

# نقدی بر مرخصی سردفتران و دفتریاران، بازرسی و امور مالی دفاتر اسناد رسمی

چکیده

قانون دفاتر اسناد رسمی از جمله قوانینی است که قریب به اتفاق مردم جامعه به طور مستقیم و غیر مستقیم با آن سر و کار دارند و از این جهت می‌تواند که چنین قانونی از قوت بیشتری بهره مند باشد تا در انجام امور که همانا تثبیت حقوق مردم است، خللی وارد نشود؛ لذا در این مقاله مرخصی سردفتران و دفتریاران و بازرسی دفاتر و هم چنین امور مالی این نهاد حقوقی به چالش کشیده شده است.

مقدمه

در این مقاله مرخصی سردفتران و دفتریاران و نحوه استفاده آن‌ها از مرخصی و هم چنین امور مالی دفاتر اسناد رسمی و همین‌طور بازرسی‌هایی که در دفاتر صورت می‌گیرد، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و پس از بررسی ایرادات وارده به آن‌ها، پیشنهادهایی که به ذهن نگارنده رسیده، بیان شده است که خالی از اشکال نیز نخواهد بود چون تنها دیکته‌ی نانوشته است که غلط ندارد و این مقاله هم مستثنا از این قاعده نخواهد بود.

محمد مهدی کریمی نیا

معاون پژوهشی حوزه علمیه قم

قسمت اول

استعلامی نماید. هر گاه مدت بیماری بیش از یک ماه باشد صدور ابلاغ مرخصی استعلامی منوط به گواهی هیأت پزشکی منتخب سازمان ثبت خواهد بود.

د) صدور ابلاغ مرخصی برای خروج از کشور موکول به اعلام نتیجه‌ی بازرسی دفترخانه و ارائه گواهی تسویه حساب است مگر در موارد ضروری که در این صورت سازمان ثبت باید با اخذ ضامن یا تصمیمی کافی اقدام به صدور ابلاغ مرخصی نماید.

ه) در نقاطی که دفترخانه منحصر به فرد باشد و دفتریار واجد شرایط موجود نباشد هنگام مرخصی یا انقصال سردفتر، دفاتر تحویل رئیس ثبت محل یا یکی از کارمندان به تعیین رئیس ثبت می‌شود. در این صورت جز در موارد تنظیم سند جدید و تکمیل سند ناقص و گواهی امضا و نسخ سند در سایر موارد انجام امور دفترخانه در زمان تعطیل آن به عهده‌ی اداره ثبت محل است.

مبحث اول: مرخصی سردفتران و دفتریاران  
سردفتران و دفتریاران می‌توانند از مرخصی و معذوریت استفاده نمایند.<sup>(۱)</sup>

الف) میزان مرخصی استحقاقی سردفتران و دفتریاران در سال، یک ماه است و در صورتی که سردفتر و دفتریار از مرخصی سالانه خود استفاده نکنند، مرخصی مزبور برای او ذخیره می‌شود و می‌تواند از مجموع آن‌ها به شرط آن که از چهار ماه تجاوز نکنند یک جا یا به دفعات استفاده کند. در این صورت صدور ابلاغ، منوط به پیشنهاد واحد ثبتی و موافقت ثبت استان یا سازمان ثبت است.<sup>(۲)</sup>

ب) ابلاغ مرخصی پس از درخواست سردفتر یا دفتریار و معرفی جانشین واجد صلاحیت از سوی مدیر کل ثبت صادر می‌شود.

ج) چنان چه سردفتر یا دفتریار در اثر بیماری قادر به انجام وظیفه نباشد باید با ارسال گواهی پزشک معالج به اداره ثبت مربوط درخواست مرخصی

مبحث دوم: ایرادات وارده بر نحوه استفاده مرخصی سردفتران و دفتر باران همان طوری که از قانون دفاتر اسناد رسمی و سایر مقررات فهمیده می شود در خصوص مرخصی سران دفاتر اسناد رسمی در دو مورد می توان ایراد وارد کرد که به نظر این جانب نیاز به اصلاح در آیین نامه مربوطه مشاهده می شود:

#### الف) مرخصی جهت داخل کشور؛

#### ب) مرخصی جهت خروج از کشور.

الف) مرخصی جهت داخل کشور می تواند (صرف نظر از این که استعلاجی یا استحقاقی باشد) ساعتی، یعنی یک یا چند ساعت در روز باشد یا از یک روز بیشتر باشد که قانون در این زمینه ساکت است و آن را مشخص نکرده است. اگر سردفتر یا دفتریاری در طول روز با مشکلی مواجه شود که بخواهد برای رفع آن از مرخصی ساعتی استفاده نماید، تکلیف چیست؟ آیا بایستی مراحل اخذ مرخصی را همان گونه که در آیین نامه آمده است طی کرده یا شخص مورد نظر بایستی به دنبال رفع مشکل خود نرود یا این که بایستی بدون اخذ مرخصی محل کار خویش را ترک نماید؟

در حالت فوق انتخاب هر یک از طرق ذکر شده با عدالت اجتماعی هم خوانی ندارد به این دلیل که اگر بخواهد روال طبیعی اخذ مرخصی را طی کند نه تنها مقرون به صرفه نیست بلکه ممکن است اجرای آن کار به نحوی باشد که گرفتن مرخصی پس از وقت انجام آن کار صورت گیرد؛ در این صورت این شخص متضرر می شود؛ از سوی دیگر نرفتن به دنبال رفع مشکل با هیچ عقل سلیمی مطابقت ندارد و به دیگر سخن این کار عقلانی نخواهد بود و در صورت انتخاب شق سوم اولاً این عمل یک تخلف اداری به حساب می آید و ثانیاً مراجعینی که برای امضای آن شخص در دفتر خانه معطل

میمانند، دچار ضرر و زیان می شوند که عدالت چنین اقتضایی ندارد؛ بنابراین بایستی به فکر راه حل مناسبی بود که از طرفی شخص قادر شود مشکل خویش را مرتفع نماید و از طرف دیگر هیچ شخصی از ناحیه غیبت شخص مورد نظر دچار تضرر نگردد و همین طور عمل خلاف قانونی هم صورت نگیرد. بنابراین به نظر می رسد همان طور که در ماده (۲۴) قانون دفاتر اسناد رسمی آمده است دفتر یار اول نماینده ثبت و معاون امور دفتر خانه یا به عبارتی معاون سردفتر می باشد و چنین شخصی که این سمت را داراست حتماً صلاحیت این را داشته است که به چنین سمتی منصوب شود پس می توان در غیاب سردفتر، دفتر یار امور وی را انجام دهد و اسناد تنظیمی را با مسئولیت خویش امضاء نماید و در ملاحضات دفتر قید شود که در این مدت به علت مرخصی سردفتر، دفتر یار به جای ایشان یا به کفالت ایشان اقدام کرده است و سردفتر هم قبل از ترک محل کار خویش تقاضای مرخصی را ثبت دفتر اندیکاتور دفتر خانه نماید تا مشکلی پیش نیاید. و پس از برگشت به محل کار خویش مجدداً کار به روال طبیعی خود باز گردد و چنان چه دفتر یار بخواهد به مرخصی ساعتی برود در صورتی که حالت فوق پذیرفته شود، این حالت بایستی به طریق اولی مورد قبول قرار گیرد و می توان به شرح گفته شده اقدام کرد و چنان چه مرخصی بیش از یک روز باشد، می توان موضوع را با صورت جلسه تنظیمی بین سردفتر و دفتر یار با ذکر شماره آخرین سند تنظیمی در آن حالت به اداره ثبت اطلاع داد.

ب) مرخصی جهت خروج از کشور که طبق قانون موکول به اعلام نتیجه ی بازرسی دفتر خانه و ارائه گواهی تسویه حساب است مگر در موارد ضروری که در این صورت سازمان ثبت باید با اخذ ضامن یا تضمین

