

## شرحی بر قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه اجرایی آن

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی پس از چند دهه قانونگذاری سخت‌گیرانه و توأم با ایجاد تکالیف گوناگون برای دفاتر اسناد رسمی در امر تنظیم اسناد رسمی و در پاسخ به نیازها و ضرورت‌ها مبنی بر اصلاح رویه قانونگذاری مزبور که موجب ترویج تنظیم اسناد عادی و عدم تمایل اشخاص به تنظیم اسناد رسمی و عدم وصول حقوق دولتی و زیرپا نهادن مقررات ماده ۴۸ ق.ت. و ایجاد اختلافات و دعاوی متعدد که منجر به تراکم مراجعات و پرونده‌ها در مراجع قضایی و تحمیل هزینه‌های فراوان به بودجه عمومی کشور و اتلاف سرمایه‌های ملی در بعد کلان اقتصادی و مالی می‌شد، در تاریخ ۱۳۸۵/۵/۲۴ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و بارقه‌های امید در دل ناصحین و مصلحین درخشیدن آغاز نمود، به طوری که انتظار می‌رود با روشن شدن و تحصیل اولین نتایج آن، قانونگذاران با دلگرمی بیشتری در این راه گام بردارند و این روش را به سایر بخش‌ها و حوزه‌های مبتلابه نیز تسری دهند و با کاستن از تکالیف دست و پاگیر و بیهوده و کاستن از دیوان‌سالاری که یأس و ناامیدی از بهبودی و اصلاح در امور اداری را رواج می‌دهد موجب شوند تا شاهد شکوفایی و بهبود در عرصه‌های مختلف اداری و اقتصادی و اجتماعی کشور باشیم.

با ذکر این مقدمه به شرح ق.ت.ت.ا. و آیین‌نامه اجرایی آن که در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۶ به تصویب هیئت دولت رسیده است می‌پردازیم.

قانون مذکور مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره است. در ماده یک قانون مقرر شده است: «دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره ۸ ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور،

ب - اعلام نظر وزارت کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها،

ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤلیت تضامنی خواهند داشت».

با دقت در مفاد ماده یک قانون و بندهای آن نتایج زیر حاصل می‌شود:

۱ - ماده یک قانون، اختصاص به بیان مقررات مربوط به نحوه و چگونگی و شرایط و دلایل و مستندات لازم جهت تنظیم سند رسمی مربوط به انتقال عین اراضی و املاک دارد که معنا و مفهوم آن با رعایت مواد ۴، ۵، ۶ و ۸ قانون مزبور این است که در خصوص تنظیم سایر اسناد، استعلام از مراجع اداری مقرر ضرورت ندارد و تنها در موارد مذکور، دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم اسناد یاد شده تکلیف قانونی مبنی بر استعلام از مراجع مقرر دارند.

برخی از ادارات و مراجع عقیده دارند مفهوم این ماده آن است که این قانون فقط اختصاص به موارد یاد شده در قانون دارد و به سایر اموال و اسناد تسری نمی‌یابد و در سایر موارد تکالیف دفاتر اسناد رسمی به استعلام از مراجع مقرر طبق مقررات و قوانین قبلی کماکان به قوت و اعتبار خود باقی است و لیکن همان‌طور که گفته شد با توجه به مفاد ماده ۸ قانون که کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون را از تاریخ تصویب لغو نموده است و با توجه به عنوان قانون که حذف استعلامات زاید را سرلوحه خویش قرار داده است قانونگذار در مقام بیان موظف بوده؛ در مورد سایر اسناد چنانچه معتقد به بقای تکالیف، دفاتر اسناد رسمی در خصوص استعلام از مراجع قانونی طبق مقررات قبلی است، در ماده ۸ بدان تصریح نماید و لیکن چنین نکرده است.

هیئت دولت نیز در آیین‌نامه اجرایی قانون اخیر در ماده یک، اسنادی را که در تنظیم آنها، استعلام از مراجع قانونی ضروری است احصا نموده که عبارتند از اسناد قطعی - شرطی، هبه، معاوضه، صلح، وقف و وصیت و لیکن متعرض سایر اسناد نشده و معتقد است که در سایر اسناد تنظیمی استعلام از مراجع مقرر قبلی ضرورت ندارد. به علاوه، کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران نیز با توجه به اختیارات قانونی مقرر در شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی در آرای شماره ۴۳/۱۷۵۲۴ - و - ر مورخ ۱۳۸۵/۷/۱ و ۴۳/۱۷۵۲۴ - و - ر مورخ ۱۳۸۵/۷/۱ که به تأیید سازمان ثبت نیز رسیده، مقرر نموده است که با تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی تکلیف دفاتر اسناد رسمی در مورد استعلام از مراجع اداری مقرر قبلی جهت تنظیم سایر اسناد لغو شده است و دفاتر جهت تنظیم

اسناد، تنها در موارد مقرر در قانون اخیر مکلف به استعلام از مراجع قانونی هستند.

۲ - با توجه به مفاد ماده یک، دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم اسناد، حسب مورد، مکلف به رعایت و انجام تکالیف زیر می‌باشند:

۲ - ۱ - رعایت بندهای الف، ب، ج ماده یک حسب مورد:

منظور از عبارت «حسب مورد» آن است که در مورد تنظیم کلیه اسناد مربوط به انتقال عین اراضی و املاک رعایت تمامی بندهای مذکور ضرورت ندارد بلکه برحسب مورد در هنگام تنظیم اسناد مختلف رعایت برخی از بندها ضرورت می‌یابد. به عبارت دیگر، اخذ گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف تنها در مواردی که ملک مورد معامله مشتمل بر ساختمان باشد ضرورت می‌یابد اما در مورد انتقال اراضی، موضوع اخذ گواهی‌های مزبور منتفی است. همچنین استعلام از ادارات جهاد کشاورزی تنها در مورد انتقال اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها لازم خواهد بود، ولی در مورد انتقال اراضی و املاک و ساختمان‌های واقع در محدوده قانونی شهرها استعلام از ادارات مذکور ضروری نیست.

۲ - ۲ - دریافت دلایل مالکیت: در مورد املاک ثبت شده مطابق ماده ۲۲ ق.ث ارائه سند مالکیت جهت احراز مالکیت و انتقال اراضی و املاک ضروری است لیکن در مورد املاک جاری که در جریان ثبت هستند و هنوز تشریفات ثبتی آن به پایان نرسیده و سند مالکیت صادر نشده است ارائه دلایل دیگری برای احراز مالکیت، به جز سند مالکیت، لازم است. از جمله استعلام از اداره ثبت یا اظهارنامه تقاضای ثبت ملک و آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و صورت‌مجلس تحدید حدود.

۲ - ۳ - دریافت پاسخ استعلام از اداره ثبت محل: دلایل ضرورت اخذ پاسخ استعلام از اداره ثبت محل در خود ماده بیان شده است که عبارتند از:

الف - تطبیق سند مالکیت با دفتر املاک: تا بدین وسیله صحت مالکیت متقاضی ثبت سند انتقال و اعتبار و محدوده آن تعیین و مشخص شود.

ب - وضعیت ثبتی ملک اعلام شود: این تفکیک با توجه به نوع ملک ضرورت دارد زیرا چنانکه بیان شد املاک به دو دسته تقسیم می‌شوند؛ املاک ثبت شده و املاک در جریان ثبت. فلذا برحسب مورد دفترخانه مکلف است در مورد املاک ثبت شده مطابقت سند مالکیت با مفاد دفتر املاک را استعلام نماید اما در مورد املاک جاری نظر به اینکه ملک مزبور هنوز در دفتر املاک به ثبت نرسیده است تکلیف مزبور از عهده دفاتر ساقط می‌شود و استعلام از آخرین وضعیت ثبتی ملک مورد معامله جای آن را می‌گیرد و

پاسخ اداره ثبت محل، تبدیل به بهترین دلیل مالکیت یا حق می‌شود که موجب می‌گردد دفترخانه در خصوص تنظیم سند به استناد پاسخ مزبور تکلیف قانونی خود را مورد شناسایی قرار داده و مبادرت به تنظیم سند نموده و یا از تنظیم آن خودداری نماید. توضیح آنکه با بررسی وضعیت ثبتی ملک مورد استعلام مشخص می‌شود که جریان ثبتی در چه مرحله‌ای است و متقاضی ثبت سند در دفترخانه چه حقوقی نسبت به ملک مزبور دارد و تکلیف هزینه‌های ثبت ملک (بقایای ثبتی) نیز روشن می‌شود و دفترخانه می‌تواند تکلیف خود را شناسایی و نسبت به نوع و میزان معامله و مورد معامله اطلاع کافی کسب نماید.

تذکر این نکته نیز ضروری است که در مورد املاک جاری چون هنوز مالکیت متقاضی احراز و قطعی نشده است نامبرده تنها می‌تواند حقوق خود را نسبت به ملک مزبور تنها در قالب عقد صلح به دیگری منتقل نماید و لذا تنظیم سند بیع در مورد این گونه املاک به دلایل یاد شده منتفی است.

ج - اعلام عدم بازداشت ملک مورد استعلام از سوی اداره ثبت محل: نظر به اینکه تنظیم سند انتقال نسبت به اراضی و املاک مورد بازداشت و بند ز مطابق لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداری‌ها و بانک‌ها و اوقاف مصوب مرداد ماه ۱۳۳۵ و قانون اصلاحی سال ۱۳۳۹ و تبصره ماده ۳۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ منوط به استعلام از اداره ثبت محل می‌باشد، بنابراین یکی دیگر از فواید و دلایل استعلام از اداره ثبت محل آن است که در پاسخ اداره ثبت باید به این نکته توجه شده و پاسخ روشن به استعلام دفترخانه داده شود تا چنانچه ملکی در بازداشت باشد از انتقال آن جلوگیری شود.

نکته‌ای که از این ماده با رعایت ماده ۸ قانون استنباط می‌شود آن است که از این پس دیگر تکلیف دفاتر اسناد رسمی در خصوص تنظیم و حفظ دفتر املاک بازداشتی ساقط شده است و دیگر نیازی به این امر نیست. زیرا با توجه به اینکه در موقع تنظیم اسناد مربوط به انتقال عین اراضی و املاک اداره ثبت محل گواهی عدم بازداشت ملک را باید صادر و به دفترخانه تسلیم نماید، داشتن یا نداشتن دفتر مزبور علی‌السویه بوده و فایده عقلایی نداشته و تکلیفی اضافی خواهد بود که تنها موجب تحمیل هزینه بر دفاتر اسناد رسمی و صرف وقت می‌شود و لذا با توجه به لغو مقررات مغایر و تکالیف اضافی از دوش دفاتر از این پس دفتر بازداشتی را باید از زمره دفاتر قانونی دفترخانه حذف نمود و تنها استعلام از اداره ثبت محل وافی به مقصود و کافی است و دفترخانه مکلف به نگهداری دفتر مذکور نیست.

زیرا همان طور که می‌دانیم مطابق ماده ۳۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ دفاتر اسناد

رسمی مکلف‌اند در هنگام تنظیم اسناد نسبت به املاک ثبت نشده وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام و در صورت عدم وجود مانع نسبت به تنظیم سند اقدام نمایند اما در مورد املاک ثبت شده براساس تبصره ماده مرقوم تکلیف به استعلام تنها اختصاص به املاک حوزه ثبتی تهران داشت و در سایر شهرها و استان‌ها دفاتر چنین تکلیفی نداشتند و تنها براساس بخشنامه‌های ادارات ثبت مربوطه درباره املاک مورد بازداشت و مشمول بند ز دفاتر بازداشتی ترتیب داده و با مراجعه به آن و عدم ملاحظه سابقه بازداشت و بند ز مبادرت به تنظیم سند می‌نمودند. اما اکنون که تکلیف به استعلام ثبتی در خصوص املاک مورد بازداشت و غیره از سوی دفاتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم اسناد معامله و انتقال نسبت به عین املاک و اراضی به موجب ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در مورد کلیه املاک ثبت شده و جاری برقرار گردیده است، داشتن دفتر بازداشتی بلاوجه و هرگونه تکلیف در این خصوص فاقد محمل قانونی است.

۳ - مطابق ماده یک آیین‌نامه قانون اخیر دفترخانه مکلف است پاسخ استعلام ثبتی را اخذ و شماره و تاریخ آن را در سند تنظیمی قید نماید. مطابق تبصره ۲ همین ماده اعتبار پاسخ استعلام در مواردی که دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر قرار دارند یک ماه ولی در موارد دیگر ۴۵ روز است.

