

**Limitations and Conditions of Litigation
In The Law on the Requirement to Register Real Estate
Transactions)**

Hassan Mohseni *

Abstract

The Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions has established a framework under which claims related to unregistered transactions—where registration was legally required—shall be deemed inadmissible. This inadmissibility or dismissal of claims, particularly in actions for restitution of reciprocal considerations (Replevin lawsuit to recover goods), creates a presumption that such claims are automatically barred. Although the legislature has explicitly stipulated that the conditions for restitution must be verified in replevin lawsuit cases, the supremacy of the right to legal recourse (right to action) over all procedural and substantive aspects necessitates an interpretation whereby even the inadmissibility of claims remains contingent upon: Verification of applicability – Whether the 2024 Law governs the transaction in question; and Proper implementation – Whether the registration system was correctly enforced. Thus, the inadmissibility under this law should be construed as a substantive ruling (on merit). While primarily serving as a judicial oversight mechanism to ensure: Proper functioning of the registration system, and Compliance with statutory requirements, it remains subject to judicial review at higher courts upon request by an interested party.

Key words: Judicial Control; Right to Action; Interested Party; Admissibility; registered transactions

* Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran
Corresponding author: hmohseny@ut.ac.ir

(DOI) شناسه دیجیتال: 10.22106/rlr.2025.2065075.1096

مقاله پژوهشی، دوره سوم، شماره اول، بهار و تابستان ۱۴۰۴، صفحات ۲۶۹ الی ۲۶۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۱/۱۶ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۵/۱۰



محدودیت‌ها و شرایط دادخواهی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

حسن محسنی*

چکیده

در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول کوشش شده، درباره معاملات اموال غیرمنقولی که در سامانه مخصوص ثبت نشده‌اند، در حالی که باید می‌شدند، نوعی رهیافت برگزیده شود که برابر آن، دعاوی راجع به این معاملات مسموع نباشد. مسموع نبودن یا رد دعوا در دعوی استرداد عوضین، این تلقی را پدید می‌آورد که این دعاوی خودبه‌خود مسموع نیستند یا مردودند. گرچه در دعوی استرداد عوضین قانونگذار به لزوم احراز شرایط استرداد تصریح کرده، به باور نگارنده برتری اصل حق دادخواهی بر همه شئون و فرایندها ایجاب می‌کند تا نظری پذیرفته شود که بر بنیاد آن حتی مسموع نبودن دعاوی، مستلزم احراز شرایط شمول قانون سال ۱۴۰۳ بر معامله و درستی اجرای آن باشد. براین اساس، مسموع نبودن موضوع این قانون را باید، رأی ماهیتی دانست که خود گرچه برای نظارت قضائی بر عملکرد سامانه و شرایط تحقق قانون است، می‌تواند به درخواست ذی‌نفع در دادگاه‌های بالاتر موضوع بازنگری قضائی بیشتر باشد.

واژگان کلیدی: نظارت قضائی، حق دادخواهی، ذی‌نفع؛ مسموع نبودن، معاملات رسمی.

* استاد، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

مقدمه

دادخواهی حق مسلم هر کس است و این قاعده ارزش حقوق اساسی و نیز ارج بنیادین دارد. بر بنیاد این قاعده، همگان به مرجع قضائی که برابر قانون تشکیل شده دسترسی دارند. این حق از نگاه شخصی، حقی است که هم با آیین دادرسی تضمین می‌شود و هم بخشی از مفهوم آیین دادرسی است. همچنین این حق از نگاه حقوق اساسی، متضمن تکلیف نظام قضائی، به‌عنوان جزئی از حکومت، به تضمین دسترسی به عدالت است. چیزی که در بطن خود، دسترسی به قاضی و برخورداری از حق شنیدن ادعا و دفاع را به همراه دارد. از سوی دیگر، یکی از آثار اعمال حق دادخواهی، پذیرش اصل آزادی انتخاب عناوین دعوایی است. این اصل بدین معناست که هم طرفین می‌توانند در هنگام طرح دعوا، عنوان دعوی خود را برگزینند و هم حصر در عناوین دعوایی مغایر اصل است.

در ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب سال ۱۴۰۳ چنین مقرر شده است که «یک‌سال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع ... یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن درخصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور ... و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به‌صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه‌قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوای حقوقی یا تقاضایی درخصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوای اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست».

