

معیار حقوقی احتیاط برای سردفتران و استخدام کنندگان آنها^۱

نویسندگان: جرالدها برکن^۲ و جولی. زد. والف^۳

ترجمه: علی رضایی^۴

اشاره

حرفه سردفتری نه تنها در ایران بلکه در کلیه کشورها حرفه‌ای است که احتیاط در خمیر مایه آن ریشه دوانیده است و سردفتران که از بین حقوقدانان برگزیده می‌شوند بیش از سایر حقوقدانان به موضوع احتیاط تمسک می‌جویند و در رفتار و گفتار خود و تنظیم اسناد رسمی که وظیفه ایشان تلقی می‌شود آن را به کار می‌بندند. این مقاله که ترجمه آن در ادامه تقدیم می‌شود به موضوع احتیاط، معیارها و موازین آن، آثار حقوقی ناشی از آن، مسئولیت سردفتران و ارباب رجوع در صورت عدم رعایت احتیاط پرداخته است.

1. The legal Standard of Care for Notaries And Their Employers. John Marshall Law Review(JMARLR),No.31. Spring 1998.P.P.735-748

۲. همکار مؤسسه لوئیس و گلن، اخذ دکترای حقوق از دانشکده حقوق دانشگاه جان مارشال به سال ۱۹۸۶، لیسانس حقوق دانشگاه دپائو به سال ۱۹۸۳.

۳. همکار مؤسسه لوئیس و گلن، دانشگاه جان مارشال، سال ۱۹۸۶، دکترای حقوق از دانشگاه میامی، به سال

۱۹۹۴

۴. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی (ali62rezaee@yahoo.com)

آن‌گاه که بشر نوشتن را فرا گرفت، دریافت که تنها، مکتوبات، پس از از بین رفتن ساختار شکننده حافظه، باقی می‌مانند. لذا نقل و انتقالات به صورت کتبی شروع شد. ولی به ناچار اتفاق می‌افتاد که شخص الف یا ب برگه‌ای را امضا می‌کرد، اما سپس اظهار می‌داشت که آن را امضا نکرده است و یا شخص ج د یا ه، یاد می‌گرفت تا نام دیگری را جعل کند. به طوری که، با وجود آن در بادی امر، چنین تصور می‌شد که انتقال کتبی به همه اختلافات پایان می‌دهد، اما فهمیده شد، که نوشته تنها مفید بوده و همیشه تعیین کننده و قاطع اختلافات نمی‌باشد. بنابراین هر شخص به دنبال این فکر بود، تا شاهدهی را بر امضایش بگیرد. از این رو گام بعدی این بود تا از مأموری متعهد برای این کار، استفاده کند. آن مأمور و شاهد کسی جز سردفتر نبود، که تصدیق گواهی توسط وی بدان معنا بود که در صورتی که علیه او اقامه دعوا شود، قسم می‌خورد که برگه‌ای که تصدیق شده در حقیقت تا حدی که به امضا کننده و امضا ارتباط می‌یابد، همسان برگه اصلی است.^۱

سردفتر یک مأمور عمومی است.^۲ که در نظام حقوقی ما دارای موقعیت بی‌ظنری بوده و آن هم به علت مهر اوست که اغلب پیش شرط امری و حقوقی اجرای صحیح بسیاری از اسناد می‌باشد.^۳ به عنوان یک مأمور عمومی، سردفتر وظیفه دارد تا «احتیاط‌های لازم و متعارف را

1. Richard B. Humphrey, The American Notary Manual 11-12 (4th ed. 1948).

۲. اگرچه سردفتر به عنوان مأمور عمومی تعریف شده است، اما برخی چنین استدلال می‌کنند که سردفتر مأمور عمومی به معنای خاص کلمه نمی‌باشد. Transamerica Ins. Co. v. Valley Nat'l Bank, 462 P.2d 814, 817 (Ariz. Ct. App. 1969). نظر صحیح‌تر آن است که سردفتر ماهیتاً یک مأمور نیمه عمومی است چرا که می‌تواند مشاغل دیگری داشته باشد، از دولت مقرره‌ای دریافت نمی‌کند و اجازه دارد تا در قبال خدماتی که به دیگران ارائه می‌دهد، هزینه‌هایی وصول کند و توسط دولت انتخاب یا استخدام نمی‌شود. اما هنوز به نظر می‌رسد که بسیاری از محققان، معتقدند که سردفتر مأمور عمومی است.

3. L. Closen & G. Grant Dixon, III, Notaries Public From The Time Of The Roman Empire To The United States Today, And Tomorrow, 68 N.D. L. Rev. 873, n. 2 (1992). Werner v. Werner, 526 P.2d 370, 375 (Wash. 1974)

برای مثال گواهی تصدیق سند توسط سردفتر، پایه و اساس حقوق اموال و مالکیت به شمار می‌آید. حقوق اموال و مالکیت، منوط به ثبت رسمی است و ثبت رسمی، وابسته به گواهی تصدیق سردفتر می‌باشد. Id.

معمول داشته تا مطمئن شود که مهر او وسیله‌ای برای انجام معاملات متقلبانه نیست.^۱ این مقاله به بررسی معیارهای حقوقی احتیاط برای سردفتران و استخدام کنندگان آن‌ها می‌پردازد. ابتدا، به تجزیه و تحلیل معیار احتیاط برای سردفتر به موجب قانون و تفسیر آن بر اساس رویه قضایی، پرداخته شده، سپس مسئولیت استخدام کننده سردفتر به دلیل نقض احتیاط از سوی او توضیح داده خواهد شد و در پایان پیشنهاد می‌شود که چگونه استخدام کننده می‌تواند اطمینان حاصل کند که سردفتر او معیار احتیاط را نقض نخواهد کرد.

۱- معیار احتیاط برای سردفتر

به منظور درک این مطلب که سردفتر وظایفش را در چه سطحی انجام داده است، دانستن وظایف اساسی او ضروری است. این بخش در ابتدا به اهداف سردفتر و وظایف او در جامعه امروزی پرداخته، سپس معیار احتیاط برای سردفتر توضیح داده شده و در پایان، مسئولیت ناشی از نقض معیار احتیاط از سوی او، به طور خلاصه، مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۱- اهداف و وظایف اصلی سردفتر

ایجاد دفتر خانه به عهد رم باز می‌گردد، یعنی زمانی که شخصی که به باسوادی شهرت داشت، برای تنظیم اسناد و محافظت از آن‌ها هزینه‌ای را از مردم وصول می‌کرد.^۲ با گذشت زمان، انجام معاملات مدرن به دفترخانه وابسته شد.^۳ برای مثال مؤسسات بانکی و حقوقی به شدت به دفتر خانه وابسته بودند.^۴

1. 4-Id. at 376.

2. Closen & Dixon, supra note 2, at 874-75.

3. Humphrey, supra note 1, at 9.

4. See Commercial Union Ins. Co. of N.Y. v. Burt Thomas-Altken Construction Co., 230 A.2d 498, 501 (N.J. 1967).

وظایف سردفتر اساساً به وظایف سازمانی و دفتری تقسیم می‌شود.^۱ اگر چه، سردفتر به عنوان مأمور عمومی لقب گرفته، اما اقدامات وی از خصیصه رأی قضایی برخوردار نیست.^۲ سردفتر، مجاز است تا عملیات ثبتی از قبیل صدور تأییدیه،^۳ بررسی صحت و سقم سوگند، شهادت دادن یا تصدیق امضا، تحلیف و تصدیق سند،^۴ را انجام دهد. به طور خلاصه، امروزه وظیفه اصلی سردفتر، رسمیت بخشیدن به اسناد کتبی^۵ از طریق صدور گواهی رسمی می‌باشد.^۶

هم دادگاه‌ها و هم قوه مقننه اهمیت ویژه‌ای برای مهر سردفتر قابل هستند.

