

مسئولیت مدنی سردفترو دفترياران در اشتباهات ثبتي

و جبران خسارت ناشي از آن

وحيد معظمي راد

كارشناسي ارشد حقوق خصوصي دانشگاه آزاد اسلامي واحد بندرعباس

چكيده

كاركنان دفاتر اسناد رسمي به استثنای دفتريار اول كه نماينده اداره ثبت محسوب مي گردد. مقاله حاضر با هدف بررسي مسئوليت مدني سردفتر و دفترياران در اشتباهات ثبتي و جبران خسارت ناشي از آن انجام شد. مقاله حاضر با استفاده از روش توصيفي - تحليلي براي بررسي اينكه درچه صورت سردفترو دفترياران مسئول جبران خسارت وارده به طرفين معامله است، ابتدا به شرح وظايف سردفترو دفترياران مي پردازد. سپس مسئوليت مدني و ارکان تشكيل دهنده آن يعني ايراد ضرر، فعل زيان بار و رابطه سببيت ميان ضرر وارده و فعل زيان بار را بررسي مي کند. آنگاه روشن مي سازد كه چه شرايطي براي تحقق مسئوليت مدني سردفترو دفترياران براي جبران خسارت وارده به متعاملين، نياز است. از پژوهش حاضر نتيجه مي گردد كه براي جبران خسارت وارده وفق مواد ۱، ۲ و ۳ قانون مسئوليت مدني، ضمانت اجرايي وجود دارد و همين طور مرجع صلاحيت دار براي حل و فصل چنين اختلافاتي، طبق تشريفات قانون آيين دادرسي مدني، دادگاه هاي عمومي مي باشند.

واژه هاي كليدي: اسناد رسمي، دفترياران، سردفتر. مسئوليت مدني.

