



Research Paper

Examination of the status of official documents in the validity of real estate transactions with a focus on the Registration Obligation Law

Davoud Soltanian¹ , Fatemeh Darvish² 

1-Department of Law, Tonekabon Branch, Islamic Azad University, Tonekabon, Iran.

2- master's degree in law, Tonekabon Branch, Islamic Azad University, Tonekabon, Iran.

Receive:

23 Jul 2025

Revise:

24 August 2025

Accept:

11 Sept 2025

Published online:

21 Sept 2025

Abstract

One of the demands of property owners is the legal registration of their property. In recent years, new laws regarding the registration of real estate have been enacted and implemented. One of the tools that significantly reassures buyers is the ownership deed. Considering the high number of legal disputes related to real estate, as well as the occurrence of various crimes and frauds, buying, selling, mortgaging, and renting, and the need to create a transparent framework for the transfer and registration of properties, the Law on the Obligation of Official Registration of Transactions was approved. However, this law has faced legal and non-legal challenges during its implementation. This research examines the advantages, implementation problems, enforcement guarantees, and objectives of this law. The study was conducted through library research using articles, website reviews, and other sources. The findings show that according to the law, documents related to contracts concerning real estate and related rights must be registered in notary offices and registration departments. The purpose of implementing this law is to organize transfers arising from transactions with informal documents, regulate real estate brokers, facilitate the monitoring of immovable properties and transactions by the authorities, reduce related legal disputes, and clarify the buying and selling of real estate. Additionally, restoring real estate brokers to their legal and inherent roles is also one of the goals of this law.

Keywords:

Official documents .
Obligation of official registration of transactions Real estate transactions.

Please cite this article as (APA): Soltanian, D & Darvish,F. (2025). Examination of the status of official documents in the validity of real estate transactions with a focus on the Registration Obligation Law. *Journal of Business law and economics*, (2) 3, 526-539.

Sponsored by: Institute of Somamos Publications

[10.22034/jble.2025.543640.1024](https://doi.org/10.22034/jble.2025.543640.1024)



Corresponding Author: Davoud Soltanian

<https://orcid.org/0000-0003-4452-0876>



Email: Davoud.Soltanian@iau.ac.ir

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.





مقاله پژوهشی

بررسی جایگاه سند رسمی در اعتبار معاملات املاک با نگاهی به قانون الزام به ثبت

داوود سلطانیان^۱ ID، فاطمه درویش^۲ ID

۱- گروه حقوق، واحد تنکابن، دانشگاه آزاد اسلامی، تنکابن، ایران.

۲- کارشناسی ارشد حقوق، واحد تنکابن، دانشگاه آزاد اسلامی، تنکابن، ایران.

<p>چکیده</p> <p>یکی از خواسته‌های مالکین املاک، ثبت قانونی ملک خود می‌باشد. در سال‌های اخیر، قوانین جدیدی در زمینه ثبت املاک وضع و به مرحله اجرا درآمده است. یکی از ابزارهایی که به طور قابل توجهی خیال خریداران را راحت می‌کند، سند مالکیت است. با توجه به تعداد بالای دعاوی حقوقی مرتبط با املاک و همچنین وقوع بزه‌ها و کلاهبرداری‌های متعدد، خرید و فروش، رهن و اجاره، و نیاز به ایجاد بستری شفاف برای نقل و انتقال و ثبت املاک، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات تصویب گردیده است. البته این قانون نیز در حین اجرا با چالش‌های حقوقی و غیرحقوقی مواجه بوده است. این تحقیق به بررسی مزایا، مشکلات اجرایی، ضمانت‌های اجرایی و اهداف اجرای این قانون می‌پردازد. این مطالعه به روش کتابخانه‌ای و با استفاده از مقالات، مرور وبسایت‌ها و منابع دیگر انجام شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که طبق قانون، اسناد مربوط به عقود مرتبط با املاک و حقوق مربوطه باید در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت به ثبت برسند. هدف از اجرای این قانون، ساماندهی نقل و انتقالات ناشی از معاملات با اسناد عادی، ساماندهی مشاورین املاک، تسهیل در رصد اموال و معاملات غیرمنقول توسط حاکمیت، کاهش دعاوی حقوقی مرتبط و شفاف‌سازی خرید و فروش املاک است. همچنین، بازگشت مشاورین املاک به نقش قانونی و ذاتی خود نیز از دیگر اهداف این قانون به شمار می‌رود.</p>	<p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۵/۰۱</p> <p>تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۶/۰۲</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۶/۲۰</p> <p>تاریخ انتشار آنلاین: ۱۴۰۴/۰۶/۳۰</p> <p>کلید واژه‌ها: اسناد رسمی، الزام به ثبت رسمی معاملات، معاملات املاک.</p>
--	--

لطفاً به این مقاله استناد کنید (APA): سلطانیان، داوود و درویش، فاطمه. (۱۴۰۴). بررسی جایگاه سند رسمی در اعتبار معاملات املاک با نگاهی به قانون الزام به ثبت، *دانشنامه حقوق کسب و کار و اقتصاد*، ۲(۱)، ۵۳۹-۵۲۶.

	10.22034/jble.2025.543640.1024	تحت حمایت: موسسه انتشاراتی سماموس
	https://orcid.org/0000-0003-4452-0876	نویسنده مسئول: داوود سلطانیان
	https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.fa این مقاله تحت شرایط قابل بازنشر است.	ایمیل: Davoud.Soltanian@iau.ac.ir



مقدمه

حق مالکیت یکی از حقوق اساسی و حیاتی است که از زمان‌های گذشته مورد توجه قرار گرفته و باید از سوی تمامی اشخاص و جامعه مورد احترام قرار گیرد. همچنین، حاکمیت موظف است حمایت‌های قانونی و قضایی لازم را برای به رسمیت شناختن این حق فراهم کند. با آغاز دوران مدرنیته و ظهور حقوق به عنوان ضامن این حق، اهمیت این حمایت‌ها افزایش یافت و به همین دلیل، قانون ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۱۰ تصویب شد. همچنین، تصویب قانون تجارت نیز نشان‌دهنده اهمیت و حمایت از ارزش مالکیت است. هر چه حمایت حاکمیت از این حق بیشتر باشد، امنیت و آرامش روانی در جامعه افزایش می‌یابد و با ثبت اسناد، نگرانی‌های افراد به طور قابل توجهی کاهش می‌یابد. به رغم گذشت نزدیک به نود سال از تاریخ تصویب این قانون که درصدد برقراری نوعی نظم اجتماعی نوین در املاک بود، با تفاسیری که از مواد این قانون شد این حق دچار تزلزل گردیده است. در حوزه اموال غیر منقول، بر اساس ماده ۴۸ قانون ثبت، مقرر شد پس از آنکه ملکی در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد دولت و مراجع قضایی فقط کسی را مالک بشناسند که سند به نام او است و همچنین بر اساس ماده ۲۲ همین قانون، دولت باید فقط کسی را مالک بشناسد که سند رسمی دارد و اسناد عادی نسبت به سند رسمی اعتباری ندارد. البته در همان ابتدای امر نیز که این قانون تصویب شده بود به دلایلی مانند عدم آماده سازی ساختارهای لازم، عدم آمادگی جامعه و همچنین تعلیمات مبتنی بر شرع و فقه، رویه قضایی همواره مانع از پذیرش مطلق این مواد گردید. از نظر قانونی، اسناد رسمی دارای توان اجرایی و اثباتی بیشتری نسبت به اسناد عادی است. با این حال، در ایران، تعداد زیادی از اموال غیرمنقول فاقد سند رسمی هستند و معمولاً از طریق قراردادهای عادی خرید و فروش می‌شوند. اگرچه صحت این قراردادها برای اموال غیرمنقول به ثبت رسمی سند در دفاتر مربوطه وابسته نیست، عدم ثبت رسمی این معاملات مشکلات زیادی را برای افراد جامعه ایجاد می‌کند. علاوه بر این، دستگاه‌های قضایی نیز ناچارند زمان و هزینه زیادی را برای رسیدگی به دعاوی ناشی از عدم وجود سند ملکی یا سند رسمی صرف کنند. از این رو برای حفظ کنترل سلامت نظام اقتصادی کشور و کاهش تعداد این دعاوی، طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول جهت سامان دادن به این اموال ارائه شده و به تصویب رسیده است. این طرح در سال ۱۳۹۵ با عنوان «طرح ارتقا اسناد رسمی» به مجلس ارائه شده و در سال ۱۳۹۹ با انجام اصلاحات لازم به تصویب رسید اما با توجه به وجود ایرادات شرعی در طرح ارائه شده، شورای نگهبان آن را تایید نکرد. در نهایت پس از فراز و نشیب‌های متعدد، طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به موجب اصل ۱۱۲ قانون اساسی و به منظور رفع اختلاف میان مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان، به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع داده شد. سپس مجمع تشخیص مصلحت نظام، با پیش بینی تغییرات در طرح ارائه شده آن را در اردیبهشت ماه ۱۴۰۳ تصویب کرد.

۱. مفهوم سند و انواع آن

سند در مفهوم عام لغوی، به معنای «تکیه‌گاه، منبع اعتماد، وسیله حمایت، و چیزی که به آن اتکا می‌شود» تعریف شده است (دهخدا، ۱۳۸۵: ۱۷۱۵). در معنای خاص و اصطلاحی، سند معادل مفهوم دلیل در اثبات مسائل حقوقی است و به



هر نوشته‌ای گفته می‌شود که بتوان به آن استناد کرد. در فراز ۲۹ دعای جوشن کبیر، واژه «سند» به معنای «تکیه‌گاه» به کار رفته و خداوند به عنوان تکیه‌گاه همه موجودات معرفی شده است: «یا سند من لا سند له». قانون مدنی در ماده ۱۲۸۴ به تعریف سند پرداخته است. به موجب این ماده: «سند نوشته‌ای است که در مقام دعوی و دفاع قابل استناد باشد.» طبق تعریف قانون مدنی، هر سندی نوشته‌ای است اما هر نوشته‌ای سند نیست، چنانکه ماده ۱۲۸۵ قانون مدنی شهادتنامه را سند ندانسته است و فقط اعتبار شهادت را له آن داده است. در اصطلاح فقه اسلامی، سند به مجموعه روایان یک حدیث اطلاق می‌شود. سند به معنای راه یا مسیر متن است و منظور از متن، خود حدیث است که آن را لفظ حدیث می‌نامند. مفهوم سند به عنوان طریق متن به این دلیل است که مشخص شود حدیث از قول چه کسی نقل شده است (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۲۷۵). بر اساس سند، اخبار به چهار دسته صحیح، حسن، ثقه و ضعیف تقسیم‌بندی می‌شوند و بر مبنای این دسته‌بندی‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرند (حائری، ۳۴).

۱-۱. اسناد عادی

در قوانین جاری تعریفی از سند عادی ارائه نشده است و صرفاً پس از تعریف اسناد رسمی در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، در ماده ۱۲۸۹ همان قانون اعلام شده غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد، عادی است. با توجه به این ماده در تعریف سند عادی می‌توان گفت: سند عادی سندی است که بدون دخالت مأمور رسمی به وسیله اشخاص عادی تنظیم و امضا می‌شود. در خصوص شرایط اعتبار اسناد عادی نظریات فقهی و حقوقی مختلفی ابراز شده که گاه با یکدیگر مغایرت دارند. فقها به طور عمده قائل به عدم اعتبار اسناد عادی می‌باشند. مرحوم صاحب جواهر سه دلیل بر این نظریه آورده است؛ (۵) (عرفانی، ۱۳۹۱، ۱۶۳) علاوه بر امکان تعرض به اسناد عادی بحث حدود اعتبار آنها نیز مطرح است (بحرینی، ۱۳۸۴، ۱۰۹) به این ترتیب که ابتدا هرگونه تعرضی نسبت به اسناد عادی امکان طرح و رسیدگی دارد (فاضل، ۱۳۹۵، ۶۸).

مصادیق اسناد عادی به آنچه که در تعریف گفته شد محدود نمی‌شود بلکه اسنادی که توسط مأمورین رسمی تنظیم و به امضا یا مهر طرف مقابل رسیده‌اند، اما مأمور صلاحیت لازم برای تنظیم آنها را نداشته یا در صورت داشتن صلاحیت، قوانین مربوطه را رعایت نکرده باشد، در زمره اسناد غیررسمی قرار می‌گیرند (ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی).

۲-۱. اسناد رسمی

مطابق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است. اسناد تنظیمی بوسیله مأمورین رسمی دولت بسیار وسیع و گسترده است این اسناد از قبوض آب و برق گرفته تا اسناد مهمتر مانند صورتمجلسات تنظیمی و غیره که مفهومی عام است.

تعریف سند رسمی از دیدگاه قانون مدنی دارای چند قید است که در رسمی بودن سند اهمیت فوق العاده‌ای دارد. یکی از این قیود این است که سند توسط مأمور رسمی دولت تنظیم شده باشد که ناظر به صلاحیت ذاتی مأمور است. یکی دیگر از این قیود تنظیم شدن سند مطابق مقررات است. بنابراین چنانچه هر کدام از این قیود رعایت نشده باشد سند از



رسمی بودن خارج می شود و تبدیل به سند عادی و در برخی موارد اعتبار شهادتنامه را خواهد داشت. ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی مقرر می دارد: «هرگاه سند بوسیله یکی از مامورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مامور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته باشد و یا رعایت و ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است.

در قانون ثبت، هرچند تعریف واضحی از سند رسمی ارائه نشده است، اما با بررسی این قانون می توان دریافت که سند رسمی شامل اسنادی است که در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق تنظیم می شوند. به عنوان مثال، سند مالکیت صادر شده از اداره ثبت از نظر قانون مدنی به عنوان سند رسمی شناخته می شود، اما از دیدگاه قانون ثبت، رسمی محسوب نمی گردد. موارد دیگری نیز وجود دارد که در اینجا نمی توان به آن ها پرداخت. بنابراین، سند مورد اشاره در قانون ثبت، محدودتر از سند مورد نظر در قانون مدنی است و بین این دو رابطه عموم و خصوص من وجه برقرار است. به این معنا که هر سند رسمی که در قانون ثبت مورد توجه قرار می گیرد، از نظر قانون مدنی نیز رسمی تلقی می شود، اما هر سند رسمی که در قانون مدنی مطرح است، در قانون ثبت لزوماً رسمی محسوب نمی شود. بلکه تنها برخی از اسناد رسمی که در قانون مدنی وجود دارند، از دیدگاه قانون ثبت رسمی به شمار می آیند و بقیه از شمول اسناد رسمی موضوع قانون ثبت خارج می شوند. بنابراین، سند رسمی در قانون مدنی عمومی و در قانون ثبت خاص است.

۲. مفهوم ثبت و ثبت املاک

کلمه «ثبت» در زبان عربی به عنوان صفت مشبیه به معنای مقیم و ثابت قدم است و در لغتنامه لسان العرب به معنای «اقامت کردن» تعریف شده است (ابوالفضل، جمال الدین محمد بن مکرم بن منظور الافریقی المصری، ۱۳۶۳). از این ریشه، واژه های «تثبّت» به معنای درنگ و «استثبّت» به معنای بررسی و مشاهده و همچنین «ثبت» به معنای حجت در این لغتنامه ذکر شده است. همچنین، واژه «ثبت» در واژه نامه المعجم الوسیط به معنای حازم، رزین و یکدل نیز آمده است (مجمع اللغة العربیه، المعجم الوسیط، مطبعه مصر، قاهره، ۱۹۶۰). ثبت در زبان فارسی به معنی قرار دادن، بر جای بودن، استواری، پایداری، نگاشتن در دفتر، یاد داشت کردن آمده است. (دهخدا، ۱۳۷۳)

در زبان، «ثبت» به معنای قراردادادن، پابرجا کردن، یادداشت کردن و نوشتن یک مطلب در دفتر است و همچنین به عنوان حجت، دلیل، ثقه و مورد اعتماد نیز استفاده می شود. اصطلاحات مرکبی مانند ثبت نام، ثبت اسم تجاری، ثبت احوال، ثبت اسناد، ثبت املاک و ثبت شرکت ها در معانی مناسب خود به کار رفته اند (عمید، ۷۷۲، ۱۳۶۵). در اصطلاح، ثبت به مجموعه ای از اقدامات اداری و حقوقی اطلاق می شود که طی آن، ایجاد، تغییر، زوال و انتقال حقی به طور رسمی در دفاتر خاص، اوراق و فهرست ها یادداشت و اعلام می شود (رازانی، ۱۳، ۱۳۷۹). طبق قانون ثبت، این فرایند به دو نوع تقسیم می شود: ثبت املاک و ثبت اسناد.

از دیدگاه حقوقی، نوشتن قراردادها و مشخصات املاک توسط مأموران صلاحیت دار رسمی پس از انجام تشریفات قانونی در دفاتر مخصوصی که دولت برای این منظور تعیین کرده است، صورت می گیرد. ثبت املاک دارای دو مفهوم کلی و خاص است. مفهوم کلی آن شامل پذیرش ثبت املاک است که پس از درخواست متقاضی انجام می شود و موضوع ماده ۲۱ قانون ثبت را شامل می شود. در حالی که ثبت املاک به معنای خاص، به ثبت ملک در دفتر املاک پس از اتمام



مراحل مقدماتی ثبت اشاره دارد که موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد است. در عرف ثبت، این دو مفهوم به «جاری» (ماده ۲۱ ق.ث) و «ثبت شده» (ماده ۲۲ ق.ث) نیز تعبیر می‌شود. ثبت اسناد، نوشتن و وارد کردن عقود، ایقاعات در اوراق و دفاتر رسمی است که این امور عمدتاً در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق صورت می‌گیرد. تا به حال تعریفی دقیق از حقوق ثبت در کتاب‌های مرتبط ارائه نشده است. دکتر جعفری لنگرودی بدون اینکه به تعریف حقوق ثبت بپردازد، آن را به عنوان رشته‌ای جدید از علوم و شبه‌مدنی معرفی کرده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۰). در قانون ثبت اسناد، تعریف جامع و روشنی از حقوق ثبت وجود ندارد، اما می‌توان از مفاد این قانون چنین نتیجه‌گیری کرد که حقوق ثبت شامل مجموع مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک و نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا برای تثبیت حقوق افراد در جامعه است.

۳. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

بر اساس مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، اسناد مربوط به عقود مرتبط با املاک و حقوق آنها باید به طور الزامی در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی ثبت شوند و در غیر این صورت، هیچ‌یک از ادارات و محاکم آنها را قبول نخواهند کرد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی، شورای نگهبان طی تفاسیر خود، اطلاق مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت را در خصوص بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی که دارای قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر برای صحت مفاد آنها هستند، مغایر با شرع اعلام کرد. در ادامه، طرحی برای ارتقای اعتبار اسناد رسمی در سال ۱۳۹۵ ارائه شد که به طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول تغییر نام یافت و در سال ۱۳۹۹ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید. این طرح دوباره با ایرادات شورای نگهبان مواجه شد، از جمله اینکه اسناد عادی (اسنادی که به ثبت نرسیده‌اند) بر اساس شرع پذیرفته نشدند. در نهایت، این موضوع در تاریخ ۱۴۰۳، ۲، ۲۶ به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع داده شد و به تصویب نهایی رسید.

۳-۱. اهداف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

هدف اصلی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، سلب اعتبار از اسناد عادی در زمینه معاملات اموال غیر منقول است تا ریشه بسیاری از دعاوی و معضلات ناظر بر اسناد عادی در کشور حل و فصل شود و مشکلاتی مانند زمین خواری فرار مالیاتی، فروش یک ملک به چند نفر معامله به قصد فرار از دین و... به کمترین میزان خود برسد. (نظام الملکی، سعیدی، ۱۳۹۷: ۷۸)

در کشور، سال‌ها مشکلات زیادی در زمینه املاک به ویژه در خصوص نقل و انتقالات عادی املاک بدون سند و یا دارای اسناد مشاعی وجود داشت که منجر به بروز مسائلی نظیر افزایش پرونده‌های قضایی، عدم شناسایی مالکین واقعی، عدم امکان اتمام حدنگار، پولشویی، کلاهبرداری و... گردید. به طوری که رهبر معظم انقلاب در تاریخ ششم تیرماه ۱۴۰۲ در دیدار با رئیس و مسئولان قوه قضائیه و جمعی از کارکنان آن، معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول را یکی از منابع بزرگ فساد دانستند و تأکید کردند که باید اعتبار این نوع معاملات سلب شود. ایشان همچنین اشاره کردند که اگر شورای نگهبان به مصوبه مجلس ایرادی دارد، مصلحت قطعی کشور و نظام، تصویب نهایی قانون است. بنابراین سلب اعتبار از معاملات غیر رسمی اموال غیرمنقول (معاملات عادی) بیش از پیش مورد توجه قرار گرفت و برای ساماندهی به این



وضعیت در سنوات گذشته یعنی سال ۱۳۹۵ طرحی با عنوان ارتقای اعتبار اسناد رسمی با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و موافقت قوه قضاییه به مجلس ارائه شد و این طرح از سال ۱۳۹۵ تا سال ۱۳۹۹ در مجلس شورای اسلامی مورد بررسی کارشناسی قرار گرفت. در نهایت در سال ۱۳۹۹ به عنوان طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به تصویب رسید.

هدف اصلی این قانون، ساماندهی نقل و انتقال اسناد عادی است. طبق ماده یک این قانون، پس از راه اندازی سامانه‌ای که سازمان ثبت اسناد در نظر دارد، هرگونه نقل و انتقال در املاک و اموال غیر منقول باید به صورت رسمی و از طریق دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد.

هدف دوم این بحث ساماندهی مشاوران املاک است؛ به این صورت که پس از راه اندازی آن سامانه و لازم الاجرا شدن این قانون، بنگاه‌های معاملاتی مشاوران املاک باید پس از ایجاد توافق میان خریدار و فروشنده، مفاد قرارداد را در سامانه‌ای که توسط سازمان ثبت اسناد در اختیارشان قرار می‌گیرد، وارد کنند. تنظیم سند نیز در دفاتر اسناد رسمی انجام خواهد شد و مشاوران املاک و سایر بنگاه‌های معاملاتی حق تنظیم سند نخواهند داشت.

هدف سوم قانون مذکور رفع موانع و تسهیل صدور اسناد است که در برخی از املاک از جمله اراضی کشاورزی محدودیتها و موانع قانونی وجود داشت که در این قانون به آن اشاره شده و آن موانع برای صدور اسناد برداشته شده است. همچنین بحث تعیین تکلیف نقل و انتقالات عادی قبل از لازم الاجرا شدن این قانون موضوع مورد بحث است؛ به طوری که بسیاری از افراد قبل از لازم الاجرا شدن این قانون، نقل و انتقالاتی را انجام داده بودند و هنوز املاک آنها فاقد سند است که ماده ۱۰ این قانون به آن موارد اشاره دارد و برای تعیین تکلیف شدن این گونه املاک فاقد سند و املاکی که در گذشته نقل و انتقال آنها عادی انجام شده بود مقرر کرده سامانه‌ای تحت عنوان «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» توسط سازمان ثبت اسناد راه اندازی شود (مشهدی زاده، ۱۴۰۰، ۱۸۱).

۳-۲. مزایای اجرای قانون الزام به ثبت رسمی

تصویب و اجرای قانون الزام به ثبت مزایای متعددی به شرح ذیل دارد:

۱. ثبت تمامی معاملات غیر منقول و امکان رصد برای حاکمیت

با ثبت تمامی معاملات، حاکمیت امکان رصد کامل بر اموال غیر منقول را دارا خواهد بود و از این رصد میتواند برای اموری دیگر مانند مالیات بر خانه‌های خالی، جلوگیری از انجام زمین خواری و امکان رصد معاملات دارای شبهه و نامشروع که پیش از این، دور از چشم حاکمیت شکل می‌گرفت، استفاده نماید.

۲. ثبت مشخصات کامل متعاملین و کم شدن معاملات متعارض

با ثبت اطلاعات دقیق طرفین معامله، این اطلاعات به‌طور کامل در مورد معاملات متعدد ثبت می‌شود و خریدار جدید به‌طور کامل از اطلاعات خریداران قبلی آگاه خواهد شد. همچنین، زمانی که سامانه‌ای به‌عنوان معیار برای ثبت معاملات وجود داشته باشد، دیگر معاملات متعارضی شکل نخواهد گرفت که منجر به ایجاد پرونده در محاکم دادگستری شود.



۳. بازگشت دفاتر معاملات املاک به جایگاه دلالی و به تبع کم شدن معاملات غیر حقوقی

در سال‌های گذشته، به دلیل رواج استفاده از اسناد عادی در دفاتر معاملات املاک، این دفاتر معمولاً بدون داشتن دانش حقوقی کافی، اقدام به تنظیم قراردادهای خرید و فروش می‌کردند. این ناآگاهی باعث می‌شد قراردادهایی تنظیم شود که بعدها اختلافاتی را میان خریدار و فروشنده به وجود می‌آورد و در نهایت دادگاه‌ها مجبور به رسیدگی به این اختلافات می‌شدند. در قانون جدید، نقش این افراد به جایگاه اصلی خود یعنی دلالی بازگردانده شده است؛ به این معنا که آن‌ها فقط مجاز به دریافت حق کمیسیون بابت معرفی طرفین معامله هستند و باید معاملات را در سامانه مربوط به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت کنند (مشهدی‌زاده، ۱۴۰۰: ۹۱). بررسی روند گذشته نشان می‌دهد که پیش از مراجعه به دفاتر اسناد رسمی، بسیاری از قراردادهای ملکی به صورت سند عادی در دفاتر املاک منعقد می‌شدند، بدون اینکه در سامانه‌ای ثبت شوند. اما پس از آن، صدور کد رهگیری و درج آن در سامانه اطلاعات املاک و مستغلات الزامی شد تا از معاملات معارض جلوگیری شود و روابط به گونه‌ای شکل گیرد که با هزینه‌ای بسیار کمتر از خسارات ناشی از دعاوی، انجام شود. هرچند دریافت کد رهگیری برای مبیعه‌نامه‌های تنظیمی در دفاتر املاک، به معنای رسمیت سند نبود، اما این کد تنها موجب تقدم خریدار نسبت به خریداران مغبون احتمالی آینده می‌شد که به طور غیرقانونی از سوی فروشنده به آن‌ها فروخته می‌شد. در این شرایط، تاریخ مذکور قابل استناد بود. بدیهی است که خریدار یا فروشنده می‌توانستند در صورت عدم دریافت کد معاملاتی در بنگاه، برای تثبیت تاریخ عقد معامله، موضوع را از طریق اظهارنامه به طرف مقابل اعلام کنند تا در سامانه ثبت شود. اکنون با هدف حفاظت از مالکیت اشخاص و جلوگیری از جرائمی مانند کلاهبرداری، انتقال مال غیر و پول شویی، پس از تصویب قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، بنگاه‌های معاملاتی موظفند پس از ایجاد توافق میان خریدار و فروشنده، مفاد قرارداد را در سامانه «ساماندهی اسناد غیررسمی» وارد کنند و تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی انجام خواهد شد. بنابراین، بنگاه‌ها دیگر حق تنظیم سند نخواهند داشت. طبق ماده ۳ این قانون، بنگاه‌ها موظفند پس از مذاکرات مقدماتی، پیش‌نویس قرارداد را در سامانه مذکور درج کرده و برای تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی ارجاع دهند. این اقدام نه تنها دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی را به موارد مندرج در ماده ۱۰ قانون محدود می‌کند و از حجم آن‌ها در مراجع قضایی می‌کاهد، بلکه نقش مهمی در مدیریت بازار املاک و جلوگیری از سفته‌بازی در معاملات اموال غیرمنقول ایفا خواهد کرد. علاوه بر این، به دولت در وصول مالیات از معاملات اموال غیرمنقول کمک شایانی خواهد کرد، زیرا ثبت دقیق ثمن معامله بر مبنای توافق طرفین ضروری خواهد بود.

با لازم‌الاجرا شدن قانون الزام از سوم تیرماه سال جاری، صنف مشاوران املاک به جایگاه اصلی خود، یعنی «دلالی»، بازخواهد گشت و با کاهش معاملات غیرحقوقی، تنها حق دریافت کمیسیون را در قبال دلالت طرفین به معامله مورد نظر خواهند داشت. علاوه بر قانون دلالان مصوب ۱۳۱۷ و آیین‌نامه دلالان معاملات ملکی مصوب ۱۳۱۹ و همچنین قانون نظام صنفی (اصلاحی ۱۳۹۲) که به این موضوع اشاره دارد، ماده ۱۱ این قانون ضمانت اجرایی سنگینی برای دلالان معاملات املاک، اعم از آژانس‌های املاک و بنگاه‌های مشاوران ملکی پیش‌بینی کرده است. بر این اساس، آن‌ها نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده ۱ این قانون، اقدام به تنظیم سند عادی قرارداد کنند. متخلفان از این ماده، طبق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی، به جریمه‌ای معادل سه برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه محکوم می‌شوند. در مرتبه دوم، مجازات شامل استرداد حق دلالی دریافتی،



جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال خواهد بود. در مرتبه سوم، علاوه بر مجازات‌های قبلی، پروانه کسب نیز باطل خواهد شد. همچنین، اسناد عادی تنظیمی توسط این دلالتان در ادارات پذیرفته نمی‌شود و دعاوی مبتنی بر این اسناد قابلیت استماع ندارند. هرچند مطابق ماده ۳ قانون، بنگاه‌ها پس از مذاکرات مقدماتی می‌توانند پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج کنند، این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. نحوه اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالتان معاملات املاک با دفاتر اسناد رسمی به تنظیم آیین‌نامه‌ای وابسته است. همچنین، تعرفه‌های بنگاه‌های معاملات ملکی و مشاوران املاک باید با رعایت ضوابط و معیارهایی تعیین شود.

همچنین طبق تبصره ۲ ماده ۳ قانون، سازمان ثبت مکلف است ظرف یک‌سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالتان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالتان معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند، می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند.

۴. دریافت، عوارض مالیات و... به صورت یکجا

در حال حاضر، هر فردی که قصد ثبت سندی را داشته باشد، باید به‌طور جداگانه و متناسب با هر سازمان، به شهرداری، سازمان امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی مراجعه کرده و مبلغ مورد نیاز را پرداخت کند. اما در این طرح، پیش‌بینی شده است که این سازمان‌ها با ایجاد سامانه‌های آنلاین و اتصال آن‌ها به سامانه‌های دفاتر اسناد رسمی، مبالغ را به‌صورت آنلاین از طریق این دفاتر دریافت کنند. به این ترتیب، دیگر نیازی به مراجعه مستقیم افراد به این سازمان‌ها نخواهد بود (جعفری، ۱۳۹۸، ۴۹).

۵. پیشگیری از جرائم و تشکیل پرونده های قضایی

در یک نظام اجتماعی و حقوقی ایده‌آل، پیشگیری از وقوع جرم همواره از اهمیت بیشتری نسبت به برخوردهای کیفری پس از وقوع آن برخوردار است. به‌طور کلی، هرچه آثار و تبعات ارتکاب یک جرم بیشتر باشد، اهمیت پیشگیری از آن نیز افزایش می‌یابد. زمانی که تمامی معاملات غیرمنقول با سند رسمی انجام شود، می‌توان از بسیاری از جرائم جلوگیری کرد. نخست، هویت طرفین قرارداد به دقت بررسی شده و اطلاعات مرتبط با آن‌ها ثبت می‌شود. دوم، جزئیات قرارداد توسط دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌شود و تغییر در هیچ بخشی از سند توسط طرفین امکان‌پذیر نیست. حتی در صورت تغییر در سند، با مراجعه به دفتر اسناد رسمی که سند در آن تنظیم شده، می‌توان نسخه‌ای از سند را دریافت کرد. سوم، دفاتر اسناد رسمی امکان شناسایی افراد را فراهم می‌کنند. یکی از مشکلات اسناد عادی، بروز جرائمی مانند پولشویی، کلاهبرداری، زمین‌خواری و فرار مالیاتی است.



اصلی‌ترین مشکل در پیگیری مرتکبان این جرائم، عدم امکان شناسایی فعالیت‌ها و معاملات آن‌ها و همچنین اطلاعات هویتی‌شان است. اما اگر این افراد مجبور باشند معاملات غیرمنقول خود را از طریق اسناد رسمی انجام دهند و اطلاعات هویتی خود را ارائه کنند، نمی‌توانند به راحتی دست به ارتکاب جرم بزنند (مشهدی‌زاده، ۱۴۰۰: ۱۹۱). در مورد جرم زمین‌خواری، لازم به ذکر است که در حال حاضر زمین‌خواران با استفاده از اسناد عادی، اراضی دولتی را به تصرف خود در می‌آورند و بدین ترتیب هزینه‌های زیادی را به دستگاه قضایی برای رسیدگی به این اسناد و جرائم و همچنین برای اجرای حکم تخریب و رفع تصرف تحمیل می‌کنند. اگر زمین‌خواران ملزم به ثبت اسناد رسمی بودند، دفاتر اسناد رسمی با استعلام از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از وضعیت زمین به لحاظ دولتی بودن مطلع می‌شدند و از همان ابتدا با عدم تنظیم سند، از وقوع این جرم جلوگیری می‌کردند. همچنین، اجرای طرح کاداستر و سنددار کردن اراضی دولتی، یکی از نکات مهمی است که می‌تواند به پیشگیری از جرم زمین‌خواری کمک کند.

۶. خلوت شدن محاکم دادگستری و کاهش ورودی پرونده

همانطور که گفته شد هنگامی که یک دعوا بر اثر یک سند عادی اقامه می‌شود سه واکنش؛ جعل، انکار و تردید نسبت به آن وارد خواهد بود و برای بررسی اصالت سند زمان تنظیم سند و موارد دیگر نیاز به کارشناسی دارد پس از ارجاع و اظهار نظر کارشناس نیز امکان اعتراض وجود داشته که در این صورت به هیئت سه نفره کارشناسی مجدداً ارجاع داده خواهد شد و به همین ترتیب به هیئت‌های پنج، هفت و نه نفره می‌تواند ارجاع شود. این امر علاوه بر افزایش هزینه‌ها (هزینه دادرسی و هزینه‌های کارشناسی) منجر به اطاله دادرسی نیز خواهد شد. در صورتی که تمامی اسناد به صورت رسمی تنظیم شود، اصالت آن مفروض است و امکان اظهار انکار و تردید نسبت به آن وجود ندارد. در خصوص ادعای جعلیت نیز با توجه به الکترونیکی شدن تنظیم اسناد رسمی و شفافیت‌های ناشی از اجرای قانون، طرح ادعای جعل نسبت به سند رسمی، نادر و بعید خواهد بود.

۷. شفافیت و اخذ مالیات از خانه‌های خالی

در سال‌های اخیر، املاک برای برخی افراد از یک کالای ضروری به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شده است و این افراد با خرید املاک و عدم استفاده از آن‌ها، علاوه بر ایجاد التهاب در این بازار، موجب افزایش قیمت‌ها نیز شده‌اند. یکی از طرح‌های مجلس شورای اسلامی برای کنترل این بازار، «اخذ مالیات از خانه‌های خالی» است که در حال حاضر در حال بررسی است. یکی از چالش‌های این طرح، نحوه شناسایی خانه‌های خالی است. پیش‌تر اشاره شد که در تنظیم سند عادی، ممکن است غیر از طرفین معامله، فرد دیگری از وجود چنین قراردادی مطلع نشود. در این صورت، چگونه می‌توان تعداد خانه‌های خالی را به‌طور دقیق مشخص کرد؟ همچنین، افرادی که بخواهند از این مالیات فرار کنند، می‌توانند به راحتی با تنظیم یک سند عادی مبنی بر اجاره به شخص دیگری، قانون را دور بزنند و حتی فردی می‌تواند به ازای دریافت مبلغی، چندین خانه را به‌طور صوری اجاره دهد. اما اگر الزام به تنظیم سند رسمی وجود داشته باشد، شناسایی خانه‌های خالی و مستأجرهای صوری به راحتی امکان‌پذیر خواهد بود. البته این نکته را باید در نظر داشت که همچنان



امکان تخلف در این زمینه از طریق کد ملی های اجاره ای وجود دارد که فرصت طرح و بررسی آن در این گزارش وجود ندارد. (محمدی زاده کرمانی نژاد، خورشیدی ۱۳۹۴، ۹)

۸. از بین رفتن معاملات معارض

با ثبت رسمی معاملات غیر منقول، مال غیر منقول دارای سابقه شده و با توجه به عدم پذیرش اسناد عادی بعد از آن، دیگر نمی توان یک مال را به چند نفر فروخت و یا به جهت احراز هویت طرفین معامله امکان فروش مال غیر به همراه الزامی بودن وکالت در فروش یا انتقال مالکیت اموال در دفاتر املاک الکترونیک جرم فروش مال به غیر نیز از بین خواهد رفت. (جاور، جعفری، ۱۳۹۸: ۱۶۴).

۹. دولت الکترونیک

یکی از اهداف کلیدی در دولت الکترونیک، استفاده از فناوری های اطلاعات و ارتباطات برای ارائه خدمات اجتماعی، اداری و اقتصادی، به ویژه در بخش دولتی، به منظور افزایش بهره وری و بهبود خدمات و اطلاعات به شهروندان، تجار و کسبه است. با راه اندازی سامانه ای برای ثبت اسناد و اتصال دستگاه های اجرایی که نقل و انتقال ملک به استعلام از آنها وابسته است، همچنین ثبت احکام قضایی صادره از دادگاه ها، جامعیت بیشتری در این زمینه ایجاد می شود. این امر موجب می شود که بسیاری از خدمات در این حوزه با سرعت و دقت بیشتری انجام گیرد. به عنوان مثال، مراجع مختلفی که در مورد املاک دارای سابقه ثبتی تصمیم گیری می کردند، معمولاً نتیجه را به سازمان ثبت منعکس نمی کردند. بنابراین، اگر استعلامی از سازمان ثبت درباره آن ملک انجام می شد، به آن تصمیم اشاره نمی شد و در عمل مشکلاتی برای مردم به وجود می آمد. در این صورت به هنگام انجام معاملات غیر منقول با یک استعلام از سامانه میتوان به اطلاعات مال غیر منقول دست پیدا کرد که این امر تأثیر بسزایی در سرعت انجام کار و کاهش فساد احتمالی خواهد داشت.

از جمله فرصت های دیگری که در این قانون ایجاد شده است موضوع نقل و انتقال برخط و پاسخگویی برخط دستگاه های زیربط است که باید به صورت برخط استعلامات را پاسخ دهند. این امر منجر می شود که نقل و انتقال املاک و اموال در کشور زمان بسیار کمی انجام شود و یا اینکه بتوان نقل و انتقال را در فضای مجازی و با استفاده از فناوری و به صورت غیر حضوری انجام داد.

۱۰. حفاظت از حقوق خریدار و فروشنده

در معامله های ملکی که سند تنظیم نمی شود، احتمال بروز مشکلات بسیاری برای خریدار و فروشنده وجود دارد. خریدار ممکن است با مشکلاتی مانند عدم انتقال مالکیت یا ناتوانی در اثبات مالکیت خود در دادگاه مواجه شود. از طرف دیگر، فروشنده نیز ممکن است در صورت عدم دریافت مبلغ کامل، نتواند حقوق خود را به درستی پیگیری کند. با تنظیم سند رسمی، حقوق هر دو طرف به طور قانونی محافظت می شود. در واقع اسناد رسمی، ابزارهای مؤثر و ضروری برای شفاف سازی مناسبات حقوقی و جلوگیری از بروز اختلافات هستند. در شرایطی که دستگاه قضایی با حجم بالایی از دعاوی ناشی از اسناد عادی مواجه است، تقویت جایگاه اسناد رسمی می تواند موجب کاهش ورودی پرونده ها و ارتقای



سلامت اجتماعی شود. الزام به ثبت رسمی معاملات، نه تنها موجب حمایت از حقوق افراد می‌شود، بلکه بستری برای تحقق عدالت، پیشگیری از فساد، تسهیل خدمات الکترونیک و افزایش اعتماد عمومی نیز فراهم می‌کند.

۴. ضمانت‌های شکلی و ماهوی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۴-۱. ضمانت اجرای شکلی عدم ثبت معامله

طبق ماده ۱ قانون جدید ثبت، معاملاتی که مربوط به اموال غیرمنقول هستند، در صورتی که در سامانه ثبت نشوند، هیچ‌گونه دعوا یا مدرکی درباره آن‌ها در دادگاه‌ها و مراجع اداری قابل قبول نخواهد بود. در چنین شرایطی، تنها پرونده‌ای که رسیدگی می‌شود، مربوط به بازپس‌گیری عوضین (یعنی چیزی که در ازای معامله داده شده) است. در غیر این صورت، مراجع قانونی باید رای به عدم استماع دعوا بدهند. اگر این قانون را با قوانین قبلی مانند ماده ۴۸ قانون ثبت و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی مقایسه کنیم، درمی‌یابیم که قانون جدید به‌طور واضح‌تر و جامع‌تر دعوی مربوط به اسناد عادی را فاقد اعتبار دانسته است. حتی دلایلی مانند شهادت نیز از نظر قانونی ارزشی نخواهند داشت. بنابراین، عملاً هرگونه اثبات دعوا خارج از چارچوب ثبت رسمی منتفی شده است.

۴-۲. ضمانت اجرای ماهوی عدم ثبت معامله

این قانون به‌صورت مستقیم نمی‌گوید معاملاتی که ثبت نشده‌اند باطل هستند، اما با اعلام اینکه هیچ دعوایی در مورد آن‌ها قابل شنیدن نیست، عملاً همان نتیجه بطلان را به وجود می‌آورد. گرچه در مصوبه اولیه مجلس به صراحت گفته شده بود این معاملات باطلند، اما مجمع تشخیص مصلحت این بخش را حذف کرد. با این حال، اگر منطقی بررسی کنیم و روند اجرای قانون را ببینیم، وقتی هیچ دعوایی قابل قبول نیست، یعنی معامله‌ای که ثبت نشده، عملاً باطل است. خصوصاً اینکه قانون فقط اجازه داده برای پس گرفتن پول یا چیزی که داده شده (استرداد عوضین) شکایت کرد که خود نشانه باطل بودن معامله است. البته در اجراء مشکلاتی مانند کمبود دفاتر اسناد رسمی، اطلاع‌رسانی ناکافی به مردم و ضعف پوشش اینترنت وجود دارد. به همین دلیل در ماده ۱۰ قانون، سامانه‌ای به نام «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» پیش‌بینی شده تا ادعاهای قبلی ثبت و این چالش‌ها کمتر شود.

نتیجه‌گیری

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول گامی مهم و اثرگذار در راستای اصلاح نظام حقوقی و ثبتی کشور محسوب می‌شود. این قانون، با تمرکز بر الزام ثبت رسمی اسناد و معاملات ملکی، توانسته بسیاری از مشکلات و چالش‌های ناشی از معاملات با اسناد عادی را کاهش دهد. یکی از مهم‌ترین دستاوردهای این قانون، کاهش دعوی قضایی مرتبط با معاملات ملکی است که به دلیل اصالت نداشتن اسناد عادی و اختلافات متعدد ایجاد می‌شد. این امر نه تنها باعث خلوت‌تر شدن محاکم دادگستری می‌شود، بلکه موجب تسریع در رسیدگی‌ها و صرفه‌جویی در هزینه‌ها نیز می‌گردد. علاوه بر این، الزام به ثبت رسمی، نقش مهمی در افزایش شفافیت در معاملات املاک ایفا می‌کند؛ موضوعی که خصوصاً در زمینه اخذ مالیات از خانه‌های خالی اهمیت زیادی دارد. با ثبت رسمی و سامانه‌محور کردن اطلاعات



معاملات، امکان شناسایی دقیق‌تر املاک خالی و جلوگیری از فرار مالیاتی فراهم می‌شود و از اجاره‌های صوری و سوءاستفاده‌های احتمالی کاسته می‌گردد. از سوی دیگر، ثبت رسمی معاملات با تثبیت مالکیت و جلوگیری از معاملات معارض، امنیت حقوقی را برای طرفین معامله افزایش داده و از بروز جرایم احتمالی نظیر فروش مال غیر جلوگیری می‌کند. این امر به تقویت اعتماد عمومی در بازار املاک کمک کرده و به پویایی اقتصادی و توسعه پایدار در حوزه املاک و مستغلات می‌انجامد. همچنین، این قانون نقش کلیدی در تحقق دولت الکترونیک و هوشمند سازی فرایندهای حقوقی و اداری دارد. با استفاده از سامانه‌های الکترونیکی ثبت اسناد و اتصال آن به سایر دستگاه‌های اجرایی و قضایی، سرعت انجام امور افزایش یافته و زمینه کاهش فساد اداری و سوءاستفاده‌ها فراهم می‌شود. این تحول باعث می‌شود خدمات عمومی با کیفیت بهتر و شفاف‌تر به شهروندان ارائه گردد و در نهایت، سطح رضایت و سلامت اجتماعی ارتقا یابد. با وجود مزایای فراوان، اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با چالش‌هایی نیز همراه است که مهم‌ترین آن‌ها کمبود زیرساخت‌های فناوری، کمبود دفاتر اسناد رسمی، ناآگاهی عمومی و نیاز به تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی دقیق است. برطرف کردن این موانع نیازمند همکاری و هماهنگی میان دستگاه‌های مختلف دولتی، آموزش عمومی و حمایت‌های قانونی مستمر است تا بتوان به طور کامل اهداف قانون را محقق ساخت. در مجموع، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نه تنها یک ابزار حقوقی برای نظم‌دهی به بازار املاک است، بلکه یک راهکار جامع برای حفاظت از حقوق مالکیت، ارتقای شفافیت، کاهش تخلفات و بهبود کارآمدی دستگاه قضایی و اجرایی کشور محسوب می‌شود. اجرای موفق این قانون، همراه با آگاهی‌بخشی و بهبود زیرساخت‌های فنی و قانونی، می‌تواند به توسعه پایدار اقتصادی، اجتماعی و حقوقی کشور کمک شایانی نماید و به سلامت اجتماعی و اعتماد عمومی به نظام حقوقی و بازار املاک بیش از پیش بیفزاید.

پیشنهادات

شش وزارتخانه مهم مانند راه و شهرسازی و دادگستری به همراه سازمان‌هایی مانند بنیاد مسکن، مسئولیت‌های بزرگی در اجرای این قانون دارند. این نهادها باید با هماهنگی بیشتر فعالیت کنند تا اجرای قانون سریع و صحیح صورت گیرد و امکانات لازم برای ثبت سریع‌تر و بهتر معاملات فراهم شود. یکی از عوامل مهم موفقیت قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی است. این آیین‌نامه‌ها نحوه اجرای قانون را مشخص و وظایف هر نهاد را تعیین می‌کنند. تدوین آیین‌نامه‌ها به عنوان پلی بین قانون‌گذاری و اجرای مؤثر آن عمل می‌کند. بدون آیین‌نامه‌های مشخص، اجرای قانون ممکن است با ابهام و سردرگمی همراه شود که مشکلات و ناهماهنگی ایجاد می‌کند. البته تدوین آیین‌نامه‌ها با چالش‌هایی همراه است؛ از جمله نیاز به همکاری و هماهنگی میان نهادهای مختلف که ممکن است منجر به تأخیر در اجرای قانون شود. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان متولی نگارش آیین‌نامه‌ها، اقدامات قابل توجهی انجام داده است، اما آیین‌نامه‌ها باید با مفاد اصلی قانون هم‌راستا باشند که این نیازمند دقت و کارشناسی است و روند تدوین را کند می‌کند. همچنین آیین‌نامه‌ها باید به گونه‌ای تنظیم شوند که پاسخگوی نیازهای محلی و منطقه‌ای باشند تا در تمامی



نقاط کشور قابلیت اجرا داشته باشند. تدوین اصولی و نهایی آن نه تنها روند اجرای قانون را تسهیل و شفاف می‌کند، بلکه نقش حیاتی در موفقیت کلی قانون و ایجاد هم‌افزایی میان نهادهای دولتی و جامعه ایفا می‌کند. برای رفع چالش‌ها و تسریع اجرای قانون، پیشنهادهایمانند تسهیل فرآیندهای اداری، برگزاری کمپین‌های آگاهی‌بخش برای مردم و افزایش هماهنگی میان نهادهای مختلف مطرح شده است. همچنین بازنگری در برخی جزئیات قانون برای جلوگیری از سردرگمی‌های حقوقی می‌تواند کارایی قانون را افزایش دهد.



فهرست منابع:

۱. امامی، سیدحسین (۱۳۹۰). شرح قانون ثبت اسناد و املاک. تهران: انتشارات کانون کتاب.
۲. جعفری، جمیله و توسل، الهه (۱۳۹۸). بررسی حقوقی فروش اموال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی. نخستین کنفرانس ملی علوم انسانی و توسعه.
۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. حقوق ثبت. تهران، چاپ دوم، چاپخانه حیدری.
۴. حامی جی، آر. (۱۳۸۹). امنیت سرمایه‌گذاری در سایه مقررات. فصلنامه قانون.
۵. حیدری پور، ر. (۱۳۹۱). بررسی رابطه بین عدالت سازمانی و توانمندسازی روانشناختی. فصلنامه مدیریت فرهنگی سازمانی.
۶. حسین‌زاده بحرینی، محمدحسین (۱۳۸۴). عوامل موثر بر امنیت اجتماعی سرمایه‌گذاری در ایران. مجله تحقیقات اقتصادی.
۷. دهخدا، علی‌اکبر (۱۳۷۳). لغت‌نامه. دوره جدید ج ۵، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
۸. دهخدا، علی‌اکبر (۱۳۸۵). فرهنگ متوسط دهخدا. به کوشش دکتر غلامرضا ستوده و دکتر ایرج مهرکی و اکرم سلطانی، زیر نظر جعفر شهیدی، دانشگاه تهران.
۹. رازانی، بهمن (۱۳۷۹). حقوق ثبت. تهران: انتشارات اساطیر، چاپ اول.
۱۰. زارع، امیرحسین (۱۴۰۳). چالش‌های قانون الزام به ثبت اموال غیرمنقول. نهمین همایش بین‌المللی فقه و حقوق، وکالت و علوم اجتماعی، همدان.
۱۱. صالحی‌امیری، رضا (۱۳۸۷). مفهوم عدالت اجتماعی. پژوهشکده تحقیقات استراتژیک، مجمع تشخیص مصلحت نظام.
۱۲. عرفانی، محمد (۱۳۹۱). حقوق تطبیقی. مجله جنگل، دوره ۶، شماره ۱.
۱۳. علامه (۱۳۸۸). سازه‌های کیفیت زندگی. مجله تحقیقات بازرگانی، دوره ۱۰، شماره ۲۴.
۱۴. فاضل، ع. کمالیان (۱۳۹۵). رابطه بین رهبری اخلاقی و توانمندسازی دانشجویان. اخلاق در علوم و فناوری.
۱۵. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۰). اثبات و دلیل اثبات. ج ۱، نشر میزان.
۱۶. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷). مقدمه علم حقوق. چاپ ۶۵، تهران.
۱۷. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸). اموال و مالکیت. تهران: نشر میزان، چاپ ۲۶.
۱۸. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۱). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. ص ۷۸۳، نشر دادگستر.
۱۹. گرجی، آ. (۱۳۸۰). کلمات دیه در دیات. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۲۰. مشهدی‌زاده، علیرضا (۱۴۰۰). نقش اجباری نمودن ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در پیشگیری از جرم جعل و کلاهبرداری. کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های فقه و حقوق معاصر.
۲۱. نظام‌الملکی، جعفر و سعیدی، عبدالرضا (۱۳۹۷). تحلیل حقوقی الزام به ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول و آثار آن. دومین کنگره بین‌المللی علوم و مهندسی.