

گواهی عدم حضور یا گواهی علت عدم انجام معامله

گاهی اکثریت هم اشتباه می کنند؛ هر چند قائل به پذیرش نظر مبتنی بر خرد جمعی باشیم. مثلاً این که گفته می شود «غلط مشهور، به ز صحیح مهجور»، اشتباهی است که با منطق سلیم و اصلاح پذیر سازگاری ندارد و عقل جمعی نمی پذیرد که صحیح را بر غلط، ترجیح بلامرغ دهد. و رواج یک امر ناصحیح و غلط، دلیل خوبی بر پذیرش و تکرار آن نیست. «گواهی عدم حضور»، هر چند اصطلاحی رایج است ولیکن صحیح تر آن است که گفته شود: «گواهی علت عدم انجام معامله».

۱- به یقین، عرف قضایی مبتنی بر عرف حقوقی است و عرف حقوقی، خاستگاهی جز عرف معاملات مردم ندارد.

۲- سردفتر، وفق مفاد صریح آیه شریفه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره، «کاتب بالعدل» و به اصطلاح «شاهد ممتاز» است.

۳- «ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور»، مطابق فراز دوم از ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون

سردفتران و دفتریاران مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴ از وظایف کانون سردفتران و دفتریاران است.
 ۴- بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی زیر عنوان «گواهی سردفتران در قبال قولنامه‌های عادی»، چنین اشعار می‌دارد که:

الف: مداخله و مباشرت دفاتر اسناد رسمی در تهیه و تنظیم قولنامه عادی خلاف شؤون سردفتری و ممنوع است.

ب: در مواردی که طرفین با قولنامه عادی یا مدارک دیگری میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفتر خانه مشخص ثبت شود، چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد، به درخواست کتبی ذینفع به صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله در نمونه‌ای که به ضمیمه این بخشنامه صادر می‌شود، بالامانع خواهد بود.

اصلاحی فراز (نه) مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹

نظر به این که با توجه به مدارک ابرازی از طرف ... مقرر بوده است که سند ... حاکی از (انتقال قطعی، اجاره، صلح) ملک پلاک ... واقع در ... با شرایط مذکور در آن مدارک در تاریخ ... در این دفتر خانه به ثبت برسد، از آنجا که سند مذکور به علت (علت به طور صریح و دقیق نوشته شود) ... تا آخر وقت اداری روز ... ثبت نشده است، به تقاضای آقای / خانم ... و براساس دستور شماره ...، این گواهی از طرف اینجانب ... سردفتر / کفیل دفتر تنظیم و به نامبرده تسلیم گردید.

سردفتر / کفیل دفتر مهر و امضا

پ: ارجاع داده است به بخشنامه کد ۶۸۷ که زیر عنوان «نفی صدور گواهی عدم حضور بر مبنای اظهارنامه‌ای که مخاطب قبول نکرده»، بیان می‌دارد؛ نظر به این که اظهارنامه یک طرفه می‌باشد و قبول طرف مخاطب معلوم نیست لذا اظهارنامه را به تنهایی نمی‌توان مستند صدور گواهی موضوع بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی قرار داد.

(پاسخ شماره ۲۳۶۱/۳۴ مورخ ۱۰/۳/۱۳۸۳ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت)

به کانون سردفتران و دفتریاران

۵- شاید همین اصطلاح «گواهی عدم حضور» که در عنوان موضوع بخشنامه کد ۶۸۷ درج شده و عبارت ناصحیحی است، به مرور زمان، باعث شده تا سردفتران، رویه‌های متفاوتی نیز در

مقام عمل به بخشنامه ثبتی موسوم به بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، اعمال نمایند و این بخشنامه همچنان از نبود تفسیر حقوقی واحد، رنج ببرد.

عـرپـر سـش هـای زیـادی قابـل طـرح اسـت اما یـک سـؤال، این اسـت که؛ آیا اگر فروشنده در مبیعه‌نامه پذیرفته باشد که مبلغی از ثمن معامله نقل و انتقال ملک را مثلاً ۱۰ روز بعد از امضای سند در دفتر اسناد رسمی وصول نماید، حال بهانه کند و گواهی موضوع بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی را از سردفتر بخواهد، تکلیف چیست؟

پاسخ، بسیار روشن است. به نظر می‌رسد که سردفتر بایستی به عنوان «شاهد ممتاز»، گواهی و شهادت دهد که علت عدم انجام معامله چیست! در واقع، گواهی سردفتر، گواهی مایع است به عنوان شاهد ممتاز. گواهی عدم حضور، اصطلاح نابجایی است. گواهی سردفتر، گواهی علت عدم انجام معامله است.