۳ - ۱ - در تبصره ۳ ماده مذکور آمده است؛ دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند پاسخ استعلام ثبتی را که به عنوان دفترخانه دیگری صادر گردیده، مستند ثبت معامله قرار دهند و رأساً باید استعلام نمایند. این تکلیف برخلاف عنوان قانون تسهیل تنظیم اسناد و فلسفه تصویب آن که با تأسی از مقررات قبلی ایجاد شده و شایسته ابطال است؛ زیرا چنانچه غرض از تصویب این قانون، «تسهیل تنظیم اسناد» می‌باشد صویب این تبصره برخلاف مراد و هدف قانونگذار صورت گرفته و مانع سهولت تنظیم اسناد می‌شود و منظور قانونگذار را زیر سؤال می‌برد. زیرا در جایی که پاسخ استعلام ثبتی حکایت از مجاز بودن تنظیم سند داشته و مفاد آن تا مهلت مقرر در تبصره ۲ آیین‌نامه معتبر و لازم‌الرعایه می‌باشد چه دلیلی وجود دارد که دفاتر دیگر از تنظیم سند براساس پاسخ مزبور منع و خود رأساً مکلف به استعلام جداگانه گردند؟ آیا این امر موجب ترویج بوروکراسی و اتلاف وقت و هزینه نمی‌گردد و آیا فایده‌ای بر آن مترتب است؟ به علاوه پاسخ استعلام ثبتی چه ویژگی دارد که سایر پاسخ‌ها و گواهی‌های صادره آن خصوصیت را ندارند و چرا با پاسخ‌ها و گواهی‌های مذکور می‌توان در دفاتر دیگر سند تنظیم نمود. اما با پاسخ استعلام ثبتی که به عنوان دفترخانه‌ای صادر شده است نمی‌توان در سایر دفاتر مبادرت به تنظیم سند نمود. بنابراین تصویب این تبصره خارج از حدود صلاحیت آیین‌نامه نویسان و مغایر با نگاه و هدف

قانون تسهیل تنظیم اسناد بوده و باید ابطال شود.

۳ - ۲ - در ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی مقرر شده است چنانچه پس از ارسال پاسخ استعلام به دفترخانه، از سوی مرجع قضایی یا اجرای ثبت دستور بازداشت ملک مورد استعلام صادر و به واحد ثبتی محل ابلاغ شود و یا اینکه نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی (کمیسیون ماده ۱۲ ق.ز.ش.) و یا وزارت کشاورزی (هیئت تشخیص اراضی یا اداره امور اراضی) برحسب مورد مبنی بر موات بودن ملک مورد استعلام به اداره ثبت محل ابلاغ شود و یا آنکه کمیسیون ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع نظر خود را مبنی بر شمول قانون مزبور به ملک مورد استعلام به اداره ثبت محل ابلاغ نماید اداره ثبت مزبور مکلف است فوراً مراتب را خواه رأساً و یا از طریق اداره ثبت محل وقوع دفتر اسناد رسمی به دفترخانه استعلام کننده به طور کتبی اخطار و ابلاغ نماید تا از تنظیم سند و انتقال ملک مورد استعلام جلوگیری شود در غیر این صورت و تا قبل از ابلاغ کتبی مراتب به دفترخانه تنظیم سند موجب مسؤلیت دفترخانه نخواهد شد و در صورت تنظیم سند، ابطال آن موکول به رعایت تشریفات مقرر قانونی و صدور احکام نهایی از طریق مراجع قضایی خواهد بود.

۳ - ۳ - ذکر یک نکته درباره پاسخ استعلامات ثبتی رونوشت اداری اسناد خالی از مناسبت نیست. براساس ماده ۳۶ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ دفاتر اسناد رسمی مکلف به ارسال خلاصه معامله اسناد تنظیمی ظرف ۵ روز از تاریخ تنظیم سند به ادارات ثبت مربوطه هستند و تخلف از این دستور موجب کیفر انتظامی شدید برای سردفتران خواهد بود. از سوی دیگر نیز به موجب ماده ۱۰۴ آیین‌نامه ق.ث. مصوب ۱۳۱۷ (اصلاح شده در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸) متصدیان ثبت املاک در ادارات ثبت مربوطه نیز مکلفند پس از وصول خلاصه معامله از دفترخانه در ظرف ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت و در پرونده مربوطه بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله نقصی داشته باشد، در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوطه توضیحات لازم را بخواهند. تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور موجب تعقیب اداری و کیفر متصدیان مزبور خواهد بود.

با آنکه دستورهای قانونی در خصوص مورد کاملاً صریح و روشن است، نگارنده سال‌ها در حین انجام وظیفه در دفترخانه با این مسأله روبه‌رو بوده که هنگام ارسال استعلام به ادارات ثبت جهت اخذ پاسخ و تنظیم سند، ارباب رجوع ملتفت می‌شود که به هر دلیل خلاصه معامله سند تنظیم شده قبلی در دفتر املاک به ثبت نرسیده است. اما پرونده ثبتی حکایت از استعلام دفترخانه معینی نسبت به ملک مورد استعلام در گذشته دارد ولی نتیجه استعلام روشن نیست. بنابراین متصدیان ناچارند قبل از ارسال پاسخ استعلام به

دفترخانه پرسش‌کننده، نتیجه عمل و اقدام نسبت به پاسخ استعلام قبلی را از دفترخانه سؤال‌کننده قبلی، جویا شوند. همچنین به دلیل عدم دسترسی به برگ خلاصه معامله، رونوشت اداری از سند تنظیمی و نسخه‌المتنای خلاصه معامله را نیز به ناچار خواستار می‌شوند.

حال آنکه مسأله‌المتنای خلاصه معامله اساساً فاقد موضوعیت و محمل قانونی است و در مقررات چنین چیزی پیش‌بینی نشده است؛ زیرا، اولاً بخشنامه شماره ۳۴/۲۳۷۴۵ - ۸۴/۱۲/۲۸ اداره کل امور اسناد در پاسخ به استعلام کانون سردفتران بر آن دلالت دارد. ثانیاً موضوع تهیه و تنظیم رونوشت اسناد و صدور آن در شرایط کنونی تنها براساس ماده ۲۱ ق.د.ا.ر.ک که بر کلیه قوانین و مقررات قبلی حکومت دارد قابل تصور است. با مذاقه در ماده ۲۱ مرقوم ملاحظه می‌شود که تنها متعاملین می‌توانند از اصول اسناد رونوشت یا حتی فتوکپی اخذ نمایند و سایر اشخاص حق ندارند چنین درخواستی نمایند؛ ثانیاً تنها در مواردی که نسبت به سند ادعای جعل یا ادعای عدم مطابقت فتوکپی یا رونوشت با اصل سند شده باشد، دفاتر اسناد رسمی تنها به درخواست مرجع قضایی صالح مکلف به ارسال اصل سند به طور موقت به مرجع مذکور هستند و حتی حق ندارند دفاتر را به مراجع قضایی ارسال دارند و مراجع قضایی هرگاه ملاحظه دفتر را لازم بدانند، می‌توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند.

ممکن است برخی به ماده ۶۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ استناد نمایند. باید دانست که در این ماده نیز مقرر شده است که رونوشت مصدق اسناد ثبت شده را در صورت وصول تقاضا تنها به صاحبان اسناد و اشخاص ذی‌نفع در معامله و یا به قائم‌مقام قانونی آنها می‌توان داد و به غیر از اشخاص مذکور در صورتی رونوشت داده می‌شود که از محکمه گواهی‌نامه برای اخذ آن داشته باشند و اداره و واحد ثبتی محل نمی‌تواند مصداق هیچ یک از اشخاص مندرج در ماده ۶۲ محسوب شود و در نتیجه تنها در صورتی که از دادگاه صالح گواهی‌نامه برای اخذ آن داشته باشد می‌تواند تقاضای رونوشت سند را بنماید و در غیر این صورت چنین اختیاری نخواهد داشت و صدور بخشنامه نیز نمی‌تواند موجد چنین حقی برخلاف قانون برای اداره ثبت شود زیرا مقررات ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ بسیار صریح و روشن بوده و مانع از صدور چنین بخشنامه‌ای است. به علاوه ماده ۲۱ مرقوم ناسخ ماده ۶۲ آیین‌نامه می‌باشد. همچنین در ماده ۱۳۴ ق.ث. مقرر شده است سوادهایی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا می‌شود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی اگر بی‌جهت تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات‌های اداری دو برابر حق معمولی از تقاضاکننده اخذ خواهد شد. ملاحظه می‌شود که سوادهای مورد تقاضای مراجع مذکور تنها از پرداخت حقوق دولتی معاف می‌باشند.

این امر بدین معناست که پرداخت حق التحریر رونوشت اسناد مورد تقاضا مشمول معافیت نبوده و مراجع قضایی و به تبع آنها سایر مراجعی که با اجازه مراجع قضایی رونوشت اسناد را تقاضا می‌نمایند، مکلف به پرداخت حق التحریر رونوشت اسناد مزبور هستند و هیچ یک از اشخاص در این خصوص معافیت ندارند. بنابراین در صورتی که ادارات ثبت براساس گواهینامه و مجوز محاکم دادگستری تقاضای رونوشت اسناد را بنمایند، براساس تعرفه مقرر مکلف به پرداخت حق التحریر آن خواهند بود.

بنابراین رونوشت اداری در هیچ یک از قوانین و آیین‌نامه‌های جاری پیش‌بینی نشده و فاقد موضوعیت است و متصدیان دفتر املاک واحدهای ثبتی مکلفند تا دستور قانونی ماده ۱۰۴ آ.ق.ث.ا. را بلافاصله و فوراً در مورد خلاصه (های) معامله ارسالی از سوی دفاتر اسناد رسمی به اجرا بگذارند تا چنین اشکالاتی در آینده اتفاق نیفتد و پاسخ‌گویی به استعلام دفاتر نیز با چنین مشکلات و تأخیرهایی مواجه نباشد. زیرا چه بسا در بسیاری از موارد چنین امری ممکن است موجب تضییع حقوق اشخاص شود.

۳ - ۴ - در بند آخر ماده یک آیین‌نامه مقرر شده است که پاسخ استعلام ثبت باید حاوی نام و مشخصات آخرین مالک، شماره پلاک ثبتی، شماره ثبت، شماره صفحه، شماره دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت و مراتب بازداشت یا عدم بازداشت ملک، شماره و تاریخ اعلامیه و مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت) با دفتر املاک (در مورد املاک ثبت شده) باشد و در تبصره آن ماده نیز مقرر شده استعلام ثبتی نیز باید حاوی مطالب مزبور بوده و در اوراق بهادار که از سوی اداره ثبت در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار داده می‌شود، تنظیم شود. بنابراین در صورتی که استعلام ناقص تنظیم شود، ادارات ثبت باید آن را جهت رفع نقص به دفترخانه عودت دهند. در غیر این صورت، ادارات ثبت مکلفند وقتی پاسخ استعلام را تهیه و ارسال می‌نمایند، تمام اطلاعات مندرج در ماده یک آیین‌نامه را در پاسخ مزبور درج و به دفترخانه ارسال نمایند. در هر حال، چنانچه تخلفی صورت گیرد مسؤلیت آن برعهده متصدیان مربوطه در اداره ثبت محل خواهد بود.

ذکر چند نکته دیگر نیز در اینجا ضروری به نظر می‌رسد:

۳ - ۵ - در صورت ارسال پاسخ ناقص به دفترخانه که منجر به تنظیم سند و تضییع حقوق اشخاص ذی‌نفع یا صاحبان اسناد شود، متصدیان اداره ثبت محل پاسخگو خواهند بود و دفترخانه در این خصوص مسؤلیتی نخواهد داشت. رأی شماره ۴۳/۱۷۵۲۴ - و - ر مورخ ۱۳۸۵/۷/۱ کمیسیون وحدت رویه کانون نیز بر این امر دلالت دارد.

۳ - ۶ - با وجود تعیین مهلت اعتبار برای پاسخ استعلامات صادره در تبصره ۲ ماده ۱ آیین‌نامه، مهلتی



برای تهیه و ارسال پاسخ استعلامات برای ادارات ثبت در آیین‌نامه مقرر نشده است؛ لیکن به نظر می‌رسد با توجه به تبصره ماده یک قانون، ادارات ثبت محل مکلفند بلافاصله پس از وصول استعلام گواهی وصول تقاضا را به صاحبان اسناد یا نماینده یا قائم‌مقام قانونی ایشان تسلیم نمایند و ظرف ۲۰ روز از صدور گواهی مزبور پاسخ استعلام را صادر و ارسال نمایند. در غیر این صورت، تنظیم سند بدون پاسخ استعلام ثبتی با تصریح به مورد در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود و در صورتی که حقوق اشخاص تضییع شود مسئولیت آن بر عهده متصدیان مربوطه در اداره ثبت محل خواهد بود. در ماده ۲ قانون مقرر شده است دفاتر موظفند در این گونه موارد منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند مطلع سازند، در این صورت طرفین متضامناً پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی مربوط به ملک که محقق و مسلم باشد خواهند بود.

