

رابطه ادارات ثبت اسناد و املاک با دفاتر اسناد رسمی تعامل نه تقابل

محمد عظیمیان^۱

اهمیت ثبت اسناد و لزوم ثبت معاملات بر کسی پوشیده نیست. صرف نظر از امتیازات «لازم الاجرا بودن» و «غیرقابل تردید و انکار تلقی شدن» اسناد رسمی که مورد استفاده دارندۀ آن است، ثبات امنیت مالی و اقتصادی، کاهش هزینه‌های قضایی، جلوگیری از تداخل حقوق اشخاص، حفظ حقوق سرزمینی، و شاید تحصیل حقوق دولتی، می‌تواند از دلایل ضرورت ثبت اسناد از منظر حاکمیت باشد.

سابقه تشخیص ضرورت و تأکید بر آن را در دوره نوین قانونگذاری، می‌توان در قانون ثبت اسناد مصوب ۱۲ جمادی‌الاول ۱۳۲۹ هجری قمری مطابق ۲۱ اردیبهشت ۱۲۹۰ هجری شمسی مشاهده نمود.^۲ مطابق این قانون گروهی از مستخدمین دولت و کارمندان

۱. سردفتر اسناد رسمی ۶۴۸ تهران و عضو کمیسیون حقوقی و عضو هیئت تحریریه مجله کانون.
۲. قبل از آن در سال ۱۳۰۳ هجری قمری مصادف با ۱۲۶۴ هجری شمسی قانونی تحت عنوان «قانون ثبت و قانون دولتی» تصویب شده بود که به موجب آن اسناد در دفتر مخصوصی باید به ثبت می‌رسید و حق‌الثبت هم دریافت می‌شد و سند ثبت شده ملاک عمل و مناط اعتبار بوده است. ر.ک: عباسی داکانی، خسرو، *حقوق ثبت اسناد*، نشر میزان، چ اول، ۱۳۸۷، ص ۱۷.

اداره ثبت، وظیفه ثبت اسناد را عهده‌دار گردیدند که از آنها به عنوان «مباشترین ثبت» نام برده شده است.

تغییر عناوین کسانی که در تنظیم و ثبت اسناد دخالت داشته‌اند (مباشترین ثبت، مسئولین دفاتر، صاحبین دفاتر، سردفتران) و همچنین اصلاحات مکرر مقررات ثبتی، نشان‌دهنده اهمیت ثبت رسمی اسناد و عزم جدی قانونگذار در ترغیب اشخاص به این مهم می‌باشد تا جایی که ضمن اجباری نمودن ثبت برخی اسناد، در سال ۱۳۵۱ با تصویب «قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور»^۱ مبادرت به توسعه سازمانی متولی امر ثبت اسناد نمود تا متعاقب آن با تأسیس «معاونت اسناد» [که از معاونت‌های بسیار مهم سازمانی محسوب و به همراه معاونت املاک هدف غایی تأسیس سازمان را تشکیل می‌دهد] امر نظارت بر تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی از طریق اداره کل امور اسناد و سردفتران و نظارت بر سایر بخش‌ها (طبق شرح وظایف مصوب) از طریق سایر مبادی عملی گردد.

از طرف دیگر مطابق ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ «دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است»، اختصاص صلاحیت تنظیم و ثبت اسناد رسمی به دفاتر اسناد رسمی و جایگزینی بخش خصوصی (دفاتر اسناد رسمی) به جای بخش دولتی (مباشترین ثبت) از اقدامات مهم و در خور توجه قانونگذار و حاکمیت بوده که ضمن ایجاد اشتغال برای متقاضیان سردفتری، بدون پرداخت هیچ‌گونه هزینه‌ای، به بهترین وجه، خصوصی‌سازی را در بخش ثبت اسناد محقق نموده است. البته دفاتر اسناد رسمی نیز ضمن پاسخ شایسته به اعتماد دولت، بدون تحمیل بار مالی، به عنوان یکی از

۱. این قانون در تاریخ دهم بهمن ۱۳۵۱ به تصویب مجلس شورا و در تاریخ سوم اردیبهشت ۱۳۵۲ به تأیید مجلس سنا رسیده است.

موفق‌ترین نهادهای بخش خصوصی امر خطیر تنظیم و ثبت اسناد را به صورتی مطلوب انجام داده‌اند که سابقه آن بر کسی پوشیده نیست.

با توجه به موارد مذکور، جایگاه هر یک از دو نهاد «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» و «دفاتر اسناد رسمی» در تنظیم و ثبت اسناد رسمی قابل تأمل و تأثیر هر یک در این خصوص غیرقابل انکار است، به عبارت دیگر تأمین امنیت اجتماعی، اقتصادی و... در سطح کلان که از عمده‌ترین دلایل تنظیم و ثبت اسناد به صورت رسمی است جز با تعامل و همکاری و همفکری این دو مرجع میسر نخواهد گردید. بدون تردید در سایه چنین تعاملی با واگذاردن اغراض بعضاً شخصی و نصب‌العین قرار دادن هدف مشترک (رسمیت دادن به اسناد اشخاص) ضمن حفظ حقوق شهروندی از حقوق سازمان و دفاتر نیز صیانت خواهد گردید.

بدین ترتیب ادارات محترم ثبت اسناد و املاک با قبول غیر دولتی بودن دفاتر اسناد رسمی و دفاتر اسناد رسمی با پذیرش وابسته بودن به قوه قضاییه، علاوه بر رعایت حقوق و تکالیف ناشی از این امر، با فصل‌الخطاب قرار دادن قانون، از تحمیل هرگونه تکلیف زاید و غیرضرور و بی‌مهری نسبت به یکدیگر خودداری تا رسالت مشترک طرفین (ثبت رسمی اسناد) به نحو احسن در محیطی سرشار از تفاهم و تعامل محقق گردد. ان شاء...

در این مقاله مصادیقی از نقایص موجود که به نظر می‌آید با ملاحظه مسئولین محترم سازمان ثبت اسناد و املاک و مدیران دلسوز ادارات و نواحی مربوطه، قابل رفع می‌باشد، متذکر گردیده است. امیدواریم با تدبیر مناسب مسئولین امر و درایت جامعه سردفتری، بیش از پیش شاهد اعتبار روزافزون اسناد رسمی و نتیجتاً اعتلای جایگاه سازمان و شأن سردفتران باشیم.

۱ - حمایت معنوی سردفتران^۱

۱. قسمت عمده تذکرات موضوع این مقاله، بین سردفتران و دفتریاران مشترک است و عدم قید دفتریار پس از کلمه سردفتر در جای جای این مقاله به دلیل کوتاه کردن سخن بوده و بی‌اعتنایی به همکاران دفتریار تلقی نگردد.

صرف نظر از اهمیت شایان موضوع ثبت اسناد رسمی که انجام آن در صلاحیت اختصاصی دفاتر اسناد رسمی می باشد، اصولاً به لحاظ هم خانواده بودن دفاتر و سازمان ثبت اسناد و املاک و تعلق هر دو نهاد به قوه قضائیه^۱ ثمره هرگونه ارج نهادن به کار بزرگ سردفتران متوجه سازمان دستگاه قضایی و نهایتاً حاکمیت خواهد گردید. به منظور نیل به این هدف، رعایت شئون سردفتری و احترام سردفتران در مکاتبات، خطابات، ابلاغیه ها و مصاحبه ها و ... توسط مدیران محترم ثبت ضروری است. متأسفانه در مکاتبات برخی از واحدهای ثبتی با دفاتر اسناد رسمی سردفتر به نحو آمرانه ای مورد عتاب و خطاب قرار می گیرد که این نوع برخورد می تواند دلیلی بر بی اعتمادی به سردفتر یا احیاناً کارمند تلقی کردن وی، به لحاظ وابستگی دفترخانه به وزارت دادگستری (قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک) باشد که در هر دو صورت آزار دهنده است.

ممکن است در صنف سردفتران نیز مثل سایر صنوف، متخلفی با اقدامات خلاف قانون خویش، باعث وهن دفاتر گردد که در این صورت تعمیم آن به دفاتر سخت کوشی که با سابقه معتناهی و در عین نیاز مبرم مالی، کوچکترین تخلفی از ضوابط و مقررات را با تحصیل بالاترین ارقام ریالی معاوضه نمی کنند، ناعادلانه و بی انصافی است، مضافاً اینکه برخورد قاطع با متخلفین احتمالی خواسته مؤکد صنف و از وظایف سازمان محترم ثبت اسناد و املاک می باشد.

فراموش نکنیم که سردفتری از مناصب و اقدام سردفتر، عمل حکومتی است، ضمناً به دلیل انتصاب سردفتر توسط بالاترین مقام قضایی کشور (قبل از انقلاب وزیر دادگستری و پس از انقلاب ریاست محترم قوه قضائیه که البته در حال حاضر اختیارات خود را در این خصوص به ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک تفویض نموده اند) می باید در موارد

۱. با توجه به قانون تفویض مسئولیت های وزیر دادگستری مصوب ۵۹/۱/۱۹ و ماده واحده لایحه قانونی اختیارات مربوط به شورای عالی قضایی مصوب ۵۹/۴/۱۲ و ماده واحده قانون اختیارات و وظایف رئیس قوه قضائیه مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۹.

مذکور محتاطتر عمل نمود.^۱

۲- ضابطه‌مند نمودن درخواست رونوشت از اسناد تنظیم شده

مطابق بند ۳۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «دادن فتوکپی به جای رونوشت از اسنادی که اداره ثبت و سایر دوایر دولتی با مجوز مطالبه می‌نمایند یا سردفتر مکلف به ارسال است، مشروط بر اینکه فتوکپی از هر جهت خوانا و روشن و بی‌عیب و نقص بوده و دفاتر به خارج از دفتر منتقل و حمل نشود و در تاریخ تهیه با متن ثبت دفتر و ملاحظات آن منطبق باشد و گواهی و امضاء و مهر شود بلا اشکال است» وفق این بند از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، اول اینکه ادارات ثبت و دوایر دولتی «بدون مجوز» حق مطالبه رونوشت یا فتوکپی مصدق اسناد را ندارند.

دوم اینکه در صورت وجود مجوز، عدم پذیرش فتوکپی مصدق اسناد و الزام دفاتر به تهیه و ارسال رونوشت آنها، با اختیار مندرج در ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران و بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در تضاد می‌باشد.^۲ سوم اینکه درخواست رونوشت اسناد مستلزم پرداخت حق‌الثبت و حق‌التحریر و مطالبه فتوکپی تصدیق شده، مستلزم تأدیه حق‌التحریر متعلقه است.^۳ و^۴

روشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

۱. در مجموعه مقررات اثری از دستورالعمل تشویق سردفتران به چشم نمی‌خورد، جا دارد سازمان محترم ثبت اسناد و املاک با تدوین دستورالعملی، به نحو مقتضی از سردفترانی که به اعتماد دولت پاسخ مثبت داده و با رعایت قوانین و مقررات وظیفه سنگین تنظیم و ثبت سند را انجام می‌دهند، در مواردی تقدیر نمایند.

۲. ماده ۷۴ قانون ثبت «سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

۳. با عنایت به اصلاح مواد ۱۲۳ و ۱۲۴ قانون ثبت طی ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵ در حال حاضر فقط اسناد مربوط به دانشجویان بورسیه و اعضاء هیئت علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصت‌های مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می‌گردند از پرداخت حق‌الثبت معاف می‌باشند.

۴. مطابق اطلاق بند ۱۵ قسمت ب بخشنامه شماره ۱۵۵/۱۰۸۲ - ۸۳/۷/۱۶ ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک و صراحت رأی وحدت رویه شماره ۳۴/۴۵۶۹۷ - و - ر مورخ ۸۳/۱۱/۲۶ کانون ثبت

بنابراین به لحاظ محترم بودن عمل مؤمن و به منظور رعایت حقوق دفاتر، ادارات محترم ثبت، صرفاً در مواقع لزوم، با ارشاد مراجعین به دفاتر اسناد رسمی مربوطه جهت پرداخت هزینه‌های قانونی، به دلیل سهولت تهیه و ارسال تصویر مصدق اسناد، فتوکپی ارسالی را مورد قبول قرار دهند.

۳- قبول فتوکپی سند مالکیت برای اخذ پاسخ استعلام

مراقبت و حفاظت از اسنادی که برای ثبت، به دفاتر سپرده می‌شود، از مسئولیت‌های خطیر سردفتری است و سند مالکیت بدون اغراق، مهم‌ترین سندی است که در صورت سپرده شدن به دفاتر، نیازمند مراقبت مضاعف می‌باشد. از تاریخ تصویب بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (اصلاح بند ۱۴ بخشنامه‌های قبل از سال ۱۳۴۹) تا سال ۱۳۸۶ که در اجرای بخشنامه شماره ۱۰۱/۶۸۵۵۲ - ۸۴/۱۱/۱ تحویل استعلام ثبت و اخذ پاسخ آن به عهده مأمورین دفاتر اسناد رسمی محول گردید،^۱ به دلیل سنگین بودن تعهد نگهداری اسناد مالکیت اشخاص، دفاتر اسناد رسمی با احتراز از قبول این مسئولیت، وظیفه مراجعه به ادارات ثبت را به شخص مالک (که بدون شک دلسوزترین اشخاص در مراقبت از مدارک خود می‌باشد) محول نموده و ادارات محترم ثبت نیز ظاهراً با قبول این واقعیت، مبادرت به تهیه و تحویل پاسخ استعلامات به دفاتر می‌نمودند.

صرف‌نظر از محدود بودن دامنه مشمول بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی [۱] - ارسال استعلامیه‌ها توسط مأمورین دفاتر اسناد رسمی و نه کارکنان دفاتر اسناد رسمی و اخذ پاسخ آن توسط هر کسی که از طرف دفترخانه معرفی‌نامه داشته باشد، ۲ - تکلیف ارائه

۱- سردفتران و دفتریاران، به این‌گونه اسناد حق‌التحریر تعلق می‌گیرد. صرفاً وفق بند ۴۴۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، اطلاعات درخواستی دادگاه‌ها و بازپرس‌ها از ثبت املاک، به لحاظ اقدام اداری تلقی شدن مشمول پرداخت هزینه‌ای نخواهد بود. علاوه بر آن به نظر می‌آید درخواست رونوشت اداری از اسنادی که خلاصه معامله آن به نحوی مفقود گردیده مشمول حکم اخیر باشد (بخشنامه شماره ۱۰۱/۸۷/۸۵۴۳۵ - ۸۷/۸/۱۹)

۱. مطابق بخشنامه شماره ۱۰۱/۸۸۹۷۹ - ۸۶/۱۱/۳۰ در حال حاضر صرفاً «کارمندان شاغل در دفترخانه» مصداق مأمورین بند ۳۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی می‌باشند.

معرفی نامه برای اخذ پاسخ استعلام اختصاص به تهران و مراکز استان دارد ۳ - به نظر می‌رسد این بخشنامه صرفاً ناظر به املاک واقع در حوزه ثبتی محل دفترخانه می‌باشد^۱ به منظور جلوگیری از هرگونه آسیب احتمالی به اسناد مالکیت اشخاص، کانون محترم سردفتران و دفتریاران با ارجاع موضوع به اداره کل محترم ثبت اسناد و املاک استان تهران، درخواست پذیرش فتوکپی مصدق سند مالکیت مراجعین توسط ادارات محترم ثبت را جهت ارائه پاسخ استعلام نمود که مدیر کل محترم ثبت ضمن اجابت خواسته کانون با صدور بخشنامه شماره ۱۰۱/۲۵۶۱۹ - ۸۵/۴/۲۰ پذیرش آن را بلا مانع اعلام نمودند. لکن متأسفانه برخی از نواحی و مناطق ثبتی کما فی السابق رؤیت اصل سند مالکیت را ضروری می‌دانند، بعضی از مناطق ثبتی از پذیرش فتوکپی مصدق سند مالکیت امتناع نموده و نهایتاً مناطقی تحویل پاسخ استعلام را منوط به ارائه اصل و فتوکپی مصدق سند مالکیت می‌نمایند.

این تشتت و اعمال سلاقت، ضمن اینکه باعث اعتراض مراجعین به دفاتر اسناد رسمی می‌گردد بخشنامه قانونی صادره را بی‌اثر می‌نماید، بنابراین جهت اجرای تصمیم مدیریت محترم ثبت کل استان تهران و حفظ حقوق اشخاص و همچنین جلوگیری از تحمیل عواقب ناشی از سرقت، مفقود شدن و آسیب دیدن احتمالی اسناد بر سردفتر، ادارات محترم ثبت اسناد و املاک به صورت یکپارچه فتوکپی مصدق اسناد مالکیت را ملاک اخذ و تحویل پاسخ استعلامات ثبتی قرار دهند.

۴ - تکلیف درج سلسله انتقالات در ظهر استعلام

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۶/۱ یکی از کارآمدترین

۱. بند ۴۶۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ناظر به ردیف هفتم از مجموع وظایف کانون سردفتران و دفتریاران موضوع ماده ۶۶ قانون دفاتر می‌باشد که با حذف آن طبق قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۷۱/۳/۳ ملغی گردیده است و بنابراین با ملغی شدن تکلیف دفاتر به ارسال رونوشت احکام کارکنان به کانون، هر شخص مورد وثوق سردفتر می‌تواند مصداق مأمور مندرج در بند ۲۱ باشد که در این صورت همکاری واحدهای محترم ثبتی با نامبرده الزامی است.

قوانین در بخش تنظیم و ثبت اسناد است که با پیشنهاد و حمایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب رسیده است. ماده اول قانون که می‌توان آن را رکن رکین مصوبه مجلس نامید، ناظر به هدف اصلی سازمان یعنی صیانت از مالکیت اشخاص و خدشه‌ناپذیری اعتبار اسناد رسمی بوده که بدین منظور قانونگذار دو تکلیف اساسی «تطبیق سند مالکیت با دفتر املاک» و «اعلام نام آخرین مالک» را به ادارات ثبت محول نموده است.

بدون تردید اجرای قانون مستلزم نظارت دقیق بر ارسال، وصول و ثبت خلاصه معاملات^۱ در دفتر املاک می‌باشد که در صورت انجام این مهم، پاسخ استعلامات ثبتی در کوتاه‌ترین زمان ممکن به دفاتر ارائه گردیده و جایی برای نگرانی باقی نخواهد ماند تا احتیاطاً با اقداماتی از قبیل احیاء بند ۵۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی برطرف گردد.

تکلیف دفاتر به قید سلسله انتقالات در ظهر استعلام ثبتی اخیراً در بعضی از ادارات محترم ثبت به صورت جدی پیگیری و از پذیرش استعلاماتی که بدون رعایت مراتب مذکور ارائه می‌گردد خودداری می‌نمایند. صرف‌نظر از متروکه بودن بخشنامه موضوع بند ۵۱، اصولاً قید سلسله انتقالات و مهر و امضای آن بدون تحقیق، به لحاظ تحمیل مسئولیت آن به سردفتر بسیار خطرناک و غیرمنصفانه است و از دیگر سو، تکلیف به تحقیق از صحت و سقم انتقالات، تکلیف مالایطاق است. چرا که ممکن است در ستون نقل و انتقالات سند مالکیتی بالغ بر دهها معامله و آن هم در شهرستان‌ها و حوزه‌های ثبتی مختلفی اخبار گردیده باشد. که در این صورت سردفتر می‌باید به هزینه شخصی خود، پس از اخذ پاسخ از دفاتر تنظیم کننده اسناد قبلی در اقصی نقاط کشور، نسبت به ارائه استعلام ثبتی اقدام نماید.

این‌گونه تکالیف علاوه بر اینکه باعث تحمیل هزینه‌های اضافی و مسئولیت نامحدود سردفتر می‌گردد، با روح قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در تضاد می‌باشد

۱. مطابق ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت «متصدیان مربوطه ثبت املاک مکلفند پس از وصول خلاصه معامله از دفترخانه در ظرف ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نمایند...»

که امید است با رفع این تکلیف، از نگرانی و دغدغه‌های جامعه سردفتری کاسته شود.

۵- اعزام مراجعین به دفاتر اسناد رسمی جهت اخذ پاسخ مکاتبات

ارتباط قانونمند، منطقی و فراگیر دفاتر اسناد رسمی با واحدهای ثبتی، منشأ خدمات متعددی است که هر یک از طرفین و مراجعین به هر دو نهاد، از آن بهره‌مند می‌گردند، ضمناً هر دو طرف با اعتقاد به تأثیر متقابل اعتلای طرف دیگر در سازمان خویش، با آسیب‌شناسی کامل، از اقدامات عناصری (اعم از کارمند یا ارباب رجوع) که قصد تخریب این رابطه صمیمی را داشته جلوگیری و با حفظ اعتبار اسناد رسمی، دامنه خدمات به اشخاص را با رعایت دو اصل «سرعت» و «دقت» توسعه می‌بخشند.

