

## قانون تسهیل تنظیم اسناد در کمای اجرا

جواد شافعی<sup>۱</sup>

هنوز طعم شیرین گزارش‌ها و اخبار نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی که از پشت تریبون‌ها بیان می‌شد، در کام‌ها باقی مانده، هنوز آواز دلنشین مسئولان محترم کشور از بلندگوهای رسانه‌های ملی در گوش‌ها زمزمه می‌کند. هنوز از مهر رضایت مردم خسته که حتی برای تنظیم یک سند وام ده میلیون ریالی جعاله یا تنظیم سند اجاره از پله‌های پریچ و خم ادارات و نهادها از این خیابان به آن خیابان در گرما و سرما می‌رفتند، اندک زمانی نگذشته، هنوز از سکوت آرامشی که بعد از سالیان متمادی بر چهرهٔ دفاتر اسناد رسمی سایه افکنده بود چند صبحی نگذشته است و هنوز سخنرانی‌های قبل از دستور نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی کلمه به کلمه و حرف به حرف در اذهان حقوقدانان و دلسوزان این مرز و بوم نجوا می‌کند بر اینکه: خدا را شکر که بعد از قریب به نیم قرن صبر و تحمل و بعد از سالیان متمادی رنج کشیدن و دلسوزی‌ها تذکرات دست‌اندرکاران و متصدیان مربوط به امر تنظیم و تنسیق اعمال و روابط حقوقی و معاملات مردم خصوصاً اعمال حقوقی

---

۱. سردفتر اسناد رسمی شماره ۵۹ تبریز.

مربوط به معاملات املاک (عین منافع) آحاد ملت، بالاخره به شکوفه نشست و پیکر تنومند و شکست‌ناپذیر غول سهمگین و هولناک عبور از هفت خوان که نه، بلکه هزاران خوان اخذ مجوزها و پاسخ استعلامات رنگارنگ که در سر راه انجام معاملات و تنظیم اسناد مردم همچون کوه سر به فلک کشیده و یا باتلاق‌هایی کشنده در کمین مردم نشسته بود ضربه خورد. شکست، ویران شد و مردم و مسئولان دفاتر اسناد رسمی نفسی سرشار از آرامش و رضایت کشیدند و شربت شیرین‌تر از عسل نوشیدند.

هنوز به یاد داریم که هرچند روز یک‌بار در مصاحبه‌های تلویزیونی و رادیویی و یا در مطبوعات می‌شنیدیم یا می‌خواندیم که: بعد از این، معاملات مردم حداقل راجع به اموال غیرمنقول چنین آسان می‌شود و یا چنان سهل می‌گردد.

فراموش نکرده‌ایم که گفته می‌شد معاملات راجع به منافع اموال غیرمنقول (اجاره، انتقال سرقفلی) و یا ترهین اموال غیرمنقول دیگر نیازی به هیچ استعلام نخواهد داشت. از یادمان نرفته که نوید می‌دادند مردم برای دریافت یک تسهیلات جعاله ده میلیون ریالی دیگر از این اداره به آن اداره روانه نخواهند شد. تمامی مذاکرات مجلس را لحظه به لحظه تعقیب می‌کردیم گوش جان می‌دادیم، دلایل موافقین را که می‌شنیدیم، احسن می‌گفتم، دلایل مخالفین را که می‌شنیدیم آه تلخی می‌کشیدیم و عرق سردی بر پیشانی مان می‌نشست ولی باز به خدا توکل داشتیم و می‌گفتم از این ستون به آن ستون فرج است و این زحمات و تلاش‌ها عاقبت نتیجه خواهد داد چرا که هدف خیر بود و برای خیرخواهی، نیت پاک بود و صادقانه و آن فقط در یک جمله خلاصه می‌شد، (آرامش مردم و انجام صحیح وظایف و تکالیف ادارات) همان‌طور که در قوانین مربوط به هر یک از ادارات و نهادها مشخص شده است.

اگر وظیفه داری اخذ مالیات است، خود اقدام نماید. اگر وظیفه سازمان تأمین اجتماعی اخذ حق بیمه است خود اقدام نماید. اگر وظیفه شهرداری جلوگیری از تخلفات ساختمانی و اخذ عوارض است خود قدم جلو بگذارد و هزاران اگرهای دیگر که به ادارات و سازمان‌ها و

نهادهای مربوط است و صد البته با ضمانت اجراها و قوه قهریه‌های خودشان که در قوانین پیش‌بینی شده است مانند کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها، اجرائیات دارایی و... نه اینکه قوه قهریه آنها مأموری به نام سردفتر باشد که در گذشته‌ای به نام دفتر اسناد رسمی بنشیند و تک و تنها بدون هرگونه پشتوانه‌ای و با هزاران تکلیف و تحکم مأمور وصول و ایصال مطالبات و خواسته‌های ادارات بشود (البته باز هم وضع به همان منوال است).

متون قوانین را مثل پرده سینما از جلوی چشمان کم سوی خودمان می‌گذرانیم ماده ۱۸۲ قانون مالیات‌های مستقیم: دفاتر اسناد رسمی «مکلف‌اند»... ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی: دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند... ماده ۷۴ قانون شهرداری‌ها: دفاتر اسناد رسمی مکلف است... ماده ۱۲ اصلاحی قانون تملک آپارتمان‌ها؛ دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند... ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها: دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند... و هزاران «مکلف‌اند» دیگر در قوانین بی‌شمار دیگر. مثل قانون (نحوه توزیع عادلانه آب، قانون بیمه مرکزی، قانون زمین شهری، قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی کشاورزی و باغات، قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی)، آیا لازم است باز هم نوشته شود. تازه اینها فقط قوانین بودند، اگر از آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌ها و دستورهای دیگر نیز سخن رانده شود بایستی از اقیانوس‌ها مرکب و از درختان جنگل‌ها قلم ساخت و هزاران جلد کتاب فقط از عناوین قوانین و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌ها نوشت.

هر مسئولی که قلم از نیام می‌کشید فوراً با بخشنامه‌ای تکلیفی به دفاتر اسناد رسمی قدرت‌نمایی می‌کرد و دفاتر اسناد رسمی را با انواع مجازات‌های انتظامی و مدنی و گاهی حتی کیفری مجبور می‌ساخت که در فلان معامله راجع به فلان مال از نهاد مزبور استعلام نموده و مجوز اخذ نمایند و ادارات ثبت نیز بدون رعایت موازین قانونی مبنی بر اینکه ایجاد تکلیف و قوانین امره فقط در صلاحیت مجلس شورای اسلامی است آنها را به دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌کردند. به عنوان مثال هنوز بخشنامه کمیته آرد و نان تبریز جلوی چشمانمان مثل ستاره‌ای درخشان می‌درخشد که دفاتر اسناد رسمی را مجبور نموده بود در

موقع تنظیم سند قطعی، اجاره، سرقفلی راجع به مغازه‌های نانوایی مراتب را بایستی از آن کمیته استعلام نمایند و جالب اینکه پاسخ آنها راجع به مغازه نبود بلکه می‌نوشتند تغییر نام حواله آرد به نام انتقال گیرنده بلامانع است و در این میان سردفتر می‌ماند و کشمکش با ارباب رجوع و یا بخشنامه سازمان ثبت اسناد و املاک (بند ۴۸ مجموعه‌های ثبتی) که در موقع تنظیم سند اجاره به مغازه‌ها بایستی مراتب از اتحادیه‌های صنفی استعلام می‌شد. تا آنجا که آموخته‌ایم و به یاد داریم و از قانون دفاتر اسناد رسمی استنباط کرده‌ایم، سردفتر مسئول رتق و فتق امور معاملاتی و تنظیم اسناد مردم است اما این وظیفه فقط در لابلای کتاب‌ها و قانون دفاتر اسناد رسمی است و بس.

هیچ‌کس در دفترخانه مسئول هیچ امری نیست. هیچ احدالناس شاغل در دفترخانه به غیر از سردفتر مسئولیت ندارد. سردفتر باید بازداشتی املاک و اموال را بررسی کند. سردفتر باید اشخاص ممنوع‌المعامله را بررسی کند. سردفتر باید پاسخ استعلام ثبتی، دارایی، شهرداری، تأمین اجتماعی، گواهی مفاصاحساب هیأت مدیره آپارتمان‌ها، سازمان مسکن و شهرسازی، مبلغ حق‌الثبت، آمارهای جوراجور ماهیانه، کارت پایان خدمت متعاملین، صحت و سقم هزاران مجوز و استعلام را بررسی کند. سردفتر پاسخگوی مطلق تمامی مراجع و ادارات بوده و مجری امر و نهی‌های مراجع است و در نهایت باید درآمد حاصله‌اش را مثل گوشت قربانی بین این و آن تقسیم کند. چه صبر و قدرتی برای تحمل این همه تکلیف و امر و نهی‌ها به سردفتر اعطا شده است. عجباً و واسفا!

