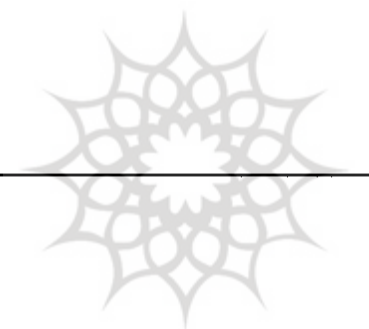


آراء، اخبار، نامه‌ها و...



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

اشاره

در این شماره از ماهنامه نیز از میان اقدامات گوناگون و مهمی که توسط هیأت مدیره کانون صورت گرفته است و در نامه‌ها و مکاتبات و... منعکس می‌باشد تعدادی انتخاب و به منظور آگاهی سران محترم دفاتر اسناد رسمی و دیگر مخاطبان از آن در پی درج می‌گردد؛ مصاحبه با مدیر کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تازه‌ترین آراء وحدت رویه، همچنین مستحقی از آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری و نظریات مشورتی اداره حقوقی از جمله این مطالبند.



پښتو، شپږمه ځل، ۱۳۹۰ ل.
پرتال جامع علوم انساني او مطالعات فرهنگي

کاربرد رایانه در دفاتر اسناد رسمی

اشاره

در پی درج مطلبی در شماره ۳۱ مجله مبنی بر «مسئولیت‌های مدنی شرکتهای ارائه دهنده خدمات کامپیوتری به دفاتر اسناد رسمی» و نوع و مواد متشکله قراردادهای یک طرفه تحمیلی که با دفاتر اسناد رسمی منعقد می‌نمایند، و وعده مجله به پی‌گیری موضوع و بحث پیرامون مباحث مطروحه و آثار جانبی ناشی از این قبیل خدمات، تماسهای تلفنی مکرری از جانب دفاتر اسناد و سایر همکاران با دفتر مجله به منظور حصول اطلاع از نتایج حاصله انجام و پیشنهاد «تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی قرار گرفتن» این قبیل خدمات از جانب شرکتهای کامپیوتری ارائه شد.

به همین منظور و در پی تحقق بخشیدن به قسمتی از وعده‌های خود و همچنین سعی به استفاده از نظریات و پیشنهادهای همکاران، دفتر مجله مصاحبه‌ای را با جناب آقای محمد علی یادگاری (مدیر کل محترم امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) و با حضور اعضای تحریریه و مسئولین مجله ترتیب داده است که در صفحات آتی از نظر می‌گذرد.

علاوه بر آن اطلاعات تکمیلی در این خصوص در شماره‌های آتی به نظر همکاران خواهد رسید.



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی
پرتال جامع علوم انسانی

کاربرد رایانه در دفاتر اسناد رسمی

متن مصاحبه با مدیر کل امور اسناد و سردفتران
جناب آقای محمد علی یادگاری

□ آیا به کارگیری رایانه در دفاتر اسناد رسمی را صلاح می‌دانید، در صورت مثبت بودن پاسخ، کاربرد آن را تا چه اندازه تعریف می‌کنید؟
بسم الله الرحمن الرحيم

در آغاز، از شما همکاران و گردانندگان مجله کانون به سبب تلاشهایی خوبی که در طی مدت انتشار ماهنامه گرامیتان انجام داده‌اید تشکر می‌کنم و جای خرسندی است که این مجله مفید بوده و توانسته است در طی مدت انتشار خود و به سهم خود تنگناهایی را بگشاید و با راهنماییها و ارائه راه‌حلهایی که معمولاً در آن مطرح شده، نقش مهمی بر عهده گیرد و تصور من این است که امروز تبدیل به یک مجله تخصصی شده و بیشتر همکاران از آن استفاده می‌کنند، بخصوص در مؤسساتی که قسمت حقوقی دارند جای خود را باز کرده و مورد استفاده قرار می‌گیرد و این باعث خوشحالی می‌باشد.

اما درخصوص سؤال شما - هرچند دانش و اطلاعات شما کافی است و استحضار دارید - لکن به عنوان یک یادآوری و با توجه به اختیارات و یا مسؤولیتی که سردفتران دفاتر اسناد رسمی دارند یا وظایفی که بر عهده سردفتر گذاشته شده، اگر اینها را با همدیگر نگاه کنیم می‌بینیم تکالیف بسیار مهم و پر اهمیتی برای سردفتر پیش بینی شده است. براساس مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت باید کلیه عقود و معاملات راجع به املاک، صلح نامه، هبه نامه و شرکت نامه در دفاتر اسناد رسمی ثبت و تنظیم شود که در ماده ۴۹ قانون ثبت این تکلیف بر عهده دفاتر گذاشته شده است. با توجه به گسترش شهرها و کثرت جمعیتی که الآن شاهد آن هستیم و نیز گسترش مبادلات اقتصادی، نوعاً این کارها زیاد شده و ازدیاد و پیچیدگی کار و گستردگی آن ایجاب می‌کند از سیستمی توانمند در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی استفاده شود تا بتوانند جوابگوی مراجعین باشند و چون سرعت کار توأم با ضریب اطمینان بالاتر و صحت کار یکی از خواسته‌ها و ایده‌هایی است که اسناد رسمی باید دارا باشند، یعنی تنظیم سند وقتی تکلیف می‌شود، برای این است که اثبات مالکیت و حق و حقوق مردم شود و تثبیت حقوق مالکیت با دقت و صحت عمل ممکن است. اگر ازدیاد کار باعث بشود که صحت و دقت کم شود، معمولاً خدشه به کار وارد می‌گردد. بنابراین استفاده از یک سیستم که بتواند جوابگو باشد، لازم است.

امروز جهان به هر حال بسیار گسترده شده و با تنوع و تحولی که در تکنولوژی پیش آمده استفاده از این پدیده یک امر اجتناب‌ناپذیر است. دفاتر اسناد رسمی یا ادارات ثبت هم نمی‌توانند از این تحول دوری گزینند و بعید است که جدا از این تحول بتوانند کار را به طور مطلوب پیش ببرند. در برنامه سوم نیز پیش بینی شده است که باید حداقل تا ۵۰٪ سیستم واحدهای ثبتی دگرگون و رایانه‌ای شود. سازمان ثبت اسناد هم بر این باور است که این تکلیف را به حیطة عمل درآورد و بر این اساس اکنون دو سال است که شروع به کار کرده و این امر را دارد انجام می‌دهد. بنابراین استفاده از

رایانه را نه تنها به مصلحت می‌دانیم بلکه بر لزوم آن اعتقاد داریم. سازمان، برنامه‌ای در پیش دارد که ان شاء الله اگر خدا توفیق دهد، دفاتر اسناد رسمی هم از سیستم رایانه استفاده بکنند و بتوانند از طریق شبکه یا پایگاه (سایت) به سازمان متصل بشوند و ان شاء الله که همه فعالیت آنها به صورت رایانه‌ای باشد و به طور سریع و صحیح انجام گیرد.

□ بیانات شما بخشی از این پاسخ را در خود دارد ولی اگر بخواهیم مصداقی‌تر با این قضیه برخورد کنیم باید بگوییم به کارگیری رایانه مستلزم استفاده از امکانات سخت‌افزاری و نرم‌افزاری این فن‌آوری است، حال، چه کسی را از این بابت صاحب صلاحیت می‌دانید؟

البته شخص خاصی مد نظر ما نیست که وی را معرفی نماییم یا یک شرکتی را. خوشبختانه در کشور ما در زمینه رایانه شرکت‌های زیادی هستند که فعالیت می‌کنند، حتی مراکز علمی و دانشگاهی فعالیت دارند و فعالیشان هم مثبت است. اما آن مرکزی که من می‌توانم عرض کنم - به عنوان یک خدمتگزار و مسؤولیتی که دارم - همین کانون سردفتران و دفترباران است که می‌توانم به عنوان یک مرکز مستقل و قوی و مورد اعتماد معرفی بکنم و پیشنهاد کنم که این کار را کانون انجام بدهد و خودش وارد عمل بشود و دفاتر اسناد رسمی آن سیستم رایانه‌ای مورد نظر را از طریق کانون، به اجرا در بیاورند. چون شرکت‌های متعدد دارای برنامه‌های متعدد و روش‌های گوناگون هستند که این، مقرون به صرفه نیز نیست و دو برنامه و دو زبان ممکن است با یکدیگر نخوانند و این ناهمگونی مشکلاتی را به وجود می‌آورد.

البته خود دفاتر اسناد رسمی هم در حال حاضر به نوعی از رایانه استفاده می‌کنند حداقل در تهران کمتر دفتر اسناد رسمی است که سیستم رایانه نداشته باشد و دست کم برای ممنوع‌المعامله‌ها یک سیستم شخصی برای رایانه دارند، لذا این طور نیست

که بگوییم از رایانه استفاده نمی‌کنند ولی عیب و انتقادی که بر این امر هست، این است که تحت پوشش یک شرکت یا یک مؤسسه واحد قرار ندارند. فکر می‌کنم گلايه‌ها و البته پیشنهادهایی هم که از طرف دفاتر اسناد رسمی شده و می‌شود بیشتر حول این محور است که یک سیستم و یا یک مرکز و سازمانی باید باشد که همه ما را تحت سیستم و نظام واحد خود قرار بدهد و پیشنهاد من نیز این است که کار استفاده از رایانه از طریق کانون سردفتران و دفتریاران انجام شود و نه سازمان ثبت. انجام این امر توسط سازمان ثبت قدری مشکل بوده و نمی‌تواند دفاتر اسناد رسمی را تحت پوشش سیستم رایانه‌ای خودش قرار بدهد. بنابراین باید یک مرجع یا مرکز دیگری باشد که دفاتر از طریق آن مرکز به سیستم رایانه‌ای ثبت بپیوندند. البته این دیدگاه و برداشت من است.



جناب آقای محمد علی یادگاری، مدیر کل امور اسناد و سردفتران

□ اکنون، نظر خود را درباره شرکتهای خصوصی که در این زمینه فعالیت می‌نمایند بفرمایید و نیز مسؤلیتهای حقوقی شرکتهای مزبور را از دید خود تا چه حد می‌دانید؟

درباره شرکتهای خصوصی که جواب دادم، ولی به هر حال از نظر حقوقی یک بحث تئوری درباره این قضیه داریم و آن این است که این شرکتهای ثبت شده‌اند ولی همه قضایا در این ثبت شدن حل نمی‌شود. ما یک واقعیتی در کشورمان می‌بینیم که هر روز هزاران شرکت ثبت می‌شوند و بعد هم چندتایی‌اش را می‌بینیم که به چه وضعی درآمده‌اند. بنابراین، تنها ثبت شدن و یا از لحاظ حقوقی، رسمیت یافتن، ملاک درست بودن آن شرکتهای نمی‌تواند باشد. اینکه پیشنهاد و تأکید می‌کنم غیر از قانون جای دیگری نمی‌تواند دفاتر را تحت پوشش قرار دهد به این علت است که انتخاب خودتان است، در اختیار شماست، تحت نظر شماست، می‌توانید بازخواست کنید، سؤال کنید، انتقاد کنید... اینها هست. خودتان می‌توانید ارائه طریق بدهید و روشهای مورد نظرتان را ارائه نمایید و یک روش مفیدتر را انتخاب کنید.

بنابراین قانون بهتر می‌تواند این کار را انجام دهد. قانون (به عنوان یک مجموعه) اگر توانست، که خودش انجام بدهد، اگر نتوانست، از طریق شرکتهایی که با مناقصه و یا... بر می‌گزیند انجام دهد و به عنوان نماینده یک مجموعه انعقاد قرارداد کند و تحت پوشش آن شرکتهای قرار بگیرد و از آنها بهره‌گیرد.

