

تحلیل نقش قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در تضمین امنیت حقوقی معاملات

سید مهدی حسینی^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ تاریخ چاپ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۸

چکیده

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با هدف کاهش جرایم جعل، کلاهبرداری و سایر جرایم مرتبط با اموال غیرمنقول، توسط قانون‌گذار تدوین شده است. این طرح که در تاریخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۳ در مجلس مطرح و در تاریخ ۱۳۹۹/۲/۳۱ به تصویب رسید که اعتبار معاملات اموال غیرمنقول را منوط به ثبت رسمی آنها می‌داند. ثبت اسناد، با توجه به اهمیتی که در اعتباربخشی و توان اثباتی دارد، نقش‌های مهمی را ایفا می‌کند، از جمله اینکه با ایجاد شفافیت در معاملات و جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی، در تضمین سلامت اخلاقی و اجتماعی جامعه نقش حائز اهمیتی دارد و با ثبت اطلاعات دقیق و کامل مربوط به هر ملک، امکان بررسی و استعلام اصالت معاملات را فراهم می‌کند و موجب افزایش شفافیت معاملات اموال غیرمنقول می‌شود. این قانون با رسمیت بخشیدن به معاملات و تعیین تکلیف حقوقی آنها، از بروز اختلافات و طرح دعاوی ناشی از معاملات غیررسمی جلوگیری می‌کند. با وجود مزایای ذکر شده، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با چالش‌ها و ابهاماتی مواجه است که نیازمند بررسی و رفع آنها است تا بتوان از ظرفیت کامل این قانون در تضمین امنیت حقوقی معاملات بهره‌مند شد. رویکرد این پژوهش توصیفی تحلیلی و از نظر هدف کاربردی می‌باشد و گردآوری مطالب با شیوه کتابخانه‌ای (کتب و مقالات) و از طریق مطالعه قوانین و منابع معتبر صورت گرفته است.

واژگان کلیدی

ثبت رسمی، سند رسمی، اموال غیرمنقول.

۱. کارشناسی ارشد حقوق ارتباطات دانشگاه علامه طباطبائی، وکیل پایه یک دادگستری. Mahdihosseini@ljournal.ir

۱- مقدمه

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با هدف ایجاد نظم و اعتباربخشی به اسناد رسمی در حوزه املاک تصویب شد. با این حال، این قانون در عمل با چالش‌هایی روبرو شد که باعث شد اعتبار مطلق اسناد عادی همچنان مورد تردید باقی بماند. تفسیرهای مختلف از قانون، آمادگی ناکافی جامعه برای پذیرش نظم نوین ثبتی و تأثیرات تعلیمات فقهی قضات، از جمله عواملی بودند که باعث شدند اسناد عادی حتی پس از انقلاب اسلامی نیز به رسمیت شناخته شوند. یکی از مهم‌ترین چالش‌ها، عدم ثبت رسمی بسیاری از اراضی، به ویژه در مناطق روستایی بود که منجر به تعارضات حقوقی و مشکلات اجرایی فراوانی شد. قضات، با استناد به اصول شرعی و قواعد فقهی، در بسیاری از موارد اسناد عادی را بر اسناد رسمی ترجیح می‌دادند، به ویژه زمانی که اسناد عادی با شهادت شهود و قرائن دیگر تقویت می‌شدند. وجود فساد در سیستم ثبت اسناد و املاک نیز مزید بر علت شد و باعث بی‌اعتمادی به اسناد رسمی و افزایش استفاده از اسناد عادی گردید. اصل انطباق قوانین با شرع در قانون اساسی، باعث شد تا قضات در تفسیر قوانین ثبت، به اصول شرعی و فقهی توجه بیشتری داشته باشند و در مواردی که اسناد عادی با موازین شرعی سازگار بودند، آن‌ها را معتبر بشناسند. در بسیاری از موارد، عدم پذیرش اسناد عادی منجر به تضییع حقوق افرادی می‌شد که سال‌ها بر اساس این اسناد، مالکیت خود را اعمال کرده بودند. نادیده گرفتن این اسناد می‌توانست باعث ایجاد ناآرامی‌های اجتماعی و بی‌اعتمادی به نظام حقوقی شود.

پیامدهای منفی تزلزل حق مالکیت بر اقتصاد و جامعه موجب کاهش سرمایه‌گذاری می‌گردد، چرا که عدم اطمینان به امنیت مالکیت، انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش املاک و مستغلات را کاهش می‌دهد. در این راستا، اختلافات مربوط به مالکیت املاک، بخش قابل توجهی از پرونده‌های قضایی را تشکیل می‌دهند و باعث اطاله دادرسی و تحمیل هزینه‌های سنگین به طرفین دعوا می‌شوند؛ همچنین عدم حمایت از حق مالکیت، مانع از توسعه اقتصادی و رونق کسب و کارها می‌شود. راهکارهای تقویت حق مالکیت شامل تکمیل فرایند ثبت اراضی و تسریع در ثبت رسمی تمامی اراضی و املاک، به ویژه در مناطق روستایی می‌باشد در این زمینه بازنگری در قوانین ثبت اسناد و املاک و رفع ابهامات و تعارضات موجود و مبارزه با فساد در سیستم ثبت اسناد و املاک و افزایش شفافیت معاملات ضروری است. لازم به ذکر است، قانون ثبت اسناد و املاک با وجود اهداف بلندپروازانه، در عمل با چالش‌هایی مواجه شد که باعث شد اعتبار مطلق اسناد رسمی محقق نشود. برای تقویت حق مالکیت و رفع این چالش‌ها، لازم است فرایند ثبت اراضی تکمیل، قوانین ثبت اصلاح و با فساد در این سیستم مبارزه شود. با انجام این اقدامات، می‌توان به ایجاد نظامی کارآمد و عادلانه در حوزه املاک دست یافت که منجر به افزایش سرمایه‌گذاری، کاهش اختلافات قضایی و توسعه اقتصادی خواهد شد. [۱]

این پژوهش به بررسی نقش قانون الزام در تضمین امنیت حقوقی معاملات می‌پردازد، موضوعی که با وجود برتری قانونی اسناد رسمی، همواره با چالش‌هایی مواجه بوده است. حجم قابل توجه معاملات با اسناد عادی، مشکلات متعددی را برای افراد و دستگاه قضایی ایجاد کرده است.

لازم به ذکر است، اسناد عادی به دلیل عدم ثبت رسمی، از امنیت حقوقی کافی برخوردار نیستند و به راحتی قابل انکار، جعل یا معامله مجدد هستند. این موضوع منجر به اختلافات حقوقی متعدد و تضییع حقوق افراد می‌شود. اثبات مالکیت با استفاده از اسناد عادی دشوارتر است و نیازمند ارائه مدارک و شواهد بیشتری است که این امر فرایند دادرسی را طولانی و هزینه‌های حقوقی را افزایش می‌دهد. همچنین، عدم شفافیت در معاملات اموال غیرمنقول با اسناد عادی، زمینه را برای معاملات صوری و پولشویی فراهم می‌کند و باعث اختلال در نظام مالیاتی و فرار مالیاتی می‌شود. دلایل عدم استقبال از ثبت رسمی متعدد می‌باشند؛ از جمله اینکه هزینه‌های ثبت رسمی اسناد، از جمله مالیات، حق الثبت و هزینه‌های دفتری، برای برخی افراد سنگین است. فرایند ثبت رسمی اسناد در برخی موارد پیچیده و زمان‌بر است و نیاز به مراجعه به ادارات مختلف دارد و برخی افراد از مزایای ثبت رسمی اسناد و خطرات استفاده از اسناد عادی آگاهی کافی ندارند؛ همچنین، در برخی مناطق، افراد به دلیل اعتماد به عرف و روابط شخصی، از ثبت رسمی معاملات خودداری می‌کنند. برخی معتقد بودند که الزام به ثبت رسمی، مغایر با اصل تسلیط است که به افراد اجازه می‌دهد در اموال خود هرگونه تصرفی داشته باشند. برخی دیگر بر این باور بودند که الزام به ثبت رسمی، یک محدودیت غیرضروری بر معاملات اموال غیرمنقول ایجاد می‌کند. در این راستا، ارجاع طرح به مجمع تشخیص مصلحت نظام نشان‌دهنده اهمیت و حساسیت موضوع است. مجمع تشخیص مصلحت نظام با هدف حل اختلاف بین مجلس و شورای نگهبان و با در نظر گرفتن مصالح کلی نظام، طرح را بررسی و تصویب کرد. برای موفقیت طرح، لازم است فرهنگ‌سازی مناسبی انجام شود و مزایای ثبت رسمی اسناد برای عموم مردم تبیین شود؛ همچنین، باید فرایند ثبت رسمی اسناد تسهیل شود و هزینه‌های آن کاهش یابد. ضروری است نظارت دقیقی بر اجرای طرح صورت گیرد تا از سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری شود. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، گامی مهم در جهت ساماندهی بازار املاک، افزایش امنیت حقوقی و کاهش دعاوی قضایی است. با این حال، اجرای صحیح و موفقیت‌آمیز این طرح، نیازمند توجه به مسائل شرعی، اقتصادی و اجتماعی و همچنین همکاری و هماهنگی بین دستگاه‌های مختلف است. [۲]

۲- پیشینه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

پیش از بررسی موضوع اصلی پژوهش بایستی به بررسی چالش تاریخی مواجهه سنت و مدرنیته در حوزه حقوق ایران، به ویژه در زمینه ثبت معاملات اموال غیرمنقول، پرداخته شود. مواجهه سنت و مدرنیته یکی از چالش‌های اساسی جوامع بشری بوده است. نظام‌های سنتی حقوقی با سرعت کمی تغییر می‌کردند، اما گسترش تجارت و عوامل دیگر، تغییرات را تسریع کرد. در حوزه حقوق، این چالش به صورت تقابل بین احکام فقهی (به عنوان نماد سنت) و قوانین مدرن (به عنوان نماد مدرنیته) بروز پیدا کرد. قدرت دولت مرکزی و نقش آن در برنامه‌ریزی، از زمان امیرکبیر مورد توجه قرار گرفت. برنامه‌ریزی نیازمند اطلاعات دقیق است. پس از تشکیل دولت مقتدر مرکزی، جمع‌آوری اطلاعات مربوط به هویت اشخاص و اموال (به ویژه اموال غیرمنقول) در دستور کار قرار گرفت. در سال ۱۳۱۰، قانون ثبت اجباری تدوین شد که آغازگر روند ثبت اجباری املاک بود. ماده ۲۲ این قانون، مالکیت را منوط به ثبت نام شخص در دفتر املاک می‌دانست. ثبت دارای آثاری مانند حق تعقیب، حق تقدم و اصل تسلیط است. تقابل فقه و حقوق در بحث قراردادهای به اوج خود

