

## بررسی دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی)

محمود محمدزاده\*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۱۰/۲۹

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۴/۲۴

### چکیده:

موضوع مقاله، بررسی دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد است که پس از بیان مقدمه، چگونگی استفاده جوامع از کامپیوتر در امور زندگی و استفاده دولت‌ها در روابط اداری و تصویب قوانین متعدد در خصوص الکترونیکی شدن خدمات کشوری و تکالیف و وظایف دفاتر اسناد رسمی در اجرای دستورالعمل، مورد بحث قرار گرفته و پس از بررسی، بیان شده که نحوه عمل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، فراتر از قصد و نظر قانون‌گذار در مواد و مقررات مورد اشاره بوده و سازمان ثبت به جای ایجاد پایگاه اطلاعاتی مشترک بین کانون سردفتران و دفتریاران و سازمان ثبت، پایگاه اختصاصی ایجاد نموده و انحصاراً سرور اصلی را در اختیار دارد. در بخش دیگر، مراحل تنظیم و ثبت اسناد و معضلات واریز و وجه از طریق دستگاه سامانه پرداخت الکترونیک و جوه (POS)، پیش‌بینی، اخذ شناسه یکتا، رمز تصدیق و مرحله‌ای که از کاغذ استفاده می‌شود و مراحل سنتی انجام استعلامات اداری و ثبت سند در دفتر سردفتر که برخلاف نظر مقنن برای حذف کاغذ در تنظیم اسناد می‌باشد، بحث شده است. در بخشی نیز تعارض دستورالعمل با قوانین موضوعه و بخشنامه‌های ثبتی از جمله ماده ۵۶ قانون ثبت و مواد ۱۸ و ۲۴ و ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۲۵ تیرماه ۱۳۵۴ و ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد و برخی از بندهای مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مورد توجه و مذاقه قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: ثبت آنی، دستورالعمل، وی.پی.ان، سامانه پرداخت الکترونیک و جوه

\* نویسنده مسئول: سردفتر بازنشسته دفتر اسناد رسمی شماره ۴۹۵ تهران و عضو هیأت تحریریه ماهنامه "کانون";

(POS)، سامانه ثبت الکترونیک، قانون برنامه پنجم توسعه، دولت الکترونیک.

#### مقدمه:

دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی) در تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۳ زیر شماره ۹۲/۱۰۷۶۲۶ در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت و از تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۶ در تمامی دفاتر اسناد رسمی کشور اجرایی شد که مبتنی بر ۶ ماده و ۸ تبصره می باشد. در مستند صدور دستورالعمل، به بند "و" ماده ۴۶ و بند "ب" ماده ۴۸ و بند ۲ ماده ۲۱۱ قانون برنامه پنجم پنج ساله توسعه جمهوری اسلامی ایران و بند "ج" ماده ۱۲ قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد و نیز ماده ۳۷ قانون مدیریت خدمات کشوری، استناد شده است.

جوامع بشری در روند تکامل و شکل گیری خود همواره در صدد بوده که اسرار نهفته در مواد و طبیعت اطراف خود و حتی فراتر از آن را کشف و برای راحتی خود و تعالی دانش بشری به کار گیرد. بررسی تاریخ تمدن ملل جهان، بیانگر این موضوع است که بشر توانسته است ضمن اختراع ابزار پیشرفته و استفاده از آنها، زمان را هم پس انداز نماید. به طور مثال، اختراع وسایل حمل و نقل موجب شد که امروزه، بشر برای مسافرت از مکانی به مکان دیگر، نیاز به ماه‌ها زمان نداشته باشد حتی در مدت یک شبانه‌روز، می تواند از مکان و محل زندگی خود به هر محل و مکان دیگری از کره زمین، مسافرت کند.

نیک می دانیم که دستگاه و برنامه‌های کامپیوتر، اختراع دهه‌های اخیر بشر است و اکنون، جهان، به سرعت، از این وسیله در تمام زمینه‌های زندگی و نگهداری اطلاعات و داده‌های خود استفاده می کند و روز به روز، انواع سخت‌افزار و نرم‌افزار کامپیوتر، با توجه به نیازهای مردم، در حال پیشرفت و تکمیل و تغییر است. افراد و اشخاص حتی در جزیی ترین امور زندگی، ضمن حفظ اطلاعات و پردازش داده‌ها، در کمترین زمان، می توانند خواسته‌ها و نیازهای خود را از طریق برنامه‌های کامپیوتر، تأمین نمایند.

استفاده از اینترنت و رایانه و چاپگر و سایر ابزار پیشرفته در اکثر کشورهای جهان، ضمن جلوگیری از تردهای مردم در نقاط دور و نزدیک سرزمینی و استفاده بهینه افراد از زمان و اوقات

خود، در پیشگیری و مقابله با فساد اداری مؤثر بوده و جوامع بشری از چند دهه‌ی اخیر و هم‌اکنون در این راستا، به سرعت، در حال پیشرفت است. در کشور ما نیز در دهه‌های اخیر، استفاده از رایانه و اینترنت و ابزارهای جانبی در انجام امور مربوطه هر شخص یا سازمان و ارگان با استقبال خوبی روبه‌رو بوده و در این راستا، قانون‌گذار نیز با تصویب قوانینی در جهت الکترونیکی نمودن تبادل اطلاعات و تجارت و امور مالی و بانکی و اداری گام‌های مؤثری انجام داده‌اند. از جمله تصویب مقرراتی همچون قانون تجارت الکترونیک سال ۱۳۸۲؛ ایجاد دفاتر خدمات دولت الکترونیک؛ استقرار نظام اتوماسیون مکاتبات اداری در خیلی از بخش‌های اداری؛ تصویب قانون مدیریت خدمات کشوری در سال ۱۳۸۶؛ تصویب قانون برنامه پنجم توسعه در سال ۱۳۹۰ و همچنین تصویب قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد در سال ۱۳۸۷ و تسهیل و الکترونیکی شدن استعلام‌ها و ارسال خلاصه معاملات ثبتی و نیز در صدد آنی نمودن ثبت اسناد مردم در دفاتر اسناد رسمی و تسریع در ثبت املاک و اسناد در دفتر املاک ادارات ثبت مربوطه را می‌توان نام برد.

پس از بیان مقدمه‌ی مختصر، مفاد و نظر مقنن در مواد و بندهای مذکور در دستورالعمل را مورد بررسی قرار داده و امید آن داریم که کاستی‌ها مرتفع و جامعه ما نیز از تمامی ابزار پیشرفته‌ی جهان امروزی، در کلیه امور، استفاده بهینه نماید.

متأسفانه برداشت و قرائت از مواد مذکور توسط سازمان ثبت و عمل به مفاد و مندرجات آنها به گونه‌ای صورت گرفته که نه تنها منظور نظر مقنن تحقق نیافته است بلکه بدون انجام زیرساخت‌های اجرایی و ارائه برنامه‌های شتاب‌زده، ثبت آنی عملاً محقق نشده و نه تنها رضایت برخی از باب رجوع و دفاتر اسناد رسمی را موجب نشده است بلکه تا حدودی باعث ایجاد نارضایتی در جامعه به علل مختلف از جمله قطعی اینترنت، قطعی دستگاه POS، اختلال در سامانه‌های سازمان ثبت اسناد (وی.پی.ان.) و سازمان ثبت احوال، عملاً موجب کندی کار تنظیم اسناد و بعضاً عدم تنظیم و ثبت اسناد مردم شده و به‌رغم مدت زمان سپری شده، برنامه‌های ثبت آنی بهبود نیافته بلکه مشکلات جدیدی نیز حادث شده است. و به بیان دیگر، نه تنها مقصود قانون‌گذار و خواست جامعه را برآورده ننموده بلکه موجب ایجاد هزینه‌ی زیاد برای

دفاتر اسناد رسمی و ضررهای اجتماعی شده است.

### ۱- تکلیف دفاتر اسناد رسمی در اجرای دستور العمل

در ماده یک دستور العمل یادشده آمده است؛ «سردفتران اسناد رسمی مکلف اند از تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۶ تنظیم و صدور کلیه اسناد رسمی و امور تبعی آن را مطابق این دستور العمل از طریق سامانه ثبت الکترونیکی اسناد به نشانی [www.ssar.ir](http://www.ssar.ir) انجام دهند.

