

پرویز رضایی - سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۶۹۵ تهران

نسبت به صدور مفاصا حساب مالیاتی و یا اعلام وضعیت مالیاتی ملک مورد معامله بنا به درخواست مالکان اقدام نمایند.

ماده ۲- در موارد مذکور در ماده (۱)، مراجع ذی ربط موظفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه کنندگان گواهی وصول تقاضا تسلیم و ظرف حداکثر بیست روز از تاریخ صدور گواهی یاد شده پاسخ آنان را صادر کنند.

ماده ۳- اعلام نظر مخالف یا مشروط و یا مقید مراجع مزبور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد.

ماده ۴- دفاتر موظفند منتقل الیه (خریدار) را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع ماده (۱) مطلع سازند و طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسئول و پاسخگویی کلیه تعهدات قانونی و بدهی های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می باشند، مگر آنچه در قوانین استثناء شده و یا طرفین بر خلاف آن تراضی و توافق نمایند.

ماده ۵- دفاتر اسناد رسمی می توانند در صورت درخواست متعاملان نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات ایران مکلف است راجع به استعلام دفاتر در موارد مربوط ظرف حداکثر بیست روز پاسخ دهد.

ماده ۶- هر گونه نقل و انتقال ماشین های چاپ، لیتوگرافی و صحافی پس از ارائه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، در دفاتر اسناد رسمی انجام خواهد شد. نقل و انتقالات مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تهیه و تنظیم می گردد، منعکس می شود.

ماده ۷- آئین نامه اجرایی این قانون ظرف حداکثر شش ماه پس از ابلاغ، توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی، کشور،

دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام دادن معامله قطعی گواهی پایان کار و یا عدم خلاف را که به وسیله شهرداری صادر شده است اخذ و آن را در سند قید کنند



گزارش شور اول

شماره ۱۶ / ک ق

تاریخ ۱۳۸۳/۴/۲۴

گزارش کمیسیون قضایی و حقوقی به مجلس شورای اسلامی

لایحه اصلاح مقررات و تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی به شماره ترتیب چاپ ۹۱ که جهت رسیدگی شور اول به این کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شده بود در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۴/۲۳ کمیسیون با حضور نمایندگان دستگاههای ذیربط مطرح گردید و پس از بحث و تبادل نظر، کلیات آن عیناً مورد تصویب قرار گرفت.

اینک گزارش شور اول آن تقدیم مجلس محترم شورای اسلامی می گردد.

رئیس کمیسیون قضایی و حقوقی

سید محمد تقی محصل همدانی

ضمناً گزارش کمیسیونهای فرعی اقتصادی، امنیت ملی و سیاست خارجی، صنایع و معادن، عمران، فرهنگی و کشاورزی آب و منابع طبیعی تا این تاریخ واصل نگردید.

اداره کل قوانین

بسمه تعالی

لایحه اصلاح مقررات تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی

ماده ۱- تنظیم و ثبت هر گونه سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی برای املاک، بجز استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطابق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت و دریافت مدارک زیر از مالک، نیاز به استعلام از سایر مراجع ندارد:

الف- گواهی پایان کار یا عدم خلاف از شهرداری یا سایر مراجع ذیربط.

ب- اعلام نظر وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر بلا مانع بودن انجام معاملات، موضوع ماده (۱۲) قانون زمین شهری مصوب بیست و دوم

شهریور ۱۳۶۶.

ج- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و یا سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر موات نبودن مورد معامله، موضوع تبصره (۱) ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن - مصوب ۱۳۶۵/۹/۳۰ و ماده (۴) قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر - مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۲۳.

د- اعلام نظر سازمان حفاظت محیط زیست مبنی بر عدم وقوع ملک در اراضی واقع در مناطق چهارگانه موضوع بند (الف) ماده (۳) قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست مصوب ۲۸ خرداد ۱۳۵۳.

ه- مفاصا حساب مالیاتی. ج تبصره- ادارات امور مالیاتی موظفند حسب مورد

عبارت «بجز استعمال از اداره ثبت محل» حاکی از قصد قانون گذار در تقلیل مراجع مورد استعمال در تنظیم اسناد موضوع قانون و در نتیجه تسهیل انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمی است



این ماده (ماده یک) مبهم و با فلسفه لایحه اصلاحی که در مقام احصاء مراجع ذی ربط و تعیین تکلیف دفاتر و مردم بصورت شفاف است منافات دارد ضمن اینکه راه را برای ایجاد تکالیف بیشتر دفاتر از سوی دستگاه های مختلف باز می گذارد که این موضوع یقیناً مورد نظر تدوین کنندگان لایحه نبوده است .