۴ - در تبصره ماده یک قانون مقرر شده است اعلام نظر مراجع مذکور (از جمله اداره ثبت) باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد. در غیر این صورت دفترخانه تکلیفی به رعایت موارد مصرّحه در ذیل پاسخ استعلام نخواهد داشت و تنظیم سند بدون توجه به موارد یاد شده که برخلاف تکلیف قانونی در ذیل پاسخ استعلامات درج می‌شود با تصریح به مورد مطابق تبصره مرقوم بلامانع خواهد بود.

۵ - در ماده ۳ قانون مقرر شده است که دفاتر اسناد رسمی مسؤول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی هستند و در صورت تخلف، مطابق مقررات قانونی با آنها رفتار خواهد شد. این تکلیف قبلاً نیز به موجب مقررات قبلی متوجه دفاتر بوده است و دفاتر مکلفند اسناد را مطابق مقررات قانونی تنظیم و ثبت نمایند تا خدشه‌ای به اعتبار اسناد وارد نگردد. در غیر این صورت، مطابق ماده ۷۱ ق.د.ا.ر.ک مسؤول جبران خسارات وارده بر صاحبان اسناد خواهند بود.

در رابطه با ماده ۳ ذکر این توضیح ضروری است چرا با آنکه قبلاً در ماده ۲۲ ق.د.ا.ر.ک این مسئولیت برای سردفتران و دفتریاران در نظر گرفته شده، باز هم قانونگذار در قانون اخیر یک ماده را به این امر اختصاص داده است؟ آیا مقنن مرتکب عمل لغو گردیده و در اثر سهو و نسیان باز هم متعرض این موضوع شده است؟ و یا اینکه از اینکار مقصودی داشته و هدفی را دنبال می‌کرده است؟ در پاسخ باید گفت در ماده یک به عنوان یک قاعده، قانونگذار تکالیفی را قبل از تنظیم سند انتقال عین اراضی و املاک بر عهده دفاتر اسناد رسمی قرار داده است که رعایت آنها برای دفترخانه الزامی می‌باشد و در صورت تخلف از تکالیف یاد شده موجبات مسئولیت سردفتر و دفتریار فراهم می‌شود. اما در

تبصره ماده یک و ماده ۲، دو استثناء بر اصل قرار داده و قاعده عمومی یعنی؛ اخذ گواهی‌ها و اعلامیه‌ها و مفاسد حساب‌های لازم را تخصیص داده است. به عبارت دیگر، در دو مورد تنظیم سند را بدون اخذ مستندات لازم (طبق تبصره ماده یک و ماده ۲) بلامانع دانسته است. اما استثنائات مزبور را با شرایطی توأم نموده که احراز آنها دشوار است. شرایط مزبور در تبصره ماده یک «روشن و با ذکر علت و مستند به مقررات قانونی نبودن» پاسخ‌های صادره از سوی مراجع مقرر در ماده یک و در ماده دو «مطلع نمودن منتقل‌الیه از آثار و تبعات سند تنظیمی» می‌باشد. شرایط مزبور هرچند به ظاهر ساده و روشن به نظر می‌رسند ولی از دامنه کاربرد و بار معنایی گسترده‌ای برخوردارند و نمی‌توان به سادگی تعیین نمود که آیا پاسخ‌ها روشن و مستند به دلایل و مبانی قانونی است یا خیر؟ و یا کدام یک از آثار و تبعات سند تنظیمی مورد نظر مقنن بوده است. زیرا مصادیق بسیاری برای هر یک از شروط و آثار و تبعات می‌توان بیان نمود و معلوم نیست که نظر کدام مرجع در خصوص احراز نظر قانونگذار درست است و آیا چنانچه سردفتر به تشخیص خود عمل نماید مؤاخذ خواهد شد یا مصون از تعرض باقی خواهد ماند؟

هر چند در قانون هیچ‌گونه اشاره‌ای به این موضوع نشده است اما ماده ۳ موضوع مسئولیت سردفتران درباره صحت و اعتبار اسناد تنظیمی را تکرار کرده است و حتی سردفتر در صورت تخلف، تهدید به برخورد قانونی شده است بنابراین ظاهراً به نظر می‌رسد تصویب ماده ۳ چندان هم از روی تسامح و اشتباه صورت نگرفته و شاید همین مسایل مربوط به شروط و آثار و تبعات اسناد، مبنای تصویب ماده ۳ بوده است. بنابراین ظاهراً موضوع احراز روشن و مستند به قانون نبودن پاسخ‌های مراجع مقرر و آثار و تبعات اسناد تنظیمی چندان هم در اختیار سردفتران قرار نگرفته است و سایر مراجع را نیز در تشخیص صحت استنباط سردفتران دخیل دانسته‌اند و در نتیجه راه برای تخلف دانستن استنباط سردفتران فراهم شده که امری بسیار خطرناک است. زیرا سردفتران را با سیل شکایاتی مواجه خواهد ساخت که از سوی متعاملین یا مراجع مذکور در ماده یک در صورت تنظیم یا عدم تنظیم سند علیه آنها مطرح خواهد شد. چرا که هرگاه پاسخ صادره را مانعی بر سر راه تنظیم سند تلقی نموده و از تنظیم آن خودداری نمایند ممکن است به استناد ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و شق ۲ بند ۲ ماده ۲۹ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ با شکایت متعاملین به علت عدم تنظیم سند روبه‌رو شوند. و هرگاه پاسخ واصله و دلایل آن را مانع از تنظیم سند ندانسته و مبادرت به تنظیم سند نماید ممکن است با شکایت مراجع مقرر در ماده یک قانون مواجه شود که به استناد ماده ۳ این قانون علیه او اقامه می‌شود، زیرا

پاسخ ارسالی را روشن و مانع از تنظیم سند می‌دانند.

در نتیجه با چنین شرایط و اوضاع و احوالی هیچ یک از سردفتران به خود اجازه نخواهند داد خود را به مخاطره انداخته و موجبات مسؤلیت خود را فراهم نمایند. در این صورت، تصویب یا عدم تصویب تبصره ماده یک و ماده ۲ قانون علی‌السویه خواهد بود. زیرا عملاً امکان اجرای مقررات مربوطه با شرایط موصوف وجود نخواهد داشت اما چنین استنباطی صحیح نیست و هیچ کس را نمی‌توان به خاطر استنباط حقوقی ایشان در مقام انجام وظیفه قانونی مورد مؤاخذه قرار داد و استنباط حقوقی موضوعی نیست که در آن تخلف راه داشته باشد. زیرا در این صورت لازم می‌آید تمامی قضات و مسؤولان ادارات نیز به اتهام استنباط حقوقی نادرست تحت تعقیب و محاکمه قرار گیرند. در حالی که چنین امری در عرف حقوقی و مقررات جاری سابقه ندارد. بنابراین باید به استنباط حقوقی سردفتران که در انجام وظایف قانونی خویش و تطبیق آن با مقررات جاری ناگزیر از استنباط حقوقی (همانند قضات) هستند احترام گذاشت و اجازه داد تا با استفاده از آرای وحدت رویه کانون موضوع به تدریج از رویه واحدی تبعیت نمایند. با این وصف و با توجه به مفهوم مخالف بند ج و تبصره ماده یک قانون و با توجه به ماده ۳ که ناظر بر مواد مرقوم است می‌توان گفت که در صورت عدم ارائه مستندات مورد نظر قانونگذار دفاتر اسناد رسمی مکلف به تنظیم سند نیستند و حتی توافق طرفین معامله بر عدم لزوم اخذ مستندات مزبور و درخواست تنظیم سند بدون اخذ آنها نیز نمی‌تواند موجب اجبار دفاتر به تنظیم سند شود و هرگاه سردفتری از تنظیم سند بدون اخذ مستندات مزبور و یا براساس مستندات غیرشفاف و مبهم خودداری نموده و یا نتواند آثار و تبعات سند تنظیمی که مورد توجه قانونگذار می‌باشد را شناسایی و در سند تعیین و اعلام نماید، می‌تواند از تنظیم سند خودداری کند و در این صورت متعاملین نمی‌توانند به استناد ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک. علیه او شکایت نمایند. زیرا مفهوم مخالف مواد یک و دو دلالت دارد بر اینکه دفاتر موظف نیستند در صورت عدم ارائه دلایل و مدارک و مستندات قانونی مندرج در ماده یک مبادرت به تنظیم سند نمایند. این امر بدین معناست که دفاتر در تنظیم یا عدم تنظیم سند بدون مستندات مزبور اختیار قانونی دارند که می‌توانند از آن استفاده نموده مبادرت به تنظیم سند نمایند و یا اینکه از آن استفاده ننموده و از تنظیم سند خودداری نمایند. بنابراین هیچ کس نمی‌تواند آنها را بدون اخذ مستندات مورد نظر مجبور به تنظیم سند نمایند و در صورت استکفاف از تنظیم سند، عمل ایشان تخلف محسوب نمی‌شود.

۶ - در تبصره یک ماده یک آیین‌نامه مقرر شده است که ورقه استعلام باید به صورت اوراق بهادار تهیه

شود. مفهوم آن این است که استعلام در سایر اوراق نباید به عمل آید لیکن ممکن است در برخی موارد به هر دلیل سازمان ثبت نتواند فرم ورقه استعلام را به قدر کافی تهیه و در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار دهد. در این صورت تنظیم سند به دلیل عدم امکان استعلام از اداره ثبت ممکن و میسر نخواهد بود و معاملات مردم دچار توقف می‌شود که به نظر می‌رسد برای چنین مواردی نیز باید با اصلاح تبصره مرقوم راه چاره‌ای اندیشیده شود.

از آنجا که قانون و آیین‌نامه آن با هدف تسهیل در تنظیم اسناد به تصویب رسیده است بنابراین تبصره مورد بحث عملاً نقض غرض قانونگذار را در بر دارد. پس، به نظر می‌رسد مفاد این تبصره تنها تا زمانی قابل اجرا است که سازمان ثبت اوراق مزبور را در اختیار دفاتر قرار دهد. در غیر این صورت، استعلام بر روی اوراق عادی نیز بلامانع خواهد بود و ادارات ثبت مکلفند پاسخ استعلامات مزبور را تهیه و ارسال دارند و استعلام با اوراق عادی مانع از انجام وظیفه ایشان و تنظیم اسناد نخواهد بود. این امر در مورد سایر اوراق از قبیل قبوض حق التحریر و حق الثبت و خلاصه معاملات و اوراق مخصوص تنظیم اسناد و رونوشت نیز مصداق دارد و از ماده ۵۲ ق.د.ا.ر.ک. و مفهوم آن نیز چنین استنباط می‌شود. به عبارت دیگر، اوراق مزبور در تنظیم اسناد رسمی موضوعیت ندارد و تنها جنبه طریقت دارد و تا زمانی که اوراق مزبور توسط سازمان‌های ذی‌ربط در اختیار دفاتر قرار داده نشود، دفاتر اسناد رسمی در این خصوص تکلیفی نخواهند داشت.

۷ - در تبصره ماده یک قانون مقرر شده است که ادارات و مراجع موصوف در ماده یک مکلفند به مراجعه‌کنندگان، اعم از صاحبان اسناد، اشخاص ذی‌نفع یا قائم‌مقام قانونی ایشان، پاسخ استعلام ثبتی یا گواهی پایان ساختمان یا نظریه اداره جهاد کشاورزی و غیره را تسلیم نمایند. این امر ظاهراً بدین معناست که دفاتر اسناد رسمی دیگر در خصوص موارد مندرج در ماده یک تکلیف به استعلام از مراجع قانونی ذی‌صلاح ندارند و این وظیفه اشخاص یاد شده است که گواهی‌ها و پاسخ استعلام‌ها را رأساً تهیه نموده و در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار دهند. این امر هر چند صحیح است و دفاتر تنها مکلف به رعایت و دریافت گواهی‌های موضوع ماده یک و تطبیق آنها با مستندات و دلایل مالکیت هستند ولی این امر مانع از استعلام در موارد مذکور در ماده مرقوم از سوی دفترخانه نمی‌باشد. همان‌طور که در رأی شماره ۴۳/۱۷۵۲۴ و - ر مورخ ۱۳۵۸/۷/۱ کمیسیون وحدت رویه نیز بدان تصریح شده است هر چند دفاتر اسناد رسمی تکلیفی در خصوص موارد ندارند لیکن ایشان نیز می‌توانند از مراجع ذی‌صلاح رأساً در موارد یاد شده استعلام نمایند.

