

*Research Article*

***“The Law on Mandatory Registration of Real Estate Transactions (۲۰۲۴): Strengthening the Evidentiary Status of Official Deeds or Weakening Private Instruments? Objectives and Challenges.”***

Shahram zarei<sup>۱</sup> asghar arabian<sup>۲</sup>

Received: ۲۰۲۰/۱۱/۲۰

Accepted: ۲۰۲۰/۱۲/۲۴

**Abstract**

*Ownership transfer occurs through the mutual concurrence of the parties' wills in the sphere of legal abstraction, and is not even contingent upon actual physical delivery or receipt. The **Law on Registration of Deeds and Properties** has been enacted with the aim of enhancing public trust, ensuring the security of legal events related to conveyance, mortgage, and similar transactions, and reducing litigation, as well as eliminating the grounds for certain crimes connected to evidentiary matters and property instruments—such as forgery, fraud, sale of another's property, money laundering, conflicting transactions, and tax evasion. The Mandatory Registration Law was formulated in the same context, serving as a complement to the aforementioned objectives and addressing the legislature's new and emerging legal and judicial purposes; it is thus tied to mandatory public order norms and the pursuit of economic security.*

*Although these laws may outwardly appear to be misaligned with, or even contradictory to, the provisions and effects of transactions as recognized in Islamic jurisprudence and the Civil Code, in reality the transfer of ownership is fundamentally unrelated to the formal procedural requirements for validity, and there is no real conflict at the substantive stage of ownership transfer. In other words, ownership passes by virtue of a sale contract, even if it has not been registered or the buyer is unable to prove it. Hence, the legislature seeks to **strengthen the probative value of notarized instruments**, while acknowledging that ordinary (private) deeds generally lack evidentiary validity unless supported by other legal evidence; it is in this light that the Mandatory Registration Law operates.*

*A private deed attains probative value only when backed by another legal proof. Any legal event indicating the transfer of immovable property, if not confirmed through registration, must be proven by witness testimony or other admissible evidence. This reality reflects an **enhancement of the evidentiary status of notarized instruments**, rather than a diminution of the credibility of private deeds.*

**Keywords:** *Official Deeds; Private (Informal) Documents; Public Order; Conflicting Transactions; Evidentiary Validity of Instruments*

---

<sup>۱</sup>.-Ph.D student Private Law, Faculty of Law, and Political Science South Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

<sup>۲</sup>.Associate professor of Department Private Law, Faculty of Law, Theology and Political Science, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. (Corresponding Author)<sup>۳</sup>.Professor, Department of Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran.



## مقاله پژوهشی

## قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳)؛

## افزایش اعتبار اسناد رسمی یا کاهش اعتبار اسناد عادی؟ اهداف - چالشها

شهرام زارعی<sup>۱</sup>، اصغر عربیان<sup>۲</sup>

## چکیده

انتقال مالکیت با تعاطی اراده های طرفین و در عالم اعتبار صورت می گیرد و حتی منوط به قبض و اقباض خارجی هم نیست. قانون ثبت اسناد و املاک در راستای افزایش اعتماد عمومی و ایجاد امنیت رویدادهای حقوقی تملیک و توثیق و غیره و کاستن دعاوی و رفع زمینه های بروز برخی جرائم مرتبط با حوزه ادله و اسناد مالکیت، نظیر جعل، کلاهبرداری، فروش مال غیر، پولشویی، معاملات معارض، فرار مالیاتی و ... وضع شده و قانون الزام هم در همین راستا و مکمل اهداف پیش گفته و مقاصد نوین و حادث مقنن در حوزه های حقوقی و قضایی شکل گرفته و با قاعده آمره نظم عمومی و امنیت اقتصادی گره خورده است. این قوانین در ظاهر با احکام و آثار معاملات در فقه و قانون مدنی همراستا نبوده یا معارض تعبیر میشود در حالی که انتقال مالکیت اصولاً ربطی به شرایط و مقررات شکلی اعتبار فرایندی نداشته و تعارضی با انتقال مالکیت در مرحله ی ثبوتی ندارد. به تعبیری اصل مالکیت با بیع منتقل میشود ولو ثبت نشده باشد و یا خریدار نتواند اثبات نماید. لذا قانونگذار در پی افزایش اعتبار اسناد رسمی است در حالی که اسناد عادی اصولاً بدون پشتوانه ادله دیگر، اعتبار اثباتی ندارند تا قانون الزام درصد کاهش آن بوده باشد. سند عادی به پشتیبانی دلیل قانونی دیگر، اعتبار اثباتی یافته و هر رویداد حقوقی دال بر انتقال مالکیت غیر منقول اگر به تایید ثبت نرسیده باشد باید به شهادت شهود یا دلیلی دیگر اثبات شود و این نشانگر افزایش اعتبار سند رسمی است نه کاهش اعتبار سند عادی.

**کلید واژگان:** اسناد رسمی، اسناد عادی، نظم عمومی، معاملات معارض، اعتبار سند

<sup>۱</sup> شهرام زارعی - دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

<sup>۲</sup> اصغر عربیان - دانشیار گروه حقوق خصوصی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران ( نویسنده مسئول )

اسناد عادی از زمان های گذشته تاکنون، مستند انجام معاملات میان شهروندان بوده و این اسناد اعتبار خود را از مبانی عرفی و شرعی و اصول حاکم بر آن نظیر ایجاب و قبول و ... اخذ نموده اند لکن علی رغم آثار ارزنده اسناد عادی در احراز معاملات و ... عواملی نظیر؛ معاملات معارض و جعل، همواره بر اعتبار این اسناد سایه افکنده و در بسیاری از حالات، متعاملین را با تردید در صحت و اصالت این اسناد مواجه می نمایند. هنگامی که فروشنده با در دست داشتن مبیعه نامه سابق ملک، مدعی مالکیت بر آن گردیده لکن سابق بر آن همان ملک را به شخص یا اشخاص دیگر به فروش رسانیده؛ قطعا خریدار را با چالش های جدی در این خصوص مواجه می نماید چه بسا خریدار بر روی همان ملک احداث بنا نموده یا هزینه هایی نماید و در ادامه خریداران سابق ملک علیه وی طرح دعوی نمایند و فروشنده نیز متواری باشد، تمام حقوق خریدار از جمیع جهات تضییع گردیده و به همین ترتیب شیرازه نظم عمومی جامعه از هم می پاشد. در ادامه سیر تاریخی این موضوع، در زمان ناصرالدین شاه قاجار و به تقلید از کشورهای مدرن اروپایی، اقداماتی در این خصوص انجام گرفت. متعاقبا در سال ۱۲۹۰ الی ۱۲۹۸ هجری شمسی اعلام گردید اشخاصی که مایل به ثبت املاکشان هستند به مراجع ذی صلاح مراجعه نمایند. متعاقبا پهلوی اول در سال ۱۳۰۲ اعلام نمود ثبت رسمی املاک اجباری می باشد و هر شخصی که در این خصوص اقدام ننماید ملک وی به نفع حکومت مصادره می گردد که با مخالفت های بسیار شدید علما و روحانیون مواجه و عملا اجرایی نگردید. متعاقبا پس از تصویب قانون مدنی در سال ۱۳۰۷، قانون فعلی ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به تصویب رسیده و تاکنون در چندین قسمت مورد اصلاح و الحاق (۱۷ مورد) قرار گرفته است. در ادامه، مراجع ثبتی نظیر ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، صرفا اسناد رسمی را مورد شناسایی قرار داده و هیچگونه وقعی به اسناد عادی ننهاد و مراجع قضایی نیز همواره در پی فصل خصومت و صرف وقت بسیار در جهت حل تعارض میان اعتبار شرعی اسناد عادی و اعتبار اسناد رسمی بوده و در رویه قضایی نیز با احراز اعتبار اسناد عادی، اسناد رسمی را ابطال نموده و نظم عمومی نیز در کش و قوس این وقایع دستخوش مشکلات عدیده گردیده است. در ادامه، تعرض به نظم عمومی و وجود چالشهای جدی در این حوزه و جلوگیری از معاملات معارض و انتقال مال غیر توسط افراد سودجو و فرصت طلب، قانونگذار را به این سمت و سو سوق داد که در این راستا تدبیری حکیمانه اندیشیده شود فلذا قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در نهایت در سال ۱۴۰۳ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام تصویب و جهت اجرا ابلاغ گردید. حال این سؤال اساسی مطرح می شود که این قانون در صدد افزایش اعتبار اسناد رسمی بوده یا اینکه هدفش کاستن از اعتبار اسناد عادی است؟ بر بنیان مبانی فقهی و اصول حقوقی، به صرف ایجاب و قبول و لو به صورت شفاهی، معامله واقع و مالکیت منتقل می شود (در عقود عینی نظیر رهن و وقف و هبه و ... قبض نیز شرط صحت معامله و انتقال مالکیت است) حال اگر معامله در سند عادی تنظیم گردد با عنایت به قانون جدید الزام به ثبت، آیا انتقال موضوع سند عادی به نحو اطلاق بی اعتبار است؟ یا اینکه با اثبات آن به نحو مقتضی، معامله معتبر تلقی می شود؟ پژوهش پیش رو به این موضوع پرداخته تا اثبات کند؛ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به این مطلب نظر ندارد که اسناد عادی که بر اساس حکم فقهی و تراضی متعاملین و منطبق با اصول حقوقی تنظیم یافته فاقد اعتبار هستند بلکه صرفا بر این مهم نظر دارد که در محاکم دادگستری و تأکید بر ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که مقرر می دارد " دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده مالک خواهد شناخت " اسناد رسمی دارای اولویت بوده و شخصی که با در دست داشتن سند عادی مدعی حقی می باشد باید به طرق مقتضی اعتبار معامله صورت گرفته و انتقال مالکیت را به اثبات برساند و همین امر شهروندان را به سمت و سوی تنظیم اسناد به صورت رسمی تشویق می نماید که نتیجه آن همانا کاستن از دعاوی عدیده و پر زحمت برای دستگاه قضایی و بالا بردن اعتماد عمومی در انجام معاملات و سرمایه گذاری در حوزه های مختلف تولیدی و صنعتی که موجب شکوفایی هر چه بیشتر جامعه نظیر ایجاد اشتغال و ... گردیده و تبادل امن اطلاعات ملکی و ... می باشد. چنین مدعایی سابقا نیز تعریف شده و به رسمیت شناخته شده است کما اینکه در ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ مقرر گردیده هرگاه شخص ثالثی با استناد به سند رسمی یا حکم قطعی دادگاه - که مستندا به ماده ۸ قانون آئین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ هم عرض سند رسمی تلقی می گردد- مدعی حقی شود، مرجع اجرایی فوراً عملیات

اجرائی را متوقف می نماید که همانا منطبق با اعتبار اسناد رسمی می باشد و در ادامه و در ماده بعد همان قانون ( ماده ۱۴۷ ) ملاحظه می گردد هرگاه شخص ثالثی با در دست داشتن سند عادی مدعی حقی باشد می تواند دادخواست اعتراض ثالث اجرائی را به طرفیت محکوم له و محکوم علیه طوعا مطرح نموده و از دادگاه مجری حکم تقاضای رسیدگی نماید. در اینجا همانگونه که گذشت، مرجع اجرا اعتبار سند عادی را به نحو اطلاق رد نموده بلکه به مدعی اعلام می نماید، اعتبار سند عادی باید در مرجع رسمی ( دادگاه مجری حکم ) احراز گردد تا اینکه به موجب حکم رسمیت آن احراز شود.

## ۲. انتقال مالکیت ( عینی - اعتباری ) از منظر قوانین

اصل اعتبار انتقال مالکیت در بحث تنظیم اسناد اعم از عادی و رسمی از ارکان اساسی تنظیم سند و مهم ترین خصیصه آن مابین متعاملین جهت وقوع معاملات محسوب می گردد. باید توجه داشت که عقد محقق می شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند ( ماده ۱۹۱ قانون مدنی ). نکته قابل توجه اینکه در بسیاری از عقود، به صرف ایجاب و قبول، مالکیت عین منتقل می شود. عقد رضایی قراردادی است که به صرف توافق و اراده ی طرفین به شرط اینکه به نحوی از انحاء بیان و ابراز شده باشد واقع می شود و تحقق آن به تشریفات و شکل خاصی مانند به کار بردن الفاظ معین یا تنظیم سند نیاز ندارد ( صفایی، ۱۴۰۰ : ۵۰ ). در میان اقوام و ملل قدیم، عقود تشریفاتی فراوان بوده است مثلا در حقوق روم، عقود اصولا تشریفاتی بودند و برای وقوع آنها می بایست الفاظ و کلمات و آلات و ادوات خاصی به کار برده شود و حضور گواه نیز از تشریفاتی بود که در انعقاد بسیاری از قراردادها لازم شمرده می شد؛ در حقوق اسلام نیز گروهی از فقهای قدیم به کار بردن زبان عربی و الفاظ خاص را لازم دانسته اند لیکن فقه امامیه در این خصوص تحول پیدا کرده و قول مشهور در میان فقهای معاصر همانا رضایی بودن عقود و عدم ضرورت کاربرد لفظ و تشریفات دیگر در عقود است ( خوبی، ۱۳۷۸ : ۱۹۲ ). به هر حال در حقوق امروز، عقود تشریفاتی کمتر دیده می شوند و اصل بر رضایی بودن عقود و قراردادهاست و در حقوق ایران نیز اصولا عقود رضایی هستند حتی در مورد معاملات راجع به اموال غیرمنقول و هبه و صلح و شرکت؛ با اینکه قانون، ثبت این قراردادها و تنظیم سند رسمی را الزامی تلقی نموده است، نمی توان آنها را تشریفاتی به معنی خاص به شمار آورد زیرا ثبت رسمی و تنظیم سند شرط صحت آنها نیست ( صفایی، ۱۴۰۰ : ۵۱ ) بنا بر این آنچه که موجب انتقال مالکیت و اصل اعتبار انتقال مالکیت در انطباق با اراده ی متعاملین می گردد، همانا توافق در ایجاب و قبول است بدین معنا که با تحقق این ارکان، مالکیت بدون نیاز به الفاظ یا تشریفات یا حتی تنظیم اسناد اعم از عادی و رسمی منتقل و تابع آثار و احکام معامله می گردد لکن در صورتی که در این خصوص سند عادی یا رسمی نیز تنظیم شود قاعدتا به تسجیل و تثبیت انتقال مالکیت کمک می نماید. ریشه این مدعا به «وفوا بالعقود» برمیگردد ( قرآن کریم، سوره مبارکه مائده آیه ۱ ).

## ۳. اعتبار اسناد ( عادی و رسمی ) جهت اثبات انتقال مالکیت

در اعتبار شرعی اسناد عادی که مورد قبول طرفین معامله است تردیدی وجود ندارد لکن هنگامی که مفاد اسناد عادی و لو با دارا بودن شرایط صحت، با مفاد اسناد رسمی در تعارض قرار گیرد، در راستای همان اهداف پیش گفته حاکمیتی و نظم عمومی، چاره ای غیر از اعتبار بخشی به سند رسمی باقی نمی ماند البته این مطلب به معنای نادیده انگاشتن مطلق سند عادی نیست و مدعی استناد کننده به سند عادی می تواند از طرق مقتضی و مراجعه به دادگاه، حق خود را مطالبه نماید مانند اینکه دعوی مورد نظر خود مستند به سند عادی را در دادخواست مطرح و ابطال سند رسمی مالکیت را توأمان با یکدیگر مطرح نماید ( به طور مثال ۱ - تقاضای صدور حکم مبنی بر ابطال مبیعه نامه به علت فصولی بودن. ۲ - ابطال سند رسمی مالکیت ) که در این صورت دادگاه با احراز اعتبار سند عادی، نه تنها معامله فصولی را ابطال می نماید بلکه سند رسمی مالکیت را نیز از درجه اعتبار ساقط و حکم مقتضی صادر و فصلل خصومت می نماید. در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، قانونگذار صرفا در صدد این مهم برآمده تا احاد شهروندان را از وقوع معاملات به صورت عادی که مستعد خطرات فراوان نظیر جعل، معاملات معارض و انتقال مال غیر، بر حذر داشته تا اینکه متعاملین در راستای امنیت معاملاتی و حفظ نظم عمومی به سمت ثبت معاملات به صورت رسمی تشویق شوند. در باره معاملات مذکور، ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ مقرر داشته " سند عادی اگر به ثبت نرسیده باشد در هیچ یک از ادارات دولتی و محاکم پذیرفته نخواهد شد؛ بنا بر این ثبت معاملات راجع به اموال

غیرمنقول و صلح و هبه و شرکت از نظر اثبات دعوی مهم است (امامی، ۱۳۴۷: ۱۷۴) و سند عادی برای اثبات این عقود نباید پذیرفته شود ولی ثبت و تنظیم سند رسمی شرط وقوع و صحت قرارداد نیست و عقد از تاریخ بسته شدن، آثار خود را به بار می آورد و اگر وقوع عقد مورد اختلاف نباشد یا در دادگاه به اثبات برسد یا خوانده به آن اقرار کرده باشد، نمی توان قرارداد را باطل دانست اگر چه ثبت و تشریفات تنظیم سند رسمی انجام نشده باشد (صفایی، ۱۴۰۰: ۵۲).

در این میان نظر سختگیرانه بعضی حقوقدانان به نام معاصر نیز وجود دارد. در مورد املاک ثبت شده در دفتر املاک با استناد به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، تنظیم سند رسمی شرط صحت عقد است (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۳۷) با وجود این، به نظر می رسد که از این ماده چنین قاعده ای استنباط نمی شود و اصل این است که ثبت از شرایط صحت معامله نیست چه اینکه برابر ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت کسی را مالک می شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده است لکن این ماده امکان اثبات خلاف آن را نفی نمی کند. فلذا می توان گفت کسی که نام او در دفتر املاک به عنوان مالک ثبت شده، مالک شناخته می شود الا اینکه خلاف آن با دلیل معتبر قانونی در دادگاه اثبات گردد (صفایی، ۱۴۰۰: ۵۲). اما رویه دادگاه ها بر این است که سند عادی در معاملات راجع به اموال غیرمنقول به عنوان دلیل وقوع معامله پذیرفته می شود ولی برای اثبات مالکیت کافی نیست (نویخت، ۱۳۷۰: ۳۱۰ و ۳۱۱) ظاهراً همین نظر در رأی وحدت رویه ۶۷۲ مورخه ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مورد پذیرش قرار گرفته است لکن این نظر قابل انتقاد است زیرا اولاً: منطقی نیست که سند عادی برای اثبات وقوع معامله پذیرفته شود اما برای اثبات مالکیت که لازمه ی وقوع معاملات تملیکی است قابل قبول نباشد، ثانیاً این نظر با اطلاق ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک سازگار نیست زیرا این ماده عدم پذیرش سند عادی را به طور مطلق مقرر داشته و تفاوتی بین اثبات وقوع معامله و اثبات مالکیت نگذارده است و نظر اقوی در تفسیر ماده ۴۸ قانون ثبت آن است که سند عادی برای اثبات معامله هم پذیرفته نشود مگر آنکه خوانده اقرار به وقوع معامله کرده باشد و این نظر که مورد قبول شعبه ۴ دیوان عالی کشور در رأی مورخه ۲۷ / ۰۸ / ۱۳۲۶ واقع شده هم با مقصود قانونگذار وفق می دهد و هم با مصلحت اجتماعی سازگار است (صفایی، ۱۴۰۰: ۵۲). در حال حاضر و با تصویب و لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، اسناد عادی فاقد اعتبار تلقی گردیده الا اینکه این اسناد در سامانه های رسمی مورد نظر قانون مرقوم ثبت شوند یعنی مشروط بر اینکه در مهلت های تعیین شده به ثبت برسند.

ماده یک قانون تاکید دارد؛ یک سال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده ۱۰ قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است. (ماده ۱) فلذا با اندک مذاقه در نص صریح قانون، به اسناد عادی تنظیم یافته در خصوص موارد مندرج در متن ماده یاد شده اعتبار بخشی به عمل آمده است لکن در راستای تشویق شهروندان به ارتقای نظم عمومی و ثبات در معاملات املاک، مهلت یک ساله جهت بارگذاری اسناد عادی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اعطا گردیده است. همچنین، دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، میبایعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند و در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. (ماده ۲) در این مقرر نیز اسناد عادی مندرج در متن ماده نظیر میبایعه نامه و ... معتبر تلقی شده لکن در راستای هدف تعیین شده می بایستی در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد.

#### ۴. اعتبار اسناد رسمی در برابر اسناد عادی

در اعتبار سند رسمی نسبت به سند عادی تردیدی وجود ندارد چه اینکه سند رسمی به سندی اطلاق می شود که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم یافته ( ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ) و از حمایت قانونی برخوردار است و در تعارض میان اعتبار سند رسمی با سند عادی، سند رسمی مقبولیت قابل توجهی را به خود اختصاص می دهد.

#### ۴,۱. بنای عقلا در ترجیح سند رسمی بر عادی

در حال حاضر و در جامعه امروزی بیشتر معاملات بر مبنای اعتماد به ظاهر و عمل بر اساس اماره مالکیت و بدون امکان شناخت مالک واقعی انجام می شود چه اینکه شناسایی مالک واقعی در اکثر مواقع ممکن نیست و تکلیف به این امر از مصادیق " تکلیف به مالا یطاق " است؛ پس در فرضی که فردی با اعتماد به ظاهر سند و مدارک ابرازی طرف مقابل اقدام به انجام معامله می کند و پس از آن متوجه می شود که مالک واقعی شخص دیگری بوده و حقیقت بر خلاف ظاهر بوده است، بایستی از این اعتماد وی نسبت به قوانین و مقررات و نظام ثبت رسمی اسناد حمایت نموده و نمی توان به صرف اثبات خلاف امر ظاهری، اعتماد کننده به ظاهر را از حقوق و منافع خود محروم نمود و این از جمله مسائلی است که مورد حمایت عقلای جامعه است زیرا حفظ نظم معاملاتی در جامعه، نیازمند حمایت از چنین افرادی بوده و این حمایت در راستای تأمین نظم عمومی، امنیت حقوقی و معاملاتی و حمایت از حقوق اشخاص ثالث در معاملات اموال غیرمنقول است. مزایای سند رسمی - که در بند ۵ (اهداف حاکمیت) به مواردی اشاره شده- امروزه مورد تایید و تاکید عقلا و عرف است و در قواعد مختلف فقهی که شارع ناگزیر از اعتبار بخشی به ظنون بوده مانند: اعتبار «ید» و اصل صحت و اصل لزوم و.... قوی ترین مستند فقها نوعا بنای عقلا بوده و این وحدت ملاک، بنای عقلا را در ترجیح سند رسمی بر عادی - که در راستای همان ضرورت اعتبار بخشی به ظنون در موارد خاص است آشکار می سازد.

#### ۴,۲. از نگاه ادارات ثبت اسناد و املاک

مراجع ثبتی با استناد به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، صرفا اسناد رسمی را پذیرفته و به اسناد عادی واقعی نمی نهند چه اینکه ساختار عملیاتی مراجع ثبتی بر شناسایی صرف اسناد رسمی استوار گردیده است. در صورتی که شخص ثالثی با در دست داشتن سند عادی نسبت به عملیات اجرایی مراجع ثبتی اعتراضی داشته باشد نظر به اینکه طبق ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۷ / ۰۶ / ۱۳۲۲، ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرایی و مرجع رسیدگی به آن و به طور کلی آنچه برای اجرای اسناد رسمی لازم است طبق آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱ ریاست قوه قضائیه است و ماده ۱۶۹ این آیین نامه، مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی را رییس ثبت محل تعیین کرده است و در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف شده ادعای حقی نماید این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوی برای اثبات حقانیت خود نیست، فلذا معترض ثالثی که با در دست داشتن سند عادی نسبت به توقیف مال توسط اداره ثبت اسناد معترض است علاوه بر مراجعه به رییس ثبت محل، می تواند به دادگاه نیز مراجعه و تظلم خواهی نماید.

#### ۴,۳. رویکرد محاکم دادگستری به اعتبار سند رسمی در برابر سند عادی

دادرسان دادگاه ها هنگامی که در روند رسیدگی به دعوی با اسناد عادی و اسناد رسمی ارائه شده از سوی اصحاب دعوی در موضوع واحد مواجه می شوند، بدون تردید، سند رسمی را بر سند عادی حاکم دانسته و نسبت به رد دعوی خواهان استناد کننده به سند عادی و محکومیت خوانده ای که به سند عادی استناد نموده مبادرت می نمایند لکن این امر بدان معنا نیست که دارنده سند عادی به طور کامل از حقوق خویش محروم گشته است چه اینکه وی می تواند به طرق مقتضی اعتبار سند عادی را در مرجع صالح تحصیل نموده و از طرق فوق العاده دادرسی پیگیری حقوق خود باشد. ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی آمده بود؛ در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده، دعوایی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی گردد. لیکن از این نظر که شهادت شهود (بینه شرعی) را در برابر اسناد معتبر فاقد ارزش دانسته بود طبق نظریه شماره ۲۶۵۵ - ۱۳۶۷ / ۰۸۰۸ شورای نگهبان خلاف موازین شرع تشخیص و ابطال گردید. در این مورد، رویه قضایی به این سمت و سو پیش رفته است که دعوی ابطال سند رسمی با استناد به ادله شرعی من جمله شهادت شهود و سند عادی مورد پذیرش قرار گرفته است به عبارتی

اسناد رسمی هر چند دارای امتیازات چشمگیر و فوق العاده ایی در روند دادرسی هستند لکن این اعتبار مطلق نبوده و به موجب دعوای جداگانه و ارائه ادله شرعی و لو در قالب سند عادی ابطال می گردند.

موضوع دیگر در خصوص پذیرش دعوی خلع ید مطروحه با سند رسمی یا سند عادی است که در این خصوص دادگاه ها در دعوی مالکیت مانند خلع ید، سند عادی را کافی نمی دانند و فقط با ارائه ی سند رسمی مالکیت، دعوی مزبور را قابل استماع به شمار می آورند چه اینکه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخه ۱۰/۰۱/۱۳۸۳ مقرر می دارد خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعوی خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست؛ فلذا از این رأی بر می آید که دعوی مالکیت با سند عادی در دادگاه ها قابل استماع و پذیرش نمی باشد ( صفایی، ۱۴۰۰: ۵۳ ) فلذا هرچند در مدلول رأی وحدت رویه اخیرالذکر به طور مستقیم اشاره ایی به وجود سند رسمی جهت شرط لازم برای امکان اقامه دعوی خلع ید نشده است لکن در رویه قضایی به صرف عدم ارائه سند رسمی مالکیت، نسبت به صدور قرار عدم استماع دعوی مبادرت می نمایند که محل انتقاد است چه اینکه در متن رأی وحدت رویه به عدم حالت احراز و اثبات مالکیت نظر داشته که در این خصوص در صورتی که خواهان دعوای خلع ید با ارائه سند عادی مبادرت به طرح دعوای خلع ید نموده و در مانحن فیه هیچگونه اختلافی در مالکیت وجود نداشته باشد و خواننده دعوا، مالکیت خواهان را به رسمیت شناخته باشد، پذیرش دعوای خلع ید با این وصف عاری از هرگونه ایراد، اشکال و منقصد قانونی می باشد.

#### ۴.۴. اسناد عادی در حکم اسناد رسمی لازم الاجرا

دسته دیگری از اسناد، نه سند رسمی محسوب می شوند و نه سند عادی اما اعتبار قانونی دارند. از این اسناد به اسناد عادی در حکم اسناد رسمی تعبیر می شود. در ذیل به نمونه های بارز این اسناد اشاره می شود:

##### الف) احکام قطعی دادگاه ها

این سؤال به ذهن متبادر می شود که احکام قطعی محاکم دادگستری یا اداره تعزیرات حکومتی، سند رسمی محسوب می شوند یا خیر؟ در این خصوص ذکر این نکته حائز اهمیت است که اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، رسمی است ( ماده ۱۲۸۷ همان ) فلذا نظر به اینکه حکم قطعی دادگاه توسط مأمور رسمی ( قاضی ) در حدود صلاحیت وی در رسیدگی به دعوی و بر طبق مقررات قانونی انجام پذیرفته، حکم صادره منطبق با سند رسمی تلقی می گردد، همچنین هیچ مقام رسمی یا سازمان یا اداره دولتی نمی تواند حکم دادگاه را تغییر دهد یا از اجرای آن جلوگیری کند مگر دادگاهی که حکم صادر نموده یا مرجع بالاتر، آن هم در مواردی که قانون معین نموده باشد. ( ماده ۸ قانون آئین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ ) فلذا با این تعریف صریح قانونگذار از لزوم اجرای احکام قطعی دادگاه ها به سهولت می توان دریافت که ارزش و اعتبار این احکام اگر از مفاد سند رسمی بیشتر نباشد قطعاً کمتر از آن نیست چه اینکه قانونگذار حکیم لازم الاجرا بودن احکام قطعی دادگاه ها را در عرض لازم الاجرا بودن اسناد رسمی معرفی نموده است و در رویه عملی نیز، محاکم دادگستری در خصوص صدور قرار تأمین خواسته ای که مستند به حکم قطعی دادگاه ها باشد در قیاس با سند رسمی، بدون تودیع خسارات احتمالی مبادرت به صدور قرار یاد شده می نمایند ( بند الف ماده ۱۰۸ همان قانون ). در تقویت این نظر، تعیین مجازات از سوی قانونگذار برای مقامات ذی صلاح قضایی و اداری که از اجرای مفاد سند رسمی و حکم قطعی دادگاه جلوگیری می نمایند، این نتیجه را به دست می دهد که احکام قطعی دادگاه ها هم عرض اسناد رسمی و دارای اعتبار اجرایی باشند که به چند نمونه اشاره می شود:

– چنانچه هر یک از صاحب منصبان و مستخدمان و مأمورین دولتی و شهرداری ها در هر رتبه و مقامی که باشد از مقام خود سوء استفاده نموده و از اجرای اوامر کتبی دولتی یا اجرای قوانین مملکتی یا اجرای احکام یا اوامر مقامات قضایی یا هرگونه امری که از طرف مقامات قانونی صادر شده باشد جلوگیری نماید به انفسال از خدمات دولتی از یک تا پنج سال محکوم خواهد شد ( ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی بخش تعزیرات و مجازاتهای بازدارنده مصوب ۱۳۷۵ ).

- مرتکبان هر یک از تخلفات زیر با توجه به اهمیت و شرایط ارتکاب به یکی از مجازاتهای انتظامی درجه شش تا ده محکوم می شوند: خودداری از اعتبار دادن به مفاد اسناد ثبتی بدون جهت قانونی ( بند ۲ ماده ۱۶ قانون نظارت بر رفتار قضات مصوب ۱۳۹۰).  
فلذا در جمع بندی این مبحث می توان ادعا نمود که احکام قطعی دادگاه ها با عنایت به مستندات قانونی ذکر شده حداقل هم عرض با اعتبار سند رسمی تلقی می گردد.

## ب) اسناد عادی موضوع ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی

۸

### مسئله قضی حقوق

مطابق این ماده، اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است: ۱ - اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است، صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید. ۲ - هر گاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است.

### ج) اسناد عادی در سایر قوانین

با لحاظ قوانین مورد اشاره و نگاه حاکمیتی قانونگذار، اصل بر فقدان قدرت اجرایی مستقیم اسناد عادی بوده و لازم الاجرا بودن قسم اخیر از سند، منوط به تصریح قانونگذار است. بنابراین در این قسمت از نگارش حاضر مصادیق اسنادی که از یک سو ذیل تعریف سند رسمی از دیدگاه قانون ثبت نگنجانده و از سوی دیگر بنا به پاره ای جهات که در بحث مبانی لازم الاجرا بودن برخی اسناد مورد بررسی قرار خواهد گرفت، واجد خصیصه ی لازم الاجرائی می باشند، به همراه مستند قانونی آن از نظر خواهد گذشت، مانند:

- چک های صادره عهده بانک های داخلی و شعب خارجی آن ها (موضوع ماده ۲ قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵).
- برگ وثیقه انبارهای عمومی (موضوع ماده ۱۰ تصویب نامه انبارهای عمومی اصلاحی ۱۳۴۰/۱۰/۰۲).
- آراء داوری بورس اوراق بهادار (موضوع تبصره ۵ ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴).
- برگ هزینه ی مشترک آپارتمان ها (موضوع ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۵۸).
- قراردادهای عادی بین بانک ها و مشتریان (موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲).
- عوارض شهرداری (موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵).
- عوارض نوسازی و عمران شهری (موضوع تبصره ۱ ماده ۱۳ و ماده ۲۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۷۴).
- اسناد عادی گیرندگان وام از شرکت های تعاونی و اتحادیه های تعاونی روستایی و کشاورزی (موضوع ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب ۱۳۴۸ و تبصره ۶۳ ماده واحده قانون بودجه اصلاحی ۱۳۵۲ و بودجه سال ۱۳۵۳ کل کشور).
- قبوض آب بها موضوع ماده واحده مصوب ۱۳۴۶ قانون وصول آب بهای آب سازمان ها و شرکت های تابع وزارت نیرو.
- قبوض آب بها طبق ماده ۵۳ قانون وصول بهای آب و نحوه ی ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب (مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحات بعدی).
- قبوض بهای برق و سایر مطالبات از مشترکین طبق ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی قانون استقلال شرکت های توزیع نیروی برق در استان ها (مصوب ۱۳۸۶/۰۳/۱۳ و ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی قانون آب و برق استان خوزستان مصوب ۱۳۳۹).
- آراء تخلیه فروشگاه ها و غرفه های احدائی در پایانه ها و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی (موضوع تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت های سهامی خاص پایانه های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷).
- قراردادهای منعقد بین طرفین نسبت به پرونده های اجرایی که در حضور مدیر ثبت، مدیر اجرا یا مأمورین اجرا منعقد میگردد (موضوع ماده ۱۷۷ آیین نامه اجرا).

- سند ضمان تنظیم شده بین ضامن و مدیون اصلی سند لازم الاجرا در جریان عملیات اجرایی مشروط به درج حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در سند مزبور (موضوع مواد ۳۳ و ۱۷۸ آیین نامه اجرا)<sup>۱</sup>.
- اسناد پرداخت خسارت از سوی بیمه گر در مواردی که طبق ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵/۰۳/۰۵، بیمه گر حق رجوع به مسبب حادثه یا قائم مقام قانونی وی را دارد (موضوع تبصره ۲ همان ماده).
- اسناد مربوط به مطالبات و پرداخت های خسارت صندوق تأمین خسارتهای بدنی موضوع ماده ۲۶ قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵/۰۳/۰۵.

## ۵. اهداف مورد نظر حاکمیت از اعتبار بخشی به اسناد رسمی

حاکمیت از اعتبار بخشی به اسناد رسمی چه اهدافی را دنبال می کند یا اینکه اساسا اعتبار بخشی به اسناد رسمی چه منافعی برای حاکمیت در بردارد؟ اهمیت حقوقی و اقتصادی ثبت اسناد و املاک سبب شده است تا به وسیله دولت ها مورد پذیرش واقع شده و حتی الزامی گردیده است (حبیب زاده، ۱۳۸۷: ۲۱۲). امروزه با توجه به دستور کار توسعه پایدار (۲۰۳۰) سازمان ملل، ثبت حقوق مالکیت زمین، مؤلفه ای تأثیرگذار برای از بین بردن فقر و دست یابی به توسعه پایدار محسوب گردد و مهندسی مجدد سیستم و کاداستر برای مواجهه با پدیده هایی نظیر گسترش شهرنشینی، تغییرات جمعیتی، نابرابری های اجتماعی، تحولات دیجیتال و آسیب های زیست محیطی از ملزومات اصلی رسیدن به این هدف تلقی می شود (استروم، ۲۰۱۸). یکی از موضوعات بنیادین حقوقی در حوزه مالکیت اموال غیرمنقول، نحوه اثبات آن است و ویژگی این امر از دو منشا است؛ نخست اهمیت اموال غیرمنقول به لحاظ اقتصادی و سیاسی که سبب مالکیت و حاکمیت است به گونه ای که وقتی واژه ملک به صورت مطلق و بدون قرینه استعمال شود منظور مال غیرمنقول است و این، ریشه در تاریخ حقوق ما دارد و دوم، دشواری محافظت و نگهداری از اموال غیرمنقول است که به سهولت اموال منقول، قابل قبض و حیات نیست و همواره در معرض تعدی دیگران قرار دارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸: ۲۳۳).

## ۵.۱. حفظ نظم عمومی

اسناد عادی در تاریخ معاصر همواره محمل بسیار فرح بخشی برای سودجویان و مجرمان حوزه هایی نظیر جعل، کلاهبرداری، انتقال مال غیر، معاملات معارض، پولشویی، جرائم سازمان یافته، فرار مالیاتی و ... در این گونه اسناد بوده و پرونده های پرشمار سابق و موجود دستگاه قضایی در این موضوعات به تنهایی مؤید این ادعاست. حجم کثیری از پرونده های مرتبط با اسناد عادی، همواره نظم اجتماعی را دستخوش تغییرات بنیادین ساخته چه بسا شخصی که تمام سرمایه و دسترنج چندین ساله اش را جهت تملک قطعه زمین یا یک باب منزل مسکونی صرف نموده به ناگاه متوجه می شود مورد کلاهبرداری قرار گرفته و در موارد دیگری سر از زندان در می آورد و یا در مواردی پدیده های سوء اجتماعی نظیر طلاق و اعتیاد را موجب می شود. مقام معظم رهبری در مورخه ۱۴۰۲/۰۴/۰۶ در دیدار رییس، مسئولان و جمعی از کارکنان قوه قضائیه با ایشان در بیان نکته ای مهم و تاریخی، معاملات غیر رسمی اموال غیرمنقول (با اسناد عادی) را از منشأهای بزرگ فساد خوانده و تأکید نمودند که باید از اینگونه معاملات سلب اعتبار شود و اگر هم از دیدگاه شورای نگهبان به مصوبه مجلس در این خصوص ایرادی وجود دارد، مصلحت قطعی نظام و کشور (در راستای حفظ نظم عمومی) تصویب قانون است. مسأله اصلی این است که عدم ثبت رسمی معاملات در حوزه اموال غیرمنقول، به ایجاد ابهام و تردید در مالکیت و بروز اختلافات میان اعضای خانواده نیز منجر می گردد و در موارد متعددی مشاهده شده است که انتقال شفاهی و ثبت با سند عادی املاک میان ایشان سال ها بعد موجب بروز ادعاهای متعارض میان وراثت شده است (برزگر، ۱۴۰۴: ۲۷۹). از آنجایی که اموال غیرمنقول معمولا ارزش اقتصادی بالایی دارند و نقش مهمی در ثبات مالی خانواده ها ایفا می کنند، قانونگذار ثبت رسمی معاملات این اموال را الزامی کرده و این الزام که در مواد مختلف قانون ثبت اسناد و املاک پیش بینی شده در واقع ضامن حفظ حقوق مالکیت و جلوگیری از اختلافات حقوقی است. الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در

۱ - «قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرائی در حضور مدیر ثبت یا مدیر اجراء یا مأمورین اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آنها منعقد می نمایند ذاتاً رسمی بوده و در حدود مقررات لازم الاجرا است» بند ۲۱۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی.

نظام حقوقی ایران از مبانی مستحکم حقوقی و اجتماعی برخوردار است که مهم ترین آنها حفظ نظم عمومی و حمایت از حقوق اشخاص ثالث می باشد که این الزام در ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ پیش بینی شده و در واقع بازتابی از سیاست حقوقی قانونگذار در ایجاد امنیت و ثبات در روابط مالی است (برزگر، ۱۴۰۰: ۲۸۱). در این راستا، حفظ حقوق اشخاص ثالث در حفظ نظم عمومی مورد تأکید قرار گرفته است. آثار حقوقی این الزام را می توان در چند سطح تحلیل کرد نخست آنکه مطابق ماده ۱۹۰ قانون مدنی اگر چه معاملات فقط نسبت به طرفین و قائم مقام آنان مؤثر است اما ثبت رسمی این اثر را به اشخاص ثالث نیز تسری می دهد؛ دوم آنکه ثبت رسمی مانع از انجام معاملات متعدد بر روی یک مال غیرمنقول می شود (صفایی، ۱۳۹۵: ۸۹). ثبت معاملات غیرمنقول، ضمانت اجرای حقوق مالکیت و سپری در برابر تضییع حقوق افراد است چه اینکه این مکانیسم هوشمندانه با ایجاد شفافیت در روابط حقوقی، سهم به سزایی در حفظ نظم عمومی ایفاء می نماید (کاتوزیان، ۱۳۹۸: ۱۲۳).

## ۵.۲. کاستن از دعاوی مرتبط با اسناد عادی، ارتقای اعتماد عمومی در معاملات و تبادل امن اطلاعات

بدیهی است سوق یافتن شهروندان به سمت ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تأثیر به سزایی در کاستن دعاوی در محاکم دادگستری، اختلافاتی که هر از گاه، منجر به قتل و نزاع می شوند را در بر دارد. با الزامی شدن ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، رسیدگی به دعاوی مربوطه برای دادرسان دادگاه ها آسان تر بوده و پیچیدگی های ایجاد شده توسط متخلفین حوزه اسناد عادی را ندارد و در این راستا قطعاً اعتماد عمومی شهروندان در انعقاد عقود مرتبط با اموال غیرمنقول با تبادل امن اطلاعات که در حالاتی منجر به رشد سرمایه گذاری و ایجاد اشتغال را در بر خواهد داشت ارتقاء می یابد. الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران، نقش بی بدیلی در تأمین امنیت اقتصادی و کاهش حجم دعاوی قضایی ایفا می کند. چه این نهاد حقوقی که در ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰) مورد تأکید قرار گرفته است در واقع زیربنای ثبات اقتصادی جامعه و خانواده ها محسوب می شود و تجربه چند دهه اخیر به وضوح نشان می دهد که معاملات ثبت نشده منشأ بسیاری از نا امنی های اقتصادی و اختلافات پیچیده حقوقی بوده اند که هم به نظام قضایی فشار وارد کرده و هم هزینه های سنگینی بر دوش خانواده ها گذاشته است (برزگر، ۱۴۰۰: ۲۸۳). ثبت معاملات، سنگ بنای امنیت اقتصادی در هر جامعه ای است (کاتوزیان، ۱۳۹۸: ۱۳۴). در این باره، اسناد رسمی ثبت شده از چنان اعتباری برخوردارند که نه تنها طرفین معامله بلکه مراجع قضایی و اداری نیز مکلف به پذیرش آن هستند (همان، ۱۶۷). قدرت اثباتی سند رسمی به حدی است که حتی قاضی نیز نمی تواند بدون دلیل از استناد به آن خودداری کند (امامی، ۱۳۹۷: ۲۳۴).

## ۶. جهت گیری قانون الزام: افزایش اعتبار اسناد رسمی یا کاهش اعتبار اسناد عادی؟

از جمله مباحث مهم در حوزه معاملات اموال غیرمنقول چالش جدی تعارض میان اسناد رسمی و عادی در این خصوص است چه اینکه خریدار دارای سند رسمی مؤخر با اعتماد بر نظام ثبتی و متعاقب جری تشریفات قانونی، مبادرت به انجام معامله نموده و از سوی دیگر، خریدار دیگری با در دست داشتن سند عادی مقدم بر مبنای اصل آزادی و حاکمیت اراده اقدام به انجام معامله نموده و بر اثبات مدعی خویش قادر به ارائه بینه شرعی می باشد. در این حالت به نظر می رسد قانونگذار در قوانین قبلی و من جمله قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، به دنبال افزایش اعتبار اسناد رسمی بوده و این امر به معنای کاهش اعتبار اسناد عادی نمی باشد بلکه از نظر شکلی و سهولت در اثبات ادعا، اسناد رسمی دارای قدرت بیشتری بوده و همین امر موجب سوق یافتن شهروندان به سوی ثبت رسمی معاملات در حوزه املاک می گردد. هنگامی که اعلام می شود دادگاه و سایر مراجع رسمی، سند عادی را در مواجهه با سند رسمی نمی پذیرند باید توجه داشت که چه در قوانین سابق و چه در قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، هیچگاه چنین مطلبی مورد نظر قانونگذار نبوده که اسناد عادی به نحو اطلاق بی اعتبار هستند، بلکه منظور این است که در مواجهه اولیه این اسناد با یکدیگر، سند عادی تاب مقاومت در برابر سند عادی را با هیأت حاکم بر آن از نظر شکلی ندارد و می بایستی در راستای احراز اعتبار آن به محکمه مراجعه و با ارائه ادله شرعی و دلیل، ادعای خود را اثبات نماید که حکم دادگاه همانگونه که گذشت اعتبار سند رسمی یافته و قادر به احقاق حق مدعی می باشد. با توجه به اینکه ثبت قراردادهای موجب تحمیل هزینه و ایجاد محدودیت هایی برای طرفین شده و خلاف اصل رضایی بودن قراردادهای می

باشد، بطلان قراردادهای ثبت نشده به معنای نادیده گرفتن نقش قصد طرفین معامله در انعقاد اعمال حقوقی است ضمن آنکه معتبر دانستن این گونه قراردادهای انگیزه ثبت قراردادهای را که تأثیر شگرفی در تأمین و حفظ نظم عمومی دارد را از بین می برد و همین مسأله موجب گردید تا قانونگذار مطابق ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۰ / ۱۱ / ۱۳۹۵، محاکم دادگستری را ملزم نماید تا اسناد عادی شرعی را نسبت به شخص ثالث حتی اگر دارای سند رسمی باشد، معتبر دانسته و اگرچه معاملات اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی باشد باید به طور رسمی انجام شود لکن اگر دادگاه سند عادی را دارای اعتبار شرعی بداند، این سند معتبر بوده و در نتیجه اسناد عادی قابلیت استناد در برابر شخص ثالث را دارد (اسلامی و دیگران، ۱۳۹۷: ۳۷). در هر صورت، در اصل ضرورت تنظیم و ثبت اسناد معاملات اموال غیرمنقول به صورت رسمی تردیدی وجود نداشته و همین ضرورت موجب شده تا نظام های حقوقی، به رغم اختلافات گوناگون در این زمینه اتفاق نظر داشته و ثبت رسمی اسناد معاملات و معاهدات بالاخص در زمینه اموال غیرمنقول به عنوان یک تکلیف قانونی تبدیل به پدیده مشترک جهانی شود (امینی، ۱۳۸۸: ۲۱۲). لازم به ذکر است در آبان ماه سال ۱۳۹۵ فقهای شورای نگهبان در مجمع مشورتی فقهی و در راستای نظارت شرعی بر قوانین و مقررات، مواد ۲۲ - ۴۶ - ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ را به لحاظ مغایرت یا عدم مغایرت با شرع مورد بررسی قرار دادند و مسأله عدم تنفیذ معاملاتی که از نظر شرعی به صورت صحیح اما غیر رسمی (عادی) انجام شده اند در مراجع قضایی به دلیل مغایرت با مواد قانونی یاد شده بالا مورد بررسی قرار گرفت و در نهایت نظر این شورا بدین شرح اعلام می گردد " مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ صرفاً اختیاری دانستن ثبت سند در برخی موارد و الزامی دانستن آن در سایر موارد است که این مطلب فی نفسه ایرادی ندارد لکن مفاد مواد ۲۲ و ۴۸ قانون مرقوم که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیر رسمی دارد، اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن ها باشد، خلاف شرع و باطل است اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد، این اسناد عادی معتبر است و دو ماده مزبور در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به اینگونه اسناد عادی دارد (رضوی اصل، ۱۴۰۲: ۱۰۷).

## ۷. لزوم ثبت معاملات اموال غیرمنقول، شرط صحت بیع یا شرط اثبات آن

در خصوص نظام های حقوقی مختلف مشاهده می شود با توجه به آثاری که ثبت یا عدم ثبت قراردادهای می تواند داشته باشد دو دیدگاه کلی در این خصوص مطرح است: یکی دیدگاه مبتنی بر رویکرد موجد حق و دیگری دیدگاه مبتنی بر رویکرد مثبت حق.

### ۷.۱. رویکرد موجد حق

مطابق این دیدگاه، وجود اراده مشترک طرفین به تنهایی برای اعتبار قراردادهای عادی کافی نبوده و ثبت رسمی قرارداد، شرط صحت و اعتبار قرارداد و عدم ثبت آن، ملازم با بی اعتباری قرارداد است که بر اساس این نظر چون تخطی از ثبت رسمی انتقال املاک می تواند حقوق اشخاص ثالث را در معرض خطر قرار دهد و فردی که با وجود علم به این موضوع، اقدام به انجام معامله با سند عادی می نماید، بیش از هر شخص دیگری مستحق تبعات چنین خطری می باشد (سادات اخوی، طباطبایی، ۱۳۹۸: ۱۲۴). لذا انعقاد قراردادهای مربوط به معاملات اموال غیرمنقول به صورت عادی اولاً امنیت قراردادی سایر شهروندان را به خطر می اندازد، ثانیاً ضریب صحت قراردادهای را کاهش می دهد و ثالثاً احتمال ایجاد اختلافات قضایی را در سطح جامعه افزایش می دهد که تمامی موارد مذکور موجب کاهش شاخص رفاه و تحمیل هزینه های اجتماعی می گردد چه آنچه بررسی قانون ثبت اسناد و املاک بالاخص مفاد مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ این قانون نشان می دهد حاکی از آن است که تدوین گران این قانون قائل به رویکرد موجد حق نسبت به ثبت معاملات مربوط به اموال غیرمنقول هستند، بدین معنی که با تنظیم سند رسمی، حق مالکیت برای خریدار ایجاد می شود و بدون آن انتقال مالکیتی واقع نخواهد شد (اسلامی و دیگران، ۱۳۹۷: ۳۹ - ۴۰). تأکید ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر تکلیف دولت به اینکه تنها دارنده سند رسمی را مالک بداند، به طریق اولی دلالت بر این دارد که افراد حقیقی و حقوقی نیز نباید آن سند را به رسمیت بشناسند زیرا معنای به رسمیت شناختن اسناد عادی از سوی افراد آن است که آنها می توانند برای احقاق حقوق خود به دادگاه مراجعه نموده و خواستار احقاق حقوق خود با استناد به اسناد مذکور شوند (خدابخشی، ۱۳۸۹: ۱۴). در همین راستا، مسأله عدم اعتبار اسناد عادی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق بسیاری از کشورهای دنیا مورد شناسایی قرار گرفته است از جمله بند اول ماده ۲۱۶ قانون تعهدات سوئیس که تنظیم سند عادی را برای انتقال اموال غیرمنقول

واجد اعتبار نمی داند ( جلیلی، ۱۳۸۱ : ۷۱). ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان - که ثبت رسمی اسناد راجع به معاملات اموال غیرمنقول را شرط انتقال مالکیت به خریدار معرفی می نماید- چه به موجب این ماده عقد بیع بدون تنظیم سند رسمی مملک نبوده و صرف توافق متعاملین به تنهایی توانایی انتقال مالکیت به خریدار را ندارد ( امینی، ۱۳۸۸ : ۲۱۳). همچنین قانون مدنی فرانسه در مواد ۱۱۰۲، ۱۱۷۲ و ۱۱۷۳ خود اگر چه قاعده کلی رضایی بودن قراردادهای اصلی کلی و بنیادین بر می شمرد لکن شرط قابلیت استناد معامله مال غیرمنقول در برابر اشخاص ثالث را ثبت رسمی آن می داند و اگر یک مال غیرمنقول به صورت متوالی به دو نفر منتقل شود، انتقالی را که در دفتر اسناد رسمی ثبت شده است، مرجع می شمارد چه انتقال عادی مزبور مقدم و یا مؤخر بر انتقال رسمی باشد ( اسلامی و دیگران، ۱۳۹۷ : ۴۳ - شعاریان، ترابی، ۱۳۹۳ : ۲۶۷ - امینی، اعظمی چهار برج، ۱۳۸۷، ۲۱۱ - ۲۱۳) این رویکرد به دلیل آن است که جامعه حقوقی فرانسه دریافته است که انتقال اعتباری مالکیت به صرف توافق داخلی فی ما بین فروشنده و خریدار، بی هیچ نشانه و علامت بیرونی و خارجی که به صورت مادی و علنی قابل دسترس برای سایرین بوده و از طریق آن افراد جامعه از قطع ارتباط حقوقی میان فروشنده و مورد معامله آگاه شوند، یک عیب و نقصان بزرگ برای نظام حقوقی محسوب می شود و این وضعیت منجر به آن می گردد که افراد جامعه بدون آگاهی از فروش مال به دیگری به موجب سند عادی مقدم، اقدام به خریداری مجدد آن مال نمایند و در نتیجه آن، سیستم حقوقی کشور درگیر نزاع های ایجاد شده و پرونده های مطروحه در این خصوص در محاکم قضایی شود ( امینی، ۱۳۸۸ : ۲۱۶).

## ۷.۲. رویکرد مثبت حق

مطابق این دیدگاه، با تمسک به اصل آزادی قراردادی و اصل حاکمیت اراده و اصل رضایی بودن عقود و قراردادهای، در بیع املاک، تنظیم سند رسمی برای اثبات بیع بوده و از شرایط صحت عقد محسوب نمی گردد و سند رسمی صرفاً یکی از ادله اثبات دعوی بوده و امکان اثبات خلاف یا بی اثر شدن آن به جهت انتقال موضوع آن به طریقی غیر از تنظیم سند رسمی، قابل تصور و امکان پذیر می باشد چه بر اساس این دیدگاه، بیع اموال غیرمنقول با سند عادی نیز واقع می شود لکن با سند عادی وقوع بیع قابل اثبات نیست مگر آنکه با دلائل دیگری وقوع معامله ثابت شود که در این صورت دیگر در صحت وقوع آن تردیدی نیست (ابهری، ۱۳۸۷ : ۱۸۷) در نتیجه ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، یک مسأله شکلی بوده و نباید به مباحث مربوط به ماهیت و اراده آزاد و مشروع طرفین تسری داده شده و خللی بر آن وارد نماید و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور نیز با توجه به این رویکرد قابل تحلیل است و استدلال قائلین به این رویکرد آن است که اولاً در فقه اسلامی، اصل بر رضایی بودن عقود بوده و اصل آزادی قراردادی مورد تأیید شارع می باشد و قاعده "العقود تابعه للقصد" اعتبار عقد و مفاد آن را به قصد و رضای طرفین منتسب می کند و به همین دلیل، افزودن قیدی به این قاعده یا نادیده گرفتن اراده طرفین معامله، نقض این قاعده و خلاف بین شرع است و لذا بنا بر این نظر اطلاق مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک منصرف از اسناد عادی همراه با ادله و امارات معتبر شرعی می باشد؛ ثانیاً اصل بر صحت معاملات بوده و حکم وضعی قراردادهای در فرض شک، صحت آن هاست چه معامله مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی و چه با تنظیم سند رسمی انجام شده باشد و در نتیجه معامله مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی باطل نیست و ظهور عرفی صحت آن برای شمول اصل صحت کافی است ( نوروزی، ۱۳۸۶ : ۷۲ - اسلامی و دیگران، ۱۳۹۷ : ۴۴ - شهیدی، ۱۳۹۱ : ۲۲۷) ثالثاً به استناد اطلاق و ملاک مواد ۱۰ و ۱۹۱ الی ۱۹۴ قانون مدنی، ممکن است هر نوع قراردادی بدون کتابت و به صورت شفاهی منعقد گردد و بر این اساس کتابت شرط الزامی انعقاد قرارداد نیست و در نتیجه ثبت رسمی اسناد آن نیز شرط صحت انعقاد نخواهد بود؛ فلذا با توجه به مطالب فوق می توان چنین گفت که بر مبنای این رویکرد، اصل عدم لزوم ثبت قرارداد و رضایی بودن عقود و قراردادهای، مشعر بر صحت هرگونه قراردادی اعم از ثبت شده یا نشده است ( اسلامی و دیگران، ۱۳۹۷ : ۴۵) در نتیجه مطابق این رویکرد اگر چه مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک ظهور در بطلان قرارداد عادی دارند لکن چون مواد مذکور را می توان نصوص استثنایی محسوب نمود، باید به قدر متیقن آن ها بسنده کرد و چنین حکم داد که فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی را نمی توان باطل دانست و می بایست آن را یک معامله صحیح به شمار آورد که تنها به دلیل عدم ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی، نمی توان وقوع آن را با ارائه سند عادی در ادارات دولتی و محاکم قضایی مورد استناد قرار داد ( سادات اخوی، طباطبایی، ۱۳۹۸ : ۱۲۶).

## ۸. احکام تکلیفی قانون الزام هم راستا با مبانی فقهی

از منظر فقه، مالکیت با تعاطی اراده های طرفین و رضایت آنها در عالم اعتبار منتقل می شود و منوط به قبض و اقباض نیست چه رسد به لزوم ثبت معامله. قانون مدنی هم در مبحث بیع و قبض و اقباض به این مطلب تاکید دارد. با این وصف آیا مقررات قانون ثبت بویژه ماده ۲۲ و احکام قانون الزام در تعارض با این حکم فقهی و قانون مدنی است یا منافاتی با یکدیگر ندارند.

در این مبحث مدعا این است که نه تنها منافاتی مطرح نیست بویژه در قول مثبت حق بودن ثبت رسمی قرارداد، بلکه تکالیف ثبت رسمی از سوی برخی قواعد فقهی به قرار زیر پشتیبانی می شود:

### ۸.۱. قاعده لاضرر

قاعده لاضرر به اجماع فقهای امامیه و حتی فقهای سایر فرق معتبر و مقبول است و دلالت بر آن دارد که در اسلام حکم ضرری نفی شده است به این معنا که احکام وضع شده در شریعت اسلام اگر مستلزم هرگونه ضرر جانی یا مالی و ... باشد، به موجب این قاعده رفع می گردد به گونه ای که اگرچه اصل در معاملات بر لزوم آنها است لکن اگر معامله ای مشتمل بر غبن فاحش باشد، لزوم به واسطه ضرر ناشی از غبن برداشته می شود (شیخ انصاری، مکاسب ج ۳ ص ۲۵۹) حال با توجه به اینکه عدم ثبت رسمی اسناد معاملات اموال غیرمنقول منجر به تحمیل خسارت ها و ضررهای بسیاری به صاحبان اسناد مالکیت عادی بوده و علاوه بر آن که آن ها را از برخی خدمات اجتماعی مانند امکان دریافت تسهیلات بانکی، امکان ایداع وثیقه جهت امورات مورد نظر نظیر آزادی محبوسین، امکان انتقال ملک به دیگری و انجام به موقع تعهدات و سایر موارد مشابه محروم می کند، موضوع و مصداق این قاعده فقهی می تواند باشد. همچنین ممکن است موجب فروش مال غیرمنقول به چند نفر شده و در نتیجه دارنده سندمالکیت عادی را با مشکل اسناد مالکیت معارض مواجه نماید. در صورت خود داری از ثبت رسمی در حالیکه این امکان برایش فراهم باشد، بنا بر نظریه تقصیر، مقصر بوده و می بایست نسبت به تنظیم سند رسمی معاملات خود اقدام نماید (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳: ۱۷۵)، زیرا عدم صدور سند رسمی مالکیت منجر به سوء استفاده های فراوانی می گردد که به افراد جامعه ضرر می رساند. لذا حکم تکلیفی ثبت سند منافاتی با حکم لاضرر ندارد بلکه وقتی در قالب قانون اعتبار یافته، عدم اجرای آن، طرفین یا یکی از آنها و یا ثالثی را ممکن است با ضرر مواجه نماید و در نتیجه موضوع نفی و یا نهی (بنا بر اقوالی) قاعده لاضرر قرار گیرد.

### ۸.۲. قاعده اقدام

مودای قاعده اقدام - که یک قاعده استوار فقهی با پشتوانه عقل و بنای عقلاست - این است که هر کس اقدامی به ضرر خود نماید، خود مسول عواقب و خسارات وارده است. بدین توضیح که فردی که بالغ و رشید بوده و با علم و اراده خویش بر امری مالی اقدام می نماید و موجبات ورود ضرر و زیان نسبت به اموال خویش را فراهم می کند در حقیقت به ضرر خودش اقدام کرده و احترام مال خود را از حیث ارزش ساقط نموده است (موسوی بجنوردی، ۱۳۸۷: ج ۱: ۷۷ - ۷۹) لذا کسی که به انعقاد معامله مال غیرمنقول با سند عادی نماید و یا با وجود امکان ثبت، از این کار خودداری یا صرف نظر کند، خودش مسول خسارات وارده بر خود است و اگر دیگری از این اقدام متضرر شود بلحاظ اینکه مسولیت ابتدا متوجه خود آن فرد است، مسولیت بعدی نیز بالتبع (بلحاظ مباشرت یا تسبیب) متوجه وی خواهد بود. و قوانین ناظر بر مسولیت رویکردی در جهت حمایت از چنین فردی ندارد. اگرچه می توان به منظور جلوگیری از فرصت طلبی افراد سودجو و کاهش انجام معاملات معارض، معامل چنین سندی را به جبران قیمت روز مورد معامله ملزم نمود. اما این به منزله حمایت قانونی از اقدام کننده بر ضرر خود نخواهد بود.

### ۸.۳. قاعده تحذیر

قاعده تحذیر (لقد اعذر من حذر) برگرفته از روایتی است که علامه مجلسی در بحارالأنوار، (ج ۷۵، ص ۹۸) به عنوان «قول شایع» «لقد أعذر من أندر» آورده و سندی برای آن ذکر نکرده است. مکارم شیرازی (، القواعد الفقهیه، ج ۲) و محقق داماد در قواعد فقه خود (ج ۲، قاعده تحذیر)، از آن به عنوان قاعده عقلائی یاد کرده اند نه حدیث معتبر، امام خمینی (کتاب البیع، ج ۲، ص ۲۸۰) نیز در کنار سایر بزرگان فقه، تصریح دارند که تحذیر از قواعد عقلائی است. با این وصف این قاعده فقهی از اعتبار لازم نزد فقها برخوردار است (موسوی بجنوردی، ج ۲، ص ۳۳۰) بویژه مستند آن نیز بنای عقلا بوده و دلالت بر این دارد که اگر فردی در مقام انجام فعلی،

نسبت به هشدارهایی که به وی شده است، بی تفاوت باشد و خطر تهدید کننده را نادیده بگیرد، در واقع خود را در معرض آن خطر قرار داده و هشدار دهنده در برابر وی معذور خواهد بود. فلذا در برابر چالشهای حاصل از مقررات تکلیفی قوانین: «ثبت» و «الزام»، در ثبت معاملات و بی اثر کردن معاملات غیر مشبوت (بلحاظ طرح حصول تعارض با احکام فقهی معاملات)، و با ابتنا بر اعتبار احکام حکومتی بویژه با پشتوانه عظیم اجتماعی و اقتصادی تشکیل دهنده ضرورتهای ثبت رسمی معاملات، قاعده تحذیر میتواند معذر فقهی و شرعی، تلقی و مسولیت ضررهای حاصل از بی اعتنایی به این قوانین در ثبت معاملات را در کنار حکم حاصل از قاعده اقدام، متوجه فرد هشدار شونده نماید. لذا انجام معاملات اموال غیرمنقول با سند عادی، زمانی که قانونگذار حکم به عدم امکان معارضه این گونه اسناد با اسناد رسمی کرده و مراتب را نیز به طرق مقتضی به اطلاع عموم شهروندان رسانیده است، اگر فردی اقدام به انجام معامله اموال غیرمنقول با تنظیم سند عادی نماید با لحاظ اعتبار اجرایی قوانین، پس از انتشار در روزنامه رسمی، مسولیتی متوجه حاکمیت و قانونگذار در برابر آحاد مخاطب قانون نخواهد بود.

## ۹. نتیجه گیری

نتیجه پژوهش به قرار زیر است:

- ۱- اصل در عقود، رضایی و غیر تشریفاتی بودن است و انتقال مالکیت همانگونه که در قانون مدنی آمده و اتفاق فقها بر آن است، با تعاطی اراده های طرفین و در عالم اعتبار صورت می گیرد و حتی منوط به قبض و اقباض خارجی هم نیست.
- ۲- قانون ثبت اسناد و املاک از زمان تاسیس (۱۳۱۰) پیرو ضرورت های حاصل از پیچیدگی جوامع و معاملات و افزایش دعاوی مربوط به معاملات اموال به ویژه غیرمنقول در راستای افزایش اعتماد عمومی و کاستن از زمینه های اختلاف و دعوا همچنین جرائم انتقال های مکرر املاک از سوی مجرمین و ایجاد امنیت رویدادهای حقوقی تملیک و توثیق و غیره وضع شده و قانون الزام هم در همین راستا و مکمل اهداف پیش گفته و مقاصد نوین و حادث مقنن در حوزه های حقوقی و قضایی شکل گرفت. این استلزامات، به قاعده آمره نظم عمومی و امنیت اقتصادی گره خورده بویژه در حوزه اموال غیرمنقول با هدف کاستن از زمینه های بروز برخی جرائم مرتبط با حوزه ادله و اسناد مالکیت، نظیر جعل، کلاهبرداری، فروش مال غیر، پولشویی، معاملات معارض، فرار مالیاتی و ... اقتضای رویکرد جدی حاکمیت و قانونگذار به وضع قوانین پیشگیرنده برای از بین بردن یا به حداقل رساندن این ناهنجاریها را سبب شده است.
- ۳- این قوانین در ظاهر با احکام و آثار معاملات در فقه و قانون مدنی غیر همراستا تلقی می شود در حالی که انتقال مالکیت اصولاً ربطی به شرایط و مقررات شکلی قانون گذار نداشته و صرف نظر از اینکه برخی با استنباط از این قوانین و ضرورت های ثبتی حاصل از آن، نظر بر بطلان معاملات غیر مشبوت داده اند با این وصف این قوانین هیچ تعرضی بر اصل انتقال مالکیت در مرحله ی ثبوتی - که در عالم اعتبار و با اراده طرفین صورت می گیرد- نداشته و به تعبیری در پی افزایش اعتبار اسناد رسمی است در حالی که اسناد عادی اصولاً بدون پشتوانه ادله دیگر مانند شهادت شهود، اعتبار اثباتی ندارند تا قانون الزام درصد کاهش آن بوده باشد. به تعبیری سند غیر رسمی هرگز دلیل محسوب نشده مگر به پشتیبانی دلیل قانونی دیگر، لذا هر رویداد حقوقی دال بر انتقال مالکیت غیر منقول اگر به تایید ثبت نرسیده باشد باید به شهادت شهود یا دلیلی دیگر اثبات شود و اینکه اماره «ید» به حکم قانون در برابر سند رسمی، محکوم و مغلوب شود نشانگر افزایش اعتبار سند رسمی است نه کاهش اعتبار اماره «ید» و این مطابق با سیره و بنا عقلا بوده و در راستای نظم عمومی است.

## ۱۰. منابع

الف - کتب

- ۱- امامی، سیدحسن، ۱۳۹۷. **حقوق مدنی (جلد سوم)**. تهران. انتشارات اسلامی.
- ۲- بجنوردی، سید محمد، ۱۳۸۷، **قواعد فقه**، چاپ دوم، ۲ جلد، تهران: مجد.

- ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۹۳، **حقوق ثبت: ثبت املاک**، چاپ هفتم، تهران: گنج دانش.
- ۴- حرعاملی، محمدبن الحسن، **وسائل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه**، قم، مؤسسه آل البیت لایحیاء التراث، ۱۴۱۶.
- ۵- خمینی، سید روح الله، **کتاب البیع**، قم، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی ۱۳۸۱.
- ۶- خوئی، ابوالقاسم، **مصباح الفقاهه**، چاپ نجف، ۱۳۷۸.
- ۷- صفایی، سیدحسین، ۱۳۹۵، **حقوق خانواده**، تهران، نشر دادگستر.
- ۸- صفایی، سیدحسین، **قواعد عمومی قراردادها**، چاپ سی و پنجم ۱۴۰۰.
- ۹- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۸، **اموال و مالکیت**، تهران، انتشارات میزان.
- ۱۰- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۸، **نظام ثبت اسناد و املاک**، تهران، انتشارات میزان.
- ۱۱- کاتوزیان، ناصر، **حقوق مدنی. عقود معین**، تهران، شرکت سهامی انتشار ۱۳۸۷.
- ۱۲- کلینی، محمدبن یعقوب، ۱۳۶۷، **الکافی**، چاپ دوم، دارالکتب الاسلامیه.
- ۱۳- محقق داماد، مصطفی، **قواعد فقه**، قم: مرکز نشر علوم اسلامی، چاپ هشتم، ۱۳۹۲.
- ۱۴- مکارم شیرازی، ناصر، **القواعد الفقهیه**، قم، مدرسه الإمام امیر المؤمنین للفقہ الإسلامی ۱۳۷۰.
- ۱۵- نوبخت، یوسف، **اندیشه های قضایی**، چاپ سوم، تهران، ۱۳۷۰.

### ب - مقالات

- ۱۶- ابرام، احمد، ۱۳۷۳، **ماهیت حقوقی قولنامه**، انتشارات فردوسی، تهران.
- ۱۷- ابهری، حمید، ۱۳۸۷، **نقش سند رسمی در بیع املاک**، مجله پژوهش های حقوقی، شماره ۱۴، ۱۸۵ - ۲۱۰.
- ۱۸- اسلامی، سید محمد هادی ۱۳۹۷، **تفسیر ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور**، فصلنامه علمی پژوهشی فقه و مبانی حقوق اسلامی، سال یازدهم، ش ۱.
- ۱۹- امینی، منصور، اعظمی چهار برج، حسین، ۱۳۸۷، **وضعیت حقوقی معاملات معارض با قرارداد تعهد به فروش عین معین**، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۷، ۶۳ - ۹۹.
- ۲۰- امینی، منصور، ۱۳۸۸، **نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران**، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۹، ۲۱۱ - ۲۳۸.
- ۲۱- اسلامی، سیدمحمد هادی، قنواتی، جلیل و عباسعلی حیدری، ۱۳۹۷، **تفسیر ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۰ / ۱۱ / ۱۳۹۵**، فصلنامه فقه و مبانی حقوق اسلامی، سال یازدهم.
- ۲۲- برزگر، شاهرخ، تابستان ۱۴۰۰، **تحلیل حقوقی الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول و تأثیر آن بر استحکام حقوق خانواده در نظام حقوق ایران**، دوره جدید شماره ۴۸.
- ۲۳- جلیلی، معصومه، ۱۳۸۱، **بررسی و مطالعه تطبیقی ماهیت حقوقی قولنامه و آثار آن در حقوق ایران، فرانسه، آلمان، سویس، آمریکا، مصر و عراق**، ماهنامه کانون، سال ۴۶، دوره دوم (۴۰)، ۶۱ - ۷۳.
- ۲۴- خدابخشی، عبدالله، ۱۳۸۹، **تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک**، مجله حقوقی دادگستری، سال ۷۴.

۲۵- رضوی اصل، سیدمحسن. ۱۴۰۲. تعارض اسناد عادی و رسمی در معاملات اموال غیرمنقول از دیدگاه قوانین موضوعه. مبانی حقوق اسلامی. نشریه پژوهش های حقوق ثبت. دوره دوم. شماره ۱.

۲۶- سادات اخوی، سیدمحسن، طباطبایی، سیدمرتضی. ۱۳۹۸، تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه های توسعه، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۳ (۱۰۸)، ۱۱۹ - ۱۳۴.

۲۷- شعاریان، ابراهیم، ترابی، ابراهیم ۱۳۹۳. حقوق تعهدات، تهران: شهر دانش.

۲۸- کریمی، عباس، علا، مهدی. ۱۳۹۶، چالش حقوقی معاملات شخص با حسن نیت و راهکار آن، دو فصلنامه پژوهشنامه حقوق خصوصی عدالت، سال چهارم (۸)، ۹ - ۲۷.

۲۹- نوروزی بهروز. ۱۳۸۶، ثبت در آیین قانون مدنی با نگرشی بر تأثیرات مقررات ثبتی بر معاملات اموال غیرمنقول، ماهنامه کانون، سال ۴۹، دوره دوم (۷۰)، ۶۴ - ۷۹.