

Legal effects of registering real estate transactions on the rights of other persons

1.KHatere Darugar Lichahi 2.Saied Sam Daliri

Recieved:5/12/2024

Accepted:26/2/2025

Abstract

The use of ordinary documents in real estate transactions has always been accompanied by numerous challenges and problems; this practice has not only caused numerous disputes and ambiguities in the field of ownership, but has also contributed to the weakening of the security of ownership of the state and individuals; due to the informal nature of these documents, profit-seeking individuals can illegally seize state or public lands and prepare ordinary documents, sell them or transfer them to others, thus damaging public property and violating the rights of the real owners. By emphasizing the validity of official documents against the parties to the transaction and their heirs and legal representatives, the legislator actually points out that these documents have the force of law in the relations between the parties to the transaction. Therefore, by approving and implementing the law requiring the official registration of real estate transactions, an important step was taken towards resolving the problems arising from the use of ordinary documents. The present study aims to explain the legal effects of registering real estate transactions on the rights of third parties and examines it by examining existing documents and books with a descriptive-analytical method; As a result, by making official registration of real estate transactions mandatory, the validity of ordinary documents in this area has been greatly reduced and the possibility of their misuse for illegal activities has been minimized. This will increase transparency in the real estate market, reduce investment risks, and eliminate conflicting transactions in this area.

key word: Real estate, ownership, third parties, ordinary documents, official documents

1. Khatre Drogar Lichahi, Master's student in Private Law, Faculty of Law and Political Science, Islamic Azad University, Chalus Branch, Mazandaran, Iran: 0009-0000-5475-0307

derogar.khatereh@gmail.com

2. Assistant Professor, PhD, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Chalus Branch, Islamic Azad University, Mazandaran, Iran: 0000-0002-2052-0842

Saeedsamd\`@gmail.com

آثار حقوقی ثبت معاملات اموال غیرمنقول بر حقوق اشخاص ثالث

خاطره دروگر لیچاهی ، سعید سام دلیری

ارسال ۱۴۰۳/۹/۱۵ پذیرش ۱۴۰۳/۱۲/۸

چکیده

استفاده از اسناد عادی در معاملات غیرمنقول همواره با چالش ها و مشکلات عدیده ای همراه بوده است؛ این رویه نه تنها موجب بروز اختلافات و ابهامات فراوانی در حوزه مالکیت شده، بلکه به تزلزل امنیت مالکیت دولت و اشخاص نیز دامن زده است؛ به دلیل ماهیت غیررسمی این اسناد، افراد سودجو می توانند با تصرف غیرقانونی اراضی دولتی یا عمومی و تنظیم سند عادی، به فروش یا انتقال آن ها به دیگران اقدام نمایند و بدین ترتیب، به اموال عمومی لطمه زده و حقوق مالکان واقعی را تضییع کنند. قانونگذار با تأکید بر اعتبار اسناد رسمی در برابر طرفین معامله و وراثت و قائم مقامان قانونی آن ها، در واقع به این نکته اشاره دارد که این اسناد در روابط میان طرفین معامله حکم قانون را دارند. از این رو با تصویب و اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، گام مهمی در جهت رفع مشکلات ناشی از استفاده از اسناد عادی برداشته شد. پژوهش حاضر با هدف تبیین آثار حقوقی ثبت معاملات اموال غیرمنقول بر حقوق اشخاص ثالث تحقق یافته است و با بررسی اسناد و کتب موجود با روش توصیفی-تحلیلی به بررسی آن می پردازد؛ در نتیجه با الزامی شدن ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اعتبار اسناد عادی در این حوزه به شدت کاهش یافته و امکان سوءاستفاده از آن ها برای انجام فعالیت های غیرقانونی به حداقل رسیده است. این امر موجب افزایش شفافیت در بازار املاک، کاهش ریسک های سرمایه گذاری و از بین رفتن معاملات معارض در این حوزه خواهد شد.

واژگان کلیدی: اموال غیرمنقول، مالکیت، اشخاص ثالث، اسناد عادی، اسناد رسمی

خاطره دروگر لیچاهی، دانشجو کارشناسی ارشدحقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه آزاد، اسلامی، واحد چالوس، مازندران، ایران. 0009-0000-5475-0307

derogar.khatereh@gmail.com

سعید سام دلیری، استادیار، دکترا، گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، واحد چالوس، دانشگاه آزاد اسلامی، مازندران، ایران

0000-0002-2052-0842

Saeedsamd109@gmail.com

حق مالکیت، یکی از پایه‌های اصلی حقوق بشر محسوب می‌شود که باید همواره مورد احترام و حفاظت قرار گیرد. ثبت رسمی املاک و شناسایی مالکان و ذینفعان واقعی آن‌ها، گامی مؤثر در جهت ایجاد آرامش خاطر و ثبات اقتصادی در جامعه است. (مهرآسا و حسنی و روحانی مقدم، ۱۴۰۰)^۱ متأسفانه، رواج معاملات غیررسمی و عدم ثبت دقیق املاک، امنیت حقوقی مالکان را به خطر انداخته و ضرورت اصلاح قوانین و مقررات ثبتی را بیش از پیش آشکار ساخته است. در همین راستا، طرح الزام به ثبت رسمی معاملات املاک به عنوان یک ضرورت قانونی مطرح شده است تا با شفاف سازی مالکیت‌ها، از بروز اختلافات و دعاوی حقوقی جلوگیری کرده و به استحکام نظام اقتصادی و اجتماعی کشور کمک کند. این طرح با ایجاد یک سیستم ثبت دقیق و قابل اعتماد، ضمن حمایت از حقوق مالکان، به توسعه بازار املاک و افزایش اعتماد عمومی به معاملات املاک نیز کمک خواهد کرد.

پس از سال‌ها بحث و بررسی و طی مراحل قانونی متعدد، مجلس شورای اسلامی در سال ۱۴۰۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را به تصویب رساند. هدف اصلی از تصویب این قانون، احیای اعتبار و جایگاه اسناد رسمی در معاملات املاک و اراضی و همچنین رفع موانعی بود که پیش از این بر سر راه تنظیم این نوع اسناد وجود داشت. با اجرای این قانون، تمامی معاملات مربوط به املاک و اراضی باید به صورت رسمی ثبت شوند و به این ترتیب، شفافیت و امنیت بیشتری در معاملات املاک ایجاد خواهد شد. (پیلوار و صفری، ۱۴۰۱)^۲ از آن رو که قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول به تازگی به تصویب رسیده و مورد توجه قرار گرفته است بنابراین تحقیقات دقیقی هنوز از آن نگارش نشده است. اما به چند نمونه از تحقیقاتی که نزدیک به موضوع پژوهش حاضر وجود دارد اشاره می‌کنیم.

در تحقیقی تحت عنوان "طرح الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول و دعاوی و ایرادات مربوط به آن" چالش‌ها و دعاوی مربوط به قولنامه‌های ملکی را مورد بررسی قرار داده است. در نظام حقوقی ما، عقود معامله‌ای از جمله بیع، معاوضه و اجاره، ماهیت اصلی انتقال مالکیت را تشکیل می‌دهند. در این میان، بیع و اجاره از رایج‌ترین ابزارهای انتقال مالکیت محسوب می‌شوند. شایان ذکر است که شروط ضمنی در قراردادهای بیع و اجاره، به ویژه در معاملات املاک غیرمنقول، نقش مهمی در تعیین ماهیت حقوقی معامله ایفا می‌کنند. با این حال، وجه شکلی انتقال مالکیت، یعنی روش‌هایی که برای اثبات وقوع معامله و ایجاد قابلیت‌های عملی برای آن به کار می‌رود، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. (وحید نیا، ۱۴۰۳)^۳

در تحقیق دیگری تحت عنوان "اثر انتقال مالکیت اموال غیرمنقول نسبت به اشخاص ثالث در حقوق ایران" اثر نسبی عقود در مقابل اشخاص ثالث، که یکی از مباحث مهم در حقوق مدنی ایران است مورد بررسی قرار گرفته است؛ چنانچه در خصوص اموال غیرمنقول، قانونگذار برای حفاظت از حقوق اشخاص ثالث، ثبت سند رسمی را الزامی کرده است. به این ترتیب، تنها افرادی که سند مالکیت به نام آنها ثبت

- ۱- مهرآسا، جمشید؛ حسنی، علیرضا؛ روحانی مقدم، محمد. (۱۴۰۰)؛ جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حداثگر در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، دوره ۱۳، ش ۲۴.
- ۲- پیلوار، رحیم؛ صفری، حاتمه. (۱۴۰۱)؛ اهمیت اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی معاملات اراضی و املاک جهت تثبیت مالکیت خصوصی، پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره ۱، ش ۱، صص ۱۵-۳۶.
- ۳- وحیدنیا، محمد. (۱۴۰۳)؛ طرح الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول و دعاوی و ایرادات مربوط به آن، یازدهمین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های دینی، علوم اسلامی، فقه و حقوق در ایران و جهان اسلام.

شده باشد، می‌توانند خود را مالک ملک معرفی کنند. (تفقدي زارع، ۱۴۰۲)^۱ در تحقیقی تحت عنوان "تاثیر طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در کاهش جرم جعل و کلاهبرداری" نویسندگان به چنین نتیجه‌ای رسیده‌اند که قانونگذار به طور کلی معاملات انجام شده با اسناد عادی را معتبر می‌شناسد. اما در مورد املاک و اموال غیرمنقول، این اعتبار به شرط طی کردن مراحل قانونی ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی محقق می‌شود. به همین دلیل، طرحی برای الزامی کردن ثبت رسمی معاملات املاک در مجلس تصویب شد که هنوز هم مورد اختلاف مجلس و شورای نگهبان است. یکی از دلایل اصلی این اختلاف، افزایش قابل توجه جرایم مرتبط با جعل و کلاهبرداری در اسناد عادی می‌باشد. (امینی و بزرگمهر و حسن زاده، ۱۴۰۰)^۲

هدف از نگارش تحقیق حاضر، بررسی آثار حقوقی ثبت معاملات اموال غیرمنقول بر حقوق اشخاص ثالث می‌باشد، همچنین این تحقیق سعی دارد تا با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و وجود اسناد کتابخانه‌ای به سوال آنکه ثبت معاملات اموال غیرمنقول بر حقوق اشخاص ثالث چه آثاری دارد؟ پاسخ دهد.

۱. پیشینه ثبت

تاریخچه ثبت اسناد در ایران به دوران قاجار بازمی‌گردد. ناصرالدین شاه اولین گام‌ها را برای ایجاد یک نظام ثبت رسمی اسناد برداشت. با این حال، اولین قانون جامع ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ شمسی به تصویب رسید و پس از آن، قوانین متعدد دیگری با تغییرات جزئی و کلی جایگزین آن شدند. یکی از مهم‌ترین تغییرات در سال ۱۳۱۰ صورت گرفت که طی آن، ثبت املاک اجباری اعلام شد و ثبت اسناد نیز در برخی موارد الزامی گردید. این تحول، نقطه عطفی در تاریخ ثبت اسناد ایران بود و به تدریج، رویه ثبت املاک و اسناد در کشور نهادینه شد. در واقع، می‌توان گفت که سیر تکاملی قوانین ثبت اسناد در ایران، مسیری طولانی و پر فراز و نشیب را طی کرده است. از نخستین تلاش‌ها برای ایجاد یک سیستم ثبت رسمی اسناد تا تصویب قانون جامع و اجباری ثبت املاک، این روند همواره متأثر از تحولات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی کشور بوده است. با توجه به اهمیت ثبت اسناد در امنیت معاملات و حفظ حقوق مالکان، این قانونگذاری‌های متعدد نشان از اهمیت موضوع ثبت اسناد در نظام حقوقی ایران دارد.

در ابتدا، هدف اصلی از ثبت املاک، تعیین دقیق مساحت و ارزش املاک به منظور اخذ مالیات از مالکان بود. با این حال، با گذشت زمان و پیچیده‌تر شدن روابط اجتماعی، اهداف ثبت املاک گسترش یافت. امروزه، علاوه بر نقش مهمی که در نظام مالیاتی کشور ایفا می‌کند و یکی از منابع اصلی درآمد دولت محسوب می‌شود، ثبت املاک به عنوان ابزاری برای ایجاد نظم در مالکیت‌ها و تضمین حقوق مالکان نیز شناخته می‌شود. به عبارت دیگر، ثبت املاک نه تنها به دولت کمک می‌کند تا مالیات املاک را به صورت عادلانه وصول کند، بلکه به افراد نیز اطمینان می‌دهد که مالکیت آنها به طور رسمی به ثبت رسیده و از حقوقشان به خوبی محافظت می‌شود.

۲. مبانی نظری

۱-۲. تعریف سند: بر اساس مقررات قانونی ماده ۱۲۸۴ ق.م.م، سند به نوشته‌ای اطلاق می‌شود که قابلیت استناد در محاکم قضایی را داشته باشد. این اسناد از حیث اعتبار قانونی به دو گروه اصلی طبقه‌بندی

۱- تفقدي زارع، سمیه. (۱۴۰۲)؛ بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، پژوهش های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۱۶۱-۱۷۱.

۲- امینی، خلیل؛ بزرگمهر، امیرعباس؛ حسن زاده، حیدر. (۱۴۰۰)؛ تاثیر طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در کاهش جرم جعل و کلاهبرداری، فصلنامه علمی کارآگاه، دوره ۱۵، ش ۵۷، صص ۱۵۱-۱۶۹.

۱-۲. سند رسمی: مطابق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، اسناد رسمی به مدارکی گفته می‌شود که توسط مقامات صلاحیت‌دار مانند دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت و سایر نهادهای قانونی صادر شده باشند. این اسناد، از جمله شناسنامه، گواهینامه و احکام استخدام، دارای اعتبار قانونی بالایی هستند. ویژگی بارز اسناد رسمی آن است که نمی‌توان صحت آن‌ها را انکار یا مورد تردید قرار داد و تنها ادعای جعل درباره آن‌ها امکان‌پذیر است؛ به عبارت دیگر، این اسناد به عنوان یک دلیل قاطع در دادگاه‌ها و سایر مراجع قضایی پذیرفته می‌شوند، یکی دیگر از ویژگی‌های مهم این اسناد، امکان اجرای آن‌ها از طریق نهادهای دولتی مانند اداره ثبت است که به معنای حمایت دولت از اعتبار و اجرای مفاد این اسناد می‌باشد. (کاتوزیان، ۱۴۰۳)^۱

۲-۲. سند عادی: مطابق قانون مدنی، اسناد به دو دسته کلی رسمی و عادی تقسیم می‌شوند. اسناد رسمی، اسنادی هستند که توسط مقامات رسمی با رعایت تشریفات قانونی تنظیم می‌شوند و از اعتبار بالاتری برخوردارند. در مقابل، اسناد عادی، اسنادی هستند که توسط افراد عادی و بدون دخالت مقامات رسمی تنظیم می‌شوند. به عنوان مثال، دفاتر تجاری مانند دفتر روزنامه و دفتر کل، اگرچه برای حفظ نظم و صحت اطلاعات، شماره گذاری و پلمپ می‌شوند، اما به دلیل عدم تنظیم توسط مقام رسمی، همچنان در دسته اسناد عادی قرار می‌گیرند. بنابراین، هر سندی که شرایط لازم برای تبدیل شدن به سند رسمی را نداشته باشد، به عنوان سند عادی شناخته می‌شود و از نظر اثبات در دادگاه، ممکن است به اندازه اسناد رسمی معتبر نباشد. (همان، ۱۴۰۳)

۳. آثار ثبت اموال غیرمنقول

۳-۱. اعتبار معاملات

قانونگذار در تعریف "اعتبار" سند رویکردهای مختلفی را در پیش گرفته است. نخست، اعتبار به معنای مطابقت محتویات سند با قوانین جاری کشور است. به عبارتی، هر سندی که مغایر با قوانین باشد، فاقد اعتبار قانونی است. این مفهوم در ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی به صراحت بیان شده است. دومین مفهوم اعتبار به اصالت و صحت سند مربوط می‌شود. بر اساس ماده ۷۰ قانون ثبت، اسناد رسمی که مطابق با قوانین به ثبت رسیده باشند، از اعتبار بالایی برخوردارند و اثبات جعل آنها مستلزم ارائه ادله قوی است. سومین مفهوم اعتبار به حدود نفوذ حقوقی سند و آثار آن بر اشخاص ثالث مربوط می‌شود. ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد که اسناد رسمی در رابطه با طرفین معامله و وراثت آنها همواره معتبر است، اما در مورد اشخاص ثالث، اعتبار آن منوط به تصریح قانون است. در مجموع قانونگذار با توجه به اهمیت اسناد در روابط حقوقی، مفهوم اعتبار را در ابعاد مختلفی مورد بررسی قرار داده است. این ابعاد شامل اعتبار قانونی، اعتبار ذاتی و اعتبار نسبی سند می‌شود. هر یک از این ابعاد، نشان‌دهنده اهمیت اسناد در اثبات حقوق و تکالیف طرفین معامله و همچنین در روابط حقوقی با اشخاص ثالث است. شناخت دقیق این مفاهیم برای همه افرادی که با اسناد حقوقی سروکار دارند، از اهمیت بسزایی برخوردار است. (باباجانیان و حسینی، ۱۳۹۸)^۲

قانونگذار با هدف ایجاد شفافیت و امنیت حقوقی، ثبت رسمی وقایع مهم زندگی مانند ازدواج و طلاق و

۱- کاتوزیان، امیرناصر. (۱۴۰۳): قانون مدنی در نظم، نشر میزان، چ ۶۶.

۲- باباجانیان، علیرضا؛ حسینی، علیرضا. (۱۳۹۸): حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آنها و اشخاص ثالث، مجله فقه و تاریخ تمدن، دوره ۵، ش ۴، صص ۵۳-۵۷.

همچنین معاملات مربوط به املاک و وسایل نقلیه را الزامی کرده است. علاوه بر این، قضات مکلفند در رسیدگی به دعاوی، به اسناد رسمی ارجحیت دهند. با توجه به این الزام قانونی، این سوال مطرح می شود که آیا در مواردی مانند مطالبه مهریه، خلع ید یا ارائه وثیقه، می توان از اسناد عادی به عنوان مدرک استفاده کرد یا خیر؟ به عبارت دیگر، آیا صرف وجود یک سند عادی مبنی بر ازدواج یا مالکیت، برای احقاق حق کافی است یا اینکه حتماً باید سند رسمی وجود داشته باشد؟

به طور کلی اسناد عادی در بسیاری از قراردادهای مانند عقد نکاح معتبر هستند؛ اما برای صدور حکم خلع ید، صرفاً سند عادی کافی نیست. دلیل این امر آن است که خلع ید به اثبات مالکیت نیاز دارد و طبق قوانین مختلف از جمله قانون احکام دائم برنامه توسعه، قانون اجرای احکام مدنی، قانون حمایت خانواده و قانون مدنی، برای اثبات مالکیت، سند رسمی مورد نیاز است. (صفی زاده، ۱۳۹۸)^۱ به عبارت دیگر، اگر کسی بخواهد فرد دیگری را از ملکی که ادعا می کند مالک آن است، بیرون کند، باید سند رسمی مالکیت خود را ارائه دهد. مطابق رای وحدت رویه شماره ۶۵۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ اگرچه اسناد عادی در بسیاری از موارد قابل استناد هستند، اما در مواردی که اثبات مالکیت برای احقاق حق الزامی است، سند رسمی ملاک عمل قرار می گیرد. این موضوع نشان می دهد که قانونگذار برای جلوگیری از اختلافات و سوء استفاده ها، در برخی موارد به سند رسمی به عنوان یک مدرک معتبر و قابل استناد تأکید کرده است.

بر اساس قوانین جاری، اسناد عادی از اعتبار قانونی برخوردار بوده و قابلیت استناد در مراجع قضایی را دارا می باشند. این امر به چند دلیل قابل توجیه است: اولاً، قوانین صراحتاً اسناد عادی را باطل اعلام ننموده و استفاده از آن ها را ممنوع ندانسته است. ثانیاً، نظریه مشورتی شورای نگهبان نیز بر اعتبار اسناد عادی صحه گذاشته است. ثالثاً، مقررات قانون ثبت که بر نظم عمومی حاکم است، به تنهایی موجب بی اعتبار شدن اسناد عادی نمی گردد. در واقع، بسیاری از دعاوی حقوقی بر اساس اسناد عادی مطرح و پیگیری می شوند. این امر با استناد به مواد قانونی متعددی همچون ماده ۶۹ قانون احکام دائم برنامه توسعه، مواد ۱۴۷ و ۲۰ قانون حمایت از خانواده و ماده ۱۰ قانون مدنی قابل اثبات است.

با توجه به قانون جدید الزام قانونی ثبت معاملات اموال غیرمنقول، امکان انجام معاملات به صورت سنتی و قولنامه ای از این پس وجود نخواهد داشت. هرگونه انتقال مالکیت باید به صورت رسمی و با ثبت قطعی در اداره ثبت اسناد و املاک انجام شود تا سند مالکیت به نام خریدار صادر گردد. در نتیجه، معاملات عادی و بدون ثبت، از نظر قانونی فاقد اعتبار هستند. با این حال، معاملات عادی که پیش از این انجام شده اند، همچنان معتبر بوده و قابلیت ابطال ندارند. همچنین، برای انتقال املاکی که قبلاً با سند عادی معامله شده اند، ابتدا باید نسبت به ثبت رسمی آن ها اقدام شود. برای انجام این امور، علاوه بر دفاتر اسناد رسمی، امکان ثبت اسناد در روستاها از طریق بنیاد مسکن نیز فراهم شده است. به عبارت دیگر، با اجرای این قانون، تمامی معاملات املاک باید به صورت شفاف و با رعایت قوانین ثبت انجام شود تا از بروز مشکلات حقوقی در آینده جلوگیری گردد.

۳-۲. رفع ابهام و اختلاف

بر اساس تعریف مفهوم معاملات معارض از سوی حقوقدانان، معاملات معارض، معاملاتی هستند که اجتماع حقوق دو متعامل با یکدیگر مقدور نباشد (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۳)^۲، به عبارتی وقتی مالک یک عین یا منفعت، آن را به دو نفر منتقل کند و این انتقال با هم جمع نشوند، به طوری که حقوق دو خریدار

۱- صفی زاده، سروش (۱۳۹۸): تحلیل نظام بیع املاک ایران در پرتو نظریه ی مشورتی شورای نگهبان و قانون احکام دائمی

برنامه های توسعه کشور، فصلنامه علمی تخصصی مجله حقوقی دانشگاه اصفهان، دوره ۶، ش ۳.

۲- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۴۰۳): ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چ ۳۸.

با هم تعارض داشته باشد، انتقال دوم به عنوان یک معامله معارض شناخته می‌شود. قانون ثبت اسناد، علاوه بر معاملات معارض، به موضوعی به نام "اسناد مالکیت معارض" نیز پرداخته است. این دو مفهوم کاملاً متفاوت هستند، سند مالکیت معارض زمانی رخ می‌دهد که دو سند مالکیت برای یک ملک صادر شود که با هم تناقض دارند.

این اشتباهات معمولاً به دلیل خطاهای انسانی در فرآیند ثبت ایجاد می‌شوند و باعث افزایش حجم کار ادارات ثبت و ایجاد مشکلات عدیده برای مالکان می‌شوند. رسیدگی اولیه به این نوع اختلافات بر عهده هیئت نظارت اداره ثبت است. به عبارت ساده‌تر، سند مالکیت معارض به معنای وجود دو سند مالکیت متفاوت برای یک ملک واحد است که این امر به دلیل خطاهای انسانی در ادارات ثبت رخ می‌دهد و مشکلات حقوقی زیادی را برای مالکان به همراه دارد. (جاور و جعفری و حیدرپور، ۱۳۹۸)^۱

مطابق رأی وحدت رویه شماره ۶۹- ۱۳۸۶/۲/۹ قانون ثبت املاک با هدف ساماندهی امور مربوط به مالکیت املاک و جلوگیری از اختلافات احتمالی بین افراد در خصوص اموال غیرمنقول تدوین شده است. بر اساس ماده ۲۲ این قانون، مالکیت املاک تنها با ثبت در دفتر املاک به نام فرد یا انتقال قانونی آن به نام شخص دیگر اثبات می‌شود. همچنین، ماده ۴۸ قانون مذکور به صراحت بیان می‌کند که اسناد انتقال املاک که به صورت قانونی ثبت نشده باشند، در هیچ مرجع قضایی یا اداری قابل پذیرش نیستند. به همین دلیل، مصوبه شماره ۱۵۶۰ شورای عالی اداری که شهرداری‌ها را ملزم به قبول اسناد عادی انتقال ملک می‌کرد، مغایر با قانون شناخته شده و ابطال گردید. با توجه به این موارد، بند یک مصوبه هفتاد و یکمین جلسه شورای شهر اردبیل که مشابه مصوبه قبلی است، نیز مغایر قانون بوده و خارج از حدود اختیارات شورای شهر است. بنابراین، این بند مطابق ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.

۳-۳. قابلیت اجرایی

اسناد رسمی و عادی لازم‌الاجرا برخلاف اسناد دیگر، از قدرت اجرایی مستقیم و فوری برخوردارند. به این معنا که برای اجرای مفاد این اسناد نیازی به حکم قضایی نیست و تمامی نهادهای دولتی موظف به همکاری در اجرای آن هستند. حتی ادعای جعل سند نمی‌تواند به طور خودکار مانع اجرای آن شود؛ بلکه برای توقف اجرا، باید مراحل قانونی خاصی طی شود و نظر قاطع مقام قضایی مبنی بر جعلی بودن سند صادر گردد. این ویژگی خاص، اسناد لازم‌الاجرا را از سایر اسناد متمایز کرده و به آنها ماهیت اجرایی قوی تری می‌بخشد. (عبدالوند، ۱۴۰۳)^۲

مطابق قوانین ثبت، اسناد رسمی تنها در صورتی قابلیت اجرای مستقیم دارند که حاوی تعهدات مشخص و بدون قید و شرط باشند. به عبارت دیگر، اگر در یک سند رسمی تعهدی از سوی طرفین بیان نشده باشد یا تعهدات مشروط به وقوع رویدادی خاص باشد، امکان صدور اجرائیه مستقیم وجود ندارد. در چنین مواردی، فردی که ادعای حقی دارد، باید با طرح دعوی در دادگاه، خواستار احقاق حق خود شود. مواد ۹۲، ۹۳، ۹۵ و ۹۹ قانون ثبت، به طور صریح بر این نکته تأکید دارند که اجرای اسناد رسمی منوط به وجود تعهدات روشن و بدون ابهام در متن سند است.

در کنار اسنادی که به عنوان اسناد رسمی شناخته می‌شوند و از نظر قانون مدنی و ثبت دارای اعتبار

۱- جاور، حسین؛ جعفری، حسن؛ حیدرپور، جلال. (۱۳۹۸)؛ ضمانت اجرای معاملات معارض با نگاهی به رویه قضایی ایران، نشریه قانون یار، دوره ۳، ش ۱۲.

۲- عبدالوند، شراره. (۱۴۰۳)؛ سند رسمی و قدرت اجرای آن از نظر فقه امامیه و حقوق ایران، مجله بین المللی پژوهش ملل، ش ۹۷، صص ۳۱-۵۵.

خاصی هستند، دسته دیگری از اسناد نیز وجود دارند که به طور مستقیم در زمره اسناد رسمی قرار نمی گیرند. با این حال، به دلیل اهمیت و ضرورت هایی که در معاملات و روابط اقتصادی دارند، قانونگذار آنها را در ردیف اسناد رسمی ثبتی طبقه بندی کرده و به آنها قابلیت اجرایی بخشیده است. این بدان معناست که این دسته از اسناد، همانند اسناد رسمی، دارای قدرت قانونی هستند و در صورت بروز اختلاف، می توان از آنها به عنوان مدرک معتبر در مراجع قضایی استفاده کرد. (محمودی، ۱۳۸۵)^۱

یکی از مهم ترین نمونه های این دسته از اسناد، چک های صادره به حساب بانک های داخلی و شعب آنها در خارج از کشور است؛ طبق ماده یک قانون صدور چک، تمام چک هایی که توسط بانک های داخلی ایران صادر می شوند، چه در داخل کشور و چه در شعب خارجی آنها، به عنوان اسناد لازم الاجرا شناخته می شوند. این بدان معناست که هر فردی که دارنده یک چک باشد و در هنگام مراجعه به بانک برای دریافت وجه آن با مشکل مواجه شود، می تواند از طریق مراجع قضایی و با استفاده از قوانین و آیین نامه های مربوط به اجرای اسناد رسمی، نسبت به وصول وجه چک خود اقدام کند. فرقی نمی کند که علت عدم پرداخت چک، نبود موجودی کافی در حساب صادرکننده باشد یا هر دلیل دیگری. این قانون به منظور حمایت از حقوق دارندگان چک و ایجاد اطمینان در معاملات تجاری وضع شده است.

۴-۳. حفظ حقوق اشخاص

قانونگذار در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، اعتبار اسناد رسمی را به سه معنا به کار برده است. نخست، اعتبار به معنای اصالت سند است؛ بدین معنی که سند نسبت به طرفین معامله و وراث آن ها معتبر است، مگر آنکه جعلی بودن آن اثبات شود. دوم، اعتبار به معنای میزان مقاومت سند در برابر تعرض به اصالت و صحت آن است. قانونگذار در تلاش است تا با اعطای اعتبار به اسناد رسمی، از آن ها در برابر هرگونه تردید و خدشه ای محافظت کند. سومین مفهوم اعتبار، مطابقت سند با قوانین است. ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی به صراحت بیان می کند که مفاد هر سندی در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد. در همین راستا، ماده ۷۰ قانون ثبت نیز تاکید می کند که سند رسمی، سندی است که مطابق قوانین به ثبت رسیده و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر است. به عبارت دیگر، برای آنکه سندی رسمی تلقی شود و از اعتبار قانونی برخوردار باشد، باید مطابق با قوانین و مقررات جاری کشور تنظیم شده باشد.

ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی به طور صریح بیان می کند که اسناد رسمی نسبت به طرفین معامله، وراث و قائم مقام های قانونی آن ها معتبر است. به عبارت دیگر، هر تعهدی که فردی در یک سند رسمی پذیرفته باشد، نه تنها برای خود او، بلکه برای افرادی که از نظر قانونی جایگزین او می شوند نیز الزام آور است. این بدان معناست که اگر شخصی در یک سند رسمی تعهدی به پرداخت مبلغی پول یا تحویل دادن مالی داده باشد، وراث و قائم مقام های قانونی او نیز ملزم به اجرای این تعهد هستند. این حکم قانونی، نشان دهنده اهمیت اسناد رسمی و نقش آن ها در ایجاد تعهدات حقوقی است.

اعتبار اسناد رسمی نه تنها به طرفین اصلی معامله، بلکه به وراث و قائم مقام های قانونی آن ها نیز تعمیم می یابد. بدان جهت که اگر فردی سندی را امضا کرده باشد، حتی اگر خود او فوت کند یا به هر دلیل دیگری نتواند تعهدات خود را انجام دهد، وراث یا افرادی که از نظر قانونی جایگزین او می شوند، مسئول اجرای تعهدات مندرج در سند خواهند بود. این قاعده حقوقی، به منظور ایجاد امنیت و اطمینان در روابط حقوقی و جلوگیری از بروز اختلافات و دعاوی است. بنابراین، تمامی افرادی که به نحوی با یک سند رسمی

۱- محمودی، جواد. (۱۳۸۵)؛ قضا دایمی و جرم زدایی از منظر قانون اساسی و حقوق اداری، الهیات و حقوق دانشگاه رضوی (آموزه های حقوقی)، سال ششم، ش ۸.

در ارتباط هستند، باید به مفاد آن پایبند باشند و مسئولیت های ناشی از آن را بپذیرند.

قانونگذار با تاکید بر اعتبار اسناد رسمی در برابر طرفین معامله و وراث و قائم مقامان قانونی آن ها، در واقع به این نکته اشاره دارد که این اسناد در روابط میان طرفین معامله حکم قانون را دارند. (ریاحی، ۱۳۹۹)^۱ به عبارت دیگر، هر آنچه که در یک سند رسمی آمده است، برای طرفین و افرادی که جایگزین قانونی آن ها هستند، الزام آور و قابل استناد است. این رویکرد قانونی به منظور ایجاد امنیت و اطمینان در روابط حقوقی و جلوگیری از بروز اختلافات و دعاوی است. ماده ۷۱ قانون ثبت نیز بر این موضوع تاکید دارد که اگرچه اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات، سند رسمی محسوب نمی شوند، اما به دلیل امکان استناد بیشتر به آن ها در برابر اشخاص ثالث، قانونگذار اصل نسبی بودن اعتبار اسناد عادی را پذیرفته است. این بدان معناست که اعتبار اسناد عادی معمولاً محدود به طرفین معامله، وراث و قائم مقامان قانونی آن ها است. با این حال، این اصل کلی مانع از آن نمی شود که در برخی موارد، اسناد عادی نیز در برابر اشخاص ثالث قابل استناد باشند. (کریمی و جوادی، ۱۴۰۲)^۲

اگر شخصی مدعی مالکیت اموالی باشد که در تصرف شخص دیگری است، صرف داشتن سند مالکیت برای او کافی نیست تا بتواند آن اموال را از دست شخص متصرف خارج کند. این بدان معنی است که سند مالکیت، چه رسمی و چه عادی، الزاماً برای اشخاص ثالثی که از محتوای آن بی اطلاع هستند، قابل استناد نیست. برای مثال، اگر ملکی که فردی خریداری کرده، در تصرف شخص دیگری باشد، خریدار نمی تواند صرفاً به استناد سند خرید، آن ملک را از شخص متصرف پس بگیرد، مگر آنکه بتواند ادعای خود را در دادگاه اثبات کند. (شمس، ۱۴۰۳)^۳ در واقع داشتن سند مالکیت، لزوماً به معنای مالکیت واقعی نیست. در بسیاری از موارد، عوامل دیگری مانند تصرف طولانی مدت، عرف محلی و سایر دلایل قانونی می توانند بر مالکیت یک ملک تأثیرگذار باشند. بنابراین، در صورت بروز اختلاف بر سر مالکیت، مراجعه به مراجع قضایی و اثبات ادعا از طریق ارائه دلایل قانونی، ضروری است. (مشهدی زاده، ۱۴۰۰)^۴

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

- ۱- ریاحی، نوربخش. (۱۳۹۹)؛ واکاوی اصول نظام حقوقی اسناد رسمی و موانع پیش رو، فصلنامه فقه اقتصادی، دوره ۲، ش ۲.
- ۲- کریمی، عباس؛ جوادی، سهیلا. (۱۴۰۲)؛ ادله اثبات دعوا، نشر میزان، چ ۹.
- ۳- شمس، عبدالله. (۱۴۰۳)؛ آیین دادرسی مدنی دوره بنیادین، نشر دراک، ج ۳، چ ۵۰.
- ۴- مشهدی زاده، علیرضا. (۱۴۰۰)؛ نقش اجباری نمودن ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در پیشگیری از جرم جعل و کلاهبرداری، نشریه مطالعات پیشگیری از جرم، ش ۱۶، صص ۵۰-۷۲.

قانون گذار برای ایجاد نظم و امنیت در معاملات املاک، ثبت رسمی برخی از قراردادها را الزامی کرده است. به عنوان مثال، تمامی قراردادهای اجاره با مدت زمان بیش از دو سال و همچنین اسنادی که به نحوی به تفکیک یا تقسیم املاک مرتبط هستند، باید به صورت رسمی به ثبت برسند. این الزام به این معنی است که توافقات شفاهی یا کتبی که به صورت رسمی ثبت نشده اند، از نظر قانونی معتبر نخواهند بود و در صورت بروز اختلاف، امکان اثبات آن ها در مراجع قضایی وجود ندارد. با وجود اینکه توافقات خصوصی بین افراد از نظر حقوقی معتبر شناخته می شوند، اما برای برخورداری از امنیت و اعتبار قانونی، بهتر است که به صورت رسمی ثبت شوند.

ثبت رسمی قراردادها، علاوه بر ایجاد اطمینان برای طرفین معامله، باعث می شود تا در صورت بروز هرگونه اختلاف، اثبات حقوق طرفین آسان تر باشد. هرچند که قانونگذار مجازات مشخصی برای عدم ثبت رسمی معاملات در نظر نگرفته است، اما عدم ثبت رسمی می تواند عواقب حقوقی متعددی را به همراه داشته باشد. از جمله این عواقب می توان به عدم امکان استفاده از ظرفیت های قانونی برای دفاع از حقوق خود در دادگاه، مشکلات در انتقال مالکیت و همچنین ایجاد ابهام در وضعیت حقوقی ملک اشاره کرد.

با گذشت یک سال از آغاز به کار سامانه ثبت الکترونیکی اسناد غیر رسمی، انجام هرگونه معامله ای که منجر به تغییر مالکیت یا بهره برداری از املاک شود، منوط به ثبت اجباری در این سامانه است. این بدان معناست که کلیه قراردادهای خرید و فروش، رهن، اجاره و سایر قراردادهایی که به نحوی بر مالکیت یا حق استفاده از املاک تأثیر می گذارند، باید به صورت الکترونیکی در این سامانه ثبت شوند. در صورت عدم ثبت معاملات در سامانه مذکور، هرگونه ادعایی که مبتنی بر این معاملات باشد، از نظر قانونی قابل پذیرش نخواهد بود و مراجع قضایی به آن رسیدگی نخواهند کرد. به نظر می رسد این الزام قانونی با هدف شفاف سازی معاملات املاک، کاهش اختلافات و دعاوی قضایی و ایجاد اطمینان خاطر برای طرفین معامله و حفظ حقوق اشخاص ثالث وضع شده است.

Extent Abstract

The right to property, as one of the fundamental principles of human rights, : must always be considered and protected. Formal registration of real estate and accurate identification of owners and beneficial owners play an important role in creating security and economic stability in society. Unfortunately, the prevalence of informal transactions and the lack of proper registration of real estate have threatened the legal security of owners and have made the need to amend registration laws and regulations more evident than ever. The proposal to require formal registration of real estate transactions has been proposed as a legal requirement to clarify the status of ownership, prevent disputes and legal claims, and help strengthen the country's economic and social system. By creating an accurate and reliable registration system, this proposal will protect the rights of owners, as well as help develop the real estate market and increase public confidence in real estate transactions. The plan to require the formal registration of real estate transactions, with the aim of creating transparency in the real estate market and preventing possible abuses, is an important step towards organizing this sector of the country's economy. By creating an accurate and reliable registration system, this plan will enable the accurate identification of real estate owners and beneficiaries and prevent disputes and lawsuits arising from informal transactions. In addition, by protecting the rights of owners and creating legal security for them, this plan will also help develop the real estate market and increase public confidence in real estate transactions. After years of debate and review and going through numerous legal stages, the Islamic Consultative Assembly passed a law requiring the official registration of real estate transactions in 1403 AH. The main purpose of passing this law was to restore the credibility and status of official documents in real estate and land transactions, as well as to remove the obstacles that previously existed in the way of preparing these types of documents. With the implementation of this law, all real estate and land transactions must be officially registered, thus creating greater transparency and security in real estate transactions. By creating an accurate and reliable registration system, this law allows for the accurate identification of real estate owners and beneficiaries and prevents disputes and legal claims arising from informal transactions. Since the law on the registration of immovable property transactions has only recently been passed and is receiving attention, detailed research has not yet been written about it. However, the proper implementation of this law can lead to an improvement in the business environment in the real estate sector, attracting more investments, and economic prosperity in the country. By protecting the rights of owners and providing them with legal security, this law will also help develop the real estate market and increase public confidence

in real estate transactions. In addition, this law is an important step towards organizing this part of the country's economy by creating transparency in the real estate market and preventing possible abuses

Purpose: The purpose of writing this research is to examine the legal effects of registering real estate transactions on the rights of third parties

Methods: In this study, the descriptive-analytical research method has been used. This method examines and explains the subject by collecting and analyzing data available in library documents. In this regard, sources such as books, scientific articles, laws and regulations related to the official registration of real estate transactions have been studied and examined. After collecting information, the data has been evaluated analytically and using logical reasoning, and the research results have been presented based on them

Conclusion: In order to create order and security in real estate transactions, the legislator has made it mandatory to officially register some contracts. For example, all lease contracts with a duration of more than two years, as well as documents that are somehow related to the separation or division of real estate, must be officially registered. This requirement means that oral or written agreements that are not officially registered will not be legally valid and, in the event of a dispute, cannot be proven in the courts. In other words, for a real estate transaction to be legally valid and recoverable, it must go through the formal registration process and be registered in notary offices. Failure to officially register transactions can create many legal problems for the parties to the transaction and put them at risk of losing their rights. Although private agreements between individuals are legally valid, it is better to register them officially in order to have security and legal validity. In addition to creating transparency and preventing potential disputes, officially registering transactions gives the parties to the transaction confidence that their rights will be protected by the legal authorities. For this reason, it is recommended that in real estate transactions, including buying and selling, renting and mortgages, it is always advisable to officially register contracts to prevent any legal problems in the future. Doing so is not only in the interests of the parties to the transaction, but also helps to create order and stability in the real estate market in general. In addition to providing certainty to the parties to the transaction, formal registration of contracts makes it easier to prove the rights of the parties in the event of any dispute. Although the legislator has not provided a specific penalty for the failure to officially register transactions, the failure to officially register can have several legal consequences. These consequences include the inability to use legal capacity to defend one's rights in court, difficulties in transferring ownership, and the creation of ambiguity in the legal status of the property

- ۱-امینی، خلیل؛ بزرگمهر، امیرعباس؛ حسن زاده، حیدر. (۱۴۰۰)؛ تاثیر طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در کاهش جرم جعل و کلاهبرداری، فصلنامه علمی کارآگاه، دوره ۱۵، ش ۵۷، صص ۱۵۱-۱۶۹.
- ۲-باباجانیان، علیرضا؛ حسنی، علیرضا. (۱۳۹۸)؛ حدود اعتبار سند نسبت به طرفین معامله، قائم مقام آنها و اشخاص ثالث، مجله فقه و تاریخ تمدن، دوره ۵، ش ۴، صص ۵۳-۵۷.
- ۳-پیلوار، رحیم؛ صفری، حاتم. (۱۴۰۱)؛ اهمیت اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی معاملات اراضی و املاک جهت تثبیت مالکیت خصوصی، پژوهش های حقوق ثبت، دوره ۱، ش ۱، صص ۱۵-۳۶.
- ۴-تفقدی زارع، سمیه. (۱۴۰۲)؛ بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، پژوهش های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۵(۴)، صص ۱۶۱-۱۷۱.
- ۵-جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۴۰۳)؛ ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چ ۳۸.
- ۶-جاور، حسین؛ جعفری، حسن؛ حیدرپور، جلال. (۱۳۹۸)؛ ضمانت اجرای معاملات معارض با نگاهی به رویه قضایی ایران، نشریه قانون یار، دوره ۳، ش ۱۲.
- ۷-ریاحی، نوربخش. (۱۳۹۹)؛ واکاوی اصول نظام حقوقی اسناد رسمی و موانع پیش رو، فصلنامه فقه اقتصادی، دوره ۲، ش ۲.
- ۸-شمس، عبدالله. (۱۴۰۳)؛ آیین دادرسی مدنی دوره بنیادین، نشر دراک، چ ۳، ص ۵۰.
- ۹-صفی زاده، سروش. (۱۳۹۸)؛ تحلیل نظام بیع املاک ایران در پرتو نظریه ی مشورتی شورای نگهبان و قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور، فصلنامه علمی تخصصی مجله حقوقی دانشگاه اصفهان، دوره ۶، ش ۳.
- ۱۰-عبدالوند، شراره. (۱۴۰۳)؛ سند رسمی و قدرت اجرای آن از نظر فقه امامیه و حقوق ایران، مجله بین المللی پژوهش ملل، ش ۹۷، صص ۳۱-۵۵.
- ۱۱-کریمی، عباس؛ جوادی، سهیلا. (۱۴۰۲)؛ ادله اثبات دعوا، نشر میزان، چ ۹.
- ۱۲-کاتوزیان، امیرناصر. (۱۴۰۳)؛ قانون مدنی در نظم، نشر میزان، چ ۶۶.
- ۱۳-محمودی، جواد. (۱۳۸۵)؛ قضا دایی و جرم زدایی از منظر قانون اساسی و حقوق اداری، الهیات و حقوق دانشگاه رضوی (آموزه های حقوقی)، سال ششم، ش ۸.
- ۱۴-مشهدی زاده، علیرضا. (۱۴۰۰)؛ نقش اجباری نمودن ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در پیشگیری از جرم جعل و کلاهبرداری، نشریه مطالعات پیشگیری از جرم، ش ۱۶، صص ۷۲-۵۰.
- ۱۵-مهرآسا، جمشید؛ حسنی، علیرضا؛ روحانی مقدم، محمد. (۱۴۰۰)؛ جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و دندگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، دوره ۱۳، ش ۲۴.

۱۶- وحیدنیا، محمد. (۱۴۰۳)؛ طرح الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول و دعاوی و ایرادات مربوط به آن، یازدهمین کنفرانس بین المللی پژوهش های دینی، علوم اسلامی، فقه و حقوق در ایران و جهان اسلام.

