



## Examining the Civil Liability of Notary Publics Due to Mistakes in Authentication in Iran's Legal System

Asadullah Qasri<sup>1</sup>, Alireza Rajabzade<sup>2\*</sup>, Alireza Mazloun Rahni<sup>3</sup>

1. PhD Student in the Department of Private Law, Qeshm Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran.
2. Assistant Professor, Department of Law, Qeshm Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran.
3. Assistant Professor, Department of Law, Quds City Branch, Islamic Azad University, Quds City, Iran.

### ARTICLE INFORMATION

**Article Type:** Original Research

**Pages:** 1-16

**Article history:**

**Received:** 6 Feb 2024

**Edition:** 16 Apr 2024

**Accepted:** 19 Jun 2024

**Published online:** 21 Oct 2024

### Keywords:

authentication, natural persons, legal persons, transactions, civil liability, notary public.

### Corresponding Author:

Alireza Rajabzade

### Address:

Iran, Qeshm, Islamic Azad University, Qeshm Branch, Department of Law.

### Orchid Code:

0000-0001-6032-3 53

### Tel:

### Email:

[alirezarajabzade@gmail.com](mailto:alirezarajabzade@gmail.com)

### ABSTRACT

**Background and Aim:** Mistake in authentication is one of the challenges of notary offices. The purpose of this article is to investigate the civil liability of the notary public due to the mistake in authentication in Iran's legal system.

**Materials and Methods:** This article is descriptive and analytical. Materials and data are also qualitative and data collection was used in collecting materials and data.

**Ethical Considerations:** In this article, the originality of the texts, honesty and trustworthiness are observed.

**Findings:** The findings showed that authentication, which means identification of the parties at the time of registration of transactions by notaries, is used in both natural persons and legal entities, and without it, it is not possible to conduct transactions in notary offices. In this connection, in the case of natural persons, there can be two situations, either the client himself appears at the notary office when the document is drawn up, or due to the doubts that the client has, such as cosmetic procedures, vision problems, hearing problems, His presence takes place with the agent. Regarding legal entities, there are two statuses: private law legal entities and public law legal entities, i.e. government institutions and companies.

**Conclusion:** If the notary registers an official document without verifying the identity of the parties, the case will be one of the examples of the second paragraph of Article 100 of the Registration Law, that a document that is registered without the presence of persons who must be present according to the law, is considered an example of forgery.

### Cite this article as:

Qasri A, Rajabzade AR, Mazloun RahniAR. Examining the Civil Liability of Notary Publics Due to Mistakes in Authentication in Iran's Legal System. *Economic Jurisprudence Studies*. 2024.



### بررسی مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی ناشی از اشتباه در احراز هویت در نظام حقوقی ایران

اسداله قصری<sup>۱</sup>، علیرضا رجبزاده<sup>۲\*</sup>، علیرضا مظلوم رهنی<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران.

۲. استادیار گروه حقوق، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران.

۳. استادیار گروه حقوق، واحد شهرقدس، دانشگاه آزاد اسلامی، شهر قدس، ایران.

#### چکیده

**زمینه و هدف:** اشتباه در احراز هویت یکی از چالش‌های دفاتر اسناد رسمی است. هدف مقاله حاضر بررسی مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی ناشی از اشتباه در احراز هویت در نظام حقوقی ایران است.

**مواد و روش‌ها:** مقاله حاضر توصیفی-تحلیلی است. مواد و داده‌ها نیز کیفی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب و داده‌ها استفاده شده است.

**ملاحظات اخلاقی:** در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

**یافته‌ها:** یافته‌ها نشان داد احراز هویت که به معنای شناسایی متعاملین در زمان ثبت معاملات توسط سردفتران است هم در اشخاص حقیقی و هم در اشخاص حقوقی به کار برده می‌شود و بدون آن، امکان انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمی وجود ندارد. در این ارتباط در مورد اشخاص حقیقی می‌تواند دو وضعیت حاصل شود یا اینکه خود شخص متعامل در زمان تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی حاضر می‌گردد یا اینکه به واسطه تردیدهایی که به متعامل وجود دارد از جمله عمل‌های زیبایی، مشکلات بینایی، شنوایی، حضور او با معرف صورت می‌پذیرد. در مورد اشخاص حقوقی نیز دو وضعیت اشخاص حقوقی خصوصی و اشخاص حقوقی عمومی یا همان نهادها و شرکت‌های دولتی وجود دارد.

**نتیجه:** در صورتی که سردفتر بدون احراز هویت طرفین اقدام به ثبت یک سند رسمی نماید، مورد از مصادیق بند دوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت خواهد بود که سندی که بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت گردد، از مصادیق جعل محسوب می‌شود.

#### اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۱-۱۶

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۱۷

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۳/۰۱/۲۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۳/۳۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۰۷/۳۰

#### واژگان کلیدی:

احراز هویت، اشخاص حقیقی، اشخاص حقوقی، معاملات، مسئولیت مدنی، سردفتر.

#### نویسنده مسئول:

علیرضا رجبزاده

آدرس پستی:

ایران، قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد

قشم، گروه حقوق.

کد ارکید:

0000-0001-6032-3053

تلفن:

پست الکترونیک:

[alirezarajabzade@gmail.com](mailto:alirezarajabzade@gmail.com)

## ۱. مقدمه

اسناد به نام غیر طرف‌های قرارداد نشد نیز بایستی سردفتر را دارای مسئولیت مدنی دانست.

آنچه نگارش مقاله حاضر را ضروری کرده است، اهمیت تأثیر اشتباه سردفتر در احراز متعاملی بر صدور اسناد رسمی است که پیامدهای مهمی و تعیین‌کننده‌ای به دنبال دارد. در خصوص مسئولیت مدنی سردفتران، پژوهش‌های متعددی انجام شده است. علیرضا قاسمی قاسموند (۱۳۹۸) در مقاله‌ای به بررسی و واکاوی حقوقی مسئولیت مدنی سردفتران نسبت به تنظیم مفاد و شروط مندرج در اسناد رسمی پرداخته است. مهرداد کونانی و حامد محسن پور قادیکلایی (۱۳۹۲) در مقاله‌ای، مسئولیت مدنی توأم با تقصیر سردفتر را بررسی کرده‌اند. همچنین فریده عسکری (۱۴۰۲)، در مقاله‌ای، مسئولیت مدنی سردفتر در اثر ایراد خسارت به متعاملین را مورد بررسی قرار داده‌اند. تمایز و نوآوری مقاله حاضر نسبت به پژوهش‌های انجام‌شده این است که در مقاله حاضر، مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی ناشی از اشتباه در احراز هویت در نظام حقوقی ایران بررسی می‌شود. بر اساس آنچه گفته شد هدف مقاله پیش‌رو بررسی این سؤال است که مسئولیت مدنی سردفتر در اشتباه در احراز هویت در نظام حقوقی ایران چگونه است؟ به منظور بررسی سؤال مورد اشاره، ابتدا مفهوم احراز هویت و منابع قانونی حاکم بر احراز هویت و در ادامه مسئولیت سردفتر در اشتباه در احراز هویت متعاملین مورد بررسی قرار می‌گیرد.

