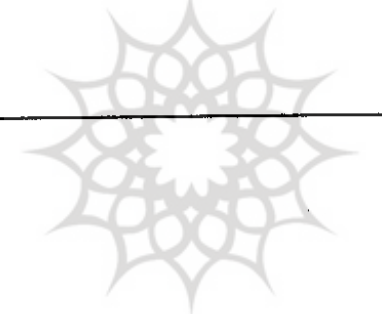


گفتگو با معاون امور املاک
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

جناب آقای محمود تفکریان



ژوئرشگاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙوہش گاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی

پرتال جامع علوم انسانی

اشاره:

مجله کانون با توجه به شرایط، جنب و جوش و تعامل مثبت و منطقی‌ای که در میان همکاران و مسئولان سازمان ایجاد گردیده است، و با بهره‌گیری از آن قصد شناخت، کاستن و رفع هرچه بیشتر و بهتر مشکلات و معضلات دفاتر اسناد رسمی یا حداقل طرح آنها در قالب پرسش و پاسخ رو در رو و مستقیم را دارد که این مهم از طریق برگزاری مصاحبه با مدیران اثرگذار و تصمیم‌گیر متعهد و دلسوز سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور پی‌گیری شده و خواهد شد و ان شاء الله در صورت اجابت، با سایر مدیران مرتبط با تشکیلات دفاتر اسناد رسمی نیز به عمل خواهد آمد.

ضمن مغتنم شمردن شرایط ایجاد شده و قدردانی و تشکر از کلیه عزیزانی که قبول زحمت فرموده‌اند، آمادگی خویش را برای پیگیری، حل و فصل احتمالی و ارجاع موضوعات مطرح شده در این مصاحبه‌ها به کانون محترم سردفتران و دفتریاران و همکاران و مخاطبان عزیز اعلام می‌نماید و انتظار دارد با همفکری و ارائه طریق و انتقاد دلسوزانه، مجله را در اجرای این هدف بیش از پیش یاری و حمایت فرمایند.

مصاحبه‌ای که در پی می‌آید با جناب آقای محمود تفکر بان، معاون محترم امور املاک سازمان صورت گرفته است. بی‌گمان توأم شدن تجربه‌ی سالیان متمادی و پرفراز و نشیب کاری و اشراف ایشان بر قوانین، بخشنامه‌ها و مسائل روز و دغدغه‌های عمیق مسؤولیت، از ایشان نزد همکاران شخصیتی بسیار پرج و آشنا ساخته است، بدان گونه که معرفی ایشان به همکاران را غیر ضروری می‌نمایاند.

امیدوار چنانیم که در آینده‌ی نه چندان دور باز هم در محضر ایشان زانوی تلمذ بر زمین نهیم و از گفتگویی دیگر بهره‌مند شویم.

گفتگو با معاون امور املاک سازمان ثبت

بسم الله الرحمن الرحيم. قبل از ورود به موضوع و پاسخ به سؤالهای مورد نظر لازم است مختصری در ارتباط با نقش دفاتر اسناد رسمی در تحقق اهداف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بیان کنم. رسالت سازمان ثبت را می‌توان: «تثبیت مالکیت مالکین و تنظیم روابط حقوقی اشخاص و اعتبار بخشیدن به معاملات و قرارها و تعهدات اشخاص به منظور پیشگیری از اختلافات و طرح دعاوی و تعدیل در اثبات حقوق در مراجع قضایی و غیره» تعریف کرد.

چنانچه این رسالت را به اهداف کوچکتر و خرد تقسیم کنیم سهم عمده‌ای از آن در محدوده عملکرد دفاتر اسناد رسمی قرار می‌گیرد.

دفاتر اسناد رسمی به عنوان یک سازمان منظم کوچک ولی متعدد در تنظیم روابط حقوقی اشخاص و اعتبار بخشیدن به عقود و معاملات و تعهدات نقش مؤثر دارند. توفیق بخشی از وظایف خطیر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در گرو خدمات مطلوب این دفاتر است، بنابراین سازمان ثبت به عنوان سیاستگذار و ناظر، پیوسته در ارتقای عملکرد کیفی و کمی دفاتر تلاش می‌نماید.

مقررات دفاتر اسناد رسمی به گونه‌ای است تا مورد اعتماد و امین مردم باشند و در این راستا به برکت انتخاب افراد شایسته و معتمد واجد صلاحیت علمی و اخلاقی توفیق لازم حاصل گردیده و متعاملین زمانی که سندی در دفاتر اسناد رسمی ثبت

می‌شود با خاطری آسوده یقین دارند در چهار چوب مفاد آن حکومت، حمایت می‌نماید.

مقصود از ذکر این مقدمه، تذکار آن است که خط مشی سازمان ثبت مبتنی بر رفع مشکلات و موانع و تحکیم اسناد ثبت و تعالی دفاتر اسناد رسمی می‌باشد. انتخاب هیأت مدیره کانون سردفتران و دفترباران به وسیله خود سردفتران و دفترباران و تشکیل جلسات تخصصی با همکاری اعضای کانون و اعلام راهکارهای مناسب و... در سال‌های اخیر نیز مؤید این مطلب است، بنابراین سازمان ثبت آمادگی دارد تا هر معضل را با همکاری کانون سردفتران و دفترباران و دیگر صاحب نظران بررسی و به صورت قانونی و منطقی مرتفع نماید.



□ ارسال استعلامیه‌های عدم بازداشت و موضوع بند «ز» مطابق با بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی توسط مأمورین دفاتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد و لفظ باید در بخشنامه با صراحت قید شده است. ولی در عمل چنین الزامی به دلایل مختلف از جمله در شهرهای بزرگ مثل تهران با توجه به کثرت واحدهای ثبتی و بعد مسافت و ایجاد هزینه رعایت نمی‌گردد. به نظر شما بهترین روش برای انجام این کار چیست؟ اصولاً وجود بند «ز» بعد از ۴۶ سال چه ضرورتی دارد؟

حفظ حقوق اشخاص یکی از وظایف مهم سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی است. در نتیجه، داشتن اطلاعات مربوط به املاک بازداشتی و عدم تنظیم این گونه املاک اصل مسلمی است تا حقوقی تضییع نگردد ولی باید نحوه عمل دگرگون و متناسب با تحولات جامعه تغییر یابد. از زمان صدور این بخشنامه سالها گذشته، بدیهی است در آن زمان حوزه ثبتی به میزان فعلی گسترده نبوده و استفاده از فن‌آوری امروزی امکان نداشت در حالی که با وجود ابزار کار پیشرفته فعلی می‌توان ضمن رعایت دقت و سهولت همراه با سرعت از این وسایل بهره‌برداری کرد. یکی از این ابزار رایانه است که عموم دفاتر اسناد رسمی با آن آشنایی کامل دارند. در این زمینه سازمان ثبت و کانون سردفتران بررسی و تحقیقاتی به عمل آورده‌اند و لایحه استفاده از این وسایل برای مکانیزه شدن امور ثبتی و دفاتر تقدیم قوه قضائیه شده و امید است بزودی مراحل تصویب آن سپری گردد.

همانطور که قبلاً کمیسیونهای مختلف برای رفع موانع آماده اصلاح مقررات بوده، به نظر، باید برای رفع این مشکل و همچنین بند «ز» در کانون بررسی‌های لازم به عمل آید و راهکاری مناسب ارائه گردد تا پس از طرح در جلسات تخصصی نسبت به اصلاح بخشنامه به نحو مطلوب اقدام گردد. پیشنهاد می‌شود با اصلاح مقررات امکان وجود سایت مرکزی اطلاعات بازداشتی بین دفاتر از طریق شبکه مبادله گردد، به خصوص این که کانون سردفتران و دفتریاران با کمک بخش مکانیزه سازمان برای رایانه‌ای کردن اموری که به اصول لطمه نزند تحقیقاتی انجام می‌دهند که امید است نتیجه آن بزودی به بار نشیند.

□ چه تمهیداتی می‌توان اندیشید تا استعلامهای عدم بازداشت مفید باشد و با توجه به گستردگی و تنوع معاملات و نیز افزایش کمی آن و پراکندگی مکانی واحدهای ثبتی به نظر می‌آید بهتر است شرایط اخذ استعلامهای ثبتی تغییر نماید که در این راستا استفاده از شبکه رایانه‌ای جایگزین مناسبی خواهد بود. نظر خود را در این مورد اعلام فرمایید.

از جواب به سؤال اول شما مشخص است؛ تبادل اطلاعات فقط بازداشتی‌ها نیست بلکه با تغییر قوانین و مقررات می‌توان به سایر موارد نیز تسری داد. به هر حال وجود یک سیستم تبادل اطلاعات بین ادارات ثبت و کانون سردفتران و دفتریاران و دفاتر اسناد رسمی در پیشرفت امور بسیار مؤثر است.

□ آیا ادارات ثبت می‌توانند ذیل پاسخ استعلامهای عدم بازداشت ثبت مطالبی از دفتر املاک اضافه نمایند؟

هر سازمان یا شخصی در حوزه وظایف خود مسؤولیت دارد. ذکر موارد اضافی چنانچه مستند قانونی داشته و مؤثر در مسأله باشد باید به آن توجه داد. اما مطالبی خارج از ضابطه و قید این که مسؤولیت با سردفتر است سلب مسؤولیت در حدود وظایف محوله از کارمند نمی‌نماید.

□ به نظر می‌رسد امضاء گرفتن از متعاملین در سند مالکیت معنا و مفهوم حقوقی ندارد و در مواردی که اصحاب معامله زیاند و همچنین اگر تعداد قطعات تفکیکی نیز زیاد باشد، عملاً چنین کاری مقدور نیست. آیا بهتر نیست قسمت الف بند ۸۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی اصلاح شود؟

به نظر، گرفتن امضاء در سند در تحکیم و اعتبار اسناد تأثیری ندارد، بلکه امضای ذیل اسناد ثبت شده در دفاتر موجب استواری سند می‌باشد. از طریق کانون برای اصلاح بخشنامه می‌توان اقدام نمود تا در جلسات تخصصی مطرح و مورد بررسی قرار گیرد.

□ آیا بهتر نبود در اصلاحیه جدید آیین‌نامه قانون ثبت از جایجایی دفاتر املاک ثبت و دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۹۵ خودداری و در صورت ضرورت مرجع قضایی یا نماینده آن به ادارات ثبت و دفاتر اسناد موضوع را بررسی نمایند؟ (هر چند این عدم جایجایی در قانون دفاتر رسمی اسناد پیش بینی گردیده است. م ۲۱)

سیاست سازمان ثبت در حفظ و نگهداری دفاتر می‌باشد و سعی می‌کند در مقررات حتی‌المقدور از جایجایی دفاتر جلوگیری شود.

□ با توجه به اینکه ماده ۱۲۰ و تبصره‌های مربوط به آن بتازگی اصلاح گردیده و پیش‌بینی شده است در محلهایی که از رایانه استفاده می‌شود صدور بخشنامه ضرورتی نداشته، عملاً هنوز واحدهای ثبتی نسبت به تقاضای اسناد مالکیت المثنی توسط اشخاص و محاکم و صدور سند مالکیت به نام سهم‌الارث ورثه اقدام به صدور بخشنامه می‌نمایند؟

این مورد مشمول اداره کل ثبت تهران است؛ از طریق مکاتبه و تشریح موضوع قطعاً تذکرات لازم برای اجرای مقررات به عمل خواهد آمد. موارد باید مشخص و از طریق سازمان ثبت یا کانون سردفتران به اداره ثبت تهران منعکس گردد. بدیهی است نسبت به رفع نقص و مشکل اقدام خواهد شد.

□ در بند یک ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت، دفاتر اسناد رسمی مکلف به ثبت شماره پلاک موضوع همان ماده گردیده‌اند.

الف - این دفاتر را چگونه می‌توان تهیه کرد؟

ب - با توجه به اینکه برای تنظیم و ثبت اسناد در کلیه دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور از جهت مکانی مانعی وجود ندارد، به نظر می‌آید عملاً ابلاغ این بخشنامه‌ها به صورت حوزه‌ای نیز در عمل مشکلی را حل نمی‌نماید. نظر شما در این باره چیست؟

وجود دفتر تازگی ندارد از قبل نیز وجود داشته. کانون سردفتران می‌تواند نسبت به تهیه استاندارد این دفاتر اقدام نماید و با هماهنگی اداره کل امور اسناد در اختیار دفاتر قرار دهد.

□ به نظر می‌آید در مورد نحوه تنظیم خلاصه معامله، ارسال و سایر موارد مربوطه، نقایص و کاستیهایی وجود دارد از جمله:

الف - اصولاً خلاصه معامله در یک نسخه تهیه شود.

ب - در مورد انتقالات قطعی آپارتمانها (دست اول) در خلاصه معامله جای کافی برای نوشتن مشخصات مورد معامله وجود ندارد و این باعث ایجاد مشکل می‌گردد.

ج - مناسبتر است در مورد نحوه ارسال و تنظیم خلاصه معامله انواع اسناد تفکیک قایل شد.

. در این مورد از طریق کانون ضمن ارائه الگوهای مناسب پیشنهاد بشود تا در جلسات تخصصی موضوع بررسی و در صورت لزوم در مقررات تغییرات لازم معمول گردد.

□ به نظر شما تکلیف دفاتر اسناد رسمی در مورد سؤالاتی که واحدهای ثبتی نسبت به ایادی انتقالات، تقاضای رونوشت یا فتوکپی از مدارک اسناد می‌نمایند، یا اصالت فک رهن اسناد را با توجه به اینکه در ستون سند مالکیت منعکس شده است درخواست می‌کنند، چگونه تبیین می‌فرمایید؟

همکاری و تبادل اطلاعات بین ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی دوجانبه است همان طور که استعلامهای دفاتر اسناد رسمی را ادارات ثبت پاسخ می‌دهند، در مواردی به دلیل نقص اطلاعات برای تکمیل سوابق و پرونده‌ها نیاز به اطلاعات از دفاتر می‌باشد و بدین ترتیب پرونده‌ها از لحاظ اطلاعات کامل می‌گردد. در مورد استعلام از فک رهن در موارد مشکوک بودن برای مشخص شدن اصالت آن معنی ندارد، ولی استعلام به صورت عمومی و کل اسناد جای بحث دارد. باید با انعکاس موضوع در جلسات تخصصی رفع نقص شود.

در خاتمه، شایان ذکر است که ریاست عالی سازمان و معاونت اسناد و به طور کلی اداره کل امور اسناد و سردفتران و دفتریاران و سایر بخشهای سازمان با همکاری و اخذ نظر کانون برای تغییر قوانین و مقررات و بهبود وضع رفاهی سردفتران و

دفترباران تلاش می‌نمایند که نتایج آن با ارائه مصوبات اصلاحی اخیر کاملاً مشهود است.

□ از اینکه وقت شریف خود را در اختیار ما قرار دادید، سپاسگزاریم.
من هم از توجه شما به مسائل صنف ممنونم و برایتان آرزوی موفقیت دارم.

