

## بررسی بخشنامه‌های ثبتی مربوط به دفاتر اسناد رسمی

رشید عنایت تبار<sup>۱</sup>

### مقدمه

حقوق ثبت یکی از رشته‌های علمی و فنی حقوق و شامل مجموعه‌ای از قوانین و مقررات راجع به ثبت اسناد و املاک است. می‌دانیم که یکی از منابع حقوق، قانون است و قانون در معنای عام خود شامل بخشنامه هم می‌شود و بخشنامه در سلسله مراتب قوانین از جهت اهمیت و پیروی و اطاعت از قوانین بالاتر بعد از قانون اساسی و قوانین عادی در کنار تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های دولتی در مرتبه سوم قرار دارد. علی‌هذا بخشنامه‌های ثبتی نیز از منابع حقوق ثبت هستند که برای اجرای صحیح مفاد قوانین عادی از ناحیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی صادر می‌گردند. حجم و گستردگی بخشنامه‌های ثبتی و اهمیت آن در انجام امور جاری دفاتر اسناد رسمی که یکی از اساسی‌ترین وظایف و مأموریت‌هایشان اجرا و اعمال قوانین و مقررات است بر کسی پوشیده نیست و ما در این مقاله برآنیم که به بررسی آن قسمت از بخشنامه‌های ثبتی که مربوط به دفاتر اسناد رسمی هستند بپردازیم.

## ۱- تعریف بخشنامه:

بخشنامه عبارت است از تعلیم یا تعلیمات کلی و یکنواخت (به صورت کتبی) که از طرف مقام اداری به مرئوسین برای ارشاد مدلول و طرز تطبیق قانون یا آیین‌نامه داده شود و نباید مخالف قانون یا آیین‌نامه باشد... و فی حد ذاته منشأ حق و تکلیف جدیدی نمی‌باشد.<sup>۱</sup> بخشنامه مؤسس حق یا تکلیف جدید نیست و همیشه جنبه اعلامی دارد<sup>۲</sup> مرجع صدور بخشنامه تنها حق دارد مفاد و مدلول و مفهوم قوانین و تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌ها را روشن نماید تا مجریان در هنگام اجراء راه انحرافی را نپیمایند و اقدامات خلاف قوانین انجام ندهند و لذا بخشنامه نمی‌تواند مخالف و مغایر قانون و شرح و تفسیر تغییر دهنده مسیر اجرای قانون باشد همچنان که تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌ها هم نمی‌توانند مغایر قوانین عادی یا قانون اساسی باشند و در حقیقت دستگاه‌های مجری قوانین حق قانون‌گذاری ندارند. خطاب بخشنامه مستقیماً مربوط به دستگاه‌های اجرایی است و به محض اعلام و ابلاغ قابل اجراست، مگر اینکه اجرای آن به زمانی دیگر موکول گردد و از لزوم انتشار قوانین در روزنامه رسمی و مدت ۱۵ روز موضوع ماده ۲ قانون مدنی تبعیت نمی‌کنند. در حقیقت قوانین که خطاب عام برای همه مردم و مجریان دارند، انتشار یافته‌اند و اکنون این بخشنامه به عنوان ابزار کار مجریان مورد استفاده قرار می‌گیرد.

## ۲- انواع بخشنامه‌های سازمان ثبت<sup>۳</sup> برای دفاتر اسناد رسمی:

با بررسی بخشنامه‌های ارسالی به دفاتر اسناد رسمی می‌توان این بخشنامه‌ها را از جهت شکلی به دو دسته تقسیم نمود. الف - دسته اول بخشنامه‌هایی هستند که سازمان ثبت رأساً صادر می‌نماید. ب - دسته دوم بخشنامه‌هایی هستند که متضمن آراء وحدت رویه صادره از کانون سردفتران و دفتریاران می‌باشند. به استناد بند دوم ماده ۶۶ قانون

۱. جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر، *ترمینولوژی حقوق*.

۲. سنجابی، *حقوق اداری*.

۳. در این مقاله برای رعایت اختصار عبارت «سازمان ثبت» به جای «سازمان ثبت اسناد و املاک» ذکر گردیده است.

دفاتر اسناد رسمی و ... مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ که مقرر می‌دارد: «۲ - ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» کانون سردفتران در این بخشنامه‌ها در حقیقت به مثابه مغز متفکر و ارائه دهنده دکترین و مفسر قوانین و آیین‌نامه‌ها عمل می‌نماید و بار سنگینی از مسئولیت حل معضلات حقوقی دفاتر در اجرای قوانین و تفسیر آنها و ارائه طریق را به دوش می‌کشد.

لیکن این آراء برای لازم‌الاجراء و لازم‌التبایع شدن نیاز به تأیید سازمان ثبت دارند. یعنی ماهیتاً این بخشنامه‌ها با بخشنامه‌های دسته اول فرقی نداشته و همان‌طوری که در تعریف بخشنامه گفته شد هدف هر دوی این بخشنامه‌ها اجرای درست قوانین و مقررات در دفاتر اسناد رسمی است و صادرکننده این بخشنامه‌های لازم‌التبایع، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است و بخشنامه‌های دسته دوم را نباید با نظرات مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران یکی دانست چرا که همان‌طوری که از نامشان پیداست اولی جزو منابع مستقیم و الزام‌آور حقوقی است و عدم رعایت آنها دارای آثار و تبعات حقوقی، هم برای مجریان و هم برای اسناد تنظیمی است که در مباحث آتی درباره آن سخن خواهیم گفت و دومی جنبه مشورتی دارد که البته به جهت بهره‌گیری از حقوقدانان اهل فن در کمیسیون حقوقی دفتر حقوقی کانون می‌تواند از منابع غیرمستقیم حقوقی برای سران دفاتر اسناد رسمی باشد.

### ۳ - اقتدار اجرایی بخشنامه‌های ثبتی:

قانون، ناشی از اراده عمومی است و الزام‌آور بودن، یکی از خصایص قاعده حقوقی است. گفتیم بخشنامه ابزار دست مجری جهت اجرای صحیح قوانین است لذا قدرت اجرایی و الزامی بخشنامه از قدرت قوانین و تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌ها ناشی می‌شود و در مقام مقایسه بخشنامه با قوانین عادی صرف‌نظر از تشریفات شکلی وضع آنها فقط رعایت سلسله مراتب الزامی است و اینکه بخشنامه‌ها نباید مغایر قوانین باشند و الا آمره بودن، خصیصه مشترک بخشنامه‌ها و قوانین بالاتر است. قوه مجریه می‌تواند مصوبات خود را در حدود قوانین تغییر دهد ولی تا زمانی که این تغییر صورت نپذیرفته است دولت و همه

مأموران قوه مجریه باید مقررات آن را اجراء کنند و نظمی را که خود ساخته‌اند محترم شمارند.<sup>۱</sup> از این رو در این جا ضمانت اجرایی و اقتدار بخشنامه‌های ثبتی را در قوانین نسبت به سردفتران اسناد رسمی دفترباران و اسناد رسمی تنظیمی بررسی می‌نماییم.

### ۳-۱- اقتدار بخشنامه‌های ثبتی نسبت به سردفتران اسناد رسمی و دفترباران:

سردفتران و دفترباران بارها به رعایت قوانین ملزم گردیده‌اند. به عنوان نمونه:

- ۱- ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و ... مصوب ۵۴/۴/۲۵: دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است.
- ۲- ماده ۳۰ همان قانون: سردفتران و دفترباران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم و یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضا کننده اعلام نمایند.

### ۳- ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶:

- وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است: ۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون ۲- ...
- ۴- ماده ۶۰ همان قانون: مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.

مسئولیت انتظامی تنظیم سند برخلاف مقررات و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها در بند «ج» و «د» از ماده ۲۹ آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و ... مصوب ۱۷ / ۵۴/۱۰ / به ترتیب به صورت انفصال موقت از ۳ ماه الی ۶ ماه و انفصال موقت از ۶ ماه تا ۲ سال مقرر گردیده است و همه این مقررات نشان دهنده اهمیت و اقتدار اجرایی بخشنامه‌ها که در معنای عام

قوانین جای می‌گیرند، است و سردفتران به هنگام انجام تحلیف نیز سوگند یاد می‌کنند که پای‌بند به اجرای مقررات و قوانین کشور باشند.

۲-۳- اقتدار بخشنامه ثبتی نسبت به اسناد رسمی تنظیمی: قانون‌گذار برای بهره‌مندی یک سند تنظیمی در دفتر اسناد رسمی از امتیازات اسناد رسمی مهم‌ترین ویژگی آن را مقید بودن به رعایت قوانین و مقررات دانسته است و در غیر این صورت سند تنظیمی یا مطلقاً دارای اعتبار نمی‌باشد و یا حداکثر یک سند عادی تلقی می‌گردد مگر در موارد استثنایی که عدم رعایت بعضی مقررات به اساس سند خدشه وارد ننماید مثل مقررات راجع به حق تمبر موضوع ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی. علی‌ای حال بعضی از مواردی که قانون‌گذار صراحتاً رعایت مقررات و قوانین را برای رسمیت و اعتبار اسناد تنظیمی در دفترخانه مقرر داشته، به قرار ذیل است:

۱- ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰: سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجموعیت آن سند ثابت شود.

۲- ماده ۷۲ همان قانون: کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقوله که طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

۳- ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است.

۴- ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی: مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.

۵- ماده ۱۲۹۳ همان قانون: هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد

تهیه شده، لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است.

#### ۴ - نظارت بر بخشنامه‌های ثبتی

در تعریف بخشنامه گفتیم که این مقررات نباید مغایر قوانین عادی، تصویب‌نامه و آیین‌نامه‌ها و به طور کلی قوانین مافوق خود باشند و در صورت وجود یک بخشنامه ثبتی مخالف و مغایر قانون هر کسی می‌تواند از مقام صالح قانونی درخواست لغو و ابطال آن را نماید و تا زمانی که چنین بخشنامه‌ای لغو نگردد تمامی مجریان و مقامات اجرایی موظف به اجرای آن هستند و تنها قضات دادگاه‌ها به استناد اصل یکصد و هفتادهم قانون اساسی مکلفند از اجرای آنها خودداری کنند<sup>۱</sup> و سردفتران اسناد رسمی حق ارزیابی بخشنامه‌ها و عدم اجرای آنها را حتی در صورت خلاف قانون بودن آنها ندارند. در اصل ۱۷۳ قانون اساسی کشورمان آمده است «به منظور رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین یا واحدها یا آیین‌نامه‌های دولتی و احقاق حقوق آنها دیوانی به نام دیوان عدالت اداری زیرنظر رئیس قوه قضاییه تأسیس می‌گردد».

اصولاً دو روش برای نظارت و رسیدگی به دعوی ابطال بخشنامه‌ها در دنیا وجود دارد؛ یکی روش رسیدگی در دادگاه‌های دادگستری و دیگری رسیدگی در دادگاه‌های اداری است، البته زیرنظر دادگستری. مزایای این (دادگاه‌های اداری) تخصص، ارزانی هزینه رسیدگی، سادگی تشریفات و بالاخره سرعت عمل آنها در مقایسه با دادگاه‌های عادی است.<sup>۲</sup>

۱. اصل ۱۷۰ قانون اساسی: قضات دادگاه‌ها مکلفند از اجرای تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های دولتی که مخالف با قوانین و مقررات اسلامی یا خارج از حدود اختیارات قوه مجریه است خودداری کنند و هرکس می‌تواند ابطال این گونه مقررات را از دیوان عدالت اداری تقاضا کند.

۲. طباطبایی مؤتمنی، *حقوق اداری*.

صلاحیت دیوان عدالت اداری در رسیدگی به دعوای ابطال بخشنامه‌ها در ماده ۱۱ دیوان عدالت اداری و بند «پ» آن آمده است<sup>۱</sup> و در تبصره یک آن تعیین میزان خسارت وارده برعهده دادگاه عمومی است.<sup>۲</sup>

ابطال یک بخشنامه طبق قواعد حقوقی یعنی بی‌اثر کردن آن و یعنی چنین بخشنامه‌ای اصلاً نبوده است. خواه ابطال اعمال حقوقی باشد و خواه اعمال اداری یکجانبه سازمان‌های اجرایی که بخشنامه از جمله این اعمال اداری است.

در طی سال‌هایی که به شغل سردفتری اشتغال داشته‌ام بخشنامه‌های زیادی توسط دیوان عدالت اداری ابطال شد و یقیناً به استناد همان بخشنامه‌ها بسیاری از همکاران ما به انفصال و سایر مجازات‌های انتظامی محکوم گردیدند. به عنوان مثال ابطال بخشنامه شماره ۲/۳۴/۶۴۰۷ - ۷۹/۳/۱۹ سازمان ثبت در خصوص اخذ گواهی عدم خلاف اسناد اتومبیل که برابر دادنامه شماره ۱۹۶ - ۸۲/۵/۱۲ صورت گرفت که یکی از شایع‌ترین آنها بوده است و چه بسیار مجازات‌های انتظامی که وفق آن بخشنامه صادر گردید. اصولاً هیچ ایراد و اشکالی به این محکومیت‌های انتظامی نیست چرا که در مباحث قبلی گفته شد که تا بخشنامه‌ای توسط مقام صالح نسخ یا ابطال نگردیده، معتبر است و همگان ملزم به اجرای آنها هستند، لیکن بعد از ابطال این بخشنامه‌ها جا دارد که رفع پیشینه محکومیت از پرونده‌های انتظامی همکاران شود و اثر فقه‌قربایی ابطال اعمال گردد. اگرچه در قانون مسأله

۱. ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری: «صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار ذیل است: ۱- رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از ... (پ): آیین‌نامه‌ها و سایر نظامات و مقررات دولتی و شهرداری‌ها از حیث مخالفت مدلول آنها با قانون و احقاق حقوق اشخاص در مواردی که تصمیمات یا اقدامات یا مقررات مذکور به علت برخلاف قانون بودن آن و یا عدم صلاحیت مرجع مربوط یا تجاوز یا سوءاستفاده از اختیارات یا تخلف در اجرای قوانین و مقررات یا خودداری از انجام وظایفی که موجب تضييع حقوق اشخاص می‌شود».

۲. تبصره ۱ - تعیین میزان خسارات وارده از ناحیه مؤسسات و اشخاص مذکور در بندهای یک و دو این ماده پس از تصدیق دیوان به عهده دادگاه عمومی است.

جبران خسارت هم پیش‌بینی شده که همکاران شریف اینجانب با عزت نفس و علو طبع به دنبال این مطالبات نمی‌روند.

## ۵ - نسخ بخشنامه‌های ثبتی

گفتیم که بخشنامه‌های ثبتی نباید مخالف قوانین و تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌ها باشند و در صورت چنین مخالفتی هرکس می‌تواند ابطال آنها را از دیوان عدالت اداری تقاضا نماید. سردفتران اسناد رسمی حق ارزیابی این بخشنامه‌ها و یا حتی خودداری از اجرای آنها را ندارند و حتی در صورت تعارض آشکار بخشنامه با قانون حق برگزیدن قانون و عدم اعمال بخشنامه را ندارند. نسخ بخشنامه‌های ثبتی مثل نسخ سایر مقررات و قوانین توسط مقام صالح واضح آن صورت می‌گیرد. می‌دانیم که نسخ جلوگیری از ادامه اجرای قانون است و نسبت به گذشته بی‌اثر است برخلاف ابطال که اثر آن به گذشته هم سرایت می‌کند. اصطلاحاً ابطال به صورت اخبار است و نسخ به صورت انشاء. حال بخشنامه‌های ثبتی صادره از سازمان ثبت اسناد و املاک نیز به وسیله همین سازمان نسخ می‌گردند و هیچ مقام دیگری صالح برای این کار نیست. اصولاً بخشنامه‌ها باید در صورت تغییر قوانین تغییر کنند و نیازهای دفاتر اسناد رسمی و مردم و مراجعین را به اجرای صحیح قوانین تأمین نمایند و در صدور بخشنامه‌ها باید دقت کافی به عمل آید که مجریان دچار سردرگمی و تعارض نگردند و راه هر گونه تفسیر و برداشت‌های متعدد و مختلف را ببندند و از اجمال و ابهام و تعارض جلوگیری نمایند. مسلماً اگر بخشنامه‌ای صادر گردد و بعداً معلوم شود که خلاف قانون بوده و تفسیر و برداشت ناصحیحی از قانون کرده‌اند باید بدون فوت وقت به موجب بخشنامه‌ای دیگر نسخ گردد و نیازی نباشد که از طریق دیوان عدالت اداری تقاضای ابطال آن شود. به ویژه زمانی که بخشنامه‌ای دال بر اخذ مدرکی برای تنظیم سند باشد و بخشنامه بعدی آن را نسخ نماید و اخذ چنین مدرکی را خلاف قانون بداند یا برعکس که با حقوق و تکالیف مردم و دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم یک سند ارتباط پیدا می‌کنند؛ به عنوان نمونه بخشنامه شماره ۱/۳۴/۶۴۳۹ - ۸۳/۳/۱۲ سازمان ثبت در پی عفو مقام



معظم رهبری مبنی بر عفو کلیه مشمولان غایب و فراری متولدین تا سال ۱۳۵۴ که با شرایط مندرج در آن صادر شد و اخذ مدارک دال بر رسیدگی به وضعیت نظام وظیفه را منتفی دانست و به فاصله بیش از دو سال بعد بخشنامه شماره ۸۴۷/۳۰۱۳/۱ - ۸۵/۶/۶ سازمان ثبت اعلام قبلی را نسخ کرد. که امیدواریم مسئولین سازمان در چنین مواردی به مشکلات همکاران در دفاتر اسناد رسمی برای اجرای این بخشنامه‌ها توجه ویژه‌ای داشته باشند تا از بدبینی مردم و مراجعین نسبت به سران دفاتر اسناد رسمی و احیاناً از گرفتاری‌های شغلی و مجازات‌های انتظامی همکاران جلوگیری گردد و مطلوب است که نسخ و صدور بخشنامه مخالف بعدی سریعاً صورت گیرد تا تالی فاسد آن کمتر باشد.

#### ۶ - تعارض بخشنامه‌های ثبتی با نظریات مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران

کانون سردفتران و دفتریاران در اجرای صحیح قوانین و مقررات در دفاتر اسناد رسمی به ویژه در سال‌های اخیر از یک طرف به عنوان بازوی فکری سازمان ثبت و از طرف دیگر به عنوان منبع زاینده ارشاد و راهنمایی برای همکاران ارجمند بوده است. هم آراء وحدت رویه کانون توانسته است با تأیید سازمان ثبت در زمره بخشنامه‌های ثبتی که صد البته بیشتر جنبه گره‌گشایی و حل ابهامات و مشکلات دفاتر اسناد رسمی را داشته درآید و هم نظریات مشورتی کانون که برخاسته زحمات بی‌شائبه همکاران دانشمند اینجانب می‌باشد تاکنون معضلات زیادی را رفع نموده است و اینها صرف نظر از اقداماتی است که تا به امروز کانون سردفتران و دفتریاران با ابطال بسیاری از آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های خلاف قانون از طریق دیوان عدالت اداری در جهت زدودن هرگونه قانون گریزی و قانون شکنی انجام داده است که جا دارد همه این اقدامات را ارج بنهیم و در تقویت آن بکوشیم. همه ما می‌دانیم که نظریات مشورتی کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران نمی‌توانند بخشنامه‌های ثبتی را نسخ نمایند و هم‌تراز و هم‌شان با بخشنامه‌ها نیستند و همان‌طوری که از نامشان پیداست این نظریات به صورت مشورتی در جهت کمک به سردفتران اسناد رسمی در جهت اجرای قوانین هستند و اصولاً این نظریات به صورت مستدل و مستند بیان می‌گردند

و لذا بمانند نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه و سایر مراجع و نهادهای حقوقی و عقاید علمای حقوق (دکترین) می‌توانند از منابع غیرمستقیم حقوقی باشند ولی الزام‌آور نمی‌باشند و در صورت تعارض نظریات مشورتی کانون با بخشنامه‌های ثبتی مسلماً بخشنامه‌های ثبتی مقدم هستند. در اینجا دو نمونه از نظریات مشورتی کانون سردفتران که اخیراً اعلام گردیده و اولی در تعارض آشکار با یک بخشنامه ثبتی است و دومی هم اگرچه خواسته جنبه تفسیر و بیان مراد بخشنامه داشته باشد، فی‌الواقع دارای تعارض است که به همراه بخشنامه به شرح ذیل آورده می‌شود:

#### ۱ - الف ( بخشنامه ثبتی:

شماره: ۱۰۹۱۴/۱۳۴

تاریخ: ۸۳/۴/۱۷

پیرو بخشنامه ۱/۳۴/۲۶۶۸۷ - ۸۲/۹/۲۴ چون برابر اطلاعات واصله برخی دفاتر اسناد رسمی به هنگام تنظیم اسناد مربوط به املاک متعاملین را اجبار به ارائه مبایعه‌نامه نموده و یا مبادرت به قید مبالغی چندین برابر بیش از ارزش معاملاتی مورد معامله در اسناد تنظیمی می‌نمایند لذا بدین‌وسیله اعلام می‌گردد مبنای وصول حق‌التحریر نیز ارزش معاملاتی املاک می‌باشد مگر اینکه مستند تنظیم سند غیر از آن باشد بنابراین مطالبه مبایعه‌نامه یا پرسش از مراجعین در رابطه با ارزش مورد معامله مورد ندارد. مقتضی است مراتب به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ گردد تا ضمن عمل به بخشنامه آن را در مرئی و منظر مراجعین جهت اطلاع قرار دهند.

#### ب) نظریه مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران

شماره: ۲۴۱۰۵

تاریخ: ۸۶/۳/۲۱

به: دفتر محترم اسناد رسمی شماره ۱۴ بیرجند

از: کانون سردفتران و دفتریاران

با سلام

احتراماً - بازگشت به نامه شماره ۲۲۲ مورخ ۸۵/۷/۲، مسئول آن دفترخانه در مورد درج

قیمت واقعی یا ارزش منطقه‌ای در اسناد راجع به معاملات املاک که مورد سؤال بسیاری از دفاتر دیگر در سراسر کشور نیز می‌باشد، موضوع در جلسه کمیسیون حقوقی دفتر حقوقی کانون مورخ ۸۶/۲/۱۲ مطرح و نظریه مشورتی کمیسیون مذکور به شرح ذیل اعلام گردیده است:

«مستفاد از ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی (... حق‌التحریر به میزان اصلی معامله اخذ می‌گردد...) که میزان اصلی معامله ظهور در قیمت واقعی معامله دارد که از طرف مشتری به بایع پرداخت می‌شود. از طرف دیگر ثمن در عقد بیع جزء ارکان معامله است و اعتبار دادن به امر غیرواقعی مورد نظر قانون‌گذار در ماده ۷۰ قانون ثبت نیست. با امعان نظر به موارد مذکور و تذکر این نکته که ارزش معاملاتی املاک در اجرای ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت (ماده ۱۰ قانون اصلاح تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت) صرفاً مبنای وصول حقوق دولتی از جمله حق‌الثبت و مالیات بوده و ثمن معامله محسوب نمی‌شود و با عنایت به فتاوی‌های حضرات آیات عظام خصوصاً مقام معظم رهبری حضرت آیت‌الله خامنه‌ای و نیز حضرت آیت‌الله بهجت به خلاصه اینکه (اجرت کاتب به مبلغ واقعی معامله تعلق می‌گیرد) تردیدی نیست که تنظیم سند با مندرجات خلاف واقع منافی شئون سردفتری و کتابت بالعدل است و باید مبلغ واقعی در سند قید و به آن ملاک حق‌التحریر دریافت گردد. لذا شایسته است همکاران محترم به منظور حفظ امانت و به عنوان کاتب بالعدل از قید مبلغ غیرواقعی به عنوان ثمن در اسناد تنظیمی خودداری نمایند».

## ۲- الف) بخشنامه ثبتی (آراء و وحدت رویه)

شماره: ۱۱/۳۷۱۰۰-و-د

تاریخ: ۷۹/۱۱/۲۵

در اجرای شق ۲ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اینک موضوعاتی که در کمیسیون وحدت رویه مطرح و منجر به اظهارنظر گردیده و به موجب نامه‌های شماره ۳۴/۹۲۷۳ - ۷۹/۱۰/۲۸، ۳۴/۶۳۸۵ - ۷۹/۱۰/۲۸ اداره کل امور

اسناد و سردفتران مورد تأیید سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفته است جهت اطلاع و رعایت مفاد آن ذیلأً ابلاغ می‌شود.

در مورد نامه دفترخانه ۹ گرمسار مبنی بر اینکه (در تنظیم وکالت کلی خرید و فروش و رهن و اجاره اموال و املاک، احتمال دارد بعضی اموال و املاک در رهن و وثیقه باشد آیا تنظیم وکالت کلی خرید و فروش به شرح فوق بلامانع است یا خیر؟)

به شرح آتی اظهارنظر گردید: تنظیم وکالتنامه کلی خرید و فروش و رهن و اجاره اموال و املاک (به استثنای فروش وسایط نقلیه موتوری و ماشین‌آلات کشاورزی و اموالی که در رهن و وثیقه و اسناد مربوط به تسهیلات بانکی است و مالک ضمن سند رسمی حق انتخاب وکیل را از خود سلب نموده است) بلامانع است.

#### ب) نظریه مشورتی کانون سردفتران و دفترباران

شماره: ۲۴۱۰۵

تاریخ: ۸۶/۳/۲۱

به: دفتر محترم اسناد رسمی شماره ۱۶۱ زرین شهر

از: کانون سردفتران و دفترباران

باسلام

احتراماً؛ بازگشت به نامه شماره ۳۹۰ مورخ ۸۵/۶/۱۶، موضوع در جلسه کمیسیون حقوقی دفتر حقوقی کانون مورخ ۸۶/۳/۹ مطرح و نظریه مشورتی کمیسیون مذکور به شرح ذیل اصلاح و اعلام گردیده است:

«اولاً رأی وحدت رویه شماره ۱۱/۳۷۱۰۰ مورخ ۷۹/۱۱/۲۵ کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفترباران ناظر به عدم جواز تنظیم وکالتنامه‌های کلی شامل اموال مورد ترهین و توثیق و اسناد مربوط به تسهیلات بانکی است و شامل وکالتنامه‌های خاص که براساس فتوای مقام معظم رهبری با فرض اینکه پس از فک رهن فروخته می‌شود تخلفی از شرط نشده است. تنظیم آنها دارای جواز شرعی است، نمی‌باشد. ثانیاً درج عبارت فروش

ملک ولو به صورت وکالتنامه به عنوان شرط ضمن عقد در اسناد رهنی فاقد محمل قانونی است، زیرا وکالت موجب انتقال نمی‌شود، بناء علی‌هذا تنظیم سند وکالت با رعایت ترتب، بدو فک رهن، و سپس انجام معامله نسبت به ملک مورد وکالت، بلامانع می‌باشد».

تعارض در نمونه اول که اظهر من الشمس است و اما در مورد دومی باید گفت اگر اجرای وکالت ملک در رهن منوط به فک رهن گردد که این قید را در وکالتنامه‌های کلی هم می‌توان نوشت و مخصوص وکالتنامه‌های خاص نیست و لذا با استفاده از وحدت ملاک و تعیین علت ممنوعیت و با رفع این مانع می‌توان هم وکالتنامه‌های کلی و هم وکالتنامه‌های خاص با رعایت ترتب، بدو فک رهن، و سپس انجام معامله تنظیم کرد و لذا نظریه مشورتی کانون اگرچه جنبه تفسیری داشته و می‌خواسته است وکالتنامه خاص را خروج موضوعی دهد، لیکن با کمی دقت می‌توان تعارض آن را با رأی وحدت رویه پیشین دریافت.

حال بحث در تقبیح این نظرات نیست بلکه جای بسیار خوشحالی دارد که کانون سردفتران با اعلام این نظریات عالمانه که برگرفته از فتاوی‌ایات عظام است باعث بیان احکام قانونی و شرعی مسأله گردید و اینک نوبت سازمان ثبت می‌باشد تا با مذاقه در این نظریات مشورتی نسبت به بخشنامه‌های قبلی تجدیدنظر نماید. و به اجرای صحیح قوانین و شرع در دفاتر اسناد رسمی منجر گردد، تا نیازی به ابطال آنها توسط دیوان عدالت اداری نباشد و همواره هماهنگی و یگانگی و وحدت رأی و نظر بین کانون سردفتران و سازمان ثبت برقرار باشد و مشکلات حقوقی همکاران توسط سازمان ثبت مثل همیشه حل و فصل گردد.

**نتیجه:** صدور بخشنامه‌های ثبتی برای دفاتر اسناد رسمی در صلاحیت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. اگرچه سردفتران اسناد رسمی حق ارزیابی بخشنامه‌ها و پیدا

کردن تعارض آنها با قوانین و خودداری از اجرای بخشنامه‌های خلاف قانون را ندارند، لیکن کانون سردفتران و دفتریاران به عنوان یک نهاد حقوقی می‌تواند با اعلام نظریات خود به سازمان ثبت در ایجاد رویه واحد و پیشگیری از صدور بخشنامه‌های خلاف قانون و احیاناً نسخ بخشنامه‌های خلاف قانون کمک و مساعدت نماید تا سردفتران اسناد رسمی در اجرای قوانین دچار مشکل نگردند.

