Journal of Socio-Political Developments in Contemporary Iran

http://doi.org/ 10.30510/pscci.2026.535218.1312

Farzin Yazdanpanah[1]

Received: 18 May 2026

Reception: 23 August 2026

Abstract:

The law requiring official registration of immovable property transactions, approved in 1403, as the most important legislative development in the Iranian registration law system, seeks to transition from the traditional model of ordinary documents to a system based on official registration and its founding effects. The purpose of this research is to critically analyze this law from the perspective of internal coherence with the foundations of civil law, executive capacities, and institutional infrastructures, in order to assess the possibility of realizing the legislator's goals in ensuring transactional stability and judicial security. The present research, with a descriptive-analytical and critical approach, analyzes the text of the law, the foundations of registration and civil law, executive and institutional requirements, and the experiences gained from the initial implementation of the law by using library resources, legal documents, and executive reports.The results of the research show that despite the positive step taken by the law in modernizing the registration system and limiting the validity of ordinary documents, there is a significant gap between the legislative will and the executive realities. The most important challenges are: 1) guaranteeing the implementation of "absolute non-hearing" of claims based on ordinary documents, which conflicts with the fundamental principles of civil law, including the rule of respect for property and the need for compensation for damage, and instead of reducing claims, it simply leads to the transformation of their channels of filing; 2) weakness of electronic infrastructure and lack of integration of registration and judicial systems, which have hindered the realization of data-driven governance; 3) imposing the burden of responsibility based on the theory of risk on notaries of official documents without providing appropriate institutional, insurance, and legal support; and 4) failure to foresee efficient transitional mechanisms to organize the situation of the mass of existing ordinary documents.The success of the law requiring official registration will not be achieved simply by expanding formal requirements and intensifying enforcement guarantees, but rather requires creating a balance between the three pillars of registration security, legal justice, and the actual capacity of the administrative-technological system. To bridge the gap between legislative will and executive reality, a review of the approach of absolute non-hearing towards conditional hearing, integration of registration and judicial systems, separation of human responsibility from systemic error, establishment of a guarantee fund and provision of insurance coverage for notaries, and development of transitional regulations for existing ordinary documents are proposed as key solutions.
Keywords: Official registration, real estate transactions, legal security, ordinary documents, notaries, notary liability

---

[1]Master's student in private law, Tabnak Lamerd Non-Profit-Non-Governmental Higher Education Institute

فصلنامه تحولات سیاسی اجتماعی معاصر ایران، سال پنجم ، ویژه نامه۱٤۰۵، صص ۱۱۴-۹۲

http://doi.org/ 10.30510/pscci.2026.535218.1312

تحلیل انتقادی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: از اراده تقنینی تا واقعیت‌های اجرایی

تاریخ دریافت :۲۸ /۱٤۰۵/۰۲

فرزین یزدان پناه[۱]

تاریخ پذیرش: ۱٤۰۵/۰٦/۰۱

چکیده

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱٤۰۳ به‌عنوان مهم‌ترین تحول تقنینی در نظام حقوق ثبت ایران، درصدد گذار از الگوی سنتی اسناد عادی به نظامی مبتنی بر ثبت رسمی و آثار تأسیسی آن است. هدف این پژوهش، واکاوی انتقادی این قانون از منظر انسجام درونی با مبانی حقوق مدنی، ظرفیت‌های اجرایی و زیرساخت‌های نهادی، به‌منظور ارزیابی امکان تحقق اهداف قانون‌گذار در تضمین ثبات معاملاتی و امنیت قضایی است. پژوهش حاضر با رویکردی توصیفی-تحلیلی و انتقادی، ضمن تحلیل متن قانون، مبانی حقوق ثبت و مدنی، الزامات اجرایی و نهادی، و تجارب حاصل از اجرای اولیه قانون را با بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای، اسناد حقوقی و گزارش‌های اجرایی مورد بررسی قرار می‌دهد. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که علی‌رغم گام مثبت قانون در نوسازی نظام ثبت و تحدید اعتبار اسناد عادی، میان اراده تقنینی و واقعیت‌های اجرایی شکاف معناداری وجود دارد. مهم‌ترین چالش‌ها عبارت‌لند از: ۱) ضمانت‌اجرای «عدم استماع مطلق» دعاوی مبتنی بر اسناد عادی که با اصول بنیادین حقوق مدنی از جمله قاعده احترام به مالکیت و لزوم جبران خسارت در تعارض است و به‌جای کاهش دعاوی، صرفاً به دگردیسی کانال‌های طرح آنها می‌انجامد؛ ۲) ضعف زیرساخت‌های الکترونیک و فقدان یکپارچگی سامانه‌های ثبتی و قضایی که تحقق حکمرانی داده‌محور را با مانع مواجه ساخته است؛ ۳) تحمیل بار مسئولیتِ مبتنی بر نظریه خطر بر سردفتران اسناد رسمی بدون فراهم‌آوری حمایت‌های نهادی، بیمه‌ای و حقوقی متناسب؛ و ٤) عدم پیش‌بینی سازوکارهای انتقالی کارآمد برای ساماندهی وضعیت انبوه اسناد عادی موجود. موفقیت قانون الزام به ثبت رسمی صرفاً با توسعه الزامات شکلی و تشدید ضمانت‌اجراها محقق نخواهد شد، بلکه نیازمند ایجاد توازن میان سه رکن امنیت ثبتی، عدالت حقوقی و ظرفیت واقعی نظام اداری-فناورانه است. برای پر کردن شکاف میان اراده تقنینی و واقعیت اجرایی، بازنگری در رویکرد عدم استماع مطلق به سوی استماع مشروط، یکپارچه‌سازی سامانه‌های ثبتی و قضایی، تفکیک مسئولیت انسانی از خطای سیستمی، تأسیس صندوق تضمین و ارائه پوشش بیمه‌ای برای دفاتر اسناد رسمی، و تدوین مقررات انتقالی برای اسناد عادی موجود به‌عنوان راهکارهای کلیدی پیشنهاد می‌شود.

کلیدواژه‌ها: ثبت رسمی، معاملات اموال غیرمنقول، امنیت حقوقی، اسناد عادی، دفاتر اسناد رسمی، مسئولیت سردفتر

---

[۱]دانشجو ی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، موسسه آموزش عالی غیرانتفاعی ـ غیردولتی تابناک لامرد

مقدمه

نظام حقوقی ایران، که دهه‌ها تحت سیطره «اصل آزادی اراده» و «اعتبار اسناد عادی» تکامل یافته بود، با تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳»، در آستانه یکی از عمیق‌ترین تحولات چارچوبی در حوزه حقوق ثبت و معاملات ملکی قرار گرفته است. این قانون، با هدف گذار از نظام «ثبت اختیاری/اعتباری» به سوی نظام «ثبت آمرانه/تأسیسی»، در صدد است تا با الغای تدریجی اعتبار حقوقی اسناد عادی، نظم نوینی از مالکیت و امنیت حقوقی را استقرار بخشد. با این حال، این انتقال تقنینی، صرفاً یک تغییر شکلی یا رویه‌ای نیست؛ بلکه سرآغاز چالش‌هایی عمیق در تقاطع «قواعد حقوق مدنی»، «نظام ثبتی» و «واقعیت‌های اقتصادی و اجتماعی جامعه» است.

مسئله اصلی این پژوهش، آسیب‌شناسیِ تعارض میان «اراده تقنینیِ قانون‌گذار» و «واقعیت‌های کنشگری اجتماعی» در بستر این قانون است. نخستین محور واکاوی، تعارض میان الزامات شکلیِ قانون جدید و قواعد مسلم حقوق مدنی در باب مالکیت و عقود است. قانون ۱۴۰۳ با نادیده گرفتن برخی استقرارهای عرفی و فقهیِ حاکم بر معاملات سنتی، با چالش «مشروعیت اجرایی» در میان آحاد جامعه روبه‌روست. سکوت یا ابهام قانون‌گذار در خصوص وضعیت حقوقی «معاملات خارج از سامانه» و نیز ماهیت ضمانت‌اجراهای ناظر بر عدم ثبت، می‌تولند به جای کاهش دعاوی، به «تورم دعاوی ناشی از اسناد غیررسمی» در مراجع قضایی دامن بزند. در حقیقت، پرسش بنیادین این است که آیا قانون‌گذار توانسته است میان «امنیت قضایی» و «ثبات معاملاتی» تعادلی پایدار ایجاد کند، یا سخت‌گیری افراطی در مسیر گذار، به دور زدن نظام‌مند قانون توسط اشخاص و تشدید بی‌اعتمادی به نظام ثبتی منجر خواهد شد؟

نظام حقوقی ایران در این قانون با یک پارادوکس ساختاری مواجه است. از یک سو، فلسفه ثبت تأسیسی و هدف استقرار نظم ثبتی اقتضا می‌کند که اسناد عادیِ خارج از چارچوب ثبت رسمی، فاقد اثر حقوقی تلقی شوند و ضمانت‌اجراهای قاطع (مانند عدم استماع دعوا) بر آنها بار شود. از سوی دیگر، مبانی حقوق مدنی ایران، به‌ویژه قواعد حاکم بر مالکیت، عقود و ایقاع، بر پایه اصل صحت و آزادی اراده استوار است که اعتبار اسناد عادی را به‌عنوان دلیل مالکیت و مبنای دعاوی به رسمیت می‌شناسد. این تعارضِ دکترینال، نه‌تنها در سطح نظری قابل تأمل است، بلکه پیامدهای عملی آن در محاکم، دفاتر اسناد رسمی و روابط خصوصی اشخاص، شبکه‌ای از ابهامات و ریسک‌های حقوقی را ایجاد کرده است.

چالش دوم، فاصله عمیق میان الزامات قانونی و ظرفیت‌های زیرساختی است. قانون ۱۴۰۳، اجرای مؤثر خود را به وجود سامانه‌های الکترونیک یکپارچه، تبادل برخط داده‌ها میان دستگاه‌های ثبتی، قضایی و مالیاتی، و آمادگی نهادی دفاتر اسناد رسمی منوط کرده است. اما واقعیت‌های موجود نشان از عدم یکپارچگی سامانه‌ها، نارسایی تبادل داده‌های

برخط و بحران داده‌ها در نظام ثبتی ایران دارد. ضـــعف زیرســـاخت‌های فناورانه، نه‌تنها امکان اجرای کامل قانون را با تردید مواجه می‌کند، بلکه این خطر را به همراه دارد که «حکمرانی الگوریتمیک» که می‌بایست ابزاری برای تسهیل و شفاف‌سازی معاملات باشد به مانعی برای امنیت معاملاتی و حقوق اشخاص تبدیل شود(باقری ، ۱۳۹٤،ص٦٨).

چالش سـوم، بازتعریف مسـئولیت دفاتر اسـناد رسـمی و سـردفتران در نظام جدید ثبت اســـت. قانون ۱٤۰۳، بار ســـنگین امنیت حقوقی معاملات و صـــحت ثبت را بر دوش سـردفتران نهاده اسـت، اما همزمان از ایجاد حمایت‌های حرفه‌ای و نهادی متناسـب (نظیر بیمه مسئولیت حرفه‌ای، صندوق‌های تضمین و تفکیک خطای انسانی از خطای سیستمی) غفلت کرده است. این مسئله، گذار از «مسئولیت مبتنی بر تقصیر» به «نظریه خطر» را در نظام مسئولیت سـردفتران رقم زده اسـت؛ تحولی که بدون پشـتیبانی نهادی کافی، می‌تواند به فلج عملی نظام ثبتی و فرار سردفتران از پذیرش مسئولیت‌های جدید منجر شود.

از منظر حقوق تطبیقی نیز، نظام‌های حقوقی پیشرو در ثبت رسـمی اموال غیرمنقول (مانند نظام‌های آلمانی، استرالیایی)، معمولاً گذار از اسناد عادی به ثبت تأسیسی را با یک دوره انتقالی تدریجی، ایجاد زیرســـاخت‌های دیجیتال یکپارچه، و طراحی ضـــملنت‌اجراهای تدریجی و متناســـب همراه کرده‌اند. قانون ۱٤۰۳، اما با نادیده گرفتن این تجارب، مســـیر گذار را با ضـــمانت‌اجراهای مطلق و یکباره پیموده اســـت. این رویکرد، اگرچه از منظر سرعت عمل و قاطعیت تقنینی قابل توجیه است، اما از منظر کارآمدی و پایداری حقوقی با تردیدهای جدی مواجه است.(بهادر، اکبری،۱٤۰٤،ص۱۲۱)

بر این اسـاس، مسـئله اصـلی این پژوهش را می‌توان در سـه پرسـش محوری صـورتبندی کرد: نخسـت، ضـمانت‌اجرای «عدم اسـتماع دعاوی مبتنی بر اسـناد عادی» با کدام مبانی حقوق مدنی تعارض دارد و چه اصلاحاتی برای کاهش این تعارض ضروری است؟ دوم، با توجه به وضعیت کنونی زیرساخت‌های الکترونیک و حکمرانی داده در نظام ثبتی ایران، چه موانعی بر سـر راه اجرای مؤثر قانون ۱٤۰۳ وجود دارد و چگونه می‌توان این موانع را از طریق «حکمرانی داده‌محور» و یکپارچه‌سازی سامانه‌ها مرتفع ساخت؟ سوم، بازتعریف مسـئولیت سـردفتران در قانون جدید، چه الزامات حمایتی و نهادی (نظیر صـندوق‌های تضمین و بیمه حرفه‌ای) را اقتضا می‌کند تا توازنی میان امنیت حقوقی معاملات و حمایت از کارگزاران نظام ثبتی برقرار شود؟

فرضـیه اصـلی پژوهش آن اسـت که قانون الزام به ثبت رسـمی معاملات اموال غیرمنقول، علیرغم گام مثبت در جهت اســـتقرار نظم ثبتی نوین، به دلیل ابهام در آثار عدم ثبت، تعارض با برخی اصـــول حقوق مدنی، ضـــعف زیرســـاخت‌های فناورانه و عدم پیش‌بینی حمایت‌های نهادی از دفاتر اسـناد رسـمی، در مرحله اجرا با شـکاف معناداری میان اراده تقنینی و واقعیت‌های عملی مواجه خواهد بود؛ و موفقیت آن منوط به اصلاحات هماهنگ

در سه حوزه «ضمانت‌اجراها»، «زیرساخت‌های داده‌محور» و «نظام مسئولیت و حمایت از سردفتران» است.

پژوهش حاضر می‌کوشد با رویکردی توصیفی–تحلیلی و انتقادی، و با تکیه بر تحلیل متن قانون، مبانی حقوق ثبت و مدنی، الزامات اجرایی و نهادی و تجارب حقوق تطبیقی، چارچوبی منسجم برای ارزیابی این قانون و ارائه راهکارهای اصلاحی تدوین کند. نوآوری پژوهش در تلفیق تحلیل حقوقی–نهادی و گذار از نقد صرف به ارائه مدل‌های اصلاحی عینی (نظیر «استماع مشروط» به جای «عدم استماع مطلق» و «صندوق‌های تضمین سردفتران») است؛ امری که در پیشینه تحقیق موجود کمتر مورد توجه قرار گرفته است. نتیجه نهایی نشان می‌دهد که تحقق هدف قانون‌گذار، صرفاً با توسعه الزامات شکلی ممکن نیست، بلکه نیازمند توازنی پایدار میان امنیت ثبتی، عدالت حقوقی و ظرفیت واقعی نظام اجرایی است.

۲- مبانی نظری و چارچوب مفهومی

۲-۱- فلسفه ثبت و مفهوم «ثبت تأسیسی»

نظام حقوقی ایران در حوزه معاملات اموال غیرمنقول در سال‌های اخیر، از الگوی سنتی مبتنی بر اسناد عادی و اراده‌گرایی قراردادی، به سمت نظامی در حال گذار است که در آن «ثبت رسمی» نقش محوری در ایجاد و نفوذ آثار حقوقی ایفا می‌کند. در این چارچوب، ثبت دیگر صرفاً ابزار اثبات و اعلام وضعیت حقوقی نیست، بلکه به‌مثابه تشریفاتی تلقی می‌شود که تحقق و کارآمدی عمل حقوقی را مشروط به رعایت خود می‌سازد.(جواهر کلام،٤٠٤،ص٢٨)

الف) تمایز ثبت اعلامی و ثبت تأسیسی

در حقوق ثبت، معمولاً میان دو کارکرد «اعلامی» و «تأسیسی» ثبت تفکیک می‌شود:

در ثبت اعلامی، عمل حقوقی و انتقال مالکیت پیش از ثبت واقع می‌شود و ثبت، صرفاً وضعیت موجود را در دفتر املاک منعکس و برای اشخاص ثالث آشکار می‌سازد. در این حالت، عدم ثبت، مانع از تحقق اصل معامله نیست، هرچند ممکن است در حوزه قابلیت استناد یا ترجیح میان حقوق متعارض، آثار خاصی بر آن مترتب شود.

در ثبت تأسیسی، تحقق یا نفوذ اثر حقوقیِ معامله منوط به انجام تشریفات ثبت است؛ یعنی تا هنگامی که معامله در قالب و قالب‌بندی مقرر ثبت نشده باشد، اثر حقوقی مورد نظر (مانند انتقال مالکیت یا ایجاد حق عینی) به‌طور کامل محقق نمی‌شود.(کریمی منفرد،۱۳۹۹،ص٧٦)

در چارچوب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با به‌کارگیری تعابیری نظیر «فقدان اعتبار» نسبت به معاملات ثبت‌نشده و پیش‌بینی ضمانت‌اجرای «عدم استماع

دعاوی و ادله راجع به آن‌ها» در مراجع رسمی، کارکرد ثبت به‌طور جدی از سطح اعلامی فراتر رفته و به سمت مدل تأسیسی متمایل شده است. به این معنا که ثبت رسمی، صرفاً شرط قابلیت استناد نیست، بلکه در عمل به شرط تحقق و نفوذ آثار حقوقی معامله بدل می‌شود. هنگامی که ادعا و دلیل مبتنی بر سند عادی اصولاً در مرجع رسمی شنیده و مورد رسیدگی قرار نمی‌گیرد، معامله عملاً از کارکرد حقوقی مؤثر محروم شده و وضعیت آن به «عدم تحقق یا عدم نفوذ» بسیار نزدیک می‌شود(طباطبایی حصاری، ۱٤۰۲،ص۵۱).

ب) نقش ثبت تأسیسی در استقرار امنیت حقوقی و نظم ثبتی

تقویت کارکرد تأسیسی ثبت، با هدف استقرار «نظم ثبتی» و تأمین «امنیت حقوقی» در عرصه معاملات اموال غیرمنقول طراحی شده است. ثبت تأسیسی با تمرکز اطلاعات مربوط به مالکیت و نقل و انتقالات در سامانه‌های رسمی و الزام اشخاص به انجام تشریفات مشخص، از بروز وضعیت‌هایی مانند تعدد اسناد معارض، معاملات مکرر نسبت به یک مال، و جعل یا دستکاری اسناد می‌کاهد.(حقیقت، ۱٤۰۱،ص۳٤)

در چنین الگویی، اشخاص برای تحقق و نفوذ معاملات خود ناگزیر از ورود به ساختار ثبتی رسمی هستند و این امر باعث می‌شود که وضعیت حقوقی هر ملک با مراجعه به سوابق ثبتی، به‌صورت شفاف قابل احراز باشد؛ امکان استناد به اسناد غیررسمی متعارض به حداقل برسد؛ فضای حقوقی معاملات از عدم قطعیت و ابهام فاصله بگیرد.

به این ترتیب، ثبت تأسیسی نه تنها یک تکنیک شکلی، بلکه ابزار تنظیم‌گری است که از طریق آن، نظم ثبتی در خدمت تأمین امنیت حقوقی قرار می‌گیرد.

۲-۲-امنیت حقوقی و نظم ثبتی

«امنیت حقوقی» از اهداف بنیادین هر نظام حقوقی کارآمد است و در حوزه معاملات اموال غیرمنقول، بیش از هر چیز به معنای پیش‌بینی‌پذیر بودن نتایج حقوقی اعمال اشخاص، ثبات وضعیت مالکیت و قابلیت اتکای اسناد و اطلاعات ثبتی است. در مقابل، «نظم ثبتی» به انسجام، شفافیت و هماهنگی در نظام ثبت املاک و نحوه انعکاس حقوق عینی در دفاتر و سامانه‌های ثبتی اشاره دارد. این دو مفهوم رابطه‌ای تنگاتنگ و متقابل دارند.

الف) تبیین مفهوم امنیت حقوقی در روابط معاملاتی اموال غیرمنقول

امنیت حقوقی در روابط معاملاتی اموال غیرمنقول را می‌توان در چند بعد اصلی تبیین کرد:

اطمینان از وضعیت حقوقی ملک: طرفین معامله باید بتوانند با مراجعه به سیستم ثبتی، از وضعیت مالکیت، حدود و حقوق تبعی (رهن، توقیف، حق ارتفاق و غیره) اطلاع دقیق به دست آورند.

قابلیت اعتماد به اسناد و اطلاعات ثبتی: هرچه وابستگی نظام حقوقی به اسناد عادی و معاملات خارج از سامانه کمتر و وابستگی به ثبت رسمی بیشتر باشد، ریسک اختلافات ناشی از تعارض اسناد و ادعاها کاهش می‌یابد.

پیش‌بینی‌پذیری آثار حقوقی معاملات: اشخاص باید بدانند که عدم رعایت تشریفات ثبت چه آثاری بر حقوق آن‌ها خواهد داشت؛ از جمله آیا می‌توانند الزام طرف مقابل به تنظیم سند رسمی یا اجرای تعهدات موضوع معامله را مطالبه کنند و تا چه حد امکان طرح دعوا برای آن‌ها محفوظ است.(محمودی، ۱٤۰۲،ص۱۵۸)

نظام حقوقی با تقویت الزام به ثبت رسمی و محدود کردن اعتبار معاملات ثبت‌نشده، در پی آن است که با حذف یا کاهش نقش اسناد عادی متعارض، زمینه تحقق این ابعاد امنیت حقوقی را فراهم آورد.

ب) نسبت نظم ثبتی با کاهش دعاوی و ثبات تصمیمات قضایی

نظم ثبتی، در مقام عمل، نقشی اساسی در کاهش حجم دعاوی مربوط به مالکیت و معاملات ملکی و نیز در تثبیت رویه قضایی دارد. هرچه ساختار ثبت اموال غیرمنقول منسجم‌تر، به‌روزتر و یکپارچه‌تر باشد، احتمال پیدایش وضعیت‌های طرح دعاوی ناشی از اسناد عادی متعدد نسبت به یک مال واحد؛ اختلاف بر سر تقدم و تأخر معاملات و حقوق عینی؛ادعاهای معارض در خصوص مالکیت، رهن یا سایر حقوق تبعی کاهش می‌یابد.

از سوی دیگر، هنگامی که قاضی در رسیدگی به دعاوی مدنی و ثبتی، با یک نظام ثبتی شفاف و قابل اعتماد مواجه است و ملاک اصلی تشخیص حقوق اشخاص ثبت رسمی است، تصمیمات صادره از ثبات و پیش‌بینی‌پذیری بیشتری برخوردار می‌شود. این ثبات، خود عنصری از امنیت حقوقی است و به تقویت اعتماد عمومی به نظام قضایی و ثبتی می‌انجامد.(مهاجری،۱٤۰۲،ص۹۷)

بنابراین، نظم ثبتی و امنیت حقوقی، دو روی یک سکه‌اند: نظم ثبتی ابزار تحقق امنیت حقوقی و امنیت حقوقی هدف غایی برقراری نظم ثبتی است. الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در همین راستا به‌عنوان یک راهبرد کلان برای کاهش تعارضات معاملاتی و جلوگیری از تورم دعاوی مرتبط با اسناد غیررسمی قابل تحلیل است.

۲-۳- اصل آزادی قراردادها و الزام به ثبت رسمی

اصل آزادی قراردادها، که تجلی آزادی اراده در عرصه روابط خصوصی است، از مبانی دیرپای حقوق مدنی ایران به شمار می‌رود. بر اساس این اصل، اشخاص در حدود قانون می‌توانند آزادانه درباره ایجاد، ماهیت، مفاد و شکل قراردادهای خود تصمیم بگیرند. از

سـوی دیگر، قواعد آمره ناظر بر ثبت رسـمی معاملات اموال غیرمنقول، این آزادی را در حوزه‌ای مشخص محدود و مقید می‌سازد.

الف) تعارض یا تعامل میان اصل آزادی قراردادها و مقررات آمره الزام به ثبت

الزام به ثبت رسـمی، در نگاه نخسـت، با آزادی شـکلیِ ناشـی از اصـل آزادی قراردادها در تنش ظاهر می‌شـود؛ زیرا طرفین دیگر نمی‌توانند صـرفاً با توافق شـخصـی و تنظیم سـند عادی، اثری معادل یک معامله کامل و قابل اسـتناد در مراجع رسـمی ایجاد کنند. با این حال، نسبت میان این دو را نمی‌توان صرفاً تعارضی دید، بلکه باید آن را به‌صورت توازن میان «آزادی اراده» و «مصلحت عمومی» تحلیل کرد.

مقررات آمره ثبت، در پی آن است که با محدود کردن اشکال غیررسمیِ انعقاد قرارداد در حوزه اموال غیرمنقول، خطرات ناشـی از معاملات متعدد، متعارض و غیرشـفاف را کاهش دهـد. در این معنـا، آزادی قراردادهـا در چـارچوب یـک نظم عمومی جـدیـد بـازتعریف می‌شـود؛ به این صـورت که آزادی اراده در تعیین مفاد اقتصـادی و محتوای تعهدات، در اصـل محفوظ اسـت؛ اما تحقق و نفوذ آثار حقوقی معامله، در حوزه اموال غیرمنقول، مشروط به رعایت تشریفات ثبت رسمی می‌شود.(کاتوزیان،۱۴۰۲،ص۱۸۹)

به بیان دیگر، الزام به ثبت رسـمی را می‌توان به‌عنوان تحدیدی منطقی بر آزادی شـکلی قراردادها، در راستای تأمین منافع جمعی و حراست از امنیت حقوقی و نظم ثبتی دانست، نه نفی کلی اصل آزادی قراردادها.

ب) جایگاه اسناد عادی در نظام حقوق مدنی و اثر قانون جدید بر این جایگاه

اسـناد عادی، در نظام حقوق مدنی ایران، به‌ویژه پیش از گسـترش مقررات الزام به ثبت رسـمی، نقش مهمی در اثبات وقوع معاملات و طرح دعاوی مبتنی بر آن‌ها ایفا کرده‌اند. بسیاری از دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، اثبات تعهدات قراردادی و اثبات مالکیت، بر پایه اسـناد عادی شـکل می‌گرفت. با این حال، رویکرد جدید تقنینی با تأکید بر ثبت رسمی، کارکرد و جایگاه این اسناد را به‌طور جدی تغییر داده است.

پیش‌بینی ضـمانت‌اجرایی مانند «عدم اسـتماع دعاوی و ادله راجع به اعمال حقوقی ثبت‌نشـده»، سـبب می‌شـود که اسـناد عادی در حوزه اموال غیرمنقول، تا حد زیادی از کارکرد سنتی خود به‌عنوان دلیل مؤثر در مراجع رسـمی محروم شـوند. در نتیجه معاملات مبتنی بر سـند عادی، بدون پیگیری تشـریفات ثبت، از منظر عملی قابلیت حمایت قضـایی مؤثر را از دست می‌دهند؛اسناد عادی از «پایه اصلی دعاوی و ابزار اثبات حق» به «مدرکی با نقش محدود و بعضاً ناکارآمد» تنزل می‌یابند.(قاسم زاده،۱۴۰۱،ص۱۶۴)

این تحول، از یک سو در راستای تأمین نظم ثبتی و امنیت حقوقی طراحی شده و می‌تواند از تورم دعاوی مبتنی بر اسناد غیررسمی بکاهد؛ اما از سوی دیگر، با برخی مبانی بنیادین

حقوق مدنی مانند اصل احترام به مالکیت و تکلیف دادرس به رسیدگی و احقاق حق نیز در تناظر و تنش قرار می‌گیرد. بدین ترتیب، جایگاه اسناد عادی در نظام کنونی حقوقی، جایگاهی محدود و مقید به رعایت الزامات ثبتی است و تحلیل پیامدهای این تحول، یکی از محورهای اساسی مبانی نظری در بررسی قانون الزام به ثبت رسمی به شمار می‌آید.

۳- تحلیل قانون ۱۴۰۳ و ضمانت‌اجراها

۳-۱-جایگاه سند عادی و رسمی در قانون الزام به ثبت

الف) مرور مواد اصلی قانون ۱۴۰۳ درباره لزوم ثبت رسمی

قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳، در امتداد منطق مواد ٤٦، ٤٧ و ٤٨ قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰) و در عین حال با گسست از آن، رویکردی تشدیدشده در الزام به ثبت رسمی اتخاذ کرده است. در نظام پیشین (مواد ٤٦ تا ٤٨ قانون ثبت)، ضمانت‌اجرای عدم ثبت غالباً در قالب «عدم پذیرش و عدم ترتیب اثر دادن به اسناد عادی» در ادارات و محاکم صورت‌بندی شده بود. لیکن قانون جدید به‌ویژه با به‌کارگیری تعابیری مانند «فقدان اعتبار» نسبت به معاملات ثبت‌نشده و «عدم استماع دعاوی و ادله راجع به آن‌ها» در مراجع رسمی، فراتر از رویکرد پیشین گام نهاده است. ماده ۱۰ این قانون به‌عنوان هسته اصلی ضمانت‌اجرا، دعاوی مربوط به اعمال حقوقی ثبت‌نشده را غیرقابل استماع اعلام می‌کند و بدین ترتیب، نقل و انتقالات اموال غیرمنقول را از دایره اختیارات صرفِ طرفین خارج ساخته و در چارچوب تشریفات آمره قرار می‌دهد.

ب) تحلیل تغییر جایگاه سند عادی(بازنگری در ماهیت عقود ناقله غیرمنقول)

پیش از این قانون، اسناد عادی اگرچه از اعتبار سند رسمی برخوردار نبودند، اما به‌عنوان مبنای اثبات وقوع معامله و طرح دعاوی مرتبط (مانند الزام به تنظیم سند رسمی، اثبات مالکیت، الزام به ایفای تعهد و تنفیذ) در مراجع قضایی پذیرفته می‌شدند. نظام حقوقی ایران تحت سیطره «اصل آزادی اراده» و «اعتبار اسناد عادی» قرار داشت و سند عادی از کارکرد اثباتی مؤثری برخوردار بود.

قانون ۱۴۰۳ با ایجاد ضمانت‌اجرای «عدم استماع دعوا» و «فقدان اعتبار» برای معاملات ثبت‌نشده، عملاً جایگاه سند عادی را در حوزه اموال غیرمنقول به‌شدت تنزل داده است. این تحول، مستلزم «بازنگری در ماهیت عقود ناقله غیرمنقول» است؛ زیرا بر اساس تحلیل حقوقی مطرح در پایان‌نامه، قانونگذار درصدد «تشریفاتی‌سازیِ» انعقاد و تحقق اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول برآمده است. به این معنا که نفوذ و اعتبار این عقود دیگر صرفاً متکی بر اراده طرفین نیست، بلکه تحقق اثر حقوقیِ معامله (انتقال مالکیت) مشروط به رعایت تشریفات ثبت رسمی شده است. این رویکرد، گذار از الگوی سنتی

مبتنی بر اسناد عادی و اراده‌گرایی قراردادی به سوی نظامی مبتنی بر ثبت رسمی و آثار تأسیسی سند رسمی را نمایان می‌سازد؛ نظامی که در آن، ثبت رسمی نه صرفاً یک تشریف اثباتی، که شرط تحقق اثر حقوقیِ معامله تلقی می‌شود.

۳-۲-ضمانت‌اجراهای عدم ثبت

الف) بررسی ضمانت‌اجرای «عدم استماع دعوا»

مهم‌ترین ضمانت‌اجرای پیش‌بینی‌شده در قانون ۱۴۰۳، «عدم استماع دعوا» نسبت به اعمال حقوقی ثبت‌نشده است. این ضمانت‌اجرا فراتر از یک مانع شکلیِ صرف در آیین دادرسی است. تحلیل محتوایی پایان‌نامه نشان می‌دهد که «عدم استماع دعوی» را نباید یک قاعده صرفاً آیینی، بلکه نمود بیرونی یک سیاست ماهوی تلقی کرد که غایت آن حذف اثر حقوقیِ معاملات غیررسمی در حوزه اموال غیرمنقول است. به عبارت دیگر، وقتی ادعا و دلیل مبتنی بر سند عادی اصلاً در مرجع رسمی شنیده نمی‌شود و قابلیت الزام طرف مقابل به اجرای مفاد معامله نیز منتفی است، معامله فاقد کارکرد حقوقی مؤثر می‌شود و این وضعیت با «صرف عدم قابلیت استناد» تفاوت ماهوی دارد. در این برداشت، ضمانت‌اجرای واقعیِ قانون را می‌توان «بطلان/عدم تحقق» (یا دست‌کم عدم نفوذی که عملاً به بطلان نزدیک می‌شود) دانست.(شهیدی،۱۴۰۲، ص۲۱)

ب) نقد حقوقی «عدم استماع دعوا»

۱. خطر تزلزل مالکیت در محاکم

این ضمانت‌اجرا این پرسش اساسی را مطرح می‌کند که در صورت عدم امکان طرح دعوا برای اثبات مالکیت یا اجرای تعهدات ناشی از سند عادی، وضعیت حقوقی طرفین چه خواهد شد؟ ابهام یا سکوت قانون در این زمینه، می‌تولند به جای کاهش دعاوی، به «تورم دعاوی ناشی از اسناد غیررسمی» با ماهیت و مبنای حقوقی جدید منجر شود. به بیان دقیق‌تر، اشخاص ممکن است به ناچار دعاوی خود را با عناوین حقوقی متفاوت (مانند دعوای اثبات واقعه خارجی، دادخواست مطالبه خسارت، یا استرداد ثمن) طرح کنند که خود بر بی‌ثباتی روابط حقوقی و تعدد دعاوی می‌افزاید. این وضعیت، به‌طور مستقیم امنیت معاملاتی و اعتماد عمومی به نظام حقوقی را تضعیف می‌کند.(شهبازی،۱۴۰۰،ص۱۴۷)

۲. تعارض با اصول حقوق مدنی:

ضمانت‌اجرای «عدم استماع دعوا» با برخی اصول بنیادین حقوق مدنی، دست‌کم در تعارض ظاهری قرار می‌گیرد:

اصـل احترام به مالکیت مکتسـبه: مالکیت ناشـی از معامله، حتی اگر از طریق سـند عادی منتقل شده باشد، از حمایت قانونی برخوردار است. محرومیت دارنده سند عادی از امکان طرح دعوای اثبات مالکیت، با این اصل در تنش قرار می‌گیرد.

اصل حاکمیت اراده و آزادی قراردادها: تحدید شدیدِ امکان استناد به توافقات خصوصی در مراجع رسمی، دامنه اثربخشی اصل حاکمیت اراده را در حوزه اموال غیرمنقول محدود می‌کند.(کاتوزیان، ۱۴۰۲، ص۱٤٦)

تکلیف دادرس به احقاق حق: وقتی دعوا اساساً شنیده نمی‌شود، دادرس از تکلیف ذاتی خود مبنی بر رسیدگی و صدور رأی مبنی بر حق یا عدم حق بازمی‌ماند. این امر، دادرس را در مقام انفعال در برابر وضعیت‌های حقوقیِ ناشی از معاملات غیررسمی قرار می‌دهد، در حالی که ممکن است در ورای آن، حقی قابل حمایت وجود داشته باشد.

این ضـمانت‌اجرا بیش از آنکه یک قاعده آیین دادرسـی باشـد، نمود سـیاسـت ماهوی قانون‌گذار در حذف اثر حقوقی معاملات غیررسمی در حوزه اموال غیرمنقول است.

۳-۳-فاصله اراده تقنینی و تحقق عملی اهداف قانون

یکی از مهم‌ترین یافته‌های تحلیلی، شـناسـایی «فاصـله معنادار میان اراده تقنینی قانون‌گذار و واقعیت‌های اجرایی در جامعه» اسـت. این فاصـله، خود به عاملی تبدیل می‌شـود که می‌تواند اهداف مترقّی قانون را با چالش مواجه سازد.

الف) تشدید ضمانت‌اجراها و خطر نتایج معکوس

صـرفِ اعمال ضـمانت‌اجرای شـدید مانند «عدم اسـتماع دعوا» و «فقدان اعتبار» معاملات ثبت‌نشـده، بدون آنکه زمینه‌های پذیرش قانون و آمادگی اجرایی آن فراهم باشـد، ممکن است به نتایجی معکوس منجر شود:

تورم دعاوی ناشـی از اسـناد غیررسـمی با ماهیت جدید: به جای کاهش دعاوی، ممکن اسـت اشـخاص برای حفظ حقوق خود ناچار شـوند دعاوی با عناوین و مبانی حقوقی متفاوت (مانند دعوای اسـترداد ثمن، مطالبه خسـارت ناشـی از عدم اجرای تعهد، اثبات واقعه خارجی و...) اقامه کنند که خود بر بار مراجع قضایی می‌افزاید.

تضعیف اعتماد عمومی: اشخاصی که سال‌ها بر اساس اسناد عادی معاملاتی انجام داده‌اند، ناگهان با فقدان حمایت قضـایی از حقوق خود مواجه می‌شـوند که این امر به بی‌اعتمادی به نظام حقوقی و ثبتی دامن می‌زند.

سوق یافتن به سمت دور زدن قانون: در صورت فقدان بسترهای اجراییِ شفاف و کارآمد، ممکن اسـت اشـخاص به راهکارهای غیررسـمی و بعضـاً پرخطر برای ثبت معاملات روی آورند.

ب) لزوم توجه به ظرفیت‌های اجرایی

تحقق اهداف قانون الزام به ثبت رسمی، مستلزم وجود زیرساخت‌های زیر است که فقدان یا ضعف آن‌ها، فاصله میان اراده تقنینی و اجرا را عمیق‌تر می‌کند:

زیرساخت‌های فناورانه: سامانه‌های ثبت الکترونیک یکپارچه که امکان استعلام برخط، ثبت آنی و تبادل داده میان نهادهای ذی‌ربط (ثبت اسناد، دفاتر اسناد رسمی، مراجع قضایی، شهرداری‌ها، ادارات مالیاتی و...) را فراهم کند.

آموزش و ظرفیت‌سازی تخصصی: آموزش سردفتران، کارکنان دفاتر اسناد رسمی و قضات در زمینه مفاهیم و رویه‌های جدید قانونی.

اطلاع‌رسانی عمومی گسترده: آگاهی‌بخشی به شهروندان درباره الزامات جدید و پیامدهای عدم ثبت رسمی، به‌گونه‌ای که همه اقشار جامعه بتوانند خود را با نظام جدید تطبیق دهند.(باقری، ستاری فرجی، ۱۳۹٤،ص۲۲)

در مجموع، قانون‌گذار با تصویب قانون ۱٤۰۳ از نظر تقنینی گامی بلند در جهت نوسازی نظام ثبت و کاهش اعتبار اسناد عادی برداشته است؛ اما تحقق کامل اهداف این قانون، منوط به رفع کاستی‌های اجرایی و فراهم‌سازی زیرساخت‌های لازم است. تا پیش از آن، تشدید ضمانت‌اجراها به‌تنهایی نمی‌تواند تضمین‌کننده موفقیت قانون باشد و ممکن است ناخواسته به نتایجی معکوس و افزایش بی‌ثباتی حقوقی در حوزه معاملات اموال غیرمنقول منجر شود.

٤- چالش‌های اجرایی و زیرساختی

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱٤۰۳، در عین برخورداری از رویکردی مترقّی در نوسازی نظام ثبت و کاهش اعتبار اسناد عادی، در مرحله اجرا با چالش‌های بنیادینی مواجه است. مهم‌ترین یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که «ابهام در آثار عدم ثبت، ضعف یکپارچگی سامانه‌های الکترونیک، نارسایی در تبادل داده‌های برخط، و تحمیل بار سنگین مسئولیت بر دفاتر اسناد رسمی، از مهم‌ترین موانع تحقق کامل اهداف قانون هستند». این موانع، فاصله‌ای معنادار میان اراده تقنینی و واقعیت‌های اجرایی ایجاد کرده‌اند که واکاوی آن‌ها ضروری است

٤-۱- ضعف سامانه‌های الکترونیک و بحران داده‌ها

نظام ثبتیِ جدید، به‌طور مطلق به زیرساخت‌های فناورانه و سامانه‌های الکترونیک وابسته است. ماده ۳ قانون الزام به ثبت، دفاتر اسناد رسمی را مکلف کرده است که استعلامات ثبتی و ثبت معاملات را صرفاً از طریق «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» و با تبادل داده با «سامانه ثنا» (سمانه‌ی ابلاغ الکترونیک قوه قضاییه) انجام دهند. با این حال، کاستی‌های

ساختاری این سامانه‌ها، به‌جای تسهیل فرآیند ثبت، به گلوگاهی برای تحقق حق مالکیت اشخاص تبدیل شده است.

الف) عدم یکپارچگی سامانه‌های ثبتی و قضایی

یکی از مهم‌ترین چالش‌های شناسایی‌شده، عدم یکپارچگی میان سامانه‌های ثبتی و قضایی است. سامانه «ثنا» که وظیفه ابلاغ الکترونیک قضایی را بر عهده دارد و «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» که بستر ثبت رسمی معاملات محسوب می‌شود، در وضعیت فعلی از هماهنگی و تبادل داده‌ای برخط و کامل برخوردار نیستند. این ناهماهنگی، به‌ویژه در مواردی که به استعلام وضعیت ثبتی ملک (بازداشت، توقیف، وثیقه، رهن و...) یا احراز هویت طرفین معامله مربوط می‌شود، خلأهایی جدی ایجاد می‌کند. در نتیجه، هرگونه اختلال یا کندی در این سامانه‌ها، مستقیماً به معنای معلق ماندن اراده طرفین معامله و افزایش هزینه‌های معاملاتی است.(محمودی،۱۴۰۲،ص۶۵)

ب) مشکل تبادل داده‌های برخط و «بحران داده‌ها»

وابستگی نظام ثبتی جدید به «حکمرانیِ داده‌محور» در شرایطی که زیرساخت‌های اجرایی و الکترونیک با نوسان و فقدان یکپارچگی کامل روبه‌رو هستند، خود می‌تواند به بحرانی عمیق‌تر، یعنی «بحران داده‌ها»، دامن بزند. این بحران در چند سطح قابل شناسایی است:

نقص در صحت و روزآمدی داده‌ها: اطلاعات ثبتی برخی املاک در سامانه‌ها به‌طور کامل و به‌روز ثبت نشده است و این امر، اعتماد به خروجی سامانه را کاهش می‌دهد.

عدم امکان تبادل برخط میان نهادهای ذی‌ربط: سازمان ثبت اسناد و املاک، مراجع قضایی، شهرداری‌ها و ادارات مالیاتی هر یک سامانه‌های مستقل دارند و تبادل داده میان آن‌ها یا به‌صورت غیربرخط صورت می‌گیرد یا اساساً ممکن نیست.

خطر اختلال یا از کار افتادن سامانه‌ها: با توجه به تمرکز فرآیند ثبت بر سامانه‌های الکترونیک، هر گونه اختلال فنی (قطع اینترنت، حملات سایبری، نقص سخت‌افزاری) می‌تواند فرآیند ثبت معاملات را برای مدت نامعلومی متوقف کند و حقوق مالکانه اشخاص را در ابهام قرار دهد.

این وضعیت، «بحران داده‌ها» را به یکی از موانع کلیدی تحقق اهداف قانون تبدیل کرده است. اگر زیرساخت داده‌ای قابل اعتمادی وجود نداشته باشد، تشدید ضمانت‌اجراهای قانون نه تنها به کاهش دعاوی نمی‌انجامد، بلکه با بی‌اعتمادی عمومی به نظام ثبتی و روی آوردن اشخاص به روش‌های جایگزین و غیررسمی، نتیجه‌ای معکوس به بار می‌آورد.

۴-۲-ناهماهنگی دستگاه‌ها و حکمرانی الگوریتمیک

یکی از مفاهیم محوری در تحلیل چالش‌های اجرایی قانون ۱۴۰۳، «حکمرانی الگوریتمیک» است. این مفهوم به نظامی از تصمیم‌سازی و اجرا اشاره دارد که در آن،

الگوریتم‌ها و سامانه‌های داده‌محور، جایگزین یا مکمل فرآیندهای سنتی اداری و قضایی می‌شوند.

الف) تبیین مفهوم حکمرانی الگوریتمیک در نظام ثبتی

در نظام ثبتی مطلوب، حکمرانی الگوریتمیک می‌تواند به تسهیل فرآیند ثبت، کاهش خطای انسانی، افزایش سرعت استعلامات و تصمیم‌گیری، و یکپارچگی داده‌ها منجر شود. به این معنا که سامانه‌های هوشمند، به‌طور خودکار وضعیت ثبتی هر ملک را استعلام کرده، اصالت اسناد را راستی‌آزمایی می‌کنند و امکان ثبت آنی و ایمن معاملات را فراهم می‌آورند. در این حالت، حکمرانی الگوریتمیک در خدمت امنیت معاملاتی و نظم ثبتی قرار می‌گیرد.(رستمی نجف آبادی، ۱۳۹۷،ص۸۶)

ب) تبدیل حکمرانی الگوریتمیک از تسهیل‌گر به مانع

واقعیت موجود اما با این تصویر مطلوب فاصله چشمگیری دارد. پژوهش به‌صراحت نشان می‌دهد که در شرایط فعلی، تکیه بر حکمرانی داده‌محور و الگوریتمیک، به‌جای تسهیل ثبت، به مانعی در برابر امنیت معاملاتی تبدیل شده است. این وضعیت ناشی از چند عامل است:

ناهماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی: هر یک از دستگاه‌های درگیر در فرآیند ثبت (سازمان ثبت، قوه قضاییه، شهرداری‌ها، سازمان مالیاتی) رویه‌ها، سامانه‌ها و استانداردهای داده‌ای خاص خود را دارند و هماهنگی معناداری میان آن‌ها وجود ندارد. فقدان یک زبان داده‌ای مشترک و پروتکل‌های تبادل اطلاعات، باعث می‌شود که خروجی حکمرانی الگوریتمیک، داده‌های ناقص، متناقض یا غیرقابل اتکا باشد.

عدم بلوغ سامانه‌های الکترونیک: زیرساخت‌های فناورانه موجود (از جمله سامانه‌های ثنا و ثبت الکترونیک اسناد) هنوز به سطحی از بلوغ نرسیده‌اند که بتوانند حجم بالای استعلامات و ثبت‌های هم‌زمان را بدون اختلال پشتیبانی کنند.

فقدان نظارت منسجم و مؤثر: سازمان ثبت اسناد و املاک به‌عنوان نهاد ناظر، از توان و ابزار کافی برای نظارت منسجم بر عملکرد سامانه‌ها و دفاتر اسناد رسمی برخوردار نیست و این امر به تشدید ناهماهنگی‌ها دامن می‌زند.

در نتیجه، آنچه در عمل رخ می‌دهد، نه «حکمرانی الگوریتمیکِ تسهیل‌گر» بلکه «بحران داده‌ها و ناهماهنگی نهادی» است که اعتماد به نظام ثبتی جدید را کاهش می‌دهد و اشخاص را در انجام معاملات با سردرگمی و ریسک مواجه می‌سازد.

٤-۳-تناسب نداشتن اهداف قانون با ظرفیت واقعی نظام اداری–فناورانه

تحلیل یافته‌های پژوهش نشـان می‌دهد که یکی از ریشـه‌های اصـلی چالش‌های اجرایی، «تناسـب نداشـتن اهداف بلندپروازانه قانون با ظرفیت واقعی نظام اداری و فناورانه کشـور» است. این عدم تناسب در چند مصداق عینی قابل ردیابی است:

الف) کمبود آموزش‌های تخصصی مستمر برای سردفتران

قانون ۱٤۰۳ مسئولیت سـنگینی را بر دفاتر اسـناد رسـمی و سـردفتران تحمیل کرده اسـت. سردفتران برای اجرای صحیح تکالیف قانونی خود (از جمله استعلام کامل وضعیت ثبتی، احراز هویت دقیق طرفین، ثبت آنی در سامانه، و مسئولیت ناشی از هرگونه خطا) نیازمند آموزش‌های تخصـصـی مسـتمر و به‌روز هسـتند. با این حال، پژوهش نشـان می‌دهد که در عمل، کمبود آموزش‌های تخصـصـی و به‌روزرسـانی دانش سـردفتران نسـبت به الزامات جدید قانونی، یکی از موانع اجرای کامل قانون محســـوب می‌شـــود. در شـــرایطی که سردفتران از پیچیدگی‌های حقوقی و فنی قانون آگاهی کافی نداشته باشند، احتمال خطای انسانی و در نتیجه ایجاد دعاوی جدید افزایش می‌یابد. (احمدی،۱٤۰۲،ص٦۹)

ب) ضعف زیرساخت‌های فناورانه

مهم‌ترین نمود عدم تناســب اهداف و ظرفیت‌ها، در حوزه زیرســاخت‌های فناورانه قابل مشـاهده اسـت. قانون ۱٤۰۳ فرآیند ثبت رسـمی را کاملاً مبتنی بر سـامانه‌های الکترونیک طراحی کرده اســت، اما زیرســاخت‌های موجود (پهنای باند اینترنت، ســرورهای پایدار، امنیت سـایبری، و سـامانه‌های نرم‌افزاری یکپارچه) پاسـخگوی این نیاز نیسـتند. پژوهش به کاسـتی‌های سـامانه‌هایی مانند «ثنا» و «سـامانه ثبت الکترونیکی اسـناد» به‌عنوان مصـادیق عینی این ضعف اشاره دارد.(منصور،۱٤۰٤،ص۱۸٤)

ج) فقدان آگاهی عمومی

یکی دیگر از ابعاد عدم تناسـب، فقدان آگاهی عمومی نسـبت به ضـرورت و مزایای ثبت رســمی معاملات اســت. قانون‌گذار با تشــدید ضــمانت‌اجراها، عملاً انتظار دارد که همه شـهروندان خود را با نظام جدید تطبیق دهند، اما در عمل، اطلاع‌رسـانی گسـترده و مؤثری در این زمینه صـورت نگرفته اسـت. بسـیاری از اشـخاص که سال‌ها بر اسـاس اسـناد عادی معامله کرده‌اند، از تغییر بنیادین قواعد و پیامدهای حقوقی آن بی‌خبرند. این شـــکاف آگاهی، به‌ویژه برای اقشـار کم‌برخوردار و سـاکنان مناطق محروم که دسـترسـی کمتری به مشـاوران حقوقی و دفاتر اسـناد رسـمی دارند، می‌تواند به بحرانی از «سـلب مالکیت بدون جبران» یـا «فقـدان حمـایـت قضـــایی از حقوق مکتســـبـه» منجر شـــود.(قـاســـم زاده،۱٤۰۱،ص۱۱۲)

د) پیامدهای عدم تناسب اهداف و ظرفیت‌ها

مجموعه این عوامل (کمبود آموزش، ضعف زیرساخت‌ها، فقدان آگاهی عمومی) باعث می‌شود که اجرای قانون ۱۴۰۳ در عمل با موانع جدی مواجه شود. به‌بیان دقیق‌تر، آنچه پژوهش به‌عنوان «فاصله معنادار میان اراده تقنینی و واقعیت‌های اجرایی» شناسایی کرده، در عمل به نتایج زیر منجر می‌شود:

تداوم کارکرد اسناد عادی از طریق روزنه‌های اجرایی و قضایی: حتی اگر قانون‌گذار اعتبار سند عادی را محدود کند، باقی‌ماندن روزنه‌های اجرایی و قضایی موجب تداوم کارکرد همان سند در مقام اثبات مالکیت خواهد شد. به‌عنوان مثال، فقدان یکپارچگی سامانه‌ها ممکن است امکان ثبت معامله را برای دارنده سند عادی که از سامانه استعلام می‌کند، فراهم کند.

تورم دعاوی: به‌جای کاهش دعاوی ناشی از اسناد عادی، اشخاص به ناچار دعاوی خود را با عناوین حقوقی جدید (مطالبه خسارت، استرداد ثمن، اثبات واقعه خارجی) طرح می‌کنند که خود بر بار مراجع قضایی می‌افزاید.

افزایش بی‌اعتمادی به نظام حقوقی و ثبتی: شهروندانی که در عمل با موانع اجرایی مواجه می‌شوند یا از حمایت قضایی محروم می‌مانند، اعتماد خود را به نظام ثبتی و قضایی از دست می‌دهند.(کریمی منفرد، ۱۳۹۹،ص ٤١)

در مجموع، موفقیت قانون ۱۴۰۳ منوط به تحقق هم‌زمان دو شرط اساسی است: نخست، رفع کاستی‌های اجرایی از طریق ارتقای سطح آموزش‌های تخصصی، بهبود زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و ارتباطات، و نظارت منسجم و مؤثرتر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛ و دوم، بازطراحی سامانه‌های الکترونیک و هماهنگ‌سازی رویه‌های قضایی در قالب یک بسته منسجم. بدون این دو، قانون ۱۴۰۳، هرچند از نظر تقنینی گامی مهم به جلوست، در عرصه عمل با چالش‌هایی مواجه خواهد ماند که اهداف آن را به تأخیر می‌اندازد و چه بسا به نتایجی معکوس دامن بزند.

۵-نقش و مسئولیت دفاتر اسناد رسمی و سردفتران

۵-۱- افزایش بار مسئولیت سردفتران در نظام جدید ثبت

قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳، جایگاه دفاتر اسناد رسمی و سردفتران را دگرگون ساخته است. در نظام پیشین، سردفتر عمدتاً نقش اجرایی و تشریفاتی داشت؛ اما در نظام جدید، سردفتر به مثابه «ضامن قانونی» و «ناظر قضایی» معاملات ارتقا یافته است. فرایند ثبت رسمی معاملات در قانون جدید، مستلزم احراز صلاحیت‌ها و سوابق پیچیده‌ای است که بار اصلی آن بر دوش دفاتر اسناد رسمی نهاده شده است.

سـردفتران موظفند نسـبت به اسـتعلامات ثبتی کامل، بررسـی سـوابق مالکیت، تطابق اطلاعات طرفین معامله با داده‌های هویتی و ثبتی، و اطمینان از صـحت و جامعیت اطلاعات واردشده به سامانه‌های الکترونیک، دقت و جامعیت کامل را اعمال کنند.

این رویکرد، سـردفتران را در معرض «بحران مسـئولیت» قرار داده اسـت. از یک سـو، قانون‌گذار سردفتر را به «ضامن قانونی» و «ناظر قضایی» معاملات بدل کرده و مسئولیت تضـمین امنیت حقوقی و صـحت معاملات را به وی محول کرده اسـت. از سـوی دیگر، ابزارهای لازم برای این نظارت تام (همچون دسـترسـی کامل به داده‌های یکپارچه حاکمیتی، زیرسـاخت‌های فنی بی‌نقص و سـامانه‌های الکترونیک پایدار) به‌طور کامل و بی‌نقص فراهم نشده است.

این شکاف میان «مسئولیت حقوقی» سنگین و «اختیارات عملیاتی» محدود، سردفتران را در معرض مخاطرات کیفری و مدنی ناخواسـته قرار می‌دهد. در عمل، سـردفتران باید از عهده اجرای الزامات قانونی برآیند، در حالی که ممکن اسـت با نقص در سـامانه‌ها، عدم دسـترسـی به اطلاعات کامل، یا اختلال در فرآیندهای الکترونیکی مواجه شـوند. این پارادوکس، ضرورت بازنگری در مبانی مسئولیت سردفتران را آشکار می‌سازد.(جعفری لنگرودی، ۱۳۹٦،ص٤۹)

۵-۲-گذار از مسئولیت مبتنی بر تقصیر به نظریه خطر

تحول در جایگاه سردفتران، پیامدهای مستقیمی بر مبانی مسئولیت آنان داشته است. در نظام حقوقی پیشین، مسئولیت سردفتران عمدتاً بر مبنای «تقصیر» (خطا یا قصور عمدی یا سـهوی) قابل اثبات بود. بدین معنا که تا زمانی که تقصـیر سـردفتر اثبات نمی‌شـد، مسئولیت متوجه او نمی‌گشت. اما با گسترش دامنه مسئولیت سردفتر در قانون جدید، به‌ویژه با توجه به وابستگی فرآیندها به سامانه‌های الکترونیک، مبنای مسئولیت به سمت «نظریه خطر» میل کرده است.

الف)تبیین تحول و پیامدهای آن

نظریه خطر در مسئولیت مدنی به این معناست که مسئولیت بدون نیاز به اثبات تقصیر، صرفاً به دلیل وقوع زیان در حوزه فعالیت مسئول (هرچند با رعایت احتیاط لازم) متوجه او می‌شود. در مورد سردفتران، این بدان معناست که حتی اگر سردفتری تمامی جوانب احتیاطی را رعایت کرده باشـد، اما به دلیل بروز اختلال در سـامانه، نقص در داده‌های سیستمی، یا سایر خطاهای فرایند، زیانی به طرفین معامله وارد شود، مسئولیت او قابل طرح خواهد بود.

این گذارِ مبنای مسـئولیت، دامنه مسـئولیت سـردفتران را به‌طور چشـمگیری گسـترش می‌دهد و آنان را در معرض ریسـک‌های حقوقی و مالی بیشـتری قرار می‌دهد. در نظام جدید، دیگر صرف «اظهارنظر در سند» یا «رعایت تشریفات» کافی نیست؛ سردفتر باید

نسبت به صحت و امنیت کل معامله اطمینان حاصل کند و در قبال هرگونه نقص یا خطا، حتی اگر ناشی از سامانه باشد، پاسخگو خواهد بود.(حقیقت،۱٤۰۱،ص٦۸)

ب)ضرورت تفکیک خطای انسانی از خطای سیستمی

یکی از چالش‌های اساسی در اجرای نظریه خطر، لزوم تفکیک میان خطای «انسانی» سردفتر و خطای «سیستمی» ناشی از نقص در سامانه‌ها یا فرآیندهای الکترونیکی است. بدون این تفکیک، «عدالت حرفه‌ای» محقق نخواهد شد؛ زیرا بار مسئولیت تمام خطاهایی که ریشه در سیستم دارند، بر دوش سردفتران نهاده می‌شود.

خطای انسانی، مواردی نظیر اشتباه در احراز هویت طرفین، عدم تطبیق دقیق اطلاعات واردشده با مستندات، یا قصور در استعلامات ضروری را شامل می‌شود. اما خطای سیستمی، ناظر به مواردی است که منشأ آن، اختلال در سامانه‌های الکترونیک، نقص در داده‌های حاکمیتی، عدم یکپارچگی سامانه‌های ثبتی و قضایی، یا قطعی و ازکارافتادگی زیرساخت‌های فناورانه است.(طباطبایی حصاری،۱٤۰۲،ص۱۳۵)

در واقع، اگر اختلال از سامانه، داده، زیرساخت یا نهاد بالادستی باشد، نباید تمام بار مسئولیت بر دوش سردفتر قرار گیرد. تشخیص و تفکیک منشأ خطا (انسانی یا سیستمی) برای تعیین عادلانه مسئولیت، امری ضروری است که در قانون جدید به آن توجه کافی نشده است. پژوهش صراحتاً هشدار می‌دهد که بدون این تفکیک، سردفتران به‌طور ناعادلانه‌ای بار مسئولیت ناکارآمدی‌های سیستمی را بر دوش خواهند کشید.

۵-۳-لزوم حمایت حقوقی، بیمه‌ای و صندوق‌های تضمین

با توجه به افزایش چشمگیر مسئولیت سردفتران و گذار مبنای مسئولیت آنان به نظریه خطر، حمایت‌های حقوقی، بیمه‌ای و نهادی متناسب، از ضرورت انکارناپذیری برخوردار است. قانون‌گذار در حالی که بار سنگین تضمین امنیت حقوقی معاملات را بر دوش سردفتران نهاده، زیرساخت‌های حمایت حرفه‌ای (مانند بیمه و صندوق تضمین) را به شکل کامل پیش‌بینی نکرده است.(احمدی،۱٤۰۲،ص۳۹)

الف) بیمه مسئولیت حرفه‌ای

نخستین و فوری‌ترین نیاز، پوشش بیمه‌ای مسئولیت حرفه‌ای متناسب با ریسک‌های جدید است. بیمه مسئولیت حرفه‌ای سردفتران باید:

دامنه شمول گسترده‌ای داشته باشد که هم خطای انسانی و هم خطای سیستمی را پوشش دهد.

سقف تعهدات کافی برای جبران خسارات سنگین مالی (معمولاً به ارزش خود ملک) پیش‌بینی کند.

هزینه‌های دادرسی و حق‌الوکاله وکیل را نیز در برابر دعاوی مطروحه علیه سردفتر پوشش دهد.

ب) حمایت حقوقی از سردفتران

علاوه بر بیمه، حمایت حقوقی نیز ضروری است. سردفتران در مواجهه با دعاوی کیفری و مدنی نیازمند:

مشاوره حقوقی تخصصی برای دفاع در برابر اتهامات.

حمایت نهاد صنفی (کانون سردفتران و دفتریاران) در فرآیندهای دادرسی.

پیش‌بینی سازوکارهای کاهش ریسک از جمله دستورالعمل‌های اجرایی شفاف و استاندارد که نشان‌دهنده «تکالیف قابل انتظار» از سردفتر باشد.

ج) تشریح پیشنهاد ایجاد «صندوق‌های تضمین»

پژوهش، صراحتاً پیشنهاد ایجاد «صندوق‌های تضمین» را به‌عنوان راهکاری نهادی برای جبران خسارات ناشی از خطاهای سیستمی یا خطاهای انسانیِ سردفتران مطرح می‌کند. این صندوق‌ها می‌توانند نقشی حیاتی در موارد زیر ایفا کنند:

۱. جبران خسارات وارده به اشخاص:

در مواردی که زیانی به دلیل نقص سامانه‌ها یا خطای سردفتر به طرفین معامله وارد می‌شود، صندوق تضمین می‌تواند خسارات را جبران کند و بدین ترتیب، از حقوق اشخاص حمایت نماید. این مهم، به‌ویژه در مواردی که سردفتر به دلیل محدودیت مالی قادر به جبران خسارت نیست، اهمیت مضاعف می‌یابد.

۲. حمایت از سردفتران:

صندوق تضمین می‌تواند بخشی از بار مالی ناشی از دعاوی مدنی و کیفری وارده بر سردفتران را بر عهده بگیرد و آنان را در برابر ریسک‌های شغلی محافظت کند. این حمایت، مانع از «فلج شدن فرآیند ثبت» در اثر فرار سردفتران از پذیرش مسئولیت‌های جدید خواهد شد.

۳. تضمین ثبات و پویایی نظام ثبتی:

با تضمین جبران خسارات، اعتماد عمومی به نظام ثبتی افزایش یافته و پویایی فرآیند ثبت معاملات حفظ می‌شود. شهروندان با اطمینان از وجود پشتوانه جبران خسارت، با آرامش بیشتری به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می‌کنند.

٤. توزیع عادلانه ریسک:

صـندوق تضـمین با دریافت حق‌السـهم از تمامی دفاتر اسـناد رسـمی یا از محل بودجه عمومی، ریسک پرونده‌های پُرخسارت را میان همه بازیگران نظام ثبتی توزیع می‌کند و از تحمیل بار غیرقابل تحمل بر یک سردفتر خاص جلوگیری می‌نماید.

برای حل این تناقض، پژوهش بر ضرورت‌های زیر تأکید دارد:

۱. تفکیک قانونی خطای انسانی از خطای سیستمی در تعیین مسئولیت سردفتران.

۲. ایجاد پوشش بیمه مسئولیت حرفه‌ای اجباری با سقف تعهدات متناسب.

۳. تأسیس صندوق تضمین با مشارکت دفاتر اسناد رسمی و حمایت دولت برای جبران خسارات ناشی از خطاهای سیستمی یا موارد فراتر از توان مالی سردفتر.

۴. فراهم‌سازی زیرساخت‌های داده‌ای یکپارچه و دسترسی کامل سردفتران به سامانه‌های حاکمیتی به‌منظور کاهش احتمال خطا.

۵. حمایت حقوقی نهادی از طریق کانون سردفتران و ارائه مشاوره حقوقی تخصصی به سردفتران در دعاوی مطروحه.

بدون این حمایت‌ها، اجرای قانون الزام به ثبت رسمی با چالش‌های جدی در حوزه دفاتر اسناد رسمی مواجه خواهد شد و چه بسا به فلج شدن فرآیند ثبت یا فرار سردفتران از پذیرش مسئولیت‌های جدید منجر شود. همان‌گونه که پژوهش تصریح می‌کند، تحقق عدالت حرفه‌ای در گرو توازن میان مسئولیت و ابزارهاست.

نتیجه‌گیری

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، در عین گام‌گذاشتن در مسیر نوسازی نظام ثبت و تحدید اعتبار اسناد عادی، از منظر اهداف تقنینی، اراده‌ای مترقّی را نمایان می‌سازد. با این حال، چنان‌که این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و رویکردی انتقادی آشکار ساخته، میان «اراده تقنینی» و «واقعیت‌های اجرایی» فاصله‌ای معنادار وجود دارد که رفع آن مستلزم بازاندیشی بنیادین در چند محور است.

نخستین و بنیادی‌ترین یافته پژوهش آن است که ضمانت‌اجرای «عدم استماع مطلق» دادخواست‌های مبتنی بر اسناد عادی، با اصول بنیادین حقوق مدنی از جمله «قاعده احترام به مالکیت»، «تکلیف دادرس به احقاق حق» و «لزوم جبران کلیه خسارات ناشی از فعل زیانبار» در تعارض مستقیم قرار دارد. این رویکرد مطلق‌گرا، به‌جای حذف دعاوی، صرفاً کانال‌های طرح دعوا را تغییر می‌دهد و از طریق عناوین حقوقی نوظهور (مانند دعوای اثبات واقعه خارجی، استرداد ثمن یا مطالبه خسارت)، بار مراجع قضایی را نه کاهش که دگردیس می‌کند. از این رو، گذار از «عدم استماع مطلق» به «استماع مشروط» با تفسیر مضیق و استثناسازی‌های عادلانه، نه یک گزینه، که ضرورتی تقنینی برای حفظ انسجام نظام حقوقی است.

دومین محور نتیجه‌گیری، به شکاف ساختاری میان مسئولیت و ابزارها در حوزه دفاتر اسناد رسمی بازمی‌گردد. قانون‌گذار سردفتر را به «ضامن قانونی» و «ناظر قضایی» معاملات بدل ساخته و مبنای مسئولیت را از «تقصیر» به «نظریه خطر» منتقل کرده است؛ اما زیرساخت‌های حمایتی متناسب (داده‌های یکپارچه حاکمیتی، سامانه‌های پایدار، بیمه مسئولیت حرفه‌ای و صندوق‌های تضمین) را فراهم نیاورده است. این پارادوکس، سردفتران را در برابر خطاهای سیستمی که هیچ کنترلی بر آن ندارند، مسئول می‌شناسد و عدالت حرفه‌ای را خدشه‌دار می‌کند. تفکیک خطای انسانی از خطای سیستمی و تأسیس صندوق تضمین برای جبران خسارات ناشی از نقص سامانه‌ها، شرط تحقق عدالت و تداوم پویایی نظام ثبتی است.

سومین محور، به بحران داده‌ها و حکمرانی الگوریتمیک ناقص اختصاص دارد. قانون جدید، نظام ثبت را به‌طور کامل بر سامانه‌های الکترونیک مبتنی ساخته، اما زیرساخت‌های فناورانه (یکپارچگی سامانه‌های ثبتی و قضایی، تبادل برخط داده، امنیت سایبری و پایداری سرورها) از بلوغ لازم برخوردار نیست. در این شرایط، حکمرانی الگوریتمیک به‌جای تسهیل‌گر، به مانعی در برابر امنیت معاملاتی بدل شده و اعتماد عمومی به نظام ثبتی را کاهش می‌دهد. تحقق «حکمرانی داده‌محور» نیازمند هماهنگی میان نهادهای ذی‌ربط (سازمان ثبت، قوه قضاییه، شهرداری‌ها، سازمان مالیاتی) و ایجاد یک زبان داده‌ای مشترک و پروتکل‌های تبادل اطلاعات برخط است.

در نهایت، این پژوهش نتیجه می‌گیرد که تحقق هدف قانون‌گذار در کاهش اعتبار اسناد عادی و استقرار نظام ثبت رسمی، نه صرفاً در گرو توسعه الزامات شکلی و تشدید ضمانت‌اجراها، بلکه وابسته به ایجاد توازن میان سه رکن اساسی است: امنیت ثبتی، عدالت حقوقی و ظرفیت واقعی نظام اداری–فناورانه. موفقیت قانون ۱۴۰۳ در گرو اصلاحات هم‌زمان در سه سطح تقنینی (اصلاح رویکرد عدم استماع مطلق به استماع مشروط)، نهادی (تقویت حکمرانی داده‌محور، یکپارچه‌سازی سامانه‌ها، تفکیک خطای انسانی و سیستمی) و حمایتی (بیمه مسئولیت حرفه‌ای، صندوق‌های تضمین، حمایت حقوقی از سردفتران) است. بدون این توازن، قانون مزبور نه تنها به اهداف خود نخواهد رسید، که ممکن است به نتایجی معکوس از جمله تورم دعاوی، بی‌اعتمادی عمومی و فلج شدن فرآیند ثبت رسمی دامن بزند. مسیر رسیدن به «ثبتی پویا، دیجیتال و عادلانه» از بازاندیشی در نسبت میان الزام و امکان، مسئولیت و ابزار، و اراده تقنینی و واقعیت اجرایی می‌گذرد.

منابع

احمدی، مهدی،۱۴۰۲، نقش سردفتران اسناد رسمی در کاهش دعاوی ملکی در نظام حقوقی ایران (پایان نامه کارشناسی ارشد.) دانشگاه تهران، تهران، ایران.

امینی، علی،۱٤۰۰،تأثیر ثبت رسمی معاملات بر کاهش دعاوی حقوقی (پایاننامه کارشناسی ارشد.) دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.
باقری، مصطفی و ستاری فرجی، معصومه، ۱۳۹٤،چگونگی و رویه ثبت املاک و صدور سند مالکیت در خصوص املاک فاقد سند، دومین کنفرانس ملی و اولین کنفرانس بین المللی پژوهشهای نوین در علوم انسانی، تهران
بهادر، محدثه، اکبری بیرجندی، آتنا، ۱٤۰٤، مقایسه قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱٤۰۳با ماده ٦۲قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵؛ تحلیل تطبیقی از منظر حقوقی و اجرایی، ماهنامه پایاشهر، شماره ۷۳،
جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۹٦،حقوق ثبت املاک و اسناد. جلد اول، تهران: گنج دانش، چاپ بیست وسوم،
جهانگیر،منصور،۱٤۰٤،کتاب قانون مدنی ،۱٤۰٤جلد 1تا 3قانون مسئولیت مدنی.انتشارات دیدآور.
جواهرکلام،محمدهادی،۱٤۰٤، اعمال حقوقی نیازمند ثبت رسمی و وضعیت معاملات ثبت نشده:نقد و تحلیل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول،فصلنامه دیدگاه های حقوق قضایی،شماره یازدهم،
حقیقت، علی،۱٤۰۱، حقوق ثبت اسناد در ایران .تهران: انتشارات گنج دانش.
رستمی نجف آبادی، حامد، ناصر، مهدی، ۱۳۹۷،مطالعه تطبیقی ضرورت ثبت املاک در امکان سنجی برقراری قراردادهای هوشمند در حقوق ایران و انگلستان، فصلنامه تحقیقات حقوقی معاهده
شهبازی، ،۱٤۰۰، نقش سردفتران در پیشگیری از جعل و کلاهبرداری ملکی (پایاننامه کارشناسی ارشد.) دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران.
شهیدی، مهدی، ۱٤۰۲، آثار حقوقی ثبت اسناد در کاهش دعاوی .فصلنامه تحقیقات حقوقی.
طباطبایی حصاری، نسرین،۱٤۰۲،حقوق تطبیقی نظام های ثبت املاک .تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار.
قاسم زاده،سید مرتضی ،۱٤۰۱،حقوق مدنی: تحلیل معاملات ملکی .تهران: انتشارات سمت.
کاتوزیان، ناصر ،۱٤۰۲، دروس مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت .تهران: انتشارات میزان.
کریمی منفرد ،رضا ،۱۳۹۹،حقوق ثبت آسان .تهران: انتشارات چتر دانش، چاپ ششم.
محمودی، اکبر،۱٤۰۲، دفتر اسناد رسمی در حقوق ایران .تهران: انتشارات کمالات.

مهاجری، علی،۱۴۰۲،شـرح جامع قانون اجرای احکام مدنی .تهران: انتشـارات گنج دانش