

مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی (بخش سوم)

ناصر نایبی^۱



۱. سردفتر اسناد رسمی ۲۲۱ تهران، عضو هیأت تحریریه مجله کانون و دانشجوی دوره دکتری حقوق خصوصی.



پڙو، شڪاهه علوم انساني و مطالعات فرېنڊي
پرتال جامع علوم انساني

مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی (۳)

مبحث مبانی مسئولیت مدنی، در شماره پیشین به موضوع «مبانی نظری مسئولیت» و سپس «مبانی مسئولیت مدنی در قوانین موضوعه» اختصاص یافت. در این شماره ادامه مطالب را پی می‌گیریم.

مبحث دوم: مبانی مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی به طور خاص

به منظور یافتن پیشینه این مسئولیت، به ناچار به سابقه برقراری چنین حرفه‌ای در اجتماع بشری و بویژه جامعه ایران پس از اسلام مراجعه می‌کنیم. آنچه که در قدیمی‌ترین متون و منابع شرعی و فقهی می‌توان سراغ گرفت توصیه خداوند متعال در آیه ۲۸۲ سوره بقره از قرآن کریم است که فرموده: «یا ایها الذین آمنوا اذا تداینتم بدین الی اجل مسمی فاکتبه و لیکتب بینکم کاتب بالعدل...» که آن نیز حسب منطوق آیه از موضوع اصلی بحث منصرف می‌باشد؛ چه آن آیه ناظر به تأکید و تأیید طریقه‌ای ارشادی مبنی بر استفاده از نوشتن با شروطی معین همچون اخذ شهود در حین کتابت توسط نویسنده‌ای عادل و آن هم در فرض خاص دین مؤجل است و برخلاف آنچه شایع شده، منطبق بر وظایف شغلی سردفتر نیست. اگر چه می‌توان ادعا نمود به اعتبار وحدت ملاک، اتخاذ رویه متعارف دفاتر و خصوصیات شخصی سردفتر با مفهوم آیه مذکور موافقت دارد اما این مطلب استنباطی اعتباری است و ملاک اخذ شده را نمی‌توان بر صدق ارتباط موضوع با

حرفه سردفتری حمل و سابقه شغلی را تا آن زمان تعقیب نمود. به عبارت دیگر اگرچه در بسیاری از مقررات و احکام و نظامات اجتماعی می‌توان به حکم عقل دلایل تأسیس و علل موجه حکمی را استخراج و به موارد مشابه تعمیم داد اما چنین استقرایی از حکم شرع و آیه قرآن لزوماً مترادف با حرفه کنونی سردفتر اسناد رسمی نیست هر چند که از باب تلازم حکم شرع و عقل نیز می‌توان وحدت مبانی آن دو را حاصل دانست.

سرانجام اینکه از مضمون آیه قرآن مجید هیچ نوعی از مسئولیت به تعبیری که امروز از مسئولیت در عرف حقوقی مطرح می‌باشد بدست نمی‌آید و آنچه که از مدلول و منطوق کلام استنباط می‌گردد جز قید وصف عدالت در کاتب تکلیف دیگری مشهود نیست که آن هم منصرف به حفظ حقوق متعهدله و تمهید مستند ثبوت دین می‌باشد و مسئولیتی نفیاً یا اثباتاً برقرار نشده است. بنابر این هر گونه عقیده‌ای که در پی یافتن منشأ مسئولیت سردفتر به اعتبار حکم الهی باشد، فاقد مبنا بوده و تبعدی ظاهری بیش نیست و چون شرط صحت منحصر به کتابت و یا عدالت کاتب نشده و عدالت کاتب وصفی زائد بر ماهیت عمل وی می‌باشد و آنچه که بدان تصریح شده است کتابت و شاهد و اقرار (مضمون کتابت) است که جملگی ناظر به مراتبی خارج از شخص کاتب است، چه علم کاتب بر نوشتن و مخاطب کلام خداوند شدن در شخص متعین نگشته است، بلکه آنچه نوشته را قوت و اعتبار می‌بخشد وصف کاتب نیست و شاهد و مدلول آن نوشته (اقرار به دین) می‌باشد. به همین جهت نیز تحویل مسئولیت سردفتر به آیه شریفه چندان با ظاهر و مفهوم کلام مطابقتی ندارد و استبعادی غیر ضروری برای انتساب منشأ مسئولیت سردفتر است. با اینکه اصولاً نیز هیچ ضرورتی که مقتضی انتساب مسئولیت به قرآن مجید باشد در این خصوص یافت نمی‌شود. تنها چیزی که از توصیه خداوند متعال در آیه مذکور منطبق با تکالیف کنونی سردفتر می‌توان اخذ نمود، ضرورت مطلق نوشتن و آثار مفید آن در حفظ و تأمین حق به طور کلی است. واقعیت آن است که حکم مزبور اطلاق داشته و صرفاً موجد حکمی اختصاصی برای شغل متعارف سردفتر نیست و تحدید دایره شمول مدلول کلام از عموم لفظ نوشته و تخصیص آن به نوشته سردفتران بدون هر گونه

