

کلام رهبری



نگاه بنیانی اسلام به عدالت

آنچه که ما می‌خواهیم به آن برسیم، رسیدن به نظریه اسلامی ناب در باب عدالت است. البته باید با نگاه مستجددانه، به نگاه نوآورانه، به منابع اسلامی مراجعه کرد و آن نظریه را از متن منابع اسلامی – در چهار چوب‌های علمی و فنی خودش، که بعضی از دوستان اشاره کردند – استخراج کرد. ما برای استنباط، شیوه‌ها، متدها و روش‌های علمی تجربه شده کاملاً حساب‌شده‌ای داریم؛ از اینها باید استفاده شود. بنابراین در مرحله نظری و نظریه‌سازی، باید از منابع اسلامی و از متون اسلامی، نظریه ناب اسلام در باب عدالت به دست بیاید. من تکیه‌ام در این نکته این است که منتهای ما خواهیم از مونتاز و کنار هم چیدن نظریات گوناگون متفکرین و حکمای که در این زمینه حرف زدند، یک نظر به به وجود بیآوریم و تولید کنیم. یعنی در این قضیه باید جداً از التقاط جلوگیری کرد، باید برهیز کرد. در موارد متعددی ما دچار این اشتباه شدیم. بدون اینکه بخواهیم، در مراب التقاط لغزیدیم. بیرون آمدنش خیلی سخت خواهد بود. نه، حقیقتاً باید در منابع اسلامی جستجو کنیم. این منابع، فراوان هم هستند، که دوستان هم اشاره کردند. در قرآن، در حدیث، در نهج‌البلاغه، در نوشته‌های فقهی، کلامی و حکمی بحث‌های زیادی وجود دارد. که هم‌ه‌ماش می‌تواند منبع مورد استفاده ما در پیدا کردن نظریه ناب اسلامی باشد.

البته مثل همه موارد دیگر، آشنایی با نظرات دیگران می‌تواند در فهم متون اسلامی به ما کمک کند. در همه جا همین جور است. در بحث‌های حقوقی و فقهی ما هم همین جور است. ما وقتی با یک نظر بیگانه آشنا می‌شویم و ذهن ما آن اتساع لازم را پیدا می‌کند، از منبع اسلامی خودمان استفاده بهتر و کامل‌تری می‌کنیم؛ اینجا هم همین جور است. لیکن ما باید دنبال رسیدن به نظر به نظر به نظر باشیم و از التقاط بپرهیزیم. البته بدیهی است که علت اینکه می‌گوییم نظریه اسلامی باید خالص و ناب باشد، این است که مسئله عدالت مبتنی است بر پایه‌ها و مبانی هستی‌شناسی و معرفت‌شناسی و پایه‌های اساسی؛ و اگر بخواهیم به نظریات غربی – که عمدتاً آنهاست – استناد کنیم، در واقع تکیه کردیم به مبانی فلسفی‌ای که قبول نداریم و نمی‌توانیم آنها را بپذیریم، که همان نظرات هستی‌شناسی است. مکمل این نکته این است که اساساً رویکرد نگاه اسلامی به عدالت، بسا رویکرد نظام‌های غربی و نظریه‌های غربی متفاوت است. در اسلام، عدالت ناشی از حق است، همان طور که دوستان اشاره کردند – خوشبختانه حرف‌های خوبی در این جلسه زده شد که بنده را بی‌نیاز می‌کند از توضیح بیشتر و توسع در کلام – علاوه بر این، در عدالت «باید» وجود دارد؛ یعنی از نظر اسلام، عدالت‌ورزی یک وظیفه الهی است؛ در حالی که در مکاتب غربی اینجور نیست. در مکاتب غربی به اشکال مختلف عدالت مطرح می‌شود – در سوسیالیسم یک جور، در لیبرالیسم یک جور – با همه تطورات و شکل‌های گوناگونی که این مکاتب داشته‌اند. در هیچکدام از اینها، نگاه به عدالت، یک نگاه بنیانی و اساسی و مبتنی بر ارزش‌های اصولی مثل دین و مثل اسلام نیست.

