



حقوق ثبت اسناد و املاک

مرجع مطالعاتی و رفع اشکال دفاتر اسناد رسمی
دیدگاه مشورتی صاحب نظران حوزه سردفتری

آکادمی سرای ارباب قلم

مؤلف

دکتر سعید پور تیمور



زین همه گوهر پیدا و نهان در تن و جان ،
بی گمان دست گران قدرتر است .

....

هر چه اسباب جهان باشد ، در روی زمین ،
دست دارد همه را زیر نگین !
سلطنت را که شنیده است چنین !؟
شرف دست همین بس که نوشتن با اوست !
خوش ترین مایه دلبستگی من با اوست .

استاد فریدون مشیری

با فروتنی و احترام به آستان آزاداندیشان فرهیخته و دادورز که فارغ از هر تعلق و تملق، قلم را نه
ابزار نگارش، که تجلی اندیشه، عدالت، تعهد و خدمت می دانند ...

و

تقدیم به سواران میدان اندیشه و عالمان بی تکلف عرصه قلم، **سردفتران عالی منصب**، که در
سکوتی آکنده از وقار و در گذار از رنج های پی در پی، بی آن که لب به شکوه باز کنند، گره از کار
خلق می گشایند و بزرگواری را بی ادعا زندگی می کنند.

به نام خداوند جان و خرد

■ پیش در آمد

عاشق شو آر نه روزی کار جهان سرآید
ناخوانده نقش مقصود از کارگاه هستی

با عشق آغاز کردیم؛ نه از سر تکلیف و نه به رسم عادت، بلکه از ژرفای اشتیاقی که فهم را می‌طلبید و واژه را به خدمت حقیقت درمی‌آورد. هر عقیده و هر نظر، نه صرفاً ترکیبی از کلمات، بلکه انعکاسی بود از تأملی طولانی در تاریکی‌های پرابهام قانون و مصوبه؛ و هر فصل، کوششی برای گشودن گره‌هایی که سال‌ها در متن حقوق ثبت و قراردادهای نهفته مانده بود. این مسیر، نه یک طی طریق صرف، بلکه سفری بود در دل مفاهیم، در جست‌وجوی معنا و در پی پالایش زبان حقوقی از کلی‌گویی و شعارزدگی.

در این راه، پیش‌کسوتان، چون فانوس‌هایی در شب، روشنی‌بخش گام‌هایمان شدند. نگاه ژرف آنان، نقدهای دقیق‌شان، و صبوری‌شان در مواجهه با پرسش‌های نو، ما را از لغزش و سطحی‌نگری نگاه‌داشت و به ژرف‌گرایی علمی رهنمون شد. راه، هموار نبود؛ گاه در پیچ و خم‌های مفهومی گم می‌شدیم، گاه در تردید میان دو تعبیر، ایستایی را تجربه می‌کردیم. اما آنچه دشوار می‌نمود، با پایداری در تحلیل، وسواس در نگارش و گفت‌وگوی مستمر با متن و مخاطب، آرام‌آرام هموار شد. تنها نبودیم؛ در امتداد این مسیر، آنان که دل در گرو معنا داشتند، بی‌هیاهو و بی‌ادعا، در کنارمان ایستادند. همراهی اندیشمندانی که دغدغه فهم و دقت داشتند، سرمایه‌ای شد برای عبور از تردیدها، پالایش مفاهیم، و رسیدن به نقطه‌ای که واژه‌ها از سطح عبور کنند و به ژرفای اندیشه راه یابند.

بهره نخست این اثر که اکنون به پایان رسیده، پایان یک مسیر نیست؛ بلکه آغاز گفت‌وگویی تازه است. دعوتی است به بازخوانی، به نقد و به بازاندیشی در مفاهیمی که هنوز در سایه‌اند. این کتاب، نه نقطه پایان، بلکه بستری است برای تداوم اندیشه، برای پرورش نسل‌هایی که نوشتن را نه صرفاً ابزار بیان، بلکه شیوه‌ای از زیستن علمی می‌دانند.

گوارایمان باد بهره‌گیری از فیض و دانش آنان که پیش از ما و بیش از ما این راه را پیموده‌اند؛ پیش‌کسوتانی که نه تنها چراغ راه بودند، بلکه در هر پیچ و خم مسیر، هم‌نفس و هم‌دل، ما را از لغزش بازداشتند و با نگاه ژرف و تجربه‌های صیقل‌خورده‌شان، قامت اندیشه‌مان را استوار ساختند. آنان که با ما بودند؛ نه در مقام ناظر، بلکه در جایگاه همراه، در کنارمان ایستادند تا واژه‌هایمان از سطح عبور کند و به عمق معنا برسد. حضورشان، نه صرفاً تکیه‌گاهی علمی، بلکه مایه طمأنینه قلم و اعتبار اندیشه بود.

ایستادند تا واژه‌هایمان از سطح عبور کند و به عمق معنا برسد. حضورشان، نه صرفاً تکیه‌گاهی علمی، بلکه مایه طمأنینه قلم و اعتبار اندیشه بود.

به پاس آن همراهی، این اثر نه فقط حاصل تلاش ما، بلکه بازتابی است از میراث فکری آنان که راه را گشودند تا ما نیز بتوانیم گامی در امتدادشان برداریم.

استادان پیشکسوت «آکادمی سرای ارباب قلم» را پاس می‌داریم و زحماتشان را قدر دانیم. لازم است از جناب آقای استاد محمد گودرزی که همواره با حضور خود، باعث روشنی شمع جلسات آکادمی سرای ارباب قلم بود تشکر کنم. اندیشمندی فرهیخته که حضور مستمر و مؤثر ایشان، همواره چون شمعی روشن، گرما و روشنی‌بخش جلسات آکادمی بود. استاد محمد گودرزی با تکیه بر سال‌ها تجربه علمی و عملی در حوزه حقوق ثبت و سردفتری، نه تنها در مقام پاسخ‌گویی به پرسش‌ها و رفع ابهامات، بلکه در مقام هدایت فکری و نقد سازنده، نقشی بی‌بدیل ایفا نمودند. شیوه بیان ایشان، آمیخته با دقت علمی، صلابت حقوقی و ادب گفتار بود و نگاهشان، همواره فراتر از سطح، به ژرفای مفاهیم و بنیان‌های حقوقی معطوف بود. حضور ایشان، نه صرفاً مشارکت در جلسات، بلکه تجلی روح آکادمی در قالب اندیشه‌ای متعهد، نقاد و راه‌گشا بود. بی‌تردید، بسیاری از نتایج علمی و صنفی حاصل‌شده در جلسات آکادمی، بدون حضور فعال و روشن‌گرانه ایشان، به کمرنگ شدن می‌گرائید. ایشان با صبر، فروتنی و دقت نظر، بستری فراهم آوردند تا دیگر اعضا نیز با جسارت علمی و اعتماد به نفس، در طرح دیدگاه‌ها و نقد مباحث مشارکت ورزند. چنین نقشی، تنها از استادی برمی‌آید که علم را با اخلاق، و تجربه را با تواضع درآمیخته باشد. از این‌رو، مؤلف بر خود فرض می‌داند که در این مقدمه، از جناب استاد محمد گودرزی با زبان احترام و قلبی آکنده از قدردانی یاد کند؛ باشد که این اثر، پژواکی از اندیشه‌های ایشان و نشانی از تأثیر ماندگارشان در مسیر تعالی علمی آکادمی سرای ارباب قلم باشد. همچنین از همکاران محترم، سرکار خانم نسرين علیزاده، سردفتر اسناد رسمی ۱۲۲۱ تهران که خالصانه زحمت مکتوب نمودن و جمع‌آوری اولیه مطالب و مباحثات را عهده‌دار بودند، جناب آقای سعید حیدری پاک، سردفتر اسناد رسمی ۱۴۲۵ تهران که علاوه بر همراهی در مدیریت آکادمی در تمامی مراحل طبع این اثر با بنده همراه بودند و همچنین جناب آقای قدیر محمدی لویه، سردفتر اسناد رسمی ۹۷۰ تهران که علاوه بر همراهی در مدیریت آکادمی و ارائه ایده‌های سازنده، در مراحل معرفی کتاب همراهی کردند نیز تقدیر و تشکر می‌نمایم.

در پایان به رسم ادب از لطف و بزرگواری جناب آقای مهندس علیرضا حاجیعلی، مدیریت شایسته، کاردان و محترم انتشارات اندیشه ارشد و همچنین سرکار خانم هدیه نوری، مسئول توانا و صاحب‌نظر تدوین کتب سپاسگزارم.

■ درآمد

«آکادمی سرای ارباب قلم» - که در آغاز با نام «سرای ارباب قلم» در تابستان سال ۱۴۰۱ بنیاد نهاده شد - از بطن دغدغه‌های علمی و صنفی سردفتران و علاقه‌مندان به حقوق ثبت و معاضدت قضایی سر برآورد و در قالب گروهی علمی و تحقیقاتی، به بستری برای تبادل نظر، تضارب آرا و پرورش اندیشه‌های حقوقی بدل گشت و از نخستین روزهای فعالیت، این آکادمی با تکیه بر خرد جمعی و بهره‌گیری از استادان صاحب‌نظر، مسیر خود را بر مبنای گفت‌وگوی علمی و تحلیل‌محور بنا نهاد. سبک و سیاق آن، نه بر انباشت اطلاعات خام، بلکه بر شوراندن موضوعات حقوقی و استخراج لایه‌های پنهان معنا از دل نظرات متنوع و گاه متعارض استوار بود. این شیوه، نه تنها موجب غنای مباحث شد، بلکه بستری برای رشد فکری و استنباطی اعضا فراهم آورد.

در ساحت حقوق و حقوق ثبت، «آکادمی سرای ارباب قلم» واجد ویژگی‌هایی ممتاز و متمایز است که آن را به الگویی کم‌نظیر بدل ساخته است:

- هدف بنیادین آکادمی، ارتقاء سطح علمی سردفتران و تقویت بنیه تحلیلی آنان در مواجهه با مسائل نوپدید و چالش‌برانگیز حقوقی است؛
- این نهاد علمی، مفتخر به حضور و مشارکت استادان برجسته و صاحب‌نام در حوزه حقوق ثبت، حقوق مدنی و سایر رشته‌های حقوق است؛
- مباحث مطروحه در جلسات مجازی، صرفاً علمی، حقوقی و صنفی‌اند؛ و از هرگونه محتوای غیرمرتبط نظیر تبلیغات، تبریکات یا مطالب عام‌پسند، به‌طور کامل پرهیز شده است؛
- آکادمی، مستقل از هرگونه وابستگی سیاسی یا صنفی عمل می‌کند و تنها به رسالت علمی خود پایبند است؛
- در فضای گفت‌وگو، هیچ محدودیتی در ارائه نظر وجود ندارد؛ هر صاحب‌نظری آزاد است تا دیدگاه خود را عرضه کند، و مخاطبان نیز در پرتو آیه شریفه «الَّذِينَ يَسْتَمِعُونَ الْقَوْلَ فَيَتَّبِعُونَ أَحْسَنَهُ» با تأمل و استنباط شخصی، به انتخاب و بهره‌برداری از پاسخ‌ها می‌پردازند.

این آکادمی، نه صرفاً یک گروه مجازی، بلکه مجمعی علمی با روحیه نقدپذیری، آزاداندیشی و تعهد به اصول حقوقی است؛ جایی که قلم‌ها به جای رقابت، به هم‌افزایی می‌پردازند و دانش، نه در انحصار، بلکه در جریان آزاد گفت‌وگو شکوفا می‌شود.

■ انگیزه تدوین اثر

در بستر حرفه‌ای دفاتر اسناد رسمی، یکی از چالش‌های بنیادین و دیرپا، فقدان مرجعی تخصصی و قابل اتکا برای رفع اشکالات اجرایی، تبیین مفاهیم حقوقی و پاسخ‌گویی به پرسش‌های روزمره سردفتران است. این خلاء، نه تنها در فرآیند تصمیم‌گیری‌های حقوقی و ثبتي اختلال ایجاد می‌کند، بلکه گاه موجب بروز تفسیرهای متعارض، رویه‌های ناهمگن و حتی صدور اسناد معارض با اصول حقوقی می‌گردد. در چنین شرایطی، نیاز به منبعی علمی، تحلیلی و صنفی که بتواند به‌صورت مستند و مستدل، راه‌گشای مسائل عملی دفاتر باشد، بیش از پیش احساس می‌شود.

از سوی دیگر، آکادمی سرای ارباب قلم، طی دوره‌ای کوتاه اما پربار، به محفلی علمی و اندیشه‌ورز بدل شد که در آن مباحث حقوق ثبت، آیین‌نامه‌های اجرایی، اصول حرفه سردفتری و چالش‌های صنفی با دقت و ژرف‌نگری مورد بررسی قرار گرفت. غنای مطالب مطروحه، تنوع دیدگاه‌ها، و حضور استادان برجسته و صاحب‌نظر، این آکادمی را به گنجینه‌ای ارزشمند از دانش کاربردی و تحلیل حقوقی تبدیل کرده است؛ گنجینه‌ای که اگر به‌درستی تدوین و مستندسازی شود، می‌تواند به مرجعی راهبردی برای جامعه سردفتری بدل گردد.

بر همین اساس، مؤلف با انگیزه‌ای علمی و رسالتی صنفی، بر آن شد تا مجموعه‌ای مدون از مباحث مطرح‌شده در آکادمی را گردآوری و تدوین نماید؛ مجموعه‌ای که نه تنها بازتاب‌دهنده دغدغه‌های واقعی سردفتران در میدان عمل است، بلکه با زبان تحلیلی، مستندات قانونی و رویکردی آموزشی، می‌تواند به‌عنوان منبعی قابل‌ارجاع در حل مشکلات دفاتر ایفای نقش کند. این اثر، تلاشی است برای تبدیل گفت‌وگوهای پراکنده به دانش منسجم؛ برای تبدیل تجربه به تحلیل؛ و برای تبدیل پرسش به پاسخ‌هایی مستدل، مستند و قابل اجرا.

باشد که این کتاب، در پرتو هم‌افزایی علمی و با بهره‌گیری از خرد جمعی، به چراغی روشن در مسیر تعالی حرفه سردفتری بدل شود؛ چراغی که نه تنها راه‌گشا، بلکه الهام‌بخش و تحول‌آفرین باشد.

■ ساختار محتوایی و رویکرد علمی کتاب

کتاب پیش‌رو، حاصل تلاش در جهت مستندسازی و نظام‌مند کردن مباحث مطرح‌شده در آکادمی سرای ارباب قلم است؛ مجموعه‌ای که با هدف پاسخ‌گویی به پرسش‌های تخصصی سردفتران و ارتقاء تحلیل حقوقی در حوزه ثبت اسناد، تدوین شده است. در طراحی ساختار

محتوایی این اثر، تلاش شده تا ضمن حفظ انسجام علمی، امکان دسترسی آسان و هدفمند برای مخاطبان فراهم گردد.

- **تقسیم‌بندی فصل‌ها:** مطالب کتاب در قالب فصل‌ها (دفتر)های کلی و موضوع‌محور تنظیم شده‌اند. هر دفتر به یکی از حوزه‌های مهم و کاربردی در حوزه حقوق و ثبت اسناد و املاک اختصاص دارد و تلاش شده تا با رعایت ترتیب منطقی، خواننده بتواند مسیر فهم و تحلیل را به‌صورت تدریجی طی کند.

- **ساختار هر دفتر:** در هر دفتر، موضوعات کلیدی و چالش‌برانگیز مطرح می‌شود. پس از معرفی هر موضوع، مبنای طرح پرسش به‌صورت دقیق و مستند ذکر شده است، سپس پاسخ‌های ارائه‌شده درج گردیده‌اند که در ابتدای هر پاسخ، خلاصه‌ای دو تا چند سطر به‌صورت مورب^۱ آمده است. این خلاصه، پیام اصلی پاسخ را به‌صورت فشرده و قابل فهم در اختیار مخاطب قرار می‌دهد تا در صورت نیاز به مرور سریع، بتواند به‌راحتی به اصل مطلب دست یابد.

- **تنوع در پاسخ‌ها:** در برخی موضوعات، بیش از یک پاسخ ارائه شده است. این تنوع، نه‌تنها نشانه‌ای از پویایی علمی آکادمی، بلکه بازتابی از فضای تضارب آرا و احترام به دیدگاه‌های مختلف در حوزه حقوقی است. تمامی پاسخ‌ها، فارغ از حجم و تعداد کلمات، با دقت و رعایت اصول نگارشی درج شده‌اند. در تدوین پاسخ‌ها، تلاش شده تا مهم‌ترین استدلال‌ها، مستندات قانونی، و تحلیل‌های حقوقی به‌گونه‌ای آورده شود که مخاطب بتواند با اتکا به آن‌ها، به فهمی دقیق‌تر و عمیق‌تر از موضوع دست یابد.

- **پرهیز از قطعیت در پاسخ‌ها:** با توجه به ماهیت تفسیری و چندوجهی موضوعات حقوقی، هیچ‌یک از پاسخ‌ها به‌عنوان «پاسخ قطعی» معرفی نشده‌اند. این رویکرد، هم‌راستا با فضای آزاداندیشی حاکم بر آکادمی سرای ارباب قلم، به مخاطب اجازه می‌دهد تا با بهره‌گیری از تحلیل‌های ارائه‌شده، به استنباط شخصی و مستقل خود دست یابد. حتی در مواردی که خواننده نظری متفاوت با پاسخ‌های درج‌شده دارد، این امکان فراهم است که دیدگاه خود را جهت بررسی و درج در چاپ‌های آتی کتاب، به مدیریت آکادمی اعلام نماید. چنین مشارکتی، نه‌تنها موجب غنای علمی اثر است، بلکه بستری برای تعامل مستمر و رشد جمعی در جامعه سردفتری فراهم می‌آورد.

^۱ - Italic

این کتاب، نه صرفاً مجموعه‌ای از پرسش و پاسخ، بلکه آینه‌ای از خرد جمعی، تجربه عملی و تحلیل حقوقی است؛ اثری که در آن، قلم‌ها به گفت‌وگو نشسته‌اند و دانش، در جریان آزاد اندیشه‌ها شکوفا شده است.

■ نکات حائز اهمیت

– **سردفتر؛ مجتهد نه مقلد:** آکادمی سرای ارباب قلم، عرصه‌ای برای تلاقی اندیشه‌ها، میدان گفت‌وگو و تضارب آراء است؛ جایی که هر نظر در پرتو نقد و بررسی به محک تجربه و استدلال سپرده می‌شود. در سپهر حقوق، هیچ رأی و دیدگاهی را نمی‌توان به‌منزله حقیقتی مطلق و تغییرناپذیر تلقی کرد؛ زیرا حقوق، برخلاف علوم طبیعی، همواره در بستر اجتماع و در پرتو نیازهای متغیر انسانی شکل می‌گیرد و از همین رو، نسبیت و امکان اختلاف نظر جزء ذات آن است. بر همین مبنا، در آکادمی سرای ارباب قلم نیز هر موضوع حقوقی با دو یا چند سویه موافق و مخالف عرضه می‌شود تا ذهن پژوهشگر و صاحب‌نظر در میان این دو یا چند قطب، راهی به سوی حقیقت و عدالت بجوید.

از دیدگاه آکادمی سرای ارباب قلم، سردفتر عالی‌منصب، تنها یک مأمور اداری یا مجری صرف مقررات نیست؛ بلکه حقوقدانی است صاحب اندیشه و دارای مسئولیت علمی و اخلاقی. او با اتکا به منابع معتبر، مبانی نظری و تجربه عملی، در مقام تصمیم‌گیری ظاهر می‌شود و باید میان انبوه دیدگاه‌ها، آنچه را که با اصول حقوقی و مصالح اجتماعی سازگارتر است، برگزیند. این انتخاب، نه تقلید کورکورانه از نظر دیگران است و نه پذیرش بی‌چون و چرای سخن استاد یا صاحب‌نظر خاص؛ بلکه فرایندی است اجتهادی، متکی بر فهم، تحلیل و استنتاج شخصی سردفتر.

از این رو، هرگز انتظار نمی‌رود که آراء و نظریات مطرح‌شده در آکادمی سرای ارباب قلم، الگویی قطعی و الزام‌آور برای سردفتر تلقی شود. بلکه این آراء، همچون چراغ‌هایی هستند که مسیر اندیشه را روشن می‌سازند، اما نهایتاً سردفتر است که باید با قناعت وجدان و اطمینان عقلانی، راه درست را برگزیند. هیچ سخن و نظری، مادام که به فهم و درک عمیق و استنتاج مستقل سردفتر منتهی نشود، برای او حجّیت ندارد و نمی‌تواند مبنای عمل قرار گیرد.

این عرصه، نه حوزه فروع دین و احکام عملیه است که در آن تقلید از مجتهد، جایز و حتی واجب باشد؛ بلکه میدان اندیشه و قلم است، جایی که هر صاحب‌نظر باید خود به اجتهاد علمی دست زند و از رهگذر تأمل و نقد، حقیقت را دریابد. در اینجا، قلم جایگزین فتواست و استدلال حقوقی به جای حکم می‌نشیند. بنابراین، سردفتر در مقام یک حقوقدان، بیش از آنکه مقلد

باشد، باید مجتهدی باشد که با اتکا به عقل، تجربه و منابع حقوقی، راه خویش را می‌سازد و مسئولیت علمی و اخلاقی تصمیمات خود را بر دوش می‌گیرد. در این راستا سردفتران جویای علم، در آکادمی سرای ارباب قلم، در پی درک و دریافت و آموختن مفاهیم هستند نه مصادیق؛

- **سیال بودن نظریات در بستر تغییر زمانی مصوّبات:** برخی از نظرهای ارائه شده در زمینه موضوعات، در زمان حاکمیت مصوّباتی بوده است که یا با مصوّبه موخرالتصویب اصلاح یا نسخ شده اند و یا در پی وصول یک دستور اداری و سازمانی با طاقچه اهمال سپرده شده اند. درج نظریات مزبور در راستای گرم‌تر کردن میدان اندیشه و تفحص و برای اشراف بیشتر بر موضوعات حقوقی به عمل آمده است. در زمان تحریر این مکتوب، تعداد این نظرات به عدد انگشتان یک دست نمی‌رسد اما در دنیای سرشار از چالش ثبت اسناد و املاک، احتمال نسخ و اصلاح در مصوّبات، پیوسته وجود دارد. در راستای استدلال فراز آغازین این بند، نظرهای مربوط به مصوّبات اصلاح و نسخ شده هرگز عاری از فایده نیستند.

