

واکاوی حقوقی تحولات ثبت اسناد در پر تو قانون جدید

سامان دهی بازار زمین و مسکن و اجاره بها

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۲/۱۷، تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۰۳/۲۶)

دکتر علی آقاپور^۱

فرزانه آب سالان

چکیده

باتوجه به اهمیت روزافزون تنظیم بازار زمین و مسکن در اقتصاد کشور، قانون جدید سامان دهی بازار زمین و مسکن در راستای ایجاد شفافیت و تثبیت حقوق مالکیت به تصویب رسید. این مقاله با روش توصیفی، تحلیلی، به واکاوی تأثیر این قانون بر نظام ثبت اسناد و املاک پرداخته است. یافته های تحقیق نشان می دهد که قانون مذکور از یک سو با پیش بینی تدابیری همچون الزام به ثبت معاملات، موجب ارتقاء شفافیت مالکیت شده و از سوی دیگر، با وجود نوآوری مثبت، نارسایی هایی نظیر ابهامات اجرایی و چالش های تطبیقی با مقررات پیشین را نیز به همراه داشته است. در نهایت، ضمن تبیین نقاط قوت قانون، پیشنهادهایی جهت بهبود کارایی نظام ثبت ارائه شده است.

واژگان کلیدی: ثبت اسناد، قانون جدید، تنظیم بازار، اقتصاد، املاک

^۱ نویسنده مسئول

مقدمه

تحولات اقتصادی و اجتماعی سال‌های اخیر، ضرورت سامان‌دهی بازار زمین و مسکن را بیش‌ازپیش آشکار ساخته است. در این راستا، قانون جدید سامان‌دهی بازار زمین و مسکن با هدف ایجاد نظم حقوقی، شفافیت مالکیت و ارتقاء کارآمدی نظام ثبت اسناد و املاک به تصویب رسید. حقوق ثبت به عنوان یکی از ارکان تثبیت حقوق مالکیت و کاهش دعاوی ملکی، نقش مهمی در اجرای صحیح این قانون ایفا می‌کند.

مسئله اصلی این پژوهش آن است که قانون جدید سامان‌دهی بازار زمین و مسکن چه تأثیری بر فرایند ثبت رسمی معاملات ملکی گذاشته و چه چالش‌ها یا فرصت‌هایی را پیش روی نظام ثبت اسناد و املاک ایجاد کرده است.

این تحقیق با رویکرد توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای و بررسی مقررات قانونی، به تحلیل ابعاد مختلف این قانون در ارتباط با حقوق ثبت می‌پردازد. مقاله حاضر، پس از مرور مبانی نظری، به تحلیل نقاط قوت و ضعف قانون جدید پرداخته و در نهایت پیشنهادهایی جهت بهبود فرایند ثبت اسناد و املاک ارائه می‌دهد.

بخش اول: مبانی نظری

۱- حقوق ثبت اسناد و املاک: مفاهیم و جایگاه

حقوق ثبت شاخه‌ای از حقوق عمومی است که با هدف تثبیت مالکیت و پیشگیری از دعاوی، به ثبت رسمی وقایع حقوقی همچون معاملات ملکی می‌پردازد. نظام ثبت اسناد و املاک در ایران، با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ شمسی، بنیان نهاده شد و تا امروز تغییرات مختلفی را تجربه کرده است. ثبت رسمی معاملات، علاوه بر ایجاد امنیت قضایی، نقش مهمی در تنظیم بازار زمین و مسکن دارد.

۲- ضرورت سامان‌دهی بازار زمین و مسکن

بازار زمین و مسکن، به دلیل ویژگی‌های خاصی مانند غیرقابل انتقال بودن زمین و اهمیت اجتماعی مسکن، نیازمند نظارت و سامان‌دهی قانونی است. نبود شفافیت در معاملات ملکی،

افزایش قیمت‌ها و رشد دعاوی حقوقی ازجمله عواملی بود که لزوم تصویب قانون جدید سامان‌دهی بازار زمین و مسکن را ایجاب کرد.

۳- جایگاه قانون جدید سامان‌دهی در نظام حقوقی ثبت

قانون جدید سامان‌دهی بازار زمین و مسکن، با الزام به ثبت رسمی معاملات، تعیین ضوابط معین برای اجاره‌بها و تسهیل دسترسی به اطلاعات ملکی، نقش مستقیم در بهبود عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک ایفا کرده است. این قانون درصدد است با ایجاد سامانه‌های الکترونیکی و ارتباط مؤثر با دفاتر اسناد رسمی، زمینه شفافیت و کاهش تخلفات ملکی را فراهم آورد.

بخش دوم: تحلیل جنبه‌های مثبت قانون جدید سامان‌دهی بازار زمین و مسکن

۱- افزایش شفافیت در معاملات ملکی

یکی از مهم‌ترین دستاوردهای قانون جدید، الزام به ثبت رسمی معاملات زمین و مسکن است. این اقدام باعث شده است که معاملات غیررسمی و قولنامه‌ای کاهش یابد و در نتیجه، شفافیت حقوقی مالکیت به نحو چشمگیری ارتقا یابد. این شفافیت، مانع بروز اختلافات و دعاوی ملکی شده و امنیت معاملات را تضمین کرده است.

۲- تقویت نقش دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک

با توجه به الزامات قانونی جدید، دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان نهادهای اصلی ثبت معاملات موردتوجه ویژه قرار گرفته‌اند. این امر ضمن افزایش اعتبار حقوقی اسناد رسمی، موجب ارتقای جایگاه سازمان ثبت به‌عنوان مرجع تثبیت مالکیت شده است.

۳- سامان‌دهی بازار اجاره‌بها

در بخشی از قانون، مقرراتی برای تنظیم روابط موجر و مستأجر و کنترل اجاره‌بها پیش‌بینی شده است. این اقدام ضمن حمایت از حقوق مستأجران، مانع از افزایش بی‌رویه نرخ اجاره شده و نظم حقوقی در این حوزه برقرار کرده است.

۴- توسعه سامانه‌های الکترونیکی و دسترسی به اطلاعات

ایجاد سامانه‌های بر خط برای ثبت اطلاعات املاک، از دیگر اقدامات ثبت قانون است. این تحول دیجیتال، روند ثبت اسناد را تسهیل کرده، فساد اداری را کاهش داده و امکان نظارت عمومی بر معاملات را فراهم آورده است.

۵- کاهش دعاوی حقوقی و هزینه‌های دادرسی

با الزامی شدن ثبت معاملات و مشخص شدن وضعیت مالکیت املاک، احتمال بروز دعاوی مربوط به مالکیت و حدود املاک کاهش یافته است این امر منجر به کاهش هزینه‌های دادرسی برای افراد و کاهش بار کاری دستگاه قضایی شده است.

بخش سوم: تحلیل ایرادات و چالش‌های قانون جدید سامان‌دهی بازار زمین و مسکن

۱- ابهام در اجرای مفاد قانونی

یکی از چالش‌های اصلی این قانون، عدم تبیین دقیق نحوه اجرای برخی از مقررات آن است. در بسیاری از موارد، چارچوب‌های اجرایی مبهم بوده و به موجب آن، مسئولیت‌ها به طور دقیق میان نهادهای مرتبط تقسیم نشده است. این ابهام می‌تواند اجرای قانون را با مشکلاتی مواجه کند.

۲- تعارض با برخی مقررات پیشین

قانون جدید در برخی حوزه‌ها، بدون توجه کافی به قوانین موجود مانند قانون ثبت، قانون موجر و مستأجر و آیین‌نامه‌های ثبت املاک تنظیم شده است. این تعارض‌ها موجب سردرگمی مراجع اجرایی و حقوقی شده و زمینه بروز دعاوی جدید را فراهم کرده است.

۳- نارسایی در زیرساخت‌های الکترونیکی ثبت

هرچند پیش‌بینی سامانه‌های الکترونیکی یکی از نکات مثبت قانون است اما در عمل، ضعف در زیرساخت‌های فنی و عدم آمادگی کامل سامانه‌های ثبت اسناد باعث کندی اجرا و ایجاد مشکلات فنی شده است.

۴- افزایش هزینه‌های ثبت برای شهروندان

الزام به ثبت رسمی تمام معاملات و فرایندهای مرتبط، در عمل هزینه‌های اضافی مانند هزینه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی و هزینه‌های ثبتی را به شهروندان تحمیل کرده است. این امر به‌ویژه برای معاملات کوچک می‌تواند سنگین باشد و موجب فرار برخی معاملات به سمت قراردادهای غیررسمی شود.

۵- عدم پیش‌بینی ضمانت اجرای کافی

در برخی از مواد قانون، ضمانت اجرایی قوی برای مقابله با تخلفات پیش‌بینی نشده است. نبود ضمانت اجرای مؤثر می‌تواند موجب بی‌تفاوتی متخلفان به اجرای قانون شود و اثرگذاری آن را کاهش دهد.

نتیجه‌گیری

تحلیل قانون جدید سامان‌دهی بازار زمین و مسکن نشان می‌دهد که این قانون در راستای ارتقاء شفافیت معاملات ملکی، به سامان‌دهی بازار اجاره‌بها و تثبیت حقوق مالکیت، دستاوردهای مهمی داشته است.

الزام به ثبت رسمی معاملات و توسعه سامانه‌های الکترونیکی ازجمله نکات مثبت این قانون به شمار می‌رود که می‌تواند موجب افزایش کارآمدی نظام ثبت اسناد و املاک شود.

بااین‌حال، بررسی دقیق‌تر نشان می‌دهد که قانون در برخی ابعاد با چالش‌هایی نظیر ابهام اجرایی، تعارض با مقررات موجود، ضعف در زیرساخت‌های فنی و افزایش هزینه‌های ثبت مواجه است. این موارد می‌تواند اثرگذاری مطلوب قانون را تحت‌الشعاع قرار دهد و نیازمند اصلاحاتی در اجرا و مقررات تکمیلی است. بر این اساس، پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

- **شفاف‌سازی مقررات اجرایی:** تدوین آیین‌نامه‌های تفصیلی برای رفع ابهامات اجرایی و تعیین دقیق مسئولیت‌ها میان دستگاه‌های ذی‌ربط.
- **هماهنگی با قوانین پیشین:** بازنگری در مفاد قانون به‌منظور تطبیق آن با سایر مقررات موجود مانند قانون ثبت و ق قانون موجر و مستأجر.

- **تقویت زیرساخت‌های الکترونیکی:** ارتقاء سامانه‌های ثبت اسناد با استفاده از فناوری‌های نوین و افزایش پایداری شبکه‌های ارتباطی.
 - **کاهش هزینه‌های اضافی:** پیش‌بینی معافیت‌ها یا تخفیف‌هایی برای معاملات کم‌ارزش جهت جلوگیری از تمایل به معاملات غیررسمی.
 - **تقویت ضمانت‌های اجرایی:** تعیین مجازات‌های مؤثرتر برای تخلفات در عدم ثبت معاملات یا نقض مقررات مصوب.
- این اقدامات می‌تواند به بهبود کارایی قانون جدید، افزایش اعتماد عمومی به نظام ثبت و تقویت نظم حقوقی در بازار زمین و مسکن بینجامد.

منابع و مأخذ

الف) کتاب‌ها

۱. اسماعیل‌زاده، حسن (۱۳۹۵)، بنیان‌های نظری در مطالعات شهری، جلد یکم، مدیریت شهری، تهران: تینا.
۲. اسمیت، م. روناک (۱۳۸۸)، قواعد حقوق بین‌المللی نشر، ترجمه: فاطمه کیهان لو، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران.
۳. بهرامی، دکتر داریوش (۱۳۹۱)، حقوق ثبت املاک در ایران، انتشارات بنیاد حقوقی میزان، چاپ اول.
۴. جعفری لنگرودی، دکتر محمدجعفر (۱۳۹۰)، حقوق ثبت، ثبت املاک انتشارات کتاب‌خانه گنج دانش، چاپ ششم.
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۹)، مقدمه عمومی علم حقوق، چاپ سیزدهم، تهران: گنج دانش.
۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۸)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران: کتاب‌خانه گنج دانش.
۷. حقیقت، علی (۱۳۸۷)، ثبت املاک در ایران، انتشارات کتاب‌خانه گنج دانش، چاپ دوم.
۸. خلخالی، شهرام (۱۴۰۲)، قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰، تهران: تندیس زرین.
۹. دیوید هاروی و اندی مری فیلد (۱۳۹۱)، حق به شهر ریشه‌های شهری بحران‌های مالی، ترجمه‌ی خسرو کلانتری، تهران: انتشارات مهر ویستا.
۱۰. راسخ، محمد (۱۳۷۸)، حق و تکلیف، تهران: انتشارات میزان.
۱۱. ربانی، رسول (۱۳۹۰)، جامعه‌شناسی شهری، چاپ چهارم، تهران: سمت.
۱۲. زاهدی، عاطفه (۱۳۹۲)، قوانین و مقررات مسکن و ساختمان: اساس‌نامه بنیاد

- مسکن-سامان دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن-نحوه استفاده از خانه‌های سازمانی-پیش‌فروش ساختمان و ...؛ تهران: جنگل، جاودانه.
۱۳. قادر مرزی، حامد (۱۳۹۵)، سیاست‌های تأمین مسکن: تجارب جهانی و ایران، چاپ اول، تهران: جهاد دانشگاهی، سازمان انتشارات.
۱۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۹)، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، انتشارات بنیاد حقوقی میزان، چاپ بیست و پنجم.
۱۵. لا کویان، آپرودیسو (۱۳۹۶)، خانه‌سازی در جهان سوم، ترجمه مینو رفیعی، انتشارات وزارت برنامه‌وبودجه (مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی)
۱۶. محمودی پاتی، فرزین و محمد پور عمران، محمد (۱۳۸۷)، سیاست‌ها و مدیریت زمین شهری، چاپ اول، تهران: انتشارات شهیدی.
۱۷. مخبر، عباس (۱۳۶۳)، ابعاد اجتماعی مسکن؛ چاپ اول، تهران: انتشارات سازمان برنامه‌وبودجه (مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی)

ب) مقالات

۱. ابهری، حمید (۱۳۹۴)، تعیین قانون حاکم بر دعاوی تخلیه اماکن تجاری، مطالعات حقوقی، دوره هفتم، شماره ۱.
۲. احمدی، فیروز (۱۳۸۷)، ماهیت حقوقی پیش‌فروش آپارتمان و راهکارهای ثبت رسمی آن، پژوهش‌های حقوقی، شماره ۱۴.
۳. تقوی، سیده مائده؛ رضایی‌نژاد دیلمی، سجاد (۱۳۹۹)، حق بشر بر مسکن مناسب، راه وکالت، سال ۱۲، شماره ۲۴.
۴. سنجابی، سمانه (۱۳۹۹)، بررسی راهکارهای بهبود نقش شهرداری در مدیریت مسکن شهری، حقوق و فقه، شماره ۱۳.
۵. عامری نیا، محمداقرا (۱۳۹۴)، امکان اجبار مستأجر به قلع‌وقمع اعیانی بعد از انقضاء مدت اجاره (بررسی و تحلیل فقهی-حقوقی ماده ۵۰۴ قانون مدنی)، مبانی

- فقهی حقوقی اسلامی، شماره ۱۵.
۶. عباسیان، پیمان (۱۴۰۱)، مسائل حقوقی مالکیت زمین‌های مسکن مهر، قانون یار، سال ششم، شماره ۲۲.
۷. قربانیان، حسین (۱۳۸۷)، چالش‌ها و نارسایی‌های موجود ناشی از درج قیمت منطقه‌ای بجای قیمت واقعی در اسناد رسمی معاملات املاک، پژوهش‌های حقوقی، شماره ۱۴.
۸. فلاح، محمدرضا (۱۳۹۲)، ماهیت حقوقی قراردادهای واگذاری مسکن مهر، حقوقی دادگستری، شماره ۸۱.
۹. مشرف جوادی، زهرا (۱۴۰۱)، قابلیت دادخواهی حق مسکن در نظام بین‌المللی حقوق بشر و حقوق ایران، مطالعات حقوق عمومی، دوره ۵۲، شماره ۳.
۱۰. ویژه، محمدرضا (۱۳۹۴)، رویکرد فقهای شورای نگهبان در زمینه رویارویی مالکیت خصوصی و منفعت عمومی؛ مطالعه‌ی روبه‌ای، دانش حقوق عمومی، سال چهارم، شماره ۱۲.

ج) پایان‌نامه و رساله

۱. دل‌جویی، مرتضی (۱۳۹۵)، اعتبار اسناد مالکیت در اجرای قواعد عمومی ثبت و قانون تعیین تکلیف ساختمان‌ها و اراضی فاقد سند رسمی و قانون الحاق موادی به قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود، دانشکده علوم انسانی.
۲. کاسی، مجتبی (۱۳۹۵)، بررسی نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اجرای قانون الحاق موادی به قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، دانشکده حقوق قضایی.