



# مدنی حقوق

شاپا چاپی: ۱۸۴۱ - ۲۷۸۳  
شاپا الکترونیک: ۱۹۲۲ - ۲۷۸۳

دوره ۵ - شماره ۱۱ - تابستان ۱۴۰۱

واکاوی آراء مبتنی بر جبران خسارت در پرتو حقوق بین الملل محیط زیست - عباس پور هاشمی، سبحان طیبی  
اختیارات دادستان دیوان کیفری بین المللی در تعقیب جنایات بین المللی ابوالفتح خالقی، سید محمدصادق حسینی  
جرم انگاری عدم گزارش تأمین مالی تروریسم مصادیقی از بی تفاوتی کیفری - جعفر موحدی، ناصر رضوانی جویباری  
نگاهی جامعه شناختی به «بزه دیدگان سیاسی اجتماعی» تمیمیات و اهداف حکمرانان سیاسی از منظر فقهی و عدالت ترمیمی - سید  
محمدرضا موسوی فرد، حسین نوروزیان، محمود چتری

واکاوی ابعاد کاستی‌های حقوقی جبران خسارات زیست محیطی فرامرزی به اشخاص غیردولتی زبان دیده - نساء قلیزاده  
بایستگی التزام جامعه بین المللی به حق حاکمیت فلسطینیان بر اراضی اشغالی در سیاق حقوق بین الملل موضوعه - محمد ستایش پور،  
سعید نصر الله زاده

گفتمان سیاست تسامح صفر در نظام کیفری ایران؛ بسترها و زمینه ها - رستم علی اکبری، پوریا دشتی نژاد  
رویکرد تطبیقی بر آئین اقامه دعوا - حسن نجارها  
بررسی عوامل قطع رابطه استناد در حقوق کیفری - جواد نادری عوج بغزی، احمد رضا امتحانی، علی پایدار فرد  
پایش سری زمانی تغییرات اقلیمی حاصل از ساخت یک سد و بررسی مسئولیت دولت در قبال آثار زیست محیطی آن (مطالعه موردی سد  
شرفشاه سومار) - مسعود فدائی ده چشمه، شادمان رحیمی، ابراهیم محمدی  
کودک و کودکی از منظر علم - مریم شعبان

ارزش سازمان ثبت اسناد و املاک با نگاهی به موقعیت کنونی - نوربخش ریاحی  
آثار قبض و رجوع در عقد هبه از منظر فقه امامیه و حقوق ایران - افشین مجاهد، امیرمحمد صدیقیان  
واکاوی چالش‌های ماهوی و شکلی مسئله استرداد مجرمین - رضا علی پناه، علی پایدار فرد  
طبقه بندی تحلیلی قراردادهای نجات دریایی: تشکیل و توسعه - امیرحسین زال نژاد  
واکاوی فقهی پیرامون پذیرش قصاص مادر یا ممنوعیت آن در قانون مجازات اسلامی - سید علیرضا امین  
بررسی فرآیند عدالت ترمیمی و چالش‌های فراروی آن در جرایم محیط زیستی - سعید اسدزاده، فاطمه احدی، مجتبی کنجوری  
شهادت سردار سلیمانی در پرتو حقوق بین الملل کیفری؛ واکاوی تطبیقی ساز و کارهای موجود در مقابله با بی‌کیفرمانی - محمد ستایش پور،  
زهره ملکی راد

چندپارگی قانون مجازات اسلامی و آثار آن (باتاکید بر جنایت علیه اشخاص) - محمدرضا نظری نژاد کپاشی، پیمان دولتخواه پاشاکی  
مسئولیت بین المللی دولت در پرتو رای یازدهم دسامبر ۲۰۲۰ دیوان بین المللی دادگستری (شکایت دولت گینه استوانی به طرفیت  
دولت فرانسه) - اسماعیل خلیفه

اصول و قواعد حاکم بر دادرسی مدنی در حقوق ایران و فرانسه - بلقیس برهانی  
امکان سنجی تفویض اختیار درخواست احاله از سوی دادستان به معاون دادستان و دادیار - مهرداد موحدی، پیمان دولتخواه پاشاکی،  
وحید دادگستر

اصول حاکم بر قراردادهای نفتی در نظام حقوقی ایران - هادی زارع  
تأملی بر صلاحیت دیوان کیفری بین المللی در رسیدگی به جرم تروریسم - سید سجاد رزاقی موسوی  
جایگاه هزینه دادرسی از منظر فقه امامیه، حقوق ایران و فرانسه - علی ادبی فیروز جانی، رضا آقاعباسی، سیدسجاد خالونی تفتی  
تبییین اختلاف نظر موجود در خصوص بزه ایراد ضرب و جرح عمدی با سلاح سرد در پرتو نقد رای - امیررضا قانع، مریم فتح اله پور شیراز  
آثار ارتکاب جرایم مالیاتی و راه‌های پیشگیری از آن در نظام حقوقی ایران - مریم عظیمی  
تأملی بر روزه خواری در رویه قضایی؛ فعل مجرمانه یا فعل حرام؟ - سید رضا موسوی آزاده، ایمان اسفندیار، سید حامد رضوی  
آسیب شناسی قانون بهکارگیری سلاح در تبیین موارد مجاز تیراندازی - سامان اوجاقلو شهابی، جواد نادری عوج بغزی، سید رضا طباطبانی فر  
جستاری جامعه شناختی بر تظاهر به عمل حرام در بانوان در قالب آموزش‌های فقهی و جرم شناسی اسلامی باتاکید بر مأموریت‌های پلیسی - سیدمحمد  
موسوی فرد، حمیدرضا نوروزیان، فاطمه السلات ضیاالدین پور، مریم پور طهماسب پیچا، فاطمه هر اتیان  
ضمانت اجرای نقض حقوق شهروندی توسط ضابطین در قانون آئین دادرسی کیفری - امیر حسن ابوالحسنی، محمدصادق امیری  
خشونت علیه زنان و راهکارهای پیشگیری از آن - امیر حسن ابوالحسنی، عبدالواحد بهمه ای



## Value of the Real Estate Registry by Looking at the Current Situation

## ارزش سازمان ثبت اسناد و املاک با نگاهی به موقعیت کنونی

**Noorbakhsh Riahy**  
PhD Student in Public Law, Islamic Azad University, Shiraz Branch, Shiraz, Iran

**نوربخش ریاحی**  
دانشجوی دکتری حقوق عمومی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شیراز، شیراز، ایران  
n.riahy@yahoo.com  
<https://orcid.org/0000-0001-5542-4482>

### Abstract

Documents and property of individuals are as valuable as human life and honor. Consolidation of ownership is an important and vital matter, and therefore in any country, an organization with a specific mechanism is responsible for registering and consolidating property and related documents. The Registry of Deeds and Real Estate has been in charge of such a responsibility for a century, and it includes public order and social security, and the fruits and effects of the registration law go to individuals (individuals) in society and the government. The aim of this organization is to establish a formal, stable and legal relationship between the owner and the property so that the citizens can legally control their property and documents and go about their daily lives without worrying about being abused by others. To this end, the present article deals with the importance of the Property and Deeds Registration Organization in the lives of the people and its role and status in the government. Despite the numerous benefits that the Property and Deeds Registration Organization has for the government and the people, the current position of this organization is not very favorable and worthy of dignity.

**Keywords:** Registration of Documents and Property, Ambassador of Peace, Entry of Services, Symbol of Sovereignty.

### چکیده

اسناد و مالکیت اشخاص به سان جان و شرف انسان ارزشمند است. تثبیت مالکیت امری مهم و حیاتی است و به همین جهت در هر کشوری سازمانی با سازوکار مشخص مسئولیت ثبت و تثبیت املاک و اسناد مربوط به آن را بر عهده دارد. سازمان ثبت اسناد و املاک از یک قرن پیش چنین مسئولیتی را عهده دار گردیده است و در برگیرنده نظم عمومی و امنیت اجتماعی است و ثمرات و اثرات حقوق ثبت به آحاد (فرد فرد) جامعه و دولت بر می‌گردد. هدف این سازمان ایجاد یک ارتباط رسمی، با ثبات و قانونی بین مالک و مالکیت است تا شهروندان به طور قانونی بر اموال و اسناد خویش تسلط داشته و بدون دغدغه خاطر دور از تعدی و تجاوز دیگران به زندگی روزمره مشغول گردند. به همین منظور مقاله حاضر به اهمیت سازمان ثبت اسناد و املاک در زندگی مردم و نقش و منزلت آن در دولت و حکومت می‌پردازد. علیرغم فوائد پرشماری که سازمان ثبت اسناد و املاک برای دولت و مردم دارد موقعیت کنونی این سازمان چندان مطلوب و شایسته شأن نیست.

**واژگان کلیدی:** ثبت اسناد و املاک، سفیر صلح، مدخل خدمات، نماد حاکمیت.

Received: 2022/04/16 - Review: 2022/05/16 - Accepted: 2022/07/22

دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۴/۱۶ - پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۰۵/۱۶ - پذیرش نهایی مقاله: ۱۴۰۱/۰۷/۲۲

ارجاع:

ریاحی، نوربخش؛ (۱۴۰۱)، ارزش سازمان ثبت اسناد و املاک با نگاهی به موقعیت کنونی، تمدن حقوقی، شماره ۱۱.

## Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s) , with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) , which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



CC BY-NC-SA



## مقدمه

مطابق اصل بیست و دوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران حیثیت، جان، مال، حقوق و مسکن اشخاص از تعرض مصون است. بنابراین حفظ اسناد و مالکیت اشخاص به سان جان و شرف انسان ارزشمند است. مالکیت نقش مهمی در چرخه اقتصاد، نظم عمومی، حفظ حیات و زندگی انسان‌ها دارد. حسب اهمیتی که مالکیت در اقتصاد دنیای امروزی پیدا کرده است تثبیت مالکیت امری مهم و حیاتی است و به همین جهت در هر کشوری سازمانی با سازوکار مشخص مسئولیت ثبت و تثبیت املاک و اسناد مربوط به آن را بر عهده دارد. در کشور ما سازمان مذکور از یک قرن پیش چنین مسئولیتی را عهده دار گردیده است و با نام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به این مهم اشتغال دارد. «بد نیست بدانیم اولین اداره ثبت که در ایران تشکیل شد در زمان وزارت میرزا حسین خان سپهسالار و به ریاست وی بود» (یزدانی، ۲۷، ۱۳۹۱). اولین سند مالکیت در تاریخ ۱۳۱۸/۱۲/۰۴ به پلاک ثبتی شماره هفتصدوسه در شهر برازجان کوی قشونی به شهروندی به نام حسین رحیمی تعلق گرفت، اولین مدیرکل شرف الدوله و نخستین رئیس ثبت میرزا حسن خان فلسفی بود. اولین سردفتر اسناد رسمی سیداسماعیل عنایت و اولین سردفتر ازدواج و طلاق سیدمحمد بهبهانی بود که در تهران شروع به کار کرد (صفائی، ۸، ۱۳۸۳).

