خبر

## باد می‌آید

صادق ضیاییان، رئیس مرکز ملی پیش‌بینی وضعیت هوا گفت: از امروز با ورود سامانه بارشی به غرب کشور، شاهد افزایش ابر، بارش باران و برف، وزش باد و رعد و برق خواهیم بود. این سامانه ابتدا در غرب و شمال‌غرب کشور فعال خواهد شد./ **ایسنا**

## مردودی خودروها در معاینه فنی

سیدمحمدمهدی میرزایی‌قمی، مدیرعامل ستاد مرکزی معاینه فنی خودروهای تهران گفت: حدود ۴۰ درصد از محصولات سایپا و بالغ بر ۲۰ درصد از محصولات ایران‌خودرو در مراجعات نخست به مراکز معاینه فنی شهر تهران مردود شدند./ **جام‌جم**

## نظارت بر مراکز بهزیستی وجود دارد

مصطفی بابایی، مشاور امور فرابخشی و ارتباطات سازمان بهزیستی کشور با اشاره به فوت یک خانم در مرکز نگهداری اعصاب و روان همدان بر نظارت مراکز و عدم اغماض بهزیستی در برخورد با تخلفات در مراکز نگهداری تحت نظارت تاکید کرد و گفت: نظارت‌ها بر مراکز با جدیت انجام می‌شود./ **ایرنا**

**در گفت‌وگوی اختصاصی «جام جم» با رئیس کانون سردفتران و دفتر یاران قوه قضاییه عنوان شد**

# خداحافظی با اسناد دستی

تهمینه سبحانی‌شاد
گروه جامعه

**ششم تیر ماه سال گذشته بود که رهبر انقلاب در دیدار رئیس، مسئولان و جمعی از کارکنان قوه قضاییه، در نکته‌ای مهم معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول را از منشأهای بزرگ فساد خواندند و تاکید کردند که باید از این‌گونه معاملات سلب اعتبار شود. حالا چند ماهی است که از تصویب دو قانون مهم در حوزه املاک در کشور می‌گذرد؛ یکی قانون جامع حدنگار که نقشه حدنگاری کل کشور را تهیه و اسناد مالکیتش را صادر می‌کند. قانون دوم، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که تکمیل‌کننده آن قانون است. طبق قانون الزام هرگونه نقل‌وانتقال باید به صورت رسمی انجام شود. در کشور ما سالیان سال مشکلات زیادی در حوزه املاک از حیث نقل‌وانتقالات عادی، املاک فاقد سند یا املاک دارای اسناد مشاعی وجود داشت و باعث بروز مشکلاتی در کشور ازجمله افزایش پرونده‌های قضایی، عدم امکان شناسایی مالکان واقعی، عدم امکان اتمام حدنگار، پولشویی، کلاهبرداری و... می‌شد. هم‌اکنون قانون الزام مانع بسیاری از این تخلفات می‌شود. البته سال ۱۳۸۹ قانون پیش‌فروش ساختمان با هدف ممانعت ثبت غیررسمی قراردادهای پیش‌فروش ساختمان مصوب شد اما به‌دلیل وجود ابهامات و تناقضات موجود در برخی از محورهای این قانون، تصویب آن نتوانست گره‌ای از مشکلات پیش‌فروش باز کند و از سوم تیرماه سال جاری بود که قانون الزام، لازم‌الاجرا شد. موضوع مهمی که زمینه گفت‌وگوی ما را با علی خندانی، رئیس کانون سردفتران و دفتریاران قوه قضاییه فراهم کرد.**

**شما جایی عنوان کرده بودید که قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با رفت‌وبرگشت‌هایی که داشت حدود هشت سال زمان برد، در ابتدا کمی از این کش‌وقوس‌ها بفرمایید.**

