

The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

The Role of the Law on Mandatory Official Registration of Transactions and Registration Systems in Enhancing Legal Security and Preventing Property Disputes

Masoumeh Amiri¹, Hamidreza Adabi^{*2}, Mehdi Esmaeili³

1. Department of Criminal Law and Criminology, Ayatollah Amoli Branch, Islamic Azad University, Amol, Iran.
2. Department of Criminal Law and Criminology, NT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran.
3. Department of Criminal Law and Criminology, CT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran.

* Corresponding Author's Email: h_adabi@iau-tnb.ac.ir

ABSTRACT

One of the most critical challenges facing Iran's legal system in the field of real estate and land is the proliferation of property-related disputes and the resulting legal insecurity caused by unofficial transactions. In response to this problem, the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions was enacted with the objective of reinstating the legal status of official deeds as the sole valid reference for property transfers and promoting legal and judicial order. This law establishes an appropriate foundation for reducing violations and property-related conflicts by strengthening the role of notary public offices, preventing conflicting transactions and fraud, and stipulating criminal sanctions for violators. In addition to legal requirements, modern registration platforms such as Meysam, Simak, Shamim, Saghar, Kateb, and the National Real Estate Management System, utilizing information and geospatial technologies, play an unparalleled role in integrating ownership data, enhancing transparency, reducing registration conflicts, and preventing legal disputes. These systems enable accurate oversight, real-time inquiries, and intelligent land management for relevant authorities. Using a descriptive-analytical method, this study explains the synergy between the Law on Mandatory Official Registration and digital registration systems, demonstrating that the combination of binding legal provisions with technological tools offers an effective pathway toward enhancing legal security, safeguarding property rights, and reducing the judicial burden resulting from real estate disputes in the country.

Keywords: *Official registration of transactions, legal security, property disputes, conflicting transactions, Meysam system, Saghar system, Kateb system.*

How to cite: Amiri, M., Adabi, H., & Esmaeili, M. (2025). The Role of the Law on Mandatory Official Registration of Transactions and Registration Systems in Enhancing Legal Security and Preventing Property Disputes. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 3(3), 1-17.



تاریخ ارسال: ۶ فروردین ۱۴۰۴

تاریخ بازنگری: ۶ فروردین ۱۴۰۴

تاریخ پذیرش: ۲ مرداد ۱۴۰۴

تاریخ چاپ: ۲۰ دی ۱۴۰۴

دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

نقش قانون الزام به ثبت رسمی معاملات و سامانه‌های ثبتی در ارتقاء امنیت حقوقی و پیشگیری از دعاوی ملکی

معصومه امیری^۱، حمیدرضا آدابی^{۲*}، مهدی اسماعیلی^۳

۱. گروه حقوق کیفری و جرم‌شناسی، واحد آیت الله آملی، دانشگاه آزاد اسلامی، آمل، ایران.

۲. گروه حقوق جزا و جرم‌شناسی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۳. گروه حقوق جزا و جرم‌شناسی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: h_adabi@iau-tnb.ac.ir

چکیده

یکی از مهم‌ترین چالش‌های نظام حقوقی ایران در حوزه املاک و اراضی، تعدد دعاوی ملکی و ناامنی حقوقی ناشی از معاملات غیررسمی است. در پاسخ به این معضل، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با هدف بازگرداندن جایگاه سند رسمی به‌عنوان تنها مرجع معتبر در نقل و انتقال املاک و همچنین ارتقاء نظم حقوقی و قضایی، به تصویب رسیده است. این قانون از طریق تقویت نقش دفاتر اسناد رسمی، پیشگیری از معاملات معارض و کلاهبرداری، و همچنین پیش‌بینی ضمانت‌اجراهای کیفری برای متخلفان، بستری مناسب برای کاهش تخلفات و اختلافات ملکی فراهم می‌سازد. در کنار الزامات قانونی، سامانه‌های ثبتی نوین نظیر «میشم»، «سیماک»، «شمیم»، «ساغر»، «کاتب» و «سامانه مدیریت کشوری املاک»، با بهره‌گیری از فناوری‌های اطلاعاتی و مکانی، نقش بی‌بدیلی در یکپارچه‌سازی اطلاعات مالکیت، ارتقاء شفافیت، کاهش تعارضات ثبتی، و پیشگیری از دعاوی ایفا می‌کنند. این سامانه‌ها امکان نظارت دقیق، استعلام برخط، و مدیریت هوشمند اراضی را برای نهادهای ذی‌ربط فراهم ساخته‌اند. این پژوهش با روش توصیفی - تحلیلی با تبیین هم‌افزایی میان قانون الزام به ثبت رسمی و سامانه‌های ثبتی، نشان می‌دهد که ترکیب قواعد الزام‌آور قانونی با ابزارهای فناورانه، مسیری مؤثر برای ارتقاء امنیت حقوقی، حفظ حقوق مالکانه، و کاهش بار قضایی ناشی از دعاوی ملکی در کشور خواهد بود.

کلیدواژگان: ثبت رسمی معاملات، امنیت حقوقی، دعاوی ملکی، معاملات معارض، سامانه میشم، سامانه ساغر، سامانه کاتب.

نحوه استناددهی: امیری، معصومه، آدابی، حمیدرضا، و اسماعیلی، مهدی. (۱۴۰۴). نقش قانون الزام به ثبت رسمی معاملات و سامانه‌های ثبتی در ارتقاء امنیت حقوقی و پیشگیری از دعاوی

ملکی. *دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی*، ۳(۳)، ۱-۱۷.



مقدمه

یکی از مهم‌ترین بسترهای ثبات و نظم در نظام حقوقی هر کشور، شفافیت و رسمیت در معاملات اموال غیرمنقول به‌ویژه املاک است. در این میان، ثبت رسمی معاملات و بهره‌گیری از سامانه‌های ثبتی، نقش کلیدی در تضمین امنیت حقوقی شهروندان و پیشگیری از بروز اختلافات و دعاوی ملکی ایفا می‌کند. در نظام حقوقی ایران، با توجه به حجم بالای دعاوی مرتبط با مالکیت، انتقال، و معاملات غیررسمی املاک، قانون‌گذار در سال‌های اخیر تلاش کرده است با تدوین و اجرای «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات» و توسعه سامانه‌های هوشمند ثبتی، گامی مؤثر در جهت کاهش ریسک حقوقی و تضمین مالکیت قانونی بردارد.

این مقاله با هدف بررسی ابعاد حقوقی، ثبتی و اجتماعی اجرای این قانون، به تحلیل نقش آن در ارتقاء شفافیت، اعتبار معاملات و جلوگیری از معاملات معارض پرداخته و ظرفیت سامانه‌های ثبت الکترونیکی را در تحقق این اهداف مورد ارزیابی قرار می‌دهد. همچنین، تأثیر اجرای قانون بر کاهش حجم پرونده‌های قضایی و دعاوی ملکی، و نیز چالش‌های اجرایی پیش رو، از دیگر محورهای مورد بحث در این نوشتار خواهد بود.

در راستای عملیاتی شدن قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور در سالیان گذشته سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سامانه‌هایی را طراحی و راه اندازی کرده است که هر کدام نقش بسزایی در پیشگیری از دعاوی ملکی و تضمین امنیت حقوقی ایفا می‌کنند در این پژوهش در مورد این سامانه‌ها ارائه می‌شود.

مهم‌ترین پرسش‌هایی که در این پژوهش به دنبال پاسخ‌گویی به آن هستیم از قرار ذیل است: ۱. ثبت رسمی معاملات چگونه موجب ارتقاء امنیت حقوقی افراد در معاملات ملکی می‌شود؟ ۲. چه رابطه‌ای میان معاملات غیررسمی و افزایش دعاوی ملکی در محاکم وجود دارد؟ ۳. سامانه‌های ثبتی الکترونیک چه نقشی در اجرای بهتر این قانون ایفا می‌کنند؟ ۴. اجرای این قانون تا چه

اندازه توانسته است از معاملات معارض، جعل اسناد و انتقال‌های مکرر املاک جلوگیری کند؟ ۵. چه تأثیری اجرای کامل این قانون بر کاهش حجم پرونده‌های قضایی مربوط به املاک دارد؟ ۶. چه راهکارهایی می‌توان برای ارتقاء کارایی این قانون و بهبود عملکرد سامانه‌های ثبتی ارائه داد؟

۱. نقش قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در

ارتقاء امنیت حقوقی و پیشگیری از دعاوی ملکی

در نظام‌های حقوقی مبتنی بر حاکمیت قانون، ثبت رسمی معاملات به‌عنوان یکی از ابزارهای اساسی تأمین نظم عمومی و حمایت از حقوق مالکیت شناخته می‌شود. در این میان، قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» (مصوب مجلس در ۶ آذر ۱۴۰۱ و تأییدشده توسط مجمع تشخیص ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳)، با هدف مقابله با پیامدهای منفی ناشی از معاملات عادی و غیررسمی، جایگاهی ویژه در نظام حقوقی ایران یافته است.

به عبارتی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول با دو هدف اصلی «اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی مالکیت» و «سلب اعتبار از اسناد عادی معاملات املاک» تصویب شد (Tabatabaei Hesari, 2024).

عدم ثبت رسمی بسیاری از معاملات ملکی در گذشته، منجر به شکل‌گیری دعاوی گسترده‌ای در زمینه مالکیت، انتقال معارض، جعل اسناد و تعارض منافع شده است؛ به‌گونه‌ای که بخش قابل توجهی از پرونده‌های موجود در محاکم قضایی کشور، ریشه در فقدان ثبت رسمی و عدم شفافیت در اسناد مربوط به معاملات املاک دارد.

در این قسمت، تلاش می‌شود تا نقش و کارکرد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات در ارتقاء امنیت حقوقی طرفین معامله، حفظ اعتبار و شفافیت اسناد، و پیشگیری از بروز دعاوی و اختلافات ملکی، مورد تحلیل و بررسی قرار گیرد. همچنین، با نگاهی به ساختار

رسمی سند در دفاتر مربوطه منوط نیست، اما عدم ثبت رسمی این معاملات مشکلات فراوانی را برای افراد جامعه به وجود می‌آورد. همچنین، دستگاه‌های قضایی نیز باید زمان و هزینه زیادی را صرف رسیدگی به دعاوی ناشی از عدم وجود سند ملکی یا سند رسمی کنند (Mashhadizadeh, 2021).

قانون جدید تأکید می‌کند که «نقل و انتقال، رهن، اجاره بیش از دو سال، پیش‌فروش و... باید الزاماً به ثبت رسمی برسد و در غیر این صورت، دعوی ناشی از آن قابل استماع نیست». دفاتر اسناد رسمی تنها مرجع قانونی برای تنظیم سند رسمی هستند. در نتیجه؛ نقش انحصاری و رسمی آن‌ها در ثبت معاملات املاک بار دیگر تثبیت و تقویت می‌شود. معاملات اموال غیرمنقول از مسیر غیررسمی (قول‌نامه‌ای یا عادی) به رویه‌ای ایمن، شفاف و قابل استناد منتقل می‌شود.

۱-۲. پیشگیری از معاملات معارض و کلاهبرداری

ثبت اسناد در کنار اهمیت، اعتبار و توان اثباتی که به سند می‌بخشد دارای کارکردهایی مانند سلامت اخلاقی و اجتماعی جامعه، شفافیت معاملات، کاهش دعاوی در محاکم دادگستری می‌باشد. کاهش دعاوی همین‌طور می‌تواند شامل دعاوی کیفری نیز باشد و می‌توان آن را به عنوان یک ابزار کارآمد در پیشگیری یا کاهش جرائم نیز مد نظر قرار داد (Amini, 2021).

قانون‌گذار، برخی از رفتارهای مجرمانه را که از لحاظ دروغ و قلب حقیقت به جرم کلاهبرداری نزدیک بوده ولی در عین حال تمام عناصر تشکیل‌دهنده جرم کلاهبرداری را نداشته است، از حیث مجازات، در حکم کلاهبرداری شناخته است. بر این اساس در خصوص جرم کلاهبرداری ثبتی به می‌توان به دو جرم معامله معارض و انتقال مال غیر اشاره نمود که قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول می‌تواند در کاهش دعاوی مرتبط آن‌ها کارآمد باشد (Amini, 2021).

حقوقی این قانون و اهداف مقنن، آثار عملی اجرای آن در تثبیت مالکیت و کاهش تنش‌های قضایی ارزیابی خواهد شد.

۱-۱. ارتباط قانون با نقش دفاتر اسناد رسمی در تضمین امنیت

حقوقی و پیشگیری از دعاوی ملکی

دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان نهادهای حاکمیتی با ماهیت حقوقی و صلاحیت تنظیم اسناد رسمی، نقشی بنیادین در تحقق اهداف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ایفا می‌کنند. این قانون، با هدف شفاف‌سازی روابط حقوقی مالکیت، پیشگیری از معاملات معارض و کاهش دعاوی ملکی، بر ضرورت ثبت رسمی کلیه نقل و انتقالات املاک تأکید دارد؛ و این امر، نقش دفاتر اسناد رسمی را به‌عنوان مجرای قانونی تحقق ثبت رسمی، بیش از پیش پررنگ می‌سازد. دفاتر اسناد رسمی با ثبت دقیق و رسمی معاملات، بررسی مدارک و هویت طرفین، احراز مالکیت، کنترل سوابق ثبتی ملک و درج اطلاعات در سامانه‌های ملی، عملاً مانعی مؤثر در برابر جعل، سوءاستفاده و نقل و انتقالات غیرقانونی به شمار می‌آیند. از همین رو، اجرای مؤثر قانون الزام به ثبت رسمی، بدون ایفای نقش فعال و دقیق این دفاتر، امکان‌پذیر نخواهد بود.

در این قسمت، به بررسی نقش حقوقی، عملیاتی و پیشگیرانه دفاتر اسناد رسمی در چارچوب قانون یادشده پرداخته می‌شود و پیوند این دو نهاد مهم در ارتقاء امنیت حقوقی، اعتبار معاملات ملکی، و کاهش بار پرونده‌های قضایی تحلیل خواهد شد. این ارتباط نه تنها در تقویت جایگاه دفاتر اسناد رسمی بلکه در تحکیم نظم حقوقی و کاهش پرونده‌های قضایی بسیار کلیدی است.

۱-۱-۱. بازگشت به سند رسمی به عنوان تنها سند معتبر نقل و

انتقال

از نظر قانون، اسناد رسمی توان اجرایی و اثباتی بیشتری نسبت به اسناد عادی دارند. با این وجود، در ایران اموال غیرمنقول زیادی فاقد سند رسمی هستند و معمولاً از طریق اسناد عادی معامله می‌شوند. اگرچه صحت قرارداد بیع برای اموال غیرمنقول به ثبت

هیچ جزئی از سند توسط طرفین امکان‌پذیر نیست و حتی در صورت دست‌بردن در سند، با مراجعه به دفتر سند رسمی که سند در آنجا تنظیم شده است، نسخه‌ای از سند تحویل گرفته می‌شود. برای سومین دلیل می‌توان به امکان شناسایی افراد از طریق دفاتر اسناد رسمی اشاره کرد. یکی از مشکلات سند عادی، انجام جرائمی مانند پولشویی، کلاهبرداری، زمین‌خواری و فرار مالیاتی ذکر گردیده است. عمده‌ترین مشکل در پیگیری مرتکبان این جرائم، عدم امکان شناسایی فعالیت‌ها و معاملات ایشان و همچنین هویت ایشان بوده است. ولی در صورتی که این مرتکبان مجبور باشند معاملات غیرمنقول خود را از طریق اسناد رسمی انجام دهند و اطلاعات هویتی خود را ارائه بدهند، نمی‌توانند به راحتی دست به ارتکاب جرم بزنند (Mashhadizadeh, 2021).

با ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، مال غیرمنقول دارای سابقه شده و با توجه به عدم پذیرش اسناد عادی بعد از آن، دیگر نمی‌توان یک مال را به چند نفر فروخت. همچنین به جهت احراز هویت طرفین معامله، امکان فروش مال غیر به همراه الزامی بودن وکالت در فروش یا انتقال مالکیت اموال در دفاتر املاک الکترونیک، جرم فروش مال به غیر نیز از بین خواهد رفت (Javar & Jafari, 2019).

با این وصف سند رسمی در دفترخانه، پس از استعلام‌های قانونی از سازمان ثبت، شهرداری، دارایی و... کنترل مالکیت، ممنوع‌المعامله بودن، بازداشت بودن ملک و... تنظیم می‌شود. در نتیجه از معاملات تکراری روی یک ملک (معارض) جلوگیری می‌شود. احتمال کلاهبرداری با اسناد جعلی یا وعده‌های شفاهی کاهش می‌یابد.

