



# مدیر حقوق



شاپا چاپی: ۱۸۴۱-۲۷۸۳  
شاپای الکترونیکی: ۱۹۲۲-۲۷۸۳

دوره ۸ - شماره ۲۵ - پاییز ۱۴۰۴

امکان‌سنجی تحقق جنایت علیه بشریت از رهگذر تحریم‌های اقتصادی یکجانبه آمریکا علیه ایران  
 همایون مافی، مرتضی پورعزیز  
 بررسی قراردادهای هوشمند مبتنی بر بلاکچین از منظر کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا  
 آریا ابراهیمی، سبحان طیبی  
 هوش مصنوعی و نظام حقوق کیفری: تحلیل مسئولیت‌ها و پیامدها  
 هادی جمشیدی فر، مهدی جعفریان، رقیه جعفریان  
 تحول دادرسی کیفری در پرتو عدالت دیجیتال: کارکرد هم‌افزایانه فناوری‌های نو ظهور  
 سیدعلیرضا میرکمالی، سیدمصطفی حسینی دستجردی  
 وضعیت حقوقی اختراع مشترک و میزان مالکیت و نحوه تصرف مخترعین در آن  
 سعید مولوی، نرجس دریانی چلچله  
 تعهدات قراردادی در تجارت الکترونیک فرامرزی و چالش‌های اجرای آن در داوری بین‌المللی با تأکید بر معاهدات بین‌المللی  
 احسانه وثوقی منفرد، محمدعلی کفایی فر  
 تحلیلی بر دخالت نظریه‌های اخلاقی در حقوق کیفری  
 ایرج مروتی، سعید احمدی، نگین بهادری جهرمی  
 لزوم جرم‌انگاری نگهداری ماینر در ایران (مطالعه تطبیقی)  
 مهدی رجائیان، شادی چگینی  
 ارتباط کرامت انسانی و اهداف مجازات‌ها در حقوق کیفری  
 امیرحسین ابوالحسینی، ستار فخرایی، زینب قادری  
 واکاوی مفهوم «احق بالولد» در روایات امامیه: نقدی بر انگاره «حضانت» در فقه و حقوق خانواده  
 حجت اله دهقانی  
 سامانه جامع حقوقی شرکت ملی نفت ایران «سحن»: تحولی راهبردی در حکمرانی حقوقی هوشمند صنعت نفت ایران  
 سیدحجت الله علم الهدی، محمد مهدی اسدی  
 اصول اساسی بیمه و نتایج آن بر قصد اضرار  
 محمد کمالی، محمدعلی جهانی، حمیدرضا سلیمی  
 واکاوی علل بزهکاری اطفال و نوجوانان در حقوق کیفری ایران  
 سیداحمد پیروندیزی، امیررضا محمودی  
 بررسی اعتبار و قابلیت استناد ابزارهای ارتباطی نوین در فرایند اثبات جرم در نظام حقوقی ایران  
 علیرضا باقری حسن آبادی  
 مسئولیت کیفری سردفتران اسناد رسمی: تحلیل چالش‌های قانونی و راهکارهای پیشگیرانه در نظام ثبتی ایران  
 ایوب رحیمی  
 مفهوم منفعت عمومی در پرتو فایده‌گرایی جان استوارت میل و مقایسه آن با اندیشه جرمی بنتام  
 احمدرضا سلطانیان  
 مسئولیت مدنی در قبال ربات‌ها و هوش مصنوعی: چالش‌ها و راهکارهای حقوقی در عصر فناوری‌های نوین  
 جیران ابراهیمی  
 سیاستگذاری حمایت مدار در قبال بزه دیدگی زنان در خانواده با تأکید بر تحولات جدید  
 محبوبه طالبی رستمی  
 تأثیر روانشناسی جنایی در ارتکاب جرم در حقوق ایران و فرانسه  
 وحید کیومرثی  
 مسئولیت دولت‌ها در قبال نقض حقوق بشر توسط شرکت‌های امنیتی خصوصی در مأموریت‌های خارجی  
 مهدی قره داغی، مسعود سرفرازی صالح  
 مطالعه فقهی و حقوقی شرط بازگشت موقوفه به ملک واقف  
 حبیب اله عبدالله پور، حمیدرضا نام آور  
 تحلیلی بر جنایت‌های محیط زیستی تجاوز ایالات متحده آمریکا و رژیم اسرائیل علیه جمهوری اسلامی ایران  
 جواد چراغی  
 تحلیل حقوقی نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین و چالش‌های اجرایی آن در ایران  
 محمد احمدی  
 مقابله دادگاه کیفری بین‌المللی با گسترش جنایت داعش  
 جواد دشتیان  
 قابل استناد بودن کنوانسیون نیویورک در داوری تجاری بین‌المللی ایران و موافقتنامه داوری با تأکید بر مفهوم تجاری  
 علی باباپور همراهلو، پویا بنی هاشم  
 مالکیت و بهره برداری از آب‌ها در نظام حقوقی ایران  
 احمد پدیدار، یاسر صیادپور  
 حق فراموش شدن و آثار آن بر روابط قراردادی در بلاکچین‌های عمومی: تحلیل تطبیقی حریم خصوصی داده‌ها در حقوق ایران و اروپا  
 عارفه قاسم زاده ده آبادی  
 بررسی ماهیت حقوقی قرارداد ساخت، اجاره و انتقال (بی.ال.تی)  
 علی زارعی جلال آبادی  
 نقش وکیل در تحقیقات مقدماتی در قانون آیین دادرسی کیفری  
 علیرضا درائی  
 شناسایی و اولویت بندی عوامل سیاسی-اجتماعی موثر بر تکدی‌گری در زاهدان  
 محمدکمال دادرسی  
 مسئولیت مدنی دولت نسبت به خسارات ناشی از اطلاع دادرسی  
 علی فراحی  
 تأثیر سیاست‌گذاری‌های اقتصادی دولت‌ها بر آزادی قراردادی در بازارهای خصوصی  
 رامهر رحمانی گل افشان  
 مروری تاریخی بر جرم‌انگاری در قبال جرائم نیروهای مسلح  
 یاسر شاکری



## Criminal Liability of Notaries Public: Analysis of Legal Challenges and Preventive Solutions in the Iranian Registration System

## مسئولیت کیفری سردفتران اسناد رسمی: تحلیل چالش‌های قانونی و راهکارهای پیشگیرانه در نظام ثبتی ایران

**Ayoub Rahimi**

Master of Science in Private Law, Tabnak University,  
Lamerd, Iran

**ایوب رحیمی**

کارشناس ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه تابناک، لامرد، ایران

ayoub.rahimi@gmail.com

### Abstract

In the Iranian registration system, notaries of official documents, as the main custodians of the legal security of ownership and ensuring the authenticity of documents, have extensive and sensitive duties. The expansion of these duties, along with the lack of resources, adequate supervision, and updating of laws, has led to the occurrence of numerous violations and crimes by these officials. The liability of notaries in the event of violation of legal duties can be examined in three areas: civil, criminal, and disciplinary; but what is of particular importance is the criminal liability of these officials, which, given the significant increase in notarial crimes and violations in recent years, requires systematic review and in-depth analysis. Despite the provision of some criminal and disciplinary regulations, the Iranian legal system has not been able to prevent the commission of notarial crimes, especially in the areas of forgery, collusion, abuse of position, and issuing false documents, due to the existence of legal gaps, interpretative ambiguities, and the lack of effective deterrent mechanisms. On the other hand, notary public's disciplinary violations require a specific punitive system and procedural rules that have not yet been implemented in a comprehensive and efficient manner in the country. In contrast, the Iranian legal system has foreseen two approaches to criminal and non-criminal prevention in dealing with notary public's crimes, and in practice, the use of non-criminal prevention has been given more attention than criminal prevention. This research, which was conducted using a descriptive-analytical method, aims to analyze the foundations, challenges, and weaknesses in the field of criminal liability of notaries and to provide preventive and corrective solutions, seeking to redefine this responsibility within the framework of registration justice and legal security of society.