بنابراین با توجه به صریح ماده یک قانون و تبصره آن بخشنامه شماره ۱۰۱/۶۸۵۵۲ - ۱۳۸۴/۱۱/۱ اداره کل ثبت استان تهران که برخلاف بخشنامه شماره ۴۰۷۷/س/۲ - ۶۸/۱۱/۱۷ سازمان ثبت صادر و دفاتر اسناد رسمی را مکلف به اخذ پاسخ استعلام توسط نماینده خود نموده است فاقد وجاهت قانونی بوده و لازم‌الرعایه نمی‌باشد. زیرا مقررات اخیر و رأی وحدت رویه یاد شده در خصوص مورد صریحاً تکلیف دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت را روشن نموده است. در نتیجه اجتهاد در مقابل نص جایز نمی‌باشد و ادارات ثبت مکلفند پاسخ استعلامات را به صاحبان اسناد یا قائم‌مقام قانونی ایشان و همچنین مأمورین دفاتر اسناد رسمی حسب مورد تسلیم نمایند و خودداری از آن مسؤلیت آفرین خواهد بود.

۸ - اخذ گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف در مورد املاک مشمول قانون شهرداری؛

در این مورد ذکر چند نکته ضروری به نظر می‌رسد:

۸ - ۱ - یکی از تکالیف قانونی قبلی که به موجب قانون اخیر باز هم همانند استعلام از اداره ثبت محل بر عهده دفاتر قرار داده شده است تقاضای گواهی پایان ساختمان یا گواهی عدم خلاف از شهرداری نسبت به املاک واقع در محدوده قانونی شهرها است که مشمول قانون شهرداری هستند. یعنی در هنگام تنظیم سند راجع به انتقال املاکی که مشتمل بر ساختمان هستند با رعایت تبصره ۸ ماده ۱۰۰ اصلاحی قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ دفترخانه مکلف به اخذ گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف حسب مورد می‌باشد.

به عبارت دیگر دفاتر اسناد رسمی براساس تبصره مرقوم تنها هنگام انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌های بنا شده، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های نیمه تمام، گواهی عدم خلاف، که توسط شهرداری محل صادر می‌شود، را باید ملاحظه و مراتب در سند قید شود.

۸ - ۲ - مطابق این قانون در مورد ساختمان‌های احداث شده در خارج از محدوده شهرها اخذ گواهی‌های مزبور از مراجع دیگر از قبیل بخشداری یا فرمانداری ضرورت ندارد.

۸ - ۳ - همچنین در مورد تنظیم سایر اسناد راجع به ساختمان‌های مشمول تبصره ۸ مرقوم مانند تنظیم اجاره‌نامه نسبت به منافع املاک مزبور مطالبه گواهی پایان ساختمان ضرورت ندارد.

۸ - ۴ - به علاوه مطابق بند ۲ تبصره ۸ مرقوم نسبت به ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (در تاریخ ۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله صورت گرفته و ساختمان از ید مالک اولیه خارج شده باشد چنانچه سند انتقال نسبت به بخشی از ملک مزبور تنظیم شود دفترخانه مکلف به مطالبه گواهی عدم خلاف یا پایان ساختمان نبوده و در این امر مخیر می‌باشد و در صورت عدم

مطالبه گواهی‌های مزبور می‌تواند مراتب را در سند انتقال ثبت و بدان تصریح نماید و در این صورت انجام معامله بدون گواهی‌های مزبور بلامانع است. اما در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل شود، مطالبه گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف ضروری خواهد بود.

۸ - ۵ - با توجه به بند آخر تبصره ۸ ماده ۱۰۰ در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهد که بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر احداث شده است، انجام معامله نسبت به ملک مزبور بدون اخذ گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف با ثبت و تصریح به مراتب در سند تنظیمی از سوی دفترخانه بلامانع خواهد بود. (توضیح آنکه نقشه جامع شهر تهران در سال ۱۳۴۹ به تصویب رسیده است).

۸ - ۶ - گواهی عدم خلاف نیز مطابق تصریح بند اول تبصره ۸ باید تا تاریخ انجام معامله توسط شهرداری صادر شود و چنانچه مدت اعتبار برای آن تعیین شده باشد باید مهلت اعتبار آن منقضی نشده باشد لیکن در مورد گواهی پایان ساختمان این امر موضوعیت ندارد و مدت اعتبار گواهی پایان ساختمان نامحدود است و تنها در صورتی که تخلفات ساختمانی پس از صدور گواهی مزبور انجام شده و بنای موجود با گواهی صادره مغایرت داشته باشد خریدار می‌تواند اصلاح گواهی صادره را از فروشنده خواستار شود و در غیر این صورت جرائم ساختمانی بر عهده خریدار قرار خواهد گرفت.

۸ - ۷ - در تبصره ماده یک نیز شهرداری مکلف است در تاریخ مراجعه صاحبان اسناد (یا قائم‌مقام قانونی آنها) گواهی وصول تقاضا را به مراجعه‌کنندگان تسلیم نماید و ظرف ۲۰ روز از تاریخ صدور گواهی یاد شده پاسخ تقاضا را صادر نماید. اعلام نظر شهرداری باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد. به عبارت دیگر، یا باید گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف را در مهلت مقرر صادر نماید و یا آنکه علت امتناع خود را به طور روشن، با استناد به مقررات قانونی، اعلام نماید.

۹ - در مورد سایر استعلامات از مراجع ذیصلاح قانونی دیگر، مثل سازمان بیمه و دارایی، نیز همین حکم جاری است. به عبارت دیگر، چنانچه شهرداری یا سایر مراجع به تکلیف قانونی خود عمل ننمایند، تنظیم و ثبت سند توسط دفترخانه با تصریح به موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود و پاسخ‌های مبهم و بدون دلیل نمی‌تواند مانع از تنظیم سند شود.

۹ - ۱ - در تبصره ماده یک (قسمت اخیر آن) شرایطی درباره اعلام نظر مراجع مذکور در بندهای الف، ب، ج، و همچنین در خود ماده منظور شده که شفاف و روشن نبوده و مراد از آنها مبهم و مجهول است. همان‌طور که ملاحظه شد در قسمت اخیر تبصره مقرر شده است؛ «اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن

و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد». در حالی که، در خصوص مراجع یاد شده از قبیل اداره دارایی و شهرداری موضوع اعلام نظر اساساً موضوعیت ندارد بلکه آنچه مورد نظر قانونگذار است صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و مفصاحساب مالیاتی و مفصاحساب تأمین اجتماعی می‌باشد و اصولاً دفترخانه از مراجع مذکور درخواست اعلام نظر در خصوص انجام یا عدم انجام معامله نمی‌نماید بلکه تنها گواهی پایان ساختمان و مفصاحساب بدهی‌های مالیاتی و تأمین اجتماعی را حسب مورد درخواست می‌نماید. بنابراین مراجع مذکور چه اعلام‌نظری به دفاتر می‌نمایند که باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد. به طور مثال؛ شهرداری یا به درخواست ذی‌نفع، گواهی پایان کار صادر می‌نماید و یا از صدور آن امتناع می‌کند. چنانچه گواهی مزبور را صادر نماید. دیگر مستند لازم جهت انتقال ملک مورد معامله فراهم شده است، ولو اینکه در آن هر نوع شروط و تعهداتی ذکر نماید زیرا مسائل مزبور ارتباطی به وظایف دفترخانه ندارد و همان‌طور که قبلاً نیز بخشنامه شده (بخشنامه شماره ۵/۲۵ مورخ ۱۳۶۸/۱/۱۵ اداره کل ثبت استان تهران) و رأی وحدت رویه شماره ۱۱/۳۷۱۰۰ - و - ر مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۲۵ کانون سردفتران نیز دلالت بر آن دارد. درج شرایطی چند در گواهی پایان کار و قید مهلت اعتبار برای آن یا سلب حق نقل و انتقال از مالک توسط شهرداری هیچ‌گونه الزام و تعهدی برای دفترخانه ایجاد نمی‌نماید و مانع از تنظیم سند نمی‌باشد. بنابراین، شهرداری تنها می‌تواند از صدور گواهی عدم خلاف یا پایان ساختمان خودداری نماید که در این صورت موضوع مبتلابه مشمول ماده ۲ قانون گردیده و از شمول تبصره ماده یک خارج می‌شود.

۹ - ۲ - بنابر مطالب یاد شده ملاحظه می‌شود که موضوع اظهارنظر تنها می‌تواند در رابطه با اعلامیه ثبتی و اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی مصداق و موضوعیت یابد و شرایط مزبور نمی‌تواند شامل سایر گواهی‌ها و مراجع مقرر گردد. اما در مورد اعلامیه ثبتی، واحدهای ثبتی مکلف به پاسخگویی در سه مورد می‌باشند؛

۱ - مطابقت سند مالکیت را در مورد املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است با مفاد و مندرجات دفتر املاک مربوطه گواهی نمایند.

۲ - در مورد املاک جاری، آخرین وضعیت و مرحله ثبتی ملک مورد استعلام را به دفترخانه اعلام نمایند.

۳ - گواهی عدم بازداشت ملک مورد پرسش را صادر نمایند تا امکان تنظیم سند فراهم شود. حال چنانچه مطابقت سند با دفتر املاک و یا وضعیت ثبتی ملک جاری و یا مراتب عدم بازداشت را صریحاً و به طور

شفاف اعلام ننمایند و در عوض پاسخ مشروط و مبهمی به سؤالات دفترخانه در سه مورد یاد شده بدهند؛ اصولاً تنظیم سند به استناد اعلامیه مذکور فاقد وجاهت قانونی و پاسخ دادن به ترتیب یاد شده موجبات مسؤولیت متصدیان مربوطه را فراهم می‌نماید. زیرا در بخشنامه شماره ۳/۳۵۱۲ مورخ ۵۳/۶/۱۸ سازمان ثبت برای واحدهای ثبتی مقرر شده است در مورد استعلاماتی که از مراجع قضایی راجع به وثیقه‌های معرفی شده از طرف متهمین لازم می‌آید باید جریان ثبتی ملک که حاوی کلیه اطلاعات و خصوصیات و همچنین شمول موارد بازداشت یا بند ز و دارای موانع قانونی باشد سریعاً در پاسخ اعلام و ضمناً در مواقعی که پاسخ استعلام مراجع مذکور صادر می‌شود باید فوری برای جلوگیری از معامله معارض اقدام و قبل از احراز اینکه وثیقه معرفی شده قبول و قرار قبولی صادر و یا اساساً قراری در این باب صادر نشده از صدور پاسخ استعلام به دفاتر اسناد رسمی خودداری شود. همچنین در بخشنامه بند ۲۷ ۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹ و بخشنامه شماره ۱۰/۴۰۵۸ مورخ ۱۳۶۳/۵/۱۷ سازمان ثبت به واحدهای ثبتی مقرر شده است «چون مشاهده می‌شود که بعضی از واحدهای ثبتی در ذیل پاسخ استعلامات صادره به دفاتر اسناد رسمی (موضوع ماده ۳۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷) و تبصره الحاقی به آن) مطالبی اضافه می‌نمایند که مورد سؤال واقع نشده است و این امر مورد شکایات عدیده ارباب رجوع واقع گردیده است، بنابراین مقتضی است واحدهای ثبتی منحصراً در حد موضوع مورد استعلام پاسخ تهیه و به دفاتر اسناد رسمی ارسال دارند. بدیهی است نسبت به پاسخ استعلام وضعیت املاک جاری جواب باید جامع و روشن باشد به طوری که حاجت به سؤال مجدد از طرف دفاتر نباشد».

ملاحظه می‌شود که دستور سازمان ثبت چقدر صریح است و واحدهای ثبتی مکلف هستند از دادن پاسخ ناقص به استعلام دفترخانه خودداری و آخرین وضعیت ثبتی ملک مورد استعلام را روشن نمایند و سپس به دفترخانه پاسخ دهند و پاسخ ایشان باید واضح و روشن و منحصر و محدود به موارد یاد شده در ورقه استعلام باشد. در غیر این صورت، تنظیم سند به استناد اعلامیه مذکور ممنوع بوده و ذکر موارد مبهم و خارج از محدوده سؤال دفترخانه همراه با درج پاسخ موارد مورد نظر دفترخانه مانع از تنظیم سند نخواهد بود. بنابراین چنانچه در سه مورد یاد شده در ماده یک ق.ت.ت.ا. پاسخ واحدهای ثبتی مبهم و بدون ذکر علت بوده و مستند به مقررات قانونی نباشد و صریحاً پاسخ استعلام دفترخانه را ندهند، این امر مانع از تنظیم سند و موجب مسؤولیت متصدیان مربوطه در واحد ثبتی از لحاظ انتظامی و مدنی خواهد بود. اما چنانچه پاسخ استعلام علاوه بر تصدیق مالکیت متقاضی و مطابقت آن با دفتر املاک و



گواهی عدم بازداشت شامل موارد مبهم و بی‌ارتباط با استعلام و موارد غیرقطعی نیز باشد این امر مانع از تنظیم سند نخواهد بود.

