

## Investigating Developments in Real Estate Contract Registration

Mustafa Abdali Hassanvand<sup>1</sup>, Seyed Ebrahim Mousavi<sup>2\*</sup>, Hengameh Ghazanfari<sup>3</sup>, Firoz Ahmadi<sup>4</sup>

1. Ph.D. Student of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.
2. Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran .
3. Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Sciences, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.
4. Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.

### ARTICLE INFORMATION

**Article Type:** Original Research

**Pages:**45-60

**Article history:**

**Received:** 16 Apr 2024

**Edition:** 11 Jan 2024

**Accepted:** 02 Aug 2024

**Published online:** 27 Sep 2025

**Keywords:**

Immovable Property, Sale, Buildings Without Official Documents, Normal Document, Official Document.

**Corresponding Author:**

Seyed Ebrahim Mousavi

**Address:**

Iran, Khorramabad, Islamic Azad University, Khorramabad Branch, Faculty of Law and Political Science, Department of Private Law.

**Orchid Code:**

0000-0002-5997-9730

**Tel:**

066 3312 0011

**Email:**

semosavi@gmail.com

### ABSTRACT

**Background and purpose:** The provisions of articles 22, 46 and 47 had caused disagreements between lawyers and courts and judicial procedure. The purpose of this article is to investigate new developments in the registration of real estate contracts.

**Materials and Methods:** This article is descriptive and analytical. Materials and data are also qualitative and data collection was used in collecting materials and data.

**Ethical Considerations:** In this article, the originality of the texts, honesty and trustworthiness are observed.

**Findings:** There was a difference of opinion regarding the validity of the sale of immovable property with a normal document. With the approval of Articles 147 and 148 of the Registration Law as well as the Law on the holders of ordinary documents to validate their ordinary documents by referring to the courts of law, and the validity of Articles 22, 47 and 48 of the Registration Law is only in It is for proof, in other words, the courts are obliged to give credit to official documents and they cannot refuse to give credit to these documents.

**Result:** The result is that after the entry into force of the plan to officially register real estate transactions approved in 1403 and one year after the creation of the system that will be created by the Real Estate Registration Organization, lawsuits regarding the ordinary document not registered in the system, in judicial, quasi-judicial, arbitration courts. Administrations and executive bodies will not be heard and will not be accepted.

**Cite this article as:**

Abdali Hassanvand, M; Mousavi, A; Ghazanfari, H; Ahmadi, F. *The Role of the Tripartite Economic Coordination Council in dealing With Emerging Problems*. Economic Jurisprudence Studies. 2025.



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره هفتم، شماره سوم، پاییز ۱۴۰۴

### بررسی تحولات ثبت قرارداد اموال غیرمنقول

مصطفی ابدالی حسونند<sup>۱</sup>، سید ابراهیم موسوی<sup>۲\*</sup>، هنگامه غضنفری<sup>۳</sup>، فیروز احمدی<sup>۴</sup>

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران.
۲. استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران.
۳. استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران.
۴. استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران.

### چکیده

**زمینه و هدف:** مقررات مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ موجب اختلاف نظر حقوق دانان و اختلاف نظر محاکم و رویه قضایی شده بود. هدف مقاله حاضر بررسی تحولات نوین در ثبت قرارداد املاک غیرمنقول است.

**مواد و روش‌ها:** مقاله حاضر توصیفی تحلیلی است. مواد و داده‌ها نیز کیفی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب و داده‌ها استفاده شده است.

**ملاحظات اخلاقی:** در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

**یافته‌ها:** در خصوص اعتبار بیع اموال غیرمنقول با سند عادی اختلاف نظر وجود داشت. با تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و هم‌چنین قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی این امکان را برای دارندگان سند عادی فراهم کرده تا با مراجعه به محاکم دادگستری اسناد عادی خود را اعتبار بخشند و اعتبار مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت تنها در جهت اثباتی است عبارت دیگر محاکم مکلف به اعتبار دادن به اسناد رسمی می‌باشند و نمی‌توانند از اعتبار دادن به این اسناد خودداری نمایند.

**نتیجه:** نتیجه اینکه بعد از لازم‌الاجرا شدن طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ و یک سال پس از ایجاد سامانه‌ای که سازمان ثبت اسناد و املاک ایجاد خواهد کرد، دعاوی راجع به سند عادی ثبت نشده در سامانه، در محاکم قضایی، شبه قضایی، داور، ادارات و دستگاه‌های اجرایی قابل استماع نخواهد بود و پذیرفته نمی‌شود.

### اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۴۵ - ۶۰

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۱/۲۸

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۳/۰۳/۲۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۵/۱۲

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۷/۰۵

### واژگان کلیدی:

اموال غیرمنقول، بیع، ساختمانهای فاقد سند رسمی، سند عادی، سند رسمی.

### نویسنده مسئول:

سید ابراهیم موسوی

### آدرس پستی:

ایران، خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد خرم آباد، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، گروه حقوق خصوصی

### تلفن:

066 3312 0011

### کد ارکید:

0000-0002-5997-9730

### پست الکترونیک:

semasavi@gmail.com

**۱. مقدمه**

مسئله ثبت املاک و اخذ سند مالکیت از مباحث مهم حقوق ثبت می‌باشد که در جهت حفظ و حراست از اموال مردم و نظم و سامان دادن به معاملات آنها وضع گردیده است. در همین راستا ماده ۲۲ قانون ثبت نیز تنها کسی را مالک می‌داند که ملک طی تشریفات قانونی به نام او به ثبت رسیده باشد. در این بین عده‌ای از افراد جهت انتقال اموال خود از مزایای چشم‌گیر انتقال با سند رسمی خودداری کرده و اقدام به معامله با سند عادی نموده‌اند.

یکی از مباحث مهم جامعه امروز صدور سند رسمی برای اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی است که، به دلایل قانونی قابل انتقال به صورت سند رسمی نبوده و انتقال دهندگان این قبیل املاک اقدام به انتقال با استفاده از سند عادی، و در عین حال چشم پوشی از مزایای معامله با سند رسمی کرده‌اند. انتقال با سند عادی زمینه سوء استفاده از این املاک را فراهم کرده است. به این ترتیب که افراد اقدام به فروش املاک فاقد سند با قولنامه به افراد متعددی کرده‌اند به عبارتی دیگر اقدام به معاملات معارض نموده‌اند. منتقل‌الیه این چنین املاک به موجب قانون سال ۱۳۱۰ حق صدور سند رسمی را نداشتند که، قانونگذار در پی حل مشکل اقدام به تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت نمود که برای مدت محدودی قابلیت اجرایی داشت.

از انتظامات بر روابط اجتماعی افراد موضوع معاملات نسبت به املاک غیرمنقول می‌باشد که در جهت تثبیت مالکیت حاکمیت مقررات ویژه‌ای را نسبت به معاملات املاک غیرمنقول پیش‌بینی نموده است که با ثبت اموال غیرمنقول نه تنها

موجب تثبیت مالکیت بلکه موجب پیشگیری از اختلاف اشخاص نسبت به آینده و از طرفی می‌توان نقش بزرگی در کاهش پرونده‌های مطرح شده در دستگاه قضایی داشته باشد به خود می‌تواند موجب تضمین امنیت اقتصادی اجتماعی سیاسی و قضایی شود و از طرفی به صورت غیر مستقیم در هزینه‌های نقل و انتقال املاک غیرمنقول می‌تواند عوایداتش برای دولت‌ها داشته باشد با وصف پیش‌بینی‌های قانونی در ثبت املاک غیرمنقول با عدم ثبت معاملات املاک غیرمنقول می‌تواند ابهامات و سوالاتی نسبت به صحت یا عدم صحت معامله انجام شده داشته باشد؛ لذا با توجه به ضرورت موضوع بحث و از طرف نوآوری راهکارهای نوین تقنینی می‌باشد. عدم رعایت رعایت مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت موضوع معاملات املاک غیر منقول ضمانت اجرا آن ماده ۴۸ قانون ثبت عدم پذیرش سند در محاکم و ادارات دولتی اعلام داشته است. این سوال مطرح می‌شود که عدم پذیرش سند به منزله بی اعتباری و بطلان معامله است یا اینکه با توجه به اصل صحت در معاملات و اصل حاکمیت اراده خللی به معامله ندارد.

**۲. مواد و روش‌ها**

مقاله حاضر توصیفی تحلیلی است. مواد و داده‌ها نیز کیفی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب و داده‌ها استفاده شده است.

**۳. ملاحظات اخلاقی**

در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

**۴. یافته‌ها**

در خصوص اعتبار بیع اموال غیرمنقول با سند عادی اختلاف نظر وجود داشت. با تصویب مواد

اثباتی اسناد عادی اموال غیرمنقول پرداخته می‌شود.

## ۵-۱-۱. معتبر بودن سند عادی معاملات اموال غیر منقول

«برخی با استناد به قوانین متعددی که به نوعی، سند عادی معاملات اموال غیر منقول را معتبر و قابل پذیرش دانسته، رسیدگی به صحت و اصالت این نوع اسناد را بعضاً تکلیف کرده‌اند. از جمله قوانین: ۱- قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ (مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت) که اسناد عادی راجع به این معاملات را به شرط تنظیم آنها تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ معتبر دانسته و صدور سند مالکیت به استناد آن امکان پذیر است. ۲- تبصره ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ و قبل از آن تبصره ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ که دارندگان زمین با سند عادی را به عنوان ذی حق تلقی و سند آنها را قابل پذیرش اعلام و تحت شرایط، رسیدگی دادگاهها به دعاوی تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله را مجاز اعلام نموده است. ۳- تبصره ۷۱ و مواد ۱۳۳ و ۱۴۰ قوانین برنامه دوم، سوم و چهارم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب سالهای ۱۳۷۹، ۱۳۷۴ و ۱۳۸۳ که در خصوص پذیرش اسناد عادی مربوط به اراضی روستایی و صدور سند مالکیت برای اعیانی احداثی در اراضی مذکور به استناد همان اسناد بوده و حکایت از پذیرش اعتبار این اسناد دارد» (زندى، ۱۳۹۱، ج ۲، ۴۵). ۴- «ماده ۸۸ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می‌دارد: در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده، دفاتر اسناد

۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و هم چنین قانون تعیین تکلیف ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی این امکان را برای دارندگان سند عادی فراهم کرده تا با مراجعه به محاکم دادگستری اسناد عادی خود را اعتبار بخشند و اعتبار مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت تنها در جهت اثباتی است بعبارت دیگر محاکم مکلف به اعتبار دادن به اسناد رسمی می‌باشند و نمی‌توانند از اعتبار دادن به این اسناد خودداری نمایند.

## ۵. بحث

### ۵-۱-۱. اعتبار اثباتی اسناد عادی اموال غیرمنقول

«از مفاد ماده ۴۶ قانون ثبت بر می‌آید، اصل بر اختیاری بودن ثبت اسناد است و طبق مندرجات ماده مذکور و ماده ۴۷ این قانون، فقط ثبت برخی از اسناد آن هم در صورت تحقق برخی شرایط اجباری و الزامی است. شرط الزامی بودن ثبت اسناد در ماده ۴۶ قانون ثبت در مورد عقود و معاملات املاکی است که ثبت دفتر املاک شده‌اند؛ یعنی به تعبیری دارای سند مالکیت هستند. اجبار در موارد مذکور در این ماده بدان جهت مقرر گردید که تغییر اموری که در دفتر املاک ثبت شده‌اند جز به وسیله سند رسمی ممکن نباشد و الا موجب عدم اعتبار دفتر املاک و در نهایت مندرجات سند مالکیت می‌شود. بر اساس ماده ۴۷ قانون ثبت راجع به املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده‌اند، در صورت تحقق دو شرط، اجباری خواهد بود، اول آنکه در محل تنظیم سند، اداره ثبت و دفتر اسناد رسمی موجود باشد و دوم آنکه اجباری بودن ثبت آن اسناد را در محل مذکور آگهی کرده باشد» (آدابی، ۱۳۹۲، ۱۸۱). در ادامه به بررسی اعتبار

معامله ثبت نشده مال غیر منقول دارای اعتباری غیر کامل می‌باشد القا می‌کند (قاسمی قاسموند، ۱۳۹۸، ۷۳). زیرا در غیر این صورت قید کامل زاید خواهد بود در حالی که هرگز نمی‌توان زیاده گویی را به قانونگذار نسبت داد. همچنین در ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است. کلمه مستقلاً و عبارت بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است مفهوم مخالفی را مبنی بر این که اسناد عادی مربوط به معاملات املاک ثبت نشده به طور غیر مستقل و به کمک رای قضایی می‌تواند لازم‌الاجرا شود را به ذهن آشنا می‌سازد» (اصغرزاده بناب، ۱۴۰۲، ج ۱، ۹۷-۹۱).

۷- مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک: «دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و انتقال آن در دفتر املاک به ثبت رسیده مالک خواهد شناخت. نیز دلالت بر بطلان معامله‌ای که در دفتر املاک ثبت نشده است ندارد. زیرا همانطور که در مورد ماده ۴۸ قانون ثبت بیان شد منظور این است که صرف ارائه یک سند عادی بر وقوع معامله مثلاً نمی‌تواند در ادارت دولتی مثبت مالکیت خریدار مذکور در سند عادی باشد و مادام که این معامله و انتقال در دفتر املاک ثبت نشده است منحصراً شخصی که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت است مالک شناخته می‌شود»، «اما این امر دلالت بر این ندارد که با احراز وقوع معامله از نظر قضایی نتوان در دفتر املاک ملک مورد معامله را از نام فروشنده به نام خریدار انتقال داد. افزون بر این عبارت: ... کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده... که ثبت انتقال ملک

رسمی و هم چنین دوایر ثبت اسناد و املاک(در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل انتقال راجع به عین غیرمنقول یا منافع آن را ثبت نماید ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین و طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت، دلالت بر این دارد که مقنن، اسناد عادی معاملات اموال غیر منقول را معتبر و قابل پذیرش دانسته است» (محمدی، ۱۳۸۴، ۷).

۵- استناد به رای وحدت رویه شماره ۵۶۹-۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور مبنی بر اینکه: «دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایت بوده و اصل ۱۵۹ قانون اساسی نیز بر این امر تاکید دارد، الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم دادگستری به اختلاف متداعین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند.»

۶- «نحوه تنظیم عبارات مواد ۷۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک تلویحاً حکایت از اعتبار محدود سند عادی حاکی از وقوع معامله نسبت به اموال غیر منقول دارد. ماده ۷۲ قانون ثبت در مورد اعتبار معاملات ثبت شده اموال غیر منقول اعلام می‌کند: کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود... که در آن قید کامل برای اعتبار معاملات ثبت شده اموال غیر منقول ذکر گردیده است و اعتبار معامله نسبت به اشخاص ثالث هم مورد توجه قرار گرفته است نوعی مفهوم مخالف وصف را دایر بر این که

مورث سلب گردیده است نیز موجود است» (شهری، ۱۳۹۷، ۱۴۲).

۹- «اتلاق ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی نیز دلالت بر این دارد که سند عادی مربوط به معامله مال غیر منقول در صورتی که طرفی سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب‌الیه تصدیق کند یا اعتبار سند عادی مزبور در دادگاه ثابت گردد از اعتبار سند رسمی برخوردار می‌گردد. شناختن اعتبار برای سند عادی در دو مورد بالا به معنی معتبر شناختن مندرجات آن و از جمله معامله دارای شرایط قانونی مندرج در آن است» (محمدی، ۱۳۸۴، ۶).

۱۰- «از اطلاق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک نیز به ذهن می‌رسد که انتقال حقی نسبت به مال غیر منقول (و از جمله حق مالکیت) بدون تنظیم سند رسمی ممکن است و سند عادی مربوط به این حق می‌تواند حق مزبور را اثبات کند و قابل معارضه با سند رسمی باشد که حاکی از معامله بعدی نسبت به همین حق است. زیرا در این ماده (بنابر اطلاق) معامله ثبت شده مربوط به حقی که قبلاً طبق سند عادی نسبت به مال غیر منقول به شخص یا اشخاصی داده شده است با حق انتقال یافته قبلی معارض اعلام شده است و معارضه هنگامی تحقق می‌یابد که مفاد سند عادی مذکور در عالم حقوق محقق و معتبر باشد. منشاء وضع مجازات و عنصر مادی جرم در این ماده انجام معامله معارض است که، انشای معامله دوم (مندرج در سند رسمی) جرم مذکور به حساب می‌آید. در این مورد یک رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان کشور بر خلاف ظاهر و اطلاق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۵۱ صادر گردیده است که هر چند مورد حکم بی اعتباری و بطلان معامله غیر منقول

را پس از انتقال ملک ترسیم کرده است خالی از نوعی اشعار بر امکان وقوع انتقال قانونی پیش از ثبت این انتقال در دفتر املاک نمی‌باشد. هم چنان که هرگاه پس از ثبت ملک دادگاه بی‌اعتباری ثبت ملک را احراز کند ثبت مزبور را ابطال می‌کند و ثبت ملک به نام متقاضی مانع از رسیدگی قضایی و اعلام بطلان آن نمی‌باشد (ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴)» (باقری، ۱۳۸۸، ۸۸)

۸- «از نوعی اطلاق ماده ۱۰۶ قانون ثبت اسناد و املاک هم می‌توان اعتبار معامله غیر منقول ثبت نشده را نسبت به طرفین معامله استنباط کرد. زیرا در این ماده تقاضای وارث شخصی که ملک خود را به دیگری داده است برای ثبت ملک مزبور یا گرفتن سند مالکیت به نام وارث را جرم تلقی کرده است در حالی که در این ماده مفروض این بوده است که اقدام وارث به گرفتن سند مالکیت به نام خود پس از تقاضای ثبت به وسیله مورث و یا پس از ثبت ملک به نام مورث انجام گرفته است. در این صورت از فرض انتقال ملک ثبت شده در زمان مورث با امکان عملی اخذ سند مالکیت آن به نام وارث بدست می‌آید که انتقال ملک مزبور در زمان مورث با سند عادی بوده است و تحقق چنین انتقالی در عالم حقوق ممکن است هر چند احتمال این که اقدام وارث به تقاضای ثبت مربوط به ملکی باشد که مورث به وسیله عقدی به دیگری انتقال داده است (انتقال ملک ثبت نشده) و تقاضای وارث نسبت به صدور سند ملکیت (ملک ثبت شده در زمان مورث) منحصرأً مربوط به ملکی باشد که مالکیت آن به وسیله قانونی (بدون اقدام مورث به انتقال آن) از

سند عادی به خودی خود و بدون رسیدگی قضایی نسبت به وضعیت سند و اعتبار آن قابل پذیرش نباشد. ضمانت اجرای اجباری بودن ثبت سند معاملات مربوط به اموال غیر منقول نیز همین است که سند عادی بر خلاف سند رسمی به صرف ارائه و به تنهایی قابل قبول و مثلاً موجب مالک شناختن شخصی که در سند خریدار معرفی شده است نخواهد بود که همین ضمانت اجرا سبب خواهد شد که اشخاص معاملات غیر منقول را ثبت کنند نه بطلان معامله که عنوان خاص حقوقی است» (شهیدی، ۱۳۷۲، ۸۹).

در ارتباط با اعتبار اسناد عادی در معاملات غیرمنقول از طرف حقوقدانان نظرات مختلفی ابراز شده است و همینطور هنوز رویه قضایی ثابت و یکسانی بین محاکم به وجود نیامده است هرچند که به نظر می‌رسد دادگاهها در مواردی به وحدت رسیده و تقریباً رویه ثابتی را اختیار کرده‌اند. تفسیری که حقوقدانان و دادگاهها از ماده قانونهای ثبت اسناد و املاک به عمل آورده‌اند از وحدت یکسانی برخوردار نیست و از طرف دیگر رویه دادگاهها و تفسیر قضات از این مواد یکسان نبوده و آرای متفاوتی در این زمینه وجود دارد. از یک طرف قانون ثبت صراحتاً اعلام می‌دارد که: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. از طرف دیگر دادگاهها با توجه به تفسیری که از این ماده قانونهای عملاً به اسناد عادی که راجع به اموال غیرمنقول است ارزش و اعتبار داده و آنها را می‌پذیرند در حالی که این با این مواد معارض است. با وجود ارزش و اهمیت زیادی که قانونگذار مدنی به اسناد رسمی بخشیده، در این قانون نمی‌توان ماده‌ای را پیدا کرد که بیانگر بی‌اعتباری اسناد عادی باشد. با

بدون تنظیم سند رسمی نیست و افزون بر این مقررات قانونی که پس از تاریخ بالا وضع گردیده است در موارد متعدد حاکی از اعتبار سند عادی و صحت معامله مال غیر منقول موضوع سند مزبور است اما با مقررات ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک سازگار نمی‌باشد. در هر حال عبارت رای مزبور چنین است: نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیر منقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیر منقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد... بعلاوه یک رای اصراری نیز از هیات عمومی دیوان کشور در این خصوص هماهنگ با رأی وحدت رویه مذکور پیش از رای وحدت رویه و در سال ۱۳۳۹ صادر گردیده است. از جهت تحلیلی مفاد دو رأی مزبور حتی نسبت به جنبه کیفری ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک از استدلال نیرومندی برخوردار نیست: زیرا اولاً - همانطور که بیان شد از ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک (به کمک شواهد و دلایل دیگر) استنباط می‌شود که

بیان صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به کلیه تظلمات و شکایات می‌باشد. اما این امر باعث اجتهاد در مقابل نص شده و نص ماده ۴۸ قانون ثبت با هیچ استدلال حقوقی قابل رد نمی‌باشد. ثانیاً: جایی که قانونی خاص در موضوع خاص حکمی دارد رجوع به قانون عام و رویه قضایی حاکم (ولو غالب) و استدلال آوردن برای توجیه رویه حاکم، نقض قرض مقنن از تصویب قانون خاص فلسفه وضع آن بوده و باعث رواج هرج و مرج و تفسیر به رأی و استنباط شخص از قانون می‌شود. ثالثاً: وقتی که ماده ۴۷ قانون ثبت مقتضی الزامی دانستن ثبت اسناد موضوع آن ماده (املاکی که فاقد سابقه ثبتی هستند) را به وزارت دادگستری محول نموده است. تخطی از بخشنامه وزارت دادگستری تخلف از قانون بوده و قابل دفاع نمی‌باشد. فلذا این بی توجهی به قانون ثبت باعث شده که هنوز هم اغلب معاملات (حتی در خصوص اموال غیر منقول ثبت شده) با سند عادی انجام شود. رابعاً: نظرات مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه حکایت از عدم نسخ ماده ۴۸ قانون ثبت و عدم مغایرت آن با شرع و قانون اساسی داشته و پذیرش اسناد عادی موضوع این مواد (۴۶ و ۴۷ قانون ثبت) را غیر قابل توجیه و خلاف قانون اعلام کرده است. خامساً: هیات عمومی دیوان عدالت اداری نیز طی آرای وحدت رویه ای به عدم اعتبار اسناد عادی مذکور اعلام نظر نموده است» (اصغرزاده بناب، ۱۴۰۲، ۹۷-۹۱).

«در حال حاضر رویه قضایی به حق گرایش به معتبر شناختن سند عادی حاکی از انشای بیع مال غیر منقول نسبت به طرفین عقد دارد و آرای قضایی بسیاری از شعب دادگاههای حقوقی یک و شعب و هیات عمومی دیوانعالی کشور (آرای اصراری) در این سو صادر گردیده است (مانند

تصویب قانون ثبت اسناد و املاک به‌ویژه مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸، شبهه‌ای مبنی بر عدم اعتبار اسناد عادی در خصوص اموال غیرمنقول رایج گردید که با گذشت مدت مدیدی از تصویب قانون مزبور قانون اعتبار زدایی از اسناد عادی طرح (الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) در مجمع تشخیص مصلحت نظام در ۱۵ ماده به تصویب رسید و هدف از تصویب آن حمایت و حفاظت از نقل و انتقال با اسناد رسمی، در مقابل ادعاهای افراد با اسناد عادی است. اداره ثبت موظف است، سامانه ای موضوع ماده ۱۰ (سامانه ثبت ادعاها یا به تعبیری سامانه ثبت الکترونیک اسناد در دفاتر اسناد رسمی).. را ظرف مدت یکسال، در اداره ثبت، راه اندازی نماید. افرادی که قبل از تصویب این طرح، معاملات خود را بنحو عادی (اعم از مبایعه نامه و قولنامه) انجام دادند می‌بایست ظرف مهلت دو سال ادعایشان را در سامانه مذکور، ثبت کنند و مدارک مربوط به آن را بارگذاری کنند. سپس ظرف دو سال پس از بارگذاری مدارک، وضعیت مالکیت خود را از طریق طرح دعوی، در محاکم تعیین نمایند بدین نحو که سند عادی را اختیارا یا توافق با طرف مقابل خود، تبدیل به سند رسمی کنند یا از طریق محاکم قضایی و اقامه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی، در خصوص وضعیت مالکیت خود، در محاکم تعیین تکلیف کنند.

#### ۵-۱-۲. معتبر نبودن سند عادی معاملات اموال غیر منقول

در مقابل عده‌ای از قضات و حقوقدانان با تمسک به نص صریح قانون ثبت اسناد و املاک معتقدند که: «اولاً: آرای وحدت رویه استنادی گروه اول هر کدام بر مبنای موضوع خاصی صادر شده و به نوعی تفسیر و تائید اصل ۱۵۹ قانون اساسی و

که با رسیدگی و احراز صحت و اصالت آن سند حکم بدهد ولی با دلایل دیگر از جمله اقرار خوانده یا شهادت شهود و غیره می‌توان وقوع معامله را اثبات کرد مخالفتی با ماده ۴۸ قانون ثبت ندارد. عقیده به اعتبار نسبی و محدود سند عادی در معاملات مال غیرمنقول نظر داشته‌اند می‌گویند آنچه مورد توجه قانونگذار در ماده ۴۸ قانون ثبت است محدود ساختن دلایلیت سند عادی و آثار آن است نه سلب کامل اعتبار از آن سند یا سلب اعتبار از معامله مال غیر منقول مندرج در سند» (شهری، ۱۳۹۷، ۱۴۲).

به نظر می‌رسد «نقل و انتقال در عقود و معاملات بدون تشریفات و رضایی است یعنی در قانون مدنی اصل و رضایی بودن عقود و معاملات است بررسی قانون مدنی نشان می‌دهد در عقود رضایی صرف تراز می‌تواند موجبات تشکیل عقد باشد اموری نظیر تسلیم مورد معامله یا تشریفات انتقال رسمی آن در دفاتر اسناد رسمی در شماره آثار عقود مذکور است از سوی دیگر در ماده ۱۰ قانون مدنی تصریح شده است فی مابین اشخاص در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ و معتبر است». از سوی دیگر با پیروی از اصل صحت ماده ۲۲۳ قانون مدنی اصل بر صحت نقل و انتقالات حقوقی است و ماده ۴۸ قانون ثبت در مقام بیان در ادارات و محاکم بوده است اشاره‌ای به سند نشده است و نظر قانونگذار بر بطلان مفاد اسناد ثبت نشده نبوده است هدف قانونگذار در عدم پذیرش اسناد عادی است که در مقام دعوا و یا به طرق دیگری در محاکم ارائه شده و صاحب سند بخواهد با ارائه سند رابطه حقوقی مفاد سند را بدون رسیدگی قضایی به اثبات برساند (صفری و پیلوار، ۱۳۹۸، ۱۱۲).

آرای شماره ۲۱/۱۲۹۳ \_ ۱۳۶۸/۱۱/۱۸ شعبه ۲۱ دیوان و شماره ۱۲۶/۶۷، ۳۳/۶۳ و ۵۸/۶۸ هیات عمومی دیوان کشور» (شهیدی، ۱۳۷۲، ۹۹).

## ۵-۲. تحلیل مواد ۴۶-۴۷-۴۸ قانون ثبت در خصوص صحت بیع اموال غیرمنقول

آنچه از مقررات مذکور استنباط می‌شود این است که آیا منظور قانونگذار از عدم پذیرش سند یعنی ضمانت اجرای مواد ۴۶ و ۴۷ ثبت آن به منزله بطلان وضعیت حقوقی معامله انجام شده می‌باشد یا وضعیت حقوقی معامله قابلیت صحت خود را دارد و در زمان استفاده از سند در مراجع اداری یا محاکم قضایی با عدم پذیرش آن مواجه خواهد شد. موجب اختلاف نظر و رویه محاکم قضایی شده است. قانونگذار در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت به نوعی تنظیم سند رسمی را شرط تحقق عقد و معامله ملک غیرمنقول محسوب نموده است می‌باشد باید گفت که معامله املاک ثبت شده بدون سند رسمی باید باطل تلقی کرد و برابر ماده ۴۸ قانون ثبت از پذیرش سند مذکور باید خودداری کرد در این خصوص رویه قضایی متفاوت است چنانچه در بعضی موارد عقد بیع را به صرف ایجاب و قبول مورد واقع ندانسته بلکه آن را مستلزم ثبت معامله در دفتر املاک دانسته‌اند (زندی، ۱۳۹۱، ج ۲، ۵۷-۴۱).

«بعضی عقیده دارند که تنظیم سند رسمی در معاملات غیرمنقول جنبه اثباتی را دارد و سند عادی مطلقاً بی اعتبار نیست معامله را با وسایل دیگر امکان پذیر دانسته و آن را مخالف ماده ۴۸ قانون ثبت ندانسته‌اند. این گروه عقیده دارند اگر معامله‌ای با سند عادی انجام شود سند عادی قدرت اثباتی را ندارد و دادگاه این اختیار را ندارد

مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت انتقال املاک ثبت شده باید به وسیله سند رسمی انجام و در دفتر املاک ثبت شود و پیش از این تشریفات انتقال حتی در روابط طرفین اثر ندارد» (کاتوزیان، ۱۳۷۴، ج ۱، ۸۸).

۲\_ ثبت اجباری و نظارت دولت در نقل و انتقال: که ماده ۲۲ قانون ثبت اشخاص فاقد سند رسمی را مالک نمی‌شناسد دیگر بدون سند رسمی نسبت به املاک غیرمنقول ثبت شده صورت گیرد فاقد اثر تملیکی می‌داند می‌شود که اساساً معامله‌ای صورت نگرفته است. «معاملات املاک ثبت شده قالبی است که ایجاب و قبول و قصد و رضا در آن قالب باید شکل گیرد صورتی که عقد وی در قالب مذکور شکل نگیرد وی به وجود نمی‌آید زیرا این عمل نقض غرض قانونگذار است به قول صاحب جواهر چیزی که نقض غرض در اصل تشریح حکم باشد حکم به بطلان آن داده می‌شود» (محمدی، ۱۳۸۴، ۵).

۳\_ حاکمیت نظم عمومی و سرزمینی در تنظیم سند رسمی و جلوگیری از معاملات معارض

۴\_ کامل نبودن بیع با سند عادی: با توجه به مواد ۴۶ و ۲۲ قانون ثبت و وظایف سردفتران سندی قابل ثبت در دفتر می‌باشد که بر پایه ایجاب و قبول در دفترخانه با احراز علیت و هویت متعاملین معامله صورت گرفته و تمام مندرجات و امضاهای آن به دلیل وقوع آنها سر دفتر برای دو طرف و دیگران انکارناپذیر است. سبب انتقال خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ج ۱، ۲۵۶).

۵\_ عمومیت و اطلاق واژه دولت و آثار آن

۶- انتقال مالکیت با حصول معلق علیه: انتقال مالکیت در معاملات مربوط به املاک ثبت شده با حصول معلقان علیه یعنی تنظیم سند رسمی

اختلاف نظر حقوق دانان عدم رعایت مقررات مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ نسبت به املاک غیر منقول آن را عقد تشریفاتی می‌دانند که تشریفات مربوطه عقد را فاقد اعتبار و اثر می‌دانند. املاک ثبت شده را تشریفاتی می‌داند یعنی اینکه عقد وی پس از ایجاب و قبول آنچه که در عقود رضایی مرسوم است تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر املاک از شرایط اساسی عقد دانسته‌اند؛ بنابراین عقد وی با سند عادی در املاک ثبت شده تا این مرحله قابل وقوع ندانسته و به تبع آن انتقالی نمی‌تواند صورت گیرد (مرادبیگی و عابدی، ۱۴۰۲، ۹۱۷).

همین سند بیع نامه املاک غیرمنقول بدون رعایت مقررات مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت را معتبر می‌دانند ذرات سطحی مذکور برای اثبات مالکیت نزد مراجع رسمی و دولتی است و چنین عقده را باطل نمی‌دانند. مخالفین و موافقین صحت عقد بیعی با سند عادی منقول دلایلی دارند.

### ۵-۲-۱. دلایل مخالفین صحت عقد بیع

دلایل مخالفین صحت عقد بیع اموال غیرمنقول با سند عادی عبارت است از:

۱ تشریفاتی بودن عقد بیع: بدین منظور که تنظیم سند رسمی را از شرایط اختصاصی صحت معامله اموال غیرمنقول ثبت شده می‌داند صورت عقد را شرط وقوع آن دانسته‌اند اقرار به آن داشته ولی شکل مخصوص مقررات ثبتی مذکور را نداشته باشد باطل معرفی نموده‌اند. همچنان که بعضی از چنین آورده‌اند: «در عقد تشریفاتی صورت عقد را شرط وقوع آن دانسته‌اند هر چند اقرار به آن داشته ولی شکل مخصوصی نداشته باشد باطل معرفی نموده‌اند به عنوان مثال مطابق

محقق می‌شود از نظر این گروه تنظیم سند رسمی کاشف از انتقال مالکیت توافق متعاملین می‌باشد.

### ۵-۲-۲. موافقین صحت عقد بیع

موافقین صحت عقد بیع اموال غیرمنقول سند عادی عبارت است از:

۱\_ اصل حاکمیت اراده: با رعایت ماده ۱۰ قانون مدنی اصل حاکمیت اراده استنباط می‌باشد که افراد در تنظیم قراردادهای خود آزاد هستند و هر گونه قرار دادی که مخالف با قانون و اخلاق حسنه نباشد معتبر است: بنابراین افراد برای رفع نیازهای خود آزاد هستند و می‌توانند مورد درخواست و احتیاجات ناشی از عقود خویش انجام دهند و آثار حقوقی را که ناشی از قرارداد انشا می‌نمایند محقق شود و در تنظیم روابط قراردادی مانعی جلوی خلاقیت اراده را نمی‌گیرد. مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت سریع ثبت سند به عنوان شرط صحت عقد بیان نشده است معامله مال غیرمنقول با سند عادی بلکه معامله صحیح محسوب می‌باشد.

۲\_ اصل صحت: مطابق این اصل فقهی که در ماده ۲۲۳ قانون مدنی انعکاس یافته هر معامله‌ای واقع شده باشد محمول به صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود. لذا «هر معامله‌ای که به وسیله طرفین انشا می‌شود مگر اینکه خلاف آن اثبات شود. منظور قانونگذار در ماده ۲۲۳ قانون مدنی وقوع عرفی عقد را مد نظر داشته مال غیرمنقول با سند عادی عرفاً واقع می‌شود در اینکه آیا ثبت و رسمی نمودن آن در صحت معامله خللی وارد می‌آورد به موجب اصل صحت معامله مذکور را صحیح تلقی نمود» (باقری، ۱۳۸۸، ۸۷).

۳\_ اصل رضایی بودن در عقود و معاملات: اصل مزبور منبسط از اصل حاکمیت اراده است قرارداد برای انعقاد قرارداد و ایجاد ماهیت حقوقی مجبور به رعایت تشریفات خاصی نیستند. یعنی عقد رضایی که به صرف ایجاب و قبول حاصل می‌شود احتیاج به تشریفات ندارد. عقد تشریفاتی است عقدیست که به صرف ایجاب و قبول حاصل نمی‌شود حصول آن موقوف و رعایت تشریفات قانونی است

۴\_ حکم موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت: عدم رعایت اموال غیرمنقول موضوع مواد مذکور بطلان یا بی‌اعتباری فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی نمی‌باشد

۵\_ ماده ۲۲ قانون ثبت: ماده مذکور مقرر داشته «دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مسحور به او منتقل گردیده و املاک به ثبت رسیده مالک خواهد شناخت».

۶\_ تنظیم عبارت مواد ۷۲ و ۹۳ و ۱۰۵ و ۱۰۶ قانون ثبت

۷\_ اصل و قاعده: اصل و قاعده اقتضا می‌کند که بگوییم اسناد برای اثبات حق تنظیم می‌شود نه ایجاد حق یعنی همین که شفای بین ما تعاملین حاصل می‌گردد حق تازه‌ای ایجاد می‌شود.

۸\_ ماده ۱۱۷ قانون ثبت: ماده ۱۱۷ قانون ثبت مقرر داشته است: «کسب موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول و غیرمنقول) حق به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهد معارض با حق مذکور بنماید و حبسی با اعمال شاقه از ۳ تا ۱۰ سال محکوم خواهد شد». بنابراین در ماده قانونی

پیشبرد اهداف خود، قانون را رعایت نکرده و بدون خرید رسمی و با جلب موافقت مالکین اقدام به تصرف املاک آنها نموده اند و از آنجا که این گونه اعمال خلاف عرف و قانون، در جامعه زیاد بود مقنن در سال ۱۳۵۱ مجبور شد، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت را تصویب و به مجموعه قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ اضافه نماید» (باقری، ۱۳۸۸، ۸۹). تصویب این قوانین با توجه به قانونگذاری قبلی غیر عادی بوده و متزلزل کننده مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت می باشد؛ زیرا اصل بر این است که با توجه به مباحث مطرح شده در قسمتهای قبل و با توجه به ماده ۴۶ قانون ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین و منافع املاکی که در دفتراملاک ثبت شده است باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و طبق ماده ۴۸ قانون ثبت محاکم نیز از پذیرش سندی که به ثبت نرسیده باشد ممنوع می باشند. اما بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت، ادارات ثبت اسناد موارد فوق را در موارد بخصوصی نقض کرده و خود، اسناد عادی رابه شرحی که خواهد آمد رسمیت بخشیده و حتی بر اساس آن با احراز شرایطی از جمله تصرف متقاضی، سند مفروز صادر می نمایند.

«باتوجه به مقدمه فوق مسلماً تصویب این راه غیرعادی محتاج دلایلی است زیرا فلسفه وجودی دفاتر اسناد رسمی نقل و انتقال املاک دارای سند رسمی می باشد؛ مسلماً هرگاه بایع و مشتری می توانستند نقل و انتقال املاک خود را از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام دهند هر دو ترجیح می دادند که عقد بیع را توسط سند رسمی واقع سازند و حداکثر آن بود که قبل از انجام بیع اصلی، اقدام به تنظیم قولنامه می نمودند؛ لیکن زمانی که نفس بیع را توسط سند عادی انجام می

مذکور به نوعی انتقال مال غیر منقول بدون سند رسمی امکان پذیر دانسته است و بوسیله سند عادی که قابل با سند رسمی را داشته باشد.

۹\_ اطلاق ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی: اطلاق ماده مذکور دلالت دارد که عادی مربوط به معامله مال غیرمنقول در دو مورد مصرحه در آن معتبر است. یعنی «ماده مذکور دلالت بر این دارد که سند عادی مربوط به مال غیر منقول در صورتی که طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق کند یا اعتبار اسناد عادی در دادگاه ثابت گردد از اعتبار سند رسمی برخوردار می گردد. ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی مقرر داشته است: در دو مورد را داشته درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است: ۱\_ اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید. ۲\_ که سند مذکور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده باشد» (شهیدی، ۱۳۷۷، ج ۱، ۶۴).

### ۵-۳. الحاق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ به قانون ثبت

«قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که در حال حاضر نیز ملاک عمل می باشد، در ابتدای تصویب شامل ۱۴۲ ماده بود که بدلیل نواقصی که در این قانون احساس می شد، کم کم موادی از آن مورد اصلاح و موادی نیز به آن الحاق گردید. از جمله این تغییرات این بود که در هجدهم دی ماه ۱۳۵۱ از مواد ۱۴۲ تا ۱۵۷ زیر عنوان مواد الحاقی به این قانون اضافه و الحاق شدند. در خصوص الحاق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ می توان چنین گفت که، بطور کلی با وجود اینکه تصرفات املاک در دوران مختلف همیشه تابع قوانین و مقررات خاصی بوده است ولی بعضی افراد جامعه برای

دهند با توجه به آنکه با بایع می‌داند توسط سند رسمی می‌تواند ملک خود را به قیمت بالاتری به فروش برساند و مشتری نیز می‌داند که اگر ملک را به وسیله سند رسمی خریداری نماید دارای تضمین و اطمینان بیشتری است و دولت فقط وی را مالک می‌شناسد. لذا بدون تردید عواملی وجود داشته که یا انتقال با سند رسمی را غیر ممکن نموده یا به حدی آن را با دشواری روبرو نموده که متبایعین از مزایای چشم‌گیر انتقال رسمی ملک صرف نظر کرده و اقدام به بیع توسط سند عادی می‌نمایند» (کاتوزیان، ۱۳۷۸، ج ۱، ۲۵۷).

مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت از زمان تصویب دچار تغییرات و تحولات فراوانی گردیده است. در نهم تیر ماه ۱۳۵۴ قانونی تحت عنوان متمم قانون ثبت اسناد و املاک در ۵ ماده به تصویب رسید که طبق ماده ۴ این قانون دامنه قانون مذکور به شهرهای شاهی و مرودشت شیراز نیز تسری یافت. سپس در تاریخ ۲۲ آبان ماه ۱۳۵۷، ماده ۱۴۸ مکرر تحت عنوان قانون الحاق ماده ۱۴۸ به قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱ الحاق گردید که طی آن مهلت تقدیم درخواست برای مدت ۳ سال دیگر تمدید گردید و اختیار پیشنهاد به مجلس شورای اسلامی برای اجرای مقررات فوق‌الذکر را به شهرهایی که شرایط مشابهی دارند به وزارت دادگستری واگذار کرد. «مهلت فوق‌الذکر به موجب لایحه قانون تمدید مهلت‌های مقرر در مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و تبصره یک ماده ۱۴۸ قانون ثبت در سال ۱۳۵۸ برای ۵ سال دیگر تمدید گردید و بدین ترتیب در سال ۱۳۶۳، زمان اقدام در جهت استفاده از این مزایا منقضی شد. اما چون تعداد زیادی دعاوی ثبتی بیانگر نقض مقررات قانون مذکور در زمینه

فوق‌الذکر بود و از طرفی به علت نیازمندیهای مردم، نقض قانون و مقررات در این زمینه ادامه داشت، ایجاد تغییراتی در قانون ثبت ضروری به نظر می‌رسید و به همین علت در تاریخ ۱۳۶۵/۴/۳۱ قانونی تحت عنوان قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصلاحات بعدی آن با ۵ ماده و ۱۰ تبصره به تصویب رسید و بدین ترتیب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اصلاح شدند» (باقری، ۱۳۸۸، ۸۸). نکته قابل توجه اینکه قانون موخر التصویب برخلاف قوانین سابق محدود به منطقه یا محدوده خاصی نبوده است. پس از مدتی به انگیزه وسیع تر کردن دایره شمول قانون و کاستن از اختلافات ملکی و تسهیل در امر صدور سند مالکیت مفروز برای متصرفین املاک و با توجه به وجود اشکالات عملی و اجرایی در مورد قانون مصوب ۱۳۶۵ مقررات دیگری تحت عنوان «قانون اصلاح مواد ۱، ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن در ۸ ماده و ۱۳ تبصره در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۲۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۳۱ مورد تأیید شورای نگهبان قرار گرفت. در این قانون علاوه بر الحاق ۵ ماده شامل مواد ۶ تا ۱۰ به مقررات قبلی، مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مجدداً اصلاح شد که همین قانون در همین سال برای ۵ سال دیگر تمدید گردید تا در طول این مدت زمان به پرونده‌های موجود رسیدگی شود. مجدداً در سال ۱۳۷۸ قانونی تحت عنوان قانون تمدید مهلت مواد اصلاحی ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت به تصویب رسید و مدت اجرای مواد را ۵ سال دیگر از تاریخ لازم‌الاجرا شده این قانون تمدید نمود.

#### ۴-۵. تصویب قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

پس از انقضای مهلت اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت در سال ۱۳۸۳ مجدداً حجم انبوهی از املاک که به صورت قولنامه‌ای معامله شده بود روانه محاکم قضایی گردید تا اینکه در دی ماه سال ۱۳۹۰ «قانون ۱۸ ماده ای تعیین تکلیف املاک فاقد سند» پس از تایید شورای نگهبان با امضای رئیس جمهور برای اجرا به دولت ابلاغ گردید. در راستای تکالیف جدید قانونی و با توجه به ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پیش‌بینی شده سازمان ثبت اسناد، برای اشخاصی که دارای مدارک عادی هستند و تاکنون نتوانسته‌اند برای ملکشان سند مالکیت بگیرند، سامانه‌ای را ایجاد کند که این افراد می‌توانند ادعاهای خود را همراه مدارک و مستنداتشان در این سامانه بارگذاری کنند. دو سال مهلت نیز برای این افراد تعیین شده است که در این سامانه ثبت‌نام کنند و مدارکشان را بارگذاری کنند (رضوان‌خواه گل‌سفیدی، ۱۴۰۲، ۴۶). با تصویب این قانون، باید هرگونه نقل و انتقال اموال غیرمنقول اعم از عین یا منافع، خود ملک یا اینکه منافعش اجاره یا رهن داده باشد، در سامانه ثبت الکترونیکی اسناد به ثبت برسد. سامانه ثبت الکترونیکی اسناد همان سامانه‌ای است که در حال حاضر در دفاتر اسناد رسمی از آن استفاده می‌شود و اگر این معاملات در سامانه به ثبت نرسد هرگونه طرح دعوا راجع به این‌ها در محاکم قضایی قابل استماع نخواهد بود. «با بررسی قانون ثبت اسناد و املاک مشخص می‌گردد که هدف قانون گذار از تصویب این قانون ایجاد نظم و ثبات بخشی به اسناد، به ویژه اسناد

مالکیت اراضی بوده است. دقت در ماده ۲۴ قانون مذکور نیز که اعلام می‌کند پس از انقضای مهلت اعتراض، هیچ دعوی‌ای اعم از حقوقی و جزایی از هیچ کس پذیرفته نخواهد شد، این نظر را تقویت می‌کند تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ ه.ش نشان از عزم قانونگذار جهت گذر از زندگی سنتی و روستایی به زندگی مدرن است» (شهری، ۱۳۹۷، ۱۴۲). ثبت املاک در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اجباری می‌باشد، اما با این حال شاهد املاکی در سطح کشور می‌باشیم که فاقد سابقه ثبت در دفتر املاک و به تبع آن فاقد سند مالکیت بوده و در قانون فوق‌الذکر ثبت معاملات املاک ثبت نشده نیز تحت شرایطی الزامی اعلام شده و ضمانت اجرایی نیز در این خصوص پیش‌بینی گردیده است. از سویی با وجود اجباری بودن ثبت املاک در قوانین موضوعه، شاهد املاکی می‌باشیم که فاقد سابقه ثبت در دفتر املاک بوده و به صورت عادی خرید و فروش شده که این امر سبب ایجاد اختلافات عدیده ملکی و طرح شکایت در دادگستری شده که این امر به نوبه خود باعث بروز مشکلات روانی و اقتصادی و اجتماعی می‌باشد.

#### ۶. نتیجه

با توجه به اصل لزوم و اصل صحت در معاملات قانونی هیچ یک از طرفین معامله حق برهم زدن معامله را نداشته و ندارند. ضمانت اجرای موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت یعنی عدم ثبت رسمی معاملات املاک غیر منقول ماده ۴۸ قانون مذکور عدم پذیرش سند در محاکم و ادارات دولتی می‌باشد. همین امر موجب اختلاف نظر حقوقدانان از حیث صحت یا عدم صحت عقد بیع املاک غیرمنقول با سند عادی شده است. بعضی از حقوقدانان معاملات املاک غیرمنقول در املاک

وقت سازمان ثبت املاک و اسناد کشور حداقل نسبت به سنددار نمودن کلیه املاک واقع در محدوده شهرها و شهرکها بافراخوان عمومی اقدام نموده و پس از مدت زمانی معقول هرگونه معاملات موضوع املاک غیرمنقول ثبت شده با سند عادی و در جهت انتظامات اجتماعی افراد تکلیف به ثبت معامله معامله به صورت رسمی داشته باشند و عدم رعایت مقررات ثبتی مذکور در املاک غیرمنقول ثبت شده معاملات مذکور به صورت سند عادی را بی اعتبار اعلام کند و برای همیشه نسبت به رفع اختلاف در محاکم قضایی و دیدگاههای حقوقدانان در پی املاک ثبت شده با سند عادی پایان داده شود. از تاریخ الزامی شدن ماده واحده قانون ثبت کلیه املاک واقع در محدوده شهرها و شهرکها (و در صورت گسترش و دامنه قانون نسبت به موارد دیگر) هرگونه معامله املاک ثبت شده املاک ثبت شده با سند عادی موضوع مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت معتبر نمی باشد.

#### ۷. سهم نویسندگان

همه نویسندگان بصورت مساوی در تهیه این پژوهش مشارکت داشته اند.

#### ۸. تضاد منافع

در این پژوهش تضاد منافع وجود ندارد.

ثبت شده را عقد تشریفاتی مذکور علاوه بر شرایط صحت مقرر در قانون مدنی ضرورت ثبت ملک در دفتر املاک به صورت رسمی می باشد. هر یک از صاحب نظران حقوق نسبت به صحت یا عدم صحت عقده املاک ثبت شده با سند عادی دلایلی مطرح نمودند ولی آنچه از عمومات و مقررات قانونی اکثریت قریب به اتفاق حقوقدانان و بر محاکم قضایی استنتاج می شود قرارداد املاک غیرمنقول با سند عادی را معتبر دانسته و با بررسی موضوع دعاوی الزام تنظیم سند رسمی پس از احراز وقوع عقد از طریق سایر ادله قانونی شهادت شهود و یا اقرار و غیره حکم به الزام به تنظیم سند رسمی داده شده است. از طرفی بطلان و بی اعتباری معاملات مذکور عقد با سند عادی معاملات املاک ثبت شده با سند عادی موضوع مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ و قانون ثبت توسط شورای نگهبان خلاف شرع شناخته نشده است.

بنابراین با وصف موارد مذکور که ضرورت دریافت موضوع در تحقیق و پژوهش حاضر بوده شود اینکه قوای حاکمیتی در جهت انتظام معاملات غیرمنقول با سند عادی عقد به صورت رضایی ایجاب و قبول حاصل می شود و در جهت حفظ و انتظار عمومی در روابط قراردادی اشخاص برای همیشه نسبت به بیع املاک غیرمنقول ثبت شده با سند عادی تعیین تکلیف نمایند با وضع موجود در هر صورت موجب اختلاف شدید قراردادی موضوع املاک ثبت شده و تقلب و کلاهبرداری های متعدد و پرونده های زیاد در محاکم قضایی و سایر مسائل و مشکلات مربوط به معاملات املاک غیرمنقول ثبت شده با سند عادی شده است. ضروریست که با بازنگری در مقررات قانون ثبتی که در هر صورت و در اسرع

## منابع

## منابع فارسی

- اصغرزاده بناب، مصطفی، حقوق ثبت کاربردی دعاوی و اعتراضات ثبتی، جلد اول، چاپ هشتم، تهران، انتشارات مجد، ۱۴۰۲.
- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، چاپ دوم، تهران، انتشارات جنگل/جاودانه، ۱۳۹۲.
- باقری، محمد، «ماهیت وقوع قرارداد فروش آپارتمان»، نشریه پیام آموزش، شماره پنجاه و چهار، ۱۳۸۸.
- زندی، محمدرضا، رویه قضایی دادگاه‌های تجدید نظر استان تهران در امور مدنی (داوری)، جلد دوم، چاپ سوم، تهران، انتشارات جنگل/جاودانه، ۱۳۹۱.
- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ چهل و نهم، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۹۷.
- شهیدی، مهدی، سقوط تعهدات، جلد اول، چاپ چهارم، تهران، نشر حقوقدان، ۱۳۷۷.
- شهیدی، مهدی، «فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی»، نشریه تحقیقات حقوقی، شماره یازده و دوازده، ۱۳۷۲.
- صفری، حاتمه؛ پیلوار، رحیم، نگاهی نو به اعتبار اسناد عادی راجع به اموال غیرمنقول با تأکید بر یک رأی، مجله رأی، شماره بیست و هشتم، پاییز ۱۳۹۸.
- قاسمی قاسموند، علیرضا، بررسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، مجله: پژوهش‌های حقوقی قانون یار، دوره دوم، شماره هشتم، زمستان ۱۳۹۸.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (قواعد عمومی قراردادها)، جلد اول، چاپ سوم، انتشارات سهامی با همکاری انتشارات بهمن برنا، ۱۳۷۴.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ هفتم، تهران، انتشارات شرکت سهامی با همکاری انتشارات بهمن برنا، ۱۳۷۸.
- محمدی، سام، «نقدی به رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲-۱۰/۱-۸۳ (نقش رسمی در معاملات غیرمنقول)»، مجله حقوقی عدلیه (دانشگاه غیرانتفاعی شمال)، شماره هشتصد و سی و یک، ۱۳۸۴.
- مراد بیگی، محمد حسین؛ عابدی، محسن، اعتبار اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول و ضمانت اجرای آن در رویه قضایی، دوره جدید، شماره سی و دوم، مجله مطالعات حقوقی، بهار ۱۴۰۲.
- رضوان خواه گل سفیدی، حسین، ریسک معاملات املاک با اسناد عادی، چاپ اول، تهران، انتشارات فردوسی، ۱۴۰۲.

