

# پایان عصر سندهای دفترچه‌ای

اسناد قدیمی در حالی جای خود را به اسناد تک‌برگ الکترونیکی می‌دهند که همچنان برای بخشی از شهروندان با ابهام‌ها و نگرانی‌هایی همراه است

سال‌هاست که سندهای دفترچه‌ای بخشی از حافظه حقوقی و اقتصادی خانواده‌های ایرانی را تشکیل می‌دهند. بسیاری از مردم هنوز هم سسند مالکیت خانه، زمین کشاورزی یا مغازه خود را در قالب دفترچه‌های قدیمی مزین به یک منگوله نگهداری می‌کنند؛ سسندهایی که گاه دهها سال قدمت دارند و نسل به نسل منتقل شده‌اند. با این حال، روند تحول در نظام ثبت اسناد کشور وارد مرحله‌ای شده که این اسناد قدیمی به تدریج جای خود را به اسناد تک‌برگ الکترونیکی می‌دهند؛ تغییری که از نگاه مسئولان، گامی مهم در جهت افزایش امنیت مالکیت و کاهش دعاوی ملکی است، اما برای بخشی از شهروندان همچنان با ابهام‌ها و نگرانی‌هایی همراه است. ■ ■ ■

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سال‌های اخیر اجرای طرح جدنگاری یا کاداستر را به عنوان یکی از مهم‌ترین برنامه‌های خود دنبال کرده است. هدف اصلی این طرح، ثبت دقیق اطلاعات مکانی و حقوقی املاک و ایجاد بانک جامع اطلاعات مالکیت در کشور عنوان می‌شود. در این چارچوب، اسناد دفترچه‌ای قدیمی به تدریج با اسناد تک‌برگ جایگزین می‌شوند؛ اسنادی که اطلاعات آنها به صورت متمرکز و الکترونیکی ثبت شده و امکان رهگیری و استعلام آنها بسیار آسان‌تر از گذشته است.

■ **چالش‌های تبدیل اسناد به تک‌برگ**

کارشناسان معتقدند یکی از مهم‌ترین دلایل حرکت به سمت اسناد تک‌برگ، مقابله با جعل و سوءاستفاده‌های ثبتی است. در دهه‌های گذشته، جعل اسناد ملکی یکی از چالش‌های مهم در برخی پرونده‌های قضایی بوده است.

هر چند فناوری‌های امنیتی در اسناد دفترچه‌ای نیز به کار گرفته می‌شود، اما ساختار فیزیکی آنها در مقایسه با اسناد جدید آسیب‌پذیری بیشتری داشت. در مقابل، اسناد تک‌برگ دارای شناسه یکتا و قابلیت استعلام الکترونیکی هستند و هرگونه نقل و انتقال یا تغییر در وضعیت ملک در سامانه‌های ثبتی ثبت می‌شود.

با وجود مزایای اعلام‌شده، هنوز شمار قابل توجهی از مالکان برای تبدیل سند خود اقدام نکرده‌اند.

بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد؛ بخشی از این موضوع به کمبود آگاهی عمومی برمی‌گردد. بسیاری از شهروندان تصور می‌کنند اسناد قدیمی به زودی از اعتبار ساقط خواهند شد، در حالی که حقوقدانان تأکید می‌کنند؛ اسناد دفترچه‌ای همچنان دارای اعتبار قانونی هستند و صرف قدیمی بودن سند موجب بی‌اعتباری آن نمی‌شود. با این حال، روند توسعه خدمات الکترونیک و اجرای کامل کاداستر باعث شده است تبدیل سند به یک ضرورت عملی تبدیل شود.

یکی از شهروندان که برای تبدیل سند منزل مسکونی خود به اداره ثبت مراجعه کرده است، می‌گوید: «سال‌ها سند دفترچه‌ای داشتم و هیچ

مشکلی هم نبود. اما هنگام فروش ملک، خریدار ترجیح می‌داد؛ سند تک‌برگ باشد. همین موضوع باعث شد برای تبدیل اقدام کنیم.» او معتقد است مراحل اداری در مجموع قابل انجام است، اما اطلاع‌رسانی درباره مدارک مورد نیاز و زمان‌بندی فرایند باید شفاف‌تر شود.