ثبت هر سندی از سوی سردفتر و سایر عوامل تنظیم سند نیازمند احراز هویت متعاملین، مشروعیت جهت و سند معامله و وجود قصد و رضای طرفین باشد. در صورتی که از یکی از این موارد، تردیدی وجود داشته باشد، سردفتر مکلف به عدم تنظیم اسناد رسمی است. با این حال، در صورت علم سردفتر یا سایر عوامل به فقدان یکی از موارد فوق‌الذکر و ثبت آن‌ها، مسئولیت مدنی و حتی کیفری متوجه آن‌ها است. یکی از مؤلفه‌هایی که در فوق بیان شد، مشروعیت جهت و سند معامله است. سردفتر در وهله اول باید نسبت به قانونی بودن اسناد قبلی که از سوی فروشنده ارائه می‌شود، اطمینان یابد. حال، در صورتی که سند واقعی نباشد و در اصطلاح، مجعول باشد و این سند نیز یک سند رسمی باشد، جرم ثبت سند مجعوله بر سردفتر و سایر عوامل تنظیم‌کننده سند رسمی حاکمیت می‌یابد. این موضوع در بندهای دو، سه و چهار ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مورد نظر قرار گرفته است. همان‌طور که در بندهای ۲ و ۳ ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور آمده است. در صورتی که سردفتر به صورت عالمانه و عامدانه اقدام به ثبت اسناد به نام غیر متعاملین نماید، مشمول جرم جعل در اسناد رسمی شده است. البته موضوعی که در این گفتار قید شده است، منصرف از موردی است که از طریق دستکاری یا خراشکاری یا تغییر مفاد یک سند رسمی، شخص دیگری را به عنوان طرف قرارداد ذکر می‌نمایند که مالک واحد فروشی نبوده است. این جرم به عنوان یک جرم مطلق است و نیازمند اثبات قصد نتیجه نیست. این امر، این نتیجه را با خود به همراه دارد که اگر حتی فعل سردفتر منتهی به ثبت نهایی و قطعی

## ۲. مواد و روش‌ها

مقاله حاضر توصیفی-تحلیلی است. مواد و داده‌ها نیز کیفی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب و داده‌ها استفاده شده است.

## ۳. ملاحظات اخلاقی

در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

## ۴. یافته‌ها

یافته‌ها نشان داد احراز هویت که به معنای شناسایی متعاملین در زمان ثبت معاملات توسط سردفتران است، هم در اشخاص حقیقی و هم در اشخاص حقوقی به کار برده می‌شود و بدون آن، امکان انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمی وجود ندارد. در این ارتباط در مورد اشخاص حقیقی می‌تواند دو وضعیت حاصل شود یا اینکه خود شخص متعامل در زمان تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی حاضر می‌گردد یا اینکه به واسطه تردیدهایی که به متعامل وجود دارد از جمله عمل‌های زیبایی، مشکلات بینایی، شنوایی، حضور او با معرف صورت می‌پذیرد. در مورد اشخاص حقوقی نیز دو وضعیت اشخاص حقوقی خصوصی و اشخاص حقوقی عمومی یا همان نهادها و شرکت‌های دولتی وجود دارد.

## ۵. بحث

بدیهی است که یکی از مصادیق ثبت اسناد مطابق مقررات قانونی، احراز هویت متعاملین است. البته وظایف سردفتران صرفاً محدود به این موارد نیست؛ بلکه موارد دیگری را نیز شامل می‌شود. از سوی دیگر، برای تمامی افعال تخلف‌آمیز سردفتران،

دفتریاران و سایر عوامل تنظیم اسناد رسمی، در قوانین ایران ضمانت اجرا مشخص نشده است. برای نمونه می‌توان به مشاوره حقوقی دادن به ارباب رجوع توسط سردفتران و دفتریاران اشاره داشت که در صورتی که این مشاوره نهایتاً موجب بروز نوعی فعل تخلف‌آمیز در تنظیم سند رسمی شود، هیچ مسئولیت حقوقی و یا کیفری نمی‌توان برای سردفتران و یا دفتریاران متصور بود (پرستش و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۶۰). «سردفتر مکلف به رعایت قواعد شکلی تنظیم سند، قواعد ماهوی مربوط به عقود و تعهدات و حتی گاهی مسئول زیان‌های نامتعرفی است که نه به لحاظ امور حقوقی؛ بلکه به-لحاظ امور موضوعی به طرفین سند وارد می‌شود. این مسئولیت‌ها به موجب بیمه اجباری پوشش داده شده است، در حقوق ایران سردفتر مکلف به رعایت قواعد شکلی تنظیم سند گردیده، از تنظیم سند مغایر با نظم عمومی و اخلاق حسنه و هم‌چنین تنظیم سند برخلاف صریح قانون منع شده، از طرفی وظیفه امانت‌داری و بی‌طرفی سردفتر اقتضا دارد که زیان‌های نامتعرف و عواقب ناشی از تنظیم سند را به طرفین و یا به طرف متضرر گوشزد نماید و حق ندارد با یکی از طرفین سند به ضرر طرف دیگر تبانی نماید. در صورت تخلف از هر یک از تکالیف مزبور و ابطال سند تنظیمی مسئول جبران خسارات وارده است» (پرستش و همکاران، ۱۴۰۰، ۱۶۵).

## ۵-۱. احراز هویت

احراز در لغت به معنای دریافتن و رسیدن به چیزی است و هویت به معنای حقیقت شی یا شخص بوده که مشتمل بر صفات جوهری او باشد و با واژگان شخص و شخصیت نیز هم‌راستایی دارد (تفکریان،

می‌شود. هویت هم شامل مشخصات ظاهری، هم مشخصات خانوادگی و هم شامل مشخصات اجتماعی است که یک فرد دارد برای نمونه کارمند یک دستگاه دولتی، احراز هویت از طریق مدارک هویتی از جمله شناسنامه، کارت ملی و ... صورت می‌گیرد. البته به کار بستن شناسنامه یا کارت ملی برای اتباع ایرانی بوده است. درحالی‌که برای اتباع افغان و عراقی از کارت‌های آمایش و برای اتباع خارجی دیگر از مدارک گذرنامه‌شان جهت احراز هویت استفاده می‌شود.

### ۵-۱-۱. احراز هویت اشخاص حقیقی

احراز هویت اشخاص حقیقی از طریق مدارک و اسناد هویتی صورت می‌گیرد که از سوی سازمان ثبت احوال کشور به‌عنوان یکی از سازمان‌های زیرمجموعه وزارت کشور برای تک تک شهروندان ایرانی صورت می‌گیرد. پیش از پیدایش کارت‌های ملی در دو دهه گذشته، از شناسنامه‌ها به‌عنوان اسنادی که تمامی مشخصات سجلی افراد به انضمام وقایع چهارگانه را در خود دارد، استفاده می‌شد. با این حال، امروزه کمتر از شناسنامه‌ها در احراز هویت‌ها استفاده می‌شود و عمدتاً بر کارت‌های ملی در این زمینه تأکید می‌شود.

به‌موجب تبصره اصلاحی ماده ۱۳ قانون ثبت احوال کشور، پس از ثبت ولادت، در صورتی که طفل ایرانی باشد، شناسنامه صادر و تسلیم می‌شود. همچنین «بر اساس تبصره یک ماده ۱۵، شناسنامه افرادی که به سن ۱۵ سال تمام می‌رسند، بایستی ملصق به عکس همان سال باشد و بر مبنای تبصره ۲ همین ماده، شناسنامه اولیه بایستی در سی سالگی تمام با عکس همان سال صاحب آن تجدید گردد. بر اساس بند ۳ ماده ۶۷ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی، دفاتر اسناد

۱۳۹۲، ۱۸). از منظر حقوقی، شخص موجودی است که دارای حقوق و تکالیف بوده و از حیات حقوقی برخوردار بوده و از این امکان برخوردار دارد تا با اعمال حقوق خود و ارائه تکالیف او، نقشی را در جامعه ایفا نماید. سردفتر باید اطمینان پیدا نماید که شخصی که برای یک عمل حقوقی مانند تنظیم سند به نام خود یا غیر در دفتر اسناد رسمی حضور به هم رسانیده است، همان شخصی است که مدارک هویتی خود را ارائه نموده است. این موضوع در ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ خورشیدی به‌عنوان یکی از تعهدات سردفتر گنجانده شده است و بر این امر تصریح شده است که در صورتی که تقاضای ثبت سندی از سوی متعاملین شود، احراز هویت آن‌ها بر عهده سردفتر بوده است و اگر وی آن‌ها را شخصاً نشناسد، بر اساس مواد قانون فوق‌الذکر عمل خواهد شد و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ قانون خواهد شد.

اشخاص از منظر حقوقی به دو بخش اشخاص حقیقی و اشخاص حقوقی تقسیم می‌شوند. اشخاص حقوقی نیز خود به دو بخش اشخاص حقوقی خصوصی یا همان شرکت‌ها و اشخاص حقوقی عمومی مشتمل بر دولت و سایر نهادها و بنیادهای حکومتی و نهادهای وابسته به دولت و شرکت‌های تجاری که عمده سهام آن‌ها متعلق به نهادهای حاکمیتی است تقسیم می‌شوند.

هویت که در علوم انسان‌شناسی به انواع مختلفی تقسیم می‌شوند، عبارت است از مجموعه خصوصیات و توانمندی‌هایی که یک انسان را از سایرین جدا می‌سازد. به عبارت دیگر، بدون وجود هویت، تمییز یک انسان از انسان دیگر بسیار مشکل و بلکه غیر ممکن

اقدام به معرفی نماینده نسبت به تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی نمایند» (قایدی، ۱۳۹۱، ۲۹).

«از سوی دیگر، برای اشخاص حقوقی حقوق خصوصی که شامل شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیر تجاری می‌شوند، این امکان در ماده ۵۸۹ قانون تجارت پیش‌بینی شده است که دارای کلیه حقوق و اختیاراتی باشند که قانون برای اشخاص حقیقی مقرر نموده است؛ مگر حقوق و وظایفی که به‌صورت طبیعی فقط برای انسان ممکن است پدید آید و کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران در پاسخ به این سؤال که آیا در هنگام تنظیم سند تعهد برای شرکت‌های سهامی و غیره، نیازی به استعلام از اداره ثبت شرکت‌ها وجود دارد یا خیر، اعلام نموده است که نیازی به استعلام از اداره ثبت شرکت‌ها نیست؛ لیکن احراز هویت دارنده حق امضا در شرکت با شخص سردفتر است» (خادم رضوی و همکاران، ۱۳۹۳، ۸۳).

این سؤال نیز مطرح شده است که آیا احراز شخصیت حقوقی اشخاص به‌عنوان شرکت یا نماینده شرکت در تنظیم و ثبت معاملات آن‌ها موضوع ماده ۶۱ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ با روزنامه رسمی و اساس‌نامه کافی است یا مورد فوق مشمول بند ۱۴۲ بخش‌نامه‌های ثبت می‌گردد. در پاسخ به این سؤال، کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران اعلام شده است: «با توجه به ماده ۶۱ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، احراز شخصیت حقوقی شرکت‌ها به طریق مقتضی با سردفتر است. مع الوصف صرفاً انجام معاملات مربوط به سهم‌الشرکه شرکت‌های نسبی و تضامنی و با مسئولیت محدود و مختلط سهامی و غیر سهامی وفق

رسمی بایستی در انجام معاملات، اصل شناسنامه متعاملین را ملاک احراز هویتی خود قرار داده و در صورت وجود هر گونه ابهامی یا برخورد با شناسنامه‌های مخدوش، ناخوانا و ... مراتب را با ارسال عین شناسنامه ارائه‌شده به اداره ثبت احوال محل، منعکس تا اقدام لازم در این خصوص صورت پذیرد» (سیدی آرانی، ۱۳۹۸، ۴).

## ۵-۱-۲. احراز هویت اشخاص حقوقی

«اشخاص حقوقی دارای واقعیتی اعتباری هست. در مورد اشخاص حقوقی حقوق عمومی بایستی گفت که به‌موجب ماده ۵۸۷ قانون تجارت، شامل مؤسسات و تشکیلات دولتی و بلدی می‌شوند و به محض ایجاد و بدون احتیاج به ثبت، دارای شخصیت حقوقی می‌گردند و می‌توانند در چارچوب صلاحیت خود، اعمال حقوقی انجام دهند. در این خصوص، کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران در پاسخ به این پرسش که در صورتی که شرکت ملی نفت، شرکت سهامی بیمه ایران، شرکت آب و فاضلاب، شرکت برق و گاز و سایر شرکت‌های دولتی قصد تنظیم سند در دفترخانه اسناد رسمی را داشته باشند و نماینده‌ای را به دفترخانه معرفی نمایند، آیا صرف معرفی نماینده جهت امضا کفایت می‌نماید و یا دارندگان حق امضا شرکت‌های مذکور باید سند را امضا نمایند، اعلام داشته است که با توجه به مواردی که در ماده ۵۸۷ قانون تجارت مطرح شده است، شرکت‌هایی که دارای شخصیت حقوقی حقوق عمومی هستند، در صورتی که این شرکت‌ها بر مبنای قانون تأسیس شده باشند، این امکان برای آن‌ها پیش‌بینی شده است که در حدود اختیارات مصرح در اساس‌نامه،

بند ۱۴۲ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی منوط به استعلام وضعیت حقوقی شرکت از اداره ثبت شرکت‌ها می‌باشد».

## ۵-۲. منابع قانونی حاکم بر احراز هویت

منابع قانونی حاکم بر احراز هویت عبارت‌اند از:

### ۵-۲-۱. قوانین عام

عام‌ترین قانون در زمینه مسئولیت‌های سردفتران، دفترباران و کارمندان اداره ثبت که شامل احراز هویت نیز می‌گردد، قانون مسئولیت مدنی است که در سال ۱۳۳۹، به تصویب رسیده است و مقررات قانون مدنی را به‌ویژه در حوزه خسارت‌های جسمی و معنوی تکمیل کرده است. هم‌چنین اخیراً در قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۱۳۹۲ در کتاب دیات، فصلی را تحت عنوان موجبات ضمان پیش‌بینی نموده است و در مواد ۴۹۲ تا ۵۴۸، احکام و قواعد بعضاً متناقض را برای حوزه مسئولیت مدنی بیان نموده است. به عبارت دیگر، علاوه بر اینکه مبانی نظری بعضی از آن‌ها روشن نیست، بین مواد مزبور از یک‌سو و مواد قانون مدنی و قانون مسئولیت مدنی از سوی دیگر، هماهنگی کافی ملاحظه نمی‌شود.

### ۵-۲-۲. قوانین خاص

اصلی‌ترین قانون خاص در زمینه تعهد احراز هویت سردفتران و دفترباران، قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفترباران است. در صورتی که به سیاق کلی ماده و هدف قانون‌گذار از وضع آن توجه کافی مبذول نشود ممکن است اطلاق عبارت مندرج در صدر ماده ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی در خصوص مبنای مسئولیت سردفتر محل مناقشه

باشد. طبق جمله اول این ماده «سردفتر مسئول کلیه امور دفترخانه است...» این اطلاق ممکن است حمل بر مسئولیت مطلق سردفتر شود یا کسانی که معتقد به فرض قانونی تقصیر برای سردفتران و آن را مسئولیتی فراتر از نظریات مرسوم مسئولیت مدنی واجحافی بر سردفتر می‌دانند مستند اعتقاد خویش را اطلاق این ماده قرار دهند. لکن باید توجه داشت نه این ماده واضح حکم جدیدی در باب مسئولیت مدنی سردفتر است و نه مسئولیتی فراتر از مسئولیت‌های مدنی اصناف و اقشار مشابه بر عهده سردفتر گذاشته است. مدلول ماده موجد هیچ حکم جدیدی برای سردفتر نیست؛ بلکه در مقام بیان مسئولیت دفتربار و رفع شبهات احتمالی در مورد حیطة مسئولیت‌های سردفتر و دفتربار می‌باشد، اگر سمت دفترباری وجود نداشت چنین ماده‌ای نیز وضع نمی‌گردید. مسئولیت سردفتر در فقدان این ماده، همان است که با وجود آن می‌باشد.

جهت روشن شدن بیشتر موضوع اقتضا دارد در کارهایی که در دفترخانه اسناد رسمی انجام می‌شود تفکیک به عمل آید. یک دسته از این امور، آن قسمت از خدمات دفاتر اسناد رسمی است که سردفتر شخصاً انجام می‌دهد دسته دوم اموری است که تحت مراقبت و کنترل و نظارت او انجام می‌شود و دسته سوم نیز مراحل دیگری از همان کارها یا کارهای دیگری است که توسط کارکنان دفترخانه اعم از دفتربار و کارمندان انجام می‌گردد و خصوصیت کار و نحوه و اوضاع و احوال دسته اخیر به‌گونه‌ای است که مراقبت و نظارت سردفتر به آن شکلی که در مورد دسته دوم گفته شد اساساً ممکن نیست. برای هر کدام از موارد ذکرشده مثالی می‌آوریم: احراز هویت

نیز بر عهده سردفتر قرار می‌گیرد. می‌توان این تعبیر را ارائه نمود که سردفتر نه تنها نسبت به تخلفاتی که مستقیم از ناحیه خود او ارتکاب پیدا می‌نماید، دارای مسئولیت مدنی است و هم تخلفاتی که به صورت غیر مستقیم بر او و از ناحیه عوامل وی در دفترخانه بار می‌شود (سیدی آرائی، ۱۳۹۸، ۳). این موضوع در آرای مختلف نیز مورد تصریح قرار گرفته است برای نمونه طی دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۱۲۶ مورخ ۱۳۹۳/۰۲/۳۱ شعبه ۳۵ دادگاه تجدید نظر استان تهران تصریح شده است: «سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ... تهران نیز موجب نامه شماره ۱۳۴۸-۹۲/۴/۱۹ که به شماره ۸۶۰-۹۲/۴/۲۳ دفتر این دادگاه ثبت شده اعلام نموده مستأجر در مواعد مقرر طبق قبوض پیوستی به تعهدات خود از جمله پرداخت مال الاجاره اقدام نموده؛ لکن به علت اشتباه کارمند این دفتر و عدم توجه به تاریخ‌های قبوض پرداختی نسبت به صدور اجرائیه اقدام گردیده... با توجه به اینکه رأی اشتبهاً صادر شده و به تبع آن عملیات اجرایی نیز بر اساس اجرائیه اشتباه صورت گرفته، از این رو مستنداً به ماده ۱ قانون اصلاح موادی از قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی حکم بر ابطال و عملیات اجرایی اجرائیه موضوع خواسته صادر و اعلام می‌نماید».

به‌طور کلی در مورد نوع مسئولیت مدنی سردفتر در نظام حقوقی ایران، اختلاف نظر وجود دارد به نحوی که برخی معتقد هستند که مسئولیت مدنی سردفتر مبتنی بر تقصیر نبوده و نوعی مسئولیت مدنی مطلق است. در حالی که برخی دیگر بر این اعتقاد هستند که: «مسئولیت مدنی سردفتر در نظام حقوقی ایران، مسئولیت مبتنی بر تقصیر و از باب تسبیب است و

امضاکنندگان سند از جمله اموری است که شخصاً توسط سردفتر انجام می‌شود. تعیین متون و قالب حقوقی اسناد، رعایت شرایط حقوقی عقود و معاملات و الزامات قانونی دفترخانه از اموری است که توسط کارکنان و تحت نظارت و کنترل سردفتر انجام می‌گردد.

### ۳-۵. مسئولیت سردفتر در اشتباه در احراز هویت متعاملین

عدم احراز هویت متعاملین توسط سردفتر در هنگام تنظیم اسناد رسمی، یکی از تخلفات بارز سردفتران است که موجبات مسئولیت مدنی آن‌ها را بر طبق ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ خورشیدی می‌شود. بر طبق ماده مزبور، سردفتر ملزم است تا هویت طرفین را از راه‌های قانونی احراز نموده و مسئولیت صحت آن از هر جهت متوجه وی است. البته انتقاداتی نسبت به این وظیفه سردفتران وارد شده است و آن اینکه سردفتران هم چون افسران اداره‌ها آگاهی و تشخیص هویت عمل نموده و احراز هویت را در مورد طرفین انجام دهد. در حالی که ابزار در دسترس برای وی وجود ندارد. ضمانت اجرای این موضوع در ماده ۱۰۲ قانون ثبت اسناد مشخص شده است که به موجب آن، مقرر شده است: «هر یک از اعضای ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید». نخست این نکته بایستی قید شود که در نظام حقوقی ایران، دفترخانه برخلاف نظام حقوقی بسیاری از کشورها مانند فرانسه دارای شخصیت حقوقی مستقل نبوده و از طرف دیگر نیز کلیه تخلفات مربوط به عناصر موجود در دفترخانه



#### ۴-۵. تأثیرات سامانه ثبت آنی بر روی احراز هویت

«بر اساس قانون برنامه پنجم توسعه کشور و توسعه سامانه یکپارچه ثبت اسناد و املاک قرار شد تا پایان سال دوم این برنامه، همه مراحل نقل و انتقال ثبت اسناد رسمی و املاک به صورت الکترونیکی، عملیاتی شود این فرآیند که از ۱۱ شهریور سال ۱۳۹۲ شروع شده و بر اساس ثبت الکترونیکی اسناد محقق شد با وجود مزایای فراوان سامانه ثبت آنی به دلیل فراهم نشدن زیرساخت‌های الکترونیکی مشکلاتی را نیز ایجاد کرده است. محقق شدن سامانه ثبت آنی معاملات که در برنامه پنجم توسعه پیش‌بینی شده است با الکترونیکی کردن تمامی مراحل تنظیم و ثبت نقل و انتقال اسناد رسمی، این امکان را برای دفاتر اسناد رسمی فراهم می‌کند تا در فرآیند آنلاین تنظیم معامله‌های اشخاص به پایگاه اطلاعات مورد نظر در مورد اشخاص حقیقی و حقوقی دسترسی داشته باشند» (کریمی و همکاران، ۱۳۹۲، ۱۲۵). البته به موجب قوانین دیگر، نیز این استقرار سامانه ثبت آنی معاملات مقرر شده است از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب بند ج ماده ۱۲ قانون ارتقای سلامت اداری و مقابله با فساد مصوب ۱۳۹۰، ملزم است نسبت به تأسیس و راه‌اندازی یک شبکه مشترک اطلاعاتی بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان مزبور اقدام نماید (خادم رضوی و همکاران، ۱۳۹۳، ۸۲).

هرچند هم اکنون دفاتر اسناد رسمی هستند که مسئولیت ثبت آنی اسناد رسمی را برعهده دارند؛ اما به موجب مواد ۳۱ و ۳۲ قانون تجارت الکترونیکی، پیش‌بینی شده است که «دفاتر خدمات صدور گواهی

این تقصیر می‌تواند عمدی و یا ناشی از تخلف و غفلت از موازین حقوقی باشد. نکته ای که در خصوص مسئولیت مدنی سردفتر در این ارتباط بایستی مدنظر قرار بگیرد اولاً این است که رابطه سببیت بین تخلف سردفتر و ابطال سند و یا معامله موضوع سند کشف گردد ثانیاً رابطه سببیت بین بطلان سند و یا معامله و ورود خسارت، پس از احراز این دو رابطه، صورت می‌گیرد» (قاسمی قاسموند، ۱۳۹۸، ۴۹۳). منظور از مسئولیت مدنی سردفتر این است که اگر در اثر تخلف سردفتر از مقررات قانونی و ضوابط عرفی، خسارتی متوجه اشخاص ذی‌نفع یا صاحبان سند گردد، وی مسئول جبران خسارات وارده باشد. بنابراین، مسئولیت مدنی سردفتر از سنخ مسئولیت قهری بوده و ارتباطی با مسئولیت قراردادی ندارد. همچنین تعهد سردفتر در قبال مراجعین دفترخانه که ناشی از فروض قانونی مندرج در مواد ۲۲ و ۲۳ قانون دفاتر بوده، تعهد به نتیجه است؛ نه تعهد به وسیله. یعنی وظیفه قانونی سردفتر، برابر مفاد مواد مزبور، تنظیم و ثبت سند مراجعین به وجهی است که واجد کلیه آثار قانونی باشد. لذا هر گونه تخلف از مقررات که مانع حصول این نتیجه شود، باعث مسئولیت مدنی سردفتر می‌گردد؛ خواه این تخلف ناشی از تقصیر یا عمد باشد یا غفلت و اشتباه و خواه ناشی از فعل شخص سردفتر باشد یا سایر کارکنان دفترخانه. یعنی تعهد و مسئولیت سردفتر در این موارد مطلق و غیر قابل رد می‌باشد؛ مگر اینکه برابر قسمت دوم ماده ۲۳ قانون مزبور، تخلف ناظر به اموری می‌باشد که به موجب مقررات به عهده دفتریار اول محول شده باشد.