گذر خبر

■ لایحه تأمین امنیت زنان در برابر خشونت که در دولت در حال تنظیم و تدوین است جهت بررسی به مجلس شورای اسلامی از سال خواهدشد. بر خلاف نام این لایحه شورای که در لایحه گنجانده شده است ارتباطی با خشونت علیه زنان ندارد و بیشتر به دنبال ترویج مفردات غیر شرعی در حوزه زنان است. به گفته کارشناسان این لایحه مغایر شرع و قانون اساسی شناخته خواهد شد.
.....
■ بابک زنجانی که هفته گذشته بازداشت شد. اتهام بازنگرداندن بدهی‌های وی به مراجع ذی‌ربط است. پس از موارد مکرر از این نوع فساد اقتصادی هنوز خلأهای قانونی مبارزه با فساد توسط مجلس شورای اسلامی برطرف نشده‌است. در قوه قضائیه و دولت نیز هیچ کمیته یا کارگروهی در راستای یافتن خلأهای قانونی فساد و ارائه لوایح لازم در این زمینه وجود ندارد.
.....
■ مجلس شورای اسلامی مصادیق الی کشش مصوبه کمیسیون قضایی در خصوص نحوه اجرای مقرراتی جهت سهولت وصول طلبستانکاران وضع شده است به نحوی که دستگاه قضایی مکلف شده است جهت شناسایی اموال مدیون اقداماتی را انجام دهد. این در حالی است که تا پیش از این دستگاه قضایی اموال تکلیفی جهت کمک به طلبکار به منظور شناسایی اموال بدهکار نداشته‌است. مطابق ماده‌دش این مصوبه نیز اگر کسی معسر باشد یعنی برای ادای دین خود مالی نداشته باشد و این موضوع ثابت گردد حبس نخواهد شد.

گزارش یک

رسول آقاداتاشی*

قانون حمایت از کودکان بی سرپرست و بدسرپرست

با همه بحث‌هایی که به همراه خود داشت سرانجام در تاریخ ۹۲/۸/۱ از سنوی رئیس جمهور محترم ابلاغ گردید. بحث برانگیزترین قسمت این قانون، تبصره ماده ۲۷ است که از دواج شخص سرپرست و فرد تحت سرپرستی را ممنوع نموده است؛ تبصره ماده ۲۷ مقرر می‌دارد: «.. تبصره: ازدواج چه در زمان حضانت و چه بعد از آن بین سرپرست و فرزندخوانده ممنوع است…» اما از آنجایی که این ممنوعیت به شکل مطلق به ضرر بی‌سرپرست بوده و ممکن است از ازدواجی هم که به مصلحت و خواست او باشد نیز جلوگیری گردد لذا قانونگذار بر این ممنوعیت، یک استثنا قرار داده است «… مگر این که دادگاه صالح پس از اخذ نظر مشورتی سازمان امر را به مصلحت فرزندخوانده تشخیص دهد». همین استنباسب گردید تا گروهی به انتقاد از این ماده پرداخته و آن را مخالف اخلاق و عرف بدانند و برخی نیز به دفاع از آن پرداخته و ضمن رد این ایرادات، مصلحت طفل، حق انتخاب و حق ازدواج او را مقدم بر این ایرادات بدانند. در این مختصر سعی بر بررسی مبنای این ماده و ایرادات وارد بر آن است. لکن قبل از آن به مبنای قرآنی این مسئله می‌پردازیم:

■ فرزندخواندگی در قرآن

قرآن کریم در آیه سوره ۴ به شکل بسیار واضح نظر خود را در مورد فرزندخواندگی بیان نموده است «وَمَا جَعَلَ أَدْعِيَاءَكُمْ أَبْنَاءَكُمْ ذَلِكُمْ قَوْلُكُمْ بِأَفْوَاهِكُمْ وَاللَّهُ يَفْسُورُ الْحَقَّ». خداوند در برابر کسانی که فرزندخوانده‌ها را مانند فرزندان شرعی خود حساب کرده و بر خود محرم می‌دانستند بیان می‌کند که این سخن باطلی است که از دهانتان خارج می‌شود و هیچ مبنایی ندارد.

شرح ماده ۲۷: «هرگاه سرپرست در صدد ازدواج برآید باید مشخصات فرد مورد نظر را به دادگاه صالح اعلام نماید. در صورت وقوع ازدواج سازمان مکلف است گزارش ازدواج را به دادگاه اعلام تا با حصول شرایط این قانون نسبت به ادامه سرپرستی به صورت مشترک یا فسخ آن اتخاذ تصمیم نماید.» این ماده وضعیت سرپرستی در صورت ازدواج شخص سرپرست را بررسی می‌نماید که آیا باز ازدواج او سرپرستی فسخ شود یا ادامه یابد. لذا این سوال مطرح می‌گردد که آیا سرپرست می‌تواند با خود بی‌سرپرست ازدواج نماید یا نه؟ این مورد چهار راهکار متصور بود: الف) سکونت قانونگذار: صرف نظر از این ایراد که سکونت در مقامی که اقتضاء بیان دارد از لحاظ فن قانونگذاری صحیح نمی‌باشد ایراد دیگری نیز بر این راهکار متصور بود. اگر فرد بی‌سرپرست خواهان ازدواج با بی‌سرپرست می‌بود و این ازدواج نیز به مصلحت طفل نبود، دادگاه‌ها هیچ دستاویز قانونی برای جلوگیری از این ازدواج نداشته و لذا بای سوه‌استفاده بازش می‌گشت.

ب) ممنوع نمودن به طور مطلق: بر این راهکار این ایراد وارد بود که اگر بی‌سرپرست یا بدسرپرست خودش مایل به ازدواج بوده، و لکن ازدواج نیز به مصلحت او باشد، نمی‌توان حق انتخاب او را بدون دلیل محدود نمود. مراد از بی‌سرپرست طفل خردسال نیست، بلکه دختر بالغ و رشیده‌ای است که قدرت تصمیم‌گیری داشته و چه بسا تحصیلات

■ یادداشت

مصدی عبدالملکی*

اجرای طرح کاداستر در کشور، بستر ساز مبارزه با زمین‌خواری

کاداستر یا حدنگار، فهرست مرتب شده مربوط به قطعات زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، ارزش، کاربری، مشخصات قومی، ثبتی یا حقوقی به‌نقشه‌بزرگ مقیاس اضافه شده‌است. برای تهیه این نقشه‌ها از تصاویر هوایی و ماهواره‌ای استفاده ویاوبرایش، تکمیل و افزودن اطلاعات رقومی و ثبتی، نقشه کاداستر تهیه می‌شود. به‌دیگر سخن برای تهیه نقشه‌های کاداستر کشور، ابتدا نقشه‌های دقیق و بزرگ مقیاس کلیه اراضی و املاک کشور با استفاده از عکس‌های دقیق هوایی تهیه می‌شود. پس از تهیه این نقشه‌ها که در مقیاس‌های بزرگ تهیه‌شده‌است و ضرب خط‌ای آن بسیار پایین‌ست(مثلاً هر ۱۰۰۰ متر روی زمین به یک متر روی نقشه تبدیل شده است)با استفاده از نرم‌افزارهای رایج‌ای اولیه هر یک از این قطعات یک شماره واحد اختصاصی پیدا کرده و ثانیاً کلیه اطلاعات راجع به هر یک از قطعات اراضی موجود در کشور از جمله ابعاد، مساحت و دقیق، نوع کاربری، وضعیت مالکیت و مشخصات دقیق مالک، به آن نقشه‌ها اضافه می‌شود.

■ فواید اجرای طرح کاداستر

اجرای طرح کاداستر در مورد کلیه اراضی موجود در کشور ضامن امنیت قضایی مورد در حوزه اموال غیرمنقول بوده و فواید زیر را به همراه دارد:

۱- وضعیت مالکیت کلیه املاک و اراضی کشور به این طریق روشن می‌شود. به دیگر سخن، اجرای این طرح مالکان کلیه اراضی موجود در کشور اعم از اینکه اشخاص خصوصی باشند یا دولت یا مالک عمومی باشند مشخص می‌شود.
۲- این مشخص شدن وضعیت مالکیت اشخاص بر اراضی، امکان زمین‌خواری و فساد در این زمینه از بین می‌رود. چرا که وقتی وضعیت مالکیت کلیه اراضی موجود در کشور خصوصاً اراضی متعلق به دولت و اراضی و املاک عمومی مشخص شود زمین‌خواران امکان عملی تصاحب اراضی دولتی و اراضی عمومی را از دست می‌دهند و نمی‌توانند با تصرفات عملی یا سندسازی یا نفوذ در بین برخی کارکنان سازمان ثبت و امثال آنها بخشی از اراضی عمومی یا اراضی

حقوقی



عالیه دانشگاهی را نیز طی کرده باشد. اگر چنین فردی تصمیم‌بسر ازدواج گرفته باشد بر چه مبنا یا دلیلی می‌توان مانع از ازدواج وی گشته و حق انتخابش را محدود نمود.

ج) جواز مطلق: این نیز ممکن بود در برخی موارد به ضرر بی‌سرپرستان تمام شود. از آنجایی که بی‌سرپرست متأثر از سرپرست خود بوده و سرپرست بر وی نفوذ معنوی دارد لذا ممکن بود این نفوذ و تسلط از جانب برخی سرپرستان مورد سوءاستفاده واقع شود. لذا لازم بود تا راهکاری اتخاذ گردد تا هم مصلحت بی‌سرپرست رعایت گردد و هم حق انتخاب او محترم شمرده شود.

د. اصل بر ممنوعیت این نوع ازدواج‌ها باشد اما در مواردی که بی‌سرپرست خودش آزادانه تصمیم بر ازدواج گرفته و از ازدواج نیز به مصلحت وی باشد، دادگاه را به مسورت سازمان بزه‌پزستی، اجازه ای ازدواج را بدهد. قانونگذار سازمان بزه‌پزستی و دادگاه را به عنوان دو مشاور و حامی مورد اعتماد برای شخص بی‌سرپرست قرار داده است تا از تصمیمات عجولانه و غیر منطقی بی‌سرپرست و سوءاستفاده احتمالی سرپرست جلوگیری نماید. لذا تبصره مزبور بدین شکل تنظیم گردید: «ازدواج چه در زمان حضانت و چه بعد از آن بین سرپرست و فرزندخوانده ممنوع است مگر این‌که دادگاه صالح پس از اخذ نظر مشورتی سازمان این امر را به مصلحت فرزندخوانده تشخیص دهد.»

■ ایرادات وارد بر این ماده

بر این ماده ایرادات و انتقاداتی نیز بیان شده‌است که به اختصار به اهم ایرادات ورد آنها اشاره می‌کنیم.

الف) غیر اخلاقی بودن

گروهی ازدواج سرپرست با بی‌سرپرست را خلاف اخلاق دانسته و معتقدند این ماده نیز خلاف اخلاق می‌باشد؛ اولاً این گروه باید مشخص نمایند بر طبق کدام مکتب اخلاقی و با چه معیاری، یک فعل را اخلاقی و فعل دیگر را غیر اخلاقی معرفی

می‌کنند؟ ثانیاً بر طبق کدام مکتب اخلاقی می‌توان از ازدواج دوفقر که به مصلحت هر دوی آنان می‌باشد جلوگیری نمود؟ ثالثاً آیا اخلاقی بودن یک فعل را مردم تعیین می‌کنند یا یک عامل بالاتری باید باشد؟ مثلاً اگر در جامعه‌ای مردم خواستار ازدواج با محرم خود(خواهر، مادر، و…) باشند آیا قبح وزشتی این عمل به خاطر خواست مردم از بین می‌رود؟ سرپرست بر وی نفوذ معنوی دارد لذا ممکن بود این نفوذ و تسلط از جانب برخی سرپرستان مورد سوءاستفاده واقع شود. لذا لازم بود تا راهکاری اتخاذ گردد تا هم مصلحت بی‌سرپرست رعایت گردد و هم حق انتخاب او محترم شمرده شود.

د. اصل بر ممنوعیت این نوع ازدواج‌ها باشد اما در مواردی که بی‌سرپرست خودش آزادانه تصمیم بر ازدواج گرفته و از ازدواج نیز به مصلحت وی باشد، دادگاه را به مسورت سازمان بزه‌پزستی، اجازه ای ازدواج را بدهد. قانونگذار سازمان بزه‌پزستی و دادگاه را به عنوان دو مشاور و حامی مورد اعتماد برای شخص بی‌سرپرست قرار داده است تا از تصمیمات عجولانه و غیر منطقی بی‌سرپرست و سوءاستفاده احتمالی سرپرست جلوگیری نماید. لذا تبصره مزبور بدین شکل تنظیم گردید: «ازدواج چه در زمان حضانت و چه بعد از آن بین سرپرست و فرزندخوانده ممنوع است مگر این‌که دادگاه صالح پس از اخذ نظر مشورتی سازمان این امر را به مصلحت فرزندخوانده تشخیص دهد.»

ب) مخالفت ماده با عرف اجتماعی

گروهی این ماده را مخالف عرف جامعه می‌دانند؛ اولاً همه عرف‌های موجود در جامعه دارای مبنای صحیحی نمی‌باشد برخی از عرف‌ها زاینده عقل و خرد جمعی بوده و برخی نیز مبنایی جز اخراقت یا تقلید از گذشتگان ندارد. لذا این گروه بر ابتدا باید مشخص نمایند که اگر عرف جامعه پذیرای این امر نیست مبنای این عرف چیست؟ زیرا قبل از مشخص شدن مبنای آن نمی‌توان بدان عرف عمل نمود. بدین جهت است که در نظام تقنینی اسلام به منشأ عرف‌ها توجه شده است اگر عرفی دارای مبنای عقلایی باشد مورد پذیرش و اگر بدون مبنا باشد رد می‌گردد. ثانیاً آیا عرف ایرانی ازدواج بی‌سرپرست با سرپرست خود را در صورتی که به مصلحت او بوده و تأمین‌کننده آینده‌اش می‌باشد را قبول نکرده اما از دواج او با غیر سرپرست را هر چند قبول او باشد قبول می‌کند؟ ثالثاً اگر عرف جامعه ایران ازدواج با سرپرست را ممنوع می‌داند با تصویب این قانون، بازم عرف به جای خود باقی است. و قانونگذار در خلاف عرف عمل نکرده بلکه عرف جامعه که کراهت این عمل است را در قانون بیان



می‌کنند؟ ثانیاً بر طبق کدام مکتب اخلاقی می‌توان از ازدواج دوفقر که به مصلحت هر دوی آنان می‌باشد جلوگیری نمود؟ ثالثاً آیا اخلاقی بودن یک فعل را مردم تعیین می‌کنند یا یک عامل بالاتری باید باشد؟ مثلاً اگر در جامعه‌ای مردم خواستار ازدواج با محرم خود(خواهر، مادر، و…) باشند آیا قبح وزشتی این عمل به خاطر خواست مردم از بین می‌رود؟ سرپرست بر وی نفوذ معنوی دارد لذا ممکن بود این نفوذ و تسلط از جانب برخی سرپرستان مورد سوءاستفاده واقع شود. لذا لازم بود تا راهکاری اتخاذ گردد تا هم مصلحت بی‌سرپرست رعایت گردد و هم حق انتخاب او محترم شمرده شود.

د. اصل بر ممنوعیت این نوع ازدواج‌ها باشد اما در مواردی که بی‌سرپرست خودش آزادانه تصمیم بر ازدواج گرفته و از ازدواج نیز به مصلحت وی باشد، دادگاه را به مسورت سازمان بزه‌پزستی، اجازه ای ازدواج را بدهد. قانونگذار سازمان بزه‌پزستی و دادگاه را به عنوان دو مشاور و حامی مورد اعتماد برای شخص بی‌سرپرست قرار داده است تا از تصمیمات عجولانه و غیر منطقی بی‌سرپرست و سوءاستفاده احتمالی سرپرست جلوگیری نماید. لذا تبصره مزبور بدین شکل تنظیم گردید: «ازدواج چه در زمان حضانت و چه بعد از آن بین سرپرست و فرزندخوانده ممنوع است مگر این‌که دادگاه صالح پس از اخذ نظر مشورتی سازمان این امر را به مصلحت فرزندخوانده تشخیص دهد.»

د. اصل بر ممنوعیت این نوع ازدواج‌ها باشد اما در مواردی که بی‌سرپرست خودش آزادانه تصمیم بر ازدواج گرفته و از ازدواج نیز به مصلحت وی باشد، دادگاه را به مسورت سازمان بزه‌پزستی، اجازه ای ازدواج را بدهد. قانونگذار سازمان بزه‌پزستی و دادگاه را به عنوان دو مشاور و حامی مورد اعتماد برای شخص بی‌سرپرست قرار داده است تا از تصمیمات عجولانه و غیر منطقی بی‌سرپرست و سوءاستفاده احتمالی سرپرست جلوگیری نماید. لذا تبصره مزبور بدین شکل تنظیم گردید: «ازدواج چه در زمان حضانت و چه بعد از آن بین سرپرست و فرزندخوانده ممنوع است مگر این‌که دادگاه صالح پس از اخذ نظر مشورتی سازمان این امر را به مصلحت فرزندخوانده تشخیص دهد.»

د. اصل بر ممنوعیت این نوع ازدواج‌ها باشد اما در مواردی که بی‌سرپرست خودش آزادانه تصمیم بر ازدواج گرفته و از ازدواج نیز به مصلحت وی باشد، دادگاه را به مسورت سازمان بزه‌پزستی، اجازه ای ازدواج را بدهد. قانونگذار سازمان بزه‌پزستی و دادگاه را به عنوان دو مشاور و حامی مورد اعتماد برای شخص بی‌سرپرست قرار داده است تا از تصمیمات عجولانه و غیر منطقی بی‌سرپرست و سوءاستفاده احتمالی سرپرست جلوگیری نماید. لذا تبصره مزبور بدین شکل تنظیم گردید: «ازدواج چه در زمان حضانت و چه بعد از آن بین سرپرست و فرزندخوانده ممنوع است مگر این‌که دادگاه صالح پس از اخذ نظر مشورتی سازمان این امر را به مصلحت فرزندخوانده تشخیص دهد.»

گروهی نیز معتقدند این ماده مسبب می‌شود که خانواده‌ها کودکان دختر را به سرپرستی انتخاب ننموده، و آن خانواده‌ای هم که آنان را می‌پذیرند مشخص نمایند که اگر عرف جامعه پذیرای این امر نیست مبنای این عرف چیست؟ زیرا قبل از مشخص شدن مبنای آن نمی‌توان بدان عرف عمل نمود. بدین جهت است که در نظام تقنینی اسلام به منشأ عرف‌ها توجه شده است اگر عرفی دارای مبنای عقلایی باشد مورد پذیرش و اگر بدون مبنا باشد رد می‌گردد. ثانیاً آیا عرف ایرانی ازدواج بی‌سرپرست با سرپرست خود را در صورتی که به مصلحت او بوده و تأمین‌کننده آینده‌اش می‌باشد را قبول نکرده اما از دواج او با غیر سرپرست را هر چند قبول او باشد قبول می‌کند؟ ثالثاً اگر عرف جامعه ایران ازدواج با سرپرست را ممنوع می‌داند با تصویب این قانون، بازم عرف به جای خود باقی است. و قانونگذار در خلاف عرف عمل نکرده بلکه عرف جامعه که کراهت این عمل است را در قانون بیان

* کارشناس ارشد حقوق خصوصی

قانون مدنی

مردم و نارضایتی عمومی کاسته می‌شود. با از بین رفتن زمینه‌های حقوقی تعرض به املاک دیگران و کلاهبرداری در معاملات اموال غیرمنقول میزان دعای راجع به اموال غیرمنقول کاهش چشمگیری پیدا کرده و در نتیجه ورودی پرونده‌های دادگستری کاهش یافته و زمینه خدمات‌رسانی بهتر برای دستگاه قضا فراهم می‌شود.

تاریخچه اجرای طرح کاداستر در کشور:
تهیه نقشه و اجرای کاداستر برای نخستین بار در سال ۱۳۵۱ به موجب ماده ۱۵۶ الحاقی قانون ثبت اسناد و املاک پیش‌بینی شد و هدف از آن تعیین حریم املاک ذکر گردید. این مقرره تکلیف را برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مقید به تهیه کاداستر شهری و حومه شهرها نمود. از تاریخ تصویب این قانون تاکنون و پس از گذشت ۴۰ سال و نیز با وجود الزامات قانونی ماده ۴۶ قانون برنامه پنجم توسعه، هنوز کاداستر در کشور مابوضعت مناسب و مطلوبی ندارد. نخستین بار در دهه ۷۰ شمسی اقدامات اولیه اجرای این تکلیف قانونی انجام و تجهیزات مربوطه از قبیل دوربین‌های مخصوص کاداستر خریداری شده و عکس برداری‌هایی نیز انجام گردید، اما این اقدامات منتهی به تهیه نقشه نشد زیرا برای تهیه نقشه کاداستر علاوه بر عکس‌برداری، الصاق نقشه‌ها به یکدیگر و عملیات ویرایش و اصلاح اطلاعات ثبتی و حقوقی و فنی نیز لازم می‌باشد. چند سال بعد در اوایل دهه هفتاد و اوایل دهه هشتاد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موفق شد با استفاده از تصاویر گرفته شده، اتصال آنها به یکدیگر و افزودن اطلاعات لازم در دهه ۷۰ شهر کشور نقشه‌های کاداستری تهیه نماید. با وجود این، به دلیل وجود پاره‌ای مشکلات، کاداستر تاکنون به شیوه شایسته، فنی و گسترده به اجرا درنیامده و از همین رو به دلیل مشخص نشدن حریم املاک و اراضی، به ویژه در اراضی دولتی منجر به طرح دعای متعدد و بروز و تداوم پدیده‌شوم زمین‌خواری گردید که اقدام عاجل و قاطع را در این زمینه طلب می‌کند.

* **کارشناس ارشد حقوق خصوصی**

قانون مدنی

اجاره املاک مسکونی

حامدناظمی*

اجاره قراردادی است که به موجب آن موجر، منافع مالی را در مدت معین و در عوض مبلغی معلوم به مستأجر واگذار می‌نماید اجمالاً بر این اساس چنانچه در قرارداد اجاره، مورد اجاره (اعم از خانه، زمین، اتومبیل و…) معلوم نشده باشد یا مدت استفاده از آن مجهول باشد یا مبلغ اجاره مشخص نباشد، قرارداد اجاره شرعاً و قانوناً باطل خواهد بود. (یعنی قرارداد هیچگونه اثر زشی نداشته و هیچ تعهدی برای طرفین آن ایجاد نمی‌کند). لذا عدم اطلاع دقیق از چگونگی احکام مذکور و عدم بهره‌گیری از متخصصین مسائل حقوقی، در بسیاری از موارد مشکلات فراوانی را برای طرفین این قرارداد ایجاد می‌نماید. در قرارداد اجاره املاک غیر منقول (خانه، زمین، مغازه و…) احکام املاک مسکونی و تجاری تفاوت‌های قانونی قابل ملاحظه‌ای دارند. در این نوشتار نکاتی بپراملون قرارداد اجاره املاک مسکونی مورد اشاره قرار می‌گیرد:

۱ – مهم‌ترین و اصلی‌ترین قانونی که در آن شرایط اختصاصی قرارداد اجاره (با همان عقد اجاره)، رایبان نموده‌است قانون مدنی است (مواد ۴۶۶ الی ۵۱۷).

۲ – از زمان لازم‌الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ اجاره املاک تابع مقررات این قانون و قانون مدنی قرار گرفت.

۳ – قرارداد اجاره می‌تواند به صورت سندر رسمی یا عادی تنظیم گردد. برای تنظیم سند رسمی اجاره مراجعه به دفتر خانه اسناد رسمی ضروری است. لکن سند عادی اجاره صرفاً با حضور طرفین قرارداد و دو نفر شاهد قابلیت تنظیم دارد.

۴ – قانون ۷۶ شرایطی را برای تنظیم قرارداد اجاره عادی معین نموده است که رعایت آنان جهت استفاده از مزایای قانون مذکور لازم و ضروری است. این شرایط عبارت‌انداز:

۱ – قید مدت در اجاره نامه (مدت قرارداد… سال… یا… ماه… تاریخ… می‌باشد)
۲ – تنظیم اجاره نامه در دو نسخه (در انتهای قرارداد اشاره کرد: «این قرارداد در دو نسخه تنظیم گردید»
۳ – امضای اجاره‌نامه به وسیله موجر و مستأجر
۴ – گواهی دو نفر شهود مورد اعتماد طرفین (شهود حتماً باید ذیل قرارداد را امضا نمایند) در صورت عدم امضا صرف شهادهای آنان در دادگاه کافی نخواهد بود. ضمناً در موارد رسیدگی دادگاه به درخواست تخلیه، لزومی به حضور شهود امضاکننده قرارداد نیست.

۵ – پس از اقبضای مدت اجاره، بنا به تقاضای موجر تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی، توسط دواجر اجرای ثبت طرف یک هفته انجام می‌پذیرد. در اجاره با سند عادی در خواست موجر به شورای حل اختلاف محل وقوع ملک ارائه می‌شود (با هزینه دادرسی بسیار اندک) و طرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی توسط ضابطین قضایی تخلیه انجام خواهد گرفت. در مواردی که موجر ضمن قرارداد، سندی مانند چک یا مبالغی تحت عنوان ودیعه، تضمین، قرض الحسنه (که عرفاً رهن گفته می‌شود) از مستأجر دریافت کرده باشد، صدور دستور تخلیه موجب به استرداد سند یا ودیعه مذکور به مستأجرا می‌شود (در دایره اجراء است.

۶ – چنانچه مستأجر در مورد رهن‌مدار قرارداد اشاره شده‌از سوی موجر مدعی هر گونه حق باشد ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جریان خسارات وارد حکم مقتضی صادر می‌شود.

* **کارشناس ارشد حقوق خصوصی**

قانون اساسی

اصل اول قانون اساسی

سیدمجتبی حسینی**پور***

به موجب اصل اول قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران «حکومت ایران جمهوری اسلامی است که ملت ایران بر اساس اعتقاد درین‌باره به حکومت حق و عدل قرآن، در پی انقلاب اسلامی پرورزند خود به رهبری مرجع عالیقدر تقلید آیت‌الله العظمی امام خمینی، در همه پرسی دهم و یازدهم فروردین ماه ۱۳۵۸ هجری شمسی برابر با اول و دوم جمادی الاولی سال ۱۳۹۹ هجری قمری با اکثریت ۹۸/۲ درصد کلیه کسانی که حق رأی داشتند، به آن رأی مثبت داد.»

اصل مزبور حاوی چهار محور اساسی می‌باشد: در پیش‌نویس قانون اساسی فقط دو محور مورد نظر قرار گرفته بود؛ اول اینکه حکومت ایران جمهوری اسلامی است و محور دوم برگزاری همه‌پرسی دهم و یازدهم فروردین ماه ۱۳۵۸ هجری شمسی با اکثریت ۹۸/۲ درصد کلیه کسانی که حق رأی داشتند. اما نمایندگان مردم در مجلس بررسی نهایی قانون اساسی به غیر از اصلاحاتی که در آن محور به وجود آوردند محور سوم و چهارم را نیز بر آن افزودند که عبارت‌انداز: ۱ – علت انتخاب حکومت جمهوری اسلامی در واقع اعتقاد درین‌باره ملت ایران به حکومت حق و عدل قرآن ذکر شده است.
۲ – ذکر اینکه تکتی که رهبری انقلاب مستقر مرجع عالیقدر تقلید آیت‌الله العظمی امام خمینی صورت گرفته‌است.

اصل اول در واقع اولاً در صدد بیان نوع حکومت در کشور بوده و ثانیاً در مقام تشریح مبانی مشروعیت جمهوری اسلامی می‌باشد چراکه قانون اساسی نوع حکومت ایران را جمهوری اسلامی و مشروعیت آن را مبتنی بر دو اصل: مکتب(حق و عدل) و انتخاب اکثریت قریب به اتفاق ملت ایران معرفی می‌کند. بدین ترتیب نظام جمهوری اسلامی مبتنی بر اصول و موازین مکتبی اسلام نه تنها معنوی یک نظام حق و عدل بلکه به عنوان نظام منتخب اکثریت قریب به اتفاق مردم ایران مشروعیت و رسمیت یافته است و در واقع علت اصلی بیان این اصل در آغاز قانون اساسی این است که روح و بنیان‌های اصول دیگر، هنگام اجراء و اجرا در مواقع تنگنای اصل قانون اساسی، معین می‌شوند و اینها مصیبت‌ساز برای مجموعه قوای نظام سیاسی و نهادهای اساسی آن قوای ملی می‌گرد و با توجه به اهمیت فوق‌العاده بالایی که این اصل و سایر اصول کلی دارند، می‌توان بیان داشت که اصول کلی قانون اساسی در حقیقت در صدد ارائه پایه‌های حکومت و شکلی است که ملتی در قالب آن به صورت دولت‌ت می‌آید. لازم‌به ذکر است که بر اساس دلیل اصل یکمصد و هفتاد و هفتم قانون اساسی در خصوص بازنگری قانون اساسی «… محتوای اصول مربوط به اسلامی نظام، جمهوری و اصول قانون اساسی» مجمله‌موردی است که بر اساس اصل ۱۷۶ قانون اساسی تغییر ناپذیر است و لذا می‌توان گفت اصل مزبور نوع حکومت ایران را حتی با بازنگری قانون اساسی نمی‌توان تغییر داد.

* **کارشناس ارشد حقوق عمومی**