J. Michael Gottschalk, Comment, The Negligent Notary Public-Employee: Is His Employer Liable?, 48 Neb. L. Rev. 503, 508 (1969).

برای مثال، مهر سردفتر، معامله اموال غیر منقول را اعتبار می‌بخشد.

In re Walter, 427. P.2d 96, 96 (Or. 1967).

1. Humphrey, supra note 1, at 8

هر ایالتی مجموعه‌ای از قواعد، شامل شرایط، الزامات و وظایف سردفتر، دارد.

Closen & Dixon, supra note 2, at 873 n.2.

کمیسیون متحدالشکل سازی قوانین ایالات، قانون یکنواختی را در خصوص سردفتران در سال ۱۹۸۳ به تصویب رساند که بسیاری از موارد شایع در آن به صورت نمونه آمده است. Id. at 876-77.

2. Humphrey, supra note 1, at 8

در حقیقت، سردفتر در مقام اجرای وظایف رسمی اش، دارای خصیصه رأی قضایی نیست.

برای بررسی بیشتر ویژگی‌های سردفتر، به عنوان مأموران عمومی رک به: supra note 2.

۳. تأییدیه چنین تعریف شده است: «اعلامی است که به موجب آن شخص اظهار می‌دارد که سند را بر اساس اهداف مندرج در آن امضا کرده‌است، اگر سند توسط نماینده امضا شده باشد، شخصی که با اجازه صحیح، سند را امضا کرده است، آن را اعلام می‌کند.»

5 ILCS 312/6-101(b) (1996).

4. State of Illinois, Illinois Notary Public Handbook (1996).

۵. رسمیت بخشیدن به سند کتبی عبارتست از تنظیم و ثبت آن به نحو صحیح، مبنی بر اختیار حقوقی شایسته که آن سند، قابل اعتماد فرض می‌شود. Humphrey, supra note 1, at 11. بنا بر این، رسمیت بخشیدن سند توسط سردفتر، سند را بدون اثبات اجرای آن یا ثبت عمومی آن، به عنوان دلیلی که دربردارنده محتوای آن است، قرار می‌دهد. Id. at 10.

6. Id.

اگرچه سردفتر به جز صدور گواهی، وظایف دیگری را انجام می‌دهد، اما انجام هر عملی توسط او، تنها زمانی معتبر است که نتیجه آن صدور گواهی رسمی باشد. Id.

هنگامی که سردفتر در حال انجام عملیات ثبتی است، باید آن‌ها را مطابق با معیار احتیاط که به موجب قانون مقرر شده، انجام دهد.

۱-۲- معیار احتیاط برای سردفتر

معيار احتیاط برای سردفتر عموماً در حقوق مسئولیت مدنی مورد بررسی قرار می‌گیرد.^۱ سردفتر باید همانند سردفتری محتاط و متعارف عمل کند.^۲ قانون همه ایالات، وظیفه سردفتر^۳ را چنین توصیف می‌کند: «احراز هویت مسلم شخصی که درخواست ثبت نموده است.^۴ به ویژه اینکه سردفتر باید خواه از طریق اظهارات شخص و یا ادله اقناع کننده، احراز کند، شخصی که نزد او حاضر شده و اقرار می‌کند، همان شخصی است که سند را به درستی امضا کرده است.»^۵

1. Closen & Dixon, supra note 2, at 888.

2. Id. at 896 n.98. See also Villanueva v. Brown, 103 F.3d 1128, 1137 (3rd Cir. 1997)

ذکر این نکته ضروری است که سردفتر وظیفه دارد تا از فعل یا ترک فعلی که بی‌احتیاطی محسوب می‌شود، خودداری کند.

Werner v. Werner, 526 P.2d 370 (Wash. 1974)

(نتیجه می‌گیرد که سردفتر باید متعارف عمل کند.)

Webb v. Pioneer Bank & Trust Co., 530 So. 2d 115, 118 (La. Ct. App. 1988)

(بیان می‌دارد که اگر سردفتر از اجرای احتیاط متعارف خودداری کند، بی‌احتیاط به شمار می‌آید).

Immernan v. Ostertag, 199 A.2d 869, 872 (N.J. Super. Ct. Law Div. 1964)

(نتیجه می‌گیرد که سردفتر می‌تواند به علت بی‌احتیاطی مسئول باشد).

۳. وظیفه سردفتر به انجام اقدامات، مطابق با معیار احتیاط، که در قانون توصیف گردیده است، وابسته به شخصی است که او را استخدام کرده یا به اقدامات ثبتی او اعتماد کرده است.

Wesley Gilmer, Jr., Anderson's Manual for Notaries Public 283 (5th ed. 1976).

وظیفه سردفتر در انجام وظایف، محدود به کسی نیست که به طور مستقیم از خدمت او بهره‌مند می‌شود، بلکه وظیفه او درقبال عموم و همه کسانی است که به او اعتماد می‌کنند. مردم حق دارند تا به صحت گواهی‌های سردفتر اعتماد کرده و اگر به دلیل نقض عمدی تشریفات مربوط به آن گواهی، به کسی ضرری وارد شود، سردفتر مسئول است.

Gottschalk, supra note 7, at 510 n.24 (quoting American Surety Co. v. Boden, 50 S.W.2d 10 (Ky. Ct. App. 1932)).

4. 5 ILCS 312/6-102 (1996).

5. Id. §6-102(a).

در ایالت ایلینوز، ادله اقناع کننده که به موجب آن احراز می‌شود که شخصی که سند را امضا کرده است، عبارت است از: ۱- هویت شخص برای سردفتر محرز باشد. ۲- به موجب قسم یا تصدیق معتبر توسط شاهد، هویت شخص برای سردفتر محرز شود یا ۳- هویت وی بر اساس اسناد تعیین کننده هویت، محرز شود.^۱ بنابراین سردفتر ملزم است تا احتیاطات متعارف و معقول را با آن حد از احتیاط که یک تاجر معمولی و معتبر در انجام وظایف قانونی اش انجام می‌دهد، به اجرا گذارد.^۲ مثال شایع در خصوص موردی که سردفتر از رعایت معیار احتیاط خودداری کرده، در دعوای ویلانو علیه براون،^۳ دیده می‌شود. در آن دعوی، سردفتری که توسط موسسه حقوقی استخدام شده بود، سندی که وکالت نامه، نام داشت، ثبت کرد.^۴ سردفتر، سند را به نفع موکل ثبت کرده، در حالی که شخصی که سند را امضا کرده بود، نمی‌شناخت و شاهدهی بر امضایش نیز نیاورده بود.^۵ دادگاه بخش و شعبه سوم دادگاه استیناف، اظهار داشتند

1. Id. §6-102(d).

2. [FN20]. 1 Am. Jur. 2d Acknowledgments § 94 (1994). See also Butler v. Olshan, 191 So.2d 7, 16 (Ala. 1966)

«بیان می‌دارد که (سردفتر بیمه‌گر نیست، اما او نسبت به ارباب رجوع وظایفی دارد، که از جمله آن، این است که بر اساس صداقت، مهارت و سعی متعارف، عمل کند)».

