

## مشکلات موجود نزد دفاتر اسناد رسمی

---

وحید رضا مهدوی\*



اشاره:

در شماره پیش بخشهایی از مشکلات موجود نزد دفاتر اسناد رسمی را که همکار ارجمندمان در چند نوشتار کوتاه برای مجله ارسال داشته‌اند درج کردیم، اکنون ادامه آن را از نظر می‌گذرانیم بدان امید که در بیان مشکلات و نیز راه حل یابی آن، دیگر همکاران از یاری و بازگو دریغ ننمایند.



پښتونستان د علومو او مطالعاتو مرکز  
پښتونستان د علومو او مطالعاتو مرکز

### ثبت دفتر

یکی دیگر از مشکلاتی که دفاتر اسناد رسمی با آن رو به رو می‌باشند در زمینه ثبت اسناد مراجعین در دفتر است که عموماً به واسطه شخصی که او را ثبات می‌نامند انجام می‌پذیرد. البته سابق بر تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی مجری هر دفترخانه اسناد رسمی واجد دو دفتر ثبت بود که یکی دفتر سردفتر و دیگری دفتر نماینده نامیده می‌شد و اهل فن آگاهند که یک سند پیشتر در دو دفتر و تقریباً به یک نحوه ثبت می‌گردید و چون تحریر دفاتر مذکور و نگهداری آنان سخت می‌بود، بدین لحاظ مقنن هنگام تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی (در سال ۱۳۵۴ شمسی) دفتر نماینده را از عداد دفاتر ثبت محذوف داشت و بدین طریق قدری در جهت تسهیل امور و تسریع در انجام تقاضای ارباب رجوع گام برداشت. و اکنون برابر بند یک ماده ۱۱ آیین نامه ماده ۱۹ قانون دفاتر اسناد رسمی، دفترخانه‌ها باید دارای یک نسخه دفتر ثبت اسناد که پلمپ شده و اسناد در آن ثبت می‌شود، باشند. و این همان گام مهمی بود که مقنن در جهات مذکور برداشته است، اما آنچه فعلاً محسوس است، این که اقبال مردم به تحصیل سند و تنظیم اسناد نسبت به زمان گذشته بیشتر گردیده و از طرفی صرف وقت جهت تنظیم اسناد با توجه به تراکم اشتغالات مردم، آنان را دچار مشکل می‌نماید، یعنی نوع و شیوه زندگی، پست و مقام و بسیار دلایل دیگر سبب گردیده افراد جامعه به سرعت عمل، بیشتر از گذشته اهمیت می‌دهند و در هر کاری خواهان صرف حداقل زمان می‌باشند و تنظیم سند نیز از این قاعده مستثنا نمانده و اگر همان قانون سابق اکنون نیز حاکم بود، تصور تنظیم اسناد و ثبت آن در دو دفتر سردفتر و نماینده واقعاً دشوار می‌نماید. متولیان امر نیز با توجه به این

