



University of Tehran Press

Private Law

Home Page: <https://jolt.ut.ac.ir>

Online ISSN: 2423-6209

The Nature of Legal Consequences of Failure to Formally Register of Legal Acts in the Law Requiring Official Registration of Real Estate Transactions

Majid Aziziyani^{id}

PhD of Private Law, University of Judicial Sciences and Administrative Services. E-mail: majidaziziyani@gmail.com

ARTICLE INFO	ABSTRACT
Article type: Research Article Article History: Received: May 24, 2025 Revised: September 15, 2025 Accepted: September 21, 2025 Published online: 23 September 2025 Keywords: Legal Consequences, legal Actions, Invalidity, Law Requiring Official Registration, Private Instruments.	The regulations governing the official registration of immovable property are linked to public order. In the past, there has been disagreement about the nature of the legal consequences for non-compliance with the mandatory registration provisions under the Registration Act. Pursuant to Article 48 of the Registration Act, the legal consequences for failure to register transactions concerning immovable property (the subject of Articles 46 and 47 of the same Act) was the inadmissibility of such documents before administrative authorities and courts. However, the absolute application of these provisions with respect to private instruments with religious validity, according to the opinion of Guardian Council, became practically unenforceable due to their conflict with religious standards; however, the Act on the mandatory official registration of transactions of immovable property following the Parliament's insistence on upholding the invalidity of unregistered private instruments despite the Guardian Council's declaration of their incompatibility with Shari'a, was ultimately ratified by the Expediency Council on 26/2/1403, under the guidance of the Supreme Leader, and was deemed consistent with the expediency of the system. This article seeks to analyze the nature of the legal consequences resulting from the failure to comply with official registration requirements in legal acts covered by the aforementioned Act. In this new legislation, the legislator uses the phrase "lack of validity and inadmissibility of claims and evidence related to" regarding unregistered legal acts of immovable property in the "Electronic Document Registration System". These legal acts are due to formalization (non-consensual), and failure to perform formalities in formal contracts is considered as failure to fulfill the legal act (whether contract or unilateral act) and as a result, such acts are deemed null and void. The methodology of the article is to examine the legal and judicial foundations in a descriptive analytical manner with an applied method.

Cite this article: Aziziyani, M. (2025). The Nature of Legal Consequences of Failure to Formally Register of Legal Acts in the Law Requiring Official Registration of Real Estate Transactions. *Private Law*. 22 (1), 85-98. <http://doi.org/10.22059/jolt.2025.395910.1007386>



© Authors retain the copyright and full publishing rights.
DOI: <http://doi.org/10.22059/jolt.2025.395910.1007386>

Publisher: University of Tehran Press.



انتشارات دانشگاه تهران

حقوق خصوصی

سایت نشریه: <https://jolt.ut.ac.ir>

شاپا الکترونیکی: ۶۲۰۹-۲۴۲۳

ماهیت ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مجید عزیزیانی

دکتری حقوق خصوصی از دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری دادگستری، تهران. رایانامه: majidaziziyani@gmail.com

چکیده

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

پژوهشی

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۳/۰۳

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۷/۰۶

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۱۲

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۷/۱۷

کلیدواژه:

ضمانت اجرا،

اعمال حقوقی،

بطال،

قانون الزام به ثبت رسمی،

اسناد عادی.

مقررات مربوط به ثبت رسمی اموال غیر منقول با نظم عمومی گره خورده است. از گذشته در خصوص ماهیت ضمانت اجرای عدم رعایت مقررات ثبت اجباری در قانون ثبت، اختلاف نظر وجود داشت. در ماده ۴۸ قانون ثبت، ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی معاملات راجع به اموال غیر منقول (موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ همان قانون)، عدم پذیرش این اسناد در ادارات و محاکم بود که اطلاق این مواد در خصوص اسنادی عادی دارای حجیت شرعی، طبق نظریه شورای نگهبان به دلیل مخالف با موازین شرعی، عملاً غیر قابل اجرا گردید؛ ولی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در پی اصرار مجلس بر مصوبه بی اعتباری اسنادی عادی ثبت نشده به دلیل خلاف شرع اعلام شدن آن توسط شورای نگهبان، در مورخ ۲۶ / ۲ / ۱۴۰۳ با تدبیر مقام معظم رهبری به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و از سوی آن مجمع، موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شده است. این مقاله به دنبال تحلیل ماهیت ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت رسمی در اعمال حقوقی مشمول قانون موصوف است. مقنن در این قانون جدید با عبارت «فقدان اعتبار و عدم استماع دعاوی و ادله راجع به آنها» راجع به اعمال حقوقی ثبت نشده اموال غیر منقول در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد»، در پی تشریفاتی شدن (غیر رضایی) این اعمال حقوقی بوده و عدم انجام تشریفات در عقود تشریفاتی به منزله عدم تحقق عمل حقوقی (اعم از عقد یا ایقاع) و در نتیجه باطل شده محسوب می شود. روش مقاله با بررسی مبانی حقوقی و قضایی به سبک تحلیلی توصیفی با شیوه کاربردی است.

استناد: عزیزیانی، مجید (۱۴۰۴). ماهیت ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول. حقوق خصوصی، ۲۲

(۱) ۸۵-۹۸

<http://doi.org/10.22059/jolt.2025.395910.1007386>

ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران.

© نویسندگان.

DOI: <http://doi.org/10.22059/jolt.2025.395910.1007386>



مقدمه

ثبت مالکیت یکی از عوامل مهم فقرزدایی محسوب می‌شود. زیرا در اثر عدم ثبت ملک محرومیت‌هایی عارض جامعه شده است (خداوردی داریان، ۱۳۸۶: ۹۳ و ۹۴). تعرض به منافع مالی اشخاص به دلیل عدم ثبت رسمی را می‌توان به تهاجم به جسم آن‌ها تشبیه کرد و جرایم مالی نیز علاوه بر متزلزل کردن پایه‌های اقتصادی نظام اجتماعی، موجب می‌شود منابع عظیمی صرف جلوگیری از جرم و تعقیب و دستگیری مجرمین بشود (میرمحمدصادقی، ۱۳۸۸: ۱۹). مقررات مرتبط به ثبت رسمی اموال غیر منقول با نظم عمومی آمیخته شده است؛ به نحوی که تورم ناشی از اموال غیر منقول در جامعه و دعاوی متعدد و متکثر ناشی از آن اهمیت ثبت اجباری معاملات راجع به اموال غیر منقول را دوچندان کرده است.

