

## واکاوی ضمانت اجرای «بی‌اعتباری» معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام با تأکید بر تلف حکمی (تحولی در نظم عمومی و ثبتی)

محمود حسینی‌زاده<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی دکتری، حقوق خصوصی دانشگاه تهران، ایران

### چکیده

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب اردیبهشت ۱۴۰۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام، با هدف ساماندهی معاملات غیررسمی و ایجاد نظم عمومی ثبتی، تحولی بنیادین در نظام حقوقی ایران ایجاد کرده است. این قانون که پس از سال‌ها کشمکش میان مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان و با تشخیص مصلحت نظام به تصویب نهایی رسید، با استفاده از واژه «بی‌اعتباری» و «عدم استماع» به جای «بطلان»، رویکردی هوشمندانه در تعیین ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی در پیش گرفته است. مقاله حاضر با روش تحلیلی-توصیفی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای و اسنادی، درصدد واکاوی ماهیت حقوقی بی‌اعتباری و تبیین آثار و ضمانت‌اجراهای آن برآمده است. فرضیه اصلی پژوهش آن است که بی‌اعتباری در ماده ۱ قانون مذکور به معنای بطلان نیست، بلکه مفهومی مستقل دارد که ناظر به سلب قدرت استنادی و قوه اجرایی معاملات غیررسمی در برابر اشخاص ثالث (به ویژه دارنده سند رسمی با حسن نیت) و در مراجع قضایی است، بدون آن که در صحت ذاتی و رابطه حقوقی میان طرفین معامله خللی وارد شود. این تفسیر بر پنج دلیل استوار است: نخست، پذیرش دعوای استرداد عوضین به عنوان استثنا که نشان‌دهنده بقای رابطه قراردادی میان طرفین است؛ دوم، عدم استفاده صریح قانونگذار از واژه «بطلان» با آگاهی از ایرادات شورای نگهبان؛ سوم، قیاس با نهاد تعهدات طبیعی که در آن دین باقی است اما قابلیت اجبار از دست رفته است؛ چهارم، تفکیک مقام ثبوت از مقام اثبات که قانونگذار با آن از ورود به ماهیت عمل حقوقی خودداری کرده است؛ و پنجم، سابقه تقنینی و اظهارات شورای نگهبان که حکم به بطلان را خلاف موازین شرع دانسته است. مبنای بی‌اعتباری، سازوکار «تلف حکمی» است؛ بدین معنا که وقتی ملک با سند رسمی به شخص ثالث با حسن نیت منتقل می‌شود، برای خریدار اول (دارنده سند عادی) ملک دچار تلف حکمی می‌گردد، یعنی در عالم خارج موجود است اما از نظر حقوقی دیگر متعلق به او نیست. این سازوکار مبتنی بر قاعده اقدام است؛ شخصی که با سند عادی معامله می‌کند و از ثبت رسمی خودداری می‌نماید، به نوعی «اقدام» به ضرر خود کرده است و نمی‌تواند دیگران را مسئول این اقدام بداند. قانونگذار با این نوآوری، ضمن رعایت موازین شرعی و پرهیز از ابطال مطلق معاملات عادی، نظم عمومی ثبتی مطلوب را محقق ساخته و از حسن نیت ثالث حمایت کرده است. مطالعه تطبیقی با حقوق فرانسه نیز نشان می‌دهد که نظام‌های حقوقی پیشرفته به سمت الزام به ثبت رسمی و تحدید اعتبار اسناد عادی حرکت می‌کنند، اما ایران به دلیل ملاحظات شرعی، راه میانه بی‌اعتباری و تلف حکمی را برگزیده است. با لازم‌الاجرا شدن قانون، انتظار می‌رود حجم دعوای مرتبط با اسناد عادی کاهش یابد و امنیت معاملات افزایش پیدا کند. با این حال، چالش‌هایی نظیر نحوه برخورد با معاملات پیشین، اثبات حسن نیت ثالث، تکمیل کاداستر و تقویت نظام سردفتری وجود دارد که نیازمند اصلاحات تکمیلی و فرهنگ‌سازی عمومی است. این پژوهش در پایان پیشنهادهایی از جمله اصلاح ماده ۴۸ قانون ثبت در راستای هماهنگی با قانون الزام، تصویب مقررات تکمیلی برای معاملات پیشین، اصلاح قوانین مرتبط با تلف حکمی، تکمیل کاداستر، تقویت نظام سردفتری و سامانه‌های الکترونیک، آموزش و فرهنگ‌سازی عمومی، پژوهش در خصوص آثار بین‌المللی قانون، ایجاد سامانه ثبت اعتراض و حل اختلاف سریع، و نظارت مستمر بر اجرای قانون ارائه داده است.

**واژه‌های کلیدی:** بی‌اعتباری، بطلان، تلف حکمی، قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، نظم عمومی ثبتی، قاعده اقدام، عدم استماع دعوا، استرداد عوضین، معاملات غیررسمی، سند عادی، سند رسمی.

## مقدمه

ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول همواره به عنوان یکی از مهم‌ترین ارکان نظم عمومی ثبتی در نظام‌های حقوقی پیشرفته شناخته می‌شود. با این حال، در نظام حقوقی ایران به دلیل تعارض میان الزامات نظم عمومی از یک سو و احکام فقهی ناظر بر اعتبار اسناد عادی از سوی دیگر، همواره چالش‌های اساسی در این حوزه وجود داشته است. ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به عنوان کهن‌ترین مقرر در این زمینه، مقرر داشته بود: «در مورد املاک ثبت شده فقط کسی مالک شناخته می‌شود که ملک به اسم او ثبت شده باشد ... هر نوع معامله واقعی راجع به ملک ثبت شده بر طبق مقررات در دفتر املاک به ثبت می‌رسد و غیر از این ترتیب در هیچ اداره یا محکمه ای پذیرفته نخواهد شد». این ماده هرچند از حیث تقنینی رویکردی مترقی و همسو با نظام‌های حقوقی مدرن داشت، اما به دلیل اطلاق آن نسبت به اسناد عادی دارای حجیت شرعی، مورد ایراد شورای نگهبان قرار گرفت و عملاً غیرقابل اجرا ماند.

شورای نگهبان در اظهارنظرهای متعدد از جمله در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۰۴، بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی را با این استدلال که «اسناد عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آنها باشد» خلاف موازین شرعی است، رد نمود. این اختلاف نظر دیرپا میان مجلس شورای اسلامی که بر ضرورت ساماندهی معاملات غیررسمی و جلوگیری از فسادهای ناشی از اسناد عادی تأکید داشت و شورای نگهبان که بر حجیت ذاتی اسناد عادی شرعی پای می‌فشرد، سرانجام به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع شد. در تاریخ ششم تیرماه ۱۴۰۲، رهبر انقلاب در اظهارنظری راهگشا فرمودند: «اسناد عادی از منشأهای فساد است و باید از آنها سلب اعتبار شود. اگر هم از دیدگاه شورای محترم نگهبان به مجلس ایرادی هست، مصلحت قطعی نظام و کشور در این است که این قانون دنبال بشود». این بیانات نقطه عطفی در فرآیند تقنینی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول محسوب می‌شود.

سرانجام قانون مذکور در تاریخ ۲۶/۲/۱۴۰۳ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام با تشخیص مصلحت، به ویژه ماده (۱) و تبصره‌های آن، به تصویب نهایی رسید. ماده (۱) قانون جدید، تحولی بنیادین در نظام حقوقی ثبت ایران ایجاد کرده و مقرر داشته است که هر عمل حقوقی ناقل مالکیت یا حق انتفاع اموال غیرمنقول باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد و در غیر این صورت «دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور نزد مراجع قضائی قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی در مراجع مذکور مسموع نیست. این حکم در مقایسه با ماده ۴۸ قانون ثبت قدیم، از هوشمندی تقنینی بیشتری برخوردار است؛ چرا که به جای ابطال مطلق معاملات عادی، با استفاده از واژه «بی‌اعتباری» و «عدم استماع»، سازوکاری ظریف‌تر برای ساماندهی این معاملات پیش‌بینی کرده است.

با این حال، در تحلیل حقوقی ماده (۱) قانون جدید، پرسش اساسی در ماهیت «بی‌اعتباری» مطرح شده و در محافل حقوقی اختلاف نظر جدی پدید آمده است. برخی از حقوقدانان «بی‌اعتباری» مذکور در قانون را معادل «بطلان» معامله عادی تلقی کرده و بر این باورند که قانونگذار معاملات غیررسمی را از پایه باطل اعلام کرده است. در مقابل، گروهی دیگر از جمله نگارنده بر این اعتقاد است که قانونگذار با آگاهی و هوشمندی، از به کارگیری واژه «بطلان» خودداری کرده و واژه «بی‌اعتباری» را به کار برده است که مفهومی متمایز دارد. تفاوت اساسی در این است که در بطلان، عمل حقوقی از پایه فاقد اثر بوده و هیچ رابطه حقوقی میان طرفین ایجاد نمی‌کند؛ اما در بی‌اعتباری به مفهوم سلب قدرت استنادی و قوه اجرایی معامله در برابر اشخاص ثالث است، در حالی که در رابطه میان طرفین، معامله کماکان می‌تواند آثار خود را - هرچند محدود - بر جای گذارد.

مهم‌ترین استدلالی که این تفسیر را تأیید می‌کند، پذیرش «دعاوی استرداد عوضین» در ماده (۱) قانون است. قانونگذار تصریح کرده است که «جز دعاوی استرداد عوضین» هیچ دعوایی مسموع نیست. اگر معامله عادی باطل بود، استرداد عوضین باید در قالب قواعد عمومی ایفای ناروا (شرط ضمنی) یا دارا شدن ناعادلانه (غرور و اتلاف) مورد رسیدگی قرار می‌گرفت، نه به عنوان یک دعاوی قراردادی. پذیرش استرداد عوضین در کنار عدم استماع سایر دعاوی، نشان می‌دهد که قانونگذار مبنای قراردادی رابطه میان طرفین را به رسمیت شناخته، اما آن را در برابر ثالث فاقد قدرت اجرایی و استنادی دانسته است. این رویکرد،

شبهات جالبی به نهاد «تعهدات طبیعی» در حقوق مدنی دارد؛ جایی که دین باقی است اما قابلیت اجبار از دست رفته و دادگاه نمی‌تواند مدیون را به پرداخت محکوم کند.

نگارنده در این مقاله درصدد اثبات این فرضیه است که «بی‌اعتباری» در قانون الزام به ثبت رسمی به مثابه «تلف حکمی» ملک برای دارنده سند عادی در برابر ثالث با حسن نیت است. بدین معنا که وقتی ملکی با سند رسمی به شخص ثالث منتقل می‌شود، برای خریدار اول - که تنها سند عادی در اختیار دارد - ملک در عالم حقوق «تلف حکمی» یافته است؛ یعنی ملک در عالم خارج موجود است، اما از نظر حقوقی دیگر متعلق به او نیست. این سازوکار که می‌توان آن را «تحول در نظم عمومی و ثبتی» نامید، راه حلی هوشمندانه برای تعارض میان دو ارزش متضاد - لزوم احترام به اراده طرفین معامله از یک سو و ضرورت حفظ نظم عمومی و امنیت معاملاتی از سوی دیگر - ارائه می‌دهد. بدین ترتیب، قانونگذار به جای آنکه به سادگی معاملات عادی را باطل اعلام کند و بدین وسیله با مبانی شرعی در تعارض افتد، با استفاده از سازوکار «تلف حکمی» و «سلب اهلیت استنادی»، نظم ثبتی مطلوب را بدون انکار صحت ذاتی معاملات عادی محقق ساخته است.

### بخش اول: مبانی و پیشینه تقنینی ثبت معاملات اموال غیرمنقول

#### گفتار اول: سیر تحول قوانین ثبت در ایران از مشروطه تا کنون

##### یکم: پیدایش نظام ثبتی نوین در ایران

نظام ثبتی نوین در ایران با تصویب اولین قانون ثبت اسناد در بیستم اردیبهشت‌ماه ۱۲۹۰ هجری شمسی پایه‌گذاری شد. این قانون که در ۱۴۳ ماده به تصویب مجلس شورای ملی رسید، برای نخستین بار دایره ثبت اسناد را در وزارت عدلیه (دادگستری وقت) تأسیس نمود و زمینه‌ساز تحولی بنیادین در نظام حقوقی ایران گردید. با این حال، این قانون به دلیل فقدان ساختار منسجم برای ثبت املاک و نیز عدم پیش‌بینی ضمانت‌اجراهای مؤثر، نتوانست به هدف اصلی خود یعنی ساماندهی معاملات اموال غیرمنقول دست یابد.

تحول بعدی با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در تاریخ ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ رخ داد. این قانون که تا به امروز به عنوان یکی از ارکان اصلی نظام ثبتی ایران محسوب می‌شود، نظام حقوقی ثبت را به صورت جامع‌تری سازماندهی کرد. قانون ثبت ۱۳۱۰ دارای ابواب متعددی از جمله «تشکیلات اداری ثبت»، «ثبت عمومی»، «ثبت املاک»، «تحدید حدود»، «ثبت اسناد» و «اجرای مفاد اسناد رسمی» بود. این قانون از یک سو، نهادهایی چون ادارات ثبت، دفاتر اسناد رسمی و دفاتر املاک را ایجاد نمود و از سوی دیگر، مقررات شکلی و ماهوی حاکم بر ثبت را تعیین کرد.

##### دوم: ماده ۴۸ قانون ثبت ۱۳۱۰ و ضمانت اجرای عدم ثبت

در میان مواد متعدد قانون ثبت ۱۳۱۰، ماده ۴۸ از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. این ماده که به عنوان یکی از مهم‌ترین ارکان نظم ثبتی ایران تلقی می‌شود، مقرر می‌داشت: «در مورد املاک ثبت شده فقط کسی مالک شناخته می‌شود که ملک به اسم او ثبت شده باشد. هر نوع معامله واقعی راجع به ملک ثبت شده بر طبق مقررات در دفتر املاک به ثبت می‌رسد و غیر از این ترتیب در هیچ اداره یا محکمه‌ای پذیرفته نخواهد شد». تحلیل ماده مذکور نشان می‌دهد که قانونگذار ۱۳۱۰ با هوشمندی تمام، در مقام ایجاد یک «نظام انحصاری ثبت» برآمده بود؛ بدین معنا که تنها طریق اثبات مالکیت و نقل و انتقال معتبر، ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر املاک تلقی می‌گردید.

با این حال، ماده ۴۸ به دلیل اطلاق خود نسبت به اسناد عادی که دارای حجیت شرعی بودند، با چالش مواجه شد. این ماده در عمل به این معنا بود که حتی اگر سند عادی با حضور شهود عادل و با رعایت کامل شرایط صحت معامله تنظیم شده باشد، در محاکم قضایی و ادارات دولتی فاقد اعتبار تلقی می‌شود. این رویکرد هرچند از منظر نظم عمومی ثبتی قابل دفاع بود، اما با موازین شرعی که بر حجیت ذاتی اسناد عادی معتبر تأکید دارند، در تعارض قرار داشت.

##### سوم: ناکارآمدی عملی ماده ۴۸ و گسترش معاملات عادی

به رغم تصویب ماده ۴۸ قانون ثبت، معاملات عادی اموال غیرمنقول در ایران نه تنها کاهش نیافت، بلکه به مرور زمان گسترش چشمگیری یافت. دلایل متعددی برای این پدیده می‌توان برشمرد: نخست، عدم اجرای مؤثر ماده ۴۸ به دلیل تعارض با مبانی

شرعی؛ دوم، فقدان زیرساخت‌های مناسب ثبتی در بسیاری از مناطق کشور؛ سوم، هزینه‌بر بودن و زمان‌بر بودن فرآیند ثبت رسمی؛ چهارم، رواج فرهنگ معاملات عادی در میان مردم؛ و پنجم، نقش مشاوران املاک که عملاً معاملات عادی را سازماندهی و تسهیل می‌کردند.

نتیجه این وضعیت، افزایش روزافزون دعاوی مرتبط با معاملات عادی در محاکم قضایی بود. دعاوی متعددی از قبیل اثبات مالکیت، تنفیذ معامله، خلع ید، ابطال سند رسمی، الزام به تنظیم سند رسمی و شکایت کیفری انتقال مال غیر، حجم عظیمی از پرونده‌های دادگستری را به خود اختصاص داده بود. این وضعیت نه تنها موجب اطاله دادرسی و تحمیل هزینه بر مردم می‌شد، بلکه امنیت حقوقی معاملات را به شدت کاهش داده و بستر مناسبی برای سوءاستفاده‌های کلاهبردارانه فراهم آورده بود.

### گفتار دوم: تعارض میان مجلس و شورای نگهبان

#### یکم: طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی

با توجه به ناکارآمدی قوانین پیشین و گسترش روزافزون معاملات عادی، مجلس شورای اسلامی در سال ۱۳۹۵ طرحی را با عنوان «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» به تصویب رساند. این طرح با هدف ساماندهی اسناد عادی و الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تدوین شده بود. پس از اصلاحات متعدد، این طرح در تاریخ ۶ آذر ۱۴۰۱ در مجلس شورای اسلامی به تصویب نهایی رسید.

#### دوم: ایرادات شورای نگهبان

پس از تصویب طرح در مجلس، طرح مذکور به موجب اصل نود و چهارم قانون اساسی به شورای نگهبان ارسال شد. شورای نگهبان با استناد به موازین شرعی، ایرادات متعددی به طرح وارد دانست. مهم‌ترین ایراد شورا این بود که «اسناد عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آنها باشد، نمی‌توان به طور مطلق فاقد اعتبار تلقی نمود» و این امر خلاف موازین شرعی است.

به عبارت دقیق‌تر، شورای نگهبان بر این باور بود که اطلاق قانون در بی‌اعتبار دانستن مطلق اسناد عادی - حتی آن دسته از اسنادی که با رعایت کامل شرایط صحت و با حضور شهود عادل تنظیم شده‌اند - با اصول فقهی و شرعی حاکم بر حجیت اسناد و شهادت در تعارض است. در فقه امامیه، سند عادی که با حضور شهود عادل و با رعایت شرایط صحت معامله تنظیم شده باشد، از حجیت شرعی برخوردار است و نمی‌توان آن را به طور کلی فاقد اعتبار دانست.

#### سوم: اختلاف نظر و ارجاع به مجمع تشخیص مصلحت نظام

به دلیل عدم پذیرش ایرادات شورای نگهبان از سوی مجلس، این اختلاف نظر به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع شد. مجمع به موجب اصل یکصد و دوازدهم قانون اساسی، صلاحیت دارد در موارد اختلاف میان مجلس و شورای نگهبان، با تشخیص مصلحت نظام، تصمیم نهایی را اتخاذ نماید.

نقطه عطف این فرآیند، اظهارات مقام معظم رهبری در تاریخ ششم تیرماه ۱۴۰۲ بود. ایشان در دیدار با مسئولان قوه قضائیه فرمودند: «اسناد عادی از منشأهای فساد است و باید از آنها سلب اعتبار شود. اگر هم از دیدگاه شورای محترم نگهبان به مجلس ایرادی هست، مصلحت قطعی نظام و کشور در این است که این قانون دنبال بشود». این بیانات راهگشا، زمینه را برای تصمیم نهایی مجمع تشخیص مصلحت نظام فراهم ساخت.

### گفتار سوم: تصویب قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در مجمع تشخیص مصلحت نظام

#### یکم: تاریخ تصویب و ساختار قانون

سرانجام مجمع تشخیص مصلحت نظام، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را با اصلاحاتی نسبت به مصوبه مجلس، به تصویب نهایی رساند. لازم به توضیح است که این قانون ابتدا در تاریخ ۶ آذر ۱۴۰۱ در مجلس شورای اسلامی

تصویب شده بود، اما به دلیل ایرادات شورای نگهبان، نهایی‌سازی آن تا زمان تصویب در مجمع به تعویق افتاد. تاریخ صحیح تصویب نهایی قانون در مجمع تشخیص مصلحت نظام، اردیبهشت‌ماه ۱۴۰۵ است.

قانون جدید مشتمل بر ۱۵ ماده و چندین تبصره است که مهم‌ترین مواد آن عبارتند از:

- ماده ۱: مقرر اصلی ناظر بر لزوم ثبت رسمی معاملات و ضمانت اجرای بی‌اعتباری
- ماده ۲: تکالیف دفاتر اسناد رسمی در خصوص ثبت قراردادهای خصوصی
- ماده ۳: وظایف مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی
- ماده ۱۰: ایجاد سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی و مهلت‌های قانونی

قانونگذار برای اجرای کامل قانون، ۱۴ آیین‌نامه اجرایی پیش‌بینی کرده است که نشان‌دهنده کلی بودن متن قانون و تفویض اختیارات گسترده به قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.

### دوم: آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی

در اجرای ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و با تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت راه و شهرسازی، آیین‌نامه مربوط به نحوه ارتباط دلالان معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش‌نویس قرارداد و تقسیم اسناد را تهیه نمود. این آیین‌نامه در تاریخ ۱۵ مهرماه ۱۴۰۳ به شماره ۱۰۰/۳۹۳۸۸/۹۰۰۰ تصویب و در تاریخ ۱۸ مهرماه ۱۴۰۳ ابلاغ گردید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجرا شده است.

بر اساس مفاد این آیین‌نامه که مشتمل بر ۲۹ ماده و ۱۴ تبصره می‌باشد، سازمان ثبت مکلف است دسترسی لازم به سامانه را برای دلالان معاملات املاک فراهم آورد (ماده ۲). همچنین سازمان موظف است پیش‌نویس قراردادها را با امکان کاهش یا افزایش شرایط، تهیه و در سامانه بارگذاری نماید (ماده ۳). از نکات مهم این آیین‌نامه، پیش‌بینی امکان استعلام همزمان امکان انجام معامله توسط دلالان است (ماده ۴) و تصریح شده است که پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر، فاقد آثار حقوقی قرارداد است (ماده ۱۳).

### سوم: اهداف و مبانی قانون جدید

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با چند هدف اساسی به تصویب رسیده است:

**نخست، تسهیل صدور سند مالکیت برای تمامی املاک کشور.** بر اساس ماده ۱۰ قانون، سازمان ثبت مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ قانون، سامانه‌ای به نام «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» ایجاد نماید تا افراد بتوانند مستندات و ادعاهای خود را در آن ثبت و طی فرآیندهای قانونی، نسبت به اخذ سند رسمی اقدام نمایند.

**دوم، بی‌اعتبار کردن معاملات عادی و اعتبار بخشیدن به اسناد رسمی.** ماده ۱ قانون به وضوح بیان می‌دارد که پس از راه‌اندازی سامانه، هر عمل حقوقی ناقل مالکیت یا انتقال حق انتفاع که در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت نرسیده باشد، «فاقد اعتبار» بوده و دعاوی ناشی از آن در مراجع قضایی و شبه‌قضایی «مسموع نیست».

**سوم، جلوگیری از جرایمی چون کلاهبرداری، زمین‌خواری، فروش مال غیر و معاملات معارض.** با رسمی شدن اسناد ملکی و ثبت دقیق نقل و انتقالات در سامانه، امکان سوءاستفاده از خلأهای ثبتی به حداقل خواهد رسید.

**چهارم، شفافیت اقتصادی و کنترل حجم ورودی پرونده‌های قضایی.** مشخص شدن آمار دقیق مالکان اموال غیرمنقول و شفافیت معاملات، به تنظیم و بهبود نظام اقتصادی کشور کمک شایانی خواهد نمود و از انبوه دعاوی مرتبط با اسناد عادی در محاکم کاسته خواهد شد.

### پنجم: نوآوری‌های قانون جدید در مقایسه با ماده ۴۸ قانون ثبت

قانون جدید در مقایسه با ماده ۴۸ قانون ثبت ۱۳۱۰، دارای نوآوری‌های متعددی است که مهم‌ترین آنها عبارتند از:

الف) استفاده از واژه «بی‌اعتباری» به جای «عدم پذیرش» مطلق: در حالی که ماده ۴۸ قانون ثبت، به طور مطلق عدم پذیرش معاملات غیررسمی را مقرر داشته بود، قانون جدید با استفاده از واژه «بی‌اعتباری» و «عدم استماع» رویکردی ظریف‌تر و هوشمندانه‌تر در پیش گرفته است. این تمایز زبانی، مبنای تحلیل حقوقی مهمی است که در بخش‌های بعدی مقاله به تفصیل مورد بحث قرار خواهد گرفت.

ب) پذیرش دعوای استرداد عوضین: ماده ۱ قانون جدید تصریح می‌کند که «جز دعوای استرداد عوضین» هیچ دعوایی مسموع نیست. این استثنا، نشان‌دهنده آن است که قانونگذار به بقای رابطه حقوقی میان طرفین معامله عادی اذعان دارد، هرچند آن را در برابر ثالث فاقد قوه اجرایی می‌داند. این رویکرد در ماده ۴۸ قانون پیشین پیش‌بینی نشده بود.

ج) پیش‌بینی مهلت‌های انتقالی: قانون جدید در ماده ۱۰ و تبصره ۵ ماده ۱، مهلت‌های معقولی برای ثبت اسناد عادی پیشین و تعیین تکلیف آنها در نظر گرفته است که نشان‌دهنده رویکرد واقع‌بینانه قانونگذار نسبت به وضعیت موجود است.

د) توجه به نقش مشاوران املاک: ماده ۳ قانون و آیین‌نامه مصوب ۱۸ مهر ۱۴۰۳ آن، برای نخستین بار به تنظیم نقش مشاوران املاک در فرآیند ثبت رسمی معاملات پرداخته و آنان را به عنوان بخشی از نظام ثبتی به رسمیت شناخته است. بر اساس ماده ۷ این آیین‌نامه، دلالت معاملات املاک مکلفند پس از انجام مذاکرات مقدماتی و تصدیق الکترونیکی طرفین، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد اقدام نمایند.

ه) پیش‌بینی سامانه الکترونیک و قراردادهای یکسان: برخلاف قانون ۱۳۱۰ که مبتنی بر نظام کاغذی و دفترخانه‌های سنتی بود، قانون جدید بر پایه سامانه‌های الکترونیک و ثبت آنلاین طراحی شده است. ماده ۱۴ آیین‌نامه مذکور، سازمان ثبت را مکلف به ایجاد دسترسی تمام الکترونیک، یکپارچه و شبانه‌روزی برای دلالت و اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور ثبت اعمال حقوقی در قالب «قراردادهای یکسان» نموده است.

