

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

The Role of Formalizing a Deed in Transferring Real Estate Interests

Danial Salehi¹, Ali Eslamipناه^{2*}, Tayeb Afsharnia³

1. PhD Student, Department of Private Law, UAE.C., Islamic Azad University, Dubai, United Arab Emirates

2. Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran

3. Department of Private Law, WT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran

* Corresponding Author's Email: Eslamip@ut.ac.ir

ABSTRACT

The divergence of judicial opinions regarding the transfer of real estate interests and the validity and invalidity of drawing up a document formally or pursuant to a regular contract has caused serious legal disputes in the courts of our country, especially since some judges consider the drawing up of a formal document to be the principle for the transfer of real estate interests and consider it one of the pillars of the transfer of ownership, while some also consider the existence of a regular document to be sufficient. Today, we are faced with a serious challenge in judicial practice due to the lack of a unified ruling on the issue of the role of drawing up a formal document in the transfer of real estate interests. However, legal articles must first be referred to in order to resolve disputes. Therefore, the role of the Registration Law, referring to Articles 22, 46, 47, 48, etc., will have a special place in understanding the studies. On the other hand, the law requiring the formal registration of real estate transactions as the last will of the legislator will be very important. Therefore, determining whether or not drawing up a formal document is a pillar for the transfer of real estate interests is of great importance, such that some court judges believe that all transactions regarding real estate interests must be registered. Official registration is required. Otherwise, we will face challenges and legal enforcement guarantees of non-acceptance. However, due to some issues, there has been no attention to the point of invalidity of the contract in the event of non-transfer using a formal document. On the other hand, some court rulings have accepted the transfer of property interests with a formal document. Therefore, the diversity of judicial decisions regarding the transfer of property interests requires that a theory and solution be given so that the arms of justice can be helped, even if only a little. With this explanation, according to the latest will of the legislator, in accordance with the law requiring the official registration of immovable property transactions approved by the Islamic Consultative Assembly on 6/9/1401 and 2/26/1403 by the Expediency Discernment Assembly, which, by examining its legal provisions, we realize that a system has been created for persons who do not have a formal document regarding ownership of interests for more than two years, for registering informal documents. The idea is that the restriction of more than two years and its time limit for registering property interests should be removed so that the ownership of all individuals is guaranteed. Apart from this, In cases referred to in Articles 1 and 10 of the aforementioned law, if ordinary documents are not officially registered within the specified period, we will face the guarantee of non-hearing in the courts. Of course, all of the above cases will be conditional on the fact that contracts with ordinary documents for the transfer of property interests have previously been proven, and the theory of nullity has never been strengthened, and mere general references to some issues have not caused the courts to become confused.

Keywords: Official deed, transfer of interests, real property, validity of documents, judicial practice.

How to cite: Salehi, D., Eslamipناه, A., & Afsharnia, T. (2027). The Role of Executing an Official Deed in the Transfer of Interests in Real Property with Emphasis on the Practical Jurisprudence of the Courts. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 5(3), 1-20.



تاریخ ارسال: ۲۵ بهمن ۱۴۰۴
 تاریخ بازنگری: ۱۱ خرداد ۱۴۰۵
 تاریخ پذیرش: ۱۸ خرداد ۱۴۰۵
 تاریخ چاپ اولیه: ۱۹ خرداد ۱۴۰۵
 تاریخ چاپ نهایی: ۱ شهریور ۱۴۰۶

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

نقش تنظیم سند رسمی در انتقال منافع اموال غیر منقول

دانیال صالحی^۱، علی اسلامی پناه^۲، طیب افشارنیا^۳

۱. دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبئی، امارات متحده عربی
۲. استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، تهران، ایران
۳. گروه حقوق خصوصی، واحد تهران غرب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: Eslamip@ut.ac.ir

چکیده

تشتت ارای قضایی در خصوص انتقال منافع املاک غیر منقول وصحت و سقم تنظیم سند به صورت رسمی یا به موجب قرارداد عادی باعث بروز مناقشات حقوقی جدی در محاکم کشور ما گردیده، به ویژه آن که عده ای از قضات تنظیم سند رسمی برای انتقال منافع املاک را اصل میدانند و آن را جزو ارکان انتقال مالکیت قلمداد میکنند و برخی نیز وجود سند عادی را کافی میدانند امروزه در رویه قضایی با چالش جدی عدم صدور رای وحدت رویه در خصوص موضوع نقش تنظیم سند رسمی در انتقال منافع املاک مواجه هستیم، با این وجود باید ابتدا به مواد قانونی جهت حل اختلافات رجوع شود به همین جهت نقش قانون ثبت و اشاره به مادتين ۴۸، ۴۷، ۴۶، ۲۲ و غیره، جایگاه ویژه ای جهت فهم مطالعات خواهد داشت، از طرفی نیز قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به عنوان آخرین اراده قانونگذار بسیار مهم خواهد بود، بنابراین تشخیص رکن بودن یا نبودن تنظیم سند رسمی جهت انتقال منافع املاک اهمیت بسزایی داشته به گونه ای که برخی از قضات محاکم معتقدند که کلیه معاملات راجع به منافع اموال غیر منقول باید به ثبت رسمی برسد در غیر این صورت با چالش ها و ضمانت اجرای قانونی عدم پذیرش مواجه خواهیم بود در حالی که به جهت پاره ای از موضوعات توجیهی به نکته ی بطلان قرارداد در صورت عدم انتقال با سند رسمی وجود نداشته است و از طرفی دیگر نیز بعضی از قضات محاکم انتقال منافع املاک را با سند عادی پذیرفته اند به همین جهت تشتت ارای قضایی در خصوص انتقال منافع املاک ایجاد میکند نظریه و راهکاری داده شود تا به بازوان عدالت کمکی هر چند اندک گردد با این توضیح بنا بر آخرین اراده قانون گذار نیز با توجه به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۶/۹/۱۴۰۱ مجلس شورای اسلامی و ۲۶/۲/۱۴۰۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام که با بررسی مواد قانونی آن متوجه می شویم برای اشخاص فاقد سند رسمی در مورد مالکیت منافع بیش از دو سال سامانه ای برای ثبت اسناد غیر رسمی ایجاد شده است که عقیده بر این است حصر بیش از دو سال و محدودیت زمانی آن جهت ثبت منافع املاک برداشته شود تا مالکیت همه افراد تضمین گردد جدا از این موارد با اشاره ماده ۱۰ و ۱۱ قانون فوق الذکر چنانچه ظرف مدت تعیین شده اسناد عادی به ثبت رسمی نرسند با ضمانت اجرای عدم استماع در محاکم مواجه خواهیم بود البته تمام موارد فوق مشروط بر این خواهد بود که قراردادهای با سند عادی جهت انتقال منافع املاک قبلاً به ثبوت رسیده باشد، و هیچ گاه نیز نظریه بطلان قوت نگرفت و صرفاً اشارات کلی به برخی از مسائل نیز موجب نگردید تا محاکم دچار سردرگمی نشوند.

کلیدواژگان: سند رسمی، انتقال منافع، املاک، اعتبار اسناد، رویه قضایی

نحوه استناددهی: صالحی، دانیال،، اسلامی پناه، علی، و افشارنیا، طیب. (۱۴۰۶). نقش تنظیم سند رسمی در انتقال منافع املاک با تاکید بر رویه عملی دادگاه ها. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*. ۵(۳)، ۲۰-۱.

با وجود قانون مدون و مقررات دقیق در زمینه دفاتر اسناد رسمی، رویه عملی دادگاه‌ها در رسیدگی به دعاوی مرتبط با انتقال منافع املاک نشان‌دهنده چالش‌ها و تفاوت‌های اجرایی است. بررسی پرونده‌های قضایی و رویه دادگاه‌ها حاکی از آن است که بسیاری از اختلافات ناشی از عدم رعایت دقیق شرایط قانونی و تشریفات رسمی، فقدان احراز هویت دقیق طرفین، یا نقص در بررسی سوابق مالکیت و بدهی‌ها است. بنابراین، درک نقش عملی سند رسمی در نظام حقوقی ایران نیازمند تحلیل تطبیقی میان مقررات قانونی، عملکرد سردفتران و رویه قضایی دادگاه‌ها است. در نظام‌های حقوقی، مالکیت و انتقال منافع املاک از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است و تأمین امنیت معاملات ملکی، یکی از اهداف کلیدی قانونگذار محسوب می‌شود. سند رسمی، به‌عنوان اصلی‌ترین ابزار اثبات مالکیت و انتقال منافع، نقش بنیادی در تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از بروز اختلافات دارد. اهمیت این موضوع زمانی افزایش می‌یابد که بررسی شود چگونه عدم رعایت الزامات قانونی در تنظیم سند رسمی می‌تواند موجبات بروز دعاوی پیچیده و طولانی در دادگاه‌ها را فراهم کند. انتقال منافع املاک، علاوه بر جنبه حقوقی، دارای آثار اقتصادی و اجتماعی نیز هست. در بسیاری از پرونده‌های قضایی، اختلافات بر سر مالکیت یا منافع ناشی از سوء تفاهم در اعتبار اسناد رسمی ایجاد می‌شود که هم برای طرفین معامله و هم برای نظام قضایی هزینه‌های قابل توجهی در پی دارد. از این رو، بررسی نقش سند رسمی در انتقال منافع املاک و تحلیل رویه عملی دادگاه‌ها، می‌تواند تصویری روشن از نقاط قوت و ضعف موجود ارائه دهد و راهکارهای عملیاتی برای بهبود فرآیند معاملات ملکی پیشنهاد کند. تحقیقات انجام‌شده نشان می‌دهد که سند رسمی علاوه بر اینکه یک ابزار اثباتی است، نقش پیشگیرانه نیز دارد؛ به این معنا که وجود سند رسمی معتبر می‌تواند از بسیاری از اختلافات حقوقی جلوگیری کرده و امنیت حقوقی و اقتصادی بازار املاک را ارتقا دهد. با این حال، بررسی آرای قضایی

مالکیت اموال غیرمنقول، به‌ویژه املاک، از ارکان اصلی نظام حقوقی هر کشور محسوب می‌شود و نقش مهمی در امنیت اقتصادی، اجتماعی و حقوقی جامعه دارد. انتقال مالکیت و منافع ناشی از املاک، فرآیندی حساس است که مستلزم تضمین قانونی و مستندسازی دقیق است. در این چارچوب، سند رسمی به‌عنوان ابزار قانونی و مدرک معتبر، جایگاهی ویژه دارد و نقش محوری در تثبیت مالکیت، انتقال منافع و حفاظت از حقوق مالک و بهره‌برداران ایفا می‌کند. سند رسمی، علاوه بر اعتبار حقوقی، با ایجاد امنیت حقوقی، کاهش اختلافات قضایی و تسهیل معاملات ملکی، به استقرار عدالت و شفافیت در نظام حقوقی کمک می‌کند. اهمیت عملی و اجتماعی اسناد رسمی در تضمین حقوق اشخاص ثالث و ارتقای اعتماد عمومی به معاملات ملکی نیز غیرقابل انکار است (Emami, 1992). بررسی رویه عملی دادگاه‌ها نشان می‌دهد که سند رسمی نقش حیاتی در حل و فصل دعاوی و تثبیت حقوق مالکانه ایفا می‌کند و به‌عنوان یک ستون فقرات امنیت حقوقی و اقتصادی معاملات ملکی مطرح است. از این رو، شناخت کامل جایگاه سند رسمی و کاربردهای عملی آن در انتقال منافع املاک، نه‌تنها برای نظام حقوقی ایران، بلکه از دیدگاه اقتصادی و اجتماعی نیز اهمیت فراوان دارد (Katouzian, 2007). انتقال مالکیت و منافع املاک همواره یکی از مهم‌ترین محورهای حقوق مدنی و ثبتی بوده است. اهمیت این موضوع از آنجا ناشی می‌شود که املاک و مستغلات، به‌عنوان دارایی‌های ارزشمند و دارای آثار اقتصادی، اجتماعی و حقوقی گسترده، همواره محل نزاع و اختلاف میان افراد و سازمان‌ها بوده‌اند. در این راستا، تنظیم سند رسمی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای تضمین امنیت حقوقی و شفافیت معاملات ملکی شناخته می‌شود، زیرا علاوه بر ثبت رسمی مالکیت، سند رسمی می‌تواند نقش پیشگیرانه در جلوگیری از بروز دعاوی و اختلافات بعدی ایفا کند (Adabi, 2011).

حاکمی از آن است که در برخی موارد، حتی اسناد رسمی نیز به دلیل عدم تطابق با مقررات یا نقص در فرآیند تنظیم، مورد تردید دادگاه‌ها قرار می‌گیرند و پرونده‌های متعددی در این زمینه تشکیل می‌شود.

بحث تعارض اسناد که بعضاً نشئت گرفته از عدم ثبت رسمی منافع املاک است که خود نیز به نظر ناظر بر عدم ثبوت مالکیت می‌باشد، در آرای قضایی، به نظر از سخت‌ترین قضاوت‌ها خواهد بود. در دسر محاکم از آنجا نشئت می‌گیرد که یک طرف خواهان و طرفی دیگر خوانده است و زبانه آتش دقیق نبودن به هر طرفی سوق پیدا کند، مخاطب ویران می‌شود. لیکن دادگاه‌های کشور ما با وجود حاکم بودن قانون ثبت، من حیث المجموع، در مورد نقش سند رسمی در انتقال منافع و به صورت بررسی موردی قانون روابط موجر و مستأجر و قوانین موجود املاک زراعی مربوط به حق ریشه (نسق)، هنوز به رویه قضایی واحدی نسبت به موضوع نقش سند رسمی در چنین قراردادهای انتقال منافع نرسیده است، که آیا نقش تنظیم سند رسمی در این گونه قراردادهای انتقال منافع و دیگر قراردادهای به طور کلی طریقت دارد یا موضوعیت؛ چون برخی از قضات به استناد قانون ثبت، مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸، تنظیم سند رسمی را لازم می‌دانند و در برخی محاکم روش‌های اثباتی مورد قبول آنها است. از طرفی غالباً اساتید حقوق ما ایده‌ای جهت حل و فصل این گونه تعارض‌ها را ندارند و صرفاً به صورت کلی موضوع را بیان نموده‌اند و ایده‌ای ناب که بتوان از این معضل خلاصی یافت ارائه داده نشده است. از طرفی دیگر، مناقشه بین فقهای شورای نگهبان و مجلس شورای اسلامی که موجب طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مجمع تشخیص مصلحت نظام گردید که سبب تصمیم به ثبت رسمی منافع نیز همچون عین گردید، که نهایتاً روی مواد قانونی مورد بحث متوجه خواهیم شد با وجود اینکه بحث انتقال منافع در مجمع تشخیص مصلحت نظام موضوع تصویب گردیده است، اما مجدداً نیز به پاره‌ای از مسائل حقوقی

توجه نگردیده است؛ چرا که در ماده ۱۰ این قانون اسنادی را که مطابق ماده مرقومه عمل نشده باشد، قابل استماع، چه در محاکم و چه در دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه ششم، نخواهد بود و از طرفی حکم ماده ۱۰ اصلاحی، مبنی بر تکلیف مردم به ثبت راجع به انتقال منافع اموال در سامانه موضوع این ماده و البته تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، تنها ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، مغایر با بند ۱۰ اصل سه قانون اساسی است که منجر به اختلال در نظام اداری کشور خواهد شد. از طرفی نیز برخی اساتید حقوق نظر بر صحت این گونه معاملات دارند و برخی نیز با احتیاط اشعار می‌دارند که عدم ثبت موجب می‌شود که در ادارات و محاکم اسناد عادی پذیرفته نشوند، اما در ادامه نظر بر این دارند که بیان این موضوع نشانگر این نیست که نتوان با سایر ادله‌ها وجود سند عادی را اثبات کرد که این خود نیز جای تأمل دارد که یقیناً باعث تشتت آرای قضایی خواهد شد. حال در کنار بررسی لازم بودن و یا نبودن در خصوص ثبت منافع و ضمانت اجرای عدم ثبت آن، به بررسی ثبت منافع املاک با تنظیم سند رسمی خواهیم پرداخت. بنابراین، منظور از انجام این تحقیق واکاوی دقیق نسبت به قوانین و نظریات موجود در خصوص نقش تنظیم سند رسمی در انتقال منافع املاک با تأکید بر رویه عملی دادگاه‌ها می‌باشد و البته اصلاح نظرات موافق و مخالف و حتی اصلاح مجدد قوانین موجود و ارائه راهکار در رابطه با موضوع طرح گردیده می‌باشد.

مفهوم سند رسمی و ویژگی‌های آن

سند رسمی یکی از ابزارهای مهم در نظام حقوقی ایران به شمار می‌آید که نقش اساسی در تثبیت حقوق طرفین و تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی دارد. مطابق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، اسنادی که توسط مأمورین رسمی و در حدود اختیارات قانونی آنان تنظیم شود، رسمی محسوب می‌شوند. ملاک رسمی بودن سند، رعایت

الف) تعریف سند رسمی

سند رسمی به اسنادی گفته می‌شود که مطابق قانون، توسط مأمورین صالح، در حدود اختیارات قانونی و تشریفات مقرر، تنظیم شده باشند. مطابق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ایران: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنان و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.» بنابراین، ملاک رسمی بودن سند، رعایت صلاحیت مأمور تنظیم‌کننده و تشریفات قانونی است (Emami, 1992). سند رسمی در حقوق ایران دارای اعتبار و ویژگی‌های خاصی است که آن را از سند عادی متمایز می‌کند. این اسناد در برابر طرفین و اشخاص ثالث معتبر هستند و تا زمانی که به‌طور قانونی ابطال نشده باشند، قابلیت استناد دارند (Katouzian, 2007).

سند رسمی در حقوق ایران از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است و یکی از ابزارهای اساسی برای تثبیت روابط حقوقی و تضمین امنیت معاملات محسوب می‌شود. طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ایران: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنان و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.» بنابراین، ملاک اصلی رسمی بودن سند، رعایت صلاحیت مأمور تنظیم‌کننده و تشریفات قانونی مقرر است (Emami, 1992). سند رسمی با سند عادی تفاوت بنیادینی دارد؛ سند عادی بدون تشریفات قانونی و توسط افراد عادی تنظیم می‌شود و اعتبار آن تنها در برابر طرفین دعوی و با رعایت قواعد اثبات دعوی قابل استناد است، در حالی که سند رسمی دارای حجیت قانونی و قابلیت استناد علیه طرفین و اشخاص ثالث است (Katouzian, 2007). از نظر عملی و حقوقی، سند رسمی به دو منظور اصلی مورد استفاده قرار می‌گیرد: تثبیت مالکیت و حقوق اموال غیرمنقول: اسناد رسمی، به‌ویژه اسناد مرتبط با املاک و مستغلات، نقش کلیدی در تعیین مالکیت و انتقال

تشریفات قانونی و صلاحیت مأمور تنظیم‌کننده است (Emami, 1992).

سند رسمی به دلیل رعایت تشریفات قانونی و اعتبار ویژه‌ای که دارد، در مقایسه با سند عادی از مزایای بسیاری برخوردار است. این اسناد نه تنها برای طرفین، بلکه برای اشخاص ثالث نیز معتبر هستند و تا زمانی که به‌طور قانونی ابطال نشده باشند، قابلیت استناد دارند. رویه قضایی ایران نیز به‌طور مستمر بر اعتبار و حجیت اسناد رسمی تأکید دارد و دادگاه‌ها غالباً این اسناد را بر اسناد عادی ترجیح می‌دهند (Katouzian, 2007). سند رسمی در حقوق ایران جایگاهی ممتاز دارد؛ چرا که به موجب ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، هر نوشته‌ای که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی و نزد مأمور صلاحیت‌دار تنظیم شود، در حکم سند رسمی محسوب می‌شود. این اسناد دارای اعتبار ذاتی‌اند و برخلاف اسناد عادی، در مقام دعوی یا دفاع، به صرف انکار یا تردید، اعتبار خود را از دست نمی‌دهند، بلکه صرفاً با ادعای جعل قابلیت خدشه‌پذیری می‌یابند (Katouzian, 1998). ویژگی مهم دیگر سند رسمی آن است که علاوه بر قابلیت استناد در مراجع قضایی، از قدرت اجرایی برخوردار است و بدون نیاز به صدور حکم دادگاه می‌توان مفاد آن را به اجرا گذاشت (Hamiti Vaqef, 2012). افزون بر جنبه حقوقی، تحلیل‌های اقتصادی نیز نشان داده‌اند که الزام به ثبت معاملات و اسناد رسمی باعث کاهش هزینه‌های مبادله و افزایش امنیت حقوقی در روابط معاملاتی می‌شود (Bagheri et al., 2020). ویژگی‌های اصلی سند رسمی شامل اعتبار در برابر اشخاص ثالث، قابلیت اجرای فوری، اعتبار اثباتی و رعایت دقیق تشریفات قانونی است که آن را از سایر اسناد متمایز می‌کند و موجب کاهش دعاوی و اختلافات حقوقی می‌گردد. به همین دلیل، سند رسمی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی در جامعه شناخته می‌شود (Safaei, 2023).

منافع آن دارند. این اسناد به موجب قانون، علاوه بر طرفین معامله، برای ثبت رسمی و ایجاد آثار حقوقی برای اشخاص ثالث نیز معتبر هستند. برای مثال، انتقال مالکیت یا منافع املاک بدون تنظیم سند رسمی، طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، فاقد اثر قانونی لازم است.

ابزار اثباتی در دعاوی حقوقی: سند رسمی دارای اعتبار اثباتی قطعی است و امکان انکار آن به آسانی وجود ندارد؛ تنها راه مقابله با سند رسمی، ادعای جعل یا نقص تشریفات قانونی است. رویه قضایی ایران نیز بارها تأکید کرده که سند رسمی در دعاوی حقوقی، از سند عادی برتری دارد و دادگاه‌ها باید بر اساس مفاد آن حکم صادر کنند (Jafari Langroudi, 2009).

از منظر فقهی و حقوق تطبیقی نیز، سند رسمی به عنوان یک وسیله معتبر تثبیت حقوق مالکانه شناخته می‌شود و اهمیت آن در جلوگیری از اختلافات و تعارض منافع مورد توجه قرار گرفته است. اسناد رسمی، با رعایت تشریفات و اصول قانونی، به جامعه اطمینان می‌دهند که حقوق مالکانه و مالی افراد از حمایت قانونی برخوردار است و امکان سوءاستفاده یا تضییع حقوق کاهش می‌یابد (Hosseini, 2000). در نتیجه، سند رسمی نه تنها ابزاری برای ثبت و انتقال حقوق محسوب می‌شود، بلکه نقش حفاظت از امنیت حقوقی، جلوگیری از دعاوی و تضمین ثبات اقتصادی و اجتماعی را نیز ایفا می‌کند. به همین دلیل، در نظام حقوقی ایران و بسیاری از نظام‌های حقوقی تطبیقی، تنظیم سند رسمی با دقت و رعایت تشریفات قانونی، مورد توجه و تأکید ویژه قرار دارد (Katouzian, 2007).

ب) ویژگی‌های سند رسمی

سند رسمی از نظر حقوقی دارای ویژگی‌ها و امتیازات خاصی است که آن را از اسناد عادی متمایز می‌کند و نقش مهمی در تضمین امنیت حقوقی و تثبیت روابط قراردادی و مالکانه دارد. این ویژگی‌ها هم از منظر قانونی و رویه قضایی و هم از دیدگاه فقهی و حقوق تطبیقی مورد توجه قرار گرفته است.

اعتبار در برابر اشخاص ثالث: یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های سند رسمی، اعتبار آن در برابر اشخاص ثالث است. برخلاف سند عادی که اعتبار آن محدود به طرفین قرارداد است، سند رسمی تا زمانی که به صورت قانونی ابطال نشده باشد، برای همه اشخاص معتبر است. این بدان معناست که اشخاص ثالث نمی‌توانند مفاد سند رسمی را انکار کنند و تنها در صورت اثبات جعل یا نقض تشریفات قانونی، امکان ابطال آن وجود دارد. از این رو، سند رسمی به عنوان یک ابزار تضمین‌کننده حقوق افراد و کاهش اختلافات حقوقی شناخته می‌شود.

قابلیت اجرای فوری و لازم‌الاجرا بودن: اسناد رسمی بسیاری از آثار حقوقی را بدون نیاز به صدور حکم دادگاه ایجاد می‌کنند. به عنوان مثال، اسناد رسمی مربوط به تعهدات مالی یا انتقال مالکیت اموال غیرمنقول، قابلیت اجرا توسط ادارات ثبت یا دفاتر اجرای اسناد رسمی را دارند و طرفین می‌توانند بدون مراجعه به دادگاه، حقوق خود را از طریق سازوکارهای قانونی اعمال کنند (Safaei, 2023). این ویژگی، سند رسمی را به یک ابزار عملی و کارآمد در معاملات اقتصادی تبدیل می‌کند و از طولانی شدن دعاوی جلوگیری می‌نماید.

اعتبار اثباتی و حجیت قانونی: سند رسمی دارای اعتبار اثباتی قوی است و در دعاوی حقوقی، حجیت آن در دادگاه‌ها قطعی تلقی می‌شود. به عبارت دیگر، سند رسمی در مقام اثبات، نیاز به تأیید اضافی ندارد و تنها راه مقابله با آن، ادعای جعل یا نقص تشریفات قانونی است (Jafari Langroudi, 2009). این امر، نقش سند رسمی را در کاهش تضاد منافع و افزایش امنیت حقوقی پررنگ می‌کند.

رعایت تشریفات قانونی و آیین‌نامه‌ای: تنظیم سند رسمی مستلزم رعایت دقیق تشریفات قانونی، صلاحیت مأمور و مقررات آیین‌نامه‌ای است. عدم رعایت هر یک از این شروط، می‌تواند منجر به ابطال سند شود. برای مثال، در انتقال املاک، تنظیم سند بدون

اقتصادی و جلوگیری از تضییع حقوق عمل می‌کند (Katouzian, 2007).

کاهش دعاوی و اختلافات حقوقی: سند رسمی با داشتن حجیت قانونی و اعتبار اثباتی، امکان انکار مفاد آن توسط طرفین یا اشخاص ثالث را محدود می‌کند. این ویژگی موجب کاهش چشمگیر دعاوی حقوقی در دادگاه‌ها می‌شود و مانع از بروز اختلافات ناشی از سوءتفاهم، تقلب یا فقدان مدارک معتبر می‌گردد.

تسهیل اجرای حقوق: یکی دیگر از اهمیت‌های سند رسمی، قابلیت اجرای فوری و لازم‌الاجرا بودن آن است. به موجب قوانین ایران، اسناد رسمی لازم‌الاجرا می‌توانند بدون نیاز به صدور حکم دادگاه، توسط ادارات ثبت یا دفاتر اجرای اسناد رسمی اعمال شوند. این ویژگی باعث می‌شود که حقوق طرفین سریع‌تر و بدون بروکراسی قضایی قابل اعمال باشد و در نتیجه، امنیت معاملات افزایش یابد (Safaei, 2023).

تقویت اعتماد اجتماعی و اقتصادی: وجود اسناد رسمی موجب ایجاد اعتماد عمومی در جامعه می‌شود. افراد و سرمایه‌گذاران با اطمینان از صحت و مشروعیت معاملات، حاضر به مشارکت اقتصادی می‌شوند و این امر به توسعه اقتصادی و اجتماعی جامعه کمک می‌کند. به همین دلیل، تنظیم سند رسمی نه تنها یک الزام حقوقی، بلکه یک ابزار اجتماعی - اقتصادی محسوب می‌شود (Katouzian, 2007).

هماهنگی با حقوق تطبیقی و فقه: سند رسمی در حقوق تطبیقی و منابع فقهی نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. فقه امامیه و آثار فقهی مانند جواهرالکلام و مکاسب شیخ انصاری بر اعتبار و حجیت اسناد رسمی تأکید کرده‌اند و آن را به‌عنوان یک ابزار معتبر تثبیت مالکیت و جلوگیری از تضییع حقوق معرفی می‌کنند. این تطابق با حقوق تطبیقی نشان‌دهنده اهمیت جهانی و دوام سند رسمی به‌عنوان یک نهاد حقوقی است.

رعایت مقررات ماده ۲۲ قانون ثبت، فاقد اثر قانونی لازم است. رعایت تشریفات، سند رسمی را به یک ابزار قابل اعتماد و مطمئن برای طرفین و اشخاص ثالث تبدیل می‌کند.

نقش بازدارنده و پیشگیرانه: ویژگی دیگر سند رسمی، اثر بازدارنده در ایجاد اختلافات و دعاوی حقوقی است. وجود سند رسمی موجب می‌شود که طرفین و اشخاص ثالث قبل از ورود به معامله یا دعوی، از صحت و مشروعیت حقوق و تعهدات مطمئن باشند. این اثر پیشگیرانه، نه تنها از بروز اختلاف جلوگیری می‌کند، بلکه به تثبیت امنیت اقتصادی و اجتماعی نیز کمک می‌کند (Katouzian, 2007).

قابلیت استناد در نظام حقوق تطبیقی و فقهی: در نظام‌های حقوقی مختلف و منابع فقهی، سند رسمی به‌عنوان وسیله معتبر تثبیت مالکیت و انتقال حقوق شناخته می‌شود. فقه امامیه و منابعی مانند جواهرالکلام و مکاسب شیخ انصاری نیز بر اهمیت رعایت تشریفات در اسناد و اعتبار آن‌ها تأکید کرده‌اند. این امر نشان‌دهنده هم‌خوانی اصول حقوقی ایران با قواعد فقهی و حقوق تطبیقی در زمینه اعتبار سند رسمی است.

ج) اهمیت سند رسمی در روابط حقوقی

سند رسمی به‌عنوان یکی از ارکان اصلی نظام حقوقی، نقش تعیین‌کننده‌ای در تثبیت حقوق طرفین، تضمین امنیت معاملات و جلوگیری از دعاوی و اختلافات حقوقی دارد. اهمیت آن هم از منظر قانونی و رویه قضایی و هم از دیدگاه فقهی و حقوق تطبیقی مورد تأکید قرار گرفته است.

تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی: وجود سند رسمی موجب اطمینان طرفین و اشخاص ثالث از صحت و مشروعیت حقوق و تعهدات می‌شود. در نظام حقوقی ایران، معاملات و انتقال مالکیت یا منافع املاک بدون تنظیم سند رسمی، اعتبار قانونی لازم را ندارد و به همین دلیل، اسناد رسمی به‌عنوان ابزاری برای تضمین امنیت

محسوب می‌شود. از منظر اقتصادی، تثبیت حقوق مالکیت و امکان بهره‌برداری مطمئن از منافع آن، نقشی اساسی در کاهش هزینه‌های مبادله و افزایش سرمایه‌گذاری ایفا می‌کند (Sharifzadeh & Naderan, 2007). به همین دلیل، در تنظیم اسناد رسمی نیز توجه ویژه‌ای به انتقال منافع ملک می‌شود تا امنیت حقوقی طرفین معامله تضمین گردد (Hamiti Vaquef, 2012).

الف) تعریف مالکیت

در حقوق مدنی ایران، مالکیت به معنای حق انحصاری فرد نسبت به مال خود است که شامل استفاده، بهره‌برداری و تصرف قانونی می‌شود (Emami, 1992). ماده ۳۰ قانون مدنی بیان می‌کند: «مالک می‌تواند در حدود مقررات قانونی در مال خود تصرف کند و هیچ‌کس نمی‌تواند این حق را بدون رضایت مالک محدود سازد.» مالکیت یکی از اصول بنیادین حقوق مدنی و حقوق املاک است که در نظام‌های حقوقی مختلف جایگاه ویژه‌ای دارد و به‌عنوان حق انحصاری فرد نسبت به مال خود شناخته می‌شود. در حقوق ایران، مالکیت به معنای حق قانونی و مشروع فرد برای تصرف، استفاده و بهره‌برداری از مال خود تعریف شده است و شامل سه بعد اصلی است: استفاده (usus)، بهره‌برداری (fructus) و تصرف یا انتقال (abusus) (Emami, 1992).

بر اساس ماده ۳۰ قانون مدنی: «مالک می‌تواند در حدود مقررات قانونی در مال خود تصرف کند و هیچ‌کس نمی‌تواند این حق را بدون رضایت مالک محدود سازد.» این ماده، تأکید می‌کند که مالکیت حق انحصاری است و هرگونه محدودسازی بدون رضایت مالک، غیرقانونی محسوب می‌شود. در تحلیل حقوقی، مالکیت به معنای قدرت قانونی بر مال است که مالک را قادر می‌سازد تا در چارچوب قانون و مقررات نسبت به مال خود تصمیم‌گیری کند. ویژگی‌های کلیدی مالکیت عبارتند از:

نقش در تنظیم رویه قضایی و پیشگیری از دعاوی: سند رسمی علاوه بر ایجاد آثار حقوقی برای طرفین، رویه قضایی واحد و قابل پیش‌بینی ایجاد می‌کند. دادگاه‌ها با استناد به اسناد رسمی، تصمیم‌گیری سریع و دقیق‌تری دارند و این امر به یکپارچگی رویه قضایی کمک کرده و از تعارض آراء جلوگیری می‌کند (Jafari, 2009). اهمیت سند رسمی در روابط حقوقی از سه جنبه کلیدی قابل بررسی است: حفظ حقوق مالکانه، کاهش اختلافات و دعاوی، و تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی جامعه. این ویژگی‌ها سبب شده که در نظام حقوقی ایران و بسیاری از نظام‌های حقوقی تطبیقی، تنظیم و رعایت تشریفات سند رسمی مورد تأکید ویژه قرار گیرد.

مفهوم مالکیت و منافع ناشی از آن

مالکیت یکی از اصول بنیادین حقوق مدنی و حقوق املاک است که در نظام حقوقی ایران و بسیاری از نظام‌های حقوقی جهان، جایگاه ویژه‌ای دارد. مفهوم مالکیت نه تنها به داشتن مال محدود می‌شود، بلکه شامل حقوق و منافع ناشی از آن نیز می‌گردد. در این بخش، مالکیت و انواع منافع آن از منظر حقوقی، قضایی و تطبیقی بررسی می‌شوند. مالکیت در حقوق ایران به‌عنوان کامل‌ترین حق عینی شناخته می‌شود که به موجب آن، مالک می‌تواند نسبت به مال خود هرگونه انتفاع و تصرف قانونی را اعمال کند. ماده ۳۰ قانون مدنی مقرر می‌دارد که «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد؛ این بیانگر آن است که مالکیت، مفهومی جامع و مطلق است که بر عین و منافع مال تسلط ایجاد می‌کند (Katouzian, 2002). منافع ناشی از مالکیت نیز اعم از منافع بالفعل مانند اجاره و بهره‌برداری اقتصادی، و منافع بالقوه مانند امکان ارتقاء ارزش ملک در آینده است. در فقه اسلامی نیز مالکیت، حقی الهی دانسته شده که به واسطه آن، منافع مال به مالک اختصاص می‌یابد و تصرف دیگران بدون اذن مالک، غصب

مصر، به عنوان حق استفاده، بهره‌برداری و انتقال منافع تعریف شده و تأکید بر رعایت تشریفات قانونی و ثبت مالکیت دارد (Safaei, 2023).

ب) منافع ناشی از مالکیت

منافع ناشی از مالکیت (*jus fructus*) به حقوقی اطلاق می‌شود که مالک می‌تواند از مال خود بهره‌برداری کند، بدون اینکه مالکیت اصلی آن از بین برود. این منافع، ابعاد اقتصادی، اجتماعی و حقوقی دارند و از اهمیت بالایی در تضمین امنیت معاملات، ثبات مالکیت و انتقال حقوق برخوردارند (Katouzian, 2007). در حقوق ایران، مالک علاوه بر حق مالکیت، دارای حق بهره‌برداری از منافع مال خود است و این منافع می‌تواند شامل عوائد مالی، منافع عملی و منافع حقوقی باشد. مطابق ماده ۳۰ قانون مدنی، مالک می‌تواند در حدود مقررات قانونی در مال خود تصرف و بهره‌برداری کند، و هیچ‌کس نمی‌تواند بدون رضایت مالک، حقوق منافع ناشی از مال را محدود سازد (Emami, 1992). منافع ناشی از مالکیت را می‌توان در سه دسته اصلی تحلیل کرد:

منافع مستقیم: مالک می‌تواند از مال خود به‌طور مستقیم استفاده کند، مانند سکونت در ملک، بهره‌برداری از منابع طبیعی یا استفاده از تجهیزات و امکانات موجود در مال. این نوع منافع، نیازهای شخصی و عملی مالک را تأمین می‌کند و از منظر قضایی، مالک حق دارد بدون هیچ محدودیتی از این مزایا بهره‌برداری کند (Safaei, 2023).

منافع اقتصادی: مالک قادر است از مال خود عوائد مالی کسب کند، مانند دریافت اجاره، بهره، سود حاصل از فروش یا محصولات زمین. این منافع نقش حیاتی در توسعه اقتصادی، سرمایه‌گذاری و جریان نقدینگی دارد و مالکیت بدون منافع اقتصادی، به شکل ناقص و محدود محسوب می‌شود.

منافع حقوقی: مالک می‌تواند حقوقی مانند انتقال، رهن، اجاره و تنظیم قراردادهای قانونی را اعمال کند و منافع مالکانه را به دیگران

حق استفاده (*Usus*): مالک می‌تواند از مال خود برای نیازهای شخصی یا استفاده‌های مشروع بهره‌برداری کند، مانند سکونت در ملک یا استفاده از تجهیزات و امکانات موجود در آن.

حق بهره‌برداری (*Fructus*): مالک قادر است منابع اقتصادی و عوائد مال را کسب کند، از جمله اجاره‌بها، بهره یا محصولات حاصل از زمین. این حق امکان بهره‌برداری اقتصادی از مال را بدون انتقال مالکیت فراهم می‌کند.

حق تصرف و انتقال (*Abusus*): مالک می‌تواند مال خود را منتقل، فروخته، رهن یا اجاره دهد و از آن به نحو قانونی بهره‌برداری کند. این حق، مالکیت را با انعطاف اقتصادی و حقوقی همراه می‌سازد (Katouzian, 2007).

مالکیت در حقوق تطبیقی نیز مشابه تعریف فوق مورد توجه است. در حقوق فرانسه، مالک حق دارد استفاده، بهره‌برداری و انتقال منافع را در چارچوب قانون انجام دهد و دادگاه‌ها در صورت رعایت تشریفات قانونی، مالکیت و منافع آن را به رسمیت می‌شناسند. در حقوق مصر و سایر نظام‌های حقوقی اسلامی، مالکیت نیز با تأکید بر رعایت حقوق دیگران و قوانین اجتماعی تعریف شده است (Safaei, 2023). علاوه بر جنبه قانونی، مالکیت دارای ابعاد فقهی و اخلاقی نیز می‌باشد. در فقه امامیه، مالکیت حقی الهی و قراردادی است که رعایت حقوق دیگران و مقررات قانونی را ایجاب می‌کند. استفاده و بهره‌برداری از مال باید با رعایت انصاف، عدالت و مصلحت عمومی همراه باشد تا حقوق جامعه تضییع نشود.

بنابراین، مالکیت نه تنها یک حق شخصی و قانونی است، بلکه ابزاری برای تثبیت منافع اقتصادی، اجتماعی و حقوقی افراد محسوب می‌شود. تعریف جامع مالکیت، پایه‌ای برای بررسی منافع ناشی از مالکیت، انتقال حقوق و تنظیم اسناد رسمی در فصل‌های بعدی است و نقش حیاتی در ثبات معاملات و امنیت حقوقی دارد. مالکیت همچنین در حقوق تطبیقی، از جمله در حقوق فرانسه و

منتقل کند، بدون اینکه مالکیت اصلی از بین برود. این منافع حقوقی، تضمین‌کننده ثبات معاملات و اعتماد طرفین در مبادلات ملکی و مالی است و نقش اساسی در کاهش دعاوی و اختلافات دارد (Katouzian, 2007).

تحلیل تطبیقی با نظام ایران

در تحلیل تطبیقی میان نظام‌های حقوقی فرانسه، انگلستان، مصر و آمریکا با نظام حقوقی ایران، می‌توان به چند محور کلیدی اشاره کرد که اهمیت اسناد رسمی و نقش دفاتر رسمی را در هر نظام روشن می‌کند.