سعید پور تیمور - مهر ۱۴۰۴

■ ایده پردازان و همکاران فعال «آکادمی سرای ارباب قلم»

در مسیر شکل‌گیری و بالندگی «آکادمی سرای ارباب قلم»، حضور برخی چهره‌های علمی، نه تنها نقش راهبردی در جهت‌دهی مباحث ایفا کرد، بلکه با فروغ اندیشه و وقار علمی‌شان، فضای گفت‌وگو را به محفل تأمل و تعمق بدل ساخت. در این میان، لازم است با نهایت احترام و امتنان، از استادان فرهیخته تقدیر کنیم:

استاد محمد گودرزی

سردفتر بازنشسته اسناد رسمی، دانش‌آموخته دانشگاه تهران، دارای سی سال تجربه سردفتری اسناد رسمی تهران، دو دوره عضویت در هیأت مدیره کانون سردفتران، دارای سابقه عضویت در دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران، مدیریت واحد درمان کانون و سابقه ایجاد تحول در این نهاد صنفی، مدیریت کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران؛

استاد سیروس دانه‌پاش

سردفتر بازنشسته اسناد رسمی، قاضی سابق دادگستری، وکیل فعلی دادگستری، دارای سابقه مدیریت حقوقی در سازمان اموال و املاک بنیاد شهید، دارای سابقه مشاوره حقوقی سازمان‌ها و نهادهای دولتی؛

آقای دکتر رضا کریمی منفرد

سردفتر اسناد رسمی، استاد دانشگاه و مدرس حقوق، کارشناس رسمی دادگستری، دارای سابقه تشکیل کارگاه‌های آموزشی در حوزه ثبت اسناد و املاک، دارای سابقه عضویت در کمیسیون حقوقی، نویسنده؛

آقای دکتر نصیر مشایخ

استاد دانشگاه، سردفتر اسناد رسمی، کارشناس رسمی دادگستری، دارای سابقه عضویت در کمیسیون‌های کانون سردفتران، دارای سابقه تشکیل کارگاه‌های آموزشی در حوزه ثبت اسناد و املاک، نویسنده، صاحب‌نظر و داور مقاله‌های علمی پژوهشی؛

آقای دکتر حسین مکاری

سردفتر اسناد رسمی، استاد دانشگاه و مدرس حقوق، دارای سابقه عضویت در کمیسیون حقوقی و معاضدت و هیأت تحریریه و داوری مقالات کانون سردفتران و دفتریاران؛

آقای دکتر سعید پورتیمور

سردفتر اسناد رسمی، عضو هیأت علمی دانشگاه و مدرس حقوق، مدرس دانشگاه کانون سردفتران و دفتریاران، کارشناس رسمی دادگستری، دارای سابقه کارشناسی و مشاوره حقوقی، دارای سابقه تحریر مقالات علمی - پژوهشی در حوزه حقوق کیفری و ثبت، نویسنده.

■ سایر همکاران آکادمی سرای ارباب قلم

جناب آقای حسین گودرزی: سردفتر اسناد رسمی، مدیر و همکار در سامان‌دهی و اداره آکادمی؛

جناب آقای سعید حیدری پاک: سردفتر اسناد رسمی، مدیر و همکار در سامان‌دهی و اداره آکادمی؛

جناب آقای رضا حسینی جبلی: سردفتر اسناد رسمی، مدیر و همکار در سامان‌دهی و اداره آکادمی؛

جناب آقای قدیر محمدی لویه: سردفتر اسناد رسمی، مدیر و همکار در سامان‌دهی و اداره آکادمی؛

جناب آقای امیرحسن تقدّمی: سردفتر اسناد رسمی، مدیر و همکار در سامان‌دهی و اداره آکادمی؛

و

سرکار خانم نسرين عليزاده نهاوندي: سردفتر اسناد رسمی، جمع‌آوری کننده خلاصه مباحث استادان صاحب‌نظر و اعضای آکادمی.

با تقدیر ویژه از جناب آقای دکتر احمد صفی‌خان، مدرس دانشگاه، نویسنده کتب حقوقی، پژوهشگر حقوق و حوزه ثبت اسناد و املاک، ویراستار و مشاور تدوین و چاپ کتاب که در تدوین این اثر همراه اینجانب بودند و زحمت ویراستاری اثر را متحمل گردیدند.

■ تحلیل و تجلیل

پیش از این هم تلاش هایی برای یاری به همکاران جوان و نوتجربه جهت حل مشکلات اجرائی آنها شده بود. مجموعه‌هائی از نمونه اسناد توسط اشخاصی مدون گردیده بود که قصد نقد و بررسی آنها را در این مجال و مقال ندارم، اما آنچه که پیش روست، بیشتر از این نظر ارزشمند است که موضوعات آن منبعث از تجربه همکاران در زمان تنظیم اسناد بوده است. زمانی که برای انجام بعض امور به تردید تشخیص درست و غلط قوانین و دستورالعمل‌ها برخورد اند و پاسخ‌ها نیز عموماً از ناحیه عزیزان اندیشمند و صاحب خرد و دانش و صاحبان تجربه صادر شده است و البته پس از ارائه و جمع‌بندی مورد بررسی آکادمیک و تحلیلی قرار گرفته است. این مباحث در گروه‌های مختلف سردفتری خصوصاً گروه وزین آکادمی سرای ارباب قلم مطرح و پاسخ داده شده است. اما به دور از خرد و نیز انصاف بود که نیازمندان به آگاهی از این پرسش و پاسخ‌ها پس از کوتاه مدتی دسترسی به آنها نداشته باشند یا دسترسی به آن دشوار و وقت گیر باشد. از این رو برادر ارجمندمان جناب آقای دکتر سعید پور تیمور و یارانشان بر آن شدند که این موضوعات و مباحث را در قالبی علمی و تحلیلی جمع‌آوری و تدوین کرده، به صورت مجلداتی به چاپ برسانند تا همه طالبان اطلاعات مفید مندرج در آن در هر زمان که نیاز دارند به آن مراجعه و رفع اشکال کنند. اگر بگوییم که این مجموعه که جلد اول آن در دسترس قرار گرفته است تا چه حد به همکاران خصوصاً نوتجربگان کمک می‌کند و آنان را از افتادن در ورطه خطا و قرار گرفتن در مظان اتهام تخلف بری می‌دارد راه به اغراق نبرده‌ام.

