



مدد حقوق



شاپا چاپی: ۱۸۴۱-۲۷۸۳
شاپای الکترونیکی: ۱۹۳۲-۲۷۸۳

دوره ۸ - شماره ۲۵ - پاییز ۱۴۰۴

- امکان‌سنجی تحقق جنایت علیه بشریت از رهگذر تحریم‌های اقتصادی یکجانبه آمریکا علیه ایران
همایون مافی، مرتضی پورعزیز
بررسی قراردادهای هوشمند مبتنی بر بلاکچین از منظر کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا
آریا ابراهیمی، سبحان طیبی
هوش مصنوعی و نظام حقوق کیفری: تحلیل مسئولیت‌ها و پیامدها
هادی جمشیدی فر، مهدی جعفریان، رقیه جعفریان
تحول دادرسی کیفری در پرتو عدالت دیجیتال: کارکرد هم‌افزایانه فناوری‌های نو ظهور
سیدعلیرضا میرکمالی، سیدمصطفی حسینی دستجردی
وضعیت حقوقی اختراع مشترک و میزان مالکیت و نحوه تصرف مخترعین در آن
سعید مولوی، نرجس دریانی چلچله
تعهدات قراردادی در تجارت الکترونیک فرامرزی و چالش‌های اجرای آن در داوری بین‌المللی با تأکید بر معاهدات بین‌المللی
احسانه وثوقی منفرد، محمدعلی کفایی فر
تحلیلی بر دخالت نظریه‌های اخلاقی در حقوق کیفری
ایرج مروتنی، سعید احمدی، نگین بهادری جهرمی
لژوم جرم انگاری نگهداری ماینر در ایران (مطالعه تطبیقی)
مهدی رجائیان، شادی چگینی
ارتباط کرامت انسانی و اهداف مجازات‌ها در حقوق کیفری
امیرحسین ابوالحسینی، ستار فخرایی، زینب قادری
واکاوی مفهوم «احق بالولد» در روایات امامیه: نقدی بر انگاره «حضانت» در فقه و حقوق خانواده
حجت اله دهقانی
سامانه جامع حقوقی شرکت ملی نفت ایران «سحن»: تحولی راهبردی در حکمرانی حقوقی هوشمند صنعت نفت ایران
سیدحجت الله علم الهدی، محمد مهدی اسدی
اصول اساسی بیمه و نتایج آن بر قصد اضرار
محمد کمالی، محمدعلی جهانی، حمیدرضا سلیمی
واکاوی علل بزهکاری اطفال و نوجوانان در حقوق کیفری ایران
سیداحمد پیروندیزی، امیررضا محمودی
بررسی اعتبار و قابلیت استناد ابزارهای ارتباطی نوین در فرایند اثبات جرم در نظام حقوقی ایران
علیرضا باقری حسن آبادی
مسئولیت کیفری سردفتران اسناد رسمی: تحلیل چالش‌های قانونی و راهکارهای پیشگیرانه در نظام ثبتی ایران
ایوب رحیمی
مفهوم منفعت عمومی در پرتو فایده‌گرایی جان استوارت میل و مقایسه آن با اندیشه جرمی بنتام
احمدرضا سلطانیان
مسئولیت مدنی در قبال ربات‌ها و هوش مصنوعی: چالش‌ها و راهکارهای حقوقی در عصر فناوری‌های نوین
چیران ابراهیمی
سیاست‌گذاری حمایت مدار در قبال بزه دیدگی زنان در خانواده با تأکید بر تحولات جدید
محبوبه طالبی رستمی
تأثیر روانشناسی جنایی در ارتکاب جرم در حقوق ایران و فرانسه
وحید کیومرثی
مسئولیت دولت‌ها در قبال نقض حقوق بشر توسط شرکت‌های امنیتی خصوصی در مأموریت‌های خارجی
مهدی قره داغی، مسعود سرفرازی صالح
مطالعه فقهی و حقوقی شرط بازگشت موقوفه به ملک واقف
حبیب اله عبدالله پور، حمیدرضا نام آور
تحلیلی بر جنایت‌های محیط زیستی تجاوز ایالات متحده آمریکا و رژیم اسرائیل علیه جمهوری اسلامی ایران
جواد چراغی
تحلیل حقوقی نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین و چالش‌های اجرایی آن در ایران
محمد احمدی
مقابله دادگاه کیفری بین‌المللی با گسترش جنایت داعش
جواد دشتیان
قابل استناد بودن کنوانسیون نیویورک در داوری تجاری بین‌المللی ایران و موافقتنامه داوری با تأکید بر مفهوم تجاری
علی باباپور همراهلو، پویا بنی هاشم
مالکیت و بهره برداری از آب‌ها در نظام حقوقی ایران
احمد پدیدار، یاسر صیادپور
حق فراموش شدن و آثار آن بر روابط قراردادی در بلاکچین‌های عمومی: تحلیل تطبیقی حریم خصوصی داده‌ها در حقوق ایران و اروپا
عارفه قاسم زاده ده آبادی
بررسی ماهیت حقوقی قرارداد ساخت، اجاره و انتقال (بی.ال.تی)
نقش وکیل در تحقیقات مقدماتی در قانون آیین دادرسی کیفری
علیرضا درانی
شناسایی و اولویت بندی عوامل سیاسی-اجتماعی موثر بر تکدی‌گری در زاهدان
محمدکمال دادرسی
مسئولیت مدنی دولت نسبت به خسارات ناشی از اطلاع دادرسی
علی فراحی
تأثیر سیاست‌گذاری‌های اقتصادی دولت‌ها بر آزادی قراردادی در بازارهای خصوصی
رامد مهر رحمانی گل افشان
مروری تاریخی بر جرم انگاری در قبال جرائم نیروهای مسلح
یاسر شاکری



Legal Analysis of the Role of Real Estate Consultants in Preserving Land Ownership Rights and Its Enforcement Challenges in Iran

تحلیل حقوقی نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین و چالش‌های اجرایی آن در ایران

Mohammad Ahmadi

Master of Science in Private Law, Tabnak University, Lamerd, Iran

محمد احمدی

کارشناس ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه تابناک، لامرد، ایران

lvlllllv966@gmail.com

Abstract

Land ownership, as one of the most fundamental objective rights in the Iranian private law system, is covered by several laws, including the Civil Code and the Law on Registration of Documents and Real Estate. Real estate consultants play a key role in facilitating and legally guaranteeing the transfer of land ownership in the process of real estate transactions as professional intermediaries. However, the performance of this sector faces extensive legal and enforcement challenges, including weak supervision, lack of professional competence, conflict of interest, tendency to informal transactions, and lack of effective compensation mechanisms. This research aims to legally analyze the role of real estate consultants in preserving land ownership rights and identify enforcement challenges in the Iranian legal system. The research method is qualitative and descriptive-analytical with a library approach and citation of legal, jurisprudential sources and valid scientific research. The findings of the study show that although there is a relatively comprehensive legal framework in the Commercial Code, Civil Code, and related regulations for the activities of real estate consultants, the weakness in the implementation of these laws and the lack of efficient supervisory mechanisms have caused many consultants not only to fail to guarantee property rights, but in some cases to act as a factor in the violation of these rights. Also, a comparative comparison with the common law and Roman-German legal systems shows the superiority of these systems in the field of professional training, centralized supervision, and the use of modern technologies. As a result, it is suggested that the role of real estate consultants as legal arms guaranteeing land ownership be strengthened by establishing a centralized supervisory body, requiring specialized training and issuing professional certification, promoting official registration of transactions, eliminating conflicts of interest, creating electronic systems, and providing professional liability insurance. The implementation of these solutions will not only help protect the rights of owners, but will also increase public trust, reduce property disputes, and establish legal and economic order in the real estate market.

Keywords: Ownership, Real Estate Consultants, Property Registration Law.

چکیده

مالکیت زمین به‌عنوان یکی از بنیادین‌ترین حقوق عینی در نظام حقوق خصوصی ایران، تحت پوشش قوانین متعددی از جمله قانون مدنی و قانون ثبت اسناد و املاک قرار دارد. مشاوران املاک در فرایند معاملات ملکی به‌عنوان واسطه‌های حرفه‌ای نقش کلیدی در تسهیل و تضمین قانونی نقل و انتقال مالکیت زمین ایفاء می‌کنند. با این حال، عملکرد این قشر با چالش‌های حقوقی و اجرایی گسترده‌ای مواجه است که از جمله می‌توان به ضعف نظارت، نقض در صلاحیت حرفه‌ای، تعارض منافع، گرایش به معاملات غیررسمی و فقدان سازوکارهای مؤثر جبران خسارت اشاره کرد. این پژوهش با هدف تحلیل حقوقی نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین و شناسایی چالش‌های اجرایی موجود در نظام حقوقی ایران انجام شده است. یافته‌های پژوهش که با روش توصیفی-تحلیلی انجام شده است نشان می‌دهد که اگرچه چهارچوب قانونی نسبتاً جامعی در قانون تجارت، قانون مدنی و آیین‌نامه‌های مرتبط برای فعالیت مشاوران املاک وجود دارد اما ضعف در اجرای این قوانین و نبود سازوکارهای نظارتی کارآمد، باعث شده تا بسیاری از مشاوران نه تنها در تضمین حقوق مالکیت ناکام بمانند، بلکه در مواردی خود به‌عنوان عاملی در نقض این حقوق عمل کنند. در نتیجه، پیشنهاد می‌شود با ایجاد نهاد نظارتی متمرکز، الزام به آموزش تخصصی و صدور گواهینامه حرفه‌ای، ترویج ثبت رسمی معاملات، رفع تعارض منافع، ایجاد سامانه‌های الکترونیکی و بیمه مسئولیت حرفه‌ای نقش مشاوران املاک به‌عنوان بازوان حقوقی تضمین‌کننده مالکیت زمین تقویت شود. اجرای این راهکارها نه تنها به حفاظت از حقوق مالکان کمک می‌کند، بلکه به افزایش اعتماد عمومی، کاهش دعاوی مالکیتی و تثبیت نظم حقوقی و اقتصادی در بازار املاک منجر خواهد شد.

واژگان کلیدی: مالکیت، مشاوران املاک، قانون ثبت

اسناد و املاک.

Received: 2025/09/23 - Review: 2025/11/21 - Accepted: 2025/12/06

دریافت مقاله: ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ - بازنگری مقاله: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ - پذیرش مقاله: ۱۴۰۴/۰۹/۱۵

ارجاع:

احمدی، محمد؛ (۱۴۰۴)، تحلیل حقوقی نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین و چالش‌های اجرایی آن در ایران، تمدن حقوقی، شماره ۲۵.

Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s) , with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) , which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



مقدمه

مالکیت، یکی از اساسی‌ترین مفاهیم در علم حقوق است که در زمره حقوق عینی قرار می‌گیرد و به موجب آن، شخص می‌تواند نسبت به مال، سلطه و اختیار کامل داشته باشد. در نظام حقوقی ایران، مالکیت بر زمین از جایگاهی ویژه برخوردار است، زیرا زمین نه تنها یک منبع اقتصادی و بستر اجرای طرح‌های عمرانی است، بلکه در بسیاری از موارد، با ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و حتی شرعی گره خورده است. قانون مدنی که مهم‌ترین منبع حقوق خصوصی محسوب می‌شود، در ماده‌های ۲۹ و ۳۰ به صورت صریح و بنیادین به تعریف مالکیت و آثار آن پرداخته است. ماده ۳۰ قانون مدنی، اصل آزادی تصرف مالک را تثبیت می‌کند و مبنای حقوقی اصلی برای مشروعیت استفاده از زمین محسوب می‌شود. نظام حقوقی مالکیت اراضی در ایران پدیده‌ای یکپارچه نبوده است و در طول سده‌های مختلف بنا به تغییر شرایط و حکومت‌ها تغییراتی نیز در اشکال مالکیت دیده به وجود آمده است، به طوری که تا پیش از اصلاحات ارضی، پنج نوع مالکیت بر زمین، یعنی اربابی، خالصه، املاک سلطنتی، وقف و خرده مالکی رایج بود (دانشوری و چاووشی، ۱۳۹۴، ۳۹).

مالکیت زمین به‌عنوان یکی از ارکان اصلی حقوق خصوصی در ایران، تحت حمایت قوانین متعددی

قرار دارد. مشاوران املاک، به‌عنوان تسهیل‌کنندگان معاملات، در حفظ این حقوق نقش مهمی دارند، اما عملکرد آن‌ها با چالش‌های حقوقی و اجرایی متعددی مواجه است. این پژوهش به تحلیل این نقش و موانع پیش‌رو می‌پردازد. مالکیت، به‌عنوان یکی از بنیادی‌ترین حقوق عینی در نظام حقوق خصوصی، جایگاه مرکزی در تنظیم روابط مالی و اجتماعی افراد دارد. در میان انواع اموال، زمین به دلیل ماهیت دائمی، ثبات ارزش و ارتباط نزدیک با نظم عمومی، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

در این شرایط، حضور واسطه‌های حرفه‌ای مانند مشاوران املاک، به‌عنوان عاملی میانجی در معاملات ملکی، اجتناب‌ناپذیر است. این مشاوران نه تنها در تسهیل معاملات نقش دارند، بلکه موظف به رعایت تعهدات حقوقی و حرفه‌ای در جهت حفظ حقوق مالکیت زمین هستند. با این حال، ضعف در آگاهی حقوقی، عدم رعایت اصل صداقت و تخلف از ضمانت اجراهای قانونی گاهی باعث می‌شود که مشاوران نه تنها در تضمین حقوق مالکیت ناکام بمانند، بلکه خود به‌عنوان عاملی در نقض این حقوق عمل کنند. از این رو، بررسی دقیق مفهوم و ماهیت حقوقی مالکیت زمین، با تکیه بر قوانین مدنی، تجاری و فقهی، پیش‌زمینه‌ای ضروری برای تحلیل نقش مشاوران املاک در این حوزه است.

پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی با تمرکز بر تعریف مالکیت در حقوق ایران و جایگاه زمین به‌عنوان مال غیرمنقول، به بررسی ویژگی‌های حقوقی مالکیت زمین و اهمیت آن در نظام حقوقی، اقتصادی و اجتماعی می‌پردازد. هدف، ایجاد بستری نظری و قانونی است که بر اساس آن، نقش مشاوران املاک در تضمین یا تهدید این حقوق، به‌ویژه در مواردی مانند الزام به تنظیم سند رسمی، احیای اراضی موات و پیشگیری از دعاوی مالکیتی به‌صورت تحلیلی بررسی شود.

۱- مفهوم و ماهیت حقوقی مالکیت زمین

۱-۱- تعریف مالکیت زمین در حقوق ایران و جایگاه زمین به‌عنوان مال غیرمنقول

مالکیت در نظام حقوقی ایران، به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نهادهای حقوقی، در ماده ۳۰ قانون مدنی تعریف شده است: «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد». این تعریف، ریشه در قاعده فقهی «الناس مسلطون علی اموالهم» دارد که بر سلطه کامل مالک بر مال خود در چهارچوب حدود قانونی تأکید می‌کند. مالکیت به‌عنوان یک حق

عینی، در برابر همه افراد قابل استناد است و از این رو، در نظام حقوق خصوصی جایگاه ویژه‌ای دارد. این حق، به‌ویژه در مورد زمین، به دلیل ویژگی‌های خاص آن، از اهمیت مضاعفی برخوردار است. زمین، به‌عنوان یکی از مصادیق اصلی اموال غیرمنقول ذاتی، در ماده ۱۲ قانون مدنی تعریف شده است: اموالی که «نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن نباشد بدون این که خود مال یا محل آن خراب شود». این ویژگی، زمین را از اموال منقول متمایز کرده و نقل و انتقال آن را تابع تشریفات خاص، از جمله ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی، می‌کند. ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده‌اند را الزامی دانسته و ماده ۴۸ همان قانون، عدم ثبت این معاملات را مانع پذیرش در محاکم و ادارات می‌داند. این الزامات، به‌منظور تضمین صحت معاملات و پیشگیری از تعارضات مالکیتی وضع شده‌اند و نقش مشاوران املاک را در هدایت طرفین به سمت تنظیم سند رسمی برجسته می‌سازد (کاتوزیان، ۱۴۰۴، ۲۷۵).

از منظر فقهی، زمین به‌عنوان «عقار» در فقه امامیه مورد توجه قرار گرفته و به انواع مختلفی، از جمله اراضی موات، مباح و احیاء شده، تقسیم می‌شود. ماده‌های ۱۴۱ تا ۱۴۵ قانون مدنی، احیای اراضی موات و مباح را به‌عنوان یکی از طرق تملک زمین‌شناسایی کرده‌اند. ماده ۱۴۱ قانون مدنی، احیای زمین را عملیاتی عرفی نظیر زراعت، درخت کاری، یا بناسازی تعریف می‌کند که زمین را قابل استفاده می‌نماید. ماده ۱۴۳، احیای بخشی از اراضی موات به قصد تملک را موجب مالکیت آن بخش می‌داند و ماده ۱۴۴، احیای اطراف زمین را موجب تملک وسط آن می‌کند، مشروط بر رعایت قوانین مربوطه^۲. این احکام، ریشه در قاعده فقهی «من احیی ارضاً مواتاً فهی له» دارند و بر اهمیت تنظیم سند رسمی برای اثبات مالکیت تأکید دارند، زیرا بدون ثبت رسمی، مالکیت ناشی از احیاء ممکن است مورد مناقشه قرار گیرد.

۲-۱- ویژگی‌های حقوقی مالکیت زمین

مالکیت زمین در قانون مدنی دارای ویژگی‌های حقوقی خاصی است که آن را از سایر انواع مالکیت متمایز می‌کند. این ویژگی‌ها، به‌ویژه در معاملات زمین و نقش مشاوران املاک، اهمیت به‌سزایی دارند، زیرا نقض آن‌ها می‌تواند به دعاوی حقوقی، نظیر الزام به تنظیم سند رسمی، منجر شود. در

ادامه، این ویژگی‌ها به صورت تحلیلی بررسی می‌شوند:

اول- دائمی بودن مالکیت زمین: زمین، برخلاف اموال منقول که ممکن است به دلیل فرسودگی یا مصرف از بین بروند، به دلیل ماهیت طبیعی خود، دائمی است و قابلیت زوال ندارد. این ویژگی که به طور ضمنی در ماده‌های ۱۲ و ۱۴۱ قانون مدنی مورد اشاره قرار گرفته، مالکیت زمین را به یکی از پایدارترین انواع مالکیت تبدیل کرده است. دائمی بودن زمین، ضرورت تنظیم سند رسمی را برای اثبات مالکیت و پیشگیری از دعوی، نظیر دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، دوچندان می‌کند. مشاوران املاک، به عنوان واسطه‌های حرفه‌ای، موظف‌اند طرفین معامله را به تنظیم سند رسمی هدایت کنند، زیرا عدم ثبت رسمی می‌تواند به ابطال معامله یا تضييع حقوق خریدار منجر شود (کاتوزیان، ۱۴۰۴، ۱۷۲).

دوم- الزام به ثبت رسمی و تشریفات قانونی: مالکیت زمین تابع تشریفات خاص ثبت رسمی است که در ماده‌های ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ تأکید شده‌اند. ماده ۴۶، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک ثبت شده را الزامی می‌داند و ماده ۴۸، اسناد عادی را در محاکم و ادارات غیرقابل پذیرش می‌شمارد. این الزام، به ویژه در معاملات زمین، به دلیل ارزش اقتصادی و اجتماعی بالای آن، برای پیشگیری از اختلافات و تضمین حقوق مالکیت وضع شده است. باین حال، در عمل، بسیاری از فروشندگان پس از تنظیم مبیعه‌نامه و دریافت بخش قابل توجهی از ثمن، از حضور در دفاتر اسناد رسمی خودداری می‌کنند که به دعوای الزام به تنظیم سند رسمی منجر می‌شود. مشاوران املاک، با توجه به ماده ۳۳۷ قانون تجارت که آن‌ها را ملزم به رعایت اصل صداقت و ارائه اطلاعات کامل می‌کند، نقش کلیدی در پیشگیری از این مشکل دارند. آن‌ها باید از ابتدا طرفین را به تنظیم سند رسمی ترغیب کرده و از تنظیم قراردادهای عادی بدون تضمین ثبت رسمی خودداری کنند (شهیدی، ۱۴۰۳، ۵۶).

سوم- ارتباط با حقوق عینی تبعی: مالکیت زمین اغلب با حقوق عینی تبعی، نظیر حق ارتفاق^۳ یا رهن^۴، همراه است که نقل و انتقال آن را پیچیده‌تر می‌کند. برای مثال، زمینی که در رهن بانک است، بدون رضایت مرتهن قابل انتقال نیست. مشاوران املاک موظف‌اند وضعیت حقوقی زمین را بررسی کرده و وجود این حقوق را به خریدار اطلاع دهند، زیرا عدم اطلاع‌رسانی می‌تواند به نقض حقوق مالکیت و

۳- ماده ۹۴ قانون مدنی

۴- ماده ۷۷۱ قانون مدنی

دعاوی حقوقی منجر شود. ماده ۱۴۵ قانون مدنی نیز، احیاء کنندگان اراضی موات را ملزم به رعایت قوانین مربوطه می‌کند که شامل بررسی وضعیت حقوقی زمین و ثبت رسمی مالکیت است.

چهارم- احیای اراضی موات و مباح: یکی از ویژگی‌های منحصربه‌فرد مالکیت زمین در ایران، امکان تملک آن از طریق احیای اراضی موات و مباح است که در ماده‌های ۱۴۱ تا ۱۴۵ قانون مدنی تبیین شده‌اند. ماده ۱۴۱، احیاء را عملیاتی عرفی نظیر زراعت یا بناسازی تعریف می‌کند که زمین را قابل استفاده می‌نماید. ماده ۱۴۲، تحجیر^۵ را صرفاً ایجادکننده حق اولویت می‌داند و نه مالکیت. ماده ۱۴۳، احیای زمین به قصد تملک را موجب مالکیت می‌داند و ماده ۱۴۴، احیای اطراف زمین را به مالکیت وسط آن تسری می‌دهد. با این حال، ماده ۱۴۵ تأکید می‌کند که احیاءکننده باید قوانین مربوطه، از جمله ثبت رسمی مالکیت، را رعایت کند. عدم تنظیم سند رسمی برای اراضی احیاءشده می‌تواند به مناقشات حقوقی منجر شود و مشاوران املاک در این موارد نقش مهمی در هدایت احیاء کنندگان به ثبت رسمی دارند.

۳-۱- اهمیت حقوقی مالکیت زمین در نظام حقوقی ایران

مالکیت زمین، به دلیل دائمی بودن و ارتباط با نظم عمومی، یکی از مهم‌ترین مصادیق حقوق عینی در ایران است. ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند را نوشته‌ای تعریف می‌کند که در مقام اثبات دعوا یا دفاع قابل استناد باشد و ماده ۱۲۸۷، اسناد رسمی را اسنادی می‌داند که توسط مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها تنظیم شده باشند. سند رسمی، به‌ویژه در مورد زمین، به دلیل الزامات ماده‌های ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، مهم‌ترین دلیل اثبات مالکیت است. با این حال، دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، به دلیل خودداری فروشندگان از ثبت رسمی پس از تنظیم مبایعه‌نامه‌های عادی، از شایع‌ترین دعاوی ملکی در ایران است. مشاوران املاک، با توجه به ماده ۳۳۷ قانون تجارت، موظف‌اند با ارائه اطلاعات دقیق و هدایت طرفین به تنظیم سند رسمی، از بروز این دعاوی پیشگیری کنند. عدم رعایت این وظیفه می‌تواند به مسئولیت مدنی یا حتی کیفری^۶ منجر شود (سوری، ۱۳۹۶، ۶۵).

۵- شروع به احیاء، مانند سنگ‌چینی یا کندن چاه

۶- در صورت تقلب یا جعل

۲- جایگاه حقوقی مشاوران املاک در معاملات زمین

در نظام حقوقی ایران، معاملات ملکی به‌ویژه در حوزه زمین و املاک، به دلیل ارزش بالای اقتصادی، حساسیت اجتماعی و پیچیدگی حقوقی، نیازمند واسطه‌های حرفه‌ای هستند که بتوانند به‌عنوان پلی بین فروشنده و خریدار، از صحت، امنیت و قانون‌مندی معامله اطمینان حاصل کنند. مشاوران املاک، در این میان، به‌عنوان دلالان ثبت‌شده و فعالان رسمی در بازار مسکن، نقشی محوری ایفاء می‌کنند. این نقش، صرفاً محدود به معرفی طرفین یا تسهیل معامله نیست، بلکه شامل تعهدات حقوقی و حرفه‌ای گسترده‌ای است که مستقیماً بر حفظ حقوق مالکیت زمین تأثیر می‌گذارد.

با این حال، ماهیت فعالیت مشاوران املاک گاهی با سایر واسطه‌های حقوقی مانند وکیل یا نماینده اشتباه گرفته می‌شود، در حالی که تفاوت‌های اساسی در ماهیت قرارداد، حدود اختیارات و نوع مسئولیت آن‌ها وجود دارد. درک دقیق این تفاوت‌ها، برای تعیین میزان مسئولیت مشاوران در صورت وقوع نقض حقوق مالکیت، ضروری است. همچنین، شناخت نقش حرفه‌ای آن‌ها در تسهیل معاملات، پیشگیری از دعاوی و تقویت اعتماد عمومی به نظام حقوقی، پیش‌نیازی اساسی برای ارزیابی عملکرد این قشر در بازار املاک است (جلانیان، ۱۳۹۴، ۸۸).

۲-۱- تعریف و نقش حقوقی مشاوران املاک

در نظام حقوقی ایران، مشاوران املاک به‌عنوان واسطه‌های حرفه‌ای در معاملات ملکی، تحت عنوان «دلال» در قانون تجارت تعریف شده‌اند. ماده ۳۳۵ قانون تجارت، دلالی را «عبارت از عملیاتی می‌داند که به‌وسیله آن، دلال واسطه انجام معامله‌ای بین دو طرف می‌شود و در مقابل آن، اجرت دریافت می‌کند». این تعریف، ماهیت حقوقی فعالیت مشاوران املاک را به‌عنوان واسطه‌ای که بدون نمایندگی یا وکالت، صرفاً زمینه انعقاد قرارداد بین طرفین را فراهم می‌کند، مشخص می‌سازد. دلال، بر اساس ماده ۳۳۶ قانون تجارت، موظف است شرایط معامله را به‌طور کامل و صادقانه به طرفین اطلاع دهد و در صورت نقض این وظیفه، ممکن است مشمول مسئولیت مدنی یا کیفری شود (اسکینی، ۱۴۰۲، ۸۱).

مشاوران املاک، به‌عنوان یکی از مصادیق دلالان در قانون تجارت، نقش ویژه‌ای در معاملات اموال غیرمنقول، به‌ویژه زمین، دارند. جایگاه آن‌ها در نظام حقوقی ایران، نه تنها به قانون تجارت، بلکه به قوانین

خاص، نظیر قانون راجع به دلالات مصوب ۱۳۱۷ و آیین‌نامه‌های مرتبط با فعالیت مشاوران املاک، وابسته است. ماده اول قانون راجع به دلالات مصوب ۱۳۱۷، دلالتی را شغلی تجاری دانسته و فعالیت دلالات را تابع مقررات خاصی، از جمله اخذ پروانه فعالیت، قرار داده است. این قانون، مشاوران املاک را ملزم به رعایت اصول حرفه‌ای، نظیر صداقت و امانت می‌کند و تخلف از این اصول را با ضمانت اجراهای انتظامی و کیفری همراه کرده است.

از منظر فقهی، دلالتی ریشه در مفهوم «سمره» در فقه امامیه دارد که به معنای واسطه‌گری برای تسهیل معاملات است. فقها، دلالتی را عملی مشروع و مبتنی بر رضایت طرفین می‌دانند، مشروط بر این که دلال به وظایف خود، از جمله رعایت اصل امانت و صداقت، پایبند باشد. این دیدگاه فقهی، در ماده ۳۳۷ قانون تجارت انعکاس یافته که دلال را مکلف به ارائه اطلاعات کامل و صحیح به طرفین معامله می‌کند. در معاملات زمین که به دلیل ارزش اقتصادی و اجتماعی بالای آن و الزام به ثبت رسمی^۷، از حساسیت ویژه‌ای برخوردار است، نقش مشاوران املاک در تضمین صحت معامله و پیشگیری از دعاوی حقوقی، نظیر دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، حیاتی است. عدم رعایت این وظایف، مانند عدم احراز صحت اسناد مالکیت یا تنظیم مبایعه‌نامه‌های ناقص، می‌تواند به نقض حقوق مالکیت و افزایش دعاوی منجر شود. مشاوران املاک، به‌عنوان واسطه‌های حرفه‌ای، نه تنها وظیفه تسهیل انعقاد قرارداد را دارند، بلکه باید طرفین را به تنظیم سند رسمی هدایت کنند. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، سند رسمی را سندی تعریف می‌کند که توسط مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها تنظیم شده باشد و ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، ثبت معاملات املاک ثبت‌شده را الزامی می‌داند. در عمل، بسیاری از فروشندگان پس از تنظیم مبایعه‌نامه عادی و دریافت بخش قابل توجهی از ثمن، از حضور در دفاتر اسناد رسمی خودداری می‌کنند که به دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی منجر می‌شود. مشاوران املاک، با توجه به ماده ۳۳۷ قانون تجارت، موظف‌اند با اطلاع‌رسانی دقیق و تنظیم قراردادهای معتبر، از بروز این مشکلات پیشگیری کنند (طباطبایی حصاری، ۱۴۰۲، ۳۵).

۲-۲- نقش و تعهدات مشاوران املاک

مشاوران املاک، بر اساس ماده ۳۳۷ قانون تجارت، موظف‌اند که با حسن نیت و صداقت عمل کنند. مشاوران باید از طریق استعلام از مراجع رسمی، مانند سازمان ثبت اسناد و املاک، صحت اسناد مالکیت را تأیید کنند. عدم انجام این وظیفه می‌تواند به تسهیل معاملات غیرقانونی، مانند فروش مال غیر، منجر شود. مشاوران موظف‌اند اطلاعات کامل و صحیح درباره وضعیت حقوقی^۸ و فیزیکی^۹ ارائه دهند. قراردادهای تنظیم شده توسط مشاوران باید شامل تمامی شرایط اساسی معامله و مطابق با قوانین مدنی و سایر مقررات خاص، مانند قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، باشند. مشاوران باید منافع هر دو طرف معامله را در نظر بگیرند و از جانب‌داری یا پنهان‌کاری خودداری کنند.

۲-۳- مسئولیت مدنی مشاوران املاک در نقض حقوق مالکیت

بر اساس ماده ۳۳۷ قانون مدنی، اگر مشاور املاک در انجام وظایف خود قصور کند یا اطلاعات نادرست ارائه دهد، مسئول جبران خسارات وارده به طرفین معامله است. این مسئولیت می‌تواند بر اساس قواعد فقهی اتلاف^{۱۰} یا تسبیب^{۱۱} نیز توجیه شود. برای مثال، اگر مشاور به دلیل عدم بررسی وضعیت حقوقی ملک، معامله‌ای را تسهیل کند که منجر به ضرر مالی خریدار یا مالک شود، ملزم به جبران خسارت خواهد بود.

۳- چالش‌های اجرایی نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین

اگرچه مشاوران املاک در نظام حقوقی ایران به‌عنوان واسطه‌های حرفه‌ای در معاملات ملکی، نقشی کلیدی در تسهیل و تضمین قانونی نقل و انتقال زمین ایفاء می‌کنند، اما عملکرد واقعی این افراد با مجموعه‌ای از چالش‌های ساختاری، نهادی و حرفه‌ای مواجه است که به‌طور جدی توانایی آن‌ها در حفظ حقوق مالکیت زمین را تحت تأثیر قرار داده است. وجود چهارچوب قانونی نسبتاً جامع در قانون تجارت، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و آیین‌نامه‌های مرتبط، لزوماً به اجرای مؤثر این قوانین منجر نشده

۸- مانند مالکیت، رهن، یا توقیف ملک

۹- مانند حدود اربعه یا کاربری ملک

۱۰- تلف مستقیم مال

۱۱- سبب شدن در ورود ضرر

است. در عمل، ضعف در سازوکارهای نظارتی، نقص در صلاحیت‌های حرفه‌ای، تعارض منافع، گرایش به معاملات غیررسمی و فقدان مکانیزم‌های مؤثر جبران خسارت باعث شده تا فعالیت بسیاری از مشاوران نه تنها در تقویت امنیت حقوقی معاملات مؤثر نباشد، بلکه در مواردی به نقض حقوق مالکیت و ایجاد دعاوی پیچیده قضایی منجر شود (امامی، ۱۴۰۳، ۱۵۸).

۳-۱- فقدان نظارت کافی بر عملکرد مشاوران املاک

یکی از مهم‌ترین چالش‌های اجرایی در حوزه فعالیت مشاوران املاک در ایران، نبود نظارت مؤثر و جامع بر عملکرد آن‌ها است. اگرچه آیین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۴۰۰، چهارچوب‌هایی برای تنظیم فعالیت مشاوران املاک ارائه کرده است، اما فقدان یک نهاد نظارتی متمرکز و کارآمد، امکان تخلفات گسترده را فراهم می‌کند. برای مثال، صدور پروانه فعالیت برای مشاوران املاک بدون ارزیابی دقیق صلاحیت‌های حرفه‌ای و حقوقی، به فعالیت افرادی منجر شده که فاقد دانش کافی در زمینه قوانین ثبت اسناد و املاک یا تعهدات حقوقی هستند. این مسئله، به‌ویژه در معاملات زمین که نیازمند بررسی دقیق اسناد مالکیت و رعایت الزامات قانونی است، به افزایش دعاوی مالکیتی منجر شده است (شهیدی، ۱۴۰۳، ۱۵۰).

۳-۲- نقص در صلاحیت حرفه‌ای و آموزش

مشاوران املاک در ایران اغلب فاقد آموزش‌های تخصصی حقوقی و حرفه‌ای هستند که برای انجام وظایف شان ضروری است. برخلاف نظام‌های حقوقی پیشرفته مانند فرانسه یا انگلستان که مشاوران ملکی ملزم به گذراندن دوره‌های آموزشی مداوم و اخذ گواهینامه‌های حرفه‌ای هستند، در ایران، شرایط ورود به این حرفه چندان سخت‌گیرانه نیست. این نقص، باعث می‌شود که بسیاری از مشاوران از پیچیدگی‌های حقوقی معاملات زمین، مانند الزام به ثبت رسمی یا محدودیت‌های قانونی اراضی موات و مباح، آگاهی کافی نداشته باشند. نتیجه این امر، تنظیم قراردادهای غیررسمی یا قولنامه‌هایی است که فاقد اعتبار حقوقی لازم بوده و حقوق مالکیت طرفین را به خطر می‌اندازد.

۳-۳- تعارض منافع و نقض اصل امانت

تعارض منافع یکی دیگر از چالش‌های اساسی در عملکرد مشاوران املاک است. در بسیاری از موارد، مشاوران به دلیل دریافت کمیسیون از هر دو طرف معامله یا تمایل به تسریع در انجام معامله، ممکن است اصل امانت و صداقت^{۱۲} را نقض کنند. برای مثال، پنهان کردن عیوب حقوقی زمین، مانند وجود دعاوی مالکیتی یا محدودیت‌های قانونی^{۱۳}، از جمله تخلفاتی است که به نقض حقوق مالکیت منجر می‌شود. این رفتار نه تنها به اعتماد عمومی به حرفه مشاوره املاک آسیب می‌زند، بلکه دعاوی حقوقی و کیفری متعددی را به دنبال دارد که بار قضایی سنگینی بر دوش سیستم حقوقی کشور تحمیل می‌کند (ستوده تهرانی، ۱۴۰۲، ۷۷).

۳-۴- مشکلات ناشی از معاملات غیررسمی

یکی از رایج‌ترین چالش‌ها در معاملات زمین، تنظیم قراردادهای غیررسمی یا قولنامه‌ای است که بدون رعایت الزامات ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک انجام می‌شود. مشاوران املاک، به دلیل سهولت یا فشار طرفین معامله، گاهی به تنظیم این گونه قراردادهای اقدام می‌کنند که فاقد ضمانت اجرایی کافی هستند. این قولنامه‌ها، به‌ویژه در مواردی که زمین دارای معارض یا مشکلات حقوقی است، به دعاوی پیچیده‌ای منجر می‌شوند. برای مثال، عدم استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک یا نادیده گرفتن وضعیت حقوقی زمین^{۱۴} می‌تواند به بطلان معامله یا ضرر مالی طرفین منجر شود. این مسئله، ضرورت اصلاح رویه‌های اجرایی و تقویت الزام به ثبت رسمی معاملات را برجسته می‌کند.

۳-۵- فقدان سازوکارهای جبران خسارت مؤثر

در مواردی که تخلفات مشاوران املاک به ورود خسارت به طرفین معامله منجر می‌شود، فقدان سازوکارهای جبران خسارت سریع و مؤثر، یکی دیگر از چالش‌های اجرایی است. اگرچه ماده اول قانون

۱۲- ماده ۳۳۷ قانون تجارت

۱۳- مانند توقیف یا ممنوعیت نقل و انتقال

۱۴- مانند اراضی دولتی یا موقوفه

مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹، مسئولیت جبران خسارت ناشی از تخلفات مشاوران را پیش‌بینی کرده است، اما فرایندهای قضایی طولانی و پیچیدگی‌های اثبات تقصیر، مانع از جبران سریع خسارت می‌شوند. علاوه بر این، نبود بیمه مسئولیت حرفه‌ای برای مشاوران املاک، برخلاف برخی نظام‌های حقوقی دیگر، امکان جبران خسارت را محدود می‌کند. این مسئله، ضرورت ایجاد صندوق‌های جبران خسارت یا الزام به بیمه مسئولیت حرفه‌ای را مطرح می‌سازد.

۴- راهکارهای حقوقی برای تقویت نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین

باشناسایی و تحلیل چالش‌های اجرایی موجود در فعالیت مشاوران املاک^{۱۵} روشن می‌شود که تقویت نقش این واسطه‌ها در حفظ حقوق مالکیت زمین، مستلزم اقدامات ساختاری، قانونی و نهادی فراتر از اصلاحات جزئی است. مشاوران املاک، به‌عنوان بازوان اجرایی در فرایند معاملات ملکی، ظرفیت بالقوه‌ای برای تضمین امنیت حقوقی، شفافیت و اعتماد عمومی دارند؛ اما این ظرفیت تنها در صورت توسعه یک نظام نظارتی کارآمد، حرفه‌ای‌سازی فعالیت‌ها و تقویت ضمانت‌های اجرایی قابل تحقق خواهد بود.

۴-۱- تقویت نظارت و تنظیم مقررات حرفه‌ای

برای ارتقای نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین، لازم است نظام نظارتی جامعی بر فعالیت آن‌ها برقرار شود. ایجاد یک نهاد نظارتی متمرکز، مانند کانون مشاوران املاک، می‌تواند با وضع استانداردهای حرفه‌ای و نظارت مستمر، از تخلفات جلوگیری کند. این نهاد می‌تواند مسئول صدور پروانه فعالیت، ارزیابی صلاحیت حرفه‌ای و رسیدگی به شکایات علیه مشاوران باشد. همچنین، اصلاح آیین‌نامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی و افزودن ضمانت‌های اجرایی سخت‌گیرانه‌تر، مانند لغو پروانه در صورت تخلفات مکرر، می‌تواند بازدارندگی لازم را ایجاد کند (کاتوزیان، ۱۴۰۴، ۳۴۰).

۴-۲- الزام به آموزش تخصصی و صدور گواهینامه حرفه‌ای

یکی از راهکارهای کلیدی، الزام مشاوران املاک به گذراندن دوره‌های آموزشی تخصصی در زمینه

۱۵- از جمله فقدان نظارت مؤثر، نقص در صلاحیت حرفه‌ای، تعارض منافع، گرایش به معاملات غیررسمی و فقدان سازوکارهای جبران خسارت

حقوق املاک، قوانین ثبت اسناد و تعهدات حرفه‌ای است. این آموزش‌ها باید شامل موضوعاتی نظیر بررسی اسناد مالکیت، الزامات ثبت رسمی معاملات و قواعد فقهی مرتبط با مالکیت^{۱۶} باشد. صدور گواهینامه حرفه‌ای پس از ارزیابی‌های دوره‌ای، می‌تواند صلاحیت مشاوران را تضمین کرده و از ورود افراد فاقد دانش حقوقی به این حرفه جلوگیری کند.

۳-۴- ترویج ثبت رسمی معاملات و کاهش معاملات غیررسمی

برای کاهش مشکلات ناشی از قولنامه‌های غیررسمی، لازم است مشاوران املاک به رعایت الزامات ماده‌های ۲۲ و ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ ملزم شوند. این امر می‌تواند از طریق الزام قانونی به همکاری با دفاتر اسناد رسمی و ممنوعیت تنظیم قراردادهای غیررسمی توسط مشاوران محقق شود. همچنین، آگاه‌سازی عمومی در مورد مخاطرات حقوقی قولنامه‌ها و تشویق طرفین معامله به ثبت رسمی، می‌تواند از دعاوی مالکیتی جلوگیری کند. ایجاد سامانه‌های الکترونیکی برای استعلام وضعیت حقوقی زمین پیش از معامله، از دیگر راهکارهایی است که می‌تواند شفافیت را افزایش دهد.

۴-۴- رفع تعارض منافع و تقویت اصل امانت

برای جلوگیری از تعارض منافع، لازم است قوانین سخت‌گیرانه‌ای در مورد رعایت اصل امانت و صداقت وضع شود. این شامل ممنوعیت دریافت کمیسیون از هر دو طرف معامله بدون رضایت صریح آن‌ها و الزام به افشای کامل اطلاعات حقوقی زمین است. همچنین، تدوین کدهای اخلاقی حرفه‌ای و الزام مشاوران به رعایت آن‌ها، می‌تواند اعتماد عمومی را به این حرفه تقویت کند. نظارت بر اجرای این کدها از طریق نهادهای نظارتی و ایجاد مکانیزم‌های رسیدگی سریع به تخلفات، از دیگر اقدامات پیشنهادی است.

۵-۴- ایجاد سازوکارهای جبران خسارت

برای حمایت از حقوق طرفین معامله، لازم است سازوکارهای جبران خسارت مؤثری ایجاد شود. الزام مشاوران املاک به داشتن بیمه مسئولیت حرفه‌ای، مشابه آن چه در نظام‌های حقوقی پیشرفته رایج است، می‌تواند خسارات ناشی از تخلفات را به سرعت جبران کند. علاوه بر این، ایجاد صندوق جبران خسارت

برای قربانیان تخلفات مشاوران، می‌تواند بار قضایی ناشی از دعاوی را کاهش دهد. این صندوق می‌تواند از محل جریمه‌های اخذ شده از مشاوران متخلف تأمین مالی شود و به‌عنوان یک ضمانت اجرایی، از بروز تخلفات جلوگیری کند.

۶-۴- بهره‌گیری از فناوری و سامانه‌های الکترونیکی

استفاده از فناوری‌های نوین، مانند سامانه‌های الکترونیکی ثبت اسناد و استعلام مالکیت، می‌تواند نقش مشاوران املاک را در حفظ حقوق مالکیت زمین تقویت کند. این سامانه‌ها می‌توانند امکان بررسی سریع وضعیت حقوقی زمین، مانند وجود معارض، توقیف، یا محدودیت‌های قانونی، را فراهم کنند. همچنین، ایجاد پلتفرم‌های آنلاین برای ثبت و نظارت بر معاملات ملکی، می‌تواند شفافیت را افزایش داده و از تخلفاتی نظیر جعل اسناد یا پنهان‌کاری جلوگیری کند. این راهکار، به‌ویژه در معاملات زمین‌های با کاربری خاص^{۱۷}، از اهمیت بالایی برخوردار است.

نتیجه

نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین در ایران، به دلیل جایگاه ویژه زمین در نظام حقوقی، اقتصادی و اجتماعی، از اهمیت بسزایی برخوردار است. این پژوهش، نشان داد که مشاوران املاک، به‌عنوان واسطه‌های کلیدی در معاملات ملکی، می‌توانند با رعایت تعهدات قانونی و حرفه‌ای، نقشی مؤثر در تضمین حقوق مالکیت ایفاء کنند. با این حال، چالش‌هایی نظیر فقدان نظارت کافی، نقص در صلاحیت حرفه‌ای، تعارض منافع و گرایش به تنظیم قراردادهای غیررسمی موانع جدی در تحقق این نقش ایجاد کرده‌اند. تحلیل قوانین موضوعه ایران، از جمله قانون مدنی، قانون تجارت و قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، نشان‌دهنده وجود چهارچوب حقوقی نسبتاً جامعی برای تنظیم فعالیت مشاوران املاک است. با این وجود، ضعف در اجرای این قوانین و نبود سازوکارهای نظارتی کارآمد، باعث شده که تخلفات مشاوران به دعاوی مالکیتی متعددی منجر شود.

پیشنهاد

راهکارهای پیشنهادی این پژوهش، شامل تقویت نظارت از طریق ایجاد نهادهای متمرکز، الزام به آموزش تخصصی، ترویج ثبت رسمی معاملات، رفع تعارض منافع، ایجاد سازوکارهای جبران خسارت و بهره‌گیری از سامانه‌های الکترونیکی، می‌تواند به ارتقای نقش مشاوران املاک در حفظ حقوق مالکیت زمین کمک کنند. اجرای این راهکارها نیازمند همکاری نهادهای قانونگذار، قضایی و اجرایی است تا ضمن کاهش دعاوی ملکی، اعتماد عمومی به حرفه مشاوره املاک تقویت شود. در نهایت، اصلاح رویه‌های موجود و حرفه‌ای‌سازی این حوزه، نه تنها حقوق مالکان را تضمین می‌کند، بلکه به نظم عمومی و توسعه اقتصادی کشور نیز یاری می‌رساند.

ملاحظات اخلاقی: موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

تعارض منافع: تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

تأمین اعتبار پژوهش: این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

منابع

- اسکینی، ربیعا، ۱۴۰۲، **حقوق تجارت**، چاپ سی و یکم، تهران، انتشارات سمت.
- امامی، سیدحسن، ۱۴۰۳، **حقوق مدنی**، چاپ چهل و یکم، تهران، کتابفروشی اسلامیه.
- جلائیان، غلامرضا، ۱۳۹۴، **راهنمای حقوقی مشاوران املاک**، چاپ هفتم، تهران، انتشارات جنگل.
- دانشوری، حسین و چاووشی، محمدصادق، ۱۳۹۴، **جایگاه اراضی مشمول مقررات اصلاحات ارضی در نظام حقوقی ایران**، چاپ اول، تهران، انتشارات دادگستر.
- ستوده تهرانی، سیدحسن، ۱۴۰۲، **حقوق تجارت**، چاپ بیست و هشتم، تهران، انتشارات دادگستر.
- سوری، محمد، ۱۳۹۶، سیاست جنایی ایران در حوزه زمین و ساختمان، **فصلنامه مطالعات حقوقی**، شماره ۱۵.
- شهیدی، مهدی، ۱۴۰۳، **تشکیل قراردادهای و تعهدات**، چاپ هجدهم، تهران، انتشارات مجد.

- طباطبایی حصارى، نسرین، ۱۴۰۲، **مبانی و آثار نظام ثبت املاک**، چاپ پنجم، تهران، شرکت سهامی انتشار.

- کاتوزیان، ناصر، ۱۴۰۴، **دوره مقدماتی حقوق مدنی اموال و مالکیت**، چاپ شصتم، تهران، انتشارات میزان.

- کاتوزیان، ناصر، ۱۴۰۴، **وقایع حقوقی مسؤلیت مدنی**، چاپ سیزدهم، تهران، انتشارات گنج دانش.



Legal Civilization

ISSN: 2873-1841
ISSN: 2873-1922

No.25- Autumn 2025

- Exploring the Possibility of Establishing Crimes Against Humanity from the Unilateral US Sanctions Against Iran
Homayoun Mafi, Morteza Pourazai
- Analysis of Blockchain Based Smart Contracts from the Perspective of the United Nations Convention on Contracts for the International Sales of Goods
Aria Ebrahimi, Sobhan Tayebi
- Artificial Intelligence and the Criminal Law System: An Analysis of Responsibilities and Implications
Hadi Jamshidi Far, Mehdi Jafarian, Roghayeh Jafarian
- Digital Transformation of Criminal Justice in the Light of Digital Justice: The Synergistic Function of Emerging Technologies
Seyed Alireza Mirkamali, Seyed Mostafa Hosseini Dastjerdi
- The Legal Status of Joint Inventions and the Extent of Ownership and Possession of the Inventors in Them
Saeed Molavi, Narjes Darbani Chelche
- Contractual Obligations in Cross-Border E-Commerce and the Challenges of Their Enforcement in International Arbitration with Emphasis on International Treaties
Ehsaneh Vosoughi Monfared, Mohammad Ali Kefaei Far
- An Analysis of the Involvement of Moral Theories in Criminal Law
Iraj Morvati, Saeid Ahmadi, Negin Bahadori Jahromi
- The Need to Criminalize the Possession of Miners in Iran (Comparative Study)
Mahdi Rajaiean, Shadi Chegini
- The Relationship between Human Dignity and the Goals of Punishments in Criminal Law
Amirhasan Abolhasani, Sattar Fakhraei, Zeinab Ghaderi
- Analyzing the Concept of Right to the Child in Imami Narrations: A Critique of the Concept of Custody in Jurisprudence and Family Law
Hojjatollah Dehghani
- Comprehensive Legal System of the National Iranian Oil Company (NIOC) SAHN; a Strategic Transformation in the Intelligent Legal Governance of Iran's Oil Industry
Sayyed Hojjatollah Alamolhoda, Mohammad Mahdi Asadi
- Basic Principles of Insurance and its Consequences on Intention to Cause Damage
Mohammad Kamali, Mohammadali Jahani, Hamidreza Salimi
- Analysis of the Causes of Delinquency Among Children and Adolescents in Iranian Criminal Law
Sayyed Ahmad Peyrovnaziri, Amirreza Mahmoudi
- Examining the Validity and Admissibility of Modern Communication Tools in the Process of Proving Crime in the Iranian Legal System
Alireza Bagheri Hassanabadi
- Criminal Liability of Notaries Public: Analysis of Legal Challenges and Preventive Solutions in the Iranian Registration System
Ayoub Rahimi
- The Concept of Public Interest in the Light of John Stuart Mill's Utilitarianism and Its Comparison with the Thought of Jeremy Bentham
Ahmadreza Soltanian
- Civil Liability for Robots and Artificial Intelligence: Legal Challenges and Solutions in the Age of New Technologies
Jeyran Ebrahimi
- Supportive Policymaking for Women's Victimization in the Family with an Emphasis on New Developments
Mahbobeh Talebi Rostami
- The Impact of Criminal Psychology on Committing Crimes in Iranian and French Law
Vahid Kioumars
- The Responsibility of States for Human Rights Violations by Private Security Companies on Foreign Missions
Mahdi Gharedaqi, Masoud Sarfarazi Saleh
- A Jurisprudential and Legal Study of the Condition for the Return of the Endowment to the Donor's Property
Habibolah Abdollah Poor, Hamidreza Namavar
- An Analysis of the Environmental Crimes of the United States of America and Israeli Aggression against the Islamic Republic of Iran
Javad Cheraghi
- Legal Analysis of the Role of Real Estate Consultants in Preserving Land Ownership Rights and Its Enforcement Challenges in Iran
Mohammad Ahmadi
- The International Criminal Courts Counteraction to the Spread of ISIS Crime
Javad Dashtian
- The Validity of the New York Convention in Iran's International Commercial Arbitration and the Arbitration Agreement with an Emphasis on the Commercial Concept
Ali Babapour Hamrahloo, Pouya Banihashem
- Ownership and Exploitation of Water in the Iranian Legal System
Ahmad Padidar, Yaser Sayyad Poor
- The Right to be Forgotten and its Effects on Contractual Relationships in Public Blockchains; a Comparative Analysis of Data Privacy in Iranian and European Law
Arefeh Ghasem Zadeh Dehabadi
- An Examination of the Legal Nature of Build-Lease-Transfer (BLT) Contract
Ali Zarei Jalalabadi
- The Role of the Lawyer in Preliminary Investigations in the Criminal Procedure Code
Alireza Deraei
- Identifying and Prioritizing Socio-Political Factors Affecting Begging in Zahedan
Mohammad Kamal Dadras
- Civil Liability of the State for Damages Caused by Delayed Proceedings
Ali Farahi
- The Impact of Government Economic Policies on Contractual Freedom in Private Markets
Radmehr Rahmani Golafshan
- A Historical Review of Criminalization of Armed Forces Crimes
Yasser Shakeri