند عادی با سند رسمی دارد نه بطلان معامله. زیرا با لحاظ این که تاریخ سند عادی در برابر ثالث قابل استناد نیست، تعارض دو سند را بدواً و بدون احراز صحت تاریخ منتفی دانسته است.

سادساً- مقررات متعددی در این زمینه وجود دارد که از آنها می‌توان جواز معامله غیرمنقول با سند عادی و احراز صحت آن توسط مراجع قضایی را استنباط نمود. از جمله ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی، ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵، تبصره ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ و تبصره ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ را می‌توان در این خصوص نام برد. ماده ۱۴ قانون اراضی شهری و ماده ۱۲ قانون زمین شهری انتقال اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداری‌ها را به

موجب اسناد عادی جرم شناخته است. جرم بودن انتقال مزبور زمانی قابل تصور است که اثر حقوقی بر انتقال زمین با سند عادی مترتب باشد و در صورت فقدان اثر یا باطل بودن انتقال با سند عادی، جرم تلقی شدن صرف تنظیم سند عادی، قابل توجیه نخواهد بود.^۲

با ملاحظه مقررات قانونی و آرای که تاکنون از مراجع قضایی و هیأت عمومی دیوان عالی کشور صادر شده و رعایت اصول و ضوابط حقوقی به نظر می‌رسد که میانی نظریه اخیر از قوت استدلالی بیشتری برخوردار بوده و به جهات پیش گفته و موارد زیر قابل قبول است:

۱- این که وفق ماده ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، مقنن تنها شخصی را مالک می‌شناسد که نام او پس از انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده و به علاوه ثبت معامله مال غیر منقول را بعضاً اجباری نموده، همان طوری که برخی از اساتید اشعار داشته‌اند نه بدین لحاظ است که انتقال مال غیر منقول به طریق عادی را باطل و بی اعتبار می‌شمرد بلکه صرفاً جهت حفظ حقوق اشخاص ثالث و جلوگیری از معاملات معارض این تدابیر اندیشیده شد. ماده ۴۸ قانون یاد شده نیز اساساً از بطلان و بی اعتباری چنین عقود و معاملاتی که به نحو عادی انجام می‌گیرد، حکایت ندارد بلکه تنها اسناد عادی را، قبل از اثبات و احراز صحت معامله موضوع آن در مراجع قضایی و یا ثبت رسمی آنها، قابل پذیرش نمی‌داند. به عبارت دیگر، معامله موضوع سند عادی باید در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد یا آن که صحت و اعتبار

۲. استاد محترم مرحوم دکتر مهدی شهیدی، مقاله فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی، مجله تحقیقات حقوقی شماره ۱۲-۱۱، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، پاییز ۷۱ الی تابستان ۷۲، ص ۱۱ الی ۲۹.

معامله موضوع سند عادی در رسیدگی قضایی احراز و اثبات گردد. همانطور که قبلاً نیز گفته شد مصداق ماده ۴۸ قانون ثبت را می‌توان فی‌المثل در اجرای قرارهای تأمین کیفری دادگاهها یافت؛ هرگاه در رسیدگی به اتهام شخصی به عنوان کلاهبرداری، و در اجرای قرار تأمین کیفری دادگاه، آزادی متهم مقید به توثیق و یا معرفی کفیل بقید تودیع وثیقه ملکی به مبلغ مشخص گردد و متهم یا کفیل وی، سند عادی خرید ملک غیرمنقول ثبت شده را به عنوان دلیل مالکیت خود ارائه کند، این سند به لحاظ عدم ثبت آن در دفترخانه، در محکمه پذیرفته نشده و خریدار مندرج در سند عادی بیع به عنوان مالک شناخته نخواهد شد. ولی چنانچه همین خریدار جهت اثبات و احراز وقوع بیع و الزام فروشنده مستنکف به تنظیم سند رسمی، مبادرت به طرح دعوی اعلام صحت معامله موضوع سند عادی و الزام خواننده به حضور در دفتر خانه و تنظیم سند رسمی انتقال نماید، بی تردید دادگاه مرجوع الیه را در رسیدگی به صحت و تحقق بیع و احراز مالکیت خواهان (منتقل الیه عادی) با تکلیف قانونی مواجه خواهد کرد. به علاوه طرح دعوی خلع ید از ملک غیرمنقول ثبت شده منسوب نیز مستلزم ابراز سند رسمی مالکیت است و با سند عادی نمی‌توان مالکیت خواهان و ذینفعی او را در دعوی خلع ید احراز نمود ولی اگر مورد نزاع، خلع ید نبوده و اثبات مالکیت و احراز و اعلام صحت و تحقق معامله عادی باشد، ماده ۴۸ قانون ثبت قادر به ایجاد مانع در پذیرش این دعوی نیست. رأی اصراری شماره ۵۱ - ۱۳۷۳/۱۰/۱۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور (شعب حقوقی) از این حیث قابل توجه است:

«نظر به ماده ۴۸ قانون ثبت که پذیرش سندی را که مطابق مواد ۴۶ و

۴۷ همان قانون به ثبت نرسیده منع نموده است و نظر به این که دادنامه شماره ۴۸۸ - ۷۲/۹/۲۱ شعبه ۴ دادگاه حقوقی یک اهواز دایر بر محکومیت تجدیدنظر خواهان بر خلع ید به استناد سند عادی مورخ ۵۳/۶/۲۴ (تنظیم شده بین تجدیدنظر خوانده و آقای حاج عبدالله فتحی معروف به مصباحی) از مصادیق منع مذکور می‌باشد بنا به مراتب دادنامه موصوف نقض می‌شود و رسیدگی به شعبه دیگر دادگاه حقوقی یک اهواز محول می‌گردد»^۳.

به علاوه اخیراً نیز در این خصوص رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ از هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شرح ذیل صادر شده که حائز اهمیت است:

«خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعوای خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست. بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک رأی شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان به نظر اکثریت اعضاء، هیأت عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می‌شود.

این رأی بر طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور کیفری، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها لازم‌الاتباع است».

۳. پرونده اصراری کلاسه ۷۷۷۴/۲۵/۲۵ ح - ردیف ۵۱/۷۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور (شعب حقوقی).

در مورد صدور پروانه ساختمانی به صرف ارائه سند رسمی مالکیت به شهرداری به عنوان دلیل مالکیت نیز رأی از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۴۷ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۵ صادر گردید که «نظر به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور و اعتبار مالکیت اشخاص بر اساس آن و همچنین مقررات قانون تعیین تکلیف املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۶۷ بویژه تبصره یک ماده واحده قانون مذکور در خصوص استحقاق مالک به اعمال حقوق مالکانه و تکلیف شهرداری به صدور پروانه ساختمان به شرط تحقق و اجتماع شرایط مندرج در قانون مذکور، دادنامه شماره ۵۳۲ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۵ شعبه نوزدهم دیوان در پرونده کلاسه ۲۸۵/۷۰۶ در حدی که متضمن این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری، برای شعب دیوان و سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است»^۲.

۲- بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ نیز صدور سند رسمی مالکیت را برای کسی که با در دست داشتن سند عادی، ادعای مالکیت دارد، پس از رسیدگی هیأت حل اختلاف و یا به موجب حکم قطعی دادگاه جایز شمرده است. به علاوه دستور صدور سند مالکیت به استناد سند عادی انتقال نیز با وصف توافق طرفین، موضوع بند ۲ ماده ۱۴۷ قانون فوق را تشکیل می‌دهد. همین کیفیت در ماده ۱۴۷ اصلاحی سال ۱۳۶۵ نیز پیش‌بینی شده بود.

۳- مقرر دیگر که قبلاً نیز بدان اشاره گردید تبصره ماده ۷ قانون

۴. منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۵۸۷۶- ۱۳۷۸/۴/۷، ص ۲.

زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ است که به موجب آن مالکیت کسانی را که به تاریخ قبل از ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله آنان مورد تأیید مراجع ذیصلاح قضایی قرار گرفته، به رسمیت می‌شناسد. همچنین رأی وحدت رویه شماره ۵۴۵ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ نیز تلویحاً رسیدگی دادگاهها را جهت تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و احراز صحت معامله مزبور، بلامانع و جایز شمرده است:

«مستفاد از تبصره ذیل ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۲۷ اسفند ماه ۱۳۶۰ و تبصره ذیل ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۲۲ شهریور ماه ۱۳۶۶ مصوب مجلس شورای اسلامی این است که نظر قانونگذار در مورد رسیدگی مراجع ذیصلاح قضایی برای تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله، تشخیص این امر است که تاریخ سند عادی معامله زمین مربوط به قبل از تاریخ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری باشد. بنابراین تشخیص صحت تاریخ معامله از دعاوی غیر مالی محسوب و رأی شعبه ۱۹ دیوان عالی کشور که دعوی را غیر مالی دانسته صحیح و منطبق با موازین قانونی است...»^۵

علاوه بر این، رأی وحدت رویه شماره ۴۲ مورخ ۱۳۶۳/۱۰/۳ نیز مؤید همین امر است:

«مستفاد از تبصره ماده ۶ قانون اراضی شهری آن است که کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری با اسناد عادی

۵. رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور، ردیف ۶۹-۵۹ هیأت عمومی، منتشره در روزنامه رسمی ۱۳۴۴۲ - ۱۳۷۰/۲/۱۵.

دارای زمین اعم از موات و بایر بوده می‌توانند برای تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله به مراجع قضایی مراجعه و دادگاههای دادگستری نیز می‌بایست نسبت به آن رسیدگی و اتخاذ تصمیم نمایند لذا رأی شعبه دوم دادگاه عمومی همدان که بر این مبنا صادر گردیده موجه به نظر می‌رسد و با اکثریت آراء تأیید می‌گردد...»^۶

در این خصوص رأی وحدت رویه شماره ۳۵ — ۱۳۶۵/۹/۲۰ نیز از حیث اعتبار امر مختوم تصمیمات کمیسیون سه نفری، موضوع الحاق سه تبصره به ماده ۱۰ آیین‌نامه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۵۸/۱۱/۱۳ شورای انقلاب، نزد مراجع قضایی قابل ملاحظه است زیرا طرح مجدد موضوع در محاکم قضایی را با سبق رسیدگی کمیسیون مزبور نسبت به تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله پذیرفته و فاقد مجوز قانونی دانسته است.

