

آسیب‌شناسی سردفتری

امیرحسین وحیدی^۱

مقدمه

امروزه معضلات و مشکلات موجود در نظام سردفتری را نمی‌توان کتمان نمود. نظام سنتی ثبت معاملات از یکسو و کم‌رنگ شدن وظیفه اصلی سردفتران در نظام اجتماعی از طرف دیگر دشواری‌های عدیده‌ای را موجب شده است. تحمیل تکالیف متعدد از سوی ارگان‌ها و سازمان‌های دولتی و عدم شناخت جامعه از جایگاه سردفتر و فراموشی رسالت اصلی سردفتران نیز معلول آسیب‌هایی است که به طور درونی و برونی در جامعه سردفتری رسوخ کرده است.

بی‌گمان، میل به حق‌طلبی از عناصر فطری انسان برشمرده می‌شود و معمولاً اگر تعرضی صورت نگیرد حق‌طلبی معنا پیدا نمی‌کند. از سویی دیگر، تحکیم روابط حقوقی اشخاص از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و تأمل در سابقه سردفتری خصوصاً در نظام حقوقی ایران بیانگر این موضوع است که قبل از تبدیل سردفتری به حرفه‌ای جهت‌امرار معاش، حرفه‌ای کاملاً معنوی و صرفاً در جهت کمک به تثبیت

۱. سردفتر اسناد رسمی ۵ تهران و عضو هیئت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفتریاران.

حقوق مالکیت افراد اجتماع بوده است. گرچه امروزه این حرفه مقدس به یکی از مشاغل مورد توجه فارغ التحصیلان حقوق جهت ارتزاق تبدیل شده است که البته هیچ ایرادی به آن وارد نیست.

تمدن بشری و گسترش شگرف صنعت نیز چیزی جز این نمی‌طلبد و تخصصی شدن و دریافت حق الزحمه در مشاغل مختلف حداقل این مزیت را دارد که افراد به جهت دریافت وجهی که در برابر خدمات ارائه شده دریافت می‌کنند، احساس مسئولیت بیشتری پیدا می‌کنند.

با گذشت قریب هشتاد سال از تأسیس دفاتر اسناد رسمی در ایران چگونه می‌توان نقش این نهاد را در امنیت حقوقی و استدام و استحکام بخشیدن روابط حقوقی و حتی اجتماعی اشخاص نادیده گرفت. گرچه افول حضور سردفتران در محافل گوناگون و تبعاً نظام اجتماعی به جهت آسیب‌های گوناگون است، لیکن در صورت عدم ارائه راهکار مناسب ممکن است به يك آسیب اجتماعی مبدل گردد. غالب مشکلات موجود نیز که به طور مصداقی و به ندرت ریشه‌ای بیان می‌شود، برگرفته از همین آسیب‌های ریشه‌ای است که به بیان برخی از آنها خواهیم پرداخت.

الف) فراموشی ارزش‌های معنوی

توجه بیش از حد به عوامل مادی و درآمدهای نسبی ناشی از این حرفه موجب گردیده است ارزش‌های معنوی آن کمرنگ شود. نگاه صرف مادی به حرفه سردفتری و تلقی از آن به عنوان وسیله‌ای صرفاً برای ارتزاق، عواقب سوئی را در پی داشته است. گویی رسالت اصلی به فراموشی سپرده شده و نفع مادی بیش از هر چیز مورد توجه قرار گرفته است. پیامد سوء این پدیده ایجاد رقابت ناسالم و تقابلی میان همکاران است. باز جای شکرش باقی است، تا به امروز تبلیغات در نظام سردفتری رسوخ نکرده است. گرچه بعضاً و با کمال تأسف برخی همکاران شان خود را با

رفتارهای مشابه فراموش نموده‌اند.

بی‌گمان مسئولیت سردفتران از انتظاراتی که نظام اجتماعی متوقع آن است، نشأت می‌گیرد و پر واضح است این انتظارات نیز از جایگاه و شأن سردفتر در جامعه شکل می‌یابد. لذا باید بر این باور بود که علاوه بر مسئولیت‌های قانونی که بر دوش سردفتران نهاده شده است، مسئولیت‌های نانوشته‌ای نیز وجود دارد که بی‌توجهی به آن می‌تواند آسیب‌های جدی و غیر قابل جبرانی را به نظام سردفتری وارد آورد که مهم‌ترین آن بی‌اعتمادی جامعه و از بین رفتن جایگاه و شأن سردفتری است. پس اگر مدعی شخصیت والای اجتماعی و ظرفیت مطلوب مسئولیت‌پذیری هستیم، شایسته است به مسائل اخلاقی و رعایت آداب حرفه‌ای متناسب با سردفتری پای‌بندی بیشتری داشته باشیم.

