

بازداشت املاک و رفع یک تعارض

محمد صادق آیت اللهی



شپوشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

یکی از ابزارهای مهم اجرای قانون، آیین‌نامه‌های اجرایی است، زیرا از طریق آیین‌نامه‌های اجرایی امکان عملی اجرای قانون فراهم می‌گردد. برای دفاتر اسناد رسمی که به موجب قانون مکلف به تنظیم و ثبت اسناد رسمی - مطابق قوانین و مقررات مربوط هستند -^۱ آگاهی از آیین‌نامه‌های اجرایی قوانین اهمیت بسزا دارد. به علاوه امکان تعارض بین آیین‌نامه‌ها و گاه بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها، ضرورت شناخت تعارض‌ها و نحوه رفع تعارض و سرانجام تشخیص مقررات حاکم و تکلیف قانونی، سردفتر را بیش از پیش روشن می‌سازد. کثرت قوانین، بخشنامه‌ها، آیین‌نامه و مقررات مربوط به دفاتر اسناد رسمی و تنظیم سند، از معضلات حرفه سردفتری است و درک تعارض بین آن‌ها و تشخیص تکلیف، معضلی دیگر.

در مقاله حاضر، تعارض بین دو تکلیف دفترخانه در موضوع واحد بررسی شده و راه عملی مربوط ارائه گردیده است. بدان امید که برای همکاران محترم مفید واقع شود.

* * *

بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقرر می‌دارد: «دفاتر اسناد رسمی باید دفتری جهت ثبت اسامی اشخاص ممنوع‌المعامله و املاک بازداشت شده و اراضی مشمول بند «ز» ماده واحده لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداری‌ها و نظایر آن‌ها داشته باشند و کلیه بخشنامه‌ها مربوط را در آن ثبت نموده و قبل از رفع بازداشت و ممنوعیت از طرف مرجع ذی صلاحیت، از ثبت هر گونه سند در موارد فوق الذکر خودداری نمایند».

۱. ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی.

این بخشنامه دفاتر اسناد رسمی را مکلف به نگهداری دو دفتر زیر کرده است:

۱. دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله،

۲. دفتر ثبت املاک بازداشت شده و اراضی مشمول بند «ز».

در اجرای این بخشنامه، واحدهای ثبتی در سراسر ایران، املاک بازداشت شده را در هر حوزه ثبتی به دفاتر اسناد رسمی همان حوزه و افراد ممنوع معامله را به کلیه دفاتر اسناد رسمی اطلاع می‌کنند تا در دفاتر فوق‌الذکر ثبت گردد و ملاک عمل قرار گیرد.

اما از طرف دیگر، تبصره ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «دفاتر اسناد رسمی مکلفند وضعیت املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران را از لحاظ بازداشت و عدم شمول مقررات لایحه قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و بانک‌ها و اوقاف مصوب مرداد ماه ۱۳۳۵ [منظور بند «ز» قانون مذکور می‌باشد] و قانون اصلاحی سال ۳۹ استعلام نمایند و پاسخ‌های رسیده از ماشین‌های الکترونیکی که روی برگهای مخصوص منعکس و با مهر مخصوص ثبت مربوط مهور گردیده نیز معتبر خواهد بود».

همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد این تبصره دفاتر اسناد رسمی را به استعلام درباره املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران از لحاظ بازداشت و عدم شمول بند «ز» مکلف کرده است. به عبارت دیگر، نسبت به املاک ثبت شده در حوزه ثبتی تهران، بخشنامه‌های مربوط ملاک عمل است به موجب تبصره فوق‌الذکر باید در مورد عدم بازداشت و عدم شمول بند «ز» از ثبت استعلام کرد. با توجه به مطالب فوق در حوزه ثبت تهران بین مفاد بخشنامه سابق الذکر و آیین‌نامه اخیر تعارض وجود دارد؛ زیرا بخشنامه، دفاتر را به داشتن دفتر ثبت املاک بازداشتی و استناد بدان مکلف ساخته، حال آن‌که آیین‌نامه در این مورد دفاتر را مکلف به استعلام از ثبت کرده است.

در بررسی این تعارض، اولین مطلب که قابل بررسی این است که آیا بخشنامه تاب تعارض با آیین‌نامه را دارد یا خیر؟ از آن‌جا که آیین‌نامه در اجرای قانون است و به موجب قانون غالباً توسط هیأت وزیران تصویب می‌گردد و به عبارت دیگر، مشروعیت خود را از قانون اخذ می‌کند، ولی بخشنامه توسط مقام اداری صادر می‌گردد و مشروعیت خود را از

مقام اداری اتخاذ می‌کند، بدیهی است که در مقام تعارض، آیین‌نامه مقدم بر بخشنامه است. اما اگر از این بحث بگذریم و فرض را بر برابری بخشنامه و آیین‌نامه بگذاریم باز بین بخشنامه و آیین‌نامه سابق الذکر رابطه‌ی عام و خاص برقرار است؛ زیرا بخشنامه مورد بحث عموم املاک ثبت شده در کشور را شامل می‌گردد، ولی آیین‌نامه فقط راجع به املاک ثبت شده در حوزه ثبتی تهران است. بنابراین هر یک در محدوده شمول خود اجرا می‌گردد و به همین دلیل نیز در تدوین مجموعه بخشنامه‌های ثبتی سال ۱۳۶۵ تدوین کنندگان محترم، بدون تغییر و اصلاح عیناً آن را ذکر کرده‌اند.

با توجه به مطالب فوق، برای جمع بین بخشنامه و آیین‌نامه موضوع بحث، در مورد املاک ثبت شده در حوزه ثبت تهران باید به استناد آیین‌نامه به وسیله استعلام، از بازداشت و عدم شمول بند «ز» مطمئن گردید و در بقیه حوزه‌های ثبتی، به استناد بخشنامه، دفاتر اسناد باید املاک بازداشتی را در دفتر مربوط ثبت کرده، و ملاک عمل قرار دهند.

در عمل نیز در شهرستان‌ها، بخشنامه‌های املاک بازداشتی به دفاتر ارسال می‌گردد و به استعلام دفاتر آن حوزه پاسخ داده نمی‌شود؛ ولی در حوزه ثبت تهران استعلام‌های دفاتر از املاک بازداشتی و شمول بند «ز» توسط سازمان ثبت و حوزه‌های ثبتی مربوط پاسخ داده می‌شود. اما موضوع مهم این است که در حوزه ثبت تهران بخشنامه‌های املاک بازداشتی نیز به دفاتر ارسال می‌گردد، حال آن‌که با توجه به مطالب فوق نیازی به ارسال آن‌ها به دفاتر نیست.

نتیجه

از مباحث فوق روشن گردید که دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی تهران، تکلیفی به نگهداری دفاتر بازداشتی املاک ندارند و استناد به بخشنامه‌های ارسالی نیز از آن‌ها رفع تکلیف نمی‌کند و برای انجام دادن معامله نسبت به اموال ثبت شده به موجب آیین‌نامه مربوط مکلف به استعلام از ثبت هستند؛ اما آنچه شایسته توجه مسئولان محترم ثبت است این که به این دلیل و بنا به مطالب فوق الذکر، ارسال بخشنامه‌های بازداشتی املاک حوزه ثبت تهران به

دفاتر این حوزه ضرورت ندارد.

امید است که مسئولان با عنایت به این مطلب، با ارسال نکردن این بخشنامه‌ها در هزینه‌ها صرفه‌جویی کنند.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی