

اعتبار و منزلت دفاتر اسناد رسمی را حفظ کنیم

سیدجلیل محمدی^۱

چندروزی است که در روزنامه‌های کثیرالانتشار پایتخت و همچنین صدا و سیمای جمهوری اسلامی سخن از انتخاب (هزاران) سردفتر اسناد رسمی به میان می‌آید. این مطلب تجربه سال‌های قبل از انقلاب را در اذهان زنده می‌کند. نقل می‌کنند در زمان وزارت یکی از وزرای اسبق دادگستری ابلاغ سردفتری مانند جواز ناتوایی در معرض داد و ستد واقع می‌شد به طوری که بعضی چندین بار ابلاغ می‌گرفتند و سپس آن را منتقل می‌کردند! چون برای دولت (ثبت کل اسناد و املاک آن روز) خرجی نداشت بدون اسماک و محاسبه و توجه به نتایج مخرب و زیان‌بار آن و عدم تعادل در عرضه و تقاضا پیوسته ابلاغات صادر و افرادی با هزاران امید و آرزو و سرمایه‌گذاری (برای تهیه محل دفترخانه، میز و صندلی، وسایل و ابزار کار، تلفن، دفتر و دستک و لوازم‌التحریر و نیروی انسانی) مشغول به کار می‌شدند ولی مسئولین وقت به هیچ وجه غیر از صدور ابلاغ هیچ‌گونه کمکی اعم از مادی یا معنوی به آنها نمی‌کردند و برابر قانون نیز نمی‌توانستند یاری و مددی کنند.

دفاتر تأسیس شد ولی بعد از مدت کوتاهی به علت کثرت تعداد دفاتر، کمبود کار معاملات، عدم درآمد، تعداد زیادی از سردفتران با متحمل شدن خسارت مجبور به استعفاء و

تعطیل دفترخانه شدند. اکنون به نظر می‌رسد همان برنامه در شرف تکرار است. برای آگاهی بیشتر از شغل و شرایط سردفتری، چگونگی تأسیس دفترخانه، حقوق و درآمد دفترخانه‌ها و مسایل و مشکلات این صنف مطالبی را به استحضار خوانندگان می‌رسانم:

دفتر اسناد رسمی واحد وابسته به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (قوه قضاییه) است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی، مطابق ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب سال ۱۳۵۴ تشکیل می‌گردد.

برابر ماده ۵ قانون مزبور تأسیس دفترخانه با توجه به نیاز هر محل تابع ضابطه زیر خواهد بود: در شهرها برای حداقل هر ۱۵ هزار نفر و حداکثر هر ۲۰ هزار نفر با توجه به آمار درآمد حاصل از حق ثبت معاملات یک دفترخانه. شهرها و بخش‌هایی که جمعیت آنها کمتر از ۱۵ هزار نفر باشد یک دفترخانه خواهد داشت. مطابق تبصره ذیل ماده مرقوم، پس از تعیین تعداد دفاتر اسناد رسمی هر محل به شرح این ماده: هرگاه با توجه به میزان معاملات و درآمد دفاتر اسناد رسمی موجود و مقتضیات محلی افزایش تعداد دفاتر زائد بر حد نصاب مذکور ضروری تشخیص شود به پیشنهاد سازمان ثبت و تصویب وزارت دادگستری حداکثر دو دفترخانه می‌توان به دفاتر موجود در هر حوزه ثبتی با رعایت مقررات این قانون اضافه نمود.

شرایط کاتب اسناد (سردفتری) - برای انتخاب سردفتر اسناد رسمی تنها داشتن مدرک کارشناسی کافی نیست بلکه سابقه کار در دفترخانه و تجربه لازم باید در اولویت قرار گیرد. از طرفی یک سردفتر در نظام اسلامی باید دارای اوصاف زیر باشد:

۱- عالم باشد، منظور از عالم بودن آن است که به احکام و مقررات معاملات و ضوابط آن آگاه باشد و اصطلاحاً با الفبای تنظیم و ثبت اسناد آشنایی داشته باشد. زیرا اگر مسایل و مقررات معاملات، تعهدات، قراردادهای، وکالت و ... را نداند نمی‌تواند به عدالت کتابت نماید.