در مقابل، برخی مالکان با مشکلات پیچیده‌تری مواجه هستند. املاک قدیمی که در طول سال‌ها تغییراتی در حدود، مساحت یا وضعیت ثبتی آنها ایجاد شده، گاه برای تبدیل سند نیازمند بررسی‌های کارشناسی و رفع مغایرت هستند. این موضوع به ویژه در برخی مناطق روستایی و اراضی کشاورزی بیشتر مشاهده می‌شود. کارشناسان ثبتی می‌گویند بخشی از تأخیرها ناشی از همین اختلاف میان اطلاعات موجود در سندهای قدیمی و وضعیت فعلی ملک است.

یکی دیگر از چالش‌های موجود، موضوع هزینه‌هاست. اگر چه مسئولان معتقدند هزینه تبدیل سند در مقایسه با ارزش املاک چندان قابل توجه نیست، اما برای برخی خانوارها، به‌ویژه در مناطق کم‌برخوردار، پرداخت هزینه‌های مربوط به استعلام‌ها، خدمات ثبتی و تهیه مدارک می‌تواند دغدغه‌ساز باشد. به همین دلیل برخی صاحب‌نظران پیشنهاد می‌کنند دولت برای تسریع در اجرای این طرح، مشوق‌هایی برای مالکان در نظر بگیرد.

■ **دلایل اهمیت اسناد تک‌برگ**

از منظر حقوقی، اهمیت اسناد تک‌برگ تنها

به بحث مالکیت محدود نمی‌شود. و کلای دادگستری معتقدند بخش مهمی از پرونده‌های ملکی در محاکم کشور به دلیل ابهام در حدود املاک، تعارض اسناد یا اختلاف بر سر مالکیت شکل می‌گیرد.

اجرای کامل طرح کاداستر و ثبت دقیق اطلاعات اسلاک می‌تواند در کاهش این اختلافات نقش مؤثری ایفا کند.

به گفته کارشناسان، هرچه اطلاعات مالکیت دقیق‌تر و شفاف‌تر باشد، احتمال بروز دعاوی حقوقی غیرقانونی اراضی و تعارض مالکیت‌ها در سال‌های اخیر، قوه قضائیه نیز بارها بر ضرورت تکمیل جدنگاری اراضی و املاک تأکید کرده است. بسیاری از پرونده‌های مرتبط با زمین‌خواری، تصرف غیرقانونی اراضی و تعارض مالکیت‌ها در مناطقی رخ داده که اطلاعات ثبتی آنها به صورت دقیق و یکپارچه ثبت نشده است. از این رو، تکمیل فرایند تبدیل اسناد و توسعه بانک اطلاعات مالکیت، نه تنها یک پروژه اداری بلکه بخشی از برنامه پیشگیری از جرائم و تخلفات حوزه زمین و املاک محسوب می‌شود.

در عین حال، برخی کارشناسان نسبت به وجود شکاف دیجیتال در اجرای این طرح هشدار می‌دهند. هر چند بخش زیادی از خدمات ثبتی به سمت الکترونیکی شدن حرکت کرده‌است، اما همه شهروندان دسترسی یکسانی به این خدمات ندارند. سالمندان، ساکنان مناطق دورافتاده و افرادی که

آشنایی کافی با سامانه‌های الکترونیکی ندارند،



ممکن است در استفاده از خدمات جدید با دشواری مواجه شوند. از این رو، تسهیل دسترسی حضوری و ارائه خدمات راهنمایی برای این گروه‌ها همچنان ضروری به نظر می‌رسد.

فعالان حوزه مسکن معتقدند گسترش اسناد تک‌برگ می‌تواند به شفافیت بیشتر بازار املاک کمک کند. امکان استعلام سریع مالکیت، بررسی وضعیت ثبتی ملک و دسترسی به اطلاعات دقیق، ریسک معاملات را کاهش می‌دهد و اعتماد میان خریداران و فروشندگان را افزایش می‌بخشد. در پشرایطی که بازار مسکن با چالش‌های متعددی روبه‌روست، هر اقدامی که امنیت حقوقی معاملات را تقویت کند، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار خواهد بود.