این قانون تقریبا هشت سال تصویب آن طول کشید، یعنی تقریبا از سال ۱۳۹۵ که شروع آن در کمیسیون قضایی مجلس شکل گرفت. البته یکی، دو باری هم نام آن تغییر پیدا کرد. مجلس طرح بسیار خوبی هم داد اما باید زودتر برای این قانون اقدام می‌کردیم، چراکه معضلاتی را در کشور ایجاد کرده بود. سرانجام با رفت‌وبرگشت‌های طولانی بین مجلس شورای نگهبان و مجمع تشخیص مصلحت نظام، متن قانون به خیلی از مراجع دیگر همچون مرکز پژوهش‌های مجلس، مرکز پژوهش‌های فقهی و علما هم ارسال شد و نظرات مطرح و در پایان با کش‌وقوس‌های فراوان باز هم با تدبیر و ورود به وقت مقام معظم رهبری، این قانون تصویب شد. ایشان تصویب این قانون را تذکر داده و فرموده بودند که مصلحت قطعی کشور در این است که این قانون به تصویب برسد هر چند شورای نگهبان و علما هم نظراتی داشته باشند. پس از آن بود که مجمع تشخیص با مصلحت‌اندیشی کامل نسبت به این قانون نگاه کرد.

**نظراتی که می‌فرمایید موافق بود یا مخالف؟**

به هر حال این قانون دارای زوایا و موازین فقهی، حقوقی، اجرایی و فنی است و این موارد مخالفان و موافقان خاص خود را داشت. مخصوصا در حوزه فقهی یک‌سری از علما نظراتی داشتند. با توجه به اصول اولیه قرآنی و شرعی‌ای که داریم، این قانون ممکن است با آنها سازگاری نداشته باشد؛ از جمله ماده یک این قانون؛ مبنای اصلی آن قراردادهایی بود که در خارج از این قاعده مورد انعقاد قرار می‌گیرد و باطل است. این لفظ باطل دارای آثار حقوقی و فقهی است و مخصوصا روی این نکته بسیار پافشاری شد و در نهایت با توجه به این‌که فاقد اعتبار بوده به تصویب نهایی رسید. عمده اختلافات هم درخصوص ماده یک بود، البته ماده‌های دیگر هم بوده اما اختلاف اصلی روی همین ماده یک بود که در نهایت با تدبیری که دوستان در مجمع، مجلس و شورا اندیشیدند، درست شد. قانون هم از سوم تیر ماه ۱۴۰۳ اجرایی و عملیاتی است.

**در نقاط بسیاری از کشور املاک زیادی داریم که فاقد سند بوده، یکی از اهداف قانون الزام همین است که این برج‌ها و شهرک‌ها را دارای سند کند**

**فکر می‌کنید این قانون دارای چه مزیت‌هایی است؟ اصلا ایراداتی هنوز به آن وارد است یا خیر؟**

ممکن است به این قانون با توجه به رفت‌وبرگشت‌هایش، ایراداتی وارد باشد. به هر حال یک‌سری نظراتی مطرح شد و احتمال دارد این نظرها در عمل کار را با مشکل مواجه کند، اما برخی از قسمت‌های این قانون از آن چیزی که مدنظر تدوین‌کنندگان و پیشنهاددهندگان اولیه قانون بوده، کمی فاصله گرفته، اما در مجموع اگر معایب و مزایای این قانون را در کنار هم قرار دهیم قطعا محسنات آن بیشتر از کم‌وکاستی‌هاست. این‌که این مدت زمان طولانی، فضایی در کشور حاکم بود تا مبارزه با فساد را عملی و علنی کنیم و البته دادگاه‌هایی هم در حوزه‌های مختلف و به صورت مقطعی تشکیل شد اما باید علت را پیدا می‌کردند و یک اقدام درست مبنایی در این خصوص انجام می‌دادند و این قانون همان علت اصلی است. به هر حال ما در راستای تنظیم اسناد غیررسمی و قولنامه‌ای، شاهد آسیب‌های زیادی هستیم. در کشور عدد و ارقام بالایی جابه‌جا می‌شود و املاک و اراضی بالایی انتقال پیدا می‌کند بدون این‌که در جایی ثبت و ضبط شود و شفافیتی داشته باشد، بدون این‌که مشخص شود خریدار و فروشنده آن، چه کسی است یا چه مقدار پول در این بین جابه‌جا می‌شود و از همه مهم‌تر این‌که آیا این مالکیتی که انتقال پیدا می‌کند درست است یا غلط؟ از طرفی بحث تعرض به اراضی دولتی و ملی است؛ این اراضی در این مواقع مظلوم واقع می‌شوند. یک‌سری از سودجویان به‌دنبال این موارد هستند تا این اموال را به تصرف درآورند که مصادیق آن را در جامعه نیز شاهد بودیم. ساخت‌وسازهای غیراصولی و غیرمجاز چه در اراضی جنگلی و چه در اراضی کوهستانی از جمله مواردی بوده که همه این اموال فاقد سند رسمی بودند و مردم بین خودشان معاملات را انجام دادند.

**قانون الزام چه اهدافی را دنبال می‌کند؟**

یکی از اهداف اصلی قانون الزام، نظم بخشی بر معاملات و مراودات افراد است. در راستای مبارزه با کوه‌خواری و زمین‌خواری این قانون بسیار کمک‌کننده است. به‌هر حال زمانی که تکلیف اراضی دولتی مشخص شود به سمت این نخواهند رفت که اسنادی را معامله کنند که دارای سند مالکیت رسمی و به نام دولت است. زمانی که سند رسمی نیست، ممکن است تعرض کند و این قانون جلوی چنین اتفاقاتی را می‌گیرد. از دیگر اهداف قانون این است که ارائه و تولید سنددار بودن املاک در کشور را تسهیل می‌کند. در گذشته با وجود این‌که همه مردم محسنات اسناد رسمی را می‌دانستند اما خیلی تمایلی به انجام آن نداشتند، چرا که تشریفات تنظیم سند در کشور ما کمی سخت و پیچیده بود. برای صدور یک سند رسمی باید از چندین جا استعلام می‌گرفتند و به سازمان‌های مختلفی می‌رفتند اما در این قانون برای صدور اسناد عادی تسهیلاتی انجام شده است که کار را راحت‌تر می‌کند. از سوی دیگر این قانون متکی به علوم روز است. به هر حال تاکنون تولید، تنظیم و انتقال سند در کشور ما به صورت سنتی بوده است.

**از زمان اجرا تاکنون، تا چه حد این اهداف محقق شده است؟**

این قانون برای ایجاد سامانه‌هایش برای سازمان‌هایی که مسئولیت دارند، فرصت‌هایی را در نظر گرفته چرا که سازمان‌هایی که دارای مسئولیتند باید اطلاعات، استعلام و مکاتبات‌شان را به صورت برخط ارائه دهند. قانون الزام به صورت کلی یک‌سال فرصت دارد اما اقداماتی هم از زمان تصویب قانون باید اجرا شود، برای مثال ماده۲ این قانون به دفاتر اسناد رسمی اختیار می‌دهد که مبایعه‌نامه، قولنامه و تعهد به غیر و قراردادهای خصوصی بین افراد را تنظیم و ثبت کنند. این از زمان اجرای قانون است، یعنی زمانی که قانون اجرا شد، اسناد صادره بعد از اجرای قانون که سوم تیر ماه است دیگر می‌توانند با حضور در دفاتر اسناد رسمی قولنامه بنویسند و مشاورین املاک در این مقوله فعلا حق نوشتن مبایعه‌نامه و قولنامه نسبت به این اسناد را ندارند. نحوه تنظیم وکالت‌ها از زمان اجرای این قانون تغییر کرد. وکالت‌ها غیرمالی بود و در حال حاضر مالی شده است. وصول مالیات‌ها و حقوق دولتی مخصوصا در حوزه مالیات‌ها، چون این اقدامات تا پیش از این انحصارا در اختیار سازمان امور مالیاتی بود اما در حال حاضر دفاتر اسناد رسمی مرجع وصول مالیات‌ها هستند.

