

گفتاری کوتاه درباره «بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی»

سید جلیل محمدی^۱

مدتی قبل، چند تن از سردفتران محترم اسناد رسمی از نحوه برخورد و عملکرد بعضی از رؤسای واحدهای ثبتی شهرستان‌ها گله‌مند بودند. آنها می‌گفتند: برخی مدیران محترم نسبت به اجرای بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی گزارش‌هایی علیه ما تنظیم نموده‌اند.

دو سه نمونه از تصاویر این گزارش‌ها را دیدم، چنین بود: «آقا/ خانم ... سردفتر اسناد رسمی شماره ... برخلاف بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، استعلامیه ثبتی را که می‌باید مأمور دفترخانه به ثبت آورده و پاسخ آن را اخذ کند به دست ذی‌نفع داده است، لذا تقاضای تعقیب سردفتر را دارد».

یادآوری: به طوری که همکاران گرامی آگاهی دارند، بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی که قبل از سال ۱۳۴۹ یعنی حدود چهل سال پیش صادر شده است چنین مقرر می‌دارد:

«استعلامیه‌ها باید به وسیله مأمورین دفاتر اسناد رسمی به ثبت محل ارسال و رسید اخذ شود، و جواب آن هم در تهران و مراکز استان‌ها به کسی که از طرف دفترخانه

۱. دادستان بازنشسته سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

کتاباً معرفی شده و عکس او به معرفی‌نامه الصاق شده باشد تحویل خواهد شد». پس از انعکاس گزارش، بازرسی اداره ثبت محل استقرار دفترخانه و خارج از حوزه ثبتی گزارش دهنده، به دفترخانه مراجعه و مراتب را صورتجلسه و گزارش تخلف تهیه نموده است. سپس این صورت‌مجلس و گزارش برای پیگرد انتظامی سردفتر به اداره محترم کل امور اسناد و سردفتران در مرکز فرستاده شده است. همکاران محترم کارشناس اداره مذکور در اجرای ماده ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، پس از بررسی و رسیدگی به صورت‌جلسه و گزارش بازرسی اظهارنظر و اعلام نمودند: تخلفی انجام نشده است.

با این وجود به درخواست یکی دو نفر از سردفتران دوست و بنا به تکلیفی که بر عهده‌ام گذاشته شد، و از طرفی احساس وظیفه و حساسیتی که نسبت به سازمان متبوع خود دارم، ابتداء تلفنی به رئیس اداره ثبت مربوطه که دوستی و محبتی نیز بین ما از سال‌ها پیش برقرار است، گفتم: همکار محترم، اول اینکه بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌ها شامل دفاتر اسناد رسمی تابع ثبت محل می‌باشد نه دفاتری که بیش از چهل کیلومتر با ثبت تحت مسئولیت شما فاصله دارد و خارج از حوزه ثبتی شما می‌باشد. دوم اینکه این بخشنامه مربوط به حدود نیم قرن پیش است و به قول یکی از مسئولان محترم فعلی ثبت، متروکه است.

چند روز بعد، باز همین ماجرا برای سردفتر دیگری تکرار شد، با این تفاوت که این بار برای جلوگیری از تأخیر در کار متقاضی پاسخ وضعیت ملک از طرف واحد ثبتی توسط پست به دفترخانه ارسال گردیده، و هم‌زمان گزارشی نیز علیه سردفتر به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه داده شده است.

این بار موضوع را با یکی از مقامات محترم ثبت کل استان در میان گذاشتم. بعد از گفتمان زیاد و خواندن مفاد بخشنامه یاد شده، ایشان فرمودند: این گونه موارد

پیش تر هم سابقه دارد ما هم اعتقاد به تخلف نداریم، ولی رویه این است که گزارش را می فرستند اداره کل امور اسناد و سردفتران، اداره مرقوم، اعلام می کند به سردفتر تذکر بدهید ما هم به تذکر اکتفا می کنیم. تجارب چند ساله چنین می گوید که انجام این اقدامات مصداق «المأمور معذور» را پیدا کرده است. به قول یکی از همکاران: اصلاً چرا در این گونه موارد باید پرونده تشکیل شود که برای خالی نبودن عریضه تذکر بی مورد داده شود؟!

اما راجع به بند مورد بحث موارد زیر قابل بررسی و تأمل است:

۱- بردن استعلامیه به وسیله مأمور دفترخانه به ثبت محل وقوع ملک و اخذ پاسخ آن به همان مأمور یا شخص معین در شهرهای بزرگی مانند تهران و مراکز استانها با وسعت و گستردگی زیاد و بعد مسافت و مشکل رفت و آمد و معضل (ترافیک) به خصوص دفترخانه های خارج از حوزه ثبتی که با ثبت محل وقوع ملک بیش از چهل کیلومتر فاصله دارند با این اوضاع و احوالی که ذکر شد کاری شاق و غیرممکن است.

برای نمونه، اگر دفترخانه ای در تهران در یک روز حداقل سه فقره استعلام از وضعیت ثبتی املاکی از مناطق ثبتی مختلف تهران (شرق، غرب، شمال) داشته باشد، باید برای اخذ هر پاسخ وضعیت یک نفر مأمور به واحدهای یاد شده اعزام کند یا به بیان روشن تر هر دفترخانه در شهر تهران و مراکز استانها برای انجام این امر دو تا سه مأمور استخدام نماید.

۲- تعمیم و تفسیر موسع بند ۳۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی برای دفاتر اسناد رسمی خارج از حوزه ثبت محل علاوه بر اینکه هدف و نیت و دیدگاه صادرکنندگان بخشنامه نبوده است بلکه دستور بر اجرای آن برخلاف مقررات و مدلول آن می باشد.

۳- ادامه این رویه های ناصحیح باعث اتلاف وقت کارمندان ثبت و کارکنان

دفترخانه، تحمیل هزینه زیاد به متقاضیان و در نهایت، نارضایتی مراجعین را فراهم می‌سازد.

۴- اعمال سلیقه و به کار بردن چنین روش‌هایی سبب بی‌حرمتی به مراجعین و کارمندان صدیق و درستکار و زحمتکش ثبت و لوٹ شدن شعار کرامت ارباب رجوع می‌شود.

۵- هنگامی که بند ۴۵۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقرر می‌دارد: در مواردی که متقاضی استعلامیه درخواست نماید که به وسیلهٔ تلگراف (دیروز) و دورنگار یا فکس (امروز) استعلام شود و پاسخ نیز تلگرافی باشد، دفترخانه سؤال‌کننده مکلف است هزینه استعلام مربوطه را دریافت و ورقه استعلام را تنظیم و تلگرافی از ثبت محل وقوع ملک، موضوع را پرسش و ورقه استعلامیه را نیز به عنوان تأییدیه در تعقیب آن بفرستد.

بنابراین با صدور بخشنامه اخیرالذکر بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی به نظر منتفی و کأن لم یکن تلقی می‌گردد.