

Original Article

# The Role of *remplaçant et le notaire* in Individual and Cooperative Notary Systems (Case Study: Iran and France)

Seyed Ali Farsad<sup>1</sup> , Alireza Azizi<sup>\*2</sup> 

<sup>1</sup> Master Degree in Law of Registration of Deeds and Lands, Birjand Branch, Islamic Azad University, Birjand, Iran

<sup>2</sup> Assistant Professor of Law, Faculty of Law and Administrative Sciences, Birjand Branch, Islamic Azad University, Birjand, Iran



[20.1001.1.24237566.1403.8.2.6.9](https://doi.org/10.22080/LPS.2023.24899.1463)



[10.22080/LPS.2023.24899.1463](https://doi.org/10.22080/LPS.2023.24899.1463)

**Received:**

January 24, 2023

**Accepted:**

April 19, 2023

**Available online:**

October 26, 2024

**Keywords:**

notary, notary public, alternative of a notary public (*remplaçant et le notaire*), individual-based notary public, professional civil notary company.

## Abstract

Providing public services continuously and without interruption is one of the most important forms of citizenship rights. Among these services, there is the provision of instrument and property registration services that should never be delayed. Sometimes the notary does not find the possibility to be serve the office. In these cases, the institution of an alternative of a notary has been established. Here, the question that arises is what is the proper legal structure of the institution of an alternative of a notary public? as a hypothesis, it should be said that identifying the necessary independence on the one hand, and drawing a clear competence is appropriate to the position of holding the registration services on the other hand, are the most important aspects of the legal structure that oversees the institution of an alternative of a notary public. our research show that the of Iran legal order, by a classic view of the notary system, insist on the implementation of the individual-based of a notary system by creating an inchoate overlap between the notary and its alternatives along with the lack of necessary independence, take an improper policy to meet the needs of citizens relate to registration services. On the other hand, the france legal order has established a right strategy of providing registration services to the society by identifying the cooperative notary system and creating a complete overlap in the jurisdiction of the notary and his alternative.

**\*Corresponding Author:** Alireza Azizi

**Address:** Faculty of Law and Administrative Sciences, Birjand Branch, Islamic Azad University, Birjand, Iran

**Email:** [aazizi30@gmail.com](mailto:aazizi30@gmail.com)



## Extended Abstract

### 1. Introduction

Ensuring the principle of continuity and acceleration of public service delivery is one of the most important rights of citizens in any society. Among these public services, there are instrument and property and registration services, which should never be interrupted or shut down because of their general feature.

Continuation and acceleration of the provision of registration services as one of the important manifestations of public services in any society requires that the necessary measures be foreseen and implemented in advance to replace the public administrators. Therefore, when the notary public is unable to attend the office due to absence, incapacity, or for any reason, the flow of providing public services should not be disrupted and closed. In this regard, the institution of alternative of the notary public has been established until another competent person performs the above-mentioned duties.

The institution of alternative of the notary public is one of the most important issues in the field of registration law. Paying attention to the high importance of the notarial profession and also the important position of the notaries public in the field of registration of instrument of persons and property, the role of the institution of alternative of the notary public has also the same degree of importance among the legal systems of the world.

The institution of alternative of the notary public has been established in order to prevent the delay and closure of services provided by notaries public to the people, so that there is no disruption in the

way of providing public services (due to the absence of the notary public).

### 2. Methods

The methodology adopted for this paper was descriptive and analytical. Following this methodology, it analyzes and compares the role of the notary public alternative institution in Iran and France in order to recognize Iranian legal flaws and shortcomings.

However, a significant challenge in researching in this area is the lack of independent research in the field of the notary public alternative institution in Iran and French legal systems. In fact, there does not yet appear to be any research available that focuses exclusively on the aforementioned topic.

### 3. Results

The results of this research show that the Iranian legislature has taken a vague and incomplete approach to identify the institution of alternative of the notary public. In this way, on the one hand, the complete overlap between the scope of competence of the acting notary and his alternative, ie the notary public, has not been considered, and on the other hand, the scope of duties and powers of the notary public has not been specified. This is at a time when it was at least expected that the drafters of the Executive Regulations of the Law on Notary Public and the Association of Notary Public and Notary Public Assistants 1400 would pay attention to the mentioned shortcomings and seek to eliminate them. On the other hand, the French legislature, by identifying and establishing professional civil notary companies, which are formed with the participation of several notaries with the same scientific and practical competence, has not only solved the challenges of choosing an alternative outside the

company but also accelerates and continues the public service process.

#### **4. Conclusion**

The studies and analysis carried out in this research concluded that the performance of the French legislator has more advantages compared to its Iranian counterpart. In this regard, the establishment of a participatory notary system has been able to solve a large extent of the problems caused by the individual notary system that is pursued in Iran.

To sum up, it is expected that the activists of Iran's legal system, focusing on fixing the flaws of the notary public system and its alternatives, will take advantage of the useful measures that have been followed by the legislative of France, and in

this way, improve the level of its legal system.

#### **Funding**

There is no funding support.

#### **Authors' contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed.

upon all aspects of the work.

#### **Conflict of interest**

The authors declared no conflict of interest.

#### **Acknowledgments**

We would like to express our deep gratitude to all the people who directly or indirectly helped to come up with the idea and write the manuscript.

علمی پژوهشی

## جایگاه کفیل سردفتر اسناد رسمی در نظام‌های سردفتری فردی و مشارکتی (مطالعه موردی: ایران و فرانسه)

سید علی فرساد<sup>۱</sup>، علیرضا عزیزی<sup>۲\*</sup>

<sup>۱</sup> کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک، دانشکده حقوق و علوم اداری، واحد بیرجند، دانشگاه آزاد اسلامی، بیرجند، ایران  
<sup>۲</sup> استادیار حقوق، دانشکده حقوق و علوم اداری، واحد بیرجند، دانشگاه آزاد اسلامی، بیرجند، ایران



[20.1001.1.24237566.1403.8.2.6.9](https://doi.org/10.22080/LPS.2023.24899.1463)



[10.22080/LPS.2023.24899.1463](https://doi.org/10.22080/LPS.2023.24899.1463)

### چکیده

ارائه خدمات همگانی به صورت مستمر و بدون وقفه یکی از مهمترین مظاهر حقوق شهروندی را تشکیل می‌دهد؛ در این میان، ارائه خدمات ثبت اسناد و اموال قرار دارند که به خاطر ماهیت همگانی خود، هرگز نباید دچار تأخیر و یا تعطیلی شوند؛ با این وجود، گاه سردفتر اسناد رسمی امکان حضور و فعالیت در دفترخانه را نمی‌یابد. در این موارد، نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی به منظور تداوم جریان خدمت‌رسانی ثبتی به جامعه و رعایت حقوق شهروندان تأسیس شده است. پرسشی که مطرح می‌شود آن است که عملکرد مناسب نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی مستلزم رعایت چه ساختار حقوقی است؟ در پاسخ به عنوان فرضیه گفتنی است، شناسایی استقلال لازم از یک سو و ترسیم حوزه صلاحیت شفاف و متناسب با جایگاه تصدی به خدمات ثبتی از سوی دیگر، مهمترین اضلاع ساختار حقوقی ناظر بر نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی را تشکیل می‌دهد. پژوهش ما نشان می‌دهد، نظام حقوقی ایران با نگاهی کلاسیک به نظام سردفتری، کماکان بر اجرای نظام انفرادی سردفتری تأکید دارد و با ایجاد هم‌پوشانی ناقص میان صلاحیت کفیل با سردفتر و عدم اعطای استقلال لازم در تصمیم‌گیری، سیاست مناسبی را در راستای استمرار خدمت‌رسانی ثبتی به شهروندان دنبال نمی‌کند. از سوی دیگر، نظام حقوقی فرانسه با شناسایی نظام سردفتری مشارکتی و ایجاد هم‌پوشانی در حوزه صلاحیت سردفتر و جانشین، راهبرد مناسبی را در مسیر ارائه خدمات ثبتی به جامعه بنیان نهاده است.

تاریخ دریافت:

۰۴ بهمن ۱۴۰۱

تاریخ پذیرش:

۳۰ فروردین ۱۴۰۲

تاریخ انتشار:

۰۵ آبان ۱۴۰۳

کلیدواژه‌ها:

دفتر اسناد رسمی، سردفتر، کفیل سردفتر، سردفتری انفرادی، شرکت مدنی حرفه‌ای سردفتری

\* نویسنده مسئول: علیرضا عزیزی

آدرس: دانشکده حقوق و علوم اداری، واحد بیرجند، دانشگاه آزاد اسلامی، بیرجند، ایران  
ایمیل: [aazizi30@gmail.com](mailto:aazizi30@gmail.com)

## ۱ مقدمه

خدمات ثبت اسناد و اموال در زمره خدمات همگانی<sup>۱</sup> قلمداد می‌شوند که رعایت پیوستگی جریان آن، یکی از مهمترین حقوق شهروندان را در تمامی جوامع بشری تشکیل می‌دهد.

پاسداشت از حقوق شهروندی<sup>۲</sup> ایجاب می‌کند تا ارائه خدمات ثبتی به مردم از هرگونه تأخیری و تعطیلی مصون باشد؛ در این مسیر، نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی به عنوان مکانیسمی به شمار می‌آید که تداوم و استمرار جریان خدمات ثبت اسناد و اموال را برای آحاد جامعه تضمین می‌نماید؛<sup>۳</sup> چرا که هرگاه سردفتر اسناد رسمی امکان کنشگری در دفترخانه را پیدا نکند، متصدی با صلاحیت دیگری امکان فعالیت و مداخله در عرصه خدمت‌رسانی همگانی را می‌یابد.

در این جا پرسشی که به ذهن خطور می‌نماید آن است که چارچوب حقوقی مناسب در حوزه کفالت سردفتران اسناد رسمی از چه قرار است؟ در مقام پاسخ به عنوان فرضیه گفتنی است، شناسایی شفاف و صریح دامنه وظایف و اختیارات کفیل سردفتر اسناد رسمی همراه با اعطای استقلال لازم در تصمیم‌گیری و عمل متناسب با جایگاه تصدی به ارائه خدمات همگانی، ساختار حقوقی سنجیده در این زمینه را تشکیل می‌دهد.

در این خصوص، قانونگذار ایران با نگاهی کلاسیک به مدیریت دفترخانه اسناد رسمی، کماکان

اصرار بر اجرای نظام انفرادی سردفتری اسناد رسمی دارد؛ بدین ترتیب، در صورتی که سردفتر اسناد رسمی ولو به هر دلیلی امکان فعالیت در دفترخانه را پیدا ننماید، لازم است فرآیند قانونی انتخاب کفیل سردفتر طی شود که روند یادشده، علاوه بر زمان‌بر بودن از شفافیت لازم نیز برخوردار نیست. مسئله‌ای که می‌توند به تزییع حقوق شهروندان در نتیجه تأخیر در دریافت خدمات ثبتی منجر شود.

در سوی دیگر، کنشگران تقنینی فرانسه با شناسایی و اجرای نظام مشارکتی در اداره دفترخانه اسناد رسمی، تداوم و تسریع جریان خدمات ثبتی همگانی<sup>۴</sup> را به نحو مناسبی تضمین نموده‌اند؛ بدین ترتیب، هرگاه یکی از سردفتران امکان حضور و فعالیت در دفترخانه را پیدا نکند، بدون هرگونه وقفه‌ای، یکی دیگر از سردفتران که از صلاحیت علمی و عملی متناسبی نیز برخوردار است به ایفای وظایف قانونی می‌پردازد.

در پژوهش حاضر با اتکاء به روش مطالعه توصیفی تحلیلی تلاش می‌شود تا با بررسی و مقایسه ماهیت و دامنه صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی در نظام حقوقی ایران و فرانسه به تبیین این موضوع پرداخته شود که سیاستگذاران تقنینی ایران با اجرای رویکرد انفرادی در اداره دفترخانه اسناد رسمی در مقایسه با همتای فرانسوی خود که نظام دفترخانه مشارکتی را مدنظر

اداری برای همگان به صورت مناسبی تضمین شود. (هداوند و آقایی، ۱۳۸۹: ۲۰۱ و ۲۰۲)

۴. در اینجا لازم به ذکر است، خدمات همگانی (Les services publics) یکی از مفاهیم بنیادین در حقوق عمومی فرانسه است که همواره به عنوان سنگ‌بنای حقوق اداری این کشور از آن یاد می‌شود. در این زمینه، رویه قضایی فرانسه به خوبی بیانگر اهمیت مفهوم خدمات همگانی است؛ به صورتی که مفهوم خدمات همگانی به عنوان خاستگاه یک‌سوم از آرای مهم قضایی اداری فرانسه مورد استفاده قرار گرفته است. (کاسر، ۱۳۹۲: ۸۵)

1. Public services.

خدمات همگانی، آن دسته از خدمات عمده‌ای را دربرمی‌گیرند که بالاترین درجه ویژگی خدمت عمومی را دارند. این خدمات توسط اداره ارائه می‌شوند و هدف از ارائه آن‌ها، انتفاع و کسب سود و درآمد نیست از قبیل خدمات آموزشی، بهداشتی و امور ثبتی. (محمّدنژاد، ۱۳۹۵: ۱۱۴)

2. Citizenship rights.

۳. در این خصوص گفته شده است، به موجب اصل تداوم و استمرار خدمات همگانی، خدمات مذکور به جهت لزوم و ضرورت پاسخگویی مداوم به نیازهای عمومی جامعه تعطیل‌بردار نیست؛ اصل یادشده تکلیفی را بر مقام‌های عمومی و اداری بار می‌کند که بر اساس آن، باید تداوم خدمات



## ۲٫۲ تعریف اصطلاحی

از آنجایی که در مقررات موضوعه، تعریفی از کفیل سردفتر اسناد رسمی صورت نگرفته است لازم است تا با احصای تعاریف مختلف از کفالت بسته به موضوعهای متعدد حقوقی به تبیین این مسئله مبادرت شود که کفالت سردفتران اسناد رسمی با کدامیک از تعاریف موجود پیوند نزدیکتری دارد. هریک از این تعاریف به شرح زیر ذکر می‌شود:

الف) حقوق مدنی: در حقوق مدنی، کفالت به معنای عقدی است که به موجب آن احد طرفین در مقابل طرف دیگر احضار شخص ثالثی را تعهد می‌کند. متعهد را کفیل، شخص ثالث را مکفول و طرف دیگر را مکفول له می‌گویند. (به شرح مذکور در ماده ۷۳۴ قانون مدنی)

ب) حقوق کیفری: در آیین دادرسی کیفری، کفالت نوعی قرار تأمین به حساب می‌آید؛ بدین ترتیب که به منظور دسترسی به متهم و حضور به موقع وی در موارد لازم و ضروری و جهت جلوگیری از فرار یا پنهان شدن یا تبانی با دیگران، مقام قضایی اعم از بازپرس یا دادستان یا دادیار تکلیف قانونی دارند که پس از تفهیم اتهام از متهم قرار تأمین اخذ کنند. (به ترتیب مندرج در ماده ۲۱۷ قانون آیین دادرسی کیفری)

پ) حقوق اداری: کفالت در حقوق اداری ناظر بر جایگاه شخصی است که از تمامی وظایف و اختیارات متصدی اصلی برخوردار است. (امامی و استوار سنگری، ۱۳۸۹، ۸۱) به علاوه مطابق با تعریفی دیگر، کفالت در حقوق اداری ترتیبی است که بر اساس آن در غیاب متصدی مقامی، مأمور دیگری که به طور قانونی حق دارد قائم مقام او شود، کارهای او را انجام داده و به جای وی اسناد اداری را امضاء می‌کند. اصولاً معاون در غیاب رئیس (به علت ناخوشی یا سفر که نتواند کار خود را انجام دهد)

فرانسوی- فارسی ملاحظه می‌شود که معادل فرانسوی سردفتر اسناد رسمی Les notaires است. (لطفی، ۱۳۹۴: ۱۶۲)

قرار داده است با چه آسیب‌ها و چالش‌هایی مواجه شده‌اند.

با این اوصاف، در طی نوشتار حاضر هدف آن است تا در گام نخست، تصویر روشنی از مفهوم کفیل سردفتر اسناد رسمی ارائه شود. سپس ماهیت و قلمرو مداخله کفیل سردفتر در هریک از نظام‌های حقوقی ایران و فرانسه تبیین شود و سرانجام با بررسی‌های صورت گرفته، کاستی‌ها و نارسایی‌های مترتب بر عملکرد قانونگذار ایران در حوزه نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی احصاء و ضمن مقایسه این آسیب‌ها با راهکارها و تدابیر به‌کارگرفته شده در نظام حقوقی فرانسه، توصیه‌هایی جهت رفع آن‌ها ارائه شود.

## ۲ تعریف کفیل سردفتر اسناد رسمی

در راستای کسب آگاهی مناسب از نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی، شایسته است تصویر روشنی از آن نزد مخاطب ارائه گردد؛ در این خصوص، ابتدا به تعریف نهاد مذکور از منظر لغوی و سپس از نقطه نظر اصطلاحی مبادرت می‌شود.

### ۲٫۱ تعریف لغوی

کفیل سردفتر از دو واژه «کفیل» و «سردفتر» تشکیل می‌شود. ۱. در این ارتباط، مطابق با فرهنگ فارسی معین، کفیل به معنای آن‌که از دیگری کفالت کند، ضامن، پایبندان و همچنین کسی است که اداره وزارتخانه یا اداره و یا مؤسسه‌ای را به عهده می‌گیرد. وانگهی، سردفتر نیز به معنای صاحب دفتر اسناد رسمی که اسناد را ثبت و امضاء می‌کند آمده است. (معین، ۱۳۸۶: ۸۴۸ و ۱۳۷۲)

۱. با مراجعه به فرهنگ واژه‌های انگلیسی- فارسی، معادل انگلیسی سردفتر اسناد رسمی، Notary public است. (رفیعی، ۱۳۹۱، ۳۵۱) همچنین با کاوشی در فرهنگ واژه‌های

عملی یکسان با سردفتر مبادرت به انجام تکالیف قانونی در حوزه ثبت اسناد و اموال می‌نماید.

### ۳ نحوه گزینش و مداخله کفیل سردفتر اسناد رسمی در پرتو نظام‌های دفترخانه فردی و مشارکتی

نظام حقوقی ایران، نظام دفترخانه انفرادی را مورد پذیرش قرار داده است؛ بدین ترتیب، هر دفترخانه اسناد رسمی متشکل از یک سردفتر است. اتخاذ چنین رویکردی باعث شده است تا زمانی که سردفتر اسناد رسمی امکان حضور و فعالیت در دفترخانه را پیدا نکند، مقوله گزینش کفیل سردفتر به منظور احتراز از پیامدهای ناشی از اختلال در ارائه خدمات مثبتی همگانی از اهمیت بالایی برخوردار گردد. در این راستا، ماده ۶۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران ۱۳۹۹ بیان می‌دارد:

«ثبت محل مکلف است در موارد مرخصی، معذوریت و تعلیق و انفصال موقت سردفتر، از میان دفترباران واجد شرایط سردفتری و یا سردفتران همان حوزه ثبتی، کفیل دفترخانه را تعیین نماید».

مطابق با ماده بالا، مرجع انتخاب کفیل سردفتر اسناد رسمی، ثبت محل است. کفیل سردفتر نیز از میان افراد آگاه به حوزه ثبت یعنی دفترباران و سردفتران اسناد رسمی همان حوزه ثبتی که نیازمند کفیل است انتخاب می‌شود. البته در بند ۵ تبصره ۲ قسمت «ب» ماده ۶۰ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران ۱۳۹۹، مرجع انتخاب کفیل سردفتر اسناد رسمی در مدت مرخصی تحصیلی سردفتر اسناد رسمی، اداره کل ثبت استان دانسته شده است. طبق ماده مذکور: «در مدت مرخصی تحصیلی سردفتر، کفیل دفترخانه از بین دفترباران واجد شرایط سردفتری و یا سردفتران همان حوزه ثبتی توسط اداره کل ثبت استان مربوط تعیین می‌گردد؛ و درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه‌ها و کسورات قانونی بین سردفتر و کفیل

خودبه‌خود کفالت او را دارد ولی می‌توان برخلاف این اصل دیگری را به کفالت برگزید. بنا به قاعده، کفیل تمامی اختیاراتی صاحب‌مقامی را که کفیل او شده است را دارد مگر این‌که چیزی استثناء شده باشد. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۷: ۵۷۲)

بنابراین تعریف کفالت در حقوق اداری از کفالت در حقوق مدنی و کیفری متفاوت است؛ کفالت در حقوق اداری مشتمل بر وضعیتی است که به موجب آن، فرد با صلاحیتی جایگزین متصدی اصلی اداره می‌شود و مبادرت به انجام تکالیف نامبرده در شرایط مصرح قانونی می‌نماید. در این‌جا بحث قرارداد و احضار شخص ثالث در میان نیست بلکه کفیل به حکم قانون جایگزین شخص متصدی می‌شود تا عملکرد اداره و سازمان مربوط با اختلال مواجه نشود.

با نگاهی به تعاریف ارائه‌شده در بالا مشخص می‌شود که کفالت سردفتران اسناد رسمی با تعریف کفالت در حقوق اداری از نزدیکی بیشتری برخوردار است؛ چرا که کفیل سردفتر اسناد رسمی به عنوان جایگزین سردفتر اسناد رسمی در موارد قانونی مبادرت به انجام تکالیف قانونی نامبرده می‌کند و مانع تأخیر و تعطیلی خدمات‌رسانی مثبتی همگانی به اعضای جامعه می‌شود؛ با این وجود، برخی از نویسندگان (ریاحی، ۱۳۹۷: ۱۶۲) معتقد هستند که کفالت در حقوق اداری با کفالت سردفتران اسناد رسمی متمایز است؛ مطابق با نظر ایشان، کفالت اداری متضمن دو معنا است؛ اولاً موقتی است نه دائمی و ثانیاً: حقوق و مزایایی بابت کفالت اداری دریافت نمی‌شود؛ چرا که در این‌صورت مفهوم جمع دو شغل و مزایای ناشی از آن غلبه می‌کند. این در حالی است که کفالت سردفتران اسناد رسمی هم می‌تواند دائمی باشد و هم حقوق دریافت می‌کند.

در پایان این بحث می‌توان در تعریف کفیل سردفتر اسناد رسمی چنین گفت، کفیل سردفتر شخصی است که در غیاب سردفتر اسناد رسمی به منظور جلوگیری از تأخیر و تعطیلی ارائه خدمات مثبتی همگانی، ضمن برخورداری از صلاحیت علمی و

بدون تردید، مهمترین تدبیر نظام حقوقی فرانسه در مواجهه با نهاد سردفتری اسناد رسمی از جمله کفیل دفترخانه، شناسایی فعالیت دفترخانه اسناد رسمی در قالب شرکت مدنی حرفه‌ای سردفتری است. در این خصوص، به موجب قانون شماره ۶۶-۸۷۹ مورخ ۲۹ نوامبر ۱۹۶۶ مربوط به شرکت‌های مدنی حرفه‌ای (SCP)، حرفه سردفتری اسناد رسمی توسط شخص حقوقی که تنها دارنده این سمت است، قابل اعمال شناسایی شد. (Dauchez, 2017: 36) شرکت مدنی حرفه‌ای سردفتری<sup>۳</sup> از مشارکت چند تن از سردفتران اسناد رسمی (دفتریار در این شرکت جایگاهی ندارد) تشکیل می‌شود؛ در این نوع از شرکت‌ها، سردفتران اسناد رسمی این فرصت را پیدا می‌کنند تا هرکدام مدیریت یک بخش تخصصی را به عهده بگیرند تا مراجعان ثبتي به ناروا از یک دفترخانه به دفترخانه دیگری فرستاده نشود. علاوه بر آن، نکته مهم آن‌جا است که امکان جایگزینی سردفتر با فردی دارای صلاحیت یکسان به وجود می‌آید؛ بدین صورت، مسئله تعیین کفیل خارج از چنین شرکتی مطرح نمی‌شود. (سیدی آرانی، ۱۴۰۰: ۳۲۰ و ۳۲۱) عملیات شرکت‌های یادشده در ذیل نظارت مقررات راجع به حرفه سردفتری و دفاتر دادستان‌های عمومی فرانسه قرار دارند. (Dauchez, 2016: 9)

شرکت‌های مدنی حرفه‌ای مانند شرکت‌های تجاری از زمان ثبت در دفتر تجارت و شرکت‌ها دارای شخصیت حقوقی می‌شوند. (Calfoun, 2016: 153) شرکت‌های مذکور، افراد دارای حرفه آزاد (مثل پزشکان، معماران، وکلای، حسابرسان و سردفتران) را

بالسویه تقسیم خواهد شد). همانطور که از نظر گذشت، انتخاب کفیل سردفتر اسناد رسمی حسب‌مورد ممکن است از ناحیه مراجع متعددی انجام شود؛ حال آن‌که به صراحت مشخص نشده است که دلیل این تفکیک چیست؟ اتخاذ چنین نگرشی (تعدد مراجع انتخاب‌کننده کفیل) با اصل تسریع ارائه خدمات همگانی در نتیجه جایگزینی فوری سردفتر با کفیل منطبق نیست.

به هر روی، در نظام حقوقی ایران که بر اجرای نظام انفرادی دفترخانه اسناد رسمی استوار شده است، لازم است تا برای جایگزینی سردفتر اسناد رسمی، مراجع معینی طی یک فرآیند کم و بیش مشخص مبادرت به تعیین کفیل نمایند. علاوه بر زمان‌بر بودن فرآیند گزینش کفیل سردفتر که با اصول مهم ناظر بر ارائه خدمات همگانی یعنی تسریع و عدم تعطیلی آن منافات دارد، مهمترین انتقادی که به برقراری سیستم فردی در حوزه کفالت سردفتران اسناد رسمی وارد می‌آید آن است که چنانچه کفیل انتخاب‌شده نیز (به مثابه سردفتر اسناد رسمی) به هر دلیلی نتواند از عهده وظایف قانونی برآید دوباره به طی تشریفات قانونی لازم، انتخاب کفیل دیگر و سرانجام گذشت مدت کم و بیش طولانی نیاز است.

در طرف مقابل، کنشگران نظام حقوقی فرانسه با شناسایی و استقرار شرکت‌های مدنی حرفه‌ای<sup>۱</sup> سردفتری اسناد رسمی<sup>۲</sup> رویکرد مناسبی را در پیشبرد و استمرار جریان خدمات ثبتي پی‌ریزی نموده‌اند.

<sup>۱</sup> ثبتي آزادی کامل دارد. افراد وی را انتخاب می‌کنند و او مسئولیت خود را در اسناد حرفه‌ای می‌پذیرد. (سیدی آرانی، ۱۴۰۰: ۴۰) در این‌جا باید متذکر شد، تشکیل شرکت‌های سردفتری در فرانسه بر مبنای ایده کاهش نظام سرمایه‌داری استوار شده است؛ در این ارتباط گفته شده است، کاهش سرمایه‌داری (le capitalisme) در حوزه اسناد رسمی تنها در صورتی می‌تواند رشد کند که این حرفه توسط یک شرکت قابل اعمال باشد. در واقع، تا زمانی که این حرفه به صورت فردی انجام می‌شود، شخصی که این حرفه را انجام می‌دهد لزوماً صاحب سرمایه است. (Dauchez, 2017: 36)

<sup>۱</sup> . شرکت‌های مدنی حرفه‌ای (SCP) مشتمل بر شرکت‌هایی می‌باشند که دارای نوعی خصلت مدنی هستند که قانونگذار به دلیل شکل، ماهیت و یا هدف آن‌ها، ویژگی دیگری بر آن‌ها مترتب نموده است. در عمل، این شرکت‌ها دارای یک زمینه تخصصی هستند. (Loiseau, 2020: 168)

<sup>۲</sup> . Les sociétés civiles professionnelles notariales.  
<sup>۳</sup> . شرکت مدنی حرفه‌ای سردفتری را می‌توان این‌گونه تعریف کرد، شخص حقوقی متشکل از سردفتران یا اشخاص حقیقی که به حرفه آزادی می‌پردازند؛ حرفه کسی آزاد است که صلاحیت وی تأیید شده است. اساساً فعالیت دارنده حرفه آزاد فکری است. او در انتخاب مشاوره‌های خود به مراجعان



امضاءکننده سند در قبال مراجعان ثبتي و اشخاص ثالث دارای مسئولیت مشترک می‌شوند. (پرستش و دیگران، ۱۴۰۰: ۱۶۳ و ۱۶۴)

با توجه به مطالب اخیر گفتنی است، از آنجایی که اداره دفترخانه اسناد رسمی متکی به یک سردفتر نیست، معذوریت یا غیبت یکی از سردفتران موجب تأخیر و اختلال در ارائه خدمات همگانی ثبتي نمی‌شود. اتخاذ چنین سیاستی نه تنها باعث صرفه‌جویی در زمان (حذف تشریفات مربوط به گزینش کفیل سردفتر) می‌شود بلکه سرعت و بهبود سطح کیفی ارائه خدمات ثبتي را نیز در پی دارد.

به دیگر سخن، از آنجا که نهاد حقوقی فردی [منظور نظام دفترخانه انفرادی است] به شدت وابسته به مالک آن است، می‌تواند به راحتی دچار اختلال در کارکرد خود شود. در این خصوص، به موجب قانون ۱۹۶۶، برخی رویدادها مثل فوت، عدم اهلیت یا استعفای یک سردفتر از دلایل انحلال شرکت مدنی حرفه‌ای سردفتری به شمار نمی‌آید مگر این‌که مقررات آیین‌نامه حرفه یا در صورت فقدان چنین مقرره‌ای، اساسنامه به شکل دیگری پیش‌بینی کند. به علاوه، ممنوعیت قطعی یکی از سردفتران از اجرای حرفه نیز باعث انحلال چنین شرکتی نمی‌شود. این در صورتی است که تحقق هریک از این رویدادها می‌تواند پایان دفترخانه فردی را به همراه داشته باشد. (سیدی آرانی، ۱۴۰۰: ۳۲۲)

با این همه باید اذعان نمود، سیاستگذاران تقنینی فرانسه با شناسایی و استقرار شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری نسبت به قانونگذار ایران عملکرد بهتری را در ارائه خدمات ثبتي همگانی دنبال نموده‌اند. در این خصوص، فعالیت دفترخانه اسناد رسمی به خاطر مشارکت چند سردفتر با صلاحیت علمی و عملی کم و بیش یکسان مانع تعطیلی

برخورداری از نظام سرمایه بسته، باعث می‌شود تا از استقلال سرمایه دفاتر اسناد رسمی نیز اطمینان حاصل شود. (Dauchez, 2016: 3)

گرد هم می‌آورد. برای تأسیس چنین شرکت‌هایی، هیچ حداقل سرمایه‌ای<sup>۱</sup> نیز در قانون پیش‌بینی نشده است. (Murielle, 2018: 97)

شرکت‌های مدنی حرفه‌ای حداقل از دو سردفتر تشکیل می‌شوند که در عمل، این شرکت‌ها مشتمل بر چهار یا پنج سردفتر هستند. شرکت‌های سردفتری این‌گونه تأسیس می‌شوند که گروه‌ها شرکتی را در اداره ثبت شرکت‌ها ثبت می‌کنند و شرکت شخصیت حقوقی کسب می‌کند و سردفتران که اعضای شرکت هستند، هر یک سهام خود را که اعم از نقدی و غیرنقدی است آورده و شرکت با تجمیع آورده‌های آن‌ها راه‌اندازی می‌شود. به علاوه گفته شده است، در زمان انحلال شرکت‌های یادشده، دارایی خالص شرکت میان سردفتران (بسته به سهم هریک از آن‌ها) تقسیم می‌شود. (Mas-Bellissent, 2018: 65)

با این همه، علت و فلسفه وجود این دفاتر موضوعات مختلفی است از جمله:

۱) منجر به تخصصی‌شدن امور دفترخانه می‌شود و بدین‌صورت، هر یک از سردفتران حاضر در شرکت، تنظیم‌کننده اسناد خاصی هستند؛

۲) با توجه به تخصصی‌شدن امور ثبت اسناد و اموال، سطح دقت در تنظیم اسناد بالا می‌رود و با بالا رفتن درجه دقت، اشتباهات تنظیم سند نیز بسیار کم می‌شود؛ زیرا در شرکت‌ها حداقل دو سردفتر در تنظیم سند نقش دارند و اشتباهاتی که به خاطر خطای شخصی است در تنظیم سند بسیار کم شده و به حداقل می‌رسد؛

۳) با توزیع مسئولیت تنظیم اسناد میان سردفتران، ضرورت دارد که اسناد تنظیم‌شده در این نوع از شرکت‌ها حداقل توسط دو سردفتر امضاء و تأیید شود و بنابراین، بر اساس قانون، سردفتران

<sup>۱</sup> در این ارتباط گفته شده است، شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری در شمار شرکت‌هایی هستند که سرمایه آن‌ها تنها در اختیار متخصصانی [چند تن از سردفتران] است که در شرکت مبادرت به فعالیت می‌نمایند؛ این موضوع یعنی



در غیر این صورت، حقوق و منافع افراد جامعه دچار آسیب و لطمه می‌شود. بنابراین ضرورت‌های ناشی از رعایت و پاسداشت از منافع آحاد جامعه ایجاب می‌کند که در حوزه خدمت‌رسانی همگانی از جمله در عرصه خدمات ثبت اسناد و اموال به مثابه آنچه در نظام سردفتری اشتراکی موجود است، اشخاص متعددی صاحب صلاحیت شناخته شوند تا فرآیند خدمت‌رسانی مذکور با اختلال مواجه نشود.

## ۴ دامنه صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی در نظام‌های سردفتری فردی و مشارکتی

بسته به نوع نظام سردفتری اسناد رسمی، امکان مداخله و دامنه صلاحیت کفیل سردفتر نیز تمایز پیدا می‌کند. بدین ترتیب، جایگاه کفیل سردفتر اسناد رسمی در هریک از نظام‌های سردفتری فردی و مشارکتی به مثابه آنچه به ترتیب در نظام حقوقی ایران و فرانسه مدنظر قرار گرفته، از یکدیگر متمایز است.

به طور معمول، در نظام‌های سردفتری مشارکتی همچون فرانسه که با فعالیت چند سردفتر اداره می‌شود، هم‌پوشانی کامل میان دامنه تکالیف و اختیارات هریک از سردفتران دیده می‌شود؛ بدین شکل، در صورت این‌که یکی از سردفتران نتواند در دفترخانه حاضر شود، شخص دیگر با همان حوزه صلاحیت علمی و عملی می‌تواند در غیاب وی به انجام فعالیت‌های حرفه‌ای مبادرت نماید. این در صورتی است که در نظام‌های سردفتری فردی، از آن‌جا که کفیل از خارج از دفترخانه تعیین می‌شود لزوماً از صلاحیت یکسانی با سردفتر غایب برخوردار

فعالیت حرفه‌ای دفترخانه (بر اثر غیبت یکی از سردفتران به هر دلیلی) می‌شود.

خودداری از انجام تشریفات متعدد و بروکراسی اداری که به منظور انتخاب کفیل در نظام دفترخانه انفرادی باید دنبال شود در نظام دفترخانه مشارکتی ملاحظه نمی‌شود؛ در این راستا، همانطور که بیان شد، در نظام حقوقی ایران، انتخاب و گزینش کفیل سردفتر نیازمند انجام تشریفات قانونی (کفیل حسب‌مورد باید از ناحیه ثبت محل و یا اداره کل ثبت استان از میان سردفتران و دفتریاران واجد صلاحیت انتخاب شود) بوده که همگی آن‌ها زمان‌بر است.

با این اوصاف، در فرض معذوریت یا غیبت یکی از سردفتران، سردفتر دیگر که از همان قلمرو اختیارها و تکالیف قانونی برخوردار است به انجام تکالیف قانونی مشغول می‌شود. این موضوع باعث می‌شود تا نه تنها حوزه فعالیت متصدیان دفترخانه اسناد رسمی از شفافیت برخوردار باشد بلکه حقوق مراجعان ثبتی نیز بیش از پیش رعایت گردد.

در مقام مقایسه عملکرد مسئولان قانونگذاری ایران و فرانسه در عرصه انتخاب کفیل سردفتر گفتنی است، قانونگذار فرانسه با شناسایی شرکت‌های مدنی حرفه‌ای نگرش مناسبی را در مقایسه با قانونگذار ایران در حوزه نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی اتخاذ نموده است؛ زیرا همانطور که پیشتر نیز بدان اشاره شد، فرآیند گزینش کفیل سردفتر زمان‌بر است و مراجع متعددی از این حیث تصمیم‌گیری می‌نمایند. این در صورتی است که با به‌کارگیری نظام سردفتری مشارکتی، چنان‌چه یکی از سردفتران امکان کنشگری در دفترخانه را پیدا نماید، خدمت‌رسانی ثبتی با تأخیر مواجه نشده و یکی دیگر از سردفتران رسالت‌های حرفه‌ای خود را انجام می‌دهد.

در واقع، ضرورت ناشی از رعایت حقوق شهروندان ایجاب می‌کند تا جریان ارائه خدمات ثبتی همگانی به صورت مستمر ادامه پیدا کند؛ زیرا

نیست. موضوعی که در عملکرد سیاستگذاران تقنینی ایران ملاحظه می‌شود.<sup>۱</sup>

در این مسیر، با بررسی که در مقررات مرتبط و آیین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۹۹ صورت گرفت ملاحظه می‌شود اختیارات کفیل سردفتر اسناد رسمی به صورت یکپارچه، صریح و مدون ذکر نشده است. این در حالی است که عدم احصای دقیق قلمرو اختیارات کفیل سردفتر اسناد رسمی می‌تواند به پیدایش ابهام‌های متعدد در این زمینه بینجامد و در نهایت، به تضییع حقوق شهروندی<sup>۲</sup> نیز منجر شود. در این زمینه، ماده ۵۵ آیین‌نامه مربوط به قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۹۹ چنین اشعار داشته است: «کفیل دفترخانه‌ای که سردفتر آن فوت یا بازنشسته، یا به انفصال دائم محکوم گردیده یا غیبت غیرموجه نموده و یا بیش از ۱۰ روز از خاتمه ایام انفصال موقت از سردفتری وی سپری شده، لیکن به دلیل عدم اجرای تکلیف مذکور در ماده ۴۹ قانون، شروع به اشتغال مجدد نکرده است، حق تنظیم و ثبت سند جدید در آن دفترخانه را ندارد و تکمیل اسناد ناقص آن دفترخانه نیز منوط به کسب اجازه از ثبت محل است».

برحسب ماده بالا، صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی منطبق با صلاحیت مکفول وی (سردفتر) دانسته نشده است؛ بدین‌صورت، کفیل در موارد مذکور در ماده یادشده، حق تنظیم و ثبت سند جدید را ندارد. این موضوع زمانی بغرنج‌تر می‌شود که در قسمت انتهایی ماده مذکور گفته شده است، تکمیل اسناد ناقص از سوی کفیل نیز منوط به کسب مجوز از طرف ثبت محل است.

عدم تنظیم سند توسط کفیل سردفتر اسناد رسمی (با توجه به وظایف و اختیارات یکسان کفیل و مکفول) نوعی استثناء بر ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (همراه با اصلاحات بعدی) ۱۳۵۴ قلمداد می‌شود. (سلیمی و فدوی لنجوانی، ۱۳۸۴: ۵۶)

تردید و ابهام در حوزه عملکرد کفیل سردفتر اسناد رسمی دارای آثار سوء متعددی است؛ از یک‌سو، کفیل به لحاظ ابهامی که در قلمرو تکالیف وی وجود دارد با حدود وظایف قانونی خود به طور دقیق آشنا نیست و در نتیجه، امکان تخلف در انجام تکالیف وی همواره متصور است. از سوی دیگر، ایراد خدشه به حقوق مراجعان ثبتی نیز از درجه احتمال بالاتری برخوردار می‌شود؛ چرا که کفیل به خاطر عدم مرزبندی دقیق تکالیف محوله می‌تواند از انجام برخی از خدمات (که مورد تصریح قرار نگرفته‌اند) استنکاف ورزد. این مسئله می‌تواند زمینه بروز اختلاف‌ها و کشمکش‌ها میان کفیل سردفتر اسناد رسمی با مراجعین را در پی داشته باشد. بنابراین وجود ابهام‌های متعدد قانونگذاری در زمینه وظایف و تکالیف متصدی یادشده نه تنها زمینه سوءاستفاده بلکه ایجاد تنش میان متصدی و مراجعان ثبتی را نیز دربرخواهد داشت.

با این مراتب می‌توان به طور خلاصه چنین گفت، شناسایی و استقرار صلاحیت نامتناسب و غیرمدون (به خاطر ابهام‌ها و پراکندگی مقررات موجد صلاحیت کفیل سردفتر) ساختار نظام حقوقی ایران در تبیین قلمرو صلاحیت نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی را تشکیل می‌دهد.

در طرف مقابل، قانونگذار فرانسه رویکرد سنجیده‌ای را در تعیین قلمرو صلاحیت نهاد کفالت

۱. این در صورتی است که مسئولان نظام حقوقی ایران پیشتر در زمینه حقوق مدنی و همچنین در سازماندهی وظایف سردفتری از حقوق فرانسه الهام گرفته‌اند؛ Sedyi Arani, (résumé, ۲۰۱۳) با این وجود، چنین نگرشی در خصوص انشای مقررات لازم در حوزه کفالت سردفتران اسناد رسمی مشاهده نمی‌شود.

۲. در این ارتباط گفته شده است، نحوه ارائه خدمات و میزان دسترسی شهروندان به خدمات همگانی بر مؤلفه حقوق شهروندی تأثیرات قابل توجهی بر جای می‌گذارد؛ به این معنا که وجود نهادهای اجتماعی نظیر ثبت اسناد رسمی می‌تواند حامی حقوق شهروندی و در راستای ارائه خدمات همگانی باشد. (عبدالملکی و دیگران، ۱۴۰۰: ۲۵۹)

الف) داشتن دانش علمی و عملی کافی (چون یکی از سردفترها وظایف سردفتر غایب را به عهده می‌گیرد)؛

ب) برخورداری از قلمرو مداخله متناسب؛ (قلمرو مداخله عیناً همانند سردفتر غایب است)

پ) داشتن دامنه اختیارها و تکالیف روشن و صریح (اختیارها و وظایف روشن و صریح است؛ چرا که همان اختیارها و وظایف سردفتر غایب است).

## ۵ آسیب‌های تأسیس کفالت سردفتری در نظام سردفتری انفرادی همراه با مقایسه آن با راهکارهای نظام سردفتری مشارکتی

در طی فراز حاضر تلاش می‌شود تا مهمترین آسیب‌های موجود در نظام سردفتری انفرادی که در نظام حقوقی ایران به چشم می‌آید به دقت تبیین و بررسی شود. به منظور ایجاد فضای بهتر جهت بررسی، آسیب‌های مذکور با تدابیر و راهکارهای نظام حقوقی فرانسه که نظام سردفتری مشارکتی را اجرا نموده است مشمول مقایسه و ارزیابی قرار می‌گیرند.

### ۵/۱ عدم تعیین قلمرو صلاحیت کفیل سردفتر به صورت یکپارچه و صریح

یکی از مهمترین آسیب‌های موجود در نظام حقوقی ایران در قبال نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی را عدم تعیین دقیق و شفاف قلمرو صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی تشکیل می‌دهد. در این راستا، اگرچه قانونگذار در قسمت اخیر ماده ۱۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۵۴ (همراه با اصلاحات بعدی) بیان داشته است که در آیین‌نامه اجرایی، قلمرو صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی تعیین می‌شود اما با نگاهی به

سردفتران اسناد رسمی اتخاذ نموده است. در این خصوص، یکی از آثار مثبتی که به رسمیت‌شناختن و استقرار شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری اسناد رسمی به دنبال دارد، برخورداری تمامی سردفتران اسناد رسمی از صلاحیت کامل و یکپارچه به مناسبت انجام تکالیف ثبت اسناد و اموال است.

بنابراین در فرض معذوریت یا غیبت یکی از سردفتران، سردفتر دیگر که از همان قلمرو اختیارها و تکالیف قانونی برخوردار است مبادرت به انجام وظیفه می‌کند. این موضوع باعث می‌شود تا نه تنها حوزه فعالیت متصدیان دفترخانه اسناد رسمی از شفافیت برخوردار باشد بلکه حقوق مراجعان ثبتی نیز رعایت گردد.

به عبارتی دقیق‌تر، لازمه انجام و تداوم فعالیت‌های همگانی آن است که متصدیان امر و جانشینان آن‌ها از حوزه عملکرد یکسانی برخوردار باشند؛ در غیر این صورت نمی‌توان انتظار داشت که روند انجام خدمات همگانی به نحو مناسبی پیش رود؛ زیرا هر لحظه امکان توقف جریان خدمت‌رسانی همگانی به خاطر فقدان صلاحیت لازم در میان یکی از متصدیان امر وجود خواهد داشت.

مسئولان و سیاستگذاران قانونگذاری فرانسه با شناسایی و استقرار شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری، در مقایسه با قانونگذار ایران نگرش بهتری را اتخاذ نموده‌اند؛ چرا که با ایجاد صلاحیت یکسان علمی و عملی میان چند سردفتر، اداره امور دفترخانه تنها متکی به یک فرد نبوده و در نتیجه، مشکلات ناشی از جایگزینی سردفتر در نظام‌های انفرادی دفترخانه موضوعیت پیدا نمی‌کند.

به طور خلاصه، مهمترین مزایای موجود در نظام حقوقی فرانسه در عرصه نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی (در مورد کفیل سردفتر) به ترتیب زیر ذکر می‌شود:

پراکندگی بخش‌نامه‌ها و مقررات موجود در حوزه صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی می‌تواند بر کیفیت سطح ارائه خدمات ثبتی همگانی پیامدهای منفی داشته باشد؛ چرا که نه کفیل به طور مناسب و دقیقی از حوزه صلاحیت خود آگاه است و نه مراجعان ثبتی نیز با قلمرو تکالیف و اختیارات کفیل سردفتر آشنا هستند. از این حیث می‌توان گفت، مراجعان ثبتی با چالش‌های متعددی در برخورد با کفیل سردفتر اسناد رسمی مواجه هستند؛ زیرا ایشان با فردی مواجه هستند که در جایگاه سردفتر اسناد رسمی قرار گرفته اما از صلاحیت یکسانی با مکفول خود (سردفتر اسناد رسمی) برخوردار نیست.

این در صورتی است که قانونگذار فرانسه با تأسیس شرکت‌های مدنی حرفه‌ای در حوزه فعالیت دفترخانه اسناد رسمی زمینه تحقق چنین آسیب‌هایی را از بین برده است. از آنجا که در نظام سردفتری مشارکتی، اصولاً کفیل خارج از شرکت مطرح نمی‌شود بنابراین حوزه صلاحیت و قلمرو مداخله سردفتران همگی روشن و صریح است.

الزامات ناشی از سرعت‌بخشی به جریان ارائه خدمات ثبتی همگانی و لزوم رعایت حقوق شهروندان ایجاب می‌کند تا قانونگذار همانطور که در قسمت اخیر ماده ۱۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۵۴ (همراه با اصلاحات بعدی) مقرر داشته است نسبت به یکپارچه‌سازی و تدوین اختیارات کفیل سردفتر اسناد رسمی در آیین‌نامه پیش‌گفته اقدام نماید.

#### ۵/۱/۲ فراوانی ابهام‌ها در حوزه مقررات مربوط

در شمار نارسایی‌های موجود در نظام حقوقی ایران در عرصه نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی را ابهام‌های متعدد در متون تقنینی تشکیل می‌دهد.

تعدد ابهام‌ها در متون قانونگذاری مرتبط با نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی باعث می‌شود تا متصدیان ارائه خدمات همگانی با دایره وظایف خود به دقت آشنا نبوده و در نتیجه، به خاطر وصف

آیین‌نامه یادشده (آیین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۹۹) استنباط می‌شود که نه تنها حوزه مداخله کفیل سردفتر اسناد رسمی به وضوح معین نشده است بلکه کماکان ابهام‌های متعددی نیز از این منظر وجود دارد.

عدم تعیین قلمرو صلاحیت کفیل سردفتر به صورت یکپارچه و صریح ناشی از پراکندگی بخش‌نامه‌ها و مقررات مرتبط و همچنین ابهام‌های متعددی است که در حوزه تکالیف کفیل سردفتر دیده می‌شود. در این خصوص، به منظور کسب شناخت مناسب، هریک از عوامل یادشده به صورت جداگانه از قرار زیر تشریح و بررسی می‌شود.

#### ۵/۱/۱ مقررات نامدون (پراکندگی بخش‌نامه‌ها و مقررات مرتبط)

یکی از نارسایی‌های عمده نظام حقوقی ایران در قبال نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی را عدم یکپارچگی مقررات و بخش‌نامه موجد صلاحیت کفیل سردفتر تشکیل می‌دهد.

در حقیقت، با توجه به عدم هم‌پوشانی کامل میان صلاحیت کفیل سردفتر با سردفتر اسناد رسمی (مکفول) شناسایی دقیق و شفاف دامنه اختیارات و وظایف کفیل سردفتر اسناد رسمی ضرورتی انکارناپذیر جلوه می‌کند. در این مسیر، با کاوشی در میان مقررات موجود ملاحظه می‌شود که قانونگذار در برخی موارد (مثل ماده ۵۵ آیین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۹۹) قلمرو مداخله کفیل سردفتر اسناد رسمی را محدود ساخته است.

اتخاذ و انشای چنین محدودیت‌هایی در حوزه قلمرو مداخله کفیل سردفتر اسناد رسمی در صورتی است که نه دامنه تکالیف و اختیارات کفیل سردفتر اسناد رسمی به طور صریح و دقیق تعیین شده است و نه محدودیت‌های ناشی از آن به صورت پیوسته در یکجا جمع شده است.

همگانی رسالت حرفه‌ای ایشان امکان تضييع حقوق مردم وجود دارد.

به ديگر سخن، ابهام‌زایی در قوانین باعث می‌شود که افراد جامعه نتوانند از حقوق خود به طور مناسب آگاهی پیدا کنند؛ بنابراین جهت تضمین احترام به قانون و اجرای عملی آن، بایستی همه افراد جامعه آن را درک کنند و در نتیجه، قوانین باید به اندازه کافی روشن و بدون ابهام باشند تا علاوه بر این‌که حجت را بر تابعان این قوانین تمام کرده و عذری در عدم اجرای آن در شرایط معمول باقی نگذارند به شهروندان اطمینان حقوقی کافی دهد. اصل قطعیت حقوقی، خود برآمده و از آثار پذیرش اصل حاکمیت قانون است. (مؤذن‌زادگان و رهدارپور، ۱۳۹۷: ۲۰۰)

با این مراتب، دلایل وجود ابهام‌های متعدد در حوزه قلمرو صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی آن است که در درجه اول، هم‌پوشانی کامل میان صلاحیت سردفتر اسناد رسمی و کفیل نامبرده وجود ندارد و در مرحله بعد، قانونگذار به شفافیت به احصای وظایف و اختیارات کفیل سردفتر اسناد رسمی نپرداخته است. در این خصوص، به موجب ماده ۱۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۵۴ (همراه با اصلاحات بعدی) و همچنین بخشنامه شماره ۱۱۳۷۳-د/۲ مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۸، فوت سردفتر منجر به تعطیلی دفترخانه می‌شود و این تعطیلی خلاف ماهیت تداوم جریان امور همگانی است. بر اساس ماده ۵۵ آیین‌نامه این قانون در زمان فوت سردفتر، کفیل حق تنظیم سند جدید و تکمیل اسناد ناقص را ندارد. همانطور که مشاهده می‌شود، به صراحت معین نشده است که در موقع فوت سردفتر، فعالیت دفترخانه تا چه مدتی تعطیل می‌شود. همچنین تعیین نشده است که چرا حق تنظیم سند جدید از کفیل سلب شده است و در این موارد، چه شخص یا اشخاصی باید مبادرت به انجام وظیفه کنند.

افزون بر آن، در ماده ۱۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۵۴ (همراه با

اصلاحات بعدی) آمده است که ترتیب انجام امور راجع به دفترخانه در زمان تعطیلی به موجب آیین‌نامه تعیین می‌شود حال آن‌که در این خصوص آیین‌نامه‌ای به دست نیامد. (ریاحی، ۱۳۹۷: ۱۶۴)

اصلاً مشخص نیست که چرا قانونگذار در ماده ۱۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۵۴ (همراه با اصلاحات بعدی)، تعیین شرح وظایف و اختیارات کفیل سردفتر اسناد رسمی را به آیین‌نامه ارجاع داده است؛ این در حالی است که در آیین‌نامه اجرایی قانون یادشده (چه آیین‌نامه پیشین و چه آیین‌نامه اخیر یعنی آیین‌نامه مصوب ۱۳۹۹) قلمرو صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی معین نشده است و ابهام‌های قانونگذاری از این حیث کماکان وجود دارد.

با توجه به این مسئله که قرار است کفیل سردفتر اسناد رسمی متناسب با جایگاه حرفه‌ای که در آن قرار دارد مبادرت به انجام تکالیف سردفتر اسناد رسمی نماید ضروری است تا در درجه اول، قلمرو صلاحیت نامبرده تعیین شود وگرنه امکان دستیابی به اهداف ناشی از تأسیس نهاد کفالت دفترخانه اسناد رسمی که عبارت است از استمرار و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به شهروندان، وجود نخواهد داشت. در این خصوص بیان شده است، مقررات شفاف، امکان سوءاستفاده و تضييع حقوق شهروندان را منفی یا نادر می‌سازد و تهیه مقررات شفاف و حذف قواعد چندپهلوی و مبهم در شمار وظایف قانونگذار به شمار می‌آید. (ریاحی، ۱۳۹۷: ۱۶۵)

بنابراین عدم شناسایی هم‌پوشانی کامل میان صلاحیت کفیل سردفتر و سردفتر اسناد رسمی می‌تواند پیامدهای غیر سازنده‌ای را در عرصه ارائه خدمات ثبتی متوجه اعضای جامعه کند؛ چرا که در نظام دفترخانه انفرادی قرار است که شخصی با عنوان کفیل در جایگاه سردفتر قرار بگیرد تا تکالیف قانونی وی را انجام دهد. این موضوع نیز جز با شناسایی صلاحیت کامل و یکسان که لازمه تصدی به خدمات ثبتی همگانی است میسر نخواهد شد.

مقررات ناظر بر نظام سردفتری اسناد رسمی در حقوق ایران نشان می‌دهد که صلاحیت کفیل دفترخانه محدود و موقوف به کسب اجازه از اداره ثبت محل دانسته شده است؛ با این وصف، حوزه اختیارات سردفتر یا دفتریار کفیل به نحو مطلوب، روشن و شفاف نیست. (ریاحی، ۱۳۹۷: ۱۶۵)

بنابراین قلمرو صلاحیت سردفتر اسناد رسمی با کفیل وی یکسان دانسته نشده است؛ این در صورتی است که مبنای تأسیس نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی، جلوگیری از اختلال در مسیر خدمات ثبتی از طریق جایگزینی کفیل با سردفتر است. این موضوع جز با شناسایی انطباق کامل میان صلاحیت حرفه‌ای کفیل با سردفتر اسناد رسمی حاصل نخواهد شد.

در سوی دیگر، قانونگذار فرانسه با شناسایی و اجرای نظام سردفتری مشارکتی، ایجاد صلاحیت کامل و یکسان را میان هریک از سردفتران در دستور کار قرار داده است؛ بنابراین در صورت نبود یکی از سردفتران، سردفتر دیگر با برخورداری از صلاحیت کامل به ایفای وظایف قانونی می‌پردازد.

با این همه، برخلاف نظام حقوقی ایران که کفیل سردفتر اسناد رسمی از قلمرو صلاحیت ناقصی در تصدی به ارائه خدمات ثبتی برخوردار است، در مقررات فرانسه چنین موردی به خاطر شناسایی و استقرار شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری دیده نمی‌شود.

### ۵٫۲٫۲ عدم برخورداری از استقلال لازم (در عمل و تصمیم‌گیری)

شناسایی استقلال لازم در عمل و تصمیم‌گیری یکی از مهمترین حقوق متصدیان ارائه خدمات همگانی را تشکیل می‌دهد؛ این مسئله نیز به این خاطر است که پیش‌بینی شخصیتی وابسته به اختلال در فرآیند خدمت‌رسانی همگانی منجر می‌شود.

لازمه سرعت و کیفیت در ارائه خدمات همگانی از جمله خدمات ثبت اسناد و اموال، شناسایی استقلال در تصمیم‌گیری و عمل است؛ در غیر

در سوی دیگر، قانونگذار فرانسه با شناسایی و اجرای نظام سردفتری مشارکتی، ابهام‌زدایی در عرصه تعیین صلاحیت کفیل سردفتر اسناد رسمی را در دستور کار قرار داده است؛ چرا که در نتیجه اجرای نظام مشارکتی سردفتری، در صورت غیبت یا معذوریت هرکدام از سردفترها، سردفتر دیگر با برخورداری از صلاحیت کامل ثبت اسناد و اموال به انجام وظایف قانونی اقدام می‌نماید.

در حقیقت، ایجاد هم‌پوشانی کامل میان صلاحیت سردفتران، هیچ‌گونه ابهامی را در حوزه اختیارات و تکالیف هریک از سردفترها به وجود نخواهد آورد. اتخاذ چنین سیاستی که ناشی از به‌کارگیری و شناسایی شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری می‌باشد تضمین‌کننده اصول تسریع و استمرار جریان ارائه خدمات ثبتی همگانی است.

### ۵٫۲ پیش‌بینی صلاحیت ناقص و وابسته (در مقایسه با سردفتر)

بدون تردید، یکی از مهمترین نارسایی‌های نظام حقوقی ایران در حوزه نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی را پیش‌بینی صلاحیت ناقص و وابسته (در مقایسه با صلاحیت سردفتر اسناد رسمی) تشکیل می‌دهد.

با این مقدمه، ابتدا از تشریح و بررسی شناسایی صلاحیت ناقص برای کفیل سردفتر اسناد رسمی به عنوان یکی از نارسایی‌های قانونگذاری در این زمینه آغاز می‌شود.

### ۵٫۲٫۱ صلاحیت ناقص و نامتناسب با تصدی به ارائه خدمات ثبتی

شناسایی صلاحیت ناقص و نامتناسب با تصدی به ارائه خدمات ثبتی، نارسایی دیگر نظام حقوقی ایران در مواجهه با نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی را تشکیل می‌دهد. در این ارتباط، با بررسی در مقررات مرتبط با نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی مشخص می‌شود که کفیل سردفتر اسناد رسمی در مقایسه با سردفتر (مکفول خود) از صلاحیتی ناقص برخوردار است.

است؛ بدین ترتیب که در شرکت‌های یادشده، هریک از سردفتران با برخورداری از استقلال کافی و صلاحیت متناسب با حوزه تصدی به ارائه خدمات ثبتي به ایفای وظایف قانونی خود اقدام می‌نمایند.

## ۶ نتیجه‌گیری

با توجه به مطالعه و کاوشی که در نوشتار حاضر صورت گرفت مشخص گردید، کنشگران نظام حقوقی فرانسه برخلاف فعالان نظام حقوقی ایران، عملکرد متناسب و پویایی را در حوزه نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی اتخاذ نموده‌اند. در این مسیر، قانونگذار فرانسه با شناسایی و استقرار شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری، عدم تعطیلی و تسریع جریان خدمات ثبتي را تضمین نموده‌اند. اتخاذ چنین سیاستی همسو با شناسایی مقتضیات روز جامعه و پاسداری از حقوق شهروندان قلمداد می‌شود؛ چرا که شهروندان در مسیر دریافت خدمات ثبت اسناد و اموال با هیچ‌گونه اختلال و ابهامی مواجه نمی‌شوند. این موضوع نیز در نتیجه شناسایی صلاحیت کامل علمی و عملی میان چند سردفتر همراه با تعیین قلمرو صلاحیت حرفه‌ای شفاف و متناسب با تصدی به ارائه خدمات ثبتي همگانی صورت گرفته است.

در سوی مقابل، مسئولان قانونگذاری ایران هنوز نگاه کلاسیک خود به نظام سردفتری را حفظ نموده‌اند و با وجود آسیب‌ها و چالش‌های متعدد، نظام انفرادی سردفتری را مصون از تغییر حفظ نموده‌اند؛ این موضوع به ویژه در حوزه کفالت سردفتران از چالش‌های بیشتری نیز برخوردار است؛ زیرا به موجب مقررات کنونی، چنانچه سردفتری امکان حضور و فعالیت در دفترخانه را پیدا نماید، لازم است فرآیند گزینش کفیل آغاز شود. این روند علاوه بر آن که موجبات تأخیر در ارائه خدمات ثبتي همگانی را به دنبال دارد منجر به تضییع حقوق شهروندان نیز می‌شود. افزون بر آن، عدم هم‌پوشانی میان صلاحیت کفیل سردفتر با مکفول خود (سردفتر) و به دنبال آن، وجود ابهام‌های متعدد در

این صورت، متصدیان ارائه خدمات همگانی باید برای انجام هریک از تکالیف خود منتظر کسب مجوز از مقام یا مقام‌های دیگری باشند. حال آن‌که چنین وضعیتی به تأخیر در ارائه خدمات همگانی و تضییع حقوق مراجعان ثبتي می‌انجامد.

در مقطع کنونی، به موجب مقررات موجود، در برخی موارد کفیل سردفتر اسناد رسمی مکلف است برای پیشبرد خدمات ثبتي از مراجعی مثل اداره ثبت محل مجوز بگیرند. در این ارتباط، قسمت اخیر ماده ۵۵ آیین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۹۹ چنین بیان داشته است:

«... تکمیل اسناد ناقص آن دفترخانه نیز منوط به کسب اجازه از ثبت محل است.»

مطابق با ماده بالا، کفیل سردفتر اسناد رسمی برخلاف سردفتر اسناد رسمی که از صلاحیت کامل در حوزه ثبت اسناد و اموال برخوردار است، به منظور تکمیل اسناد رسمی باید از ثبت محل اجازه لازم را تحصیل کند؛ در غیر این صورت، سند تنظیمی مطابق با مقررات تنظیم و به ثبت نرسیده است؛ چرا که مفاد ماده ۵۵ آیین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۹۹ از طرف کفیل سردفتر رعایت نشده است.

بنابراین مطابق با ماده ۵۵ آیین‌نامه مورد بحث، کفیل سردفتر اسناد رسمی از استقلال حرفه‌ای لازم برخوردار نیست؛ شناسایی جایگاه وابسته به منظور ارائه خدمات همگانی، پیامدهای منفی متعددی را نیز به دنبال دارد. یکی از این پیامدها، کاهش سرعت جریان ارائه خدمات ثبتي است؛ چرا که کفیل سردفتر موظف است موافقت نهاد دیگری (اداره ثبت محل) را برای پیشبرد امور دفترخانه جلب کند.

در طرف مقابل، قانونگذار فرانسه با شناسایی و استقرار شرکت‌های مدنی حرفه‌ای سردفتری، به نحو مناسبی آسیب‌های ناشی از عدم اعطای استقلال لازم به کفیل سردفتر اسناد رسمی را رفع نموده





ناظر بر ارائه خدمات مثبتی همگانی به ویژه اصول استمرار و تسریع خدمات مذکور، همپوشانی و انطباق کامل میان صلاحیت سردفتر و کفیل وی را (به صورت یکپارچه و شفاف) در دستور کار قرار دهند. به علاوه توصیه می‌شود تا با شناسایی و استقرار نظام سردفتری اشتراکی چنان که در فرانسه متداول است گامی بلند در مسیر ارائه خدمات همگانی به دور از هرگونه اختلال و وقفه برداشته شود؛ رویکردی که می‌تواند چالش‌های ناشی از نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی را به نحو کامل برطرف نماید.

حوزه شعاع مداخله کفیل سردفتر از مهمترین نارسایی‌های نظام حقوقی ایران را در مواجهه با نهاد کفالت سردفتران اسناد رسمی تشکیل می‌دهد. این موضوع در صورتی است که انتظار می‌رفت در آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران ۱۳۹۹، کاستی‌ها و نارسایی‌های مذکور رفع شوند ولی در آیین‌نامه یادشده نیز کماکان ابهام‌ها و نارسایی‌های یادشده به چشم می‌خورد.

با این مراتب انتظار می‌رود، کنشگران نظام حقوقی ایران با التزام هرچه بیشتر به رعایت اصول



## منابع

- Abdul Maleki, Mohammad, Hashemi, Seyyed Mohammad, and Gurji Azandriani, Ali Akbar (2021). "The Role of instrument Registration in Providing Public Services and Protecting Citizens' Rights." *Journal of Medical Law*, Vol 15, pp 259-271. **[In Persian]**
- Calfoun, David (2016). *L'essentiel du droit des sociétés - 4e édition*. France: Gualino.
- Cassez, Sabino (2012). *Formation of Administrative Law: A Historical-Comparative Study of English and French Administrative Law* (translation) Vaezi, Seyyed Mojtabi. Shahrdaad Publication. First edition. Tehran. **[In Persian]**
- Dauchez, C. (2016). "Les SCP à l'ère post-Macron (aperçu rapide sur le décret n° 2016-1509 du 9 novembre 2016)." *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, (49), 9.
- Dauchez, C. (2017). "Le Collaborateur du Notaire, Acteur du Nouvel Ordre Économique Notarial." *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, Vol 10, p 36.
- Droit de l'entreprise*. (2018). France: Ellipses.
- Emami, Mohammad and Astvarsangri, Koresh (2009). *Administrative Law*. Mizan Publication. First volume. Seventh edition. Tehran. **[In Persian]**
- Hodavand, Mahdi and Aghaei Tough, Muslim (2009). *Special Administrative Courts in the Light of Principles and Fair Procedures*. Khorsandi Publications. First edition. Tehran. **[In Persian]**
- Jafari Langroudi, Mohammad Jaafar (1997). *Legal Terminology*. Ganjedanesh Publication. 9th edition, Tehran. **[In Persian]**
- Loiseau, G. (2020). *Droit des personnes - 2e édition mise à jour et augmentée*. Ellipses.
- Lotfi, Mohammad Kazem (2014). *French-Persian Legal Dictionary*. Mehrsa Publications. First edition. Tehran. **[In Persian]**
- Mas-Bellissent, C. (2018). "Forme coopérative et professions libérales réglementées." *Les professions réglementées*, pp 35-66.
- Moazenzadegan, Hassan Ali and Rahdar-pour, Hamed (2017). "The Principle of Transparency of the Law and Its Place In the Judicial Practice of the European Court of Human Rights and Criminal Law of Iran." *Judicial Law Perspectives Quarterly*, Vol 81, pp 193-223. **[In Persian]**
- Moein, Mohammad (2016). *Farhang Farsi Moein*. Adna Publications. Two volumes. Fourth edition. Tehran. **[In Persian]**



- Mohammadnjad, Haider (2015). "The Theory of Public Service and Its Governing Principles in Iran's Laws and Jurisprudence." *Two administrative law quarterly*, Vol 10, pp 104-128. **[In Persian]**
- Parastesh, Saeed, Gholampour, Mohammad Reza, Hosseini, Saeed Mohammad and Mansouri, Saeed (2021). "The Professional Responsibility of Notaries in Iranian and French Law and Its Effect on the Issue of Conflicting Documents." *Scientific Quarterly of Azad Legal Research*, Vol 51, pp 159-177. **[In Persian]**
- Rafiei, Mohammad Taghi (2011). *Majd Legal Dictionary*. Majd Publications. 12th edition, Tehran. **[In Persian]**
- Riahi, Noorbakhsh (2017). "A Research on the Totality of Iran's Notarial System." *Journal of Ghezavat*, Vol 96, pp 149-177. **[In Persian]**
- Salimi, Morteza and Suleiman, Fadavi Lanjavani (2005). "Alternative of Notary Public Office." *Kanon Monthly*, Vol 57, pp 54-66. **[In Persian]**
- Seyedi Arani, S. A. (2013). "La pertinence du modèle français de la société civile professionnelle pour le notariat iranien" (Doctoral dissertation, Lyon 3).
- Seyedi Arani, Seyed Abbas (2021). "How to Introduce the Right to Substitute the Notary Public in Collaborative Implementation." *Journal of Registration Law Research*, Vol 1, pp 37-58. **[In Persian]**