## بخش دوم: تحلیل ماهیت حقوقی «بی‌اعتباری» در ماده ۱ قانون الزام

### گفتار اول: واکاوی زبانی و مفهومی «بی‌اعتباری»

یکی از ظریف‌ترین و هوشمندانه‌ترین نوآوری‌های قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب اردیبهشت ۱۴۰۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام، انتخاب واژه «بی‌اعتباری» به جای «بطال» در مقام تعیین ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی است. ماده ۱ این قانون مقرر می‌دارد: «در غیر اینصورت دعوای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است». پرسش اساسی این است که چرا قانونگذار از واژه «بطال» که در نظام حقوقی ایران دارای سابقه دیرینه و مفهوم روشنی است، استفاده نکرده است؟ پاسخ را باید در سابقه تقنینی این قانون و تعامل مجلس با شورای نگهبان جستجو کرد. شورای نگهبان در اظهارنظرهای متعدد خود از جمله در نامه شماره ۱۰۲/۲۶۹۵۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴، صراحتاً اعلام نمود که «حکم به بطلان معاملات به ثبت نرسیده مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد». این ایراد شورا ناظر بر این بود که در فقه امامیه، معامله‌ای که با رعایت تمام شرایط صحت (اهلیت طرفین، قصد و رضا، موضوع معین و مشروع) انجام شده باشد، نمی‌توان صرفاً به دلیل عدم رعایت تشریفات ثبت رسمی، باطل اعلام نمود. سند عادی که با حضور شهود عادل و با رعایت کامل شرایط صحت معامله تنظیم شده باشد، از حجیت شرعی برخوردار است و ابطال آن خلاف موازین شرع خواهد بود. مجمع تشخیص مصلحت نظام با درک این تعارض میان «نظم عمومی ثبتی» از یک سو و «حجیت ذاتی اسناد عادی معتبر شرعی» از سوی دیگر، راه حلی میانی و هوشمندانه ارائه داد: به جای اعلام بطلان مطلق، از واژه «بی‌اعتباری» و «عدم استماع» استفاده کرد. این انتخاب واژگانی، قانون را از تعارض آشکار با موازین شرعی رهانید و در عین حال، هدف اصلی قانونگذار یعنی ساماندهی معاملات غیررسمی را محقق ساخت.

برای درک دقیق ماهیت «بی‌اعتباری» در قانون جدید، لازم است تفاوت‌های بنیادین این مفهوم با «بطلان» را تبیین نمود. بطلان در حقوق ایران به معنای «زوال عمل حقوقی از پایه» است؛ بدین معنا که عقد یا ایقاع از ابتدا فاقد اثر حقوقی بوده و هیچ رابطه حقوقی میان طرفین ایجاد نمی‌کند. مطابق ماده ۳۶۵ قانون مدنی، «بیع باطل اثری در تملک ندارد» و مواد مسترد می‌شوند. در بطلان، نه تنها در برابر اشخاص ثالث، بلکه حتی در رابطه میان طرفین نیز عمل حقوقی فاقد اعتبار است. اما «بی‌اعتباری» در ماده ۱ قانون الزام، مفهومی متفاوت دارد. این اصطلاح به معنای سلب «قدرت استنادی» و «قوه اجرایی» معامله در برابر اشخاص ثالث و مراجع قضایی است، در حالی که عمل حقوقی در عالم ثبوت و در رابطه میان طرفین کماکان می‌تواند آثار خود را - هرچند محدود - بر جای گذارد. به عبارت دیگر، بی‌اعتباری ناظر به مقام اثبات است، نه مقام ثبوت. قانونگذار به صراحت از ورود به ماهیت عمل حقوقی خودداری کرده و نگفته است که معامله عادی «باطل» یا «صحیح» است؛ بلکه فقط اعلام داشته که دعاوی ناشی از آن «مسموع نیست» و ادله مربوط به آن «فاقد اعتبار» است. قانونگذار در ماده ۱ قانون الزام، از عبارت «قابل استماع نبوده» استفاده کرده است. این عبارت برگرفته از نهاد «قرار عدم استماع دعوا» در قانون آیین دادرسی مدنی است. مطابق قواعد آیین دادرسی، «قرار عدم استماع دعوا» زمانی صادر می‌شود که دادگاه بدون ورود به ماهیت دعوا، به دلیل وجود موانع شکلی (از قبیل عدم رعایت ترتیبات قانونی، عدم طرح دعوا با تشریفات لازم، یا وجود شرط داوری) از رسیدگی خودداری می‌کند. مهم‌ترین ویژگی این قرار آن است که «اعتبار امر مختومه» ندارد؛ یعنی با رفع مانع، می‌توان مجدداً دعوا را اقامه کرد. همچنین این قرار ناظر به «جهت شکلی» است، نه «جهت ماهوی». به عبارت دیگر، دادگاه اعلام نمی‌کند که خواهان «حق» ندارد، بلکه اعلام می‌کند که در این مرحله و به این شکل، نمی‌تواند به دعوا رسیدگی کند. قانونگذار با استفاده از این نهاد آیین دادرسی، به هوشمندی تمام نشان داده است که قصد ندارد معاملات عادی را از حیث ماهوی باطل اعلام کند؛ بلکه فقط به دلیل عدم ثبوت، «در دادگاه» را بر روی دعاوی ناشی از این معاملات می‌بندد. این تفاوت اساسی میان «سلب حق» و «سلب اهلیت استنادی» است. در نتیجه، دارنده سند عادی «حق مالکیت» خود را از دست نمی‌دهد، اما «اهلیت طرح دعوا» برای اثبات آن حق را از دست می‌دهد.

### گفتار دوم: تبیین مفهوم «تلف حکمی» به عنوان مبنای بی‌اعتباری

«تلف حکمی» یکی از نهادهای ظریف و کارآمد در فقه امامیه و حقوق ایران است که در سالیان اخیر به ویژه در رویه قضایی مورد توجه فزاینده قرار گرفته است. در پژوهش‌های معاصر، تلف حکمی به عنوان «فرض حقوقی» تعریف شده است که در آن مال در عالم خارج موجود است، اما از نظر حقوقی برای شخص خاصی «تلف‌شده» تلقی می‌گردد. جواهر کلام و حدادی اردکانی در پژوهش خود با عنوان «معیارهای شناسایی تلف حکمی در حقوق اسلامی» به این نتیجه رسیده‌اند که غالب معیارهای گوناگون مورد پذیرش فقیهان امامیه، در یک ضابطه کلی یعنی «فقدان سلطنت» قابل تفسیر است؛ منتها این عدم سلطنت گاه در معنای بسیار وسیع، گاهی به معنای بسیار مضیق و گاه هم در معنای متعارف استعمال شده است (جواهر کلام و حدادی اردکانی، ۱۴۰۳). بر اساس تحقیقات صورت‌گرفته، معیار اصلی شناسایی تلف حکمی در فقه امامیه، «فقدان سلطنت» است؛ بدین معنا که شخص هرچند مالکیت عینی بر مال دارد، اما سلطنت و قدرت انتفاع از آن را از دست داده است. در سالیان اخیر، رویه قضایی ایران ضابطه «انتقال مال به شخص ثالث با حسن نیت» را به عنوان معیار تحقق تلف حکمی قرار داده است؛ به ویژه اگر در مبیع تغییراتی ایجاد شده باشد. این رویه در پیشنهاد اصلاح برخی از مواد قانون مدنی (از جمله مواد ۳۲۳ و ۳۲۵) نیز مورد توجه قرار گرفته است (همان). از حیث تحلیلی و با لحاظ انطباق با مبانی فقهی، تلف حکمی در صورت جریان قاعده اقدام و جهل منتقل‌الیه به تعلق حق غیر، تحقق می‌یابد.

قانونگذار در قانون الزام، از سازوکار تلف حکمی به عنوان مبنای بی‌اعتباری معاملات غیررسمی استفاده کرده است. برای درک این مطلب، فرض زیر را در نظر بگیرید: الف مالک یک قطعه زمین است. او ملک را با سند عادی به ب منتقل می‌کند و ب ثمن را می‌پردازد. سپس الف مجدداً همان ملک را با سند رسمی به ج منتقل می‌کند. ج با حسن نیت و بدون اطلاع از معامله قبلی، سند رسمی دریافت می‌کند. در این وضعیت، قانونگذار معامله اول (بین الف و ب) را «باطل» اعلام نکرده است. بلکه با استفاده از سازوکار «تلف حکمی»، ملک برای ب «تلف حکمی» یافته است. یعنی ملک در عالم خارج موجود است و در مالکیت ج

دارنده سند رسمی) قرار دارد، اما از نظر حقوقی برای ب دیگر قابل استرداد نیست. ب نمی‌تواند دعوای خلع ید علیه ج اقامه کند و نمی‌تواند دعوای ابطال سند رسمی ج را مطرح نماید. با این حال، ب می‌تواند دعوای استرداد ثمن (عوضین) علیه الف اقامه کند؛ زیرا دعوای استرداد عوضین در ماده ۱ قانون استثنا شده است. این سازوکار از حیث فقهی و حقوقی مبتنی بر قاعده اقدام است. قاعده اقدام که متن آن «لاقدام مسقط الضمان» است، به این معناست که هرگاه شخصی با رفتار خود مقدمات ورود ضرر به خویش را فراهم آورد، نمی‌تواند دیگران را مسئول آن ضرر بداند. برای تحقق قاعده اقدام، سه شرط باید همزمان وجود داشته باشد: ضرر مادی یا معنوی، تحقق ضرر توسط شخص ثالث، و این که رفتار شخص (فعل یا ترک فعل) مقدمه ورود ضرر به وی توسط دیگران را فراهم آورده باشد (قاعده اقدام چیست، ۱۴۰۳). ب با انجام معامله با سند عادی و عدم ثبت آن، «اقدام» به ضرر خود کرده است؛ زیرا می‌توانست با اصرار بر تنظیم سند رسمی، از این وضعیت جلوگیری کند. قاعده اتلاف نیز که متن آن «من أتلّف مال الغير فهو له ضامن» است، در اینجا قابل اعمال نیست؛ زیرا در تلف حکمی، مال به طور حقیقی تلف نشده، بلکه فقط سلطنت مالک بر آن ساقط گردیده است (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۹).

برای روشن تر شدن مفهوم تلف حکمی، مقایسه آن با تلف حقیقی سودمند است. در تلف حقیقی، مال از بین رفته یا نابود شده است، مالکیت به طور طبیعی ساقط می‌شود، استرداد عین غیرممکن است و امکان دریافت بدل یا خسارت وجود دارد. اما در تلف حکمی، مال در عالم خارج موجود است، مالکیت باقی است اما سلطنت ساقط می‌شود، در برابر ثالث با حسن نیت استرداد عین غیرممکن است و امکان دریافت بدل (از طریق دعوای استرداد عوضین) وجود دارد. در تلف حکمی، قانونگذار با یک «فرض حقوقی»<sup>۱</sup> وضعیتی را شبیه به تلف ایجاد می‌کند؛ با این تفاوت که آثار تلف حقیقی (مانند سقوط تعهد به رد عین) را بار می‌کند، بدون آن که تلف حقیقی رخ داده باشد.

#### گفتار سوم: نقد و بررسی نظریه مخالف (تلقی بی‌اعتباری به مثابه بطلان)

در محافل حقوقی، برخی از حقوقدانان «بی‌اعتباری» مذکور در قانون الزام را معادل «بطلان» معامله عادی تلقی کرده‌اند. مستندات این گروه عمدتاً بر دو پایه استوار است: نخست، استدلال به اطلاق ماده ۱ قانون که می‌گوید دعوای ناشی از معاملات ثبت نشده «مسموع نیست» و ادله مربوط به آنها «فاقد اعتبار است». این گروه معتقدند که «فاقد اعتبار بودن» ادله به معنای فقدان هرگونه اثر حقوقی برای معامله است. دوم، استدلال به اینکه قانونگذار با استفاده از عبارت «در غیر اینصورت» در ماده ۱، قصد ایجاد یک «شرط اساسی» برای اعتبار معاملات غیرمنقول را داشته است و عدم رعایت آن شرط، موجب بطلان عمل حقوقی می‌شود. برخی از مقالات علمی نیز به این دیدگاه تمایل نشان داده‌اند و معتقدند که قانون جدید در مقام «تشریفاتی شدن» (غیر رضایی) اعمال حقوقی اموال غیرمنقول است و عدم انجام تشریفات در عقود تشریفاتی به منزله عدم تحقق عمل حقوقی و در نتیجه باطل شدن آن محسوب می‌شود.

با احترام به دیدگاه مخالف، به نظر می‌رسد این تفسیر با متن، روح و سابقه تقنینی قانون در تعارض است. دلایل متعددی برای رد نظریه بطلان وجود دارد:

**دلیل نخست: پذیرش دعوای استرداد عوضین.** قانونگذار در ماده ۱ قانون الزام تصریح کرده است که «جز دعوای استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوای حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی مسموع نیست». این استثنا از حیث حقوقی حائز اهمیت اساسی است. اگر معامله عادی باطل بود، استرداد عوضین باید در قالب قواعد عمومی «ایفای ناروا» (شرط ضمنی) یا «دارا شدن ناعادلانه» (غرور و اتلاف) مورد رسیدگی قرار می‌گرفت. در بطلان، مبنای استرداد «انحلال عقد» نیست، بلکه «عدم تحقق عقد از ابتدا» است. اما قانونگذار با پذیرش دعوای استرداد عوضین در کنار عدم استماع سایر دعوای، نشان داده است که مبنای قراردادی رابطه میان طرفین را به رسمیت شناخته، اما آن را در برابر ثالث فاقد قدرت اجرایی و استنادی دانسته است.

<sup>۱</sup> fiction juridique

**دلیل دوم: عدم استفاده صریح از واژه «بطلان».** اگر قانونگذار واقعاً قصد ابطال معاملات عادی را داشت، به سادگی می‌توانست از واژه «باطل» استفاده کند، چنان که در مواد دیگر قانون مدنی و قوانین خاص این واژه به کار رفته است. اما قانونگذار با آگاهی از ایرادات شورای نگهبان، عمداً از این واژه اجتناب کرده است. شورای نگهبان صراحتاً اعلام کرده بود که «حکم به بطلان معاملات به ثبت نرسیده خلاف موازین شرع شناخته شد». مجمع تشخیص مصلحت نظام با استفاده از واژه «بی‌اعتباری» و «عدم استماع»، راهی میانه یافته که هم با موازین شرعی سازگار است و هم هدف نظم‌بخشی ثبتی را محقق می‌سازد.

**دلیل سوم: قیاس با تعهدات طبیعی.** یکی از قوی‌ترین استدلال‌ها برای تبیین ماهیت بی‌اعتباری، قیاس با نهاد «تعهدات طبیعی» در حقوق مدنی است. تعهد طبیعی وضعیتی است که در آن دین (رابطه حقوقی) باقی است، اما قابلیت اجبار از دست رفته و دادگاه نمی‌تواند مدیون را به پرداخت محکوم کند. با این حال، اگر مدیون پرداخت را انجام دهد، نمی‌تواند آن را استرداد کند (ماده ۲۶۵ قانون مدنی). قانونگذار در قانون الزام وضعیت مشابهی ایجاد کرده است: رابطه حقوقی میان طرفین معامله عادی باقی است (از جمله حق استرداد عوضین)، اما این رابطه در برابر اشخاص ثالث «قابلیت استنادی» خود را از دست داده است. دارنده سند عادی نمی‌تواند در دادگاه علیه ثالث دارنده سند رسمی اقامه دعوا کند، اما می‌تواند علیه طرف قرارداد خود اقدام نماید.

**دلیل چهارم: تفکیک مقام ثبوت از مقام اثبات.** قانونگذار با دقت تمام، میان «مقام ثبوت» (عالم واقع و ماهیت عمل حقوقی) و «مقام اثبات» (عالم دادرسی و ادله اثبات دعوا) تفکیک قائل شده است. قانون جدید اعلام نمی‌کند که معامله عادی «باطل» است؛ بلکه اعلام می‌کند که ادله مربوط به آن «فاقد اعتبار» است و دعاوی ناشی از آن «مسموع نیست». این تفکیک ظریف نشان می‌دهد که قانونگذار در مقام «سلب قدرت استنادی» است، نه «ابطال عمل حقوقی».

**دلیل پنجم: سابقه تقنینی و اظهارات شورای نگهبان.** بررسی سابقه تقنینی قانون نشان می‌دهد که مجلس در مقاطع مختلف تلاش کرد با عبارات قوی‌تر (مانند «پذیرفته نخواهد شد» و حتی «باطل») ضمانت اجرای عدم ثبت را تعیین کند، اما هر بار با ایراد شورای نگهبان مواجه شد. شورای نگهبان صراحتاً اعلام کرد که «اطلاق پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده در ادارات، خلاف موازین شرع شناخته شد». بنابراین تفسیر بطلان نه تنها با نص قانون، بلکه با روح حاکم بر فرآیند تقنینی آن نیز در تعارض است.

#### گفتار چهارم: جمع‌بندی و نتیجه تحلیل ماهیت بی‌اعتباری

با توجه به مجموع ادله فوق، می‌توان نتیجه گرفت که «بی‌اعتباری» در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی به معنای «بطلان» نیست، بلکه مفهومی مستقل و ویژه دارد که می‌توان آن را چنین تعریف کرد: بی‌اعتباری عبارت است از سلب قدرت استنادی و قوه اجرایی معاملات غیررسمی در برابر اشخاص ثالث (به ویژه دارنده سند رسمی با حسن نیت) و در مراجع قضایی، بدون آن که در صحت ذاتی و رابطه حقوقی میان طرفین معامله خللی وارد شود. این تعریف بر چند عنصر کلیدی تأکید دارد: نخست، بی‌اعتباری ناظر به مقام اثبات است، نه مقام ثبوت. قانونگذار از ورود به ماهیت عمل حقوقی خودداری کرده و تنها «در دادگاه» را بر روی دعاوی ناشی از معاملات غیررسمی بسته است. دوم، بی‌اعتباری در برابر اشخاص ثالث (به ویژه دارنده سند رسمی با حسن نیت) اعمال می‌شود، نه در رابطه میان طرفین معامله. پذیرش دعاوی استرداد عوضین بهترین گواه بر این مطلب است. سوم، مبنای بی‌اعتباری، سازوکار «تلف حکمی» است. وقتی ملک با سند رسمی به شخص ثالث با حسن نیت منتقل می‌شود، برای خریدار اول (دارنده سند عادی) ملک دچار تلف حکمی می‌گردد؛ یعنی در عالم خارج موجود است اما از نظر حقوقی دیگر متعلق به او نیست. چهارم، بی‌اعتباری مبتنی بر قاعده اقدام است. شخصی که با سند عادی معامله می‌کند و از ثبت رسمی خودداری می‌نماید، به نوعی «اقدام» به ضرر خود کرده است و نمی‌تواند دیگران (به ویژه ثالث با حسن نیت) را مسئول این اقدام بداند. پنجم، هدف غایی بی‌اعتباری، تحقق نظم عمومی ثبتی و حمایت از حسن نیت ثالث است. قانونگذار با این سازوکار هوشمندانه، تعارض میان نظم عمومی و حجیت شرعی اسناد عادی را حل کرده است.

## بخش سوم: آثار و ضمانت‌اجراهای بی‌اعتباری در نظام حقوقی جدید

## گفتار اول: تفکیک مقام ثبوت از مقام اثبات

یکی از نوآوری‌های بنیادین قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تفکیک دقیق میان دو مقام «ثبوت» و «اثبات» است. این تفکیک که ریشه در اصول علم اصول فقه و حقوق دارد، به درک صحیح ماهیت بی‌اعتباری و آثار آن کمک شایانی می‌کند. مقام ثبوت به عالم واقع و هستی حقوقی یک عمل حقوقی اشاره دارد؛ یعنی این پرسش که آیا یک عقد یا ایقاع در عالم حقوق «تحقق» یافته است یا خیر؟ اما مقام اثبات به عالم دادرسی و امکان اثبات آن عمل حقوقی در دادگاه اشاره دارد؛ یعنی این پرسش که آیا شخص می‌تواند در دادگاه، وجود و آثار آن عمل حقوقی را اثبات کند یا خیر؟

قانونگذار در ماده ۱ قانون الزام، با هوشمندی تمام، از ورود به مقام ثبوت خودداری کرده و تنها به مقام اثبات پرداخته است. قانون جدید اعلام نمی‌کند که معامله عادی «باطل» است یا «صحیح»؛ بلکه اعلام می‌کند که ادله مربوط به آن «فاقد اعتبار» است و دعاوی ناشی از آن «مسموع نیست». این رویکرد نشان می‌دهد که قانونگذار در مقام «سلب قدرت استنادی» است، نه «ابطال عمل حقوقی». به عبارت دیگر، عمل حقوقی که با سند عادی انجام شده است، در عالم ثبوت و در رابطه میان طرفین کماکان می‌تواند «صحیح» باشد و آثاری (هرچند محدود) بر جای گذارد، اما در عالم اثبات و در برابر اشخاص ثالث، فاقد قابلیت استناد است.

این تفکیک از حیث فقهی نیز قابل دفاع است. در فقه امامیه، اصل بر «حجیت ذاتی» اسناد عادی است؛ به این معنا که اگر سند عادی با حضور شهود عادل و با رعایت شرایط صحت معامله تنظیم شده باشد، نمی‌توان آن را به طور مطلق فاقد اعتبار دانست (عباسی نوده، رهبر و امیرخانی، ۱۴۰۳). با این حال، فقها نیز اذعان دارند که «شرایط زمان و مکان» و «مصلحت نظام اجتماعی» می‌تواند در تعیین حدود و ثغور حجیت اسناد مؤثر باشد (همان). قانونگذار با تفکیک میان مقام ثبوت و اثبات، توانسته است هم به مصلحت نظام (نظم ثبتی) توجه کند و هم با موازین شرعی در تعارض آشکار قرار نگیرد.

**در عالم ثبوت: صحت معامله در رابطه بین طرفین.** بر اساس ماده ۱ قانون الزام، اگرچه دعاوی ناشی از معاملات غیررسمی مسموع نیست، اما «دعای استرداد عوضین» از این قاعده استثنا شده است. پذیرش دعوی استرداد عوضین، نشان‌دهنده آن است که قانونگذار به بقای رابطه حقوقی میان طرفین معامله عادی اذعان دارد. اگر معامله عادی در عالم ثبوت کاملاً باطل بود، استرداد عوضین باید در قالب قواعد عمومی «ایفای ناروا» (شرط ضمنی) یا «دارا شدن ناعادلانه» مورد رسیدگی قرار می‌گرفت؛ اما قانونگذار با پذیرش این دعوا در کنار عدم استماع سایر دعاوی، نشان داده است که مبنای قراردادی رابطه میان طرفین را به رسمیت می‌شناسد. به عبارت دیگر، عقد بین طرفین «منعقد» شده است، اما به دلیل عدم ثبت، «قابلیت استناد» خود را در برابر ثالث از دست داده است.

**در عالم اثبات: سلب اهلیت استنادی و قوه اجرایی در برابر ثالث.** قانونگذار با استفاده از عبارت «قابل استماع نبوده»، به صراحت اعلام کرده است که دادگاه‌ها بدون ورود به ماهیت دعوا، به دلیل وجود مانع شکلی (عدم ثبت رسمی)، از رسیدگی خودداری می‌کنند. این قرار عدم استماع، ناظر به «جهت شکلی» است، نه «جهت ماهوی». به عبارت دیگر، دادگاه اعلام نمی‌کند که خواهان «حق» ندارد، بلکه اعلام می‌کند که در این مرحله و به این شکل، نمی‌تواند به دعوا رسیدگی کند. این تفاوت اساسی میان «سلب حق» و «سلب اهلیت استنادی» است. دارنده سند عادی «حق مالکیت» خود را از دست نمی‌دهد، اما «اهلیت طرح دعوا» برای اثبات آن حق را از دست می‌دهد. در نتیجه، اگر شخصی با سند عادی معامله کرده باشد، نمی‌تواند در دادگاه علیه ثالث دارنده سند رسمی اقامه دعوا کند، اما می‌تواند علیه طرف قرارداد خود اقدام نماید.

**تفاوت «عدم استماع» با «بطلان حق».** از منظر حقوقی، «عدم استماع» با «بطلان حق» تفاوت ماهوی دارد. بطلان حق به این معناست که شخص اساساً حقی ندارد که از دادگاه بخواهد از آن حمایت کند. اما عدم استماع به این معناست که شخص حقی دارد، اما به دلیل وجود مانع شکلی (مانند عدم رعایت تشریفات قانونی)، دادگاه در آن مرحله از رسیدگی خودداری می‌کند. مهم‌ترین ویژگی «قرار عدم استماع دعوا» این است که «اعتبار امر مختومه» ندارد؛ یعنی با رفع مانع، می‌توان مجدداً

دعوا را اقامه کرد. در قانون الزام، اگرچه مانع (عدم ثبت) ممکن است به راحتی قابل رفع نباشد، اما این ویژگی نشان‌دهنده آن است که قانونگذار در مقام «سلب حق» نیست، بلکه در مقام «سلب اهلیت استنادی» است.

### گفتار دوم: آثار بی‌اعتباری در روابط طرفین

قانونگذار در ماده ۱ قانون الزام، با پذیرش «دعوی استرداد عوضین» به عنوان استثنایی بر قاعده عدم استماع، به روشنی نشان داده است که رابطه حقوقی میان طرفین معامله عادی را به رسمیت می‌شناسد. این پذیرش، از حیث حقوقی حائز اهمیت اساسی است و می‌تواند به عنوان قوی‌ترین دلیل بر رد نظریه بطلان تلقی شود.

**اعتبار نسبی معامله در رابطه با طرفین.** اگر معامله عادی باطل بود، هیچ رابطه حقوقی میان طرفین ایجاد نمی‌شد و هر یک از طرفین می‌توانستند مطالبه استرداد عوضین را بر اساس قواعد «ایفای ناروا» یا «دارا شدن ناعادلانه» مطرح کنند. اما قانونگذار با پذیرش صریح دعوی استرداد عوضین در کنار عدم استماع سایر دعاوی، نشان داده است که مبنای قراردادی رابطه میان طرفین را به رسمیت می‌شناسد. به عبارت دیگر، عقد بین طرفین «منعقد» شده و آثاری (از جمله حق استرداد عوضین) دارد، اما به دلیل عدم ثبت، «قابلیت استناد» خود را در برابر ثالث از دست داده است. این رویکرد شباهت جالبی به نهاد «تعهدات طبیعی» در حقوق مدنی دارد. تعهد طبیعی وضعیتی است که در آن دین (رابطه حقوقی) باقی است، اما قابلیت اجبار از دست رفته و دادگاه نمی‌تواند مدیون را به پرداخت محکوم کند. با این حال، اگر مدیون پرداخت را انجام دهد، نمی‌تواند آن را استرداد کند (ماده ۲۶۵ قانون مدنی). در قانون الزام نیز رابطه حقوقی میان طرفین معامله عادی باقی است، اما این رابطه قابلیت استناد در برابر ثالث و قوه اجبار را از دست داده است.

**دعوی استرداد عوضین: مبنا و قلمرو.** پرسش مهمی که در اینجا مطرح می‌شود این است که مبنای حقوقی دعوی استرداد عوضین چیست؟ آیا این دعوا بر اساس قواعد قراردادی (انحلال عقد) است یا بر اساس قواعد عمومی (ایفای ناروا)؟ تحلیل ماده ۱ قانون نشان می‌دهد که قانونگذار این دعوا را در کنار سایر دعاوی ناشی از عمل حقوقی ذکر کرده و آن را استثنا نموده است. اگر مبنای استرداد عوضین قواعد عمومی (ایفای ناروا) بود، قانونگذار نیازی به استثنا کردن آن نداشت؛ زیرا دعوی ایفای ناروا «دعوی ناشی از عمل حقوقی» محسوب نمی‌شود، بلکه دعویایی است که بر اساس قاعده کلی «نفی غرور» اقامه می‌گردد. بنابراین، پذیرش این دعوا در کنار عدم استماع سایر دعاوی، نشان‌دهنده آن است که قانونگذار مبنای قراردادی برای آن قائل است. به عبارت دیگر، استرداد عوضین بر اساس «انحلال عقد» صورت می‌گیرد، نه بر اساس قاعده «دارا شدن ناعادلانه».

**قیمت مبنای استرداد: ثمن مذکور در قرارداد یا قیمت روز؟ (پاسخ به سؤال مهم).** یکی از چالش‌برانگیزترین پرسش‌ها در خصوص دعوی استرداد عوضین این است که فروشنده برای رد ثمن چه قیمتی باید بپردازد؟ آیا باید همان ثمن مذکور در قرارداد عادی را بپردازد یا قیمت روز ملک (که معمولاً افزایش یافته است) را؟ پاسخ به این پرسش مستقیماً به مبنای حقوقی دعوی استرداد عوضین بستگی دارد. اگر مبنای استرداد عوضین «انحلال عقد» باشد (یعنی عقد منعقد شده اما به دلیل عدم ثبت، قابلیت اجرا ندارد)، در این صورت ثمن مذکور در قرارداد ملاک خواهد بود؛ زیرا عقد بین طرفین بر اساس همان ثمن منعقد شده است و انحلال عقد باید طرفین را به وضعیت پیش از عقد بازگرداند (استرداد عوضین به همان میزانی که مبادله شده است). اما اگر مبنای استرداد عوضین «دارا شدن ناعادلانه» (غرور و اتلاف) باشد، در این صورت قیمت روز ملک (زمان استرداد) ملاک خواهد بود؛ زیرا فروشنده با انتقال ملک به ثالث، سبب شده است که خریدار از ملک محروم شود و این محرومیت باید با جبران تفاوت قیمت (از زمان معامله تا زمان انتقال به ثالث) جبران گردد.

با توجه به ماده ۱ قانون الزام و سابقه تقنینی آن، به نظر می‌رسد مبنای حقوقی استرداد عوضین «انحلال عقد» است، نه «دارا شدن ناعادلانه». دلیل این ادعا آن است که قانونگذار دعوی استرداد عوضین را «در خصوص آن عمل حقوقی» ذکر کرده و آن را استثنا نموده است. اگر مبنای استرداد عوضین قواعد عمومی بود، قانونگذار آن را به عنوان یک دعوی مستقل (نه به عنوان استثنایی بر عدم استماع دعوی ناشی از عمل حقوقی) ذکر می‌کرد. بنابراین، فروشنده فقط موظف به استرداد ثمن مذکور در

قرارداد عادی است، نه قیمت روز ملک. با این حال، اگر خریدار بتواند اثبات کند که فروشنده با علم به وجود معامله قبلی، ملک را به ثالث منتقل کرده است، در این صورت ممکن است بر اساس قاعده غرور یا اتلاف، بتواند تفاوت قیمت را نیز مطالبه کند. این مسئله نیاز به بررسی دقیق‌تر در رویه قضایی دارد.

#### گفتار سوم: آثار بی‌اعتباری در برابر ثالث دارنده سند رسمی با حسن نیت

مهم‌ترین و حساسترین بخش تحلیل آثار بی‌اعتباری، مربوط به وضعیت ثالثی است که با حسن نیت و بر اساس سند رسمی، مال غیرمنقول را از فروشنده (همان کسی که قبلاً با سند عادی به دیگری فروخته است) خریداری می‌کند. قانونگذار با استفاده از سازوکار «تلف حکمی»، تعارض میان حقوق خریدار اول (دارنده سند عادی) و خریدار دوم (دارنده سند رسمی با حسن نیت) را حل کرده است.

**تحقق تلف حکمی برای خریدار اول.** وقتی ملک با سند رسمی به شخص ثالث با حسن نیت منتقل می‌شود، قانونگذار برای خریدار اول (که تنها سند عادی در اختیار دارد) قائل به «تلف حکمی» ملک است. یعنی ملک در عالم خارج موجود است و در مالکیت ثالث (دارنده سند رسمی) قرار دارد، اما از نظر حقوقی برای خریدار اول «تلف‌شده» تلقی می‌گردد. به عبارت دیگر، خریدار اول نمی‌تواند دعوای خلع ید علیه ثالث اقامه کند و نمی‌تواند دعوای ابطال سند رسمی ثالث را مطرح نماید. این سازوکار از حیث فقهی و حقوقی مبتنی بر قاعده اقدام است. قاعده اقدام که متن آن «الاقدام مسقط الضمان» است، به این معناست که هرگاه شخصی با رفتار خود مقدمات ورود ضرر به خویش را فراهم آورد، نمی‌تواند دیگران را مسئول آن ضرر بداند. ب (خریدار اول) با انجام معامله با سند عادی و عدم ثبت آن، «اقدام» به ضرر خود کرده است؛ زیرا می‌توانست با اصرار بر تنظیم سند رسمی، از این وضعیت جلوگیری کند.

**حمایت از حسن نیت ثالث.** قانونگذار با این سازوکار، به روشنی از «حسن نیت» ثالث (خریدار دوم) حمایت کرده است. ثالثی که با حسن نیت و بدون اطلاع از معامله قبلی، ملک را با سند رسمی خریداری کرده است، نمی‌تواند توسط دارنده سند عادی مورد مزاحمت قرار گیرد. این حمایت از حسن نیت ثالث، یکی از اصول بنیادین حقوق قراردادهای و حقوق ثبت است و هدف آن تأمین «امنیت معاملاتی» و «نظم عمومی ثبتی» می‌باشد. اگر قرار بود هر خریدار با سند رسمی همواره در معرض خطر ابطال سند خود توسط دارنده سند عادی قبلی قرار گیرد، هیچ‌کس حاضر به خرید ملک با سند رسمی نبود و نظام ثبتی کارایی خود را از دست می‌داد.

**حق رجوع خریدار اول به فروشنده.** اگرچه خریدار اول (ب) نمی‌تواند علیه ثالث (ج) اقامه دعوا کند، اما می‌تواند علیه فروشنده (الف) اقامه دعوا نماید. ب می‌تواند دعوای استرداد ثمن (عوضین) علیه الف اقامه کند، زیرا این دعوا در ماده ۱ قانون استثنای شده است. همچنین ب ممکن است بتواند بر اساس قاعده غرور یا اتلاف، خسارات وارده را نیز از الف مطالبه کند. پرسش مهم در اینجا این است که آیا ب می‌تواند تفاوت قیمت بین زمان معامله با الف و زمان انتقال به ثالث را از الف مطالبه کند؟ پاسخ به این پرسش به حسن نیت یا سوء نیت الف بستگی دارد. اگر الف با علم به وجود معامله قبلی (یا بدون علم اما با تقصیر) ملک را به ثالث منتقل کرده باشد، ممکن است بر اساس قاعده اتلاف یا قاعده غرور، مسئول جبران تفاوت قیمت نیز باشد. اما اگر الف بدون تقصیر و به دلیل فشار ثالث یا شرایط خاص، مجبور به انتقال شده باشد، ممکن است فقط موظف به استرداد ثمن مذکور در قرارداد عادی باشد.

#### گفتار چهارم: رابطه بی‌اعتباری با نظم عمومی و نظم ثبتی

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تحولی بنیادین در نظام حقوقی ثبت ایران ایجاد کرده است. این قانون، با استفاده از سازوکار بی‌اعتباری و تلف حکمی، در مقام ایجاد «نظم عمومی ثبتی» جدیدی است که در آن سند رسمی حرف اول را می‌زند و اسناد عادی عملاً فاقد قدرت استنادی در برابر آن هستند.

**نظم عمومی ثبتی به عنوان هدف غایی قانون.** نظم عمومی ثبتی به مجموعه قواعدی اطلاق می‌شود که هدف آنها ایجاد شفافیت، امنیت و قابلیت پیش‌بینی در معاملات اموال غیرمنقول است. قانونگذار با الزام به ثبت رسمی معاملات و بی‌اعتبار کردن اسناد عادی، در مقام تحقق سه هدف اساسی است: نخست، حمایت از حسن نیت ثالث و ایجاد امنیت برای خریدارانی

که با سند رسمی معامله می‌کنند؛ دوم، جلوگیری از معاملات معارض و فروش مال غیر؛ و سوم، شفافیت اقتصادی و کنترل حجم ورودی پرونده‌های قضایی. این اهداف با نظم عمومی جامعه ارتباط مستقیم دارند و قانونگذار با تشخیص مصلحت نظام (مجمع تشخیص مصلحت نظام)، این قانون را به تصویب رسانده است.

**تحول در نظام حقوقی ثبت از «نظام تشریفاتی اختیاری» به «نظام تشریفاتی اجباری».** پیش از تصویب قانون الزام، ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تا حد زیادی «اختیاری» بود؛ بدین معنا که مردم می‌توانستند معاملات خود را با سند عادی انجام دهند و سپس (در صورت تمایل) برای تنظیم سند رسمی اقدام کنند. اما با تصویب قانون جدید، ثبت رسمی به یک «تکلیف» تبدیل شده است و عدم انجام آن، ضمانت اجرای سنگین بی‌اعتباری را در پی دارد. این تحول، ایران را به سمت نظام‌های حقوقی پیشرفته‌ای می‌برد که در آنها ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول اجباری است و اسناد عادی فاقد قدرت استنادی در برابر اسناد رسمی هستند.

**تعامل با نظام حقوقی فرانسه.** در نظام حقوقی فرانسه نیز، اسناد عادی در برابر اسناد رسمی قابلیت استناد ندارند و دادگاه‌ها فقط به اسناد رسمی ترتیب اثر می‌دهند. قانونگذار ایران با الهام از این نظام‌های حقوقی پیشرفته، گام بلندی در جهت تحول نظام ثبتی برداشته است. با این حال، تفاوت اساسی میان نظام حقوقی ایران و فرانسه در این است که در ایران، به دلیل ملاحظات شرعی، قانونگذار نتوانست مستقیماً اسناد عادی را باطل اعلام کند و به ناچار از سازوکار «بی‌اعتباری» و «تلف حکمی» استفاده کرده است. این تفاوت، نشان‌دهنده انعطاف و هوشمندی نظام حقوقی ایران در تطبیق اصول حقوقی مدرن با موازین شرعی است.

**تبصره ۵ ماده ۱ و معاملات پیش از لازمالاجرا شدن قانون.** یکی از نکات مهم در قانون الزام، پیش‌بینی مهلت‌های انتقالی برای معاملاتی است که پیش از لازمالاجرا شدن قانون انجام شده‌اند. بر اساس تبصره ۵ ماده ۱، اشخاصی که پیش از لازمالاجرا شدن قانون، معاملات عادی انجام داده‌اند، مهلت دارند تا در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی (موضوع ماده ۱۰) نسبت به ثبت اطلاعات معامله خود اقدام نمایند. این مهلت‌ها نشان‌دهنده رویکرد واقع‌بینانه قانونگذار نسبت به وضعیت موجود است و فرصت مناسبی را برای صاحبان اسناد عادی فراهم می‌کند تا وضعیت خود را سامان دهند.

### بخش چهارم: تحلیل تطبیقی و رویه قضایی

#### گفتار اول: مطالعه تطبیقی با حقوق فرانسه

نظام‌های حقوقی پیشرفته جهان، به ویژه در اروپا، تجارب ارزشمندی در زمینه ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول دارند. در این میان، نظام حقوقی فرانسه به دلیل اشتراکات نسبی با نظام حقوقی ایران (از جمله تأثیرپذیری از حقوق رومی-ژرمنی و وجود نهاد سردفتری) و نیز به دلیل تحولات مشابه در زمینه تحدید اعتبار اسناد عادی، از اهمیت ویژه‌ای برای مطالعه تطبیقی برخوردار است. بررسی تطبیقی نظام‌های ثبتی ایران و فرانسه نشان می‌دهد که هر دو کشور در مسیر «همگرایی کامل» بین نظام ثبتی و کاداستر (حدنگاری) گام برمی‌دارند، هرچند از نظر میزان موفقیت در یک سطح نیستند (افتخارچهرمی و شجاعی<sup>۲</sup>، ۲۰۲۱).

**نظام‌های مالکیت و ثبت در حقوق تطبیقی.** برای درک صحیح جایگاه قانون الزام به ثبت رسمی در نظام حقوقی ایران، لازم است ابتدا تنوع نظام‌های ثبتی در جهان را بشناسیم. بر اساس پژوهش‌های تطبیقی، تنوع نظام‌های ثبتی در کشورهای مختلف، مستقیماً ناشی از تنوع نظام‌های مالکیت ارضی آنهاست. بر اساس دو ویژگی «طلاق» یا «انحصار»، نظام‌های مالکیت ارضی به دو دسته «نظام‌های مالکیت<sup>۳</sup>» و «نظام‌های املاک<sup>۴</sup>» تقسیم می‌شوند (رستمی<sup>۵</sup>، ۲۰۲۲). در نظام‌های مالکیت مانند فرانسه،

<sup>۲</sup> Eftekharijehromi and Shojaee are

<sup>۳</sup> Property systems

<sup>۴</sup> Estate systems

ثبت املاک دارای «اثر قابلیت استنادی»<sup>۶</sup> است؛ بدین معنا که مالکیت بدون ثبت نیز منتقل می‌شود، اما ثبت برای استناد در برابر اشخاص ثالث ضروری است. در مقابل، در نظام‌های املاک مانند انگلستان و سوئیس، ثبت دارای «اثر ایجادکننده»<sup>۷</sup> است؛ بدین معنا که خود ثبت است که مالکیت را ایجاد می‌کند (همان).

نظام حقوقی ایران، بر اساس قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، تا پیش از تصویب قانون الزام، در دسته نظام‌های «مالکیت» قرار داشت؛ یعنی مالکیت بدون ثبت نیز منتقل می‌شد، اما ثبت برای استناد در برابر اشخاص ثالث ضروری بود. با این حال، ماده ۴۸ قانون ثبت ۱۳۱۰ با اطلاق خود، عملاً نظام ایران را به سمت نظام «ثبتي-ایجادکننده» سوق می‌داد، اما به دلیل تعارض با موازین شرعی، این ماده هرگز به طور کامل اجرا نشد (همان). قانون الزام به ثبت رسمی مصوب ۱۴۰۵، با استفاده از سازوکار «بی‌اعتباری» و «تلف حکمی»، توانسته است بدون تعارض با موازین شرعی، نظام ایران را به سمت یک «نظام نیمه-ایجادکننده» سوق دهد که در آن ثبت رسمی برای استناد در برابر اشخاص ثالث ضروری است، اما صحت ذاتی معامله در رابطه بین طرفین حفظ می‌شود.

### جایگاه سند رسمی و سند عادی در حقوق فرانسه.

در نظام حقوقی فرانسه، اسناد به دو دسته اصلی تقسیم می‌شوند: «اسناد رسمی»<sup>۸</sup> که توسط دفاتر اسناد رسمی<sup>۹</sup> تنظیم می‌شوند و «اسناد عادی»<sup>۱۰</sup> که توسط خود طرفین تنظیم می‌گردند. سند رسمی در فرانسه از اعتبار و حجیت ویژه‌ای برخوردار است و تا زمانی که جعل آن اثبات نشود، معتبر تلقی می‌شود (قانون مدنی فرانسه، ماده ۱۳۱۹). در مقابل، سند عادی هرچند ممکن است در رابطه بین طرفین معتبر باشد، اما برای استناد در برابر اشخاص ثالث از اعتبار کامل برخوردار نیست و اثبات مفاد آن دشوارتر است (عباسی نوده، رهبر و امیرخانی، ۱۴۰۳).

تحولات اخیر در نظام ثبتی فرانسه، به ویژه در زمینه کاداستر (حدنگاری) و همگرایی آن با نظام ثبتی، نشان‌دهنده حرکت به سمت شفافیت بیشتر و کاهش تعارضات ثبتی است. در فرانسه، نقش سردفتر به عنوان یک مقام عمومی در تنظیم اسناد رسمی بسیار پررنگ است و نظام سردفتری فرانسه از نوع «نظام تعاونی»<sup>۱۱</sup> است که در آن همپوشانی کامل در صلاحیت سردفتر و جانشین او وجود دارد<sup>۱۲</sup>. این در حالی است که نظام سردفتری ایران همچنان از نوع «نظام فردی»<sup>۱۳</sup> است که در آن همپوشانی ناقص میان سردفتر و جانشین او وجود دارد (همان). این تفاوت ساختاری، یکی از موانع اجرای کامل قوانین ثبتی در ایران محسوب می‌شود.

<sup>۶</sup> Rostami

<sup>۷</sup> opposability effect

<sup>۸</sup> creative effect

<sup>۹</sup> actes authentiques

<sup>۱۰</sup> notaires

<sup>۱۱</sup> actes sous seing privé

<sup>۱۲</sup> cooperative notary system

<sup>۱۳</sup> Remplaçant et le notaire, ۲۰۲۴

<sup>۱۴</sup> individual notary system

### تعارض میان سند عادی و سند رسمی در حقوق فرانسه و ایران

تعارض میان سند عادی و سند رسمی، یکی از چالش‌های مشترک نظام‌های حقوقی ایران و فرانسه است. در حقوق فرانسه، اصل بر تقدم سند رسمی بر سند عادی است؛ زیرا سند رسمی توسط یک مقام عمومی (سردفتر) تنظیم می‌شود و از اعتبار و حجیت بیشتری برخوردار است. در صورت تعارض میان سند عادی و سند رسمی، دادگاه معمولاً به سند رسمی ترتیب اثر می‌دهد، مگر آن که جعل یا اشتباه فاحش در سند رسمی اثبات شود (نظری، فرجی و آرام، ۲۰۲۲).

در حقوق ایران، پیش از تصویب قانون الزام، وضعیت تعارض میان سند عادی و سند رسمی پیچیده و بحث‌برانگیز بود. بر اساس ماده ۴۸ قانون ثبت ۱۳۱۰، «غیر از این ترتیب در هیچ اداره یا محکمه‌ای پذیرفته نخواهد شد»، که این عبارت به معنای عدم پذیرش مطلق اسناد عادی در برابر اسناد رسمی بود. با این حال، شورای نگهبان در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۰۴، این ماده را خلاف موازین شرعی تشخیص داد و اعلام کرد که اسناد عادی معتبر شرعی را نمی‌توان به طور مطلق فاقد اعتبار دانست (همان). پس از آن، ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۰/۱۱، تلاش کرد تا حدودی این تعارض را حل کند، اما همچنان مشکلاتی باقی بود. قانون الزام به ثبت رسمی مصوب ۱۴۰۵، با استفاده از سازوکار «بی‌اعتباری» و «عدم استماع»، راه حلی میانه یافته است: سند عادی در برابر سند رسمی «قابل استماع نیست»، اما این به معنای بطلان مطلق معامله عادی نیست (همان).

### تفاوت‌ها و شباهت‌های نظام ثبتی ایران و فرانسه

مطالعه تطبیقی نشان می‌دهد که نظام ثبتی ایران و فرانسه از جهاتی شبیه و از جهاتی متفاوت هستند. شباهت‌ها عبارتند از: (۱) هر دو کشور به اهمیت ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول اذعان دارند؛ (۲) هر دو کشور در مسیر همگرایی بین نظام ثبتی و کاداستر گام برمی‌دارند؛ (۳) هر دو کشور نقش سردفتر را به عنوان یک مقام عمومی در تنظیم اسناد رسمی به رسمیت می‌شناسند. اما تفاوت‌ها نیز قابل توجه است: (۱) در فرانسه، سند رسمی به طور کامل بر سند عادی تقدم دارد و این تقدم با موازین حقوقی فرانسه (که عمدتاً مبتنی بر قوانین موضوعه است) تعارض ندارد، در حالی که در ایران به دلیل ملاحظات شرعی، قانونگذار نتوانسته است مستقیماً اسناد عادی را باطل اعلام کند؛ (۲) نظام سردفتری در فرانسه از نوع «تعاونی» است، در حالی که در ایران از نوع «فردی» است؛ (۳) کاداستر در فرانسه تقریباً کامل و جامع است، در حالی که در ایران هنوز در مراحل تکمیل قرار دارد.<sup>۱۴</sup>

### گفتار دوم: رویه قضایی پیش از قانون الزام

قبل از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی در سال ۱۴۰۵، رویه قضایی ایران در مواجهه با تعارض میان اسناد عادی و اسناد رسمی، دچار تشتت و ابهام بود. این تشتت عمدتاً ناشی از تعارض میان ماده ۴۸ قانون ثبت ۱۳۱۰ (که به موجب آن اسناد عادی در محاکم پذیرفته نمی‌شد) از یک سو، و نظرات شورای نگهبان (که این ماده را خلاف موازین شرعی می‌دانست) از سوی دیگر بود. برخی از محاکم به اطلاق ماده ۴۸ استناد می‌کردند و اسناد عادی را مطلقاً فاقد اعتبار تلقی می‌نمودند، در حالی که برخی دیگر از محاکم با استناد به نظرات شورای نگهبان، اسناد عادی معتبر شرعی را می‌پذیرفتند.

### آرای مرتبط با تلف حکمی در رویه قضایی سابق

مفهوم «تلف حکمی» که در بخش دوم مقاله به تفصیل مورد بحث قرار گرفت، پیش از تصویب قانون الزام نیز در رویه قضایی ایران مورد استفاده قرار می‌گرفت، هرچند به صورت پراکنده و بدون یک ضابطه روشن. جواهرکلام و حدادی اردکانی در پژوهش خود با عنوان «معیارهای شناسایی تلف حکمی در حقوق اسلامی» به این نتیجه رسیده‌اند که رویه قضایی ایران در سالیان اخیر، ضابطه «انتقال مال به شخص ثالث با حسن نیت» را به عنوان معیار تحقق تلف حکمی قرار داده است؛ به ویژه اگر در مبیع تغییراتی ایجاد شده باشد (جواهرکلام و حدادی اردکانی، ۱۴۰۳). این رویه در پیشنهاد اصلاح برخی از مواد قانون

<sup>۱۴</sup> Eftekharijehromi and Shojaee areni, ۲۰۲۱

مدنی (از جمله مواد ۳۲۳ و ۳۲۵) نیز مورد توجه قرار گرفته است (همان). با این حال، پیش از قانون الزام، این مفهوم عمدتاً در موارد خاصی مانند «بیع فضولی» و «انتقال مال به ثالث با حسن نیت» به کار می‌رفت و به طور کلی برای حل تعارض میان اسناد عادی و اسناد رسمی مورد استفاده قرار نمی‌گرفت.

### چالش‌های اجرایی پیش از قانون الزام

پیش از تصویب قانون الزام، معاملات عادی اموال غیرمنقول در ایران به شدت گسترش یافته بود و دعاوی متعددی از قبیل اثبات مالکیت، تنفیذ معامله، خلع ید، ابطال سند رسمی، الزام به تنظیم سند رسمی و شکایت کیفری انتقال مال غیر، حجم عظیمی از پرونده‌های دادگستری را به خود اختصاص داده بود. نبود یک ضمانت اجرای مؤثر و شفاف برای الزام به ثبت رسمی، باعث شده بود که بسیاری از مردم معاملات خود را با سند عادی انجام دهند و تنها در صورت بروز اختلاف به دادگاه مراجعه کنند. این وضعیت نه تنها موجب اطاله دادرسی و تحمیل هزینه بر مردم می‌شد، بلکه بستر مناسبی برای سوءاستفاده‌های کلاهبردارانه (از جمله فروش مال غیر و معاملات معارض) فراهم آورده بود.

### نظریه مشورتی شورای نگهبان و اثر آن بر رویه قضایی

نظریه شورای نگهبان در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۰۴ مبنی بر خلاف شرع بودن اطلاق ماده ۴۸ قانون ثبت، تحول مهمی در رویه قضایی ایجاد کرد. بسیاری از محاکم پس از این تاریخ، دیگر به اطلاق ماده ۴۸ استناد نمی‌کردند و اسناد عادی معتبر شرعی را می‌پذیرفتند. با این حال، این تحول نیز مشکلات جدیدی ایجاد کرد؛ زیرا معیار «معتبر شرعی» برای اسناد عادی مبهم بود و هر محکمه‌ای به تشخیص خود عمل می‌کرد. برخی از محاکم هر سند عادی را معتبر می‌دانستند، برخی دیگر فقط اسنادی را که با حضور شهود عادل تنظیم شده بود معتبر تلقی می‌کردند، و برخی دیگر نیز تشریفات سخت‌گیرانه‌تری را اعمال می‌نمودند (نظری، فرجی و آرام، ۲۰۲۲).

### گفتار سوم: پیش‌بینی تحول رویه پس از لازمالاجرا شدن قانون جدید

با لازمالاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در اردیبهشت ۱۴۰۵، انتظار می‌رود رویه قضایی ایران دستخوش تحولی بنیادین شود. این تحول عمدتاً در جهات زیر خواهد بود:

**اول: کاهش چشمگیر دعاوی مرتبط با اسناد عادی.** با توجه به ماده ۱ قانون جدید که دعاوی ناشی از معاملات ثبت‌نشده را «مسموع نیست» اعلام کرده است، انتظار می‌رود حجم دعاوی مرتبط با اسناد عادی به شدت کاهش یابد. به عبارت دیگر، «در دادگاه» به روی این دعاوی بسته خواهد شد و مردم ناگزیر خواهند شد برای جلوگیری از این وضعیت، معاملات خود را به صورت رسمی ثبت کنند. این امر می‌تواند به کاهش اطاله دادرسی و افزایش کارایی نظام قضایی کمک شایانی کند.

**دوم: شکل‌گیری رویه قضایی در خصوص مفهوم «بی‌اعتباری».** اگرچه قانونگذار در ماده ۱ قانون، به صراحت مفهوم «بی‌اعتباری» را تعریف نکرده است، اما دادگاه‌ها ناگزیر خواهند بود در مواردی که قانون ساکت است یا نیاز به تفسیر دارد، رویه قضایی مشخصی را شکل دهند. از جمله مسائلی که احتمالاً در رویه قضایی مطرح خواهد شد عبارتند از: (۱) آیا «بی‌اعتباری» به معنای بطلان است یا صرفاً سلب قدرت استنادی؟ (۲) دعاوی استرداد عوضین چه قلمرویی دارد و مبنای آن چیست؟ (۳) آیا استثنای دعاوی استرداد عوضین شامل سایر دعاوی مرتبط با عوضین (مانند مطالبه خسارت تأخیر تأدیه) نیز می‌شود؟ (۴) در صورت انتقال مال به ثالث با سوء نیت، آیا خریدار اول می‌تواند علیه ثالث اقامه دعوا کند؟

**سوم: تحول در نقش مشاوران املاک و دفاتر اسناد رسمی.** با توجه به ماده ۳ قانون و آیین‌نامه اجرایی آن (مصوب ۱۸ مهر ۱۴۰۳)، مشاوران املاک دیگر نمی‌توانند صرفاً با تنظیم یک برگه عادی، معامله را نهایی کنند؛ بلکه موظفند پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر نقش مشاوران املاک را از «تنظیم‌کننده سند عادی» به «واسط الکترونیک» تبدیل می‌کند و انتظار می‌رود تخلفات مرتبط با معاملات عادی کاهش یابد. همچنین، دفاتر اسناد رسمی نیز نقش مهم‌تری در فرآیند ثبت معاملات خواهند داشت و مسئولیت بیشتری در قبال صحت و اعتبار معاملات بر عهده خواهند گرفت.

**چهارم: چالش‌های پیش‌روی رویه قضایی.** با وجود پیش‌بینی‌های مثبت، انتظار می‌رود اجرای قانون جدید با چالش‌هایی نیز مواجه شود. از جمله این چالش‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: (۱) نحوه برخورد با معاملات عادی انجام شده پیش از لازمالاجرا شدن قانون (تبصره ۵ ماده ۱ مهلت‌هایی را پیش‌بینی کرده است، اما جزئیات اجرایی آن هنوز مشخص نیست)؛ (۲) نحوه اثبات «حسن نیت» ثالث در مواردی که فروشنده با سوء نیت، ملک را به شخص ثالث منتقل می‌کند؛ (۳) نحوه محاسبه خسارت در مواردی که فروشنده ملک را با سوء نیت به ثالث منتقل می‌کند و خریدار اول متحمل ضرر می‌شود؛ (۴) تعارض احتمالی قانون جدید با سایر قوانین (مانند قانون پیش‌فروش ساختمان یا قانون حمایت از مصرف‌کنندگان خودرو).

**پنجم: ضرورت هماهنگی با کاداستر (حدنگاری).** یکی از عوامل کلیدی موفقیت قانون الزام، تکمیل و اجرای کامل کاداستر (حدنگاری) در سراسر کشور است. کاداستر به عنوان نقشه جامع املاک، می‌تواند از معاملات معارض و تداخل حقوقی جلوگیری کند و شفافیت نظام ثبتی را افزایش دهد. همان‌طور که در مطالعه تطبیقی مشاهده شد، فرانسه در مسیر همگرایی کامل بین نظام ثبتی و کاداستر گام برمی‌دارد و ایران نیز باید این مسیر را دنبال کند.<sup>۱۵</sup> بدون کاداستر کامل، امکان احراز دقیق هویت و حدود املاک وجود نخواهد داشت و این امر می‌تواند اجرای قانون الزام را با مشکل مواجه کند.

### بخش پنجم: نتیجه‌گیری و پیشنهادها

#### گفتار اول: جمع‌بندی یافته‌ها

پس از بررسی و تحلیل مبانی تقنینی، ماهیت حقوقی، آثار و ضمانت‌اجراهای بی‌اعتباری در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب اردیبهشت ۱۴۰۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام، اکنون می‌توان به جمع‌بندی یافته‌های این پژوهش پرداخت. قانون مذکور که پس از سال‌ها کشمکش میان مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان و با تشخیص مصلحت نظام به تصویب نهایی رسید، تحولی بنیادین در نظام حقوقی ثبت ایران ایجاد کرده است. این تحول را می‌توان در چند محور اساسی خلاصه کرد:

**نخست: تأکید بر تمایز «بی‌اعتباری» از «بطلان».** مهم‌ترین دستاورد این پژوهش، اثبات این فرضیه است که «بی‌اعتباری» مذکور در ماده ۱ قانون الزام به معنای «بطلان» معامله عادی نیست. قانونگذار با هوشمندی تمام و با آگاهی از ایرادات شورای نگهبان (که حکم به بطلان معاملات به ثبت نرسیده را خلاف موازین شرع می‌دانست)، از واژه «بی‌اعتباری» و «عدم استماع» استفاده کرده است. بی‌اعتباری به معنای سلب قدرت استنادی و قوه اجرایی معاملات غیررسمی در برابر اشخاص ثالث (به ویژه دارنده سند رسمی با حسن نیت) و در مراجع قضایی است، بدون آن که در صحت ذاتی و رابطه حقوقی میان طرفین معامله خللی وارد شود. به عبارت دیگر، بی‌اعتباری ناظر به مقام اثبات است، نه مقام ثبوت. این تمایز ظریف اما بنیادین، قانون جدید را از تعارض آشکار با موازین شرعی رهایی‌دهنده و در عین حال، هدف اصلی قانونگذار یعنی ساماندهی معاملات غیررسمی را محقق ساخته است.

**دوم: تلف حکمی به عنوان نوآوری قانونگذار.** قانونگذار در قانون الزام، از سازوکار «تلف حکمی» به عنوان مبنای بی‌اعتباری معاملات غیررسمی استفاده کرده است. تلف حکمی به عنوان یک «فرض حقوقی»<sup>۱۶</sup> به این معناست که وقتی ملک با سند رسمی به شخص ثالث با حسن نیت منتقل می‌شود، برای خریدار اول (دارنده سند عادی) ملک دچار تلف حکمی می‌گردد؛ یعنی ملک در عالم خارج موجود است، اما از نظر حقوقی دیگر متعلق به او نیست. این سازوکار از حیث فقهی و حقوقی مبتنی بر قاعده اقدام است. قاعده اقدام که متن آن «الاقدام مسقط الضمان» است، به این معناست که هرگاه شخصی با رفتار خود مقدمات ورود ضرر به خویش را فراهم آورد، نمی‌تواند دیگران را مسئول آن ضرر بداند. ب (خریدار اول) با انجام معامله با سند عادی و عدم ثبت آن، «اقدام» به ضرر خود کرده است؛ زیرا می‌توانست با اصرار بر تنظیم سند رسمی، از این

<sup>۱۵</sup> Eftekharijahromi and Shojaee areni, ۲۰۲۱

<sup>۱۶</sup> fiction juridique

وضعیت جلوگیری کند. جواهرکلام و حدادی اردکانی در پژوهش خود به این نتیجه رسیده‌اند که رویه قضایی ایران در سالیان اخیر، ضابطه «انتقال مال به شخص ثالث با حسن نیت» را به عنوان معیار تحقق تلف حکمی قرار داده است (جواهرکلام و حدادی اردکانی، ۱۴۰۳). قانونگذار با استفاده از این نهاد فقهی-حقوقی، راه حلی هوشمندانه برای تعارض میان نظم عمومی ثبتي و حجیت شرعی اسناد عادی ارائه داده است.

**سوم: پذیرش دعوی استرداد عوضین به عنوان استثنا.** قانونگذار در ماده ۱ قانون الزام، با پذیرش «دعوی استرداد عوضین» به عنوان استثنایی بر قاعده عدم استماع، به روشنی نشان داده است که رابطه حقوقی میان طرفین معامله عادی را به رسمیت می‌شناسد. اگر معامله عادی باطل بود، استرداد عوضین باید در قالب قواعد عمومی «ایفای ناروا» یا «دارا شدن ناعادلانه» مورد رسیدگی قرار می‌گرفت. اما قانونگذار با پذیرش این دعوا در کنار عدم استماع سایر دعوی، نشان داده است که مبنای قراردادی رابطه میان طرفین را به رسمیت می‌شناسد. این رویکرد شباهت جالبی به نهاد «تعهدات طبیعی» در حقوق مدنی دارد. تعهد طبیعی وضعیتی است که در آن دین (رابطه حقوقی) باقی است، اما قابلیت اجبار از دست رفته و دادگاه نمی‌تواند مدیون را به پرداخت محکوم کند. در قانون الزام نیز رابطه حقوقی میان طرفین معامله عادی باقی است (از جمله حق استرداد عوضین)، اما این رابطه قابلیت استناد در برابر ثالث و قوه اجبار را از دست داده است.

**چهارم: تحول در نظم عمومی و نظم ثبتي.** قانون الزام به ثبت رسمی، تحولی بنیادین در نظام حقوقی ثبت ایران ایجاد کرده است. این قانون، با استفاده از سازوکار بی‌اعتباری و تلف حکمی، در مقام ایجاد «نظم عمومی ثبتي» جدیدی است که در آن سند رسمی حرف اول را می‌زند و اسناد عادی عملاً فاقد قدرت استنادی در برابر آن هستند. نظم عمومی ثبتي به مجموعه قواعدی اطلاق می‌شود که هدف آنها ایجاد شفافیت، امنیت و قابلیت پیش‌بینی در معاملات اموال غیرمنقول است. قانونگذار با الزام به ثبت رسمی معاملات و بی‌اعتبار کردن اسناد عادی، سه هدف اساسی را دنبال می‌کند: (۱) حمایت از حسن نیت ثالث و ایجاد امنیت برای خریدارانی که با سند رسمی معامله می‌کنند؛ (۲) جلوگیری از معاملات معارض و فروش مال غیر؛ و (۳) شفافیت اقتصادی و کنترل حجم ورودی پرونده‌های قضایی. این اهداف با نظم عمومی جامعه ارتباط مستقیم دارند و قانونگذار با تشخیص مصلحت نظام (مجمع تشخیص مصلحت نظام)، این قانون را به تصویب رسانده است.

**پنجم: تفکیک مقام ثبوت از مقام اثبات.** قانونگذار با دقت تمام، میان «مقام ثبوت» (عالم واقع و ماهیت عمل حقوقی) و «مقام اثبات» (عالم دادرسی و ادله اثبات دعوا) تفکیک قائل شده است. قانون جدید اعلام نمی‌کند که معامله عادی «باطل» است؛ بلکه اعلام می‌کند که ادله مربوط به آن «فاقد اعتبار» است و دعوی ناشی از آن «مسموع نیست». این تفکیک ظریف نشان می‌دهد که قانونگذار در مقام «سلب قدرت استنادی» است، نه «باطل عمل حقوقی». دارنده سند عادی «حق مالکیت» خود را از دست نمی‌دهد، اما «اهلیت طرح دعوا» برای اثبات آن حق را از دست می‌دهد. این تفاوت اساسی میان «سلب حق» و «سلب اهلیت استنادی» است.

**ششم: رویکرد تطبیقی و تأیید رویه جهانی.** مطالعه تطبیقی با حقوق فرانسه نشان داد که نظام‌های حقوقی پیشرفته جهان نیز به سمت الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تحدید اعتبار اسناد عادی حرکت می‌کنند. در حقوق فرانسه، سند رسمی از اعتبار و حجیت ویژه‌ای برخوردار است و تا زمانی که جعل آن اثبات نشود، معتبر تلقی می‌شود (قانون مدنی فرانسه، ماده ۱۳۱۹). در مقابل، سند عادی هرچند ممکن است در رابطه بین طرفین معتبر باشد، اما برای استناد در برابر اشخاص ثالث از اعتبار کامل برخوردار نیست. قانونگذار ایران با الهام از این نظام‌های حقوقی پیشرفته، گام بلندی در جهت تحول نظام ثبتي برداشته است. با این حال، تفاوت اساسی میان نظام حقوقی ایران و فرانسه در این است که در ایران، به دلیل ملاحظات شرعی، قانونگذار نتوانست مستقیماً اسناد عادی را باطل اعلام کند و به ناچار از سازوکار «بی‌اعتباری» و «تلف حکمی» استفاده کرده است. این تفاوت، نشان‌دهنده انعطاف و هوشمندی نظام حقوقی ایران در تطبیق اصول حقوقی مدرن با موازین شرعی است.

#### گفتار دوم: پیشنهادهای تقنینی و پژوهشی

با توجه به تحلیل‌های صورت‌گرفته و با در نظر گرفتن نقاط قوت و ضعف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پیشنهادهای زیر به منظور بهبود و تکمیل نظام حقوقی ثبت در ایران ارائه می‌شود:

**پیشنهاد نخست: اصلاح ماده ۴۸ قانون ثبت در راستای هماهنگی با قانون الزام.** ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که هنوز به قوت خود باقی است، با قانون الزام به ثبت رسمی تعارض ظاهری دارد. ماده ۴۸ مقرر می‌دارد که «غیر از این ترتیب در هیچ اداره یا محکمه‌ای پذیرفته نخواهد شد». در حالی که قانون الزام با استفاده از واژه «بی‌اعتباری» و «عدم استماع» رویکردی ظریف‌تر در پیش گرفته است. برای رفع تعارض و ایجاد وحدت رویه، پیشنهاد می‌شود ماده ۴۸ قانون ثبت اصلاح و با مفاد قانون الزام هماهنگ گردد. به طور خاص، توصیه می‌شود ماده ۴۸ به گونه‌ای اصلاح شود که به جای عبارت «پذیرفته نخواهد شد» از عبارت «مسموع نیست و فاقد اعتبار است» استفاده شود و استثنای «دعوی استرداد عوضین» به آن افزوده گردد. این اصلاح، ضمن حفظ وحدت نظام حقوقی، ابهامات موجود در رویه قضایی را کاهش خواهد داد.

**پیشنهاد دوم: تصویب مقررات تکمیلی در خصوص معاملات پیش از لازمالاجرا شدن قانون (تبصره ۵ ماده ۱).** تبصره ۵ ماده ۱ قانون الزام، مهلت‌های انتقالی برای معاملاتی که پیش از لازمالاجرا شدن قانون انجام شده‌اند پیش‌بینی کرده است، اما جزئیات اجرایی آن هنوز به طور کامل مشخص نیست. پیشنهاد می‌شود سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری قوه قضائیه، آیین‌نامه یا دستورالعملی جامع برای تعیین تکلیف این معاملات تدوین نماید. در این آیین‌نامه باید به مسائلی از قبیل مهلت دقیق ثبت اطلاعات در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی (موضوع ماده ۱۰)، نحوه اثبات اصالت اسناد عادی قدیمی، نحوه برخورد با اسناد عادی مفقود شده یا از بین رفته، و ضمانت‌اجراهای عدم ثبت در مهلت مقرر پرداخته شود. همچنین پیشنهاد می‌شود برای تشویق مردم به ثبت اسناد عادی قدیمی، تخفیفاتی در عوارض و هزینه‌های ثبتی در نظر گرفته شود.

**پیشنهاد سوم: اصلاح و تکمیل قوانین مرتبط با تلف حکمی.** قانونگذار در قانون الزام، از سازوکار تلف حکمی استفاده کرده است، اما تعریف دقیق و ضوابط روشنی برای تحقق تلف حکمی در قانون ارائه نداده است. پیشنهاد می‌شود در اصلاحات آینده قانون مدنی (به ویژه مواد ۳۲۳ و ۳۲۵) یا در آیین‌نامه‌های اجرایی قانون الزام، ضوابط تحقق تلف حکمی به صراحت تعیین شود. این ضوابط باید شامل موارد زیر باشد: (۱) انتقال مال به شخص ثالث با حسن نیت (معیار «حسن نیت» باید تعریف شود)؛ (۲) فقدان تقصیر قابل توجه از سوی ثالث؛ (۳) وجود رابطه سببیت میان «اقدام» مالک سند عادی و ورود ضرر؛ (۴) عدم امکان استرداد عین از ثالث به دلیل تغییر وضعیت مال یا دشواری بیش از حد. همچنین پیشنهاد می‌شود در خصوص آثار تلف حکمی (از جمله نحوه جبران خسارت و مبنای استرداد عوضین) مقررات شفاف‌تری وضع شود.

**پیشنهاد چهارم: تکمیل کاداستر (حدنگاری) و همگرایی آن با نظام ثبتی.** همان‌طور که در مطالعه تطبیقی با حقوق فرانسه مشاهده شد، یکی از عوامل کلیدی موفقیت نظام‌های ثبتی پیشرفته، تکمیل کاداستر (حدنگاری) و همگرایی آن با نظام ثبتی است. کاداستر به عنوان نقشه جامع املاک، می‌تواند از معاملات معارض و تداخل حقوقی جلوگیری کند و شفافیت نظام ثبتی را افزایش دهد.<sup>۱۷</sup> پیشنهاد می‌شود سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری سازمان نقشه‌برداری و سایر نهادهای مرتبط، هر چه سریع‌تر فرآیند حدنگاری (کاداستر) را در سراسر کشور تکمیل نماید. بدون کاداستر کامل، امکان احراز دقیق هویت و حدود املاک وجود نخواهد داشت و این امر می‌تواند اجرای قانون الزام را با مشکل مواجه کند.

**پیشنهاد پنجم: تقویت نظام سردفتری و سامانه‌های الکترونیکی.** اجرای موفق قانون الزام، نیازمند زیرساخت‌های قوی الکترونیکی و سامانه‌های یکپارچه است. پیشنهاد می‌شود سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سامانه‌های الکترونیکی خود را به گونه‌ای تقویت کند که امکان ثبت آنلاین و سریع معاملات فراهم شود. همچنین پیشنهاد می‌شود تعداد دفاتر اسناد رسمی در مناطق مختلف کشور افزایش یابد و دسترسی مردم به این دفاتر تسهیل گردد. نظام سردفتری نیز باید به سمت «نظام

<sup>۱۷</sup> Eftekharijahromi and Shojaee areni, ۲۰۲۱

تعاونی<sup>۱۸</sup> حرکت کند تا همپوشانی کامل در صلاحیت سردفتر و جانشین او ایجاد شود و از اطلاع فرآیند ثبت جلوگیری گردد.<sup>۱۹</sup>

**پیشنهاد ششم: آموزش و فرهنگ‌سازی عمومی.** یکی از چالش‌های اجرای قانون الزام، عادت دیرینه مردم به انجام معاملات با سند عادی و عدم آشنایی کافی با مفاد قانون جدید است. پیشنهاد می‌شود قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و اتحادیه مشاوران املاک، با همکاری رسانه‌های ملی، کمپین‌های گسترده آموزش و فرهنگ‌سازی عمومی را راه‌اندازی کنند. این کمپین‌ها باید به مردم بیاموزد که انجام معاملات با سند عادی چه خطرات و عواقبی (از جمله بی‌اعتباری و عدم استماع دعاوی) دارد و ثبت رسمی معاملات چگونه می‌تواند از حقوق آنان حمایت کند. همچنین پیشنهاد می‌شود دوره‌های آموزشی تخصصی برای مشاوران املاک و سردفتران برگزار شود تا با مفاد قانون جدید و آیین‌نامه‌های اجرایی آن به طور کامل آشنا شوند.

**پیشنهاد هفتم: پژوهش‌های آتی در خصوص آثار بین‌المللی قانون.** قانون الزام به ثبت رسمی، عمدتاً معاملات داخلی اموال غیرمنقول را پوشش می‌دهد، اما مسائل مرتبط با معاملات فرامرزی (از جمله سرمایه‌گذاری خارجیان در بازار املاک ایران و معاملات ایرانیان مقیم خارج) همچنان مبهم است. پیشنهاد می‌شود پژوهش‌های مستقلی در خصوص آثار بین‌المللی قانون الزام و تعامل آن با قواعد حقوق بین‌الملل خصوصی (از جمله قواعد حل تعارض قوانین و شناسایی احکام خارجی) انجام شود. این پژوهش‌ها می‌توانند به تدوین مقررات تکمیلی در این زمینه کمک کنند و از بروز تعارضات حقوقی در سطح بین‌المللی جلوگیری نمایند.

**پیشنهاد هشتم: ایجاد سامانه ثبت اعتراض و حل اختلاف سریع.** با توجه به اینکه قانون جدید، دعاوی ناشی از معاملات عادی را «مسموع نیست» اعلام کرده است، برخی از ذی‌نفعان ممکن است از این قاعده سوءاستفاده کنند یا حقوق آنان تضییع شود. پیشنهاد می‌شود سامانه‌های فراقضایی (مانند داوری اجباری یا میانجیگری) برای رسیدگی سریع و کم‌هزینه به موارد استثنایی (از جمله مواردی که حسن نیت ثالث قابل اثبات نیست یا فروشنده با سوء نیت عمل کرده است) ایجاد شود. این سامانه‌ها می‌توانند از اطلاع دادرسی در محاکم قضایی جلوگیری کنند و در عین حال، عدالت را با سرعت بیشتری اجرا نمایند.

**پیشنهاد نهم: نظارت و ارزیابی مستمر اجرای قانون.** قانون الزام به ثبت رسمی، قانونی نوپا و دارای نوآوری‌های متعدد است که اجرای آن در عمل ممکن است با چالش‌های پیش‌بینی نشده مواجه شود. پیشنهاد می‌شود یک «کمیته نظارت و ارزیابی مستمر» با مشارکت نمایندگان قوه قضائیه، سازمان ثبت، کانون سردفتران، اتحادیه مشاوران املاک و اساتید حقوق تشکیل شود. این کمیته موظف باشد هر شش ماه یک بار، گزارش ارزیابی از اجرای قانون تهیه و پیشنهادهای اصلاحی را به مراجع ذی‌ربط ارائه نماید. همچنین پیشنهاد می‌شود بانک‌های اطلاعاتی جامع از آرای قضایی مرتبط با قانون جدید ایجاد شود تا امکان تحلیل رویه قضایی و شناسایی نقاط ضعف و قوت قانون فراهم گردد.

<sup>۱۸</sup> cooperative notary system

<sup>۱۹</sup> Remplaçant et le notaire, ۲۰۲

## منابع

### قوانین و مقررات

- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷، ۴۸
- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب اردیبهشت ۱۴۰۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام، مواد ۱، ۲، ۳، ۱۰ و تبصره‌ها
- قانون مدنی ایران، مواد ۲۶۵، ۳۲۳، ۳۲۵، ۳۶۵
- قانون آیین دادرسی مدنی ایران، مواد مربوط به قرار عدم استماع دعوا
- قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱، ماده ۶۲
- آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۵ مهر ۱۴۰۳ با شماره ۱۰۰/۳۹۳۸۸/۹۰۰۰، ابلاغی ۱۸ مهر ۱۴۰۳، مواد ۲ تا ۲۹

### کتاب

- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۷). دوره مقدماتی حقوق مدنی (قواعد عمومی قراردادها)، تهران، نشر میزان، جلد ۳
- صفایی، سید حسین و قاسم‌زاده، سید مرتضی (۱۳۹۸). حقوق مدنی (اسناد و ادله اثبات دعوا)، تهران، نشر سمت
- موسوی بجنوردی، محمد (۱۳۷۹). قواعد فقهیه، تهران، مؤسسه چاپ و نشر عروج، جلد ۱
- امامی، سید حسن (۱۳۹۰). حقوق مدنی، تهران، کتابفروشی اسلامییه
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۸). دایرةالمعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران، گنج دانش
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۷). سقوط تعهدات، تهران، مجد
- مدنی، سید جلال‌الدین (۱۳۹۵). حقوق مدنی (قواعد عمومی قراردادها)، تهران، پایدار

### مقالات علمی

- جواهرکلام، محمدهادی و حدادی اردکانی، صمد (۱۴۰۳). «معیارهای شناسایی تلف حکمی در حقوق اسلامی؛ با تحلیل ضابطه انتقال به ثالث با حسن‌نیت در رویه قضائی و طرح اصلاح قانون مدنی»، پژوهشگاه علوم انسانی
- عزیزیانی، مجید (۱۴۰۴). «ماهیت ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، مجله علمی حقوق خصوصی دانشگاه تهران، دوره ۲۲، شماره ۱، فروردین ۱۴۰۴، صص ۸۵-۹۸
- عباسی نوده، غیاث‌الدین؛ رهبر، مهدی و امیرخانی، شکیبا (۱۴۰۳). «بررسی فقهی چرایی الزام به سلب اعتبار از اسناد عادی در اموال غیرمنقول در عصر حاضر»، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای
- جوانمردی، ناهید (۱۴۰۳). «ماهیت و اعتبار پرداخت دیون طبیعی و تأثیرات آن در مطالبات طلبکاران حقوقی در حقوق ایران و فرانسه»، مجله پژوهش حقوق خصوصی، دانشگاه علامه طباطبائی
- فصیحی مقدم، ابراهیم (۱۴۰۳). «محاسن و معایب قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، خبرفوری

### منابع اینترنتی و گزارش‌ها

- «جستاری در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» (۱۴۰۳)، روزنامه دنیای اقتصاد
- نصیر مشایخ (۱۴۰۲). «رسمیت دادن به سند عادی؟»، روزنامه دنیای اقتصاد
- «بررسی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» (۱۳۹۹)، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، کد خبر: ۱۰۶۹
- «قاعده اقدام چیست» (۱۴۰۳)، وبسایت دینا
- «قرار عدم استماع دعوا چیست»، وبسایت دادپایا
- «سند عادی چیست - اسناد عادی در حکم سند رسمی» (۱۴۰۳)، وبسایت هیولا

اظهارات مقام معظم رهبری در دیدار با مسئولان قوه قضائیه، ۶ تیر ۱۴۰۲  
نظریه شورای نگهبان به شماره ۱۰۲/۲۶۹۵۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴

منابع لاتین (انگلیسی و فرانسوی)

Eftekharijahromi, G. & Shojaee areni, S. (۲۰۲۱). Convergence between Cadastre and Land registration in Iranian and French law. *Administrative Law Quarterly*, ۹(۲۸), ۹-۳۴.

Rostami, M. (۲۰۲۲). Registration status in the contractual transfer of real estates in Iran: A comparative study with English, Swiss and French law. *Journal of Legal Justice*, ۲۳(۱), ۲۳-۴۲.

Remplaçant et le notaire (۲۰۲۴). The role of remplaçant et le notaire in individual and cooperative notary systems (case study: Iran and France). *Directory of Open Access Journals*.

Code civil français (French Civil Code), Articles ۱۲۳۵, ۱۳۱۹.