رسید. احکام فقهی، عمده قراردادها را "رضایی" (مبنتی بر رضایت طرفین) می‌دانستند، در حالی که قانون ثبت، ثبت عقود مربوط به اموال غیرمنقول را الزامی می‌کرد. مقاومت فقها و عرف جامعه باعث شد که مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت اجرا نشود و تنظیم سند رسمی به عملی تشریفاتی تبدیل شود. افراد ابتدا "قولنامه" (مبایعه‌نامه) تنظیم می‌کردند و در صورت بروز اختلاف، تنظیم سند رسمی را درخواست می‌کردند. پس از انقلاب اسلامی، فقها به قدرت رسیدند و نبرد بین سنت و مدرنیته شدت گرفت. قواعد فقه به معیار سنجش قوانین تبدیل شدند. با این حال، الزامات اداری همچنان ایجاب می‌کرد که دارنده سند رسمی به عنوان مالک شناخته شود (به عنوان مثال، فقط دارنده سند رسمی می‌توانست دادخواست خلع ید ارائه کند). از طرفی، قراردادهای عادی نیز به عنوان "بیع" تلقی شدند و آثار آن (مانند تحویل مبیع و الزام به تنظیم سند رسمی) به رسمیت شناخته شد. رویکرد دوگانه در این زمینه وجود داشت، رویکرد ذهنی حاکم این بود که "بیع" عقد رضایی است و منوط به ثبت سند رسمی نیست. با این حال، دولت به مرور زمان پذیرفت که باید به احکام مدرنیته تن دهد و املاک را سازمان‌دهی کند. در این زمینه مانند معاملات مجدد با اسناد غیر رسمی و عدم تنظیم سند رسمی، چالش‌هایی را ایجاد کرد. ماده ۶۲ قانون برنامه دائمی توسعه (با هدف حاکمیت مدرنیته) مقرر کرد که اسناد عادی نیز در برابر اشخاص ثالث قابل استناد است و حتی مفید مالکیت اعلام شدند. این امر مشکلات را تشدید کرد. این وضعیت تا زمان تأکید رهبری بر سازمان‌دهی اسناد املاک ادامه یافت. در نتیجه قانون ثبت اسناد در ایران، همواره با چالش‌هایی ناشی از تقابل سنت و مدرنیته روبرو بوده است. تلاش برای تلفیق احکام فقهی و الزامات قانونی، منجر به رویکردی دوگانه در خصوص اعتبار اسناد رسمی و عادی شده است. تأکید بر سازمان‌دهی اسناد املاک، نشان‌دهنده تلاش برای حل این چالش‌ها و ایجاد نظام حقوقی کارآمدتر در حوزه املاک است. طرح "ارتقاء اعتبار اسناد رسمی" با هدف افزایش امنیت قضایی و جلوگیری از اختلافات ملکی ارائه شد، اما با چالش‌های متعددی روبرو گردید. نظام ثبت اسناد فعلی با مشکلاتی نظیر عدم شفافیت، طولانی بودن فرایند، هزینه‌های بالا و عدم پوشش کامل مواجه است. حجم زیادی از دعاوی حقوقی مربوط به املاک و مستغلات ناشی از معاملات با اسناد عادی است. برای ساماندهی بازار املاک و جلوگیری از سوداگری و پولشویی، نیاز به یک نظام ثبت رسمی و شفاف احساس می‌شد. لازم به ذکر است، مشکلات موجود در نظام فعلی، به ویژه دعاوی حقوقی ناشی از اسناد عادی، امنیت معاملات را تهدید می‌کند و زمینه را برای سوداگری و پولشویی فراهم می‌آورد؛ بنابراین، نیاز به یک طرح جامع برای ارتقاء اسناد رسمی و ساماندهی بازار املاک امری ضروری به نظر می‌رسد.

وجود ایرادات نگارشی در متن طرح اولیه، باعث ابهام و تفسیرپذیری آن می‌شد. مغایرت با اصل ۷۵ قانون اساسی نیز چالش‌هایی را به همراه داشت؛ اجرای طرح، بار مالی جدیدی را بر دوش دولت تحمیل می‌کرد که در بودجه پیش‌بینی نشده بود. عنوان "ارتقاء اسناد رسمی" این تصور را ایجاد می‌کرد که اسناد دارای درجه‌بندی هستند، در حالی که هدف اصلی طرح، افزایش اعتبار اسناد رسمی نسبت به اسناد عادی بود. برخی معتقد بودند که جامعه آمادگی لازم برای الزام به ثبت تمام اسناد عادی را ندارد و این امر می‌تواند باعث ایجاد نارضایتی و مشکلات اجتماعی شود. برخی از مفاد طرح، با مباحث شرعی مربوط به معاملات و حقوق مالکیت در تعارض بود. مهم‌ترین هدف طرح پس از اصلاحات، الزام به ثبت

رسمی تمامی معاملات اموال غیرمنقول است. از دیگر اهداف آن ایجاد یک سامانه جهت جمع آوری اطلاعات مربوط به اسناد عادی و ایجاد شفافیت در بازار املاک (البته، این سامانه به معنای اعتبار بخشیدن به اسناد عادی نیست، بلکه صرفاً یک بانک اطلاعاتی است)، اعلام برخط (آنلاین) آرای قطعی هر پلاک ثبتی توسط مراجع قضایی با هدف اطلاع‌رسانی به خریداران و جلوگیری از معاملات معارض، ایجاد شناسه یکتا برای تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان به منظور شناسایی و پیگیری قراردادهای پیش فروش ساختمان و جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی، پرداخت الکترونیک مالیات نقل و انتقال املاک در دفاتر اسناد رسمی با هدف تسهیل فرایند پرداخت مالیات و جلوگیری از فرار مالیاتی، اتصال برخط (آنلاین) دستگاه‌های اجرایی به سامانه ثبت الکترونیک معاملات با هدف تسهیل تبادل اطلاعات و هماهنگی بین دستگاه‌های مختلف و الزام به ثبت پیش‌نویس قراردادها در سامانه رسمی توسط بنگاه‌های معاملات ملکی با هدف جلوگیری از معاملات غیرقانونی و حمایت از حقوق خریداران می‌باشد؛ بنابراین، این اهداف شامل افزایش شفافیت در بازار املاک، جلوگیری از معاملات غیرقانونی، حمایت از حقوق خریداران و تسهیل فرایندهای مربوط به ثبت و مالیات املاک است.

۳- اهداف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پس از فراز و نشیب‌های فراوان، در نهایت با اصلاحاتی به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید. ضرورت تصویب قانون با توجه به مشکلات موجود در نظام معاملات املاک به دلیل تضمین ثبات و امنیت معاملات می‌باشد، چرا که اسناد عادی فاقد اعتبار کافی هستند و امکان جعل، انکار و تعارض در آن‌ها وجود دارد. ثبت رسمی معاملات، امنیت حقوقی و اقتصادی را افزایش می‌دهد. رویه قضایی فعلی، اسناد عادی را معتبر می‌شمارد و حتی اسناد رسمی را با استناد به اسناد عادی ابطال می‌کند. این امر باعث تضعیف قانون ثبت و بی‌اعتباری اسناد رسمی می‌شود. معاملات با اسناد عادی، زمینه را برای اختلافات و دعاوی ملکی فراهم می‌کنند. ثبت رسمی معاملات، از بروز اختلافات جلوگیری کرده و از حجم پرونده‌های قضایی می‌کاهد؛ همچنین ثبت رسمی معاملات، امکان ردیابی و نظارت بر نقل و انتقالات املاک را فراهم کرده و از معاملات صوری و نقل و انتقال‌های با انگیزه فرار از دین جلوگیری می‌کند؛ همچنین، ثبت رسمی معاملات، از وقوع جرایمی مانند جعل سند، کلاهبرداری و تصرف عدوانی جلوگیری می‌کند. در این راستا، ثبت رسمی معاملات، به ساماندهی بازار املاک کمک کرده و از فعالیت دلالان و واسطه‌های غیررسمی جلوگیری می‌کند و ثبت رسمی معاملات، امکان دسترسی آسان و سریع به اطلاعات مربوط به مالکیت و وضعیت املاک را فراهم می‌کند؛ همچنین ثبت رسمی معاملات، به دولت امکان نظارت و کنترل بر معاملات املاک را می‌دهد. پیش‌بینی این اهداف بر پایه وجود مشکلات عدیده در نظام معاملات املاک فعلی استوار است. این مشکلات، ناشی از بی‌اعتباری اسناد عادی و رویه قضایی مغایر با قانون ثبت است. قانون جدید با الزام به ثبت رسمی معاملات، به دنبال رفع این مشکلات و ایجاد یک نظام حقوقی کارآمد و شفاف در حوزه املاک است. الزامی بودن ثبت اعمال حقوقی معین در سامانه ثبت الکترونیک اسناد موجب تضمین امنیت معاملات می‌گردد؛ ثبت معاملاتی که موضوع یا نتیجه آنها انتقال عین یا انتقال منافع اموال غیرمنقول برای بیش از دو سال است، شامل خرید و

فروش، اجاره، صلح، هبه و سایر معاملاتی که منجر به انتقال مالکیت یا حق استفاده از املاک می‌گردد، ضروری است. واگذاری حق ارتفاق یا ایجاد حق انتفاع از املاک برای زاید بر دو سال نیز ضروری است. ثبت عقود وقف و رهن نسبت به املاک نیز در این قانون مقرر شده است. لازم به ذکر است، وقف، حبس کردن عین مال و اختصاص منافع آن به امور خیریه است. رهن، وثیقه قرار دادن مال برای پرداخت بدهی است. ثبت تعهد به انشای اعمال حقوقی یادشده، شامل قولنامه، مبیعه‌نامه و سایر قراردادهایی که طرفین تعهد می‌کنند در آینده معامله‌ای را انجام دهند نیز ضروری است. در این راستا، قانون جدید، دامنه وسیعی از معاملات و اعمال حقوقی مربوط به املاک را مشمول الزام به ثبت قرار داده است. هدف از این امر، ایجاد یک نظام ثبت جامع و کامل است که تمام نقل و انتقالات و تغییرات در وضعیت املاک را در بر بگیرد. نتایج عدم ثبت معاملات در سامانه ثبت الکترونیک اسناد این است که اسناد عادی که برای اثبات معاملات غیرمنقول تنظیم شده‌اند، در صورت عدم ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، فاقد اعتبار قانونی خواهند بود و هیچ اعتراض، شکایت یا دعوی حقوقی مرتبط با معاملات غیرمنقول که به صورت رسمی ثبت نشده‌اند، در مراجع قضائی قابل رسیدگی نخواهد بود. در نتیجه قانون جدید، ضمانت اجرای قوی برای الزام به ثبت رسمی معاملات در نظر گرفته است. عدم ثبت معاملات، باعث بی‌اعتباری اسناد عادی و عدم امکان طرح دعوی در مراجع قضائی می‌شود. این امر، افراد را به ثبت رسمی معاملات تشویق می‌کند و از بروز اختلافات و دعاوی ملکی جلوگیری می‌کند؛ بنابراین، تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اقدامی ارزنده و مثبت در جهت بهبود نظام حقوقی و اقتصادی کشور است. این قانون با الزام به ثبت رسمی معاملات، به دنبال ایجاد یک نظام حقوقی کارآمد، شفاف و قابل اعتماد در حوزه املاک است. با این حال، اجرای موفقیت‌آمیز این قانون نیازمند فراهم کردن زیرساخت‌های لازم، آموزش و اطلاع‌رسانی به مردم و همکاری و هماهنگی بین دستگاه‌های مختلف است.

قانونگذار، دعاوی و ادله مربوط به معاملات ثبت‌نشده املاک را در مراجع قضایی، شبه قضایی، داوری و اداری غیر قابل استماع و بی‌اعتبار دانسته است. در نتیجه هیچ دعوی حقوقی یا شکایت کیفری در خصوص معاملات ثبت‌نشده، مانند اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید، الزام به اجرای تعهدات قراردادی و انتقال مال غیر، در مراجع مذکور پذیرفته نخواهد شد. ضمانت اجرای شکلی، ابزاری است که قانونگذار برای تضمین اجرای قانون در مراجع قضایی و اداری در نظر می‌گیرد. در این مورد، قانونگذار با غیر قابل استماع اعلام کردن دعاوی مربوط به معاملات ثبت‌نشده، عملاً راه مراجعه به مراجع قضایی و اداری را برای کسانی که معاملات خود را ثبت نکرده‌اند، مسدود کرده است. این امر، افراد را به ثبت رسمی معاملات تشویق می‌کند و از بروز اختلافات و دعاوی ملکی جلوگیری می‌کند. قانونگذار ضمانت اجرای ماهوی معامله ثبت‌نشده را صراحتاً بیان نکرده است. با این حال، با توجه به لحن ماده و غیرقابل استماع بودن تمامی دعاوی و بی‌اعتباری ادله مربوط به قراردادهای غیررسمی، می‌توان استنباط کرد که قانونگذار معاملات ثبت‌نشده را باطل می‌داند. به همین جهت، تنها دعوی قابل استماع در این زمینه را دعوی استرداد عوضین (بازگرداندن مبیع و ثمن) دانسته است. ضمانت اجرای ماهوی، به آثار و نتایج حقوقی ناشی از عدم اجرای قانون در روابط بین طرفین قرارداد اشاره دارد. در این مورد، اگرچه قانونگذار به

صراحت بطلان معاملات ثبت نشده را اعلام نکرده است، اما با غیرقابل استماع اعلام کردن دعاوی مربوط به این معاملات و تجویز دعاوی استرداد عوضین، عملاً معاملات ثبت نشده را فاقد آثار حقوقی دانسته است. به عبارت دیگر، از نظر قانونگذار، معامله‌ای که ثبت نشده است، وجود حقوقی ندارد و طرفین نمی‌توانند به استناد آن، حقوقی را مطالبه کنند؛ همچنین، قانونگذار، ثبت فسخ معاملاتی را که در سامانه ثبت شده‌اند، الزامی شمرده است. در مورد اثر فسخ قرارداد بر معاملات رسمی بعدی، قانونگذار، حتی در صورت تصریح به وجود حق فسخ برای انتقال‌دهنده و منع انتقال‌گیرنده از انتقال مورد معامله به شخص ثالث، حق منتقل‌الیه ثالث را بر حق مالک نخست (دارنده حق فسخ) ترجیح داده و استرداد عین را پذیرفته است. در این حالت، مالک نخست تنها حق دارد که قیمت روز ملک را از انتقال‌گیرنده اول مطالبه کند، مگر اینکه وی در معامله دوم دارای حق فسخ بوده و یا به نحوی مورد معامله به ملکیت او درآمده باشد. این بخش از قانون، به حمایت از اشخاص ثالثی می‌پردازد که با حسن نیت و بر اساس اسناد رسمی، معامله‌ای را انجام داده‌اند. قانونگذار با ترجیح دادن حق ثالث بر حق مالک نخست، سعی در حفظ ثبات معاملات و جلوگیری از ضرر و زیان افراد بی‌گناه دارد. البته، در صورتی که ثالث از وجود حق فسخ در معامله اول مطلع بوده باشد یا به نحوی مورد معامله به ملکیت مالک نخست درآمده باشد، حق مالک نخست همچنان محفوظ خواهد بود.

با وضع تبصره یک ماده یک قانون جدید، قانونگذار رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ عمومی دیوان عالی کشور را هیأت تخصصی زده است. برای توجیه مبانی اقتصادی وضع قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اصول متعددی، مانند اصل مقابله با فرصت‌طلبی، اصل هزینه اتکا، اصل تخصیص بهینه ریسک، کاهش هزینه معاملاتی، کاستن از آمار دعاوی حقوقی و جرایم ملکی و تسهیل در اجرای احکام دادگاه‌ها و اصول امنیت و کارایی قراردادهای بایستی مورد بررسی قرار گیرد. قانون مورد بحث به‌عنوان قاعده، قانونی کارا، مثبت و مفید برای جامعه ارزیابی می‌گردد. تحلیل اقتصادی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نشان می‌دهد که این قانون با اصول اقتصادی متعددی سازگار است و می‌تواند به بهبود کارایی بازار املاک و افزایش رفاه جامعه کمک کند. به عنوان مثال، این قانون با مقابله با فرصت‌طلبی، کاهش هزینه‌های معاملاتی، کاهش آمار دعاوی حقوقی و جرایم ملکی و تسهیل در اجرای احکام دادگاه‌ها، به افزایش امنیت و کارایی معاملات املاک کمک می‌کند. در این راستا، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با الزام به ثبت معاملات در سامانه ثبت الکترونیک اسناد و تعیین ضمانت اجرای مؤثر برای عدم ثبت، گامی مهم در جهت تثبیت مالکیت، افزایش شفافیت در معاملات املاک و کاهش دعاوی و اختلافات حقوقی است. ضمانت اجرای شکلی و ماهوی این قانون، افراد را به ثبت رسمی معاملات تشویق می‌کند و از بروز اختلافات و دعاوی ملکی جلوگیری می‌کند. همچنین، تحلیل اقتصادی این قانون نشان می‌دهد که این قانون با اصول اقتصادی متعددی سازگار است و می‌تواند به بهبود کارایی بازار املاک و افزایش رفاه جامعه کمک کند. با توجه به نقش این قانون در تضمین امنیت حقوقی معاملات، اجرای صحیح و کامل آن امری ضروری است. [۳]

سازوکار اجرایی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول شامل دو چرخه اصلی و فرعی می‌باشد. چرخه اصلی ثبت معاملات، ناظر به معاملاتی است که پس از لازم‌الاجرا شدن قانون جدید انجام می‌شوند. به موجب این قانون،

هرگونه نقل و انتقال، صلح و سایر معاملات املاک باید در سامانه الکترونیک اسناد رسمی ثبت شوند. در گذشته، قراردادها به صورت دستی تنظیم می‌شدند و صدور کد رهگیری اختیاری بود. پس از اخذ استعلامات، طرفین برای تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می‌کردند. در قانون جدید، دو روش برای ثبت رسمی معاملات پیش‌بینی شده است:

- روش اول (مراجعه به دفاتر املاک): طرفین با مراجعه به دفاتر املاک، پیش‌نویس قرارداد را در سامانه اسناد رسمی ثبت می‌کنند. پیش‌نویس قرارداد دارای فرمت خاصی است و قابل تغییر نیست. تعرفه دفاتر املاک نیز بر اساس ارزش معاملاتی ملک تعیین می‌شود و دفاتر املاک نمی‌توانند بر اساس ثمن معامله کمیسیون دریافت کنند. پس از ثبت پیش‌نویس قرارداد در سامانه، طرفین با مراجعه به دفترخانه اسناد رسمی و اخذ استعلامات، سند رسمی را تنظیم می‌کنند.

- روش دوم (مراجعه مستقیم به دفاتر اسناد رسمی): طرفین می‌توانند مستقیماً به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کرده و قرارداد خود را به صورت رسمی تنظیم کنند.

قانونگذار تعرفه تنظیم و کالت‌نامه را با تعرفه تنظیم سند یکسان اعلام کرده است. این امر، چالش‌های مربوط به اعطای و کالت با هدف تحمیل هزینه‌های کمتر را برطرف می‌کند؛ همچنین، حق‌الثبت و حق‌التحریر بر اساس ارزش معاملاتی ملک محاسبه می‌شوند و به ثمن معامله ارتباطی ندارند. در این راستا، استعلامات باید به صورت برخط انجام شوند. تمامی سازمان‌های مذکور در قانون (مانند راه و شهرسازی، تأمین اجتماعی و غیره) باید به سامانه ثبت اسناد متصل شوند. در صورت عدم پاسخگویی سازمان‌ها در مدت مقرر، سردفتر و انتقال‌دهنده مسئولیتی در قبال پرداخت ندارند و سازمان‌ها می‌توانند به انتقال‌گیرنده مراجعه کنند؛ همچنین، شهرداری موظف است پس از صدور پروانه ساخت، مفاد آن و دستور نقشه را در سامانه ثبت اسناد بارگذاری کند تا در معرض دید همگان قرار گیرد و کمیسیون‌های مراجع شبه قضایی شهرداری نیز باید آرای خود را در سامانه بارگذاری کنند تا از چالش‌های مربوط به عدم شفافیت جلوگیری شود.

چرخه دوم (سامانه ثبت اسناد غیررسمی)، ناظر به اسناد غیررسمی است که پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون جدید تنظیم شده‌اند. به عنوان مثال، افرادی که مبیعه‌نامه دارند یا ادعایی نسبت به ملکی دارند که فاقد سند رسمی است، می‌توانند از این سامانه استفاده کنند. افراد ذینفع می‌توانند تا دو سال پس از ایجاد و آگهی سامانه، ادعای خود را در سامانه ثبت اسناد غیررسمی مطرح کنند. این سامانه موقتی است و پس از پایان مهلت مقرر، دیگر نباید اسناد غیررسمی وجود داشته باشد. همان‌طور که بیان گردید، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با هدف تضمین امنیت حقوقی معاملات، افزایش شفافیت در بازار املاک و کاهش اختلافات و دعاوی حقوقی به تصویب رسیده است. این قانون، با ایجاد سامانه‌ای جامع و یکپارچه برای ثبت معاملات املاک، امکان دسترسی آسان و سریع به اطلاعات مربوط به مالکیت و وضعیت املاک را فراهم می‌کند. الزام به ثبت رسمی معاملات، از بروز معاملات صوری و غیرقانونی جلوگیری می‌کند و زمینه را برای نظارت دقیق‌تر دولت بر بازار املاک فراهم می‌سازد. با یکسان‌سازی تعرفه و کالت‌نامه و سند، انگیزه افراد برای استفاده از وکالت‌نامه‌های غیررسمی کاهش می‌یابد و معاملات به صورت رسمی ثبت می‌شوند. لزوم برخط بودن

استعلامات، سرعت و دقت در انجام معاملات را افزایش می‌دهد و از بروز اشتباهات و تخلفات جلوگیری می‌کند و شفافیت در اطلاعات پروانه ساخت و آراء کمیسیون‌های شهرداری، امکان نظارت عمومی بر عملکرد شهرداری را فراهم می‌کند و از بروز فساد و سوءاستفاده جلوگیری می‌کند. سامانه ثبت اسناد غیررسمی، فرصتی را برای افرادی که دارای اسناد غیررسمی هستند فراهم می‌کند تا نسبت به تثبیت مالکیت خود اقدام کنند. به طور کلی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، گامی مهم در جهت توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور است و می‌تواند به بهبود وضعیت بازار املاک و افزایش رفاه جامعه کمک کند؛ بنابراین، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با ایجاد دو چرخه اصلی و فرعی ثبت معاملات، سازوکار جامعی را برای ثبت رسمی معاملات املاک فراهم کرده است. این قانون، با هدف تضمین امنیت حقوقی معاملات، افزایش شفافیت در بازار املاک و کاهش اختلافات و دعاوی حقوقی به تصویب رسیده است و می‌تواند به بهبود وضعیت بازار املاک و افزایش رفاه جامعه کمک کند. اجرای صحیح و کامل این قانون، نیازمند همکاری و هماهنگی بین دستگاه‌های مختلف و اطلاع‌رسانی دقیق به مردم است.

در این راستا، این قانون موجب تضمین معاملات حقوقی خواهد شد، چرا که با هدف ریشه کن کردن مشکلات ناشی از معاملات با اسناد عادی، از جمله زمین‌خواری، فرار مالیاتی و کلاهبرداری، به تصویب رسید. این قانون اعتبار اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول را سلب می‌کند و پاسخی است به مشکلات عدیده‌ای که سال‌ها گریبان‌گیر حوزه املاک کشور بوده است. مقابله با مفاسد اقتصادی که در اثر معاملات با اسناد عادی رواج یافته بود و معاملات با اسناد عادی، به دلیل عدم شفافیت و امکان جعل و تقلب، زمینه را برای فعالیت‌های غیرقانونی مانند زمین‌خواری، فرار مالیاتی و کلاهبرداری فراهم می‌کردند. قانون جدید با الزام به ثبت رسمی معاملات، سعی در از بین بردن این زمینه‌ها و ایجاد یک نظام حقوقی شفاف و قابل اعتماد در حوزه املاک دارد. افزایش پرونده‌های قضایی، عدم امکان شناسایی مالکان واقعی، ناتوانی در اتمام طرح حدنگاری و پولشویی، تنها بخشی از معضلات ناشی از عدم ثبت رسمی معاملات املاک بود. همان‌طور که بیان گردید، عدم ثبت رسمی معاملات، منجر به بروز مشکلات متعددی در نظام قضایی، اقتصادی و اجتماعی کشور شده بود. افزایش پرونده‌های قضایی، ناشی از اختلافات و دعاوی ملکی بود که به دلیل بی‌اعتباری اسناد عادی و عدم شفافیت در معاملات املاک ایجاد می‌شد. عدم امکان شناسایی مالکان واقعی، مانع از اجرای صحیح قوانین مالیاتی و جلوگیری از پولشویی می‌شد. ناتوانی در اتمام طرح حدنگاری (کاداستر)، به دلیل وجود اسناد عادی متعدد و متناقض، روند ثبت و تعیین حدود املاک را با مشکل مواجه کرده بود. در این راستا، رهبر انقلاب، معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول را از “منشأهای بزرگ فساد” خواندند و بر لزوم سلب اعتبار از آن‌ها تأکید کردند. تأکید رهبر انقلاب بر لزوم سلب اعتبار از اسناد عادی، نشان‌دهنده عزم جدی نظام برای مقابله با مفاسد اقتصادی و ایجاد یک نظام حقوقی سالم و شفاف در حوزه املاک است. این تأکید، پشتوانه محکمی برای اجرای قانون ایجاد می‌کند و نشان می‌دهد که اجرای این قانون، یک مطالبه ملی است.

قانون پس از یک دوره بررسی کارشناسی طولانی در مجلس شورای اسلامی (از سال ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ با عنوان “طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی”) و طی ۵ مرحله رفت و برگشت بین مجلس و شورای نگهبان، نهایتاً با اصرار مجلس به مجمع

تشخیص مصلحت نظام ارجاع داده شد. پس از بررسی‌های دقیق در کمیسیون حقوقی قضایی مجمع و صحن اصلی آن، با حضور رئیس قوه قضاییه و اعضای کمیسیون، در اردیبهشت ۱۴۰۳ به تصویب رسید و در خرداد همان سال در روزنامه رسمی منتشر و از سوم تیرماه اجرایی شد. طولانی بودن این فرایند، نشان‌دهنده حساسیت و پیچیدگی موضوع و همچنین تلاش برای رفع ایرادات و ابهامات آن است. ارجاع قانون به مجمع تشخیص مصلحت نظام، نشان‌دهنده وجود اختلاف نظر بین مجلس و شورای نگهبان و همچنین تلاش برای حل این اختلاف با در نظر گرفتن مصالح کلی نظام است. این قانون، نیازمند ۱۴ آیین‌نامه اجرایی است که در حال تدوین هستند. این آیین‌نامه‌ها، نحوه اجرای قانون را به طور دقیق مشخص می‌کنند و از بروز تفسیرهای متفاوت و سلیقه‌ای جلوگیری می‌کنند. همان طور که بیان گردید هدف اصلی این قانون سلب اعتبار از اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول است. در این راستا، پس از اجرای کامل قانون، معاملات اموال غیرمنقول تنها با سند رسمی معتبر خواهند بود. این امر، به افزایش امنیت حقوقی معاملات، جلوگیری از بروز اختلافات و دعاوی ملکی و ساماندهی بازار املاک کمک خواهد کرد. نیاز به زیرساخت‌های مناسب (مانند سامانه‌های الکترونیکی ثبت اسناد، دفاتر اسناد رسمی مجهز و پرسنل آموزش‌دیده) نیز از جمله الزامات اجرای موفق قانون است. برای اجرای موفقیت‌آمیز قانون، لازم است اطلاع‌رسانی و فرهنگ‌سازی گسترده‌ای در سطح جامعه انجام شود تا مردم از مزایای ثبت رسمی اسناد و خطرات استفاده از اسناد عادی آگاه شوند. همکاری و هماهنگی بین دستگاه‌های مختلف (مانند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قوه قضاییه، وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها) نیز برای ایجاد یک نظام یکپارچه و کارآمد در حوزه ثبت اسناد ضروری است. قانون مذکور با ایجاد سامانه‌های ثبت اسناد و تعیین ضرب‌الاجل‌های مشخص، به دنبال ساماندهی اسناد عادی، تعیین تکلیف املاک فاقد سند و تسهیل صدور اسناد رسمی است. ماده یک این قانون، نقطه عطف اصلی آن است. با راه‌اندازی سامانه ثبت اسناد، هرگونه نقل و انتقال اموال غیرمنقول باید به صورت رسمی و از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام شود. این موضوع به معنای پایان دادن به معاملات با اسناد عادی به شکل کنونی است و انتظار می‌رود با الزام به ثبت رسمی، بسیاری از دعاوی حقوقی ناشی از معاملات با اسناد عادی کاهش یابد. انتظار می‌رود که با اجرای این ماده، بسیاری از دعاوی حقوقی ناشی از معاملات با اسناد عادی کاهش یابد و امنیت حقوقی معاملات افزایش یابد.

هدف دوم این قانون، ساماندهی مشاوران املاک است. پس از اجرای قانون، مشاوران املاک به عنوان تسهیل‌گر عمل خواهند کرد. آنها پس از توافق بین خریدار و فروشنده، مفاد قرارداد را در یک سامانه ثبت می‌کنند، اما حق تنظیم سند را نخواهند داشت. ثبت قراردادها در سامانه، باعث افزایش نظارت بر عملکرد مشاوران و جلوگیری از تخلفات آنها خواهد شد. هدف سوم، رفع موانع و تسریع در صدور اسناد است. این قانون به رفع محدودیت‌های قانونی موجود در برخی املاک، به ویژه اراضی کشاورزی، برای صدور اسناد رسمی می‌پردازد. با رفع این موانع، فرایند صدور سند رسمی تسریع خواهد شد و دارندگان اسناد عادی موظفند ظرف دو سال از اعلام رئیس قوه قضاییه، مدارک خود را در سامانه بارگذاری کنند. هدف اصلی این بخش از قانون، ایجاد یک سازوکار منظم و شفاف برای فعالیت مشاوران املاک است. این سازوکار با چندین ویژگی کلیدی طراحی شده است:

۱) تسهیل‌گری نقش مشاور: هدف از این قانون این نیست که مشاوران املاک نقش خود را در معاملات تغییر دهند. بلکه آنها را به عنوان واسطه و تسهیل‌گر معاملات معرفی می‌کند. این یعنی آنها نقش مذاکره و توافق بین خریدار و فروشنده را بر عهده خواهند داشت، اما از لحاظ حقوقی، مسئولیت تنظیم و صدور سند را نخواهند داشت.

۲) ثبت قراردادهای در سامانه: این اقدام بسیار مهم است. ثبت الکترونیکی قراردادهای در یک سامانه مرکزی، امکان نظارت بر فعالیت‌ها، شفافیت اطلاعات و ردیابی معاملات را فراهم می‌کند. این ویژگی به عنوان ابزاری برای جلوگیری از تخلفات احتمالی مشاوران عمل خواهد کرد. همچنین امکان تجزیه و تحلیل بازار و ارائه گزارش‌های آماری را فراهم می‌کند.

۳) محدودیت در تنظیم سند: مهم‌ترین نکته این بخش این است که مشاوران حق تنظیم سند رسمی را نخواهند داشت. این وظیفه به دفاتر اسناد رسمی و نهادهای ذیصلاح سپرده می‌شود. این اقدام، از تضاد منافع و تقلب احتمالی جلوگیری می‌کند. این محدودیت، برای جلوگیری از سوءاستفاده و افزایش امنیت معاملات حیاتی است.