آنچه این مکتوب را از سایر آثار متمایز و ممتاز می‌سازد، شیوه‌ای است که در آن به تجزیه و تحلیل آراء و نظرات پرداخته شده است. نویسندگان نه تنها به بیان دیدگاه‌ها بسنده نکرده، بلکه با استناد دقیق به قوانین موضوعه، آیین‌نامه‌ها، مقررات و مستندات معتبر حقوقی، هر نظر را در چارچوبی علمی و منطقی مورد بررسی قرار داده است. این رویکرد، اثر حاضر را از سطح یک نوشته صرفاً توصیفی فراتر برده و آن را در جایگاه یک پژوهش دانشگاهی و کاملاً علمی قرار داده است. در این مسیر، استدلال‌های حقوقی با بهره‌گیری از اصول فقهی، مبانی نظری علم حقوق و منابع معتبر داخلی و بین‌المللی شکل گرفته و سپس با استنباط دقیق، نتایج روشن و قابل اتکایی استخراج شده است.

ویژگی برجسته این تألیف، آن است که نویسندگان به جای ارائه برداشت‌های شخصی یا بیان کلیات، تلاش کرده است تا هر نکته را با پشتوانه‌ای مستند و قانونی تبیین نماید. چنین رویکردی نه تنها موجب افزایش اعتبار علمی اثر می‌شود، بلکه آن را به الگویی برای

پژوهش‌های حقوقی بدل می‌سازد؛ الگویی که نشان می‌دهد تحلیل حقوقی زمانی ارزشمند است که بر پایه منابع معتبر و با رعایت اصول استدلال منطقی بنا شود. بدین ترتیب، مخاطب با مطالعه این اثر، نه تنها با دیدگاه‌های نویسنده آشنا می‌شود، بلکه مسیر استدلال و مبانی حقوقی را که به نتیجه منتهی شده‌اند نیز به‌وضوح درک می‌کند.

این ویژگی، تألیف حاضر را در قامت یک اثر آکادمیک و پژوهشی ظاهر کرده است؛ اثری که می‌تواند در محافل علمی، دانشگاهی و صنفی مورد استفاده قرار گیرد و به‌عنوان مرجع آموزشی و تحقیقی برای دانشجویان، پژوهشگران، سردفتران و حتی قضات، وکلا، کارشناسان رسمی و سایر حقوقدانان، ارزشمند باشد. در حقیقت، چنین نوشته‌ای نه تنها به غنای ادبیات حقوقی کشور می‌افزاید، بلکه به ارتقای سطح دانش و بینش حقوقی جامعه نیز کمک می‌کند. از این رو، می‌توان گفت که این مکتوب، نمونه‌ای درخشان از تلفیق دانش نظری، تجربه و تعهد علمی است که جایگاه آن را در میان آثار حقوقی برجسته و ممتاز ساخته است.

پاسخ به پرسش‌ها و موضوعات مطرح‌شده در این مجموعه، نه از سوی افراد عادی، بلکه توسط استادانی ارائه گردیده است که از حیث علمی و تجربی در زمره سرآمدان و پیشگامان حوزه حقوق و سردفتری به شمار می‌روند. این بزرگواران علاوه بر برخورداری از دانش عمیق و تجربه‌های ارزشمند، همواره جستجوگر حقیقت و صاحب اطلاعات روزآمد و اندیشه‌های نو بوده‌اند؛ ویژگی‌هایی که موجب شده است پاسخ‌های آنان نه تنها راهگشا، بلکه الگویی برای تحلیل‌های علمی و صنفی محسوب شود. بدین ترتیب، این اثر توانسته است با اتکا به خرد جمعی و بهره‌گیری از دانش استادان برجسته، جایگاه خود را در میان آثار علمی و دانشگاهی تثبیت نماید.

جا دارد در همین گفتار کوتاه، از استادان عضو آکادمی «سرای ارباب قلم» که گام‌های بزرگی در مسیر اعتلای علمی و ارتقای جایگاه صنف دفاتر اسناد رسمی برداشته‌اند، تقدیر و تشکر به عمل آید. این استادان با حضور فعال و مشارکت علمی خود، نه تنها به غنای مباحث افزوده‌اند، بلکه با ارائه تحلیل‌های دقیق و موشکافانه، مسیر روشن‌تری برای همکاران جوان و جویندگان دانش فراهم ساخته‌اند. عزیزانی چون جناب استاد محمد گودرزی، جناب استاد سیروس دانه‌پاش، جناب آقای دکتر رضا کریمی منفرد، جناب آقای دکتر نصیر مشایخ، جناب آقای دکتر حسین مکاری و در نهایت جناب آقای دکتر سعید پور تیمور که با نگارش علمی، آکادمیک، تحلیلی و موشکافانه، این بار ارزشمند را به فرجام رساندند.