با آن نگاه به حق دادخواهی، ممکن است پرسیده شود چرا در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب سال ۱۴۰۳، حق دادخواهی، برابر شرایطی که در ماده ۱ و تبصره‌های آن آمده محدود شده است؟ به بیان دیگر، الزام ثبت هر عمل حقوقی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد چگونه می‌تواند حق دادخواهی از دادگستری را محدود کند؟ آیا این محدودیت را می‌توان با تلقی توجیه نمود که حقوق ماهوی در فرایند ثبت اعمال حقوقی موضوع قانون تضمین می‌شود؟ وانگهی، اینکه مقنن کوشیده است به شماری دعوا تصریح کند که مسموع نیستند (مانند دعوای اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال

سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن) و دعاوی که شنیدنی هستند (مانند استرداد عوضین)، آیا با اصل آزادی انتخاب عنوان خواسته و دعوا ناسازگار است؟

ممکن است گفته شود با توجه به اینکه محدودیت‌های این قانون به هر روی ریشه در مبانی حقوق ثبت و توسعه آن دارد، همچون دیگر محدودیت‌هایی که در قوانین پیرامون شرایط دادخواهی پیش‌بینی شده است، دارای توجیه خواهد بود.

از سوی دیگر، ممکن است گفته شود، محدودیت‌هایی همچون مسموع نبودن دعوا یا رد دعوا از این نگاه که قابل نظارت قضائی هستند با اصل حق دادخواهی برخوردی ندارند و قوه قضائیه در صورت طرح دعوی موضوع این قانون، نخست شرایط تحقق قانون سال ۱۴۰۳ را بررسی کرده و سپس ضمانت اجرای عدم استماع و یا رد دعوا را صادر می‌کند که در هر حال، تصمیمات قضائی، خود، قابل نظارت قضائی در سلسله مراتب دادگاه‌ها به درخواست طرفین ذی‌نفع هستند. همچنین ممکن است ادعا شود، پذیرش محدودیت در اعمال حق دادخواهی نتیجه تضمین حقوق ماهوی در فرایند ثبت الکترونیک است و از این منظر، پذیرش چنان محدودیتی آسان می‌شود. اینکه مبنای نشیندن دعوی مشمول قانون الزام چیست و اینکه شیوه مواجهه مراجع قضائی با این ضمانت اجرا چگونه است و اینکه شمارش انواع دعوی که مسموع نیستند و هستند در این قانون چه اثری در مقابل اصل آزادی انتخاب خواسته و تلاش مقنن برای تضمین حقوق ماهوی دارد، در این نوشته بررسی می‌شود. بررسی منابع اعم از آثار و نوشته‌های حقوقی در کنار برخی رأی‌های قضائی و رویه‌های ثبتی که روشی کتابخانه‌ای است، در این نوشته مبنا خواهد بود. ایجاد محدودیت قانونی در اعمال حق دادخواهی در نظام‌های حقوقی بی‌سابقه نبوده است. مبنای اصلی اعمال محدودیت یا تبیین شرایط، در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، توسعه حقوق ثبت و کاهش پیش‌دستانه دعوی و جلوگیری از تزلزل در اعتبار اسناد رسمی و به یک معنا تثبیت معاملات با اسناد رسمی است. نظارت بر محدودیت‌ها و چگونگی تحقق شرایط قانونی، در مرجع قضائی همواره میسر است و این تا حد زیادی از اشکالات اعمال محدودیت یا ایجاد شرایط قانونی می‌کاهد. در هر حال، محدودیتی با اصل اعمال حق دادخواهی ناسازگار است که در حقوق ماهوی خللی وارد کند و این می‌تواند موید این سخن باشد که توسعه حقوق ثبت و الزام ثبت اعمال حقوقی در این قانون، با توجه به اینکه موجب تحقق حقوق ماهوی در قالب اسناد رسمی می‌شود، با ایرادی روبه‌رو نیست و دادگاه باید وجود یا نبود حق ماهوی را در کنار درستی سنجی فرایند ثبت، پیش از اعمال ضمانت اجرا، در هر حال و در هر دعوا، حتی دعوائی که عنواناً در این قانون

ناشنیدنی اعلام شده، احراز کند.

افزایش دقت در فرایند ثبت و دسترسی بیشتر به خدمات ثبتی درکنار ترویج آموزش همگانی مزایای حقوق ثبت در اثبات و احراز مالکیت می‌تواند درستی اعمال محدودیت در دادخواهی از دادگستری را برای مصرف‌کنندگان خدمات ثبتی توجیه‌پذیر کند. تبیین درست این سخن که محدودیت‌های قانونی گاه محل حقوق ماهوی است و گاه تضمین‌کننده آن به روشنی می‌تواند میان اقدامات ناسازگار با حق دادخواهی و سازگار با آن مرز ایجاد نماید. افزون بر این، نظارت‌پذیری محدودیت‌های قانونی و شیوه رسیدگی و احراز تحقق این محدودیت‌ها، تا اندازه بسیاری از دشواری اجرای محدودیت می‌کاهد.

این پژوهش در سه قسمت به موضوع و پرسش اصلی این تحقیق می‌پردازد. نخست «بنیادهای حق دادخواهی در مواجهه با مبانی حقوق ثبت اسناد و املاک» بررسی می‌شود تا دو مبنا در دو حوزه در کنار هم بررسی شوند و سازگاری و ناسازگاری آن سنجیده شود. سپس، زیر عنوان «محدودیت‌های قانونی بر اعمال حق دادخواهی در حقوق ثبت اسناد و املاک» به برخی محدودیت‌ها چه در قوانین پیشین ثبت و چه قانون سال ۱۴۰۳ خواهیم پرداخت تا روشن شود که این محدودیت در چه جریان و سیری متحول شده است و به اینجا رسیده است. در پایان نیز خواهیم کوشید «نظارت قضائی بر چگونگی اعمال محدودیت‌های قانونی در اعمال حق دادخواهی» در چارچوب قانون سال ۱۴۰۳ بررسی شود.

۱. بنیادهای حق دادخواهی در مواجهه با مبانی حقوق ثبت اسناد و املاک

حق دادخواهی به دیرینگی حق دفاع است و شاید بتوان گفت که همزاد آن است. گرچه رعایت حقوق دفاعی در گذرگاه تاریخ، بیش از حقوق دیگر و بیشتر از حق دادخواهی، محل توجه بوده و تا حدی نیز نگاه‌ها بدان، نگاه‌هایی تقدس‌گرایانه بوده و است، حق دادخواهی کمتر موضوع انکار یا تردید دانسته شده، جز در برخی ادوار تاریخی که عوامل برتری جویانه فردی مانند نژاد، مذهب و تبار عامل آن بود و مانع اعطای آن به همگان می‌شد (Zunes, 1999: 137-169). یا می‌بینیم که از نگاه موضوعی گاه این که تنها دعاوی در فهرست می‌آیند قابل طرح هستند، دچار برخی محدودیت‌ها در حقوق رم شده بود (Naquet, 1874: 236-139). آن دعاوی که پره‌تورهای رومی (Les préteurs)، هر سال در فهرست می‌گنجاندند در آن سال یا سال بعد قابل طرح بودند (برای مطالعه بیشتر: ر.ک: فان کانگم، ۱۴۰۰: ۴۷-۵۸).

امروز به هر روی، پس از گذشت زمان و سپری شدن ادوار گوناگون، حق دادخواهی به‌عنوان حقی جدای از ماهیت ادعا برای همگان شناخته شده است تا واسطه‌ای باشد میان ذی‌نفعی و ذی‌حقی؛ به دیگر سخن، برای حرکت از نفع ادعایی به سوی حق شناخته شده و معتبر، نظام‌های حقوقی پذیرفته‌اند که وجود حق مستقلی نیاز است که به هرکس اجازه طرح دعوا می‌دهد تا به این طریق، به حق ماهوی

موضوع نزاع دست یابد. از این روست که استادان این حق را حق شخصی آیینی دانسته‌اند که یکی از عناصر آیین دادرسی است (Cadiet et Jeuland, 2023: 288-289). به دیگر سخن، آیین دادرسی با اعمال حق دادخواهی، رسیدگی را آغاز می‌کند و اینکه هر کس باید بتواند چنین رسیدگی را بخواهد، همان حق دادخواهی است. این حق در این معنا، نهضتی می‌شود برای اجرای حق‌ها در هر سامانه حقوقی و بر این سیاق، در کنار تقدس حق دفاع، طرفدارانی پیدا می‌کند.

طرفداران برجسته ساختن حق دادخواهی، درباره ماهیت آن سه نظریه ابراز نموده‌اند: حق دادخواهی به‌عنوان حقی برای رسیدگی به دعوا؛ حق دادخواهی همچون حقی برای صدور رای در ماهیت؛ و حق دادخواهی به‌مثابه حقی برای صدور رای در ماهیت به نفع دادخواه (بلومیر، ۱۴۰۲: ۲۹). هر یک از این نظریه‌ها کوشیده‌اند ماهیتی دیگرگونه از حق دادخواهی به دست داده یا گستره آن را توسعه دهند. اولی بدین معناست که حاکمیت تکلیف دارد سامانه دادگستری را به شیوه‌ای طراحی کند که دعوای خواهان را به همان سان که طرح کرده بشنود. در این نظریه، نتیجه رسیدگی اهمیتی ندارد و حق متوجه تکلیف دادگاه است. آنچه مهم است تضمین دسترسی به عدالت است که اگر چنین نشود، دستیابی به دادگستری انکار می‌شود. دومی، به ورود در ماهیت ادعا از سوی دادگاه نظر دارد هرچند نتیجه موافق انتظار دادخواه نباشد. از این منظر، رد دادخواهی، صرفاً به معنای عدم اعمال قضائی صلاحیت است. سومی نه تنها حق دادخواهی به معنای اول و دوم است که بدین معنا نیز است که دادخواه به دنبال نفع خودش است. در این معنا، حق دادخواهی یعنی حق برای دستیابی به یاوری و چاره قضائی. پس در معنای سوم، دعوا باید در ماهیت درست و بر ادله اثباتی معتبری استوار باشد. اینجاست که دادخواهی به معنای راهکار قضائی یا چاره شناخته می‌شود و دولت‌ها برای تحقق دادخواهی، مسئولیت قضائی خود را گسترش می‌دهند. هر یک از این معانی حق دادخواهی، در گستره‌های جغرافیایی متفاوت، رواج داشته‌اند (بلومیر، ۱۴۰۲: ۳۰-۳۱).