St. Louis v. Priest, 152 S.W.2d 109, 112 (Mo. 1941).

(مقرر می‌دارد که بی احتیاطی از سوی سردفتر، تنها زمانی مصداق دارد که از استفاده از درجه‌ای از احتیاط که یک انسان متعارف و معتبر در شرایط و احوال مشابه، رعایت می‌کند، خودداری کند).

First Bank of Childersburg v. Florey, 676 So.2d 324, 331 (Ala. Civ. App. 1996)

(به تجزیه و تحلیل میزان احتیاطی که باید از سوی سردفتر، رعایت شود، می‌پردازد).

Manufactures Acceptance Corp. v. Vaughn, 305 S.W.2d 513, 522 (Tenn. Ct. App. 1957)

(مقرر می‌دارد که سردفتر باید آن حد از احتیاط را که توسط یک تاجر متعارف، رعایت می‌شود، به اجرا گذارد).

3. 103 F.3d 1128 (3rd Cir. 1997).

4. Id. at 1130.

5. Id.

که سردفتر به طور آشکار، وظیفه رعایت احتیاط را نقض کرده است.^۱ لذا دادگاه صریحاً ابراز داشت که سردفتر بدون رعایت احتیاط جهت مطمئن شدن از اصالت امضاء، سند را مهر کرده است.^۲ در نتیجه دادگاه بیان داشت که عمل سردفتر صریحاً بی احتیاطی بوده و نقض وظیفه، مبنی بر رعایت احتیاط، تلقی شده و در قبال عموم به عنوان سردفتر، مسئول است.^۳

مثال شایع دیگر در خصوص نقض معیار احتیاط از سوی سردفتر، در دعوی شرکت خدمات مصرفی شهری علیه متکاف، دیده می‌شود.^۴ در آن دعوی سردفتر وکیلی بود که سند اعراض از حق دعوایی که بر اساس آن حق همسر در محل سکونت خانوادگی، به شوهرش انتقال می‌داد را، به ثبت رساند.^۵ شوهر به دفترخانه رفت و زنی را به عنوان همسرش به سردفتر معرفی کرد.^۶ شوهر همچنین اظهار داشت که سند توسط همسر او امضا شده و تاریخ آن ثبت شده است.^۷ از

1. Id. at 1137. New Jersey law.

قانون نیوجرسی می‌گوید برای این که سردفتر احتیاط متعارف را رعایت کرده باشد، کافی است علم پیدا کند که امضاکننده همان کسی است که سند را امضا کرده است.
Immerman v. Ostertag, 199 A.2d 869, 873 (N.J. Super. Ct. Law Div. 1964).

2. Id.

3. Id.

البته دادگاه تا آن‌جا پیش رفت که نتیجه گرفت برای حکم به جبران خسارت به خواهان علیه سردفتر، صرف بی احتیاطی سردفتر کافی نیست. ^۸ بلکه وجود رابطه سببیت بین بی احتیاطی او و ضرر به خواهان، نیز باید ثابت شود. Id.

4. 775 P.2d 1065 (Ariz. 1989). See also Werner v. Werner, 526 P.2d 370, 377 (Wash. 1974)

(بیان می‌دارد که اگر سردفتر به اظهارات شریک حقوقی، راجع به تعیین هویت اشخاص، نزد او اعتماد کند، مرتکب نقض معیار احتیاط شده است).

5. Metcalf, 775 P.2d at 1066.

زن و شوهر، خانه‌شان را به موجب اجاره مشترک با حق ماندن در آن بدست آورده بودند. Id.

6. Id.

7. Id.

خانم نخواست تا هویت خویش را اظهار دارد یا تصدیقی بر امضایش ارائه کند.^۱ به جای آن، سردفتر به اظهارات شوهر، مبنی بر این که آن خانم، همسر اوست، اعتماد کرد.^۲ سپس تاریخ سند را تغییر داده و آن را به ثبت رساند.^۳

دادگاه عالی آریزونا، اظهار داشت که سردفتر، معیار احتیاط را با خودداری از انجام وظایف سردفتری به موجب قانون آریزونا، نقض کرده است.^۴ قانون آریزونا^۵ مانند قوانین دیگر ایالات مقرر می‌داشت: «شخصی که سندی را امضا کرده، همان شخصی است که نزد سردفتر حاضر شده و تصدیق کرده که سند را اجرا می‌کند».^۶ قانون همچنین مقرر می‌دارد که «سردفتر می‌داند، شخصی که سند را امضا کرده، شناسایی شده یا براساس ادله اقناع کننده، احراز کرده است که آن شخص همان شخصی است که در سند توصیف شده و سند را اجرا خواهد کرد».^۷ دادگاه اظهار داشت: سردفتر قانون را نقض کرده است. چرا که از خانم نخواستنه است که تصدیق کند امضایی که در سند هست، متعلق به اوست.^۸ علاوه بر آن، دادگاه بیان کرد که سردفتر مرتکب نقض قانون شده است، زیرا واقعاً شخصی را که به عنوان همسر معرفی شده،

1. Id.

2. Id.

3. Id.

شوهر بر اساس سند اعراض از حق، که ظاهراً تمام منافع را متعلق به او می‌دانست، از شرکت خدمات مصرفی شهری وامی دریافت کرد. Id. شرکت به شوهر وامی داد و سند خانه را به عنوان وثیقه گرفت. Id. همسر واقعی مرد کاملاً از این اقدام شوهر بی‌اطلاع بود، و هرگز آن وام را تنفیذ نمی‌کرد. Id.

4. calf, 775 P.2d at 1068.

5. z. Rev. Stat. Ann. §§ 33-503 et seq. (1995).

6. §§ 33-503(1)

7. §§ 33-503(2)

8. calf, 775 P.2d at 1068

نمی‌شناخته است. بنابراین، سردفتر مکلف بوده تا بر اساس ادله اقناع کننده، احراز کند که شخصی که امضا را تصدیق کرده، همان شخصی بوده است که باید آن را اجرا کند.^۱ دادگاه چنین استدلال کرد که اعتماد سردفتر به اظهارات شوهر، مبنی بر معرفی یک غریبه به عنوان همسر، دلیل اقناع کننده به شمار نمی‌آید.^۲ بنا بر رأی دادگاه، سردفتر باید از خانم، تقاضا کرده تا هویت خویش را ابراز و یا امضایش را تصدیق نماید.^۳

همان‌گونه که در دعاوی فوق، نشان داده شد، سردفتر نباید از وظایف خاص قانونی‌اش، منحرف شود. اگر سردفتر وظایف ثبتي و الزامات قانونی را کاملاً مطابق با معیار «سردفتر محتاط و متعارف» انجام ندهد، در قبال تمام خساراتی که مستقیماً از این نقض وظیفه، حادث شده، مسئول می‌باشد.^۴ مسئولیت مدنی سردفتر در قبال نقض معیار احتیاط از لحاظ حقوقی روشن و تثبیت شده است.^۵

1. Id.

۲. علاوه بر آن دادگاه استدلال کرد از آن جا که وکیل، برای شوهر در گذشته کار می‌کرده، روابط میان دو طرف، فقط یک رابطه سببی بوده است. Id. بنابراین، دادگاه اظهار داشت، صرف معرفی توسط شاهد، برای تحقق وظایف قانونی سردفتر به احراز «ادله اقناع کننده» که آن زن در واقع همان کسی بوده که شوهر اظهار می‌کرده، کافی نبوده است. Id.

3. Id. at 1068-69.

4. Werner v. Werner, 526 P.2d 370, 377 (Wash. 1974); See also Garton v. Title Ins. & Trust Co., 165 Cal. Rptr. 449, 455 (Cal. Ct. App. 1980).
(الزام می‌دارد که به منظور صدور حکم به جبران خسارت توسط دادگاه، خواهان باید ثابت کند که خسارت مستقیماً به خاطر تخلف سردفتر، وارد شده است).

McDonald v. Plumb, 90 Cal. Rptr. 822 (Cal. Ct. App. 1970)

(مقرر می‌دارد که لازم نیست کوتاهی سردفتر تنها سبب ورود ضرر به خواهان باشد بلکه بایستی سبب مستقیم ورود خسارت باشد). اساساً، مبنای اقامه دعاوی خواهان علیه سردفتر، ناشی از بی احتیاطی یا تقصیر تعهد شناخته می‌شود.

Closen & Dixon, supra note 2, at 891.

5. Garton, 165 Cal. Rptr. at 455; Iseling-Jefferson Financial Co. v. United California Bank, 549 P.2d 142 (1976); Commonwealth Ins. Systems, Inc. v. Kersten, 115 Cal. Rptr. 653 (1974). See also 5 ILCS 312/7-101 (1996)

(بیان کننده مسئولیت سردفتر و ضمانت وی می‌باشد). کتاب راهنمای سردفتران ایالت ایلینویز مقرر ۱۱۱

۱-۳- مسئولیت سردفتر در قبال نقض معیار احتیاط

برای تصدی شغل سردفتری، قانون تعدادی از ایالات مقرر می‌دارد: «سردفتر باید تعهد بدهد».^۱ هدف اصلی از این تعهد، آن است که با دادن تعهد توسط سردفتر، یک اعتماد عمومی نسبت به سردفتران ایجاد می‌شود. علاوه بر آن، تعهدنامه سردفتر، به منظور حمایت از اشخاصی است که اسناد را به ثبت می‌رسانند، چرا که آنها می‌توانند خساراتی را که از ثبت ناشی شده است، از شرکت ضامن سردفتر، مطالبه نمایند.^۲ به هر حال، مبلغ تعهدنامه، امروزه، برای حمایت از عموم، ناکافی به نظر می‌رسد.^۳ ممکن است هم مردم و هم سردفتران، تصور کنند

می‌دارد: «سردفتر شخصاً در قبال خساراتی که از رفتار خلاف قانون او ناشی شده، مسئول می‌باشد.» رفتار خلاف قانون یعنی اجرای غیر مجاز، غیر قانونی، سوء استفاده‌گرانه، سهل انگارانه، بی احتیاطانه یا ضرر رساننده. تعهدنامه سردفتر از او در قبال چنین مسئولیتی حمایت نمی‌کند. این تعهدنامه، تنها از کسی حمایت می‌کند که به خاطر عمل خلاف سردفتر متضرر شده است. پس شرکت ضامن، ضرری را که پرداخت کرده، از سردفتر مطالبه می‌کند.

State of Illinois, Illinois Notary Public Handbook 11 (1996).

۱. تقریباً، ۳۰ ایالت، دادن تعهد از سوی سردفتر را لازم می‌دانند و ۲۰ ایالت دیگر، این مقرر را الغا کرده‌اند. Malcolm L. Morris & E. Christopher Caravette, National Notary Assoc., 18th Annual Conference of Notaries Public: Employer Responsibility (1997).

2. Id.

در اوایل، مبلغ تعهدنامه، مهم بود، چرا که خسارات اشخاصی را که از اقدامات غیر قانونی سردفتر متضرر شده بودند جبران می‌کرد. Id. برای مثال در سال ۱۸۱۹، تعهد نامه اولین سردفتر ایالت الینویز، ۵۰۰ دلار بود. Id. این مبلغ به تدریج افزایش یافت، تا این که در سال ۱۸۷۲ به رقم ۱۰۰۰ دلار رسید. Id.

3. Id.

برخی از مبالغ تعهدنامه‌های سردفتران عبارتست از: در ایالات

Alabama, California, Idaho, Michigan, Missouri, Nebraska, Nevada, Tennessee, Washington
10000 دلار، در ایالات

Kansas, North Dakota, and South Dakota
7500 دلار، در ایالات

Florida, Illinois, Indiana, Louisiana, Mississippi, Montana,
5000 دلار، در ایالات

Alaska, Arizona, Hawaii, Oklahoma
1000 دلار، در ایالات

New Mexico, Wyoming, Wisconsin.

See also Michael L. Closen & Michael J. Osty, Illinois' Million-Dollar Notary Bond Deception, 141 Chi. Daily L. Bull., March 2, 1995, at 6.

(لازم به ذکر است که مبالغ اسمی تعهدنامه‌های فوق، برای اهداف ارزشمند، به کار گرفته نمی‌شوند).

که آن تعهدنامه، نوعی بیمه است، اما این گونه نیست.^۱ همچنین میزان مبلغی که می‌توان از شرکت ضامن مطالبه کرد، در تعهدنامه مشخص گردیده است.^۲ اما میزان مبلغی که خواهان می‌تواند از سردفتر مطالبه کند، محدود به میزان مبلغ تعهدنامه نیست.^۳ علاوه بر آن، اگر شرکت ضامن ملزم باشد که خسارات را به دلیل رفتار خلاف قانون سردفتر، پرداخت کند، می‌تواند مبلغی را که باید پرداخت کند، از سردفتر مطالبه کند.^۴ اساساً، سردفتر، در اعمال ثبتی که انجام می‌دهد، خواه عمداً^۵ یا سهواً^۶، از وظایف سردفتری تخلف می‌کند، مسئول است.^۷ همچنین سردفتر مسئول همه خساراتی است که تقریباً به واسطه سوء رفتار اداری او وارد شده است.^۸ لازم نیست تا رفتار خلاف قانون سردفتر، تنها عامل ورود خسارت باشد تا مسئول

1. Closen & Osty, supra note 46, at 6.

در واقع برخی ادعا می‌کنند که الزام قانونی تعهدنامه سردفتران تنها، «سمبل و نمونه می باشد (امری صوری است) که حاصل قانونگذاری دوره قبل بوده و نسخ شده است».

2. Id.

3. Humphrey, supra note 1, at 211.

4. Vincent Gnoffo, Comment, Notary Law and Practice for the 21st Century: Suggested Modifications for the Model Notary Act, 30 J. Marshall L. Rev. 1063, 1086 (1997).

۵. سردفتری که عمداً بر خلاف قانون عمل می‌کند، مسئول آثار و نتایج مسئولیت مدنی از قبیل فریب دادن یا اظهارات خود می‌باشد.

Closen & Dixon, supra note 2, at 892.

اگر سردفتر با دیگران تباہی کرده، تا در انجام اعمال خلاف قانون مشارکت کند، به خاطر تباہی مسئول می‌باشد.
Id.

همچنین سردفتر از نظر کیفری در قبال رفتار خلاف قانون، مسئولیت دارد. Id.

۶. سردفتر باید قانون قابل اعمال بر اقدامات ثبتی را بداند، چرا که جهل نسبت به قانون، توجیه کننده نقض وظیفه سردفتر، مبنی بر رعایت احتیاط نمی‌باشد.

Humphrey, supra note 1, at 214.

علاوه بر آن، این عذر که سردفتر از رویه جاری و معمول، تبعیت کرده، برای توجیه رفتار خلاف قانون، پذیرفته نیست.

City Consumer Serv., Inc. v. Metcalf, 775 P.2d 1065, 1069 (Ariz.1989).

7. Humphrey, supra note 1, at 209.

8. 5 ILCS 312/7-101 (1996).

«رفتار خلاف مقررات اداری» یعنی: اجرای حق یا وظیفه به صورت غیر قانونی. ☞

شناخته شود.^۱ به هر حال، قبل از این که سردفتر مسئول پرداخت خسارت شناخته شود، خواهان باید، میزان و ارزش خسارت و ضرر واقعی، که به خاطر سوء رفتار اداری سردفتر، وارد شده است را ثابت کند.^۲ بنابراین این امر برای دادگاه‌ها، غیر عادی نیست که سردفتر را به مبلغی بیشتر از میزان مبلغ تعهدنامه، محکوم نمایند.^۳

۲ - معیار احتیاط و مسئولیت استخدام کننده سردفتر

دادگاه‌ها، بر اساس دو نظریه، استخدام کننده سردفتر را مسئول می‌شناسند. بنا بر نظریه اول، دادگاه استخدام کننده خصوصی سردفتر را در قبال خساراتی که از رفتار خلاف قانون وی ناشی شده است، مسئول می‌شناسد، مشروط بر آن که استخدام کننده در آن رفتار خلاف، شرکت داشته باشد.^۴ بنابراین اگر استخدام کننده، سردفتر را تشویق کرده یا از او بخواهد تا بدون بررسی و تحقیق مناسب، اقدام کند، استخدام کننده در قبال خساراتی که از آن اقدام

ILCS 312/7-104.

اصطلاح «غیر قانونی» نیز چنین تعریف می‌شود: غیر مجاز، سوء استفاده گرانه، سهل انگارانه، بی مبالاتی یا ضرر زننده. Id.

۱. سردفتر بی احتیاط در قبال خساراتی که به طور مستقیم ناشی از دخالت سهل انگارانه شخص دیگری، وارد شده است، مسئول نمی‌باشد.

Burck v. Buchen, 116 P.2d 958, 961 (Cal. Ct. App. 1941).

2. Humphrey, supra note 1, at 211.

سردفتر، مسئول خساراتی است که به اثبات رسیده است. Id. برای مثال، اگر خواهان مستقیماً خسارتی به دلیل عدم رعایت وظایف سردفتر متحمل نشده باشد، سردفتر در برابر او، مسئول نمی‌باشد.

Kirk Corp. v. First Am. Title Co., 270 Cal. Rptr. 24, 40-41 (Cal. Ct. App. 1990).

به هر حال، اقدامات سردفتر، می‌تواند دلیلی برای فسخ یا به تعویق انداختن حق التحریر وی باشد. Id.

3. Gnoffo, supra note 50, at 1087.

برای مثال در ایالات Cook County, Illinois، سردفتر، شخصاً به خاطر نقض معیار احتیاط در ثبت سند، محکوم به پرداخت مبلغ ۲۳۰۰۰ دلار شد، در حالی که قانون ایالت Illinois مبلغ تعهدنامه را ۵۰۰۰ دلار مقرر می‌داشت. NCNB Nat'l Bank v. Spiwak, Circuit Court of Cook County, Illinois, No. 89-L-13696 (April 20, 1994).

4. Commercial Union Ins. Co. of N.Y. v. Burt Thomas-Aitken Constr. Co., 253 A.2d 469, 470 (N.J. 1967).

ناشی شده است، مسئول است.^۱

این نظریه مسئولیت، به خودی خود، بیانگر این واقعیت است که استخدام کننده، یک خطا کار بوده و باید بر اساس اصول مسئولیت مدنی، مسئول شناخته شود. به موجب نظریه دوم، دادگاه‌ها، برای توجیه مسئولیت استخدام کننده در قبال رفتار خلاف قانون سردفتر، از اصول نمایندگی سنتی استفاده می‌کنند.^۲ در نیمی از این بخش، اصول نمایندگی سنتی، توضیح داده می‌شود و در نیمی دیگر به تجزیه و تحلیل اعمال اصول نمایندگی در مسئول شناختن استخدام کننده، به خاطر رفتار خلاف قانون سردفتر، توسط دادگاه‌ها، پرداخته خواهد شد.

۲-۱- اصول نمایندگی سنتی

رابطه نمایندگی میان کارفرما و کارگر چنین تعریف شده است: «رابطه امانتی که از ابراز رضایت توسط شخصی (کارفرما) ناشی شده، تا از طرف او اقدام کند، مشروط بر آن که تحت نظارت کارفرما بوده و با رضایت وی عمل کند».^۳

برای کارفرما شدن، شخص باید اهلیت ابراز رضایت حقوقی و انجام عملی را که کارگر از سوی او مجاز به انجام آن است داشته باشد.^۴ علاوه بر آن، برای کارگر شدن، شخص باید تنها قابلیت فیزیکی یا ذهنی برای انجام وظایف تا پایان کار را داشته باشد.^۵

1. Id.

علاوه بر آن، اگر استخدام کننده، باعث شود تا «دیگری تصور کند که سردفتر برای او یا به حساب او یا با مسئولیت او کار می‌کند، ممکن است مسئول شناخته شود». Id.

2. Transamerica Ins. Co. v. Valley Nat'l Bank, 462 P.2d 814, 818 (Ariz. Ct. App. 1969).

3. Michael L. Closen, Agency, Employment, and Partnership Law 6 (1984) [hereinafter Agency, Employment] (citing Rest. (Second) of Agency § 1 (1959)).

4. Id. at 7

5. Id.

اخیراً، هر شخصی می‌تواند نماینده واقع شود. Id برای مثال، یک کودک یا دیوانه، می‌تواند موجب مسئولیت اصیل خود شود. Id.

تا اواخر قرن هفدهم، اصیل نسبت به فعل زیانبار که از سوی نماینده خود ارتکاب می‌یافت، مسئولیتی نداشت، مگر این که نماینده، بر اساس دستور مستقیم اصیل یا رضایت بعدی او چنین فعل زیانباری را مرتکب شود.^۱ به هر حال، از سال ۱۶۹۹، دکترین مدرن مسئولیت کارفرما در قبال تخلفات کارگران، توسعه یافت. بدین توضیح که، کارفرما در قبال فعل زیانبار کارگر، البته مشروط بر آن که، در چهارچوب موضوع باشد، مسئول است.^۲ نظریه مسئولیت ناشی از فعل غیر، محصول یک قاعده منطقی نبوده، بلکه بیشتر یک قاعده مبتنی بر نظم عمومی است.^۳

1. Id. at 3.

2. Id.

3. Agency, Employment, supra note 61, at 4 (citing Stockwell v. Morris, 22 P.2d 189, 194 (Wyo. 1933)).

نظریه‌های مختلفی وجود دارند که مسئولیت کارفرما در قبال افعال زیانبار کارگر را توجیه می‌کند. اولین آن‌ها و شاید مهم‌ترین، نظریه «موقعیت اقتصادی بهتر» است. Id. نظریه موقعیت اقتصادی بهتر، از آن جهت، کارفرما را مسئول می‌داند که در وضعیت مالی بهتری برای پرداخت خسارت نسبت به کارگر خویش، قرار دارد. Id. اساساً، این مسئله صغرای این حقیقت کلی است که کارفرما، بیمه است و کارگر از پشتوانه بیمه برخوردار نیست. Id. at 4-5

اگرچه نظریه موقعیت اقتصادی بهتر، مشهورترین مبنای اختصاص یک قاعده عمومی جهت مسئولیت کارفرما است، اما با نگاهی دقیق‌تر، متوجه می‌شویم که آخرین دلیل احصا شده، توسط دادگاه، به حساب می‌آید. Id. at 5.

دومین توجیه برای مسئولیت کارفرما، «نظریه هویت واحد» است که برخی اوقات، «نظریه تعمیم و استمرار» نیز نامیده می‌شود. Id. نظریه هویت واحد بر این فرض مبتنی است که کارفرما و کارگر هر دو به منزله شخص واحد بوده، یا آن که کارگر، صرفاً ادامه و استمرار کارفرما به شمار می‌آید. Id. بنابراین، کارفرما در قبال اعمال کارگر، «حداقل از لحاظ نظری» مسئول است. Id. سومین توجیه برای مسئولیت کارفرما «نظریه بازدارندگی دیگران از ارتکاب جرم» است. Id. به موجب این نظریه، کارفرما از آن جهت در قبال اعمال کارگر مسئول فرض می‌شود که در انتخاب، آموزش و نظارت بر او، نقش و مداخله داشته است. Id. در نهایت، چهارمین توجیه برای مسئولیت کارفرما، «نظریه مؤسسه تجاری» است. Id. نظریه مؤسسه تجاری بر این اماره مبتنی است که خطر ضررها، مبنای اعمال و اقدامات بنگاه و مؤسسه تجاری به حساب می‌آید. Id. بنابراین، بنگاه تجاری باید هزینه‌ها و ضررها در پرداخت حق بیمه و دیگر هزینه‌ها، که به مشتری تحمیل می‌شود را، پرداخت کند. Id. 5

به منظور تحمیل مسئولیت ناشی از فعل غیر بر کارفرما، به موجب دکترین مسئولیت کارفرما در قبال افعال زیانبار کارگران، باید عنوان کارگر بر یکی از طرفین، صدق کند. بنابراین برای تحقق مسئولیت باید ۱- رابطه امانت ۲- رابطه اجماعی میان کارفرما^۱ و کارگر ۳- نظارت یا حق نظارت بر کارگر توسط کارفرما و ۴- اقدام کارگر از جانب کارفرما، وجود داشته باشد.^۲

محدودیت عمده مسئولیت ناشی از فعل غیر، آن است که کارگر باید در زمان ارتکاب فعل زیانبار، در چهارچوب موضوع، اقدام کرده باشد.^۳ مجموعه قوانین راجع به نمایندگی (ویرایش دوم) معیار مدرن عمل در چهارچوب موضوع را چنین مقرر می‌دارد:^۴

«اگر کارفرما مجاز باشد تا از فکر و هوش کارگرانش استفاده کرده، بدون آن که مسئول اشتباهات آنان باشد، نتیجه آن، چیزی جز بی‌عدالتی نیست.»

Rest. (Second) of Agency § 219 cmt. a (1959).

۱. نظریه مسئولیت کارفرما در قبال اعمال غیر، از این عقیده ناشی می‌شود که «در زمان کار، کارفرما می‌تواند نظارت خویش را بر افعال فیزیکی کارگران، اعمال کند.»

Rest. (Second) of Agency § 219 cmt. a (1959).

2. Agency, Employment, supra note 61, at 173.

3. Id. at 209.

رویه قضایی سابق برای تجزیه و تحلیل عمل در چهارچوب موضوع، تلاش می‌کرد تا از دو اصطلاح استفاده کند: *floric* و *detour*.

detour زمانی استفاده می‌شود که کارگر به طور جزئی از چهارچوب موضوع، منحرف شده باشد. اگر اقدام کارگر، *detour* محسوب شود، خارج از چهارچوب موضوع، تلقی نمی‌شود. بنابراین کارفرما در قبال خساراتی که از *detour* ناشی شده است، مسئول می‌باشد. *floric* بیان می‌کند که اقدام کارگر، انحراف عمده از چهارچوب موضوع، بوده است. Id.

اگر فعل کارگر *floric* تلقی شود، خارج از چهارچوب موضوع محسوب می‌شود. بنابراین کارفرما در قبال خساراتی که از *floric* ناشی می‌شود، مسئولیتی ندارد. اهمیت چنین کارفرما در قبال خساراتی که از افعال کارگران، خارج از چهارچوب موضوع، ناشی می‌شود، مسئول است، مشروط بر آن که: ۱- کارفرما، قصد انجام اقدام یا نتایج آن را داشته باشد، ۲- کارفرما، بی احتیاط یا بی‌مبالا، بوده باشد، ۳- اقدام از جمله کارهایی بوده که غیر قابل تفویض به غیر بوده است، یا ۴- کارگر از طرف کارفرما، اقدام کند و شخص ثالث به اختیار آشکار و ظاهری کارگر، اعتماد کند.

Rest. (Second) of Agency § 219(2)(a)-(d) (1959).

4. Rest. (Second) of Agency §228. ¶ ۱۱

۱ - اقدام کارگر در صورتی در چهارچوب موضوع است که:

الف - اقدام همان نوعی باشد که برای آن استخدام شده است.

ب - اقدام در همان زمان و مکان تعیین شده، اتفاق افتد.

ج - کارگر با هدف ارائه خدمت به کارفرما و حداقل در بخشی از کار، اقدام کرده باشد.

د - اگر کارگر عمداً، به زور علیه دیگری اقدام کند، استفاده از زور و قهر و غلبه برای

کارفرما قابل قبول نباشد.

۲- اقدام کارگر در چهارچوب موضوع نیست، اگر: متفاوت با نوع کاری باشد که مجاز به

انجام آن بوده، خارج از زمان مقرر یا مکان تعیین شده باشد، یا با هدف ارائه خدمت به کارفرما نباشد.^۱

به بیان دیگر، کارفرما در قبال رفتار خلاف قانون کارگر، مسئول است، مشروط بر آن که

رفتار خلاف قانون وی داخل در چهارچوب موضوع باشد.

قواعد عمومی نمایندگی که در فوق بحث شد، مبنایی است که بر اساس آن، دادگاه،

استخدام کننده را به خاطر بی احتیاطی سردفتر، مسئول می شناسد.

۲ - ۲ - اعمال اصول نمایندگی در مسئول شناختن استخدام کننده در قبال بی احتیاطی

سردفتر

دادگاهها در تشخیص این که، آیا استخدام کننده در قبال رفتار خلاف قانون سردفتر، بر

اساس قواعد نمایندگی، مسئول است یا خیر، وظیفه سنگینی را بر عهده دارند. اوایل، دادگاهها از

تعیین این مسئله که آیا کارگر در چهارچوب موضوع، اقدام کرده یا خیر، امری موضوعی است که هیئت منصفه بایستی در مورد آن تصمیم گیری کند.

Gottschalk, supra note 7, at 523 n.23 (citing Stone v. Hills, 45 Conn. 44, 29 Am. Rep.635 (1877)).

در هر دعوایی، خصیصه فعالیت و ماهیت اقدام غیر قانونی، با توجه به عوامل محیطی و اوضاع و احوال، مشخص می شود. Id.

1. Rest. (Second) of Agency § 228.

این که استخدام کننده را به خاطر رفتار خلاف قانون سردفتر، مسئول شناسند، خودداری می‌کردند، چرا که سمت مأمور عمومی یا نیمه عمومی، به سردفتر داده شده بود.^۱ به هر حال، دادگاه‌ها به هنگام برخورد با چنین موضوعاتی، اظهار می‌داشتند که سمت مأمور عمومی یا نیمه عمومی برای سردفتر، به خودی خود، نمی‌تواند مانع مسئولیت استخدام کننده در قبال بی‌احتیاطی او شود.^۲ دادگاه عالی واشینگتن، صرفاً بیان داشت: «از آن جا که سردفتران مأموران عمومی به شمار می‌آیند، می‌توان چنین فرض کرد که یک رابطه نمایندگی با استخدام کنندگانشان دارند، که موجب می‌شود، استخدام کنندگان نیز، (جهت پاسخگویی) تحت صلاحیت دادگاه قرار گیرند.^۳ لذا دادگاه باید احراز کند که آیا سردفتر، هنگام رفتار خلاف قانون یا بی‌احتیاطی، در چهارچوب موضوع، اقدام کرده است یا خیر؟^۴»

دومین مانعی که دادگاه‌ها در مسئول شناختن استخدام کننده، با آن روبه‌رو هستند، احراز

1. Commercial Union Ins. Co. v. Burt Thomas-Aitken Constr. Co., 230 A.2d 498 (N.J. 1967).

در اتحادیه‌های اقتصادی، خواهان بر اساس توافق بر پرداخت خسارت، برای مطالبه ضررهای وارده به موجب تعهدنامه، اقامه دعوی کرد. Id. at 498-99. یکی از مسئولین پرداخت خسارت، ادعا کرد که امضای او در توافقنامه، جعل شده است. خواهان علیه سردفتر که از روی بی‌احتیاطی، امضای جعلی را ثبت کرده بود و استخدام کننده او که یک بانک بود، اقامه دعوا کرد. Id. at 499. دادگاه عالی نیوجرسی، پیشنهاد بانک خواننده، مبنی بر دادرسی مجدد را پذیرفت. Id. at 499-501. بانک خواننده، چنین استدلال کرد که وقتی مستخدم او به عنوان سردفتر، اقدام می‌کند، در واقع او مستخدم بانک نیست بلکه یک مأمور عمومی است. Id. at 499. بنابراین بانک خواننده، مسئول اقدامات مستخدم خود که به عنوان سردفتر عمل می‌کند، نمی‌باشد. Id.

2. TransAmerica Ins. Co. v. Valley Nat'l Bank, 462 P.2d 814 (Ariz. Ct. App. 1969).

دادگاه چنین استدلال کرد که این حکم که موقعیت مأمور عمومی یا نیمه عمومی برای سردفتر، نمی‌تواند مانع از مسئولیت استخدام کننده در قبال بی‌احتیاطی او، شود، منافی با رأی دادگاه عالی نمی‌باشد. Id. at 818. ویژه آن که دادگاه چنین توجیه کرد که تصمیم دادگاه عالی مبنی بر مسئول شناختن استخدام کننده، به خاطر نقض معیار احتیاط از سوی سردفتر، به خاطر مشارکت وی در آن نقض بوده است. بنابراین دادگاه از حکم مسئولیت استخدام کننده به موجب حقوق نمایندگی، به نتیجه‌ای مشابه دست یافت. Id.

3. Werner v. Werner, 526 P.2d 370, 376 (Wash. 1974).

4. TransAmerica, 462 P.2d at 818.

این امر است که آیا استخدام کننده نظارت یا حق نظارت نسبت به اقدامات سردفتر را داشته است.^۱ در رابطه با سردفتر، جدیت کمی نسبت به نظارت واقعی وجود دارد. به ویژه آن که، قانون هر ایالتی مقرر می‌دارد که سردفتر باید به نحو صحیح، اسناد را ثبت کند. قوانین، هرگونه انحراف یا اعمال نظر شخصی را از جانب سردفتر اجازه نمی‌دهند.

در پرتو این دیدگاه سختگیرانه، که بر اساس آن، سردفتر باید امور ثبتی را در نهایت دقت انجام دهد، این مسئله هنوز روشن نیست که استخدام کننده چگونه بر اعمال و اقدامات سردفتر نظارت کرده یا از حق نظارت برخوردار است. البته می‌توان گفت: تنها شخصی که بر سردفتر به نوعی نظارت دارد، متقاضی ثبت سند است.^۲ برای مثال، این متقاضی ثبت است که «می‌تواند تصمیم بگیرد که برای استفاده از خدمات ثبتی، به سردفتر مراجعه کند یا نکند».^۳

اگرچه دادگاه‌ها، نسبت به چگونگی نظارت استخدام کننده، بر اقدامات رسمی سردفتر، به تجزیه و تحلیل مبسوطی نمی‌پردازند، اما می‌توانند اقدامات سردفتر را تحت نظارت استخدام کننده بررسی کنند. زیرا این استخدام کننده است که تصمیم می‌گیرد آیا سردفتر صلاحیت ارائه خدمات ثبتی را دارد یا خیر. به نظر می‌رسد که دادگاه‌ها دیگر به مسئله نظارت نمی‌پردازند، چرا که آنها به تجزیه و تحلیل مهمتری دست یافته و آن این است که، آیا استخدام کننده در خدماتی که سردفتر ارائه می‌دهد، نفع دارد. دادگاه‌ها تمایل دارند به دلیل نظریه «موقعیت اقتصادی بهتر» و جبران خسارت شخص زیان دیده از رفتار خلاف قانون، استخدام کننده سردفتر را، مسئول شمارند. بنابراین، به نظر می‌رسد، دادگاه‌ها، سردفتر را مستخدم استخدام کننده، می‌دانند.

1. Gottschalk, supra note 7, at 520.

2. Id. at 521.

3. Id. at 522.

حتی اگر هیچ نظارت مستقیمی، وجود نداشته باشد.^۱

آخرین مانعی که برخی از دادگاه‌ها با آن روبه‌رو هستند، این است که آیا اقدامات رسمی سردفتر، در چهارچوب موضوع قرار دارد یا خیر. خوشبختانه، دادگاه‌ها، توضیحات کافی در خصوص چگونگی قرارگرفتن اقدامات رسمی سردفتر، داخل در چهارچوب موضوع، ارائه کرده‌اند. برای مثال، در برخی مواقع، استخدام کننده، تمامی اسباب و وسایل لازم برای سردفتر را فراهم می‌کند.^۲ علاوه بر آن، اغلب مستخدم، بنا به درخواست استخدام کننده‌اش، سردفتر می‌شود و بنابراین، اقدامات سردفتر، تنها به منظور سودرسانی به استخدام کننده، انجام می‌گیرد.^۳ انواع اوضاع و احوال در تشخیص این که آیا اقدامات سردفتر، داخل در چهارچوب موضوع قرارداد، کافی است. لذا، استخدام کننده سردفتر در قبال بی‌احتیاطی وی، مسئول است.

همان‌گونه که قبلاً بحث شد، نقض معیار احتیاط از سوی سردفتر، موجب مسئولیت شخصی او، در قبال تمامی خسارات می‌شود. علاوه بر آن، همچنین استخدام کننده سردفتر، در قبال نقض احتیاط از سوی وی، مسئول است البته مشروط بر آن که اقدام سردفتر در چهارچوب موضوع قرار داشته باشد. بنابراین، جلوگیری از هرگونه انحراف از معیار احتیاط، هم برای سردفتر و هم برای استخدام کننده، بهترین سود به شمار می‌آید.

۳- جلوگیری از نقض معیار احتیاط از جانب سردفتر

قوانین هر ایالت، قواعدی را که سردفتر باید وظایف ثبتی‌اش را بر اساس آن انجام دهد،

۱. به ویژه برخی از قوانین ایالات، مقرر می‌دارند که استخدام کننده سردفتر به دلیل بی‌احتیاطی او مسئول است، مشروط بر آن که در زمانی که سردفتر عمل خلاف قانون مرتکب شده، در چهارچوب موضوع، اقدام کرده باشد.

See, e.g., 5 ILCS 312/7-102(a) (1996); Fla. Stat. Ann. § 117.05(7) (West 1996).

2. Id.

3. TransAmerica, 462 P.2d at 818.

بیان می‌دارند. اگر چه سردفتران، وظیفه دارند تا کاملاً به چنین قواعدی پایبند باشند، اما آن‌ها غالباً از عمل بر طبق قواعد، خودداری می‌کنند. این امتناع از عمل بر طبق معیار احتیاط، سردفتر و استخدام کننده او را، در معرض مسئولیت شخصی قرار می‌دهد. بنابراین، به منظور حمایت در قبال مسئولیت به موجب این قوانین سختگیرانه، استخدام کننده سردفتر، باید، آیین و روشی اداری، ایجاد کرده تا بر اساس آن، مطمئن شود که سردفتر، وظیفه رعایت احتیاط را نقض نخواهد کرد. این بخش به بیان خطامشی کلی، که استخدام کننده می‌تواند با اعمال آن، از بی احتیاطی سردفتر جلوگیری کند، می‌پردازد.

اول آن که، استخدام کننده باید سردفتر را به خواندن، فهمیدن و یاد گرفتن قوانین ایالتی که برای او ضروری است، ترغیب کند. جهل نسبت به قواعد و قوانین ثابتی، در قبال بی احتیاطی یا رفتار خلاف قانون، عذر محسوب نمی‌شود. متأسفانه، تنها ۶ ایالت، آموزش سردفتر و امتحان گرفتن از او را، ضروری می‌دانند.^۱ بنابراین، استخدام کننده، خود، بایستی، آموزش، امتحان و یادگیری را به کارآموزان، جهت تصدی شغل سردفتری، برعهده گیرد.

دوم آن که استخدام کننده باید سردفتر را ملزم کند تا از کسی که می‌خواهد سند ثبت شده را امضا کند، بخواهد دو سند تعیین هویت، ارائه کند. اسناد تعیین کننده هویت باید دربردارنده امضا و عکس شخص باشند. این امر موجب می‌شود تا نظر شخصی سردفتر در تعیین این که آیا صرف شناختن شخص برای ثبت سند، کافی است یا خیر، کنار گذاشته شود.

سوم آن که، استخدام کننده باید مقرر بدارد که سردفتر باید تمامی دفاتر اقدامات ثبتی را که به عنوان سردفتر انجام می‌دهد، نگه دارد.^۲ دفاتر باید برای بازنگری توسط استخدام کننده

1. Gnoffo, supra note 50, at 1089 n.218.

تنها ایالاتی که آموزش و امتحان گرفتن از سردفتر را ضروری می‌دانند، عبارتند از: ایالات California, Connecticut, Louisiana, New York, North Carolina and Pennsylvania. Id.

2. Cal. Gov. Code § 8206(a)(2) (West 1998)..

در دسترس بوده و استخدام کننده باید به طور دوره‌ای و مرتب، دفاتر را جهت تطبیق با تشریفات اداری، بررسی و علامت‌گذاری کند. همچنین، دفاتر باید دربردارنده اطلاعات اساسی زیر باشند:

۱ - تاریخ، ساعت و نوع اقدام انجام گرفته

۲ - نوع سندی که نزد سردفتر، تصدیق شده یا به ثبت رسیده است.

۳ - امضای هر شخصی که سند ثبت شده را امضا کرده است.^۱

علاوه بر آن، سردفتر باید نوع سند تعیین هویتی که اشخاص برای ابراز هویت خویش، به سردفتر ارائه کرده‌اند، در دفاتر ثبت کند.^۲ در پایان، سردفتر باید اشخاصی که سند را امضا کرده‌اند، ملزم کند تا سند و دفاتر ثبتی را اثر انگشت زنند.^۳

استخدام کننده، نیازمند آن است گام‌های متعارفی برداشته، تا مطمئن شود که سردفتر او کاملاً به وظایف قانونی‌اش، پایبند است. اگرچه تقریباً بسیاری از استخدام کنندگان همیشه، به بازرسی اسناد ثبت شده، نمی‌پردازند، ولی پایبندی و اعمال کامل قوانین ثبتی ایالات، استخدام کننده را مجبور می‌سازد تا به جای کارهای دیگر، سیاست‌های خود را جهت جلوگیری از بی احتیاطی سردفتر، مجدداً به کار گیرد. بنابراین، ارائه تشریفات و دستورالعمل‌ها به صورت شفاف و روشن توسط استخدام کننده به سردفترانش، امری ضروری به شمار می‌آید.

نتیجه گیری

اگرچه ایجاد دفترخانه، به اوایل عهد رم باز می‌گردد، اما عملکرد سردفتر برای بسیاری از

1. Id.

2. Ariz. Rev. Stat. § 41-319 (West 1997).

3. Cal. Gov. Code § 8206 (a)(2)(G) (West 1998).

زدن اثر انگشت بر سند و دفاتر ثبتی، از تقلب جلوگیری کرده و پیدا کردن متخلف را تسهیل می‌نماید.
Gnoffo, supra note 50, at 1092-93.

حرفه‌ها و مشاغل، ضروری است. بر همین اساس، سردفتر باید همانند سردفتر محتاط و متعارف عمل کرده و اقدامات او مطابق با قانون و مقررات باشد. خودداری از عمل بر اساس معیار احتیاط، سردفتر را در معرض مسئولیت شخصی خسارات ناشی از رفتار خلاف قانون، قرار می‌دهد. استخدام کننده سردفتر نیز در قبال بی‌احتیاطی او، مسئول است، مشروط بر آن که اقدام سردفتر داخل در چهارچوب موضوع باشد. بنابراین، استخدام کنندگان که به سردفترانشان، اجازه ثبت اسناد را می‌دهند، باید، آئین و روشی فراتر از الزامات قانونی وضع نموده تا مطمئن شوند که آن‌ها، معیار احتیاط را نقض نخواهند کرد.