۹ - ۳ - درباره اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی نیز چنانچه موات بودن یا نبودن و مشمول مقررات ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع بودن یا نبودن ملک مورد استعلام در پاسخ استعلام دفترخانه به طور صریح و روشن اعلام نگردد، این امر مانع از تنظیم سند نخواهد بود؛ زیرا وزارت مذکور مکلف است پاسخ روشن به دفترخانه بدهد تا از تضییع حقوق دولت جلوگیری نماید؛ در غیر این صورت، چنانچه پاسخ مبهم و غیرشفاف نهادهای مسئول در آن وزارتخانه موجب تنظیم سند و انتقال ملک مورد استعلام به غیر شود و لطمه‌ای به حقوق دولت یا خریداران وارد آید مسئولیت این تخلف اداری متوجه متصدیان مربوطه بوده و موجب مسئولیت مدنی و انضباطی ایشان خواهد شد. اما چنانچه موات نبودن یا عدم شمول ماده ۵۶ را بر اراضی مورد استعلام گواهی و اعلام نماید اما در پاسخ به دفترخانه مطالبی خارج از محدوده سؤال دفترخانه مطرح نماید با این هدف که اعتبار گواهی صادره را مخدوش سازد در این صورت مطابق تبصره ماده یک قانون، تنظیم سند انتقال بلامانع خواهد بود.

۹ - ۴ - نکته دیگر آنکه واژه‌های «روشن» و «با ذکر علت» و «مستند به دلایل قانونی» واژه‌های مبهم و مطلق هستند که بار معنایی بسیاری دارند به طوری که هرکس می‌تواند آن را به نفع خود تعبیر و تفسیر نماید و این امر فی‌نفسه موجب اختلاف نظر در تعیین معنا و مفهوم واژه‌های مزبور و در نتیجه روشن بودن یا نبودن پاسخ‌های صادره خواهد شد.

بنابراین باید روشن شود که مرجع تشخیص روشن بودن یا بودن و مستند بودن یا نبودن پاسخ صادره از سوی مراجع قانونی کدام است.

از آنجا که امر تنظیم سند جزو وظایف و مسئولیت‌های سردفتران است و خطاب قانونگذار نیز در خصوص تنظیم سند به استناد گواهی‌های صادره، سردفتران اسناد رسمی هستند؛ بنابراین به نظر می‌رسد مرجع تشخیص روشن و مستند بودن یا نبودن پاسخ‌های صادره نیز دفاتر اسناد رسمی هستند و ایشان می‌توانند در این باره اظهار نظر نمایند. در غیر این صورت، سندی که توسط سردفتران با تشخیص شفاف و مستند نبودن پاسخ استعلام، موضوع تبصره ماده یک قانون تنظیم می‌شود، ممکن است از سوی سایر مراجع، در آینده با خدشه در استنباط دفترخانه بی‌اعتبار اعلام و به متعاملین خسارت وارد و موجب مسئولیت سردفتر شود. در این صورت هیچ سردفتری از این خطر استقبال نخواهد کرد و دیگر تصویب این قانون و تبصره ماده یک عملی لغو و بی‌ثمر خواهد بود زیرا کدام عاقلی می‌پذیرد سندی را

برای اشخاصی تنظیم نماید که می‌داند به راحتی موجب مسؤلیت و خسارت وی خواهد شد. بنابراین سردفتران به همین دلیل و با وجود تکلیف موضوع ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و با وجود توافق متعاملین بر تنظیم سند مطابق تبصره ماده یک قانون می‌توانند از تنظیم سند خودداری نمایند و این امر نمی‌تواند تخلف انتظامی محسوب شود. در نتیجه، متصدیان مربوطه در مراجع مذکور باید پاسخگوی متقاضیان بوده و مسوول اقدامات و پاسخ‌های مغایر با قانون خود باشند.

۹ - ۵ - در ماده ۲ نیز مقرر شده است در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، یا صدور گواهی و نظریه لازم، دفاتر اسناد رسمی می‌توانند مبادرت به تنظیم سند نمایند و عدم ارسال پاسخ استعلام یا صدور گواهی لازم مانع از تنظیم سند نخواهد بود. اما دفاتر موظفند در سند تنظیمی، انتقال گیرنده را از آثار و تبعات سند تنظیمی مطلع سازند. در این صورت، متعاملین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسوول کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک (شامل سایر بدهی‌ها و تعهدات قانونی متعاملین نمی‌شود) که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق و مسلم بوده، می‌باشند. بنابراین تنها به تعهدات و بدهی‌های منجز مربوط به ملک در سند تنظیمی باید تصریح و مسؤلیت تضامنی ایجاد شود و شامل سایر تعهدات و بدهی‌ها نمی‌شود. رأی شماره ۴۹/۲۶۸۰۴ - و - ر مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۸ کمیسیون وحدت رویه کانون نیز بر همین امر دلالت دارد و تنظیم سند را بدون اخذ گواهی پایان کار یا عدم خلاف بلامانع می‌داند.

۱۰ - اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

۱۰ - ۱ - چنین تکلیفی در گذشته برای دفاتر اسناد رسمی مقرر نشده بود و برخلاف عنوان قانون به جای تسهیل در امور مردم تکلیف جدیدی برای ارباب رجوع و دفاتر ایجاد شده و بر مشکلات تنظیم اسناد افزوده شده که نقض غرض است.

مطابق بند ب ماده یک درباره املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها، به تعریف محدوده مزبور در قانون تقسیمات کشوری باید مراجعه شود. هرگاه دفاتر اسناد رسمی قصد تنظیم سند نسبت به انتقال عین املاک مزبور را داشته باشند، باید نظریه وزارت جهاد کشاورزی، مبنی بر موات و ملی نبودن املاک مذکور را اخذ نمایند. بنابراین در هنگام تنظیم سایر اسناد اخذ نظریه وزارتخانه یاد شده ضرورت

ندارد.

۱۰ - ۲ - برحسب نوع ملک و با توجه به تقسیمات داخلی مراجع ذیصلاح در وزارت کشاورزی پاسخ استعلام و نظریه مذکور باید حسب مورد توسط سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل‌ها و مراتع و یا سازمان آبخیزداری صادر و ارسال شود اما تشخیص آن با وزارت مذکور خواهد بود. تنها دفترخانه مکلف به استعلام از اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوطه است و مرجع مذکور با توجه به نوع زمین و صلاحیت مرجع قانونی، پاسخگویی به استعلام و صدور نظریه را به مرجع مربوطه محول خواهد نمود و پاسخ ارسالی از سوی هر یک از مراجع یاد شده که صادر شود برای تنظیم سند کفایت داشته و نیاز به استعلام از سایر مراجع مذکور نخواهد بود.

۱۰ - ۳ - پاسخ و نظریه صادره تنها باید مبنی بر شمول یا عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و یا ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع باشد و در پاسخ مذکور نباید به اموری خارج از وظیفه قانونی مذکور تصریح شود و در صورت درج مطالب اضافی دفترخانه مکلف به تبعیت از مطالب مذکور نخواهد بود.

۱۰ - ۴ - این بند تنها در مورد اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها موضوعیت دارد و شامل اراضی واقع در محدوده قانونی شهرها نمی‌شود.

۱۰ - ۵ - در مورد این که آیا ملکی در داخل محدوده قانونی شهر واقع شده است یا خیر؟ در تبصره ماده ۴ آیین‌نامه؛ دفاتر مکلفند برای تعیین موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال از جهت داخل یا خارج از محدوده و حریم شهر قرار داشتن، موضوع را از سازمان مسکن و شهرسازی استعلام نمایند. بنابراین تنها مورد مقرر در قانون و آیین‌نامه اخیر برای استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی مربوط به تعیین و اعلام محل استقرار و موقعیت محلی ملک مورد معامله از لحاظ وقوع در محدوده قانونی شهرها یا خارج از آن می‌باشد و برای سازمان یاد شده صلاحیت دیگری مبنی بر اظهارنظر در خصوص املاک مورد نقل و انتقال اعطا نشده است. در نتیجه با توجه به ماده ۸ قانون اخیر و آرای شماره ۱۰۵ مورخ ۸۳/۳/۲۴ و ۹۴۴ - ۹۹۵ مورخ ۸۶/۹/۱۸ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، مواد ۱۹ و ۶ آیین‌نامه اجرایی ق.ز.ش. به دلیل مغایرت با مقررات قانون اخیر منسوخ گردیده و قابل اجرا نمی‌باشد. بنابراین استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی برای نقل و انتقال اراضی واقع در محدوده قانونی شهرها از این پس دیگر ضرورت ندارد و تنظیم سند بدون اخذ نظریه سازمان مزبور بلامانع است و چنانچه سازمان مسکن وقوع ملک مورد استعلام را در محدوده قانونی شهر تأیید و گواهی نماید دیگر استعلام از سازمان

مسکن یا اداره جهاد کشاورزی شهرستان در خصوص نوع زمین و بلا مانع بودن نقل و انتقال لازم نخواهد بود.

با توجه به مراتب یاد شده، استعلام از وزارت مسکن در مورد محل استقرار ملک مورد معامله مقدم بر استعلام از وزارت جهاد کشاورزی است و تنها پس از تأیید موقعیت ملک مورد معامله مبنی بر وقوع در خارج از محدوده قانونی شهرها استعلام از وزارت جهاد کشاورزی در اجرای بند ب ماده یک قانون اخیر موضوعیت می‌یابد. مگر آنکه با توجه به مدارک و مستندات موجود وقوع یا عدم وقوع ملک مزبور در محدوده قانونی شهرها محرز باشد و یا آنکه اداره جهاد کشاورزی با احراز عدم وقوع ملک در محدوده قانونی شهرها به استعلام دفترخانه پاسخ داده و شمول یا عدم مقررات مربوطه و موات یا ملی بودن یا نبودن ملک مورد استعلام را گواهی نماید که در این صورت دیگر نیاز به استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی نخواهد بود.

۱۰ - ۶ - طبق ماده ۲ آیین‌نامه چنانچه پس از ارسال پاسخ استعلام دفترخانه در مدت اعتبار پاسخ مزبور نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی یا جهاد کشاورزی حسب مورد مبنی بر موات بودن یا شمول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع به اداره ثبت محل وقوع ملک واصل گردد، اداره مذکور مکلف است فوراً مراتب را رأساً یا از طریق اداره ثبت محل استقرار دفترخانه به دفتر یاد شده کتباً ابلاغ نماید هرچند در متن ماده اشاره‌ای به مقصود از تصویب این ماده نشده است ولی می‌توان استنباط نمود که هدف از وضع آن جلوگیری از تنظیم سند و تضییع حقوق اشخاص یا دولت است.

این امر تنها برای حل بخشی از مشکلات ناشی از صدور پاسخ استعلامات کافی است اما در موارد دیگر ممکن است به علت عدم درج و ضبط استعلامات و پاسخ استعلامات در پرونده ثبتی و یا عدم ثبت مفاد خلاصه معاملات ارسالی در دفتر املاک و ضبط آنها در پرونده ثبتی از سوی متصدیان مربوطه در دفتر املاک، در عمل هنگامی که از سوی دفاتر اسناد رسمی یا محاکم استعلام از وضعیت ثبتی املاک به عمل می‌آید پاسخی ارسال شود که با وضعیت کنونی ملک مورد استعلام مطابقت نداشته باشد و یا به جای اعلام نام مالک فعلی نام کسی اعلام شود که مدت‌ها و یا سال‌ها قبل ملک مزبور را منتقل نموده است. این امر موجب می‌شود که ملکی اشتبهاً به حیظه بازداشت درآید و یا بدون حق به دیگری منتقل شود. بنابراین تهیه و ارسال پاسخ استعلام ثبتی امری خطیر و حساس است و متصدیان دفتر املاک موظفند ظرف ۲۴ ساعت پس از وصول خلاصه معامله‌های ارسالی مفاد آنها را در دفتر املاک ثبت نمایند و یا

هنگام وصول استعلام چنانچه در پرونده ثبتی اثری از وجود استعلام یا پاسخ استعلام وجود داشته بدواً نتیجه آن را از مرجع استعلام کننده پرسش نمایند و سپس با تکمیل پرونده ثبتی مبادرت به تهیه و ارسال پاسخ استعلامات نمایند تا از تضییع حقوق اشخاص جلوگیری شود.

۱۱ - از ماده ۲ موارد و نکات زیر استنباط می‌شود:

۱۱ - ۱ - دستور و نظریه مذکور تنها در مدت اعتبار پاسخ استعلام از اهمیت برخوردار است زیرا پس از انقضای مدت اعتبار پاسخ استعلام دیگر صدور یا عدم صدور دستور یا نظریه جدید علی‌السویه خواهد بود.

