

مسئولیت حرفه‌ای سردفتران در حقوق ایران و فرانسه و تأثیر آن در موضوع اسناد معارضسعید پرستش^۱، محمدرضا غلامپور^۲، سعید محمد حسینی^۳، سعید منصوری^۴**چکیده:**

زمینه و هدف: مسئولیت حرفه‌ای اصطلاحی است که علاوه بر مسئولیت قهری برای برخی حرفه‌ها نظیر سردفتران تعریف شده است. مسئله اصلی تحقیق پدید آمدن اسناد معارض به واسطه پیش‌بینی نشدن برخی وظایف برای سردفتران در حقوق ایران است. فرض اصلی این تحقیق تأکید حقوق فرانسه و ایران بر رضاعی بودن بیع و راهکارهایی است که در حقوق فرانسه برای پدید نیامدن تعارض میان اسناد رسمی و اسناد عادی بر اساس مسئولیت حرفه‌ای سردفتران پیش‌بینی شده است.

روش‌شناسی: این مقاله به روش تحلیلی - توصیفی نگارش یافته است.

یافته‌ها و نتایج: بر مبنای مسئولیت حرفه‌ای، رفتار سردفتر با رفتار دقیق‌ترین و باتجربه‌ترین فرد حرفه مورد قضاوت قرار می‌گیرد و بر طبق آن سردفتران علاوه بر خطاهای شغلی در مقابل هر زیانی که از اعمال حرفه‌ای آنها ناشی می‌شود مسئول شناخته می‌شوند. نتایج تحقیق نشان دادند که در زمینه بحث سردفتری که در حقوق فرانسه منشأ بوجود نیامدن تعارض اسناد در آن پیش‌بینی شده، لزوم بازبینی در روش اجرای سردفتری ضروری به نظر می‌رسد، نوع نگرش به موضوع سردفتر و تشکیل شرکت‌های سردفتری تمام امکانات بروز تعارض در معاملات غیرمنقول را پیش‌بینی می‌کند. با توجه به اهمیت صلاحیت سردفتر و تشکیل شرکتها در این رابطه سیستم رضایی با بحث انتشار بیع و آگهی ملک و تاریخ معین در یک راستا خواهد بود و معضلاتی که مشتری به سبب بی‌اطلاعی و نداشتن مشورت از سوی سردفتر با آنها مواجه خواهد شد، وجود ندارد.

واژگان کلیدی: سردفتران، اسناد معارض، بیع رضاعی، حقوق فرانسه، حقوق ایران

* استناددهی (APA): پرستش، سعید؛ غلامپور، محمدرضا؛ حسینی، سید محمد و منصوری، سعید (۱۴۰۰). **مسئولیت حرفه‌ای سردفتران در حقوق ایران و فرانسه و تأثیر آن در موضوع اسناد معارض**. تحقیقات حقوقی آزاد. ۱۴(۵۱): ۱۷۷-۱۵۹. قابل بازیابی از:

http://alr.iauctb.ac.ir/article_684637.html

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد بین‌المللی کیش، دانشگاه آزاد اسلامی، کیش، ایران.

رایانامه: parastesh@gmail.com

** استادیار گروه حقوق، واحد بین‌المللی کیش، دانشگاه آزاد اسلامی، کیش، ایران. (نویسنده مسئول)

رایانامه: notary39mashhad@gmail.com

*** استادیار گروه حقوق، واحد بین‌المللی کیش، دانشگاه آزاد اسلامی، کیش، ایران.

رایانامه: drsmh285@yahoo.com

**** استادیار گروه حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب، ایران.

رایانامه: dr.mansouri63@gmail.com



مقدمه

سه اصل مهم مباحث حقوقی «جبران ضررهای ناروا»، «احترام به مالکیت» و «قدرت الزام‌کننده قراردادهای» در رابطه با اسناد مالکیت و جلوگیری از تعارضات آن در بحث اموال غیرمنقول در حقوق سردفتری نیز صائب است (قهرمانی، ۱۳۷۷: ۲۶). بحث سردفتری در حقوق فرانسه با بحث مسئولیت مدنی پیوند دارد، مسئولیت مدنی نزد حقوقدانان فرانسوی تعریف‌های مختلفی شده است که از آن جمله برخی مسئولیت مدنی را وظیفه‌ای می‌دانند که بر عهده مسئولی گذاشته شده تا زیانهای وارده به دیگری را جبران کند (پاتریس، ۱۳۸۲: ۱۷)^۱. یا این‌گونه تعریف می‌شود که شخص از نظر مدنی هنگامی مسئول است که موظف به جبران ضرر وارده شده به دیگری شود (مازود، ۱۹۹۸: ۳۷۴)^۲. مسئولیت حقوقی به مسئولیت کیفری و مدنی قابل تقسیم است و 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 (مازود، ۱۹۹۸: ۳۶۷)^۳. در قانون مدنی ایران نیز این تفکیک وجود دارد و مواد ۲۲۶ تا ۲۳۰ به خسارت پدید آمده از عدم اجرای تعهدات و مواد ۳۲۸ تا ۳۳۵ به مسئولیت خارج از قرارداد پرداخته است. هرچند این تفکیک در مسئولیت مدنی 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 (صفایی، ۱۳۹۰: ۹۸). هرچند در حقوق فرانسه برای تفکیک مسئولیت قراردادی و قهری اگر قرارداد بر روابط طرفین حاکم باشد، برای تعیین مسئولیت ناشی از نقض به قرارداد و قواعد عمومی مسئولیت استناد می‌کنند و اگر قراردادی وجود نداشت، صرفاً باید به قواعد عمومی مسئولیت استناد کنند. دیوان عالی کشور فرانسه در یک مورد با قاطعیت اعلام کرده که هرگاه شرایط مسئولیت قراردادی جمع باشد، زیان‌دیده نمی‌تواند به قواعد مسئولیت غیرقراردادی استناد کند (پاتریس^۴، ۱۳۸۲: ۴۵-۴۶).

حقوق فرانسه در ۱۹۵۵ ثبت مال غیرمنقول را اجباری اعلام نموده که این موضوع تا به امروز حاکم است (سیملر^۵، ۲۰۰۴: ۶۱۵). و برای اطلاع‌رسانی درباره معامله می‌بایست اولاً، برای معامله

^۱. Patrice

^۲. Mazeuds

^۳. Mazeuds

^۴. Patrice

^۵. SIMLER-DELEBECQUE

سند رسمی تنظیم شود و ثانیاً، ادعای مالکیت فروشنده پیش تر یا همزمان منتشر شده باشد که به واسطه آن زنجیره مالکیت تمام مالکین از ابتدا تا انتها برای اشخاص ثالث مشخص باشد. ماده ۳۰ مصوبه سال ۱۹۵۵ بیان می‌دارد: «طبق بند ۱ ماده ۲۸ معاملات و تصمیمات قضایی باید منتشر شوند و اگر انتشار نیابد استنادی در برابر اشخاص ثالثی که حقوق مشابهی را به موجب معاملات و تصمیمات مشابه بر روی همان مال از همان فروشنده کسب کرده و منتشر نموده‌اند، ندارند. در فرض انتشار معاملات و تصمیمات قضایی مدنظر نیز در وجهی که معاملات و تصمیمات مورد استناد اشخاص ثالث پیش از آنها انتشار یافته باشد قابلیت استناد نخواهد داشت. با این حال، اشخاص ثالثی که وظیفه تقاضای انتشار حقوق عینی را بر عهده داشته‌اند و یا وارثان نمی‌توانند به مقررات این ماده برای ابطال معاملات استناد کنند»، آیا این موضوع به این معنا است که شخص ثالثی که بر اساس صورت ظاهری مالکیت، مال غیرمنقولی را خریداری کرده، در حالیکه حقوق وی از مالک واقعی کسب نشده، مالک یک حق عینی می‌شود؟ و این متعارض با ماده ۱۵۹۹ قانون مدنی فرانسه نیست که بیان می‌دارد: «فروش مال دیگری باطل است»؛ این موضوع چنان در حقوق فرانسه مطرح شده که معامله زمانی برای اعتماد کننده به مالک ظاهری صحیح است که او تصور کرده باشد که مال را از یک مالک واقعی تحصیل می‌کند، و اینکه اشتباه را باید هر کسی اجباراً در همان شرایط مرتکب شود؛ و همچنین، اشتباه باید غیرقابل اجتناب باشد (ویل و تری^۱، ۱۹۷۴: ۱۸۴؛ دریدا و مستر^۲، ۱۹۸۶: ۲). اما تفاوت این نگرش در حقوق فرانسه با حقوق ایران این است که اگر پیش از تنظیم سند رسمی فروشنده همان مال را به دیگری بفروشد و خریدار دوم زودتر اقدام به ثبت معامله خود کند، قانونگذار برای این موارد نیز آن را پیش‌بینی کرده است که طی مصوبه ۷ ژانویه ۱۹۵۹ آمده که خریدار دارای سند عادی نیز می‌تواند اظهارنامه رسمی خود مبنی بر آمادگی به تنظیم سند رسمی و یا گواهی عدم حضور صادره از سوی سردفتر مبنی بر عدم حضور فروشنده یا دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی خود را ثبت نماید و به این ترتیب، حق مقدم خویش را تثبیت نماید (سیملر، ۲۰۰۴: ۶۳۶).

۱. مسئولیت مدنی سردفتران در حقوق فرانسه

مسئولیت مدنی سردفتران از نوع مسئولیت قهری است. البته، در موارد خاص رویه قضایی این کشور می‌تواند هم قواعد مسئولیت قراردادی و قهری را در زمینه مسئولیت مدنی سردفتران اعمال کند (پلیوت و یایگر^۳، ۲۰۰۶: ۱۲۰)، زیرا ممکن است سردفتر از سوی مشتری خود در نقش وکیل باشد و ذیل سندی را از جانب موکل امضا کند. در این وجه، مسئولیت مدنی سردفتر مانند یک

¹ A. WEILL, F. TERRE

² F. DERRIDA et. J. MESTRE

³ Jean-francois pillebout et jean-yaigre

وکیل و از نوع مسئولیت قراردادی است، اما بر اساس تقسیم‌بندی حیطه مسئولیت مدنی سردفتران، قهری است. و حیطه زمانی این مسئولیت خارج از قرارداد ده سال از زمان ورود زیان محاسبه می‌شود (فلیپ^۱، ۱۹۹۸: ۲۴۱۱-۲۴۱۲). در حقوق فرانسه علاوه بر بحث مسئولیت قهری، بحث مسئولیت حرفه نیز برای سردفتران وجود دارد، زیرا این رشته جزو شاغلینی هستند که از اطلاع بیشتر و مهارت خاصی در رابطه با همگان دارند و وظیفه دارند که علاوه بر مصالح مشتریان مصالح کلی جامعه را در نظر قرار دهند (قهرمانی، ۱۳۷۷: ۳۹-۴۰). بنابراین، سردفتران علاوه بر مسئولیت قهری، دارای مسئولیت حرفه‌ای هم هستند که بر مبنای آن رفتار سردفتر با رفتار دقیق‌ترین و باتجربه‌ترین فرد حرفه مورد قضاوت قرار می‌گیرد (قهرمانی، ۱۳۷۷: ۴۳). در شکل قدیمی بحث مسئولیت سردفتران مصوبه ۲۹ دسامبر ۱۷۲۲ عنوان می‌داشت که سردفتران در مقابل ضررهایی که در اثر ابطال سند به شخص وارد می‌شود، مسئولند (پلبوت و یایگر^۲، ۲۰۰۶: ۱۱۸). این موضوع بر اساس نظریه تقصیر پیگیری می‌شد که سردفتران بر اساس اعمال نکردن وظایف خود مرتکب تقصیر شده باشند. اما بعدها این مبنا مورد بازبینی قرار گرفته و بر طبق آن سردفتران علاوه بر خطاهای شغلی در مقابل هر زیانی که از اعمال حرفه‌ای آنها ناشی می‌شود، مسئول شناخته می‌شوند. در ابتدا، در سال ۱۹۷۱ طی مصوبه شماره ۹۴۱-۷۱ سردفتر صرفاً مسئول جبران خسارت ناشی از ابطال سند ناشی از خطای شکلی است، اما بعدها مسئولیت ناشی از تقصیر به نحو عامی به مسئولیت ناشی از خطر نیز تسری یافت و سردفتران بدون لحاظ به اینکه چگونه خطایی را مرتکب شده باشند، مسئول جبران خسارات وارده ناشی از ابطال هستند (پلبوت و یایگر، ۲۰۰۶: ۱۱۹). به همین سبب، مسئولیت مدنی سردفتران از سال ۱۹۵۵ به موجب ماده ۱۳ مصوبه ۲۰ می ۱۹۵۵ تحت پوشش اجباری بیمه است (پلبوت و یایگر، ۲۰۰۶: ۱۲۵).

۱-۱. سردفتری و مسئولیت‌های آن در حقوق ایران

سازمان دفترخانه رسمی متشکل از یک سردفتر، یک یا چند دفتریار و کارمندان کافی و نویسنده است. دفترخانه‌ها از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک وابسته به قوه قضائیه هستند و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی برابر مقررات تأسیس می‌شوند. وظیفه سردفتر امور مرتبط با دفترخانه و مسئولیت آن است. او با انجام آزمایش‌ها و با پیشنهادهای سازمان ثبت به موجب ابلاغ رئیس قوه قضائیه منصوب می‌شود. در هر حوزه بر اساس جمعیت تعداد دفترخانه مشخص می‌شود که تقریب آن برای هر ۱۵ هزار نفر یک دفترخانه است. سند در اوراق مخصوصی تنظیم می‌شود که از طرف سازمان ثبت در اختیار دفترخانه قرار می‌گیرد و تنها در یک دفتر ثبت می‌شود که نام آن دفتر

¹. philippe

². Jean-francois pillebout et jean-yaigre

سردفتر است و ثبت سند به امضای کسی که صاحب معامله است و همچنین، سردفتر و دفتریار می‌رسد. وظیفه سردفتریار بر اساس ماده ۳۰ قانون ثبت مشخص شده که بر مبنای آن سردفتریار نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام می‌کند، به جز در مواردی که مفاد و مدلول سند برخلاف قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد. سردفتر و دفتریاران و تمام کسانی که در دفترخانه کار می‌کنند، باید اسرار ارباب رجوع و متعاملین را که بر اثر تنظیم یا ثبت آن از محتوای آن مطلع شده‌اند، مکتوم نگه دارند. این موضوع در ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۱۶ آمده است.

مسئولیت‌هایی که برای تخلفات محتمل از سوی سردفتر و دفتریار پیش‌بینی شده از قرار زیرند: مسئولیت مدنی، مسئولیت کیفری و مسئولیت انتظامی. بر اساس مسئولیت مدنی که وظایف مسئول سند را مشخص می‌کند، هرگاه به سبب تقصیر یا غفلت مسئول دفتر اعتبار سندی مورد خدشه قرار گیرد، او در برابر اشخاص ثالث ذینفع مسئول است و می‌باید از عهده خسارات که وارد کرده برآید. متضرر نیز برابر مقررات عمومی آیین دادرسی برای مطالبه خسارت قادر به طرح دعوا است. این نوع از مسئولیت بر اساس مواد ۲۱ و ۲۰ قانون مدنی مورد بررسی قرار می‌گیرد و مسئولیت کیفری به موجب ماده ۱۰۰ قانون ثبت صورت می‌پذیرد و مسئولیت انتظامی شامل مواردی است که سردفتر یا دفتریار مرتکب آن می‌شوند و این موضوعات جزو اموری هستند که جنبه کیفری ندارند. بنابراین، سردفتران از طریق دادسرا و دادگاه انتظامی تعقیب و محکوم به توبیخ یا انفصال دائم می‌شوند.

۱-۲. سردفتران و مسئولیت‌های آن در حقوق فرانسه

در فرانسه دفاتر سردفتری به شکل فردی و یا به صورت شرکتهای معین اداره می‌شوند. شرکتهای معین سردفتری در قالب شرکتهای حقوقی و مدنی هستند، شرکتهای سردفتری مدنی به صورت حرفه‌ای و یا شرکت فعالیت آزاد و یا شرکتهای دیگر تشکیل می‌شوند که بر اساس قانون می‌باید حداقل متشکل از دو نفر و معمولاً متشکل از چهار یا پنج نفر سردفتر شریک هستند. شرکتهای سردفتری این‌گونه تأسیس می‌شوند که گروهها شرکتهای را در اداره ثبت شرکتهای ثبت می‌کنند و شرکت شخصیت حقوقی کسب می‌کند و سردفتران که اعضاء شرکت هستند، هر یک سهام خود را که اعم از نقدی و غیرنقدی است آورده و شرکت با تجمع آورده‌های آنها راه‌اندازی می‌شود. علت و فلسفه وجود این دفاتر موضوعات مختلفی است از جمله: «۱- باعث تخصصی شدن کارهای دفترخانه می‌شود و بنابراین، هر یک از سردفتران تنظیم‌کننده اسناد خاصی هستند. ۲- بر اساس تخصصی شدن کارها دقت در تنظیم اسناد بالا می‌رود و با بالا رفتن دقت اشتباهات تنظیم سند نیز به بسیار کم می‌شود، زیرا در شرکت‌ها حداقل دو سردفتر در تنظیم سند نقش دارند و

اشتباهاتی که به علت خطای شخصی است، در تنظیم سند بسیار کم شده و به حداقل می‌رسد. ۳- با تقسیم مسئولیت تنظیم اسناد بین سردفتران ضرورت دارد که اسناد تنظیم شده در این شرکت‌ها توسط حداقل دو سردفتر امضاء و تأیید شود و بنابراین، بر اساس قانون سردفتران امضاء کنندگان سند در قبال مشتریان و اشخاص ثالث دارای مسئولیت مشترک می‌شوند.

راههای سردفتری در کشور فرانسه به دو طریق است: ۱- از طریق دانشگاه ۲- از طریق حرفه‌ای. در شکل اول فرد می‌باید پس از فارغ‌التحصیلی در دوره لیسانس و اخذ مستر یک در رشته حقوق، لازم است که در رشته حقوق سردفتری به مدت یک سال تحصیل کرده و حائز مدرکی به عنوان گواهی عالی سردفتری شود. گواهی عالی سردفتری مدرکی دانشگاهی است که این اجازه را به دارنده‌اش می‌دهد که از وزیر دادگستری یا کسی که محافظ و یا نگه‌دارنده مهر است، درخواست انتصاب برای شغل سردفتری را بدهد. او با این مدرک واجد شرایط احراز سردفتری می‌شود. در وجه دوم که از طریق حرفه‌ای است، شخص باز نیاز به مدرک دانشگاهی دارد. او پس از گرفتن مدرک لیسانس و اخذ مستر یک که مشابه طریق دانشگاهی است، می‌باید یک سال در مرکز آموزش حرفه‌ای سردفتری^۱ آموزش ببیند. پس از گذراندن این دوره آموزش حرفه‌ای، به او مدرک عالی سردفتری داده می‌شود. او با این مدرک می‌تواند به وزیر دادگستری درخواستی را ارائه کند که به واسطه آن به شغل سردفتری منصوب شود. پس از این موارد افرادی که از دو طریق فوق اقدام به اخذ سردفتری می‌کنند، ملزم هستند که دو سال دوره کارآموزی در یک دفترخانه را بگذرانند و طی این دوره به عنوان کارآموز مشغول به کار شود و پس از طی نمودن دو سال به عنوان کارآموز ضرورت دارد که گزارشی ارائه تا به واسطه آن بتواند ابلاغ سردفتری‌اش را از وزیر دادگستری اخذ کند. پس از ابلاغ گزارش است که مدرکی به نام دیپلم سردفتری به او داده می‌شود؛ باید اشاره کرد که از طریق دانشگاهی، شخص می‌تواند به جای گزارش یک تز نوشته و طی آن از دو سال کارآموزی‌اش دفاع کند و پس از اخذ دیپلم سردفتری ضرورت دارد که مجدداً یک سال دیگر کارآموزی در یک دفترخانه انجام دهد (شهبازی، ۱۳۸۷: ۸۴).

شرایط کلی برای احراز سردفتری در کشور فرانسه چنین است: ۱- تابعیت فرانسه داشتن ۲- شخصی که به علت انجام جرم از حقوق مدنی محروم نشده باشد، یعنی داشتن حقوق مدنی ۳- حداقل سن ۲۰ سال ۴- تأیید گواهی‌نامه حسن اخلاق و اینکه برای سردفتری مستعد است و این گواهی از محکمه انتظامی اخذ شده باشد (حسینی‌نژاد، ۱۳۷۸: ۳۱). در مورد شرایط اخلاقی و درستکاری: اولاً، سردفتر نباید مرتکب فعلی که به خاطر خلاف عفت، درستکاری و اخلاق بودن آن منجر به محکومیت کیفری می‌شود، شده باشد. ثانیاً، داوطلب حرفه سردفتری نباید مرتکب فعلی با همان ماهیت مذکور در بند قبلی شده باشد که به طور مستقیم منجر به بازنشسته کردن وی

^۱ Centre de Formation Professionnelle de Notariat (CFPN)

با ضمانت اجرای انتظامی یا اداری عزل یا بازنشستگی همراه با رضایت یا اجازه شود. ثالثاً، داوطلب نباید با ورشکستگی شغلی یا دیگر ضمانت اجراهای مربوط به اجرای مقررات حقوقی تصفیه حقوقی شرکتها مواجه شده باشد.» (کرد علیوند، ۱۳۸۰: ۲۰). نقش سردفتران در نظام حقوقی رومی-ژرمنی دارای اهمیت فراوان است. به عنوان مثال، سردفتران در مباحث مرتبط با انجام انتقالات املاک، تأیید اعتبار قانونی یک معامله نقش تعیین کننده دارند؛ به نحوی که تمام اعمال حقوقی در رابطه با معاملات اموال غیرمنقول بدون مداخله سردفتر صورت نمی پذیرد و این موضوع، برخلاف سنت موجود در نظام کامن لا است که مبانی اش در تقابل آزادی اراده‌ها شکل می گیرد.

۲. اعتبار اعلام‌های مأمور و اشخاص در حقوق ایران و فرانسه

دیده‌ها و شنیده‌ها و دریافت‌های مأمور رسمی که در سند اعلام شده، دارای اعتبار هستند. این موارد هویت امضاء کنندگان، پرداخت شدن ثمن به مشتری، متعهد شدن به تأدیه وجه یا مال و غیره است. در این موارد برای احراز این امور نیازی به رسیدگی قضایی ندارد و تنها راه ادعای جعل نسبت به سند و اثبات ادعا در این باره است. ادعای مأمور ثبت تعبیر به اماره شده است، اماره‌ای که خلاف آن به سادگی قابل اثبات نیست؛ زیرا نسبت دادن دروغ به یک شاهد ممتاز است که برای تأمین اصالت و درستی محتوای سند گمارده شده است.

تا سال ۱۹۷۳ در فرانسه دعوی مبتنی بر جعل صرفاً به تابعیت از دعوای مدنی امکان داشت که در دادگاه مدنی مطرح شود و دیوان کشور دعوای اصلی را صرفاً در صلاحیت دادگاه کیفری دانسته (بولتن مدنی،^۱ ۱۹۷۳، ج ۲: ۱۲۷)، اما امروزه این موضوع در صلاحیت دادگاه مدنی قرار گرفته است.

در ایران، اما این مسئله هنوز به وضوح مطرح نیست، زیرا چنین دعوایی در قالب عنوان ابطال سند مطرح می شود و ضمن آن است که دعوای جعل مستند این دعوا قرار می گیرد. بنابراین، ادعای جعل به صورت تبعی مطرح می شود و با رسیدگی به ابطال سند تلازم می یابد. علی‌رغم این موضوع باید درباره دعوای ای که مدعی با طرح دعوای خویش را به تعیین جاعل طرح می کند و فرضی که در آن صرفاً ادعای جعل ساده است، تمایز قائل شد؛ در این زمینه رسیدگی فرض دوم دچار هیچ مانعی نخواهد بود، اما در فرض اول می باید بر اساس طبع کیفری دعوا، به دادستان موضوع اعلام شود و با آغاز رسیدگی کیفری دادگاه مدنی در انتظار رسیدگی کیفری بود (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۳۰۳-۳۰۴).

¹ Madani Bulletin

در ماده ۷۰ قانون ثبت درباره اعتبار اعلام‌هایی که اشخاص در دعاوی خویش می‌آورند، چنین تصریح شده است: «سندی که مطابق قوانین ثبت رسمی شده باشد، کلیه مندرجات و امضاهایی که در آن است، معتبر می‌شود، مگر اینکه مجعولیت آن سند اثبات شود. انکار مندرجات اسناد رسمی که درباره اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال است، مسموع نمی‌شود. مامورین قضایی یا اداری که از طریق حقوقی یا جزایی انکار موارد بالا را مورد رسیدگی قرار داده، یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند، محکوم به شش ماه تا یک سال انفصال موقت خواهند شد؛ بر اساس این دو ماده، مخصوصاً بخش اول آن، چنین در نظر گرفته شده که هر اعلامی که در سند رسمی ذکر شده باشد، خواه جزو اموری باشد که نزد مامور رسمی و با نظارت او انجام شده باشد و خواه از اعلام‌های اشخاص به مامور رسمی که اعم از امور انشایی یا اخبار رویدادها است، دارای اعتبار یکسانی است، این اعتبار جز با ادعای جعل و اثبات جعل بودن آنها خدشه‌پذیر نیست. اما باید اشاره داشت که این امر مطلق نبوده، زیرا در نمونه‌هایی در این زمینه بارز است که انشایی که نزد مامور رسمی واقع می‌شود (نظیر تعهدی که برای تادیه وجه داده می‌شود) یا اخبار از رویدادی که نزد مأمور رسمی رخ داده است (نظیر گرفتن وجه یا اقرار کردن به اخذ آن)، این موضوع را نشان می‌دهد.

باید توجه داشت که میان اعلام‌های شخص با مأمور تفاوت وجود دارد، زیرا اعلام‌هایی که توسط مامور احراز می‌شود، در سند ذکر می‌شود. این موضوع نیز یکی از رویدادهایی است که می‌باید نزد او واقع شده باشد و مامور تمام آن چیزی را که از یافته‌ها و مشاهده‌های خویش احراز نموده، به عنوان یک شاهد ممتاز و برگزیده قانونی در سند ذکر می‌کند. اما آن اعلاماتی که از سوی اشخاص به مامور اظهار می‌شود، چنین است که او نظارتی بر وقوع و صحت آن نخواهد داشت و بنابراین، صرفاً بدین سبب رسمیت دارد که از سوی متعاقدین به او چنین اعلام شده است. مامور رسمی وظیفه و تکلیفش صرفاً انعکاس دادن اظهاراتی است که امضاءکننده آن را بیان داشته است و به همین اعتبار است که در سند ذکر شده است؛ پس، اگر چنانچه ادعایی بر ضد آن ابراز شود، این مدعا به معنی نسبت اظهار خلاف و تزویر و اشتباه به مامور رسمی نخواهد بود تا در نتیجه ضرورت برای ادعای جعل باشد، زیرا مدعی منکر اظهاری نیست که به مأمور اعلام شده است؛ او مدعی اشتباه یا تزویر اعلام‌کننده و نادرستی اظهاری است که او به مأمور کرده است و می‌بایست آن را اثبات کند (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۳۰۳).

نوشته‌های مامور رسمی اعلاماتی است که طرفین در حضور او به عمل آورده‌اند و راجع به اموری است که بدون حضور مامور رسمی واقع شده است، پس هر یک از طرفین می‌تواند ادعا کند که اموری را که نزد مامور اعلام نموده و در سند نوشته شده است، فی‌الواقع روی نداده است؛ برای

نمونه، اگرچه در حضور مأمور اقرار کرده که ثمن را دریافت نموده و در سند رسمی نوشته شده، اما ثمن را در واقع دریافت نکرده است (شمس، ۱۳۸۹: ج ۳: ۸۶).

در قانون مدنی فرانسه نیز چیزی درباره امتیاز این دو گروه و اعتبار آنچه مأمور احراز کرده، گفته نشده است، اما حقوق دانان فرانسوی این امر را منطقی دانسته و هیچ تردیدی در پذیرش آن بیان نداشته‌اند، به‌عنوان مثال، اگر دو طرف معامله با تبانی با هم به سردفتر اعلام کنند که مبیع و ثمن تسلیم شده است. ادعای مخالف به گواهی‌ای که مأمور رسمی از گفته‌های آنها کرده و انتساب دروغ و تزویر به مأمور رسمی باز نمی‌گردد؛ بنابراین، ادعای جعل نیز ضرورت نخواهد داشت، در صورتی که اگر ادعا شود که مأمور رسمی اعلامی را که به او احراز شده، ثبت نکرده باشد یا به اشتباه آن را غلط ثبت کرده باشد در این وجه باید ادعای جعل شود. در موردی نیز که آنچه ثبت شده بر اساس گفته دو طرف معامله است و در آن مرزها و حدود و مساحت ملک موضوع معامله معین شده سردفتر در این مورد نیز دخالتی ندارد (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۳۰۴).

مأموران رسمی که حق تنظیم سند در محل تحریر بر اساس تشریفات مقرر را داشته باشند، عمدتاً سران دفاتر اسناد رسمی هستند، اما این عنوان شامل مأموران ثبت احوال، مدیران دفاتر دادگاهها، مأموران اجرا، کنسول‌ها و کنسولی‌ارانی که در خارج از کشور به تنظیم اسناد رسمی مبادرت می‌کنند نیز می‌شود. پس اسناد رسمی فقط شامل اسناد سردفتری نیست، بلکه اسناد اداری که به وسیله فرمانداران، نمایندگان مالکیت‌های عمومی (دولتی) و به ویژه شهرداران تنظیم می‌شود و همچنین، اسناد ثبت احوال، احکام دادگاهها و بعضی از اسناد اجرایی نیز اسناد رسمی هستند؛ هرچند باید توجه داشت که بر اساس ارزش اجرایی با یکدیگر متفاوت هستند. اما بر اساس رسمی بودن این اسناد تأییدکننده عملی به وسیله قدرت عمومی است که تا هنگام اثبات جعل محتویات آن بدون بررسی و تحقیق قبلی اعتبار دارد (یایگر، فلبوت، ۲۰۱۹: ۷۳). مطابق ماده ۱۳۱۸ قانون مدنی: «سندی که به دلیل عدم صلاحیت یا اهلیت داشتن مأمور یا به علت نقص شکلی رسمیت آن معتبر نخواهد بود، اما در صورتی که طرفین آن را امضاء کرده باشند، دارای اثر نوشته عادی است».^۲

در قانون فرانسه نیز مانند ایران، سند رسمی هم‌ردیف با سردفتر و موضوع اقدامات سردفتر به عنوان تنظیم‌کننده سند بیان می‌شود و نشان‌دهنده در هم تنیدگی این دو مفهوم هستند؛ زیرا تحقق کامل سند رسمی بدون سردفتر امکان ندارد و این تلازم به سبب تمایل قانون به توسل به امری با قدرت بیشتر از قدرت فردی در سندیت دادوستد است.

¹ Yaigre. Jean et Pillebout. Jean Francois

² L'article 1318 du code: L'acte qui n'est point authentique par l'incompétence ou l'incapacité de l'officier ou par un défaut de forme vaut comme écriture privée s'il a été signé des parties (c.civ.art.1318)

۳. مزایای مسئولیت مدنی سردفتران در حقوق فرانسه

۳-۱. محل دفترخانه و انتخاب سردفتر

از مهمترین نقشهای حقوق سردفتری در پدید نیامدن اسناد معارض در مالکیت غیرمنقول در حقوق فرانسه، رویه انتخاب محل دفترخانه و انتخاب سردفتر است. تضمین صلاحیت استقرار دفترخانه‌ها به موجب مصوبه ۳۱۱-۲۰۰۵ مورخ ۲۵ مارس ۲۰۰۵ زیر نظر وزارت دادگستری است که اعضای آن عبارتند از: ۱) مدیر امور مدنی وزارت دادگستری یا نماینده او ۲) نماینده وزارت امور دارایی و اقتصادی ۳) صاحب مقام قضایی عضو وزارت دادگستری ۴) رئیس شورای عالی سردفتران یا نماینده او ۵) دو سردفتر به پیشنهاد وزارت دادگستری و با رأی و نظر موافق شورای عالی سردفتران ۶) منشی دادگاه که شرایط سردفتری را دارا باشد. این اعضا برای مدت ۳ سال و با حکم وزیر دادگستری انتخاب می‌شوند و شرایط ۵ ساله برای تعداد، محل استقرار، احداث، انتقال و حذف دفاتر رسمی پیش‌بینی می‌کند که هر سال می‌بایست گزارشی از تعداد سردفتران، محل و وضعیت احداث، انتقال یا حذف دفاتر و یا تغییر و تحول رخ داده در دفاتر و اطلاعات اقتصادی و جمعیتی و اعلام نیازهای عمومی را گزارش دهد. در این باره کمیسیون استقرار دفاتر در زمان دستور احداث یک دفتر اسناد رسمی بر حوزه قلمروی دادگاه استیناف ریاست می‌کند و در زمان دستور تغییر مکان دفاتر، منطقه استقرار دفاتر را مشخص می‌کند، زیرا این منطقه نباید در خارج از محدوده بخش باشد و بنابراین، شوراهای منطقه‌ای سردفتران و شورای عالی سردفتران را مورد مشورت قرار می‌دهد^۱ (دیسپرس، ۲۰۰۸: ۲۳۲۶-۲۳۲۷). سازماندهی سردفتران در فرانسه برای استقرار سه اصل است: الف) حفظ خدمت عمومی قضایی از نزدیک؛ ب) در نظر گرفتن تغییرات جغرافیایی و جمعیتی؛ ج) نظارت بر شرایط اقتصادی برای تضمین خدمات باکیفیت.^۲

صلاحیت استقرار محل دفترخانه مقدمه‌ای است برای صلاحیت محلی سردفتر اسناد رسمی. در حقوق ایران صلاحیت سردفتر به معنای ناحیه‌ای است که سردفتر می‌تواند معاملات مربوط به آن ناحیه را تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نماید (امامی، ۱۳۷۸: ۹۲). در فرانسه نیز صلاحیت محلی به حوزه‌ای اطلاق می‌شود که سردفتر می‌تواند در آن محدوده به تنظیم اسناد بپردازد که این محدوده محدود به حوزه صلاحیت دادگاهی است که محل اقامت دفترخانه در آن واقع است. بر اساس مواد ۸ تا ۱۰ مصوبه شماره ۹۴۲-۷۱ مورخ ۲۶ نوامبر ۱۹۷۱ صلاحیت سران دفاتر به سه بخش حوزه دادگاه تجدیدنظر یعنی مقر دادگاه استان، حوزه دادگاه بخش و حوزه دادگاه شهرستان محدود می‌شود. بر اساس این الزام، صلاحیت منافع مراجعان نیز حفظ شود، زیرا آنها با این آگاهی که سردفتر مورد نظرشان را کجا بیابند، به آن دفترخانه مراجعه می‌کنند و این موضوع

^۱ Despres, Isabell

^۲ http://www.notaires.fr/notaires.nsf/V_C_PUB/PROFESSION_ROLE_NOTAIRE

همچنین از رقابت‌های متقابلانه و غیرمنصفانه میان دفاتر رسمی جلوگیری می‌کند. هرچند در مصوبه شماره ۷۲۸-۸۶ به تاریخ ۲۹ آوریل ۱۹۸۶ صلاحیت محلی سردفتران به‌نوعی با تعدیل همراه شد و آنها صرف‌نظر از اقامتگاه دفترخانه، دارای صلاحیت ملی نیز شدند و می‌توانند در قلمرو ملی به تنظیم اسناد پردازند (یایگر و فیلبوت، ۲۰۱۹: ۱۹-۲۰).

۳-۲. انتشار و اعلام قانونی بیع مال غیرمنقول

حقوق فرانسه در ۱۹۵۵ ثبت مال غیرمنقول را اجباری اعلام نموده که این موضوع تا به امروز حاکم است (سیملر، ۲۰۰۴: ۶۱۵). برای اطلاع‌رسانی درباره معامله می‌بایست اولاً، برای معامله سند رسمی تنظیم شود و ثانیاً، ادعای مالکیت فروشنده پیش‌تر یا هم‌زمان منتشر شده باشد که به‌واسطه آن زنجیره مالکیت تمام مالکین از ابتدا تا انتها برای اشخاص ثالث مشخص باشد. ماده ۳۰ مصوبه سال ۱۹۵۵ بیان می‌دارد: «معاملات و تصمیمات قضایی که طبق بند ۱ ماده ۲۸ باید منتشر شوند، اگر منتشر نشوند، در برابر اشخاص ثالثی که حقوق مشابهی را به موجب معاملات و تصمیمات مشابه بر روی همان مال از همان فروشنده کسب کرده و منتشر نموده‌اند، قابل استناد نخواهد بود. معاملات و تصمیمات قضایی مدنظر در فرض انتشار نیز در صورتی که معاملات و تصمیمات مورد استناد اشخاص ثالث قبل از آنها منتشر شده باشد، قابل استناد نخواهد بود. با این حال، اشخاص ثالثی که وظیفه تقاضای انتشار حقوق عینی بر عهده آنها بوده و یا وارثان یک شخص نمی‌توانند به مقررات این ماده استناد نمایند»، آیا این موضوع به این معنا است که شخص ثالثی که بر اساس صورت ظاهری مالکیت، مال غیرمنقولی را خریداری کرده، درحالی که حقوق وی از مالک واقعی کسب نشده، مالک یک حق عینی می‌شود؟ و این متعارض با ماده ۱۵۹۹ قانون مدنی فرانسه نیست که بیان می‌دارد: «فروش مال دیگری باطل است»؛ این موضوع چنان در حقوق فرانسه مطرح شده که معامله زمانی برای اعتمادکننده به مالک ظاهری صحیح است که او تصور کرده باشد که مال را از یک مالک واقعی تحصیل می‌کند، و اینکه اشتباه را باید هر کسی اجباراً در همان شرایط مرتکب شود؛ و همچنین، اشتباه باید غیرقابل اجتناب باشد (ویل و تری، ۱۹۷۸: ۱۹۴؛ دریدا و مستری، ۱۹۸۶: ۲). اما تفاوت این نگرش در حقوق فرانسه با حقوق ایران این است که اگر پیش از تنظیم سند رسمی فروشنده همان مال را به دیگری بفروشد و خریدار دوم زودتر اقدام به ثبت معامله خود کند، قانونگذار برای این موارد نیز آن را پیش‌بینی کرده است که طی مصوبه ۷ ژانویه ۱۹۵۹ آمده که خریدار دارای سند عادی نیز قادر است اظهارنامه رسمی خود را که مبنی بر آمادگی به تنظیم سند رسمی و یا مبنی بر گواهی عدم حضور که از سوی سردفتر صادر شده و

¹. Weill, A. Terre, F

مبنی بر عدم حضور فروشنده یا دادخواست به تنظیم سند رسمی خود را ثبت الزام نماید و به این ترتیب، حق مقدم خویش را تثبیت نماید (سیملر، ۲۰۰۴: ۶۳۶).

برخی از این امر ذیل عنوان عدم تأثیر نسبی بیع یاد کرده‌اند و بر این عقیده‌اند که اختلاف بین عقد تشریفاتی که بدون رعایت تشریفات باطل است و عقدی که تابع رژیم انتشار است، اما منتشر نشده است، ماهوی نیست، بلکه از حیث درجه است (فلور و اوبرت،^۱ ۱۹۸۱: ۳۱۲).

با توجه به مطالب بالا روشن می‌شود که در حقوق فرانسه تنظیم سند رسمی وسیله و طریق انحصاری انتشار بیع مال غیرمنقول بوده و انتشار این بیع شرط قابلیت استناد آن در مقابل ثالث است. لذا، تنظیم سند رسمی شرط قابلیت استناد بیع اموال غیرمنقول در برابر اشخاص ثالث به شمار می‌آید؛ بدین شرح که اگر خریدار اقدام به انتشار بیع نکند و شخص ثالثی اقدام به خرید همان مال از بایع نماید و سپس، با تنظیم سند رسمی عقد را منتشر و اعلام نماید خریدار اول هیچ حقی در برابر وی نخواهد داشت (مازود،^۲ ۱۹۸۷: ۵۳).

بدین ترتیب، قواعد و مقررات مربوط به انتشار عقود، عنصر اساسی امنیت حقوقی در روابط قراردادی است که به عنوان یکی از کارکردهای اصلی شکل‌گرایی به شمار می‌آید (گستین و دچه،^۳ ۱۹۹۰: ۲۷۱).

با توجه به مطالب فوق می‌توان گفت که در حقوق فرانسه، تنظیم سند رسمی (انتشار عقد) شرط غیرانحصاری قابلیت استناد بیع اموال غیرمنقول در مقابل ثالث است و شرط صحت و وقوع عقد و یا اثبات آن نیست و اما در یک مورد تنظیم سند رسمی شرط صحت بیع است و آن عبارت است از بیع اموال غیرمنقولی که باید ساخته شود.^۴ که طبق قانون ۳ ژانویه ۱۹۶۷ با تنظیم سند رسمی واقع می‌شود و عدم تنظیم چنین سندی موجب بطلان بیع است.

۴. تأثیر قانون ثبت در اماره تصرف اموال منقول و غیرمنقول در حقوق ایران و فرانسه

قانون‌گذار بر اساس آنچه ذیل مباحث اصل صحت قراردادها و اماره اصالت اسناد رسمی آمده که بر مبنای آن اعتماد به اسناد رسمی نسبت به رعایت قوانین و تشریفات به وجود آمده، مفاد سند رسمی را قابل اجرا می‌داند و بنابراین، در این زمینه و بروز اشکال نیازی به رسیدگی دادگاه و صدور حکم نیست، بدین معنا که قدرت اجرایی سند رسمی از آثار اعتبار استثنایی است که سند رسمی دارای آن است. بر همین اساس، در ماده ۱۳ ق.ث چنین مقرر شده است: «مدلول کلیه اسناد رسمی که در رابطه با دیون و سایر اموال منقول باشد، بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه

^۱ Flour, Jacques et Jean-Luc Aubert

^۲ Mazeaud

^۳ Ghestin (J.) et Desche (B.)

^۴ Vente d' immeubles i construire

لازم الاجراست، مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی منصرف و همچنین، مدعی مالکیت آن باشد». استثنایی که درباره تسلیم مال منقول است، به سبب تقابل مفاد سند با اماره تصرف می‌باشد، در حالی که سند رسمی مال منقولی را متعلق به مطالبه‌کننده بداند و آن مال در تصرف شخص ثالثی باشد که ادعای مالکیت آن مال منقول را دارد، چون در این زمینه تصرف مال منقول به عنوان مالکیت نیز یکی از دلایل مالکیت است و بنابراین، فرض بر این خواهد بود که تصرف از طریق مشروع کسب شده، تعارض این دو دلیل چنین ایجاب می‌کند که دادگاه درباره مالکیت اخذ تصمیم کند و در این دعوا مدلول سند تنها برای احراز مالکیت کافی است، اما برای اجرای آثار آن کافی نیست. باید بیان کرد که اختصاص این استثناء به مال منقول از قانون فرانسه اقتباس شده و چنین موردی با موازین حقوقی ایران دارای انطباق نیست، زیرا در ماده ۳۵ ق.م. که در آن اماره تصرف ذکر شده، تفاوتی میان مال منقول و مال غیرمنقول وجود ندارد و بحث مطلق است: «تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود»؛ این موضوع با ماده ۲۲۷۹ ق.م. فرانسه هماهنگ نیست، زیرا در قانون فرانسه در مورد اموال منقول، تصرف را دلیل مالکیت قرار داده است. در این باره دیوان کشور فرانسه نیز در رأی ۲۱ نوامبر ۱۹۲۷ این حکم را مانع از پذیرش دلیل مخالف مدعی مالکیت در برابر متصرف با حسن نیت تشخیص داده است. با این حساب، در قانون مدنی ایران برخلاف قانون فرانسه اماره تصرف (یعنی قاعده ید) درباره اموال منقول و غیرمنقول یکسان است و این اماره مطابق قواعد عمومی، در برابر دلیل مخالف تاب مقاومت را نداشته، ولی در قانون مدنی فرانسه، اماره تصرف تنها متعلق به اموال منقول می‌شود و مانع از پذیرش دلیل مدعی‌ای است که با حسن نیت آن را در تصرف دارد.

با وجود این، با نظامی که قانون ثبت پذیرفته است، این تفاوت تعدیل می‌شود و به حداقل می‌رسد. ماده ۱۲ فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شده است و بنابراین، تصرف به عنوان مالکیت در مورد املاک ثبت شده در تقابل با سند مالکیت دارای اعتبار نیست. به همین اساس، در ماده ۱۳ ق.ث. آمده است که: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده، مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراست»

۵. مقایسه و راهکار مسئولیت حرفه‌ای سردفتران در حقوق فرانسه برای حقوق ایران

زیرا طبق ماده ۶۹ قانون ۱۳۵۴ کاندید سردفتری می‌تواند با امضای قرارداد و گذاری امتیاز دفتر با سردفتر بازنشسته یا با ورثه سردفتر فوت شده سردفتر شود و سردفتر و این نهاد حقوقی تحت نظارت قوه قضاییه قرار داشته و قوه قضاییه از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قوه سردفتری را کنترل و نظارت می‌کند (سیدی آران‌ی، ۱۳۹۶: ۲۱۷). و سردفتر مکلف به رعایت نظامات قوه

قضایه است (ماده ۲۹ قانون ۱۳۵۴). بر همین مبنا، سازمان صرفاً حق پیشنهاد شخص صالح را برای سردفتری داشته و حق انتصاب را ندارد (شهری، ۱۳۷۳: ۲۸۳-۲۸۴). هرچند در حال حاضر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک در رابطه با انتصاب سردفتر، اختیار رئیس قوه قضاییه را به صورت تفویضی داراست. در این رابطه دسترسی دیپلمه‌ها و لیسانس‌های غیرمرتبط به سردفتری ایجاد سردرگمی در نهاد سردفتری به عنوان نماینده حاکمیت است. در این موارد، قانونگذار توجه نداشته که بدون تحصیلات حقوقی و بدون کارآموزی، حل مشکلات علمی و علمی برای سردفتر محال می‌نماید. راه اول که شرکت در آزمون طبق ماده ۳ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴ آمده مشکل و غیرممکن است و راه امضای قرارداد و اعزامی امتیاز دفتر یا سردفتر بازنشسته یا با ورثه فوت شده طبق ماده ۶۹ قانون ۱۳۵۴ رایج‌ترین شیوه برای سردفتری است که به کاندیدای بدون تحصیلات حقوقی امکان دسترسی به این حرفه را می‌دهد (سیدی آرانی، ۱۳۹۸: ۳۱۳). مسئله دیگر در زمینه صلاحیت سردفتر، نقش نداشتن کانون سردفتران و دفتریاران در تعیین دفتریار اول است که در تشریفات تعیین دفتریار و سردفتر باعث بروز معضلاتی می‌شود. این معضل به این علت دارای اهمیت است که سردفتری که دفتریاران را معرفی می‌کند، خود ممکن از طریق امضای قرارداد و اعزامی امتیاز سردفتری را کسب کرده باشد. به این طریق، بحث صلاحیت در سردفتر غیرمنطقی به نظر می‌آید. به همین دلیل است که سردفتر بجای در نظر گرفتن صلاحیت، یکی از خویشاوندان را به سبب وثوق به این سمت معرفی می‌کند. مسئله سوم که در حقوق فرانسه پیش‌بینی شده، اما در حقوق ایران پیش‌بینی نشده، بحث مشاوره حقوقی دادن به مشتری است که حقوق موضوعه در زمینه آن ساکت است و سردفترداران از آن به‌عنوان احسان مشاوره دادن یاد می‌کنند (نایی، ۱۳۸۳: ۵۷). ولی از سوی دیگر، در حقوق فرانسه سردفتران برابر ماده ۱۳۸۲ ق م که بیان می‌کند: «هر رفتار انسانی موجب ورود خسارت به دیگری شخص را ملکف به جبران خسارت می‌کند»، موظفند که مشتری را از نتایج تعهدات خود آگاه سازند (اوبرت، ۲۰۰۸: ۷۱-۷۲). بنابراین، صرفاً وظیفه سردفتر رسمی کردن اسناد نیست و وظیفه اوست که سند معتبر و مطمئن تنظیم کند. امری که به سبب صلاحیت سردفتر و ویژگی‌هایی که برای او تعریف می‌شوند، امکان بروز تعارض را میان اسناد رسمی با رسمی و یا عادی از بین می‌برد. این راهنمای می‌تواند استتکاف از تنظیم سند باشد که سبب پیشنهاد راهکار دیگری برای مشتری است (سیدی آرانی، ۱۳۹۳: ۱۳۲). اما در وهله‌ای که سردفتر دارای اطلاعات حقوقی کافی و به‌روز نیست و اینکه سردفتر بازنشسته یا وراث سردفتر دفترخانه را به کسی واگذار می‌کند که بالاترین قیمت را پیشنهاد می‌کند، شایستگی و صلاحیت علمی وجود نخواهد داشت (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۵۶). در این گونه موارد حقوق فرانسه شرکت مدنی حرفه‌ای به سردفتران پیشنهاد می‌کند که هم مطابق با سنت‌ها و هم امکان تجهیز و صلاحیت را در آنها بیشتر می‌کند، در این نوع شرکت‌ها اجرای مشترک حرفه سردفتری است و

شرکا می‌بایست سردفتران شاغل یا دارای شرایط صلاحیت سردفتری باشند. این شرکت‌ها می‌بایست دارای سه ویژگی تأثیر، امنیت و قابلیت واگذاری باشند (بهین^۱، ۱۹۷۰: ۵۲۲). تأثیر، امنیت و قابلیت واگذاری سبب تنظیم روابط انسانی در بخش اشخاص و اموال است که مستلزم آگاهی و تخصص‌های سردفتر است. این امر به سبب مشارکت باعث بروز شدن اطلاعات می‌شود که در زمینه مورد بحث رساله امکان بروز تعارض میان اسناد را از بین می‌برد؛ زیرا با تشکیل شرکت سردفتران فرصت می‌یابند تا برای ترکیب دانسته‌ها و تبادل آگاهی‌ها در کنار هم باشند و هر کدام مدیریت یک بخش تخصصی را به عهده گیرند تا مشتری به ناروا از یک دفترخانه به دیگری فرستاده نشود و امکان ارتباط مستقیم بین سردفتر و مشتری ایجاد شود، به ویژه اینکه هدایت هر خدمت مهم توسط سردفتری تضمین شود که مسئولیت کامل و عملی خود را می‌پذیرد (سیدی آرانی، ۱۳۹۸: ۳۲۱). شرکت خلأهای نهادهای فردی را می‌پوشاند: «از آنجا که نهاد حقوقی فردی به شدت وابسته به شخص مالک آن است، شکنندگی ذاتی دارد. به عبارتی، این نهاد حقوقی بی‌استخوان است، وجود حقوقی خاصی ندارد. شرکت با شخصیت حقوقی به او لباس حقوقی مناسبی می‌دهد» (کوزیان و دبوسی^۲، ۲۰۱۲: ۱۲) و همچنین، با فوت یا عدم اهلیت یا استعفای یک شریک منحل نمی‌شود (مالوری و آینس^۳، ۱۹۸۸: ۲۵۲). این در صورتی است که پس از ورود زیان به مشتری، ضمانت شرکت و مسئولیت نامحدود شرکای دیگر برای حمایت از مسئولیت سردفتر شریک مقصر دخالت می‌کنند (دیاگری^۴، ۲۰۰۵: ۹۸۹). این موارد سبب تأثیر صلاحیت و آگاهی سردفتر در انتشار بیع و مشاوره دادن به مشتری برای پدید نیامدن تعارض در معاملات اموال غیرمنقول می‌شود.

بحث و نتیجه‌گیری

در زمینه بحث سردفتری که در حقوق فرانسه منشأ بوجود نیامدن تعارض اسناد در آن پیش‌بینی شده، لزوم بازبینی در روش اجرای سردفتری ضروری به نظر می‌رسد. نوع نگرش به موضوع سردفتر و تشکیل شرکت‌های سردفتری تمام امکانات بروز تعارض در معاملات غیرمنقول را پیش‌بینی می‌کند. با توجه به اهمیت صلاحیت سردفتر و تشکیل شرکتها در این رابطه سیستم رضایی با بحث انتشار بیع و آگاهی ملکی و تاریخ معین در یک راستا خواهد بود و معضلاتی که مشتری به سبب بی‌اطلاعی و نداشتن مشورت از سوی سردفتر با آنها مواجه خواهد شد، وجود ندارد. در این رابطه، بخش اول این پیشنهاد در رابطه با الهامی است که نهاد حقوقی کشور ایران از

1. Behin (J.)

2. COZIAN (M.), VIANDIER (A.) et DEBOISSY (F.)

3. Malaurie (ph.) et Aynès (L.)

4. Daigre

نهاد حقوقی فرانسه گرفته است، اما به تغییرات سیستم دیگر توجه نداشته است. در این باره حقوق فرانسه به اجرای مشارکتی سردفتری تأکید داشته که حقوق ایران به آن بی توجه بوده است. در حقوق ایران، سردفتر به تنهایی دفترخانه را اداره می کند و به این حیث می بایست صلاحیت های زیادی را به شخصه داشته باشد که با قوانین مزبور این امر حاصل نمی شود. در این میان دفتریار اول و دفتریار دوم صرفاً کارمندان سردفتر بوده و مسئولیتی ندارند. این مهم به واسطه بهره گیری از روش جمعی سردفتری فرانسه و ایجاد یک دفترخانه و چند سردفتر انجام پذیر است. بحث مهم چگونگی صلاحیت یابی سردفتر در حقوق ایران و حدود وظایف آن نیز در این باره حائز اهمیت است. بحث روش جمعی سردفتری از این لحاظ در ایران دارای اهمیت است که مقرراتی برای کارآموزی و تحصیلات حقوقی در این زمینه وجود ندارد.

تشکر و قدردانی

با سپاس از سه وجود مقدس:

آنان که ناتوان شدند تا ما به توانایی برسیم...

موهایشان سپید شد تا ما روسفید شویم...

و عاشقانه سوختند تا گرمابخش وجود ما و روشنگر راهمان باشند...

پدرانمان

مادرانمان

استادانمان.....

منابع

- امامی، حسن (۱۳۷۸). **حقوق مدنی**، تهران: اسلامیه.
- پاتریس، ژودن (۱۳۸۲). **مسئولیت مدنی**، ترجمه مجید ادیب، تهران: نشر میزان.
- حاجیانی، علی (۱۳۸۸). **منشور موجز سردفتری اسناد رسمی و آداب تنظیم سند رسمی**، تهران: انتشارات همسفر.
- حسینی نژاد، حسینقلی (۱۳۸۷). **سردفتر در حقوق فرانسه**، ماهنامه حقوقی سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۴، ص ۵۸.
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۸۹). **تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک**، مجله حقوقی دادگستری، (۷۱): ۳۹-۹.
- سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۶). **شرکت مدنی حرفه ای سردفتری (از پیدایش در فرانسه تا پذیرش در ایران)**، تهران: میزان.
- سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۳). **رسالت دفتر اسناد رسمی**، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران. (۲۱).
- سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۸). **سردفتری ایران و ضرورت بازبینی در روش اجرای آن**، مجله مطالعات حقوق خصوصی، ۴۹(۲).
- سیروس، احمدعلی (۱۳۷۷). **توضیحی بر تکلیف دفترخانه در زمینه ملاحظه پایان ساختمان‌های خارج از شهرها**، مجله کانون، ۴۲(۲).
- شمس، عبدالله (۱۳۸۹). **آیین دادرسی مدنی دوره پیشرفته**، جلد سوم، تهران: انتشارات دراک.
- شهبازی، کیوان (۱۳۸۷). **بررسی تطبیقی جایگاه دفاتر رسمی فرانسه و ایران: گزارش علمی یک سفر**، مجله کانون، (۸۳).
- شهری، غلامرضا (۱۳۷۳). **حقوق ثبت اسناد و املاک**، تهران: نشر جهاد دانشگاهی.
- صفیایی، حسین؛ رحیمی، حبیب الله (۱۳۹۰). **مسئولیت مدنی**، تهران: انتشارات سمت.
- قهرمانی، نصرالله (۱۳۷۷). **مسئولیت مدنی و کیل دادگستری**، تهران: نشر گندم.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۳). **جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم کنونی حقوقی**، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، (۵۶).
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲). **اثبات و دلیل اثبات**، تهران: نشر میزان.
- کرد علیوند، روح الدین (۱۳۸۰). **نهاد سردفتری در چشم‌انداز بین‌المللی**، مجله کانون، (۲۹).
- کی سان دخت، گیلدا (۱۳۹۰). **نقش سند رسمی در توسعه نظم حقوقی کشور**، مجموعه مقالات همایش نکوداشت یکصدمین سال تاسیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
- نایبی، ناصر (۱۳۸۳). **مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی**، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، (۲).



-وری، محمدعلی (۱۳۸۰). عقود و تعهدات قراردادی بطور کلی و الزامات بدون قرارداد از قانون مدنی فرانسه، تهران: انتشار گنج دانش.

- A. WEILL, F. TERRE, (1979). **Droit civil**, introduction generate, n Dalloz.
- Aubert (J.L.) (2008). **La responsabilité civile des notaires**, ۵e édition, Paris: Defrénois: Lextenso éditions, PP ۷۲-۷۱
- Behin (J.), (1970). «**Les sociétés civiles professionnelles notariales**», ۴e rapport au ۹ve congrès des Notaires, in Théorie et Pratique des sociétés civiles, Paris : Librairies techniques
- Cours de droit civil francais, ۱۹۲۴.
- COZIAN (M.), VIANDIER (A.) et DEBOISSY (F.), (2012). **Droit des sociétés**, ۲e édition, Paris: LexisNexis.
- Daigre (J.J.), (2003). **La responsabilité solidaire de la SCP en cas de faute professionnelle d'un associé perdue quelle que soit l'évolution de la composition de la société**, note sous arrêt cass., ۳e civ.
- Daigre (J.J.), (2005). **La victime d'une faute professionnelle d'un associé d'une SCP peut agir contre l'associé ou contre la société ou contre les deux**, note sous arrêt cass. ۱re civ.
- Daigre (J.J.), (1999). **L'associé d'une SCP est personnellement responsable des conséquences dommageables de ses actes professionnels et la société solidairement avec lui**, note sous l'arrêt de ۱re chambre de la CA Paris.
- Demolombe, (1868). **Traite des contrats**, T, ۱. Durant-Hachette.
- Derrida, F. et Mestre, J., (1986). **apparence**, Eney. Droit.
- Despres, Isabell, (2008). **Nouveau code de Procedure civile**, Paris, Dollaz.
- F. DERRIDA et J.MESTRE, (1986). **apparence**, Eney. Droit.
- F. TERRE-P, simier, Biens, (1998). **Nouveau code de Procedure civile**, 5eme ed, Dalloz,
- Flour, Jacques et Jean-Luc Aubert. (1981). **Droit civil**, Les obligations, Paris, A. Colin.
- G.BAUDRY-Lacantinerie et B saigant, Vente, (1900). **Droit civil**.
- Ghestin (J.) et Desche (B.). (1990). **Traité des contrats (La Vente)**, Paris,
- J.HUET,(1996). **les pricipaux contrats speciaux**, L.G.D.J.
- Jean-franscois pillebout et jean-yaigre. (2006). **Driot profesyonel notarial**.
- Malaurie (ph.) et Aynès (L.), (1998). **cours de droit civil (Les contrats spéciaux)**, Paris, Editions cujas, 2 edition.
- Mazeaud (H.L.J.), (1987). **Leçons de droit civil, Tome 3 (vente et echange)**, Editions de Montchrestien, vedition.
- Mazeuds(1998). **Lecons de droit civil**.
- philippe le Tourneau, (1998). **droit de la responsabilite**.
- SIMLER-DELEBECQUE, (2004). **les suretes la publicite fonciere**, Defrenois.



- Weill, A. Terre, F.,(1979). **Droit civil**, introduction generale, n Dalloz.
- Yaigre. Jean et Pillebout. Jean Francois, (2019). **Droit professionnel notarial**, Editeur: LexisNexis, 11edition.