فصلنامه حقوق اداری
سال سیزدهم، بهار ۱۴۰۵، شماره ۴۶
مقاله علمی پژوهشی

ارتباط سنجی کارکردهای حقوقی «سردفتری اسناد رسمی» و نهادهای جایگزین رسیدگی قضایی(ADR) با تأکید بر «نهاد داوری»

خدیجه رضائیان[۱]

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۸/۲۸
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۱۱/۱۵

چکیده

در عصر کنونی، گسترش روزافزون قراردادها و به‌ویژه توافقات تجاری، زبان مبهم قراردادها و قدرت چانه‌زنی نابرابر طرفین، نظام‌های حقوقی را وادار به عدم مداخله مراجع قضایی برای حل اختلاف و تحقق اصل «حاکمیت اراده» و در نهایت به‌کارگیری روش‌های متعددی برای حل‌وفصل اختلافات در جایگزینی مراجع قضایی و نیز توسعه قلمرو آنها نموده؛ ازجمله این روش‌ها داوری است که به‌عنوان مهم‌ترین و ریشه‌دارترین روش حقوقیِ شبه‌قضاییِ حل‌وفصل اختلافات تجاری، شناخته شده است. در دیگر سو «تثبیت» و «صیانت» مالکیت و برقراری نظم معاملاتی، به‌عنوان یکی از حقوق اساسی شهروندان، گاه در قالب رفع تعارض، همواره از وظایف دولت‌ها بوده که در سیری تاریخی به نهاد دفتر اسناد رسمی واسپاری شده است. از میان کارکردهای حقوقی متعدد مورد انتظار از این نهاد، با جایگاهی مستقل، بی‌طرف و مورد «اعتماد عمومی»، قضازدایی، نظام‌مند نمودن سیستم ثبتی–قضایی، تقویت امنیت حقوقی و انتظام‌بخشی معاملات بیش از همه بیانگر ظهور این نهاد در جایگاه مرجعی خصوصی برای حل اختلاف است. در بررسی امکان بهره‌گیری از ظرفیت‌های نهاد سردفتری اسناد رسمی برای قضازدایی، یافته‌های این مقاله ضمن بررسی مفهوم، مبانی و پیشینه دو نهاد حقوقی سردفتری و داوری و ارتباط آنها در نظام حقوقی ایران با روش توصیفی–تحلیلی، دلالت بر آن دارد که نخست: نهاد سردفتری؛ با هدف حمایت از «حقوق اشخاص و منافع عمومی» و «نظارت وکنترل اراده افراد، در تحقق اعمال حقوقی» و در قالب «ایجاد» یا «اثباتِ» اعمال حقوقی به‌عنوان یک مرجع غیر دولتی، دارای اشتراک بسیار در کارکرد و هدف با روش‌های جایگزین حل‌وفصل اختلاف و به‌ویژه نهاد داوری است. دوم: پس از ایجاد ارتباط منطقی میان نهاد سردفتری و نهاد داوری درکارکرد، آثار، ابعاد، ظرفیت‌ها و ... در نظام رفع اختلاف غیر حاکمیتی، پیشنهاد شده است که نهاد سردفتری؛ به‌عنوان ثالث مطلع و بی‌طرف، به حکم قانون یا با تراضی طرفین دعوا به‌عنوان نهاد داوری تخصصی یا دیوان داوری یا مرجع تعیین داوری، در کنار شرط داوری در قراردادها و یا اساسنامه شرکت‌ها درج و مشاوره حقوقی و داوری، در شمار صلاحیت‌های سردفتری قلمداد شود.

واژگان کلیدی: داوری، مرجع خصوصی حل اختلاف، سردفتری، قاضی صلح، قضازدایی، جایگزین‌های قضایی

---

۱. مدرس دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه طباطبائی و سردفتر اسناد رسمی؛ داور حرفه‌ای کانون داوران تهران؛ rezaean@live.com

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

مقدمه

بررسی نظام‌های حقوقی حکایت دارد که دولت‌ها، بخشی از کارکردهای خود را با ماهیتی «حاکمیتی» به نهادهای خصوصی واسپاری کرده‌اند؛ ازجمله واگذاری کارکرد ترافعی به نهادهای حل اختلاف غیرحاکمیتی (به‌ویژه داوری)[۱] و کارکرد تنظیم امور ثبتی (تنظیم و ثبت اسناد رسمی) و امور مدنی در حوزه حقوق خصوصی (PILLEBOUT, 2012: 86) به دفاتر اسناد رسمی (سردفتری).[۲]

نهاد داوری[۳] از دیرباز در راستای تحقق اراده طرفین و به‌عنوان مرجع حل اختلاف با «تضمین‌های حقوقی» مناسب، تکوین و توسعه یافته است. نهاد دفتر اسناد رسمی نیز با سابقه‌ای کهن برای «صیانت» از «مالکیت» به‌عنوان یکی از حقوق اولیه، طبیعی و فطری بشر و ایجاد «امنیت حقوقی»[۴] و بنا به ضرورت‌های اجتماع، تکوین و توسعه یافته و به فراخور زمان، نقش و کارکردهای آن متحول شده است. صلاحیت اولیه دفتر اسناد رسمی، تنظیم روابط انسانی در دو بخش اشخاص و اموال (سیدی آرانی، ۱۳۹۸: ۱۵۰) و در ثبت رسمی اسناد، مالکیت‌ها، قراردادها، ایقاعات، اِخبار به حق دیگری و ... بوده که در پرتو «اعتماد مشروع» به‌عنوان یکی از اصول حاکم بر امنیت حقوقی، (ویژه، ۱۳۹۰: ۱۲۱) بسط یافته و امروزه بنا به تحول کارکردها، نیازمند «باز تولید» و «باز تعریف» نوینی است و در این مسیر، توسعه دانش‌محور تکالیف و صلاحیت‌های دفاتر اسناد رسمی، با بهره‌گیری از فناوری‌های روز وکارآمد و استفاده از ظرفیت داوری، حکمیت و مشاوره حقوقیِ سردفتران، از ضرورت‌های غیرقابل انکار در نظام حقوقی می‌باشد، امری که در اکثر کشورهای توسعه‌یافته، مورد اقبال خاص قرار گرفته است.

در نظام‌های سردفتری لاتین[۵]، سردفتر، با جایگاه اعتماد عمومی[۶]، طرف مشورت و طلب صلح و یا دادخواهی افراد خسته از دادرسی‌های اغلب طولانی و حقوقی مراجع دادگستری، قرار می‌گیرد و در این باب، دارای نقشی برجسته در «حل اختلافات» و ایجاد «تعادل در منافع متضاد متعاملین» است. (رضائیان، ۱۴۰۰: ۱۵۲) اغلب ترافعات محتمل‌الوقوع، با حضور سردفتر منتفی

---

۱. داوری، میانجیگری، سازش، مذاکره، رسیدگی کوتاه، ADR ترکیبی و شیوه‌های حل اختلاف قراردادهای مهندسی از مهم‌ترین این شیوه‌هاست. مقصود نظام رفع اختلاف غیررسمی و غیراجباری قضایی است.

2. Notary public office

۳. مفهوم داوری (Arbitration.) و حکمیت از جمله مفاهیمی است که درحقوق ایران از دیرباز وجود داشته و هم در نظام سنتی و هم در نظام جدید قضایی ایران و متون رسمی آیین دادرسی و همچنین قانون اساسی به آن پرداخته شده است.

4. Legal security

5. Latin notary

6. Public trust

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

شده[۱] و به این خاطر در مقررات ملی سردفتری برخی کشورها از جمله فرانسه[۲]، سردفتر «داور با انصاف» قراردادهایی است که نزد وی می‌برند و با توجه به تضمین امنیت، خالق «صلح» است. (محسنی، ۱۳۹۳: ۲۶۷) در این پژوهش، ابتدا کارکردهای مورد انتظار از حرفه سردفتری و اشتراکات آن با شیوه‌های جایگزین قضایی و به‌ویژه نهاد داوری، بررسی و تحلیل گردیده (قسمت نخست) و سپس بر اساس شناخت حقوقی حاصل شده به تبیین ضرورت استفاده از ظرفیت سردفتران اسناد رسمی در جایگاه «داور» در نظام حقوقی ایران و نیاز به اصلاح قوانین و مقررات سردفتری می‌پردازیم.

۱. مفهوم و پیشینه سردفتری در ایران

نیاز به «ثبت» روابط معاملاتی افراد، را باید مصادف با شکل‌گیری تمدن بشری و داد و ستد بین افراد جامعه (اختری، ۱۳۸۲: ۱۲۵) دانست. در دین اسلام به تعبیر شارع مقدس (آیه ۲۸۲ سوره بقره) لازم است «نویسنده بی‌طرفی»، هنگام انجام معامله، «کتابت» معامله را در ضمانتِ اجرای عدالت و رفع تردید عهده‌دار شود که پژوهشگران نظام حقوقی ایران، ظهور این ویژگی‌ها را درحرفه «سردفتری اسناد رسمی» می‌دانند. حرفه‌ای که برای اولین بار در ۱۳۰۷/۱۱/۱۳ با «قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی» در راستای تنظیم و ثبت اسناد رسمی از حالت «دولتی» به صورت «نهادی خصوصی» و با تعریفی خاص تأسیس یافت.[۳]

از این تاریخ، تثبیت و تضمین حقوق و مالکیت‌های اشخاص، به‌عنوان جزئی از وظایف دولت و یکی از گونه‌های «خدمات عمومی» با «ثبت» و «تسجیل»[۴] اسناد معاملات، وکالت‌ها، قراردادها، وصیت، ارث، قراردادها و در راستای ایجاد امنیت حقوقی و توسعه اعتماد عمومی، از بخش دولتی به بخش خصوصی واسپاری گردید و اولین سنگ‌بنای خصوصی‌سازی نظام حقوقی،

---

۱. سردفتری در نظام سردفتری لاتین، درمقابل نظام سردفتری عمومی، به‌عنوان یک نهاد اساسی، دارای نقش قابل توجهی است و سردفتر، حقوقدانی است که متفاوت از قاضی و وکیل، در امور حقوقی غیرتنازعی بین طرفین فعالیت دارد. در این نظام، نقش سردفتر ضمن داشتن قدرت «مأمور عمومی دولت» شبیه قاضی دادگستری است؛ ولی در مقام غیر ترافع ودعوا. برای کسب اطلاعات بیشتر رجوع شود به: رضائیان، خدیجه، ماهیت و اصول حرفه سردفتری اسناد رسمی، انتشارات میزان، ۱۴۰۰، صص ۱۵۵–۱۵۰

۲. مصوبه ۲۴ دسامبر ۱۹۷۹ فرانسه

۳. قبل از تأسیس نهاد «دفاتر اسناد رسمی»، تنظیم و ثبت اسناد مربوط به معاملات را علماء دینی و مجتهدین عهده‌دار بودند؛ لذا چون معاملات در «حضور» آنها ثبت و ضبط می‌شد واژه «محضر» یا «دفتر شرعیات» برای محل تنظیم اسناد استعمال می‌شد، سپس مباشرین ثبت (کارمندان ثبت)، قبل از تأسیس دفاتر اسناد رسمی این کار را عهده‌دار بودند. (با اقتباس از مهدوی دامغانی، احمد، «تاریخچه محضر و دفتر اسناد رسمی»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، دوره دوم، شماره ۵۲، ۱۳۸۳، ص ۱۱۹ و عباسی داکانی، خسرو، حقوق ثبت اسناد، نشر میزان، چاپ چهارم، ۱۳۹۷، ص ۲۹)

4. Legalise = Notarie

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

نهاده شد.[۱] بعد از آن در «قانون دفاتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳۱۶/۳/۱۵ «دفتر اسناد رسمی» به‌عنوان تنها مرجع صالح، برای تنظیم و ثبت معاملات رسمی و اعمال حقوقی اشخاص با رعایت نظامات و مقررات قانونی، ظهور یافت و در نهایت با تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران در ۱۳۵۴/۰۴/۲۵ نظام‌مند شد که کارکردهای این نهاد در نظام حقوقی ایران را بر خواهیم شمرد.

۲. کارکردهای حقوقی مورد ایفای سردفتر اسناد رسمی

قانون‌گذار به دلیل پیچیدگی «ثبت رسمی» مالکیت خصوصی و انتظام بخشی به معاملات، تنظیم و تحریر آن را با سند رسمی، به مأمور رسمی دولت – در جانشینی دولت – واگذار نموده و ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، صراحت بر این صلاحیت دارد. بررسی سیر تطور قوانین و مقررات حقوقی، گویای این واقعیت است که نظام حقوقی، کارکردهای متعددی را از تأسیس حرفه سردفتری انتظار دارد که به برخی از آنها اشاره می‌شود:

۲-۱. کارکرد آگاهی‌بخشی و هشداردهی

آگاه‌سازی اصحاب سند، نسبت به دامنه و آثار تعهداتی که له یا علیه خود یا دیگری می‌پذیرند و تبعات تنظیم وامضاء سند، کارکردی است که منشأ آن گاه قوانین و مقررات موضوعه ایران و گاه تعهد نهادینه شده سردفتر به آگاه‌سازی و مشاوره قبل از انجام هر رابطه حقوقی رسمی، فاقد هر گونه «حق‌الزحمه‌ی» تعریف شده، در قوانین موضوعه است.

لیکن پژوهش‌های تطبیقی بیانگر این نکته است که مقنن و رویه قضایی محاکم فرانسوی در راستای ضرورت تحقق این کارکرد، «تعهد به مشاوره وآگاهی دادن» را از تکالیف قانونی سردفتر به شمار آورده‌اند و سردفتر به موازات قاضی و به‌عنوان شخصی بی‌طرف، مشاور متعاملین بوده و «باید» آنها را از «محتوای الزامات» عمل حقوقی‌شان و نتایج تعهدات و قراردادهایی که منعقد می‌سازند، آگاه سازد و تناسب یا عدم تناسب عمل حقوقی را به آنها هشدار دهد؛ به‌گونه‌ای که حتی قابلیت شخصی مراجعه‌کنندگان ویا دانسته‌های آنها و یا استفاده آنها از کمک شخص ثالث، سردفتر فرانسوی را از وظیفه هشداردهی معاف نمی‌کند؛ به این جهت یکی از تکالیف سردفتر فرانسوی، نظارت بر حسن تأثیر و «نتایج اسناد تنظیمی» می‌باشد.

---

۱. با ذکر این توضیح که اولین قانون ثبت در ایران مربوط به سال ۱۲۹۰ شمسی است ولی اولین قانون مربوط به دفاتر اسناد رسمی که به خصوصی شدن ثبت رسمی مراودات (یا جلب اعتماد حاکمیت برای برون سپاری) مرتبط است به سال ۱۳۰۷ برمی‌گردد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

ملازم با این کارکرد، برای سر دفتر، «حق‌الزحمه‌هایی»[1] توسط مصوبه دولتی[2] تعیین شده است. درآمد سردفتر فرانسوی، به‌عنوان صاحب یک حرفه آزاد[3]، در قبال تنظیم قراردادهای خصوصی و یا مشاوره حقوقی بر اساس تعرفه دولتی مشخص نمی‌شود بلکه به صورت آزاد و توافقی بین طرفین به صورت «دستمزد»[4] تعیین می‌شود. (رضائیان، ۱۴۰۰: ۲۱۰)

جنبه مهم این کارکرد که به موضوع مقاله مربوط می‌شود، مساله اطلاع از وضعیت حقوقی مورد معامله (غیرمنقول) است که منشأ طرح دعاوی متعدد با موضوع «معامله معارض» می‌شود، امری که گاه عدم تحقق آن و یا نقض حق «داشتن اطلاعات»، به‌عنوان یکی از حقوق اساسی مدرن، اسباب انجام معاملات معارض را فراهم نموده[5]. البته به نظر می‌رسد که قانونگذار در قانون جامع حدنگار و سپس در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب اردیبهشت ۱۴۰۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام، به دنبال رفع این نقیصه در نظام ثبتی بوده که صرفاً با «اجرای صحیح» آن از آمار دعاوی ملکی- که به علت فقدان اطلاعات صحیح و یا عدم دسترسی به هنگام، به آنها گریبانگیر مردم و دستگاه قضایی شده -کاسته خواهد شد.

۲-۲- کارکرد اثباتی[6]

برخی حقوقدانان در بیان قدرت اثباتی فراگیر اسناد رسمی، اذعان داشته‌اند که در میان ادله اثباتی، دلیلی که اغلب اعمال و وقایع حقوقی را با هر ارزشی ثابت می‌کند، در حقوق برخی کشورها، سند است. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱۸۹) مفاد سند تنظیمی سردفتر که متضمن تعهدی است، هم‌عرض احکام قطعی و نهایی مراجع قضائی، دارای قدرت الزام‌آوریِ بالقوه است، نیازی به رسیدگی قضائی برای «اجرایی» شدن ندارد و نیز برای «اثبات» خود هم نیاز به دلیل دیگری ندارد؛ هم جنبه ثبوتی حق را داراست و هم جنبه اثباتی حق را. (آدابی، ۱۳۹۷: ۲۵۵)

به موجب قوانین فرانسه، مفهوم فرمول اجرایی مستتر در اسناد رسمی، در این است که در ظهر کپی اسناد، داشتن قدرت اجرایی[1] درج می‌شود و به نام جمهوری فرانسه و مردم فرانسه،

---

1. Emoluments
2. le décret no 78-262 du 8 mars 1978 modifié
3. Freelance profession
4. honoraires

۵. با ذکر این توضیح که در شرایط کنونی برابر ماده ۵ قانون جامع حدنگار، تکلیف اخذ استعلام ثبتی از طریق دفاتر اسناد رسمی، برای بررسی صحت حق مالکیت و اطمینان از وضعیت حقوقی مورد معامله، به پس از انعقاد قرارداد مربوط می‌شود و این استعلام، قادر به حل مشکلات ناشی از بی‌اطلاعی قبل از توافق و قرارداد نخواهد بود. مضافاً اینکه ثالثی که ممکن است نیاز به اطلاعات حقوق ومالکیت‌های ثبت شده داشته ویا منافعی در معامله ثبت شده داشته باشد ویا خریدار احتمالی یا متعامل بالقوه برای سنجش مورد معامله ثبت شده، قادر به دسترسی به این اطلاعات نمی‌باشد. امری که به سرعت نیاز به بازنگری دارد.

6. Positive

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

به تمامی مأموران اجرا حکم می‌کند تا آنها را اجرا کنند.[۲] در این راستا ضرورت دارد که به فناوری‌های نوین و الکترونیکی، به‌عنوان لوازم زندگی امروزی و نه رقیب اسناد رسمی توجه داشت. داده پیام و اسناد الکترونیکی موضوع قانون تجارت االکترونیک مصوب ۱۳۸۲ و نیز موضوع قانون جامع حدنگار (کاداستر)[۳] مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ و ثبت الکترونیک در دفاتر اسناد رسمی و در سامانه‌هایی مانند «کاتب» برای امکان شناسایی سریع املاک، حذف خطرات تهدید حق مالکیت تثبیت شده و ارتقای بنیادین روابط حقوقی و اقتصادی جامعه از جمله این تحولات هستند.

۳-۲. کارکردهای حمایتی- حفاظتی منافع متعاملین و ایجاد امنیت حقوقی

غالب حقوق و تعهدات افراد جامعه در دو شکل اعمال حقوقی[۴] و وقایع حقوقی[۵] است که آثار متفاوتی بر جای می‌گذارند. صلاحیت عام سردفتر وفق ماده ۴۹ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ و ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ بر اساس تئوری «اعتماد عمومی» و با لحاظ «مفهوم اجتماعی قراردادها» و ضرورت‌های نظم زندگی اجتماعی، شناخت عمل حقوقی تقاضا شده و تطابق آن با قوانین و نظم عمومی و ایجاد یک مستند حقوقی شفاف و منجّز با ضمانت اجرای کافی[۶]؛ یعنی اسناد رسمی غیرقابل انکار و تردید است.

نقش راهبری سردفتر، در انطباق اراده متعاملین، با مقررات جاری برای حمایت از طرف ضعیف قراردادی در اجرای اصل انصاف[۷] پررنگ است، امری که در حقوق اداری، گاه موجب توسل به قوای دولتی می‌شود. (انصاری، ۱۳۸۷: ۱۸۹) در تعهدات یک‌طرفه و ایقاعات، کارکرد حمایت‌گرایانه سردفتر، به مقصود تأمین امنیت حقوقی، گاه با بر حذر داشتن صاحب حق، از تصمیمی ظهور می‌یابد.

قطعیت، پیش‌بینی‌پذیری، نظم و انسجام، یکپارچگی و یکنواختی[۸] مستتر در اسناد تنظیمی سردفتر که حامی اشخاص و منافع جامعه است با هدف اجرای موازین ارشادی در

---

1. Executive power
2. Décr. no 47-1047 du 12 juin 1947, relatif à la formule exécutoire [D. 1947. 225], art. 1er, mod. par Décr. no 58-1281 du 22 déc. 1958 [D. 1959. 35] et no 58-1289 du 22 déc. 1958 [D. 1959. 45]; H. PEROZ, Le notaire, nouvel acteur du titre exécutoire européen, JCP N 2008, art. 505.
3. Cadastre
4. Legal actes
5. Legal events

۶. مواد ۱۲۹۲ قانون مدنی و ۴۸ و ۹۲ قانون ثبت

7. Fairness

۸. از جمله مصادیق امنیت حقوقی

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

انجام یک عمل حقوقی و نظارت بر اراده افراد، همگی دلالت بر کارکرد حمایت‌گرایانه دارند. از دیگر مصادیق حمایت از دارنده حقوق و اموال (متعاملین) می‌توان به الزام مقنن به «ثبت» رسمی معاملات اموال غیرمنقول[۱]، به‌عنوان شرط نهایی انجام معامله و یا شرط قابلیت استناد داشتن و یا شرط عدم بطلان و یا شرط عدم نفوذ، برای همگامی با نیازهای جامعه اشاره نمود. (قاسمی، ۱۳۸۸: ۴۰-۳۶ و ۲۲۵)

یکی از مؤلفه‌های اثرگذار در برنامه‌ریزی‌های معاملاتی و رونق تجارت، امنیت حقوقی است که سند تنظیمی سردفتر با آثاری چون قطعیت تاریخ، قدرت اثباتی و قدرت اجرایی (De POULPIQUET, 2009: 16) مترادف با بهره‌مندی از آن تلقی می‌شود؛ بدین جهت که برای اجرای مفاد یک قرارداد رسمی، نیازی به تصمیم قضایی برای تأیید محتوای قرارداد و یا اجرای تعهدات موجود در آن نیست.

اجتناب سردفتر از ثبت رسمی رابطه‌ای حقوقی با نتیجه ناعادلانه و یا غیرمعقول، مداخله سردفتر، جهت حذف یا تعدیل شروط غیرمنصفانه، اجحاف‌آمیز، ظالمانه، خلاف وجدان، غیرمعقول و تحمیلی در قراردادهای (انصاری، ۱۳۸۷، ص ۱۹۱) رسمی، و یا توجه به نظم عمومی و اخلاق حسنه (ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی)، همگی کارکرد ویژه سردفتر در حمایت از اراده نهایی متعاقدین است و با آن هم‌پوشانی[۲] دارد.

البته دامنه اختیار سردفتر و حمایت حقوقی از مالکیت ثبت شده در کشورهایی با نظام حقوقی رومی- ژرمنی[۳] مانند فرانسه با توجه به وسعت دامنه عملکرد سردفتر در ثبت شرکت‌ها و نقل و انتقالات سهام آنها، تأیید صحت یا اعتبار یک معامله اقتصادی، ثبت و تنظیم انتقالات، وصیت، وکالت، شهادت و .... با کشورهایی با نظام حقوقی کامن‌لا[۴] مثل انگلستان متفاوت است. (رضائیان، ۱۴۰۰: ۱۸۰)

٤-۲. کارکردهای حل اختلاف، میانجی‌گری، ایجاد صلح (قضازدایی)

یکی دیگر از کارکردهای برجسته سردفتر ایجاد تعادل در منافع بعضاً متضاد متعاملین و رفع اختلافات از طریق «تحریر» اسناد رضایت در پرونده‌های قضایی با مضامین صلح و سازش است که مُثبت نقشِ پیشگیرانه وی در نظام قضایی است. در مقررات ملی سردفتری فرانسه[۵]، سردفتر «داور» با انصاف قراردادهایی است که نزد وی می‌برند ... و مطابقت امور قراردادی را با عدالت

۱. در این باب به قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، توجه شود.

2. Overlap
3. Roman law
4. Common law

۵. مصوبه ۲۴ دسامبر ۱۹۷۹ فرانسه

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

تضمین می‌کند. هنگام تنظیم اسناد و قراردادها و در راستای نزدیک نمودن نظرات طرفین و اخذ نتیجه مطلوب متناسب با منافع متعاقدین، سردفتر به «وساطت» می‌پردازد و با توجه به تضمین امنیت در روابط اجتماعی، خالق صلح است. در غیر از این و در فرض عدم نتیجه تلاش وی در داوری و ایجاد «سازگاری» است که گزینه مراجعه به دستگاه قضایی پیش پای متعاملین قرار می‌گیرد. اصل ترافعی بودن، به‌عنوان یکی از اصول بنیادین حقوق، در قواعد کلی دادرسی بر قاضی تحمیل می‌شود ولی سردفتر با ابتناء تصمیم بر گزینه‌های دیگر، ترافع محتمل‌الوقوع را از بین می‌برد. (رضائیان، ۱۴۰۰: ۲۵۰)

نکته بسیار حائز اهمیت در این باب توجه به «الزام» و «تعهد» سردفتر در تنظیم اسناد «مؤثر» و «مفید» است، یعنی تعهد به اعتبار و تأثیر سند به‌عنوان یک «تعهد به نتیجه». در این شرایط است که نقش سردفتر، به‌عنوان یک «دروازه‌بان»[1] جلوه‌گر است؛ سیاستی که در کشورهای رومی ـ ژرمنی جهت اجرای صحیح قانون، اتخاذ شده. سیاست مزبور باعث می‌شود مسئولیت بر عهده اشخاص ثالث خارج از معاملات ـ دروازه‌بان‌ها ـ تحمیل شود و آن‌ها را از انجام کارهایی که خارج از چهارچوب مقررات باشد، بر حذر دارد، امری که دارای «ماهیت قضایی» بوده؛ یعنی مداخله سردفتر در حیطه عملکرد دستگاه قضایی مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، زیرا سردفتر اسنادی را تنظیم می‌نماید که دارای ارزش قضایی است و در زمره ادله اثبات دعوا محسوب می‌شوند و از این طریق، هزینه‌های ارائه خدمات قضایی چه در سطح عمومی و چه در سطح خصوصی، کاهش می‌یابد. (کیسان‌دخت، ۱۳۹۳: ۹۲)

همچنین جلوگیری از دعاوی متعدد مالکیت و معاملات معارض، ریشه‌کن کردن اسناد معارض، کاهش دعاوی و قضازدایی ازجمله نتایج کارکردهای تثبیت مالکیت و تسجیل معاملات به موجب سند رسمی است. امروزه استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباط بر خط دفاتر اسناد رسمی با برخی سازمان‌های مربوطه، رویکرد «عدالت پیشگیرانه»[2] و قضازدایی دفاتر اسناد رسمی برای تعیین و تثبیت مالکیت، شناسائی حقوق افراد و امکان دسترسی آسان به اطلاعات قابل اتکا را تکمیل می‌نماید.

نکته پایانی در این قسمت اینکه نقش سردفتر در ماهیت و نتیجه عملکرد، مشابه قاضی، کشف قواعد حقوقی قابل اعمال بر وقایع ارائه شده است، بخصوص آنجا که زبان قرارداد مبهم است و یا طرفین قرارداد قدرت چانه‌زنی نابرابر دارند و یا ضرورت دارد اراده متعاقدین یک قرارداد، با تغییرات اجتماعی ایجاد شده در هنگام انعقاد قرارداد، سازگار شود و این همان باب

1. Gatekeeper = Gardien de but
2. Preventive justice

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

«تفسیر» است؛ به‌عنوان یکی از پیچیده‌ترین و ظریف‌ترین موضوعات حقوقی که مستقیماً ایجاد قاعده حقوقی نمی‌کند.

۳. مفهوم و پیشینه شیوه‌های جایگزین قضایی (با تأکید بر نهاد «داوری»)

همواره در اختلافات حقوقی، توافق و تراضی طرفین به حل اختلاف و خاتمه دعوی، بهترین روش برای پایان دادن به اختلاف بوده است که امروزه از آن به ADR یا شیوه‌های جایگزین حل اختلاف (Alternative Dispute Resolution) یاد می‌شود؛ یعنی شیوه‌هایی که جایگزین رسیدگی‌های طولانی قضایی دادگستری شده و همگی مبتنی بر «تراضی طرفین» بوده و هدف آن، حل سریع دعاوی به وسیله اشخاص خصوصی است.

در رسیدگی‌های قضایی، اجرای «عدالت رسمی» و اجباری قضایی، با قانون و قواعد حاکم محقق می‌شود؛ لیکن در شیوه‌های جایگزین حل و فصل اختلاف (شیوه‌های ای. دی. آر) خود طرفین هستند که در خصوص حل و فصل اختلاف، تصمیم می‌گیرند؛ یعنی تحقق یک نوع دادگستری خصوصی. بدین گونه اجرای عدالت، جنبه اختیاری و توافقی به خود می‌گیرد و در بسیاری از موارد می‌توان گفت که چنین عدالتی، که بر مبنای تقاضا و توافق طرفین برقرار گردیده است، از عدالتی که بر اساس قانون و حکم قاضی و به صورت اجباری اجرا گردیده واقعی‌تر و پایدارتر است. کم‌هزینه، سریع و محرمانه بودن، اختیاری بودن ارجاع اختلاف، کاهش میزان دعاوی در مراجع قضایی، افزایش سطح کیفی آراء، حاکمیت اراده طرفین بر جریان رسیدگی، انعطاف‌پذیری و رسیدگی موضوع از جانب متخصص، عدم لزوم رعایت تشریفات قانونی از عمده‌ترین مزایای ADR و از جمله تفاوت‌های مهم شیوه‌های مزبور با رسیدگی قضایی است که می‌تواند مزایا و معایبی را در مقایسه با رسیدگی در دادگاه‌ها در پی داشته باشد. (درویشی هویدا، ۱۴۰۲: ۳۱۵)

قبل از به وجود آمدن دولت و نهادینه شدن قدرت و پیچیدگی روابط اجتماعی و حتی در دوره‌هایی بعد از استقرار دولت‌ها نیز، حل اختلافات و رفع منازعات حقوقی به طور ساده و با مراجعه اصحاب اختلاف به شخص ثالث مورد احترام و اعتماد انجام می‌شده؛ به همین سبب، در حقوق ایران شیوه‌های جایگزین یا نهادهای میانجی‌گری دارای سابقه‌ای دیرینه است.

در قوانین و مقررات موضوعه[۱] به ضرورت استفاده از نهاد داوری در راستای سیاست‌گذاری کاهش مراجعات مردم به دادگستری و نیز نقش آن در قضازدایی اشاره شده است.

---

۱. از جمله بند «الف» ماده ۱۱۶ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵ و ماده ۲۰ قانون برنامه سوم توسعه تنفیذی در ماده ۳۰ قانون نحوه اجرای سیاست‌های کلی اصل۴۴ مصوب ۱۳۸۷ و در باب هفتم قانون آیین دادرسی مدنی، مواد ۴۵۴ الی ۵۰۱ مصوب ۱۳۷۹ و قانون داوری تجاری بین‌المللی مصوب ۱۳۷۶

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

داوری در لغت به معنای قضاوت و حکمیت است و داور در اصل «دادور» در مفهوم صاحب داد بوده. (دهخدا، ۱۳۷۲، ص ۸۰) برخی نویسندگان به اختصار آن را «فصل خصومت توسط غیر قاضی و بدون رعایت تشریفات رسیدگی دعاوی» تعریف کرده‌اند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۲۸۴) با وجود عدم تعریف جامع و مانعی از داوری در قوانین و مقررات، ولی در بند الف ماده ۱ قانون داوری تجاری بین‌المللی ایران، داوری به این ترتیب تعریف شده است: «داوری عبارت است از رفع اختلاف بین متداعیین در خارج از دادگاه بوسیله شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی مرضی‌الطرفین و یاانتصابی».

برآیند بررسی قوانین داخلی و بین‌المللی[1] این است که داوری به معنی رفع اختلاف میان طرفین دعوی از طریق واگذاردن موضوع اختلافی، به حکمیت شخص یا اشخاصی است که طرفین دعوی، آنها را به توافق خود و برای رفع اختلاف انتخاب می‌نمایند؛ امری که سبکبالی دستگاه قضایی را به ارمغان می‌آورد و نسبت به اقامه دعوی در مراجع قضایی مزیت‌های بسیار دارد.

باید توجه نمود که داوری متکی به یک توافق یا «قرارداد» است که به موجب آن به داور اختیار رسیدگی به اختلاف داده می‌شود و موافقت‌نامه داوری،[2] علاوه بر اختلافات ناشی از قرارداد، می‌تواند ناظر به اختلافات ناشی از یک رابطه حقوقیِ غیر قراردادی نیز باشد و لذا داور از طریق صدور رأیی که مستند به اصول و مبانی حقوقی و الزام‌آور و نهایی است، به اختلافات موجود و حتی آتی پایان می‌دهد.

امروزه «داوری» از سایر «شیوه‌های جایگزین اختلاف» مانند سازش و میانجی‌گری تمیز داده شده و در بسیاری از قراردادهای داخلی و خارجی ذکر می‌شود، تا چنانچه متعاقدین، به پاسخ مناسب در اختلاف نائل نشوند، گزینه ورود به مرجع عام رسیدگی به تظلمات و اختلافات، انتخاب شود. گسترش این شیوه از رفع اختلاف، موجب اعتماد وامنیت سرمایه‌گذاری در حوزه تجارت بین‌المللی و جلب سرمایه‌های خارجی و تسهیل مراودات بازرگانی شده است.

٤. جنبه‌های مشترک دو نهاد حقوقی سردفتری و داوری در مقام مرجع خصوصی حل اختلاف

از آنچه که به عنوان مجموع کارکردهای حقوقی سردفتر ذکرشد، می‌توان «پیشگیری از تعارضات و طرح دعاوی» از طریق مشاوره حقوقی و هشداردهی به متعاملین، تأمین امنیت

---

۱. از جمله قانون نمونه داوری آنسیترال (UNCITRAL Model law on International Commercial Arbitration)

۲. موافقت‌نامه داوری، می‌تواند به صورت قرارداد مستقل و یا به صورت شرط داوری، در ضمن قرارداد اصلی پیش‌بینی شود.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

حقوقی، تضمین نظم عمومی در نظم خصوصی و قراردادی را به عنوان کارکردهایی وسیع و با اهمیت این حرفه و مشترک با نهاد داوری تلقی کرد؛ کارکردهایی که از ابزارهای مهم اعتمادسازی در حوزه تعاملات اقتصادی و تجاری به شمار می‌روند. البته نباید از نظر دور داشت که این کارکردها در حرفه سردفتری، گاه وضعیت متناقض دارند؛ به این معنی که از یک سو سردفتر عملاً در جایگاه مرجع غیرقضایی حل اختلاف، به موضوع حل اختلافات و ایجاد تعادل در منافع بعضاً متضاد متعاملین، مشاوره و گاه میانجی‌گری و داوری می‌پردازد و از سوئی این صلاحیت در نظام حقوقی برای وی «تعریف قانونی» نشده است. در اکثر کشورهای توسعه‌یافته به جای افزایش تعداد شعب دادگستری و توسعه دادگاه‌ها، از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های مردمی و بدنه کارشناسی موجود در جامعه، علی‌الخصوص از اتحادیه‌ها و نظام‌های صنفی با دانش تخصصی، برای جلوگیری از روانه شدن سیل دعاوی و اختلافات به مراجع قضائی استفاده می‌کنند. گاه لازم است داوری یک سردفتر؛ به عنوان امین و مورد اعتماد مردم در قرارداد و یا توافقی درج گردد؛ موضوعی که بر ضرورت بازنگری در قوانین و مقررات حاکم بر سردفتری، تأکید دارد. با عنایت به اشتراک در کارکردهای مورد نظر این مقاله، لازم است که به برخی از وجوه مشترک دو نهاد حقوقی هم اشاره نماییم.

١-٤. اشتراک در مبانی

در عصر کنونی و با ظهور انواع شرکت‌های تجاری و گسترش فعالیت آنها، در اغلب نظام‌های حقوقی برای حل اختلافات درون شرکتی،[1] داوری مطرح شده و به «شرط داوری»[2] در اساسنامه شرکت‌ها اشاره شده است.[3] آنچه که در قراردادها و توافقات تجاری، داوری را به عنوان روش ترجیحی در حل اختلافات پررنگ نموده موضوع عدم تمایل به سپردن سرنوشت دعاوی تخصصی تجاری و ملکی به مرجع قضایی به لحاظ شائبه عدم تخصص کافی و انتظار دسترسی به یک مرجع حل اختلاف بی‌طرف و مستقل در صورت بروز اختلاف است که در این شرایط، داوری می‌تواند سردفتر اسناد رسمی باشد. مرجعی که به عنوان مقام حل اختلاف و ازطریق شناسایی تضمین‌های حقوقی مناسب و بنا به اراده طرفین اختلاف با رویکردی سخاوتمندانه به برقراری توازن میان منافع آنها و ایجاد اعتماد پرداخته است. دفاتر اسناد رسمی با توجه به ماهیت

---

١. اختلافات درون شرکتی، مجموعه اختلاف میان ارکان یا اعضای شرکت تجاری اعم از سهامداران با یکدیگر و یا با مدیران و دیگر اشخاص شرکت است که به فعالیت و حاکمیت شرکت مرتبط است.

2. Arbitration clause

3. Lee, Joseph, Intra–corporate dispute arbitration and minority shareholder protection: a corporate governance perspective." Arbitration: The International Journal of Arbitration, Mediation and Dispute Management 83.2017

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

ایجادی، دارای ابزار کارآمد برای مدیریت اختلاف و رسیدگی به دعاوی تخصصی هستند و برای تسریع در فرایند داوری و جلوگیری از ایجاد اختلاف، اشخاص می‌توانند در کنار درج شرط داوری یا در اساسنامه شرکت‌ها، سردفتر را به عنوان داور یا دیوان داوری یا مرجع تعیین داوری قید نمایند.

اعتماد عمومی به دو نهاد حقوقی داوری و سردفتری، حاکمیت اراده طرفین برای مراجعه به این دو نهاد و اختیاری بودن ارجاع اختلاف، رسیدگی موضوع از جانب متخصص و عدم لزوم رعایت تشریفات قانونی و انعطاف‌پذیری از جمله مبانی مشترک این دو نهاد است. اعتماد، اساس نظم اجتماعی و اعتماد عمومی، یکی از مهم‌ترین ابعاد سرمایه اجتماعی است که صدمه دیدن آن، می‌تواند هزینه و زیان سنگینی بر کلیت اجتماع وارد نماید. (بیگلو و باقری، ۱۳۹۴: ۵۸ و ۶۱) ایجاد و گسترش اعتماد عمومی، به عنوان بستر ساز تعاملات اجتماعی و کانون سرمایه اجتماعی، با نقش گسترده‌ای در توسعه اقتصادی و کاهش هزینه‌های مبادلات قراردادی و تنظیم مناسبات شهروندی، موجب نیاز به ایجاد مرجعی بی‌طرف و قابل اطمینان برای همگان، در تنظیم و تثبیت روابط معاملاتی می‌شود. تئوری «اعتماد عمومی» به عنوان مقدمه توسعه روابط معاملاتی جامعه، مستلزم حضور شخص ثالث معتمد و بی‌طرفی (سردفتر) به منظور برقراری ارتباط مناسب و انعقاد و رسمیت معاملات کم‌ریسک[1] ویا بدون ریسک است. (طباطبائی حصاری، ۱۳۹۳: ۶۵ـ۶۴) اعتماد به تمامی اطلاعات ثبت شده نزد سردفتر هم از سوی ذینفعان و هم اشخاص ثالث، به عنوان محملی مطلوب در فراهم نمودن بستر مناسب ثبات و توسعه فعالیت‌های اقتصادی، است؛ امری که در تعاملات اجتماعی با نهاد داوری هم بسیار قابل توجه است. بنابراین اعتماد و امنیت سرمایه‌گذاری، هم از مبانی ایجاد دو نهاد داوری و سردفتری است و هم از کارکردهای آن دو.

۲-٤. اشتراک در ماهیت

در رابطه با ماهیت نهاد داوری که اصولاً توافقی برای ایجاد عدالت خصوصی از طریق یک مرجع غیر دولتی است، اتفاق نظر وجود ندارد و در این خصوص چهار نظریه ماهیت قراردادی[2]، ماهیت صلاحیتی[3]، ماهیت مختلط[4] و ماهیت مستقل[5] وجود دارد. پذیرش هرکدام از این نظریه‌ها می‌تواند آثار و نتایج متفاوتی بر داوری داشته باشد. (مافی و تقی پور، ۱۳۹۶: ۱۷۸) در ماهیت

1. Low risk
2. Contractual nature
3. Judicial or Jurisdictional nature
4. Mixed or Hybrid nature
5. Autonomous nature

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

حرفه سردفتری هم وحدت نظر وجود ندارد؛ برخی آن را دارای ماهیت عمومی و برخی خصوصی (قراردادی) و گاه مختلط دانسته‌اند. (رضائیان، ۱۴۰۰: ۱۲)

– نظریه ماهیت قراردادی نهاد داوری، خاستگاه داوری را در« قرارداد» می‌داند؛ چرا که داوری برای موجودیت و ادامه حیات خود به توافق طرفین وابسته است و شرط ابتدایی رسیدگی به داوری، توافق طرفین دعوی بر حل اختلاف از طریق داوری است.

– مطابق نظریه ماهیت صلاحیتی نهاد داوری، وظایف داور از قانون نشأت گرفته و اگر قانون، داوری را شناسایی نکند، توافق طرفین به خودی خود مؤثرنیست. طرفین داوری فقط تا جایی می‌توانند به داوری رجوع کنند که صریحاً یا ضمناً در قانون محل داوری مورد اجازه یا پذیرش قرار گرفته باشد.

– در نظریه مختلط ماهیت نهاد داوری، از یک سو برای ایجاد داوری، نیاز به توافق طرفین وجود دارد و از سوی دیگر شناسایی نظام داوری از دیدگاه قانون نیز ضرورت دارد.

– از دیگر نظریه‌های مطرح شده در مورد ماهیت داوری، نظریه ماهیت مستقل نهاد داوری است که آن را دارای ماهیت مستقل می‌داند. مطابق این نظریه، داوری دارای ماهیت خاصی است که مستلزم سازوکار مستقل از قرارداد و نظام قضایی می‌باشد. (مافی و تقی‌پور، ۱۳۹۶: ۱۷۸)

از آنجا که داوری به عنوان یک نظام عدالت خصوصی، باید مبتنی بر سیستم حقوقی مشخصی باشد؛ لذا نظریه ماهیت مختلط نیمه قراردادی و نیمه صلاحیتی (قضایی) در حقوق و رویه داوری تجاری بین المللی بیشتر مورد توجه است؛ زیرا نهاد داوری ترکیبی از عناصر خصوصی و عمومی است و اعتبار موافقتنامه داوری و قابلیت اجرای رأی داوری درگرو نظام حقوقی حاکم بر داوری است. (مافی و تقی پور، ۱۳۹۶: ۱۷۸) حقوق ایران به قراردادی بودن ماهیت نهاد داوری گرایش نشان داده است؛ یعنی توافق طرفین در مراجعه به داوری یک نوع قرارداد خصوصی است که به حکم ماده ۱۰ قانون مدنی الزام آور است و هر یک از طرفین باید به آثار و لوازم آن پایبند باشند. برخی هم معتقدند که نهاد داوری یک شیوه دومرحله‌ای است که در مرحله اول جنبه خصوصی دارد و کاملا متکی به اراده طرفین است. در مرحله دوم یا مرحله اجرای رأی، داوری واجد ویژگی عمومی می‌باشد که مستلزم نظارت دولت بر داوری است. درنتیجه، داوری مفهومی است که در آن منشأ قراردادی و غایت صلاحیتی با یکدیگر همزیستی دارند. (مافی و تقی پور، ۱۳۹۶: ۱۷۸) این نظر بیش از همه سردفتری و داوری را در ماهیت به یکدیگر نزدیک می‌سازد. توافق در ایجاد عدالت خصوصی و از طریق یک نهاد غیر دولتی.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

۳-٤. اشتراک در اصول حاکم

اصول حقوقی خاص نظیر صلاحیت حرفه‌ای، استقلال، رازداری، بی‌طرفی و... از جمله اصولی است که بر هر دو نهاد حاکم است. اصل اساسی در اجرای صحیح دو نهاد داوری و سردفتری، عمل در پرتو قوانین و مقررات و در کمال استقلال، بی‌طرفی و غیر جانبدارای است. در تحقق این مهم و برای حفظ شأن و شرافت دو نهاد و همچنین به سبب احتراز از هر گونه ظن جانب‌داری، محدودیت‌هائی لحاظ شده است که به آنها اشاره می‌کنیم.

همانگونه که در صورت حدوث موجباتی که سبب لطمه بر بی‌طرفی و استقلال قاضی می‌شود، قاضی باید لزوماً از رسیدگی امتناع کند در خصوص حاکمیت اصل بی‌طرفی و استقلال در قضاوتِ غیر از مراجع قضایی؛ یعنی در شیوه‌های جایگزین حل‌وفصل اختلاف نیز باید حاکمیت این اصول را پذیرفت. اصولی[1] که هدف آن تضمین صحت و درستی جریان رسیدگی است. (درویشی هویدا، ۱۴۰۲: ۲۵۴ـ۲۵۰)

مبنای اصل استقلال و بی‌طرفی در شیوه‌های جایگزین قضایی، این است که کار این اشخاص همچون کار قاضی و تمیز دهنده حق از ناحق است. در اسناد بین المللی و مقررات تطبیقی مرتبط با شیوه‌های جایگزین حل‌وفصل اختلاف، بر استقلال و بی‌طرفی شخص ثالث رسیدگی کننده به اختلاف، تأکید شده است. طبق این متون، شخص ثالث در صورت وجود یا حدوث اوضاع و احوالی که موجب ایجاد تردیدهای موجهی در خصوص بی‌طرفی یا استقلال وی شود، باید از ابتدا مأموریت رسیدگی و حل اختلاف را قبول نکند و یا از آن کناره گیری نماید. ماده ۱۲ قانون داوری تجاری بین‌المللی، صراحتاً اصل استقلال و بی‌طرفی را در رسیدگی‌های داوری مورد تأیید قرار داده است.[2] در ماده ۴۶۹ قانون آیین دادرسی مدنی با موضوع عدم اهلیت نسبی مصادیق حالت‌های شایعی که استقلال یا بی‌طرفی داور را تحت تأثیر قرار می‌دهد (غیر از بندهای ۱ و ۸ سایر بندهای ماده یاد شده که به مواردی از قبیل ذینفع بودن در دعوا و وجود

---

۱. لازم به ذکر است که هر چند قانون خاصی، در خصوص سایر شیوه‌های جایگزین حل‌وفصل اختلاف، وجود ندارد که اصول بی‌طرفی و استقلال، را از آن استخراج نمود، لیکن با توجه به این‌که این اصول در قوانین ما (قوانین دادرسی به ویژه قوانین مربوط به داوری) تأیید گردیده‌اند و نظر به این‌که این اصول، لازمه رسیدگی صحیح و منصفانه می‌باشند، باید قائل به تسری اصل شد.

۲. موارد جرح داور: ۱ـ داور در صورتی قابل جرح است که اوضاع و احوال موجود، باعث تردیدهای موجهی در خصوص بی‌طرفی و استقلال او شود و یا این‌که واجد اوصافی که مورد توافق و نظر طرفین بوده است، نباشد. هر طرف صرفاً به استناد علتی که پس از تعیین «داور» از آن‌ها مطلع شده، می‌تواند داوری را که خود تعیین کرده و یا در جریان تعیین او مشارکت داشته است، جرح کند. ۲ـ شخصی که به عنوان داور مورد پیشنهاد قرار می‌گیرد، باید هرگونه اوضاع و احوالی را که موجب تردید موجه در مورد بی‌طرفی و استقلال اومی‌شود، افشا نماید. «داور» باید از موقع انتصاب به عنوان «داور» و در طول جریان داوری نیز بروز چنین اوضاع و احوالی را بدون تاخیر به طرفین اطلاع دهد، مگر این‌که قبلاً آنان را از اوضاع و احوال مذکور مطلع نموده باشد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

قرابت سببی و نسبی مربوط می‌شود) بر خلاف قانون آیین دادرسی که در این خصوص بدون ارائه یک ملاک و ضابطه کلی، تنها مصادیقی را – از مواردی که ممکن است به استقلال و بی‌طرفی داور خدشه وارد سازد– بیان کرده قانون داوری تجاری بین المللی، همانند قانون نمونه آنسیترال، هرگونه اوضاع و احوالی را که موجب تردیدهایی موجه در خصوص بی‌طرفی و استقلال داور شود، مبنای جرح قرار داده است. (درویشی هویدا، ۱۴۰۲: ۲۵۴ـ۲۵۰)

پاره‌ای از شرایطی که در قوانین و مقررات دادرسی (موسوم به موارد رد دادرس و قاضی) برای قاضی و دادرس بیان شده، در قوانین و مقررات دفاتر اسناد رسمی، برای سردفتر نیز لحاظ گردیده است. عدم صلاحیت سردفتر به خاطر وجود رابطه سببی یا خویشاوندی در ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی ذکر شده؛ امری که در ماده ۲ مصوبه شماره ۹۴۱ـ۷۱ مورخ ۲۶ دسامبر ۱۹۷۱ راجع به اسناد تنظیمی توسط سردفتر فرانسوی به صراحت مورد تأکید قرار گرفته است. بر اساس این ماده سردفتران، نمی‌توانند در مواردی که خویشاوندان یا وابستگان خود، وابستگان مستقیم از هر درجه‌ای که باشند و وابستگان جانبی تا درجه‌ای که شامل عمو و نوه نیز می‌شود، طرف اسناد هستند و یا این‌که برخی از مقررات آن به نفع آن‌هاست، به تحریر سند بپردازند.

نکته دیگری که در اینجا قابل ذکر است، رابطه بین طرفین و داورو یا سردفتر است؛ بدین مفهوم که رجوع به داور و یا سردفتر همواره با توافق طرفین است واینان به عنوان نمایندگان طرفین منصوب می‌شوند تا اختلاف را از طرف آنها حل کنند ولی به عقیده برخی از حقوقدانان این نظر صحیح نیست؛ زیرا داورو یا سردفتر هرچند منتخب طرفین باشد، نماینده او نیست بلکه نوعی قاضی است که حل وفصل اختلاف و اجرای عدالت را به عهده دارد و لذا باید مستقل و بی طرف باشد. چه بسا پذیرش نظریه وکالت در این باب، مترادف با نقض بیطرفی و استقلال باشد؛ چون وکیل کسی است که از طرف موکل، مأمور حفظ منافع خاص وی است، درحالی که داورو سردفتر از شخصیت مستقلی برخوردار است. داور موظف به رعایت غبطه خواهان یا خوانده نیست، بلکه باید با بیطرفی کامل در میان آنها حکومت کند. (کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص۱۳۰) همچنین وجود داوری اجباری در قانون ایران، مؤید عدم پذیرش نظریه نمایندگی در مورد موقعیت داوران است؛ زیرا در داوری اجباری، طرفین بدون اراده خود ملزم به رجوع به داوری می‌باشند. . (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶: ۴۳۸–۴۳۷)

شناسایی و اجرای اسناد رسمی و رأی داوری هم فصل مشترک دیگری از این دو نهاد است که دلالت بر لازم الاجرا بودن مدلول و مفاد رای داور و نیز انواع اسناد تنظیمی سردفتر دارد. البته نباید از نظر دور داشت که نهاد داوری درحال حاضر یک سیستم دادرسی جامع وکامل در داخل وخارج ازکشور می‌باشد، لیکن دارای نواقص وموانعی در بحث اجرا وشناسایی است. رای داور سندی عادی است و نمی تواند مغایر سندی رسمی باشد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

نتیجه گیری و پیشنهاد

بررسی پیشینه و کارکردهای دو نهاد حقوقی موضوع این پژوهش، دلالت بر واسپاری برخی وظایف حاکمیتی به این دو نهاد؛ به عنوان نهادهای رابط میان حاکمیت و مردم و برای تحقق نظم خصوصی و قراردادی، قضازدایی، تأمین امنیت حقوقی و توسعه نظم و امنیت معاملات دارد. آیندهٔ توسعه اقتصادی و سرمایه‌گذاری در گرو امنیت‌بخشی و تثبیت دقیق مالکیت‌هاست. تحلیل بخشی از کارکردهای مورد انتظار از نهاد سردفتری در بخش اول این پژوهش؛ مانند «پیشگیری از تعارضات و طرح دعاوی»، «جلوگیری از بروز اختلافات حقوقی» با مشاوره حقوقی و هشداردهی به متعاملین و تنظیم اسناد با قدرت «اثباتی-اجرائی» این دیدگاه را اثبات می‌نماید که دو نهاد سردفتری و داوری دارای اشتراک در کارکرد و هدف می‌باشند؛ بعلاوه اشتراک در مبانی، ماهیت و اصول حاکم بر آنها ماهیت کار، اعتبار و نتیجه عملکرد یکسانی را سبب شده است.

توجه به سیاست‌گذاری برای ایجاد و توسعه نهادهای داوری و اعتمادسازی و ایجاد اقبال عمومی به نقش و آثار آن در قضازدائی همواره مورد نظر نظام‌های حقوقی بوده و در بند «الف» ماده ۱۱۶ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵ مورد اشاره قرار گرفته است.

با وجود اینکه مشاوره، میانجی‌گری و داوری از جمله موضوعات بسیار مورد پردازش در سردفتری است و با وجود توافق کانون سردفتران و معاونت حل اختلاف و داوری قوه قضائیه، لیکن این صلاحیت، در نظام حقوقی ایران، مورد احصاء صریح مقنن قرار نگرفته و تا کنون به نقش برجسته سردفتر در رفع اختلافات و ایجاد تعادل در منافع بعضاً متضاد متعاملین پرداخته نشده است؛ امری که در اکثر کشورهای توسعه‌یافته و برای جلوگیری از افزایش تعداد شعب دادگستری و توسعه دادگاه‌ها، تحت عنوان استفاده از قابلیت‌ها و ظرفیت کارشناسی موجود در اتحادیه‌ها و نظام‌های صنفی با دانش تخصصی، مورد اقبال گسترده می‌باشد. درمقررات ملی سردفتری فرانسه، سردفتر «داور با انصاف» قراردادهایی است که نزد وی می‌برند...و مطابقت امور قراردادی را با عدالت «تضمین» می‌کند، سردفتر هنگام تنظیم اسناد و قراردادها، در راستای نزدیک نمودن دیدگاهها، نظرات و منافع طرفین و اخذ نتیجه مطلوب ومتناسب با منافع متعاقدین و تضمین امنیت در روابط حقوقی به «میانجی» می‌پردازد و با توجه به تضمین امنیت، در روابط ارجاع شده به وی، خالق صلح است.

در این نوشتار ارتباط منطقی میان نهاد سردفتری و نهاد داوری درکارکرد، آثار، ابعاد، ظرفیت‌ها و ... در نظام رفع اختلاف غیر حاکمیتی، مطرح شد و با توجه به آنچه گفته شد پیشنهاد می‌شود که: با عنایت به جایگاه نهاد سردفتری در زیر مجموعه قوه قضائیه، در قوانین

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

موضوعه ایران، ضمن توسعه صلاحیت نهاد سردفتری، این نهاد؛ به عنوان ثالث مطلع و بی‌طرف، به حکم قانون یا با تراضی طرفین دعوا به عنوان داور یا نهاد داوری تخصصی یا دیوان داوری یا مرجع تعیین داوری، در کنار شرط داوری در قراردادها و یا اساسنامه شرکت‌ها درج و مشاوره حقوقی و داوری، در شمار صلاحیت‌های سردفتر قلمداد شود.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

فهرست منابع

الف) منابع فارسی

کتاب

آدابی، حمیدرضا، (۱۳۹۷). حقوق ثبت کاربردی، چاپ دوم، تهران: انتشارات قوه قضائیه.
انصاری، باقر، (۱۳۸۷). نقش قاضی در تحول نظام حقوقی، چاپ اول، تهران: نشر میزان.
جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۷۲). ترمینولوژی حقوق، چاپ ششم، تهران: گنج دانش.
جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۶). مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد سوم، تهران: گنج دانش.
جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۷۲). دانشنامه حقوقی، جلد دوم، چاپ سوم، تهران: انتشارات چاپخانه سپهر.
حقیقت، علی، (۱۳۷۹). ثبت املاک در ایران، تهران: گنج دانش.
خدابخشی، عبدالله، (۱۴۰۲). حقوق داوری و دعاوی مربوط به آن، چاپ دوازدهم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
درویشی هویدا، یوسف، (۱۴۰۲). شیوه‌های جایگزین حل‌وفصل اختلاف، چاپ چهارم، تهران: نشر میزان.
دهخدا، علی‌اکبر، (۱۳۷۲). لغت‌نامه، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ماده «د».
رضائیان، خدیجه، (۱۴۰۰). ماهیت و اصول حرفه سردفتری اسناد رسمی، تهران: انتشارات میزان.
سیدی آرانی، سیدعباس، (۱۳۹۸). مطالعه تطبیقی سردفتری فرانسه و ایران، تهران: انتشارات مخاطب.
شیروی، عبدالحسین، (۱۴۰۱). داوری تجاری بین‌المللی، چاپ چهاردهم، تهران: انتشارات سمت.
شمس، عبدالله، (۱۳۹۱). آیین دادرسی مدنی، دوره پیشرفته، جلد سوم، چاپ بیست‌ودوم، تهران: انتشارات دراک.
صدرزاده افشار، سیدمحسن، (۱۳۸۲). آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
طباطبائی حصاری، نسرین، (۱۳۹۳). مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: شرکت سهامی انتشار.
عباسی داکانی، خسرو، (۱۳۹۷). حقوق ثبت اسناد، چاپ چهارم، تهران: نشر میزان.
قاسمی، محسن، (۱۳۸۸). شکل‌گرایی در حقوق مدنی، تهران: نشر میزان.
کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۸). فلسفه حقوق، جلد دوم، چاپ پنجم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۴). اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، چاپ سوم، تهران: نشر میزان.
کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۳). اعتبار امر قضاوت‌شده در دعوای مدنی، تهران: نشر میزان.
محسنی، وجیهه و شریعت کرمانی، حسین، (۱۳۹۳). ساختار و وظایف دفاتر اسناد رسمی، چاپ اول، تهران: نشر نگاه بینه.
مهاجری، علی، (۱۳۸۷). مبسوط در آیین دادرسی مدنی، جلد چهارم، تهران: انتشارات فکرسازان.

مقاله

اختری، محمدعلی، (۱۳۸۲). «نقش ایرانیان مسلمان در فقه اسلامی و مباحثی چند در قباله‌نویسی در ایران»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران.
بازیاری سروستانی، غلامعلی، (۱۳۸۱). «تشکیلات دفاتر اسناد رسمی در انگلستان (بخش پایانی)»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره‌های ۳۳، ۳۴ و ۳۵.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]
[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

بیگلو، مهدی و باقری، عبدالرضا، (۱۳۹۴). «نقش اعتماد و امنیت عمومی در توسعه پایدار اقتصادی جمهوری اسلامی ایران»، پژوهش‌نامه نظم و امنیت انتظامی، شماره ۲۹.
پنج‌تنی، محسن، (۱۳۸۹). «تئوری حاکمیت اراده در حقوق قراردادها»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۱۳.
طباطبائی حصاری، نسرین، (۱۳۹۷). «کارکرد ثبت شرکت‌های تجاری در ایجاد اعتماد عمومی و امنیت قراردادی»، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۸۲.
طباطبائی حصاری، نسرین، (۱۳۹۵). «عوامل محیطی و انسانی هزینه معاملات ملکی و راهکارهای کنترلی حقوق ثبت ایران»، دو فصلنامه دانشنامه حقوق اقتصادی (دانش و توسعه سابق)، دوره جدید، سال ۲۳، شماره ۹.
عباسی داکانی، خسرو، (۱۳۸۸). «تفسیر اسناد رسمی»، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۰۲.
کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۹). «نقد قانون‌گرایی افراطی»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، شماره ۴۹.
گلشنی، عصمت و حسینی مدرس، سیدمهدی، (۱۳۹۴). «مقایسه اثر مکاتب تفسیری اقتصادی و فرمالیستی حقوق»، دانشنامه حقوق اقتصادی، شماره ۷.
مافی، همایون و تقی‌پور، محمدحسین، (۱۳۹۶). «ماهیت حقوقی نهاد داوری»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، شماره ۲۱.
مهدوی دامغانی، احمد، (۱۳۸۳). «تاریخچه محضر و دفتر اسناد رسمی»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، دوره دوم، شماره ۵۲.
نجفی، ایرج، (۱۳۸۹). «نقش و جایگاه دفاتر اسناد رسمی در اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء»، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۰۴.
نوروزی، برزو، (۱۳۹۰). «اصل ۴۴ قانون اساسی و جایگاه دفاتر اسناد رسمی»، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۲۵.
ویژه، محمدرضا، (۱۳۹۰). «امنیت حقوقی به مثابه شرط تحقق امنیت قضایی»، فصلنامه راهبرد، شماره ۵۸.

پایان‌نامه

کلهر، جواد، (۱۳۸۹). اصالت شکل در حقوق عمومی، پایان‌نامه دکترای حقوق، تهران: دانشگاه شهید بهشتی.
کیسان‌دخت، گیلدا، (۱۳۹۳). بررسی تطبیقی مسئولیت سردفتر اسناد رسمی، پایان‌نامه دکترای حقوق خصوصی، تهران: دانشگاه تهران.

ب) منابع خارجی

Books

de Carmo Silva, Michel, (2002). La stabilité de l’entité contractuelle, Revue de Droit écrit, n° 2.
Pillebout, Jean-François et Yaigre, Jean, (2009). Droit professionnel notarial, 8ème édition, Paris: Litec.
Pillebout, Jean-François et Yaigre, Jean, (2012). Droit professionnel notarial, 9ème édition, Paris: LexisNexis.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]
[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]

Piazzon, Thomas, (2009). La sécurité juridique, Paris: Éditions Defrénois.
Rioufol, Jean et Rico, Françoise, (2004). Le notariat, Paris: Presses Universitaires de France (PUF.(
Sagaut, Jean-François et Latina, Mathias, (2009). Manuel de déontologie notariale, Paris: Defrénois, Lextenso Éditions.

Articles

Dauchez, Corine, (2016). «Le collaborateur du notaire, acteur du nouvel ordre économique notarial. Quel avenir pour le notariat après la loi Macron?», octobre 2016.
Delmas, Corinne, (2019). «Les notaires; le genre d'une profession à patrimoine», Travail, genre et sociétés, n° 41.
de Poulpiquet, Jeanne, (2009). «Notaire», Encyclopédie juridique Dalloz, Répertoire de droit civil, Paris: Dalloz.
Lee, Joseph, (2017). «Intra-corporate dispute arbitration and minority shareholder protection: A corporate governance perspective», Arbitration: The International Journal of Arbitration, Mediation and Dispute Management, vol. 83, n° 1.
Joffre, Pierre, (2013). «Les rapports entre le notaire et l'État: un examen de l'impossible réforme des professions réglementaires», mémoire de séminaire, Droit, Politique et Morale, Lyon: Université de Lyon 2, soutenu le 03/09/2013.
Malayet, Pedro A., (1996). «Counsel for the Situation: The Latin Notary, a Historical and Comparative Model», Hastings International and Comparative Law Review, vol. 19, n° 3.
Pansier, Frédéric-Jérôme, (2008). «Office public ou ministériel», Encyclopédie juridique Dalloz, Répertoire de procédure civile, Paris: Dalloz.
Revillard, Marie, (2012). «Notaire», Encyclopédie juridique Dalloz, Répertoire de droit international, Paris: Dalloz.

Codes

Code notarial, (2019).
Code de procédure civile, (2019).

Sites

Notaires du Grand Paris, «Tarif des notaires: ce qui change, ce qui ne change pas».
Notaries of England and Wales, «Notaire in France».
Notaires de France ،«Notaires.fr».
Ministère de la Justice, «Loi Macron: vers l'installation de 1650 nouveaux notaires».

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-22]

[DOI: 10.66224/qjal.13.46.51]