چنین است که دادخواه در مقام ادعا و دادخوانده در هنگام دفاع، در نام و عنوان خاصی از دعوای عمل نمی‌کنند و شکل این عناوین از پیش نوشته و طراحی نشده‌اند. آنان بر بنیاد اصل آزادی گزینش عناوین دعوایی، عمل می‌کند و دادگستری نیز بی‌آنکه در بند نام و عنوان خاصی باشد، می‌کوشد اساس حق خواهان و خواننده را بررسی کند و پیرامون درستی یا نادرستی آن رای بدهد. این مفهوم از دادخواهی که دوری دارد و هم دادخواهی و هم دفاع را در برمی‌گیرد، در ماده ۳۰ کد آیین دادرسی مدنی فرانسه جلوه‌گر شده است (محسنی، ۱۴۰۱: ۷۹)؛ درباره اصل آزادی انتخاب عناوین دعوایی ر.ک: محسنی، ۱۳۹۷: ۴۰۳-۴۲۳).

در ایران، حق دادخواهی با همه پیشینه خود (بنگرید: محسنی، ۱۴۰۳: ۳۸-۴۴)، به هر روی در

قانون اساسی جلوه‌گر شده: «دادخواهی حق مسلم هر فرد است و هرکس می‌تواند به منظور دادخواهی به دادگاه‌های صالح رجوع نماید. همه افراد ملت حق دارند این‌گونه دادگاه‌ها را در دسترس داشته باشند و هیچ‌کس را نمی‌توان از دادگاهی که به موجب قانون حق مراجعه به آن را دارد منع کرد». این اصل حق دادخواهی را بیشتر در معنای اول بالا گفته در نظر دارد و آنچه نیز که در اصل ۱۵۹ آمده و مقرر داشته: «مرجع رسمی تظلمات و شکایات، دادگستری است. تشکیل دادگاه‌ها و تعیین صلاحیت آن‌ها منوط به حکم قانون است» دنباله همان معنای نخست است با جلوه تکلیف حاکمیت به‌عنوان مرجع رسمی تظلمات. برای یافتن معانی دیگر، می‌توان به ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی رجوع کرد که در دنباله اعمال حق دادخواهی، به لزوم صدور حکم در دعوا اشاره دارد و این معنایی ندارد جز معنای دوم که از دادخواهی برای ورود به ماهیت سخن می‌گفت. دادخواهی در معنای سوم که دادخواه با توجّه به قوت دعوا از نگاه ماهیتی و ابزارهای اثباتی، به نفع مورد نظر خود برسد از مجموع مواد ۳ و ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی به دست می‌آید. بر این بنیاد، دادخواهی به معنای دست‌یافتن به راهکار و چاره قضائی به جای خوددادگری و اجرای عدالت به‌دستان خود، نگرش نوینی به این حق است که امروز دولت‌ها متعهد به اجرای آن براساس مسئولیت قضائی هستند و هیچ سازوکاری، جایگزین آن نمی‌شود.

پس اگر مبانی حقوق ثبت خواه حمایت از منافع خصوصی انجام‌دهنده عمل حقوقی و اشخاص ثالث یا حتی حفظ و پاسداشت تشریفات در میان باشد و خواه حمایت از منافع عمومی در کار باشد (ر.ک: طباطبایی حصاری، ۱۳۹۳: ۳۲-۳۹) و همچنین اگر هدف حقوق ثبت امنیت قضائی، جلوگیری از معاملات معارض و حتی تحصیل دلیل باشد (جعفری‌لنگرودی، ۱۳۸۲: ۴) یا اینکه تثبیت مالکیت و ثبت رسمی معاملات اموال منقول و غیرمنقول و تهیه اسناد لازم‌الاجرا ثبتی هدف باشد (بهرامی، ۱۳۹۴: ۹۴)، به باور نگارنده هیچ یک از سازوکارهای مبنایی یا ریشه دار در اهداف حقوق ثبت، نمی‌تواند مانع اجرای حق دادخواهی از دادگستری برای دست‌یافتن به چاره و راهکار قضائی شود. چه، گرچه فوائد اقتصادی ثبت می‌تواند دسترسی به اعتبار، ارزش بالاتر اراضی، سرمایه‌گذاری بهتر و نتایج و عوائد بالاتر را به ارمغان بیاورد اما این فوائد آن‌چنان که پژوهشگران تأیید کرده‌اند (Feder & Nishio, 1999: 25-43)، مستلزم رعایت مقدمات اجتماعی برای تحقق است و این مقدمات زمینه‌های بروز دعاوی در این حوزه است. وانگهی، درستی فرایندهای ثبتی در همه حالات، امری نظارت‌پذیر است، خواه این نظارت درون‌سازمانی باشد و خواه نظارت برون‌سازمانی و متکی به ابتکار عمل خصوصی اصحاب دعوا، چرا که نظارت قضائی در راستای اعمال حق دادخواهی، از حقوق اساسی است که بر همه فرایندها برتری دارد. پس در مواجهه میان بنیادهای حق دادخواهی و