هدف این سازمان ایجاد یک ارتباط رسمی، با ثبات و قانونی بین مالک و مالکیت است تا شهروندان به طور قانونی بر اموال و اسناد خویش تسلط داشته و بدون دغدغه خاطر دور از تعدی و تجاوز دیگران به زندگی روزمره مشغول گردند. مرجع صلاحیتدار و متولی اصلی حقوق ثبت اسناد و املاک، سازمان ثبت

اسناد و املاک کشور است که از سازمان‌های مهم حاکمیتی و درآمدزا به شمار می‌رود. در حقیقت سازمان ثبت اسناد و املاک دربرگیرنده نظم عمومی و امنیت اجتماعی است و ثمرات و برکات حقوق ثبت به آحاد (فرد فرد) جامعه و دولت بر می‌گردد. این سازمان با مال و مایملک مردم سروکار دارد و ارزش مال همچون حرمت خون محترم است (امنیت اقتصادی). از اهداف و فلسفه وضع قوانین ثبتی، یکی برقراری و تثبیت نظم عمومی و استقرار امنیت است به طوری که اجرا و اعمال قوانین ثبتی از بروز اختلافات ارضی و ملکی شهروندان جلوگیری و خلل در نظام ثبتی موجبات تعلل و تشتت در نظم عمومی را فراهم می‌سازد. حقوق ثبت بر بسیاری از شئون فردی و جنبه‌های اجتماعی شهروندان تأثیرگذار است. به همین منظور مقاله حاضر به اهمیت سازمان ثبت اسناد و املاک در زندگی مردم و نقش و منزلت آن در دولت و حکومت می‌پردازد.

## ۱- ارزش سازمان ثبت اسناد و املاک

سازمان ثبت اسناد و املاک موقعیت ممتازی برای دولت و مردم دارد. در این جا به برخی از مزایا و فواید این سازمان اشاره می‌شود.

### ۱-۱- مدخل خدمات

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور سالانه با ارائه ده‌ها میلیون خدمات به مردم از طریق چهارصد و هفتاد و شش واحد ثبتی، بیش از هشت هزار دفتر اسناد رسمی و چهار هزار دفتر رسمی ازدواج و طلاق و ارتباط مستمر با بیش از چهل نهاد کشوری و بین‌المللی و همکاری با بیش از نود سازمان و ارگان ملی از قبیل کانون کارشناسان رسمی دادگستری، سازمان ثبت احوال، اداره پلیس مهاجرت و گذرنامه، بانک مرکزی، سازمان بورس و اوراق بهادار، سازمان امور مالیاتی، روزنامه رسمی کشور، سازمان مدیریت و برنامه ریزی، وزارت اطلاعات، شرکت پست نقش به‌سزایی در توسعه عدالت و امنیت جامعه و خانواده ایفا می‌کند (روابط عمومی و امور بین‌الملل سازمان ثبت اسناد و املاک، ۴ و ۱۱).

احقاق حقوق عامه با عنایت به افزایش میزان جمعیت شهر و توسعه زندگی شهری (تبصره ۴ ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲)، تغییر رویکرد مالکیت از سنتی به رسمی (قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵)، جلوگیری از سلب مالکیت افراد به واسطه رسوم و قواعد سنتی (رپرت ۵۷۵۴ مورخ ۱۳۰۷/۰۸/۲۸ اداره ثبت اسناد و املاک)، افزایش تقاضای

تسهیلات بانکی، افزایش جمعیت روستاها، بالا گرفتن تقاضای ثبت شرکت‌ها، کارخانه‌ها و کارگاه‌های تجاری، انواع مؤسسات غیرتجاری و مردم نهاد، مشاوران حقوقی، مؤسسه‌های وکالت و مشاوره، مؤسسات داوری، کارت بازرگانی، افزایش اختلافات خانوادگی و رجوع به اجراء مهریه‌ها، رشد قیمت املاک و اموال منقول، رونق مالکیت معنوی و هنری، افزایش تحصیلات و معلومات شهروندان، ظهور دولت الکترونیک، تأمین بهداشت حقوقی، عدالت گستری به شیوه حل و فصل دعای ثبتی (مواد ۹۲ تا ۹۹ قانون ثبت)، فروش و توقیف اموال منقول و غیرمنقول بدهکار و تنظیم سند انتقال (مواد ۳۴ و ۱۵۷ قانون اصلاح قانون ثبت)، تنظیم نظام مالیات (ماده ۱۵۶ قانون ثبت)، تفکیک و افراز املاک (قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ و ماده ۱۵۴ قانون ثبت)، پیشگیری از تعرض به حقوق دیگران (ماده ۱ قانون ثبت)، استملاک اتباع بیگانه (به منظور سکونت یا کسب و صنعت)، ایجاد امنیت روانی، تحکیم مبانی نظری و عملی تساوی عموم در برابر قانون، حمایت از آزادی‌های فردی و اجتماعی از طریق توسعه و تکمیل فعالیت‌های ثبتی و اصلاح روش‌های آن (ماده ۵۲ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی)، ایفای نقش در تصویب و الحاق به معاهدات بین‌المللی (نظیر معاهده همکاری ثبت بین‌المللی اختراعات و موافقتنامه بین‌المللی طبقه بندی خدمات علائم تجاری و طبقه بندی طرح‌های صنعتی مثل لوکارنو و تیس و معاهده لیسبون و معاهده مادرید)، امضای تفاهم نامه حقوق مالکیت معنوی با کشورهای مختلف، وضع و اجراء مقررات ثبت عمومی و اجباری (مواد ۹ تا ۲۲ قانون ثبت)، تبدیل نظام مرافعه و درگیری به نظام صلح و پیشگیری از منظر تثبیت مالکیت و اعتباربخشی به اسناد و معاملات (مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت)، جلوگیری از ثبت برخی وقایع نظیر ازدواج غیرقانونی اتباع بیگانه به وسیله مخدوش نمودن شناسنامه‌ها (بخشنامه ۴۰/۳/۵۰۳۷ مورخ ۱۳۶۶/۹/۱۲)، جلوگیری از جعل و تزویر، افزایش اعتماد عمومی و آرامش خاطر شهروندان، تأثیرگذاری بر شئون جامعه از خانواده گرفته تا دولت، تأمین امنیت شهروندان (از مجرای کاهش پرونده‌های قضائی)، رسیدن به سهم الارث، کاهش اطلاع دادرسی، استفاده از اعتبارات بانکی به اعتبار اسناد مالکیتی اهمیت خدمات ثبتی را به اثبات می‌رساند.

کارشناسان خبره ثبتی نیز در تعیین قیمت املاک نقش ایفا می‌کند (ماده ۱۲۸ و تبصره ۲ ماده ۱۵۶ و مواد ۱۵۷ و ۱۵۸ و ۱۶۷ قانون آئین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ و مواد ۲۶۱ و ۲۶۴ قانون آئین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ و نیز ماده ۱۸ قانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱). صدور پروانه تخصصی مشاورین املاک و خودرو از دیگر خدمات حقوقی ثبتی است. دادن سواد مصدق از اسناد ثبت



شده و ثبت نشده (گواهی برابر با اصل) به اشخاص ذی نفع، تصدیق صحت امضاء (گواهی امضاء)، قبول و حفظ اسنادی که مردم به امانت می‌گذارند (ماده ۴۹ قانون ثبت) از دیگر خدمات ثبتی است.

مواد ۷۵ الی ۸۰ و بند ۴ ماده ۴۹ قانون ثبت در مورد امانت‌گذاران اسناد (از جمله وصیت نامه‌ها) است. به موجب ماده ۷۷ این قانون چنانچه سند قبلاً مطابق مقررات قانون، ثبت شده باشد در اداره ثبت امانت‌گذارده می‌شود. احراز هویت زوجین موضوع مواد ۷ و ۹ نظام‌نامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۱ و دفع تالی فاسد انکار آن، احراز سلامتی، مراقبت، نظارت و جلوگیری از تولید نسل‌های حامل بیماری‌های مسری و خطرناک موضوع ماده ۲ قانون لزوم ارائه گواهینامه پزشکی قبل از وقوع ازدواج مصوب ۱۳۱۷/۹/۱۳، آگاه نمودن طرفین از شروط ضمن عقد و مندرجات سند ازدواج موضوع دستورالعمل شماره ۱۳۱۸۲۴-۱/۳۱۸۲۴-۱۳۶۲/۶/۲۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نداشتن زن دوم از سوی مرد در زمان اجرای عقد و تأدیة حقوق مالی و معنوی زوجه، قرائت و تشریفات رسمی صیغه عقد ماده ۳۲ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵، انحلال و اعلام بطلان رسمی نکاح یا طلاق در دفاتر رسمی ازدواج و طلاق و برخی مزایا به موجب بند ۳ ماده ۸۵ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ که مقرر می‌دارد اگر عقد ازدواج در دفتر رسمی ازدواج به ثبت رسیده باشد کمک هزینه ازدواج پرداخت می‌شود. گزارش‌های واصله به قوه قضائیه نیز حاکی از آن است که عدم رعایت مقررات و تشریفات رسمی مربوط به ازدواج اتباع بیگانه با زنان ایرانی و همچنین عدم ثبت واقعه نکاح و عدم رعایت ماده ۴۵ قانون ثبت احوال مشکلات زیادی برای زنان ایرانی و خانواده‌های آنان و اطفال ناشی از این ازدواج‌ها و مسئولان ادارات ثبت احوال ایجاد نموده است که این‌ها در بخشنامه ۱/۷۷/۱۰/۵ مورخ ۱۳۷۷/۲/۸ رئیس قوه قضائیه منعکس گردیده است.

بنا به همین دلایل ثبت واقعه نکاح در دفاتر رسمی در ماده ۶ اعلامیه رفع تبعیض علیه زنان (مصوب هفتم نوامبر ۱۹۶۷ مجمع عمومی سازمان ملل متحد) و بند ۲ ماده ۱۶ کنوانسیون رفع همه‌انواع تبعیض علیه زنان (مصوب هجدهم دسامبر ۱۹۷۹ مجمع عمومی سازمان ملل متحد) اجباری و برای کشورها الزامی گردیده است.

برای جلوگیری از بروز هرگونه اشکال در جریان اجراء و وصول مهریه، دفاتر اسناد رسمی ازدواج مطابق کد ۶۸۵ بخشنامه‌های ثبتی در اسناد تنظیمی میزان مهریه را نیز دقیقاً قید می‌کنند. در زمینه ازدیاد مهر نیز به موجب جزء ب از بند ۱۵۱ بخشنامه‌های ثبتی مقرر گردیده بود چنانچه به علل مختلف زوج در مقام

ازدیاد مهریه برآید این عمل باید به موجب اقرارنامه رسمی که در دفترخانه اسناد رسمی به ثبت می‌رسد صورت بگیرد. به موجب نظریه شماره ۲۰۰۰۲ مورخ ۱۳۷۹/۰۷/۰۵ کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران تنظیم اقرارنامه (زوجیت) دردفتر رسمی سند رسمی است و ثبت مفاد اقرارنامه در دفاتر ازدواج و نکاح غیرقانونی است. البته بخشنامه و نظریه مذکور موافق با ملاحظات اجتماعی و خانوادگی شهروندان به نظر می‌رسید اما شورای نگهبان در نظریه تفسیری شماره ۸۸/۳۰/۳۵۰۷۹ مورخ ۱۳۸۸/۰۵/۱۲ اعلام نمود مهریه شرعی همان است که در ضمن عقد واقع شده و ازدیاد مهریه بعد از عقد شرعاً صحیح نیست و ترتب آثار مهریه بر آن برخلاف موازین شرع شناخته شد.

لیکن می‌دانیم به موجب ماده ۱۰۸۷ قانون مدنی اگر در نکاح دائم مهر ذکر نشده باشد طرفین می‌توانند بعد از عقد مهر را به تراضی معین کنند. مفهوم مخالف این ماده آن است که اگر در نکاح دائم مهر ذکر شده باشد طرفین نمی‌توانند بعد از عقد مهر را به تراضی معین کنند. اما ایراد اساسی این جا است که اولاً به تصریح ماده ۱۰۸۰ قانون مدنی تعیین مقدار مهر منوط به تراضی طرفین است و این ماده نشان می‌دهد اصل حاکمیت اراده در مورد میزان مهر جاری است. ثانیاً ماده ۱۰۸۷ قانون مدنی در مواردی که طرفین عقد مدعی شوند مقدار مهریه بیشتر و یا کمتر از میزانی است که در سند ازدواج ثبت شده است و آن‌ها هنگام عقد در بیان مقدار مهر اشتباه کرده‌اند معنی برای این که طرفین نتوانند بعد از عقد مهر را به تراضی تعیین کنند ایجاد نمی‌کند. لذا به نظر می‌رسد خود نظریه تفسیری شورای نگهبان مغایرت بیشتری با شرع دارد. بنابراین مقررات ثبتی نقش غیرقابل انکاری در تثبیت و استیفای حقوق بنیادین شهروندان، رفاه و اقتصاد کشور دارد.

## ۱-۲- مدخل مطالبات

در ادارات اجرای اسناد رسمی انواع مختلفی از اجرائیه‌ها صادر می‌گردد. آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷ به سیزده مورد از انواع اجرائیه اشاره کرده است (مواد ۳۴، ۳۵، ۱۷۹، ۱۸۰، ۱۸۱، ۱۹۴، ۱۹۵، ۱۹۶، ۱۹۷، ۱۹۸، ۱۹۹ و ۲۰۰). در این خصوص نظریه مشورتی دفتر حقوقی و امور مجلس سازمان ثبت اسناد و املاک در ارتباط با درخواست صدور اجرائیه در رابطه با حق شارژ واحدهای صنعتی در واحدهای ثبتی طی شماره ۱۳۹۶۵۵۹۲۲۱۱۱۵۰۰۵۲۵ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۵ مقرر می‌دارد با توجه به ماده ۹ قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی امکان اجرائیه با ترتیبات مقرر در ماده

مذکور بلامانع است. بنابراین انواع اجرائیه و وصول آن در اداره ثبت حصری نبوده بلکه تمثیلی است. آئین نامه اجرا در ماده اول خود انواع مختلفی از اسناد را تحت حکومت اسناد رسمی دارد. از قبیل سند با حق استرداد، سند تعهدی، سند ذمه‌ای، سند وثیقه، سند رهنی، سند شرطی، سند عادی لازم الاجرا. این اسناد در زمره اسناد لازم الاجرای ثبتی بوده و بدون صدور حکم از دادگاه مدلول سند به اجرا گذاشته می‌شود. عملیات مزایده از دیگر راه‌های وصول مطالبات شهروندان است که هدف اصلی آئین نامه پرداختن به فرآیند آن می‌باشد.

- اجرائیه‌های زیر حکایت از گستردگی مطالبات شهروندی از مجاری حقوق اسناد رسمی لازم الاجرا دارد:
- اجرائیه نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره موضوع ماده ۳ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶.
- اجرائیه در مورد اسناد عندالمطالبه موضوع بند ۲۰۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و نیز مهریه و تعهدات ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع نسبت به اموال منقول و اموال غیرمنقول به ثبت رسیده موضوع بند ۱۵۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و بند ج ماده ۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷.
- اجرائیه در مورد قبوض اقساطی موضوع ماده ۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷.
- اجرائیه در مورد چک‌های صادره از شعب بانک‌های ایرانی و ایرانی خارج از کشور موضوع ماده ۲ قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵ و بازداشت وجه حساب بدهکاران در بانک‌ها موضوع بند ۲۲۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- اجرائیه در مورد سفته‌های بانکی موضوع ماده ۴۵ لایحه قضازدایی و حذف برخی عنوان‌های مجرمانه از قوانین.
- اجرائیه در معاملات شرطی و رهنی عادی موضوع بند ۲۵۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- اجرائیه نسبت به وجه التزام و تخلف از انجام تعهد و خسارت تأخیر تأدیه، توقف مازاد معاملات رهنی و با حق استرداد موضوع بند ۲۲۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- توقیف و مزایده ملک مجهول المالك موضوع بند ۲۵۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- اجرائیه در مورد ماده ۷۷ قانون شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری



- مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحی ۱۳۴۵ و مواد ۸ الی ۱۳ قانون نوسازی و عمران شهری ۱۳۴۷ و تبصره یک آن.
- اجرائیه در مورد مؤسسه‌های دولتی موضوع بند ۲۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۱۳۱۵ تا ۱۳۴۳.
- اجرائیه در مورد قانون مدنی موضوع ماده ۱۷۸ آئین نامه آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷.
- اجرائیه در مورد آراء داوری بورس اوراق بهادار موضوع ماده ۱۸ قانون تأسیس بورس اوراق بهادار تهران مصوب ۱۳۴۵ و ماده ۱۰ آئین نامه اجرائی آن و ماده ۱۹۴ اصلاحی آئین نامه مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ و تبصره ۵ ماده ۳۷ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی مصوب ۱۳۸۴ و بخشنامه ۹۰۰۰/۲۵۹۴۴/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۸/۰۵/۲۰ رئیس قوه قضائیه.
- اجرائیه در مورد تعهداتی نظیر تعمیر بنا، قنات، تکمیل ساختمان، بنای جدید یا غرس اشجار و امثال آن موضوع ماده ۳۴ قانون ثبت و ماده ۳۴ آئین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷. در این ماده انواع تعهدات بدون حصر و به صورت تمثیلی بیان شده است و به طور کلی هر تعهد مشروعی که متعهد ملزم به اجرای آن بشود را در بر می‌گیرد. این نوع تعهد در حقیقت از سنخ شرط فعل است و تابع مقررات شرط مذکور از میان شروط سه گانه مدنظر در قانون مدنی است، لذا احکام آن تابع همین شرط است.
- اجرائیه در مورد هر یک از شرکت‌ها، تعاونی‌ها و اتحادیه‌های روستایی و کشاورزی موضوع ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب ۱۳۴۸ و تبصره ۶۳ ماده واحده قانون بودجه اصلاحی ۱۳۵۲ و ۱۳۵۳ کل کشور.
- اجرائیه در مورد بهای آب سازمان‌ها موضوع ماده واحده قانون وصول بهای آب سازمان‌ها و شرکت‌های تابع وزارت آب و برق مصوب ۱۳۴۶.
- اجرائیه در مورد بهای آب‌های ملی موضوع ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷ و مواد ۳۳ و ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱.
- اجرائیه در مورد بهای برق موضوع ماده ۱۷ آئین نامه اجرائی قانون استقلال شرکت‌های توزیع نیروی برق در استان‌ها مصوب ۱۳۸۶ و ماده ۱۸ آئین نامه اجرائی قانون آب و برق خوزستان مصوب ۱۳۳۹.
- اجرائیه در مورد تخلیه فروشگاه‌ها و غرفه‌ها بین راهی موضوع تبصره ۴ قانون اصلاح قانون تأسیس شرکت‌های سهامی خاص پایانه‌های عمومی وسیله نقلیه باربری مصوب ۱۳۶۷ و تبصره ۲ ماده ۴ آئین نامه

موضوع تبصره ۴ قانون فوق مصوب ۱۳۷۵.

- اجرائیه در مورد عملیات بانکی موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ و الحاق چهار تبصره به آن مصوب ۱۳۶۵ و ۱۳۷۶.

- اجرائیه در مورد انبارهای عمومی موضوع ماده ۱۰ تصویب نامه انبارهای عمومی اصلاحی مصوب ۱۳۴۰.

- اجرائیه در مورد شارژ آپارتمان ها. مطابق قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و دو تبصره به قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۵۱ و سایر مقررات مربوطه در صورت خودداری مالک یا مستاجر یا استفاده کننده از پرداخت سهم هزینه های مشترک آپارتمانی نظیر خدمات مشترک شوفاژ، آب، برق و گاز و هزینه نظافت و بهداشت، مدیر ساختمان مراتب را از طریق اظهارنامه به او ابلاغ می کند. اگر سهم بدهی خود را پرداخت نکرد مدیر می تواند خدمات مشترک مذکور را قطع نماید. چنانچه وی علیرغم قطع خدمات مشترک باز هزینه شارژ را نپرداخت دایره ثبت اجرائیه را علیه فرد مذکور اعمال می کند.

- اجرائیه در مورد توقیف اتومبیل موضوع بند ۲۲۵ مجموعه بخشنامه های ثبتی.

- اجرائیه و منع صدور گذرنامه علیه بدهکاران اجرایی که مالی معرفی نمی کنند و یا به اموال آنها دسترسی نباشد موضوع بند ۲۲۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی. به موجب بند ق ماده اول آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۸۷، ممنوع الخروج بدهکاری است که به دلیل عدم معرفی مال یا عدم دسترسی به اموال وی به درخواست بستانکار وفق مقررات از خروج وی از کشور جلوگیری می شود.

- تخلیه ملک مورد مزایده (فصل ۱۱ آئین نامه)، بازداشت اموال و حقوق، بازداشت اموال ثالث (فصل ۶ آئین نامه)، بازداشت اموال غیرمنقول (فصل ۷)، بازداشت اموال منقول (فصل ۵)، بازداشت حساب اشخاص حقیقی یا حقوقی حقوق خصوصی از طریق بازداشت اموال نزد شخص ثالث و اشخاص حقوقی حقوق عمومی از طریق ماده ۱۹ آئین نامه و بازداشت ملک از طریق دفتر مکاتبه با دفتر املاک و بازداشت حساب کارکنان دولت طبق ماده ۹۶ قانون اجرای احکام مدنی و بازداشت خودرو از طریق اداره راهنمایی و رانندگی، پیش بینی حافظ برای حفاظت از اموال توقیف شده مطابق ماده ۴۵ آئین نامه و ارزیابی ملک طبق ماده ۴۲ آئین نامه در صورتی که دین و متفرعات تا سی میلیون ریال ارزش داشته باشد به تشخیص مأمور اجرا و بدون نظر کارشناس از دیگر مجاری مطالبات شهروندی از ابعاد حقوق ثبت اسناد و املاک است.

### ۱-۳- آئینه تحول

حقوق ثبت تابعی از سیر تحولات جامعه بوده و با سیاست روز هماهنگی دارد. به طور مثال توسعه ثبت برای پیوستن به سازمان تجارت جهانی، اطلاع از وضعیت تعداد متقاضیان ثبت، تعداد املاک تحدید حدود شده، تعداد سند مالکیت صادره اراضی مختلف از قبیل ملی، مرتع، دولتی، موات، موقوفات، کشاورزی، مسکن مهر و غیره، تعداد معاملات انتقالی (خلاصه معاملات)، تعداد املاک افزای و تفکیکی، تعداد استعلامات صادره به جهت اطلاع از وضعیت املاکی که به دلایل گوناگون از سوی شهروندان تقاضای بازداشت و یا رفع بازداشت آن‌ها می‌شود، اطلاع از وضعیت مساحتی که توسط کاداستر شهری در هر ماه اشغال می‌شود، تعداد معاملاتی که در مورد اموال منقول و غیرمنقول موضوع بخشنامه‌های ۲/۱۸۱۹۱ مورخ ۱۳۴۵/۰۶/۲۹، ۲/۳۰۸۳۷ مورخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۴ و ۲/۲۴۲۴۹ مورخ ۱۳۴۹/۱۱/۲۸ و بند ۲۸۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ۱۳۱۵ تا ۱۳۴۳ صورت می‌گیرد، تعداد معاملات با حق استرداد، تعداد اسناد اجاره‌ای، اسناد ذمه‌ای، وکالت نامه‌ها (ملکی، خودرو و غیره)، تقسیم نامه‌ها، صلحنامه‌ها، فروش اقساطی بانک‌ها، گواهی‌های امضاء، تعداد پرونده‌های تشکیلی در زمینه چک‌های بلامحل، مهریه و اسناد تعهدی، اسناد رهنی و شرطی و قراردادهای داخلی بانک‌ها، میزان وصول مطالبات بانک‌ها (دولتی و خصوصی)، تعداد شرکت‌ها و مؤسسات ثبت شده و منحل، تعداد تجارخانه‌های تشکیل شده (کارت بازرگانی)، تعداد دفاتر مالی و مالیاتی (کل و روزنامه) پلمب شده، تعداد دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق فعال و غیرفعال و تعداد آمار رسمی ازدواج و طلاق موضوع بند ۴۰۳ بخشنامه‌های ثبتی برای بررسی سیر تحولات و معضلات فرهنگی شهروندان به جهت اطلاع از وضعیت سلامت یا آشفتنگی جامعه و موارد عدیده دیگر پر فایده خواهد بود و حکایت از اهمیت حقوق ثبت اسناد و املاک در سیر تحولات یک جامعه دارد.

### ۱-۴- سفیر صلح

حقوق ثبت جرم زدا و پیشگیر وقوع جرم است. این وظیفه با ثبت رسمی اموال منقول و غیرمنقول، ثبت بین‌المللی اختراعات، علائم تجاری و نشانه‌های جغرافیایی از طریق سازمان مالکیت معنوی به منظور دفاع از حقوق اتباع ایران در دیگر کشورها، ثبت کشتی، ثبت املاکی که مالک خاص ندارد (مانند طرق، شوارع، اراضی و جبال موات و مباحه، نیزارها، بیشه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، بستر مسیل‌ها، آب رودخانه‌ها، انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها)، ثبت مدرسه، ثبت اموال و

املاک موقوفه، ثبت قبرستان، ثبت انواع کارخانه، ثبت مساجد، املاک و مغازه، ثبت آپارتمان، ثبت امضای الکترونیک، ثبت انواع شرکت و مؤسسه و معاملات مربوط به آنها، ثبت کلیساها، ثبت املاک مورد نیاز اتباع خارجه، کنسولگری‌ها و سفارتخانه‌ها، ثبت کهن‌ترین بناها و قنوت ایرانی گرفته تا اسناد حال حاضر خلیج فارس، ثبت ملک متوفای بلاوارث به نام دولت موضوع بند ۲۷۳ مجموع بخشنامه‌های ثبتی، ثبت وقایع چهارگانه تولد، ازدواج و مرگ و میر موضوع ماده ۱ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵، ثبت وکالتنامه و قیم نامه موضوع نمره ۷۸۷۳ مورخ ۱۳۰۷/۱۱/۲۱، ثبت معاملات صغیر، ثبت وصیت نامه‌های مربوط به املاک ثبت شده موضوع نمره ۱۱۱۴۵ مورخ ۱۳۱۱/۰۵/۲۶، ثبت اسناد تنظیم شده در خارج، ثبت امانات شهروندان موضوع مواد ۷۵ تا ۸۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰، ثبت دفتر ودایع ثبت موضوع فراز ۴ تبصره ماده ۷ لایحه قانونی مربوط به رسیدگی به دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک مصوب ۱۳۳۶ و بخشنامه‌های ۹۴۰/۴۰۵/۷۲۳۰ مورخ ۱۳۱۴/۰۳/۱۱ و ۸۵۷/۳۵۶۱ مورخ ۱۳۱۳/۰۲/۰۲ ثبت کل صورت می‌گیرد.

به موجب متحدالمعال ۸۸۴۴ مورخ ۱۳۰۸/۸۰/۲۶ ثبت کل کشور تا وقتی شخصیت حقوقی و قانونی یک شرکت محرز نشود اشخاص به عنوان شرکت یا نمایندگی از شرکت صلاحیت معامله در دفتر اسناد رسمی را نخواهند داشت و شخصیت حقوقی شرکت فقط به موجب ثبت شرکتنامه و اساسنامه و انجام سایر تشریفات قانونی در دفاتر ثبت اسناد صورت خارجی پیدا می‌کند.

برابر مقررات قانونی چنانچه کشتی به ثبت نرسد حق بر افراشتن پرچم ایران را نخواهد داشت و مالک کشتی بر طبق قانون مجازات خواهد شد. ماده ۲۴ قانون دریایی ایران مصوب ۱۳۴۳ ثبت کلیه انتقالات و معاملات و اقاله راجع به عین کشتی‌های مشمول این قانون همچنین منافع آنها در صورتی که مدت آن زائد بر دو سال باشد در داخل کشور اجباری است و منحصرأ به وسیله دفاتر اسناد رسمی که برای این کار از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه مخصوص دارند انجام می‌شود. اداره کل ثبت اسناد و املاک نماینده‌ای در سازمان بنادر و کشتیرانی خواهد داشت که ثبت انتقالات و معاملات مزبور را در دفاتر خود منعکس خواهد نمود.

ماده ۴۰ آئین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ مقرر می‌دارد کلیساها و معابد اقلیت‌های دینی شناخته شده در قانون اساسی و کاروانسراهای عباسی و رباط‌ها از حق الثبت معاف است. بر مبنای ماده ۲۶ آئین نامه قانون ثبت و بند ۳۵۷ بخشنامه‌های ثبتی درخواست ثبت اتباع بیگانه با رعایت مقررات مربوط به استملاک

اتباع بیگانه و پس از کسب دستور از سازمان ثبت به عمل می‌آید. اظهارنامه اتباع خارجه و کنسولگری‌ها و سفارتخانه‌ها به اداره کل ثبت فرستاده می‌شود تا پس از صدور اجازه به جریان ثبت اقدام گردد. بر اساس ماده ۱۷۷ قانون برنامه پنجم توسعه مصوب ۱۳۸۹ به منظور احیاء، توسعه و استفاده بهینه از ظرفیت موقوفات و اخوات و مقابله با سوءاستفاده از موقوفات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به ثبت موقوفات بلامعارضی که صحت وقف آن محرز است اقدام می‌نماید.

برابر ماده ۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ سازمان ثبت موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی را مشخص و تثبیت می‌کند به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد. ماده ۲۷۷ قانون امور حسبی اعتباربخشی به وصیتنامه را موکول به مقررات ثبتی نموده است. مجموعه این مقررات نشان می‌دهد ثبت اسناد و املاک سفیر صلح، دوستی، آرامش و دموکراسی به جای جنگ، خشونت و نزاع است.