■ **پیشنهادهاتی برای موفقیت بیشتر طرح**

با این حال، پرسش مهمی که همچنان مطرح می‌شود این است که چه تعداد از اسناد قدیمی هنوز تبدیل نشده‌اند و چه زمانی فرایند جایگزینی اسناد دفترچه‌ای به پایان خواهد رسید؟ پاسخ به این سؤال تا حد زیادی به سرعت اجرای طرح کاداستر، همکاری دستگاه‌های اجرایی و استقبال مردم بستگی دارد.

تجربه به سال‌های اخیر نشان داده است هر زمان فرایندها ساده‌تر و اطلاع‌رسانی گسترده‌تر بوده، میزان مراجعه مالکان نیز افزایش یافته است. کارشناسان پیشنهاد می‌کنند برای موفقیت بیشتر این طرح، چند اقدام به صورت همزمان دنبال شود؛ کاهش بوروکراسی اداری، افزایش خدمات

## ۶۶

**کارشناسان معتقدند یکی از مهم‌ترین دلایل حرکت به سمت اسناد تک‌برگ، مقابله بسا جعل و سوءاستفاده‌های ثبتی است. در دهه‌های گذشته، جعل اسناد ملکی یکی از چالش‌های مهم در برخی پرونده‌های قضایی بوده است. هر چند فناوری‌های امنیتی در اسناد دفترچه‌ای نیز به کار گرفته می‌شد، اما ساختار فیزیکی آنها در مقایسه با اسناد جدید آسیب‌پذیری بیشتری داشت. در مقابل، اسناد تک‌برگ دارای شناسه یکتا و قابلیت استعلام الکترونیکی هستند و هرگونه نقل و انتقال یا تغییر در وضعیت ملک در سامانه‌های ثبتی ثبت می‌شود**

غیر حضوری، اطلاع‌رسانی گسترده درباره مزایا و الزامات تبدیل سند و همچنین رسیدگی ویژه به پرونده‌های دارای مشکلات ثبتی، به اعتقاد آنان، تبدیل اسناد نباید صرفاً یک الزام اداری تلقی شود، بلکه باید به عنوان اقدامی در جهت حفظ حقوق مالکیت شهروندان معرفی شود.

واقعیت این است که نظام ثبت اسناد کشور در آستانه یک تغییر بزرگ قرار دارد. همانگونه که بسیاری از خدمات عمومی طی سال‌های گذشته از شکل سنتی به الکترونیکی تبدیل شده‌اند، حوزه ثبت مالکیت نیز مسیر مشابهی را طی می‌کند. در این میان، سندهای دفترچه‌ای که سال‌ها نماد مالکیت رسمی در کشور بوده‌اند، به تدریج جای خود را به اسناد جدید خواهند داد.

