



The Scope of the Act “Mandating the Official Registration of Real Estate Transactions” on Various Types of Legal Acts

ARTICLE INFO

DOI: 10.48311/clr.2025.101660.0

Article Type

Research Article

Authors:

¹ Majid Aziziyani 
ORCID: <https://0000-0003-4751-6752>

Affiliation:

¹ Ph.D. in Private Law, University of Judicial Sciences and Administrative Services, Tehran, Iran

Correspondence:

Email: amajidaziziyani@gmail.com

Article History:

Received: 2025/04/18

Received in Revised form: 2025/11/24

Accepted: 2025/11/29

Abstract

Contrary to Articles 46 and 47 of the Registration Act, which generally limited itself to the phrase "all contracts and transactions relating to real estate or interests in real estate" and mentioning a few peace agreements, deeds of gift and partnership for the mandatory registration of contracts relating to real estate or immovable property in idiom, However, in the Mandating the Official Registration of Real Estate transactions Act 05/15/2024, approved by the Expediency Discernment Council and inspired by past experiences to prevent legal evasion and the ineffectiveness of the law's rulings regarding certain legal acts, In addition to mentioning the full phrase "any legal act, including contracts and agreements," it has also partially mentioned some specific contracts such as endowments, mortgage contracts, pre-sale of buildings, and commitments to perform all of the aforementioned legal acts. The mention of the phrase agreements alongside contracts under the general title of any legal act is considered one of the advantages of the aforementioned law. In this article, we will examine all legal acts covered by the law in question. The adoption of the Act Mandating the Official Registration of Real Estate Transactions is considered a rare act among the Registration Acts after the Islamic Revolution regarding immovable property. Which has created a new situation regarding real estate transactions and has led to the formalization of legal acts concluded regarding the aforementioned properties. A detailed examination of legal acts covered by the aforementioned law, such as contracts and formalities, will lead to the best possible implementation of the law by judicial and legal authorities and individuals in society. The article is to examine the legal and judicial foundations in a descriptive analytical method with an applied approach.

Keywords: Legal Acts, Registration Act, the Act Mandating the Official Registration of Real Estate Transactions, Ordinary Documents, Official Documents





حدود قلمرو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر انواع اعمال حقوقی

مجید عزیزانی*

دکتری حقوق خصوصی از دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری دادگستری، تهران

تاریخ ارسال: ۱۴۰۴/۰۱/۲۹ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۹/۰۳ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۰۸

چکیده

برخلاف مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت که به نحو کلی با عبارت «کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک» و ذکر چند عقد صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه برای ثبت اجباری قراردادهای راجع به اموال غیرمنقول بسنده کرده بود، ولی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۲۶ / ۲ / ۱۴۰۳ مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام و با الهام از تجربیات گذشته برای جلوگیری از گریز قانونی و بی‌اثر شدن حکم قانون نسبت به برخی اعمال حقوقی خاص، علاوه بر ذکر عبارت کامل «هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع» به نحو جزئی به بیان برخی عقود خاص مثل وقف، عقد رهن، پیش‌فروش ساختمان و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور اقدام نموده است و ذکر عبارت ایقاعات در کنار عقود تحت عنوان عام هر عمل حقوقی، از محسنات قانون مذکور محسوب می‌شود. در این مقاله به بررسی کلیه اعمال حقوقی مشمول قانون مورد بحث می‌پردازیم. تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در بین قوانین ثبتی بعد از انقلاب اسلامی در خصوص اموال غیرمنقول اقدامی کم‌سابقه محسوب که

Email: majidazizyani@gmail.com

* نویسنده مسئول مقاله:



کپی‌رایت © ۲۰۲۶، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس (TMU Press). این مقاله به صورت دسترسی آزاد منتشر شده و تحت مجوز بین‌المللی Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 قرار دارد. بر اساس این مجوز، شما می‌توانید این مطلب را در هر قالب و رسانه‌ای کپی، بازنشر و بازآفرینی کنید و یا آن را ویرایش و بازسازی نمایید، به شرط آنکه نام نویسنده را ذکر کرده و از آن برای مقاصد غیرتجاری استفاده کنید.



وضعیت جدیدی نسبت به معاملات اموال غیرمنقول را ایجاد کرده و منجر به تشریفاتی شدن اعمال حقوقی منعقد شده نسبت به اموال یاد شده گردیده است که بررسی جزئی اعمال حقوقی مشمول قانون یاد شده به عنوان عقود و ایقاعات تشریفاتی، موجب اجرای هر چه بهتر قانون توسط مراجع قضایی، قانونی و اشخاص جامعه می‌گردد. روش مقاله با بررسی مبانی حقوقی و قضایی به سبک تحلیلی توصیفی با شیوه کاربردی است.

کلیدواژگان: اعمال حقوقی، قانون ثبت، قانون الزام به ثبت رسمی، اسناد عادی، اسناد رسمی

۱. مقدمه

تعرض به منافع مالی اشخاص را می‌توان تهاجم به جسم آن‌ها تشبیه کرد و جرائم مالی نیز علاوه بر متزلزل نمودن پایه‌های اقتصادی نظام اجتماعی موجب می‌شود منابع عظیمی، صرف جلوگیری از جرم و تعقیب و دستگیری مجرمین علیه اموال بشود (میرمحمدصادقی، ۱۳۸۸: ۱۹). ثبت مالکیت یکی از عوامل مهم فقرزدایی محسوب می‌شود؛ زیرا در اثر عدم ثبت ملک، محرومیت‌هایی عارض جامعه شده است (خداوردی داریان، ۱۳۸۶: ۹۳ - ۹۴). اشخاص جامعه از طریق انعقاد عقود و دادوستد، نسبت به برطرف کردن نیازهای روزمره خود اقدام می‌کنند. در سال‌های اخیر سرمایه‌گذاری در حوزه اموال غیرمنقول یا به عبارتی خرید و فروش املاک به لحاظ سود سرشار به نحو چشم‌گیری افزایش یافته است و رغبت ریسک‌پذیری در این عرضه روزبه‌روز فزونی یافته است. به موازات افزایش سرمایه‌گذاری و انعقاد قراردادها در معاملات راجع به اموال غیرمنقول خصوصاً از طریق اسناد عادی ثبت نشده، میزان اختلافات بین اشخاص افزایش پیدا کرده و جرائم و دعاوی ناشی از آن در مراجع قضایی فزونی یافته است. اسناد از جهات متعددی تقسیم‌بندی شده‌اند. یکی از این تقسیم‌بندی‌ها که در ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی بیان شده است، تقسیم‌بندی اسناد به دو دسته رسمی و غیررسمی (عادی) است. مستنداً به ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی: «سند عبارتست از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». واژه «سند» در معنی لغوی خود نیز از معنی اصطلاحی فوق دور نیست، چه در زبان عربی بر



وزن فعل صفت مشبه است به معنی چیزی که بدان استناد می‌کنند و در زبان فارسی نیز به معنی تکیه‌گاه، آنچه پشت بر روی آن گذارند و آنچه به وی اعتماد کنند... آمده و مطابق ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی سند جزء ادله اثبات دعوی محسوب است.

اسناد عادی یا غیررسمی از این حیث که نزد مراجع رسمی و قانونی ثبت و ضبط نمی‌شود و امکان اطلاع دولت (حاکمیت) و اشخاص ثالث بدان وجود ندارد، منشأ بسیاری از جرائم و دعاوی است؛ و حتی امکان سوءاستفاده از حق هم متصور است (بافهم و همکاران، ۱۴۰۲: ۱۵۰). مقنن در ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی مفاد اسناد عادی نسبت اشخاص ثالث را فاقد اعتبار دانسته است و در ماده ۱۳۰۵ همان قانون تصریح شده است که تاریخ تنظیم اسنادی رسمی نسبت به اشخاص ثالث نیز معتبر ولی تاریخ اسناد عادی فقط نسبت به طرفین معتبر بوده و نسبت به اشخاص ثالث فاقد اثر است؛ ولی حکم این دو ماده به معنای یادشده همان‌طور که در این مقاله بدان پرداخته می‌شود، در نظام حقوقی و قضایی ایران به لحاظ حاکمیت مطلق اسناد عادی عملاً به مرحله اجرا در نیامد. برخی به استناد ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی و مقررات قانون ثبت اسناد و املاک، سند عادی را در مقابل اشخاص ثالث اصولاً غیرقابل استناد می‌دانند (خدابخشی، ۱۳۸۹: ۱۰). در مقابل، مخالفین با استناد به اصل صحت، اصل حاکمیت اراده و اصل رضایی بودن معاملات، در صورتی که اصالت سند عادی احراز شود، آن را در مقابل اشخاص ثالث نیز قابل استناد می‌دانند (شهیدی، ۱۳۷۱: ۷۳). مشکلات فراوان ناشی از اسناد عادی موجب گردید در طرح‌ها و لوایح متعددی به بحث اعتبار زدایی از اسناد عادی پرداخته شود ولی هر کدام به دلایل شرعی از سوی شورای نگهبان مخالف موازین شرع اعلام و در نهایت پس از کش و قوس‌های فراوان و با تدبیر مقام معظم رهبری، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و در مورخ ۱۴۰۳/۳/۱۷ در روزنامه رسمی منتشر گردید.