تبصره: منظور از امور تبعی تنظیم اسناد، اقداماتی نظیر فک رهن، فسخ سند، صدور اجرائیه، عزل و کیل و استعفای و کیل می باشد».

یکی از مستندهای دستور العمل، بند "ج" ماده ۱۲ قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد مصوب سال ۱۳۸۷ می باشد که قانون گذار در مقام بیان، تصریح دارد که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است؛ «ظرف یک سال شبکه و پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را راه اندازی نماید، به نحوی که ثبت و تبادل کلیه وقایع دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق نظام متمرکز مذکور تسهیل گردد.»

با بررسی مندرجات بند موصوف و نظر مقنن در تصویب این بند، معلوم و مشخص است که مقرر بود شبکه و پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی (ثبت کنندگان اسناد رسمی) و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (ثبت کنندگان املاک) راه اندازی شود که کلیه وقایع حقوقی در دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت در پایگاه اطلاعاتی مشترک ثبت و متمرکز شود. اما آنچه اتفاق افتاد، استقرار سرورها و سامانه ثبت الکترونیکی در سازمان ثبت و خلع سلاح سردفتر در تصمیم گیری جهت تنظیم اسناد و تبدیل سازمان دفتر خانه به اپراتور و کاربر رایانه که فقط اسامی طرفین و اعداد و ارقام را وارد سامانه می کند و بایستی در انتظار دریافت شناسه و رمز تصدیق بماند؛ اگر شناس یاری کند؛ دستگاه سامانه پرداخت الکترونیکی و جوه (POS)، قطع نباشد، سامانه ثبت احوال، دچار اختلال نشود، اینترنت قطع نشود و یا کندی سرعت پیدا نکند و VPN وصل باشد و مانند آن، می شود گفت سندی را که مثلاً قبل از اجرایی شدن ثبت آنی، حداکثر در ده دقیقه یا یک ربع امکان تنظیم و ثبت آن فراهم بود، اکنون، در مدت حداقل یک ساعت و یا بیشتر از آن، می توان تنظیم و ثبت نمود!

غرض از صدور دستور العمل مذکور، تسهیل در تنظیم اسناد و کاهش مراجعه ی مردم به

ادارات بود اما در عمل، ثبت آنی، نه تنها تسهیلی در روند امور ثبت اسناد به همراه نداشت بلکه موجب مشقت و سختی کارها شده و این، نقض غرض است.

از رموز رشد اقتصادی هر کشوری، وجود سرعت در همه عرصه‌ها است. ثبت آنی نه تنها هیچ سرعتی در انجام خدمات دفاتر اسناد رسمی ایجاد نکرده بلکه کاملاً سرعت عملیات دفاتر را کاهش داده است.

عدم اطلاع برنامه‌نویسان ثبت آنی، از گستردگی اسناد و چگونگی مراحل و انواع و نحوه‌ی تنظیم آن‌ها، موجب شده است که خیل زیادی از مسایل حقوقی و ثبتی، در جداول برنامه‌ی ثبت آنی، لحاظ نشود و این امر باعث شده که سردفتر و دفتریار و کاربر دفترخانه، سریعاً به داده‌ها و اطلاعات و موضوعات مورد نیاز دسترسی پیدا نکنند. در حال حاضر، درخواست‌های مکرر ارباب رجوع دفاتر در انجام هر چه سریع‌تر کار و عدم توانایی برنامه در قبال خواست مراجعان، فشار روانی زیادی را برای سردفتران و کادر عملیاتی و مسوولان دفترخانه ایجاد می‌کند و معلوم نیست تا چه زمان، قابل تحمل خواهد بود.

## ۲- مخاطب و مجری قوانین مدنظر قانون‌گذار

در بررسی مفاد مقرراتی که در مقدمه اشاره شد، مخاطب مد نظر قانون‌گذار برای اجرای آن‌ها، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد که موظف شده در راستای توسعه سامانه یکپارچه ثبت اسناد و املاک نسبت به الکترونیکی کردن تمام مراحل نقل و انتقالات و ثبت اسناد و املاک تا پایان سال دوم برنامه پنجم توسعه، اقدام نماید که بند " و " ماده ۴۶ قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه، بیانگر این موضوع است.

طبق بند " م " ماده ۲۱۱ قانون فوق، سازمان ثبت مکلف است در راستای سامانه یکپارچه ثبت اسناد و املاک و راه‌اندازی مرکز ملی داده‌های ثبتی، نسبت به الکترونیکی کردن کلیه مراحل ثبت معاملات تا پایان سال دوم برنامه اقدام کند به نحوی که امکان پاسخ آنی و الکترونیک به استعلام ثبتی و ثبت آنی معاملات با به کارگیری امضای الکترونیکی مطمئن فراهم شود.

موضوع مورد تأکید قانون‌گذار در مفاد بند مذکور، ایجاد امکان برای پاسخگویی آنی و الکترونیکی به استعلام ثبتی است که صرفاً جزو وظایف و در اختیار ادارات ثبت می‌باشد ولی

عملاً هیچ وقت در مدت اجرای ثبت آنی، پاسخ آنی به استعلامات دفاتر اسناد رسمی، تحقق و انجام نیافته است.

همچنین بند ۳ ماده ۳۷ قانون مدیریت خدمات کشوری بیان می‌دارد: «ارائه خدمات به شهروندان به صورت الکترونیکی و حذف لزوم مراجعه حضوری مردم به دستگاه اجرایی برای دریافت خدمت.»

به جرأت می‌توان گفت که از هر صد استعلام ارسالی به ادارات ثبت، در بیش از ۸۰ درصد آن‌ها، اداره ثبت مربوطه کپی سند، شناسنامه و کارت ملی مالک و مراجعه حضوری مالک برای مستندسازی و ارائه اصل سند مالکیت و... را درخواست می‌کند و ارباب رجوع دفاتر اسناد رسمی، به ناچار، حضوراً به ادارات ثبت مربوطه مراجعه می‌نمایند.

چنانچه بیان شد، در تمام موارد، مخاطب قانون‌گذار، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد که موظف شده است مواد و بندهای ذکر شده در قوانین را اجرا و عملی سازد.

اما برای دفاتر اسناد رسمی، تکلیفی ایجاد یا پیش‌بینی نشده است؛ تنها مفاد بند "ج" ماده ۱۲ قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد است که "دفاتر اسناد رسمی" مورد توجه قانون‌گذار قرار گرفته که مقرر شده است؛ ظرف یک سال شبکه و پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را راه‌اندازی می‌نماید، به نحوی که ثبت و تبادل کلیه وقایع دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق نظام متمرکز مذکور، تسهیل گردد.

طبق مفاد بند یادشده، سازمان ثبت، موظف به راه‌اندازی پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت، از زمان تصویب قانون به مدت یک سال، بوده است. آنچه اتفاق افتاده، راه‌اندازی پایگاهی در سازمان ثبت با برنامه‌ای که توسط برنامه‌نویسان منتخب سازمان و بدون دسترسی سردفتران دفاتر اسناد رسمی و یا کانون سردفتران و دفتریاران به آن پایگاه، انحصاری بودن "وی.پی.ان." در اختیار سازمان و تبدیل دفاتر اسناد رسمی به اپراتوری که ملزم به تنظیم اسناد بر اساس برنامه‌ای هستند که سازمان ارائه می‌نماید. نرم‌افزار برنامه‌ها، ابتدایی و با کمترین تخصص حقوقی و ثبتی به گونه‌ای طراحی و نوشته شده که نه تنها پاسخگو و رافع

مشکلات انواع اسناد مردم و ارباب رجوع نیست بلکه هر گونه خلاقیتی را از سردفتر و کارکنان و کاربران رایانه‌ای دفترخانه سلب نموده است.

گذر زمان در مدت اجرای ثبت آنی، عدم تحقق منظور نظر قانون گذار از تصویب الکترونیکی نمودن کلیه مراحل ثبت معاملات و نقل و انتقالات ثبت اسناد رسمی و املاک و حذف کاغذ در نقل و انتقالات اسناد و املاک را آشکار نموده است.

