

مسئولیت مدنی سردفتر در اثر ایراد خسارت به متعاملین

فریده عسکری^۱

^۱ دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، واحد آباء، دانشگاه آزاد اسلامی، آباء، ایران

چکیده

سردفتر اسناد رسمی قدرت اعتبار بخشی به اسناد را داراست و وظیفه سنگین رسمیت بخشیدن به اسناد را به دوش می کشد. گاه به واسطه قصور و تقصیر در تنظیم و ثبت اسناد رسمی، به متعاملین یا یکی از طرفین معامله خسارت وارد می گردد. مقاله حاضر با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی برای بررسی اینکه در چه صورت سردفتر مسئول جبران خسارت وارده به طرفین معامله است، ابتدا به شرح وظایف سردفتر می پردازد. سپس مسئولیت مدنی و ارکان تشکیل دهنده آن یعنی ایراد ضرر، فعل زیانبار و رابطه سببیت میان ضرر وارده و فعل زیانبار را بررسی می کند. آنگاه روشن می سازد که چه شرایطی برای تحقق مسئولیت مدنی سردفتر برای جبران خسارت وارده به متعاملین، نیاز است. به علاوه، از پژوهش حاضر نتیجه می گردد که برای جبران خسارت وارده وفق مواد ۱، ۲ و ۳ قانون مسئولیت مدنی، ضمانت اجرایی وجود دارد، و همینطور مرجع صلاحیت دار برای حل و فصل چنین اختلافاتی، طبق تشریفات قانون آیین دادرسی مدنی، دادگاه های عمومی می باشند.

واژه های کلیدی: اسناد رسمی، جبران خسارت، سردفتر، مسئولیت مدنی، مسئولیت مدنی سردفتر

۱- مقدمه

سردفتری یکی از مشاغل حساس و مهم جامعه می‌باشد که مسئولیت‌ها و وظایف متعددی برای سردفتر ایجاد می‌کند. امروزه با گسترش معاملات و رسمی شدن اغلب امور، این وظیفه بیش از پیش سنگین گشته است. امروزه سردفتر در برابر تمام سازمان‌ها و ادارات دولتی تکالیفی بر عهده دارد؛ 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 از جمله این سازمان‌ها و خدمات هستند. همچنین، تصدیق صحت امضاء، ثبت اسناد مطابق مقررات، نظارت کامل بر رفتار کارکنان دفترخانه، احراز اصالت و اعتبار اسناد، احراز رابطه زوجیت، احراز طرفیت افراد، قبول و حفظ اسنادی که نزد دفترخانه به امانت سپرده می‌شوند، حضور دائمی در دفترخانه، تهیه و تنظیم انواع مکاتبات و استعلامات و دادن رونوشت تصدیق شده از اسناد به اشخاص مربوطه، از وظایف پرشمار سردفتر به حساب می‌آیند [۱].

می‌توان ادعا نمود که دلیل اصلی ایجاد مسئولیت‌های مختلف برای سردفتر علی‌الخصوص مسئولیت مدنی، معین بودن روش‌های اجرای وظایف قانونی از سوی وی می‌باشد. چراکه سردفتر چندان با امور مجهول سر و کار ندارد و اصولاً طریقه تنظیم و ثبت اسناد در قوانین، مقررات و دستورالعمل‌ها احصاء شده است و تنها کافی است که سردفتر با دقت به دستورالعمل‌های قانونی جامه عمل بپوشاند. هرچند که به نظر می‌رسد با توجه به وظایف و تکالیف پرشمار سردفتری، سردفتر در موضع خطر قرار گیرد، لکن، سردفتر با توجه کامل به قوانین، مقررات و دستورالعمل‌ها و صرف دقت کافی می‌تواند از آسیب‌ها مصون بماند. سردفتر در ارتباط با انجام وظایف محوله مسئولیت انتظامی و اداری، مسئولیت مدنی و مسئولیت کیفری دارد و در مقاله حاضر به مسئولیت مدنی سردفتر پرداخته خواهد شد.

به خاطر ارتباط مسئولیت مدنی با نظم اجتماعی و زندگی مردم، در نظام‌های حقوقی گوناگون توجه ویژه‌ای به این مقوله شده است. مسئولیت مدنی یعنی هیچکس نباید به دیگری زیان برساند و اگر موجب ایراد خسارت به دیگری شد، مشروط به اینکه مرتکب تقصیر شده باشد، باید خسارت وارده را جبران نماید. لکن، همیشه فعل موجب ایراد زیان به دیگری نمی‌شود، گاهی ترک فعل نیز ممکن است تقصیر شناخته شود؛ مثلاً اگر کسی از حیث وظایف و اقدامات احتیاطی و نظارتی غفلت کرد، مقصر است [۲]. به عبارت دیگر، فرد در قبال خسارتی که به دیگری در اثر تقصیر و کوتاهی خویش وارد کرده است، مسئول است. مسئولیت مدنی^۱ در نظام حقوقی ایران، به طور کلی به معنای تکلیف به جبران خسارت وارده به دیگری است [۳]، و به معنای اخص، تعهد و التزامی است که شخص به جبران خسارت وارده شده به دیگری، اعم از اینکه زیان مذکور در اثر عمل شخص مسئول و یا عمل شخص وابسته به او و یا ناشی از اشیاء و اموال تحت مالکیت و تصرف او باشد، دارد [۴].

در پژوهش حاضر سعی بر آنست تا به مسئولیت مدنی سردفتران اسناد رسمی در اثر ایراد خسارت به متعاملین و ذی‌نفعان پرداخته شود و به سوالات مهم در این خصوص پاسخ داده شود. برخی از پرسش‌هایی که در این باره به ذهن متبادر می‌شود، مثل اینکه آیا مسئولیت مدنی سردفتر مبتنی بر تقصیر است؟ آیا تعهد سردفتر به نتیجه است یا به وسیله؟ مبانی نظری مسئولیت مدنی چه مواردی هستند؟ ارکان متشکله مسئولیت چه ها هستند؟ در مقاله حاضر پاسخ داده خواهند شد. ضمناً، ضمانت اجرای جبران خسارت وارده نیز مورد بحث قرار خواهد گرفت.

۲- روش پژوهش

مقاله حاضر از نظر نوع کیفی است و از روش توصیفی-تحلیلی بهره برده است. در پژوهش حاضر از شیوه بررسی پیشینه پژوهشی (سنتز پژوهشی) استفاده شده است. فرضیه‌هایی مطرح شده و به تحلیل آن‌ها پرداخته شده است. جمع‌آوری داده‌ها از کتب و مقالات مرتبط با موضوع، با جستجو عباراتی چون مسئولیت مدنی، مسئولیت مدنی سردفتر، سردفتر، اسناد

^۱Responsabilite Civile

رسمی، ارکان مسئولیت، ضرر، خسارت و تقصیر مورد جستجو قرار گرفت. مقالات مرتبط با موضوع از طریق سامانه‌هایی نظیر سیویلیکا، نورمگز، گوگل اسکالر و پرتال جامع علوم انسانی، SID و مگیران انتخاب و بارگیری شدند. سپس از ترکیب یافته‌های منتخب و تحلیل و بررسی آن‌ها، با در نظر گرفتن هدف مقاله، یعنی مشخص نمودن مسئولیت مدنی سردفتر در اثر ایراد خسارت به طرفین معامله و افراد ذی‌نفع، نتیجه‌گیری مناسب انجام شد. در این مقاله سعی گردید تا روش پژوهش با توجه به اهداف و پرسش‌های پژوهشی، منابع مورد استفاده، روش جمع‌آوری و تجزیه و تحلیل یافته‌ها به طور دقیق و جامع ارائه گردد تا خوانندگان به دقت و قطعیت نتایج، اطمینان حاصل کنند.