۴- ماده ۱۱۷ قانون ثبت به لحاظ الحاق عبارت در متن آن نیز از این جهت حائز اهمیت ویژه‌ای است زیرا انتقال رسمی عین یا منافع اموال غیرمنقول را که پس از انتقال آن به موجب سند عادی صورت گرفته باشد، از جمله معاملات معارض تلقی و قابل مجازات شناخته است. نکته ظریف آن که ماده ۱۱۷ در تاریخ ۱۳۱۲/۵/۷ (یعنی دو سال پس از تصویب قانون ثبت) با کیفیت فوق مورد اصلاح قرار گرفته و عبارت «انتقال به موجب

۶- رأی وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور، ردیف ۳۰/۶۳، روزنامه رسمی شماره ۱۱۶۶۵ - ۱۳۶۳/۲/۱۹

سند عادی» به آن اضافه گردید. فی الواقع مقنن علیرغم نصوص ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰، حدوداً دو سال بعد از آن، ماده ۱۱۷ را مورد اصلاح قرار داده و با تأکید بر امکان انتقال به موجب سند عادی، آن را از جهت معامله معارض در عرض سند رسمی انتقال قرار می‌دهد. بدیهی است همانند نظر برخی از اساتید^۷ اتصاف عمل مجرمانه نسبت به تنظیم سند رسمی معارض که مسبوق به انتقال ملک به نحو عادی بوده، متفرع بر اعتبار قانونی و صحت نقل و انتقال ملک با سند عادی است. بی تردید مقنن انتقال ملک با سند عادی را قانونی و معتبر می‌شناسد که معامله رسمی معارض با آن و نسبت به همان مال را مستوجب عقوبت کیفری می‌داند و الا اگر اثری بر انتقال عادی ملک بار نبود، مجازات معامله کننده معارض، توجیه منطقی و حقوقی نداشت.

ضمناً باید توجه داشت که رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ نیز که در مورد مفاد ماده ۱۱۷ قانون ثبت، سند عادی راجع به معامله ملک غیرمنقول را قابل معارضه با سند رسمی نمی‌داند، فی الواقع از این حیث است که چون به موجب ماده ۴۸ قانون ثبت، سند عادی راجع به معامله آن املاک در هیچ‌یک از محاکم و ادارات پذیرفته نمی‌شود و فی الواقع نقل و انتقال غیرمنقول را نمی‌توان به صرف ابراز سند عادی و بدون رسیدگی قضایی احراز و مدلل نمود، به همین جهت سبق نقل و انتقال با سند عادی در نظر دادگاه رسیدگی کننده به پرونده کیفری به صرف ابراز و رؤیت آن سند محرز نمی‌گردد تا بتوان با سند رسمی مؤخر بر آن، معامله معارض را محقق دانست و نتیجتاً معامله کننده را تحت تعقیب

۷. دکتر مهدی شهیدی، همان.

کیفری قرار داد. به همین دلیل بود که هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز عمل منتسبه را از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت ندانست. اما پرواضح است که در مفاد رأی وحدت رویه موصوف، نه صحبت از بطلان نقل و انتقال ملک غیرمنقول به نحو عادی شده و نه رسیدگی به تحقق و وقوع معامله عادی را منتفی می‌داند. در نتیجه هرگاه بتوان با وجود سند رسمی لاحق، صحت معامله مندرج در سند عادی را از طریق حکم قطعی دادگاه احراز نمود، بی تردید موضوع مشمول عمل مجرمانه موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت قرار خواهد گرفت. در نتیجه در رسیدگی و تعقیب کیفری موضوع ماده ۱۱۷، ابتدا باید صحت و تحقق معامله موضوع سند عادی سابق را از طریق دادگاه و با صدور حکم قطعی احراز و مدلل نمود و سپس بر اساس آن و به جهت وجود معامله موضوع سند رسمی لاحق، امکان تعقیب کیفری و اثبات عمل مجرمانه به موجب ماده ۱۱۷ را فراهم کرد. در پرونده‌های کیفری که موضوع آن تعقیب و رسیدگی به یکی از جرایم می‌باشد، به طور معمول دادگاه رسیدگی کننده به اعمال حقوقی که وقوع یا عدم وقوع آنها مؤثر در اثبات جرم تحت تعقیب است، نمی‌تواند رأساً صحت وقوع عمل حقوقی مربوطه را در ضمن امر کیفری تحت رسیدگی قرار دهد، زیرا صحت عمل حقوقی یا باید به موجب سند رسمی محقق و مسلم باشد و یا این که به نحو عادی تنظیم یافته و با طرح دعوی حقوقی و تقدیم دادخواست، رسیدگی آن مورد تقاضا قرار گرفته باشد. بنابراین معمولاً در پرونده‌های کیفری، دادگاهها با صدور قرار اناطه این نقیصه را رفع می‌نمایند (ماده ۱۳ آیین دادرسی کیفری جدید). موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت و رأی وحدت رویه ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ نیز از این قاعده رسیدگی

خارج نیست، زیرا دادگاهی که در حال رسیدگی به امر کیفری مقرر در ماده ۱۱۷ است نمی‌تواند رأساً در خصوص صحت محتویات و مندرجات سند عادی رسیدگی نماید مگر این که موضوع سند عادی از حیث صحت تاریخ و وقوع معامله مندرج در آن و اصالت امضائات منقش در آن مستقلاً یا متعاقب صدور قرار اناطه، در یک پرونده حقوقی رسیدگی و محرز شده باشد و سپس به عنوان یک سند مسلم‌الصدور و معامله صحیح، در پرونده کیفری و احراز جرم متناسبه منشأ اثر گردد؛ در غیر این صورت به صرف ارائه یک سند عادی که نه تاریخ آن مطابق ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی نسبت به اشخاص ثالث معتبر بوده و نه وقوع صحیح معامله مندرج در آن محقق است، نمی‌توان معامله معارض را احراز و در امر کیفری اتخاذ نمود.

۵- اگر چه مقنن در مواردی رسیدگی به صحت و اصالت اسناد عادی را به عهده مراجعی همچون هیأت‌های مقرر در ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت قرار داده لیکن این امر نسافی صلاحیت مراجع قضایی در رسیدگی به اصالت و صحت موضوع اسناد عادی نیست. هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۵۵۱ مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۲۱ مقرر می‌دارد:

«ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب تیرماه ۱۳۶۵ و تبصره‌های آن که برای مدت موقت و با شرایط معین اجازه مراجعه متقاضی سند را به هیأت‌های مقرر در این قانون داده است، صلاحیت عام محاکم دادگستری را نفی نمی‌کند و لذا دعوی الزام به انتقال ملک که در دادگاههای دادگستری اقامه می‌شود باید مورد رسیدگی قرار گیرد و آراء صادره از شعب ششم و پانزدهم دیوان عالی کشور که با این نظر

مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود»^۸.

۶- در مورد ادعای مالکیت نسبت به ماترک مورث که از سوی عده‌ای از ورثه مطرح شده و ماترک نیز مشتمل بر اموال غیرمنقول همانند خانه می‌باشد، دعوی مزبور از آنجا که به عنوان دعوی مالکیت تلقی و مالکیت در املاک و اموال مزبور محل نزاع و اختلاف است و بی‌تردید این ادعا مستند به سند رسمی نیست، لهذا به همین لحاظ اثبات و احراز صحت این ادعا را باید از طریق رسیدگی قضایی دادگاه به انجام رساند. هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز در رأی وحدت رویه شماره ۵۷۹ - ۱۳۷۱/۷/۲۸ نیز این طریقه را تلویحاً پذیرفته است.^۹

علاوه بر رأی فوق دو رأی وحدت رویه شماره‌های ۵۷۵ - ۱۳۷۱/۲/۲۹ و ۵۸۱ - ۱۳۷۱/۱۲/۲ نیز در باب تعیین صلاحیت دادگاههای حقوقی و انقلاب در رسیدگی به ادعای مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی نسبت به اموال مورد مصادره توسط دادگاه انقلاب، صادر گردیده که نهایتاً مطابق رأی دوم، دادگاههای انقلاب برای رسیدگی به این گونه دعاوی مالکیت صالح شناخته شدند اما نتیجه دیگر این آراء، پذیرش اسناد عادی نقل و انتقال املاک مورد مصادره و امکان رسیدگی به صحت و اصالت آنها است.

نتیجه آن که با توجه به لزوم ارائه دلیل مالکیت بر ملک غیرمنقول، موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، هرگاه بخواهیم دعوایی را در دادگاه

۸. رأی وحدت رویه، ردیف ۳۵/۶۷ هیأت عمومی، روزنامه رسمی ۱۳۴۵۳ - ۱۳۷۰/۲/۲۸.

۹. پرونده وحدت رویه، ردیف ۱۲/۷۱ هیأت عمومی، روزنامه رسمی ۱۳۹۰۸ - ۷۱/۹/۱۲.

مطرح کنیم، تنها سند رسمی مالکیت یا سند رسمی آخرین نقل و انتقال به عنوان دلیل مثبت دعوی پذیرفته خواهد بود. هیچ گونه دلیلی جز سند رسمی مالکیت یا سند رسمی آخرین نقل و انتقال، آن را ثابت و محرز نمی‌سازد. دعاوی همانند دعوی خلع ید از ملک مغضوب و مطالبه اجرت‌المثل آن، یا دعاوی مربوط به تخلیه عین مستأجره در زمره این گونه دعاوی هستند. البته نکته‌ای را نباید از نظر دور داشت و آن این که دعوی خلع ید و مطالبه اجرت‌المثل یا تخلیه عین مستأجره تنها از سوی اشخاصی پذیرفته می‌شود که منافع ملک در تملک آنها باشد و الا صرف تملک عین بدون دارا بودن منفعت، مؤثر در مقام نبوده و موجب رد دعوی به جهت عدم ذینفعی خواهان خواهد شد. فی‌المثل اگر عین ملک در تملک رسمی (الف) و منافع آن در تملک (ب) باشد، چنانچه ملک غیرمنقول توسط (ج) غصب شده و منفعت مال در زمان غصب و طرح دعوی، همچنان در تملک (ب) قرار داشته باشد، در این صورت تنها شخصی که ذینفع و ذیحق طرح دعوی خلع ید تلقی می‌گردد، (ب) است و نه (الف). زیرا اولاً ارزش عین به واسطه منفعت آن است و هرگاه ملکی یا مالی بدون منفعت باشد عین آن اساساً مالیت ندارد تا مورد استفاده کسی قرار گیرد. لہذا صرف مالکیت بر عین در طرح دعاوی عینی همانند خلع ید یا تخلیه عین مستأجره، کافی نبوده و منفعت عین نیز باید در تملک مالک عین باشد. ثانیاً طرح دعوی خلع ید و صدور حکم بر قبول چنین دعاوی، مستلزم وضع ید خواهان است. بنابراین وضع ید نسبت به شخصی صادق است که منفعت را در تملک خود دارد و دادگاه با صدور حکم خلع ید خوانده و وضع ید خواهان، ملک را باید به تصرف کسی دهد که بر منفعت مالکیت دارد. در چنین مواردی، خواهان