از زمان اجرای ثبت آنی، حذف کاغذ نه تنها تحقق نیافته است بلکه مصرف کاغذ در دفاتر اسناد رسمی بعد از اجرایی شدن ثبت الکترونیکی و عمل به مفاد دستورالعمل، سه برابر شده که بیان خواهد شد.

جهان کنونی جهت حفظ محیط زیست و جلوگیری از نابودی درختان و نگهداری طبیعت و نیز سرعت عمل در کارهای اجتماعی و اقتصادی، فرهنگی جامعه و تقلیل زمان در انجام امور، استفاده بهینه از تکنولوژی‌های پیشرفته به ویژه اینترنت را با ایجاد بسترهای مناسب و اصلاح زیرساخت‌ها سرلوحه کار خود قرار داده و کارها و روابط مردم جامعه خود را در تمامی زمینه‌ها تسهیل نموده‌اند.

بررسی و مذاقه در مواد و بندهای دستورالعمل، بیانگر این موضوع است که صرفاً تنظیم ثبت معاملات و نقل و انتقالات املاک، مد نظر قانون گذار بوده و سایر اسناد تنظیمی در دفاتر از جمله انواع اسناد و کالت، تعهد، اقرار، عقود نامعین، قراردادهای خصوصی موضوع ماده ۱۰ ق.م.و مانند آن که مبین هیچ گونه نقل و انتقال املاک نیستند، خروج موضوعی از مواد و بندهای مورد اشاره در دستورالعمل دارند و تعمیم ثبت آنی به همه‌ی اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی، وجهه حقوقی ندارد.

### ۳- مراحل تنظیم و ثبت اسناد معاملات و نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی

تنظیم اسناد قطعی غیر منقول در دفاتر اسناد رسمی مستلزم طی مراحل طی است که به طور مختصر، برای آگاهی بیشتر بیان می شود؛

۱- فعال بودن سامانه پرداخت الکترونیک وجوه (POS) و واریز حق ثبت و حق تحریر و مالیات بر ارزش افزوده از طریق این سامانه و دستگاه کارت خوان (POS) و دریافت یک قبض

بابت حق تحریر و حق ثبت و قبض دیگر بابت واریز مبلغ پنجاه هزار ریال بابت تأمین بودجه سیستم ثبت آنی سازمان ثبت موضوع قانون بودجه سال ۱۳۹۳ مجموعاً به طول ۵۰ سانتیمتر.

۲- یک برگ آ ۴ برای دریافت شماره مرجع و درج آن در سامانه، هنگام تأیید سند و قبل از اخذ شناسه یکتا.

۳- چاپ پیش نویس سند بسته به نوع سند از یک برگ تا چندین برگ.

۴- چاپ مجدد تغییرات حاصله بر اساس اصلاح نظر امضاکنندگان سند و یا غلط تایپی.

۵- چاپ نهایی سند حداقل در دو برگ و یا چندین برگ با توجه به نوع سند تنظیمی.

۶- ثبت سند در دفتر سردفتر.

۷- چاپ خلاصه معاملات حداقل سه برگ برای ارسال به اداره ثبت، تحویل به خریدار و نیز بایگانی دفترخانه.

۸- چاپ و ارسال آمار در دو نسخه با توجه به تعداد اسناد تنظیمی دفترخانه به اداره ثبت مربوطه.

۹- چاپ و ارسال آمار اسناد قطعی به اداره دارایی (در دو نسخه).

۱۰- چاپ و ارسال آمار ماهیانه خودرو به اداره دارایی حداقل در ۶ برگ (و وسایط نقلیه موتوری در دو نسخه).

۱۱- چاپ صورت حساب آمار ماهیانه در دو نسخه، حداقل ده برگ برای ارسال به اداره ثبت.

۱۲- واریز فیش یکصد هزار ریالی برای اخذ استعلام ثبتی و دریافت قبض ۳۰ سانتی از دستگاه POS و نیز چاپ ورق آ ۴ برای دریافت شماره مرجع.

۱۳- چاپ استعلام ارسالی به اداره ثبت.

