

304

۵۰۰

۱

۲۴۴

پروفسور

بسم الله الرحمن الرحيم

www.ketab.ir

این کتاب به سفارش معاونت فرهنگی قوه قضاییه تهیه و به تولید رسیده است و کلیه حقوق معنوی این اثر متعلق به معاونت فرهنگی قوه قضاییه است.

سرشناسه: نظری توکلی، سعید، ۱۳۴۸ -

Nazari Tavakkoli, Saeid

عنوان و نام پدیدآور: اخلاق حرفه‌ای ثبت اسناد و املاک (دفاتر اسناد رسمی) / سعید نظری توکلی، نگار، علیزاده،

مشخصات نشر: تهران، معاونت فرهنگی قوه قضاییه: قم: مؤسسه فرهنگی راه، کتاب طه، ۱۳۹۷.

مشخصات ظاهری: ۷۱ صفحه مصور (رنگی)، جدول.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۳۳۴-۶۱-۶۱

سبب فهرست نویسی: فیفا

یادداشت کتابخانه: ج۱. ۲۵۵ - ۲۶۰.

موضوع: دفترهای اسناد رسمی -- ایران -- اخلاق حرفه‌ای

موضوع: Notaries -- Professional ethics -- Iran

موضوع: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور -- کارمندان -- اخلاق حرفه‌ای

شناسه افزوده: علیزاده، نگار، ۱۳۵۹.

Alizadeh, Nigar

رده بندی کنگره: ۳۱۳۹۷ الف ۶/ ۶ KMH۷۸۴۶

رده بندی دیویی: ۳۴۷/۵۵۰۱۶

شماره کتابشناسی ملی: ۵۵۴۸۵۰۱



اخلاق حرفه‌ای ثبت اسناد و املاک (دفاتر اسناد رسمی)

دکتر سعید نظری توکلی

نگار علیزاده

«تهیه شده در معاونت فرهنگی قوه قضاییه»



• قم: بلوار معلم، مجتمع ناشران،
طبقه سوم، واحد ۳۱۴، انتشارات کتاب طه
دفتر انتشارات: ۰۲۵ ۳۷۷ ۴۴ ۶۲۴
دورنویس: ۰۲۵ ۳۷۷ ۴۳ ۶۲۴
فروشگاه: ۰۲۵ ۳۷۸ ۴۸ ۳۲۶

ketabtaha.com

ketabtaha@gmail.com

telegram.me/tahabooks

instagram.com/ketabtaha

اخلاق حرفه‌ای ثبت اسناد و املاک

(دفتر اسناد رسمی)

دکتر سعید نظری توکلی

دانشیار دانشگاه تهران

نگار علیزاده

سردفتر اسناد رسمی

«تهیه شده در معاونت فرهنگی قوه قضاییه»

• ناشر: کتاب طه

• شمارگان: ۵۰۰ جلد

• چاپ اول: زمستان ۱۳۹۷

• شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۳۳۴-۶۱-۶

• چاپ و تصانیف: بوستان کتاب

• کارگروه تولید: مؤسسه فرهنگی طه

مهدی گلریز / مدیر تولید

معصومه کریم پور / طراحی جلد

اکرم صادقی / صفحه‌آرایی

علیرضا سالوند / ناظر فنی چاپ

تمام حقوق این اثر متعلق به معاونت فرهنگی قوه قضاییه جمهوری اسلامی ایران است و هرگونه تکثیر، انتشار، اقتباس و تلخیص تمام یا قسمتی از این کتاب به هر صورت (چاپ، کپی، صوت، تصویر، انتشار در فضای مجازی) بدون اجازه کتبی معاونت فرهنگی قوه قضاییه ممنوع است و به موجب «قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان» پیگرد قانونی دارد.

فهرست کوتاه

پیشگفتار.....	۷
درآمد.....	۹

فصل ۱: مبانی و مفاهیم

۱- اهمیت اخلاق حرفه‌ای در سازمان ثبت اسناد و املاک.....	۲۱
۲- تبیین رویکرد به دانش اخلاق حرفه‌ای.....	۲۴
۳- گزارش تاریخی از ادبیات اخلاق حرفه‌ای ثبت اسناد و املاک.....	۳۳
۴- مفهوم‌شناسی واژگان کلیدی.....	۵۹
۵- پیدایش ثبت اسناد و املاک.....	۶۱
۶- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.....	۶۷
۷- دفاتر اسناد رسمی.....	۷۳
۸- کانون سردفتران و دفتریاران.....	۷۸

فصل ۲: اخلاق منابع انسانی

۱- شایستگی‌های اخلاقی معطوف به حرفه ثبت اسناد.....	۸۷
۲- فهرست جامع صاحبان حق.....	۱۰۷
۳- مسئولیت‌های اخلاقی سردفتر.....	۱۰۹
۴- مسئولیت‌های اخلاقی محیط.....	۱۴۱

فصل ۳: اخلاق فرایندها

بخش اول: اخلاقی سازی فعالیت در سازمان ثبت.....	۱۶۳
--	-----

۱۶۳	۱- بازشناسی رخنه‌ها
۱۷۶	۲- راهکارهای پیشنهادی
۱۹۱	بخش دوم: اخلاقی سازی فرایندها در دفاتر اسناد رسمی
۱۹۱	۱- فرایند تصدی سمت سردفتری اسناد رسمی
۲۰۱	۲- فرایند تأسیس دفترخانه اسناد رسمی
۲۲۲	۳- فرایند پذیرش درخواست ثبت اسناد رسمی
۲۳۲	۴- فرایند ثبت اسناد رسمی
۲۴۵	۵- فرایند بازرسی از دفاتر اسناد رسمی
۲۵۷	کتابنامه
۲۵۷	فهرست نمودارها و جدول‌ها
۲۵۷	فهرست پند

پیشگفتار

ایران با سابقه دیرینه در اخلاق و اخلاق‌ورزی یکی از پیشگامان عرصه اخلاق حرفه‌ای در کسب و کار بوده است. انقلاب اسلامی ایران به دلیل ماهیت اخلاقی و اسلامی اقتضا می‌کند که اخلاق‌ورزی در تمام عرصه‌های فردی و اجتماعی جریان یابد و همه دستگاه‌های نظام جمهوری اسلامی ایران به شناخت و عمل به تکالیف اخلاقی و حرفه‌ای خود بپردازند. در گام نخست لازم است این تکالیف اخلاقی با نگاهی کاملاً حرفه‌ای شناسایی شوند و اصول و قواعد عمل حرفه‌ای با نگاهی اخلاقی تدوین گردند. حاصل این کار به منزله پیش‌نویس سند اخلاق حرفه‌ای سازمان به کار می‌آید. در گام بعد باید به شناسایی رخنه‌های اخلاقی برپایه مدل مطلوب اخلاق حرفه‌ای هر سازمان پرداخت. در این گام هم به منابع انسانی سازمان توجه می‌شود و هم به مجموعه امور سازمانی از قبیل قوانین، فرایندها، ساختارها و دیگر اموری که شاکله و فضای سازمان را شکل می‌دهند و افراد می‌بایست در این فضا به کار تخصصی خود بپردازند. در گام سوم باید به آشناسازی و جاری‌سازی مفاهیم و اصول مزبور در سازمان اقدام کرد. برای تحقق این منظور یکی از روش‌های موفق برگزاری کارگاه‌های اخلاق حرفه‌ای در سازمان است. گام چهارم تدوین سند جامع اخلاقی سازمان است که به کارگیری آن خواهد توانست سازمان را به سوی اخلاقی شدن سوق دهد.

معاونت فرهنگی قوه قضاییه از بدو تأسیس آن در سال ۱۳۹۱، موضوع اخلاق حرفه‌ای رادر دستور کار خود قرار داد و برنامه‌ای وسیع برای گسترش اخلاق‌ورزی در این دستگاه پی گرفت. تا به امروز گام‌های چهارگانه ذکر شده در کلیت قوه قضاییه، به ویژه دادگستری، برداشته شده است. فرهنگ‌سازی در این زمینه کاری وقت‌گیر است و پیگیری مداوم می‌طلبد.

اینک در چهلمین فجر پیروزی این انقلاب شاهد به بار نشستن تدابیر مدیران هوشمند دستگاه قضایی به ویژه هدایت‌های کلان حضرت آیت الله آملی لاریجانی که خود از پیشگامان عرصه تحقیق و تدریس علوم اخلاقی به ویژه فلسفه اخلاق هستند، و نیز برنامه‌ریزی و پیگیری و نظارت مدیران معاونت فرهنگی قوه قضاییه، هستیم. تلاش مجدانه محققان دانشگاه تهران طی چند سال تحقیق و برگزاری صدها کارگاه اخلاق حرفه‌ای در دادگستری سراسر کشور و سایر سازمان‌های وابسته به این دستگاه، اینک ثمر داد و هفت مجلد از مجموعه اخلاق حرفه‌ای دستگاه قضا به شرح زیر آماده انتشار گردید:

۱. اخلاق دادرسی؛
۲. اخلاق صلح و سازش (شوراهای حل اختلاف)؛
۳. اخلاق ثبت؛
۴. اخلاق پزشکی قانونی؛
۵. اخلاق زندان‌بانان؛
۶. اخلاق ضابطان دادگستری؛
۷. اخلاق وکالت.

این راه در اینجا به پایان نمی‌رسد و گام‌های بعدی دیگری وجود دارد که می‌بایست با جدیت آنها را نیز برداشت. یکی از گام‌های بعدی تکمیل این مجموعه است به طوری که به تمام شئون حرفه‌ای دستگاه قضا بپردازد. پوشش دادن به همه ابعاد حرفه‌ای زمان و امکانات بیشتری طلب می‌کند که ان شاء الله در دوره جدید مدیریتی این دستگاه و با اتکا به تجربه‌های اندوخته گذشته، به شکلی بهتر و قوی‌تر به رشته تحریر درآید. گام ضروری دیگر بازنگری مداوم است. پس از به کارگیری الگوی اخلاقی ارائه شده برای هر شأن حرفه‌ای، باید با کمک مدیران صف و ستاد و همه همکاران در طریق تکمیل مدل برای کارآمدتر کردن آن گام برداریم. امیدواریم همه مدیران و قضات ارجمند و کارمندان شریف این دستگاه در تحقق عملی الگوی اخلاقی ارائه شده در این مجموعه با روحیه‌ای انقلابی و دلسوزانه اقدام کنند و با ارائه پیشنهادات تکمیلی ما را در ارتقای کارآمدی آن یاری دهند.

معاونت فرهنگی قوه قضاییه

دهه فجر چهلمین سالگرد پیروزی انقلاب اسلامی ایران

درآمد

گذشته ایران به سه دوره: پیش از تاریخ، تاریخی (مادها، هخامنشیان، اشکانیان و ساسانیان) و اسلامی تقسیم می‌شود اما حرفه‌مندی و پایبندی صاحبان حرف به اصول اخلاقی از جمله بنیان‌های مشترک رفتار ایرانیان از عهد باستان و در طول این سه دوره بوده است.^۱ ایرانیان از پرورش صفات ممتاز برای کسب مهارت فنی و حرفه‌ای غافل نبودند؛^۲ اما تحصیل هر نوع مهارت و تخصصی را وقتی سودمند می‌دانستند که همراه با فضایل اخلاقی باشد. بخش زیادی از اندرزنامه‌ها که وارد ادبیات بعد از اسلام شده است، لزوم آموزش اخلاق را حین آموزش حرفه‌ای گوشزد می‌کند.^۳

در قرن چهارم هجری که با حکمرانی سلطان محمود غزنوی، فرهنگ ایرانی در پهنه جهان اسلام و هندوستان و ترکستان نفوذ مؤثری یافت، اخلاق و آموزش حرفه‌ای نیز با همان الگو و مبانی پیش از اسلام، گسترده شد و وارد زندگی مردم گردید.^۴

۱. شایان یادآوری است از زمان داریوش بزرگ به بعد، انجمن‌های گوناگون حرفه‌مندان و پیشروان با الهام از الگوی اتحادیه بنایان آزاد که پیش‌تر در مصر و فلسطین تشکیل شده بود، در سراسر امپراتوری ایران شکل گرفت و با تحولات اجتماعی و اقتصادی همساز شد و بعد از اسلام نیز به صورت جرگه‌های فتیان و اصناف تداوم یافت. رک: فریور، مهدی، «اخلاق حرفه‌مندی و پیشه‌وری در ایران باستان» (اخلاق حرفه‌ای در تمدن ایران و اسلام)، تهران: پژوهشگاه مطالعات فرهنگی و اجتماعی، ۱۳۸۸، ص ۲۹-۳۰.

۲. حرفه‌ها و اخلاق حرفه‌ای اساطیری را می‌توانیم در «شاهنامه» که شناسنامه هویت ایرانیان از گذشته و سندی ماندگار برای آیندگان است، باز یابیم. رک: فتح اله زاده، سید محمد، «اخلاق مشاغل نزد پیشدادیان و کیانیان» (اخلاق حرفه‌ای در تمدن ایران و اسلام)، تهران: پژوهشگاه مطالعات فرهنگی و اجتماعی، ۱۳۸۸، ص ۹۸؛ رزمجو، حسین، انسان آرمانی و کامل در ادبیات حماسی و عرفانی فارسی، تهران: امیرکبیر، ۱۳۶۸.

۳. رک: فریور، ۱۳۸۸، ص ۳۶-۳۷.

۴. قابوس بن وشمگیر، قابوس نامه، تصحیح غلامحسین یوسفی، تهران: انتشارات علمی و فرهنگی، ۱۳۷۳، ص ۲۴۰-۲۴۴.

برخلاف آثار عصر عباسیان، فتوت‌نامه‌های مربوط به قرون ۸-۱۲ هـ به جای جنگاوری و سلحشوری به رسوم و آیین‌هایی می‌پردازند که طبقات و اصناف می‌بایست فراگرفته و بدان‌ها عمل کنند. در این فرایند محتوای فتوت‌نامه‌ها به تدریج جنبه صنفی پیدا کرد. تعیین چارچوب اخلاق حرفه‌ای (مسئولیت‌ها، رفتار در محیط کار و زندگی شغلی) برای پیشه‌ها و سازمان‌دهی اصناف برای اهل حرفه موضوع اصلی فتوت‌نامه‌ها شد. از آنجاکه پذیرش فتوت و موازین اخلاقی آن از سوی اهل حرفه خودجوش و داوطلبانه بود، پابیندی به این موازین از باور قلبی و اعتقادی نشئت می‌گرفت.^۱

به عنوان مثال در «مینوی خرد» به عنوان یک متن اخلاقی باستانی آمده است: «وظیفه مزدوران این است که آن کاری را که ندانند دست بدان نبرند و آنچه دانند، خوب و با دقت انجام دهند و مزد عادلانه بخواهند».^۲

آن‌گونه که ملاحظه می‌شود، برای ورود به یک حرفه، ابتدا نیازمند وجود شایستگی‌های اخلاقی ناظر به آن حرفه هستیم که مهم‌ترین آن‌ها، داشتن دانش تخصصی است. داشتن تخصص نسبت به حوزه عملکردی در یک حرفه سبب می‌شود تا حرفه‌مند تنها به انجام کاری همت گمارد که به آن آگاهی دارد و از اقدام به انجام هر کاری که نسبت به آن گاهی ندارد یا آگاهی کامل و کافی ندارد، بپرهیزد (آن کاری را که ندانند دست بدان نبرند). روشن است که داشتن آگاهی، شرط لازم برای ورود به حرفه است و نه شرط کافی برای آن؛ از این‌رو، افزون بر دانش، حرفه‌مند بایستی بتواند با برخورداری از مهارت، کاری را که عهده‌دار انجام آن است به خوبی و درستی انجام دهد (و آنچه دانند، خوب و با دقت انجام دهند). طبیعی است چنین فردی از آنجاکه از حرفه خود روزگار سپری کرده و زندگی می‌گذراند، بایستی کسب درآمد کند؛ به همین جهت درآمدزایی رکن سوم حرفه‌ای بودن است (و مزد عادلانه خواهند). بدین ترتیب، سه رکن دانش، مهارت و درآمدزایی در شکل‌گیری حرفه مورد تأکید ایرانیان باستان بوده است.

۱. کاظم بیگی، محمدعلی، «اخلاق حرفه‌ای و باورهای دینی در بازار ایران» (اخلاق حرفه‌ای در تمدن ایران و اسلام)، تهران: پژوهشگاه مطالعات فرهنگی و اجتماعی، ۱۳۸۸، ص ۴۹۷-۴۹۸.

۲. رک: تقضلی، احمد، مینوی خرد، چاپ چهارم، انتشارات توس، ۱۳۸۵، پرسش ۳۱، ص ۴۹؛ فریور، مهدی، «اخلاق حرفه‌مندی و پیشه‌وری در ایران باستان»، ص ۲۸؛ خانلری، مجید، «ارزش‌های اخلاقی نزد ساسانیان» (اخلاق حرفه‌ای در تمدن ایران و اسلام)، تهران: پژوهشگاه مطالعات فرهنگی و اجتماعی، ۱۳۸۸، ص ۸۷-۸۸.

حرفه‌مندی و پیشه‌وری در اروپا از قرن یازدهم با الگوی مرسوم در جهان اسلام شکل گرفت و آن نیز از مدل ایرانی پیش از اسلام بوده است.^۱ اما به‌ویژه از دوره قاجار به این سو، توجه به اخلاق حرفه‌ای و حرفه‌ای‌گرایی اخلاقی به دلایل مختلفی کم و کم‌تر شده است.

وضعیت کنونی جهان صنعتی نشان از توسعه گستره اخلاق حرفه‌ای در جوامع صنعتی دارد؛ همچنان که توسعه‌یافتگی اخلاق حرفه‌ای در تمدن ایران باستان و جایگاه راهبردی آن در آموزه‌های اسلامی و سرانجام، توسعه اخلاق حرفه‌ای در سده‌های نخست تمدن اسلامی، این پرسش را به میان می‌آورد که دلیل توسعه نیافتن گستره معرفتی اخلاق حرفه‌ای جامعه ایرانی - اسلامی ما در سده‌های اخیر چیست.

به هر حال، شدت یافتن نیاز جهانی به اخلاق حرفه‌ای در چند دهه اخیر، گسترش اخلاق حرفه‌ای و سازمان‌های اخلاق در عصر جهانی‌شدن و فراصنعتی از یک سو و توجه به رسالت جهانی آموزه‌های اسلامی از سوی دیگر، ضرورت توصیف و تبیین وضعیت اخلاق حرفه‌ای را بیش‌ازپیش نمایان کرده و آرام‌آرام، انگیزه توجه به این دانش و بهره‌مندی از ظرفیت‌های آن را برای تعالی رفتاری میان صاحبان حرف ایرانی بالا برده است. نتیجه این افزایش توجه، همت معاونت فرهنگی قوه قضائیه جمهوری اسلامی ایران و دانشگاه تهران در تدوین منابع اخلاق حرفه‌ای برای سازمان‌های وابسته به این نهاد حاکمیتی است. قوه قضائیه جمهوری اسلامی ایران یکی از قوای سه‌گانه کشور است که گستردگی دامنه فعالیت آن سبب شده روزانه با حجم زیادی از مراجعه‌کنندگان روبه‌رو باشد. تنوع خدماتی که این قوه ارائه می‌کند، همچنین گوناگونی نیازهایی که خدمت‌گیران از این قوه دارند، بستر تعامل دوسویه‌ای را میان کارکنان شاغل در این قوه و افراد و گروه‌های مختلف جامعه فراهم می‌کند.

بهبود مناسبات میان ارائه‌کنندگان خدمات قضایی و خدمت‌گیران، سبب ارتقای سطح رضایت‌مندی مردم از یک سو و اثربخشی مداخلات قضایی در حل مشکلات فردی و گروهی جامعه از سوی دیگر می‌شود. یکی از مهم‌ترین راه‌های افزایش این رضایت‌مندی و اثربخشی، آگاهی هریک از خدمت‌دهندگان و خدمت‌گیران از حقوق خود و حقوق طرف دیگر، همچنین وظایف خود نسبت به طرف دیگر و وظایف طرف دیگر نسبت به

خود است. گستردگی نهادها و سازمان‌هایی که در قوه قضاییه به ارائه خدمت به مردم می‌پردازند موجب می‌شود تا برای آشنایی هریک از آنها به حقوق و وظایفشان نسبت به یکدیگر، منابع آموزشی‌ای تدوین شود که با بهره‌گیری از روش تدوین کتاب آموزشی برای بزرگسالان و استفاده از آموزه‌های اخلاق حرفه‌ای، حاوی این وظایف و حقوق باشد. ازاین‌رو، در راستای پیگیری این مأموریت معاونت فرهنگی قوه قضاییه، تدوین کتاب اخلاق حرفه‌ای برای سازمان‌های وابسته جهت رسیدن به اهداف زیر آغاز شد:

۱- گسترش فرهنگ اخلاق حرفه‌ای در میان شاغلان در قوه قضاییه و سازمان‌های وابسته؛

۲- توانمندسازی شاغلان در قوه قضاییه در حل اثربخش مشکلات مردم با رویکردی اخلاقی؛

۳- ارتقای سطح خدمات شاغلان در قوه قضاییه و سازمان‌های وابسته به مردم؛

۴- افزایش آگاهی خدمات‌دهندگان در قوه قضاییه با حقوق خدمت‌گیران؛

۵- افزایش آگاهی خدمات‌دهندگان در قوه قضاییه با وظایف اخلاقی خود نسبت به خدمت‌گیران.

کتاب اخلاق حرفه‌ای ثبت اسناد و املاک یکی از مجموعه کتاب‌های موضوع این قرارداد است که در قالب یک پیشگفتار و سه فصل با همکاری سرکار خانم نگار علیزاده دانش‌آموخته دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی و سردفتر اسناد رسمی شماره ۱۷۸ کرج تدوین شده است.

آن‌گونه که از عنوان فصل اول کتاب برمی‌آید، محور بحث، طرح مطالب مقدماتی است تا خوانندگان محترم با فضای کلی حرفه ثبت اسناد و املاک آشنا شوند. ازاین‌رو، هشت محور کلی در این فصل وجود دارد: ۱- اهمیت اخلاق حرفه‌ای در سازمان ثبت اسناد و املاک، ۲- تبیین رویکرد به دانش اخلاق حرفه‌ای، ۳- مرورش تاریخی از ادبیات اخلاق حرفه‌ای در ثبت اسناد و املاک، ۴- مفهوم‌شناسی واژگان کلیدی، ۵- پیدایش ثبت اسناد و املاک کشور، ۶- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ۷- دفاتر اسناد رسمی، ۸- کانون سردفتران و دفتریاران.

در بحث نخست با طرح سه مطلب درباره شناخت محیط و ضرورت ارتباط آسان و درست محیط با سازمان، ضرورت مسئولیت‌پذیری اخلاقی سازمان و اعتمادآفرینی برای محیط، سرانجام ضرورت آموزش اخلاق حرفه‌ای - سازمانی به محیط داخلی،

اهمیت حرفه ثبت اسناد املاک و جایگاه آن در میان دیگر حرف توضیح داده شده، سپس به اهمیت اخلاق در حرفه ثبت اسناد و املاک پرداخته شده است. در بحث دوم برای خوانندگان محترم توضیح دادیم که مفهوم اخلاق حرفه‌ای از نظر نویسندگان چیست و براساس چه مدلی کتاب اخلاق "حرفه‌ای ثبت اسناد و املاک" تدوین شده است. آن گونه که در متن آمده، اخلاق حرفه‌ای مبتنی بر دورکن حقوق و وظایف متقابل آن، نگارش یافته است. سرانجام، در بحث سوم برای نشان دادن نوآوری اثر حاضر، گزارشی از آثار بومی و غیربومی مرتبط با اخلاق حرفه‌ای ثبت اسناد و املاک ارائه شده، سپس به منشور و کدهای اخلاقی مربوط به حرفه ثبت اسناد و سردفتری اشاره و توضیح داده شده است که چه تفاوت بنیادینی میان اثر حاضر و کارهایی که پیش‌تر انجام شده است، وجود دارد.

در بحث چهارم، هفت واژه و اصطلاح: سازمان، ثبت، سند، ملک، دفترخانه، سردفتر و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از نظر لغوی و حقوقی تعریف شده‌اند؛ سپس در بحث پنجم، تاریخچه پیدایش ثبت اسناد و املاک در قالب دو بحث: عوامل پیدایش ثبت اسناد و املاک و سرانجام تاریخچه و قوانین ثبت املاک و ثبت اسناد مورد بررسی قرار گرفته است. در بحث ششم، برای شکل‌گیری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از نظر اهداف، وظایف و سیاست‌ها مورد بررسی قرار گرفته است. سرانجام در دو بحث هفتم و هشتم، توضیحی کوتاه درباره چگونگی شکل‌گیری دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران به عنوان دورکن اصلی در شکل‌گیری حرفه ثبت اسناد و املاک آورده شده است.^۱

موضوع بحث در فصل دوم، اخلاق منابع انسانی است. این فصل دارای چهار محور اصلی است: ۱- شایستگی‌های اخلاقی معطوف به حرفه سردفتری، ۲- فهرست جامع صاحبان حق، ۳- مسئولیت‌های اخلاقی سردفتر، ۴- مسئولیت‌های اخلاقی محیط (خدمت‌گیران از حرفه سردفتری).

موضوع بحث در محور اول، شایستگی‌های اخلاقی سردفتر است. این شایستگی‌ها به دو گروه کلی تقسیم می‌شوند: شایستگی‌های عمومی و شایستگی‌های اخلاقی معطوف به حرفه ثبت اسناد و املاک.

۱. گستردگی دامنه فعالیت دفاتر ازدواج و طلاق و تفاوت ساختاری آن‌ها با دفاتر اسناد رسمی سبب شده است تا موضوع اخلاق حرفه‌ای در دفاتر ازدواج و طلاق به پژوهش دیگری واگذار شود.

در محور دوم، فهرست جامع صاحبان حق در حرفه سردفتری تدوین شده است. در این حرفه، اگر تنها صرفاً قرارداد و اطراف مؤثر در آن را به صورت مستقیم در نظر بگیریم، تنها مشتری است که از خدمات سردفتر استفاده می‌کند؛ اما از نظر اخلاقی، خدمات حرفه‌ای سردفتر، چه با رعایت ضوابط و مقررات قانونی انجام شود و چه بدون رعایت آن‌ها، افزون بر مشتری، دیگر افراد را نیز تحت تأثیر قرار خواهد داد. بر اساس یک بررسی کوتاه، می‌توان افراد زیر را به عنوان صاحبان حق اخلاقی نسبت به سردفتر (دفترخانه) به حساب آورد: (۱) مشتری (مراجعه‌کنندگان)، (۲) کارکنان دفترخانه (دفتریار و کارمندان)، (۳) همکاران (دفاتر رسمی هم عرض)، (۴) کانون سردفتران و دفتریاران، (۵) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، (۶) سازمان‌های مرتبط.

پس از تعیین صاحبان حق، در محور سوم به بررسی مسئولیت‌های اخلاقی سردفتر می‌پردازیم. برای این «مطلب»، ابتدا حقوق گروه‌های شش‌گانه صاحبان حق که سردفتر عهده‌دار ادای آن است بررسی می‌شود، سپس متناظر با آن، وظایف اخلاقی سردفتر در برابر حقوق آن‌ها توضیح داده خواهد شد. در این میان به وظایف سردفتر در شرایط خاص، یعنی پرونده‌های ثبتی خاص و دفتریاران خاص نیز اشاره خواهد شد.

با توجه به دوسویه بودن حق و تکلیف در محور چهارم در پی یافتن حقوق سردفتر نسبت به گروه‌های شش‌گانه و وظایف اخلاقی گروه‌های شش‌گانه در برابر سردفتر هستیم. بدین ترتیب، مباحث منابع انسانی مرتبط با حرفه سردفتری پایان می‌پذیرد.

در فصل سوم به اخلاق فرایندها پرداخته می‌شود. محتوای این فصل در دو بخش تدوین شده است: اخلاقی‌سازی فعالیت در سازمان ثبت اسناد و املاک و اخلاقی‌سازی فرایندها در دفاتر اسناد رسمی. عدم دسترسی به فرایندهای حاکم در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، همچنین نبود سنسایشی کامل از حرفه‌های موجود در این سازمان سبب شد تا از تبیین فرایندهای حاکم بر فعالیت‌های سازمان ثبت اسناد چشم‌پوشی کرده، تنها به بیان رخنه‌هایی که نویسندگان بر اساس گزارش‌های میدانی به آن دست یافته‌اند و راهکارهای پیشنهادی برای رخنه‌زدایی از آن‌ها بسنده کنند.

در بخش دوم به فرایندهای حرفه سردفتری پرداخته می‌شود. بررسی‌های نویسندگان نشان می‌دهد در حرفه سردفتری پنج فرایند وجود دارد: فرایند تصدی سمت سردفتری اسناد رسمی، فرایند تأسیس دفترخانه اسناد رسمی، فرایند پذیرش درخواست ثبت اسناد

رسمی، فرایند ثبت اسناد رسمی و فرایند بازرسی از دفاتر اسناد رسمی. در هریک از این فرایندها، سه بحث اصلی مطرح است: بازشناسی فرایند، رخنه‌های اخلاقی موجود در این فرایند و سازوکارهای از بین بردن این رخنه‌ها (رخنه‌زدایی).

در پایان لازم می‌دانم مراتب تقدیر و سپاس خود را از تمامی افرادی که در شکل‌گیری این طرح و تدوین این اثر نقش داشته‌اند، ابراز کنم. ابتدا از جامعه محترم سردفتران و کانون سردفتران و دفترياران که از سال‌های دور دغدغه اخلاق‌ورزی داشته و کوشیده‌اند با ترجمه آثار مرتبط با اخلاق در سردفتری یا تألیف مقاله و کتاب، گام‌های مؤثری در ترویج و توسعه اخلاق در حرفه ثبت اسناد و سردفتری بکوشند. از حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر هادی صادقی معاون محترم فرهنگی قوه قضاییه و جناب آقای علی رضا یوسف‌زاده سرپرست اداره کل برنامه‌ریزی و تحقیقات معاونت فرهنگی و جناب آقای سید حسین حسینی ماهینی رئیس اداره پژوهش معاونت فرهنگی قوه قضاییه به علت فراهم آوردن زمینه انجام این پژوهش و از پژوهشگاه دانشگاه تهران برای واگذاری اجرای طرح تدوین کتاب «اخلاق حرفه‌ای ثبت اسناد و املاک» به اینجانب.

همچنین از جناب آقای دکتر مسعود حبیبی مظاهری سردفتر محترم دفتر اسناد رسمی شماره ۱۷۷ تهران و نماینده کانون سردفتران و دفترياران در اجرای این طرح، جناب آقای رامین مرادی دفتريار دفتر اسناد رسمی شماره ۱۷۸ کرج، جناب آقای علی یزدان‌پرست دفتريار دفتر اسناد رسمی شماره ۱۵ کرج، جناب آقای رضا تاجگر مشاور مدیرمسئول ماهنامه کانون و سرکار خانم وجیهه محسنی، کارشناس مسئول دفاتر اسناد رسمی در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که ما را در انجام این پژوهش یاری رساندند کمال تشکر را داشته باشم.

سعید نظری توکلی

دانشگاه تهران - اسفندماه ۱۳۹۴