باید مالکیت خود را بر منفعت ثابت و مدلل نماید و اگر مالک عین است باید به تبع عین، مالک منفعت نیز باشد تا دعوی او پذیرفته شود. ثالثاً چنانچه اصل مالکیت و نقل و انتقال ملک غیر منقول مورد نزاع باشد، بدیهی است که دیگر وجود سند رسمی در این زمینه منتهی است. در چنین فرضی باید یکی از اسباب تملک موضوع ماده ۱۴۰ قانون مدنی با دلایل متناسب آن در دادگاه ثابت و مدلل گردد. بنابراین دعاوی ای چون درخواست اعلام صحت معامله ملک غیر منقول، یا اعلام مالکیت خواهان به واسطه معامله موضوع سند عادی یا الزام به تنظیم سند رسمی انتقال، از جمله دعاوی ای هستند که خواهان باید در آن دلیل ادعای مالکیت خود را ابراز داشته و ادعا را به اثبات رساند. مثلاً خواهان سند عادی حاکی از وقوع بیع را ارائه کند یا شهودی را بر وقوع معامله اقامه نماید و یا از اقرار خواننده سود جوید. اما باید دانست که دیگر اماره تصرف در اینجا کاربرد نداشته و قدرت اثباتی در احراز مالکیت خواهان (متصرف) نخواهد داشت. بلکه فقط ممکن است به عنوان یک قرینه در کنار سایر دلایل و امارات بکار آید.

مبحث دوم - دلیل متناسب در اثبات مالکیت سهام با نام

مقنن به منظور تنظیم و تنسيق مقررات حاکم بر شرکت های سهامی و ترتیب منظم نقل و انتقال سهام شرکت های مزبور، دو طریقه و دو عنوان را مدنظر قرار داده تا اشخاصی که قصد مشارکت در شرکت های سهامی را دارند به یکی از دو طریق مزبور به هدف خود دست یابند. طریق اول که راه و روش ساده ای دارد نقل و انتقال سهام به صرف قبض و اقباض است که به عنوان سهام بی نام یاد می گردند. کیفیت مالکیت در این دسته از

سهام در مقاله پیشین نگارنده شرح داده شد، که طی آن متصرف و دارنده سهام بی‌نام به عنوان مالک آن معرفی و گفته شد که نقل و انتقال آن به قبض و اقباض صورت می‌گیرد (ماده ۳۹ قانون تجارت).^{۱۰}

اما به عکس مورد فوق، در سهام با نام همان‌طور که از اسم و عنوان آن پیداست، مالک سهام کسی است که سهام مزبور به نام او صادر شده و در دفتر ثبت سهام شرکت به نام مالک آن ثبت شده و در متن ورقه سهم، نام سهامدار را دارد. ماده ۴۰ قانون اصلاحی قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ در مقام بیان نحوه نقل و انتقال سهام با نام اشعار می‌دارد: «انتقال سهام با نام باید در دفتر ثبت سهام شرکت به ثبت برسد و انتقال دهنده یا وکیل یا نماینده قانونی او باید انتقال را در دفتر مزبور امضاء کند...».

چند نکته در ماده ۴۰ قانون تجارت حائز اهمیت و توجه است:
اولاً- نقل و انتقال سهام با نام منحصراً از طریق ثبت آن در دفتر ثبت سهام شرکت به عمل می‌آید و به صرف قبض و اقباض یا طرق دیگر نقل و انتقال نمی‌توان، سهام مزبور را به دیگری منتقل نمود. زیرا قسمت اخیر ماده ۴۰ نیز اشعار می‌دارد که هر انتقالی که بدون رعایت شرایط فوق به عمل آید از نظر شرکت و اشخاص ثالث فاقد اعتبار است. در نتیجه انتقالی که بدون شرایط مقرر در ماده ۴۰ انجام می‌پذیرد صرفاً میان طرفین انتقال، اعتبار دارد و در مقابل شرکت و اشخاص ثالث قابل استناد و اعتبار نیست.

ثانیاً- دفتر ثبت سهام را نمی‌توان یک سند رسمی تلقی کرد، زیرا

۱۰. رک. تناسب اصولی دلیل تصرف در اثبات مالکیت، فریدون نهریسی، مجله تحقیقات حقوقی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۴۰، پاییز، زمستان ۱۳۸۳، صص ۲۵۸-۲۰۳.

شرایط سند رسمی را آنچنانکه ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی بر شمرده، ندارد. در نتیجه دفتر ثبت سهام شرکت را تنها می‌توان یک دفتر یا سند عادی از حیث مستند و دلیل اثبات مالکیت دارنده سهام با نام یا منتقل‌الیه آن دانست.

در هر حال از منظر قانون تجارت و به عنوان دلیل مناسب اثبات مالکیت نسبت سهام با نام، صرفاً آخرین نقل و انتقال ثبت شده در دفتر ثبت سهام شرکت بکار می‌آید.

ثالثاً- چنانچه نقل و انتقال با نام، با تنظیم سند رسمی در دفترخانه اسناد رسمی یا تنظیم سند عادی میان طرفین یا قبض و اقباض ورقه سهام صورت گیرد، اگر چه با اسناد رسمی و عادی مزبور و بدون انعکاس آن در دفتر ثبت سهام شرکت، مالکیت منتقل‌الیه احراز نمی‌شود اما این امر مانع از آن نیست که ذینفع با طرح دعوی در دادگاه و اثبات صحت نقل و انتقال، الزام ناقل سهام با نام و شرکت سهامی مربوطه را به ثبت انتقال سهام در دفتر ثبت سهام شرکت بنام خود، درخواست نماید. در نتیجه در فرض اخیر دادگاه پس از احراز شرایط صحت معامله، می‌تواند ثبت انتقال سهام با نام را بنام منتقل‌الیه مورد حکم خود قرار دهد. بدین ترتیب و با ثبت انتقال سهام با نام در دفتر ثبت سهام شرکت به نام منتقل‌الیه (محکوم‌له)، شرط اخیر ماده ۴۰ قانون تجارت رعایت شده و از آن به بعد، انتقال مزبور هم از نظر شرکت و هم از نظر اشخاص ثالث معتبر و قانونی شناخته خواهد شد. به منظور شناسایی متعهد و امکان وصول تمامی مبلغ اسمی سهام، صدور ورقه سهم بی نام یا گواهی‌نامه موقت بی نام ممنوع اعلام گشته و مطابق ماده ۳۰ قانون تجارت به تعهد کننده این گونه سهام، گواهی‌نامه

موقت با نام داده خواهد شد که نقل و انتقال آن تابع مقررات مربوط به نقل و انتقال سهام با نام است. این ترتیب موجب می‌شود که دارنده سهام بی‌نام با انتقال آن به غیر به صرف قبض و اقباض، از تأدیه الباقی مبلغ اسمی سهام فرار نکند و مضافاً منتقل‌الیه جدید را بی وجه در مقابل شرکت، متعهد و مدیون نسازد. اما متعهد و صاحب سهم بانام که تمامی مبلغ اسمی سهم را پرداخته، امکان انتقال سهام را در شرایط مقرر در ماده ۴۰ قانون تجارت دارد. از همین رو هرگاه دارنده سهام قبل از تأدیه تمام مبلغ اسمی سهم، آن را به دیگری انتقال دهد از آنجا که این انتقال در دفتر ثبت سهام شرکت، به ثبت می‌رسد لهذا پس از انتقال، دارنده سهم (منتقل‌الیه) مسؤول پرداخت بقیه اسمی آن خواهد شد (ماده ۳۴ قانون تجارت). ذکر این نکته لازم است که اگر چه قسمت اخیر ماده ۴۰ قانون اصلاحی قانون تجارت هر انتقالی را که بدون رعایت شرایط صدر ماده به عمل آید از نظر شرکت و اشخاص ثالث فاقد اعتبار می‌داند اما این امر به معنای بطلان و بی اعتباری نقل و انتقال سهام با نام بطریق عادی و بدون ثبت در دفتر ثبت سهام نیست زیرا حداقل آن که این انتقال میان طرفین آن معتبر بوده و فقط در مقابل شرکت و اشخاص ثالث قابل استناد نیست.

مؤید این استدلال دو رأی اصراری است که از هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور صادر شده و رأی دوم را باید توضیح رأی اول پنداشت.

۱- رأی اصراری شماره ۲۱-۱۳۷۵/۹/۶ هیأت عمومی شعب حقوقی

دیوان عالی کشور مقرر می‌دارد:

«رأی تجدید نظر خواسته واجد اشکال است زیرا قطع نظر از این که

دعوی علیه خود شرکت اقامه نشده بلکه به طرفیت اعضای هیأت مدیره شرکت (جدا از مسؤلیتی که در شرکت دارند) مطرح گردیده و اصولاً شرکت‌های تجاری به موجب مواد ۵۸۳ و ۵۸۸ قانون تجارت دارای شخصیت حقوقی جدا و مستقل از شخصیت حقیقی اعضای و سهامداران آن می‌باشند. اساساً هرگونه تغییر در سرمایه شرکت و یا انتقال سهام با نام بایستی بر طبق مدلول مواد ۴۰ و ۸۳ و ۸۴ اصلاحی قانون مزبور که از قواعد آمره و مربوط به نظم عمومی است تحقق پذیرد و در این خصوص مفاد مواد ۲۲ الی ۲۶ اساسنامه شرکت که بر اساس مقررات قانون تجارت تنظیم گردیده نیز لازم‌الرعایه می‌باشد و چون ترتیبات فوق در دعوی مطروحه به موقع اجراء در نیامده و همچنین استدلال دادگاه در تمسک به ماده ۲۲۳ قانون مدنی نادرست بوده و موافقت‌نامه عادی مستند دعوی با وصف مراتب فوق و نظر به مندرجات آن نیز نمی‌تواند دلالتی بر وقوع بیع و تحقق آن داشته باشد بناء علیهذا دادنامه مورد تقاضای تجدیدنظر به لحاظ مغایرت آن با قانون و خدشه در استدلال با اکثریت آراء نقض و تجدید رسیدگی به شعبه دیگر دادگاه عمومی تبریز ارجاع می‌شود.^{۱۱}

۲- رأی اصراری شماره ۱۵ - ۱۳۷۹/۴/۲۸ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور نیز اعلام می‌دارد:
« بند ج - در مورد تمسک و کیل خواهان بدوی به عنوان یکی از

۱۱. به نقل از مذاکرات و آراء هیأت عمومی دیوان عالی کشور سال ۱۳۷۵، جلد دوم، دفتر مطالعات و تحقیقات دیوان عالی کشور، چاپ اول، تهران ۱۳۷۷، صص ۴۴۹ و ۴۵۰.

شرکاء و سهامداران شرکت به ماده ۴۰ قانون تجارت، با توجه به صراحت قسمت اخیر ماده مذکور، ضمن این که برای انتقال دهنده سهام ضمانت اجرایی به عنوان عدم اعتبار این انتقال در قانون پیش‌بینی نشده، آن هم بعد از هفده سال و چند ماه از تاریخ واگذاری، اساساً با توجه به این که به موجب روزنامه رسمی شماره ۹۷۰۰ - ۱۳۵۷/۱/۱۹ تغییرات در سمت مسؤلین شرکت آقای قاسم لنگرانی و مسایرین در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده و مراتب طبق آگهی مذکور اعلان شده و نامه‌ها و مکاتبات موجود جملگی دلالت بر تأکید و تأیید این واگذاری دارد قابل ترتیب اثر نبوده، موجه به نظر نمی‌رسد و دعاوی وارد ثالث طبق رأی اولیه دادگاه مردود اعلام گردیده است...»^{۱۲}

علاوه بر آراء اصراری فوق، شعبه هفتم دادگاه عمومی اسلامشهر نیز طی دادنامه شماره ۹/۷۵ مورخ ۷۴/۱۲/۱۲ در همین خصوص اعلام داشته که: «نظر دادگاه این است که قانونگذار اساساً در مقابل ایراد خدشه به اصل نقل و انتقال سهام بدون رعایت تشریفات قانونی نبوده و در نظر نداشته که مادامی که رابطه قراردادی بین سهامدار و واگذارنده و منتقل‌الیه محصور است، متعرض آن گردد و صرفاً بی اعتباری چنین نقل و انتقالی را به محض این که از حصار بین واگذارنده و واگذار شونده فراتر رفت و در برابر شرکت یا اشخاص ثالث قرار گرفت، اعلام داشته است و در مانحن فیه رابطه قراردادی بین سهامداران مطرح است. علی‌هذا با رد

۱۲. به نقل از مذاکرات و آراء هیأت عمومی دیوان عالی کشور سال ۱۳۷۹، جلد ششم، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۲، صص ۲۷۷ و ۲۷۸.

مدافعات و تعرضات خواننده، دادگاه معطوفاً به مجموع محتویات پرونده دعوی خواهان را ثابت تشخیص [می‌دهد].^{۱۳}

این رأی به موجب حکم شماره ۱۲/۷۵ ت/۱۱۰۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز مورد تأیید قرار گرفته است.^{۱۳} علاوه بر این، دادنامه شماره ۲۲/۲۷۶ مورخ ۱۳۶۹/۵/۱۳ شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور نیز که در مقام ابرام رأی دادگاه حقوقی یک اهواز اصدار گردیده، مؤید مطالب بالاست.^{۱۴}

آراء اصراری هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور و همچنین آراء دادگاهها و شعب دیوان عالی کشور متضمن ایراد غیر قابل استناد بودن است، به عبارت دیگر هرگاه نقل و انتقال سهام با نام در دفتر ثبت سهام شرکت به ثبت نرسد، چنین نقل و انتقالی در مقابل شرکت و اشخاص ثالث قابل استناد نیست ولی بی تردید میان طرفین آن معتبر خواهد بود (مواد ۱۹۶، ۲۱۹ و ۲۳۱ قانون مدنی). لکن این که ماده ۴۰ قانون تجارت، چنین نقل و انتقالی را در مقابل شرکت و اشخاص ثالث غیر قابل استناد خوانده، نه از باب بی اعتباری مطلق معامله و نه از حیث ذینفعی شرکت در طرح دعوی بطلان نقل و انتقال سهام با نام، که صرفاً از این جهت است که چنین انتقال گیرنده‌ای نمی‌تواند برای مطالبه منافع سهام مورد انتقال و سایر حقوق مربوط به سهام و یا به منظور حضور در مجامع عمومی، به شرکت مراجعه کند و شرکت نیز در مقابل منتقل‌الیه مزبور تعهدی بر پرداخت منافع و حقوق مربوط به سهام و تکلیفی در پذیرش او

۱۳. به نقل از کتاب قانون تجارت در نظم کنونی؛ صص ۱۲۷ الی ۱۲۹.
۱۴. همان.

در مجامع عمومی ندارد (مواد ۸۸ (حق رای)، ۹۹ (حضور در مجمع عمومی) و ۱۰۷ (انتخاب اعضاء هیأت مدیره از میان سهامداران) قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷). به عبارت دیگر، اگر چه قسمت اخیر ماده ۴۰ قانون اصلاحی قانون تجارت، هر انتقالی را که بدون رعایت شرایط صدر ماده به عمل آید از نظر شرکت و اشخاص ثالث فاقد اعتبار دانسته اما این امر به معنای بطلان نفس نقل و انتقال سهام با نام به طریق عادی و بدون ثبت در دفتر ثبت سهام شرکت نیست، زیرا حداقل آن که این مقرر مفهوم انتقال سهام با نام را حتی بدون رعایت شرایط صدر ماده ۴۰ میان طرفین آن معتبر شمرده و فقط در مقابل شرکت و اشخاص ثالث قابل استناد نمی‌داند. چه ثبت انتقال سهام در دفتر ثبت سهام صرفاً به منظور شناسایی سهامداران قانونی شرکت است و نه از ارکان انتقال سهام. بویژه برخی از شرکت‌های سهامی نیز اساساً فاقد دفتر ثبت سهام هستند و معمولاً با تنظیم صورتجلسه عادی و یا طی صورتجلسه مجمع عمومی عادی، انتقال سهام با نام را به انجام می‌رسانند و سازمان ثبت شرکتها نیز مطابق اطلاق ماده ۴۰ قانون تجارت و رویه موجود آن را لف پرونده ثبتی شرکت مربوطه خواهد نمود.

برخی اساتید محترم حقوق در تفکیک میان قابلیت استناد قرارداد در مقابل اشخاص ثالث با تأثیر قرارداد به نفع یا زیان آنها (ثالث)، تحلیل ظریفی را به دست داده‌اند؛ به عقیده ایشان، روابط قراردادی و تعهدات و آثار ناشی از آن، صرفاً محدود به طرف‌هایی است که اراده ایشان در تحقق آن قرارداد و تعهد مؤثر بوده و نسبت به اشخاصی که دخالتی در ایجاد آن نداشته‌اند، مخصوصاً علیه ایشان، هیچ‌گونه اثری نخواهد داشت. اما قرارداد و

تعهد همواره در برابر اشخاص ثالث معتبر و قابل استناد تلقی و آنها نمی‌توانند اعتبار آن را مردود شمارند. بنابراین دو قاعده نسبی بودن اثر قرارداد و قاعده قابل استناد بودن اثر قرارداد باید در کنار هم مطالعه شود. تأثیر قرارداد به زیان شخص ثالث، فی‌الواقع تعرض به حقوقی است که طبق قانون برای او ایجاد شده بدون آن که ثالث تعهد به زیان خود را پذیرفته یا خواسته باشد. حال آن که قابلیت استناد، وسیله تعیین حدود و مرز قانونی حقوق و اختیارات اشخاص، نسبت به اموال و اعمال آنان است که در داخل اجتماع هر شخص دیگری باید آن را محترم شمارد و احترام به این حقوق را نباید اثر زیان‌آور آن برای اشخاص ثالث تلقی کرد. به عنوان مثال حق مستأجر نسبت به منافع عین مستأجره حقی است که هرگاه پس از عقد اجاره، عین مستأجره به واسطه بیع مورد انتقال به ثالث قرار گیرد، از جمله حقوق قابل استناد در برابر منتقل‌الیه عین (خریدار) است.^{۱۵} مواد ۵۳، ۱۰۲، ۴۵۴، ۴۵۵ و ۴۹۸ قانون مدنی ایران نیز از مصادیق حق قابل استناد و محترم در مقابل شخص ثالث است.

مبحث سوم - دلیل متناسب در اثبات مالکیت سهم‌الشرکه شرکت با مسئولیت محدود

احراز مالکیت در سهم‌الشرکه شرکت‌های با مسئولیت محدود نیز در زمره امور استثنایی بوده و با تصرف و دلالت آن نمی‌توان مالکیت سهم‌الشرکه را احراز نمود. زیرا سهم‌الشرکه همانند اموال مادی نیست که ظهور و بروز خارجی داشته باشد. چرا که تصرف در حقی که وجود

۱۵. مرحوم دکتر مهدی شهیدی، آثار قراردادها و تعهدات، ش ۱۹۲، صص ۳۲۵ و ۳۲۶.

خارجی ندارد تعذر داشته و موجب ابهام و سر درگمی خواهد شد. به همین جهت مقنن طریق دیگری را برای احراز و اثبات مالکیت شریک شرکت با مسئولیت محدود معرفی نموده که آن طریق را در ذیل می‌خوانیم.

اولین دلیل مالکیت سهم الشرکه برای شریک شرکت با مسئولیت محدود، شرکت‌نامه‌ای است که در آن نام شریک و میزان سهم الشرکه او درج و در اداره ثبت شرکتها به ثبت می‌رسد. این سند یعنی شرکت‌نامه و اساسنامه مربوط به شرکت اولین دلیلی است که به عنوان دلیل مالکیت شرکاء بکار می‌رود (مادتین ۹۷ و ۱۰۸ قانون تجارت). لیکن قطع نظر از مؤسسين شرکت که اولین شرکاء شرکت را تشکیل می‌دهند سایر کسانی که بعداً با خرید سهم الشرکه، وارد شرکت می‌شوند، مالکیت خود را نسبت به سهم الشرکه باید به کیفیت دیگری ثابت نمایند.

