

نقدی بر قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵

لطیف عبادپور^۱

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ را باید نقطه عطفی در تاریخ دفاتر اسناد رسمی شمرد. مروری بر تکالیف قانونی و حتی بخشنامه‌های گذشته در مورد استعلام از ادارات مختلف؛ بزرگی کار (تصویب شدن این قانون) را بیشتر به رخ ما خواهد کشید و اگر شکر به جا نیاوریم و از دست‌اندرکاران امر ممنون نباشیم کفران نعمت کرده‌ایم. با این حال آنچه بود ایده‌آل نبود و تحمیلی بود نابجا و بناحق. پس به «آنچه باید باشد» باید نگریست. اگر بخواهیم «باید»ها را در نظر بگیریم قانون تسهیل تنظیم اسناد مقدمه کار خواهد بود. آغاز کاری بزرگ که شروع شده است و باید تا زمانی که سردفتر و محصول کار او یعنی «سند» جایگاه واقعی خود را نیافته است تداوم پیدا کند. و از این حیث ضمن این که باید قدردان زحمات دست‌اندرکاران امر تهیه و تصویب این قانون باشیم لازم است از انتقادهای به جا و وارد نیز دریغ نورزیم تا ان شاءالله از «آنچه هست» به «آنچه باید باشد» دست یابیم.

۱ - در قانون تسهیل تنظیم اسنادگرچه قانونگذار درصدد تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر

اسناد رسمی برآمده است و عبارات صدر ماده یک نیز این توهّم را ایجاد می‌کند که برای تنظیم سند به جز سند مالکیت و استعلام ثبت، استعلام دیگری لازم نیست لیکن حلاوت حکم صدر ماده خیلی زود به تلخی می‌گراید؛ چرا که رعایت بندهایی نیز برای تنظیم سند ضروری شناخته شده است که این موارد نه از سنخ دیگر که، البته از همان سنخ استعلاماتی است که دفاتر اسناد رسمی از قدیم‌الایام با آنها دست به‌گریبان بوده‌اند و صرف‌نظر از محسنات قانون، گویا تغییر چهره داده و جامه سیاه «استعلام» از تن برون کرده و جامهٔ سپید «گواهی» به تن کرده است.

بند الف قانون (اخذ گواهی پایان ساختمان) یعنی تداوم دخالت شهرداری در تنظیم اسناد؛ چه فرقی هست که مراجعه‌کننده را به منظور پرداخت عوارض‌های گوناگون روانه شهرداری کنیم یا اخذ پایان کار؛ که در هر صورت نتیجه یکی است و آن این که تا شهرداری ادعاهای خود را عملی نسازد پاسخی در کار نخواهد بود به خصوص که هنوز هستند املاک بسیاری که پایان کار ندارند و صدور پایان کار و یا حتی گواهی عدم خلاف عملی نیست. علاوه بر آن ارائه پایان کار یا گواهی عدم خلافی که ده، بیست سال پیش صادر شده است چه دردی از دردهای شهرداری را علاج خواهد کرد. بند ب قانون مساوی است با تداوم استعلام از وزارت جهاد کشاورزی و ادارات زیرمجموعه آن یعنی سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور، با بند «ج» ما شاهد فنای جسم استعلام از ادارهٔ دارایی و تأمین اجتماعی و بقای روح آن هستیم. در عالم طبیعت روح از جسم هولناک‌تر است و گویا در عالم اعتبار حقوق نیز این هولناکی تبعیت از عالم طبیعت نموده است که اگر برای انتقال گیرنده، پرداخت بدهی‌های مالک با وضع بخشی از ثمن؛ موجب زوال ترسش شود برای انتقال دهنده این یسی وحشتناک‌تر است که خود را برای همیشه متعهد نگه دارد آن هم از نوع مسئولیت تضامنی و در نتیجه تذکر این نکته به طرفین نیز استعلام از ادارات مزبور را حتمی می‌سازد و اگر هم بی‌احتیاطی کنند و تن به تنظیم سند بدون استعلام داده و مسئولیت تضامنی را پذیرا شوند در این گیر و دار سردفتر از قیل و قال برون