کافی اقدام به صدور ابلاغ مرخصی نماید که این روش نیز خالی از اشکال نمی باشد؛ چون اولاً هر شخصی که قصد خروج از کشور را داشته باشد حتماً برای امری است که در داخل نمی تواند آن را انجام دهد. صرف نظر از هدف آن شخص بایستی گفت برای موضوعی که در ذهن آن شخص است و به ویژه نیت خویش ممکن است مایل نباشد که دیگران از این موضوع با اطلاع شوند؛ بنابراین در چنین حالتی آیا بایستی شخص مورد نظر را اجبار کرد که سر خویش را به سازمان بگوید؟! اگر این طور باشد که به نظر می رسد خلاف شرع و عدالت اجتماعی عمل شده است و اگر چنین نباشد به نظر می رسد که سازمان بتواند تشخیص ضروری یا غیر ضروری بودن امر مورد نظر را بدهد بنابراین برای رفع این مشکل و همین طور مشکلات دیگری که برای شخص سردفتر یا دفتر یار به وجود می آید و جنبه ی فوری دارد (به عنوان مثال مشرف شدن به حج واجب) آیا ارائه گواهی تسویه حساب از سوی مراجع ذیصلاح جهت اخذ مرخصی نوش داروی بعد از مرگ سهراب نخواهد بود (اگر از سوی سازمان این امر غیر ضروری تشخیص داده شود یا شخص مورد نظر نتواند در آن وقت محدود تضمین کافی تهیه نماید). به نظر می رسد بتوان با پیشنهاد زیر موضوع را حل کرد: همان طوری که در حالت اول توضیح داده شد دفتریاری که از سوی سردفتر به عنوان معاون خویش به سازمان ثبت اسناد و املاک معرفی می شود اولاً مورد اعتماد آن شخص بوده و ثانیاً مدارکی با هم رد و بدل کرده اند یا قراردادی بین خویش تنظیم نموده اند که در صورت بروز مشکل چگونه با هم نسبت به حل آن اقدام نمایند و همین که طی صورت جلسه ای شخصی کفیل دیگری (کسی که می خواهد به مرخصی برود) شود و کلیه تعهدات و بدهی های او را به عهده گیرد، برای سازمان ثبت می تواند



کافی باشد؛ چون این شخص با آزادی اراده این مسئولیت را قبول کرده است. چه بسا بعضاً مواردی پیش آید که افراد چنین مسئولیتی را می‌پذیرد و از سویی این دو شخص از لحاظ کاری نزدیک ترین اشخاص به هم دیگر هستند بنابراین می‌توان چنین استنباط کرد که از کارهای مربوط به شغل خویش اطلاع کامل دارند و آگاهانه قبول مسئولیت در خصوص پذیرش تعهدات شخص دیگر را می‌نمایند؛ پس در چنین حالتی نه تنها فشاری بر شخص متقاضی مرخصی وارد نمی‌شود؛ بلکه مشکل سازمان ثبت نیز جهت جلوگیری از ضرر و زیان‌های احتمالی و بدهی‌های آن شخص با پذیرش این موضوع از سوی شخص کفیل مرتفع خواهد شد که امید است مسئولین امر نسبت به این امر اقدام لازم را معمول دارند.

**مبحث سوم: امور مالی دفتر اسناد رسمی**  
و جوهی که برای تنظیم و ثبت سند از طریق دفتر اسناد رسمی وصول می‌شود به شرح زیر است:<sup>(۳)</sup>

۱- ماده (۵۴) قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ می‌گوید: «حق التحریر برابر تعرفه قانونی که میزان و مبلغ آن هر چهار سال یک بار از طرف سازمان ثبت مورد بررسی مجدد قرار می‌گیرد و در صورت اقتضا در آن تجدیدنظر می‌شود.»<sup>(۴)</sup> به نظر می‌رسد ایراد اساسی متوجه این ماده باشد؛ چون همان طوری که روشن است سال هاست دفاتر اسناد رسمی به عنوان امین و بازوی سازمان ثبت به ایفای وظیفه پرداخته و مسئولیت سنگین ثبت معاملات و عقود و ایقاعات مردم را به عهده دارند و در این راستا علاوه بر مبالغ هنگفتی که به عنوان حق الثبت اسناد از مردم وصول و به حساب سازمان ثبت و خزانه دولت واریز می‌نمایند، به عنوان کارگزار صادق در زمینه وصول سایر حقوق دولتی اعم از مالیات و عوارض و حق بیمه و نیز با

وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دیگر دولتی همکاری دارند و در اثر این فعالیت مستمر دفاتر اسناد رسمی، دولت می‌تواند سالیانه مبالغ زیادی از مطالبات خود از اشخاص حقیقی و حقوقی را وصول نمایند. اما از این مبالغ دریافتی که یا مستقیماً توسط دفاتر اسناد رسمی وصول و به خزانه دولت واریز می‌شود و یا دفاتر در وصول آن‌ها نقش اصلی را بر عهده دارند، در قوانین و مقررات جاری یا اصلاً سهمی به دفاتر اسناد رسمی اختصاص داده نشده و یا اگر هم سهمی به آنان اختصاص داده شده (مانند ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی در خصوص حق الثبت) عملاً آنان پرداخت نمی‌گردد و تنها محل و ممر در آمد دفاتر اسناد رسمی در قبال خدماتی که انجام می‌دهند، حق التحریری است که برابر تعرفه‌ی اعلام شده از سوی سازمان ثبت اسناد املاک به آنان ابلاغ و اعلام می‌شود. اما تعرفه‌ی مذکور به جهات متعدد دارای ایراد و اشکال است که در این جا به طور اجمال به آن‌ها اشاره می‌شود و امید است در تغییرات و اصلاحات قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط در آینده ملحوظ نظر مسئولین سازمان ثبت و کانون سردفتران و دفتریاران قرار گیرد:

الف) حق التحریر دفاتر اسناد رسمی برابر ماده (۵۴) قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال (۱۳۵۴) طبق تعرفه‌ای که توسط ادارات دادگستری (در حال حاضر سازمان ثبت اسناد املاک) تعیین می‌شود، خواهد بود و برابر همان ماده این تعرفه باید هر چهار سال یک بار مورد بررسی مجدد قرار گرفته و در صورت اقتضا در آن تجدیدنظر شود. آن چه روشن است در زمان تصویب این قانون (۱۳۴۵) میزان رشد تورم در جامعه‌ی ما به سرعت و شدت امروز افزایش نمی‌یافت و معمولاً میزان رشد تورم برای چند سال تقریباً ثابت بود و با تغییر کمی داشت و لذا تغییر تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی

بر اساس قانون مذکور (چهار سال یک بار) مشکلی برای دفاتر ایجاد نمی‌نمود؛ در حالی که امروز با نرخ تورم دو رقمی که در طول سال‌ها هزینه جاری را دو یا چند برابر می‌کند، روبه‌رو هستیم و در این شرایط که سردفتران باید هزینه‌های سنگین دفترخانه را تأمین نمایند (اجاره بهای محل، حقوق کارکنان، حق بیمه کارکنان و ده‌ها هزینه دیگر که به آنان تحمیل می‌شود) پایبند بودن به تعرفه‌هایی که چند سال قبل تصویب شده مشکل و گاه غیر ممکن است. از سوی دیگر چون تعرفه مذکور معمولاً حتی بیش از مهلت مقرر در قانون مورد بررسی مجدد و تجدیدنظر قرار می‌گیرد، به ناچار در هنگام تغییر تعرفه آن را چند برابر افزایش می‌دهند تا با تورم موجود مطابقت نماید و این خود باعث نارضایتی مردم می‌شود؛ چرا که به یک باره تعرفه را چند برابر می‌کنند؛ و از سویی این احتمال وجود دارد که سلیقه شخصی که تجدیدنظر در تعرفه به تشخیص وی گذاشته شده باشد (ریاست سازمان ثبت) به هر دلیل به نحوی باشد که نیاز به تغییر را صلاح نداند. لذا بر این اساس پیشنهاد می‌شود با اصلاح ماده (۵۴) قانون دفاتر اسناد رسمی از طریق مجلس شورای اسلامی ترتیبی در نظر گرفته شود که تعرفه‌ی حق التحریر دفاتر اسناد رسمی نیز مانند سایر مشاغل در اول هر سال و بر اساس میزان تورم اعلام شده از سوی بانک مرکزی افزایش یابد تا هم سردفتران بتوانند از عهده‌ی هزینه‌های دفترخانه برآیند و هم مردم تحمل افزایش تعرفه را داشته باشند.