بی‌تردید، حضور و تلاش این استادان، نه تنها موجب ارتقای سطح علمی آکادمی شده است، بلکه به‌عنوان الگویی از هم‌افزایی میان تجربه پیشکسوتان و اندیشه‌های نوین، راه را برای آینده‌ای روشن‌تر در حوزه سردفتری هموار ساخته است. آنان با تعهد علمی و اخلاقی خود نشان دادند که اعتلای صنف دفاتر اسناد رسمی، تنها در گرو همدلی، دانش‌افزایی و انتقال تجربه‌های ارزشمند به نسل‌های آینده تحقق خواهد یافت. چنین رویکردی، این اثر برجسته و فاخر را در قامت یک مرجع علمی و صنفی ظاهر کرده و آن را شایسته تقدیر و ستایش ساخته است.

مسلم آقا صفری^۱

در طول تمامی سال‌هایی که در کسوت سردفتری و سپس در مقام قضاوت دادگاه انتظامی و سایر مناصب حقوقی به انجام وظیفه پرداخته‌ام، همواره یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های ذهنی و حرفه‌ای من، ارتقای سطح آگاهی و دانش حقوقی همکاران جوان‌تر بوده است. باور دارم که سردفتری صرفاً یک منصب اداری یا شغلی نیست، بلکه جایگاهی است که با مسئولیت‌های سنگین اجتماعی، اخلاقی و حقوقی گره خورده است. سردفتر نه تنها حافظ اسناد رسمی و ضامن اعتبار معاملات و قراردادهاست، بلکه به‌مثابه امین جامعه، باید با بصیرت و دانش کافی از بروز هرگونه خطا یا انحراف در مسیر اجرای عدالت پیشگیری کند. فقدان آگاهی و تسلط بر مبانی حقوقی، می‌تواند سردفتر را در معرض لغزش‌های جدی قرار دهد؛ لغزش‌هایی که نه تنها حیثیت فردی او را مخدوش می‌سازد، بلکه اعتماد عمومی به نهاد سردفتری و نظام حقوقی کشور را نیز متزلزل می‌کند.

از این رو، وظیفه‌ای خطیر بر دوش صاحب‌نظران، پیشکسوتان و استادان این حرفه سنگینی می‌کند. آنان باید در راستای مسئولیت انسانی، صنفی و اخلاقی خود، چراغ راهی برای نسل نو باشند و با انتقال تجربه‌های عملی و دانش نظری، گره از مشکلات و ابهامات ذهنی جویندگان آگاهی بگشایند. این رسالت، تنها یک تعهد صنفی نیست، بلکه تکلیفی است که ریشه در اصول عدالت، وجدان حرفه‌ای و کرامت انسانی دارد. همان‌گونه که در آموزه‌های حقوقی و اخلاقی تأکید شده است، دانایی شرط لازم برای تصمیم‌گیری صحیح و اجرای عدالت

^۱ - عضو و رئیس اسبق ادوار هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران و عضو اصلی دادگاه‌های انتظامی.

است؛ و هر جا که جهل و ناآگاهی حاکم شود، بستر برای بی‌عدالتی و تضییع حقوق فراهم می‌گردد.

بنابراین، سردفتری را باید نهادی دانست که بقای آن در گرو پیوند میان تجربه پیشکسوتان و تلاش علمی نسل جوان است. پیشکسوتان با تکیه بر سال‌ها تجربه و آزمون‌های عملی، می‌توانند راهنمایی‌های ارزشمندی ارائه دهند و جوانان با بهره‌گیری از این میراث، مسیر حرفه‌ای خود را با اطمینان و استواری طی کنند. چنین تعامل و هم‌افزایی، نه تنها موجب ارتقای جایگاه سردفتری در نظام حقوقی کشور خواهد شد، بلکه اعتماد عمومی به عدالت و قانون را نیز تقویت خواهد کرد. در نهایت، رسالت اصلی هر سردفتر و قاضی انتظامی، پاسداری از حقیقت، عدالت و حقوق مردم است؛ و این مهم جز با آگاهی، دانش و تعهد اخلاقی تحقق نخواهد یافت.

آکادمی سرای ارباب قلم در آغاز راه خود با نامی که به حق یادآور رسالت اندیشه‌ورزی و پاسداری از دانش حقوقی است، توسط همکار جوان و فرهیخته، جناب آقای دکتر سعید پور تیمور - که او را همچون فرزند خویش عزیز و گرامی می‌دارم - بنیاد نهاده شد. انگیزه اصلی ایشان در تأسیس این آکادمی، رفع مشکلات و زدودن ابهامات موجود در عرصه حساس و خطیر سردفتری بود؛ عرصه‌ای که نیازمند روشن‌گری، آموزش مستمر و انتقال تجربه‌های عملی و نظری به نسل نو است. این اقدام، نه تنها یک ابتکار فردی، بلکه حرکتی در جهت تحقق مسئولیت اجتماعی و صنفی به شمار می‌رود؛ زیرا هرگاه آگاهی و دانش در میان اعضای یک صنف ارتقا یابد، اعتبار و جایگاه آن صنف در نظام حقوقی و اجتماعی نیز استوارتر خواهد شد. در مسیر فعالیت‌های آکادمی سرای ارباب قلم، خوشبختانه این حرکت علمی و آموزشی تنها به تلاش‌های بنیان‌گذار محدود نماند، بلکه از حضور و فیض وجود استادان برجسته و صاحب‌نظر نیز بهره‌مند گردید. عزیزانی چون دکتر رضا کریمی منفرد، دکتر سیروش دانه‌پاش، دکتر نصیر مشایخ و دکتر حسین مکاری و دیگر عزیزان صاحب‌نظر هر یک با دانش عمیق، تجربه‌های ارزشمند و اندیشه‌های راهگشا، به غنای علمی و عملی این آکادمی افزودند. حضور این استادان نه تنها موجب ارتقای سطح مباحث حقوقی و صنفی شد، بلکه الگویی از هم‌افزایی میان نسل‌های مختلف را به نمایش گذاشت؛ الگویی که نشان می‌دهد پیوند میان تجربه پیشکسوتان و شور و تلاش جوانان، می‌تواند زمینه‌ساز تحول و پیشرفت در حوزه سردفتری باشد.

این آکادمی در حقیقت به منزله پلی میان گذشته و آینده عمل می‌کند؛ گذشته‌ای که سرشار از تجربه‌های عملی و آزمون‌های حقوقی است و آینده‌ای که نیازمند دانش نوین،

تحلیل‌های علمی و نگاه انتقادی به مسائل روز می‌باشد. آکادمی سرای ارباب قلم با چنین رویکردی توانسته است بستری فراهم آورد تا همکاران جوان، با بهره‌گیری از دانش استادان و اندیشه‌های صاحب‌نظران، مسیر حرفه‌ای خود را با اطمینان و بصیرت بیشتری طی کنند. در نهایت، رسالت این آکادمی چیزی جز خدمت به جامعه سردفتری، ارتقای سطح دانش حقوقی و پاسداری از ارزش‌های عدالت و قانون نیست؛ رسالتی که تحقق آن نیازمند استمرار تلاش، همدلی و مشارکت همه اعضای این خانواده بزرگ حقوقی است.

محمد گودرزی^۱

^۱ - عضو و دبیر اسبق ادوار هیأت مدیره کانون سردفتران و عضو اصلی دادگاه تجدیدنظر انتظامی.

■ فهرست مندرجات

دفتر نخست: آپارتمان ها ۳۱

■ پارک دو اتومبیل در یک پارکینگ ۳۱

■ تنظیم وکالت فروش برای آپارتمان دوبلکس دارای دو پلاک فرعی ۳۲

■ تنظیم وکالت فروش نسبت به پارکینگ مازاد ۳۳

■ مبنای پرداخت هزینه های مشترک آپارتمان ۳۵

■ معیار تشخیص مشترکات آپارتمان ها ۳۷

■ منضم کردن پارکینگ تجاری به آپارتمان مسکونی ۳۸

دفتر دوم: اجاره ۴۱

■ اعتبار شرط عدم اخذ پروانه کسب در قرارداد اجاره تجاری ۴۱

■ امکان تنظیم اجاره نامه رسمی با مدت ۹۹ سال برای پارکینگ تجاری ۴۴

■ تنظیم سند اجاره بدون صورتمجلس تفکیکی و سند مفروزی ۴۶

■ قید تاریخ مقدم در اجاره ۴۹

■ وضعیت مالیات بر اجاره در فرض اجاره ملک به پدر ۵۱

دفتر سوم: ارث ۵۴

■ ارث زوجه از حق سرقفلی ۵۴

■ بررسی حقوقی و فقهی سهم الارث زوجه از دیه متوفی ۵۶

■ تجزیه ثمنیه؛ تنظیم اقرارنامه ثمنیه نسبت به بخشی از ملک ۵۸

دفتر چهارم: استعلامات ۶۱

■ استعلام اراضی خارج از محدوده ۶۱

■ استعلام بند ز بدون درخواست مالک ۶۲

- اسناد به پاسخ استعمال سازمان تأمین اجتماعی، صادره برای دفترخانه دیگر ۶۵
- استعمال مالیاتی برای صلح علامت تجاری ۶۸
- استعمال مالیاتی برای اعراض از حق فسخ و فسخ صلح با شرط عمری ۷۰
- استعلامهای اراضی ملی شده ۷۳
- اعتبار زمانی مفاصاحساب عوارض نوسازی شهرداری و وضعیت قانونی قید مدت در آن ۷۵
- اخذ مفاصاحساب ماده ۳۷ تأمین اجتماعی در تنظیم سند قطعی ۷۶
- پذیرش گواهی پایان یافتن ساختمان به عنوان گواهی پایان کار ۷۹
- قرارداد مشارکت مدنی؛ استعمال ثبت ۸۱
- دفتر پنجم: اسناد غیرمالی ۸۳
- بررسی امکان تنظیم شهادتنامه ناظر بر تأیید اظهار شفاهی در دفتر اسناد رسمی ۸۳
- قابلیت تنظیم سند شهادت در دفاتر اسناد رسمی ۸۵
- قالب مورد توصیه جهت تنظیم شهادت ۸۶
- دفتر ششم: امور شکلی اسناد و حقوق دولتی ۸۸
- بررسی امکان درج طلا به عنوان بهای مالی در اسناد رسمی قطعی، رهنی و مشابه ۸۸
- بررسی تعلق یا عدم تعلق حق الثبت به وجه الضمان و وجه التزام در اسناد رسمی ۹۰
- بررسی معافیت وزارت دفاع از پرداخت حق الثبت در اسناد انتقال اجرایی ۹۳
- تعیین ارزش معاملاتی لیفتراک ۹۴
- تقویم در اقرار به وصول عین معین ۹۶
- حق الثبت وجه التزام مندرج در قولنامه ۹۸
- مبنای تعیین حق الثبت در اسناد ذمه‌ای با موضوع سکه یا طلا ۱۰۰
- مبنای قانونی و اداری برآورد ارزش ریالی ارز در تنظیم اسناد رهنی تسهیلات ارزی .. ۱۰۱
- محاسبه حقوق دولتی در قرارداد مشارکت مدنی ۱۰۵