

Submit Date: 25 May 2025

Revise Date: 04 November 2025

Accept Date: 11 November 2025

Publish Date: 22 November 2025

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

The Effects of the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions on the System of Evidence and the Admissibility of Property Claims

Samad Zahed Pasha¹, Ahmad Shams^{2*}, Mohammad Reza Pirhadi¹

1. Department of Private Law, CT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran

2. Department of Law, CT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran

* Corresponding Author's Email: Ahmad-shams1965@yahoo.com

ABSTRACT

The Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions constitutes one of the most significant recent legislative developments at the intersection of registration law, contract law, and civil procedure. By linking judicial protection of certain legal acts to official registration, the law has altered the legal position of ordinary and official documents as well as the procedural treatment of property disputes. Using a descriptive-analytical method, this study examines the effects of the law on the system of evidence and the admissibility of property claims. The findings indicate that the principal transformation introduced by the new law is not limited to strengthening the evidentiary status of official documents. In cases falling within its scope, courts must first determine whether the claim is admissible and whether judicial effect may be given to an unregistered legal act before examining the merits of the dispute. Accordingly, a clear distinction must be maintained among the validity of the transaction, validity of the document, opposability, evidentiary value, and admissibility of the claim, and non-registration should not automatically be equated with substantive nullity in every case. The effects of the law also vary across different property claims, including actions for proof of ownership, compulsory execution of an official deed, annulment of an official deed, recovery of possession, eviction, restitution of counter-performance, and damages. In each case, the legal source of the asserted right and the judicial effect sought must be independently assessed. Article 10 also provides an important transitional mechanism for recording earlier informal claims and protecting third parties. Overall, proper application of the law requires a restrictive interpretation of inadmissibility, careful attention to the temporal and substantive scope of the law, and avoidance of extending its restrictions to disputes that do not depend on recognition of an unregistered legal act.

Keywords: Official Registration, Immovable Property Transactions, Ordinary Document, Law of Evidence, Admissibility, Property Claims

How to cite: Zahed Pasha, S., Shams, A., & Pirhadi, M. R. (2025). The Effects of the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions on the System of Evidence and the Admissibility of Property Claims. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 3(3), 1-21.



تاریخ ارسال: ۴ خرداد ۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۱۳ آبان ۱۴۰۴

تاریخ پذیرش: ۲۰ آبان ۱۴۰۴

تاریخ چاپ: ۱ آذر ۱۴۰۴

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

آثار قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر نظام اثبات و قابلیت استماع دعاوی ملکی

صمد زاهد پاشا^۱، احمد شمس^{۲*}، محمدرضا پیرهادی^۱

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

۲. گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: Ahmad-shams1965@yahoo.com

چکیده

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از مهم‌ترین تحولات تقنینی سال‌های اخیر در حوزه ارتباط میان حقوق ثبت، حقوق قراردادها و آیین دادرسی مدنی به شمار می‌رود. این قانون با پیوند دادن برخورداری از حمایت قضایی برخی اعمال حقوقی به ثبت رسمی، جایگاه اسناد عادی و رسمی و نیز نحوه رسیدگی به دعاوی ملکی را دستخوش تغییر کرده است. پژوهش حاضر با روش توصیفی - تحلیلی به بررسی آثار این قانون بر نظام اثبات و قابلیت استماع دعاوی ملکی می‌پردازد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که تحول اصلی قانون جدید صرفاً در تقویت اعتبار سند رسمی خلاصه نمی‌شود، بلکه در موارد مشمول، دادگاه پیش از ورود به ماهیت باید قابلیت استماع دعوا و امکان ترتیب اثر دادن به عمل حقوقی ثبت نشده را بررسی کند. در این چارچوب، تفکیک میان صحت معامله، اعتبار سند، قابلیت استناد، ارزش اثباتی و قابلیت استماع ضروری است و نمی‌توان عدم ثبت رسمی را در همه موارد معادل بطلان ماهوی معامله دانست. همچنین، آثار قانون نسبت به دعاوی مختلف یکسان نیست و در دعاوی اثبات مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، ابطال سند رسمی، خلع ید، تخلیه، استرداد عوضین و مطالبه خسارت، منشأ حق و اثر حقوقی مورد مطالبه باید به‌طور مستقل بررسی شود. ماده ۱۰ قانون نیز با پیش‌بینی سازوکار ثبت ادعاهای پیشین، نقش مهمی در تعیین وضعیت اسناد غیررسمی سابق و حمایت از اشخاص ثالث ایفا می‌کند. در مجموع، اجرای صحیح قانون مستلزم تفسیر مضیق ضمانت اجرای عدم استماع، توجه به قلمرو زمانی و موضوعی قانون، وضعیت ثبتی ملک و جلوگیری از توسعه محدودیت‌ها به دعاوی خارج از حوزه اعمال ثبت نشده است.

کلیدواژگان: ثبت رسمی، معاملات اموال غیرمنقول، سند عادی، نظام اثبات، قابلیت استماع، دعاوی ملکی

نحوه استناددهی: زاهد پاشا، صمد، شمس، احمد، و پیرهادی، محمدرضا. (۱۴۰۴). آثار قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر نظام اثبات و قابلیت استماع دعاوی ملکی. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، ۳(۳)، ۱-۲۱.



بانک‌ها، نهادهای عمومی و مراجع قضایی محسوب می‌شود

(Amini & Haj Najafi, 2025).

تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را باید در چنین بستری ارزیابی کرد. این قانون صرفاً در پی تقویت ارزش اثباتی سند رسمی در مقابل سند عادی نیست، بلکه در ساختار خود رابطه میان شکل عمل حقوقی، قابلیت استناد، امکان اثبات و برخورداری از حمایت قضایی را بازتعریف می‌کند. اهمیت این تحول از آن جهت است که در نظام سنتی، دادگاه غالباً پس از طرح دعوا وارد بررسی ماهوی می‌شد و سپس با ارزیابی اسناد، شهادت، اقرار، امارات و سایر ادله، درباره وجود یا عدم وجود حق تصمیم می‌گرفت؛ در حالی که قانون جدید در برخی موارد، پرسشی مقدم بر مرحله اثبات مطرح می‌کند و آن اینکه آیا رابطه حقوقی مورد ادعا اساساً به شکلی ایجاد یا ثبت شده است که بتوان از دادگاه درخواست حمایت قضایی نسبت به آن کرد. به همین دلیل، برخی تحلیل‌ها این قانون را فراتر از اصلاح مقررات ثبتی و در واقع تغییری در الگوی حمایت قضایی از معاملات غیرمنقول ارزیابی کرده‌اند (Javaherkalam, 2025). اهمیت ماده ۱ قانون نیز دقیقاً در همین نقطه آشکار می‌شود؛ زیرا قانونگذار درباره اعمال حقوقی مشمول آن، عدم ثبت را صرفاً با کاهش قدرت اثباتی یک نوشته مواجه نکرده، بلکه دعاوی و ادله مربوط به عمل حقوقی ثبت‌نشده را در محدوده مقرر با مانع قانونی روبه‌رو ساخته است. این تغییر، اختلاف دیرینه درباره ارزش سند عادی و سند رسمی را به سطح جدیدی منتقل می‌کند که در آن موضوع اصلی دیگر صرفاً برتری یک دلیل بر دلیل دیگر نیست، بلکه امکان ورود رابطه ثبت‌نشده به قلمرو حمایت قضایی مطرح می‌شود (Parvini, 2025).

با این حال، تحلیل آثار قانون جدید مستلزم تفکیک چند مفهوم است که در ادبیات حقوقی گاه به‌جای یکدیگر به کار می‌روند. «صحت عمل حقوقی» به وجود شرایط قانونی تشکیل عقد و فقدان

معاملات اموال غیرمنقول از مهم‌ترین عرصه‌های تلاقی حقوق خصوصی، حقوق ثبت و آیین دادرسی مدنی به شمار می‌آیند؛ زیرا انتقال و ایجاد حقوق نسبت به املاک، افزون بر آنکه متکی بر اراده و توافق اشخاص است، با نظم عمومی ثبتی، امنیت معاملاتی، حقوق اشخاص ثالث و نحوه اثبات حقوق در مراجع قضایی نیز ارتباط مستقیم دارد. در نظام حقوقی ایران، برای دهه‌های متمادی یکی از چالش‌های اساسی در این حوزه، تعیین نسبت میان واقعیت قراردادی شکل‌گرفته از طریق اسناد عادی و وضعیت رسمی منعکس‌شده در دفاتر و سوابق ثبتی بوده است. از یک سو، قواعد عمومی قراردادها بر اصل حاکمیت اراده، رضایی بودن بسیاری از عقود و اعتبار توافق اشخاص استوار بوده و از سوی دیگر، مقررات ثبتی با هدف تثبیت مالکیت، ایجاد قابلیت اعتماد عمومی به وضعیت املاک و جلوگیری از تعارض معاملات، ثبت رسمی برخی اعمال حقوقی را ضروری دانسته‌اند. همین دوگانگی سبب شده است که در بسیاری از دعاوی ملکی، دادگاه ناچار باشد میان سند عادی متضمن یک رابطه قراردادی و سند رسمی یا وضعیت ثبتی ملک تعادل برقرار کند. پژوهش‌های مرتبط با نظام ثبت ایران نیز نشان داده‌اند که بخش قابل توجهی از ناامنی حقوقی معاملات ملکی ناشی از همین فاصله میان واقعیت قراردادی و واقعیت رسمی ثبت‌شده بوده است (Tabatabaei Hassari, 2024).

وجود معاملات معارض، فروش مکرر یک ملک، دشواری شناسایی مالک واقعی، امکان استناد اشخاص به اسناد عادی مقدم یا مؤخر و تشکیل دعاوی متعدد در خصوص اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند رسمی، از جمله پیامدهای این وضعیت بوده‌اند (Azhdari & Khazaei Fadafen, 2024). از این منظر، ثبت رسمی تنها یک تشریفات اداری برای انعکاس یک معامله نیست، بلکه نهادی برای کاهش عدم قطعیت حقوقی، تثبیت وضعیت مالکیت و ایجاد قابلیت اعتماد برای طرفین معامله، اشخاص ثالث،

اسباب بطلان مربوط می‌شود؛ «اعتبار سند» وصف نوشته‌ای است که در مقام دعوا یا دفاع مورد استناد قرار می‌گیرد؛ «قابلیت استناد» ناظر بر امکان احتیاج به رابطه یا سند در برابر شخص معین است؛ «ارزش اثباتی» میزان توان یک دلیل در اثبات ادعا را نشان می‌دهد و «قابلیت استماع» به امکان ورود دادگاه به بررسی ماهوی ادعا اشاره دارد. در نتیجه، اینکه یک سند عادی در مورد خاصی قابل استناد نباشد، لزوماً همان معنایی را ندارد که معامله مندرج در آن از لحاظ ماهوی باطل باشد. همچنین عدم قابلیت استماع دعوا با حالتی که دعوا شنیده شده ولی خواهان قادر به اثبات ادعای خود نیست تفاوت بنیادی دارد. تأکید بر این تفکیک به‌ویژه در تفسیر قانون الزام اهمیت دارد؛ زیرا برخی دیدگاه‌ها از شدت ضمانت اجرای مقرر، نتیجه گرفته‌اند که عدم ثبت رسمی در قلمرو قانون موجب بی‌اعتباری ماهوی عمل حقوقی است (Alijani & Javaherkalam, 2024)، در حالی که رویکردی دیگر بر این نکته تأکید دارد که قانونگذار در متن نهایی از تعبیر بطلان استفاده نکرده و ضمانت اجرای اصلی را در سطح قابلیت استماع دعوا و اعتبار ادله بیان کرده است (Javaherkalam, 2025). بنابراین، هرگونه نتیجه‌گیری درباره تأثیر عدم ثبت بر اصل عقد باید با احتیاط و با توجه به مجموع مقررات انجام گیرد.

قلمرو موضوعی قانون نیز نشان می‌دهد که نمی‌توان هر رابطه مرتبط با مال غیرمنقول را بدون تفکیک مشمول یک حکم واحد دانست. ماهیت مال غیرمنقول و ثبات محل آن، ضرورت وجود نظامی قابل اعتماد برای ثبت و شناسایی حقوق مربوط به آن را تشدید می‌کند (SBI, 2024)، اما از این ضرورت نمی‌توان نتیجه گرفت که تمام وقایع و روابط مرتبط با ملک تابع ضمانت اجرای یکسان باشند. ماده ۱ قانون اعمال حقوقی مشخصی را دربرمی‌گیرد و از این جهت، نخستین وظیفه در تحلیل هر پرونده، احراز ماهیت عمل حقوقی مورد استناد است. انتقال مالکیت عین، ایجاد یا انتقال برخی حقوق عینی، برخی اجاره‌ها، رهن، پیش‌فروش و تعهد به

انجام اعمالی که در قانون تصریح شده‌اند، باید از روابطی چون پرداخت وجه، تصرف، نمایندگی، ایجاد بنا، هزینه‌کرد نسبت به ملک یا وقایع حقوقی مستقل تفکیک شوند. همین ضرورت سبب شده است که نویسندگان بر تفسیر دقیق قلمرو ماده ۱ و اجتناب از توسعه ضمانت اجرای آن به تمام روابط مرتبط با املاک تأکید کنند (Tabatabai Hessari, 2025). توسعه غیرموجه قلمرو قانون می‌تواند نتیجه‌ای معکوس با هدف امنیت حقوقی داشته باشد و به جای کاهش اختلاف، دعوای جدیدی درباره اصل شمول یا عدم شمول قانون ایجاد کند.

بعد زمانی قانون نیز در تحلیل دعاوی اهمیت ویژه دارد. قانونگذار میان اعمال حقوقی جدید و ادعاهای ناشی از روابط پیشین تفکیک کرده و برای تعیین تکلیف اسناد و ادعاهای غیررسمی گذشته، سازوکارهای انتقالی پیش‌بینی کرده است. این رویکرد نشان می‌دهد که هدف قانون صرفاً حذف ناگهانی همه آثار اسناد عادی موجود نبوده، بلکه ایجاد مسیری تدریجی برای انتقال از نظامی با پذیرش گسترده معاملات غیررسمی به نظامی مبتنی بر ثبت رسمی است. تحلیل قانون از منظر وابستگی به مسیر نیز نشان می‌دهد که اصلاح نظام ثبت در کشوری که معاملات عادی در آن سابقه طولانی و کارکرد اجتماعی گسترده داشته‌اند، نمی‌تواند صرفاً با وضع یک قاعده منع‌کننده تحقق یابد و نیازمند دوره گذار، زیرساخت مناسب و سازوکار حفظ حقوق ایجادشده در گذشته است (Amini & Haj Najafi, 2025). ماده ۱۰ قانون در همین راستا امکان ثبت ادعاهای پیشین را فراهم می‌کند تا اشخاصی که حقوق خود را بر پایه اسناد غیررسمی یا روابط سابق ایجاد کرده‌اند، در مهلت‌های قانونی برای تثبیت وضعیت خود اقدام کنند. بنابراین، آثار ماده ۱ درباره اعمال حقوقی ثبت‌نشده جدید باید از آثار ماده ۱۰ درباره تعیین تکلیف ادعاهای پیشین تفکیک شود.

یکی دیگر از ابعاد مهم قانون، تأثیر آن بر حق دادخواهی است. حق مراجعه به دادگاه از اصول بنیادین دادرسی محسوب می‌شود،

(2025). هر اندازه فرایند رسمی پیچیده، پرهزینه یا نامطمئن باشد، الزام قانونی به تنهایی قادر به حذف انگیزه استفاده از اسناد عادی نخواهد بود. بنابراین، تحلیل آثار قانون بر نظام اثبات را باید در کنار هدف کلی قانون، یعنی هدایت رفتار معاملاتی اشخاص به نظام رسمی و قابل رهگیری، انجام داد.

پژوهش حاضر با رویکرد توصیفی - تحلیلی در پی بررسی این مسئله است که قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول چه تغییری در جایگاه ادله، به‌ویژه سند عادی، ایجاد کرده و این تحول چگونه بر قابلیت استماع مهم‌ترین دعاوی ملکی اثر می‌گذارد. در این راستا، ابتدا قلمرو قانون و تأثیر آن بر ساختار اثبات بررسی می‌شود، سپس وضعیت دعاوی رایج ملکی در پرتو قانون تحلیل می‌گردد و در ادامه، معیارهای تشخیص دعاوی قابل استماع و مهم‌ترین چالش‌های تفسیری ضمانت اجرای عدم ثبت مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. فرض اساسی این پژوهش آن است که قانون جدید بی‌تردید حمایت قضایی از اعمال حقوقی ثبت‌نشده را در قلمرو خود محدود کرده است، اما این محدودیت نباید بدون تفکیک میان اعتبار ماهوی معامله، قابلیت استناد رابطه حقوقی، ارزش اثباتی دلیل و قابلیت استماع دعا به عنوان حکم عام بطلان تمامی روابط ثبت‌نشده تفسیر شود.

قلمرو قانون الزام و تحول آن در نظام اثبات دعاوی ملکی

نقطه آغاز تحلیل آثار قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر نظام اثبات، شناخت دقیق قلمرو موضوعی و زمانی آن است. قانون جدید برخلاف برداشتی که ممکن است از عنوان آن حاصل شود، تمامی روابط حقوقی مرتبط با اموال غیرمنقول را به یک شکل تابع ثبت رسمی نکرده است. آنچه اهمیت دارد نوع عمل حقوقی، اثر مورد درخواست از دادگاه و شرایط زمانی تحقق آن است. ماده ۱ با احصای مجموعه‌ای از اعمال حقوقی، ثبت آنها را در بستر پیش‌بینی‌شده ضروری ساخته و برای عدم رعایت این الزام، پیامدهایی در زمینه قابلیت استماع دعاوی و اعتبار ادله مقرر

اما برخورداری از این حق به معنای آن نیست که قانونگذار نتواند برای استماع برخی دعاوی شرایطی مقرر کند. شرایط شکلی و ماهوی طرح دعا در نظام‌های حقوقی با هدف انتظام دادرسی، حمایت از امنیت حقوقی و جلوگیری از سوءاستفاده پذیرفته شده‌اند. در قانون الزام نیز مسئله اصلی ممنوع ساختن فیزیکی یا حقوقی مراجعه شخص به دادگاه نیست، بلکه تعیین این موضوع است که دادگاه تحت چه شرایطی می‌تواند وارد ماهیت ادعایی شود که اساس آن یک عمل حقوقی ثبت‌نشده است. از این منظر، قانون جدید نوعی پیوند میان حقوق ثبت و شرایط دادخواهی ایجاد کرده است؛ پیوندی که به موجب آن، وضعیت ثبتی رابطه حقوقی می‌تواند پیش از ارزیابی ادله ماهوی بر سرنوشت دعا اثر بگذارد. نقدهای مطرح‌شده درباره قانون نیز بخشی از نگرانی خود را بر همین تحول متمرکز کرده‌اند و بر ضرورت جلوگیری از تفسیر موسع محدودیت‌های قضایی تأکید دارند (Dadbakhsh, 2024). اگر عدم استماع بدون احراز دقیق شرایط قانونی و صرفاً با مشاهده یک نوشته عادی اعمال شود، امکان دارد اشخاصی که اساساً رابطه آنها خارج از قلمرو قانون بوده است از رسیدگی ماهوی محروم شوند.

قانون همچنین از منظر سیاست تقنینی درصدد افزایش اعتماد به اطلاعات رسمی و کاهش زمینه بروز معاملات معارض است. محدود کردن آثار معاملات غیررسمی می‌تواند انگیزه اشخاص برای ورود به فرایند رسمی را افزایش دهد و از منظر اقتصادی، هزینه شناسایی وضعیت مالکیت را کاهش دهد (Alijani & Javaherkalam, 2024). در عین حال، این سیاست هنگامی می‌تواند به هدف خود برسد که مسیر ثبت رسمی برای اشخاص قابل دسترس، شفاف و کم‌هزینه باشد. گسترش نقش نهادهای مختلف در فرایند تنظیم و ثبت معاملات و نحوه تقسیم صلاحیت میان دفاتر اسناد رسمی و دیگر بازیگران حقوقی و اجرایی، خود از موضوعات محل بحث در اجرای قانون است (Ahmadlou, 2025).

کرده است. از همین رو، تفسیر ماده باید در حدود اعمال تصریح شده صورت گیرد و صرف ارتباط اقتصادی یا موضوعی یک توافق با ملک برای اعمال ضمانت اجرا کافی نیست. مطالعات انتقادی درباره قانون بر این نکته تأکید کرده‌اند که شدت آثار عدم ثبت، ضرورت تفسیر محدود و دقیق قلمرو قانون را دوچندان می‌کند (Tabatabaei Hesari, 2024). اگر هر تعهد، واقعه یا توافقی مرتبط با ملک صرفاً به دلیل ارتباط با مال غیرمنقول مشمول حکم ماده ۱ تلقی شود، دامنه عدم استماع از حدود مقرر قانونی فراتر خواهد رفت.

تحول اصلی قانون در نظام اثبات را باید در تغییر نقش ثبت رسمی جست‌وجو کرد. پیش از این قانون، بخش مهمی از اختلافات قضایی درباره معاملات املاک بر قدرت اثباتی اسناد عادی و نحوه تعارض آنها با اسناد رسمی متمرکز بود. خواهان می‌توانست با ارائه مبیعه‌نامه عادی، شهادت، اقرار، رسید پرداخت و دیگر قرائن، وقوع معامله را اثبات و سپس بر مبنای آن الزام طرف مقابل به انجام تعهدات قراردادی را درخواست کند. در چنین ساختاری، عادی بودن سند الزاماً مانع ورود دادگاه به ماهیت نبود؛ بلکه دادگاه پس از ورود به رسیدگی درباره اعتبار و قدرت اثباتی آن تصمیم می‌گرفت. قانون الزام این ترتیب را در قلمرو خود تغییر داده است. مسئله اکنون در موارد مشمول این نیست که آیا سند عادی به اندازه کافی قوی است، بلکه ابتدا باید پاسخ داده شود که آیا قانون اجازه می‌دهد از این سند و دیگر ادله برای ایجاد اثر قضایی مورد مطالبه نسبت به یک عمل ثبت نشده استفاده شود. این جابه‌جایی از «وزن دلیل» به «امکان استفاده از دلیل برای اثبات رابطه مشمول» یکی از مهم‌ترین آثار قانون است (Javaherkalam, 2025).

در نتیجه، نباید حکم قانون را صرفاً اصلاحی در قواعد اسناد دانست. سند عادی همچنان به عنوان یک نوشته و در مواردی که قانون مانع خاصی ایجاد نکرده است می‌تواند واجد ارزش اثباتی باشد. برای مثال، نوشته عادی ممکن است پرداخت وجه، اذن،

نماینده‌گی، تحویل مال، تصرف یا تعهدی خارج از قلمرو اعمال مشمول قانون را اثبات کند. آنچه محدود شده استفاده از ادله برای اثبات و ترتیب اثر دادن به همان عمل حقوقی ثبت نشده‌ای است که قانون ثبت رسمی آن را الزامی کرده است. این تفکیک از اهمیت عملی زیادی برخوردار است؛ زیرا در غیر این صورت ممکن است تصور شود قانون به طور کلی سند عادی را از نظام ادله دعاوی ملکی حذف کرده است، در حالی که چنین برداشتی با ساختار قانون سازگار نیست. تحلیل‌های حقوقی قانون نیز نشان می‌دهند که هدف اصلی، محدود کردن قابلیت اتکای قضایی به معاملات غیررسمی مشمول است و نه سلب هرگونه ارزش حقوقی از تمام نوشته‌های عادی مرتبط با ملک (Parvini, 2025).

تفاوت میان «اعتبار سند» و «اعتبار عمل حقوقی» در همین جا برجسته می‌شود. ممکن است نوشته‌ای از نظر قواعد عمومی سند محسوب شود اما قانون اجازه ندهد برای تحقق یک اثر خاص از آن استفاده شود. همچنین ممکن است سندی رسمی باشد ولی معامله مندرج در آن به دلیل دیگری، مانند فقدان یکی از شرایط اساسی صحت، مورد تعرض قرار گیرد. رسمی بودن سند به معنای مصونیت مطلق رابطه حقوقی مندرج در آن نیست، همان‌گونه که عادی بودن یک نوشته نیز در همه موارد مساوی با بی‌اعتباری محتوای آن نیست. قانون جدید در حوزه‌ای معین، حمایت قضایی از برخی روابط را به ثبت گره زده است و همین امر نیازمند آن است که دادرس میان وضعیت سند و وضعیت عمل حقوقی تمایز قائل شود. برخی نویسندگان از این تحول به عنوان تقویت نقش سازنده ثبت در معاملات غیرمنقول یاد کرده‌اند (Alijani & Javaherkalam, 2024)، ولی پذیرش نقش گسترده‌تر ثبت نیز نباید موجب یکی دانستن خودکار عدم ثبت با بطلان شود.

یکی از مهم‌ترین چالش‌های تفسیری در همین زمینه، عبارت قانونی مربوط به فقدان اعتبار ادله است. اگر قانون ادله مربوط به عمل حقوقی ثبت نشده را فاقد اعتبار می‌داند، این پرسش مطرح

انقضای برخی مواعد، قانون به‌ویژه در برابر اموال عمومی و اشخاص ثالث دارای شرایط مقرر، آثار خاصی برای عدم ثبت یا عدم پیگیری ادعا پیش‌بینی کرده است. این سازوکار بیانگر آن است که قانونگذار میان روابط طرفین اصلی و وضعیت اشخاص ثالث تمایز قائل شده و اعتماد اشخاص به وضعیت رسمی ثبت‌شده را مورد حمایت قرار داده است. فلسفه این حمایت روشن است؛ نظام ثبت رسمی زمانی می‌تواند کارکرد امنیت‌بخش خود را ایفا کند که شخص ثالث بتواند در حدود قانون به اطلاعات ثبتی اعتماد کند و همواره با خطر ظهور یک سند عادی پنهان مواجه نباشد. نقدهای مربوط به چالش‌های معاملات ملکی نیز تقویت اعتماد عمومی به ثبت و جلوگیری از ادعاهای پنهان را از اهداف اساسی اصلاح نظام معاملاتی دانسته‌اند (Tabatabai Hessari, 2025).

تحول ایجادشده در نظام اثبات، آثار مهمی برای رفتار طرفین معامله نیز دارد. در نظامی که سند عادی می‌تواند از طریق دعوا به مبنای الزام به انتقال رسمی تبدیل شود، انگیزه اشخاص برای تکمیل فوری تشریفات رسمی کمتر است؛ زیرا خریدار تصور می‌کند حتی در صورت خودداری فروشنده، امکان اثبات معامله و اجبار وی به تنظیم سند وجود خواهد داشت. قانون جدید در قلمرو اعمال مشمول، این اطمینان را کاهش داده و هزینه حقوقی عدم ثبت را افزایش می‌دهد. از منظر اقتصادی، چنین تغییری می‌تواند طرفین را به تکمیل فرایند رسمی در زمان وقوع معامله سوق دهد و احتمال معاملات پنهان و متعارض را کاهش دهد (Alijani & Javaherkalam, 2024). با این حال، موفقیت این سیاست وابسته به آن است که ثبت رسمی واقعاً در دسترس و قابل اجرا باشد. اگر فرایند ثبت با موانع فنی، هزینه‌های بالا یا پیچیدگی نهادی مواجه باشد، افزایش شدت ضمانت اجرا ممکن است به جای نظم‌بخشی، محرومیت برخی اشخاص از حمایت قضایی را در پی داشته باشد.

می‌شود که قلمرو این ممنوعیت تا کجاست. تفسیر گسترده ممکن است به این نتیجه برسد که هیچ دلیل دیگری، از اقرار تا شهادت و امارات، نمی‌تواند برای اثبات معامله مورد استفاده قرار گیرد. در مقابل، تفسیر محدودتر بر رابطه میان «دلیل» و «اثر حقوقی مورد مطالبه» تمرکز می‌کند؛ یعنی دلیل زمانی با مانع مواجه است که هدف از ارائه آن، اثبات همان انتقال یا تعهد ثبت‌نشده و برخورداری از نتیجه‌ای باشد که قانون ثبت رسمی را برای آن لازم دانسته است. این برداشت با ماهیت استثنایی محدودیت‌های ادله سازگاری بیشتری دارد و از سرایت حکم قانون به مسائل مستقل جلوگیری می‌کند. دیدگاه‌های انتقادی نیز هشدار داده‌اند که توسعه گسترده ضمانت اجرا می‌تواند با اصول تثبیت‌شده قراردادها و نظام عمومی اثبات تعارض ایجاد کند (Dadbakhsh, 2024).

ماده ۱۰ قانون در کنار ماده ۱ نقش مهمی در تعیین حدود این تحول ایفا می‌کند. قانونگذار آگاه بوده است که در زمان تصویب قانون، شمار زیادی از اشخاص حقوق خود را بر اساس اسناد عادی یا روابطی شکل داده‌اند که در نظام پیشین امکان استناد قضایی به آنها وجود داشته است. حذف فوری آثار این وضعیت می‌توانست حجم گسترده‌ای از حقوق تثبیت‌نشده و اختلافات را ایجاد کند. از این رو، سازوکاری برای ثبت ادعاهای سابق و پیگیری آنها پیش‌بینی شده است. درج ادعا در سامانه را نباید با اثبات مالکیت یکسان تلقی کرد؛ این اقدام مسیر پیگیری ادعا را در دوره گذار حفظ می‌کند، اما نتیجه نهایی همچنان مستلزم طی فرایند قانونی مربوط است. رویکرد تدریجی قانون را می‌توان نمونه‌ای از تلاش برای مدیریت وابستگی تاریخی نظام حقوقی ایران به اسناد عادی دانست (Amini & Haj Najafi, 2025). چنین تغییری بدون سازوکار انتقالی می‌توانست امنیت حقوقی را نه افزایش، بلکه در کوتاه‌مدت به شدت کاهش دهد.

از سوی دیگر، مواعد مقرر برای ثبت و پیگیری ادعاها نقش تعیین‌کننده‌ای در وضعیت اثباتی و قضایی آنها پیدا می‌کند. با

در همین زمینه، نحوه تنظیم نقش دفاتر اسناد رسمی و نهادهای جدید نیز بر کارآمدی نظام تأثیر می‌گذارد. برخی نقدها نسبت به کاهش یا تغییر نقش سستی دفاتر اسناد رسمی و گسترش بازیگران موازی در فرایند معاملات مطرح شده است (Ahmadlou, 2025). این مسئله از موضوع مقاله حاضر فراتر است، اما از یک جهت با نظام اثبات ارتباط مستقیم دارد: هرچه نظام رسمی ثبت پراکنده‌تر و فرایند ایجاد سند یا ثبت عمل حقوقی پیچیده‌تر شود، تشخیص اینکه چه مرحله‌ای برای برخورداری از حمایت قانونی کافی است دشوارتر خواهد شد. بنابراین، شفافیت در تشریفات و آثار هر مرحله، جزء لوازم تحقق هدف اثباتی قانون است.

برخی مقررات تکمیلی و آیین‌نامه‌های قانون نیز در تعیین نحوه انجام ثبت و حدود وظایف اشخاص و نهادها مؤثرند. نقدهای وارد بر مقررات اجرایی ماده ۳ نشان می‌دهد که نحوه تبدیل الزامات کلی قانون به سازوکار عملی می‌تواند خود منشأ ابهام شود (Nazari & Yaghoubi, 2025). از منظر نظام اثبات، هر ابهام اجرایی ممکن است مستقیماً به اختلاف قضایی درباره تحقق یا عدم تحقق ثبت، زمان تحقق الزام و اعتبار اقدام انجام‌شده تبدیل شود. بنابراین، اجرای قانون نیازمند آن است که اشخاص پیش از معامله بتوانند به روشنی تشخیص دهند چه عملی باید انجام شود، در چه بستری ثبت صورت می‌گیرد و چه زمانی عمل حقوقی از حمایت کامل برخوردار خواهد شد.

قانون در برخی قراردادهای خاص مرتبط با ساخت‌وساز نیز آثار قابل توجهی دارد. قراردادهای مشارکت در ساخت و پیش‌فروش ساختمان نمونه‌هایی هستند که به دلیل ماهیت پیچیده، تعهدات تدریجی و ارتباط با مالکیت آینده، همواره زمینه اختلاف فراوان داشته‌اند. بررسی تحولات این قراردادها در پرتو قانون جدید نشان می‌دهد که الزام به ثبت می‌تواند نحوه اثبات تعهدات و امکان طرح دعاوی ناشی از آنها را تغییر دهد (Mohseni et al., 2025). در این حوزه نیز باید میان تعهداتی که مستقیماً در قلمرو ثبت

اجباری قرار می‌گیرند و تعهدات فرعی یا مستقل قرارداد تفاوت گذاشت. عدم ثبت یک عمل اصلی نباید بدون تحلیل، تمام تعهدات جانبی و روابط مستقل میان طرفین را بی‌اثر سازد.

در مجموع، قانون الزام در نظام اثبات یک تغییر پارادایمی محدود اما عمیق ایجاد کرده است. پیش از این، سؤال اصلی غالباً آن بود که خواهان با چه ادله‌ای می‌تواند معامله خود را اثبات کند؛ اکنون در دعاوی مشمول، پرسش مقدم آن است که آیا معامله‌ای که خواهان قصد اثبات آن را دارد اساساً از نوعی است که قانون حمایت قضایی از آن را به ثبت رسمی پیوند داده است. بنابراین، دادرس باید پیش از وزن‌دهی به دلیل، جایگاه حقوقی موضوع دلیل را مشخص کند. سند عادی به طور مطلق از نظام حقوقی حذف نشده و قواعد عمومی ادله نیز از بین نرفته‌اند، اما در حوزه‌ای که قانون به‌صراحت ثبت رسمی را به عنوان شرط برخورداری از آثار قضایی مقرر کرده، آزادی سستی در استفاده از ادله برای اثبات معامله محدود شده است. همین تحول، زمینه تغییر گسترده در قابلیت استماع دعاوی ملکی را فراهم می‌کند.

آثار قانون بر قابلیت استماع و دعاوی رایج ملکی

قابلیت استماع دعاوی مفهومی متفاوت از اثبات یا عدم اثبات حق است. در یک دعوای قابل استماع، دادگاه وارد ماهیت اختلاف می‌شود، دلایل طرفین را بررسی می‌کند و نهایتاً درباره وجود حق مورد ادعا تصمیم می‌گیرد. ممکن است خواهان به دلیل ضعف ادله شکست بخورد، اما شکست وی نتیجه رسیدگی ماهوی است. در مقابل، در عدم استماع، مانعی قانونی مانع از ورود دادگاه به مرحله ارزیابی ماهوی می‌شود. اهمیت قانون الزام در این است که برخی دعاوی ناشی از اعمال حقوقی ثبت‌نشده را در همین مرحله مقدماتی متوقف می‌کند. از این منظر، قانون نه فقط قواعد اثبات، بلکه معماری رسیدگی قضایی را تحت تأثیر قرار داده است. تحلیل‌های انجام‌شده درباره معاملات ثبت‌نشده نیز نشان می‌دهند که یکی از بنیادی‌ترین آثار قانون، انتقال مسئله از «اثبات معامله»

است؛ اما اگر مبنا خارج از فهرست قانونی باشد، قواعد عمومی حاکم خواهد بود. این روش مانع از آن می‌شود که ماده ۱ به قاعده‌ای برای عدم استماع عمومی همه دعاوی مالکیت فاقد سند رسمی تبدیل شود.

دعوی الزام به تنظیم سند رسمی نیز از مهم‌ترین حوزه‌های تأثیر قانون است. این دعا در رویه سنتی ایران وسیله اصلی خریداران دارای مبیعه‌نامه عادی برای تبدیل وضعیت قراردادی خود به مالکیت رسمی بود. خریدار وقوع معامله را اثبات می‌کرد و سپس از دادگاه می‌خواست فروشنده را به حضور در دفترخانه و انتقال رسمی ملک ملزم کند. قانون جدید نسبت به معاملات مشمول، منطق این دعا را با چالش مواجه می‌سازد؛ زیرا اگر خود عمل حقوقی باید در سازوکار قانونی ثبت شود، پذیرفتن اینکه شخص ابتدا آن را به صورت غیررسمی منعقد کند و سپس از دادگاه بخواهد همان رابطه غیررسمی را مبنای الزام به ثبت رسمی قرار دهد، می‌تواند الزام قانونی را تا حد زیادی بی‌اثر کند. این موضوع در مطالعات مربوط به وضعیت اعمال حقوقی ثبت‌نشده به طور مشخص مورد توجه قرار گرفته است (Javaherkalam, 2025).

با این حال، نتیجه صحیح این نیست که دعوی الزام به تنظیم سند رسمی به طور کامل از نظام قضایی حذف شده است. نخست باید زمان انعقاد رابطه بررسی شود. معاملات سابق یا روابطی که مشمول سازوکار انتقالی هستند ممکن است همچنان قابلیت پیگیری داشته باشند. دوم، باید ماهیت تعهدی که خواهان خواستار اجرای آن است مشخص شود. همه تعهدات مرتبط با ملک الزاماً همان انتقالی نیستند که قانون ثبت آن را شرط حمایت قرار داده است. سوم، ممکن است تعهد مورد اختلاف در قالب رابطه‌ای شکل گرفته باشد که قانون ثبت رسمی آن را لازم ندانسته است. بنابراین، حذف کلی این دعا نه از متن قانون قابل استنباط است و نه با ضرورت تفکیک قلمرو اعمال مشمول سازگار است.

به «امکان استماع دعوی مبتنی بر معامله» است (Javaherkalam, 2025). بنابراین، ممکن است خواهان اسناد و قرائن فراوانی درباره وقوع توافق داشته باشد اما پیش از آنکه دادگاه وارد ارزیابی این دلایل شود، با این پرسش مواجه گردد که آیا رابطه مورد ادعا در قلمرو محدودیت قانونی قرار دارد یا خیر. نخستین نمونه مهم، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله و اثبات مالکیت است. در نظام پیشین، مبیعه‌نامه عادی می‌توانست پایه دعوی اثبات وقوع بیع قرار گیرد و پس از احراز معامله، خواهان از آثار آن بهره‌مند شود. در نظام جدید، اگر معامله از حیث موضوع و زمان در قلمرو ماده ۱ قرار گیرد و ثبت لازم انجام نشده باشد، تغییر عنوان خواسته نمی‌تواند محدودیت قانونی را خنثی کند. به بیان دیگر، شخص نمی‌تواند از یک سو معامله ثبت‌نشده‌ای داشته باشد که قانون حمایت قضایی از آن را محدود کرده و از سوی دیگر، با انتخاب عنوان «اثبات مالکیت» همان نتیجه حقوقی انتقال را از دادگاه مطالبه کند. تحلیل ماده ۱ نیز نشان می‌دهد که هدف قانون جلوگیری از ترتیب اثر قضایی به معامله ثبت‌نشده است، نه صرفاً جلوگیری از دعوایی با عنوان خاص (Alijani & Javaherkalam, 2024). بنابراین، معیار باید نتیجه و مبنای واقعی دعا باشد، نه عنوانی که خواهان در ستون خواسته درج می‌کند.

با وجود این، هر دعوی اثبات مالکیت مشمول چنین محدودیتی نیست. مالکیت ممکن است از اسبابی غیر از عمل حقوقی موضوع ماده ۱ ناشی شود. اگر ادعای مالکیت بر واقعه حقوقی مستقل یا سبب دیگری استوار باشد، صرف نداشتن سند رسمی نمی‌تواند بدون تحلیل منشأ حق به عدم استماع بینجامد. همین نکته یکی از وجوه اساسی تفسیر مضیق قانون است (Tabatabaei & Hassari, 2024). در عمل، دادگاه باید ابتدا از خواهان بخواهد منشأ مالکیت ادعایی خود را مشخص کند. اگر منشأ انتقال قراردادی ثبت‌نشده مشمول قانون باشد، محدودیت قابل بررسی

پژوهش‌های انتقادی نیز نسبت به تفسیرهایی که همه قراردادهای عادی را بدون لحاظ زمان و موضوع بی‌اثر تلقی می‌کنند هشدار داده‌اند (Dadbakhsh, 2024).

دعوی ابطال سند رسمی نمونه دیگری است که اهمیت بررسی منشأ ادعا را نشان می‌دهد. اگر خواهان مدعی باشد سند رسمی مالکیت خوانده باید باطل شود زیرا وی پیش‌تر ملک را بر اساس معامله عادی ثبت‌نشده به خواهان منتقل کرده است، پذیرش دعوا ممکن است مستلزم ترتیب اثر دادن به همان معامله‌ای باشد که قانون حمایت از آن را محدود کرده است. در این فرض، ماده ۱ مستقیماً با مبنای ادعا ارتباط پیدا می‌کند. اما وضعیت هنگامی متفاوت است که خواهان سند رسمی را به علت جعل، اشتباه ثبتی، فقدان اختیار، فقدان شرایط قانونی تنظیم سند، تعارض ثبتی یا جهت دیگری مستقل از یک انتقال ثبت‌نشده مورد اعتراض قرار می‌دهد. در چنین حالتی، دعوا در پی اثبات یک معامله غیررسمی برای کسب مالکیت نیست، بلکه اعتبار سند یا فرایند ثبت را هدف قرار می‌دهد. بنابراین، صرف وجود ارتباط دعوا با یک ملک برای اعمال عدم استماع کافی نیست. تأکید بر منشأ و سبب دعوا با رویکرد محدودکننده نسبت به توسعه ضمانت اجرای قانون سازگار است (Tabatabai Hessari, 2025).

همین تحلیل درباره خلع ید قابل اعمال است. خلع ید اصولاً بر مالکیت خواهان و تصرف غیرمجاز خوانده استوار است. اگر مالکیت خواهان بر اساس سند رسمی محرز باشد، قانون الزام مانعی برای طرح دعوا ایجاد نمی‌کند، زیرا دادگاه برای پذیرش خواسته ناچار نیست یک انتقال ثبت‌نشده را به رسمیت بشناسد. اما اگر خواهان فاقد سند رسمی باشد و مالکیت خود را صرفاً از یک معامله عادی مشمول ماده ۱ استنتاج کند، دادگاه ابتدا باید وضعیت همان معامله را بررسی کند. در چنین فرضی، مسئله خلع ید در مرحله دوم قرار می‌گیرد؛ زیرا خواهان برای اثبات سمت مالکانه خود نیازمند ترتیب اثر دادن به رابطه‌ای است که ممکن

است قانون حمایت قضایی از آن را محدود کرده باشد. این مثال نشان می‌دهد که یک عنوان واحد دعوا می‌تواند بسته به منشأ حق خواهان، نتایج کاملاً متفاوتی داشته باشد.

در دعوی تخلیه نیز وضعیت مشابهی وجود دارد. اگر رابطه استیجاری یا مبنای تصرف از جمله اعمالی باشد که قانون در شرایط خاص ثبت آن را الزامی دانسته است، دادگاه باید بررسی کند آیا پذیرش دعوا مستلزم اثبات رابطه ثبت‌نشده مشمول قانون است یا خیر. در مقابل، اگر مبنای تخلیه بر یک رابطه رسمی، پایان مدت قراردادی معتبر، اذن مستقل یا سبب قانونی دیگری استوار باشد، ارتباط موضوع با مال غیرمنقول به خودی خود مانع استماع نیست. این تمایز به‌ویژه از آن جهت اهمیت دارد که برخی اجاره‌ها در محدوده زمانی یا موضوعی مشخص تحت الزامات ویژه قرار می‌گیرند و تعمیم حکم آنها به تمام روابط استیجاری فاقد مبنای کافی است. بررسی‌های حقوقی قانون نیز بر لزوم رعایت حدود دقیق اعمال احصاشده تأکید می‌کنند (Parvini, 2025).

دعوی استرداد عوضین یکی از مهم‌ترین استثنای صریح در ساختار قانون است. اگر شخص به موجب یک رابطه ثبت‌نشده مالی پرداخت کرده باشد ولی نتواند از دادگاه اجرای اثر اصلی انتقال را بخواهد، منع کامل بازپس‌گیری عوض می‌توانست موجب دارا شدن ناروا و بی‌عدالتی آشکار شود. قانونگذار با پذیرش امکان استرداد عوضین در حدود مقرر، میان اجرای اثر اصلی قرارداد و بازگرداندن وضعیت مالی ناشی از رابطه تفکیک کرده است. همین استثنا نقش مهمی در مناقشه درباره ماهیت ضمانت اجرا دارد. دیدگاهی که عدم ثبت را موجب بطلان ماهوی می‌داند می‌تواند استرداد عوضین را اثر زوال رابطه تلقی کند (Alijani & Javaherkalam, 2024)؛ در مقابل، دیدگاهی که ضمانت اجرا را عمده‌تأیین دادرسی و مربوط به حمایت قضایی می‌داند، استرداد را حکمی خاص برای جلوگیری از باقی ماندن عوض نزد طرف مقابل می‌شمارد (Javaherkalam, 2025). در هر دو تحلیل،

عدم رعایت مهلت‌ها می‌تواند به‌ویژه در برابر برخی اشخاص ثالث یا اموال عمومی آثار جدی داشته باشد، ولی از این مقررات نمی‌توان بدون تصریح، حکم کلی نابودی تمام حقوق طرفین اصلی را استخراج کرد. هدف مقررات انتقالی، ساماندهی وضعیت گذشته و حمایت از اعتماد به ثبت رسمی است و تفسیر آن باید با همین هدف هماهنگ باشد. رویکرد وابستگی به مسیر نیز تأکید می‌کند که گذار موفق به نظام رسمی نیازمند مدیریت حقوق ایجادشده در ساختار پیشین است (Amini & Haj Najafi, 2025). نادیده گرفتن این واقعیت می‌تواند به نقض گسترده انتظارات مشروع و بی‌ثباتی حقوقی بینجامد.

در مجموع، معیار اصلی قابلیت استماع، عنوان ظاهری دعوا نیست. «اثبات مالکیت»، «ابطال سند»، «خلع ید»، «تخلیه» و «الزام به تنظیم سند» صرفاً برجسب‌های شکلی‌اند و دو پرونده با عنوان یکسان ممکن است از نظر ماده ۱ وضعیت متفاوت داشته باشند. دادگاه باید بپرسد حق مورد ادعا از چه منبعی ناشی شده و پذیرش خواسته مستلزم ترتیب اثر دادن به چه رابطه‌ای است. اگر نتیجه دعوا تنها با پذیرش یک عمل حقوقی ثبت‌نشده مشمول قانون حاصل شود، محدودیت ماده ۱ مطرح است؛ اما اگر خواسته بر مبنای سبب مستقل قرار داشته باشد، ارتباط موضوع با ملک یا وجود یک سند عادی در حاشیه پرونده برای عدم استماع کافی نیست. چنین تفسیری هم هدف قانون در تقویت ثبت رسمی را حفظ می‌کند و هم مانع از توسعه بی‌ضابطه عدم استماع به تمامی اختلافات ملکی می‌شود.

معیار تشخیص دعاوی قابل استماع و چالش‌های تفسیری قانون
اجرای صحیح قانون الزام بیش از هر چیز نیازمند تدوین یک معیار منسجم برای تشخیص دعاوی قابل استماع و غیرقابل استماع است. اگر دادگاه تنها بر اساس وجود یا فقدان سند رسمی تصمیم بگیرد، بخش مهمی از تفکیک‌های مقرر در قانون نادیده گرفته خواهد شد. نخستین گام، شناسایی ماهیت حق مورد مطالبه و عمل

وجود این استثنا نشان می‌دهد که قانونگذار قصد نداشته است تمام پیامدهای مالی رابطه ثبت‌نشده را از دسترس دادگاه خارج کند. مطالبه خسارت نیز نیازمند تفکیک منشأ زیان است. اگر خواهان خسارتی را مطالبه کند که تنها با پذیرش اعتبار و قابلیت اجرای تعهد اصلی ثبت‌نشده قابل تصور است، ممکن است دعوا با همان محدودیت مواجه شود. برای مثال، شخص نمی‌تواند با تغییر عنوان از اجرای تعهد اصلی به خسارت، عملاً همان اثر ممنوع را تحصیل کند. اما اگر رفتار طرف مقابل مستقل از اجرای معامله ثبت‌نشده، منشأ مسئولیت قانونی جداگانه‌ای ایجاد کرده باشد، تحلیل می‌تواند متفاوت باشد. در اینجا نیز ملاک آن است که آیا دادگاه برای پذیرش خواسته ناچار است عمل حقوقی ثبت‌نشده را به عنوان منشأ اثر اصلی به رسمیت بشناسد یا خیر. این رویکرد از تبدیل ماده ۱ به مصونیت عمومی برای هرگونه رفتار زیان‌بار مرتبط با معامله جلوگیری می‌کند.

پیش‌فروش ساختمان و مشارکت در ساخت نیز حوزه‌هایی هستند که دعاوی متعدد و پیچیده‌ای پیرامون آنها شکل می‌گیرد. در این قراردادها ممکن است مجموعه‌ای از تعهدات مالی، اجرایی، ساختمانی و انتقالی در کنار یکدیگر وجود داشته باشد. بررسی آثار قانون بر این قراردادها نشان می‌دهد که نباید عدم ثبت بخش انتقالی قرارداد به طور خودکار سبب غیرقابل استماع شدن هر دعوایی درباره کیفیت ساخت، پرداخت هزینه‌ها، انجام تعهدات اجرایی یا روابط داخلی شرکا شود (Mohseni et al., 2025). دادگاه باید هر خواسته را با توجه به منشأ آن بررسی کند. هرجا اثر مورد مطالبه مستلزم شناسایی انتقال ثبت‌نشده باشد، ضمانت اجرای قانون مطرح می‌شود؛ در سایر موارد، اصل بر اعمال قواعد عمومی است.

آثار ماده ۱۰ نیز بر قابلیت استماع دعاوی پیشین باید جداگانه تحلیل شود. قانون برای ادعاهایی که پیش از استقرار کامل نظام جدید شکل گرفته‌اند سازوکار ثبت و پیگیری تعیین کرده است.

است بدون رسیدگی ماهوی از حق خود محروم گردد. چنین خطری اهمیت شفافیت داده‌ها و انسجام سامانه‌های ثبتی را نشان می‌دهد. انتقادهای مربوط به ساختار اجرایی قانون نیز بر این نکته تأکید دارند که کیفیت زیرساخت و نحوه توزیع صلاحیت میان نهادهای دخیل، تأثیر مستقیمی بر موفقیت اصلاح دارد (Ahmadlou, 2025).

گام چهارم، بررسی جایگاه اشخاص ثالث است. یکی از فلسفه‌های اصلی ثبت رسمی، فراهم کردن امکان اعتماد اشخاص ثالث به وضعیت ظاهری و رسمی ملک است. معامله پنهان یا ثبت‌نشده‌ای که میان دو شخص واقع شده، هنگامی که به حقوق ثالث برخورد می‌کند پیچیدگی بیشتری پیدا می‌کند. حمایت از ثالث با حسن نیت از منطق اساسی نظام‌های ثبتی است و قانون جدید نیز در مقررات مربوط به ادعاهای ثبت‌نشده این منطق را تقویت می‌کند. در عین حال، عنوان «ثالث» و عنصر حسن نیت نباید بدون بررسی پذیرفته شوند. شخصی که از ادعای مقدم آگاه بوده یا در ایجاد وضعیت متعارض نقش داشته است، از حیث عدالت حقوقی در وضعیت متفاوتی قرار دارد. بنابراین، آثار عدم ثبت نسبت به طرفین اصلی و نسبت به ثالث لزوماً یکسان نیست.

مهم‌ترین چالش نظری قانون، ماهیت ضمانت اجرای عدم ثبت است. یک دیدگاه با تکیه بر شدت آثار ماده ۱ استدلال می‌کند که وقتی دعوا و دلیل مربوط به یک عمل ثبت‌نشده قابل پذیرش نیست و اجرای آثار اصلی نیز عملاً ممکن نیست، ثبت رسمی در قلمرو قانون از حد یک شرط اثباتی فراتر رفته و به عنصری مؤثر در اعتبار عمل حقوقی تبدیل شده است. تحلیل‌های اقتصادی و حقوقی ماده ۱ نیز زمینه‌هایی برای چنین برداشتی ارائه کرده‌اند (Alijani & Javaherkalam, 2024). اگر معامله‌ای نتواند در دادگاه اثبات شود، نتوان اجرای آن را مطالبه کرد و نتوان آن را در برابر ثالث مورد استناد قرار داد، فاصله عملی آن با معامله‌ای فاقد اثر بسیار محدود خواهد شد.

حقوقی منشأ آن است. خواسته ممکن است ظاهراً مربوط به مالکیت، تصرف یا تنظیم سند باشد، اما مبنای واقعی آن باید از دل ادعاها و مستندات استخراج شود. پس از آن، باید مشخص شود که عمل منشأ حق در شمار اعمالی قرار می‌گیرد که قانون ثبت رسمی آنها را الزامی کرده است یا خیر. این مرحله اهمیت بنیادین دارد؛ زیرا حکم استثنایی عدم استماع نباید به اعمالی سرایت کند که قانونگذار آنها را ذکر نکرده است. همین ضرورت در تحلیل‌های انتقادی قانون به عنوان یکی از شروط جلوگیری از توسعه ناموجه ضمانت اجرا مطرح شده است (Tabatabaei, Hesari, 2024).

گام دوم، احراز عنصر زمانی است. صرف اینکه امروز دعوایی بر مبنای سند عادی مطرح شده، نشان نمی‌دهد که رابطه حقوقی در زمانی ایجاد شده که الزام جدید بر آن حاکم بوده است. باید زمان وقوع عمل، وضعیت اجرای قانون نسبت به نوع ملک و مقررات انتقالی بررسی شود. این موضوع به‌ویژه درباره حقوقی که قبل از استقرار کامل نظام جدید ایجاد شده‌اند اهمیت دارد. نادیده گرفتن عنصر زمان می‌تواند به اعمال عطف‌به‌ماسبق‌گونه ضمانت اجرا منتهی شود و اعتماد اشخاصی را که در چارچوب حقوق پیشین عمل کرده‌اند مخدوش کند. تحلیل اصلاح حقوقی از منظر وابستگی به مسیر نیز بر ضرورت تمایز میان رفتارهایی که در محیط حقوقی گذشته شکل گرفته‌اند و روابط جدید تأکید دارد (Amini & Haj Najafi, 2025).

گام سوم، بررسی وضعیت ثبتی خود ملک است. تاریخ صدور سند، نوع وضعیت ثبتی و زمان فعال شدن الزامات قانونی می‌توانند در نتیجه پرونده مؤثر باشند. قانون نظامی کاملاً انتزاعی ایجاد نکرده که بدون توجه به وضعیت واقعی ملک قابل اعمال باشد. از این رو، دادگاه باید اطلاعات رسمی مربوط به ملک را به دست آورد و به طرفین امکان اظهارنظر درباره آنها بدهد. اگر تصمیم عدم استماع بر اطلاعات ثبتی نادرست یا ناقص استوار شود، خواهان ممکن

طرح مجدد دعوا و طرق اعتراض آثار متفاوتی داشته باشند. در برخی پرونده‌ها، احراز شمول قانون خود مستلزم بررسی نسبتاً عمیق ماهیت رابطه است؛ برای مثال، دادگاه باید قرارداد را تفسیر کند تا بداند آیا در فهرست اعمال مشمول قرار می‌گیرد یا خیر. از این رو، مرز میان بررسی مقدماتی و رسیدگی ماهوی همیشه کاملاً روشن نخواهد بود. شکل‌گیری رویه قضایی هماهنگ در این زمینه برای قابلیت پیش‌بینی تصمیمات ضروری است.

یکی دیگر از چالش‌ها، نسبت ادله عمومی با حکم خاص قانون است. قواعد سنتی اثبات، اقرار، سند، شهادت، امارات و سایر ادله را در محدوده قانونی می‌پذیرند. سؤال این است که آیا ماده ۱ همه این ادله را نسبت به معامله ثبت‌نشده بی‌اثر می‌کند یا فقط مانع استفاده از آنها برای ایجاد اثر قضایی خاص می‌شود. تفسیر دوم منطقی‌تر به نظر می‌رسد. ممکن است همان سند یا اقرار برای اثبات پرداخت پول، تحویل مال یا واقعه‌ای مستقل قابل استفاده باشد، حتی اگر نتوان بر مبنای آن انتقال مالکیت را اثبات کرد. بنابراین، دلیل دارای ماهیت ثابت و تغییرناپذیر نیست؛ ارزش و قابلیت استفاده از آن به موضوعی که برای اثباتش ارائه می‌شود نیز وابسته است. چنین تفسیری امکان حفظ انسجام میان قانون خاص و نظام عمومی اثبات را فراهم می‌کند (Parvini, 2025).

حق دفاع طرفین نیز در مرحله احراز قابلیت استماع اهمیت اساسی دارد. دادگاه نباید وضعیت ثبتی یا شمول قانون را به عنوان امر صرفاً اداری و خارج از مناقشه تلقی کند. اگر تاریخ صدور سند، زمان انعقاد قرارداد، ماهیت حق یا ثبت ادعا مورد اختلاف باشد، طرفین باید فرصت ارائه توضیح و دلیل داشته باشند. تصمیم عدم استماع ممکن است در عمل اثری بسیار سنگین‌تر از رد یک دلیل منفرد داشته باشد؛ زیرا کل مسیر رسیدگی ماهوی را مسدود می‌کند. در نتیجه، استدلال رأی باید به روشنی نشان دهد که کدام عمل حقوقی موضوع دعواست، چرا مشمول قانون است، عنصر زمانی چگونه احراز شده و رابطه ادله ارائه‌شده با اثر مورد مطالبه

در برابر این تحلیل، دیدگاه آیین دادرسی بر متن قانون تأکید می‌کند. قانونگذار در صورت اراده برای اعلام بطلان می‌توانست صریحاً واژه بطلان یا بی‌اعتباری معامله را به کار گیرد، اما در تنظیم نهایی، زبان آن بر دعاوی، ادله، قابلیت استماع و اعتبار متمرکز شده است. از این رو، نمی‌توان بدون نص روشن، قاعده بطلان را به تمامی اعمال اعمال ثبت‌نشده تسری داد. جواهرکلام با تمرکز بر وضعیت اعمال حقوقی نیازمند ثبت، به همین تمایز میان آثار قضایی و نتیجه ماهوی توجه کرده است (Javaherkalam, 2025). این دیدگاه با اصل حفظ قرارداد و احتیاط در گسترش موارد بطلان سازگاری بیشتری دارد، هرچند باید پذیرفت که محدود شدن حمایت قضایی ممکن است در عمل آثار بسیار شدید و نزدیک به بی‌اعتباری ایجاد کند.

راه‌حل تحلیلی مناسب آن است که میان «ماهیت رابطه در سطح حقوق خصوصی» و «امکان اجرای قضایی آن» تفکیک شود. قانون به روشنی درباره سطح دوم مداخله کرده است؛ یعنی در قلمرو مقرر، شخص نمی‌تواند آزادانه همانند گذشته از دادگاه بخواهد یک انتقال عادی را اثبات و اجرا کند. اما درباره سطح نخست، نتیجه‌گیری قطعی و عام درباره بطلان نیازمند مبنای روشن‌تری است. این تفکیک به دادگاه اجازه می‌دهد بدون افزودن حکمی فراتر از متن قانون، هدف تقنینی در محدود کردن معاملات ثبت‌نشده را اجرا کند. نقدهای فقهی و حقوقی قانون نیز نشان می‌دهند که توسعه بطلان می‌تواند مسائل نظری متعددی درباره اصل صحت، حاکمیت اراده و آثار بین طرفین ایجاد کند (Dadbakhsh, 2024).

ابهام دوم مربوط به ماهیت تصمیم قضایی است. قانون از «قابل استماع نبودن» سخن می‌گوید، اما در همه وضعیت‌ها قالب دقیق تصمیم را روشن نکرده است. در حقوق آیین دادرسی، تفاوت میان قرار عدم استماع، رد دعوا و حکم ماهوی صرفاً تفاوت اصطلاحی نیست؛ هر یک ممکن است از حیث اعتبار امر قضاوت‌شده، امکان

چيست. هرچه ضمانت اجرا سنگين تر باشد، ضرورت ارائه استدلال شفاف نیز افزايش می يابد.

چالش ديگری که می تواند در عمل ايجاد شود، تلاش برای تغيير قالب قرارداد يا عنوان دعوا به منظور عبور از الزام ثبت است. هنگامی که قانون برای انتقال مالکيت ضمانت اجرای مشخصی مقرر می کند، ممکن است اشخاص معامله را تحت عنوان تعهد، وکالت، صلح مقدماتی يا قرارداد ديگری تنظيم کنند و سپس نتيجه اقتصادی مشابهی را مطالبه نمايند. دادگاه در چنين شرايطی نبايد صرف عنوان قرارداد را ملاک قرار دهد، بلکه بايد ماهيت واقعی تعهد و اثر مورد درخواست را بررسی کند. در عين حال، اين رویکرد نبايد به بی اعتبار دانستن هر قرارداد مرتبط با انتقال آينده منجر شود؛ زیرا خود قانون برخی تعهدات را به طور مشخص تنظيم کرده و تفکيک میان تعهد مستقل و انتقال نهایی همچنان ضروری است. نقدهای وارد بر رویکرد قانون در حل چالش های معاملات املاک نیز بر اهميت وضوح مرز میان اعمال مشمول و ساير قراردادها تأکيد دارند (Tabatabai Hessari, 2025).

قراردادهای مشارکت در ساخت و پيش فروش مصداق روشنی از اين پيچيدگی هستند. در اين روابط، یک قرارداد ممکن است همزمان حاوی تعهد به ساخت، تأمين مالی، تحويل، تقسيم واحدها، انتقال سهم و تنظيم اسناد باشد. اگر یکی از اجزای اين مجموعه با الزام ثبت مواجه شود، نمی توان بدون تحليل قابليت تفکيک تعهدات، کل قرارداد را یکپارچه غيرقابل استناد دانست. بررسی تحولات اين قراردادها در پرتو قانون الزام نیز بر ضرورت تفکيک آثار مختلف تأکيد کرده است (Mohseni et al., 2025). رویکرد مبتنی بر اثر مورد مطالبه در اينجا کارآمد است؛ دادگاه بايد تعيين کند خواهان کدام تعهد را مطالبه می کند و اجرای آن تا چه اندازه به شناسایی انتقال ثبت نشده وابسته است.

مقررات اجرائی نیز می توانند چالش های جديدي در قابليت استماع ايجاد کنند. اگر آيين نامه ها حدود نقش دلالان، مشاوران املاک،

دفاتر رسمی و سامانه های ثبت را به شکلی مبهم تعيين کنند، ممکن است طرفين درباره اينکه اقدامات انجام شده به منزله ثبت معتبر بوده يا تنها مرحله مقدماتی تلقی می شود اختلاف کنند. بررسی انتقادی آيين نامه ماده ۳ نشان می دهد که هماهنگی متن قانون با مقررات اجرائی برای جلوگیری از چنين تعارض هایی ضروری است (Nazari & Yaghoubi, 2025). از دیدگاه دادرسی، هر ابهام نهادی نهایتاً می تواند به پرونده ای درباره اعتبار ثبت يا قابليت استماع منتهی شود.

در نهايت، معيار جامع پيشنهادی برای دادگاه بر یک پرسش محوری استوار است: آیا پذيرش خواسته مستلزم آن است که دادگاه به یک عمل حقوقی ثبت نشده ای که قانون ثبت آن را الزامی کرده، همان اثری را بدهد که در صورت ثبت رسمی ايجاد يا قابل حمايت بود؟ اگر پاسخ مثبت باشد و تمام شرايط موضوعی و زمانی نیز فراهم باشد، محدوديت قانونی قابليت اعمال دارد. اگر پاسخ منفی باشد، اصل بايد بر قابليت رسيدگی طبق قواعد عمومی قرار گيرد. اين معيار از یک سو مانع دور زدن قانون از طريق تغيير عنوان دعوا می شود و از سوی ديگر، اجازه نمی دهد عدم استماع به همه اختلافات مرتبط با اموال غيرمنقول سرایت کند. بدین ترتيب، هدف امنيت ثبتی با حق دسترسی اشخاص به دادرسی و اصول عمومی قراردادها متوازن می شود.

نتيجه گیری

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غيرمنقول را بايد یکی از مهم ترين تحولات تقنینی در مرز میان حقوق ثبت، حقوق قراردادها و آيين دادرسی مدنی دانست. اهميت اين قانون تنها در آن نيست که اشخاص را به تنظيم و ثبت رسمی معاملات مربوط به اموال غيرمنقول هدايت می کند، بلکه در اين است که عدم رعايت الزام ثبت را با پیامدهایی مستقيم در نظام اثبات و امکان برخورداری از حمايت قضایی پيوند می زند. بر اين اساس، در دعاوی مشمول قانون، پرسش دادگاه ديگر صرفاً اين نيست که آیا خواهان قادر

اجرای یک انتقال ثبت نشده مشمول قانون استفاده کند، وضعیت متفاوت خواهد بود. بنابراین، ارتباط میان «دلیل ارائه شده» و «اثر حقوقی مورد مطالبه» باید محور ارزیابی قرار گیرد.

از حیث زمانی نیز قانون مستلزم توجه دقیق به دوره گذار است. روابط ایجاد شده پیش از استقرار کامل نظام جدید را نمی توان همانند معاملات جدید ارزیابی کرد. سازوکار ثبت ادعاهای پیشین نشان می دهد که قانونگذار از وجود حجم وسیعی از حقوق مبتنی بر اسناد غیررسمی آگاه بوده و درصدد ایجاد مسیری برای تعیین تکلیف آنها بوده است. بنابراین، هر دادگاه پیش از اعمال ضمانت اجرا باید زمان وقوع عمل، وضعیت ثبتی ملک، زمان آغاز الزامات قانونی و رعایت یا عدم رعایت مواعد انتقالی را احراز کند. اتخاذ تصمیم صرفاً با این استدلال که خواهان سند رسمی ندارد با ساختار قانون سازگار نیست.

در دعوی رایج ملکی نیز عنوان دعوا نباید به تنهایی ملاک تصمیم باشد. دعوای اثبات مالکیت در صورتی با مانع روبه رو می شود که مالکیت ادعایی مستقیماً از یک انتقال ثبت نشده مشمول قانون ناشی شده باشد. الزام به تنظیم سند رسمی نیز به طور کلی حذف نشده، بلکه امکان استفاده از آن به عنوان مسیر قضایی برای تکمیل معامله جدیدی که باید از ابتدا مطابق قانون ثبت می شد محدود شده است. دعوای ابطال سند رسمی زمانی تحت تأثیر قرار می گیرد که اساس آن پذیرش انتقال غیررسمی باشد، نه هنگامی که خواهان به جعل، اشتباه ثبتی یا جهت مستقل دیگری استناد می کند. خلع ید و تخلیه نیز بسته به منشأ حق و وضعیت مالکیت یا رابطه استیجاری می توانند داخل یا خارج از قلمرو محدودیت قرار گیرند. این رویکرد مانع آن می شود که یک قاعده استثنایی به ممنوعیتی کلی برای رسیدگی به اختلافات ملکی تبدیل شود.

پیش بینی دعوای استرداد عوضین نشان می دهد که قانونگذار خود میان اجرای اثر اصلی معامله و بازگرداندن آثار مالی رابطه ثبت نشده تفاوت قائل شده است. بنابراین، حتی در مواردی که امکان الزام

است با سند عادی، شهادت، اقرار یا سایر ادله وقوع معامله را اثبات کند؛ بلکه پیش از آن باید روشن شود که آیا عمل حقوقی مورد ادعا از نوعی است که قانون امکان استناد و حمایت قضایی از آن را منوط به ثبت رسمی کرده است. این جابه جایی نقطه تمرکز، نظام دعاوی ملکی را از الگوی سنتی «ارزیابی قدرت دلیل» به الگویی دو مرحله ای سوق می دهد که در آن ابتدا قابلیت استماع و سپس، در صورت عبور از این مرحله، ماهیت حق و ادله بررسی می شود.

تحلیل مقررات نشان می دهد که برای اجرای صحیح قانون باید میان مفاهیم صحت معامله، اعتبار سند، قابلیت استناد، ارزش اثباتی و قابلیت استماع تمایز قائل شد. این مفاهیم اگرچه در نتیجه عملی یک پرونده ممکن است بر یکدیگر اثر بگذارند، از حیث حقوقی یکسان نیستند. عدم قابلیت استماع دعوا لزوماً مساوی با اعلام بطلان ماهوی معامله نیست؛ همان گونه که پذیرش یک نوشته به عنوان سند نیز الزاماً به معنای امکان استفاده از آن برای اثبات هر اثر حقوقی نیست. متن قانون در خصوص محدودیت حمایت قضایی از اعمال ثبت نشده روشن تر از موضع آن درباره سرنوشت ماهوی تمام چنین اعمالی است. از این رو، استنتاج یک قاعده عام مبنی بر بطلان تمام معاملات ثبت نشده، بدون لحاظ ساختار مقررات، استثناها و احکام انتقالی، قابل دفاع نیست.

قلمرو ماده ۱ نیز باید به صورت دقیق و محدود تعیین شود. صرف ارتباط یک قرارداد، واقعه یا دعوا با مال غیرمنقول نمی تواند موجب اعمال ضمانت اجرای عدم استماع شود. ابتدا باید نوع عمل حقوقی منشأ ادعا مشخص و سپس بررسی شود که آیا این عمل در زمره موارد مشمول الزام قانونی قرار دارد یا خیر. وقایعی مانند تصرف، پرداخت وجه، انجام هزینه، نمایندگی، ایجاد بنا یا روابط حقوقی مستقلی که قانون ثبت آنها را شرط نکرده است، صرفاً به سبب ارتباط با ملک تابع همان ضمانت اجرا نیستند. در عین حال، اگر شخص بخواهد از این وقایع به عنوان وسیله ای برای اثبات و

به انتقال یا اثبات مالکیت وجود ندارد، نظام حقوقی نمی‌تواند همواره نسبت به انتقال‌های مالی ناشی از رابطه بی‌اعتنا بماند. همین امر درباره برخی خسارات یا تعهدات مستقل نیز صادق است. ملاک باید آن باشد که پذیرش خواسته تا چه حد نیازمند اعطای اثر اصلی به معامله ثبت‌نشده است. هرچا دعوا دارای منشأ مستقل قانونی باشد، باید از تعمیم خودکار عدم استماع پرهیز شود.

از منظر آیین دادرسی، قانون مسئولیت جدید و مهمی بر عهده دادرس قرار داده است. تصمیم درباره عدم استماع نتیجه یک مشاهده ساده مبنی بر عادی بودن سند نیست، بلکه مستلزم مجموعه‌ای از احرازهای مقدماتی است. دادگاه باید ماهیت عمل، زمان آن، وضعیت ملک، شرایط ثبتی، مقررات انتقالی و موقعیت اشخاص ثالث را بررسی کند و سپس توضیح دهد که چرا رابطه مورد ادعا مشمول محدودیت است. به همین دلیل، استدلال روشن و مستند رأی اهمیت ویژه‌ای دارد. اگر دادگاه بدون تبیین این عناصر قرار عدم استماع صادر کند، ضمانت اجرایی که برای افزایش امنیت حقوقی طراحی شده است می‌تواند خود به عامل عدم پیش‌بینی‌پذیری قضایی تبدیل شود.

همچنین باید میان حمایت از اعتماد اشخاص ثالث به ثبت رسمی و روابط داخلی طرفین تعادل برقرار شود. یکی از اهداف اساسی اصلاح نظام ثبتی آن است که شخص ثالث بتواند با اتکا به وضعیت ثبت‌شده تصمیم بگیرد و همواره در معرض ادعاهای پنهان و اسناد عادی ناشناخته قرار نداشته باشد. این هدف، محدود کردن قابلیت استناد برخی حقوق ثبت‌نشده در برابر ثالث را توجیه می‌کند. با این حال، نمی‌توان بدون تصریح قانونی آثار حمایت از ثالث را به تمامی روابط داخلی میان طرفین تسری داد. وضعیت ثالث، حسن نیت وی و نوع سند رسمی باید در هر پرونده به طور مستقل بررسی شود.

در سطح سیاست حقوقی، موفقیت قانون تنها با شدت ضمانت اجرا تضمین نمی‌شود. الزام اشخاص به ثبت زمانی می‌تواند رفتار

معاملاتی را اصلاح کند که نظام رسمی از حیث دسترسی، هزینه، سرعت، شفافیت و قابلیت اعتماد برای مردم قابل استفاده باشد. هرگونه ابهام در فرایندها، پراکندگی صلاحیت‌ها، ضعف تبادل اطلاعات یا دشواری دسترسی به سامانه‌ها می‌تواند بخشی از اختلافات پیشین را به اختلافاتی جدید درباره تشریفات ثبت تبدیل کند. بنابراین، اصلاح نهادی و فنی باید همزمان با اجرای ضمانت اجراهای حقوقی پیش رود.

در نهایت، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را نباید قانون حذف مطلق اسناد عادی از همه روابط ملکی تلقی کرد؛ بلکه باید آن را قانونی دانست که در قلمرو مشخص، امکان دستیابی به آثار قضایی برخی اعمال حقوقی را به ثبت رسمی پیوند زده است. مهم‌ترین نتیجه این تحول، تقویت نقش پیشینی ثبت در امنیت معاملات و کاهش نقش درمانی دادگاه در تبدیل معاملات غیررسمی به وضعیت رسمی است. در نظام پیشین، اشخاص می‌توانستند ابتدا معامله را عادی انجام دهند و سپس برای تثبیت آثار آن به دادگاه مراجعه کنند؛ در نظام جدید، قانون در پی آن است که فرایند رسمی در زمان ایجاد رابطه انجام شود و دادگاه جایگزین تشریفات ثبت نباشد. با وجود این، دستیابی به این هدف مستلزم تفسیر دقیق و محدود ضمانت اجرای عدم استماع، رعایت حقوق ایجادشده در دوره پیشین، تفکیک روابط طرفین از حقوق اشخاص ثالث و جلوگیری از یکسان‌سازی تمامی دعاوی مرتبط با ملک است. چنین تفسیری می‌تواند در عین تقویت اعتبار ثبت رسمی، از تبدیل قانون به مانعی نامتناسب در برابر دادخواهی جلوگیری کرده و میان امنیت معاملات، ثبات ثبتی و عدالت قضایی تعادل برقرار سازد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

EXTENDED ABSTRACT

The Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions represents a significant transformation in the relationship among registration law, contract law, and civil procedure in Iran. For many years, one of the central problems of the Iranian legal system in the field of real estate transactions has been the coexistence of formally registered ownership and contractual relationships established through ordinary documents. This duality has generated recurring disputes concerning the evidentiary value of ordinary instruments, the superiority or enforceability of official deeds, the possibility of proving ownership through private agreements, and the judicial mechanisms available for compelling formal transfer. Earlier practice generally allowed parties to rely on ordinary sale agreements, receipts, admissions, testimony, and other evidence in order to establish the existence of a transaction and subsequently seek remedies such as an order compelling the execution of an official deed. The new law modifies this framework by linking judicial protection of certain legal acts directly to their official or electronic registration. Accordingly, the central issue is no longer confined to a conventional conflict between an official deed and an ordinary document; rather, it concerns the legal relationship among the form of a transaction, the admissibility and evidentiary force of proof, the possibility of invoking a legal relationship before a court, and the extent to which an unregistered transaction may receive judicial protection. The necessity for such reform has been associated with the longstanding problems created by informal real estate transactions, including conflicting transfers, uncertainty regarding ownership, difficulties in identifying the legally protected owner, and the recurrent use of ordinary instruments as the basis for litigation (Tabatabaei Hassari, 2024). Scholars have also emphasized that widespread reliance on

unregistered real estate transactions has weakened transparency and predictability in property relations and has increased the potential for conflicting claims and litigation (Azhdari & Khazaei Fadafeen, 2024). From a broader institutional perspective, the movement toward mandatory registration can therefore be understood as an attempt to improve legal certainty, strengthen public confidence in registered information, and shift the protection of property rights from ex post judicial reconstruction toward ex ante formalization of transactions (Amini & Haj Najafi, 2025). At the same time, the intensity of the consequences attached to non-registration makes it necessary to distinguish carefully among the validity of a transaction, the validity of a document, the evidentiary value of proof, the possibility of invoking a right against others, and the admissibility of a legal action, because these concepts are legally distinct even where their practical effects overlap.

The substantive and temporal scope of the law is therefore crucial to any assessment of its impact on the evidentiary system. The law does not subject every legal relationship connected with immovable property to an identical registration requirement; instead, it identifies particular legal acts and attaches specific consequences to the failure to register them under the prescribed conditions. For this reason, the mere fact that a dispute concerns land or real estate cannot automatically justify the application of the statutory restriction. The nature of the underlying legal act must first be identified, and the court must determine whether it falls within the category of transactions and commitments for which official registration has been made legally necessary. Because the statutory consequences are severe, the scope of Article 1 should not be expanded beyond its express legal boundaries (Tabatabaei Hesari, 2024). This point is especially important where an ordinary document is used not to prove a transfer of

ownership, but to establish another fact such as payment, agency, possession, construction activity, expenditure, delivery, or a separate contractual obligation. The new law does not abolish ordinary documents from the Iranian law of evidence in general; rather, it restricts the judicial use of evidence where such evidence is presented for the purpose of obtaining legal recognition or enforcement of an unregistered transaction that falls within the statutory registration regime. In this sense, the principal shift is from a system primarily concerned with the weight and sufficiency of evidence to a system in which the court must initially determine whether the alleged relationship is legally capable of being supported through litigation at all (Javaherkalam, 2025). This distinction is fundamental because an ordinary document may still possess evidentiary relevance for purposes that do not require recognition of the prohibited legal effect. The statutory framework must therefore be interpreted by focusing not merely on the form of the evidence, but on the legal consequence that the party seeks to obtain through that evidence (Parvini, 2025). The notion of immovable property itself strengthens the policy rationale for a reliable registration system because property rights in assets fixed in location require a stable and publicly ascertainable mechanism for determining ownership and related rights (SBI, 2024). Nevertheless, the need for stability does not justify treating every ordinary document as legally void or evidentially irrelevant in all circumstances.

A further dimension of the reform concerns transitional claims and the legal treatment of pre-existing informal rights. The law recognizes that a legal system in which ordinary real estate documents have long played an important role cannot be transformed instantly without creating serious risks for acquired rights and legitimate expectations. Article 10 therefore establishes a

mechanism for the registration and follow-up of prior claims based on informal instruments and earlier legal relationships. The inclusion of such a mechanism demonstrates that the reform was not designed simply to erase all pre-existing informal claims, but rather to create a transitional route through which those claims may be recorded, pursued, and, where legally justified, converted into formally recognized rights. From the perspective of legal reform theory, this gradual approach is consistent with the idea that property registration systems are path-dependent and that successful reform must take account of institutional practices and expectations developed under the previous legal order (Amini & Haj Najafi, 2025). At the same time, registration of a claim under the transitional mechanism should not be equated with final proof of ownership; it functions primarily as a procedural and administrative means for preserving and processing the claim during the transitional period. The legal effects of failure to register or pursue such claims within the relevant time limits may be especially significant in relation to public property and third parties who rely in good faith on the official registration status. This reflects one of the fundamental policy objectives of the law: strengthening third-party confidence in public registration and reducing the risk that hidden or unregistered transactions will later disturb formally established property rights. Scholarly criticism of the previous system has repeatedly identified the insecurity created by hidden ordinary transactions and conflicting claims as a major weakness of the real estate market (Tabatabai Hessari, 2025). However, the protection of third parties should not automatically be extended into a general rule eliminating all legal effects between the original parties. A correct interpretation requires careful differentiation among the original contracting parties, public entities, and third parties acting in good faith, as well

as close attention to the applicable transitional rules and statutory time periods.

The practical consequences of the law are most visible in frequently litigated property claims. Actions seeking confirmation of a transaction or proof of ownership may be affected where the alleged ownership derives directly from an unregistered transaction falling within the statutory regime. In such cases, merely changing the formal title of the claim cannot circumvent the legislative restriction. A claimant cannot avoid the consequences of non-registration simply by presenting the same unregistered transfer as an action for proof of ownership rather than as an action to enforce the transaction, because the substantive result sought from the court remains the recognition of the same unregistered legal effect (Alijani & Javaherkalam, 2024). Nevertheless, not every ownership claim is necessarily based on a contractual transfer subject to mandatory registration, and where ownership is alleged to arise from an independent legal cause, the court must examine that basis separately. Similar considerations apply to actions compelling the execution of an official deed. Under the former practice, such actions functioned as a central mechanism through which an ordinary real estate agreement could be converted, with judicial assistance, into formal ownership. Under the new regime, where the underlying transaction itself is one that was legally required to be registered, allowing the same unregistered transaction to serve automatically as the basis for a judicial order compelling formal transfer would risk undermining the legislative objective of mandatory registration (Javaherkalam, 2025). However, this does not mean that the action for compulsory execution of an official deed has disappeared entirely. Pre-existing transactions, transitional claims, and obligations that do not themselves constitute a prohibited unregistered transfer may still

require individual assessment. The same source-based approach applies to actions for annulment of an official deed, eviction, and recovery of possession. An action seeking annulment of an official deed because of forgery, registration error, lack of authority, or another independent defect does not necessarily depend on recognition of an unregistered transaction, whereas an annulment claim based exclusively on an earlier unregistered transfer may be affected by the statutory restriction. Similarly, an action for recovery of possession brought by a formally registered owner differs fundamentally from one in which the claimant must first establish ownership through an unregistered transaction. The decisive criterion is therefore not the nominal classification of the lawsuit, but the legal source of the right asserted and whether granting the requested remedy would require the court to give legal effect to an unregistered act that the statute places outside ordinary judicial protection.

The statutory recognition of restitution of counter-performance provides further insight into the structure of the sanction and the distinction between substantive invalidity and procedural inadmissibility. Where a party has transferred money or another counter-performance under a transaction that cannot be judicially enforced because of non-registration, an absolute denial of restitution could produce unjust enrichment and severe inequity. By allowing restitution within the statutory framework, the law distinguishes between enforcing the principal effect of the unregistered transaction and reversing the financial consequences that have already occurred. This distinction has generated an important doctrinal debate. One approach argues that the severity of the statutory consequences indicates that official registration has become more than an evidentiary requirement and should be

regarded as an element affecting the substantive legal effectiveness of the transaction (Alijani & Javaherkalam, 2024). Another approach emphasizes that the final statutory text does not expressly declare such transactions void and instead frames the sanction primarily in terms of inadmissibility of claims and lack of legal effect of evidence, making it inappropriate to infer a general rule of substantive nullity without explicit legislative language (Javaherkalam, 2025). The second approach is also supported by the need to avoid unnecessary expansion of nullity and to preserve the distinction between private-law validity and judicial enforceability. Broader legal and jurisprudential critiques of the law likewise demonstrate that treating every failure to register as substantive nullity raises significant theoretical difficulties concerning contractual validity, the principle of correctness, and the legal relationship between the parties (Dadbakhsh, 2024). The implementation of the law is further complicated by the role of executive regulations and institutional arrangements. Criticism of the regulation implementing Article 3 illustrates that ambiguities in the allocation of responsibilities among intermediaries, registration systems, and official notarial mechanisms may themselves generate disputes concerning whether the statutory formalities have been properly completed (Nazari & Yaghoubi, 2025). Similar concerns arise from debates over the changing role of notary offices and the expansion of parallel institutions in real estate transactions (Ahmadlou, 2025). In specialized contracts such as construction participation and building pre-sale agreements, the problem becomes even more complex because a single contractual relationship may contain construction obligations, financing obligations, future transfer commitments, delivery duties, and formal conveyance requirements. Consequently, the effect of non-

registration should be assessed separately in relation to each obligation rather than automatically extending the sanction to every aspect of the contractual relationship (Mohseni et al., 2025).

In conclusion, the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions has transformed the legal treatment of property disputes by moving the focus of judicial analysis from the mere sufficiency of evidence toward the prior question of whether an alleged legal relationship is eligible for judicial recognition and enforcement. Its principal effect is not the universal elimination of ordinary documents, but the restriction of their use where they are relied upon to obtain the principal legal effects of transactions that the law requires to be formally registered. The correct application of the law therefore depends on maintaining a clear distinction among substantive validity, document validity, evidentiary value, enforceability, opposability, and admissibility of claims. Courts should determine the precise legal act underlying each dispute, the date on which it occurred, the registration status of the property, the applicability of transitional rules, and the position of third parties before deciding whether the claim may proceed. The nominal title of the action should not be decisive, because claims bearing the same procedural label may rest on fundamentally different legal causes. Actions for proof of ownership, compulsory registration, annulment of deeds, recovery of possession, eviction, restitution, and damages must therefore be assessed by reference to the legal effect that the claimant seeks and whether that effect depends upon judicial recognition of an unregistered act. A restrictive and precise interpretation of inadmissibility is essential to prevent the exceptional sanction from becoming a general prohibition on property litigation. At the same time, the reform can achieve its objective of improving

transactional security only if the formal registration system is accessible, transparent, technically reliable, and institutionally coherent. The long-term significance of the law lies in its attempt to replace a system in which courts frequently repaired informal transactions after the fact with one in which parties are expected to formalize legally significant real estate transactions at the time they are created. The effectiveness and fairness of this transition ultimately depend on balancing the public interest in reliable registration with the protection of pre-existing rights, procedural fairness, legitimate reliance, and meaningful access to judicial remedies.

References

- Ahmadlou, S. (2025). The Law on Mandatory Official Registration of Real Estate Transactions: A Step Forward or a Step Backward? A Look at the Consequences of Gradually Removing the Authority of Notary Offices in the Property Transaction Process and the Expansion of Parallel Institutions. *Kanun*, 200, 13-20.
- 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., & Haj Najafi, H. (2025). Rethinking the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions in Light of the Concept of Path Dependence: Lessons for Successful Legal Reform. *Journal of Registration Law Research*, 3(1), 45-64.
- Azhdari, A., & Khazaei Fadafan, A. (2024). Analytical Study of the Plan for Mandatory Official Registration of Real Estate Transactions for Ordinary Documents.
- Dadbakhsh, H. (2024). Analysis and Critique of the Law for Mandatory Official Registration of Real Estate Transactions: Legal, Jurisprudential, and Comparative Dimensions.
- Javaherkalam, M. H. (2025). Legal Acts Requiring Official Registration and the Status of Unregistered Transactions; Critique and Analysis of the Law on the Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions. *Quarterly Journal of Judicial Law Perspectives*, 81-112.
- Mohseni, V., Fouadi, N., & Azizi Moradpour, H. (2025). Examining developments in construction participation contracts and building pre-sale contracts in light of the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions. *Registration Law Research*.
- Nazari, K., & Yaghoubi, E. (2025). Critique of the bylaw of Article 3 of the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions. *Legal Civilization Quarterly*, 8(23).
- Parvini, A. (2025). Study of the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions. *Research and Development in Public Law*(3), 14-45.
- SBI, R. (2024). What Does Immovable Property Mean. <https://www.sbirealty.in/blog/what-is-immovable-property>
- Tabatabaei Hassari, N. (2024). A Critical View of the Approaches of the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions in Solving Real Estate Transaction Challenges. *Judiciary Law Journal*(128), 1-32.
- Tabatabaei Hesari, N. (2024). A Critical Approach to the Law on the Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions in Solving Challenges of Real Estate Transactions. *The Justice Law Journal*, 88(128), 1-32.
- Tabatabai Hessari, N. (2025). A critical view of the approaches of the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions in resolving real-estate transaction challenges. *Journal of Justice Law*, 88(128).