

# تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

اکبر پیروفر

با توجه به ضرورت دریافت دلایل مالکیت فروشنده ملک و با عنایت به این که محکمترین دلیل مالکیت فروشنده نسبت به مورد معامله، سند مالکیتی است که در اجرای ماده ۲۲ به مالک داده می‌شود، اصلح است که بانکها فقط املاکی را خریداری نمایند که دارای سند مالکیت صادره از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک باشد.

## ۲- بازداشت نبودن مورد معامله: بستانکار هر

شخص حقیقی و حقوقی، حق دارد که برای استیفای طلب خود، ملک مدیون را در محدوده قوانین مربوط، به دستور مراجع قانونی، بدو بازداشت نماید. با توجه به این که بازداشت ملک توسط ثبت محل در دفتر املاک منعکس می‌شود، لذا ثبت محل مکلف است که در پاسخ استعلام دفتر اسناد رسمی، وجود یا عدم بازداشت را اعلام نماید. غیر از امکان بازداشت بودن ملک در قبال طلب بستانکار، در اجرای قانون راجع به اراضی دولت و شهرداریها و اوقاف و بانکها مصوب سال ۱۳۳۵<sup>(۳)</sup> هم می‌بایست عدم شمول بند "ز" قانون مذکور به مورد معامله از طرف سازمان ثبت تأیید شود.

علاوه بر استعلام از سازمان ثبت و با توجه به بندهای "الف"، "ب" و "ج"، مدارک ذیل نیز می‌بایست به دفتر اسناد رسمی تسلیم شود:

۱- گواهی پایان ساختمان یا عدم‌خلاف موضوع تبصره ۸ ماده ۱۰۰ اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور<sup>(۴)</sup>.

۲- نظریه کتبی وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگلها و مراتع و

است که با رعایت بندهای "الف"، "ب" و "ج" همین ماده، 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.

با توجه این که محکمترین دلیل مالکیت فروشنده نسبت به مورد معامله، سند مالکیتی است که در اجرای ماده ۲۲ به مالک داده می‌شود، بنابراین، اصلح است که بانکها فقط املاکی را خریداری نمایند که دارای سند مالکیت صادره از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشند.

مطابق این قسمت از ماده ۱، برای امکان انجام معامله، دو موضوع برای دفاتر اسناد رسمی لازم‌الرعایه می‌باشد:

۱- دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت به منظور تطبیق سند با دفاتر املاک: برطبق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده، یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت...

چندی قبل، مطلب و خبری به این مضمون و به نقل قول از نایب‌رییس کانون سردفتران و دفتریاران کشور منتشر شد<sup>(۱)</sup>: با تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی از سوی مجلس و تأیید شورای نگهبان، از این پس، تمامی استعلامهای زاید در دفتر اسناد رسمی حذف و ثبت سند یک‌روزه انجام می‌شود و روند تنظیم اسناد رسمی از دو ماه به دو روز کاهش می‌یابد. در ۲۰ سال گذشته، دفتر اسناد رسمی از اهداف اولیه تاسیس آن فاصله زیادی گرفته و در این مدت، سازمانها و ادارات دولتی و حتی غیردولتی، تنظیم سند را به عنوان گلوگاه وصول مطالبات خود در نظر گرفته بودند که این عامل باعث از بین رفتن رغبت مردم به تنظیم سند رسمی و ثبت معامله‌ها می‌شد. در گذشته، برای خرید و فروش ملک شخصی یا تجاری، گاهی تا ۱۰ استعلام مورد نیاز بود که با اجرای قانون جدید، با یک استعلام امکان تنظیم اسناد میسر خواهد شد... براساس آمارهای موجود، حدود ۳۵ درصد پرونده‌های تشکیل شده در دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران، مربوط به پرونده‌های املاک قولنامه‌ای، دستی و وکالتی است که با اجرای این قانون، این مشکل تا اندازه زیادی رفع خواهد شد...

قانون مورد بحث در تاریخ ۱۳۸۵/۵/۲۴ به تصویب رسیده است<sup>(۲)</sup>. این قانون مشتمل بر ۸ ماده و یک تبصره می‌باشد. نظر به این که در سیستم بانکی کشور نیز املاکی برای رفع نیاز بانکها خریداری می‌شود، لذا بی‌مناسبت نیست که قانون مذکور مورد بررسی و اظهار نظر قرار گیرد.

ماده ۱ قانون، دفاتر اسناد رسمی را موظف کرده

آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن<sup>(۵)</sup> و ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع<sup>(۶)</sup> در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

۳- مفاسحاسب مالیاتی و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی مصوب سال ۱۳۵۴<sup>(۷)</sup> که انتقال‌دهنده می‌بایست به دفتر اسناد رسمی تسلیم نماید تا شماره آن در سند تنظیمی قید گردد (تاریخ مفاسحاسب در بند "ج" ماده ۱ درج نشده است) مگر این که انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی، متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت، متعاملین نسبت به پرداخت آن مسوولیت تضامنی خواهند داشت.

سند و نقل و انتقال، متضامناً مسوول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده، می‌باشند.

قانون مورد بحث درباره معاملات رهنی املاک ساکت است. نظر به این که معاملات رهنی بانک‌ها در صورت امتناع مشتری از پرداخت بدهی خود به بانک، در پاره‌ای موارد منتهی به واگذاری ملک مورد رهن در قبال طلب به بانک بستانکار می‌شود، لذا در انتقال اجرایی مطابق روال فعلی، شرایط انتقال قطعی، یعنی بیع اجرا می‌شود و به علت عدم حضور راهن، مفاسحاسب‌ها و پایان کار از بانک منتقل‌الیه مطالبه می‌شود.

درباره پایان کار هم یادآور می‌شود که در سال

را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در سال ۱۳۵۸ ضمن اصلاح هفت تبصره از ماده ۱۰۰ و الحاق سه تبصره<sup>(۹)</sup>، برطبق تبصره ۸، دفاتر اسناد رسمی مکلف شده‌اند که قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام، گواهی عدم‌خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند. با این ترتیب، معامله رهنی حذف شده و در مورد این معامله ارایه گواهی پایان کار یا عدم‌وقوع تخلف الزامی نیست، ولی باید توجه داشت که در انتقال اجرایی ملک به بانک بستانکار، گواهی پایان کار مطالبه می‌شود و در اغلب موارد هم بانک ناگزیر می‌شود که مبلغ قابل‌توجهی از بابت جریمه تخلفات ساختمان به شهرداری بپردازد که به علت عدم‌امکان وصول آن از بدهکار، موجبات ضرر و زیان بانک فراهم می‌شود.

در مورد مفاسحاسب ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی، قانون تصریح به تکلیف انتقال‌گیرنده به مطالبه گواهی سازمان مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن دارد. درهرحال، هرگاه در معاملات رهنی بانک‌ها مربوط به املاک مشمول قانون تامین اجتماعی، مفاسحاسب مربوط مطالبه نشود، بدیهی است که در انتقال اجرایی این امر مطرح خواهد شد.

تبصره ماده ۱ مراجع ذیربط را مکلف کرده است که در تاریخ مراجعه، به مراجع‌کنندگان، گواهی وصول تقاضا تسلیم نمایند و ظرف بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده هم پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد. در غیراینصورت، ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده ۳ قانون، سردفتران دفاتر اسناد رسمی ذیربط را مسوول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی



② می‌توان توصیه نمود که بانک‌های دولتی و غیردولتی، معاملات مربوط به عین املاک را با گرفتن مفاسحاسب‌ها و گواهی‌ها انجام دهند.

علاوه بر مراتب بالا، دفاتر اسناد رسمی مکلف شده‌اند که مفاسحاسب مالیاتی را از انتقال‌دهنده مطالبه نمایند و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند.

ماده ۲ قانون، دفاتر اسناد رسمی را موظف کرده است که در صورت عدم‌وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع ماده ۱ مطلع سازند. در این صورت، طرفین پس از تنظیم

۱۳۵۶، شش تبصره به شماره‌های ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸ به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری الحاق شده که مفاد تبصره‌های ۳ و ۴ و ۵ در محدوده شهرداری پایتخت قابل‌اجرا بوده<sup>(۸)</sup> و برطبق تبصره ۵، دفاتر اسناد رسمی مکلف شده بودند که قبل از انجام هرگونه معامله - اعم از قطعی و رهنی - در مورد ساختمان‌ها، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام، گواهی عدم‌وقوع تخلف تا تاریخ انجام معامله

هرگاه در معاملات رهنی بانک‌ها مربوط به املاک مشمول قانون تامین اجتماعی، مفاسحاسب مربوط مطالبه نشود، بدیهی است که در انتقال اجرایی، این امر مطرح خواهد شد.

شناخته و در صورت تخلف، مطابق مقررات قانونی با آنان عمل خواهد شد.

ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب سال ۱۳۵۴ مقرر می‌دارد: سردفتران و دفتریاران که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفات بشوند، در مقابل متعاملین و اشخاص ذینفع مسوول خواهند بود. هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار بیفتد و در نتیجه، ضرری متوجه آن اشخاص شود، علاوه بر مجازات‌های مقرر، باید از عهده خسارت وارد بر آیند. دعای مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران، تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود<sup>(۱۰)</sup>.

مواد ۴ و ۵ قانون هم مربوط به نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی و تلفن ثابت و همراه می‌باشد.

ماده ۶ نیز هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها را معاف از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی - به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل - اعلام نموده است.

در ماده ۷، آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌بینی شده است که حداکثر شش ماه پس از ابلاغ قانون می‌بایست با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری تهیه شود و به تصویب هیأت وزیران برسد. این قانون در تاریخ ۸۵/۶/۱۶ در روزنامه رسمی منتشر شده است و به نظر می‌رسد که مهلت شش ماهه برای تدوین آیین‌نامه قانون هشت‌ماده‌ای زیاد است.

ماده ۸ کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون را از تاریخ تصویب ملغی اعلام کرده است. تاریخ تصویب، سه‌شنبه بیست و چهارم مرداد ماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد و پنج هجری شمسی می‌باشد.

در خبر منتشره گفته شده است که استعلام از سازمان زمین شهری درباره اراضی داخل محدوده ضرورتی ندارد و معامله زمین با سهولت بیشتری می‌تواند انجام شود و چنانچه سازمان زمین‌شهری هرگونه ادعایی نسبت به اراضی داشته باشد، باید به‌طور مستدل به اداره ثبت اسناد و املاک محل اعلام کند و درباره اراضی خارج از محدوده نیز وزارت جهاد کشاورزی فقط از نظر موات‌نبودن باید اعلام‌نظر کند و اعلام‌نظر مشروط نیز به موجب ماده ۱۲ این قانون ممنوع است.

یادآور می‌شود که جدا از استعلام ثبتی، گواهی‌ها و مدارکی که به موجب قوانین حاکم قابل‌ارایه به دفاتر اسناد رسمی است، عبارتند از:

۱- مفصاحساب مالیاتی که دفاتر اسناد رسمی به حکم ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مکلفند قبل از ثبت و یا اقاله و یا فسخ سند معامله، مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله موردنظر به حوزه مالیاتی وقوع ملک و یا محل سکونت برحسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله، اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره و مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند. در این ماده، بدهی مالیاتی مربوط به مورد معامله از قبیل مالیات بر درآمد املاک، مالیات اراضی بایر و همچنین مالیات حق واگذاری محل، مالیات شغلی محل مورد معامله، مالیات بر درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک، نام برده شده است. در بند "ج" ماده ۱ قانون اشاره به مطالبه گواهی مالیاتی از انتقال‌دهنده شده است، منتها در صورت قبول بدهی احتمالی از طرف انتقال‌گیرنده، الزام قانونی موجود در ماده ۱۸۷ نسبت به ارایه گواهی انجام معامله به دفاتر اسناد رسمی، از بین رفته است.

**هرگاه در معامله رهنی بین بانک و گیرنده تسهیلات، بانک مرتهن در مورد بدهی‌های مربوط به ملک توجه و دقت لازم را اعمال نماید، بدیهی است که به نفع بانک خواهد بود، زیرا در این صورت، موقع فروش، فقط بدهی‌های مربوط به زمان و مدتی مطرح خواهد بود که ملک در مالکیت بانک بوده است.**

۲- مفصاحساب مربوط به ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی که در این مورد هم با قبول بدهی احتمالی از طرف انتقال‌دهنده، تسلیم مفصاحساب به دفتر اسناد رسمی منتفی شده است.

۳- تسلیم مفصاحساب عوارض شهرداری به دفتر اسناد رسمی، به حکم تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری و یا اعلام میزان بدهی مالک به دفتر اسناد رسمی جهت پرداخت آن از طرف مالک، الزامی است. با عنایت به این که گواهی‌ها و مفصاحساب‌ها برای انجام انتقال قطعی عین ملک در قانون تسهیل

تنظیم اسناد پیش‌بینی شده است، حکم تبصره ماده ۷۴ به موجب ماده ۸ قانون تنظیم اسناد لغو شده تلقی می‌شود. یادآور می‌شود که به موجب ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷، در شهر تهران از تاریخ اول فروردین ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام کند، بر کلیه اراضی و ساختمان‌ها و مستحقات واقع در آنها، عوارض خاص سالانه برقرار می‌شود. ماده ۳۰ این قانون، شهرداری‌ها را مکلف کرده است که مفصاحساب پرداخت‌کنندگان عوارض را حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ پرداخت، تسلیم مؤدی کنند یا با پست سفارشی ارسال دارند. تبصره این ماده می‌گوید: هرگاه مؤدی عوارض قطعی شده موضوع این قانون را به شهرداری پرداخت کند و شهرداری ظرف مدت مقرر در این ماده نسبت به صدور برگ مفصاحساب اقدام نکند، قبض پرداخت عوارض در حکم مفصاحساب عوارض نوسازی آن سال ملک می‌باشد.

در این قانون تکلیفی به تسلیم مفصاحساب عوارض شهرداری به دفتر اسناد رسمی وجود ندارد، ولی دفاتر اسناد رسمی در حال حاضر، تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری را اجرا می‌کنند که با آمدن قانون تسهیل تنظیم اسناد، و عدم پیش‌بینی این نوع مفصاحساب، و با توجه به ماده ۸، تسلیم مفصاحساب عوارض شهرداری به دفتر اسناد رسمی منتفی می‌باشد.

۴- در مورد گواهی پایان کار و یا گواهی عدم‌خلاف هم به موجب تبصره ۸ ماده ۱۰۰ اصلاحی قانون شهرداری، دفاتر اسناد رسمی مکلف به ملاحظه گواهی‌های مذکور شده‌اند که با توجه به تبصره ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد و ماده ۲ آن، در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، تنظیم و ثبت سند با قبول کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک از طرف متعاملین، امکان خواهد داشت و با توجه به ماده ۸ قانون مزبور، به نظر می‌رسد که الزامی به ارایه گواهی پایان کار و یا عدم‌خلاف به دفتر اسناد رسمی وجود نخواهد داشت.

۵- به موجب ماده ۱۲ الحاقی به قانون تملک آپارتمان‌ها در سال ۱۳۷۶ دفاتر اسناد رسمی موظف شده‌اند که در هنگام تنظیم هرنوع سند انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه و غیره، گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه‌های مشترک را که به تأیید مدیر

## زیر نویس‌ها

- ۱) روزنامه اطلاعات / مورخ ۸ شهریور ۱۳۸۵.
- ۲) روزنامه رسمی / شماره ۱۷۹۲۳ / مورخ ۱۶ شهریور ۱۳۸۵.
- ۳) مجموعه قوانین سال ۱۳۳۵ صفحه ۱۱۰: نقل و انتقالاتی که از تاریخ تقدیم این لایحه به مجلس سنا تا خاتمه رسیدگی هیات مذکور توسط متجاوزین و ایادی متقاضی آنها به‌عنوان به‌عمل آمده باشد، معتبر نخواهد بود. یادآور می‌شود که قانون مورد بحث در درجه اول ناظر به اراضی تهران بوده و در بند ۳ قید گردیده در شهرستان‌هایی که وزارت دادگستری اجرای مقررات این قانون را لازم بداند، می‌تواند طبق مقررات خاصی که از تصویب کمیسیون مشترک قوانین دادگستری مجلسین خواهد گذشت، اقدام نماید. در اجرای این امر، مستندی به‌دست نیامد.
- ۴) تبصره ۸: دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند... (مجموعه قوانین سال ۱۳۵۸ / صفحه ۱۶۰).
- ۵) مجموعه قوانین سال ۱۳۶۵ / صفحه ۵۸۰.
- ۶) مجموعه قوانین سال ۱۳۴۶ / صفحه ۲۰۶ و مجموعه قوانین سال ۱۳۶۷ / صفحه ۵۶۹.
- ۷) هنگام نقل و انتقال عین یا منافع موسسات و کارگاه‌های مشمول این قانون - اعم از این که انتقال به صورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از این که انتقال به‌طور رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد - انتقال‌گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن، از انتقال‌دهنده مطالبه نماید. دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند، از سازمان راجع به بدهی واگذارنده استعلام نمایند. در صورتی که سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعلام به دفتر سازمان، پاسخی ندهد، دفترخانه معامله را بدون مقاصحاسباب ثبت خواهد کرد. در صورتی که بنا به اعلام سازمان، واگذارکننده بدهی داشته باشد، می‌تواند با پرداخت بدهی، معامله را انجام دهد، بدون این که پرداخت بدهی، حق واگذارکننده را نسبت به اعتراض به تشخیص سازمان و رسیدگی به میزان حق بیمه ساقط کند. در صورت انجام معامله بدون ارایه گواهی مذکور، انتقال‌دهنده و انتقال‌گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان دارای مسوولیت تضامنی خواهند بود... (مجموعه قوانین سال ۱۳۵۴ / صفحه ۲۳۲).
- ۸) مجموعه قوانین سال ۱۳۵۶ / صفحه ۲۱۵.
- ۹) مجموعه قوانین سال ۱۳۵۸ / صفحه ۱۵۸.
- ۱۰) مجموعه قوانین سال ۱۳۵۴ / صفحه ۲۸۴.
- ۱۱) بند الف ماده ۳۱ قانون پولی و بانکی کشور: تشکیل بانک فقط به صورت شرکت سهامی عام با سهام بانام خواهد بود.

خود - مجوزی برای پرداخت بدهی اشخاص ثالث (فروشنده) به سازمان‌های مختلف ندارند تا در مورد پرداخت بدهی اشخاص ثالث، مسوولیت تضامنی داشته باشند. علاوه بر این، پرداخت این نوع بدهی‌ها، موجب افزایش هزینه‌های بانک و اضرار صاحب سرمایه خواهد بود.

درباره بانک‌های خصوصی هم که به صورت شرکت‌های سهامی عام تاسیس شده‌اند<sup>(۱۱)</sup> و سرمایه بانک به سهامداران تعلق دارد، قبول پرداخت بدهی اشخاص ثالث از طرف بانک و افزایش هزینه‌های بانک، موجب اضرار سهامداران خواهد بود و موضوعی نیست که در اساسنامه بانک پیش‌بینی شده باشد. پس می‌توان توصیه نمود که بانک‌ها معاملات مربوط به عین املاک را با گرفتن مقاصحاسباب‌ها و گواهی‌ها انجام دهند.

اضافه می‌نماید که الزام فروشنده ملک به ارایه گواهی‌ها و مقاصحاسباب‌ها در موقع انتقال قطعی ملک، دلیل و جهتی داشته که از محدوده این نوشته خارج است.

