

مسئولیت مدنی سردفتر

مهرزاد رزمی *

مقدمه

نیازهای عقلی و ضرورت‌های اجتماعی، برای تأسیس نهادها و شخصیت‌های حقوقی، همزمان بحث تعهد و تکلیف را ایجاد می‌نماید. در گذشته که بحث از سردفتری و دفترخانه‌های اسناد رسمی مطرح نبود، نیاز به طرح مبحث مسئولیت مدنی در مورد کسانی که تبرعاً اسنادی را می‌نوشتند و به دستورات دینی عمل می‌کردند، محسوس نبود. اما همزمان با تأسیس دفاتر اسناد رسمی و تصویب قوانین مرتبط با آنها، به تدریج، بحث مسئولیت سردفتران و به‌طور خاص مسئولیت مدنی سردفتر نیز مطرح شد.^۱

فصل اول - کلیات

مبحث اول - تعریف

مسئولیت مدنی عبارت است از تعهد و التزامی که شخص به جبران زیان وارد شده به دیگری دارد اعم از این که زیان مذکور در اثر عمل شخص مسئول و یا عمل شخص وابسته به او و یا ناشی از اشیا و اموال تحت مالکیت یا تصرف او باشد.^۲

مبحث دوم - مبانی نظری مسئولیت مدنی

در این که شخص تنها مسئول اعمال خویش است، تردید نباید کرد. ولی این بحث

*. سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۲۱ بندر دلواری.

همیشه وجود داشته است که دامنه این مسئولیت را تا کجا باید گسترش داد؟ آیا همین که شخص باعث ورود ضرر به دیگری شود، مسئول جبران آن است و تنها رابطه علیت بین کار او و زیان باید احراز شود؟ آیا شخص در صورتی مسئولیت پیدا می‌کند که کار ناشایسته‌ای مرتکب شود و از اعمال مشروع او ضمانتی به بار نمی‌آید. در پاسخ همین گونه پرسش‌ها است که اندیشمندان راه‌حل‌های گوناگون ارائه کرده‌اند که برخی از آن نظریه‌ها در زیر بیان می‌گردد:^۳

گفتار اول - نظریه تقصیر

در این نظریه مسئولیت بر پایه تقصیر نهاده شده است. فاعل زیان هنگامی زیان‌ها را جبران می‌کند که مرتکب تقصیر شده باشد و زیان‌دیده تقصیر او را ثابت نماید. بر مبنای این نظریه مسئولیت خوانده فقط به خاطر تقصیری است که مرتکب شده است و زیان‌دیده باید به عنوان مدعی، تقصیر و رابطه علیت بین تقصیر فاعل زیان و زیان(ها) را اثبات نماید.^۴

گفتار دوم - نظریه خطر (مسئولیت بدون تقصیر)

پیروان نظریه «مسئولیت بدون تقصیر» از مبانی فلسفی و اجتماعی گوناگون الهام گرفته‌اند ولی همه در این امر اتفاق نظر دارند که تقصیر در زمره ارکان ایجاد مسئولیت نیست. به گفته آنان همین که شخص، زبانی به بار آورد، باید آن را جبران کند، خواه کاری که سبب ایجاد ضرر شده است صواب باشد یا خطا. آنچه که در این زمینه شایان توجه است انتساب ضرر به بار آمده به فعالیت مسئول است نه تقصیر او. زیان‌دیده کافی است ثابت کند ضرر به او وارد شده و این ضرر ناشی از فعل خواننده دعوی است.^۵

گفتار سوم - نظریه تضمین حق

عنايت و توجه خاص به حقوق تضییع شده زیان‌دیده و منافع از دست رفته وی، به جای توجه و ارزیابی فعل واردکننده زیان، محور اصلی این تئوری محسوب می‌شود. حقوق دانان ارائه‌کننده این نظریه معتقدند که هرکسی در جامعه حق دارد با آرامش و آسایش و امنیت زندگی کند. مال، جان، حیثیت و آبروی او مورد احترام است. و اگر حقی ضایع گردد باید به‌طور تضمینی جبران شود.^۶

گفتار چهارم - نظریه مختلط

از تحلیل و نقد نظرها معلوم شد که هیچ راه‌حلی به‌طور کامل عدالت را تأمین نمی‌کند: هم‌چنان که نمی‌توان ادعا کرد که مسئولیت تنها بر مبنای تقصیر ایجاد می‌شود، نظریه ایجاد خطر نیز به معنای مطلق و گسترده خود نامعقول به‌نظر می‌رسد. زیرا پاره‌ای از ضررها لازمه زندگی اجتماعی و به ویژه اقتصاد سرمایه‌داری است.

برای مثال: چگونه می‌توان تاجری را که در حدود قوانین و اخلاق با دیگران رقابت کرده و به زیان آنان بر درآمد خود افزوده است، به جبران خسارت بازرگان رقیب محکوم ساخت. اضرار به غیر باید در اخلاق عمومی یا به‌نظر قانون‌گذار نامشروع باشد. پس باید دید با چه معیاری می‌توان ضرر نامشروع را باز شناخت و چگونه باید از میان ضررهای بی‌شماری که در اجتماع به اشخاص وارد می‌شود گروهی را که موجب مسئولیت است، تعیین کرد؟ این ایرادی است که بسیاری از پیروان نظریه ایجاد خطر نیز به آن توجه کرده‌اند و به همین جهت نیز خواسته‌اند تا معیار دیگری را جانشین تقصیر سازند و از گسترش نابجای مسئولیت نوعی بکاهند.^۷

مبحث سوم - ارکان مسئولیت**گفتار اول - ضرر****بخش اول - مفهوم ضرر و اقسام آن**

هر جا نقص در اموال ایجاد شود یا منفعت مسلمی از دست برود یا به سلامت و حیثیت و عواطف شخص لطمه‌ای وارد آید، می‌گویند ضرری به‌بار آمده است. قوانین و نویسندگان حقوقی، زیان‌هایی را که برای جبران آن مسئولیت مدنی ایجاد می‌شود به سه گروه متمایز تقسیم کرده‌اند: الف) مادی. ب) معنوی. ج) بدنی.^۸ مقصود از ضرر مالی، زبانی است که در نتیجه از بین رفتن اعیان اموال (مانند سوختن خانه و کشتن حیوان) یا کاهش ارزش اموال (مانند احداث کارخانه‌ای که از بهای املاک مجاور بکاهد).

مالکیت معنوی (مانند صدمه رساندن به شهرت و نام تجاری و علامت صنعتی) یا از

بین رفتن منفعت و حق مشروع اشخاص به آنان می‌رسد.^۸

ضرر معنوی یعنی آسیب رساندن به حیثیت و آبروی شخص.

ضرر معنوی نیز مانند ضرر مادی قابل جبران است (اصل ۱۷۱ ق.ا. و مواد یک و ۲ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۷۹) ولی جبران مادی آن به وسیله پول مورد اختلاف و تردید قرار گرفته است. بدون تردید، زیان معنوی باید به طریق مناسب مانند عذرخواهی از زیان دیده جبران شود ولی به نظر می‌رسد که دادن مال مادی نیز در بیشتر موارد، نه تنها در بهبود وضع زیان دیده مؤثر می‌افتد بلکه گاهی جنبه بازدارندگی نیز دارد و از پیمان شکنی‌ها می‌کاهد.^۹

صدمه‌های بدنی را باید زیان میان آن دو گروه به شمار آورد. چرا که هر دو چهره مادی و معنوی را داراست: صدمه‌هایی که به سلامت شخص وارد می‌شود؛ هم از نظر روانی باعث زیان او است و هم هزینه‌های درمان و جراحی و بیمارستان و از کار افتادگی و کفن و دفن را بر دارایی او تحمیل می‌کند.^{۱۰}

بخش دوم - شرایط ضرر

الف - مطالبه ضرر باید مشروع باشد.

اگر مطالبه ضرر، ناروا باشد و قانون یا عرف آن را اجازه ندهد، نمی‌توان جبران ضرر وارده را از عامل زیان خواست. پس اگر دو نفر مالی را به سرقت ببرند و یکی از سارقین، سهم دیگری را پرداخت نکند، سارق دوم نمی‌تواند علیه سارق اول اقامه دعوی کند.^{۱۱}

ب - ضرر باید قطعی باشد.

ضررهای احتمالی قابل مطالبه نیستند. در صورتی که احتمال قوی ورود ضرر وجود داشته و رفع یا دفع آن ممکن نباشد باید تا قطعی شدن آن (ورود زیان و ایجاد ضرر) انتظار کشید. همین اندازه که ورود ضرر، قطعی شد به فعلیت درآمدن آن چندان اهمیتی ندارد. ضرر آتی از همین مقوله است و چنانچه این‌گونه ضررها ادامه مسلم و مستقیم وضع موجود باشد، باید جبران شود. خسارت‌های ناشی از صدمه به انسانی که در نتیجه صدمات در بیمارستان بستری شده است، يك ضرر مسلم و قطعی است؛ هر چند مبلغ ضرر فعلاً معلوم نباشد.^{۱۲}

مثلاً نمونه‌ای از درخواست خسارت مبتنی بر ضرر احتمالی این است: پدر و مادری که کودک خود را از دست داده بودند از مسئول مرگ وی علاوه بر جبران زیان معنوی خویش از این بابت نیز که برای گذراندن زندگی در دوران سالخوردگی به کمک‌های این فرزند دل بسته بوده‌اند و اکنون این امید نقش بر آب گشته است، مطالبه خسارت کرده بودند.^{۱۳}

ج - ضرر باید مستقیم باشد.

غرض از ضررهای مستقیم، زیان‌هایی است که بدون واسطه، ناشی از فعل زیان‌بار زیان‌زننده است، به طوری که عرفاً ضرر از فعل وی ناشی شده باشد. پس اگر در اثر اشتباه قاضی، کسی برای دو گرم سوخته تریاک، دو سال بدون ملاقات در زندان بماند و از کار خود اخراج گردد و همسرش طلاق بگیرد و خانواده و دارایی وی بر باد برود، به بدبختی و فلاکت کشانده شود، همگی در دید عرف ضررهای مستقیم ناشی از بازداشت بی‌مورد توسط آن قاضی بوده که قابل جبران می‌باشند. کسادی تجارت و عدم‌النفع و سایر ضررهایی که ارتباط مستقیمی با قاضی ندارند، قابل جبران نیستند.^{۱۴} بنابراین در جایی که خسارت احتمالاً در هر صورت واقع خواهد شد، خواننده مسئول نخواهد بود.^{۱۵}

د - ضرر نباید جبران شده باشد.