۱۱ - ۲ - چنانچه سند تنظیم شده و انتقال صورت گرفته باشد صدور دستور یا نظریه جدید محلی از اعراب نداشته و موجب ابطال سند نخواهد شد و سند تنظیمی تنها پس از دادخواهی و صدور حکم نهایی از سوی دادگاه صالح قابل ابطال خواهد بود.

۱۱ - ۳ - نظریه وزارت جهاد کشاورزی تنها در صورتی مانع از اعتبار پاسخ استعلام و نظریه قبلی خواهد بود که به صورت قطعی صادر شده باشد یعنی باید مراحل تجدیدنظرخواهی و اعتراض را با موفقیت سپری کرده و مصون از تعرض مانده باشد. در غیر این صورت، نظریه بدوی و غیرقطعی، وفق مقررات، نمی‌تواند مانع از اعتبار گواهی و نظریه صادره قبلی باشد.

۱۱ - ۴ - نظریه یا دستور جدید باید بدواً به اداره ثبت محل وقوع ملک ابلاغ شود و اداره مذکور مجدداً آن را به دفترخانه پرسش کننده و یا در صورت وقوع دفترخانه در خارج از محدوده صلاحیت اداره ثبت محل وقوع ملک به اداره ثبت محل وقوع دفترخانه ابلاغ نماید تا اداره مذکور موضوع را به دفترخانه ابلاغ نماید. در صورت عدم رعایت ترتیبات ابلاغ به شرح ماده ۲ دستور یا نظریه جدید قابل اعتنا و قابل اجرا نخواهد بود.

۱۱ - ۵ - نظریه جدید به طور روشن و قطعی مبنی بر موات بودن یا شمول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع است. در غیر این صورت، نظریه صادره جدید قابل اعتنا نبوده و به اعتبار پاسخ استعلام یا نظریه قبلی خدشه‌ای وارد نمی‌سازد.

۱۱ - ۶ - مطابق ماده ۴ آیین‌نامه، دفاتر اسناد رسمی مکلفند شماره و تاریخ نظریه اداره جهاد کشاورزی را در سند تنظیمی قید نمایند.

۱۱ - ۷ - در تبصره ۲ ماده ۴ آیین‌نامه مقرر شده است در صورت وجود سابقه مبنی بر اعلام نظر نسبت به موات نبودن ملک از مرجع ذی‌ربط و یا در صورتی که برای مورد معامله سند مالکیت به صورت

زمین کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده باشد و یا مستندات و پاسخ استعلامات قبلی مؤید آن باشد نیاز به اخذ نظریه مجدد در این خصوص نخواهد بود. به عبارت دیگر، استعلام از ناحیه دفترخانه در مواردی که پیش‌بینی شده است الزامی نیست، یعنی در صورتی که به هر نحو و ترتیب مشخص شود که ملک مورد معامله موات و ملی نمی‌باشد استعلام جداگانه و مجدد از سوی دفترخانه ضروری نخواهد بود و با استناد به مستندات قبلی تنظیم سند بلامانع است. بنابراین اگر قبلاً در این خصوص نظریه مقتضی صادر شده و یا سند مالکیت مربوطه به صورت زمین کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده باشد و یا مستندات تنظیم سند و یا پاسخ استعلامات قبلی حکایت از ملی نبودن یا غیرموات بودن ملک مورد معامله داشته باشد، نیاز به اخذ نظریه مجدد در خصوص مورد نخواهد بود. رأی شماره ۴۵/۲۰۲۳۳ - و - ر مورخ ۸۵/۱۰/۱۹ کمیسیون وحدت رویه نیز بر این امر صحه گذارده است.

۱۱ - نکته مهم دیگر در مورد اراضی موات غیرشهری آن است که وزارت جهاد کشاورزی تا پایان مهلت اجرای قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی و به شرح بند ج ماده ۶۸ قانون مذکور باید نسبت به کلیه اراضی موات غیرشهری، واقع در خارج از محدوده شهرها، و اراضی مشمول ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای صدور سند مالکیت نماید. این امر در مورد اراضی شهری به موجب قانون به عهده وزارت مسکن و شهرسازی قرار داده شده است، این دستور چنانچه به اجرا درآید موجب خواهد شد بسیاری از مشکلات فراروی انتقال اراضی از بین برود لیکن متأسفانه با وجود آنکه در حدود ۳۰ سال از تصویب مقررات مربوط به لغو مالکیت اراضی شهری و غیرشهری می‌گذرد به هر دلیل متصدیان مربوطه تاکنون به طور کامل به مقررات مزبور عمل ننموده‌اند. در نتیجه این امر به یکی از معضلات و مشکلات و بیماری‌های مزمن مربوط به نقل و انتقال اراضی تبدیل شده که مسؤلیت‌ها و گرفتاری‌های بسیاری را برای دفاتر اسناد رسمی و اشخاص و دولت ایجاد نموده است. امید که مسؤولان امر در جهت حل این معضل برآیند.

۱۲ - اخذ مفصاحساب مالیاتی و مفصاحساب موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی  
۱۲ - ۱ - مطابق بند ج ماده یک ق.ت.ت.ا. مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤولیت تضامنی خواهند داشت.

در گذشته قبل از تصویب قانون اخیر در مورد هر نوع نقل و انتقال نسبت به عین یا منافع یا حقوق مربوط به مؤسسات و کارگاه‌های مشمول آن قانون اعم از قطعی، رهنی، شرطی یا صلح حقوق و اجاره که صورت می‌گرفت، انتقال‌گیرنده مکلف بود؛ گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن را از انتقال دهنده مطالبه نماید و دفاتر اسناد رسمی نیز مکلف بودند در این گونه موارد هنگام تنظیم سند از سازمان تأمین اجتماعی راجع به بدهی واگذار کننده استعلام نمایند و در صورتی که ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعلام به دفتر سازمان پاسخی به دفترخانه داده نمی‌شد، دفترخانه می‌توانست معامله را بدون مفصاحساب مذکور ثبت نماید و در صورت انجام معامله بدون ارائه گواهی مذکور، انتقال دهنده و انتقال‌گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان مسؤلیت تضامنی داشتند و اخذ گواهی مالیاتی و مفصاحساب موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی ضرورت داشت. اما از تاریخ اجرای قانون اخیر فقط در هنگام تنظیم سند راجع به نقل و انتقال قطعی عین اراضی و املاک، دفاتر اسناد رسمی مکلف به اخذ مفصاحساب‌های مذکور هستند و در مورد سایر اسناد این تکلیف از عهده دفاتر خارج شده است و تنظیم سند بدون اخذ مفصاحساب‌های مذکور در سایر موارد بلامانع است.

۱۲ - ۲ - به علاوه در ذیل بند ج مقرر شده است در صورتی که انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم و بدهی احتمالی حق بیمه کارگران شود تنظیم سند بدون اخذ مفصاحساب‌های مزبور بلامانع خواهد بود و در این صورت، به موجب قانون، متعاملین در مورد پرداخت بدهی‌های احتمالی مورد معامله از بابت موارد مذکور مسؤلیت تضامنی خواهند داشت، خواه در سند بدان تصریح شود و یا آنکه مسکوت گذارده شود.

۱۲ - ۳ - در مورد مفصاحساب‌های مذکور نیز حکم تبصره ماده یک قانون و ماده ۲ آن جاری و لازم‌الرعایه است. زیرا ظرف ۲۰ روز از وصول تقاضا چنانچه مفصاحساب مربوطه از سوی مراجع یاد شده صادر نشود و یا پاسخ داده شود که صدور مفصاحساب ممکن نیست و به دلیل مبهم و نامعلومی تکیه شود و یا دلایل یاد شده مستدل و روشن و مستند به مقررات نباشد یا پاسخ مزبور مشروط و مبهم یا مقید باشد (مطابق ماده ۸ آیین‌نامه) و یا آنکه اصولاً پس از انقضای مهلت ۲۰ روزه مقرر مراجع مذکور به بهانه‌های گوناگون از صدور مفصاحساب خودداری نمایند. در این صورت با تصریح موضوع در سند تنظیمی، بدون اخذ مفصاحساب دارایی و بیمه، تنظیم سند به استناد تبصره ماده یک و ماده ۲ قانون حسب مورد بلامانع خواهد بود. لیکن در این خصوص برخلاف بند ج ماده یک و ماده ۲، قانون

مسئولیت متعاملین در خصوص انجام تعهدات قانونی یا پرداخت بدهی‌های احتمالی مربوط به ملک مورد معامله مسئولیت تضامنی نخواهد بود و لازم نیست دفترخانه منتقل‌الیه را در ضمن سند از آثار و تبعات سند مطلع سازد. در حالی که در گذشته در تنها مورد امکان تنظیم سند بدون اخذ مفصاحساب بیمه مسئولیت متعاملین تضامنی بود.

به موجب ماده ۶ آیین‌نامه برخلاف گذشته دفترخانه باید مفصاحساب‌های موردنظر را از انتقال دهنده مطالبه نماید و تکلیفی به استعلام و مطالبه از سازمان تأمین اجتماعی ندارد بلکه اکنون این امر جزء اختیارات دفاتر می‌باشد. تفاوت دیگر آن است که در گذشته چنانچه ۱۵ روز از تاریخ استعلام سپری می‌شد ولی پاسخی دریافت نمی‌شد، تنظیم سند بدون اخذ پاسخ، بلامانع بود. لیکن اکنون، مدت مزبور به ۲۰ روز افزایش یافته است. تفاوت دیگر آن است که به موجب بند ج ماده یک هرگاه متعاملین ابتدا به ساکن تقاضا نمایند با قبول مسئولیت پرداخت بدهی احتمالی به طور تضامنی توسط ایشان، دفترخانه می‌تواند بدون اخذ مفصاحساب مالیاتی و بیمه مبادرت به تنظیم سند نماید. البته این امر جزء اختیارات دفترخانه می‌باشد و در انجام یا عدم قبول تقاضا مختار است؛ ولی در صورت قبول تقاضا و تنظیم سند بدون اخذ مفصاحساب‌های مزبور لازم است انتقال گیرنده صریحاً در ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال دهنده شود.

۱۲ - ۵ - در رابطه با بدهی‌های موضوع بند ج ماده یک مطابق ماده ۲ قانون تعهدات و بدهی‌های قانونی مورد نظر قانونگذار تنها بدهی‌های مربوط به ملک مورد معامله را تا زمان تنظیم سند که قطعی شده باشد، دربرمی‌گیرد و شامل سایر تعهدات و بدهی‌های متعاملین به دستگاه‌های مذکور نمی‌شود. این امر از عبارت «در صورتی که مورد معامله دارای بدهی باشد» مندرج در تبصره ماده ۶ آیین‌نامه استنباط می‌شود و در ماده ۸ آیین‌نامه نیز مجدداً بر این امر تأکید شده است. به عبارت دیگر بدهی مورد نظر قانونگذار بدهی مربوط به «مورد معامله» می‌باشد و بدهی‌های دیگر «انتقال دهنده» را شامل نمی‌شود. نکته دیگر آن که تعهدات و بدهی‌های مزبور باید طبق قوانین و مقررات جاری قطعی و مسلم و محقق باشند. به عبارت دیگر، تنها شامل تعهدات و بدهی‌هایی می‌شود که برگ لازم‌الاجرا در مورد آن صادر شده باشد؛ در غیر این صورت، بدهی‌ها و تعهدات مزبور مشمول حکم بند ج ماده یک قانون نخواهند بود. بنابراین بند ج مذکور هر اعلام بدهی را دربر نمی‌گیرد و تنها مصداق بارز بدهی‌های مذکور و تعهدات یاد شده همان تعهدات و بدهی‌هایی است که برگ لازم‌الاجرا در مورد آن صادر شده باشد. به همین جهت در ماده ۸ آیین‌نامه برای روشن شدن تکلیف مخاطبین، بر این امر تأکید شده است.



نکته دیگر آنکه؛ در صورت تنظیم سند بدون اخذ مفصاحساب‌های مالیاتی و بیمه، دفاتر اسناد رسمی به موجب قسمت اخیر ماده ۶ آیین‌نامه مکلف شده‌اند تصویر سند تنظیمی را جهت وصول مطالبات موصوف تا پایان ماه بعد به ادارات امور مالیاتی و تأمین اجتماعی مربوطه ارسال نمایند.