□ اما چون در واقع مسؤلیت حقوقی مشکلاتی برای برخی همکاران ایجاد کرده، اختصاصاً مسؤلیتهای مدنی این شرکتهای بیشتر مد نظر این پرسش است، آیا شما این را تأیید می‌کنید، از این جهت که اینها مسؤل هستند؟

خوب، به هر حال هر شرکت و هر شخصی (چه حقوقی و چه حقیقی) وقتی تعهدی می‌کند، در قبال آن تعهد مسؤلیت دارد. وقتی شما یک قراردادی را منعقد

می‌کنید و در قبال آن قرارداد، آن مواد و تعهداتی را که یک طرفش شما هستید و طرف دیگر آن، آن شرکت، طبیعی است که دو طرف ملزم هستید آن تعهدات را انجام دهید. این، مسؤولیت مدنی هر دو طرف است؛ شما مسؤولید در قبال آن وظایفی که آنها انجام می‌دهند، حق الزحمه و پول پرداخت کنید. آنها هم در قبال دریافت آن پول تکلیف دارند که مسؤولیت‌های خودشان را کامل انجام بدهند، ولی این همه قضیه نیست. ببینید، ما مسؤولیت مدنی و مسؤولیت‌های شخصی، تعهدات و ایفای وظایف تعهدات را داریم. اینها یک طرف این قضیه است و مسائلی است که کاملاً حقوقی است و بحثی هم در آن نیست، شما به علت عدم انجام تعهد می‌توانید به مرجع قضایی مراجعه کنید و احقاق حق نمایید، ولی تا شما نخواهید این کار را به نتیجه برسانید - حالا هر چند تا شرکت شد - در انجام کار شما وقفه ایجاد می‌شود که مطلوب نیست، در حالی که اگر این را به صورت «مجموعه» انجام بدهید به عنوان کانون، دیگر شما یک مرکزی دارید که اینجا هست ولی آن مؤسسه ممکن است نباشد و این بلافاصله موجب می‌شود که وقتی یک خلاfi مشاهده شد، کانون، خودش برخورد کند، و یا یک شرکت جایگزینی را در آنجا ایجاد می‌کند که وقفه در کار شما ایجاد نمی‌شود. این یک طرف قضیه است. آن مسؤولیت‌های مدنی هم سر جای خودش هست. یعنی در انجام وظیفه وقفه ایجاد نمی‌شود. ما یک جنبه واقعیت را در جامعه مان باید در نظر داشته باشیم که هست و وجود دارد. یعنی اینکه به صورت تئوری مسایل حقوقی و قانونی را مطرح کنیم، بله، هست، هر شخصی مسؤول است که در قبال تعهداتش انجام وظیفه کند و اگر انجام نداد، تکلیف می‌کنند که شما باید این تعهد را انجام بدهید. ولی این تا به نتیجه برسد، چقدر طول می‌کشد؟ چه هزینه‌هایی را باید متحمل بشوید و پرداخت کنید؟ این است که نمی‌شود به اینها اعتماد کرد، در حالی که چون شما جزء به جزء هستید وقتی این جزءها وارد یک شبکه بشود، آن شبکه (کانون) است که می‌تواند با آن شرکتها خودش قرارداد داشته باشد، شما را هم تحت پوشش قرار بدهد و این تحت

پوشش قرار دادن خود به خود خدماتش را چه از نظر سخت‌افزاری و چه از نظر نرم‌افزاری تأمین بکند و خوب هم هست و مفید هم واقع می‌شود.

□ حال که شما کانون سردفتران را به عنوان صالح‌ترین مرجع از این بابت معرفی کردید، از این بابت گره‌گشایی آن از طریق خود سازمان است به خاطر مواد قانونی یا آیین‌نامه‌ای، که در واقع باید از طریق سازمان ثبت این گره‌گشایی بشود. در این باره چه دیدگاهی دارید؟ برای نمونه وظایف کانون در ماده ۶۶ احصاء گردیده؛ مورد نخست: فراهم کردن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران. با وجود این از دیدگاه شما گره این کار چگونه باز می‌شود؟