ضرورت، دفتر زوج و فرد را بنا نهادند. اما با توجه به تنوع اسناد و درخواست مراجعین جهت تسریع در تنظیم سند و رایانه‌ای شدن تحریر سند و حجم کار در ساعاتی از روز، حتی داشتن دفاتر زوج و فرد هم چاره کار نیست و اگرچه برابر بند ۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (تا اول مهر ماه ۱۳۶۵) به منظور تسهیل در جریان امور دفاتر اسناد رسمی، داشتن دفاتر متعدد را مابین با دفتر مصرح در ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ ندانسته‌اند و داشتن دفاتر زوج و فرد را با تحصیل موافقت قبلی از سازمان ثبت مجاز شمرده‌اند، اما عملاً در اعلام موافقت جهت دارا شدن دفاتر مرقوم سخت‌گیری به عمل می‌آید. و معیارهایی مانند تعداد آمار اسناد تنظیمی و غیره ملحوظ می‌شود. گرچه ملاحظه آمار اسناد تنظیمی و تعداد و نوع سند هم به درستی نمی‌تواند ما را در جلب موافقت یاری نماید. چرا که معمولاً اسناد مراجعین در ساعاتی خاص از روز تنظیم می‌شود و حجم اسناد تنظیمی مورخ یک روز نمی‌تواند بیانگر ازدحام و یا عدم ازدحام کار باشد چون گاه در عرض ۳ تا ۴ ساعت در روز ازدحام امور مراجعان به حدی می‌رسد که معطلی مراجعان بسیار بیشتر می‌شود و به عنوان مثال اگر در ساعت ۹ صبح ثباتی یک سند قرار داد رهنی بانک کشاورزی را شروع به ثبت در دفتر نماید دست کم باید دو ساعت و نیم به او فرصت دهیم تا ثبت سند را به پایان برساند و این تازه در حالی است که وی تندنویس باشد و گرنه این مقدار فرصت هم کفایت نخواهد کرد. بنابراین تقاضای تنظیم یک سند تعهد چهار سطری مستلزم صرف چندین ساعت وقت می‌باشد و اگر فرض کنیم دفترخانه‌ای در روز یک سند قرارداد این چنینی داشته باشد و چهار سند کوچک و دو سند متوسط القامه، تمام وقت ثبات پرمی‌شود. به تعبیر دیگر وی در طی روز مبادرت به ثبت فقط هفت سند نموده که این مطمئناً آمار قابل قبولی برای جلب موافقت و دارا شدن دفتر زوج و فرد نزد سازمان ثبت نمی‌باشد.

آیا واقعاً اگر این دفترخانه دفتر دیگری می‌داشت، ارباب رجوع برای تنظیم سند تعهد چهار سطری دو ساعت و نیم معطل می‌ماند؟ به هر حال از آن جایی که داشتن دفاتر زوج و فرد مابینتی با ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی ندارد، چرا علاج واقعه را قبل از وقوع

نکنیم یعنی چه ایرادی دارد که در هر دفترخانه اسناد رسمی بدواً و یا پس از مدتی دفتر زوج و فرد وجود داشته باشد و اگر به زعم کسی سردفتری صلاحیت داشتن دو دفتر را ندارد، دادن یک دفتر هم به او مخاطره‌آمیز است. پس بحث صلاحیت و تعداد آمار نباید مطرح باشد و همان طوری که پیشتر ذکر شد، باید جهت حُسن جریان امور دفترخانه، این تدبیر اندیشیده شود و حتی در نزد صاحبان دفاتر اسناد رسمی که دارای دفاتر زوج و فرد نیز هستند، وجود این دفاتر گاهی به تسهیل جریان امور در دفتر اسناد رسمی کمک قابل توجهی نمی‌کند و درمان آن بسته به وجود دفاتر دیگری است. و از این روست که سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور مجوز چاپ دفاتر انتقال قطعی اتومبیل را برابر نمونه داده و سران دفاتر خود شامند از هنگامی که به علل مختلف اقبال مردم به تنظیم اسناد اتومبیل به صورت وکالت و تفویض وکالت بیشتر گردیده، کمبود وجود دفتر چاپی وکالت و تفویض وکالت بیش از پیش احساس می‌گردد. شایان ذکر اینکه سابقاً با صدور مجوز جهت اسناد بانکی دفاتر مخصوصی به چاپ می‌رسید که حقیقتاً به تنظیم اسناد مراجعین کمک قابل توجهی می‌نمود و این عمل به دلایلی همچون: سرعت در انجام کار مراجعین، جلوگیری از اشتباه و قلم خوردگی در ثبت دفتر، مطابقت ثبت دفتر با اصل سند و مصون ماندن ثبت دفتر از تعرضاتی مانند جوهر ریختگی و آب گرفتگی و... بسیار مفید بود و گویا مستند قانونی و جواز تهیه چنین دفاتری تبصره ذیل ماده ۱۰ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ می‌باشد و نمی‌دانم به چه دلیلی چنین تجویزی دیگر صورت نمی‌گیرد. شاید به واسطه بار مالی چاپ دفاتر متعدد این تجویز صورت نمی‌پذیرد که در این صورت باید معروض داشت: سابقاً دفاتر اسناد رسمی از طریق سازمان ثبت، چاپ می‌شد و با تقاضای سردفتر و پرداخت هزینه و بعد از پلمپ و مهر و امضای متولیان امر تحویل می‌گردید و لیکن اکنون صاحبان دفتر اسناد رسمی بایستی دفتر مزبور را خود از چاپخانه بخرند و به اداره ثبت تحویل دهند و پس از تقاضا و واریز وجه دفتر و طی نمودن مراحل مربوطه دفتر را تحویل بگیرند. پس صدور مجوز وجود این گونه دفاتر چاپی از نظر مالی به سازمان هیچ گونه تحمیلی نخواهد بود، بلکه عایدی هم دارد و برای دفترخانه نیز

