

## توضیحی بر تکلیف دفترخانه

### در زمینه ملاحظه پایان ساختمانهای خارج از شهرها

احمد علی سیروس



اشاره:

در شماره پنج «مجله کانون» بحث مستوفایی در زمینه «گواهی پایان ساختمان» نشر یافت که مراجع صادرکننده گواهی، منظور و نیز شرایط صدور گواهی یاد شده و اعتبار آن و مطالب و مندرجات آنها را موضوع بررسی قراردادده بود. یکی از همکاران محترم، آقای احمد علی سیروس، سردفتر دفترخانه ۱۱۱ تهران درباره مطلب فوق، ایراد و نقدی داشته‌اند که ارسال داشته‌اند و، به جهت روشنتر شدن چند و چون امر، در سطور بعدی از نظرتان می‌گذرد:



شپوهنځي ګاونډي علوم او مطالعات فرېنجي  
پر تال جامع علوم انساني

**مجله محترم کانون!** در قانون، وظایفی به عهده سردفتر گذاشته شده که بند ۱ ماده ۴۹ قانون ثبت، مؤید آن است، لکن به تدریج و بنا به عرف پذیرفته شده توسط سران دفاتر اسناد رسمی، برخی وظایف و تعهداتی که در هیچ قانون یا دستورالعملی اشاره‌ای بدان نشده، بر عهده سردفتر اسناد رسمی قرار گرفته است. و این عرف به نحوی در بین سران دفاتر اسناد رسمی، حاکم گردیده که اندک اندک به صورت یک باور، درآمده است و متعاقب آن احتمالاً سردفتر، به جرم عدم اجرای آن ممکن است محکوم به مجازات انتظامی نیز بشود.

در شماره ۵ (فروردین و اردیبهشت) آن مجله، مطلبی تحت عنوان «بحثی درباره پایان کار و عوارض» درج گردید که نگارنده آن ضمن آنکه تکلیف دفاتر اسناد رسمی را به اخذ یا عدم اخذ گواهی پایان کار املاک واقع در خارج از محدوده شهرها توضیح می‌دهد؛ در واقع عمده مطالب خود را به نحوی نگاشته که خواننده، ناخود آگاه و وظیفه قانونی سردفتر در اخذ گواهی پایان کار ساختمان‌های احداثی در خارج از محدوده شهرها را الزامی تلقی می‌کند و نیز برخی مطالب دیگر که شاید بتوان گفت بر خلاف صریح بخش نامه‌های ثبتی است. از این رو لازم آمد مطالب زیر به عرض برسد به ویژه از آن جهت که برخی از مراجع، مطالب مندرج در ماهنامه کانون را فقط اظهار نظر شخصی نگارنده تلقی ننموده، ممکن است آن را مستند اقدامات آتی خود و اداره متبوع قرار دهند.

همانگونه که در مقاله مذکور اشاره رفته است، وفق تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، دفاتر اسناد رسمی مکلف به اخذ «گواهی پایان کار» صادر شده از سوی شهرداری هستند، لذا ملاحظه می‌شود چنانچه منظور نظر قانون گذار، اخذ گواهی یا پایان ساختمان غیر از شهرداری می‌بود؛ در سایر مقررات، مانند «آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی» و «احداث

بنا» و «تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها»، مصوب سال ۵۵ و غیره، به آن اشاره می‌نمود. چنانکه در قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداری مصوب سال ۷۲ نیز هیچ‌گونه الزام و تعهدی در این زمینه به عهده دفاتر اسناد رسمی محول ننموده است.

بدیهی است با توجه به وجود پلیس ساختمان و مأموران شهرداری و بخش داری و غیره، ادارات مذکور مکلف به جلوگیری از اقدامات خلاف مقررات توسط احداث کنندگان ساختمان هستند. پس تعیین این که غیر از شهرداری چه مراجعی مکلف و مسؤول صدور پایان ساختمان گشته‌اند، از مسؤولیت و وظایف دفاتر اسناد رسمی خارج است. و سردفتر فقط مکلف به اخذ پایان کار صادر شده توسط شهرداری است و عدم اشاره قانون به مراجع و نهادهایی که هنوز ایجاد نشده و یا این که ممکن باز هم در آینده ایجاد شود، تکلیفی بر عهده دفاتر اسناد رسمی قرار نمی‌دهد.

از طرف دیگر نگارنده آن مقاله در صفحه ۱۰۵ همان مأخذ، از علت «ذکر مدت اعتبار در گواهی‌های پایان ساختمان» سخن به میان آورده و علت تمدید پایان کار را جلوگیری از خلاف ساختمان اعلام نموده است.

به موجب بخش نامه قائم مقام وزیر کشور و سرپرست شهرداری تهران، مندرج در بخش نامه شماره ۶۷/۱/۱۵-۵/۲۷-اداره کل ثبت استان تهران «گواهی پایان کار ساختمان صادره از طرف شهرداری که تسلیم ذی نفع می‌گردد، مادام که انتقال گیرنده مدعی مغایرتهایی بین وضع موجود ساختمان در زمان انجام معامله و مفاد گواهی مذکور نباشد، معتبر است و از نظر شهرداری نیاز به استعلام مجدد ندارد. لذا نه تنها در این خصوص هیچ‌گونه تکلیفی بر عهده دفاتر اسناد رسمی گذاشته نشده، چنانچه در متن گواهی پایان ساختمان صادره، جملاتی مانند: «این گواهی جهت انجام معاملات قطعی، فاقد اعتبار است» و یا «دارای مبلغ... ریال بدهی حق مشرفیت است» و غیره قید شده باشد نیز هیچ‌گونه تکلیفی بر عهده دفاتر اسناد رسمی محول نمی‌نماید، زیرا به موجب پاسخ مسأله ۳ از شورای محترم عالی قضایی مورخ ۶۳/۲/۴ مبنی بر: «چون برابر تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اصلاحی سال ۱۳۵۸

شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران، دفاتر اسناد رسمی، مکلف شده‌اند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان، 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؛ دیگر تشخیص رعایت تشریفات و مقررات در صدور گواهی مذکور به عهده دفاتر اسناد رسمی نیست. چنانچه در صدور گواهی پایان کار، رعایت بعضی تشریفات و نظامات نشده باشد، خللی نسبت به ارکان سند رسمی تنظیمی وارد نمی‌نماید و سند رسمی و معامله رابی اعتبار نمی‌توان تلقی نمود.»

بدین ترتیب، چنانچه پایان کار صادره، خلاف قانون صادر شده باشد و یا دارای بدهی باشد و یا از عوارض معاف باشد و یا نباشد، هیچ‌گونه تکلیف و مسؤولیتی بر عهده دفاتر اسناد رسمی قرار نمی‌دهد و همان‌گونه که نگارنده در پایان مقاله خود اشاره نموده، نباید دفاتر اسناد رسمی، عامل وصول عوارض و جریمه‌های سایر مؤسسات و دستگاههای دولتی شوند.



شپوهنځي ګاونډي علوم او مطالعات فرېنجي  
پر تال جامع علوم انساني