

مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی (بخش پنجم)

ناصر نایبی^۱



۱. سردفتر اسناد رسمی ۲۲۱ تهران، عضو هیأت تحریریه مجله کانون و کارشناس ارشد حقوق خصوصی.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی (بخش پنجم)

مبحث چهارم: موجبات مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی

گفتار اول: مراقبت نسبت به رفتار کارکنان در جریان تنظیم و ثبت سند و تأثیر آن در مسئولیت

مدنی سردفتر

همان طور که از اولین قانون ثبت اسناد مصوب ۱۲۹۰ شمسی و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۰۷، آخرین قوانین ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی به ترتیب مصوب ۱۳۱۰ و ۱۳۵۴ شمسی بر می آید و در باب تعهدات سردفتر در برابر سازمان ثبت هم به آن اشاره شد تحصیل جواز سردفتری متوقف بر تعهد سردفتر به رعایت نظامات وزارت عدلیه و تبعیت از قوانین است و به علاوه طبق مدلول ماده ۲۳ قانون دفاتر، سردفتر، مسئول کلیه امور دفترخانه است، بنابراین وظیفه سردفتر در اعمال مراقبت و نظارت بر عملکرد کارکنان دفتر و نحوه و روند تنظیم اسناد از بدو تا ختم ادامه داشته و محدود به مرحله ای خاص از جریان تنظیم و ثبت سند نمی باشد و اوست که طبق تعهد یاد شده بایستی دقت و تلاش لازم را جهت نظارت و اطمینان از صحت اقدامات کارکنان خود و قانونمند بودن روش ثبت معمول دارد که این مراقبت و نظارت شامل مراحل مقدماتی تنظیم سند، از قبیل استعمال از دوایر و مراجع ذیربط، در حین ثبت سند و پس از آن نیز تا طی تشریفات دیگر مربوط به تکمیل

سند و همچنین احراز هویت و اخذ امضاء از متعاملین، می‌گردد و اعم از اینکه رعایت مقررات ناظر به تشریفات شکلی تنظیم سند و ثبت آن باشد و یا به لحاظ مراعات اصول ماهیتی عقود و ایقاعات به نحوی که احیاناً به علت سهو و نسیان، شرط خلاف قانون و یا معارض یکدیگر و یا مخالف ذات عقد در اسناد تنظیمی موجب بی اعتباری و خدشه به ارکان سند نگردد، ادامه می‌یابد.

لذا این نظارت طبق مقررات جاریه مستمر و کامل و شامل همه مراحل و جوانب امور دفترخانه بوده و حتی حسن سلوک و رفتار کارکنان با یکدیگر و ارباب رجوع را فرا می‌گیرد و مسئولیت سردفتر در این باره بحدی از اهمیت برخوردار است که حتی اهمال در نظارت بر عملکرد کارکنان نیز موجب تعقیب و مجازات انتظامی قرار داده شده است. حدود مسئولیت سردفتر در حقوق ایران با سیستم حقوقی متداول در فرانسه و آلمان دارای تفاوت‌هایی است. به طور مثال در نظام حقوقی کشور فرانسه به لحاظ اینکه سردفتر در مواردی به اجرای نمایندگی، انجام وکالت و دریافت اجاره، دستمزد و بدهی ناشی از خدمات و درآمدهای حاصله و تودیع مینوت اسناد عادی اشخاص نیز مبادرت می‌نماید^۱ لذا موارد مسئولیت او وسیع‌تر از مسئولیت سردفتر در ایران است. اصولاً محضرداران در نظام فرانسه از حیث رعایت ضوابط و مقررات شغلی، مسئولیت قراردادی ناشی از قبول وکالت و نمایندگی و ارتکاب جرم ناشی از فعل یا بی‌مبالاتی یا بی‌احتیاطی خود یا کارمندان مربوطه مسؤول می‌باشند.^۲

در آلمان نیز سردفتر اسناد رسمی مأموری مستقل و عمومی و متکفل ثبت اسناد، امور حقوقی و وظایف دیگری بوده و توأم با اجرای اعمال مهم حقوقی و انجام امور فرعی دیگر می‌توانند به عنوان وکیل دادگستری نیز فعالیت نمایند و یا در ایفای

۱. مقاله آقای دکتر گلدوزیان، موقعیت صاحبان دفاتر اسناد رسمی در حقوق فرانسه، منتشره در مجله کانون سردفتران، شماره ۱۴، ص ۵۴.

۲. منبع پیشین.

وظایف سردفتری نیز با شراکت یکدیگر عمل نمایند و اجازه ارائه مشاوره‌های مالیاتی، کارهای مربوط به پروانه اختراع، وکالت در امور مالیاتی را نیز دارا می‌باشند و می‌توانند برای خود چندین دفتر داشته و امکان تنظیم سند خارج از محل دفترخانه را نیز به صرف اقتضای مصلحت ارباب رجوع به شرط اطلاع شورای نظارت یا کانون سردفتران را دارند و همچنین صلاحیت انجام امور دیگری از قبیل واگذاری و رهن سهام شرکتها، برگزاری حراجهای آزاد، نگهداری طلا، اسکناس و اشیاء گرانبهای مشتریان، تسلیم تقاضا به اداره املاک و اداره ثبت به نام ارباب رجوع، صورت برداری ماترک، برداشتن مهر و موم، تفکیک اموال و ثبت کشتیها قبول اعتراض برات یا چک، ابلاغ اظهارنامه را علاوه بر وظایف رسمی خود برخوردار می‌باشند و حتی در موارد فوری با موافقت هیأت نظارت اختیار انجام پاره‌ای کارهای قضایی و همچنین تحریر و تقسیم ترکه صدور گواهی انحصار وراثت و قبول داوری را نیز دارا می‌باشند به همین جهت نیز سردفتر از میان کسانی انتخاب می‌شود که شرایط احراز شغل قضاء را داشته باشد.

لیکن علیرغم گستردگی حیطه وظایف سردفتر در حقوق آلمان، مرجع صالح رسیدگی به شکایات علیه سردفتر محکمه مدنی و آن هم طبق ضوابط آیین دادرسی مشاغل آزاد است و مسئولیت سردفتر شامل مسئولیت خاص شغلی و هر نوع احتمال دیگری که به جهت انجام وظیفه عمداً یا سهواً به کسی وارد گردد می‌باشد.

بهره‌مندی سردفتر از امکانات قانونی و الزام او به رعایت وظایف و تکالیف قانونی تابع دو صلاحیت است ۱- صلاحیت علمی سردفتر که ظاهراً با ضوابط جاری مشروط به قبولی در امتحان علمی ورودی و اختبار و گزینش عقیدتی، سیاسی است بنابراین احراز سمت سردفتری اسناد رسمی قبل از هر چیز ملازمه با اثبات توانایی و صلاحیت علمی متقاضی سردفتری از حیث احاطه و اشراف بر مقررات و قوانین حاکم بر دفترخانه و اسناد تنظیمی دارد. به عبارت دیگر شرط اصلی و لازم نیل به

حرفه سردفتری احراز صلاحیت متقاضی سردفتری توسط سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد و انتخاب و انتصاب شخص به سردفتری اسناد رسمی به منزله چنین صلاحیتی می‌باشد و نمی‌توان موردی را فرض نمود که شخصی سردفتر باشد و از حیث صلاحیت علمی نیز مورد تردید قرار گیرد. لیکن صلاحیت دیگری نیز در سردفتر لحاظ گردیده و آن صلاحیت عملی او می‌باشد. منظور از صلاحیت عملی در عرف جاری در دفاتر و روش مختار سازمان ثبت تقید عملی سردفتر به رعایت تکالیف و الزامات مربوط و از جمله رعایت اخلاق حرفه‌ای و شئون شغلی و اجتناب از انجام هرگونه امر ناشایست است اگر چه غالباً صلاحیت عملی، متوجه توانایی سردفتر در چگونگی تنظیم و ثبت اسناد و مهارت و تبخیر لازم در انجام این وظیفه است و صلاحیت عملی متعارف، ناظر به چنین معنایی می‌باشد. اقدام ریاست سازمان ثبت در مقام استفاده از اختیارات حاصل از تفویض ریاست قوه قضائیه و اعمال اختیارات موضوع ماده ۴۲ و تبصره آن و یا ماده ۴۳ ق.د.ا.ر که فقدان صلاحیت عملی سردفتر را به اعتبار گزارش تخلفات سردفتر از قوانین و مقررات پیشنهاد می‌نماید فرض مشخص قانونی در این باره است.

امری که چه بسا ممکن است متأثر از فقدان علم سردفتر حادث شده اما بجهت ممنوعیت قانونی از ورود به حیطه صلاحیت علمی به عنوان عدم صلاحیت عملی سردفتر تعبیر می‌گردد. به دیگر سخن تخلفاتی که هر یک به نوبه خود مصداق یکی از عناوین تخلفات انتظامی و یا کیفری سردفتر است واجد وصف دیگری نیز می‌گردد که آن انتساب فقد صلاحیت سردفتر در عمل به وظایف قانونی محوله است. به واقع در هیچ متن قانونی و یا ضوابط و دستورالعملها تعریفی از شرایط عدم صلاحیت عملی به چشم نمی‌خورد و نصاب معین و اقل و اکثری از اسباب توجه این مطلب به سردفتر به نحو مدوّن تبیین نگشته است و استعمال آن بیشتر منصرف به سلیقه و روش اداری بوده تا ضوابط معین. بنابراین دلالت آن نیز امری نسبی و غیر

مدلل است. چون در مواردی سردفتری را تحت عنوان عدم صلاحیت مورد تعقیب انتظامی جهت انفصال قرار داده در حالی که همان موارد در شخص دیگری حمل بر عدم صلاحیت نشده است.

علی‌هذا این فقره نیز حالت ویژه‌ای از جریان نظارت اداری است که تابع ضابطه خاصی نمی‌باشد و انتساب آن صرفاً موقوف به ملاحظات نظری مسئولین ذیربط است. ناگفته نماند عدم صلاحیت سردفتر از حیث علمی و یا عملی به تنهایی از موجبات مسئولیت مدنی سردفتر نیست و سردفتر اسناد رسمی به همان نحو که قانون مقرر داشته بشرط بی اعتباری سند و اضرار غیر مسئول خواهد بود.

بنابر این اگر چه وجود صلاحیت لازمه اشتغال فرد به سمت سردفتری و تداوم فعالیت وی می‌باشد لیکن داشتن یا نداشتن هر یک از صلاحیت‌های پیش گفته صرفاً از جنبه نظارت سازمان اداری ثبت بر نحوه جریان امور دفترخانه موضوعیت داشته و مطلقاً ارتباطی به ارباب رجوع ندارد و برای صاحبان اسناد حق ادعای عدم صلاحیت علمی و یا عملی سردفتر منظور نشده است بنابر این طرح صلاحیت سردفتر تنها به منظور بیان شئون سردفتر اسناد رسمی در اجرای وظایف مربوطه می‌باشد و ارتباط مستقیمی با مسئولیت مدنی سردفتر ندارد و حتی سردفتر اسناد رسمی نمی‌تواند به عذر فقدان شرایط لازم و اشتباه سازمان ثبت در مقام احراز صلاحیت از خود رفع مسئولیت نماید بلکه احراز سمت مزبور بهر شکل و عنوان که صورت گیرد موجب آثار و الزامات خاص خود بوده و هر فردی که از عنوان سردفتری اسناد رسمی برخوردار گردیده فرض اجازه ارتکاب خطا و اشتباه تحت هیچ عنوانی از او پذیرفته نیست تا جایی که می‌توان ادعا نمود ظاهراً از شاغلین این حرفه انتظار معصومیت داشته که بالطبع توقعی فوق طاقت بشری است. در حقیقت نیز، شغل دیگری که تا این حد دارای مسئولیت باشد در بین مشاغل موجود در نظام اداری جامعه ما مشاهده نمی‌گردد و شغل سردفتری از این حیث وضعیتی منحصر به فرد دارد و سردفتر اسناد

رسمی تنها شغلی است که بدون کمترین حمایت قانونی بطور مداوم در معرض عقاب و خطاب قانون و اشخاص قرار گرفته است.

مقتار دوم: رعایت شئون شغلی

ابتدا بایستی منظور خود را از رعایت شئون شغلی بیان نموده تا معلوم شود غرض از شئون چه گونه موازینی است و چه مواردی مصداق شئون شغلی محسوب می گردد آیا رعایت شئون منحصرأ متوجه مراعات الزامات قانونی و وظایف و ضوابط مربوط به دفتر اسناد رسمی و سردفتر است و یا این اصطلاح ناظر به حسن سلوک و نحوه ارتباط سردفتر با کارکنان دفترخانه می باشد و یا اختصاص به ملاحظات رفتاری سردفتر با ارباب رجوع دارد و یا اینکه مجموعه ای از این امور را شامل می گردد. بدین جهت در بحث از التزام سردفتر به رعایت شئون شغلی نیازمند رجوع به یکایک این موارد و تجزیه و تحلیل آن می باشیم. واقعیت این است که شئون شغلی سردفتر تابع مستقیم انتظارات عرفی جامعه از شاغلین این حرفه است و محدود به آئین نامه های انضباطی و نظامات و مقررات مربوط به این حرفه نمی باشد. به عبارت روشن تر مقصود از شئون شغلی نوعی اخلاق حرفه ای است که متأثر از رویه و عرف خاص پیش کسوتان و منزلت خاص قانونی چنین شغلی است بنحوی که در گزینش افراد نیز با رعایت دقت و وسواس به آن توجه می شود بنابر این التزام سردفتر به رعایت شئون شغلی مفهومی وسیع داشته و علاوه بر الزامات قانونی سردفتر که متناسب با اهمیت و اعتبار قانونی شغل وی می باشد مراعات ملاحظات اخلاقی از جمله صداقت، امانتداری، حسن رفتار و ادب، انصاف و عدالت است و فی الواقع وجود مجموعه این خصائص در سردفتر انتظاری است که هم مسئولین و هم آحاد جامعه از این افراد دارند لذا تخطی از هر یک از این امور در نظر دیگران حمل بر رفتار

خارج از شئون شغلی می‌گردد و همین معنا نیز در قانون به سوء شهرت که اعم از اخلاق و قانون است تعبیر شده است.

البته با توجه به سابقه این شغل در جامعه ما که بدو محضر مجتهدین محل رجوع و رتق و فتق امور اسنادی و معاملات عرفی افراد قرار داشته و شأن و جایگاه رفیع معنوی آنان در نزد مردم، روش و شیوه صلحای سلف این صنف در آینده وجدان اجتماعی، توقعات خاصی را از حیث وجاهت ارزشی و تقدس این حرفه برانگیخته و موجب شده است تا با لحاظ چنین انتظاری اعمال و رفتاری که بعضاً در جامعه برای دیگران مباح می‌باشد ارتکاب و مشاهده آن از سردفتر مصداق مشخص رفتار خلاف شئون شغلی تلقی شود چنانکه پیمان شکنی و یا استنکاف از ایفای تعهدات مسجل و یا هر تخلف حقوقی سردفتر که توأم با سوء نیت باشد واجد شائبه رفتار منافی شئون شغلی است بنابر این هر گونه اعمالی نیز که واجد جنبه مجرمانه یا تخلف انتظامی نباشد و لیکن اخلاقاً مذموم باشد مشمول عنوان مزبور می‌باشد. به واقع دامنه قلمرو و رفتار منافی شئون سردفتری حتی به زندگی خصوصی و روابط اجتماعی سردفتر نیز تسری می‌یابد و قید و الزام مزبور پیوسته با سردفتر همراه می‌باشد و شئون شغلی سردفتر مرادف حسن شهرت اخلاقی و اجتماعی سردفتر است که به اعتبار شأن و جایگاه ویژه این حرفه در قانون و جامعه از سردفتر انتظار می‌رود. این فقره نیز به صورت خاص، وجه مشارکتی با مسئولیت مدنی ندارد مگر اینکه ظهور رفتار خلاف شئون شغلی را موثر در وهن و منزلت حرفه‌ای این صنف بدانیم و از حیث ایراد خسارت معنوی به جامعه صنفی سردفتران، فرض مطالبه خسارت متصور گردد که در این صورت رفتار مخالف با حیثیت و شئون حرفه‌ای در زمره اسباب برقراری تعهد و ایجاد مسئولیت مدنی سردفتر قرار می‌گیرد لیکن جز در این مورد، رفتار خلاف شئون شغلی در وجوب مسئولیت سردفتر تأثیری ندارد چون که آثار سوء این موضوع به جهت سوء شهرت و یا احتمال مجازات انتظامی صرفاً متوجه سردفتر

می‌گردد و به اسناد تنظیمی و آثار آنها خدشه‌ای وارد نمی‌کند تا حقی برای اشخاص ذینفع در مطالبه خسارت فراهم نماید. همچنین سردفتر اسناد رسمی پس از اشتغال رسمی به این حرفه از اشتغال به بعضی از مشاغل ممنوع می‌باشد که موارد آن در ماده ۱۵ ق.د.ا. ر طی چهار بند و دو تبصره احصاء و تعریف شده است لیکن آنچه که در این خصوص قابل توجه است چگونگی آثار تخلف سردفتر از این مقرر و تأثیر آن در حقوق دیگران و بویژه صاحبان اسناد در دفترخانه است. منظور این است که مشخص گردد چنانچه سردفتری با تخطی از قانون با اشتغال هم زمان به حرفه دیگری مشغول شود آیا موجب مسئولیت وی در معنای مسئولیت مدنی می‌گردد و یا اینکه عدم رعایت قانون صرفاً ناظر به مسئولیت انتظامی وی می‌باشد. البته می‌توان استدلال نمود چنانکه در اثر حدوث چنین حالتی و ممانعت مراجع ذیربط از تداوم اشتغال وی در حرفه سردفتری و تأخیر در تنظیم و ثبت سند موجبات خسارت مادی و معنوی صاحب سند را فراهم نماید سردفتر موظف به جبران خسارت مربوطه خواهد بود چه در بحث سبب ورود خسارت می‌توان تقصیر سردفتر را نسبت به عدم رعایت قانون به منزله سبب مستقیم و مؤثر ورود خسارت محسوب نمود و او را مسئول جبران خسارات حاصل از وقفه در روند تنظیم سند و ثبت آن نمود. خصوصاً که گاهی مواقع تأخیر در تنظیم سند به علت انقضای مهلت اعتبار پاسخ استعلامات مربوط به تنظیم سند و یا حوادث دیگر عملاً تنظیم سند را غیر ممکن و یا دشوار می‌سازد بنابر این هر چند که نفس اشتغال به مشاغل منافی با سردفتری مستقیماً موجب مسئولیت مدنی نیست لیکن می‌توان از لحاظ آثار تبعی آن و لطمه به حقوق اشخاص ثالث مسئولیت مدنی سردفتر را در این موارد قائل گردید.