

ارزیابی تأثیر اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در کاهش دعاوی ملکی در مراجع قضایی

حاتم صارمی گروه حقوق، حقوق خصوصی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

چکیده

اجرای موثر قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» یکی از مهم‌ترین ابزارهای حقوقی برای ایجاد نظم و شفافیت در نقل و انتقالات ملکی و پیشگیری از منازعات قضایی است. هدف این پژوهش، ارزیابی میزان تأثیر اجرای این قانون بر کاهش دعاوی مربوط به معاملات املاک در مراجع قضایی و تبیین موانع و چالش‌های عملی اجرای آن است. بدین منظور، ضمن تحلیل مبانی نظری و مقررات مرتبط، روند طرح و رسیدگی به دعاوی ملکی پیش و پس از اجرای قانون، با استفاده از داده‌های آماری و مطالعات موردی، مورد بررسی تطبیقی قرار گرفته است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد هرچند قانون مزبور از حیث تقویت اعتبار اسناد رسمی، کاهش معاملات عادی و محدود کردن زمینه بروز معاملات معارض نقش بسزایی دارد، اما ضعف در فرهنگ‌سازی حقوقی، استمرار رجوع به اسناد عادی، نبود نظارت مؤثر بر تنظیم اسناد غیررسمی و برخی ابهامات در تفسیر و اعمال قانون، مانع از تحقق کامل اهداف مقنن شده است. بر اساس نتایج به دست آمده، شفاف‌سازی مقررات، تشویق و الزام بیشتر به استفاده از اسناد رسمی، توسعه سامانه‌های ثبت الکترونیک، و هم‌افزایی میان دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت و مراجع قضایی، می‌تواند به کاهش چشمگیر دعاوی ملکی و ارتقای امنیت حقوقی در معاملات اموال غیرمنقول بینجامد.

واژگان کلیدی: الزام به ثبت رسمی، معاملات اموال غیرمنقول، اسناد رسمی و عادی، دعاوی ملکی، مراجع قضایی

طبقه‌بندی JEL: فقه - حقوق - جزا و جرم شناسی - حقوق بین الملل - حقوق خصوصی

Scientific Journal of Modern
Jurisprudence and Law

Print ISSN: 2717- 1469
Online ISSN: 2717 - 1477

Profile in ISC,SID, Noormags,
Magiran, Ensani,
GoogleScholar
www.jaml.ir

Year 2026 ,Sixth year ,Issue 27

Pages 1-20

Evaluation of the Impact of Implementing the Law on Mandatory Registration of Immovable Property Transactions in Reducing Property Disputes in Judicial Authorities

Hatem Saremi

Department of Law, Private Law, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Abstract

Effective implementation of the “Mandatory Registration of Transactions of Immovable Property Act” constitutes a crucial legal instrument for fostering order and transparency in real estate transfers and preventing disputes in judicial forums. This study aims to assess the impact of enforcing this law on the reduction of property-related lawsuits in judicial authorities, as well as clarify the practical obstacles and challenges to its execution. To this end, the theoretical foundations and relevant regulations are analyzed, and the process of bringing and adjudicating real estate disputes before and after the enforcement of the act is examined through statistical data and case studies. The findings indicate that, while the law significantly enhances the credibility of official documents, reduces informal transactions, and limits conflicting transactions, persistent reliance on informal deeds, insufficient legal awareness, lack of effective supervision over unofficial document drafting, and certain ambiguities in legal interpretation and application have prevented full realization of the legislator’s objectives. Based on the results, clear regulations, greater incentives and enforcement for the use of official documents, the development of electronic registration platforms, and synergy among notary offices, registry administrations, and judicial authorities can substantially reduce property disputes and improve legal security in real estate transactions.

Keywords: mandatory registration, immovable property transactions, official and informal deeds, property disputes, judicial authorities

JEL Classification: Jurisprudence - Law - Criminal and Criminology - International Law - Private Law

مقدمه

انتقال، امکان نظارت دقیق‌تر، ثبت الکترونیکی اطلاعات، و پیشگیری از معاملات مکرر یا متعارض فراهم می‌شود. از منظر نظری، چنین الزامی باید به کاهش اختلافات مربوط به مالکیت، تحدید دعوی مبتنی بر اسناد غیررسمی، و افزایش قابلیت پیش‌بینی در روابط قراردادی بینجامد. با این حال، تحقق عملی این اهداف منوط به اجرای صحیح، هماهنگی نهادی، و پذیرش اجتماعی قانون است.

با وجود گذشت مدتی از اجرای این قانون، پرسش اساسی آن است که آیا الزام به ثبت رسمی توانسته است در عمل موجب کاهش محسوس دعوی ملکی در مراجع قضایی شود یا خیر. بررسی این مسئله مستلزم تحلیل آماری روند پرونده‌ها، ارزیابی رویه‌های قضایی، و شناسایی موانع اجرایی از جمله ضعف زیرساخت‌های ثبت الکترونیک، استمرار فرهنگ معاملات عادی، و ابهامات تفسیری در مقررات است. همچنین باید میزان تأثیر تعامل میان دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت و دستگاه قضایی بر کارآمدی قانون مورد واکاوی قرار گیرد.

بر این اساس، هدف پژوهش حاضر ارزیابی اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در کاهش دعوی ملکی در مراجع قضایی و تحلیل نقاط قوت و ضعف آن است. این مطالعه می‌کوشد با رویکردی تحلیلی - توصیفی و با بهره‌گیری از داده‌های آماری و بررسی رویه‌های عملی، میزان تحقق اهداف قانون‌گذار را بررسی کرده و پیشنهادهایی برای ارتقای کارآمدی نظام ثبت رسمی و تقویت امنیت حقوقی در معاملات املاک ارائه دهد. چنین تحلیلی می‌تواند گامی مؤثر در جهت بهینه‌سازی سیاست‌های تقنینی و کاهش بار قضایی ناشی از اختلافات ملکی باشد.

۱- کلیات، مفاهیم بنیادین و چارچوب نظری

نظام حقوقی هر کشور برای تضمین امنیت معاملات و تثبیت مالکیت، نیازمند سازوکارهایی شفاف و قابل اتکا در حوزه ثبت اموال غیرمنقول است. املاک به دلیل ارزش اقتصادی بالا، نقش بنیادین در سرمایه‌گذاری و ارتباط مستقیم با نظم عمومی، همواره از حساس‌ترین موضوعات حقوق خصوصی محسوب می‌شوند. در این میان، ثبت رسمی معاملات به عنوان ابزاری بنیادین برای پیشگیری از تعارض مالکیت‌ها، معاملات معارض و ادعاهای متزلزل، جایگاه ویژه‌ای در ساختار حقوقی کشورها دارد. فقدان الزام مؤثر به ثبت رسمی می‌تواند زمینه‌ساز افزایش دعوی، اطاله دادرسی و کاهش اعتماد عمومی به نظام حقوقی شود.

در نظام حقوقی ایران، رواج معاملات عادی در حوزه اموال غیرمنقول طی دهه‌های گذشته، یکی از عوامل اصلی افزایش پرونده‌های ملکی در مراجع قضایی بوده است. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی، ابطال معاملات معارض، اثبات مالکیت، خلع ید و افراز، بخش قابل توجهی از ورودی دادگاه‌های عمومی حقوقی را تشکیل داده‌اند. این وضعیت نه تنها موجب تراکم پرونده‌ها و تحمیل هزینه‌های اقتصادی و اجتماعی گسترده شده، بلکه امنیت حقوقی در بازار املاک را نیز با چالش مواجه ساخته است. در پاسخ به این معضل ساختاری، قانون‌گذار با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، کوشیده است چارچوبی الزام‌آور برای ساماندهی نقل و انتقالات ملکی ایجاد کند.

فلسفه تقنینی این قانون بر تقویت اعتبار اسناد رسمی، تحدید آثار حقوقی اسناد عادی در معاملات املاک، و ایجاد شفافیت در زنجیره مالکیت استوار است. با رسمی شدن فرآیند

۱-۱- تبیین مفهوم حقوقی اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران

در نظام حقوقی ایران، شناسایی و تبیین مفهوم اموال غیرمنقول از اهمیت اساسی در تنظیم روابط حقوقی مربوط به مالکیت، نقل و انتقال و همچنین رسیدگی به دعاوی ملکی برخوردار است. تقسیم اموال به منقول و غیرمنقول از تقسیم‌بندی‌های بنیادین در حقوق مدنی محسوب می‌شود که آثار حقوقی متعددی در حوزه‌هایی نظیر صلاحیت مراجع قضایی، تشریفات معاملات، نحوه توقیف اموال و مقررات ثبت بر آن مترتب است. از این رو، قانونگذار در قانون مدنی با هدف ایجاد شفافیت در روابط مالی و معاملاتی، تعریف و حدود اموال غیرمنقول را مشخص کرده و برای آن احکام ویژه‌ای مقرر نموده است.^۱

بر اساس ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیرمنقول مالی است که انتقال آن از محلی به محل دیگر ممکن نباشد، خواه این عدم امکان ناشی از ذات مال باشد یا به واسطه عملی که انسان در آن انجام داده است؛ به گونه‌ای که جابه‌جایی آن موجب خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. بر مبنای این تعریف، اموالی مانند زمین، ساختمان‌ها، تأسیسات ثابت و هر آنچه به طور دائمی به زمین متصل است، در زمره اموال غیرمنقول قرار می‌گیرند. بنابراین ملاک اصلی در تشخیص غیرمنقول بودن مال، عدم قابلیت نقل و انتقال فیزیکی بدون ایجاد خسارت یا تخریب در آن است.^۲

قانون مدنی علاوه بر تعریف کلی، برخی مصادیق اموال غیرمنقول را نیز مورد تصریح قرار داده است. مطابق ماده ۱۳ این قانون، اراضی، ابنیه و اشجاری که در زمین کاشته شده‌اند و به تبع زمین قرار دارند، غیرمنقول محسوب می‌شوند. همچنین قانونگذار در برخی موارد، حقوق مربوط به اموال غیرمنقول را نیز تابع احکام اموال غیرمنقول دانسته است. برای نمونه، مطابق ماده ۹۳ قانون مدنی، حق ارتفاق در ملک غیر از جمله حقوقی است که به تبع مال غیرمنقول ایجاد می‌شود و از حیث آثار حقوقی تابع قواعد اموال غیرمنقول به شمار می‌آید. این امر نشان می‌دهد که مفهوم اموال غیرمنقول در حقوق ایران صرفاً محدود به عین مال نیست، بلکه حقوق وابسته به آن را نیز در بر می‌گیرد.

اهمیت شناسایی اموال غیرمنقول زمانی آشکارتر می‌شود که به مقررات مربوط به ثبت املاک توجه شود. مطابق ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک، دولت کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد. همچنین به موجب ماده ۴۷ همین قانون، ثبت برخی معاملات راجع به اموال غیرمنقول در نقاطی که اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی موجود است الزامی دانسته شده است. این مقررات بیانگر آن است که نظام حقوقی ایران برای اموال غیرمنقول اهمیت ویژه‌ای قائل شده و با الزام به ثبت رسمی معاملات، در پی ایجاد امنیت حقوقی، تثبیت مالکیت و جلوگیری از بروز اختلافات و دعاوی متعدد در خصوص املاک است.

۲ - بهرامی، داریوش (۱۳۹۴)، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران: انتشارات میزان، ص ۲۱

۱ - احمدی، کاظم (۱۳۹۶)، جایگاه اصل دادرسی منصفانه در مراجع شبه قضائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تهران: ماهواره، ص ۵۵

یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های معاملات در حقوق مدنی، «الزام‌آور بودن» آن‌هاست. اصل لزوم قراردادهای که در ماده ۲۱۹ قانون مدنی مورد تصریح قرار گرفته است، بیان می‌دارد: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام آن‌ها لازم‌الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.» بر اساس این اصل، طرفین معامله پس از انعقاد قرارداد ملزم به اجرای تعهدات ناشی از آن هستند و نمی‌توانند به طور یک‌جانبه از اجرای آن سر باز زنند، مگر در مواردی که قانون حق فسخ یا انحلال معامله را پیش‌بینی کرده باشد. این قاعده، پایه اصلی ثبات و اعتماد در روابط معاملاتی را تشکیل می‌دهد.

آثار الزام‌آور بودن معاملات در حوزه‌های مختلف حقوقی نمود پیدا می‌کند. مهم‌ترین اثر آن، ایجاد تعهد برای طرفین در انجام مفاد قرارداد است؛ به گونه‌ای که در صورت تخلف یکی از طرفین، طرف دیگر می‌تواند از طریق مراجع قضایی اجرای تعهد یا جبران خسارت را مطالبه کند. علاوه بر این، آثار قرارداد ممکن است به قائم‌مقام‌های قانونی طرفین نیز تسری یابد و حقوق و تعهدات ناشی از معامله به آنان منتقل شود. در نتیجه، ماهیت حقوقی معامله به عنوان یک عمل حقوقی مبتنی بر تراضی و اصل لزوم، نقش بنیادینی در ایجاد نظم حقوقی، تضمین اجرای تعهدات و استقرار امنیت در روابط اقتصادی و اجتماعی ایفا می‌کند.

۱-۲- ماهیت حقوقی معامله و آثار الزام‌آور آن در حقوق مدنی

در نظام حقوق مدنی، «معامله» یکی از مهم‌ترین ابزارهای ایجاد، انتقال و زوال حقوق و تعهدات میان اشخاص محسوب می‌شود. قانون‌گذار از طریق قواعد عمومی قراردادهای، چارچوبی را برای تنظیم روابط معاملاتی میان افراد فراهم کرده است تا اراده اشخاص در قالبی حقوقی و الزام‌آور تحقق یابد. در حقوق ایران، که متأثر از فقه امامیه و اصول حقوق مدنی است، معاملات عمدتاً در قالب «عقد» یا «ایقاع» تحقق می‌یابند و هر یک آثار حقوقی خاص خود را دارند. از این رو، بررسی ماهیت حقوقی معامله و تبیین آثار الزام‌آور آن، نقش مهمی در درک ساختار تعهدات قراردادی و تضمین ثبات روابط حقوقی میان طرفین دارد. از منظر حقوقی، معامله غالباً در قالب عقد تعریف می‌شود. مطابق ماده ۱۸۳ قانون مدنی: «عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آن‌ها باشد.» بر اساس این تعریف، عنصر اساسی در شکل‌گیری معامله، توافق اراده‌ها و تراضی طرفین است. این توافق زمانی دارای اثر حقوقی خواهد بود که شرایط اساسی صحت معامله که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی بیان شده است، از جمله قصد و رضای طرفین، اهلیت آنان، معین بودن موضوع معامله و مشروعیت جهت معامله، رعایت شده باشد. بنابراین، معامله به عنوان یک عمل حقوقی ارادی، وسیله‌ای برای ایجاد رابطه حقوقی الزام‌آور میان طرفین محسوب می‌شود.^۱

۱ - بهرامی، داریوش (۱۴۰۱)، مبانی توصیفی و تحلیلی حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: انتشارات میزان، ص ۵۹-۶۷

نقش اثباتی دارد، بلکه در عمل موجب تثبیت وضعیت حقوقی ملک و شناسایی قطعی مالک می‌شود.^۱

علاوه بر این، قانونگذار در راستای حمایت از امنیت معاملات ملکی، در برخی موارد ثبت رسمی معاملات را الزامی دانسته است. به موجب ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، در مناطقی که اداره ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی وجود دارد، ثبت معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول اجباری است. همچنین ماده ۴۸ همان قانون مقرر می‌دارد اسنادی که مطابق قانون باید به ثبت برسند، در صورتی که ثبت نشده باشند در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهند شد. این مقررات نشان می‌دهد که قانونگذار با الزام به ثبت رسمی، درصدد کاهش اختلافات، جلوگیری از طرح دعاوی متعدد و ایجاد نظم در روابط معاملاتی مربوط به املاک بوده است.^۲

در مجموع، ثبت رسمی معاملات ملکی یکی از مهم‌ترین ابزارهای تحقق امنیت حقوقی در نظام حقوقی ایران محسوب می‌شود. این نهاد حقوقی با ایجاد شفافیت در وضعیت مالکیت، جلوگیری از معاملات معارض، تسهیل اثبات مالکیت و کاهش زمینه‌های بروز اختلافات، نقش مهمی در استقرار نظم حقوقی و اعتماد عمومی در بازار معاملات املاک ایفا می‌کند. از این رو، تقویت نظام ثبت رسمی و گسترش فرهنگ استفاده از اسناد رسمی می‌تواند گامی مؤثر در جهت کاهش دعاوی ملکی و ارتقای امنیت حقوقی در جامعه باشد.

۳-۱- جایگاه ثبت رسمی در تحقق امنیت حقوقی معاملات ملکی

در نظام حقوقی ایران، معاملات مربوط به اموال غیرمنقول از حساسیت و اهمیت ویژه‌ای برخوردار است؛ زیرا این نوع اموال معمولاً دارای ارزش اقتصادی قابل توجه بوده و نقش مهمی در ثبات روابط مالی و اجتماعی افراد ایفا می‌کنند. در چنین شرایطی، وجود سازوکارهای قانونی برای تثبیت مالکیت و جلوگیری از بروز اختلافات امری ضروری به شمار می‌آید. یکی از مهم‌ترین این سازوکارها «ثبت رسمی» معاملات ملکی است که به عنوان ابزاری برای شفافیت روابط حقوقی، جلوگیری از معاملات معارض و تأمین اعتماد عمومی در نظام معاملاتی شناخته می‌شود. از این رو، ثبت رسمی در نظام حقوقی ایران جایگاهی اساسی در تحقق امنیت حقوقی معاملات املاک دارد. در قوانین موضوعه ایران، به ویژه قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت رسمی املاک و معاملات مربوط به آن‌ها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده یا انتقال رسمی به او صورت گرفته است به عنوان مالک خواهد شناخت. این قاعده بیانگر آن است که ثبت رسمی، مبنای شناسایی مالکیت در نظام حقوقی محسوب می‌شود و از بروز تعارض در ادعاهای مالکیت جلوگیری می‌کند. بدین ترتیب، ثبت رسمی نه تنها

^۲ - همان منبع، ص ۱۰۳۰

^۱ - اسدی نژاد، سیدمحمد؛ نیک کار، جمال (۱۴۰۴)، صحت سنجی عملکرد قانونگذار نسبت به تحدید حاکمیت اراده در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهش نامه حقوق اسلامی، سال ۲۶، شماره سوم، ص ۱۰۲۹

اساسی در این حوزه با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۰۹ و اصلاحات بعدی آن در سال ۱۳۱۰ تحقق یافت. این قانون نظام نسبتاً منسجمی برای ثبت املاک و معاملات مربوط به آنها ایجاد کرد و قواعد مشخصی در خصوص نحوه ثبت مالکیت و نقل و انتقال اموال غیرمنقول مقرر نمود. بر اساس مقررات این قانون، به ویژه مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸، ثبت رسمی معاملات در موارد معین الزامی شناخته شد و دولت تنها شخصی را مالک می‌داند که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد. همچنین اسنادی که مطابق قانون باید به ثبت برسند، در صورت عدم ثبت در ادارات و محاکم قابل پذیرش نخواهند بود. این مقررات نقش مهمی در تثبیت مالکیت‌ها، جلوگیری از معاملات معارض و کاهش اختلافات ملکی ایفا کرده است.^۱

در دوره‌های بعدی و به ویژه پس از انقلاب اسلامی، با گسترش شهرنشینی و افزایش حجم معاملات املاک، ضرورت تقویت نظام ثبت رسمی بیش از گذشته احساس شد. در سال‌های اخیر نیز قانونگذار با تصویب مقررات جدید، از جمله قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تلاش کرده است دامنه ثبت رسمی را گسترش داده و از انجام معاملات غیررسمی جلوگیری کند. این تحولات تقنینی نشان می‌دهد که نظام حقوقی ایران به تدریج به سمت تقویت اعتبار اسناد رسمی، شفافیت در نقل و انتقال املاک و کاهش دعاوی ملکی حرکت کرده است؛ امری که نقش مهمی در تحقق

۲- پیشینه تاریخی و تحولات تقنینی ثبت معاملات اموال غیرمنقول

پیشینه تاریخی و تحولات تقنینی ثبت معاملات اموال غیرمنقول در ایران نشان‌دهنده تلاش قانونگذار برای ایجاد نظم حقوقی در روابط مالکیت و کاهش اختلافات ناشی از معاملات ملکی است. در دوره‌های پیشین، به ویژه پیش از شکل‌گیری نظام حقوقی مدرن، معاملات مربوط به املاک عمدتاً بر پایه عرف و قواعد فقهی انجام می‌شد و تنظیم اسناد بیشتر به صورت عادی و با حضور شهود یا نگارش قباله‌های دستی صورت می‌گرفت. این شیوه‌ها اگرچه در بستر اجتماعی آن زمان کارکرد نسبی داشتند، اما به دلیل نبود یک نظام متمرکز برای ثبت مالکیت و معاملات، در بسیاری از موارد موجب بروز تعارض در ادعاهای مالکیت و طرح دعاوی متعدد در مراجع قضایی می‌شد. با آغاز تحولات اداری و حقوقی در اواخر دوره قاجار و به ویژه پس از استقرار نظام مشروطه، ضرورت ایجاد یک نظام رسمی برای ثبت اسناد و املاک بیش از پیش مورد توجه قرار گرفت. نخستین گام جدی در این زمینه با تصویب قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی برداشته شد که هدف آن ایجاد نظم در تنظیم اسناد و کاهش اختلافات ناشی از معاملات بود. هرچند این قانون از جامعیت لازم برخوردار نبود، اما زمینه‌ساز شکل‌گیری نظام نوین ثبت در ایران شد و اهمیت ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را در ساختار حقوقی کشور مطرح ساخت. تحول

۱ - امینی، منصور؛ خداداد، جنت (۱۴۰۰)، ارزیابی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با رویکرد تطبیقی، پژوهشگاه قوه قضاییه، دوره اول، شماره اول، ص ۱۹۵

غیرمنقول به شمار می آید. هدف اصلی قانونگذار در این مقطع، ایجاد حداقلی از نظم اداری، کاهش اختلافات ناشی از معاملات غیررسمی و فراهم سازی امکان شناسایی مالکیتها توسط مراجع دولتی بود.^۱

تحول بنیادین در نظام ثبت معاملات اموال غیرمنقول با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۹ و اصلاحات بعدی آن در سال ۱۳۱۰ تحقق یافت. این قانون برای نخستین بار نظامی نسبتاً جامع و متمرکز برای ثبت املاک، تثبیت مالکیت و ثبت نقل و انتقالهای مربوط به اموال غیرمنقول ایجاد کرد. بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت تنها کسی را مالک می شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد. افزون بر این، مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، ثبت رسمی برخی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول را الزامی دانسته و اسناد عادی مربوط به این معاملات را در صورت عدم ثبت، در ادارات و محاکم غیرقابل پذیرش اعلام کرده اند. این مقررات نقش مهمی در تقویت اعتبار اسناد رسمی، جلوگیری از معاملات معارض و افزایش امنیت حقوقی در روابط ملکی ایفا کرده است.

در دوره های بعد، به ویژه پس از انقلاب اسلامی، با وجود حفظ چارچوب اصلی قانون ثبت، تحولات اجتماعی و اقتصادی جدید، از جمله رشد سریع شهرنشینی، افزایش معاملات املاک و گسترش دعاوی ملکی، چالش های تازه ای را پیش روی نظام ثبت قرار داد. در عمل، علی رغم الزامی بودن ثبت رسمی در قوانین، استمرار اعتبار اسناد عادی در رویه قضایی

امنیت حقوقی و اعتماد عمومی در معاملات اموال غیرمنقول دارد.

۳- فلسفه تقنینی و اهداف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

پیشینه تاریخی و تحولات تقنینی ثبت معاملات اموال غیرمنقول در ایران بیانگر روند تدریجی گذار از شیوه های سنتی و عرفی تنظیم روابط معاملاتی به سوی ایجاد یک نظام حقوقی رسمی و متمرکز در حوزه مالکیت املاک است. در دوره های پیش از شکل گیری دولت مدرن، معاملات مربوط به اموال غیرمنقول عمدتاً بر مبنای قواعد فقهی، عرف محلی و تنظیم اسناد عادی انجام می شد. در این دوره، قباله های دستی و شهادت شهود نقش اصلی در اثبات مالکیت و نقل و انتقال املاک داشتند و دخالت حاکمیت در ثبت و ضبط رسمی این معاملات بسیار محدود بود. این وضعیت، هر چند متناسب با ساختار اجتماعی سنتی بود، اما به دلیل فقدان نظام واحد ثبت، زمینه بروز تعارض در مالکیتها، معاملات معارض و افزایش دعاوی ملکی را فراهم می کرد. با گسترش روابط اقتصادی، افزایش ارزش املاک و پیچیده تر شدن مناسبات اجتماعی در اواخر دوره قاجار، ضرورت ایجاد نظم حقوقی در حوزه ثبت اسناد و املاک بیش از پیش احساس شد. نخستین اقدام تقنینی در این زمینه با تصویب قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی صورت گرفت. این قانون، اگرچه از حیث ساختار و محتوا ابتدایی و ناقص بود، اما نقطه آغاز مداخله رسمی دولت در امر ثبت اسناد و معاملات اموال

۱ - تفقدی زارع، سمیه (۱۴۰۲)، بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، پژوهش های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، شماره ۵، ص ۱۶۹

شکل‌گیری ادعاهای معارض را به میزان قابل توجهی کاهش می‌دهد. در شرایطی که پیش از این حجم قابل توجهی از دعاوی ناشی از قراردادهای عادی، بیع‌نامه‌های دستی و توافقات غیررسمی بوده است، الزام به ثبت رسمی موجب می‌شود که منشأ بسیاری از اختلافات به دلیل شفافیت و رسمیت اسناد، اساساً از بین برود. این مسئله به‌طور مستقیم بر کاهش دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، اثبات مالکیت و الزام به بیع تأثیر می‌گذارد. اثر حقوقی مهم دیگر، کاهش امکان طرح دعاوی ناشی از معاملات معارض است. در بسیاری از پرونده‌های ملکی، تعارض اسناد عادی و رسمی و یا تنظیم چند سند عادی برای یک ملک، از عوامل اصلی اختلافات بوده است. با اجرای قانون و حذف آثار حقوقی اسناد عادی در نقل و انتقال اموال غیرمنقول، امکان ایجاد زنجیره‌ای از معاملات متعدد بر مبنای یک سند غیررسمی از بین می‌رود. این موضوع باعث می‌شود دعاوی مهمی مانند مطالبه ابطال اسناد معارض یا ابطال معامله به‌علت فضولی، به شکل قابل توجهی محدود شود. از نظر حقوق ثبت نیز، وقتی تنها سند معتبر همان سند رسمی ثبت‌شده در دفاتر املاک باشد، دادگاه‌ها فضای تردید در مالکیت را از دست می‌دهند و ناچارند بر مبنای ثبت رسمی حکم دهند؛ امری که موجب تسریع رسیدگی‌ها و کاهش اختلافات طولانی‌مدت می‌شود.^۲

از منظر آیین دادرسی، اجرای قانون موجب تقویت ادله اثبات دعوا و کاهش دعاوی مبتنی بر شهادت و قرائن می‌شود. بسیاری از دعاوی ملکی که بر پایه اسناد عادی شکل

و امکان استناد به آن‌ها در برخی دعاوی، موجب تضعیف کارکرد پیشگیرانه نظام ثبت و افزایش اختلافات ملکی شد. این تعارض میان نص قانون و رویه عملی، یکی از مهم‌ترین عوامل ناکارآمدی نسبی نظام ثبت در کاهش دعاوی ملکی به شمار می‌رود.^۱

در پاسخ به این چالش‌ها، قانونگذار در سال‌های اخیر با رویکردی اصلاح‌گرایانه، اقدام به تصویب مقررات جدیدی در جهت تقویت الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول کرده است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در همین راستا، با هدف کاهش معاملات غیررسمی، افزایش شفافیت، جلوگیری از جعل و تعارض اسناد و در نهایت کاهش ورودی پرونده‌های ملکی به محاکم قضایی به تصویب رسیده است. این قانون با تأکید بر ثبت رسمی نقل و انتقال‌ها و محدود کردن آثار حقوقی اسناد عادی، تلاش می‌کند جایگاه ثبت رسمی را به عنوان رکن اصلی اعتبار معاملات ملکی تثبیت کند.

۴- تحلیل حقوقی آثار اجرای قانون بر دعاوی ملکی

اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، آثار حقوقی مهم و گسترده‌ای بر کاهش و سامان‌دهی دعاوی ملکی در نظام قضایی ایران بر جای می‌گذارد. نخستین اثر این قانون، تقویت قطعیت و اعتبار اسناد رسمی است؛ زیرا محدود شدن آثار حقوقی اسناد عادی و الزام طرفین به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی برای ثبت نقل و انتقال، امکان

۲ - احمدی، کاظم (۱۳۹۶)، جایگاه اصل دادرسی منصفانه در مراجع شبه قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تهران: ماهواره، صص ۹۴

۱ - خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۷)، قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه قضایی و راهکارها، تعالی حقوق، دوره ۴، شماره ۱، صص ۵۰

به دلیل عدم هماهنگی بین نص صریح مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و رویه قضایی مبتنی بر پذیرش اسناد عادی، برداشتهای مختلفی از اعتبار این اسناد وجود داشت. قانون جدید با محدود کردن آثار این اسناد، زمینه انسجام رویه قضایی و کاهش تعارض آراء را فراهم می‌کند؛ موضوعی که در نهایت منجر به افزایش پیش‌بینی‌پذیری حقوقی، تقویت امنیت سرمایه‌گذاری و کاهش حجم ورودی پرونده‌های ملکی خواهد شد.

به طور کلی، اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را می‌توان یکی از مؤثرترین ابزارهای کاهش اختلافات ملکی در ایران دانست؛ زیرا با ایجاد شفافیت در نقل‌وانتقال‌ها، تثبیت مالکیت، افزایش اعتبار اسناد رسمی و حذف بستر اختلاف‌زا، بخش قابل توجهی از دعاوی ملکی را پیش از شکل‌گیری خنثی می‌کند. موفقیت نهایی این قانون، البته منوط به اجرای صحیح آن توسط دفاتر اسناد رسمی، همکاری دستگاه قضایی در انطباق رویه با فلسفه قانون، و فرهنگ‌سازی حقوقی میان مردم است.

۱-۴- تأثیر الزام به ثبت رسمی بر کاهش دعاوی تعارض مالکیت

تأثیر الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر کاهش دعاوی تعارض مالکیت از جنبه حقوقی، ثبتي و عملی اهمیت فراوان دارد، زیرا این قانون به‌طور مستقیم ناظر به سامان‌دهی

می‌گرفت، به دلیل ضعف سندیت این اسناد، نیازمند شهادت شهود، کارشناسی‌های متعدد، تحقیق محلی یا بررسی‌های میدانی بودند. کاهش استناد به اسناد عادی، دادگاه را در موقعیتی قرار می‌دهد که مبنای تصمیم‌گیری او، اسناد رسمی و ثبت‌شده است؛ اسنادی که از امتیازات قانونی مانند اعتبار مفروض، قابلیت استناد قطعی، و برخورداری از آثار ماده ۷۰ قانون ثبت بهره‌مندند. این مسئله هم به کاهش اطلاع دادرسی و هم جلوگیری از سوءاستفاده از ادله سست و غیرقابل اتکا کمک می‌کند. از منظر سیاست جنایی، اجرای قانون آثار بازدارنده مهمی دارد. با رسمیت‌بخشی اجباری به معاملات اموال غیرمنقول، امکان وقوع جرایمی مانند جعل، فروش مال غیر، تبانی برای انتقال مال غیر و سوءاستفاده از اسناد سفیدامضا کاهش می‌یابد. بسیاری از این جرایم به دلیل خلأ حاصل از نبود نظام ثبت رسمی جامع رخ می‌داد و زیان‌های گسترده‌ای برای خریداران و مالکان ایجاد می‌کرد. حال با الزام به ثبت رسمی و ردیابی کامل معاملات در دفاتر اسناد رسمی و سامانه‌های الکترونیک، بستر وقوع این جرایم محدود شده و توان پیشگیری عمومی قانون افزایش می‌یابد. نتیجه مستقیم آن، کاهش بخش مهمی از دعاوی کیفری و حقوقی مشتق از جرایم ملکی است.^۱

در نهایت، اجرای قانون الزام به ثبت رسمی، اثر مهم دیگری نیز دارد و آن کاهش امکان تفاسیر متعارض و متکثر قضات درباره ارزش و اعتبار اسناد عادی است. در وضعیت گذشته،

۱ - سلطانی، سیدناصر؛ احمدی، کاظم (۱۴۰۴). قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول؛ تصمیم قطعی حاکم در وضعیت استثنائی نظام ثبتی کشور، دوفصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق عمومی، دوره ۲، شماره ۳، ص ۲۳۲

امر موجب می‌شود دادگاه‌ها در مقام تشخیص مالکیت، به اسناد روشن و غیرقابل تردید استناد کنند، و به تبع آن زمینه تعارض آراء و پیدایش دعاوی متعدد از بین برود.

سوم، از نظر عملی، الزام به ثبت رسمی به شکل‌گیری یک نظام اطلاعاتی منسجم کمک می‌کند که مالکیت‌ها را در سطح ملی ثبت و قابل پیگیری می‌سازد. سامانه‌های ثبت الکترونیک، دفاتر املاک و آرشیو اسناد رسمی، اجازه بروز مالکیت‌های هم‌زمان یا متعارض را نمی‌دهند، زیرا انتقال مالکیت مستلزم بررسی پیشینه ثبتی و وضعیت واقعی ملک است. به بیان دیگر، هر نقل و انتقال رسمی تنها زمانی انجام می‌گیرد که مالکیت قبلی در سیستم ثبت احراز و ثبت انتقال جدید بر همان اساس انجام گردد. این سازوکار از تکرار فروش یک ملک واحد به چند شخص و ایجاد دعاوی مرتبط با تعرض یا مالکیت‌های هم‌زمان جلوگیری می‌کند.^۲

در نتیجه، اثر فرهنگی و حقوقی الزام به ثبت رسمی نیز در کاهش دعاوی تعارض مالکیت مؤثر است. وقتی عرف معاملاتی جامعه بر انتقال رسمی و ثبت‌شده استوار شود، ارزش و اتکای عملی به اسناد عادی به مرور از میان می‌رود. این تغییر رفتار شهروندان در استفاده از ابزارهای قانونی، مکمل کارکرد نظام ثبت است و سبب می‌شود ادعاهای مالکیت غیررسمی یا شفاهی جایگاه خود را از دست بدهند. در مجموع، الزام به ثبت رسمی با تثبیت وحدت ادله مالکیت، افزایش شفافیت اسنادی و حذف اعتبار معاملات غیررسمی، یکی از مؤثرترین

شناسایی مالکیت و جلوگیری از تداخل اسناد و ادعای مالکیت‌های متعدد بر یک مال است.

نخست آنکه الزام به ثبت رسمی، موجب تثبیت و شفاف‌سازی وضعیت مالکیت می‌گردد. در گذشته، مالکیت نسبت به اموال غیرمنقول گاه بر مبنای اسناد عادی یا مبیعه‌نامه‌های دستی شکل می‌گرفت که قابلیت نظارت و کنترل ثبتی نداشتند. این امر سبب می‌شد یک ملک دارای چند قرارداد غیررسمی و در نتیجه چند ادعای مالکیت باشد. با الزام به ثبت رسمی، فقط اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت نهایی شده‌اند، دارای اعتبار حقوقی و قابلیت استناد محسوب می‌شوند. به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت تنها کسی را مالک می‌شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او ثبت شده باشد. بدین ترتیب، هرگونه نقل و انتقال غیررسمی فاقد اثر مالکیت است، و از بروز ادعاهای متعارض درباره مالکیت جلوگیری می‌شود.^۱

دوم، اجرای این قانون باعث انسجام در نظام شناسایی مالکیت و کاهش استناد به اسناد عادی در دعاوی تنازع مالکیت می‌شود. برآیند مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت نیز صریحاً بیان می‌کند که اسناد مربوط به اموال غیرمنقول باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت گردد و در غیر این صورت در مراجع قضایی و دولتی پذیرفته نمی‌شود. به همین جهت، در دعاوی که دو یا چند نفر نسبت به یک ملک ادعای مالکیت دارند، تنها مدرک معتبر برای اثبات، سند رسمی ثبت‌شده است. این

^۲ - عزیزبانی، مجید (۱۴۰۴)، ماهیت ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مجله حقوق خصوصی، ص ۹۰

^۱ - طباطبائی حصارى، نسرین (۱۴۰۳)، نگرشی انتقادی به رویکردهای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حل چالش‌های معاملات املاک، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۸، شماره ۱۲۸، ص ۲۵

کاهش داده است. زمانی که انتقال مالکیت صرفاً از طریق ثبت در دفتر املاک و تنظیم سند رسمی صورت گیرد، هر خریدار قبل از انجام معامله می‌تواند با استعلام از سامانه ثبت، وضعیت مالکیت و محدودیت‌های احتمالی ملک را بررسی کند. این شفافیت مانع از وقوع انتقالات مکرر بر روی یک پلاک ثبتی واحد می‌شود؛ زیرا سیستم‌های الکترونیک ثبتی اجازه نمی‌دهند سندی برای انتقال ملکی صادر شود که پیش از آن انتقالش به نام شخص دیگری ثبت شده است. علاوه بر جنبه پیشگیرانه، ثبت رسمی در تشخیص حق و رفع تعارض‌های احتمالی نیز نقش فصل‌الخطاب را دارد. مطابق ماده ۱۱۷ قانون ثبت، چنانچه شخصی نسبت به تمام یا قسمتی از ملک ثبت‌شده، معامله‌ای معارض انجام دهد، مشمول مجازات‌های سنگین خواهد بود. اما فراتر از مجازات، ثبت رسمی باعث می‌شود که خریدار اول که سند خود را به ثبت رسانده است، در مقابل خریداران بعدی که ممکن است با اسناد عادی یا حتی رسمی مؤخر اقدام کرده باشند، از امنیت کامل برخوردار باشد. در حقیقت، سیستم ثبت با برقراری قاعده اولویت زمانی در ثبت، امکان هرگونه ادعای بعدی بر مبنای انتقالات مکرر را سلب کرده و بدین ترتیب، راه را بر کلاهبرداری‌های ملکی و فروش مال غیر می‌بندد. از منظر فنی و سیستمی نیز، ارتباط برخط دفاتر اسناد رسمی با بانک جامع املاک، از هرگونه وقفه زمانی که پیش از این بسترساز معاملات معارض بود، جلوگیری می‌کند. در گذشته، فاصله زمانی میان تنظیم سند و ثبت آن در دفاتر املاک، فرصتی را برای افراد سودجو فراهم می‌کرد تا ملک را به چندین نفر بفروشند. امروزه با ثبت آنی

ابزارهای کاهش دعاوی تعارض مالکیت در نظام حقوقی ایران به شمار می‌رود.

۲-۴- نقش ثبت رسمی در پیشگیری از معاملات معارض و انتقالات مکرر

نقش ثبت رسمی در پیشگیری از معاملات معارض و انتقالات مکرر از اساسی‌ترین کارکردهای نظام ثبتی در راستای استقرار نظم حقوقی و امنیت اقتصادی است. ثبت رسمی با ایجاد یک شناسنامه حقوقی واحد برای هر ملک، فرآیند نقل و انتقال را از فضای خصوصی و غیرقابل نظارت خارج کرده و به حیطه نظارت حاکمیت وارد می‌کند. در واقع، ثبت رسمی به عنوان یک ابزار پیشگیری وضعی، با سلب امکان مخفی‌کاری در معامله، فرصت ارتکاب معامله معارض را از بین می‌برد. معامله معارض زمانی رخ می‌دهد که مالک، ملک خود را به موجب سند عادی یا رسمی به یک نفر انتقال داده و سپس همان ملک را به موجب سند دیگری به شخص دیگری واگذار کند. الزام به ثبت رسمی، با ایجاد شفافیت، مانع از آن می‌شود که شخصی بتواند حقی را که قبلاً واگذار کرده است، مجدداً به دیگری منتقل نماید.^۱

در نظام حقوقی جدید ایران، با تصویب و اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نقش بازدارندگی ثبت رسمی دوچندان شده است. این قانون با محدود کردن اعتبار اسناد عادی و جلوگیری از پذیرش آن‌ها در مراجع دولتی و قضایی، انگیزه انجام معاملات پنهانی را به شدت

۱ - غفاری، مجتبی؛ مددی، پیمان (۱۳۹۹)، نظام حقوقی ثبت املاک، فصلنامه فقه و

حقوق نوین، سال اول، دوره اول، ص ۲۰

تعیین‌کننده‌ای در کاهش نرخ تشکیل دعاوی دارد. پیش از اجرای این قانون، حجم گسترده‌ای از پرونده‌های دادگستری ناشی از اختلافات مربوط به اسناد عادی بود که به دلیل فقدان تاریخ قطعی، تردید در اصالت، یا تعارض بین مبایعه‌نامه‌های متعدد، سال‌ها در راهروهای دادگاه‌ها باقی می‌ماندند. با ورود این قانون به عرصه حقوقی، شاهد تغییر پارادایم از رسیدگی‌های قضایی مبتنی بر اثبات مالکیت به سمت استناد به داده‌های شفاف ثبتی هستیم که در نهایت منجر به کاهش بار کاری محاکم می‌گردد. نخستین اثر این قانون، حذف دعاوی اثبات مالکیت ناشی از اسناد عادی است. در گذشته، یکی از پرتکرارترین دعاوی ملکی، طرح دعاوی اثبات وقوع بیع و به تبع آن، الزام به تنظیم سند رسمی بود که مستلزم بررسی‌های طولانی‌مدت قضایی از جمله تحقیق محلی و کارشناسی بود. با ممنوعیت پذیرش اسناد عادی در مراجع دولتی و قضایی، این نوع دعاوی عملاً موضوعیت خود را از دست می‌دهند. وقتی که قانون‌گذار اعلام می‌کند که در مراجع قضایی، تنها سند رسمی ملاک عمل است، انگیزه و امکان طرح دعاوی واهی بر مبنای اسناد عادی از بین می‌رود و این موضوع مستقیماً بر کاهش ورودی پرونده‌ها به مجتمع‌های قضایی تأثیر می‌گذارد.

دومین اثر این قانون، پیشگیری از دعاوی ناشی از معاملات معارض است که در نظام قضایی بسیار پرهزینه و پیچیده هستند. پرونده‌های مربوط به فروش مال غیر، جعل اسناد

معاملات، به محض امضای سند، وضعیت ملک در بانک جامع املاک تغییر کرده و از هرگونه معامله بعدی بر روی آن پلاک ممانعت به عمل می‌آید. این رویکرد سیستمی در کنار ضمانت اجراهای قانونی، ثبت رسمی را به مؤثرترین راهکار برای پایان دادن به معضل انتقالات مکرر و معاملات معارض در بازار مسکن و مستغلات تبدیل کرده است.^۱

لذا، تقویت نهاد ثبت رسمی به معنای کاهش چشمگیر پرونده‌های کیفری و حقوقی در قوه قضاییه است. بخش بزرگی از دعاوی مربوط به کلاهبرداری، انتقال مال غیر و ابطال اسناد، ریشه در نبود نظارت بر انتقالات مکرر با اسناد عادی دارد. با حاکمیت مطلق ثبت رسمی، نه تنها حقوق خریداران تضمین می‌شود، بلکه اعتماد عمومی به بازار املاک بازگشته و هزینه‌های گزاف دادرسی و اطاله رسیدگی در پرونده‌های پیچیده معاملات معارض به جامعه تحمیل نخواهد شد. بنابراین، ثبت رسمی صرفاً یک فرآیند اداری نیست، بلکه یک ضرورت راهبردی برای صیانت از حق مالکیت و پیشگیری از بحران‌های حقوقی ناشی از معاملات پنهانی است.

۳-۴- ارزیابی اثر قانون بر بار ورودی پرونده‌های ملکی به مراجع قضایی

ارزیابی اثر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر ورودی پرونده‌های ملکی به مراجع قضایی نشان می‌دهد که این قانون به عنوان یک راهبرد پیشگیرانه، نقش

^۱ - زارع زردینی، علی؛ عباسپور، رحیم علی (۱۴۰۴)، طراحی سامانه مکان محور یکپارچه برای اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهشگاه قوه قضاییه، دوره سوم، شماره اول، ص ۱۰۰

ورودی پرونده‌های ملکی به دستگاه قضایی رو به افول می‌گذارد. البته تحقق کامل این هدف، نیازمند زمان و تثبیت کامل اجرای قانون در کلیه بخش‌های املاک است. در صورت موفقیت کامل در اجرای این قانون، پیش‌بینی می‌شود که حجم ورودی پرونده‌های ملکی به مراجع قضایی تا چندین درصد کاهش یابد که این امر نه تنها باعث سبک شدن بار قضایی کشور می‌شود، بلکه اعتماد عمومی به نظام مالکیت و امنیت اقتصادی را نیز به طور چشمگیری تقویت خواهد کرد.

۴-۴- جایگاه ثبت رسمی در اثبات دعوا و تسهیل رسیدگی قضایی

جایگاه ثبت رسمی در اثبات دعوا و تسهیل رسیدگی قضایی در نظام حقوقی ایران جایگاهی محوری و تعیین‌کننده است، زیرا ثبت رسمی به عنوان قوی‌ترین دلیل اثباتی در دعوی ملکی و بسیاری از دعاوی مدنی عمل می‌کند و مسیر رسیدگی را از ابهام و تشتت به سمت قطعیت و نظم سوق می‌دهد. در نظام اثبات دعوا، هرچه دلیل ارائه‌شده از حیث اعتبار قانونی، شفافیت و قابلیت احراز برخوردارتر باشد، فرآیند رسیدگی سریع‌تر و دقیق‌تر انجام می‌گیرد. سند رسمی به دلیل تنظیم توسط مأمور رسمی در حدود صلاحیت قانونی و رعایت تشریفات مقرر، واجد چنین ویژگی‌هایی است و همین امر جایگاه ممتاز آن را در میان ادله اثبات دعوا توجیه می‌کند.

عادی، و ابطال اسناد به علت تداخل یا تعارض، همواره بخش قابل توجهی از انرژی دستگاه قضا را به خود اختصاص داده‌اند. با ثبت آنی معاملات و ارتباط مستقیم دفاتر اسناد رسمی با بانک جامع املاک، هرگونه معامله ثانویه بر روی ملک ثبت‌شده به سرعت شناسایی و از آن جلوگیری می‌شود. این پیشگیری فنی و حقوقی باعث می‌شود که دعاوی کیفری و حقوقی پیچیده ناشی از انتقالات مکرر به شکل محسوسی کاهش یابد و به تبع آن، شاهد سبک‌تر شدن پرونده‌های ارجاعی به شعب حقوقی و کیفری خواهیم بود. سومین اثر، افزایش دقت و سرعت در رسیدگی به دعاوی باقی‌مانده است. با کاهش ورود دعاوی متکی بر اسناد عادی و شهادت شهود که ذاتاً مستعد طولانی شدن هستند، قضات فرصت بیشتری برای تمرکز بر پرونده‌های پیچیده‌تر که نیاز به بررسی عمیق حقوقی دارند، خواهند داشت. وجود سند رسمی در پرونده‌های ملکی، به دلیل بهره‌مندی از امتیازات ماده ۷۰ قانون ثبت، نیاز به ارجاع به کارشناسی‌های متعدد خط و امضا را به حداقل می‌رساند. این امر منجر به کاهش اطاله دادرسی، افزایش نرخ مختومه شدن پرونده‌ها، و ارتقای کیفیت آراء صادره می‌گردد که خود از شاخص‌های اصلی کارآمدی دستگاه قضا است.^۱

ایضاً، قانون جدید با اصلاح بستر معاملات، فرهنگ حقوقی جامعه را به سمت پیش‌بینی‌پذیری سوق می‌دهد. هرچه میزان معاملات غیررسمی کاهش یابد و مردم به سمت ثبت رسمی سوق داده شوند، امنیت حقوقی افزایش یافته و میزان

۱ - شاملو، باقر؛ رضاقلی، آذر؛ یوسف وند، محمد مهدی (۱۴۰۴)، ظرفیت های پیشگیرانه قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، پژوهشگاه قوه قضاییه، دوره سوم، شماره اول، ص ۱۱۸-۱۱۵

باعث انسجام رویه قضایی و کاهش تشتت آراء می‌شود. زمانی که مبنای اثبات دعوا، سند رسمی و ثبت شده باشد، دامنه تفسیرهای متفاوت قضات محدود شده و تصمیم‌گیری‌ها به نصوص روشن قانونی نزدیک‌تر می‌شود. این انسجام، به افزایش پیش‌بینی‌پذیری آرای قضایی و تقویت اعتماد عمومی به دستگاه عدالت می‌انجامد. در مجموع، ثبت رسمی را می‌توان ستون فقرات نظام اثبات دعوا در حوزه اموال غیرمنقول دانست؛ نهادی که با ایجاد قطعیت در دلایل، رسیدگی قضایی را از فرایندی فرسایشی و پرابهام به فرآیندی کارآمد، سریع و مبتنی بر امنیت حقوقی تبدیل می‌کند.

۵-۵- تحلیل رابطه بین اعتبار سند رسمی و کاهش اطاله دادرسی در دعاوی ملکی

رابطه میان اعتبار سند رسمی و کاهش اطاله دادرسی در دعاوی ملکی از منظر حقوقی و آیین دادرسی مدنی رابطه‌ای مستقیم و معنادار است. هرچه دلیل ارائه شده در یک دعوا از درجه اعتبار قانونی بالاتری برخوردار باشد، فرایند رسیدگی قضایی کوتاه‌تر و با قطعیت بیشتری انجام می‌شود. در نظام حقوقی ایران، سند رسمی به دلیل برخورداری از پشتوانه قانونی و تنظیم آن توسط مأموران رسمی، از جایگاه ویژه‌ای در نظام ادله اثبات دعوا برخوردار است. همین ویژگی سبب می‌شود که دعاوی مبتنی بر اسناد رسمی با سرعت و دقت بیشتری مورد رسیدگی قرار گیرند و نیاز به بررسی‌های پیچیده و زمان‌بر کاهش یابد. یکی از مهم‌ترین عوامل اطاله

بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی و یا نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنان و مطابق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، سند رسمی محسوب می‌شود. مطابق ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی، انکار و تردید نسبت به سند رسمی مسموع نیست و تنها ادعای جعل نسبت به آن امکان‌پذیر است. این امتیاز قانونی، سند رسمی را به دلیلی قاطع در اثبات دعوا تبدیل می‌کند و موجب می‌شود دادگاه بدون ورود به بررسی‌های گسترده درباره اصالت سند، مفاد آن را مبنای صدور رأی قرار دهد. در نتیجه، بسیاری از اختلافات شکلی و ماهوی که در دعاوی مبتنی بر اسناد عادی مطرح می‌شود، اساساً در دعاوی متکی بر ثبت رسمی موضوعیت نمی‌یابد.^۱

از منظر آیین دادرسی، ثبت رسمی نقش مؤثری در تسهیل و تسریع رسیدگی قضایی دارد. در پرونده‌هایی که سند رسمی وجود دارد، دادگاه نیازی به ارجاع امر به کارشناسی خط و امضا، تحقیق محلی، استماع شهادت شهود یا بررسی قرائن و امارات متعدد ندارد. این امر موجب کاهش اطاله دادرسی و تمرکز قاضی بر ماهیت حقوقی دعوا می‌شود. به ویژه در دعاوی ملکی، وجود سند رسمی ثبت شده در دفتر املاک، وضعیت مالکیت را به صورت شفاف مشخص می‌سازد و مانع از طرح دعاوی متداخل و متعارض می‌گردد. بدین ترتیب، ثبت رسمی نه تنها اثبات حق را تسهیل می‌کند، بلکه از بروز اختلافات ثانویه نیز جلوگیری به عمل می‌آورد. علاوه بر این، ثبت رسمی

۱ - انتظار یزدی، حسن رضا (۱۳۹۸)، نظام حقوقی تملک املاک واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی با رویکرد ویژه بافت‌های فرسوده شهری، تهران: انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد، ص ۶۳

علاوه بر این، سند رسمی به دلیل برخورداری از اعتبار ویژه در نظام حقوقی، نقش مهمی در تسهیل تصمیم‌گیری قضات دارد. قاضی در مواجهه با پرونده‌ای که مستند به سند رسمی است، معمولاً با ابهام کمتری در خصوص حقوق و تعهدات طرفین مواجه می‌شود. این امر موجب می‌شود که رسیدگی قضایی از مرحله بررسی دلایل ابتدایی عبور کرده و مستقیماً بر تحلیل ماهیت حقوقی دعوا متمرکز شود. در نتیجه، زمان رسیدگی کاهش یافته و احتمال صدور آراء متعارض نیز کمتر می‌شود.

در نتیجه می‌توان گفت که تقویت نظام ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و گسترش استفاده از اسناد رسمی، یکی از مهم‌ترین ابزارهای کاهش اطاله دادرسی در دعاوی ملکی است. هرچه معاملات بیشتر در قالب سند رسمی انجام شود، اختلافات ناشی از ابهام در مالکیت و صحت معاملات کاهش می‌یابد و رسیدگی قضایی با سرعت و نظم بیشتری صورت می‌گیرد. از این منظر، سند رسمی نه تنها یک ابزار اثباتی در دعاوی است، بلکه نهادی پیشگیرانه در نظام حقوقی محسوب می‌شود که با ایجاد قطعیت در روابط مالکیتی، از شکل‌گیری بسیاری از اختلافات و در نتیجه از طولانی شدن فرایند دادرسی جلوگیری می‌کند.

۶- چالش‌های اجرایی، نقد حقوقی و پیشنهادهای اصلاحی

۱-۶- موانع حقوقی و اجرایی در تحقق کامل الزام به ثبت

رسمی

دادرسی در دعاوی ملکی، تردید در اصالت و اعتبار اسناد عادی است. در بسیاری از پرونده‌ها، طرفین دعوا نسبت به صحت امضا، تاریخ تنظیم سند، یا حتی اصل وقوع معامله اختلاف دارند. در چنین شرایطی دادگاه ناچار است برای احراز واقعیت، اقداماتی مانند ارجاع به کارشناسی خط و امضا، تحقیق محلی، استماع شهادت شهود و بررسی قرائن و امارات را انجام دهد که هر یک از این مراحل می‌تواند روند رسیدگی را طولانی کند. در مقابل، سند رسمی به موجب ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی از امتیاز ویژه‌ای برخوردار است و انکار و تردید نسبت به آن مسموع نیست و تنها ادعای جعل قابل طرح است. این ویژگی موجب می‌شود که دادگاه بدون ورود به فرایندهای طولانی اثبات اصالت سند، مفاد آن را معتبر تلقی کرده و بر اساس آن تصمیم‌گیری نماید.^۱

از سوی دیگر، اعتبار سند رسمی در حوزه املاک با مقررات قانون ثبت اسناد و املاک پیوند خورده است. مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او ثبت شده باشد. این قاعده باعث ایجاد نوعی قطعیت حقوقی در مالکیت می‌شود و از طرح دعاوی متعدد در خصوص مالکیت یک ملک جلوگیری می‌کند. زمانی که وضعیت مالکیت در دفاتر ثبت به صورت روشن مشخص شده باشد، امکان طرح دعاوی متعارض مانند ادعای مالکیت از سوی اشخاص متعدد یا معاملات معارض به حداقل می‌رسد و به تبع آن، حجم پرونده‌های پیچیده ملکی در محاکم کاهش می‌یابد.

^۱ - صمدی قوشچی، زیدالله (۱۳۹۲)، نظام حقوقی تخلفات ساختمانی در ایران، چاپ ششم، تهران: انتشارات جنگل، ص ۸۵-۷۴

ثبتي شده است. اين عوامل دست به دست هم داده‌اند تا الزام قانوني به ثبت رسمي، در عمل با موانع جدي مواجه گردد و تحقق كامل آن نيازمند اصلاحات ساختاري و تقويت زيرساخت‌هاي حقوقي و اجرايي باشد.

۲-۶- چالش‌هاي فرهنگي و اقتصادي در پذيرش ثبت رسمي معاملات

پذيرش گسترده ثبت رسمي معاملات اموال غيرمنقول علاوه بر موانع حقوقي و اجرايي، با چالش‌هاي فرهنگي و اقتصادي نيز مواجه است. در بُعد فرهنگي، در بسياري از مناطق جامعه به‌ويژه در معاملات محلي و خانوادگي، اعتماد شخصي ميان طرفين جايگزين تشريفات رسمي شده و تنظيم قولنامه يا دست‌نوشته‌هاي عادي به عنوان رويه‌اي رايج تلقی می‌شود. اين فرهنگ معاملاتي که ريشه در سنت‌هاي ديرينه دارد، سبب می‌شود برخي افراد ثبت رسمي را امري غيرضروري يا صرفاً اداري بدانند. از سوي ديگر، عوامل اقتصادي نيز نقش مهمي در اين مسئله دارند؛ هزينه‌هاي مربوط به تنظيم سند رسمي، ماليات نقل و انتقال، حق‌الثبت و حق‌التحرير دفاتر اسناد رسمي گاه براي برخي از معامله‌کنندگان قابل توجه است و همين امر آنان را به سمت انجام معاملات غيررسمي سوق می‌دهد. در نتيجه، ترکيب اين عوامل فرهنگي و اقتصادي باعث شده است که علي‌رغم مزايای قابل توجه ثبت رسمي در ايجاد امنيت حقوقي، بخشي از جامعه همچنان تمايل به انجام معاملات به صورت عادي داشته باشد که اين امر می‌تواند زمينه‌ساز بروز اختلافات و طرح دعاوي ملكي در مراجع قضايي گردد.

تحقق كامل الزام به ثبت رسمي معاملات اموال غيرمنقول، گرچه از منظر نظري و قانوني يکي از مهم‌ترين ابزارهاي تضمين نظم و امنيت معاملات ملكي به حساب می‌آيد، اما با موانع حقوقي قابل توجهي مواجه است. يکي از موانع اساسي، وجود برخي استثنائات در قوانين مربوط به ثبت اسناد و املاک است که امکان انجام برخي معاملات به صورت عادي را کماکان باقي می‌گذارد. براي نمونه، سازوکارهاي نظير قولنامه، قراردادهاي صلح، هبه و معاملات وکالتي که در قالب اسناد عادي تنظيم می‌شوند، همچنان از حمايت قانوني در برخي رويه‌هاي قضايي برخوردارند. همچنين فقدان ضمانت اجراي کيفري قوي در قبال انجام معاملات غيررسمي، سبب می‌شود افراد بدون نگراني از تبعات حقوقي يا کيفري، به تنظيم اسناد عادي ادامه دهند. پيچيدگي و تعارض برخي مواد قانوني، مانند مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت و تفاسير مختلف از آن‌ها توسط محاکم، زمينه‌ي بي‌رغبتي مردم و حتي برخي مقام‌هاي قضايي نسبت به الزام كامل ثبت رسمي را فراهم ساخته است.

از منظر اجرايي نيز چالش‌هاي متعددي پيش‌روي تحقق اين الزام وجود دارد. يکي از اساسي‌ترين مشکلات، ضعف زيرساخت‌هاي فني و سامانه‌هاي الکترونيک ثبت اسناد در برخي مناطق است که فرآيند ثبت رسمي را با کندی و نقص مواجه می‌سازد. علاوه بر آن، هزينه‌هاي بالای ثبت رسمي براي معامله‌کنندگان، محدوديت و پراکندگي دفاتر اسناد رسمي به‌ويژه در مناطق روستايي، و اطلاع‌رساني ناکافي نسبت به ضرورت و مزايای ثبت رسمي موجب شده بخش قابل توجهي از معاملات همچنان به صورت عادي انجام گيرد. همچنين نبود نظارت مستمر و کارآمد بر عملکرد دفاتر و مأموران ثبت، زمينه‌ساز بروز تخلفات، جعل و دور زدن مقررات

نتیجه گیری

قانون را به چالش کشیده است. بدون اصلاح این زیرساخت‌ها، بخشی از جامعه همچنان به سمت معاملات عادی سوق پیدا می‌کند و بدین ترتیب، تأثیرگذاری این سیاست تقنینی محدود خواهد شد.

افزون بر موانع حقوقی و اجرایی، باید تأکید کرد که چالش‌های فرهنگی و اقتصادی نیز در کند شدن روند پذیرش اجتماعی ثبت رسمی نقش مستقیم دارند. فرهنگ رایج اعتماد شخصی در معاملات، همراه با هزینه‌های بعضاً سنگین نقل و انتقال رسمی، سبب می‌شود برخی افراد ثبت رسمی را غیرضروری یا پرهزینه تلقی کنند. در نتیجه، این نگرش‌ها نیازمند اصلاح از طریق سیاست‌های آگاهی‌بخشی، آموزش عمومی، و همچنین کاهش هزینه‌های غیرضروری در فرآیند ثبت رسمی است تا شهروندان در عمل انگیزه کافی برای تمکین به قانون داشته باشند. تحقق کامل اهداف قانون الزام به ثبت رسمی مستلزم یک رویکرد چندبعدی است که ترکیبی از اصلاحات قانونی، تقویت زیرساخت‌های اداری، ارتقای فرهنگ حقوقی عمومی، و ایجاد مشوق‌های اقتصادی را دربر می‌گیرد. در صورت اجرای هماهنگ این مجموعه اقدامات، ثبت رسمی می‌تواند به‌عنوان یک سیاست بنیادین در کاهش اختلافات ملکی، ارتقای امنیت حقوقی، و افزایش کارآمدی نظام قضایی ایفای نقش کند. به عبارت دیگر، ثبت رسمی نه فقط یک الزام شکلی، بلکه یک راهبرد کلان برای سامان‌دهی بازار املاک و تضمین حقوق شهروندان است و نقش آن در آینده نظام مالکیت و دادرسی کشور نقشی محوری و غیرقابل‌انکار خواهد بود.

در جمع‌بندی مباحث مربوط به الزامی‌سازی ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، می‌توان نتیجه گرفت که این سیاست تقنینی یکی از مهم‌ترین ابزارهای ارتقای نظم حقوقی و کاهش دعاوی ملکی در نظام قضایی ایران است. ثبت رسمی با ایجاد قطعیت در وضعیت مالکیت، حذف زمینه‌های تعارض اسناد، و ارتقای شفافیت معاملات، منجر به شکل‌گیری نظمی پایدار در روابط حقوقی میان افراد می‌شود. این نظم حقوقی، نه تنها پیشگیرانه عمل می‌کند بلکه به دلیل اتکا به اسناد معتبر و قابل استناد، بنیان نظام حقوق اموال را تقویت کرده و مانع از شکل‌گیری بسیاری از منازعات می‌گردد. از منظر حقوقی، ثبت رسمی به دلیل اعتبار برتر اسناد رسمی و جایگاه ویژه آنها در نظام ادله اثبات دعوا، مسیر اثبات حق را ساده‌تر و سریع‌تر می‌سازد. محدودیت‌های قانونی در پذیرش اسناد عادی و امتیازات اسناد رسمی—از جمله غیرقابل‌انکار و تردید بودن آنها—سبب می‌شود دعاوی ملکی از بُعد اثباتی با سرعت بیشتری پیش رود و نیاز به بررسی‌های پیچیده و زمان‌بر کاهش یابد. این ویژگی موجب شده است که بسیاری از دعاوی مرتبط با اثبات مالکیت، معاملات معارض، و تعارض اسناد در نتیجه گسترش ثبت رسمی به‌طور قابل‌توجهی کاهش یابد.

در تحلیل آثار اجرایی، روشن است که ثبت رسمی در صورتی می‌تواند به‌طور کامل به اهداف خود—به‌ویژه کاهش اطاله دادرسی—برسد که زیرساخت‌های فنی، اداری و نظارتی دستگاه ثبت و دفاتر اسناد رسمی به حد کافی تقویت شود. ضعف برخی سامانه‌های الکترونیک، پراکندگی دفاتر رسمی در مناطق محروم، و مشکلات فرآیندی، اجرای کامل این

سپاسگزاری

از معاونت محترم پژوهشی به خاطر حمایت حمایت معنوی در اجرای پژوهش حاضر سپاسگزاری می‌شود.

از آقای دکتر عبدالله عزیززاده به خاطر بازبینی متن مقاله و ارائه نظرهای ساختاری تشکر و قدردانی می‌شود.

از داوران محترم به خاطر ارائه نظرهای ساختاری و علمی سپاسگزاری می‌شود.

نگارندگان بر خود لازم می‌دانند از آقای دکتر محمد رسول آهنگران به خاطر مطالعه متن مقاله حاضر و ارائه نظرهای ارزشمند سپاسگزاری نمایند.

منابع

- زارع زردینی، علی؛ عباسپور، رحیم علی (۱۴۰۴)، طراحی سامانه مکان محور یکپارچه برای اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهشگاه قوه قضاییه، دوره سوم، شماره اول، صص ۱۰۳-۱۰۴
- سلطانی، سیدناصر؛ احمدی، کاظم (۱۴۰۴)، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول؛ تصمیم قطعی حاکم در وضعیت استثنائی نظام ثبتی کشور، دوفصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق عمومی، دوره ۲، شماره ۳، صص ۲۵۳-۲۲۲
- شاملو، باقر؛ رضاقلی، آذر؛ یوسف وند، محمد مهدی (۱۴۰۴)، ظرفیت های پیشگیرانه قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، پژوهشگاه قوه قضاییه، دوره سوم، شماره اول، صص ۱۲۱-۱۰۳
- صمدی قوشچی، زیدالله (۱۳۹۲)، نظام حقوقی تخلفات ساختمانی در ایران، چاپ ششم، تهران: انتشارات جنگل
- طباطبائی حصار، نسرین (۱۴۰۳)، نگرشی انتقادی به رویکردهای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حل چالش های معاملات املاک، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۸، شماره ۱۲۸، صص ۳۲-۱
- عزیزبانی، مجید (۱۴۰۴)، ماهیت ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مجله حقوق خصوصی، صص ۹۸-۸۶
- غفاری، مجتبی؛ مددی، پیمان (۱۳۹۹)، نظام حقوقی ثبت املاک، فصلنامه فقه و حقوق نوین، سال اول، دوره اول، صص ۲۵-۱

- احمدی، کاظم (۱۳۹۶)، جایگاه اصل دادرسی منصفانه در مراجع شبه قضائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تهران: ماهواره
- اسدی نژاد، سیدمحمد؛ نیک کار، جمال (۱۴۰۴)، صحت سنجی عملکرد قانونگذار نسبت به تحدید حاکمیت اراده در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهش نامه حقوق اسلامی، سال ۲۶، شماره سوم، صص ۱۰۳۰-۱۰۰۱
- امینی، منصور؛ خداداد، جنت (۱۴۰۰)، ارزیابی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با رویکرد تطبیقی، پژوهشگاه قوه قضاییه، دوره اول، شماره اول، صص ۲۱۳-۱۸۱
- انتظار یزدی، حسن رضا (۱۳۹۸)، نظام حقوقی تملک املاک واقع در طرح های عمومی و عمرانی با رویکرد ویژه بافت های فرسوده شهری، تهران: انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۴)، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران: انتشارات میزان
- بهرامی، داریوش (۱۴۰۱)، مبانی توصیفی و تحلیلی حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: انتشارات میزان
- تققدی زارع، سمیه (۱۴۰۲)، بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، پژوهش های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، شماره ۵، صص ۱۷۱-۱۶۱
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۷)، قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه قضایی و راهکارها، تعالی حقوق، دوره ۴، شماره ۱، صص ۵۶-۱۲