۱-۳. افزایش اعتبار حقوقی و قابلیت اجرای فوری سند رسمی

یکی از آثار مثبت و ارزشمند ثبت اسناد آن است که مفاد آن بدون احتیاج به حکمی از دادگاههای دادگستری لازم الاجراست و عموم

در جامعه امروز، با گسترش معاملات و روابط مالی افراد، وجود فرایند نظارت بر اعمال و رفتارهای حقوقی اشخاص، بیش از پیش احساس می‌شود؛ در نتیجه ثبت رسمی برخی اموال، لازم به نظر می‌رسد. یکی از جرایم شایع مربوط به حقوق ثبت اسناد و املاک، جرم معامله معارض است. زمانی این جرم صورت می‌گیرد که ملک یا مالی از سوی مالک، بیشتر از یک بار معامله شده باشد. یعنی اگر فردی به هر صورت، ملک یا مالی را به بیش از یک نفر بفروشد، معامله معارض انجام داده و خریدار نیز مال غیر خریده است. به زبان ساده معامله معارض به این شکل است که یک نفر بعد از اینکه مال خود را با سند رسمی یا قولنامه عادی به دیگری منتقل کرد، دوباره خود را مالک جا زده و آن را به شخص دومی انتقال دهد (Mashhadizadeh, 2021).

جرم معامله معارض از صور خاص کلاهبرداری محسوب می‌شود و اکثر جرایم معامله معارض در واقع انتقال مال غیر نیز می‌باشند دقت نظر و تامل بیشتری را ایجاب می‌نمود. ماده ۱۱۷ قانون ثبت که رکن قانونی جرم معامله معارض است در آن اشاره‌ای به این جرم در حکم کلاهبرداری است یا خیر، ننموده است اما حقوقدانان با توجه به وجه اشتراک‌ها چنین تقسیم بندی نموده اند؛ در مورد معامله معارض گفته شد که فرد نسبت به مال خودش معاملات متعدد انجام می‌دهد که در معامله اول فرقی ندارد سند رسمی باشد یا عادی باشد ولی در معامله دوم سند حتما باید رسمی باشد که معامله اول صحیح و نافذ است. در معامله معارض معامله دوم همان انتقال مال غیر است. در معامله معارض و اگذاری حق باید عمدی، آگاهانه و با سوءنیت باشد (Mousavi Fard et al., 2018). هنگامی که تمامی معاملات غیرمنقول با سند رسمی صورت بگیرد، از بسیاری از جرائم پیشگیری خواهد شد. اولاً، هویت طرفین قرارداد به دقت بررسی شده و اطلاعات دیگری از آن‌ها گرفته و ثبت خواهد شد. دومین دلیل این است که جزئیات قرارداد توسط دفاتر اسناد رسمی ثبت شده و مانند اسناد عادی، امکان تغییر در

دارد. با توجه به حجم بالای معاملات غیررسمی و آثار مخرب آن بر امنیت حقوقی و ثبات مالکیت، قانون‌گذار کوشیده است با پیش‌بینی ضمانت‌های کیفری مؤثر، از تخلف از الزامات این قانون جلوگیری کرده و افراد را به رعایت تشریفات ثبت رسمی وادار نماید.

بر اساس مفاد این قانون، تنظیم معاملات اموال غیرمنقول خارج از مجاری رسمی، نه تنها بی‌اعتباری حقوقی در پی دارد، بلکه در برخی موارد با وصف کیفری مواجه می‌شود. این ضمانت‌ها که می‌توانند شامل مجازات‌هایی چون جزای نقدی، حبس، یا محرومیت از حقوق اجتماعی باشند، ابزاری بازدارنده در مقابل رواج معاملات عادی و غیررسمی محسوب می‌شوند.

در این قسمت، نقش بازدارنده و حمایتی این ضمانت‌های اجرایی کیفری مورد بررسی قرار خواهد گرفت و تحلیل خواهد شد که این تدابیر چگونه می‌توانند به عنوان مکمل ساختار ثبتی و حقوقی، در ارتقاء امنیت معاملات ملکی، حفظ حقوق مالکانه، و پیشگیری از وقوع دعاوی متعدد در محاکم ایفای نقش نمایند. در قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تشریفات قانونی و ضمانت اجرای کیفری/انضباطی مشخصی برای نقض مقررات وجود دارد. در ادامه به شرح آن مبتنی بر موضوع پژوهش پرداخته خواهد شد.

۱-۲-۱. تخلف از ثبت معاملات موضوع ماده ۱

ماده ۱ قانون الزام، قلب این قانون و مهم‌ترین ماده آن است که ناظر بر اثر ثبت بر معاملات املاک و در پاسخ به نیاز به تأمین اصل الزام به ثبت، از طریق تعیین ضمانت اجرای صحیح قانونی طراحی شده است. این ماده نشان می‌دهد قلمرو این قانون محدود به ثبت ثانویه ثبت معاملات املاک است و ثبت اولیه همچنان بر اساس قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ و مقررات و اصول مذکور در آن باید انجام شود؛ امری که عنوان این قانون نیز مؤید آن است و می‌تواند مانع بسیاری از تفاسیری شود که ممکن است نظام ثبت

ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی نیز مکلفند در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می‌شود در اجراء مفاد سند اقدام کنند ماده (۹۲) قانون ثبت می‌گوید «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراء است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد» همچنین ماده (۹۳) همان قانون مقرر می‌دارد «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراست» (Amini, 2021).

هنگامی که یک دعوا بر اثر یک سند عادی اقامه می‌شود، سه ادعای جعل، انکار و تردید نسبت به آن وارد خواهد بود. برای بررسی اصالت سند، زمان تنظیم سند و موارد دیگر نیاز به کارشناسی دارد. پس از ارجاع و اظهار نظر کارشناس نیز امکان اعتراض وجود داشته که در این صورت، به هیئت سه نفره کارشناسی مجدداً ارجاع داده خواهد شد. به همین ترتیب، می‌تواند به هیئت‌های پنج، هفت و نه نفره نیز ارجاع شود. این امر علاوه بر افزایش هزینه‌ها، هزینه دادرسی و هزینه‌های کارشناسی را نیز افزایش داده و به اطاله دادرسی منجر خواهد شد (Tafaghodi Zare, 2023).

مطابق قانون اسناد رسمی لازم‌الاجرا هستند (ماده ۹۲ قانون ثبت). یعنی اگر کسی به تعهداتش در یک سند رسمی عمل نکند، دارنده سند می‌تواند مستقیماً اجرای تعهد را از اجرای ثبت بخواهد، بدون نیاز به دادگاه. نقش دفاتر اسناد رسمی مبتنی بر این است که تنظیم چنین اسنادی که از نظر قانونی، همانند رأی دادگاه اعتبار اجرایی دارند و منجر به کاهش حجم دعاوی قضایی به واسطه حل و فصل موضوعات در مرحله تنظیم سند خواهد شد.

۱-۲. نقش ضمانت اجرای کیفری مندرج در قانون

ضمانت اجرای کیفری، به عنوان یکی از ابزارهای مهم قانون‌گذار در تضمین رعایت قوانین و حمایت از نظم عمومی، جایگاهی تعیین‌کننده در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۱-۲-۳. تخلف قضات یا مأموران (ماده ۹)

ماده ۹ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، یکی از ضمانت‌های اجرای کیفری مهم این قانون است که ناظر بر تخلف قضات یا مأموران دولتی است. این ماده به‌عنوان یک ابزار ضمانتی برای تحقق اهداف قانون‌گذار در راستای رسمی شدن معاملات اموال غیرمنقول عمل می‌کند.

«هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.»

این ماده هم قضات را شامل می‌شود و هم مأموران رسمی دولت (مانند مأموران ثبت، کارکنان ادارات دولتی و اجراییات دادگاه‌ها). اگر این اشخاص برخلاف مفاد قانون عمل کنند، مستوجب تعقیب کیفری هستند. سه رفتار در این ماده به‌عنوان جرم شناخته شده است: رسیدگی قضات یا مأموران به موضوعاتی برخلاف مقررات این قانون؛ پذیرش اسناد یا مدارکی برخلاف قانون (مثلاً اسناد عادی بدون ثبت رسمی)؛ اجرای مفاد اسناد غیررسمی بدون استعلام از سامانه رسمی ثبت معاملات اموال غیرمنقول.

بنابراین ماده ۹ قانون مذکور یک ضمانت اجرای کیفری مهم برای جلوگیری از فساد اداری، دور زدن قانون، و کاهش دعاوی ناشی از معاملات عادی است. این ماده مسئولیت مضاعفی را بر دوش قضات و مأموران دولتی نهاده تا صرفاً به اسناد رسمی استناد و از هرگونه رسیدگی یا اقدامی نسبت به اسناد عادی (غیررسمی) پرهیز کنند، مگر مطابق ضوابط دقیق این قانون.

۱-۲-۴. تخلف دستگاه‌های اجرایی (ماده ۶ و تبصره)

املاک را با آسیب‌های جدی، به ویژه در خصوص املاکی که ثبت اولیه آن‌ها به پایان رسیده است، مواجه کند و رویه قضایی را با چالش‌های حقوقی بیشتری روبه‌رو سازد (Tabatabaei, 2024).

هرگونه انتقال مالکیت عین یا انتقال منافع بیش از دو سال، اجاره به شرط تملیک، رهن، پیش‌فروش ساختمان و موارد مشابه باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج شود در غیر این صورت: دعاوی حقوقی یا کیفری مربوط به آن اعمال حقوقی در مرجع قضایی، شبه‌قضایی یا داوری قابل استماع نیستند (مگر دعوی استرداد ثمن یا عوضین).

۱-۲-۲. وضعیت دلالت و مشاوران املاک (ماده ۱۱)

یکی از مهم‌ترین عللی که موجب ترویج اسناد عادی در معاملات غیرمنقول می‌شود، نقش‌آفرینی افراد فاقد تخصص حقوقی به نام بنگاه‌های معاملات املاک است. این افراد اسناد قراردادهای نقل و انتقال را به‌طور عادی تنظیم می‌کنند و باب نقل و انتقالات معارض و گاهی برخی جرائم ملکی را باز می‌نمایند (Hashemi, 2020).

با هدف جلوگیری از این امر، در پیش‌نویس اولیه این قانون، به بطلان تمامی این معاملات تصریح شده بود که به شرحی که گذشت، تغییر کرد. با این وجود و با هدف جلوگیری از گسترش معاملات عادی، مقنن در ماده ۳ این قانون، صلاحیت مشاوران املاک و بنگاه‌های ملکی را پس از انجام مذاکره مقدماتی، صرفاً محدود به درج «پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد» دانسته است. ماده ۱۱ این قانون نیز آنان را از مبادرت رسمی در انعکاس به دفاتر اسناد و تنظیم سند عادی قرارداد در خصوص معاملات موضوع ماده ۱ منع کرده و برای متخلفان، مجازات‌های انتظامی از جمله جریمه‌های سه و شش برابری حق دلالتی، تعلیق موقت و یا ابطال پروانه دلالتی و... مقرر نموده است (Tabatabaei Hesari, 2024).

الکترونیک املاک، و بانک جامع اطلاعات مالکیت، بستری فراهم کرده‌اند تا اطلاعات مربوط به مالکیت و معاملات به صورت دقیق، شفاف و برخط در دسترس مراجع ذی ربط قرار گیرد.

پراکندگی اطلاعات، امکان جعل، تعدد معاملات معارض، و عدم شناسایی دقیق مالک یا ملک، از جمله عواملی هستند که در گذشته موجب بی ثباتی حقوقی و افزایش دعاوی ملکی می شدند. اما توسعه سامانه‌های هوشمند و یکپارچه ثبتی، با افزایش قابلیت ردیابی، راستی‌آزمایی و شفاف‌سازی سوابق مالکیت، نقشی مؤثر در پیشگیری از این مشکلات ایفا کرده‌اند. این قسمت بر آن است تا با بررسی نقش ساختاری و عملکردی سامانه‌های ثبتی در فرآیند ثبت اسناد و املاک، میزان تأثیر آن‌ها بر کاهش تعارضات ملکی، ارتقاء شفافیت معاملات، و استقرار نظم حقوقی پایدار را مورد تحلیل قرار دهد.

۲-۱. سامانه مدیریت یکپارچه ثبت ملک (میثم)

سامانه مدیریت یکپارچه ثبت ملک (میثم)، یکی از زیرساخت‌های کلیدی در نظام ثبتی نوین ایران است که با هدف ارتقاء شفافیت، امنیت حقوقی و کاهش دعاوی ملکی راه‌اندازی شده است. این سامانه، بخشی از سیاست کلان کشور در راستای تکمیل پروژه کاداستر (حدنگاری) محسوب می‌شود.

سامانه مدیریت یکپارچه ثبت ملک (میثم)، سامانه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طراحی شده تا کلیه اطلاعات ثبتی، نقشه‌ها، مالکیت، سوابق معاملاتی و موقعیت مکانی املاک را به صورت دیجیتال، متمرکز و یکپارچه مدیریت کند. این سامانه، به عنوان هسته اصلی تبادل اطلاعات بین دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت، شهرداری‌ها، دستگاه‌های اجرایی، و مراجع قضایی عمل می‌کند.

طرح میثم با هدف بالا بردن سرعت و دقت در معاملات و دسترسی سریع بعدی به اطلاعات عملیات ثبتی، مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل و انتقالات، تثبیت مالکیت اراضی و مستحقات، ایجاد

در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ماده ۶ و تبصره آن یکی از ضمانت‌اجراهای مهم کیفری را برای تخلف دستگاه‌های اجرایی پیش‌بینی کرده است. این ضمانت اجرا با هدف الزام دستگاه‌های دولتی به رعایت تشریفات قانونی ثبت رسمی در معاملات اموال غیرمنقول وضع شده و با جرم‌انگاری ترک فعل یا اقدام غیرقانونی مأموران ذی ربط، موجب تحقق اهداف شفافیت، پیشگیری از فساد و کاهش دعاوی حقوقی می‌شود.

«کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آن‌ها شده است، مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.» «تبصره ۱- مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده، به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲ محکوم می‌شوند».

بنابراین ماده ۶ و تبصره آن در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با جرم‌انگاری تخلف مأموران دستگاه‌های اجرایی در واگذاری غیرقانونی املاک دولتی، یکی از ضمانت‌اجراهای کیفری مؤثر این قانون محسوب می‌شود. این مقررات گامی مهم در جهت رسمی‌سازی معاملات اموال عمومی، جلوگیری از تخلفات اداری، و حفظ حقوق عمومی در حوزه املاک است.

۲. نقش سامانه‌های ثبتی در ارتقاء امنیت حقوقی و پیشگیری از

دعاوی ملکی

در عصر تحول دیجیتال، بهره‌گیری از فناوری اطلاعات در نظام‌های ثبتی، به یکی از ارکان اساسی برای ارتقاء امنیت حقوقی و پیشگیری از اختلافات و دعاوی ملکی تبدیل شده است. سامانه‌های ثبتی نوین، از جمله سامانه ثبت آنی اسناد، سامانه ثبت

سامانه مدیریت کشوری املاک یکی دیگر از خدمات الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است و هم اکنون در تمامی واحدهای ثبتی کشور مورد استفاده قرار می‌گیرد و با استفاده از بستری متمرکز باعث کاهش زمان پاسخگویی به متقاضیان شده است. این سامانه، سیستمی است جهت پردازش و ذخیره و بازاریابی فعالیت‌های درون واحد ثبتی که توسط نیروهای بایگانی، دفتر املاک، دفتر بازشی و سایر کاربران واحد ثبتی مورد استفاده قرار می‌گیرد و با الکترونیک شدن رویه‌های چون صدور سند مالکیت تک برگی، پاسخ‌گویی به استعلام‌ها، ثبت نقل و انتقالات، انجام تفکیک عرصه، آپارتمان، تجمیع عرصه، تخریب و نوسازی املاک، افزاز، بازداشت، رفع بازداشت، رهن، فک رهن، پاسخگویی به استعلامات دادگاه‌ها و صدور دفتر املاک الکترونیک در این سامانه، زمان پاسخگویی کاهش یافته، از ورود اطلاعات تکراری و گم شدن اطلاعات جلوگیری می‌کنیم، امکان ارائه آمار و اطلاعات لازم با توجه به نیاز سازمان و اعلام بازداشت‌ها به صورت آنلاین به دفاتر اسناد رسمی جهت جلوگیری از سوءاستفاده احتمالی فراهم شده است.

تا قبل از این دفاتر املاک به صورت سنتی و دستی موجود بود که حجم رو به افزایش این دفاتر با توجه به محدود بودن فضای اداری و هزینه نگهداری دفاتری که هر روز بر اثر مراجعه مکرر به این دفاتر برای درج اطلاعات جدید و یا کنترل اطلاعات قبلی فرسوده می‌شدند سازمان را به فکر ایجاد دفاتر املاک الکترونیک انداخت. سازمان ثبت پس از اصلاح قانون و ورود اطلاعات ثبتی سراسر کشور در بانک جامع املاک دفتر املاک الکترونیک را از تاریخ ۱۳۹۵/۴/۱ جایگزین دفاتر سنتی قدیمی کرد.

افزایش سرعت و دقت در انجام امور، کاهش خطای انسانی در ثبت دفاتر، شفاف سازی مالکیت‌ها، کاهش هزینه‌های ثبتی، ارتقاء سلامت اداری، جلوگیری از جعل، بروزرسانی لحظه‌ای اطلاعات اراضی و املاک، نظارت آنی بر نقل و انتقالات رسمی معاملات و

اعتماد در نقل و انتقالات ملک، صدور بخشنامه‌ها به صورت الکترونیک، ارتباط الکترونیک با سازمان‌های دیگر همچون ثبت اموال، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن، جلوگیری از اعمال سلیقه در انجام کار، کاهش حجم پرونده‌های حقوقی مربوط به املاک در محاکم قضایی و جلوگیری از دستکاری احتمالی در اوراق در پرونده‌های ثبتی راه اندازی شده است، بدلیل الکترونیک بودن تنظیم اسناد در این طرح احتمال خطا و اشتباه از بین می‌رود. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور عملیات مربوط به صدور سند مالکیت هم از طریق این سامانه متمرکز انجام می‌دهد.

اما مزایای اجرای این طرح چه بوده است؟ طرح میثم مزایایی همچون بالا رفتن ضریب امنیت مالکیت اشخاص و ایجاد آرامش و اطمینان و ارائه بهینه و مطلوب و جلوگیری از سوء استفاده افراد جاعل و دلال، جلوگیری از تعارضات املاک، تسهیل در نقل و انتقالات، استاندارد نمودن کلیه فرایندها، استاندارد ساختن کلیه مستندات ثبتی، مدیریت و کنترل بر فرایندهای ثبتی، ارتباط با سیستم اطلاعات کاداستر، ارتباط مستقیم به صورت الکترونیک با مراجع قضایی همراه داشته است. پیش از روی کار آمدن این سیستم بدلیل ناخوانا بودن و عدم درج اطلاعات کافی در استعلامات مشکلاتی ایجاد می‌شد. در این سامانه پاسخ استعلامات دفاتر اسناد رسمی و مراجع قضایی قانونی به صورت برخط و با دقت و سرعت لازم صورت می‌گیرد که این امر باعث جلوگیری از بروز مشکلات در این زمینه می‌شود.

بنابراین سامانه میثم، به‌عنوان یک ابزار هوشمند ثبتی، نقش کلیدی در تثبیت مالکیت، افزایش شفافیت، حذف معاملات غیررسمی، و پیشگیری از دعاوی ملکی ایفا می‌کند. این سامانه با یکپارچه‌سازی اطلاعات املاک، امکان جعل، معامله‌ی هم‌زمان، و اختلاف بر سر مالکیت را به حداقل می‌رساند و یک زیرساخت محوری برای تحقق امنیت حقوقی در بازار املاک کشور است.

۲-۲. سامانه مدیریت کشوری املاک

مالکیت رسمی و شفاف در اسناد؛ پیشگیری از دعاوی ناشی از تداخل حدود یا معاملات معارض و ارتقاء امنیت قضایی در دعاوی ملکی شده است. این شبکه نقشی محوری در اجرای قانون حدنگار و تکمیل زیرساخت اطلاعات ملی املاک ایفا می‌کند و برای جلوگیری از مشکلات ثبتی، ضروری است.

۲-۴. سامانه یکپارچه سازی مدیریت املاک کشور (سیماک)
سامانه یکپارچه سازی مدیریت املاک کشور (سیماک)، به عنوان یکی از سامانه‌های ثبتی مهم و زیرساختی، نقش قابل توجهی در ارتقاء امنیت حقوقی و پیشگیری از دعاوی ملکی ایفا می‌کند. این سامانه با هدف یکپارچه سازی، شفاف سازی، و دیجیتالی کردن اطلاعات مربوط به املاک و اراضی کشور راه اندازی شده و آثار آن در حوزه‌های حقوقی، قضایی، و اقتصادی قابل توجه است. سامانه سیماک با هدف کاهش رفت و آمدهای اداری، افزایش نظارت مسئولان و در نتیجه کاهش زمین خواری و فساد اداری، راه اندازی شده است. از دیگر مزایای این طرح می‌توان به امکان ارزیابی و مقایسه عملکرد دستگاه‌ها و استان‌ها، قانونمند شدن و بهینه سازی فرایند و یکپارچه سازی اطلاعات اشاره نمود. شهروندان نیازی به مراجعه حضوری برای امور ملکی خود نخواهند داشت بلکه پس از یکبار مراجعه به مراکز سی تی روستایی یا دفاتر پیشخوان و پست، امکان مبادله اطلاعات آنان با ۲۸ دستگاه اجرایی استان فراهم می‌شود.

با این وصف از طریق ثبت متمرکز اطلاعات مالکیت و دسترسی دستگاه‌ها به داده‌های به‌روز، امکان انجام معاملات معارض یا فروش یک ملک به چند نفر به شدت کاهش می‌یابد. این موضوع نقش مهمی در جلوگیری از کلاهبرداری‌های ملکی دارد. بنابراین سامانه سیماک، با تجمیع اطلاعات مکانی و حقوقی املاک کشور و فراهم سازی بستر الکترونیک برای تعامل میان دستگاه‌های متولی زمین و مسکن، بستر مطمئنی برای استقرار نظم حقوقی در حوزه املاک فراهم کرده است. نتیجه این اقدامات، ارتقاء امنیت حقوقی

کوتاه شدن دست زمین خواران از مزایای مهم این دفاتر است (Tabatabaei Hesari, 2024; Tafaghodi Zare, 2023). بنابراین سامانه مدیریت کشوری املاک قدمی در راستای پیشگیری وضعی و تضمین امنیت حقوقی بوده است.

۲-۳. شبکه موقعیت یابی یکپارچه مالکیت‌ها (شمیم)
شمیم مخفف عبارت «شبکه موقعیت یابی یکپارچه مالکیت‌ها» است که در سال ۱۳۹۵ توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با هدف یکپارچه سازی نقشه‌ها، تعیین موقعیت دقیق حدود املاک و تسهیل صدور اسناد کاداستری تأسیس شد.

شبکه موقعیت یابی یکپارچه مالکیت‌ها نقطه شروع اصلاح موقعیت املاک در یک سیستم یکپارچه است. این سامانه از ورود اطلاعات هندسی غیر دقیق جلوگیری می‌کند و خطاهای احتمالی را نیز اصلاح می‌کند در نتیجه جرائمی نظیر معامله معارض، کلاهبرداری، دعاوی راجع به اصل و حدود ملک و دعاوی از این قبیل را به صفر متمایل می‌سازد. این شبکه ضمن تدقیق اطلاعات مکانی املاک زیر ساختی برای توسعه استفاده از فن آوری‌های ماهواره‌ای در کشور است. شمیم ترکیبی از ایستگاه‌های دائمی، نقشه برداران واحدهای ثبتی و گیرنده‌های توزیع شده بین آنها، زیر ساختهای سخت افزاری، شبکه و نیروی انسانی، مدیریت کاربران، نظارت و پشتیبانی از سیستم، نرم افزارهای مدیریت کاربران، نرم افزارهای واسط جهت صدور سند مالکیت و دستورالعمل‌ها و شیوه نامه‌های اجرایی است. نقشه برداران می‌توانند در سیستم شمیم اقدام به برداشت حدود املاک می‌کنند و سیستم به طور خودکار اجازه ورود قطعاتی که به درستی برداشت نشده اند را نمی‌دهد و از نقاب قوت سامانه است و از وقوع جرائمی مانند معامله معارض، کلاهبرداری جلوگیری می‌کند (Tabatabaei Hesari, 2024).

بنابراین شبکه شمیم یکی از اساسی‌ترین سامانه‌های ثبتی در ایران است که با فراهم سازی اطلاعات دقیق موقعیتی، زمینه ساز: تثبیت

شهروندان، کاهش زمینه‌های بروز دعاوی ملکی، و تسهیل تحقق عدالت در نظام حقوقی کشور است.

۲-۵. سامانه ساغر

سامانه ساغر (سامانه‌ای برای «اسناد رسمی، قانون‌مداری، عدالت‌پیشگی و رفع اختلاف») می‌تواند به‌عنوان یک بستر هوشمند، الکترونیک و پیشگیرانه عمل کند که هم در خدمت ارتقاء شفافیت و اعتبار حقوقی اسناد رسمی باشد و هم زمینه‌ساز کاهش ورودی پرونده‌های قضایی از طریق افزایش اتقان اسناد و اطلاع‌رسانی دقیق به مردم است.

اهداف سامانه ساغر در بستر نقش دفاتر اسناد رسمی عبارتند از: - افزایش امنیت حقوقی افراد از طریق ثبت دقیق، روشن و غیرقابل تردید اسناد؛

- کاهش دعاوی حقوقی از طریق تثبیت اراده‌ها و پیشگیری از تفسیرهای ناصواب؛

- فراهم‌سازی دسترسی عمومی، آنلاین و شفاف به وضعیت اسناد رسمی و هشدارهای مرتبط؛

- توانمندسازی دفاتر اسناد رسمی در ایفای نقش پیشگیرانه با ابزار هوشمند؛

سامانه «ساغر» می‌تواند به‌مثابه یک سامانه ملی-هوشمند با کارکرد پیشگیرانه، در راستای تقویت نقش دفاتر اسناد رسمی در تثبیت معاملات، صیانت از اراده طرفین و جلوگیری از اختلافات آتی عمل نماید. در حقوق ایران، طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، اسناد تنظیم‌شده در دفاتر اسناد رسمی دارای رسمیت و اعتبار قضایی هستند و جز با ادعای و اثبات جعل قابل خدشه نمی‌باشند. همین ویژگی، جایگاه حقوقی دفاتر اسناد رسمی را به‌مثابه یکی از اصلی‌ترین نهادهای تأمین «امنیت حقوقی» تثبیت می‌کند.

سامانه ساغر با بهره‌گیری از ظرفیت دفاتر اسناد رسمی، می‌تواند کارکردهای متعددی را در جهت کاهش اختلافات حقوقی ایفا نماید. نخست، این سامانه از طریق ارتباط مستقیم با بانک‌های

اطلاعاتی ثبت اسناد، شهرداری‌ها، سازمان امور مالیاتی، و سایر مراجع ذی‌ربط، زمینه اعتبارسنجی معاملات و صحت‌سنجی اطلاعات درج‌شده در اسناد را فراهم می‌سازد. چنین کارکردی نه‌تنها به کاهش جعل و تقلب منجر می‌شود، بلکه مطابق با اهداف سند تحول قضایی در تقویت سلامت نظام ثبت رسمی کشور است (سند تحول قضایی، ۱۳۹۹).

دوم، سامانه می‌تواند به‌عنوان ابزار هشدار حقوقی عمل کند. بدین معنا که در زمان تنظیم سند، در صورت وجود بندهای دارای ابهام، تعارض، یا احتمال بروز دعوی در آینده، با تکیه بر الگوریتم‌های داده‌کاو، به سردفتر و طرفین هشدارهای لازم را ارائه می‌دهد. مشابه چنین مکانیسمی در برخی کشورها مانند فرانسه و آلمان توسط دفاتر اسناد رسمی با استفاده از نرم‌افزارهای تخصصی حقوقی پیاده‌سازی شده و در کاهش بار دعاوی نقش چشم‌گیری داشته است (Micklitz, 2012).

سوم، سامانه ساغر بستری فراهم می‌آورد تا توافقات تکمیلی یا شروط ضمن عقد طرفین، به صورت شفاف و رسمی در قالب اسناد مکمل به ثبت برسند. در بسیاری از دعاوی، به دلیل نبود ثبت شروط ضمنی، تعارض در تفسیر قصد مشترک طرفین پدید می‌آید. ساغر با مستندسازی دقیق تمامی جوانب معامله، از چنین تعارضاتی پیشگیری می‌کند. بر اساس یافته‌های پژوهشی، اسناد رسمی دقیق و کامل در مقایسه با اسناد عادی تا ۷۰٪ کمتر منجر به طرح دعوی شده‌اند.

چهارم، از طریق ایجاد درگاه ارتباطی برای کاربران عمومی، این سامانه می‌تواند نقش آموزشی و آگاهی‌بخشی ایفا کند. ارائه اطلاعاتی همچون تفاوت سند رسمی و عادی، پیامدهای حقوقی ثبت یا عدم ثبت معاملات، و هشدار نسبت به فعالیت افراد غیرمجاز، می‌تواند به ارتقای سواد حقوقی عمومی کمک کرده و از بروز بسیاری از اختلافات جلوگیری نماید.

حیث محتوا، اصالت و ساختار، واجد بالاترین ضریب امنیت حقوقی و پیشگیری از تعارض باشند.

کارکردهای سامانه کاتب عبارتند از:

۱. تنظیم هوشمند اسناد با تحلیل حقوقی در لحظه: سامانه کاتب به سردفتران امکان می‌دهد هنگام تنظیم سند، با استفاده از بانک اطلاعاتی از رویه‌های قضایی، نصوص قانونی و تحلیل‌های حقوقی تطبیقی، محتوای سند را ارزیابی کرده و هشدارهای حقوقی لازم را ارائه کند. این امر مانع درج عبارات مبهم، متناقض یا دارای بار اختلاف‌برانگیز می‌شود. تجربه مشابه آن در سامانه‌های ثبت اسناد فرانسه و هلند وجود دارد (Micklitz, 2012).

۲. برقراری اتصال برخط با سایر مراجع حاکمیتی: کاتب به صورت برخط با سازمان ثبت اسناد، شهرداری‌ها، وزارت راه و شهرسازی، سازمان مالیاتی و بانک‌ها متصل است و می‌تواند استعلامات ثبتی، مالکیتی، مالیاتی و هویتی را به صورت لحظه‌ای انجام دهد. این اتصال از جعل، معامله معارض و تعارض اسناد جلوگیری می‌کند و مطابق با بند ۳ سند تحول قضایی در زمینه توسعه اعتباربخشی به اسناد رسمی است.

۳. یکپارچه‌سازی و مدیریت اسناد مکمل و تعهدات جانبی: اغلب دعاوی حقوقی ناشی از فقدان ثبت شروط ضمنی یا توافقات شفاهی طرفین است. کاتب امکان ثبت ضمیمه‌های حقوقی و اسناد مکمل را فراهم می‌کند تا هرگونه تعهد یا توافق در همان لحظه ثبت رسمی شود و در آینده قابل استناد باشد. این موضوع از منظر جرم‌شناسی پیشگیرانه، در قالب «پیشگیری موقعیتی» قابل تحلیل است (Clarke, 2008).

۴. ردیابی و هشدار درباره اسناد پرریسک و تعارض‌زا: با استفاده از داده‌کاوی و هوش مصنوعی، کاتب می‌تواند الگوهای پرریسک در تنظیم سند (مثلاً کتمان تعهد مالی، فقدان اهلیت یا تعارض مالکیت) را شناسایی کرده و به سردفتر هشدار دهد. چنین

پنجم، ساغر می‌تواند گزارش‌های تحلیلی برای نهادهای حاکمیتی و سیاست‌گذاران ارائه دهد. این گزارش‌ها، با تحلیل آماری دلایل بروز دعاوی حقوقی ناشی از ضعف ثبت رسمی یا اشکالات در متن اسناد، می‌تواند به اصلاح رویه‌های ثبتی و قانون‌گذاری هوشمندانه کمک کند. از نظر جرم‌شناسی کاربردی، یکی از مؤثرترین ابزارهای پیشگیری ثانویه، اصلاح فرایندهای نهادی از طریق بازخورد داده‌محور است (Perry et al., 2013).

در نهایت، پیاده‌سازی چنین سامانه‌ای در بستر دفاتر اسناد رسمی، هم‌راستا با اصول حاکم بر دادرسی عادلانه (اصل تقدم پیشگیری بر برخورد قضایی) و نیز اصل تقویت «سند رسمی» در سیاست جنایی تقنینی ایران خواهد بود. تجربه موفق برخی کشورها در دیجیتال‌سازی اسناد رسمی نشان می‌دهد که بهره‌گیری از فناوری، ضریب صحت و شفافیت در معاملات را افزایش داده و اعتماد عمومی به نهادهای ثبتی را تقویت می‌نماید.

۲-۶. سامانه کاتب

سامانه «کاتب» در چارچوب تضمین امنیت حقوقی و پیشگیری از دعاوی ملکی می‌تواند به‌عنوان یک سامانه هوشمند، یکپارچه و پیشگیرانه طراحی شود که وظیفه آن استانداردسازی فرایند تنظیم، ثبت، تحلیل و نظارت بر اسناد رسمی در بستر دفاتر اسناد رسمی کشور است. این سامانه در راستای تحقق سیاست‌های کلی قوه قضائیه در کاهش ورودی پرونده‌ها به محاکم، صیانت از اراده طرفین در تنظیم اسناد حقوقی، و پیشگیری از تعارض و اختلافات قضایی ناشی از اسناد غیررسمی یا ناقص ایفای نقش می‌کند.

کاتب، برگرفته از مفهوم قرآنی «فلیکتب و لیکتب بینکم کاتب بالعدل» (قرآن کریم، سوره بقره، آیه ۲۸۲)، اشاره به نقش مکتوب‌سازی دقیق و عادلانه تعهدات حقوقی دارد. در این معنا، دفاتر اسناد رسمی به عنوان «کاتبان عدل» عمل می‌کنند. سامانه کاتب در راستای همین کارکرد، به دنبال هوشمندسازی، ساماندهی و تقویت عملکرد دفاتر اسناد رسمی است تا اسناد تنظیم‌شده از

از سوی دیگر، سامانه‌های ثبتی همچون میثم، سیماک، شمیم، ساغر، کاتب و سامانه مدیریت کشوری املاک، با یکپارچه‌سازی داده‌ها، بهره‌گیری از فناوری‌های مکانی و اطلاعاتی، و فراهم‌سازی بستر تعامل برخط میان نهادهای ذی‌ربط، توانسته‌اند اطلاعات پراکنده و گاه متضاد را تجمیع و قابل اتکا کنند. این سامانه‌ها با ارتقاء دقت در تعیین حدود، موقعیت، مالکیت و کاربری املاک، و همچنین تسهیل فرآیند استعلامات و نظارت، نقش مؤثری در کاهش تعارضات و جلوگیری از شکل‌گیری دعاوی ایفا می‌کنند. در مجموع، ترکیب هوشمندانه ابزارهای قانونی الزام‌آور و سامانه‌های فناورانه ثبتی، راهبردی کارآمد برای استقرار عدالت ملکی، کاهش اطاله دادرسی، حفظ حقوق مشروع شهروندان و صیانت از اموال عمومی و خصوصی فراهم آورده است. استمرار و تقویت این روند، مستلزم همکاری جدی قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی، و نهادهای اجرایی کشور خواهد بود.

پیشنهادها

۱. تسریع در اجرای کامل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: اجرای کامل این قانون نیازمند همکاری همه‌جانبه دستگاه‌های اجرایی، دفاتر اسناد رسمی، قوه قضائیه و نهادهای نظارتی است تا معاملات غیررسمی به صورت مؤثر از چرخه اعتبار حقوقی خارج شوند.
۲. الزام دفاتر مشاورین املاک به اتصال به سامانه‌های ثبتی و تعامل با دفاتر اسناد رسمی: ضروری است که فعالیت مشاورین املاک به صدور کدره‌گیری محدود نشده و آن‌ها موظف به ارجاع معاملات به دفاتر اسناد رسمی و ثبت اطلاعات در سامانه‌های ثبتی شوند تا از وقوع معاملات معارض و صوری جلوگیری شود.
۳. ارتقاء زیرساخت‌های فنی و امنیتی سامانه‌های ثبتی: توسعه و به‌روزرسانی مداوم سامانه‌هایی مانند سیماک، میثم، شمیم و کاتب

ساختاری در کشورهای توسعه‌یافته موجب کاهش تا ۴۰ درصدی دعاوی ملکی شده است.

۵. مستندسازی دقیق فرآیند تنظیم سند برای اعتبار در دادگاه‌ها: کاتب تمام مراحل ثبت سند را به صورت سیستمی، همراه با زمان‌نگاری و شناسایی دیجیتال طرفین ذخیره می‌کند. این رویه در صورتی که دعوا مطرح شود، به عنوان سند رسمی با پشتوانه دیجیتال قابل استناد در دادگاه‌ها خواهد بود (ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی و تبصره ماده ۱۲۸۷).

۶. ارائه خدمات آموزش حقوقی به طرفین سند: پیش از امضاء، سامانه می‌تواند متن ساده‌شده و قابل فهم سند را به طرفین ارائه دهد تا از آگاهی کامل نسبت به آثار و تعهدات خود برخوردار شوند. این مسئله در اجرای اصل رضایی بودن عقود و نیز حمایت از اراده طرفین (به‌ویژه اشخاص ناآگاه) اهمیت اساسی دارد.

نتیجه‌گیری

در پایان این نوشتار، می‌توان چنین نتیجه گرفت که قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در کنار توسعه و بهره‌گیری از سامانه‌های ثبتی نوین، مجموعه‌ای هماهنگ از الزامات قانونی، ابزارهای اجرایی و فناوری‌های اطلاعاتی را فراهم کرده که در نهایت منجر به ارتقاء امنیت حقوقی، شفاف‌سازی وضعیت مالکیت، و پیشگیری مؤثر از دعاوی ملکی می‌شود.

از یک سو، این قانون با بازگرداندن جایگاه سند رسمی به عنوان تنها مرجع معتبر نقل و انتقال املاک، نقش کلیدی دفاتر اسناد رسمی را در حفظ نظم حقوقی تثبیت کرده و از طریق پیش‌بینی ضمانت اجرای کیفری علیه متخلفان، زمینه‌ای بازدارنده برای تخلفات گسترده در بازار معاملات ملکی فراهم آورده است. این موارد شامل تخلفات اشخاص حقیقی و حقوقی، دلالان، مشاوران املاک، قضات، مأموران، و حتی دستگاه‌های اجرایی است که پیشتر با فقدان نظارت مؤثر، بستری برای رشد دعاوی و سوءاستفاده فراهم می‌کردند.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

با هدف افزایش دقت، امنیت داده‌ها، و سهولت دسترسی کاربران ضروری است.

۴. آموزش عمومی و تخصصی درباره اهمیت ثبت رسمی معاملات: آگاه‌سازی عمومی در مورد آثار و الزامات قانونی ثبت رسمی و نیز آموزش تخصصی به کارشناسان، قضات، و کارکنان دستگاه‌های مرتبط می‌تواند نقش مهمی در فرهنگ‌سازی و کاهش دعاوی ملکی ایفا کند.

EXTENDED ABSTRACT

One of the foundational pillars for legal order and property stability in any national jurisdiction lies in the formalization and transparency of real estate transactions. In Iran's legal landscape, unofficial property dealings—rooted in a widespread reliance on informal contracts—have led to an accumulation of legal disputes, ownership conflicts, and a pronounced sense of legal insecurity. Recognizing this structural vulnerability, the Iranian legislature enacted the Law on Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions with two primary objectives: reinstating the exclusive legal authority of official deeds in real estate transfers and nullifying the validity of informal property contracts (Tabatabaei Hesari, 2024). The legislative intervention came in response to the sheer volume of litigation concerning property disputes, which often stemmed from undocumented ownership, repeated sales, and fraudulent documentation practices. As a complementary component, the law also reinforces the institutional role of notary public offices—empowered by legal authority to verify ownership, authenticate identity, and ensure accurate documentation—to act as a preventive buffer against fraudulent or conflicting transactions. The consequence of this dual approach is the reestablishment of a secure legal framework that preserves citizens' proprietary rights while reducing judicial burdens. Official deeds, by virtue of their legal standing, hold superior evidentiary value

compared to informal contracts and—when properly implemented—serve as tools of conflict prevention, administrative transparency, and civil order (Mashhadizadeh, 2021).

The functionality of notary public offices under the new legal structure significantly strengthens the rule of law in property transactions. These offices are tasked not only with drafting and registering official documents but also with ensuring the legal validity of transactions through identity checks, ownership verification, and system-based documentation review. The exclusive authority granted to notaries under the new legal framework has redirected the property transaction process away from informal pathways (such as handwritten contracts or verbal agreements) toward verified, auditable, and court-recognizable documentation. Additionally, the law categorically invalidates any claim arising from unregistered transactions, making official registration a prerequisite for judicial admissibility. The implementation of such mandatory provisions closes significant loopholes previously exploited in fraudulent property dealings. The legislation goes further by recognizing specific criminal offenses such as conflicting sales (wherein a property is sold to multiple buyers), document forgery, and illegal property transfers, assigning them criminal penalties that function as legal deterrents (Amini, 2021). These measures, when executed effectively, create a procedural chokepoint that blocks

potential fraudulent activity at its earliest stages, with official notary oversight serving as both a gatekeeper and an accountability mechanism.

Furthermore, the law introduces a robust criminal enforcement framework that targets various categories of violators, from unauthorized real estate brokers to negligent public officials. Under Article 1, transactions that are not duly registered through the national electronic system are rendered legally inadmissible in court unless they fall under narrow exceptions. This has a sweeping impact, essentially removing unregistered contracts from the realm of enforceable civil obligations. The same law curtails the role of real estate agents and informal brokers, who have historically played a significant role in propagating unofficial transactions. These actors are now restricted to preliminary negotiations and must submit their agreements through official electronic systems. Article 11 explicitly prohibits them from formalizing sales and mandates punitive sanctions—such as license suspension or fines—for noncompliance (Hashemi, 2020). Judges and government officials are likewise bound by legal obligations to honor only officially registered documents. Article 9 imposes criminal liability on public agents and magistrates who process unregistered claims, thus aligning institutional responsibility with legislative intent. Finally, Article 6 imposes sanctions on executive departments that fail to respond to system-based inquiries within a specified timeframe, treating inaction as tacit authorization for transfer. This multilayered legal framework ensures accountability at every stage of the registration process, reducing the likelihood of systemic evasion. Parallel to legislative measures, the institutional ecosystem for property registration in Iran has undergone a significant digital transformation, with multiple e-governance systems designed to

eliminate redundancies, reduce human error, and enhance transparency. Among these, the "Meysam" (Integrated Property Registration Management System) has emerged as a cornerstone of reform. This system consolidates ownership records, mapping data, transaction histories, and spatial boundaries into a centralized, accessible platform. It serves as the hub of communication among the notary offices, registration bureaus, municipal authorities, and judicial institutions. With Meysam, all stages of real estate transfers—from identity verification to deed issuance—are electronically recorded, which minimizes the risk of document tampering and ensures swift resolution of ownership disputes. Similarly, the National Real Estate Management System, which replaced manual ledgers with digital documentation in 2016, has enabled real-time responses to inquiries, provided granular property data, and prevented data loss or forgery. It connects various stakeholders, including courts, financial institutions, and registration bureaus, providing comprehensive insight into property histories and ownership structures. These digital tools, by creating audit trails and verifying authenticity in real time, have sharply curtailed opportunities for double selling, unauthorized possession, and speculative manipulation (Tabatabaei Hesari, 2024; Tafaghodi Zare, 2023).

In addition to systems like Meysam, platforms such as "Shamim," "Simak," "Kateb," and "Saghar" have been instrumental in strengthening the technological infrastructure of property governance. The "Shamim" system, a national geospatial mapping platform launched in 2016, precisely maps property boundaries and eliminates inconsistencies arising from imprecise geographic descriptions. This system plays a preventive role by rejecting inaccurate data entries and ensuring that property coordinates

are harmonized across administrative databases. By reducing the probability of disputes over boundary lines and overlapping claims, Shamim directly contributes to legal certainty and property stability (Tabatabaei Hesari, 2024). The "Simak" system, on the other hand, digitizes the interaction between citizens and 28 administrative bodies, facilitating seamless property management and drastically reducing in-person visits and bureaucratic hurdles. Through its integration with e-government infrastructure, Simak minimizes the likelihood of corruption and land speculation. Meanwhile, "Kateb" serves as a smart assistant for notary offices, evaluating legal text in real time and offering automated compliance checks to ensure legal coherence in contracts. It identifies problematic clauses, alerts users about legal ambiguities, and stores supplemental agreements, thereby reducing litigation risks. Finally, the "Saghar" platform functions as both a public education and dispute prevention system, issuing legal alerts and streamlining access to official documentation. Together, these platforms establish a multifaceted network of technological and legal safeguards that complement the statutory objectives of the mandatory registration law.

Collectively, the convergence of legal mandates and digital registration systems represents a paradigm shift in Iran's approach to property rights, legal enforcement, and dispute prevention. Prior to these reforms, informal contracts served as breeding grounds for criminal exploitation, judicial backlog, and civil uncertainty. However, the strategic alignment of law and technology now provides a framework in which real estate transactions are not only traceable and verifiable but also institutionally endorsed and legally protected. The synergistic implementation of official registration requirements and smart property systems effectively builds a legal firewall

against various forms of fraud, from money laundering and tax evasion to duplicate sales and falsified ownership claims. Additionally, the criminalization of non-compliance and bureaucratic negligence closes procedural loopholes that historically enabled unauthorized activity. Importantly, these reforms align with broader judicial modernization policies and reflect a commitment to governance based on rule of law, technological innovation, and citizen empowerment. By transforming the registration process from a fragmented, error-prone operation into a streamlined, transparent ecosystem, Iran's property governance framework moves closer to international best practices in real estate management, digital public service delivery, and legal standardization.

In conclusion, the Law on Mandatory Official Registration of Transactions and the deployment of integrated digital registration systems collectively constitute a comprehensive and effective strategy to enhance legal security and reduce property-related litigation. By reinstating the primacy of official documentation, holding public and private actors accountable, and leveraging advanced information systems to track and verify transactions, the Iranian legal system addresses historical deficiencies in property rights enforcement. These reforms establish a solid institutional basis for protecting ownership, promoting judicial efficiency, and fostering public trust in legal processes. Moving forward, sustained implementation, capacity-building among stakeholders, and ongoing digital innovation will be essential to solidify these gains and ensure that the system remains resilient, adaptive, and citizen-centered.

References

- Amini, K. (2021). The Effect of the Mandatory Registration of Real Estate Transactions on

- Reducing the Crime of Forgery and Fraud. *Detective Quarterly*, 15(57).
- Clarke, R. V. (2008). *Situational Crime Prevention*. Criminal Justice Press.
- Hashemi, S. S. (2020). *Series of Panels on Reviewing and Criticizing the Draft Law on Mandatory Registration of Real Estate Transactions*. Judiciary Research Institute.
- Javar, H., & Jafari, H. (2019). Legal Consequences of Conflicting Transactions with a View on Judicial Practice and Proposed Solutions. *Ghanoun Yar Quarterly*, 3(12).
- Mashhadizadeh, A. (2021). The Role of Making Registration of Real Estate Transactions Mandatory in Preventing Forgery and Fraud. *Crime Prevention Studies Quarterly*(60).
- Micklitz, H. W. (2012). The Role of Notaries in Preventive Justice Systems. *Journal of Comparative Law*.
- Mousavi Fard, S. M. R., Daryaei Ghadikolaei, F., Ahmadi Kamerposhti, M., & Mousavi, A. (2018). The Crime of Conflicting Transactions in Iranian Substantive Law. *Legal Studies Quarterly*, 2(21).
- Perry, W. L., McInnis, B., Price, C. C., Smith, S. C., & Hollywood, J. S. (2013). *Predictive Policing: The Role of Crime Forecasting in Law Enforcement Operations*.
- Tabatabaei Hesari, N. (2024). A Critical Perspective on the Approaches of the Law on Mandatory Registration of Real Estate Transactions in Addressing Real Estate Transaction Challenges. *Judiciary Legal Journal*, 88(128).
- Tafaghodi Zare, S. (2023). A Review of the Law on the Mandatory Registration of Real Estate Transactions. *Comparative Research in Jurisprudence, Law and Politics*, 5(4).
<https://doi.org/10.61838/csjpg.5.4.12>