۴- مطابق تبصره ۸ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی گواهی پایان کار و یا عدم خلاف را که توسط شهرداری صادر شده است اخذ و در سند قید کنند تکرار این موضوع در بند الف و همچنین عبارت مندرج در بند ۵ و تبصره آن در خصوص تکلیف ادارات امور مالیاتی نسبت به صدور مفاصا حساب مالیاتی و یا اعلام وضعیت مالیات و یا اعلام وضعیت مالیاتی ملک مورد معامله بنا به درخواست مالکان تکرار ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم وحشو و زاید بدیهی است چنانچه تدوین کنندگان لایحه همانگونه که از سیاق عبارت ماده یک استفاده می شود قصد محدود کردن مراجع مورد استعمال و تعیین تکلیف کلی دفاتر و مردم را در رابطه با مدارک مورد نیاز برای انجام معاملات مربوط به املاک را داشتند کافی بود مانند بندهای ب؛ ج و د تنها با ذکر مواد قانونی مقررات مورد نظر فسخ سایر قوانین مغایر را اعلام نمایند.

۵- اعلام نظر دو وزارتخانه مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی در بندهای ب و ج ماده یک مبنی بر موادت نبودن مورد معامله در خصوص املاک داخل محدوده و خارج محدوده قانونی شهرها به ترتیب موضوع مواد ۱۲ قانون زمینی شهری و تبصره یک ماده واحده قانون تشخیص اراضی موادت و ماده ۴ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر نیز با توجه به مبانی مستدل رای وحدت رویه شماره ۱۰۵ - ۲۴ خرداد ۸۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال

ارتباطات و فناوری اطلاعات ، آموز اقتصادی و دارائی و فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

۱- عنوان لایحه مذکور اصلاحاتی اساسی را در مورد مقررات ثبت اسناد که غالباً عمری شصت و هفتاد ساله دارد و نیازمند اصلاحات کلی است به ذهن متبادر می کند با این حال تدوین یک قانون هفت ماده ای آنهم در مورد مدارک مورد نیاز برای تنظیم باره ای از اسناد مربوط به اموال غیر منقول و یا ایحه تنظیم سند نقل و انتقال تلفن همراه و یا ثابت توسط دفاتر اسناد رسمی انتظار مذکور را منتفی می سازد .

نظری اجمالی به لایحه اصلاح مقررات تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی که کلیات آن در شور اول کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی با حضور نمایندگان ذیربط مطرح و مورد تصویب قرار گرفته است موبد این ادعا است .

۲- در ماده یک لایحه اصلاح مقررات تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی که به لحاظ اختصار از این پس لایحه نامیده می شود آمده است :

ماده ۱- تنظیم و ثبت هر گونه سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی برای املاک بجز استعمال از اداره ثبت محل به منظور تطابق سند با دفاتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت و دریافت مدارک زیر از مالک نیاز به استعمال از سایر مراجع ندارد:

الف -
ب-
ج-
د-

سباق ماده مزبور از جمله ؛ عبارت بجز استعمال از اداره ثبت محل در صدر آن حاکی از قصد قانون گذار در تقلیل مراجع مورد استعمال در تنظیم اسناد موضوع قانون و در نتیجه تسهیل انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمی است لیکن مفاد ماده یاده شده و ذکر مراجع متعدد برای استعمال از آنها آنهم بعنوان استثناء بر اصل عدم استعمال مصداق تخصیص اکثر محسوب فلذا خلاف منطقی و خلاف شیوه قانون نویسی است .

۳- قید عبارت ؛ سایر مراجع ذیربط ؛ در بند الف

بند ۱۱ ماده ۱۹ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب هیأت وزیران که دفاتر اسناد رسمی را مکلف نموده بود تا قبل از انجام هر گونه معامله نسبت به مطلق زمینهای موضوع قانونهای مذکور اعم از موات و بایر و دایر مراتب را از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و بر اساس نظر آن وزارتخانه اقدام نمایند و وحدت ملاک آن با استعلام از وزارت جهاد کشاورزی قابل توجیه بنظر نمی رسد. در رأی هیأت عمومی دیوان آمده است (علاوه بر اینکه طبق ماده ۱۲ قانون زمینی شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات مناسب و تعیین زمین دایر و تمیز بایر از موات بعهده وزارت مسکن و شهر سازی محول شده و به حکم صریح ماده ۶ آن قانون اعلام اراضی موات شهری به اداری ثبت به منظور ثبت و صدور سند مالکیت به نام دولت نیز از وظایف و تکالیف خاص آن وزارتخانه محسوب گردیده است.

اساساً مسئولیتهای دفاتر اسناد رسمی در زمینه نقل و انتقال اراضی و املاک در قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و سردفتران و دفتریاران و آیین نامه های اجرایی و سایر مقررات مربوط معین و مشخص شده و منحصر به الزام آنها در زمینه استعلام از ادارات ثبت اسناد و املاک کشور تصریح و تأکید گردیده است . . .

