

بختی پیرامون پاسخ استعلام‌ها

لطیف عبادپور^۱

۱- ضرورت تعیین ضرب‌الاجل برای ادارات در اعلام پاسخ استعلام‌ها

راقم این سطور در مقالاتی چند که در مجله حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران درج گردیده است؛ بر غیر قانونی و غیرمعقول بودن صدور بخشنامه تکلیفی تأکید و از زاویه‌های مختلف آن را بررسی کرده است. از جمله موارد اشاره شده تشریفات و مراحل وضع قانون بود که صدور بخشنامه هیچ کدام از آن مراحل را طی نمی‌کند و بنابراین معقول نیست که بخشنامه ابتدا به ساکن به موضوعاتی بپردازد که هرگونه تصمیم‌گیری درباره آنها در شأن و مرتبه قانونگذار است. علاوه بر تشریفات و مراحل وضع قانون که پختگی و سنجیدگی خاصی به مقررات آن بخشیده است و بخشنامه واجد هیچ یک از آن مراحل نیست؛ مقررات ناشی از بخشنامه از نظر ماهیت و محتوی و مضمون نیز با مقررات ناشی از قانون مصوب قوه مقننه تفاوت اساسی دارد. شاید بتوان این ایراد بخشنامه را نیز معلول تشریفات صدور آن دانست که فارغ از سخت‌گیری‌های مقرر در قانون اساسی و قوانین عادی به صورت سهل و ساده صادر و بی‌هیچ ترتیبیاتی ابلاغ می‌شود.

تکالیف قانونی درباره استعلام از ادارات موقع تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی اگرچه وضع و تصویب‌شان خود محل نقد است و حق آن بود که موادی از قبیل ماده ۱۸۷ قانون

۱. سردفتر اسناد رسمی ۱۰ پارس آباد، عضو هیئت تحریریه مجله کانون و مدرس دانشگاه.

مالیات‌های مستقیم، ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی و تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری و... نیز لغو می‌شدند و تنظیم اسناد معاملات مردم به راحتی و به موقع انجام می‌شد تا نیازی به وضع موادی مانند مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و اجتماعی و... (فعلاً ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم) و... جهت حل مشکلات حادث ناشی از معاملات عادی مردم نباشد و مواجه با خیل پرونده‌های مطروح در مراجع قضایی هم نبودیم؛ گذشته از درآمدهایی که از محل حق‌الثبت اسناد تنظیمی عائد خزانه دولت می‌شد و اینک بوروکراسی گیج‌کننده ثبت اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی خزانه را از آن محروم کرده است. دلیل روشن مدعا، پرونده‌های طرح شده در هیئت‌های حل اختلاف مستقر در ادارات ثبت اسناد و املاک سراسر کشور در مورد معاملات قولنامه‌ای و تعداد وکالت‌نامه‌های متضمن معاملات ناقله در دفاتر اسناد رسمی است که آمار هر دو در اختیار سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور است.

عجیب است که دولت برای وصول طلب محقق و قطعی خود از درآمد دیگری که از ثبت معاملات عائد خزانه‌اش می‌شود چشم می‌پوشد حال آنکه می‌تواند هم مالیات دولت، طلب سازمان تأمین اجتماعی، مطالبات راهنمایی و رانندگی و مطالبات شهرداری به حیطة وصول درآمد و هم خزانه دولت از عایدی ناشی از حق‌الثبت اسناد که در صورت حذف تشریفات تنظیم آن روزبه‌روز بر تعداد آنها افزوده خواهد شد محروم نشود؛ مشروط بر اینکه هر اداره‌ای خود به وصول مطالباتش همت گمارد.