ب) علاوه بر مورد قبلی ایراد دیگری که به تعرفه‌ی حق التحریر دفاتر اسناد رسمی وارد است، این که تعرفه‌ی فعلی و هم چنین تعرفه‌ی قبلی از آن مجمل و نارساست و به عبارت دیگر باید گفت که تعرفه‌ی حق التحریر فعلی ناعادلانه است که دلایل آن به

شرح زیر می باشد: اولاً) در تعرفه ی حق التحریر فعلی خصوصاً در مورد اسناد غیر مالی تقریباً تمام اسناد غیر مالی اعم از وکالت نامه، تعهدنامه، رضایت نامه و قراردادهای متفرقه یکسان تلقی شده و برای همه ی آن ها نرخ حق التحریر یک سان در نظر گرفته شده است در حالی که کاملاً واضح است که همه ی انواع این اسناد در یک قالب نمی گنجد؛ چه از حیث حجم کار و صرف وقت که باید برای تنظیم آن ها گذارده شود چه از نظر مسئولیتی که تنظیم آن ها برای سردفتر ایجاد می کند. به عنوان نمونه به جرأت می توان گفت امروزه بیش از صدها نوع وکالت نامه در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود که با هم از نظر ماهوی و نحوه ی تنظیم و آثار مترتب بر آن ها و مسئولیت سردفتر در قبال تنظیم هر یک از آن ها با هم متفاوت هستند؛ از وکالت فروش و انتقال املاک و خودرو و سهام شرکت و غیره تا وکالت نامه هایی که برای انجام یک امر خاص و جزئی تنظیم می شود. قریب به اتفاق مطلعین اذعان دارند که همه ی این وکالت نامه ها به یک اندازه زحمت و مسئولیت ندارند که حق التحریر فعلی رقم و مبلغ سند می باشد و این معیار به تنهایی کافی نیست؛ چرا که اسناد مالی نیز هر چند مبلغ آن ها یک سان باشد ولی از حیث حجم سند و زحمت و دقت مورد نیاز جهت تنظیم و ثبت آن ها با هم متفاوت هستند و نیز از جهت مسئولیت سردفتر در قبال تنظیم هر یک از آن ها، مثلاً یک سند قطعی غیر منقول که فروشندگان متعدد و خریداران متعدد دارد (مانند انتقال توسط وراثت مالک) یا قطعی غیر منقولی که یک فروشنده و یک خریدار دارد این موارد و یا ملکی که دارای چند جلد سند مالکیت است یا ملکی که دارای یک سند مالکیت است از نظر تنظیم سند با هم یکسان نیستند و یاد ر خصوص اسناد رهنی که گاه

چند برابر سایر اسناد مالی برای سردفتر زحمت و مسئولیت دارند. ثانیاً) در تعرفه ی فعلی برخی از اسناد بدون دلیل خاصی استثناء شده و حق التحریر آن به دو صورت اعلام شده است. در خصوص سند وصیت نامه بدون آن که تملیکی یا عهدی بودن آن نیز مشخص شود، آمده که وصیت نامه چنان چه توسط متقاضی تهیه و تقاضای ثبت آن از دفتر خانه نشود، حق التحریر آن  $X$  و در صورتی که به وسیله ی سردفتر تنظیم و تدوین شود، حق التحریر آن  $X+A$  ریال است و این ترجیح بلامرجه است؛ چرا که اکثر کسانی که با دفاتر ارتباط دارند آگاهند ۹۹٪ اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می شود به وسیله ی خود سردفتر یا کارکنان دفتر خانه تهیه و تنظیم می شود و مختص به وصیت نامه نیست و این سردفتر است که باید براساس خواست مراجعین و یا استفاده از دانش و تجربه ی خود نسبت به تنظیم و تدوین متن اسناد مراجعین مبادرت نماید و در اکثر قریب به اتفاق موارد مراجعین هیچ گونه اطلاع حقوقی و یا حتی سواد ندارد تا بتوانند اسناد خودشان را تنظیم نمایند و اگر تهیه کنندگان تعرفه ی فعلی این را قبول دارند که چنان چه سندی توسط سردفتر تنظیم و تدوین شود باید حق التحریر آن بیشتر باشد، چرا این را در خصوص سایر اسناد از قبیل وکالت نامه، تعهدنامه و سایر اسناد مالی و غیر مالی تعمیم نداده اند. چون همان طور که به شرح فوق اشاره شد اکثریت اسناد را خود همکاران سردفتر تدوین می نمایند و ارباب رجوع در این خصوص هیچ گونه نقشی غیر از بیان مقصود خود از تنظیم سند ندارد. براساس آن چه که شرح داده شد پیشنهاد می شود کمیته ای با همکاری کانون سردفتران و دفتر یاران تعرفه ی فعلی حق التحریر دفاتر اسناد رسمی را مورد بررسی کارشناسانه و دقیق قرار دهند و در خصوص موارد مطروحه

و با توجه به واقعیات موجود پیشنهادهای کارشناسانه را ارائه نموده و در صورت لزوم نسبت به اصلاح قوانین و آیین نامه های مربوط بر حسب موارد از طریق مجلس شورای اسلامی یا قوه ی قضاییه و سازمان ثبت اسناد و املاک اقدام شود تا در نتیجه ی این اصلاحات دفاتر اسناد رسمی و سردفتران آن بتوانند بهتر و بیش تر از پیش به وظایف قانونی خود عمل نموده و بازویی پرتوان برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باشند و همین طور عدالت به نحو شایسته ای حاکم بر این موارد شود.

۲- حق الثبت برابر قانون اصلاحی ثبت و براساس مبلغ سند تا مبلغ چهل میلیون ریال، سی هزار و از مبلغ چهل میلیون ریال به بالا نسبت به کل مبلغ پنجاه در هزار محاسبه و وصول می گردد<sup>(۵)</sup> که این موضوع در سال ۱۳۸۵ به موجب قانون مصوب مجلس شورای اسلامی اصلاح گردید و قانون قبلی نسخ شد. بعد از دریافت حق التحریر و حق الثبت به شرح بالا باید در مقابل آن قبض رسید صادر و به پرداخت کننده آن تسلیم شود. به علاوه شماره و تاریخ قبوض مربوطه و مبلغ حق الثبت و حق التحریر در ذیل ثبت دفتر و سند درج گردد.<sup>(۶)</sup>

#### تذکرات

۱- دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرج در تعرفه حق التحریر و جچی اخذ نمایند.<sup>(۷)</sup>

۲- دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق موظفند تعرفه حق التحریر و حق الثبت را در محل دفتر خانه به نحوی که در معرض دید ارباب رجوع باشد نصب نمایند.<sup>(۸)</sup>

۳- مبنای وصول حق الثبت نسبت به اسناد غیر منقول و مالی ارزش معاملاتی (قیمت منطقه ای) تعیین و اعلام شده توسط وزارت امور اقتصاد و دارایی می باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

۴- حق الثبت معاملات خودرو مطابق جدول قیمت های تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی است. حق الثبت خودروهای ساخت داخلی ده در هزار و خودروهای خارجی بیست در هزار است (این تعرفه به موجب قانون مصوب سال ۸۵ مجلس شورای اسلامی تغییر کرده است و کلاً نرخ حق الثبت به طور یکسان نیم در صد مبلغ قید شده در جداول منطقه بندی اداره دارایی می باشد).

۵- برای تنظیم و ثبت اسناد غیر مالی یا متفرقه و یا اسنادی که تعیین قیمت برای آن ها ممکن نیست حق الثبت پنج هزار ریال است که به مآخذ یک میلیون ریال وصول می شود.

۶- اسنادی که بر طبق احکام صادره مراجع قضایی (به عنوان الزام به انتقال) یا اجرای ثبت اسناد (به نحو مزایده این یا حراج) و یا معاملات دولت در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می گردد؛ حق الثبت به ترتیب براساس قیمت مندرج در حکم دادگاه، مبلغ مزایده، قیمت مندرج در صورت جلسه رسمی یا واقعی مورد معامله محاسبه و وصول می شود.

حق الثبت اسناد باید قبل از تنظیم و ثبت آن در دفترخانه محاسبه و به وسیله طرفین معامله (ذینفع) طی فیش به حساب مربوطه در بانک ملی ایران واریز گردد و قبض رسمی صادر شود و هر گاه قبل از تنظیم سند معامله و ثبت آن در دفتر، طرفین از انجام معامله صرف نظر نمایند، سردفتر باید در رد آن به پرداخت کننده ی وجه برابر دستور العمل های صادره اقدام نماید در صورتی که معامله در دفتر ثبت شده باشد حق الثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد.<sup>(۱)</sup> که می توان این ایراد را بر این موضوع وارد دانست؛ چون بر اساس ماده (۵۶) آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ چنان چه حق

الثبت سندی از سوی ذینفع طی فیش به حساب مربوطه واریز گردد و سند پس از تحریر وارد دفتر شود ولی به امضای متعاملین نرسد حق الثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد. به نظر این جانب این موضوع خلاف عدالت اجتماعی است که به طور مختصر مورد تحلیل قرار خواهد گرفت.