محاسن مذکور را به دنبال خواهد داشت.

بنا به مراتب معروضه انتظار می‌رود مسؤولین محترم در راستای سرعت بخشیدن به ثبت اسناد در دفترخانه‌ها و روانی گردش کار و زیبایی و تطابق ثبت با سند و... جواز چاپ دفاتر جهت اسناد متداول و چندین صفحه‌ای را فراهم آورند.

### حق التحریر

برابر مقررات جاریه، دفاتر اسناد رسمی در قبال ارایه خدمات گوناگون خود وجوهی را از ارباب رجوع دریافت می‌دارند که این وجوه همان حق التحریر است و برابر ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۴ تیرماه ۱۳۵۴ هـ ش میزان حق التحریر طبق تعرفه وزارت دادگستری (قوه قضاییه) بوده که باید هر چهار سال یکبار مورد بررسی قرار گیرد و در صورت اقتضا در آن تجدید نظر شود. آنچه مورد بحث ماست، نگرشی به ادوار گذشته و چگونگی اعمال مقررات موضوع ماده صدرالذکر می‌باشد.

همکاران گرامی مستحضرنند که از هنگام تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی، چگونگی دریافت حق التحریر و میزان آن برابر آیین نامه‌ها و نظام نامه‌های گوناگون، متفاوت بوده است اما منظور نظر نگارنده روند و سیر بازنگری در میزان حق التحریر در دفاتر اسناد رسمی، پس از تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ است. و باید اظهار داشت که از تاریخ تصویب قانون موصوف تاکنون تنها دو مرتبه در میزان حق التحریر تجدید نظر شده، ابتدا در سال ۱۳۷۲ به طور کلی و دیگری در سال ۱۳۷۷ به طور جزئی. به عبارت دیگر، از سال ۱۳۵۴ تا سال ۱۳۷۷ حدود پنج بار می‌بایستی میزان تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مورد بررسی مجدد قرار می‌گرفت که متأسفانه حدود هجده سال در تعرفه مزبور هیچ گونه تغییری ایجاد نگردید که این موضوع برای سران دفاتر اسناد رسمی، دفتریاران و کارکنان دفاتر معضلات و مشکلاتی را پدید آورده بود. و در این مقال جای آن دارد از مسؤولین محترم جهت تجدید نظر و شکستن این طلسم، قدردانی شود. اما پرسش هنوز باقی است که چرا حدود هجده سال تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد

رسمی بدون تجدید نظر باقی مانده بود؟

شاید در پاسخ به این پرسش گروهی را عقیده بر آن باشد که سیاق ماده موصوف، بررسی مجدد در میزان تعرفه حق التحریر را در هر چهار سال یکبار تکلیف نموده، نه تجدید نظر را و بنابراین لزومی نداشته تا در هر بررسی مجدد، تجدید نظری هم واقع گردد. شایان ذکر اینکه نگارنده نیز از سیاق و منطوق ماده مرقوم با فرض صحت و درستی اصل ماده، همین مطلب را استنتاج می‌نمایم اما در پاسخ به سؤال مطروحه دو فرض متصور است: یکی اینکه در ۱۸ سال اولیه هیچ بررسی مجددی در میزان تعرفه حق التحریر واقع نگردیده و دیگر آنکه بررسی مجدد به وقوع پیوسته و لیکن اقتضای تجدید نظر نبوده است. و بنابراین میزان حق التحریر کما فی السابق مانده.

در فرض اول، چون مکلف ترک تکلیف قانونی نموده در مجال بحث ما نمی‌گنجد چرا که نگارنده در مقام اثبات ترک تکلیف و یا تصور و تقصیر معموله و یا برآورد خسارات وارده نیست.

و در فرض دوم، یعنی اعمال بررسی مجدد و عدم وجود اقتضا معروض می‌دارد که آیا بدون ملاحظه و مذاقه اعداد و ارقام در عالم خیال و تصور می‌پندارید که واقعاً اقتضای تجدید نظر حادث نگردیده بود؟ که مطمئناً پاسخ شما مثبت است.

اما با توجه به شاخص کل بهای کالا و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران، موجود در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در می‌یابیم که شاخص مزبور در سال ۱۳۵۴ عددی معادل ۸/۷۹ بوده و شاخص مرقوم در سال ۱۳۷۲ عددی معادل ۱۸۴/۳۶. یعنی چیزی حدود ۲۱ برابر اختلاف میان این دو رقم موجود بوده و مشاهده می‌گردد. پس اقتضای تجدید نظر هم موجود بوده، لکن تغییری در میزان حق التحریر داده نشده. به عبارت دیگر، از سال ۱۳۵۴ شاخص مرقوم هر ساله رو به تزاید و تصاعد بوده، لیکن مد نظر قرار نمی‌گرفته است. اما همان گونه که پیشتر بیان شد، این افسون در سال ۱۳۷۲ باطل گشت و بنا به شاخص اعلامی، میزان حق التحریر حدود ۲۱ برابر حق التحریر سابق معین شد، یعنی حق التحریر ۵۰ تومانی به ۱۰۰۰ تومان تغییر یافت. و این (تغییر

در میزان حق التحریر آن هم با تفاوت فاحش، خود ادعای ما را بر وجود اقتضای تجدید نظر در میزان حق التحریر در سالهای گذشته از آن، به اثبات می‌رساند. پس بدون تردید به لطمات و خساراتی که به این تشکیلات و عدم النفع مسلم سران دفاتر در پی گذشت چندین دوره تجدید نظر که بر آنها وارد شده، واقف خواهید شد. و بنابر همین آگاهی، در سال ۱۳۷۷ در مقام جبران مافات! و عدم تکرار تسامح و تساهل گذشته! میزان تعرفه حق التحریر برابر شاخص موصوف تغییر نموده است اما نه به طور کلی. یعنی این تغییرات شامل تمامی موارد حق التحریر نگردید.

اما بعد؛ حق التحریر در دفاتر اسناد رسمی به سه فراز منقسم گردیده و اهل فن آگاهند که فراز الف - مربوط به اسناد رسمی قطعی، مشارکت مدنی، فروش اقساطی، رهنی، استقراضی و اجاره اموال منقول و غیر منقول و فراز ب - مربوط به اسناد متفرقه و غیر مالی و فراز ج - مربوط به صلح نامه و هبه نامه، است.

در سال ۱۳۷۷ فراز الف - بدون هیچ گونه تجدید نظری باقی ماند و فرازهای ب و ج به شرح سطور تجدید نظر گردید.

و این سؤال همچنان باقیست که آیا در میزان تعرفه حق التحریر فراز الف، بررسی مجددی واقع نشده یا بررسی مجدد واقع شده ولی اقتضای تجدید نظر حادث نگردیده؟! که در پاسخ، علاوه بر آنچه تاکنون بدان اشارت رفته باید عرض نمایم که به دور از منطق می‌نماید که فراز الف حق التحریر مورد بررسی مجدد واقع نگردیده باشد و فقط فرازهای ب و ج بررسی شده باشند و این نیز به دور از منطق است که فرازهای ب و ج را اقتضای تجدید نظر حادث گردیده، لکن فراز الف لا اقتضا باشد. مگر حق التحریر تنظیم اسناد دیگر امور «ریالی» محاسبه نمی‌گردد یعنی هر ریال فراز الف با ریال در فرازهای ب و ج متفاوت است. اگر ارزش ریال هر دو یکی است، پس اقتضای تجدید نظر بر هر سه فراز حکومت دارد و نه بر بعض یا یکی از فرازها.