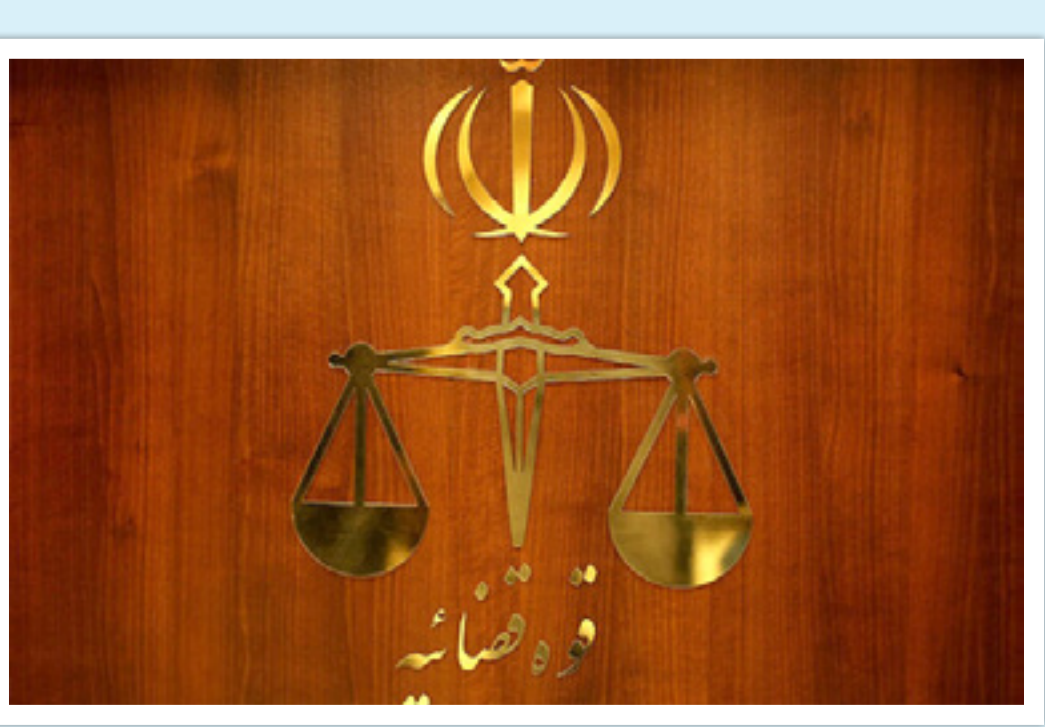
شاید بتوان گفت مهم‌ترین دستاورد این تحول، افزایش شفافیت و امنیت حقوقی در حوزه املاک است؛ موضوعی که نه تنها برای مالکان، بلکه برای کل اقتصاد کشور اهمیت دارد.

با این حال، موفقیت نهایی این پروژه در گرو آن است که مردم احساس کنند این تغییر، فرایندی ساده، کم‌هزینه و در خدمت حفظ حقوق آنهاست. در غیر این صورت، بخشی از جامعه همچنان با تردید به استقبال پایان عصر سندهای دفترچه‌ای خواهد رفت.

امروز دیگر بحث بر سر این نیست که اسناد تک‌برگ جایگزین اسناد قدیمی خواهند شد یا نه؛ بلکه پرسش اصلی این است که این گذار بزرگ با چه سرعتی و با چه میزان رضایت عمومی انجام خواهد شد. پاسخ این سؤال، آینده نظام ثبت مالکیت در ایران را رقم خواهد زد.

**حتمأ برات سؤال شده که...**

## غیر از اموال منقول و غیر منقول چه چیزهایی را می‌توان مهریه قرار داد؟



هم تمامی ورثه وصیت‌مآزاد را رد کرده و به آن عمل نمی‌کنند. اما بر اساس ماده ۸۴۳ قانون مدنی، این امکان نیز وجود دارد که برخی از ورثه وصیت‌مآزاد بر یک سوم را تنفیذ کرده و برخی دیگر آن را رد کنند. در چنین حالتی، اگر تنها یک یا چند نفر از ورثه وصیت‌مآزاد بر ثلث را تنفیذ یا قبول نمایند و دیگران آن را رد کرده باشند، وصیت‌مآزاد با هم توافق کرده و به این معنا که ورثه این اختیار را دارند که در مورد عمل کردن یا عمل نکردن به مقدار بیشتر از یک سوم وصیت‌انتخاب کنند. ممکن است همه ورثه بخواهند به وصیت متوفی عمل کنند. این امر معمولاً در حالتی است که مقدار بیشتر از ثلث چندان زیاد نبوده یا وصیت به یک امر نیکوکارانه مرتبط باشد. گاهی

۲ گزارش ۲ گندم زمانی

### تجربه واقعی مردم از عدالت آنلاین چیست؟

الکترونیکی شدن خدمات، مراجعه مستقیم به دادگستری را کمتر کرده، اما هنوز نتوانسته وابستگی مردم به دفاتر خدمات قضایی را از بین ببرد

ساعت هنوز به ۹ صبح نرسیده، اما مقابل یکی از دفاتر خدمات الکترونیک قضایی، چندین نفر در انتظار نوبت هستند. برخی روی صندلی‌های داخل دفتر نشسته‌اند و برخی دیگر در پیاده‌روی مقابل ساختمان ایستاده‌اند. مردی میانسال که برگه‌ای در دست دارد، می‌گوید برای ثبت لایحه آمده است. وقتی از او درباره سامانه‌های الکترونیکی قضایی می‌پرسم، لیخند تلخی می‌زند و می‌گوید: «می‌گفتند همه چیز اینترنتی شده و دیگر نیازی به مراجعه نیست، اما من برای همین کار ساده دو بار تا حالا آمده‌ام.»