هنوز سخنان و دلایل مخالفین قانون تسهیل تنظیم اسناد با این جملات مشترک و مشابه (اگر استعلامات دفاتر اسناد رسمی حذف شود مالیات، عوارض، حق بیمه، مفاصاحساب قسمت‌های اشتراکی آپارتمان‌ها و... چگونه و به چه نحوی اخذ خواهد شد!!!) در گوشمان زمزمه می‌کند ولی کسی نبود و نیست بگوید که: آیا مگر دارایی مترصد است که کسی در دفترخانه ملکش را بفروشد یا رهن بگذارد یا اجاره دهد آن وقت پای او از طریق دفاتر اسناد رسمی به دارایی یا شهرداری یا سازمان تأمین اجتماعی کشانده شود و

آن وقت مالیات‌ها و عوارض‌ها و حق بیمه و هزاران طب‌ها وصول شود. شاید کسی صد سال دیگر هم نخواهد ملکش را بفروشد و یا رهن گزارد در این صورت آیا مطالبات دولت و بیت‌المال همان‌طور بلاوصول خواهد ماند، باشد، قبول کردیم که مأمور وصول حقوق و مطالبات ادارات باشیم اما دیگر چرا مأمور وصول مطالبات جماعت باشیم کسی آپارتمانی می‌فروشد و سودش را به جیب می‌زند و کسی آپارتمانی را می‌خرد خیرش را می‌بیند حالا این وسط چرا سردفتر مأمور تسویه حساب و حل و فصل اختلافات آنها و یا مالکین دیگر مجتمع در هزینه قسمت‌های اشتراکی و مشاعی آپارتمان باشد (ماده ۱۲ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها).

به هر حال و با هر استدلال و منطقی که بود قانونی به نام (قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در مرداد ماه ۱۳۸۵) از تصویب مجلس شورای اسلامی گذشت هرچند که باز هم وضع اسفناک قبلی تکرار شده بود و اخذ مفاصاحساب مالیاتی، تأمین اجتماعی، گواهی پایان ساختمانی، مجوز جهاد کشاورزی کماکان به قوت خود باقی مانده بود.

به هر صورت خدا را شاکر شدیم که از هیچ بهتر است و از وضع سابق آسان‌تر. متعاقب آن کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران آرایه‌ی نیز صادر کرد که جاده تازه احداث شده را صاف‌تر و سهل‌الوصول‌تر می‌کرد حداقل در رابطه با اجاره، رهن، تقسیم‌نامه، فسخ یا اقاله معاملات و...

اما چه خیال خامی و چه خوش‌باوری، چرا که این رویای شیرین سهولت انجام معاملات چند صباحی طول نکشید و تبدیل به زهری تلخ شد و به کام مردم و سران دفاتر اسناد رسمی ریخته شد که هان! زهی آسوده خیالی و خوش‌باوری، و همان غول سهمگین و هولناک نهیب زد که ای مردم وای سردفتران خوش‌خیال و خوش‌باور:

**خیزید و خودآئید که هنگام خزان است**

**تکلیف و تحکم ز هر سوی وزان است!**

آری قامت رعناى جوانى به نام قانون تسهیل تنظیم اسناد را شکستند و از اوج عزت به حضيض ذلت کشاندند دگر بار طوفان سهمگین تکلیف با غریوی کمرشکن بر ساحت دفاتر اسناد رسمی وزید و کاخ آرزوهای مردم را از بن برکند و وظیفه اصلی دفاتر اسناد رسمی را که طبق قانون فقط تنظیم و ثبت اسناد مردم مطابق قانون و مقررات است در زیر تلی از مقررات و قوانین دست و پاگیر مدفون نمودند. هر روز تصویب قانون، آیین نامه و بخشنامه‌ای را شاهد هستیم و خواهیم بود که قامت رعناى قانون تسهیل را می‌شکند و بهتر است صریح و واضح بگویم کام‌ها را ناکام می‌کند و شربت تلخ مرگ را می‌نوشاند و این سؤال تلخ بلافاصله در ذهن و یاد مردم و دفاتر اسناد رسمی نقش می‌بندد: چرا؟! چگونه؟!

به این سؤال که چرا این طور شد پاسخ داده نمی‌شود اما چگونه‌اش به ترتیب بخشنامه، آیین نامه، قانون بیان می‌گردد:

۱ - بخشنامه شماره ۱۲۱۳ مورخه ۸۵/۷/۲۶ بانک پارسیان: (سردفتر محترم دفتر اسناد رسمی شماره... با سلام و احترام؛ حفظ مصالح و منافع بانک و سپرده‌گذاران و سهامداران اقتضا دارد گواهی‌ها و مفصاحساب و استعلام‌های مشروح ذیل برای تنظیم اسناد رهنی بانک اخذ گردد که این امر مورد موافقت تسهیلات گیرندگان و راهنین آنان نیز می‌باشد لذا مستدعی است قبل از تنظیم اسناد رهنی علاوه بر اخذ استعلام ثبتی، نسبت به موارد زیر نیز اقدام مقتضی معمول فرمائید:

#### ۱ - گواهی پایان کار

الف - در خصوص گواهی‌های با مدت نامحدود، صرف اخذ گواهی کافی است.

ب - در خصوص گواهی‌های مدت‌دار، اخذ گواهی پایان کار مربوط به سال اعطای تسهیلات ضروری می‌باشد.

۲ - گواهی ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم

۳ - مفصاحساب قطعی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی در مورد املاک تجاری

و غیرمسکونی.

۴ - گواهی عدم قرار گرفتن ملک در طرح‌های فضای سبز، تعریض گذر، تفصیلی و غیره از شهرداری.

۵ - گواهی عدم قرار گرفتن ملک در طرح مترو (در شهرهایی که مشمول طرح مترو می‌باشند).

۶ - عوارض نوسازی و مشاغل

۷ - گواهی آب و فاضلاب.

معلوم نیست که بانک محترم پارسیان مستنداً به چه قانونی و با چه استدلالی علی‌رغم تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد، دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده است که باز هم در اسناد رهنی از دارایی یا تأمین اجتماعی استعلام کنند و پا را چنان فراتر نهاده که حتی با اینکه برای تنظیم اسناد رهنی هیچ مستندی برای استعلام از شهرداری یا ارائه پایان کار یا گواهی آب و فاضلاب یا عوارض نوسازی و مشاغل وجود ندارد دفاتر را مجبور به این امر نموده و عجیب‌تر اینکه استعلام مترو را نیز برای دفاتر اجباری نموده است و در این میان نیز متأسفانه آن عده از دفاتر اسناد رسمی که اسناد بانک مزبور را تنظیم می‌کنند سر اطاعت را فرو آورده و قبول زحمت نموده‌اند که باید گفت دست مریزاد آقای سردفتر محترم!

بانک پارسیان برای اینکه عمل خود را وجیه جلوه دهد با این عبارت که: (... این امر مورد موافقت تسهیلات گیرندگان و راهنین آنان نیز می‌باشد...) بخشنامه مزبور را ارسال نموده و همه می‌دانند و به همگان آشکار است که وام گیرنده‌ای که در تب و تاب اخذ وام جهت رفع مشکلات خانوادگی، شغلی، اقتصادی و... خود است آیا واقعاً راضی و موافق به این همه استعلامات است، باید گفت بر حسود لعنت!

۲ - بخشنامه شماره ۲۱۲/۷/۱۱۳۱۲ مورخه ۸۵/۱۰/۲۷ بانک مسکن استان آذربایجان شرقی: بانک مزبور به بهانه اینکه شاید در موقع صدور اجرائیه، بانک از نظر اخذ مطالبات