۱۴- چاپ پاسخ استعلام ثبت به دفتر اسناد رسمی.

بدین ترتیب، نه تنها اسناد کاغذی و یا استفاده از کاغذ در دفاتر اسناد رسمی، کم نشده است بلکه به مراتب افزایش یافته و متأسفانه نظر قانون گذار مبتنی بر کاهش اسناد کاغذی، به ورطه فراموشی سپرده شده است. و علت عدم تحقق مفاد مقررات، آن است که تمامی فرایندهای ارائه خدمات مرتبط با ثبت اسناد و املاک، باید به صورت الکترونیکی باز یساخت‌های مطمئن و با

هماهنگی دقیق ارگان‌های ذی‌ربط انجام پذیرد تا استفاده از کاغذ و اسناد کاغذی به مرور زمان کاهش یابد و در نهایت حذف شود.

در حال حاضر، به لحاظ عدم هماهنگی بین ادارات و سازمان‌ها و ارگان‌های ذی‌ربط در الکترونیکی نمودن وظایف محوله، استعمال از ادارات از جمله دارایی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ... توسط دفاتر به صورت کاغذی و پاسخ ادارات نیز با کاغذ و سنتی انجام می‌شود و در استعمال ثبتی، علاوه بر استفاده از اینترنت، از کاغذ نیز استفاده می‌شود. برای استعمال، پس از ارسال داده‌ها، از استعمال ارسالی، نسخه‌ای چاپ شده در سابقه، بایگانی می‌شود و همچنین پاسخ اداره ثبت، پس از اخذ نسخه‌ی چاپی آن، در پرونده بایگانی می‌شود. و در این میان، فقط کار و هزینه‌های دفاتر اسناد رسمی چند برابر شده است. و متأسفانه از روند فعلی حاکم بر عملکرد ادارات، چشم‌انداز راه‌گشایی برای تحقق مفاد قوانین مورد نظر تا پایان برنامه پنجم توسعه، پیش‌بینی نمی‌شود.

#### ۴- تعارض دستورالعمل با قوانین موضوعه و بخش‌نامه‌های جاری

الف: به موجب ماده ۵۶ ق.ث.، «اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود». برنامه‌نویسان ثبت آنی، شکل اسناد را جدول‌بندی نموده و به صورت اشکال هندسی و مربع و مستطیل درآورده‌اند که خیلی از عبارات و حروف و کلماتی که از طریق سامانه چاپ می‌شوند، در سند نیازی به آنها نیست و آنچه در اوراق چاپ می‌شود، پس از اجرایی شدن ثبت، به هیچ‌وجه با مطالبی که در دفتر ثبت می‌شوند، برابری ندارند و آنچه را که متعاملین یا امضاکننده و سردفتر و دفتریار به موجب ماده ۱۸ ق.د.ا.ر.ک. در دفتر قید می‌نمایند؛ "ثبت با سند برابر است" و امضا می‌شود، در واقع، دفتر برابر سند نمی‌باشد.

ب: وفق بند ۳ ماده ۳۷ قانون مدیریت خدمات کشوری تأکید شده است که ارائه خدمات به شهروندان به صورت الکترونیکی و مراجعه حضوری مردم به دستگاه‌های اجرایی برای دریافت خدمت الزاماً باید حذف شود.

ثبت کلیه مراحل ثبت معاملات بنا به تأکید قانون‌گذار بایستی الکترونیکی می‌شد که نتیجه آن، حذف مراجعه‌ی حضوری مردم به دستگاه اجرایی خواهد بود ولی چنانچه بیان شد، برای نقل

و انتقال اموال غیر منقول، معامل، بایستی به ادارات دارایی، شهرداری، سازمان تأمین اجتماعی و... مراجعه و پاسخ استعلامات دفتر اسناد رسمی را اخذ و حضوراً به دفتر خانه ارائه نماید و عملاً مردم در ادارات مذکور نیز به دوایر متعددی، حضوراً مراجعه می کنند.