نخواهد بود و آن گاه که بدهی سرسام‌آور باشد و از حد گذرنده تیغ اتهام بر گلویش نهاده خواهد شد که تذکر آثار و تبعات به طرفین نداده است و البته در اکثریت قریب به اتفاق لاف است و گزاف و ناشی از بدعتی ناروا که گذر ایام دولت و ملت را وام‌دار سردفتر کرده است که او می‌گفت تو مأمور بی‌موجب وصول مطالبات منی و این دیگری دست در جیب خود نهاده و بی‌خیال از همه چیز بدون بررسی بدهی ملک و اشکالات قانونی آن در ادارات به انجام معامله همت می‌گماشت و موقع گرفتاری یقه سردفتر را می‌چسبید که وظیفه استعلام داشتی و به وظیفه‌ات عمل نکردی و مرا مغبون و مغموم ساختی.

۲ - لفظ در حقوق حرف اول را می‌زند و نقش لفظ در عالم حقوق مانند نقش شیء است در عالم طبیعت. اهمیت لفظ در قانون‌نویسی و قانون‌گذاری دوچندان است و برای همین قانونگذار در وضع قانون مجاز نیست که از الفاظ مترادف و الفاظی که مصادیق مشترک دارند و همین‌طور الفاظی که دربرگیرنده تمامی مصادیق لفظ دیگر است استفاده کند. استفاده از این نوع الفاظ موجب ابهام و اجمال قانون است و نتیجه‌ای جز بلاتکلیفی مجری قانون نخواهد داشت.

می‌دانیم که واژه «املاک» شامل اراضی هم می‌شود و به کار بردن آنها در ردیف هم متغایر بودن آنها را تبادر به ذهن می‌کند حال آن که هر زمینی که قابل نقل و انتقال باشد در مالکیت است و ملک محسوب می‌شود و بنابراین ذکر اراضی در کنار املاک خلاف اصول قانون‌نگاری است.

۳ - موضوع حکم قانون‌گذار در این قانون «عین اراضی و املاک» است. حال اگر منفعت و حقوق مربوط به اعیان مانند حق سرقتی، حق انتفاع و... مورد معامله باشد آیا سردفتر می‌تواند بدون دریافت دلیل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت و بدون گواهی و استعلام‌های موردنظر قانون، تنظیم سند کند یا موارد مزبور موضوعاً خارج از حکم قانونگذار است و بنابراین باید براساس قوانین و مقررات قبلی تنظیم سند شود؛ به عبارت دیگر کلیه قوانین و مقررات دایر بر استعلام قبلی متغایر با این قانون نبوده و سردفتر مکلف به رعایت

آن در غیر موارد عین اراضی و املاک می‌باشد!

۴ - براساس مفهوم مخالف بند الف ماده یک، در مورد املاک غیرمشمول قانون شهرداری نیازی به اخذ پایان ساختمان و گواهی عدم خلاف نمی‌باشد. بنابراین در مورد املاک روستایی، کارخانه‌ها، کارگاه‌های واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها تکلیفی به اخذ مدارک مزبور نیست. همین‌طور املاکی که صاحبان آنها تکلیفی به اخذ پایان کار یا گواهی عدم خلاف قانوناً ندارند ملزم به ارایه پایان کار یا گواهی عدم خلاف نخواهند بود. درباره املاک اخیرالذکر اگر این نظر صحیح باشد؛ در خصوص املاک خارج از محدوده شهر در صورتی صحیح خواهد بود که قانونگذار در مقام بیان حکم این گونه املاک نیز باشد والا استناد به مفهوم مخالف بند الف وجاهت نخواهد داشت که در این صورت منسوخ دانستن ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی در مورد استعلام کاربری اراضی مورد نقل و انتقال از دهیاری‌ها و در صورت عدم تشکیل دهیاری از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی صائب نخواهد بود؛ یا عمل به بند ۷ قانون اصلاح قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران موقع نقل و انتقال املاک واقع در شهرک‌های صنعتی الزامی خواهد بود.

