

نقدی بر مقاله « نظری اجمالی به کتاب مدارک و مستندات لازم برای

تنظیم اسناد رسمی »

احد حسینعلی زاده^۱



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

نقدی بر مقاله « نظری اجمالی به کتاب مدارک و مستندات لازم برای

تنظیم اسناد رسمی »^۱

در شماره ۴۲ ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران یکی از همکاران محترم در مقاله‌ای تحت عنوان « نظری اجمالی به کتاب مدارک و مستندات لازم برای تنظیم اسناد رسمی » نظری را در مورد استعلام از زمین‌هایی که عرصه آن مورد معامله قرار می‌گیرد مطرح نمودند و با وارد آوردن ایراد به بند مندرج در صفحه ۴۶ کتاب مستندات تنظیم اسناد اظهار نمودند که استناد به بند ۱۱ ماده ۱۹ آئین‌نامه قانون زمین شهری تنها معطوف به تعیین نوع زمین نیست و وجود رأی کمیسیون ماده ۱۲ باز دفاتر اسناد را از استعلام بی‌نیاز نمی‌سازد بلکه مجدداً و در راستای بند ۱۱ ماده ۱۹ آئین‌نامه قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱ هیأت وزیران، از مسکن و شهرسازی استعلام باید نمود. با استدلال‌ات قانونی ذیل روشن می‌شود که نظریه مزبور علی‌الخصوص با تمرکز و تأمل دقیق بر روی ماده ۱۳ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ دچار نوعی افراط‌گرایی است:

۱ _ با مذاقه در قانون زمین شهری سال ۶۶ ملاحظه می‌شود که فقط دو

تکلیف برای دفاتر اسناد رسمی مقرر شده است. اولین تکلیف قانونی در ماده ۱۳

۱. نوشته آقای اسماعیل اسماعیل‌زاده سردفتر اسناد رسمی ۶ ماکو.

این است که در دفاتر اسناد رسمی اراضی شهری متعلق یا منتقل شده به دولت و شهرداری‌ها را مورد نقل و انتقال قرار ندهند و دومین تکلیف در تبصره ماده ۱۴ این است که در موقع نقل و انتقال باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش، موضوع اینکه زمین مزبور برای امر کشاورزی مورد استفاده قرار خواهد گرفت، در متن سند تنظیمی قید شود. بنابراین بند ۱۱ از ماده ۱۹ آئین‌نامه قانون زمین شهری چون تکلیفی مافوق قانون برای دفاتر اسناد رسمی و مردم مقرر نموده به راحتی قابل ابطال در دیوان عدالت اداری است.

۲_ اگر ایراد گرفته شود که با حذف بند ۱۱ ماده ۱۹ آ.ق.ز.ش تکلیف ماده ۱۲ ق.ز.ش در تشخیص نوع زمین چگونه خواهد بود، در جواب گفته می‌شود که نویسندگان بند ۱۱ ماده ۱۹ آ.ق.ز.ش بدون توجه به مفاد ماده ۶ همان آئین‌نامه مبادرت به تنظیم بند ۱۱ ماده ۱۹ نموده‌اند. چرا که به موجب ماده ۶ آ.ق.ز.ش کلیه مراجعی که به نحوی از انحاء در ارتباط با زمین‌های شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال، صدور مجوزهای قانونی و پروانه‌های حفر چاه یا ساختمانی و غیره انجام می‌دهند ملزم و موظفند قبل از هرگونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعمال نمایند. مگر اینکه با توجه به سایر مواد آئین‌نامه نوع زمین مشخص و معین باشد که در این صورت هم تکلیف استعمال ساقط است. نتیجه اینکه با بودن ماده ۶ آ.ق.ز.ش حکم مقرر در بند ۱۱ ماده ۱۹ زائد برخلاف قانون و دوانیدن بی‌مورد مردم و ایجاد نوعی بوروکراسی اداری و نقض بند ۱۰ اصل سوم قانون اساسی است.

۳_ با عنایت به مفاد ماده ۶ آ.ق.ز.ش که کلیه مراجع مرتبط با زمین‌های شهری را مکلف نموده که قبل از هر اقدامی نوع زمین را از مسکن و شهرسازی استعمال نمایند استفاده می‌شود که وجوب مقرر در ماده ۶ آ.ق.ز.ش از نوع کفائی است نه عینی. یعنی همین که نوع زمین مشخص شد تکلیف از سایر افراد موضوع

حکم ساقط می‌شود و چون دفاتر اسناد رسمی در تنظیم سند انتقال در آخرین حلقه زنجیره قرار دارند، عملاً حکم و تکلیف مقرر در ماده ۶ آ.ق.ز.ش منصرف از دفاتر اسناد رسمی است؛ زیرا دفاتر اسناد رسمی موقعی مبادرت به ثبت نقل و انتقال می‌نمایند که پاسخ استعلامات دارایی و شهرداری اخذ شده و علی‌الاصول تکلیف در وهله اول متوجه نهادهای مزبور می‌باشد و نظر به اینکه در ماده ۶ آ.ق.ز.ش بحثی در خصوص مسئولیت تضامنی مراجع مربوطه نشده است، با رعایت اصل ترتیب نظر بر اینکه صدور گواهی مالیاتی مسبوق بر صدور گواهی شهرداری می‌باشد، اصل مسئولیت متوجه شهرداری است نه دفاتر اسناد رسمی و یا ادارات دارایی مشروط بر اینکه گواهی موضوع ماده ۱۸۷ بعد از گواهی شهرداری صادر شده باشد.

۴ _ اطلاق بند ۱۱ ماده ۱۹ آ.ق.ز.ش مبنی بر اینکه دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از هرگونه معامله نسبت به زمین‌های موضوع قانون مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و براساس نظر آن وزارت اقدام نمایند، اولاً به شرح استدلال بند ۱ حکم مزبور خلاف قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ می‌باشد، ثانیاً این اطلاق تجاوزی آشکار به ماده ۲۲ قانون ثبت است و دقیقاً تشکیک در مالکیت مشروع و قانونی مردم است. چه اینکه اگر به موجب ماده ۶ آ.ق.ز.ش قبلاً نوع زمین مشخص شده که موات نبوده و جزو زمین‌های دولتی نمی‌باشد استعلام مزبور در خصوص زمین بایر و دایر که مالکیت آن به موجب سند رسمی محرز است، چه نفعی برای وزارت مسکن و شهرسازی دارد؟ بجاست سازمان ثبت اسناد و املاک جهت حمایت و صیانت از حریم ماده ۲۲ ق.ث ابطال این بند را از دیوان عدالت اداری خواستار گردد. ثالثاً استعلام تمام دفاتر اسناد رسمی کشور از وزارت مسکن و شهرسازی و اقدام براساس نظر آن وزارتخانه کاری است محال که به خوبی از این مطلب ادبی هم بطلان و بی‌پایه بودن بند ۱۱ از ماده ۱۹ آ.ق.ز.ش

مستفاد است.

۵ _ هرچند معاون وزیر مسکن و شهرسازی در بخشنامه شماره ۲۹۱۸۰/هـ _ ۷۱/۷/۲۹ مستنداً به ماده ۳۹ آ.ق.ز.ش در بند ۸ قسمت ب بند ۱۱ ماده ۱۹ آ.ق.ز.ش را از جمله مواد باقی مانده معرفی نموده، مقام مزبور در بند ۶ بخشنامه فوق‌الذکر منصرف به ماده ۱۷ آ.ق.ز.ش عملاً به حیات بند ۱۱ ماده ۱۹ خاتمه داده است. بند الف و ب قسمت ۶ بخشنامه موصوف مقرر می‌دارد:

الف : نقل و انتقال اراضی بایر بین اشخاص بلامانع است و نیازی به استعلام از زمین شهری ندارد.

ب : نقل و انتقال اراضی دایر مزروعی با رعایت تبصره ماده ۱۴ قانون زمین شهری بلامانع است.

بنا به مراتب فوق‌الذکر نقل و انتقال اراضی اعم از بایر و دایر در دفاتر اسناد رسمی نیازی به استعلام مسکن و شهرسازی نداشته و ندارد.