۳- مسئولیت مدنی سردفتر

پیش‌تر گفته شد که قدرت سردفتر را می‌توان در رسمیت بخشیدن به اسناد جستجو کرد که این اعتبار در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است»، نمایان است. لکن، این اعتبار و قدرت به همان اندازه برای سردفتر مسئولیت و حساسیت ایجاد می‌نماید؛ به عبارت دیگر، به میزان حساسیت وظایف، مسئولیت‌های ایجاد شده سنگین‌تر هستند. در قوانین موضوعه ایران، برای سردفتر در مقابل متعاملین و ذی‌نفعان در صورت ارتکاب تخلف، مسئولیت مدنی پیش‌بینی شده است؛ به این معنی که سردفتر باید کلیه خسارات وارده به زیان‌دیده را جبران نماید. به طور عام مسئولیت مدنی در ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹ برای هر فردی که به دیگری خسارت وارد سازد پیش‌بینی شده است و به طور اخص برای سردفتر وفق ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰: «هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید»، و بر اساس ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴: «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 مجازات‌های مقرر باید از عهده خسارت وارد برآیند»، مسئولیت مدنی مقرر گردیده است.

مسئولیت مدنی سردفتران ناشی از ضمان قهری یا مسئولیت غیرقراردادی است و بر اساس مطالب مندرج در ماده ۳۰۷ قانون مدنی، اتلاف، تسبیب، استیفاء، غصب و آنچه در حکم غصب است، به عنوان موجبات ضمان قهری معین گردیده‌اند. هرچند که به ذهن متبادر می‌گردد که اتلاف با تسبیب تفاوتی ندارد، لکن فرق میان اتلاف و تسبیب آنست که در تسبیب کسی مال دیگری را مستقیماً تلف نمی‌کند؛ سبب می‌شود که مال او تلف شود [۵]. به طور کلی مسئولیت مدنی سردفتر عمدتاً ناشی از تسبیب است. از این رو، در تسبیب باید تقصیر سردفتر را ثابت کرد [۶]. حال باید مبانی نظری مسئولیت مدنی بررسی گردد و ارکانی که در صورت تحقق منجر به ایجاد مسئولیت مدنی برای سردفتر می‌شوند، مشخص گردد.

۳-۱- مبانی مسئولیت

به طور کلی مبانی نظری مسئولیت مدنی به دو گونه مبانی فقهی و مبانی حقوقی تقسیم می‌شوند که با دقت در آن‌ها، می‌توان شباهات و ریشه‌هایی میان آن دو دسته در نظر گرفت. در ادامه به بحث در خصوص مبانی نظری مسئولیت مدنی پرداخته خواهد شد.

۳-۱-۱- مبانی فقهی مسئولیت

مبانی فقهی مهم و اساسی مطرح شده در خصوص ایجاد مسئولیت برای جبران خسارتی که شخصی به دیگری وارد ساخته است، مبنای استناد عرفی و مبنای احترام هستند. بر اساس مبنای استناد عرفی، همین که عرف خسارت وارده به زیان‌دیده را

مستند به واردکننده خسارت بداند، جبران خسارت وارده بر عهده زیان رساننده خواهد بود. در این مبنا، تقصیر تنها یکی از راه‌های اثبات استناد خسارت به واردکننده زیان می‌باشد؛ لکن، حتی در صورت عدم تقصیر زیان رساننده هم، اگر عمل زیانبار مستند به فعل یا ترک فعل وی باشد، جبران خسارت بر عهده او خواهد بود [۷]. همچنین بر اساس مبنای احترام، حفظ احترام و شأن مال، جان و آبروی دیگری بر همه لازم است و واردکننده خسارت و آسیب به مال، جان و آبروی دیگری، باید خسارت وارده را جبران نماید [۸].

۲-۱-۳- مبانی حقوقی مسئولیت

مبانی نظری حقوقی مسئولیت مدنی، تقصیر، ایجاد خطر و تضمین حق هستند. تقصیر در لغت به معنای کوتاهی کردن و سستی و خطا کردن در کاری آمده است [۹] و بر اساس این نظریه، ایجاد مسئولیت مدنی بر پایه تقصیر نهاده شده است و فاعل خسارت، تنها زمانی باید خسارت وارده را جبران نماید که مرتکب تقصیر شده باشد و زیان‌دیده بتواند تقصیر او را ثابت نماید [۱۰]. همچنین لزوم اثبات تقصیر فاعل زیان، در بخشی از ماده 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 [۱۱]. بر اساس نظریه ایجاد خطر، ملاک مسئولیت مدنی، فعالیت می‌باشد که ایجاد کننده 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 قانونگذار تضمین شود و به محض ایراد خسارت به حقوق یکی از افراد جامعه، شخص واردکننده خسارت، حتی بدون ارتکاب تقصیر، باید خسارت وارده را جبران نماید.

۲-۳- ارکان متشکله مسئولیت مدنی سردفتر

اساساً برای ایجاد مسئولیت سه رکن مهم وجود دارد که در صورت تحقق هر سه رکن، مسئولیت ایجاد می‌گردد و اگر یکی از ارکان محقق نشود، مسئولیت منتفی است. ضرر، فعل زیانبار و رابطه سببیت میان ضرر و فعل زیانبار، ارکان تشکیل دهنده مسئولیت مدنی هستند که باید هر سه رکن مذکور محقق شود تا مسئولیت مدنی برای فردی که موجب ایراد خسارت به دیگری شده است، ایجاد گردد.

هرگاه در اموال یا سلامت کسی نقصی ایجاد شود و یا به حیثیت و عواطف شخصی او لطمه‌ای وارد آید، فرد متضرر گشته است. ضرر به سه دسته مادی، معنوی^۱ و بدنی تقسیم‌بندی می‌شود. رکن اصلی ایجاد مسئولیت، ایراد ضرر و زیان است؛ چرا که تا زمانی که کسی نرسد، جبران خسارت مفهومی ندارد. برای اینکه ضرر باعث ایجاد مسئولیت مدنی گردد، باید مشروع باشد (مثلاً اگر دو سارق مالی را بدزدند و یکی سهم دیگری را ندهد، سارق دوم نمی‌تواند علیه سارق اول اقامه دعوی نماید). به علاوه، ضرر باید قطعی و مستقیم باشد، همچنین قبلاً جبران نشده باشد؛ درست است که هدف مسئولیت مدنی جبران خسارت است، اما زیان‌دیده نمی‌تواند برای خسارت وارده چند مرتبه اقامه دعوی نماید [۱۲]. از سوی دیگر، ضرری که در اثر کاهلی یا اقدام زیان‌دیده برای وی ایجاد شده باشد، موجب مسئولیت نیست و نمی‌تواند جبران خسارت وارده را از شخص دیگری طلب نماید.

^۱ ضرری که در نتیجه از بین رفتن اموال یا کاهش ارزش آن‌ها و یا از دست رفتن منفعت مسلمی ایجاد گردد، ضرر مادی و آسیب وارده به حیثیت، شهرت، آبرو و عواطف فرد را ضرر معنوی گویند.

شرط دیگر تحقق مسئولیت مدنی، عمل زیانبار است که برای موضوع مسئولیت مدنی سردفتر، وفق ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴، اقدام وی برای ثبت و تنظیم اسناد بر خلاف قوانین و مقررات، عمل زیانبار به حساب می‌آید. عمل زیانبار از سوی سردفتر به دو صورت فعل و ترک فعل محقق می‌شود، بدین گونه که اگر سردفتر در حین تنظیم و ثبت سند، رفتاری بر خلاف مقررات مرتکب شود، عمل زیانبار وی فعل است و برای مثال اگر برای تنظیم سند قطعی، از برخی استعلامات ضروری، سر باز زند، عمل زیانبار وی، ترک فعل خواهد بود. برخی از تخلفاتی که ممکن است از سوی سردفتر رخ دهد و به عنوان عمل زیانبار تلقی گردد و موجب ایراد خسارت به متعاملین و ذی‌نفعان گردد، در ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک بیان گردیده‌اند: «هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد: اولاً- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند، ثانیاً- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید، ثالثاً- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند، رابعاً- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا موخر در دفتر ثبت کند، خامساً- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد، سادساً- اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند، سابعاً- سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند».

در صورت تحقق دو شرط اخیرالذکر، باز هم مسئولیت مدنی برای سردفتر ایجاد نمی‌شود؛ چرا که رکن دیگری نیز باید محقق گردد. به عبارت دیگر، باید اثبات شود که ضرر وارده با عمل زیانبار سردفتر، رابطه سببیت دارد و از عمل زیانبار وی ناشی شده است؛ یعنی تقصیر و تخلف سردفتر باید در رابطه با انجام وظایف سردفتری باشد. اگر سردفتر در انجام اموری مربوط به مراجعین که جزو وظایف وی نیست، مرتکب تخلف شود، مسئول نخواهد بود؛ چرا که عمل وی در رابطه با انجام وظایف سردفتری نبوده است [۱۳]. وظایف سردفتر، همان است که در قوانین و دستورالعمل‌ها آمده است و سردفتر تنها در صورت تخطی از آن‌ها و نادیده گرفتن قوانین، مسئول جبران خسارت خواهد بود. پس از جمع سه عامل مهم مذکور یعنی اقدام مخالف قوانین و مقررات از سوی سردفتر، متضرر شدن متعاملین و ذی‌نفعان و وجود رابطه سببیت میان اقدام سردفتر با ضرر وارده است که برای سردفتر مسئولیت مدنی ایجاد می‌گردد و وی را به جبران خسارت وارده به متعاملین و ذی‌نفعان ملزم می‌سازد.

۴- ضمانت اجرای جبران خسارت

مطابق ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹: «هرکس بدون مجوز قانونی موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می‌باشد»، 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 پیگیری خواهد بود؟

بر اساس مندرجات ماده ۲ قانون مسئولیت مدنی: «در موردی که عمل وارد کننده 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 ماده ۳ قانون مسئولیت مدنی: «دادگاه میزان زیان و طریقه و کیفیت جبران آن را با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد کرد. جبران زیان را به صورت مستمری نمی‌شود تعیین کرد مگر آن که مدیون تامین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید».

علیهذا وفق قسمت اخیر ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و 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 حقوقی دادخواست بدهد و دادگاه نیز، در صورت احراز صحت دعوا باید سردفتر را به پرداخت خسارت وارده، محکوم نماید [۱۴].

۵- نتیجه گیری

حساسیت، ظرافت و اهمیت وظیفه سردفتری بر کسی پوشیده نیست. ظرافت از آن جهت که اعتبار بخشیدن به اسناد و رعایت تمام مقررات ثبت سند رسمی، کاری بس ظریف و محتاج دقت عمل بالاست و حساسیت و اهمیت از آن جهت که بر اساس مواد ۲۲، ۷۰ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی، اسناد رسمی معتبر و لازم الاجرا هستند. سردفتری اسناد رسمی و مسئولیت مربوط به آن واقعاً امری نادر، خطیر و منحصر به فرد است. نه تنها مسئولیت این شغل در بین مشاغل عمومی، بلکه در هیچکدام از بنگاه‌های اقتصادی بخش خصوصی نیز مشابهی ندارد. بنابراین، هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.^۱ همچنین عمل مذکور توسط سردفتر بر اساس مواد ۱۰۰ و ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک، در حکم جعل اسناد رسمی معرفی شده است. از طرفی وفق مقررات مواد ۱، ۲، ۳ و ۱۱ قانون مسئولیت مدنی و ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران، سردفتر ملزم به جبران خسارات وارده می‌باشد. به مسئولیتی که برای جبران خسارت وارده برای سردفتر ایجاد می‌گردد، مسئولیت مدنی گویند که بر اساس مبانی نظری تقصیر، ایجاد خطر و تضمین حق بنا نهاده شده است و از موضوعات حقوقی مبتلا به در جامعه امروزی تلقی می‌گردد.

لکن، برای ایجاد مسئولیت مدنی سردفتر در قبال خسارتی که به متضرر و ذی‌نفع وارد نموده است، باید سه فاکتور اساسی با هم همراه شوند. اولاً اقدامات سردفتر در حین تنظیم و ثبت سند رسمی، برخلاف قوانین و مقررات باشد؛ البته تخلف و تقصیر سردفتر باید در راستای وظایف سردفتری باشد و اگر خارج از وظایف سردفتری مرتکب تخلفی گردد، مسئول جبران خسارت نیست. همچنین، ورود خسارت به متعاملین و ذی‌نفعان قطعی و مسلم باشد؛ مجرد احتمال ضرر، استحقاق گرفتن خسارت را ایجاد نمی‌کند و ظن ورود خسارت برای حکم به جبران آن نیز کافی و وافی به مقصود نیست. ثالثاً بین اقدام برخلاف مقررات سردفتر و زیان وارده شده به متضررین، باید رابطه سببیت برقرار باشد؛ یعنی اگر سردفتر مرتکب تخلفی گردد لکن خسارت وارده شده به متعاملین و ذی‌نفعان ناشی از اقدام متخلفانه سردفتر نباشد، وی مسئول جبران خسارات نیست. هرچند که این اقدام متخلفانه سردفتر موجب ایجاد مسئولیت انتظامی برای وی می‌گردد، اما مسئولیت مدنی ایجاد نمی‌کند.

همچنین مطابق از مطالب مذکور در پژوهش حاضر و با توجه به بخش منتهی‌الذکر ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران: «... دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود»، متضرر برای دادخواهی جبران خسارتی که تحمل نموده است باید بر اساس مقررات قانون آیین دادرسی مدنی به دادگاه صلاحیت‌دار حقوقی، دادخواست بدهد و تقصیر سردفتر در انجام وظایف سردفتری را اثبات نماید. دادگاه نیز کیفیت و میزان جبران خسارت را مشخص خواهد نمود. در مقاله حاضر سعی شد تا مسئولیت مدنی سردفتر، ارکان متشکله آن و الزام به جبران خسارات ناشی از جعل در ثبت اسناد رسمی، مورد بررسی و واکاوی قرار بگیرد.

منابع

[۱] کنور تبریزی، مهدی (۱۳۸۶)، «نقدی بر مسئولیت سردفتران اسناد رسمی در نظام حقوقی ایران»، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۶۰، صص ۱۲۱-۱۳۶

^۱ ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

- [۲] فراسیون، علی اصغر (۱۳۴۳)، «حقوق به زبان ساده: مسئولیت مدنی»، کانون سردفتران، شماره ۱۱ و ۱۲، صص ۸۸-۹۲
- [۳] بابایی، ایرج (۱۳۹۹)، «مفهوم مسئولیت مدنی»، فصلنامه علمی تخصصی دانشنامه‌های حقوقی، دوره ۳، شماره ۶، صص ۱۱-۲۸
- [۴] حسینی‌نژاد، حسینقلی (۱۳۷۰)، مسئولیت مدنی، چاپ اول، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی.
- [۵] کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰)، مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، چاپ هفتاد و نهم، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- [۶] آدابی، حمیدرضا (۱۴۰۱)، حقوق ثبت کاربردی، چاپ هفتم، تهران، مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه.
- [۷] هوشمند فیروزآبادی، حسین (۱۳۹۸)، «ارزیابی مبانی فقهی مسئولیت مدنی»، آموزه‌های فقه مدنی، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، شماره ۱۹، صص ۲۹۷-۳۲۸
- [۸] هوشمند فیروزآبادی، حسین (۱۳۹۸)، پیشین.
- [۹] عمید، حسن (۱۳۸۱)، فرهنگ عمید، چاپ بیست و دوم، تهران، موسسه انتشارات امیرکبیر.
- [۱۰] قاسم‌زاده، سید مرتضی (۱۳۸۸)، الزام‌ها و مسئولیت مدنی بدون قرارداد، چاپ هشتم، تهران، نشر میزان.
- [۱۱] کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۲)، الزام‌های خارج از قرارداد؛ مسئولیت مدنی، جلد ۱، چاپ پنجم، تهران، انتشارات گنج دانش.
- [۱۲] رزمی، مهرداد (۱۳۹۰)، «مسئولیت مدنی سردفتر»، ماهنامه کانون، شماره ۱۱۶، صص ۱۵-۴۵
- [۱۳] رزمی، مهرداد (۱۳۹۰)، پیشین.
- [۱۴] آدابی، حمیدرضا (۱۴۰۱)، پیشین.