۱-مقدمه

سردفترو دفترباران یکی از مشاغل حساس و مهم جامعه می‌باشد که مسئولیتها و وظایف متعددی برای سردفترو دفترباران ایجاد می‌کند. امروزه با گسترش معاملات و رسمی شدن امور، این وظیفه بیش از پیش سنگین گشته است. امروزه سردفترو دفترباران در برابر تمام سازمانها و ادارات دولتی تکالیفی بر عهده دارد؛ ثبت احوال، نظام وظیفه، اموراراضی شهری و کشاورزی، خدمات مرتبط با آب، برق، گاز و تلفن، شهرداری، منابع طبیعی، اداره ثبت، بانک ها، نیروی انتظامی و محاکم قضایی از جمله این سازمان ها و خدمات هستند. همچنین، تصدیق صحت امضاء، ثبت اسناد مطابق مقررات، نظارت کامل بر رفتار کارکنان دفترخانه، احراز اصالت و اعتبار اسناد، احراز رابطه زوجیت، احراز طرفیت افراد، قبول و حفظ اسنادی که نزد دفترخانه به امانت سپرده میشوند، حضور دائمی دردفترخانه، تهیه و تنظیم انواع مکاتبات و استعلامات و دادن رونوشت تصدیق شده از اسناد به اشخاص مربوطه، از وظایف پرشمار سردفترو دفترباران به حساب می آیند. سردفترو دفترباران مسئول کلیه امور دفترخانه است و دفتربار اول (معاون دفترخانه) مسئول اموری است که به موجب مقررات به عهده او محول شده و یا از طرف سردفترو دفترباران در حدود مقررات انجام آن امور به او ارجاع می شود (جعفریان، ۱۴۰۳). در موردی که بر اساس مقررات قانونی دفتربار به جای سردفتر انجام وظیفه می کند، مسئولیت دفتربار همان مسئولیت سردفتر است و همین حکم در مورد سردفتر که کفالت دفترخانه دیگری را به عهده دارد، نسبت به امور کفالت جاری خواهد بود. در نظام حقوقی ایران، نخستین قانون ثبت اسناد رسمی در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی در دوره دوم مجلس مشروطیت به تصویب رسید که به موجب آن متصدی ثبت معاملات افراد بوده اند بی آنکه نامی آن، اداره های ثبت اسناد رأسا از دفاتر اسناد رسمی در آن به میان آید. تا اینکه در بهمن ماه ۱۳۰۷ شمسی نخستین قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده به تصویب رسیده و وزارت دادگستری اجازه یافت تا در نقاطی که مقتضی باشد دفاتر اسناد رسمی را تشکیل دهد. ولی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول ثبت شده هنوز در صلاحیت انحصاری ثبت بود تا اینکه سرانجام به موجب قانون مصوب سال ۱۳۱۶ به دفاتر اسناد رسمی و سپس قانون ۱۳۵۴ وظیفه تنظیم اسناد منحصرا محول شد (حسنوند و خیام شهرکی، ۱۴۰۳). ماده ۱ این قانون دفترخانه اسناد رسمی را واحدی وابسته به وزارت دادگستری برای تنظیم و ثبت اسناد معرفی کرد و مطابق ماده ۲ همین قانون، اداره و ریاست دفترخانه به شخصی واگذار شد که با رعایت مقررات این قانون به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و با رعایت تبصره این ماده گماشته و سردفتر نامیده می شود. به موجب ماده ۳۰ این قانون نیز، سردفتران اسناد رسمی مکلف و موظف شدند که نسبت به ثبت اسناد و معاملات مراجعان اقدام کنند (پناهی و حیدری، ۱۴۰۲). بعد از انتخاب شخصی به منزله سردفتر اسناد رسمی و طی تشریفات مجله حقوقی دادگستری/ شماره ۶۰/ پاییز ۱۳۸۶ مهدی کنور تبریزی مربوط و سپردن تضمین یا ایداع وثیقه مندرج در ماده ۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران مصوب، ۱۷/۱۰/۱۳۵۴ با توجه به ماده ۷۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و بند ۱ از مجموعه بخشنامه های ثبتی، سردفتر باید دفترخانه را حداکثر طی مدت ۳ ماه تشکیل و به طور رسمی به سمت خود اشتغال پیدا کند و طبق بند ۱۶ از همان مجموعه مقررات، وی باید در دفترخانه جز روزهای مرخصی و سایر عذرهای قانونی حضور منظم داشته باشد (عسکری، ۱۴۰۲)

مسئول دانستن سردفتر نسبت به تمامی امور مربوط به دفترخانه حتی اعمال دفترباران و سایر کارکنان آن، مورد انتقاد واقع شده و آن را خلاف (اصل شخصی بودن مسئولیت) می دانند. بعضی از نویسندگان در پاسخ به این انتقاد معتقدند: به دنبال حذف بند ۷ ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ که در تاریخ ۰۳/۰۳/۱۳۷۱ به موجب ماده ۱ اصلاح پاره ای از مواد این قانون صورت گرفته است، کلیه کارکنان دفاتر اسناد رسمی، مشمول قانون کار شدند و مطابق ماده ۱۲ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۰۷/۰۲/۱۳۳۹: ((کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند، مسئول جبران خساراتی می‌باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین کار یا به مناسبت آن وارد شده است و تنها زمانی که محرز شود تمام احتیاط هایی را که

اوضاع و احوال قضیه ایجاب می نموده به عمل آورده، کارفرما می تواند به وارد کننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود، مراجعه نماید.) بنا به مراتب مسئول بودن سردفتر در تمام امور دفترخانه به موجب قانون، امری اجتناب ناپذیر بوده و با وجود نص نمی توان اجتهاد و استدلال خلاف آن ارائه نمود (صفرزاده و فرهادی آجرلو، ۱۴۰۲).

میتوان ادعا نمود که دلیل اصلی ایجاد مسئولیت های مختلف برای سردفتر علی الخصوص مسئولیت مدنی، معین بودن روشهای اجرای وظایف قانونی از سوی وی می باشد. چراکه سردفتر چندان با امور مجهول سر و کار ندارد و اصول طریقه تنظیم و ثبت اسناد در قوانین، مقررات و دستورالعمل ها احصاء شده است و تنها کافی است که سردفتر با دقت به دستورالعمل های قانونی جامه عمل بپوشاند. هرچند که به نظر می رسد با توجه به وظایف و تکالیف پرشمار سردفتری، سردفتر در موضع خطر قرار گیرد، لکن، سردفتر با توجه کامل به قوانین، مقررات و دستورالعمل ها و صرف دقت کافی می تواند از آسیب ها مصون بماند. سردفتر در ارتباط با انجام وظایف محوله مسئولیت انتظامی و اداری، مسئولیت مدنی و مسئولیت کیفری دارد (سیدی آرانی، ۱۳۹۸).

به خاطر ارتباط مسئولیت مدنی با نظم اجتماعی و زندگی مردم، در نظام های حقوقی گوناگون توجه ویژه ای به این مقوله شده است. مسئولیت مدنی یعنی هیچکس نباید به دیگری زیان برساند و اگر موجب ایراد خسارت به دیگری شد، مشروط به اینکه مرتکب تقصیر شده باشد، باید خسارت وارده را جبران نماید. لکن، همیشه فعل موجب ایراد زیان به دیگری نمیشود، گاهی ترک فعل نیز ممکن است تقصیر شناخته شود؛ مثال اگر کسی از حیث وظایف و اقدامات احتیاطی و نظارتی غفلت کرد، مقصر است؛ به عبارت دیگر، فرد در قبال خسارتی که به دیگری در اثر تقصیر و کوتاهی خویش وارد کرده است، مسئول است (کریمی و بذریاچ، ۱۴۰۳).

مسئولیت مدنی در نظام حقوقی ایران، به طور کلی به معنای تکلیف به جبران خسارت وارده به دیگری است و به معنای اخص، تعهد و التزامی است که شخص به جبران خسارت وارد شده به دیگری، اعم از اینکه زیان مذکور در اثر عمل شخص مسئول و یا عمل شخص وابسته به او و یا ناشی از اشیاء و اموال تحت مالکیت و تصرف او باشد، دارد (محسنی ثانی و راستگو، ۱۴۰۳). در پژوهش حاضر سعی بر آن است تا به مسئولیت مدنی سردفتران و دفترباران اسناد رسمی در اشتباهات ثبتی پرداخته شود و به سوالات مهم در این خصوص پاسخ داده شود. برخی از پرسشهایی که در این باره به ذهن متبادر میشود، مثل ضمانت اجرای جبران خسارت وارده نیز مورد بحث قرار خواهد گرفت. ابتدا باید به این امر پرداخت که مسئولیت مدنی سردفتر با تکیه بر مواد قانونی مرتبط و با تکیه بر مثالهای عینی و استدلالات حقوقی چگونه است و پاسخی در خور در قبال این سوال داده شود که مبنای مسئولیت مدنی سردفتر در نظام حقوقی ایران مبتنی بر کدامیک از معیارهای مسئولیت است.

۲- انواع مسئولیت های حقوقی و جزائی سردفتران و دفترباران

❖ مسئولیت های مدنی (حقوقی)

❖ مسئولیت های جزائی

❖ مسئولیت های اداری و انضباطی

مسئولیت مدنی بر دو قسم است، مسئولیت قراردادی و مسئولیت خارج از قرارداد که گاهی آن را «مسئولیت غیرقراردادی» می نامند. در تعریف اصطلاح مسئولیت مدنی گفته شده که مسئولیت در مقام خسارتی، مراقبت یا اداره شخص است یا اشیایی که به کسی دیگری وارد می کند (آدابی، ۱۴۰۲) همچنین مسئولیت شخص بر اثر تخلف از انجام تعهدات ناشی از قرارداد می باشد. بر این اساس، ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک در تبیین مسئولیت سردفتران و دفترباران تصریح می کند که «هر گاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر (سردفتر) از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات های مقرر، از عهده کلیه خسارات

وارده نیز برآید. اقداماتی از قبیل پاک شدن یا پاک کردن قسمتی از سند، یا تراشیدن یا به نحوی مخدوش کردن آن، از مصادیق موارد مندرج در این ماده هستند.» (رضایی نسب، ۱۳۹۷).

ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران نیز در تأیید این مطلب مقرر داشته است که سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی شوند، در مقابل متعاملین و اشخاص ذی نفع مسئول خواهند بود. هر گاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط، بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود، علاوه بر مجازات های مقرر، باید از عهده خسارات وارده برآیند. بدیهی است مرجع رسیدگی به این ادعا و صدور حکم به پرداخت خسارات وارده به متضرر، دادگاه صلاحیت دار حقوقی خواهد بود که طبق مقررات قانونی و پس از رسیدگی های لازم، مبادرت به صدور حکم مقتضی خواهد نمود؛ که اداره حقوقی قوه قضائیه نیز به موجب نظریه مشورتی شماره ۵۳۲۰/۷ - ۲۳/۲/۱۳۷۷ در خصوص حدود مسئولیت های حقوقی سردفتران و دفتریاران نسبت به خسارات وارده به حقوق دولتی نیز اعلام داشته اند. با توجه به مقررات مواد ۲۲ و ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، چنانچه بر اثر سهل انگاری یا هر نوع تخلف سردفتر و دفتریار، حق الثبت قانونی کمتر از مبلغ معین وصول شده باشد، چنانچه سند رسمی معامله صرفاً به وسیله سردفتر تنظیم شده باشد، مشارالیه به تنهایی و در صورتی که بر اثر ارجاع سردفتر به دفتریار، تنظیم سند به وسیله سردفتر صورت گرفته باشد، هر دو مشترکاً مسئول جبران خسارات وارده به دولت هستند و رسیدگی به دعوا تابع قوانین و مقررات عمومی است (حبیبی مظاهری، ۱۴۰۳).

۳- در خصوص مسئولیت های سردفتران و دفتریاران

۱. هر گاه وزیر دادگستری، رئیس قوه قضائیه، رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتریاری را مخالف نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد، بدون مراجعه به محکمه انتظامی می تواند تا شش ماه دستور انفسال صادر نماید. لازم به توضیح است که «دستور انفسال» با «حکم انفسال» تفاوت دارد، زیرا اصدار حکم به معنای قضایی آن از خصایص مراجع و مقاماتی است که حق و اختیار قانونی اصدار رأی دارند، از قبیل دادگاه ها و هیأت های قانونی، در حالی که دستور مقام اداری به انفسال موقت، به شرح تبصره مذکور، مشمول آثار حکم به معنای یاد شده نیست. چنانچه مقام اداری صادرکننده دستور موصوف با توجه به دلایلی که بعداً ابراز خواهد شد، به ناصواب بودن یا شدید بودن دستور خود پی ببرد، می تواند در مقام جبران برآید و نسبت به لغو دستور یا تخفیف آن اتخاذ تصمیم و اقدام کند (طباطبائی حصار و سلیمان آبادی، ۱۴۰۱).

۲. چون تعقیب انتظامی سردفتران و دفتریاران فقط از نظر خساراتی نیست که متوجه متعاملین شده، بلکه از نظر نظم اداری می باشد و جنبه عمومی دارد، لذا جلب رضایت شاکی و همچنین استعفای کسی که از او شکایت شده است، مانع از تعقیب انتظامی او نخواهد بود؛ اما برای آنکه سردفتران و دفتریاران به جلب رضایت شاکی بیشتر همت گمارند، رضایت آنها موجب تخفیف کیفر خواهد بود.

۳. مرور زمان تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران دو سال از تاریخ وقوع تخلف قابل تعقیب یا از آخرین اقدام تعقیبی است و این امر خلاف شرع و قانون اساسی اعلام نشده و به قوت خود باقی و معتبر می باشد (مسعودیان، ۱۴۰۳).

۴. پرداخت کلیه مخارج و حقوقی که در اداره ثبت و اسناد و املاک و دفاتر اسناد اخذ می شود، به استثنای حق الاجرا، به عهده طرفی است که تقاضای ثبت نموده (اعم از خریدار یا فروشنده)، مگر اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد. به موجب نظریه مشورتی شماره ۷/۵۴ مورخ ۱۱/۱۰/۱۳۶۵ اداره حقوقی قوه قضائیه مقرر شده است: در دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم سند انتقال، ارائه مدارکی از قبیل مفصلاً حساب شهرداری، دارایی، سطح شهر و غیره لازم است که تهیه و ارائه آنها به دفترخانه مستلزم پرداخت هزینه است. بدیهی است پرداخت وجوه مرقوم کلاً به عهده مالک ملک مورد انتقال خواهد بود، ولی

مخارج تنظیم سند بین طرفین بالمناصفه است؛ بنابراین، چنانچه خواهان برای تنظیم سند انتقالی مخارجی خارج از آنچه به عهده او بوده پرداخت نموده باشد، نمی‌تواند با مراجعه به دادگاه ذی‌صلاح، با طرح دعوا آن را از خوانده مطالبه نماید (نادری مطلق، ۱۳۸۳).

۵. به موجب نظریه مشورتی شماره ۷/۱۰۱ مورخ ۰۸/۰۱/۱۳۶۲ اداره حقوقی قوه قضائیه مقرر شده است: ((تخلفات انتظامی متعدد سردفتران و دفتریاران را نمی‌توان در عداد جرایم جزایی قرار داد؛ بنابراین، چنانچه سردفتر یا دفتریار به لحاظ ارتکاب تخلفات متعددی تحت تعقیب واقع شود و به مجازات‌های انتظامی مختلفی محکوم گردد، کلیه مجازات‌ها در صورتی که قابل جمع باشد، درباره او قابل اعمال و اجرا خواهد بود.))

۶. به موجب ماده ۱۱۹ قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت ملک در دفتر املاک (موضوع ماده ۱۲ قانون ثبت) مستلزم پرداخت هزینه‌هایی بر اساس حداقل قیمت منطقه‌ای اعلامی توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تحت عنوان حق الثبت املاک می‌باشد که شهرداری‌ها از پرداخت آن معاف می‌باشند؛ اما این معافیت، غیر از حق ثبت نقل و انتقالاتی است که در دفتر اسناد رسمی دریافت می‌شود و شهرداری‌ها از پرداخت حق ثبت نقل و انتقالات در دفتر اسناد رسمی که «حق الثبت اسناد» نامیده می‌شود، معاف نیستند (صاحبی، ۱۴۰۲).

۷. بعضی از دفاتر اسناد رسمی مبلغی تحت عنوان حق الزحمه تنظیم سند از مراجعین دریافت می‌دارند که این امر خلاف قانون بوده و تخلف محسوب می‌شود؛ زیرا ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب سال ۱۳۵۴ در چهار بند تکلیف را روشن کرده و وجوهی را که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی باید وصول شود، مشخص کرده است. طبق مفاد این ماده، برای تنظیم و ثبت سند فقط حق‌التحریر طبق تعرفه مقرر وزارت دادگستری، حق‌الثبت به مأخذ ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت مالیات و حق تمبر برابر مقررات قوانین مالیاتی و سایر وجوهی که مربوط به حق الزحمه تنظیم سند نیست، ولی وصول آن طبق قوانین به عهده دفترخانه می‌باشد، تعیین شده است. فلذا ((اساساً حق الزحمه تنظیم سند منتفی بوده و دفتر اسناد رسمی مجاز نیست وجهی به نام حق الزحمه تنظیم سند دریافت نماید. سایر قوانین بعدی، از جمله ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت و قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، نیز در مورد هزینه ثبت اسناد، صحبتی از حق الزحمه تنظیم سند نکرده است.))

۸. بر اساس بخشنامه شماره ۳۶۴۵ س/۲ مورخ ۲۶/۰۸/۱۳۶۹ سازمان ثبت اسناد و املاک، کلیه دفاتر مکلفند هنگام انجام معامله، قبلاً مفاد ماده ۵۶ قانون دفاتر اسناد رسمی را به متعاملین تفهیم و سپس آنها را به شعب بانک هدایت نمایند. ضمناً مفاد ماده مزبور و تعرفه حق‌التحریر را با خط خوانا و درشت و در صورت امکان به صورت دائمی و هر شکل دیگری که محو نشود و قابل ملاحظه عموم، به خصوص در معرض دید متعاملین باشد، در محل دفترخانه نصب نمایند. مسئولیت هر گونه اشتباهی ناشی از عمل دفترخانه در ارتباط با تودیع حق‌الثبت مزبور و نیز اعاده آن با دفاتر اسناد رسمی بر عهده دفترخانه است (مسعودیان، ۱۴۰۳).

به موجب ماده ۴۷ قانون دفاتر استاد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، کسانی که به سردفتری استاد رسمی انتخاب می‌شوند، مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ صدور ابلاغ نسبت به تشکیل دفترخانه اقدام نمایند و الا ابلاغ آنها کان لم یکن خواهد بود 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 هرگونه تخلف از مقررات که مانع حصول این نتیجه شود،

باعث مسئولیت مدنی سردفتر می گردد؛ 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 غیرقابل رد می باشد؛ مگر اینکه برابر قسمت دوم ماده ۲۳ قانون مزبور، تخلف ناظر به اموری می باشد که به موجب مقررات به عهده دفتربار اول محول شده باشد. مسئولیت مدنی سردفتر نسبت به تمام ضررهای مادی و معنوی و در برابر تمامی اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی، عمومیت و شمول دارد. هیچ گونه تناسبی بین تعهدات و مسئولیت های سردفتر از یک طرف و حقوق و مزایای وی از طرف دیگر در قیاس با سایر مشاغل حرفه ای وجود ندارد (سیدی آرانی، ۱۳۹۸).

۴ - ضمانت اجرای جبران خسارت

مطابق ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹: «هرکس بدون مجوز قانونی موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می باشد»، هدف از مسئولیت مدنی، تعیین مسئول جبران ضرر و زیان است تا خسارتی که در اثر تقصیر و تخلف به غیر وارد گردیده است، جبران گردد. به همین دلیل، اصل بدیهی در مسئولیت مدنی، الزام مقصر به جبران خسارت است و مسئولیت مدنی بدون رعایت این قاعده، موضوعیت ندارد. بر اساس مندرجات ماده ۲ قانون مسئولیت مدنی: در موردی که عمل وارد کننده زیان موجب خسارت مادی یا معنوی زیان دیده شده باشد، دادگاه پس از رسیدگی و ثبوت امر او را به جبران خسارات مزبور محکوم می نماید و چنانچه عمل وارد کننده زیان فقط موجب یکی از خسارات مزبور باشد دادگاه او را به جبران همان نوع خساراتی که وارد نموده، محکوم خواهد نمود. همچنین، وفق ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی: دادگاه میزان زیان و طریقه و کیفیت جبران آن را با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد کرد. جبران زیان را به صورت مستمری نمیشود تعیین کرد مگر آن که مدیون تامین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید. علیهذا وفق قسمت اخیر ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران: «باید از عهده خسارت وارده برآیند. دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفترباران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود»، متضرر برای دریافت خسارتی که در اثر تقصیر سردفتر متحمل گردیده است، باید مطابق با مقررات قانون آیین دادرسی مدنی به دادگاه صالح حقوقی دادخواست بدهد و دادگاه نیز، در صورت احراز صحت دعوا باید سردفتر را به پرداخت خسارت وارده، محکوم نماید (پناهی، هادی و حیدری، ۱۴۰۲).

۵- نتیجه گیری

حساسیت، ظرافت و اهمیت وظیفه سردفتری بر کسی پوشیده نیست. ظرافت از آن جهت که اعتبار بخشیدن به اسناد و رعایت تمام مقررات ثبت سند رسمی، کاری بس ظریف و محتاج دقت عمل بالاست و حساسیت و اهمیت از آن جهت که براساس مواد ۷۰، ۷۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی، اسناد رسمی معتبر و الزم الاجرا هستند. سردفتری اسناد رسمی و مسئولیت مربوط به آن واقعا امری نادر، خطیرو منحصر به فرد است. نه تنها مسئولیت این شغل در بین مشاغل عمومی، بلکه در هیچ کدام از بنگاههای اقتصادی بخش خصوصی نیز مشابهی ندارد؛ بنابراین، هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر مجازاتهای مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید. همچنین عمل مذکور توسط سردفتر بر اساس مواد ۱۰۰ و ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک، در حکم جعل اسناد رسمی معرفی شده است. از طرفی وفق مقررات مواد ۲، ۳، ۱ و ۱۱ قانون مسئولیت مدنی و ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، سردفتر ملزم به جبران خسارات وارده می باشد. به مسئولیتی که برای جبران خسارت وارده برای سردفتر ایجاد می گردد، مسئولیت مدنی گویند که بر اساس مبانی نظری تقصیر، ایجاد خطر و تضمین حق بنا نهاده شده است و از موضوعات حقوقی مبتال به در جامعه امروزی تلقی می گردد. لکن، برای ایجاد مسئولیت مدنی سردفتر در قبال خسارتی که به متضرر و ذینفع وارد نموده است، باید سه فاکتور اساسی با هم همراه شوند. اولاً اقدامات سردفتر در حین تنظیم و ثبت سند رسمی، برخلاف قوانین و مقررات باشد؛ البته تخلف و تقصیر سردفتر باید در راستای وظایف سردفتری باشد و اگر خارج از وظایف سردفتری مرتکب تخلفی گردد، مسئول جبران خسارت نیست. همچنین، ورود خسارت به متعاملین و ذینفعان قطعی و مسلم باشد؛ مجرد احتمال ضرر، استحقاق گرفتن خسارت را ایجاد

نمیکند و ظن ورود خسارت برای حکم به جبران آن نیز کافی و وافی به مقصود نیست. ثالثاً بین اقدام برخلاف مقررات سردفتر و زیان وارد شده به متضررین، باید رابطه سببیت برقرار باشد؛ یعنی اگر سردفتر مرتکب تخلفی گردد لکن خسارت وارد شده به متعاملین و ذینفعان ناشی از اقدام متخلفانه سردفتر نباشد، وی مسئول جبران خسارات نیست. هرچند که این اقدام متخلفانه سردفتر موجب ایجاد مسئولیت انتظامی برای وی می‌گردد، اما مسئولیت مدنی ایجاد نمی‌کند. همچنین مطابق از مطالب مذکور در پژوهش حاضر وبا توجه به بخش منتهی الذکر ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران: «دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود»، متضرر برای دادخواهی جبران خسارتی که تحمل نموده است باید براساس مقررات قانون آیین دادرسی مدنی به دادگاه صلاحیت‌دار حقوقی، دادخواست بدهد و تقصیر سردفتر در انجام وظایف سردفتری را اثبات نماید. دادگاه نیز کیفیت و میزان جبران خسارت را مشخص خواهد نمود.

منابع

۱. پناهی، هادی و حیدری، بهرام. (۱۴۰۲). مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی در حقوق ایران. هفتمین کنفرانس ملی دستاوردهای نوین در حقوق و روانشناسی، تهران.
۲. حبیبی مظاهری، مسعود. (۱۴۰۱). سردفتری اسناد در انگلستان، نهادی جدا افتاده از سردفتری لاتین. نشریه پژوهش های حقوق ثبت، ۱(۱)، ۱۵۳-۱۸۰.
۳. حسونند، حدیث و خیام شهرکی، سید ابوالفضل. (۱۴۰۲). مسئولیت مدنی سردفتر نبشی از جعل در ثبت اسناد رسمی. یازدهمین کنفرانس بین المللی پژوهشهای دینی و اسلامی، حقوق، علوم تربیتی و روانشناسی، تهران.
۴. حسینی نژاد، حسینقلی. (۱۳۹۰). مسئولیت مدنی، چاپ اول، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی.
۵. جعفریان، فاطمه. (۱۴۰۲). تحلیل انواع مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی از حیث جهات عمومی وظیفه اداری و مسئولیت مدنی. فصلنامه مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، دوره: ۹، شماره: ۴، ۱۲-۲۳.
۶. رزاقی، علی (۱۴۰۲). سردفتران و دفتریاران: ماهیت سند و مسئولیت های سردفتران و دفتریاران*. تهران: آکادمیک.
۷. رضایی نسب، مصطفی. (۱۳۹۷). مسئولیت مدنی سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی. اولین همایش ملی ارتقاء نظام مسئولیت مدنی در حقوق ایران چالش ها و راهکارها، دامغان.
۸. سیدی آرانی، سیدعباس. (۱۳۹۸). حمایت از مسئولیت مدنی سردفتر در روش اجرای فردی و مشارکتی. پنجمین کنفرانس ملی علوم انسانی و مطالعات مدیریت، تهران.
۹. صاحبی، یلدا. (۱۴۰۳). مسئولیت مدنی سردفتران. تهران: اندیشه نوین پژوهش.
۱۰. صفرزاده حسن باروق، رقیه و فرهادی آجرلو، صالح. (۱۴۰۲). مسئولیت مدنی سردفتر در تنظیم اسناد رسمی فاقد اعتبار قانونی. اولین همایش ملی آینده پژوهی در فقه، حقوق و علوم سیاسی، اردبیل.
۱۱. طباطبائی حصاری، نسرين و سلیمان آبادی، الهه. (۱۴۰۱). مطالعه تطبیقی «ماهیت حقوقی» نهاد سردفتری و اثر آن بر «انتظام بخشی» نهاد مزبور در دو سیستم سردفتری لاتین و سردفتری عمومی*. مطالعات حقوقی، ۱۴(۴)، ۱-۳۴.
۱۲. عسکری، فریده. (۱۴۰۲). مسئولیت مدنی سردفتر در اثر ایراد خسارت به متعاملین. مجله پژوهش و مطالعات علوم اسلامی، دوره: ۵، شماره: ۵۶، ۳۵-۴۱.
۱۳. فراسیون، علی اصغر. (۱۳۹۳). حقوق به زبان ساده: مسئولیت مدنی. کانون سردفتران، شماره ۱۱ و ۱۲، ص ۸۸-۹۲.
۱۴. کریمی، مهسا و بذریاچ، حمید. (۱۴۰۳). نقد و بررسی قانونی و تحلیل حقوقی مسئولیت های سردفتران و دفتریاران در شقوق مختلف بر اساس ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی*. اولین کنفرانس بین المللی حقوق، علوم سیاسی، سیاست اسلامی و فقه اسلامی، ساری.

دوره ۱۱، شماره ۱، بهار ۱۴۰۴، صفحات ۴۱۸-۴۱۱

۱۵. محسنی ثانی، مصطفی و راستگو، آسیه. (۱۴۰۱). حقوق و تکالیف سردفتران و دفترباران در پرتو آراء دیوان عدالت اداری. هفتمین همایش بین المللی مدیریت، روانشناسی و علوم انسانی با رویکرد توسعه پایدار، تهران.
۱۶. مسعودیان، امیرمسعود. (۱۴۰۳). بررسی مسئولیت مدنی سردفتران. تهران: آریادانش.
۱۷. نادری مطلق، مرضیه. (۱۳۸۳). آراء وحدت رویه کانون سردفتران و دفترباران. تهران: اشانشر.