

سند

نشریه علمی-پژوهشی
سال سیزدهم / مرداد
۱۳۹۹ | ۱۵۲

افتتاح پنجره واحد فیزیکی شروع کسب و کار

در استانهای آذربایجان شرقی، اصفهان، خراسان رضوی و فارس



سال سیزدهم- مرداد ماه ۹۹- شماره ۱۵۲



عناوین این شماره:

- قوه قضائیه ۴
- اخبار سازمان ۶
- مصاحبه ۱۰
- گزارش ۱۲
- گزارش تصویری ۱۴
- اخبار استان ها ۱۶
- مقاله ۲۲
- دانستنی های حقوقی ۳۲
- کارگاه ۳۷
- مهارت های زندگی ۴۰
- سخنی با مسئولان ۴۵

بسم الله الرحمن الرحيم

صاحب امتیاز:

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

مدیرمسئول:

مهدی بهادر

سر دبیر:

مجید فراهانی

تحریریه:

مجید باقری

عکاس:

مسعود حاجی خانی

آدرس:

تهران، خیابان خیام، ابتدای خیابان شهید فیاض بخش،

ضلع شمال شرقی پارک شهر،

ساختمان مرکزی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تلفن: ۶۳۹۲۱۵۰۳ نمابر: ۶۶۷۰۴۱۰۲

پست الکترونیک:

nashrieh.sanad@gmail.com

سایت اینترنتی:

www.ssaa.ir

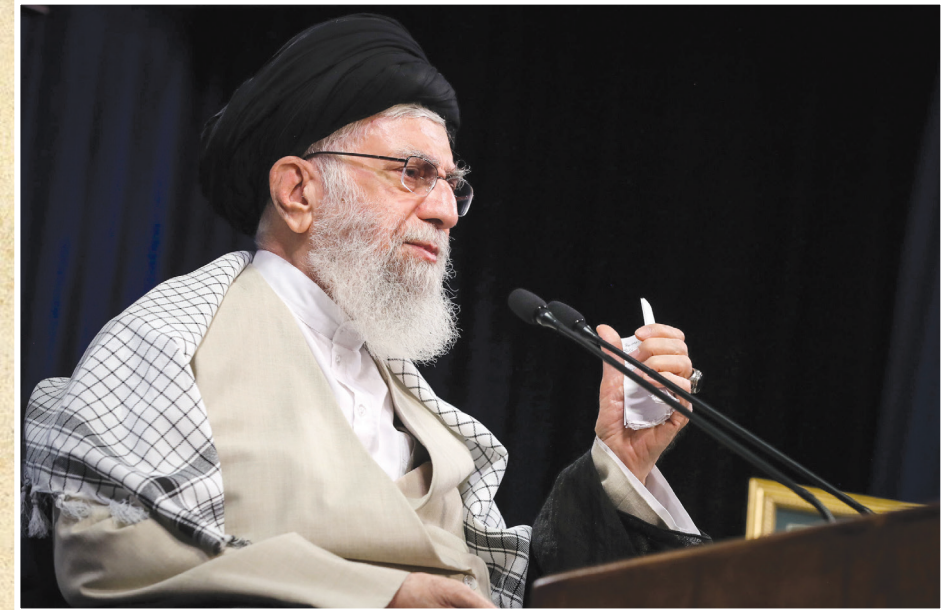
نقل مطالب با ذکر ماخذ بلامانع است

مطالب فرستاده شده بازگردانده نمی شود

«سند» در تلخیص و ویرایش مطالب آزاد است

مندرجات در «سند» لزوما دیدگاه این نشریه نیست

مطالب را به آدرس پست الکترونیک نشریه ارسال نمایید



حضرت آیت الله خامنه‌ای رهبر معظم انقلاب اسلامی در خجسته عید قربان در سخنرانی زنده تلویزیونی، ملت شریف ایران را به حضور پر نشاط و گسترده‌تر در مسابقه معنوی «کمک مؤمنانه به قشرهای آسیب دیده و یاری مجاهدان سلامت» فراخواندند و با تشریح اهداف کوتاه‌مدت، میان‌مدت و درازمدت امریکا در جنایت تحریم ملت ایران تأکید کردند: دشمن به موازات جریان تحریم، جریان تحریف حقایق را هم دنبال می کند اما به فضل الهی و با هوشیاری، زیرکی و شناخت عمیق ملت ایران از امریکا به هیچ کدام از اهدافش نرسیده و نخواهد رسید و ایران عزیز با صبر و ثبات، تلاش بیشتر مسئولان برای حل مشکلات اقتصادی و معیشتی مردم و استفاده هرچه بیشتر از ظرفیت های داخلی به راه روشن خود ادامه خواهد داد.



آیت الله ریسی در شورای عالی قوه قضاییه:

دستگاه قضایی آماده است بادست‌های پنهان اخلاخل در نظام ارزی و پولی کشور برخورد کند

رییس قوه قضاییه از دستگاه‌های اطلاعاتی خواست باریشه یابی علل امنیتی و سیاسی نوسانات بازار ارز، دست‌های پنهانی که به دنبال اخلاخل در نظام ارزی و پولی کشور هستند شناسایی و به دستگاه قضایی معرفی کنند تا با آن‌ها برخورد شود. خبرگزاری میزان – آیت الله سید ابراهیم ریسی در جلسه شورای عالی قوه قضاییه با تبریک دهه امامت و ولایت، عبودیت و تقرب به خداوند و امام شناسی و حجت شناسی را مهم‌ترین آموخته‌های دو عید بزرگ قربان و غدیر عنوان کرد.



تحریم و تحریف دوقلوی به هم پیوسته‌اند

رییس قوه قضاییه با اشاره به محورهای بیانات مقام معظم رهبری در عید قربان اظهار داشت: تحلیل جریان تحریم و تحریف از مهم‌ترین مسائل مطرح شده از سوی مقام معظم رهبری بود که باید مورد توجه سیاستمداران و اصحاب رسانه و همه آحاد مردم قرار گیرد.

توسل دشمن به تحریف برای بزرگ‌نمایی تحریم

آیت الله ریسی افزود: تحریم و تحریف دوقلوی به هم پیوسته و بازوی نظام سلطه برای عملیات روانی و رسانه‌ای و فرهنگی هستند که دشمن با توسل به تحریف، در تنور بی‌توجهی به داشته‌های داخلی می‌دمد و از این طریق اثربخشی تحریم‌ها را بزرگ‌نمایی می‌کند.

خودباوری مهم‌ترین پادزهر تحریف است

رییس قوه قضاییه، خودباوری را از پادزهرهای مهم تحریف دانست و

گفت: اتکا به توانایی‌های خود و خصوصاً توجه به نیروی جوان کشور که در عرصه‌های مختلف فعالانه نقش آفرینی می‌کنند و استفاده پهنه از منابع و ذخایر ملی از پادزهرهای تحریف است. آیت الله ریسی تصریح کرد: خداوند ثروت زیادی به کشور ما عطا فرموده و تدبیر و مدیریت صحیح منابع، جلوگیری از خام‌فروشی و توجه به ارزش افزوده کالاها و ذخایر و معادن موجب افزایش توانایی‌های اقتصادی خواهد شد.

نگاه به خارج برای رفع مشکلات، خطاست

رییس قوه قضاییه با بیان این که دشمن همواره با توسل به تحریم به دنبال ایجاد یاس در مردم

است، اظهار داشت: راه مقابله با چالش آفرینی دشمن و رفع چالش‌ها اتکا به داشته‌های خودمان است و امید داشتن به خارج برای برون رفت از مشکلات، خطاست.

هیچ مشکلی نیست که ملت ما نتواند حل کند

آیت الله ریسی افزود: هر مشکلی به دست توانمند ملت و در سایه توجه به رهنمودهای حکیمانه رهبر معظم انقلاب برطرف می‌شود و هیچ چالشی نیست که خودمان توانیم رفع کنیم و هر جا در پرتو شعار کلیدی «ما می‌توانیم» حرکت کردیم به دستاوردها و توفیقات بزرگی نایل شدیم.

آمریکا گرفتار خودش شده است

رییس قوه قضاییه با اشاره به تحرکات نظام سلطه در چالش آفرینی برای کشورمان اظهار داشت: آمریکایی‌ها که سالیان دور و درازی مرتکب بی‌عدالتی و نقض حقوق بشر شده‌اند، اکنون گرفتار خودشان شده‌اند، اما همچنان به رفتارهای خصمانه خود علیه ملت‌های آزاده جهان ادامه می‌دهند.

غرب ملجاء و مأمن

تروریست‌ها شده است

آیت الله ریسی با اشاره به دستگیری سرکرده گروهک تروریستی «تندر»، از سربازان گمنام امام زمان (عج) تقدیر کرد و افزود: امروز برای همه سؤال است که چگونه کشورهای مدعی حقوق بشر ملجاء و مأمنی برای تروریست‌های عالم شده‌اند و آمریکا و اروپا عاملان به خاک و خون کشیدن مردم بی‌گناه در اقصی نقاط جهان را پرورش می‌دهند و حمایت می‌کنند؟

آمریکا منفورترین نظام دنیاست

رییس قوه قضاییه خاطر نشان کرد: برای مردم جهان روشن شده که آمریکا و اروپا بزرگ‌ترین ناقضان حقوق بشر هستند و منفورترین نظام در جهان، نظام سلطه آمریکایی است که بالاترین درجه نفرت نسبت به آن‌ها در میان ملت‌ها به وجود آمده است.

دل‌بستگی و عقب‌نشینی در برابر دشمن خطای راهبردی است

آیت الله ریسی با تأکید بر این‌که هر گونه دل‌بستگی و عقب‌نشینی در مقابل دشمن خطای راهبردی است، خواستار تبیین تئوری مقاومت، ایستادگی و خودباوری از سوی رسانه‌ها و افشاگری در خصوص ماهیت و عملکرد جریان تحریف شد.



آیت الله ریسی:

راه مقابله با

چالش آفرینی

دشمن و رفع

چالش‌ها اتکا

به داشته‌های

خودمان است

و امید داشتن

به خارج برای

برون رفت

از مشکلات،

خطاست

دولت به مدیریت بازار و معیشت مردم توجه کند

رییس قوه قضاییه در بخش دیگری از سخنانش با اشاره به سه نکته محوری در بیانات اخیر مقام معظم رهبری به تبیین این نکات پرداخت و اظهار داشت: مدیریت بازار، کنترل قیمت کالاها و اساسی و توجه به معیشت مردم از مسائل مورد تأکید رهبر انقلاب و نخبگان اقتصادی است که باید مورد اهتمام دولت باشد و هر جا هم لازم باشد، دستگاه قضایی نیز آماده همکاری است.

لزوم شناسایی دست‌های پنهان سیاسی و امنیتی

اخلالگر در بازار ارز

آیت الله ریسی دومین موضوع مورد تأکید مقام معظم رهبری را مدیریت و کنترل نوسانات بازار ارز عنوان کرد و با تأکید بر لزوم توجه دولت به این مسأله، از دستگاه‌های اطلاعاتی خواست باریشه یابی علل امنیتی و سیاسی نوسانات بازار ارز، دست‌های پنهانی که به دنبال اخلاخل در نظام ارزی و پولی کشور هستند شناسایی و به دستگاه قضایی معرفی کنند تا با آن‌ها برخورد شود.

کارگروه اقتصادی سه قوه نباید تشریفاتی باشد

رییس قوه قضاییه تشکیل کارگروه ویژه اقتصادی سه قوه را از دیگر نکات مورد تأکید مقام معظم رهبری عنوان کرد و گفت: صرف تشکیل تشریفاتی یک کارگروه کارگشا نیست و مسأله‌ای را حل نمی‌کند؛ باید کارگروهی کارآمد تشکیل شود که موانع تولید را شناسایی و رفع کند تا جهش تولید در عمل اتفاق بیافتد.

آیت الله ریسی با تقدیر از کادر درمانی کشور در مقابله با کرونا و همچنین قدردانی از همیاری نهادهای انقلابی و طلاب با افسران و سربازان در خط مقدم صیانت از جان مردم و کمک‌های مؤمنانه به نیازمندان در این دوره، ابراز امیدواری کرد که آئین عزاداری محرم امسال با رعایت ضوابط و پروتکل‌های بهداشتی که به زودی ابلاغ می‌شود، برگزار شود.

توصیه رئیس دستگاه قضا برای مساعدت به کاسبان خرد

رییس قوه قضاییه در واکنش به گزارش رییس سازمان بازرسی و دادستان تهران درباره وصول مطالبات مالیاتی اظهار داشت: اولویت در وصول مطالبات مالیاتی باید بدهکاران کلان باشند. در موضوع مالیات باید وضعیت و شرایط کاسبان خُرد مراعات شود. ضرری که صاحبان برخی مشاغل خُرد و این کاسب‌ها در کرونا دیدند، بعضاً جبران‌ناپذیر است.

صاحبان درآمدهای هنگفت نباید از پرداخت مالیات فرار کنند

آیت الله ریسی افزود: البته مردم صبور هستند و مشکلات را تحمل می‌کنند، ولی لازم است فلان واردکننده و بُرج‌ساز یا فعال اقتصادی که درآمد هنگفتی دارد و با زدوبند از پرداخت مالیات فرار می‌کند، مالیات درآمد هنگفت خود را به دولت و در واقع به ملت بپردازد.

منع ورود قضاات و وکلای فاقد صلاحیت به جریان و کالت

رییس قوه قضاییه همچنین در واکنش به گزارش رییس سازمان حفاظت اطلاعات قوه قضاییه درباره اقدامات فسادزای برخی وکلاد در روند دادرسی‌ها، گفت: دادگاه عالی انتظامی قضاات باید تمهیداتی اتخاذ کند که به هیچ وجه قاضی یا وکیلی که پیش از این توسط یکی از بخش‌های قوه قضاییه سلب صلاحیت شده، امکان ورود یا بازگشت به جریان و کالت را نداشته باشد. تلاش ما باید این باشد که جریان و کالت هم با نظارت‌های دقیق قانونی سالم بماند.

رئیس قوه قضائیه:

دستگاه‌ها عقب افتادگی در خصوص کاداستر را جبران کنند

رئیس قوه قضائیه: دستگاه‌ها موظف بودند تا سال ۹۶ نقشه‌هایشان را ارائه کنند، اما اکنون سه سال است در دستگاه‌ها در حوزه کاداستر عقب ماندگی داریم.

به گزارش خبرنگار خبرگزاری صدا و سیما، آیت الله سید ابراهیم رئیسی در جلسه شورای عالی حفظ حقوق بیت المال با حضور مسئولان دولتی با اشاره به موضوع کاداستر افزود: در این خصوص سازمان ثبت قدم‌هایی برداشته و قانون هم در بودجه ۹۸ امکاناتی گذاشته است که ان شاء الله تا آخر سال این بودجه حاصل شود، سازمان‌هایی مثل سازمان جغرافیایی هم با سازمان هوا فضا وارد مذاکره شدند که کار بسیار خوبی در رابطه با تثبیت مالکیت است. رئیس قوه قضائیه با تاکید بر اینکه مسئله کاداستر برای کشور ضروری است و حتما باید دنبال شود، گفت: همه

بخش‌هایی که می‌توانند در رابطه با تثبیت مالکیت و حق نگاری کاری کنند، این امر بسیار مهم را دنبال کنند. آیت الله رئیسی تاکید کرد: صدور اسناد منابع طبیعی و صدور اسناد برای اراضی دولتی یکی از راه‌های جلوگیری از تجاوز است، آقایان هم دنبال کنند، سازمان ثبت اسناد هم دنبال می‌کند، ان شاء الله ما بتوانیم برای اراضی دولتی و منابع طبیعی صدور سند داشته باشیم. خود صدور سند و حفظ کردن این‌ها با مراقبانی که وجود دارد بسیار می‌تواند کار را اساسی کند. وی به همه وزرا و سازمان‌های کشوری توصیه کرد: بخش‌ها و سازمان‌های حقوقی تان را



امسال از پنجره واحد الکترونیکی نیز رونمایی خواهد شد.

وزیر اقتصاد و دارایی با اشاره به این موضوع که با وجود کاهش زمان صدور کسب و کار در کشور اما این مدت زمان همچنان زیاد است و در تلاشیم تا آن را کوتاه تر کنیم اظهار داشت: با کمک سرمایه گذاران داخلی و خارجی، همت مسئولان مربوطه و مردم رتبه ایران را در خصوص بهبود فضای کسب و کار در رنک های جهانی بالا خواهیم آورد. گفتنی است: این طرح با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان امور مالیاتی، سازمان تامین اجتماعی، روزنامه رسمی ایران، اتاق بازرگانی، شرکت پست و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی که عضو پنجره واحد فیزیکی هستند فعالیت می کند.

می کنند بیان داشت: بعد از بررسی هایی که انجام شد مشخص گردید مردم از انجام این کار بسیار رضایت دارند و این نشانه آن است که این اقدام به خوبی آغاز و در حال ارائه خدمات می باشد. معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با بیان این موضوع که می بایست برای انجام این کار نظر مردم ملاک عمل قرار گیرد اظهار داشت: این تجربه با ارزش می بایست هر چه سریعتر با فراهم شدن شرایط لازم در سراسر کشور اجرایی شود تا تمامی متقاضیان ذی ربط از خدمات خوب آن بهره مند شوند.

وی گفت: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با وجود سنگینی تکالیفی که بر عهد دارد برای اجرای هر چه بهتر و سریعتر این طرح در همه استان‌ها اهتمام جدی دارد تا با همکاری تمامی دستگاه‌های ذی ربط این کار به سرانجام برسد و در نهایت علاوه بر کسب رضایت عموم متقاضیان حوزه کسب و کار رتبه کشور از لحاظ شروع کسب و کار در بین کشورهای دنیا ارتقاء یابد.

هاشمی مقدم با اشاره به فرمایشات مقام معظم رهبری در خصوص اهمیت ایجاد پنجره واحد فیزیکی شروع کسب و کار و تاثیر مثبت آن بر رونق اقتصادی کشور افزود: با توجه به این که فرمان آن حضرت در ایجاد پنجره های واحد در سراسر کشور، امری ولایتی است، باید خود را موظف به اجرای سریع و صحیح آن بدانیم تا با جدیدت و در کنار هم این طرح مهم در کشور

افتتاح پنجره

واحد فیزیکی شروع

کسب و کار در استانهای

آذربایجان شرقی، اصفهان،

خراسان رضوی و فارس

پنجره واحد فیزیکی شروع کسب و کار در ۴ مرکز استان آذربایجان شرقی، اصفهان، خراسان رضوی و فارس به صورت ویدئو کنفرانسی با حضور وزیر امور اقتصادی و دارایی، معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و جمعی از نمایندگان دستگاه‌های در ارتباط با این موضوع در محل وزارت امور اقتصادی و دارایی افتتاح شد.

به گزارش روابط عمومی، سید محمد هاشمی مقدم معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که در این مراسم سخنرانی می کرد با اشاره به این موضوع که ایجاد پنجره واحد فیزیکی شروع کسب و کار که قریب به ۲ ماه پیش در تهران فعالیت آن آغاز شد کار بسیار ارزشمند و تاثیر گذاری در حوزه اقتصادی است، گفت: شروع این کار ارزشمند تجربه خوبی را در حوزه رونق اقتصادی در کشور به همراه داشته است.

وی با شاره به این موضوع که کشور ما کشوری مردم مدار است و مردم در آن نقش اول را بازی

برنامه سازمان ثبت اسناد برای ثبت

۷۴ میلیون هکتار اراضی ملی و صدور سند

کاداستری در سال جاری



رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از برنامه این سازمان برای ثبت ۷۴ میلیون هکتار اراضی ملی و صدور سند کاداستری در سال جاری خبر داد. ذبیح الله خداییان در جلسه شورای عالی قوه قضائیه از برنامه این سازمان برای ثبت ۷۴ میلیون هکتار اراضی ملی و صدور سند کاداستری در سال جاری خبر داد و گفت: در صورتی که سازمان جنگل‌ها و مراتع همکاری لازم را داشته باشد این سازمان آمادگی دارد بیش از ۷۴ میلیون هکتار از اراضی ملی و منابع طبیعی را تا پایان سال تثبیت نماید. وی افزود: با توجه به تعرضاتی که به زمین‌های اطراف قله دماوند صورت گرفته بود، این سازمان اقدام به بررسی و صدور سند قله دماوند و ۱۰ هزار هکتار اراضی کوهپایه برای جلوگیری از تعرض به این اراضی کردیم و در اختیار سازمان منابع طبیعی قرار گرفت. رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور همچنین گفت که سازمان متبوعش برای اولین بار سند مالکیت دانشگاه تهران را پس از ۸۶ سال صادر کرده و به مسئولان این دانشگاه ارائه کرده است.

بر اساس گزارش مرکز رسانه قوه قضاییه - پپرو انتشار خبری مبنی بر صدور سند وقف یک برش از کوه دماوند به نام سازمان اوقاف، معاون امور املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ضمن تذکیر این خبر گفت: قله دماوند و کوهپایه‌ای که با حضور هیأت ویژه در مورد آن سند صادر و در سامانه کاداستر ثبت گردیده، متعلق به سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری است و مالکیت آن نیز تثبیت شده است. سید صادق اسدتپان به بیان توضیحاتی پیرامون پرداخت و اظهار کرد: آنچه که مطرح شده پیرامون پلاک‌های ثبتی ۶۸ و ۶۹ و مکانی غیر از کوهپایه‌ای دارد و محدود ملاز است که با قله دماوند فاصله زیادی دارد و در اجرای حکم قضایی صادر شده در سال ۷۳ مبنی بر صدور سند وقفیت آن صادر شده است.

مهدی بهادر:

نشریه سند در مسیر تحول و پویایی حرکت می کند

افکار عمومی در سازمان و آگاهی دادن به همکاران در خصوص اتفاقات و اخباری که در آن روی می دهد و سهیم کردن آنان در سر نوشت خودشان از طریق تبادل افکار و آراء در شکل یک سند مکتوب می تواند هدف و کار کرد اصلی «نشریات داخلی» باشد. در یک وضعیت مطلوب و به شرطی که کارکردهای اصلی و رسالت واقعی این گونه نشریات به درستی شناخته و به کار گرفته شوند، فرصت مناسبی برای بیان اهداف یک سازمان و همگرایی فکری، ذهنی و علمی میان مدیریت و دیگر بخش های آن سازمان خواهد بود. نشریه سند پس از سالها انتشار در دوره مدیریت دکتر خداییان معاون رئیس قوه قضائیه و رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستخوش تغییرات مثبتی شد که از جمله آن انتصاب مهدی بهادر بعنوان مدیر مسئول نشریه بود که همین اتفاق آغازگر تحولات مهم و تاثیر گذاری در این نشریه بود. به همین مناسبت گفتگویی با مهدی بهادر مدیر مسئول نشریه سند انجام گرفته است که با هم می خوانیم:

■ مخاطبان مورد نظر شما را چه طیفی تشکیل می دهند؟

با توجه به بررسی های که در این زمینه صورت گرفته است علاوه بر همکاران ثبتی در سراسر کشور، کارشناسان، دانشجویان و اساتید دانشگاهی این نشریه را مطالعه می کنند. با توجه به اینکه بخشی از نشریه به مقالات تخصصی در حوزه ثبت اختصاص دارد از این رو ما مخاطبان خاصی را داریم که در این حوزه فعالیت می کنند و مطالب نشریه می تواند اطلاعات خوبی را در اختیار آنها قرار دهد.

■ صحبت مطالب تخصصی مقالات شد شبیه شما برای دریافت و چاپ مقالات به چه صورت است؟

از زمان آغاز دوره ریاست دکتر خداییان در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نگاه به نشریه سند تغییر یافت. زیرا از یک سو ساختار آن با توجه به سیاست های جدید نیازمند تحول بود و از سوی دیگر با عنایت به راهبرد ریاست معزز سازمان مبنی بر تقویت و ارتقای جایگاه پژوهش، تولید علم و فناوری و نهضت نرم افزاری نشریه سند بعنوان رسانه داخلی سازمان می بایست در جهت تحقق و بسط روحیه پژوهشگری در سازمان ثبت با هدف تقویت و توانمندسازی فرآیندهای پژوهشی، فراهم آوردن شرایط مناسب برای نویسندگان و محققین در حوزه های مختلف مخصوصا حقوق ثبت و ایجاد انگیزه بیشتر در همکاران پیش قدم می شد.

در همین راستا یک کار مطالعاتی شروع شد و بر اساس آن سیاست های برای حمایت از نویسندگان و محققین تدوین شد. از جمله این سیاست ها تشکیل هیات داوران برای ارزیابی مقالات ارسالی و پرداخت وجهی با عنوان حق التحریر است تا از یک سود ایجاد انگیزه کنیم



یکی دیگر از موضوعات

مهمی که مادر

این دوره جدید

بسیار به آن تاکید

داریم استفاده

از فضای نشریه

برای ارتباط

با مخاطبان

و انعکاس

پیشنهادهای و

انتقادات آنها

از مجموعه

سازمان ثبت

است

زیرا معتقدیم

که حرف مردم

و همکاران باید

شنیده شود

و در جهت

حل مشکلات

اقدامات جدی

انجام داد



■ نشریه سند با چه هدفی منتشر می شود؟

همانطور که می دانید نشریات داخلی، می توانند نقش موثری را در ایجاد ارتباط متقابل و متعادل بین بخش های مختلف یک سازمان ایفا می نمایند و فرصت مناسبی را برای تشریح و تبیین اهداف سازمانی و جلب مشارکت پرسنل، برای اداره سازمان فراهم می آورند. نشریه سند نیز از این قاعده مستثنی نیست. اما آنچه باعث تفاوت نشریه سند با نشریات دیگر می شود در اهداف و سیاست های آن است. در نشریه سند مخصوصا در دوره جدید سعی بر آن است تا ارتباط بهتری با مخاطبان بیرون از سازمان برقرار شود و در جهت آموزش مفاهیم ثبتی بیشتر تلاش کنیم تا خواننده بتواند استفاده بیشتری از مطالب نشریه داشته باشد.

یکی دیگر از موضوعات مهمی که ما در این دوره جدید بسیار به آن تاکید داریم استفاده از فضای نشریه برای ارتباط با مخاطبان و انعکاس پیشنهادات و انتقادات آنها از مجموعه سازمان ثبت است که اتفاقا بسیار مورد تاکید ریاست سازمان نیز می باشد زیرا معتقدیم که حرف مردم و همکاران باید شنیده شود و در جهت حل مشکلات اقدامات جدی انجام داد.



آن داریم حجم مطالبی است که در نشریه باید منعکس شود و در برخی موارد عدم همکاری بخش های دیگر است که در این زمینه هم اقدامات خوبی انجام گرفته و با برنامه ریزی های دقیق از این به بعد شاهد انتشار نشریه در موعد مقرر خواهیم بود.

■ برای اینکه نشریه آینده ای بهتر از گذشته داشته باشد چه برنامه های دارید؟

نشریه سند سالیان متمادی به شکلی خاص منتشر می شد و مسلما بعد از چند سال می بایست تحولی در ساختار و محتوا و گرافیک آن ایجاد می شد. بر همین اساس یک کار مطالعاتی دقیق بر روی نقاط ضعف و قوت نشریه صورت گرفت و قرار بر این شد که نشریه در برخی از حوزه ها متناسب با سیاست ها و راهبرد های سازمان تغییراتی داشته باشد. وقتی سازمان ثبت با حجم گسترده ای از فرایندها و خدمات در سطح کشور فعالیت می کند باید شرايطی فراهم نمود که هم همکاران ما از مطالعه نشریه استفاده ببرند و هم اینکه بر دانش مردم نیز افزوده شود.

با اهدافی که در دوره جدید برای نشریه سند تعریف شده است به یاری خداوند متعال و همکاری و دوستان گرمی مطمئنا شاهد یک نشریه پویا و مخاطب پسند خواهیم بود که در جهت تحقق اهداف عالیه سازمان و رشد و تعالی همکاران قدم خواهد برداشت.



یک کار مطالعاتی

دقیق بر روی

نقاط ضعف و

قوت نشریه

صورت گرفت

و قرار بر این

شد که نشریه

در برخی از

حوزه ها متناسب

با سیاست ها

و راهبردهای

سازمان

تغییراتی داشته

باشد

برای همکاران سازمانی و از سوی دیگر بتوانیم از دیدگاه ها و نقطه نظرات کارشناسان و اساتید خارج از سازمان نیز بهره مند شویم. شرایط متعددی وجود دارد که مطالب یا مقالات باید از آن برخوردار باشند که در طبقه، ارتقاء رتبه و ارزشیابی سالانه همکاران موثر باشد. لازم است در این جامن از تمامی علاقه مندان و صاحبان ایده و نظر در سازمان و خارج از سازمان دعوت می کنم که با ارائه مقالات و مطالب ما را در این راه یاری کنند تا بتوانیم خدمات خوبی در عرصه حقوق ثبت به جامعه داشته باشیم.

■ به نظر می رسد انتشار نشریه، کار سختی باشد به ویژه انتشار به موقع آن برنامه های شما برای این موضوع چیست؟

اولین چالش ما در این خصوص کمبود نیروی انسانی بود که سعی شده است با برنامه ریزی های خوبی که صورت گرفته این نقیصه بر طرف شود. مسئله دومی که نگاه ویژه ای به

«سند عادی» زیر ساخت اصلی زمین خواری

پدیده زمین خواری در حالی مانند ویروس کووید-۱۹، تمام وسعت کشور را در بر گرفته است و شاهد تعدد زمین های غصب شده به این شیوه در شهرستان های پاکدشت و ورامین هستیم؛ کامل کردن کاداستر در کنار بی اعتباری اسناد عادی، تنها راه بیمه کردن کشور در مقابل این ویروس خطرناک اقتصادی است. به گزارش فارس، بعد از رسیدن گزارش هایی درباره زمین خواری در اطراف تهران، در حال جستجوی یکی از نرم افزارهای فروش اینترنتی بودم که قطعه زمینی توجهم را جلب کرد و پس از برقراری تماس، قرار بازدید از زمین را برای آخر هفته تنظیم کردم. به منظور بررسی منطقه، چند ساعتی زود تر به محل زمین رفتم که در یکی از روستاهای جنوب شرق تهران واقع شده بود. زمانی که به محل زمین مذکور رسیدم، با صحنه ای عجیب مواجه شدم، یک قطعه زمین بدون دار و درخت با دیواری امتری که به صورت کاملاً نامنظم ساخته شده بود. بخشی از دیوار نیز تخریب شده بود. ابتدا فکر کردم آدرس را اشتباهی آمده ام و به همین دلیل گشتی در سطح این روستا زدم. در همین گشت و گذارها بود که متوجه تعداد زیادی قطعه زمین شدم که مشابه زمین قبلی دیوار کشی شده اند.

ساعت قرار فرارسید و طی تماس با فروشنده زمین ها متوجه شدم که آدرس را اشتباه نرفتم و همان زمین اول، زمین مورد نظر فروشنده برای فروش بود. به محل زمین رسیدم، فروشنده با ماشین آخرین سیستم خود نیز آن جا حضور داشت. بدون اینکه منتظر سلام من بماند شروع به صحبت کرد. او با اشاره به اینکه این زمین تا پارسال زمین کشاورزی بوده و خاک مرغوبی دارد، حرف خود را آغاز کرد. از او پرسیدم علت این نوع دیوار کشی نامنظم چیست، او پاسخ داد: کاربری این زمین کشاورزی است و مجوز باغچه شدن ندارد، برای همین در یک شب، اقدام به کشیدن این دیوار کرده ایم.

به گوشه ای از دیوار که تخریب شده بود اشاره کردم، می گفت، نگران آن نباش، وزارت جهاد، تخریب کرده اما در آن جا نیز، شخصی را می شناسم که قول داده تنها یک بار تخریب شود و بعد از آن دیگر کاری به کارم نداشته باشند. شخص فروشنده با همان لهجه کوچه بازاری خود ادامه داد: نگران آب و برق هم نباش، برق که برق امام است و آب را هم از شریان اصلی روستا انشعاب می کشیم، دیگر هم لازم نیست پول آب و برق بدهید. حالا کی برویم برای نوشتن قولنامه؟

از او زمانی برای فکر کردن خواستم و روستا را به سمت تهران ترک کردم. مدام در این فکر بودم که این شخص به چه پشتوانه ای دست به این کار می زند؟

زمین خواری در صدر پرسودترین فعالیت های سوداگران

به منظور پیگیری این موضوع به سراغ سجاد طاهری، کارشناس قضایی رفتم و از این کارشناس درباره نحوه کسب سود از طریق فروش زمین به شیوه ای که تجربه کرده بودم، پرسیدم. طاهری با اشاره به این نکته که هرگونه تغییر کاربری غیر مجاز زمین طبق قانون زمین خواری محسوب می شود و قابلیت پیگیری دارد، گفت: «کشور ما به واسطه ضعف قوانین و افزایش قیمت موجود در حوزه زمین، سالهاست که با پدیده زمین خواری دست و پنجه نرم می کند.»

این کارشناس قضایی، در تشریح نحوه سوددهی پدیده زمین خواری عنوان کرد: «سازوکار زمین خواری شامل مراحل تصرف ملک،

دیوار کشی، تفکیک و فروش با قولنامه و اسناد عادی می شود بین ۳۰۰ تا ۱۰۰۰ درصد سود را برای سوداگر بازار به ارمغان خواهد آورد.» سود فراوان ناشی از پدیده زمین خواری در حالی به جیب سوداگر می رود که کار او بدون هیچ ریسک قانونی انجام می شود و معضلی به نام اعتبار اسناد عادی نیز از ریسک های مسیر فروش زمین تفکیک شده خواهد کاست.

لزوم ورود دستگاه قضائی کشور به پدیده زمین خواری در شهرستان پاکدشت و ورامین به منظور بررسی بیشتر وسعت زمین خواری در شهرستان ها و روستاهای جنوب شرق تهران، نظیر شهرستان های پاکدشت و ورامین به سراغ اهالی این مناطق رفتم. یکی از اهالی این منطقه با اشاره به زمین های مورد تعرض زمین خواران گفت: «قطعه زمین هایی غصب شده با وسعت ۱۸ هزار متر مربعی، ۲۰ هزار متر مربعی و غیره در این منطقه بی شمار است و متأسفانه شاهد سکوت دستگاه های نظارتی

این منطقه هستیم.» این روستانشین با اشاره به ابعاد گسترده تخلف در مناطق روستایی شهرستان پاکدشت و ورامین، گفت: «علاوه بر زمین خواری، شاهد پدیده برق دزدی و آب دزدی از منابع بیت المال هستیم که توسط این افراد انجام می شود.»

وی با اشاره به زمین غصب شده توسط زمین خواران، عنوان کرد: «اگر گشتی در مناطق روستایی بین شهرستان پاکدشت و ورامین بزنید متوجه حجم زمین های غصب شده خواهیم بود، برای مثال، قطعه زمینی در محدوده دکل های فشار قوی انتقال برق توسط زمین خواران مورد تعرض قرار گرفته است.»

او با اشاره به دلایل سکوت شورایاری روستا و سایر متولیان نظارتی، گفت: «متأسفانه شاهد هستیم، ردای اعضای شورایاری و سایر دستگاه ها نیز در عمده این زمین خواری ها دیده می شود.»



بی اعتباری اسناد عادی و مجازات زمین خواران در دستور کار قوه قضائیه قرار دارد

بررسی های انجام شده در این حوزه، مشخص کننده این امر است که پدیده زمین خواری، مسئله پیچیده ای است که جلوگیری اصولی از آن می بایست در دستور کار نهادهای نظارتی کشور نظیر قوه قضائیه قرار گیرد، در همین ارتباط، سجاد حسینی، کارشناس حوزه مسکن، در بیان راهکارهای مبارزه پدیده زمین خواری، گفت: «اعتبار اسناد قولنامه ای به دلیل بستر سازی برای انجام فسادهایی مانند زمین خواری، پول شویی و حتی فرامالیاتی به بلای جان اقتصاد کشور تبدیل شده است. از این رو بی اعتباری این اسناد و افزایش اعتبار اسناد رسمی، اصلی ترین راه مبارزه با فسادهای ذکر شده در کشور است.» در همین ارتباط، ابراهیم رئیسی، رئیس قوه قضائیه، در ارتباط با راهکارهای حل معضل زمین خواری، اظهار داشت: «من معتقدم که تنها راه نجات از این وضعیت، سند رسمی است و تلاش می کنم این مسئله را در سخنرانی های خود مطرح و تبیین کنم.» به نظر می رسد علاوه بر حل اساسی مشکل زمین خواری با استفاده از بی اعتبار کردن اسناد عادی، مبارزه با کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که اقدام به کسب درآمد از راه های غیرقانونی می کنند نیز باید در دستور کار نهادهای نظارتی قرار گیرد تا شاهد ریشه کن شدن این پدیده در سطح کشور باشیم. منبع: خبرگزاری فارس



سازوکار

زمین خواری

شامل مراحل

تصرف ملک،

دیوار کشی،

تفکیک و

فروش با

قولنامه و اسناد

عادی می شود

بیت دار روز خبرنگار



با صدور پیامی، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور روز خبرنگار را تبریک گفت

دکتر خدا بیان معاون قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پیامی ضمن گرامیداشت یاد و خاطره شهید صارمی، روز خبرنگار را به فعالان عرصه رسانه و خبرنگاران متعهد ایران اسلامی تبریک گفت.

به گزارش روابط عمومی و امور بین الملل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دکتر خدا بیان معاون قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پیامی به مناسبت فرارسیدن هفدهم مرداد ماه، ضمن گرامیداشت یاد و خاطره شهید صارمی، روز خبرنگار را به فعالان عرصه رسانه و خبرنگاران

متعهد ایران اسلامی تبریک گفت. متن این پیام به شرح زیر است: بسم الله الرحمن الرحيم «سوگند به قلم و آنچه می نویسد» هفدهم مرداد ماه یاد آور روزی است که به یاد شهید محمود صارمی، مجاهد مخلص این عرصه نامگذاری شد و به اعتبار حرفه مقدس خبرنگاری، ارزشی دو چندان افزود. بی شک آگاهی بخشی فعالان عرصه خبر، نقش بی بدیلی در مسیر توسعه یافتگی ایران اسلامی داشته و روند آگاهی بخشی جامعه را افزایش داده است و امروز در عصر ارتباطات و فعالیت بنگاه های خبری در فضای مجازی و تبادل

به گزارش روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، در آستانه هفدهم مرداد ماه و فرارسیدن روز خبرنگار، مراسم تجلیل از خبرنگاران در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با حضور سید علی تقوی مدیر کل حوزه ریاست، روابط عمومی و بین الملل و مهدی بهادر رئیس دفتر ریاست این سازمان برگزار شد. مهدی بهادر رئیس دفتر ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این مراسم با تبریک میلاد امام هادی (ع)، عید سعید غدیر خم و روز خبرنگار، از فعالان عرصه خبر به عنوان قشر دلسوز و متعهد جامعه یاد کرد. وی با گرامیداشت یاد

مراسم تجلیل از خبرنگاران در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برگزار شد

و خاطره شهید محمود صارمی خبرنگار خبرگزاری جمهوری اسلامی که به دست تروریستی طالبان به درجه رفیع شهادت نائل شد، ادامه داد: روز خبرنگار فرصتی گرانبها برای پاسداشت مقام شاخه تمام انسانی های فرهیخته ای است که جان خود را در راه روشنگری و آگاهی بخشی به جامعه، تقدیم انقلاب کردند. رئیس دفتر ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خطاب به خبرنگاران حاضر در این مراسم، تأکید کرد: شما خبرنگاران وجدان بیدار جهان و تصویرگر زمان خود هستید؛ چرا که در عمق جامعه زندگی می کنید و سلامت فرهنگی

و خاطره شهید محمود صارمی خبرنگار خبرگزاری جمهوری اسلامی که به دست تروریستی طالبان به درجه رفیع شهادت نائل شد، ادامه داد: روز خبرنگار فرصتی گرانبها برای پاسداشت مقام شاخه تمام انسانی های فرهیخته ای است که جان خود را در راه روشنگری و آگاهی بخشی به جامعه، تقدیم انقلاب کردند. رئیس دفتر ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خطاب به خبرنگاران حاضر در این مراسم، تأکید کرد: شما خبرنگاران وجدان بیدار جهان و تصویرگر زمان خود هستید؛ چرا که در عمق جامعه زندگی می کنید و سلامت فرهنگی



البرز

دیدار سرزده مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان البرز از اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان ساوجبلاغ

به گزارش روابط عمومی اداره کل ثبت اسناد و املاک استان البرز شه‌ریار کناری‌وند مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان البرز به صورت سرزده از اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان ساوجبلاغ بازدید نمود. در این دیدار کناری‌وند ضمن بازدید از قسمت های مختلف اداره به بررسی و رفع نواقص در بعضی از پرونده های ثبتی در این شهرستان پرداخت. کناری‌وند در جمع کارمند ثبت این شهرستان

افزود: در زمانی که هدف در سازمان ثبت اسناد و املاک تسهیل نمودن امور ثبتی برای مراجعین و خدمات رسانی بهتر به مردم صورت می پذیرد شایسته است که روسای ادارات نیز در راستای این هدف بزرگ همسو با سیاست های سازمان و مدیریت جهادی در جهت این مهم گام مثبت برداشته تا با تاثیر گذاری ثبت نوین و الکترونیک علاوه بر افزایش سرعت در خدمات رسانی و جلوگیری

بوشهر

رشد ۱۵ درصدی اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی در بوشهر

سرپرست اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر از رشد ۱۵ درصدی اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی در سال جاری نسبت به مدت مشابه سال ۹۸ خبر داد. مهرداد دلجو، سرپرست اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر در تبیین عملکرد دفاتر اسناد رسمی استان بوشهر در سال جاری، بیان کرد: تنظیم هفتاد هزار و چهارصد و هشتاد و هفت از انواع اسناد و گواهی ۱۷ هزار و ۵۲۳ امضای مراجعین با مجموع رشد ۱۵ درصد نسبت به سال گذشته حاصل تلاش ۹۸ دفترخانه اسناد رسمی در سطح استان بوشهر بوده است. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر افزود: تنظیم

اسناد بیع املاک غیر منقول، رضایت نامه، رهنی، اجاره، تقسیم نامه و اجاره نامه ارائه شده توسط دفاتر اسناد رسمی ناشی از شرایط اقتصادی موجود در کشور روند کاهشی داشته و ثبت اسناد انواع تعهد نامه، وکالت، اقاله، تعهدنامه، اقرار نامه در سه ماهه ۱۳۹۹ رشد داشته است. دلجو تنظیم ۳۲ هزار و ۲۷ سند وکالت فروش املاک را نگران کننده توصیف و با اشاره به بند ۶۷ سیاست‌های کلی برنامه ششم توسعه و تکالیف مصرع در قانون برنامه مذکور مبنی بر توسعه ثبت رسمی، خاطر نشان کرد: سخت گیری و هزینه‌های پرداختی به ادارات متولی پاسخ استعلامات از دلایل پدیده سند گریزی است.

۴۰۰۲ نفر از بدهکاران استان بوشهر ممنوع‌الخروج شدند

سرپرست اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر گفت: در چهار ماه نخست امسال چهار هزار و ۲ نفر از بدهکاران این استان ممنوع‌الخروج از کشور شده‌اند. مهرداد دلجو اعلام کرد: همچنین در این مدت ممنوع‌الخروجی سه هزار و ۷۷۹ نفر نیز پس از پرداخت بدهی‌ها در استان بوشهر لغو شد. وی بیان کرد: فعالیت ادارات اجرای اسناد رسمی مصداق کامل قضا‌دایی است و در برنامه ششم توسعه تکالیف جدیدی نیز به سازمان ثبت اسناد و املاک محول شده‌است. سرپرست اداره کل ثبت اسناد و املاک استان بوشهر گفت: در چهارماه اول سال جاری ۸۲۸ پرونده اجرایی در استان بوشهر تشکیل و یک‌هزار و ۲۱۶ پرونده مختومه شد که به ترتیب در تشکیل با کاهش ۳۶ درصدی و در مختومه با افزایش ۲۰۹ درصدی نسبت به مدت مشابه سال ۹۸ داشت.

تهران

رؤسای ادارات شهرستان شه‌ریار در عمل به تکلیف قانونی در خصوص اجرای کاداستر تعلل نکنند

بشیر نعیم زاده ، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان شه‌ریار در نخستین روز از مرداد سالجاری با انوشیروان محسنی بندپی ، استاندار تهران دیدار اختصاصی داشت . به گزارش روابط عمومی اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران ، در این دیدار اختصاصی ، نعیم زاده با ارائه گزارشی از عملکرد اداره ثبت اسناد و املاک شه‌ریار به بیان برخی نارسایی ها و کمبودها پرداخت و افزود ؛ ثبت اسناد و املاک این شهرستان علیرغم کمبود نیروی انسانی و تجهیزات اداری با تلاش جهادی و مضاعف کارکنان موجود همواره سعی بر آن

ها و تکالیف قانونی ثبت با کمتر از ۵۰درصد نیروی انسانی به مردم خدمات ارائه می شود . رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان شه‌ریار ضمن استمداد در تأمین نیازها از استاندار تهران خواست تا رؤسای ادارات و دستگاههای دولتی و نهادهای متولی املاک در جهت تثبیت و شفاف سازی اراضی و املاک در انجام وظیفه قانونی نسبت به اجرای طرح جامع قانون حدنگار (کاداستر) تعلل نداشته باشند . چراکه کمترین تعلل و کوتاهی باعث می شود تا اراضی و حقوق بیت المال در معرض تعرض و آسیب جدی قرار گیرد.

زنجان

۱۲۲ ملک اداره آموزش و پرورش در بردسکن سند مالکیت دارد

مدیر کل ثبت و اسناد خراسان رضوی گفت: مجموع املاک و اراضی آموزش و پرورش در بردسکن ۲۰۸ مورد است که از این تعداد ۱۲۲ ملک دارای سند مالکیت بوده و ۸۶ ملک نیز شامل ۶۰ ملک روستایی و ۲۶ ملک شهری فاقد سند مالکیت است.

محمدحسن بهادر اظهار کرد: به منظور تسریع در اجرای کامل طرح کاداستر و تکالیف مقرر در اجرای ماده هشت قانون حدنگار مبنی بر لزوم بهره‌برداری از

بهادر تسهیل اخذ استعلام را گامی دیگر از اجرای این طرح دانست و اضافه کرد: با اجرای طرح کاداستر، همه استعلام‌ها در کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام می‌شود، همچنین، اسناد دارای معارض قابل رصد و شناسایی هستند.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی با بیان اینکه طرح کاداستر در تمامی کشورها اجرا شده، تصریح کرد: اجرای این طرح گامی در راستای زیرساخت و توسعه پایدار در کشور است، در حال حاضر در همه شهرستان‌های این استان کارگروه‌های رفع موانع اجرای این طرح به طور مرتب تشکیل می‌شود و دستگاه‌ها ملزم به همکاری هستند.

وی بیان کرد: مجموع املاک و اراضی آموزش و پرورش در بردسکن ۲۰۸ مورد است که از این تعداد ۱۲۲ ملک دارای سند مالکیت بوده و ۸۶ ملک نیز شامل ۶۰ ملک روستایی و ۲۶ ملک شهری فاقد سند مالکیت است.

با اجرای طرح کاداستر، همه استعلام‌ها در کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام می‌شود

خراسان شمالی

۶۱ پرونده در چهار ماهه سال ۹۹ در هیئت نظارت ثبت استان رسیدگی شد

امید خیر خواه مدیر کل ثبت اسناد و املاک خراسان شمالی گفت: با هماهنگی‌های صورت پذیرفته جلسات هیات نظارت در استان به طور منظم تشکیل و پرونده‌ها در کمترین زمان ممکن رسیدگی و منجر به صدور رای شده و جهت اجرا به واحدهای ثبتی مربوطه ابلاغ می‌شود. وی ادامه داد: کلیه واحدهای ثبتی در هر یک از شهرستان هانسیب به بررسی پرونده های مشمول ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در بندهای هشت گانه اقدام دقیق نموده تا بیش از این موجب افزایش پرونده های

هیات نظارت نباشیم و در سایر امورات ثبتی مطابق بخشنامه های ومقررات مربوطه نسبت به رفع مشکلات پرونده های مطروحه شهرستان اقدام نمایند. این گزارش حاکی است بر اساس ماده ۶ قانون ثبت اسناد کلیه اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در حوزه استان با حضور دو عضو قضائی دادگاه تجدید نظر و مدیر کل ثبت اسناد در محل اداره کل ثبت اسناد و املاک تشکیل و نسبت به هر گونه اشتباه ثبتی و اجرائی مطابق ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مبادرت به صدور رای می‌شود.

خراسان جنوبی

صدور سند تک برگ کاداستری برای ۴ میلیون هکتار از اراضی ملی خراسان جنوبی

شهریاری با گلایه به کم کاری برخی دستگاه ها در اجرای طرح کاداستر، گفت: تاکنون از ۱۴،۵ میلیون هکتار از اراضی ملی استان برای چهار میلیون و ۱۰۰ هکتار سند تک برگ کاداستری صادر شده است.

غلامرضا شهریاری در شورای حفظ حقوق بیت المال در اراضی ملی و منابع طبیعی خراسان جنوبی با اشاره به اجرای طرح کاداستر در استان اظهار کرد: ماده (۹) قانون جامع حد نگاری (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ کلیه دستگاه ها را مکلف کرده است تمام مستثنیات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره برداری و نقشه های مختصات جغرافیایی املاک مذکور

را با رعایت جنبه های امنیتی در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تهیه نقشه های کاداستر قرار دهند. شهریاری با اشاره به وجود ۱۴،۵ میلیون هکتار اراضی ملی در خراسان جنوبی، افزود: تاکنون حدود هفت میلیون هکتار در سامانه کاداستر جانمایی شده که هنوز تثبیت مالکیت نشده است. وی با بیان اینکه تاکنون برای چهارمیلیون و ۱۰۰ هکتار از اراضی ملی استان سند تک برگ کاداستری صادر شده است، ادامه داد: البته ۱۴ میلیون هکتار اراضی منابع طبیعی استان دارای اسناد دفتر چه ای است که باید این اسناد کاداستری تعویض شود.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک خراسان جنوبی عنوان کرد: ۴۸۵ هزار هکتار اراضی کشاورزی در

استان وجود دارد که تاکنون ۲۲ هزار هکتار شامل مناطق مختاران، مازان و سیوجان در بانک جامع اطلاعات املاک جانمایی شده و مابقی هنوز برای آن اقدامی انجام نشده است.

وی با اشاره به برنامه ریزی برای اتمام ساماندهی اراضی ملی و منابع طبیعی استان خراسان جنوبی در بانک جامع اطلاعات املاک تا سال ۱۴۰۲، تصریح کرد: در همین راستا تا پایان امسال باید نقشه ۳۰۲ هزار و ۷۸۰ هکتار از اراضی ملی استان تهیه و با همکاری منابع طبیعی در بانک جامع املاک جانمایی شود.

شهریاری بیان کرد: همچنین تا پایان سال جاری باید تثبیت مالکیت ۸۲۲ هزار و ۳۹۸ هکتار از اراضی ملی و منابع طبیعی استان انجام شود.



تثبیت مالکیت ها امنیت جامعه را به همراه دارد

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان فارس با بیان اینکه تثبیت مالکیت ها امنیت جامعه را به همراه دارد گفت: ملاک ارائه خدمات ثبتی بهینه به مراجعین پیروی از قوانین مصرح و صیانت از حقوق مردم است. سید مهدی هاشمی با اشاره به برگزاری منظم کارگروه های تخصصی برون سپاری، املاک، اسناد، فناوری اطلاعات و آموزش در این اداره کل اظهار

داشت: در این کارگروه ها که پیش از شروع وقت اداری و با حضور مسؤلان و کارشناسان بخش ها برگزار می گردد ضمن بازبینی آمار عملکرد واحدها، معضلات موجود بررسی گردیده و با هم اندیشی حاضرین راهکارهای سرعت بخشی به فرایندهای ارائه خدمات ارائه می شود. وی حرکت در مسیر تحول را مستلزم تلاش بی وقفه مجموعه های ثبتی

در پیاده سازی برنامه های سازمانی و رصد مستمر فرایندها دانست و خاطر نشان ساخت: همواره ملاک خود در ارائه خدمات ثبتی بهینه به مراجعین را پیروی از قوانین مصرح و صیانت از حقوق مردم دانسته و به تبع برنامه های تحولی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مسیر تحول کمی و کیفی خدمات رسانی به مراجعین حرکت می کنیم.

کهگیلویه و بویر احمد

افزایش ۱۲۴ درصدی صدور سند مالکیت دولتی در کهگیلویه و بویر احمد

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کهگیلویه و بویر احمد از افزایش ۱۲۴ درصدی صدور سند مالکیت دولتی در استان خبر داد.

زمان خوب با ارائه آمار افزایش ۱۲۴ درصدی صدور سند مالکیت دولتی در استان کهگیلویه و بویر احمد اظهار کرد: در چهار ماهه سال جاری تعداد ۷۴۵ فقره سند مالکیت کاداستری برای املاک دولتی در استان صادر شده که نسبت به مدت مشابه سال گذشته که ۳۳۲ مورد بوده ۱۲۴ درصد افزایش داشته است. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان در رابطه با وقایع از دواج در استان افزود: در چهار ماهه امسال تعداد ۲ هزار و ۴۳۶ واقعه از دواج در سطح استان به ثبت رسیده است که این آمار در مدت زمان مشابه سال ۹۸ تعداد ۲ هزار و ۴۰۶ مورد بود که رشد یک درصدی را نشان میدهد. وی خاطر نشان کرد: در بحث تشکیل پرونده های اجرایی در ادارات ثبت اسناد و املاک استان در چهار ماهه سال جاری ۶۰۳ فقره پرونده تشکیل شده، نسبت به مدت مشابه سال گذشته که ۵۷۱ فقره پرونده بوده از افزایش ۵ درصدی برخوردار بوده ایم.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کهگیلویه و بویر احمد افزود: تعداد پرونده های مختومه شده اجرا در چهار ماهه امسال ۴۲۵ مورد بوده که نسبت به مدت مشابه سال گذشته که ۲۴۰ مورد بوده است رشد ۷۷ درصدی را نشان می دهد.

خوب تعداد استعلام الکترونیک پاسخ داده شده در چهار ماهه امسال را ۵ هزار و ۱۲۶ مورد و درصد تعداد خلاصه معاملات پاسخ داده شده در کمتر از دو روز در چهار ماهه امسال را ۵ هزار و ۹۴ مورد معادل ۹۹.۴ درصد عنوان کرد.

کرمان

تسریع در تثبیت و سنددار شدن موقوفات استان کرمان

مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان از تسریع در تثبیت موقوفات استان در چار چوب برنامه های راهبردی طراحی و تبیین شده خبر داد. علی محمودی در دیدار با نماینده ولی فقیه در استان و امام جمعه کرمان ضمن ارائه گزارش عملکرد اداره کل ثبت اسناد و املاک استان در حوزه های مختلف گفت: تمام تلاش مجموعه اداره کل ثبت اسناد و املاک و ادارات تابعه در راستای سند دار نمودن موقوفات و جلوگیری از دست اندازی سودجویان بر موقوفات این استان متمرکز است و در این راستا برنامه هایی برای تسریع در تثبیت موقوفات تدارک دیده شده

است. وی بیان کرد: در گذشته های دور حدود اربعه برخی موقوفات به درستی مشخص نشده و این امر باعث شده جسارت سودجویان جهت دست اندازی به اراضی موقوفات شده است اما با هماهنگی با اداره کل اوقاف و امور خیریه و امام جمعه کرمان به عنوان متولی برخی از این موقوفات و با استفاده از فناوری های نوین نقشه برداری و تفسیر عکس های هوایی سرعت تثبیت و سند دار شدن موقوفات استان را افزایش خواهیم داد. در ادامه این دیدار حجت الاسلام علیدادی سلیمانی نماینده ولی فقیه در استان و امام

جمعه کرمان، اداره کل ثبت اسناد و املاک استان کرمان حفظ و نگهداری صحیح از موقوفات را جزء کارهای نیک و پر ثواب دانست و ادامه داد: کمک به تثبیت و سند دار نمودن موقوفات در راستای حفظ موقوفات از جنگال زمین خواران و متجاوزین می باشد و ثواب اخروی بالایی به دنبال خواهد داشت. وی یادآور شد: هر چه میزان استفاده از تکنولوژی های روز توسط سازمان ها و نهادها بیشتر شود سرعت خدمت رسانی به مردم تسریع و تسهیل شده و کارکنان نیز راحت تر به خدمت رسانی می پردازند.

فارس



استان فارس
بزرگ از پرونده های ثبتی
اسکن بیش از ۴۲ میلیون

مدیر کل ثبت اسناد و املاک فارس با بیان اینکه آرشبو الکترونیکی ۳۶ اداره ثبتی تابعه این اداره کل به اتمام رسیده است از اسکن بیش از ۴۲ میلیون برگ از پرونده های ثبتی در این استان خبر داد.

سید مهدی هاشمی با اشاره به نقش مهم آرشبو الکترونیکی پرونده های ثبتی در صیانت از سوابق مالکیتی، گفت: حفظ و نگهداری مدارک و جلوگیری از تحریف و سوء استفاده های احتمالی، تسهیل سطح دسترسی به پرونده ها و حفظ بهداشت و سلامت کارکنان، امکان بهره مندی مراجع و ارائه خدمات الکترونیک قضایی، بخشی مهمی از برنامه های تحولی سازمان ثبت است.

مدیر کل ثبت اسناد و املاک فارس اسکن پرونده های ثبتی را یکی از مهم ترین مؤلفه های

شفاف سازی و ارتقای سلامت اداری برشمرد و خاطر نشان کرد: مراجعه کارشناسان به پرونده های اسکن شده گامی ارزشمند در سرعت، دقت و در نهایت صحت ارائه خدمات می باشد و ابراز امیدواری نمود با اتمام اسکن پرونده های ثبتی در ۵ شهرستان باقیمانده این استان آرشبو الکترونیکی پرونده های ثبتی ادارات تابعه این اداره کل با موفقیت پایان یابد.

هاشمی بیان داشت: اتمام آرشبو الکترونیکی ۲۶ اداره ثبتی تابعه این اداره کل و اسکن بالغ بر ۴۲ میلیون برگ از پرونده های ثبتی این استان مبین پیشرفت مطلوب کار در این راستا بوده و متصدیان امر را به نظارت مطلوب بر عملکرد شرکت طرف قرارداد با هدف تسریع در این امر ملزم کرد.

سنددار کردن اراضی بخشی از

مشکلات کشاورزان را حل می کند

کشاورز با بیان اینکه بسیاری از کشاورزان در روستاها به دلیل فقدان سند مالکیت از مزایای بخش کشاورزی و تسهیلات بی بهره بودند، گفت: سنددار کردن اراضی بخشی از مشکلات کشاورزان را حل می کند. حمید کشاورز در مراسم تفاهم نامه مشترک تعیین تکلیف تصرفات اراضی بنیاد علوی و سند دار کردن املاک ۶۰۰ روستای بالای ۲۰ خانوار و ۱۷ شهر کمتر از ۲۵ هزار نفر جمعیت استان گلستان اظهار کرد: سازمان ثبت اسناد و املاک

کشور وظیفه تثبیت مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی را برعهده دارد. مدیرکل ثبت اسناد و املاک گلستان ادامه داد: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در طول سال های گذشته همت مضاعفی در این راستا داشته تا بتواند مالکیت املاک روستائیان را تثبیت کند. کشاورز یادآور شد: ما از ابتدای ورود به استان بررسی کردیم که چگونه می توانیم برای املاک بافت روستایی و اراضی کشاورزی که در اختیار روستائیان قرار دارد سند صادر کنیم.

استاندار گلستان:

میانگین ثبت اسناد در گلستان بالاتر از

میانگین کشوری است

استاندار گلستان با بیان اینکه میانگین ثبت اسناد در گلستان بالاتر از میانگین کشوری است، گفت: سند دار شدن املاک مردم موجب کاهش بروز اختلاف و نزاع می شود. آیین امضا و آغاز متمرکز عملیات اجرایی طرح صدور سند املاک بنیاد علوی در ۶۰۰ روستا و ۱۷ شهر استان، ۱۲۸ هزار واحد از ۲۲۸ هزار مسکن روستایی با جمعیت ۵۱۲ هزار نفر و همچنین ۴۰ هزار واحد مسکونی شهری با جمعیت ۱۶۰ هزار نفر در روستای «قربان آباد» آق قلا با حضور استاندار گلستان و جمعی از مسئولان استانی برگزار شد.

هادی حق شناس در این مراسم اظهار کرد: یکی از مبانی اصلی توسعه سنددار بودن دارایی هاست و سنددار شدن املاک مردم موجب کاهش بروز اختلاف، نزاع و پرونده های قضایی می شود. حق شناس خاطر نشان کرد: در حال حاضر میزان ثبت اسناد در گلستان ۲۰ درصد بالاتر از میانگین کشور است اما باید تلاش کنیم املاک مردم را به خود مردم واگذار کنیم.

لرستان

وجود ۴۷۳ هزار قطعه ملک مسکونی

دارای نقشه در لرستان

مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان گفت: در استان ۴۷۳ هزار قطعه ملک مسکونی روستایی و شهری داریم که دارای نقشه هستند. علی اکبر باقری با اشاره به اینکه مردم بیشتر ما را در حوزه سند املاک می شناسند، اظهار کرد: ما سالانه با نیمی از مردم استان تعامل داریم.

وی ادامه داد: طی سال گذشته ۳۳۰ هزار سند تنظیم شد که ۸۰ درصد از آن ها دوطرفه بودند.

باقری با اشاره به اینکه اداره کل ثبت اسناد و املاک لرستان سال گذشته جزء دستگاه

برتر استان در بحث درآمد بوده که طی آن ۲۸ میلیارد تومان درآمد داشته و تحویل خزانه شد. مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان گفت: تهیه نقشه کاداستر زمین یکی از مشکلات ماست که از دهه ۵۰ استارت خورد.

وی افزود: دو میلیون و ۲۰۰ هزار هکتار اراضی ملی در استان داریم که طی سال گذشته برای قریب به ۲۰۰ هزار هکتار از آن ها سند تصویب شد.

باقری با اشاره به اینکه در استان ۴۷۳ هزار قطعه ملک مسکونی روستایی و شهری داریم

وی افزود: بررسی های ما به این نتیجه رسید که بسیاری از این عرصه ها اوقافی یا بنیادی است و این مهم مشکلاتی را برای روستائیان در جهت تثبیت ایجاد کرده است. مدیرکل ثبت اسناد و املاک گلستان متذکر شد: بسیاری از روستائیان به دلیل عدم داشتن سند اراضی برای دریافت تسهیلات با مشکل رو به رو بودند و به ویژه کشاورزان به دلیل آنکه اراضی آنها فاقد سند بود، نمی توانستند از مزایای بخش کشاورزی و تسهیلات بهره مند شوند.

مازندران

اجرای طرح کاداستر توسط مدیران دستگاه های

اجرایی مازندران جدی گرفته نمی شود

مدیرکل ثبت اسناد و املاک مازندران گفت: مدیران دستگاه های اجرای مازندران اجرای طرح کاداستر را جدی نگرفتند.

عباسعلی زارع امروز در جلسه شورای حفظ حقوق بیت المال استان مازندران اظهار کرد: ساماندهی املاک کشور یکی از برنامه های این سازمان است.

وی با اعلام اینکه بر اساس برنامه باید برای همه املاک نقشه داشته باشیم، تصریح کرد: تحقق طرح کاداستر در همه کشورها عملیاتی شده است در کشور خودمان از زمان شروع طرح کاداست که در استان مازندران از سال ۱۳۷۴ بوده است، اقدامات مورد و پراکنده بوده و توفیقات چندانی نداشتیم.

مدیرکل ثبت اسناد و املاک مازندران اضافه کرد: با وجود تلاش های انجام شده تاکنون نظام شفافیت در حوزه املاک ایجاد کنیم، به گونه ای که ۴۰ تا ۴۵ اسناد در کشور به صورت قولنامه ای و دست نویس است و تحقیقات کارشناسان هم نشان می دهد که حجم بالای پرونده ناشی از عدم پیگیری و تثبیت املاک است. وی اضافه کرد: با وجود مکاتباتی که با سایر دستگاه های اجرایی استان انجام دادیم، استقبال چشمگیری از سوی دستگاه های اجرای استان برای اجرای طرح کاداستر انجام نشده تا اینکه در سال ۹۹ در اجرای موارد قانونی با تنظیم تفاهمنامه متعدد با اداره اقتصاد و داریی ، جهاد کشاورزی، ادارات برق، ادارات منابع طبیعی و نیروهای مسلح انجام دادیم.

وی ادامه داد: آنچه که مورد نظر اداره کل ثبت است انجام نشده و امید داریم که اقدامات کاداستر در استان به صورت جدی توسط متولیان امر در ادارات پیگیری شود.

یزد

دادگاه بدوی رسیدگی به تخلفات

برای ثبت اسناد ایجاد شود

مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان یزد گفت: در بخش مشاورین املاک با توجه به صدور پروانه تخصصی فعالیت برای آنها و به منظور نظارت باید همچون کانون سردفتران و کانون کارشناسان ، یک ساز و کار نظارتی و دادگاه بدوی رسیدگی به تخلفات برای ثبت اسناد ایجاد شود.

علی کریمی مدیرکل ثبت اسناد و املاک یزد در نشست تخصصی جهت اجرای گام دوم ساماندهی و نظارت بر دلالتان حوزه زمین و مسکن اظهار داشت: یکی از مواردی که در حوزه زمین و مسکن اخیرا به امضا رسیده سند تعهد به بیع است که بعد از اجرای تعهدات به انتقال رسمی منتج گردد و با این روش از ایجاد پرونده های متعدد قضایی جلوگیری شود.

وی با بیان اینکه شرایط باید در بنگاههای املاک مدنظر قرار گرفته و استعلامات به صورت دقیق انجام شود ، افزود: خواهش ما این است که در ابتدا کار دلالتی مشاورین انجام شود ولی با تعهد به بیع ، منتج به صدور سند رسمی شود.

مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان یزد اضافه کرد: باید قولنامه های عادی حذف شود ولی طراحی فرم جدید معاملات در بنگاهها با نگاه به سند تعهد به بیع و صدور سند رسمی باشد.

کریمی خاطر نشان کرد: در بحث قیمت گذاری ها و افزایش قیمت ها نیز، متاسفانه برخی از آنها ناشی از نهادهای اداری است شامل شهرداری، دارایی، اداره کل راه و شهر سازی و ... که اقدام به فروش یا ارزیابی برای اخذ عوارض طبق نرخ بازار می کنند که همه اینها با بالا بردن نرخ ها موجب ایجاد شاخصی برای رشد قیمتها می شوند.

وی ادامه داد: برای حل این مشکل باید در کانون کارشناسان و یا مرجع مورد تأییدی، کمیته ای تشکیل شود تا نرخ پایه هر منطقه را مشخص و سپس در نرخ بندی به سایر شاخص ها همچون عرض کوچه توجه شود و کارشناسان نیز باید بر همین اساس عمل کنند.



مقاله بررسی حقوقی ابطال سند مالکیت

حسین غفاری – کارشناس تنقیح قوانین و امور مجلس دقتر حقوقی امور مجلس

دعوای ابطال سند رسمی یا اعلام بطلان آن، از جمله دعاوی شایع در دادگاههای دادگستری است و منظور از طرح آن از ناحیه مدعی، اعلام بی اثر بودن یک یا چند سند رسمی می باشد که نتیجه آن در صورت احراز و اثبات صحت ادعای وی، بی اثر شدن سند رسمی خواهد بود. علل و اسباب مختلفی میتواند موجبات طرح این موضوع را فراهم آورد. هر چند ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک، سندی را که که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی دانسته و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن را معتبر شناخته است. ولی در انتهای همین ماده تصریح کرده مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

موارد متعددی وجود دارد که قانونگذار جواز رسیدگی به ادعای بطلان و بی اعتباری سند رسمی را مورد تأیید قرار داده و به محاکم اجازه رسیدگی به این ادعاها را داده است. از جمله مهمترین عللی که میتواند عدم رعایت مقررات، موجبات بی اعتباری و بطلان سند رسمی را فراهم آورد، عدم رعایت مقررات مربوط به تنظیم سند رسمی از ناحیه دفاتر اسناد رسمی می باشد. در مواردی، قانونگذار اجازه ابطال سند مالکیت را داده مانند موردی که بحث تعارض در اسناد مالکیت مطرح میشود. همچنین در موردی که برای یک نفر چند شناسنامه (که سند رسمی است) صادر شود، قانونگذار اجازه ابطال یکی از آنها را داده است. یا گاهی نیز ممکن است علت تقاضای ابطال سند رسمی، بطلان معامله ای باشد که سند رسمی، دلالت بر وقوع آن دارد مانند: سند رسمی راجع به بیع مال مجهول یا ممنوع معامله و یا علت طرح دعوای ابطال سند رسمی، انتقال تعهد موضوع آن باشد که باعث از اعتبار افتادن سند مذکور می شود. مانند: ادعای پرداخت وجه آن سند. بنابراین تصور غلطی است که گفته شود سند رسمی به هیچ وجه قابل خدشه و ابطال یا اصلاح نمی باشد زیرا تنظیم این اسناد به وسیله افرادی صورت میگیرد که در تنظیم احتمال خطا و سهو در کار آنها متصور است. پس در چنین مواردی باید و قانوناً به متضرر از این اسناد، حق اقامه دعوا و درخواست اعلام بی اعتباری یا بطلان چنین اسنادی را داد و آنها را ملزم به رسیدگی به این دعوای دانست.

تعاریف و مفاهیم

ابطال، مصدر باب افعال از ریشه «بطل»، در لغت به معنای باطل کردن، لغو کردن، بیهوده کردن، ناچیز کردن، نقض کردن، رد کردن، نسخ آمده است. در اصطلاح حقوقی، حقوقدانان، ابطال را عبارت از عمل حقوقی و یا یک واقعه حقوقی و هر چیزی که دارای ارزش حقوقی باشد مانند ابطال عقد، ابطال ثبت، ابطال دادخواست، ابطال تمبر و... تعریف کرده اند. در حقوق موضوعه از اصطلاح ابطال بیشتر در بحث انحلال عقود و قرار دادها صحبت شده است.

مفهوم ابطال سند مالکیت

سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود (ماده ۷۰ قانون ثبت). همچنین، به موجب قسمت اول ماده ۲۲ قانون ثبت 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 به او به ارث رسیده باشد مالک خواهد شناخت...». سند مالکیت صادر شده، «نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت است (ماده ۷۲ قانون ثبت). و حتی، قضات و مأمورین دولتی نمی توانند از اعتبار دادن نسبت به اسناد یاد شده استنکاف نمایند و در صورت استنکاف، در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند (ماده ۷۳ قانون ثبت). اما، در مواردی تشریفات مقدماتی و قانونی برای تنظیم و صدور سند به درستی رعایت نشده است. قطعاً در چنین مواردی نمی توانیم دارنده سند مالکیت را، مالک واقعی و قانونی بدانیم و برای او مزایایی را که قانونگذار در قانون پیش بینی کرده است قائل باشیم. از این رو قانونگذار برای حمایت از ذینفعان چنین اسنادی، تحت شرایطی به آنها اجازه داده است که دعوای ابطال مالکیت را اقامه نمایند. دعوای که خواسته آن، اعلام بی اثر بودن یک یا چند «سند،» رسمی معین می باشد.

ابطال سند رسمی، دعوایی است که سبب بی اثر بودن یا بی اثر شدن سند رسمی می شود. دعوای ابطال سند مالکیت نیز، عبارت است از: سند رسمی که حاکی از مالکیت کسی نسبت به غیر منقول است در موارد خاص با رسیدگی دادگاه و صدور حکم، باطل می گردد علل و اسباب متعددی می تواند موجب طرح دعوی ابطال سند مالکیت و در نتیجه ابطال چنین سندی شود.

موارد ابطال سند مالکیت و مرجع صالح رسیدگی به آن

اسناد مالکیت صادره در اجرای ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک معتبر بوده و امکان تزلزل در آنها وجود ندارد. این یک اصل کلی است. اما با توجه به اینکه هر اصلی معمولاً استثنائاتی دارد، این اصل نیز از این قاعده مستثنی نبوده و مواردی وجود دارد که قانونگذار اجازه داده یا تکلیف به ابطال سند نموده است. گاهی ممکن است به حکم قطعی دادگاه و گاه به علت تصویب قانون و گاه نیز به علت انتقال ملک به شخص دیگر توسط اجرای دادگاه، سند مالکیت ابطال گردد. به عنوان نمونه: چنانچه به موجب رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری، حکم به موات بودن زمینی صادر شود یا تشخیص ماده فوق طبق حکم دادگاه به علت وجود خلل در عملیات مقدماتی ثبت، حکم به ابطال سند مالکیت صادر شود، در چنین مواردی با ارائه احکام موصوف و با دستور رئیس ثبت مراتب ابطال سند مالکیت توسط متصدی دفتر املاک اداره ثبت، در ستون ملاحظات دفتر املاک مربوط و پیشنویس سند مالکیت اولیه با قید شماره نامه یا حکم یا سند انتقال اجرایی درج خواهد شد و در صورت ارائه سند مالکیت، آن هم باطل و ضمیمه پرونده ثبتی خواهد شد. پس از انجام مراتب فوق، متصدی دفتر املاک، بخشنامه های خطاب به دفاتر اسناد رسمی مبنی بر ابطال سند مالکیت، تهیه و با شرح موقوف و علت ابطال آن «سند» ارسال می کنند بدین ترتیب امکان ابطال سند مالکیت وجود دارد ولی نباید این امر موجبات بی اعتباری اسناد رسمی را فراهم آورده و راه سوء استفاده عده ای را باز نماید. دادگاهها باید دقت کافی در این خصوص معمول داشته و به راحتی، حکم به ابطال سند مالکیت صادر ننمایند.

مواردی که اداره ثبت اسناد، صالح به ابطال سند مالکیت میباشد

منظور از این بحث، مواردی از ابطال سند مالکیت

است که نیاز به صدور حکم از ناحیه دادگاه نداشته و اداره ثبت طبق دستور هیأت نظارت نسبت به ابطال سند مالکیت اقدام می نماید. یا به حکم قانون، رأساً این موارد عبارتند از: به دست آمدن سند مالکیت اصلی پس از صدور سند مالکیت المثنی یا ارائه آن از طرف مالک در صورت تفکیک ملک به قطعات مفروزه یا به صورت آپارتمان و صدور سند مالکیت جدید در صورت انتقال ملک مشاع به یک نفر در صورت ناقص بودن سند مالکیت در صورت صدور سند مالکیت معارض نسبت به یک ملک در خصوص اسناد مربوط به اراضی موات واقع در خارج از محدوده استحفاظی شهرها در خصوص اسناد موقوفات عام، صادر شده به نام اشخاص (حقیقی و حقوقی) در صورت انتقال آخرین قطعه تفکیکی به دیگری در صورت تقسیم ملک مشاع بین مالکین آن در صورت صدور حکم افزایش از دادگاه نسبت به ملک مشاع

مواردی که رسیدگی به دعوای ابطال سند مالکیت در صلاحیت دادگاه است

با بررسی مقررات ثبتی، مواردی یافت می شود که دادگاه را مجاز به رسیدگی به دعوای ابطال سند مالکیت صادره از ناحیه اداره ثبت اسناد و املاک دانسته است. این مواد عبارتند از: در صورت ثبت ملک بدون رعایت مقررات قانون و صدور سند مالکیت برای آن همین که ملکی مطابق «ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک 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 اینکه ملک مزبور را نا از مالک رسمی به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت»

بنابراین، چنانچه هر یک از عملیات مقدماتی ثبت، صحیحاً اجرا نشده باشد و این عملیات نادرست منتهی به ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت شود ذینفع میتواند با تقدیم دادخواست حقوقی به دادگاه صلاحیتدار (دادگاه محل وقوع مال غیر منقول ثبت شده، ابطال ثبت و سند مالکیت را تقاضا کند و دادگاه پس از رسیدگی و احراز عدم رعایت دقیق و کامل عملیات مقدماتی ثبت و اثبات صحت دعوای خواهان، حکم مقتضی مبنی بر ابطال عملیات ثبتی و سند مالکیت صادر خواهد کرد.

در صورت وقوع تعارض در صدور اسناد مالکیت و احراز آن در هیأت نظارت

چنانچه نسبت به تمام یا قسمتی از ملکی، دو بار سند مالکیت صادر شود، سند مالکیت موخر الصدور را که نسبت به تمام یا قسمتی از ملک مذکور صادر شده است «سند معارض» می گویند. سند مالکیت مقدم الصدور زمانی که به موجب حکم قطعی نهایی دادگاه، باطل نشده، معتبر است و سند مالکیت موخر الصدور نیز تا زمانی که حکم قطعی نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده؛ نسبت به میزان و مورد تعارض، سند معارض تلقی میشود.

عده ای با تمسک به مقررات قانون ثبت اسناد و املاک معتقدند، همین که عملیات مقدماتی ثبت در خصوص یک ملک خاتمه یافت و ثبت و سند مالکیت آن در دفتر املاک صادر شد و یا وقتی که دفتر اسناد رسمی، معامله ای را انجام و به ثبت رسانیده و آن را به اداره ثبت ارسال نمود تا در دفتر املاک به نام انتقال گیرنده ثبت شود، دیگر نمی توان در مالکیت دارنده آن سند تردید کرد و لو اینکه در جریان عملیات ثبتی یا انتقال آن، حيله و تقلبی به کار رفته یا اشتباه و سهوی از ناحیه مأمورین دفاتر اسناد رسمی رخ داده باشد. مستند آنها ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک می باشد، اما این مانع هرگز از طرح دعوای مربوط به بی اعتباری اسناد رسمی و خصوصاً سند مالکیت و درخواست ابطال آنها در دادگاه ممانعت بعمل نمی آورد، زیرا سند مالکیت و دیگر اسناد رسمی، مثبت حق می باشند، نه موجد حق. قانون نیز تنها سند مالکیتی را معتبر و محترم شناخته که با رعایت مقررات قانون، صادر شده باشد. سند در فقه نیز، کاشف از وقوع معامله و به عنوان وسیله اثبات شناخته شده است، نه عامل ایجاد کننده حق. بنابراین خلاف آن قابل تصور می باشد و امکان اثبات دارد. مقررات مربوط به اشتباهات ثبتی و سند مالک معارض و مقررات و تشریفات که برای اصلاح و ابطال این اسناد پیش بینی شده، حکایت از امکان ابطال این اسناد دارد. «در کشو ما چنانچه سند مالکیتی بر خلاف قانون و واقع و حقیقت صادر شده باشد، قابل ابطال است. مانند موردی که وارث بعد از فوت مورث خود به استناد گواهی انحصار وراثت غیر قانونی، سند مالکیت اموال او را به نام خود اخذ کند ولی بعداً آن گواهی انحصار وراثت باطل شود، در این صورت، استناد مالکیت قابل ابطال خواهد بود.



قانون نیز تنها سند مالکیتی را معتبر و محترم شناخته که با رعایت مقررات قانون، صادر شده باشد



ابلاغ: تعریف، انواع و آثار آن در اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و پیشنهادهایی جهت بازنگری در آن

**پهزاد ربیعی قهفرخی - کارشناسی ارشد مهندسی فناوری اطلاعات،
تبت اسناد و املاک استان اصفهان**

تعریف ابلاغ

ابلاغ در اصطلاح به معنی «رساندن یک سند رسمی (خواه از اوراق دعوی باشد، خواه از اوراق اجرای احکام یا اجرای اسناد لازم‌الاجرا و غیره) به اطلاع شخص یا اشخاص معین با رعایت تشریفات قانونی مخصوص» می‌باشد. طبق ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرا ادارات ثبت پس از دریافت اجرائیه، باید ابتدا اجرائیه‌ها را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت و برای آنها پرونده تشکیل دهند و سپس برای ابلاغ به مأمور ابلاغ، تسلیم نمایند. اگر متعهد مقیم حوزه ثبتی مرجع صادرکننده اجرائیه است نام مأمور در نسخه اجرایی یادداشت می‌شود و اگر مقیم حوزه ثبتی دیگر است اجرای ثبت ظرف ۲۴ ساعت نسخ اجرایی را به اداره ثبت محلی که متعهد مقیم آنجا است می‌فرستد. در صورت نبودن مأمور ابلاغ در اداره ثبت به نیروی انتظامی محل، جهت ابلاغ ارسال می‌گردد. چنانچه متعهد مقیم خارج از کشور باشد اجرای ثبت باید اجرائیه را از طریق

اجرا مؤثر باشد. آنچه مسلم است این که مأمورین نیروی انتظامی در ابلاغ اوراق مکلف به رعایت مقررات آیین‌نامه اجرا می‌باشند و ادارات ثبت در این موارد باید اطلاعات لازم را در اختیار آنان قرار دهند.

۲. طبق تبصره ذیل ماده ۱۴ مورد اشاره، به سازمان ثبت اجازه داده شده تا در امر ابلاغ اجرائیه، اختطاریه و سایر اوراق مربوط از مأمورین شرکت پست یا شرکت‌های غیردولتی از طریق عقد قرارداد برابر مقررات استفاده نماید. لازم به توضیح است اگر موضوع سند لازم‌الاجرا، مطالبات دولت و مؤسسات دولتی از اشخاص باشد برابر ماده ۴۸ قانون محاسبات عمومی کشور مصوب سال ۱۳۶۶ طبق مقررات اجرایی مالیات‌های مستقیم عمل می‌شود یعنی باید اجرائیه به اداره امور اقتصادی و دارایی محل فرستاده شود تا مطابق مواد ۲۱۰ به بعد قانون مالیات‌های مستقیم اقدام گردد.

در صورتی که پس از صدور اجرائیه، متعهد ورشکسته شود طبق صدر ماده ۱۶۱ آیین‌نامه اجرا و بند ۲۲۸ م.ب.ث. باید پرونده به اداره تصفیه محل ارسال و اداره ثبت از اقدام اجرایی خودداری نماید. اما در مورد اسنادی که وثیقه دارد، عملیات اجرایی طبق ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت باید علیه بازرگان متوقف یا ورثه او که متوقف می‌شود، تعقیب شود. در این صورت، با توجه به ماده ۴۱۹ ق.ت. هرگونه اطلاع که به مدیون داده می‌شود باید به اداره تصفیه هم مراتب اطلاع داده شود و چنانچه مازاد در مزایده داشته باشد به اداره مذکور ارسال گردد.

انواع ابلاغ

ابلاغ دو حالت دارد: الف - ابلاغ واقعی ب - ابلاغ قانونی. الف - ابلاغ واقعی: ابلاغی است که مستقیماً به رؤیت مخاطب رسیده باشد و مأمور اجرا مراتب را گواهی نماید. ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا در این مورد مقرر می‌دارد مأمور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجرایی یک نسخه از آن را به شخص متعهد تسلیم و در نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف، رسید بگیرد. نکته: مواردی که ابلاغ باید واقعی باشد:

۱ - هرگاه متعهد قبل از صدور اجرائیه یا بعد از آن فوت نماید ابلاغ اجرائیه به وراثت به صورت واقعی خواهد بود اما در صورتی که ابلاغ واقعی در محل مزبور به هریک از آنان میسر نگردد یا کسی که به نحو مزبور ابلاغ واقعی به او ممکن نگردیده اقامتگاه خود را اعلام ندارد و متعده‌له نیز نتواند اقامتگاه او را به ترتیبی که ابلاغ واقعی میسر گردد، تعیین نماید ابلاغ اجرائیه به وسیله درج در جراید به عمل می‌آید. (ماده ۱۹ آیین‌نامه

اجرا و تبصره آن)

۲. هرگاه متعده‌له، متعهد را معرفی نماید (نشانی متعهد را اعلام کند) ابلاغ اجرائیه به متعهد واقعی خواهد بود. (قسمت اخیر ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرا) ب - ابلاغ قانونی: هر ابلاغی که مطابق مقررات قانون صورت گیرد ولی به صورت واقعی نباشد اصطلاحاً ابلاغ قانونی نامیده می‌شود و در آیین‌نامه اجرا شامل موارد زیر است:

۱. متعهد از رؤیت یا امضای اجرائیه امتناع نماید (استنکاف)، در این صورت، مأمور اجرا مکلف است مراتب را شخصاً و کتباً گواهی نماید. (ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۲. متعهد در اقامتگاه حضور ندارد. در این صورت، مأمور اجرا مکلف است اجرائیه را به یکی از کسان یا خادمان او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تمیز اهمیت برگ اجرائیه کافی باشد ابلاغ نماید. (ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا) در این صورت:

الف - بین متعهد و شخصی که اجرائیه را دریافت می‌کند نباید تعارض منفعت باشد.

ب - اگر شخص مذکور بی‌سواد باشد مأمور اجرا مکلف است اثر انگشت او را ذیل برگ اجرائیه و سایر اوراق اخذ نماید.

ج - اگر شخص مذکور نتواند رسید بدهد مأمور اجرا مکلف است این نکته را با مسئولیت خود در اجرائیه قید نماید.

۳. متعهد و نیز اشخاص مذکور در بند ۲ در محل (اقامتگاه) حضور ندارند. در این صورت، مأمور اجرا مکلف است اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق و مراتب را در نسخه دیگر بنویسد. (ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۴. متعهد یکی از وزارتخانه‌ها، سازمان‌های دولتی، وابسته به دولت، مؤسسات عمومی، شهرداری‌ها، بنیادها و نهادها است. در این صورت، اوراق اجرایی مستقیماً به وسیله پست سفارشی برای مسؤول مربوطه ارسال می‌شود. در این حالت ۱۰ روز پس از تسلیم اوراق اجرایی به پست با رعایت مقررات آیین‌دادرسی مدنی اجرائیه ابلاغ شده محسوب است. (بند "ب" ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۵. اقامتگاه متعهد سند، صندوق پستی است که در این صورت اجرائیه به وسیله پست سفارشی به صندوق پستی ارسال و پس از گذشت ۱۰ روز از تاریخ تسلیم به پست، اجرائیه ابلاغ شده محسوب است. (بند "د" ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۶. اقامتگاه متعهد سند، منحصرأ پست الکترونیکی است و یا در قسمت اقامتگاه متعهد، پست الکترونیک نیز قید شده باشد: در این صورت، اوراق اجرایی از طریق ارسال به پست الکترونیک به متعهد ابلاغ می‌شود و پس از گذشت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال، اجرائیه ابلاغ شده محسوب می‌گردد. (بند هماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

۷. اقامتگاه متعهد در سند قید نشده یا مطابق واقع نیست یا به جهاتی محل مذکور از بین رفته و اساساً شناخته نشود. در این صورت، ابلاغ اجرائیه یا اختطاریه ظرف ۲۴ ساعت از طریق انتشار در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک‌ترین به محل (در صورتی که در محل روزنامه کثیرالانتشار نباشد) و فقط برای یکبار انجام می‌شود. در این صورت، در آگهی باید تصریح شود که ظرف ۱۰ روز پس از انتشار آگهی عملیات اجرایی جریان می‌یابد و جز آگهی مزایده، آگهی دیگری منتشر نخواهد شد. (ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرا)

نکات:

۱. در صورتی که متعهد محجور باشد، ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود و در صورتی که ولی یا قیم نداشته باشد، مراتب جهت تعیین قیم به اطلاع دادستان محل می‌رسد. (ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرا) ۲. در صورتی که محل اقامت متعهد، اداره دولتی یا سازمان‌های وابسته یا شهرداری باشد، اجرائیه در همان محل طبق مقررات ابلاغ می‌شود و ارسال



ابلاغ در

اصطلاح به

معنی «رساندن

یک سند

رسمی (خواه

از اوراق دعوی

باشد، خواه از

اوراق اجرای

احکام یا

اجرای اسناد

لازم‌الاجرا

و غیره) به

اطلاع شخص

یا اشخاص

معین با رعایت

تشریفات

قانونی

مخصوص «

می باشد

آن به ادارات مجوزی ندارد. (بند “ج” ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا و بند ۲۳۵ مجموعه‌بخشنامه‌های ثبتی)

۳. در مواردی که وثیقه‌دهنده غیر از مدیون اصلی باشد، ابلاغ اجرائیه و سایر عملیات اجرایی باید به طرفیت مالک وثیقه و مدیون جریان یابد. بنابراین در اجرائیه‌های صادره باید نام مالک نیز در اجرائیه قید و اجرائیه به بدهکار و مالک وثیقه (اعم از منقول و غیرمنقول) ابلاغ شود. (ماده ۱۰۷ آیین‌نامه اجرا)

۴. طبق تبصره ۲ ماده ۱۵ مأمور اجرا مکلف است نام و مشخصات کسی که اجرائیه به او ابلاغ شده و این‌که چه سمتی با متعهد دارد و محل و تاریخ ابلاغ را با تعیین ساعت، روز، ماه و سال و نام و مشخصات خود را با جوهر ثابت و عبارت خوانا در نسخه‌ای که به شعبه اجرا تسلیم می‌نماید با تمام حروف قید و امضا نماید.

دلایل لزوم قید تاریخ به صورت کامل:

الف) پاسخ‌گویی به ادعای عدم ابلاغ اجرائیه با توجه به این‌که ابلاغ نقش بسیار مهمی در عملیات اجرایی دارد و حتی عده‌ای معتقدند با ابلاغ، عملیات اجرایی شروع می‌شود.

ب) برای مشخص نمودن تعلق یا عدم تعلق حق‌الاجرا به اجرائیه صادره با توجه به این‌که طبق ماده ۱۵۸ آیین‌نامه اجرا حق‌الاجرا پس از ابلاغ اجرائیه تعلق می‌گیرد.

ج) برای محاسبه مواعد مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مقررات آیین‌نامه اجرا.

۵. بعد از ابلاغ و اعاده اوراق اجرایی، ممیز اجرا مکلف است پس از بررسی، صحت ابلاغ را روی نسخه ابلاغ‌شده گواهی و به تأیید رئیس یا معاون و یا مسؤول اجرا برساند. (ماده ۱۱۱ آیین‌نامه اجرا)

۶. در معاملات رهنی هر گاه بدهکار متعدد بوده و تاریخ ابلاغ اجرائیه به آنان متفاوت باشد برای هر یک از آنان تاریخ ابلاغ مؤخر مبدأ احتساب ۱۰ روز می‌باشد.

۷. موارد رد مأمور اجرا: (طبق تبصره یک ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا):

الف) مأمور اجرا نباید با کسی که اوراق اجرائیه یا سایر اخطار به‌ها و اوراق اجرایی به او ابلاغ می‌شود یا عملیات اجرایی له یا علیه انجام می‌شود قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم داشته باشد.

ب) نباید بین مأمور اجرا و شخص مورد نظر تعارض منفعت وجود داشته باشد.

ج) نباید بین مأمور اجرا و شخص مورد نظر پرونده اجرایی یا دعوی جزایی و یا مدنی مطرح باشد.

۹. اقامتگاه متعهد طبق ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرا همان نشانی است که در سند قید شده و مادام که متعهد تغییر اقامتگاه خود را با رعایت ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرا قبل از صدور اجرائیه به دفتر خانه تنظیم‌کننده سند و بعد از صدور اجرائیه و قبل از ابلاغ به اجرای ثبت اطلاع ندهد، اوراق و اخطار به‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و عذر عدم اطلاع از متعهد پذیرفته نیست.

ابلاغ به شرکت‌ها

در مورد شرکت‌ها، اوراق اجرایی به مدیر یا دارنده حق امضا و در صورت انحلال شرکت، به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می‌شود. چنانچه اشخاص مذکور از رؤیت یا امضای اجرائیه امتناع نمایند، مأمور اجرا مراتب را شخصاً و کتباً گواهی می‌نماید و اگر در محل حاضر نباشند، اوراق اجرایی به اقامتگاه شرکت الصاق می‌گردد و در مورد شرکت‌های منحل شده، به نشانی مدیر یا مدیران تصفیه طبق آگهی انحلال شرکت الصاق خواهد شد. (بند “الف” ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا)

با توجه به مفاد بند “الف” ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرا نکات زیر در بحث ابلاغ به شرکت‌ها قابل توجه است:

□ اشکال و ابهام موجود در بند “الف” ماده ۱۵ سابق بر مرتفع گردیده و نحوه ابلاغ به شرکت‌ها مشخص شده است.

□ در ابلاغ به شرکت چنانچه افراد ذی صلاح جهت ابلاغ در محل حضور نداشته باشند، برخلاف حالتی که متعهد سند، شخص حقیقی است، نمی‌توان اوراق اجرایی را به یکی از بستگان یا خادمان آنها و یا کارکنان شرکت ابلاغ کرده و از آنها تعهد ابلاغ به متعهد اخذ نمود. در این حالت، اوراق اجرایی طبق مقررات الصاق می‌گردد. □ با توجه به اطلاق واژه شرکت در بند “الف” ماده فوق‌الذکر منظور از شرکت اعم از شرکت دولتی و خصوصی می‌باشد.

آثار ابلاغ

همچنان‌که پیش‌تر گفته شد آثار ابلاغ را می‌توان به‌شرح زیر برشمرد:

۱. ابلاغ اجرائیه به متعهد، مبدأ احتساب مواعد مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مقررات آیین‌نامه اجرا می‌باشد.

۲. با ابلاغ اجرائیه به متعهد، حق‌الاجرا به اجرائیه تعلق گرفته و مدیون مکلف به پرداخت آن می‌باشد مگر در مواردی که متعهدله، بدون حق، اقدام به صدور اجرائیه نموده باشد که در آن صورت خود باید حق‌الاجرا را بپردازد. (مواد ۱۳۱ قانون ثبت و ۱۵۸ آیین‌نامه اجرا)

پیشنهادهات:

همانگونه که می‌دانیم در ادارات و واحد های اجرای اسناد رسمی، از ابتدا تا کنون، تمامی ابلاغ ها به صورت کاغذی صورت پذیرفته و حال آنکه عصری که در آن زندگی می کنیم عصر ارتباطات و فناوری اطلاعات می باشد. اطلاعات در کسری از زمان از این سوی کشور به آن سو مخابره می شوند، همه افراد در همه جای دنیا به راحتی به بسیاری از اطلاعات دسترسی دارند. تنها با دریافت یک ایمیل یا یک پیامک از وجود ابلاغ و مفاد آن مطلع شده و در صورت نیاز می توانند به مراجع مربوطه مراجعه و احقاق حق نمایند.

با توجه به مطالب گفته شده، پیشنهاد هایی به منظور تسریع در ابلاغ اجرائیه ها، حذف هزینه های زائد برای مردم و دولت، مجازی سازی، کاهش رفت و آمدها و استفاده هر چه بیشتر از تکنولوژی به شرح ذیل ارائه می گردد. امید آن است که در کمیته های مربوطه مطرح شده و در صورت صلاحدید به واحد های اجرا اعلام گردند

۱. ایجاد سامانه ابلاغ الکترونیک:
نظر به اینکه کلیه اجرائیه های صادر شده در واحد های اجرا، رای هایی که صادر می شوند، ابلاغیه های مربوط به پرونده های اجرایی (ابلاغیه ممنوع الخروجی، ابلاغیه ماده ۸۷ آئین نامه ، ابلاغیه محاسبه مهر یه به نرخ روز، ابلاغیه ماده ۱۰۱ و ۱۰۲ آئین نامه و) همگی باید در سه نسخه چاپ که یک نسخه مخصوص بایگانی در پرونده و دو نسخه مخصوص تحویل به مامور اجرا (یا نیروی انتظامی یا اداره پست شهرستان) می باشد، سالیانه هزینه های فوق العاده زیادی به دولت جهت چاپ و تحویل چنین ابلاغیه هایی تحمیل می گردد، حال آنکه بعضی از آنها یا ابلاغ نشده یا به دلایلی نیاز به تنظیم مجدد دارند که خود هزینه های بیشتری بر سیستم تحمیل می کند.
بعلاوه ممکن است طرفین پرونده آدرس خود را تغییر داده باشند، به سفر خارج از کشور رفته باشند، به دلایلی همچون مسافرت یا اسباب کشی یا سایر مسائل، آدرس اعلامی فاقد سکنه بوده حتی اگر مفاد ابلاغیه در موعد مقرر در محل الصاق گردد ولی هیچ گاه طرفین پرونده از آن مطلع نمی شوند. لذا باید ساز و کار هایی فراهم گردد که تمامی افراد ملزم به ثبت نام در سامانه ابلاغ الکترونیک باشند (مثلا هنگام افتتاح حساب، دریافت وام، انجام امور اداری یا حتی دریافت یارانه، مشخصات نام کاربری افراد حتما در سیستم درج گردد).

۲. امکان ابلاغ چند ابلاغیه همزمان با ابلاغ اجرائیه:
در سامانه فعلی ابتدا باید اجرائیه ابلاغ و نتیجه آن در سیستم درج شود تا امکان صدور سایر اجرائیه ها به مدیون پرونده فراهم گردد. بطور مثال قبل از ابلاغ اجرائیه، ابلاغ محاسبه مهر یه به نرخ روز و ابلاغ ماده ۸۷ آئین نامه و ... امکانپذیر نمی باشد و نظر به اینکه در بسیاری از ابلاغ ها، مهلتی جهت اعتراض مدیون در نظر گرفته شده است، الزام متوالی بودن ابلاغیه ها موجب طولانی شدن عملیات اجرایی و تحمیل هزینه های نیشتر به ارباب رجوع جهت رفت و آمدهای بیپهوده میباشد، حال آنکه در صورتی که بتوان همزمان با ابلاغ اجرائیه سایر ابلاغیه ها را به مدیون پرونده ابلاغ کرد؛ عملیات اجرایی در زمان کمتری به نتیجه می رسد.