انتقال سهم الشرکه در شرکت با مسئولیت محدود به سادگی صورت نمی‌گیرد بلکه مستلزم رعایت جهات و مقرراتی است که بدون توجه به آن مقررات و مقدمات، انتقال سهم الشرکه میسر و ممکن نخواهد شد. اگر چه شرکت با مسئولیت محدود در زمره شرکت‌های سرمایه می‌باشد لیکن محدودیت تعداد شرکاء در آن از جمله دلایلی است که از جهاتی آن را به شرکت‌های تضامنی نزدیک می‌سازد. گو این که این شرکت را نیز باید همانند شرکتهای تضامنی، به مثابه شرکت‌های شخص شمرد، زیرا شخصیت شرکاء در این شرکت بسیار حائز اهمیت است و به سادگی نمی‌توان هر شخصی را بدون جلب موافقت اکثریت سرمایه‌ای و عددی شرکاء در کنار آنها نهاد. ماده ۱۰۲ قانون تجارت مقرر می‌دارد: «سهم الشرکه شرکاء نمی‌تواند به شکل اوراق تجارتي قابل انتقال اعم از با اسم یا بی اسم و غیره

در آید سهم الشرکه را نمی‌توان منتقل به غیر نمود مگر با رضایت عده‌ای از شرکاء که لااقل سه ربع سرمایه متعلق به آنها بوده و اکثریت عددی نیز داشته باشند».

محدودیت نقل و انتقال سهم الشرکه در مقرر ۱۰۲ قانون تجارت کاملاً مشهود و محسوس است، زیرا ابتدا مقرر می‌دارد سهم الشرکه شرکاء نمی‌تواند به شکل اوراق تجارتي (سهم) قابل انتقال اعم از با نام و بی نام و غیره در آید. چه آن که اگر سهم الشرکه به شکل اوراق تجارتي همانند سهام در آید مطابق ماده ۲۴، ۳۹ و ۴۰ قانون اصلاحی قانون تجارت سال ۱۳۴۷، ذاتاً قابل نقل و انتقال گردیده و نمی‌توان آن را از حیث قابلیت انتقال محدود و مقید کرد. به همین لحاظ اولین محدودیت برای سهم الشرکه در صدر ماده ۱۰۲ قانون تجارت پیش‌بینی شده است. علاوه بر این در قسمت دوم ماده ۱۰۲، مقنن بیان می‌دارد که سهم الشرکه را نمی‌توان منتقل به غیر نمود که یک حکم اصولی است، مگر این که شرکایی که هم از حیث سرمایه و هم از حیث تعداد، اکثریت عددی و سرمایه شرکت را دارا هستند با این انتقال موافقت نمایند. در نتیجه، فقدان هر یک از این دو اکثریت (سرمایه یا تعداد شرکاء) موجب می‌گردد که امکان نقل و انتقال سهم الشرکه به غیر متعذر و متعسر شود.

اما اجتماع شرایط مقرر در ماده ۱۰۲ قانون تجارت نیز وافی به مقصود نیست و شرط دیگری لازم است تا زنجیره و شرایط قانونی انتقال سهم الشرکه به غیر را کامل نماید و آن تنظیم سند رسمی انتقال است. ماده ۱۰۳ قانون تجارت مقرر می‌دارد: «انتقال سهم الشرکه به عمل نخواهد آمد مگر به موجب سند رسمی».

مفاد ماده ۱۰۳ قانون تجارت را نمی‌توان همانند اجباری بودن تنظیم سند رسمی و ثبت معاملات مربوط به مال غیر منقول دانست بلکه این مقرر را باید فراتر از آن در نظر گرفت. به عبارت دیگر شاید ابتدا به نظر رسد که منظور از مقرر ۱۰۳، ضرورت تشریفات رسمی انتقال است و به نحو عادی نیز می‌توان انتقال را به انجام رسانید، ولی منطوق صریح ماده ۱۰۳ بیانگر حکمی است که تردید در آن روا نیست؛ بدین ترتیب که شریک با مسئولیت محدود نمی‌تواند به نحو عادی، سهم الشرکه خود را به غیر انتقال دهد. در حقیقت هیچ‌گونه اثر ماهوی بر این انتقال بار نیست و حتی از طریق مرجع قضایی نیز نمی‌توان با اثبات انتقال، تشریفات رسمی آن را مورد تقاضا قرار داد. زیرا انتقالی که بدون تنظیم سند رسمی صورت پذیرد، اساساً انتقال نیست.

لذا سند رسمی در خصوص نقل و انتقال سهم الشرکه شرکت با مسئولیت محدود از دو جهت قابل ملاحظه است: ۱- از این جهت که سند رسمی به عنوان دلیل مناسب مالکیت سهم الشرکه برای منتقل الیه به شمار می‌رود و بدون این سند نمی‌توان مالکیت سهم الشرکه را احراز و اثبات نمود. ۲- دیگر آن که وجود سند رسمی، غایت انجام انتقال تلقی نمی‌شود بلکه باید آن را نیز در کنار عناصر اساسی صحت معامله به عنوان رکن سوم صحت معامله در نظر داشت؛ بدین ترتیب که هرگاه ایجاب و قبول طرفین مثلاً در عقد صلح سهم الشرکه وجود داشته باشد ولی این امر بدون سند رسمی انجام پذیرد، هیچ‌گونه اثری بر این عقد بار نخواهد شد، چه آن که اساساً عقدی تحقق نمی‌یابد زیرا یکی از ارکان عقد و شرط صحت معامله که همان سند رسمی است مفقود است.

- برخی بر این باورند که قانونگذار حق داشته احراز انتقال سهم‌الشرکه را به طور کتبی مطالبه کند، زیرا حقی که انتقال می‌یابد در واقع یک طلب است، نه یک عین معین. لِهَذَا برای آن که شرکت و شرکای دیگر بتوانند به این انتقال اعتماد کنند، لازم است که این انتقال به شکل قراردادی کتبی بین انتقال دهنده و انتقال گیرنده باشد. اما این که مقنن خواسته که انتقال سهم‌الشرکه به موجب سند رسمی باشد قابل درک نیست. این مؤلف اضافه می‌کند که آیا قانونگذار خواسته است انتقال را منوط به تنظیم سند رسمی کند یا خیر؟ که پاسخ می‌دهد به نظر ما تنظیم سند رسمی انتقال از شرایط اساسی صحت انتقال است، درست همانند شرایط ماهوی مقرر در ماده ۱۹۰ قانون مدنی. فی الواقع سند رسمی موجب حق است و نه مثبت حق. به همین لحاظ مطابق ماده ۱۰۳ قانون تجارت، انتقال سهم‌الشرکه محقق نمی‌گردد مگر پس از تنظیم سند رسمی. نتیجه آن که قرارداد بدون سند رسمی مطلقاً باطل بوده و نه میان طرفین قرارداد مؤثر است و نه نسبت به شرکت. اشخاص ذینفع هم برای باطل تلقی کردن چنین قراردادی، نیاز به حکم دادگاه ندارند.^{۱۶}

البته آنچه که در بالا از تنظیم سند رسمی تحت عنوان شرایط اساسی صحت انتقال نام برده شده به نظر مغایر با ضوابط قانونی است، زیرا شرایط اساسی صحت معامله صرفاً همان مواردی است که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی احصاء گردیده است. شرایط دیگری که در برخی از قراردادها لازم شمرده می‌شود و فقد آن موجب بطلان عقد می‌گردد را باید شرط اختصاصی

۱۶. دکتر ربیعا اسکینی، حقوق تجارت شرکتهای تجاری، جلد اول، چاپ دوم سال ۱۳۷۷، انتشارات ست، صص ۲۴۸ و ۲۴۹.

صحت معامله شمرد.^{۱۷} ماحصل کلام آن که شریک شرکت با مسؤلیت محدود به منظور احراز و اثبات مالکیت خود، از دو دلیل مناسب و قانونی می‌تواند استفاده کند: ۱- شرکت‌نامه شرکت در صورتی که از مؤسسين شرکت باشد ۲- سند رسمی انتقال در مواردی که منتقل الیه سهم الشرکه است. ذکر یک نکته در اینجا ضروری است و آن این که علی‌القاعده ابراز سند رسمی دلیل مناسبی است که دلالت بر مالکیت شریک (منتقل‌الیه سهم‌الشرکه) خواهد نمود اما هرگاه تنظیم این سند مسبق بر رضایت اکثریت عددی و سرمایه‌ای سایر شرکاء بشرح ماده ۱۰۲ نباشد، نباید سند رسمی مزبور را قانونی و معتبر شمرد. لهذا دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند رسمی انتقال سهم الشرکه، ابتدا دلیل و مدرک مربوط به رضایت کتبی سایر شرکاء را به ترتیب فوق‌الذکر و ضمیمه پرونده ساخته و سپس نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال اقدام نمایند. در غیر این صورت، هر ذینفعی حق خواهد داشت بطلان انتقال و بی‌اعتباری سند رسمی فوق را از دادگاه تقاضا کند.

تجربه نشان می‌دهد که در نقل و انتقال سهم الشرکه، تشریفات مربوط به ثبت رسمی انتقال رعایت نمی‌گردد. و شرکاء با تنظیم صورتجلسه‌ای ضمن اعلام رضایت خود، نقل و انتقال سهم‌الشرکه را در همان صورتجلسه به عمل آورده و به اداره ثبت شرکت‌ها ارسال می‌دارند. باید توجه داشت که اگر چه صورتجلسات مزبور به اداره ثبت فرستاده شده و در پرونده شرکت مربوطه درج و ثبت می‌گردد اما نمی‌توان این‌گونه اسناد و صورتجلسات را سند رسمی تلقی کرد زیرا اساساً شرایط مقرر در ماده

۱۷. مرحوم دکتر مهدی شهیدی، تشکیل قراردادهای و تعهدات، ص ۱۲۳، شماره ۸۵

۱۲۸۷ قانون مدنی را دارا نیستند. برای این که اسناد مزبور اساساً توسط مأمور رسمی تنظیم نمی گردد چه رسد به مأمور رسمی صلاحیتدار. بویژه گاهی نیز مقررات قانونی نیز در تنظیم این اسناد رعایت نمی گردد. لهذا به نظر می رسد اسناد و صورتجلساتی که از سوی شرکتها تنظیم و به اداره ثبت شرکتها ارسال می گردد، رسمیت نداشته و فاقد خصیصه سند رسمی است.