البته اینکه فرمودید، ابتدا این را در رابطه با دفاتر عرض می‌کنم و سپس در مورد کانون. متأسفانه قوانین ما منبعث از روشها و راهکارهای سنتی است که مربوط به ۳۰۰-۲۰۰ سال قبل است و البته شاید در زمان خودش متریقی هم بوده و نمی‌توان از آن انتقاد کرد اما امروزه پاسخگوی نیاز جامعه ما نیست؛ شما بخواهید هم دفتر بنویسید و هم سرعت داشته باشید، ممکن نیست مثلاً در مورد آپارتمان، سند مالکیتش حدوداً چند صفحه است؟ بعضاً حدود و مشاعات آن ۵-۴ صفحه است. اگر این را بخواهید در سند به صورت دفتر همین جوری بنویسید، خوب این خطای دید شما، نگارش شما، با توجه به کثرت کار، یک چیز غیر قابل انکار است. خوب، اینها یک مشکلاتی است که برای رفع آن باید از راه قانونی اقدام کرد، یعنی شما اگر به سیستم رایانه مسلط شدید و رایانه را راه انداختید، با این قوانین باید روش فعلی را نیز در کنار این داشته باشید، چون قانون می‌گوید که شما باید دفتر داشته باشید و در سازمان ثبت اسناد هم این مشکل هست. یعنی دفتر املاک الآن پابرجاست. الآن بعضی اعتقاد دارند که اینها را می‌شود با اصلاح قوانین حذف کرد و کاملاً به صورت رایانه‌ای و صنعتی انجام داد. بعضی هم نه، اعتقاد بر این ندارند و می‌گویند این روش باید پابرجا

باشد و رایانه یک مکمل و سرعت دهنده این روش باشد. این هنوز تصمیم‌گیری نشده ولی در سازمان ثبت هم اکنون گروههایی برای اصلاح و الحاق قوانینی که زائد هستند یا برای پیشبرد کار و سرعت آن و نیز دقت در کار لازم، تشکیل شده و الآن دارند طراحی می‌کنند، می‌نویسند، تدوین می‌کنند که ان شاء الله بتایج و تصمیماتی که گرفته شد بزودی به مبادی ذی ربط تقدیم بشود. دفاتر اسناد رسمی هم مستثنی از این امر نیستند. اگر ما بتوانیم سیستم و روش مناسبی را اتخاذ کنیم که آیا به طور کامل رایانه‌ای انجام شود یا نه، در کنار همان روش ثبت یدی، سیستم رایانه‌ای هم برای تکمیل و کمک به این روش داشته باشیم، آن وقت می‌توانیم بگوییم که آیا قانون به اصلاح نیاز دارد یا نه، در مقطع کنونی فکر نمی‌کنم لزومی به اصلاح قانون داشته باشیم یعنی در کنار سیستم رایانه شما باید آن روش سنتی را هم ادامه بدهید. در مقطع فعلی، سازمان ثبت هم در همین فکر است که سیستم رایانه‌ای کند ولی دفتر املاکش پابرجاست. (در مورد همان بندی که اشاره فرمودید) مشکلی هم برای کانون نیست و به صورت کلی می‌تواند آن وظایف را انجام دهد یعنی برای پیشرفت علمی و عملی سردفتران هر کاری را انجام دهد. اگر در مواد قانونی، کانون یا آقایان دیگر سردفتران موردی را می‌بینند که محدود کننده سیستم رایانه‌ای در دفاتر است، آن را بفرمایند و پیشنهاد بکنند، در سازمان توسط کمیسیونهای مربوطه بررسی می‌شود و تصمیم مناسب اتخاذ می‌گردد.

□ نمونه‌ای را خدمتان عرض می‌نمایم: مطلع هستید که در آیین‌نامه قانون ثبت (اسفند ماه سال ۱۳۸۰ تغییراتی به عمل آمد. تبصره یک ماده ۱۲۰ (در مورد مفقود شدن اسناد مالکیت و صدور المثنی آنها) در بخشی از این تبصره دفاتر اسناد رسمی مکلفند دفتری برای ثبت شماره پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در آیین‌نامه قبلی مجازات بسیار سنگین و بی‌معنی انفصال ابد (از درجه ۵ به بالا) پیش بینی گردیده

بود که در آیین‌نامه فعلی اصلاح و تعدیل به عمل آمد و کاربرد رایانه نیز در آن پیش بینی گردید. هرچند هنوز هم اشکالاتی به این اصلاح وجود دارد به هر حال، مواردی از تکلیف و وظیفه در مقررات و آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌ها وجود دارد که دفاتر اسناد رسمی مکلف به رعایت آنها می‌باشند و در شرایط فعلی قابل اجرا نیست. اگر بخواهیم مصداقی برای این موضوع مطرح بکنیم، بند ۱۷ را می‌توان اشاره کرد که براساس آن دفاتر مکلفند دفتر ممنوع‌المعامله داشته باشند؛ نظر خود را در این باره بیان فرمایید.