ضمانت اجرای ماده ۴۸ قانون ثبت ناظر به مادتين ۴۶ و ۴۷ همان قانون نسبت به ثبت اجباری به نحو کامل به مرحله اجرا درنیامد و شورای نگهبان در نظرات خود اطلاق مقررات یادشده مبنی بر بی‌اعتباری اسناد عادی در مراجع قضایی را خلاف شرع اعلام کرد و عملاً راه برای اجرای ثبت الزامی اموال غیر منقول مسدود شد و مراجع قضایی هم غالباً منطبق با تفسیر شورای نگهبان از عدم پذیرش اسناد عادی امتناع کرد و به همین دلیل در پرونده‌های متعدد مرتبط با اسناد عادی امکان ابطال سند رسمی به سهولت امکان‌پذیر نیست و منجر به طرح دعاوی حقوقی و کیفری زیادی در مراجع قضایی شد. مشکلات فراوان ناشی از اسناد عادی موجب شد در طرح‌ها و لوایح متعدد به بحث اعتبارزدایی از اسناد عادی پرداخته شود. ولی هر یک به دلایل شرعی از سوی شورای نگهبان مخالف موازین شرع اعلام شد و در نهایت پس از کش‌وقوس‌های فراوان و با تدبیر مقام معظم رهبری قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶^۱ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و در مورخ ۱۴۰۳/۳/۱۷ در روزنامه رسمی منتشر شد. آنچه بیش از تصویب خود قانون مهم است اینکه ضمانت اجرای وضع شده در این قانون به نحو کامل و بدون تبعیض و با بسته شدن تمامی راه‌های گریز از الزامات قانون به مرحله اجرا درآید. در این مقاله ابتدا به بررسی تطبیقی سابقه تقنینی وضعیت ضمانت اجرای ثبت الزامی معاملات اموال غیر منقول در دو قانون ثبت و قانون الزام به ثبت رسمی و تأثیر ثبت الزامی بر وضعیت صحت عمل حقوقی پرداخته می‌شود و سپس به تحلیل موضع قانون الزام به ثبت رسمی، خصوصاً عبارت ماده ۱ آن مبنی بر «فقدان اعتبار و عدم استماع دعاوی و ادله راجع به آن‌ها» راجع به اعمال حقوقی ثبت‌نشده راجع به اموال غیر منقول در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» و تحلیل نظریات حقوقی راجع به وضعیت صحت یا بطلان معاملات موصوف و در نهایت به ابراز دلایل نظریه مورد پذیرش پرداخته می‌شود. آنچه به تازگی مقاله می‌افزاید، تحلیل تطبیقی قانون جدید با قانون ثبت پیرامون ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت اجباری است که در سایر آثار پژوهشی این امر با این کیفیت وجود ندارد. بحث تحلیل تقنینی قانون الزام به ثبت رسمی و همچنین اعمال حقوقی مشمول این قانون در دو مقاله دیگر قابل بررسی و از حوصله این مقاله خارج است.

ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در قانون ثبت

قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با وجود قدیمی بودن در خصوص ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت اجباری مقررات مترقی دارد. در مواد ۴۶ و ۴۷ این قانون به ثبت الزامی معاملات راجع به اموال غیر منقول اشاره شده است و در ماده ۴۸ این قانون اسناد عادی مرتبط با معاملات یادشده غیر قابل پذیرش در محاکم و ادارات اعلام شده است: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». قبل از مواد یادشده، مقنن در مقام بیان معیار مالک و مالکیت در ماده ۲۲ قانون ثبت اشعار می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت». مواد یادشده به‌خوبی بیانگر این است که مقنن حتی در حدود یک قرن گذشته به اهمیت ثبت الزامی معاملات راجع به اموال غیر منقول واقف بوده و به‌رغم اینکه در زمان تصویب این

۱. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۱۴۰۳/۲/۲۶ مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام که از این پس برای رعایت اختصار از عنوان «قانون الزام به ثبت رسمی» استفاده می‌شود.

قانون مشکلات ناشی از اسناد عادی راجع به اموال غیر منقول قابل مقایسه با زمان کنونی نبوده و پرونده‌ها و اختلافات زیادی در مقایسه با زمان حاضر حادث نشده بود، با دوراندیشی و به نحو منطقی، به بحث ثبت الزامی اموال غیر منقول (مواد ۴۶ و ۴۷) در هر دو املاک دارای سابقه ثبتی و بدون سابقه ثبتی پرداخته و ضمانت اجرای آن در ادارات و مراجع قضایی عدم پذیرش این اسناد است و در نهایت معیار دقیقی از مالک و مالکیت مبنی بر «ثبت در دفتر املاک» (ماده ۲۲) را معرفی می‌کند. زیرا تشریفات ثبتی مرتبط با نظم عمومی و معاملاتی است که رعایت آن برای همه مراجع قانونی و قضایی الزامی است (عزیزیانی، ۱۴۰۲: الف: ۲۸۱). قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ در طول حدود یک قرن گذشته با اصلاحات و الحاقات متعددی در مواد مختلف آن در سال‌های ۱۳۱۲ و ۱۳۱۷ و ۱۳۲۱ و ۱۳۲۲ و ۱۳۳۷ و ۱۳۵۱ و ۱۳۵۶ و ۱۳۵۷ و ۱۳۶۵ و ۱۳۷۰ و ۱۳۷۳ و ۱۳۷۶ و ۱۳۸۱ و ۱۳۸۴ و ۱۳۸۶ و ۱۳۹۴ و ۱۴۰۳ (به موجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول) مواجه بوده ولی هیچ‌گاه مواد مورد بحث یادشده (مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸) مورد اصلاح، الحاق، یا نسخ توسط مجلس به‌رغم خلاف شرع اعلام شدن اطلاق آن قرار نگرفته است و هر گونه حذف، اصلاح، یا نسخ مواد قانونی باید توسط مجلس صورت گیرد (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۲۵۶) و حتی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۱۴۰۳ (ماده ۱۵) صراحتاً ماده ۷۳ قانون ثبت نسخ صریح شده ولی تعرضی به مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ صورت نگرفته است.^۱ مفاد مواد اخیرالذکر در مقام ایجاد نظم‌بخشی به معاملات راجع به اموال غیر منقول هیچ‌گاه به نحو کامل به مرحله اجرا درنیامد و با نظریات فقهی محترم شورای نگهبان مبنی بر غیر شرعی بودن عدم اعتبار اسناد عادی دارای حجت شرعی مواجه بوده و شورای نگهبان در خصوص مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت از حیث عدم انطباق با موازین شرع در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۰۴ اعلام داشته: «... مفاد ماده ۲۲ ق.ث. و نیز ماده ۴۸ آن که دلالت بر بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی غیر رسمی دارد، اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن‌ها باشد خلاف شرع و باطل است و در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است...» (میرزائزاد، ۱۳۹۷: ۶۲) و رویه قضایی هم نتوانست کمک شایانی به این امر داشته باشد. نتیجه اعتباربخشی به اسناد عادی و تسهیل ابطال سند رسمی به استناد اسناد عادی مقدم یا شهادت شهود، ایجاد مشکلات متعددی برای جامعه و نظام قضایی از جمله سلب اعتماد معامله‌کنندگان با اسناد رسمی و در نتیجه بی‌اعتمادی اشخاص به نظام معاملاتی، اقتصادی و حقوقی کشور است و منجر به طرح دعای حقوقی و کیفری پرشماری مربوط به معاملات راجع به اموال غیر منقول با اسناد عادی از جمله اثبات وقوع بیع، الزام به تنظیم سند رسمی، تنفیذ قرارداد، اثبات مالکیت، کلاهبرداری، انتقال مال غیر و جعل اسناد عادی و... شده است و درصد زیادی از پرونده‌های دستگاه قضایی به اسناد عادی مربوط به معاملات راجع به اموال غیر منقول اختصاص دارد و هزینه و وقت زیادی از حاکمیت مصروف رتق و فتق کردن این امور است. تنظیم سند عادی صوری مقدم بر سند رسمی منجر بر ابطال سند رسمی و گسترش معاملات به قصد فرار از دین و در نتیجه اعتباربخشی به اسناد عادی در جامعه است که اگر صرفاً مفاد مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت در مقام ایجاد نظم‌بخشی به معاملات راجع به اموال غیر منقول به مرحله اجرای کامل درمی‌آمد شاهد این هرج و مرج ناشی از جولان اسناد عادی نبودیم. بنابراین همان‌طور که مشاهده شد در قانون ثبت به ثبت اجباری معاملات راجع به اموال غیر منقول تصریح و برای عدم رعایت آن ضمانت اجرا پیش‌بینی شد. ولی به دلیل مخالف شورای نگهبان در مقام رصد قوانین قبل از انقلاب از حیث انطباق با شرع مقدس عملاً هدف و مقصود قانون موصوف اجرایی نشد و نیاز به تصویب قانون جدید منطبق با نیازهای روز جامعه بیش از پیش احساس شد.