مطلب دیگری که باید در این رهگذر بدان پرداخت این که چون غالب به اتفاق اسناد معاملات املاک به استناد ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ بر اساس



قیمت معاملاتی و ارزش منطقه‌ای تنظیم می‌گردد، اشکالاتی نیز در این خصوص هست، بدین صورت که در شهرها بنا به اختیارات قانونی هیأتی که ارزش معاملاتی املاک را تعیین می‌نمایند، واقعاً یک دهم تا یک بیستم قیمت واقعی و مبادله شده در خصوص مورد معامله را معین می‌دارند. که شاهد این مدعا ارقام مندرج در سند و یا مبیعه نامه عادی است و اکثریت قریب به اتفاق سران محترم دفاتر اسناد رسمی و جمیع اصحاب معامله این ادعا را تصدیق خواهند نمود.

و علاوه بر تضرری که دولت در عایدات خود تحت عنوان مالیات و عوارض دارد، وصول حق الثبت نیز تنزل فاحشی خواهد داشت و حق التحریر نیز به همین نحوه دچار نقصان می‌گردد.

به عبارت دیگر، صاحبان بنگاه‌های معاملات ملکی همواره چند ده برابر سران دفاتر اسناد رسمی اجرت می‌گیرند. در حالی که زحمت تحریر اسناد معاملات و رعایت موازین و مقررات و اخذ استعلامات گوناگون و تنظیم خلاصه یا خلاصه‌های معامله و تحریر سلسله انتقالات و تعاقب ایادی مالکان و ثبت در دفتر و مسؤلیتی خطیر گاهی معادل عوض مورد معامله و یا به ندرت بیش از عوض مورد معامله، بر دوش سردفتر سنگینی دارد که باید بیشتر به این مسائل در تجدید نظرها مدخلیت داد.

مطلب دیگر در مورد حق التحریر اسنادی است که عموماً در چندین صفحه یک برگه تنظیم می‌شود، همانند اسناد رهنی و مشارکت مدنی و یا قراردادهای کلی پشتوانه تسهیلات که تحریر پنج صفحه یک برگه به عنوان قرار داد کلی و ثبت آن در دفتر، بسی دشوار و طاقت فرسا است و جای آن دارد که در این باره نیز هنگام تجدید نظر در میزان حق التحریر اسناد موضوع فرآز الف دقت بیشتری معمول گردد.

اما از آنجا که در آغاز بحث و نقد ماده ۵۴ فرض صحت و درستی آن مطرح گردید، جای آن دارد تا قدری نیز به این مطلب پرداخته شود.

برابر آمارهای مؤسسات رسمی و غیر رسمی و آنچه عملاً در بازار و انظار عمومی مشاهده می‌شود، تغییر و تغیر شاخص بهای کالا و خدمات، روندی صعودی داشته، لیکن

این روند دارای یک تناسب معین نیست. به عبارت دیگر، قید زمانی مندرج در ماده مرقوم یعنی هر چهار سال یکبار عملاً اگر بدان عمل هم شود باعث تضرر و خسران این قشر گردیده و چون بررسی مجدد، ملازمه‌ای با افزایش میزان حق التحریر ندارد، چه بهتر است که این بررسی هر دو سال یکبار و یا هر ساله انجام پذیرد تا اولاً حقوق حقه سردفتران معطل و بلاوصول نماند و ثانیاً تغییرات ناگهانی و ایجاد اسباب نگرانی ارباب رجوع فراهم نشود.

### نتیجه:

حق التحریر، حق مسلم سران دفاتر اسناد رسمی است و شایسته است سازمان ثبت جهت سلامت دفاتر اسناد رسمی و حمایت از کسانی که دست و چشم خود را در این راه می‌بازند و مسؤولیتهای خطیری را هر روزه به دوش خود احساس می‌نمایند، تمامی سعی و تلاش خود را مصروف دارد و در نیل به این حقوق تمامی جوانب امر را مد نظر قرار داده و بیشتر از پیش بدین امر اهتمام داشته باشد.

### تنظیم سند انتقال اموال منقول ناشی از صدور اجرائیه بابت مطالبات سازمان تأمین اجتماعی

یکی از مزیت‌هایی که سند رسمی بر بعضی از اسناد حاکمیت دارد، لازم الاجرا بودن آن است.

به عبارت دیگر، تمامی اسناد رسمی قابلیت و مقبولیت جهت صدور اجرائیه را ندارند و نمی‌توان جهت آن اسناد، اجرائیه صادر نمود و از طرفی بعضی از اسناد غیر رسمی نیز وجود دارند که برابر مقررات، این مزیت و خصوصیت را دارند و با آنکه بنا به تعریف قانون ثبت، سند رسمی محسوب نمی‌گردند، قابلیت صدور اجرائیه را بدون مراجعه به محاکم دادگستری دارند و این قبیل اسناد و نوشته‌ها اصطلاحاً در حکم اسناد لازم الاجرا می‌باشند.

بنا به آنچه مرسوم است اجرائیه غالباً از ناحیه واحد اجرای احکام محاکم دادگستری و

یا دادگاه‌های موجود و نیز واحد اجرای ثبت اسناد و املاک و نیز دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق صادر می‌گردد که باید بیان داشت: واحد اجرای احکام محاکم نیز احکام و قرارهایی را که قابلیت اجرا دارند و به قول معروف صرفاً اعلامی نمی‌باشند به مرحله اجرا درمی‌آورد و صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی به عهده واحد مزبور است. اما اداره ثبت گاهی خود مبادرت به صدور اجرائیه می‌نماید و آن را تعقیب می‌کند و گاهی فقط نقش تعقیب عملیات اجرایی را به عهده می‌گیرد و عموم اجرائیه‌های صادره از ناحیه دفاتر اعم از اسناد رسمی و ازدواج و طلاق بدین نحو اخیرالذکر می‌باشند. یعنی دفاتر مزبور هیچ‌گاه عملیات اجرایی را انجام نمی‌دهند و در مواردی که اجرائیه صادر می‌کنند تعقیب عملیات مرقوم به عهده اجرای ثبت است.

البته اداره ثبت به غیر از اجرائیه‌های صادره از دفاتر موصوف، گاهی از اوقات اجرائیه‌های صادره از ادارات را نیز تعقیب نموده و به خاتمه می‌رساند.

ما در این مقال در صدد برشمردن خصوصیات اسناد رسمی و غیر رسمی از حیث لازم الاجرا بودن آنها نیستیم و نیز بر آن نخواهیم بود تا مرجع صدور اجرائیات مختلف و مقام تعقیب کننده آن را به تفصیل بیان کنیم. آنچه موضوع بحث ماست، صدور اجرائیه جهت مطالبات سازمان تأمین اجتماعی می‌باشد.

برابر ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی «مطالبات سازمان بابت حق بیمه و خسارات تأخیر و جریمه‌های نقدی که ناشی از اجرای این قانون یا قوانین سابق بیمه‌های اجتماعی و قانون بیمه‌های روستاییان باشد... در حکم مطالبات مستند به اسناد لازم الاجرا بوده و طبق مقررات مربوط به اجرای مفاد اسناد رسمی به وسیله مأمورین اجرای سازمان قابل وصول می‌باشد آیین نامه اجرایی این ماده حداکثر ظرف ۶ ماه از تاریخ تصویب این قانون از طرف سازمان تهیه و پس از تصویب وزارت رفاه اجتماعی و وزارت دادگستری به موقع اجرا گذارده خواهد شد» بنابراین قبل از تصویب ماده مرقوم (۵۴/۴/۱۲) و نیز آیین نامه اجرایی آن در ۵۵/۱۰/۲۵، کلیه مطالبات سازمان برابر ماده ۲۵۵ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت

از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۵۵/۴/۶ وصول می‌گردید.