**Keywords:** Notaries, Criminal Liability, Civil Liability, Registration System.

### چکیده

در نظام ثبتی ایران، سردفتران اسناد رسمی به‌عنوان متولیان اصلی تحقق امنیت حقوقی مالکیت و تضمین صحت اسناد، وظایف گسترده و حساسی بر عهده دارند. گسترش این وظایف در کنار عدم تناسب منابع، نظارت کافی و بروزرسانی قوانین، زمینه‌ساز بروز تخلفات و جرائم متعددی از سوی این مقامات شده است. مسئولیت سردفتران در صورت تخطی از وظایف قانونی، در سه حوزه مدنی، کیفری و انتظامی قابل بررسی است؛ اما آن چه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است، مسئولیت کیفری این مقامات است که با توجه به افزایش چشمگیر جرائم و تخلفات سردفتری در سال‌های اخیر، نیازمند بازنگری نظام‌مند و تحلیل عمیق می‌باشد. نظام حقوقی ایران، به‌رغم پیش‌بینی برخی مقررات کیفری و انتظامی، در عمل نتوانسته است به‌دلیل وجود خلأهای قانونی، اتهامات تفسیری و نبود مکانیسم‌های بازدارنده مؤثر، از ارتکاب جرائم سردفتری به‌ویژه در حوزه جعل، تبانی، سوءاستفاده از موقعیت و صدور اسناد غیرواقعی جلوگیری کند. از سوی دیگر، تخلفات انتظامی سردفتران مستلزم نظام تنبیهی و آیین دادرسی اختصاصی است که هنوز به‌صورت جامع و کارآمد در کشور تحقق نیافته است. در مقابل، نظام حقوقی ایران دو رویکرد پیشگیری کیفری و مدنی را در مقابله با جرائم سردفتران پیش‌بینی کرده است که در عمل، استفاده از پیشگیری‌های مدنی بیش از پیشگیری‌های کیفری مورد توجه قرار گرفته است. این پژوهش که با روش توصیفی-تحلیلی صورت پیرفته است با هدف تحلیل مبانی، چالش‌ها و ضعف‌های موجود در حوزه مسئولیت کیفری سردفتران و ارائه راهکارهای پیشگیرانه و اصلاحی، به دنبال بازتعریف این مسئولیت در چهارچوب عدالت ثبتی و امنیت حقوقی جامعه است.

**واژگان کلیدی:** سردفتران، مسئولیت کیفری، مسئولیت

مدنی، نظام ثبتی.

Received: 2025/10/01 - Review: 2025/11/13 - Accepted: 2025/11/28

دریافت مقاله: ۱۴۰۴/۰۷/۰۹ - بازنگری مقاله: ۱۴۰۴/۰۸/۲۲ - پذیرش مقاله: ۱۴۰۴/۰۹/۰۷

ارجاع:

رحیمی، ایوب؛ (۱۴۰۴)، مسئولیت کیفری سردفتران اسناد رسمی: تحلیل چالش‌های قانونی و راهکارهای پیشگیرانه در نظام ثبتی ایران، شماره ۲۵.

Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s) , with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) , which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



CC BY-NC-SA



## مقدمه

در نظام حقوقی معاصر، دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان نهادهای ضامن امنیت حقوقی مالکیت، ثبات معاملات مدنی و اعتبار اسناد رسمی، نقشی محوری و غیرقابل انکار در تحقق عدالت اجتماعی و اقتصادی ایفاء می‌کنند. در این میان، سردفتران اسناد رسمی، به‌عنوان متولیان اصلی اجرای قوانین ثبتی و تنظیم اسناد رسمی، مسئولیتی سنگین و حساس را بر عهده دارند که از یک سو مستلزم دقت فنی، آگاهی حقوقی جامع و تعهد اخلاقی است و از سوی دیگر، در صورت تخلف، مستوجب پاسخ‌های حقوقی در سه حوزه مدنی، انتظامی و کیفری می‌گردد.

با این حال، نظام قانونگذاری ایران در حوزه مسئولیت کیفری سردفتران با چالش‌های عمیقی روبرو است؛ چالش‌هایی که ریشه در پراکندگی قوانین، عدم شمول جامع، خلأهای تقنینی، ابهامات تفسیری و نبود نظام منسجم پیشگیرانه دارد. قوانین موجود از جمله قانون مجازات اسلامی، قانون جرائم و تخلفات نسبت به اسناد سجلی و شناسنامه‌ای و برخی مقررات ثبتی تنها به‌صورت پراکنده و محدود به مسئولیت کیفری سردفتران پرداخته‌اند و هرگز نتوانسته‌اند چهارچوبی جامع، منسجم و متناسب با حساسیت وظایف سردفتری را فراهم کنند. این امر نه تنها موجب ایجاد رویه‌های قضایی و اداری متناقض و ناپایدار شده، بلکه زمینه‌ساز سوءاستفاده، بی‌پاسخگی و حتی تشویق به تخلف از سوی برخی سردفتران نیز گشته است.

افزون بر این، با گسترش وظایف سردفتران و افزایش حجم معاملات ثبتی در جامعه مدرن، فاصله میان تکالیف قانونی و مکانیسم‌های نظارتی و بازدارنده، هر روز گسترده‌تر می‌شود. در این شرایط، سیاست جنایی فعلی کشور که عمدتاً مبتنی بر واکنش‌های سرکوبگرانه و مجازات‌محور است نتوانسته در بازدارندگی مؤثر از جرائم ثبتی موفق عمل کند. در مقابل، پیشگیری غیرکیفری شامل آموزش تخصصی، نظارت الکترونیک، سامانه‌های هوشمند ثبت، مشارکت عمومی و اصلاح ساختارهای اداری هرچند در برخی موارد مورد استفاده قرار گرفته، اما هرگز به صورت نظام‌مند و استراتژیک در قالب یک سیاست جنایی جامع طراحی نشده است.

این پژوهش با هدف تحلیل دقیق چالش‌های حقوقی حوزه مسئولیت کیفری سردفتران، نقد سیاست جنایی فعلی و ارائه راهکارهای پیشگیرانه و اصلاحی، به دنبال پاسخ به این پرسش اساسی است: چگونه می‌توان نظام مسئولیت کیفری سردفتران را در ایران به گونه‌ای بازسازی کرد که ضمن پاسخ‌گویی به نیازهای امنیت ثبتی جامعه، دارای ماهیتی بازدارنده، پیشگیرانه و انسان‌محور باشد؟ این تحلیل نه تنها برای ارتقای شان و جایگاه حرفه‌ای سردفتران ضروری است، بلکه برای تضمین اعتبار نظام ثبت، حمایت از حقوق متقاضیان و تحقق عدالت ثبتی در جامعه، امری حیاتی و غیرقابل تأخیر محسوب می‌شود.

## ۱- مفهوم مسئولیت

در نظام حقوقی، مفهوم «مسئولیت» یکی از بنیادین‌ترین و پیچیده‌ترین مفاهیم است که در تمام شاخه‌های حقوق اعم از مدنی، کیفری، اداری و بین‌المللی نقش محوری ایفاء می‌کند و درک دقیق آن، پیش‌نیاز هرگونه تحلیل حقوقی مسئولیت‌محور است. از منظر لغوی، واژه «مسئولیت» در زبان فارسی به معانی «ضمانت»، «تعهد» و «مؤاخذه» شناخته می‌شود و در سطح فعلی، با واژگانی همچون «عهده‌دار شدن»، «موظف بودن»، «ملتزم بودن» و «پابند بودن» هم‌معنا است، درحالی‌که در سطح مفعولی، با عباراتی مانند «بر عهده او»، «در ضمان او» و «به تکلیف او» هم‌خوانی دارد (عمید زنجانی، ۱۳۸۹، ۳۸). این تنوع معنایی نشان‌دهنده بعد گسترده و چندلایه مسئولیت در نظام حقوقی است که فراتر از یک تعهد ساده، به مفهومی ساختاریافته و نهادینه‌شده اشاره دارد.

در اصطلاح حقوقی، مفهوم مسئولیت هرچند از ریشه لغوی خود فاصله نگرفته به شکلی دقیق‌تر و

نظام‌مند تعریف می‌شود. مسئولیت در حقوق، عبارت است از پاسخ‌گویی حقوقی شخص در قبال اعمال یا ترک فعل‌هایی که به صورت عرفی یا قانونی به او منسوب می‌شود و ضمانت اجرای آن بسته به نوع مسئولیت می‌تواند به شکل جبران خسارت، مجازات کیفری، اعمال تنبیهات اداری یا الزامات دیگر باشد. این پاسخگویی، ناشی از نقض یک تکلیف حقوقی است که ممکن است ناشی از قرارداد<sup>۱</sup> یا خارج از قرارداد<sup>۲</sup> باشد.

در حقوق مدنی، مسئولیت دارای دو مفهوم «اعم» و «اخص» است. در معنای اخص، مسئولیت مدنی عبارت است از وظیفه حقوقی شخص در برابر دیگری به منظور تسلیم مال در عوض استیفاء از مال یا عمل دیگری، یا وظیفه جبران زیان وارده در اثر فعل یا ترک فعلی که ناشی از قرارداد نباشد (یزدانیان، ۱۴۰۳، ۳۶). این تعریف، مسئولیت مدنی را در بستر الزامات خارج از قرارداد قرار می‌دهد و آن را به عنوان مبنایی برای جبران خسارت‌های ناشی از تقصیر یا خطر مطرح می‌سازد.

در نظام حقوق کامن‌لا، مفهوم مسئولیت به طور عمیقی با «خطا» و «تقصیر» گره خورده است، به طوری که مسئولیت ناشی از خطا، تحت عنوان «حقوق خطاها» شناخته می‌شود و در برخی موارد حتی با عناوین تخصصی تری همچون «تجاوز»، «مزاحمت»، «اهانت» و «جعل» مورد بررسی قرار می‌گیرد (کاتوزیان، ۱۴۰۲، ۴۶). این رویکرد نشان‌دهنده تأکید نظام کامن‌لا بر «تقصیر شخصی» به عنوان مبنای اصلی مسئولیت مدنی است، هر چند در حقوق معاصر به ویژه در نظام‌های قاره‌ای مانند ایران مسئولیت مدنی فراتر از تقصیر نیز گسترش یافته و مفاهیمی مانند «مسئولیت مطلق»، «مسئولیت ناشی از خطر» و «مسئولیت نماینده» نیز جایگاه خود را یافته‌اند.

بنابراین، می‌توان گفت که مسئولیت در حقوق، نظامی حقوقی-قانونی است که بر اساس آن، شخص به دلیل ارتباط علی یا قانونی بین رفتار و نتیجه حاصله متعهد به جبران خسارت، پذیرش مجازات یا انجام تعهدات خاصی می‌شود. این مسئولیت می‌تواند بر مبنای «تقصیر»، «خطر»، «تعهد قراردادی» یا «دستور قانون» شکل گیرد و در حوزه‌های مختلف حقوقی، مکانیسم‌های اجرایی متفاوتی را به همراه داشته باشد.

۱- مسئولیت قراردادی

۲- مسئولیت غیرقراردادی

درک این مفهوم، به‌ویژه در مورد سردفتران اسناد رسمی که در معرض مسئولیت‌های چندگانه<sup>۳</sup> قرار دارند، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است؛ چرا که هرگونه تحلیل حقوقی از مسئولیت این مقامات، مستلزم تبیین دقیق مبنای، ماهیت و محدوده مسئولیت آنان در چهارچوب نظام حقوقی جامع و منسجم است.

## ۲- مفهوم سردفتر اسناد رسمی

سردفتر اسناد رسمی، در نظام حقوقی ایران، نه صرفاً یک متخصص فنی در تنظیم اسناد، بلکه شخصیتی حقوقی-اداری با دوگانگی ذاتی است که هم‌زمان هم «مأمور رسمی دولت» و هم «صاحب حرفه آزاد» محسوب می‌شود. این دوگانگی که در هیچ حرفه دیگری به این شکل منحصر به فرد مشاهده نمی‌شود، ماهیت پیچیده و چندبعدی سردفتری را تعریف می‌کند. از یک سو، سردفتر به‌عنوان نماینده قدرت عمومی، وظیفه رسمیت بخشیدن به اسناد و تضمین صحت حقوقی معاملات اشخاص را بر عهده دارد و در این جایگاه، متعهد به رعایت قوانین، مقررات و دستورالعمل‌های صادره از سازمان ثبت اسناد و املاک است؛ از سوی دیگر، به‌عنوان صاحب حرفه آزاد، با مشتریان خود روابط مدنی و مالی مستقل دارد و در چهارچوب استقلال حرفه‌ای، خدمات خود را ارائه می‌دهد (یگر و پیه‌بو، ۱۳۸۵). این دوگانگی، نه تنها در ساختار حقوقی سردفتری، بلکه در ماهیت مسئولیت‌های او اعم از مدنی، کیفری و انتظامی نیز تجلی می‌یابد و مستلزم رویکردی تحلیلی دقیق و متمایز در بررسی تعهدات و پاسخ‌گویی‌های او است.

از منظر تکاملی و کارکردی، حرفه سردفتری، حرفه‌ای مدرن و پویا است که توانایی انطباق با نیازهای روزافزون جامعه را دارد. این انطباق، هم از طریق به‌روزرسانی ابزارهای فنی و حقوقی در سطح فردی<sup>۴</sup> و هم از طریق مشارکت در اصلاحات ساختاری در سطح عمومی<sup>۵</sup> صورت می‌پذیرد. هرچند تعداد دفاتر اسناد رسمی در ایران تحت کنترل قانون و با مجوز دولتی محدود شده است، اما این محدودیت، نباید مانع از تکامل کیفی و حرفه‌ای این نهاد شود (عمید، ۱۳۷۵، ۹۷۸).

در عمل، سردفتر اسناد رسمی، حقوقدان عملیاتی است که فعالیت او فراتر از تنظیم صرف اسناد و تکمیل فرم‌های پیش‌فرض است. اگرچه از نظر ظاهری، کار سردفتری دارای خصوصیتی فنی و تکنیکی به

۳- مدنی، کیفری و انتظامی

۴- مانند استفاده از سامانه‌های الکترونیکی ثبت و امضای دیجیتال

۵- مانند پیشنهاد تغییرات قانونی و بهبود فرایندهای ثبتی

نظر می‌رسد، اما در باطن، وظیفه اصلی سردفتر، تضمین امنیت حقوقی معاملات و پیشگیری از نزاعات آینده است. این امر مستلزم دقت حقوقی، آگاهی از قوانین مدنی، ثبتی، مالیاتی و حتی اجتماعی است. بنابراین، سردفتر نه تنها «ثبت‌کننده»، بلکه «مشاور»، «میانجی» و گاهی «متصدی احقاق حق» در سطح پیش‌ازدادرسی است (تفکریان، ۱۴۰۳، ۴۳).

در واقع، نقش سردفتر، تنها محدود به اطمینان از صحت قانونی اسناد نمی‌شود؛ بلکه به‌عنوان مشاور اعتمادی مردم در مهم‌ترین تصمیمات زندگی‌شان از جمله خرید ملک، تنظیم وصیت، انتقال ارث و تأسیس شرکت عمل می‌کند. این نقش مشاوره‌ای، مستلزم داشتن دانش حقوقی جامع، تجربه عملی عمیق و درک از پیامدهای اقتصادی و اجتماعی معاملات است. سردفتر با ترکیب این دانش و تجربه، به راهنمای خصوصی اشخاص تبدیل می‌شود، اشخاصی که در لحظات حساس تصمیم‌گیری، به دقت و تخصص او متکی هستند (تفکریان، ۱۴۰۳، ۴۶). این جایگاه، سردفتر را از یک «کاتب رسمی» به «متولی امنیت حقوقی جامعه» ارتقا می‌دهد.

بنابراین، می‌توان گفت سردفتر اسناد رسمی، شخصیتی حقوقی است که در بستر دوگانگی «اموریت عمومی» و «حرفه آزاد»، با استقلال حرفه‌ای و مسئولیت عمومی، وظیفه رسمیت بخشیدن به اسناد، تضمین صحت حقوقی معاملات و ارائه مشاوره تخصصی به شهروندان را بر عهده دارد. این نقش، او را به عنصری کلیدی در نظام امنیت حقوقی، ثبات اقتصادی و عدالت اجتماعی تبدیل می‌کند. جایگاهی که مستلزم حمایت قانونی، نظارت دقیق و تقویت ظرفیت‌های حرفه‌ای است، نه صرفاً تحمیل تکالیف و مسئولیت‌های سنگین بدون زیرساخت مناسب.

### ۳- انواع مسئولیت سردفتران و دفتریاران

در نظام حقوقی ایران، سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی به‌عنوان متولیان اصلی تضمین صحت و اعتبار اسناد رسمی، در برابر تخلفات و خطاهای حرفه‌ای خود، مسئولیت‌های سه‌گانه‌ای را بر عهده دارند که هر یک در حوزه‌ای مجزا و با مبانی، مکانیسم‌های اجرایی و پیامدهای حقوقی خاص خود قابل بررسی است. مسئولیت مدنی، مسئولیت کیفری و مسئولیت انتظامی یا اداری. این سه نوع مسئولیت، نه تنها از نظر ماهیت و منشأ متفاوتند، بلکه از لحاظ هدف، مرجع رسیدگی و ضمانت اجرا نیز دارای تمایزات

اساسی هستند و هم‌زمان می‌توانند در یک مورد واحد تحقق یابند.

مسئولیت مدنی سردفتران و دفتریاران که ماهیتاً مبتنی بر اصل جبران خسارت است، در قوانین ثبتی به صورت صریح پیش‌بینی شده است. مطابق 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». همچنین، ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی کشور و قانون سردفتران و دفتریاران تصریح می‌کند که «سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی شوند، در مقابل متعاملین و اشخاص ذینفع مسئول خواهند بود. هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنان از قوانین و مقررات مربوط، بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه اشخاص شود، علاوه بر مجازات‌های مقرر، باید از عهده کلیه خسارات وارده برآیند». این مقررات نشان‌دهنده پذیرش اصل مسئولیت موضوعه در حقوق ایران است؛ یعنی حتی در صورت عدم اثبات تقصیر، صرفاً با وقوع خسارت ناشی از عمل حرفه‌ای سردفتر، مسئولیت مدنی متوجه او می‌شود. هدف از این مسئولیت، جبران خسارت وارده به متضرر و بازگرداندن وضع به حالت سابق است، نه مجازات یا بازدارندگی.

در مقابل، مسئولیت کیفری سردفتران و دفتریاران که ذاتاً مبتنی بر اصل مؤاخذه و بازدارندگی عمومی و خاص است، در ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به صورت دقیق و جامع پیش‌بینی شده است. این ماده، هفت رفتار خاص را به‌عنوان جرائم ثبتی شناسایی کرده و مرتکبان آن‌ها شامل مستخدمان ثبت و صاحبان دفاتر اسناد رسمی را «جائعاً در اسناد رسمی» محسوب و مشمول مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی طبق قانون مجازات اسلامی می‌داند. این هفت جرم عبارتند از: ثبت اسناد مجعوله یا مزوره؛ ثبت سند بدون حضور اشخاصی که قانون حضور آنان را الزامی کرده است؛ ثبت سند به نام اشخاصی که آن را معامله نکرده‌اند؛ مقدم یا مؤخر کردن تاریخ سند یا ثبت آن در دفتر؛ اعدام یا اخفاء تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت، کشیدن ورق از آن‌ها یا به کارگیری وسایل متقلبانه برای ابطال اعتبار سند؛ ثبت اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت منتقل‌کننده؛ ثبت سندی که به‌طور آشکارا فاقد سندیت یا از سندیت افتاده باشد.

این مقررات نشان‌دهنده جدیت قانونگذار در مواجهه با جرائم ثبتی است، چرا که این اعمال، نه تنها به حقوق خصوصی افراد، بلکه به امنیت عمومی نظام ثبت و اعتبار اسناد رسمی به‌عنوان ستون فقرات معاملات مدنی آسیب می‌زنند.

در کنار این دو نوع مسئولیت، مسئولیت انتظامی یا اداری سردفتران و دفترياران نیز جایگاه ویژه‌ای دارد. این مسئولیت، مربوط به تخلفاتی است که هرچند جنبه جزایی ندارند و در دادگاه‌های کیفری قابل پیگیری نیستند، اما از نظر اخلاق حرفه‌ای، نظم اداری و استانداردهای حرفه‌ای، نقض‌کننده قواعد داخلی حرفه سردفتری محسوب می‌شوند. به تعریف یکی از حقوقدانان، «مسئولیت انضباطی یا اداری عبارت است از مسئولیت ناشی از تخلف انضباطی در امور اداری» (شاملو احمدی، ۱۳۸۰، ۶۴۲). همچنین، به گفته یکی دیگر از حقوقدانان، «به تخلفات سردفتران و دفترياران که جنبه جزایی نداشته باشد و در دادگاه‌های انتظامی سردفتران رسیدگی می‌شود، مسئولیت انتظامی تعریف شده است» (شهری، ۱۴۰۳، ۱۸۸). این مسئولیت معمولاً منجر به اعمال تنبیهاتی مانند تذکر، اخطار، جریمه اداری، تعلیق موقت یا حتی ابطال پروانه اشتغال می‌شود و مرجع رسیدگی آن، کمیسیون‌های انتظامی کانون سردفتران و دفترياران است.

در مجموع، نظام حقوقی ایران، با پیش‌بینی این سه نوع مسئولیت، سعی کرده است تا پاسخ‌های متناسب و متنوعی در قبال انواع تخلفات سردفتران ارائه دهد. پاسخی جبرانی برای خسارت‌دیدگان<sup>۶</sup>، پاسخی بازدارنده و تنبیهی برای حفظ امنیت عمومی نظام ثبت<sup>۷</sup> و پاسخی تأدیبی و اصلاحی برای حفظ نظم و اخلاق حرفه‌ای<sup>۸</sup>. باین حال، چالش‌هایی مانند پراکندگی قوانین، عدم هماهنگی مراجع رسیدگی، ضعف در اجرای مجازات‌های کیفری و نبود نظام منسجم پیشگیرانه، هنوز مانع از تحقق کامل اهداف این سه گانه مسئولیتی شده است. چالش‌هایی که مستلزم بازنگری ساختاری و تدوین قانون جامع مسئولیت سردفتران است.

#### ۴- مسئولیت سردفتر اسناد رسمی در قوانین و مقررات ثبتی

در نظام حقوقی ایران، مسئولیت سردفتر اسناد رسمی به‌ویژه در بعد مدنی از طریق دو مقررہ کلیدی در قوانین ثبتی پیش‌بینی شده است. ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی کشور و کانون سردفتران و دفترياران. این دو ماده، هرچند در ظاهر همپوشانی دارند، اما از نظر ماهیت، دامنه و پیامدهای حقوقی، تفاوت‌های اساسی دارند که تحلیل دقیق آن‌ها مستلزم بررسی تطبیقی و تفسیری در چهارچوب اصول حقوق مدنی و ثبتی است.

۶- مسئولیت مدنی

۷- مسئولیت کیفری

۸- مسئولیت انتظامی

مسئولیت سردفتر بر اساس ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰: مسئولیت عمومی-اداری. مطابق این ماده «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». این ماده، ذاتاً دارای ماهیتی عمومی و اداری است و نه صرفاً مدنی. به بیان دیگر، این مقرر به‌عنوان ضمانت اجرایی برای حفظ نظم عمومی نظام ثبت و جبران خسارت‌های ناشی از خطاهای اداری سردفتران طراحی شده است. از این رو، برخی از حقوقدانان این ماده را «نسبت به قانون دفاتر عام‌تر» دانسته و معتقدند که مفاد آن «صرفاً به مسئولیت سردفتر از حیث جهات عمومی و وظیفه اداری او مربوط می‌شود و نمی‌توان آن را منصرف به مفهوم مسئولیت مدنی خصوصی دانست» (نایی، ۱۳۸۲).

این تفسیر نشان می‌دهد که مسئولیت پیش‌بینی شده در ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، بیشتر مسئولیت موضوعه دولتی یا اداری است تا مسئولیت قراردادی یا تقصیری مدنی. به عبارتی، هدف از این مقرر، جبران خسارت وارده به متضرر در راستای حفظ اعتماد عمومی به نظام ثبت است، نه صرفاً اجرای تعهدات خصوصی بین سردفتر و متعامل. بنابراین، حتی در مواردی که تقصیر سردفتر به صورت مستقیم اثبات نشود، ولی خسارت ناشی از عمل ثبتی او واقع شده باشد، مسئولیت مدنی متوجه او خواهد بود چرا که مقرر فوق، مبتنی بر اصل مسئولیت مطلق در اعمال رسمی است.

مسئولیت سردفتر بر اساس ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی: مسئولیت مدنی جامع و مطلق. در مقابل، این ماده، مسئولیت سردفتران و دفتریاران را در برابر متعاملین و اشخاص ذینفع به صورت صریح و گسترده تر تعریف می‌کند «سردفتران و دفتریارانی 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 خسارات وارده برآیند».

این ماده، برخلاف ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، مسئولیت مدنی سردفتر را در تمامی ابعاد وظایف قانونی وی پوشش می‌دهد و هیچ محدودیتی از نظر نوع تخلف یا نحوه وقوع خسارت در آن قائل نشده است. به گفته یکی از حقوقدانان، این مسئولیت «مشمول بر تمامی وظایفی است که قوانین و مقررات بر عهده سردفتر قرار داده است»؛ بنابراین، هرگونه خسارت ناشی از عدم انجام، تأخیر در

انجام یا انجام نادرست وظایف سردفتر اعم از تقصیر، سوءنیت، بی‌احتیاطی، یا حتی بی‌تجربگی موجب مسئولیت مدنی وی خواهد بود (شهری، ۱۴۰۳، ۱۸۷).

نکته کلیدی در این ماده، حذف هرگونه تمایز درجه‌بندی بین وظایف سردفتر از نظر مسئولیت مدنی است. به عبارت دیگر، نمی‌توان گفت که وظایفی مانند احراز هویت متعاملین یا تنظیم صحیح سند از نظر مسئولیت، اهمیت بیشتری دارند؛ بلکه هر وظیفه‌ای که قانون بر عهده سردفتر گذاشته، در صورت نقض و وقوع خسارت، موجب مسئولیت مطلق وی می‌شود. این امر، نشان‌دهنده پذیرش اصل مسئولیت مطلق حرفه‌ای در حقوق ایران است اصلی که در حرفه‌های حساس مانند پزشکی، وکالت و سردفتری، به منظور حمایت از حقوق ضعیف‌ترین طرف<sup>۹</sup> پذیرفته شده است.

همچنین، این ماده به صورت صریح مرجع رسیدگی به دعاوی خسارت ناشی از تخلفات سردفتران را مشخص می‌کند «دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین عمومی خواهد بود». به معنای دقیق، متضرر باید طبق قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹، دادخواست خود را به دادگاه صلاحیتدار<sup>۱۰</sup> تسلیم کند و دادگاه نیز در صورت احراز رابطه سببی بین تخلف سردفتر و خسارت واقع شده، حکم به جبران خسارت صادر خواهد کرد. این رویه، نشان‌دهنده شخصی بودن مسئولیت مدنی سردفتر است یعنی مسئولیت متوجه خود سردفتر است، نه دولت یا سازمان ثبت. هرچند در مواردی ممکن است سازمان ثبت به عنوان ضامن ثانویه وارد عمل شود.

مسئولیت مطلق و استثناءات آن: نقش عامل اصلی زیان. با وجود گستردگی مسئولیت سردفتر در ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، این مسئولیت مطلق، بدون استثناء نیست. همان‌طور که یکی از حقوقدانان تصریح می‌کند، «در هر حال، سردفتر مسئول مطلق خساراتی است که از فعل وی به متضرر وارد شده است، مگر در مواردی که موجب ضرر، فعل غیر باشد که در این صورت مسئولیت بر عهده عامل اصلی زیان خواهد بود» (شهری، ۱۴۰۳، ۹۱). به عنوان مثال، اگر شخص ثالث با جعل امضای متعامل، سندی را به سردفتر ارائه دهد و سردفتر با رعایت مقررات، سند را ثبت کند، مسئولیت اصلی متوجه جاعل است و سردفتر در صورت عدم تقصیر از مسئولیت معاف خواهد بود. این امر، نه تنها از منظر قانونی، بلکه از منظر

۹- متضرر

۱۰- عموماً دادگاه حقوقی محل وقوع تخلف یا محل اقامت سردفتر

عدل و انصاف نیز ضروری است؛ چرا که «نمی‌توان کارکنان دفترخانه را به این عنوان که سردفتر مسئول است، از عواقب اعمال زیانبارشان معاف دانست». به عبارت دیگر، اگر دفتریار یا کارمند دفتر با بی‌احتیاطی یا سوءنیت، سندی را نادرست ثبت کند، سردفتر به‌عنوان مسئول نهایی دفتر پاسخگو است، اما حق رجوع به متسبب واقعی خسارت را خواهد داشت.

در مجموع، نظام حقوقی ایران، با تکیه بر این دو مقرر، سعی کرده است تا امنیت حقوقی متعاملین را در بالاترین سطح ممکن تضمین کند. با این حال، چالش‌هایی مانند ابهام در تفسیر مفاد این مواد، تداخل مراجع رسیدگی و نبود رویه قضایی یکدست، هنوز مانع از تحقق کامل عدالت ثبتی شده است. چالش‌هایی که مستلزم تدوین قانون جامع مسئولیت سردفتران با تعریف دقیق مصادیق، استثناءات و مکانیسم‌های اجرا است.

## ۵- تخلف و تخلفات انتظامی سردفتران

در نظام حقوقی ایران، مفهوم «تخلف» همچون بسیاری از مفاهیم کلیدی حقوقی دارای کاربردهای چندگانه و گاه متفاوت در شاخه‌های مختلف حقوق است. در حقوق مدنی، تخلف عموماً به معنای «عدم انجام تعهد» یا «تأخیر در انجام آن» تلقی می‌شود و در برخی موارد، به «ظهور در خلاف شرط یا توصیف» نیز اطلاق می‌گردد (دهخدا، ۱۳۸۵). در حقوق اداری، تخلف به معنای «تجاوز مأمور دولت از مقررات اداری در حین انجام وظیفه» است و در این حوزه، معمولاً با عبارت «تخلف انضباطی» هم‌معنا به کار می‌رود (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۳، ۲۰۱). در حقوق کیفری نیز، «تخلف» گاه به‌عنوان مترادف «جرم» و گاه به‌عنوان نوعی از جرائم با ماهیتی کمتر جدی که مخالفت با نظامات عادی را شامل می‌شود مورد استفاده قرار می‌گیرد. اما نکته کلیدی این است که تخلف در حقوق کیفری لزوماً مستلزم عنصر عمد نیست؛ بلکه می‌تواند حتی با سوءنیت، صدق‌نیت، خطا یا اشتباه نیز صورت پذیرد (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۳، ۲۵۶).

اما در حوزه مسئولیت انتظامی سردفتران، مفهوم تخلف، ماهیتی کاملاً متمایز دارد. در این حوزه، تخلف انتظامی به معنای «نقض مقررات صنفی یا گروهی» است که فرد به تبع عضویت در آن گروه<sup>۱۱</sup> متعهد به رعایت آن‌ها شده است. به بیان دیگر، جامعه سردفتران همچون سایر اتحادیه‌های حرفه‌ای مانند کانون وکلا

جامعه‌ای کوچک اما منسجم است که بقای آن متکی به رعایت اصول و مقررات داخلی است که به منظور حفظ نظم، شرافت حرفه‌ای و اعتبار عمومی نظام ثبت تصویب شده‌اند. در این چهارچوب، یکی از حقوقدان‌ها تصریح می‌کند که «تقصیر انتظامی عبارت است از نقض قواعد خاص گروه‌های کوچک اجتماعی یا حرفه‌ای، بدون آن که عمد یا سهو در ارتکاب آن شرط باشد» (اردبیلی، ۱۴۰۴، ۱۲۳). همچنین، یکی دیگر از حقوقدان‌ها تخلف انتظامی را «تخلف از نظامات و مقررات مربوط به شغل و حرفه یا صنف و ایراد خدشه به شئون و شرافت شغلی» تعریف می‌کند (شاملو احمدی، ۱۳۸۰، ۱۲۴).

از ویژگی‌های بارز تخلف انتظامی برخلاف جرم کیفری عدم نیاز به اثبات قصد مجرمانه یا سوءنیت است. به عبارتی، صرف عمل یا ترک فعل متخلفانه، حتی اگر ناشی از غفلت، اشتباه یا بی‌توجهی باشد، کافی است تا موجب واکنش انتظامی گردد. به عنوان مثال، غیبت غیرمجاز سردفتر به مدت کمتر از سه روز حتی اگر ناشی از اشتباه در تشخیص روز کاری باشد موجب جریمه نقدی تا یک میلیون ریال می‌شود و غیبت بیش از این مدت، منجر به تعلیق موقت از سه تا شش ماه خواهد بود. در این موارد، عنصر روانی یا سوءنیت فرد، هیچ نقشی در تحقق تخلف انتظامی ندارد چرا که هدف از این نظام، حفظ نظم حرفه‌ای و جلوگیری از بروز هرگونه ناهنجاری در عملکرد دفاتر است، نه مؤاخذة اخلاقی یا جزایی. همچنین، باید توجه داشت که کیفرهای انتظامی مانند توبیخ، جریمه نقدی، تعلیق موقت یا حتی ابطال پروانه همواره با شغل و جایگاه حرفه‌ای مرتکب متناسب هستند و ذاتاً ماهیتی تنبیهی-اصلاحی دارند، نه صرفاً تنبیهی (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۳، ۱۴۳). این امر نشان‌دهنده این است که نظام انتظامی سردفتران، نه به دنبال مجازات، بلکه به دنبال حفظ اعتبار حرفه، اصلاح رفتار و بازگرداندن فرد به مسیر درست است.

در عمل، بیشترین موارد تعقیب و محکومیت سردفتران در حوزه تخلفات انتظامی رخ می‌دهد نه در حوزه مسئولیت کیفری یا مدنی. دلیل این امر، گستردگی و جزئی‌نگری مقررات تشکیلات اداری و ضوابط شکلی و ماهوی تنظیم اسناد است که حتی کوچک‌ترین غفلت یا اشتباه فنی می‌تواند موجب تخلف انتظامی شود. این تخلفات عموماً متوجه سردفتران به‌عنوان مسئول نهایی دفتر و گاهی دفترباران به‌عنوان مجری مستقیم عملیات است (تفکریان، ۱۴۰۳، ۱۴۷).

در نظام حقوقی ایران، تخلفات سردفتران به‌ویژه در بعد انتظامی نه تنها پدیده‌ای فراگیر، بلکه پیچیده و چندلایه است. این تخلفات، گاه ناشی از سوءنیت و گاه صرفاً از غفلت یا بی‌تجربگی است، اما در هر

صورت، به دلیل حساسیت شغل سردفتری و نقش آن در تضمین امنیت حقوقی جامعه، حتی کوچک‌ترین تخلف نیز جای تسامح ندارد. نظام انتظامی سردفتران، با وجود برخی کاستی‌ها، مکانیسمی ضروری برای حفظ اعتبار حرفه و جلوگیری از گسترش تخلفات است. با این حال، عدم وجود قانون جامع و منسجم در این حوزه، پراکندگی مقررات و ضعف در نظارت عملیاتی، همچنان موانع اساسی در راه تحقق عدالت انتظامی در این حرفه محسوب می‌شوند. موانعی که مستلزم بازنگری ساختاری و تدوین «قانون جامع انتظامی سردفتران» با مکانیسم‌های شفاف، عادلانه و پیشگیرانه است (تفکریان، ۱۴۰۳، ۱۴۷).

## ۶- جرائم و تخلفات اسناد و املاک

جرائم ثبتی از حیث طبیعت و ماهیتی که دارند در یک تقسیم‌بندی کلی به دو نوع جرم تقسیم می‌شوند: جرائم عمومی و جرائم انتظامی.

جرائم ثبتی عمومی جرائمی هستند که علیه منافع عمومی، اجتماعی و اقتصادی جامعه صورت می‌گیرند. هدف مجرم ثبتی اختلال و ناامنی در نظام اقتصادی و مالکیت جامعه است. مجرم با انگیزه سودجویی و طمع ورزی مرتکب جرم می‌شود. مصادیق بارز جرم ثبتی عمومی، در جرائم کلاهبرداری ثبتی و گونه‌های متفاوت آن در ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ دیده می‌شود. با نگرش به قوانین و مقررات ثبتی، ماده‌های قانونی عدیده‌ای مشاهده می‌شود که جرائم ثبتی اسناد، املاک و احوال را مشخص می‌سازد. در حقوق کیفری ایران جرائم ثبتی اسناد و املاک و احوال با جرائم علیه اموال و مالکیت و جرائم علیه آسایش عمومی تقارن و تجانس دارند، به طور مثال، می‌توان گفت که جرائم مندرج در ماده‌های ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ در عداد جرائم علیه آسایش و تحت عنوان جعل می‌باشند. علاوه بر این که بعضی از جرائم ثبتی اسناد و املاک به‌عنوان جرم خاص در قوانین و مقررات ثبتی مطرح گردیده است. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ در اعداد جرائم ثبتی با جرائم عمومی به‌رغم تفاوت‌هایی که با هم دارند، دارای وجوه مشترکی هستند که این وجوه مشترک نشانگر پیوند و قرابت و همجنسی این جرائم با جرائم عمومی است.

تخلفات رایج در دفاتر اسناد رسمی: در حین تنظیم سند رسمی، دفتر اسناد رسمی باید مدارکی را برای موافقت از ادارات ذیربط استعلام و از طرفین دریافت کند، اگر این کار انجام نشود، تخلف رخ داده

است. کوتاهی دفتر اسناد رسمی در وصول حقوق دولتی<sup>۱۲</sup> نیز یکی از تخلفات احتمالی در دفتر اسناد رسمی می‌باشد. از دیگر تخلفات دفتر اسناد رسمی تنظیم سند بدون حضور اشخاصی که قانوناً باید هنگام تنظیم سند حضور داشته باشند، طبق ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، جعل در دفتر اسناد رسمی شناخته می‌شود که معمولاً برای دفتر اسناد رسمی مجازات کیفری نیز در نظر گرفته می‌شود.

## ۶- پیشگیری از جرائم و تخلفات سردفتران و دفترباران

در نظام حقوقی معاصر، جرم به‌ویژه در حوزه‌های حساسی مانند ثبت اسناد و املاک صرفاً پدیده‌ای کیفری نیست، بلکه پدیده‌ای اجتماعی-ساختاری است که ریشه در ناهنجاری‌های سازمانی، فرهنگی، اقتصادی و حتی تربیتی دارد. همان‌طور که یکی از حقوقدان‌ها تعریف می‌کند، «جرم عبارت است از کنش‌های مثبت یا منفی مخالف نظم اجتماعی افراد در جامعه که به‌موجب قانون برای آن مجازات و اقدامات تأمینی و تربیتی تعیین شده است» (نوربها، ۱۴۰۳، ۵۰). این تعریف، با تأکید بر عنصر «اقدامات تأمینی و تربیتی»، نشان‌دهنده گذار حقوق کیفری معاصر از رویکرد صرفاً تنبیهی به رویکرد پیشگیرانه و ترمیمی است. در این چهارچوب، پیشگیری از جرائم سردفتران و دفترباران نیز نباید محدود به واکنش‌های کیفری یا انتظامی پس از وقوع جرم باشد، بلکه مستلزم طراحی سیاست‌های جامع، ساختاری و فرهنگی است که بتوانند ریشه‌های جرم را خشکانند و زمینه‌های ارتکاب آن را از بین ببرند.

## ۶-۱- پیشگیری غیر کیفری: راهکاری اساسی در مبارزه با جرائم ثبتی

ناکارآمدی سیاست‌های جنایی سنتی در مبارزه ریشه‌ای با بزهکاری، موجب ظهور جنبش‌های علمی جدید در جرم‌شناسی کاربردی شده است که بر اقدامات پیشگیرانه غیر کیفری تأکید دارند. این رویکرد که در حقوق کیفری معاصر به‌عنوان «پیشگیری از جرم از طریق حذف فرصت‌های مجرمانه» شناخته می‌شود، در حوزه سردفتری نیز کاربرد فراوانی دارد. همان‌طور که یکی از حقوقدان‌ها اشاره می‌کند، «بشر پس از گذر از دوره‌های مختلف از نظر حقوقی و قضایی و تجربه مکاتب متنوع جزایی، امروز به فکر اتخاذ تدابیر پیشگیرانه غیر کیفری است» (نیازپور، ۱۳۸۷، ۱۲۷).

در این راستا، راهکارهای زیر می‌توانند در پیشگیری از جرائم ثبتی به‌ویژه جعل و تخلفات مالی مؤثر

باشند: اول- ارتقاء امنیت فنی اسناد: امضای سردفتر یا دفتریار باید دارای ظرافت‌ها و ویژگی‌های امنیتی باشد که جعل آن را دشوار و تشخیص آن را آسان سازد. استفاده از مهرهای هوشمند، کدهای کیو آر ۱۳ یا امضاهای دیجیتال می‌تواند گامی مؤثر در این مسیر باشد. دوم- نظارت مضاعف بر متن اسناد: پیش از امضای نهایی، متن سند باید توسط متعاملین و خود سردفتر با دقت مطالعه شود تا از بروز اشتباهات یا جعل پس از امضای طرفین جلوگیری شود. سوم- اعتبارسنجی و کالتنامه‌ها: وکالتنامه‌های اولیه به‌ویژه در معاملات فروش باید با استعلام از مراجع صادرکننده و بررسی وضعیت خدمتی و کیل تأیید شوند تا از جعل و کالت جلوگیری شود. چهارم- اصلاح و یکپارچه‌سازی مدارک استنادی: شکل و محتوای مدارک مورد نیاز برای تنظیم اسناد باید ثابت و استاندارد باشد و هرگونه تغییر در آن‌ها باید به‌صورت رسمی به دفاتر اسناد اعلام شود تا از سوء تفاهم یا سوء استفاده جلوگیری شود. پنجم- فرهنگ‌سازی در مورد رسیدگی: ترویج فرهنگ دریافت رسید در تمامی مراحل معامله به‌ویژه در پرداخت وجه به دفتر می‌تواند به‌عنوان ابزاری مؤثر در پیشگیری از دریافت وجه اضافی عمل کند. عدم ارائه رسید، قرینه قوی بر اخذ غیرقانونی محسوب می‌شود (نوربها، ۱۴۰۳، ۱۹۹).

#### ۶-۲- پیشگیری از تخلفات انتظامی: نظام تنبیهی منطقی و متناسب

در حوزه تخلفات انتظامی، پیشگیری نه تنها از طریق آموزش و نظارت، بلکه از طریق طراحی نظام تنبیهی منطقی، متناسب و قابل اجرا نیز صورت می‌پذیرد. تخلف، در اصطلاح حقوقی، به معنای «تجاوز مأمور دولت از مقررات در حین انجام وظیفه» است و در حوزه سردفتری، «نقض مقررات صنفی» محسوب می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۳). جامعه سردفتران، به‌عنوان یک جامعه حرفه‌ای محدود، دارای مقررات داخلی است که رعایت آن‌ها ضروری است. ماده ۲۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، تخلفات متعددی را برای سردفتران و دفتریاران پیش‌بینی کرده و ماده ۳۸ همین قانون، مجازات‌های آن‌ها را مشخص نموده است که شامل موارد زیر است: توبیخ با درج در پرونده؛ جریمه نقدی؛ انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه؛ انفصال موقت از شش ماه تا دو سال؛ انفصال دائم.

نکته حائز اهمیت در این نظام، عدم تناسب مجازات با میزان تخلف است. به‌عنوان مثال، دریافت یک ریال وجه اضافی با دریافت مبالغ هنگفت، هر دو مشمول «انفصال دائم» می‌شوند درحالی‌که این رویکرد،

مخالف اصل تناسب و عدالت است. همچنین، در مورد سفیدامضاء که یکی از رایج‌ترین تخلفات است ماده ۲۵ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ صراحتاً ممنوعیت امضای اوراق پیش از تنظیم سند را اعلام کرده است. هرچند مجازاتی برای آن پیش‌بینی نشده، اما می‌توان این تخلف را مشمول بند هشتم<sup>۱۴</sup> ماده ۲۹ دانست. برای پیشگیری از این تخلف، فرهنگ‌سازی، افزایش تعداد دفاتر ثبت و استفاده از سامانه‌های الکترونیکی ضروری است.

### ۶-۳- نقش مراجع ثبتی در پیشگیری از جرائم ثبتی

جرم، به‌عنوان پدیده‌ای ضدنظم اجتماعی، در حوزه حقوق ثبت نیز حضور فعال دارد چرا که حقوق ثبت، مجموعه‌ای از قوانین حاکم بر روابط اجتماعی در زمینه تنظیم اسناد و معاملات است. بنابراین، مراجع ثبتی از جمله کارشناسان، نمایندگان، روسای ثبت، بازرسان و هیئت‌های حل اختلاف نقش کلیدی در پیشگیری از جرائم ثبتی دارند. این مراجع، با انجام اقدامات غیرفهرآمیز و پیشگیرانه در مراحل مقدماتی ثبت، می‌توانند از تحقق جرم جلوگیری کنند. به‌عنوان مثال کارشناسان ثبت با ارائه نظریه منفی کارشناسی می‌توانند از ثبت ملک غیر جلوگیری کنند. هیئت‌های حل اختلاف با رد تقاضای ثبت در موارد مشکوک، از صدور سند غیرقانونی جلوگیری می‌نمایند. بازرسان شورای عالی ثبت با نظارت مستمر و دوره‌ای، می‌توانند تخلفات ساختاری را پیش از تبدیل شدن به جرم کیفری، شناسایی و متوقف کنند (نجفی، ۱۳۸۲). همچنین، استقرار دستگاه‌های پوز<sup>۱۵</sup> در دفاتر، نمایش تعرفه‌های رسمی در معرض دید عموم و واگذاری پرداخت فیش‌های دولتی به خود متعاملین، از جمله اقدامات عملیاتی است که قانونگذار برای پیشگیری از دریافت وجه اضافی پیش‌بینی کرده است.

### ۷- مراجع صالح در واکنش به جرائم و تخلفات

در حوزه جرائم ثبتی، دادگاه‌های عمومی و انقلاب و دادرهای محل وقوع جرم مرجع صالح رسیدگی هستند، چرا که قانونگذار در این زمینه استثنایی قائل نشده است. اما در حوزه تخلفات انتظامی، دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران که زیر نظر کانون سردفتران فعالیت می‌کند مرجع رسیدگی و صدور حکم است. این دو نظام، هرچند موازی عمل می‌کنند، اما در عمل، عدم هماهنگی بین آن‌ها و تداخل

۱۴- انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه

صلاحیت‌ها، گاه موجب تعلل در رسیدگی یا حتی فرار از مجازات می‌شود. چالشی که مستلزم اصلاح قانونی و ایجاد سامانه یکپارچه نظارتی است.

## نتیجه

با توجه به مجموعه تحلیل‌های انجام‌شده در این پژوهش، می‌توان نتیجه گرفت که نظام قانونی و اجرایی حاکم بر اسناد رسمی و دفاتر ثبت املاک در ایران، با وجود گذشت دهه‌ها از تصویب بسیاری از قوانین آن، همچنان در بستری کهنه، غیروپایا و ناهمگام با نیازهای فنی، اجتماعی و اقتصادی معاصر قرار دارد. این نظام نه تنها از نظر ساختاری فاقد انعطاف لازم برای مقابله با جرائم نوین ثبتی مانند جعل سند، تبانی اداری، ثبت ملک غیر و سوءاستفاده از اختیارات ثبتی است، بلکه در مواجهه با این جرائم نیز عمدتاً به رویکرد سنتی و سرکوبگرانه مبتنی بر مجازات متکی است، درحالی‌که جرائم ثبتی ذاتاً پدیده‌هایی چندبعدی و ریشه‌دار در ناهنجاری‌های اقتصادی، فرهنگی، اداری و حتی تربیتی جامعه هستند و صرفاً با کیفر دادن مرتکب، نمی‌توان ریشه آن‌ها را خشکاند.

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهند که مؤثرترین و انسان‌محورترین راه مقابله با این جرائم، گذار از سیاست جنایی سرکوبگر به سیاست جنایی پیشگیرانه و ترمیمی است. رویکردی که نه تنها از وقوع جرم جلوگیری می‌کند، بلکه خسارت وارده به مجنی‌علیه را به حداقل می‌رساند و هزینه‌های سنگین دعاوی قضایی را کاهش می‌دهد. در این چهارچوب، ابزارهایی مانند رد تقاضای ثبت، عدم تأیید مالکیت، نظریه منفی کارشناسی، جلوگیری از انتشار آگهی، صدور دستور موقت و تقویت نقش هیئت‌های حل اختلاف، نه به‌عنوان اقدامات استثنایی، بلکه به‌عنوان مکانیسم‌های عادی و قانونی نظام ثبت، می‌توانند نقش کلیدی در مسدود کردن مسیر تحقق جرم ایفاء کنند. همچنین، تقویت نقش مراجع ثبتی و قضایی به‌عنوان نهادهای پیشگیرانه حتی با یک ترک فعل ساده مانند عدم امضای دستور ثبت می‌تواند انقلابی در کاهش جرائم ثبتی ایجاد کند.

افزون بر این، پیشگیری از جرائم ثبتی نیازمند مشارکت فعال شهروندان، تربیت ارزش‌های حقوقی در خانواده و مدارس و ایجاد فضایی از شفافیت و نظارت عمومی است که در آن، هر فرد به‌عنوان ذینفع، در حفظ امنیت ثبتی جامعه سهیم باشد. بنابراین، ضرورت دارد تا با تدوین قانون جامع و نوین ثبت اسناد و املاک، راه‌اندازی سامانه‌های هوشمند و یکپارچه ثبتی، ایجاد واحد تخصصی پیشگیری از جرائم ثبتی و الزامی‌سازی آموزش‌های تخصصی برای کارکنان ثبتی و قضایی، تحولی بنیادین در این نظام ایجاد شود.

هدف نهایی، ایجاد عدالت مثبتی است، نظامی که در آن هر سند، نه تنها از نظر قانونی معتبر، بلکه از نظر اجتماعی عادلانه، از نظر فنی شفاف و از نظر امنیتی مصون باشد و به عنوان ستون فقرات ثبات اقتصادی و امنیت حقوقی جامعه، نقش خود را به شکلی مؤثر و مطمئن ایفاء کند.

**ملاحظات اخلاقی:** موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

**تعارض منافع:** تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

**تأمین اعتبار پژوهش:** این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

### منابع

- اردبیلی، محمدعلی، ۱۴۰۴، **حقوق جزای عمومی**، جلد اول، چاپ هفتادوششم، تهران، انتشارات میزان.
- تفکریان، محمود، ۱۴۰۳، **حقوق ثبت اسناد**، چاپ بیستم، تهران، انتشارات بینه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۴۰۳، **ترمینولوژی حقوق**، چاپ سی و نهم، تهران، انتشارات گنج دانش.
- دهخدا، علی اکبر، ۱۳۸۵، **لغت نامه**، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- شاملو احمدی، محمدحسین، ۱۳۸۰، **فرهنگ اصلاحات و عناوین جزایی**، چاپ اول، تهران، انتشارات دادیار.
- شهری، غلامرضا، ۱۴۰۳، **حقوق ثبت اسناد و املاک**، چاپ شصتم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی.
- عمید زنجانی، عباسعلی، ۱۳۸۹، **موجبات ضمان**، چاپ دوم، تهران، انتشارات میزان.
- عمید، حسن، ۱۳۷۵، **فرهنگ فارسی**، چاپ ششم، تهران، انتشارات امیرکبیر.
- کاتوزیان، ناصر، ۱۴۰۲، **الزامهای خارج از قرارداد مسئولیت مدنی**، چاپ پنجم، تهران، انتشارات گنج دانش.
- نایبی، ناصر، ۱۳۸۲، **مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی**، **مجله کانون**، شماره ۵۴.
- نجفی، ایرج، ۱۳۸۲، راهکارهای پیشگیری از وقوع جرم در حوزه ثبتی، **مجله کانون**، شماره ۴۸.
- نوربها، رضا، ۱۴۰۳، **زمینه حقوق جزای عمومی**، چاپ چهارم، تهران، انتشارات میزان.
- نیازپور، امیرحسن، ۱۳۸۷، **بزه کاری به عادت از علت شناسی تا پیشگیری**، چاپ اول، تهران، انتشارات فکرسازان.
- یزدانیان، علیرضا، ۱۴۰۳، **قلمرو عمومی مسئولیت مدنی**، چاپ سوم، تهران، انتشارات میزان.
- یگر، ژان و پیه بو، فرانسوا، ۱۳۸۵، **حقوق حرفه‌ای سردفتر اسناد رسمی**، ترجمه بهمن رازانی، **مجله کانون**، شماره ۶۵.

# Legal Civilization

ISSN: 2873-1841  
ISSN: 2873-1922

No.25- Autumn 2025

- Exploring the Possibility of Establishing Crimes Against Humanity from the Unilateral US Sanctions Against Iran  
**Homayoun Mafi, Morteza Pourazai**
- Analysis of Blockchain Based Smart Contracts from the Perspective of the United Nations Convention on Contracts for the International Sales of Goods  
**Aria Ebrahimi, Sobhan Tayebi**
- Artificial Intelligence and the Criminal Law System: An Analysis of Responsibilities and Implications  
**Hadi Jamshidi Far, Mehdi Jafarian, Roghayeh Jafarian**
- Digital Transformation of Criminal Justice in the Light of Digital Justice: The Synergistic Function of Emerging Technologies  
**Seyed Alireza Mirkamali, Seyed Mostafa Hosseini Dastjerdi**
- The Legal Status of Joint Inventions and the Extent of Ownership and Possession of the Inventors in Them  
**Saeed Molavi, Narjes Darbani Chelche**
- Contractual Obligations in Cross-Border E-Commerce and the Challenges of Their Enforcement in International Arbitration with Emphasis on International Treaties  
**Ehsaneh Vosoughi Monfared, Mohammad Ali Kefaei Far**
- An Analysis of the Involvement of Moral Theories in Criminal Law  
**Iraj Morvati, Saeid Ahmadi, Negin Bahadori Jahromi**
- The Need to Criminalize the Possession of Miners in Iran (Comparative Study)  
**Mahdi Rajaeian, Shadi Chegini**
- The Relationship between Human Dignity and the Goals of Punishments in Criminal Law  
**Amirhasan Abolhasani, Sattar Fakhrzai, Zeinab Ghaderi**
- Analyzing the Concept of Right to the Child in Imami Narrations: A Critique of the Concept of Custody in Jurisprudence and Family Law  
**Hojjatollah Dehghani**
- Comprehensive Legal System of the National Iranian Oil Company (NIOC) SAHN; a Strategic Transformation in the Intelligent Legal Governance of Iran's Oil Industry  
**Sayyed Hojjatollah Alamolhoda, Mohammad Mahdi Asadi**
- Basic Principles of Insurance and its Consequences on Intention to Cause Damage  
**Mohammad Kamali, Mohammadali Jahani, Hamidreza Salimi**
- Analysis of the Causes of Delinquency Among Children and Adolescents in Iranian Criminal Law  
**Sayyed Ahmad Peyrovnaziri, Amirreza Mahmoudi**
- Examining the Validity and Admissibility of Modern Communication Tools in the Process of Proving Crime in the Iranian Legal System  
**Alireza Bagheri Hassanabadi**
- Criminal Liability of Notaries Public: Analysis of Legal Challenges and Preventive Solutions in the Iranian Registration System  
**Ayoub Rahimi**
- The Concept of Public Interest in the Light of John Stuart Mill's Utilitarianism and Its Comparison with the Thought of Jeremy Bentham  
**Ahmadreza Soltanian**
- Civil Liability for Robots and Artificial Intelligence: Legal Challenges and Solutions in the Age of New Technologies  
**Jeyran Ebrahimi**
- Supportive Policymaking for Women's Victimization in the Family with an Emphasis on New Developments  
**Mahbobeh Talebi Rostami**
- The Impact of Criminal Psychology on Committing Crimes in Iranian and French Law  
**Vahid Kioumarsi**
- The Responsibility of States for Human Rights Violations by Private Security Companies on Foreign Missions  
**Mahdi Gharedaqi, Masoud Sarfarazi Saleh**
- A Jurisprudential and Legal Study of the Condition for the Return of the Endowment to the Donor's Property  
**Habibollah Abdollah Poor, Hamidreza Namavar**
- An Analysis of the Environmental Crimes of the United States of America and Israeli Aggression against the Islamic Republic of Iran  
**Javad Cheraghi**
- Legal Analysis of the Role of Real Estate Consultants in Preserving Land Ownership Rights and Its Enforcement Challenges in Iran  
**Mohammad Ahmadi**
- The International Criminal Courts Counteraction to the Spread of ISIS Crime  
**Javad Dashtian**
- The Validity of the New York Convention in Iran's International Commercial Arbitration and the Arbitration Agreement with an Emphasis on the Commercial Concept  
**Ali Babapour Hamrahloo, Pouya Banihashem**
- Ownership and Exploitation of Water in the Iranian Legal System  
**Ahmad Padidar, Yaser Sayyad Poor**
- The Right to be Forgotten and its Effects on Contractual Relationships in Public Blockchains; a Comparative Analysis of Data Privacy in Iranian and European Law  
**Arefeh Ghasem Zadeh Dehabadi**
- An Examination of the Legal Nature of Build-Lease-Transfer (BLT) Contract  
**Ali Zarei Jalalabadi**
- The Role of the Lawyer in Preliminary Investigations in the Criminal Procedure Code  
**Alireza Deraei**
- Identifying and Prioritizing Socio-Political Factors Affecting Begging in Zahedan  
**Mohammad Kamal Dadras**
- Civil Liability of the State for Damages Caused by Delayed Proceedings  
**Ali Farahi**
- The Impact of Government Economic Policies on Contractual Freedom in Private Markets  
**Radmehr Rahmani Golafshan**
- A Historical Review of Criminalization of Armed Forces Crimes  
**Yasser Shakeri**