ب) نداشتن روحیه جمعی در همکاران:

گرچه به واسطه نحوه فعالیت و نظام دفاتر اسناد رسمی در ایران، سردفتران به طور کاملاً مستقل از هم فعالیت می‌کنند، لیکن لازمه استدام و حسن انجام وظیفه در سردفتری، داشتن روحیه هم‌فکری و هم‌اندیشی است. در غیر این صورت تشتت و تفرقه همانند بختکی بر جامعه سردفتری سایه می‌افکند و راه پیشرفت و ترقی سردفتران را با موانع جدی مواجه می‌سازد.

مع‌الأسف همکاری و تعامل میان سردفتران هرگز در حد قابل قبول نبوده است و جامعه سردفتری تقریباً به یکی از ایستاترین و غیر پویاترین نهادهای حرفه‌ای تبدیل شده است. مصداق بارز این ناهماهنگی و تشتت در محافل قانون‌گذاری دیده می‌شود. هر سازمان و یا ارگان غیر متبوع به خود اجازه می‌دهد تکلیفی بر سردفتران تحمیل کند و در مقابل نیز جامعه سردفتران به جای حمایت و ارائه طریق و همفکری با مسئولان محترم کانون در برخورد با مشکلات و عکس‌العمل مناسب، بی‌تفاوتی را

پیشه می‌کنند و تمام بار سنگین آن را به دوش کانون می‌اندازند.

این خلأ به قدری محسوس و غیر قابل کتمان است که اخیراً حتی برخی اتحادیه‌های صنفی نیز به خود اجازه می‌دهند در امور مربوطه دخالت و اظهار نظر نمایند و متأسفانه شاهد حرکت جمعی و واکنش مؤثری نیز از سوی سردفتران نبوده‌ایم.

لذا سردفتران از این حیث خصوصاً در طرح پیشنهادها و راهکارهای مناسب، درج مقالات علمی مرتبط در نشریات عمومی و انعکاس موضوع در اجتماع، کاملاً غیر حرفه‌ای عمل نموده‌اند.

ج) ترجیح جنبه علمی بر بعد عملی سردفتری:

جنبه علمی و کسب تجربه شرط کافی برای پیمودن راه سردفتری است. متأسفانه در دانشکده‌های حقوق به حقوق ثبت کمترین توجه می‌شود و بعد عملی آن نیز کاملاً نادیده گرفته شده، به طوری که پیامدهای آن در نسل‌های جدید سردفتری به روشنی قابل لمس است. عدم توجه سازمان ثبت به بعد عملی و کارآموزی سردفتران نیز مزید بر علت شده است و امروزه شاهد سردفترانی هستیم که بدون هیچ‌گونه کارآموزی و کسب تجربه و تبحر لازم اقدام به تأسیس دفترخانه می‌نمایند.

متأسفانه به نظر می‌رسد مسئولان امر در جنبه علمی و بعد حرفه‌ای سردفتری و ارزش‌گذاری آن نسبت به بعد نظری توجه کمتری را لحاظ نموده‌اند. نداشتن تجربه و تبحر کافی در این حرفه، هم برای شخص سردفتر و هم برای جامعه آسیب‌های جدی را به همراه خواهد داشت. با این وصف اگر تأسیس دفاتر اسناد رسمی را در جهت بهداشت حقوقی و استحکام معاملات اشخاص مفید قلمداد می‌نمائیم، لزوم آموزش عملی سردفتران در حد قابل قبول و تفهیم مسئولیت حرفه‌ای ایشان غیر قابل انکار است. متأسفانه جامعه سردفتری نیز به این امر اقبالی نداشته است، چه به اندازه‌ای که

نگران ازدیاد دفاتر اسناد رسمی هستیم، سعی در آموزش و ایجاد رویه برای گزینش سردفتری نبوده‌ایم. امری که تاکنون به شایستگی محقق نشده است و متأسفانه رویه‌ای واحد و کارشناسی شده در نحوه آموزش عملی سردفتران آن طور که باید، ایجاد نشده است.

