

بررسی تطبیقی جایگاه سند رسمی و سند عادی

در نظام‌های حقوقی ایران و فرانسه

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۵/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۰۶/۰۳)

ویدا حسینی زاده علی آباد^۱

دانش آموخته ی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی، رفسنجان

پونه طیب زاده

عضو هیئت علمی گروه حقوق، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی، رفسنجان

چکیده

سند، به‌ویژه سند رسمی و سند عادی، یکی از مهم‌ترین ابزارهای اثبات دعوی و تأمین امنیت حقوقی در نظام‌های حقوقی است. تفاوت‌های نهادی، حقوقی و اجتماعی میان این دو نوع سند، تأثیر بسزایی بر روابط خصوصی و عملکرد قضایی دارد. پژوهش حاضر با رویکرد تطبیقی، جایگاه قانونی، آثار اثباتی و عملکرد عملی سند رسمی و سند عادی را در ایران و فرانسه بررسی می‌کند. یافته‌ها نشان می‌دهد که اگرچه قانون‌گذار ایرانی برای سند رسمی اعتبار و آثار گسترده‌ای پیش‌بینی کرده است، چالش‌هایی نظیر هزینه‌های بالای تنظیم، پیچیدگی تشریفات، ضعف نظارت حرفه‌ای، محدودیت‌های نهادی و فقدان سازوکار مسئولیت حرفه‌ای سردفتران، موجب کاهش کارکرد عملی سند رسمی و رواج استفاده از اسناد عادی شده است. در مقابل، نظام نوآوری فرانسه با ساختار نهادی منسجم، نظارت سخت‌گیرانه، بیمه و مسئولیت حرفه‌ای اجباری، نقش پیشگیرانه و اقتدار اجرایی، سند رسمی را به مهم‌ترین ابزار تنظیم روابط حقوقی و اقتصادی تبدیل کرده است. نتایج مطالعه شکاف میان اعتبار قانونی و اعتبار اجتماعی سند رسمی در ایران را نشان می‌دهد و ضرورت اصلاحات نهادی، ارتقای نظارت حرفه‌ای و دیجیتال‌سازی نظام ثبت اسناد را تأکید می‌کند.

واژگان کلیدی: سند رسمی، سند عادی، نوآوری، ارزش اثباتی، مسئولیت حرفه‌ای، اعتبار اجتماعی، حقوق تطبیقی



۱. مقدمه

ثبات و پیش‌بینی‌پذیری روابط حقوقی از مهم‌ترین اهداف هر نظام حقوقی است و تحقق این هدف تا حد زیادی به کارآمدی ادله اثبات، به‌ویژه سند، وابسته است (کاتوزیان، ۱۳۹۵). سند رسمی و سند عادی در حقوق ایران و فرانسه جایگاه متفاوتی دارند و میزان اعتبار، اعتماد عمومی و آثار آنها در این دو نظام یکسان نیست. اگرچه قانون‌گذار ایرانی سند رسمی را معتبرترین دلیل اثبات دعوی معرفی کرده است (ماده ۱۲۸۷ و ۱۲۹۰ قانون مدنی ایران)، اما در عمل، رفتار حقوقی مردم بیش از آنکه تابع قوانین باشد، متکی بر عرف قولنامه‌ای و اسناد عادی است (کاتوزیان، ۱۳۸۷). این شکاف میان «اعتبار قانونی» و «اعتبار اجتماعی» پرسش اصلی این پژوهش را شکل می‌دهد (آرای وحدت رویه ۶۷۲ و ۶۲۰ دیوان عالی کشور).

از سوی دیگر، در حقوق فرانسه، سند رسمی نه تنها یک ابزار اثباتی، بلکه یکی از ارکان نظم عمومی حقوقی به شمار می‌آید (بنیه، ۲۰۱۴)^۱. نهاد نوتاری با ترکیب صلاحیت عمومی، مسئولیت حرفه‌ای و نقش مشورتی، سازوکاری ایجاد کرده است که در آن سند رسمی نقش پیشگیرانه بر نقش اثباتی غلبه دارد (گشتن، ۲۰۰۵)^۲. این در حالی است که در ایران، نهاد دفترخانه اسناد رسمی به دلیل ساختار اداری، محدودیت‌های صلاحیتی، هزینه‌ها و ضعف نظارت، نتوانسته نقش مشابهی ایفا کند. (سازمان بازرسی کل کشور، ۱۳۹۹)

با توجه به تفاوت چشمگیر میان وضعیت دو کشور، ضرورت انجام پژوهشی تطبیقی بیش از پیش آشکار می‌شود. پرسش اصلی این تحقیق آن است که: «چرا سند رسمی در فرانسه دارای اعتبار اجتماعی و کارکرد اجرایی گسترده است، اما در ایران این اعتبار عمدتاً در سطح قانونی باقی مانده است؟» در کنار آن، پرسش‌های فرعی دیگری مطرح می‌شود؛ از جمله اینکه چه عواملی موجب رواج اسناد عادی در ایران شده است و تفاوت ساختاری نوتاری فرانسه با دفترخانه اسناد رسمی ایران چیست.

^۱)Beignier Bernard

^۲)Ghestin Jacques



نوآوری این پژوهش در آن است که برخلاف بیشتر تحقیقات داخلی که عمدتاً به تحلیل مواد قانونی پرداخته‌اند، این مطالعه تمرکز خود را بر «تفاوت نهادی» و «جایگاه اجتماعی سند» در دو کشور قرار می‌دهد. هدف اصلی بررسی این است که چرا قانون نسبتاً کامل ایران در حوزه سند رسمی، در عمل به کارایی لازم منجر نشده است.