استعلام ثبتی که اینترنتی از دفاتر اسناد رسمی به ادارات ثبت مربوطه ارسال می شود، عملاً در بیش از نصف پاسخ استعلامات، حضور مالک را در اداره ثبت مربوطه به همراه کپی برابر اصل اسناد مالکیت، کپی کارت ملی، شناسنامه، سند دفتر خانه و نیز نامه‌ی به روز دفتر خانه را خواستار می شوند و از زمان تصویب دستورالعمل تاکنون خواسته‌های دستگاه تقنینی کشور تحقق نیافته و روند حاضر نیز در مسیری نیست که بتواند حذف حضوری مردم در دستگاه‌های اجرایی را به سر منزل مقصود برساند.

ج: برنامه نویسی ثبت آنی به گونه‌ای است که اصل آزادی اراده متعاملین و سردفتر را سلب نموده و با سؤال‌های مختصر در کادرها و جدول‌های مربوطه مانند کلماتی چون "دارد"، "ندارد"؛ ارزیابی سردفتر را در تطبیق مدلول سند با قوانین و مقررات موضوعه و همچنین نظم عمومی و اخلاق حسنه را که در ماده ۳۰ ق.د.ا.ر.ک. تکلیف دفتر خانه است، بسیار محدود نموده و سردفتر اجباراً تسلیم خواسته‌های فرم‌های از پیش تعیین شده‌ی برنامه‌ی ثبت آنی می شود و مجبور است برای ورود و ارسال هر یک از اطلاعات، مدام اطلاعات و داده‌ها را ذخیره‌سازی و بارگذاری نماید که زمان بر، خسته کننده و انرژی بر بوده و در عمل، ثبت آنی، اسم بی‌مسمایی است.

د: پس از طی طریق ثبت اطلاعات و تأیید نهایی سند چنانچه اشتباهی در سند رخ داده باشد، به لحاظ نوع فونت و سایز و اندازه‌ی متن برنامه، وقوع اشتباه از سوی کاربران حتی در موقع بررسی (و چک کردن) شماره و تاریخ اسناد، ناگزیر است.

اشتباه‌های عدیده پیش آمده در طول اجرای برنامه‌های سامانه ثبت آنی، مبین این مطلب است.

در ثبت آنی، پیش بینی لازم جهت اصلاح عبارتی موضوع بند ۶۹ م.ب.ث. در اسناد تنظیمی لحاظ نشده و برای اصلاح یک موضوع (بدون تغییر در ماهیت و ارکان اصلی سند) باید مجدداً مسیر تنظیم سند، از اول، تکرار و انجام شود.

در تبصره ماده ۲ دستورالعمل بیان شده است؛ «پس از اخذ شناسه یکتای سند، امکان ویرایش مندرجات سند در سامانه وجود نخواهد داشت و درج هر گونه اصلاحات و توضیحات فراتر از مطالب مندرج در سامانه، در نسخ نهایی سند و دفتر، ممنوع می باشد.»

یکی از ضعف‌های عمده سیستم ثبت آنی، همین تبصره می باشد. چنانچه شماره سندی اشتباه وارد شود و تأیید نهایی شده باشد، امکان اصلاح، کلاً منتفی است. و موضوع باید به اداره ثبت گزارش شود. اوراق سند و ثبت دفتر باید توسط بازرسی ادارات کل بازرسی شده و به سازمان ثبت، گزارش شود تا طریق واحد انفورماتیک سامانه سازمان ثبت، اجازه اصلاح شماره سند حداقل در مدتی که کمتر از یک ماه نخواهد بود، صادر شود. و این مستلزم هزینه و صرف و اتلاف زمان کاری بیشتری است. در حالی که به یقین، رفع این نوع اشتباه‌ها، قبل از اجرای دستورالعمل، به صورت دستی، چه بسا در عرض چند ثانیه انجام می شد.

۵: به موجب صدر ماده ۲۴ ق.د.ا.ر.ک.؛ «سردفتران و دفتریاران می توانند از مرخصی و معذوریت استفاده نمایند.» پیش از اجرای ثبت آنی، اغلب تحویل و تحول بین جانشین و سردفتر اصیل، با تنظیم صورت جلسه در دفتر اسناد رسمی انجام می شد ولی اکنون برای تنظیم و اخذ شناسه و رمز تصدیق سردفتر، نیاز به فعال بودن "توکن" است که پس از اتمام مرخصی و تحویل و تحول، چند روز برای فعال شدن "توکن"، وقت صرف می شود و در مدت فترت، حق سردفتر زایل شده و گاهی دفتر خانه عملاً تعطیل می شود.

