

«به نام خداوند جان و خرد»

مطالعه تطبیقی

ساختار و وظایف دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه

تألیف: 4 محسنی

کارشناس مسئول دفاتر اسناد رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

حسین شریعت کرمانی

وکیل دادگستری، دانشجوی دکترای حقوق خصوصی، عضو هیأت علمی دانشگاه



انتشارات نگاه بینه

«علایم اختصاری»

ق.ا.	قانون اساسی
ق.م.	قانون مدنی
ق.م.ا.	قانون مجازات اسلامی
ق.ت.	قانون تجارت
ق.ق.آ.د.م.	قانون قدیم آئین دادرسی مدنی
ق.ج.آ.د.م.	قانون جدید آئین دادرسی مدنی
ق.آ.د.ک.	قانون آئین دادرسی کیفری
ق.ا.ا.م.	قانون اجرای احکام مدنی
ق.ا.ح.	قانون امور حسبی
ق.م.ف.	قانون مدنی فرانسه
ق.ت.ا.	قانون تجارت اروپا
ق.م.م.	قانون مسئولیت مدنی
ق.ث.	قانون ثبت اسناد و املاک
ق.ث.ا.	قانون ثبت احوال
ق.ت.د.ع.ا.	قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب
ق.ج.خ.	قانون حمایت خانواده
ق.ش.ح.ا.	قانون شورای حل اختلاف
ا.ح.ت.ق.ق.	اداره حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه
د.ع.ک.	دیوان عالی کشور
د.ع.ا.ق.	دادگاه عالی انتظامی قضات
ر.ک.	رجوع کنید
ج	جلد
ص	صفحه
صص	صفحات
ش	شماره

فهرست مطالب

چکیده	۱۹
مقدمه	۲۰

بخش اول: کلیات

فصل اول: اهمیت نهاد سردفتری در ایران	۲۸
فصل دوم: اهمیت نهاد سردفتری در فرانسه	۳۰
بند اول: سردفتران کشورهای اقتصاد جمعی	۳۱
بند دوم: نوع سردفتران در کشورهای نظام حقوقی رومی - ژرمنی (نوع لاتین)	۳۲
بند سوم: حرفه سردفتران در کشورهای آنگلوساکسون	۳۳

بخش دوم: سیر تاریخی دفاتر اسناد رسمی

فصل اول: سیر تاریخی دفاتر اسناد رسمی در تمدن‌ها	۳۶
بند اول: تنظیم اسناد در مصر باستان	۳۷
بند دوم: تنظیم اسناد در روم باستان	۳۹
بند سوم: نحوه تسجیل اسناد در ایران باستان	۴۱
الف) سرزمین بابل	۴۱
ب) هخامنشیان	۴۳
ج) اشکانیان	۴۵
د) ساسانیان	۴۶
فصل دوم: نحوه تسجیل اسناد در ایران	۴۸
بند اول: نحوه تسجیل اسناد بعد از ظهور اسلام	۴۸
الف) قرآن به عنوان مبنای تنظیم اسناد	۵۲
بند دوم: تنظیم اسناد در عهد غازانخان و مغول	۵۴
الف) قوانین غازان	۵۸
ب) آشفته‌گی تنظیم سند بعد از حمله مغول	۵۹

بند سوم: تنظیم اسناد در زمان صفویه.....	۶۰
بند چهارم: تنظیم اسناد در زمان قاجاریه.....	۶۱
بند پنجم: تنظیم اسناد در زمان مشروطیت.....	۶۴
بند ششم: تنظیم اسناد در زمان پهلوی.....	۶۸
بند هفتم: تنظیم اسناد بعد از پیروزی انقلاب اسلامی.....	۷۲
فصل سوم: تاریخچه دفاتر اسناد رسمی در فرانسه.....	۷۳
بند اول: حقوق قدیم فرانسه.....	۷۴
الف) در زمان پادشاهی فرانسه.....	۷۵
ب) از تدوین «ویلرزکوته رت» تا عصر روشنگری.....	۷۵
بند دوم: انقلاب و قرن نوزدهم.....	۷۶
بند سوم: قرن بیستم.....	۷۸
بند چهارم: قرن جدید.....	۷۹
الف) نقش فرانسه در تحول اسناد دفتری.....	۷۹
ب) کنسرسیوم حمایت از کالج حقیقت فرانسه حقوق اعمال تجاری رومانی.....	۸۰

بخش سوم: منابع حقوق سردفتری در ایران و فرانسه

فصل اول: منابع حقوق سردفتری در ایران.....	۸۲
بند اول: قانون.....	۸۲
الف) قانون مدنی.....	۸۲
ب) آئین نامه قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی.....	۸۲
بند دوم: عرف.....	۸۳
بند سوم: آراء دیوان عالی کشور و آراء هیأت نظارت و شورای عالی ثبت.....	۸۴
بند چهارم: دکترین.....	۸۶
فصل دوم: منابع حقوق سردفتری در فرانسه.....	۸۷
بند اول: قانون.....	۸۸
الف) قانون مدنی.....	۸۸

۸۹	ب) قانون آئین دادرسی مدنی
۸۹	ج) دیگر مقررات مربوط به تشکیلات سردفتری و تنظیم اسناد
۸۹	بند دوم: عرف
۹۰	بند سوم: دکترین
۹۰	بند چهارم: رویه قضایی

بخش چهارم: تعریف سردفتر اسناد رسمی و سند در حقوق ایران و فرانسه

۹۲	فصل اول: سردفتر اسناد رسمی در حقوق ایران
۹۲	بند اول: تعریف سردفتر اسناد رسمی در حقوق ایران
۹۵	بند دوم: تعداد و انتخاب محل دفترخانه در حقوق ایران
۹۸	بند سوم: صلاحیت محلی سردفتر اسناد رسمی در حقوق ایران
۱۰۲	بند چهارم: صلاحیت ذاتی سردفتر اسناد رسمی در حقوق ایران
۱۰۸	فصل دوم: سردفتر اسناد رسمی در حقوق فرانسه
۱۰۸	بند اول: تعریف سردفتر اسناد رسمی در حقوق فرانسه
۱۱۱	بند دوم: تعداد و انتخاب محل دفترخانه در حقوق فرانسه
۱۱۵	بند سوم: صلاحیت محلی سردفتر اسناد رسمی در حقوق فرانسه
۱۱۷	بند چهارم: صلاحیت ذاتی سردفتر اسناد رسمی در حقوق فرانسه
۱۱۹	فصل سوم: تعریف سند در حقوق ایران
۱۲۲	بند اول: تعریف اسناد رسمی
۱۲۳	الف) ارکان سند رسمی
۱۲۳	۱- تنظیم به وسیله مأمور رسمی:
۱۲۳	۲- رعایت حدود صلاحیت مأمور در تنظیم سند:
۱۲۴	۳- رعایت حدود مقررات قانونی در تنظیم سند:
۱۲۴	ب) سند رسمی از دیدگاه مقررات ثبتی
۱۲۵	ج) انواع سند رسمی
۱۲۵	د) انواع سند رسمی از حیث ماهیت

- ۱۲۵ (ه) اعتبار سند رسمی
- ۱۲۵ ۱- اعتبار محتویات سند رسمی
- ۱۲۶ ۲- اعتبار مندرجات سند رسمی
- ۱۲۶ ۱-۲- اعلامیات مأمور رسمی
- ۱۲۷ ۲-۲- اعلام‌های اشخاص
- ۱۲۸ حدود اعتبار سند رسمی
- ۱۲۹ ۱- اعتبار اسناد رسمی نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام آنان
- ۱۲۹ ۲- اعتبار سند رسمی نسبت به اشخاص ثالث
- ۱۳۰ بند دوم: تعریف سند عادی
- ۱۳۱ بند سوم: امتیازات سند رسمی بر عادی در ایران
- ۱۳۱ الف) قدرت اثباتی سند رسمی
- ۱۳۲ ب) قدرت اجرایی سند رسمی
- ۱۳۳ ج) سند رسمی دارای تاریخ معین و تاریخ سند معین است
- ۱۳۴ د) اعتبار رونوشت یا روگرفت اسناد
- ۱۳۵ ه) عدم شمول مرور زمان و امکان صدور جرائیه در هر زمان
- ۱۳۶ و) تأمین خواسته بدون سپردن خسارات احتمالی
- ۱۳۷ بند چهارم: ثبت اسناد الزامی است یا اختیاری؟
- ۱۴۰ بند پنجم: موارد استثناء از ثبت اجباری اسناد
- ۱۴۱ فصل چهارم: تعریف سند در حقوق فرانسه
- ۱۴۶ بند اول: تعریف اسناد رسمی
- ۱۴۸ بند دوم: تعریف اسناد عادی
- ۱۵۰ بند سوم: تعریف اسناد ناقص
- ۱۵۱ بند چهارم: امتیازات سند رسمی بر سند عادی در فرانسه
- ۱۵۱ الف) قدرت اثباتی سند رسمی
- ۱۵۳ ب) قدرت اجرایی سند رسمی

- ج) سند رسمی دارای تاریخ معین است ۱۵۵
- بند پنجم: ثبت اسناد الزامی است یا اختیاری؟ ۱۵۶
- بند ششم: رسمیت و ثبت الزامی برای بعضی اسناد ۱۵۶

بخش پنجم: شرایط تنظیم و ثبت سند در ایران و فرانسه

- فصل اول: شرایط تنظیم و ثبت سند در ایران ۱۶۲
- بند ن: شرایط شکلی سند ۱۶۲
- الف- مقدمه سند ۱۶۲
- ۱- تنظیم سند در اوراق رسمی چاپی ۱۶۲
- ۲- داشتن شماره ۱۶۳
- ۳- داشتن شماره برای اسناد ۱۶۳
- ۴- لزوم مهر و امضاء ششم و تاریخ سند ۱۶۴
- ۵- تصریح به نوع سند ۱۶۴
- ب) نوشتن سند ۱۶۵
- ۱- نوشتن سند به زبان فارسی ۱۶۵
- ۲- ممنوع بودن قلم خوردگی و خدشه در اسناد و دستورها ۱۶۵
- ۳- قید اقامتگاه متعاملین در سند ۱۶۶
- ۴- نوشتن در دو نسخه ۱۶۶
- ج) لزوم ثبت تمام مندرجات سند ۱۶۷
- د) خواندن سند و امضاء ۱۶۷
- بند دوم: شرایط ماهوی سند ۱۶۸
- الف) صلاحیت تنظیم کننده سند ۱۶۹
- ب) اهلیت متعاملین ۱۶۹
- ج) اراده متعاملین ۱۷۰
- د) مشروعیت معامله و عدم مخالفت با قانون و نظم عمومی و اخلاق حسنه ۱۷۲

فصل دوم: شرایط تنظیم و ثبت سند در فرانسه.....	۱۷۳
بند اول: شرایط شکلی سند.....	۱۷۳
الف) مقدمه سند.....	۱۷۴
۱- سردفتر یا سردفتران و شهود.....	۱۷۴
۲- متعاملین (طرفین) سند.....	۱۷۵
۱- امضاء خاص ثالث.....	۱۷۶
۲- اشخاص حقوقی.....	۱۷۶
ب) نوشتن سند.....	۱۷۷
ج) تاریخ "date".....	۱۸۰
د) مکان "Lieu".....	۱۸۰
هـ) خواندن سند و امضاء.....	۱۸۱
و) خاتمه تنظیم سند (بسته به نوع سند).....	۱۸۱
بند دوم: شرایط ماهوی سند.....	۱۸۲
الف) صلاحیت تنظیم کننده سند.....	۱۸۲
ب) اهلیت متعاملین.....	۱۸۳
ج) اراده متعاملین.....	۱۸۸

بخش ششم: ساختار و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه

فصل اول: نحوه گزینش و شرایط سلبی و مشاغل منافی سردفتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه..	۱۹۲
بند اول: نحوه گزینش سردفتر اسناد رسمی در ایران.....	۱۹۲
الف) گزینش به صورت عمومی.....	۱۹۲
ب) گزینش به صورت خاص.....	۱۹۲
بند دوم: نحوه گزینش سردفتران اسناد رسمی در فرانسه.....	۱۹۳
الف) گزینش داخلی.....	۱۹۳
ب) گزینش موازی.....	۱۹۴
بند سوم: شرایط سلبی سردفتر اسناد رسمی در ایران.....	۱۹۵

الف) ایراد وارد بر بند ۳ ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی.....	۱۹۷
بند چهارم: شرایط سلبی سردفتر اسناد رسمی در فرانسه.....	۱۹۸
بند پنجم: مشاغل منافی سردفتری در ایران.....	۱۹۸
بند ششم: مشاغل منافی سردفتری در فرانسه.....	۲۰۰
فصل دوم: نحوه اداره دفاتر اسناد رسمی و ماهیت آن در ایران و فرانسه.....	۲۰۳
بند ۱: نحوه اداره دفاتر اسناد رسمی و ماهیت آن در ایران.....	۲۰۳
بند ۲: نحوه اداره دفاتر اسناد رسمی و ماهیت آن در فرانسه.....	۲۰۴
الف) دفاتر اسناد رسمی (شخصی).....	۲۰۴
۱- انتصاب.....	۲۰۵
۲- روند فرایند عزل و انتصاب.....	۲۰۵
ب) شرکت‌های حرمان سردفتری.....	۲۰۵
ج) شرکت‌های دارای دفترخانه.....	۲۰۸
۱- وضعیت تأسیس.....	۲۰۸
۲- آورده عضو.....	۲۰۹
۳- عملکرد شرکت.....	۲۰۹
۴- انتقال سهم.....	۲۱۰
د) شرکت‌های سردفتری.....	۲۱۰
۱- شرکت‌های مدنی حرفه‌ای.....	۲۱۰
۲- شرکت فعالیت آزاد (SEL).....	۲۱۱
۳- شرکت مدنی واسط.....	۲۱۱
ه) دفترخانه‌های تأسیسی یا بدون متصدی.....	۲۱۱
فصل سوم: انواع سردفتری در فرانسه.....	۲۱۳
بند اول: سردفتران حقوق‌بگیر.....	۲۱۳
الف) اختلافات ناشی از اجرای قرارداد کار.....	۲۱۵
ب) خاتمه وظایف سردفتران حقوق‌بگیر در صورت استعفاء و اخراج.....	۲۱۵

ج) اخراج سردفتران حقوق‌بگیر.....	۲۱۷
بند دوم: سردفتران افتخاری.....	۲۱۸
بند سوم: سردفتر کارآموز.....	۲۱۸
بند چهارم: سردفتر همیار.....	۲۱۹
فصل چهارم: شرایط انتخاب سردفتران در ایران و فرانسه.....	۲۲۳
بند اول: شرایط انتخاب سردفتران در ایران.....	۲۲۳
الف) افرادی که می‌توانند متصدی شغل سردفتری باشند.....	۲۲۳
ب) شرایط انتخاب سردفتران در ایران.....	۲۲۶
بند دوم: شرایط انتخاب سردفتران در فرانسه.....	۲۲۶
الف) افرادی که می‌توانند متصدی شغل سردفتری باشند.....	۲۲۸
ب) شرایط عمومی انتخاب سردفتران در فرانسه.....	۲۲۹
بند سوم: سازمانهای مأمور به آموزش حرفه سردفتری در فرانسه.....	۲۳۰
الف) دانشگاه‌ها.....	۲۳۰
ب) مرکز ملی آموزش حرفه سردفتران (CFPN).....	۲۳۰
ج) مراکز منطقه‌ای آموزش حرفه سردفتری (CFPN).....	۲۳۱
بند چهارم: روش‌های آموزش پیش‌بینی شده برای اخراج سردفتری.....	۲۳۱
الف) روش آموزش حرفه‌ای.....	۲۳۲
۱- سال اول.....	۲۳۲
۲- سال دوم و سوم.....	۲۳۳
ب) روش آموزش دانشگاهی.....	۲۳۴
۱- سال اول.....	۲۳۴
۲- سال دوم و سوم.....	۲۳۴
ج) دوره‌های کارآموزی مرکز آموزش حرفه‌ای سردفتری.....	۲۳۵
۱- هزینه‌های ثبت‌نام.....	۲۳۶
د) مدرسه‌های سردفتری.....	۲۳۶

۱- دوره اول.....	۲۳۷
۲- دوره دوم.....	۲۳۷
۳- دسترسی به دانشگاه.....	۲۳۸
هـ) مدرسه ملی آموزش سردفتری مکاتبه‌ای (E.N.E.N.C).....	۲۳۸
فصل نهم: وظایف و مسئولیت‌های سردفتران اسناد رسمی در ایران و فرانسه	۲۳۹
بند اول: وظایف و تعهدات قانونی سردفتران اسناد رسمی ایران.....	۲۳۹
الف) وظایف ایجابی سردفتران اسناد رسمی ایران.....	۲۴۰
۱- وظایف سردفتران مندرج در ماده ۴۹ ق.ث.....	۲۴۰
۲- احراز هویت و اهلیت متعاملین یا متعهد.....	۲۴۱
۳- احراز شخصیت حقوقی نمایندگان شرکت.....	۲۴۲
۴- رعایت شرایط اجرای تکلیفی اسناد.....	۲۴۲
۵- وظیفه سردفتران در مورد تهیه و نسخ معاملات.....	۲۴۲
۶- حضور منظم و به موقع سردفتران در محل دفترخانه.....	۲۴۳
۷- وصول حق الثبت و حق التحریر.....	۲۴۴
ب) وظایف سلبی سردفتران اسناد رسمی ایران.....	۲۴۶
۱- ممنوعیت تنظیم اسناد مربوط به شخص خود، دفتریار و اقارب نسبی و سببی.....	۲۴۶
۲- ممنوعیت ثبت اسناد مخالف با قانون یا نظم عمومی و اخلاق حسنه.....	۲۴۶
۳- ممنوعیت ثبت اسناد مربوط به معاملات اشخاص فاقد اهلیت و هویت.....	۲۴۷
۴- ممنوعیت ثبت اسناد مربوط به معاملات قیمین صغار و محجورین بدون اجازه کتبی دادستان.....	۲۴۸
۵- ممنوعیت تسجیل اسناد غیررسمی.....	۲۴۹
۶- ممنوعیت ثبت معاملات غیرمنقول ترک‌کنندگان تابعیت ایران.....	۲۴۹
بند دوم: وظایف و تعهدات قانونی سردفتران اسناد رسمی فرانسه.....	۲۵۱
الف) وظایف ایجابی سردفتران اسناد رسمی فرانسه.....	۲۵۱
۱- تنظیم و ثبت اسناد موضوع خانواده.....	۲۵۲

۲۵۳	۱-۱- سیستم قانونی.....
۲۵۳	۱-۲- سیستم جدایی اموال.....
۲۵۳	۱-۳- سیستم اشتراک عمومی.....
۲۵۳	۲- تنظیم و ثبت اسناد موضوع اموال غیرمنقول و املاک.....
۲۵۶	۳- تنظیم اساسنامه و تأسیس شرکت‌ها.....
۲۵۶	۴- تنظیم و ثبت اسناد موضوع حقوق روستایی.....
۲۵۷	۵- تنظیم و ثبت اسناد میراث خانوادگی و وصیت‌نامه‌ها.....
۲۵۸	۶- تنظیم و ثبت اسناد سپرده (ودیعه).....
۲۵۹	۷- تنظیم و ثبت اسناد بر اساس اعلانات طرفین.....
۲۶۰	۸- تنظیم و ثبت ازدیادها و گواهی‌ها.....
۲۶۱	۹- تنظیم و ثبت ازدیادها.....
۲۶۳	۱۰- تنظیم و ثبت مأموریت‌ها و قضایای.....
۲۶۴	۱۱- وظیفه مشاوره و هشدار.....
۲۶۷	۱۲- وظیفه وساطت و میانجی‌گری (در دهنده).....
۲۶۸	۱۳- تعهد به حفظ اسرار حرفه‌ای.....
۲۷۲	۱۳-۱- اسناد تحت ضوابط آگهی‌های ملکی.....
۲۷۲	۱۳-۲- مأموریت‌های سردفتر از طرف مقامات قانونی.....
۲۷۳	۱۳-۳- دفاع سردفتر در برابر اتهامات وارده.....
۲۷۳	۱۳-۴- ادای شهادت سردفتر نزد دادگاه.....
۲۷۴	۱۴- تعهد صلاحیت فنی (تخصصی).....
۲۷۴	۱۵- تعهد فضایل اخلاقی.....
۲۷۶	ب) وظایف سلبی سردفتران اسناد رسمی فرانسه.....
۲۷۷	۱- ممنوعیت سردفتران در تنظیم اسناد خروشاوندان و نزدیکان.....
۲۷۷	۲- ممنوعیت سردفتران در فعالیت‌های تجاری.....
۲۷۸	۳- ممنوعیت سردفتران در معاملات وام‌ها.....

۲۸۰	۴- ممنوعیت سردفتران در تنظیم اسناد در جهت برآوردن منافع شخصی
۲۸۱	۵- ممنوعیت سردفتران در صدور اجرائیه در وجه حامل
۲۸۲	بند سوم: مفهوم مسئولیت
۲۸۳	بند چهارم: اقسام مسئولیت
۲۸۳	الف) مسئولیت قانونی
۲۸۴	ب) مسئولیت کیفری و یا جنایی
۲۸۴	ج) مسئولیت مدنی
۲۸۷	بند پنجم: مسئولیت سردفتران اسناد رسمی در ایران
۲۸۹	الف) مسئولیت مدنی سردفتران
۲۹۲	ب) مسئولیت کیفری سردفتران
۲۹۴	ج) مسئولیت انتظامی سردفتران
۲۹۵	الف) دادگاه بدوی
۲۹۵	ب) دادگاه تجدیدنظر
۲۹۶	د) تفاوت مسئولیت کیفری با مسئولیت مدنی
۲۹۷	بند ششم: مسئولیت سردفتران اسناد رسمی در فرانسه
۲۹۹	الف) مسئولیت مدنی سردفتران
۳۰۵	ب) مسئولیت کیفری سردفتران
۳۰۸	ج) مسئولیت انضباطی سردفتران
۳۰۹	۱- مجازاتهای انضباطی
۳۱۰	۲- مجازاتهای انضباطی در ماده ۳ قانون ۲۸ ژوئن ۱۹۴۵
۳۱۳	۳- آئین دادرسی دادگاه انضباطی
۳۱۴	۳-۱- آئین دادرسی نزد شورای محلی اتاق انضباطی
۳۱۴	۳-۲- آئین دادرسی نزد دادگاه استان
۳۱۶	د) تفاوت مسئولیت انضباطی با مسئولیت کیفری
۳۱۷	ه) تفاوت مسئولیت انضباطی با مسئولیت مدنی

فصل ششم: همکاران سردفتر در دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه ۳۱۸

بند اول: همکاران سردفتر در دفاتر اسناد رسمی ایران ۳۱۸

الف) دفتريار ۳۱۸

ب) شرایط مقرر برای انتخاب دفتريار ۳۲۰

ج) صلاحیت دفتريار ۳۲۱

د) افراد فاقد شرایط سردفتري و دفترياری ۳۲۷

بند دوم: همکاران سردفتر در دفاتر اسناد رسمی فرانسه ۳۲۸

الف) دفتريار ۳۲۸

۱- مسئول سران دفاتر اسناد رسمی در برابر وقوع اشتباهات Clerc ۳۲۹

۲- صلاحیت دفتريار ۳۳۰

۳- شرایط مقرر برای انتخاب دفتريار ۳۳۱

۴- راه‌های دسترسی برای خارج حرفه (دفترياری) ۳۳۱

۴-۱- آموزش دوره ابتدایی ۳۳۲

۴-۲- دوره آموزش دائم ۳۳۲

۵- وظایف سلبی دفتريار و کارمندان ۳۳۳

ب) حسابدار ۳۳۳

ج) منشی همیار یا منشی حقوقی ۳۳۴

د) فرد مذاکره‌کننده اموال غیرمنقول ۳۳۴

ه) شخص ترتیب‌دهنده تشریفات ۳۳۵

و) مدیر ترکه ۳۳۵

ز) سردفتر دوم ۳۳۵

۱- حضور الزامی برای اعتبار بخشیدن به برخی اسناد ۳۳۵

۲- حضور سردفتر دوم به درخواست یکی از طرفین ۳۳۶

ح) شاهدین ۳۳۶

۱- شاهدین سند ۳۳۶

۲- شاهدین تأییدکننده ۳۳۷

بخش هفتم: نقش تکنیک و فن آوری در تنظیم و ثبت اسناد در ایران و فرانسه

فصل اول: نقش تکنیک و فن آوری در تنظیم و ثبت اسناد در ایران	۳۴۰
بند اول: پیشینه تقنینی ثبت الکترونیکی در ایران	۳۴۴
بند دوم: مفهوم ثبت الکترونیکی در ایران	۳۴۷
بند سوم: تعریف امضاء و آثار حقوقی آن در ایران	۳۵۴
بند چهارم: تعریف امضای الکترونیک در حقوق ایران	۳۵۵
بند پنجم: انواع امضاءهای الکترونیکی در ایران	۳۵۷
الف) امضای الکترونیکی ساده	۳۵۷
ب) امضای الکترونیک مطمئن	۳۵۷
بند ششم: اعتبار حقوقی امضای الکترونیکی در ایران	۳۵۸
الف) اصل پذیرش امضای الکترونیکی	۳۵۸
ب) اصل برابری آثار (امضای دیجیتال و امضای الکترونیکی)	۳۵۸
ج) اصل عدم تبعیض (بین امضای الکترونیکی و امضاء مطمئن)	۳۵۸
فصل دوم: نقش تکنیک و فن آوری در تنظیم و ثبت اسناد در فرانسه	۳۶۱
بند اول: پیشینه تقنینی ثبت الکترونیکی در فرانسه	۳۶۱
بند دوم: مفهوم ثبت الکترونیکی در فرانسه	۳۶۴
بند سوم: تعریف امضاء و آثار حقوقی آن در فرانسه	۳۶۵
بند چهارم: تعریف امضای الکترونیکی در حقوق فرانسه	۳۶۶
بند پنجم: انواع امضاءهای الکترونیکی در فرانسه	۳۶۹
الف) امضای الکترونیکی ساده	۳۶۹
ب) امضای الکترونیکی مطمئن	۳۶۹
بند ششم: اعتبار حقوقی امضای الکترونیکی در فرانسه	۳۷۰
الف) تضمین هویت امضاءکننده (تشخیص هویت امضاءکننده)	۳۷۰
ب) تمامیت سند (تغییرناپذیری پیام)	۳۷۱
فصل سوم: بررسی تطبیقی حقوق فرانسه و ایران در امضای الکترونیک	۳۷۵

فصل چهارم: سند الکترونیک.....	۳۷۶
بند اول: رسمیت بخشیدن به نوشته الکترونیک.....	۳۷۹
بند دوم: رعایت اصول مشترک بین اسناد تنظیمی بر زمینه کاغذی و زمینه الکترونیکی.....	۳۷۹
بند سوم: نتایج عملی پذیرش تنظیم و تدوین سند رسمی الکترونیکی.....	۳۷۹
الف) فرض حضور همه متعاملین.....	۳۸۰
ب) فرض تنظیم سند رسمی الکترونیکی از راه دور.....	۳۸۱
ج) فرض: نگهداری سند رسمی الکترونیک.....	۳۸۳
بند پنجم: مشکلات نگهداری اسناد الکترونیکی.....	۳۸۳
بند ششم: حل مشکلات پیشنهادی.....	۳۸۴
بند هفتم: اندیشه بایگاسازی اسناد رسمی فرانسه.....	۳۸۴
بند هشتم: اجرایی کردن بایگاسازی اسناد رسمی برای سردفتری.....	۳۸۵
نتیجه گیری.....	۳۸۶
فهرست منابع.....	۳۹۰

چکیده

بشر در دورانی از زندگی ابتدایی، برای تملک و تصرف آنچه لازم داشت خود را پای‌بند به هیچ قید و شرطی نمی‌دانست. اما به مرور زمان و با افزایش پیچیدگی روابط انسانها، به ویژه در شهرها و بالارفتن دانش بشری، نیاز به ثبت و نگهداری اسناد و املاک به‌طور یکنواخت در مکان‌های قانونی با نظارت دولت‌ها و توسط افراد ذی‌صلاح احساس شد به‌طوری‌که امکان دخالت و تجاوز افراد به حقوق دیگران، حتی در مورد اسناد متعلق به افراد ناتوان، که امکان احقاق حق را نداشتند، و عدالت در جامعه برقرار گردد. در کشور ما نیز، از زمانی که جمعیت کشور رو به فزونی نهاد و با آغاز معاملات و بالارفتن دانش بشری، نیاز به ثبت اسناد و معاملات احساس گردید، از این رو اداره ثبت اسناد و املاک تأسیس و به تبع آن دفاتر اسناد رسمی به ثبت اسناد مجوز فعالیت قانونی یافت. بنابراین هدف از تأسیس دفاتر اسناد رسمی عبارتست از تنظیم روابط مالی مردم که خود تأثیر بسزایی در تضمین امنیت حقوقی جامعه و سرزندگی آن هر یک از معاملات منعقد و تأمین سلامت معاملات و جلوگیری از مناقشات، منازعات و حصر ناشی از انطباق تمایلات طرفین متعاقدین با قوانین موضوعه مملکت می‌باشد.

آنچه حائز اهمیت است رعایت حقوق مردم و بهره‌مندی آنان از مزایای قانونی مسلم و حفظ موارد مندرج در اصول متعدده قانون اساسی و چون حق بهره‌مندی از مالکیت خصوصی مندرج در اصل ۴۷ و ۴۹ ق.ا.ج.ا.ا، بند ۵ اصل ۴۳ و اصل ۱۵۶ ق.ا.ج.ا.ا. با مضمون پشتیبانی از حقوق فردی و اجتماعی و تحقق بخشیدن به عدالت و نظارت بر حسن اجرای قوانین است. این‌ها شواهدی اندک از تأثیر نقش دفاتر اسناد رسمی در اثبات مالکیت خصوصی است. زیرا وظیفه سران دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت قراردادها و اسناد مالکیت است که آنان نقش مهمی در اعتبار دادن اسناد رسمی و نتیجه ایجاد آرامش و اعتماد در مردم دارند. بنابراین شناخت و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در این خصوص نقش بسزایی دارد و از این رو، بررسی تطبیقی ساختار و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در ایران با کشور فرانسه از جهت شباهت با قانون این کشور، می‌تواند خلاءهای موجود در ساختار و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی ایران را تبیین و آشکار سازد.

مقدمه

تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در حقوق رومی و ژرمنی تا حدود زیادی شکل سازمان یافته خود را پیدا نموده و در حقوق فرانسه، سوئیس و آلمان نقش اساسی در تضمین امنیت معاملات در کشورهای مذکور ایفاء نموده به نوعی که حقوق فعلی ثبت کشورمان که در سال ۱۳۱۰ هـ.ش تدوین یافت، به طور کلی در ارکان، هیئت و اجزاء مقتبس از حقوق مدنی "Civil Code" سوئیس بوده و تغییرات آتی آن بنا به دلایل مختلف دربرگیرنده ی حقوق بشر ملل بوده است. در حقوق کشور ایران نیز به عنوان چشمه جاری حقوق اشاراتی مبسوط و مقولای ثبت اسناد داشته است. در خصوص تاریخچه دقیق دفاتر اسناد رسمی به مفهوم امروزی آن اولین بار به به موجب ماده ۸۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۰۰ هـ.ش در مضمون، «در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی، دفاتر اسناد رسمی به عده کافی معین خواهد کرد.» حیات حقوقی خود را واجد گردید. تغییرات آنجا که تطبیق دفاتر اسناد رسمی با مقتضیات روز، به سال ۱۳۵۴ با تدوین و تصویب قانون دفتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، صورت پذیرفته است.

بنابراین نهاد تنظیم کننده اسناد، قدیمی ترین نهاد حقوقی در ایران می باشد و این نهاد از چنان اهمیتی برخوردار است، که در تمام اعصار تاریخ خود توجه خاص بوده است و سابقه ای به قدمت تمدن بشری و ایجاد اجتماعات انسانی دارد از زمانی که جمعیت بشر رو به فزونی نهاد و داد و ستد آغاز شد، لزوم ثبت معاملات نیز آشکار شد.

اما باید اشاره کرد که فواید ثبت اسناد تنها به آثار حقوقی آن محدود نیست و قابلیت اجرا و اعتبار بخشیدن به اسناد تنظیمی خلاصه نمی شود، بلکه آثار مادی، ادبی و روانی و اقتصادی و قضایی و اجتماعی آن نیز بسیار، حائز اهمیت و مورد توجه می باشد. بنابراین نقش دفاتر اسناد رسمی و جایگاه آن در روابط اجتماعی و اقتصادی جامعه بر هیچ کس پوشیده نیست. این دفاتر اسناد رسمی، مراجع تنظیم و ثبت کننده قراردادها و اسناد مالکیت به شرح ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۵ تیرماه ۱۳۵۴ وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می شود. که طبق ماده مذکور، با ضوابط مقررات فعلی، ارائه دهنده خدمات تخصصی به

مردم و حکومت می‌باشد. و به موجب ماده ۲ قانون فوق‌الذکر، امور دفترخانه اسناد رسمی به عهده شخصی است که به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب و سردفتر نامیده می‌شود. که این ماده بیانگر اداره دفاتر اسناد رسمی بر عهده سردفتر و انتخاب و تعیین آن به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری است.

افزون بر موارد فوق، در کشور فرانسه نیز، سیر تاریخی قوانین آن، مبین حساسیت و قانونگذاریان به نهاد سردفتری بوده است و شاهد بر این ادعا، می‌توان به مجموعه قوانین مصوب سال ۱۸۱۰ اشاره کرد که سردفتران را به عنوان مأموران عمومی تلقی می‌کند. در حقوق فرانسه، ماده ۲۵۹۰-۴۵ مورخ ۲ نوامبر ۱۹۴۵ در تعریف سردفتر اشعار می‌دارد: «سردفتر مأموران دولتی هستند که برای دریافت همه اسناد و قراردادهایی که متقاضیان خواهان رسمی بودن آن هستند و نیز برای تضمین تاریخ، نگهداری آن اسناد و به صورت امانت و صدور نسخه تکلی و تنظیم رونوشت برابر اصل آنها و همچنین دریافت اسناد مجاز دولتی جهت رسمی شدن تعیین شده‌اند» و همچنین مفاد ماده ۱۳۱۷ ق.م. به تعریف سردفتر پرداخته است. «طبق مفاد مذکور: «سند رسمی، سندی است که به وسیله مأموران رسمی که حق تنظیم سند در محل تحریر آنرا مطابق تشریفات مقرر دارند تنظیم شده باشد.» و سردفتر در کشور فرانسه، به عنوان مأمور دولت محسوب می‌شود و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری انتخاب می‌شوند. بنابراین می‌توان گفت، شغل سردفتری در این کشور از شئونات حکومت است و تحت نظارت دولت عمل می‌کند و در واقع نماینده بخشی از حکومت و نیروی دولتی به شمار می‌آید و قسمتی از قدرت و صلاحیت دولت را اختیار دارد که به وی تفویض شده است و لازم به ذکر است اگرچه، صرف سردفتری، حرفه‌ای آزاد است، ولی یک مقام رسمی دولتی است، که برای مأموریت اخلاقی عمومی منصوب گردیده است که مسئولیت تنظیم همه اسناد و قراردادهای نگهداری در امانت اسناد را بر عهده دارد و محل وقوع دفترخانه از نظر جغرافیایی، به محل سکونت سردفتر بستگی دارد و اسنادی که توسط وی تنظیم می‌شود همانند احکام قضایی دارای اعتبار و قدرت لازم الاجراست. دفاتر اسناد رسمی در کشور فرانسه، بیشتر تحت نظارت نهادهای دولتی است و انتخاب آنها تحت حوزه مسئولیت مقام وزیر دادگستری قرار دارد که انتخاب آنها از طریق صدور ابلاغ توسط آن مقام انجام می‌گیرد و ساختار شغلی آنان توسط شورای

عالی سردفتری انجام می‌شود و این شورا، تنها نهاد کاری است که نماینده تمام سردفتران فرانسه می‌باشد که در ایران می‌توان به کانون سردفتران و دفتریاران اشاره کرد.

با عنایت به موارد مندرج در ماده ۱۱۰۸ و ماده ۱۳۱۸ ق.م.ف. و ماده ۱۹۰ ق.م. ایران، باید صلاحیت سردفتران را در تنظیم اسناد، مورد توجه قرار داد. زیرا همان‌طور که گفتیم، سردفتر یک مقام رسمی است و آنچه در اختیار او قرار می‌گیرد، در اوراق رسمی تنظیم می‌گردد. به موجب ماده ۱۳۱۸ ق.م.ف. سندی که رسمیت آن به دلیل عدم صلاحیت یا اهلیت مأمور یا به علت نقض شکلی معتبر نیست در صورتی که طرفین آن را امضاء کرده باشند، برای اثر نوشته عادی است. که در حقوق ایران می‌توان به ماده ۷۰ ق.ث. اشاره کرد. ماده ۷۰ ق.ث. اشاره می‌دارد: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است. تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه، مجعولیت آن سند ثابت شود.» بنابراین، سردفتر اهلیت و صلاحیت تنظیم و ثبت سند را نداشته باشد، سند رسمی نبوده و عادی محسوب می‌شود. همچنین ماده ۱۲۸۷ ق.م. مقرر می‌دارد: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی و یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق قانون ثبت رسیده باشد، رسمی است.»

به نظر می‌رسد، از نظر قانونگذاران رسم، بسط بخشیدن به اسناد در تحقق عدالت اجتماعی و ایجاد امنیت قضایی باید توسط سردفتران با صلاحیت صورت گیرد در غیر این صورت تنظیم آن اسناد دارای اعتبار رسمی نخواهد بود.

بدیهی است که وظایف سردفتران چه در حقوق ایران و چه در حقوق فرانسه با توجه به اهمیت تنظیم اسناد، مهم و اساسی است و می‌تواند در تحقق عدالت اجتماعی و تأمین امنیت قضایی نقش بسزایی داشته باشد. که این وظایف در حقوق ایران و کشور تقریباً مشابه است، اما در فرانسه این وظایف کمی گسترده است که باید خلاصه آن را در حقوق ایران را با توجه به حقوق فرانسه تبیین و آشکار ساخت و تدابیر و سیاستی برای رفع این خلاء و کاستی‌ها اتخاذ کرد و به جای افزایش دفاتر اسناد رسمی در ایران، کیفیت و کارایی مطلوب را در دفاتر اسناد رسمی بالا برد که آن میسر نمی‌گردد، مگر با انتخاب تعیین افراد متخصص و کارآزموده.

از این رو پرسش‌هایی که در این خصوص به ذهن متبادر می‌شود عبارتند از:

۱- ساختار تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه چه تفاوتی با هم دارند؟

۲- با توجه به تطبیق قوانین فرانسه، آیا نظام ثبتی ایران در حوزه دفاتر اسناد رسمی و سردفتری، با توجه به قوانین و مقرراتی که وضع شده است، به اهداف خود در این بخش که همانا کاهش تخلفات در اعمال سردفتران و پیشگیری از اشتباهات در تنظیم سند است، نائل گردیده است؟

۳- با در نظر گرفتن رشد چشمگیر ارتباطات و فناوری‌های نوین و نیز ظهور و بروز نیازها و حرائم جدید، آیا مجموعه قوانین و مقررات فعلی در حوزه مسئولیت سردفتران اسناد رسمی با عنایت به تطبیق با قوانین و روشهای فرانسه، می‌تواند منطبق با نیازهای روز و موضوعات مبتلا به جامعه باشد؟

۴- با توجه به تطبیق قوانین فرانسه، آیا در نحوه گزینش و انتخاب سردفتران در ایران، می‌توان تغییرات اعمال کرد تا نیروی متخصص و کارآموده‌تر در این حیظه وارد شوند؟

به طور کلی دفاتر اسناد رسمی و سردفتران، دارای نقش اساسی و مهم در تضمین امنیت اقتصادی، اجتماعی و قضایی در جوامع است و همواره این حرفه مورد توجه جوامع بشری بوده و کشورها با توجه به سالیان رسعه و اهداف توسعه‌ای دارند با اقتباس از نظام‌های مختلف ثبتی دنیا، شیوه‌ها را برای دستیابی به اهداف مورد نظر در این دفاتر اسناد رسمی انتخاب کرده‌اند. نظام ثبتی اسناد رسمی ایران، اگرچه با توجه به زمان تدوین، به لحاظ منسجم بودن و استحکام قوانین و مقررات مربوط، قابلیت ایجاد امنیت حقوقی را در جامعه دارا بوده، لکن در وضعیت فعلی قوانین و مقررات یاد شده با نیازها و منافع جامعه، دولت و آحاد مردم هماهنگ نبوده و در حوزه‌های مختلف که نقش مهمی در اعتبار دادن به اسناد رسمی و در نتیجه ایجاد آرامش و اعتماد در مردم دارد، در عمل با معضلاتی روبرو است که رفع و حل آنها، مستلزم مطالعه تطبیقی برای ارائه راهکارهای مناسب می‌باشد. از آنجا که صحت و سلامت عملکرد صنفی دفاتر اسناد رسمی نقش مهمی در اعتبار دادن به اسناد رسمی و ایجاد آرامش و اطمینان و اعتماد در جامعه دارد از این رو بررسی و تجزیه و تحلیل تطبیقی ساختار و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه به منظور ارائه پیشنهاد در راستای تدوین ضمانت اجرای مناسب و منطبق با نیازهای روز می‌تواند در اصلاح نظام سردفتری که قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در صدد انجام آن است و همچنین تحقق اقدام توسعه‌ای قوه قضائیه، نقش مهمی داشته باشد و از سوی دیگر، بررسی تطبیقی نظام سردفتری ایران و

فرانسه در حوزه‌های مختلف، مانند نحوه گزینش سران دفاتر اسناد رسمی و شرایط تنظیم و ثبت سند و نحوه اداره دفاتر اسناد رسمی می‌تواند تا حدود زیادی خلاء موجود در خصوص مباحث سردفتران در ایران را تبیین و آشکار سازد.

زیرا با توجه به اصلاح و تنظیم منظم قوانین و مقررات مرتبط با سردفتران در کشور فرانسه و نزدیک بودن ماهیت و تشکیلات سردفتری ایران و فرانسه، به نظر می‌رسد، می‌توان این خلاء را در بررسی تطبیقی با حقوق فرانسه به شکلی جبران و ترمیم کرد. بدین منظور بدوین راهکارها از هر حیث ضروری به شمار می‌آید.

بنابراین، قوانین و مقررات و مصوبه‌های موجود در حقوق فرانسه مرتبط با نظام سردفتری می‌تواند به عنوان ملاک و سنجش خوبی برای تطبیق و به روز کردن قوانین سردفتری ایران که به کارآیی خود را از دست داده است، مورد استفاده و تحلیل علمی قرار گیرد.

این پژوهش در هفت بخش و دوازده فصل تدوین شده است. بخش نخست آن شامل دو فصل بوده که در فصل اول اهمیت نهاد سردفتران در ایران و در فصل دوم آن اهمیت نهاد سردفتری در فرانسه مورد بحث واقع شده است. در بخش دوم در دو فصل سیر تاریخی دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه بررسی شده است. بخش سوم منابع حقوق سردفتری در دو فصل در ایران و فرانسه را به خود اختصاص داده است. بخش چهارم در چهار فصل که در فصل اول و دوم آن به تعریف سردفتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه و در فصل سوم و چهارم آن به تعریف سند در ایران و فرانسه پرداخته شده است. بخش پنجم در دو فصل شرایط تنظیم و ثبت سند در ایران و فرانسه بررسی شده است. بخش ششم ساختار و تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در سه فصل که در فصل اول نحوه گزینش و شرایط سلبی و مشاغل منافی سردفتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه و در فصل دوم نحوه اداره دفاتر اسناد رسمی و ماهیت آن در ایران و فرانسه و در فصل سوم انواع سردفتری در فرانسه مورد بحث واقع شده و در بخش هفتم نقش تکنیک و فن‌آوری در تنظیم و ثبت اسناد در ایران و فرانسه، در چهار فصل که در فصل اول نقش تکنیک و فن‌آوری در تنظیم و ثبت اسناد در ایران و در فصل دوم نقش تکنیک و فن‌آوری در تنظیم و ثبت اسناد در فرانسه و در فصل سوم بررسی تطبیقی حقوقی فرانسه و ایران در امضای الکترونیک و در فصل چهارم سند الکترونیک پرداخته شده است. در خاتمه نیز نتیجه تحقیق در چند صفحه خلاصه شده

است و بعضاً پیشنهاداتی هم ارائه گردیده است.

شایسته است تا در این مجال اندک، اگرچه زبان قال قدرت بیان و سپاسگزاری گوشه‌ای از زحمات بی‌شائبه عزیزانی که هر یک به نوعی در گردآوری و نظم و سامان بخشیدن این نوشته یاریم نموده‌اند، را ندارد، از دوستان و همکاران صدیق، به ویژه استاد گرامی جناب آقای دکتر بابک درویشی که همواره از راهنمایی‌های ایشان استفاده کرده‌ایم و هم چنین دوست و همکار محترم جناب آقای سیدابوذر علوی که اصلاح و بازنگری این مجموعه را عهده‌دار گردیدند، سپاسگزاری نماییم.

وجیهه محسنی - حسین شریعت کرمانی
زمستان ۱۳۹۲