البته همانطور که عرض کردم متأسفانه در سازمان ثبت هنوز مشخص نشده است که آیا می‌خواهیم به طور کامل از سیستم رایانه استفاده کنیم و به صورت مکانیزه کار را پیش ببریم، یا نه، روش فعلی را هم در کنار آن داشته باشیم که فکر می‌کنم اکثریت موافق این نظر دوم‌اند که می‌گویند هر دو روش را به صورت توأمان و با هم داشته باشیم، همچون برخی کشورهای اروپایی که این گونه‌اند. در دفاتر اسناد رسمی هم همین طور، منتها بعضی مواردی که به نظر خود من همچون ممنوع‌المعامله و یا همان اسناد المثنی و بند «ز»... اینها وقتی در رایانه می‌رود نباید دیگر نیازی به دفتر داشته باشد. ولی این محتاج اصلاح مقررات است و این باید انجام شود.

□ این موردی که مطرح شد (بند ۱۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) در حد بخشنامه می‌باشد و این تکلیف در قانون و آیین‌نامه پیش بینی نگردیده... چون قبلاً ممنوع‌المعامله مربوط به دفاتر اسناد رسمی نبوده و مربوط به سازمان ثبت اسناد است که به موجب بخشنامه‌ای که اشاره فرمودید این امر نیز به عهده دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است.

□ اکنون سؤالی خارج از بحث فعلی (واگذاری خلاف قانون و مقررات تکالیف دفاتر اسناد رسمی) فرمودید که به استناد ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت تنظیم اسناد بر

عهده دفاتر اسناد رسمی است و اشاره هم کردید که امروزه یکی از شاخصهای پیشرفت اجتماعی و انسانی سرعت، دقت و اطمینان در انجام امور است، این وضعیتی که ترسیم کردید جالب است، ولی در عمل به خاطر اینکه این قوانین اصلاح نمی‌شود و سرعت تحولات اجتماعی و اقتصادی در دنیا نیز بسیار شگفت‌انگیز است، ما عملاً می‌بینیم که بعضی از سازمانها و وزارت خانه‌ها برخلاف همین مواد قانونی که وجود دارد و فقط با این استناد که در معاملات مردم سرعت صورت گیرد، دارند میان برهایی می‌زنند. مثلاً در ارتباط با صلح تلفنهای همراه که اخیراً تلفنهای ثابت هم به آن اضافه شده و معاملات اتومبیل هم زمره‌هایی است که مراکزی را هم عرض دفاتر اسناد رسمی دارند تشکیل می‌دهند... اینها خلاف قانون است. اگر فلسفه این کار این است که ایجاد اشتغال شود در عمل به بیراهه رفته‌ایم چون از یک طرف هزار نفر را شاغل کرده‌ایم و از طرفی زمینه بیکاری عده‌ای بسیار بیشتر از این آمار را فراهم کرده‌ایم (منظور کارمندان دفترخانه‌هاست) و این نقض غرض شده. اگر هم هدف سرعت بخشی است، خوب این را با از بین بردن موانع سرعت و نیز با اصلاح قوانین، خود دفاتر هم می‌توانند انجام دهند. از شما به عنوان یکی از مسؤولان عالی رتبه امور ثبت اسناد و املاک کشور می‌پرسیم که آیا تا کنون با این موضوع برخوردی شده؟ برای حل آن تمهیدی اندیشیده شده است؟ و آیا به آثار سوء حقوقی و تالی فاسد این مسائل اندیشیده‌ایم؟

