

دریچه ۲

## زمان تغییر قانون دفاتر اسناد رسمی برای اتوماسیون دفاتر فرا رسیده است

### عطا علومی<sup>۱</sup>

به دفعات از زبان دست‌اندرکاران و مسؤولان مربوطه به‌ویژه ریاست جدید و قدیم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ریاست محترم قوه قضائیه در خصوص ضرورت به‌روزرسانی تجهیزات و امکانات سازمان ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی شنیده‌ایم. تاکنون در این خصوص، اقدامات ضروری و تأثیرگذاری انجام شده است که از مهم‌ترین آن‌ها اتوماسیون دفاتر املاک ادارات ثبت و ثبت خلاصه‌معامله اسنادی بود که سال‌ها در بایگانی ادارات ثبت مناطق مختلف کشور خاک می‌خورد. این عمل، زمینه‌ساز صدور اسناد مالکیت تک‌برگی و رایانه‌ای بود که خوشبختانه هم‌اکنون صدور آن‌ها در بعضی از مناطق ثبتی کشور آغاز شده است. از محسنات و برکات این کار می‌توان به کاهش جعل و کلاهبرداری اسناد و املاک، عدم صدور اسناد معارض، کاهش اشتباهات سهوی و تحریری که بعضاً در تحریر اسناد مالکیت روی می‌داد و هزاران نمونه دیگر اشاره کرد که حُسن نتایج آن در سال‌های آتی، بهتر روشن خواهد شد.

اما متأسفانه، در زمینه دفاتر اسناد رسمی تاکنون کار مؤثر و اساسی انجام نشده است

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۳۰۰ تهران.

که مسلماً ایراد آن در ضعف قانون دفاتر اسناد رسمی است که از سال ۱۳۵۴ شمسی تاکنون اصلاح نشده است.

دفاتر پلمپ شده‌ای که هنوز در دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان دفتر جاری یا دفتر سردفتر طبق قانون همان سال‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد، در هیچ کشور پیشرفته‌ای کاربرد ندارد و مورد استفاده نمی‌باشد و مضاف بر این، فلسفه وجودی خود را نیز از دست داده است. چرا که در آن سال‌ها در دفاتر اسناد رسمی از دو دفتر برای ثبت اسناد استفاده می‌شد؛ اول «دفتر سردفتر» که توسط شخص سردفتر تحریر می‌شد و «دفتر نماینده» که توسط نماینده سازمان ثبت یا همان دفتریار دفترخانه به نگارش درمی‌آمد. امروزه به مرور، دفتر نماینده یا دفتر دفتریار حذف گردیده و بدین ترتیب، دلیل قانون‌گذار در آن زمان که این قانون را تصویب کرده نیز به مرور لوث گردیده است. چرا که در حال حاضر، دفتریار دفترخانه نماینده مستقیم و منصوب سازمان ثبت نیست که دفتر نماینده را به ثبت برساند و از طرفی بر کار ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی نیز نظارت مستقیم و درخور توجهی داشته باشد. در مقابل، سردفتران دفاتر اسناد رسمی نیز که چه‌بسا دفتر سردفتر را به ثبت نمی‌رسانند و یا حتی فرصت روخوانی و برابرکردن ثبت دفتر سردفتر با سند را نیز ندارند و این زمینه‌ساز بروز مشکلات زیاد و عدیده‌ای شده است که اختلافات و دعاوی حقوقی در دادگاه‌ها را فراهم نموده است.

یکی از عادی‌ترین این موارد، جا انداختن مواردی از سند در ثبت دفاتر است. دیگر، عدم امکان روخوانی متن سند برای معامل و متعامل یا موکل و وکیل است تا آن را با سند مطابقت دهند. چرا که عموم مشتریان، فرصت انجام چنین کاری را فرضاً برای یک قرارداد چند صفحه‌ای ندارند. اشکال بعدی، در تفاوت تاریخ ثبت و امضای اسناد می‌باشد که آن نیز به نوبه خود زمینه‌ساز مشکلات، تخلفات و اختلافاتی را فراهم آورده است. چرا که در سیستم فعلی برای سندی که باید چندین نفر آن را امضا نمایند این امکان هست که هر کدام از آن‌ها در زمان‌های متفاوتی سند را به امضا برسانند. درحالی که اگر ثبت سند و