مبانی حقوق ثبت به هیچ روی نمی‌توان از نظریه انسداد نظارت قضائی سخن گفت آن‌چنان که سیر تحول تاریخی رشد مراجع اداری، یا بدنه‌های اداری یا به هر روی هر مرجعی که در کشاکش حقوق خصوصی و عمومی از ناحیه حاکمیت دولتی مردمی عمل می‌کند نمایانگر توسعه نظارت قضائی است (در این باره ر.ک: کاپلتی و گارث، ۱۴۰۳: ۱۶۷-۱۸۸) و مراجع ثبتی در این میانه، خصوصیتی ندارند که اعمال‌شان از نظارت قضائی در اجرای اعمال حق دادخواهی، مصون باشند. افزون بر این، مراجع ثبتی و اعمال حقوقی رسمی آن، در نهایت فرایندی غیرقضائی است و هر چنین فرایندی برای یافتن اثر قطعیت قضائی و اعتبار قانونی بیشتر، به نظارت قضائی نیاز دارد. پس گرچه روش‌های حقوق ثبت و به ویژه قانون سال ۱۴۰۳ دقت در تحقق و احراز و تثبیت حق ماهیتی در بستر معاملات رسمی را افزایش می‌دهد، به هر روی از خلأ نظارت قضائی رنج می‌برد و هر آینه دادخواهی در این باره شنیدنی است. با این وصف، رویکرد برخی قوانین ثبتی نشانگر آن است که مقنن در برخی مواقع کوشیده است تا برای ثبت ارزش دیگری بشناسد که ممکن است از نگاه برخی، متضمن محدودیت اصل حق دادخواهی باشد که در ادامه بررسی می‌شود.

۲. محدودیت‌های قانونی بر اعمال حق دادخواهی در حقوق ثبت اسناد و املاک

حقوق ثبت به تعبیر استادان ترکیبی از حقوق ماهوی و شکلی است و احاطه به هر دو در این رشته شبه مدنی ضرورت دارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۲: پیشگفتار). فرایند ثبت چنان طراحی شده است که اگر نگوییم گویا همه چیز با تشریفات دقیق قانونی که بارها و بارها درستی آن سنجیده می‌شود، دقیق و صحیح هستند، دست کم چنین فرض می‌شوند. دقت در فرایند ثبت املاک به شیوه عمومی در قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۱۰ نشان می‌دهد که چرا در مواد ۲۱، ۲۲، ۲۳ و ۲۴ با اتمام عملیات مقدماتی ثبت و ثبت در دفتر املاک، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت و بر همین بنیاد است که می‌شود حکم کرد: «پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به‌عنوان عین نه به‌عنوان قیمت نه به‌هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی».

همچنین است احکام مواد ۷۰ تا ۷۴ آن قانون درباره اعتبار اسناد رسمی.

با این وصف، چه در همان قانون مادر ثبت و چه در قوانین دیگر مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰ همواره می‌توان نوعی آمیختگی را در فرایند ثبتی و نظارت دید آنگاه که انواع اعتراض پیشینی در مراحل مختلف ثبت عادی و

پسینی در ثبت فوق‌العاده در قانون برای اعمال نظارت قضائی پیش بینی شده یا جایی که اشتباه ثبتی در میان است. همچنین درباره اسناد آنگاه که مسئله جعلیت مطرح می‌شود طرفین به دنبال اعمال نظارت قضائی هستند. در همه این فرایندهای ثبتی، کنار نهادن نظارت ممکن نیست و این کار با اصول ناظر بر دادخواهی از دادگستری سازگار نیست.

پس اگر با این نگرش به احکام قانون تازه تصویب و تازه اجرا شده «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» مصوب ۱۴۰۳ نگریده شود، هر آینه این پرسش طرح می‌شود که هدف و مبنای این قانون چیست و در اجرای حق دادخواهی چگونه این اهداف و مبانی دست‌یافتنی است. تضمین رسمی حقوق ماهوی در این محدودیت‌ها چه اثری دارد. در ماده ۱ این قانون و تبصره‌های آن احکامی آمده است که به شرح زیر قابل تفکیک هستند:

یک‌سال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون:

- هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیکی اسناد به ثبت برسد.
- در غیر این صورت دعای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است.
- جز دعوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست.
- اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵ پذیرفته نمی‌شود.
- در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک، شناخته می‌شود که در دفتر املاک

- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.
- دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضائی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوای تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.
 - سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل‌الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله، در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.
 - در هر حال چنانچه منتقل‌الیه، مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله، اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول، به منتقل‌الیه مذکور رجوع خواهد کرد؛
 - چنانچه منتقل‌الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول (دارنده حق فسخ) مسترد می‌گردد.
 - دعوای مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم‌الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین‌نامه‌ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد و به تشخیص وی محرز باشد؛
 - مرجع قضائی در دعوای استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده، در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین، حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز، دعوای رد می‌کند.
- آنچه از این ماده بلند بالا و پرتبصره می‌توان دریافت این است که مقنن به دنبال رسمی نمودن معاملات اموال غیر منقول بوده است. همچنین، خواسته است ارزش اقتصادی ثبت معاملات را موضوع مستقیم قانونگذاری قرار دهد. افزون بر این، اهداف بلندمدت تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری در

حوزه املاک از این مقررات که به دنبال ثبات هستند قابل درک است. از سوی دیگر، کاهش دعاوی و امنیت قضائی می‌تواند از کارکردهای این قانون باشد. پس مجموعه‌ای از مبانی ریشه‌دار در حقوق عمومی و خصوصی، پیرامون حکم مقنن در این قانون است. با این وصف، چنین به دیده می‌رسد که قانونگذار در این قانون به دنبال تحمیل یا حاکمیت فرایند ثبت بر حق دادخواهی نبوده است چه اصل حق دادخواهی با قانون عادی کنار نهادنی نیست. بر این اساس، این ماده ترکیبی از دعاوی شنیدنی و ناشنیدنی در دادگستری به شرح زیر است:

محدودیت نخست ناظر است به راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی.

محدودیت دیگر راجع است به ضمانت اجرای قابل استماع نبودن که ناظر به دعاوی است و فاقد اعتبار بودن که ناظر به ادله راجع به آن‌ها است.

محدودیت در طرح شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور.

محدودیت در شیوه فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول.

محدودیت مربوط به دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم‌الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده است.

در کنار این محدودیت‌ها تنها دعاوی استرداد عوضین و فسخ این معاملات قابل طرح و رسیدگی اعلام شده است.

محدودیت در برشماری عناوین دعوائی قابل طرح در دادگستری.

در اینکه آیا این محدودیت‌ها به واقع، محدودیت بر حق دادخواهی هستند سخن هست که در ادامه بدان خواهیم پرداخت. پیش از آن بایسته است این سخن بررسی شود که هر چند ثبت رسمی معاملات به گزارش ماده ۱ قانون ۱۴۰۳، این اندیشه را می‌پروراند که حقوق ماهوی متعاملین با ثبت رسمی بیشتر و دقیق‌تر تضمین شده است و در انتقال مالکیت اموال غیر منقول پس از ثبت رسمی تردیدی روا نیست، فرض درخواست نظارت قضائی با این احتمال کنار نمی‌رود و چنین نظارتی در واقع، نوعی برقراری تعادل در شیوه اجرای این قانون است.

۳. - نظارت قضائی بر چگونگی اعمال محدودیت‌های قانونی در اعمال حق دادخواهی

آن‌چنان که بررسی شد، حق دادخواهی، خواه به معنای حق شخصی آیینی که دسترسی به دادگستری را مستقل از حقوق ماهیتی برای دادخواهان فراهم می‌کند و خواه به معنای حق بر رسیدگی

ماهیتی، صرف نظر از نتیجه و سرانجام، خواه به معنای حق بر چاره و راهکار قضائی برای حق ادعایی و رسیدن به نفع مورد نظر دادخواه، مفهومی نیست که بتوان به سادگی آن را کنار نهاد. پس قدر متیقن این سخن آن است که دست کم، محدودیت وارد بر این حق باید تحت نظارت قضائی قرار بگیرد. این نظارت قضائی بدان معناست که مرجع قضائی باید بتواند شرایط اساسی صحت وجود محدودیت را بررسی کند و این بررسی بخشی از مفهوم حق دادخواهی است. پس، این که مقنن در این قانون، شماری دعوی را مسموع نمی داند و تنها شماری را شنیدنی می داند، نافی صلاحیت مرجع قضائی برای رسیدگی به درستی تحقق شرایط قانونی اعمال محدودیت پیش بینی شده در این قانون نیست. به دیگر سخن، هر یک از متعاملین موضوع این قانون می توانند بر بنیاد حق اساسی دادخواهی، دعوی خود را در دادگستری مطرح کنند و به دادگستری دسترسی داشته باشد و دادگستری باید در ماهیت حق ادعایی دادخواه و شرایط تحقق قانون سال ۱۴۰۳ رسیدگی کند.

بر این بنیاد، این رسیدگی نه برای رسیدن به مقصود موضوع قانون ثبت است که می تواند برای نظارت بر درستی فرایند پیش بینی شده در قانون باشد. از این رو، باید پذیرفت که مسموع نبودن دعوی موضوع این قانون، اثر خودکار منعی و سلبی بر حق دادخواهی ندارد. دادخواهی آزادانه اعمال می شود و دادگاه درباره امکان صدور رأی عدم استماع تحقیق و بررسی می کند و سپس رأی صادر می کند که خود نیز در دادگاه بالاتر قابل رسیدگی است. بر این بنیاد، ان قسمت از ماده ۱ که مقرر داشته دعوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن ها، در بخشی که مفید موارد مذکور (درباره انتقال مالکیت) است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است، به باور نگارنده، تنها بیانگر ضمانت اجرای قابل استماع نبودن دعوی و فاقد اعتبار بودن ادله است و اعمال این ضمانت اجرا در جمع میان الزامات اجرای اصل حق دادخواهی و مبانی حقوق ثبت رسیدگی ماهیتی پیرامون درستی اجرای قانون میسر است. پس اگر دعوا درباره الزام به ثبت در سامانه دعوایی در میان باشد چنین دعوایی قابل استماع است و دلیل اثباتی آن نیز معتبر خواهد بود. همچنین است نظارت قضائی بر درستی تحقق شرایط معامله موضوع قانون ۱۴۰۳ و صلاحیت های سردفتر و اهلیت طرفین و مانند آن، مسموع نبودن شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور که در دنباله ماده آمده نیز پس از رسیدگی قضائی در ماهیت ادعای خواهان یا شاکی اعمال شدنی است.

پس، همچون قمار و گرو بندی که در قانون مدنی برابر ماده ۶۵۴ اصل آن باطل اعلام شده و دعوی راجع به آن مسموع نیست ولی، مدعی می تواند اصل مسئله قمار و گرو بندی را به چالش بکشد

و دادگاه مکلف است همه شرایط و اوضاع و احوال مربوط و ادله آن را بررسی کند و وقتی به جمع‌بندی و اقناع نهایی رسید حکم ماده ۶۵۴ را اجرا نماید، درباره دعاوی قانون سال ۱۴۰۳ نیز دادگستری نمی‌تواند سامانه‌ای طراحی کند که مانع ثبت دعاوی مربوط به عدم تحقق شرایط این قانون شود. همه این دعاوی قابل طرح هستند و این دادگاه است که قابل استماع نبودن آن‌ها را پس از احراز شرایط قانونی صحت و درستی فرایند پیش‌بینی شده در این قانون، اعلام می‌کند. آن‌چنان که استرداد عوضین را نیز می‌تواند پس از احراز شرایط، حکم دهد یا رد کند.

براین اساس، برای اینکه اجرای قانون سال ۱۴۰۳ در مغایرت آشکار با اصل ۳۴ قانون اساسی و دیگر اصول و قوانین بنیادین ناظر بر دادخواهی از دادگستری نباشد، باید پذیرفت که مسموع نبودن دعاوی، مانند مسموع نبودن دعاوی در قانون آیین دادرسی مدنی نیست که با قرار و در فرضی اعلام می‌شود که از جمله دعوا قانوناً شنیدنی نیست و ضمانت اجرای قرار رد برای آن پیش‌بینی نشده است (در این باره ر.ک: شمس، ۱۳۸۷: ۲۴۱-۲۴۳). مسموع نبودن در این قانون، رأی ماهیتی است که دادگاه پس از احراز شرایط تحقق قانونی صادر می‌کند؛ چه در غیر این صورت، قانون عادی در مغایرت با قانون اساسی خواهد بود و معاملات رسمی در حالی جایگزین تمیز حق خواهد شد، که هدف اصلی حقوق ثبت تثبیت معاملات و کاهش دعاوی است و نه نفی امکان دادخواهی.

پس آن‌چنان که برخی حقوق‌دانان نوشته‌اند که تشریفات قانون سال ۱۴۰۳ شرط استماع دعوا در دادگاه است و نه شرط صحت ماهوی عمل حقوقی (الشریف و صادقی، ۱۴۰۳: ۷۸)، کافی است دادگاه‌ها اصل شمولیت قانون بر قرارداد طرفین را احراز کنند و سپس شرایط تحقق معاملات موضوع این قانون را بسنجد و بر عمل حقوقی موضوع دعوا تطبیق دهند و سرانجام پس از احراز درستی شرایط اجرای قانون سال ۱۴۰۳، رأی به عدم استماع دعاوی راجع به آن معاملات صادر نمایند. به هر روی، امکان درخواست نظارت قضائی بر فرایند ثبت معاملات قانون ۱۴۰۳ به شکل دادخواهی از دادگستری، مانع آن نیست که دادگاه‌ها در صورت وجود شرایط موضوع ماده ۱۰۹ قانون آیین دادرسی مدنی درباره دعاوی واهی، پس از رسیدگی قضائی، درباره اثر طرح دعاوی واهی تصمیم بگیرند و این یکی از خلأهای قانون سال ۱۴۰۳ است که نتوانسته به درستی افزون بر ضمانت اجرای مسموع نبودن یا رد دعاوی استرداد عوضین، درباره طرح دعاوی واهی راجع به معاملات موضوع این قانون راهکاری به دست بدهد. با این تحلیل، اندیشه تضمین بهتر حقوق ماهوی در معاملات رسمی که اندیشه مبنایی قانون سال ۱۴۰۳ است و توجیه‌گر اعمال محدودیت در دادخواهی، اثر پیش‌فرض درباره عدم استماع دعاوی دارد و با وجود بهره‌ای که از حقیقت دارد، مانع دادخواهی که همواره مراجع ثبتی و محاضر رسمی بدان نیازمند بوده و هستند، نخواهد بود.

نتیجه‌گیری

درست است که قانون سال ۱۴۰۳ به دنبال تثبیت معاملات رسمی اموال غیرمنقول است و راست است که لازمه اجرای اهدافی مانند امنیت قضائی، تثبیت مالکیت، حفظ اعتبار اسناد، افزایش اعتماد عمومی، گسترش اسناد رسمی و افزایش سرمایه‌گذاری در حوزه املاک است، اما اعتراض به شیوه اجرای این قانون و حق به چالش کشیدن اجرای درست آن ایجاب می‌کند که دادگستری به منظور احترام به حق دادخواهی، پس از رسیدگی و احراز شرایط تحقق این قانون، پیرامون عدم استماع دعاوی راجع به این معاملات تصمیم بگیرد.

از سوی دیگر، تصمیم دادگستری درباره عدم استماع این دعاوی، خود به درخواست ذینفع قابل نظارت در دادگاه بالاتر است و مقررات قانون سال ۱۴۰۳، به باور نگارنده، به هیچ روی مانع آن نیست. از طرف دیگر، تصمیم دادگاه درباره عدم استماع دعاوی راجع به اموال غیرمنقول موضوع قانون ۱۴۰۳، رأیی ماهیتی است و نه شکلی. بدین معنا، دادگاه‌ها فرایند اجرای قانون سال ۱۴۰۳ را زیر نظارت قضائی خواهند داشت و مراحل ثبت رسمی و سامانه طراحی شده و اقدامات متصدیان آن در راستای این قانون که همگی بر اتقان و اعتبار سند رسمی اثر دارد، مانع اعمال حق دادخواهی درباره اصل شمولیت این قانون بر معامله و درستی و صحت آن حتی در مواردی که مقنن از مسموع‌نبودن سخن گفته به قرینه جایی که از احراز شرایط استرداد عوضین سخن می‌گوید، نیست.

منابع

- الشریف، محمدمهدی و سیدوحید صادقی، (۱۴۰۳)، شرح قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول (کاربردی و تحلیلی)، تهران، پژوهشگاه قوه قضائیه.
- بلومیر، آرد، (۱۴۰۲)، آیین دادرسی مدنی، مجلد ۴، برگردان و پژوهش دکتر حسین اسماعیلی، (زیر نظر دکتر حسن محسنی)، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- بهرامی، داریوش، (۱۳۹۴)، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، بنیاد حقوقی میزان.
- جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۲)، حقوق ثبت، جلد اول، ثبت املاک، تهران، گنج دانش.
- شمس، عبدالله، (۱۳۸۷)، آیین دادرسی مدنی، تهران، دراک، چاپ بیستم.
- طباطبایی‌حصاری، نسرین، (۱۳۹۳)، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- فان کانگم، رائل، (۱۴۰۰)، آیین دادرسی مدنی، مجلد ۲، برگردان و پژوهش دکتر حسین داودی بیرق، (زیر نظر دکتر حسن محسنی)، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- کاپلتی، مورو و برایان جی. گارث، (۱۴۰۳)، آیین دادرسی مدنی، مجلد ۱، برگردان و پژوهش حسن محسنی، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ دوم.
- محسنی، حسن (۱۳۹۷)، «تصرفات دادخواهان در دعوا و دادرسی (رویکرد تطبیقی)»، مطالعات حقوق تطبیقی، ۱۹ (۱۳۹۷): ۴۰۳-۴۲۳، doi: 10.22059/.2018.246044.633580.
- محسنی، حسن، (۱۴۰۱)، آیین دادرسی مدنی فرانسه، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ هفتم.
- محسنی، حسن، (۱۴۰۳)، اداره جریان دادرسی مدنی، بر پایه همکاری و در چارچوب اصول دادرسی، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ هشتم.
- Cadiet, Loïc et Emmanuel Jeuland, (2023), Droit judiciaire privé, Paris, Litec, 12e éd.
- Feder, Gershon & Akihiko Nishio, (1999), "The benefits of land registration and titling: economic and social prespective", Land Use Policy, Vol. 15, No. 1, pp. 25-43.
- Naquet, E. (1874), "CARACTÈRES DES ACTIONS MIXTES DANS LE CODE DE PROCÉDURE CIVILE." Revue de Législation Ancienne & Moderne Française et Étrangère 4: 206-39.
- Zunes, Stephen. (1999), "The Role of Non-Violent Action in the Downfall of Apartheid." The Journal of Modern African Studies 37, no. 1.