مسیر تقنینی تعیین ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی از طرح تا مصوبه نهایی در قانون الزام به ثبت رسمی

در مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۰۱ طرحی با عنوان «ارتقای اعتبار اسناد رسمی» مطرح شد که در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ در کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس به طرح «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» تغییر عنوان داد و این طرح در مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶

۱. قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت‌شده استنکاف کنند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

در کمیسیون یادشده با ۱۶ ماده تصویب شد و این مصوبه نیز در صحن علنی مجلس با اصلاحاتی با ۱۷ ماده در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۳۱ به تصویب رسید. ولی اجمالاً شورای نگهبان مفاد طرح در خصوص عدم اعتبار معامله اموال غیر منقول با اسناد عادی دارای حجیت شرعی را خلاف موازین شرع تشخیص داد که در چهار مرحله مجلس در مورخ‌های ۱۴۰۰/۰۴/۰۶، ۱۴۰۰/۰۶/۲۸، ۱۴۰۱/۰۶/۰۹ و ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ برای تأمین نظر شورای نگهبان اصلاحات زیادی در مصوبه اولیه خود ایجاد کرد. ولی این اصلاحات نتوانست شورای نگهبان را برای تأیید مصوبه قانع کند و شورای نگهبان ایرادات خود را کماکان پابرجا دانست که در این مرحله مجلس چاره‌ای جز اصرار بر مهم‌ترین قسمت مصوبه یعنی بی‌اعتباری معامله با اسناد عادی و لزوم ثبت رسمی معامله راجع به اموال غیر منقول نداشت و موضوع به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع شد. در این بین مقام معظم رهبری در دیدار با مسئولین و کارکنان قوه قضاییه طی سخنرانی مورخ ۶ تیر ۱۴۰۲ با ژرف‌اندیشی و شناخت کامل از واقعیات جامعه و تبعات سوء اسناد عادی در جامعه با نوعی حکم حکومتی بیان فرمودند: «خیلی از فسادها در مورد اموال غیر منقول از همین معاملات غیر رسمی و معاملات عادی به وجود می‌آید؛ باید جلوی این گرفته بشود... اگر به‌فرض از دیدگاه شورای محترم نگهبان یک اشکالی هم این قانون مجلس داشته باشد، مصلحت قطعی نظام و کشور در این است که این قانون دنبال بشود». در نهایت مجمع تشخیص مصلحت نظام پس از زمان نسبتاً طولانی و متأثر از تدابیر مقام معظم رهبری برای رعایت مصلحت جامعه و با انجام تغییرات اساسی و البته الحاق برخی مواد و تبصره به مصوبه مورد اختلاف مجلس و شورای نگهبان، در مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶، مصوبه مجلس را موافق مصلحت نظام دانست و به تصویب نهایی رسید.

در خصوص تعیین کیفیت و ماهیت ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت رسمی معاملات راجع به اموال غیر منقول در طرح الزام به ثبت رسمی از ابتدا اختلاف دیدگاه‌های زیادی وجود داشت و ایراد شورای نگهبان نسبت به تعیین ضمانت اجرای عدم اعتبار اسناد عادی نسبت به مصوبه مجلس کاملاً قابل پیش‌بینی بود. ولی کمیسیون تخصصی و بررسی‌کننده این طرح (کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس) در مصوبه خود برای عدم رعایت مقررات ثبت اجباری معامله راجع به اموال غیر منقول، در اقدامی قابل تحسین، بطلان عمل حقوقی منعقد را تصویب کرد که ابتدا در مصوبه صحن مجلس (در مورخ‌های ۱۳۹۹/۰۲/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۴/۰۶) به دلیل پیش‌بینی ایراد شورای نگهبان مشابه ماده ۴۸ قانون ثبت به تصویب رسید: «عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده، در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد...». اما مجدداً در اصلاحیه مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۶ تصویب شد: «معاملاتی که در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نرسیده باطل است و در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی‌شود». اما پس از ارسال مصوبه مورد اختلاف مجلس و شورای نگهبان (خصوصاً در مورد تعیین ضمانت اجرای بطلان برای عدم رعایت ثبت اجباری) به مجمع تشخیص مصلحت نظام و برگزاری جلسات متعدد کارشناسی در کمیسیون تخصصی مجمع و طرح در صحن مجمع تشخیص در نهایت آنچه به تصویب آن مجمع رسید این است که در ماده ۱ قانون آمده: «... در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی، شبه‌قضایی، و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت‌نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ‌یک از دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی‌شود و در مراجع قضایی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور... ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد».

نظریات حقوقی راجع به وضعیت اعمال حقوقی ثبت‌نشده راجع به اموال غیر منقول

با توجه به متن ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی در خصوص ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی معامله راجع به اموال غیر منقول و عدم صراحت قانون در صحت یا بطلان معامله منعقد، در مجموع سه دیدگاه صحت، غیر قابل استناد، و بطلان راجع به معاملات

اموال غیر منقول به نحو غیر رسمی مطرح است. لازم به ذکر است که امکان طرح وضعیت حقوقی «غیر نافذ» نسبت به اعمال حقوقی ثبت نشده اموال غیر منقول به دلیل عدم تطابق ماهیت غیر نافذ بودن با مفاد قانون آمره الزام به ثبت رسمی از حیث عدم امکان تنفیذ بعدی با وجود منع مقنن وجود ندارد.

صحت معامله ثبت نشده

بر اساس این نظریه و بنا به مفهوم اصل صحت، چنین معاملاتی صحیح بوده و ادعای بطلان و غیر صحیح بودن نیازمند اثبات است. مفاد قاعده تسلط (ان الناس مسلطون علی اموالهم) دلالت بر آن دارد که هر شخص نسبت به مایملک و دارایی خود امکان هر گونه تصرف مادی و حقوقی دارد. به موجب این قاعده، اموال اشخاص تحت سیطره و اختیار وی بوده و تا زمان صدور حکم حجر مشمول قاعده تسلط است (عزیزیانی، ۱۴۰۲ ج: ۲۷۵). برای غیر صحیح دانستن معاملات مسلم است که قیاس، تشبیه، و استقرا در سیستم حقوقی ایران و فقه امامیه نمی تواند مبنای استنباط احکام حقوقی قرار گیرد (شهیدی، ۱۳۸۰: ۳۷۷). معتقدین این نظریه برای اثبات مدعای خود احتمالاً به عدم صراحت مواد ۱ و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی مبنی بر بطلان عمل حقوقی منعقد در مورد «وضعیت حقوقی معاملات ثبت نشده» و صرفاً غیر قابل استماع و فاقد اعتبار بودن «دعای و ادله راجع به معاملات اموال غیر منقول» استناد خواهند کرد. دلیل قوی تر معتقدین این دیدگاه استناد به حذف مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۶ مجلس شورای اسلامی مبنی بر باطل بودن اعمال حقوقی ثبت نشده راجع به اموال غیر منقول پیرو ایرادات فقهای شورای نگهبان و مباحث تفصیلی مطرح شده در مجمع تشخیص مصلحت نظام برای تصویب ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی و به نوعی تفوق دیدگاه فقهای شورای نگهبان خواهد بود. بنابراین طبق این دیدگاه چون به صراحت نسبت به وضعیت عدم صحت اعمال حقوقی عادی و غیر رسمی راجع به اموال غیر منقول در قانون الزام به ثبت رسمی تعیین تکلیف نشده و عدم استماع «دعای و ادله راجع به معاملات اموال غیر منقول» دلالت صریحی بر بطلان ندارد، بنا بر اصل صحت، معامله منعقد موصوف در عالم ثبوت صحیح محسوب می شود.

غیر قابل استناد بودن معامله ثبت نشده

یکی از نظریه های قابل طرح در مورد وضعیت صحت اعمال حقوقی ثبت نشده راجع به اموال غیر منقول نظریه غیر قابل استناد یا عدم قابلیت استناد معامله در مقابل اشخاص ثالث به استناد ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ است که مقرر می دارد: «کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیر منقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیر قابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند». در حقوق ایران سه حالت اصلی «بطلان»، «صحت»، «عدم نفوذ» وضعیت اعمال حقوقی را مشخص می کند و در قانون مدنی به صراحت سخنی از غیر قابل استناد یا عدم قابلیت استناد در کنار سه ضمانت اجرای فوق در قواعد عمومی قراردادهای نشده است. برخی دکتربین عدم قابلیت استناد را ضمانت اجرای خفیف تری از عدم نفوذ (صفایی، ۱۳۸۴: ۱۵۳) و برخی دیگر با تعبیر «صحت و اعتبار میان طرفین عمل حقوقی و بی اعتباری و نیستی در برابر اشخاص ثالث» مفهوم فوق را تبیین کرده اند (ایزائلو و شریعتی نسب، ۱۳۹۱: ۳۶). به عبارتی غیر قابل استناد بودن به وضعیتی اشاره دارد که در آن عمل حقوقی میان طرفین معتبر است، ولی به جهتی از جهات نسبت به دیگران و ثالث قابل استناد نیست. مطابق نظریه عدم قابلیت استناد، در معاملات به قصد فرار از دین (موضوع ماده ۲۱۸ و ماده ۲۱۸ مکرر قانون مدنی و ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت های مالی مصوب ۱۳۹۴ و رأی وحدت رویه ۷۷۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور) تا میزان طلب دائن معامله به دلیل عدم تنفیذ و رد وی باطل است و طلب او از همان محل استیفا می شود. ولی نسبت به مازاد بر طلب، معامله صحیح و در حق انتقال گیرنده نافذ است (عزیزیانی، ۱۴۰۲ ج: ۲۸۰). مبنای غیر قابل استناد بودن اسناد عادی نسبت به اشخاص ثالث این است که این گونه اسناد عمدتاً به دور از نظارت مقامات عمومی و گاهی حتی به صورت پنهانی یا به قصد فرار از ادای دین یا اضرار به اشخاص ثالث تنظیم می شوند. معتقدین دیدگاه غیر قابل استناد بودن

اعمال حقوقی ثبت نشده راجع به اموال غیر منقول به صحیح بودن عمل حقوقی منعقد به طرفین (بر اساس اصل صحت و مطابق مباحثی که در بند قبلی در مورد صحیح بودن این گونه اعمال حقوقی طرح شد) و عدم قابلیت استناد به آن در مقابل اشخاص ثالث مطابق ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی و منطوق ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور تمسک می‌جویند.

باطل بودن معامله ثبت نشده

طبق این دیدگاه در صورت انعقاد اعمال حقوقی ثبت نشده راجع به اموال غیر منقول به دلیل عدم رعایت قوانین و مقررات آمره، عمل حقوقی منعقد باطل شده محسوب می‌شود. زیرا مقررات مربوط به قوانین آمره از مصادیق نظم عمومی داخلی است (صفایی، ۱۳۸۴: ۱۴۴). عقود و قراردادهای مخالف نظم عمومی مطابق ماده ۶ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۹۷۵ قانون مدنی اصولاً باطل و از درجه اعتبار ساقط است. بنابراین مطابق این دیدگاه به این دلیل که مقنن در مواد ۱ و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی، نسبت به وضعیت اعمال حقوقی ثبت نشده (عادی) تعیین تکلیف کرده و توافق خلاف آن قانون، نوعی توافق خلاف قانون آمره محسوب و از درجه اعتبار ساقط است.

تحلیل وضعیت باطل بودن اعمال حقوقی ثبت نشده (نظریه مورد پذیرش)

پس از لازم‌الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی و انعقاد اعمال حقوقی ثبت نشده (عادی) مخالف مواد ۱ و ۱۰ این قانون به اعتقاد ما این اعمال حقوقی باطل و بلااثر است و برای اثبات آن دلایل متعددی بدین شرح بیان می‌شود:

فقدان اعتبار و غیر قابل استماع بودن دعاوی راجع به اعمال حقوقی ثبت نشده

در فراز میانی ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی تصریح شده است: «دعاوی 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». اگر مقنن صرفاً به عبارت «غیر قابل استماع بودن» دعاوی بسنده می‌کرد، اختلافات مشابه حکم ماده ۴۸ قانون ثبت همچنان وجود داشت و همچنان مفاد سند عادی صحیح قلمداد می‌شد. ثبت رسمی معاملات راجع به اموال غیر منقول صرفاً در تکامل آثار معامله دارای اثر است نه برای صحت و اعتبار آن (شهیدی، ۱۳۷۰: ۲۰). ولی خوشبختانه مقنن با عبارت «فقدان اعتبار» به ابهامات سابق در ماده ۴۸ قانون ثبت پایان داده و عبارت «فقدان اعتبار دعاوی و ادله راجع به آن‌ها» ناظر بر وضعیت شرایط صحت اعمال حقوقی است، در غیر این صورت عبارت «غیر قابل استماع بودن» نسبت به دعاوی با فرض صحت عمل حقوقی کافی بود. اما مقنن در کنار غیر قابل استماع بودن دعاوی و ادله راجع به آن به بی‌اعتباری ادله موصوف نیز تصریح دارد که این امر بیانگر در مقام بیان بودن مقنن با توجه به سابقه اختلاف دیدگاه‌ها راجع به ماده ۴۸ قانون ثبت است.

فقدان اعتبار ادله راجع به اعمال حقوقی ثبت نشده

مقنن در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی برای بی‌اعتباری اعمال حقوقی ثبت نشده و تأکید بر لزوم انعقاد عمل حقوقی به نحو رسمی ادله اثبات دعوی در اسناد یادشده نزد کلیه مراجع قضایی و غیر قضایی را فاقد اعتبار می‌داند. مقصود از ادله در ماده ۱ قانون موصوف ادله اثبات دعوی، یعنی اقرار، شهادت، سوگند، سند عادی و امارات است. بنابراین مقصود قانونگذار این است که هیچ دلیل دیگری جز سند رسمی برای انتقال اموال غیر منقول پذیرفته نمی‌شود؛ امری که بیانگر بطلان معاملات غیر رسمی است. بنابراین اگر طرفین نزد دادگاه به وقوع یک عمل حقوقی غیر رسمی اقرار کنند، این اقرار فاقد اعتبار است و ادله اثبات اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول صرفاً منحصر در ثبت رسمی در سامانه الکترونیک اسناد یا همان دفتر املاک الکترونیک است و این اعمال حقوقی فقط با ثبت رسمی انعقاد می‌یابند.

دلالت پذیرش دعوی استرداد عوضین بر بطلان اعمال حقوقی ثبت نشده

استرداد عوضین در روابط حقوقی زمانی مصداق پیدا می‌کند که رابطه حقوقی سابق بین طرفین به نحوی از انحا یا ازاله شود یا اینکه از ابتدا منعقد نشده باشد که مورد اخیر همان بطلان عمل حقوقی است. مشابه این حکم در مواردی همچون معاملات

فضولی (ماده ۲۴۷ قانون مدنی) و ضمان درک (مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مدنی) نسبت به استرداد عوضین حاکم است. به عبارتی مقنن نتیجه انحلال یا بطلان عمل حقوقی که همان استرداد عوضین است را تصریح کرده است که البته مقصود مقنن از عبارت استرداد عوضین در فرض ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، صرفاً بطلان عمل حقوقی بوده نه انحلال؛ و عدم ثبت رسمی عمل حقوقی راجع به اموال غیر منقول طبعاً و عقلاً از شمول انحلال خارج است. زیرا اساساً تحت هیچ یک از مصادیق اسباب انحلال از جمله فسخ، انفساخ و تفاسخ قرار نمی گیرد.

مشابه همین عبارت در افلاس مشتری موضوع ماده ۳۸۰ قانون مدنی مبنی بر استرداد مبیع از مشتری به بايع پیش بینی شده است. به عبارت دیگر اگر معتقد به صحت عمل حقوقی یادشده باشیم، امکان استرداد عوضین نه عقلاً و نه شرعاً و نه قانوناً وجود ندارد. همچنین در ماده ۲۱ قانون نحوه اجرای محکومیت های مالی مصوب ۱۳۹۴ نسبت به وضعیت معامله به قصد فرار از دین آمده است: «در این صورت عین آن مال و در صورت تلف یا انتقال مثل یا قیمت آن از اموال انتقال گیرنده به عنوان جریمه اخذ و محکوم به از محل آن استیفا خواهد شد». این ماده نیز دلالت بر این دارد که اگر معامله به قصد فرار از دین محرز شود محکوم له می تواند تا میزان طلب خود از عین مال مورد انتقال یا مثل یا قیمت آن در صورت تعذر استیفای طلب کند و مبرهن است که زمانی امکان استیفای حقوق از معامله منعقد وجود دارد که معامله منعقد توسط طلبکار رد و منحل شود (عزیزی، ۱۴۰۲: ج ۲۷۹). عدم پذیرش سایر دعاوی و شکایات از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و صرفاً پذیرش دعاوی استرداد عوضین و دعاوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول با رعایت شرایط مندرج در تبصره ۱ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی نیز دلالت قوی بر تقویت این دیدگاه است. لازم به ذکر است دعاوی و شکایات ذکر شده جنبه حصری نداشته و تمثیلی محسوب و شامل سایر دعاوی دیگر هم می شود. بنابراین استرداد عوضین به دلالت التزام نتیجه بطلان عمل حقوقی عادی ثبت نشده نسبت به اموال غیر منقول است.

مخالفت اعمال حقوقی ثبت نشده با قانون آمره

عبارات مقنن در مواد ۱ و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی نسبت به وضعیت اعمال حقوقی ثبت نشده (عادی) دلالت بر وضع حکم آمره دارد و تعیین ضمانت اجرای عدم استماع دعاوی و شکایات (جز استرداد عوضین و دعاوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول با رعایت شرایط مندرج در تبصره ۱ ماده ۱ قانون بیان شده) و بی اعتباری ادله نیز حاکی از آمرانه بودن حکم مقنن است. طبیعت وضع حکم آمره توسط مقنن برای برقراری نظم و ایجاد انتظام است و تخطی از آن موجب بی اعتباری عمل حقوقی خواهد بود. در حقیقت، لزوم ثبت رسمی برای اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول از قواعد مربوط به نظم عمومی است و حتی اقرار خواننده به وقوع بیع نیز اثر ندارد. زیرا اقرار اخبار از واقع است و به عملی که در نظر قانونگذار بی اثر است اعتبار نمی بخشد؛ به ویژه آنکه برخلاف حقوق دینی حق عینی در برابر همه مردم وجود دارد و محدود به رابطه خاص نمی شود، یعنی نمی توان ادعا کرد که «الف» در برابر «ب» مالک ملک است، اما در مقابل «ج» مالکیتی ندارد. از این رو، نمی توان در معاملات عادی ادعا کرد که خریدار در برابر فروشنده مالک است، ولی اگر همسایه مجاور به حقوق او تجاوز کند او به عنوان مالک نمی تواند خلع ید او را بخواهد (صادقی مقدم و طباطبایی حصاری، ۱۳۹۴: ۶۴۵).

عبارت ذیل ماده ۱۰ قانون مدنی «قراردادهای خصوصی... در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است» دلالت بر فقدان اعتبار قراردادهای مخالف با قانون آمره می کند. بدیهی است عدم نفوذ نسبت به قراردادهای مخالف قانون آمره موضوعیت ندارد و حمل بر بی اعتباری یا بطلان می شود. مفهوم مخالف عبارت تبصره ۳ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی «انجام هر گونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده این قانون معتبر است» دلالت قوی بر بی اعتباری عمل حقوقی ثبت نشده به دلیل مخالفت با قانون یادشده به عنوان قانون آمره دارد.

تشریفاتی قلمداد کردن اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول

عقد تشریفاتی عقدی است که علاوه بر شرایط صحت اساسی قراردادهای دارای تشریفاتی خاص اعم از به کار بردن لفظ خاص یا انجام عملی مثل قبض یا تنظیم سند رسمی است. اصل بر رضایی بودن عقود است و تشریفاتی بودن خلاف اصل و نیازمند

تصریح مقنن به ذکر تشریفات در قانون است (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۵۶). در خصوص اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول، تمامی این اعمال (اعم از عقد و ایقاع) مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی است و با توجه به احکامی که در این قانون برای تعیین ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت رسمی پیش‌بینی شده است تشریفاتى شدن این اعمال حقوقی کاملاً محرز و مسلم است. زیرا هرچند مشابه این الزام قانونی برای ثبت اجباری معاملات راجع به اموال غیر منقول و تعیین ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی سابقاً در مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت بیان شده بود، قانون ثبت از قوانین قبل از انقلاب بوده که مورد تأیید شورای نگهبان از لحاظ شرعی قرار نگرفته و آن شورا اطلاق مواد پیش‌گفته از قانون ثبت در خصوص بی‌اعتباری اسناد عادی دارای حجیت شرعی را غیر شرعی اعلام کرده است؛ درحالی‌که قانون جدید الزام به ثبت رسمی در پی اصرار مجلس بر مصوبه خود به دلیل خلاف شرع اعلام شدن مصوبه توسط شورای نگهبان مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام است و از سوی آن مجمع موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شده است. همچنین بیان مقنن در مواد ۱ و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی در مقایسه با مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت در تعیین ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت رسمی از جمله عبارت «فقدان اعتبار و عدم استماع دعاوی و ادله راجع به آن‌ها» راجع به اعمال حقوقی ثبت‌نشده دال بر غیر رضایی یا تشریفاتى بودن اعمال حقوقی مذکور است. عبارت تبصره ۳ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی «انجام هر گونه عمل حقوقی فی‌مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده این قانون معتبر است» از مؤیدات تشریفاتى شدن این اعمال حقوقی است.

با وجود حکم فقدان اعتبار و عدم استماع دعاوی و ادله راجع به اعمال حقوقی ثبت‌نشده نزد مراجع قضایی، شبه‌قضایی و داوری در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، اگر اعتقاد به پذیرش دیدگاه رضایی بودن اعمال حقوقی یادشده داشته باشیم، مفاد ماده یادشده را لغو و بی‌فایده تلقی کرده‌ایم که این امر مخالف حکمت قانونگذار است. بنابراین صحت اعمال حقوقی نسبت به اموال غیر منقول تنها در صورتی معتبر است که به‌وسیله سند رسمی و تحت تشریفات قانون الزام به ثبت رسمی صورت گیرد و پیش از این تشریفات انتقال حتی در روابط دو طرف نیز اثر ندارد؛ حتی اگر دو طرف به وقوع آن اقرار کنند. بنابراین در این گونه اعمال حقوقی، علاوه بر لزوم وجود شرایط عمومی صحت اعمال حقوقی، شرط ثبت رسمی مطابق الزامات قانون الزام به ثبت رسمی به عنوان شرط اختصاصی محسوب می‌شود که فقدان این شرط به منزله عدم تشکیل عمل حقوقی است.

نسخ صریح ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور

ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مقرر می‌داشت: «کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت‌شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این‌گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیر منقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیر قابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند». دیدگاه برخی مبنی بر غیر قابل استناد بودن معامله در برابر اشخاص ثالث به‌رغم صحت آن بین طرفین (خدابخشی، ۱۳۸۹: ۹-۳۹)، موضوع ذیل ماده ۶۲ قانون یادشده به دلیل اینکه این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی نسخ صریح شده است قابل پذیرش نیست. زیرا مقنن در آخرین اراده خود با نسخ صریح ماده مورد بحث از نظریه غیر قابل استناد بودن اسناد عادی فاقد اعتبار شرعی نزد دادگاه در مقابل اشخاص ثالث عدول کرده و از حیث نتیجه نظریه بطلان این اعمال حقوقی را مورد پذیرش قرار داده است. بنابراین در حال حاضر نظریه غیر قابل استناد بودن اسناد عادی راجع به اموال غیر منقول به دلیل نسخ صریح صورت‌گرفته به شرح یادشده فاقد پشتوانه قانونی است.

عدم استماع دعاوی مرتبط با الزام به اجرای تعهدات اسناد عادی ثبت‌نشده

مطابق ذیل ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، امکان طرح دعاوی مربوط به الزام به اجرای تعهدات اسناد عادی راجع به اموال غیر منقول وجود ندارد. یکی از آثار اعمال حقوقی صحیح، خصوصاً در معاملات معوض، الزام طرفین به تحویل عوضین و الزام به اجرای سایر شروط اصلی و فرعی قراردادی است و اساساً پذیرش دعاوی الزام ناشی از اعمال حقوقی توسط محکمه فرع بر احراز صحت عمل حقوقی منعقد است و الزام به انجام تعهدات از عمل حقوقی باطل و غیر صحیح مقدور نیست و مطابق ماده ۳۶۵

قانون مدنی بیع فاسد اثری در تملک ندارد و مطابق مفهوم مخالف ماده ۲۱۹ قانون مدنی عقود که مطابق قانون منعقد نمی‌شود بین متعاملین و قائم مقام آن‌ها لازم‌الاتباع نیست. بنابراین عدم امکان الزام در اسناد یادشده به دلالت التزام نتیجه بطلان عمل حقوقی است.

انحصار مالک و مالکیت مبتنی بر ثبت در دفتر املاک سازمان ثبت

بر اساس ذیل ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، در مراجع قضایی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. مشابه این حکم را می‌توان در ماده ۲۲ قانون ثبت مشاهده کرد که البته اطلاق این ماده با ایراد غیر شرعی بودن شورای نگهبان مواجه است و عملاً اجرایی نشد. از جمع صدر و ذیل ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی باید گفت که «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» نسخه الکترونیکی دفتر املاک سازمان ثبت محسوب می‌شود و هیچ گونه تناقضی در این خصوص در ماده ۱ موصوف وجود ندارد و با راه‌اندازی این سامانه دفتر املاک سنتی برچیده شده و این اقدام مقنن در راستای تکالیف مندرج در قانون برنامه هفتم توسعه و الکترونیکی شدن خدمات دولتی (دولت الکترونیک) و گسترش امنیت در تنظیم اسناد با استفاده از فناوری‌های نوین برای جلوگیری از جعل و سایر جرایم مرتبط قابل تحسین محسوب می‌شود. نکته قابل ذکر این است که در مصوبات اولیه قانون الزام به ثبت به جای ثبت اعمال حقوقی در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» از ثبت در «دفتر اسناد رسمی» استفاده شده بود. ولی در مصوبات بعدی مجلس عبارت «دفتر اسناد رسمی» را به «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» اصلاح کرد که این اصلاحیه در راستای تسهیل دسترسی و کاهش هزینه مردم و مشکلات ناشی از مراجعه اشخاص به دفاتر اسناد رسمی و امکان آبی استعلام برخط توسط مراجع قانونی و قضایی قابل تقدیر است. با توجه به اینکه مقنن به موجب مقرر یادشده مالک و مالکیت را منحصر در دفتر املاک یا سامانه ثبت الکترونیک اسناد می‌داند و غیر از این حالت اسناد عادی را به رسمیت نمی‌شناسد به منزله این است که مالکیت که نتیجه مستقیم اعمال حقوقی با وضعیت صحت است در اسناد غیر رسمی حاصل نمی‌شود و این نتیجه‌ای جز بطلان اعمال حقوقی غیر رسمی ندارد.

فلسفه حاکم بر تصویب قانون الزام به ثبت رسمی

جولان ناشی از اعتباربخشی به اسناد عادی مشکلات متعددی برای جامعه و نظام قضایی ایجاد کرد که موجب سلب اعتماد معامله‌کنندگان با اسناد رسمی و در نتیجه بی‌اعتمادی اشخاص به نظام معاملاتی، اقتصادی و حقوقی کشور شد و منجر به طرح دعاوی حقوقی و کیفری پرشماری مربوط به معاملات راجع به اموال غیر منقول با اسناد عادی از جمله دعاوی اثبات وقوع بیع، الزام به تنظیم سند رسمی، و... شد و فلسفه تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در سال ۱۴۰۳ پایان‌بخشی به وضعیت اسفبار یادشده بود و نشانگر عزم حاکمیت برای اعتبارزدایی از اسناد عادی است. اگر همچنان معتقد به صحت اسناد عادی ثبت‌نشده راجع به اموال غیر منقول باشیم، فلسفه قانون الزام به ثبت رسمی زیر سؤال می‌رود و تفاوت چندانی با وضعیت سابق نخواهد داشت. بنابراین فلسفه حاکم بر وضع این قانون به‌خوبی گواهی بر بطلان اعمال حقوقی عادی موصوف است.