مبحث چهارم - دلیل مناسب در اثبات مالکیت حق کسب و پیشه یا تجارت

حق کسب و پیشه یا تجارت از جمله حقوق مالی است که در اثر تداوم تصرفات مستأجر در عین مستأجره تجاری و به لحاظ رونق بخشیدن به محل مورد اجاره و معرفی آن به عنوان محل کسب و تجارت، به نفع مستأجر ایجاد می شود. ماده ۱۱ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۰. موضوعات و جهاتی را پیش بینی نموده که بر اساس آن، میزان حقوق کسب و پیشه یا تجارت از طرف دادگاه تعیین می شود. ماده اول و هفدهم قانون فوق، حق کسب و پیشه را متعلق به مستأجر می شناسد. همین احکام در مادتين ۱ و تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ پیش بینی شده است. در نتیجه به نظر می رسد اولین دلیل مالکیت حق کسب و پیشه و تجارت برای مستأجر، وجود رابطه استیجاری است. چنانچه در این خصوص اسناد عادی یا رسمی اجاره بین مالک و مستأجر تنظیم شده باشد، دلیل مناسب مالکیت مستأجر بر حق کسب و پیشه، اسناد اجاره فوق خواهد بود. تردیدی نیست که حق کسب و پیشه یا تجارت در عین مستأجره ای بوجود می آید و ترقی می کند که مستأجر در آن تصرفات

استیجاری و تجاری داشته باشد. به عبارت دیگر بدون تصرف در مورد اجاره و کسب و پیشه و تجارت، نمی‌توان تصور نمود که حق کسب و پیشه بوجود آید یا در صورت تحقق در زمان اجاره، ترقی کرده و ارزش آن افزایش یابد. اما هرگاه عقد اجاره بدون تنظیم سند خواه عادی یا رسمی، و بر اساس توافق شفاهی یا حتی معاطات انعقاد یافته باشد، چنین قراردادی از سوی مقنن معتبر تلقی و حقوق صنفی و کسبی عین مستأجره به نفع مستأجر ایجاد خواهد شد. در چنین مواردی که سند اجاره به منظور اثبات مالکیت بر حق کسب و پیشه وجود ندارد، وجود رابطه استیجاری و اثبات آن می‌تواند این وظیفه را انجام دهد. بنابراین همین اندازه که مستأجر ثابت کند که در عین مستأجره، تصرفات استیجاری دارد، این امر مثبت تعلق حق کسب و پیشه یا تجارت به مستأجر خواهد بود.

– مع‌ذک‌ همیشه وضع این‌گونه نیست که صاحب حق کسب و پیشه، حقوق صنفی خود در عین مستأجره را نگه داشته و آن را به دیگری انتقال ندهد. در چنین وضعیتی که حق کسب و پیشه یا سرقفلی مورد انتقال قرار می‌گیرد باید دید که دلیل مناسب برای منتقل‌الیه قُورِد اجاره، چیست؟ تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ می‌گوید: «حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود».

این مقررهِ نیز همانند ماده ۱۰۳ قانون تجارت، انتقال حق کسب و پیشه یا تجارت به مستأجر جدید را صرفاً با تنظیم سند رسمی معتبر می‌داند. به نظر می‌رسد که انتقال حق کسب و پیشه بدون تنظیم سند رسمی، هیچ‌گونه اعتباری نداشته و حقی را برای مستأجر جدید ایجاد نخواهد کرد

فی الواقع این مقررہ نیز تنظیم سند رسمی را به عنوان رکن دیگری علاوه بر ایجاب و قبول انتقال حق کسب و پیشه بر شمرده است، به نحوی که اگر انتقال حق کسب و پیشه بدون سند رسمی صورت پذیرد، انتقال مزبور بلا اثر و باطل خواهد بود، زیرا تنظیم سند رسمی حسب تبصره ۲ ماده ۱۹ شرط صحت و اعتبار انتقال حق کسب و پیشه تلقی شده است.

در نتیجه حسب مفاد این مقررہ دلیل مناسب و قانونی جهت اثبات مالکیت منتقل الیه بر سرقفلی یا حق کسب و پیشه، صرفاً ابراز سند رسمی انتقال است. به یقین دفاتر اسناد رسمی در تنظیم این سند لازم است مقرراتی را رعایت کنند فی المثل اینان بدون احراز مالکیت ناقل حق کسب و پیشه، نمی توانند سند رسمی انتقال را تنظیم نمایند. علاوه بر این، رویه مراجع قضایی بر آن قرار دارد که حتی سند عادی یا موافقت ضمنی مالک را برای انتقال مورد اجاره بانضمام حقوق کسبی آن به ثالث پذیرفته و بر انتقال حق کسب و پیشه به ثالث صحه گذاشته اند.

به هر حال تبصره ۲، در ذیل ماده ۱۹ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ آمده و نمی توان آن را بدون مفاد ماده ۱۹ در نظر گرفت. به عبارت دیگر، هرگاه مفاد تبصره ۲ طی ماده مستقلی بیان می گشت تردید در تسری آن به سایر انتقالات حق کسب و پیشه رفع می شد، اما تقید این حکم در تبصره ای که در ذیل ماده ۱۹ آمده به این تردید دامن می زند. مفاد ماده ۱۹ در دو موضوع و وضعیت، واجد حکم است؛

۱- وضعیتی که مستأجر محل کسب، به موجب اجاره نامه حق انتقال به غیر داشته که در این صورت می تواند رأساً منافع مورد اجاره را با سند رسمی به غیر انتقال دهد.

۲- وضعیتی که در اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر سلب شده یا بر اساس ماده ۱۰ به سکوت برگزار شده و یا اجاره‌نامه‌ای در بین نیست تا وضعیت تجویز انتقال را روشن سازد. در این صورت هرگاه مالک راضی به انتقال به غیر نباشد، مکلف است در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب و پیشه مستأجر را بپردازد والا مستأجر می‌تواند از طریق دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر را اخذ نماید. لهذا در این وضعیت، حکم دادگاه مجوز انتقال بوده که در این صورت نیز در پاراگراف دوم مقرر شده که حکم به تنظیم سند انتقال در دفترخانه مربوطه، صادر خواهد شد.

در نتیجه تنظیم سند مذکور در تبصره ۲ را باید منصرف به متن ماده ۱۹ دانست چه آن که در متن ماده ۱۹ نیز در دو وضعیت معنون، صریحاً تنظیم سند رسمی انتقال ذکر شده است و تبصره ۲ را باید تأکیدی بر همین تصریح دانست. از طرف دیگر تأکید در عبارات مقنن، لغو محسوب می‌شود چه آن که تکرار موضوع و احکام شایسته قانونگذاری نیست. به همین دلیل از جهتی می‌توان گفت که حکم مقرر در تبصره ۲ صرفاً به متن ماده ۱۹ انصراف ندارد بلکه سایر انتقالات مربوط به حق کسب و پیشه را نیز شامل می‌گردد.

برخی از اساتید حقوق در این مورد نظر داده‌اند که انتقال سرقفلی باید به موجب سند رسمی انجام شود اما در مورد ضمانت اجرای این حکم، قانون راه حل صریحی ارائه نمی‌دهد. روشن نیست که آیا بدون تنظیم سند رسمی انتقال صورت نمی‌پذیرد یا سند عادی و شهادت و اماره برای اثبات انتقال در دادگاه پذیرفته نمی‌شود؟ فایده یافتن پاسخ در جایی است که

مستأجر در دادگاه یا مرجع رسمی دیگر، اقرار به انتقال سرقفلی کند در این صورت چنانچه تنظیم سند رسمی، شرط (احتمالاً شرط صحت) انتقال باشد، اقرار مزبور اثری نخواهد داشت ولی هرگاه قانون و دلایل اثبات انتقال را به سند رسمی محدود نماید، اقرار می‌تواند جای خالی آن سند را پر کند. احتمال نخست به نظر این عده قوی‌تر است زیرا نه تنها ظاهر تبصره ۲ ماده ۱۹ که انتقال را فقط با تنظیم سند رسمی معتبر می‌داند آن را تأیید می‌کند، بلکه مبنای منع مقنن حفظ حقوق موجر و اشخاص ثالث است تا دفاتر اسناد رسمی شرایط امکان انتقال را احراز و سپس به تنظیم سند مبادرت ورزند امکان انتقال با سند عادی و پذیرفته شدن اقرار به این حکم خلل می‌رساند و حکم را بیهوده می‌کند.^{۱۸}

نظر قضات دادگستری نیز متغیر و مختلف است:

برخی از قضات بر این باورند که با توجه به ماده ۱ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ که متصرف استیجاری ولو بدون سند رسمی را نیز مشمول این قانون می‌داند و با عنایت به این که از حیث قانون نویسی، تبصره فقط ناظر به ماده قبلی است و به سایر مواد تسری نمی‌یابد بنابراین تبصره ۲ ماده ۱۹ تنها در محدوده ماده ۱۹ کاربرد دارد. لهذا در غیر مورد مذکور در ماده ۱۹ مثل موردی که انتقال با رضایت مالک صورت می‌گیرد، تبصره ۲ ماده ۱۹ قابلیت اعمال نداشته و لزومی به تنظیم سند رسمی برای انتقال سرقفلی به مستأجر لاحق نیست. برخی دیگر از قضات اعتقاد دارند که با توجه به صراحت تبصره ۲ ماده ۱۹ دایر بر ضرورت تنظیم سند

۱۸. دکتر ناصر کاتوزیان، دوره عقود معین، جلد ۱، معاملات معوض عقود تملیکی، چاپ چهارم، زمستان ۱۳۷۱، شرکت انتشار، صص ۵۲۳ و ۵۲۴، شماره ۳۷.

رسمی برای انتقال سرقفلی و عموم و اطلاق تبصره ۲، محدود و منحصر کردن کاربرد آن به ماده ۱۹ خلاف منطوق و مفهوم و ظاهر تبصره مذکور بوده و اجتهاد در مقابل نص است. بنابراین در هر حال چه در مورد ماده ۱۹ و چه در هر موردی که محل کسب از مستأجر سابق به لاحق منتقل می‌شود، تعلق سرقفلی به متصرف و مستأجر جدید وقتی معتبر است که به موجب سند رسمی باشد و فلسفه آن حفظ حقوق صاحب اصلی سرقفلی و رعایت حق دولت از حیث پرداخت مالیات است.^{۱۹}

برخی از حقوقدانان با انتخاب و تأیید نظر اول (اکثریت قضات)، اعلام داشتند که حتی اگر مفاد تبصره ۲ ماده ۱۹ را عام یا مطلق بدانیم نیز باز هم باید تبصره ۲ را مخصوص به ماده ۱۹ شمرد و به سایر موارد تسری نداد. زیرا وجود تبصره ۱ ماده ۱۹ که از (مستأجر یا متصرف حسب مورد) نام می‌برد و همچنین ماده ۱۰ قانون مزبور نیز که از اجاره دادن تمام یا قسمتی از مورد اجاره به وجه اطلاق و بدون قید لزوم رسمی بودن سند اجاره، یاد می‌کند، هر دو، هم مخصص منفصل این حکم عام (با فرض احراز عموم) تلقی می‌شوند و هم قید حکم مزبور در تبصره ۲ ماده ۱۹. در نتیجه آنجا که انتقال حق کسب و پیشه با تحصیل مجوز از دادگاه باشد، تنظیم سند رسمی الزامی است لکن در سایر موارد، تنظیم سند عادی نیز برای این منظور کافی خواهد بود.^{۲۰}

ماحصل کلام آن که به نظر می‌رسد بهتر است با لحاظ دلایلی که

۱۹. اندیشه‌های قضایی، تدوین و نگارش یوسف نوبخت، انتشارات کیهان، چاپ چهارم، زمستان ۱۳۷۲، صص ۲۴۵ و ۲۴۶، شماره ۲۰۷.