این امر همان‌طور که در تبصره ماده ۶ آیین‌نامه مقرر شده است از جهت وصول حقوق دولتی و بدهی‌های اشخاص به بیمه تأمین اجتماعی بسیار سودمند است لیکن معلوم نیست وقتی مفصاحساب از اداره امور مالیاتی یا سازمان تأمین اجتماعی وصول نمی‌شود، دفترخانه چگونه می‌تواند حوزه مالیاتی یا بیمه مربوطه را شناسایی نموده و تصویر سند تنظیمی را برای او ارسال دارد؟! بنابراین به نظر می‌رسد اجرای این بخش از ماده ۶ آیین‌نامه عملاً میسر نمی‌باشد و تنها حجم کار و زحمت دفاتر اسناد رسمی را غیراصولی افزایش می‌دهد. در حالی که دفترخانه، با توافق متعاملین، از اصل تکلیف اخذ مفصاحساب معاف می‌باشد، تصویب این ماده از آیین‌نامه تنها موجب اشتغال بلاوجه دفاتر اسناد رسمی در موضوعی می‌شود که در اصل آن نقش و وظیفه‌ای برعهده ندارند.

بنابراین به نظر می‌رسد این ماده از آیین‌نامه تنها در مورد اسنادی که مفصاحساب‌های مذکور اخذ شده است موضوعیت دارد و در مورد سایر اسناد قابل اجرا نیست. به علاوه، در مورد مفصاحساب تأمین اجتماعی قبلاً چنین تکلیفی متوجه دفاتر نبوده است، حتی در مورد اسنادی که مفصاحساب آن اخذ می‌شد نیز چنین تکلیفی نداشتند و لذا معلوم نیست چگونه در آیین‌نامه برخلاف قانون چنین تکلیفی برای دفاتر ایجاد شده است. این امر با عنوان قانون نیز منافات دارد و موجب زحمت و مشقت دفاتر می‌شود. تنها در صورتی این ماده قابل اجرا و دفاع می‌باشد که دفاتر مکلف به ارسال تصویر اسناد به مرکز خاصی شوند که از سوی ادارات امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی تعیین و معرفی خواهد شد. در غیر این صورت، عملاً امکان اجرای مطلوب مفاد ماده ۶ فراهم نخواهد شد.

۱۲ - ۶ - به علاوه به موجب رأی شماره ۴۸/۲۶۸۰۵ - و - ر مورخ ۸۶/۶/۱۸ کمیسیون وحدت رویه در مورد فسخ و اقاله، اسناد دفاتر اسناد رسمی مکلف به دریافت مفصاحساب‌های مزبور نمی‌باشند.

۱۲ - ۷ - در رابطه با اخذ مفصاحساب مالیاتی آنچه که برای دفاتر اسناد رسمی اهمیت دارد تعیین ارزش معاملاتی املاک و اراضی است. زیرا بنای وصول حق‌الثبت مطابق بند ع ماده یک قانون وصول بخشی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین در مورد اسناد راجع به معاملات املاک و اراضی، ارزش معاملاتی املاک است که توسط واحدهای امور مالیاتی براساس دفترچه ارزش معاملاتی در پاسخ به استعلام دفاتر اسناد رسمی تعیین و اعلام می‌شود. بنابراین با توجه به رأی شماره ۴۳/۱۷۵۲۴ - و -

ر مورخ ۱۳۸۵/۷/۱ کمیسیون وحدت رویه در صورتی که سردفتر با استفاده از دفترچه تعیین ارزش معاملاتی اعلام شده از سوی وزارت امور اقتصادی و دارایی و یا به نحو دیگری امکان تعیین ارزش معاملاتی را به منظور وصول حق الثبت نداشته باشد، مکلف به استعلام از ادارات امور مالیاتی می‌باشد. بنابراین وقتی که در اصل موضوع تکلیف به استعلام از دوش دفاتر اسناد رسمی برداشته شده، مکلف نمودن دفاتر به ارسال تصویر به مرجع نامعلوم تکلیف به مالایطاق و مالاتعلمون است.

۱۲ - ۸ - در تبصره ماده ۷ آیین‌نامه مقرر شده است در صورتی که مراجعه کننده و متقاضی ثبت سند مدعی عدم صدور پاسخ لازم از سوی ادارات ذی‌ربط در ظرف مهلت مقرر ۲۰ روزه باشد، دفترخانه صحت و سقم موضوع را می‌تواند از اداره مربوطه استعلام نماید. در این صورت، مرجع مذکور مکلف به پاسخگویی به استعلام دفترخانه در اسرع وقت خواهد بود. در غیر این صورت، دفترخانه می‌تواند با عدم وصول پاسخ استعلام خود که قرینه بر صحت ادعای متقاضی ثبت سند می‌باشد؛ نسبت به تنظیم سند بدون اخذ گواهی مزبور اقدام نماید. به نظر می‌رسد مفاد این تبصره تنها اختصاص به پاسخ استعلام ثبتی و گواهی پایان ساختمان و پاسخ و نظریه ادارات جهاد کشاورزی داشته باشد زیرا در مورد مفاسد حساب دارایی و بیمه همان‌طور که در تبصره ماده یک و ماده ۲ قانون و ماده ۶ آیین‌نامه مقرر شده است، متعاملین می‌توانند با توافق یکدیگر و قبول بدهی احتمالی از سوی انتقال گیرنده، تقاضای ثبت سند را بدون اخذ مفاسد حساب دارایی و بیمه بنمایند. بنابراین استعلام موضوع تبصره ماده ۷ آیین‌نامه ناظر بر مفاسد حساب دارایی و بیمه نمی‌باشد.

۱۲ - ۹ - در ماده ۹ آیین‌نامه مقرر شده است در خصوص هر نوع انتقال بلاعوض اراضی و اعیان به نفع دولت و شهرداری و نیز تنظیم اسنادی که موجب تغییر مالکیت عین نمی‌گردد؛ از قبیل رهن، اجاره و تقسیم (غیر از حبس)، پرداخت عوارض قانونی و اخذ هر نوع گواهی و نظریه به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت محل وقوع ملک منتفی است و دفترخانه در این موارد تکلیف به استعلام ندارد و تنظیم سند بدون آن بلامانع است. در این ماده مطابق ماده ۶ قانون مبادرت به وضع مقررات گردیده و لیکن برخلاف ماده ۶ دایره آن را توسعه داده و تکلیف دیگری برای دفاتر وضع شده است که با اساس وضع ماده ۶ قانون نیز مغایرت دارد.

۱۲ - ۱۰ - در ماده ۶ قانون مقرر شده است «هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هر گونه گواهی به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت محل معاف می‌باشد». این حکم از جهت آنکه در این گونه انتقالات جنبه نفع مالی آن مورد توجه نمی‌باشد و مالک بدون اخذ عوض

مال خود را به نفع مؤسسات عمومی تملیک می‌نماید؛ قابل دفاع است و لذا شایسته نیست که هم شخص مال خود را به نفع دولت یا شهرداری به طور مجانی انتقال دهد و هم مجبور باشد، مستندات و مفاصحاسب‌های لازم را (همچون سایر نقل و انتقالات) نیز به نفع آن سازمان‌ها اخذ نماید و لذا قانونگذار انتقال دهنده را از تحمل وظایف و مسؤلیت‌های مزبور معاف نموده است.

اما در ماده ۹ آیین‌نامه، هیئت دولت، خارج از حدود اختیارات قانونی خویش، در محدوده صلاحیت‌های قوه مقننه وارد شده و دایره نفوذ ماده ۶ را کاهش یا گسترش داده که فاقد وجاهت قانونی است و مشکلاتی را نیز در اثر بی‌توجهی موجب گردیده است. زیرا:

۱ - ماده ۶ قانون انتقال بلاعوض کلیه اموال به نفع دولت و شهرداری را دربرمی‌گیرد اما در ماده ۹ آیین‌نامه این حکم تنها شامل اراضی و اعیان شده است.

۲ - در ماده ۹ آیین‌نامه حکم مزبور به تنظیم اسنادی که موجب تغییر مالکیت عین نمی‌گردد، نیز تسری یافته است. از قبیل اجاره، رهن و تقسیم‌نامه؛ در حالی که ماده ۶ قانون که ماده ۹ آیین‌نامه در اجرای آن به تصویب رسیده است، معافیت مقرر را تنها شامل انتقال مالکیت بلاعوض اموال می‌داند.

۳ - با درج سند اجاره در ماده ۹ آیین‌نامه این شبهه ایجاد شده است که در مورد کلیه اجاره‌نامه‌ها، خواه یک ساله یا سه ساله و بیشتر و یا کمتر، استعلام ثبتی در هر صورت باید صورت گیرد. در حالی که، در گذشته استعلام از ادارات ثبت تنها در خصوص تنظیم اجاره‌نامه برای مدت سه سال و بیشتر ضرورت داشته است. این در حالی است که قانونگذار چنین مقصودی نداشته و آیین‌نامه، در این قسمت، برخلاف قانون به تصویب رسیده است.

۴ - در ماده ۹ آیین‌نامه سند حبس از زمره اسنادی که موجب تغییر مالکیت عین نمی‌گردد جدا شده و اخذ عوارض و گواهی‌های لازم به علاوه استعلام ثبتی در مورد آن ضروری شناخته شده است. در حالی که حبس، اعم از وقف، عمری، سکنی، رقبی و حبس مطلق، معلوم نیست چه ویژگی خاصی دارد که هرگاه اشخاص بخواهند ملک خود را به نفع دولت یا شهرداری حبس نمایند مکلف به اخذ گواهی‌ها و پرداخت عوارض متعلقه خواهند بود. به علاوه در این نوع اسناد تسری معافیت مقرر از توجیه بیشتری برخوردار است. اما در هر حال، این مورد نیز برخلاف قانون، به آیین‌نامه راه یافته است و وجاهت قانونی ندارد.

۱۱ - ۱۲ - اما نکته جالب در مورد این بخش از ماده ۹ آیین‌نامه آن است که مقرر شده است دفاتر اسناد رسمی باید نشانی محل وقوع ملک را طبق اظهار متعاملین در سند درج نمایند و تصویر سند تنظیمی را

حداکثر تا پایان ماه بعد حسب مورد به اداره امور مالیاتی یا اداره تأمین اجتماعی شهر مربوطه ارسال نمایند. به عبارت دیگر اولاً این تکلیف متوجه ادارات سازمان امور مالیاتی هر شهر می‌باشد و دفترخانه بدون توجه به حوزه مالیاتی مربوطه باید به اداره امور مالیاتی شهرستان مربوطه ارسال نماید و آن اداره کل با توجه به تقسیم‌بندی حوزه‌های مالیاتی مکلف به ارسال تصویر سند به حوزه مالیاتی مربوطه خواهد بود؛ ثانیاً این تکلیف تنها متوجه املاک واقع در شهرها می‌باشد و در مورد سایر املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها تکلیف مزبور قابل اجرا نیست چون حوزه مالیاتی مربوطه تعیین نشده است.

۱۲ - ۱۲ - وقتی که اسناد مربوط به انتقالات بلاعوض به نفع دولت و شهرداری از پرداخت عوارض و اخذ هر نوع گواهی و مجوز معاف می‌باشد؛ معلوم نیست به چه دلیل دفاتر اسناد رسمی مکلف به ارسال تصویر سند تنظیمی به حوزه مالیاتی گردیده‌اند که فقط طبق اظهار متعاملین آن را در سند قید نموده‌اند و تنها جنبه تشریفاتی دارد، زیرا؛ اولاً به دلیل معافیت اسناد مزبور، دیگر چه فایده‌ای از ارسال تصاویر اسناد به حوزه‌های مالیاتی و بیمه متصور می‌باشد. ثانیاً حوزه‌های مالیاتی - با وجود تعداد زیاد کارکنان ادارات امور مالیاتی که از بودجه عمومی ارتزاق می‌کنند - چرا باید وظیفه خود را در مورد شناسایی مؤدیان و وصول حقوق دولتی و بیمه و متعلقه به دوش دفاتر بیاندازند. ثالثاً چگونه دولت می‌تواند امری را که در حیطه قوه مقننه قرار دارد، با آیین‌نامه، تحت مدیریت خویش درآورده و به نفع خود قانونگذاری نماید. چنانچه این رویه مفید فایده می‌باشد چرا دولت در هنگام تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد خواستار گنجاندن چنین بندی در قانون نشده است. رابعاً این امر با فلسفه وضع قانون تسهیل تنظیم اسناد منافات دارد. بنابراین به نظر می‌رسد این بخش از ماده ۹ آیین‌نامه نیز قابل اجرا نمی‌باشد و شایسته ابطال و نسخ می‌باشد.