قرینه‌ای ادعایی گزاف می‌باشد. چون اگر مطلق نوشته را برای دلالت آن بر ثبوت حق معتبر بدانیم، تمام نوشته‌ها مشمول چنین وصفی است و اگر با لحاظ تقسیم بندی حقوق عرفی به اسناد رسمی و عادی و اعتبار خاص اسناد رسمی، اقدام و عمل سردفتر را مصداق روشن آن آیه بدانیم نیز این معنا با توجه به تعریف قانونی سند رسمی که هر نوشته تنظیمی توسط مقام ذی صلاح را در چارچوب ضوابط و مقررات شامل می‌گردد، منتفی است. اما آنچه غیر قابل انکار است اینکه شغل سردفتر و وظایف او یکی از وجوه ممتاز معمول در جامعه در عمل به این حکم خداوند است، هر چند که شرایط اعتباری سند رسمی ملازمه قطعی با شیوه مورد سفارش در آیه ندارد. چون صرف کتابت حجتی مستقل نداشته است تا با استناد به آن شأن وظایف سردفتری را از باب حکم خداوند توجیه نمود. آنچه از آیه مستفاد می‌شود تجویز نوشتن اعمال حقوقی اشخاص و تمهید مستند جهت استفاده در مقام اثبات حق است. دقیقاً همین کاری که سردفتر اسناد رسمی با تنظیم و ثبت سند فراهم می‌سازد. بنا به مراتب بر حسب اقتضای روابط حقوقی در جامعه عصر نزول قرآن ضرورتی به نام «مسئولیت مدنی» به نحوی که امروزه از آن فهمیده می‌گردد، وجود نداشته است. اصولاً تأسیس نهادهای حقوقی زائیده نیاز اجتماع است و ظاهراً مسئولیت مدنی به مفهوم رایج و متعارف، چندان با اوضاع واحوال اجتماع آن دوره سازگار نیست. به بیانی دیگر، منشأ مسئولیت مدنی سردفتر، آیه شریفه قرآن نمی‌باشد و به نظر می‌رسد، بهتر است جهت یافتن منشأ و مبنای مسئولیت سردفتری به پیشینه تأسیس این نهاد در حقوق عرفی رجوع کرد.

در نظام حقوقی مدنی ایران، نخستین قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی در دوره دوم مجلس مشروطیت به تصویب رسید که به موجب آن اداره ثبت رأساً متصدی ثبت معاملات رسمی افراد بوده است. بی‌آنکه به طور مشخص اسمی از دفاتر اسناد رسمی در آن قانون به میان آید، چون وظیفه ثبت سند معاملات، قراردادهای و تعهدات اشخاص را صرفاً کارمندانی از اداره ثبت تحت عنوان مباشرین ثبت به عهده داشته‌اند. تا اینکه در بهمن ۱۳۰۷ شمسی اولین قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در بیست ماده به تصویب

رسید و به وزارت دادگستری اجازه داد تا در نقاطی که مقتضی می‌داند دفاتر اسناد رسمی را تشکیل دهد تا مردم در صورت تمایل برای ثبت معاملات و تنظیم اسناد رسمی به آنها مراجعه کنند ولیکن معاملات مربوط به اموال غیر منقول ثبت شده کماکان در صلاحیت انحصاری ثبت بود. ضمن اینکه ادارات ثبت در نقاطی که دفاتر اسناد رسمی وجود نداشت وظایف دفاتر اسناد رسمی را نیز انجام می‌داده است تا اینکه سرانجام به موجب قانون مصوب ۱۳۱۶ و سپس قانون ۱۳۵۴ وظیفه تنظیم اسناد منحصراً بر عهده دفاتر اسناد رسمی محول گردید و از حیطة وظایف ادارات ثبت خارج شد. با لحاظ این مختصر از تحول قوانین مربوط به ثبت اسناد مجدداً به بحث اصلی این رساله، مسئولیت مدنی بر می‌گردیم و سراغ آن را نزد مباشرین اولیه ثبت و از نخستین متن قانون مصوب می‌گیریم. با کنکاش در قانون مصوب ۱۲۹۰ هجری شمسی که اولین قانون مربوط به ثبت اسناد و املاک می‌باشد، در می‌یابیم ابتدا در فصل چهارم و زیر عنوان نظارت نسبت به اجزای ثبت اسناد و مسئولیت آنها به موجب ماده ۳۹ قانون یاد شده مقرر داشته است که مباشرین ثبت در مورد تقصیرات راجعه به شغل خودشان موافق قوانینی که برای صاحب منصبان و مستخدمین عدلیه مقرر است مسئولیت داشته و مورد مؤاخذه قرار می‌گیرند و در صورتی که خیانت یا جنایتی از آنها ناشی شود موافق قوانین به محکمه‌ای که صلاحیت رسیدگی را دارد جلب و محاکمه می‌شوند و سپس در ماده دیگری از قسمت دوم قانون تحت ماده ۸۱ اشعار داشته: «هرگاه به واسطه تقصیر مباشر ثبت، سندی از اعتبار افتاده باشد مشارالیه باید به علاوه مجازات مقرر از عهده مصارف ثبت آن سند برآید» و سرانجام نیز در باب سوم فصلی را به مجازات اجزای اداره ثبت اختصاص داده است، لیکن حسب مستفاد از مدلول مواد قانونی موضوع این فصل، مجازات معینه ناظر به جهات تخلف اجزای ثبت از وظایف قانونی مربوطه از حیث جنبه عمومی و مسئولیت کیفری آنها می‌باشد و ارتباطی به جبران خسارت احتمالی صاحبان اسناد نداشته است.

با مذاقه در متون قانون مزبور و مواد یاد شده تنها ماده قانونی که می‌توان تلویحاً از آن معنای مسئولیت را در حد مفهوم مسئولیت مدنی استنباط کرد، ماده ۸۱ قانون مصوب

۱۲۹۰ می‌باشد و جز این ماده که عین عبارت آن فوقاً آورده شد، اشاره‌ای به تصریح یا تلویح که موافق با موضوع بحث باشد مشاهده نمی‌گردد. البته فقدان نص قانونی در اولین قانون مصوب چندان تعجبی ندارد چون که بحث مسئولیت مدنی به مفهومی که هم اکنون در نظامهای حقوقی مطرح می‌باشد در آن زمان موضوعیت نداشته است و سکوت مقنن متأثر از اوضاع و احوال و اقتضائات زمان بوده است نه غفلت از موضوع.

در زمان تصویب قانون مزبور تمام توجه مقنن به چگونگی ثبت سند و لزوم و اعتبار آن و شیوه‌های اجرایی مربوط بوده است. در جامعه‌ای که هنوز اسناد معاملات و اعمال و وقایع حقوقی به شیوه سنتی تنظیم می‌گردیده، مطلق اشاعه فکر و ضرورت ثبت اسناد با لحاظ آثار سند و ثبت آن در قیاس با شیوه‌های رایج و معمول آن زمان دیگر محلی برای طرح جهات منفی آن وجود نداشته است.

علی‌هذا از هیچ یک از مواد نخستین قانون ثبت، مسئولیت مدنی اجزاء ثبت به معنای متعارف مسئولیت مستفاد نمی‌گردد، ولیکن با ملاحظه سیر تاریخی قانون ثبت در قانون مصوب ۱۳۱۰ شمسی، برای نخستین بار مقنن در متن قانون مسؤل دفتر را در قبال بی اعتباری سند مکلف به جبران خسارات وارده علاوه بر تحمل مجازات مقررده نموده است، که این خسارت مرادف همان ضرر و زیانی است که از مسئولیت مدنی اشخاص استنباط می‌شود. بنابر این با توجه به شمول مقررات ثبت بر دفاتر اسناد رسمی و اطلاق مفاد ماده ۶۸ قانون ثبت می‌توان ادعا نمود که از سال ۱۳۱۰ شمسی در مقررات ثبتی جبران خسارات وارده به اشخاص ناشی از غفلت و یا تقصیر مسؤل ثبت پیش بینی شده، هر چند که ماده مزبور به صراحت نامی از سردفتر اسناد رسمی نبرده است. لذا با لحاظ سابقه تاریخی ثبت اسناد و تقدم وضع قوانین ثبتی بر قانون خاص دفاتر و شمول و عموم قانون ثبت نسبت به تمام اجزاء خود که از جمله دفاتر اسناد رسمی است می‌توان سابقه تاریخی پیدایش برقراری مسئولیت مدنی سردفتران را از زمان تصویب قانون یاد شده محسوب نمود.

به هر حال آنچه که در خصوص مقررده مذکور می‌توان اظهار نمود فرض برقراری

مسئولیت مدنی می‌باشد چونکه تقصیر و غفلت مسئول دفتر را، موجب مسئولیت وی دانسته است.

اما قبل از ورود به بحث خاص مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی، اشاره‌ای اجمالی و موجز به نهاد سردفتری و وظایف او می‌نمائیم تا حیطة عمل او معلوم و چند و چون مسئولیت ایشان در قبال آن وظایف تبیین گردد.

طبق ماده ۴۹ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ وظایف مسئولان دفاتر عبارت است از: ۱ - ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون ۲ - دادن سواد مصدق یعنی رونوشت گواهی شده از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات قانون حق گرفتن آن را دارند ۳ - تصدیق صحت امضاء یا گواهی امضاء اشخاص برای مصون ماندن از تردید و انکار ۴ - قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند از قبیل وصیت نامه.

بنابراین فرض مسئولیت مدنی سردفتر راجع به غفلت و یا تقصیر در انجام وظایف احصاء شده فوق می‌باشد که در صورت وقوع به تناسب شدت وضعف موجبات مسئولیت وی را فراهم می‌نماید. نکته مهمی که در خصوص مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی تذکر آن لازم است اختصاص ماده‌ای از قانون دفاتر اسناد رسمی در این باره است، چون همان‌طور که شرح داده شد ماده ۶۸ قانون ثبت نسبت به قانون دفاتر عام بوده و به علاوه مفاد آن به نحو کلی تقریر گردیده و می‌توان آن را صرفاً به مسئولیت سردفتر از حیث جهات عمومی وظیفه اداری او محسوب نمود و به طور کلی آن را منصرف از مفهوم مسئولیت مدنی دانست. لیکن ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ شمسی که مقرر داشته است: «سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند، در مقابل متعاملین و اشخاص ذی‌نفع مسئول خواهند بود. هر گاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود، علاوه بر مجازاتهای مقرر باید از عهده خسارات وارده بر آیند. دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتر یاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود». نیز بخوبی بر می‌آید که ماده ۶۸ قانون ثبت در برقراری

مسئولیت مدنی سردفتر کفایت لازم را نداشته است.

تکرار عبارت ماده ۶۸ قانون ثبت در قسمت دوم ماده ۲۲ قانون دفاتر و تاکید بر جبران ضرر اشخاص نیز مؤید استنباط فوق‌الاشاره است و از مقایسه اجمالی مدلول دو ماده یاد شده نیز صحت این نظر به دست می‌آید و معلوم می‌شود که مسئولیت مدنی به معنای خاص آن حسب ماده ۲۲ قانون دفاتر، متوجه سردفتر اسناد رسمی شده است و از این حیث ماده مزبور کاملاً منطبق بر موضوع بحث است. زیرا بر خلاف ماده ۶۸ قانون ثبت، مقنن در این ماده به مسئولیت سردفتر در قبال متعاملین و اشخاص ذی‌نفع توجه نموده و اصولاً غرض از مسئولیت نیز مسئولیت در قبال اشخاص و ناظر بر وظیفه جبران ضرر و زیانهای احتمالی می‌باشد که ماده اخیر الذکر به نحو کامل و شفاف این نظر را تأیید و تصویب نموده است.

بنابر مراتب یاد شده حرفه سردفتری اسناد رسمی در نظام حقوقی ایران سابقه‌ای به قدمت تصویب اولین قانون ثبت داشته که اجزاء ثبت به عنوان مباشر ثبت عهده دار ثبت اسناد بوده‌اند، ماهیت حقوقی وظایف مربوط نیز با لحاظ اهداف مقنن از قانون ثبت به سهولت معلوم و روشن می‌گردد. از دیر باز تاکنون و یا به عبارت واضح‌تر از قبل از اسلام تا دوره مشروطیت در ادوار مختلف و در نظامات حکومتی شیوه‌های مختلفی جهت تثبیت معاملات و حفظ حقوق افراد و وصول مالیات، مرسوم و معمول بوده است تا دوره قاجاریه که در دفتری به نام دفتر شرعیات در محضر آقایان علما و مجتهدین به ثبت خلاصه معاملات اشخاص در آن دفتر مبادرت می‌شده است و عده‌ای نیز زیر صفحه دفتر را تصدیق و بعضاً طرفین معامله هم، ذیل ثبت معامله خود را امضاء می‌کردند تا اینکه نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد تا اداره‌ای تحت ریاست میرزا حسین خان سپهسالار مرجع ثبت اسناد گشته و موافق دول متمدنه اسناد را تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط نماید. هم‌چنین در عدلیه نیز برای اعتبار اسناد و جلوگیری از تقلب و تزویر، اوراق و نوشته‌ها را مهر می‌زدند و بدین وسیله آن نوشته دارای اعتبار اسناد رسمی می‌شد، ولی چون این کار اختیاری بود، بندرت به آن اقدام می‌شد و این

روشها تا دوره دوم تقنینیه (سال ۱۲۹۰ هجری شمسی) ادامه داشت تا اینکه نخستین قانون ثبت در ۱۳۹ ماده تصویب و مطابق ماده ۸۲ و ۸۳ قانون مزبور سند ثبت شده رسمیت یافته و بین طرفین از انکار و تردید و تبدیل مصون گردید، بی آنکه سایر آثاری را که هم اکنون اسناد رسمی دارند، از قبیل لازم الاجراء بودن داشته باشد، چون حسب ماده ۸۲ قانون مزبور مقصود از ثبت اسناد موافق ترتیباتی که در این قانون مقرر است رسمی کردن اسناد ثبت شده، یعنی قطعی کردن تاریخ سند و ضبط خط و مهر و اقرار و حفظ مندرجات سند از تغییر و تبدیل بوده است. بنابر این ماهیت حقوقی وظیفه سردفتر مطابق مواد قانون مزبور رسمیت دادن اسناد بوده که اکنون نیز وجه غالب و مؤثر وظیفه او اختصاص به همین جنبه دارد و اصولاً نیز سایر وظایف او در برابر وظیفه ثبت سند اموری فرعی می‌باشند که بالاصالة چندان محل ابتلای مردم نبوده و تاثیری را که از ثبت سند در نظر بوده را افاده نمی‌نماید.

ادامه دارد