

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«طرح اصلاح ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۵»

مقدمه

قانون‌گذار در قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به منظور رعایت حال متعاملین، دفاتر اسناد رسمی و دستگاه‌های دولتی، دفاتر یاد شده را مکلف کرد هنگام انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی تأمین اجتماعی را از انتقال‌دهنده مطالبه نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند، متعهد بر پرداخت بدهی احتمالی شود که در این صورت طرفین نسبت به پرداخت آن به‌طور انفرادی مسئولیت خواهند داشت و در مرحله بعد در صورت عدم وصول پاسخ استعلام، دفاتر مکلفند انتقال گیرنده را از آثار و تبعات سند آگاه سازند که در این حالت طرفین به‌طور تضامنی مسئول تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک خواهند بود. با توجه به اینکه در قانون مذکور به موضوع تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری (عوارض) اشاره‌ای نشده است و از سوی دیگر مفاد ماده (۳) قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی - مصوب ۱۳۸۱ - به استناد ماده (۸) قانون یاد شده لغو شده است، لذا طرح مذکور جهت حفظ حقوق شهرداری‌ها و منافع عمومی به مجلس تقدیم شده است.

بررسی و ارزیابی طرح

بر اساس اصول کلی حقوقی و قواعد عمومی قراردادها، اشخاص نمی‌توانند به‌گونه‌ای قرارداد منعقد کنند که با حقوق و منافع عمومی مغایرت داشته باشد. از جمله این موارد می‌توان به مالیات نقل و انتقال، بدهی سازمان تأمین اجتماعی و عوارض شهرداری‌ها اشاره کرد که همگی در جهت حفظ حقوق و منافع عمومی برقرار شده‌اند. نگرش یک سویه به موضوع مذکور به صرف ایجاد تسهیل در امور ثبتی و کار دفترخانه‌ها بدون توجه به آثار و تبعات سوء مربوط و لزوم هماهنگی در اجزای حاکمیت و حفظ و اجرای نظم و قانون و جلوگیری از تخلفات، محل اشکال و تأمل است. منبع عمده درآمد شهرداری‌ها به‌عنوان نهادی مستقل و خودکفا اخذ عوارض است. تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده بود تا قبل از تنظیم سند رسمی، مفصاحساب عوارض ملک را مطالبه کنند تا بدین وسیله مانع گریز از پرداخت عوارض قانونی و تجاوز به منافع عمومی شوند. حذف شرط استعلام یا ارائه گواهی از شهرداری علی‌رغم پایان کار و عدم خلاقی صحیح نیست. زیرا هر چند کنترل بازسازی یا نوسازی ساختمان‌ها از وظایف شهرداری است و پرداخت عوارض نوسازی از جمله هزینه‌هایی نیست که به‌واسطه نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی به‌وجود

آید، اما به دلیل اینکه نظارت و کنترل دقیق اماکن مسکونی و تجاری در غیر این صورت امکانپذیر نیست، لذا به منظور حفظ منافع عمومی و جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی لزوم استعلام از شهرداری و اخذ مفاصاحساب‌های مربوط ضروری است. بنابراین تصویب بندهای «۱» و «۲» ماده واحده مقرون به صواب است اگرچه علت لزوم استعلام از شهرداری مثل استعلام از اداره ثبت محل درخصوص بند «۳» با توجه به اینکه مفاد بند «ب» ماده (۱) قانون در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها است و متعرض اراضی داخل محدوده قانونی شهرها نشده است و اثبات شیئی نفی ما عدا نمی‌کند، لذا مقررات مندرج در قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی ... همچنان دارای اعتبار است ولی به منظور تصریح و تأکید می‌توان آن را در قانون قید کرد. همچنین دلیل لزوم استعلام از شهرداری محل نیز باید قید شود. در مورد بند (۴)، مطالبه مفاصاحساب شهرداری به دلایل ذکر شده ضروری است ولی اضافه کردن عبارت «و درخصوص سایر بدهی‌های احتمالی» بعد از عبارت «قید نماید» محل ابهام و تردید است و معلوم نیست در این خصوص، دفاتر اسناد رسمی چه تکلیفی بر عهده دارند. (به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی و عدم بازداشت) باید از سوی قانون‌گذار به‌طور صریح و شفاف تبیین و معلوم شود.