آنچه در این مقاله تازگی دارد، تحلیل جزئی اعمال حقوقی تحت شمول قانون یادشده خصوصاً برخی عقود دارای ماهیت خاص مثل وقف، رهن، اجاره به شرط تملیک و همچنین تحلیل برخی ایقاعات ناقل مالکیت مال غیرمنقول مثل اخذ به شفعه و وصیت است و به دلیل



پیش‌بینی ضمانت اجرای قانونی برای عدم ثبت رسمی معاملات، اعمال حقوقی منعقد، تشریفات محسوب و با توجه به جدید بودن قانون مورد بحث، فاقد آثار مشابه علمی است. بحث ضمانت اجرای عدم رعایت مقررات قانون یادشده در مقاله دیگر قابل بررسی بوده و از حوصله این مقاله خارج است. در این مقاله ضمن بحث تشریفات شدن اعمال حقوقی راجع به اموال غیرمنقول، اعمال حقوقی مشمول حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی^۱ را در قالب اعمال حقوقی ناقل عین ملک و همچنین اعمال حقوقی مفید انتقال مالکیت منافع اموال غیرمنقول و سپس به تحلیل خاص برخی اعمال حقوقی خاص مشمول قانون از جمله رهن و وقف و حقوق انتفاع و ارتفاق و تعهد به انجام اعمال حقوقی یادشده می‌پردازیم.

۲. تشریفات شدن اعمال حقوقی راجع به اموال غیرمنقول

در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی آمده است: «یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش‌فروش ساختمان، اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است...». همچنین در تکمیل ماده ۱ پیش‌گفته، شق اول ماده ۱۰ این قانون اشعار دارد: «سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه‌ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیررسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش

۱. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۲۶ / ۲ / ۱۴۰۳ مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام که از این پس برای رعایت اختصار از عنوان «قانون الزام به ثبت رسمی» استفاده می‌شود.



از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید...». به اعتقاد ما تمامی اعمال حقوقی مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی (اعم از عقد و ایقاع) با توجه به احکامی که در این قانون برای تعیین ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت رسمی پیش‌بینی کرده است، منجر به تشریفاتی شدن این اعمال حقوقی شده است؛ زیرا هرچند مشابه این الزام قانونی برای ثبت اجباری معاملات راجع به اموال غیرمنقول و تعیین ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی، سابقاً در مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت بیان شده بود؛ ولی قانون ثبت از قوانین قبل از انقلاب بوده که مورد تأیید شورای نگهبان از لحاظ شرعی بودن قرار نگرفته و آن شورا، اطلاق مواد پیش‌گفته از قانون ثبت -همان‌طور که در بخش دیگر مقاله بدان پرداخته می‌شود- در خصوص بی‌اعتباری اسناد عادی دارای حجیت شرعی را غیرشرعی اعلام کرده است؛ در حالی که قانون جدید الزام به ثبت رسمی، در پی اصرار مجلس بر مصوبه خود به دلیل خلاف شرع اعلام شدن مصوبه توسط شورای نگهبان، مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام است و از سوی آن مجمع، موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شده است.

هم‌چنین بیان مقنن در مواد ۱ و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی در مقایسه با مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت در تعیین ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت رسمی از جمله عبارت «فقدان اعتبار و عدم استماع دعاوی و ادله راجع به آن‌ها» راجع به اعمال حقوقی ثبت‌نشده، دلالت بر غیر رضایی یا تشریفاتی بودن اعمال حقوقی مذکور است؛ زیرا همان‌گونه که دیدگاه غیر مشهور در تشریفاتی بودن عقود موضوع ماده ۴۶ قانون ثبت معتقد هستند که در مورد املاک، تمیز مالکیت جنبه نوعی و کلی داشته و نمی‌توان کسی را در برابر خواننده دعوا مالک و در برابر دیگران غاصب دانست (کاتوزیان، ۱۳۹۰، ج ۱: ۲۵۷). در حقیقت، لزوم تنظیم سند رسمی برای فروش املاک ثبت‌شده از قواعد مربوط به نظم عمومی است و حتی اقرار خواننده به وقوع بیع نیز اثر ندارد، زیرا اقرار اخبار از واقع است و به عملی که در نظر قانون‌گذار بی‌اثر است، اعتبار نمی‌بخشد. به‌ویژه آنکه برخلاف حقوق دینی، حق عینی در برابر همه مردم وجود دارد و محدود به رابطه خاص نمی‌شود؛ یعنی نمی‌توان ادعا کرد که «الف» در برابر «ب» مالک ملک است، اما در مقابل «ج»



مالکیتی ندارد. از این رو، نمی‌توان در معاملات عادی ادعا کرد که خریدار در برابر فروشنده مالک است، ولی اگر همسایه مجاور به حقوق او تجاوز کند، او به‌عنوان مالک نمی‌تواند خلع ید او را بخواهد (صادقی مقدم و طباطبائی حصاری، ۱۳۹۴: ۶۴۵). لذا با وجود حکم فقدان اعتبار و عدم استماع دعاوی و ادله راجع به اعمال حقوقی ثبت‌نشده نزد مراجع قضایی، شبه‌قضایی و داوری در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، اگر اعتقاد به پذیرش دیدگاه رضایی بودن اعمال حقوقی مشمول قانون موصوف را داشته باشیم، مفاد ماده یادشده را لغو و بی‌فایده نقلی کرده‌ایم که این امر مخالف حکمت قانون‌گذار است. عقد تشریفاتی عقدی است که علاوه بر شرایط صحت اساسی قراردادهای دارای تشریفاتی خاصی اعم از به کار بردن لفظ خاص یا انجام عملی مثل قبض یا تنظیم سند رسمی است. اصل بر رضایی بودن عقود است و تشریفاتی بودن خلاف اصل و نیازمند تصریح مقنن به ذکر تشریفات در قانون است. لذا صحت اعمال حقوقی نسبت به اموال غیرمنقول تنها در صورتی معتبر است که به‌وسیله سند رسمی و تحت تشریفات قانون الزام به ثبت رسمی صورت گیرد و پیش از این تشریفات، انتقال حتی در روابط دو طرف نیز اثر ندارد؛ حتی اگر دو طرف به وقوع آن اقرار کنند. هم‌چنین دیدگاه برخی مبنی بر غیرقابل استناد بودن معامله در برابر اشخاص ثالث علی‌رغم صحت آن بین طرفین (خدابخشی، ۱۳۸۹: ۹-۳۹)، موضوع ذیل ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، به دلیل اینکه این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی نسخ صریح گردیده است، قابل پذیرش نمی‌باشد. در ادامه مقاله به تحلیل جزئی اعمال حقوقی ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی می‌پردازیم.

۳. اعمال حقوقی ناقل عین اموال غیرمنقول

در صدر ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی در عبارتی جامع و مانع با عبارت «هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین...» اعمال حقوقی که منجر به انتقال عین اموال غیرمنقول می‌شود، مشمول حکم ذیل ماده موصوف دانسته شده که در ادامه به ذکر این مصادیق می‌پردازیم.