مسئولیت مدنی، وسیله جبران زیان است اما زیان‌دیده نمی‌تواند از این محمل قانونی، سوءاستفاده کرده و یک زیان را چند بار جبران کند. در مواردی که چند نفر متضامناً مسئول جبران خسارت هستند یا در موارد بیمه مسئولیت، هرگاه تمام یا بخشی از خسارت زیان‌دیده توسط یکی از ضامن‌ها جبران شده باشد، او حق مراجعه به سایر ضامن‌ها را ندارد. قانون مدنی ایران در ماده ۳۱۹ به این قاعده که سابقه فقهی دارد، تصریح نموده: «اگر مالک تمام یا قسمتی از مال معصوب را از یکی از غاصبین بگیرد حق رجوع به قدر مأخوذ به غاصبین دیگر ندارد». این قاعده اختصاص به غصب نداشته و در تمام مواردی که چند نفر متضامناً در برابر زیان‌دیده مسئول جبران خسارت باشند، رعایت می‌شود. مشابه این ترتیب را در حقوق فرانسه نیز می‌توان دریافت.

در موارد بیمه مسئولیت، هرگاه زیان‌دیده خسارت خود را از بیمه‌گر دریافت کرده باشد، حق مراجعه به مالک را ندارد اما اگر زیان وارد بیش از میزان تعهد بیمه‌گر باشد، حق مراجعه به عامل ورود زیان برای زیان‌دیده باقی است.^{۱۶}

و - قابل پیش‌بینی بودن ضرر.

بدون شك هر انسان متعارف و محتاط، وقوع بعضی از خسارات را پیش‌بینی کرده و از وقوع آن جلوگیری می‌کند اما پیش‌بینی خسارات دور از ذهن و غیرمعمول و جبران آن را نباید بر اشخاص تحمیل کرد. مثلاً هرگاه دیوار خانه‌ای بر اثر رطوبت سست شده باشد، مالک خانه بایستی ورود خسارت بر اثر ویرانی را پیش‌بینی کند. در نتیجه، هرگاه دیوار ویران شود، مالک مقصر شناخته شده و ملزم به جبران خسارت خواهد بود. اثر الزام مالک به پیش‌بینی ضرر در حقوق ایران این نفع را دارد که زیان‌دیده را از اثبات تقصیر مالک بی‌نیازی می‌سازد. امکان پیش‌بینی زیان و عدم مقابله با آن، تقصیری است مفروض که مالک برای رهایی از مسئولیت باید خلاف آن را اثبات کند. برعکس، هنگامی که دیوار سالم بر اثر حوادث و عوامل غیرقابل پیش‌بینی ویران شده و خسارتی به بار آید، مالک مسئول جبران خسارت نیست.^{۱۷}

ه - ضرر نباید ناشی از اقدام و کاهلی زیان‌دیده باشد.

در مواردی که زیان‌دیده توان احتراز از خطر و جلوگیری از گسترش ضرر را دارد و در دفع ضرر از خود کوتاهی می‌کند، قوانین مدنی و مسئولیت مدنی حکم روشنی در جبران ناپذیر بودن ضرر یا کاهش از میزان آن ندارد و تنها در ماده ۴ قانون مسئولیت مدنی به دادرسی اختیار داده شده است که میزان خسارت را تخفیف دهد.^{۱۸} از نظر تاریخی نیز قاعده اقدام یکی از اسباب معاف شدن مسئول و انتساب ضرر به زیان‌دیده است و بی‌مبالاتی و کاهلی او به اثر فعل زیان‌بار یکی از مصداق‌های اجرای همین قاعده است.

مفاد تبصره ماده ۳۵۵ ق.م.ا. در مورد آتش‌سوزی، اثر بی‌مبالاتی زیان‌دیده در احتراز از خطر و افزودن بر دامنه آن را تأیید می‌کند. در این تبصره آمده است:

«در کلیه مواردی که روشن‌کننده آتش عهده‌دار تلف و آسیب اشخاص می‌باشد، باید راهی برای فرار و نجات آسیب‌دیدگان نباشد، و گرنه روشن‌کننده آتش عهده‌دار نخواهد بود.»

این حکم ویژه آتش‌سوزی نیست، یکی از موارد اعمال قاعده اقدام است و می‌توان آن را تفسیر وسیع کرد و به موارد مشابه سرایت داد. چنان‌که ماده ۱۵ قانون بیمه نیز در مقام

بیان تکلیف زیان دیده مقرر کرده است: «بیمه‌گذار باید برای جلوگیری از خسارت مراقبتی را که هر کس از مال خود می‌نماید نسبت به موضوع بیمه نماید و در صورت نزدیک شدن حادثه یا وقوع آن اقداماتی را که برای جلوگیری از سرایت و توسعه خسارت لازم است به عمل آورد...»

از ملاک این دو حکم به خوبی این قاعده به دست می‌آید که زیان دیده نیز باید در احتراز از خطر و جلوگیری از گسترش میزان ضرر در حدود متعارف بکوشد و اثر سستی و کاهلی او بر عهده دیگری نیست، هر چند که دیگری مقتضی ایجاد ضرر را فراهم کرده باشد.^{۱۹}

گفتار دوم - فعل زیان بار

بخش اول - فعل

برخی نامشروع بودن عمل زیان‌آور را به معنی تقصیر محسوب نموده و در این که اقدام زیان‌آور ناروا از ارکان مسئولیت مدنی محسوب شود، تردید نموده و عنوان کرده‌اند که لزوم این رکن از مسئولیت مدنی، مشکل دور را به وجود می‌آورد. بدین توضیح که از یک طرف تحقیق مسئولیت مدنی، مشروط به عمل زیان‌آور است و ناروا بودن آن اقدام نیز مشروط به اضرار به دیگری یعنی به وجود مسئولیت مدنی می‌باشد. به عبارت دیگر، اگر اقدام زیان‌آور مشروع باشد، ناروا بودن آن منتفی است. فرض کردن رکن اول همواره انسان را از رکن دوم بی‌نیاز می‌سازد. حال، منظور نویسندگان از رکن دوم مسئولیت مدنی، ضامن شناختن اشخاص است که به‌طور نامشروع ضرری وارد نمایند اعم از این که مقصر باشند یا نباشند. تفصیر نوعی و وجود نفس ضرر به تنهایی، برای حذف این رکن کافی نیست و در عمل زیان‌زننده (فاعل) باید عدم مشروعیت و ناروایی نهفته باشد و الا اگر ضرری ناروا و قبیح نباشد یا عمل فاعل ناروا و نامشروع محسوب نگردد مسئولیت به‌وجود نخواهد آمد و این به معنای دور نخواهد بود.^{۲۰}

به‌رغم آنچه گفته شد، انجام کارهای مباح و مشروع هر چند که ضرر بار باشند، به شرطی که سوءاستفاده از حق محسوب نشوند، موجب مسئولیت مدنی نمی‌شود. برای این که شخص در مقابل دیگران مسئول باشد باید مرتکب اقدام ناروایی شده باشد. این اقدام ممکن است فعل باشد یا ترك فعل. فعل ممکن است لفظی باشد یا عملی یا علمی. پس اگر کسی دارای علم و اطلاعاتی باشد که بدون انجام فعل یا لفظ بتواند با اقدام

ناروای خود به دیگری ضرری وارد کند، باز هم اقدام او زیان آور محسوب می‌شود. مثلاً اگر کسی با تسخیر ارواح یا به کار گرفتن موجوداتی غیرانسان و حیوان و یا با اراده خویش ضرری وارد کند، در این که اقدام او موجب ضمان است، تردید نباید نمود.^{۲۱}

بخش دوم - ترك فعل

اگر ترك فعل از نظر اخلاقی ناپسند باشد و یا حتی حرمت داشته باشد ولی قانون گذار تکلیف به آن فعل ننموده باشد، نمی‌توان مسئولیت مدنی را بر ترك کننده فعل بار نمود به عبارت دیگر، اگر کسی تکلیف قانونی به حمایت از کسی نداشته باشد، ترك فعل وی موجب ضمان نمی‌شود.^{۲۲}

در مورد کارهایی که شخص انجام داده است، اگر از حدود متعارف و احتیاط خارج باشد به آسانی می‌توان او را مقصر و مسئول شمرد. ولی نسبت به کارهایی که شخص انجام نداده است، در صورتی باید او را خطاکار دانست که ثابت شود موظف به انجام آن بوده و در این باره به تعهد خود وفا نکرده است^{۲۳} که ممکن است ناشی از قرارداد باشد یا در زمره تکالیف قانونی باشد یا ممکن است از بی احتیاطی شخص حاصل شود. البته در خصوص انجام ندادن تکالیف عرفی اختلاف شده است.

گفتار سوم - رابطه سببیت

برای مسئول شناختن شخص به عنوان مقصر، شخص زیان دیده بایستی ثابت نماید که فعل زیان بار در نتیجه فعل یا ترك فعل شخص آسیب رساننده به وجود آمده و در واقع، رابطه سببیت بین فعل زیان بار و عمل شخص مزبور را اثبات نماید. البته در مواردی نظیر غصب و شبه غصب قانون گذار به طور استثنایی برای الزام به جبران خسارت وجود رابطه سببیت میان فعل غاصب (مواد ۳۱۱ و ۳۱۵ ق.م.) یا شبه غصب (ماده ۳۱۰ و ذیل ماده ۶۳۱ ق.م.) و ضرر وارده را لازم ندانسته است.^{۲۴}

فصل دوم - مسئولیت مدنی سردفتران

مبحث اول - سیر تاریخی

اولین قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ در ماده ۱۳۹ به تصویب رسید. متعاقب آن در

سال ۱۳۰۲ قانون ثبت املاک در ماده ۱۲۶ به تصویب رسید. پس از آن در سال‌های ۱۳۰۴ و ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ و ۱۳۰۸ الحاقاتی اضافه گردید و سرانجام در مورخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ قانون ثبت اسناد و املاک به تصویب رسید که اکنون با اصلاحات انجام شده در سال‌های بعد از تصویب، لازم‌الاجرا می‌باشد.

در خصوص دفاتر اسناد رسمی نیز پس از تأسیس در سال ۱۳۱۶ قوانینی از جمله:

۱- آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

۲- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵؛

۳- قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و

دفترباران (مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵) مصوب ۱۳۷۱/۳/۳؛

۴- آیین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴ و ۱۷ و ۱۹ و ۲۰ و ۲۴ و

۲۸ و ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب

۱۳۵۴/۱۰/۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی به تصویب رسیده که کماکان مجری

می‌باشند.