**پس از تصویب این قانون، نگرانی‌هایی برای مشاورین املاک ایجاد شد، وضعیت آنها در قانون الزام به چه شکل است؟**

هیچ اتفاقی برای مشاورین املاک رخ نداده است، چراکه این افراد یک سری مسئولیت داشته و دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت هم مسئولیت‌های دیگری دارند. در سال‌های اخیر مسئولیت‌ها کمی با یکدیگر ترکیب شده بود. مشاورین املاک کار سابق خود، یعنی معرفی و مشاوره افراد به یکدیگر، معرفی ملک، مذاکرات مقدماتی و نزدیک‌کردن افراد برای معامله و اقدامات لازم در این خصوص را انجام می‌دهند. در نهایت زمانی که قرار است معامله مکتوب و ثبت شود باید در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار گیرد. البته در این قانون، کاملا به وظایف مشاورین املاک پرداخته شده و نحوه عمل‌شان به صورت سابق بوده اما کیفیت کارشان کمی تغییر کرده است. آنها جایگاه خاص خود را در این قانون داشته و وضعیت نگران‌کننده‌ای ندارند.

**در حال حاضر طبق گفته خود شما، برخی از برج‌های تهران سند مالکیت ندارند، ولی از طرفی هم گفته بودید که تمام املاک تهران باید سنددار شوند. این اتفاق اصلا برای چه رخ داده و چطور می‌شود جلوی چنین رخدادهایی را گرفت؟ چراکه این موضوع کاملا برخلاف قانون الزام است.**

در نقاط بسیاری از کشور املاک زیادی داریم که فاقد سند بوده و مخالف قانون الزام هستند. در تهران شهرکی است که همچون یک شهر بوده و اصلا سند ندارند. البته این موضوع در نقاط مختلف تهران دیده می‌شود مخصوصا در مناطق ۵ و ۲۲ تهران شاهد این اتفاق هستیم. با این حال در کل تهران، این ملک‌ها پراکنده هستند. ما دارای شهرک‌هایی با برج‌های بلندمرتبه و چندین طبقه هستیم که خود شهرک درجا سند ندارد. یکی از مشکلاتی هم که در حال حاضر رخ داده نحوه معاملات، مراودات و نقل‌وانتقال‌شان به صورت یک قولنامه عادی یا وکالتی است. زمانی که در بین این موارد، فوتی هم اتفاق بیفتد، این وکالت معلق می‌شود. همین خرید و فروش‌ها به صورت مبایعه‌نامه که رخ می‌دهد بعضا یک ملک را بین یک یا چند نفر به فروش می‌رسانند. چون جایی هم ثبت و ضبط نشده و در هیچ جایی مشخص نیست. پرونده معروف برج‌های نگین در شهرری هم یکی از این موارد بود. اطراف تهران که این موضوع را به وفور می‌بینیم. شهرک‌های اقماری اطراف تهران این ماجرا برای‌شان بیشتر صدق می‌کند. ملک‌هایی که سند مالکیت ندارند، به یک معضل تبدیل شده است، یعنی علت این‌که این قانون باید عملیاتی و اجرایی شود همین مشکل است. سند مالکیت فقط همین نقل‌وانتقال نیست، بلکه دارای آثاری هم هست. شما زمانی که در تهران می‌خواهید برنامه‌ریزی انجام دهید، به سبب نبود اطلاعات و آمار دقیق از چنین ملک‌هایی نمی‌توان برنامه‌ریزی مناسبی انجام داد، چراکه بدون مجوز این املاک را ساختند؛ بنابراین شما برنامه‌ای برای این مدل ندارید. یکی از اهداف این قانون همین است که این برج‌ها و شهرک‌ها را دارای سند کند.

یادداشت

دکتر انسیه خزعلی | عضو هیأت علمی دانشگاه

## رهنمودهای رهبری نقشه راه نهضت بانوان

در سال ۱۴۰۰ و چند ماه پس از تصدی معاونت زنان در دولت شهید رئیسی، ایام میلاد حضرت زهرا (س) و روز زن را داشتیم؛ مقام معظم رهبری طبق سنت هر ساله این زمان را به مداحان وعده کرده بودند. خیلی تلاش کردیم که برای ملاقات بانوان در این روز شرایط فراهم شود، ولی به دلیل سنت ۳۵ ساله و فاصله زمانی کوتاه تا روز میلاد، امکان چنین امری میسر نشد. در نامه‌ای به مقام معظم رهبری، گلایه‌مندی زنان را از عدم توفیق دیدار ایشان در روزی که بحق روز زن نام‌گذاری شده، ابراز کردم و بلافاصله از بیت تماس گرفته شد و نظر ایشان در مورد بجا بودن گلایه و لزوم تدارک چنین دیداری در فرصت‌های آینده مطرح شد.

