

دو فصلنامه بین المللی تحقیقات حقوق قضایی

License Number: ۸۶۲۲۷ Article Number: ۷۶N۱۱sh۲۵۷۷۱ ISSN-P: ۲۷۱۷-۱۱۳۲

تحلیل کارآمدی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

در کاهش دعاوی مالکیت و معاملات معارض در ایران

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۷/۱۷، تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۰۸/۰۲)

هانیه سادات سیداسمعیل* دکتر محمدرضا پنداشته پور

چکیده

الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به عنوان یکی از مهم ترین سیاست های تقنینی در نظام حقوقی ایران با هدف افزایش امنیت حقوقی، شفاف سازی روابط معاملاتی و کاهش دعاوی مرتبط با مالکیت و معاملات معارض تصویب و اجرا شده است. این قانون در بستر تاریخی گسترش معاملات عادی، اسناد غیررسمی و تعارض ناشی از آن ها با نظام ثبت اسناد شکل گرفته و در واقع واکنشی تقنینی به حجم بالای دعاوی حقوقی، اطاله دادرسی و بی ثباتی مالکیت ها در محاکم قضایی محسوب می شود. اهمیت و ضرورت بررسی کارآمدی این قانون از آن جهت است که اموال غیرمنقول سهم قابل توجهی از دعاوی حقوقی کشور را به خود اختصاص داده و هرگونه ناکارآمدی در تنظیم و ثبت معاملات آن ها می تواند منجر به تضییع حقوق اشخاص، افزایش هزینه های اجتماعی و تضعیف اعتماد عمومی به نظام حقوقی شود. یافته های پژوهش حاضر که با رویکرد توصیفی - تحلیلی تهیه و تنظیم شده است نشان می دهد که این قانون از حیث نظری ظرفیت بالایی برای پیشگیری از معاملات معارض، کاهش دعاوی اثبات مالکیت و تثبیت حقوق عینی اشخاص دارد، اما در عمل با چالش هایی نظیر فرهنگ حقوقی ضعیف نسبت به ثبت رسمی، هزینه ها و تشریفات اداری، مقاومت عرف معاملاتی، و کاستی های زیرساختی نظام ثبت مواجه است که از میزان کارآمدی آن می کاهد. نتایج پژوهش حاکی از آن است که تحقق کامل اهداف قانون مستلزم تقویت ضمانت اجراها، هماهنگی بیشتر میان نهادهای ثبتی و قضایی، تسهیل فرآیند ثبت و ارتقای آگاهی عمومی نسبت به آثار حقوقی اسناد رسمی است. الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اگرچه گامی اساسی در جهت کاهش دعاوی مالکیت و معاملات معارض به شمار می آید، اما موفقیت عملی آن منوط به اصلاح ساختارهای اجرایی و فرهنگی و اجرای هماهنگ سیاست های مکمل در حوزه ثبت و قضا است.

واژگان کلیدی: ثبت رسمی معاملات، اموال غیرمنقول، دعاوی مالکیت، معاملات معارض

مقدمه

مسئله مالکیت اموال غیرمنقول و شیوه انتقال آن از دیرباز یکی از بنیادی‌ترین و در عین حال مناقشه‌برانگیزترین موضوعات حقوق خصوصی در ایران بوده است؛ موضوعی که به دلیل پیوند عمیق با امنیت اقتصادی اشخاص، ثبات روابط اجتماعی و اعتماد عمومی به نظام حقوقی، همواره در کانون توجه قانون‌گذار، محاکم قضایی و دکترین حقوقی قرار داشته است. زمین و ساختمان، به‌عنوان مهم‌ترین مصادیق اموال غیرمنقول، نه‌تنها ارزش اقتصادی بالایی دارند بلکه نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌دهی به نظم حقوقی و اجتماعی ایفا می‌کنند، به‌گونه‌ای که هرگونه ابهام، تعارض یا بی‌ثباتی در وضعیت حقوقی آن‌ها می‌تواند موجبی از اختلافات، دعاوی و بی‌اعتمادی را در سطح جامعه ایجاد کند. در نظام حقوقی ایران، رواج معاملات عادی و انتقال مالکیت از طریق اسناد غیررسمی، اگرچه در عمل پاسخی عرفی به سهولت و سرعت مبادلات بوده است، اما در بلندمدت به یکی از عوامل اصلی بروز دعاوی متعدد مالکیت، معاملات معارض و تعارض میان اسناد عادی و رسمی تبدیل شده و حجم قابل توجهی از پرونده‌های دادگستری را به خود اختصاص داده است. در چنین بستری، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را می‌توان تلاشی تقنینی در جهت سامان‌دهی این وضعیت نابسامان و ایجاد شفافیت و قطعیت در روابط معاملاتی دانست؛ تلاشی که بر مبنای این پیش‌فرض استوار است که ثبت رسمی، به‌عنوان یک سازوکار حقوقی و اداری، می‌تواند از بروز اختلافات آتی پیشگیری کرده و امنیت حقوقی مالکیت را تضمین کند. این قانون در واقع می‌کوشد با انتقال محور اعتبار معاملات از اراده صرف طرفین به یک فرآیند رسمی و تحت نظارت حاکمیت، از امکان انعقاد معاملات متعدد بر یک مال واحد جلوگیری کرده و زمینه سوءاستفاده، تقلب و تعارض حقوقی را به حداقل برساند. با این حال، صرف تصویب قانون لزوماً به معنای تحقق اهداف آن نیست و تجربه نظام‌های حقوقی مختلف نشان می‌دهد که کارآمدی قواعد الزام‌آور، به‌شدت وابسته به بسترهای فرهنگی، اقتصادی، نهادی و اجرایی است که قانون در آن‌ها به اجرا درمی‌آید. از این منظر، بررسی کارآمدی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نه‌تنها یک بحث صرفاً تقنینی یا شکلی، بلکه تحلیلی چندبعدی از نسبت میان قانون، واقعیت‌های اجتماعی و عملکرد نهادهای اجرایی و قضایی است. پرسش اساسی آن است که آیا این الزام قانونی توانسته است در عمل از حجم دعاوی مالکیت و معاملات

معارض بکاھد و به تثبیت مالکیت‌ها بینجامد، یا آنکه به دلیل مقاومت عرف معاملات، ضعف ضمانت‌اجراها و کاستی‌های نظام ثبت، همچنان با فاصله‌ای معنادار میان «بایدهای قانونی» و «هست‌های عملی» مواجه هستیم. ورودی به این بحث مستلزم آن است که ابتدا جایگاه ثبت رسمی در نظام حقوقی ایران و فلسفه تقنینی آن تبیین شود و سپس نسبت این نهاد با پدیده‌هایی چون معاملات عادی، دعاوی اثبات مالکیت و تعارض اسناد مورد واکاوی قرار گیرد. تنها در پرتو چنین تحلیلی است که می‌توان به ارزیابی واقع‌بینانه‌ای از میزان موفقیت قانون در تحقق اهداف پیشگیرانه خود دست یافت و نقاط قوت و ضعف آن را در کاهش دعاوی مالکیت و معاملات معارض به‌درستی شناسایی کرد.

۱- تبیین مفاهیم

۱-۱- مفهوم سند

در ابتدا لازم است تا مفهوم دقیقی از واژه سند هم از منظر لغوی و معناشناسی و هم از منظر اصطلاح حقوقی ارایه نماییم تا دقیقاً چهارچوب معنایی سند و تفاوت آن از غیر سند مشخص و روشن باشد.

سند در لغت به معنای دلیل، نوشته، مدرک، رسید، قبض یا چیزی است که به آن اعتماد نمایند. اسناد جمع سند است. (معین، ۱۳۸۷: ۷۶۸) به بیان دیگر، سند رسمی به سندی اطلاق می‌گردد که در مرجعی ذی‌صلاح تنظیم شده باشد و سند عادی سندی که از طریق مرجعی غیر ذی‌صلاح تنظیم شده باشد.

سند، واژه‌ای است عربی به معنای مدرک و دلیل و از ریشه (فعل ماضی) سَنَدَ یعنی، تکیه داد و نیز آنچه که بتوان به آن اعتماد کرد، گرفته شده است. (آقاصفری، ۱۳۸۸: ۱۱۵)

مشتقات این کلمه، استناد، مستند، اسناد و غیره تقریباً به همان معنی که در زبان عرب معمول است در فارسی نیز به کار می‌رود.

امروزه کلمه سند و مشتقات متعدد آن و پاره‌ای ترکیبات تازه آن در زبان فارسی واژه‌ای بسیار معمول، متداول و حتی پیش پا افتاده است و اکثر مردم چه آنها که با مسایل علمی

سروکار دارند در مدرسه و دانشگاه و مراکز علمی و اداری و چه دیگران در مکالمات روزمره، مستمراً آن را به کار می‌برند، با این حال عمر چندانی از این کلمه نمی‌گذرد.

در مجموعه مقررات موضوعه داخلی، منحصراً در ماده ۱۲۸۴ قانونی مدنی سند تعریف شده است، بر این اساس: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد».

بلافاصله قانونگذار در ماده ۱۲۸۵ قانون مذکور برای جلوگیری از ایجاد اشتباه در مفهوم حقوقی سند شهادت‌نامه را از اعداد اسناد خارج کرده و اعتبار آن را به شهادت محدود کرده است.

گاهی به مطلق دلیل اعم از نوشته یا لفظی سند گفته می‌شود در این صورت مرادف مدرک است، اگر هم برای تعیین وام یا طلب باشد آنرا تمسک، سند دین یا سند طلب می‌نامند. (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۶: ۳۶۴)

تعریف قانون مدنی از سند تنها از جنبه اثباتی آن بوده و جای جنبه ثبوتی آن در این تعریف خالی به نظر می‌رسد چرا که اگر سندی مشتمل بر حقی نباشد چگونه می‌توان در مقام دفاع و یا دعوا به آن استناد نمود؟ از این روی، هر نوشته‌ای قابلیت استناد را ندارد. در دعاوی آنچه اصولاً محل تنازع واقع می‌گردد حق است یک طرف خود را صاحب حق دانسته و طرف دیگر آن حق را مورد انکار قرار می‌دهد. در چنین شرایطی طرفین در خصوص حق، نوشته‌ای را که در آن از حقی سخن گفته نشده است، نمی‌توانند در دادگاه ارائه و ابراز نمایند.

در حقوق ثبت، سند را می‌بایست وسیله‌ای انگاشت که حق را هم به لحاظ ثبوتی در بطن خود دارد و هم از نظر اثباتی نقش ایفاء می‌نماید. به عبارت دیگر در این حوزه سند را باید دلیل ثبوت و اثبات حقی دانست که بر یک یا چند صفحه کاغذ رسمی که از طرف دولت با شکل خاصی چاپ شده است، طبق مقررات قانونی نوشته می‌شود و امضاء می‌گردد و بر آن

مهر مخصوصی نقش می‌بندد.

۲- مفهوم مال غیرمنقول

اموال غیرمنقول در لغت به معنای غیرقابل حمل است و این معنا با مباحث حقوقی مناسبت دارد. لذا قانون‌گذار: «اموالی را که نتوان از محلی به محل دیگر نقل نمود، اعم از اینکه اسقترار آن‌ها ذاتی باشد، یا به واسطه عمل انسان، به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود» غیرمنقول شمرده است. (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۳۳)

بنابراین در تقسیم بندی حاضر موارد زیر قابل تمیز می‌باشد:

اول - اموالی که ذاتاً غیرمنقول هستند: نظیر زمین که شامل اعماق و آنچه در آن است می‌شود. از قبیل معدن و سنگ و خاک البته چیزی که در سطح یا اعماق زمین وجود دارد تا هنگامی غیرمنقول محسوب است که از آن جدا نشده باشد. بنابراین موادی که از زمین استخراج می‌شوند، پس از جداشدن از زمین منقول به شمار می‌آیند.

دوم - اموالی که به واسطه عمل انسان غیرمنقول است: اینگونه اموال ذاتاً منقول بوده لکن مستقیماً یا بطور غیرمستقیم بنحوی به زمین الصاق و یا متصل شده که نقل آن میسر نیست مگر با ایجاد خرابی در خود مال و یا زمین در قانون مدنی موارد اشاره حصری نیستند: ۱- ابنیه ۲- آسیای منصوب در بنا ۳- لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا بکار رفته باشد. ۴- آئینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آنها ۵- ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده است غیرمنقول است. ۶- اشجار - شاخه - نهال - قلمه که در حکم حاصل و ثمره است. مادام که بریده یا کنده نشده است غیرمنقول است. در موضوع ثمره و حاصل مساله زمانی مطرح می‌شود که در زمان اتصال به زمین مورد معامله قرار گیرد تشخیص نوع مال دارای آثار حقوقی زیر می‌باشد: اولاً اموال غیرمنقول اتباع خارجی در ایران مشمول حکم مقرر در ماده ۸ قانون مدنی است. ثانیاً توقیف اموال غیرمنقول تابع تشریفات خاص می‌باشد. ثالثاً تشخیص صلاحیت دادگاه‌ها، رابعاً مدت مرور زمان که اصولاً

در موارد اموال غیرمنقول موسع می‌باشد. ظاهر مادتين ۱۵ و ۱۶ قانون مدنی حاکی از غیرمنقول بودن ثمره و حاصل مورد معامله در زمان اتصال به زمین است. لکن چنانچه قصد و تراضی متعاملین در نظر گرفته شود حداقل بایستی در مورد مشتری منقول تلقی شود غالب صاحب نظران ثمره و حاصل را منقول می‌دانند. (اقبالی افشار، ۱۳۸۹: ۳۲)

سوم - اموال در حکم غیرمنقول: اموالی هستند که قانونگذار بنا به ملاحظات احکام راجع به اموال غیرمنقول را در مورد آن مقرر داشته است. ماده ۱۷ قانون مدنی با قید ۲ شرط پاره‌ای اموال منقول ذاتی را به لحاظ اختصاص یافتن به عمل زراعت در حکم غیرمنقول دانسته است دو شرط عبارت است از: ۱- ذاتاً منقول باشد ۲- باید مالک آن را به عمل زراعت یا آبیاری اختصاص داده باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۳۷) پس اگر تراکتوری، هم برای هموار کردن راه و هم برای شخم زدن به کار رود، نمی‌توان آن را در حکم غیرمنقول دانست.

چهارم - اموال غیرمنقول تبعی: اموالی که به تابعیت غیرمنقول، غیرمنقول تلقی میشوند شامل پاره‌ای حقوق و منافع می‌باشد. گرچه این دسته از آنجا که غالباً جزء منافع محسوب و بدین لحاظ ملموس و قابل رؤیت نیستند نبایستی در تقسیم‌بندی داخل شوند لکن از نظر فایده عملی و به منظور تعیین تکلیف دادرس، مقنن صراحتاً آن را ذکر نموده است. از مصادیق این نوع اموال به سه مورد در ماده ۱۸ قانون مدنی اشاره شده است: ۱- حق انتفاع از اشیاء غیرمنقول مانند حق عمری و سکنی ۲- حق ارتفاع نسبت به ملک غیر مانند حق عبور و حق مجری ۳- دعاوی راجع به اموال غیرمنقول از قبیل تقاضای خلع ید و منبع و بطلان و عدم نفوذ امثال آن. در مورد دعاوی راجع به غیرمنقول که در ماده ۱۸ قانون مدنی به آن اشاره شده است باید توجه داشت که تشخیص اینگونه دعاوی در پاره‌ای موارد مواجه با اشکال می‌شود لذا دادرس لازم و ضروری است نظر مقنن را استنباط نماید. مثلاً در ماده ۲۰۵ قانون مدنی مال الاجاره عین مستاجر را از حیث صلاحیت حاکم در حکم غیرمنقول دانسته. در موارد اجرت‌المثل املاک که دعوی ناشی از حق مالکیت است صراحت ندارد.

۲- اهمیت و لزوم ثبت رسمی

تا پیش از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در کشور منازعات بین افراد به دلیل اینکه مالکیت افراد تثبیت شده نبود و مردم با اسناد عادی و قولنامه مالکیت خود را به دیگران منتقل می‌کردند که سبب ایجاد پرونده‌های زیادی در دستگاه قضایی شده بود، لذا نخستین هدف قانون ثبت، حمایت و تثبیت مالکیت دولت در قلمرو زمینی کشور بود، زیرا به دلیل اینکه دولت بر نقل و انتقال املاک نظارت نداشت افراد می‌توانستند با قولنامه و سند عادی املاک را منتقل کنند. وقتی این قانون تصویب شد نظارت عام دولت بر تمام اراضی ملی و زمین‌های کشور تحقق یافت و کشور از آثار این قانون بهره‌مند شد و حفاظت و صیانت از اراضی ملی، طبیعی و کشاورزی کشور با این قانون محقق و اجرایی شد. سند رسمی موجب ایجاد امنیت اجتماعی در جامعه شده و امنیت اجتماعی نیز امنیت اقتصادی را دنبال دارد و اگر افراد سند رسمی را در معاملات خود بکار گیرند به حق و حقوق آنها تعدی نمی‌شود و اگر به حقوق شهروندان تعدی نشود جامعه نیز دچار فساد نخواهد شد.

۳- اثرات الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در کاهش معامله معارض

اصولاً صدور اسناد مالکیت متعارض می‌تواند به دلایل ذیل باشد:

۱. اشتباه مامورین تنظیم کننده: هنگام شماره‌گذاری ملکی از قلم افتاده و با این حال بدون تحقیق و مطالعه دقیق در پرونده‌های مجاور و احضار مجاورین، شماره جدیدی به زمین اختصاص می‌دهند و تقاضای ثبت آن را پذیرفته و به جریان می‌گذارند، غافل از اینکه زمین مذکور جزء پلاک دیگری در تاریخ مشخصی درخواست ثبت شده و پرونده‌ای دارد و در اثر همین غفلت از طرف پرونده اصلی جریان خود را طی می‌کند و منتهی به صدور سند مالکیت می‌شود و بعد از مدتی متوجه می‌شوند که راجع به موضوع دو تقاضا پذیرفته شده و در نتیجه اسناد مالکیت معارض صادر گردیده است. اشتباهات و مسامحه مامورین ثبت، علت اصلی وضع قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض می‌باشد.

۲. نقش مالکین: این عده با استفاده از خلاءهای قانونی با سوء استفاده از قوانین اضطراری و موقت، اقدام به گرفتن سند مالکیت متعدد می‌کردند. (ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت). مثلاً ملکی در رهن بانک می‌باشد و بعد از آن مالک پس از ادعای مفقود شدن درخواست المثنی می‌کند که این انتقال در آن درج نمی‌گردد و سپس به صورت عادی آن را به دیگری منتقل می‌کند، بانک در اثر عدم پرداخت حق الرهن به صدور سند انتقال اجرائیه صادر می‌کند. خریدار با قولنامه عادی برای رسمیت بخشیدن به قولنامه‌اش که معمولاً در دفاتر مشاورین املاک تنظیم شده بعد از تنفیذ از مراجع قضایی درخواست صدور سند می‌نماید و سند دریافت می‌نماید. (ندافی و هادی زاده، ۱۴۰۲: ۶۷)

۳. نقص مقررات و قوانین: هرگاه قانون‌گذار بدون اعمال دقت کافی و آینده‌نگری اقدام به وضع قوانین فوری و احساسی و بدون انجام کارشناسی مناسب نماید، زمینه را برای صدور اسناد مالکیت معارض فراهم می‌آورد.

مثلاً سند مالکیتی به نام شخص صادر می‌شود، سپس به موجب سند رسمی منتقل به دیگری می‌شود، حال سند مالکیت در ید خریدار است. مالک اولیه سند اولیه را براساس قولنامه در دفاتر مشاور املاک به خریدار ثانی منتقل می‌کند و خریدار ثانی از اداره ثبت به وسیله مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت درخواست سند می‌نماید و پس از مراحل ثبتی و بی‌دقتی سند دیگری صادر می‌گردد.

بنابراین با مطالب بیان شده مقرر می‌گردد چنانچه نسبت به تمام یا قسمتی از ملکی دو بار سند مالکیت صادر شود سند مالکیت موخرالصدور را سند معارض می‌نامند. بدیهی است سند مالکیت مقدم‌الصدور تا موقعی که به موجب حکم قطعی نهایی دادگاه باطل نشده معتبر است و سند مالکیت موخرالصدور نیز تا زمانی که حکم قطعی نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده، نسبت به میزان و مورد تعارض سند معارض تلقی می‌شود.

در خصوص مواد قانون مرتبط با معامله معارض باید توجه کرد که اولاً: مواد ۱۰۰ تا ۱۱۷ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ در خصوص جرائم در خصوص ثبت املاک است و نه نقل و انتقال اموال؛ ثانیاً: ماده ۱۱۷ قانون ثبت رکن قانونی معامله معارض می‌باشد نه رکن قانونی جرم فروش مال غیر؛ ثالثاً: رأی وحدت رویه شماره ۵۹۴ بر اعتبار قانون انتقال مال غیر تصریح دارد و اجتهاد در مقابل نص ممنوع است؛ رابعاً: در رویه قضائی در خصوص اعتبار قانون انتقال مال غیر، مصوب ۱۳۰۸ هیچ تردیدی ندارد؛ خامساً: هرگاه شک داشته باشیم قانونی نسخ شده یا نه مطابق اصل استصحاب و اصل عدم و قاعده «الجمع مهمما امکن اولی من الطرح» باید گفت که قانون دارای اعتبار قانونی است و لذا ماده ۱ قانون انتقال مال غیر رکن قانونی جرم انتقال مال غیر می‌باشد. (عرفانی، ۱۳۹۰: ۱۱۴)

بدین ترتیب باید گفت «رکن قانونی» جرم انتقال مال غیر به صورت عام «قانون انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸» می‌باشد، مگر در مواردی که وسیله ارتکاب جرم مربوط به اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی باشد.

در این صورت باید به مقررات خاص و ویژه قانون ثبت اسناد و املاک در این خصوص از جمله مواد ۱۰۰ الی ۱۱۷ مراجعه کرد چرا که قلمرو قانون انتقال مال غیر (عام) توسط بعضی از مواد قانونی ثبت (خاص) تخصیص خورده و محدود شده است و تا زمانی که مستند قانونی برای مجازات مرتکب با شرایط قانون خاص وجود داشته باشد مراجعه به قانون عام خلاف اصول حقوقی است البته در مواردی که قانون خاص حکمی نداشته یا مبهم باشد مجرای اجرای قانون عام فراهم خواهد شد. مستندات قانونی جرم انتقال مال غیر یا معامله معارض عبارتند از:

ماده ۱ قانون انتقال مال غیر: «کسی که مال غیر را با علم به اینکه مال غیر است به نحوی از انحاء عیناً یا منفعتاً بدون مجوز قانونی به دیگری منتقل کند، کلاهبردار محسوب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم می‌شود. و همچنین است انتقال گیرنده که در حین

معامله عالم به عدم مالکیت انتقال دهنده باشد.

اگر مالک از وقوع معامله مطلع شده و تا یک ماه پس از حصول اطلاع اظهاریه برای ابلاغ به انتقال گیرنده و مطلع کردن او از مالکیت خود به اداره ثبت اسناد یا دفتر بدایت یا صلحیه یا یکی از دوائر دیگر دولتی تسلیم ننماید، معاون جرم محسوب خواهد شد. هریک از دوائر و دفاتر فوق مکلفاند در مقابل اظهاریه مالک رسید داده آن را بدون فوت وقت به طرف برسانند. همچنین ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می دارد: «هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی، معامله یا تعهد معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد». (اسکندری، ۱۴۰۳: ۱۱)

الف) رفتار مجرمانه جرم انتقال مال غیر و معامله معارض: بر اساس قانون انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸ و مقررات ثبتی رفتار مجرمانه جرم انتقال مال غیر و معامله معارض، «انتقال» یا «ایجاد تعهد» است که هر دو به صورت فعل مثبت مادی نمود پیدا می کنند. فرصتی است به تشریح آن ها بپردازیم:

۱. انتقال: اولاً: انتقال یک فعل مثبت مادی است؛ بنابراین صرف اعلام و اظهار موجب تحقق این عنصر نبوده بلکه باید عملاً انتقال اتفاق بیافتد البته انجام لوازم عرفی نقل و انتقال وافی به مقصود بوده و لازم نیست موضوع جرم عملاً نیز انتقال یابد. به فرض مثال برای نقل و انتقال خودرو لازم نیست خودرو تحویل منتقل الیه گردد همین که قولنامه یا سند به نام ایشان تنظیم گردد جرم تحقق یافته است. ثانیاً: انتقال، عنوان کلی و عام می باشد و فرقی ندارد که در چه قالب حقوقی قرار بگیرد خواه انتقال در قالب صلح باشد خواه بیع، خواه هبه. ثالثاً: منظور از انتقال، حاصل شدن تملیک و تملک نیست. به عبارتی انتقال در معنای عرفی خود استعمال می شود نه معنای واقعی حقوقی که اثر حقوقی داشته باشد؛ بنابراین

شرایط صحت یا لزوم و تشریفات لازم برای نقل و انتقال مال در قالب‌های حقوقی انتخاب شده، مانند شرط قبض در عقد هبه یا رهن، مؤثر در مقام نبوده و جرم را منتفی نمی‌سازد.

۲. ایجاد تعهد: هرچند قانون انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸ رفتار مجرمانه «تعهد به ناحق» قید نشده است و صرفاً به «انتقال» اشاره شده، لیکن ماده ۱۱۷ قانون ثبت در جرم انگاری «معامله معارض» دایره شمول جرم را به «ایجاد تعهد» نیز گسترش داده است؛ بنابراین باید گفت دایره شمول رفتار مجرمانه «جرم معامله معارض» از «جرم انتقال مال غیر» بیشتر است.

تعهد ممکن است مالی یا غیرمالی باشد به هر حال در صورتی به عنوان رفتار مجرمانه جرم «معامله معارض» محسوب می‌شود که:

اولاً: برخلاف حق باشد؛ ثانیاً: برخلاف مندرجات سند باشند؛ ثالثاً: به ضرر منتقل‌الیه اولیه باشد.

ب) شرایط و اوضاع و احوال لازم برای تحقق جرم: به جهت متفاوت بودن شرایط تحقق جرم انتقال مال غیر با معامله معارض مستقلاً به بررسی هر کدام می‌پردازیم.

۱. مرتکب جرم: به تصریح ماده ۱ قانون انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸ و همچنین ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ مرتکب این نوع جرایم (انتقال مال غیر- معامله معارض) اشخاص حقیقی می‌باشند نه حقوقی برای همین مقنن از کلمه «هر کس...» استفاده نموده است البته اگر شخص حقیقی از طریق تشکیل شرکت یا مؤسسه، مرتکب این جرم شود مطابق مقررات جزائی، مجازات برای اشخاص حقیقی و حقوقی اعمال خواهد شد.

۲. موضوع جرم: به تصریح هر دو قانون (ثبت اسناد و املاک- انتقال مال غیر) موضوع جرم اعم از انتقال مال غیر یا معامله معارض، مال می‌باشد و منظور از مال چیزی است که به علت منافع واقعی یا اعتباری آن مورد رغبت واقع شده و در مقابل نقدینه یا چیز دیگری

می‌پردازند. به عبارتی مال چیزی است که ارزش داد و ستد داشته و دارای نفع عقلانی باشد. (زارع، ۱۴۰۳: ۸)

آنچه باید در مورد موضوع جرائم «انتقال مال غیر و معامله معارض» بدانیم اینست که: اولاً: مال اعم از منقول و غیرمنقول می‌باشد و همچنین عین یا منفعت بودن آن نیز مؤثر در مقام نیست و حتی حق مالی مانند حق سرقفلی یا حق استفاده از برند یا حق تألیف نیز مشمول تعریف موضوع جرم انتقال مال غیر و معامله معارض می‌باشند.

ثانیاً: فروش اموالی مانند مواد مخدر، مشروبات الکلی و به طور کلی اشیایی که به حکم قانون معامله آن‌ها منع شده است، مشمول قوانین خاص می‌باشد و از شمول بزه فروش مال غیر خروج موضوعی دارد.

حال که تفاوت جرم انتقال مال غیر و معامله معارض بیان شد شایسته است به رای وحدت رویه ای بپردازیم، می‌دانیم که به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، در برخی از نقاط، ثبت رسمی اسناد مربوط به معاملات اموال غیرمنقول اجباری است. حال اگر کسی در این قبیل نقاط، با اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله عادی انجام دهد، و سپس، به موجب سند رسمی، معامله ای معارض با معامله اول مورد همان مال واقع سازد، آیا می‌توان عمل او را از مصادیق ماده ۱۱۷ دانست دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه خود، ضمن اشاره به اینکه شرط تحقق بزه موضوع ماده ۱۱۷، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال، طبق ماده ۴۸ «قانون ثبت اسناد و املاک»، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی را نخواهد داشت به این سؤال پاسخ منفی داده است. (متدین نژاد، ۱۴۰۳: ۶۷)

شعبه دوم دیوان عالی کشور نیز در یکی از آرای خود در مورد ماده ۱۱۷ «قانون ثبت اسناد و املاک اشعار می دارد چون ماده ۱۱۷ قانون ثبت شامل مواردی است که متهم قبلاً ملکی را به موجب سند رسمی معامله کرده و بعد همان را به موجب سند رسمی دیگری به دیگری انتقال دهد، بنابراین اگر متهم با علم به این که ملک مال غیر بوده آن را به موجب سند رسمی با دیگری معامله کند، این اعمال مشمول آن ماده نمی باشد و با ماده ۸ قانون انتقال مال غیر، مصوب ۱۳۰۸، منطبق است.

لازم به ذکر است که طبق یکی از آرای دیوان عالی کشور، در معاملات متعارض باید کاملاً تعارض محقق شود. راضی و عالم بودن مشتریان به هر دو معامله موجب تبرئه است. «طبق رأی دیگری، «در معاملات متعارض هرگاه فسخ معامله اول محرز باشد، بزه صادق نیست.» همین طور، «اگر کسی در حق متعارض در ملک را به موجب دو سند به اشخاص بدهد، مشمول قانون انتقال مال غیر نخواهد بود و بر طبق قانون مخصوص خود باید کیفر داده شود

رای فوق دارای یک نکته مثبت و یک نکته منفی است: نکته مثبت اینکه قانونگذار صریحاً به جانب‌داری از سند رسمی و عدم اعتبار سند عادی در برابر سند رسمی پرداخته است. نکته قابل توجه اینست که آنچه به دلالت التزام از رای فوق برداشت می شود اینست که دارنده سند عادی که مقدم بر سند رسمی تنظیم شده نمیتواند با طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی و ابطال سند رسمی موخر برای خود سند رسمی بگیرد چرا که وجود چنین امکانی نه تنها به معنی تعارض سند عادی و رسمی است بلکه سند عادی را بر رسمی رجحان می دهد. درحالی که در رای فوق ملزوم (تعارض سند رسمی وعادی) نفی شده و با نفی ملزوم لازم هم منتفی خواهد شد (درخواست ابطال سند رسمی براساس سند عادی مقدم منتفی خواهد شد). نکته منفی این رای اینست که فرضی را که فردی ملکی را ابتدایاً با سند عادی و سپس با سند رسمی معامله می کند از شمول ماده ۱۱۷ ق.ث خارج می داند. باید دقت شود که در قسمتی از متن ماده ۱۱۷ ثانوی مشارالیه لفظ حق را آورده و

می‌گوید: «حقی به شخص داده..... معامله معارضی با آن حق...» درست است که با سند عادی مالکیت منتقل نمی‌شود ولی در صورت تنظیم سند عادی حقی برای خریدار مبنی بر الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی (البته قبل از اینکه فروشنده آن را با سند رسمی به دیگری منتقل کند) به وجود می‌آید و هنگامی که فروشنده همان ملک را با سند رسمی به دیگری منتقل میکند معامله ای معارض با آن حق ایجاد شده انجام داده است. که اگر چه نمی‌توان ابطال سند رسمی را درخواست کرد ولی می‌توان از جنبه کیفری مجازات وی را درخواست و از جهت مدنی ثمن پرداخت شده را مسترد کرد.

۴- اثرات قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در کاهش دعاوی مالکیت

۴-۱- آثار پذیرش نظریه تشریفاتی بودن در کاهش دعاوی مالکیت

پذیرش نظریه تشریفاتی بودن در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تأثیرات گسترده، ژرف و چندجانبه‌ای بر نظام حقوقی، بازار معاملات املاک، امنیت حقوقی اشخاص و ساختار نهادی کشور بر جای می‌گذارد که می‌توان آن‌ها را در سطوح مختلف تحلیل و بررسی کرد. نخستین و مهم‌ترین اثر این پذیرش، تقویت و تثبیت امنیت حقوقی در حوزه معاملات اموال غیرمنقول است.

هنگامی که قانون‌گذار به صراحت اعلام می‌کند که بدون رعایت تشریفات مقرر، یعنی ثبت رسمی، معامله اموال غیرمنقول فاقد اثر حقوقی خواهد بود، ضمن ایجاد یک چارچوب قانونی دقیق و شفاف، از بروز اختلافات ناشی از ابهام در مالکیت و تعارض در ادعاهای متعدد جلوگیری می‌کند. این امنیت حقوقی نه تنها به سود طرفین معامله است بلکه تضمینی برای اشخاص ثالث نیز محسوب می‌شود که بتوانند با اتکا به اسناد رسمی ثبت‌شده، از وضعیت حقوقی املاک اطمینان حاصل کنند و در نتیجه بازار معاملات روان‌تر، شفاف‌تر و سالم‌تر عمل کند. (قلعه و اللهیاری، ۱۴۰۳: ۱۸۸)

یکی از آثار مهم پذیرش نظریه تشریفاتی بودن در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیرمنقول این است که اگر تشریفات مقرر در قانون برای انعقاد عقد رعایت نشود، عقد به صورت واقعی و کامل شکل نمی‌گیرد و صرفاً تعهد به انعقاد عقد (تعهد به بیع) به وجود می‌آید، اما بیع به معنای کامل حقوقی تحقق نمی‌یابد. به عبارت دیگر، رعایت تشریفات از جمله ثبت رسمی معامله، شرط تحقق اثر ماهوی و قطعیت عقد است و تا این تشریفات انجام نشود، انتقال مالکیت صورت نگرفته و معامله نافذ نیست. این موضوع اهمیت الزام به ثبت رسمی را به عنوان یک مرحله اساسی و نه صرفاً تشریفات شکلی، برجسته می‌کند و نقش کلیدی نظریه تشریفاتی بودن را در تضمین صحت، قطعیت و امنیت معاملات اموال غیرمنقول نشان می‌دهد. در نتیجه، بدون رعایت تشریفات قانونی، صرف توافق و تعهد طرفین برای بیع کافی نیست و معامله فاقد اثر انتقال مالکیت است.

اثر دیگر این پذیرش، ایجاد محدودیت و نظم بیشتر در فرآیندهای نقل و انتقال املاک است. الزام به ثبت رسمی معاملات باعث می‌شود که کلیه مراحل تنظیم قرارداد، بررسی صحت مالکیت، تطبیق مدارک و ثبت در سامانه‌های رسمی تحت نظارت دقیق دستگاه‌های ذی‌ربط انجام شود و این امر مانع از انجام معاملات غیررسمی، مخفی یا خارج از سیستم رسمی شود. به عبارت دیگر، این الزام یک سد مهم در برابر سوءاستفاده‌ها، کلاهبرداری‌ها، جعل اسناد و معاملات معارض به وجود می‌آورد و در نتیجه، حفظ حقوق مالکانه را تسهیل و تقویت می‌کند. این نظم در فرآیندها، همچنین موجب بهبود نظارت و پایش دستگاه‌های حکومتی و انتظامی شده و ظرفیت مقابله با جرایم مرتبط با املاک را بالا می‌برد.

از منظر حقوقی، پذیرش نظریه تشریفاتی بودن باعث می‌شود که آثار حقوقی معاملات محدود به کسانی باشد که در چارچوب قانون و از طریق تشریفات مقرر اقدام کرده‌اند. این محدودیت در واقع حمایت از اصل نظم عمومی و قاعده اعتبار معاملات رسمی است که باعث می‌شود حقوق اشخاصی که به شکل رسمی مالک یا ذی‌حق شناخته شده‌اند، از حیث قانونی تثبیت شده و قابل استناد در مراجع قضایی و اداری باشند. بدین ترتیب، قراردادهایی که بدون رعایت تشریفات قانونی منعقد شده باشند، در برابر اشخاص ثالث به عنوان اسناد

غیر معتبر تلقی شده و حتی اگر میان طرفین معامله معتبر باشند، در برابر جامعه و مراجع رسمی قابل استناد نخواهند بود. این تفکیک، هرچند ممکن است به نظر محدودکننده بیاید، اما تضمین‌کننده عدالت و ثبات در نظام حقوقی است که با مصالح اجتماعی هماهنگ باشد. (سلیمی، ۱۳۹۹: ۱۰۹)

۴-۲- آثار پذیرش نظریه غیرقابل استناد بودن اسناد عادی در مقابل سند رسمی در کاهش دعاوی مالکیت

پذیرش نظریه «غیرقابل استناد بودن اسناد عادی در مقابل سند رسمی» در نظام حقوقی ایران و به‌ویژه در حوزه معاملات اموال غیرمنقول، آثار عمیق، چندجانبه و مهمی را بر ابعاد مختلف حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و نهادی به همراه دارد که درک جامع آن برای فهم بهتر نقش و اهمیت این قاعده حقوقی ضروری است. این نظریه که بر اصل برتری اسناد رسمی در اثبات و اعتبار حقوقی تأکید دارد، دارای پیامدهایی است که نه تنها بر فرد و حقوق او بلکه بر کل ساختار بازار معاملات، امنیت حقوقی و نظم عمومی جامعه تأثیرگذار است.

در سطح حقوقی، پذیرش این نظریه باعث می‌شود که نظم و قطعیت در معاملات اموال غیرمنقول تضمین شود. سند رسمی، به دلیل رعایت تشریفات قانونی، داشتن اعتبار و کنترل توسط مراجع رسمی، به عنوان دلیل قطعی و معتبر شناخته می‌شود. این امر موجب کاهش اختلافات و دعاوی حقوقی ناشی از تعارض اسناد عادی و رسمی می‌گردد و دادگاه‌ها در هنگام رسیدگی به دعاوی، تنها به اسناد رسمی معتبر توجه می‌کنند. این قاعده، از پیچیدگی‌های اثبات در دادگاه می‌کاهد و موجب تسریع در فرایند دادرسی می‌شود. در واقع، پذیرش این نظریه پایه‌ای‌ترین ابزار حقوقی برای ایجاد اطمینان و امنیت در معاملات ملکی است که در صورت نبود آن، اختلافات بی‌شماری ممکن بود بروز کند و حقوق اشخاص به راحتی تضییع شود. (ابراهیمیان، ۱۴۰۱: ۶۱)

از نظر اقتصادی، پذیرش نظریه مذکور تأثیرات قابل توجهی بر بازار معاملات املاک و

مستغلات دارد. اعتبار اسناد رسمی باعث می‌شود که سرمایه‌گذاران و متعاملان با اطمینان بیشتری وارد بازار شوند؛ چرا که تضمینی وجود دارد مبنی بر اینکه حقوق آن‌ها در قالب اسناد رسمی محفوظ خواهد ماند و امکان تهدید حقوقشان توسط اسناد عادی و غیررسمی به حداقل می‌رسد. این اطمینان سبب رونق بازار، افزایش سرمایه‌گذاری و تسهیل گردش اموال غیرمنقول می‌شود. علاوه بر این، چون اسناد رسمی معمولاً در دفاتر ثبت شده و مورد نظارت قانونی قرار دارند، امکان تقلب، جعل یا معاملات موازی کاهش یافته و در نتیجه سلامت بازار بهبود می‌یابد. همچنین، نظام مالیاتی به دلیل دسترسی به اطلاعات دقیق‌تر از معاملات رسمی، می‌تواند مالیات‌ها را به طور عادلانه‌تر و دقیق‌تر وصول کند که بهبود منابع دولت را به دنبال خواهد داشت.

در بعد اجتماعی، پذیرش این نظریه موجب افزایش اعتماد عمومی به نظام حقوقی و دستگاه‌های رسمی می‌شود. مردم می‌دانند که برای حفظ حقوق مالکیت خود، باید به رعایت تشریفات قانونی توجه کنند و این امر به ایجاد فرهنگ حقوقی مبتنی بر قانون‌گرایی کمک می‌کند. از سوی دیگر، کاهش دعاوی ناشی از اختلافات اسناد عادی، بار کاری دادگاه‌ها را کاهش داده و به افزایش عدالت قضایی کمک می‌کند. در مجموع، پذیرش این نظریه به حفظ نظم اجتماعی و جلوگیری از هرج و مرج حقوقی در جامعه کمک می‌کند. (محبی، ۱۳۹۵: ۳۵)

در سطح نهادی، این نظریه ایجاب می‌کند که سازمان‌ها و مراجع مرتبط با ثبت اسناد، مانند دفاتر اسناد رسمی، سازمان ثبت اسناد و املاک و سامانه‌های الکترونیکی مرتبط، به طور مستمر تجهیز، آموزش و به‌روزرسانی شوند تا بتوانند فرآیند ثبت رسمی را با دقت و سرعت انجام دهند. این امر باعث تقویت زیرساخت‌های حقوقی و اداری کشور می‌شود و تضمین می‌کند که الزامات قانونی به صورت کامل و دقیق اجرا گردد. به علاوه، قانون‌گذار موظف است ضمن تصویب قوانین مکمل، راهکارهایی برای کاهش هزینه‌ها و تسهیل دسترسی عموم به خدمات ثبت فراهم آورد تا پذیرش این نظریه برای همه اقشار جامعه ممکن و

عادلانه باشد.

اما پذیرش این نظریه با برخی چالش‌ها و محدودیت‌ها نیز مواجه است. از جمله، الزام به رعایت تشریفات رسمی ممکن است برای برخی افراد، به ویژه اقشار کم‌درآمد یا ساکنان مناطق دورافتاده، دشوار و هزینه‌بر باشد که این امر ممکن است موجب محدودیت در دسترسی به حقوق مالکیتی شود. همچنین، در مواردی که اسناد رسمی دچار اشتباه، جعل یا سوءاستفاده شوند، انعطاف‌پذیری سیستم حقوقی کاهش می‌یابد و رسیدگی به این موارد دشوارتر می‌شود. به همین دلیل، باید سازوکارهای مؤثر نظارتی و اصلاحی پیش‌بینی شود تا عدالت و انصاف در موارد خاص رعایت شود.

از منظر حقوقی-قضایی، این نظریه موجب تغییر و تحول در رویه‌های قضایی شده و قاضی را ملزم می‌کند که در رسیدگی به دعاوی مرتبط با معاملات اموال غیرمنقول، اولویت را به اسناد رسمی بدهد و در صورتی که سند رسمی موجود باشد، دیگر به اسناد عادی استناد نکند. این رویکرد به کاهش تعارضات قضایی کمک می‌کند، اما گاهی ممکن است منجر به تضییع حقوق طرفی شود که به دلایل موجه قادر به تنظیم سند رسمی نبوده است. بنابراین، قضات باید در تفسیر و اعمال قانون با در نظر گرفتن شرایط و اصول عدالت، تعادلی برقرار کنند.

قضازدایی از دیگر آثار خواهد بود، ایجاد شیوه‌ها و نظام‌هایی که اختلافات میان مردم را به حداقل کاهش دهد و امکان توسل به نهادهایی که در صورت اختلاف و ایجاد منازعه، در کنار دستگاه قضایی بتوانند ایفای نقش کنند، از مباحث اصلی سیاست قضایی هر کشور برای دستیابی به توسعه قضایی است.

قضازدایی یکی از مهمترین نتایج حاصله از تنظیم اسناد رسمی است، زیرا وقتی فرآیند شکل‌گیری و تنظیم حقوق و تعهدات اسناد رسمی و به صورت منجز با اجرای آن از طریق صدور اجرائیه و احقاق حق کامل می‌شود دیگر نیازی به دخالت دادرس به منظور اثبات یا اجرای حق و تکلیف وجود ندارد. گسترش فضا و قلمرو اسناد رسمی و رشد کیفی و کمی

آن ضرورتاً موجب کاستن از دعاوی و حتی جرایم مختلف که در نتیجه عدم تنظیم شفاف و صحیح روابط حقوقی بین افراد پدیدار می‌شوند، می‌گردد. (پنج تنی، ۱۴۸۵: ۱۱۴)

ثبت املاک و اسناد، ابزار مناسبی برای اعمال حقوقی است و امکان دستیابی اصحاب معامله را به سوابق ضبط شده یک حق فراهم کرده و مانع بسیاری از معاملات معارض می‌شود. به علاوه دقت در تنظیم اسناد رسمی معاملات، به هنگام بروز اختلاف در تشخیص حق از ناحق، به دادگاه‌ها کمک موثری می‌کند. همچنین با توجه به آن که طرفین، علی‌الاصول قبل از بروز اختلاف، چنین دلیل محکمی را تحصیل می‌کنند، مدعیان دروغین، کمتر جرات اقامه دعاوی واهی را خواهند داشت، از این رو دستگاه قضایی از مواجهه با بسیاری از پرونده‌های بی‌اساس و اتلاف وقت، نجات می‌یابد.

• یافته‌های پژوهش

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را باید یکی از مهم‌ترین تلاش‌های تقنینی در راستای تحقق امنیت حقوقی، نظم معاملاتی و پیشگیری از تعارضات گسترده در حوزه مالکیت دانست؛ تلاشی که در پاسخ به واقعیتی انکارناپذیر، یعنی حجم بالای دعاوی ناشی از معاملات عادی، اسناد غیررسمی و معاملات معارض، شکل گرفته است. بررسی‌های انجام‌شده در این پژوهش نشان می‌دهد که از حیث مبانی نظری و اهداف تقنینی، این قانون واجد ظرفیت‌های قابل توجهی برای کاهش دعاوی مالکیت، تثبیت حقوق عینی اشخاص و کاهش بار ورودی پرونده‌ها به دستگاه قضایی است، زیرا ثبت رسمی معاملات با ایجاد شفافیت، قابلیت استناد مطمئن و امکان نظارت حاکمیتی، زمینه بروز بسیاری از اختلافات بعدی را از اساس منتفی می‌سازد و مانع از انعقاد معاملات متعدد و متعارض نسبت به یک مال غیرمنقول می‌شود.

با این حال، ارزیابی کارآمدی قانون در سطح اجرا نشان می‌دهد که فاصله معناداری میان اهداف پیش‌بینی‌شده و نتایج عملی آن وجود دارد و این فاصله بیش از آنکه ناشی از ضعف ذاتی قانون باشد، ریشه در بسترهای اجرایی، نهادی و فرهنگی دارد. استمرار گرایش به معاملات عادی، عدم آگاهی کافی شهروندان از آثار حقوقی اسناد رسمی، هزینه‌ها و تشریفات اداری ثبت، و همچنین کاستی‌های زیرساختی و بروکراتیک نظام ثبت اسناد، از

جمله عواملی هستند که موجب شده‌اند الزام قانونی به ثبت رسمی، در عمل به‌طور کامل محقق نشود و همچنان بخش قابل توجهی از دعاوی مالکیت و معاملات معارض در محاکم مطرح گردد. افزون بر این، عدم هماهنگی کامل میان نهادهای تقنینی، ثبتي و قضایی و تفسیرهای گاه متفاوت محاکم از جایگاه و اعتبار اسناد عادی و رسمی، سبب شده است که پیام تقنینی قانون به‌صورت یکدست و قاطع به جامعه منتقل نشود و نوعی ابهام و تردید عملی در اجرای آن باقی بماند.

نتیجه مهم دیگر آن است که کارآمدی این قانون را نمی‌توان صرفاً با معیار کاهش آماري دعاوی در کوتاه‌مدت سنجید، بلکه باید آن را در چارچوب یک فرآیند تدریجی و بلندمدت ارزیابی کرد که مستلزم تغییر الگوهای رفتاری و عرف معاملاتی جامعه است. الزام به ثبت رسمی معاملات، زمانی می‌تواند نقش پیشگیرانه خود را به‌طور کامل ایفا کند که به‌عنوان یک «هنجار حقوقی پذیرفته‌شده» در ذهن شهروندان تثبیت شود، نه صرفاً یک تکلیف قانونی تحمیلی. از این رو، تکمیل کارآمدی قانون نیازمند سیاست‌های مکملی همچون تسهیل و تسریع فرآیند ثبت، کاهش هزینه‌های مالی و زمانی، تقویت ضمانت‌اجراهای بازدارنده نسبت به معاملات غیررسمی، و به‌ویژه ارتقای آگاهی عمومی از طریق آموزش‌های حقوقی و اطلاع‌رسانی هدفمند است. لذا قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، گامی ضروری و بنیادین در مسیر کاهش دعاوی مالکیت و معاملات معارض در ایران به شمار می‌آید، اما تحقق کامل اهداف آن منوط به نگاه جامع و چندبعدی به مسئله ثبت و مالکیت است. این قانون زمانی می‌تواند به‌عنوان ابزاری مؤثر در کاهش اختلافات و تحکیم امنیت حقوقی عمل کند که همزمان با اصلاح ساختارهای اجرایی، تقویت هماهنگی نهادی و تغییر نگرش‌های عرفی، در بستر اجتماعی و حقوقی مناسب به اجرا درآید. در غیر این صورت، خطر آن وجود دارد که الزام قانونی، بدون پشتوانه اجرایی و فرهنگی کافی، صرفاً به یک قاعده صوری تبدیل شود که اگرچه در متن قانون حضور دارد، اما در واقعیت اجتماعی نتواند نقش پیشگیرانه و سامان‌دهنده خود را به‌طور کامل ایفا کند.

منابع و مأخذ

- (۱) ابراهیمیان، داوود، جایگاه سند رسمی و سند عادی در دادگاه، تهران، نشر فانوس دنیا، ۱۴۰۱.
- (۲) اسکندری، اشکان، بررسی و تحلیل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مقاله ارایه شده به نهمین کنفرانس بین‌المللی علوم انسانی، حقوق، مطالعات اجتماعی و روانشناسی، ۱۴۰۳.
- (۳) اقبالی افشار، شهاب، اماره مالکیت: اموال غیرمنقول، تهران، اندیشه عصر، ۱۳۸۹.
- (۴) آقا صفری، مسلم، سند از دید تاریخ، نشریه کانون سردفتران، شماره ۹۱، ۱۳۸۸.
- (۵) پنج تنی، سید محسن، نقش و اعتبار سند رسمی در امنیت اقتصادی و قضایی، نشریه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶۸، ۱۳۸۵.
- (۶) جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی علم حقوق، تهران، نشر گنج دانش، ۱۳۹۶.
- (۷) زارع، امیرحسین، چالش‌های قانون الزام به ثبت اموال غیرمنقول، مقاله ارایه شده به نهمین همایش بین‌المللی فقه و حقوق، وکالت و علوم اجتماعی، ۱۴۰۳.
- (۸) سلیمی، رضا، نقش ثبت در معامله اموال غیرمنقول در رویه قضایی ایران و انگلیس، تهران، نشر قانون و قلم، ۱۳۹۹.
- (۹) عرفانی، توفیق، رویه قضایی ایران در معاملات و قولنامه معارض: بررسی حقوقی و کیفری جرم معامله معارض موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، تهران، نشر جاودانه، ۱۳۹۰.
- (۱۰) قلعه، امید و اللهیاری، آریتا، محشای قانون ثبت و قوانین مرتبط به همراه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تهران، نشر متخصصان، ۱۴۰۳.
- (۱۱) کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، اموال و مالکیت، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۰.
- (۱۲) کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۷.

- ۱۳) متدین نژاد، الهام، معاملات معارض وثیقه‌گذاران بانک‌ها بر روی املاک تهرینی و توثیقی با تاکید بر رویه قضایی ایران، تهران، نشر نگارخانه، ۱۴۰۳.
- ۱۴) محبی، محمود، حقوق ثبت اسناد، تهران، نشر خرسندی، ۱۳۹۵.
- ۱۵) معین، محمد، فرهنگ فارسی، تهران، نشر دانشگاه تهران، ۱۳۸۷.
- ۱۶) ندافی، نادیا و هادی زاده، رضا، تاثیر ثبت رسمی اسناد در پیشگیری از جرم معامله معارض، مقاله ارایه شده شده به ششمین کنگره ملی آنالیز داده‌ها در علوم انسانی، ۱۴۰۲.