هدف دیگر این قانون، تسریع در صدور اسناد رسمی است، به ویژه در مورد املاکی که با محدودیت‌های قانونی خاصی روبرو هستند، مانند اراضی کشاورزی. محدودیت‌های مختلف در صدور سند برای برخی از املاک وجود دارد، به خصوص برای اراضی کشاورزی. این قانون قصد دارد تا موانع قانونی را که باعث طولانی شدن یا عدم امکان صدور سند می‌شوند، برطرف کند. با برطرف شدن موانع قانونی، فرایند صدور سند رسمی تسریع خواهد شد. این در نتیجه کاهش زمان و هزینه‌های اداری برای افراد خواهد بود. یکی از مواردی که برای تسریع روند در نظر گرفته شده، الزام دارندگان اسناد عادی است که باید مدارک خود را ظرف دو سال پس از اعلام رئیس قوه قضاییه در سامانه مربوطه بارگذاری کنند. این اقدام به طور مستقیم به شفافیت و امکان کنترل و نظارت بر این فرایند کمک می‌کند. این قانون با هدف ایجاد نظم، شفافیت و تسریع در روند معاملات املاک طراحی شده است. با تمرکز بر ساماندهی مشاوران املاک و رفع موانع صدور سند، به ارتقای امنیت و شفافیت در این حوزه کمک شایانی می‌کند. توجه به ثبت الکترونیکی قراردادهای و الزام بارگذاری اسناد، بخشی مهم از این رویکرد مدرن و پیشرو است. [۴] این قانون سعی دارد با ایجاد شفافیت در معاملات املاک، جلوگیری از تخلفات و سوداگری را هدف قرار دهد. این امر با الزام ثبت رسمی معاملات، تنظیم قراردادهای خصوصی و ارائه ابزارهای آنلاین (سامانه ثبت الکترونیک) محقق می‌شود. این قانون، نقش مشاوران املاک را نیز مشخص می‌کند و آنها را به عنوان واسطه در مذاکره معرفی می‌کند و مسئولیت ثبت اسناد را از مشاوران برمی‌دارد. کلید اصلی قانون، شفاف‌سازی معاملات است. اما این پرسش مطرح می‌گردد چگونه این شفافیت ایجاد می‌شود؟ به عنوان مثال، چگونه مبلغ دقیق ثمن معامله ثبت می‌شود و از چه سازوکاری برای جلوگیری از ثبت نادرست استفاده می‌شود؟ همچنین، قانون به خوبی نقش مشاور املاک را تسهیل‌گر معرفی می‌کند، اما باید جزئیات بیشتری در مورد نحوه تعامل مشاوران با دفاتر اسناد رسمی و سامانه ثبت الکترونیک ارائه شود و به این پرسش‌ها پاسخ داده شود که

چطور فرایند مذاکره و پیش‌نویس قرارداد توسط مشاوران املاک در سامانه ثبت می‌شود؟ همچنین، این قانون تأکید دارد که شروط مورد نظر طرفین در سند ثبت شود، اما چگونگی ثبت و درج این شروط و اطمینان از صحت آنها چگونه خواهد بود؟

۴- بررسی نوآوری‌های قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول

همان‌طور که بیان گردید، تأکید بر محدود کردن نقش مشاوران املاک به دلالتی، نشان‌دهنده تلاش برای کنترل و شفاف‌سازی بازار است. [۵] این قانون به صیانت از حقوق مالکان و جلوگیری از تخلفات تأکید می‌کند، اما ضمن نوآوری‌ها، چالش‌هایی نیز وجود دارد؛ به عنوان مثال، استفاده از عبارات کلی مانند «سامانه رسمی» و «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» بدون توضیح بیشتر، درک قانون را با دشواری مواجه می‌کند. نام دقیق سامانه، چگونگی کارکرد آن، و نحوه دسترسی به آن ضروری است. چگونگی دلالتی مشاور املاک پس از توافق طرفین، نیاز به شفافیت دارد و این پرسش‌ها مطرح می‌گردد: چه وظایفی برای مشاور تعریف شده است؟ آیا این سامانه اطلاعات مربوط به معاملات را در اختیار مراجع ذی‌ربط قرار می‌دهد؟ آیا امکان دسترسی به این اطلاعات برای عموم یا اشخاص مشخصی وجود دارد؟ تا چه حدودی نقش مشاوران املاک محدود خواهد شد؟ آیا دیگر در هیچ مرحله‌ای از معامله دخالت نمی‌کنند، یا فقط در مراحل نهایی؟ آیا این قانون شامل کلیه معاملات املاک (اعم از خرید و فروش، اجاره و...) می‌شود؟ آیا معاملات خانوادگی را نیز در بر می‌گیرد؟

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات املاک، با هدف افزایش شفافیت، کاهش تخلفات و حفاظت از حقوق مالکان تدوین شده است. این قانون با ضمانت اجرایی قوی، نقش کلیدی در ساماندهی بازار املاک ایفا می‌کند. ماده ۱۱ قانون، مجازات‌های سنگینی را برای مشاوران املاکی که از مقررات تخطی می‌کنند، در نظر گرفته است. این مجازات‌ها شامل استرداد حق‌الزحمه، جریمه تا شش برابر حق‌الزحمه، تعلیق و حتی ابطال پروانه کسب می‌باشد. هدف از این اقدام، ایجاد بازدارندگی قوی در برابر تنظیم اسناد عادی و ترغیب مشاوران املاک به استفاده از سامانه ثبت الکترونیک اسناد و رعایت کامل قانون است؛ همچنین، اسناد عادی تنظیم شده توسط مشاوران املاک فاقد اعتبار قانونی بوده و در ادارات و مراجع قضایی پذیرفته نمی‌شوند. هرگونه دعوایی که مبتنی بر این اسناد باشد، قابل استماع در دادگاه‌ها نیست. مطابق ماده ۳ قانون، بنگاه‌های املاک پس از مذاکرات اولیه، می‌توانند پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج کنند. این سامانه، شفافیت معاملات را افزایش می‌دهد و از تخلفات و سوءاستفاده‌ها جلوگیری می‌کند. همچنین، خریدار و فروشنده می‌توانند بدون نیاز به مشاور املاک، مستقیماً به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کرده و سند رسمی تنظیم کنند. آیین‌نامه‌ای، چگونگی اتصال به سامانه ثبت الکترونیک و تعامل مشاوران املاک با دفاتر اسناد رسمی را مشخص خواهد کرد. در این راستا، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات املاک با ترکیب ضمانت اجرایی قوی و ارائه سامانه ثبت الکترونیک، گامی مؤثر در جهت حفظ حقوق شهروندان، شفاف‌سازی معاملات، و ساماندهی بازار املاک است. این قانون به طور چشمگیری از بروز تخلفات و کلاهبرداری جلوگیری کرده و به ایجاد اعتماد بیشتر در این بازار کمک

می‌کند. هدف نهایی، تضمین امنیت حقوقی معاملات املاک و حرکت به سوی بازار املاک سالم‌تر و کارآمدتر است. [۶]

این قانون تغییرات مهمی در نحوه عملکرد مشاوران املاک و دفاتر اسناد رسمی ایجاد کرده است. تعرفه مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی بر اساس ضوابط و معیارهای مشخص شده توسط مراجع ذیصلاح تعیین می‌شود. این امر به منظور جلوگیری از تعیین تعرفه‌های سلیقه‌ای و ایجاد نظم در بازار معاملات املاک صورت می‌گیرد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی را به سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم کند. این دسترسی به منظور انجام استعلامات مربوطه و ثبت اعمال حقوقی (مانند خرید، فروش، رهن و غیره) در قالب قراردادهای یکسان و نمونه است. در این راستا، قانون تأکید دارد که معاملات املاک باید در قالب قراردادهای یکسان و نمونه ثبت شوند. این قراردادها از پیش طراحی شده‌اند و امکان تغییر شروط قراردادی توسط مشاوران املاک وجود ندارد. هدف از این کار، حفظ حقوق طرفین معامله و جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی است. متعاملین (خریداران و فروشندگان) در صورتی که تمایل داشته باشند قرارداد خود را خارج از قالب‌های یکسان و نمونه ثبت کنند، می‌توانند مستقیماً به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند. در نتیجه مشاوران املاک موظف هستند پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج کنند. این امر به منظور نظارت بر عملکرد مشاوران و جلوگیری از تخلفات احتمالی صورت می‌گیرد و همان‌طور که بیان گردید، قانون برای مشاوران املاکی که از مفاد آن تخلف کنند، ضمانت اجرای سنگینی در نظر گرفته است. این امر به منظور ایجاد بازدارندگی و جلوگیری از تخلفات صورت می‌گیرد. دسترسی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، سرعت و دقت در انجام استعلامات مربوط به معاملات را افزایش می‌دهد؛ همچنین، استفاده از قراردادهای یکسان و نمونه به ایجاد رویه واحد در معاملات املاک کمک می‌کند و از بروز اختلافات ناشی از تفاوت در مفاد قراردادها جلوگیری می‌کند. در مجموع، این قانون گامی مهم در جهت ساماندهی بازار معاملات املاک و حفظ حقوق طرفین معامله است. با اجرای صحیح این قانون، می‌توان انتظار داشت که شاهد کاهش تخلفات، افزایش شفافیت و ایجاد اطمینان بیشتر در این حوزه باشیم.

۵- افزایش شفافیت و امنیت حقوقی معاملات

در سال‌های اخیر، معاملات غیررسمی در حوزه املاک به مشکلات جدی برای مردم منجر شده است. این نوع معاملات عمدتاً با استفاده از قولنامه‌های دستی و قراردادهای ساده انجام می‌شده که به دلیل نبود شفافیت و ثبت رسمی، چالش‌های متعددی را برای خریداران و فروشندگان ایجاد کرده است. از جمله این مشکلات می‌توان به فروش چندباره یک ملک به چندین نفر، جعل اسناد و عدم تطابق وضعیت ملک با قراردادهای موجود اشاره کرد. این مسائل نه تنها باعث ضررهای مالی برای مردم شده، بلکه بار زیادی از دعاوی در دادگاه‌ها را نیز به وجود آورده است. این قانون با هدف ایجاد شفافیت و امنیت حقوقی در معاملات املاک طراحی شده است و به مردم کمک می‌کند تا با آرامش و اطمینان بیشتری به خرید و فروش املاک بپردازند. قانون الزام ثبت رسمی معاملات املاک، به طور خاص با هدف کاهش دعاوی حقوقی و جلوگیری از کلاهبرداری‌ها و تقلب‌ها در این حوزه تصویب شده است. بر اساس این قانون، هر

نوع معامله ملکی باید در سامانه‌های رسمی ثبت و تأیید شود. در صورتی که این ثبت انجام نشود، معامله از نظر قانونی فاقد اعتبار می‌باشد. این فرایند باعث می‌شود که طرفین از قانونی بودن و سلامت معامله اطمینان خاطر داشته باشند و در صورت بروز اختلاف، مرجعی مشخص برای بررسی وجود داشته باشد. برای تسهیل فرایند ثبت و افزایش شفافیت، سازوکاری به نام سامانه ثبت الکترونیکی توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور راه‌اندازی شده است. این سامانه دارای مزایای زیر است:

۱) ثبت پیش‌نویس قرارداد: خریدار و فروشنده پس از توافق، موظفند پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت کنند. این پیش‌نویس شامل اطلاعات دقیقی طرفین، مشخصات ملک و شرایط توافق شده است که به شفافیت بیشتر کمک می‌کند.

۲) تأیید اطلاعات: سامانه به صورت خودکار هویت و اعتبار طرفین را بررسی کرده و از معتبر بودن اسناد اطمینان حاصل می‌کند. این فرایند از بروز بسیاری از مشکلات و اختلافات جلوگیری می‌کند.

۳) مهلت ثبت زودهنگام: پس از ثبت پیش‌نویس، طرفین معامله باید ظرف مدت پنج روز به دفتر اسناد رسمی مراجعه کرده و مراحل نهایی ثبت را انجام دهند.

طبق آیین‌نامه اجرایی، مشاوران املاک مسئولیت بیشتری در ثبت معاملات پیدا کرده‌اند. آنان باید اطلاعات دقیق و جامعی را درباره طرفین، وضعیت ملک و شرایط مالی به سامانه وارد کنند. این شفافیت ضمن افزایش دقت در معاملات، مانع از تغییرات دلخواه و غیرمجاز در اطلاعات می‌شود. همان‌طور که بیان گردید، دفاتر اسناد رسمی، مرحله نهایی ثبت معامله را بر عهده دارند. مسئولیت این دفاتر این است که پس از بررسی صحت اسناد، در صورتی که شرایط قانونی رعایت شده باشد، سند رسمی معامله را صادر کنند. این مرحله باعث افزایش اطمینان طرفین از قانونی بودن معامله و جلوگیری از هرگونه کلاهبرداری می‌شود. در این راستا، برای ساده‌سازی معاملات روزمره، این قانون قراردادهای یکسان را نیز معرفی کرده است. این قراردادها فرم‌های استاندارد و از پیش تعیین شده‌ای هستند که تغییر در آن‌ها ممکن نیست. این موضوع منجر به کاهش اختلافات و افزایش شفافیت در شرایط معامله می‌شود. یکی از مزایای قراردادهای یکسان کاهش اختلافات است، چرا که شرایط به طور شفاف و مشخص تعریف شده و به راحتی قابل درک هستند. در این راستا، برای خرید و فروش‌هایی که پیچیدگی خاصی ندارند، نیازی به مراجعه حضوری به دفاتر اسناد رسمی نیست، که این امر موجب تسهیل فرایند می‌شود؛ همچنین، با توجه به بررسی‌های سیستمی و اعتباربخشی که در سامانه انجام می‌شود، امکان تقلب و تخلفات به حداقل می‌رسد. یکی از مزایای قراردادهای یکسان در سامانه، حذف نیاز به مراجعه حضوری به دفاتر اسناد رسمی برای ثبت معاملات املاک است. پس از توافق اولیه، طرفین می‌توانند قرارداد را در سامانه به صورت الکترونیکی امضا کنند و اطلاعات مورد نیاز را وارد سیستم نمایند. سامانه با بررسی صحت هویت طرفین و شرایط معامله، قرارداد را به صورت رسمی ثبت می‌کند. این فرایند به سرعت و سهولت انجام معاملات کمک می‌کند. البته، برای موارد خاص، مانند معاملات غیرمعمول یا مواردی که ملک وثیقه است، ممکن است مراجعه حضوری به دفاتر اسناد رسمی همچنان ضروری باشد.

این قانون علاوه بر مزایای قبلی، فواید گسترده‌تری برای حاکمیت، متعاملین و اقتصاد کشور به همراه دارد. این قانون نه تنها امنیت حقوقی معاملات را تضمین می‌کند، بلکه به شفافیت، نظم و رونق اقتصادی نیز کمک می‌کند، چرا که دولت می‌تواند به طور کامل بر معاملات املاک نظارت داشته باشد و از انجام زمین‌خواری و تصرف غیرقانونی اراضی جلوگیری کند و شناسایی و پیگیری معاملات مشکوک و نامشروع به آسانی انجام می‌شود. خریدار جدید از اطلاعات خریداران قبلی مطلع می‌شود و از بروز مشکلات ناشی از معاملات قبلی جلوگیری می‌شود. با سامانه‌ای شدن معاملات و جلوگیری از معاملات متعارض، تعداد پرونده‌های قضایی مرتبط با املاک به طور چشمگیری کاهش می‌یابد. همان طور که ذکر گردید، دفاتر معاملات املاک به جایگاه اصلی خود به عنوان دلال و واسطه بین خریدار و فروشنده بازمی‌گردند و از تنظیم اسناد عادی منع می‌شوند. این امر به کاهش معاملات غیرحقوقی کمک می‌کند. پرداخت برخط، نیاز به مراجعه حضوری افراد به سازمان‌های مختلف را از بین می‌برد و در زمان و هزینه آن‌ها صرفه‌جویی می‌کند؛ همچنین، با ثبت تمامی معاملات و دسترسی آسان به اطلاعات، فساد و رانت در بازار املاک به طور قابل توجهی کاهش می‌یابد. در این راستا، با شفافیت در قیمت‌ها و شرایط معاملات، رقابت سالم در بازار املاک ایجاد می‌شود؛ همچنین، با ثبت رسمی و سامانه‌ای شدن معاملات، نقل و انتقال املاک به سهولت انجام می‌شود. لازم به ذکر است، با ثبت تمامی معاملات، اطلاعات دقیق و به‌روزی از وضعیت املاک در اختیار برنامه‌ریزان شهری و منطقه‌ای قرار می‌گیرد و آن‌ها می‌توانند تصمیمات بهتری در زمینه توسعه شهری و منطقه‌ای اتخاذ کنند. با ثبت رسمی و سامانه‌ای شدن معاملات، بانک‌ها می‌توانند املاک را به صورت دقیق‌تر ارزیابی کرده و تسهیلات مناسب‌تری به متقاضیان ارائه دهند. تضمین مالکیت و ارزش املاک، ریسک اعطای تسهیلات بانکی را کاهش می‌دهد. از حیث جرم‌شناسی نیز این قانون دارای فوایدی حائز اهمیت می‌باشد. با ثبت تمامی معاملات، امکان شناسایی معاملات مشکوک و جلوگیری از پولشویی و جرائم مالی افزایش می‌یابد. دسترسی به اطلاعات معاملات، امکان پیگیری تراکنش‌های مالی مشکوک و جلوگیری از انجام جرائم مالی را فراهم می‌کند. رونق بازار املاک، کسب و کارهای مرتبط با آن مانند مشاوران املاک، پیمانکاران ساختمانی و تولیدکنندگان مصالح ساختمانی را توسعه می‌دهد و موجب ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی می‌گردد؛ بنابراین، این قانون با ایجاد شفافیت، نظم و امنیت در بازار املاک، نه تنها حقوق طرفین معامله را حفظ می‌کند، بلکه به بهبود عملکرد حاکمیت، رونق اقتصادی و توسعه پایدار کشور نیز کمک می‌کند. این قانون گامی اساسی در جهت ارتقای سلامت و کارآمدی نظام اقتصادی و حقوقی کشور محسوب می‌شود. در این راستا، این قانون فراتر از یک اصلاحیه ساده، یک تحول بنیادی در نظام حقوقی و اقتصادی کشور است که به طور مستقیم بر امنیت قضایی و تضمین حقوق مالکانه شهروندان اثر می‌گذارد. این قانون با ایجاد یکپارچگی و شفافیت در بازار املاک، از حقوق مالکیت افراد در برابر تهدیدات مختلف محافظت می‌کند و بستری امن و قابل اعتماد برای سرمایه‌گذاری و فعالیت‌های اقتصادی فراهم می‌آورد، چرا که با ثبت رسمی معاملات، حقوق مالکانه افراد به طور قطعی تثبیت می‌شود و از تزلزل مفهوم مالکیت در نظام حقوقی کشور جلوگیری می‌گردد. سند رسمی به عنوان مدرکی معتبر و غیرقابل انکار، مالکیت فرد را به رسمیت می‌شناسد و از او در برابر هرگونه ادعای خلاف واقع محافظت می‌کند. لازم به ذکر است، حاکمیت موظف است از

حقوق مالکانه دارندگان سند رسمی حمایت کند و در صورت بروز هرگونه تعارض، از آن‌ها پشتیبانی نماید. این حمایت قانونی، اطمینان خاطر را برای مالکان فراهم می‌کند و آن‌ها را از نگرانی‌های ناشی از ابطال احتمالی سند توسط اسناد عادی معارض رها می‌سازد، چرا که سند رسمی در مراجع قضایی دارای اعتبار قانونی بالایی است و به راحتی قابل استناد است. این امر در مقایسه با سند عادی که نیاز به اثبات اصالت و اعتبار دارد، فرایند دادرسی را تسریع و تسهیل می‌کند و از تحمیل هزینه‌های اضافی به طرفین دعوا جلوگیری می‌نماید.

طبق این قانون، دفاتر اسناد رسمی موظفند هویت طرفین قرارداد را به طور دقیق بررسی و اطلاعات آن‌ها را ثبت کنند. این امر از وقوع جرائمی مانند کلاهبرداری و جعل اسناد جلوگیری می‌کند و امنیت معاملات را افزایش می‌دهد، چرا که دفاتر اسناد رسمی جزئیات قرارداد را به طور دقیق ثبت می‌کنند و امکان تغییر در آن توسط طرفین به صورت یکجانبه وجود ندارد. این امر از بروز اختلافات و سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری می‌کند و حقوق طرفین معامله را به طور کامل تضمین می‌نماید. با ثبت اطلاعات کامل طرفین معامله، امکان شناسایی افراد به آسانی فراهم می‌شود. این امر در پیگیری جرائمی مانند پولشویی، کلاهبرداری، زمین‌خواری و فرار مالیاتی بسیار مؤثر است و به دستگاه‌های امنیتی و قضایی در مبارزه با فساد و جرائم سازمان‌یافته کمک می‌کند. جرایم مربوط به زمین‌خواری معمولاً با استفاده از اسناد عادی انجام می‌شود، اما با ثبت رسمی معاملات و استعلام از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دفاتر اسناد رسمی می‌توانند از دولتی بودن اراضی مطلع شده و از تنظیم سند جلوگیری کنند. این امر به حفظ حقوق بیت‌المال و جلوگیری از تصرف غیرقانونی اراضی ملی کمک می‌کند؛ همچنین، با ثبت رسمی معاملات، مال غیرمنقول دارای سابقه می‌شود و دیگر نمی‌توان یک مال را به چند نفر فروخت. این امر از وقوع معاملات معارض و ایجاد اختلافات پیچیده حقوقی جلوگیری می‌کند، چرا که با احراز هویت طرفین معامله و الزامی بودن و کالت در فروش یا انتقال مالکیت اموال در دفاتر املاک الکترونیکی، جرم فروش مال غیر نیز از بین خواهد رفت. لازم به ذکر است، ثبت رسمی معاملات، به توسعه زیرساخت‌های اطلاعاتی کشور کمک می‌کند و امکان ارائه خدمات بهتر به شهروندان را فراهم می‌سازد. با ایجاد سامانه‌ای برای ثبت اسناد و اتصال دستگاه‌های اجرایی مرتبط، بسیاری از خدمات در این حوزه با سرعت و دقت خوبی انجام خواهد شد. در هنگام انجام معاملات غیرمنقول، با یک استعلام از سامانه، می‌توان به اطلاعات مال غیرمنقول دست پیدا کرد که این امر تأثیر بسزایی در سرعت انجام کار و کاهش فساد احتمالی خواهد داشت. در نتیجه، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با ایجاد امنیت قضایی و تضمین حقوق مالکانه، نقش بسزایی در توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور ایفا می‌کند. اجرای کامل و صحیح این قانون، نه تنها به نفع مالکان و سرمایه‌گذاران است، بلکه به ارتقای سلامت نظام حقوقی و اقتصادی کشور نیز کمک می‌کند.

۶- چالش‌های اصلی قانون ثبت رسمی معاملات غیرمنقول در راستای امنیت حقوقی معاملات

این قانون با وجود مزایای چشمگیر در تضمین امنیت حقوقی معاملات، با چالش‌ها و ایراداتی روبرو است که در صورت عدم توجه و رفع آن‌ها، می‌تواند اثربخشی قانون را کاهش داده و حتی موجب بروز مشکلات جدیدی شود. این قانون از انسجام کافی برخوردار نیست، به طوری که موضوع اعتبار اسناد عادی و قراردادهای مقدماتی حل نشده و این

مشکلات کماکان پابرجاست. در خصوص جبران خسارت نیز سازوکار ناقصی وجود دارد. در این راستا تأمین امنیت حقوق مالکیت اشخاص مستلزم وجود قوانین صریح و شفاف می باشد. [۷] در برخی از عبارات این قانون ابهام وجود دارد، به عنوان مثال، استفاده از عباراتی مانند "قابل استماع نبودن" یا "بی اعتبار اعلام کردن فروض خاص" به جای عبارت صریح "بطلان" ابهاماتی را ایجاد می کند. این ابهام می تواند در تفسیر و اجرای قانون مشکلاتی ایجاد کند و موجب تفسیرهای مختلف و ناهمگون در مراجع قضایی شود. برای افزایش امنیت حقوقی معاملات، لازم است قانونگذار از عبارات صریح و بدون ابهام استفاده کند. استفاده از واژه "بطلان" به جای عبارات مبهم، تکلیف طرفین معامله و مراجع قضایی را مشخص می کند و از بروز اختلافات و تفسیرهای ناهمگون جلوگیری می نماید. ابهام در اصطلاحات حقوقی، نه تنها امنیت حقوقی معاملات را به خطر می اندازد، بلکه موجب افزایش دعاوی و هزینه های دادرسی نیز می شود. استفاده از مفهوم "تلف حکمی" که در قوانین قبلی سابقه نداشته و می تواند تأثیرات جانبی قابل توجهی داشته باشد. تعریف و مصادیق این مفهوم باید به طور واضح مشخص شود تا از تفسیرهای مختلف و سوءاستفاده های احتمالی جلوگیری شود. برای افزایش امنیت حقوقی معاملات، لازم است قانونگذار تعریف دقیق و روشنی از مفهوم "تلف حکمی" ارائه دهد و مصادیق آن را به طور واضح مشخص کند. استفاده از مفاهیم مبهم و تعریف نشده در قوانین، موجب سردرگمی و تفسیرهای مختلف می شود و امنیت حقوقی معاملات را به خطر می اندازد. در صورت عدم تعریف دقیق این مفهوم، ممکن است افراد سودجو از آن برای فرار از مسئولیت های قانونی خود استفاده کنند.

چالش دیگر در خصوص قراردادهای با فرمت یکسان است، با وجود مزایای قراردادهای یکسان، محدودیت هایی نیز وجود دارد. این محدودیت ها عمدتاً به مواردی مرتبط می شوند که با شرایط خاص حقوقی یا قانونی املاک درگیر هستند. به عنوان مثال، ممکن است در برخی از معاملات غیرمعمول، همچون معاملات مبادله ای یا تبادلی، سامانه امکان ثبت الکترونیکی را نداشته باشد و مراجعه به دفاتر اسناد رسمی اجتناب ناپذیر باشد. در مواردی که ملک در بازداشت است، نیاز به بررسی های بیشتر و مداخله مراجع قانونی است که ممکن است با فرایند ثبت الکترونیکی در سامانه ناسازگار باشد؛ همچنین شرایط خاص حقوقی و قانونی، مثل شرایط مربوط به املاک موقوفه، وقف یا محدودیت های مربوط به ارث، ممکن است با قراردادهای یکسان در سامانه سازگاری نداشته باشند و نیاز به بررسی توسط متخصصین حقوقی و مراجعه به دفاتر اسناد رسمی را داشته باشند. اگر ملک وثیقه باشد، سامانه ممکن است نتواند به تنهایی تمامی مراحل را انجام دهد و نیاز به تأییدیه های مربوطه از سوی نهادهای مرتبط باشد. در مواردی که موضوع تملک ملک توسط دولت یا نهادهای عمومی باشد، سامانه امکان ثبت نهایی قرارداد را ندارد و نیاز به طی مراحل قانونی و مراجعه حضوری به دفاتر اسناد رسمی خواهد بود. به طور خلاصه، در حالی که قراردادهای یکسان در سامانه می توانند فرایند معاملات املاک را تسریع و تسهیل کنند، اما محدودیت های حقوقی و قانونی، و شرایط خاص املاک در برخی موارد، نیاز به مراجعه حضوری به دفاتر اسناد رسمی را ضروری می سازند.

قانون چهار گروه اصلی (دفاتر رسمی، دلالان، اشخاص حقیقی و حقوقی) را هدف قرار داده، اما پیچیدگی های روابط بین این گروه ها هنوز به طور کامل شفاف نشده است. این مسئله می تواند باعث بروز اختلافات و مشکلات اجرایی شود.

برای افزایش امنیت حقوقی معاملات، لازم است قانون‌گذار روابط بین گروه‌های مختلف مخاطب قانون را به طور دقیق و شفاف مشخص کند. تعیین وظایف و مسئولیت‌های هر یک از این گروه‌ها و همچنین نحوه تعامل آن‌ها با یکدیگر، از بروز اختلافات و سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری می‌کند. به عنوان مثال، لازم است نقش و مسئولیت دلالان در معاملات املاک به طور دقیق مشخص شود تا از تخلفات و سوءاستفاده‌های آن‌ها جلوگیری شود. چالش دیگر این قانون این است که الزام به ثبت واقعی قیمت املاک ممکن است با مقاومت منفی مخاطبان مواجه شود، زیرا ممکن است پیامدهای مالیاتی ناخوشایندی برای آن‌ها داشته باشد. برای افزایش امنیت حقوقی معاملات، لازم است قانون‌گذار با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی و اجتماعی کشور، سازوکارهای مناسبی برای اجرای این الزام در نظر بگیرد. ایجاد مشوق‌های مالیاتی برای ثبت واقعی قیمت املاک، می‌تواند مقاومت‌ها را کاهش داده و افراد را به ثبت صحیح اطلاعات ترغیب کند. ثبت واقعی قیمت املاک، نه تنها به افزایش شفافیت در بازار املاک کمک می‌کند، بلکه از فرار مالیاتی نیز جلوگیری می‌کند.

یکی از چالش‌های دیگر این قانون، رویکرد آیین‌نامه محور بودن آن می‌باشد. اگرچه آیین‌نامه محور بودن قانون می‌تواند به عنوان یک نقطه قوت تلقی شود، اما در عین حال، این موضوع می‌تواند باعث شود که قانون بیش از حد به جزئیات بپردازد و از کلیت و هدف اصلی خود دور شود. همچنین، تصویب آیین‌نامه‌ها زمان‌بر است و می‌تواند اجرای قانون را به تأخیر بیندازد. پس از انقلاب، رویکرد حمایتی نسبت به نهادهای حقوقی (مانند ثبت املاک) کاهش یافته است. یکی از دلایل این امر، عدم توجه بنیادین به مسائل تشریفاتی در ققه است. این موضوع می‌تواند باعث شود که قانون با مخالفت‌های شرعی مواجه شود و اجرای آن با مشکلاتی روبرو شود. در این راستا، جلب حمایت فقها و علمای دینی، می‌تواند از مخالفت‌های شرعی با قانون جلوگیری کند و اجرای آن را تسهیل نماید.

چالش دیگر طولانی بودن مواد قانون، استفاده از اصطلاحات مبهم و ارجاعات متعدد به مواد دیگر، فهم قانون را برای مخاطبان دشوار می‌کند و زمینه را برای تفسیرهای مختلف و ناهمگون فراهم می‌سازد. در این راستا، ضروری است قانون با زبانی ساده، روشن و قابل فهم برای عموم نگارش شود. مواد قانون باید مختصر و موجز باشند و از ارجاعات غیرضروری به مواد دیگر خودداری شود. استفاده از اصطلاحات تخصصی باید به حداقل رسانده شود و در صورت استفاده، تعریف دقیق آن‌ها در قانون ارائه شود. یک قانون روشن و قابل فهم، به طرفین معامله کمک می‌کند تا حقوق و تعهدات خود را به درستی درک کنند و از بروز اختلافات و دعاوی حقوقی جلوگیری شود.

لازم به ذکر است، اجرای صحیح این قانون نیازمند ضمانت اجرا و سازوکار مشخص و مؤثر می‌باشد. در این زمینه رفع چالش کمبود زیر ساخت‌های لازم مانند مشکلات مربوط به سامانه‌ای جهت پشتیبانی الکترونیک از ثبت اسناد و آگاه‌سازی عمومی در جامعه ضروری است. در این زمینه بایستی شرایط به طوری مهیا گردد که در تمامی مراجع قضایی این قانون به طور دقیق اجرا شود و نظریات شورای نگهبان نیز موجب تضعیف آن نشود. در راستای افزایش اثرگذاری روند الزام به ثبت رسمی اسناد و املاک، بایستی تعداد دفاتر رسمی افزایش یابد و هزینه‌های ثبت و ایجاد سامانه‌های مورد نیاز فراهم گردد و روش‌های کارآمد پیش‌بینی گردد. [۸]

قانون الزام به ایجاد سامانه‌های الکترونیکی و برخط برای ثبت معاملات غیرمنقول قبل از ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی اشاره دارد. ایجاد و پیاده‌سازی این سامانه‌ها می‌تواند چالش‌های فنی و اجرایی متعددی را به همراه داشته باشد، از جمله:

- ۱) هزینه‌های بالا: ایجاد و نگهداری سامانه‌های الکترونیکی نیازمند سرمایه‌گذاری بالایی در زمینه سخت‌افزار، نرم‌افزار و نیروی انسانی متخصص است.
 - ۲) مشکلات فنی: ممکن است در فرایند ایجاد و پیاده‌سازی سامانه‌ها با مشکلات فنی و نرم‌افزاری متعددی روبرو شویم که اجرای قانون را به تأخیر بیندازد.
 - ۳) امنیت اطلاعات: حفظ امنیت اطلاعات شخصی و مالی طرفین معامله در سامانه‌های الکترونیکی از اهمیت بالایی برخوردار است و هرگونه نقص امنیتی می‌تواند منجر به سوءاستفاده و کلاهبرداری شود.
 - ۴) دسترسی عمومی: اطمینان از دسترسی آسان و عادلانه همه افراد به سامانه‌های الکترونیکی، به ویژه در مناطق دورافتاده و کم‌برخوردار، یک چالش اساسی است.
- ضروری است در فرایند ایجاد و پیاده‌سازی سامانه‌های الکترونیکی، قبل از شروع به کار، باید یک برنامه جامع و دقیق برای ایجاد و پیاده‌سازی سامانه‌ها تهیه شود که شامل اهداف، زمان‌بندی، بودجه و مسئولیت‌های هر یک از ذی‌نفعان باشد. در طراحی و توسعه سامانه‌ها باید از فناوری‌های نوین و استانداردهای بین‌المللی استفاده شود تا عملکرد، امنیت و قابلیت اطمینان آن‌ها تضمین شود. لازم است به طور گسترده به آموزش و اطلاع‌رسانی به عموم مردم و کارکنان دفاتر اسناد رسمی در مورد نحوه استفاده از سامانه‌های الکترونیکی پرداخته شود؛ همچنین، باید یک سیستم پشتیبانی فنی قوی برای رفع مشکلات و ارائه خدمات به کاربران سامانه‌ها ایجاد شود.
- چالش بعدی این است که قانون در خصوص املاکی که سابقه ثبتی ندارند، قابلیت اجرایی نخواهد داشت و این موضوع می‌تواند منجر به ایجاد مشکلات و دعاوی حقوقی شود. ضروری است قانون‌گذار راهکارهای مناسبی برای تعیین تکلیف اموال مجهول‌المالک ارائه دهد. تشکیل کمیسیون‌های ویژه‌ای برای بررسی و تعیین مالکیت اموال مجهول‌المالک با حضور نمایندگان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط و استفاده از روش‌های جایگزین حل اختلاف مانند داوری و میانجی‌گری برای حل اختلافات مربوط به مالکیت اموال مجهول‌المالک و تعیین مهلت قانونی برای مالکان اموال مجهول‌المالک برای ارائه مدارک و مستندات مربوط به مالکیت خود، می‌تواند به حل این چالش‌ها کمک شایان توجهی کند. لازم به ذکر است، ابهام در نقش سردفتران در سامانه کاتب و عدم مشخص بودن مسئولیت آن‌ها در قبال اصالت اسناد، می‌تواند منجر به بروز سوءاستفاده و کلاهبرداری شود. در راستای افزایش امنیت حقوقی معاملات بایستی نقش و مسئولیت سردفتران در سامانه کاتب به طور دقیق و شفاف مشخص شود. سردفتران باید مسئولیت بررسی اصالت اسناد و مدارک ارائه شده را بر عهده داشته باشند و در صورت مشاهده هرگونه تخلف یا جعل، مراتب را به مراجع ذی‌صلاح اطلاع دهند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید آموزش‌های لازم را به سردفتران ارائه دهد تا آن‌ها بتوانند به طور مؤثر وظایف خود را در سامانه کاتب انجام دهند. نکته قابل توجه دیگر این

است که الزام به ثبت رسمی معاملات ممکن است با مقاومت منفی در میان مردم و ذی‌نفعان مواجه شود، به ویژه اگر این الزام با افزایش هزینه‌ها یا بوروکراسی همراه باشد. در این راستا، ضروری است قانون‌گذار با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی و اجتماعی کشور، سازوکارهای مناسبی برای اجرای این الزام در نظر بگیرد. کاهش هزینه‌های ثبت، تسهیل فرایند ثبت و ارائه مشوق‌های مالیاتی، می‌تواند مقاومت‌ها را کاهش داده و افراد را به ثبت رسمی معاملات ترغیب کند. در نتیجه، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با وجود اهداف مثبتی که دارد، دارای ایرادات و چالش‌های جدی است. برای افزایش امنیت حقوقی معاملات، لازم است این ایرادات و چالش‌ها به طور جدی مورد توجه قرار گیرد و راهکارهای مناسبی برای رفع آن‌ها ارائه شود. با رفع این چالش‌ها و ایرادات، می‌توان اطمینان حاصل کرد که این قانون به اهداف خود در تضمین امنیت حقوقی معاملات، افزایش شفافیت در بازار املاک و جلوگیری از فساد و جرائم مالی دست خواهد یافت.

نتیجه‌گیری

پس از سال‌ها دست و پنجه نرم کردن با بی‌اعتباری اسناد عادی و آشفتگی در بازار املاک، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به عنوان یک راهکار اساسی برای ساماندهی نظام ثبتی کشور ظهور کرده است. این قانون با هدف صیانت از حقوق مالکیت و افزایش شفافیت در معاملات، گامی بلند در راستای ایجاد یک جامعه حقوق‌مدار و سالم برداشته است. با ثبت رسمی معاملات، اعتبار قانونی و صحت اسناد به طور چشمگیری افزایش می‌یابد و امنیت حقوق مالکیت تقویت می‌شود. دیگر خبری از تزلزل حقوق مالکانه ناشی از تفاسیر متعدد و بی‌اعتباری اسناد عادی نخواهد بود. ثبت رسمی، اطلاعات مربوط به معاملات را به شفافیت بیشتری می‌رساند و این امر به کاهش اختلالات، سوءاستفاده‌ها و زمین‌خواری در بازار املاک کمک می‌کند. با رصد کامل معاملات توسط حاکمیت و ثبت مشخصات کامل متعاملین، امکان فعالیت‌های غیرقانونی و پولشویی به حداقل می‌رسد؛ همچنین، با ثبت رسمی، احتمال بروز دعاوی ناشی از سوءتفاهم یا کلاهبرداری به حداقل می‌رسد و این امر به کاهش بار قضائی و همچنین دعاوی کیفری در محاکم کمک خواهد کرد. دیگر نیازی به صرف زمان و هزینه برای اثبات مالکیت از طریق مراجع قضایی نیست. ثبت رسمی به عنوان ابزاری کارآمد برای پیشگیری یا کاهش جرائم نظیر زمین‌خواری، کلاهبرداری و پولشویی محسوب می‌شود. اطلاعات ثبت شده در سامانه‌های رسمی امکان رصد معاملات مشکوک را فراهم می‌آورد و به دستگاه‌های امنیتی و قضایی در مبارزه با فساد کمک می‌کند. با ثبت دقیق اطلاعات مربوط به املاک و معاملات، امکان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای به نحو بهتری فراهم می‌شود. دولت و شهرداری‌ها می‌توانند با استفاده از این اطلاعات، تصمیمات بهتری در زمینه توسعه زیرساخت‌ها و ارائه خدمات عمومی اتخاذ کنند. با ساماندهی بازار املاک و افزایش شفافیت در معاملات، زمینه برای سرمایه‌گذاری و فعالیت‌های اقتصادی فراهم می‌شود و این امر به ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی کمک می‌کند. با افزایش تعداد دفاتر اسناد رسمی و تسهیل در تشریفات ثبت، می‌توان دسترسی عموم به ثبت رسمی را آسان‌تر کرده و هزینه‌های مربوط به آن را کاهش داد. تعیین یک دوره گذار و افزایش مهلت زمانی برای ثبت اولیه اسناد عادی موجود، به مردم این امکان را می‌دهد که فرصت کافی برای تطبیق خود با قانون جدید داشته باشند و به تدریج بتوانند

اسناد خود را به ثبت برسانند. در نهایت بایستی بیان نمود که طرح الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول می‌تواند به عنوان یک ابزار مهم و کارآمد در جلوگیری از تضییع حقوق مالکانه، کاهش دعاوی و شفافیت در معاملات املاک عمل کند. با توجه به تجربیات گذشته و بی‌اعتباری اسناد عادی، به نظر می‌رسد که اجرای صحیح این طرح و اصلاحات پیشنهادی، نیاز به توجه و همکاری همگانی از جمله دولت، مجلس و جامعه مدنی دارد. این طرح نه تنها به تقویت نظام حقوقی کشور کمک می‌کند، بلکه در نهایت منجر به ایجاد یک جامعه حقوق مدار و سالم خواهد شد. با اجرای کامل این قانون و رفع چالش‌های موجود، می‌توان به آینده‌ای روشن‌تر در بازار املاک کشور امیدوار بود، آینده‌ای که در آن حقوق مالکیت به طور کامل تضمین شده و معاملات با شفافیت و امنیت بیشتری انجام می‌شود.

منابع و مآخذ

- ۱) امامی، ح، (۱۳۹۰)، "شرح قانون ثبت اسناد و املاک، تهران"، انتشارات کانون کتاب، ص ۷۰.
- ۲) مشهدی‌زاده، ع، (۱۴۰۰)، "نقش اجباری نمودن ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در پیشگیری از جرم جعل و کلاهبرداری"، نشریه مطالعات پیشگیری از جرم، ۱۶، ص ۱۹۰.
- ۳) جواهرکلام، م، علیجانی، م، (۱۴۰۳). "تحلیل حقوقی و اقتصادی مفاد ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول"، دانشنامه حقوق اقتصادی، صص ۲۰-۲۱.
- ۴) جعفری، ج، توسل، ا، (۱۳۹۸)، "بررسی حقوقی فروش اموال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی"، نخستین کنفرانس ملی علوم انسانی و توسعه، ص ۱۸.
- ۵) خوئینی، غ، شفیعی فینی، ح، (۱۳۹۷)، "نقش تنظیم سند رسمی معاملات در سلامت اخلاقی و اجتماعی جامعه"، نشریه اخلاق در علوم فناوری، ۱۳، ص ۷۰.
- ۶) نظام الملکی، ج، سعیدی، ع، (۱۳۹۷)، "تحلیل حقوقی الزام به ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول و آثار آن"، دومین کنگره بین‌المللی علوم و مهندسی، ص ۸۹.
- ۷) امینی، م، خداداد، ج، (۱۴۰۰)، ارزیابی «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» با رویکرد تطبیقی، مقاله پژوهشی، دوره اول، شماره اول، صص ۲۱۰-۲۰۹.
- ۸) جداری سلامی، م، (۱۴۰۳)، واکاوی الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول، مجله کانون وکلای دادگستری استان آذربایجان شرقی، شماره ۴۹، صص ۴۹-۴۴.

Analyzing the role of the law requiring official registration of real estate transactions in ensuring the legal security of transactions

Seyed Mehdi Hosseini¹

Abstract

The plan to require the official registration of immovable property transactions has been developed by the legislator with the aim of reducing the crimes of forgery, fraud, and other crimes related to immovable property. This plan, which was introduced in the parliament on 10/13/1395 and approved on 2/31/1399, considers the validity of immovable property transactions to be subject to their official registration. Document registration, given its importance in accreditation and evidentiary power, plays important roles, including creating transparency in transactions and preventing possible abuses, playing an important role in ensuring the moral and social health of society, and by recording accurate and complete information related to each property, it provides the possibility of examining and inquiring about the authenticity of transactions and increases the transparency of immovable property transactions. This law, by formalizing transactions and determining their legal obligations, prevents disputes and lawsuits arising from informal transactions. Despite the aforementioned benefits, the law requiring official registration of immovable property transactions faces challenges and ambiguities that need to be examined and resolved in order to benefit from the full potential of this law in ensuring the legal security of transactions. The approach of this research is descriptive-analytical and applied in terms of purpose, and the materials were collected using a library method (books and articles) and through the study of laws and reliable sources.

Keywords

Official registration, official document, immovable property.

1. Master of Communication Law, Allameh Tabatabaei University, Lawyer at a Court