امضای آن در یک مرحله و در یک زمان انجام شود، تمام اشکالاتی که در بالا ذکر شد و بقیه اشکالات از میان می‌رود. در این صورت، سندی اصالت دارد و به ثبت رسیده است که پس از امضا و تکمیل آن در دفترخانه، در همان زمان برای مرجع دیگری که می‌تواند مخزن اسناد در سازمان ثبت یا هر جای مطمئن دیگری باشد، ارسال شده و هم‌زمان کد ثبت یا رهگیری آن دریافت و ضمیمه سند یا بنچاق مربوطه گردد.

در این سیستم پس از آن که بنچاق در دو نسخه واحد به صورت رایانه‌ای تحریر گردید و پس از رفع اشکالات ممکنه و مترتبه به امضای طرفین، سردفتر و دفتریار می‌رسد و پس از ثبت رکورد در رایانه دفترخانه توسط دستگاه اسکنر به مخزن اسناد ارسال گردیده و کد ثبت و رهگیری دریافت می‌دارد که ضمیمه بنچاق شده و یک نسخه در دفترخانه بایگانی و نسخه دیگر به مشتری تحویل می‌گردد که اساساً امکان دخل و تصرف در آن وجود ندارد.

از مزایای دیگر این روش، آن است که اگر ارگان ثبتی یا یکی از محاکم قضایی و انتظامی اطلاعاتی را راجع به شخص خاصی بخواهد و یا بخواهد بداند که فلان شخص آیا در فلان تاریخ سندی اعم از وکالت و غیر آن را تنظیم کرده است یا در حال حاضر، مال و اموالی دارد؛ به راحتی می‌تواند از طریق رایانه مخزن اسناد به آن دست یابد. در حالی که هم‌اکنون، این کار با داشتن اسم و مشخصات یک شخص امکان‌پذیر نیست و حتماً باید شماره دفترخانه‌ای را که آن شخص در آن سندی تنظیم نموده، از قبل بدانیم یا آن که با همه دفاتر اسناد رسمی مکاتبه نموده و از همه آنها استعلام شود که این کار عملاً امکان‌پذیر نیست. در حال حاضر، مثلاً اگر بخواهیم اموال شخصی را بازداشت کنیم حتماً باید املاک شخص را بشناسیم تا از طریق اداره ثبت منطقه مربوطه پیگیری شود که این امر در خصوص سرقتی، اصلاً امکان‌پذیر نیست.

اما در مورد روش اجرایی این سیستم نیز باید گفت که عملی کردن این سیستم، فقط، در صورت تغییر قوانین امکان‌پذیر است. چرا که در حال حاضر این کار را در مقیاسی

کوچک‌تر برای پرداخت حق‌الثبت و حق‌التحریر اسناد دفترخانه از طریق رایانه و دستگاه POS یا همان کارت‌خوان انجام می‌دهیم.

با اصلاح قوانین و ایجاد مخزن اسناد و رفع موانع قانونی آن می‌توان با نصب یک نرم‌افزار ساده و اسکنر معمولی در دفاتر اسناد رسمی، سیستم رهگیری و ثبت مورد اشاره را راه‌اندازی نمود و این همان کاری است که هم اکنون برای دستگاه‌های کارت‌خوان سیستم پرداخت حق‌الثبت دفاتر انجام می‌شود. چرا که کارشناسان اداره ثبت در آن اداره قادر به رهگیری مبالغ و شماره اسنادی هستند که هر روزه توسط دفاتر اسناد رسمی حق‌الثبت و تحریر آن پرداخت می‌گردد.

با کمی تغییر در این سیستم می‌توان آن را راه‌اندازی نمود، این کار کاملاً سهل‌الوصول و انجام‌شدنی است. در صورتی که اراده‌ای برای تغییر قوانین و وضعیت آشفته کنونی باشد که سیستم ثبت آن سنتی، قدیمی و مربوط به دهه‌های قبل است که آن هم به‌درستی اجرا نشده و سنتی است که به‌صورت ناقص اجرا می‌گردد.

