

جایگاه و نقش سر دفتران اسناد رسمی در انعقاد عقود مربوط به املاک با لحاظ قانون

الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳

مهدیس سهرابی^۱، محمدرحیم بهبهانی^{۲*}

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۷/۲۷

چکیده

مقدمه و هدف: با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، مسئولیت سردفتران در کنترل و صحت معاملات افزایش یافته است. هدف پژوهش حاضر، جایگاه و نقش سر دفتران اسناد رسمی در انعقاد عقود مربوط به املاک با لحاظ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳ بود.

روش شناسی پژوهش: پژوهش حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی است و با بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای و اسنادی انجام شده است. قوانین ثبتی، بخشنامه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دیدگاه‌های کارشناسان حقوقی مورد بررسی و تحلیل محتوایی قرار گرفته‌اند.

یافته‌ها: نتایج پژوهش نشان می‌دهد که اجرای قانون الزام به ثبت رسمی، موجب افزایش شفافیت در معاملات ملکی، کاهش معاملات عادی و جلوگیری از دعاوی ناشی از اسناد غیررسمی شده است. سردفتران، با ایفای نقش مؤثر در احراز هویت و اهلیت طرفین، بررسی سوابق ثبتی، و رعایت الزامات قانونی، نقش بازدارنده‌ای در وقوع جرایمی چون جعل، فروش مال غیر و کلاهبرداری دارند. با این حال، یافته‌ها حاکی از وجود چالش‌هایی در اجرای قانون است؛ از جمله کمبود آموزش‌های تخصصی مستمر برای سردفتران، ضعف زیرساخت‌های فناوریانه به‌ویژه در سامانه‌هایی مانند ثنا و سامانه ثبت الکترونیکی اسناد، و فقدان آگاهی عمومی نسبت به ضرورت ثبت رسمی معاملات.

نتیجه‌گیری: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، گامی مؤثر در جهت قضا دایی و تثبیت امنیت حقوقی به شمار می‌آید. با این حال، رفع نارسایی‌های اجرایی از طریق آموزش تخصصی سردفتران، بهبود زیرساخت‌های فناوری، و نظارت منسجم سازمان ثبت ضروری است تا نقش سردفتران در تحقق عدالت ثبتی و پیشگیری از اختلافات ملکی بیش از پیش تقویت گردد.

کلید واژه‌ها: سردفتران اسناد رسمی، قانون الزام به ثبت رسمی، معاملات اموال غیرمنقول

^۱ کارشناسی ارشد، گروه حقوق، واحد کازرون، دانشگاه آزاد اسلامی، کازرون، ایران. Mahdis.s@iau.ir

^۲ * استادیار، گروه حقوق، واحد کازرون، دانشگاه آزاد اسلامی، کازرون، ایران. (نویسنده مسئول). ایمیل:

Mohammadrahimbebahani@iau.ac.ir

مقدمه

در نظام حقوقی ایران، سر دفتران اسناد رسمی به عنوان نهادهای عمومی غیردولتی، نقش محوری در تنظیم و ثبت اسناد رسمی، به ویژه در حوزه معاملات اموال غیرمنقول ایفا می‌کنند. با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در تاریخ ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، جایگاه و وظایف سر دفتران اسناد رسمی در انعقاد عقود مرتبط با املاک، بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳). این قانون با هدف ایجاد شفافیت، کاهش اختلافات حقوقی و تضمین امنیت حقوقی در معاملات املاک، الزامات جدیدی را برای طرفین معامله و سر دفتران اسناد رسمی مقرر کرده است. در این پژوهش، به بررسی جایگاه و نقش سر دفتران اسناد رسمی در انعقاد عقود مربوط به املاک، با توجه به مبانی نظری حقوق ایران و مواد قانونی مرتبط، پرداخته می‌شود.

بر اساس ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک، سر دفتران اسناد رسمی موظف به تنظیم اسناد رسمی در خصوص معاملات اموال غیرمنقول هستند (قانون ثبت اسناد و املاک، ۱۳۱۰). این ماده، به همراه تبصره‌های آن، شرایط و ضوابطی را برای تنظیم اسناد رسمی مقرر کرده است که رعایت آن‌ها برای سر دفتران اسناد رسمی الزامی است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول م صوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، با تأکید بر لزوم ثبت رسمی کلیه معاملات مرتبط با اموال غیرمنقول، نقش سر دفتران اسناد رسمی را در این فرآیند تقویت کرده است (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳). این قانون، با هدف جلوگیری از معاملات غیررسمی و کاهش دعاوی حقوقی، الزامات جدیدی را برای سر دفتران اسناد رسمی و طرفین معامله ایجاد کرده است.

در حقوق ایران، عقد به عنوان توافق دو یا چند اراده برای ایجاد آثار حقوقی تعریف می‌شود (قانون مدنی، ۱۳۰۷). در خصوص معاملات املاک، عقود مانند بیع، صلح، رهن و هبه از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند. سر دفتران اسناد رسمی، به عنوان مرجع رسمی تنظیم این عقود، موظف به رعایت دقیق مقررات قانونی هستند. ماده ۱۹۰ قانون مدنی، شرایط اساسی صحت عقد را بیان کرده است که شامل قصد و رضا، اهلیت طرفین، موضوع معین و مشروعیت جهت معامله می‌شود (قانون مدنی، ۱۳۰۷). سر دفتران اسناد رسمی باید پیش از تنظیم سند، از تحقق این شرایط اطمینان حاصل کنند تا از بروز اختلافات حقوقی جلوگیری شود. یکی از مهم‌ترین وظایف سر دفتران اسناد رسمی، احراز هویت و اهلیت طرفین معامله است. بر اساس ماده ۱۲۰۸ قانون مدنی، اهلیت به معنای توانایی قانونی شخص برای انجام اعمال حقوقی است (قانون مدنی، به نقل از جهانگیر، ۱۴۰۴/۱۳۰۷). سر دفتران اسناد رسمی موظفند از طریق بررسی مدارک شناسایی و اسناد قانونی، اهلیت طرفین معامله را تأیید کنند. این امر به ویژه در معاملات املاک، که معمولاً دارای ارزش مالی بالایی هستند، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، با تأکید بر لزوم احراز دقیق هویت و اهلیت طرفین، نقش سر دفتران اسناد رسمی را در این

زمینه تقویت کرده است (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳ به نقل از جهانگیر، ۱۴۰۴). علاوه بر احراز هویت و اهلیت، سر دفتران اسناد رسمی موظف به بررسی سوابق ثبتی املاک هستند. بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، کلیه معاملات مربوط به اموال غیرمنقول باید در دفتر املاک ثبت شوند (قانون ثبت اسناد و املاک، ۱۳۱۰). سر دفتران اسناد رسمی باید پیش از تنظیم سند، از طریق استعلام از اداره ثبت، از عدم وجود موانع قانونی برای انتقال ملک اطمینان حاصل کنند. این موانع می توانند شامل وجود رهن، بازداشت، یا هرگونه حق انتفاع دیگر باشند. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، با تأکید بر لزوم بررسی دقیق سوابق ثبتی، نقش سر دفتران اسناد رسمی را در این فرآیند تقویت کرده است (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳). یکی دیگر از وظایف سر دفتران اسناد رسمی، اطمینان از تطابق مفاد سند با قوانین و مقررات جاری است. بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی، قراردادهای خصوصی نمی توانند مخالف قوانین آمره باشند (قانون مدنی، ۱۳۰۷). سر دفتران اسناد رسمی موظفند از عدم وجود شروط خلاف قانون در اسناد تنظیمی اطمینان حاصل کنند. این امر به ویژه در معاملات املاک، که ممکن است شامل شروط پیچیده ای باشند، از اهمیت ویژه ای برخوردار است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، با تأکید بر لزوم رعایت دقیق قوانین و مقررات، نقش سر دفتران اسناد رسمی را در این زمینه تقویت کرده است (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳).

در نظام حقوقی ایران، ثبت رسمی معاملات املاک، آثار حقوقی مهمی را به دنبال دارد. بر اساس ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، اسناد رسمی دارای اعتبار قانونی بالاتری نسبت به اسناد عادی هستند (قانون ثبت اسناد و املاک، ۱۳۱۰). این اعتبار، به ویژه در دعاوی حقوقی، از اهمیت ویژه ای برخوردار است. سر دفتران اسناد رسمی، با تنظیم اسناد رسمی، به ایجاد امنیت حقوقی در معاملات املاک کمک می کنند. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، با تأکید بر لزوم ثبت رسمی کلیه معاملات، نقش سر دفتران اسناد رسمی را در ایجاد این امنیت حقوقی تقویت کرده است (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳). یکی از چالش های مهم در حوزه معاملات املاک، وجود معاملات غیررسمی است. این معاملات، که خارج از چارچوب قانونی و بدون تنظیم سند رسمی انجام می شوند، می توانند منجر به بروز اختلافات حقوقی شدید شوند. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، با هدف کاهش این معاملات غیررسمی، الزامات جدیدی را برای طرفین معامله و سر دفتران اسناد رسمی مقرر کرده است (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳). سر دفتران اسناد رسمی، با تنظیم اسناد رسمی و ثبت معاملات، به کاهش این چالش کمک می کنند.

در نهایت، می توان گفت که دفتر اسناد رسمی در نظام حقوقی ایران، نقش محوری در انعقاد عقود مربوط به املاک ایفا می کنند. با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، جایگاه و وظایف سر دفتران اسناد رسمی در این حوزه تقویت شده است (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳). لذا در این پژوهش با هدف بررسی این قانون هستیم تا تمام جوانب آن از جمله احراز هویت، اهلیت طرفین، بررسی سوابق ثبتی و رعایت دقیق قوانین و مقررات، به ایجاد امنیت حقوقی در معاملات املاک کمک می کند یا خیر؟

سوالات پژوهش:

۱. جایگاه سر دفتران اسناد رسمی در نظام حقوقی ایران در انعقاد عقود مربوط به املاک چگونه تعریف شده است؟
۲. نقش سر دفتران اسناد رسمی در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳ چیست؟
۳. چه چالش‌ها و موانعی در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول توسط سر دفتران اسناد رسمی وجود دارد؟

روش شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نوع تحقیقات توصیفی-تحلیلی است.

یافته‌ها

۱. جایگاه سر دفتران اسناد رسمی در نظام حقوقی ایران در انعقاد عقود مربوط به املاک چگونه تعریف شده است؟

سردفتران اسناد رسمی به‌عنوان بازوی اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک، نقش کلیدی در حفظ نظم حقوقی کشور دارند. بر اساس ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتران موظف به رعایت قوانین و مقررات در تنظیم اسناد هستند، که این امر به حفظ نظم حقوقی در معاملات ملکی کمک می‌کند. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ نیز سردفتران را به‌عنوان یکی از ارکان اصلی نظام حقوقی ثبت معرفی کرده و بر نقش آن‌ها در ایجاد نظم حقوقی تأکید دارد. سردفتران با تنظیم اسناد رسمی و رعایت تشریفات قانونی، از بروز بی‌نظمی‌های حقوقی ناشی از اسناد عادی جلوگیری می‌کنند و به این ترتیب، به تقویت نظام حقوقی کشور کمک می‌کنند (طباطبایی، ۱۴۰۰، ص ۵۴).

سردفتران با بررسی دقیق اسناد و احراز هویت طرفین، از بروز دعاوی ناشی از جعل یا اشتباهات ثبتی جلوگیری می‌کنند. ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتران را موظف به احراز هویت طرفین و بررسی صحت اسناد ارائه‌شده می‌کند، که این فرآیند به کاهش دعاوی ناشی از ابهامات حقوقی کمک می‌کند. برای مثال، در مواردی که ملکی دارای سابقه معارض است، سردفتران با استعلام از سامانه ثنا، از تنظیم سند برای چنین معاملاتی خودداری می‌کنند. این اقدام، که در ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت پیش‌بینی شده، به حفظ نظم حقوقی و کاهش دعاوی کمک می‌کند. همچنین، استفاده از فناوری‌های نوین مانند اثر انگشت الکترونیکی، که در آیین‌نامه‌های اجرایی سازمان ثبت پیش‌بینی شده، به افزایش امنیت معاملات و حفظ نظم حقوقی کمک

می‌کند. علاوه بر این، سردفتران با همکاری سازمان ثبت در اجرای طرح‌هایی مانند کاداستر، به نظم‌بخشی به مالکیت‌های ملکی کمک می‌کنند. ماده ۹ قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۴، اجرای طرح کاداستر را الزامی کرده و سردفتران با تنظیم اسناد بر اساس نقشه‌های کاداستری، از بروز دعاوی ناشی از ابهامات مالکیتی جلوگیری می‌کنند. این همکاری به ایجاد شفافیت در مالکیت‌ها و حفظ نظم حقوقی کمک می‌کند. برای مثال، در مواردی که حدود ملک به دلیل فقدان نقشه‌های دقیق ثبتی مورد اختلاف است، سردفتران با استفاده از داده‌های کاداستری، اسناد را با دقت تنظیم می‌کنند و از بروز دعاوی جلوگیری می‌کنند. این فرآیند به تقویت نظام حقوقی کشور و کاهش بار دعاوی در نظام قضایی کمک می‌کند (مهاجری، ۱۴۰۲، ص ۳۲).

همچنین، سردفتران با ارائه خدمات مشاوره‌ای به طرفین معامله، به حفظ نظم حقوقی کمک می‌کنند. برای مثال، در معاملات پیچیده مانند انتقال املاک با وکالت‌نامه، سردفتران با بررسی دقیق وکالت‌نامه‌ها و اطمینان از اعتبار آن‌ها، از بروز دعاوی مرتبط با سوءاستفاده از وکالت جلوگیری می‌کنند. این نقش مشاوره‌ای، که در ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی شده، به کاهش دعاوی و حفظ نظم حقوقی کمک می‌کند. همچنین، سردفتران با همکاری با سایر نهادهای حقوقی مانند شوراهای حل اختلاف، به کاهش دعاوی کمک می‌کنند. برای مثال، در مواردی که دعوائی در مورد صحت سند رسمی مطرح است، سردفتران با ارائه توضیحات و شهادت در مورد فرآیند تنظیم سند، به حل‌وفصل سریع‌تر دعوا کمک می‌کنند. این همکاری، که در ماده ۸ قانون شوراهای حل اختلاف پیش‌بینی شده، به کاهش بار پرونده‌های دادگستری و تقویت نظم حقوقی کمک می‌کند (مهاجری، ۱۴۰۲، ص ۳۲).

در نهایت، نظارت سازمان ثبت بر عملکرد سردفتران، از طریق بازرسی‌های دوره‌ای و تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی، به هماهنگی و انسجام در اجرای قوانین و حفظ نظم حقوقی کمک می‌کند. ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، سازمان ثبت را موظف به نظارت بر عملکرد سردفتران کرده و این نظارت به هماهنگی و انسجام در اجرای قوانین کمک می‌کند. برای مثال، در مواردی که سردفتران به دلیل عدم رعایت تشریفات قانونی، سند معارضی تنظیم می‌کنند، سازمان ثبت با اعمال مجازات‌های پیش‌بینی‌شده در ماده ۱۰۰ قانون ثبت، از تکرار این تخلفات جلوگیری می‌کند. این نظارت، به‌ویژه در معاملات پیچیده مانند انتقال املاک مشاعی، از بروز دعاوی جلوگیری می‌کند و به حفظ نظم حقوقی کشور یاری می‌رساند (ربیعا، ۱۴۰۱، ص ۴۹).

۲. نقش سردفتران اسناد رسمی در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳ چیست؟

سردفتران اسناد رسمی با تنظیم دقیق اسناد و رعایت تشریفات قانونی، نقش مهمی در کاهش دعاوی امور ثبتی ایفا می‌کنند. ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک، ثبت معاملات اموال غیرمنقول را الزامی کرده و سردفتران با اجرای این قانون، از بروز دعاوی ناشی از اسناد عادی جلوگیری می‌کنند. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات

مصوب ۱۴۰۳ نیز با تأکید بر نقش سردفتران، آن‌ها را موظف به رعایت دقیق تشریفات قانونی کرده است. سردفتران با بررسی دقیق اسناد مالکیت و اطمینان از عدم وجود معارض، از تنظیم اسنادی که ممکن است به دعاوی منجر شوند، جلوگیری می‌کنند. این فرآیند به کاهش دعاوی ناشی از ابهامات مالکیتی کمک می‌کند (ربیعا، ۱۴۰۱، ص ۴۹).

سردفتران با استفاده از سامانه‌های الکترونیکی مانند سامانه ثنا، امکان رصد دقیق اطلاعات ملکی را فراهم می‌کنند. این سامانه‌ها، که بر اساس ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت الزامی شده‌اند، با ثبت دقیق اطلاعات معاملات، از سوءاستفاده‌های احتمالی مانند جعل یا فروش مال غیر جلوگیری می‌کنند. برای مثال، در مواردی که ملکی دارای سابقه معارض است، سردفتران با استعلام از سامانه ثنا، از تنظیم سند برای چنین معاملاتی خودداری می‌کنند. این اقدام، که در ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی شده، به کاهش دعاوی ناشی از اسناد معارض کمک می‌کند. همچنین، استفاده از فناوری‌های نوین مانند اثر انگشت الکترونیکی، که در آیین‌نامه‌های اجرایی سازمان ثبت پیش‌بینی شده، به افزایش امنیت معاملات و کاهش دعاوی کمک می‌کند.

علاوه بر این، سردفتران با ارائه مشاوره حقوقی به طرفین معامله، از بروز اختلافات احتمالی جلوگیری می‌کنند. برای مثال، در مواردی که یکی از طرفین معامله از وجود بدهی‌های ملکی آگاه نیست، سردفتران با اطلاع‌رسانی و ارائه توضیحات لازم، از انعقاد معاملات مشکل‌دار جلوگیری می‌کنند. این نقش مشاوره‌ای، که در ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی شده، به کاهش دعاوی ناشی از ناآگاهی طرفین کمک می‌کند. همچنین، سردفتران با همکاری با سایر نهادهای حقوقی مانند شوراهای حل اختلاف، به کاهش دعاوی کمک می‌کنند. برای مثال، در مواردی که دعوایی در مورد صحت سند رسمی مطرح است، سردفتران با ارائه توضیحات و شهادت در مورد فرآیند تنظیم سند، به حل و فصل سریع‌تر دعا کمک می‌کنند. این همکاری، که در ماده ۸ قانون شوراهای حل اختلاف پیش‌بینی شده، به کاهش بار پرونده‌های دادگستری و تقویت نظم حقوقی کمک می‌کند (نجفی، ۱۴۰۰).

همچنین، سردفتران با همکاری سازمان ثبت در اجرای طرح‌هایی مانند کاداستر، به کاهش دعاوی ملکی کمک می‌کنند. ماده ۹ قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۴، اجرای طرح کاداستر را الزامی کرده و سردفتران با تنظیم اسناد بر اساس نقشه‌های کاداستری، از بروز دعاوی ناشی از ابهامات مالکیتی جلوگیری می‌کنند. برای مثال، در مواردی که حدود ملک به دلیل فقدان نقشه‌های دقیق ثبتی مورد اختلاف است، سردفتران با استفاده از داده‌های کاداستری، اسناد را با دقت تنظیم می‌کنند و از بروز دعاوی جلوگیری می‌کنند. این فرآیند به تقویت نظام حقوقی کشور و کاهش بار دعاوی در نظام قضایی کمک می‌کند. در نهایت، نظارت سازمان ثبت بر عملکرد سردفتران، از طریق بازرسی‌های دوره‌ای و تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی، به کاهش دعاوی کمک می‌کند. ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، سازمان ثبت را موظف به نظارت بر عملکرد سردفتران کرده و این نظارت به هماهنگی و انسجام در اجرای قوانین کمک می‌کند. برای مثال، در مواردی که سردفتران به دلیل عدم رعایت

تشریفات قانونی، سند معارضی تنظیم می‌کند، سازمان ثبت با اعمال مجازات‌های پیش‌بینی شده در ماده ۱۰۰ قانون ثبت، از تکرار این تخلفات جلوگیری می‌کند. این نظارت، به‌ویژه در معاملات پیچیده مانند انتقال املاک مشاعی، از بروز دعاوی جلوگیری می‌کند و به حفظ نظم حقوقی کشور یاری می‌رساند (احمدی، ۱۴۰۲).

نقش سردفتران در قضا‌دایی امور ثبتی

سردفتران اسناد رسمی به‌عنوان نهادهای حقوقی غیردولتی، نقش مهمی در تحقق قضا‌دایی و پیشگیری از اختلافات ثبتی در نظام حقوقی کشور ایفا می‌کنند. وظایفی چون تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی املاک، انضمام متمم اسناد مالکیت و تنظیم شرکت‌نامه‌های مدنی از مهم‌ترین ابزارهای تحقق این هدف محسوب می‌شوند (کریمی، ۱۴۰۲). این وظایف ضمن افزایش دقت در ثبت اطلاعات، موجب انطباق اسناد با واقعیت‌های ثبتی و در نتیجه کاهش ورودی پرونده‌های ملکی به مراجع قضایی می‌گردند. در زمینه تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی املاک، بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت، سردفتران موظف‌اند مشخصات دقیق و حدود هر واحد ملکی را تعیین و در صورت‌مجلس تفکیکی درج نمایند. همکاری آنان با ادارات ثبت اسناد و املاک و بهره‌گیری از نقشه‌های کاداستری طبق ماده ۹ قانون جامع حدنگار (۱۳۹۴) موجب افزایش شفافیت در مالکیت‌ها و جلوگیری از بروز اختلافات ملکی می‌شود. استفاده از سامانه‌های الکترونیکی نظیر سامانه ثنا و فناوری‌های نوینی همچون اثر انگشت دیجیتال نیز، طبق آیین‌نامه‌های سازمان ثبت، نقش مؤثری در پیشگیری از اشتباهات ثبتی دارد (قاسم‌زاده، ۱۴۰۱). افزون بر این، ارائه مشاوره حقوقی تخصصی از سوی سردفتران بر اساس ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و همکاری با شوراهای حل اختلاف طبق ماده ۸ قانون شوراهای حل اختلاف، در حل سریع‌تر اختلافات مرتبط با تفکیک املاک مؤثر است.

در انضمام متمم اسناد مالکیت نیز، مطابق ماده ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک، هرگونه تغییر در حدود یا مساحت املاک باید از طریق متمم رسمی انجام شود. سردفتران با بررسی مدارک، استعلام از سامانه‌های ثبتی و رعایت مقررات مندرج در ماده ۹ قانون جامع حدنگار و ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی، از بروز اشتباهات یا تنظیم اسناد مغایر با واقعیت جلوگیری می‌کنند. در این زمینه، نظارت مستمر سازمان ثبت طبق ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و اعمال ضمانت‌اجراهای مقرر در ماده ۱۰۰ قانون ثبت، موجب افزایش دقت و انضباط در عملکرد سردفتران می‌شود (شهبازی، ۱۴۰۰). در خصوص تنظیم شرکت‌نامه‌های مدنی نیز، بر اساس ماده ۵۷۳ قانون مدنی و ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی با تنظیم این اسناد، روابط مالی و حقوقی میان شرکا را رسمی و شفاف می‌کنند. این اقدام، به‌ویژه در مورد املاک مشاعی، از بروز دعاوی مرتبط با تقسیم، مدیریت یا منافع جلوگیری می‌نماید. بهره‌گیری از سامانه‌های هوشمند، کنترل ثبتی دقیق اطلاعات، و ایفای نقش مشاوره‌ای سردفتران مطابق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی، همگی در جهت کاهش اختلافات و تحقق قضا‌دایی مؤثر است (کریمی، ۱۴۰۲). در مجموع، اجرای صحیح این وظایف از سوی سردفتران، موجب افزایش شفافیت ثبتی، کاهش صدور اسناد معارض، و ارتقای امنیت حقوقی در معاملات ملکی می‌شود. نظارت سازمان

ثبت اسناد و املاک کشور و توسعه زیرساخت‌های فناوری اطلاعات نیز در بهبود عملکرد دفاتر اسناد رسمی و تحقق هدف کلان قضازدایی در نظام ثبتی ایران نقش تعیین‌کننده‌ای دارد (قاسمزاده، ۱۴۰۱).

۳. چه چالش‌ها و موانعی در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول توسط سر دفتران اسناد رسمی وجود دارد؟

یکی از چالش‌های اصلی سر دفتران، کمبود آموزش‌های مداوم و به‌روزرسانی دانش حقوقی است. با توجه به تغییرات مکرر قوانین و مقررات، مانند قانون الزام به ثبت رسمی معاملات مصوب ۱۴۰۳، سر دفتران نیاز به آموزش‌های منظم دارند تا با آخرین تغییرات قانونی آشنا شوند. ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، سازمان ثبت را موظف به برگزاری دوره‌های آموزشی برای سر دفتران کرده، اما در عمل، این دوره‌ها ممکن است به‌صورت منظم یا جامع برگزار نشوند. این امر می‌تواند به خطاهای ثبتی و افزایش دعاوی منجر شود. برای مثال، در مواردی که سر دفتران از تغییرات جدید در آیین‌نامه‌های اجرایی آگاه نیستند، ممکن است اسنادی تنظیم کنند که با قوانین جدید مغایرت داشته باشد. این خطاها می‌تواند به دعاوی حقوقی منجر شوند و بار پرونده‌های دادگستری را افزایش دهند. برای رفع این چالش، سازمان ثبت باید دوره‌های آموزشی منظم و جامعی برگزار کند که شامل آموزش استفاده از فناوری‌های نوین، تغییرات قانونی، و روش‌های پیشگیری از دعاوی باشد. این آموزش‌ها به سر دفتران کمک می‌کند تا با دقت بیشتری اسناد را تنظیم کنند و از بروز دعاوی جلوگیری کنند.

بند دوم: محدودیت‌های زیرساختی در استفاده از فناوری

با وجود پیشرفت‌های فناوری مانند سامانه ثنا و اثر انگشت الکترونیکی، محدودیت‌های زیرساختی مانند قطعی اینترنت، نقص در سامانه‌های الکترونیکی، یا کمبود تجهیزات در برخی دفاتر اسناد رسمی می‌تواند عملکرد سر دفتران را مختل کند. برای مثال، در مناطقی که دسترسی به اینترنت محدود است، سر دفتران ممکن است نتوانند استعلامات لازم را از سامانه ثنا انجام دهند، که این امر می‌تواند به تنظیم اسناد نادرست و افزایش دعاوی منجر شود. برای رفع این چالش، سازمان ثبت باید زیرساخت‌های فناوری را در تمامی دفاتر اسناد رسمی تقویت کند. این شامل تأمین تجهیزات مناسب، بهبود دسترسی به اینترنت، و ارتقای سامانه‌های الکترونیکی است. همچنین، ایجاد سیستم‌های پشتیبان برای مواقع قطعی سامانه‌ها می‌تواند به تداوم خدمات ثبتی و کاهش دعاوی کمک کند. این اقدامات به سر دفتران امکان می‌دهد تا با دقت بیشتری اسناد را تنظیم کنند و از بروز خطاهای ثبتی جلوگیری کنند.

بند سوم: عدم آگاهی عمومی از اهمیت اسناد رسمی

یکی دیگر از چالش‌های مهم، عدم آگاهی عمومی از اهمیت اسناد رسمی و خطرات اسناد عادی است. با وجود قانون الزام به ثبت رسمی معاملات مصوب ۱۴۰۳، بسیاری از افراد همچنان به تنظیم اسناد عادی تمایل دارند، که این امر به افزایش دعاوی ملکی منجر می‌شود. سردفتران می‌توانند با ارائه مشاوره و اطلاع‌رسانی به طرفین معامله، این آگاهی را افزایش دهند، اما این فرآیند نیازمند حمایت سازمان ثبت و اجرای طرح‌های آموزشی گسترده است. برای مثال، در مواردی که افراد به دلیل ناآگاهی از عواقب حقوقی اسناد عادی، اقدام به تنظیم این اسناد می‌کنند، دعاوی متعددی در مورد مالکیت یا انتقال املاک ایجاد می‌شود. برای رفع این چالش، سازمان ثبت باید با همکاری سردفتران، طرح‌های آموزشی و اطلاع‌رسانی عمومی را اجرا کند. این طرح‌ها می‌توانند شامل برگزاری کارگاه‌های آموزشی، انتشار محتوای آموزشی در رسانه‌ها، و اطلاع‌رسانی در مورد مزایای اسناد رسمی باشند. این اقدامات به کاهش رواج اسناد عادی و در نتیجه کاهش دعاوی کمک می‌کند.

بند چهارم: نظارت ناکافی بر عملکرد سردفتران

نظارت سازمان ثبت بر عملکرد سردفتران، اگرچه بر اساس ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی الزامی است، اما در برخی موارد ممکن است به صورت ناکافی یا غیرمستمر انجام شود. این امر می‌تواند به تخلفاتی مانند تنظیم اسناد معارض یا عدم رعایت تشریفات قانونی منجر شود، که نتیجه آن افزایش دعاوی است. برای مثال، در مواردی که سردفتران به دلیل عدم نظارت کافی، سند نادرستی تنظیم می‌کنند، این اسناد می‌توانند به دعاوی حقوقی منجر شوند. برای رفع این چالش، سازمان ثبت باید نظارت خود را بر عملکرد سردفتران تقویت کند. این شامل افزایش تعداد بازرسی‌های دوره‌ای، استفاده از فناوری برای رصد عملکرد سردفتران، و اعمال مجازات‌های پیش‌بینی شده در ماده ۱۰۰ قانون ثبت به صورت مؤثر است. این نظارت به افزایش دقت در تنظیم اسناد و کاهش دعاوی کمک می‌کند. همچنین، ایجاد سامانه‌ای برای دریافت شکایات و گزارش تخلفات سردفتران می‌تواند به بهبود نظارت و کاهش دعاوی کمک کند.

نتیجه گیری:

سردفتران اسناد رسمی به عنوان نهادهای عمومی غیردولتی، نقشی کلیدی در تضمین صحت، شفافیت و اعتبار معاملات ملکی ایفا می‌کنند. تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۷/۰۳/۱۴۰۳، جایگاه آنان را در نظام ثبتی تقویت کرده و موجب کاهش دعاوی ناشی از اسناد عادی شده است (شهیدی، ۱۴۰۲، ص ۵۳؛ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳). این قانون با الزام به ثبت رسمی تمامی معاملات ملکی، اعتبار اسناد عادی را محدود کرده و از بروز دعاوی ناشی از معاملات غیررسمی، جعل یا کلاهبرداری جلوگیری می‌کند (رحیمی، ۱۴۰۱، ص ۳۷؛ ربیعا، ۱۴۰۱، ص ۴۹). در این چارچوب، سردفتران با احراز هویت و اهلیت طرفین مطابق ماده ۱۲۰۸ قانون مدنی و استعلام سوابق ثبتی املاک بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت، از تنظیم اسناد برای افراد فاقد صلاحیت یا املاک دارای موانع قانونی جلوگیری می‌کنند (طباطبایی، ۱۴۰۲، ص ۴۲؛ امینی، ۱۴۰۱، ص ۵۹).

به کارگیری فناوری های نوین نظیر سامانه ثنا و اثر انگشت الکترونیکی، دقت و سرعت تنظیم اسناد را افزایش داده و از بروز اسناد معارض پیشگیری کرده است (شهیدی، ۱۴۰۱، ص ۵۳). همچنین، اجرای طرح کاداستر طبق ماده ۹ قانون جامع حدنگار (۱۳۹۴) و استفاده از نقشه های دقیق ثبتی، موجب شفافیت مالکیت ها و کاهش اختلافات ملکی گردیده است (رحیمی، ۱۴۰۱). افزون بر این، سردفتران با تنظیم اسناد داوری و سازش بر اساس مواد ۴۵۴ و ۱۷۸ قانون آیین دادرسی مدنی و همکاری با شوراهای حل اختلاف طبق ماده ۸ قانون شوراهای حل اختلاف، نقش مؤثری در حل و فصل اختلافات خارج از دادگاه دارند (شهیدی، ۱۴۰۱). قانون شوراهای حل اختلاف، (۱۳۹۴). این فعالیت ها ماهیتی شبه قضایی داشته و در راستای قضازدایی از نظام دادرسی کشور عمل می کنند.

با وجود این، چالش هایی نظیر کمبود آموزش های تخصصی، ضعف زیرساخت های فناوری و آگاهی عمومی پایین نسبت به اسناد رسمی همچنان وجود دارد (کاتوزیان، ۱۴۰۲؛ اسرافیلی، ۱۴۰۳). سازمان ثبت باید با نظارت مؤثر بر دفاتر اسناد رسمی طبق ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و برگزاری دوره های آموزشی مستمر، زمینه اجرای کامل قانون جدید را فراهم آورد (رحیمی، ۱۴۰۱). در مجموع، اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، با افزایش شفافیت، کاهش دعاوی ملکی و تقویت امنیت حقوقی، نقش سردفتران را در تحقق قضازدایی و نظم ثبتی کشور بیش از پیش برجسته ساخته است. (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳؛ اسرافیلی، ۱۴۰۳).

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

این پژوهش مطابق با اصول اخلاق حرفه ای در تحقیقات علوم انسانی و اجتماعی و مبتنی بر منشور اخلاق پژوهش وزارت علوم، تحقیقات و فناوری انجام شده است و اطلاعات بدست آمده صرفاً در جهت پژوهش بکار گرفته شده است.

حامی مالی

این پژوهش هیچ گونه حمایت مالی از سازمان ها یا نهادهای تأمین مالی دریافت نکرده است و تمامی هزینه های مربوط به انجام مطالعه توسط پژوهشگر تأمین گردیده است.

تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است. نویسنده اظهار می دارد که در ارتباط با انجام این پژوهش و نگارش مقاله هیچ گونه تعارض منافی وجود ندارد.

منابع فارسی

- احمدی، م. (۱۴۰۲). نقش سردفتران اسناد رسمی در کاهش دعاوی ملکی در نظام حقوقی ایران (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه تهران، تهران، ایران.
- اسرافیلی، م. (۱۴۰۲). نقش سردفتران در اجرای قانون ثبت اسناد و املاک (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران.
- امینی، ع. (۱۴۰۰). تأثیر ثبت رسمی معاملات بر کاهش دعاوی حقوقی (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.
- جهانگیر، منصور. (۱۴۰۴). کتاب قانون مدنی ۱۴۰۴، جلد ۱ تا ۳ قانون مسئولیت مدنی. انتشارات دیدآور.
- ربیع، م. (۱۴۰۱). حقوق ثبت و اسناد در ایران. تهران: انتشارات خرسندی.
- رحیمی، ح. (۱۴۰۱). دفاتر اسناد رسمی و نقش آن‌ها در نظام حقوقی ایران. تهران: انتشارات خرسندی.
- کاتوزیان، ن. (۱۴۰۲). دروس مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت. تهران: انتشارات میزان.
- کریمی، ع. (۱۳۹۹). حقوق ثبت و اسناد رسمی. تهران: انتشارات مجد.
- شهبازی، م. (۱۴۰۰). نقش سردفتران در پیشگیری از جعل و کلاهبرداری ملکی (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.
- شهیدی، م. (۱۴۰۲). آثار حقوقی ثبت اسناد در کاهش دعاوی. فصلنامه تحقیقات حقوقی، ۹(۲)، ۴۴-۵۹.
- شهیدی، م. (۱۴۰۱). آثار حقوقی ثبت اسناد در نظام حقوقی ایران. مجله حقوقی دادگستری، ۱۵(۳)، ۲۸-۴۳.
- قاسم‌زاده، م. (۱۴۰۱). حقوق مدنی: تحلیل معاملات ملکی. تهران: انتشارات سمت.
- کریمی، ع. (۱۴۰۲). تحلیل نقش سردفتران در قضا‌دایی. مجله مطالعات حقوقی، ۱۰(۱)، ۲۲-۳۷.

کریمی، ح. (۱۴۰۲). نقش فناوری های نوین در کاهش دعاوی ملکی توسط سردفتران (پایان نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تهران، ایران.

طباطبایی، س. م. (۱۴۰۰). **حقوق املاک در نظام حقوقی ایران**. تهران: انتشارات میزان.

طباطبایی، س. م. (۱۴۰۱). نقش فناوری در کاهش دعاوی ملکی. **فصلنامه حقوق و فناوری**، ۶(۳)، ۳۸-۲۲.

طباطبایی، س. م. (۱۴۰۲). **حقوق املاک و مالکیت**. تهران: انتشارات میزان.

مدنی، س. ج. (۱۴۰۲). **حقوق قراردادهای ملکی**. تهران: انتشارات جنگل.

مهاجری، ع. (۱۴۰۲). **شرح جامع قانون مدنی**. تهران: انتشارات گنج دانش.



The Position and Role of Notary Publics in Concluding Real Estate Contracts, Considering the Law Mandating the Official Registration of Immovable Property Transactions Dated 1403.03.17

Mahdis Sohrabi,¹ Mohammad Rahim Behbehani^{2*}

Abstract

Introduction and Purpose: With the approval of the Law on Mandatory Official Registration of Real Estate Transactions on 1403/03/17, the responsibility of notary publics in controlling and verifying the accuracy of transactions has increased. The present research aims to investigate the position of notary publics in implementing this law and analyze its effects on transaction transparency and the reduction of property disputes.

Research Methodology: This research is descriptive-analytical and has been conducted using library and documentary sources. Registration laws, directives from the Country's Registration Organization of Deeds and Real Estate, and the viewpoints of legal experts have been reviewed and subjected to content analysis.

Findings: The results indicate that the implementation of the Mandatory Official Registration Law has led to increased transparency in real estate transactions, a decrease in informal contracts, and the prevention of disputes arising from unofficial documents. By effectively playing their role in verifying the identity and legal capacity of the parties, examining registration records, and adhering to legal requirements, notary publics have a deterrent effect on the occurrence of crimes such as forgery, sale of others' property, and fraud. However, the findings also suggest challenges in the law's implementation, including a lack of continuous specialized training for notary publics, weaknesses in technological infrastructure (especially in systems like SANA and the Electronic Document Registration System), and a lack of public awareness regarding the necessity of official transaction registration.

Conclusion: The mandatory registration law is crucial for reducing litigation and enhancing legal security. To maximize its impact, executive flaws must be addressed by training notaries and upgrading technology. Strengthening oversight is key to achieving registration justice and preventing property disputes.

Keywords: Notary Publics, Law on Mandatory Official Registration, Real Estate Transactions

¹ M.A student, Department of Law, Kazerun Branch, Islamic Azad University, kazerun, Iran. Mahdis.s@iau.ir

^{2*} Department of Law, Kazerun Branch, Islamic Azad University, Kazerun, Iran.. (Corresponding author). Email: mohammadrahimbehbahani@iau.ac.ir