

Submit Date: 26 October 2025
Revise Date: 18 February 2026
Accept Date: 25 February 2026
Initial Publish: 26 February 2026
Final Publish: 22 December 2026

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

The Theory of the Legitimacy of State Intervention in Private Contracts with Emphasis on the Jurisprudential and Legal Foundations of the Mandatory Registration Law

Mostafa Sarkheil¹, Hojjatollah Ebrahimiyan^{*1}, Mohamad ali Kafaefar²

1. Department of Public Law, Qo.C., Islamic Azad University, Qom, Iran
2. Department of Public International Law, Qo.C., Islamic Azad University, Qom, Iran

* Corresponding Author's Email: ebrahimian@iau.ac.ir

ABSTRACT

State intervention in private contracts constitutes one of the most significant theoretical challenges arising from the tension between individual freedom of will and the public authority of the state. With the transformation of economic relations and the expansion of social and economic inequalities, the necessity of identifying a legitimate foundation for such intervention has become increasingly prominent. In this context, the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions (enacted in 2024) represents a manifestation of legitimate state intervention in private legal relations. Although this law appears, at first glance, to restrict contractual freedom, it in fact facilitates its genuine realization by ensuring transparency, legal certainty, and transactional justice. This intervention derives its legitimacy from jurisprudential principles such as the rule of no harm (La Darar) and the doctrine of negation of domination (Nafy-e Sabil), as well as from legal principles including Article 10 of the Iranian Civil Code and the rule of fulfillment of contracts (Pacta Sunt Servanda). Employing a descriptive–analytical method, the present study demonstrates that the Mandatory Registration Law does not curtail autonomy of will; rather, it functions as an institutional mechanism for embedding contractual freedom within the framework of public order and social interests.

Keywords: *State intervention, legitimacy, contractual freedom, official registration of transactions.*



تاریخ ارسال: ۴ آبان ۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۲۹ بهمن ۱۴۰۴

تاریخ پذیرش: ۶ اسفند ۱۴۰۴

تاریخ چاپ اولیه: ۷ اسفند ۱۴۰۴

تاریخ چاپ نهایی: ۱ دی ۱۴۰۵

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

نظریه مشروعیت مداخله دولت در قراردادهای خصوصی با تأکید بر مبانی فقهی و حقوقی قانون الزام

مصطفی سرخیل^۱، حجت اله ابراهیمیان^{۲*}، محمد علی کفایی فر^۲

۱. گروه حقوق عمومی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران
 ۲. گروه حقوق بین الملل عمومی، واحد قم، دانشگاه آزاد اسلامی، قم، ایران
 * پست الکترونیک نویسنده مسئول: ebrahimian@iau.ac.ir

چکیده

مداخله دولت در قراردادهای خصوصی از مهم‌ترین چالش‌های نظری در تعارض میان آزادی اراده فردی و اقتدار عمومی دولت است. با تحول مناسبات اقتصادی و افزایش نابرابری‌ها، ضرورت یافتن مبنای مشروع برای این مداخله برجسته شد. در این میان، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳) نمادی از مداخله مشروع دولت در روابط خصوصی است که در ظاهر آزادی قراردادی را محدود می‌سازد، اما در واقع با تضمین شفافیت، امنیت حقوقی و عدالت معاملاتی، تحقق واقعی آن را ممکن می‌کند. این مداخله، بر پایه مبانی فقهی همچون قاعده «لاضرر» و «نفی سبیل» و اصول حقوقی نظیر ماده ۱۰ قانون مدنی و قاعده «اوفوا بالعقود»، از مشروعیت تام برخوردار است. پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی، نشان می‌دهد که قانون الزام، نه تحدید اراده، بلکه ابزار نهادینه‌سازی آزادی قراردادی در بستر نظم عمومی و مصالح اجتماعی است.

کلیدواژگان: مداخله دولت، مشروعیت، آزادی قراردادی، ثبت رسمی معاملات

نحوه استناددهی: سرخیل، مصطفی، ابراهیمیان، حجت اله، و کفایی فر، محمد علی. (۱۴۰۵). نظریه مشروعیت مداخله دولت در قراردادهای خصوصی با تأکید بر مبانی فقهی و حقوقی قانون الزام. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، ۴(۴)، ۱-۲۴.



مقدمه

مسئله مداخله دولت در قلمرو اراده خصوصی، یکی از کهن‌ترین و در عین حال مناقشه‌برانگیزترین موضوعات در فلسفه حقوق و فقه معاملات به شمار می‌آید. تعارض میان آزادی فردی و اقتدار عمومی، همواره در بطن نظریه قراردادهای حضور داشته است؛ زیرا قرارداد، در عین آنکه جلوه اراده آزاد اشخاص است، در نهایت در چارچوب نظم حقوقی عمومی تحقق می‌یابد. این دوگانگی ذاتی، زمینه‌ساز پرسش بنیادینی است که حقوق هر جامعه ناگزیر از پاسخ بدان است: تا کجا می‌توان به اراده فردی در ایجاد تعهدات اجازه بروز داد، و از کجا باید مصلحت جمعی و عدالت نوعی بر آن غلبه یابد؟

در تاریخ حقوق، اندیشه آزادی قراردادی به‌مثابه تجلی استقلال انسان در اراده و انتخاب، پاسخی به نظام‌های اقتدارگرای سنتی بود که روابط خصوصی را زیر سلطه اراده حاکم قرار می‌دادند. اما تجربه تاریخی نشان داد که آزادی مطلق اراده، خود می‌تواند بستر نابرابری، فریب و بی‌ثباتی گردد. در نتیجه، اندیشه جدیدی در حقوق شکل گرفت که آزادی را نه در تقابل با نظم، بلکه در پرتو آن معنا می‌کرد. در این تلقی، اراده فردی تنها زمانی اصیل و معتبر است که در بستر شفاف، قابل نظارت و متعهد به مصلحت عمومی ابراز شود (Carbonnier, 2004; Katouzian, 2009). در نظام حقوقی ایران نیز، که بنیاد آن بر تلفیق مبانی فقهی و حقوق مدرن استوار است، این تنش میان اراده خصوصی و اقتدار عمومی به‌گونه‌ای خاص جلوه‌گر شده است. فقه امامیه، با اصولی همچون قاعده «تسلیط»، از یک‌سو، و قواعدی چون «لاضرر»، «نفی سبیل» و «اوفوا بالعقود»، از سوی دیگر، ساختاری ظریف و تعادل‌محور میان آزادی و عدالت پدید آورده است (Abedi Sarasia, 2017; Hosseini, 2024). در چنین منظری، دولت یا حاکم شرع، صرفاً محدودکننده اراده نیست، بلکه حافظ آن در برابر بی‌نظمی، فساد و تضییع حقوق دیگران است. تصویب قانون الزام

به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳) را می‌توان تبلور این تعادل در حقوق معاصر ایران دانست. این قانون با هدف تثبیت امنیت حقوقی و انتظام بازار معاملات، صورت حقوقی اراده را تابع نظم ثبتی و نظارت عمومی قرار داده است. در ظاهر، چنین قانونی از قلمرو آزادی قراردادی می‌کاهد، اما در واقع با فراهم کردن شفافیت و قابلیت استناد، بستر تحقق واقعی آزادی اراده را می‌سازد. چنان‌که نظریه‌پردازان نهادگرایی حقوقی بیان می‌کنند، نظم قانونی تضمین‌کننده اعتماد عمومی، خود شرط امکان آزادی اقتصادی و معاملاتی است (Williamson, 1985).

از این منظر، مداخله دولت در قراردادهای خصوصی، اگر در راستای تأمین مصلحت نوعی و عدالت توزیعی باشد، نه تنها مشروع بلکه ضروری است. قانون الزام، در حقیقت نماد گذار از آزادی صوری به آزادی حقیقی است؛ آزادی‌ای که با انتظام حقوقی و شفافیت نهادی پیوند خورده و در بطن خود، عدالت، امنیت و اعتماد را بازتولید می‌کند.

مفهوم و ضرورت مداخله دولت در قراردادهای خصوصی

در حقوق خصوصی کلاسیک، نقش دولت در روابط قراردادی محدود به تضمین اجرای تعهدات و حمایت از نظم عمومی تلقی می‌شد؛ اما با تحول مفهوم دولت از «دولت پاسبان» به «دولت مداخله‌گر» و سپس «دولت تنظیم‌گر»، مرز سنتی میان اراده خصوصی و اقتدار عمومی دچار دگرگونی بنیادین گردید. این تحول، به‌ویژه در عرصه معاملات اموال غیرمنقول، با پیچیده‌تر شدن مناسبات اقتصادی و افزایش دعاوی ناشی از اسناد عادی، ضرورت بازاندیشی در قلمرو مداخله دولت را دوچندان ساخته است.

تعریف مداخله دولت در روابط خصوصی

مفهوم مداخله دولت در روابط خصوصی از بنیادی‌ترین مباحث حقوق مدنی و فلسفه قانون است؛ زیرا نسبت مستقیم با حدود آزادی قراردادی، مالکیت خصوصی و اقتدار عمومی دارد. در یک

تعریف کلی، مداخله دولت عبارت است از «هرگونه ورود مستقیم یا غیرمستقیم قدرت عمومی به عرصه روابط قراردادی اشخاص با هدف تنظیم، محدودسازی یا هدایت اراده خصوصی در راستای تأمین مصالح عمومی و عدالت اجتماعی» (Lotfi, 2018). بدین‌سان، مداخله نه الزاماً به معنای سلب آزادی اراده، بلکه در بسیاری موارد بیانگر جهت‌دهی حقوقی به اراده‌ها برای جلوگیری از تبعیض، سوءاستفاده و اختلال در نظم اجتماعی است (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020). در نظام حقوقی ایران، اصل حاکمیت اراده در ماده ۱۰ قانون مدنی پذیرفته شده است؛ باین‌حال، همین اصل مشروط به عدم مخالفت با «قانون» و «نظم عمومی» گردیده است. این دو قید، مجرای ورود دولت به قلمرو قراردادهای خصوصی‌اند، زیرا دولت در مقام قانون‌گذار و مجری قانون، صلاحیت تعیین مصادیق نظم عمومی و مصالح نوعی را داراست (Rahpeyk, 2019). از این‌رو، هنگامی که قانون‌گذار قواعد امری را در زمینه انعقاد، اجرا یا اثبات قراردادها مقرر می‌دارد - مانند الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول - در واقع از اختیارات مداخله‌گرانه‌ی خود در راستای تأمین نظم اجتماعی استفاده می‌کند (Jafari Langroudi, 2015, 2017, 2023).

تعریف کلی، مداخله دولت عبارت است از «هرگونه ورود مستقیم یا غیرمستقیم قدرت عمومی به عرصه روابط قراردادی اشخاص با هدف تنظیم، محدودسازی یا هدایت اراده خصوصی در راستای تأمین مصالح عمومی و عدالت اجتماعی» (Lotfi, 2018). بدین‌سان، مداخله نه الزاماً به معنای سلب آزادی اراده، بلکه در بسیاری موارد بیانگر جهت‌دهی حقوقی به اراده‌ها برای جلوگیری از تبعیض، سوءاستفاده و اختلال در نظم اجتماعی است (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020). در نظام حقوقی ایران، اصل حاکمیت اراده در ماده ۱۰ قانون مدنی پذیرفته شده است؛ باین‌حال، همین اصل مشروط به عدم مخالفت با «قانون» و «نظم عمومی» گردیده است. این دو قید، مجرای ورود دولت به قلمرو قراردادهای خصوصی‌اند، زیرا دولت در مقام قانون‌گذار و مجری قانون، صلاحیت تعیین مصادیق نظم عمومی و مصالح نوعی را داراست (Rahpeyk, 2019). از این‌رو، هنگامی که قانون‌گذار قواعد امری را در زمینه انعقاد، اجرا یا اثبات قراردادها مقرر می‌دارد - مانند الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول - در واقع از اختیارات مداخله‌گرانه‌ی خود در راستای تأمین نظم اجتماعی استفاده می‌کند (Jafari Langroudi, 2015, 2017, 2023).

مداخله دولت در روابط خصوصی از حیث ماهوی دو بعد دارد: نخست، بعد سلبی که در قالب محدودسازی آزادی اراده نمود می‌یابد؛ نظیر منع اسناد عادی و الزام به ثبت رسمی معاملات به موجب ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱. دوم، بعد ایجابی که در قالب ایجاد نهادها، سازوکارها و ضمانت‌اجراهایی برای تضمین شفافیت و عدالت قراردادی ظهور می‌یابد؛ مانند پیش‌بینی سامانه ثبت الکترونیک اسناد و اعتباردهی به داده‌های رسمی در فرآیندهای قضایی (Pourmohammad-Ali, 2022; Zahedian &)

تمایز میان مداخله قهری و تنظیمی

مداخله دولت در روابط خصوصی، از حیث شیوه اعمال و گستره تأثیر آن بر آزادی اراده اشخاص، به دو گونه‌ی اصلی تقسیم می‌شود: مداخله قهری و مداخله تنظیمی. این تمایز، نه صرفاً در بیان حقوقی بلکه در بنیان فلسفی و سیاست‌گذاری حقوقی نیز اهمیت بنیادین دارد؛ زیرا هر نوع از این دو گونه، بازتاب‌دهنده تلقی متفاوتی از نسبت دولت و فرد در ساختار حقوق عمومی است (Karimi & Alipour Ghouschi, 2021; Lotfi, 2018).

مداخله قهری²

² Coercive Intervention

¹ ordre public économique

سوی اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی هدایت می‌کند (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020). مداخله تنظیمی غالباً در حوزه‌هایی رخ می‌دهد که توازن قوا میان طرفین قرارداد به هم خورده یا نیاز به تضمین شفافیت و عدالت توزیعی وجود دارد.

به عنوان نمونه، دولت می‌تواند از طریق تعیین قالب‌های استاندارد قراردادها، ایجاد سامانه‌های ثبت الکترونیک یا تدوین دستورالعمل‌های اجرایی، به نحوی غیرمستقیم اراده خصوصی را سامان دهد، بی‌آنکه اصل آزادی قراردادی را به طور کامل از میان بردارد (Pourmohammad-Ali, 2022). این نوع مداخله، کارکرد پیشگیرانه و تدبیری دارد و معمولاً در چارچوب سیاست‌گذاری عمومی و حکمرانی مطلوب² صورت می‌پذیرد. در حقوق ایران، بسیاری از آیین‌نامه‌های ثبتی و بخشنامه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک مصداق مداخله تنظیمی‌اند؛ زیرا به جای اعمال اجبار مستقیم، با تعیین استانداردهای شکلی و فنی، فرآیند معاملات را هدایت می‌کنند. در واقع، هدف اصلی مداخله تنظیمی، شفاف‌سازی روابط حقوقی، پیشگیری از فساد و تضمین کارایی بازار معاملات است نه سلب آزادی اراده (Rahmatian & Fattahi, 2025).

نسبت و تمایز تحلیلی دو نوع مداخله

تمایز میان این دو گونه، از حیث شدت تأثیر و قلمرو حقوقی است. مداخله قهری جنبه سلبی و الزام‌آور دارد و معمولاً با ضمانت‌اجراهای سخت مانند بطلان یا مجازات همراه است؛ در حالی که مداخله تنظیمی جنبه ایجابی و تدبیری دارد و در پی اصلاح و ارتقای سازوکارهای بازار و عدالت قراردادی است (Azizifard, 2017). با این حال، در عمل، مرز میان این دو نوع مداخله مطلق نیست؛ زیرا نظام‌های حقوقی غالباً از ترکیب هر دو رویکرد برای نیل به اهداف حکمرانی بهره می‌گیرند. در تحلیل

مداخله قهری ناظر بر مواردی است که دولت به عنوان مرجع حاکم، اراده افراد را به طور مستقیم محدود یا سلب می‌کند و آزادی قراردادی آنان را تحت قواعد آمره در چارچوب مصالح عمومی مقید می‌سازد. در این نوع مداخله، دولت نه صرفاً به عنوان ناظر بلکه به عنوان قوه الزام‌کننده ظاهر می‌شود و از ابزارهای کیفری، انتظامی یا ابطال حقوقی برای تضمین اجرای قواعد بهره می‌گیرد. نمونه بارز مداخله قهری در حقوق ایران، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ است که به موجب آن، هرگونه معامله عادی نسبت به اموال غیرمنقول، فاقد اعتبار قانونی و قابل استناد در محاکم شناخته شده است. این الزام، از مصادیق روشن اعمال قوه قهریه در روابط خصوصی است؛ زیرا اراده اشخاص را در گزینش شکل معامله (عادی یا رسمی) محدود ساخته و عدم تبعیت از آن موجب بی‌اعتباری عقد می‌گردد (Dadbakhsh, 2024; Jafari Langroudi, 2023). در بعد نظری، مداخله قهری مبتنی بر تلقی پوزیتیویستی از نقش دولت است؛ بدین معنا که قانون‌گذار، به عنوان تجلی اراده عمومی، اختیار دارد آزادی‌های خصوصی را به نفع نظم اجتماعی تحدید نماید. از این حیث، مشروعیت مداخله قهری بر پایه اصل «حفظ نظم عمومی و صیانت از منافع نوعی» استوار است (Hosseini, 2024). در حقوق تطبیقی نیز مداخلات مشابه را می‌توان در قواعد آمره‌ای چون *Land Registration Act 2002* انگلستان یا *Grundbuchordnung (GBO)* آلمان مشاهده کرد که ثبت رسمی را شرط صحت انتقال املاک می‌دانند (Schmidt, 2020).

مداخله تنظیمی¹

در مقابل، مداخله تنظیمی ماهیتاً نرم‌تر و انعطاف‌پذیرتر است. در این شیوه، دولت نه با الزام و منع مطلق، بلکه با وضع قواعد هدایتگر و سازوکارهای نظارتی، مسیر اراده‌های خصوصی را به

² Good Governance

¹Regulatory Intervention

آزادی قراردادی از سوی دولت، زمانی موجه است که به حفظ نظم اقتصادی و حمایت از عدالت مبادلاتی بینجامد؛ چنان که الزام به ثبت رسمی معاملات، به منزله‌ی تعهد عمومی برای جلوگیری از تعارض منافع و تضییع حقوق اشخاص ثالث، مصداقی از همان اراده جمعی است (Amini & Khodadad, 2021; Katouzian, 2009). از این حیث، قانون الزام به ثبت رسمی، بازتابی از بازتولید قرارداد اجتماعی در حوزه خصوصی است؛ یعنی توافق جمعی بر آن که اراده فردی در حدودی که امنیت حقوقی جامعه اقتضا می‌کند، محدود گردد.

نظریه مصلحت عمومی²

دومین مبنای فلسفی مشروعیت مداخله دولت، نظریه مصلحت عمومی است. مطابق این دیدگاه، دولت به‌عنوان امین منافع جامعه، هنگامی مجاز به دخالت در آزادی‌های خصوصی است که هدف آن، تحقق مصالح عامه و حفظ منافع نوعی باشد (Hashemi, 2019; Rahpeyk, 2017). این نظریه ریشه در فلسفه ارسطویی و فقه اسلامی دارد؛ جایی که «مصلحت نوعی» یا «مصلحت عمومی» معیار مشروعیت احکام و تصمیمات حکومتی شمرده شده است. در فقه امامیه نیز قاعده «نفی ضرر» و اصل «تقدیم مصلحت عام بر مصلحت خاص» از مبانی مهم مداخله دولت در روابط خصوصی به شمار می‌رود (Abedi Sarasia, 2017). بر همین مبنا، دولت می‌تواند به‌منظور جلوگیری از مفاسد اجتماعی ناشی از اسناد عادی و معاملات غیررسمی، افراد را به ثبت رسمی معاملات ملزم نماید؛ زیرا حفظ ثبات حقوقی در جامعه، مصداق بارز مصلحت عمومی است (Hosseini, 2024). در نظام‌های حقوقی دیگر نیز این مبنا به‌وضوح دیده می‌شود؛ چنان که در حقوق فرانسه، در مواد متعدد، مداخله قانون‌گذار را به منظور «جلوگیری از تقلب در معاملات»³ و «نظم و مصالح اقتصادی»⁴ تجویز می‌کند (Carbonnier, 2004).

اقتصادی حقوق، مداخله قهری غالباً زمانی توجیه‌پذیر است که شکست بازار یا هزینه‌های معاملات چنان بالاست که تنها قدرت الزام دولت می‌تواند تعادل ایجاد کند (Posner, 2014). ما در شرایط عادی، مداخله تنظیمی که مبتنی بر انگیزه‌های اقتصادی و سازوکارهای خودتنظیمی است، به‌سبب انعطاف بیشتر، کارآمدتر تلقی می‌شود (Cooter & Ulen, 2016). از این رو، نظام حقوقی ایران در تصویب قانون الزام به ثبت رسمی، از هر دو نوع مداخله بهره برده است: قهری در الزام به ثبت و تنظیمی در ایجاد ساختارهای فناورانه و الکترونیکی برای تحقق آن.

مبانی فلسفی مشروعیت دولت در تحدید آزادی‌های خصوصی

بحث از مشروعیت مداخله دولت در روابط قراردادی، در واقع بررسی نسبت آزادی فردی با اقتدار عمومی در بستر فلسفه سیاسی و حقوق عمومی است. از دیدگاه نظری، هیچ نظام حقوقی نمی‌تواند مداخله دولت در حوزه خصوصی را توجیه کند، مگر آنکه بر مبانی معقول فلسفی و ارزشی استوار باشد. در این میان، سه نظریه‌ی مهم یعنی نظریه قرارداد اجتماعی، نظریه مصلحت عمومی و نظریه عدالت توزیعی، بیش از سایر رویکردها در تبیین مشروعیت این مداخله نقش‌آفرین بوده‌اند (Karimi & Alipour Ghouschi, 2021; Lotfi, 2018).

نظریه قرارداد اجتماعی¹

از منظر فلاسفه قرارداد اجتماعی مانند لاک، روسو و هابز، پیدایش دولت مبتنی بر نوعی توافق فرضی میان افراد جامعه است که به موجب آن، بخشی از آزادی‌های مطلق طبیعی خود را به نفع امنیت، نظم و عدالت اجتماعی واگذار می‌کنند (Hart, 1961; Rawls, 1971). بنابراین، دولت نه قوه‌ای متعالی بلکه محصول اراده جمعی افراد است و در نتیجه، محدودیت آزادی خصوصی زمانی مشروع است که برای تحقق همان اهدافی باشد که افراد در بدو امر برای آن به تشکیل دولت رضایت داده‌اند. در این چارچوب، تحدید

³ *prévention de fraude*

⁴ *ordre public économique*

¹ *Social Contract Theory*

² *Public Interest Theory*

نظریه عدالت توزیعی¹

نظریه عدالت توزیعی که از دل فلسفه اخلاق ارسطویی و اندیشه عدالت اجتماعی راولز برآمده است، دولت را نه صرفاً حافظ نظم بلکه تنظیم‌کننده روابط اقتصادی و اجتماعی برای توزیع عادلانه منافع و فرصت‌ها می‌داند (Rawls, 1971; Sen, 1999). براساس این دیدگاه، آزادی قراردادی اگر موجب تمرکز ثروت، نابرابری و استثمار شود، نیازمند اصلاح و تعدیل از طریق مداخله دولت است. بنابراین، دولت مشروع است مادامی که با مداخلات خود، زمینه تحقق عدالت اجتماعی را فراهم آورد (Karimian, 2020). از این منظر، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات را می‌توان مصداق عدالت توزیعی در حوزه حقوق خصوصی دانست؛ زیرا با ایجاد شفافیت در مالکیت و جلوگیری از معاملات صوری و چندگانه، مانع از تضییع حقوق اقشار ضعیف و ایجاد انحصارهای غیرقانونی می‌شود. در واقع، چنین مداخله‌ای نه محدودکننده آزادی بلکه پاسدار عدالت در بستر مبادله است (Alijani & Javaherkalam, 2024).

مبانی مشروعیت مداخله دولت

بحث از مشروعیت مداخله دولت در قراردادهای خصوصی، در نهایت به پرسش از «منشأ و مبنای حق دخالت دولت در اراده افراد» بازمی‌گردد. این پرسش از دو منظر اساسی قابل بررسی است: نخست از دیدگاه فقه اسلامی که در آن، قلمرو آزادی انسان در معاملات مقید به مصالح نوعیه و احکام شرعی دانسته می‌شود و مشروعیت هرگونه تحدید اراده، تنها در چارچوب قواعدی چون «لاضرر»، «نفی سبیل» و «اوفوا بالعقود» معنا می‌یابد. دوم از منظر حقوق موضوعه ایران که با اقتباس از نظام‌های حقوقی مدرن، اصل آزادی قراردادها را پذیرفته اما در کنار آن، با اتکا بر مفاهیمی چون «نظم عمومی» و «اخلاق حسنه»، محدوده مداخله دولت را تعریف نموده است.

مبانی فقهی مشروعیت مداخله

قاعده «لاضرر» و امکان تحدید اراده خصوصی

قاعده «لاضرر و لا ضرر فی الاسلام» یکی از بنیادی‌ترین قواعد فقهی است که در قلمرو معاملات، نقش تعیین‌کننده‌ای در تحدید یا تنظیم اراده اشخاص ایفا می‌کند. این قاعده که مستند اصلی آن روایت نبوی مشهور از پیامبر اکرم (ص) است، بیانگر آن است که در نظام حقوقی اسلام، هیچ‌گونه حکم، قرارداد یا تصرفی که موجب ضرر بر دیگری باشد، معتبر و نافذ نیست (Abedi, 2023). از منظر فقه امامیه، مفاد قاعده «لاضرر» نه تنها نفی احکام ضرری، بلکه نفی هرگونه سلطه خصوصی زیان‌بار بر دیگری را نیز در بر می‌گیرد؛ به عبارت دیگر، شارع مقدس با این قاعده، اراده فردی را از عبور از مرز عدالت و مصلحت عمومی بازداشته است (Bigdeli, 2015). بنابراین، هرگاه اجرای یک عقد یا شرط ضمن عقد، به زیان طرف دیگر یا جامعه بینجامد، دولت - به عنوان نایب از سوی شارع در حفظ مصالح عامه - می‌تواند به استناد قاعده «لاضرر»، در اراده خصوصی اشخاص مداخله نماید (Hosseini, 2024).

فقه‌های بزرگ امامیه از جمله شیخ انصاری و امام خمینی (ره) بر این باورند که قاعده «لاضرر» مبنای مشروعی برای «رفع ضرر نوعی» از جامعه است، نه صرفاً ضرر شخصی؛ ازاین‌رو دولت اسلامی مکلف است با وضع قوانین و الزامات عمومی، مانع از شکل‌گیری قراردادهایی شود که موجبات زیان عمومی یا اجتماعی را فراهم می‌آورند (Abedi Sarasia, 2017; Karimi & Alipour, 2021). چنین تفسیری، قلمرو این قاعده را از سطح فقه فردی به فقه حکومتی گسترش داده و امکان مداخله دولت را برای تأمین عدالت توزیعی و پیشگیری از مفساد اقتصادی فراهم ساخته است (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020). از حیث کاربردی، الزام به ثبت رسمی

¹ Distributive Justice Theory

لِّلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلًا» (نساء، ۱۴۱) می‌باشد که بر نفی هرگونه سلطه یا سیطره ظالمانه بر مسلمانان دلالت دارد. فقهای امامیه با توسعه مفهوم «سبیل» از سلطه بیگانه به هر نوع سلطه و نفوذ غیرمشروع، آن را قاعده‌ای عام در نفی هرگونه زیاده‌خواهی، استثمار و سلطه اقتصادی یا حقوقی دانسته‌اند (Abedi, 2015; Sarasia, 2017; Bigdeli, 2015). از این منظر، «نفی سبیل» در حوزه معاملات و قراردادهای خصوصی به منزله قاعده‌ای است که حاکمیت را مکلف می‌سازد از شکل‌گیری روابط حقوقی ناعادلانه جلوگیری کند؛ روابطی که در ظاهر ناشی از رضای طرفین است، اما در باطن، موجب ایجاد سلطه اقتصادی یا اجتماعی یک طرف بر دیگری می‌شود (Karimi & Alipour Ghousechi, 2018; Lotfi, 2018; Karimi et al., 2019; Karimi et al., 2021). بنابراین، دولت اسلامی نه تنها حق، بلکه تکلیف دارد که با وضع قوانین آمره، مانع از بروز چنین سلطه‌هایی گردد؛ زیرا بقای عدالت و نظم عمومی بدون مداخله در روابط خصوصی مبتنی بر نابرابری ممکن نیست. در فقه اقتصادی اسلام، قاعده «نفی سبیل» مبنای مشروعیت دخالت دولت در تنظیم بازار، کنترل قیمت‌ها، جلوگیری از احتکار و ایجاد سازوکارهای حمایتی برای اقشار ضعیف تلقی می‌شود (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020). این قاعده با مفاهیمی همچون عدالت اجتماعی و نفی استثمار پیوند خورده است و در نتیجه، آزادی قراردادها را تا جایی معتبر می‌داند که منجر به سلطه یا ضرر بر دیگران نگردد (Nabizadeh, 2020; Kebria, 2020). در همین راستا، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را می‌توان تجلی معاصر قاعده «نفی سبیل» در عرصه روابط خصوصی دانست؛ زیرا هدف این قانون، پیشگیری از سلطه گروهی خاص یا اشخاص متنفذ بر فرآیند نقل و انتقال املاک و ایجاد شفافیت در مالکیت عمومی است (Dadbakhsh, 2024). در واقع، ثبت رسمی معاملات، ابزار حقوقی کارآمدی برای جلوگیری از اعمال نفوذ غیرقانونی،

معاملات غیرمنقول را می‌توان نمونه بارزی از اعمال قاعده «لاضرر» در حوزه تقنین دانست؛ زیرا هدف اصلی قانون‌گذار از وضع این الزام، پیشگیری از ضررهای اجتماعی و فردی ناشی از معاملات عادی و غیررسمی است. معاملات عادی در بسیاری از موارد، به سبب تعارض اسناد، جعل، کلاهبرداری یا بی‌اطمینانی به مالکیت واقعی، منجر به ضررهای گسترده می‌شوند؛ از این رو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات مصوب ۱۴۰۳، به منزله تجلی اراده عمومی در رفع این اضرار نوعی تلقی می‌شود (Amini & Khodadad, 2021; Dadbakhsh, 2024). بدین ترتیب، قاعده «لاضرر» از منظر فقهی نه تنها نافی مشروعیت قراردادهای زیان‌بار است، بلکه در مقام حکمرانی، مبنای مشروعی برای تحدید آزادی‌های خصوصی و الزام اشخاص به تبعیت از ضوابط ثبتي محسوب می‌شود. این قاعده، دولت را مأمور می‌سازد تا با ابزار تقنین و نظارت، مانع از تضییع حقوق اشخاص ثالث و اختلال در نظم اقتصادی گردد؛ چنان‌که حضرت امام خمینی (ره) در نظریه ولایت فقیه، مصلحت جامعه اسلامی را بر اراده فردی مقدم دانسته و تصریح می‌کند که «حکومت می‌تواند از برخی احکام اولیه برای جلوگیری از ضرر نوعی صرف‌نظر کند» (نقل به مضمون از تحریر الوسیله، ج ۲: ۴۵۵). از این رو، می‌توان گفت که قاعده «لاضرر» با ارائه پشتوانه شرعی برای مداخلات حاکمیتی، یکی از مبانی کلیدی مشروعیت قانون الزام به ثبت رسمی معاملات است؛ چرا که این قانون در پی آن است که با رفع زمینه‌های ضرر نوعی و تضمین امنیت حقوقی، نظم و عدالت را در روابط معاملاتی برقرار سازد (Jafari Langroudi, 2015, 2017, 2023).

قاعده «نفی سبیل» و مداخله دولت در حمایت از منافع عمومی قاعده «نفی سبیل» از قواعد بنیادین فقه امامیه است که نه تنها در حوزه روابط بین‌الملل اسلامی، بلکه در قلمرو معاملات و تنظیم روابط اجتماعی نیز دارای کارکردهای مهمی در تبیین مشروعیت مداخله دولت است. مستند این قاعده، آیه شریفه «وَلَنْ يَجْعَلَ اللَّهُ

اجتماعی است که در چهارچوب عدالت و مصلحت عمومی معتبر است؛ بدین معنا که اراده فردی در صورتی نافذ است که موجب ضرر بر غیر یا اخلال در نظم عمومی نشود (Bigdeli, 2015). از این رو، آزادی اراده در اسلام مطلق نیست، بلکه مشروط به رعایت احکام الهی و مصالح عمومی جامعه است (Hosseini, 2024). قانون مدنی ایران نیز با الهام از قاعده «اوفوا بالعقود» اصل آزادی قراردادهای را در ماده ۱۰ پذیرفته است، اما در کنار آن، محدودیت‌هایی بر این آزادی وارد کرده است؛ از جمله لزوم مشروعیت جهت معامله، عدم مخالفت با قوانین آمره، نظم عمومی و اخلاق حسنه (Katouzian, 2009; Rahpeyk, 2019).

این محدودیت‌ها در واقع ترجمان قانونی همان قیودی است که فقه اسلامی بر قاعده «اوفوا بالعقود» مترتب ساخته است.

بر همین مبنا، می‌توان گفت که الزام دولت به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، نه نقض قاعده «اوفوا بالعقود» بلکه تحقق عملی آن در چهارچوب نظم حقوقی است. زیرا وفای به عهد، مستلزم اطمینان به اصالت و صحت سند و شفافیت در مفاد آن است؛ و ثبت رسمی، ابزار تحقق همین هدف به شمار می‌رود (Alijani & Javaherkalam, 2024; Dadbakhsh, 2024). در غیاب ثبت رسمی، قراردادهای در معرض جعل، تکرار یا تضییع حقوق اشخاص ثالث قرار می‌گیرند و در نتیجه، اصل وفای به عقد نیز در عمل مخدوش می‌شود. بنابراین، مداخله دولت در قالب الزام به ثبت رسمی، در واقع تقویت‌کننده وفای به عهد و ضامن تحقق قاعده «اوفوا بالعقود» در بستر روابط حقوقی معاصر است. از منظر فقهی، اراده افراد تا زمانی محترم است که با مبانی عدالت و مصالح عمومی سازگار باشد. دولت اسلامی، بر اساس اختیارات ناشی از ولایت فقیه و وظیفه حفظ مصالح جامعه، می‌تواند در محدوده‌ای معین، نفوذ اراده طرفین را محدود نماید. این محدودیت نه نفی آزادی بلکه تنظیم آن در جهت تحقق غایات شریعت است؛ چنان‌که امام خمینی (ره) در کتاب *البیع* تصریح می‌کند که «حاکم

پول‌شویی، زمین‌خواری و تضییع حقوق اشخاص ثالث است؛ مسائلی که اگر بدون نظارت و مداخله دولت رها شوند، مصداق بارز «سبیل» بر جامعه محسوب خواهند شد (Hamzehlouian, 2021). دولت اسلامی به استناد قاعده «نفی سبیل»، موظف است با تنظیم روابط اقتصادی و مالکیتی، مانع از تسلط غیرمشروع اعم از تسلط اقتصادی، اداری یا حقوقی گردد؛ چنان‌که شهید صدر در نظریه «الاسلام یقود الحیاء» تصریح می‌کند که حکومت اسلامی مکلف به ایجاد ساختارهای اجتماعی است که از پیدایش سلطه طبقاتی و اقتصادی جلوگیری کند (Bigdeli, 2015).

قاعده «اوفوا بالعقود» و حدود نفوذ اراده طرفین

قاعده «اوفوا بالعقود» از قواعد قطعی و غیرقابل تردید فقه اسلامی است که ریشه در آیه شریفه «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اؤْفُوا بِالْعُقُودِ» (مائده، ۱) دارد و مبنای اصلی وفای به عهد در حقوق اسلامی و سپس در حقوق مدنی ایران محسوب می‌شود. این قاعده، بیانگر احترام شارع مقدس به اراده انسان و اعتبار قراردادهای مبتنی بر تراضی است و به تعبیر فقها، دلالت بر لزوم پابندی به مفاد عقود و شروط مشروع دارد (Emami, 2013; Safai, 2011). با وجود آن‌که قاعده «اوفوا بالعقود» اساس آزادی اراده و نفوذ قراردادهای را تشکیل می‌دهد، این قاعده در فقه امامیه مطلق و بی‌قید تلقی نشده است. مفسران و فقها تصریح کرده‌اند که عموم این آیه و قاعده، مقید به قیودی همچون عدم مخالفت با احکام شرع، نظم عمومی و مصالح جامعه اسلامی است. از این رو، هرچند شارع به وفای به عقود امر کرده است، اما این امر ناظر به عقود است که مشروع و غیرضرری باشند؛ در غیر این صورت، دولت اسلامی می‌تواند از نفوذ چنین عقودی جلوگیری کند (Abedi Sarasia, 2017; Jafari Langroudi, 2015, 2017, 2023). در واقع، قاعده «اوفوا بالعقود» در فقه اسلامی، در کنار قواعدی مانند «لاضرر» و «نفی سبیل» معنا می‌یابد. به تعبیر شهید مطهری، وفای به عهد در اسلام نه یک الزام شکلی بلکه یک تکلیف اخلاقی -

اسلامی حق دارد در تنظیم معاملات مردم، به مقتضای مصالح عمومی جامعه تصرف کند» (Hosseini, 2024).

بسط ید حاکم شرع در تنظیم روابط معاملاتی

یکی از مبانی مهم فقهی مشروعیت مداخله دولت در روابط خصوصی، اصل بسط ید حاکم شرع در امور اجتماعی و اقتصادی است. این اصل، برخاسته از نظریه ولایت فقیه و فقه حکومتی امامیه است و بر آن دلالت دارد که حاکم اسلامی در محدوده حفظ مصالح عمومی، اختیار دارد روابط معاملاتی مردم را تنظیم و قواعد الزام‌آور را وضع نماید (Abedi Sarasia, 2017; Hosseini, 2024). در فقه امامیه، حاکم شرع صرفاً ناظر بر اجرای احکام فردی نیست، بلکه صاحب اختیارات گسترده در حوزه تدبیر امور امت و حفظ نظام اسلامی است. این اختیارات، که در ادبیات فقهی از آن به «ولایت بر امور حسبیه» و سپس به «ولایت عامه فقیه» تعبیر شده است، مبنای مشروع برای تنظیم روابط اقتصادی و معاملاتی جامعه به شمار می‌رود (Hashemi, 2017; Karimi, 2021). بر اساس دیدگاه امام خمینی (ره) در *تحریر الوسیله* و *کتاب البیع*، حکومت اسلامی نه تنها حق، بلکه تکلیف دارد که در معاملات مردم مداخله کند هرگاه آن معاملات موجب فساد، تبعیض یا اختلال در نظم اقتصادی شوند. ایشان تصریح می‌فرمایند که «حکومت از احکام اولیه اسلام است و بر جمیع احکام فرعیه حتی عبادات تقدم دارد»، و بر همین اساس، «حاکم شرع می‌تواند معاملات را محدود یا تنظیم کند هرگاه مصلحت عامه اقتضا نماید» (Hosseini, 2024). این دیدگاه، مبنای نظری قاعده‌ای است که بر اساس آن، مشروعیت تقنین در حوزه معاملات تابع تشخیص مصالح عمومی توسط حاکم اسلامی است. از این حیث، اصل بسط ید حاکم شرع، مرز میان «فقه فردی» و «فقه حکومتی» را مشخص می‌کند. در فقه فردی، اراده افراد در تنظیم معاملات محترم است مگر آن‌که مخالف نص شرع باشد؛ اما در فقه حکومتی، حاکم شرع مجاز است حتی

در مواردی که قرارداد ذاتاً صحیح است، به دلیل مصالح عامه یا نظم اجتماعی، در آن مداخله نماید یا ضوابطی برای آن وضع کند (Bigdeli, 2015; Lotfi, 2018). کارکرد این اصل در حقوق امروز ایران، به‌ویژه در قوانین ثبتی و معاملات غیرمنقول، به‌وضوح قابل مشاهده است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ تجلی عینی بسط ید حاکم شرع در تنظیم روابط معاملاتی است؛ زیرا این قانون با هدف جلوگیری از مفاسد ناشی از اسناد عادی، ارتقای شفافیت مالکیت و صیانت از حقوق عمومی تصویب شده است. در حقیقت، قانون‌گذار با اتکا به اختیارات ناشی از ولایت امر، اراده افراد را در شیوه انعقاد و اثبات معاملات محدود ساخته و شکل خاصی از معامله (ثبت رسمی) را الزام‌آور کرده است (Alijani & Javaherkalam, 2024; Dadbakhsh, 2024).

بر اساس مبانی فقهی، چنین مداخله‌ای نه تنها تجاوز به آزادی افراد محسوب نمی‌شود، بلکه از مصادیق اعمال ولایت در جهت رفع ظلم، حفظ حقوق عامه و اجرای عدالت اقتصادی است. چنان‌که شهید صدر در نظریه «خلافه الإنسان لله فی الأرض» تصریح می‌کند، دولت اسلامی موظف است تا در روابط اقتصادی مردم مداخله کند تا ساختار عادلانه مالکیت و توزیع منابع حفظ شود (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020).

تحلیل دیدگاه فقهای امامیه در مشروعیت الزام به ثبت رسمی
مسئله مشروعیت الزام به ثبت رسمی معاملات از منظر فقه امامیه، در امتداد مباحث مربوط به حدود نفوذ اراده و اختیارات حکومت اسلامی در تنظیم روابط خصوصی قرار می‌گیرد. در حالی که فقه سنتی عمدتاً در حوزه معاملات به اعتبار و نفوذ عقود مبتنی بر رضای طرفین تأکید دارد، فقه حکومتی امامیه با توسعه مبانی ولایت فقیه و مصالح نوعیه، قلمرو مداخله دولت را در عقود و معاملات به رسمیت شناخته است (Bigdeli, 2015; Hosseini, 2024). از دیدگاه بسیاری از فقهای معاصر، الزام به

الف) قاعده حفظ نظام که اقتضا دارد نظم اجتماعی و اقتصادی جامعه از طریق ابزارهای اداری و قانونی تضمین شود؛

۲) احکام ولایی و مصالح نوعیه که به ولی فقیه اختیار وضع الزامات عمومی را در جهت مصلحت جامعه می‌دهد؛

۵) قاعده لاضرر و نفی سبیل که هرگونه وضع یا ترک حکمی را که موجب سلطه، فساد یا ضرر نوعی گردد، نفی می‌کند (Bigdeli, 2015; Karimian, 2020; Ravandi & Mohammadi, 2020).

در نتیجه، فقهای امامیه با رویکردی پویا و مبتنی بر فقه حکومتی، مشروعیت الزام به ثبت رسمی معاملات را به عنوان مصداقی از «مصلحت نوعیه» و ابزار تحقق عدالت اقتصادی پذیرفته‌اند. در واقع، از دیدگاه آنان، آزادی اراده در نظام اسلامی مقید به مصالح عمومی است و دولت اسلامی نه تنها حق، بلکه تکلیف دارد که با تنظیم روابط معاملاتی، از فساد، فریب و تضییع حقوق اشخاص ثالث جلوگیری کند. از این منظر، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنتقول مصوب ۱۴۰۳، تجلی عملی دیدگاه فقه امامیه در زمینه مشروعیت مداخلات حاکمیتی است؛ قانونی که بر پایه قاعده «حفظ نظام» و در راستای تحقق امنیت حقوقی و عدالت اقتصادی تصویب شده است و نه تنها با اصول فقهی تعارض ندارد، بلکه در پرتو مبانی ولایت و مصلحت، واجد مشروعیت شرعی کامل است (Alijani & Javaherkalam, 2024; Dadbakhsh, 2024).

مبانی حقوقی مشروعیت مداخله

اصل آزادی قراردادی و حدود آن در قانون مدنی

یکی از مهم‌ترین اصول حاکم بر نظام حقوق خصوصی ایران، اصل آزادی قراردادی است که به موجب آن، اشخاص در تعیین محتوای قراردادها و آثار ناشی از آن آزادند، مشروط بر آنکه این آزادی در چارچوب قانون و نظم عمومی اعمال گردد. مبنای این اصل در

ثبت رسمی معاملات را باید نه صرفاً یک الزام اداری بلکه حکم حکومتی مبتنی بر مصلحت عمومی دانست. این حکم، از نوع احکام ولایی است که در چارچوب قاعده «نفی سبیل» و اصل «حفظ نظام» مشروعیت می‌یابد و هدف آن، جلوگیری از مفساد اقتصادی و تضییع حقوق مردم است (Abedi Sarasia, 2017; Karimi & Alipour Ghouschi, 2021). فقهای چون امام خمینی (ره)، آیت‌الله خامنه‌ای و آیت‌الله مکارم شیرازی در فتاوی خود، تصریح کرده‌اند که حکومت اسلامی می‌تواند در راستای مصالح عمومی، مردم را به ثبت رسمی معاملات ملزم سازد و تخلف از آن را مستوجب ضمان یا بی‌اعتباری معامله بداند؛ زیرا نظم حقوقی جامعه از ضروریات فقه اجتماعی است و حفظ آن از مقدمات اجرای عدالت شرعی محسوب می‌شود (Hosseini, 2024). در همین راستا، آیت‌الله سبحانی نیز بر این باور است که الزام به ثبت رسمی، مصداقی از «حکم ولایی مقید به زمان و مکان» است و نه تنها منافاتی با اصل حاکمیت اراده ندارد، بلکه ابزار تحقق آن در جامعه پیچیده امروزی است. ایشان معتقدند که اجرای صحیح اصل «اوفوا بالعقود» در زمان حاضر، بدون سامان‌دهی رسمی و ثبوتی معاملات ممکن نیست، زیرا فقدان شفافیت در اسناد موجب تعارض مالکیت و تزلزل اعتماد عمومی می‌شود (Dadbakhsh, 2024). افزون بر این، برخی فقها مانند آیت‌الله نوری همدانی و آیت‌الله علوی گرگانی، با تأکید بر قاعده «لاضرر» و «نفی حرج»، بر آن‌اند که حکومت اسلامی مکلف است با الزام به ثبت رسمی، از بروز ضررهای نوعی ناشی از اسناد عادی جلوگیری نماید، و در صورت ترک ثبت، چنان ضرری متوجه جامعه شود که عنوان «ضرر نوعی» صدق کند، دولت می‌تواند حتی معاملات را فاقد اثر قانونی بشمارد (Hosseini, 2024). بر اساس این دیدگاه‌ها، الزام به ثبت رسمی در فقه امامیه مشروعیت خود را از سه مبنا کسب می‌کند:

می‌دهند (Alijani & Javaherkalam, 2024; Ghasemzadeh, 2023). اصل آزادی قراردادی در حقوق ایران، از لحاظ نظری، ریشه در اندیشه لیبرالی حقوق مدنی قرن نوزدهم دارد که آزادی اراده را منشأ مشروعیت تعهدات می‌داند (Atiyah, 1980). اما تجربه‌های تاریخی و تحولات اقتصادی قرن بیستم نشان داد که این آزادی مطلق، به‌ویژه در جوامع نابرابر، به سلطه اقتصادی و استثمار منجر می‌شود (Lotfi, 2018). از این‌رو، نظام‌های حقوقی مدرن از جمله ایران، به سمت «آزادی قراردادی مقید» حرکت کرده‌اند؛ آزادی‌ای که در عین احترام به اراده اشخاص، از منافع عمومی و عدالت اجتماعی نیز صیانت می‌کند (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020). در این چارچوب، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ را باید از مصادیق اعمال محدودیت بر آزادی قراردادی دانست. هرچند در ظاهر، قانون مذکور آزادی طرفین در تعیین شکل عقد را محدود می‌سازد، اما در واقع، به حفظ نظم عمومی، جلوگیری از تعارض مالکیت و حمایت از اعتماد مشروع جامعه منجر می‌شود. به تعبیر دیگر، الزام به ثبت رسمی در نظام کنونی، نه نفی اصل آزادی، بلکه سامان‌دهی و نهادینه‌سازی آن در قالب حقوق عمومی است (Dadbakhsh, 2024; Hosseini, 2024).

مفهوم نظم عمومی و اخلاق حسنه به‌عنوان قیود آزادی قرارداد نظم عمومی و اخلاق حسنه، دو رکن بنیادین در حقوق مدنی ایران‌اند که به‌عنوان قیود اساسی بر اصل آزادی قراردادی عمل می‌کنند. این دو مفهوم، تجلی موازنه میان اراده فردی و مصالح اجتماعی‌اند و ابزار قانونی مداخله دولت در روابط خصوصی به شمار می‌آیند (Katouzian, 2009; Safai, 2011). نظم عمومی در معنای عام خود، مجموعه‌ای از اصول و قواعدی است که برای حفظ بنیادهای اجتماعی، اقتصادی و اخلاقی جامعه وضع شده‌اند و توافق برخلاف آن‌ها بی‌اعتبار است. این مفهوم در نظام

فقه اسلامی، قاعده «اوفوا بالعقود» و اصل تسلیط است و در نظام حقوقی ایران، به‌صراحت در ماده ۱۰ قانون مدنی انعکاس یافته است که مقرر می‌دارد: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است». ماده یادشده در حقیقت، اعلامی از اصل حاکمیت اراده و آزادی اشخاص در ایجاد تعهدات است. اما این آزادی، بنا بر تصریح فقها و حقوقدانان، مطلق نیست و در چارچوب قواعد آمره، نظم عمومی و مصالح اجتماعی محدود می‌شود (Katouzian, 2009; Safai, 2011). به بیان دیگر، قانون مدنی ایران آزادی قراردادی را نه به‌عنوان حق نامحدود، بلکه به‌مثابه آزادی مقید به نظام حقوقی تلقی کرده است. در تأیید این معنا، مواد دیگر قانون مدنی نیز ناظر به تحدید این آزادی‌اند. ماده ۲۱۹ مقرر می‌دارد: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود». مفهوم مخالف این ماده آن است که هرگاه عقدی برخلاف قانون منعقد شود، لازم‌الاتباع نخواهد بود. ماده ۲۲۳ نیز بیان می‌دارد: «عقد محقق است به مجرد اینکه طرفین قصد انشاء کنند و موافقت ایجاب و قبول حاصل شود، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد». بدین ترتیب، قانون‌گذار با به‌کارگیری قید «مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد»، قلمرو دخالت دولت را در استثنائات نظم عمومی و مصالح اجتماعی حفظ کرده است (Jafari Langroudi, 2015, 2017, 2023; Rahpeyk, 2019). همچنین ماده ۲۲۵ قانون مدنی در تکمیل این نظام، بیان می‌دارد که «متعارف بودن امری در عرف و عادت، در حکم تصریح در عقد است». به‌موجب این ماده، اراده طرفین نه در خلأ، بلکه در بستر عرف و رویه‌های حقوقی معنا می‌یابد. بدین ترتیب، حتی در چارچوب اصل آزادی قراردادی، دولت و نظام حقوقی نقش تنظیم‌گر دارند؛ زیرا عرف، مقررات اداری و الزامات ثبتی، بخشی از چارچوب تفسیری قرارداد را تشکیل

مشاهده کرد؛ قانونی که با هدف صیانت از نظم عمومی معاملات و پیشگیری از مفسد ناشی از اسناد عادی تصویب شده است (Dadbakhsh, 2024). در واقع، الزام به ثبت رسمی مصداق روشن اعمال قاعده نظم عمومی در روابط خصوصی است، زیرا هدف آن حفظ اعتماد عمومی، شفافیت مالکیت و پیشگیری از دعاوی متعدد و معاملات معارض است (Alijani & Javaherkalam, 2024). از نظر فقهی نیز می‌توان گفت که نظم عمومی و اخلاق حسنه در حقوق اسلامی ذیل مفاهیمی چون مصلحت نوعیه و مبانی عدالت اجتماعی قابل تبیین‌اند. فقهای امامیه همچون علامه طباطبایی، شهید صدر و امام خمینی (ره) تأکید دارند که هرگاه اجرای مطلق اراده خصوصی منجر به فساد، ضرر نوعی یا تزلزل اجتماعی گردد، حکومت اسلامی مکلف است با اعمال ولایت، آن اراده را محدود کند تا مصلحت عامه حفظ شود (Hosseini, 2024; Karimi & Alipour Ghouschi, 2021; Karimi et al., 2019).