البته در مجموعه کامل قوانین و مقررات ثبتی<sup>۱</sup> در مقام ماده ۲۵۵ آمده:

ماده ۲۵۵ - (مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۵) به استناد ماده ۵۰ - ۵۴/۴/۱۲ قانون تأمین اجتماعی لغو می‌شود.

ماده ۲۵۵ مقرر داشته بود: «تقاضای صدور اجرائیه بابت مطالبات سازمان بیمه‌های اجتماعی موضوع ماده ۳۵ قانون بیمه‌های اجتماعی و آیین نامه اجرایی آن از ثبت محلی که طبق تبصره ماده ۳ آیین نامه مذکور معین می‌گردد به عمل می‌آید...» اما بعد؛ آنچه مربوط به دفاتر اسناد رسمی می‌گردد ماده ۸۲ آیین نامه اجرایی ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی است. ماده مرقوم اعلام می‌دارد که: «هرگاه بعد از تنظیم صورت مجلس فروش مال غیر منقول و اخطار اجرا / اجرای سازمان تأمین اجتماعی / بدهکار ظرف مدت ۵ روز پس از ابلاغ برای امضای سند انتقال حاضر نشود، اداره ثبت اسناد محل مطابق اعلام اجرا به نمایندگی از طرف بدهکار (مالک) سند انتقال را امضا خواهد کرد و مطابق مقررات در دفتر اسناد رسمی و دفتر املاک ثبت می‌شود.»

همان گونه که از منطوق و سیاق ماده مرقوم هویدا است، ماده موصوف ناظر به اموال غیر منقول است و برای تنظیم اسناد رسمی اموال غیر از آن تکلیفی نه از این ماده استفاده می‌شود و نه از دیگر مواد آیین نامه. بنابراین، اگر سازمان تأمین اجتماعی بخواهد من باب مثال اتومبیل شخص بدهکار را تملک نماید و یا به مزایده گذاشته و به فروش رساند، آیین نامه مذکور جهت تنظیم سند رسمی در دفترخانه اسناد رسمی و اینکه ورقه انتقال اجرایی را چه مقام و اداره‌ای صادر می‌کند و به دفترخانه اسناد رسمی تسلیم می‌نماید و نیز این که چه شخصی ذیل سند رسمی انتقال را به قائم مقامی از ناحیه مالک مستنکف از امضا، امضا می‌کند، سکوت دارد. و این نقیصه به آیین نامه مزبور وارد خواهد بود و در مقایسه با آیین نامه اجرایی وصول مالیاتها که در ماده ۴۴ و ۵۳ تماماً به این

۱. مجموعه کامل قوانین و مقررات ثبتی با آخرین اصلاحات و الحاقات، تدوین آقای غلامرضا حاجتی اشرفی، سال ۱۳۷۶، صفحه ۴۷۷/۲۸.

مسائل پرداخته است نقصان دارد.

