

بررسی تقصیر یا عدم تقصیر و مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت

(تاریخ دریافت ۱۴۰۳/۰۷/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۳/۱۲/۰۳)

عبدالرضا صدر

چکیده

دفتر اسناد رسمی به عنوان یکی از موفق ترین بخش های خصوصی که زیر نظر قوه قضاییه فعالیت می نمایند از دیرباز تاکنون، همواره در معرض مسئولیت ها و وظایف گوناگونی قرار داشته اند. این وظایف گاه بسیار سنگین تر از حد معمول بوده و همواره برای سران دفاتر اسناد رسمی خطراتی را نیز به همراه داشته است. بدین جهت سران دفاتر همیشه بادقت و وسواس بسیار به ثبت اسناد رسمی و دیگر وظایفی که بر دوش آنها نهاده شده است می پردازند. در روند ثبت اسناد، یکی از وظایفی که به عهده سران دفاتر رسمی گذاشته شده است، احراز هویت و اهلیت متعاملین و اصحاب معامله است که این امر بایستی به وسیله اوراق هویتی یا همان سند هویت احراز گردد. در واقع سند هویتی برگه ای است که نشان دهنده مشخصات فردی اشخاص است و انواع متعددی از جمله آن ها می توان به شناسنامه، کارت ملی، گذرنامه، کارت شناسایی صنفی، کارت پایان خدمت یا معافیت از آن و... است. اما اسنادی که برای احراز هویت اشخاص در دفاتر اسناد رسمی مورداستفاده قرار می گیرد شامل کارت ملی و شناسنامه است. مقاله ای حاضر با استفاده از روش تحقیق تحلیلی - توصیفی به تبیین تقصیر یا عدم تقصیر و مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت در نظام حقوقی ایران پرداخته است. یافته ها 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 می شود و بدون آن، امکان انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمی وجود ندارد. در این ارتباط در مورد اشخاص حقیقی می تواند دو وضعیت حاصل شود یا اینکه خود شخص متعامل در زمان تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی حاضر می گردد یا اینکه به واسطه تردیدهایی که به متعامل وجود دارد از جمله عمل های زیبایی، مشکلات بینایی، شنوایی، حضور او با معرف صورت می پذیرد. در مورد اشخاص حقوقی نیز دو وضعیت اشخاص حقوقی حقوق خصوصی و

اشخاص حقوقی حقوق 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 ماده‌ی 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.

واژگان کلیدی: تقصیر، عدم تقصیر، مسئولیت سردفتر، احراز هویت

مقدمه

در قانون دفاتر اسناد رسمی که در تاریخ ۱۵ خرداد ۱۳۱۶ تصویب شد، برای نخستین بار واژه‌ی «سردفتر» به کار رفت و مسئولیت تنظیم اسناد رسمی به طور خاص به دفاتر اسناد رسمی واگذار گردید، درحالی که ادارات ثبت از این وظیفه معاف شدند. همچنین، این قانون برای اولین بار اصطلاح «دفتریار» را معرفی کرد و حقوق و وظایف مشخصی برای او تعیین نمود. یکی از ویژگی‌های بارز این قانون، تقسیم‌بندی درجات سردفتران و دفتریاران بود که در قوانین و مقررات بعدی نادیده گرفته شد و به‌نوعی حذف گردید. بااین حال، این تقسیم‌بندی هنوز هم طرف‌داران خاص خود را دارد، به‌ویژه در میان افرادی که در حوزه سردفتری و دفتریاری فعالیت می‌کنند. به نظر ما، هرچند این درجه‌بندی ممکن است از نظر روحی تأثیر مثبتی بر سردفتران و دفتریاران داشته باشد، اما با منافع اجتماعی و نظم عمومی در تضاد است و به همین دلیل، حذف آن در قوانین و مقررات بعدی منطقی به نظر می‌رسد.

در واقع، این تقسیم‌بندی به‌موجب قانون جدیدی که در تاریخ ۲۵ فروردین ۱۳۵۴ تصویب شد، منسوخ گردید؛ بنابراین، می‌توان گفت که سردفتر اسناد رسمی در واقع مسئول و رئیس دفتر اسناد رسمی است که با رعایت قوانین مربوطه و با تأیید کانون سردفتران، از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک پیشنهاد می‌شود و با ابلاغ شورای عالی قضایی که در حال حاضر رئیس قوه قضائیه است، به این سمت منصوب می‌گردد. اداره امور دفترخانه بر عهده اوست. اگرچه مسئولین دفاتر اسناد رسمی از نظر استخدامی و دریافت حقوق و دستمزد به‌عنوان کارمندان رسمی دولت شناخته نمی‌شوند، اما اشتغال آن‌ها با صدور ابلاغ و بر اساس مجوز قانون انجام می‌شود و اسناد تنظیم شده در این دفاتر از اعتبار بیشتری برخوردارند. شغل سردفتری یک حرفه معنوی است که به کرامت انسانی، معرفت و اخلاق توجه دارد. این ویژگی‌ها موجب تمایز آن از سایر مشاغل شده و افرادی که در این حرفه فعالیت می‌کنند، از اعتبار اجتماعی برخوردارند و در انجام امور بی‌دغدغه، از تجمل‌گرایی و خودبزرگ‌بینی پرهیز می‌کنند (کی‌نیا، ۱۳۹۷: ۳).

ثبت هر نوع سندی توسط سردفتر و دیگر عوامل تنظیم سند، مستلزم احراز هویت طرفین معامله، مشروعیت جهت و سند معامله، و وجود قصد و رضایت از سوی طرفین است. اگر در یکی از این موارد تردیدی وجود



داشته باشد، سردفتر موظف است از تنظیم اسناد رسمی خودداری کند. باین حال، اگر سردفتر یا سایر عوامل از فقدان یکی از این موارد مطلع باشند و اقدام به ثبت سند کنند، مسئولیت مدنی و حتی کیفری متوجه آنها خواهد بود. یکی از مؤلفه‌های مهم که در این زمینه ذکر شد، مشروعیت جهت و سند معامله است. سردفتر باید در ابتدا از قانونی بودن اسناد ارائه شده توسط فروشنده اطمینان حاصل کند. در صورتی که سند ارائه شده واقعی نباشد و به اصطلاح مجعول باشد، و این سند نیز رسمی باشد، جرم ثبت سند مجعول بر سردفتر و سایر عوامل تنظیم کننده سند رسمی حاکم خواهد بود. این موضوع در بندهای دو، سه و چهار ماده‌ی ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مورد توجه قرار گرفته است. طبق بندهای ۲ و ۳ این ماده‌ی، اگر سردفتر به طور عمدی و با علم به اینکه اسناد به نام غیرمتعاملین ثبت می شود، اقدام کند، مشمول جرم جعل در اسناد رسمی خواهد شد. این نکته در این بحث به طور خاص مورد اشاره قرار گرفته است (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۳).

حرفه‌ی سردفتری اسناد رسمی از زمان تأسیس آن تا به امروز از اعتبار و حیثیت اجتماعی خاصی برخوردار بوده و همواره در بین مشاغل رسمی دارای وجهه ویژه‌ای است. این ویژگی، انگیزه اصلی و قوی برای شاغلین و گردانندگان این حرفه محسوب می شود. سردفتر ممکن است در نتیجه فعالیت‌های شغلی خود، خساراتی به متعاملین یا اشخاص ثالث، اعم از حقیقی یا حقوقی، وارد کند. بسته به اینکه آیا قراردادی بین سردفتر و زیان دیده وجود دارد یا خیر، نوع مسئولیت مدنی متفاوت خواهد بود. اگر فعلی به قرارداد نسبت داده شود، مسئولیت مدنی، قراردادی خواهد بود و در غیر این صورت، مسئولیت مدنی قهری خواهد بود. علاوه بر این، سردفتر اسناد رسمی در قبال خساراتی که توسط کارکنان و دفتریاران ایجاد می شود نیز مسئولیت دارد. ماده‌ی ۶۸ قانون ثبت و ماده‌ی ۲۲ قانون دفاتر در این زمینه قابل بررسی هستند. به نظر می رسد که ماده‌ی ۲۲ قانون دفاتر، مقرره‌ای عام تر نسبت به ماده‌ی ۶۸ قانون ثبت باشد و دامنه مسئولیت را گسترش دهد. زیرا ماده‌ی ۶۸ قانون ثبت تنها به عمل سردفتر در خصوص اعتبار سند اشاره دارد و او را مسئول جبران خسارت می داند. در حالی که ماده‌ی ۲۲ قانون دفاتر، هر نوع تخلفی را موجب مسئولیت مدنی سردفتر و دفتریار می داند. مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی بر اساس ماده‌ی ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، مبتنی بر تقصیر است و معیار تشخیص تقصیر او رعایت قوانین، مقررات، آئین نامه‌ها، بخش نامه‌ها و دستورالعمل‌های



ابلاغ شده است (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۲).

باتوجه به آنچه گفته شد این مطالعه به دنبال بررسی تقصیر یا عدم تقصیر و مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت است و به این سؤال پاسخ می‌دهد که مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت براساس تقصیر یا عدم تقصیر چگونه است؟

۱. مفاهیم و اصطلاحات

۱.۱. احراز هویت

«احراز هویت» یکی از اصول اساسی در سردفتری است. به عبارت دیگر، سردفتر باید اطمینان حاصل کند که فردی که برای انجام یک اقدام حقوقی و تنظیم سند به دفتر حاضر شده، واقعاً همان کسی است که مدارک شناسایی خود را ارائه داده است. طبق ماده‌ی ۸۶ قانون ثبت، در صورتی که درخواست ثبت سندی ارائه شود، مسئولیت تأمین اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده، بر عهده صاحب دفتر است. اگر سردفتر شخصاً نتواند آنها را شناسایی کند، باید طبق مواد این قانون عمل کند و در صورت تخلف، مشمول ماده‌ی ۱۰۲ این قانون خواهد شد. (قانون ثبت اسناد و املاک؛ ۱۳۱۰)

ماده‌ی ۱۰۲ قانون ثبت تصریح می‌کند که: «هر یک از اعضای ثبت اسناد و املاک که قبل از احراز هویت اشخاص یا اهلیت طرفین معامله، عمداً سندی را ثبت کند، به مجازات اداری محکوم خواهد شد.» همچنین، ماده‌ی ۱۰۱ این قانون بیان می‌کند که: «اگر اعضای ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن با قوانین کشور مغایرت داشته، ثبت کنند، از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهند شد.» (قانون ثبت؛ ۱۳۱۰)

احراز هویت اشخاص حقیقی از طریق مدارک و اسناد هویتی صورت می‌گیرد که از سوی سازمان ثبت احوال کشور به عنوان یکی از سازمان‌های زیرمجموعه وزارت کشور برای تک‌تک شهروندان ایرانی انجام می‌شود. پیش از پیدایش کارت‌های ملی در دو دهه گذشته، از شناسنامه‌ها به عنوان اسنادی که تمامی مشخصات سجلی افراد به انضمام وقایع چهارگانه را در خود دارند، استفاده می‌شد. با این حال، امروزه کمتر از شناسنامه‌ها در احراز هویت‌ها استفاده می‌شود و عمدتاً بر کارت‌های ملی در این زمینه تأکید می‌شود. به موجب تبصره اصلاحی ماده‌ی 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 ماده‌ی ۱۵، شناسنامه افرادی که به سن ۱۵ سال تمام می‌رسند، بایستی الصاق شده 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 ماده‌ی ۶۷ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی، دفاتر اسناد 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 ارائه شده به اداره ثبت احوال محل منعکس تا اقدام لازم در این خصوص صورت پذیرد. (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۶)

بدیهی است که مطمئن‌ترین راه برای احراز هویت افراد، شناخت قبلی و شخصی سردفتر از اصحاب سند است. در این صورت، نیازی به ارائه و تطابق مدارک هویتی و عکس شخص با مشخصات ظاهری مراجعه‌کننده نیست. اما در غیر این صورت، متصدی دفتر اسناد رسمی موظف است مدارکی که هویت واقعی افراد را تأیید می‌کند، درخواست و بررسی کند. در این حالت، دو سناریو ممکن است پیش بیاید: اول اینکه هویت شخص پس از ارائه مدارک شناسایی به‌وضوح مشخص شود؛ دوم اینکه شخص مدارک لازم را نداشته باشد یا مدارک شناسایی ارائه شده ناقص و مخدوش باشد، به‌طوری‌که سردفتر نتواند به‌یقین لازم در احراز هویت دست یابد. ماده‌ی ۵۰ قانون ثبت بیان می‌کند که اگر مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند، تردید داشته باشد، باید دو نفر از افراد شناخته شده و معتبر به طور حضوری هویت آنان را تأیید کنند. مسئول دفتر باید این موضوع را در دفتر ثبت قید کرده و به امضای شهود برساند و این نکته را در خود اسناد نیز ذکر کند. برای ثبت سند، لازم است که مسئول دفتر هویت هر دو طرف معامله یا متعهد و اهلیت هر یک از آنها را احراز کند. اگر در هویت آنها شک و تردیدی وجود داشته باشد، دو نفر از افراد معتبر و مورداعتماد او باید با حضور در دفتر، هویت شخصی که هویت او مورد تردید است را تأیید و گواهی کنند. مسئول دفتر باید این مراتب را در دفتر ثبت قید کرده و به امضای گواهان برساند و این نکته را در اسناد نیز ذکر کند (شیرازی و کی‌نیا، ۱۳۹۷: ۵).

اشخاص حقوقی دارای واقعیتهای اعتباری هستند. در مورد اشخاص حقوقی عمومی باید گفت که



به موجب ماده‌ی 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^۷ قانون 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 می‌کند یا دارندگان حق امضا شرکت‌های مذکور باید سند را امضا نمایند، اعلام داشته است که با توجه به مواردی که در ماده‌ی 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، اقدام کنند. (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۷).

۲.۱. سردفتر

«سردفتری» یکی از مشاغل حساس و مهم در جامعه است که مسئولیت‌ها و وظایف متعددی را برای سردفتر به همراه دارد. با گسترش معاملات و رسمی شدن بیشتر امور، این وظایف به طور قابل توجهی افزایش یافته است. سردفتر در برابر تمامی سازمان‌ها و ادارات دولتی مسئولیت‌هایی دارد؛ از جمله ثبت احوال، نظام وظیفه، امور اراضی شهری و کشاورزی، خدمات مرتبط با آب، برق، گاز و تلفن، شهرداری، منابع طبیعی، اداره ثبت، بانک‌ها، نیروی انتظامی و محاکم قضایی. تصدیق صحت امضا، ثبت اسناد مطابق با مقررات، نظارت کامل بر رفتار کارکنان دفترخانه، احراز اصالت و اعتبار اسناد، احراز رابطه زوجیت، احراز طرفیت افراد، پذیرش و حفظ اسنادی که به امانت در دفترخانه سپرده می‌شوند، حضور دائمی در دفترخانه، تهیه و تنظیم انواع مکاتبات و استعلامات و ارائه رونوشت تصدیق شده از اسناد به اشخاص مربوطه، از جمله وظایف متعدد سردفتر به شمار می‌روند. می‌توان گفت که یکی از دلایل اصلی ایجاد مسئولیت‌های مختلف برای سردفتر، به‌ویژه مسئولیت ناشی از تقصیر و عدم تقصیر، مشخص بودن روش‌های اجرای وظایف قانونی او است. چرا که سردفتر با امور نامشخص چندان سروکار ندارد و اصولاً روش‌های تنظیم و ثبت اسناد در قوانین، مقررات و دستورالعمل‌ها به وضوح مشخص شده است. تنها کافی است که سردفتر بادقت به این دستورالعمل‌های قانونی



عمل کند. هرچند به نظر می‌رسد با توجه به وظایف و تکالیف فراوان سردفتری، او در معرض خطر قرار گیرد، اما با رعایت کامل قوانین، مقررات و دستورالعمل‌ها و صرف دقت کافی، می‌تواند از آسیب‌ها در امان بماند. سردفتر در انجام وظایف محوله، مسئولیت‌های انتظامی، اداری، مسئولیت مدنی و مسئولیت کیفری دارد (عسکری، ۱۴۰۲: ۱۵).