صدور پاسخ استعلامات به صورت دستی انجام می‌گرفت و پیش‌بینی نگردیده بود که اگر پاسخ به یک دفترخانه از سوی ثبت محل اعلام گردید، موضوع اخذ پاسخ استعلام به دفترخانه اسناد رسمی که به عنوان مستعلم مؤخر استعلام می‌نماید اعلام گردد، بعضاً به دلیل خطای سهوی دفترخانه اسناد رسمی و عدم مشاهده اصل سند در زمان تنظیم، معاملات معارض انجام می‌گرفت. پس از صدور دستورالعمل صدور پاسخ استعلامات به صورت الکترونیک با توجه به اینکه این مهم در تعریف نرم‌افزار مربوطه پیش‌بینی نگردیده است. چنانچه دفترخانه‌ای از ثبت محل استعلام الکترونیک دریافت دارد و سابقاً پاسخ سیستمی به دفترخانه دیگری اعلام شده باشد، مراتب صدور پاسخ استعلام به دفترخانه مقدم در متن پاسخ صادره به دفترخانه دفاتر اسناد رسمی مؤخر اعلام می‌گردد که این اعلام سر دفتر را موظف می‌نماید موضوع تنظیم یا عدم تنظیم سند را از دفترخانه مقدم سؤال نماید و عمالت امکان تنظیم سند معارض به صورت سهوی یا عمدی منتفی می‌گردد. از طرفی در سیستم ثبت املاک و بانک جامع ملاک نیز امکان ثبت خلاصه معامله‌ای به صورت معارض وجود ندارد.

در ابتدای امر باید به این موضوع توجه شود که اشتباهات در فرآیند ثبت اسناد به دو دسته اشتباهات مؤثر و اشتباهات غیر مؤثر تقسیم می‌شوند. اشتباهات مؤثر، اشتباهاتی هستند که منجر به بطلان معامله می‌شوند. درحالی‌که اشتباهات غیر مؤثر، تأثیری در بطلان عقد ندارند. بدیهی است که هر زمان در اینجا صحبت از اشتباه می‌شود، منظور اشتباه مؤثر سردفتر و سایر عوامل تنظیم اسناد رسمی است و نه

الکترونیکی بایستی احداث شود که واحدهایی هستند که برای ارائه خدمات صدور امضای الکترونیکی در کشور تأسیس می‌شوند. این خدمات شامل صدور، ذخیره، ارسال، ابطال و به‌روزرسانی‌های گواهی‌های اصالت امضای الکترونیکی است.»

سامانه ثبت آنی، مزایای متعددی را برای سردفتران و دفتریاران و سایر عوامل تنظیم‌کننده اسناد رسمی به همراه دارد. از جمله اینکه سابقاً دفاتر اسناد رسمی مکلف بودند پس از تنظیم سند، خلاصه معامله مربوطه را به جهت ثبت دفاتر املاک تا مدت پنج روز از تاریخ تنظیم سند به ثبت محل ارسال و اداره ثبت مکلف بود پس از وصول خلاصه معامله مزبور در مدت بیست و چهار ساعت نسبت به ثبت خلاصه معامله ارسالی در دفاتر املاک مربوطه اقدام نماید. با توجه به حجم بالای کار و نیز تنوع امور ثبتی روزمره در دفتر املاک و با تأخیر در ارسال از سوی دفترخانه بعضاً خلاصه معاملات تنظیمی دفاتر اسناد رسمی در دفاتر املاک ثبت نمی‌گردیدند. این در حالی است که پس از صدور دستورالعمل سامانه ثبت آنی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است پس از تنظیم سند، خلاصه مربوطه را پیرو پاسخ استعلام صادره به صورت پورتالی از سوی اداره ثبت به صورت آنی ثبت پرتال نماید.

یکی دیگر از مزیت‌هایی که در ارتباط با سامانه ثبت آنی مورد اشاره قرار می‌گیرد، عدم تنظیم سند معارض به واسطه هویت‌های متعارض است. موضوع تنظیم سند معارض به این امر دلالت دارد که در مورد یک مال، هم‌زمان بیش از یک سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد و در این راستا، تعارض اسناد پیش می‌آید. سابقاً با توجه به اینکه

خودداری کند (آدابی، ۱۳۹۲، ۴۳) در ماده ۵۹ قانون ثبت چنین ذکر گردیده است: «۱- غیر رشید یا محجور؛ ۲- کور یا گنگ؛ ۳- اشخاص ذی نفع؛ ۴- خدمه مسئول دفتر؛ ۵- خدمه اصحاب معامله و مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحای قانونی، ممنوع از تصرف هستند، ثبت نمایند؛ مگر اینکه معامله به وسیله قائم قانونی اشخاص مزبور واقع شود». به ماده ۵۱ ایراداتی وارد است: ۱- با توجه به گسترش شهرها و تنوع در جمعیت و پیچیدگی روابط اجتماعی، به طور قطع سردفتر نمی تواند همه مراجعان خود را بشناسد و تغییر در چهره افراد موجب تردید در تشخیص هویت آنان می شود. ۲- الزام دفاتر به معرف نیز تابع بند ۱ است؛ چراکه معرف نیز قابل شناسایی نیست. ۳- به تجربه ثابت شده است که متعاملین و شهود هر دو جعلی بودند و این امر نشان دهنده عدم کارایی و جامعیت ماده فوق است. در صورتی که قانون باید همزمان با اجتماع خود پیش رود.

از روش های دیگر جعل در دفترخانه، ارائه شناسنامه های جعلی است که برخی از افراد با در دست داشتن این گونه شناسنامه ها، به دفترخانه ها جهت انجام امور مراجعه می نمودند که شکل های این جعل بدین صورت بوده است که گاهی کل شناسنامه یا بخشی از آن جعل بوده و یا حتی عکس دیگری به طور ماهرانه ای روی شناسنامه الصاق شده بود که با سیستم ثبت آنی که قبلاً نیز گفته شد، از این کار پیش گیری شده است.

نکته قابل توجه در این صفحه، این است که سیستم به طور همزمان با اداره ثبت احوال و اسناد در ارتباط می باشد. سپس کادر عکس کارت ملی را که با فلش

اشتباهات غیر مؤثر. برای نمونه، اشتباه سردفتر در زمینه صورت مجلس تحدید حدود، اشتباه در مساحت و اشتباه در تفکیک از زمرة اشتباهاتی نیستند که مؤثر در معاملات ثبتی باشند؛ بلکه اشتباهاتی مؤثر هستند. برای نمونه اشتباه در موضوع معامله یا اشتباه در سبب معامله.