مبحث دوم - مبانی نظری

نکته مهمی که در تقصیر این‌گونه اشخاص که از فنون و مهارت‌های ویژه‌ای برخوردار هستند باید در نظر داشت، تفاوت معیار تمییز آن است: در امور فنی و تخصصی نمی‌توان رفتار انسان متعارف را به عنوان معیار تمییز خطا از ثواب پذیرفت. داوری عرف که به‌طور معمول به یاری ذوق و از راه اشراق به دست می‌آید گاه چنان با واقعیت‌های علمی و فنی ناسازگار است که به‌ناچار باید در نفوذ و اعتبار آن تردید کرد به‌ویژه از انسانی که با مفاهیم علمی و قواعد فنی ویژه‌خو گرفته است نمی‌توان انتظار داشت که در واکنش‌های خود بسان مردم عادی باشد.^{۲۵}

قانون‌گذار در ماده ۲۲ ق.د.ا.ر.ک. با پیروی از «نظریه تقصیر» شرط ایجاد مسئولیت

سردفتر را تقصیر دانسته است و تقصیر اشاره‌شده نیز باید ناشی از نقض مقررات شغل

سردفتری باشد و در واقع، علم کامل سردفتر به قوانین و مقررات مفروض است؛ لذا تقصیر فوق به خصوصیات و رفتار فردی شخص سردفتر بستگی ندارد.

در مقابل، قانون‌گذار در ماده ۲۳ قانون اخیرالذکر با پیروی از نظریه خطر اقدامات مسئولیت‌زای کارکنان دفاتر اسناد رسمی را نیز به عهده سردفتر گذارده است. علی‌هذا با بررسی ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی در می‌یابیم که دلیل تقنین ماده ۱۲ قانون اخیرالذکر بر مبنای نظریه خطر، ایجاد محیطی بوده که شخص کارفرما برای سرمایه‌گذاری و کسب منفعت فراهم نموده لذا کارفرما می‌بایست مسئولیت خطراتی را که در راستای کسب منفعت بیشتر ایجاد می‌نماید تقبل نماید. ولی معلوم نیست دلیل وضع چنین مقرراتی جهت سردفتران اسناد رسمی که نه تاجر هستند و نه سرمایه‌گذار، چیست. چرا مقررات حاکم بر دفاتر اسناد رسمی به‌گونه‌ای است که محدودیت‌های شغل سردفتری از کارمندان عادی دولتی نیز بیشتر است. بنابراین منطقی‌تر این است که مبنای نظری مسئولیت مدنی سردفتران نیز مانند کارمندان دولت و صرفاً براساس نظریه تقصیر وضع شود.

مبحث سوم - ارکان متشکله مسئولیت

گفتار اول - ضرر

با امعان نظر به ماده ۲۲ ق.د.ا.ر.ک. که مقرر می‌دارد: «... هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آن‌ها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کاملاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود علاوه بر مجازات‌های مقرر باید از عهده خسارت وارد برآیند...» در می‌یابیم که ضرر بایستی در نتیجه تخلف سردفتر از قوانین و مقررات باشد و ضرر نیز حتماً بایستی محقق شود. البته آنچه که ابتدائاً از متن ماده اخیر استنباط می‌شود این است که سردفتر فقط مسئول جبران خسارت از اعتبار افتادن سند است چرا که در غیراین صورت درج عبارت «... بعضاً یا کاملاً از اعتبار افتد...» لزومی نداشت. ولی به‌هرحال، با توجه به قواعد عام مسئولیت و صدر ماده مذکور که عنوان داشته: «سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی شوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذی‌نفع مسئول خواهند بود...» حکم مسئولیت سردفتر به‌طور عام بیان شده و شامل خسارت مادی وارده به اشخاص نیز می‌شود.

در خصوص عدم‌النفع نیز با توجه به این‌که خسارتی عدم‌النفع نامیده می‌شود که حتمی‌الحصول باشد؛ بنابراین چنانچه در این خصوص بر اثر تخلف سردفتر از قوانین و مقررات خسارتی متوجه اشخاص ذی‌نفع شود؛ سردفتر مسئول خواهد بود.

البته در اینجا بایستی عنوان داشت که مباحث مربوط به عدم‌النفع بعضاً برخی از حقوق‌دانان را به اشتباه انداخته به طوری که «عدم‌النفع» و «خسارت ناشی از عدم‌النفع» را یکی دانسته و اعتقاد به عدم امکان دریافت خسارت عدم‌النفع براساس تبصره ۲ ماده ۵۱۵ ق. آ. د. م را دارند. در صورتی که بایستی اذعان داشت عدم‌النفع فی‌نفسه خسارت محسوب می‌شود ولی بایستی حائز شرایطی باشد تا قابل وصول باشد؛ لذا هر خسارت عدم‌النفعی قابل وصول نیست بلکه عدم‌النفعی که حتمی‌الحصول (مسلم‌الحصول) بوده قابل وصول می‌باشد که آن نیز با «خسارت ناشی از عدم‌النفع» که در واقع خسارت از خسارت محسوب می‌شود، تفاوت دارد.

خسارت معنوی نیز می‌تواند صور مختلفی مثل آسیب به حق شخصیت یا آسیب به احساسات عاطفی به خود بگیرد.^{۲۶}

در خصوص سردفتران نیز اگر چه نص صریحی در این خصوص وجود ندارد ولی طبق ماده یک قانون مسئولیت مدنی در صورت حصول شرایط، امکان مسئول دانستن سردفتران نیز وجود دارد.

گفتار دوم - اقدام برخلاف مقررات

بخش اول - فعل

چنانچه سردفتر در تنظیم سند، برخلاف مقررات اقدام نموده و به هر یک از طرفین یا اشخاص ذی‌نفع خسارتی وارد آید، مسئول است. یعنی سردفتر با نوشتن سند (فعل) اقدام به ورود خسارت می‌نماید.

بخش دوم - ترك فعل

شاید در بدو امر تصور شود سردفتر فقط با ارتکاب فعل مادی باعث ورود خسارت می‌شود ولی با اندک تأملی می‌توان استنباط نمود که گاهی اوقات ترك فعل سردفتر نیز می‌تواند باعث ورود خسارت به اشخاص شود. مثلاً در تنظیم سند قطعی، انجام برخی

استعلامات از ادارات دولتی ضروری است و بعضی از پاسخ‌های استعلامات نیز از جمله استعلام ثبت و امور مالیاتی مدت‌دار بوده و پس از سپری شدن مدت اعتبارشان، قبل از تنظیم سند بایستی تمدید شوند. حال چنانچه سردفتر از ثبت نمودن سندی که تمام استعلامات آن انجام شده و حقوق دولتی آن نیز پرداخت شده خودداری نماید تا مدت اعتبار استعلامات آن سپری شود با ترك فعل خود موجبات ورود ضرر به اشخاص ذی‌نفع را فراهم آورده است. مثال دیگر این‌که سردفتر ثبت سندی را که تمام حقوق دولتی آن پرداخت شده به تأخیر اندازد تا پس از سپری شدن چند روز سند فوق‌الذکر مشمول تعرفه جدید شود و بدین‌صورت با ترك فعل سردفتر به اشخاص ذی‌نفع ضرر وارد می‌شود.

گفتار سوم - رابطه سببیت

چنانچه سردفتر در تنظیم سند اقداماتی برخلاف مقررات انجام دهد ولی ضرر وارد شده به ذی‌نفع یا متعاملین ناشی از اقدام سردفتر نباشد، نمی‌توان سردفتر را مسئول دانست. لذا بایستی رابطه سببیت بین ورود ضرر و اقدام سردفتر (اقدامی که برخلاف مقررات صورت گرفته) احراز شود. اگر اقدام شخص زیان‌دیده عمل سردفتر را تحت تأثیر قرار داده و بر اثر عمل سردفتر ضرری وارد شود چنانچه اقدام شخص زیان‌دیده مصادیق قاعده غرور باشد سردفتر را نمی‌توان مسئول دانست.

مبحث چهارم - مبانی قانونی

اولین ماده قانونی که به‌طور رسمی در خصوص مسئولیت مدنی سردفتران تصویب شده بود، ماده ۸۱ قانون ثبت مصوب ۱۲۹۰ بود که عنوان می‌داشت: «هرگاه به واسطه تقصیر مباشر ثبت سندی از اعتبار افتاده باشد مشارالیه باید علاوه بر مجازات مقرر از عهده مصارف ثبت آن سند نیز برآید.» در این ماده بر اثبات مسئولیت مباشر ثبت فقط از واژه «تقصیر» استفاده شده که شامل بی‌احتیاطی، بی‌مبالاتی، عدم مهارت، عدم رعایت نظامات شغلی می‌شود.

با تصویب ماده ۶۸ ق.ت.ث. در سال ۱۳۱۰ که اشعار می‌دارد: «هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارت‌های وارده نیز برآید.» ماده ۸۱ مصوب ۱۲۹۰ قابلیت اجرایی خود را از دست داد.

در این ماده قانون‌گذار مبنای مسئولیت سردفتر را تقصیر یا غفلت عنوان نموده که واژه تقصیر به معنی بی‌احتیاطی، بی‌مبالاتی، عدم مهارت، عدم رعایت نظامات شغلی و واژه غفلت نیز به معنی فراموش کردن، سهو، بی‌خبر گشتن، نادانستن چیزی است.^{۳۷}

نکته دیگر، با این‌که مفهوم عرفی غفلت نیز از نوع ترك فعل بوده و مترادف با بی‌مبالاتی است، قانون‌گذار در پاره‌ای از موارد، غفلت را در معنای مبالاتی (ترك فعل) استفاده کرده است.^{۳۸}

هم‌چنین در قسمت آخر ماده مذکور آمده است: «مسئول مذکور باید... از عهده کلیه خسارت‌های وارده نیز برآید» در واقع منظور قانون‌گذار این بوده تا بر این اساس سردفتر را مسئول کلیه خسارات وارده به اشخاص اعم از اشخاص ذی‌نفع در سند و نیز اشخاص ثالث بدانند.

اما ایرادی که در این ماده قانونی وجود دارد این است که سردفتر فقط در پرداخت خسارات ناشی از بی‌اعتبار شدن سند مسئول می‌باشد.

و نیز این ماده فقط در خصوص تقصیر و غفلت مسئول دفتر اظهارنظر نموده و در خصوص کارکنان هیچ‌گونه اظهارنظری ننموده است که به نظر می‌رسد زیان‌دیده بایستی به قواعد عام مسئولیت استناد نماید.

قانون‌گذار با تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران در تاریخ ۱۳۵۴/۴/۲۵، در ماده ۲۲ و ۲۳ سعی نمود علاوه بر این‌که مسئولیت‌های مدنی سردفتر را مشمول قانون اخیر نماید؛ ایرادات و نقایص وارده بر ماده ۶۸ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ را نیز برطرف نماید؛^{۳۹} لذا در ماده ۲۲ مقرر گردیده: «سردفتران و دفتریاران که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی شوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذی‌نفع مسئول خواهند بود. هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آن‌ها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کاملاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود علاوه بر مجازات‌های مقرر باید از عهده خسارت وارد برآیند. دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.» و نیز در ۲۳ مقرر شده: «سردفتر مسئول کلیه امور دفترخانه است و دفتریار اول مسئول اموری است که موجب مقررات به عهده او محول شده و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات انجام آن امور به او ارجاع می‌شود. در مورد اخیر سردفتر و دفتریار مسئولیت مشترک خواهند داشت...»

با ملاحظه این دو ماده متوجه نکاتی در باب مسئولیت سردفتران می‌شویم که به‌طور مشروح در زیر بررسی خواهد شد.

اول - تقصیر و تخلف سردفتر باید در رابطه با انجام وظیفه سردفتری باشد.

یعنی اگر سردفتر در انجام اموری مربوط به مراجعین که جزو وظایف وی نیست، مرتکب تخلف شود، مسئول نخواهد بود. چرا که عمل وی در رابطه با انجام وظیفه سردفتری نبوده است.

دوم - مسئولیت سردفتر در مقابل متعاملین و اشخاص ذی‌نفع (در معامله).

بنابراین قانون‌گذار سردفتر را فقط در مقابل متعاملین و اشخاص ذی‌نفع مسئول می‌داند و معلوم نیست تکلیف اشخاص زیان‌دیده از اعمال سردفتر در حین انجام وظیفه که جزو متعاملین یا اشخاص ذی‌نفع در معامله نیستند، چیست. مثلاً در حین تنظیم سند انتقال ملك (طبق صورت‌جلسه تفکیکی)، سردفتر در درج حدود اربعه نوشته شده در صورت‌جلسه دچار اشتباه شود که این امر سبب تجاوز خریدار زمین موصوف به ملك همسایه می‌شود و نهایتاً همسایه به جهت اثبات مالکیت خود مجبور به مراجعه به مراجع قضایی شود و مالکیت خود را اثبات می‌کند. در اینجا سردفتر مسئول ورود ضرر (ضرری که جهت اثبات مالکیت خود متحمل گردیده) به شخص همسایه بوده ولی اگر فقط این ماده را مبنای مسئولیت قانونی سردفتر در انجام وظایفش قرار دهیم بایستی دعوی شخص همسایه را علیه سردفتر نپذیریم. چرا که طبق این ماده فقط اشخاص ذی‌نفع در معامله و متعاملین حق مطالبه خسارت را خواهند داشت. این استدلال اشخاص است که عقیده دارند قانون‌گذار در مقام بیان بوده و براین اساس قصد داشته مسئولیت سردفتران را محدود نماید. ولی این نظر قابل ایراد است چرا که قواعد عام مسئولیت مدنی و عدالت ایجاب می‌نماید شخص همسایه در مثال فوق حق طرح دعوی خسارت علیه سردفتر را داشته باشد. بنابراین به نظر می‌رسد قانون‌گذار از روی سهل‌انگاری و سهواً اشخاص ثالث را از قلم انداخته است.

سوم - ورود ضرر بایستی ناشی از تقصیر یا تخلف سردفتر از قوانین و مقررات باشد.

مفهوم مخالف این مهم این است که چنانچه سردفتر بدون تقصیر و بدون تخطی از مقررات به اشخاص ضرر وارد نماید، مسئول نیست (چرا که وظایف سردفتران همان است

که در قوانین مربوطه بیان گردیده). لذا در مواردی که قانون‌گذار تکلیفی برای سردفتر مقرر نداشته؛ چنانچه وی در انجام آن اموری که جزو وظایف مقرر شده در قوانین و مقررات نیست ضرری به اشخاص اعم از ذی‌نفع یا ثالث خسارت وارد نماید، مسئول نیست. مثلاً سردفتر جهت کمک به شخصی بی‌سواد فرم ثبت ملک وی را از وی گرفته و خود شخصاً تکمیل می‌نماید ولی برخی اطلاعات را به اشتباه وارد می‌کند و بدین صورت باعث می‌شود که پس از ثبت شدن ملک، ضرر و زیانی به مالک جهت تصحیح اطلاعات نوشته‌شده در سند مالکیت وارد شود. در اینجا اطلاعات درج شده توسط سردفتر در فرم ثبت ملک سبب ورود زیان به مالک می‌باشد و به‌نظر می‌رسد قانون‌گذار در مقام بیان بوده و با مدنظر قراردادن قاعده احسان، سردفتر را از مسئولیت مبرا دانسته است. (چرا که احسان و نیکوکاری از مسقطات ضمان است^{۳۰}). اگر چه سردفتر سبب ورود زیان به مالک ملک بوده ولی چون قصد احسان و کمک به وی را داشته از مسئولیت مبرا است.

چهارم - دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

بنابراین اشخاص ذی‌نفع جهت طرح دعوی خسارات ناشی از تخلفات سردفتران ناگزیر از مراجعه به دادگستری می‌باشند مگر اینکه در خصوص پرداخت خسارت با سردفتر توافق شود و یا بر طبق قراردادی که سردفتر با یکی از شعب ادارات بیمه دارد، پرداخت شود.

پنجم - سردفتر مسئول کلیه امور دفترخانه است.

اگر چه در باب مسئولیت مدنی، سردفتر را مسئول کلیه امور دفترخانه (که ممکن است ناشی از اعمال کارکنان باشد) دانستن به‌نظر قابل توجیه می‌باشد ولی در باب مسئولیت کیفری، این امر مخالف صریح اصل شخصی بودن جرم و مجازات‌هاست (که البته این امر اخیر از موضوع بحث ما خارج است).

بنابراین چنانچه در انجام مسئولیت‌های قانونی در دفترخانه، هر یک از کارکنان به متعاملین یا اشخاص ذی‌نفع ضرری وارد آورند مسئولیت آن به عهده شخص سردفتر است. در واقع، قانون‌گذار با الهام از ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۲/۷ اقدام به

وضع این ماده نموده است. به طوری که با امعان نظر به همان ماده ملاحظه می شود که مسئولیت کارفرما فرع بر مسئولیت کارگر و برای تضمین حقوق زیان دیده است. به همین جهت نیز، کارفرما بعد از جبران خسارت اشخاص ثالث می تواند به کارگر مقصر رجوع کند. از سوی دیگر، برطبق ماده یک قانون اخیر، اصولاً شخص در صورتی مسئول قرار می گیرد که زیان را به عمد یا در نتیجه بی احتیاطی باعث شده باشد. در رابطه کارگر و زیان دیده هیچ قاعده استثنایی حکومت ندارد: نه تقصیر او فرض شده و نه مسئولیت عینی به وجود آمده است. پس، زیان دیده باید تقصیر کارگر را به عنوان مقدمه رجوع به کارفرما اثبات کند. همچنین، اگر دلیلی مانند وجود قوه قاهره یا دفاع مشروع سبب معافیت کارگر از پرداخت خسارت شود، مسئولیت کارفرما نیز از بین می رود. به بیان دیگر، کارفرما مسئول خساراتی است که کارگران او در نتیجه ارتکاب تقصیر، به هنگام کار یا به مناسبت آن، به دیگران می زنند. مسئولیت کارفرما بازتاب مسئولیت کارگر است و کارگر در صورتی مسئول است که تقصیر کرده باشد و به همین اعتبار است که مسئولیت کارفرما ناشی از فعل غیر محسوب می شود.^{۳۱}

در ماده ۲۳ قانون اخیر، قانون گذار به طور مطلق سردفتر را مسئول امور دفترخانه قرار داده در حالی که فراموش کرده که حجم کار در دفاتر اسناد رسمی بیشتر از آن است که مسئولیت تمامی امور را به دوش یک نفر گذارد.

یعنی سردفتر موظف است کلیه امور دفترخانه را انجام دهد چرا که طبق این ماده از وظایف وی می باشد. البته به جز مواردی که طبق مقررات به عهده دفتربار گذارده شده است؛ اموری که از طرف سردفتر در حدود مقررات انجام آن به دفتربار ارجاع می شود، سردفتر و دفتربار مسئولیت مشترک خواهند داشت.

در این ماده، قانون گذار خواسته سردفتر را مسئول کلیه خسارات معرفی نماید (البته به جز اموری که به موجب مقررات به عهده دفتربار است). مضافاً در مواردی نیز که اموری توسط سردفتر به دفتربار ارجاع می شود؛ سردفتر و دفتربار هر دو مسئولیت مدنی مشترک

دارند. در ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی به صراحت از خطای کارکنان و کارگران سخن گفته و کارفرما را در صورتی که خسارت در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارد شده باشد و ارکان مسئولیت نیز کامل باشد پس از پرداخت خسارت زیان دیده، محق در مراجعه به کارگر دانسته است؛ در حالی که طبق ماده ۲۳ قانون گذار مستقیماً سردفتر را مسئول کلیه امور دفترخانه می‌داند که این امر قابل ایراد است. چرا که حجم کار در دفاتر اسناد رسمی بسیار زیاد بوده و انجام آن از عهده یک نفر خارج می‌باشد. بنابراین سردفتر ناگزیر از استخدام چند نفر برای انجام امور دفترخانه است. حال، اگر هر یک از کارکنان از روی عمد به عملی اقدام نمایند که به دیگری خسارت وارد شود باز هم بایستی سردفتر را مسئول دانست؟

در پاسخ باید اذعان داشت چنانچه کارمند خارج از وظایف تفویضی سردفتر به وی و یا تعمداً (و یا با تبانی با مشتری^{۳۲}) اقداماتی انجام دهد که منتهی به ضرررسانی به مشتری شود؛ بایستی سردفتر را بری از مسئولیت دانست.

از منظری دیگر به نظر می‌رسد با توجه به اینکه کلیه خدماتی که در دفاتر به مراجعین ارائه می‌شود با امضای سردفتر تکمیل می‌گردد قانون گذار اقدام به وضع چنین ماده‌ای نموده است. البته این امر باعث رد ایراد وارد شده در فوق به نظر قانون گذار، نخواهد شد. چرا که مثلاً ممکن است دفترنویس با تبانی مراجعه کننده از شخصی دیگر غیر از شخصی که باید سند را امضا نماید، در دفتر امضا بگیرد.

سردفتر در اموری که طبق مقررات به دفتریار محول می‌نماید با وی مسئولیت مشترک خواهد داشت. این اقدام قانون گذار نیز خالی از ایراد نیست. چرا که در زمان تعمد دفتریار بر امر خلاف مقررات و اثبات آن، به دور از عدالت و منطق است که سردفتر نیز مسئول شناخته شود.

ششم - تقصیر و تخلف سردفتر از مقررات ناشی از اقدام زیان دیده.

یک - تقصیر زیان دیده از مصادیق قوه قاهره باشد.

هرگاه تقصیر زیان دیده اوصاف قوه قاهره را به خود اختصاص دهد، خواننده دعوی از جبران خسارت معاف می‌شود. زیرا کسی که به ضرر خود اقدام می‌کند و این اقدام برای

خواننده نقش یک عامل خارجی غیرقابل پیش‌بینی و غیرقابل پیشگیری را ایفا می‌کند، حتی در فرض مسئولیت و تقصیر برای خواننده نیز، بیانگر این است که این فرض قانونی با واقع منطبق نیست. بنابراین خواننده دعوی می‌تواند با اثبات اینکه تقصیر خواننده برای او حالت قوه قاهره را داشته است خود را از مسئولیت و جبران خسارت معاف بکند.^{۳۳} مثلاً زیان دیده با ارائه مدرک جعلی سبب تنظیم سندی توسط سردفتر شود و نهایتاً سند مذکور باطل شود در اینجا سردفتر ملزم به پرداخت خسارت به زیان دیده نیست.

دو - رضایت زیان دیده.

زمانی که زیان دیده با رضایت کامل خود اذن تنظیم سند برخلاف مقررات را به سردفتر می‌دهد در واقع با رضایت خود مرتکب تقصیر شده و بنابراین هرگاه سند از اعتبار افتاد حق استناد به تخلف سردفتر را ندارد. از مصادیق آن می‌توان اشاره کرد به: بند سوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت؛ (سردفتر) «سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند».

بند سادس ماده ۱۰۰ قانون ثبت؛ «اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند».

بند سابع ماده ۱۰۰ قانون ثبت؛ «سندی را که به‌طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند».

در تمامی این موارد چون شخص درخواست کننده تنظیم سند (زیان دیده از ابطال سند بابت هزینه تنظیم سند) با رضایت کامل خود اذن تنظیم سند برخلاف مقررات را به سردفتر می‌دهد در واقع طبق قاعده اقدام با علم و قصد و رضا، ضرر قابل پیش‌بینی را پذیرفته است. لذا حق مطالبه زیان وارده به خود را از سردفتر ندارد.^{۳۴}

هفتم - جهل به قانون رافع مسئولیت نیست.

طبق مواد ۲ و ۳ ق.م.، قوانین ۱۵ روز پس از انتشار در روزنامه رسمی لازم‌الاجرا

می‌باشند، بنابراین جهل به قانون رافع مسئولیت نیست.

هرگاه سردفتر سندی را با تخلف از قوانین و مقررات تنظیم می‌کند، اصل بر این است که هم سردفتر و هم زیان دیده به قوانین و مقررات مربوطه آشنایی دارند. هرگاه شخصی جهت تنظیم سند به سردفتر مراجعه نماید و سردفتر سند را بدون رعایت مقررات مربوطه

تنظیم کند، در اینجا شخص مراجعه‌کننده بایستی از امضای سند اخیر خودداری نماید. چرا که طبق اصل فوق، نامبرده عالم به قانون فرض می‌شود و در واقع، با امضای سند به ضرر خود اقدام نموده (و رضایت داده) و تخلف سردفتر از مقررات را پذیرفته و عواقب آن را (که معمولاً قابل پیش‌بینی است) متقبل گردیده است. بنابراین مسئول دانستن سردفتر در این مواقع بسی جای تأمل دارد.

مبحث پنجم - مسئولیت مدنی سردفتر در مقابل اشخاص حقوقی

گفتار اول - کسری پرداخت

بخش اول - اداره امور مالیاتی

طبق بند "الف" تبصره ۳ ماده ۴۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده در صورتی که در هنگام تنظیم سند قطعی یا وکالت فروش خودرو مالیات نقل و انتقال دارایی پرداخت نگردد یا کمتر از میزان مقرر پرداخت شده باشد. علاوه بر پرداخت وجه معادل مالیات یا مابه‌التفاوت آن مشمول جریمه‌ای به میزان دو درصد (۲٪) در ماه نسبت به مالیات پرداخت نشده و مدت تأخیر می‌باشد.

در این خصوص قانون‌گذار بدون توجه به عمد یا اشتباه سردفتر رابطه علیت بین عمل سردفتر در پرداخت نشدن مالیات و ورود زیان به اداره امور مالیاتی را مفروض دانسته است؛ لذا به صرف انجام آن، عمل سردفتر مشمول حکم قانونی فوق خواهد شد. البته زمانی که تأخیر در پرداخت به علت قطع بودن سیستم پرداخت الکترونیک باشد، به‌طور قطع سردفتر مسئولیتی در پرداخت خسارت به اداره امور مالیاتی ندارد. هم‌چنین زمانی که کسری پرداخت به علت اشتباه در اعلام مالیات صحیح از سوی مراجع ذی‌صلاح باشد، همین حکم جاری است.

بخش دوم - اداره ثبت اسناد و املاک

درخصوص وجوه حق‌الثبت در صورت پرداخت نشدن و یا کسری پرداخت، قانون‌گذار، سردفتر را فقط ملزم به پرداخت اصل و یا مابه‌التفاوت وجه دانسته است. در این خصوص بند سوم بخشنامه شماره ۱۰/۸۷۷۹ مورخ ۶۴/۱۱/۷ سازمان ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «چنانچه سردفتر و دفتریار بدهکار باشند تذکر دهند فوراً در پرداخت بدهی خود اقدام و قبض رسید حاکی از پرداخت را به بازرسی مربوطه ارائه و شماره قبض را در صورت جلسه منعکس فرمایند».

هم‌چنین در ماده ۹ دستورالعمل اجرایی طرح سامانه پرداخت الکترونیکی وجوه در دفاتر اسناد رسمی مقرر شده: «هرگاه اشتباه در محاسبه و تعیین میزان حقوق دولتی متعلقه رخ دهد مسئولیت قانونی آن از لحاظ کسری مبلغ مربوط متوجه سردفتر و دفتریار خواهد بود».

گفتار دوم - اضافه پرداخت

در خصوص مالیات نقل و انتقال دارایی با وحدت ملاک از تبصره‌ها ماده ۴۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده می‌توان استنباط نمود که در مواردی که وجوهی اضافه بر مبلغ مقرر شده به حساب اداره امور مالیاتی واریز شود با گواهی سردفتر قابل وصول باشد مضافاً با توجه به رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری شماره هـ/ ۱۰۲/۷۷/ - ۱۳۳۸/۸/۲۰ تمامی وجوه اضافه‌واریزی دفترخانه به حساب خزانه دولت قابل استرداد می‌باشد. بنابراین همه مالیات نقل و انتقال دارایی و همه حق‌الثبت در صورت واریز مازاد بر مبلغ مقرر قابل استرداد خواهد بود. رأی مزبور بدین قرار است: «در ماده ۴۹ قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱ مجلس شورای اسلامی تصریح شده است وجوهی که بدون مجوز و یا زاید بر میزان مقرر وصول می‌شود اعم از اینکه منشأ این دریافت اضافی اشتباه پرداخت‌کننده یا مأمور وصول و یا عدم انطباق مبلغ وصول با مورد باشد و یا اینکه تحقق اضافه‌دریافتی بر اثر رسیدگی دستگاه ذی‌ربط و یا مقامات قضایی حاصل شده باید از محل درآمد عمومی به نحوی که در اداء حق ذی‌نفع تأخیری صورت نگیرد، رد شود. بنابراین تحمل مسئولیت استرداد وجوهی که به هر تقدیر بابت ثبت عقود و معاملات و قراردادهای در دفتر اسناد رسمی وصول و به خزانه دولت واریز شده به شخص سردفتر که از آن برخوردار و منتفع نبوده مخالف حکم صریح قانون‌گذار مبنی بر لزوم استرداد وجوه زاید بر میزان مقرر در قانون از محل درآمد عمومی است و در نتیجه عبارت «جبران خسارت ارباب رجوع از لحاظ اضافه دریافتی سردفتر خواهد بود». از متن بخشنامه به شماره ۱/۳۴/۲۲۲۴۷ مورخ ۱۳۷۴/۱۲/۱۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود».

مبحث ششم - مسئولیت مدنی سردفتر ناشی از راهنمایی نمودن مراجعه‌کنندگان.

در نگاه اول شاید بتوان گفت ضروری که ممکن است به مراجعه‌کننده وارد شود ناشی از

راهنمایی سردفتر باشد لذا رابطه علیت کامل بوده و سردفتر بایستی زیان وارده را جبران نماید ولی با اندکی تأمل در ماده ۲۲ ق.د.ا.ر.ک. می‌توان استنباط نمود که مسئولیت سردفتر زمانی است که در انجام وظایف خود مرتکب تقصیر یا تخلف از قوانین و مقررات شود. بنابراین، اگر سردفتر بدون تقصیر و بدون تخلفی از مقررات به اشخاص ضرر وارد نماید (مثلاً به جهت ارشاد مراجعین طبق قاعده احسان) هم‌چنین در مواردی که وظیفه و تکلیفی از سوی قانون‌گذار برای سردفتر (در انجام عملی) وضع نگردیده، سردفتر مسئولیتی در جهت جبران ناشی از ارشاد مراجعین خود ندارد.

همچنان‌که گذشت، مثلاً سردفتر جهت کمک به شخصی بی سواد فرم ثبت ملک وی را به درخواست ایشان از وی گرفته و خود شخصاً تکمیل می‌نماید ولی برخی اطلاعات را به اشتباه وارد می‌کند و بدین صورت باعث می‌شود که پس از ثبت شدن ملک، ضرر و زیانی به مالک جهت تصحیح اطلاعات درج‌شده در سند مالکیت وارد شود. در اینجا اطلاعات درج‌شده توسط سردفتر در فرم ثبت ملک مسبب ورود زیان به مالک می‌باشد و به نظر می‌رسد قانون‌گذار در مقام بیان بوده و با مدنظر قرار دادن قاعده احسان، سردفتر را از مسئولیت (در اموری که از وظایف وی نمی‌باشد و تخلف از مقررات محسوب نمی‌شود) بری دانسته است چرا که احسان و نیکوکاری از مسقطات ضمان است.^{۳۵}

البته هرگاه سردفتر بدون قصد احسان و صرفاً جهت کسب منفعت مادی بیشتر، اقدام به ارشاد مراجعین نماید که سبب ورود خسارت به ایشان شود، بحث عدم مسئولیت سردفتر جای تأمل دارد. چرا که از یک طرف ارشاد جهت کسب منفعت بیشتر سردفتر بوده و از طرف دیگر، قصد احسان در کار نبوده و عمل سردفتر عامل مستقیم ورود زیان به مشتری می‌باشد. مثلاً در جایی که شخصی پس از ترهین سند ملکی خود در دفترخانه، قصد ترهین مجدد ملک موصوف نسبت به مازاد آن را دارد و به جهت کم شدن هزینه‌های ثبت سند از سردفتر در خصوص اینکه معرفی‌نامه بانک به صورت رهنی باشد یا متمم قرارداد؛ سؤال نماید که سردفتر، نامبرده را به گونه‌ای راهنمایی نماید که منفعت بیشتر خود را باعث شود و بدین صورت موجبات ورود خسارت به مراجعه‌کننده را فراهم آورد.

مبحث هفتم - مسئولیت مدنی سردفتر ناشی از عدم انجام وظیفه هشداردهی مراجعین در خصوص عواقب تنظیم سندی که امضا می‌نمایند.

در کشور فرانسه بی‌تردید، «تعهد هشداردهی»، پیش از هر جا و روشن‌تر از هر جای دیگر، در روابط میان سردفتر و مراجعه‌کننده به او، نمود پیدا می‌کند و به‌عنوان مکمل تعهد ارائه خدمت که تعهد اصلی است، محسوب می‌شود.

این تعهد که به‌نظر می‌رسد برای نخستین بار توسط شعبه مدنی دیوان عالی کشور در ۲ آوریل ۱۸۷۲ به رسمیت شناخته شد، امروزه در میان تکالیف سردفتر اسناد رسمی، از جایگاه مهمی برخوردار است. به‌طوری که یکی از عمیق‌ترین مطالعاتی که در این زمینه صورت گرفته است کلیه تعهدات سردفتر را به دو قسمت تقسیم می‌کند؛ یکی «تعهد احراز صحت سند» که مبتنی بر قانون است و دیگری «تعهد هشداردهی» که مبتنی بر رویه قضایی است. از سال ۱۸۷۲، دادگاه‌ها همواره قلمرو این تعهد را گسترش داده‌اند و محتوای آن را سنگین‌تر کرده‌اند.

اکنون قلمرو بسیار گسترده‌ای برای آن در نظر گرفته می‌شود. دادگاه‌ها به ویژه تصریح کرده‌اند که این تعهد، نه تنها برعهده سردفتری که در مرحله مذاکره یک قرارداد دخالت می‌کند وجود دارد بلکه سردفتری که فقط مأمور به رسمیت دادن به سندی است که بدون حضور او مورد مذاکره واقع شده و احتمالاً در یک سند عادی تنظیم شده باشد نیز باید وظیفه هشداردهی را به انجام برساند (رأی شعبه اول مدنی، ۱۸ اکتبر ۱۹۶۰، ۱۰ فوریه ۱۹۷۲، ۱۵ فوریه ۱۹۷۸، ۳۰ ژوئن ۱۹۸۷ و ۵ ژوئیه ۱۹۸۹). براساس احکام صادره، سردفتر باید اقدام به آگاه‌سازی اصحاب سند کند هرچند که آنها هیچ چیزی از او نپرسیده باشند و یا حتی هنگامی که فقط از او خواسته شده باشد که یک سند عادی را تنظیم کند نه یک سند رسمی را (به‌ویژه رأی شعبه اول مدنی، ۲۴ ژوئن ۱۹۶۳).

به علاوه سردفتر نسبت به همه اصحاب سند، چنین وظیفه‌ای برعهده دارد و نه فقط نسبت به «مشتري». زیرا او هیچ‌گاه نباید از بی‌طرفی مطلق، تخطی کند (رأی شعبه اول مدنی،

۲۷ آوریل ۱۹۷۸).

این وظیفه، از لحاظ محتوایی، سردفتران را ملزم می‌کند که مراجعه‌کنندگان را نسبت به دامنه و آثار تعهداتی که می‌پذیرند، آگاه سازد. اما در واقع، تعهد هشداردهی فراتر از این‌ها است و سردفتر را ملزم می‌کند که نه تنها در مورد شرایط اعتبار سندی که مراجعه‌کنندگان، قصد تنظیم آن را دارند بلکه هم‌چنین در مورد کارآیی آن، اطلاعات بسیار کاملی را در اختیار آن‌ها قرار دهد (آرای شعبه اول مدنی، ۲۶ ژانویه ۱۹۸۸، ۱۲ نوامبر ۱۹۸۷، ۲۵ ژانویه ۱۹۸۹ و ۶ ژانویه ۱۹۹۴).

تعهد آگاه‌سازی در خصوص اعتبار سند، بسیار دقیق است. سردفتر باید بررسی‌های مطلقاً کاملی انجام دهد و اصحاب سند را از کلیه نقایصی که به طرح قرارداد لطمه وارد می‌کند آگاه سازد و نسبت به خطرات ناشی از آن به آنان هشدار دهد (آرای شعبه سوم مدنی، ۱۷ ژانویه ۱۹۷۸، ۲۲ آوریل ۱۹۸۰، ۱۹ مه ۱۹۹۲، ۱۰ ژانویه ۱۹۹۵). اگر او مشاهده کند که سببی وجود دارد که می‌تواند باعث بطلان سند شود باید از تنظیم آن خودداری نماید.

بررسی‌های سردفتر، شامل اهلیت اصحاب سند، حقوق هر یک از آنها و دامنه اختیار آنها است (که این مستلزم بررسی اعتبار مجوزهایی است که احتمالاً دریافت داشته‌اند). او حتی باید سعی کند که تقلب‌ها را پیدا نموده و از صحت اظهارات ارائه‌شده به او، اطمینان حاصل نماید (آرای شعبه اول مدنی، ۱۴ ژانویه ۱۹۸۱). اما اظهارات نادرستی که توسط یکی از طرف‌ها شده باشد می‌تواند مسئولیت سردفتر را در قبال اظهارکننده، منتفی سازد (آرای شعبه اول مدنی، ۹ دسامبر ۱۹۷۴).

تعهد هشداردهی سردفتر، نه تنها او را موظف می‌کند که اصحاب سند را از شرایط اعتبار سند، آگاه سازد بلکه علاوه بر این باید آنها را در شرایطی قرار دهد که بتوانند به‌طور مؤثر و به بهترین نحو، منافع خود را تأمین کنند. بدین منظور، سردفتر باید بهترین شیوه را برای دستیابی به اهداف مورد نظر اصحاب سند، به آنها توصیه کند (آرای شعبه دوم مدنی، ۹ دسامبر ۱۹۷۴ و شعبه اول مدنی، ۱۷ فوریه ۱۹۸۱ و ۲۶ ژانویه ۱۹۸۸). او هم‌چنین باید توجه مراجعه‌کنندگان را به همه خطراتی که عملیات موردنظر، برای این یا آن طرف دارد، جلب نماید. این تعهد اعلام خطر، نه تنها شامل خطرات قضایی می‌شود (آرای شعبه اول مدنی، ۱۲ مه

۱۹۷۶، ۲۸ آوریل ۱۹۸۶، ۲۱ فوریه ۱۹۹۵، ۲۶ مارس ۱۹۹۶ و ۲۰ ژانویه ۱۹۹۸) بلکه همه خطرانی را که صرفاً جنبه اقتصادی دارند نیز در برمی گیرد (رای شعبه سوم مدنی، ۵ اکتبر ۱۹۷۱، رای شعبه اول مدنی، ۷ فوریه ۱۹۸۴، ۱۹ مه ۱۹۹۲، ۳۰ مه ۱۹۹۵ و ۲۶ نوامبر ۱۹۹۶) و به ویژه در مورد اعطای وام، در خصوص نبود یا ناکارایی بیمه‌ای که بتواند پرداخت سررسیدهای آینده را در صورت فوت یا از کارافتادگی وام‌گیرنده، پیش از پرداخت کامل، تضمین کند (رای شعبه اول مدنی، ۴ فوریه ۱۹۹۷) و هم‌چنین عدم کفایت وثیقه‌های سپرده‌شده به وام‌دهنده را شامل می‌شود (رای شعبه اول مدنی، ۶ ژوئیه ۱۹۷۷، شعبه سوم مدنی، ۲۴ آوریل ۱۹۸۵، شعبه اول مدنی، ۲۶ نوامبر ۱۹۹۶).

بالاخره سردفتر باید همه بررسی‌های لازم را برای مطلع کردن مراجعه‌کنندگان از وضعیت دقیق مالی که عملیاتی در مورد آن صورت می‌گیرد، انجام دهد (رای شعبه اول مدنی، ۱۱ دسامبر ۱۹۹۰، ۱۳ نوامبر ۱۹۹۱، ۲۰ اکتبر ۱۹۹۳، ۲۶ نوامبر ۱۹۹۶ و ۲۷ مه ۱۹۹۷)، به‌ویژه اگر مال موردنظر، غیرمنقول باشد او باید وضعیت قانونی آن را از مراجع مربوطه استعلام کند تا اصحاب سند را از وجود حقوق ارتفاقی در آن مال، آگاه سازد (رای شعبه اول مدنی، ۹ فوریه ۱۹۷۲، ۵ ژوئیه ۱۹۸۹ و شعبه سوم مدنی، ۲۳ فوریه ۱۹۹۴).^{۳۶}

این تعهد در حقوق موضوعه ایران بدین صورت که در رویه قضایی فرانسه وجود دارد، دیده نمی‌شود. فرض کنید شما جهت تنظیم سند وکالت طرح دعوی به دفترخانه‌ای مراجعه می‌کنید پس از تنظیم و اخذ وکالت و تحویل به وکیل مورد نظر متوجه خواهید شد که این وکالت‌نامه جهت دفاع در حضور قاضی (البته چنانچه وکیل سند، وکیل رسمی دادگستری نباشد) اعتبار ندارد. سردفتر در ایران تعهدی در خصوص بیان آثار تنظیم سند و کارایی آن به مراجعین ندارد (اگر چه وظیفه وجدانی یک سردفتر حرفه‌ای چنین اقتضایی دارد) ولی در واقع سردفتران چون چنین وظیفه‌ای ندارند در اغلب موارد این مسئله را فراموش می‌کنند که در مورد عواقب و آثار اسناد تنظیمی، مراجعین را آگاه سازند. در نتیجه، چنانچه خسارتی به متعاملین یا اشخاص ذی‌نفع وارد شود؛ سردفتر مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت چرا که طبق ماده ۲۲ ق.د.ا.ر.ک، سردفتر فقط در خصوص اموری که جزو وظایف نامبرده باشد، مسئول است.

مبحث هشتم - قابل استناد نبودن قاعده «تحدیر» در خصوص مسئولیت سردفتران

قاعده «تحدیر» برگرفته از حدیث «قد عذر من حذر» است. این روایت منسوب به امام صادق علیه السلام است که ایشان آن را از حضرت علی علیه السلام نقل کرده‌اند. براساس قاعده مذکور، اگر کسی پیش از اقدام به کاری که احتمال دارد از رهگذر اعمال آن، خطری متوجه دیگری گردد، هشدار دهد؛ با وجود این، مخاطب یا شنونده به هشدار وی بی‌توجهی کند و ترتیب اثر ندهد و خود را در معرض خطر قرار دهد و در نتیجه فعل هشداردهنده خسارتی به هشدارشونده وارد آید، هشداردهنده مسئولیتی نخواهد داشت. بنابراین، اساس این قاعده در مواردی که عدم توجه به آن موجب ضمان و مسئولیت مدنی یا کیفری است، می‌تواند رافع مسئولیت باشد و ضمان را از ذمه مکلفان و اشخاص حقیقی و حقوقی بردارد. برای مثال، جوی‌هایی که در خیابان‌ها توسط کارگران شهرداری و یا مناقصه‌کاران شرکت‌های خصوصی برای ارائه خدمات شهری حفر می‌شود و علایم هشداردهنده لازم در محل‌های مناسب نصب می‌گردد، می‌تواند مصداقی از این قاعده باشد و یا در بزرگراه‌ها و جاده‌های اصلی، زیر پل عابر پیاده و امثال آن، نصب پل عابر پیاده، خود، به منزله هشدار است و رافع مسئولیت خواهد بود. مرحوم شیخ مفید (۳۱۴ ه.ق.) می‌فرماید: و من کان یرمی غرضاً فمرّ به انسان فحذر، فلم یحذر فاصابه السهم، فمات منه لم یکن علیه فی ذلک تبعه و لا ضمان. مضمون سخن ایشان این است که چون تیرانداز هشدار داده، با اینکه طرف مقابل در اثر پرتاب تیر او از بین رفته، ولی با وجود این، ضمان و مسئولیتی متوجه تیرانداز یادشده، نیست.^{۳۷}

با توجه به مراتب موصوف، جهت اعمال قاعده تحدیر شروطی لازم است: اول - هشدار مؤثر شخص فاعل، دوم - هشدار به گونه‌ای باشد که مخاطب علی‌القاعده از آن مطلع شود. بنابراین اگر زیان‌دیده از امر حادث‌شده مطلع نبوده و از طریق هشدار مخاطب نیز مطلع نگردد، قاعده تحدیر قابل اعمال نیست. به عبارت دیگر، چنانچه زیان‌دیده از امر حادث‌شده مطلع می‌بود حق تقاضای خسارت را از شخص فاعل زیان نداشت. در مقابل، در خصوص وظیفه هشداردهی در حقوق فرانسه، سردفتر مکلف است در خصوص عواقب و آثار سندی که برای شخصی معین تنظیم می‌کند به وی هشدارهای لازم را بدهد. در اینجا

برعکس قاعده تحذیر (که زیان دیده شخص فاعل نیست)، شخص زیان دیده فاعل و کننده کار است و سردفتر فقط وظیفه هشدار در خصوص عواقب تنظیم سند را دارد. بنابراین با توجه به مراتب موصوف متوجه خواهیم شد که این دو موضوع هیچ سنخیتی با هم نداشته، لذا در حقوق ایران با استناد به قاعده تحذیر نمی توان سردفتر را مکلف به وظیفه هشداردهی در خصوص مراجعین نمود.

مبحث نهم - شرط عدم مسئولیت مدنی سردفتر

آنچه حقوق دانان از شرط عدم مسئولیت گفته اند این است که در قراردادی که بین مسئول و زیان دیده احتمالی آینده بسته می شود و به موجب آن مسئول از پرداختن تمام یا بخشی از خسارات معاف می گردد.^{۳۸}

اذن متعاملین به عدم مسئولیت مدنی سردفتر فی نفسه موجب سقوط ضمان نیست؛ مگر به قرینه یا تصریح، ضمان نفی شده باشد ولی هرگونه شرط عدم مسئولیت و عدم ضمان، ملازم با اذن است. لذا رابطه بین این دو، عموم و خصوص من وجه است. یعنی شرط عدم مسئولیت مستلزم وجود اذن است ولی وجود اذن دلالت بر عدم مسئولیت ندارد.^{۳۹}

در حقوق ایران درج چنین شرطی در قرارداد، به شرطی پذیرفته شده که خسارت ناشی از تقصیر، عمدی نباشد. شرط عدم مسئولیت با توجه به اصل آزادی قراردادها (ماده ۱۰ قانون مدنی ایران) توجیه می شود.^{۴۰}

در حقوق فرانسه نیز شرطی که بر مسئولیت قراردادی طرف که ناشی از تقلب یا تقصیر سنگین باشد، تأثیر ندارد.^{۴۱}

هیچ مانعی ندارد که کارفرما در قرارداد خصوصی که با دیگران می بندد از این تضمین در آن رابطه بکاهد یا مسئولیت خود را به مبلغ معین محدود کند یا از آن تبری جوید. زیرا این قاعده که کارفرما ضامن خطاهای کارگران خود باشد با نظم عمومی ارتباط ندارد؛ تضمینی است به سود طرف قرارداد که می تواند به اختیار از آن بگذرد. به زیان کارگران هم نیست. چرا که اینان در هر حال، مسئول تقصیرهای شخصی خود هستند.^{۴۲}

در قوانین و مقررات و بخشنامه‌های مربوط به دفاتر اسناد رسمی در خصوص عدم مسئولیت مدنی سردفتران حکم صریحی وجود ندارد. فقط سازمان ثبت طی بخشنامه‌ای به شرح ذیل سلب مسئولیت از سردفتر را از نظر سلسله انتقالات صحیح ندانسته است: «در بعضی از دفاتر اسناد رسمی در مورد نقل سلسله انتقالات در ظهر استعلام از خود سلب مسئولیت می‌نمایند. با توجه به اینکه سلب مسئولیت مزبور صحیح نیست چنانچه دفترخانه در نقل و انتقالات از نظر صحت و سقم معامله و یا فک سند شرطی تردید پیدا کند ممکن است مراتب را از دفتر مربوطه سؤال نموده و با اخذ پاسخ و رفع تردید نسبت به نقل و انتقالات با قبول مسئولیت به تکلیف مقرر در بخشنامه اقدام نماید. (اصلاحی بخشنامه به شماره ۳/۵۲۲۴ مورخ ۱۳۵۴/۸/۱ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور)

با امان نظر به ماده ۲۲ ق.د.ا.ر.ک. با توجه به این که قانون‌گذار شرط مسئولیت سردفتر را در مقابل متعاملین و اشخاص ذی‌نفع، تخلف وی از مقررات مربوطه دانسته، به نظر می‌رسد مقصود قانون‌گذار صرفاً تضمین حقوق متعاملین و اشخاص ذی‌نفع بوده؛ لذا هرگاه متعاملین و اشخاص ذی‌نفع با رضای کامل در قراردادهای تنظیمی خود در دفترخانه، شرطی را مبنی بر عدم مسئولیت مدنی سردفتر درج نمایند، شرط مزبور صحیح است. چرا که ماهیت شرط مزبور ابراء نبوده که با ایراد اسقاط ما لم یجب مواجه شود (بلکه شرط عدم مسئولیت بدین معنی است که؛ هرگاه در آینده شرایط تحقق مسئولیت ویژه‌ای جمع شود، آن مسئولیت به وجود نیاید؛ یعنی مفاد توافق ناظر به آینده و با توجه به احتمالی بودن آن است^{۴۳}).

یعنی خسارتی که پس از تنظیم سند رخ می‌دهد با شرط عدم مسئولیت مدنی سردفتر که در سند درج شده از ذمه سردفتر ساقط می‌شود و در واقع، اسقاط مسئولیت پس از حصول خسارت و وسیله شرط مندرج در قرارداد صورت می‌گیرد. البته به نظر می‌رسد درج شرط عدم مسئولیت مدنی سردفتر با محدودیت‌هایی روبه‌رو باشد و به‌طور مطلق قابل اجرا نباشد.

در مواردی که شخص به‌عمد باعث ورود خسارت می‌شود یا آگاهانه به اعمالی دست می‌زند که در نظر عرف در حکم عمد است، شرط عدم مسئولیت نمی‌تواند از تعهد او نسبت به جبران خسارت بکاهد.^{۴۴}

امروزه در میان دفاتر اسناد رسمی مرسوم نیست که از این شرط در جهت سلب مسئولیت مدنی استفاده شود (اگر چه اعمال آن از سوی سردفتران منع قانونی ندارد) بلکه با رواج بیمه مسئولیت مدنی سردفتران، اینگونه مسئولیت‌ها وسیله بیمه تحت پوشش قرار گرفته است.

مبحث دهم - عوامل رافع مسئولیت مدنی سردفتر

گفتار اول - غرور

غرور در لغت به معنی خدعه و نیرنگ است. غرور عبارت است از وادار کردن دیگری به تصرف زیانبار مال و جانی با آراستن ظاهر و اقناع او (مغرور) به گونه‌ای که خود با اراده و اختیار اقدام زیان‌بار را انجام دهد.

غرور موجب ضمان را به دو دسته تقسیم کرده اند: غرور قولی و غرور عملی.

۱- غرور قولی آن است که شخص غار با بیان عبارات و الفاظی که مشوق و برانگیزنده مغرور است، او را به تصرفات زیانباری وادار سازد که هرگاه به‌طور متعارف نتیجه این‌گونه الفاظ و عبارات ورود ضرر به مغرور باشد، غار باید آن را جبران نماید.

۲- در غرور فعلی شخص فریب‌دهنده با انجام دادن عملی موجب مغرور شدن دیگری می‌شود.^{۴۵}

گفتار دوم - احسان

در معنای حقوقی، احسان به معنای انجام دادن عمل نیک و پسندیده است و محسن کسی است که با دفع ضرر مالی یا معنوی از شخصی یا جلب منفعت برای وی، اقدامی مصلحانه انجام داده و خدمتی به او می‌کند. آیه کریمه «ما علی المحسنین من سبیل» را این‌گونه تفسیر نموده‌اند که نمی‌توان فرد احسان‌کننده را مورد ضرب و شتم و جرح و مشقت و مؤاخذه قرار داد. به عبارت دیگر، نه حکم تکلیفی حرمت بر وی بار است و نه حکم وضعی ضمان.^{۴۶}

در این خصوص می‌توان همان مثال سابق را که سردفتر اقدام به تکمیل فرم ثبت ملک برای یکی از مراجعین می‌نماید و بر اثر اشتباه سردفتر (هنگام تنظیم فرم) پس از ثبت

ملک، مالک متحمل هزینه‌هایی جهت تصحیح سند می‌شود. در اینجا چون اقدام سردفتر جهت احسان و کمک به فرد اخیر بوده و این عمل جزو وظایف سردفتر نبوده؛ بنابراین سردفتر از مسئولیت مبرا است.

گفتار سوم - اقدامات مقام صالح

هرگاه دادگاه در هنگام صدور رأی به اثبات مالکیت و الزام خواننده به تنظیم سند رسمی نسبت به درج حدود اربعه ملک مورد حکم دچار اشتباه شوند و سردفتر بر مبنای حدود ارائه‌شده در حکم دادگاه سند رسمی تنظیم نماید، در اینجا چون اقدام سردفتر بر مبنای اقدامات مقام صالح بوده، از مسئولیت مدنی مبرا است. همین حالت در مواردی نیز که مثلاً صورت جلسه تفکیکی ملک از سوی اداره ثبت اشتباه تنظیم می‌شود و بر مبنای آن در دفاتر اسناد رسمی سند تنظیم می‌گردد، سردفتران از مسئولیت مدنی مبرا هستند.

نتیجه و پیشنهاد

با مطالعه تحقیق حاضر در خصوص مسئولیت مدنی سردفتر این نتیجه به دست می‌آید که مسئولیت مدنی سردفتران با توجه به مواد ۲۲ و ۲۳ ق.د.ا.ر.ک. با تکیه به قواعد عام مسئولیت مدنی تقنین گردیده است. بنابراین برای احراز مسئولیت مدنی سردفتر تحقق ارکان عام مسئولیت ضروری است. لذا ضرر بایستی به وجود آمده باشد. یعنی ضرر بالقوه کفایت نمی‌کند و نیز سردفتر بایستی اقدام زیانباری را انجام داده باشد و نهایتاً بین ورود ضرر و عمل سردفتر رابطه علیت وجود داشته باشد. یعنی عمل سردفتر سبب ورود ضرر باشد. قانون‌گذار ماده ۲۲ قانون اخیر را با تکیه بر نظریه تقصیر و ماده ۲۳ آن را با اتکا بر نظریه خطر وضع نموده است. در عالم تئوری هرچند مبانی قانونی مسئولیت مدنی سردفتران دچار کاستی‌هایی است ولی همین مبانی موجود نیز متأسفانه در رویه عملی رسیدگی‌های انتظامی و عمومی مدنظر قرار نمی‌گیرد یا کمتر مورد توجه جدی است. قوانین و بخشنامه‌های قدیمی که بعضاً با اوضاع و احوال روز دفاتر سنخیتی ندارند در بسیاری موارد سردفتران را دچار مشکل می‌نمایند.

علی‌هذا پیشنهاد می‌شود قانون‌گذار با وضع قوانین جدید و کأن لم یکن نمودن قوانین و بخشنامه‌های فعلی به گونه‌ای عمل نماید که اولاً قوانین موجبات سوءاستفاده را مسدود نمایند و ثانیاً رویه فعلی را که همراه با صدور چندین بخشنامه وضع دفاتر را شبیه حقوق کامن‌لا نموده، تغییر دهد؛ یعنی قوانین آن‌چنان جامع و مانع باشند که نیاز به صدور بخشنامه‌های متوالی نباشد.

پی‌نوشت:

۱. داراب‌پور، مهرباب، حقوق مدنی ۴، مسئولیت‌های خارج از قرارداد، نشر مجد، چ. اول، ص. ۲۰۸.
۲. حسینی‌نژاد، حسینقلی، مسئولیت مدنی، انتشارات جهاد دانشگاهی، چ. اول، ۱۳۷۰.
۳. کاتوزیان، ناصر، مسئولیت مدنی، قواعد عمومی، چ. اول، انتشارات دانشگاه تهران، چ. ۸، ص. ۱۶۸.
۴. قاسم‌زاده، سید مرتضی، الزام‌ها و مسئولیت مدنی بدون قرارداد، نشر میزان، چ. ۷، ص. ۲۵.
۵. کاتوزیان، همان، ص. ۱۸۵.
۶. داراب‌پور، همان، ص. ۶۸.
۷. کاتوزیان، همان، ص. ۱۹۲.
۸. همان، ص. ۲۴۲.
۹. قاسم‌زاده، مبانی مسئولیت مدنی، نشر میزان، چ. ۵، ش. ۶۳، صص. ۸۸ و ۸۹.
۱۰. کاتوزیان، همان، ص. ۲۴۴.
۱۱. داراب‌پور، همان، ص. ۱۲۸.
۱۲. همان.
۱۳. درودیان، جزوه مدنی ۴، ص. ۵۰.
۱۴. داراب‌پور، همان، صص. ۱۲۹ و ۱۳۰.
۱۵. LEVEL LAW A LEVEL AND AS، ترجمه رفیعی، محمد تقی، نشر مجد، چ. ۴، ص. ۲۷۱.
۱۶. نظری، ایراندخت، مسئولیت مدنی مالک، انتشارات جنگل، چ. اول، سال ۱۳۸۹، ص. ۱۸۱.
۱۷. همان، صص. ۱۸۲ و ۱۸۴.
۱۸. کاتوزیان، همان، ص. ۱۴۰.
۱۹. همان، صص. ۱۴۱ و ۱۴۲.
۲۰. داراب‌پور، همان، صص. ۱۳۱ و ۱۳۲.
۲۱. همان، ص. ۱۳۳.
۲۲. همان.
۲۳. کاتوزیان، مسئولیت مدنی، چ. ۲، وقایع حقوقی، ص. ۵۵، انتشارات دانشگاه تهران، چ. ۸، سال ۱۳۸۷.
۲۴. درودیان، همان، ص. ۶۹.
۲۵. کاتوزیان، مسئولیت مدنی، چ. اول، قواعد عمومی، صص. ۳۸۲ و ۳۸۳.
۲۶. حسینی‌نژاد، همان، ص. ۷۰.

۲۷. فرهنگ لغت معین.
۲۸. قاسم‌زاده، *مبانی مسئولیت مدنی*، ص. ۴۳.
۲۹. البته با تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران در تاریخ ۱۳۵۴/۰۴/۲۵ و با توجه به خاص بودن قانون اخیر، ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک مورخ ۱۳۱۰ قدرت اجرایی خود را در خصوص سردفتران و دفتریاران از دست داده است.
۳۰. قاسم‌زاده، *الزامها و مسئولیت مدنی بدون قرارداد*، همان، ص. ۱۵۸، آیه ۹۱ سوره توبه و آیه ۶۰ سوره الرحمن؛ همچنین جهت مطالعه بیشتر، ر.ک.: محمدی، ابوالحسن، *قواعد فقه*، ص. ۴۱، نشر یلدا، چ. ۲، سال ۱۳۷۴.
۳۱. جهت مطالعه بیشتر و دیدن نظر مخالف، ر.ک.: کاتوزیان، *مسئولیت مدنی*، ج ۲، مسئولیت‌های خاص و مختلط، ص. ۱۶، انتشارات دانشگاه تهران، چ. ۸، ش. ۲۴۰، سال ۱۳۸۷.
۳۲. ناییب، ناصر، مقاله *مسئولیت سردفتران*، ماهنامه کانون، کانون سردفتران و دفتریاران، ش. ۴۹-۵۷.
۳۳. قاسم‌زاده، *مبانی مسئولیت مدنی*، همان، ص. ۴۰۶.
۳۴. جهت مطالعه بیشتر در خصوص قاعده اقدام، ر.ک.: محمدی، همان، ص. ۲۳۵.
۳۵. همان، ص. ۴۱.
۳۶. ادیب، مجید، مقاله ترجمه: *زیان و مسئولیت سردفتر اسناد رسمی*، ماهنامه کانون، کانون سردفتران و دفتریاران، ش. ۹۸ (توضیح این‌که در تبیین مبنا هفتم، اغلب از این منبع استفاده شده است).
۳۷. فلاح، مهدی، مقاله *قاعده تحذیر در رویکرد فقهی و حقوقی*، برگرفته از سایت www.aftabir.com.
۳۸. مرتضوی، عبدالمجید، *حقوق تعهدات*، ص. ۱۰۸، انتشارات جنگل، چ. اول، سال ۱۳۸۹.
۳۹. عرفانیان، مسعود، مقاله *شرط عدم مسئولیت در حقوق ایران*، وبلاگ تخصصی حقوق ایران.
۴۰. رودیجانی، محمد مجتبی، *حقوق مدنی ۳، مسئولیت قراردادی*، ص. ۲۶۹، انتشارات کتاب آوا، چ. اول، سال ۱۳۸۹.
۴۱. وایت تیکر، سیمون، *اصول قراردادها در حقوق فرانسه*، ترجمه دکتر حسن ره پیک، ص. ۱۲۲، انتشارات خرسندی، چ. اول، سال ۱۳۸۵.
۴۲. کاتوزیان، *مسئولیت مدنی*، ج. ۲، مسئولیت خاص و مختلط، همان، ص. ۲۸.
۴۳. کاتوزیان، *مسئولیت مدنی، قواعد عمومی*، ج. اول، همان، ص. ۵۷۹.
۴۴. همان، ص. ۵۸۲.
۴۵. قاسم‌زاده، *الزامها و مسئولیت مدنی بدون قرارداد*، همان، صص. ۱۵۲ و ۱۵۳.
۴۶. داراب پور، *مسئولیت‌های خارج از قرارداد*، همان، صص. ۲۷۱ و ۲۷۲.