#### ۱-۵- نماد حاکمیت

امور حاکمیتی مطابق ماده ۱۳۵ قانون برنامه چهارم توسعه مصوب ۱۳۸۳ (و ماده ۸ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ که در واقع تکرار قسمتی از ماده ۱۳۵ قانون برنامه چهارم توسعه می‌باشد) آن دسته از اموری است که تحقق آن موجب اقتدار و حاکمیت کشور است و منافع آن بدون محدودیت شامل همه اقشار جامعه می‌شود و بهره مندی از این نوع خدمات موجب محدودیت برای استفاده دیگران نمی‌شود. برخی از جلوه‌های حاکمیتی بودن حقوق ثبت اسناد و املاک به شرح زیر می‌باشد:

اول- مطابق تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۴، همچنین مطابق مقررات مربوط به افراز ملک و نیز بسیاری از قوانین و مقررات دیگر رئیس ثبت محل، هیأت‌های حل اختلاف، هیأت نظارت، هیأت تشخیص، شورای عالی ثبت و هیأت تقسیم اسناد (تصویب نامه شماره ۱/۲۷/۷۲۷ مورخ ۱۳۶۵/۱۲/۱۰ هیأت وزیران) رأی صادر می‌کنند. صدور رأی یک عمل حاکمیتی است. همچنین مطابق ماده ۱۵۶ قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ اظهارنامه توسط اداره ثبت اسناد و املاک ابلاغ می‌گردد.

دوم- بر اساس ماده ۵۶ قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ هر سردفتر رسمی که بدون اخذ اجازه نامه مذکور در ماده (۱۰۶۰) قانون مدنی به ثبت ازدواج اقدام کند از اشتغال به سردفتری محروم می‌شود. به موجب ماده ۱۰۶۰ قانون مدنی ازدواج زن ایرانی با تبعه خارجه در مواردی هم که مانع قانونی ندارد

موکول به اجازه مخصوص از طرف دولت است. بند ۱۸۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقرر می‌دارد سردفتر بدون کسب اجازه از وزارت کشور نمی‌تواند مبادرت به ثبت ازدواج نماید.

سوم- به موجب بند ح ماده ۱ آئین نامه اجرای اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۷ سند انتقال اجرایی سندی است که پس از عملیات اجرایی توسط اداره اجرای اسناد رسمی صورت می‌گیرد. بر مبنای ماده ۱۶۹ آئین نامه اجرای اسناد رسمی هر کس از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت با ذکر دلیل رأی صادر می‌کند. نظر رئیس ثبت به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند. برابر ماده ۹۵ قانون ثبت مأمور اجرا برای انجام برخی مأموریت‌ها باید در معیت نیروی انتظامی باشد. سند استرداد از دیگر اسنادی است که دولت مأمورین اجرای اسناد رسمی را به عنوان معتمدین فی مابین راهن و مرتهن برگزیده تا با رد طلب بستانکار مالکیت به مالک اولیه برگردد.

چهارم- طبق ماده ۱۸۲ قانون آئین دادرسی مدنی هرگاه سازش در دفتر اسناد رسمی واقع شده باشد دادگاه مکلف است ختم موضوع را به موجب سازش نامه در پرونده قید نماید و اجرای آن تابع مقررات راجع به مفاد اسناد لازم الاجرا خواهد بود.

پنجم- مطابق بند یک فصل ۲۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی قراردادهایی که طرفین نسبت به پرونده اجرایی در حضور مدیر ثبت یا مدیر اجرا یا مأمور اجرای پرونده در حدود صلاحیت قانونی آن‌ها منعقد می‌نمایند ذاتاً رسمی بوده و در حدود مقررات لازم الاجرا است.

ششم- اسناد، مدارک، سوابق، دفاتر و پرونده‌های ثبتی نیز از حساسیت بالایی برخوردار است. به طور مثال بر اساس بخشنامه ۱۰۴۱۷ مورخ ۱۳۰۹/۸۰/۰۶ تنظیم و نوشتن اوراق مالکیت فقط توسط خود اعضاء و کارمندان اداره ثبت صورت می‌گیرد و بر اساس بخشنامه ۱۱۷۳ مورخ ۱۳۱۱/۰۲/۲۰ امضای دفتر املاک حتماً باید با دست باشد نه مهر.

برابر بخشنامه‌های شماره ۲۱۹۳-س/۳ مورخ ۱۳۶۹/۰۵/۱۳ و ۱۰۵/۱۵۴۵ مورخ ۱۳۷۴/۲۰/۰۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مطالعه، ملاحظه، رونوشت و تصویربرداری از اوراق و پرونده‌های ثبتی جز به دستور مراجع صلاحیت‌دار قضایی و بازرسان بازرسی کل کشور یا مأموران درون سازمانی و جز به درخواست مالک یا قائم مقام قانونی وی میسر نیست. حتی محاکم دادگستری و دادسراها و شعب بازرسی برای اطلاع



از مفاد اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق اجازه مطالبه و خروج عین دفتر سردفتر از دفترخانه را ندارند و در صورت نیاز به ملاحظه عین دفاتر مذکور موظف‌اند به خود دفترخانه مراجعه کنند. مطابق بخشنامه‌های ۱/۶۵۲۷ مورخ ۱۳۷۹/۰۳/۲۲ و ۱۰۸۷۱۶ مورخ ۱۳۷۲/۰۴/۲۴ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور کارشناسان رسمی دادگستری نیز غیرمسئول شناخته شده و بدون مجوز رسمی از مراجع ذی صلاح اجازه دسترسی به اوراق و مدارک ثبتی را نخواهند داشت. کارکنان ثبتی اجازه دسترسی به سامانه املاک واحد متبوع خود و همین طور یک واحد ثبتی اجازه دسترسی به سامانه املاک واحد ثبتی دیگر را ندارد. بخشنامه ۱۱۵۸۰ مورخ ۱۳۱۱/۰۵/۲۶ مقرر می‌دارد سردفتر صلاحیت قبول ودیعه را به طور شخصی ندارد و باید قبض صندوق اداره ثبت املاک باشد.

با توجه به موارد مذکور معلوم است که امور حاکمیتی آن دسته از اموری است که اگر به بخش خصوصی واگذار گردد بیم تولید بی‌عدالتی و تضییع حقوق شهروندان وجود دارد. بنابراین امور ثبتی قابل واگذاری به بخش خصوصی نخواهد بود. با این وجود برخی نویسندگان آورده‌اند که «حاکمیتی بودن سازمان ثبت اسناد و املاک به دو دلیل مانع خصوصی‌سازی امور ثبتی و دفاتر اسناد رسمی نیست. اول آن که حرفه سردفتر حرفه خصوصی است ولی نقش سردفتر نقش عمومی است. دوم آن که مشارکت مردمی در امور حاکمیتی مورد تأکید قانونگذار قرار است و دفاتر اسناد رسمی تجلی مشارکت مردمی است (طباطبائی حصاری، ۱۴۰۰، ۷۴). به نظر می‌رسد دیدگاه اخیر به تفاوت‌های ظریف میان حرفه، شغل، امور حاکمیتی و موارد مشابه دیگر عنایت کافی نداشته است.<sup>۱</sup>

سازمان ثبت اسناد و املاک سومین دستگاه درآمدزا (پس از شرکت ملی نفت و سازمان امور مالیاتی) به شمار می‌رود. برگرداندن اصل و فرع وام‌های دولتی، اخذ هزینه هرگونه نقل و انتقال حتی انتقال ملک مالک متوفی به ورثه به موجب بخشنامه ۷۷۷۰ مورخ ۱۳۱۰/۰۳/۲۵، اخذ انواع حق الثبت‌ها، هزینه تفکیک املاک، بقایای ثبتی املاک، اخذ حق الثبت آگهی‌ها و آگهی تغییرات ثبت شرکت‌ها به موجب بخشنامه ۱۰۲۹۸/۴۶۳۴/۱۳ مورخ ۱۳۶۶/۰۹/۰۴، اخذ نیم عشر و ربع عشر اجرائی، اخذ خسارت تأخیر تأدیبه بانک‌ها و معاملات شرطی و رهنی، وجه التزام، حق المزیاده و درآمد ناشی از بخش املاک و غیره نمونه‌هایی از درآمدهای ادارات ثبت اسناد و املاک است.

۱- ر. ک: ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۷، پژوهشی بر کلیت نظام سردفتری ایران، فصلنامه قضاوت، شماره ۹۶، ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۷، منع جمع مشاغل در حقوق ایران با تأکید بر مفهوم مؤسسات و مشاغل عمومی، فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان، شماره ۲۱.

## ۱-۷- گلوگاه قوانین

از جمله موارد پر اهمیت حقوق ثبت اسناد و املاک وجود قوانین مهم و کلان در این زمینه است. قانون برنامه‌های توسعه از قوانین مذکور است. به موجب بند ۹ تبصره ۵۲ و بندهای ۸ و ۹ قانون برنامه اول توسعه، رشد و تکمیل فعالیت‌های ثبت اسناد در روستاها مورد تأکید واقع شده است. در تبصره ماده ۷۱ قانون برنامه دوم بر تحدید حدود و رسمیت بخشیدن به مالکیت روستاهای بالای چهارصد خانوار و ایجاد انگیزه لازم جهت ادامه اقامت و سرمایه‌گذاری و امکان بهره‌گیری از تسهیلات بانکی و نیز تعیین تکلیف مالکیت افراد صاحب نسق و همین‌طور تأمین هزینه‌های مربوط به اجرای طرح کاداستر کشور تأکید گردیده است. در برنامه سوم توسعه برای رسمیت بخشیدن به مالکیت کلیه روستاهای بالای دویست خانوار ضمن معافیت از پرداخت کلیه هزینه‌های ثبتی تأکید شده است. خانواده‌های تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی از پرداخت هزینه عوارض و مالیات و هرگونه هزینه دیگر معاف گردیدند. در بند ح ماده ۱۸ و بند ۲ ماده ۱۳۰ و بند ب ماده ۱۳۱ و ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه نیز صدور سند مالکیت اراضی کشاورزی به نام مالکین قانونی آن‌ها از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تهیه لایحه جرم زدایی (از قوانین ثبتی)، پایه‌گذاری و تضمین بنیادهای حقوق مالکیت خصوصی و معنوی، ارائه خدمات مختلف به صورت رایانه‌ای ضمن حفظ اصل کتابت در تنظیم اظهارنامه، صورت‌مجلس تحدید حدود و دفتر املاک و اسناد رسمی و صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها مورد توجه واقع شده است.

به موجب قانون برنامه پنجم توسعه، سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف گردید تمهیداتی فراهم نماید تا تمامی عقود و قراردادها از قبیل بیع، معاوضه، اجاره، وکالت، صلح، هبه، شرکت، مضاربه، وصیت، وقف و حبس به صورت رسمی تنظیم شود و از طریق کانون‌های سردفتران، هزینه‌های ثبتی برای اشخاص بی‌بضاعت حذف و یا پایین‌تر از تعرفه قانونی در نظر گرفته شود. به موجب ماده ۴۶ قانون برنامه پنجم توسعه، سازمان ثبت اسناد و املاک موظف گردید نسبت به تکمیل طرح حدنگاری (کاداستر) اقدام نماید و نسبت به گسترش سامانه الکترونیکی امن معاملات املاک و مستغلات در سطح کشور اقدام نمایند.

بر اساس ماده ۱۱۳ قانون برنامه ششم توسعه ادارات اجرای اسناد رسمی مکلف شدند بلافاصله پس از تقاضای اجرائیه نسبت به شناسایی و توقیف اموال و دارایی‌های متعهد از طریق بانک‌های اطلاعاتی سازمان ثبت و سایر دستگاه‌ها که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، اقدام نمایند و چنانچه مرجع

مذکور نتواند ظرف مدت دو ماه از تقاضای اجراء، نسبت به شناسایی و توقیف اموال متعهد سند، اقدام کند یا ظرف مدت شش ماه نسبت به اجرای مفاد سند اقدام نماید، متعهدله سند می‌تواند با انصراف از اجرای مفاد سند به محاکم دادگستری رجوع نماید. قوانین بودجه از دیگر قوانین مهم مملکتی است. هر ساله قوانین بودجه در باب قواعد ثبت بلااستثناء مقرراتی لحاظ می‌کنند.

وجود چند نهاد عالی نیز به اهمیت حقوق ثبت اشاره دارد. یکی از آن‌ها شورای عالی اداری و دیگری شورای عالی ثبت است. شورای عالی اداری به تاسی از قانون اساسی و به موجب بند دهم اصل سوم این قانون، دولت جمهوری اسلامی ایران را موظف نموده است برای نیل به اهداف مذکور در اصل دوم اقدام به ایجاد نظام اداری صحیح و حذف تشکیلات غیرضرور نماید. شورای عالی اداری در زمینه ارائه خدمات به موقع و مؤثر متقاضیان، بهبود سیستم‌ها و روش‌های انجام کار، ارتقاء سطح کارآیی و دستیابی به نظام کارآمد اجرایی و تسهیل و تسریع امور مراجعین در زمینه تفکیک ساختمان، صدور سند مالکیت ساختمان، اصلاح و صدور سند مالکیت و نیز صدور سند مالکیت المثنی، طراحی و استقرار سیستم مکانیزه و نوین، بازنگری و اصلاح قوانین و مقررات مورد عمل در واحدهای ثبتی و همکاری دستگاه‌های ذیربط به منظور افزایش درآمدهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مقرراتی معمول داشته است.

به موجب ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است: شعبه مربوط به املاک و شعبه مربوط به اسناد. هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری (رئیس قوه قضائیه) و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد. شورای عالی ثبت عالی‌ترین مرجع رسیدگی اداری در امور ثبتی است که برای تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت از دو شعبه املاک و اسناد تشکیل می‌گردد. مطابق بند «ف» ماده ۱ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ به این شورا رسیدگی و تجدیدنظر در آراء هیأت‌های نظارت در موارد اختلاف بین اشخاص و سازمان ثبت در خصوص پذیرش تقاضای ثبت و یا در تصرف اشخاص و تراحم و تعارض صادره شده، تجدیدنظر در آراء هیأت‌های نظارت در مورد تعارض در اسناد مالکیت نسبت به اصل ملک یا حدود یا حقوق ارتفاقی صادر شده، تجدیدنظر در آراء هیأت‌های نظارت در مورد رفع اشتباه و اشکال نسبت به اسناد رسمی تنظیم شده و تطبیق مفاد آن‌ها با قوانین صادره، رسیدگی و اعلام نظر نسبت به موارد ارجاعی از سوی ریاست سازمان

ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیات‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، رسیدگی و اظهارنظر نسبت به اموری که از طرف ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان مشورت به شورا ارجاع می‌گردد. بند ۷ آئین نامه شورای عالی ثبت و هیات نظارت مصوب ۱۳۲۲ نیز انجام سایر اموری که طبق قوانین و مقررات ذیربط به عهده شورای عالی ثبت محول شده است را بر عهده دارد. قوانین جاری نیز از دیگر مقررات مبین اهمیت حقوق ثبت است.

حقوق ثبت دست کم با ۳۹۴ ماده از قانون مدنی، ۸۴ ماده از قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۷۹، ۳۱ ماده از قوانین حاکم بر روابط مؤجر و مستأجر و نیز مواردی بی‌شمار از قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱ عجین گشته است. گستره و اهمیت حقوق ثبتی ایران به موارد فوق محدود نمی‌شود بلکه لیست برخی قوانین و مقررات مرتبط با حقوق ثبت به شرح زیر می‌باشد:

#### الف- قوانین

- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
- قوانین بودجه.
- قوانین برنامه‌های توسعه.
- قوانین دیوان عدالت اداری.
- قوانین حمایت خانواده.
- قوانین چک، برات، سفته.
- قانون اصول تشکیلات دادگستری و استخدام قضات مصوب ۱۳۳۳.
- قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۵۲.
- قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹.
- قانون مربوط به الحاق یک تبصره به ماده ۳۷۰ قانون امور حسبی و یک تبصره به ماده ۵۶ قانون تسریع محاکمات مصوب ۱۳۳۵.
- قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲.
- قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷.
- قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱.
- لایحه قانونی اراضی بایر و موات اطراف شهرهای غیر از تهران مصوب ۱۳۳۱.

- قانون اراضی مستحدث و ساحلی مصوب ۱۳۵۴.
- قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱.
- قانون ثبت آثار ملی مصوب ۱۳۵۲.
- قانون اساسنامه شرکت سهامی مخابرات استان‌ها مصوب ۱۳۷۴.
- قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب ۱۳۳۵.
- قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف در استان خوزستان و شهرستان‌های مشهد و قم مصوب ۱۳۳۵.
- قانون راجع به اصلاح قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب ۱۳۳۹ با اصلاحات بعدی.
- قانون تمدید مهلت تقدیم دادخواست به هیأت سه نفری مصوب ۱۳۳۵.
- قانون انحلال بنگاه خالصجات مصوب ۱۳۴۶.
- قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱.
- قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹.
- قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷.
- قانون تأسیس شرکت مخابرات ایران مصوب ۱۳۵۰.
- قانون افراز و ثبت اراضی مربوط به سازمان مسکن مصوب ۱۳۵۰.
- قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب ۱۳۴۶.
- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸.
- لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارت وارد به املاک مصوب ۱۳۵۸.
- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸.
- لایحه قانونی مالکیت و بهره‌برداری از اراضی واقع در آبخور سد دز و الغاء قراردادهای کشت و صنعت مصوب ۱۳۵۸.
- لایحه قانونی راجع به اراضی مربوط به شرکت تعاونی مصرف و مسکن کارکنان راه آهن دولتی ایران مصوب ۱۳۵۹.

- قانون ابطال سند فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳.
- قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶.
- قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت‌ها و نهادها مصوب ۱۳۷۰.
- قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری به دولت‌ها و نهادها مصوب ۱۳۷۰.
- قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲.
- قانون صدور مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۲.
- قانون تعیین حریم دریاچه احدائی در پشت سدها مصوب ۱۳۴۴.
- قانون اعسار و افلاس و اصلاح قانون تسریع محاکمات مصوب ۱۳۱۰.
- قانون اعسار مصوب ۱۳۱۳.
- قانون تأسیس بورس اوراق بهادار مصوب ۱۳۴۵.
- قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵.
- قانون حفظ نباتات مصوب ۱۳۵۱.
- قانون اصلاح برخی از مواد لایحه قانونی استخدام کشور مصوب ۱۳۴۶.
- قانون گذرنامه مصوب ۱۳۵۱.
- قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴.
- قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی مصوب ۱۳۷۷.
- قانون الحاق ماده ۱۰ مکرر و دو تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۵۱.
- قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیرمنقول متعلق به شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۱.
- قانون الحاق یک ماده به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵.
- قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵.
- قانون اصلاح قانون اعتبار اسناد عادی وام‌های پرداختی شرکت‌های تعاونی روستایی عشایری و صیادی به اعضاء مصوب ۱۳۶۵ و ۱۳۷۱.
- قانون اصلاح ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا و الحاق دو تبصره به آن مصوب ۱۳۶۵.
- قانون نحوه وصول مطالبات بانک‌ها مصوب ۱۳۶۸.
- قانون اصلاح تبصره ۵۵ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب ۱۳۵۴.



- قوانین کانون کارشناسان رسمی دادگستری.
- قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و ۱۳۷۴.
- قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶.
- قانون معافیت ادارات دولتی از پرداخت حق الثبت و نیم عشر اجرایی مصوب ۱۳۳۴.
- قانون راجع به معافیت محل مسکونی نمایندگی‌های سیاسی و کنسولی بیگانه در ایران از عوارض ثبت مصوب ۱۳۳۷.
- قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴.
- قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب ۱۳۴۶.
- قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳.
- قانون تعیین تکلیف اراضی مزروعی و اعیان مستحدث از طرف اشخاص و دهات و مزارع خالصه مصوب ۱۳۴۵.
- قانون تشکیل شرکت آب و فاضلاب مصوب ۱۳۶۹.
- قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۲.
- قانون سازمان نقشه‌برداری کشور مصوب ۱۳۴۵.
- قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه‌های زمینی مربوط به نقشه‌برداری و تحدید حدود و حریم مصوب ۱۳۵۱.
- قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴.
- قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱.
- لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان‌های عمرانی اراضی شهری استان‌های کشور مصوب ۱۳۵۷.
- قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵.
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴.
- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۱.

- قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳.
- قانون وظایف و اختیارات رئیس قوه قضائیه مصوب ۱۳۷۸.
- قانون ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰.
- قانون لزوم ارائه گواهینامه پزشک قبل از وقوع ازدواج مصوب ۱۳۱۷.
- قانون الزام تزریق واکسن ضد کزاز برای بانوان قبل از ازدواج مصوب ۱۳۶۷.
- قانون منع ازدواج کارمندان وزارت امور خارجه با اتباع بیگانه مصوب ۱۳۴۵.
- قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵.
- قانون اصلاح مقررات مربوط به طلاق مصوب ۱۳۷۱.
- قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳.
- قانون قنوت مصوب ۱۳۰۹.
- قانون واگذاری زمین‌های زیر کشت به کشاورزان مصوب ۱۳۶۵.
- قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲.
- قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶.
- قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲.
- قانون اداره تصفیه امور ورشکستگی مصوب ۱۳۱۸.
- قانون ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰.
- قانون حق الثبت شرکت‌های بیمه مصوب ۱۳۱۰.
- قانون الحاق دولت جمهوری اسلامی ایران به کنوانسیون تأسیس سازمان جهانی مالکیت معنوی مصوب ۱۳۸۰.
- قانون الحاق دولت جمهوری اسلامی ایران به موافقت‌نامه مادرید راجع به ثبت بین‌المللی علائم و پروتکل مربوط به آن مصوب ۱۳۸۲.
- قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۰.
- قانون راجع به دلالتان مصوب ۱۳۱۷.
- ب- آئین‌نامه‌ها
- آیین‌نامه طرز بازرسی بازرسان ثبت کل مصوب ۱۳۱۷.

- آیین نامه هیأت تشخیص مصوب ۱۳۵۲.
- آیین نامه طرز پرداخت حق نسبی متصدیان اجرا مصوب ۱۳۵۴.
- آیین نامه حريم مخازن تاسيسات آبی، کانال‌های عمومی و آبرسانی، آبیاری، زهکشی مصوب ۱۳۷۱.
- آیین نامه اجرائی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱.
- آیین نامه روش تنظیم و نشر آگهی‌های وزارت دادگستری و ادارات تابعه مصوب ۱۳۴۴.
- آیین نامه استملاک اتباع بیگانه مصوب ۱۳۲۸.
- آیین نامه اجرائی ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱.
- آیین نامه املاک دولتی مصوب ۱۳۷۲.
- آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲.
- آیین نامه اجرای قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات اراضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۲.
- آیین نامه اجرائی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴.
- آیین نامه اجرای قانون اصلاح ماده ۳۴ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۵۴ و الحاق چند تبصره به آن مصوب ۱۳۷۴.
- آیین نامه چگونگی اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۴.
- آیین نامه مستندسازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیرمنقول دستگاه‌های اجرائی مصوب ۱۳۸۲.
- آیین نامه ترتیب وصول درآمد خراج و محل مصرف آن مصوب ۱۳۳۱.
- آیین نامه انتخاب ارزیاب و نحوه ارزیابی موضوع الحاق یک تبصره به ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۵.
- آیین نامه موضوع تبصره ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۷۲.
- آیین نامه اجرائی قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۸.
- آیین نامه راجع به هزینه مقدماتی مصوب ۱۳۲۲.
- آیین نامه راجع به الغای رویه الصاق و ابطال تمبر مصوب ۱۳۵۲.
- آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ و ۱۳۵۸.

- آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴.
- آیین نامه اجرایی ماده ۷۵ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۵.
- آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۷۸.
- آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب ۱۳۸۳.
- آیین نامه اجرائی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹ و آیین نامه اجرایی ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه.
- آیین نامه اجرایی قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۵۴.
- آیین نامه متحدالشکل شدن ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۱.
- آیین نامه اجرایی تبصره یک ماده واحده قانون اصلاح مقررات مربوط به طلاق مصوب ۱۳۷۱.
- آیین نامه اصلاحی اجرایی قانون ثبت علائم تجاری و اختراعات مصوب ۱۳۳۷.
- آیین نامه راهنمایی و رانندگی مصوب ۱۳۸۴.
- اساسنامه سازمان زمین شهری مصوب ۱۳۶۷.
- اساسنامه سازمان مسکن مصوب ۱۳۵۸.
- اساسنامه شرکت دولتی پست بانک مصوب ۱۳۵۷.
- اساسنامه سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی مصوب ۱۳۷۵.
- نظامنامه تشکیلات اداره مرکزی کل ثبت مصوب ۱۳۱۶.
- تصویب نامه در خصوص آزمایش تالاسمی قبل از ازدواج مصوب ۱۳۷۶.
- تصویب نامه تأسیس انبارهای عمومی مصوب ۱۳۴۰.
- تصویب نامه راجع به تمرکز درآمدهای صندوق الف و ب در اداره تصفیه کل مرکز مصوب ۱۳۱۹.
- نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰.
- نظامنامه ماده ۲ ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰.
- مصوبات شورای عالی اداری.

## ۲- نگاهی به موقعیت کنونی

علیرغم فوائد پر شماری که سازمان ثبت اسناد و املاک برای دولت و مردم دارد، موقعیت کنونی این سازمان چندان رضایت بخش نمی‌باشد. در این جا به برخی از مشکلات این سازمان اشاره می‌شود.

### ۲-۱- بیان و هدف

حقوق ثبت اهمیتی والاتر از هر گرایش حقوق داخلی دارد زیرا ممکن است کسی اصولاً جرمی مرتکب نگردد ولی او حتماً ملکی خواهد داشت یا ازدواج خواهد نمود یا معامله‌ای انجام خواهد داد. ولی متأسفانه اهمیت این نهاد نه برای دولت و نه برای مردم آن چنان که بایسته و شایسته است روشن نگردیده است. حقوق ثبت تاکنون در بین متون حقوقی دانشگاهی جایگاه شایسته خویش را به دست نیاورده و همچنان مهجور افتاده است. حقوق ثبت نزد جامعه حقوقی یعنی حقوقدانان، قضات، وکلا، مشاوران، سردفتران، کارشناسان و دانشجویان حقوق، در حد انتظار معرفی نگشته و کار تحقیقی و پژوهشی چندانی روی آن صورت نگرفته است به گونه‌ای که نه تنها با قدمتی صد ساله هنوز تصویری روشن از جایگاه، نقش، اهداف، خدمات و عملکرد حقوق ثبت در میان این جامعه وجود ندارد بلکه در این خصوص با فقر منابع علمی و تألیفات حقوقی معتبر مواجه می‌باشیم.

### ۲-۲- استقلال اداری-سازمانی

یکی از اعضای خبرگان شورای بازنگری قانون اساسی<sup>۲</sup> می‌گوید بنده اعتقادم این است که مسئول سازمان ثبت اسناد و املاک می‌تواند وزیر باشد. مجلس شورای اسلامی اگر خواست می‌تواند مسئولیت سازمان ثبت اسناد و املاک را به غیر قوه قضائیه بدهد (اداره کل قوانین و مقررات، ۳۴۱، ۱۳۶۹). این جمله نشان می‌دهد سازمان ثبت اسناد و املاک از نظر استقلال سیاسی و اداری شرایط کافی و لازم را ندارد.<sup>۳</sup>

### ۲-۳- اصول نظام حقوقی

سازمان ثبت اسناد و املاک از نظر اصول نظام حقوقی مخصوص به خود فاقد استقلال کافی است.<sup>۴</sup>

۲- سید محمد موسوی خوئینی ها.

۳- ر. ک: ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۹، سازمان ثبت اسناد و املاک و رابطه آن با استقلال قوه قضائیه، فصلنامه دانشنامه‌های حقوقی، شماره ۹.

۴- ر. ک: ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۹، واکاوی اصول نظام حقوقی اسناد رسمی و موانع پیش رو، مطالعات فقه اقتصادی، شماره ۲.

## ۲-۴- قوانین و مقررات حامی

سازمان ثبت اسناد و املاک از نظر حفظ جامعیت و یکنواختی قوانین و مقررات فاقد استقلال کافی است.<sup>۵</sup>

## ۲-۵- استقلال و تمکن مالی

سازمان ثبت اسناد و املاک نه تنها بودجه مستقلی ندارد بلکه برابر قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شهرداران مصوب ۱۳۷۵ هشت درصد حق الثبت اسناد رسمی به شهرداری‌ها تعلق می‌گیرد و بیش از شصت سال است که به استناد ماده ۱۷ قانون اساسنامه جمعیت هلال احمر جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۶۷ چهل و دو درصد درآمد سازمان ثبت اسناد و املاک صرف این سازمان غیردولتی می‌شود.

تا زمان تصویب قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ رقم چهل و دو درصد مرتباً به حساب سازمان هلال احمر واریز می‌گردید. پس از تصویب قانون حدنگار با برخی برداشته‌ها از قانون حدنگار و ماده ۱۹ آئین نامه اجرایی آن، معاونت امور اسناد سازمان ثبت و املاک (و نه رئیس سازمان یا رئیس قوه قضائیه) طی دستورالعمل شماره ۹۵/۱۱۰۵۲۳ مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۷ تعدادی از اقلام حق الثبت اسناد را از مبالغ پرداختی به جمعیت هلال احمر کسر نمود که اعتراض سازمان هلال احمر و واکنش دیگر نهادهای عالی کشور را در پی داشته است. البته با قانون جامع حدنگار (کاداستر) و آئین نامه اجرایی آن یا مقررات دنباله آن نمی‌توان از استقلال مالی سازمان ثبت دفاع نمود و عزم راسخ قانونگذار را می‌طلبید.

این پرسش‌ها باقی است که آیا نقش سازمان ثبت اسناد و املاک در صیانت از حقوق شهروندان کمتر از نقش یک سازمان غیردولتی است؟ آیا سازمانی که پنجاه درصد درآمد آن کسر می‌گردد می‌تواند در انجام مأموریت‌ها و وظایف خود موفق عمل کند؟ چرا بودجه جمعیت هلال احمر از درآمد شرکت‌های دولتی دیگر تأمین نمی‌شود؟ متأسفانه سازمان ثبت اسناد و املاک توسط هیچ یک از قوای حکومتی و هیچ یک از نهادهای عالی حاکمیت مورد حمایت سیاسی و حقوقی قرار نمی‌گیرد و سازمانی بی‌دفاع و مستأصل به نظر می‌رسد.

## ۲-۶- حمایت قانون اساسی

متأسفانه قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مورد جایگاه و منزلت حقوق ثبت اسناد و املاک و اسناد و مالکیت رسمی سکوت اختیار کرده است و به عنوان یک حق اساسی از آن دفاعی به عمل نیاورده است.

۵- ر. ک: ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۸، جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نظام تفکیک قوای ایران، مجله حقوقی، شماره ۸



## ۲-۷- نظام پرداخت عادلانه

اصولاً واحدهای تحت تابعه سازمان ثبت اسناد و املاک از قبیل دفاتر اسناد رسمی، دفاتر رسمی ازدواج، دفاتر رسمی طلاق، ادارات ثبت شرکت‌ها، ادارات مالکیت معنوی، ادارات اجرای اسناد رسمی، ادارات ثبت املاک به مانند جزایر گوناگون حقوق و مزایای متفاوتی دارند و تابع نظام پرداخت ناهمگون می‌باشند. ماهیت کار ادارات ثبت املاک نیز اگرچه مشابه کار در یک واحد خبازی است، یعنی در جریان عمل آوری یک پرونده ثبتی تمام کارکنان بخش املاک دست اندرکار هستند لیکن در همین بخش هم نظام پرداخت‌ها یکسان نخواهد بود. به طور مثال مزایا و امتیازات بیشتری به نمایندگان و نقشه برداران ثبتی تعلق می‌گیرد و به طور کلی نظام پرداخت‌ها در سازمان ثبت اسناد و املاک چندان عادلانه نیست که بعضاً باعث دلسردی و بی‌انگیزگی می‌شود.

### نتیجه

سازمان ثبت اسناد و املاک موقعیت ممتازی برای دولت و مردم دارد و حقوق ثبت بر بسیاری از شئون فردی و جنبه‌های اجتماعی شهروندان تأثیرگذار است. این سازمان مدخل بزرگ خدمات است و سالانه با ارائه ده‌ها میلیون خدمات به مردم از طریق چهارصد و هفتاد و شش واحد ثبتی، بیش از هشت هزار دفتر اسناد رسمی و چهار هزار دفتر رسمی ازدواج و طلاق و ارتباط مستمر با بیش از چهل نهاد کشوری و بین‌المللی و همکاری با بیش از نود سازمان و ارگان ملی نقش به‌سزایی در توسعه عدالت و امنیت جامعه و خانواده ایفا می‌کند. حقوق ثبت مدخل انواع مطالبات از مجرای اجرای اسناد رسمی و تابعی از سیر تحولات جامعه بوده و با سیاست روز هماهنگی دارد. ثبت اسناد و املاک سفیر صلح، دوستی، آرامش و دموکراسی به جای جنگ، خشونت و نزاع است.

ثبت نماد حاکمیت است. لذا اگر به بخش خصوصی واگذار گردد بیم تولید بی‌عدالتی و تضییع حقوق شهروندان وجود دارد. بنابراین امور ثبتی قابل واگذاری به بخش خصوصی نخواهد بود. سازمان ثبت اسناد و املاک سومین دستگاه درآمدزا (پس از شرکت ملی نفت و سازمان امور مالیاتی) به شمار می‌رود. حقوق ثبت با مواردی بی‌شمار از قانون و مقررات کشور مرتبط گردیده است. ولی علیرغم فوائد پر شماری که سازمان ثبت اسناد و املاک برای دولت و مردم دارد موقعیت کنونی این سازمان از ابعاد کیان و هدف، استقلال اداری-سازمانی، اصول نظام حقوقی، قوانین و مقررات حامی، استقلال و تمکن مالی، حمایت قانون اساسی و نظام پرداخت عادلانه چندان رضایت بخش و امیدوارکننده نمی‌باشد.

ملاحظات اخلاقی: موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

**تعارض منافع:** تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

**تأمین اعتبار پژوهش:** این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

## منابع

- اداره کل قوانین و مقررات، ۱۳۶۹، **صورت مشروح مذاکرات شورای بازنگری قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران**، چاپ اول، تهران، انتشارات مجلس شورای اسلامی.
- روابط عمومی و امور بین‌الملل سازمان ثبت اسناد و املاک، **خلاصه ده ساله جلسات و مصوبات شورای سیاست‌گذاری و فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک**، چاپ اول، تهران، انتشارات سازمان ثبت اسناد و املاک.
- ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۷، پژوهشی بر کلیت نظام سردفتری ایران، **فصلنامه قضاوت**، شماره ۹۶.
- ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۸، جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نظام تفکیک قوای ایران، **مجله حقوقی**، شماره ۸.
- ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۷، منع جمع مشاغل در حقوق ایران با تأکید بر مفهوم مؤسسات و مشاغل عمومی، **فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان**، شماره ۲۱.
- ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۹، سازمان ثبت اسناد و املاک و رابطه آن با استقلال قوه قضائیه، **فصلنامه دانشنامه‌های حقوقی**، شماره ۹.
- ریاحی، نوربخش، ۱۳۹۹، واکاوی اصول نظام حقوقی اسناد رسمی و موانع پیش رو، **فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی**، شماره ۲.
- صفایی، ابراهیم، ۱۳۸۳، مصاحبه پیرامون ثبت اسناد و املاک قدیم، **نشریه سند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور**، شماره ۱۰.
- طباطبائی حصارى، نسرین، ۱۴۰۰، خصوصی‌سازی سیستم ثبتی از طریق دفاتر اسناد رسمی، **فصلنامه پژوهش حقوق عمومی**، شماره ۷۲.
- یزدانی، هما، ۱۳۹۱، جایگاه و ساختار اسناد رسمی در حقوق و تأثیر آن در نظم عمومی و عدالت اجتماعی، **نشریه سند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور**، شماره ۷۲.

# Legal Civilization

ISSN: 2783-1841  
ISSN: 2873-1922

No.11-Summer 2022

- Analysis of Opinions Based on Compensation in the Light of International Environmental Law. Abbas Poorhashemi, Sobhan Tayebi  
Powers of the Prosecutor of the International Criminal Court in the Prosecution of International Crimes. Abolfath KHaleghi, Sayyed Mohammad Sadeh Hosseini
- Criminalization of Not Reporting Terrorism Financing as an Instance of Criminal Apathy. Jafar Movahedi, Naser Rezvani Jouybary  
A Sociological Look at the Socio-Political Victims of the Decisions and Goals of Political Rulers from the Perspective of Jurisprudence and Restorative Justice. Sayyed Mohammadreza Mousavifard, Hossien Norozian, Mahmud CHatri
- Investigating the Dimensions of Legal Shortcomings in Compensation of Transboundary Environmental Damages to Injured Non-Governmental Persons. Nesa Gholizadeh
- Necessity of Obligation of International Community in Respect of the Rights of Palestinian to Sovereignty Over the Occupied Territories in the Context of International Law. Mohammad Setayesh Pur, Saeid Nasrollah Zadeh
- Critique of the Policy of Zero Tolerance in the Iranian Penal System. Rostam Ali Akbari, Pourya Dashti Nejad
- A Comparative Approach to Litigation. Hasan Najjarha
- Investigating the Factors of Breaking the Relationship of Citation in Criminal Law. Javad Naderi ooj Boghzi, Ahmadreza Emtehani, Ali Paidarfard
- Time Series Monitoring of Climate Change Resulting from the Construction of a Dam and Investigation of Government Responsibility for its Environmental Effects (Case Study of Sharafshah Somar Dam. Masoud Fadaei Dehcheshmeh, Shadman Rahimi, Ebrahim Mohammadi
- Child and Childhood from the Perspective of Science. Maryam SHA'ban
- Value of the Real Estate Registry by Looking at the Current Situation. Noorbakhsh Riahy
- The Effects of Receipt and Recourse in the Contract of Hebeh from the Perspective of Imami Jurisprudence and the Subject Law of Iran. Afshin Mojahed, Amirmohammad Sediqian
- Analysis of the Substantive and Formal Challenges of Extradition. Reza Alipanah, Ali Paidarfard
- Analytical Classification of Maritime Rescue Contracts: Formation and Development. Amir Hossein Zalnejhad
- Jurisprudential research on the acceptance of mother retaliation or its prohibition in the Islamic Penal Code. Sayyed Alireza Amin
- Investigating the Process of Restorative Justice and the Challenges it Faces in Environmental Crimes. Saead Asadzadeh, Fatemeh Ahadi, Mojtaba Kanjori
- Martyrdom of Major General Soleimani in the Light of International Criminal Law: A Comparative Analysis of Existing Mechanisms to Combat Impunity. Mohammad Setayesh Pur, Zahra Maleki Rad
- Multiplicity of the Islamic Penal Code and its Effects (with Emphasis on Crimes Against Persons). Mohammadreza Nazarinejad Kiashi, Peyman Dolatkhah Pashaki
- International Responsibility of the State in the Light of the Judgment of Eleventh December 2020 of the International Court of Justice (Equatorial Guinea v. French). Esmail KHALife
- Principles and Rules Governing Civil Proceedings in Iranian and French Law. Belghais Borhani
- Feasibility of Delegating the Authority to Request Referral from the Prosecutor to the Deputy Prosecutor and the Assistant Prosecutor. Mehrdad Movahedi, Peyman Dolatkhah Pashaki, Vahid Dadgostar
- Principles Governing Oil Contracts in the Iranian Legal System. Hadi Zare
- Investigating the Competence of International Criminal Court in Dealing with Terrorism. Sayyed Sajjad Razaghi Mousavi
- The Status of Court Costs from the Perspective of Imami Jurisprudence, Iranian and French Law. Ali Adabi Firozjaaei, Reza Aghaabasi, Sayyed Sajad Khalooei Tafti
- Explain the Difference of Opinion Regarding the Crime of Intentional Assault with a Cold Weapon in the Light of Criticism. Amirreza GHane, Maryam Fatholahpoor Shiraz
- The Effects of Committing Tax Crimes and Ways to Prevent it in the Iranian Legal System. Maryam Azimi
- Reflections on Fasting in Jurisprudence; A Criminal Act or a Forbidden Act. Sayyed Reza Mousavi Azadeh, Iman Esfandiar, Sayyed Hamed Razavi
- Pathology of the Law on the Use of Weapons in Explaining Permitted Shooting Cases. Saman Ojaghloo Shahabi, Javad Naderi ooj Boghzi, Sayyed Reza Tabutabuy Far
- A Sociological Inquiry into the Pretense of Haram Acts in Women in the Form of Islamic Jurisprudence and Criminology Teachings with Emphasis on Police Missions. Sayyed Mohammadreza Mousavifard, Hamidreza Norozian, Fatemeh Sadat Ziauddinpour, Maryam Portahmasb Picha, Fatemeh Haratian
- Guarantee of Violation of Civil Rights by Officers in the Code of Criminal Procedure. Amirhasan Abolhasani, Mohammad Sadeh Amiri
- Violence Against Women and Ways to Prevent it. Amirhasan Abolhasani, Abdolvahed Bahmehei