دفاتر اسناد رسمی در اجرای بند ۲۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی موظفند حداکثر تا یک هفته پاسخ سؤالات مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ارسال دارند. مطابق این بخشنامه اول اینکه دفاتر اسناد رسمی در ارسال پاسخ سؤالات واحدهای ثبتی یک هفته مهلت دارند، دوم اینکه پاسخ سؤالات مقامات مذکور «ارسال» خواهد گردید. بنابراین درخواست اعلام مراتب قبل از انقضای یک هفته و به طریقی به جز ارسال پستی و یا در مواردی به تشخیص سردفتر، ارسال توسط مأمور دفترخانه، فاقد توجیه می‌باشد.

در این رهگذر، اقدام برخی از واحدهای ثبتی در اعزام مراجعین به دفاتر اسناد رسمی جهت اخذ پاسخ‌نامه‌ها و یا رونوشت و فتوکپی از اسناد و مدارک قابل انتقاد است، چرا که مرتکبین اعمال خلاف قانون و ناقضین حقوق اشخاص با بهره‌مندی از پیشرفته‌ترین فناوری‌ها می‌توانند به سادگی نسبت به قلب حقیقت و تدارک پاسخ مخدوش و تحویل آن به واحدهای ثبتی اقدام نمایند که در این صورت به دلیل بالا بودن قیمت املاک به ویژه در شهرهای بزرگ و تخصیص تسهیلات بانکی معتابه در مواردی، حتی سوءاستفاده از یک پاسخ، موجب ضرر و زیانی خواهد شد که به نظر جبران آن ممکن نخواهد گردید. مضافاً حضور مراجعین در دفاتر اسناد رسمی جهت اخذ پاسخ مکاتبات و سایر موارد که معمولاً با تعجیل مشارالیهم همراه است، از دقت و نظارت متصدی امور اداری کاسته و احتمال خطا را در جوابیه دفاتر بیشتر می‌نماید. بدین ترتیب استفاده از خدمات شرکت پست

در اخذ جوابیه، روش مطلوبی است که در عین قانونمندی به رفع نگرانی‌های موجود کمک شایانی خواهد نمود.

در پایان ضمن تذکر این نکته که ترمیم اعتماد متقابل و نتیجتاً اعتلای جایگاه سازمان محترم ثبت اسناد و املاک (ادارات ثبت) تنها با رفع مصادیق^۱ ذکر شده میسر نخواهد گردید، پیشنهاد می‌گردد با اختیار موضوع بند ب ماده ۱۳۱ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ایران... مصوب ۸۳/۶/۱۱^۲ نسبت به تعمیم سیستم مکانیزه در ادارات ثبت و تأکید بر رایانه‌ای شدن تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی، امکان برقراری ارتباط آنلاین با سایت سازمان و ادارات ثبت فراهم گردیده تا دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت نسبت به اجابت خواسته یکدیگر در موارد تجویز شده فقط از این طریق اقدام نمایند، نسبت به سایر موارد، با اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اختیار تأسیس شرکت‌های خدماتی به کانون‌های استانی محول گردیده تا ضمن معرفی افراد مورد وثوق به دفاتر و ادارات ثبت، بدو تشویق خاطر مراجع مربوطه از مفقود شدن اسناد و مدارک اشخاص برطرف گردیده و مضافاً باعث جبران قسمتی از کسر درآمد کانون از محل ۱۰٪ حق التحریر واریزی که به دلیل کاهش نقل و انتقالات و ازدیاد دفاتر ایجاد شده گردد.

۱. به عنوان مثال، وفق بند ۱۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی حضور منظم سردفتر و دفتریار در محل کار خویش الزامی است، در این خصوص ضمن احترام به دیدگاه واضعین بخشنامه، باید پذیرفت که سردفتر و دفتریار نیز مانند سایر اشخاص، برای اجابت خواسته‌های طبیعی خود و خانواده یا رفع و رجوع موارد تحمیل شده، ممکن است ساعاتی را از حضور در محل کار معذور باشند که این وضعیت با تعامل ناظرین سازمان قابل توجه و اتخاذ تصمیم مناسب و شایسته می‌باشد. بند ۳۲۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (اعلام بازداشت یا عدم آن در پاسخ استعلام و اضافه نمودن موارد دیگر ذیل استعلام) نیز قابل تأمل است.

۲. بند «ب»: به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود اقدامات و ارائه خدمات را در قسمت‌های مختلف به صورت رایانه‌ای انجام دهد. اصل کتابت در تنظیم اظهارنامه، صورتمجلس تحدید حدود و دفتر املاک و اسناد رسمی باید رعایت گردد.