با این حال تکالیف موضوعه قانونی به جای خود محفوظ و اجرای آنها مطاع است؛ چرا که حداقل سنجیده و با لحاظ جوانب امر تصویب شده‌اند و اگر سردفتر را مکلف به استعمال کرده‌اند از سوی دیگر مراجع طرف استعمال را نیز ملزم به اعلام پاسخ در ضرب‌الاجل معین نموده‌اند و چنانچه پاسخ در مدت تعیین شده به دفتر اسناد رسمی واصل نشود سردفتر حق تنظیم سند بدون پاسخ استعمال را خواهد داشت. چنانکه ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی می‌گوید: «... در صورتی که سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعمال به دفتر سازمان پاسخی به دفترخانه ندهد دفترخانه معامله را بدون مفاصاحساب ثبت خواهد کرد...» یا تبصره ذیل ماده ۷۴ قانون شهرداری مقرر داشته است: «... شهرداری موظف است ظرف

مدت ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی مفاصاحساب را ارسال یا میزان بدهی ملک را به دفترخانه اعلام دارد.» همان‌طور ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم اعلام می‌کند: «... گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفترخانه، پس از وصول بدهی‌های مالیاتی مربوطه به مورد معامله از مؤدی ذی‌ربط... صادر خواهد شد.» ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال آن مصوب ۶۶/۷/۸ هیئت وزیران نیز متضمن این وظیفه برای هیئت‌های اقدام‌کننده یعنی اداره امور اراضی است که حداکثر ظرف سه ماه پاسخ استعلام دفتر اسناد رسمی را بدهند و بدین‌سان اگر سردفتر مکلف به استعلام شده است؛ اداره طرف استعلام نیز مکلف گردیده است که پاسخ دفترخانه را در ضرب‌الاجل تعیین شده بدهد و هیچ‌گاه اداره و کارمندان آن را مبسوط‌الید در اعلام پاسخ نگذاشته است.

در کنار این مواد قانونی، بخشنامه‌های مختلف نیز استعلام از ادارات را در موارد خاصی بر سردفتر اسناد رسمی تحمیل نموده است که در هیچ‌کدام اداره طرف استعلام تکلیفی در اعلام پاسخ در مدت معین ندارند.

از آن جمله می‌توان بخشنامه‌های زیر را برشمرد:

۱- استعلام از اداره منابع طبیعی در اجرای بند ۵۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی که نتیجه آن این بوده است که اداره منابع طبیعی به بهانه‌های واهی حتی در مورد اراضی مزروعی که مزروعی بودن آن مسلم و اظهر من الشمس است به صرف ندادن پاسخ مانع تنظیم سند حتی اسناد رهنی در مورد آنها شود.

۲- استعلام از ادارات آب و برق و گاز در اجرای بند ۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، جای خوشوقتی است که این بند راه فراری را در مقابل اشکال تراشی‌های ادارات پیش‌بینی کرده است.

۳- استعلام از اداره مخابرات به هنگام تنظیم سند صلح‌نامه نسبت به تلفن‌های ثابت، در حال حاضر گرچه انتقال تلفن‌های ثابت و همراه برخلاف قوانین و مقررات در خود مخابرات صورت می‌گیرد، لیکن موارد حساس و اختلاف برانگیز مانند مورد حق‌الامتياز موروثی و یا انتقال با وکالت‌نامه همچنان به دفاتر اسناد رسمی راهنمایی می‌شود!!

۴ - استعمال از اداره مخابرات موقع انتقال حق الامتياز تلفن همراه و حتی اعطاء وکالت متضمن انتقال نسبت به آنها براساس بخشنامه‌های شماره ۱/۳۴/۴۷۴۵ - ۱/۳۴/۷۷/۵/۱۱ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت و ۱/۳۴/۲۲۸۷۷ - ۱۳۷۹/۹/۱۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، البته نقص موردنظر ما (تعیین نکردن ضرب‌الاجل برای اداره در اعلام پاسخ) در مورد تلفن‌های همراه در بخشنامه دیگری که از سوی سازمان ثبت به شماره ۱/۳۴/۱۹۹۸۳ - ۱۳۸۰/۶/۴ صادر شد رفع گردید و به موجب آن شرکت مخابرات ملزم گردید نسبت به صلح تلفن همراه حداکثر ظرف مدت یک هفته و در مورد استعمال مربوط به تنظیم سند وکالت تلفن همراه ظرف همان روز پاسخ لازم را به وسیله ذی‌نفع به دفترخانه ارسال نماید، لیکن بخشنامه اخیر باز تصریح نکرد که در صورت اعلام نکردن پاسخ آیا سردفتر حق تنظیم سند بدون پاسخ اداره مخابرات را دارد یا نه؟

۵ - استعمال از شرکت شهرک‌های صنعتی موقع تنظیم سند انتقال نسبت به املاک واقع در شهرک‌های صنعتی براساس استنباطی که مدیران محترم سازمان ثبت از بند ۷ قانون اصلاح قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران مصوب ۷۶/۳/۱۱ کرده‌اند و از جمله در نامه شماره ۳۴/۱/۱۹۹۰۷ - ۱۳۸۱/۹/۱۰ اداره کل امور اسناد و سردفتران به عنوان اداره کل ثبت استان اردبیل همین نظر اتخاذ شده است.

۶ - استعمال انتقال اراضی مزروعی از شهرداری‌ها که ظاهراً فقط در استان اردبیل، انجام می‌گیرد به استناد بخشنامه‌ای که استانداری یا وزارت کشور به قائم‌مقامی شورای اسلامی در گذشته صادر نموده و متأسفانه راقم این سطور فعلاً به آن دسترسی ندارد.

۷ - استعمال از اتحادیه صنفی قبل از تنظیم سند اجاره مربوط به محل کسب مشمول مقررات قانون نظام صنفی یا اسناد انتقال حق کسب و پیشه توأم با انتقال عین محل‌های مزبور به موجب بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی اصلاحی برابر بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۵۲۷۳ - ۸۰/۵/۲ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۸ - استعمال از مدیریت سلاح و مهمات سازمان حفاظت اطلاعات وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح قبل از تنظیم سند واگذاری اسلحه شکاری برابر بخشنامه شماره ۱۶۳۳۵ - ۱۳۸۰/۵/۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، جالب است که عدم پذیرش

نمونه‌های تهیه شده در مورد صلح اسلحه شکاری از سوی مدیریت سلاح و مهمات که کاملاً اشتباه و بدون رعایت مقررات قانونی در اختیار متصالحین اسلحه شکاری قرار می‌گرفت تا امضاء ذیل آن در دفاتر اسناد رسمی تصدیق شود، نتیجه‌اش آن شد که مدیریت مزبور به جای اصلاح فرم و نمونه مزبور، آن اوراق را بدون تصدیق امضاء به صورت عادی بپذیرد؛ تا دیگر سردفتری پیدا نشود که جرأت کند از این اظهارنظرها بنماید و بنابراین سردفتر ملزم است تسلیم بلاقید و شرط خواسته‌های بعضی از ادارات باشد ولو اینکه غیرقانونی باشد.

۹ - استعلام از اداره کل تشریفات وزارت امور خارجه در خرید و فروش اتومبیل‌های ساخت داخل کلیه سفارت‌خانه‌های مقیم.

۱۰ - استعلام و اخذ مفاصاحساب مالیات مشاغل اتومبیل‌های غیرسواری از ادارات دارایی.

۱۱ - استعلام از سازمان حمل و نقل و پایانه‌های کشور قبل از تنظیم سند نسبت به تاکسی‌های بین شهری. حتی سند وکالت فروش براساس نامه شماره ۱۲۵/۳۳۱۷ - ۷۶/۶/۲۴ اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اردبیل.

۱۲ - استعلام از امور تاکسیرانی قبل از تنظیم سند برای تاکسی‌های شهری.

و از این قبیل بخشنامه‌ها که از زمان‌های دور و نزدیک و دوران‌های مختلف در زمان تصدی هر یک از رؤسای محترم سابق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به سوی دفاتر اسناد رسمی ارسال شده است و دفاتر اسناد رسمی به عنوان مخاطبان مستقیم و مردم به صورت مخاطبان غیرمستقیم در عین حال حاملان مستقیم تکالیف مندرج در آنها در کنار تکالیف مقرر در قوانین مصوب قوه مقننه ملزم به اجرای آنها شده‌اند.

تمامی این بخشنامه‌ها متضمن تکالیفی هستند هم شأن و هم‌ردیف با تکالیفی که قانونگذار در مواردی از قبیل ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی و تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری و ... برای دفاتر اسناد رسمی وضع نموده است. لکن مبنای آن تکالیف بخشنامه‌ای، بخشنامه است که اگر بر وفق قانون صادر شده باشد در حقیقت سلسله مراتب منابع حقوق قرار دارد تا چه رسد به این که برخلاف قانون باشد و صد البته در این

صورت ارزش و اعتباری ندارد و منشاء تکالیف قانونی، قانون است.

آن یکی که بخشنامه باشد فقط سردفتر را در نظر گرفته و او را نشان گرفته است و به همین لحاظ هیچ تکلیفی را بر اداره طرف استعمال دربر ندارد و نمی‌تواند هم داشته باشد چرا که اصل سلسله مراتب در درون یک اداره یا سازمان بین مافوق و مادون آن اداره حاکم است و مستخدمان یک اداره ملزم به تبعیت از رؤسای ادارات دیگر نیستند. و در نتیجه در این میان سردفتر مانده است که از ترس تعقیب انتظامی ناچار به رعایت آن است و مردم که ناخواسته و غیرمستقیم تکلیف گریبانشان را گرفته است و بدون اینکه قانوناً الزامی به رعایت بخشنامه داشته باشند خواه ناخواه ناگزیر از اجرای آن هستند.

آیا همان مصلحت و ضرورتی که سبب شده است بند ۲۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی دفاتر اسناد رسمی را موظف کند حداکثر ظرف یک هفته پاسخ سؤال مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ارسال کند در مورد سایر ادارات نیز وجود ندارد؟ اگر صدور قوانین و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های ملزم‌کننده برای دفاتر اسناد رسمی به نفع ادارات مختلف از آن رو است که اداره «خدمت عمومی» انجام می‌دهد و برآورنده «نظم همگانی» است و هر اقدامی که در وظیفه اداره ایجاد اختلال کند امکان انجام یا ترک آن نباشد؟ مگر دفتر اسناد رسمی به عنوان واحد وابسته به قوه قضاییه وظیفه‌اش چیست؟ اگرچه دفتر اسناد رسمی اداره نیست، لیکن کاری که انجام می‌دهد خدمتی است همانند خدماتی که ادارات انجام می‌دهند و اطلاق «خدمت عمومی» نسبت به آن بی‌مناسبت نیست، خدمتی که انجام نشدن شایسته آن می‌تواند سبب اختلال در نظم عمومی شود. واضح قانون، آیین‌نامه و بخشنامه باید در وضع و صدور آنها، عنوان سردفتری سردفتر را که خود به او اعطاء کرده است همان طور که عنوان قاضی و وکیل را برای صاحبان آن نهاده است و از این عنوان‌ها حمایت می‌کند به نحوی که وکیل از همان تأمیناتی برخوردار است که قاضی از آن بهره‌مند است و مردم را در نظر بگیرد نه شخصیت حقیقی سردفتر را. چرا که هر تکلیفی برای سردفتر پیش و بیش از او تکلیفی است برای مردم و ارباب رجوع و هرگونه ابهام در قوانین و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های تکلیفی موجب سرگردانی و ناراحتی مردم می‌شود؛ مردمی که برای جلب رضایت آنها طرح تکریم اجرا می‌شود و برای حسن اجرای طرح،

ستادی نیز تشکیل می‌شود. باید باب هرگونه سوءاستفاده را بست؛ این سوءاستفاده از جانب هرکس باشد باید در نطفه خفه شود چه از سوی دفاتر اسناد رسمی و چه از سوی کارکنان ادارات، انسداد باب سوءاستفاده از قانون نیز زمانی ممکن خواهد بود که قانون و آیین‌نامه و به طور کلی کلیه مقررات با سنجیدگی و شفافیت لازم وضع و اجرا شود. بنابراین:

- امید است مجلس شورای اسلامی، در لغو مواد قانونی تکلیف‌کننده استعلام یا به حداقل رساندن این تکلیف همت گمارد که اگر نمایندگان محترم مردم به این نکته عنایت فرمایند که همین تکالیف قانونی که به ظاهر برای سردفتر ایجاد شده است در واقع حاملان آن مردم هستند قطعاً وسواس بیشتری در وضع قوانین تکلیفی خواهند داشت؛ و اگر چاره‌ای غیر از وضع و تداوم اجرای این دسته از قوانین نیست شایسته است ادارات مرجع استعلام در ضرب‌الاجل معین مکلف به اعلام پاسخ شوند و اختیار تنظیم سند پس از انقضای مدت تعیین شده به سران دفاتر اسناد رسمی اعطاء شود. اعلام نکردن پاسخ در مدت معین قابلیت تعقیب انتظامی و مجازات صریح انتظامی برای کارمندان ادارات مربوط و حتی مسؤولیت مدنی برای آنها داشته باشد، همان طور که سردفتران بعضاً در صورت تنظیم سند بدون پاسخ استعلام در پرداخت حقوق دولت با طرفین سند به موجب قانون مسؤولیت تضامنی پیدا کرده‌اند.

از ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که در نیات و مقاصد خداپسندانه ایشان شکی نیست انتظار می‌رود از طریق قوه قضاییه موجبات لغو آیین‌نامه‌های تکلیفی یا اصلاح متناسب آن را فراهم سازند، به خصوص سرنوشت بخشنامه‌های تکلیفی در ید با کفایت آن مقام عالی است؛ و استدعا دارد؛ با چند جمله به حیات تمامی بخشنامه‌هایی که تاکنون برخلاف قانون از گذشته‌های دور و نزدیک روانه دفاتر اسناد رسمی شده است پایان بخشند و در مواردی که استعلام به موجب قانون ضرورت دارد ضرب‌الاجل مناسبی برای اعلام پاسخ ادارات در نظر گرفته شود.

۲- ضرورت تعیین مدت معقول برای اعتبار پاسخ استعلام‌ها

مطابق بند ۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «اعتبار پاسخ استعلامیه‌هایی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک‌ماه و دوایر و شعب تابعه همان حوزه

چهل و پنج روز است» و برابر بند ۱۰۴ مجموعه مزبور مدت اعتبار مقاصحساب موضوع تبصره اصلاحی ماده ۷۴ قانون شهرداری از تاریخ صدور تا یک ماه است. به موجب دستورالعمل شماره ۷۸/۲/۱۹ - ۳۰/۴۰۰۱۱۲۱/۵۴۷۸ معاونت درآمدهای مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی حداقل سه ماه اعتبار برای گواهی‌های موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم پیش‌بینی شده است. در سایر موارد نه مقرراتی درباره مدت اعتبار پاسخ استعمال‌ها وجود دارد و نه ادارات در نامه‌های ارسالی مدتی برای آن تعیین می‌کنند. از نظر اصول حقوقی تا زمانی که نامه ارسالی از سوی صادرکننده لغو نشده است باید آن را معتبر شناخت؛ به خصوص در مواردی که موضوع استعمال اعلام نظر و موافقت با انجام معامله است مانند موافقت اداره امور اراضی سازمان جهاد کشاورزی با انتقال اراضی مزروعی که با صدور مجوز انجام معامله، طرفین معامله در هر زمانی می‌توانند آن را انجام دهند. مجوز اداره مربوط از ارکان معامله نیست تا توالی عرفی آن با سایر ارکان معامله لازم و ضروری باشد و به نظر می‌رسد حتی اداره ذی‌ربط پس از صدور مجوز، حق لغو آن را بدون مبنای قانونی نداشته باشد؛ چنین نیست که اداره‌ای مجوزی را صادر و بلافاصله یا پس از مدتی بدون هیچ جهت و استناد قانونی لغو مجوز را به دفترخانه اعلام کند، لکن در این باره نیز ما کاسه داغ‌تر از آتش شده و مدت اعتبار یک ماه حتی برای پاسخ استعمال‌های ادارات خارج از حوزه ثبتی قائل شده‌ایم و حتی بازرسان ثبت نیز در صورت انقضای مدت یک ماه از تاریخ صدور آن چنانچه سندی تنظیم شده باشد ایراد می‌گیرند ولی معلوم نیست به کدامین استناد قانونی؟

سردفتران در اجرای قوانین و مقررات از خوف بازرسی چنان بیراهه رفته‌اند که حتی گاهی اداره متولی امر خود طلبکار می‌شود و از شیوه مورد عمل در دفاتر اسناد رسمی زبان به انتقاد می‌گشاید. اگر باور نمی‌کنید به این نامه مدیریت وقت امور اراضی استان اردبیل به شماره ۲/۸۲/۵۶۱۸ - ۸۱/۶/۱۲ به عنوان مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان اردبیل توجه نمائید.

«مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان اردبیل

با سلام، احتراماً استحضاراً همان‌طوری که مطلع هستید بخش عمده فعالیت این

مدیریت و ادارات امور اراضی در شهرستان‌های تابعه پاسخ به استعلامات صادره از ناحیه دفاتر محترم اسناد رسمی می‌باشد. از طرف دیگر دفاتر اسناد رسمی چنین به نظر می‌رسد براساس ضوابط و مقررات مورد عمل مهلت یک ماهه برای اعتبار پاسخ‌های واصله از ناحیه دستگاه‌های اجرایی قائل هستند و پس از سپری شدن مهلت مذکور مجدداً عین پاسخ صادره با زیرنویس دفاتر اسناد رسمی مبنی بر موافقت با تمدید اعتبار مجوز صادره دریافت می‌گردد. خوشبختانه قبلاً مراتب به آن اداره کل محترم منعکس و حسب دستور صادر مقرر گردیده در جهت حفظ اعتبار مجوزات صادره و رعایت مقررات اداری دفاتر اسناد در صورت در صلاحیت تمدید اعتبار استعلامات مجدداً مراتب را استعلام و اقدام نمایند که پس از اندکی از عمل بدین شیوه موضوع به فراموشی سپرده شده و همان سیاق قبل یعنی زیرنویس مجوزهای دریافتی مجدداً مرسوم گردید.

لهذا عنایتاً به اینکه فضا و اندازه اوراق اداری به حدی بوده که امکان تحریر هرگونه مطلب بعدی در آن را غیرممکن می‌سازد و از طرفی قید مطالب بعدی واقعاً چهره و شخصیت!! اوراق اداری را مخدوش و مورد سؤال قرار می‌دهد و درخواست این مدیریت از مراجعان جهت دریافت استعلام مجزا از دفاتر اسناد موجبات عدم رضایت و در بسیاری موارد بروز مسائل حاشیه‌ای در این مدیریت می‌گردد و استدعا دارد حسب صلاحدید دستورات عالی در این خصوص صادر فرمایند.»

نامه مدیریت محترم وقت اداره امور اراضی استان اردبیل حکایت از دونگته اساسی دارد: اول این که آن اداره اعتبار نامه خود را مقید به مدت نمی‌داند و بلکه این خود دفاتر اسناد رسمی هستند که «براساس ضوابط و مقررات مورد عمل مهلت یک ماهه برای اعتبار پاسخ واصله از ناحیه دستگاه‌های اجرایی قائل هستند»؟! ضوابط و مقرراتی که روح هیچ سردفتری نیز از آن خبر ندارد. اگر مرد عملی پیدا شود و از سردفتر محترمی شاکی شود که براساس کدام قانون و بر مبنای کدام دستور ارزشی به مجوز یا مفاصای صادره بعد از یک‌ماه قائل نمی‌شود هیچ پاسخی نخواهد داشت، اداره صادرکننده پاسخ استعلام نیز همان‌طور که از نمونه‌اش پیداست به داد او نخواهد رسید.

دوم اینکه نامه خود گویاست که مردم گاهی آن قدر برای تمدید نامه مراجعه می‌کنند

که اندازه اوراق اداری جوابگوی نوشتن چند کلمه برای تمدید آن نیز نیست. باعث و بانی این تمدیدها سردفتر نیست تا با عدم ثبت به موقع اسناد مردم موجب بی‌اعتباری پاسخ استعلام‌ها شود بلکه این تعدد استعلام‌ها از ادارات مختلف است که موجب سرگردانی مردم در بین ادارات می‌شود به نحوی که تا پاسخی از اداره‌ای اخذ می‌شود و مشکلات حادث در آن برای اعلام پاسخ رفع می‌شود پاسخ مأخوذ قبلی مدت یک ماهه خود را سپری کرده است. اگرچه این امر سبب منحصر انقضای مدت اعتبار مفروضی یک ماهه نیست و عوامل گوناگونی را می‌توان برشمرد که جای طرح آن در اینجا نمی‌باشد.

پس از ابلاغ‌نامه مرقوم به دفتر تحت تصدی راقم، اینجانب نامه‌ای در پاسخ به مطالب مطرح شده در آن به عنوان اداره محترم ثبت اسناد و املاک پارس‌آباد نوشتم و درخواست نمودم چنانچه اداره امور اراضی اعتقادی به مدت درباره نامه‌های خود ندارد صریحاً اعلام یا مدت معقولی برای پاسخ‌های ارسالی تعیین تا اصلاً نیازی به تمدید یا استعلام مجدد نباشد و یا به حداقل برسد. مراتب از طریق اداره محترم ثبت اسناد و املاک پارس‌آباد به اداره مزبور منعکس شد که پاسخ اداره امور اراضی استان اردبیل نیز جالب توجه است:

ریاست محترم ثبت اسناد و املاک شهرستان پارس‌آباد

باسلام

احتراماً عطف به نامه شماره جنابعالی به استحضار می‌رساند:

اولاً هدف این مدیریت از نگارش نامه شماره جلوگیری از مخدوش شدن اوراق اداری است که الحمدالله پس از صدور دستور مدیرکل محترم ثبت اسناد و املاک آن استان به ویژه در شهرستان اردبیل از ناحیه دفاتر اسناد به طور مطلوب رعایت می‌گردد. در ثانی علیرغم تأکید آن ریاست محترم و ذکر این نکته که این مدیریت یا دفاتر تابعه برای اعتبار استعلامات صادره محدوده زمانی یک ماه را منظور نموده‌اند، در این مدیریت مرسوم نبوده و کلیه استعلامات صادره پس از صدور تا پایان عملیات ثبتی نزد دفاتر اسناد دارای اعتبار بوده و می‌باشد، حال استناد آن ریاست محترم در این خصوص برای این مدیریت مشخص نیست.

علی‌ای حال ضمن تقدیر و تشکر از مراتب توجه آن ریاست محترم نسبت به رفع

مشکل اربابان رجوع مقرر شد من بعد جهت رعایت حال آنان و همکاری مقتضی با دفاتر اسناد مدت اعتبار سه ماهه برای استعلامات صادره منظور گردد، مدیر امور اراضی استان اردبیل»

و بدین سان اداره امور اراضی علیرغم اعتقادش بر غیر محدود بودن زمان اعتبار پاسخ‌های صادر شده از سوی خود در مقابل تأکید و اصرار ما (از جمله خود اینجانب) تسلیم می‌شود و مدت اعتبار سه ماهه برای استعلامات صادره در نظر می‌گیرد تا حداقل درباره پاسخ استعلامیه‌های آن اداره، رسم اعتبار یک ماه خود ساخته ترک شود و مردم تا حدودی از سرگردانی‌های ناشی از تمدید آن پاسخ‌ها خلاصی یابند.

تضمین و تأمین امنیت روابط حقوقی مردم در گرو تسجیل این روابط در قالب سند رسمی و در دفاتر اسناد رسمی است. هرچه از تشریفات تنظیم و ثبت سند رسمی کاسته شود به همان میزان بر تعداد اسناد رسمی افزوده خواهد شد.

فرایند تسجیل یک رابطه حقوقی به ویژه در مورد املاک که استعلامات متعددی را لازم دارد باید از بدو تا ختم قانون‌مند باشد و قانون به همان سان که تکلیف دفاتر اسناد رسمی را در تنظیم یک سند به طور شفاف مشخص می‌کند وظیفه ادارات ذی‌ربط را نیز باید تعیین کند اگر تکلیف استعلام از ادارات در تنظیم اسناد حذف شدنی نیست حداقل قوانین موجود این تکالیف باید سنجیده‌تر باشد تا بیش از این شاهد تکدر خاطر مردم شریف و روی گردانی آنها از دفاتر اسناد رسمی و سند رسمی نباشیم که نتیجه آن جز روی آوردن آنها به اسناد عادی و مآلاً رویارویی مراجع قضایی با انبوه پرونده‌های مربوط به اختلافات ملکی و غیرملکی نخواهد بود. یکی از نکاتی که قانونگذار باید به آن دست‌گامدار تعیین مدت معقول برای اعتبار پاسخ استعلام‌هاست؛ به خصوص که بند ۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی فقط شامل حال پاسخ استعلام‌های ثبتی است و پاسخ استعلام‌های ادارات دیگر به جز اداره دارایی یا مدت اعتبار معقولی برای آن تعیین نشده یا اصلاً مدت اعتبار آن بلا تکلیف است و در نتیجه دفاتر اسناد رسمی رأساً مدت اعتبار یک ماه برای آن قائل هستند.