۶- جالب تر اینکه لایحه ای که داعی آن تحدید و تقلیل مراجع مورد استعلام و حذف تشریفات غیر لازم در تنظیم و ثبت سند انتقال املاک و اراضی در دفاتر اسناد رسمی است در بند (د) ماده ۱ لایحه اعلام نظر سازمان حفاظت

محیط زیست مبنی بر عدم وقوع ملک در اراضی واقع در مناطق چهارگانه بند الف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط مصوب ۵۳/۳/۲۸ را نیز به مراکز متعدد مورد استعلام دفاتر اضافه نموده و از این پس دفاتر مکلف خواهند شد تا علاوه به استعلامات یاد شده از عدم وقوع ملک در مناطق تحت عنوان پارک ملی؛ آثار طبیعی؛ پناهگاه حیات وحش و منطقه حفاظت شده نیز اطمینان یابند و این در حالی است که به صراحت ماده ۴ همین قانون (هر نوع ممنوعیت و محدودیت مقرراتی که برای منطبق مذکور در بند الف ماده ۳ این قانون برقرار گردد نباید با حق مالکیت و یا حق انتفاع اشخاص که در داخل این مناطق دارا هستند مغایر باشد!) و مطابق ماده ۱۷ همان قانون (در صورتی که عرصه اعیان املاک واقع در محدوده مذکور در بند الف ماده ۳ این قانون مورد نیاز باشد سازمان می تواند طبق مقررات قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب آذر ماه ۱۳۴۷؛ هم اکنون لایحه

قانونی نحوه خرید و تملک اراضی برای اجرای برنامه های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جانشین آن شده است خریداری و تصرف نماید).

۷- در ماده ۴ لایحه آمده است (دفاتر موظفند منتقل الیه (خریدار) را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع ماده یک مطلع سازند) صرفنظر از اینکه معلوم نیست آثار و تبعات موضوع ماده یک این لایحه چه خصوصییتی دارد که صرفاً در مورد این نوع معاملات (بیع) دفاتر مکلف به تفهیم آثار و تبعات آن می باشند و اینکه بار مفهومی این آثار و تبعات آن می باشند و اینکه بار مفهومی این آثار و تبعات چیست؟

در عمل نیز معلوم نیست نحوه مطلع ساختن ارباب رجوع در این موارد چگونه است و در چه صورتی می توان مطمئن بود که دفاتر به تکلیف قانونی خود عمل کرده اند آیا امضاء سند متوسط متعاملین به معنای اطلاع ایشان از مفاد سند تنظیمی و آثار آن نیست آیا تکالیف مذکور در این ماده خود موجبی برای تزلزل اسناد رسمی که علت وجودی آن تثبیت معاملات و ازاله تردید و انکار در این نوع از اسناد است نخواهد گردید؟

۸- در مورد حکم ماده ۲ لایحه نیز تذکر این نکته ضروری است که اصولاً علت اصلاح قوانین تأمین مصالح و ایجاد شرایط سهلتر برای مردم است دادن فرصت ۲۰ روزه برای پاسخ به استعلام از دارایی که به موجب ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مکلف به پاسخگویی به استعلامات حداکثر ظرف ۱۰ روز می باشد و یا فرصت

۲۰ روزه برای ادارات ثبت جهت پاسخ به یک استعلام ساده که طبق روال جاری به محض مراجعه ارباب رجوع ارایه می شود مغایر با اهداف تنظیم کنندگان لایحه بنظر می رسد.

۹- در مورد تنظیم اسناد راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه نیز صرفنظر از مباحث حقوقی این نقل و انتقالات که برغم صراحت بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت فاقد وجهت قانونی است و متأسفانه در مقام بیان مغفول مانده قابل ذکر است قید عبارت می تواند و اختیار دفترخانه در تنظیم و یا عدم تنظیم سندی که مورد درخواست ارباب رجوع مغایر با منطوق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و مخالف با تکلیف صالحیت ذاتی دفاتر نسبت به تنظیم اسناد مورد تقاضای مراجعین می باشد.

در خاتمه ضمن پیشنهاد حذف لایحه مذکور امید است در آینده نزدیک باتصویب قوانین شفاف و منطبق با شرایط و نیازهای امروز جامعه شاهد تغییرات و اصلاحاتی اساسی و بنیادی در این زمینه باشیم.

هر گونه نقل و انتقال
ماشین های چاپ،
لیتوگرافی و صحافی پس از
ارائه موافقت وزارت فرهنگ و
ارشاد اسلامی توسط مالک
در دفاتر اسناد رسمی انجام
خواهد شد