البته اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت به موجب جوابیه شماره ۳۴/۱۰۸۱۹ مورخ ۱۳۷۲/۱۲/۱۷ به دفتر حقوقی سازمان تأمین اجتماعی اعلام داشته که: «ماده ۸۲ آیین نامه اجرایی ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی ناظر به اموال غیر منقول است و در مورد اموال منقول مانند اتومبیل و تلفن که لازم است تا در دفترخانه اسناد رسمی، سند تنظیم شود، مسؤولیت امضای سند آن با مسؤول حراج مربوطه خواهد بود.» البته به نظر می‌رسد پاسخ اداره کل امور اسناد و سردفتران وافی به مقصود نباشد و دست کم می‌بایستی نقصان آیین نامه به نحو قانونی و با رفع نقص و تکمیل آیین نامه مرتفع می‌گردید و در غیر این صورت می‌بایستی برابر بند ۲۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (تا اول مهرماه ۱۳۶۵) عمل گردد. بند مزبور اشعار می‌دارد که: «در مورد اجرائیه‌هایی که ادارات و دوایر دولتی برای وصول طلب خود علیه اشخاص صادر می‌کنند، چنانچه مقررات خاص (مانند مقررات اجرائی مالیات) وجود نداشته باشد، مطابق آیین نامه اجرای ثبت عمل می‌شود.» شایان ذکر اینکه معاونت محترم مدیر عامل سازمان تأمین اجتماعی در امور فنی و درآمد با استفاده از جوابیه اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت، آیین نامه مربوط را در خصوص انتقال رسمی اموال منقول مانند اتومبیل و تلفن واجد سکوت دانسته و به شعبات و نماینده‌های سازمان طی نامه شماره ۵/۵۶۳۶ مورخ ۷۳/۱/۳۰ بخشنامه صادر نموده تا پس از انجام تشریفات مزایده و فروش اموال منقول و تنظیم صورت مجلس فروش که به امضای کارشناس اجرائیات واحد و در صورت فقد کارشناس اجرائیات، مسؤول اجرائیات واحد و یا مسؤول برگزاری مزایده می‌رسد، فرد مذکور جهت تنظیم سند کتباً به دفترخانه مربوطه معرفی و جهت امضای سند در دفترخانه حضور یابد. بنابراین، با توجه به صدر جوابیه اداره کل امور اسناد و سردفتران که ماده ۸۲ آیین نامه ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی را ناظر به اموال غیر منقول می‌داند با استفاده از مفهوم مخالف آن می‌توان دریافت که ماده مرقوم ناظر به اموال غیر منقول نیست و با عنایت به بخشنامه مرقوم آیین نامه در این رابطه سکوت دارد. بنابراین

مقتضی است به استناد بند ۲۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، عملیات اجرایی مطابق آیین نامه اجرای ثبت توسط اجرای ثبت خاتمه یابد. چرا که به استناد قسمت قریب به اخیر ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی، اجرای سازمان موصوف می‌تواند اجرائیه بابت مطالبات صادر کند و آن را دنبال و تعقیب نماید، لکن به علت سکوت آیین نامه در خصوص چگونگی تنظیم اسناد منقول مانند اتومبیل و تلفن به نظر می‌رسد بایستی ختم عملیات اجرایی که با صدور سند انتقال و نیز تنظیم سند رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی به منصفه ظهور می‌رسد، به وسیله اداره ثبت انجام شود و نماینده اداره ثبت به دفترخانه مراجعه و ذیل سند انتقال را به قائم مقامی از ناحیه مالک مستنکف از امضا، امضا کند، نه مسوول حراج سازمان تأمین اجتماعی.

#### نتیجه:

با توجه به مراتب مذکور، به نظر می‌رسد اگرچه ماده ۲۵۵ آیین نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا با تصویب ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی و آیین نامه اجرایی آن ملغی الاثر گشته، لیکن نقش اداره ثبت جهت وصول مطالبات سازمان کاملاً از بین نرفته است و اداره ثبت مدخلیتی در این رابطه دارد و چه در خصوص صدور سند انتقال /ورقه انتقال اجرایی / بابت اموال غیر منقول و امضای ذیل سند رسمی انتقال به استناد ماده ۸۲ آیین نامه ماده ۵۰ قانون مبحوث عنه و چه در خصوص صدور ورقه انتقال اجرایی بابت اتومبیل و تلفن و غیر ذالک و امضای ذیل سند رسمی انتقال اداره ثبت اسناد و نماینده اداره ثبت ذی مدخل می‌باشند و اگر چنانچه جهت صدور سند انتقال اتومبیل و تلفن و امثال آنها و امضای سند رسمی آنان در دفترخانه، سازمان تأمین اجتماعی مایل باشد تا خود رأساً اقدام نماید، شایسته است مسوولین مربوطه در جهت تکمیل و رفع نقیصه موجود در آیین نامه اجرایی ماده ۵۰ قانون تأمین اجتماعی اقدام لازم را مبذول فرمایند تا سردفتر اسناد رسمی در تنظیم این گونه اسناد دچار مشکل و معضل نباشد چرا که در این قضیه شایبه شمول بند دوم از ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ سران دفاتر اسناد رسمی را تهدید می‌نماید.