۲. مبانی نظری و پیشینه پژوهش

۱.۱. تعریف سند در حقوق ایران و فرانسه

قانون مدنی ایران در ماده ۱۲۸۴ سند را «هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد» تعریف می‌کند. این تعریف، سند را ابزار اثباتی معرفی می‌کند و بر عنصر «نوشتار» و «قابلیت استناد» تمرکز دارد. در مقابل، قانون مدنی فرانسه در ماده ۱۳۷۵، سند را نوشته‌ای می‌داند که برای اثبات یک عمل حقوقی مورد پذیرش قانون باشد (اصلاحات ۲۰۱۶ قانون مدنی فرانسه). اشتراک هر دو نظام در این است که سند ابزار اثبات عمل حقوقی است، اما تفاوت مهم از اینجا آغاز می‌شود که در فرانسه «سند رسمی» یک نهاد حقوقی-حرفه‌ای است (بنیه، ۲۰۱۴)، در حالی که در ایران یک «مفهوم قانونی» است که اجرای آن بر عهده دفترخانه‌ها گذاشته شده است (Ordonnance n° ۴۵-۲۵۹۰ du ۲ novembre ۱۹۴۵ relative au statut du notariat).

این تفاوت در عمل سبب می‌شود سند رسمی در ایران بیشتر نقش اثباتی داشته باشد، اما در فرانسه علاوه بر نقش اثباتی، واجد نقش پیشگیرانه و اجرایی نیز باشد. همچنین در حقوق فرانسه، تنظیم‌کننده سند (نوتری) از نظر صلاحیت، مسئولیت مدنی و تضمین حرفه‌ای در سطحی بسیار بالاتر از دفترخانه‌های ایران قرار دارد (Ordonnance n° ۴۵-۲۵۹۰ du ۲ novembre ۱۹۴۵ relative au statut du notariat).

۲.۱. پیشینه پژوهش

موضوع تمایز میان سند رسمی و سند عادی و آثار حقوقی آن‌ها در حقوق ایران و فرانسه طی سال‌های اخیر مورد توجه محققان بوده است، اما اکثر پژوهش‌ها عمدتاً بر تحلیل مواد قانونی متمرکز بوده و کمتر به ابعاد نهادی، اجتماعی و تطبیقی پرداخته‌اند. در ایران، آثار نویسندگانی



چون کاتوزیان (۱۳۹۵؛ ۱۳۸۷) و شمس (۱۳۹۷) مبنای اصلی تحلیل‌های مرتبط با سند رسمی هستند. کاتوزیان با تأکید بر ارزش اثباتی سند رسمی، آن را قوی‌ترین دلیل در دعاوی مدنی می‌داند، اما تمرکز وی بیشتر بر جنبه قانونی و نظری است و تحلیل نهادی و اجتماعی محدود دارد. شمس نیز ارزش اثباتی اسناد در دادرسی را بررسی کرده است، اما به علل اجتماعی گرایش مردم به اسناد عادی و تفاوت‌های نهادی توجه کافی نکرده است. برخی پژوهش‌های جدید نیز عمدتاً به جنبه‌های شکلی و ماهوی اسناد رسمی پرداخته‌اند و ابعاد نهادی و جامعه‌شناختی را نادیده گرفته‌اند.

در حقوق فرانسه، آثار (تر، ۲۰۱۰؛ گشتن، ۲۰۰۵؛ بنیه، ۲۰۱۴)^۱ جایگاه سند رسمی و نقش نوتری را بررسی کرده‌اند. این مطالعات علاوه بر تحلیل حقوقی، به ساختار نهادی، مسئولیت حرفه‌ای، بیمه اجباری، نقش پیشگیرانه نوتری و افزایش اعتماد عمومی پرداخته‌اند. با این حال، پژوهش‌های فرانسوی اغلب محدود به تحلیل داخلی نظام خود بوده و کمتر به مقایسه تطبیقی با سایر کشورها، به ویژه ایران، پرداخته‌اند.

بررسی ادبیات موضوع نشان می‌دهد که تاکنون هیچ پژوهشی چارچوب جامع و چندبعدی ارائه نکرده است که در آن «چارچوب نهادی سند»، «رفتار اجتماعی کاربران»، «نقش فرهنگ حقوقی»، «جایگاه حرفه نوتری» و «شکاف میان اعتبار قانونی و اجتماعی» به‌طور هم‌زمان در ایران و فرانسه تحلیل شود. نوآوری اصلی پژوهش حاضر در تمرکز بر این ابعاد و ارائه تحلیل تطبیقی است؛ به‌طوری که علاوه بر بررسی قوانین و رویه قضایی، سازوکارهای نهادی، مسئولیت حرفه‌ای و فرهنگ اجتماعی مرتبط با اسناد رسمی و عادی نیز مورد تحلیل قرار می‌گیرند. این رویکرد امکان شناسایی خلأهای موجود و ارائه راهکارهای نهادی و قانونی برای کاهش شکاف میان اعتبار قانونی و اجتماعی سند رسمی در ایران را فراهم می‌کند.

^۱) Terre Francois – Ghestin Jacques – Beignier Bernard



• نوآوری پژوهش

۱. تحلیل نهادی فراتر از متن قانون: تمایز این پژوهش در بررسی ساختار نهادی نوتری فرانسه و دفاتر اسناد رسمی ایران، نه صرفاً تحلیل مواد قانونی است.
۲. تبیین شکاف اعتبار قانونی و اعتبار اجتماعی سند رسمی در ایران: رویکرد جامعه‌شناختی به این موضوع در تحقیقات مشابه کمتر دیده شده است.
۳. مقایسه کاربردی و مبتنی بر گزارش‌های رسمی: تحلیل کارکرد واقعی اسناد رسمی در دو کشور با تکیه بر گزارش‌های رسمی ایران و فرانسه صورت گرفته است.
۴. بررسی نظام بیمه مسئولیت نوتری فرانسه: این موضوع جدید و کمتر بررسی شده در تحقیقات داخلی است و نقش آن در ارتقای اعتماد عمومی تبیین شده است.
۵. تحلیل چندبعدی رواج سند عادی در ایران: پژوهش با رویکردی میان‌رشته‌ای (حقوقی، اقتصادی و نهادی) علل گسترش سند عادی در جامعه را بررسی کرده است.

۳. روش‌شناسی پژوهش

روش‌شناسی این پژوهش براساس رویکرد تحلیلی - تطبیقی تنظیم شده است؛ زیرا هدف اصلی بررسی جایگاه، کارکرد و تفاوت‌های نهادی میان اسناد رسمی و عادی در دو نظام حقوقی ایران و فرانسه است. بدین منظور، مجموعه‌ای از روش‌های علمی در گردآوری و تحلیل داده‌ها به کار گرفته شده است.

۱.۳. نوع و رویکرد تحقیق

این پژوهش از نوع کاربردی - توصیفی با رویکرد تحلیل حقوقی و تطبیقی است. بُعد توصیفی به تبیین مفاهیم و مبانی نظری اسناد رسمی و عادی اختصاص دارد؛ بُعد تحلیلی به بررسی آثار عملی، کارکرد نهادی و رویه قضایی مربوط می‌پردازد؛ و بُعد تطبیقی بر مقایسه ساختاری و مفهومی دو نظام حقوقی ایران و فرانسه تمرکز دارد تا تفاوت‌ها، شباهت‌ها و نقاط قابل اقتباس مشخص شود.



۲.۳. هدف تحقیق

هدف اصلی پژوهش عبارت است از:

تحلیل ساختار قانونی و نهادی سند رسمی در نظام حقوقی ایران؛
تبیین شکاف میان «اعتبار قانونی» و «اعتبار اجتماعی» سند رسمی؛
مقایسه ساختار و کارکرد نوتاری فرانسه با نظام ثبت و دفاتر رسمی ایران؛
استخراج نقاط قوت و ضعف دو نظام و ارائه پیشنهادهایی برای تقویت کارکرد نهاد اسناد رسمی در ایران.

۳.۳. روش گردآوری اطلاعات

اطلاعات این پژوهش از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی گردآوری شده است، از جمله:
قوانین و مقررات ایران (قانون مدنی، قانون ثبت، قانون دفاتر رسمی، آرای وحدت رویه و...)
قوانین و مقررات فرانسه (Code civil، Code des procédures civiles d'exécution، مقررات نوتاری)؛
کتاب‌ها، مقالات علمی و منابع دکترا فارسی و فرانسوی؛
آرای قضایی ایران، به‌ویژه رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲؛
گزارش‌های رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و گزارش‌های سالانه Conseil Supérieur du Notariat فرانسه؛
منابع آماری و پژوهشی در حوزه ادله اثبات، نظم ثبتی و نوتاری.

۴.۳. روش تحلیل داده‌ها

تحلیل داده‌ها با بهره‌گیری از روش‌های زیر انجام شده است:
تحلیل متن‌محور و مفهوم‌محور مواد قانونی دو کشور؛
مقایسه نهادی ساختار دفاتر اسناد رسمی در ایران و حرفه نوتاری در فرانسه؛
تحلیل کاربردی آثار قضایی و عملی اسناد رسمی و عادی؛
استدلال حقوقی مبتنی بر اصول تفسیری، رویه قضایی و نظریات دکترا؛



استفاده از روش تحلیل نهادی (Institutional Analysis) برای بررسی نقش اعتماد اجتماعی، نظارت حرفه‌ای، بیمه مسئولیت و کارایی سازوکارهای ثبتی.

۵.۳. قلمرو تحقیق

قلمرو موضوعی: سند رسمی و سند عادی در حقوق مدنی، ادله اثبات دعوی، قوانین ثبت و مقررات صنفی دفاتر اسناد رسمی در ایران و نوتاری فرانسه.

قلمرو زمانی: بازه زمانی منابع ایران از ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۲ و منابع فرانسه از ۲۰۱۴ تا ۲۰۲۱. قلمرو مکانی: نظام حقوقی ایران و نظام حقوقی فرانسه با محوریت قوانین، گزارش‌ها و ساختارهای نهادی رسمی.

۴. جایگاه سند رسمی و سند عادی در حقوق ایران

۴.۱. تعریف قانونی و جایگاه سند رسمی در ایران

سند رسمی در قانون مدنی ایران (ماده ۱۲۸۷) سندی است که توسط مأمور رسمی در حدود صلاحیت قانونی و با رعایت تشریفات تنظیم شود (کاتوزیان، ۱۳۸۷). سه رکن اساسی سند رسمی عبارت‌اند از: تنظیم توسط مأمور رسمی، رعایت حدود صلاحیت، رعایت تشریفات قانونی. ماده ۱۲۸۹، اسناد غیررسمی را عادی معرفی کرده است. بنابراین، تمایز اسناد در ایران بر اساس رسمی بودن فرآیند تنظیم است، نه ماهیت قرارداد یا ارزش مالی (ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی).

قانون‌گذار اعتبار سند رسمی را بر فرآیند تنظیم استوار کرده و ارزش اثباتی آن نتیجه ساختار سند است، نه صرف محتوای نوشته. بر اساس ماده ۷۰ قانون ثبت، مفاد و امضاهای سند رسمی علیه همه معتبر است (ماده ۷۰ قانون ثبت). با این حال، در عمل، رفتار حقوقی جامعه گاهی با تعریف قانونی سند رسمی همسو نیست و سند عادی در بسیاری از معاملات روزمره مورد استفاده قرار می‌گیرد (قوه قضاییه، ۱۴۰۱).

جایگاه قانونی سند رسمی، تضمین‌کننده امنیت حقوقی و ثبات معاملات است. اما محدودیت‌های نهادی و هزینه‌های بالای تنظیم، باعث شده سند رسمی کارکرد عملی محدود



داشته باشد و جامعه به اسناد عادی روی آورد، که این امر ریسک افزایش دعاوی و اختلافات ملکی را بالا می‌برد.

۲.۴. آثار حقوقی سند رسمی در ایران

سند رسمی در حقوق ایران دارای سه اثر اصلی است:

۱. اعتبار اثباتی کامل: مفاد سند رسمی «دلیل قطعی» محسوب می‌شود و تنها با اثبات جعل قابل نقض است (شمس، ۱۳۹۷؛ رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰، ۱۳۷۶).

۲. اعتبار تاریخی: تاریخ مندرج در سند رسمی در برابر اشخاص ثالث معتبر است و نمی‌توان آن را به سادگی انکار کرد.

۳. اثر اجرایی: مفاد سند رسمی لازم‌الاجراست و بدون حکم دادگاه قابل اجراست (ماده ۹۲ قانون ثبت؛ ماده ۱ قانون اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا، ۱۳۵۱).

آثار قانونی سند رسمی به‌ویژه اعتبار اثباتی، امنیت حقوقی و قابلیت اجرای فوری را تضمین می‌کند. اما فقدان بیمه مسئولیت حرفه‌ای سردفتران، محدود بودن اختیارات و ضعف نظارت بر دفاتر اسناد رسمی، اعتبار اجتماعی سند رسمی را کاهش داده و موجب اعتماد بیشتر جامعه به اسناد عادی شده است (سازمان بازرسی کل کشور، ۱۳۹۹؛ قوه قضاییه، ۱۴۰۱). این شکاف میان اعتبار قانونی و اجتماعی باعث افزایش دعاوی ناشی از معاملات معارض شده است.

۳.۴. دلایل گسترش اسناد عادی در ایران

با وجود اعتبار قانونی بالای سند رسمی، اسناد عادی در معاملات و روابط اجتماعی رایج‌تر هستند. مهم‌ترین دلایل عبارت‌اند از:

۱. هزینه بالای تنظیم سند رسمی، به‌ویژه در معاملات املاک (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ۱۴۰۰).

۲. پیچیدگی و طولانی بودن فرایند اداری (آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی).

۳. اعتماد عرفی جامعه به قولنامه و اسناد دست‌نویس (ماده ۱۰ قانون مدنی ایران؛ هاشمی، ۱۴۰۳).

۴. فقدان نظارت کافی بر دفاتر اسناد رسمی.



۵. عدم الزام قانونی در برخی معاملات، مانند بیع مال غیرمنقول قبل از ۱۳۹۰ (قانون پیش فروش ساختمان، ۱۳۸۹؛ قانون الزام به ثبت بیع اموال غیرمنقول، ۱۳۹۰).

۶. فرار مالیاتی و ثبت نکردن واقعیات معامله (گزارش وزارت اقتصاد، ۱۳۹۸).

این عوامل موجب شده اسناد عادی نه تنها کارکرد عملی بیشتری داشته باشند، بلکه مشروعیت اجتماعی نیز پیدا کنند. روی آوردن جامعه به اسناد عادی کاهش امنیت حقوقی، افزایش دعاوی ملکی و پیچیدگی حل اختلافات را به دنبال دارد.

۴.۴. رویه قضایی ایران در خصوص اسناد عادی

رویه قضایی ایران در برخی موارد برای حفظ ثبات اجتماعی، به اسناد عادی اعتبار عملی داده است. نمونه مهم: رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ (۱۳۸۳) که صحت معامله با سند عادی را در صورت احراز شرایط قانونی معتبر دانسته است. همچنین، دادگاه‌ها تصریح کرده‌اند که عدم تنظیم سند رسمی موجب بطلان عقد نیست و سند عادی در صورت احراز صحت مفاد، معتبر است (رای شعبه ۶ دیوان عالی کشور، پرونده شماره ۸۹/۱۶۲۴؛ دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۵۵۰۱۰۲۲ شعبه ۵۵ تجدیدنظر تهران).

رویه قضایی ایران نشان می‌دهد جامعه و قوه قضاییه، به دلیل نیاز عملی و عرفی، اسناد عادی را می‌پذیرند. این موضوع، با تعریف قانونی سند رسمی تعارض دارد و موجب ایجاد شکاف میان اعتبار قانونی و عملی سند رسمی شده است. نتیجه عملی این وضعیت، افزایش دعاوی ناشی از معاملات معارض و اختلافات ملکی است و نشان می‌دهد که قانون‌گذار باید برای محدود کردن آثار منفی اسناد عادی و تقویت کارکرد سند رسمی، اصلاحات نهادی و نظارتی انجام دهد.

۵. جایگاه سند رسمی و نقش نوتاری در حقوق فرانسه

۱.۵. تعریف و ماهیت سند رسمی در حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه، سند رسمی (Acte authentique) بر اساس ماده ۱۳۶۹ و ۱۳۷۱ قانون مدنی، نوشته‌ای است که توسط یک مأمور عمومی صلاحیت‌دار، با رعایت تشریفات قانونی و در حدود صلاحیت او تنظیم و تضمین می‌شود. در مفاد ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی فرانسه، سند



رسمی را اینگونه تعریف کرده است: سند رسمی، سندی است که به وسیله ماموران رسمی تنظیم شده باشد که حق تنظیم سند در محل تحریر آن را مطابق تشریفات مقرر دارند (نوری، ۱۳۹۸). مهم‌ترین تنظیم‌کننده سند رسمی در فرانسه نوتری (Notaire) است (Code civil français). (Articles ۱۳۶۴-۱۳۷۵). نوتری نه کارمند دولت است و نه وکیل خصوصی؛ بلکه مأمور عمومی با اختیارات حاکمیتی و مسئولیت مدنی شخصی است که تنظیم سند رسمی بخشی از وظایف او محسوب می‌شود (n° ۴۵-۲ du ۲۵۹۰ novembre ۱۹۴۵ relative au statut du notariat).

اصلی‌ترین ویژگی سند رسمی در فرانسه «قطعیت» و «قدرت اجرایی مستقیم» آن است. سند رسمی در این کشور مانند حکم قطعی دادگاه لازم‌الاجراست و بدون نیاز به رأی قضایی قابل اجرا است. این قدرت اجرایی ناشی از اقتدار نهاد نوتاری و الزام قانونی به رعایت تشریفات دقیق در تنظیم سند است (Article ۱۲۴۰. Code des procédures civiles d'exécution). (۳-۱۱۱-۱).

۲.۵. تفاوت بنیادین نوتری فرانسه با دفترخانه اسناد رسمی در ایران

نوتری در فرانسه نهادی است که بین دو ویژگی «عمومی» و «حرفه‌ای» جمع کرده است (بنیه، ۲۰۱۴؛ گشتن، ۲۰۰۵)^۱. از یک سو، نوتری دارای صلاحیت عمومی و رسمی است و اسنادی که تنظیم می‌کند جنبه قضایی دارند. از سوی دیگر، نوتری فعالیت خود را در قالب یک دفتر حرفه‌ای اداره می‌کند و مسئولیت مدنی او شخصی، مستقیم و غیرقابل انتقال است (Code civil français). (Article ۱۲۴۰). این ساختار ترکیبی، اعتماد عمومی گسترده‌ای نسبت به سند رسمی ایجاد کرده است.

در مقابل، دفترخانه‌های اسناد رسمی در ایران، نهادی خصوصی تحت نظارت سازمان ثبت هستند و تنظیم سند رسمی از منظر حقوقی عمدتاً عمل اداری محسوب می‌شود نه عمل قضایی. تفاوت ماهوی این دو ساختار موجب تفاوت قابل توجه در اعتبار اجتماعی سند رسمی در دو کشور شده است (قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران؛ ۱۳۵۴).

^۱ Beignier Bernard – Ghestin Jacques



یکی از پایه‌های اقتدار نوتری فرانسه، بیمه مسئولیت حرفه‌ای اجباری است که خسارت اشتباهات یا سهل‌انگاری نوتری را به‌طور فوری و بدون مراجعه شهروند به دادگاه جبران می‌کند. این سازوکار باعث شده سند رسمی در فرانسه نه تنها معتبر باشد، بلکه از دید مردم «امن‌ترین شکل قرارداد» تلقی شود (Conseil Supérieur du Notariat (CSN). (Rapport annuel du notariat français. (۲۰۲۱).

۳.۵. آثار سند رسمی در فرانسه

سند رسمی در فرانسه سه اثر اصلی دارد:

۱. اثر اثباتی مطلق: مفاد سند رسمی علیه طرفین و اشخاص ثالث معتبر است و جز با دعوای جعل قابل خدشه نیست (Article ۱۳۷۱). Code civil français).
۲. اثر اجرایی: سند رسمی نیازی به صدور حکم ندارد و به‌طور مستقیم به مرحله اجرا گذاشته می‌شود (قانون اجرای احکام مدنی فرانسه).
۳. اثر پیشگیرانه: نوتری پیش از تنظیم سند موظف است اختلافات بالقوه را بررسی، رفع ابهام، کنترل اهلیت و احراز مالکیت کند. این نقش پیشگیرانه یکی از مهم‌ترین عوامل کاهش دعاوی مدنی در فرانسه است (Articles R۲۱۳). à ۵-Règlementation du Notariat. (۱۲-R۲۱۳).

به همین دلیل، بیش از ۸۵ درصد معاملات کلان اقتصادی، املاک و ارث در فرانسه از طریق سند رسمی انجام می‌شود و سند عادی در امور مهم تقریباً منسوخ شده‌اند (Ministere de la Justice. (۲۰۲۱). (Conseil Supérieur du Notariat (CSN). (۲۰۲۱).

سند رسمی در فرانسه دارای قوی‌ترین آثار حقوقی در میان نظام‌های حقوق نوشته است. الزام آور بودن مفاد سند، اعتبار مطلق در برابر طرفین و ثالث، و قابلیت اجرا بدون حکم دادگاه، سند رسمی را به مهم‌ترین ابزار امنیت حقوقی تبدیل کرده است. این جایگاه نتیجه ساختار نهادی نوتاری، نظارت دقیق، مسئولیت حرفه‌ای بالا، و ضمانت اجراهای فوری است. در واقع، قانون فرانسه تنها بخشی از اعتبار سند رسمی را ایجاد کرده و بخش اصلی آن توسط سازوکارهای نهادی تثبیت شده است.



۴.۵. الزام بیمه مسئولیت حرفه‌ای

یکی از برجسته‌ترین تفاوت‌ها میان ایران و فرانسه، نظام بیمه مسئولیت حرفه‌ای نوتری است (statut du relative au ۱۹۴۵ novembre ۲ du ۲۵۹۰-۴۵ °n Ordonnance). هر نوتری ملزم است علاوه بر بیمه فردی، در صندوق ضمانت مشترک نوتری (notariat). نیز عضو باشد. این صندوق، خسارات ناشی از اشتباهات حرفه‌ای، سهل‌انگاری یا تخلفات نوتری را بدون نیاز به تشکیل دعوا جبران می‌کند. این سازوکار دو اثر مهم دارد: نخست، افزایش اعتماد عمومی به سند رسمی؛ دوم، کاهش چشمگیر دعاوی مسئولیت مدنی علیه نوتری‌ها. (۲۰۲۱). Rapport. Conseil Supérieur du Notariat (CSN). (annual du notariat francais).

در ایران چنین نظامی وجود ندارد و اشخاص برای مطالبه خسارت ناشی از اشتباه در تنظیم سند، ناچار به طرح دعوا علیه دفترخانه یا سازمان ثبت هستند؛ امری که زمان‌بر و در مواردی بی‌نتیجه است (سازمان بازرسی کل کشور، ۱۳۹۹).

بیمه مسئولیت حرفه‌ای یکی از عناصر کلیدی موفقیت نوتری فرانسه است. این بیمه تضمین می‌کند که هرگونه خطا یا سهل‌انگاری نوتری بدون مراجعه شهروند به دادگاه و بدون اطلاع دادرسی جبران شود. نبود چنین سیستمی در ایران موجب کاهش اعتماد عمومی به دفاتر اسناد رسمی، افزایش دعاوی خسارت و کاهش کارآمدی سند رسمی شده است. این خلأ، یکی از اساسی‌ترین چالش‌های نظام ثبت ایران است.

نظام نوتری فرانسه نمونه‌ای موفق از ترکیب اقتدار قانونی و اعتماد اجتماعی است. نوتری به عنوان مأمور عمومی و متخصص حقوقی، نقش فعال در کنترل صحت مفاد سند، احراز مالکیت، جلوگیری از اختلافات و تضمین مسئولیت برعهده دارد. این ساختار حرفه‌ای، همراه با وجود صندوق ضمانت، بیمه اجباری و نظارت سختگیرانه، سبب شده سند رسمی در فرانسه معتبرترین ابزار تنظیم روابط حقوقی باشد. این تجربه نشان می‌دهد که اعتبار سند رسمی در نهایت محصول یک نهاد حرفه‌ای قدرتمند است، نه صرفاً قوانین مدون.



۶. تحلیل تطبیقی: تفاوت ماهوی سند رسمی در ایران و فرانسه

۱.۶. تفاوت در فلسفه حقوقی و کارکرد سند رسمی

در ایران، فلسفه حقوقی سند رسمی مبتنی بر اعتبار قانونی است؛ قانون‌گذار سند رسمی را معتبرترین دلیل اثبات دعوی معرفی کرده، اما استفاده از آن اختیاری است و الزام اجتماعی همراه ندارد (شمس، ۱۳۹۷؛ کاتوزیان، ۱۳۸۷). در عمل، مردم سند رسمی را ترکیبی از هزینه و تشریفات می‌دانند و اعتبار اجتماعی محدودی دارد.

در فرانسه، سند رسمی، علاوه بر ارزش اثباتی، ابزار پیشگیری از اختلافات و بخشی از نظم عمومی حقوقی است (گشتن، ۲۰۰۵).^۱ استفاده از سند رسمی در معاملات عادی سازی شده و با تضمین نهادی و نظارت حرفه‌ای همراه است. این تفاوت فلسفی، نخستین عامل شکاف میان اعتبار قانونی و اجتماعی سند رسمی در ایران است (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ۱۴۰۰).

۲.۶. تفاوت در نهاد متولی سند رسمی

دفترخانه‌های ایران نهادی خصوصی تحت نظارت سازمان ثبت هستند و تنظیم سند عمدتاً فرایند اداری محسوب می‌شود؛ مسئولیت مدنی محدود و غیرقابل قیاس با نوتری فرانسه است (قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران، ۱۳۵۴).

در مقابل، نوتری فرانسه نهادی حرفه‌ای و حاکمیتی است؛ مسئولیت کامل در قبال صحت محتوا، احراز مالکیت، کنترل اهلیت و رفع اختلافات احتمالی دارد (Ordonnance n° ۴۵- Art: ۱۹۴۵, ۲۵۹۰, ۳). این تفاوت نهادی باعث شده سند رسمی در ایران ابزار اثبات باشد، اما در فرانسه ابزار امنیت حقوقی و اعتماد اجتماعی.

۳.۶. تفاوت در ضمانت اجرا و قدرت اجرایی

در ایران، سند رسمی لازم‌الاجراست، اما اجرای آن اغلب اداری و کند است و نبود نظام بیمه مسئولیت حرفه‌ای موجب می‌شود خسارات ناشی از اشتباهات دفترخانه به سختی جبران شود (آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، ۱۳۸۷).

^۱)Ghestin Jacques



در فرانسه، سند رسمی مانند حکم قطعی دادگاه لازم‌الاجراست (Code des procédures civiles d'exécution, Article ۳-۱۱۱ L) و نوتری تحت پوشش بیمه اجباری و صندوق ضمانت ملی قرار دارد. این سازوکار موجب می‌شود سند رسمی فرانسه کاملاً قابل اتکا و اعتمادپذیر باشد (CSN, ۲۰۲۱).

۴.۶. جایگاه سند عادی در دو کشور

در ایران، رواج سند عادی و قولنامه بیش از هر چیز، ناشی از سهولت، هزینه پایین و ضعف نظارت رسمی است؛ امری که آثار اجتماعی قابل توجهی مانند افزایش دعاوی معارض، ناامنی معاملاتی و بی‌ثباتی حقوقی ایجاد کرده است (هاشمی، ۱۴۰۳؛ خراسان زاد، ۱۴۰۴). در فرانسه، سند عادی (sous seing privé Acte) معتبر است اما در معاملات حساس و کلان، نقش محدودی دارد. علت آن قدرت نوتری، بیمه حرفه‌ای، نظارت سختگیرانه و اجرای فوری سند رسمی است (civil, Arts. ۱۳۶۹-۱۳۷۵; CSN, ۲۰۲۱; Notaires.fr Code). اصلاح نظام اسناد در ایران نیازمند تغییر نهادی، ایجاد بیمه مسئولیت حرفه‌ای، نظارت دقیق و افزایش اعتماد اجتماعی است، نه صرفاً اصلاح مواد قانونی.

۵.۶. علت شکاف میان «قانون رسمی» و «رفتار اجتماعی» در ایران

تفاوت میان اعتبار سند رسمی در سطح قانون و در سطح جامعه، یکی از مهم‌ترین آسیب‌های ساختاری حقوق ایران است. دلیل اصلی این شکاف را باید در مجموعه‌ای از عوامل دانست:

۱. هزینه بالای تنظیم سند رسمی؛
 ۲. نبود اعتماد کامل به دفاتر اسناد رسمی؛
 ۳. ضعف نظارت حرفه‌ای؛
 ۴. عدم وجود بیمه مسئولیت حرفه‌ای؛
 ۵. نفوذ عرف‌های غیررسمی مانند قولنامه؛ (خراسان زاد، ۱۴۰۴)
 ۶. فقدان فرهنگ حقوقی عمومی. (سازمان بازرسی کل کشور، ۱۳۹۹)
- در مقابل، فرانسه با ایجاد نهاد نوتاری، نظارت مستمر، آموزش حرفه‌ای، بیمه اجباری، و سازوکارهای شفاف، توانسته اعتبار اجتماعی سند رسمی را تضمین کند. به همین دلیل سند



رسمی در فرانسه هم از دید قانون و هم از نگاه مردم معتبرترین ابزار حقوقی است. (Conseil Supérieur du Notariat (CSN). (۲۰۲۱). *annuel du notariat Rapport* (français).

شکاف میان قانون و رفتار اجتماعی در حوزه اسناد نتیجه همزمان ضعف اعتماد عمومی، هزینه بالای سند رسمی، پیچیدگی اداری و اقتدار ناکافی دفاتر است. قانون سند رسمی را قدرتمند می‌داند اما مردم سند عادی را انتخاب می‌کنند. این وضعیت، یک بحران نهادی است که تنها با اصلاح ساختار اعتماد اجتماعی و کاهش هزینه‌ها قابل حل است.

مقایسه تطبیقی نشان می‌دهد که تفاوت میان ایران و فرانسه در حوزه اسناد نه در قوانین، بلکه در ساختار نهادی و کارکرد عملی نهادهای تنظیم سند است. ایران دارای قوانین پیشرفته است اما فاقد نهادی معادل نوتری. فرانسه قوانین ساده‌تری دارد اما نهادی قوی که موجب اعتماد عمومی شده است. بنابراین، تقویت نهادهای اجرایی مهم‌ترین عامل برای افزایش اعتبار سند رسمی در ایران است.

۷. نتیجه‌گیری

این پژوهش، به‌ویژه به دلیل ماهیت تطبیقی آن، با برخی محدودیت‌ها همراه بوده است؛ از جمله دسترسی محدود به بخشی از منابع تخصصی نوتاری فرانسه، کمبود آمار جامع و رسمی درباره اسناد عادی و معاملات قولنامه‌ای در ایران، و نیز نوسان و ناهمگونی رویه قضایی که امکان استناد گسترده را کاهش می‌دهد. با وجود این محدودیت‌ها، تلاش شده است تحلیل‌ها بر پایه معتبرترین منابع قانونی، دکترین حقوقی و گزارش‌های رسمی انجام گیرد تا نتایج پژوهش از اتقان علمی لازم برخوردار باشد.

نتایج این مطالعه تطبیقی نشان می‌دهد که اعتبار و کارآمدی سند رسمی بیش از آنکه به قدرت مواد قانونی وابسته باشد، متکی به توان نهادی، انسجام ساختاری، نظارت حرفه‌ای و اعتماد اجتماعی است. در ایران، هرچند قانون‌گذار با پیش‌بینی اعتبار قطعی و آثار اجرایی برای سند رسمی، جایگاه نظری آن را مستحکم کرده است (قانون مدنی ایران، ماده ۱۲۸۷؛ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی، ۱۳۸۷)، اما



شکاف آشکاری میان اعتبار قانونی و کارکرد عملی مشاهده می‌شود. عوامل متعددی از جمله هزینه‌های بالای تنظیم سند رسمی، پیچیدگی اداری، ضعف نظارت حرفه‌ای، فقدان بیمه مسئولیت حرفه‌ای برای سردفتران و رواج عمیق عرف قولنامه‌ای باعث شده جامعه ایرانی بیشتر به اسناد عادی اتکا کند (سازمان بازرسی کل کشور، ۱۳۹۹؛ شمس، ۱۳۹۷؛ قوه قضائیه، ۱۴۰۱). این وضعیت پیامدهایی همچون افزایش دعاوی ملکی، معاملات معارض و کاهش امنیت حقوقی و اقتصادی را به همراه داشته است.

در مقابل، تجربه فرانسه نشان می‌دهد که وجود نهاد نوتاری با ساختار حرفه‌ای-حاکمیتی، نظارت دقیق، آموزش مستمر، بیمه مسئولیت حرفه‌ای اجباری و نقش پیشگیرانه نوتری در تنظیم سند، موجب شده سند رسمی نه تنها از اعتبار قانونی بلکه از اعتبار اجتماعی و اجرایی بالایی برخوردار باشد (بنیه، ۲۰۱۴؛ گشتن، ۲۰۰۵)^۱ (Conseil Supérieur du Notariat, ۲۰۲۱). سند رسمی در فرانسه حکم قطعی دادگاه را دارد و اجرای فوری آن تضمین شده است؛ همچنین اعتماد عمومی به نهاد نوتاری، استفاده از سند رسمی در معاملات مهم اقتصادی و ملکی را غالب کرده است. (Règlementation du Notariat. (Articles R۲۱۳-۵. (۱۲-۲۱۳ à R۲۱۳-۱۲).

تحلیل تطبیقی نشان می‌دهد که تفاوت اصلی میان ایران و فرانسه نه در محتوای قوانین، بلکه در کارآمدی نهادی است. در ایران، قوانین پیشرفته‌ای برای سند رسمی وجود دارد، اما نهادهای متولی ضعیف، نظارت ناکافی و فقدان تضمین‌های حرفه‌ای باعث کاهش کارآمدی عملی شده است. فرانسه با نهاد نوتاری، نظام بیمه مسئولیت و ضمانت اجرایی قوی، سند رسمی را به ابزار پیشگیری از اختلافات و امنیت حقوقی تبدیل کرده است.

^۱) Beignier Bernard – Ghestin Jacques



بر این اساس، ارتقای جایگاه سند رسمی در ایران مستلزم مجموعه‌ای از اصلاحات هماهنگ است:

۱. دیجیتالی‌سازی کامل فرایندهای ثبتی و ساده‌سازی تشریفات اداری (Conseil Supérieur du Notariat [CSN], ۲۰۱۹).

۲. کاهش هزینه‌های تنظیم سند رسمی و تسهیل دسترسی عمومی.

۳. ایجاد و الزام بیمه مسئولیت حرفه‌ای برای سردفتران. (Ordonnance n° ۴۵-۲۵۹۰, ۱۹۴۵)

۴. ارتقای نظارت حرفه‌ای و ایجاد سازوکارهای پاسخگویی مؤثر.

۵. توسعه آموزش حقوقی عمومی و فرهنگ استفاده از اسناد رسمی.

اجرای این اصلاحات می‌تواند شکاف موجود میان «قانون» و «عمل» را کاهش داده و سند رسمی را به رکن اصلی امنیت حقوقی، اقتصادی و اجتماعی در ایران تبدیل کند. تجربه فرانسه نشان می‌دهد که تقویت نهادهای اجرایی و حرفه‌ای، بیش از اصلاح قانون، عامل کلیدی موفقیت و اعتماد عمومی است (کاربونی، ۲۰۰۲؛ تر، ۲۰۱۰).^۱

^۱ Carbonnier Jean – Terre Francois



منابع و مآخذ

الف) منابع فارسی

کتاب:

۱. شمس، عبدالله. (۱۳۹۷). *دله اثبات دعوی*. تهران: دراک.
۲. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۷). *قواعد عمومی قراردادها* (جلد ۱-۴). تهران: شرکت سهامی انتشار.

۳. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۵). *مقدمه علم حقوق*، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۴. نوری، محمدعلی. (۱۳۹۸). *عقود و تعهدات قراردادی به طور کلی و الزامات بدون قرارداد از قانون مدنی فرانسه*. چاپ چهارم. تهران: انتشارات گنج دانش.

مقالات علمی-پژوهشی:

۱. خراسان زاد، کنایون. (۱۴۰۴). *بررسی فقهی-حقوقی دعاوی ناشی از قولنامه در حقوق ایران با تاکید رویه قضایی، نهمین کنفرانس بین المللی مدیریت، حسابداری، اقتصاد و بانکداری در هزاره سوم*.

۲. هاشمی، سید سعید. (۱۴۰۳). *چالش های عدم اعتبار مطلق اسناد رسمی در معاملات اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران با تاکید بر حکمرانی مطلوب، فصلنامه حقوق و دولت، سال پنجم، شماره ۳ (پیاپی ۱۷)*.

قوانین و مقررات:

۱. آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی. مصوب ۱۳۸۷.
۲. آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۴۰۰.
۳. قانون الزام به ثبت بیع اموال غیرمنقول، مصوب ۱۳۹۰.
۴. قانون پیش فروش ساختمان، مصوب ۱۳۸۹.
۵. قانون ثبت اسناد و املاک. مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی.
۶. قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران. مصوب ۱۳۵۴.



۷. قانون مدنی ایران. مصوب ۱۳۰۷ با اصلاحات بعدی.

رویه قضایی:

۱. رأی شعبه ۶ دیوان عالی کشور، پرونده شماره ۸۹/۱۶۲۴.
۲. رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور (۱۳۷۶/۰۸/۲۰).
۳. رأی وحدت رویه به شماره ۶۷۲ شعبه پنجم هیات عمومی دیوان عالی کشور (۱۳۸۳/۱۰/۰۱).
۴. رأی شعبه حقوقی دیوان عالی کشور مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۰.
۵. رویه قضایی ایران، به ویژه رأی وحدت رویه ۷۹۲ شعبه دهم هیات عمومی دیوان عالی کشور (۱۳۹۹/۰۴/۲۴).
۶. دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۵۵۰۱۰۲۲ شعبه ۵۵ تجدیدنظر تهران.

گزارشات:

۱. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، راهنمای عملیات دفاتر رسمی و نظام نظارتی آنان، تهران، ۱۳۹۸.
۲. سازمان بازرسی کل کشور. (۱۳۹۹). گزارش ویژه بررسی تخلفات برخی دفاتر اسناد رسمی.
۳. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. (۱۴۰۰). گزارش سالانه عملکرد و آمار ثبتی. تهران: اداره کل آمار.
۴. قوه قضاییه جمهوری اسلامی ایران. (۱۴۰۱). گزارش رسمی دعاوی حقوقی کشور. مرکز آمار و فناوری اطلاعات.
۵. گزارش وزارت اقتصاد درباره فرار مالیاتی در معاملات املاک. (۱۳۹۸). مرکز آمار و فناوری اطلاعات.

ب) منابع لاتین / فرانسوی

کتاب:

۱. Beignier, Bernard. (۲۰۱۴). *Les actes authentiques en droit français*. Paris: Editions Litec.



۲. Ghestin, Jacques. (۲۰۰۵). *La prevue civil*. Paris: LGDJ.
۳. Terre, François. (۲۰۱۰). *La preuve en droit civil français*. Paris: Dalloz.
۴. Carbonnier, Jean. (۲۰۰۲). *Droit civil, Introduction, Les presonnes, La famille*. Paris: PUF.

قوانین و مقررات:

۱. Ordonnance n° ۴۵-۲۵۹۰ du ۲ novembre ۱۹۴۵ relative au statut du notariat.
۲. Code civil français. (Articles ۱۳۶۴-۱۳۷۵).
۳. Code des procedures civiles d,execution. (Article L۱۱۱-۳).
۴. Règlementation du Notariat. (Articles R۲۱۳-۵ à R۲۱۳-۱۲).

گزارشات:

۱. Conseil Supérieur du Notariat (CSN). (۲۰۲۱). Rapport annuel du notariat français.
۲. Ministère de la Justice. (۲۰۲۱). Rapport statistique annuel sur les actes notariés.
۳. Conseil Supérieur du Notariat (CSN). (۲۰۱۹). Rapport annuel ۲۰۱۸ du notariat français.