۷- اما واکاوی حقوقی مفاد بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، به نتایج قابل تأمل و دقیقی رهنمون است.

۷-۱ عبارت‌ها و واژگانی همچون؛ «شرط»، «موعد معین»، «دفتر خانه مشخص»، «در خواست کتبی»، «ذینفع»، «صدور گواهی از طرف سردفتر»، «در زمینه علت عدم انجام معامله»، «نمونه‌ای که به ضمیمه این بخشنامه صادر می‌شود»، «بلامانع»، «مدارک ابرازی»، «سند»، «انتقال قطعی»، «جاره»، «صلح»، «ملک»، «پلاک»، «شرایط مذکور در آن مدارک»، «در تاریخ...»، «در این دفتر خانه»، «سند مذکور»، «به علت»، «علت به طور صریح و دقیق نوشته شود»، «تا آخر وقت اداری»، «روز...»، «به تقاضای...»، «بر اساس دستور شماره...»، «این گواهی» و «به نامبرده تسلیم گردید»، از اهمیت ویژه‌ای در بیان موضوع برخوردارند که فقط به آن، توجه داده می‌شود؛ و گرنه پرداختن به ریز مطلب، مستلزم نوشتن مقاله‌ای در این خصوص است.

۷-۲ به درستی می‌توان برداشت حقوقی و تفسیر صحیح داشت که سردفتر یا کفیل دفتر خانه بایستی مدارک ابرازی ذینفع و متقاضی صدور گواهی موضوع بند ۸۹ را بررسی حقوقی نماید و در واقع، دلیل یا دلایل امکان قراردادی وقوع معامله یا علت عدم انجام معامله را - در حد توان و قدرت تفسیری خود - کشف و سپس در صورت صدور دستور قضایی، اظهار نظر نماید.

نکته‌ای که در واژه‌ترکیبی «مدارک ابرازی» نهفته است، این که؛ سر دفتر در موعد معین، باید ذینفع بودن متقاضی صدور گواهی موضوع بند ۸۹ را با ابتدای به دلیل و علت عدم انجام معامله، کشف و احراز نماید. چرا که متقاضی صدور گواهی موضوع بند ۸۹ ممکن است خریدار یا فروشنده و یا هر دو یا حسب مورد، شخص ثالث باشد.

۷-۳- در خواست متقاضی صدور گواهی موضوع بند ۸۹ لزوماً بایستی به صورت «کتبی» باشد. این تصریح نیز بیانگر ضرورت تبیین موضوع علت عدم انجام معامله، در آینده و منوط به صدور دستور قضایی است.

۷-۴- از آنجا که ذینفع، حق در خواست دارد و می‌تواند اعمال موضوع بند ۸۹ را از سر دفتر تقاضا نماید، سر دفتر نیز مکلف است بنا به درخواست کتبی ذینفع، مفاد بند ۸۹ را به موقع اجرا بگذارد. چرا که به نظر می‌رسد احکام و اوامر و نواهی قانونگذار راجع به معاملات و در خصوص مورد، مرجع صادر کننده بخشنامه، بانظم عمومی مرتبط است و مقررات مرتبط بانظم عمومی، جزو قواعد آمره محسوب است. بنابراین، می‌توان گفت که عبارت «بلامانع خواهد بود»، از روی تسامح، در این بخشنامه، ذکر شده است. زیرا در واقع، صدور گواهی علت عدم انجام معامله از سوی سر دفتر، در پاسخ به دستور قضایی است. و چه بسا که مرجع قضایی در مقام رسیدگی به موضوع، گواهی سر دفتر و شهادت شاهد ممتاز را ملاک صدور قرار یا رأی قرار دهد. و از آنجا که در خصوص حضور گواه و شهادت شهود، اصل بر اختیاری بودن است مگر آن که قاضی، جلب شاهد را در صورت استتکاف از حضور، ضروری بداند؛ مرجع صدور بخشنامه، به واژه «بلامانع» متوسل شده است.

۷-۵- این که در نمونه‌ای که ضمیمه بخشنامه است، از واژه «ملک» و سند حاکی از انتقال قطعی، اجاره و صلح، استفاده شده است، دلیل حقوقی و محکمه‌پسند نیست که گواهی موضوع بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی را منحصر به املاک و محدود به اسناد قطعی، صلح و اجاره بدانیم. زیرا هم اصل متن نمونه، تمثیلی است و به لحاظ شکلی ممکن است سر دفتر به گونه‌ای دیگر، علت عدم انجام معامله را بنویسد و هم اسناد راجع به انتقال قطعی و اجاره و صلح، از باب مثال آورده شده است و لا غیر. و البته، پرواضح است که چنین مثالی نیز از باب غلبه معاملات که غالباً

- راجع به صلح، اجاره و انتقال قطعی هستند، مورد توجه مرجع صادر کننده بخشنامه بوده است.
- ۷-۶- شاید اختلاف نظر و تفسیرهای گوناگون از مفاد بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی که رویه عملی متفاوت از سوی سردفتران را باعث شده است، گاهی منجر به صدور کیفرخواست برای سردفتر - اعم از این که گواهی علت عدم انجام معامله صادر کرده باشد یا نه! - توسط دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران نیز بشود به نظر می‌رسد که عملکرد سردفتر در اعمال مفاد بند ۸۹ و النهایه، صدور گواهی علت عدم انجام معامله، به ترتیب زیر، صحیح باشد؛
- ۱- ۷-۶-۱- شخص سردفتر موظف است مدارک ابرازی ذینفع اعم از قولنامه، مبیعه‌نامه و یا هر قرارداد یا سند و مدرک و نوشته‌ای را که بیان کننده وضعیت حقوقی و قراردادی فیما بین طرفین است، بررسی نماید.
- ۲- ۷-۶-۲- بررسی مدارک ابرازی ذینفع، بایستی پس از دریافت در خواست کتبی ذینفع مبنی بر اعمال مفاد بند ۸۹ از سوی سردفتر باشد.
- ۳- ۷-۶-۳- سردفتر بهتر است از تمامی مدارک ابرازی و اسناد و نوشته‌هایی که ذینفع در موعد مقرر، ارائه می‌دهد تا بعداً جهت تنظیم «گواهی علت عدم انجام معامله» مورد استفاده قرار گیرد، رونوشت یا کپی (با هزینه ذینفع) تهیه و ضمیمه در خواست کتبی ذینفع نماید.
- ۴- ۷-۶-۴- تاریخ به موقع اجرا گزاردن بند ۸۹ می‌تواند روز بعد از «موعد معین» باشد. چرا که سردفتر باید در متن گواهی قید نماید که تا آخر وقت اداری روز (موعد مقرر)، سند ثبت نشده است.
- ۵- ۷-۶-۵- سردفتر، مستفاد از مفاد بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، مکلف است بر اساس دستور قضایی، گواهی علت عدم انجام معامله صادر و تسلیم ذینفع نماید. و در مقام عمل به بخشنامه، در روز بعد از موعد معین، صرفاً می‌توان شماره ثبت در خواست (شماره اندیکاتور) به ذینفع داد؛ در این صورت، حق ذینفع، در خصوص گواهی علت عدم انجام معامله، محفوظ باقی است تا او با مراجعه به مراجع قضایی و طی مراحل رسیدگی، در صورت صدور دستور قضایی، سردفتر بر اساس دستور، گواهی یادشده را صادر نماید.
- ۸- بنابراین، اکنون، بیش از پیش، بایستی بر اجرای دقیق و کارشناسی موضوع بند ۸۹

مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، اصرار و پافشاری نمود.

۸-۱ امروزه، تنظیم «سند تعهد به بیع» در دفاتر اسناد رسمی، یک ضرورت است. و نباید اجازه داد که بیش از این، جامعه و دستگاه قضایی، هزینه‌های سنگین قولنامه‌های عادی را متحمل شود. چرا که مداخله و مباشرت دفاتر اسناد رسمی در تهیه و تنظیم سند تعهد به بیع، منطبق با شأن حقوقی سردفتر است.

۸-۲ سردفتر، در صورت درخواست کتبی ذینفع مبنی بر صدور گواهی علت عدم انجام معامله، می‌تواند پس از اخذ رونوشت یا کپی از اسناد مدارک ابرازی ذینفع، صرفاً به او شماره (اندیکاتور) ثبت‌نامه مورد تقاضا را بدهد.

۸-۳ سردفتر، بدون دستور قضایی، نمی‌تواند گواهی علت عدم انجام معامله را صادر نماید.

۸-۴ سردفتر، شاهد ممتاز است و گواهی سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله می‌تواند در زمره ادله اثبات دعوی تلقی شود و ملاک مرجع قضایی، جهت رسیدگی یا صدور قرار ورأی، قرار گیرد.

۸-۵ تهیه و تنظیم «شیوه نامه صدور گواهی علت عدم انجام معامله» از سوی کانون سردفتران و دفتریاران به منظور وحدت رویه عملی دفاتر اسناد رسمی، پیشنهاد می‌شود.

رضاتا جگر*

مشاور مدیر مسئول