در همان سال ایشان در دیدار با مداحان به این امر اشاره کردند با این تعبیر که بانوان از ما گلایه می‌کنند که این روز را باید به بانوان اختصاص می‌دادیم، حق هم با آنهاست، منتها این جلسه، جلسه ریشه‌دار و سابقه‌داری است و نمی‌شود این جلسه را دست‌کم گرفت. باید یک روزی را هم برای دیدار خانم‌ها ان‌شاءا... معین کنیم.

سال بعد چند ماه قبل از روز زن پیگیر وعده حضرت آقا از بیت معظم‌له شدیم و به لطف الهی از سال ۱۴۰۱ این امر محقق شده و سه سال پیاپی در ایامی قبل از روز زن شاهد دیدارهای بانوان با پدر و رهبر عزیزشان هستیم. در اولین این دیدارها که در سال ۱۴۰۱ انجام شد، ایشان تاکید کردند که سال گذشته خانم‌ها نامه‌ای نوشتند و اعتراض کردند که چرا روز زن را شما به مداح‌ها اختصاص دادید و فرمودند درست است، اشکال واردی است. همین حول و حوش ایام ولادت حضرت زهرا این دیدارها را برگزار می‌کنیم و در آینده هم این جلسات را ان‌شاءا... تشکیل می‌دهیم.

بحمدا... این وعده در سال‌های متمادی محقق شد. شنیدن سخنان رهبری و نگاه موسع ایشان در ارتباط با مطالبات زنان و همراهی و همدلی‌شان با مشکلات و درددل‌های بانوان، همچنین ارائه رهنمودها و راهکارهای مرتبط در این دیدارها پشتوانه محکم نهضت بانوان، نقشه راه و چراغ فروزان برای مسیر پیش‌رو و استقامت ورزیدن بر طریق حقی است که گاه با عنوان الگوی سوم و گاه تحت نام زن تراز ایران اسلامی مطرح می‌شود. در این سلسله‌گفتار برآنیم که ابعاد گوناگون بخش‌هایی از بیانات ایشان را در مورد جایگاه زن و خانواده و رویکردهای جهان امروز مورد بررسی و تحلیل قرار دهیم. طبیعتا این نگاه‌ها را با قوانین و مقررات و آنچه که در دستگاه‌های سه‌گانه هم اکنون در جریان است، می‌آمیزیم تا میزان تحقق فرمایشات ایشان در رابطه با واقعیت‌های جامعه بیشتر تبیین شود و خلأها، کاستی‌ها و نقاط ضعف و قوت؛ چه در تقنین و چه در اجرا رخ نماید.

برای حل جدول اعداد باید در هر مربع کوچک‌تر ۳ در ۳ هیچ عدد تکراری وجود نداشته باشد.
همچنین هیچ عددی در یک سطر یا ستون مربع بزرگ ۹ در ۹ تکرار نشده باشد.

**سودوکو ۴۷۷۷**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ۳ | | | | | ۲ | | | |
| | ۵ | | | ۶ | | ۷ | | |
| | | ۲ | ۷ | | | ۳ | ۶ | |
| | | ۸ | ۵ | | | | ۴ | |
| | ۹ | | | ۷ | | | ۵ | |
| ۱ | | | | | ۶ | ۹ | | |
| | ۸ | ۹ | | | ۷ | ۱ | | |
| | | ۶ | | ۸ | | | ۹ | |
| | | | ۲ | | | ۶ | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ۶ | | | | | ۳ |
| | | ۵ | | ۲ | | | ۷ | |
| | | ۶ | ۷ | | | ۸ | ۵ | |
| ۵ | | | | | | ۹ | ۲ | |
| | ۱ | | | ۳ | | ۷ | | |
| ۴ | | | ۱ | | ۵ | | | |
| | ۵ | ۷ | | | ۹ | | | |
| | | ۴ | | | ۱ | | | |
| | | ۱ | | | ۶ | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ۳ | ۵ | ۶ | ۱ | ۷ | ۸ |
| | | | ۱ | ۲ | ۹ | ۳ | ۵ | ۴ |
| | | | ۴ | ۸ | ۷ | ۲ | ۹ | ۶ |
| | | | ۷ | ۶ | ۵ | ۹ | ۴ | ۲ |
| | | | ۹ | ۳ | ۴ | ۸ | ۱ | ۵ |
| | | | ۲ | ۴ | ۱ | ۶ | ۸ | ۹ |
| ۳ | ۲ | ۷ | ۱ | ۸ | ۴ | ۵ | ۲ | ۷ |
| ۱ | ۸ | ۴ | ۷ | ۵ | ۲ | ۹ | ۶ | ۳ |
| ۵ | ۶ | ۹ | ۸ | ۷ | ۳ | ۴ | ۱ | ۲ |

**حل سودوکو ۴۷۷۶**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ۹ | ۱ | ۶ | ۵ | ۴ | ۸ | ۲ | ۷ | ۳ |
| ۵ | ۲ | ۴ | ۱ | ۷ | ۳ | ۸ | ۹ | ۶ |
| ۳ | ۸ | ۷ | ۲ | ۶ | ۹ | ۱ | ۴ | ۵ |
| ۴ | ۳ | ۸ | ۷ | ۲ | ۶ | ۹ | ۵ | ۱ |
| ۷ | ۶ | ۹ | ۳ | ۱ | ۵ | ۴ | ۸ | ۲ |
| ۲ | ۵ | ۱ | ۹ | ۸ | ۴ | ۳ | ۶ | ۷ |
| ۱ | ۴ | ۵ | ۸ | ۳ | ۷ | ۶ | ۲ | ۹ |
| ۶ | ۹ | ۳ | ۴ | ۵ | ۲ | ۷ | ۱ | ۸ |
| ۸ | ۷ | ۲ | ۶ | ۹ | ۱ | ۵ | ۳ | ۴ |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ۹ | ۲ | ۴ | ۳ | ۵ | ۶ | ۱ | ۷ | ۸ |
| ۷ | ۸ | ۶ | ۱ | ۲ | ۹ | ۳ | ۵ | ۴ |
| ۳ | ۱ | ۵ | ۴ | ۸ | ۷ | ۲ | ۹ | ۶ |
| ۱ | ۳ | ۸ | ۷ | ۶ | ۵ | ۹ | ۴ | ۲ |
| ۲ | ۶ | ۷ | ۹ | ۳ | ۴ | ۸ | ۱ | ۵ |
| ۴ | ۵ | ۹ | ۸ | ۱ | ۲ | ۷ | ۶ | ۳ |
| ۵ | ۷ | ۳ | ۲ | ۴ | ۱ | ۶ | ۸ | ۹ |
| ۸ | ۴ | ۱ | ۶ | ۹ | ۳ | ۵ | ۲ | ۷ |
| ۶ | ۹ | ۲ | ۵ | ۷ | ۸ | ۴ | ۳ | ۱ |

## وزارت نفت تمام تلاش خود را برای حل ناترازی‌ها انجام می‌دهد

عضو هیات رئیسه مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه وزارت نفت برای تولید و توزیع گاز و دیگر فرآورده‌های نفتی اقدام‌های خوبی انجام داده است، گفت: وزارت نفت تمام تلاش خود را برای حل ناترازی‌ها به‌کار گرفته است. روح‌ا... متفکرآزاد در گفت‌وگو با خبرنگار شانا، به موضوع ناترازی انرژی اشاره و اظهار کرد: در نشستی که با مسئولان وزارت نفت در خصوص بررسی ناترازی انرژی داشتیم مشخص شد وزارت نفت برای تولید و توزیع گاز و دیگر فرآورده‌های نفتی اقدام‌های خوبی انجام داده است. وی افزود: البته در خصوص ناترازی‌ها و جمع‌بندی چالش‌ها و مشکلات این حوزه باید نظرات مسئولان وزارت نیرو را نیز اخذ کرد، اما آنچه مشخص است وزارت نفت تمام تلاش خود را برای حل ناترازی‌ها انجام می‌دهد که امیدواریم این تلاش‌ها تداوم یابد و مشکلات برطرف شود.