اعتبار قانونی اسناد رسمی

در ایران، اسناد رسمی بر اساس قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران دارای اعتبار قاطع هستند و تنها در موارد استثنایی قابل ابطال یا اعتراض‌اند (Shahri, 2008). این ویژگی با نظام فرانسه مشابه است که اسناد رسمی (*Acte Notarié*) از اعتبار قانونی قطعی برخوردارند (Brown, 1953). در مقابل، در نظام‌های *common law* مانند انگلستان و آمریکا، اعتبار سند رسمی بیشتر به تصدیق هویت و اصالت امضا وابسته است و ثبت دولتی همواره الزامی نیست (Greenwood, 2006; Shaw, 2000). اعتبار قانونی اسناد رسمی یکی از اصول بنیادین در حقوق مالکیت و معاملات است و نقش مهمی در تضمین امنیت حقوقی و پیشگیری از اختلافات دارد. در نظام ایران، طبق قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، اسناد رسمی دارای اعتبار قاطع هستند و سند رسمی به منزله دلیل قانونی قطعی تلقی می‌شود، مگر در موارد محدود که قانون اجازه اعتراض یا ابطال داده است (Adabi, 2011; Shahri, 2008). این ویژگی باعث می‌شود که مالکیت و حقوق منقول و غیرمنقول تنها با استناد به سند رسمی قابل اثبات باشد و هرگونه ادعای مخالف، بدون سند رسمی مورد پذیرش قرار نگیرد.

در نظام حقوقی فرانسه نیز اسناد رسمی (*Acte Notarié*) از اعتبار قانونی بالایی برخوردارند. نوتاری‌ها مسئول تنظیم اسناد با رعایت تمامی الزامات قانونی هستند و هر سند رسمی به‌طور خودکار دارای اعتبار اثباتی قطعی است؛ بدین معنا که طرفین و دادگاه‌ها نمی‌توانند بدون دلیل قانونی معتبر، محتوای سند رسمی را انکار کنند (Brown, 1953). این اعتبار قاطع، امنیت معاملات ملکی و کاهش دعاوی قضایی را تضمین می‌کند و باعث می‌شود که اسناد رسمی هم در معاملات ملکی و هم در معاملات مالی و قراردادی مورد اعتماد طرفین قرار گیرد. در نظام‌های *common law* مانند انگلستان و آمریکا، هرچند سند رسمی دارای اهمیت است، اما اعتبار آن بیشتر به تصدیق هویت و اصالت امضا وابسته است و خود سند به‌تنهایی اعتبار قطعی ایجاد نمی‌کند (Greenwood, 2006; Shaw, 2000). در این نظام‌ها، مالکیت ممکن است بدون ثبت رسمی نیز مشروعیت داشته باشد، اما برای ایجاد قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث، ثبت و تنظیم رسمی توصیه می‌شود. بنابراین، در مقایسه تطبیقی، می‌توان گفت که اعتبار قانونی اسناد رسمی در ایران و فرانسه بسیار قوی و قطعی است و نقش آن در پیشگیری از بروز اختلافات حقوقی و تضمین امنیت معاملات کلیدی است، در حالی که در نظام‌های انگلستان و آمریکا، نقش سند رسمی بیشتر تابع تأیید اصالت و اعتبار امضا است و کمتر به‌عنوان دلیل قاطع حقوقی تلقی می‌شود. این تفاوت‌ها نشان‌دهنده اهمیت طراحی مقرراتی دقیق در ایران برای تضمین امنیت حقوقی انتقال مالکیت و املاک و کاهش دعاوی احتمالی است.

نقش پیشگیرانه دفاتر و نوتاری‌ها

در ایران، دفاتر اسناد رسمی نقش پیشگیرانه دارند و موظف‌اند قبل از تنظیم سند، صحت مالکیت و شرایط قانونی معامله را بررسی کنند (Adabi, 2011). فرانسه نیز مشابه ایران، نوتاری‌ها را در جایگاه پیشگیری از بروز اختلافات حقوقی می‌شناسد (Brown,

ابزاری مؤثر برای کاهش اختلافات و پیشگیری از دعاوی حقوقی باشند، در حالی که در نظام‌های *common law* نقش نوتاری بیشتر به حفظ اصالت سند و جلوگیری از جعل محدود می‌شود. این تفاوت، نشان‌دهنده اهمیت آموزش و صلاحیت حرفه‌ای نوتاری‌ها و دفاتر در کشورهای با اعتبار بالای اسناد رسمی است و بر ضرورت ایجاد استانداردهای حرفه‌ای دقیق در ایران تأکید دارد.

فرآیند آموزشی و صلاحیت حرفه‌ای

در ایران، سردفتران باید دوره‌های تخصصی، آزمون کانون و مجوز رسمی دریافت کنند که مشابه فرآیند فرانسه است (Tafakorian, 2007). در انگلستان و آمریکا، نوتاری‌ها نیز آموزش و مجوز ایالتی دارند، اما تمرکز آموزش بیشتر بر اصول عمومی، اخلاق حرفه‌ای و تصدیق امضا است تا دانش حقوقی تخصصی معاملات ملکی. صلاحیت حرفه‌ای نوتاری‌ها و دفاتر اسناد رسمی یکی از ارکان اساسی اعتبار و کارآمدی نظام اسناد رسمی محسوب می‌شود. آموزش حرفه‌ای و تعیین شرایط لازم برای ورود به این حرفه، تضمین می‌کند که نوتاری‌ها بتوانند وظایف خود را با دقت، مسئولیت و مطابق قوانین انجام دهند.

در ایران، قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، معیارهای مشخصی برای انتخاب و صلاحیت سردفتران تعیین کرده است. افراد متقاضی این حرفه باید علاوه بر داشتن تحصیلات حقوقی، دوره‌های آموزشی تخصصی را پشت سر بگذارند و آزمون‌های کتبی و عملی را با موفقیت گذرانده باشند (Adabi, 2011). این فرآیند آموزشی شامل مواردی مانند اصول ثبت اسناد و املاک، حقوق مدنی و تجارت، قوانین مرتبط با معاملات ملکی و روش‌های پیشگیری از جرایم مرتبط با اسناد رسمی است (Tafakorian, 2007). در نظام فرانسه، آموزش نوتاری‌ها نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. داوطلبان باید دارای تحصیلات دانشگاهی در رشته حقوق باشند و دوره‌های تخصصی چندساله

(1953). در انگلستان و آمریکا، این نقش محدود به تأیید هویت، قصد و اختیار طرفین است و بررسی مالکیت یا صحت معامله بر عهده نوتاری نیست (Greenwood, 2006). دفاتر اسناد رسمی و نوتاری‌ها در نظام حقوقی هر کشور نقش کلیدی در پیشگیری از اختلافات حقوقی و تضمین امنیت معاملات دارند. یکی از مهم‌ترین وظایف این دفاتر، تأیید اصالت و مشروعیت قراردادها و اسناد است که از بروز دعاوی و سوءتفاهم‌های بعدی جلوگیری می‌کند. در نظام ایران، طبق قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، سردفتر موظف است قبل از ثبت و تنظیم هر سند، صحت هویت طرفین، اهلیت قانونی و مطابقت مفاد قرارداد با قوانین جاری را بررسی کند (Adabi, 2010). این اقدام، نقش پیشگیرانه مهمی در جلوگیری از وقوع معاملات باطل، جعل اسناد و دعاوی احتمالی دارد (Shahri, 2008).

در نظام حقوقی فرانسه نیز، نوتاری‌ها مسئولیت گسترده‌ای در کنترل قانونی و پیشگیرانه اسناد دارند. آنها نه تنها صحت هویت اهلیت طرفین را بررسی می‌کنند، بلکه محتوای قرارداد را با الزامات قانونی و اصول حقوق عمومی تطبیق می‌دهند (Brown, 1953). این کنترل دقیق، موجب کاهش دعاوی قضایی و افزایش اعتماد طرفین در معاملات می‌شود و به‌ویژه در معاملات ملکی اهمیت حیاتی دارد. در نظام انگلستان و آمریکا، اگرچه نوتاری‌ها نقش پیشگیرانه مشابهی دارند، اما این نقش بیشتر محدود به تصدیق امضا و احراز هویت است و بررسی محتوای قراردادها و تطبیق با قوانین کمتر مورد توجه است (Greenwood, 2006; Shaw, 2000). با این حال، وجود نوتاری‌ها همچنان به کاهش جرایم جعل و تضمین اصالت اسناد کمک می‌کند و اعتماد عمومی به اسناد رسمی را افزایش می‌دهد. از منظر تطبیقی، نقش پیشگیرانه دفاتر و نوتاری‌ها در ایران و فرانسه قوی‌تر و گسترده‌تر است و تنها به تصدیق امضا محدود نمی‌شود. بررسی دقیق صحت قانونی اسناد و تطبیق مفاد قرارداد با قوانین باعث می‌شود که اسناد رسمی

اشتباهات حقوقی و تضییع حقوق طرفین معامله است (Adabi, 2011).

در ایران، کانون سردفتران و دفتریاران مسئولیت نظارت بر دفاتر اسناد رسمی را بر عهده دارد. این نهاد با انجام بازرسی‌های دوره‌ای، بررسی شکایات مردمی و بررسی عملکرد سردفتران، از رعایت قوانین و استانداردهای حرفه‌ای اطمینان حاصل می‌کند (Tafakorian, 2007). علاوه بر این، قوانینی مانند قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه‌های مرتبط، چارچوب‌هایی مشخص برای نحوه صدور و ضبط اسناد، ثبت معاملات و رسیدگی به تخلفات ارائه می‌دهند که رعایت آن‌ها برای هر سردفتر الزامی است. در نظام فرانسه، نظارت بر نوتاری‌ها توسط دفتر مرکزی نوتاری‌ها و دادگاه‌های انتظامی انجام می‌شود. این نظارت شامل بررسی صحت و قانونی بودن اسناد تنظیمی، رعایت استانداردهای حرفه‌ای و ارائه مشاوره حقوقی صحیح به مراجعان است (Brown, 1953). علاوه بر این، نوتاری‌ها موظف به شرکت در برنامه‌های آموزش مداوم هستند تا سطح دانش و مهارت‌های حرفه‌ای خود را ارتقا دهند (Van den Bergh & Montangie, 2006). در انگلستان و آمریکا، نظارت بر نوتاری‌ها عمدتاً توسط وزارت‌های ایالتی و سازمان‌های محلی انجام می‌شود. این نظارت بیشتر بر صدور گواهی‌نامه‌ها، احراز هویت و رعایت رویه‌های استاندارد تمرکز دارد و نوتاری‌ها ملزم به ثبت سوابق خود و پاسخگویی در صورت شکایت هستند (Greenwood, 2006; Shaw, 2000). هرگونه تخلف، منجر به محرومیت از فعالیت یا جریمه‌های قانونی می‌شود. بنابراین، ایجاد سازوکارهای دقیق نظارتی و رعایت استانداردهای حرفه‌ای، علاوه بر حفظ اعتبار و امنیت اسناد رسمی، باعث تقویت اعتماد عمومی و کاهش دعاوی حقوقی می‌شود. این نظارت مستمر، نقشی اساسی در تضمین کارآمدی نظام ثبت اسناد و جلوگیری از تضییع حقوق افراد دارد. نقش در انتقال مالکیت و املاک

نوتاریایی را گذرانده و در امتحانات حرفه‌ای نوتاری‌ها موفق شوند (Brown, 1953). این دوره‌ها شامل آموزش حقوق مدنی، حقوق املاک، قوانین مربوط به ارث و معاملات، و نیز تمرین عملی در دفاتر نوتاری است. علاوه بر این، نوتاری‌ها ملزم به شرکت در برنامه‌های آموزش مداوم و به‌روزرسانی دانش خود در طول دوره فعالیت هستند تا استانداردهای حرفه‌ای و علمی حفظ شود (Van den Bergh & Montangie, 2006). در انگلستان و آمریکا، ورود به حرفه نوتاری معمولاً ساده‌تر است و بیشتر بر تصدیق امضا و احراز هویت تأکید دارد. با این حال، برای معاملات پیچیده یا مسائل مالی خاص، آموزش‌های تکمیلی و مجوزهای تخصصی نیاز است (Greenwood, 2006; Shaw, 2000). این تفاوت، نشان‌دهنده تمرکز بیشتر نظام‌های حقوقی با اعتبار بالای اسناد رسمی بر آموزش جامع و ارتقای صلاحیت حرفه‌ای نوتاری‌ها و دفاتر است.

فرآیند آموزشی و تعیین صلاحیت حرفه‌ای نوتاری‌ها، علاوه بر تضمین کیفیت و قانونی بودن اسناد رسمی، نقش مهمی در پیشگیری از دعاوی حقوقی و حفظ امنیت معاملات دارد. در نتیجه، آموزش حرفه‌ای و ارتقای مستمر دانش نوتاری‌ها و سردفتران، یکی از اصلی‌ترین ابزارهای افزایش اعتماد عمومی به اسناد رسمی و کارآمدی نظام ثبت اسناد محسوب می‌شود.

نظارت و استانداردهای حرفه‌ای

نظام ایران با نظارت کانون سردفتران و سازمان ثبت، استانداردهای حرفه‌ای و کنترل کیفیت دفاتر را تضمین می‌کند (Habibzadeh, 2008). فرانسه نیز نظارت حرفه‌ای مشابهی دارد، اما در آمریکا و انگلستان، نظارت محدود به رعایت مقررات نوتاری و تأیید اصالت امضا است. نظارت بر فعالیت نوتاری‌ها و دفاتر اسناد رسمی، یکی از مهم‌ترین ارکان تضمین کیفیت و اعتبار اسناد رسمی است. این نظارت هم در سطح قانونی و هم در سطح حرفه‌ای اجرا می‌شود و هدف آن جلوگیری از سوءاستفاده،

در انگلستان، با وجود نقش محدودتر نوتاری‌ها، انتقال مالکیت املاک عمدتاً از طریق ثبت اسناد در *Land Registry* انجام می‌شود که اطمینان از مالکیت قانونی و جلوگیری از دعاوی احتمالی را فراهم می‌آورد (Shaw, 2000). نوتاری‌ها در این کشور نقش مشاوره‌ای و گواهی‌کننده صحت اسناد دارند، اما وظیفه اصلی تضمین انتقال قانونی بر عهده ثبت رسمی املاک است. در ایالات متحده آمریکا، نوتاری‌ها نیز نقش تضمینی و گواهی‌کننده دارند، اما ثبت مالکیت در سطح ایالتی انجام می‌شود. نوتاری‌ها با احراز هویت طرفین، امضای اسناد و گاهی مشاوره حقوقی، به تضمین اعتبار معاملات ملکی کمک می‌کنند و از دعاوی و جعل اسناد جلوگیری می‌نمایند (Greenwood, 2006). بنابراین، می‌توان گفت که در تمامی نظام‌های حقوقی، نوتاری‌ها و دفاتر اسناد رسمی با ترکیبی از نقش قانونی، تضمینی و پیشگیرانه، باعث اطمینان و امنیت معاملات ملکی می‌شوند و از حقوق طرفین و نظم عمومی اقتصادی حمایت می‌کنند. این نقش تطبیقی نشان می‌دهد که هرچند سازوکارها و میزان دخالت نوتاری‌ها متفاوت است، هدف مشترک همه نظام‌ها، تضمین قانونی، شفافیت و جلوگیری از تضییع حقوق مالکیت است. نتایج تطبیقی نشان می‌دهد که نظام ایران و فرانسه به اسناد رسمی و ثبت قانونی بها می‌دهند و نقش پیشگیرانه دفاتر رسمی قوی است، در حالی که نظام‌های انگلستان و آمریکا بیشتر بر تصدیق هویت و اصالت امضا تمرکز دارند و کنترل دقیق صحت معامله کمتر است. این تفاوت‌ها می‌تواند در تحلیل خلأها و فرصت‌های قانونی ایران برای انتقال امن و سریع مالکیت املاک راهگشا باشد.

تحلیل آرای وحدت رویه مرتبط

آرای وحدت رویه، به‌عنوان یکی از منابع مهم تفسیر و تبیین قوانین، نقش تعیین‌کننده‌ای در ایجاد هماهنگی و انسجام رویه‌های قضایی ایفا می‌کنند. در حوزه انتقال منافع املاک و تنظیم اسناد رسمی، صدور آرای وحدت رویه توسط هیأت عمومی دیوان عالی

در ایران، ثبت سند رسمی پیش‌شرط قطعی انتقال مالکیت املاک است و عدم ثبت موجب عدم استناد قانونی می‌شود. فرانسه نیز برای اسناد رسمی املاک، ثبت قانونی و رعایت قواعد نوتاری الزامی است (Brown, 1953). در نظام‌های انگلیسی و آمریکایی، سند رسمی و ثبت در دفتر ملک بیشتر برای ایجاد قابلیت استناد و حمایت از طرف ثالث کاربرد دارد و مالکیت بدون سند رسمی نیز ممکن است معتبر باشد (Shaw, 2000). یکی از مهم‌ترین کارکردهای دفاتر اسناد رسمی و نوتاری‌ها، تضمین انتقال قانونی و امن مالکیت املاک و اموال غیرمنقول است. این نقش، هم از جنبه حقوقی و هم از جنبه اقتصادی اهمیت دارد، زیرا معاملات ملکی بدون دخالت نوتاری‌ها ممکن است با مشکلاتی مانند دعوی، جعل سند یا عدم شفافیت مالکیت مواجه شود (Adabi, 2011). در نظام ایران، تنظیم سند رسمی توسط سردفتران اسناد رسمی، تثبیت مالکیت و انتقال قانونی ملک را امکان‌پذیر می‌سازد. این فرآیند باعث می‌شود که ملک مورد نظر از نظر قانونی برای خریدار شفاف و قابل استناد باشد و از دعاوی احتمالی جلوگیری شود (Tafakorlan, 2007). علاوه بر این، دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند صحت اطلاعات مالکیت، پرداخت مالیات‌ها و بدهی‌های ملک را بررسی کنند تا انتقال مالکیت با اطمینان کامل صورت گیرد (Hosseini, 2000). در نظام فرانسه، نوتاری‌ها نقش تضمینی و پیشگیرانه در انتقال مالکیت دارند. آن‌ها با بررسی کامل وضعیت قانونی ملک، اسناد قبلی و حقوق ذی‌نفعان، مانع از بروز اختلافات قانونی می‌شوند و از نظر اقتصادی، امنیت معاملات ملکی را افزایش می‌دهند (Brown, 1953). نوتاری‌ها همچنین موظف به ثبت دقیق قراردادها در دفاتر عمومی هستند که این امر، شفافیت و قابلیت استناد اسناد را برای طرفین معامله و مراجع قضایی تضمین می‌کند (Van den Bergh & Montangie, 2006).

کشور سبب شده تا اختلاف نظرهای موجود میان دادگاه‌ها درباره حدود آثار اسناد رسمی، اعتبار معاملات غیررسمی و تعارض میان سند و واقعیت عرفی تا حد زیادی رفع گردد (Jafari, 2019). از جمله آرای مهم در این زمینه می‌توان به رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۲۸ اشاره کرد. موضوع این رأی ناظر بر اعتبار اسناد رسمی در برابر اشخاص ثالث و تأثیر آن بر منافع ناشی از ملک است. دیوان عالی کشور در این رأی مقرر داشته است که «هرگاه معامله‌ای نسبت به عین یا منافع مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی انجام گیرد، چنین معامله‌ای در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نیست». این رأی در واقع تأکیدی است بر قاعده لزوم ثبت رسمی نقل و انتقالات اموال غیرمنقول، اعم از عین یا منفعت، و در عین حال بیانگر آن است که دادگاه‌ها موظف‌اند در دعاوی مرتبط با منافع، ملاک را سند رسمی قرار دهند نه توافقات شفاهی یا غیررسمی (Katouzian, 2018).

در رأی وحدت رویه شماره ۷۲۵ مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۱۵ نیز، دیوان عالی کشور به صراحت اعلام کرد که «انتقال منافع املاک از طریق قراردادهای عادی در برابر اشخاص ثالث معتبر نیست و تنها در روابط خصوصی طرفین اثر دارد». این رأی به روشنی مرز میان «اثر نسبی قرارداد» و «اثر عمومی سند رسمی» را مشخص می‌کند. به موجب این تفسیر، حتی اگر انتقال منافع میان موجر و مستأجر با سند عادی انجام شده باشد، در صورتی که سند رسمی موجود باشد، دادگاه‌ها ملاک را همان سند رسمی می‌دانند و عرف یا توافقات شفاهی را فاقد اثر می‌شمارند (Shams, 2020). در همین راستا، رأی وحدت رویه شماره ۷۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۰۶ نیز به بررسی وضعیت دعاوی ناشی از انتقال منافع بدون تنظیم سند رسمی پرداخته و دیوان عالی کشور با تأکید بر ماده ۲۲ قانون ثبت، مقرر کرده است که مالکیت و منافع اموال غیرمنقول فقط با ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی قابل استناد است. این رأی

اهمیت نقش دفاتر اسناد رسمی را در تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از تعارض منافع دوچندان می‌کند (Taheri, 2021). و حتی گاهی ممکن است که تحصیل سند رسمی میسر نباشد و اشخاص با سند عادی منافع ملکی را انتقال دهند؛ برای مثال، ماده ۱۴۷ قانون ثبت که فقط در خصوص انتقال اعیان سخن گفته است. نظر به اینکه 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 غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری می‌باشد. سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی را نخواهد داشت؛ بنابراین، چنانچه کسی در این قبیل نقاط و با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول (منافع) به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض تا معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود و ممکن است بر فرض سوءنیت، با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد (رأی وحدت رویه ۴۳ - ۱۳۵۱/۰۸/۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور).

ماده ۱۱۷ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهد معارض با حق مزبور بنماید، به حبس با اعمال شاقه از ۳ تا ۱۰ سال محکوم خواهد شد.» با دقت نظر در رأی وحدت رویه و همچنین ماده ۱۱۷ قانون ثبت مشخص می‌گردد که از ارکان سخن گفته است و شاید عده‌ای بر این باور باشند که چون صرفاً قانونگذار از اعمال قانون مجازات سخن گفته و از بطلان یا عدم بطلان سخن نگفته است، خود به منزله این باشد که جزو ارکان نخواهد بود؛ اما با دقت نظر به ماده

واحدهای مذکور نیز باید این توافق‌نامه‌ها را به دفتر اسناد رسمی ارسال و دفاتر اسناد رسمی موظف به تنظیم سند رسمی می‌باشند. در خصوص زارعین نیز این گونه به نظر می‌رسد که صاحبان نسق تا قبل از تنظیم سند رسمی حق آنها به ثبوت نرسیده است تا بتوانیم آن را اثبات کنیم. همچون سایر موارد انتقال منافع املاک با سند عادی نیز چنین است؛ بنابراین، اصل صحت در مواردی که قانون تکلیف به تنظیم سند رسمی کرده باشد ولی صورت نپذیرد جاری نخواهد بود. از طرفی تشتت آرای قضایی و سردرگمی قضات در موضوعات واحد، علاوه بر آن که ایجاب می‌کند به رأی وحدت رویه واحد در خصوص عنوان پژوهش لازم است مجدداً سازوکاری برای اصلاح قانون موجود با عنوان قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام تبیین گردد. به این جهت که این قانون مردم را مکلف ساخته به ثبت راجع به انتقال منافع اموال در سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون اخیرالتصویب و اخذ سند رسمی مالکیت تنها ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه که این موعد و مهلت زمانی علاوه بر اینکه هیچ مشکلی از ما را حل نخواهد کرد، حتماً در آینده باعث تشکیل شعبات تخصصی برای فصل خصومت خواهد بود؛ چرا که این قانون از ضمانت اجرای بطلان استفاده‌ای نکرده است و صرفاً از عدم استماع دعوا سخن گفته است که این موضوع به منزله پیشبرد مسائل حقوقی به دیدگاه سنتی (پذیرش اسناد عادی در خصوص انتقال منافع) می‌باشد و از طرفی اعطای مهلت، مغایر با اصل ۳، بند ۱۰ قانون اساسی است که هدف آن ایجاد نظام اداری صحیح و حذف تشکیلات غیرضروری است؛ چرا که تعیین مهلت منجر به اختلال در روند قضایی و اداری کشور می‌شود. از طرفی با پایان مهلت دوساله اگر موارد مذکور مورد اشاره در ماده قانونی ثبت نگردد، جز دعوای استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا حقوقی مسموع نیست. بنابراین، بهتر بود تعارفات سنتی و البته دیدگاه‌های سنتی دکنترین

۱۱۷ ق. ث و رأی وحدت رویه می‌توان پی برد که قانونگذار اصلاً ورود به رکن را محدود کردن بطلان ندانسته و صرفاً جنبه کیفری را در نظر داشته و حداقل در این موارد اصلاً قصدی بر این ورود به رکن بودن یا نبودن ندانسته است و این موضوع از وظایف اصلی دکنترین می‌باشد، فلذا قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول هم به جرئت به این موضوع نگاهی ویژه نداشته است.

نتیجه‌گیری

تحقیق حاضر با موضوع «نقش تنظیم سند رسمی در انتقال منافع املاک با تأکید بر رویه عملی دادگاه‌ها» به بررسی اهمیت اسناد رسمی، تحلیل رویه قضایی و ارائه راهکارهای حقوقی و عملی برای تضمین امنیت حقوقی مالکان و منتفعین پرداخته است. یافته‌ها نشان می‌دهد که اسناد رسمی، با وجود جایگاه محوری و قابلیت استناد قضایی، در صورت عدم تطبیق با واقعیت‌های عرفی و نبود هماهنگی میان دفاتر اسناد، محاکم قضایی و قوانین موجود، نمی‌توانند به‌تنهایی امنیت کامل حقوقی ایجاد کنند. بررسی آرای وحدت رویه و نمونه‌ای از دعوای نشان داد که حتی قراردادهای عرفی معتبر بدون ثبت رسمی، در معرض چالش‌های قضایی قرار می‌گیرند و ماده ۱۴ بند ۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نقش تعیین‌کننده‌ای در حفاظت از حقوق مالک و کاهش دعوای ایفا می‌کند. به همین جهت سند رسمی را آنچنان معتبر می‌داند که برای صدور اجرائیه جهت تخلیه و وصول اجاره‌بها را موجر می‌تواند از دفترخانه بخواهد؛ اما وجود سند عادی در این مورد باز همان دیدگاه‌های سنتی برای اثبات و ثبوت، یعنی مراجعه به دادگاه را مدنظر قرار داده، در صورتی که سند رسمی بیانگر ثبوت قرارداد فی‌مابین است. از طرفی دیگر نیز در خصوص تصرف زارعین صاحب نسق که تاکنون اسناد رسمی برای آنها صادر نشده بود، مصوبه ۱۳۷۰/۰۳/۰۲ مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام مقرر داشته که تنظیم اسناد به مدیریت‌های امور اراضی یا واحد واحدهای امور اراضی شهرستان‌ها تسلیم نمایند.

که بیشتر جنبه اثباتی دارند تا جنبه ثبوتی را کنار بگذاریم و از واژه بطلان استفاده می‌گردید و قانون جدید هم برای کمک به افرادی باشد که قبل از تصویب قانون، منافع املاک خود را به صورت رسمی ثبت نکرده باشند تا از بطلان قرارداد در امان باشند. با این توضیح، قید دو سال حذف گردد و برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز نیز بر عکس ماده ۱۰ که صرفاً افراد عالم را محکوم می‌کند، چه عالم و چه غیرعالم باید مطابق رأی وحدت رویه ۸۱۱ محکوم گردند؛ هرچند که مخالف قانون تبیین شده نیست، لکن باید به جای عدم استماع از واژه بطلان استفاده و به جای شخص عالم، چه عالم و چه غیرعالم استفاده می‌شد (برای اخذ نرخ روز)، چرا که حداقل تعارفات حقوقی را باید کنار گذاشت و راهکار مناسب پیدا کرد و البته ضمن آن باید رأی وحدت رویه‌ای واحد در این خصوص صادر گردد تا محاکم و مراجع قضایی که مرجع رسیدگی به تظلمات هستند دچار تشتت آرا نشوند.

مع الوصف، قانون مذکور آخرین اراده قانونگذار است و اجتهاد در برابر قانون ممنوع است، ولیکن قانونگذار هم در تصویب این قانون هیچ‌گاه نخواست و ورود به ماهیت قراردادی و صحت یا بطلان قرارداد عادی شود؛ به همین جهت، بر وجود قانون مذکور ایرادی نیست، بلکه چه بسا اراده واقعی بر وجود حل مناقشات حقوقی در دادگاه‌ها داشته است؛ اما نظریه بطلان، که هیچ‌گاه جدی به آن پرداخته نشده است، قبل از به ثبت رساندن منافع املاک در سامانه مذکور، این سازوکارهای قانونی را بیهوده می‌سازد، به این جهت که ممکن است با قرارداد مرده مواجه شویم که طبیعتاً در این صورت نیاز به ثبت رسمی نخواهد داشت.

تحلیل پرونده‌ها و رویه‌های قضایی همچنین نشان داد که اختلاف میان سند رسمی و واقعیت عرفی، برداشت متفاوت دفاتر اسناد و قضات و فقدان دستورالعمل‌های روشن، از مهم‌ترین دلایل بروز

This study examines the role of executing official deeds in the transfer of interests in real

اختلافات حقوقی و کاهش اعتبار اسناد رسمی است. چالش‌های موجود در نظام حقوقی، شامل ابهام در تعریف انتقال منافع، نبود چارچوب قانونی برای قراردادهای پیش‌فروش و مشارکت در ساخت، اختلاف رویه میان دفاتر و محاکم و فقدان سامانه‌های ثبت الکترونیکی است. ضعف آموزش حقوقی و عدم فرهنگ‌سازی کافی برای مالکان، منتفعین و دفاتر اسناد رسمی نیز بر شدت این مشکلات افزوده است. با این حال، وجود اسناد رسمی، امکان استناد قضایی و کاهش اختلافات، همراه با ظرفیت ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر و توانایی ایجاد سامانه‌های ثبت الکترونیکی، فرصت مناسبی برای ارتقای امنیت حقوقی فراهم می‌آورد. بر این اساس، اصلاحات قانونی و تدوین آیین‌نامه‌های جامع، همراه با راهکارهای عملی، از جمله ثبت رسمی و شفاف قراردادهای آموزش حقوقی، ایجاد مکانیزم‌های نظارت و داوری تخصصی و بهره‌گیری از سامانه‌های الکترونیکی، می‌تواند امنیت کامل حقوقی را تضمین کرده و حقوق مالکان و منتفعین را تثبیت کند. نتیجه نهایی این پژوهش نشان می‌دهد که ترکیب اصلاحات قانونی، راهکارهای عملی، آموزش حقوقی و استفاده از فناوری‌های مدرن، بهترین مسیر برای افزایش اعتبار اسناد رسمی، کاهش دعاوی و ارتقای اعتماد عمومی به نظام ثبت و انتقال منافع املاک است. بنابراین، پژوهش حاضر با ارائه تحلیل جامع از نقش اسناد رسمی و رویه قضایی، هم شناخت دقیق از نقاط ضعف و خلأهای قانونی فراهم می‌کند و هم پیشنهادهای عملی و حقوقی برای بهبود نظام ثبت و انتقال منافع ارائه می‌دهد که می‌تواند مبنای تصمیم‌گیری‌های قانونی و اجرایی در آینده باشد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منفعی وجود ندارد.

EXTENDED ABSTRACT

property, with particular emphasis on the practical jurisprudence of Iranian courts. The subject is significant because immovable property, especially real estate, constitutes one of the most important foundations of legal, economic, and social order, and disputes concerning ownership, usufruct, leasehold interests, agricultural rights, and other property-related benefits often generate complex litigation. In Iranian law, the distinction between ownership of the corpus of property and the transfer of its benefits has long been treated as a central issue in civil law, registration law, and judicial practice. While the Civil Code recognizes ownership as the most complete real right, including the authority to use, exploit, and dispose of property, the registration system imposes formal requirements on transactions involving immovable property in order to secure legal certainty, protect third parties, and prevent conflicting claims (Emami, 1992; Katouzian, 2002, 2007). Accordingly, the official deed is not merely an evidentiary instrument but a legal mechanism through which ownership and property interests are stabilized, made enforceable, and protected against denial, uncertainty, and fraudulent transactions (Hamiti Vaqef, 2012; Shahri, 2008). The problem addressed in this study arises from the fact that courts have not always adopted a uniform position regarding whether the transfer of real property interests through ordinary documents is valid, merely unenforceable against third parties, or legally ineffective in the absence of official registration.

The theoretical basis of the study rests on the legal nature of official deeds and their distinction from ordinary documents. Under Article 1287 of the Iranian Civil Code, a document is official when it is executed before a competent public authority, within the limits of legal authority, and in accordance with legally prescribed formalities. This definition

demonstrates that the official character of a deed depends not only on its written form but also on the institutional authority of the official who prepares it and the procedural requirements governing its execution (Emami, 1992; Jafari Langroudi, 2009). Unlike ordinary documents, official deeds possess strong evidentiary force, are generally binding against the parties and third persons, and cannot be invalidated merely through denial or doubt; rather, they may be challenged only through claims such as forgery or serious procedural defect (Katouzian, 1998; Shams, 2020). From this perspective, official deeds serve several interrelated functions: they prove the existence of legal relations, facilitate the enforcement of obligations without the need for prolonged litigation, reduce transaction costs, and strengthen public confidence in real estate markets (Bagheri et al., 2020; Sharifzadeh & Naderan, 2007). This function is especially important in the transfer of real property interests, because such interests may affect not only the contracting parties but also subsequent purchasers, creditors, tenants, agricultural occupants, and other third parties whose legal position depends on the clarity and publicity of property rights.

The study also emphasizes that the transfer of real property interests cannot be adequately understood without examining the interaction between civil law, registration law, landlord–tenant regulations, agricultural rights, and judicial precedent. Iranian registration law, particularly Articles 22, 46, 47, and 48 of the Registration Law, has historically sought to impose formality and publicity on transactions concerning immovable property. These provisions indicate that in cases where official registration is mandatory, ordinary documents may face serious obstacles in courts and administrative bodies, especially when they are invoked against official records or third parties (Shahri, 2008; Tafakorian,

2007). At the same time, the legal doctrine has not always provided a decisive answer to the question of whether lack of official registration affects the validity of the underlying transaction or only its evidentiary and enforceability effects (Jafari Langroudi, 2019; Katouzian, 2018). This ambiguity has produced divergent judicial approaches: some judges regard official registration as an essential condition for the legal realization of the transfer of interests, whereas others accept ordinary documents as sufficient between the parties, even if their effects are limited before courts, administrative authorities, or third parties. The absence of a clear and comprehensive unifying precedent on the specific role of official deeds in the transfer of real property interests has therefore intensified inconsistency in judicial decisions (Taheri, 2021).

Methodologically, this study adopts a doctrinal, analytical, and jurisprudential approach based on statutory interpretation, legal doctrine, registration-law principles, and the practical jurisprudence of courts. The analysis focuses on the legal position of official deeds in the transfer of real property interests and evaluates the consequences of non-registration by examining the relationship between ordinary agreements, official documents, and the rules governing the admissibility of claims. The study further considers the Law on Mandatory Official Registration of Transactions Involving Immovable Property as the latest expression of legislative policy in this field. This law reflects the legislature's attempt to reduce disputes arising from informal transactions and to extend registration requirements to interests in immovable property, not merely to the transfer of ownership of the corpus. Nevertheless, the study argues that this legislative development still leaves unresolved issues, particularly where the law relies on non-admissibility of claims rather than the

explicit legal consequence of invalidity. Such a formulation may perpetuate traditional evidentiary debates rather than settle the substantive question of whether an unregistered transfer of interests has legal existence (Bagheri et al., 2020; Safaei, 2023). Comparative insights also show that systems such as France attach strong legal force to notarized deeds, while common-law systems such as England and the United States often assign notaries a more limited role centered on authentication, identity verification, and signature certification (Brown, 1953; Greenwood, 2006; Shaw, 2000; Van den Bergh & Montangie, 2006). This comparison highlights the importance of Iran's civil-law and registration-based model, in which official deeds are expected to function as instruments of legal certainty, prevention, and enforceability.

The findings indicate that official deeds play a decisive role in stabilizing real property interests, preventing conflicting transactions, protecting third parties, and reducing judicial uncertainty. However, judicial practice reveals that serious disputes continue to arise when ordinary documents are used to transfer interests that, by their nature or by statutory requirement, should be registered officially. In some cases, courts face conflicts between ordinary agreements and official deeds, and the legal consequences of such conflicts depend on whether the judge treats official registration as a substantive requirement or merely as an evidentiary formality. The study also shows that unifying precedent judgments have attempted to clarify certain aspects of this issue, particularly by emphasizing that ordinary documents concerning immovable property may not be admissible in offices and courts where official registration is legally required (Shams, 2020; Taheri, 2021). Yet these precedents do not fully resolve the deeper doctrinal question of whether the unregistered transfer of real property interests

is void, unenforceable, or only incapable of being asserted against third parties. The analysis of Article 117 of the Registration Law further confirms that the criminal treatment of conflicting transactions does not necessarily settle the civil-law status of the first transaction, especially where the initial transfer of interests was made by ordinary document and the later transaction by official deed. Consequently, the lack of doctrinal and legislative precision may continue to generate contradictory judgments and practical confusion.

In conclusion, the study demonstrates that the official deed must be understood as a central institution in the transfer of real property interests, not merely as a formal document or a method of proof. The stability of property relations, the protection of owners and beneficiaries, the prevention of conflicting claims, and the reduction of litigation all depend on a clear and coherent legal approach to official registration. The current legal framework has taken important steps toward strengthening formal registration, but it still requires further refinement, especially regarding the precise consequence of non-registration. If the law intends official registration to be a substantive condition for the transfer of real property interests, it should state this clearly and adopt a consistent sanction. If, however, non-registration is intended only to affect admissibility or enforceability, the boundaries of that effect must be defined with equal clarity. The most appropriate reform would combine legislative clarification, issuance of a comprehensive unifying precedent, improved coordination between notarial offices and courts, specialized judicial training, and electronic registration systems capable of recording all transfers of real property interests with transparency and reliability. Such measures would reduce judicial dispersion, strengthen public trust in the registration system, and

provide a more secure legal environment for real estate transactions.

References

- Adabi, H. R. (2010). *Criminal Liability of Notaries Public in Iranian and French Law*. Jangal-Javidaneh.
- Adabi, H. R. (2011). *Specialized Registration Law*. Jangal-Javidaneh.
- Bagheri, M. K., Almasi, M., & Rahmani, S. (2020). *Economic Analysis of Mandatory Registration of Documents and Transactions: With a Focus on Real Estate Transactions*. Shahr-e Danesh Legal Research Institute.
- Brown, N. (1953). The Office of the Notary in France. *The International and Comparative Law Quarterly*, 2(1), 60-71.
- Emami, S. H. (1992). *Civil Law* (Vol. 3). Eslamiyeh.
- Greenwood, D. (2006). Electronic Notarization. <http://www.nationalnotary.org>
- Habibzadeh, M. K. (2008). An Introduction to the Position of Notary Offices in Drafting Real Estate Transactions and Its Legal Gaps. *Legal Research Journal*(14).
- Hamiti Vaqef, A. A. (2012). *Registration Law: Real Estate Registration and Enforcement of Official Documents*. Hoghoughdan.
- Hosseini, A. (2000). *Civil Jurisprudence and Islamic Law* (Vol. 2). SAMT.
- Jafari Langroudi, M. J. (2009). *Legal Terminology* (19th ed.). Ganj-e Danesh Library Publications.
- Jafari Langroudi, M. J. (2019). *Legal Terminology*. Ganj-e Danesh.
- Katouzian, N. (1998). *The Civil Code in the Current Legal Order* (2nd ed.). Dadgostar.
- Katouzian, N. (2002). *Property Law* (4th ed.). Mizan.
- Katouzian, N. (2007). *General Rules of Contracts* (Vol. 2). Sherkat-e Sahami-ye Enteshar.
- Katouzian, N. (2018). *Civil Law: Juridical Acts*. Sherkat-e Sahami-ye Enteshar.
- Safaei, A. (2023). *Commentary on the Landlord and Tenant Relations Act of 1977*. Mizan.
- Shahri, G. R. (2008). *Registration Law of Documents and Real Estate* (24th ed.). Jihad-e Daneshgahi Publications, Allameh Tabataba'i University Branch.
- Shams, A. (2020). *Civil Procedure* (Vol. 1). Derak.
- Sharifzadeh, M. J., & Naderan, A. (2007). Economic Analysis of Property Rights in Islam with Emphasis on the Concept of Transaction Costs. *Islamic Economics Journal*(36).
- Shaw, G. (2000). Notaries in England and Wales: Modernising a Profession Frozen in Time. *International Journal of the Legal Profession*, 7(2), 141-155.
- Tafakorian, M. (2007). *Real Estate Registration Law* (Vol. 1). Negah Bineh.
- Taheri, M. (2021). *Analysis of Unifying Precedent Judgments in the Iranian Legal System*. Majd.

Van den Bergh, R., & Montangie, Y. (2006). Competition in Professional Services Markets: Are Latin Notaries Different? *Journal of Competition Law and Economics*, 2(2), 189-214.