۳-۱. بیع



عقد بیع از مهم‌ترین و کثیرترین اعمال حقوقی در روابط معاملی و دادوستد روزمره اشخاص جامعه برای کسب سود و رفع نیازهای اقتصادی محسوب و مصداق اجلی اعمال حقوقی ناقل عین اموال غیرمنقول محسوب می‌شود. تفاوت حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی و مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت در این است که اولاً- در قانون الزام از عبارت «عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع» استفاده شده و ایقاعات ناقل عین ملک نیز مشمول این قانون است؛ ولی در مواد یادشده از قانون ثبت با وجود عبارت «کلیه عقود و معاملات»، ایقاعات از شمول حکم قانون خارج می‌شوند که از این حیث حکم قانون جدید جامع‌تر محسوب می‌شود؛ ثانیاً- عقد بیع ناقل عین ملک، می‌بایستی در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» به ثبت برسد در غیر این صورت با ضمانت اجرای ماده ۱ قانون الزام مواجه خواهد بود. در حالی که در مواد یادشده قانون ثبت، صرفاً به ثبت اجباری (بدون ذکر در سامانه خاص) بسنده شده است. البته مقنن در ماده ۲۲ قانون ثبت^۲، صرفاً ثبت در دفتر املاک سازمان ثبت را معیار مالک و مالکیت می‌داند. همچنین در ذیل ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی مشابه حکم ماده ۲۲ قانون ثبت، اعلام داشته مراجع قضایی و اداری تنها کسی را مالک می‌شناسند که نام او در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. از جمع صدر و ذیل ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی باید گفت که «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» نسخه الکترونیکی دفتر املاک سازمان ثبت محسوب می‌شود و هیچ‌گونه تناقضی در این خصوص در ماده ۱ موصوف وجود ندارد و با راه‌اندازی این سامانه، دفتر املاک سنتی برچیده شده و این اقدام مقنن در راستای تکالیف مندرج در قانون برنامه هفتم توسعه و الکترونیکی‌شدن خدمات دولتی (دولت الکترونیک) و گسترش امنیت در تنظیم اسناد با استفاده از فناوری‌های نوین برای جلوگیری از جعل و سایر جرائم مرتبط، قابل تحسین محسوب می‌شود. نکته قابل ذکر دیگر این که در مصوبات اولیه قانون الزام به ثبت، به جای ثبت اعمال حقوقی در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد»، از ثبت در «دفتر اسناد

۲. «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت».



رسمی» استفاده شده بود؛ ولی در مصوبات بعدی، مجلس عبارت «دفاتر اسناد رسمی» را به «در سامانه ثبت الکترونیک اسناد» اصلاح کرد که این اصلاحیه در راستای تسهیل دسترسی و کاهش هزینه مردم و مشکلات ناشی از مراجعه اشخاص به دفاتر اسناد رسمی و امکان آنی استعلام برخط توسط مراجع قانونی و قضایی، به نفع مردم است.

مطابق مفهوم و منطوق مواد ۱۱ الی ۲۲ قانون مدنی، اموال غیرمنقول به ذاتی (زمین و عرصه)، تبعی ناشی از عمل انسان (ابنیه و اشجار یا اعیان) و حکمی (موارد مندرج در ماده ۱۷ قانون مدنی) تقسیم می‌شود. از سه نوع مال غیرمنقول موصوف، دو قسم اول یعنی اموال غیرمنقول ذاتی و تبعی ناشی از عمل انسان مشمول حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی است و قسم اخیر یعنی مال غیرمنقول حکمی و همچنین غیرمنقول تبعی موضوع ماده ۱۸ قانون مدنی و دعاوی راجع به مال غیرمنقول از شمول حکم ماده ۱ موصوف مبنی بر ثبت رسمی اجباری خارج است؛ زیرا همان‌طور که در ماده ۱۷ قانون مدنی آمده است، این قسم از اموال صرفاً «از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال» در حکم مال غیرمنقول محسوب شده ولی ذاتاً منقول محسوب می‌شوند و با فلسفه حاکم بر قانون الزام به ثبت رسمی نسبت به ضابطه‌مندکردن معاملات راجع به اموال غیرمنقول برای حفظ نظم عمومی و معاملاتی مناسبی ندارد. بهتر بود مقنن به نحو دقیق با ذکر دقیق انواع اموال غیرمنقول مشمول قانون، برای جلوگیری از اختلاف برداشت‌های بعدی اقدام می‌نمود.

۳-۲. معاوضه

معاوضه به عنوان نزدیک‌ترین عمل حقوقی شبیه عقد بیع، مطابق ماده ۴۶۴ قانون مدنی عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، مالی می‌دهد به عوض مال دیگر که از طرف دیگر اخذ

۳. حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد، از قبیل گاو و گاومیش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره و به طور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت، لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال، جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو و یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است



می‌کند بدون ملاحظه این که یکی از عوضین، مبیع و دیگری ثمن باشد. این عقد در بسیاری از موارد صرفاً از طریق قصد طرفین در انعقاد معاوضه از عقد بیع قابل تمییز است (ره‌پیک، حسن ۱۳۸۷ الف: ۲۵) و شمولیت حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی ناظر بر همه حالات آن یعنی خواه معاوضه دو ملک با هم، یا معاوضه مال غیرمنقول با مال منقول یا حقوق مالی آن است. به عبارتی اگر مال غیرمنقول مورد معاوضه چه در مقام عوض چه در مقام معوض باشد، تفاوتی در حکم موصوف نمی‌کند؛ زیرا طبق صدر ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین باشد، مشمول حکم قانون بوده و عبارت «موضوع یا نتیجه» برای انتقال مالکیت مال غیرمنقول، دلالت بر این دارد که هر کدام از موضوع یا نتیجه که مربوط به انتقال مال غیرمنقول باشد، برای اجرای حکم ماده یک قانون یادشده کافی است.

۳-۳. صلح در مقام نقل عین

عقد صلحی مشمول حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی است که مفید انتقال عین یا منفعت یا انتقال حق ارتفاق یا انتفاع بیش از دو سال راجع به اموال غیرمنقول باشد. تفاوتی نمی‌کند که صلح در مقام رفع تنازع موجود و یا جلوگیری از تنازع احتمالی (۷۵۲ قانون مدنی) و یا در مقام هر یک از عقود باشد (۷۵۸ قانون مدنی)؛ بنابراین اگر مورد صلح، عین باشد در مقابل عوض، نتیجه آن همان نتیجه بیع خواهد بود بدون این که شرایط و احکام خاصه بیع در آن مجری شود (امامی، ج ۳، ۱۳۷۵: ۸۷). آنچه مهم است اینکه مفید انتقال مال غیرمنقول باشد و عبارت «موضوع یا نتیجه» برای انتقال مالکیت مال غیرمنقول موضوع ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی همان‌طور که در مورد عقد معاوضه گذشت، در مورد عقد صلح در مقام انعقاد یا نتیجه هر یک از عقود صادق است. مثلاً هرگاه خواننده قسمتی از منزل متعلق به خود را به فرزندش صلح نموده تا مهریه همسر (خواهان) قرار دهد، مشمول این قانون است.

در بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت به لزوم ثبت صلح‌نامه در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند، تصریح شده است ولی بنا به



دلایلی که شورای نگهبان در خصوص مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت (ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت رسمی) از حیث عدم انطباق با موازین شرع در تاریخ ۱۳۹۵/۸/۴ اعلام داشته: «... مفاد ماده ۲۲ ق.ث. و نیز ماده ۴۸ آن که دلالت بر بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دارد، اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آن‌ها باشد خلاف شرع و باطل است و در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینة و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است...»، هیچ‌گاه ضمانت اجرای ماده ۴۷ قانون ثبت مبنی بر ثبت اجباری صلح‌نامه به نحو کامل اجرایی نشد.

۳-۴. هبه

مطابق ماده ۷۹۸ قانون مدنی هبه واقع نمی‌شود مگر با قبول و قبض متهب اعم از این که مباشر قبض خود متهب باشد یا وکیل او و قبض بدون اذن و اهب اثری ندارد. عقد هبه به واسطه لزوم قبض در صحت آن، از عقود تشریفاتی محسوب می‌شود. این عقد در صورتی که مفید انتقال عین یا منفعت یا انتقال حق ارتفاق یا انتفاع بیش از دو سال راجع به اموال غیرمنقول باشد، مشمول حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی است. هر چند برخی معتقدند که تسلیم اموال غیرمنقول زمانی محقق می‌گردد که بایع، دیگر سلطه‌ای بر مورد معامله نداشته و از آن رفع ید نموده باشد (لطفی، ۱۳۷۶: ۱۲۰)؛ ولی به نظر می‌رسد با حاکم شدن مقررات قانون الزام به ثبت رسمی مبنی بر ثبت هبه در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد»، لزومی به قبض مادی و فیزیکی نباشد؛ زیرا مطابق ماده ۳۶۷ قانون مدنی قبض عبارت است از استیلائی مشتری بر مبیع و استیلا از طریق تنظیم سند رسمی به بالاترین نحو محقق می‌شود.

همان‌طور که در بند قبلی در عقد صلح اشاره شد، در بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت به لزوم ثبت هبه نامه در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند، تصریح شده است ولی بنا به دلایل شرعی از سوی شورای نگهبان، ضمانت اجرای ماده ۴۷ قانون ثبت مبنی بر ثبت اجباری هبه نامه اجرایی نشد.

۳-۵. شرکت



شرکت چه در مقام ایجاد اشاعه و چه در مقام توافق برای اداره مال مشاع و تقسیم سود و زیان و چه در مقام شرکت معاوضی (تملیک بخش مشاعی از مال شریک به شریک دیگر برای ایجاد اشاعه در همه اموال موضوع شراکت)، در صورتی که مربوط به مال غیرمنقول و مفید نقل مالکیت و ایجاد اشاعه در ملک بین چند شریک باشد، تحت شمول عبارت ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی «هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین است» و ضمانت اجرای مندرج در این ماده است. با وجود اینکه در ماده ۱ موصوف به عقد شرکت اشاره نشده است و در تبصره یک ماده یک طرح الزام به ثبت رسمی (مصوبه مجلس) از عبارت «تقسیم عرصه و اعیان» اموال غیرمنقول مشاع برای ثبت رسمی اشاره شده بود؛ ولی در مصوبه نهایی، عبارت موصوف، محذوف گردید که این اقدام به جهت حدوث اختلاف نظر احتمالی، قابل انتقاد به نظر می‌رسد. ولی به اعتقاد ما در عقد شرکت نسبت به مال غیرمنقول به این دلیل که نتیجه آن تغییر در مالکیت و ایجاد وضعیت جدید به نسبت میزان مالکیت قبلی است، مشمول نتیجه نقل ملکیت مندرج در صدر ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی است و عبارت کلی «اعمال حقوقی» در صدر ماده ۱ قانون مورد بحث، تمامی اختلافات احتمالی را مرتفع می‌کند. شرکت‌نامه همانند صلح‌نامه و هبه‌نامه در بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت برای ثبت رسمی الزامی در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند، مورد نظر مقنن بود که به دلایل پیش‌گفته در دو عقد یادشده به مرحله اجرا درنیامد.

نوآوری قابل تقدیر قانون در عقد شرکت برای رفع یکی از معضلات اصلی واحدهای آپارتمانی که سند مالکیت مفروزی برای آن صادر نشده این است که امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه بین مالکان وجود دارد؛ مطابق ماده ۱۴ قانون الزام به ثبت رسمی، نسبت به املاکی که دستور نقشه آن، شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد پیش‌بینی کرده و تخصیص شناسه یکتا (کد ۱۸ رقمی و منحصر به فرد برای هر سند مالکیت که در قسمت بالای سند درج می‌شود) برای هر واحد را مقرر داشته و تصریح کرده است که تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع



ماده ۱ این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان‌پذیر است.

۳-۶. پیش‌فروش ساختمان

قرارداد پیش‌فروش ساختمان و به طور کلی قرارداد نسبت به مال آینده، قرارداد دارای موضوع است و از شمول ماده ۳۶۱ قانون مدنی خارج است و موضوع آن مالی است که می‌بایست در آینده فراهم شود (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۲۷۵). در قرارداد موصوف علی‌رغم اینکه موضوع ساخت‌وساز فعلاً معدوم است ولی چون زمینه آن یعنی زمین و عرصه فراهم است، به تبع موجود مانند عقد وقف بلا مانع است (تقی پور درزی نقیبی و ابهری، ۱۳۹۹: ۹۵). ماده ۱ قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ سابقاً مقرر می‌داشت: «هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش‌فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش‌خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون قرارداد پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود.» این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی بدین شرح اصلاح گردید: «هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود.» قانون اصلاحی از حیث دامنه شمول، جامع‌تر و با عبارت «تعهد شخص در مقابل دیگری برای ساخت و تحویل واحد ساختمانی و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور»، برای گریز از ضمانت اجرای ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، محکم‌تر است. برتری دیگر اصلاحیه ماده ۱ قانون پیش‌فروش ساختمان مطابق قانون الزام به ثبت رسمی این است که تمامی صور قراردادهای مشارکت در ساخت، قرارداد پیش‌فروش تلقی شده است (صرف از اختلاف ماهیت دو قرارداد موصوف) تا مشمول حکم قانون الزام به ثبت رسمی گردد.



۳-۷. وصیت تملیکی عین اموال غیرمنقول

مطابق ماده ۸۲۶ قانون مدنی وصیت تملیکی عبارت است از این که کسی عین یا منفعتی را از مال خود برای زمان بعد از فوتش به دیگری مجاناً تملیک کند. وصیت از اعمال حقوقی رضایی و غیر تشریفاتی محسوب که در قانون مدنی و قانون امور حسبی برای صحت انعقاد آن، شرط خاصی پیش‌بینی نشده است. هر چند در ماده ۲۷۷ قانون امور حسبی پیش‌بینی شده است «ترتیب تنظیم وصیت‌نامه رسمی و اعتبار آن به طوری است که برای اسناد تنظیم‌شده در دفاتر اسناد رسمی مقرر است»، اما شورای نگهبان در مورد اعتبار وصیت‌نامه فاقد شرایط مندرج در قانون امور حسبی، مشابه آن چه در خصوص حکم ماده ۴۸ قانون ثبت و بدون تمییز وصیت‌نامه غیررسمی با سایر اسناد عادی در نظریه شماره ۲۶۳۹ مورخ ۱۳۶۷/۸/۴ چنین اعلام نظر کرد: «به‌طور کلی اعتبار وصیت‌نامه مانند سایر اسناد در صورتی است که حجت شرعی بر مفاد آن باشد». نظر مخالف در خصوص تأثیر مقررات قانون امور حسبی بر انعقاد وصیت وجود دارد (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۱۲۳). با وجود اینکه در خصوص ماهیت وصیت تملیکی از حیث عقد یا ایقاع بودن اختلاف عقیده وجود دارد؛ ولی قانون‌گذار، در مورد عقد یا ایقاع بودن وصیت تملیکی، ساکت است. در واقع چنین وصیتی، ایقاع محسوب می‌گردد؛ زیرا به دلالت عرف، موصی بنیان‌گذار وصیت است؛ و تملیک رایگان را به وجود می‌آورد؛ در حالی که موصی‌له، بدون حق گفتگو در مورد مفاد وصیت، فقط اختیار قبول یا رد آن را دارد، در مقام قانون‌گذاری، منطقی‌تر است که به هنگام وضع مواد مربوط به وصیت تملیکی، از این حقایق عرفی پیروی کرده و وصیت مزبور را، ایقاع تلقی نمود (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۲۱). با تلقی ماهیت وصیت به عنوان ایقاع، عبارت ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی «هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین است»، مشمول وصیت نیز می‌باشد و می‌بایست هر گونه وصیت مفید انتقال اموال غیرمنقول ثبت و ضبط شود. به نظر می‌رسد مقصود مقنن از ذکر عبارت کلی «عمل حقوقی» و تصریح به ایقاع و عدم بسنده به عبارت عقود و معاملات، برای تسری حکم قانون نسبت به ماهیت برخی از اعمال حقوقی است که در عقد یا ایقاع بودن (مثل وصیت)، بین دکترین اختلاف نظر است و این اقدام مقنن قابل ستایش محسوب می‌شود.



۳-۸. اخذ به شفعه

یکی دیگر از ایقاعات مشمول ثبت الزامی در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» موضوع ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، اخذ به شفعه است. این عمل حقوقی مطابق ماده ۸۰۸ قانون مدنی ناظر به انعقاد عقد بیع توسط یکی از شرکا با شخص ثالث (مشتری) نسبت به مال غیرمنقول قابل تقسیم بین دو نفر شریک است. شریک دیگر حق دارد قیمتی را که مشتری داده است به او بدهد و حصه مبیع را تملک کند. اقدام شریک دیگر برای پرداخت ثمن به مشتری و تملک حصه او از حیث ماهیت، ایقاع است (ره‌پیک، ۱۳۸۷ ب: ۱۵ - ۱۷). با این اوصاف، عبارت ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی «هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین است»، مشمول اخذ به شفعه توسط شفیع نیز می‌شود. نکته قابل تأمل در اخذ به شفعه این است که اعمال اخذ به شفعه توسط شفیع صورت می‌گیرد و این عمل با پرداخت ثمن به مشتری محقق می‌شود؛ لذا ثبت اعمال اخذ به شفعه در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» توسط شفیع انجام می‌شود و به جهت ایقاعی بودن ماهیت آن و عدم تأثیرگذاری اراده مشتری در تحقق آن، لزومی به مشارکت مشتری در ثبت رسمی وجود ندارد و مشتری نیز برای این امر طبیعتاً تمایلی ندارد.

۳-۹. قرض

عقد قرض، یکی از عقود تملیکی است؛ لذا به مجرد تحقق عقد، تملیک صورت می‌پذیرد و تأثیر یا عدم تأثیر قبض در وقوع قرض، ارتباطی با تملیکی بودن قرارداد مزبور ندارد (ره‌پیک، ۱۳۸۷ الف: ۱۴۰). مطابق ماده ۶۴۸ قانون مدنی، قرض عقدی است که به موجب آن احد طرفین مقدار معینی از مال خود را به طرف دیگر تملیک می‌کند که طرف مزبور مثل آن را از حیث مقدار و جنس و وصف رد نماید و در صورت تعذر رد مثل، قیمت یوم‌الرد را بدهد. با توجه به اینکه با وقوع عقد قرض، مقترض مالک مال موضوع قرض می‌شود و ذمه وی مطابق ماده ۶۵۰ قانون مدنی به رد مثل مشغول است نه عین مال، لذا از اعمال حقوقی مفید انتقال مالکیت مال غیرمنقول از مقرض به مقترض محسوب و تحت شمول عبارت «هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که



موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین است» موضوع ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی است و می‌بایست در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» ثبت رسمی شود.

۱۰-۳. جعاله

به حق الزحمه‌ای که جاعل، تعهد می‌نماید تا در مقابل اتیان کاری مشخص، به عامل پرداخت نماید؛ «جُعل» گویند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ۲۳۰). چنانچه موضوع عقد جعاله مال غیرمنقول باشد، می‌بایست مانند سایر اعمال حقوقی مفید نقل مالکیت، در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی، ثبت شود، زیرا مطابق ماده ۵۶۱ قانون مدنی جُعّاله عبارت است از التزام شخصی به ادای اجرت معلوم در مقابل عملی اعم از این که طرف، معین باشد یا غیرمعین و لذا اگر جاعل، جُعل (اجرت) را مال غیرمنقول قرار دهد و عامل نسبت به انجام عمل مد نظر جاعل اقدام کند، عمل به عنوان مالک جعل (مال غیرمنقول)، تلقی خواهد شد.

۱۱-۳. وکالت مفید نقل ملکیت

در عرف، تنظیم وکالت‌نامه برای انتقال مالکیت اموال اعم از منقول و غیرمنقول به جهت سهولت آن رایج است. تنظیم این وکالت‌نامه‌ها گاهی مسبوق به وجود قرارداد نقل ملکیت بین طرفین به نحو شفاهی یا کتبی است و گاهی صرفاً در مقام انجام نیابت توسط وکیل برای موکل بدون رابطه معاوضی بین طرفین است. مطابق قاعده العقود تابعه للقصد، قرارداد تابع قصد واقعی طرفین است. بنابراین اگر دوطرف، قراردادی منعقد نمایند و مقصود آنان عقد دیگری باشد، عمل حقوقی تابع موردی است که قصد نموده‌اند، هر چند عنوان دیگری برای آن انتخاب کرده باشند (عابدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۰۱). آنچه مقنن در قانون الزام به ثبت رسمی به دنبال آن بوده این است که انتقالات راجع به اموال غیرمنقول به نحو رسمی و در رصد حاکمیت برای ایجاد نظم صورت گیرد و موضوع اعمال حقوقی هر چه که باشد، اگر منجر به نقل ملکیت مال غیرمنقول شود، مد نظر قانون‌گذار است. برای همین طبق صدر ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی عبارت «هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین...» علاوه



بر موضوع، نتیجه اعمال حقوقی در قالب هر عمل حقوقی، مقصود مقنن است. وکالت در مقام بیع (یا سایر اعمال حقوقی) صرف نظر از اختلاف دیدگاه‌ها در خصوص ماهیت آن از حیث وکالت محض بودن با توجه به اراده ظاهری یا بیع بودن با توجه به اراده واقعی، یا وعده بیع بودن و یا اقتران زمانی تحقق هر دو عقد بیع و وکالت (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۱۱۶ و کاتوزیان، ۱۳۹۲، ج ۱: ۲۲)، اگر مفید انتقال مالکیت مال غیرمنقول باشد، مشمول لزوم ثبت رسمی در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» موضوع ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی است. همچنین عبارت تبصره دو ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی به نحو ضمنی اعتبار وکالت در مقام بیع را مورد پذیرش قرار داده است: «میزان مالیات، حق‌الثبت و حق‌التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیرمنقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالت‌نامه اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق‌الثبت تنظیم می‌شود». لذا اگر مالک مال غیرمنقول به شخص دیگری وکالت در انتقال آن مال به موکل یا ثالث تحت عنوان هر کدام از اعمال حقوقی مفید نقل مالکیت اعطا کند، این وکالت‌نامه می‌بایست به شرح ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی ثبت رسمی گردد وگرنه مشمول ضمانت اجرای این قانون می‌گردد. باطل شدن بعدی معامله وکیل با خود یا با شخص ثالث نسبت به مال موکل (موضوع وکالت) با استناد به وکالت‌نامه به دلیل عدم رعایت مصلحت به لحاظ عدم تنفیذ موکل (مالک) موضوع رأی وحدت رویه رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، نافی لزوم ثبت وکالت‌نامه در سامانه نخواهد بود.

۴. اعمال حقوقی ناقل منافع اموال غیرمنقول

اعمال حقوقی مفید انتقال منافع شامل اجاره، صلح منافع و وصیت به منافع و اجاره به شرط تملیک (با ماهیت دوگانه شبه بیع و اجاره) در این قسمت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۴-۱. اجاره، صلح و وصیت نسبت به منافع

مطابق بیان مقنن در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی: «انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال



مذکور برای مدت بیش از دو سال... و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور...» هر عمل حقوقی که موجب انتقال منافع مال غیرمنقول از شخصی به شخص دیگر برای مدت بیش از دو سال شود، هم چون انتقال عین در ردیف ثبت الزامی در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» قرار دارد. مهم‌ترین مصداق از عقود مفید انتقال منافع، عقد اجاره است که به نحو مفصل در مواد ۴۶۶ الی ۵۱۷ قانون مدنی به آن پرداخته شده است. اگر موضوع عقد اجاره (مورد اجاره) مال غیرمنقول باشد، مشمول قانون الزام به ثبت رسمی است. علاوه بر اجاره، دو عقد صلح و وصیت نسبت به منافع مال غیرمنقول، موجب نقل ملکیت منافع می‌شود و مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی است. در این خصوص چند نکته ذکر است: اولاً- تسری حکم ثبت الزامی عقود مفید انتقال منافع در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، صرفاً برای اعمال حقوقی یادشده برای مدت بیش از دو سال است؛ بنابراین اجاره، صلح منافع و وصیت به منافع برای مدت‌های یک و دو ساله نیازی به ثبت در سامانه موصوف ندارد. با توجه به کثیرالانعقاد بودن اجاره‌های یک و دو ساله (خصوصاً یک‌ساله)، تدبیر مقنن برای تسهیل وقوع این نوع از اجاره‌ها مبنی بر عدم لزوم ثبت رسمی در سامانه قابل تحسین است و هیچ تعارضی با فلسفه حاکم بر این قانون ندارد؛ ثانیاً- هر چند مقنن در عبارت «انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال...» ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی از اعمال حقوقی استفاده نکرده و به عقود بسنده کرده ولی به معنای این نیست که ایقاعات از جمله وصیت (در خصوص ایقاع بودن وصیت، در مبحث اعمال حقوقی مفید نقل عین بدان پرداخته شد) مشمول این حکم نیست؛ زیرا در صدر این ماده از عبارت «هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع» استفاده شده و ذکر عبارت «انعقاد عقود مفید انتقال منافع» از باب غلبه انعقاد این اعمال حقوقی از طریق عقود خصوصاً عقد اجاره است؛ وگرنه حکم صدر ماده برای بیان مراد مقنن کافی است؛ ثالثاً- اطلاق عبارت «انعقاد عقود مفید انتقال منافع...» شامل کلیه عقود اجاره در محل‌های مسکونی و محل‌های با حق کسب و پیشه و تجارت است. لذا اگر عقد اجاره بیش از دو سال، مشمول هر کدام از قوانین روابط موجر و مستأجر سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ باشد، تحت شمول قانون الزام به ثبت رسمی و ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی است؛ رابعاً- هر چند امکان انعقاد عقود مزارعه و مساقات نسبت به منافع زمین و باغ متصور



است و در صورت اعتقاد به نظریه مفید انتقال منافع، تحت شمول حکم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی‌گردد (امامی، ۱۳۷۵ ج ۲: ۷۲) ولی به نظر می‌رسد این دیدگاه صحیح نباشد و مطابق مواد ۵۱۸ و ۵۴۳ قانون مدنی، عامل حق پیدا می‌کند در زمین زراعت کند و در حاصل شریک باشد و مالکیتی نسبت به منافع مال غیرمنقول حاصل نمی‌کند و مستحق شراکت در ثمره و محصول است نه مالکیت منافع.

۲-۴. اجاره به شرط تملیک

تلفیق میان اجاره و بیع نهاد تازه‌ای را به وجود آورده است که در حقوق ما «اجاره به شرط تملیک» نامیده می‌شود. این عقد دارای ماهیت خاص و دوگانه (شبه‌بیع و شبه‌اجاره) است. اجاره‌ای که توأم با وعده فروشنده است که در این اجاره‌ها مستأجر مختار است با انتخاب بیع و فراهم آوردن شرایط آن، مورد اجاره را تملیک یا به اجاره پایان دهد. در چنین اجاره‌ای به طور معمول شرط می‌شود که با پرداختن آخرین قسط اجاره، مستأجر خود مالک آن است و نیازی به عمل حقوقی دیگر ندارد. صرف نظر از اختلافات نظری پیرامون ماهیت اجاره به شرط تملیک (بیع معلق یا اجاره)، این عمل حقوقی مشمول ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی بوده و مقنن برای جلوگیری از اختلافات بعدی، مشخصاً در این ماده به آن تصریح نموده است. نکته قابل ذکر این است که عبارت «برای مدت بیش از دو سال...» در ماده ۱ قانون موصوف، مربوط به انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال غیرمنقول (مثل اجاره) است نه اجاره به شرط تملیک. لذا انعقاد این عقد حتی برای مدت کمتر از دو سال، مشمول ثبت در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» است.

۵. اعمال حقوقی خاص مشمول قانون:

عقودی مثل رهن و وقف از حیث دارا بودن ماهیت مفید نقل عین یا منفعت دارای وضعیتی خاص بوده که در این قسمت به ذکر آن می‌پردازیم.



۵-۱. رهن

مطابق ماده ۷۷۱ قانون مدنی، رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به دائن می‌دهد. رهن در شرع اسلام، دارای مفهوم خاصی نبوده؛ و در همان معنای لغوی خود به کار رفته است (هاشمی شاهرودی، ۱۳۸۹: ۶۵). عقد رهن به منظور توثیق دین، ایجاد شده تا معاملات اعتباری در جامعه رواج یابد و رونق اقتصادی شکل گیرد و در نتیجه تولید و اشتغال و توسعه اقتصادی نتیجه دهد (کریمی، ۱۴۰۲: ۳۱۰). به لحاظ شرط قبض در صحت عقد رهن (ماده ۷۷۲ قانون مدنی)، این عقد از عقود تشریفاتی محسوب می‌شود. در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت به عقد رهن برای ثبت رسمی اجباری تصریح نشده است؛ ولی در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی بدان تصریح شده است. همچنین در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ (نسخ‌شده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۱۴۰۳) به عقد رهن اشاره شده بود. مطابق ماده ۷۷۴ قانون مدنی، مال مرهون باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است. لذا عقدی رهنی مشمول قانون الزام است که نسبت به عین مال غیرمنقول باشد و رهن غیر عین اساساً باطل و قابلیت ثبت رسمی را دارا نمی‌باشد. در خصوص کفایت ثبت رسمی از قبض با توجه به تفسیر عرفی از استیلای مرتهن بر مال مرهونه از طریق تنظیم سند رسمی، مطالب همان است که در عقد هبه بدان پرداخته شد.

۵-۲. وقف

تصریح به ثبت رسمی عقد وقف در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی و عدم بسنده به عبارت صدر ماده موصوف (عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع) از امتیازات قانون جدید محسوب می‌شود که سابقاً در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور اشاره‌ای به آن نشده بود. وقف مطابق ماده ۵۵ قانون مدنی حبس عین و تسبیل منفعت است و از این حیث که مفید نقل عین و منفعت نمی‌شود، تصریح علی‌حده به آن در ماده قانون الزام به ثبت رسمی ضروری بود. به نظر می‌رسد اختلافات و دعاوی متکثر ناشی از املاکی که بین



اشخاص و سازمان اوقاف و امور خیریه در موقوفه بودن آن وجود داشت (خصوصاً ادعای وقف شفاهی و یا وقف به استناد سند عادی در مقابل سند رسمی مالکیت)، مقنن را بر آن داشت که این عمل حقوقی خاص را تحت سیطره قانون الزام قرار دهد. در وقف مانند هبه و رهن، قبض شرط صحت است (مادتین ۵۹ و ۶۱ قانون مدنی) و بنا به آنچه در عقود هبه و رهن گفته شد، سند تنظیم رسمی وقف، نوعی قبض عرفی محسوب می‌شود.

۳-۵. حق انتفاع و ارتفاق

مشابه اعمال حقوقی مفید انتقال منافع مثل اجاره، ثبت رسمی حق انتفاع برای بیش از دو سال، بر اساس ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی الزامی شده است. ولی مطلق انتقال حق ارتفاق بدون محدودیت زمانی، مشمول ماده موصوف برای ثبت رسمی است. لذا اعمال حقوقی که مفید نقل و یا ایجاد حق انتفاع برای بیش از دو سال و حق ارتفاق باشد، می‌بایست ثبت رسمی گردد. به نظر می‌رسد مقنن اگر از عبارت کلی «ثبت حقوق راجع به اموال غیرمنقول» استفاده می‌کرد، بهتر بود؛ کما اینکه در مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس از عبارت موصوف به جای تصریح به حق انتفاع و ارتفاق استفاده شده بود ولی در مصوبه صحن مجلس و متن نهایی قانون، عبارت یادشده حذف گردید. علی‌ای حال اشاره به حقوق یادشده که مرتبط و یا وابسته به عین املاک است، برای جلوگیری از گریز نسبت به اجرای حکم قانون الزام به ثبت رسمی در مورد این اعمال حقوقی، قابل تقدیر است.

۶. تعهد به انجام اعمال حقوقی یادشده

تفاوت مهم قانون جدید (قانون الزام به ثبت رسمی ثبت رسمی) در مقایسه با مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت در این است که در قانون جدید علاوه بر شمولیت حکم قانون نسبت به کلیه اعمال حقوقی ناقل عین و منفعت راجع به اموال غیرمنقول، «تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور» نیز مشمول ضمانت اجرای قانون است؛ در حالی که در مواد پیش‌گفته قانون ثبت به این مهم توجه نشده و صرفاً عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک ثبت‌شده شمول ثبت اجباری بود. لذا تعهد نسبت به کلیه اعمال حقوقی اعم از عقد و ایقاع که مفید نقل ملکیت اموال غیرمنقول



است، می‌بایست در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد و بهترین راهکار قانونی برای جلوگیری از هر گونه گریز نسبت به ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت در سامانه مذکور است. لازم به ذکر است مشابه این حکم در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ سابقاً ذکر شده بود. همچنین وعده بیع یک طرفه به عنوان تعهد به ایقاع نیز مشمول ثبت رسمی در سامانه است.

۷. نتیجه‌گیری

عبارت «فقدان اعتبار و عدم استماع دعاوی و ادله راجع به آن‌ها» از ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۲۶ / ۲ / ۱۴۰۳ مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام راجع به اعمال حقوقی ثبت‌نشده، دلالت بر غیر رضایی یا تشریفاتی بودن اعمال حقوقی نسبت به اموال غیرمنقول است. اعمال حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا مفید انتقال منافع برای مدت بیش از دو سال و انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول و تصریح به عقود با ماهیت خاص مثل وقف و رهن و اجاره به شرط تملیک، مشمول حکم قانون برای ثبت الزامی در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» است. تعهد نسبت به کلیه اعمال حقوقی اعم از عقد و ایقاع که مفید نقل ملکیت اموال غیرمنقول است، می‌بایست در سامانه یادشده به ثبت برسد و بهترین راهکار قانونی برای جلوگیری از هر گونه گریز نسبت به ضمانت اجرای عدم رعایت ثبت در سامانه مذکور است. «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» نسخه الکترونیکی دفتر املاک سازمان ثبت محسوب می‌شود و با راه‌اندازی این سامانه، دفتر املاک سنتی برچیده شده و این اقدام مقنن در راستای تکالیف مندرج در قانون برنامه هفتم توسعه و الکترونیکی شدن خدمات دولتی (دولت الکترونیک) و گسترش امنیت در تنظیم اسناد با استفاده از فناوری‌های نوین برای جلوگیری از جعل و سایر جرائم مرتبط محسوب می‌شود. مقصود مقنن از ذکر عبارت کلی «عمل حقوقی» و تصریح به ایقاع و عدم بسنده به عبارت عقود و معاملات، برای تسری حکم قانون نسبت به ماهیت برخی



از اعمال حقوقی است که در عقد یا ایقاع بودن (مثل وصیت)، بین دکترین اختلاف نظر است. تسری حکم ثبت الزامی عقود مفید انتقال منافع در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، صرفاً برای اعمال حقوقی یادشده برای مدت بیش از دو سال است ولی اجاره، صلح منافع و وصیت به منافع برای مدت‌های یک و دوساله نیازی به ثبت در سامانه موصوف ندارد. با توجه به کثیرالانعقاد بودن اجاره‌های یک و دوساله (خصوصاً یک‌ساله)، تدبیر مقنن برای تسهیل وقوع این نوع از اجاره‌ها مبنی بر عدم لزوم ثبت رسمی در سامانه قابل تحسین است و هیچ تعارضی با فلسفه حاکم بر این قانون ندارد.

۸. منابع

الف) کتب

۱. امامی، سیدحسن (۱۳۶۶)، حقوق مدنی، ج ۱، نشر اسلامیه، تهران.
۲. امامی، سیدحسن (۱۳۷۵)، حقوق مدنی، ج ۱، ۲ و ۳، چ ۲۶، نشر اسلامیه، تهران.
۳. باریکو، علی‌رضا (۱۳۹۴)، حقوق قراردادهای عقود معین (۱)، میزان، چ ۴، تهران.
۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۸)، مبسوط در ترمینولوژی حقوق (جلد دوم)، چاپ ۴، گنج دانش، تهران.
۵. رهپیک، حسن (۱۳۸۵)، حقوق مدنی: حقوق قراردادهای خرسندی، چ ۶، تهران.
۶. رهپیک، حسن (۱۳۸۷ الف)، حقوق مدنی: عقود معین (۱)، خرسندی، چ ۱۱، تهران.
۷. رهپیک، حسن (۱۳۸۷ ب)، حقوق مدنی: اخذ به شفعه، خرسندی، چ ۲، تهران.
۸. شمس، عبدالله (۱۳۸۴)، آیین دادرسی مدنی، دوره پیشرفته، ج ۳، انتشارات دراک. چاپ اول، تهران.
۹. لطفی، اسداله (۱۳۷۶) موجبات و مسقطات ضمان قهری در فقه و حقوق مدنی ایران. چاپ ۱. مجمع علمی و فرهنگی مجد، تهران.
۱۰. صفایی، سیدحسین (۱۳۸۲)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد ۲، نشر میزان. چاپ اول، تهران.
۱۱. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴)، حقوق مدنی: شفعه، وصیت، ارث، چ ۶، میزان. تهران.



۱۲. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲) قواعد عمومی قراردادها، سهامی انتشار، ج سوم، چ هشتم، تهران.
۱۳. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۱) عقود معین، ج چهارم، شرکت سهامی انتشار، چ هفتم، تهران.
۱۴. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰)، اثبات و دلیل اثبات، ج ۱ و ۲، میزان، تهران.
۱۵. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵)، حقوق مدنی: درس‌هایی از عقود معین، ج ۱، چ ۹، گنج دانش، تهران.
۱۶. میرمحمدصادقی، حسین، جرائم علیه اموال و مالکیت، (۱۳۸۸) نشر میزان، چ ۱۲، تهران.
۱۷. هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۳۸۹)، فرهنگ فقه (جلد چهارم). مؤسسه دایره المعارف اسلامی، چاپ ۱، قم.

ب) مقالات

۱۸. امینی، منصور (۱۳۸۸)، «نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۴۹، صص ۲۱۱-۲۳۸.
۱۹. بافهم، محمد؛ عزیزاله فهیمی و مهدی حسن‌زاده، (۱۴۰۲). «سو استفاده از حق در دادرسی مدنی ایران و فرانسه»، فصلنامه پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۲۷، ش ۱ صص ۱۵۰ - ۱۵۱
۲۰. خدابخشی، عبدالله (۱۳۸۷)، «تحلیل حقوقی دعوی اثبات مالکیت»، پژوهش‌های حقوقی، دوره ۷، ش ۱۴، صص ۲۹۱-۳۳۳.
۲۱. خدابخشی، عبدالله (۱۳۸۹)، «تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک»، مجله حقوقی دادگستری، ش ۷۱، صص ۹-۳۹.
۲۲. خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۷)، «قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه‌ی قضایی و راهکارها»، تعالی حقوق، دوره ۴، ش ۱، صص ۷۸-۱۰۱.
۲۳. خداوردی داریان، احمد (۱۳۸۶) «نقش ثبت املاک و مدیریت زمین در فقرزدایی»، مجموعه مقالات نخستین همایش علمی کاربردی به سوی ثبت نوین، نشر نقش گستران، ش ۱۰- تهران، صص ۹۳ و ۹۴
۲۴. ریاحی، نوربخش (۱۴۰۱)، «خلأهای ماندگار نظام ثبت املاک در ایران»، دوفصلنامه



- جستارهای نوین حقوق اداری، سال دوم، ش ۳، صص ۲۳
۲۵. عابدی، محمد؛ علی ساعتچی و فرزاد جاویدی آل سعدی، (۱۳۹۳)، «وکالت در مقام بیع»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال سوم، ش ۸، ص ۱۰۱
۲۶. شهیدی، مهدی (۱۳۷۱-۱۳۷۲)، «فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی»، تحقیقات حقوقی، شماره ۱۱ و ۱۲، ص ۷۳
۲۷. تقی پور درزی نقی، محمدحسین و حمید ابهری، (۱۳۹۹) «مقایسه قرارداد پیش‌فروش ساختمان با نهادهای مشابه و تشخیص ماهیت آن»، مجله حقوق اسلامی، شماره ۶۸، ص ۹۵
۲۸. صادقی مقدم، محمدحسین و نسرین طباطبائی حصاری، (۱۳۹۴)، «آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی»، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۶، شماره ۲، ص ۶۴۵
۲۹. عزیزبانی، مجید (۱۴۰۲)، الف، «چالش‌های رویه قضایی در دعوی اثبات مالکیت: از نظریه تا رویه»، مجله حقوقی دادگستری، ش ۱۲۱، صص ۲۶۵-۲۸۲.
۳۰. عزیزبانی، مجید (۱۴۰۲)، ب، بازپژوهی تفوق تصرف بر مالکیت در دعوی ثالث با نگاهی به رویه قضایی، مجله حقوق خصوصی، ش ۲۰ صص ۱۰۵-۱۱۸
۳۱. عندلیب، حسین و ابوالقاسم علیدوست، (۱۳۹۹)، «تعارض بینه و سند رسمی از دیدگاه فقه و حقوق موضوعه ایران (پیشنهاد اصلاح ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی)»، جستارهای فقهی و اصولی، دوره ۶، شماره ۲۱، صص ۱۰۳-۱۳۲.
۳۲. کریمی، عباس. (۱۴۰۲). تحلیل ماهوی و شکلی دعوی الزام به فک رهن؛ نقد رأی وحدت رویه شماره ۸۳۲ دیوان عالی کشور. (1402/03/30) دو فصلنامه نقد و تحلیل آراء قضایی، دوره ۲، شماره ۴، صص ۳۰۶-۳۲۳.
۳۳. میرزائزاد جویباری، اکبر (۱۳۹۵)، «درنگی پیرامون مواد ۲۲، ۴۷، ۴۸ و ۴۹ قانون ثبت به بهانه نظریه جدید شورای نگهبان»، فصلنامه رأی، دوره ۵، ش ۱۴، صص ۳۵-۷۳.

In Persian



- 1- Abedi, Mohammad, Saatchi, Ali, Javidi Al-Saadi, Farzad (2014), Attorney in the capacity of a seller, Private Law Research Quarterly, Year 3, Issue 8, Fall(In Persian)
- 2- Amini, Mansour (2009), “The Role of Document Registration in the Sale of Immovable Property in French Law and Examining Its Acceptability in Iranian Law”, Journal of Legal Research, No. 49, pp. 211-238 (In Persian).
- 3- Andalib, Hossein, and Alidoost, Abolghasem (2019), “The Conflict of Evidence and Official Document from the Perspective of Iranian Jurisprudence and Statutory Law (Proposal for Amendment of Article 1309 of the Civil Code), Jurisprudential and Fundamental Essays, Volume 6, Issue 21, pp. 103-132 (In Persian)
- 4- Aziziani, Majid (2003), A., “Challenges of Judicial Procedure in the Lawsuit of Proving Ownership: From Theory to Procedure”, Justice Law Journal, Vol. 121, pp. 265-282 (In Persian)
- 5- Aziziani, Majid (2003), B., Re-examination of the Precedence of Possession over Ownership in Third-Party Lawsuits with a Look at Judicial Procedure, Journal of Private Law, 20(1) (In Persian)
- 6- Ba Fahm, Mohammad, Fahimi, Azizolah, Hassanzadeh, Mehdi, (2023) Abuse of Rights in Civil Procedure in Iran and France, Quarterly Journal of Comparative Law Research, Volume 27, Issue 1, Spring(In Persian) (In Persian)
- 7- bariklo, alireza(2015), hoquq gharardadehya: aghod moin (1), taharan: mizan (In Persian)
- 8- Emami, Seyyed Hassan (1987), Civil Law, Vol. 1, Tehran: Islamiyeh (In Persian)
9. Emami, Seyyed Hassan (1996), Civil Law, vol. 1, 2 and 3, ch. 26, Tehran: Islamiyeh
10. hamiti vaghof, ahmad ali(2009), hoquq sobtef neshar hoquq dan, chap dom, taharan (In Persian)
- 11- hashemi shahrodi, sidmahmud(2010,) farhang fagheh (jeld cheharam). chap 1. mw̄seseh dayeratolmaaref eslami(In Persian)
- 12- jafari langerodi, mahmadjafar(2009), mobasoot dar tarminology hoquq (jold dom). chap 4. gonj danesh(In Persian)
- 13-karimi,Abbas. (2024). Analysis of the Content and Form of the Claim for the Enforcement of Mortgage Redemption A Critical Study of the Unification Judgment No. 832 of the General Assembly of the Supreme Court. *The Journal of*



- Critical Analysis of Judicial Decisions*, 2(4), 306-323.(In persian)
14. Katouzian, Naser (2005), *Civil Law: Preemption, Will, Inheritance*, Vol. 6, Tehran: Mizan (In Persian)
 15. Katouzian, Naser (2013) *General Rules of Contracts*, Vol. 3, Vol. 8, Tehran, Sahami Publication(In Persian)
 16. Katouzian, Naser (2012) *Fixed Contracts*, Vol. 4, Vol. 7, Tehran, Publishing Joint Stock Company(In Persian)
 17. Katouzian, Naser (2011), *Proof and Proof of Proof*, Vol. 1 and 2, Tehran: Mizan (In Persian)
 18. Katouzian, Naser (2006), *Civil Law: Lessons from Fixed Contracts*, Vol. 1, Vol. 9, Tehran: Ganj Danesh (In Persian)
 19. khodabakhshi, abdollah(2008), «tahlil hoquqi davaye esbat malkit», pajooshesaye hoquqi, se291-333 (In Persian)
 20. khodabakhshi, abdollah(2010), «tahlili digar az madeh 22 ghanon sabat esnad ve emlak», majleh hoquqi dadgostari, sh 71, se9-39 (In Persian)
 21. Khodabakhshi, Abdullah (2018), “The Ability to Cit Ordinary Documents Versus Official Documents; Judicial Procedure and Solutions”, Ta’la’ Al-Huqq, Volume 4, Issue 1, pp. 78-101 (In Persian)
 22. Khodaverdi Darian, Ahmad (2007) “The Role of Real Estate Registration and Land Management in Poverty Alleviation”, Collection of Articles of the First Applied Scientific Conference Towards a New Registration, Naqsh Gostaran Bahar Publications- Tehran(In Persian)
 23. Lotfi, Asadollah (1997) *Reasons and aspects of compulsory guarantee in Iranian jurisprudence and civil law*. 1st edition. Majd Scientific and Cultural Association, (In Persian)
 24. Mirmahmadsadeghi, Hosein(2009), *jaraem aliyeh amval vomalkit*, neshar mizan, taharan, (In Persian)
 25. Mirzanjad Jooybari, Akbar (2016), “Hesitation about Articles 22, 46, 47 and 48 of the Registration Law under the Pretext of the New Theory of the Guardian Council”, *Quarterly Review*, Volume 5, No. 14, pp. 35-73 (In Persian)
 26. Rahpeik, Hassan (2006), *hoquq madani: hoquq gharardadehya*, taharan: kharsandi (In Persian)



27. Rahpeik, Hassan (2008), hoquq madani: oghod moin (1), taharan: kharsandi (In Persian)
28. Rahpeik, Hassan (2008), Civil Law: Preemptive Acquisition, Vol. 2, Tehran: Khorsandi (In Persian)
29. Riahi, Norbakhsh (2002), khla cpehei mandegar nezam sabat emlak dar iran, do faslnameh jastarehaye nevin hoquq edari, sal dom shmareh som, bacpehar ve tabastan(In Persian)
30. Shahidi, Mehdi (1992-1993), "Sale of Immovable Property Without Drawing Up an Official Document", Legal Research, No. 11 and 12, (In Persian)
31. Shams, Abdullah (2005), Civil Procedure, Advanced Course, Vol. 3, First Edition, Tehran, Drak Publications (In Persian)
32. Shams, Abdullah (2015), Evidence to prove a claim, Tehran, Drak (In Persian)
33. Taghipour Darzi Naghibi, Mohammad Hossein, Abhari, Hamid (1999) Comparison of the Pre-Sale Contract of a Building with Similar Contracts and Determining Its Nature, Islamic Law Journal, No. 68, Spring(In Persian)
34. Sadeghi Moghadam, Mohammad Hassan, Tabatabaei Hesari, Nasrin, (1995), The effects of real estate registration on the validity of legal acts with emphasis on the characteristics and functions of the registration system, Journal of Comparative Law Studies, Volume 6, Number 2, Fall and Winter (In Persian)
35. Safaei, Seyed Hossein (2003), Introductory Course in Civil Law, Volume 2, Chawl, Tehran: Mizan (In Persian)