۲۰. استاد بهمن کشاورز، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، انتشارات کیهان، چاپ اول، تابستان ۱۳۶۹، صص ۱۲۲، ۱۲۳ و ۱۲۴.

ابراز گردید، حکم مقرر در تبصره ۲ ماده ۱۹ را محدود و مقید به موضوعات و مواد مندرج در ماده ۱۹ نماییم و در سایر مواردی که انتقال حق کسب و پیشه یا مورد اجاره از سوی مستأجر اول به غیر مورد نظر و مصداق قانون قرار گرفته، انتقال را به هر ترتیبی، خواه سند عادی یا رسمی، و خواه به نحو شفاهی یا معاطات بپذیریم. در نتیجه دلیل مناسب در اثبات و احراز مالکیت حق کسب و پیشه در موضوع ماده ۱۹، وجود رابطه استیجاری برای مستأجر اول و در مورد منتقل الیه حق کسب و پیشه، ابراز سند رسمی موضوع تبصره ۲ ماده ۱۹ خواهد بود. و اما در مورد سایر موارد نقل و انتقال حق کسب و پیشه در قانون موجر و مستأجر، اثبات مالکیت برای منتقل الیه حق کسب و پیشه، مستلزم ابراز دلیل از مالک قانون حق کسب و پیشه به علاوه تصرفات استیجاری در مورد اجاره می‌باشد.

در قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ نیز قرارداد اجاره به نحو رسمی یا عادی قابلیت انعقاد دارد اما دیگر در این قانون حقی به‌عنوان کسب و پیشه و تجارت که در اثر استمرار تصرفات مستأجر و رونق تجاری در محل ایجاد می‌گردد، برای مستأجر پیش‌بینی نشد. مقنن به فصل دوم این قانون، عنوان سرقفلی داده و از مواد ۶ به بعد آن، مقررات مربوط به انتقال سرقفلی را بیان داشته است. حق سرقفلی مطابق این قانون در مواردی وجود دارد که مالک در زمان واگذاری ملک تجاری خود به مستأجر، مبلغی به عنوان سرقفلی دریافت کند (ماده ۶ قانون مزبور). اما وجود حق سرقفلی باعث نمی‌شود که امکان تخلیه در پایان مدت اجاره از موجر سلب شود. لهذا حق تخلیه در پایان مدت به هر ترتیبی برای موجر در نظر گرفته شده است، مگر این که مطابق مواد ۷ و ۸،

با شرط ضمن عقد اجاره، حق تخلیه از مالک سلب و مالک متعهد به تمدید اجاره در هر سال باشد. در این صورت است که با فرض عدم دریافت حق سرقتی در ابتدای عقد، مستأجر، مالک سرقتی (حق کسب و پیشه) تلقی و در این فرض تخلیه به جهت انقضاء مدت برای مالک میسر نخواهد بود. مستأجر می‌تواند در قبال اسقاط حقوق خود (شرط ضمن عقد مزبور) یا تخلیه محل، مبلغی را به عنوان سرقتی از مستأجر بعدی یا مالک حسب مورد مطالبه و دریافت دارد.

علاوه بر این برخلاف ماده ۱۰ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، مطابق قسمت اخیر ماده ۶ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، مستأجر حق انتقال مورد اجاره به غیر را داراست و این همان چیزی است که در ماده ۴۷۴ قانون مدنی پیش‌بینی شده است. علی‌ایحال، شناسایی و احراز مالکیت سرقتی حسب ماده ۱ قانون سال ۱۳۷۶ از طریق قرارداد رسمی یا عادی و براساس شروط ضمن عقد (مواد ۶ و ۷ و ۸ قانون) امکان‌پذیر خواهد بود و دلیل مناسب در این خصوص، دیگر صرف سند رسمی موضوع تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ نیست.

مبحث پنجم - احراز مالکیت در حق اختراع

به غیر از مباحث فوق، مقررات دیگری نیز وجود دارد که به طور استثنایی، صاحب و مالک حق را به طریق تصرف قبول نکرده و تصرف در آنها به عنوان اماره قانونی دلالت ندارد. از جمله مالکیت بر حق اختراع مستلزم ابراز مدارک و دلایلی است که از دلیل عمومی نمی‌توان استفاده کرد، زیرا این دسته از جمله حقوق مالی هستند که فی‌نفسه ظهور خارجی

ندارند بلکه اجرای آنها را می‌توان در صنایع و تکنولوژی مشاهده نمود. هرگاه شخصی ابتکار به خرج داده و چیزی را خواه مادی یا غیر مادی اختراع و ابداع نماید، با ثبت آن در اداره ثبت اسناد، به عنوان صاحب و مالک اختراع مزبور شناخته خواهد شد. اداره ثبت اسناد نیز برگاهی که موسوم به ورقه اختراع است برای صاحب حق صادر می‌نماید که همسین ورقه اختراع، دلیل اثبات و احراز مالکیت صاحب حق خواهد بود (ماده ۲۶ و ۲۹ قانون ثبت علائم و اختراعات). مطابق ماده ۲۹ قانون فوق کسی که بدو مطابق این قانون تقاضای ثبت اختراع به نام خود می‌نماید مخترع شناخته می‌شود مگر این که خلاف ادعای او در محاکم صلاحیتدار به ثبوت برسد.

اما باید توجه داشت که حق اختراع مزبور مطابق ماده ۳۹ قانون یاد شده قابل نقل و انتقال بوده و به موجب ماده ۴۰ قانون باید با سند رسمی صورت گرفته و در دفتر ثبت اختراعات نیز ثبت شود، والا آن معامله نسبت به اشخاص ثالث معتبر نخواهد بود.

ماده ۴۰ قانون ثبت علائم و اختراعات مصوب ۱۳۱۰/۴/۱ مقرر می‌دارد: «هرگونه معامله راجع به ورقه اختراع باید به موجب سند رسمی به عمل آمده و در دفتر ثبت اختراعات نیز ثبت شود والا آن معامله نسبت به اشخاص ثالث معتبر نخواهد بود. هرگاه معامله در خارج ایران واقع گردد آن معامله در ایران نسبت به اشخاص ثالث وقتی معتبر خواهد بود که در اداره ثبت اسناد تهران ثبت شده باشد».

مطابق این مقرر منتقل‌الیه ورقه اختراع هم باید سند رسمی واگذاری حق مزبور به خود را داشته باشد و هم آن را در دفتر ثبت اختراعات اداره

ثبت شرکت‌ها به ثبت برسانند. در این صورت است که چنین انتقال گیرنده‌ای به عنوان صاحب حق اختراع شناخته خواهد شد. باید توجه داشت که اگر شرایط مقرر در ماده ۴۰ قانون ثبت علائم و اختراعات رعایت نگردد معامله مزبور نسبت به طرفین آن معتبر تلقی ولی نسبت به اشخاص ثالث اعتبار نخواهد داشت.

در نتیجه به نظر می‌رسد تنظیم سند رسمی انتقال حق اختراع از شرایط صحت معامله نیست بلکه فقط دلیل اثباتی مالکیت بر حق اختراع می‌باشد. بنابراین استنباط می‌گردد معامله عادی نسبت به ورقه اختراع نیز معتبر است النهایه تا قبل از تنظیم سند رسمی در دفتر خانه اسناد رسمی و ثبت در دفتر ثبت اختراعات به عنوان دلیل مناسب و قانونی مالکیت در مقابل اشخاص ثالث به شمار نخواهد رفت. در نتیجه اشخاصی که مدعی مالکیت بر حق اختراع و مستحق استفاده از آن هستند چنانچه دارای سند رسمی نبوده و نام آنان در دفتر ثبت اختراعات به ثبت نرسیده، می‌توانند با مراجعه به دادگاه و براساس مادتين ۳۶ و ۳۷ قانون ثبت علائم و اختراعات، خلاف مفاد اسناد رسمی و دفاتر ثبتی اختراعات را به اثبات رسانند.

مبحث ششم - احراز و اثبات مالکیت وسایل نقلیه موتوری

در مورد وسایل نقلیه موتوری، از آنجا که این دسته از اموال در شمار اموال منقول قرار دارند به طور معمول باید تصرف در آنها اماره مالکیت باشد. اما مقرراتی در این زمینه وجود دارد که پذیرش این نظر را مشکل می‌نماید.

ماده ۱۰ لایحه قانونی اصلاح قانون نحوه رسیدگی به تخلفات و اخذ

جرایم رانندگی مصوب ۱۳۵۰/۴/۷ مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات و نقل و انتقالات وسایل نقلیه موتوری از لحاظ شناسایی مالک آن نیز باید در دفاتر شهربانی کل^{۲۱} ثبت شود. دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از تنظیم سند خلاصه آن را به شهربانی محل نصب پلاک اعلام نمایند».

عبارتی که در مقرر فوق مورد استفاده قرار گرفته (از لحاظ شناسایی مالک) است، به عبارت دیگر صدر و ذیل ماده ۱۰ به کیفیتی تنظیم سند رسمی را برای نقل و انتقال اتومبیل لازم می‌داند و فی الواقع با سند مزبور می‌توان مالک را شناسایی نمود. تقریر این حکم از جهاتی قابل بررسی بوده و ظاهراً یکی از این دو هدف زیر را تعقیب می‌کند:

۱- این که قانون نظر به امکان تعقیب و شناسایی اشخاصی داشته که در حین رانندگی مرتکب تخلفات رانندگی شده و یا احیاناً در صدد شناسایی کسانی بوده که اتومبیل را وسیله ارتکاب جرم قرار داده و مثلاً با قاچاق کالا از آن استفاده می‌کنند. در چنین وضعیتی که بر تخلفات مزبور آثار حقوقی و جزایی بار می‌گردد لازم است که از طریق مالک اتومبیل، راننده متخلف شناسایی و تحت تعقیب قانونی قرار گیرد. بویژه آن که عنوان قانون نیز قانون نحوه رسیدگی به تخلفات رانندگی است.

اثر دیگر این نظر را می‌توان در قانون بیمه اجباری مسؤلیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل شخص ثالث مصوب آذرماه ۱۳۴۷ جست. مطابق قانون یاد شده کلیه دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی مسؤل جبران خسارات بدنی و مالی هستند که در اثر حوادث وسایل نقلیه مزبور و یا محصولات آنها به اشخاص ثالث وارد می‌شود و

۲۱. این وظیفه هم اکنون بمعده اداره راهنمایی و رانندگی است.

مکلفند مسؤولیت خود را از این جهت بیمه نمایند. در نتیجه برای این که دارنده وسیله نقلیه موتوری مورد شناسایی قرار گیرد، لازم است نام صاحبان و مالکان این وسایل در جایی و یا مرجعی منعکس و ثبت و ضبط شود تا در مواقع لزوم بتوان آنان را شناسایی نمود. در نتیجه شناسایی مالکان و ایادی بعدی آنها از این طریق امکان پذیر بوده و هدف اول را تحقق می بخشد، ولی از این حیث که چه کسی مالک واقعی و حقیقی اتومبیل است، پاسخگو نخواهد بود و چه بسا بتوان متصرف مال را مالک آن تلقی نمود. در نتیجه در چنین فرضی ممکن است سند رسمی دلیل مناسب و قانونی مالکیت اتومبیل نباشد چه آن که تنظیم سند رسمی در این قانون از باب دلیل قانونی مالکیت در نظر گرفته نشده است بلکه صرفاً از باب شناسایی مقصرین حوادث رانندگی و تعقیب مجرمین استفاده کننده از اتومبیل می باشد.

۲- هدف دیگر می تواند آن باشد که علاوه بر امکان شناسایی مالک، مقنن ضروری دانسته که مرجع و دلیل احراز مالکیت، دفاتر شهربانی (اداره راهنمایی و رانندگی) باشد. همچنان که ملاک مالکیت قانونی در املاک غیرمنقول ثبت شده (ماده ۲۲ قانون ثبت) ثبت نام آخرین مالک در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک می باشد. در نتیجه براساس این هدف، دلیل مناسب قانونی جهت احراز مالکیت وسیله نقلیه موتوری، دفاتر اداره راهنمایی و رانندگی و سند رسمی نقل و انتقال است و با سند عادی نمی توان مالکیت را در مراجع اداری ثابت نمود مگر این که خریداری که با سند عادی، اتومبیل را خریداری نموده با اثبات اصالت و صحت آن در مرجع قضایی، رأی به تنظیم سند رسمی و ثبت در دفاتر اداره راهنمایی و

رانندگی بگیرد.

به نظر می‌رسد هر دو هدف به نحو اصولی مدنظر مقنن بوده و در تنظیم سند رسمی و ثبت آن در دفتر اداره راهنمایی و رانندگی، هم احراز دلیل مالکیت اتومبیل مقصود بوده و هم تعقیب متخلفان از طریق شناسایی مالک و رانندگان اتومبیل. بعدها یک تبصره به تاریخ ۱۳۵۸/۲/۳۱ به ماده ۱۰ لایحه قانونی اصلاح قانون نحوه رسیدگی به تخلفات و اخذ جرایم رانندگی الحاق گردید که طی آن مقرر شد که برای وسایل نقلیه موتوری که در تهران شماره گذاری شده یا بشود از طرف اداره راهنمایی و رانندگی شناسنامه تنظیم خواهد شد و اضافه گردید که در شهر تهران نقل و انتقالات وسایل نقلیه موتوری زمینی باید در اداره راهنمایی و رانندگی ثبت گردد. متعاقباً لایحه قانونی نحوه نقل و انتقالات وسایل نقلیه موتوری به تاریخ ۱۳۵۹/۴/۲۵ به تصویب شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران رسید. ماده ۱ این قانون مقرر می‌داشت:

«از تاریخ اجرای این قانون کلیه دفاتر اسناد رسمی از انجام هر نوع معاملات مربوط به وسایل نقلیه موتوری ممنوع بوده و هرگونه معامله نقل و انتقال وسایل نقلیه موتوری فقط در یگان‌های راهنمایی و رانندگی مجاز به شماره گذاری وسایل نقلیه موتوری در کشور به ترتیبی که در این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن تعیین می‌گردد انجام خواهد شد.»

از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون مزبور (ماده ۷) و به موجب ماده ۱، دیگر تنظیم سند رسمی برای نقل و انتقال امکان‌پذیر نبوده و شاید بتوان گفت در صورت تنظیم سند رسمی انتقال، اثری بر آن بار نمی‌شود، زیرا مرجع صلاحیت‌دار برای این کار، یگان‌های راهنمایی و رانندگی مجاز به

شماره گذاری وسایل نقلیه موتوری تعیین گردیده است. در نتیجه به نظر می‌رسد از تاریخ فوق دلیل مالکیت اتومبیل‌های دارای شماره، صرفاً ثبت معامله در ادارات راهنمایی و رانندگی و شهربانی‌های کل شهرستان‌ها بوده است و نه سند رسمی.

ماده ۲ لایحه قانون فوق می‌گوید: «اداره راهنمایی و رانندگی تهران و شهربانی شهرستانها مکلف‌اند برای هر نوع وسیله نقلیه موتوری شناسنامه تنظیم نموده و کلیه نقل و انتقالات وسایل نقلیه موتوری را در این شناسنامه‌ها ثبت نمایند».

بنابراین ضابطه و دلیل قانونی و مناسب احراز مالکیت وسایل نقلیه موتوری، شناسنامه‌هایی بوده که ادارات راهنمایی و رانندگی و شهربانی شهرستانها صادر می‌نمودند و نقل و انتقال آن را نیز در آن به ثبت می‌رساندند.

ماده ۵ قانون فوق مقرر می‌داشت: «هر نوع نقل و انتقال اعم از خرید و فروش، صلح، هبه و غیره نسبت به کلیه تاکسی‌ها و اتومبیل‌های سواری تولید کارخانجات داخلی و وانت‌ها اعم از ساخت داخل یا خارج تا سه سال تمام از تاریخ شماره گذاری ممنوع می‌باشد». تنها اتومبیل‌های هشت سیلندر و انتقال به موجب ارث از شمول ماده ۵ خارج و استثناء گردیدند.

مقنن حتی فراتر رفته و به موجب ماده ۶ مقرر داشت که: «کلیه وکالتنامه‌هایی که در مورد نقل و انتقالات موضوع ماده ۵ این قانون توسط دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد در صورتی دارای اعتبار قانونی است که تاریخ تنظیم آنها سه سال تمام بعد از تاریخ شماره گذاری اتومبیل باشد».

به عبارت دیگر اگر تاریخ تنظیم و کالتنامه‌های رسمی، حین یا قبل از سه سال مذکور باشد، به هیچ‌وجه اعتبار نداشته و باطل و بلااثر است. ماده ۱۰ این قانون نیز، ماده ۱۰ قانون نحوه رسیدگی به تخلفات و اخذ جرایم رانندگی و سایر قوانین و مقررات مغایر با این قانون را ملغی‌الاثرب نمود.

چند سال بعد قانونی تحت عنوان قانون آزادی معاملات و سائط نقلیه مصوب ۱۳۶۵/۴/۱۹ به تصویب رسید. مطابق این قانون نقل و انتقالات و سائط نقلیه آزاد اعلام شد و دیگر ممنوعیت نقل و انتقال رسمی در دفاتر اسناد رسمی رفع گردید. قانون فوق مقرر می‌دارد:

« ماده واحده - دولت موظف است خرید و فروش و سائط نقلیه را آزاد اعلام و بابت نقل و انتقال رسمی آنها مالیاتهای قانونی را دریافت نماید.

تبصره ۱- کلیه تعهدات خریدار اولیه (به استثناء ممنوعیت فروش) به خریدارهای بعدی منتقل می‌شود.

تبصره ۲- چنانچه صاحبان و سائط نقلیه عمومی (مسافری یا باربری یا خدماتی) در برابر دولت متعهد شده و بجز خرید و فروش، شروطی را برعهده گرفته باشند در صورتی مجاز به فروشند که خریدار همه آن شروط را پذیرفته و در سند رسمی درج گردد».

نتیجه

نتیجه بحث همان است که به تفصیل در مباحث مختلف این مقاله به شرح و نقد آن پرداختیم. در طول مباحثی که شرح آن رفت، در صدد برآمدیم تا نگاهی ویژه و تخصصی به ادله اثبات در دعاوی مالکیت بیندازیم. در طرح و اقامه هر نوع دعوایی از جمله دعاوی مربوط به مالکیت، نباید طرق کلیشه‌ای را برگزید و در اثبات آن، صرفاً به یک دلیل مشهور (مانند تصرف یا سند رسمی) و در عین حال ناکارآمد و نامتناسب با دعوی مطروحه توسل جست. اثبات و احراز مالکیت اشخاص بر حقوق و اموال مورد ادعا، همواره با ابراز هر نوع دلیلی صورت نمی‌گیرد بلکه در این طرق باید قوانین موجود را ملاک کار قرار داده و ادله متناسب و وسایل اثبات دعوی را بکار گرفت. در این مقاله شاهد بودیم که تمسک به دلیل تصرف در اثبات مالکیت، دلیل منحصر قانونی در تمامی حقوق و اموال نیست بلکه در برخی از اموال و حقوق ادعایی باید ادله دیگری را جستجو و اقامه نمود. فی‌المثل در ملک غیر منقول ثبت شده، تنها دلیل قانونی سند رسمی مالکیت یا بهتر بگوییم ثبت نام مدعی در دفتر املاک سازمان ثبت است (مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت) و در مورد سهام با نام شرکت‌های سهامی، ضابطه تمیز مالک قانون، مندرجات دفتر ثبت سهام می‌باشد. بنابراین دلیل تصرف در این دسته از اموال کاربرد نداشته و دلیل قانونی به شمار نمی‌رود. حتی با تنظیم سند رسمی انتقال سهام با نام نیز نمی‌توان، جعل دلیل نموده و با لحاظ ارزش عمومی سند رسمی، آن را جایگزین دفتر ثبت سهام کنیم. بنابراین به منظور تنظیم و تنسيق صحیح امور، ضروری است ضوابط قانونی مربوط به ادله اثبات دعوی را پایه و

اساس تدارک دلیل قرار داد و همواره به جای استفاده از ادله مشهوری چون سند رسمی که در بسیاری موارد برای اثبات مالکیت بر برخی از اموال و حقوق اساساً کارآیی ندارند، ادله متناسب را انتخاب و بکار گرفت تا بتوان در مراجع قانونی و یا در جریان یک دادرسی، از حمایت قانونی و قضایی برخوردار شد.