۱۳ - مطابق ماده ۱۰ آیین‌نامه اخیر ادارات امور مالیاتی مکلفند در اجرای تبصره یک ماده (۱۲۳) اصلاحی ق.ث. موضوع ماده (۱۰) قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴ ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را به دفتر اسناد رسمی اعلام نمایند و در صورت تخلف از دستور یاد شده مطابق عموماً ضوابط و مقررات مجازات اداری در انتظار متصدیان مربوطه خواهد بود و همچنین هرگاه بدون دلیل صدور گواهی مالیاتی را به تعویق بیاندازند یا مدارک و مستندات را مطالبه نمایند که در مقررات به صورت تکلیف قانونی مقرر نشده است، مستوجب مجازات اداری خواهند بود. بدین ترتیب، در صورتی که متعاملین توافق نمایند که بدون اخذ مفصاحساب مالیاتی سند

معامله را تنظیم نمایند با توجه به اینکه کسب اطلاع از ارزش معاملاتی ملک مورد معامله به جهت وصول حق الثبت سند تنظیمی توسط دفترخانه الزامی می‌باشد؛ بنابراین براساس مجوز حاصله از ماده ۱۰ مرقوم دفترخانه می‌تواند تنها ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را از حوزه مالیاتی مربوطه استعلام نماید و حوزه مالیاتی نیز مکلف است بدون هیچ‌گونه عذر و بهانه‌ای و بدون صدور گواهی مالیاتی ارزش معاملاتی ملک مزبور را به دفترخانه اعلام نماید. در غیر این صورت، متصدیان مربوطه مرتکب تخلف اداری و موجب عدم وصول حقوق دولتی و تضییع حقوق مراجعین و متعاملین گردیده و مستوجب تعقیب اداری خواهند بود.

۱۴ - در ماده ۴ قانون مقرر شده است دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در صورت درخواست متعاملین، نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن‌های ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات نیز مکلف است پاسخ استعلام دفاتر را در موارد یاد شده حداکثر ظرف دو روز صادر نماید. مدت اعتبار پاسخ استعلام صادره یک روز پس از صدور خواهد بود.

۱۴ - ۱ - در ماده ۴ ظاهراً این طور مقرر شده است که تنظیم سند رسمی نسبت به انتقال تلفن امری اختیاری است و تنها در صورت تقاضای متعاملین، دفترخانه می‌تواند نسبت به انتقال امتیاز تلفن اقدام نماید. اما لازم به یادآوری است که از ابتدا تاکنون مقررات مربوطه همواره بر الزامی بودن انتقال رسمی امتیازنامه‌ها و نظایر آن مانند حق انشعاب و حق اختراع و سهم‌الشرکه در دفاتر اسناد رسمی دلالت داشته و دارد. زیرا در ماده ۴۷ ق.ث. مصوب ۱۳۱۰ در بند ۳ مقرر شده است که در نقاطی که اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی موجود باشند ثبت اسناد صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه اجباری می‌باشد. بنابراین با توجه به اینکه مطابق مقررات قانون مدنی و تعریف بیع در آن قانون، تنظیم اسناد مربوط به انتقال حق امتیاز و حق اشتراک و حق انشعاب و نظایر آنها که از جمله حقوق معنوی هستند، در شرایط کنونی فقهی و حقوقی کشور در قالب عقد بیع میسر نمی‌باشد و به ناچار، تنها از عقد صلح می‌توان برای انتقال حقوق مزبور استفاده نمود و از سوی دیگر نیز چون تنظیم صلح‌نامه تنها به صورت رسمی و در دفترخانه میسر می‌باشد؛ بنابراین انتقال حق امتیاز تلفن اجباراً باید در دفترخانه صورت گیرد و اشخاص نمی‌توانند در نزد سایر مراجع این گونه اسناد را تنظیم نمایند. در نتیجه تنظیم و ثبت اسناد مربوط به صلح حق امتیاز تلفن در دفترخانه الزامی است و اشخاص نمی‌توانند برخلاف قانون، در این خصوص تراضی یا مداخله نمایند. همچنین در ماده ۱۸ ق.د.ا.ر.ک مصوب ۱۳۵۴ نیز مقرر شده است که کلیه اسناد باید در دفاتر اسناد رسمی و در اوراق مخصوص این کار تنظیم و به ثبت برسند و مطابق ماده ۸۴

ق.ث. هر سندی که مطابق مقررات باید به ثبت برسد، چنانچه به ثبت نرسد فاقد اعتبار و وجاهت قانونی بوده و اساساً سند محسوب نمی‌شود و به همین دلیل است که نوشته مزبور ولو آنکه نزد سایر مأمورین دولت و یا اشخاص دیگر تنظیم شود در هیچ یک از ادارات و محاکم به عنوان «سند مالکیت» پذیرفته نخواهد شد.

اخیراً نیز در ماده ۴ ق.ت.ب.ا. مقرر شده است که دفاتر می‌توانند نسبت به تنظیم اسناد مربوط به نقل و انتقال تلفن‌های ثابت و همراه، در صورت درخواست متعاملین، مبادرت نمایند. با توجه به اینکه مؤدبانه‌ترین روش بیان دستور و اوامر قانونی، روش بیان آن در زبان مضارع می‌باشد؛ بنابراین استفاده از زبان مضارع در ماده ۴ قانون نباید حمل بر اختیار متعاملین مبنی بر تنظیم سند انتقال امتیاز تلفن به صورت عادی یا رسمی شود بلکه بدین معناست که در صورت درخواست و توافق طرفین مبنی بر انجام معامله نسبت به حق امتیاز تلفن دفترخانه نسبت به تنظیم سند اقدام خواهد نمود و حق ندارد از انجام آن خودداری نماید. بنابراین، همان‌طور که در گذشته نیز مرسوم بوده و مقررات قانونی بر آن دلالت داشته، اکنون نیز تنظیم اسناد مربوط به نقل و انتقال امتیاز تلفن در دفاتر اسناد رسمی اجباری بوده و اشخاص فاقد صلاحیت حقوقی - قانونی و از جمله شرکت مخابرات حق ندارند در این امور مداخله نموده و شرکت مخابرات نیز نمی‌تواند چنین مجوزی برای اشخاص صادر نماید و این امر موجب هرج و مرج و ترویج بی‌قانونی و مخالفت با نظم عمومی و قواعد آمره می‌شود که تمامی آنها ممنوع و مستوجب مجازات هستند.

۱۴ - ۲ - اما در خصوص پاسخ استعلامات صادره از سوی شرکت مخابرات معلوم نیست فلسفه تعیین اعتبار یک روزه برای پاسخ‌های صادره چیست و این امر برخلاف روح حاکم و فلسفه وضع مقررات قانون تسهیل تنظیم اسناد می‌باشد و موجب سختی و مشقت و زحمت در تنظیم اسناد می‌شود. فلذا باید این بخش از ماده ۴ قانون اصلاح شود.

۱۴ - ۳ - مطابق ماده ۱۱ آیین‌نامه در صورت تنظیم سند انتقال تلفن‌های ثابت و همراه در دفاتر اسناد رسمی، شرکت مخابرات موظف است پس از ارائه سند مزبور نسبت به تغییر نام مالک مبادرت نماید. به عبارت دیگر تکلیف ارسال تصویر سند تنظیمی یا رونوشت آن به شرکت مخابرات نیز به موجب این ماده لغو شده است.

۱۴ - ۴ - به علاوه مطابق رأی شماره ۵۰/۳۱۸۷۶ و - و - ر - ۸۶/۱۰/۱۵ کمیسیون وحدت رویه، بخشنامه‌های شماره ۳۴/۴۷۴۵ و ۷۷/۵/۱۱ - ۱/۳۴/۲۲۸۷۷ سازمان ثبت مبنی بر لزوم استعلام از

شرکت مخابرات در هنگام تنظیم سند وکالت راجع به فروش تلفن‌های همراه با توجه به تصویب مواد ۵ و ۸ قانون تسهیل تنظیم اسناد ابطال شده‌اند و دیگر استعلام از شرکت مخابرات در این خصوص لازم نیست.

۱۴ - ۵ - نکته مهم دیگر آن است که با وجود آنکه مهلت دو روزه برای صدور پاسخ استعلام دفاتر اسناد رسمی توسط شرکت مخابرات هنگام انتقال قطعی امتیاز تلفن‌ها مقرر شده است ولی همچون مواد یک و تبصره آن و ماده ۲ پیش‌بینی و مقرر نشده است که در صورت امتناع شرکت مخابرات از صدور پاسخ استعلام دفاتر اسناد رسمی چه اتفاقی خواهد افتاد و ضمانت اجرای اداری - حقوقی آن چیست و آیا دفاتر مجاز به ثبت سند بدون اخذ پاسخ استعلام از شرکت مخابرات هستند یا خیر؟ در حالی که چنین استنباطی صحیح و منطقی به نظر می‌رسد و علی‌الاصول دفاتر باید مجاز به تنظیم سند در این گونه موارد باشند. والا تعیین تکلیف برای شرکت مخابرات بدون تعیین ضمانت اجرا برای آن عملی لغو است که دور از شأن دانایی و اطلاع قانونگذار است. این نقیصه حتی در آیین‌نامه اجرایی نیز مغفول مانده و هیئت دولت نیز به سادگی از کنار آن بدون رفع اشکال عبور کرده است.

۱۵ - در ماده ۵ قانون مقرر شده است نقل و انتقال ماشین‌های لیتوگرافی و صحافی پس از ارائه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود. نقل و انتقال مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت و وزارت مذکور تهیه می‌گردد منعکس خواهد شد. این ماده از قانون دقیقاً در جهت اجباری شدن تنظیم اسناد در کشور تدوین و تصویب شده است و با توجه به اهمیت دستگاه‌ها و ماشین‌آلات مزبور، همچون اتومبیل‌ها و تلفن‌های ثابت و همراه، از لحاظ اقتصادی و اجتماعی و امنیتی قانونگذار تشخیص داده است که باید اسناد مربوط به نقل و انتقال ماشین‌آلات مزبور در دفاتر اسناد رسمی و به صورت سند رسمی تنظیم شود و موافقت وزارت ارشاد را در خصوص انجام نقل و انتقال ضروری دانسته است و همان‌طور که مقرر شده است، شناسنامه مالکیت ماشین‌آلات مزبور باید توسط سازمان ثبت و وزارت ارشاد تهیه شود تا امکان ثبت و ضبط معاملات مربوط به ماشین‌آلات مذکور به صورت واحد و یکپارچه در سراسر کشور به اجرا درآید و از انتظام لازم برخوردار شود. شناسنامه مذکور مطابق ماده ۱۲ آیین‌نامه باید ظرف ۳ ماه از تاریخ تصویب آیین‌نامه مطابق نمونه و توسط وزارت ارشاد با همکاری سازمان ثبت تهیه و در اختیار مالکین قرار گیرد تا در هنگام معامله مشکلی از این جهت نباشد. مطابق تبصره ماده ۱۲ تا زمانی که شناسنامه موضوع ماده مزبور تهیه و در اختیار مالک قرار داده شود، تنظیم سند با ارایه موافقت‌نامه وزارت فرهنگ و ارشاد

اسلامی بلامانع خواهد بود.

۱۶ - در مورد ماده ۸ آیین‌نامه ذکر این نکته ضروری است که ماده ۸ در اجرای تبصره ماده یک و ماده ۲ قانون به تصویب رسیده و آیین‌نامه اجرایی هر دو ماده می‌باشد که در یک ماده حکم مذکور در تبصره و ماده یاد شده قانون را تلفیق و شیوه اجرای صحیح آن مقررات قانونی را بیان نموده است. آیین‌نامه اجرایی قانون مطابق ماده ۷ قانون باید حداکثر ظرف شش ماه پس از ابلاغ قانون با همکاری سازمان ثبت و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسید که خوشبختانه با اندکی تأخیر در تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۶ به تصویب هیئت وزیران رسیده و در تاریخ ۱۳۸۷/۱/۵ در روزنامه رسمی منتشر شده و از آن تاریخ قابل اجرا می‌باشد.

۱۷ - در ماده ۸ قانون کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ «تصویب» این قانون لغو شده است. در حالی که به نظر می‌رسد این امر مبتنی بر اشتباه است و شایسته و منطقی بود که از تاریخ اجرای قانون مطابق ماده ۷ ق.م. کلیه مقررات مغایر با آن نسخ می‌شد؛ زیرا قبل از آن که قانونی به اجرا درآید الغای مقررات و قوانین مغایر با آن به سبب ایجاد خلأ قانونی در فاصله زمانی از تاریخ تصویب قانون جدید تا تاریخ اجرای آن فاقد وجاهت قانونی است. \*

---

♦ توضیح ماهنامه «کانون»: مطالب مقاله حاضر، دیدگاه کارشناسی نگارنده است و قابلیت استناد، ایجاد تکلیف و یا رفع تکلیف برای همکاران ندارد.

۱. عضو کمیسیون حقوقی و کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران.  
\* با توجه به ضرورت تعمق و کالبدشکافی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه اجرایی آن احساس می‌شد با تشویق برخی از دوستان و سروران گرامی به تشریح و توضیح آن پرداختیم. امیدوارم با توجه به قلت دانش و اطلاعات این حقیر مقبول طبع و نظر همکاران ارجمند واقع شده و این جانب را با نگاه تیزبین خویش از انتقادات و پیشنهادهای محروم نفرمایند.