د) عملکرد کانون سردفتران و دفتریاران

کانون به عنوان قطب اصلی و مرکزی جامعه سردفتری در ارتقاء سردفتری وظیفه مهمی را بر عهده دارد. بدون تردید مناسب بودن جایگاه اجتماعی جامعه سردفتری و تثبیت موقعیت آن در جامعه به عنوان یکی از مجامع حقوقی کشور که حقوق دانان ورزیده‌ای را در پوشش خود دارد، معلول عملکرد کانون است. با وجود این متأسفانه در محافل حقوقی با وجود ظرفیت بسیار بالای کانون خصوصاً در زمینه مسائل حقوقی و موضوعات مرتبط که در صلاحیت اختصاصی کانون سردفتران است، کمتر از این نهاد استفاده می‌شود.

با وجود توجه و زحمات هیئت مدیره محترم کانون در زمینه‌های مختلف، متأسفانه انعکاسی و بازتاب آن نیز در اجتماع ایده‌آل و در خور آن زحمات نیست و لذا نتیجه مطالب و مورد انتظار مسئولان بعضاً حاصل نشده است.

به نظر می‌رسد، دلیل اصلی این امر عدم توجه کافی به امر روابط عمومی در کانون بوده است. تحولات عدیده و بسیار مفیدی که در سال‌های اخیر در کانون محقق شده، نتیجه درایت و زحمات بی دریغ هیئت مدیره محترم کانون بوده است. که از آن جمله می‌توان از تشکیل دفاتر تخصصی، ارتباط با دانشگاه‌های برجسته اروپایی و اعزام سردفتران برای ادامه تحصیل، ارتقاء سطح علمی و کیفی مجله، تشکیل واحد آمار و انفورماتیک (که خلأ آن در کانون بسیار محسوس بود) و بسیاری از تحولات دیگر که از موضوع این قلم خارج است، نام برد. گرچه این موارد بسیاری

از مشکلات جامعه سردفتری را برطرف نموده است، لیکن در احیاء جایگاه و شأن سردفتری در اجتماع به طور مطلوب مؤثر نبوده است و دلیل این امر نیز عدم انعکاس آن در جامعه و اذهان عمومی است.

بی‌گمان فلسفه روابط عمومی مبتنی بر احترام به اجتماع و برقراری حسن تفاهم و ایجاد وجهه اجتماعی است. در حقیقت روابط عمومی همانند حلقه‌ای میان نهاد ذی‌ربط و اجتماع تلقی می‌شود و روابط این دو را نهادینه می‌کند. با این وصف شناخت افکار و هدایت اذهان عمومی، مهم‌ترین وظیفه روابط عمومی محسوب می‌شود. نقش روابط عمومی به دلیل ارتباط توأم برون سازمانی و درون سازمانی در شناساندن و اقناع مخاطبان غیر قابل‌کتمان است. لذا در این وادی یافتن طریق شناخت صحیح اجتماع از شأن و جایگاه سردفتری در گرو فعالیت هدفمند روابط عمومی کانون است.

اما از آنجا که گاه تصور می‌شود، وظیفه روابط عمومی تنها تبلیغات است، روابط عمومی در فعالیت‌ها و برنامه‌های مدون کانون، نقش مؤثری ندارد. در حالی که تبلیغات تنها بخشی از کارهای روابط عمومی است و روابط عمومی موظف است با اطلاع‌رسانی و فعالیت آگاهانه برای کانون و جامعه سردفتری وجهه مطلوب در نظام اجتماعی فراهم آورد و با پیش‌بینی مشکلات و ارائه راهکار مناسب به رفع آن اقدام نماید.

متأسفانه تاکنون همکاران محترم آن چنان که باید در امر روابط عمومی نقش مؤثری ایفاء ننموده‌اند و از طرف دیگر شایسته است، مسئولان محترم کانون بیش از پیش به این مهم توجه نمایند. چه بازتاب و انعکاس تمامی فعالیت‌ها و تحولات بسیاری که شکل می‌یابد به واسطه روابط عمومی قوی و پویا محقق می‌شود.

هـ) نقش سازمان ثبت در ارتقاء شأن سردفتری

سازمان ثبت به عنوان سازمان متبوع سردفتران نقش به سزائی در ارتقاء نظام سردفتری بر عهده دارد. بدون تردید تعامل و همفکری همکاران ثبتی و سردفتران علاوه بر ایجاد آرامش، راه صعود را هموارتر می‌سازد. خوشبختانه در چند سال اخیر با درایت مسئولان محترم سازمان، دیوار بلندی که بین جامعه سردفتری و همکاران ثبتی ایجاد شده بود، کاملاً در هم شکسته شده و تقابل جای خود را به تعامل داده است و سردفتران نیز خود را بیش از پیش جزئی از خانواده ثبت و قانون و مقررات حاکم می‌دانند. لیکن انتظار می‌رود این روند با شتاب بیشتری کماکان ادامه داشته باشد.

سازمان ثبت به عنوان متولی اصلی ساماندهی معاملات خصوصاً معاملات املاک در کشور شناخته می‌شود و دفاتر اسناد رسمی نیز به عنوان جزئی از این سازمان نقش به سزائی در این امر ایفا می‌کنند. با این وصف شرط لازم و کافی برای ارتقاء نظام معاملات و بهبود وضع کنونی، تقویت و تأثیر متقابل عملکرد سردفتران و سازمان ثبت بر یکدیگر است. چرا که ضعف و قوت هر یک از این دو در دیگری انعکاس می‌یابد، و لذا آسیب‌های اجتماعی در جامعه سردفتری به سازمان ثبت نیز تسری می‌یابد که امری غیر قابل انکار محسوب می‌شود. لذا جامعه سردفتری از سازمان ثبت به عنوان سازمان متبوع انتظار دارد در جهت حفظ حقوق جامعه سردفتری با نهادها و ارگان‌هایی که احیاناً به معارضة و مواجهه می‌پردازند اقدام شایسته به عمل آورد و در تثبیت جایگاه و شأن سردفتری در نظام اجتماعی ارائه طریق نماید.

و) عدم شناخت مسئولان از جایگاه اجتماعی سردفتری

تأثیرگذاری سردفتران در جامعه حقوقی همواره به صورت مقطعی و کوتاه مدت مورد ارزیابی واقع شده است. تلقی از شغل سردفتری صرفاً به عنوان ثبت اسناد اشخاص، نگاهی سطحی و غیر ریشه‌ای است. همانند معلم که گرچه وظیفه آموزش

به دانش آموز را بر عهده دارد، اما هدف اصلی، گسترش و ترویج علم و ارتقای سطح علمی و فرهنگی جامعه است که در پس عملکرد مقطعی نهفته است. پس رسالت اصلی و هدف غایی سردفتران توسعه بهداشت حقوقی و کاهش آسیب‌های حقوقی و النهایه قضازدایی است.

از سوی دیگر، دادن اطلاعات و آگاهی‌های لازم در این خصوص توسط سردفتران و کانون بعضاً به معنای معارضه با مسئولان تلقی می‌گردد و موجب بروز سوء تفاهم نسبت به سردفتران شده است. شکی نیست که سردفتر اسناد رسمی شخصی است که بیش از سایر اقشار عمومی جامعه با مفاهیم حقوقی آشنایی دارد و واضح است این آشنایی در حقوق خصوصی به طور عام و حقوق قراردادها به طور خاص جنبه کاملاً تخصصی به خود گرفته است. پس بدیهی است به اقتضای این آگاهی نسبت به تصمیماتی که احتمالاً بدون کارشناسی و یا با کارشناسی ناکافی صورت می‌پذیرد حساسیت و در برابر سازمان‌ها و نهادهای دولتی عکس‌العمل نشان می‌دهد. این عکس‌العمل به واسطه علم سردفتر از مسائل مرتبط به جهت حفظ امنیت حقوقی جامعه است. لذا نقد و تحلیل مواردی که در تخصص سردفتران است بر تمامی ایشان واجب کفایی است. اما در کنار این مسئولیت و وجوب متقابلاً باید ادبیات نقد نیز رعایت شود. چه بین نقد و تخطئه فاصله تنها همین ادبیات نقد است که اگر مورد توجه قرار نگیرد و تخطئه قلمداد شود، هرگز شایسته نیست.

در مقابل نیز از مسئولان محترم انتظار می‌رود هر نقد و نظر را به معنای معارضه و مخالفت تلقی ننمایند و در صورت صلاح‌دید با استفاده از تجارب علمی و عملی سردفتران زمینه تعامل و مشارکت سردفتران را در ایجاد تحول مطلوب و بهینه در معاملات اشخاص و بهداشت حقوقی فراهم آورند.