

## مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی (بخش ششم)

ناصر نایبی<sup>۱</sup>

### قلمرو مسئولیت مدنی سردفتر

در اینجا مطالب مورد بررسی در زمینه «قلمرو مسئولیت مدنی سردفتر» در شش مبحث گنجانده شده است و فروض مختلف مسئولیت مدنی سردفتر را در طی مباحث مزبور شامل مسئولیت مدنی سردفتر در برابر اشخاص حقیقی، حقوقی، خسارات مادی و معنوی، سازمان ثبت اسناد و املاک، کانون سردفتران، نمایندگان قانونی اشخاص، تأثیر مراقبت در انجام وظیفه در حدود و ثغور مسئولیت و چگونگی رعایت شئونات شغلی و ارتباط آن با مسئولیت مورد بحث واقع شده است.

### مبحث اول: مسئولیت مدنی سردفتر در قبال اصحاب سند و افراد ذینفع

از آنچه گذشت معلوم شد که منشأ وظایف سردفتر و تکالیف او قانون بوده است و رابطه سردفتر و ارباب رجوع و اصحاب سند تأثیری در چگونگی وظایف او و شیوه اجرای

---

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

آن ندارد و به عبارت دیگر تعهد اصلی سردفتر ناظر به موازین و مقررات موضوعه است<sup>۱</sup> و اراده طرفین جز ارائه موضوع سند و لحاظ شروط مورد نظر اصحاب سند در سند تنظیمی تأثیری از حیث وظایف سردفتر که ریشه اصلی آن قانون است ندارد. وظیفه‌ای که سردفتر اسناد رسمی به عهده دارد کاملاً بر اساس مقررات قانونی است و نتیجه خاص و مطلوب مراجعین دفاتر متوقف بر رعایت تکالیفی است که قانون در هر مورد خاص ترتیبات آن را معین و سردفتر را ملزم به اجرای آن نموده است. به واقع تعهد سردفتر واجد جنبه تعهد قراردادی نیست و رژیم مسئولیت او تابع احکام ویژه مسئولیت قرار دادی نمی‌باشد بلکه مسئولیت قهری بر آن حاکم است چون که سردفتر در اجابت صرف خواست اصحاب سند تکلیفی ندارد و اراده و خواست مراجعین دفتر تنها به شرط مطابقت آن با موازین قانونی و تجویز قانون، در اشکال معینه تحقق یافتنی می‌باشد<sup>۲</sup> و اصل آزادی اراده در خصوص ثبت اسناد محدود به انتخاب نوع عقد و حداکثر وضع و یا اسقاط بعضی شروط است که آن نیز منوط به عدم تعارض با سایر موازین و ماهیت و مقتضای ذات عقود می‌باشد. همچنین ایجاد هر نوع تعهد به شکل سند رسمی نیز موکول به رعایت قواعد امره مربوطه است، به هر حال وجه ممیزه تعهد سردفتر اسناد رسمی، قانونی بودن منشأ تعهدات وی است که با تعهدات قرار دادی اساساً اختلاف ماهوی دارند و به صرف پیشنهاد نوع عقد و یا چگونگی تعهد منظور موجب نمی‌گردد تا رابطه سردفتر اسناد رسمی با صاحبان اسناد رنگ قرار دادی یافته و آثار و احکام خاص تعهدات قرار دادی را پیدا کند. در این موارد نیز نظارت کلی و شامل و عام قانون بر قلمرو اراده و خواست مراجعین نیز حکومت داشته و تعهدی که با قبول و اجرای خواست مراجعین دفترخانه برای سردفتر ایجاد می‌شود منبعت از قانون بوده و مستقیماً الزام دیگری را به همراه نخواهد داشت و دامنه شمول تعهدات قانونی سردفتر اسناد رسمی نسبت به کلیه الزامات حرفه‌ای وی

۱. ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴.

۲. ماده ۳۰ قانون دفاتر، مصوب ۱۳۵۴.

تسری دارد و سردفتر در اجرای وظایف خود کاملاً تابع الزامات قانونی است و نه الزامات حاصل از تراضی احتمالی مراجعین دفترخانه، به واقع احکام و آثار مسئولیت سردفتر به موجب قانون حاصل می‌گردد و هر نوع قصور و یا تقصیر سردفتر در انجام وظایف مربوطه به مثابه نقض قانون و تخطی از مقررات است.

مضافاً تعهدات سردفتر در قبال مراجعین تعهد به نتیجه است و نه تعهد به وسیله. چون که هر نوع نقصی که از باب غفلت یا تقصیر موجبات بی‌اعتباری سند را فراهم نماید ناقض هدف و غرض مقنن از ثبت و رسمیت سند است و به همین جهت نیز وظیفه سردفتر محدود به تلاش در راه وصول به مقصود نیست بلکه تحصیل قطعی مراد و منظور قانونگذار می‌باشد و نتیجه غایی یعنی حصول مطلوب مراجعین که رسمیت دادن به اسناد با ثبت آن در دفتر است صرفاً با اجتماع کلیه شرایط قانونی محقق می‌گردد و تراضی صاحبان اسناد بر انصراف از بعض احکام و شرایط قانونی نه تنها رافع تکلیف سردفتر نبوده که بعضاً موجب سلب اعتبار سند تنظیمی و تبدیل آن به نوعی سند عادی نیز می‌گردد. لذا تعهد سردفتر همواره متضمن حسن اجرای وظیفه و رعایت قانون است و سردفتر نمی‌تواند نتایج نامطلوب اقدامات خود را ناشی از خواست مراجعین دانسته و رفع مسئولیت خود را توجیه نماید. از نظر قانون عدم تحقق نتیجه لازم از ثبت سند، اماره بر تخلف سردفتر است. به بیانی دیگر مسئولیت سردفتر ناشی از تقصیر و یا غفلت او در اجرای وظیفه، مفروض قانون می‌باشد. لیکن با لحاظ تکالیف قانونی سردفتر این پرسش مطرح می‌گردد که چارچوب و محدوده تعهدات سردفتر اسناد رسمی در قبال مراجعین خود چیست؟ در پاسخ به این سوال بایستی متذکر شد که عمده تعهدات سردفتر در برابر مراجعین خود بنا به شرح گذشته ناظر به رعایت مقررات موضوعه است که به نحو آمره حاکم بر این رابطه می‌باشد و فرض عدول و یا انصراف از قسمتی از مقررات و موازین ولو اینکه حقوق اصحاب سند را ظاهراً نیز بیشتر تامین نماید متصور نمی‌باشد. اما علاوه بر وظایف قانونی و الزامات و تبعات آن سردفتر اسناد رسمی نیز به جهت تقبلی انجام وظیفه‌ای اداری از سازمان حکومتی، الزامات عمومی دیگری نیز که در رابطه با بسیاری از مشاغل دیگر نیز

ساری و جاری است بعهده خواهد داشت از قبیل راهنمایی صادقانه ارباب رجوع در تنظیم سند و یا تدارک مقدمات مربوط به روند تنظیم و ثبت سند و یا جرح و تعدیل و حذف و اضافه شروط و مفاد و مدلول اسناد مربوطه بی آنکه تعرض و تعدی از موازین را موجب شود. بدیهی است در بسیاری از این موارد سکوت سردفتر و یا عدم ارائه طریق و یا امتناع از راهنمایی مراجعین که همواره از اطلاعات لازم حقوقی برخوردار نیستند امری خلاف قانون نبوده چون اصولاً وظیفه‌ای در این باره بر حسب مقررات به عهده ندارد لیکن علی‌رغم فقد منع قانونی و یا عدم الزام به رعایت خیر خواهی اخلاقی، معمولاً سران دفاتر در حد ضرورت به این مهم توجه داشته و ارباب رجوع را به مطلوب هدایت می‌نمایند. این موارد که در دفاتر بسیار متعارف می‌باشد و ریشه در حسن نیت و ملاحظات اخلاقی و انسانی سردفتر و رابطه انسانی او با ارباب رجوع دارد نیز تأثیری در تقلیل مسئولیت سردفتر ندارد و در فرض حدوث خسارت او مجبور به جبران می‌باشد و بر خلاف قاعده احسان، نیکوکاری او مؤثر در مقام نمی‌باشد. به واقع سردفتر اسناد رسمی در موارد عدیده‌ای برای مراجعین خود نقشی فراتر از وظایف احصاء شده قانونی اجرا می‌نماید و به مشاوره حقوقی که در عداد وظایف وکیل دادگستری است نیز می‌پردازد. به طور مثال ارباب رجوع که جهت تنظیم سند وصیت به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه می‌کند دقیقاً نمی‌داند که دفتر اسناد رسمی چه نوع وصیتی را برای او تنظیم نماید و الزامات شکلی و حقوقی وصیت چیست و آثار و تبعات آن کدام است و یا در تنظیم اسناد اجاره و شروط آن و یا سند اجاره محل مسکونی یا کسبی و احکام و آثار متفاوت آن با اباحه انتفاع و حق انتفاع، چگونگی بیع شرط و اختلاف آن با رهن، کیفیت برقراری و اسقاط خیار و لزوم آن و مثالهای فراوان دیگری که علاوه بر کلیات آن موارد که در حیطة تخصص حقوقی سردفتر است درج برخی از نکات مؤثر در حقوق و تعهدات طرفین مستلزم ارائه طریق و مشاوره صادقانه سردفتر با اصحاب سند است بی آنکه الزاماً وظیفه‌ای داشته باشد چون همانطور که در صفحات قبل توضیح داده شد این گونه موارد جزء وظایف اختصاصی سردفتر نبوده است و رفتار سردفتر در این باره صرفاً متأثر از ملاحظات اخلاقی اوست نه

## چیز دیگری.

سردفتر می‌تواند در اجرای وظایف محوله قانونی به قدر اقل اکتفا کرده و حدود قانون را از حیث موازین شغلی رعایت نماید خصوصاً که مراد مقنن از ثبت اسناد نیز مساعدت و دخالت دفاتر اسناد رسمی در تنظیم روابط حقوقی افراد در معاملات، عقود و ایقاعات و وقایع حقوقی آنان بصورت گسترده نبوده است بدین جهت رفتار متعارف سران دفاتر را در برابر مراجعین و توجه به جوانب قانونی حفظ حقوق اشخاص تنها از تکالیف قانونی حاصل نگردیده و اعتماد افراد به صحت عمل و مشورتهای حقوقی سردفتر وظیفه نانوشته‌ای را برای او ایجاد نموده که ریشه در وجدان انسانی سردفتر دارد و چهره‌ای جدا از وظیفه خاص قانونی او می‌باشد لیکن متأسفانه ضمانت اجراهای قانونی مربوط به وظایف سردفتر به این محدوده نیز تسری دارد و سردفتر را از عواقب آن مصون نمی‌دارد و او را از مسئولیت معاف نمی‌سازد. در هر حال سردفتر در مقام مشاوره و راهنمایی ارباب رجوع نیز ملزم به جبران آثار سوء احتمالی ناشی از این قبیل موارد می‌باشد و او در هر شرایطی به رعایت صداقت الزام دارد و حتی اگر حسن نیت نیز نداشته باشد. سردفتر اسناد رسمی بایستی علاوه بر صداقت و بی طرفی و بی‌غرضی در ارتباط خود با ارباب رجوع از دخالت در ماهیت تراضی اشخاص نیز اجتناب نموده و نقیماً و اثباتاً له و یا علیه حقوق و مقررات هیچ یک از اصحاب سند موضعگیری و راهنمایی جانبدارانه ننماید و با التزام به سوگندی که یاد نموده باید در تنظیم اسناد مراجعین همواره پای بند رعایت اصول و موازین قانونی و اخلاقی باشد تا از جاده عدالت خارج نشده و در مقام ثبت اسناد زمینه‌ای ضرار دیگری را هر چند بصورت قانونی فراهم ننماید. به همین جهت نیز شایسته است یاد آور شود که وظیفه سردفتر محدود به رعایت ترتیبات قانونی نیست و او به منزله انسانی مقید به لوازم شرعی و اخلاقی، متعهد به مراعات الزامات وجدانی نیز می‌باشد، اگر چه در محاکم عرفی نیز از مسئولیت مبری باشد. البته این نکته در شمول مسئولیت مدنی سردفتر قرار ندارد اما تذکر آن را به احترام اصول و ارزش‌های اخلاقی لازم می‌داند. چون سردفتر اسناد رسمی حافظ حقوق اصحاب سند است و لازمه رعایت این اصل احتراز از رفتار و اقداماتی است

که خواسته یا ناخواسته حقوق یکی از طرفین سند را تضییع می‌نماید. بنابر این سردفتر اسناد رسمی از هر اقدام و عملی که موجبات ایراد خسارت هر یک از صاحبان اسناد را ایجاد نماید ممنوع می‌باشد و با عنایت به فرض مسئولیت مطلق سردفتر هیچ عذر و بهانه‌ای که مسئولیت وی را نفی نماید مسموع نمی‌باشد. آنچه که در این باره مورد تأکید است، مسئولیت مدنی سردفتر ناشی از موارد تقصیر یا غفلت وی در انجام وظیفه می‌باشد، نه عمد او که به طور قطع مسئولیت وی را ثابت می‌نماید و از موضوع بحث خارج است. دایره ممنوعیت سردفتر محدود به مقدمات و یا در حین تنظیم و ثبت سند نمی‌باشد بلکه هر نوع رفتار و یا گفتاری نیز که موجب ضرر و زیان ارباب رجوع دفترخانه شود مشمول نهی مقنن قرار دارد چنانکه سردفتر با افشای اسرار صاحبان سند ضرری را هر چند معنوی متوجه طرفین یا یکی از اطرافیان سند نماید<sup>۱</sup> مأخوذ به الزامات قانونی و ضمانت ضرر احتمالی می‌باشد بنابر این مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی محدود به بی‌اعتباری سند رسمی نیست بلکه هر گونه اقدام و گفتار او حتی مؤخر بر ثبت سند اگر چه در اعتبار سند نیز تأثیری نداشته باشد موجب مسئولیت مدنی سردفتر می‌گردد. البته مسئولیت مدنی سردفتر نسبت به حفظ اسرار اصحاب سند قاعده‌ای کلی و رایج در تمام مشاغل است که بر حسب طبیعت و خصوصیت آن شغل طرف اعتماد مراجعین قرار دارند لذا می‌توان اظهار داشت که سردفتر علاوه بر الزامات خاص ناشی از وظایف ذاتی حرفه مربوطه، به تکالیف عام دیگری نیز که موجب شمول شغل سردفتری در گستره آن قانون می‌گردد نیز مقید می‌باشد و نمی‌توان این وظایف را از یکدیگر تفکیک نمود و اهمیت آنان را متفاوت دانست چون در بحث مسئولیت مدنی غرض یافتن مواردی است که به نوعی موجب ضمان و مسئولیت سردفتر اسناد رسمی می‌گردد نه شرح و تفصیل وظایف او تا تمایز آن وظایف مفید فایده باشد.

بی تردید شرط اصلی برقراری مسئولیت برای سردفتر، ارتباط کاری او و مجموعه دفترش با اصحاب سند است، یعنی اینکه تا وقتی که دفترخانه محل رجوع مراجعین واقع

نشده موجبی برای طرح مسئولیت نیز وجود ندارد. لذا نخستین شرط مسئولیت، دخالت سردفتر و اشتغال عملی او به انجام امور اسنادی مراجعین خود می‌باشد، که پس از تحقق این مرحله و مباشرت در تنظیم اسناد و ثبت آن، فرض مسئولیت موضوعیت پیدا می‌کند. آنچه که در اینجا محل بحث است، چگونگی مسئولیت سردفتر در برابر صاحبان اسناد و یا ذینفع است. منظور از صاحبان اسناد اشخاصی هستند که جهت تنظیم سند به دفترخانه مراجعه می‌نمایند ولیکن ذینفع اعم از تنظیم کنندگان سند و آنهایی است که آثار سند متوجه آنهاست ولو آنکه شخصاً در مرحله تنظیم و ثبت سند در دفترخانه نیز حضور نداشته باشند. برای ارائه پاسخی دقیق به پرسش مزبور لازم است به قانون مراجعه نمائیم تا آشکار و مشخص گردد که قانونگذار چه آثاری بر سند رسمی که وظیفه اصلی سردفتر است بار نموده و این آثار به چه کسانی اختصاص دارد تا از اشتباه احتمالی در خصوص صاحبان اسناد پرهیز گردد و صرف حضور فیزیکی در دفترخانه ملاک تشخیص قرار نگیرد. در بسیاری از موارد طی تشریفات و مقدمات تنظیم اسناد توسط دلالان و یا نمایندگان آژانس‌های املاک و اتومبیل صورت می‌گیرد و صاحبان واقعی اسناد صرفاً در مرحله‌ای که سند تنظیمی ثبت و آماده احراز هویت و امضاء آنان شده در دفتر حاضر می‌گردند، بنابر این صاحبان اسناد، افراد دخیل در تنظیم و ثبت سند هستند یا به عبارت واضح‌تر اشخاصی که سند به نام آنهاست و طرف عقد یا ایقاع و یا بطور کلی موضوع سند می‌باشند. با لحاظ توضیحات فوق به سراغ مضمون قانونی مربوط به بحث می‌رویم. در این باره فصل دوم قانون ثبت به آثار ثبت اسناد پرداخته است و در مواد ۷۱ و ۷۲ قانون یاد شده آورده است اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قایم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت و در ماده بعدی نیز مقرر می‌دارد کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود. با توجه به تعریفی که از صاحبان اسناد شده و شمول آن تعریف بر

طرفین معامله یا قائم مقام آنان، معنای صاحبان اسناد معلوم می‌گردد. بنا به دلالت مواد قانون در ذکر آثار سند، طرفین معامله یا تعهد به نحو مستقیم از نتایج سند ثبت شده و رسمی برخوردار می‌شوند. از این روی چنانچه سردفتر اسناد رسمی در انجام وظایف قانونی مربوط، طبق ماده ۲۲ قانون دفاتر، از باب غفلت و تسامح یا تقصیر، موجبات تزلزل و خدشه به صحت و اعتبار سند را فراهم آورد، اولین کسانی که حق مطالبه خسارت و ادعای ضرر و زیان را دارند صاحبان اسناد و یا به تعریف قانون طرفین معامله و یا طرفی که به نفع او تعهد شده می‌باشند و سردفتر در قبال این اشخاص، در فرض پیدایش موجبات مسئولیت، مستقیماً مسئول می‌باشد و اولین کسانی نیز که حق مطالبه خسارت احتمالی را دارند، این افراد می‌باشند. اما مسئولیت سردفتر محدود به صاحبان اسناد نبوده بلکه قائم مقام قانونی صاحبان اسناد و یا هر شخص دیگری که صاحبان اسناد در سند تنظیمی حقی را و یا تعهدی را به نفع او ایجاد نموده باشند نیز به عنوان ذینفع حق ادعای خسارت را دارند از قبیل موصی له در عقد وصیت یا خریدار مال منقول یا غیر منقول که فروشنده به موجب سند وکالت اختیار انتقال مورد معامله را به او می‌دهد، لذا چنانچه در اثر اشتباه دفترخانه در مفاد وکالت، عملاً تنظیم سند انتقال قطعی متعذر گردد و ذینفع را از وصول به مطلوب باز دارد، در تمام موارد مزبور سردفتر دارای مسئولیت مدنی به معنای دقیق آن می‌باشد و با لحاظ مسئولیت کلی امور دفترخانه هیچگونه عذر و بهانه‌ای را قانون برای رفع و یا تقلیل مسئولیت سردفتر ممکن ندانسته است. بنابر این سردفتر در برابر اصحاب سند و افرادی که از قبل سند تنظیمی دفترخانه منتفع می‌گردند و ذینفع محسوب می‌شوند مسئولیت داشته و چنانچه به اعتبار خدشه در سند تنظیمی ضرری متوجه آنان شود بایستی پاسخگو باشد. این وضعیت متأثر از اثر نسبی بودن قراردادهاست. و منظور قانونگذار نیز از تحدید و تخصیص آثار سند به طرفین اصلی یا قائم مقام قانونی آنها نیز ناظر به اصل نسبی بودن قراردادهای می‌باشد که از قواعد عمومی است. بنابر این مسئولیت سردفتر اسناد رسمی نسبت به خطاهای شغلی مربوط ثابت بوده و موظف و ملزم به جبران خسارات احتمالی ناشی از اجرای وظایف می‌باشد.



### مبحث دوم: مسئولیت مدنی سردفتر در قبال اشخاص ثالث

گاهی اوقات اشخاص دخیل در تنظیم سند، صاحبان واقعی اسناد نیستند و اصالتاً نفع و ضرری در تنظیم و ثبت سند ندارند اما به اعتبار سمتی که دارند در اسناد مربوط ایفای نقش نموده و اراده اصیل را به نحو غیر مستقیم اجرا می‌نمایند. منظور این است که آیا سردفتر در برابر نمایندگان قانونی اشخاص از قبیل وکیل، ولی و قیم نیز دارای مسئولیت است و یا اینکه مسئولیت وی منحصراً محدود به مسئولیت او در برابر اصیل می‌باشد و نمایندگان قانونی، شخصاً حق استناد به مسئولیت سردفتر را نخواهند داشت. با توجه به اینکه نماینده در هیچ یک از اعمال و وقایع حقوقی بر حسب نص قانون نفع شخصی ندارد، بنابراین صرف دخالت نماینده در مرحله تحقق خارجی سند و رسمیت یافتن آن، حق خاص ادعا و مطالبه خسارت را برای او ایجاد نمی‌نماید مگر اینکه این حق بصورت مشخص به او اعطا شده باشد و یا این حق در زمره اختیارات قانونی نماینده تلقی گردد. بطور مثال در رابطه وکیل و موکل، مشروعیت هر نوع اقدام و تصمیم وکیل منوط به اذن قبلی و رعایت غبطه موکل و عدم تعدی و تفریط است لذا اختیار وکیل در تنظیم سند به منزله اختیار او در مطالبه خسارت نیست مگر اینکه این حق بصورت مشخص تصریح شده باشد. لیکن این موضوع نسبت به سایر نمایندگان قانونی هم چون ولی و قیم متفاوت است و حکمی جداگانه دارد چون اختیارات این افراد بر حسب اذن مستقیم اصیل نیست بلکه تکالیفی قانونی است و نماینده حق انصراف از اختیار قانونی را ندارد بنابر این ولی و قیم موظف می‌باشند هر نوع اقدامی که غبطه و مصلحت اصیل را تامین می‌نماید را اجرا نمایند. بدین جهت چنانچه ضرر و زیانی بر اساس اسناد تنظیمی دفترخانه متوجه اصیل گردد این نمایندگان اعم از اینکه مباشرتاً در تنظیم سند دخالت داشته یا نداشته باشند ملزم به مطالبه خسارت وارده به اصیل می‌باشند و بلکه عدم مطالبه موجب ضمان آنان می‌گردد. مستفاد از مراتب فوق سردفتر در برابر نمایندگان قانونی اشخاص نیز مسئولیت داشته، لیکن این حق همانطور که در مورد اشخاص حقوقی نیز مطرح گردید منحصراً

حقی واحد است<sup>۱</sup> و صاحبان حق در طول یکدیگر قرار داشته و بصورت مجزا و مستقل از یکدیگر حق ادعا نخواهند داشت و نمایندگان قانونی به تبع حق اصیل اجازه داشته و به محض دخالت اصیل در موضوع، آنان سمتی برای ادعا ندارند و استناد نماینده موکول به حفظ و بقای سمت آنان و اذن قبلی و یا اختیار قانونی آنانست لذا چنانچه نمایندگان قانونی حائز شرایط مقتضی نباشند سردفتر اسناد رسمی در برابر آنان مسئولیتی ندارد. در هر حال مبنای حقوقی مسئولیت سردفتر در قبال نمایندگان قانونی ناظر به مسئولیت سردفتر در برابر اصیل است و امر جداگانه‌ای نمی‌باشد.

**مبحث سوم: مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی در قبال مراجع صنفی**

#### (کانون سردفتران)

با مذاقه در قوانین مربوطه، وجهی برای مسئولیت مستقیم سردفتر در برابر کانون سردفتران یافت نمی‌شود و اگر اسباب مسئولیت را نیز تجزیه نماییم، ارتباط سردفتر با کانون مزبور در زمره وظایف ذاتی شغل و حرفه سردفتری که ملازمه با ضرورت وجودی این سمت داشته باشد نبوده و نوعی ارتباط صنفی نوعاً آمرانه است که آن نیز متأثر از صبغه پر رنگ جنبه عمومی شخصیت حقوقی کانون سردفتران است که جز از حیث استقلال مالی که متکی به تحصیل درآمد از سردفتران می‌باشد از سایر جهات تابع نظامات وزارت دادگستری (در حال حاضر قوه قضائیه) است و این کانون از شئونات نهادهای مشابهی چون کانون وکلای دادگستری که تنها مرجع صالح صدور پروانه وکالت و نظارت بر عملکرد و تعقیب و مجازات انتظامی و کلاست نیز برخوردار نمی‌باشد بنابر این لطمه مادی ناشی از وظایف سردفتر اسناد رسمی در برابر کانون موضوعیت نداشته و از باب سوء شهرت سردفتر به جهت ارتکاب رفتار منافی با شئونات شغلی و یا انجام تخلفات نیز، فرض ورود لطمه به کانون سردفتران مطرح نمی‌گردد، چون به علت عدم حضور جدی و مؤثر کانون در جامعه و نزد آحاد مردم کانون سردفتران از جایگاه رفیع و معتبری

۱. نصراله قهرمانی، مسئولیت مدنی وکیل دادگستری، مؤسسه چاپ و نشر نظر، ص ۲۵۰، پاییز

هم چون کانون وکلا برخوردار نبوده تا بتوان سردفتر را در برابر کانون مسئول قرار داد و او را ملزم به جبران خسارت معنوی نمود. بنابر این در شرایط موجود با لحاظ فلسفه وجودی کانون سردفتران و وظایف آن که چندان ارتباط نزدیک و قوی در امور دفاتر ندارد، سردفتر اسناد رسمی نیز مسئولیتی از حیث مادی و معنوی در برابر کانون سردفتران به عهده ندارد.

#### مبحث چهارم: مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی در قبال اشخاص حقوقی

##### (حقوق خصوصی و عمومی)

مسئولیت سردفتر در برابر اشخاص اعم از اینکه شخص حقیقی باشد و یا حقوقی تفاوتی ندارد و این مسئولیت عام بوده و هر شخصی که بنوعی به سبب تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی متحمل ضرر و زیانی گردد حسب قواعد عمومی مسئولیت، حق مطالبه خسارت وارده را خواهد داشت. تنها نکته‌ای که در این مورد به نظر می‌رسد، حقوق اعضاء و سهامداران اشخاص حقوقی می‌باشد. ظاهراً مسئولیت سردفتر بنا به تصرحات قانونی محدود به اطرافیان اصلی و قائم مقام قانونی صاحبان اسناد می‌باشد<sup>۱</sup> و ادعای سهامداران در عرض شخص حقوقی که نوعاً ثالث محسوب می‌شوند به صورت مستقل و ابتدائاً قابل طرح نمی‌باشد اگر چه تاثیر زیان وارده به شخص حقوقی متوجه حقوق سهامداران و شرکاء آن می‌گردد مگر اینکه شخص حقوقی در مقام مطالبه ضرر و زیان وارده بر نیاید و سهامداران و شرکاء شرکت جهت حفظ حقوق خود و استیفاء حق مربوطه مدعی شوند. به بیانی دیگر حق مطالبه خسارت حقی واحد است و بدو اختصاص به طرف و صاحب اصلی آن حق داشته و قائم مقام قانونی در مرحله بعدی قرار دارد. بنابر این سردفتر در برابر اشخاص حقوقی حقوق خصوصی و یا حقوق عمومی هم چون اشخاص حقیقی مسئولیت کلی داشته و تنها تفاوت مشهود، مربوط به فرض فوق‌الاشاره است که همانطور که توضیح داده شد، شرکاء شخص حقوقی نیز به عنوان ذینفع حق مطالبه خسارت را خواهند داشت، لیکن این حق متوقف بر عدم مطالبه شخص حقوقی و یا استنکاف از آن می‌باشد و

این حق ابتدائاً و اصالتاً متعلق به شخص حقوقی می‌باشد.

### مبحث پنجم: مسئولیت سردفتر در برابر سازمان ثبت اسناد و املاک

همانطور که در شرح پیشینه تاریخی پیدایش فکر ثبت سند و شغل سردفتری در قوانین موضوعه مطرح شد. وظایف سردفتر اسناد رسمی را ابتدائاً بعضی از اجزاء ثبت اسناد تحت عنوان مباشرین ثبت و مسئول ثبت عهده دار بودند. به واقع وظیفه ثبت اسناد از جمله وظایف تشکیلات اداری ثبت از مجموعه تشکیلات عدلیه بوده است و به همین سبب نیز مجریان این وظیفه تابع سلسله مراتب اداری و ضوابط و مقررات ثبت و عدلیه بوده‌اند و تغییر شرایط و چگونگی اجرای این وظیفه تأثیری در اصل موضوع و لزوم تبعیت از مقررات ثبت و سازمان ثبت (با لحاظ ساختار اداری موجود) نداشته است و تاکید مقنن در ماده دوم ق.د.ا. ر مصوب ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ نخستین قانون دفاتر اسناد رسمی بر اینکه «هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر اینکه صاحب آن در ضمن تقاضا نامه خود تبعیت از نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید». نیز مؤید این معناست. این وابستگی اداری در ماده یک آخرین قانون موضوعه مربوط به دفاتر اسناد رسمی (قانون مصوب ۱۳۵۴) نیز با عبارت دیگری ولی با همان مضمون تکرار و مقرر گردیده است (دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است) بنابر این تبعیت سردفتر اسناد رسمی امری لازم و حتمی و مقدم بر احراز سمت سردفتری می‌باشد به بیانی دیگر از جمله شروط نیل به شغل سردفتری اسناد رسمی تعهد قبلی شخص متقاضی سردفتری به رعایت و تبعیت از مقررات سازمان متبوع است و صرف استقلال مالی دفترخانه از حیث اتکاء به درآمد تحصیلی و هزینه، استقلال عمل سردفتر را افاده نمی‌کند و قیاس این شغل با سایر مشاغل بخش خصوصی که از جنبه درآمد بین آنها مشابهتی برقرار است فاقد مبنا می‌باشد و نمی‌توان به اعتبار شیوه کسب در آمد از موجبات اولیه و اصلی پیدایش شغل سردفتری

اسناد رسمی که عهده دار قسمتی از وظایف سازمانی اداره ثبت در محدوده ثبت اسناد بجز ثبت اولیه املاک است غفلت نمود و سردفتری اسناد رسمی را شغلی از جمله مشاغل بخش خصوصی محسوب نمود.

لذا بر حسب آنچه که گذشت و مستفاد از قوانین حاکم بر حرفه سردفتری اسناد رسمی، سردفتر از جمله اجزاء سازمان ثبت و تابع کلیه نظامات و موازین مربوط می‌باشد. از این روی وظیفه سردفتر اسناد رسمی در قبال سازمان ثبت، تعهد به رعایت مقررات و وظایفی است که در چهار چوب مقررات قانونی برای او وضع گردیده است. اعم از نظامات و موازین موجود و یا دستورالعملها و بخشنامه‌هایی که سازمان مزبور در آینده وضع خواهد نمود. و نظارت و بازرسی عملکرد دفاتر و تعقیب آنان از جنبه انتظامی تخلفات، ضمانت اجرا و وسیله الزام دفاتر و سردفتر به این تکلیف می‌باشد. همانطور که سازمان ثبت نسبت به وظایف قانونی خود ملزم به رعایت ترتیبات قانونی است بالتبع اجزاء و عناصر وابسته به آن سازمان نیز مکلف به این وظیفه می‌باشند. لیکن تفاوت فاحشی که در این رابطه محسوس است اختلاف شیوه نظارت و بازرسی و آثار و عواقب آن است. اگر چه مجموعه سازمان ثبت که دفاتر اسناد رسمی نیز جزئی از ساختار اداری آن می‌باشد متعهد و موظف به تثبیت اسناد، رسمیت دادن آنها به منظور حفظ حقوق افراد ناشی از روابط حقوقی مربوط می‌باشند و از این حیث، وظایف اجزاء مختلف ثبت در ثبت املاک و یا اسناد یکسان است اما نحوه برخورد با تخلفات دو گروه یکسان نبوده بلکه به نحوی تبعیض آمیز، مطلق اشتباهات سردفتر را موجب مسئولیت وی دانسته است ولیکن اشتباهات ثبتی اجزاء و کارکنان ثبت را به صرف برخورداری از سمت کارگزار رسمی دولت از مسئولیت معاف نموده است. هر چند ممکن است ادعا<sup>۱</sup> شود که تعمد کارکنان ثبت در ارتکاب خلاف نیز موجب مسئولیت آنهاست اما چون در بحث مسئولیت مدنی موضوع عمد چندان محل اشکال و اختلاف نیست در این خصوص نیز این وجه مورد نظر نمی‌باشد و غرض از عدم مسئولیت، صرفاً مقررات ناشی از اشتباه و یا تقصیر می‌باشد که علی الظاهر کارکنان ثبت

از عواقب و تبعات سوء اعمال خود مصونیت دارند و این تبعیض بین اجزاء و کارکنان ثبت و سران دفاتر اسناد رسمی مبتنی بر هیچگونه دلیل و منطقی نیست. اگر به اعتبار جواز خطا در انسان، فقدان مسئولیت کارکنان ثبت را در انجام وظایف توجیه نمائیم همین ملاک نیز در مورد سردفتر اسناد رسمی نیز قابل اعمال می‌باشد. خصوصاً که نصوص قانونی نیز تفاوتی در اهمیت و اعتبار اسناد ثبت شده دفاتر و ادارات ثبت قائل نگردیده است. لذا تصریح باب ششم از قانون ثبت به انحصار مجازات مستخدمان و اعضاء ثبت اسناد به عمدی بودن عمل اجزا و مستخدمان ثبت، مبین صحت این ادعاست. مستنبط از مفهوم مخالف تمامی مواد قانونی مزبور فقدان مسئولیت در صورت غیر عمدی بودن خطای کارکنان ثبت است و این اختلاف فاحش و بی‌دلیل تبعیضی ناروا نسبت به اجزاء مختلف ثبت بوده و فاقد هرگونه مبنای عقلی می‌باشد. بی‌تردید بروز خطا، به معنای اشتباهات غیر عمدی از سوی دفاتر اسناد رسمی که با حجم کثیری از کارهای متنوع و پیچیده حقوقی و فنی مواجه هستند نیز بسیار محتمل است و اینکه در رابطه با سران دفاتر اسناد رسمی که بدون کمک مالی دولت حتی اشتغال عده‌ای را نیز فراهم می‌نمایند مسئولیت مطلق او را مفروض و نسبت به کارکنان ثبت فرض مسئولیت موقوف به اثبات عمد آنان در ارتکاب خطا باشد علی‌رغم سنخیت و مشابهت وظایف، امری خلاف موازین عدل و انصاف و مبتنی بر تبعیضی نارواست.

### مبحث ششم: مسئولیت مدنی سردفتر در قبال فعل کارکنان دفترخانه

با توجه به تصریح قانون<sup>۱</sup> در مسئولیت کلی سردفتر در قبال امور دفترخانه، به نظر می‌رسد مسئولیت سردفتر در رابطه با هر گونه اشتباه و یا تقصیر و یا عمد کارکنان، ثابت می‌باشد و سردفتر حق استناد به تقصیر کارمند جهت رفع مسئولیت از خود را ندارد. به عبارت دیگر در مقابل نص قانون نمی‌توان برای استنباط خلاف اعتباری قائل گردید. این مسئولیت مطلق، سنگین و موسع یکی دیگر از وجوه تفاوت مسئولیت بین سردفتر و سایر

اجزاء ثبت اسناد است. به این دلیل که سردفتر را شخصاً مسئول همه فعل و انفعالات قرار داده است اما در خصوص سازمان ثبت صرفاً کارمند خاطی را مستوجب مجازات دانسته است. لیکن فرض مسئولیت مطلق سردفتر به معنای این نیست که او حق رجوع به مقصر و عامل اصلی زیان را ندارد چون از یک سو طبق اصل شخصی بودن مجازاتها، آثار تخلف واجد وصف کیفری اختصاص به شخص مجرم واقعی دارد و از سویی نیز اگر چه قانونگذار برای حفظ حقوق اشخاص و تامین بهتر این حق و ترغیب سردفتر به دقت کافی و لازم او را مسئول مستقیم جبران خسارت احتمالی قرار داده است اما طبق اصول کلی مسئولیت مدنی این حق برای سردفتر باقی است تا پس از جبران زیان، سراغ عامل اصلی ورود زیان رفته و مطالبه خسارت نماید. اگر چه در عمل به سبب عدم استطاعت مالی کارکنان دفاتر، استیفاء این خسارات کمتر تحقق پیدا می کند.

آنچه گذشت چگونگی مسئولیت مدنی سردفتر در قوانین مربوطه بود تا آشکار شود اولاً سردفتر اسناد رسمی در قبال تمام مسائل شغلی و حرفه‌ای مسئولیت تام و تمام دارد ثانیاً نسبت به مسئولیت مدنی سردفتر عذر و بهانه‌ای هر چند منطقی جهت تخفیف و یا تقلیل مسئولیت او مسموع نیست و ثالثاً این مسئولیت اعم از مادی و معنوی و در برابر همه اشخاص از حقیقی تا حقوقی عمومیت و شمول دارد لیکن اینکه مسئولیت مزبور تابع چه قواعد و ضوابطی است و آیا مسئولیت موصوف ناشی از تسبیب است یا اماره مطلق و غیر قابل رد موضوعاتی است که شرح آن در پی خواهد آمد.