۳. محاسبه مبلغ ریالی به روز شده مهر یه توسط دفاتر ازدواج و درج در اجرائیه صادره:
در مواردی که موضوع لازم الاجرای مهر یه دارای مبلغ ریالی می باشد و بستانکار در خواست محاسبه به نرخ روز آن را دارد، محاسبه در دفاتر صورت گرفته و در اجرائیه صادره مبلغ اصلی بانضمام مبلغ محاسبه شده و مبنای سال محاسبه درج گردد که این عمل هم حجم مکاتبات را کاهش میدهد و هم موجب تسریع عملیات اجرایی می گردد.



بعد از ابلاغ و

اعاده اوراق

اجرایی، ممیز

اجرا مکلف

است پس

از بررسی،

صحت ابلاغ

را روی نسخه

ابلاغ شده

گواهی و به

تأیید رئیس

یا معاون و یا

مسئول اجرا

برساند

۲۷

سال سیزدهم/شماره ۱۵۲

مرداد ماه ۹۹

ماهیت سند الکترونیک اسناد الکترونیک

حامد فکریان آرانی – معاون ثبت اسناد و املاک آران و بیدگل

قانون تجارت الکترونیکی در مواد ۶ تا ۱۲ به جایگاه ارزش اثباتی ادله الکترونیک در قالب «داده پیام» پرداخته و پس از آنکه آن را در ماده ۱۲ بنگونه تعریف نموده است: «هر نمادی از واقعه، اطلاعات یا مفهوم است که با وسایل الکترونیکی، نوری و یا فن آوری‌های جدید اطلاعات تولید، ارسال، دریافت، ذخیره یا پردازش می‌شود». در مواد بعدی به ارزش آن به عنوان دلیل و معادل نوشته پرداخته و در ماده ۶ مقرر می‌دارد: «هر گاه یک نوشته از نظر قانون لازم باشد، داده پیام در حکم نوشته است».

با توجه به اینکه سند، یکی از انواع دلایل است، پس برای تعریف «سند الکترونیک»، ابتدا لازم است مفهوم «دلیل الکترونیک»، که همانند اصطلاح سند الکترونیک، سابقه تعریفی در حقوق ایران ندارند را بشناسیم. در علم حقوق، دلیل چیزی است که برای اثبات ادعا بکار میرود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ص ۳۰۹) طبق ماده ۱۹۴ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) «دلیل عبارت از امری است که اصحاب دعوی برای اثبات یا دفاع از دعوی به آن استناد مینمایند». برای شناخت دلیل الکترونیک ابتدا باید دید آیا وصف الکترونیک موجب ایجاد نوع جدیدی از دایل شده، یا اینکه دلیل الکترونیک نیز همانند سایر دلایل اثبات است و فقط قالب و شیوه آن تغییر کرده است. (وصالی، ۱۳۹۴، ص ۶۳)

همچنین در ماده ۲ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی، مصوب مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۸، به مأمورین ذیصلاح، اجازه داده شده تخلفات مربوطه را وفق قانون تشخیص داده و قبض جرمه صادر نمایند و در سایر مواد قانونی بعدی خصوصاً در دستورالعمل نحوه تشکیل و فعالیت واحدهای رسیدگی موضوع ماده ۵ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی مکرراً در مواد مختلف به سندیت تصاویر ضبط شده توسط دوربینهای ثبت تخلف و قابلیت استفاده از این تصاویر بعنوان سند احراز تخلف اشاره شده است اما با این وجود در نظر گرفتن فرصت ۶۰ روزه اعتراض رسمیت این نوع از سند الکترونیک را مشکوک مینماید چنانکه در ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی، قانونگذار صراحتاً ادعای تردید و انکار را در مورد اسناد رسمی غیر قابل استماع دانسته است و لذا در صورتیکه تخلفات ثبت شده بوسیله دوربینهای ثبت جرایم، استناد رسمی داشت دیگر امکان ادّعای ایراد انکار وجود نداشت و قانونگذار در این خصوص باید تنها ایراد جعل در مورد اینگونه تصاویر ضبط شده را در مدت ۶۰ روزه اعتراض قابل استماع میدانست.

در مجموع اگر قائل به احصاء ادله اثبات دعوی به آنچه قانون مدنی ذکر کرده است باشیم، در آن صورت داده پیام مستقل از اقسام ادله به نحو مذکور نخواهد بود و چیزی از این نظر به آنچه در قانون مزبور آمده است نمی‌افزاید و تنها شکل ظاهری ادله را در مرحله ارائه بیان می‌کند. اما اگر احصاء را نپذیریم، در آن صورت مشمول تعاریف علمی از دلیل که برای احتجاج در مقابل دیگری است (مظفر، ج ۲، ص ۱۲).

عامل سومی نیز برای اعتبار داده پیام در قانون تجارت الکترونیک به تقلید از قانون نمونه الکترونیک تجارت در آنسیترال مصوب سال ۱۹۹۶ ذکر شده که عبارت است از تناسب مفاد و هدف از داده پیام با روش های موجب اطمینان و ایمنی سامانه. این ملاک، از نظر علمی قابل بحث است و در حقوق ما به این صورت، حتی در اسناد کاغذی، جای تأمل دارد.

ماهیت داده پیام

در قوانین و مقررات داخلی و بین المللی شکل جدیدی از ارتباط، متناسب با مقتضیات فناوری اطلاعات مطرح شده که «داده پیام» نامیده می شود. مطابق با تعریف فرهنگ تشریحی اصطلاحات کامپیوتری میکروسافت، داده «عبارت از یک جزء اطلاعاتی است» و بنابر تعریف دانشنامه ی جهانی آکسفورد، داده «به اطلاعاتی اطاق می شود که غالباً در قالب خاص و برای هدف مشخص تهیه شده است» (قلی زاده نوری، ۱۳۷۹، ص ۱۴).

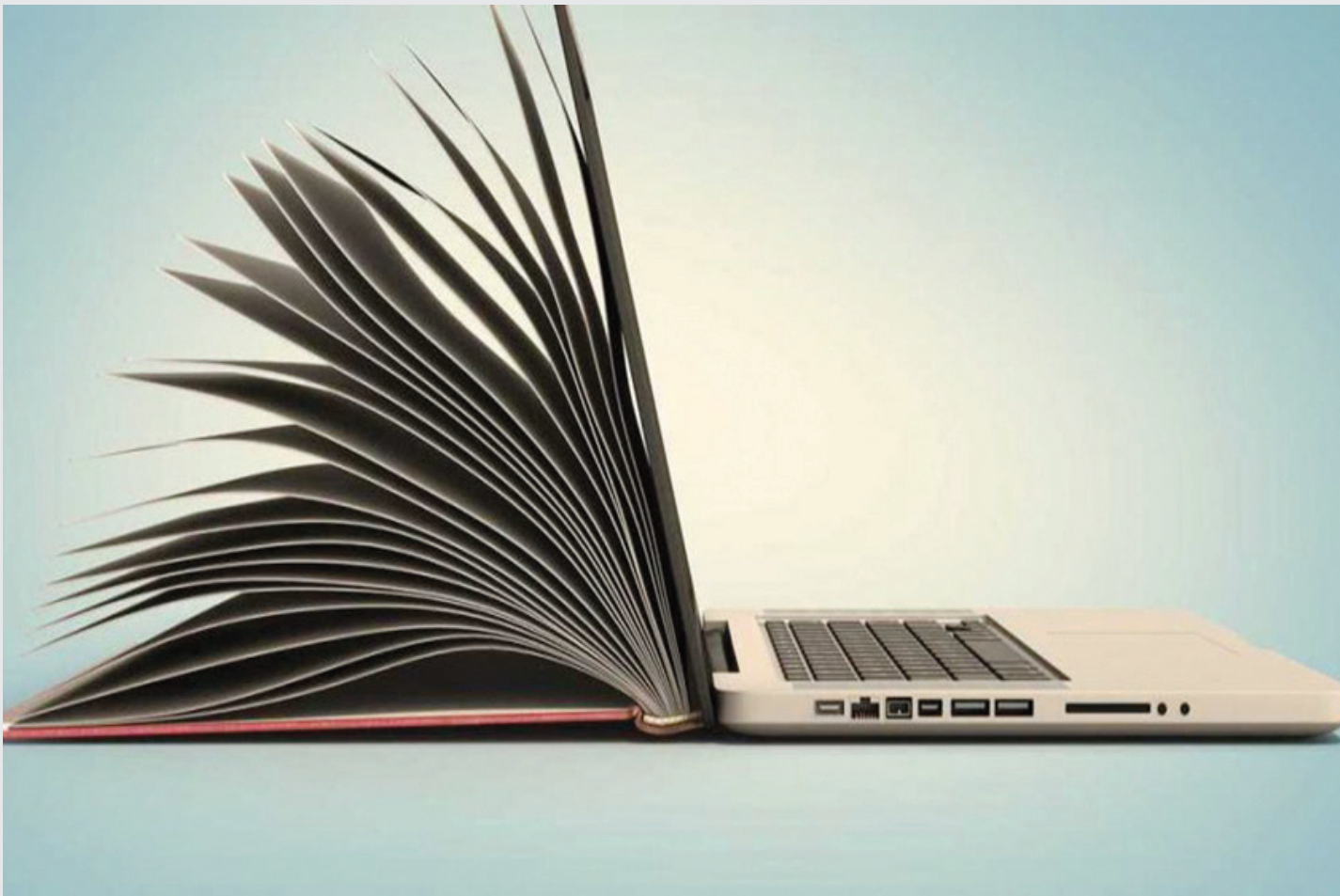
«داده» می تواند اطاعات ورودی، برای برنامه ای ویژه باشد که در این صورت نقطه ی مقابل «خروجی» است. همچنین داده می تواند اطاعاتی در غیر قالب واژه ها، صداها یا تصاویر باشد. مطابق با «عهد نامه ی راجع به جرایم رایانه ای» داده ی رایانه ای، عبارت تست از «هر نوع ارائه ی وقایع، اطاعات یا مفاهیم به شکلی که قابلیت پردازش از طریق دستگاه رایانه را داشته باشد.»

ماده یک «قانون حمایت از داده های انگلستان» مصوب ۱۹۹۶ (Data Portection Act ۱۹۹۶) نیز «داده» را به «اطاعاتی که به کمک تجهیزات خود کار در پاسخ به فرمان ها و به منظور خاص پردازش میشود» تعریف کرده است.

اما «داده پیام» که ترکیبی از داده و پیام است، در قوانین مختلف تعاریف گوناگونی دارد. به عنوان مثال در بند (ج) ماده ۴ کنوانسیون سازمان ملل متحد درباره ی استفاده از ارتباطات الکترونیکی در قراردادهای بین المللی مصوب ۲۰۰۵ به «اطاعاتی که با وسایل الکترونیکی، مغناطیسی، نوری یا وسایل مشابه، تولید، ارسال، دریافت و یا ذخیره می شود و محدود به مبادله ی الکترونیکی داده ها، پست الکترونیکی، تلگراف، تلکس یا تلکپی نمی شود» تعریف شده است. در کنوانسیون مزبور پس از تعریف داده پیام، در قسمت «شناسایی حقوقی داده پیام» نیز آمده است: «اعتبار یا قابلیت اجرایی یک داده پیام یا قرار داد تنها به این دلیل که در قالب یک پیام الکترونیکی است نباید مورد انکار قرار بگیرد. « بند ۲ از ماده ۹ کنوانسیون مزبور نیز بیان می دارد: «در مواردی که قانون مقرر می دارد که ارتباط یا قرارداد باید به صورت کتبی باشد یا آثار فقدان کتبی بودن را مقرر می دارد، آن شرط به وسیله ارتباط الکترونیکی محقق می شود، مشروط بر اینکه اطاعات مندرج در آن قابل دسترسی بوده و امکان استفاده از آن در صورت رجوع بعدی فراهم باشد.»

ملاحظه می شود که کنوانسیون داده پیام را معادل نوشته می داند و برای آن همان ارزش نوشته را قائل شده است مشروط بر آنکه اطاعات مبادله شده توسط یک ارتباط الکترونیکی هم قابل دسترسی بوده و هم امکان استفاده در صورت رجوع بعدی را داشته باشد.

آنسیترال نیز در قانون نمونه ی راجع به تجارت الکترونیکی سال ۱۹۹۶ با شناسایی و تعریف داده پیام، نسبت به مفهوم نوشته ی الکترونیکی موضع مثبت اتخاذ نموده است. در واقع در بند الف از ماده یک این قانون آمده است: «داده پیام اطلاعاتی است که به وسیله ی ابزارهای الکترونیکی، نوری و یا مانند آن از قبیل تبادل الکترونیکی داده ها، پست الکترونیکی، تلگرام، تلکس یا فکس، تولید، ارسال، دریافت و یا ذخیره میشود.» در این تعریف که به نظر می رسد مورد اقتباس کنوانسیون سازمان ملل نیز قرار داشته است، ابزارهای تولید اطلاعات با توجه به کارکرد آنها تعیین می شوند. به این معنا که ابزارهای الکترونیکی، نوری و ابزارهایی که بتوانند کارکرد مذکور را انجام دهند می توانند منشأ اطاعات باشند. اما اگر ابزارهایی که فاقد چنین کارکردی هستند منشأ اطاعات باشند، اطاعات تولید شده از نظر قانون مذکور مشمول عنوان داده پیام قرار نمی گیرند (عبدالبهی، ۱۳۹۱، صص ۱۵ - ۱۶). قانون مزبور در ماده ۵ بیان داشته است: «ارزش اثباتی و قانونی، اعتبار و قابلیت اجرایی



داده، به اطلاعاتی اطاق می شود که غالباً در قالب خاص و برای هدف مشخص تهیه شده است

اطاعات نباید مورد انکار قرار بگیرد صرفاً به این دلیل که اطاعات به شکل داده پیام هستند.» در بند ۱ ماده ۲ نیز بیان داشته است: «هرگاه قانون کتبی بودن اطاعات را لازم بدانند، این امر به وسیله ی داده پیام برآورده می شود مشروط بر اینکه اطاعات مورد نظر قابل دسترسی بوده و استفاده از آنها در صورت رجوع مجدد ممکن باشد.»

ملاحظه می شود که بند ۲ ماده ۹ کنوانسیون که سابقاً ذکر شد، اقتباس از ماده فوق می باشد و دو شرط «قابلیت دسترسی» و «امکان استفاده ی مجدد» در این ماده هم ذکر شده است.

اگرچه آن هنگام که محتوای حافظه به روی صفحه نمایش یا کاغذ منتقل می شو د، به صورت نوشته است ولی روشن است که آن خروجی ها اصالت ندارند و تنها نشانگر محتوای حافظه رایانه هستند. آنچه در حافظه موقت (RAM) یا دائم ذخیره می شود، به صورت نوشته نیست و صرفاً حاصل تأثیراتی است که اختلاف ولتاژ برق روی مواد نیمه هادی که تراشه ها را تشکیل می دهند باقی می گذارد. درست است که هنگام کار با

رایانه، علائم و کلمات انسانی تحت عنوان داده (DATA) وارد ماشین می شوند، ولی به محض فشار روی کلید، یا هر وسیله دیگر، آنچه به داخل دستگاه منتقل می شود جریان های متفاوت برق و نحوه قرارگرفتن آثار آنها در کنار هم است که در هر حرف و علامتی با دیگری تفاوت می کند. لذا آنچه روی تراشه یا دیسکت ذخیره می شود، هیچ شباهتی به ورودی ها ندارد و قابل درک توسط انسان نیست. در این صورت، روشن است که مادام که اطاعات به صورت ذخیره های الکترونیک باشند، عرفاً نمی توانند به عنوان «نوشته» محسوب شوند.

بدین ترتیب از یک طرف صفحه چاپ شده یا نمایشگر اصالت ندارند و مستقلاً سند محسوب نمی شوند و از طرف دیگر کیفیت موجود در تراشه رایانه هیچ شباهتی به نوشته ندارد. برای رفع معضل اعتبار بخشی به این وقایع خارجی، آنهم تحت عنوان یا معادل سند، نمی توان آن را به تفسیرهای گوناگون علمی و قضایی واگذار کرد. ممکن است بعضی، بر مبنای قول به عدم احصای ادله در ماده ۱۲۵۸ ق م، عنوان



بنظر میرسد قانونگذار واقعه را معادل اصطلاح Event در علوم کامپیوتری در نظر گرفته است بنا بر این هر رویدادی که در محیط سیستم عامل توسط کاربر یا بطور اتوماتیک توسط سیستم عامل (مثل تغییر دقیقه ی ساعت) روی میدهد واقعه نامیده شده است

مستقلی در ادله برای آن قائل شوند که بیراه نیست. حقوق کشورها بایستی موضعی شفاف و یکنواخت در این خصوص اتخاذ کنند و ارزش گذاری اثباتی چنین امر مهمی را که مبتلا به جهان امروز است، به تنوع تفسیر و تشتت آرای محاکم نسپارند. به همین سبب قانون گذاران کشورها با روش هایی متناسب با ساختار حقوقی خود و بعضاً به صورت اقتباس از برخی نمونه های خارجی یا بین المللی، اقدام به پر کردن خلأ مزبور در قوانین خویش کرده اند. با بررسی ماده ۲ قانون تجارت الکترونیک با ماهیت داده پیام آشنا خواهیم شد:

ماده ۲- الف - «(داده پیام) (Data Message): هر نمادی از واقعه، اطاعات یا مفهوم است که با وسایل الکترونیکی، نوری و با فناوری های جدید اطاعات تولید، ارسال، دریافت، ذخیره یا پردازش می شود. بنابراین داده پیام بعنوان نماد معرفی شده است نماد در لفظ بمعنی ۱- نماینده، سَمْبُل. ۲- مظهر، نشانه. ۳- علامت است بنابراین میتوانیم نماد را بعنوان «صورتی از واقعیت» در نظر بگیریم که به خودی خود معنا و مفهومی ندارد و واقعیت محمول است که دارای معنی است؛ پس نماد میتواند حروف و اعداد که نماینده ی داده و اطاعات هستند باشد یا اینکه اقسام مختلفی از فایل ها با قالب (Format) های مختلف باشند، بعنوان نمونه ممکن از تصویر امضای یک شخص در قالب های بعنوان امضای الکترونیک فرد در نظر گرفته شود و این تصویر میتواند یکی قالب های Word, TIF, JPG... داشته باشد و یا حتی ممکن است یک عدد نماد امضای الکترونیک شخص باشد.

در ادامه تعریف سه امر تخصصی جهت نماد گذاری معرفی شده است که قانونگذار اشاره ای به تخصصی بودن این تعاریف ننموده و بدون مقدمه اصطلاحات واقعه، اطاعات و مفهوم را بکار برده است، بنابراین نیاز به توضیح بیشتری در این باره وجود دارد.

در ابتدا توجه به تفاوت داده و اطاعات ضروری بنظر میرسد:

داده (Data): به اطاعات خام و اولیه ای که طی عملیاتی به صورت مفید و مطلوب درمی آید، داده می گویند (زرین، ۱۳۸۸، ص ۸). برای نمونه: به نمره های موجود در کارنامه ی یک دانش آموز، داده گویند.

اطاعات (Information): داده های پردازش شده را اطاعات می نامند (زرین، ۱۳۸۸، ص ۸)؛ به عبارتی: بعد از پردازش هر داده ای که منجر به نتیجه ای می شود، بدان «اطاعات» گویند. برای نمونه: بررسی نمره های یک دانشجو که منتج به بدست آوردن معدل آن می شود به آن معدل، اطاعات می گویند.

بنظر میرسد قانونگذار واقعه را معادل اصطلاح Event در علوم کامپیوتری در نظر گرفته است بنا بر این هر رویدادی که در محیط سیستم عامل توسط کاربر (مثل باز و بسته کردن فرمها یا فشردن یک کلید روی فرم) یا بطور اتوماتیک توسط سیستم عامل (مثل تغییر دقیقه ی ساعت) روی میدهد واقعه نامیده شده است.

مفهوم در لغتنامه دهخدا بمعنی «امر دانسته شده» تعریف شده است و در حقیقت یک موضوع ضمنی و قابل فهمیدن از اقدام فرستنده پیام است.

بعنوان مثال حرف @ یک داده است، زمانی که به صورت Hfekrian@gmail.com نوشته شود بعنوان یک اطاعات تلقی خواهد شد که مفهوم آن یک آدرس پست الکترونیک است بنابراین اگر برای شخصی اطاعات فوق را بصورت پیامک ارسال کنیم یک داده پیام ارسال نموده ایم که شامل «اطاعات» است و «مفهوم» آن اطاعات آدرس پست الکترونیک است و قصد حقوقی خود از افشای آدرس خود را با «واقعه» ی فشردن دکمه ی ارسال، به مخاطب خود اعلام نموده ایم.

نقش مهم داده در تحول دیجیتال

داریوش مهرزادیان (کارشناس معاونت توسعه فناوری و دانشجوی دکتری مدیریت دولتی دانشگاه تهران)

ما در عصر دیجیتال زندگی می‌کنیم. عصری که برای موفقیت در آن می‌بایست از ابزارها و سازوکارهای مختص به آن استفاده کرد چراکه نمی‌توان با یک نقشه قدیمی یک سرزمین جدید را کشف کرد. بدیهی است به موازات رشد و تکامل فناوری‌ها و همچنین انتظارات جامعه، کسب و کارها نیز می‌بایست خود را با امواج ایجاد شده منطبق نمایند تا ضرورت وجودی آنها دستخوش اما و اگرهای فراوان نشود. فناوری‌های دیجیتال و نحوه استفاده موثر از آنها در کسب و کارهای موجود و ایجاد مدل‌های کسب و کار دیجیتال جدید، تعامل و یا همگرایی دنیای فیزیکی با دنیای دیجیتال از جمله مهم‌ترین اهداف یک برنامه تحول دیجیتال می‌باشد. برنامه‌ای که برای موفقیت در آن به توانمندی‌های مختلفی نیاز است. بدون شک، داده و مدیریت راهبردی آن یکی از الزامات حیاتی موفقیت یک برنامه تحول دیجیتال می‌باشد.

کتاب داستان انسان و فناوری مملو از حکایت‌های جالب، مهیج، شگفت‌انگیز و بلندپروازانه است. حکایت‌هایی که شاید در زمان خود بیش‌تر شبیه رویا و یا افسانه بوده‌اند، ولی پس از گذشت مدت زمان کوتاهی رنگ واقعیت پیدا کرده‌اند و خود به عامل بروز تحولات بزرگ در دیگر عرصه‌های حیات بشریت تبدیل شده‌اند. جالب است که فناوری توسط انسان ابداع می‌شود و در ادامه، همان فناوری به طور مستقیم و یا غیر مستقیم از یک طرف منشاء بروز تحولات گسترده‌ای در حوزه‌های مختلف می‌گردد و از طرف دیگر نیاز به ایجاد یک فناوری دیگر را در وجود انسان شعله‌ور می‌کند. تاثیر متقابل انسان بر فناوری و فناوری بر انسان بر سالیان اخیر روند شتابانی داشته است. بدون شک، فناوری‌هایی که از آنها با عنوان فناوری‌های دیجیتال یاد می‌شود بیش‌ترین تاثیر را در زندگی انسان امروزی به دنبال داشته‌اند. فناوری‌هایی که جرقه‌های اولیه آن به چندین دهه قبل و ظهور کامپیوترهای شخصی برمی‌گردد. هم‌اینک، فناوری‌های دیجیتال به درجه‌ای از رشد و بلوغ رسیده‌اند که امروزه شاهد ظهور و حضور این گونه فناوری‌های پیشرفته با سرعتی باور نکردنی در محیط پیرامون خود می‌باشیم. شاید استفاده از واژه انقلاب دیجیتال، بهترین توصیف در این خصوص باشد که به ظهور سریع و فزاینده فناوری‌های مختلف دیجیتال و تاثیر آنها در عرصه‌های مختلف حیات بشری اشاره دارد. صحبت از فناوری‌های مختلف دیجیتال و قابلیت‌های آنها، یک موضوع است و این که بدانیم و بتوانیم از این فناوری‌ها در کسب و کار موجود خود و یا ایجاد مدل‌های کسب و کار دیجیتال جدید استفاده کنیم، موضوع دیگری است. مهم این است که هر کسب و کار مستقل از این که در چه صنعتی فعالیت می‌کند، بتواند با بکارگیری صحیح فناوری‌های دیجیتال در مسیر یک تحول بزرگ به درستی حرکت کند و با ایجاد یک تحول دیجیتال، فلسفه وجودی و ماندگاری خود را تبیین نماید. تحول دیجیتال یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر است، ضرورتی که با رهبری مناسب، برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح، می‌توان آن را به واقعیت تبدیل کرد.



ما در عصر

دیجیتال زندگی

می‌کنیم.

عصری

که برای

موفقیت در

آن می‌بایست

از ابزارها و

سازوکارهای

مختص به

آن استفاده

کرد چراکه

نمی‌توان با یک

نقشه قدیمی

یک سرزمین

جدید را کشف

کرد

تحول دیجیتال چیست ؟

امروزه در اکثر همایش‌ها و مقالات داخلی و خارجی به دفعات با واژه تحول دیجیتال برخورد می‌کنیم. واژه‌ای که هر گوینده و یا شنونده‌ای بر اساس فرضیات و نوع نگاه خود آن را توصیف می‌نماید.

تنها با شناخت دقیق تحول دیجیتال و الزامات آن است که می‌توان به درستی سفر دیجیتال را هم با موفقیت آمیز آغاز کرد و هم به درستی و بر اساس نقاط هدف گذاری شده به سرانجام مطلوب رساند. در شکل ۱ به برخی تعاریف و یا دیدگاه‌های ارایه شده در این خصوص اشاره شده است.

در خصوص تحول دیجیتال، پرسش‌هایی متعددی مطرح می‌گردد. گرچه هدف این مقاله پاسخ به این پرسش‌ها نمی‌باشد ولی لازم است به برخی از آنها و با هدف ایجاد یک فضای فکری مناسب جهت آشنایی بیش‌تر با ماهیت و

ماموریت تحول دیجیتال اشاره گردد:

- شرکت‌ها و سازمان‌ها چگونه می‌توانند از روند شتابان فناوری‌های دیجیتال در کسب و کار خود استفاده کنند؟

- چرا برخی شرکت‌ها در خصوص استفاده از فناوری‌های دیجیتال و تاثیر گذار در مدل کسب و کار خود موفق بوده‌اند و چرا دیگران موفق عمل نکرده‌اند؟

- آیا با تمرکز محض بر فناوری‌های دیجیتال و استفاده از آنها در کسب و کار خود می‌توان امید به موفقیت و ایجاد یک تحول اساسی را داشت؟
- آیا می‌توان از نسخه‌های موفق تحول دیجیتال دیگران بدون توجه به DNA سازمان خود استفاده کرد؟

- آیا بدون وجود توانمندی‌های لازم (از ابعاد مختلف) می‌توان قدم در مسیر سفر تحول دیجیتال گذاشت؟

- نقش رهبری تحول دیجیتال در موفقیت این گونه برنامه‌ها چیست؟

- آیا تحول دیجیتال مستلزم یک تغییر نگرش بینادین نسبت به فضای کسب و کارها در هزاره سوم می‌باشد؟

- نقش تحول دیجیتال در شکل‌دهی مدل‌های

کسب و کار جدید، چیست؟

- آیا هدف تحول دیجیتال بهینه‌سازی

فرآیندهای موجود یک کسب و کار است؟

- آیا هدف تحول دیجیتال افزایش سطح هوشیاری و یا هوشمندی یک کسب و کار در حوزه‌های متعددی نظیر فرآیندها می‌باشد؟

- مدل تعامل دنیای فیزیکی با دنیای دیجیتال در کسب و کارهای دیجیتال به چه صورت خواهد بود؟

- تاثیر اینترنت اشیاء در تحول دیجیتال چیست؟

- فناوری اطلاعات دارای چه نقش جدیدی در تحول دیجیتال می‌باشد؟

- آیا فرهنگ حاکم بر یک سازمان و یکایک مدیران و کارکنان آن در موفقیت یک سفر دیجیتال تاثیر گذار می‌باشد؟

- تاثیر تحول دیجیتال کسب و کارها در اقتصاد دیجیتال یک کشور چیست؟

- آیا تحول دیجیتال مستلزم تغییر نگرش اساسی نسبت به شیوه همکاری و مشارکت بین بنگاه‌های مختلف کسب و کار است؟

- برای هدف گذاری یک برنامه تحول دیجیتال و نیل به موفقیت پایدار و در عین حال سریع، بر روی کدام قسمت از زنجیره ارزش کسب و کار می‌بایست متمرکز گردید؟

- آیا برای تحول دیجیتال نیازمند یک هسته هوشمند می‌باشیم؟

- نقش داده در تحول دیجیتال چیست؟

- و پرسش‌های فراوان دیگر

کسب و کار دیجیتال مستلزم یک مدل کسب و کار دیجیتال است و یک مدل کسب و کار دیجیتال نیازمند یک پلت فرم دیجیتال است که خود از مجموعه‌ای از قابلیت‌های دیجیتال با بکارگیری مجموعه‌ای از فناوری‌های دیجیتال تشکیل می‌گردد. در شکل ۲، ارتباط فوق‌نشان داده شده است.

حرکت بدون برنامه، عدم آمادگی سازمانی،



حرکت بدون

برنامه، عدم

آمادگی

سازمانی، عدم

وجود قابلیت

های دیجیتال در

قالب یک پلت

فرم دیجیتال از

جمله‌مهم‌ترین

عواملی

می‌باشند که

می‌تواند یک

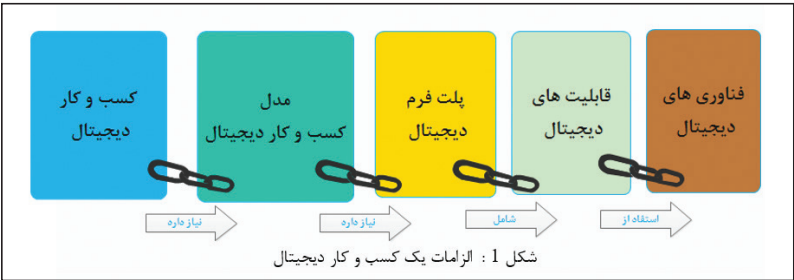
برنامه تحول

دیجیتال را با

شکست مواجه

نماید

شکل ۱: الزامات یک کسب و کار دیجیتال



عدم وجود قابلیت‌های دیجیتال در قالب یک پلت فرم دیجیتال از جمله مهم‌ترین عواملی می‌باشند که می‌تواند یک برنامه تحول دیجیتال را با شکست مواجه نماید.

خلاصه

ما در عصر دیجیتال زندگی می‌کنیم. عصری که برای موفقیت در آن می‌بایست از ابزارها و سازوکارهای مختص به آن استفاده کرد چراکه نمی‌توان با یک نقشه قدیمی یک سرزمین جدید را کشف کرد. بدیهی است به موازات رشد و تکامل فناوری‌ها و همچنین انتظارات جامعه، کسب و کارها نیز می‌بایست شیوه عملیات، رقابت و ایجاد مزیت رقابتی خود را تغییر دهند. فناوری‌های دیجیتال و نحوه استفاده موثر از آنها در کسب و کارهای موجود و ایجاد مدل‌های کسب و کار دیجیتال جدید، تعامل و یا همگرایی دنیای فیزیکی با دنیای دیجیتال از جمله مهم‌ترین اهداف یک برنامه تحول دیجیتال می‌باشد. برنامه‌ای که برای موفقیت در آن به توانمندی‌های مختلفی نیاز است. تحول دیجیتال یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر است و هیچ سازمان و یا کسب و کاری در امان نخواهد بود. تا چند سال آینده، بسیاری از کسب و کارهای موجود حذف و کسب و کارهای جدید مبتنی بر فناوری‌های دیجیتال شکل پیدا خواهند کرد و اقتصاد دیجیتال به مفهوم واقعی و کامل خود را به رخ خواهد کشید. توجه به عوامل انسانی و میزان تاثیر گذاری آنها در موفقیت یک برنامه تحول دیجیتال نیز بسیار حائز اهمیت می‌باشد. رهبری درست سفر دیجیتال و مدیریت تغییر و فرهنگ حاکم بر یک کسب و کار از جمله مهم‌ترین عوامل در موفقیت یک برنامه تحول دیجیتال می‌باشند. بدون شک، داده و مدیریت راهبردی آن یکی از توانمندهای حیاتی در نیل به موفقیت یک برنامه تحول دیجیتال می‌باشد. چراکه موفقیت یک کسب و کار به شدت وابسته به میزان هوشمندی نسبت به همه چیز (از مشتری گرفته تا رقبا و وضعیت بازار و ...) خواهد شد. در بخش دوم به سراغ نقش داده در تحول دیجیتال خواهیم رفت و با جایگاه آن در سفر دیجیتال آشنا خواهیم شد.



شکل ۱: تعاریف مختلف تحول دیجیتال



استقرار مالکیت ورثه

استقرار در لغت به معنای ثبات، سکون و استوار شدن است و در اصطلاح به حالت دوام و ثبات امری در واقع، استقرار گویند. مالکیت نیز در لغت به معنای مالک بودن و دارندگی است و در اصطلاح رابطه‌ای میان فرد و شیء است که به موجب آن فرد اختیار انجام دادن تصرفات مالکانه را در آن مال دارد؛ مثل فروختن آن مال یا استفاده از آن. ورثه نیز جمع وارث است و به مجموع کسانی که ارث می‌برند، ورثه می‌گویند.

تا زمانی که شخص زنده است مالک دارایی خودش است اما پس از مرگ و باز بین رفتن شخصیت متوفی این دارایی قهرآ به ورثه منتقل می‌شود.

برابر با ماده ۸۶۷ قانون مدنی، «ارث به موت حقیقی یا به موت فرضی مورث تحقق پیدا می‌کند.» بنابراین ورثه با فوت مورث قهرآ مالک ترکه می‌شوند. اراده ورثه و مورث در انتقال ترکه اثر نخواهد داشت. بنابراین مرگ مورث آغاز تحقق ارث، و سبب جدایی دارایی از شخصیت اوست. انتقال دارایی متوفی در صورتی تحقق خارجی می‌یابد که ترکه به طور قطعی به ملکیت وارثان درآید، زیرا در این زمان است که جابه‌جایی صورت می‌پذیرد. دو لحظه مرگ و تملک وارثان مقارن با هم و در دید عرف در یک زمان است. اما ترکه پس از پرداخت دیون و واجبات مالی در ملکیت وارثان استقرار می‌یابد.

چگونگی استقرار مالکیت

مالکیت مستقر در برابر مالکیت غیرمستقر یا متزلزل است. منظور از مالکیت غیرمستقر آن است که مالکیت از شخص انتقال دهنده به انتقال گیرنده منتقل شود ولی به علت وجود قیدی (در خصوص ترکه به علت عدم پرداخت دیون و وصایا و...) این انتقال تثبیت نشده است. با مرگ مورث دارایی او به ملکیت وارثان در می‌آید ولی چون این دارایی با حقوق موصی‌له و طلبکاران و تعهدات مربوط به واجبات مالی متوفی آمیخته است، ترکه به دارایی وارثان نمی‌پیوندد و تا زمان تصفیه به صورت مستقل و جدای از دارایی وارثان باقی می‌ماند. به این معنا که ترکه پس از پرداخت دیون و واجبات مالی در ملکیت وارثان استقرار می‌یابد و تصفیه ترکه شرط استقرار مالکیت است.

تصفیه ترکه

تصفیه ترکه وسیله‌ای برای پرداخت دیون و اجرای وصایا و آماده ساختن ترکه برای پیوستن به دارایی وارثان است. برای تصفیه ترکه ابتدا باید میزان آن مشخص شود. برای تعیین میزان ترکه باید همه اموالی که در ملکیت متوفی بوده است، حساب شده و مطالبات متوفی نیز باید محاسبه شود. همچنین تمام اموالی که پس از مرگ به دارایی مورث می‌پیوندد اما سبب آن توسط خود متوفی ایجاد شده است جزو ترکه محسوب می‌شود. مثل اینکه متوفی قطعه‌ای اختراع کرده که پس از مرگش جایزه‌ای به آن تعلق می‌گیرد. این جایزه نیز جزو ترکه محسوب می‌شود.

پس از تعیین میزان ترکه و برای به دست آوردن ترکه خالص (یعنی آنچه به ملکیت مستقر وارثان در می‌آید و میان آنها تقسیم می‌شود) که میان ورثه تقسیم می‌شود، باید آن را تصفیه کرد و حقوق و دیونی را که به آن تعلق می‌گیرد را از ترکه ناخالص کاست.

در صورتی که ترکه بیش از دیون باشد، همه آنها پرداخت می‌شود ولی هرگاه ترکه کمتر از میزان دیون باشد، برخی دیون بر برخی دیگر مقدم هستند. ماده ۸۷۰ قانون مدنی درباره ترتیب مقرر در ماده ۸۶۹ می‌گوید «حقوق مزبوره در ماده قبل باید به ترتیبی که در ماده مزبور مقرر است تأدیه شود و مابقی اگر باشد بین وراثت تقسیم شود.» ماده ۸۶۹ قانون مدنی، این حقوق و دیون را مشخص کرده است و بیان می‌دارد: «حقوق و دیونی که به ترکه میت تعلق می‌گیرد و باید قبل از تقسیم آن ادا شود، از قرار ذیل است: قیمت کفن

میت و حقوقی که متعلق به اعیان ترکه است مثل عینی که متعلق رهن است؛ دیون و واجبات مالی متوفی و وصایای میت تا ثلث ترکه بدون اجازه ورثه و زیاده بر ثلث با اجازه آنها.» بنابراین بهای کفن میت مقدم بر تمام هزینه‌هاست. پس از آن نوبت به طلب‌های با وثیقه و عادی است و اجرای وصایای متوفی آخرین مرحله تصفیه دارایی‌های اوست.

در خصوص بندهای ماده‌ی ۸۶۹ قانون مدنی، ذکر توضیحاتی لازم است که به آن اشاره می‌شود: در خصوص بند یک ماده ۸۶۹ قانون مدنی باید گفت هزینه دفن و تجهیز متوفی و هزینه حفظ و اداره ترکه که در ماده ۸۶۹ نیامده است، طبق ماده ۲۲۵ قانون امور حسبی باید لحاظ شود.

برابر این ماده، «دیون و حقوقی که بر عهده متوفی است، بعد از هزینه دفن و کفن و تجهیز متوفی و سایر هزینه‌های ضروری از قبیل هزینه حفظ و اداره ترکه باید از ترکه داده شود.»

در خصوص بند دوم ماده ۸۶۹ قانون مدنی نیز ماده ۲۲۶ قانون امور حسبی می‌گوید «....در موقع تقسیم، دیونی که به موجب قوانین دارای

حق تقدم و رجحان هستند رعایت خواهد شد. بستانکاران زیر هر یک به ترتیب حق تقدم بر دیگران دارند:

طبقه اول: حقوق خدمه خانه برای مدت سال آخر قبل از فوت؛ حقوق خدمتگزاران بنگاه متوفی برای مدت ۶ ماه قبل از فوت و دستمزد کارگرانی که روزانه یا هفتگی مزد می‌گیرند برای مدت سه ماه قبل از فوت.

طبقه دوم: طلب اشخاصی که مال آنها به عنوان ولایت یا قیمومت تحت اداره متوفی بوده، نسبت به میزانی که متوفی از جهت ولایت یا قیمومت مدیون شده است.

این نوع طلب در صورتی دارای حق تقدم خواهد بود که موت در دوره قیمومت یا ولایت یا در ظرف یک سال بعد از آن واقع شده باشد.

طبقه سوم: طلب پزشک و دارو فروش و مطالباتی که به مصرف مداوای متوفی و خانواده‌اش در ظرف سال قبل از فوت رسیده است.

طبقه چهارم: الف- نفقه زن مطابق ماده ۱۲۰۶ قانون مدنی و مهریه زن تا میزان ۱۰ هزار ریال. **طبقه پنجم:** سایر بستانکاران



صفیه ترکه

وسيله‌ای برای پرداخت دیون و اجرای وصایا و آماده ساختن

ترکه برای

پیوستن به

دارایی وارثان است

در خصوص واجبات مالی نیز باید گفت منظور از واجب مالی عبارت است از تعهدات مالی که قصد عبادت، یکی از عناصر سازنده آنها باشد مانند خمس، زکات، صدقه و نذر. در خصوص بند سوم ماده ۸۶۹ قانون مدنی نیز باید گفت که طبق ماده ۲۶۷ قانون امور حسبی، «پس از تعیین حقوق و دیون متوفی و پرداخت آن و اخراج مورد وصیت؛ اگر از ترکه چیزی باقی بماند، باقیمانده ترکه به ورثه داده می‌شود.» بنابراین پس از تصفیه ترکه، ماترک به ورثه متوفی تعلق دارد و مالکیت آنها که به موجب موت ایجاد شده بود مستقر می‌شود.

حکم معامله پیش از استقرار مالکیت

اگر پیش از تأدیه تمام حقوق و دیونی که به ترکه تعلق می‌گیرد، ورثه نسبت به اعیان ترکه، معاملاتی انجام دهند این معاملات غیرنافذ است یعنی در صورتی صحیح است که بستانکاران آن معامله را اجازه دهند زیرا حقوق بستانکاران به ترکه تعلق گرفته است و ترکه وثیقه قانونی طلب بستانکاران است. البته در صورت ادای دیون نیز معامله صحیح خواهد بود. طبق ماده ۸۷۱ قانون مدنی «هرگاه ورثه نسبت به اعیان ترکه معاملاتی کنند مادام که دیون متوفی تأدیه نشده است معاملات مزبوره نافذ نبوده و دیان می‌توانند آن را برهم زنند.» ماده ۲۲۹ قانون امور حسبی هم مقرر می‌دارد: «تصرفات ورثه در ترکه از قبیل فروش، صلح، هبه و غیره نافذ نیست مگر بعد اجازه بستانکاران یا ادای دیون» باید توجه داشت که حکم عدم نفوذ معاملات در ماده فوق ناظر به تصرفاتی است که موجب انتقال مال باشد، مانند فروش و هبه. لذا شامل قراردادهای مربوط به اداره ترکه مانند اجاره دادن و تعمیر اموال نمی‌شود. **روزنامه حمایت**





اقامتگاه و اهمیت آن در اسناد رسمی و ثبت شرکت ها

نویسنده: امیر رضا تفرشی - کارشناس عالی ثبت تغییرات موسسات غیر تجاری و شعب خارجی

یکی از موضوعاتی که در حقوق داخلی و بین المللی واجد اهمیت می باشد موضوع اقامتگاه است. این موضوع پیوسته مدنظر اشخاص حقوقی و حقیقی در جامعه به لحاظ تشخیص و تبیین محل استقرار افراد به لحاظ کیفی در انجام امور مهمه و آنها و با امور روزمره و زندگانی آنها مدنظر قرار می گیرد، قطعاً پرداختن به مبحث اقامتگاه و توضیح نو تفسیر آن می توان به اهمیت آن پی برد که هر چه بهتر جایگاه آن در اسناد رسمی را به عنوان یک اصل باید پذیرفت و این مهم تأثیر شناسایی و یا اعلام اقامتگاه افراد در کلیه امور ترافعی و قراردادی فیما بین سهولت دسترسی در محل اقامه دعوی علیه خواننده و صلاحیت محاکم حقوقی، محل ابلاغ و اخطارها و احکام قضائی را اسناد رسمی غیر انکار بوده و تأثیر پذیر است.



اقامتگاه به

عنوان یک

اصطلاح حقوقی

بعضاً به معنای

محل استقرار

(سکونت)

شخص است

که آن محل را

مرکز امور مهم

خود قرار داده

است

تفاوت دارد از این جهت اقامتگاه، مرکز قانونی هر شخص منعطف می شود به همان مکانی که شخص به لحاظ قانونی در آنجا استقرار یافته است. هر چند شخص بر حسب عادت و اجبار محل زندگانی خود قرار می دهد و منزل در زبان جاری همان محلی است که فرد آنجا را موقتاً به عنوان محل زندگانی اختیار نموده است و هر چند که این دو مفهوم با هم منطبق نمی باشد و این در حالی است که حقوقدانان جدید فرانسوی تمایل وافر به نزدیک بودن این دو مفهوم در دنیای حقوق داشته، به عبارت دیگر بخواهیم از این دکتربین استفاده نماییم "مسکن" را محل زندگانی و سکناى هر شخص محسوب داریم این در حالی است که بعضاً همان محل را شخص جهت مرکز امور مهم خود تحت عنوان اقامتگاه قانونی قرار دهد، با توجه به منطوق ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی از نقطه نظر قانونگذار همچنین منطوق از قانون

تجارت مصوب ۱۳۱۱ هـ.ش در ماده ۵۹۰ به تعریف اقامتگاه اشخاص حقوقی و در ماده ۵۹۱ همان قانون در تعیین تکلیف اقامتگاه و شاخص آن ملاک تعیین تابعیت اشخاص حقوقی دانسته بدین لحاظ در حفظ حراست این مهم در موضوع اسناد رسمی که در راستای عملیات تجاری اشخاص حقوقی تنظیم و تدوین می شود در درجه اول اقامتگاه ملاک تعیین تابعیت است و همچنان می توان اذعان داشت نقطه عطف تحول این مفهوم در حقوق ایران تصویب کتاب چهارم از جلد دوم قانون مدنی در سال ۱۳۱۳ است که در آن:

(۱) تعریف اقامتگاه قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی در ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی ایران
(۲) اصل وحدت اقامتگاه در ماده ۱۰۰۳ قانون مدنی ایران

(۳) تغییر اقامتگاه و اقامت اختیاری در ماده ۱۰۰۴ قانون مدنی ایران

که در مراتب بعدی به تفسیر آنها خواهیم پرداخت لکن به لحاظ تطبیقی قانون مدنی ایران در مبحث اقامتگاه اشخاص (در تعریف و انواع آن) اقتباس از قوانین دول خارجه داشته است، از جمله اینکه قانونگذار در تصویب ماده ۱۰۰۳ از قانون سوتیس و در تصویب ماده ۱۰۰۸ از قانون مدنی آلمان و در تصویب سایر مواد در این مهم از قانون کشور فرانسه بهره برداری علمی شده است که بررسی مبانی آن در امور اسناد رسمی

نیز در خور توجه می باشد.

اقامتگاه شرکت تجاری:

اقامتگاه در لغت به معنی محل سکونت به کار رفته و در اصطلاح حقوقی، اقامتگاه هر شخصی عبارت از محلی است که شخص در آن جاسکونت داشته و مرکز مهم امور نیز در آن جا باشد.

در اصطلاح حقوقی (مسکن) مرکز زندگی مادی و سکناى هر شخص است، در حالی که (اقامتگاه) ناظر به مرکز زندگی حقوقی فرد است. هیچ کس نمی تواند بیش از یک اقامتگاه داشته باشد. در حالی که می تواند دارای چند محل زندگی باشد. در حقوق ایران سه نوع اقامتگاه پیش بینی شده است::
اختیاری، اجباری و انتخابی.

تشخیص و شناخت اقامتگاه جهت اصول قراردادی و همچنین امر قضائی، ثبتی، مالی و مالیاتی بسیار حائز اهمیت می باشد و ممکن است تعریف اقامتگاه از لحاظ دستگاه های متولی از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک و یا سازمان امور مالیاتی و یادستگاه های قضایی و سایر نهادها متفاوت باشد. اقامتگاه شرکت های تجاری بر طبق ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی، اقامتگاه اشخاص حقوقی مرکز عملیات آن ها خواهد بود. همچنین به موجب ماده ۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب، دعاوی راجع به ورشکستگی شرکت های بازرگانی که مرکز اصلی آن ها در ایران است، همچنین دعاوی مربوط به اصل شرکت و دعاوی بین شرکت و شرکاء و اختلافات حاصله بین شرکاء و دعاوی اشخاص دیگر علیه شرکت تا زمانی که شرکت باقی است و نیز در صورت انحلال تا وقتی که تصفیه امور شرکت در جریان است، در مرکز اصلی شرکت اقامه می شود.

نظریه اکثریت حقوقدانان این است که در تعارض بین ماده ۵۹۰ قانون تجارت و ۱۰۰۲ قانون مدنی می توان بیان نمود که مرکز عملیات اداری شرکت، اقامتگاه شرکت محسوب می شود. در ماده یک قانون ثبت شرکت ها مصوب ۱۳۱۰ نیز موید این امر است که هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد، شرکت ایرانی محسوب می شود.



تابعیت یک

رابطه حقوقی

است، زیرا از

آثار حقوقی

مثل حقوق و

امتیازات در

نظر گرفته

شده در قوانین

و مقررات آن

کشور برخوردار

خواهد بود

مالکیت معنوی و پیشینه آن

کارگاه

تنظیم و گردآوری: زهرا حق شناس – کارشناس مالکیت معنوی

نشریه سند بنا دارد در عنوانی به نام کارگاه شرایطی را فراهم سازد تا مخاطبان این نشریه بصورت کامل و در قالب یک برنامه آموزشی به معرفی و آموزش مفاهیم، قوانین و فعالیت اجرایی بخش های مهم سازمان بپردازد. از آنجا که مرکز مالکیت معنوی از اهمیت و جایگاه مهمی برخوردار است و نقش بسزایی در اقتصاد و تولید علم دارد این بخش را با این مرکز شروع نموده است. سابقه تلاش برای برقرار ساختن حقوق مالکیت معنوی به سال های آغازین بعد از میلاد مسیح برمیگردد، یعنی زمانی که چینی ها در دوران امپراطوری سلسله هان سعی داشتند فرمول سری ابریشم را برای خود حفظ نموده تا به این طریق تمامی سود حاصل از تجارت آن در اروپا را نصیب خود گردانند. گرچه، نخستین قوانین رسمی در این زمینه، قانون انحصار (Statute of Monopolies) ۱۶۲۴ و قانون آن (Statute of Anne) ۱۷۱۰ بریتانیا بود، و نخستین باری که از عبارت مالکیت معنوی استفاده گردید به سال ۱۸۰۸ و برای اشاره به یک مجموعه مقالات در این زمینه، برمیگردد. این تاریخچه نشان می دهد که موضوع مالکیت های غیرمادی و حمایت از آنها موضوع جدیدی نبوده و از دیرباز مورد توجه بشر بوده است. ولی آنچه که در گذر زمان دستخوش تغییر و تحول گردیده است، و در حال حاضر نیز ذهن جامعه مدرن امروز را به خود مشغول نموده است، مصداق های این گونه حقوق، و نحوه ی به کارگیری آن ها در جهت رفاه، توسعه و پیشرفت جوامع بشری می باشد. چرا که انگیزه حرکت رو به جلوی بشر، همواره رسیدن به رفاه بیشتر، زندگی آسان تر و جامعه ی پیشرفته تر بوده است.



مهم ترین فایده های تعیین اقامتگاه شرکت به شرح ذیل است:

-تعیین تابعیت شرکت مستلزم مشخص نمودن اقامتگاه آن است

-طلبکاران شرکت برای اقامه دعوا علیه شرکت می توانند به دادگاهی که اقامتگاه

شرکت در حوزه آن واقع است مراجعه کنند. همچنین است دعاوی مربوط به

اصل شرکت و دعاوی بین شرکت و شرکاء و اختلافات حاصله بین شرکاء.

-دادگاه صالح برای صدور حکم ورشکستگی شرکت دادگاه محل اقامت

شرکت است.

-صلاحیت محلی متولی ثبتی در خصوص تأسیس و تغییرات اشخاص با

توجه به اقامتگاه شرکت اقدام گردد.

با جمیع موارد فوق در رویه عملی در محاکم قضایی و همچنین دستگاه های

حاکمیتی، اقامتگاه اشخاص حقوقی بر مبنای آدرس شرکت که در مرجع

ثبت شرکت ها به ثبت می رسد، تشخیص داده می شود و تازمانی که آدرس و

محل اصلی شرکت نزد مرجع ثبت شرکت ها ثبت و در روزنامه رسمی منتشر

نگردد به عنوان اقامتگاه شرکت تلقی نمی گردد.

ممکن است تعیین یا تغییر اقامتگاه شرکت تحت عنوان اصلاح مواد اساسنامه

یا اصلاح کل اساسنامه توسط ارکان شرکت ارائه و با تغییر کلی اساسنامه

آگهی گردد. لذا در این صورت لزوم آگهی اصلاح آدرس شرکت به صورت

مشخص در سامانه های الکترونیکی ثبت شرکت ها امری ضروری می باشد و

از طرفی ممکن است تغییر اقامتگاه به صورت مشخص و با دستور تغییر محل

شرکت و یا تغییر آدرس صورت پذیرد که در این صورت با رعایت تشریفات

تغییر محل به صورت جداگانه اصلاح می گردد.

تابعیت شرکت های تجاری:

تابعیت، رابطه ای سیاسی است که فردی و یا چیزی را به دولتی مرتبط می

سازد به طوری که حقوق و تکالیف اصلی وی از همین رابطه ناشی می شود

مانند تابعیت هر کس نسبت به دولت متبوع و تابعیت کشتی و هواپیما.

تابعیت می تواند به صورت ایقاع و یا عقد باشد. تابعیت، عبارت است از رابطه

سیاسی و معنوی که اشخاص اعم از حقیقی و یا حقوقی را به دولت مشخص

مرتبط می سازد و در نتیجه آن شخص و دولت از حقوق و تکالیف متقابل

برخوردار می شوند. تابعیت یک رابطه حقوقی است، زیرا از آثار حقوقی مثل

حقوق و امتیازات در نظر گرفته شده در قوانین و مقررات آن کشور برخوردار

خواهد بود. همچنین یک رابطه سیاسی است چرا که ناشی از قدرت و

حاکمیت دولتی است که شخصی را از خودش می داند.

آثار تعیین اقامتگاه شرکتهای تجاری

هر شرکت تجاری به دلیل داشتن شخصیت حقوقی مستقل از اعضا دارای

اقامتگاهی است که جدا از اقامتگاه شرکاست و فواید آن عبارتند از:

۱-هرگاه قانون برای تاسیس شرکت در محلهای خاص (مثل مناطق آزاد

تجاری) تسهیلاتی از جمله تسهیلاتی مالیاتی، معین کرده باشد این امر برای

آنان مزایایی در بر دارد.

۲-اقامتگاه شرکت معین می کند که شرکت تابعیت چه کشوری را دارد.

۳-برحسب ماده ۴۱۳ قانون تجارت دادگاه صلاحیت دار برای صدور حکم

ورشکستگی شرکت، دادگاه محل اقامت خود شرکت است، لذا برای صدور حکم

ورشکستگی شرکت، طلبکاران فقط باید به دادگاه محل اقامت شرکت مراجعه کنند.

۴-برای شرکتهای سهامی احراز اقامتگاه سهامدار (شخص حقیقی) از دو نظر

حائز اهمیت است، یکی از نقطه نظر اجرا ماده ۹۹ قانون تجارت که شرکت را

مکلف نموده مجامع عمومی از حاضرین (سهامداران) صورتی ترتیب داده

که آن هویت کامل، اقامتگاه و تعداد سهام و تعداد آراء هر یک از حاضرین (

سهامداران) قید و به امضاء آنان برسد. تا ضمن احراز هویت حاضرین مجمع

، حدنصاب برای تشکیل مجمع معین و مشخص گردد تا اشخاص ذینفع

بتوانند با مراجعه به اداره ثبت شرکتها صورت لزوم و با رویت فهرست مزبور



به موجب ماده

۱۱ قانون آیین

دادرسی مدنی

،دعوی باید در

دادگاهی اقامه

شود که خوانده

در حوزه قضایی

آن اقامتگاه دارد

•مفهوم این

ماده آن است

که دادگاهی

صلاحیت

رسیدگی به

دعوی را دارد که

در حوزه قضایی

اقامتگاه خوانده

واقع شده باشد

اطلاعات لازمه را از مشخصات هر سهامداری

بدست آورند. دیگر اینکه شرکت مکلف است

مطابق قانون مالیات های مستقیم، حداکثر تا

چهار ماه پس از پایان سال مالیاتی (مالی) قبل

به ضمیمه اظهارنامه مالیاتی شرکت، فهرست

شرکاء و سهامداران با ذکر هویت و ... تعداد سهام

و نشانی هر یک از آنها را به حوزه ای که اقامتگاه

شخص آنها واقع است تسلیم و مالیات متعلق را

پرداخت نماید.

۵- برای ارسال اوراق قضایی شامل احضاریه و

دادنامه هایی که از مراجع قضایی صادر می شود.

پیامدهای حقوقی اقامتگاه

پیامدهای حقوقی اقامتگاه شامل موارد ذیل

است:

اثر اساسی اقامتگاه در تعیین صلاحیت دادگاه

رسیدگی کننده به دعوی است، زیرا لازمه اقامه

دعوی اطلاع از اقامتگاه خوانده است.

الف- به موجب ماده ۱۱ قانون آیین دادرسی

مدنی، دعوی باید در دادگاهی اقامه شود که

خواننده در حوزه قضایی آن اقامتگاه دارد.

مفهوم این ماده آن است که دادگاهی صلاحیت

رسیدگی به دعوی را دارد که در حوزه قضایی

اقامتگاه خوانده واقع شده باشد.

ب- حسب ماده ۲۰ قانون آیین دادرسی مدنی

، دعوی راجع به ترکه متوفی اگر چه خواسته،

دین یا مربوط به وصایای متوفی باشد، تازمانی که

ترکه تقسیم نشده است، در دادگاه محلی اقامه

می شود که آخرین اقامتگاه متوفی در ایران، آن

محل بوده و اگر آخرین اقامتگاه متوفی معلوم

نباشد، رسیدگی به دعوی یاد شده در صلاحیت

دادگاهی است که آخرین محل سکونت متوفی

در ایران، در حوزه آن بوده است.

ج- ماده ۲۱ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر می

دارد، دعوی راجع به متوفی یا ورشکسته باید در

دادگاهی اقامه شود که شخص متوفی یا ورشکسته

، در حوزه آن اقامت داشته است و چنانچه در ایران

اقامت نداشته باشد، در دادگاهی اقامه می شود

که متوقف یا ورشکسته در حوزه آن برای انجام

معاملات خود شعبه یا نمایندگی داشته یا دارد.

د- به موجب ماده ۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی

، دعوی راجع به ورشکستگی شرکت های

بازرگانی که مرکز اصلی آنها در ایران است،

همچنین دعوی مربوط به اصل شرکت و دعاوی

بین شرکت و شرکاء و اختلافات حاصله بین

شرکاء و دعاوی اشخاص دیگر علیه شرکت تا

زمانی که شرکت باقی است و نیز در صورت

انحلال تا وقتی که تصفیه امور شرکت در جریان

است، در مرکز اصلی شرکت اقامه می شود.

بنابراین باید گفت که مرکز اصلی شرکت، همان

اقامتگاه شخص حقوقی است.

مالکیت معنوی به طور کلی به آفریده های ذهنی فرد، نظیر اختراع، آثار ادبی و هنری، یا نمادها و تصاویر مورد استفاده در تجارت گفته می شود و به دو حوزه ی کلی مالکیت های ادبی و هنری و مالکیت های صنعتی تقسیم می شود. مالکیت ادبی و هنری به آثار ادبی (نظیر شعر، نمایش نامه و ...)، فیلم، موسیقی، کتاب، آثار هنری و ... گفته می شود و مالکیت صنعتی شامل اختراعات، طرح های صنعتی، علائم تجاری و نشانه های جغرافیایی می باشد. حقوق مربوط به این گونه مالکیت ها در بر دارنده حق استفاده انحصاری از آنها در برابر اشخاص ثالث از طریق ثبت این حقوق و جلوگیری از رقابت مکارانه در عرضه تجارت و صنعت می باشد. در ایران، متولی حمایت از آثار ادبی و هنری، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می باشد و حمایت از مالکیت های صنعتی بر عهده مرکز مالکیت معنوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می باشد.

مرکز مالکیت معنوی

مرکز مالکیت معنوی، فعالیت خود را متعاقب تصویب اولین قانون در زمینه ثبت و حمایت از مالکیت صنعتی در ایران (قانون علامات صنعتی و تجاری مصوب ۱۳۰۴) در قالب اداره علائم تجاری وقت آغاز نموده است و پس از تصویب قانون ثبت علائم تجاری و اختراعات مصوب ۱۳۱۰، و الحاق به کنوانسیون پاریس (سال ۱۳۷۷)، تشکیلات اداری مربوط تحت عنوان اداره مالکیت صنعتی تغییر یافت. با تصویب قانون جدید ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری در سال ۱۳۸۶، این مرکز به اداره کل مالکیت معنوی و از سال ۱۳۹۲ به مرکز مالکیت معنوی ارتقا تشکیلاتی یافته است. به موجب قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶ و آئین نامه اجرایی مربوط مصوب ۱۳۸۷ و قانون حمایت از نشانه های جغرافیایی مصوب ۱۳۸۲ و آئین نامه اجرایی مربوط، و همچنین کنوانسیون ها و موافقت نامه های بین المللی که جمهوری اسلامی ایران به عضویت آن ها در آمده است، این مرکز وظیفه تصدی امور مربوط به مالکیت معنوی از جمله ثبت اختراعات، طرح های صنعتی، علائم تجاری و نشانه های جغرافیایی و همچنین فعالیت به عنوان کانون ملی (Focal Point) سازمان جهانی مالکیت معنوی در کشور را بر عهده دارد. مرکز مالکیت معنوی علاوه بر وظایف تصدی گری امور مربوط به مالکیت معنوی، به منظور اجرای هر چه بهتر وظایف یاد شده، متناسب با نیاز حوزه های مرتبط، سعی نموده است تا در راستای سیاست های کلان سند چشم انداز و برنامه های توسعه اقتصادی و توسعه قضائی، برنامه های متنوعی را با همکاری مراجع ملی و بین المللی و با استفاده از ظرفیت های فنی و حقوقی سازمان جهانی مالکیت معنوی و دیگر مراجع مالکیت صنعتی کشورهای طرف همکاری در حوزه های مختلف از جمله تقویت زیرساخت های قانونی، تقویت زیرساخت های الکترونیکی؛ کمک به تجاری سازی؛ آموزش دست اندر کاران اجرای مالکیت معنوی از جمله دادگستری، پلیس، و گمرک؛ ارتقا آگاهی جامعه نسبت به اهمیت مالکیت معنوی در سطوح مختلف از جمله مدارس، دانشگاه ها و حوزه های تخصصی فناوری و کسب و کار با بهره گیری از پروژه های مهمی نظیر توانمندسازی محیط مالکیت معنوی، دنبال نماید که این مهم به طور قطع می تواند به توسعه فضای کسب و کار و همچنین رونق اقتصادی کشور کمک نماید.

مأموریت های مرکز مالکیت معنوی

– ثبت علائم تجاری، نشانه های جغرافیایی، اختراعات، و طرح های صنعتی در اجرای قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶ و آئین نامه اجرایی مربوط مصوب ۱۳۸۷ و قانون

حمایت از نشانه های جغرافیایی مصوب ۱۳۸۲ و آئین نامه اجرایی مربوط؛

– اجرای معاهدات و کنوانسیون های بین المللی مالکیت معنوی که کشورمان تا کنون به آنها ملحق گردیده است؛

– اجرای وظایف تصدی امور مربوط به مالکیت صنعتی در کشور اعم از ارتقا آگاهی عمومی و خصوصی و کمک به تجاری سازی و به طور کلی همکاری با مراجع مرتبط با چرخه خلاقیت و اجرای مالکیت معنوی و همچنین نمایندگی جمهوری اسلامی ایران در سازمان جهانی مالکیت معنوی و کنوانسیون های ذیربط در اجرای ماده ۵۲ قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری

قوانین و مقررات حوزه ی مالکیت صنعتی

در بعد ملی

۱. قانون حمایت از نشانه های جغرافیایی کالا (مصوب ۱۳۸۳/۱۱/۷) و آئین نامه مربوط (مصوب ۱۳۸۴)

این قانون و آئین نامه اجرایی مربوط برای اولین بار امکان ثبت و حمایت از کالاهای واجد شرایط نشانه جغرافیائی را در کشور فراهم ساخته و بدین ترتیب ظرفیت قانونی لازم بمنظور حمایت از بعضی محصولات

نظیر صنایع دستی، فرش و محصولات غذایی نظیر پسته و زعفران، در قالب نشان ایجاد گردیده است.

۲. قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی، و علائم تجاری (مصوب ۱۳۸۶) و آئین نامه اجرائی مربوط (مصوب سال ۱۳۸۷)

در این قانون و آئین نامه اجرائی مربوط علاوه بر رفع خلاء های موجود در قانون ثبت علائم تجاری و اختراعات مصوب ۱۳۱۰ که باتوجه به تحولات و رشد تکنولوژی پاسخگوی نیازهای روز نبود، برای اولین بار در کشور امکان ثبت و حمایت از طرح های صنعتی را نیز میسر نمود.

این قانون علاوه بر ایجاد وظایف جدید در باب توسعه کمی و کیفی حمایت و ثبت مالکیت صنعتی، تشکیل مراجع شبه قضایی اداری بمنظور کاهش دعاوی در مراجع قضایی و ...، نظام ثبت اختراع کشورمان را از سیستم اعلامی به تحقیقی تغییر داده است.

۳. طرح حمایت از مالکیت صنعتی

این طرح که در حال طی تشریفات تصویب در مجلس شورای اسلامی می باشد، علاوه بر اصلاحات بعمل آمده در قانون فعلی مصادیق جدیدی از مالکیت صنعتی از جمله مدل مصرفی، جلوگیری از رقابت غیر منصفانه،



و اسرار تجاری با هدف روزآمدتر کردن مقررات رانیز مورد توجه قرار داده است. به روز رسانی و تعدیل دامنه شمول و حمایت سایر مصادیق مالکیت معنوی پیش بینی شده در قانون فعلی و همچنین اصلاحاتی در حوزه اعتراضات و رسیدگی به دعاوی مالکیت معنوی از دیگر مزیت های این طرح در مقایسه با قانون فعلی می باشد.

۴. قانون حمایت از پدیدآورندگان نرم افزارهای یارانه ای مصوب ۱۳۷۹ و آئین نامه اجرایی آن
این قانون در دو حوزه مالکیت صنعتی (ثبت اختراعات نرم افزاری) و مالکیت ادبی و هنری کاربرد دارد.

در بعد بین المللی

با توجه به ضرورت حمایت از مالکیت های معنوی در سطح بین المللی و همچنین نیاز به همسویی با قوانین داخلی با قوانین و مقررات بین المللی، کشورمان طی سال های اخیر به اکثر معاهدات و کنوانسیون های مهم تحت مدیریت سازمان جهانی مالکیت معنوی (WIPO) ملحق گردیده و الحاق به برخی دیگر از این معاهدات رانیز در دستور کار خود قرار داده است:

■ کنوانسیون تاسیس سازمان جهانی مالکیت معنوی (۱۳۸۰)

■ کنوانسیون پاریس برای حمایت از مالکیت صنعتی (۱۳۳۷)

■ موافقتنامه و پروتکل مادرید راجع به ثبت بین المللی علائم تجاری (۱۳۸۲)

■ معاهده همکاری در ثبت اختراعات (۱۳۸۶)

■ موافقت نامه لیسبون در مورد حمایت از اسامی مبدا و ثبت بین المللی آنها (۱۳۸۳)

■ موافقتنامه مادرید در مورد جلوگیری از نصب نشانه های منبع غیر واقعی یا گمراه کننده بر کالا (۱۳۸۲)

■ موافقت نامه نیس در مورد طبقه بندی کالاها و خدمات برای اهداف ثبت علائم تجاری (۱۳۹۶)

■ موافقت نامه لوکارنو برای طبقه بندی طرح های صنعتی (۱۳۹۶)

همچنین الحاق به برخی دیگر از موافقت نامه ها و معاهدات تحت مدیریت واپو نیز در دستور کار این مرکز قرار دارد:

۱. موافقت نامه ی وین (برای طبقه بندی بین المللی عناصر تصویری علائم تجاری) و موافقت نامه استراسبورگ (برای طبقه بندی بین المللی اختراعات

گرچه به موجب آئین نامه اجرایی قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۷، این دو موافقت نامه در حال حاضر اجرایی می باشند، ولی تشریفات قانونی الحاق به این دو موافقت نامه نیز از طریق مجلس محترم شورای اسلامی در حال پیگیری می باشد.

۲. موافقت نامه ژنو لیسبون:

معاهده لیسبون از جمله معاهدات بین المللی ست که به لحاظ عضویت کشورمان و وجود تنوع کالاهای بومی مزیت نسبی را برای تولیدکنندگان داخلی در صادرات کالاهای مشمول ایجاد می نماید. در این رابطه، با توجه به مذاکرات بین المللی شکل گرفته در سازمان جهانی مالکیت معنوی به منظور جذاب تر نمودن این موافقت نامه با هدف عضویت کشورهای بیشتر، از سال ۲۰۰۹ میلادی بحث و بررسی پیرامون اصلاح این موافقت نامه در کار گروه توسعه سیستم لیسبون واپو دنبال شد و نهایتاً اصلاحات معاهده لیسبون در کنفرانس دیپلماتیک سال ۲۰۱۵ به تصویب رسید که متن نهایی آن به امضا ج.ا. ایران رسیده است. با الحاق اتحادیه اروپا به موافقت نامه یاد شده، این موافقت نامه در حال حاضر اجرایی می باشد.

ج.ا. ایران نیز در حال طی تشریفات قانونی الحاق به این معاهده از طریق مجلس شورای اسلامی می باشد.

بے کرونا

همه با هم، تا شکست کرونا
ستاد مقابله با کرونا در کلان شهر تهران

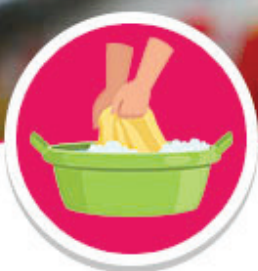
چگونه بعد از خرید، کرونا را به خانه نیاوریم؟

اینفو
گرافی



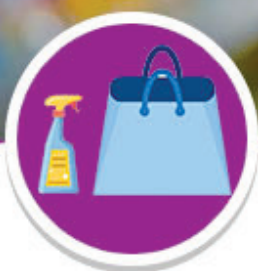
سینک ظرفشویی را
بعد از پایان کار
ضد عفونی کنید.

۸



پارچه و یا سفره ای که
کیسه ها را روی آن
قرار داده اید بشویید.

۷



کیسه، کیف و یا زنبیل
خود را بعد از خرید
ضد عفونی کنید.

۶



ترجیحا پلاستیکی که
خریدها را داخل آن
قرار داده اید دور
بیندازید.

۵



میوه ها را قبل از قرار
دادن در یخچال با آب
و مایع ظرفشویی
بشوید.

۴



قوطی کنسرو، شامپو
و... که احتمال آلودگی
بسته بندی آن ها
وجود دارد را با آب و
مایع ظرفشویی
بشوید.

۳



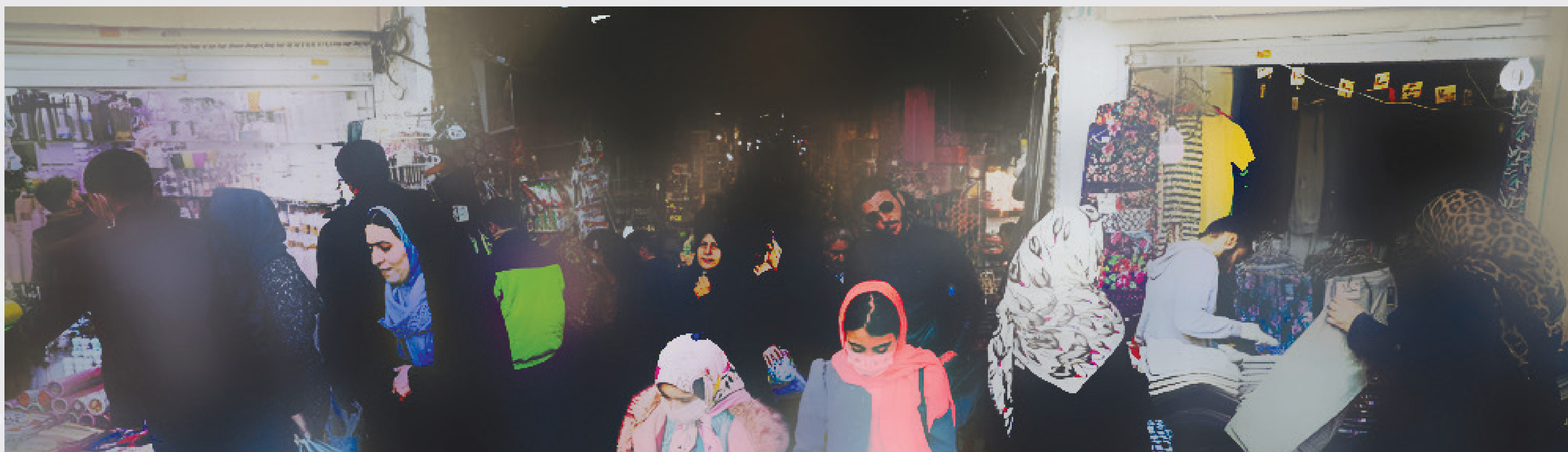
اقدام خریداری شده
را بدون تماس با
هیچ یک از سطوح
منزل روی پارچه
قرار دهید.

۲



پیش از خرید یک
پارچه و یا سفره برای
قرار دادن کیسه های
خرید در آشپزخانه
آماده کنید.

۱



تفریح در خانه با حال و هوای قرنطینه

لیلا جعفری | وجود تفریح در زندگی لازم و ضروری است و حتماً باید جایی برای آن خالی کرد؛ حتی در این روزها که از بیم بیماری گوشه خانه نشسته‌ایم. درست است که بیشتر تفریحات ما بیرون از خانه است و کمتر پیش می‌آید که در خانه خود بتوانیم تفریحی واقعی و بسیار اثر بخش داشته باشیم، اما فعلاً باید بپذیریم شرایط اینگونه است، پس بهتر است خلاق باشیم و فکری به حال خودمان کنیم. این روزها با شرایط سختی که برای بسیاری از مردم جهان پیش آمده، تفریح هم شکل دیگری به خود گرفته است. مردم بسیاری از کشورهای جهان مجبور هستند در خانه بنشینند و کمتر از خانه بیرون بروند تا مبادا درگیر ویروس انتشار یافته از کشور چین شوند و بیماری گریبانشان را بگیرد. بسیاری از ما مردم جهان عادت داریم روزانه از خانه بیرون برویم و به کارهای روزانه خود رسیدگی کنیم، سوار وسایل شخصی یا عمومی شویم و در جامعه رفت و آمد کنیم، در این رفتن‌ها و آمدن‌ها به تفریح هم برویم و در جاهایی که مورد علاقه‌مان است خوش بگذرانیم. بسیاری از ما حتی در رفت و آمد برای انجام کارهای روزانه خود احساس آرامش پیدا می‌کنیم، احساسی شبیه به وقتی‌هایی که به تفریح می‌رویم. از بودنمان در بین مردم و جامعه لذت می‌بریم و این همان چیزی است که در شرایط فعلی جایش در زندگی بیشتر ما خالی شده است.

حالانه تنها ناچاریم به تفریحات مورد علاقه خود نرویم که حتی برای انجام کارهای روزمره خود هم باید در حد اضطرار و ضرورت از خانه خارج شویم. شاید در این شرایط برایمان خنده‌آور باشد که بخواهیم به تفریح فکر کنیم، ولی واقعیت این است که تفریحی که تا به حال باعث آرامش روح و روان ما می‌شد، هم اکنون به شکل گذشته وجود ندارد، درحالی که شاید نسبت به گذشته بیشتر هم وجودش برایمان لازم باشد، چون هر چه باشد، تفریح استرس‌ها را کاهش می‌دهد و آرامش روحی و روانی ما را بالا می‌برد، پس دور از ذهن نیست بگوئیم تفریح باعث بالا رفتن آرامش ذهن و پیرو آن بالا رفتن ایمنی بدن شود. با این تجزیه و تحلیل و برداشتی که از نتایج تفریح می‌توانیم داشته باشیم، می‌شود گفت وجود تفریح در زندگی لازم و ضروری است و حتماً باید جایی برای آن خالی کرد؛ حتی در این روزها که از بیم بیماری گوشه خانه نشسته‌ایم. درست است که بیشتر تفریحات ما بیرون از خانه است و کمتر پیش می‌آید که در خانه خود بتوانیم تفریحی واقعی و بسیار اثر بخش داشته باشیم، اما فعلاً باید بپذیریم شرایط اینگونه است، پس بهتر است خلاق باشیم و فکری به حال خودمان کنیم. شاید با ساختن یا طراحی تفریحاتی مناسب خانه و زندگی‌مان بتوانیم تأثیرات کمالت‌بار این خانه‌نشینی و یک‌جا ماندن را کم کنیم و نه تنها آن اثرات منفی را کاهش دهیم که حال خوب و خوشی را برای خود و خانواده‌مان بسازیم.

بسیاری از ما تاکنون به دنبال فرصتی برای یادگیری موارد و رشته‌هایی بودیم که همیشه آرزوی ما را داشتیم، می‌توان گفت هم‌اکنون برای انسان‌های متعددی که خانه‌نشینی را برای تندرستی بیشتر جامعه انتخاب کرده‌اند، فرصت مناسبی پیدا شده است. تنها یادگیری این رشته‌ها نیست که به ما حال خوبی می‌دهد، بلکه اثری که از آن می‌توانیم در زندگی خود ببینیم حال بهتری به ما خواهد داد.

مثلاً شخصی که همیشه دلش می‌خواسته است پرورش گل و گیاه را بیاموزد، هم‌اکنون با یادگیری آن از طریق شبکه‌های مجازی یا سایت‌های اینترنتی یا کتاب‌های موجود و پیرو آن پرورش گیاهان مورد نظرش در محیط خانه، هم به خودش لطف بزرگی می‌کند و هم تأثیر خوب و مثبت آن را بر روان خود، خانه و خانواده‌اش می‌بیند. چاره‌ای نداریم جز اینکه بپذیریم شرایط

مانند گذشته نیست و با محدودیت‌های بسیاری همراه هستیم و نمی‌توانیم آزادانه در محیط شهر و دیار خود رفت و آمد کنیم، ولی خبر خوب این است که می‌توانیم برای خود کاری کنیم. دنیا به آخر نرسیده است، می‌شود راه‌های خوب و زیادی برای مفید شدن روزهای خانه ماندن خود پیدا کرد.

بسیاری از فعالیت‌هایی که از طریق کتاب‌های آموزشی مربوطه یا دنیای مجازی انجام می‌دهیم، در آینده نزدیک برای ما پولساز هم خواهد بود. اگر خوراک‌ها و خوردنی‌های تازه‌ای را که بلد نیستیم بیاموزیم، می‌شود از دل پختن تفریح کوچکی را برای خود و خانواده ساخت. یا اگر ساخت فیلمی را بیاموزیم که همیشه آرزویمان بوده است، می‌توانیم در خانه‌هایمان ویدئوهایی را بسازیم که شاید برای خود و خانواده و حتی ارسالش به دوستان و آشنایان، تفریحات جالبی را به وجود بیاورد. می‌توانیم از راه‌های مختلف لبخند را بر لب اطرافیان بنشانیم و دست‌کم با این کار کمتر غر بزنییم که این چه وضعیتی است. مهم این است که خودمان را مسئول بدانیم تا برای

خود و دیگران کاری کنیم. پیش از این می‌شد دست دوست، فرزند، همسر یا یار و خانواده خود را بگیریم و برویم به رستورانی، جایی، کوهی، دشتی یا هر جای دیگری که احساس خوبی به ما می‌داد و ساعاتی را دور از خانه و کاشانه خوش بگذرانیم و با حالی خوب‌تر از پیش به خانه برگردیم، ولی در حال حاضر، این امکان برای ما وجود ندارد. نشستن و غصه خوردن هم که دردی از ما دوا نمی‌کند. تازه، بی‌حوصله و کسل‌مان می‌کند و نیروهای خوبمان را هم ممکن است پایین بیاورد. برای همین بهتر است مقاومت و با پذیرفتن شرایط، برای بهتر شدن آن کاری کنیم و در این باره هر کاری که از دستمان برمی‌آید انجام دهیم. در این بین شاید به یاد بیاوریم که کتاب هم چیز خوب و مفیدی است و بهتر است دوباره آن را از کارتن‌ها و قفسه‌های خاک‌گرفته کتابخانه یا انباری بیرون بکشیم و مطالعه کنیم. چون بسیاری از ما لذت خواندن آن را فراموش کرده‌ایم. شاید خواندن چند صفحه نخست کتاب‌هایی که یک روز خریده و هنوز فرصت خواندنشان را پیدا نکرده‌ایم، سخت باشد، ولی



حرف زدن با خانواده خود، با افرادی که با آن‌ها زندگی نمی‌کنیم و حتی می‌کنیم و حتی افرادی که در یک خانه با آنان زندگی نمی‌کنیم ولی لازم است تا بیشتر با آنان معاشرت داشته باشیم، می‌تواند برای تقویت آنهاست. پس می‌شود دست روی دست نگذاشت و دست به کار شد. خیلی کارها هم می‌توان انجام داد.

چند صفحه دیگر ممکن است لذت خواندن را به یادمان بیاورد. حرف زدن با خانواده خود، با افرادی که با آن‌ها زندگی نمی‌کنیم و حتی افرادی که در یک خانه با آنان زندگی نمی‌کنیم ولی لازم است تا بیشتر با آنان معاشرت داشته باشیم، می‌تواند جایگزین خوبی برای تفریحات بیرون از خانه باشد. بسیاری از روابط دوستانه و خانوادگی و فامیلی ما به دلیل مشغله‌های زیاد کم شده‌اند و آنقدر که باید باشند، نیستند، هم‌اکنون فرصت خوبی برای تقویت آنهاست. پس می‌شود دست روی دست نگذاشت و دست به کار شد. خیلی کارها هم می‌توان انجام داد.

همین فعالیت‌ها و تقویت روابط در این شرایط که همه جا صحبت از خطر بیماری است، می‌تواند امیدوارکننده و امیدبخش باشد و این باور را به ما بدهد که تنها نیستیم و همه با هم همدرد هستیم.

از سوی دیگر شاید مادر حال حاضر بیشتر از هر وقت دیگری نیاز به توجه به خود داشته باشیم. توجه به درون خود و بالا بردن درکمان از هستی، از راه‌های مناسب و خدایی، می‌تواند قدرت بیشتری به ما بدهد. قدرت بیشتر روحی این توانایی را به ما خواهد داد که آرامش بیشتری داشته باشیم. آرامش درونی این روزها یکی از چیزهایی است که لازم است با خود داشته باشیم. این آرامش درونی در گذر ما از این روزهای دشوار کمک بزرگی است. از آن گذشته این قدرت درونی، حتی در ارتباط‌های تلفنی و مجازی هم منتقل خواهد شد و برای عزیزانمان هم مفید خواهد بود و با حرف زدن با آنان آرامش را به دلشان خواهد انداخت. این آرامش درونی را به هر طریقی که می‌توانیم به دیگران بدهیم تا به آرامش جامعه کمک کنیم. **روزنامه جوان**



ویروسی که زندگی بچه‌ها را زیر و رو کرد!

مهدی مهاجر | کودکان بی‌نظم و شلخته به خاطر ترس از کرونا، تمیز شدند و روی به رعایت بهداشت فردی آوردند و تغییرات زیادی در سبک زندگی‌شان پیش آمد. آن‌ها اغلب مسواک می‌زنند تا با درد دندان مجبور نشوند راهی مراکز بهداشتی شوند یا بیشتر از خود مراقبت می‌کنند تا مبادا مجبور به رفتن نزد پزشک شوند. کودکان دچار وسواس شدند. عده زیادشان آنقدر الکل به دست‌هایشان اسپری کرده‌اند که دستشان پینه بسته است، شستن مکرر و طولانی دست‌ها و ترس مدام از همراه داشتن و بروس که اغلب به حمام‌های پیاپی و طولانی انجامید.

امسال سال عجیبی بود؛ سالی که با یک وحشت عمومی آغاز شد. هر کسی از ترس ابتلا به یک ویروس خارجی دست‌اول چینی به خانه‌اش خزیده بود و روزهای هراسناک بسیاری را در خانه سپری می‌کرد. کرونا به تنهایی بسیاری از محاسبات تربیتی فرزندان را به هم زد و آموزش چه در سطح تحصیلی و چه فرهنگی به کلی تعطیل شد. اولین کار ویروس با بچه‌ها پیوندشان با فضای مجازی بود. بچه‌های سن بالاتر یار آشنای دنیای مجازی بودند، اما کوچک‌ترها قرار بود خیال‌گوشی و اینترنت را حداقل تا ۱۳ یا ۱۴ سالگی از سرشان بیرون کنند. وقتی والدین مجبور شدند برنامه شاد را نصب کنند عملاً تک‌تک بچه‌ها تبدیل به یک کاربر شدند و زودتر از والدین راه و چاه استفاده از فضای مجازی را یاد گرفتند.

کم‌کم میان کلاس‌های آنلاین گریزی به اینستاگرام و... البته یواشکی می‌زدند و کوله‌بار تجربه‌شان را از دنیای بزرگسالی پربار کردند. حالا اکثر آن‌ها بعد از گذشت پنج ماه از شروع کرونا یک کاربر حرفه‌ای و پای ثابت مصرف‌کنندگان اینترنت تبدیل شده‌اند. اکثر قریب به اتفاق بچه‌ها برای خودشان یک پا منتقد فیلم شده‌اند و هیچ فیلم جدیدی را در قاب تلویزیون و نه در برنامه‌های مجازی از دست نمی‌دهند. زیادی وقت فراغت، چشم آن‌ها را به دیدن فیلم بزرگسالان و انواع و اقسام فیلم‌های سریال خانگی عادت داد.

هزار ترفند برای ماندن بچه‌ها در خانه

کرونا خواب بچه‌ها را برآشفست. نظم زندگی آن‌ها را به هم زد. تا پیش از کرونا والدین نگران پرخواهی کودکان بودند و دلشان می‌خواست بیشترین فعالیت‌های اجتماعی را در قالب کلاس‌های مختلف داشته باشند، ولی کرونا که آمد والدین ترجیح دادند به اجبار با انتخاب کلاس‌های فوق برنامه را تعطیل کنند و بچه‌ها را در خانه زیر سر خودشان نگه دارند.

اگر تا الان والدین سرسام می‌گرفتند از سرو صدای بچه‌ها و صدای بلند تلویزیون و آهنگ خواندن‌هایشان، حالا دوست دارند سرشان با هر کاری گرم نشود تا فکر بیرون به سرشان نزنند که مبادا هوس پارک کنند که مبادا بهانه

شهربازی و رستوران بگیرند و مجبور شوند قرنطینه را بشکنند. این روزهای کرونایی خوشان بچه‌هایی شد که تا پیش از این برای هر درخواستی باید ماه‌ها منتظر می‌ماندند یا برای فلان بازی مورد علاقه‌شان پول جمع می‌کردند یا مجبور بودند مادر را راضی کنند کنار درس خواندن اجازه بازی هم بدهد. حالا بچه‌ها به بهانه ماندن در خانه توفعی نشده‌اند؛ متوقع و آسیب‌پذیر. هر کدام مثل یک انبار باروت هستند که با کوچک‌ترین مخالفتی در برابر خواسته‌هایشان تبدیل به شعله مهیب آتش می‌شوند.

گاه با گریه شعله‌ور می‌شوند گاه با غرولند، قهر و اعتصاب. آن‌ها رگ خواب والدین دست‌شان آمده است. می‌دانند نقطه ضعف‌شان ترس از کروناست و حاضرند برای نگه داشتن آن‌ها در خانه هر کاری بکنند، حتی اگر خرید لوازم غیرضروری به رغم میل‌شان باشد.

موج جدید چاقی کودکان در راه است

کرونا تغذیه بچه‌ها را دگرگون کرد. بعضی خانواده‌ها مخالف سرسخت خرید هله‌هوله برای بچه‌ها بودند. این دسته از آدم‌ها ترجیح می‌دادند برای خوراکی مدرسه فرزندان هویج بگذارند و لقمه‌های نان و پنیر. معتقد بودند هله‌هوله قد و رشد بچه را می‌سوزاند و موجب سوء هاضمه می‌شود، اما بسیاری از خانواده‌ها در مقابل این موضع سرسخت خود زانو زدند و خوردن خوراکی‌های غیرمجاز را مجاز اعلام کردند.

اوایل سعی کردند قرنطینه را با خوراکی‌های مامان‌پز که از شیوه تهیه‌اش مطمئن بودند بهره ببرند، اما باز هم شکست خوردند، این شیوه هم بسیار زمانبر بود و هم هزینه بالایی را طلب می‌کرد. دو گزینه‌ای که خانواده در آن کمبود داشتند. این بود که به خرید خوراکی‌های غیرمجاز یعنی هله‌هوله‌ها رو آوردند و یخچال‌ها پر شد از بستنی، نوشمک و قفسه‌ها پر از چیپس و پفک. عده زیادی را می‌شناسم که قبل از رسیدن از محل کار به خانه دستور خرید از کودکان می‌گیرند تا در شب زنده‌داری‌هایشان چیزی برای خوردن داشته باشند و دیدن فیلم‌های رنگارنگ و بازی‌های رایانه‌ای را جذاب‌تر کنند.

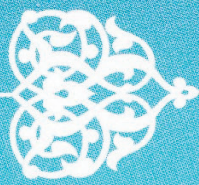
این روزهای سخت کرونایی به زودی بااراده و

تلاش تک‌تک مردم عبور می‌کند، اما مطمئنم والدین بعد از این معضل، چالش جدی عادات غذایی فرزندان را داشته باشند. تغییر عادت‌ها و مصرف بالای موادقندی نظیر بستنی بچه‌ها را در معرض ابتلا به دیابت قرار می‌دهد و بعد از گذر از این ایام به دلیل بی‌تحرکی، چاقی کودکان معضل جدی حوزه سلامت خواهد شد. والدین زیادی مجبور شدند تنهایی فرزندان را در تحصیل شرایط ویروسی را با بازی‌های مشترک‌شان جبران کنند و شاید والدین ایرانی در این ایام بیشترین میزان بازی با فرزندان را داشته‌اند یا بیشترین وقت را برای فیلم دیدن مشترک کنار فرزندان سپری کرده‌اند.

بچه‌هایی که تنها شدند

در این میان بودند کودکانی که تست کرونای والدین‌شان مثبت شد و آن‌ها روزهای تلخی را تجربه کردند. کودکان بعد از اعلام نتیجه مثبت مجبور می‌شوند از والدین دور شوند یا به خانه اقوام نزدیک بروند یا اگر کسی کنارشان نیست، در خانه تن به قرنطینه پدر و مادر بدهند. این سبک زندگی برای کودکان کوچک‌تر که به مهر مادر نیاز دارند به شدت رنج‌آور است، آن‌هایی که هنوز علت ماسک‌زدن‌های مدام مادر را در خانه نمی‌دانند و فکر می‌کنند مادر دیگر دوستشان ندارد تا برایشان آشپزی کند یا با آن‌ها بازی کند. قرار گرفتن در این حالت سخت‌ترین تجربه یک مادر کرونایی است که مجبور به خود قرنطینگی در خانه است. این کودکان با حجم زیادی از اطلاعات منفی مواجه هستند و همه‌چیز و همه‌کس گواه بر خطرناک بودن حال مادر می‌دهد و آن‌ها را با بحران روحی روبه‌رو می‌کند. این کودکان در مواجهه با ترس دیگران برای برخورد با افراد کرونایی خانواده اغلب سرخورده شده و به شدت منزوی می‌شوند. از یک سو برای دیدن مادر یا پدر منع می‌شوند و از سوی دیگر فکر مرگ والدین بر هراس‌شان می‌افزاید و دچار اضطراب می‌شوند. البته این حس ترس و اضطراب در تمام کودکانی که والدین‌شان مجبور به کار در محیط بیرون از خانه هستند، به خوبی مشهود بوده و فقط میزانش شدت و ضعف دارد.

منبع: جوان آنلاین



سخنی با مسئولان

● معاون املاک و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفته بود که کل قله دماوند به نام دولت سنددار شده اما قسمت مورد اختلاف پلاک‌های ثبتی ۶۸ و ۶۹ نیز در دست بررسی است. با توجه به اینکه در سطح رسانه تنها پلاک‌های وقفی کوه دماوند پلاک ۶۸ و ۶۹ معرفی شده بود، دقیقاً اداره ثبت اسناد چه چیزی را به نام منابع طبیعی ثبت کرده بود؟ (رضا - م)

● در خبرهای سازمان ثبت آمده بود که اولین اسناد کاداستر اراضی کشاورزی در سطح کشور در اختیار مالکین قرار گرفت است، ولی به نظر این اولین نبوده و سالها قبل از این دست سند‌ها برای کشاورزان صادر شده است. چرا در این خصوص اطلاعات درست منتشر نشده است؟ (علی - ب)

● براساس فرمولی که در نظر گرفته شده، هر دفتر خانه اسناد رسمی اجازه خواهد داشت تا دو برابر میانگین درآمدی سند‌های صادره در سال قبل را ثبت کند و اجازه ثبت بیش از آن را نخواهد داشت، به نظر این موضوع نیازمند بررسی و مطالعه بیشتری است زیرا با این شرایط امکان فعالیت وجود ندارد و برخی از دفاتر متضرر خواهند شد؟ (ش - رضایی)

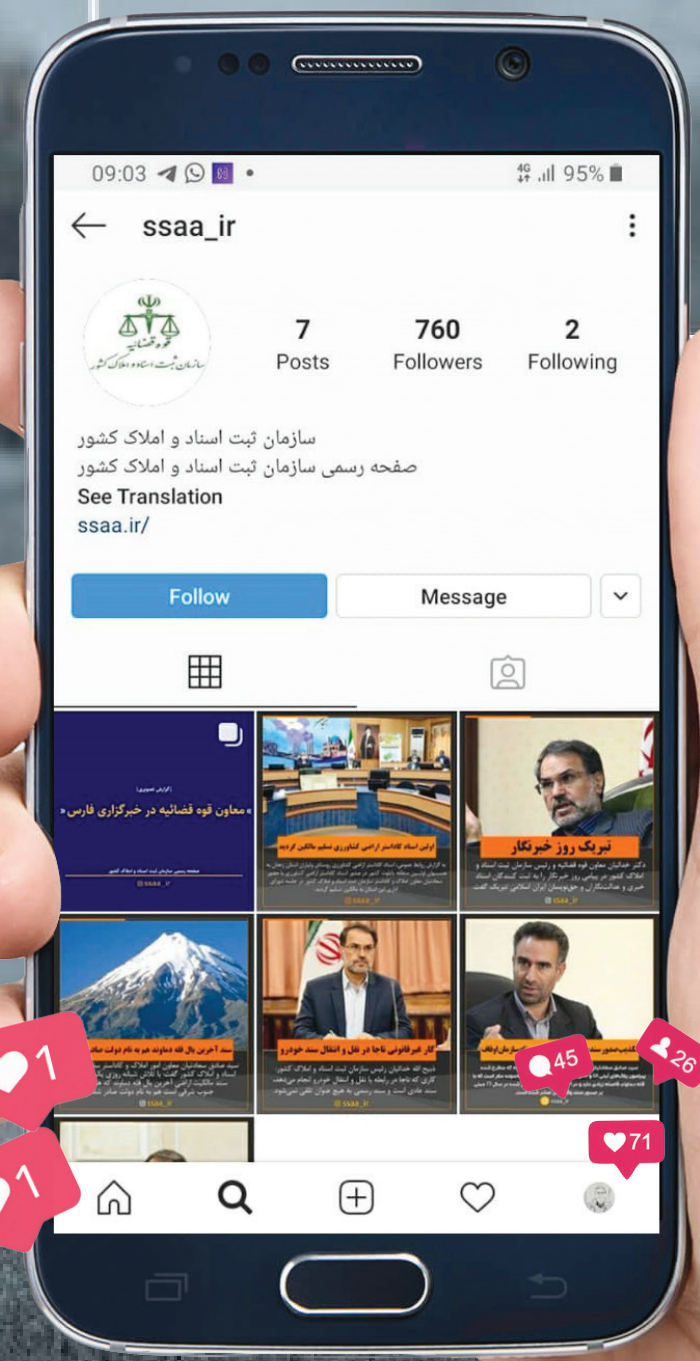
● از نیروی انسانی سازمان درخواست داریم که نسبت به موضوعات اداری و شغلی کارکنان اطلاع‌رسانی بهتری کنند و آموزش‌های را برای افزایش سطح آگاهی کارمندان در خصوص موضوع اداری - استخدای انجام دهند. (م - ب)



من ماسک میزنم

من وقتی میبینم بعضی‌ها همین ماسک را نمی‌زنند، من از آن پزشک و پرستار واقعاً خجالت میکشم که آنها آن جور دارند فداکاری میکنند، آن وقت این آدم، جوان یا غیر جوان، حاضر نیست یک ماسک بزند.

سید علی
۱۳۹۹/۴/۲۲
رهبر انقلاب



مَنْزِلَةُ مَوْلا فِي عِلَاقِ مَوْلا



غدير وسیله وحدت اسلامی

حادثه‌ی غدير وسیله‌ی وحدت امت اسلامی است... همه‌ی بینندگان مسئله‌ی تشیع برآمده‌ی از يك اعتقاد صحیح سالم خالص نسبت به وحی الهی است، اعتقاد به ارزشها و معیارهاست... مسئله‌ی غدير خط بطلان می‌کشد بر همه‌ی تهمت‌ها علیه تشیع.

ع ۳
۸۸/۹/۱۵