موضوع قابل‌تذکار دیگر این است که وقتی که انجام معامله درباره عین ملک بدون ارایه گواهی‌ها و مقاصحاسباب‌ها میسر شود، واضح است که سازمان‌های موضوع استعلام‌ها، از دادن پاسخ امتناع کرده و در اجرای قانون مورد بحث، مراجع ذیربط آسوده‌خاطر خواهند بود که ندادن پاسخ ظرف بیست روز، مشکلی برای آنها ایجاد نخواهد کرد و این در حالی است که به اعتقاد نویسنده، دفاتر اسناد رسمی از مطالبه مقاصحاسباب‌ها و یا گواهی‌های مختلف معاف شده‌اند، و الاً تکلیف قانونی مراجع ذیربط به دادن مدرک تصفیه حساب و یا اعلام طلب خود از اشخاص و یا دادن گواهی، به اعتبار خود باقی است.

علاوه بر این، نظر به این که بانک‌ها معمولاً املاک تملیکی به ازای طلب را بعداً می‌فروشند، در اجرای قانون مورد بحث، بعید است که خریدار با فروشنده مسوولیت تضامنی پرداخت بدهی‌های مربوط به ملک را قبول نماید. بنابراین، هرگاه در معامله رهنی بین بانک و گیرنده تسهیلات، بانک مرتبه در مورد بدهی‌های مربوط به ملک توجه و دقت لازم را اعمال نماید، بدیهی است که به نفع بانک خواهد بود، زیرا در این صورت، موقع فروش، فقط بدهی‌های مربوط به زمان و مدتی که ملک در مالکیت بانک بوده، مطرح خواهد شد. ■

یا مدیران ساختمان رسیده باشد، از مالک یا قائم‌مقام او مطالبه نمایند و یا با موافقت مدیر یا مدیران، تعهد منتقل‌الیه را به پرداخت بدهی‌های معوق مالک نسبت به هزینه‌های موضوع این قانون، در سند تنظیمی قید نمایند (مجموعه قوانین سال ۱۳۷۶ / صفحه ۲۵۴).

با توجه به ماده ۸ قانون تسهیل تنظیم اسناد، مضمون این ماده درباره انتقال قطعی آپارتمان قابل اجرا و لازم‌الرعایه نخواهد بود.

درباره کلمه "استعلام" یا "استعلامات" که در قانون مورد بحث به کار رفته است نیز توضیحی ضروری به نظر می‌رسد: "استعلام" مکتوبی است که به موجب آن، دفتر اسناد رسمی از مرجع مربوط طلب اطلاع و وضعیت می‌کند، مثل در قید بازداشت بودن یا نبودن ملک. "گواهی" مکتوبی است که مرجع مربوط اعلام وضعیت می‌کند، مثل گواهی مالیاتی (ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم) یا گواهی پایان کار (تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری). "مقاصحاسباب" هم مکتوبی است حاکی از تصفیه حساب مالک ملک با سازمان مربوط، مثل مقاصحاسباب عوارض شهرداری.

مدارکی که در قانون تسهیل تنظیم اسناد نام برده شده‌اند، همه آنها استعلام توسط دفتر اسناد رسمی نیستند. با این ترتیب، تسری کلمه "استعلامات" مندرج در ماده ۲ قانون به تمام مدارکی که می‌بایست به دفتر اسناد رسمی تسلیم شود و اگر مراجع مربوط پاسخ استعلامات را ندهند، با قبول کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط و مسوولیت‌ها به‌طور تضامنی از طرف متعاملین، ثبت سند بلامانع خواهد بود، تا حدی مورد شبهه و تردید می‌باشد.

در جمع‌بندی موضوع و مشخصاً در مورد معاملات بانک‌ها، استحضار دارند که در حال حاضر و در وضع فعلی، دو نوع بانک در ایران فعالیت می‌کنند: یکی، بانک‌های دولتی که سرمایه آنها متعلق به دولت است و دیگری، بانک‌های خصوصی (غیردولتی) که به حکم قانون به صورت شرکت‌های سهامی عام تشکیل شده‌اند و سرمایه آنها متعلق به سهامداران بانک می‌باشد. یادآور می‌شود که قانون مورد بحث، گرفتن مقاصحاسباب‌ها را منع نکرده و پرداخت بدهی‌های مختلف را به توافق متعاملین موکول کرده است.

به نظر نویسنده، بانک‌های دولتی - چه از لحاظ قانون اداره امور بانک‌ها و چه از لحاظ اساسنامه‌های