

## نقدی مختصر بر مقاله «شرحی بر قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر

اسناد رسمی و آیین‌نامه اجرایی آن» (نوشته جناب آقای خسرو عباسی داکانی)

محمد اقبالی درخشان<sup>۱</sup>

قانونگذاری در کشوری چون ایران عزیز ما که در رودخانه پرتلاطم و خروشان گذار حساس تاریخی و تغییر و تحولات مداوم در حرکت و تکاپوست، کاری بس دشوار، سترگ و خطیر است. اما قانونگذار محترم هر اندازه که جامع‌نگر باشد، همیشه در معرض نکته‌سنجی صاحب‌نظران قرار دارد و علاوه بر آن تحولات سریع حادث، کار وی را دچار کاستی ساخته و با ابهام و ضعف مواجه می‌سازد. در مقابل نکته‌پردازی و نقد و بررسی قواعد و مقررات حاکم و جاری راهی به سوی روشنگری و کمال می‌گشاید و انگشت نشانه را بر نقاط ضعف قرار می‌دهد تا چشمان بینا بر این کاستی‌ها بصیرت یافته و نسبت به ترمیم خرابی‌ها و تقویت نقاط ضعف همت گمارد.

از این رو تلاش معنوی و تراوش فکر و قلم جناب آقای عباسی داکانی شایسته ستایش و تقدیر است. اگر هر یک از اعضاء جامعه حقوقی کشور و به ویژه در حوزه دفاتر

۱. بازرس دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات و عضو هیئت تحریریه مجله کانون.

اسناد رسمی که رسالت خطیر صیانت از حقوق مالکیت مادی و معنوی و حقوق اقتصادی اتحاد جامعه را به عهده دارد، نسبت به آنچه که در اطراف وی در جریان است توجه و حساسیت نشان دهد و به دیده اصلاح و تصحیح کثری‌ها و کاستی‌ها به امور بنگرد، قطعاً جامعه و اجزاء آن در مسیر کمال و ترقی قرار گرفته و پیشرفت خواهد کرد. اما همان‌طور که اشاره شد نگاه انتقادی افراد باید به دور از حب و بغض بوده و از سربیی طرفی باشد تا نتیجه مطلوب حاصل گردد. در غیر این صورت جز صرف هزینه و تحمیل آن به جامعه و تقویت جهل و کجروی و سردرگمی حاصلی به دست نخواهد آمد.

آنچه که در این مقال به نظر نگارنده لازم و ضروری آمد، یادآوری چهار نکته در خصوص سه مورد از مطالب مقاله مورد بحث بود که به ترتیب و شرح ذیل ارائه می‌گردد. امید است که ایشان جسارت نگارنده را حمل بر حسن نیت نموده و خوانندگان محترم نیز به قصد تضارب افکار، مضامین مورد اشاره را مطالعه و بررسی فرمایند.

*الف - نویسنده محترم در بند (۲ - ۳ - ج) با تمسک به عنوان قانون (قانون تسهیل تنظیم اسناد) و صرف استعلام از اداره ثبت، تنظیم و نگهداری دفاتر املاک بازداشتی را تکلیفی بیهوده تلقی کرده و امری غیرعقلایی و بدون فایده انگاشته است؛ در حالی که قانونگذار با انتشار و توزیع بخشنامه بازداشت املاک و افراد ممنوع‌المعامله بین دفاتر اسناد رسمی به طور ضمنی تکلیف کرده است که دفاتر در ابتدای امر و زمانی که متقاضی درخواست ثبت سند می‌کند، به دفاتر بازداشتی مراجعه و در صورت بازداشت بودن پلاک، متقاضی را به مراجع قانونی ارشاد و دلالت و از مکاتبه بیهوده با اداره ثبت پرهیز و خودداری نمایند و صرفاً چنانچه نام مالک و پلاک مورد معامله در دفاتر مزبور یافت نشد، برای اطمینان خاطر از عدم بازداشت مورد معامله، موضوع را از اداره ثبت استعلام کنند تا از تالی فاسد آن جلوگیری به عمل آید و اگر نگهداری دفتر بازداشتی لغو و بیهوده می‌بود بعد از تعمیم تبصره ماده ۳۱ به نواحی ثبتی خارج از تهران و به موازات آن تکلیف نگهداری دفتر بازداشتی را مرتفع می‌ساخت؛ در حالی که این‌گونه نبوده است.*

ب - در خصوص نظر نویسنده محترم در ارتباط با جو از تنظیم سند با استعلام دفاتر دیگر و منطقی نبودن استعلام مجدد، باید یادآوری کرد که مطابق رویه ادارات ثبت اسناد و املاک چون به هر دلیلی بعد از صدور پاسخ استعلام در مورد ملک مورد پرسش، امکان این وجود دارد که بلافاصله پلاک مرقوم از سوی مراجع صالح توقیف شده و دستور بازداشت آن به واحد ثبتی واصل گردد؛ در این گونه موارد، ادارات ثبت مربوط بلافاصله با دفترخانه پرسش کننده مکاتبه و یا به صورت تلفنی عدم تنظیم و ثبت سند را تکلیف می کنند و اگر در این فاصله سند مزبور هنوز تنظیم و ثبت نشده باشد، پاسخ استعلام منتفی اعلام می گردد در این خصوص اگر ثبت معاملات با استعلام دفاتر دیگر تجویز شود، ادارات ثبت امکان جلوگیری از انجام معامله فاسد پلاک مورد بازداشت و ابتکار عمل را از دست داده و سردرگم می شوند. لذا به نظر، عقیده نویسنده محترم مقاله در این خصوص با نظم عمومی مابینت داشته و موجبات عدم ثبات در مالکیت و افزایش دعاوی ملکی را فراهم می سازد. بدیهی است که اندیشه تسهیل در تنظیم اسناد نباید منجر به فتح ابواب بی اعتباری آن گردد.

ج - در ارتباط با تبصره یک ماده یک آیین نامه به نظر نویسنده محترم، دفاتر باید بتوانند هرگاه که اوراق بهادار به اندازه کافی موجود و در دسترس نباشد و از طریق ادارات ثبت در اختیار آنان قرار نگیرد، بر روی اوراق عادی استعلام و یا حتی ثبت سند نمایند. اگر چنین امری شیوع یابد و مقبول واقع شود، به نظر دیگر موضوعیتی برای استفاده از اوراق بهادار باقی نمی ماند و قبول یک یا چند استثناء می تواند خود جای اصل را گرفته و به ویژه برای افراد سودجو زمینه افساد را فراهم سازد. هم اینک که وحدت رویه ای وجود دارد و استعلام ها و اسناد بر روی اوراق بهادار درج می گردد، ما همچنان شاهد جعل اسناد هستیم؛ حال اگر باب به کارگیری اوراق عادی نیز باز و گشوده شود، اثبات اصالت اسناد در جامعه به معضلی بزرگ تبدیل خواهد شد. به نظر نمی توان در بحث امنیت اقتصادی و صیانت از مالکیت افراد به بهانه تسهیل در تنظیم اسناد راه سودجویی را باز گذاشت. و تا زمانی که

کاربرد کاغذ برای تنظیم اسناد لازم و ضروری است و از چرخه تنظیم سند خارج نشده است، باید وحدت رویه را در استفاده از اوراق حفظ کرد.

د - در بند ۷ مقاله به استناد تبصره ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد صحبت از عدم لزوم استعلام دفترخانه از ادارات ذی ربط من جمله اداره ثبت و تکلیف مراجعه کننده به اخذ و ارائه پاسخ به دفترخانه به میان آمده است. حال آنکه در ماده یک تصریح گردیده که دفاتر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل، می توانند نسبت به تنظیم سندهای مورد اشاره مبادرت و اقدام کنند. بدین مفهوم که در این موضوع خاص دفاتر مسؤولیت مستقیم داشته و نمی توانند به اقدام ذی نفع اکتفا نمایند. بلکه خود رأساً مکلف به استعلام از اداره ثبت و اخذ پاسخ می باشند تا از مطابقت اسناد ابرازی با دفتر املاک اطمینان حاصل کنند. فلذا بخشنامه شماره ۱۰۱/۶۸۵۵۲ - ۱۳۸۴/۱۱/۱ اداره کل ثبت استان تهران مغایرتی با اصل ماده ندارد.