خود مواجه با اشکال شود آن تعداد از دفاتر اسناد رسمی را که با بانک مسکن همکاری می‌نمایند ملزم و مجبور کرده در تنظیم اسناد رهنی به استعلام از ادارات دارایی و شهرداری مبادرت کنند و رونوشت آن را به جامعه سردفتران و دفتریاران آذربایجان شرقی نیز ارسال نموده‌اند که البته با استعلام و پرسشی که از مسئولین محترم جامعه سردفتران و دفتریاران آذربایجان شرقی به عمل آمد اظهار داشتند که بخشنامه مزبور به جامعه سردفتران و دفتریاران ارسال نگردیده است. ولی حداقل با اطلاعات و آگاهی‌هایی که از عملکرد آن دسته از دفاتر اسناد رسمی که اسناد بانک مسکن را تنظیم می‌نمودند داشتند، انتظار می‌رفت با به دست آوردن بخشنامه مزبور از دفترخانه‌های موردنظر جواب قاطع و قانونی به بانک مسکن بدهند. ولی در عوض، آفرین و صد هزاران بار تشکر و سپاس بی‌پایان از جامعه سردفتران و دفتریاران استان قزوین که در پاسخ به بخشنامه مشابهی که در این راستا طی شماره ۲۵۶۸۷/۱۴۰۹ مورخه ۸۶/۳/۷ از سوی بانک مسکن استان قزوین به دفاتر اسناد رسمی آن استان ارسال شده بود قاطعانه و قانونی جواب لازم را به آن بانک داده‌اند.

۳ - هنوز هم که هنوز است ادارات ذی‌ربط از صدور گواهی موضوع تبصره ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد و ماده ۷ آیین‌نامه قانون تسهیل خودداری می‌نمایند.

۴ - تصویب آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها. (ماده ۹ - ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت‌ها و مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهاد کشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم این گونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود. تبصره - ضوابط و حد نصاب‌های تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین‌نامه توسط وزارت جهاد کشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط



زیست و سازمان‌های کشاورزی اعلام خواهد شد).

۵ - تصویب قانون نحوه واگذاری اراضی شرکت‌های صنعتی: (ماده ۱۰ - دفاتر اسناد رسمی موظفند در هنگام تنظیم هر نوع سند اعم انتقال، اجاره، رهن، صلح، هبه علاوه بر تأیید شرکت شهرک‌های صنعتی استان گواهی مربوط به تسویه حساب هزینه‌های مشترک را که به تأیید شرکت خدماتی مربوطه رسیده باشد از مالک یا قائم‌مقام قانونی او مطالبه نمایند).

۶ - تصویب تبصره یک ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد: (دفاتر اسناد رسمی موظفند به منظور تعیین موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال از جهت داخل یا خارج از محدوده و حریم شهری قرار داشتن آن از سازمان مسکن و شهرسازی استعلام نمایند).

موارد فوق‌الذکر فقط تعدادی از قوانین و آیین‌نامه‌های مصوب و بخشنامه‌های ابلاغی و یا عملکردهای غیرقانونی ادارات مختلف است که علی‌رغم تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در عرض یک سال و اندی به عرصه ظهور پیوسته‌اند و شاید قوانین و یا تکالیف دیگری نیز وجود دارد که این حقیر از تصویب و یا ابلاغ آنها بی‌خبر هستم و یا فراموش کرده‌ام در این مختصر نوشته از آنها یاد کنم.

در هر حال هدف از نوشتن این سطور این بود که:

۱ - مسئولین محترم، امیدوار به تغییرات حاصله از تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی نباشند چرا که کماکان مردم در دیوان‌سالاری‌های ادارات و سازمان‌ها در اخذ پاسخ استعلام‌ها گرفتار شده‌اند.

۲ - دفاتر اسناد رسمی بار دیگر خود را برای تحمل انواع تکلیف و تحکیم‌ها آماده نمایند و از رویای شیرین حذف استعلام‌های زاید بیدار شوند.

۳ - دفاتر اسناد رسمی خود را برای مقابله با انواع اعتراضات و کشمکش‌های مردم و ارباب رجوع که خسته و نالان از کوره راه‌های بر پیچ و خم ادارات به دفترخانه برمی‌گردند

آماده کنند.

۴ - مسئولان و دست‌اندرکاران ادارات و سازمان‌ها من بعد نگران عدم وصول مطالبات خود ناشی از عدم استعلامات دفاتر اسناد رسمی نباشند چرا که بار دیگر الحمدالله وضعیت به همان منوال سابق اعاده گردیده است.

۵ - مردم و دفاتر اسناد رسمی بدانند قانون تسهیل تنظیم اسناد به دلیل بیماری تورم بخشنامه، از دیدگاه اجرا، تا اطلاع ثانوی در کما به سر می‌برد.

