

تحلیل انواع مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی از حیث جهات عمومی وظیفه اداری و مسئولیت مدنی فاطمه جعفریان

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، کار آموز وکالت

چکیده

شغل سردفتری اسناد رسمی از زمان پیدایش آن تاکنون از اعتبار و حیثیت اجتماعی خاصی بهره مند، و همواره نیز در بین مشاغل رسمی از وجهه خاصی برخوردار بوده است و همین خصوصیت نیز داعی اصلی و قوی شاغلین و گردانندگان این حرفه گشته است. سردفتر در نتیجه اعمال شغلی خود ممکن است سبب ورود خسارت به متعاملین، اشخاص ثالث اعم از حقیقی یا حقوقی گردد. بسته به این که قراردادی فی مابین سردفتر و زیان دیده متصور باشد یا خیر، مسئولیت مدنی متفاوت خواهد بود. در صورتی که فعلی را بتوان به قرارداد منتسب نمود، مسئولیت مدنی، قراردادی، در غیر این صورت، مسئولیت مدنی قهری خواهد بود. از طرف دیگر، سردفتر اسناد رسمی در مقابل خساراتی که توسط کارکنان و دفتریاران وارد می شود مسئولیت دارد. ماده ۶۸ قانون ثبت و ماده ۲۲ قانون دفاتر قابل بحث و بررسی است بنظر میرسد ماده ۲۲ ق.د مقرر عام‌تری نسبت به ماده ۶۸ ق.ث میباشد و حوزه مسئولیت را گسترش داده است. زیرا ماده ۶۸ ق.ث صرفاً به عمل سردفتر جهت از اعتبار افتادن سند اشاره دارد و او را مسئول جبران خسارت می‌داند. لیکن در ماده ۲۲ ق.د. هر نوع تخلفی را موجب مسئولیت مدنی سردفتر و دفتریار می‌داند. مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی برابر ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ مبتنی بر تقصیر می‌باشد و معیار تشخیص تقصیر او رعایت قوانین و مقررات و آئین نامه و بخشنامه‌ها و دستور العمل‌های ابلاغ شده می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: مسئولیت مدنی، سردفتران، تقصیر، ضمان قهری

مقدمه

موضوع مسئولیت مدنی از دیدگاه وسیع تر تعهدات افرادی است که با هم زندگی مشترک اجتماعی دارند تعهد به رعایت امنیت و سلامت دیگران، تعهد به احترام به مالکیت، تعهد به رعایت شخصیت و حرمت افراد و نیز تکلیف به جبران خسارت هایی که از نقض این تعهدها به بار می آید بحث مسئولیت و اشکال مختلف آن جهت پاسخگویی به نیازهای اجتماعی به یکی از اصول ممتاز و مهم حقوقی تبدیل شده است اهمیت جبران زیانهای که شخص به بار می آورد تا جایی است که عده ای از نویسندگان خواسته اند همه قواعد مدنی را در سه اصل اجتماعی خلاصه نداشته است و صرفاً با استناد به دو ماده از ق.م (مواد ۳۲۸ و ۳۳۱) که دارای ریشه فقهی بوده تحت عناوین ائتلاف و تسبیب مسائل مبتلا به این حوزه حل و فصل می شده است. مبنای حکم شرعی که موجد قواعد فقهی گردیده محدود به قاعده لاضرر یا قاعده من لا الغنم فعلیه الغرم... می باشد و یا اینکه چگونه و تا چه میزان نظریه تقصیر، نظریه خطر، مسئولیت نوعی ضرر بی واسطه و نزدیک در اثبات مسئولیت موثر است و موجبات اجرای عدالت را فراهم می سازد در فقه بنا به سابقه این قواعد مبنای مسئولیت در تسبیب (ماده ۳۳۱ ق.م) نظریه تقصیر و در ائتلاف (ماده ۳۲۸ ق.م) مسئولیت نوعی بوده است اما امروزه بحث صنعتی شدن جوامع و عوارض ناشی از آن و احساس قانون خاص مسئولیت مدنی از ۱۳۳۹ تصویب شد تا نیازهای مبرم اجتماعی را در این راستا پاسخگو باشد مسئولیت مدنی در قوانین موضوعه ایران محدود به مسئولیت ناشی از روابط افراد و اشخاص حقوق خصوصی نبوده و انگیزه تدارک ضرر و ضرورت جبران خسارت به عنوان هدف کلی قوانین مزبور دامنه مسئولیت را گسترش داد و به دولت و سازمان های عمومی نیز تعمیمی داده است. شغل سر دفتری اسناد رسمی از زمان پیدایش تا کنون از اعتبار و حیثیت اجتماعی خاصی بهره مند بوده است اما دایره گستره مسئولیت شغلی و الزامات قانون مرتبط با این شغل که نزد شاغلین این حرفه امری محسوس و ملموس است و عدم تناسب بین میزان مسئولیت و امتیازات مادی و معنوی مشهود است. از نظر سردفتران مبنای مسئولیت قضایی شغل آنها بر حسب وابستگی سازمانی دفاتر اسناد رسمی به ساختار حکومتی دستگاه عدالت (ارتباط مستقیم با قضات و وکلا) بیش از پیش دارای حساسیت و مسئولیت پذیری می باشد.

گفتار اول - انواع مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی در قوانین موضوعه

ماده ۶۸ قانون ثبت نسبت به قانون دفاتر عام بوده و به علاوه مفاد آن به نحو کلی تقریر گردیده و می توان آن را صرفاً به مسئولیت سردفتر از حیث جهات عمومی وظیفه اداری او محسوب نمود و به طور کلی آن را منصرف از مفهوم مسئولیت مدنی دانست. لیکن ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ شمسی که مقرر داشته است: «سردفتران و دفتریاران که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند، در مقابل متعاملین و اشخاص ذینفع مسئول خواهند بود. هرگاه 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 بر آیند. دعای مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود». نیز به خوبی بر می آید که ماده ۶۸ قانون ثبت در برقراری مسئولیت مدنی سردفتر کفایت لازم را نداشته است.

تکرار عبارت ماده ۶۸ قانون ثبت در قسمت دوم ماده ۲۲ قانون دفاتر و تأکید بر جبران ضرر اشخاص نیز موید استنباط فوق الاشاره است و از مقایسه اجمالی مدلول دو ماده یاد شده نیز صحت این نظر به دست می آید و معلوم می شود که مسئولیت

مدنی به معنای خاص آن حسب ماده ۲۲ قانون دفاتر، متوجه سردفتر اسناد رسمی شده است و از این حیث ماده مزبور کاملاً منطبق بر موضوع بحث است.

زیرا بر خلاف ماده ۶۸ قانون ثبت، مقنن در این ماده به مسئولیت سردفتر در قبال متعاملین و اشخاص ذی نفع توجه نموده و اصولاً غرض از مسئولیت در قبال اشخاص و ناظر به وظیفه جبران ضرر و زیان های احتمالی می باشد که ماده اخیرالذکر به نحو کامل و شفاف این نظر را تأیید و تصویب نموده است.

گفتار دوم - مسئولیت مدنی سردفتر بر اساس قاعده تسبیب و قانون مسئولیت مدنی

در قانون مدنی ایران تعریفی از سبب نشده است لیکن در ق.م.ا بی آن که صراحتاً از سبب تعریفی به عمل آید جنایت را به مباشرت و یا تسبیب و یا به اجتماع مباشر و سبب تقسیم و سپس تسبیب را این گونه تعریف کرده است:

تسبیب در جنایت آن است که انسان سبب تلف شدن یا جنایت علیه دیگری را فراهم کند و خود مستقیماً مرتکب جنایت نشود به طوری که اگر نبود جنایت حاصل نمی شد، مانند آن که چاهی بکند و کسی در آن بیفتد و آسیب ببیند با توجه به تعریف یاد شده سبب امری است که جنایت یا خسارت مستند به آن بوده و از آن حاصل شده است. در این تعریف سبب شامل علت نیز می شود حال آن که در فقه بین سبب و علت تفاوت است بنابراین می توان اظهار نمود که بین معنای اصطلاح فقهی سبب و اصطلاح حقوقی آن تفاوت وجود دارد.

آن چنان (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ۱۳۵) که از قاعده تسبیب در برقراری مسئولیت مدنی استنباط می شود در هر صورتی که شخصی مالی را به طور مستقیم تلف نکند ولی برای تلف کردن آن تمهید مقدمات نماید کار او را اتلاف به تسبیب می نامند و ضامن خسارتی است که از این راه موجب گردیده است یعنی این که سبب به کاری دست می زند که زمینه تلف را فراهم می کند چنان که اگر ارتکاب آن عمل نباشد تلف نیز صورت نمی گیرد ولی بین آن کار و وقوع تلف رابطه علیت وجود ندارد بلکه احتمال دارد در شرایطی خاص مؤثر واقع شده و منجر به تلف و خسارت به مال شود بی آن که بین آن دو ملازمه ای قطعی وجود داشته باشد اما در هر حال بایستی بین واقعه زیان بار سبب و زیان رابطه ای عرفی برقرار باشد، به نوعی که عامل ایجاد سبب زمینه را برای تأثیر علت فراهم نماید یا جزئی از علت را ایجاد کند.

تفاوت بارز اتلاف و تسبیب نیز حاصل همین معنا است که در اتلاف عمل شخص بر حسب عادت منتهی به اتلاف مال می شود. حال آن که تسبیب موجب علت تلف نیست بلکه فراهم آوردن زمینه ای است که احتمال اتلاف در آن متصور می باشد.

تسبیب در صورتی موجب ضمان است که در نظر قانون و عرف ضمان آور باشد هر چند که در شرع در زمره اعمال حرام به حساب نیاید. گاهی اوقات شخص سبب تلف و خسارت را فراهم می کند و شخص دیگری مباشر اتلاف است در چنین موردی که مباشر و مسبب هر دو در اتلاف دخالت داشته اند این پرسش به میان می آید که کدام را باید مسئول شمرد. بعضی از فقها استدلال کرده اند حدیث لاضرر مقتضی مسئولیت مباشر و مسبب است چون هر دو در حدوث ضرر مؤثر بوده اند.

لاجرم مسئول جبران ضرر نیز می باشند مانند وضعی که غاصبان متعدد در برابر مالک دارند (مسئولیت تضامنی) اما این استدلال را دیگران نپذیرفته اند و اظهار داشته اند در اجتماع سبب و مباشر چنان چه در نظر عرف رابطه سبب و تلف با فعل اختیاری قطع نگردد و یا واسطه نشود سبب ضمان آور است.

پس هر گاه کسی مباشر تلف شود سبب واقعی تلف محقق می شود و دیگر برای سبب مجازی محلی باقی نمی ماند مگر این که سبب قوی تر از مباشر باشد که در این صورت مسبب ضامن است و بر مباشر مقدم داشته می شود لیکن غرور و اکراه مباشر را در ارتکاب فعل، از موجبات اسقاط ضمان مباشر می دانند.

سؤال دیگری نیز که در این باره مطرح می باشد فرضی است که درجه تأثیر مباشر و سبب در وقوع فعل زیان آور برابر است که در این خصوص نیز گروهی از فقها به تساوی ضمان مباشر و سبب نظر داده اند ولیکن بیشتر فقها با این که احتمال تساوی مباشر و سبب را مردود ندانسته اند مباشر را به دلیل این که همیشه تأثیر آن قوی تر از سبب است در این فرض نیز تنها مباشر را مسئول شناخته اند.

بیشتر در موردی حاصل می گردد که مباشر و سبب هر دو در اتلاف قاصد باشند که منطقیاً انحصار مسئولیت به مباشر دشوار می باشد.

با تبیین کلیات مسئولیت مدنی و ارکان تحقق مسئولیت مجدداً به بحث اصلی باز می گردیم تا ببینیم که مبنای قانونی مسئولیت مدنی سردفتر چیست. منظور این است که معلوم شود موجبات مسئولیت سردفتر اسناد رسمی چیست و آیا مسئولیت مدنی سردفتر از باب تسبیب است یا اتلاف و به علاوه آیا مباشرت او شرط مسئولیت او است و یا این که حسب مصرحات قانونی در باب مسئولیت سردفتر، قوانین موضوعه، صورت خاصی از مسئولیت را در این باره پیش بینی کرده است که چندان انطباقی با قاعده تسبیب ندارد.

واقع مطلب این است که قانون بدون توجه به قید مباشرت و یا تسبیب به نحو مطلق قائل به مسئولیت مدنی سردفتر گردیده است، فارغ از این که در فرض اجتماع که فعل غیر و کارکنان دفتر می باشد و سببیت سردفتر در تحقق خسارت، کدامیک عامل قوی تر و مؤثر خسارت است بنابراین فرض قانون ناظر به وضع نوعی مسئولیت مطلق برای سردفتر اسناد رسمی در قبال ضرر و زیان های وارده به اشخاص ناشی از اجرای وظایف قانونی می باشد اگر چه حسب قواعد کلی و عام مسئولیت، سردفتر مختار به مطالبه خسارت از عامل اصلی ورود زیان می باشد.

چون همان طور که شرح داده شد فلسفه اصلی مسئولیت مدنی جبران زیان می باشد بنابراین هر نوع ضروری ولو ضرری که از باب حسن نیت نیز حاصل شود مشمول قواعد مسئولیت مدنی بوده و مقصر ملزم به جبران ضرر می باشد.

در حقیقت اماره مسئولیت سردفتر اسناد رسمی در برابر ضرر و زیان مادی و معنوی مراجعین دفتر، مطلق بوده و غیر قابل رد می باشد. معنای دیگر این سخن این است که هر مورد که به اصحاب سند و یا قائم مقام قانونی آنان از ناحیه اسناد تنظیمی و ثبت شده دفاتر اسناد رسمی و یا سایر شقوق وظایف مربوطه زبانی تحمیل شود به محض ثبوت و مطالبه ذی نفع، سردفتر ملزم به جبران ضرر می باشد و نمی تواند به عذر عدم دخالت در وقوع فعل زیان آور از قبیل اشتباهات احتمالی کارکنان دفتر در انجام وظایف مربوطه، از ایفای تعهد و ضمان خود براءت حاصل نماید و یا دیگری را از باب اجتماع سبب و مباشر در پرداخت خسارت متضرر سهیم و شریک کند.

این مسئولیت بدو و منحصرأ بر عهده او تفویض گردیده است و این اجبار امری قانونی بوده و احتمال خلاف آن نیز متصور نمی باشد. بنابراین فرض مسئولیت سردفتر اسناد رسمی مبتنی بر نظریه تقصیر نیز نمی باشد چون در این صورت شرط برقراری مسئولیت او اثبات قبلی تقصیر می باشد در حالی که مسئولیت وی ناشی از فرض قانون است و نه محض این که بی اعتباری سندی ثابت گردد و یا خدشه ای در روند وظایف حرفه ای سردفتر مشاهده گردد مسئولیت او نیز ثابت بوده و دیگر نیازی به اثبات تقصیر شخص سردفتر نیست و متضرر احتیاجی به اثبات مسئولیت سردفتر ندارد. چون بنا به فرض قانون مسئولیت

مدنی وی در قبال تمام وظایف حرفه ای و در برابر زبان دیدگان احتمالی عام و شامل و کامل می باشد و هیچ گونه وجهی به جز در مورد مسئولیت کیفری که آن هم به اعتبار اصل شخصی بودن مجازات بر عهده مقصر و مجرم اصلی است در خصوص مسئولیت مدنی او شخصاً و به تنهایی پاسخگو می باشد و تنها شرط برقراری مسئولیت سردفتر اثبات رابطه بین ضرر وارد و وظایف دفترخانه است. که به مجرد تحقق این شرط، سردفتر ملزم به جبران خسارت می گردد.

نکته مهم آن که مسئولیت سردفتر نوع خاصی از مسئولیت مدنی است و تابع قواعد هیچ یک از انواع مسئولیت نمی باشد و نمی توان آن را با مسئولیت مالک ساختمان، سرپرست طفل و یا کارفرما نیز قیاس نمود.

زیرا که در مورد مسئولیت ناشی از فعل غیر (کارکنان دفتر) مفروض قانون، عدم مراقبت و نظارت لازم و کافی توسط سردفتر است هر چند که اصولاً رعایت این حد از کنترل به سهولت میسر نیست و سردفتر در آن واحد قدرت احاطه بر تمام امور دفتر را ندارد و احتمال خطا و عمد یا سهو توسط کارکنان دفتر همیشه متصور بوده و ممانعت از آن نیز عملاً مقدور نمی باشد، هم چون کارمندی که علیرغم نظارت و دقت مسئول و مافوق بر رفتار و نحوه اجرای وظایف محوله از اشتباه مصون نمی باشد.

آن چه در این باب به وضوح مشهور می باشد عدم ابتدای مسئولیت سردفتر بر نظریه خاص تقصیر است چون به موجب این نظریه تنها دلیلی که می تواند مسئولیت کسی را نسبت به جبران خسارتی توجیه کند وجود رابطه علیت بین تقصیر و ضرر است اگر چه برقراری مسئولیت برای شخص بدون این که تقصیری داشته باشد به ندرت می تواند بر مبنای نفع اجتماعی توجیه شود.

خصوصاً که اخلاق نیز هیچ گاه آن را تجویز نمی کند و مسئولیت بدون تقصیر خود یک نوع بی عدالتی اجتماعی است و به قول یکی از علمای حقوق (این حکم در حقوق مدنی به مثابه این است که در حقوق کیفری بیگناهی مجازات شود) اما علیرغم این اشکال، دامنه مسئولیت مدنی سردفتر بسیار گسترده است و کافی است تا رابطه علیت احراز شود تا مسئولیت سردفتر محقق شود لذا می توان ادعا نمود که مسئولیت سردفتر از حیثی واجد شرایط مسئولیت بدون تقصیر یا همان نظریه ایجاد خطر است در حالی که نفس اقدامات سردفتر نه تنها موجب خطر نیست که حافظ منافع و حقوق دیگران است بنابراین استناد به نظریه خطر نیز برای توجیه چگونگی مسئولیت سردفتر اسناد رسمی کفایت نمی کند هر چند که ظاهراً مسئولیت سردفتر از مصادیق آثار این نظریه است و تأسیس دفتر اسناد رسمی به منزله پذیرش ریسک زبان های احتمالی است.

بدین بیان مبنای مسئولیت مدنی سردفتر را نمی توان به نحو قاطع به یکی از نظریه های مزبور متکی نمود و به واقع نیز این مسئولیت با لحاظ مصالح احتمالی عمومی و به حکم قانون واجد اوصاف خاصی است که از طرف مقنن به قصد تمهید شرایط جبران زیان های احتمالی برقرار شده است و ظاهراً نیز به حفظ حقوق زیان دیده بیش از ارزیابی کار وارد کننده زیان اهمیت داده است هم چون مورد غصب که در آن غاصبان بدون توجه به حسن نیت آنان در برابر مالک به طور تضامنی مسئول می باشند.

گفتار سوم - مسئولیت مدنی سردفتر در قبال اصحاب سند و اشخاص ثالث

الف - مسئولیت مدنی سردفتر در قبال اصحاب سند و افراد ذینفع

تعهد اصلی سردفتر ناظر به موازین و مقررات موضوعه است.^۱ و اراده طرفین جز ارائه موضوع سند و لحاظ شروط مورد نظر اصحاب سند در سند تنظیمی تأثیری از حیث وظایف سردفتر که ریشه اصلی آن قانون است ندارد. وظیفه ای که سردفتر اسناد رسمی به عهده دارد کاملاً بر اساس مقررات قانونی است و نتیجه خاص و مطلوب مراجعین دفاتر متوقف بر رعایت تکالیفی است که قانون در هر مورد خاص ترتیبات آن را معین و سردفتر را ملزم به اجرای آن نموده است.

به واقع تعهد سردفتر واجد جنبه تعهد قراردادی نیست و رژیم مسئولیت او تابع احکام ویژه مسئولیت قراردادی نمی باشد بلکه مسئولیت قهری بر آن حاکم است چون که سردفتر در اجابت صرف خواست اصحاب سند تکلیفی ندارد و اراده و خواست مراجعین دفتر تنها به شرط مطابقت آن با موازین قانون و تجویز قانون، در اشکال معینه تحقق یافتنی می باشد و اصل آزادی اراده در خصوص ثبت اسناد محدود به انتخاب نوع عقد و حداکثر وضع و یا اسقاط بعض شروط است که آن نیز منوط به عدم تعارض با سایر موازین و ماهیت و مقتضای ذات عقود می باشد هم چنین ایجاد هر نوع تعهد به شکل سند رسمی موکول به رعایت قواعد آمره مربوطه است، به هر حال وجه متمایز تعهد سردفتر اسناد رسمی، قانونی بودن منشأ تعهدات وی است که با تعهدات قراردادی اساساً اختلاف ماهوی دارند و به صرف پیشنهاد نوع عقد و یا چگونگی تعهد منظور موجب نمی گردد تا رابطه سردفتر اسناد رسمی با صاحبان اسناد رنگ قراردادی یافته و آثار و احکام خاص تعهدات قراردادی را پیدا کند.

در این موارد نیز نظارت کلی و شامل و عام قانون بر قلمرو اراده و خواست مراجعین نیز حکومت داشته و تعهدی که با قبول و اجرای خواست مراجعین دفترخانه برای سردفتر ایجاد می شود منبعت از قانون بوده و مستقیماً الزام دیگری را به همراه نخواهد داشت و دامنه شمول تعهدات قانونی سردفتر اسناد رسمی نسبت به کلیه الزامات حرفه ای وی تسری دارد و سردفتر در اجرای وظایف خود کاملاً تابع الزامات قانونی است و نه الزامات حاصل از تراضی احتمالی مراجعین دفترخانه، به واقع احکام و آثار مسئولیت سردفتر به موجب قانون حاصل می گردد و هر نوع قصور و یا تقصیر سردفتر در انجام وظایف مربوطه به مثابه نقض قانون و تخطی از مقررات است.

مضافاً تعهدات سردفتر در قبال مراجعین تعهد به نتیجه است و نه تعهد به وسیله چون که هر نوع نقضی که از باب غفلت یا تقصیر موجبات بی اعتباری سند را فراهم نماید ناقض هدف و غرض مقنن از ثبت و رسمیت سند است و به همین جهت نیز وظیفه سردفتر محدود به تلاش در راه وصول به مقصود نیست بلکه تحصیل قطعی مراد و منظور قانونگذار می باشد و نتیجه غایی یعنی حصول مطلوب مراجعین که رسمیت دادن به اسناد با ثبت آن در دفتر است صرفاً با اجتماع کلیه شرایط قانونی محقق می گردد و تراضی صاحبان اسناد بر انصراف از بعض احکام و شرایط قانونی نه تنها رافع تکلیف سردفتر نبوده که بعضاً موجب سلب اعتبار سند تنظیمی و تبدیل آن به نوعی سند عادی نیز می گردد.

لذا تعهد سردفتر همواره متضمن حسن اجرای وظیفه و رعایت قانون است و سردفتر نمی تواند نتایج نامطلوب اقدامات خود را ناشی از خواست مراجعین دانسته و رفع مسئولیت خود را توجیه نماید. از نظر قانون عدم تحقق نتیجه لازم از ثبت سند، اماره بر تخلف سردفتر است.

۱ - ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴.

۲ - ماده ۳۰ قانون دفاتر، مصوب ۱۳۵۴.

به بیانی دیگر مسئولیت سردفتر ناشی از تقصیر و یا غفلت او در اجرای وظیفه، مفروض قانون می باشد. لیکن با لحاظ تکالیف قانونی سردفتر این پرسش مطرح می گردد که چارچوب و محدوده تعهدات سردفتر اسناد رسمی در قبال مراجعین خود چیست؟ در پاسخ به این سؤال بایستی متذکر شد که عمده تعهدات سردفتر در برابر مراجعین خود بنا به شرح گذشته ناظر به رعایت مقررات موضوعه است که به نحو آمره حاکم بر این رابطه می باشد و فرض عدول و یا انصراف از قسمتی از مقررات و موازین ولو این که حقوق اصحاب سند را ظاهراً نیز بیشتر تأمین نماید متصور نمی باشد. اما علاوه بر وظایف قانونی و الزامات تبعات آن سردفتر اسناد رسمی نیز به جهت تقبل انجام وظیفه ای اداری از سازمان حکومتی الزامات عمومی دیگری نیز که در رابطه با بسیاری از مشاغل دیگر نیز ساری و جاری است به عهده خواهد داشت از قبیل راهنمایی صادقانه ارباب رجوع در تنظیم سند و یا تدارک مقدمات مربوط به روند تنظیم و ثبت سند و یا جرح و تعدیل و حذف و اضافه شروط و مفاد و مدلول اسناد مربوطه بی آن که تعرض و تعدی از موازین را موجب شود.

بدیهی است در بسیاری از این موارد سکوت سردفتر و یا عدم ارائه طریق و یا امتناع از راهنمایی مراجعین که همواره از اطلاعات لازم حقوقی برخوردار نیستند امری خلاف قانون نبوده چون اصولاً وظیفه ای در این باره بر حسب مقررات به عهده ندارد لیکن علی رغم فقد منع قانونی و یا عدم الزام به رعایت خیرخواهی اخلاقی، معمولاً سران دفاتر در حد ضرورت به این مهم توجه داشته و ارباب رجوع را به مطلوب هدایت می نمایند.

این موارد که در دفاتر بسیار متعارف می باشد و ریشه در حسن نیت و ملاحظات اخلاقی و انسانی سردفتر و رابطه انسانی او با ارباب رجوع دارد نیز تأثیری در تقلیل مسئولیت سردفتر ندارد و در فرض حدوث خسارت او مجبور به جبران می باشد و بر خلاف قاعده احسان، نیکوکاری او مؤثر در مقام نمی باشد.

به واقع سردفتر اسناد رسمی در موارد عدیده ای برای مراجعین خود نقشی فراتر از وظایف احصاء شده قانونی اجرا می نماید و به مشاوره حقوقی که در عداد وظایف وکیل دادگستری است نیز می پردازد. به طور مثال ارباب رجوع که جهت تنظیم سند وصیت به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه می کند دقیقاً نمی داند که دفتر اسناد رسمی چه نوع وصیتی را برای او تنظیم نماید و الزامات شکلی و حقوقی وصیت چیست و آثار و تبعات آن کدام است و یا در تنظیم اسناد اجاره و شروط آن و یا سند اجاره محل مسکونی یا کسبی و احکام و آثار متفاوت آن با اباحه انتفاع و حق انتفاع، چگونگی بیع شرط و اختلاف آن با رهن، کیفیت برقراری و اسقاط خیار و لزوم آن و مثال های فراوان دیگری که علاوه بر کلیات آن موارد که در حیطة تخصص حقوقی سردفتر است درج برخی از نکات مؤثر در حقوق و تعهدات طرفین مستلزم ارائه طریق و مشاوره صادقانه سردفتر با اصحاب سند است بی آن که الزاماً وظیفه ای داشته باشد چون همان طور که در صفحات قبل توضیح داده شد این گونه موارد جزء وظایف اختصاصی سردفتر نبوده است و رفتار سردفتر در این باره صرفاً متأثر از ملاحظات اخلاقی او است نه چیز دیگری.

سردفتر می تواند در اجرای وظایف محوله قانونی به قدر اقل اکتفا کرده و حدود قانون را از حیث موازین شغلی رعایت نماید خصوصاً که مراد مقنن از ثبت اسناد نیز مساعدت و دخالت دفاتر اسناد رسمی در تنظیم روابط حقوقی افراد در معاملات، عقود و ایقاعات و وقایع حقوقی آنان به صورت گسترده نبوده است بدین جهت رفتار متعارف سران دفاتر را در برابر مراجعین و توجه به جوانب قانونی حفظ حقوق اشخاص تنها از تکالیف قانونی حاصل نگردیده و اعتماد افراد به صحت عمل و مشورت های حقوقی سردفتر وظیفه نانوشته ای را برای او ایجاد نموده که ریشه در وجدان انسانی سردفتر دارد و چهره ای جدا از وظیفه خاص قانونی او می باشد لیکن متأسفانه ضمانت اجراهای قانونی مربوط به وظایف سردفتر به این محدود نیز تسری دارد و سردفتر را از عواقب آن مصون نمی دارد و او را از مسئولیت معاف نمی سازد.

در هر حال سردفتر در مقام مشاوره و راهنمایی ارباب رجوع نیز ملزم به جبران آثار سوء احتمالی ناشی از این قبیل موارد می باشد و او در هر شرایطی به رعایت صداقت الزام دارد و حتی اگر حسن نیت نیز نداشته باشد.

سردفتر اسناد رسمی بایستی علاوه بر صداقت و بی طرفی و بی غرضی در ارتباط خود با ارباب رجوع از دخالت در ماهیت تراضی اشخاص نیز اجتناب نموده و نفیاً و اثباتاً له و یا علیه حقوق و مقررات هیچ یک از اصحاب سند موضع گیری و راهنمایی جانبدارانه ننماید و با التزام به سوگندی که نموده باید در تنظیم اسناد مراجعین همواره پای بند رعایت اصول و موازین قانونی و اخلاقی باشد تا از جاده عدالت خارج نشده و در مقام ثبت اسناد زمینه‌آضرار دیگری را هر چند به صورت قانونی فراهم ننماید. به همین جهت نیز شایسته است یادآور شود که وظیفه سردفتر محدود به رعایت ترتیبات قانونی نیست و او به منزله انسانی مقید به لوازم شرعی و اخلاقی، متعهد به مراعات الزامات وجدانی نیز می باشد، اگر چه در محاکم عرفی نیز از مسئولیت مبری باشد.

البته این نکته در شمول مسئولیت مدنی سردفتر قرار ندارد اما تذکر آن را به احترام اصول و ارزش های اخلاقی لازم می داند. چون سردفتر رسمی حافظ حقوق اصحاب سند است و لازمه رعایت این اصل احتراز از رفتار و اقداماتی است که خواسته یا ناخواسته حقوق یکی از طرفین سند را تضییع می نماید.

بنابراین سردفتر اسناد رسمی از هر اقدام و عملی که موجبات ایراد خسارت هر یک از صاحبان اسناد را ایجاد نماید ممنوع می باشد. آن چه که در این باره مورد تأکید است، مسئولیت مدنی سردفتر ناشی از موارد تقصیر یا غفلت وی در انجام وظیفه می باشد، نه عمد او که به طور قطع مسئولیت وی را ثابت می نماید و از موضوع بحث خارج است.

دایره ممنوعیت سردفتر محدود به مقدمات و یا در حین تنظیم و ثبت سند نمی باشد بلکه هر نوع رفتار و یا گفتاری نیز که موجب ضرر و زیان ارباب رجوع دفترخانه شود مشمول نهی مقنن قرار دارد چنان که سردفتر با افشای اسرار صاحبان سند ضرری را هر چند معنوی متوجه طرفین یا یکی از اطرافیان سند ننماید. مأخوذ به الزامات قانونی و ضمانت ضرر احتمالی می باشد بنابراین مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی محدود به بی اعتباری سند رسمی نیست بلکه هر گونه اقدام و گفتار او حتی مؤخر بر ثبت سند اگر چه در اعتبار سند نیز تأثیری نداشته باشد موجب مسئولیت مدنی سردفتر می گردد. البته مسئولیت مدنی سردفتر نسبت به حفظ اسرار اصحاب سند قاعده ای کلی و رایج در تمام مشاغل است که بر حسب طبیعت و خصوصیت آن شغل طرف اعتماد مراجعین قرار دارند لذا می توان اظهار داشت که سردفتر علاوه بر الزامات خاص ناشی از وظایف ذاتی حرفه مربوطه، به تکالیف عام دیگری نیز که موجب شمول شغل سردفتری در گستره آن قانون می گردد نیز مقید می باشد و نمی توان این وظایف را از یکدیگر تفکیک نمود و اهمیت آنان را متفاوت دانست چون در بحث مسئولیت مدنی غرض یافتن مواردی است که به نوعی موجب ضمان و مسئولیت سردفتر اسناد رسمی می گردد نه شرح و تفصیل وظایف او تا تمایز آن وظایف مفید فایده باشد.

بی تردید شرط اصلی برقراری مسئولیت برای سردفتر، ارتباط کاری او و مجموعه دفترش با اصحاب سند است، یعنی این که تا وقتی که دفترخانه محل رجوع مراجعین واقع نشده موجبی برای طرح مسئولیت نیز وجود ندارد. لذا نخستین شرط مسئولیت، دخالت سردفتر و اشتغال عملی او به انجام امور اسنادی مراجعین خود می باشد، که پس از تحقق این مرحله و مباشرت در تنظیم اسناد و ثبت آن، فرض مسئولیت موضوعیت پیدا می کند.

۳ - ماده ۵۱ ق.ا.ر. مصوب ۱۳۱۶.

آن چه که در این جا محل بحث است، چگونگی مسئولیت سردفتر در برابر صاحبان اسناد و یا ذینفع است. منظور از صاحبان اسناد اشخاصی هستند که جهت تنظیم سند به دفترخانه مراجعه می نمایند ولیکن ذینفع اعم از تنظیم کنندگان سند و آنهایی است که آثار سند متوجه آنها است ولو آن که شخصاً در مرحله تنظیم و ثبت سند در دفترخانه نیز حضور نداشته باشند. برای ارائه پاسخی دقیق به پرسش مزبور لازم است به قانون مراجعه نمائیم تا آشکار و مشخص گردد که قانون گذار چه آثاری بر سند رسمی که وظیفه اصلی سردفتر است بار نموده و این آثار به چه کسانی اختصاص دارد تا از اشتباه احتمالی در خصوص صاحبان اسناد پرهیز گردد و صرف حضور فیزیکی در دفترخانه ملاک تشخیص قرار نگیرد. در بسیاری از موارد طی تشریفات و مقدمات تنظیم اسناد توسط دلالان و یا نمایندگان آژانس های املاک و اتومبیل صورت می گیرد و صاحبان واقعی اسناد صرفاً در مرحله ای که سند تنظیمی ثبت و آماده احراز هویت و امضاء آنان شده در دفتر حاضر می گردند، بنابراین صاحبان اسناد، افراد دخیل در تنظیم و ثبت سند هستند یا به عبارت واضح تر اشخاصی که سند به نام آنها است و طرف عقد یا ایقاع و یا به طور کلی موضوع سند می باشند. با لحاظ توضیحات فوق به سراغ مضمون قانونی مربوط به بحث می رویم.

در این باره فصل دوم قانون ثبت به آثار ثبت اسناد پرداخته است و در مواد ۷۱ و ۷۲ قانون یاد شده آورده است اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قایم مقام قانونی آنها محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت و در ماده بعدی نیز مقرر می دارد کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود. با توجه به تعریفی که از صاحبان اسناد شده و شمول آن تعریف بر طرفین معامله یا قائم مقام آنان، معنای صاحبان اسناد معلوم می گردد.

بنا به دلالت مواد قانون در ذکر آثار سند، طرفین معامله یا تعهد به نحو مستقیم از نتایج سند ثبت شده و رسمی برخوردار می شوند. از این روی چنان چه سردفتر اسناد رسمی در انجام وظایف قانونی مربوط، طبق ماده ۲۲ قانون دفاتر، از باب غفلت و تسامح یا تقصیر، موجبات تزلزل و خدشه به صحت و اعتبار سند را فراهم آورد، اولین کسانی که حق مطالبه خسارت و ادعای ضرر و زیان را دارند صاحبان اسناد و یا به تعریف قانون طرفین معامله و یا طرفی که به نفع او تعهد شده می باشند و سردفتر در قبال این اشخاص، در فرض پیدایش موجبات مسئولیت، مستقیماً مسئول می باشد و اولین کسانی نیز که حق مطالبه خسارت احتمالی را دارند، این افراد می باشند.

اما مسئولیت سردفتر محدود به صاحبان اسناد نبوده بلکه قائم مقام قانونی صاحبان اسناد و یا هر شخص دیگری که صاحبان اسناد در سند تنظیمی حقی را و یا تعهدی را به نفع او ایجاد نموده باشند نیز به عنوان ذینفع حق ادعای خسارت را دارند از قبیل موصی له در عقد وصیت یا خریدار مال منقول یا غیر منقول که فروشنده به موجب سند وکالت اختیار انتقال موارد معامله را به او می دهد، لذا چنان چه در اثر اشتباه دفترخانه در مفاد وکالت، عملاً تنظیم سند انتقال قطعی متعذر گردد و ذینفع را از وصول به مطلوب باز دارد، در تمام موارد مزبور سردفتر دارای مسئولیت مدنی به معنای دقیق آن می باشد و با لحاظ مسئولیت کلی امور دفترخانه هیچ گونه عذر و بهانه ای را قانون برای رفع و یا تقلیل مسئولیت سردفتر ممکن ندانسته است.

بنابراین سردفتر در برابر اصحاب سند و افرادی که از قبل سند تنظیمی دفترخانه منتفع می گردند و ذینفع محسوب می شوند مسئولیت داشته و چنان چه به اعتبار خدشه در سند تنظیمی ضرری متوجه آنان شود بایستی پاسخگو باشد. این وضعیت متأثر از اثر نسبی بودن قراردادها است. و منظور قانون گذار نیز از تحدید و تخصیص آثار سند به طرفین اصلی یا قائم مقام

قانونی آنها نیز ناظر به اصل نسبی بودن قراردادها می باشد که از قواعد عمومی است. بنابراین مسئولیت سردفتر اسناد رسمی نسبت به خطاهای شغلی مربوط ثابت بوده و موظف و ملزم به جبران خسارات احتمالی ناشی از اجرای وظایف می باشد. همان طور که ملاحظه شد، در حقوق ایران سردفتر در خصوص راهنمایی و مشاوره حقوقی ارباب رجوع هیچ الزام قانونی ندارد، در صورتی که سردفتر به عنوان مشاور معتمد، مشاوره می دهد که هم مورد اعتماد جامعه است و هم مورد اعتماد اشخاص، می تواند به عنوان ناصح و هدایت کننده در معامله دخالت کند و زمینه اختلاف آینده را از بین ببرد. (محمدی، ۱۳۸۷، ص ۷) هر چند که اکثر سردفتران اخلاقاً خود را ملزم به اجرای این امر می دانند.

ب- مسئولیت مدنی سردفتر در قبال اشخاص ثالث

آثار حقوقی سند ممکن است مترتب بر اشخاص ثالث و یا نمایندگان و وکلا قانونی متعاملین نیز گردد. گاهی اوقات اشخاص دخیل در تنظیم سند، صاحبان واقعی اسناد نیستند و اصالتاً نفع و ضرری در تنظیم و ثبت سند ندارند اما به اعتبار سمتی که دارند در اسناد مربوط ایفای نقش نموده و اراده اصیل را به نحو غیر مستقیم اجرا می نمایند. منظور این است که آیا سردفتر در برابر نمایندگان قانونی اشخاص از قبیل وکیل، ولی و قیم نیز دارای مسئولیت است و یا این که مسئولیت وی منحصرأ محدود به مسئولیت او در برابر اصیل می باشد و نمایندگان قانونی، شخصاً حق استناد به مسئولیت سردفتر را نخواهند داشت. با توجه به این که نماینده در هیچ یک از اعمال و وقایع حقوقی بر حسب نص قانون نفع شخصی ندارد، بنابراین صرف دخالت نماینده در مرحله تحقق خارجی سند و رسمیت یافتن آن، حق خاص ادعا و مطالبه خسارت را برای او ایجاد نمی نماید مگر این که این حق به صورت مشخص به او اعطاء شده باشد و یا این حق در زمره اختیارات قانونی نماینده تلقی گردد. به طور مثال در رابطه وکیل و موکل، مشروعیت هر نوع اقدام و تصمیم وکیل منوط به اذن قبلی و رعایت غبطه موکل و عدم تعدی و تفریط است لذا اختیار وکیل در تنظیم سند به منزله اختیار او در مطالبه خسارت نیست مگر این که این حق به صورت مشخص تصریح شده باشد.

لیکن این موضوع نسبت به سایر نمایندگان قانونی هم چون ولی و قیم متفاوت است و حکمی جداگانه دارد چون اختیارات این افراد بر حسب اذن مستقیم اصیل نیست بلکه تکالیفی قانونی است و نماینده حق انصراف از اختیار قانونی را ندارد بنابراین ولی و قیم موظف می باشند هر نوع اقدامی که غبطه و مصلحت اصیل را تأمین می نماید را اجرا نمایند. بدین جهت چنان چه ضرر و زبانی بر اساس اسناد تنظیمی دفترخانه متوجه اصیل گردد این نمایندگان اعم از این که مباشرتاً در تنظیم سند دخالت داشته یا نداشته باشند ملزم به مطالبه خسارت وارده به اصیل می باشند و بلکه عدم مطالبه موجب ضمان آنان می گردد. مستفاد از مراتب فوق سردفتر در برابر نمایندگان قانونی اشخاص نیز مسئولیت داشته، لیکن این حق همان طور که در مورد اشخاص حقوقی نیز مطرح است منحصرأ حقی واحد است و صاحبان حق در طول یکدیگر قرار داشته و به صورت مجزا و مستقل از یکدیگر حق ادعا نخواهند داشت و نمایندگان قانونی به تبع حق اصیل اجازه داشته و به محض دخالت اصیل در موضوع، آنان سمتی برای ادعا ندارند و استناد نماینده موکل به حفظ و بقای سمت آنان و اذن قبلی و یا اختیار قانونی آنان است لذا چنان چه نمایندگان قانونی حائز شرایط مقتضی نباشند سردفتر اسناد رسمی در برابر آنان مسئولیتی ندارد. در هر حال مبنای حقوقی مسئولیت سردفتر در قبال نمایندگان قانونی ناظر به مسئولیت سردفتر در برابر اصیل است و امر جداگانه ای نمی باشد.

گفتار چهارم - مسئولیت سردفتر در قبال مراجع صنفی و اشخاص حقوقی و سازمان ثبت

الف- مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی در قبال مراجع صنفی

در حقوق ایران مرجع صنفی که سردفتر با آن ارتباط دارد کانون سردفتران و دفتریاران می باشد. با مذاقه در قوانین مربوطه، وجهی برای مسئولیت مستقیم سردفتر در برابر کانون سردفتران یافت نمی شود و اگر اسباب مسئولیت را نیز تجزیه نماییم، ارتباط سردفتر با کانون مزبور در زمره وظایف ذاتی شغل و حرفه سردفتری که ملازمه با ضرورت وجودی این سمت داشته باشد نبوده و نوعی ارتباط صنفی نوعاً آمرانه است که آن نیز متأثر از صبغه پر رنگ جنبه عمومی شخصیت حقوقی کانون سردفتران است که جز از حیث استقلال مالی که متکی به تحصیل درآمد از سردفتران می باشد از سایر جهات تابع نظامات وزارت دادگستری (در حال حاضر قوه قضائیه) است و این کانون از شئون نهادهای مشابهی چون کانون وکلای دادگستری که تنها مرجع صالح صدور پروانه وکالت و نظارت بر عملکرد و تعقیب و مجازات انتظامی و کلا است نیز برخوردار نمی باشد بنابراین لطمه مادی ناشی از وظایف سردفتر اسناد رسمی در برابر کانون موضوعیت نداشته و از باب سوء شهرت سردفتر به جهت ارتکاب رفتار منافی با شئون شغلی و یا انجام تخلفات نیز، فرض ورود لطمه به کانون سردفتران مطرح نمی گردد، چون به علت عدم حضور جدی و مؤثر کانون در جامعه و نزد آحاد مردم کانون سردفتران از جایگاه رفیع و معتبر خم چون کانون وکلا برخوردار نبوده تا بتوان سردفتر را در برابر کانون مسئول قرار داد و او را ملزم به جبران خسارت معنوی نمود. بنابراین در شرایط موجود با لحاظ فلسفه وجودی کانون سردفتران و وظایف آن که چندان ارتباط نزدیک و قوی در امور دفاتر ندارد، سردفتران اسناد رسمی نیز مسئولیتی از حیث مادی و معنوی در برابر کانون سردفتران به عهده ندارد.

ب- مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی در قبال اشخاص حقوقی

طرفین و متعاملین سند می توانند اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از حقوق خصوصی و یا عمومی باشند و محدودیتی در این خصوص وجود ندارد. مسئولیت سردفتر در برابر اشخاص اعم از این که شخص حقیقی باشد و یا حقوقی تفاوتی ندارد و این مسئولیت عام بوده و هر شخصی که به نوعی به سبب تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی متحمل ضرر و زبانی گردد حسب قواعد عمومی مسئولیت، چه در حقوق ایران و انگلیس حق مطالبه خسارت وارده را خواهد داشت. تنها نکته ای که در این مورد به نظر می رسد، حقوق اعضاء و سهامداران اشخاص حقوقی می باشد. ظاهراً مسئولیت سردفتر بنا به تصرحات قانونی محدود به اطرافیان و قائم مقام قانونی صاحبان اسناد می باشد (قهرمانی، ۱۳۷۷، ۴۴) و ادعای سهامداران در عرض شخص حقوقی که نوعاً ثالث محسوب می شوند به صورت مستقل و ابتدائاً قابل طرح نمی باشد اگر چه تأثیر زیان وارده به شخص حقوقی متوجه حقوق سهامداران و شرکاء می گردد مگر این که شخص حقوقی در مقام مطالبه ضرر و زیان وارده بر نیاید و سهامداران و شرکاء شرکت جهت حفظ حقوق خود و استیفاء حق مربوطه مدعی شوند.

به بیانی دیگر حق مطالبه خسارت حقی واحد است و بدو اختصاص به طرف و صاحب اصلی آن حق داشته و قائم مقام قانونی در مرحله بعدی قرار دارد. بنابراین سردفتر در برابر اشخاص حقوقی خصوصی و یا حقوق عمومی هم چون اشخاص حقیقی مسئولیت کلی داشته و تنها تفاوت مشهود، مربوط به فرض فوق اشاره است که همان طور که توضیح داده شد، شرکاء شخص حقوقی نیز به عنوان ذینفع حق مطالبه خسارت را خواهند داشت، لیکن این حق متوقف بر عدم مطالبه شخص حقوقی و یا استنکاف از آن می باشد و این حق ابتدائاً و اصالتاً متعلق به شخص حقوقی می باشد هر چند که در این خصوص نباید انواع

شرکتها و مسئولیت سهامداران و شرکای شرکت را از نظر دور داشت که در جای خود قابل بحث می باشد و در هر مورد باید به تناسب آن جبران خسارت مورد بررسی قرار گیرد.

ج- مسئولیت سردفتر در برابر سازمان ثبت اسناد و املاک

وظیفه ثبت اسناد از جمله وظایف تشکیلات اداری ثبت از مجموعه تشکیلات عدلیه بوده است و به همین سبب نیز مجریان این وظیفه تابع سلسله مراتب اداری و ضوابط و مقررات ثبت و عدلیه بوده اند و تغییر شرایط و چگونگی اجرای این وظیفه تأثیری در اصل موضوع و لزوم تبعیت از مقررات ثبت و سازمان ثبت (با لحاظ ساختار اداری موجود) نداشته است وظایف سردفتر اسناد رسمی را ابتدائاً مباشرین ثبت و مسئول ثبت عهده دار بوده است، و تأکید مقنن در ماده دوم ق.د.ا.ر مصوب ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ نخستین قانون دفاتر اسناد رسمی بر این که «هیچ دفتری را نمی توان رسمیت داد مگر این که صاحب آن در ضمن تقاضا نامه خود تبعیت از نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید». نیز مؤید این معنا است.

این وابستگی اداری در ماده یک آخرین قانون موضوعه مربوط به دفاتر اسناد رسمی (قانون مصوب ۱۳۵۴) نیز با عبارت دیگری ولی با همان مضمون تکرار و مقرر گردیده است (دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است) بنابراین تبعیت سردفتر اسناد رسمی امری لازم و حتمی و مقدم بر احراز سمت سردفتری می باشد به بیان دیگر از جمله شروط نیل به شغل سردفتری اسناد رسمی تعهد قبلی شخص متقاضی سردفتری به رعایت و تبعیت از مقررات سازمان متبوع است و صرف استقلال مالی دفترخانه از حیث اتکا، به درآمد تحصیلی و هزینه، استقلال عمل سردفتر را افاده نمی کند و قیاس این شغل با سایر مشاغل بخش خصوصی که از جنبه درآمد بین آنها تشابهی برقرار است فاقد مبنا می باشد و نمی توان به اعتبار شیوه کسب درآمد از موجبات اولیه و اصلی پیدایش شغل سردفتری اسناد رسمی که عهده دار قسمتی از وظایف سازمانی اداره ثبت در محدوده ثبت اسناد به جز ثبت اولیه املاک است غفلت نمود و سردفتری اسناد رسمی را شغلی از جمله مشاغل بخش خصوصی محسوب نمود.

لذا بر حسب آن چه که گذشت و مستفاد از قوانین حاکم بر حرفه سردفتری اسناد رسمی، سردفتر از جمله اجزاء سازمان ثبت و تابع کلیه نظامات و موازین مربوط می باشد. از این روی وظیفه سردفتر اسناد رسمی در قبال سازمان ثبت، تعهد به رعایت مقررات و وظایفی است که در چهارچوب مقررات قانونی برای او وضع گردیده است. اعم از نظامات و موازین موجود و یا دستورالعمل ها و بخشنامه هایی که سازمان مزبور در آینده وضع خواهد نمود. و نظارت و بازرسی عملکرد دفاتر و تعقیب آنان از جنبه انتظامی تخلفات، ضمانت اجرا و وسیله الزام دفاتر و سردفتر به این تکلیف می باشد. همان طور که سازمان ثبت نسبت به وظایف قانونی خود ملزم به رعایت ترتیبات قانونی است بالتبع اجزاء و عناصر وابسته به آن سازمان نیز مکلف به این وظیفه می باشند.

لیکن تفاوت فاحشی که در این رابطه محسوس است اختلاف شیوه نظارت و بازرسی و آثار و عواقب آن است. اگر چه مجموعه سازمان ثبت که دفاتر اسناد رسمی نیز جزئی از ساختار اداری آن می باشد متعهد و موظف به تثبیت اسناد، رسمیت دادن آنها به منظور حفظ حقوق افراد ناشی از روابط حقوقی مربوط می باشند و از این حیث، وظایف اجزاء مختلف ثبت در ثبت املاک و یا اسناد یکسان است اما نحوه برخورد با تخلفات دو گروه یکسان نبوده بلکه به نحوی تبعیض آمیز، مطلق اشتباهات سردفتر را

موجب مسئولیت وی دانسته است ولیکن اشتباهات ثبتي اجزاء و کارکنان ثبت را به صرف برخورداری از سمت کارگزار رسمی دولت از مسئولیت معاف نموده است.

هر چند ممکن است ادعا شود که تعدد کارکنان ثبت در ارتکاب خلاف نیز موجب مسئولیت آنها است اما چون در بحث مسئولیت مدنی موضوع عمد چندان محل اشکال و اختلاف نیست در این خصوص نیز این وجه مورد نظر نمی باشد و غرض از عدم مسئولیت، صرفاً مقررات ناشی از اشتباه و یا تقصیر می باشد که علی الظاهر کارکنان ثبت از عواقب و تبعات سوء اعمال خود مصونیت دارند و این تبعیض بین اجزاء و کارکنان ثبت و سران دفاتر اسناد رسمی مبتنی بر هیچ گونه دلیل و منطقی نیست.

اگر به اعتبار جواز خطا در انسان، فقدان مسئولیت کارکنان ثبت را در انجام وظایف توجیه نمائیم همین ملاک نیز در مورد سردفتر اسناد رسمی نیز قابل اعمال می باشد. خصوصاً که نصوص قانونی نیز تفاوتی در اهمیت و اعتبار اسناد ثبت شده دفاتر و ادارات ثبت قائل نگردیده است. لذا تصریح باب ششم از قانون ثبت به انحصار مجازات مستخدمان و اعضاء ثبت اسناد به عمدی بودن عمل اجزاء و مستخدمان ثبت، مبین صحت این ادعا است. مستنبط از مفهوم مخالف تمامی مواد قانونی مزبور فقدان مسئولیت در صورت غیرعمدی بودن خطای کارکنان ثبت است و این اختلاف فاحش و بی دلیل تبعیض ناروا نسبت به اجزاء مختلف ثبت بوده و فاقد هر گونه مبنای عقلی می باشد. بی تردید بروز خطا، به معنای اشتباهات غیرعمدی از سوی دفاتر اسناد رسمی که با حجم کثیری از کارهای متنوع و پیچیده حقوقی و فنی مواجه هستند نیز بسیار محتمل است و این که در رابطه با سران دفاتر اسناد رسمی که بدون کمک مالی دولت حتی اشتغال عده ای را نیز فراهم می نمایند مسئولیت مطلق او را مفروض و نسبت به کارکنان ثبت فرض مسئولیت موقوف به اثبات عمد آنان در ارتکاب خطا باشد علی رغم سختی و مشابهت وظایف، امری خلاف موازین عدل و انصاف و مبتنی بر تبعیضی ناروا است. عدل و انصاف جوهره اصلی در وضع قوانین و مقررات می باشد و مقنن در امر قانون گذاری باید به این نکته توجه کند که قانون نباید تبعیض آمیز و غیرمنصفانه باشد بلکه باید در مسیر عدالت باشد به همین دلیل فرض بر این است که قانون گذار حکیم بوده و عدالت و انصاف را در وضع قوانین لحاظ نموده و هم چنین قاضی نیز رأی و حکمش باید منصفانه و عادلانه باشد و این امر در صدور آراء نیز مفروض است به همین دلیل در سیستم حقوقی غالب کشورها از انصاف به عنوان یک قاعده مستقل یاد نمی کنند و در آراء خود نیز قضات به آن استناد نمی کنند..

گفتار پنجم - مسئولیت مدنی سردفتر در رعایت شئون شغلی و فعل کارکنان

الف- رعایت شئون شغلی

واقعیت این است که شئون شغلی سردفتر تابع مستقیم انتظارات عمومی عرفی جامعه از شاغلین این حرفه است و محدود به آئین نامه های انضباطی و نظامات و مقررات مربوط به این حرفه نمی باشد. به عبارت روشن تر مقصود از شئون شغلی نوعی اخلاق حرفه ای است که متأثر از رویه و عرف خاص پیش کسوتان و منزلت خاص قانونی چنین شغلی است به نحوی که در گزینش افراد نیز با رعایت دقت و وسواس باید به آن توجه شود بنابراین التزام سردفتر به رعایت شئون شغلی مفهومی وسیع داشته و علاوه بر الزامات قانونی سردفتر که متناسب با اهمیت و اعتبار قانونی شغل وی می باشد مراعات ملاحظات اخلاقی از

۴ - طبق مواد ۱۰۲ و ۱۰۳ قانون ثبت.

جمله صداقت، امانتداری، حسن رفتار و ادب، انصاف و عدالت است و فی الواقع وجود مجموعه این خصائص در سردفتر انتظاری است که هم مسئولین و هم آحاد جامعه از این فرد دارند لذا تخطی از هر یک از این امور در نظر دیگران حمل بر رفتار خارج از شئون شغلی می گردد و همین معنا نیز در قانون به سوء شهرت که اعم از اخلاق و قانون است تعبیر شده است.

البته با توجه به سابقه این شغل در جامعه ما که بدو محضر مجتهدین محل رجوع و رتق و فتق امور اسنادی و معاملات عرفی افراد قرار داشته و شأن و جایگاه رفیع معنوی آنان در نزد مردم، روش و شیوه صلحای سلف این صنف در آینه وجدان اجتماعی، توقعات خاصی را از حیث جاهت ارزشی و تقدس این حرفه برانگیخته و موجب شده است تا با لحاظ چنین انتظاری اعمال و رفتاری که بعضاً در جامعه برای دیگران مباح می باشد ارتکاب و مشاهده آن از سردفتر مصداق مشخص رفتار خلاف شئون شغلی تلقی شود چنان که پیمان شکنی و یا استنکاف از ایفای تعهدات مسجل و یا هر تخلف حقوقی سردفتر که توأم با سوء نیت باشد واجد سائبه رفتار منافی شئون شغلی است بنابراین هر گونه اعمالی نیز که واجد جنبه مجرمانه یا تخلف انتظامی نباشد و لیکن اخلاقاً مذموم باشد مشمول عنوان مزبور می باشد.

به واقع دامنه قلمرو و رفتار منافی شئون سردفتری حتی به زندگی خصوصی و روابط اجتماعی سردفتر نیز تسری می یابد و قید و الزام مزبور پیوسته با سردفتر همراه می باشد و شئون شغلی سردفتر مرادف حسن شهرت اخلاقی و اجتماعی سردفتر است که به اعتبار شأن و جایگاه ویژه این حرفه در قانون و جامعه از سردفتر انتظار می رود. این فقره نیز به صورت خاص، وجه مشارکتی با مسئولیت مدنی ندارد مگر این که ظهور رفتار خلاف شئون شغلی را مؤثر در وهن و منزلت حرفه ای این صنف بدانیم و از حیث ایراد خسارت معنوی به جامعه صنفی سردفتران، فرض مطالبه خسارت متصور گردد که در این صورت رفتار مخالف با حیثیت و شئون حرفه ای در زمره اسباب برقراری تعهد و ایجاد مسئولیت مدنی سردفتر قرار می گیرد لیکن جز در این مورد، رفتار خلاف شئون شغلی در وجوب مسئولیت سردفتر تأثیری ندارد چون که آثار سوء این موضوع به جهت سوء شهرت و یا احتمال مجازات انتظامی صرفاً متوجه سردفتر می گردد و به اسناد تنظیمی و آثار آنها خدشه ای وارد نمی کند تا حقی برای اشخاص ذینفع در مطالبه خسارت فراهم نماید.

هم چنین سردفتر اسناد رسمی پس از اشتغال رسمی به این حرفه از اشتغال به بعضی از مشاغل ممنوع می باشد که موارد آن در ماده ۱۵ ق.د.ا.ر طی چهار بند و دو تبصره احصاء و تعریف شده است لیکن آن چه که در این خصوص قابل توجه است چگونگی آثار تخلف سردفتر از این مقرر و تأثیر آن در حقوق دیگران و به ویژه صاحبان اسناد در دفترخانه است. منظور این است که مشخص گردد چنان چه سردفتری با تخطی از قانون با اشتغال هم زمان به حرفه دیگری مشغول شود آیا موجب مسئولیت وی در معنای مسئولیت مدنی می گردد و یا این که عدم رعایت قانون صرفاً ناظر به مسئولیت انتظامی وی می باشد. البته می توان استدلال نمود چنان که در اثر حدوث چنین حالتی و ممانعت مراجع ذیربط از تداوم اشتغال وی در حرفه سردفتری و تأخیر در تنظیم و ثبت سند موجبات خسارت مادی و معنوی صاحب سند را فراهم نماید سردفتر موظف به جبران خسارت مربوطه خواهد بود چه در بحث سبب ورود خسارت می توان تقصیر سردفتر را نسبت به عدم رعایت قانون به منزله سبب مستقیم و مؤثر ورود خسارت محسوب نمود و او را مسئول جبران خسارات حاصل از وقفه در روند تنظیم سند و ثبت آن نمود.

خصوصاً گاهی مواقع تأخیر در تنظیم سند به علت انقضای مهلت اعتبار پاسخ استعلامات مربوط به تنظیم سند و یا حوادث دیگر عملاً تنظیم سند را غیرممکن و یا دشوار می سازد بنابراین هر چند که نفس اشتغال به مشاغل منافی با سردفتری مستقیماً موجب مسئولیت مدنی نیست ولی ممکن است مسئولیت اداری و تعقیب انتظامی او را در پی داشته باشد.

ب- فعل کارکنان

کارکنان دفتر، اولین کسانی هستند که در تهیه مقدمات و نگارش و تنظیم سند نقش مهم و اساسی ایفاء می‌کنند. چنانچه قبلاً به آن اشاره شد تحصیل جواز سردفتری متوقف بر تعهد سردفتر به رعایت نظامات وزارت عدلیه و تبعیت از قوانین است و به علاوه طبق مدلول ماده ۲۳ قانون دفاتر، سردفتر، مسئول کلیه امور دفترخانه است، بنابراین وظیفه سردفتر در اعمال مراقبت و نظارت بر عملکرد کارکنان دفتر و نحوه و روند تنظیم اسناد از بدو تا ختم ادامه داشته و محدود به مرحله ای خاص از جریان تنظیم و ثبت سند نمی‌باشد و او است که طبق تعهد یاد شده بایستی دقت و تلاش لازم را جهت نظارت و اطمینان از صحت اقدامات کارکنان خود و قانونمند بودن روش ثبت معمول دارد که این مراقبت و نظارت شامل مراحل مقدماتی تنظیم سند، از قبیل استعلام از دوایر و مراجع ذیربط، در حین ثبت سند و پس از آن نیز تا طی تشریفات دیگر مربوط به تکمیل سند و هم چنین احراز هویت و اخذ امضاء از متعاملین، می‌گردد و اعم از این که رعایت مقررات ناظر به تشریفات شکلی تنظیم سند و ثبت آن باشد و یا به لحاظ مراعات اصول ماهیتی عقود و ایقاعات به نحوی که احیاناً به علت سهو و نسیان، شرط خلاف قانون و یا معارض یکدیگر و یا مخالف ذات عقد در اسناد تنظیمی موجب بی اعتباری و خدشه به ارکان سند نگردد، ادامه می‌یابد.

لذا این نظارت طبق مقررات جاریه مستمر و کامل و شامل همه مراحل و جوانب امور دفترخانه بوده و حتی حسن سلوک و رفتار کارکنان با یکدیگر و ارباب رجوع را فرا می‌گیرد و مسئولیت سردفتر در این باره به حدی از اهمیت برخوردار است که حتی اهمال در نظارت بر عملکرد کارکنان نیز موجب تعقیب و مجازات انتظامی قرار داده شده است.

لذا با توجه به تصریح قانون^۵ در مسئولیت کلی سردفتر در قبال امور دفترخانه، به نظر می‌رسد مسئولیت سردفتر در رابطه با هر گونه اشتباه و یا تقصیر و یا عمد کارکنان، ثابت می‌باشد و سردفتر حق استناد به تقصیر کارمند جهت رفع مسئولیت از خود را ندارد. به عبارت دیگر در مقابل نص قانون نمی‌توان برای استنباط خلاف اعتباری قائل گردید. این مسئولیت مطلق، سنگین و موسع یکی از وجوه تفاوت مسئولیت بین سردفتر و سایر اجزاء ثبت اسناد است.

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

نتیجه گیری

با مسئولیت سردفتر ناشی از حکم ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی شامل تمام وظایف حرفه ای او طبق قوانین و مقررات می‌باشد که این وظایف و محدوده آن در مقررات مربوط بطور کامل پیش بینی شده است بنابراین صرف ورود خسارت ناشی از اجرای هریک از وظایف او موجب مسئولیت بوده و از این حیث نیز تفاوتی بین سوء نیت، تقصیر، بی احتیاطی و بی مبالاتی او نمی‌باشد و در هر مورد که سردفتر خساراتی را متوجه صاحبان سند نماید الزام به جبران خسارت خواهد بود و نمی‌توان برای

^۵ - ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴.

وظایف مختلف سردفتر هم چون وظیفه احراز هویت متعاملین، تنظیم و ثبت سند و تطبیق و بررسی اسناد و مدارک و سوابق مربوطه درجات مختلفی از مسئولیت مدنی را جستجو نمود. لیکن در قوانین موجبی برای تقسیم و تفکیک مسئولیت سردفتر مشهود نبوده و مسئولیت سردفتر در این باره مطلق و عام می باشد.

از آنچه تاکنون گذشت آشکار گردید که سردفتر اسناد رسمی در حقوق ایران برخلاف سایر اجزاء سازمان ثبت اسناد و املاک که آنها نیز عهده دار وظیفه ثبت املاک و اشخاص حقوقی و موسسات تجاری و... می باشند مسئولیت های گسترده ای داشته و بلکه تنها حرفه موجود در جامعه است که بدون هرگونه تناسبی بین امکانات، مزایا و مسئولیت های او، در قوانین مختلف مکلف به رعایت مقرراتی خارج از وظایف ذاتی خود شده است.

اختلاف موجود بین سردفتر اسناد رسمی که علیرغم اتکای مستقیم به درآمد تحصیلی و کاهش هزینه های عمومی مسئول جبران تمام زیانهای احتمالی مربوط به وظایف اداری خود بوده و کارکنان ثبت که فاقد مسئولیت می باشند مبتنی بر هیچگونه دلیل منطقی و یا مصلحت عقلانی نیست. تنها علتی که می توان از این اختلاف فاحش و غیرعادلانه استنباط نمود ارتباط اجزاء ثبت با تشکیلات اداری حکومتی است که باعث گردیده از امتیاز ویژه معافیت از مسئولیت برخوردار شده و کمترین مسئولیتی جز در موارد تقصیرات عمدی نسبت به وظایف محوله به عهده نداشته باشند. بنابراین اختلاف موجود در ضوابط حاکم بر دفاتر و ادارات ثبت که هر دو متصدی اجرای وظیفه ای تقریباً مشابه هستند فاقد وجهت بوده و ضرورت بازنگری و تعدیل وجوه مسئولیت سردفتر اسناد رسمی را بیش از پیش ثابت می نماید. چنانکه در حقوق انگلیس سردفتر یا سالیسیتر صرفاً به علت عمل مسامحه کارانه (ناشی از اهمال) در هر دو مورد مدنی و کیفری مسئولیت دارد.

انحصار مسئولیت سردفتر اسناد رسمی در حیطه دفترخانه مربوطه نیز با موازین عدالت و انصاف سازگار نیست و از این حیث این مسئولیت امری استثنایی و غیر متعارف است. از یک سو سردفتر اسناد رسمی وسیله وصول حقوق ادارات و نهادهای متعددی هم چون، دارایی، شهرداری و... بوده بی آنکه در قبال اجرای خدمات خود بجز مسئولیت انتظامی و مدد بهره ای ببرد هر چند قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ را باید نقطه عطفی در تاریخ دفاتر اسناد رسمی شمرد؛ با این حال آنچه شد ایده آل نبود و تحمیلی بود نابجا، ولی آغاز کار بزرگی بود. از سوی دیگر سردفتر شخصاً، متعهد به تأمین محل دفترخانه اعم از ملکی یا استیجاری، اسباب و لوازم دفتر، هزینه های جاری و حقوق مزایا و بیمه کارکنان می باشد بدون اینکه کمکی دریافت نماید و یا از امتیازی برخوردار شود. آنچه که بیش از همه موجب تعجب است عدم مشارکت کارکنان و دفتریار دفترخانه در مسئولیت ابتدایی سردفتر اسناد رسمی است با آنکه آنان مستقیماً از درآمد دفترخانه به میزان پانزده درصد بهره‌مند می گردند. معلوم نیست کامندان که از پانزده درصد درآمد دفترخانه علاوه بر حقوق مربوطه و مزایای متعلقه نصیب می برند. چرا نباید در مسئولیت مدنی سردفتر حداقل به نسبت نصیب خود تا اثبات و تشخیص مقصر اصلی شراکت نداشته باشند. تفویض تمام مسئولیتها به عهده سردفتر نوعی تکلیف به ما لا یطاق است و جز تجری کارکنان در مسئولیت پذیری حاصلی را به بار نیاورده است.

نتیجه اینکه مواد ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۲ و ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ نسبت به موضوع، جاری و حاکم است لکن با توجه اینکه ماده ۲۲ بصورت کاملتر و بهتر از ماده ۶۸ موضوع را مورد اشاره قرار داده و عبارات ماده ۶۸ نیز داخل در متن ماده ۲۲ تکرار شده است بنحویکه مدلول و مصداقی برای ماده ۶۸ از حیث مسئولیت سردفتر که از شمول ماده ۲۲ خارج باشد متصور نمی باشد لذا میتوان گفت مبنای قانونی مسئولیت مدنی

سردفتر اسناد رسمی ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ می‌باشد و با وجود ماده مذکور موجبی برای استناد به ماده ۶۸ در مورد مسئولیت سردفتر متصور نیست.

فهرست منابع

۱. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد اول، انتشارات کتابفروشی اسلامیة، سال ۱۳۷۶، تهران
۲. امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد ششم، انتشارات کتابفروشی اسلامیة، چاپ پنجم، سال ۱۳۶۴، تهران
۳. امامی، سیدحسین، مسئولیت مدنی، نشریه دانشکده حقوق دانشگاه ملی ایران، چاپ کیهان، شماره یک، سال ۱۳۵۲
۴. امیری قائم مقامی، عبدالمجید، حقوق تعهدات، جلد اول، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، سال ۱۳۴۷
۵. بابایی، ایرج، مقاله «مسئولیت مدنی و بیمه»، مجله پژوهش حقوق و سیاست، دانشکده حقوق دانشگاه علامه طباطبایی، سال سوم، شماره چهارم، سال ۱۳۸۰
۶. بادینی، حسن، فلسفه مسئولیت مدنی، شرکت سهامی انتشار، چاپ اول، سال ۱۳۸۴، تهران
۷. بهرامی احمدی، دکتر حمید، سوء استفاده از حق، انتشارات اطلاعات، شماره ۵۱، سال ۱۳۷۵
۸. پاشا صالح، علی، مبانی حقوق، چاپ اول، شرکت چاپ رنگین، سال ۱۳۲۶، تهران
۹. پایدار، حبیب اله، چرا انسان متعهد و مسئول است؟، دفتر نشر فرهنگ اسلامی، سال ۱۳۷۴، تهران
۱۰. پیرهادی، محمدرضا، مقاله «انتقال مالکیت در بیع مال آینده»، مجله تحقیقات حقوقی آزاد، فصلنامه دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران، مرکزی، پیش شماره اول، تابستان ۱۳۸۶
۱۱. تارا، جواد، فلسفه حقوق و احکام در اسلام، چاپ اول، دانشگاه تهران، سال ۱۳۴۵
۱۲. تئوفیل میک، قانون نامه حمورابی، ترجمه کامیار عبدی، چاپ اول، انتشارات مشعل آزادی، سال ۱۳۷۳، تهران
۱۳. جابری عربلو، محسن، فرهنگ اصطلاحات فقه اسلامی، انتشارات امیرکبیر، چاپ اول، سال ۱۳۶۲، تهران
۱۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مقدمه عمومی علم حقوق، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۶۲، تهران
۱۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دانشنامه حقوقی، جلد پنجم، چاپ دوم، انتشارات امیرکبیر، سال ۱۳۷۲، تهران
۱۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، چاپ هشتم، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۷۶، تهران
۱۷. جوان، موسی، مبانی حقوق، چاپ اول، شرکت چاپ رنگین، سال ۱۳۲۶، تهران
۱۸. حسینی نژاد، حسینقلی، مسئولیت مدنی، جهاد دانشگاهی دانشگاه شهید بهشتی، چاپ دوم، سال ۱۳۷۶ و چاپ اول، سال ۱۳۷۰
۱۹. حسینی نژاد، حسینقلی، مقاله «سردفتر در حقوق فرانسه»، مجله کانون، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۴، سال ۱۳۷۷
۲۰. دالوند، فضل اله، تقسیم مسئولیت مدنی، انتشارات دادپار، چاپ اول، سال ۱۳۸۶، اصفهان
۲۱. دهخدا، علی اکبر، لغتنامه، جلد ۱۶، موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۴۳، تهران

۲۲. ره پیک، حسن، حقوق مدنی- الزامات بدون قرارداد، ویرایش دوم، چاپ اول، و انتشارات اطلاعات، سال ۱۳۷۶، تهران
۲۳. ره پیک، حسن، حقوق مسئولیت مدنی و جبران ها، انتشارات خرسند، چاپ اول، سال ۱۳۸۷، تهران
۲۴. ره پیک، سیامک، مقاله «خسارت عدم النفع- نظریات و مقررات»، مجله دیدگاههای عمومی، دانشکده علوم قضایی و خدمات اداری، سال پنجم، شماره ۲۰-۱۹
۲۵. ساکت، محمدحسین، حقوق شناسی دیباچه ای بر دانش حقوق، چاپ اول، چاپخانه سعدی، سال ۱۳۷۱، مشهد
۲۶. سی.اف.پدفیلد، LAW MADE SIMPLE، ترجمه بهرام آریان کلور، انتشارات مجد، چاپ اول، سال ۱۳۸۶
۲۷. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ دوم، سال ۱۳۷۰
۲۸. شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادهای و تعهدات، نشر حقوقدان، سال ۱۳۷۷، تهران
۲۹. شهیدی، مهدی، سقوط تعهدات، انتشارات کانون وکلای دادگستری، سال ۱۳۷۳، تهران
۳۰. صفایی، سیدحسین، مفاهیم و ضوابط جدید در حقوق مدنی، انتشارات مرکز تحقیقات، سال ۱۳۵۵، تهران
۳۱. صمدی اهری، محمدهاشم، مقاله «عدم النفع قابل مطالعه نیست»، مجله تحقیقات حقوقی آزاد، فصلنامه دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، پیش شماره اول، تابستان ۱۳۸۶.
۳۲. طباطبائی، استاد علامه سید محمدحسین، تفسیر المیزان، ترجمه استاد ناصر مکارم شیرازی، جلد اول، نشر بنیاد علمی و فکری علامه طباطبائی، تهران
۳۳. عباسلو، بختیار، مقاله «مسئولیت مدنی پلیس»، مجله تحقیقات حقوقی آزاد، فصلنامه دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، پیش شماره دوم، پاییز و زمستان ۱۳۸۶
۳۴. عمید، حسن، فرهنگ فارسی عمید، جلد اول، انتشارات امیرکبیر، چاپ اول، سال ۱۳۷۵، تهران
۳۵. قهرمانی، نصراله، مسئولیت مدنی وکیل دادگستری، موسسه چاپ و نشر نظر، سال ۱۳۷۷، تهران
۳۶. کاتوزیان، ناصر، مسئولیت مدنی و ضمان قهری، موسسه انتشارات دانشگاه تهران، جلد اول، چاپ اول، سال ۱۳۷۴، تهران
۳۷. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، چاپ هفدهم، انتشارات شرکت انتشار، سال ۱۳۷۳، تهران
۳۸. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، نظریه عمومی تعهدات، چاپ اول، نشر یلدا، سال ۱۳۷۴، تهران
۳۹. کاتوزیان، ناصر، فلسفه حقوق، جلد اول، چاپ سوم، انتشارات بهنشر، سال ۱۳۶۵، تهران
۴۰. کاتوزیان، ناصر، الزام های خارج از قرارداد، جلد اول، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۷۸، تهران
۴۱. کاتوزیان، ناصر، مسئولیت مدنی ناشی از تولید، موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، سال ۱۳۸۱، تهران
۴۲. کاتوزیان، ناصر، متن سخنرانی «جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم حقوق کنونی»، مجله کانون، ماهنامه کانون سردفتران و دفترباران، شماره ۵۶، سال ۱۳۸۴، تهران