فرمایش حضرت عالی را در دو بخش باید جواب داد؛ اولاً ما باید ببینیم وظیفه دفاتر اسناد رسمی چیست، یکی از مهمترین وظایف آن تنظیم اسناد رسمی است. اما اسناد برای چه کسی و برای چه ارگانی؟ در رابطه با مخابرات یا راهنمایی و رانندگی (تا جایی که می‌دانم راهنمایی و رانندگی قانونی دارند که این کار را در تهران خودشان انجام بدهند) این کارها را ببینید در دنیا چگونه انجام می‌دهند، یعنی اینکه ما می‌گوییم سرعت بخشیدن، برای انجام کار مردم است. خوب، مخابرات می‌خواهد تلفن را از این

شخص بگیرد و به دیگری بدهد. پس متصدی و مسؤول کار هم خودش است و دیگر جنبه شخص ثالث وجود ندارد که به اصطلاح از این سند منتفع بشود، بنابراین مشکل آنچنانی ایجاد نمی‌کند، به هدف هم رسیده‌اند که همان سرعت بخشی است و کار هم مورد قبول خودش بوده، خودش هم انجام داده.

البته این کار را تأیید نمی‌کنم چرا که با توجه به مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت کلیه اسناد باید در دفاتر اسناد رسمی تنظیم بشود ولی آن نتیجه و هدفی که جامعه می‌خواسته، خوب، با همان کار به آن رسیده. چرا که هدف این نبوده که دفاتر اسناد رسمی کار داشته باشند و یا کارشان زیاد بشود و درآمد داشته باشند. هدف، انجام کار است.

اما در سازمان ثبت اسناد هم به هر حال مشکلاتی از لحاظ تنظیم اسناد هست. عرض کردم که سازمان ثبت در فکر اصلاح قوانینی که مزاحم انجام کارها به شیوه جدید و سرعت مناسب باشند، هست و در این باره قدمهایی هم برداشته شده، بویژه آنکه یکی دوبار هم ریاست معظم قوه قضاییه، حضرت آیت الله شاهرودی تأکیدات خوبی در این خصوص داشته‌اند. مثلاً همین اواخر در جلسه‌ای ایشان حتی با کنایه و به عنوان انتقاد از سازمان ثبت بیان فرمودند که قوه قضاییه یا سازمان ثبت و یا هر مرجع دیگری از قوه قضاییه، نهادهایی نیستند که باید وظایف دیگر ارگانها را به اینها محول کرد. به ما چه ارتباط دارد که وقتی ملکی مورد انتقال واقع می‌شود مردم را از طریق ما به دارایی بفرستند، دارایی هم اینها را دو ماه معطل کند بعد... خوب، آن، اهرم کاری خاص خودش را ایجاد کند و انجام دهد. بنابراین باید در انجام امور معاملاتی مردم در دفاتر اسناد رسمی سهولت ایجاد شود و این یک بحثی است که سازمان خوشبختانه در صدد تهیه ماده واحده‌ای هست که اگر مورد تأیید واقع بشود، به مبادی ذی ربط بفرستد که انجام بشود یعنی سازمان بجد وارد این مقوله شده که ان شاء الله بزودی نتیجه آن مشخص بشود.

خوب، این کاری است که باید انجام بشود و بحثی جداست، منتها چیزی که الان هست این است که به هر حال فعلاً قانون فعلی هست و ما نمی‌توانیم قانون را نادیده بگیریم.

قانون تکلیف کرده است که شما باید از دارایی استعلام کنید (ماده ۱۸۷ ق. م) یا قانون تکلیف کرده است که ماده ۳۷ را باید اعمال کنید. ماده ۳۷ چه ارتباطی به سازمان دارد؟ عوارض شهرداری چه ارتباطی به ثبت اسناد دارد؟! اعمال ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه چه؟! - اگر چه در یک مقطع زمانی مصلحت ایجاد می‌کرد ولی الان دیگر آن مصلحت از بین رفته - دیگر مانع تراشیدن و مشکل ایجاد کردن... بعد هم چه آفتها و توالی فاسد که در این مواد و محدودیتها وجود دارد. شما می‌بینید که مثلاً مردم را می‌فرستید به دارایی، آنجا به یک مشکل بر می‌خورند، در نتیجه می‌روند یک سند عادی می‌نویسند بعد هم به مشکل بر می‌خورند و می‌روند به دادگستری و برو و بیا... و شما می‌بینید که چه مشکلات بی‌شماری برای مملکت ایجاد می‌شود؛ چه بی‌نظمی و ازدحام و آن مسائل عدیده خاص.