۵ - در بند ب ماده یک قانون، اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی در مطلق املاک ضروری شناخته شده است. با این توصیف اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی به املاکی هم تسری یافته است که قبلاً نیازی به استعلام از وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی، سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) نبوده است مانند املاک با کاربری‌های مختلف که در بافت مسکونی روستاها قرار دارند و با قانون فعلی باید بی‌جهت استعلام شوند؛ چرا که اطلاق املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها دلالت بر شمول حکم قانونگذار بر هر نوع ملکی اعم از مزروعی، مسکونی و تجاری و حتی ساختمان‌های احداثی در روستاها و شهرک‌ها و به طور کلی تمامی املاکی دارد که خارج از محدوده

قانونی شهرها قرار دارد.

۶ - در بند ب ماده یک عبارت: اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مجمل است و معلوم نیست که متقاضی باید به هر دو اداره مراجعه کند تا دربارهٔ املاک خارج از محدودهٔ قانونی شهرها از عدم شمول قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع اطمینان حاصل شود؛ یا فقط اعلام نظر اداره جهاد کشاورزی کفایت می‌کند. این اجمال قانون با رأی کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران که به موجب نامه‌های شماره ۳۴/۱۱۱۶۹ - ۸۵/۶/۲۱ و ۳۴/۱۳۶۱۹ - ۸۵/۷/۱ اداره کل امور اسناد و سردفتران مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته است رفع شده است که نمی‌تواند قانونی باشد و اصولاً در آیین‌نامه اجرایی قانون باید تکلیف آن مشخص شود.

۷ - عبارت (مفاصا حساب مالیاتی) در بند ج ظههور در بدهی‌های مالیاتی ناشی از مالیات مستغلات، مشاغل، مالیات اشخاص حقوقی و... دارد، ولی آیا مالیات نقل و انتقال نیز داخل در حکم قانون‌گذار است محل تردید است و در نتیجه ملغی دانستن ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم نیز جای بحث است و تکلیف آن در آیین‌نامه اجرایی باید مشخص شود.

۸ - در تبصره ذیل ماده یک قانون مراجع ذی‌ربط مکلف شده‌اند ظرف بیست روز از تاریخ صدور گواهی وصول تقاضا پاسخ آن را صادر و تسلیم نمایند. در عصر رایانه که کلیه بدهی‌های هر شخص به صورت متمرکز رایانه‌ای و حتی شبکه‌ای در اختیار کلیه کارکنان ادارات در آن واحد می‌باشد؛ اعطاء مهلت بیست روزه برای اعلام پاسخ تقاضاهای مراجعه‌کنندگان بخششی بلاوجه است و منافات با عنوانی دارد که برای این قانون اختیار شده است. بدیهی است هرگونه تأخیر و تعلل در اعلام پاسخ، سنگ‌اندازی در مقابل تنظیم سهل و ساده اسناد رسمی خواهد بود که با منویات قانونگذار همخوانی ندارد؛ و بنابراین جا

دارد از این گونه تسهیلات که تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی را با مانع روبرو می‌سازد چشم پوشید فراهم کردن امکانات تنظیم سند در حداقل زمان ممکن بعد از انجام معامله هم به نفع دولت است و هم به نفع ملت.

۹ - قانونگذار در بندهای سه‌گانه و تبصره ذیل ماده یک در مورد پاسخی که ادارات در قبال تقاضای مراجعین خواهند داد از کلمات و عبارات «گواهی»، «اعلام نظر»، «مفصاحساب مالیاتی و مفصای بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی»، «پاسخ» یا «پاسخ گواهی» استفاده می‌کند، بلافاصله در ماده ۲ پاسخ مزبور را «پاسخ استعلامات» نام می‌نهد. این در حالی است که در صدر ماده یک نیز از پاسخ اداره ثبت به عنوان «پاسخ استعلام» یاد کرده است در ماده ۴ ظاهراً سردفتر را مکلف به استعلام نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه نموده و جواب اداره مخابرات را پاسخ استعلام معرفی می‌کند. در ماده ۵ از آنچه که وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای تجویز انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی صادر می‌کند به عنوان «موافقت» یاد می‌کند. این تشتت در کاربرد الفاظ هیچ‌گونه سازگاری با اصول قانون‌نگاری ندارد و ابهام قانون تسهیل... را دوچندان ساخته است. سردفتر با مطالعه چندین و چندباره قانون هنوز دستگیرش نمی‌شود که در چه مواردی الزام به استعلام دارد یعنی نفس استعلام مانند بسیاری از مواد قانونی سابق موضوعیت دارد و در چه مواردی مختار است که استعلام بکند یا نکند و به هر طریقی که مفصاحساب صادر یا پاسخ داده شود می‌تواند به آن اکتفا کند و او را حرجی نیست و به اصطلاح استعلام طریقیّت دارد و نیز سردفتر نمی‌داند در مورد کدامین ادارات باید مراجعین را هدایت کند با تقدیم تقاضا پاسخ تقاضای خود را دریافت و به دفترخانه ارائه کنند. در این گونه موارد در صورت استعلام سردفتر آیا ادارات مکلف به تسلیم گواهی وصول استعلام هستند؟

ممکن است گفته شود استعلام مصدر باب استفعال است و معنای آن طلب آگاهی و اطلاع و بنابراین این درخواست هم می‌تواند از سوی سردفتر باشد و هم خود متقاضی تنظیم

سند، باید گفت که لفظ استعمال و پاسخ استعمال در اثر کثرت استعمال در معنایی تعیین پیدا کرده است که سردفتر می‌خواهد از وضعیت ملک یا بدهی‌های آن و موارد مشابه اطلاع حاصل کند و قانونگذار نباید به وضع تعینی (تخصصی) این لفظ بی‌توجه باشد؛ و اگر وضع تعینی آن مراد قانونگذار بوده است چرا در تمامی موارد این لفظ را اختیار ننموده و با الفاظ گوناگون منظور خود را بیان کرده است.

۱۰ - قانونگذار در قانونی که بیش از ۸ ماده نیست آن هم در طول دو ماده قانونی متوالی (ماده یک و دو قانون) با سه عبارت مختلف ترتیبی اتخاذ کرده است که در صورت اخذ نشدن مفاصاحساب مالیاتی و تأمین اجتماعی از سوی انتقال‌دهنده، شفاف نبودن پاسخ مرجع ذی‌ربط یا اعلام نکردن پاسخ موجبات تنظیم سند را فراهم سازد. بند ج ماده یک قانون درباره مفاصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده است مفاصای مزبور را «... از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر این که انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت.»

این نشان می‌دهد که انتقال‌دهنده در صورت تقبل بدهی از سوی انتقال‌گیرنده الزامی به اخذ مفاصاحساب مالیاتی و تأمین اجتماعی ندارد. حکم بند ج ماده یک اختصاص به مفاصای مالیاتی و تأمین اجتماعی دارد و نمی‌توان آن را به سایر موارد که اصولاً بار مالی ندارند مثل اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی یا ممکن است بار مالی داشته باشد مانند گواهی پایان کار یا گواهی عدم خلاف تسری داد.

بلافاصله تبصره ذیل ماده یک تمامی مراجع ذی‌ربط (که ادارات دارایی و تأمین اجتماعی نیز از جمله آنهاست) را مکلف کرده است به صورت روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی نظر خود را اعلام کنند «در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.»

مسلم است که در تمامی موارد موضوع بندهای الف و ب و ج اعلام نظر ادارات باید صریح و روشن باشد والا سردفتر می‌تواند با تصریح موضوع در سند اقدام به تنظیم آن نماید. ولی قانونگذار مرجع تشخیص شفاف نبودن پاسخ را تعیین نکرده است. ظاهر قضیه این است که سردفتر صلاحیت تشخیص امر را دارد همان‌طور که تشخیص قانونی بودن تنظیم و ثبت سند نیز برعهده سردفتر است و در مسائل نظری هیچ‌گونه مسئولیتی از جهت تنظیم نکردن سند به ادعای خلاف قانون بودن آن ندارد.

ماده ۲ قانون تسهیل یک قدم پا را فراتر نهاده و تکلیف «عدم وصول پاسخ استعلامات» را معین کرده است. ماده مرقوم مقرر داشته است: «دفا تر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده (۱) مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسئول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می‌باشند».

عدم وصول پاسخ استعلامات علل گوناگونی می‌تواند داشته باشد. ممکن است مرجع ذی‌ربط اصلاً پاسخ ندهد، انتقال دهنده تقاضای خود را تقدیم مرجع نکرده باشد تا پاسخ داده شود یا همین‌طور سردفتر استعلام ننموده باشد.

از کجا معلوم که انتقال دهنده بعد از اخذ گواهی وصول تقاضا، مورد تقاضا را تعقیب نموده باشد و چه بسا گواهی وصول تقاضا را اخذ نموده و وقتی با بدهی سرسام آور مواجه شده راه خود گرفته و فرار را برقرار ترجیح داده است و اینک با ارایه گواهی وصول تقاضا می‌خواهد موجبات تنظیم سند را فراهم سازد. اثبات عدم وصول پاسخ استعلامات یا اساساً اعلام نکردن پاسخ از سوی مرجع ذی‌ربط به عهده کیست؟ آیا صرف ارائه گواهی وصول تقاضا و انقضاء مدت بیست روز از تاریخ وصول آن می‌تواند عدم وصول پاسخ استعلام تلقی شده و سند تنظیم گردد.

این ابهامات و ابهاماتی نظیر آن حداقل باید در تدوین آیین‌نامه اجرایی قانون روشن

شوند. و نهایت این که قانونگذار به جای این که قدم به قدم پیش رود و برای هر قدمی حکمی وضع کند می‌توانست برای عدم اعلام پاسخ و شفاف نبودن پاسخ و توافق طرفین بر تنظیم سند بدون استعلام یک ضمانت اجرا پیش‌بینی کند و آن این که با تذکر عواقب و تبعات عدم ارائه مفصاحساب و پاسخ استعلام و مسئولیت تضامنی طرفین به پرداخت بدهی‌های محقق و مسلم و التزام به سایر تعهدات قانونی اجازه تنظیم سند را بدهد.

۱۱ - عبارت (آثار و تبعات سند تنظیمی) نیز در ماده ۲ قانون دقیق استعمال نشده است. مسلماً اثر سند و تبعات آن چیز دیگری است. بدهی‌های محقق و مسلم مربوط به ملک تا زمان تنظیم سند و الزام به پرداخت آن چیزی نیست که بتوان آن را از آثار و تبعات سند تنظیمی شناخت. منظور قانونگذار از آثار و تبعات سند تنظیمی، مسئولیت پرداخت بدهی‌های محقق و مسلم در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات است و باید از آن به عنوان عواقب و تبعات عدم استعلام یا عدم وصول پاسخ استعلام یاد کرد که مفصاحساب اخذ نشده یا سایر مشکلات ملک مرتفع نگردیده است و در نتیجه انتقال گیرنده ملکی را انتقال گرفته است که او باید بدهی‌هایش را بپردازد و مشکلاتش را مرتفع سازد.

۱۲ - گرچه ظاهر ماده ۲ قانون تسهیل... شامل عدم وصول پاسخ استعلامیه ثبت نیز می‌شود، ولی چون این ماده ناظر به تبصره ماده یک قانون است و تبصره مواردی را در برمی‌گیرد که مرجع ذی‌ربط بنا به تقاضای مراجعه‌کننده (نه استعلام دفتر اسناد رسمی) پاسخ لازم یا مفصاحساب را صادر می‌کند حال آن که استعلام وضعیت ثبتی ملک و تطبیق سند با دفتر املاک و عدم بازداشت آن اطلاعاتی است که موضوعاً صرفاً در پاسخ دفاتر اسناد رسمی از طریق اداره ثبت اسناد و املاک اعلام خواهد شد و هیچ شخص حقیقی یا حقوقی نمی‌تواند رأساً مبادرت به استعلام وضعیت ملک کند و پاسخ لازم را اخذ نموده و به دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند ارائه نماید. ولی آنچه لازم است در آیین‌نامه اجرایی قانون مدنظر قرار گیرد ضرب‌الاجلی است که ادارات ثبت مکلف باشند در آن مدت پاسخ استعلام را بدهند. در تعیین این ضرب‌الاجل، موضوع تسریع تنظیم اسناد که هدف غائی از

تسهیل تنظیم اسناد معطوف به آن است در نظر گرفته شود به ویژه که امروز تسریع اعلام پاسخ با تجهیز ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی به سیستم رایانه‌ای امری است انجام شدنی، اگر ادارات ثبت اسناد و املاک خود نتوانند در حداقل زمان ممکن پاسخ وضعیت ثبتی را در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار دهند به عنوان متولی امر چگونه می‌توانند از ادارات دیگر بخواهند در اعلام پاسخ شتاب کنند.

۱۳ - در قانون خبری از ضمانت اجراء انتظامی و مدنی در مورد کارمندان متخلف ادارات ذی‌ربط نیست؛ گرچه تخلف کارمند از اجراء قوانین و مقررات خود تخلف انتظامی و قابل رسیدگی در هیئت‌های تخلفات اداری است؛ ولی بهتر بود قانونگذار برای این که توجه کارمندان مراجع ذی‌ربط به اهمیت قضیه تسهیل تنظیم اسناد جلب شود به طور خاص ضمانت اجراء انتظامی و مدنی در این باره در نظر می‌گرفت تا آنها با احساس مسئولیت بیشتری با این امر برخورد کنند؛ همان‌طور که در مورد سردفتران اسناد رسمی همین رویه اتخاذ شده است چرا که مسئولیت صحت و اعتبار اسناد رسمی امری است که به کرات در قوانین و مقررات برای سردفتر شناخته شده و علاوه بر مسئولیت انتظامی، مسئولیت مدنی نیز برای آن در نظر گرفته شده است و نیازی به وضع ماده ۳ قانون تسهیل تنظیم اسناد... نبود هرچند که از باب تأکید، قانونگذار لازم دیده است، توجه مجدد سردفتران را به این مسئولیت قانونی معطوف سازد تا بیش از پیش دقت و ظرافت لازم را به خرج دهند تا خدش‌های به اعتبار اسناد تنظیمی وارد نشود.

۱۴ - مدت اعتبار پاسخ استعلامات نیز امری است که قانونگذار آن را مسکوت گذاشته است. موضوعی جدی که از قدیم‌الایام، یکی از مشکلات دفاتر اسناد رسمی بوده است به نحوی که اداره‌ای مدت اعتبار پاسخ استعلام خود را سه ماه و آن دیگری یک ماه و برخی ده روز اعلام می‌کرد و در بعضی از آنها نیز بدون آن که مدت اعتباری تعیین شده باشد سردفتران از خوف تعقیب انتظامی مدت اعتبار یک ماهه برای آن قائل می‌شدند حال آن که این امر آن قدر اهمیت دارد که قانونگذار یا خود دخالت در تعیین مدت آن نماید یا از

طریق آیین‌نامه اجرایی تکلیف آن مشخص شود. معلوم نیست تلفن ثابت و همراه چه خصوصیتی دارد که قانونگذار آستین بالا زده و اعتبار پاسخ استعلام آنها را تعیین کرده است. جالب است که ماده ۴ قانون تسهیل... این مدت را «یک روز پس از صدور» پاسخ اعلام کرده است؛ که اگر روز صدور را داخل در مهلت محسوب نکنیم مدت اعتبار آن چیزی در حدود کمتر از هشت ساعت می‌شود که طرفین باید در مدت هشت ساعت به دفترخانه مراجعه و فیش‌های مربوطه را در بانک طرف حساب دفترخانه واریز کنند و سند تنظیم و ثبت دفتر شود و از سوی آنها امضاء گردد و در حال حاضر که شرکت مخابرات فقط نقل و انتقال تلفن‌های ثابت و همراه موروثی و با واسطه را به سوی دفاتر اسناد رسمی رهنمون می‌شوند چگونه می‌توان وراث متعدد را پس از انجام مقدمات تنظیم سند در دفترخانه حاضر کرد تا هشت ساعت منقضی نشود و اگر منقضی شد اینجا است که اخم و تخم‌ها و غرولندها و بدویبراه‌های مراجعه‌کننده مانند تیرهایی زهراگین سینه سردفتر بیچاره را هدف قرار خواهد داد و او است که باید چندین ساعت با تفسیر و توضیح ماده ۴ قانون و بیان علل و موجبات تصویب آن به اثبات رساند که مأموری بیش نیست و معذور تا بلکه مراجعه‌کننده رضایت دهد و دست از سر او بردارد.

۱۵ - گرچه استفاده از لفظ عام «اسناد» در نام قانون ممکن است در بادی امر در ذهن هرکس این تصور را ایجاد کند که قانون‌گذار درصدد تسهیل تنظیم کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی است حال آن که مراجعه به متن قانون بطلان این تصور خود را به وضوح نشان می‌دهد آنچه از منطوق قانون فهمیده می‌شود قانون اختصاص به نقل و انتقال عین اراضی و املاک دارد و اگر بتوانیم از مفهوم مخالف آن رعایت نکردن بندهای سه‌گانه را درباره اسناد نقل و انتقال منفعت و حقوق مربوط به اراضی و املاک را جایز بدانیم باقی اسناد در دایره شمول حکم قانونگذار قرار نخواهند داشت به عنوان نمونه نقل و انتقالات بلاعوض اموال منقول که استعلام ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم در مورد آنها ضروری است و صلح سهم‌الشرکه و سهام شرکت در هاله‌ای از ابهام قرار دارد و نمی‌توان

حکم آنها را از دل این قانون بیرون کشید. دیگر این که تفکیک عقد اجاره از اسناد رهنی و تقسیم‌نامه و وقف به استناد قسمت اول ماده یک قانون و حکم به امکان تنظیم اسناد اجاره حتی بدون استعلام اداره ثبت و صرفاً با ارائه مدرک مالکیت و میسر بودن تنظیم اسناد اخیرالذکر صرفاً با اخذ استعلام از اداره ثبت موجه به نظر نمی‌رسد حکم قانون‌گذار یا در منطوق کلام او آمده است یا مفهوم آن که مفهوم کلام قانونگذار نیز ممکن است مفهوم مخالف باشد یا موافق. در این باره نیز کمیسیون وحدت رویه کانون فقط می‌تواند به استناد مفهوم مخالف ماده یک تکلیف مواردی را که در منطوق کلام قانون‌گذار نیامده است مشخص کند و اگر پاسخ استعلام ثبت را در موردی به همین استناد لازم نمی‌داند نمی‌تواند در مواردی مشابه با آن لازم تشخیص دهد تکلیف این گونه موارد نیز نه به موجب بخشنامه بلکه براساس آیین‌نامه اجرایی قانون باید تعیین شود.

نتیجه این که تعدادی از اشکالات قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی باید با تهیه لایحه اصلاحی و ارائه به مجلس شورای اسلامی مرتفع شود و تا انجام این کار ضروری است بخشی از ابهامات قانون در وضع آیین‌نامه اجرایی مدنظر قرار گیرد و به طریق قانونی با استفاده از اصول استنباط در جهت روشن‌سازی آن اقدام شود.