چند سالی است که قوه قضائیه با هدف تسهیل دسترسی مردم به خدمات، کاهش مراجعات حضوری و سرعت‌بخشی به روند رسیدگی، بخش قابل توجهی از خدمات خود را الکترونیکی کرده است. از ثبت دادخواست و شکوائیه گرفته تا مشاهده ابلاغیه‌ها و پیگیری پرونده‌ها، بسیاری از فرایندها اکنون از طریق سامانه‌های آنلاین انجام می‌شود. اما پرسش اینجاست که مردم تا چه اندازه از این تحول رضایت دارند؟

■ **صفه‌ایی که فقط شکل‌شان عوض شده است**

خانم ۵۲ساله‌ای که برای پیگیری یک پرونده خانوادگی به دفتر مراجعه کرده، می‌گوید: «قبلاً باید مستقیم به دادگستری می‌رفتم و ساعت‌ها در راه‌روها منتظر می‌ماندم. الان همان انتظار را در دفتر خدمات می‌کشیم. فقط مکانش عوض شده است.»

این جمله را می‌توان در میان بسیاری از مراجعه‌کنندگان شنید. برخی معتقدند الکترونیکی شدن خدمات، مراجعه مستقیم به دادگستری را کمتر کرده، اما هنوز نتوانسته وابستگی مردم به دفاتر خدمات قضایی را از بین ببرد.

یکی از کارکنان یک دفتر خدمات الکترونیک قضایی نیز می‌گوید؛ حجم مراجعات روزانه بسیار بالاست و بخش زیادی از مردم برای انجام کوچک‌ترین امور قضایی نیازمند راهنمایی هستند. او توضیح می‌دهد: «خیلی از مراجعان نحوه کار با سامانه‌ها را نمی‌دانند. بعضی‌ها حتی برای مشاهده یک ابلاغیه هم حضوری مراجعه می‌کنند.»

■ **سالمندان، جاماندگان عدالت دیجیتال**

در گوشه دفتر، پیرمردی ۷۰ساله نشسته و تلفن همراه ساده‌ای در دست دارد. می‌گوید فرزندش در شهر دیگری زندگی می‌کند و خودش نیازمندی‌ها را با سامانه‌های اینترنتی را ندارد. او می‌گوید: «تیلیک آمد که ابلاغیه صادر شده اما نمی‌دانستم باید چه کار کنم. مجبور شدم اینجا بایمانم تا برایم باز کنند.»

موضوعی که بسیاری از کارشناسان نیز به آن اشاره می‌کنند؛ شکاف دیجیتال میان نسل‌هاست. هر چند جوانان و افراد آشنا با فناوری معمولاً راحت‌تر از سامانه‌های قضایی استفاده می‌کنند، اما برای سالمندان، افراد کم‌سواد و ساکنان برخی مناطق محروم، استفاده از خدمات الکترونیک همچنان دشوار است.

■ **مزایایی که نمی‌توان نادیده گرفت**

پیش از راه‌اندازی سامانه‌های الکترونیک، بسیاری از افراد برای دریافت یک ابلاغیه یا اطلاع از وضعیت پرونده ناچار بودند؛ چندین بار به دادگستری مراجعه کنند. اکنون بخش مهمی از این فرایندها به صورت آنلاین انجام می‌شود و همین موضوع هزینه و زمان بسیاری از شهروندان را کاهش داده است.

یکی از مراجعان می‌گوید: «من در شهرستان زندگی می‌کنم و پرونده‌ام در مرکز استان است. اگر سامانه نبود، برای هر پیگیری باید چند ساعت در جاده می‌بودم.»