۲- عادل باشد. سردفتری که علم و دانش داشته باشد ولی عادل نباشد، در این صورت

نمی‌تواند به راستی و انصاف و حق و مطابق دستوری که خداوند متعال در آیه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره دربارهٔ ثبت معاملات و دیون مقرر فرموده است بنویسد و در خصوصیات و مقدار و موضوع معامله یا تعهد کم و زیاد نکند، به همین ترتیب اگر عادل باشد ولی علم و دانش کار را نداشته باشد نمی‌تواند کاتب عدل باشد.

لازم به یادآوری است مراد از عدالت در کتابت همان طوری که در آیه مذکور آمده است، یعنی سند را به نحوی بنویسد که در چگونگی و مقدار مورد معامله یا موضوع تعهد و منظور طرفین کم و زیاد نشود و علاوه بر رعایت موازین قانونی مدلول و مفاد سند، حق متعاملین و طرفین سند را تأمین نماید و اسناد تنظیمی و ثبت شده بدون احتیاج حکمی از محاکم قضایی، لازم‌الاجرا باشد و در صورت بروز اختلاف در اسناد و اقامه دعوا در دادگاه، مرجع قضایی بتواند با سرعت و سهولت نسبت به مورد ترافع اتخاذ تصمیم نماید، به علاوه سندی که می‌نویسد مُنَجَّز و صریح باشد و از استعمال جملات و کلمات مبهم و الفاظ متشابه مجمل احتراز نماید زیرا با به کار بردن لفظ مشابه یا حذف و اضافه یک حرف و کلمه و تقدم و تأخر یک جمله پایه و اساس سند تغییر می‌کند و در محضر قاضی، اختلاف در معنی لغات واقع شده و موجب تضییع حق می‌شود.

با توجه به مطالب بالا، دفاتر اسناد رسمی از جمله واحدهای مهم و فعال سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هستند که با مسئولیت سردفتر و با داشتن یک دفتریار و تعدادی کارمند برابر قانون در نقاط مختلف کشور تأسیس شده یا می‌شوند و بدون هیچ‌گونه کمک مالی از طرف دولت اداره می‌گردند.

هزینه‌های دفترخانه از قبیل: اجاره محل، وسایل و لوازم اداری، حقوق و مزایای کارکنان، مالیات شغلی، حق بیمه و بازنشستگی و خدمات درمانی، بهای مصرفی آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن کلاً برعهده سردفتر است این هزینه‌ها از محل درآمد دفترخانه یعنی از حق التحریری که برابر تعرفه قانونی وصول می‌شود تأمین می‌گردد.

ضمناً درآمد ماهیانه دفترخانه از محل حق تحریر در پایان هر ماه به شرح زیر تقسیم

می‌شود:

۱ - ۱۵ درصد سهم دفتریار اول دفترخانه است.

۲ - ۱۵ درصد بابت پاداش ماهیانه برابر ضوابط مصوب بین کارکنان دفترخانه تقسیم

می‌گردد.

۳ - ۱۰ درصد آن به حساب بیمه و خدمات درمانی و بازنشستگی و از کارافتادگی

سردفتر و دفتریار و عائله تحت تکفل آنان به حساب صندوق کانون سردفتران و دفتریاران

واریز می‌شود.

۴ - ۶۰ درصد باقی مانده سهم سردفتر است که هزینه‌های یاد شده (هزینه‌های

دفترخانه) و هزینه زندگی سردفتر را تأمین می‌کند.

وظایف و مسئولیت سردفتران اسناد رسمی: برابر ماده ۴۹ قانون ثبت وظایف

مسئولین دفاتر اسناد رسمی عبارت است از:

۱ - ثبت اسناد مطابق مقررات قانون ۲ - دادن سواد (رونوشت) مصدق از اسناد ثبت

شده به اشخاص ذی‌نفع ۳ - تصدیق صحت امضاء (گواهی امضاء) ۴ - قبول سپرده

اشخاص.

با این که دفترخانه‌ها وابسته به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و قوه قضاییه هستند

و وظایف و تکالیف آنها در قانون ثبت تعیین گردیده و در قانون هم تصریح شده که

سردفتران اسناد رسمی باید از مقررات و نظامات وزارت دادگستری پیروی نمایند ولی در

طول تاریخ تأسیس دفاتر، مقامات برخی از وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و مؤسسات نیز هر

وقت خواستند، یک قسمت از وظایف اداره و دستگاه خود را به عهده این صنف گذاشته‌اند

و در نتیجه سردفتران چنان گرفتار شده‌اند که گاهی از قیام و اقدام به وظایف اصلی و

اساسی خود که همانا تحکیم اسناد و معاملات و تعهدات بوده باز می‌مانند.

به قول روان شاد «فراسیون» یکی از سردفتران ادیب و دانشمند: سردفتر نان خود را

می‌خورد و حلیم دیگران را هم می‌زند! سردفتر یعنی کسی که در مقابل همه مسئول است

و هیچ کس در مقابلش احساس مسئولیت نمی‌کند. در هیچ اداره و مؤسسه یا سازمانی، رئیس یا مدیر ضامن و مسئول افراد غیرمسئول نیست لیکن سردفتران ضامن و مسئول کج و راست و کم و کاست یک دسته کارمندان غیررسمی و غیرمسئولند. برای نمونه اگر جعلی در دفتر صورت گیرد به جای دستگیری جاعل و بازخواست او نخست به سراغ سردفتر می‌آیند و او را مورد عتاب و خطاب قرار می‌دهند.

یک سردفتر باید ناگفته را بداند و ننوشته را بخواند یعنی سردفتری که امروز منصوب می‌شود علاوه بر آشنایی با کلیه قوانین و مقررات باید فوراً تمام دستورها و بخشنامه‌های صادره از بدو تشکیل ثبت کل اسناد و املاک تا روز تصدی را جمع‌آوری و به خاطر بسپارد. با این وجود سردفتران اسناد رسمی با این که از توانایی و اختیارات وسیع و زیادی برخوردار هستند و... هزاران سند مهم مالی و اقتصادی را در دفاتر اسناد رسمی کشور تنظیم و ثبت می‌کنند و گاهی با یک سند و امضای یک سردفتر تمام دارایی و مال و اموال یک شخص به دیگری انتقال می‌یابد، مع‌ذالک در مقایسه نسبی آمار نسبت به سایر اصناف پاکتر و مبری مانده‌اند.

کوتاه سخن آنکه، اگر برنامه تکثر دفاتر حتی یکصدم تعداد عنوان شده برای سراسر کشور به ویژه شهر تهران در شرایط فعلی محقق و اجرا شود علاوه بر اینکه خلاف قانون و مقررات موضوعه می‌باشد به هیچ وجه به نفع مردم این کشور و به مصلحت سازمان ثبت و سردفتران و دفتریاران و کارکنان دفاتر اسناد رسمی و به ویژه متقاضیان امیدوار و آرزومند سردفتری نخواهد بود.

اینکه عنوان شده حق واگذاری دفتر سردفتران بازنشسته به چند صد میلیون تومان رسیده یا مطالبه مبنی بر اینکه ماده قانونی دفاتر اسناد رسمی در مورد ضابطه تأسیس تعداد دفترخانه‌ها متروکه شده و یا مردم برای تنظیم و ثبت اسناد خود در دفاتر در نوبت و صف می‌مانند و یا ایجاد چندین هزار شغل سردفتری بدون هیچ‌گونه هزینه‌ای از سوی دولت در نظر است، اینها تماماً شعار است و به قول معروف یک طرف سکه و قضایاست؛

باید چاره‌آسای و مثبت و صحیحی در نظر گرفت. مضافاً اینکه قانون تا زمانی که از طرف قانون‌گذار و مقامات صالح لغو نشده همچنان به قوت و اعتبار خود باقی است.

پیشنهاد: به نظر بنده با سوابق چهل ساله خدمت در شهرهای مختلف کشور و در پست‌های گوناگون ثبت اعم از بایگانی ثبت، کارشناسی ثبت اسناد و املاک، مدیریت ثبت، سالها تجربه در امور بازرسی و مسئولیت بازرسی دفاتر اسناد رسمی چند استان و چهارده سال به عنوان دادستان دادسرا و دادگاه‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران کشور و آشنا با الفبای ثبت اسناد و املاک و کار دفاتر اسناد رسمی، مسئول واقعی این مسایل و مشکلات و عقب‌ماندگی‌ها غالباً خود سردفترانند که پیوسته ثابت و پابرجا، مغرور و متکی ولی مایوس و مردد از حرکت و مداخله در امور اجتماعی و مسایل صنفی خویش بوده و از شرکت در مسیر تکاملی و هم‌آهنگی و تطبیق اوضاع خود با شرایط زمان خودداری و کوتاهی کرده‌اند.

این برخی از سردفتران هستند که به جای همکاری و تشریک مساعی با یکدیگر و حسن تفاهم در مبارزه با سختی‌ها و حل مسایل و مشکلات با هم، هر یک منافع و مصالح خود را از دیگران جدا دانسته و فارغ از یکدیگر همیشه منفرد و منزوی بوده‌اند و در نتیجه کلید حل معماهای دفاتر را از قدیم به ذهن و دست کسانی که بعضاً حتی با الفبای تنظیم و ثبت اسناد و کار دفاتر اسناد رسمی آشنایی ندارند داده‌اند، در چنین شرایطی توقعاتی بیش از این بی‌جاست. النهایه پیشنهاد می‌شود:

۱ - برای اجرای چنین برنامه و تصمیم مهمی، نخست باید از سردفتران اسناد رسمی قدیمی، باتجربه و اهل علم و نظر، کارشناسان و صاحب نظران سازمان ثبت، حقوقدانان آگاه به مسایل ثبت و دفاتر اسناد رسمی دعوت کرد و برنامه و مقاصد و معتقدات خود را با آنان درمیان گذاشت و سپس در چهارچوب قوانین و مقررات موجود و با در نظر گرفتن منافع و رفاه حال جامعه، اشخاص ذی‌ربط و امکان اجرای آن به نحو صحیح و اصولی و نتایج مثبت بار آن اتخاذ تصمیم نمود.

۲ - اگر تعداد دفاتر اسناد رسمی تهران و شهرستان‌ها از حیث تعداد و کمیت کافی نیست با کارشناسی سنجیده و دقیق و با کمک اشخاصی با ویژگی‌هایی که ذکر شد برابر قانون اقدام به افزایش تعداد دفاتر کرد.

۳ - چنانچه به نظر کانون سردفتران و دفترباران تعداد دفاتر زیاد است و به اصطلاح خرج و دخل با هم نمی‌خواند، به کسانی که می‌خواهند سردفتر شوند و ابلاغ بگیرند و شروع به کار نمایند، خطر و ضرر را نشان دهند یا از طریق پیشنهاد اصلاح قانون دفاتر از دولت بخواهند که حداقل حقوق و مخارج دفاتر را تحمل کند یا برای تأسیس دفترخانه تسهیلاتی فراهم آورد.

۴ - اگر درآمد انگشت‌شماری از سردفتران بالا است سهمیه اسناد دولتی و بانکی آنها کلاً قطع گردد. به علاوه، این وظیفه دولت (وزارت دارایی) است که مثل سایر ممالک دنیا این درآمدهای کلان را با اخذ مالیات مضاعف و تصاعدی تعدیل کند.

۵ - کانون سردفتران و دفترباران با کمک کارشناسان باتجربه و صاحب نظران ثبت و سردفتران باسابقه و آگاه نسبت به اصلاح برخی از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی از جمله ماده ۶۹ در خصوص واگذاری امتیاز دفترخانه در زمان بازنشستگی سردفتر شاغل و بعد از فوت سردفتر از طرف ورثه متوفی برای تصویب مجلس اقدام نماید.

در این مورد پیشنهاد می‌شود با اصلاح قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتران هم مانند قضات دادگستری یا مدیران ثبت از پاداش دوران خدمت به علاوه حق و حقوق شغلی و صنفی از صندوق کانون و از محل درصدهای درآمد پرداختی خود سردفتر به حساب کانون بهره‌مند گردند. و با اصلاح و یا حذف این ماده قانونی برای همیشه به این همه سروصدا که پیرامون واگذاری دفتر هر از گاهی به راه می‌افتد و مشکلاتی را برای صنف ایجاد می‌کند خاتمه دهند و به آینده کار و شغل خود بیاندیشند و نتایجی را که نصیب خود و آیندگان می‌شود در نظر بگیرند.

۶ - از جمله وظایف اساسی سازمان ثبت و کانون سردفتران و دفترباران نظارت و

بازرسی مستمر بر کار دفاتر اسناد رسمی است. آیا ادارات ثبت و کانون سردفتران نیروی انسانی لازم و کافی برای بازرسی و نظارت بر دفاتر اسناد رسمی موجود را دارد؟ اگر به فرض، تعداد لازم کارمند با مدرک کارشناسی هم موجود باشد آیا یک شبه می‌توان صدها بازرس در زمینه امور مالی، فنی، اسناد، املاک، اجرای مفاد اسناد رسمی، ثبت شرکت‌ها و مالکیت‌های صنعتی و غیره تربیت و آماده نمود؟

۷- اداره کارپردازی سازمان ثبت با کمک کانون سردفتران در تهیه و توزیع کافی اوراق مصرفی و دفاتر مورد نیاز دفاتر اسناد رسمی (فعلی) به موقع اقدام نمایند که کمبود اوراق و دفتر وقفه‌ای در کار دفاتر ایجاد نکند و موجبات معطلی و احیاناً نارضایتی مراجعین فراهم نگردد.

۸- در خاتمه بیان می‌دارم که مسئولیت سردفتر اسناد رسمی از قدیم‌الایام یک منصب معنوی و روحانی بوده و همواره مورد احترام و حمایت فرمانروایان و حکام وقت قرار می‌گرفته و حتی تا صد سال پیش اسناد معاملات و تعهدات و ازدواج و طلاق را قضات محاکم شرع تنظیم و در دفتر مخصوص ثبت می‌کردند.

این منصب مهم هیچ‌گاه به عنوان شغل و کسب درآمد مطرح نبوده که امروز برای تنزل درآمد بالای معدودی از این صنف یا شکستن بازار کار و قیمت، نیاز به ورود هزاران رقیب کسبی به صحنه باشد.

معتقدم این منصب معنوی و شبه قضایی را باید مورد حمایت و نظارت دقیق و مستمر قرار داد تا از آفات روزگار و فساد در امان ماند. ان شاءالله.

منابع:

- ۱- جمال‌الدین جمالی، *سردفتر در اسلام*.
- ۲- سیدجلیل محمدی، *سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک*.
- ۳- سیدجلیل محمدی، *کاتبان عدل، مشاغل ثبتی*.
- ۴- اخبار و مصاحبه‌های صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران.