

## نظری اجمالی به کتاب «مدارک و مستندات لازم برای تنظیم اسناد رسمی»

### مقدمه

از جنبه‌های نظری و عملی در این چند سال اشتغال به سردفتری تقریباً آنچه اقوی به نظرم رسیده اجمالاً این است که در بین تمامی رشته‌های علم حقوق که روز به روز هم به علت کثرت، تنوع و پیچیدگی روابط اجتماعی ناشی پیشرفتهای علمی در زمینه‌های متعدد بر تعداد آنها افزوده می‌شود، هیچ یک از رشته‌های علم حقوق با همه وجوه افتراق و اشتراکی که دارند به اندازه رشته حقوق ثبت چه از حیث جنبه خصوصی حق الناسی آن (رابطه مردم با مردم) و چه از حیث جنبه عمومی و حق الهی آن (رابطه مردم با حکومت) در حفظ حرمت اموال مردم که در مکتب ما حرمت آن در حد حرمت خون انسانهاست مؤثرتر نمی‌باشد، ولی متأسفانه تا به حال هیچ یک از رشته‌های علم حقوق هم بر خلاف انتظار به اندازه رشته حقوق ثبت ما مخصوصاً در بخش مربوط به ثبت اسناد رسمی مورد بی‌مهری مجامع علمی (دانشگاهی) و قانونگذاری نبوده تا جایی که ریاست محترم قوه قضاییه، حضرت آیه الله شاهرودی در سخنرانی تلویزیونی‌شان می‌فرمایند که «قوانین ثبتی ما قدیمی است...» که در بیان حدیث مفصل این مجمل شاید بتوان گفت اگر وضع بر همین منوال ادامه یابد دیری نمی‌گذرد که از قوانین ثبتی بجای اصطلاح قدیمی تحت عنوان اصطلاح قوانین متروکه هم بتوان یاد کرد. ناگفته نماند با همه این اوضاع و احوالی

که بیان گردید خوشبختانه به یمن عنایت خداوند منان که الطاف پیدا و پنهانش در همه عرصه‌ها شامل حال این مکتب، این انقلاب و این امت مسلمان بوده و ان شاء الله تا رسیدن به سر منزل مقصود و کمال مطلوب آرمان اسلامی و ایرانیمان نیز خواهد بود.

با کمال خشنودی و با امید به اصلاح امور ثبتي و اسنادی اجتماعی مان، نباید نادیده بگیریم در این چند سال اخیر مخصوصاً از زمان انتصاب بجا و شایسته جناب آقای حاج محمد رضا علیزاده به ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشورمان در نتیجه اتخاذ تدابیر، مفید، مؤثر خداپسندانه ناشی علم، ایمان و اخلاص و ایثار ریاست محترم و سایر صاحب منصبان متعهد و متخصص در سازمان ثبت املاک کشور با همکاریهای صمیمانه و خالصانه دست اندرکاران مخلص در کانون سردفتران و دفتریاران برحسب بخشنامه‌ها و آراء وحدت رویه و انتشار خود مجله کانون و مقالات و مکاتبات و اخبار منتشر شده در آن امروز ما شاهد اقدامات مفید و مؤثر و راهکارهای ارائه شده متعددی از ابعاد مختلف در جهت دگرگونی آرمانی در زمینه ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی هستیم که جامعه سردفتران نه فقط به شنیدن بلکه در انتظار تحقق کمال مطلوب آنها بوده و هستند که از جمله این اقدامات به نظر اینجانب یکی از شاخص‌ترین آنها تدوین کتاب ارزشمند «مدارک و مستندات لازم برای تنظیم اسناد رسمی» است که اگر نواقص موجود جهت رسیدن به هدف نهایی آن به یاری خداوند منان و همه این اندیشمندان این رشته بر طرف و از سوی دیگر محتوی تکمیلی این کتاب به زیور تکنیک رایانه‌ای هم آراسته شود به روشنایی این چراغ سودمند و افتخار آفرین بیش از پیش خواهد افزود و رسیدن به این هدف در مکتبی که یک لحظه تفکر را بهتر از هفتاد سال عبادت می‌شمارد و پیامبر عظیم الشان می‌فرماید اگر دانش در آسمانها هم باشد باز مردانی از ایران به آن دست خواهند یافت - دور از ذهن و غیر ممکن نمی‌باشد.

شب ظلمت و بیابان به کجا توان رسیدن مگر آنکه شمع رویت به رهم چراغ دارد فلذا به تأسی از من لم یشکر المخلوق و لم یشکر الخالق ضمن ارج نهادن به زحمات پر ارج تدوین‌کنندگان محترم که لحظات شیرین عمر شریفشان را صرف این امر خیر مهم نموده‌اند و با امید به اینکه در پیشگاه خداوند منان در ردیف عالمانی باشند

که قلم و مدادشان افضل از خون شهداست «مداد العلماء افضل من دماء الشهداء» و اینجانب هم حسب امتثال امر تدوین کنندگان محترم با همه بی‌بضاعتی علمی و نارسایی قلمی مطالبی که بیان آن در ارج نهادن به کتاب مزبور به نظر خالی از تأثیر نخواهد بود پیوست تقدیم حضور تدوین کنندگان محترم می‌نمایم.

از مقایسه عناوین بند ج در صدر صفحه ۴۶ کتاب مدارک و مستندات تنظیم اسناد

رسمی مبنی بر:

#### موضوع اصلی: قطعی غیر منقول

موضوع فرعی: عرصه تنها (داخل محدوده قانونی شهرها و حریم آنها) کد ۱۲۲۰-هـ  
با ماده ۲ قانون زمین شهری که مقرر می‌دارد: «اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها قرار گرفته است» با استنباط من، عرصه تنها (محدوده قانونی شهرها و حریم آنها) موضوع فرعی فوق‌الاشعار حداقل از حیث قابلیت موضوع معامله بودن منطبق بر مفهوم موافق همان اراضی شهری تعریفی در ماده ۲ قانون زمین شهری است.

عرصه تنها داخل محدوده قانونی شهرها و حریم آنها = اراضی شهری موضوع ماده قانون زمین شهر است.

و این اراضی شهری به شرح مندرج در ماده ۲ قانون زمین شهری با استناد مواد سه و چهار و پنج همان قانون بر سه قسم: موات شهری، بایر شهری و اراضی دایر تقسیم گردیده و احکام خاص حاکم بر هر یک از آنها هم از حیث تعریف نوعی و هم از حیث شمول مالکیت و شرایط واگذاری را در ضمن مواد مختلف صراحتاً بیان گردیده است به طوری که در ماده ۶ قانون زمین شهری مقرر گردیده «کلیه زمینهای موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیر دولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد...» و در ماده ۱۰ قانون زمین شهری هم مقرر گردیده که «از تاریخ تصویب قانون اراضی شهری کلیه زمینهای متعلق به وزارتخانه‌ها و نیروهای مسلح و مؤسسات دولتی و بانکها و

سازمانهای وابسته به دولت و... در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد. به نمایندگی از طرف دولت جمهوری اسلامی ایران - تا اینجا به این نتیجه می‌رسیم که:

**اولاً:** کلیه اراضی سه گانه اعم از موات، بایر و دایر همه نهادهای دولتی عموماً و اراضی موات نهادهای غیر دولتی و شهرداریها و شرکتهای وابسته به آن خصوصاً در اختیار دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی است و لاغیر که یکی از نتایج بدیهی آن هم این است که به جز دولت هیچ شخص دیگری حق مالکیت یا معامله به اراضی موات شهری را ندارند.

**ثانیاً:** باستناد تبصره یک ماده ۱۰ قانون زمین شهری که مقرر می‌دارد «اراضی غیر موات بنیادهای غیر دولتی از شمول این ماده (ماده ۱۰ فوق الذکر) مستثنی بوده ولی هرگونه واگذاری طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی با رعایت نظر ولی فقیه خواهد بود». و به استناد تبصره ۲ ذیل همان ماده که مقرر می‌دارد: «شهرداریها و شرکتهای سازمانهای وابسته به شهرداریها از شمول این ماده مستثنی هستند ولی حق واگذاری این گونه اراضی را بدون اجازه وزارت مسکن و شهرسازی ندارند، مگر به عنوان رفع نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری» به عنوان نتیجه دوم هم به این نتیجه می‌رسیم که:

بنیادهای غیر دولتی در تمامی موارد و شهرداریها و شرکتهای سازمانهای وابسته به آن به جز دو مورد استثنایی یعنی رفع نیازمندیهای عمومی شهر و عوض املاک واقع در طرحهای مصوب شهری با وجودی که حق مالکیت و معامله به اراضی بایر و دایر را دارند ولی بدون اجازه و رعایت ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی حق واگذاری به غیر را ندارند این نکته در کتاب مدارک و مستندات از ردیف مدارک از قلم افتاده و در حالی که تنظیم سند بدون رعایت مواد فوق الذکر طبق ماده ۱۳ قانون زمین شهری از جهات عدیده دیگر موجب انواع مسوولیت فروشنده و سردفتر تنظیم کننده سند هم می‌باشد که فعلاً وارد آن بحث نمی‌شویم و در صورت لزوم در فرصت مناسب به تفصیل توضیحات لازم را خواهیم داد.

**ثالثاً:** به استناد ماده ۱۴ قانون شهری که مقرر می‌دارد: «تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آسین که - همان اراضی دایر

شهری است - با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلااشکال است» و ماده ۱۵ همین قانون هم که مقرر می‌دارد: «هرگونه تفکیک و تقسیم اراضی بایر جهت احداث بنا با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلااشکال است» از جمع این دو ماده هم آنچه به عنوان سومین نتیجه قابل توجه به دست می‌آید این است که:

**نتیجه سوم:** بنیادهای غیر دولتی و شهرداریها و شرکتهای وابسته به آن در تبدیل کاربری و تقسیم و افراز و تفکیک اراضی بایر و دایر خود هم مکلف به رعایت ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی هستند و این امر بدون استعلام و دریافت جواب کتبی محقق نمی‌شود - نکته دومی که از حیث لزوم استعلام ردیف تعداد مدارک در کتاب مزبور به سهو از قلم افتاده است.

به نظر ما دقت در این نکته ظریف حائز اهمیت است، اینکه طبق ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱ که مقرر می‌دارد: «کلیه مراجعی که به نحوی از انحاء در ارتباط با زمینهای شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال و... انجام می‌دهند ملزم و موظفند قبل از هرگونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام نمایند» به این معنی نیست که دیگر استعلام از جهات اجازه و واگذاری و داشتن مجوز تفکیک و... لازم نیست به عبارتی گویا تر اثبات شی نفی ماعدا نمی‌کند و استعلام از نوعیت نه قابل ترک و نه رافع مسؤولیت عدم استعلامات تکلیفی قانونی دیگر است. تا وظیفه و تکلیف دفترخانه یا متقاضی تنظیم سند تنها با تحصیل نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری که مقرر می‌دارد: «تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمییز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است...» از حیث رعایت قانون زمین شهری و آیین‌نامه اجرایی آن خاتمه یابد.

در حالی که بند ۱۱ ماده ۱۹، آیین‌نامه قانون زمین شهری مقرر می‌دارد «دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام هرگونه معامله نسبت به اراضی موضوع قانون زمین شهری یعنی عرصه تنها داخل محدوده قانونی شهرها و حریم آنها مراتب را - حق واگذاری را - از وزارت مسکن و شهرسازی استعلام و براساس نظر وزارت مذکور و رعایت مقررات - اعم از تبصره‌های ذیل ماده ۱۰ و مفاد مواد ۱۴ و ۱۵ - مربوطه اقدام نمایند»

دامنه شمولش فراتر از تحصیل محض نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری است که فقط ناظر به تعیین نوعیت زمین می‌باشد. فلذا قناعت نمودن به بند (د) در کتاب مدارک و مستندات تنظیم اسناد رسمی در مورد اراضی شهری که همان عرصه تنها داخل محدوده خدماتی شهرها و حریم آنهاست نادیده گرفتن آشکار تبصره‌های یک و دو ذیل ماده ۱۰ و مفاد مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری است و بعید به نظر نمی‌رسد که علاوه بر سایر قوانین حتی به استناد ماده ۱۳ قانون زمین شهری که مقرر می‌دارد: «هرگونه دخل و تصرف... و یا هرگونه نقل و انتقال به موجب اسناد عادی یا رسمی... جرم شناخته می‌شود» موجب مسؤولیت کیفری و حقوقی سردفتر و انتقال دهنده هم باشد علی‌هذا جهت خودداری از اطاله کلام، نقص بند (د) صراحتاً از ضمیمه شماره ۴۶ مندرج در صفحات ۱۱۵ و ۱۱۶ خود کتاب مستندات... و مطلق تکلیف دفاتر اسناد رسمی در کد ۴۶۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی صراحتاً و به وضوح قابل استنباط می‌باشد و این همه تکالیف قانونی در کتاب مستندات چرا از نظر دور مانده است، بر ما معلوم نیست. فلذا پیشنهاد می‌شود در صفحه ۴۶ در بند (د) به جای نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری که به موجب دلالت پاورقی مستند به بند ۱۱ ماده ۱۹ آیین‌نامه قانون زمین شهری تلقی گردیده با استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی اضافه شود چرا که اولاً بند ۱۱ ماده ۱۹ خود دفاتر را مکلف به استعلام نموده نه نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری ثانیاً تحصیل نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری در ماهیت پاسخ استعلام مشخص و معین خواهد گردید ولی نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری همچنان که فوقاً اشارت رفت فقط ناظر به تعیین نوعیت زمین بوده و فی حد نفسه بدون استعلامات تکلیفی قانونی دیگر صراحتاً مفاد تبصره‌های ذیل ماده ۱۰ قانون زمین شهری و همچنین مفاد ۱۴ و ۱۵ آن نادیده گرفته می‌شود که یکی از توالی فاسد آن گرفتار آمدن به شرح ماده ۱۳ قانون زمین شهری است که امید است در بازنگری آتی این نقیصه‌ها جبران و یا حداقل اینجانب را ارشاد فرمایند.

با تقدیم شایسته احترامات خود به شایسته‌ترین انسانها که قلبشان به مصداق

«اعلم نور یقذفه الله فی قلب من یشاء منور به نور علم و ایمان الهی است.»