برای روشن شدن این موضوع بایستی عنوان کرد دفاتر ثبت - که تصویر آن پیوست می باشد (پیوست شماره ۱) - دارای دو ستون جهت قید تاریخ است؛ ستون اول تاریخ ورود به دفتر و ستون دوم تاریخ ثبت که از این موضوع استنباط می شود هدف قانون گذار این بوده که بین تاریخ ورود به دفتر و تاریخ ثبت تفکیک قائل شود و همان طور که از معنای تاریخ ورود به دفتر و تاریخ ثبت فهمیده می شود اولی به این معناست که سند در دفتر نوشته شده است یا به عبارت قانون گذار وارد دفتر شده است و زمانی سند به ثبت می رسد و تاریخ ثبت قید می شود که به امضاء متعاملین رسیده باشد و چنان چه به هر دلیل به امضای آن ها نرسد این سند ثبت نشده تلقی و هیچ گونه تغییر مالکیتی صورت نخواهد گرفت. بنابراین با توجه به این که برای اشخاص عملاً کاری انجام نشده است به جز نوشتن سند که آن ها برای آن ها، حق التحریر پرداخت کرده اند و بهای اوراق که داخل در حق التحریر وصول شده است؛ پس تحصیل حق الثبت برای دولت در چنین حالتی از جمله موارد درآمد نامشروع و دارا شدن ناعادلانه و استیفای بلاجهت بوده و مخالف با عموماًت قانون و شرع مقدس اسلام می باشد و به نظر می رسد این ماده از آیین نامه هم که مستند و متکی به هیچ یک از قوانین نمی باشد، محکوم به بطلان است و فاقد مشروعیت و وجهت قانونی است و در هر مورد که معامله به هر دلیل انجام نشود و طرفین از انجام معامله پشیمان شوند، هم

مالیات دریافتی و هم حق الثبت دریافتی می بایستی به ذینفع مسترد شود و مقررات جزایی که در قانون مجازات اسلامی به تصویب رسیده نیز بر این معنا دلالت دارند.<sup>(۱)</sup> هم چنین در قسمت اخیر تبصره ماده (۴) قانون تجمیع عوارض مصوب ۲۲/۱۰/۱۳۸۱ نیز مقرر شده است در هر مورد که پس از پرداخت مالیات، معامله انجام نشود مالیات وصول شده مطابق مقررات می بایستی مسترد شود و رویه جاری حوزه های مالیاتی نیز در خصوص مالیات نقل و انتقال املاک براساس قانون مالیات های مستقیم بر همین منوال استوار می باشد و لذا در هر مورد که معامله ای انجام نشود ولو آن که سند انتقال در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد تا زمانی که سند مزبور به امضای متعاملین نرسیده باشد، مالیات نقل و انتقال مورد وصول به فروشنده مسترد خواهد شد.

#### ادامه دارد...

پی نوشت:

- ۱) تبصره "۲" ماده (۱۲) آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب سال ۱۳۱۷. ۲) ماده (۲۴) قانون دفاتر و ماده (۱۴) آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی.
- ۲) ماده (۵۰) قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴. ۳) ماده (۵۴) همان قانون (اصلاحات بعدی). ۴) بندهای ۱۰۶ و ۱۱۴، مجموعه بخشنامه های ثبتی و آیین نامه اجرایی ماده (۱۲۳) قانون اصلاحی قانون ثبت. ۵) ماده (۵۹) آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ و بندهای ۱۰۶ و ۱۱۴ و ۴۴۷ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهر ماه سال ۱۳۶۵. ۶) ماده (۵۸) همان آیین نامه و بخشنامه های صادره سازمان ثبت. ۷) بندهای ۱۱۴ و ۴۴۷ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا سال ۶۵.
- ۹) ماده (۵۶) آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷. ۱۰) ماده (۶۰۰) قانون مجازات اسلامی تعزیرات و مجازات های باز دارنده مصوب ۲/۳/۱۳۷۵ مقرر شده است هر یک از کارمندان دولت که مامور وصول و جویی، به نفع دولت می باشد زیاده از معمول یا بر خلاف قانون وجهی دریافت و به صندوق دولت واریز کند به مجازات کیفری محکوم خواهد شد.