برابر مجموع بخش نامه های ثبتی چنانچه دفترخانه اسناد رسمی قصد تنظیم سند به جهت ملک را داشته باشد، موظف است ابتدا نسبت به وضعیت پلاک ثبتی از ثبت محل اقدام نماید و ادارات ثبت نیز در این موارد جریان ثبتی ملک را با اشاره به بند ز مجموع بخش نامه های ثبتی و قید اینکه دارای پیشینه بازداشت می باشد یا نمی باشد به دفترخانه اعلام و ارسال می نمایند. پس از ابلاغ قانون تسهیل تنظیم اسناد نیز اخذ استعلام از واحد ثبتی کماکان مد نظر قانون گذار بوده است. در سیستم صدور پاسخ استعلام به صورت دستی نماینده دفترخانه پس از ارائه استعلام به ضمیمه تصویر برابر اصل سند مالکیت ملک مورد استعلام نسبت به دریافت پاسخ استعلام از واحد ثبتی اقدام و به دفترخانه ارائه می نمود. با راه اندازی سیستم صدور پاسخ استعلامات الکترونیک ایرادات مهمی که در این مسیر به چشم می خورد، مرتفع گردید.

## ۵-۵. راهکارهای پیش گیری از اشتباه در احراز هویت

بر اساس ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ خورشیدی، در صورتی که احراز هویت متعاملین به وسیله شهود و معتمد برای سردفتر مقدور نباشد باید از ثبت سند

باشند. جعل اسناد هویتی فرد متوفی و اقدام به انتقال اموال و املاک وی مشکلی بود که گریبانگیر دفاتر و مردم بود و در اکثر موارد ورثه وقتی متوجه این اتفاق می شدند که دیگر کار از کار گذشته بود و یافتن افراد جاعل و پیگیری و حل مشکل یا مدت مدیدی زمان می برد یا عملاً غیر ممکن بود. این مورد از مصادیق جعل معنوی می باشد که توسط سردفتر صورت می پذیرد. چراکه مسئول دفتر طبق ماده ۵۰ قانون ثبت مکلف است، قبلاً هویت متعاملین یا متعهد را احراز نماید (محسنی و همکاران، ۱۳۹۳، ۴۵).

هم‌اکنون سردفتران در حوزه تنظیم سند رسمی و تسهیل در احراز اصالت اسناد سجلی امکان مشاهده عکس کارت شناسایی ملی افراد از طریق سامانه ثبت الکترونیکی اسناد برای تمامی دفاتر فراهم شده است. این سرویس ضریب خطا در احراز هویت افراد در دفاتر اسناد رسمی کشور را به شدت کاهش داده و امکان سوء استفاده از اسناد هویتی جعلی و سوء استفاده از مدارک هویتی افراد متوفی را غیر ممکن می سازد و از تخلفات در دفاتر اسناد رسمی پیش گیری می کند. بنابراین سردفتران می توانند به صورت برخط علاوه بر تطابق مشخصات هویتی فرد با پایگاه هویتی ثبت احوال عکس کارت ملی فرد را نیز مشاهده و اصالت اسناد هویتی را احراز نمایند.

در شیوه جدید دفترخانه‌ها اسناد را به صورت آنلاین تنظیم نموده و تلاش سازمان ثبت اسناد دفاتر اسناد رسمی به اطلاعات آنلاین ثبت احوال کشور متصل می گردند و سیستم با تطبیق اطلاعات حیات و ممات افرادی که در حال نقل و انتقال اموال و املاک خود هستند، به صورت هوشمند از تنظیم سند بنام متوفی جلوگیری می کنند و با تذکر به دفترخانه تنظیم-

قرمز رنگ در تصویر زیر مشخص گردیده است کلیک نموده و با درج ۹ رقم آخر مندرج در پشت صفحه کارت ملی، امکان رویت تصویر تأیید شده کارت ملی میسر می شود.

از مزایای، این بخش از سامانه، جلوگیری از جعل هویت به دو طریق است: الف) پیش گیری از جعل هویت با کد ملی در سیستم ثبت آنی. جهت احراز هویت و پی شگیری از جعل هویت و نیز جعل شناسنامه در سیستم ثبت آنی قسمتی پیش بینی گردیده است که نحوه کارکرد آن بدین شکل است. کاربر با درج شماره ملی فرد و اتصال به سامانه ثبت احوال بقیه مشخصات سجلی فرد را به دست آورده و پس از تطبیق با مدارک ابرازی احراز هویت می نماید و سیستم این قابلیت را دارد که مدارک جعلی از اصلی را تشخیص دهد و نیز با وارد کردن شماره های پشت کارت ملی می تواند تصویر کارت ملی ارائه شده را ببیند و اگر مدارک ابرازی جعلی باشد متوجه جعل مدارک گردد. ب) پیش گیری از جعل هویت با تاریخ تولد در سیستم ثبت آنی. برای احراز هویت علاوه بر درج کد ملی، درج تاریخ تولد به طور کامل مورد نیاز است و پس از درج کد ملی و تاریخ تولد کلیه مشخصات شناسنامه ای فرد از طرف ثبت احوال به کاربر داده می شود.

## ۵-۶-۲. پیش گیری از ثبت سند به صورت غیر حضوری

از دیگر مواردی که باعث به خطر افتادن اموال و اسناد مردم و سوء استفاده جاعلان از اموال و املاک افراد متوفی می گردد، ثبت کردن سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون بایستی حضور داشته

زیرا سردفتران اسناد رسمی باید مانند افسران ویژه اداره‌های آگاهی و تشخیص هویت نسبت به این امر خطیر نیز اقدام کرده و مسئولیت صحت آن را بر عهده بگیرند. این امر موجب می‌شود که سردفتر مدام در حال دلهره و اضطراب و نگرانی باشد و این فکر که مبدا شخصی که فلان سند را امضا کرده است شخص واقعی نبوده باشد و برای آن‌ها ایجاد مسئولیت نماید.