■ **هزینه‌ای که هنوز محل بحث است**

موضوعی که برخی مراجعان به آن اشاره می‌کنند، هزینه خدمات است. اگر چه هزینه دفاتر بر اساس تعرفه‌های مشخص دریافت می‌شود اما برخی شهروندان معتقدند برای خانواده‌های کم‌درآمد همین مبالغ نیز قابل توجه است. مردی که برای ثبت شکایت مراجعه کرده، می‌گوید: «شاید هزینه زیاد نباشد اما وقتی چند بار مجبور به مراجعه شوی و هزینه رفت‌وآمد هم اضافه شود، رقم قابل توجهی می‌شود.» در مقابل، برخی معتقدند اگر هزینه حذف مراجعات مکرر به دادگاه محاسبه شود، استفاده از خدمات الکترونیک همچنان به‌صرفه‌تر از روش‌های سنتی است.

■ **مرد چه می‌خواهند؟**

گفت‌وگو با مراجعان نشان می‌دهد؛ خواسته‌های آنها چندان پیچیده نیست. یک دانشجو که برای امور مربوط به پرونده خانوادگی مراجعه کرده، می‌گوید: «ظاهر بعضی سامانه‌ها پیچیده است. اگر راهنمایی تصویری یا ویدئویی ساده وجود داشته باشد، خیلی از مردم دیگر نیازی به مراجعه حضوری نخواهند داشت.» برخی نیز خواستار ایجاد مراکز راهنمایی ویژه سالمندان و افراد کم‌سواد هستند تا بتوانند بدون سردرگمی از خدمات آنلاین استفاده کنند.

■ **آیا عدالت الکترونیک موفق بوده است؟**

پاسخ این سؤال را شاید بتوان در میان اظهارات متناقض مردم پیدا کرد. کمتر کسی حاضر است به روش‌های کاملاً سنتی گذشته بازگردد. اغلب مراجعان معتقدند؛ دریافت آنلاین ابلاغیه‌ها، امکان پیگیری پرونده و حذف بخشی از مراجعات حضوری از دستاوردهای مثبت سال‌های اخیر بوده است. اما در عین حال، بسیاری تأکید می‌کنند که عدالت الکترونیک هنوز به نقطه مطلوب نرسیده است. صف‌های مقابل دفاتر خدمات قضایی، مراجعه‌سزده برای دریافت راهنمایی، مشکلات فنی و دشواری استفاده برخی اقشار از سامانه‌ها نشان می‌دهد؛ مسیر تحول دیجیتال در دستگاه قضایی همچنان ادامه دارد.

واقعیت این است که الکترونیکی شدن خدمات قضایی توانسته بخشی از بار مراجعات حضوری را کاهش دهد، اما هنوز نتوانسته نیاز مردم به مراجعه فیزیکی را به طور کامل از بین ببرد. شاید بتوان گفت؛ امروز دیگر صف‌های طولانی راهروهای دادگستری کمتر شده‌اند، اما بخشی از آن صف‌ها به پشت در دفاتر خدمات الکترونیک قضایی منتقل شده‌اند.

عدالت الکترونیک برای بسیاری از شهروندان به معنای صرفه‌جویی در زمان، کاهش رفت‌وآمد و دسترسی آسان‌تر به اطلاعات پرونده‌هاست. اما برای گروهی دیگر به‌ویژه سالمندان و افرادی که آشنایی کمتری با فناوری دارند، همچنان مسیری پر از ابهام و وابستگی به دفاتر خدمات محسوب می‌شود. آنچه از گفت‌وگو با مردم برمی‌آید این است که اصل حرکت به سمت خدمات آنلاین مورد استقبال قرار گرفته، اما موفقیت کامل این طرح به رفع مشکلات فنی، آموزش عمومی و ساده‌تر شدن فرایندها وابسته است. پرسش اصلی هنوز پابرجاست؛ آیا روزی خواهد رسید که شهروندان بتوانند همه امور قضایی خود را بدون استناد در هیچ صفی انجام دهند یا فقط شکل صف‌ها تغییر کرده است؟!