تحلیل ماده ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک را می‌توان یکی از نخستین نمودهای حقوقی مداخله دولت در روابط قراردادی دانست. این مواد با هدف تضمین شفافیت معاملات اموال غیرمنقول و جلوگیری از بروز اختلافات، نظام ثبت رسمی را به‌عنوان شرط اعتبار و قابلیت استناد در برخی معاملات الزامی می‌دانند (Jafari Langroudi, 2015, 2017, 2023). به‌موجب ماده ۴۶ قانون ثبت، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است، الزامی است. این الزام به‌ظاهر شکلی، در حقیقت جنبه‌ای ماهوی دارد، زیرا بدون رعایت تشریفات ثبتی، انتقال مالکیت یا حقوق تبعی نسبت به مال غیرمنقول در برابر اشخاص ثالث فاقد اعتبار خواهد بود. بدین ترتیب، قانون‌گذار با استناد به مفهوم نظم عمومی اقتصادی، اراده طرفین را در محدوده مصالح اجتماعی محدود کرده است؛ چراکه

حقوقی ایران، ضمن تبعیت از حقوق فرانسه، در عین حال ریشه در مبانی فقهی اسلامی دارد؛ چراکه در فقه امامیه نیز اصل «حفظ نظام» از قواعد مسلم و دارای جنبه شرعی است (Jafari Langroudi, 2015; Rahpeyk, 2019). به‌موجب ماده ۹۷۵ قانون مدنی، «محکمه نمی‌تواند قوانین خارجی و یا قراردادهای خصوصی را که بر خلاف نظم عمومی یا اخلاق حسنه است به موقع اجرا گذارد»؛ از این رو، نظم عمومی نه تنها در روابط بین‌المللی بلکه در معاملات داخلی نیز مرجع تعیین‌کننده مشروعیت قرارداد است. از سوی دیگر، اخلاق حسنه نیز مفهومی نزدیک به نظم عمومی اما با بار ارزشی اخلاقی است. مراد از اخلاق حسنه، مجموعه اصول اخلاقی پذیرفته‌شده در وجدان عمومی جامعه است که رعایت آن برای حفظ سلامت اخلاقی روابط انسانی ضروری است. این مفهوم نیز در حقوق ایران، با مبانی فقهی و دینی همچون «امر به معروف و نهی از منکر» و قاعده «احترام به مؤمن» ارتباط دارد و از این رو، ماهیتی پویا و متغیر متناسب با زمان و مکان دارد (Ghasemzadeh, 2023; Hosseini, 2024).

در حقیقت، نظم عمومی و اخلاق حسنه همان «حدود شرعی و قانونی» هستند که قانون‌گذار در ماده ۱۰ قانون مدنی به آن اشاره کرده است. بدین معنا که قراردادهای خصوصی در صورتی معتبرند که مخالف صریح قانون یا نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشند. این قیود، قلمرو مشروع اراده را مشخص می‌کنند و بیانگر آن‌اند که آزادی قراردادی در خدمت منافع عمومی و ارزش‌های بنیادین جامعه است نه در تعارض با آن (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020; Lotfi, 2018). در پرتو این اصول، دولت نه تنها مجاز بلکه مکلف است در مواردی که قراردادهای موجب اختلال در نظم اقتصادی یا تجاوز به ارزش‌های اخلاقی می‌شوند، در آن‌ها مداخله نماید. نمونه بارز این مداخله را می‌توان در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳)

(Dadbakhsh, 2024; Zahedian & Pirouzpeyman, 2025).

بنابراین، مجموعه مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی را باید در چارچوب «نظریه تنظیمی دولت» تحلیل کرد؛ یعنی جایی که دولت، به جای صرفاً نظارت بر آزادی اراده، ساختار حقوقی تعاملات خصوصی را بازطراحی می‌کند. این مواد نشان می‌دهند که مداخله دولت در قراردادهای نه تنها مغایر آزادی اراده نیست بلکه شرط تحقق اراده مؤثر و ایمن در جامعه مدرن است. به تعبیر کاتوزیان، دولت با وضع چنین مقرراتی در پی آن است که «اراده‌های فردی را در مسیر نظم عمومی حقوقی هدایت کند، نه آنکه آن را از میان بردارد» (Katouzian, 2009). در همین راستا، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، استمرار منطقی همین جهت‌گیری است و در مقام تکمیل نظام ثبتی موجود، سعی دارد از طریق حذف اسناد عادی و الزام به ثبت رسمی، اصل شفافیت و اعتماد عمومی را در بازار معاملات ملکی نهادینه سازد (Amini & Khodadad, 2021; Maleki et al., 2023). بدین ترتیب، این قانون تجلی کامل پیوند میان مشروعیت فقهی و ضرورت حقوقی مداخله دولت در عرصه قراردادهای خصوصی است.

بررسی فلسفه تقنین قانون الزام به عنوان نمونه بارز مداخله دولت

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ را باید یکی از برجسته‌ترین مصادیق مداخله دولت در حوزه قراردادهای خصوصی دانست؛ قانونی که در بطن خود حامل دگرگونی در فلسفه حقوق قراردادهای و بازتعریف حدود آزادی اراده است. این قانون نه صرفاً درصدد اصلاح رویه‌های ثبتی، بلکه در پی نهادینه‌سازی شفافیت، اعتماد عمومی و عدالت معاملاتی در نظام حقوقی ایران است. فلسفه اصلی تقنین این قانون را باید در سه سطح تحلیل کرد: نخست، در سطح حقوق خصوصی، قانون مزبور

ثبت رسمی، نه فقط ابزار اثبات، بلکه رکن تحقق معامله محسوب می‌شود (اصغرزاده‌بناب، ۱۴۰۴: ج ۲/۷۵). در ماده ۴۷، قانون‌گذار علاوه بر الزام، تکلیف اداری خاصی برای دفاتر اسناد رسمی مقرر داشته و از این طریق دولت را به‌عنوان ناظر و ضامن صحت معاملات وارد چرخه خصوصی قراردادهای کرده است. بدین معنا که دولت با ایجاد نهاد «ثبت رسمی»، نه در مقام طرف معامله بلکه در مقام ناظر مشروعیت اراده‌ها عمل می‌کند و از رهگذر این مداخله، امنیت حقوقی و نظم معاملاتی را تضمین می‌نماید (Amini & Khodadad, 2021). اما ماده ۴۸ قانون ثبت بعد دیگری از مداخله دولت را آشکار می‌کند؛ مطابق آن، «سندی که به ثبت نرسیده باشد، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». این ماده با سلب ارزش اثباتی از اسناد عادی، در واقع نوعی تحریم مدنی علیه اراده‌های غیرشفاف و غیرقانونی ایجاد کرده است. بدین ترتیب، ثبت رسمی از یک تکلیف شکلی به یک ضمانت اجرای حقوقی تبدیل شده است که تخلف از آن، موجب بی‌اعتباری مطلق سند در مراجع رسمی می‌گردد (Salimi, 2020). این سازوکار در حقوق تطبیقی نیز شناخته شده است؛ برای نمونه، در حقوق آلمان بر اساس *GBO*، تنها ثبت در دفتر املاک، ناقل مالکیت محسوب می‌شود (Schmidt, 2020). از سوی دیگر، ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵، پیوندی میان نظام ثبتی و سیاست‌های کلان حکمرانی ایجاد کرده است. در این ماده، قانون‌گذار کلیه دستگاه‌های اجرایی را مکلف کرده تا در نقل و انتقال اموال غیرمنقول، صرفاً اسناد رسمی ثبت‌شده را معتبر بشمارند و از پذیرش اسناد عادی خودداری کنند. این حکم، در واقع نوعی گسترش صلاحیت مداخله دولت از سطح حقوق مدنی به سطح سیاست‌گذاری عمومی است و زمینه‌ساز تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ گردید

ترتیب، قانون الزام نه در تعارض با آزادی قرارداد بلکه در مقام تکمیل آن در چارچوب عدالت اجتماعی است. از منظر فلسفه حقوق، تصویب این قانون را می‌توان گامی در جهت گذار از «نظریه کلاسیک آزادی قراردادی» به «نظریه عدالت‌محور قراردادها» دانست؛ جایی که دولت به‌عنوان حافظ مصلحت عمومی، حدود آزادی اراده را به‌گونه‌ای تنظیم می‌کند که ضمن صیانت از مالکیت خصوصی، عدالت توزیعی نیز محقق گردد (Lotfi, 2018; Nabizadeh Kebria, 2020). در این رویکرد، مداخله دولت نه تجاوز به اراده بلکه تضمین‌کننده کارکرد اجتماعی آن است.

در نتیجه، فلسفه تقنین قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول را باید در پیوند سه‌گانه‌ای میان امنیت حقوقی، عدالت معاملاتی و نظم عمومی اقتصادی جست‌وجو کرد. این قانون، نمود بارز تحول در نگرش دولت به روابط خصوصی است؛ تحولی که به‌جای اتکاء مطلق به اراده افراد، بر «اعتماد نهادی» و «تنظیم عمومی» استوار است و به‌درستی، مصداق عینی مشروعیت مداخله دولت در نظام حقوقی قراردادها محسوب می‌شود.

تحلیل فقهی و حقوقی قانون الزام

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳) را باید نقطه تلاقی میان مبانی فقهی و اصول حقوقی دانست؛ قانونی که ضمن وفاداری به روح آزادی قراردادی، در پی ایجاد نظمی نوین در روابط معاملاتی و پیشگیری از مفاسد ناشی از اسناد عادی است. این قانون نه صرفاً یک اصلاح شکلی در نظام ثبتی، بلکه بیانگر تحول ماهوی در فلسفه قراردادها و حدود مداخله دولت است.

تحلیل ساختاری قانون الزام

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ را باید به‌عنوان یکی از جامع‌ترین و تحول‌آفرین‌ترین مقررات سال‌های اخیر در حوزه حقوق قراردادها و نظام ثبتی کشور دانست. این

با سلب اعتبار از اسناد عادی و الزام به ثبت رسمی، می‌کوشد از بروز معاملات معارض، کلاهبرداری، جعل و انتقال مکرر جلوگیری کند. این امر به‌ویژه در پرتو افزایش دعاوی ناشی از قولنامه‌ها و اسناد عادی، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر بود (Amini & Khodadad, 2021). به تعبیر حقوق‌دانان، الزام به ثبت رسمی در واقع انتقال بار تنظیم و نظارت از اراده افراد به دولت است؛ به‌گونه‌ای که صحت و قطعیت معامله نه به توافق خصوصی، بلکه به نظارت رسمی دولت وابسته می‌شود (Dadbakhsh, 2024).

در سطح دوم، یعنی حقوق عمومی و سیاست‌گذاری حکمرانی، فلسفه تصویب این قانون در پی تحقق اهداف کلان نظام حقوقی در زمینه «شفافیت اقتصادی» و «امنیت حقوقی» است. نظام ثبتی به‌عنوان زیربنای نظم مالکیت، نقشی تعیین‌کننده در کاهش فساد، پیشگیری از زمین‌خواری و تأمین اعتماد در معاملات ملکی دارد. تجربه‌های تطبیقی در نظام‌های حقوقی آلمان، فرانسه و انگلستان نشان می‌دهد که توسعه نظام ثبت رسمی با شاخص‌های کارآمدی اقتصادی و ثبات سرمایه‌گذاری ارتباط مستقیم دارد (Bennett, 2016; Kim, 2019; Schmidt, 2020). در همین راستا، قانون‌گذار ایرانی نیز با تصویب این قانون، نظام ثبتی را از یک سازوکار اثباتی به نهاد تنظیمی تبدیل کرده است؛ نهادی که دولت از طریق آن، روابط خصوصی را در چارچوب نظم عمومی هدایت می‌کند (Zahedian & Pirouzpeyman, 2025). در سطح سوم، فلسفه تقنین این قانون را باید در منشأ فقهی و عدالت‌محور آن جست‌وجو کرد. در فقه امامیه، معاملات باید واجد اطمینان، شفافیت و فقدان غرر باشند؛ در غیر این صورت، اصل صحت و لزوم عقد دچار تزلزل می‌شود. الزام به ثبت رسمی در همین راستا به‌عنوان ابزار تحقق قاعده لاضرر و مصلحت نوعیه تلقی می‌گردد؛ زیرا از ضرر نوعی ناشی از معاملات معارض، انتقال‌های صوری یا غبن پنهان جلوگیری می‌کند (Hosseini, 2024; Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020). بدین

قانون در حقیقت پاسخی است به بحران ناشی از رواج اسناد عادی، معاملات معارض و دعاوی متعدد ملکی که موجب بی‌ثباتی در نظم حقوقی و اقتصادی کشور گردیده است (دادبخش، ۱۴۰۳: ۸). در چنین بستری، قانون‌گذار با تصویب این قانون در پی تحقق سه هدف بنیادین بوده است: ۱. شفاف‌سازی مالکیت و جلوگیری از معاملات صوری؛ ۲. تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی؛ ۳. بازتعریف حدود آزادی اراده در چارچوب نظم عمومی و مصلحت اجتماعی. از حیث ساختاری، این قانون مشتمل بر مجموعه‌ای از مواد است که هر یک نقش خاصی در نهادینه‌سازی الزام ثبتي ایفا می‌کنند. ماده ۱ قانون، ستون فقرات آن به شمار می‌رود و مقرر می‌دارد که کلیه معاملات راجع به عین، منافع، حقوق تبعی و تعهدات مرتبط با اموال غیرمنقول، صرفاً از طریق تنظیم سند رسمی معتبر است و اسناد عادی در این زمینه فاقد هرگونه اثر قانونی می‌باشند (Zahedian & Pirouzpeyman, 2025). این ماده، به‌صراحت، نظام اثباتی پیشین را به نظام تأسیسی بدل کرده است؛ به این معنا که ثبت رسمی نه فقط شرط اثبات بلکه شرط تحقق و نفوذ معامله است. در ماده ۲، ۳، ۴ و ۱۱ قانون، دولت مکلف به فراهم‌سازی زیرساخت‌های الکترونیکی، سامانه‌های احراز هویت و یکپارچه‌سازی بانک‌های اطلاعاتی ثبتي شده است تا فرآیند ثبت رسمی به‌صورت هوشمند و غیرقابل جعل انجام پذیرد (Rahmatian & Fattahi, 2025). بدین ترتیب، قانون الزام نه تنها ناظر به بعد ماهوی قراردادها، بلکه شامل بعد فناورانه و اجرایی نیز می‌شود. این امر بیانگر آن است که هدف قانون‌گذار صرفاً تحدید آزادی قراردادی نیست بلکه توسعه ابزارهای اعتماد عمومی و کارآمدی نظام حقوقی است. مواد ۸، ۹ و ۱۱ قانون نیز به جنبه‌های کیفری و ضمانات اجرا اختصاص دارد؛ به‌ویژه با جرم‌انگاری تنظیم یا استناد به اسناد عادی پس از لازم‌الاجرا شدن قانون. این اقدام از منظر سیاست کیفری، جنبه پیشگیرانه دارد و نشانگر آن است که دولت با رویکردی ترکیبی از ضمانت‌های

مدنی و کیفری، درصدد حمایت از شفافیت اقتصادی و مقابله با جرایم ثبتي است (Feizabadi, 2022). در ادامه، ماده ۶ و ۹ قانون با اشاره به مسئولیت دفاتر اسناد رسمی و مأموران ثبت، بر نقش نهادهای رسمی در تحقق عدالت معاملاتی تأکید دارد. این ماده، دفاتر را از جایگاه صرفاً خدماتی خارج کرده و در مقام ضابطان عدالت حقوقی قرار می‌دهد (Pourmohammad- Ali, 2022).

از منظر تحلیلی، ساختار این قانون بیانگر یک پارادایم نو در حقوق قراردادها است. در نظام سنتی، اراده طرفین اساس و ملاک اعتبار قرارداد بود، اما در این قانون، اعتبار و نفوذ اراده تابع نظم عمومی ثبتي گردیده است. به بیان دیگر، قرارداد معتبر است مشروط بر اینکه در بستر رسمی و نظارت دولتی تحقق یابد (Maleki et al., 2023). از لحاظ اهداف کلان، قانون‌گذار در پی چند مقصود اساسی بوده است:

۱. جلوگیری از فساد و زمین‌خواری؛ زیرا اسناد عادی بستر اصلی معاملات معارض و تملک‌های غیرقانونی بوده‌اند (Nouri, 2025).

۲. افزایش اعتماد عمومی و شفافیت اقتصادی؛ بدین معنا که تمامی نقل‌وانتقالات در سامانه رسمی قابل رهگیری باشد. ۳. کاهش دعاوی ملکی و تراکم پرونده‌های قضایی؛ بر اساس گزارش مرکز آمار قوه قضاییه، بیش از ۳۰ درصد دعاوی حقوقی کشور ناشی از معاملات غیررسمی است (مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضاییه، ۱۴۰۱: ۲۲).

۴. ایجاد هم‌پوشانی میان فقه و حقوق موضوعه؛ قانون الزام، بر مبنای قاعده «نفي ضرر» و «حفظ نظام»، اراده افراد را در خدمت مصلحت عمومی قرار داده است (Hosseini, 2024).

در مجموع، ساختار این قانون در عین تأکید بر لزوم ثبت رسمی، بیانگر نوعی تعادل میان آزادی اراده و نظم عمومی است. به تعبیر ره‌پیک، قانون الزام نه محدودکننده اراده بلکه سامان‌دهنده آن در

قراردادها فاقد ضمانت اجرا یا ابزار اثبات باشند، خود آزادی اراده نیز بی معنا می شود (Hosseini, 2024; Rahpeyk, 2019). از دیدگاه نظری، می توان گفت که قانون الزام نوعی تحدید شکلی بر آزادی قراردادی اعمال می کند، نه تحدید ماهوی. بدین معنا که قانون گذار در محتوا و مفاد اراده دخالت نکرده، بلکه شکل تحقق آن را تابع سازوکار رسمی و قابل کنترل کرده است. این تمایز میان تحدید شکلی و ماهوی اهمیت بنیادین دارد؛ زیرا قانون الزام، حاکمیت اراده را نفی نمی کند، بلکه آن را در مسیر حفظ نظم عمومی، جلوگیری از فساد و حمایت از امنیت اقتصادی هدایت می کند (Amini & Khodadad, 2021). از سوی دیگر، آزادی قراردادی در فقه امامیه نیز مقید به عدم ضرر و فساد دانسته شده است. به موجب قاعده «لاضرر و لاضرار فی الاسلام»، اراده افراد تا جایی محترم است که موجب ضرر نوعی یا اختلال در مصالح عمومی نشود (Abedi Sarasia, 2017). از همین رو، تحدید اراده در قالب الزام به ثبت رسمی، نه تنها با مبانی فقهی در تعارض نیست، بلکه بیانگر اجرای همان قاعده در قالب قانون موضوعه است. در بعد اقتصادی، تحلیل های نهادگرایانه نیز مؤید ضرورت چنین تحدیدی هستند. مطابق نظریه «هزینه های مبادله» (Coase, 1985; Williamson, 2024)، هر چه نظام حقوقی از شفافیت و قابلیت نظارت بیش تری برخوردار باشد، هزینه اجرای قراردادها کاهش یافته و کارایی اقتصادی افزایش می یابد. قانون الزام به ثبت رسمی دقیقاً با این هدف طراحی شده است؛ یعنی با الزام به ثبت، ریسک معاملاتی، دعاوی حقوقی و هزینه های اجرای قرارداد کاهش می یابد، در نتیجه آزادی قراردادی در سطحی کاراتر و مطمئن تر تحقق می یابد (Bennett, 2016; North, 2012).

تبیین مشروعیت مداخله دولت از منظر فقهی

در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران، هیچ گونه مداخله ای از سوی دولت در حوزه روابط خصوصی، جز در صورت برخورداری از مشروعیت فقهی، قابل دفاع نیست. قانون الزام به

مسیر عدالت اجتماعی است (Rahpeyk, 2019). به همین دلیل، می توان گفت که این قانون نه تنها در مقام تنظیم معاملات، بلکه در مقام بازتعریف نسبت میان دولت، اراده و عدالت در نظام حقوقی ایران است.

بررسی میزان تحدید اصل آزادی قراردادی

اصل آزادی قراردادی به عنوان یکی از ستون های بنیادین حقوق مدنی ایران و بسیاری از نظام های حقوقی دنیا، بر پایه ماده ۱۰ قانون مدنی، مبنای مشروعیت قراردادها قرار دارد. به موجب این اصل، افراد در تعیین مفاد، شرایط و آثار قراردادها آزادند، مگر آن که مفاد آن مخالف صریح قانون، نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد (Katouzian, 2009). باین حال، هیچ اصل حقوقی، مطلق و نامحدود نیست؛ آزادی قراردادی نیز از آغاز، در برابر ضرورت های اجتماعی، اقتصادی و اخلاقی، با قیود قانونی و شرعی مواجه بوده است. تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳)، نمونه بارزی از این تحدید مشروع است که در عین حفظ جوهره اصل آزادی اراده، حدود اعمال آن را بازتعریف می کند. در نظام سستی حقوق قراردادها، توافق طرفین حتی در قالب اسناد عادی نیز معتبر تلقی می شد و دولت تنها نقش تضمین کننده اجرای تعهدات را داشت. اما گسترش معاملات غیررسمی و پیامدهای آن—از جمله معاملات معارض، جعل، کلاهبرداری و تضییع حقوق اشخاص ثالث—سبب شد که آزادی قراردادی از جنبه مطلق خود فاصله گیرد و در چارچوب الزامات نظارتی و نظم عمومی حقوقی قرار گیرد (Jafari Langroudi, 2015, 2017, 2023). بر اساس ماده ۱ قانون الزام، اعتبار حقوقی معاملات غیرمنقول منوط به تنظیم سند رسمی است و هرگونه توافق غیررسمی فاقد اثر قانونی خواهد بود. این حکم ظاهراً محدودکننده آزادی اراده است، اما در حقیقت، تحقق بخش همان اصل در سطحی بالاتر است. چراکه فلسفه آزادی قراردادی، تحقق اراده آزاد در بستر اطمینان و عدالت است؛ اگر

بر مبنای مصلحت عامه محسوب می‌شود (Karimian, Ravandi & Mohammadi, 2020).

قاعده جلوگیری از فساد

قاعده «جلوگیری از فساد» نیز یکی از مبانی مشروعیت مداخله دولت در فقه اسلامی است. مطابق این قاعده، هر وسیله یا رفتاری که به‌طور متعارف به فساد یا اختلال در نظم منجر شود، باید پیشاپیش مسدود گردد؛ زیرا پیشگیری از فساد مقدم بر رفع آن است (Feizabadi, 2022). در حوزه معاملات، گسترش اسناد عادی، وقوع معاملات معارض و جعل گسترده، مصادیق بارز ذرایع فساد در نظام اقتصادی و حقوقی کشور بوده است. از این‌رو، الزام به ثبت رسمی در واقع تطبیق عملی قاعده جلوگیری از فساد بر روابط قراردادی است؛ یعنی دولت با حذف اسناد غیررسمی، راه‌های بروز فساد را مسدود ساخته است (Maleki et al., 2023). از دیدگاه فقه حکومتی، جلوگیری از فساد در معاملات نه‌تنها مجاز، بلکه از مصادیق بارز وظیفه دولت اسلامی در مقام «امر به معروف و نهی از منکر» در سطح ساختاری است (Hosseini, 2024). بدین معنا که دولت، در مقام ولیّ امر، مکلف است شرایطی را فراهم سازد که از بروز فساد در بازار معاملات جلوگیری شود، ولو آنکه این امر مستلزم تحدید آزادی اراده برخی از اشخاص باشد.

پیوند دو قاعده و مشروعیت فقهی مداخله دولت

قاعده مصلحت نوعیه، ناظر به جنبه ایجابی مداخله (ضرورت سامان‌دهی معاملات) و قاعده جلوگیری از فساد، ناظر به جنبه سلبی آن (پیشگیری از مفاسد احتمالی) است. ترکیب این دو قاعده، بنیان فقهی مستحکمی برای قانون الزام به ثبت رسمی فراهم می‌آورد؛ زیرا این قانون از یک‌سو ناظر به تحقق مصالح عمومی در قالب شفافیت و اعتماد است، و از سوی دیگر، راه‌های تخلف و فساد در معاملات را مسدود می‌سازد. به بیان دیگر، مصلحت نوعیه اقتضای آن دارد که معاملات تنها در بستر رسمی و قابل

ثبت رسمی معاملات غیرمنقول نیز، اگرچه ظاهراً مداخله‌ای حقوقی در قلمرو اراده خصوصی است، اما در بنیان فکری و فلسفی خود مستند به قواعد مسلم فقه امامیه است که آن را در زمره مداخلات مشروع و بلکه واجب شرعی قرار می‌دهد. دو قاعده اساسی که مشروعیت این مداخله را تأمین می‌کنند عبارت‌اند از: قاعده مصلحت نوعیه و قاعده جلوگیری از فساد.

قاعده مصلحت نوعیه و الزام به ثبت رسمی

قاعده «مصلحت نوعیه» از قواعد متفرع بر اصل حفظ نظام و بنای عقلا است که بر اساس آن، هر اقدامی که در راستای تأمین مصالح عمومی جامعه اسلامی و صیانت از نظم نوعی باشد، از منظر فقهی مشروع و بلکه لازم‌الاجرا تلقی می‌شود (Hosseini, 2024). فقیهان امامیه از زمان محقق نائینی تا امام خمینی (ره) تصریح کرده‌اند که اگر حفظ نظم اجتماعی متوقف بر تحدید آزادی‌های فردی باشد، حکومت اسلامی نه‌تنها حق بلکه تکلیف مداخله دارد (Abedi Sarasia, 2017). با لحاظ همین مبنا، الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول را باید از مصادیق روشن مصلحت نوعیه دانست؛ زیرا هدف آن جلوگیری از تعارض مالکیت‌ها، حفظ ثبات اقتصادی، کاهش دعاوی و جلوگیری از جعل و فساد در بازار املاک است. این مصالح، نه مربوط به منافع فردی، بلکه مرتبط با منافع نوعی و جمعی جامعه است که به‌موجب قاعده مصلحت نوعیه، در اولویت بر اراده خصوصی قرار می‌گیرد (Hosseini, 2024; Rahpeyk, 2019). در واقع، فقه امامیه میان «اراده مشروع» و «اراده مصلحت‌گرا» تمایز قائل است. اراده مشروع، اراده‌ای است که در چهارچوب مصالح عمومی و جلوگیری از ضرر نوعی اعمال گردد. بر همین اساس، هرگاه اراده خصوصی به ابزاری برای تضرر عمومی یا تضییع حقوق ثالث تبدیل شود، حاکم اسلامی می‌تواند و باید با استفاده از ولایت شرعی، آزادی قراردادی را محدود کند. قانون الزام به ثبت رسمی دقیقاً در همین چارچوب قرار دارد و مصداقی از ولایت حاکم در تنظیم مناسبات معاملاتی

هنگامی که قانون‌گذار در قالب قانون الزام به ثبت رسمی، شکل خاصی را برای تحقق آثار قرارداد مقرر می‌دارد، این الزام را باید ذیل همان قید «عدم مخالفت با قانون» تحلیل کرد. بنابراین، هر قراردادی که بدون رعایت تشریفات ثبت رسمی منعقد شود، هرچند واجد اراده طرفین است، ولی به علت تعارض با قانون آمره فاقد اثر حقوقی محسوب می‌شود. به بیان دیگر، قانون الزام نه نفی ماده ۱۰، بلکه تحقق عملی آن است؛ زیرا ماده ۱۰ نیز اعتبار قرارداد را مقید به رعایت قوانین آمره دانسته است (Jafari, 2015, 2017, 2023).

قاعده «اوفوا بالعقود» و محدودیت‌های مشروع

قاعده «اوفوا بالعقود» که ریشه در آیه شریفه «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أُوفُوا بِالْعُقُودِ» (مائده: ۱) دارد، اساس الزام‌آوری قراردادها را در فقه اسلامی تشکیل می‌دهد. اما همان‌گونه که فقهای امامیه از جمله علامه حلی، محقق کرکی و امام خمینی (ره) تصریح کرده‌اند، این قاعده در مقام توصیه به وفای عقد مشروع است، نه هر عقدی که صورت عقد را دارد. بنابراین، در مواردی که عقد با مصلحت عمومی یا قانون آمره تعارض پیدا کند، از مصادیق «عقود غیرمشروع» بوده و تحت شمول قاعده «اوفوا» قرار نمی‌گیرد (Abedi Sarasia, 2017; Emami, 2013). در همین راستا، الزام به ثبت رسمی در حقیقت ضامن وفای به عقود مشروع است؛ زیرا تحقق واقعی عقد، هنگامی معنا دارد که تعهدات ناشی از آن در نظام رسمی ثبت و قابلیت اثبات و اجرا پیدا کند. در غیر این صورت، قرارداد هرچند مبتنی بر اراده باشد، در عمل به نقض غرض و تضییع حقوق منتهی می‌شود که خود، خلاف مقتضای قاعده «اوفوا» است. لذا می‌توان گفت ثبت رسمی، شرط تحقق وفای واقعی به عقد است، نه مانع آن.

هم‌زیستی قانون الزام با اصل آزادی قرارداد

از دیدگاه تحلیل اقتصادی حقوق، هرگاه قواعد آمره مانع از افزایش هزینه‌های مبادله و بروز دعاوی بی‌پایان شود، در حقیقت در جهت

نظارت شکل‌گیرد و قاعده جلوگیری از فساد تضمین می‌کند که این بستر از آلودگی به اسناد صوری، جعل و تبانی مصون بماند. از این‌رو، مداخله دولت در قالب قانون الزام نه یک مداخله اختیاری، بلکه واجب شرعی برای تحقق نظم اسلامی تلقی می‌شود (Hosseini, 2024; Rahpeyk, 2019). در نتیجه، مشروعیت فقهی الزام به ثبت رسمی از دو حیث است: از حیث مصلحت نوعیه، تضمین‌کننده نظم اجتماعی و عدالت اقتصادی است؛ و از حیث جلوگیری از فساد، مصداق اجرای وظیفه شرعی دولت در حفظ سلامت معاملات و اطمینان عمومی. از این منظر، این قانون تجلی عملی وحدت فقه و حقوق در نظام اسلامی است؛ یعنی مصلحت، نه در تعارض با اراده خصوصی، بلکه شرط تحقق مشروع آن است.

نسبت قانون الزام با ماده ۱۰ قانون مدنی و قاعده اوفوا بالعقود نسبت میان قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳) و ماده ۱۰ قانون مدنی را باید از زمره مهم‌ترین مسائل نظری در تحلیل حدود آزادی قراردادی در نظام حقوقی ایران دانست. این نسبت، از حیث مبنایی و اجرایی، تجلی تعارض ظاهری میان اصل آزادی اراده در قراردادها و محدودیت‌های ناشی از نظم عمومی و مصالح نوعیه است؛ اما در تحلیل دقیق‌تر، می‌توان نشان داد که قانون الزام نه ناقض اراده طرفین، بلکه در واقع ضامن تحقق همان اراده در بستر مشروع و منظم حقوقی است.

تفسیر نظام‌مند ماده ۱۰ قانون مدنی

ماده ۱۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.» این ماده، قاعده عام آزادی قراردادی را تثبیت می‌کند، اما در عین حال با قید «مخالف صریح قانون نباشد» حدود و ثغور این آزادی را نیز معین می‌سازد. به عبارت دیگر، ماده ۱۰ نه مطلق‌گرایانه، بلکه در چهارچوبی تنظیمی و تابع نظم عمومی نوشته شده است (Katouzian, 2009). بر این مبنا،

و معاملاتی به رسمیت شناخته است. در بعد حقوقی و نظریه عمومی قراردادها نیز، قانون الزام به ثبت رسمی، بیانگر گذار از مفهوم کلاسیک آزادی قراردادی به مفهوم آزادی در چهارچوب قانون است. ماده ۱۰ قانون مدنی، در پرتو این تحول، دیگر ناظر به آزادی بی‌قید نیست، بلکه بیانگر اراده‌ای است که تنها در صورت انطباق با قواعد آمره و مصالح اجتماعی، مشروعیت حقوقی می‌یابد. از این رو، قانون الزام نه تقیید آزادی بلکه نهادینه‌سازی آن در چارچوب نظم عمومی است؛ چنان‌که مبانی حقوق تطبیقی در نظام‌های فرانسه و آلمان نیز همین مسیر را پیموده‌اند. از حیث نظری، می‌توان نتیجه گرفت که مشروعیت مداخله دولت در قراردادهای خصوصی، در چارچوب نظریه «دولت تنظیم‌گر» و مبتنی بر مفهوم عدالت تعاملی بازتعریف می‌شود. دولت در این تلقی نه طرف قرارداد بلکه داور و ضامن عدالت در روابط ارادی است. در نتیجه، هرگاه اراده خصوصی با خطر فساد، نابرابری یا اختلال در امنیت اقتصادی مواجه شود، مداخله دولت، نه خلاف آزادی، بلکه شرط تحقق عقلانی آن است.

بنابراین، دستاورد بنیادین این پژوهش آن است که مشروعیت مداخله دولت در قالب قانون الزام، از منظر فقهی و حقوقی، مشروط بر رعایت عدالت قراردادی و تناسب‌گرایی در تحدید آزادی اراده است. این قانون، در حقیقت، تجسم «وفای به عقد اجتماعی» در عرصه معاملات خصوصی است؛ عقدی که طرف دیگر آن جامعه است و دولت در مقام نماینده آن، وظیفه دارد با تنظیم قواعد الزام‌آور، از فروکاست آزادی به هرج‌ومرج و از تبدیل اراده فردی به ابزار فساد و تبعیض جلوگیری کند.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

تقویت کارکرد آزادی قراردادی عمل کرده است (Bagheri et al., 2020). قانون الزام نیز با حذف اسناد عادی، نه اراده اشخاص را سلب، بلکه اعتماد عمومی و امنیت حقوقی را در معاملات افزایش داده است. در نتیجه، می‌توان آن را مداخله‌ای تحدیدی در ظاهر و تقویتی در باطن نسبت به ماده ۱۰ دانست. از حیث نظری، ماده ۱۰ قانون مدنی و قانون الزام به ثبت رسمی را باید در رابطه‌ای هم‌افزا و تکمیلی نگریست؛ ماده ۱۰ ناظر به «آزادی شکل‌گیری قرارداد»، و قانون الزام ناظر به «نظم تحقق و اجرای آن» است. بنابراین، قانون اخیر نه محدودکننده اصل آزادی، بلکه ضامن پایداری و کارایی آن در عرصه عمومی است.

نتیجه‌گیری

تأمل در مبانی فقهی، فلسفی و حقوقی مداخله دولت در قراردادهای خصوصی، به‌ویژه در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۳)، نشان می‌دهد که این مداخله نه از سر تحدید اراده فردی بلکه از مقتضیات عدالت قراردادی و مصالح عمومی در بستر نظام حقوقی مدرن است. مشروعیت مداخله دولت در این چارچوب، تنها هنگامی موجه است که بر مبنای اصول سه‌گانه تناسب، ضرورت و عدالت توزیعی صورت پذیرد؛ بدین معنا که دولت صرفاً در حدودی مجاز به تحدید آزادی اراده است که از رهگذر آن، نظم عمومی، امنیت حقوقی و اعتماد اجتماعی در روابط معاملاتی تضمین گردد. از منظر فقه امامیه، اصولی همچون «لاضرر»، «نفی سبیل» و «اوفوا بالعقود» در مقام تعارض ظاهری با اصل تسلیط، در حقیقت بیانگر نوعی نظام درونی کنترل و تعدیل اراده‌اند؛ بدین معنا که اراده انسان در حدودی معتبر است که موجب ضرر به غیر، تضعیف مصالح نوعیه یا تزلزل ساختار حقوقی جامعه نگردد. در نتیجه، الزام به ثبت رسمی، ظهور عینی همان مصلحت نوعی است که فقه شیعه در قالب ولایت امر و بسط ید حاکم شرع برای انتظام روابط اجتماعی

The legitimacy of state intervention in private contracts constitutes one of the most enduring

EXTENDED ABSTRACT

and theoretically complex issues within legal philosophy, contract theory, and Islamic jurisprudence. At the heart of this debate lies a structural tension between individual autonomy and public authority: contracts represent the manifestation of private will, yet they operate within a broader legal order shaped by collective interests. Modern legal systems increasingly recognize that absolute contractual freedom may generate instability, inequality, and systemic risk, thereby necessitating regulatory intervention. The transformation of economic relations, expansion of market complexity, and proliferation of informal transactions have intensified the need for redefining the boundaries of state involvement in private law. Within the Iranian legal system, this problem acquires a distinctive dimension because contractual regulation must simultaneously satisfy jurisprudential legitimacy and modern legal rationality. The Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions (2024) emerges precisely at this intersection, functioning as a paradigmatic example of legitimate state intervention. Rather than representing an authoritarian restriction, the law institutionalizes transparency, legal certainty, and transactional justice by embedding contractual autonomy within public order. Legal theorists have long emphasized that freedom of contract cannot exist independently of institutional trust; instead, legal certainty acts as a precondition for genuine autonomy (Carbonnier, 2004; Katouzian, 2009). Consequently, the shift from purely formal freedom toward regulated freedom reflects an evolution from classical liberal contract theory to a socially embedded understanding of private law. In this framework, the state does not replace private will but provides the normative infrastructure enabling its effective realization (Williamson, 1985). The article therefore conceptualizes

state intervention not as an exception to contractual freedom but as an institutional condition necessary for its sustainability within contemporary legal society.

From a conceptual perspective, state intervention in private relations may be defined as the deliberate entry of public authority into contractual interactions with the aim of regulating, directing, or stabilizing private autonomy in pursuit of social justice and collective welfare. Classical private law portrayed the state merely as an enforcer of agreements, yet the evolution toward the regulatory state fundamentally transformed this understanding. Increasing disputes arising from informal property transactions, fraudulent conveyances, and competing ownership claims demonstrated the limits of purely voluntary contractual arrangements. Iranian law recognizes autonomy of will through Article 10 of the Civil Code, yet this autonomy remains conditioned by law, public order, and social interest (Rahpeyk, 2019). Accordingly, mandatory registration requirements exemplify legitimate regulatory intervention designed to prevent abuse, discrimination, and systemic disruption (Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020; Lotfi, 2018). The article distinguishes between coercive intervention—where the state imposes binding obligations—and regulatory intervention—where institutional frameworks guide private behavior. The Mandatory Registration Law integrates both models: coercive in invalidating informal real-estate transactions and regulatory in establishing electronic registration systems and institutional oversight mechanisms (Pourmohammad-Ali, 2022; Zahedian & Pirouzpeyman, 2025). Economic analysis further supports such intervention, suggesting that state regulation becomes justified when market failures and high transaction costs undermine contractual reliability (Cooter & Ulen, 2016; Posner, 2014). Thus, intervention is

portrayed not as antagonistic to private autonomy but as a corrective mechanism that restores equilibrium between freedom and order within modern contractual markets.

The philosophical legitimacy of limiting contractual freedom is examined through three major theoretical frameworks: social contract theory, public interest theory, and distributive justice theory. Social contract theorists argue that individuals relinquish portions of natural liberty to secure collective stability, thereby legitimizing state restrictions that preserve legal security and fairness (Hart, 1961; Rawls, 1971). Within this paradigm, mandatory registration represents a collective agreement ensuring protection against fraud and legal uncertainty. Public interest theory likewise justifies intervention when private actions threaten societal welfare, emphasizing the state's fiduciary responsibility toward communal stability (Hashemi, 2017; Rahpeyk, 2019). Islamic jurisprudence parallels this reasoning through the prioritization of collective benefit (*maslahat-e no'iyeh*), allowing regulatory measures that safeguard social order (Abedi Sarasia, 2017). Distributive justice theory further reframes state intervention as a tool for correcting structural inequalities, preventing concentration of economic power, and protecting vulnerable parties within contractual exchanges (Alijani & Javaherkalam, 2024; Karimian Ravandi & Mohammadi, 2020). From this perspective, the Mandatory Registration Law advances justice by preventing multiple transfers, hidden ownership, and exploitative practices. Institutional economic theory reinforces the argument by demonstrating that transparent legal frameworks reduce enforcement costs and enhance economic efficiency (Coase, 2024; North, 2012). Accordingly, the philosophical foundation of intervention rests upon the convergence of autonomy, welfare, and justice rather than the suppression of individual freedom.

The jurisprudential foundations of legitimacy receive particular attention because Iranian law derives normative authority from Shi'a Islamic legal principles. Central among these is the rule of *La Darar* (no harm), which invalidates contractual arrangements causing individual or social injury and authorizes governmental measures preventing systemic harm (Abedi Sarasia, 2017; Jafari Langroudi, 2015). Complementing this principle is the doctrine of *Nafy-e Sabil*, prohibiting forms of domination or exploitation that undermine social justice and economic balance (Karimi & Alipour Ghoushchi, 2021). Together, these doctrines establish that contractual autonomy remains valid only when consistent with communal welfare and fairness. The principle *Ofo bil-'Oqud* (fulfillment of contracts) further illustrates that respect for agreements presupposes legal certainty; without reliable documentation and enforceability, fulfillment becomes practically impossible (Katouzian, 2009; Safai, 2011). Hence, mandatory registration does not negate contractual freedom but strengthens it by ensuring authenticity and enforceability. The article also invokes the concept of the expanded authority of the Islamic ruler (*bast-e yad-e hakim-e shar'*) to regulate economic relations when necessary to preserve social order (Hosseini, 2024). Jurisprudential analysis therefore demonstrates that governmental regulation of property transactions is not merely permissible but sometimes obligatory when required to prevent widespread harm, corruption, or uncertainty. The Mandatory Registration Law thus represents a contemporary manifestation of classical jurisprudential principles adapted to modern institutional realities.

From a legal-structural standpoint, the Mandatory Registration Law signifies a paradigm shift in Iranian contract law. Historically, contracts derived validity primarily from mutual consent; under the new

framework, legal effectiveness depends upon compliance with formal registration mechanisms. Articles mandating electronic verification systems, integrated databases, and official documentation transform registration from an evidentiary formality into a constitutive element of legal validity (Rahmatian & Fattahi, 2025). This transformation reflects the emergence of the "regulatory state," wherein public institutions design transactional environments rather than merely adjudicating disputes (Maleki et al., 2023). The law aims to combat land fraud, reduce litigation, and enhance public trust in property markets (Nouri, 2025). Comparative legal developments in Germany and England similarly recognize official registration as essential for secure ownership transfer (Schmidt, 2020). By eliminating reliance on informal documents, the law replaces fragile private verification with institutional credibility, thereby strengthening legal certainty. Scholars argue that such measures represent a transition from formal contractual freedom toward substantive contractual justice (Lotfi, 2018; Nabizadeh Kebria, 2020). The state, in this model, functions as guarantor of fairness rather than adversary of autonomy. Consequently, the article concludes that state intervention becomes legitimate when proportional, necessary, and oriented toward protecting contractual justice and public confidence (Hosseini, 2024).

The study ultimately demonstrates that the legitimacy of state intervention in private contracts depends upon maintaining equilibrium between autonomy and social order. The Mandatory Registration Law embodies this equilibrium by transforming contractual freedom from an abstract individual privilege into a socially embedded institution grounded in transparency, justice, and collective security. By integrating jurisprudential doctrines, philosophical theories, economic analysis, and modern

regulatory practices, the law illustrates how public authority can reinforce rather than diminish private autonomy. It represents the evolution of contract law toward a justice-oriented and institutionally supported model in which freedom operates within a framework of accountability and legal certainty. In this sense, the law symbolizes the transition from nominal freedom to effective freedom, ensuring that contractual relations serve not only individual interests but also the stability and integrity of the legal system as a whole.

References

- Abedi Sarasia, A. (2017). The Principle of Mastery (Taslit) and its Role in Validating Newly Emerged Contracts (With a Look at the Thoughts of Imam Khomeini). *Matin Research Journal*, 19(75), 129-154.
- Alijani, M., & Javaherkalam, M. H. (2024). Legal and Economic Analysis of the Provisions of Article One of the Law for Mandatory Official Registration of Real Estate Transactions. *Encyclopedia of Economic Law*, 31(26), 162-184.
- Amini, M., & Khodadad, J. (2021). Evaluation of the "Plan for Mandatory Official Registration of Real Estate Transactions" with a Comparative Approach. *Judiciary Research Institute*, 1(1), 181-213.
- Atiyah, P. S. (1980). *The rise and fall of freedom of contract*. Oxford University Press.
- Azizifard, M. (2017). *Foundations of Citizenship Rights in the System of the Islamic Republic of Iran* (1st ed.). Dadgostar Publishing.
- Bagheri, M., Almasi, M., & Rahmani, S. (2020). *Economic Analysis of Mandatory Registration of Documents and Transactions* (1st ed.). Shahr-e Danesh.
- Bennett, R. (2016). *Property rights and land registration systems: A global perspective*. Springer.
- Bigdeli, A. (2015). Autonomy of Will in Imami Jurisprudence, Romano-Germanic System, and Iranian Law; A Foundational-Philosophical Introduction. *Islamic Law Research Journal*, 16(1), 125-150.
- Carbonnier, J. (2004). *Droit civil*. Presses Universitaires de France.
- Coase, R. (2024). *The Firm, the Market, and the Law* (1st ed.). Jangal Publications.
- Cooter, R., & Ulen, T. (2016). *Law and economics*. Pearson.
- Dadbakhsh, H. (2024). Analysis and Critique of the Law for Mandatory Official Registration of Real Estate Transactions: Legal, Jurisprudential, and Comparative Dimensions.

- Emami, S. H. (2013). *Civil Law* (Vol. 1). Islamieh Publications.
- Feizabadi, E. (2022). *Registration Crimes and Their Prevention* (1st ed.). Ghanoonyar Publications.
- Ghasemzadeh, S. M. (2023). *Civil Law: Principles of Contracts and Obligations* (17th ed.). Dadgostar Publications.
- Hamzehlouian, R. (2021). Land Grabbing and Seizure of Government Lands (The Impact and Role of Registration Offices, Natural Resources, Urban Planning, and Municipalities on the Seizure of Government Lands and Land Grabbing). *Economic Security Scientific Monthly*, 9(10), 37-50.
- Hart, H. L. A. (1961). *The concept of law*. Oxford University Press.
- Hashemi, S. M. (2017). *Constitutional Law of the Islamic Republic of Iran*. Mizan Publishing.
- Hosseini, A. (2024). *Analysis of the Jurisprudential-Legal Foundations of the Deeds and Properties Registration System in Iranian Law* (1st ed.). Ganj-e Danesh Publications.
- Jafari Langroudi, M. J. (2015). *Legal Terminology*. Ganj-e Danesh.
- Jafari Langroudi, M. J. (2017). *Civil Law Course: Law of Obligations* (4th ed.). Ganj-e Danesh.
- Jafari Langroudi, M. J. (2023). *Registration Law (Property Registration)* (9th ed.). Ganj-e Danesh Publications.
- Karimi, A., & Alipour Ghouschi, S. (2021). Incompatibility of the Concept of Contractual Equilibrium with Traditional or Liberal Theories of Contracts. *Private Law Studies Quarterly*, 51(1), 97-112.
- Karimi, M., Mortazavi, S. S., & Seifi, M. M. (2019). The Jurisprudential Basis of State Intervention in Labor Contracts in the Islamic Economic System. *Journal of Islamic Economics Studies*, 11(2), 337-360.
- Karimian Ravandi, M., & Mohammadi, G. (2020). Achieving Economic Justice Through Intervention in Contracts. *Scientific Journal of Civil Law Knowledge*, 9(2), 11-22.
- Katouzian, N. (2009). *Civil Law: General Rules of Contracts (Volume 1)*. Sahami Enteshar Company.
- Kim, S. (2019). *Land registration and urban development policy*. Seoul National University Press.
- Lotfi, H. (2018). The Basis of Government Intervention in Contracts: Corrective or Distributive Justice? *Public Law Studies Quarterly*, 48(3), 547-567.
- Maleki, M., Nikoumanesh, A., & Azimi Garkani, H. (2023). Jurisprudential and Legal Investigation of the Economic Dimensions of Official Registration of Real Estate. *Journal of Economic Jurisprudential Studies*, 5(3).
- Nabizadeh Kebria, G. (2020). Government Intervention in Unfair Terms with Emphasis on Economic Analysis of Contracts. *Encyclopedia of Economic Law*, 27(18), 275-294.
- North, D. C. (2012). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge University Press.
- Nouri, F. (2025). *Pathological Analysis of the Land Grabbing Phenomenon* (2nd ed.). Tavazon Publishing.
- Posner, R. A. (2014). *Economic analysis of law*. Aspen Publishers.
- Pourmohammad-Ali, L. (2022). *Application of New Registration Technologies in the Deeds and Properties Registration Organization* (1st ed.). Simorgh Asman Azargan Publishing Institute.
- Rahmatian, H., & Fattahi, I. (2025). Governance of Science and Technology in Judicial Digital Transformation with Emphasis on the Field of Deeds and Property Registration Law.
- Rahpeyk, H. (2019). *Civil Law (Contract Law)* (4th ed.). Khorsandi Publications.
- Rawls, J. (1971). *A theory of justice*. Harvard University Press. <https://doi.org/10.4159/9780674042605>
- Safai, S. H. (2011). *Introductory Course of Civil Law Volume Two (General Rules of Contracts)*. Mizan Publishing.
- Salimi, R. (2020). *The Role of Registration in Real Estate Transactions in Iranian and English Judicial Practice* (1st ed.). Ghanoon va Ghalam Publishing.
- Schmidt, K. (2020). *German property law*. Springer.
- Sen, A. (1999). *Development as freedom*. Oxford University Press.
- Terré, F., Simler, P., & Lequette, Y. (2018). *Droit civil: Les obligations* (13e éd. ed.). Dalloz.
- Williamson, O. E. (1985). *The economic institutions of capitalism*. Free Press.
- Zahedian, M., & Pirouzpeyman, Z. (2025). *Comprehensive Applied Analytical Annotation of the Law for Mandatory Official Registration* (9th ed.). Jangal Publications.