به هر حال این مشکلات هست، و این مشکلات را باید یکی یکی از میان برداشت و باید راهنمایی بشود، انتقاد بشود، کمک بشود، مخصوصاً پیشنهادهای سازنده را باید ارائه بدهند که ان شاء الله سازمان بتواند یک مجموعه کامل و بی‌دردسری را در مجلس و دولت به تصویب برساند.

اما در رابطه با اصلاح آیین‌نامه و مجموعه بخشنامه‌های ثبتی؛ خیلی راحت‌تر است و این دیگر اصلاحش دست خود سازمان می‌باشد اگر مشکلی در این قسمت هست، ارائه بشود چرا که سازمان پذیرای پیشنهادهای و ارائه راه‌حلها هست.

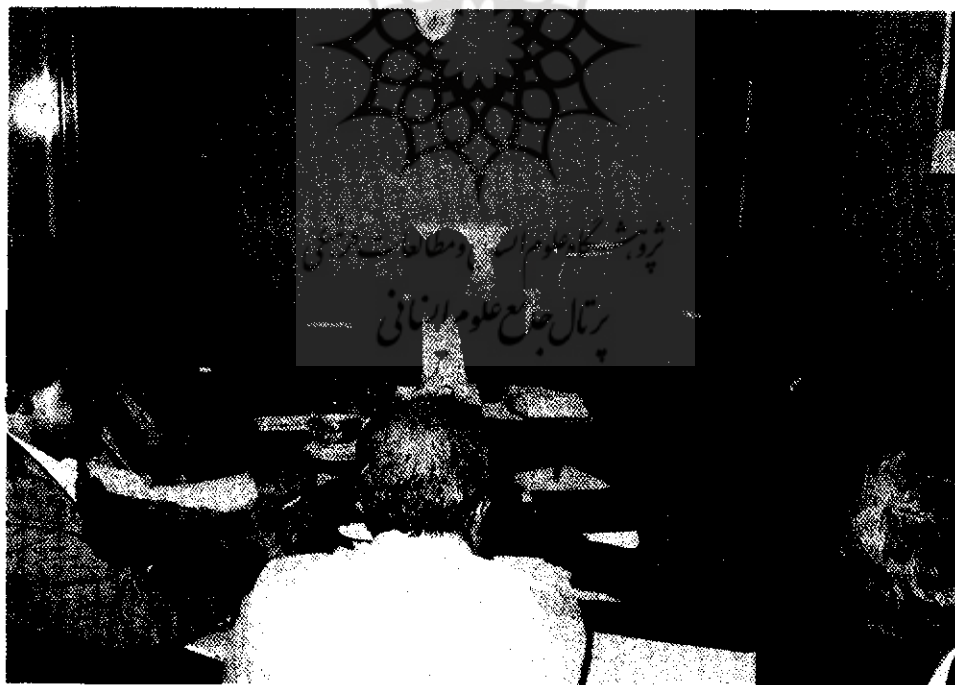
هم اکنون در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پنج - شش کمیته تخصصی ویژه برای همین کارها تشکیل شده، یعنی در هر زمینه خاص، اگر موردی هست که باید اصلاح شود، اعلام بشود، ایرادها گفته شود و پیشنهاد اصلاح هم ارائه شود، یعنی تنها

ایراد نگیریم، ایراد توأم باشد با راه حل. راه حل نیز، هم اجتماعی و هم عملی باشد که ما بتوانیم انجام دهیم.

بنده ۲۷ سال است که در سازمان ثبت هستم و هیچ وقت شاهد این فضا نبوده‌ام و سازمان ثبت در هیچ مقطعی مثل مقطع کنونی آمادگی نداشته است که از این دست کارها بکند.

از اینکه عرایض بنده را با حوصله استماع فرمودید، تشکر می‌کنم و توفیق روزافزون برای شما و مجله خوبتان آرزو می‌کنم.

□ ما نیز از عنایت خاص شما و حضورتان در ماهنامه بی‌نهایت سپاسگزاریم.



تصویری از جلسه مصاحبه با مدیر کل امور اسناد و سردفتران