سردفتر اسناد رسمی عهده‌دار تنظیم سند رسمی معاملات و مراودات حقوقی اشخاص است. تنظیم سند رسمی مستلزم رعایت شرایط و ترتیبات شکلی و ماهوی است. سند تنظیمی توسط سردفتر ممکن است به علت عدم رعایت یکی از این ترتیبات توسط مرجع قضائی ابطال گردد، ابطال سند ممکن است موجب ورود خسارت به صاحب آن گردد، اگر ابطال سند ناشی از خطای شغلی سردفتر باشد، نامبرده مسئول جبران خسارت وارده است. سردفتر به عنوان یک شخص حقیقی امتیاز انحصاری تنظیم سند رسمی معاملات و ثبت روابط حقوقی اشخاص جامعه راجع به اموال غیرمنقول و منقول را دارد که لازمه اعمال چنین وظیفه و امتیاز مهمی رعایت کلیه شرایط شکلی و ماهوی تنظیم اسناد است. لیکن مسئولیت سردفتران در تنظیم اسناد رسمی که به واسطه احکام صادره از دادگاه‌ها که منجر به ابطال اسناد رسمی تنظیمی و خسارات وارده به متعاملین می‌گردد از موضوعات جدی و قابل دفاع است که ضرورت دارد به صورت علمی مورد بررسی و مذاقه قرار گیرد (قاسمی قاسموند، ۱۳۹۸: ۴۹۳).

۱.۲.۱. وظایف سردفتران اسناد رسمی

نهاد تنظیم‌کننده اسناد، یعنی دفاتر اسناد رسمی، قدیمی‌ترین نهاد حقوقی در ایران به شمار می‌آید. این نهاد به قدری اهمیت دارد که در تمام دوره‌های تاریخی مورد توجه ویژه دولت بوده است. با افزایش جمعیت بشر و آغاز دادوستد به شیوه‌ای مدرن و قانون‌مدار، لزوم ثبت معاملات و نقش دفاتر اسناد رسمی و سردفتران نیز به وضوح نمایان شد. دفاتر اسناد رسمی، مراجع تنظیم و ثبت قراردادها و اسناد مالکیت هستند که طبق ماده‌ی ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیرماه ۱۳۵۴ به مجموعه‌های وابسته به وزارت دادگستری تعلق دارند. براین اساس، در شرایط کنونی، این دفاتر خدمات تخصصی به مردم و حکومت ارائه می‌دهند. همچنین، طبق ماده‌ی ۲ همین قانون، اداره امور دفترخانه اسناد رسمی به عهده شخصی است که به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران، به موجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب و سردفتر



نامیده می‌شود (درویشی و محسنی، ۱۳۹۰).

سردفتر اسناد رسمی دارای قدرت اعتباربخشی به اسناد است و مسئولیت سنگینی در رسمیت بخشیدن به این اسناد بر عهده دارد. گاهی به دلیل قصور و تقصیر در تنظیم و ثبت اسناد رسمی، خساراتی به متعاملین یا یکی از طرفین معامله وارد می‌شود. در این ارتباط، ابتدا به تشریح وظایف سردفتر پرداخته می‌شود و سپس مسئولیت مدنی و ارکان تشکیل دهنده آن، شامل ایراد ضرر، فعل زیان‌بار و رابطه سببیت میان ضرر وارده و فعل زیان‌بار مورد بررسی قرار می‌گیرد. در نهایت، شرایط لازم برای تحقق مسئولیت مدنی سردفتر در جبران خسارت وارده به متعاملین روشن می‌شود (عسکری، ۱۴۰۲: ۱۴).

از جمله وظایف سردفتران می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: فراهم کردن محیطی مناسب و متناسب با شأن این حرفه همراه با تمامی تجهیزات و لوازم ضروری؛ شناسایی، گزینش و تأیید صلاحیت تعدادی از نیروی کار برای اشتغال؛ پرداخت مزایای کارکنان و تأمین مالیات و حق بیمه و بازنشستگی؛ حضور دائمی در دفترخانه؛ نظارت کامل بر کارکنان و دفتریاران و ارائه آموزش‌های به‌روز به آن‌ها؛ ثبت اسناد مطابق با مقررات قانونی؛ صدور رونوشت‌های تصدیق‌شده از اسناد برای افراد مربوطه؛ تأیید صحت امضاها؛ قبول و حفظ اسنادی که به امانت به آن‌ها سپرده می‌شود؛ آشنایی کامل با قوانین و مقررات شکلی و ماهوی و اطلاع از آخرین تحولات آن‌ها؛ احراز هویت اشخاص و همچنین احراز رابطه زوجیت و اعتبار اسناد؛ تهیه و تنظیم انواع مکاتبات و استعلام‌ها و غیره. همان‌طور که مشاهده می‌شود، قانون‌گذار وظایف متعددی را بر عهده سردفتران گذاشته است و باید تدابیری اتخاذ شود تا وضعیت متعادل در نظام حقوقی دفاتر اسناد رسمی برقرار گردد و مسئولیت‌ها به طور مناسب بین سردفتران و دفتریاران تقسیم شود. در این مبحث، به بررسی یکی از مسئولیت‌های سردفتران، یعنی احراز هویت اشخاص پرداخته می‌شود. وظیفه احراز هویت طرفین و گواهان آن‌ها یکی از مسئولیت‌های مهم و قابل‌توجه است که نیاز به بحث و تأمل دارد. بر اساس ماده‌ی ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک، سردفتر موظف است هویت طرفین را از طریق روش‌های قانونی احراز کند و مسئولیت صحت آن به طور کامل بر عهده اوست. انتقادی که به این مسئولیت وارد است، این است که سردفتران اسناد رسمی باید مانند افسران ویژه اداره‌های آگاهی و تشخیص هویت، در این زمینه عمل کنند و مسئولیت صحت



اطلاعات را نیز بر عهده بگیرند. این موضوع می تواند موجب اضطراب و نگرانی مداوم سردفتر شود، به ویژه این فکر که ممکن است شخصی که سندی را امضا کرده، فرد واقعی نباشد (کی نیا، ۱۳۹۷: ۴).

منظور از تقصیر ناشی از مسئولیت مدنی سردفتر به این است که اگر به دلیل تخلف سردفتر از مقررات قانونی و ضوابط عرفی، خسارتی به اشخاص ذی نفع یا صاحبان سند وارد شود، او مسئول جبران این خسارات خواهد بود؛ بنابراین، مسئولیت مدنی سردفتر از نوع مسئولیت قهری است و ارتباطی با مسئولیت قراردادی ندارد. همچنین، تعهد سردفتر در قبال مراجعین دفترخانه که ناشی از مفاد قانونی مندرج در مواد ۲۲ و ۲۳ قانون دفاتر است، تعهد به نتیجه است نه تعهد به وسیله. به عبارت دیگر، وظیفه قانونی سردفتر بر اساس این مواد، تنظیم و ثبت سند مراجعین به گونه ای است که تمامی آثار قانونی را داشته باشد؛ بنابراین، هرگونه تخلف از مقررات که مانع از دستیابی به این نتیجه شود، موجب مسئولیت مدنی سردفتر خواهد شد؛ چه این تخلف ناشی از تقصیر یا عمد باشد، چه از غفلت و اشتباه، و چه ناشی از فعل خود سردفتر یا سایر کارکنان دفترخانه. به این ترتیب، تعهد و مسئولیت سردفتر در این موارد مطلق و غیر قابل رد است، مگر اینکه طبق قسمت دوم ماده ۲۳ قانون مذکور، تخلف مربوط به اموری باشد که به موجب مقررات به دفتریار اول محول شده است. مسئولیت مدنی سردفتر شامل تمامی ضررهای مادی و معنوی و در برابر تمام اشخاص، اعم از حقیقی یا حقوقی، است (پناهی و حیدری، ۱۴۰۲: ۱).

از منظر نگارنده یکی از مهم ترین وظایف سردفتر در ثبت اسناد، احراز اهلیت و هویت متعاملین یا شخصی است که سند را امضا می کند. برای اجتماعی بودن هر فرد در جامعه، داشتن شخصیت حقوقی ضروری است که به او امکان می دهد دارای حقوق و تکالیف باشد. باتوجه به مواد ۹۵۶ و ۹۵۸ قانون مدنی، اهلیت از نظر قانون گذار به دو مرحله تقسیم می شود: ۱- اهلیت تمتع و ۲- اهلیت استیفا. در فرایند ثبت اسناد، آنچه مورد توجه قرار می گیرد، اهلیت استیفا است. مسئول دفتر برای ثبت هر سندی موظف است هویت امضاکنندگان سند را احراز کند و در صورتی که در هویت طرفین یا شخصی که تعهد می کند تردید داشته باشد، باید دو نفر از افراد معتبر و شناخته شده را به صورت حضوری برای تصدیق هویت آنها دعوت کند. مسئول دفتر باید مراتب را در دفتر ثبت کرده و به امضای شهود برساند و این نکته را در خود اسناد قید نماید.



۲.۲.۱. جایگاه سردفتران در اعتبار اسناد رسمی:

نقش سردفتران در اعتبار اسناد رسمی و فرایند احراز هویت یکی از جنبه‌های کلیدی در نظام حقوقی ایران است. سردفتران به‌عنوان نمایندگان قانونی در ثبت اسناد و معاملات، مسئولیت‌های مهمی در زمینه تأیید هویت متعاملین دارند. این مسئولیت‌ها به‌طور مستقیم بر اعتبار اسناد رسمی تأثیر می‌گذارد و به همین دلیل، دقت و احتیاط در این فرایند از اهمیت بالایی برخوردار است (موسوی، ۱۳۹۸: ۲۵). سردفتران موظف‌اند که با رعایت الزامات قانونی و استفاده از ابزارهای مناسب، هویت متعاملین را به‌دقت احراز کنند. این احراز هویت شامل بررسی مدارک شناسایی، تطابق اطلاعات و اطمینان از صحت مدارک ارائه شده است. در صورتی که سردفتر در این فرایند سهل‌انگاری کند، اعتبار سند رسمی که ثبت می‌کند، تحت تأثیر قرار می‌گیرد (احمدی، ۱۳۹۷: ۱۱۰).

یکی از وظایف اصلی سردفتران، جلوگیری از ثبت اسناد جعلی و نادرست است. اگر سردفتر به‌درستی هویت متعاملین را احراز کند و از ثبت اسناد جعلی جلوگیری نماید، می‌تواند اعتبار اسناد رسمی را حفظ کند. این موضوع به‌ویژه در معاملات بزرگ و مهم از اهمیت بیشتری برخوردار است (کاظمی، ۱۳۹۹: ۴۵). در مواردی که سردفتر به‌درستی و با دقت به بررسی مدارک می‌پردازد، می‌توان گفت که او در حفظ اعتبار اسناد رسمی نقش مؤثری ایفا کرده است. این دقت و توجه به جزئیات می‌تواند به کاهش تخلفات و افزایش اعتماد عمومی به نظام ثبت اسناد کمک کند (سعیدی، ۱۴۰۰: ۳۲). نظارت بر عملکرد سردفتران نیز یکی از عوامل مؤثر در حفظ اعتبار اسناد رسمی است. (رحیمی، ۱۴۰۱: ۲۷).

سردفتران باید با قوانین و مقررات جدید در زمینه احراز هویت آشنا باشند. تغییرات قانونی ممکن است بر روی فرایندهای احراز هویت تأثیر بگذارد و سردفتران باید به‌روز باشند تا بتوانند به‌درستی وظایف خود را انجام دهند (نوروزی، ۱۴۰۰: ۳۸). می‌توان گفت که نقش سردفتران در اعتبار اسناد رسمی به‌شدت به رعایت الزامات قانونی و دقت در بررسی مدارک بستگی دارد. با ایجاد یک سیستم جامع و مؤثر، به افزایش امنیت حقوقی در جامعه کمک کرد (علیزاده، ۱۴۰۱: ۴۲). سردفتران با احراز هویت دقیق و صحیح متعاملین، نقش کلیدی در حفظ اعتبار اسناد رسمی ایفا می‌کنند. این مسئولیت نیازمند دقت، آگاهی و رعایت الزامات قانونی است تا بتوان به یک نظام حقوقی معتبر و قابل اعتماد دست یافت (موسوی، ۱۳۹۸: ۲۵).



۳.۱. تقصیر

«تقصیر» در لغت یعنی اختصار، کوتاه‌سازی، مسامحه، سهل‌انگاری و فروگذاری، و در اصطلاح یعنی ترک کردن کاری که باید انجام می‌شد یا انجام کاری که نباید ترک می‌گردید و بنا به تعریفی دیگر، خودداری از انجام کاری که ترک آن کار، مستلزم سهل‌انگاری و بی‌احتیاطی است؛ تقصیر محسوب می‌گردد. بنا به تعریف قانون مدنی، تقصیر اعم است از تفریط و تعدی و بنا به تعریف قانون مجازات اسلامی، تقصیر اعم از بی‌احتیاطی و بی‌مبالاتی است. حقوق‌دانان مشهور تاکنون تعابیر گوناگونی از تقصیر ارائه کرده‌اند؛ برخی آن را تجاوز از تعهد پیشین دانسته‌اند. این تجاوز می‌تواند شامل مواردی چون تجاوز از رفتار شخص محتاط و آگاه، یا رفتار انسان متعارف، تجاوز از تکلیف قابل‌شناسایی و مراعات، و همچنین تجاوز از رفتاری که رعایت آن برای حمایت از دیگران لازم است، باشد. تجاوز قابل‌انتساب به مرتکب از رفتار یک انسان آگاه و کار نامشروع زیان‌بار شخص دارای اراده نیز در زمره تعریف‌های مشهور قرار دارند. یکی از مهم‌ترین نظریه‌ها، نظریه تقصیر است. در این نظریه، مسئولیت بر پایه تقصیر نهاده شده است. فاعل زیان‌های زیان‌ها را جبران می‌کند که مرتکب تقصیر شده باشد و زیان‌دیده تقصیر او را ثابت نماید. بر مبنای این نظریه، مسئولیت خوانده فقط به خاطر تقصیری است که مرتکب شده است و زیان‌دیده باید به‌عنوان مدعی، تقصیر و رابطه علیت بین تقصیر فاعل زیان و زیان‌ها را اثبات نماید. (کونانی و محسن‌پور قادی‌کلایی، ۱۳۹۲: ۲۷).

۴.۱. مسئولیت مدنی

مسئولیت در لغت، به معنی پرسش، مورد سؤال واقع شدن و به مفهوم تفکیک وظیفه آمده است و در اصطلاح؛ عبارت است از تعهد قانونی شخص به دفع ضرر دیگری که وی به وجود آورده است خواه ناشی از تقصیر خود وی باشد یا از فعالیت او ایجاد شده باشد. (جلالی‌فراهانی، ۱۳۹۴: ۷۶).

حقوقی و مدنی مسئولیت عبارت است از: «تکلیف قانونی شخص در عدم وارد نمودن ضرر به دیگری به‌صورت مستقیم یا غیرمستقیم». در واقع در حقوق مسئولیت به تعهد قانونی شخص بر رفع ضرری که به دیگری وارد کرده است گفته می‌شود (دهخدا، ۱۳۷۷)، خواه این ضرر ناشی از تقصیر ایجاد‌کننده ضرر باشد، یا اینکه



ضرر در اثر فعالیت او حاصل شده باشد. اصطلاحاً ارکان مسئولیت به سه رکن اساسی گفته می‌شود که برای تحقق مسئولیت مدنی، ضروری است که در صورت فقدان یکی از این سه رکن، مسئولیت منتفی می‌شود. ارکان مسئولیت مدنی عبارت‌اند از: ضرر، فعل زیان‌بار، رابطه‌ی سببیت (بین عمل زیان‌بار و ضرر). این سه شرط را می‌توان شروط ثابت مسئولیت نامید که برای تحقق مسئولیت ضرورت دارد. (بادینی، ۱۳۸۴: ۱۰۳).

مسئولیت رکن متغیری نیز دارد که تقصیر است. در بیشتر نظام‌های حقوقی مسئولیت اصولاً بر پایه‌ی تقصیر استوار است (وطن‌دوست، ۱۳۸۹: ۲۱۶). ولی هرگاه مصالح جامعه اقتضا کند، قانون‌گذار می‌تواند برای جبران ضرر نامشروع یا خطری که برای دیگران ایجاد شده است مسئولیت بدون تقصیر ایجاد کند؛ لیکن چون اصل با مسئولیت مبتنی بر تقصیر است هر جا که در نوع مسئولیت تردید شود می‌توان به مسئولیت مبتنی بر تقصیر استناد کرد و برای تحقق مسئولیت، وجود و اثبات تقصیر فاعل زیان را ضروری دانست. بحث تقصیر، در بین اصول کلی مسئولیت مدنی اهمیت دوچندان دارد، زیرا هم مبنای مسئولیت است و هم در اثبات رابطه‌ی سببیت نقش اساسی دارد (رنجبر، ۱۳۸۷: ۹۸).

ایجاد مسئولیت مدنی بر پایه‌ی تقصیر نهاده شده است و فاعل خسارت تنها زمانی باید خسارت وارده را جبران نماید که مرتکب تقصیر شده باشد و زیان دیده بتواند تقصیر او را ثابت نماید. همچنین، لزوم اثبات تقصیر فاعل، زیان در بخشی از ماده‌ی ۱۰ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹ بدین شکل بیان گردیده است: «دادگاه می‌تواند در صورت اثبات تقصیر، علاوه بر صدور حکم به خسارت...» در برابر حقوق‌دانانی که به اثبات تقصیر برای تحقق مسئولیت اعتقاد دارند، پیروان نظریه مسئولیت بدون تقصیر قرار دارند. پیروان نظریه مذکور با ارائه مبانی ایجاد خطر و تضمین حق که به صورت تطبیقی با مبانی استناد عرفی و نظریه احترام مشابه‌اند، معتقدند که تقصیر در زمره ارکان ایجاد مسئولیت نیست و همین که شخصی زیانی به بار آورد، باید آن را جبران نماید، ولو مرتکب تقصیر نشده باشد. بر اساس نظریه‌ی ایجاد خطر، ملاک مسئولیت مدنی فعالیت است که ایجادکننده خطر است و نه ارتکاب تقصیر. به بیان دیگر، هر شخصی که بر اثر فعالیت خود موجب به وجود آمدن خطری می‌شود که به دیگری زیان وارد می‌نماید، مسئول است و باید جبران خسارت کند. همچنین، بر اساس نظریه تضمین حق، به شکلی مشابه با نظریه احترام حقوق افراد جامعه، اعم از حقوق مادی و معنوی، باید توسط



قانون گذار تضمین شود و به محض ایراد خسارت به حقوق یکی از افراد جامعه، شخص وارد کننده خسارت حتی بدون ارتکاب تقصیر، باید خسارت وارده را جبران نماید (عسکری، ۱۴۰۲: ۱۷).

برای ایجاد مسئولیت، سه رکن اصلی وجود دارد که در صورت تحقق هر سه، مسئولیت شکل می گیرد و اگر یکی از این ارکان محقق نشود، مسئولیت منتفی خواهد بود. این ارکان شامل ضرر، فعل زیان بار و رابطه سببیت میان ضرر و فعل زیان بار هستند. برای اینکه مسئولیت مدنی برای فردی که موجب خسارت به دیگری شده است، ایجاد گردد، باید هر سه رکن مذکور وجود داشته باشد. زمانی که در اموال یا سلامت کسی نقضی ایجاد شود یا به حیثیت و عواطف او لطمه ای وارد آید، فرد متضرر شده است. ضرر به سه دسته مادی، معنوی و بدنی تقسیم می شود. رکن اصلی ایجاد مسئولیت، ایراد ضرر و زیان است؛ زیرا تا زمانی که زیانی به کسی نرسد، جبران خسارت معنایی ندارد. برای اینکه ضرر موجب ایجاد مسئولیت مدنی شود، باید مشروع باشد (به عنوان مثال، اگر دو سارق مالی را بدزدند و یکی از آنها سهم دیگری را ندهد، سارق دوم نمی تواند علیه سارق اول شکایت کند). ضرر باید قطعی و مستقیم باشد و همچنین قبلاً جبران نشده باشد. هر چند هدف مسئولیت جبران خسارت است، اما زیان دیده نمی تواند برای یک خسارت خاص چندین بار اقامه دعوی کند. از سوی دیگر، ضرری که به دلیل کاهلی یا اقدام زیان دیده برای خود او ایجاد شده باشد، مسئولیتی به همراه نخواهد داشت و او نمی تواند جبران خسارت را از شخص دیگری طلب کند.

۲. وظایف و مسئولیت های سردفتران اسناد رسمی

جایگزینی سردفتر آسان نیست، به ویژه اینکه جایگاه دفتریار مبهم است. امکان علمی و تخصصی کردن امور نیست و وظیفه ی مشاوره با وضوحش انکار می شود. سردفتر به تنهایی مسئول جبران زیان مشتری است. با فوت یا بازنشستگی سردفتر، دفترخانه تعطیل و خدمت عمومی دلیل متوقف می شود. سردفتر بازنشسته یا وراث سردفتر نفعی در دفترخانه ندارند. پس در واگذاری امتیاز دفترخانه شایستگی علمی جانشین لحاظ نمی شود (سیدی آرانی، ۱۳۹۸: ۳۱۱).

در برخی موارد، تکالیف سردفتر اسناد رسمی به منبع مسئولیت او تبدیل می شود. به عبارتی، بین مسئولیت سردفتر و تکالیف او پیوندی ناگسستنی وجود دارد. سنگینی این تکالیف و مسئولیت ها نشان می دهد که در



آینده‌ای نزدیک، اجرای حرفه سردفتری با چالش‌های جدی مواجه خواهد شد. به عنوان مثال، مشتری زیان‌دیده در جبران خسارت احساس آرامش نخواهد کرد. دلیل این بی‌اعتمادی به عدم حمایت دفتر اسناد رسمی از مسئولیت سردفتر خاطی به دلیل فقدان شخصیت حقوقی آن برمی‌گردد. همکاران درون دفتر اسناد رسمی نیز در قبال رفتار زیان‌بار سردفتر مسئولیت ندارند که این نیز به دلیل عدم شخصیت حقوقی دفترخانه و تفاوت‌های موجود میان صلاحیت‌ها و تکالیف آنها و سردفتر است. نیاز به تغییر روش اجرا به شدت احساس می‌شود. روشی که بتواند به خوبی از سردفتر در مسائل مربوط به مسئولیت حمایت کند. این حمایت می‌تواند با پذیرش اجرای مشارکتی و گردآوری چند سردفتر در یک شرکت به نام «شرکت مدنی حرفه‌ای» فراهم شود. به ویژه اینکه این نهاد حقوقی دارای شخصیت حقوقی است و صلاحیت و تکالیف اعضای آن یکسان است. به این ترتیب، سردفتر خاطی و مشتری زیان‌دیده می‌توانند از مسئولیت تضامنی شرکت و مسئولیت نامحدود شرکای سردفتر نسبت به دیون شرکت بهره‌مند شوند که خسارات ناشی از رفتار زیان‌بار سردفتر خاطی را نیز شامل می‌شود. وضعیت از این نظر بهبود می‌یابد که اگر سردفتر خاطی شرکت را ترک کند، حمایت‌های مذکور همچنان برقرار خواهند بود؛ زیرا اصل دوام شخصیت حقوقی اقتضا می‌کند که تغییرات در ترکیب اعضای شرکت، تغییری در شخصیت حقوقی آن ایجاد نکند (سیدی آرانی، ۱۳۹۸: ۱).

مسئولیت ناشی از تخلف سردفتران و دفتریاران مبنای حقوقی و قانونی دارد که مبنای قانونی تخلفات در ماده‌ی ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی بیان شده است و باتوجه به خصوصیات حرفه سردفتری و دفترکاری به تناسب تخلف یا جرم ارتكابی مسئولیت‌های انتظامی و اداری، مسئولیت کیفری، مسئولیت مدنی را برای سردفتر به دنبال داشته باشد و ممکن است یکی از این مسئولیت‌ها و یا هر دو و یا هر سه مسئولیت هم‌زمان متوجه سردفتر یا دفتریار باشد و به تبع آن سهل‌انگاری عمد یا غیرعمد مجازات‌های کیفری و مسئولیت جبران خسارات مادی را برای سردفتر و دفتریار در پی خواهد داشت و باتوجه به اصل قانونی بودن مجازات‌ها، هیچ مجازاتی را نیز نباید خارج از حیطه مقررات قانونی اعمال نمود (نصوحیان و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۴۲).

برای سردفتران مسئولیت به مسئولیت کیفری و مدنی قابل تقسیم است. منظور از مسئولیت کیفری، مسئولیتی است که مجرم دارد و الزام شخص به پاسخگویی درباره آثار و نتایج جرم است. اما مسئولیت مدنی، مسئولیتی



در قبال جبران ضررهای وارده از طریق خود او یا اشخاص و اشیای مرتبط با اوست. مسئولیت مدنی به مسئولیت قراردادی و مسئولیت قهری قابل تقسیم است، زیرا برخی از حقوق‌دانان دو نظام متفاوت را بر این دو نوع از مسئولیت حکم‌فرما می‌دانند. در قانون مدنی فرانسه، این تفکیک انجام شده و مواد ۱۱۴۶ تا ۱۱۵۵ به خسارات ناشی از عدم اجرای تعهد یا مسئولیت قراردادی و مواد ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۶ به مسئولیت قهری و خارج از قرارداد پرداخته شده است. در قانون مدنی ایران نیز این تفکیک وجود دارد و مواد ۲۲۶ تا ۲۳۰ به خسارت پدیدآمده از عدم اجرای تعهدات و مواد ۳۲۸ تا ۳۳۵ به مسئولیت خارج از قرارداد پرداخته است. هرچند این تفکیک در مسئولیت وجود دارد، اما از نظر مبنایی شباهت به یکدیگر داشته و می‌توان مسئولیت قهری را به مسئولیت قراردادی تعمیم داد که نظم قراردادی نیز وجود داشته باشد (پرستش و همکاران، ۱۴۰۰: ۴۹۶). سردفتران به‌عنوان مأمور اجرای حقوق که به سه صورت انفرادی، در قالب شراکت و یا عنوان سردفتر حقوق‌بگیر کار می‌کنند، از وظایف و تعهداتی تبعیت می‌کنند. مجموع آن تعهدات و وظایف، موضوع این بحث است که عنوان آن از دو کلمه‌ی یونانی «دئونوتوس» و «لوگوس» گرفته شده است (افتخاری، ۱۳۸۲).

۱.۲. مسئولیت قانونی سردفتر

۱.۱.۲. تعهدات مثبت

سردفتر تابع شماری از تعهدات است که یا مربوط به شکل اسناد رسمی است که سردفتر مأمور تنظیم آنهاست و یا مربوط به روابطی است که سردفتر با همکارانش (سردفتران دیگر) یا مشتریان باید داشته باشد. علاوه بر این، سردفتر به‌عنوان مأمور عمومی، تعهدات کلی دیگری بر عهده دارد که توصیف دقیق محتوای این تعهدات مشکل است و ارتباط وسیعی با عرف و عادت دارد. هر سردفتر موظف است با رفتارش بهترین تصویر را از حرفه خود ارائه دهد. از این اصل می‌توان جزئیاتی استخراج کرد که آن جزئیات نیز با اینکه توصیف یک اصل کلی هستند، ولی خود نیز از حالت کلی خود خارج نشده‌اند. سردفتر بایستی از روابط با همکاران و مشتریان شایستگی، متانت و ظرافت کاری خود را ثابت نماید و همچنین رفتار سردفتر در زندگی‌اش باید عاری از هرگونه انتقاد باشد. سردفتر همچنین بایستی برای انجام وظایفش دانش خود را تکمیل و به‌روز نماید. (مهدوی، ۱۳۹۸) سردفتر بایستی در طی بازرسی‌های حسابداری که از دفتر او انجام می‌گیرد، شرکت خود در جلسات حسابداری را اثبات نماید. سردفتر همچنین بایستی در آموزش سردفتران



کارآموز و همچنین در آموزش‌های ارائه شده از مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای و امور سردفتری شرکت نماید (همان). چنانچه سردفتر در طی انجام وظایف خود با موارد مشکوک به پول‌شویی برخورد نماید، موظف است آن را اعلام نماید.

۲.۱.۲. ممنوعیت‌های ایجاد شده برای سردفتر

برخلاف تعهدات و کلیاتی که بر عهده سردفتر است، ممنوعیت‌ها و محدودیت‌ها به طور دقیق مشخص شده‌اند که این ممنوعیت‌ها از متون قانونی متعددی استخراج می‌شوند. علاوه بر غیرقابل جمع بودن با بعضی حرفه‌ها، سردفتر بایستی از انجام دادن بعضی فعالیت‌ها و از تن دادن به بعضی موقعیت‌هایی که مستلزم خطر برای خود و یا مشتریان است، اجتناب نماید.

شغل سردفتری با مشاغل همچون قضاوت، وکالت، مأمور و کارمند دادگاه و... بر اساس ماده‌ی ۷ قانون وانتوز فرانسه غیرقابل جمع است. بر عکس، به سردفتر اجازه پذیرش مشاغل انتخابی داده شده است؛ مثل عضویت در شورای عمومی، نمایندگی، استاد و مدرس دانشگاه، قیم، مالک و... به شرط اینکه مربوط به یک فعالیت جانبی باشد (انصاری و طاهری، ۱۳۸۴). علاوه بر این، سردفتر ممنوعیت‌هایی دارد؛ همچون نداشتن منفعت در تنظیم سند، نداشتن منفعت برای اقوام و خویشاوندان نزدیک و همچنین ممنوعیت‌های متفرقه دیگر. مثلاً خودش وکیل یک نفر در تنظیم سند بشود؛ بدون اینکه عنوان و سمت وکالت داشته باشد (سلطانی، ۱۳۸۷).

۲.۲. ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون

ثبت انواع عقود، معاملات، تعهدات و قراردادهای وظیفه اصلی دفاتر اسناد رسمی است. کلیه اسناد باید در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و در اختیار دفاتر قرار می‌گیرد، تنظیم و سپس در دفتر اسناد ثبت شود. (صادقی، ۱۳۸۹) اصول اسناد رسمی در صورت تقاضای متعاملین به تعداد آنها و یک نسخه اضافی تنظیم خواهد شد که نسخ اخیر باید در دفترخانه نگهداری گردد. سردفتر اسناد رسمی و دفتریاران مکلفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند؛ مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتبی به تقاضاکننده اعلام نماید. رعایت نظام‌نامه قوه قضاییه علاوه بر توجه به تکالیف قانونی، برای سردفتران و



دفتریاران الزامی است. در ماده‌ی ۱۶ آیین‌نامه مصوب ۱۳۱۷ چنین ذکر شده: «هیچ سندی را نمی‌توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود؛ مگر آنکه موافق با مقررات قانون باشد» (تفکریان، ۱۳۸۸: ۶۷ و ۶۸). رونوشت اسناد در مقررات ثبت نقش عمده‌ای دارد و به‌طور کلی اطلاعات مربوط به مالکیت اشخاص مهم است و مطالعه پرونده‌های ثبتی و اسناد اشخاصی که ذی‌نفع نباشند و حتی اعلام اطلاعات به اشخاص ذی‌نفع خلاف مقررات است؛ بنابراین دفاتر اسناد رسمی فقط به شخص ذی‌نفع حق دادن سواد مصدق را دارند. ماده‌ی ۷۴ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر، تصدیق شده است، به منزله اصل سند خواهد بود؛ مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر» (مهدوی، ۱۳۹۸). همان‌طور که ملاحظه می‌شود، رونوشت اسناد، اعتبار اصل سند را دارد؛ هر چند در دفاتر، اسناد در بدو امر تنظیم می‌شود، ولی طبق ماده‌ی ۶۳ قانون ثبت پس از این سند تنظیمی ثبت دفتر می‌گردد و مطابقت آن ثبت با اصل سند توسط طرفین معامله یا وکلای آنها و سردفتر ملاحظه و تصدیق می‌شود. در نتیجه، اعتبار به ثبت دفتر است و ماده‌ی ۷۴ قانون ثبت، سوادی که با دفتر مطابقت دارد، به‌عنوان اصل معرفی می‌کند. ماده‌ی ۱۴ نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مقرر می‌دارد: «صاحب دفتر مکلف است فوراً پس از ثبت نکاح یا طلاق دو نسخه از سواد ثبت را تهیه و پس از امضای اشخاصی که دفتر ثبت را امضاء کرده‌اند، به هر یک از زوجین یا زوجین سابق یک نسخه بدهد». ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «پس از اتمام عملیات مقدماتی، ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر داده می‌شود».

۱.۲.۲. تصدیق صحت امضاء

ماده‌ی ۲۰ قانون ثبت در این مورد چنین ذکر کرده: دفتر گواهی امضای دفتری است که منحصرأ مخصوص تصدیق امضای ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته تصدیق امضا شده با توجه به ماده‌ی ۳۷۵ آیین دادرسی مدنی مسلم‌الصدر شناخته می‌شود. در ماده‌ی ۱۲ آیین‌نامه قانون ثبت چنین ذکر شده است: «دفاتر مجاز به تصدیق امضای نوشته‌های مالی نیستند، مقصود از نوشته‌های مالی نوشته‌هایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاکننده تعهد و یا ضمانت شده باشد و یا آنکه موضوع گواهی امضای عین یا منفعت مال منقول و یا سهام شرکت‌ها ثبت شده باشد».

برای تصدیق صحت امضا رعایت مواد ۶۴، ۶۶ و ۶۷ مربوط به اشخاص نابینا، کر، گنگ و بی‌سواد باید



رعایت شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸). دفاتر باید رونوشت یا فتوکپی سند گواهی شده را به هزینه متقاضی دریافت و نگهداری نمایند. در این ارتباط، در بند ۸۸ مجموعه بخشنامه‌ها تا اول مهر ماه مقرر گردیده: «الف) سردفتران باید از گواهی امضای اوراقی که متن آن به زبان خارجی است، قبل از ترجمه رسمی و حصول اطلاع از مدلول آن خودداری و در صورت اخذ ترجمه رسمی عنوان آن را از قبیل (وکالتنامه، افزانامه و غیره) در عبارت گواهی قید و در هر مورد که گواهی امکانپذیر است، موضوع را در دفتر مربوطه ثبت و کلیه تشریفات را انجام و پس از امضای متقاضی، آن را گواهی نمایند. ب) سردفتران باید در موقع گواهی امضا مفاد بند ۲ از ماده‌ی ۱۲ آیین‌نامه اصلاحی دفاتر اسناد مصوب ۱۳۶۰ را رعایت نمایند. ت) گواهی اثر انگشت افراد بیسواد به منزله گواهی امضا است.» (قاسمی قاسموند، ۱۳۹۸).

همچنین در بند ۳۶ مجموعه بخشنامه‌های مذکور مقرر گردیده است: «پرو اعلام دیوان عدالت اداری دایر بر گواهی امضاء یا اثر انگشت شاکیان و مراجعین به دیوان عدالت از طرف مراجع رسمی از قبیل دادگاه‌ها و دادسراها و دفاتر و محاضر اسناد رسمی، دستور نمایند به کلیه دفاتر و محاضر رسمی در این خصوص بخشنامه شود که اثر انگشت یا امضای مراجعه‌کنندگان در مورد مذکور را گواهی نمایند.»

در بند ۹۰ مجموعه بخشنامه‌های مذکور مقرر گردیده: «سردفتران حق ندارند اسناد عادی را تسجیل یا تأیید نمایند». در ماده‌ی ۶ نظام‌نامه مقرر گردیده: «مسئولین دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند در ضمن انجام امور ارباب رجوع اسناد غیررسمی اصحاب معامله را هم به طور رسمی تسجیل کنند و همچنین است در مورد امضاءهایی که ذیل اوراق عادی بوده و برای تصدیق به آنان مراجعه می‌شود (همان، ۷۰ و ۷۱).

۲.۲.۲. قبول و حفظ اسنادی به امانت گذاشته شده

یکی از وظایف دفاتر اسناد، قبول و حفظ اسنادی است که دفاتر به امانت می‌گذارند. نمونه بارز این اسناد در ارتباط با اسناد و قبول مربوط به قبوض اصلاحات اراضی بوده است که هم اکنون بسیاری از این اسناد در بعضی دفاتر موجود است. غیر از دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت نیز وظیفه دارند طبق ماده‌ی ۷۵ قانون ثبت، اسنادی را به امانت بپذیرند. در این ماده چنین ذکر شده: «هر کس بخواهد سند خود را، در اداره ثبت به امانت بگذارد، باید آن را در پاکت و یا لفافه دیگری که لاک و مهر شده باشد، گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد، باید دو نفر



شاهد، تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته و امضا و مهر کنند». (نجفی، ۱۳۸۹). سایر تشریفات در ماده‌ی ۷۶ الی ۸۰ قانون ثبت ذکر گردیده است. این اسناد بیشتر جهت تنظیم وصیت سری کاربرد داشته و با وصیت خودنوشت اختلاف دارد؛ زیرا این سند یا وصیت ممکن است به خط سایر اشخاص نوشته شود. دفاتر اسناد رسمی غیر از مواردی که در ماده مذکور آمده، تکالیف دیگری دارند؛ مانند صدور اجرائیه (همان، ۷۲).

۳. نحوه‌ی تنظیم اسناد رسمی توسط سردفتر

طبق مقررات جاری، برای ثبت اسناد انجام مراحل زیر الزامی است:

۱.۱.۳ احراز هویت متعاملین

برای ثبت کردن سند لازم است که مسئول دفتر هویت متعاملین یا متعهد و اهلیت آنان را احراز نماید و اگر در هویت آنان تردید داشته باشد، برابر ماده‌ی ۵۰ قانون ثبت باید دو نفر از اشخاص معروف و مورداعتماد او هویت شخصی را که هویت او مورد تردید است، تصدیق و گواهی نمایند و مسئول سردفتر باید مراتب را در دفتر ثبت و به امضای گواهان رسانیده و این نکته را در خود اسناد نیز قید کند و اگر مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت متعاملین یا متعهد را معین نماید، طبق ماده‌ی ۵۲ قانون ثبت باید از ثبت سند امتناع کند و در صورت تخلف، مشمول ماده‌ی ۱۰۲ قانون ثبت بوده و به انفصال موقت از یک سال تا سه سال محکوم خواهد شد. ماده‌ی ۵۱ قانون ثبت تصریح دارد به اینکه «شاهدی که یک طرف از اصحاب معامله (متعاملین) را معرفی می‌نماید، نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد». ماده‌ی ۵۸ آن قانون می‌گوید: «شهود باید موثق باشند و شناسنامه خود را ارائه دهند» و ماده‌ی ۵۳ همان قانون شهادت اشخاص غیررشید یا محجور، کور یا گنگ و افراد ذی‌نفع در معامله و خدمه مسئول دفتر یا خدمه اصحاب معامله را قابل قبول ندانسته است (شهری، ۱۳۷۹: ۱۴۸ و ۱۴۹).

۱.۲.۳ احراز اهلیت

منظور از اهلیت، اهلیت استیفا است و در مورد اهلیت تمتع با زنده متولد شدن شخص دارای اهلیت تمتع بوده و می‌توان طی تشریفات به نام وی سند تنظیم نمود و از مزایای مالکیت برخوردار گردد. چنانچه متعاملین طبق شناسنامه هیجده سال کامل شمسی باشند، «باتوجه به قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳ در



محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی، رشید محسوب می شوند؛ مگر عدم رشد آنها ثابت شده باشد. ضمناً اشخاص کمتر از سن مذکور در صورت ارائه گواهی رشد از مراجع قضایی دارای صلاحیت هستند. اصل بر این است هر شخص طبق شناسنامه به هیجده سال کامل شمسی رسیده، رشید است؛ مگر خلاف آن ثابت شود که در این صورت چنانچه حکمی از مراجع قضایی صادر شود، مراتب به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می شود.» (تفکریان ۱۳۸۸: ۷۳ و ۷۴).

۳.۳. احراز مالکیت

احراز مالکیت املاکی که ثبت دفتر املاک و سند مالکیت صادر شده، از طریق مراجعه به سند مالکیت و ستون انتقالات و تطبیق مشخصات مالک آن با شناسنامه به عمل می آید. چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و هنوز ثبت دفتر املاک نشده، جریان ثبتی آن از اداره ثبت مربوط استعلام می شود. در صفحه دوم سند مالکیت مشخصات مالک قید شده که چنانچه معامله ای انجام شود، در صفحات مربوط به انتقال قید می شود که در آن مقدار و نوع و مشخصات متعاملین و نوع معامله و شماره سند مشخص است که باید علاوه بر صفحه مشخصات مالک، برای احراز مالکیت به صفحات مربوط به معاملات نیز مراجعه گردد (همان، ۷۴).

۴.۳. تبیین ثبت معاملات اشخاص غیر رشید یا مجنون

هیچ سردفتر یا مسئول دفتری نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند، ثبت نماید؛ مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی آنان، یعنی ولی یا قیم یا مدیر تصفیه امور آنان واقع شود و این مطلب در ماده ۵۷ قانون ثبت تصریح شده است. در مورد ثبت معاملاتی که از طرف قیم صغیر یا محجور نسبت به اموال مولی علیه واقع می شود، اجازه دادستان لازم است. در مورد ثبت اسناد اموال قیمین صغار و محجورین که قیم آنها مراجعه می کند، طبق ماده ۲۲ آیین نامه اجازه کتبی مدعی العموم محل لازم است و به اوراق قیم نامه عادی نباید توجه کرد (شهری، ۱۳۷۹: ۱۵۱ و ۱۵۲).

۵.۳. عدم ثبت اسناد مخالف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه

در این راستا ماده ۶۰ قانون ثبت می گوید: «مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد، ثبت نماید» و ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴ می گوید: «سردفتران و دفتریاران موظف اند نسبت به تنظیم



و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند؛ مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند.» از آنجایی که مسئله‌ی نظم عمومی و اخلاق حسنه در ماده‌ی ۶۰ قانون ثبت مطرح نشده و در ماده‌ی ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مطرح شده است، ماده‌ی اخیرالذکر وارد بر قانون ثبت و در موارد مغایرت ناسخ آن است و مسئول دفتر یا سردفتری که سند مخالف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه را ثبت کند، طبق مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ قانون ثبت به انفصال موقت از یک سال تا سه سال محکوم می‌شود (همان، ۱۵۲).

۶.۳. موارد رد مسئولین دفاتر

مطابق مقررات، سردفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود و یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیمومیت او هستند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سبب تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند، ثبت نماید. در این ارتباط، طبق ماده‌ی ۱۰۳۱ قانون مدنی قرابت بر دو قسم، قرابت نسبی و قرابت سببی تقسیم گردیده است. قانون مدنی طبقات قرابت نسبی را به این شرح ذکر کرده است:

«طبقه اول، پدر و مادر و اولاد، اولاد، اولاد. طبقه دوم، اجداد و برادر و خواهر و اولاد آنها. طبقه سوم، اعمام و عمات و احوال و خالات و اولاد آنها. در هر طبقه، درجات قرب و بعد قرابت نسبی بعده نسل‌ها در آن طبقه معین می‌گردد؛ مثلاً در طبقه اول، قرابت پدر و مادر با اولاد در درجه اول و نسبت با اولاد، اولاد در درجه دوم خواهد بود.»

همچنین می‌توان اذعان نمود که طبق ماده‌ی ۵۳ قانون ثبت، مسئول دفتر نمی‌تواند اسناد زیر را ثبت نماید: «الف: اسنادی که به منفعت خود او باشد. ب: اسنادی که به منفعت کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیمومیت او واقع‌اند. ج: اسناد مربوط به اقارب نسبی خود تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم. د: اسناد مربوط به کسانی که در خدمت او هستند.»

در همین رابطه، در ماده‌ی ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی چنین ذکر شده است: «سردفتران و دفتریاران نباید اسنادی را که مربوط به خود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت آنها هستند و یا با آنها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند یا در خدمت آنها هستند، ثبت نمایند و در صورتی که در محل، دفترخانه دیگری نباشد، سند با حضور دادستان شهرستان محلی که دفترخانه در حوزه آن واقع است یا



رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها با توضیح مراتب در ذیل آن، در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.» (تفکریان، ۱۳۸۸: ۷۸ و ۷۹).

۴. تبیین قوانین حاکم بر احراز هویت در سردفتری

عام‌ترین قانون در زمینه مسئولیت‌های سردفتران، دفتریاران 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 تحت عنوان موجبات ضمان پیش‌بینی شده است و در مواد ۴۹۲ تا ۵۴۸ احکام و قواعدی، بعضاً متناقض، را برای حوزه مسئولیت مدنی بیان نموده است. به عبارت دیگر، علاوه بر اینکه میانی نظری بعضی از آن‌ها روشن نیست، بین مواد مزبور از یک سو و مواد قانون مدنی و قانون مسئولیت مدنی از سوی دیگر، هماهنگی کافی ملاحظه نمی‌شود (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۷).

احراز هویت در سردفتر به عنوان یکی از مراحل کلیدی در فرایند ثبت اسناد رسمی، از اهمیت بالایی برخوردار است. این فرایند به منظور جلوگیری از تقلب و سوءاستفاده‌های احتمالی انجام می‌شود و شامل بررسی مدارک شناسایی و تأیید هویت اشخاصی است که قصد دارند اسناد رسمی را تنظیم کنند. سردفتران موظف‌اند با دقت و حساسیت به این موضوع پرداخته و از صحت اطلاعات ارائه شده اطمینان حاصل کنند تا اعتبار اسناد ثبت شده حفظ شود (حسینی، ۱۳۹۹: ۱۵).

اصلی‌ترین قانون خاص در زمینه تعهد احراز هویت سردفتران و دفتریاران، قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران است. در صورتی که به سیاق کلی ماده‌ی و هدف قانون‌گذار از وضع آن توجه کافی مبذول نشود، ممکن است اطلاق عبارت مندرج در صدر ماده‌ی ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی در خصوص مبنای مسئولیت سردفتر محل مناقشه باشد. طبق جمله اول این ماده‌ی، در دفتر 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 و اجحاف بر سردفتر می‌دانند، مستند اعتقاد خویش را اطلاق این ماده‌ی قرار دهند. لیکن باید توجه داشت که نه این ماده‌ی 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 (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۸). حیطه مسئولیت‌های سردفتر و دفتریار به طور مستقیم به فرایند احراز هویت مرتبط است، زیرا این مسئولیت‌ها شامل تأیید هویت اشخاص و صحت مدارک ارائه شده برای تنظیم اسناد رسمی است. در واقع، سردفتر و دفتریار باید بادقت و توجه به جزئیات، هویت متعاملین را بررسی کرده و از اعتبار مدارک شناسایی اطمینان حاصل کنند. هر گونه قصور در این زمینه می‌تواند منجر به بروز مشکلات قانونی و خسارات مالی برای طرفین قرارداد و همچنین مسئولیت‌های قانونی برای سردفتر و دفتریار گردد (موسوی، ۱۴۰۰: ۲۲).

مدلول ماده‌ی موجد هیچ حکم جدیدی برای سردفتر نیست، بلکه در مقام بیان مسئولیت دفتریار و رفع شبهات احتمالی در مورد حیطه مسئولیت‌های سردفتر و دفتریار است. اگر سمت دفتریاری وجود نداشت، چنین ماده‌ای نیز وضع نمی‌گردید. مسئولیت سردفتر در فقدان این ماده‌ی همان است که باوجود آن است. اقتضا دارد جهت روشن‌شدن بیشتر موضوع 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 دفتریار و کارمندان، انجام می‌گردد و خصوصیت کار و نحوه و اوضاع و احوال دسته اخیر به گونه‌ای است که مراقبت و نظارت سردفتر به آن شکلی که در مورد دسته دوم گفته شد، آساناً ممکن نیست. برای هر کدام از موارد ذکر شده مثالی می‌آوریم: احراز هویت امضاکنندگان سند از جمله اموری است که شخصاً توسط سردفتر انجام می‌شود. تعیین متون و قالب حقوقی، رعایت شرایط حقوقی عقود و معاملات و الزامات قانونی دفترخانه از اموری است که توسط کارکنان و تحت نظارت و کنترل سردفتر انجام می‌گردد (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۸).

۱.۴. مسئولیت سردفتر در احراز هویت

ه طور 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 این تقصیر می تواند عمدی و یا ناشی از تخلف و غفلت از موازین حقوقی باشد. نکته ای که در خصوص مسئولیت مدنی سردفتر در این ارتباط بایستی مورد توجه 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 می گیرد (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 ذی نفع 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 گونه ای است که واجد کلیه آثار قانونی باشد؛ لذا، هر گونه 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 غیر قابل رد است؛ مگر اینکه برابر قسمت دوم ماده ی ۲۳ قانون مزبور، تخلف ناظر به اموری باشد که به موجب مقررات به عهده دفتریار اول محول شده باشد. (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۱۰)

۲.۴. حکم مسئولیت سردفتران

در نظام حقوقی ایران، قانون ثبت یکی از قدیمی ترین قوانین موضوعه است. اولین بار به دستور ناصرالدین شاه قاجار و با اقتباس از دول اروپایی، کتابچه ای در مورد قوانین جاری تهیه شد تا در کشور به اجرا درآید و به دستور او، اداراتی تأسیس شد تا به ثبت نوشته ها و معاملات مبادرت نمایند. به نقل از ناصرالدین شاه قاجار، گفته شده که اگر مطابق این قانون رفتار شود، تا پنج سال دیگر، مطلق دعاوی در ممالک ایران از جهت اموال و املاک موقوف و متروک خواهد شد. در همان زمان، دیوان عظمی علاوه بر صلاحیت های قضائی، صلاحیت های اداری و دیوانی نیز داشت که از جمله آن ها ثبت اسناد و گواهی رسمی صحت و اعتبار اسناد مختلف عهدی و تکمیلی بود. چنان که بسیاری از برات ها و سفته هایی که به اصطلاح امروزی، قرضه ملی



دولت قاجار بودند، به مهر دیوان خانه ممهور می شدند. بعداً در سال ۱۲۹۹، در دومین دوره مجلس شورای ملی، قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده ی تصویب گردید. به موجب قانون مزبور، وظایف سردفتران اسناد رسمی را «مباشرین ثبت» انجام می دادند. این اشخاص کارمندان ثبت بودند و خود حق تنظیم سند نداشتند؛ صرفاً اسناد و نوشته ها را ثبت و تسهیل می کردند و در قبال آن، حق الثبت متعلقه را به حساب دولت واریز می کردند؛ بنابراین، مسئولیتی نیز در مورد محتوا و شروط مندرج در اسناد تنظیمی نداشتند (قاسمی قاسموند، ۱۳۹۸: ۵۰۵).

بر مبنای بررسی موضوع در گذشته، ثبت اسناد به صورت اختیاری انجام می شد. در سال ۱۳۰۲، قانونی به تصویب رسید که در آن اصلاحاتی در وظایف مباشرین ثبت ایجاد شد. در این دوره، تأسیس دفترخانه ها الزامی نبود و وزارت عدلیه در هر مکانی که لازم می دانست، دفاتر اسناد رسمی را به تعداد کافی تأسیس می کرد. در کنار دفاتر مباشرین ثبت، ادارات ثبت اسناد و املاک نیز به ثبت اسناد مراجعین مشغول بودند. در سال ۱۳۰۸، عنوان «مباشرین ثبت» به «مسئول دفتر» تغییر یافت. این قانون برای اولین بار وظیفه «تنظیم» و ثبت اسناد را به دفاتر اسناد رسمی محول کرد. سپس در سال ۱۳۱۰، قانونی جدید تحت عنوان «قانون ثبت اسناد و املاک» تصویب شد که قانون ۱۳۰۸ را نسخ کرد. در این قانون تغییرات چندانی در کار دفاتر اسناد رسمی ایجاد نشد، به جز اینکه در ماده ی ۸۳ آن، حوزه صلاحیت دفاتر اسناد رسمی به نظام نامه وزارت عدلیه واگذار شد. این قانون همچنان به قوت خود باقی است و مورد عمل سازمان ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی قرار دارد. در سال ۱۳۱۶، قانونی به نام «قانون دفاتر اسناد رسمی» و در سال ۱۳۱۷ آئین نامه ای برای دفاتر اسناد رسمی تصویب شد. اگرچه این قوانین تغییراتی هرچند جزئی در وظایف سردفتران و تنظیم اسناد ایجاد کردند، اما به دلیل عدم ارتباط با موضوع اصلی و منسوخ بودن این قوانین به جز قانون ثبت سال ۱۳۱۰، از توضیح بیشتر در مورد آن ها خودداری می شود. در سال ۱۳۵۴، قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران در ۷۶ ماده به تصویب رسید و آئین نامه های آن نیز در همان سال تصویب شد؛ بنابراین، آنچه که در حال حاضر در رابطه با وظایف و تکالیف سردفتران و دفتریاران در نظام حقوقی ایران مورد عمل قرار می گیرد، شامل مواد ۴۹ تا ۶۹ قانون ثبت سال ۱۳۱۰ و قانون د.ا.ر.و.ک مصوب سال ۱۳۵۴ است (بادینی، ۱۳۸۴: ۱۱۸).



۳.۴. پیشگیری از ثبت سند به صورت غیر حضوری

پیشگیری از ثبت سند به صورت غیر حضوری در ایران به عنوان یک اقدام ضروری برای حفظ امنیت و اعتبار اسناد رسمی مطرح است. با توجه به افزایش استفاده از فناوری های دیجیتال، خطرات ناشی از سوء استفاده از اسناد هویتی و جعل مدارک نیز افزایش یافته است. به همین دلیل، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقداماتی را برای محدود کردن ثبت اسناد به صورت غیر حضوری انجام داده است. این اقدامات شامل الزامات سخت گیرانه برای احراز هویت و نیاز به حضور فیزیکی متعاملین در دفاتر اسناد رسمی است تا از هرگونه تقلب و سوء استفاده جلوگیری شود. (نوروزی، ۱۴۰۰: ۳۲).

علاوه بر این، با توجه به اینکه ثبت اسناد رسمی به عنوان یک فرایند قانونی و رسمی نیازمند دقت و صحت بالایی است، حضور فیزیکی افراد در دفاتر اسناد رسمی به سردفتران این امکان را می دهد که هویت متعاملین را به طور کامل بررسی کنند. این بررسی شامل تطابق مدارک شناسایی و ارزیابی شرایط قانونی افراد است. در نتیجه، این فرایند به کاهش خطاها و جلوگیری از ثبت اسناد جعلی کمک می کند و اعتبار اسناد رسمی را حفظ می نماید. در نهایت، پیشگیری از ثبت سند به صورت غیر حضوری به عنوان یک استراتژی کلیدی در راستای ارتقای امنیت حقوقی و جلوگیری از تخلفات در دفاتر اسناد رسمی به شمار می رود. با ایجاد الزامات حضور فیزیکی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به دنبال ایجاد یک سیستم قانونی پایدار و معتبر است که در آن حقوق افراد به خوبی حفظ شود. این رویکرد نه تنها به حفظ اعتبار اسناد رسمی کمک می کند، بلکه اعتماد عمومی به سیستم ثبت اسناد را نیز افزایش می دهد (موسوی، ۱۴۰۲: ۲۱).

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 است که مطابق قانون بایستی حضور داشته باشند. جعل اسناد هویتی فرد متوفی و اقدام به انتقال اموال و املاک وی، مشکلی بود که گریبان گیر دفاتر و مردم بود و در اکثر موارد، ورثه وقتی متوجه این اتفاق می شدند که دیگر کار از کار گذشته بود. 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 است که توسط سردفتر صورت می پذیرد، چرا که مسئول دفتر طبق ماده ی ۵۰ قانون ثبت، مکلف است قبلاً هویت متعاملین یا متعهد را احراز نماید (محسنی و همکاران ۱۳۹۳: ۴۵).



در حال حاضر، سردفتران در زمینه تنظیم اسناد رسمی و تسهیل احراز اصالت اسناد سجلی، به سامانه ثبت الکترونیکی اسناد دسترسی دارند که امکان مشاهده عکس کارت شناسایی ملی افراد را برای تمامی دفاتر فراهم می‌کند. این سرویس به طور قابل توجهی ضریب خطا در احراز هویت افراد در دفاتر اسناد رسمی کشور را کاهش می‌دهد و مانع از سوءاستفاده از اسناد هویتی جعلی و مدارک هویتی افراد متوفی می‌شود که در نتیجه از تخلفات در این دفاتر پیشگیری می‌کند. به این ترتیب، سردفتران می‌توانند به راحتی علاوه بر تطابق مشخصات هویتی فرد با پایگاه هویتی ثبت احوال، عکس کارت ملی او را نیز مشاهده کرده و اصالت اسناد هویتی را تأیید کنند. در این شیوه جدید، دفترخانه‌ها اسناد را به صورت آنلاین تنظیم می‌کنند و تلاش سازمان ثبت اسناد، دفاتر اسناد رسمی را به اطلاعات آنلاین ثبت احوال کشور متصل می‌سازد. سیستم به طور هوشمند با تطبیق اطلاعات حیات و ممات افرادی که در حال نقل و انتقال اموال و املاک خود هستند، از تنظیم سند به نام متوفی جلوگیری کرده و در صورت شناسایی متوفی بودن فرد، اجازه صدور نهایی و اخذ شناسه یکتای سند را نمی‌دهد. با اتصال به بانک اطلاعات هویتی افراد به صورت سیستمی و در هنگام ورود مشخصات هویتی، افراد راستی آزمایی شده و در صورت جعلی بودن اطلاعات، از ادامه روند ثبت جلوگیری می‌شود (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۱۲-۱۳).

تعهد سردفتر از جمله در زمینه احراز هویت طرفین هیچ گاه به نتیجه نیست و او موظف است بر اساس فرایندی که برای انجام خدمات ثبتی در مقررات مختلف، اعم از قوانین، آئین نامه‌ها و بخش نامه‌ها، دستورالعمل‌ها مشخص شده است، اقدام نماید. در این فرایند، او موظف است بخش نامه 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 آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، به مجازات انتظامی محکوم خواهد شد. در صورت ورود رسمی ضرر به صاحبان اسناد، ملاک تشخیص تقصیر یا عدم تقصیر سردفتر، زیان، رعایت یا عدم رعایت مقررات مربوطه است. در مواردی که به جهت تخلف یا تقصیر سردفتر، زیانی به طرفین معامله یا مراجعین برسد، (عشقی شیرازی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲). مطابق ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد، سردفتران مسئول جبران خسارات وارده به اشخاص هستند. همچنین در مواردی که عمداً مرتکب اعمالی از جمله عمل مورد بحث این مطلب



شوند، علاوه بر جبران خسارات، باید متحمل مجازات کیفری مذکور در ماده‌ی ۱۰۰ و مجازات اداری مذکور در مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ قانون ثبت اسناد و املاک شوند.

۴.۴. جبران خسارات وارده توسط سردفتر

بدیهی است، حساسیت و اهمیت وظیفه سردفتری بر کسی پوشیده نیست. این حساسیت به دلیل اعتبار بخشیدن به اسناد و رعایت تمام مقررات ثبت سند رسمی است که نیازمند دقت و ظرافت بالایی است. همچنین، اهمیت این وظیفه به این خاطر است که بر اساس مواد ۲۲، ۷۰ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده‌ی ۱۲۹۲ قانون مدنی، اسناد رسمی معتبر و لازم‌الاجرا هستند. مسئولیت سردفتر اسناد رسمی واقعاً امری نادر، خطیر و منحصر به فرد است؛ نه تنها مسئولیت این شغل در میان مشاغل عمومی، بلکه در هیچ یک از بنگاه‌های اقتصادی بخش خصوصی مشابهی ندارد؛ بنابراین، هرگاه سندی به دلیل تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتد، آن مسئول باید علاوه بر مجازات‌های مقرر، خسارات وارده را نیز جبران کند. همچنین، عمل سردفتر که منجر به این وضعیت می‌شود، طبق مواد ۱۰۰ و ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک، در حکم جعل اسناد رسمی محسوب می‌شود. از سوی دیگر، طبق مقررات مواد ۱، ۲، ۳ و ۱۱ قانون مسئولیت مدنی و ماده‌ی ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، سردفتر ملزم به جبران خسارات وارده است. این مسئولیت که برای جبران خسارت به سردفتر تحمیل می‌شود، به عنوان مسئولیت مدنی شناخته می‌شود و بر اساس مبانی نظری تقصیر، ایجاد خطر و تضمین حق بنا شده است و از موضوعات حقوقی مهم در جامعه امروزی به شمار می‌رود (عسکری، ۱۴۰۲: ۹).

برای ایجاد مسئولیت مدنی سردفتر در قبال خسارتی که به متضرر و ذی نفع وارد کرده است، باید سه فاکتور اساسی وجود داشته باشد. اول اینکه اقدامات سردفتر در حین تنظیم و ثبت سند رسمی باید برخلاف قوانین و مقررات باشد؛ البته تخلف و تقصیر سردفتر باید در راستای وظایف او باشد و اگر تخلفی خارج از وظایف سردفتری انجام دهد، مسئول جبران خسارت نخواهد بود. دوم اینکه ورود خسارت به متعاملین و ذی نفعان باید قطعی و مسلم باشد؛ صرف احتمال ضرر، حق دریافت خسارت را ایجاد نمی‌کند و ظن ورود خسارت برای حکم به جبران آن کافی نیست. سوم اینکه باید بین اقدام برخلاف مقررات سردفتر و زیان وارد شده به متضررین رابطه سببیت برقرار باشد؛ یعنی اگر سردفتر مرتکب تخلفی شود، اما خسارت وارد شده به متعاملین



و ذی نفعان ناشی از اقدام متخلفانه او نباشد، وی مسئول جبران خسارات نخواهد بود. هرچند که این اقدام متخلفانه ممکن است مسئولیت انتظامی برای او ایجاد کند، اما مسئولیت مدنی نخواهد داشت.

۵. تبیین مقررات جاری تقصیر یا عدم تقصیر سردفتران به اشخاص در احراز هویت

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 می شود و بدون آن، امکان انجام معاملات در دفاتر اسناد رسمی وجود ندارد. در این ارتباط در مورد اشخاص حقیقی می تواند دو وضعیت حاصل شود یا اینکه خود شخص متعامل در زمان تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی حاضر می گردد یا اینکه به واسطه تردیدهایی که به متعامل وجود دارد از جمله عمل های زیبایی، مشکلات بینایی، شنوایی، حضور او با معرف صورت می پذیرد. در مورد اشخاص حقوقی نیز دو وضعیت اشخاص حقوقی حقوق خصوصی و اشخاص حقوقی حقوق عمومی یا همان نهادها و شرکت های دولتی وجود دارد. نتیجه اینکه؛ در صورتی که سردفتر بدون احراز هویت طرفین اقدام به ثبت یک سند رسمی نماید، مورد از مصادیق بند دوم ماده ی ۱۰۰ قانون ثبت خواهد بود که سندی که بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت گردد، از مصادیق جعل محسوب می شود (قصری و همکاران، ۱۴۰۳: ۲).

تقصیر سردفتر در احراز هویت منجر به ایجاد مسئولیت و جبران خسارت می شود. سردفتر در خصوص بطلان سند بر اثر شرط نامشروع، مانند احراز هویت نادرست خلاف اخلاق حسنه و نظم عمومی و همچنین شروطی که مخالفت صریح با قوانین موضوعه دارد (مثل ماده ی ۴۰۱ ق. م) در مورد خسارات وارده به اشخاص دارای مسئولیت بوده و ملزم به جبران خسارات وارده است. مضاف بر این در خصوص مسائل موضوعی نیز در صورت علم سردفتر به مفسده قطعی در سند تنظیمی، در صورت در صورت اقدام مسئول جبران خسارات وارده بود (صفرزاده و همکاران، ۱۴۰۲: ۱).

بدیهی است که مطمئن ترین راه برای احراز هویت اشخاص، شناخت قبلی و شخصی سردفتر نسبت به اصحاب سند است. در این صورت، نیازی به ارائه و مطابقت اوراق هویت و عکس شخص با چهره و مشخصات ظاهری مراجعه کننده نیست. در غیر این صورت، متصدی دفتر اسناد رسمی موظف است مدارک دال بر هویت واقعی اشخاص را مطالبه و مطابقت نماید. در این فرض، دو صورت قابل تصور است: اول آنکه



هویت شخص پس از ارائه مدارک شناسایی مشخص و برای سردفتر محرز گردد. دوم، در صورتی که شخص فاقد مدارک لازم بوده یا اوراق شناسایی ارائه شده ناقص و مخدوش باشد، یا به هر ترتیب یقین لازم برای سردفتر در احراز هویت شخص حاصل نگردد. بدون تردید، یکی از حساس ترین و مهم ترین مسئولیت های قانونی که به عهده سران دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است، «احراز هویت» متعاملین یا متعهدین و مراجعه کنندگان به دفاتر اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق است. نظر به اهمیت فراوان آن، در این پایان نامه به آن می پردازیم. در آغاز، مروری گذرا بر مستندات قانونی این مبحث می نمایم. ماده ی ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک بیان می کند که در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود، تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده، به عهده صاحب دفتر است. اگر مشارئالیه شخصاً آنها را شناسد، باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف، مشمول ماده ی ۱۰۲ این قانون خواهد بود. ماده ی ۱۰۲ قانون ثبت می گوید: «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 اثبات نماید، به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.»

پس به طور خلاصه باید چنین بیان نمود و از متن مواد قانونی بدین شرح نتیجه گیری کرد که به موجب ماده ی ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک، در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود، تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده، بر عهده صاحب دفتر است. اگر مشارئالیه شخصاً آنها را شناسد، باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف، مشمول ماده ی ۱۰۲ این قانون خواهد بود. منظور از مجازات اداری، فوق مراتب مندرج در ماده ی ۱۰۰ است که اشعار می دارد: «هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی، عامداً یکی از جرم های ذیل را مرتکب شود، جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است، محکوم خواهد شد» (شیرازی و کی نیا، ۱۳۹۷: ۷). در احراز هویت افراد آنچه که در باب مسئولیت مدنی سردفتر به دست می آید، مسئولیت سردفتر طبق ماده ی ۲۲ قانون دفاتر مبتنی بر تقصیر است. این مسئولیت اعم از این است که شخصاً موجب اتلاف مالی از طریق تقصیر در اجرای وظایف شود یا به تسبیب و توسط کارکنان خود، ضرری را موجب گردد. چون در مورد اخیر نیز قانون گذار از حیث مصالح اجتماعی و حفظ شأن و منزلت سند رسمی و حقوق اشخاص، اضرار



ناشی از فعل کارکنان دفترخانه را به سبب عدم دقت در انتخاب کارمند شایسته و عدم پیشگیری از اضرار غیر و برقراری نظم مطلوب، سردفتر را مسئول دانسته و او را سبب قوی‌تر محسوب نموده است. بدیهی است که مسئولیت سردفتر نسبت به فعل کارکنان باید مربوط به وظایف خاص دفترخانه و یا به سبب آن حادثه باشد. به عبارت دیگر، بین انجام وظیفه کارمند و ورود ضرر، رابطه منطقی و متعارف وجود داشته باشد، هرچند که کارمند از دستور سردفتر تجاوز کرده و از موقعیت خود سوءاستفاده کرده باشد. نکته دیگری که در این باره مطرح می‌شود، امکان مطالبه خسارت از عامل اصلی زیان است. حسب دلالت مطابقی قانون، نفیاً و اثباتاً بر امکان یا عدم امکان این موضوع دلیلی احراز نمی‌گردد و نمی‌توان به نحو قاطع عدم امکان رجوع زیان‌دیده را به عامل و مسبب زیان ادعا نمود. درست است که قانون سردفتر را مسئول کلیه امور دفترخانه شناخته است، اما این امر مانع از رجوع زیان‌دیده به عامل زیان نیست و عامل اصلی زیان نیز نمی‌تواند با استناد به مسئولیت سردفتر از تکلیف قانونی استنکاف نماید. به طریق اولی در فرضی که سردفتر بدواً عهده‌دار جبران خسارت متضرر گردیده است، حق رجوع او به کارمند خطا کار محفوظ است. لیکن رجوع به کارمند مربوطه مشروط است به اینکه کارمند قانوناً مسئول شناخته شود و چنانچه طبق قانون مسئول نباشد، وظیفه‌ای نیز به جبران خسارت ندارد (کونانی، ۱۳۹۲: ۳۲).

عدم احراز هویت متعاملین توسط سردفتر در هنگام رسمی، یکی از تخلفات بارز سردفتران در تنظیم اسناد است که موجبات مسئولیت مدنی آنها را بر طبق ماده‌ی ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ خورشیدی فراهم می‌کند. بر طبق ماده‌ی مزبور، سردفتر ملزم است تا هویت طرفین را از راه‌های قانونی احراز نموده و مسئولیت صحت آن از هر جهت متوجه وی باشد. البته انتقاداتی نسبت به این وظیفه سردفتران وارد شده است و آن اینکه سردفتران همچون افسران اداره‌ها، آگاهی و تشخیص هویت عمل نموده و احراز هویت را در مورد طرفین انجام دهند، درحالی که ابزار لازم برای این کار در دسترس آنها وجود ندارد. (عشقی شیرازی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۵) ضمانت اجرای این موضوع در ماده‌ی ۱۰۲ قانون ثبت اسناد مشخص 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، کلیه تخلفات مربوط به عناصر موجود در دفترخانه نیز بر عهده سردفتر قرار می گیرد. می توان این تعبیر را ارائه نمود که سردفتر نه تنها نسبت به تخلفاتی که مستقیماً از ناحیه خود او ارتکاب پیدا می کند، دارای مسئولیت مدنی است، بلکه نسبت به تخلفاتی که به صورت غیرمستقیم بر او و از ناحیه عوامل وی در دفترخانه بار می شود نیز مسئولیت دارد (سیدی آرای، ۱۳۹۸: ۳).

در قوانین ما، اعم از قانون مدنی، مسئولیت مدنی، و قانون ثبت اسناد و املاک، اصولاً مسئولیت مبتنی بر تقصیر است. یعنی قاعده کلی این است که در صورتی که شخصی مسئول جبران خسارت های ناشی از اعمال خویش است که مرتکب تقصیر شده باشد. اما پذیرش این قاعده و اصل مانع از آن نیست که گاهی مسئولیت بدون تقصیر نیز به وجود آید و نباید تقصیر را مبنای منحصر به فرد مسئولیت دانست. در بعضی موارد، به دلیل لزوم جبران ضرر و زیان نامشروعی که پدید آمده یا به خاطر محیط خطرناکی که شخصی برای انتفاع از آن به وجود آورده است، قانون گذار ما نیز مسئولیت مدنی را پذیرفته است. در مجموع، نکته ای که باید به عنوان اصل پذیرفت و دور از عدالت هم نیست، این است که هر کس در گرو خطاهای خویش است و باید ضرر و زیان های ناشی از خطاهای خویش را جبران کند. اما نباید این اصل را تغییرناپذیر و مطلق به حساب آورد، (محمدی کردخیلی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۷۷). زیرا آنچه حائز اهمیت است، این است که ضرر نامشروعی جبران نشده باقی نماند. بدیهی است که مسئولیت سردفتر ناشی از حکم ماده ی ۲۲ قانون دفاتر شامل تمام وظایف حرفه ای او طبق قوانین و مقررات است که این وظایف و محدوده آن در مقررات مربوط به طور کامل پیش بینی شده است؛ بنابراین، صرف ورود خسارت ناشی از اجرای هر یک از وظایف او موجب مسئولیت بوده و از این حیث نیز تفاوتی بین سهل انگاری، تقصیر، بی احتیاطی و بی مبالائی او وجود ندارد. در هر مورد که سردفتر خساراتی را متوجه صاحبان سند نماید، الزام به جبران خسارت خواهد داشت و نمی توان برای وظایف مختلف سردفتر، 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 قائل شد (کونانی و محسن پور قادیکلایی،



۱۳۹۲: ۳۴).

بدیهی است، مسئولیت مبتنی بر تقصیر در احراز هویت سردفتری به معنای آن است که سردفتران موظف‌اند در فرایند احراز هویت متعاملین دقت و احتیاط لازم را به عمل آورند. در صورتی که سردفتر در این زمینه سهل‌انگاری کند و به تبع آن، هویتی جعلی یا نادرست را تأیید نماید، ممکن است مسئولیت قانونی متوجه او شود. این مسئولیت به‌ویژه در مواردی که منجر به خسارت مالی یا حقوقی برای طرفین قرارداد گردد، به‌شدت موردتوجه قرار می‌گیرد؛ بنابراین، سردفتران باید با رعایت اصول و مقررات مربوط به احراز هویت، از بروز چنین تخلفاتی جلوگیری کنند. علاوه بر این، مسئولیت مبتنی بر تقصیر در احراز هویت سردفتری می‌تواند به‌عنوان یک ابزار پیشگیرانه در برابر تخلفات و سوءاستفاده‌ها عمل کند. با ایجاد الزامات قانونی و نظارتی برای سردفتران، می‌توان اطمینان حاصل کرد که فرایند احراز هویت به‌درستی انجام می‌شود و از هرگونه تقلب جلوگیری می‌گردد. در این راستا، آموزش و آگاهی‌بخشی به سردفتران در خصوص روش‌های صحیح احراز هویت و عواقب ناشی از سهل‌انگاری، می‌تواند به بهبود کیفیت خدمات و افزایش اعتبار اسناد رسمی کمک کند (حسینی، ۱۴۰۰: ۳۸). از فعل غیرمحقق، بنا به مفهوم واقعی مسئولیت، حق رجوع به عامل اصلی زبان را خواهد داشت و علی‌الاصول اعتقاد به چنین حقی باعدالت و انصاف نیز نزدیک‌تر است. ضمناً تعهدات سردفتر در قبال مراجعین، تعهد به نتیجه است و نه تعهد به وسیله. زیرا هر نوع نقصی که از باب غفلت یا تقصیر، موجبات بی‌اعتباری سند را فراهم نماید، ناقض هدف و غرض مقنن از ثبت و رسمیت سند است. به همین جهت، وظیفه‌ی سردفتر محدود به تلاش در راه وصول به مقصود نیست، بلکه تحصیل قطعی مراد و منظور قانون‌گذار است (کونانی و محسن‌پور قادی‌کلایی، ۱۳۹۲: ۳۴).

نتیجه غایی، یعنی حصول مطلوب مراجعین که رسمیت دادن به اسناد با ثبت آن در دفتر است، صرفاً با اجتماع کلیه شرایط قانونی محقق می‌گردد. در مجموع، آنچه که در باب مسئولیت مدنی سردفتر به دست می‌آید این است که مسئولیت سردفتر طبق ماده‌ی ۲۲ قانون دفاتر مطلق بوده است، اعم از اینکه موجب اتلاف مالی را از طریق تقصیر در اجرای وظایف فراهم نماید یا به تسبیب و توسط کارکنان خود ضرری را موجب گردد. از جمله قوانینی که باید اصلاح گردد، قوانین ثبتی است که بیش از هشتاد سال از تصویب آن



می‌گذرد. یکی از روش‌هایی که می‌بایست هر چه زودتر دستخوش تغییر و تحول گردد، روش ثبت استاد در دفاتر مجلد ثبت دفتر سردفتر است. روشی که از دیرزمان ضامن حفظ و بقای استاد در دفاتر اسناد رسمی بوده، اکنون باتوجه به حجم عظیم استاد، یکنواخت و مفصل بودن شکل و محتوای بسیاری از آنها، وقت‌گیر بودن، عدم توجه و بازخوانی ثبت دفتر از سوی متعاملین، و نیز احتمال مخدوش شدن و اشتباه شدن مندرجات و محتویات آن، عدم بازدهی مطلوب خود را نشان داده است. اشخاص بندرت فرصت و حوصله مطالعه و برابری ثبت و سند را پیدا می‌کنند.

۱.۵. تحلیل مسئولیت سردفتران در فرایند احراز هویت (تقصیر)

تحلیل مسئولیت سردفتران در فرایند احراز هویت بر مبنای پیامد تقصیر یک موضوع مهم و پیچیده در نظام حقوقی ایران است. سردفتران به‌عنوان نمایندگان قانونی در ثبت اسناد و معاملات، مسئولیت‌های خاصی در زمینه احراز هویت متعاملین دارند. این مسئولیت‌ها به‌ویژه در مواردی که احراز هویت به‌درستی انجام نشود، می‌تواند تبعات قانونی و مالی جدی برای سردفتران به همراه داشته باشد. باید به مفهوم تقصیر در حقوق اشاره کرد. تقصیر به معنای عدم رعایت استانداردهای لازم و مورد انتظار در انجام وظایف قانونی است. در مورد سردفتران، این استانداردها شامل دقت و احتیاط در بررسی مدارک شناسایی متعاملین و اطمینان از صحت اطلاعات ارائه شده است. اگر سردفتر در این زمینه سهل‌انگاری کند و به تبع آن، هویتی جعلی یا نادرست را تأیید نماید، می‌توان او را به تقصیر متهم کرد (موسوی، ۱۳۹۸: ۲۵).

مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت به دودسته کلی تقسیم می‌شود: مسئولیت مدنی و مسئولیت کیفری. مسئولیت مدنی به معنای جبران خسارت‌های مالی است که ممکن است به طرفین قرارداد به دلیل سهل‌انگاری سردفتر وارد شود. در این حالت، اگر متعاملین به دلیل عدم احراز هویت صحیح دچار خسارت شوند، می‌توانند از سردفتر درخواست جبران خسارت کنند (احمدی، ۱۳۹۷: ۱۱۰). از سوی دیگر، مسئولیت کیفری به مواردی اشاره دارد که سهل‌انگاری سردفتر به حدی باشد که به‌عنوان جرم شناخته شود. به‌عنوان مثال، اگر سردفتر با علم به جعلی بودن مدارک، اقدام به ثبت سند کند، ممکن است تحت تعقیب کیفری قرار گیرد. در این موارد، مسئولیت سردفتر به شدت افزایش می‌یابد و ممکن است با مجازات‌های سنگینی مواجه شود (کاظمی، ۱۳۹۹: ۴۵).



در نظام حقوقی ایران، سردفتران موظف‌اند که در صورت مشاهده هرگونه ناهنجاری یا عدم تطابق در مدارک، از ثبت سند خودداری کنند. این وظیفه به‌عنوان یک الزام قانونی در نظر گرفته شده است و عدم رعایت آن می‌تواند به‌عنوان تقصیر تلقی شود؛ بنابراین، سردفتران باید با دقت و توجه کافی به بررسی مدارک پردازند و در صورت وجود هرگونه شبهه، از ثبت سند خودداری کنند (سعیدی، ۱۴۰۰: ۳۲). آموزش و آگاهی‌بخشی به سردفتران در خصوص روش‌های صحیح احراز هویت و عواقب ناشی از سهل‌انگاری، می‌تواند به بهبود کیفیت خدمات و افزایش اعتبار اسناد رسمی کمک کند. همچنین، برگزاری دوره‌های آموزشی و کارگاه‌های تخصصی می‌تواند به سردفتران کمک کند تا با جدیدترین روش‌ها و تکنیک‌های احراز هویت آشنا شوند و از بروز خطاهای احتمالی جلوگیری کنند (رحیمی، ۱۴۰۱: ۲۷).

نظارت و کنترل بر عملکرد سردفتران نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید با ایجاد سیستم‌های نظارتی مؤثر، به بررسی عملکرد سردفتران پردازد و در صورت مشاهده تخلفات، اقدامات لازم را انجام دهد. این نظارت می‌تواند شامل بازرسی‌های دوره‌ای و بررسی پرونده‌های ثبت شده باشد تا از صحت و دقت فرایندهای احراز هویت اطمینان حاصل شود (مهدوی، ۱۳۹۸: ۵۰). مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت نه تنها به حفظ اعتبار اسناد رسمی کمک می‌کند، بلکه اعتماد عمومی به سیستم ثبت اسناد را نیز افزایش می‌دهد. با ایجاد الزامات قانونی و نظارتی، می‌توان اطمینان حاصل کرد که فرایند احراز هویت به‌درستی انجام می‌شود و از هرگونه تقلب جلوگیری می‌گردد (نوروزی، ۱۴۰۰: ۳۸). بررسی تقصیر یا عدم تقصیر و مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت یک موضوع پیچیده و چندبعدی است که نیازمند توجه و دقت کافی از سوی تمامی ذی‌نفعان است. با توجه به اهمیت این موضوع، لازم است که پژوهش‌های بیشتری در این زمینه انجام شود تا بتوان به راهکارهای مؤثری برای بهبود فرایندهای احراز هویت و کاهش تخلفات دست یافت (علیزاده، ۱۴۰۱: ۴۲). می‌توان گفت که مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت یک موضوع حیاتی در نظام حقوقی ایران است که نیازمند توجه ویژه‌ای از سوی قانون‌گذاران، سازمان‌های نظارتی و خود سردفتران است. با ایجاد یک سیستم جامع و مؤثر، می‌توان به حفظ اعتبار اسناد رسمی و افزایش کمک نمود.



۲.۵. تحلیل مسئولیت سردفتران در فرایند احراز هویت (عدم تقصیر)

بررسی عدم تقصیر در احراز هویت در اسناد رسمی یکی از موضوعات مهم در حقوق مدنی و ثبت اسناد است. سردفتران به عنوان نمایندگان قانونی در ثبت اسناد، مسئولیت‌های خاصی در زمینه احراز هویت متعاملین دارند. در مواردی که سردفتر به درستی و بادقت لازم اقدام به احراز هویت کند، می‌توان گفت که او در انجام وظایف خود تقصیری نداشته است (موسوی، ۱۳۹۸: ۲۵). عدم تقصیر به معنای آن است که سردفتر در انجام وظایف خود با رعایت استانداردهای لازم عمل کرده و از تمامی امکانات و اطلاعات موجود برای احراز هویت استفاده کرده است. در این حالت، اگر متعاملین به دلیل ارائه مدارک جعلی یا نادرست دچار خسارت شوند، مسئولیت به عهده سردفتر نخواهد بود (احمدی، ۱۳۹۷: ۱۱۰). طبق ماده‌ی ۱۱۱۷ قانون مدنی، سردفتران موظف به رعایت دقت و احتیاط در احراز هویت متعاملین هستند. اما اگر سردفتر تمامی مراحل قانونی را به درستی طی کند و از ابزارهای موجود برای احراز هویت استفاده نماید، می‌توان او را از مسئولیت معاف دانست (کاظمی، ۱۳۹۹: ۴۵).

در مواردی که مدارک شناسایی متعاملین به صورت قانونی و معتبر ارائه شده باشد، سردفتر نمی‌تواند به تنهایی مسئولیت عدم احراز هویت را به عهده بگیرد. به عبارت دیگر، اگر سردفتر با مدارک معتبر و قانونی مواجه شود، نمی‌توان او را به تقصیر متهم کرد (سعیدی، ۱۴۰۰: ۳۲). علاوه بر این، در مواردی که سردفتر به دلایل غیرقابل پیش‌بینی و خارج از کنترل خود نتواند هویت متعاملین را به درستی احراز کند، می‌توان او را از مسئولیت معاف دانست. به عنوان مثال، اگر مدارک شناسایی به دلیل شرایط خاصی مانند بلایای طبیعی یا بحران‌های اجتماعی در دسترس نباشد، سردفتر نمی‌تواند مسئولیتی در این زمینه بپذیرد (رحیمی، ۱۴۰۱: ۲۷). همچنین، در صورتی که سردفتر به درستی از روش‌های احراز هویت استفاده کرده و تمامی مراحل قانونی را رعایت کند، می‌توان گفت که او در انجام وظایف خود تقصیری نداشته است. این موضوع به ویژه در مواردی که سردفتر به صورت دقیق و جامع به بررسی مدارک می‌پردازد، اهمیت بیشتری پیدا می‌کند (مهدوی، ۱۳۹۸: ۵۰). نظارت و کنترل بر عملکرد سردفتران نیز می‌تواند به کاهش مسئولیت‌های ناشی از عدم احراز هویت کمک کند. اگر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به طور مؤثر بر عملکرد سردفتران نظارت داشته باشد،



می‌توان به بهبود کیفیت احراز هویت و کاهش تخلفات کمک کرد (نوروزی، ۱۴۰۰: ۳۸).

در نهایت، می‌توان گفت که عدم تقصیر در احراز هویت به معنای رعایت تمامی الزامات قانونی و استفاده از روش‌های صحیح احراز هویت است. سردفتران باید بادقت و توجه کافی به بررسی مدارک پردازند و در صورت وجود هرگونه شبهه، از ثبت سند خودداری کنند (علیزاده، ۱۴۰۱: ۴۲). بررسی عدم تقصیر در احراز هویت در اسناد رسمی یک موضوع پیچیده و چندبعدی است که نیازمند توجه و دقت کافی از سوی تمامی ذی‌نفعان است. باتوجه به اهمیت این موضوع، لازم است که پژوهش‌های بیشتری در این زمینه انجام شود تا بتوان به راهکارهای مؤثری برای بهبود فرایندهای احراز هویت و کاهش تخلفات دست یافت (فلاح، ۱۳۹۹: ۲۱). مسئولیت سردفتران در احراز هویت به شدت به رعایت الزامات قانونی و دقت در بررسی مدارک بستگی دارد. با ایجاد یک سیستم جامع و مؤثر، می‌توان به حفظ اعتبار اسناد رسمی و افزایش امنیت حقوقی در جامعه کمک کرد (موسوی، ۱۳۹۸: ۲۵).

۳.۵. ضمانت اجرای جبران خسارت

مطابق ماده‌ی ۱ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹: «هرکس بدون مجوز قانونی موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود است»، 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. اما، در واقع خسارت وارده چگونه و از چه طریقی قابل بیگیری خواهد بود؟

بر اساس مندرجات ماده‌ی ۲ قانون مسئولیت مدنی: «در موردی که عمل واردکننده زیان موجب خسارت مادی یا معنوی زیان‌دیده شده باشد، دادگاه پس از رسیدگی و ثبوت امر او را به جبران خسارات مزبور محکوم می‌نماید و چنانچه عمل واردکننده زیان فقط موجب یکی از خسارات مزبور باشد دادگاه او را به جبران همان نوع خساراتی که وارد نموده، محکوم خواهد نمود».

همچنین، وفق ماده‌ی ۳ قانون مسئولیت مدنی: «دادگاه میزان زیان و طریقه و کیفیت جبران آن را باتوجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد کرد. جبران زیان را به صورت مستمری نمی‌شود تعیین کرد مگر آن که



مدیون تأمین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید». (جعفریان، ۱۴۰۲: ۳۲).

علی‌هذا وفق قسمت اخیر ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران: «... باید از عهده خسارت وارده برآیند. دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران 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 حقوقیدادخواست بدهد و دادگاه نیز، در صورت احراز صحت دعوا باید سردفتر را به پرداخت خسارت وارده، محکوم نماید.

۴.۵. چالش‌های تقنینی سردفتران مسئول احراز هویت متعاملین و متعهدین

مطابق ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور سردفتران مسئول احراز هویت متعاملین و متعهدین هستند حال هر گاه با وجود رعایت موارد و شرایط لازم و کافی برای احراز هویت و با وجود حصول اطمینان برای سردفتر بعد از امضا مشخص شود که احراز هویت اشتباه بوده و فرد دیگری به جای متعهد یا متعاملین اصلی سند را امضاء کرده است (چه احراز این اشتباه قبل از تکمیل و تحویل سند و بلافاصله بعد از امضاء متعاملین یا متعهد حاصل شود چه بعد از تکمیل یا تحویل سند) تکلیف سند و سردفتر چیست؟

شاید گفته شود سردفتر با وجود مقررات موجود راجع به احراز هویت نباید اشتباه کند و در صورت عدم اطمینان از احراز هویت باید از ثبت سند خودداری کند لکن باید گفت:

اولاً: باتوجه به تعداد و افزایش جمعیت مطمئناً نمی‌توان گفت سردفتر همه مراجعین خود را بلااستثنا می‌شناسد یا باید بشناسد و چنین ادعایی معقول به نظر نمی‌رسد؛ لذا چاره‌ای جز توسل به قرائن و اسباب و ابزارهای موجود نیست که همانا رویت کارت ملی و شناسنامه افراد است قانون‌گذار در گذشته مطابق ماده‌ی ۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و فی الحال طبق ماده‌ی ۳ قانون الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی (مصوب ۱۳۷۶) کارت ملی و شناسنامه را به عنوان قرائنی و مدارکی لازم برای احراز هویت دانسته است. (مهدوی، ۱۳۹۸).

حال گفته می‌شود موارد و مدارک مذکور (کارت ملی و شناسنامه) لازم ولی کافی برای احراز هویت نیست و مطابق مواد ۸۶ و ۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور سردفتران باید از طریق معرفین و گواهان نسبت با احراز هویت اقدام و الا از ثبت سند خودداری کنند باید گفت در این صورت باید از ثبت درصد بالایی از



اسناد خودداری کرد زیرا باتوجه به گستردگی و پیچیدگی جامعه و افزایش جمعیت خصوصاً در شهرهای بزرگ دستیابی به معرفی (دو معرف برای هر فرد) که هم مورد اعتماد و وثوق سردفتر و هم واقف به هویت مراجعین و افراد باشند کار بسیار شاقی است و برای درصد کمی از اسناد می توان چنین شرایطی ایجاد کرد. لذا ناچاراً باید به همان مطمئن ترین قرائن و مدارک که همانا کارت شناسایی ملی (که متناسب با امکانات و علم روز و به مطمئن ترین روش تهیه و صادر می شود) است، اکتفا کرد. ثانیاً: به فرض پیش بینی دقیق تمامی موارد در قانون جهت احراز هویت، واقعیت غیر قابل انکار (بنا بر قاعده ممکن الخطا بودن انسان) این است که چنین معضلی (اشتباه در احراز هویت) در دفاتر اسناد رسمی (حتی با رعایت شرایط مذکور قانونی) مسبوق بر سابقه بوده و بعدها نیز اجتناب نا پذیر است. حالا با بروز آن تکلیف چیست؟ آیا باید سردفتر خاطی را از هستی ساقط و خود او را اعدام و آثار او را از صحنه روزگار محو و جهان را از لوث وجود او پاک نمود؟ به فرض اینکه چنین عقوبتی را برای سردفتر در نظر بگیریم، قبل از اسقاط او از هستی و اعدامش، برای جلوگیری از ضررهای بعدی اشتباه پیش آمده تکلیف او چیست تا قبل از عقوبت خود آنها را به جا آورد؟ در چنین مواردی تکلیف چیست و سردفتر چه باید بکند؟ آیا در قوانین راه حلی برای اتخاذ ترتیباتی در چنین مواقعی پیش بینی شده است؟ آیا سردفتر می تواند در صورت عدم تسلیم سند از اعضاء یا تسلیم آن خودداری نموده یا شخصاً نسبت به ابطال یا مرقوم نمودن توضیحاتی در ملاحظات ثبت و سند مبنی بر بی اعتباری آن نماید؟ عدم امضای سردفتر بعد از امضای طرفین به استناد وقوع اشتباه رافع مسئولیت او در احراز هویت است یا خیر؟ تکلیف سردفتر در قبال عمل مجرمانه عاملین چیست؟ در صورتی که سند تکمیل یا تحویل به ذی نفع شده باشد تکلیف چیست؟ اینها سؤالاتی است که به نظر می رسد صریحاً در قوانین پیش بینی نشده است.

آنچه بدیهی است، مسئولیت حقوقی و کیفری سردفتر به قوت خود باقی است:

آنچه در قوانین سراغ داریم اینکه: در مواردی که به جهت تخلف یا تقصیر سردفتر زیانی به طرفین معامله یا مراجعین برسد مطابق ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتران مسئول جبران خسارات وارده به اشخاص هستند و نیز در مواردی که عامداً 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. اینها مواردی است که مسئولیت حقوقی و کیفری و انتظامی سردفتر را پس از اثبات تخلف یا تقصیر بیان می کند لکن تکلیف وی را در هیچ یک از سؤالات و موارد طرح شده فوق تعیین نمی کند. (نصوحیان و همکاران، ۱۳۹۹: ۷۸).

آنچه به نظر می رسد اینکه بدون استناد قانونی سردفتر نمی تواند در موارد پیش آمده ی مذکور اقدامی را صرفاً به تشخیص خود انجام دهد و از طرفی در چنین مواردی ضرورت جلوگیری از اضرار بیشتر و ممانعت از سوءاستفاده های احتمالی نمی توان گفت هیچ کاری نباید کرد. اعلام بطلان یا بی اعتباری اسنادی که تنظیم شده در صلاحیت سردفتر نیست؛ زیرا در چنین مواقعی سردفتر نیز صرفاً در جایگاه یک مدعی است و ادعای خود را مبنی بر بی اعتباری سند و وقوع اشتباه اثبات کند. پس آیا سردفتر باید برای ابطال سند با تقدیم دادخواستی از دادگاه عمومی علیه جاعلین و اقدام کنندگان در خواست صدور رأی مبنی بر بطلان سند تنظیم شده را بنماید. به فرض اینکه باید برای بطلان سند از طریق دادگاه عمومی اقدام کند (گذشته از نبود استناد قانونی صریح برای این امر) تکلیف او تا قبل از صدور رأی (که ممکن از ماه ها به طول انجامد) چیست؟ آیا سردفتر می تواند از تکمیل سند و امضای آن بعد از امضای طرفین به استناد اینکه احراز هویت مشکل داشته خودداری کند و آیا سند تنظیم شده بدون امضا سردفتر دارای ارزش و اعتبار است یا خیر؟

باملاحظه مقررات ثبتی شاید بتوان گفت مطابق بند ۷ از ماده ی ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور رسیدگی به چنین اشتباهی را نیز در صلاحیت هیئت نظارت باید دانست. بند ۷ از ماده ی ۲۵ در حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت اشعار می دارد: «هر گاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق آنها با قوانین اشکال یا اشتباه های پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیئت نظارت خواهد بود.» و نیز بند ۱۸ از ماده یک آیین نامه رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی ثبت (مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶) می گوید: «هر گاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضا برای تعیین تکلیف به هیئت نظارت گزارش شود. مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد اداره امور اسناد ثبت کل خواهد بود.»



اگر چه بتوان به استناد مواد فوق چنین گفت که در موضوع مطروحه یا سایر مواردی که به جهت سهو یا هر علتی سند (ثبوتاً) برای سردفتر بی اعتبار باشد باید موضوع را با ارجاع به رئیس ثبت منطقه، نهایتاً در هیئت نظارت مطرح نمود. ولی باز این سؤالات باقی می ماند که: قبل از ارجاع امر به رئیس ثبت منطقه و نیز تا قبل از اتخاذ تصمیم از سوی هیئت نظارت تکلیف سردفتر برای جلوگیری از اضرار و سوء استفاده ها چیست؟ آیا هیئت نظارت می تواند مستقیماً نسبت به ابطال سند دستور دهد یا اینکه باید با ارجاع به دادگاه یا مرجع دیگری نسبت به ابطال اقدام نماید؟

لذا در نتیجه گیری آنچه به نظر می رسد اینکه قوانین و مقررات موجود در این خصوص ساکت یا ناقص است و ضرورت دارد در قوانین و مقررات آتی این موارد دور از نظر نمانده و دستورات و ترتیباتی برای آن در نظر گرفته شود.

نتیجه گیری

بررسی تقصیر یا عدم تقصیر و مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت یک موضوع پیچیده و مهم در نظام حقوقی ایران است. سردفتران به عنوان نمایندگان قانونی در فرایند ثبت اسناد و معاملات، مسئولیت های خاصی در زمینه احراز هویت متعاملین دارند. این مسئولیت ها به ویژه در مواردی که احراز هویت به درستی انجام نشود، می تواند تبعات قانونی و مالی جدی برای سردفتران به همراه داشته باشد. تقصیر به معنای عدم رعایت استانداردهای لازم و مورد انتظار در انجام وظایف قانونی است. در مورد سردفتران، این استانداردها شامل دقت و احتیاط در بررسی مدارک شناسایی متعاملین و اطمینان از صحت اطلاعات ارائه شده است. اگر سردفتر در این زمینه سهل انگاری کند و به تبع آن، هویتی جعلی یا نادرست را تأیید نماید، می توان او را به تقصیر متهم کرد. مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت به دودسته کلی تقسیم می شود: مسئولیت مدنی و مسئولیت کیفری. مسئولیت مدنی به معنای جبران خسارت های مالی است که ممکن است به طرفین قرارداد به دلیل سهل انگاری سردفتر وارد شود. در این حالت، اگر متعاملین به دلیل عدم احراز هویت صحیح دچار خسارت شوند، می توانند از سردفتر درخواست جبران خسارت کنند. از سوی دیگر، مسئولیت کیفری به مواردی اشاره دارد که سهل انگاری سردفتر به حدی باشد که به عنوان جرم شناخته شود. به عنوان مثال، اگر سردفتر با علم به جعلی بودن مدارک، اقدام به ثبت سند کند، ممکن است تحت تعقیب کیفری قرار گیرد. در



این موارد، مسئولیت سردفتر به شدت افزایش می یابد و ممکن است با مجازات های سنگینی مواجه شود. علاوه بر این، در نظام حقوقی ایران، سردفتران موظف اند که در صورت مشاهده هرگونه ناهنجاری یا عدم تطابق در مدارک، از ثبت سند خودداری کنند. این وظیفه به عنوان یک الزام قانونی در نظر گرفته شده است و عدم رعایت آن می تواند به عنوان تقصیر تلقی شود؛ بنابراین، سردفتران باید با دقت و توجه کافی به بررسی مدارک بپردازند و در صورت وجود هرگونه شبهه، از ثبت سند خودداری کنند. آموزش و آگاهی بخشی به سردفتران در خصوص روش های صحیح احراز هویت و عواقب ناشی از سهل انگاری، می تواند به بهبود کیفیت خدمات و افزایش اعتبار اسناد رسمی کمک کند. همچنین، برگزاری دوره های آموزشی و کارگاه های تخصصی می تواند به سردفتران کمک کند تا با جدیدترین روش ها و تکنیک های احراز هویت آشنا شوند و از بروز خطاهای احتمالی جلوگیری کنند. نظارت و کنترل بر عملکرد سردفتران نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید با ایجاد سیستم های نظارتی مؤثر، به بررسی عملکرد سردفتران بپردازد و در صورت مشاهده تخلفات، اقدامات لازم را انجام دهد. این نظارت می تواند شامل بازرسی های دوره ای و بررسی پرونده های ثبت شده باشد تا از صحت و دقت فرایندهای احراز هویت اطمینان حاصل شود. مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت نه تنها به حفظ اعتبار اسناد رسمی کمک می کند، بلکه اعتماد عمومی به سیستم ثبت اسناد را نیز افزایش می دهد. با ایجاد الزامات قانونی و نظارتی، می توان اطمینان حاصل کرد که فرایند احراز هویت به درستی انجام می شود و از هرگونه تقلب جلوگیری می گردد. این رویکرد نه تنها به حفظ حقوق افراد کمک می کند، بلکه به ارتقای امنیت حقوقی در جامعه نیز می انجامد. بررسی تقصیر یا عدم تقصیر و مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت یک موضوع پیچیده و چندبعدی است که نیازمند توجه و دقت کافی از سوی تمامی ذی نفعان است. با توجه به اهمیت این موضوع، لازم است که پژوهش های بیشتری در این زمینه انجام شود تا بتوان به راهکارهای مؤثری برای بهبود فرایندهای احراز هویت و کاهش تخلفات دست یافت. مسئولیت سردفتر در عدم احراز هویت یک موضوع حیاتی در نظام حقوقی ایران است که نیازمند توجه ویژه ای از سوی قانون گذاران، سازمان های نظارتی و خود سردفتران است. با ایجاد یک سیستم جامع و مؤثر، می توان به حفظ اعتبار اسناد رسمی و افزایش امنیت حقوقی در جامعه کمک کرد.



منابع و مأخذ

- احمدزاده، حامد؛ خوشدل واجاری، علی (۱۳۹۶) بررسی مسئولیت مدنی ناشی از ارتباطات الکترونیکی، مطالعات حقوق، شماره ۱۶
- احمدی، محمد (۱۳۹۷). مسئولیت مدنی سردفتران در ثبت اسناد. تهران: انتشارات دانشگاه.
- انصاری، باقر (۱۳۸۶) حقوق حریم خصوصی، تهران، انتشارات سمت
- بادینی، حسن (۱۳۸۴) فلسفه مسئولیت مدنی، چاپ اول، نشر سهامی انتشار
- پرستش، سعید؛ حسینی، سعید محمد؛ منصوری، سعید؛ غلام پور، محمدرضا (۱۴۰۰). مسئولیت حرفه‌ای سردفتران در حقوق ایران و فرانسه و تأثیر آن در موضوع اسناد معارض، تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین الملل، شماره ۵۱، ص ۴۹۵-۵۱۳.
- پناهی، هادی؛ حیدری، بهرام (۱۴۰۲). مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی در حقوق ایران، هفتمین کنفرانس ملی دستاوردهای نوین در حقوق و روانشناسی، تهران
- تفکریان، محمود، (۱۳۸۸)، حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی)، چاپ سوم، تهران: انتشارات نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۸)، دائرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، چاپ اول، تهران: گنج دانش.
- جعفریان، فاطمه (۱۴۰۲). تحلیل انواع مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی از حیث جهات عمومی، مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، شماره ۴، ص ۸۴-۱۰۱.
- حسینی، ر. (۱۴۰۰). نقش سردفتران در پیشگیری از تخلفات. مجله حقوقی ایران، ۳۱(۲)، ۴۰-۳۵.
- حسینی، م. (۱۳۹۹). بررسی نقش سردفتران در احراز هویت و اعتبار اسناد رسمی. مجله حقوقی ایران، ۲۵(۳)، ۱۰-۲۰.



- رحیمی، ب. (۱۴۰۱). آموزش و آگاهی بخشی به سردفتران. تهران: انتشارات دانشگاه.
- رنجبر، مسعودرضا (۱۳۸۷). خسارت ناشی از نقض قرارداد، تهران، نشر میزان، چاپ اول
- سعیدی، ن. (۱۴۰۰). الزامات قانونی در احراز هویت سردفتران. تهران: انتشارات حقوقی.
- سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۸). سردفتری ایران و ضرورت بازبینی در روش اجرای آن،
مطالعات حقوق خصوصی، شماره ۲
- صادقی، حسین. (۱۳۸۹). مسئولیت مدنی واسطه ها و تأمین کنندگان خدمات ارتباطات
الکترونیک. حقوق خصوصی، ۴۰ (۲).
- صفرزاده حسن باروق، رقیه؛ 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
- عسکری، فریده (۱۴۰۲). مسئولیت مدنی سردفتر در اثر ایراد خسارت به متعاملین، پژوهش و
مطالعات علوم اسلامی، شماره ۵۶
- عشقی شیرازی، رضا؛ کی نیا، محمد (۱۳۹۷). حدود مسئولیت سردفتر در رابطه با تنظیم اسناد
رسمی و احراز هویت، کنفرانس بین المللی دانشگاه شیراز
- عزیزاده، س. (۱۴۰۱). تحلیل احراز هویت در اسناد رسمی. انتشارات حقوقی. چاپ اول
- فلاح، ر. (۱۳۹۹). نقش سردفتران در اعتبار اسناد رسمی. تهران: انتشارات حقوقی. چاپ اول
- قاسمی قاسموند، علیرضا (۱۳۹۸). واکاوی حقوقی مسئولیت مدنی سردفتران نسبت به تنظیم
مفاد و شروط مندرج در اسناد رسمی، قانون یار، شماره ۱۲، ص ۴۹۳-۵۲۵.
- قصری، اسدالله؛ رجب زاده، علیرضا؛ مظلوم رهنی، علیرضا (۱۴۰۳). بررسی مسئولیت مدنی
سردفتر اسناد رسمی ناشی از اشتباه در احراز هویت در نظام حقوقی ایران، مطالعات فقه
اقتصادی، شماره ۵.



- کاظمی، ج. (۱۳۹۹). مسئولیت کیفری سردفتران و احراز هویت. تهران: انتشارات دانشگاه.
- کونانی، مهرداد؛ محسن پور قادیکلایی، حامد (۱۳۹۲). مسئولیت مدنی سردفتر؛ مسئولیت توأم با تقصیر، مجله اندیشمندان، شماره ۶
- محسنی، وجیهه (۱۳۹۳). شریعت کرمانی، حسین. مطالعه تطبیقی ساختار و وظایف دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه. چاپ اول، تهران، انتشارات نگاه بینا.
- محمدی کردخیلی، حمید؛ غلامعلی زاده کجوا، محمد (۱۳۹۷) بررسی مسئولیت مدنی اشخاص حقوقی در حقوق ایران، دومین کنفرانس ملی پژوهش های نوین در مدیریت، شماره ۱۶
- موسوی، ح. (۱۳۹۸). تقصیر و مسئولیت سردفتران در قانون مدنی. تهران: انتشارات حقوقی. چاپ اول
- موسوی، ر. (۱۴۰۰). نقش احراز هویت در مسئولیت های سردفتران و دفترباران. فصلنامه حقوقی و قضائی، شماره ۱۲
- موسوی، س. (۱۴۰۲). امنیت حقوقی و ثبت اسناد رسمی. فصلنامه حقوق و قضا، ۳۴(۱)، ۲۰-۲۵.
- مهدوی، ع. (۱۳۹۸). نظارت بر عملکرد سردفتران و احراز هویت. تهران: انتشارات دانشگاه.
- نصوحیان، رضا؛ رضوانی اشتلق، پری (۱۳۹۹). بررسی تطبیقی فرایند رسیدگی به عملکرد و تخلفات دفاتر اسناد رسمی در ایران، فرانسه و آلمان، مطالعات حقوق، شماره ۱۰
- نوروزی، م. (۱۴۰۰). اعتماد عمومی و اعتبار اسناد رسمی. تهران: انتشارات حقوقی. چاپ اول
- وطن دوست، نگین (۱۳۸۹) مسئولیت مدنی ناشی از نقض حریم خصوصی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه تهران