نکته مهم اینکه ثبت آنی نقش مهمی در پیش‌گیری از جرائم احراز هویت دارد. با این حال، احراز هویت از طریق ثبت آنی نیز با چالش‌هایی مواجه است. یکی از چالش‌ها در خصوص دو قلوهای همسان است که بسیار شبیه هم هستند. در این‌گونه موارد، ممکن است یکی از دو قلوها با ارائه مدارک شناسایی برادر یا خواهر دیگر، اقدام به انتقال اموال و املاک وی کند. چالش عمده سیستم ثبت آنی در احراز هویت این است که در دفاتر اسناد رسمی، احراز هویت توسط سران دفاتر صورت می‌گیرد. طبق قانون، احراز هویت، بر عهده سردفتر می‌باشد. به دلایلی همچون تغییرات چهره و مواردی از این دست که در مطالب قبل نیز به آن‌ها اشاره شده بود و همچنین به علت اینکه سران دفاتر از خطاها و اشتباهات انسانی مصون نمی‌باشند و ممکن است در این احراز هویت‌ها دچار خطا و اشتباه شده باشند که این اشتباه، احتمال دارد موجبات لطمات زیادی به طرفین و خود سردفتر را فراهم کند و برای پیش‌گیری از چنین اتفاقاتی، سازمان ثبت می‌تواند، دفاتر را به دستگاه‌های احراز هویت هوشمند و الکترونیکی مجهز کند. هرچند در میزان دقت این دستگاه‌ها نیز تردید وجود دارد، میزان خطای دستگاه به اندازه‌ای نیست که بتوان از مزایای استفاده از آن چشم‌پوشی کرد. نظر به اینکه

کننده سند در خصوص متوفی بودن فرد اجازه صدور نهایی و اخذ شناسه یکتای سند را برای متوفی نمی‌دهد. با اتصال به بانک اطلاعات هویتی افراد به صورت سیستمی و در هنگام ورود مشخصات، اطلاعات هویتی افراد اشخاص راستی‌آزمایی شده و در صورت جعلی بودن از ادامه روند ثبت جلوگیری می‌شود.

## ۶. نتیجه

تعهد سردفتر از جمله در زمینه احراز هویت طرفین، هیچ‌گاه به نتیجه نیست و او موظف است بر اساس فرآیندی که برای انجام خدمات ثبتی در مقررات مختلف اعم از قوانین و آئین‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها مشخص شده است اقدام نماید. در این فرآیند او موظف است بخش‌نامه خلاف قانونی را نیز که هنوز در دیوان عدالت اداری طرح و رسیدگی و ابطال نشده است اجرا نماید و اگر چنین نکند برابر ماده ۲۹ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی به مجازات انتظامی محکوم خواهد شد. در صورت ورود ضرر به صاحبان اسناد ملاک تشخیص تقصیر یا عدم تقصیر او در ورود زیان، رعایت یا عدم رعایت مقررات مربوطه می‌باشد. در مواردی که به جهت تخلف یا تقصیر سردفتر زبانی به طرفین معامله یا مراجعین برسد مطابق ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتران مسوول جبران خسارات وارده به اشخاص هستند و نیز در مواردی که عمدا مرتکب اعمالی (از جمله عمل مورد بحث این مطلب) شوند علاوه بر جبران خسارات باید متحمل مجازات کیفری مذکور در ماده ۱۰۰ و مجازات اداری مذکور در مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ قانون ثبت اسناد و املاک شوند. موضوع احراز هویت متعاملین از سوی سردفتران، جای بحث دارد؛

ایران دارای مقام پنجم دنیا در خصوص استفاده از فناوری احراز هویت از طریق قرنیة چشم می‌باشد و با توجه به اینکه ایران در دنیا در این عرصه دارای مقام می‌باشد چه بهتر که این فناوری در ایران نیز به تولید برسد و توسط دفاتر اسناد رسمی جهت احراز هویت استفاده شود. محققان در خصوص این فناوری می‌گویند که میزان خطای دستگاه‌های احراز هویت از طریق قرنیة چشم کمتر از دستگاه‌هایی است که از طریق اثر انگشت احراز هویت می‌نماید.

#### ۷. سهم نویسندگان

همه نویسندگان حاضر در این پژوهش مشارکت برابر داشته‌اند.

#### ۸. تضاد منافع

در این مقاله تضاد منافع وجود ندارد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## منابع

### فارسی

- قایدی، مسلم، «مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی در حقوق ایران»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تهران، دانشگاه پیام نور تهران، ۱۳۹۱.

- کریمی، عباس؛ سپاهی، امیر، «مطالعه تطبیقی نحوه انتصاب سردفتران اسناد رسمی (مطالعه مقررات ایالات متحده آمریکا، فرانسه و ایران)»، فصلنامه حقوق تطبیقی (دانشگاه مفید قم)، شماره ۲، ۱۳۹۲.

- کونانی، مهرداد؛ محسن‌پور قادیکلایی، حامد، «مسئولیت مدنی سردفتر؛ مسئولیت توأم با تقصیر سردفتر»، مجله اندیشمندان حقوق، شماره ۶، ۱۳۹۲.

- محسنی، وجیهه؛ شریعت کرمانی، حسین، مطالعه تطبیقی ساختار و وظایف دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه، چاپ اول، تهران، انتشارات نگاه بینه، ۱۳۹۳.

- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، چاپ دوم، تهران، انتشارات جنگل، ۱۳۹۲.

- پرستش، سعید و دیگران، «مسئولیت حرفه‌ای سردفتران در حقوق ایران و فرانسه و تأثیر آن در موضوع اسناد معارض»، فصلنامه تحقیقات حقوقی آزاد، شماره ۵۱، ۱۴۰۰.

- تفکریان، محمود، حقوق ثبت شناخت دفاتر رسمی، چاپ ششم، تهران، انتشارات نگاه بینه، ۱۳۹۲.

- خادم رضوی، قاسم؛ شفیعی، فاطمه، «الزامات حقوقی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در حقوق ایران و فرانسه»، دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، شماره ۲، ۱۳۹۳.

- سیدی آرائی، سیدعباس، «حمایت از مسئولیت مدنی سردفتر در روش اجرای فردی و مشارکتی»، تهران، پنجمین کنفرانس ملی علوم انسانی و مطالعات مدیریت، ۱۳۹۸.

- عسکری، فریده، مسئولیت مدنی سردفتر در اثر ایراد خسارت به متعاملین، مجله پژوهش و مطالعات اسلامی، سال پنجم، شماره ۵۶، ۱۴۰۲.

- قاسمی قاسموند، علیرضا، «واکاوی حقوقی مسئولیت مدنی سردفتران نسبت به تنظیم مفاد و شروط مندرج در اسناد رسمی»، فصلنامه قانون یار، شماره ۱۲، ۱۳۹۸.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی