

دفتر بازداشتی و تکالیف دفاتر اسناد رسمی

بهمن الفی^۱

به موجب ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۷ مقرر گردیده بود که هر اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود: ۱ - دفتر املاک ۲ - دفتر نماینده املاک ۳ - دفتر املاک توقیف شده ۴ - دفتر ثبت موقوفات ۵ - دفتر گواهی امضاء ۶ - دفتر سپرده‌ها ۷ - دفتر توزیع اظهارنامه‌ها ۸ - دفتر املاک مجهول‌المالک ۹ - دفتر ثبت شرکتی ۱۰ - دفتر اسناد رسمی ۱۱ - دفتر ثبت قنوات. ملاحظه می‌شود که یکی از دفاتری که لزوماً در ادارات ثبت اسناد و املاک تنظیم و نگهداری می‌گردد، دفتر املاک توقیف شده یا املاک بازداشتی است. بعد از تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران در ۲۵ تیر ماه سال ۱۳۵۴ در ماده ۱۹ این قانون مقرر گردید که هر دفترخانه علاوه بر دفتر سردفتر که یک نسخه است دارای دفاتر دیگر که نوع و عنوان و تعداد و نحوه تنظیم و نگهداری آن طبق آیین‌نامه معین می‌شود خواهد بود. که ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۷ دی ماه سال ۱۳۵۴ در اجرای ماده ۱۹ قانون مذکور مقرر نمود که دفترخانه‌ها باید دارای دفاتر ذیل

۱ . سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۴ اردبیل، مدرس دانشگاه و عضو هیأت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفترباران .

باشند:

- ۱ - یک نسخه دفتر ثبت اسناد که پلمپ شده و اسناد در آن ثبت می‌شود.
 - ۲ - دفتر راهنما که متضمن اسامی متعاملین و نوع سند و شماره و تاریخ سند خواهد بود.
 - ۳ - دفتر درآمد که به منظور ثبت کلیه وجوهی است که به منظور ثبت سند مقرر است و شماره قبض و هزینه‌های مزبور در آن قید می‌شود. این دفتر از طرف سازمان ثبت پلمپ خواهد شد.
 - ۴ - دفتر ثبت مکاتبات و تقاضانامه اجرایی و خلاصه معامله است.
 - ۵ - دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار
 - ۶ - دفتر گواهی امضاء
- ملاحظه می‌شود که در قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه آن برای دفاتر اسناد رسمی تکلیفی برای نگهداری دفتر بازداشتی املاک بازداشت شده دیده نمی‌شود، در حالی که در بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقرر گردیده بود که «دفاتر اسناد رسمی باید دفتری جهت ثبت اسامی اشخاص ممنوع‌المعامله و املاک بازداشت شده و اراضی مشمول بند ز ماده واحده لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداری‌ها و نظائر آنها داشته باشند و کلیه بخشنامه‌های مربوطه را در آن ثبت نموده و قبل از رفع بازداشت و ممنوعیت از طرف مرجع ذی‌صلاحیت از ثبت هرگونه سند در موارد فوق‌الذکر خودداری نمایند».
- قبل از تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت بخشنامه‌های مربوط به مفقودی و صدور سند مالکیت المثنی (ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت) و بخشنامه‌های مربوط به صدور اسناد مالکیت معارض (بند ۲ ماده ۳ لایحه قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۵ دی ماه سال ۱۳۳۳ کمیسیون‌های مشترک در مجلس) و نیز بخشنامه‌های املاک بازداشت شده (بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) و حتی املاکی را که در اجرای ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی

قانون ثبت در کمیسیون و هیأت اختلاف مستقر در ادارات ثبت اسناد و املاک تأیید مالکیت شده یا سند مالکیت مفروز صادر می‌گشت به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می‌نمودند و دفاتر اسناد رسمی کشور بخشنامه‌های مربوطه را در دفتر بازداشتی قید می‌نمودند و در موقع تنظیم و ثبت اسناد مراجعین مورد لحاظ قرار می‌دادند. بدیهی است نگهداری چنین دفتری به لحاظ عدم تکلیف استعلام وضعیت ثبتی توسط دفاتر اسناد رسمی کشور در موقع تنظیم و ثبت اسناد ضروری بود چون تنها مواردی که دفاتر اسناد رسمی کشور مکلف به استعلام وضعیت ثبتی املاک از ادارات ثبت در موقع تنظیم و ثبت اسناد و املاک بودند، عبارت بودند از:

- ۱ - املاک ثبت شده تهران (ماده ۳۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی)
 - ۲ - املاک موروثی در صورتی که وراثت یکی از آنها می‌خواستند با سند مورث معامله‌ای را انجام دهند (بند ۳۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)
 - ۳ - املاکی که برای آنها سند مالکیت المثنی صادر شده بود (تبصره ۲ ماده ۱۲۰ اصلاح ماده یک ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۲۰ بهمن سال ۱۳۵۳)
 - ۴ - املاک ثبت شده خارج از حوزه ثبتی به استناد بند ۳۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی. لذا با توجه به عدم تکلیف استعلام غیر از موارد مذکور براساس بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی لازم بود که دفاتر اسناد رسمی بخشنامه‌های یاد شده را در دفتر مربوطه قید نموده و قبل از تنظیم و ثبت اسناد مراجعین به آن مراجعه نموده و پس از احراز عدم بازداشتی ملک اقدام به تنظیم و ثبت اسناد املاک مراجعین می‌نمودند.
- با تصویب قانون تسهیل تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی در ماده یک این قانون مقرر گردید که دفاتر اسناد رسمی موظفند پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند. ملاحظه می‌شود که تکلیف احراز بازداشتی و یا عدم بازداشتی املاک و مالکیت و غیره

به عهده ادارات ثبت گذاشته شده است و دفاتر اسناد رسمی مکلف گردیده‌اند که در کلیه نقل و انتقالات عین املاک وضعیت ثبتی را از ثبت مربوطه استعلام نمایند و پس از اخذ پاسخ ثبتی از لحاظ عدم شمول بازداشتی و تطبیق ملک با دفتر املاک و غیره اقدام به تنظیم ثبت اسناد و املاک نمایند. بنابراین برای دفاتر اسناد رسمی تکلیفی جز استعلام بازداشتی یا عدم بازداشتی املاک و ... در موقع انتقال عین املاک متوجه و متصور نمی‌باشد.

علی‌رغم مراتب عنوان شده همچنان در برخی از استان‌های کشور بخشنامه‌های مربوط به بازداشت املاک اسناد مالکیت معارض، مفقودی و صدور اسناد مالکیت المثنی و تأیید مالکیت به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می‌شود تا در دفاتر مربوطه قید گردد و با توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی در معامله عین املاک مکلف به استعلام از اداره ثبت می‌باشند متأسفانه ادارات ثبت در پاسخ بدون توجه به تکالیف مقرر در ماده یک قانون تسهیل تنظیم و ثبت اسناد که متوجه خود ادارات ثبت می‌باشد عنوان و قید می‌نمایند که با مراجعه به دفتر بازداشتی و ملاحظه بخشنامه‌های صادره نسبت به تنظیم و ثبت اسناد املاک اقدام گردد لذا از یک طرف طبق ماده یک قانون مرقوم از اداره ثبت وضعیت ثبتی از لحاظ بازداشتی و... استعلام می‌گردد و از طرفی آنها این امر را در پاسخ ثبتی به دفاتر بازداشتی دفاتر اسناد رسمی ارجاع می‌نمایند که این امر ایجاد دور نموده و دور و تسلسل هم از نظر منطقی باطل است. به عبارت دیگر اگر بپذیریم که ماده یک قانون تسهیل تنظیم و ثبت اسناد این تکلیف را برای ادارات ثبت اسناد و املاک معین نموده است، تردیدی باقی نمی‌ماند که دفاتر اسناد رسمی تکلیفی نسبت به نگهداری دفتر بازداشتی و غیره نخواهند داشت و به تبع آن یعنی به لحاظ عدم تکلیف نگهداری دفتر بازداشتی و مفقودی و غیره ارسال و ابلاغ بخشنامه‌های مربوطه نیز به دفاتر اسناد رسمی موضوعاً منتفی خواهد بود.

نتیجه اینکه به نظر می‌رسد با توجه به مراتب یاد شده و ماده یک قانون تسهیل تنظیم و ثبت اسناد املاک تکلیف نگهداری دفتر بازداشتی و ارسال بخشنامه‌های مربوط به آن به

دفاتر اسناد رسمی همان طوری که در نظریه مشورتی کانون محترم نیز آمده و ذیلاً ذکر می‌شود از دفاتر اسناد رسمی ساقط شده است چرا که ماده ۸ همان قانون کلیه قوانین و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های تکلیفی مغایر را منسوخ نموده است.

نظریه مشورتی کانون در پاسخ به جامعه سردفتران و دفتریاران استان

اردبیل:

«احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۱۰۷۷۸۹ - ۸۵/۱۲/۹ ورود به دفتر کانون سردفتران موضوع در جلسه کمیسیون حقوقی دفتر حقوقی کانون مورخ ۸۶/۵/۲۴ مطرح و نظریه مشورتی کمیسیون مذکور به شرح ذیل اعلام گردیده است: نظر به اینکه به موجب ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد وظیفه تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی و عدم بازداشت در خصوص اراضی و املاک اداره ثبت اسناد و املاک تعیین گردیده است. لذا تکلیف نگهداری دفتر بازداشتی از عهده دفاتر اسناد رسمی ساقط است.»