و: طبق قسمت نخست ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد؛ «دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند.»

طبق ماده فوق، دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم اسناد انتقال عین اراضی و املاک، موظف به اخذ پاسخ استعلام از ادارات ثبت مربوطه هستند و ادارات ثبت، مکلف به ارسال پاسخ می باشند. و دفاتر اسناد رسمی پس از تنظیم اسناد، خلاصه سند مربوطه را به ادارات ثبت ارسال می کنند. و در اجرای بندهای ۲۹۸ و ۲۹۹ م.ب.ث.، ادارات ثبت موظف به ثبت خلاصه معاملات در دفاتر املاک هستند.

آنچه مسلم است، وظایف دفاتر اسناد رسمی در حدی است که طبق قوانین و مقررات، معین شده و سردفتر باید به دفتر املاک جهت دریافت دلایل مالکیت و اطمینان از عدم بازداشت ملک مورد معامله، مراجعه نماید که در ثبت آنی، به این موضوع توجهی نشده است.

ظ: طبق اصل ۵۶ ق.ا.، انسان، بر سرنوشت اجتماعی خویش حاکم است و هیچ کس نمی تواند این حق الهی را از انسان سلب کند یا در خدمت منافع فرد یا گروهی خاص قرار دهد.

از اصل فوق، در امور اداری، از اصل عدم تمرکز، استفاده شده و در اکثر کشورهای جهان، برای اتخاذ تصمیمات صحیح در تمامی امور اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... از اصل عدم تمرکز و واگذاری امور به مجریان، استفاده می شود. و نحوه دخالت دولت ها در امور کلان جامعه، نظارتی و هدایت گری است.

دستور العمل مورد بحث و ثبت آنی، با قوانین و مقررات عدم تمرکز و نیز با مقررات حاکم بر اتحادیه جهانی سردفتران، در تعارض است. در کشورهای عضو اتحادیه، دولت ها از دخالت در بخش تنظیم اسناد بر حذر شده اند. در حالی که در صدور دستور العمل ثبت آنی، به این موضوع، توجهی نشده است.

##### ۵- پیشنهادها:

همچنان که بند «ج» ماده ۱۲ قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد، به ایجاد پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اشاره دارد، چون طبق ماده ۲۳ ق.د.ا.ر.ک.، سردفتر، مسؤول کلیه امور دفترخانه است؛ پیشنهاد می شود که پایگاه اطلاعاتی مشترک در کانون سردفتران و دفتریاران مستقر شده و همه پایگاه ها، اطلاعات را به صورت آنی، در اختیار کانون قرار داده شود.

به نظر می رسد بهتر است که تنظیم اسناد به روال قبل از اجرای ثبت آنی ادامه یابد ولی دفاتر اسناد رسمی موظف باشند در آخر وقت اداری آمار اسناد تنظیمی را به پایگاه سازمان ثبت ارسال نمایند.

طبق مفاد مورد اشاره در دستور العمل، اسناد مورد نظر، اسناد تنظیمی املاک بوده؛ لذا سایر اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی که چندین برابر اسناد املاک است، از شمول

اجرائی دستورالعمل یادشده، خارج گردند تا ضمن کاهش بار سرورهای سازمان، اسناد مراجعان دفاتر با سرعت انجام شود.

تارفع کامل مشکلات زیرساخت‌های سیستم و به خدمت گرفتن تمامی امکانات در اختیار سازمان ثبت، از جمله ارتقای پهنای باند اینترنت، ارتقای سیستم فعلی وی.پی.ان. به نحوی که قطع نشود، دریافت اطلاعات به صورت آنی از سازمان ثبت احوال، انعقاد قرارداد با چند بانک جهت امکان اتصال چند سامانه پرداخت الکترونیک و جوه (POS) از بانک‌های مختلف به دفاتر اسناد رسمی و...، ثبت آنی برای مدتی، تا برطرف شدن مشکلات، متوقف شود.