نتیجه

در قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶، به ثبت اجباری معاملات راجع به اموال غیر منقول تصریح و برای عدم رعایت آن ضمانت اجرا پیش‌بینی شده بود. ولی به دلیل مخالفت شورای نگهبان در مقام رصد قوانین قبل از انقلاب از حیث انطباق با شرع مقدس عملاً هدف و مقصود قانون موصوف اجرایی نشد و نیاز به تصویب قانون جدید منطبق با نیازهای روز جامعه بیش از پیش احساس شد. در مصوبه مورد اختلاف مجلس و شورای نگهبان در خصوص طرح قانونی الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به‌صراحت ضمانت اجرای عدم ثبت اعمال حقوقی بطلان معاملات بود. اما در متن قانونی منتشره در مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۷ در روزنامه رسمی مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام وضعیت حقوقی معاملات با اسناد عادی به‌صراحت بطلان اعلام نشده و صرفاً دعاوی و ادله راجع به آن‌ها غیر قابل استماع و فاقد اعتبار اعلام شده است. نظریات مطرح‌شده در

خصوص وضعیت صحت اعمال حقوقی عادی ثبت نشده راجع به اموال غیر منقول مشتمل بر سه نظریه صحت، غیر قابل استناد، و باطل بودن معاملات موصوف است. ولی به اعتقاد ما به دلایل متعدد ذیل عبارت «فقدان اعتبار و عدم استماع دعاوی و ادله راجع به آنها» در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی دلالت بر بطلان این اعمال حقوقی دارد: ۱. تصریح مقنن به فقدان اعتبار و غیر قابل استماع بودن دعاوی راجع به اعمال حقوقی ثبت نشده در فراز میانی ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی و تلقی آن به بطلان عمل حقوقی؛ ۲. تصریح مقنن به فقدان اعتبار ادله اثبات دعوی (اقرار، شهادت، سوگند، سند عادی و امارات) راجع به اعمال حقوقی ثبت نشده در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی؛ ۳. دلالت التزام پذیرش دعوی استرداد عوضین در ماده ض قانون مورد اخیرالذکر بر بطلان اعمال حقوقی ثبت نشده؛ ۴. آمره بودن مقررات قانون الزام به ثبت رسمی مبنی بر لزوم ثبت رسمی اعمال حقوقی و تعیین ضمانت اجرا برای عدم رعایت قانون آمره به دلیل مخالفت با نظم عمومی مطابق مفهوم مخالف ماده ۱۰ قانون مدنی و ماده ۶ قانون آیین دادرسی مدنی؛ ۵. تشریفات (غیر رضایی) قلمداد کردن اعمال حقوقی راجع به اموال غیر منقول و عدم انعقاد عمل حقوقی در صورت عدم ثبت رسمی؛ ۶ رد نظریه غیر قابل استناد بودن اسناد عادی از طریق نسخ صریح ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مطابق ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی؛ ۷. عدم استماع دعاوی مرتبط با الزام به اجرای تعهدات اسناد عادی مطابق ذیل ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی و تلقی آن به بطلان عمل حقوقی؛ ۸. انحصار مالک و مالکیت مبتنی بر ثبت در دفتر املاک یا سامانه ثبت الکترونیک و عدم پذیرش مالکیت از سایر طرق مطابق ذیل ماده ۱ قانون موصوف؛ ۹. فلسفه حاکم بر تصویب قانون الزام به ثبت رسمی، پایان بخشی به وضعیت جولان ناشی از حاکمیت اسناد عادی و اعتبار بخشی به اسناد رسمی.

منابع

- امامی، سید حسن (۱۳۶۶). حقوق مدنی. تهران: اسلامیه. ج ۱.
- _____ (۱۳۷۵). حقوق مدنی. چ ۲۶. تهران: اسلامیه. ج ۱ و ۲ و ۳.
- امینی، منصور (۱۳۸۸). نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران. تحقیقات حقوقی، ش ۴۹، ۲۱۱ - ۲۳۸.
- ایزائلو، محسن و شریعتی نسب، صادق (۱۳۹۱). مطالعه تطبیقی عدم قابلیت استناد در حقوق ایران و فرانسه. حقوق خصوصی، د ۹، ش ۲.
- باریکلو، علی رضا (۱۳۹۴). حقوق قراردادها: عقود معین (۱). تهران: میزان.
- حمیتی واقف، احمد علی (۱۳۸۸). حقوق ثبت. چ ۲. تهران: حقوقدان.
- خدابخشی، عبدالله (۱۳۸۷). تحلیل حقوقی دعوی اثبات مالکیت. پژوهش‌های حقوقی، ۲۹۱ - ۳۳۳.
- _____ (۱۳۸۹). تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک. مجله حقوقی دادگستری، ش ۷۱، ۹ - ۳۹.
- _____ (۱۳۹۷). قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه قضایی و راهکارها. تعالی حقوق، د ۴، ش ۱، ۷۸ - ۱۰۱.
- خداوردی داریان، احمد (۱۳۸۶). نقش ثبت املاک و مدیریت زمین در فرزنددایی. مجموعه مقالات نخستین همایش علمی-کاربردی به سوی ثبت نوین. تهران: نقش‌گستران بهار.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۸). مبسوط در ترمینولوژی حقوق. چ ۴. گنج دانش. ج ۲.
- نوربخش، ریاحی (۱۴۰۱). خلأهای ماندگار نظام ثبت املاک در ایران. جستارهای نوین حقوق اداری، س ۲، ش ۳، بهار و تابستان.
- رهپیک، حسن (۱۳۸۵). حقوق مدنی: حقوق قراردادها. تهران: خرسندی.
- _____ (۱۳۸۷ الف). حقوق مدنی: عقود معین (۱). تهران: خرسندی.
- _____ (۱۳۸۷ ج). حقوق مدنی: اخذ به شفعه. چ ۲. تهران: خرسندی.
- عابدی، محمد؛ ساعتچی، علی و جاویدی آل سعیدی، فرزاد (۱۳۹۳). وکالت در مقام بیع. پژوهش حقوق خصوصی، س ۳، ش ۸، پاییز.
- شمس، عبدالله (۱۳۸۴). آیین دادرسی مدنی، دوره پیشرفته. تهران: دراک. ج ۳.
- _____ (۱۳۹۴). ادله اثبات دعوا. تهران: دراک.
- شهیدی، مهدی (۱۳۷۱ - ۱۳۷۲). فروش مال غیر منقول بدون تنظیم سند رسمی. تحقیقات حقوقی، ش ۱۱ و ۱۲.
- _____ (۱۳۷۱). قرارداد تشکیل بیع. تحقیقات حقوقی، ش ۱۰، تهران، بهار.
- _____ (۱۳۸۰). تشکیل قراردادها و تعهدات. چ ۲. تهران: مجد. ج ۱.
- تقی‌پور درزی نقیبی، محمدحسین و ابهری، حمید (۱۳۹۹). مقایسه قرارداد پیش فروش ساختمان با نهادهای مشابه و تشخیص ماهیت آن. حقوق اسلامی، ش ۶۸، بهار.
- لطفی، اسدالله (۱۳۷۶). موجبات و مستطلات ضمان قهری در فقه و حقوق مدنی ایران. مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- صادقی مقدم، محمدحسین و طباطبایی حصار، نسرين (۱۳۹۴). آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی. مطالعات حقوق تطبیقی، د ۶، ش ۲، پاییز و زمستان.
- صفایی، حسین (۱۳۸۴). حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها. تهران: میزان. ج ۲.
- صفایی، سید حسین (۱۳۸۲). دوره مقدماتی حقوق مدنی. تهران: میزان. ج ۲.
- عزیزیانی، مجید (۱۴۰۲ الف). چالش‌های رویه قضایی در دعوی اثبات مالکیت: از نظریه تا رویه. مجله حقوقی دادگستری، ش ۱۲۱، ۲۶۵ - ۲۸۲.
- _____ (۱۴۰۲ ب). بازپژوهی تفوق تصرف بر مالکیت در دعوی ثالث با نگاهی به رویه قضایی، حقوق خصوصی، ۲۰ (۱).
- _____ (۱۴۰۲ ج). غیر قابل استناد بودن معاملات به قصد فرار از دین در حقوق ایران با نگاهی به حقوق به فرانسه و نگرشی بر رأی وحدت رویه ۷۷۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۰. آموزه‌های فقه مدنی، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، د ۱۵، ش ۲۸، پاییز - زمستان.
- عندلیب، حسین و علی دوست، ابوالقاسم (۱۳۹۹). تعارض بیته و سند رسمی از دیدگاه فقه و حقوق موضوعه ایران (پیشنهاد اصلاح ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی). جستارهای فقهی و اصولی، د ۶، ش ۲۱، ۱۰۳ - ۱۳۲.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). حقوق مدنی: شفعه، وصیت، ارث. چ ۶. تهران: میزان.
- _____ (۱۳۸۵ الف). حقوق مدنی: درس‌هایی از عقود معین. چ ۹. تهران: گنج دانش. ج ۱.

- _____ (۱۳۹۰). اثبات و دلیل اثبات. تهران: میزان. ج ۱ و ۲.
- _____ (۱۳۹۱). عقود معین. ج ۷. تهران: شرکت سهامی انتشار. ج ۴.
- _____ (۱۳۹۲). قواعد عمومی قراردادها. ج ۸. تهران: سهامی انتشار. ج ۳.
- میرزانژاد جوئیاری، اکبر (۱۳۹۵). درنگی پیرامون مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت به بهانه نظریه جدید شورای نگهبان. رأی، د ۵، ش ۱۴، ۳۵ - ۷۳.
- میرمحمدصادقی، حسین (۱۳۸۸). جرایم علیه اموال و مالکیت. تهران: میزان.
- هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۳۸۹). فرهنگ فقه. مؤسسه دایره المعارف اسلامی. ج ۴.
- Abedi, M., Saatchi, A., Javidi Al-Saadi, F., (2014), Attorneyship in the capacity of a seller, Quarterly Journal of Private Law Research, Year 3, Issue 8, Autumn
- Amini, M. (2009), "The Role of Document Registration in the Sale of Immovable Property in French Law and Examining Its Acceptability in Iranian Law", Journal of Legal Research, No. 49, pp. 211-238.
- Andalib, H., and Alidoost, A. (2019), "The Conflict of Evidence and Official Document from the Perspective of Iranian Jurisprudence and Statutory Law (Proposal for Amendment of Article 1309 of the Civil Code), Jurisprudential and Fundamental Researches, Volume 6, Issue 21, pp. 103-132.
- Aziziani, M. (2023), A., "Challenges of Judicial Procedure in the Case of Proof of Ownership: From Theory to Procedure," Justice Legal Journal, Vol. 121, pp. 265-282.
- (2023), Re-examination of the superiority of possession over ownership in third-party claims with a view to judicial practice, Journal of Private Law, No. 20
- (2023), The unenforceability of transactions with the intention of escaping religion in Iranian law with a view to French law; and an approach to the unanimous ruling of the Court of Appeals 774 dated 01/20/1398, Teachings of Civil Jurisprudence, Razavi University of Islamic Sciences, 15th volume, No. 28, Fall-Winter
- Bariklo, A. (2015), Contract Law: Specific Contracts (1), Tehran: Mizan.
- Emami, S. H. (1987), Civil Law, Vol. 1, Tehran: Islamiyeh.
- (1996), Civil Law, vol. 1, 2 and 3, Tehran: Islamiyeh
- Hamiti Vagif, A. (2009), Registration Law, Lawyer Publishing, Second Edition, Tehran
- Hashemi Shahroudi, S.M. (2009), The Philosophy of Jurisprudence (Volume 4). 1st Edition. Islamic Encyclopedia Institute
- Izanlou, M., Shariati Nasab, S. (2012) "A Comparative Study of Non-Reliability in Iranian and French Law". Scientific Research Journal of Private Law. Volume 9. Issue 2.
- Jafari Langroodi, M. (2009), Detailed in Legal Terminology (Volume 2). 4th edition. Ganj Danesh
- Katouzian, N. (2005), Civil Law: Preemption, Will, Inheritance, Vol. 6, Tehran: Mizan.
- (2013), General Rules of Contracts, Vol. 3, Vol. 8, Tehran, Sahami Publishing
- (2012), pecific Contracts, Vol. 4, Vol. 7, Tehran: Sahami Publishing
- 2011, Proof and Reason for Proof, Vol. 1 and 2, Tehran: Mizan.
- 2006,) Civil Law: Lessons from Specific Contracts, Vol. 1, Ch. 9, Tehran: Ganj Danesh.
- Khodabakhshi, A. (2008), "Legal Analysis of the Claim to Prove Ownership", Legal Research, pp. 291-333.
- 2010, Another Analysis of Article 22 of the Law on Registration of Documents and Real Estate", Justice Legal Journal, No. 71, pp. 9-39.
- 2018, The Ability to Cite Ordinary Documents Versus Official Documents; Judicial Procedure and Solutions", Tala'ah Huq, Volume 4, Issue 1, pp. 78-101 .
- Khodaverdi Darian, A. (2007) "The Role of Real Estate Registration and Land Management in Poverty Alleviation", Collection of Articles of the First Applied Scientific Conference Towards Modern Registration, Naqsh Gostaran Bahar Publications , Tehran
- Lotfi, A. (1997), Reasons and aspects of compulsory guarantee in Iranian jurisprudence and civil law. 1st edition. Majd Scientific and Cultural Association
- Mirzanjad Jooybari, A. (2016), "Hesitation about Articles 22, 46, 47 and 48 of the Registration Law under the Pretext of the New Theory of the Guardian Council", Quarterly Review, Volume 5, No. 14, pp. 35-73.
- Mirmohammad Sadeghi, H., Crimes against Property and Ownership, Mizan Publishing House, Tehran, 2009
- Nourbakhsh, Riahi, (1401), Persistent gaps in the real estate registration system in Iran, Bi-Quarterly Journal of New Researches in Administrative Law, Year 2, Issue 3, Spring and Summer
- Rahpik, H. (2006), Civil Law: Contract Law, Tehran: Khorsandi.
- (2008), Civil Law: Specific Contracts (1), Tehran: Khorsandi
- (2008), Civil Law: Preemptive Acquisition, Vol. 2, Tehran: Khorsandi
- Shams, A. (2005), Civil Procedure, Advanced Edition, Vol. 3, First Edition, Tehran: Drak Publications.
- (2015), Evidence to prove a case, Tehran: Drak.

- Shahidi, M. (1992-1993), "Selling Immovable Property Without Preparing an Official Document", Legal Research, No. 11 and 12,
-(2001),Formation of Contracts and Obligations. Volume 1. Second Edition. Tehran: Majd Publications.
-(1992), Contract of Sale, Legal Research, No. 10, Tehran. Spring
- Taghipour Darzi Naghibi, M. H, Abhari, H. (2019), Comparing the pre-sale contract of a building with similar contracts and identifying its nature, Islamic Law Journal, No. 68, Spring
- Sadeghi Moghadam, M. H., Tabatabaei Hesari, N., (2015), The effects of real estate registration on the validity of legal acts with emphasis on the characteristics and functions of the registration system, Journal of Comparative Law Studies, Volume 6, Number 2, Fall and Winter
- Safaei, H., (2005) Civil Law: General Rules of Contracts. Volume 2. First Edition. Mizan Publishing.
- Safaei, S. H. (2003), Introductory Course in Civil Law, Volume 2, Chawl, Tehran: Mizan.