

## سردفتری ایران و ضرورت بازبینی در روش اجرای آن

سید عباس سیدی آرانی\*

استادیار گروه حقوق دانشگاه کاشان

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۷/۲۲ - تاریخ تصویب: ۱۳۹۷/۱۱/۹)

### چکیده

در اجرای انفرادی سردفتری، سردفتر زندانی رسالت خود است؛ جایگزینی سردفتر آسان نیست، به‌ویژه اینکه جایگاه دفتریار مبهم است. امکان علمی و تخصصی کردن امور نیست و وظیفه مشاوره با وضوحش انکار می‌شود. سردفتر به‌تنهایی مسئول جبران زیان مشتری است. با قوت یا بازنشستگی سردفتر، دفترخانه تعطیل و خدمت عمومی دلیل متوقف می‌شود. سردفتر بازنشسته یا وراثت سردفتر نفعی در دفترخانه ندارند. پس در واگذاری امتیاز دفترخانه شایستگی علمی جانشین لحاظ نمی‌شود. متأسفانه آورده حقوق شرکت‌ها برای این عرصه در دید تیزبین پژوهشگران نیامده است. با حفظ روش اجرا می‌توان مسائلی را حل کرد. اما دگرگونی واقعی با پذیرش اجرای مشارکتی سردفتری و گردآوری چند سردفتر در یکجا صورت می‌پذیرد: دفتریار حذف، جایگزینی سردفتر آسان، علمی و تخصصی کردن امور ممکن، زیان‌دیده از مسئولیت شرکت و شرکا بهره‌مند، ارائه خدمت مستمر و شایستگی علمی جانشین لحاظ می‌شود.

### واژگان کلیدی

اجرای جمعی، اجرای فردی، خدمت عمومی، دفتریار، سردفتر، وظیفه مشاوره.

\* Email: abbas.seyedi@yahoo.com

### ۱. مقدمه

اگر کشور پذیرنده به تغییرات سیستم دیگر در آن نهاد توجهی نکند، نمی‌توان گفت نهادی حقوقی از سیستمی دیگر گرفته شده است، این واقعیتی است در مورد سردفتری ایران که با الهام از حقوق فرانسه ایجاد شد و سپس از آن فاصله گرفت؛ بهترین دلیل اینکه حقوق فرانسه اجرای مشارکتی سردفتری را پذیرفت و حقوق ایران نسبت به آن بی‌توجه ماند.

سردفتر ایرانی به‌تنهایی دفترخانه را اداره می‌کند و باید صلاحیت‌های زیادی داشته باشد. هرچند دفتریار اول نیز در آنجا حاضر است و با عنوان معاونت خود در اجرای حرفه مشارکت می‌کند، اما قانونگذار با دادن عنوان متفاوت نمایندگی ثبت نقش وی را خنثی کرده است. دفتریار دوم نیز کارمند آنجاست و مسئولیتی ندارد. با این وضعیت سردفتری نقش واقعی خود را ایفا نمی‌کند. با تعدیل مناسب تعداد مجری نقش وی به‌درستی تقویت خواهد شد.

اکنون قانونگذار به اصلاح قانون «دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران» (مصوب ۱۳۵۴) می‌اندیشد<sup>۱</sup> و بناست تعدیل مجری و تقویت نقش وی را با حفظ روش انفرادی اجرا انجام دهد. به سرانجام تلاش قانونگذار تردید داریم؛ تعدیل مجری و تقویت نقش وی با روش اجرای حرفه پیوند دارند؛ جایگزینی، تخصص‌گرایی، تقسیم کار و پذیرش مسئولیت در نهادی با محوریت یک شخص ممکن نیست. حتی بازنشستگی یا فوت محور چنین نهادی ناقوس آن را به صدا درمی‌آورد و نقش آن را کلاً محو خواهد کرد. شاید بتوان با بهره‌گیری از آورده‌های حقوق تطبیقی و پذیرش روش جمعی سردفتری فرانسه و ایجاد وحدت (یک دفترخانه) در عین کثرت (چند سردفتر) به تعدیل و تقویتی آرمانی رسید.

### ۲. امکان دگرگونی با حفظ روش انفرادی اجرا

با حفظ روش اجرا می‌توان مسائلی را حل کرد. تغییر شرایط سردفتری و اجباری کردن بیمه مسئولیت از این مواردند. منتها در اینجا فقط به دو مسئله تعداد و نقش مجری می‌پردازیم؛ اینها از مواردی هستند که ارتباط زیادی با روش اجرای سردفتری دارند. پس اگر قانونگذار بر روش اجرا پافشاری کند، تلاش وی برای حل آنها به سرانجام ایده‌آل نمی‌رسد.

#### ۱.۲. تعدیل مجری حرفه

##### ۱.۱.۲. تعداد کنونی

سردفتر و دفتریار رسالت سنگین سردفتری را به‌عهده دارند.

۱. اصلاح قانون ۱۳۵۴ در مرکز پژوهش‌های مجلس بررسی می‌شود. نگارنده به‌عنوان کارشناس مرکز در جلسات حضور دارد.

**سردفتر** - رسالت خدمت عمومی سردفتری، این نهاد حقوقی را تحت نظارت قوه قضائیه قرار داده است. این قوه سردفتری را از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نظام‌مند، کنترل و نظارت می‌کند. به همین دلیل دفترخانه وابسته به قوه قضائیه است<sup>۱</sup> (سیدی آرانی، ۱۳۹۶: ۲۱۷). اینکه سردفتر مکلف به رعایت نظامات قوه قضائیه است (ماده ۲۹ قانون ۱۳۵۴)، نتیجه مستقیم این وابستگی است.

ابلاغ صادره توسط سازمان ثبت اسناد و املاک این وابستگی را برای سردفتر به ارمغان می‌آورد. ماده ۲ قانون ۱۳۵۴ پیش‌بینی می‌کند که اداره امور دفترخانه به عهده شخصی است که، برابر مقررات این قانون، توسط آن سازمان پیشنهاد و پس از اخذ نظر مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران به موجب ابلاغ قوه قضائیه منصوب و سردفتر نامیده می‌شود. به این ترتیب، سازمان حق پیشنهاد شخص صالح را برای سردفتری داراست. هرچند مقام پیشنهاددهنده حق انتصاب ندارد (شهری، ۱۳۸۸: ۲۸۴-۲۸۳)، اکنون رئیس سازمان یادشده سردفتر را به استناد تفویض اختیار رئیس قوه قضائیه تعیین می‌کند.

دفترخانه شخصیت حقوقی ندارد. سردفتر به‌عنوان نماینده حاکمیت به‌تنهایی رسالت پیش‌بینی‌شده را انجام می‌دهد. درست است که در دفترخانه افراد دیگری به‌غیر از سردفتر نیز مشغول به کارند، متناهی مسئولیت سردفتر نسبت به اعمال آنها نیز گسترش می‌یابد. پرواضح است سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هر کسی را به سمت سردفتری منصوب نمی‌کند. ماده ۶ قانون ۱۳۵۴ شرایط سردفتری را مشخص می‌کند. امکان دسترسی دیپلمه‌ها و لیسانسه‌های غیرمرتبط به سردفتری موجب شگفتی است. به‌علاوه، هیچ مقرره‌ای کاندیدا را مکلف به کارآموزی نمی‌کند. قانونگذار به این نکته توجه نکرده است که سردفتر بدون تحصیلات حقوقی و بدون کارآموزی نمی‌تواند در برخورد با مشکلات علمی و عملی مواجه‌شده چیره شود.

دو راه برای دسترسی به حرفه سردفتری وجود دارد. متقاضی می‌تواند در آزمون شرکت کند (ماده ۳ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴) و در صورت موفقیت در مراحل علمی و گزینشی سردفتر شود. همچنین می‌تواند با امضای قرارداد واگذاری امتیاز دفتر با سردفتر بازنشسته یا با ورثه سردفتر فوت‌شده سردفتر شود (ماده ۶۹ قانون ۱۳۵۴). به این ترتیب، کاندیدای بدون تحصیلات حقوقی امکان دسترسی به حرفه را می‌یابد. درحالی‌که ورود او به حرفه از طریق نخست مشکل و حتی غیرممکن است.

۱. برابر ماده ۱ قانون ۱۳۵۴: «دفترخانه ... وابسته به وزارت دادگستری است». پس از پیروزی انقلاب، با تغییرات صورت‌پذیرفته در مقررات حقوق و تکالیفی برای این قوه در نظر گرفته شد که پیش از انقلاب برای وزارت دادگستری در نظر گرفته شده بود.

دفتربار- قانونگذار دفتربار اول و دوم را برای دفتر اسناد رسمی پیش‌بینی کرده است (ماده ۳ قانون ۱۳۵۴).

دفتربار اول فرد شماره دو دفترخانه است. در واقع، او معاون دفتر اسناد رسمی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. جمع این دو عنوان متفاوت در شخص واحد موجب ایجاد وضعیتی مبهم در ساختار نهاد دفتر اسناد رسمی شده است. در زمان حاکمیت قوانین ثبت ۱۲۹۰ و ۱۳۰۲ دفترخانه‌ای وجود نداشت تا مسئله حضور نماینده اداره ثبت در آنجا مطرح باشد. سه قانون شرایط را دگرگون کردند؛ نخست قانون ثبت اسناد و املاک- مصوب ۱۳۰۷- که دفترخانه را در قلمرو بخش خصوصی، با داشتن صلاحیت رسمیت دادن به اسناد و قراردادهای، قرار داد. حاکمیت به بخش غیردولتی اعتماد کامل نداشت. بنابراین قانونگذار ضرورت حضور نماینده‌ای از اداره ثبت را در آنجا، به منظور نظارت بر تنظیم اسناد، پیش‌بینی کرد (مواد ۱ و ۴ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۰۷). دوم قانون دفتر اسناد رسمی (مصوب ۱۳۱۶)، که صلاحیت رسمی کردن اسناد را از ادارات دولتی ثبت اسناد و املاک گرفت و آن را در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار داد. به این ترتیب، وظیفه دفتر اسناد رسمی گسترش یافت (فدوی، ۱۳۸۳: ۵۳). در نتیجه، این قانون دفترباری را نیز به دفترخانه تحمیل کرد (ماده ۴ قانون ۱۳۱۶)، که فقط معاون دفترخانه بود (ماده ۲۴ قانون ۱۳۱۶). سوم قانون ۱۳۵۴ که وظیفه نماینده ثبت را به دفتربار اول واگذار کرد (مهدوی دامغانی، ۱۳۸۳: ۵۲). بنابراین اکنون دفتربار اول دارای دو وظیفه است که عبارت‌اند از: نمایندگی ثبت و معاونت دفترخانه (ماده ۳ قانون ۱۳۵۴). قانونگذار به این مهم توجه نکرد که این دو وظیفه متفاوت در شخص واحد قابل جمع نیست.

دفتربار دوم- جایگاه دفتربار دوم در دفترخانه تأمل‌برانگیز است. این کارمند دفترخانه، با نفع بردن از نواقص موجود در مقررات، می‌تواند تا رأس دفترخانه ترفیع درجه پیدا کند و جایگاه سردفتری را به صورت موقت یا حتی دائم اشغال کند. از یک طرف، برابر ماده ۱۳ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴ دو گروه می‌توانند در صورت مرخصی، معذوریت، تعلیق و انفصال موقت سردفتر جایگزین وی شوند؛ گروه نخست سردفتران همان منطقه ثبتی‌اند؛ گروه دوم دفتربارانی هستند که شرایط دسترسی به سردفتری را دارند. از طرف دیگر، طبق بند ۳ ماده ۶ قانون ۱۳۵۴، دفتربار دارنده ليسانس در هر رشته تحصیلی به شرط سه سال سابقه دفترباری می‌تواند سردفتر شود. در شرایطی که واژه «دفتربار» در این مقررات به صورت مطلق به کار رفته است، دفتربار دوم نیز از این امتیازات بهره‌مند است.

با اینکه حضور دفتربار دوم در دفترخانه اجباری نیست، تشریفات و شرایط تعیین وی دقیقاً مانند دفتربار اول است (مواد ۳، ۷ و ۹ قانون ۱۳۵۴). در واقع، در روابط دوجانبه بین

دفتربار اول و دفتربار دوم، نقش دفتربار دوم ثانوی و در عین حال جایگزینی است. در سلسله مراتب دفترخانه دفتربار دوم با نقش ثانوی، همیشه پس از دفتربار اول قرار دارد. دفتربار دوم با نقش جانشینی همان حقوق و تکالیف دفتربار اول را دارد. او در غیبت موقت دفتربار اول جانشین وی خواهد شد (ماده ۲۵ قانون ۱۳۵۴). البته جایگزینی دفتربار اول با دفتربار دوم به صورت خودکار نیست. در هر مورد باید ابلاغی از اداره ثبت صادر شود. هنگامی که شرایط دسترسی به هر دو حرفه یکسان است، باید جانشینی به صورت خودکار انجام گیرد، به ویژه اینکه صدور ابلاغ مستلزم صرف زمان است (سیدی آرانی، ۱۳۹۴: ش ۱۴۴-۱۴۳).

هر سردفتر شخص موردنظر خود را برای سمت دفترباری به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیشنهاد می‌کند (ماده ۳ قانون ۱۳۵۴). اگر سازمان شخص پیشنهادی را نپذیرد، سردفتر شخص دیگری را برای این سمت معرفی می‌کند تا اینکه سازمان یکی از اشخاص پیشنهادی را به این سمت منصوب کند (ماده ۳ قانون ۱۳۵۴). کانون سردفتران و دفترباران نقشی در تعیین دفتربار اول ندارد. این واقعیت غیرمنطقی تفاوتی آشکار را در تشریفات تعیین دفتربار و سردفتر به وجود آورده است.

#### ۲.۱.۲. تعداد مطلوب (حذف دفتربار)

عنوان معاونی دفتربار برای عنوان نمایندگی وی ایجاد مشکل می‌کند و برعکس. قانونگذار سال ۱۳۵۴ با جمع این دو عنوان در یک شخص فلسفه وجودی هر دو عنوان را از بین برده است. برای نمونه، سردفتر به عنوان رئیس می‌تواند دفتربار خود را به سازمان ثبت اسناد و املاک معرفی کند. به این ترتیب، برای رعایت اصول حاکم بر تعیین معاون توسط رئیس، اصول حاکم بر تعیین نماینده سازمان ثبت فدا می‌شود. اما اصول حاکم بر تعیین نماینده نیز سردفتر را از تشریفات درست تعیین معاون خود محروم می‌کند، زیرا به محض اینکه سردفتر دفتربار خود را پیشنهاد کرد، هر چند دفتربار پیشنهادی در امتحانات پذیرفته نشده باشد، حق تغییر وی را ندارد. مرجع پیشنهاددهنده باید بتواند در پیشنهاد تجدیدنظر کند. اما چنین امکانی از وی گرفته می‌شود. بدان سبب که دفتربار تغییرپذیر نیست، معمولاً سردفتر یکی از اشخاصی مورد وثوق، مانند خویشاوندان را برای این سمت معرفی می‌کند. به این ترتیب، سردفتر در خنثی سازی متقابل دو عنوان نقش دارد و نقش نمایندگی دفتربار را کمرنگ می‌کند.

عالی جناب<sup>۱</sup> ایرانی به دلیل این خنثی سازی متقابل زندانی رسالت خود است. در واقع، برابر اصول، در صورت مرخصی یا سایر دلایل غیبت رئیس، معاون باید به صورت خودکار جانشین او شود. این وضعیت در زمان حاکمیت قانون ۱۳۱۶ وجود داشت (ماده ۲۵ نظامنامه قانون

۱. عالی جناب ترجمه کلمه Maitre در زبان فرانسه و عنوانی است که در این کشور به سردفتر می‌دهند.

۱۳۱۶). اما عنوان نمایندگی دفتربار اول قانونگذار را واداشت تا پیش‌بینی کند برای هر مرخصی باید اداره ثبت اسناد و املاک دخالت کند. وضعیتی که تشریفات اداری کمابیش طولانی لازم دارد. به این ترتیب، دیگر جایگزینی خودکار نیست (برای دیدن نظر مخالف، رک: فدوی، ۱۳۸۳: ۵۴). به‌ویژه اینکه برابر مقررات جایگزین باید شرایط دستیابی به حرفه سردفتری را داشته باشد (تبصره ماده ۷ قانون ۱۳۵۴). این در حالی است که برخی دفترباران این شرایط را ندارند (سیدی آرانی، ۱۳۹۴: ۱۴۶-۱۴۵).

باید عنوان نمایندگی دفتربار حذف شود، به‌ویژه اینکه با گذشت زمان بسیاری از وظایف وی از این جهت تحلیل رفته است. به‌علاوه، همان‌طور که از ماده ۳ قانون ۱۳۵۴ استنباط می‌شود، دفتربار اول نمایندگی سازمان ثبت را در دفتر اسناد رسمی برای نظارت بر عهده دارد. درحالی‌که بازرسان سازمان نیز ملزم‌اند تمام پرونده‌ها و اسناد دفترخانه را بررسی کنند (ماده ۷۳ قانون ۱۳۵۴)، منطقی نیست که این کنترل دو بار و با ابزار متفاوت اجرا شود. اگر سازمان ثبت اسناد و املاک با یک بررسی متقاعد نشود، این بی‌اعتمادی حتی پس از توسل به بررسی دوم و نیز بعدی‌ها ادامه خواهد یافت. بنابراین سازمان باید «بی‌نهایت بررسی» انجام دهد تا اعتماد کند!

حضور دفتربار دوم نیز در دفتر اسناد رسمی مشکل‌ساز است. دفتربار اول در برابر حقوق خود، وظایفی نیز به‌صورت رسمی در دفترخانه بر عهده دارد. می‌توان دفتربار دوم را از این حیث به «شترمرغ» تشبیه کرد! از یک طرف، به‌عنوان دفتربار دوم دارای مسئولیت رسمی در دفترخانه نیست، چراکه کارمند آنجاست؛ از طرف دیگر، به باور ما سردفتر نمی‌تواند این کارمند را اخراج کند، زیرا توسط متولی امور سردفتری منصوب شده است.

با تعدیل مجری به وضعیتی مطلوب می‌رسیم؛ دفتربار دوم و نیز عنوان نمایندگی ثبت دفتربار اول حذف می‌شوند و با حذف یک عنوان، دیگر خنثی‌سازی متقابل دو عنوان موضوعیت ندارد. با وجود این، همچنان سردفتری با وضعیت ایده‌آل فاصله خواهد داشت. در اینجا به دو دلیل بسنده می‌کنیم؛ نخست اینکه، با حضور دفتربار اول در کنار سردفتر، که حقوق و تکالیف یکسانی ندارند، مسئله جایگزینی به‌درستی حل نمی‌شود؛ دوم اینکه، این ترکیب خطر رقابت دفتربار با سردفتر را به‌همراه دارد. برای یافتن همتای سردفتر در دفترخانه تحت تصدی و جایگزینی رقابت با رفاقت، آورده حقوق شرکت‌ها را بررسی خواهیم کرد.

## ۲.۲. تقویت نقش مجری حرفه

## ۲.۲.۱. نقش کنونی

قانونی که رسالت مسئولان دفتر اسناد رسمی را تعیین می‌کند، تکلیف انجام آن را نیز به آنها تحمیل می‌کند. نخستین و مهم‌ترین تکلیف آنها رسمی کردن (ثبت) اسناد است. به علاوه، ایشان مکلف‌اند رونوشتی از اسناد ثبت‌شده را به ذی‌نفع تسلیم کنند. همچنین آنها موظف‌اند امضای متقاضیان را ذیل اسناد عادی گواهی کنند. سند گواهی امضا شده رسمی نیست (عباسی داکانی، ۱۳۸۳: ۵۲)، ولی مسلم‌الصدور شناخته می‌شود (ماده ۲۰ قانون ۱۳۵۴). پذیرش و نگهداری اسنادی که مشتری در دفترخانه به امانت می‌گذارد، تکلیف دیگر ایشان است (ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک، ۱۳۱۰). این تکلیف به معنای نگهداری نسخه‌ای از سند رسمی شده در بایگانی دفترخانه نیست، بلکه به مفهوم نگهداری اسنادی است که مشتری، بدون درخواست ثبت، در اختیار دفاتر می‌گذارد. مسئولان دفاتر اسناد رسمی باید این اسناد را بپذیرند، نگه‌دارند و این عملیات را در دفتری به نام «دفتر امانات» به ثبت برسانند. یادآوری می‌کنیم مسئولان دفاتر اسناد رسمی ملزم به انجام این تکالیف نیستند، مگر اینکه مشتری درخواست کند (ماده ۳۰ قانون ۱۳۵۴).

مسئولان دفتر اسناد رسمی به سردفتر و دفتربار اول محدود می‌شوند. دفتربار دوم جایگاهی در این دایره ندارد. او در امضای اسناد نیز مشارکتی ندارد و نقشی ثانوی و جایگزینی دارد. تا زمانی که دفتربار اول در دفترخانه هست، وی هیچ نقش رسمی ندارد و اگر با ابلاغ اداره ثبت اسناد و املاک جانشین دفتربار اول شود، «کفیل دفتربار اول» نامیده می‌شود. چگونه می‌توان تکالیف سردفتر و دفتربار اول را یکدیگر متمایز ساخت؟ برابر ماده ۲۳ قانون ۱۳۵۴، «سردفتر مسئول کلیه امور دفترخانه است و دفتربار اول مسئول اموری است که به موجب مقررات به عهده او محول شده...». بنابراین برای تقسیم کار باید تکالیف دفتربار اول را شناخت. مطالعه مقررات نشان می‌دهد بیشترین وظایف وابسته به عنوان نمایندگی ثبت<sup>۱</sup> و به عنوان معاون سردفتر<sup>۲</sup> در طول زمان تحلیل رفته است. برای نمونه، برابر ماده ۲۴ نظامنامه قانون ۱۳۱۶ نماینده ثبت موظف به نظارت بر دفتر گردش تمبر و دفتر نماینده بود. ولی طبق ماده ۱۵۱ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک کشور رویه ابطال تمبر ملغی و به تبع نگهداری دفتر گردش تمبر منسوخ شد. ماده ۱۸ قانون ۱۳۵۴ نیز دفتر نماینده را حذف کرد (سیدی آرنای، ۱۳۹۳: ۱۴۲).

۱. ر.ک: ماده ۲۴ نظامنامه قانون ۱۳۱۶ و مواد ۱۱ و ۱۸ آیین‌نامه قانون ۱۳۱۶ و ماده ۱۵۱ الحاقی به قانون ثبت اسناد و املاک کشور و ماده ۳، ۷۶ و ۱۸ قانون ۱۳۵۴.

۲. ر.ک: ماده ۲۳ قانون ۱۳۱۶، ماده ۲۴ و ۲۵ نظامنامه قانون ۱۳۱۶، م ۲۳ ق ۱۳۵۴ و ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴.

### ۲.۲.۲. نقش مطلوب (وجود وظیفه مشاوره)

آیا مسئولان دفترخانه مکلف به دادن مشاوره حقوقی به مشتری نیز هستند؟ حقوق موضوعه ساکت است. دستمزدی نیز برای آن تعیین نشده است. در شرایطی که به موجب مقررات صراحتاً تکلیفی و نیز دستمزدی پیش‌بینی نشده است، مشکل بتوان چنین وظیفه‌ای برای ایشان قائل شد. برخی از «احسان مشاوره دادن» صحبت می‌کنند (نایی، ۱۳۸۳: ش ۴۹-۵۷). منتها وضعیت سردفتری ایران مانند وضعیت سردفتری فرانسه در اوایل قرن بیستم است. در واقع، از زمان شروع این قرن، سردفتر فرانسوی دیگر نمی‌توانست به بهانه اینکه تکلیف وی فقط رسمی کردن اسناد است، از مسئولیت راهنمایی مشتری شانه خالی کند. برای نخستین بار دیوان عالی کشور فرانسه در ۲۱ ژوئیه ۱۹۲۱ این تکلیف را پذیرفت (Cass. civ, 1921). برابر نظر دیوان، «سردفتران برای رسمی کردن قراردادهای طرفین سند منصوب شده‌اند. آنها همچنین موظف‌اند که مشتری را از نتایج تعهدات خود آگاه سازند: از آنجایی که سردفتران برابر با ماده ۱۳۸۲ قانون م<sup>۱</sup> مسئولیت دارند، آنها نمی‌توانند با این ادعا که فقط مسئول رسمی کردن قراردادهای مشتری هستند، از مسئولیت بگریزند». پس رویه قضایی فرانسه وظیفه مشاوره را از وظیفه قانونی رسمی کردن استنباط کرد، نه اینکه رأساً آن را به سردفتر تحمیل کند. به باور ژان لوک اوبرت: «قضات فرانسوی فقط وظیفه مشاوره حقوقی را، که از تکالیف قانونی سردفتر جدا ناشدنی است، متمایز ساخته‌اند» (AUBERT, 2008: 71-72).

در حقوق ملی، ضرورت رسمی کردن اسناد توسط سردفتر انکارناپذیر می‌نماید. اما وظیفه رسمی کردن اسناد، یک تکلیف مکانیکی فاقد هر گونه ویژگی و امتیاز نیست. سردفتر باید سند معتبر و مطمئن تنظیم کند. در واقع، او باید امنیت حقوقی را در جامعه تضمین کند. می‌دانیم سند رسمی ویژگی‌هایی استثنایی دارد که آن را از سایر اسناد متمایز می‌سازد. به‌ویژه سند رسمی دارای قدرت اثباتی و قدرت اجرایی است. در این شرایط نمی‌توان ادعا کرد سردفتر یک منشی ساده است که قراردادهایی را می‌نویسد. اگر سند تنظیمی منطبق با اراده اطراف آن نباشد، قدرت اثباتی سند به چه کار آید؟ اگر سردفتر تمام اتفاقات پیش‌روی اجرای آن، مانند احتمال اعمال حق شفعه در مورد معامله را در نظر نگیرد، قدرت اجرایی سند به چه کار آید؟

به این ترتیب قانون وظیفه راهنمایی را به‌صورت ضمنی به دفترخانه تحمیل می‌کند. در مواردی این وظیفه صریحاً به موجب مقررات تحمیل می‌شود. در واقع، سردفتر در مواردی هنگام تنظیم سند موظف است طرفین را از نبود برخی از مجوزات اداری آگاه سازد. در این موارد اگر سردفتر آن مجوزات را اخذ نکند و طرفین قرارداد را از نتایج عدم اخذ آنها آگاه

۱. م ۱۳۸۲ ق م ف «هر رفتار انسانی موجب ورود خسارت به دیگری، شخص مقصر را مکلف به جبران خسارت می‌کند».



نسازد، مسئول است. مجوز سازمان تأمین اجتماعی برای نقل و انتقال عین املاک از این موارد است (قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، ۱۳۸۵).

اگر درخواست مشتری، به دلیل مخالفت با مقررات یا نظم عمومی قابل اجرا نباشد، «سردفتران و دفتریاران ... باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند» (ماده ۳۰ قانون ۱۳۵۴). این مدرک کتبی، که سردفتر یا دفتریار به عنوان دلیل استنکاف از تنظیم سند به مشتری می‌دهند، مشاوره حقوقی مکتوبی است که به مشتری راهکار دیگری پیشنهاد می‌کند (سیدی آرنای، ۱۳۹۳: ۱۴۲).

با تقویت نقش مجری به وضعیتی مطلوب می‌رسیم؛ تأیید وظیفه مشاوره به سردفتری ایران پویایی خواهد داد. با وجود این، همچنان سردفتری با وضعیت ایده‌آل فاصله خواهد داشت. به دو دلیل بسنده می‌کنیم؛ نخست اینکه، سردفتر برای دادن مشاوره باید اطلاعات حقوقی خود را به‌روز کند. اما وی در ساختار بسته اجرای انفرادی گرفتار است و فرصت انجام آن را ندارد. دوم اینکه، سردفتر بازنشسته یا وراث سردفتر دیگر نفعی در دفترخانه ندارند و دفترخانه را به کسی واگذار می‌کنند که بالاترین قیمت را پیشنهاد می‌کند و شایستگی علمی وی اهمیت ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۵۶). برای یافتن راهکار آورده حقوق شرکت‌ها را بررسی می‌کنیم.

### ۳. امکان دگرگونی با تغییر روش اجرا

قانونگذار با نگهداری اجرای فردی نمی‌تواند بخشی از خلأهای مقررات سردفتری را رفع کند. منظور مواردی است که از اجرای فردی حرفه جداشدنی است. از جمله این موارد، امکان جایگزینی آسان سردفتر با فردی در مجموعه تحت تصدی، تخصصی شدن امور در دفترخانه، مسئولیت دو یا چند سردفتر در صورت ورود ضرر به مشتری، بهره‌وری بهینه از تجهیزات و واگذاری امتیاز سردفتری به اشخاص شایسته است. در فرانسه قانون شماره ۸۷۹-۶۶ مورخ ۲۹ نوامبر ۱۹۶۶ و آیین‌نامه اجرایی ۲ اکتبر ۱۹۶۷ با پیشنهاد شرکت مدنی حرفه‌ای به سردفتران امکان مجهز شدن و درعین حال نگهداری برخی از سنت‌ها را داد (سیدی آرنای، ۱۳۹۶). پیوستن به نهاد حقوقی پیشنهادی اختیاری است (بند ۱ ماده ۱ قانون ۱۹۶۶).

مقررات یادشده شرکت دارنده امتیاز سردفتری و شرکت سردفتران را پیشنهاد می‌کنند. موضوع شرکت نخست اجرای مشترک حرفه سردفتری است و خود شرکت دارنده امتیاز سردفتری است. شرکای آن باید سردفتران شاغل یا اشخاصی دارای شرایط سردفتری باشند (ماده ۳ قانون ۱۹۶۶ و ماده ۳ آیین‌نامه ۱۹۶۷). البته امکان تأسیس چنین شرکتی بین یک یا چندین نفر از اشخاص اخیر با سردفتر شاغل نیز هست (مواد ۳ و ۴ آیین‌نامه ۱۹۶۷). اما شرکت دوم فقط توسط سردفتران شاغل مستقر در یک حوزه ثبتی تشکیل می‌شود (ماده ۹۱

آیین‌نامه ۱۹۶۷). این سردفتران خودشان امتیاز سردفتری دارند (ماده ۵ قانون ۱۹۶۶؛ ماده ۹۰ آیین‌نامه ۱۹۶۷). مقررات حاکم بر این شرکت برخی از ویژگی‌های فردی حرفه سردفتری، مانند دارا بودن عنوان، انتصاب در دفترخانه و حق معرفی جانشین را ننگه‌می‌دارند (بخشنامه شماره ۶۷-۲۱ مکرر، ۱۹۶۷، همان). آورده‌های این شرکت برای آن حرفه به دو دسته تقسیم می‌شوند: آورده پیشگیرانه و آورده درمانی.

### ۳.۱. آورده‌های پیشگیرانه

تشکیلات سالم باید سه ویژگی تأثیر، امنیت و قابلیت واگذاری را داشته باشد (BEHIN, 1970: 522).

#### ۳.۱.۱. تأثیر

سردفتری رسالت تنظیم روابط انسانی در دو بخش اشخاص و اموال را به‌عهده دارد و انجام این مهم بر عهده سردفتر است. این وضعیت مستلزم این است که او آگاهی‌ها و تخصص‌هایی داشته باشد. این درحالی است که وی در ساختار بسته اجرای انفرادی زندانی شده است و فرصت نمی‌یابد تا اطلاعات خود را به‌روز کند. تخصص‌گرایی نیز به‌صورت غیرقانونی صورت می‌گیرد، چراکه سردفتر برخلاف مقررات (ماده ۳۰ قانون ۱۳۵۴)، ثبت برخی از اسناد را به سردفتران دیگر محول می‌کند. وانگهی وظیفه مشاوره به‌درستی انجام نمی‌گیرد. در نهایت، امر جایگزینی سردفتر به دلایلی، از جمله جایگاه مهم دفتریار اول به‌خوبی انجام نمی‌گیرد. در واقع، وظیفه نمایندگی دفتریار قانونگذار را وادار کرد تا مقرر دارد برای هر جایگزینی ابلاغ اداره ثبت الزامی است.

شرکت مدنی حرفه‌ای از سردفتران شریک تشکیل می‌شود و دفتریار در آن جایی ندارد. برابر حقوق شرکت‌ها این شخص (دفتریار) نمی‌تواند شریک چنین شرکتی باشد. در واقع، نمی‌توان شرکتی را با شرکایی تشکیل داد که حقوق و وظایف متفاوتی دارند. این وضعیت مخالف «Sociatis Affectio»، یعنی قصد شریک شدن است. برابر این رکن قرارداد شرکت، شرکا باید بر پایه تساوی قصد همکاری برای تحقق یک پروژه مشترک داشته باشند (سیدی آرانی، ش ۶۶). 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 به‌عهده گیرند تا مشتری به ناروا از یک دفترخانه به دیگری فرستاده نشود. امکان تحقق جایگزینی با شخصی دارای صلاحیت یکسان به‌وجود می‌آید. در نهایت ارتباط مستقیمی بین سردفتر و مشتری ایجاد می‌شود و روند

رسیدگی به پرونده‌ها سرعت می‌یابد. به‌ویژه اینکه هدایت هر خدمت مهم توسط سردفتری تضمین شود که مسئولیت کامل و عملی خود را می‌پذیرد.

در اجرای سردفتری مشارکتی، دیگر نیازی به وجود دفتریار اول (معاون) نیست. می‌دانیم با تصویب قانون ۱۳۱۶ وظایف سردفتر بیشتر شد و دفتریار اول برای کمک آمد (ماده ۲۴ قانون ۱۳۱۶). از آنجا که موضوع شرکت مدنی حرفه‌ای اجرای مشترک سردفتری است، سردفتران شریک همکاری لازم را دارند.

### ۳.۱.۲. امنیت

در صورت مرخصی، معذوریت، تعلیق یا انفصال موقت، رسالت سردفتر توسط کفیل تضمین می‌شود. درست است که در این موارد جانشین سردفتر، ممکن است دفتریار اول باشد. اما وی معاونی واقعی برای سردفتر نیست. در مواردی مانند فوت و انفصال دائم، دفترخانه فردی بسته می‌شود. فوت، اغلب «ناقوس نهاد حقوقی فردی» را به صدا درمی‌آورد. این تعبیر به‌خوبی شکنندگی دفتر اسناد رسمی فردی را نشان می‌دهد. برای چنین دفتری متولی امور سردفتری، جانشینی را در رأس دفتر اسناد رسمی تعیین خواهد کرد. اما برای مدت زمان گذرا، و اغلب طولانی، بین وقوع این اتفاقات و تعیین جانشین، کفیلی با اختیاراتی محدود توسط متولی امور تعیین خواهد شد. این کفیل برابر ماده ۶ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴ حق تنظیم سند جدید ندارد. به همین دلیل است که در اعمال انفرادی حرفه سردفتری، رابطه شخصی بین مشتری و سردفتر در بسیاری از موارد از هم گسسته می‌شود. بنابراین اجرای فردی حرفه سردفتری نمی‌تواند برای مشتری امنیت کاملی را فراهم کند. همچنین این نوع اجرا قادر نیست تداوم و استمرار خدمت عمومی را تضمین کند. برای اینکه خدمت عمومی بدون گسست ادامه یابد، سردفتر باید به‌آسانی جایگزین شود. وضعیتی که به‌صورت کامل در اجرای فردی حرفه سردفتری ممکن نیست.

شرکت مدنی حرفه‌ای به لطف شخصیت حقوقی و ویژگی‌های دیگر راهکاری است برای این مسائل؛ از یک طرف، شخصیت حقوقی شرکت مدنی حرفه‌ای به تدریج جایگاه شخصیت حقیقی سردفتر فردی را در رابطه با مشتری خواهد گرفت، به‌ویژه اینکه این گروه بر پایه تساوی ایجاد می‌شود. در صورت غیبت موقت سردفتر شریک، تداوم خدمت نگه‌داشته می‌شود و در بیشتر موارد تأمین اطمینان توسط سایر شرکا تضمین می‌شود (BEHIN, 1970: 526). به همین دلیل در مقررات آیین‌نامه ۱۹۶۷، در صورت ممنوعیت یک یا چند سردفتر شریک چنین شرکتی (نه همه آنها)، مسئله تعیین کفیل خارج از شرکت مطرح نمی‌شود. از طرف دیگر، شرکت قابلیت دوام دارد. درحالی‌که چنین وضعیتی برای دفترخانه فردی ممکن نیست. برخی

به‌خوبی خلأهای نهادهای فردی و امتیازات شرکت را به این صورت نشان داده‌اند: «از آنجا که نهاد حقوقی فردی به‌شدت وابسته به شخص مالک آن است، شکنندگی مادرزادی دارد، به‌عبارتی این نهاد حقوقی بی‌استخوان است، وجود حقوقی خاصی ندارد. شرکت با شخصیت حقوقی به او لباس حقوقی مناسب می‌دهد» (COZIAN, VIANDIER et DEBOISSY, 2012: 12). ویژگی دوام به شرکت مدنی حرفه‌ای در برابر برخی اتفاقات، مانند انحلال مصونیت نمی‌بخشد (MAURY, 2000: 252). با وجود این، برابر قانون ۱۹۶۶، «فوت، عدم اهلیت، یا استعفای یک شریک» از دلایل انحلال چنین شرکتی نیستند، مگر اینکه مقررات آیین‌نامه حرفه، یا در صورت نبود چنین مقرره‌ای، اساسنامه به‌صورت دیگری پیش‌بینی کنند<sup>۱</sup> (بند ۱ ماده ۲۴ قانون ۱۹۶۶). «ممنوعیت قطعی شریک از اجرای حرفه» نیز موجب انحلال شرکت نمی‌شود. آیین‌نامه و اساسنامه نمی‌توانند از این قاعده سرپیچی کنند. هر یک از این اتفاقات پایان دفترخانه فردی را به‌همراه دارد.

### ۳.۱.۳. قابلیت واگذاری دفتر اسناد رسمی

مسئله تعیین جانشین از دل‌نگرانی‌های سردفتر است. واگذاری دفترخانه در اجرای فردی حرفه سردفتری با مشکلاتی روبه‌روست. برابر ماده ۶۹ قانون ۱۳۵۴، سردفتری که به سن بازنشستگی می‌رسد یا وراث سردفتر متوفی می‌توانند کسی را به‌عنوان جانشین به قوه قضاییه معرفی کنند. حق معرفی جانشین سبب گسترش قراردادهای واگذاری معوض دفترخانه به کسی شده است که بالاترین قیمت پیشنهاد را می‌دهد. این نوع واگذاری در اجرای فردی حرفه سردفتری مشکلاتی را در پی دارد: ارزش امتیاز دفترخانه بالا رفته است و روند رو به افزایش ادامه دارد، به‌ویژه اینکه متولی امور سردفتری به‌جای دادن اولویت به صلاحیت کاندیدا، فرد معرفی شده را می‌پذیرد. در این نوع واگذاری، سردفتر بازنشسته یا وراث کمتر نگران آینده دفترخانه هستند، چون ایشان دیگر نفعی در آن ندارند. آنها کاندیدای پیشنهادکننده قیمت بالاتر را برمی‌گزینند. نتیجه این وضعیت برای سردفتری سنگین است؛ تعدادی از اشخاصی که سردفتر می‌شوند، تحصیلات دانشگاهی ندارند. آنها دفتربارانی هستند که شرط سابقه برای سردفتری را دارند. شرکت باز به‌عنوان چاره خودنمایی می‌کند. چندین جوان صالح، می‌توانند گروهی تشکیل دهند و به این ترتیب سرمایه لازم را برای تشکیل شرکت دارنده امتیاز سردفتری گرد آورند. همچنین آنها می‌توانند به‌عنوان سردفتر شریک در شرکتی که پیشتر تشکیل شده است، با خرید سهم‌الشرکه شرکت و نه امتیاز دفتر اسناد رسمی فردی، وارد شوند. این وضعیت به‌صورت

۱. در مورد منعطف شدن این مقرره به موجب قانون شماره ۷۲-۱۱۵۱ مورخ ۲۳ دسامبر ۱۹۷۲، رک:

F. TERRE, « La révision de la loi sur les sociétés civiles professionnelles (Commentaire de la loi n° 72-1151 du 23 décembre 1972) », JCP, 1973-I-2554, II, n° 3.

چشمگیری بهای دستیابی به حرفه را کاهش می‌دهد (TERRE, 1970: n° 7). به علاوه، شرکا باید ورود عضو جدید را در شرکت تأیید کنند. این شرکا به دلایل فراوان از سرنوشت دفترخانه و شخص جدید خواهان اجرای مشترک حرفه نگران هستند (BEHIN, 1970: 613).

### ۳.۲. آورده‌های درمانی

ممکن است آورده‌های پیشگیرانه رعایت نشوند یا اینکه کاملاً مؤثر نباشند. شرکت یادشده آورده‌هایی دارد، که آنها را «درمانی» می‌نامیم تا نشان دهیم که آنها پس از ایجاد مشکل برای حل آن دخالت می‌کنند. این مشکلات ورود ضرر و بروز نارضایتی‌اند.

### ۳.۲.۱. وقوع ضرر

در صورت ورود زیان به مشتری، ضمانت شرکت و مسئولیت نامحدود شرکای دیگر برای حمایت از مسئولیت سردفتر شریک مقصر دخالت می‌کنند.

ضمانت شرکت - دفترخانه فردی شخصیت حقوقی ندارد و «تنها شخص مطرح در آن، سردفتر است». پس دفتر اسناد رسمی نمی‌تواند پشتوانه مسئولیت مدنی سردفتر باشد. اگر سردفتر دفترخانه را ترک کند، مسئولیت حرفه‌ای او را همراهی می‌کند. این مسئولیت به دارنده جدید دفترخانه منتقل نمی‌شود (FORGEARD, 1993: 1141). در نتیجه زیان‌دیده، در صورت زنده بودن سردفتر به وی و در غیر این صورت به وارث او مراجعه خواهد کرد. او نمی‌تواند روی بیمه اجباری پوشش‌دهنده کامل مسئولیت مدنی سردفتر حساب کند. هیچ مقرره‌ای نیز برای تضمین مسئولیت سردفتر وجود ندارد. هرچند ماده ۱۷ قانون ۱۳۵۴ سردفتر را مکلف می‌کند که قبل از شروع به کار تضمین بدهد (طباطبائی حساری، ۱۳۹۳: ۴۹۸)، منتها مبلغ مورد ضمانت بسیار ناچیز است (ماده ۹ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴).

مقررات حاکم بر شرکت مدنی حرفه‌ای تعداد اشخاص ملزم به جبران خسارات مشتری را افزایش می‌دهند. در این شرکت، شرکای صالح برای اجرای حرفه رسمی اسناد را تنظیم می‌کنند. بنابراین اصل مسئولیت مدنی شخصی سردفتر حفظ شده است؛ بند ۱ ماده ۱۶ قانون ۱۹۶۶: «سردفتر شریک با تمام دارایی خود نسبت به سندهای تنظیمی پاسخگوست». همچنین می‌دانیم که فعالیت حرفه‌ای توسط شرکا برای شرکت انجام می‌گیرد (DAIGRE, 1999: 531). بنابراین به این مسئولیت فردی مسئولیت تضامنی شرکت اضافه می‌شود: بند ۲ ماده ۱۶ آن قانون: «شرکت به همراه شریک خاطی به صورت تضامنی مسئول نتایج زیانبار اسناد حرفه‌ای است». در مقایسه با اجرای فردی سردفتری، این تضامن شرکت برای مشتری موقعیت مناسب‌تر و تضمین بهتری به ارمغان می‌آورد: احتمال جبران خسارات او به صورت شایان

توجهی بیشتر می‌شود. مشتری زیان‌دیده از تقصیر حرفه‌ای سردفتر می‌تواند برای دریافت تمام خسارت به سردفتر خاطی یا به شرکتهای که وی عضو آن است یا به هر دو آنها مراجعه کند (DAIGRE, 2005: 989). وضعیت سردفتر نیز به همان اندازه بهتر می‌شود. درست است که مسئولیت شخصی وی همچنان باقی است، این مسئولیت شخصی مورد حمایت قرار گرفته است؛ شرکت نیز به صورت تضامنی مسئول است. مسئولیت پرداخت بیمه نیز بر عهده شرکت است. بنابراین مراجعه به سردفتر شریک به ندرت اتفاق خواهد افتاد.

دیگر در مورد اینکه سردفتر مسئول روزی دفترخانه را ترک کند، نگرانی وجود نخواهد داشت. در واقع، «شرکت به همراه سردفتر شریک نسبت به نتایج زیانبار اسناد مسئول است. هرچند ترکیب شرکت تغییراتی داشته باشد» (Cf. cass. 3e civ, Bull. civ: 2003). این یکی از اصول حقوق شرکت‌هاست که در دوام شخص حقوقی ریشه دارد. هرچند پرونده در مورد شرکت مدنی حرفه‌ای بوده است که در آن درجه بالایی از «ملاحظات شخصی»<sup>۱</sup> وجود دارد، تغییر شرکا سبب نمی‌شود شرکت جدیدی ایجاد شود. اگر غیر این بود، سردفتر شریک خاطی پس از تنظیم سند زیانبار، می‌توانست سهم‌الشرکه خود را به شریک جدید واگذار کند تا از مسئولیت رهایی یابد (DAIGRE, 2003: 833). تضامن شرکت پیامدهای خوبی برای مشتری دارد، به ویژه اگر مسئولیت نامحدود شرکای دیگر نیز به این تضامن اضافه شود.

مسئولیت نامحدود شرکای دیگر، در اجرای فردی سردفتری مسئولیت مشترک دفتریار، مگر در مواردی استثنایی، مطرح نمی‌شود. با وجود این، ماده ۲۳ قانون ۱۳۵۴ در نگاه اول به صورت دیگری القا می‌کند: «... دفتریار اول مسئول اموری است که به موجب مقررات به عهده او محول شده و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات انجام آن امور به او ارجاع می‌شود...». با این مجوز ممکن است تکالیف زیادی توسط سردفتر به دفتریار واگذار شود (فدوی، ۱۳۸۴: ۵۴). در این صورت، مسئولیت سردفتر و دفتریار مشترک است. با وجود این، در دفترخانه فردی، پایه‌گذاری شده بر اسلوب سنتی، موارد ارجاعی توسط سردفتر به دفتریار اول ثبت نمی‌شوند. بنابراین، دلیلی برای زیان‌دیده جهت تمسک به مسئولیت مشترک دفتریار اول وجود ندارد. برای مشتری یک راهکار باقی می‌ماند: توسل به مسئولیت سردفتر.

مقررات حاکم بر شرکت مدنی حرفه‌ای، علاوه بر سردفتر شریک خاطی، بقیه شرکا را نیز به صورت غیرمستقیم مسئول پیامدهای زیانبار سند وی می‌شناسند. برابر بند ۱ ماده ۱۵ قانون ۱۹۶۶، شرکا در برابر اشخاص ثالث نسبت به دیون شرکت به صورت نامحدود مسئول هستند. دیون شرکت فقط دیون ایجاد شده توسط مدیر در اجرای وظایف خود و در محدوده موضوع شرکت را در برمی‌گیرد. با وجود این، باید مبالغ مدیون شده بر پایه بند ۲ ماده ۱۶ قانون ۱۹۶۶

1. Intuitus Personae.

را نیز جزو دیون شرکت تلقی کرد.<sup>۱</sup> در واقع، قاعده «هر کس منافع کاری را می‌برد، زیان آن را نیز می‌پردازد»، مستلزم این است که نتایج زیانبار سندی را که شرکت از آن بهره‌مند می‌شود، نیز به‌عنوان دین شرکت تلقی کنیم (MAURY, 2009: n°71, MONSERIE-BON, 2003: 529, (GUILLAUMOND, 1978: 27). بنابراین، تنها شرکت بر پایه بند ۲ ماده ۱۶ قانون ۱۹۶۶ مسئول نیست: شرکای دیگر نیز مسئولیت دارند (DAIGRE, 2005: n° 2)؛ هرچند ایشان حق مراجعه به شریک مقصر را دارند. به این ترتیب، اجرای حرفه نیز تسهیل می‌شود، زیرا شرکا امکان جایگزینی یکدیگر را دارند (POULPIQUET, 2007: n° 23).

### ۳.۲.۲.۳. بروز نارضایتی

در حقوق ایران، اگر در اجرای فردی حرفه نارضایتی بروز کند، مسئولان دفتر اسناد رسمی چندین راه‌حل دارند: آنها می‌توانند با مسئول دفترخانه دیگری توافق کنند تا دفتربار از یک دفتر به دیگری منتقل شود. برای این جابه‌جایی مجوز متولی امور سردفتری نیز لازم است. همچنین می‌توانند استعفا بدهند. اگر دفتربار استعفا بدهد، سردفتر مکلف است دفتربار دیگری را برای دفترخانه به سازمان ثبت اسناد و املاک پیشنهاد دهد. اگر سردفتر استعفا دهد، او نمی‌تواند در دفترخانه دیگری به‌عنوان سردفتر مشغول شود، مگر اینکه دوباره تشریفات مواد ۶۹ قانون ۱۳۵۴ یا ۳ آیین‌نامه آن را از سرگیرد. این به معنای آغازی دوباره برای وی است. دفتربار در دفتر می‌ماند و انتظار روزی را می‌کشد که متولی امور سردفتری سردفتر جدیدی برای آنجا انتخاب کند؛ سردفتر به‌هیچ‌وجه حق ندارد دفتربار خود را اخراج کند تا شخص دیگری را به سازمان یادشده معرفی کند (بند ۱۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا سال ۱۳۶۶). به‌هیچ‌وجه دفتربار حق ندارد از یک دفترخانه کناره‌گیری کند، تا در دفتر دیگری مشغول شود. این در حالی است که اگر نارضایتی بین سردفتران شرکت یادشده حادث شود، مقررات جابه‌جایی سردفتر شریک ناراضی را از یک شرکت به دیگری آسان می‌کنند.

در حقوق فرانسه مقررات استعفای - ایجاد به سردفتر امکان می‌دهد تا در دفترخانه تأسیس شده به این منظور انتصاب شود (PILLEBOUT, 1992: 56 و ماده ۱۸ قانون ۱۹۶۶). مقررات حاکم بر استعفا - ایجاد از حقوق عام انتصاب سردفتران در دفترخانه‌های جدید یا بلا تصدی سرپیچی می‌کنند. در واقع، این مقررات متقاضی را از تشریفات کنکور معاف می‌دارند. همچنین او از محدودیت‌هایی که در شرایط عادی برای تأسیس دفترخانه وجود دارند، رنج نمی‌برد، زیرا در استعفای - ایجاد تأسیس دفتر جدید بدون لحاظ تشریفات مربوط به محل‌یابی

۱. بندهای ۱ و ۲ این ماده: «هر شریک با تمام دارایی خود در قبال اسناد حرفه‌ای تنظیمی مسئولیت دارد». «شرکت به‌صورت تضامنی با وی نسبت به پیامدهای زیانبار این اسناد مسئول است».

صورت می‌پذیرد. حتی نظر کمیسیون تعیین محل نیز پرسیده نمی‌شود (PILLEBOUT, 1992: 56). قانونگذار می‌خواسته است راهکاری برای اختلاف بین شرکای شرکت مدنی حرفه‌ای سردفتری پیدا کند (LAMBOLEY, 2010: n° 11). البته قانون شرط سابقه متقاضی (بند ۲ ماده ۱۸ قانون ۱۹۶۶) و آیین‌نامه تأییدیه قضایی واقعیت نارضایتی را پیش‌بینی کرده‌اند (ماده ۸۹-۱ آیین‌نامه ۱۹۶۷)؛ سردفتر شریک با پنج سال سابقه کار یا کمتر از آن بهره‌مند نمی‌شود. هرچند بتواند وجود نارضایتی را در دادگاه ثابت کند. اگر او بیش از پنج سال سابقه کار داشته باشد، اما نتواند نارضایتی را در دادگاه ثابت کند، باز از آن بهره نمی‌برد.

شرایط لازم برای «استعفا- ایجاد» ممکن است موجب سوءاستفاده شریک ناسازگار شود. به‌علاوه، مسئول نارضایتی از امتیاز «استعفا- ایجاد» بهره نمی‌برد (PILLEBOUT, 1993: 37, note). در نتیجه، اگر شرکت از بیش از دو شریک تشکیل شده باشد، این استعفا به نارضایتی پایان نخواهد داد، زیرا شریک ناسازگار همچنان در شرکت باقی می‌ماند (FORGEARD, 1996: 546-547).

به این ترتیب استعفا- ایجاد نمی‌تواند به‌صورت مؤثری به برخی از موارد نارضایتی در شرکت پایان دهد. خوشبختانه نارضایتی می‌تواند عامل انحلال شرکت نیز باشد، بدون اینکه توسل بدان مقید به شرایط استعفای- ایجاد باشد. درست است که با انحلال یک گروه تشکیل‌شده در طول زمان از هم می‌پاشد. اما در پاره‌ای موارد حتی انحلال نیز خوش‌بین است. در صورت انحلال، سردفتر شریک آورنده حق معرفی جانشین جانشین شرکت می‌شود. سایر سردفتران شریک نیز می‌توانند درخواست کنند تا در دفاتر تشکیل‌شده به این منظور انتصاب شوند. انی لمبولی می‌نویسد: «موضوع انحلال به‌دلیل نارضایتی، مانند استعفا- ایجاد، خواست قانونگذار را نشان می‌دهد تا راهکاری برای اختلافی بین شرکای شرکت بیابد» (LAMBOLEY, 2010, n° 74).

#### ۴. نتیجه

اگر در حوزه سردفتری بر حفظ روش فردی اجرا پافشاری کنیم، باید به چند تغییر جزئی دلخوش کنیم؛ حذف عنوان نمایندگی دفتریار و تأکید بر وظیفه مشاوره از این مواردند. دگرگونی واقعی با شکستن قالب‌ها اتفاق می‌افتد؛ به این صورت می‌توان آورده‌های فراوانی به سردفتری هدیه داد: تخصص‌گرایی، تضمین استمرار خدمت عمومی ثبت سند، امکان جایگزینی سردفتر با شخصی دارای صلاحیت یکسان در یک مجموعه، صرفه‌جویی و بهره‌مندی حداکثری از تجهیزات، تضمین پرداخت ضرر وارده بر مشتری توسط اشخاصی غیر از سردفتر مقصر، جلوگیری از تعطیلی دفتر اسناد رسمی در صورت فوت، انفصال دائم و



بازنشستگی سردفتر، انتقال درست امتیاز سردفتری به متقاضی جدید از این مواردند. با این امتیازات هیچ‌کس در مورد اجرای جمعی سردفتری تردید نخواهد کرد. پس دیگر پذیرش شرکت مدنی حرفه‌ای مسئله نیست، بلکه پاسخی است به شمار مسئله‌ای که در این زمینه مطرح است. اکنون مسئله این است که چگونه این شرکت را در نظام حقوقی ایران بپذیریم؟

## منابع

### الف) فارسی

۱. سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۲). «نقش دفتریار دفتر اسناد رسمی در سایه عناوین متضاد»، *ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران*، ش ۱۴۸-۱۴۷.
۲. سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۴ الف). «نهاد سردفتری در ایران»، *ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران*، ش ۱۴۳-۱۴۴.
۳. سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۴ ب). «نقش دفتریار در سایه عناوین متضاد»، *کانون سردفتران و دفتریاران*، ش ۱۴۵-۱۴۶.
۴. سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۳). «رسالت دفتر اسناد رسمی»، *ماهنامه کانون سردفتران و دفتران*، ش ۱۴۲.
۵. سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۶). «شرکت مدنی حرفه‌ای سردفتری (از پیدایش در فرانسه تا پذیرش در ایران)»، تهران: میزان.
۶. سیدی آرانی، سید عباس (۱۳۹۲). «اختلاط بین مفهوم اشاعه و شرکت در قانون مدنی ایران»، *مجله حقوقی دانشگاه بهشتی*، ش ۶۶.
۷. شهری، غلامرضا (۱۳۸۸). «حقوق ثبت (اسناد و املاک)»، ج بیست و هفتم.
۸. طباطبایی حصار، نسرین (۱۳۹۳). «وصف تجریدی نظام ثبت املاک بر مبنای تئوری اعتماد عمومی»، *مجله مطالعات حقوق تطبیقی*، دوره ۵، ش ۲.
۹. عباسی داکانی، خسرو (۱۳۸۳). «بررسی تحلیلی پیرامون مقررات گواهی امضاء»، *مجله کانون سردفتران و دفتریاران*، ش ۵۲.
۱۰. فدوی، سلیمان (۱۳۸۳). «وظایف و مسئولیت‌های دفتریاران»، *مجله کانون سردفتران و دفتریاران*، ش ۵۳ و ۵۴.
۱۱. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). «جایگاه دفاتر اسناد رسمی در نظم کنونی حقوقی»، *مجله کانون سردفتران و دفتریاران*، ش ۵۶.
۱۲. مهدوی دامغانی، احمد (۱۳۸۳). «تاریخچه محضر و دفتر اسناد رسمی»، *مجله کانون سردفتران و دفتریاران*، ش ۵۲.
۱۳. نایی، ناصر (۱۳۸۳). «مسئولیت مدنی سردفتر اسناد رسمی»، *ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران*، ش ۵۷-۴۹.

### ب) خارجی

14. AUBERT (J.L.) (2008). *La responsabilité civile des notaires*, 5e édition, Paris: Defrénois : Lextenso éditions.
15. BEHIN (J.), « Les sociétés civiles professionnelles notariales », 4e rapport au 67e congrès des Notaires, in *Théorie et Pratique des sociétés civiles*, Paris : Librairies techniques, 1970.
16. COZIAN (M.), VIANDIER (A.) et DEBOISSY (F.), *Droit des sociétés*, 25e édition, Paris: LexisNexis, 2012.
17. DAIGRE (J.J.), *La responsabilité solidaire de la SCP en cas de faute professionnelle d'un associé perdure quelle que soit l'évolution de la composition de la société*, note sous arrêt cass., 3e civ., 24 avril 2003, Bull. Joly, 1 juillet 2003, n° 7, § 178, p. 833.
18. DAIGRE (J.J.), *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. 1re civ., 1er mars 2005, n° de pourvoi : 03-19396, Bull. Joly, 1 août 2005, § 235, p. 989.
19. DAIGRE (J.J.), *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 1re chambre de la CA Paris du 30 mars 1999, Bull. Joly, 1 mai 1999 n° 5, p. 531.
20. FORGEARD (M.C.), *note sous arrêt cass. 1re civ., 18 juillet 1995*, Defrénois, 30 avril 1996, n° 8, art. 36301, p. 539.

21. FORGEARD (M.C.), *note sous arrêt de CA de Paris* (16e ch. A), 24 mars 1992, Defrénois, 15 octobre 1993, n° 19, art. 35623, p. 1141.
22. GOUYOU (R.), *L'intérêt du client dans l'exercice en groupe des professions libérales (Avocats, notaires, médecins, pharmaciens)*, LPA, 17 mai 1993, 2ème partie n° 59.
23. GUILLAUMOND (R.), *Sociétés civiles professionnelles de médecins*, JCP N 1978, I, p.27.
24. LAMBOLEY (A.), *Sociétés civile professionnelle.-Généralités.-Constitution*, J.-Cl Civil Code, Fasc.10, 22 février 2006.
25. LAMBOLEY (A.), *Sociétés civiles professionnelles.-Dissolution*, J.-Cl Sociétés Traité, Fasc. 191-13, 30 juin 2010.
26. MAURY (F.), *L'exercice, sous la forme d'une société, d'une profession libérale réglementée*, Aix-en-Provence : Presses universitaires d'Aix-Marseille, 2000.
27. MAURY (F.), *Sociétés civiles professionnelles*, Rép. Sociétés Dalloz, janvier 2009.
28. MONSERIE-BON (M.H.), *Responsabilité dans les sociétés civiles professionnelles*, note sous arrêt cass. 3e civ., 24 avril 2003, RTD com. 2003, p. 529.
29. PILLEBOUT (J.F.), *Commentaire du décret du 20 janvier 1992 relatif aux sociétés civiles professionnelles notariales*. JCP N 1992, I, p. 56.
30. PILLEBOUT (J.F.), *note sous TGI de Bayonne*, 1er juin 1992, et Montpellier, Ire Ch. A., 12 août 1992, JCP N, 1993, II, p. 37.
31. PILLEBOUT (J.F.), *note sous TGI de Grenoble*, 15 novembre 1993, JCP N. 1994, II, p.94.
32. POULPIQUET (J. de), *Notaire.-Responsabilité civile.-Situations diverses*, J.-Cl Notarial Formulaire, Fasc.5, 6 mai 2007.
33. TERRE (F.), *L'exercice en commun de la profession de notaire : sociétés titulaire d'un office notarial (Commentaire du décret n° 67-868 du 2 octobre 1967)*, JCP N, 1970-I-2302.
34. TERRE (F.), «La révision de la loi sur les sociétés civiles professionnelles (Commentaire de la loi n° 72-1151 du 23 décembre 1972)», JCP, 1973-I-2554, II.
35. Cass. 3e civ., 24 avril 2003, n° de pourvoi: 01-12658 ; Juris-Data n° 2003-018760 ; Bull. civ. 2003, III, n° 83 ; Resp. civ. et assur. 2003, comm. n° 205.
36. Cass. civ., 21 juillet 1921, D. 1925, I, 29.