

Examining the Legal Challenges of Mahriyeh (Dowry) Enforcement in Light of «the Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions»

Sara Ahadi kelayeh¹ • Hajar Azari²

Abstract

The Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions (enacted 2024) was adopted with the aim of structuring immovable property transactions and obligatory registration of deeds pertaining to them. Under this law, the registration of any legal act relating to immovable property in the Organizing Private Deeds System is obligatory, so as to grant validity to such transactions before judicial and quasi-judicial authorities. However, despite the legislature's intention to establish order in the registration and judicial pursuit of transactions, prevent crime and damage, reduce tax evasion, and facilitate existing legal processes, in practice the implementation of this law has given rise to numerous legal challenges. With the law's applicability in the family sphere, particularly given the sensitivities surrounding such disputes, the challenges of the aforementioned law—especially as they pertain to the enforcement of mahriyeh and the conflicts arising in its implementation and laws governing family matters—prove to be of paramount importance.

The present article seeks, through a critical and practical analytical approach, to address two challenges arising from the confluence of The Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions and the enforcement of mahriyeh by the wife: First, the challenges regarding the validity of private deeds issued prior to the enactment and enforcement of the law, and the inquiry into unregistered properties of the husband's assets list by the Execution offices, are analyzed. Subsequently, the manner in which such assets are presented to family courts for in order to enforcing mahriyeh by the wife—currently marked by conflict decisions and inconsistent judicial approaches—is critically examined. Second, the legal challenges of registering immovable property as mahriyeh and its enforcement are studied. Finally, after reviewing and critiquing the aforementioned challenges and scrutinizing the underlying obstacles, practical and operational solutions are proposed. The aim is that, through the application of these solutions, conflicts between The Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions and existing family law may be reduced, and judicial security for the enforcement of the wife's rights as one of her most important legal rights, may be enhanced.

Keywords: Notarial deeds, Private deeds, Law on the Requirement to Register Real Estate Transactions, Real properties, Recovery of Dowry

1. Master's student, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, Faculty of Theology, University of Tehran, Tehran, Iran.
2. Assistant Professor, Department of Women's Studies, Faculty of Humanities, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran. (Corresponding author) h.azari@modares.ac.ir



بررسی چالش‌های حقوقی وصول مهریه در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

سازا احدی کلایه*، هاجر آذری**

چکیده

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (۱۴۰۳) با هدف ایجاد نظم در معاملات، کاهش تخلفات و تقویت امنیت قضائی به تصویب رسید؛ با این حال اجرای آن در حوزه خانواده، به‌ویژه در وصول مهریه، با موانع و ابهاماتی روبه‌رو خواهد بود. این پژوهش با رویکرد تحلیلی انتقادی، دو چالش محوری را در این زمینه بررسی می‌کند: نخست، وضعیت اعتبار اسناد عادی تنظیم‌شده پیش از قانون الزام و امکان استعمال اموال فاقد سابقه ثبتی در فرایند توقیف دارایی‌های زوج؛ دوم، موانع حقوقی ثبت و مطالبه اموال غیر منقول به‌عنوان مهریه در پرتو الزامات جدید ثبتی. نتایج نشان می‌دهد فقدان وحدت رویه قضائی، ناتوانی دوایر اجرا در شناسایی و استعمال اموال غیر رسمی، و خلأهای قانونی موجود، به کاهش کارآمدی فرایند وصول مهریه و تهدید حقوق مالی زوجه منجر شده است. براین اساس، راهکارهایی همچون صدور رأی وحدت رویه توسط دیوان عالی کشور، توسعه سامانه ثبت معاملات غیر رسمی، اصلاح ماده ۱ قانون و الزام ثبت رسمی مهریه پیش از انعقاد نکاح، پیشنهاد می‌شود. یافته‌ها حاکی از آن است که اجرای این راهکارها می‌تواند تعارض میان قوانین ثبتی و مقررات خانواده را کاهش داده و امنیت قضائی و عملیاتی وصول مهریه را بهبود بخشد.

واژگان کلیدی: اسناد رسمی، اسناد عادی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیر منقول، مال غیر منقول، وصول مهریه.

* دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده الهیات، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

** استادیار گروه مطالعات زنان، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

h.azari@modares.ac.ir

مقدمه

تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در سال ۱۴۰۳ را می‌توان یکی از مهم‌ترین تحولات قانونگذاری در سال‌های اخیر دانست. این قانون، با هدف ساماندهی بازار املاک، کاهش اختلافات حقوقی، جلوگیری از نقل و انتقالات غیررسمی و افزایش امنیت قضائی، کلیه اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول را مشمول الزام ثبت در سامانه‌های رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نموده است.

با وجود این رویکرد مثبت، اجرای این قانون به دلایلی چون ابهام در مفاد و عدم هم‌سویی با دیگر قوانین آمره در عمل با تعارضات و نارسایی‌هایی مواجه شده است که برخی پژوهشگران تلاش کرده‌اند این تعارضات را در حوزه‌های گوناگون حقوقی به بحث گذارند. (برای نمونه، ن. ک به طباطبائی حصار، ۱۴۰۳) رویارویی قانون الزام و قوانین مرتبط با حقوق خانواده یکی از مهم‌ترین حوزه‌هایی به‌شمار می‌رود که از این تعارضات متأثر شده است. این حوزه به دلیل ماهیت خانواده و جایگاه این نهاد در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، حساسیت ویژه‌ای در نظام قضائی دارد و هرگونه محدودیت یا ابهام قانونی می‌تواند بر حقوق هر یک از زوجین به‌عنوان یکی از طرفین دعوا تأثیر مستقیم داشته باشد. از میان قوانین مرتبط با خانواده، مهریه و قواعد حقوقی مربوط به آن نسبت مستقیمی با قانون الزام به ثبت خواهد داشت و این قانون، وصول اموال غیرمنقولی را که به‌عنوان مهریه در نظر گرفته شده‌اند، شامل می‌شود. ضمناً در نظریه مشورتی شماره ۴۲۷/۱۴۰۳/۷ آمده است که مندرجات سند نکاحیه مشمول مفاد این قانون خواهد شد.^۱

۱. متن نظریه بدین شرح است: اولاً، به‌موجب حکم عام ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ هر عمل حقوقی؛ اعم از عقد و ایقاع که موضوع و یا نتیجه آن انتقال باشد؛ اعم از مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی) برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول و وقف و نیز عقود که برای ثالثی ایجاد حق عینی نماید؛ مانند عقد رهن و یا 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 به‌صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و یا اینکه موضوع و یا نتیجه آن، تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باشد، تابع این قانون است و باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد. ثانیاً، عقد نکاح از حیث عموم عبارت «هر عمل حقوقی» مشمول ماده یادشده است، مشروط بر اینکه در نتیجه آن، انتقال مال غیرمنقول و یا تعهد به آن ایجاد شود؛ بنابراین، چنانچه در ضمن عقد نکاح مال غیرمنقول توسط زوج و یا شخص ثالثی به زوجه تملیک شود (به‌عنوان نتیجه عقد) و یا تعهد به آن شود، مشمول

مهریه، بر مبنای فقه اسلامی و قانون مدنی ایران، یک حق مالی مسلم برای زوجه محسوب می شود که وی به مجرد عقد نکاح مالک آن خواهد بود.^۱ به طور خلاصه، می توان گفت مدلول صریح آیات و روایات این است که مهریه هدیه ای است که از جانب مرد به زن تقدیم می شود و ملک اختصاصی زن است و هیچ کس حتی پدرش، سهمی در آن ندارد. (بستان: ۱۳۹۶، ۲۰) مهرالمسمی ممکن است به صورت وجه نقد، طلا یا خدمات تعیین گردد. در مواردی نیز عین معین یا کلی می تواند به عنوان مهر قرار گیرد. (کاتوزیان: ۱۴۰۰، ۷۰۴) در این فرض، چنانچه مهریه، مال غیر منقول باشد، فرایند تثبیت حق و وصول آن تابع ضوابط خاص ثبتی و ملکی خواهد بود. اینجاست که اجرای قانون جدید ثبت رسمی معاملات، پیچیدگی های مضاعفی ایجاد می کند؛ چراکه بخشی از اموال غیر منقول تعیین شده به عنوان مهریه یا فاقد سند رسمی هستند یا تحت اسناد عادی پیش از لازم الاجرا شدن قانون جدید معامله شده اند. پیش بینی نشدن سازوکار روشن برای نحوه برخورد با ثبت این اموال به عنوان مهریه و محدودیت های استعلام آن در دوائر اجرای ثبت در مواردی، فضای حقوقی ناپایداری را در احقاق حقوق زوجه ضمن فرایند رسیدگی به این دعاوی ایجاد کرده است. از سوی دیگر، الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول که هدف آن شفاف سازی این قسم از معاملات بوده، در برخی موارد به مانعی برای اثبات و وصول مهریه تبدیل شده و باعث کاهش کارآمدی فرایندهای قضائی شده است.

حل چنین تعارضاتی نیازمند تحلیل مواد قانونی و بررسی گستره تأثیر آن بر قوانین دیگر است تا با بازخوانی انتقادی قانون، پیشنهادهایی ارائه شود تا قانون جدید الزام به ثبت ضمن هم خوانی با اهداف کلان قانونگذار، حقوق خانواده و به ویژه حق زوجه در وصول مهریه را نیز حفظ کند. این پژوهش با رویکرد توصیفی-تحلیلی می کوشد از رهگذر بررسی ابعاد قانونی و فنی موضوع، به پیشنهادهایی عملی بپردازد که در بستر نظام حقوقی ایران قابلیت اجرا نیز داشته باشد. در بخش نخست پژوهش، به بررسی اعتبار اسناد عادی تنظیم شده پیش از قانون الزام و نحوه استعلام اموال فاقد سابقه ثبتی در فهرست دارایی های زوج خواهیم پرداخت. بخش دوم، چگونگی

حکم مقرر در ماده يك مذکور می باشد. بدیهی است مطلق تعهدات الزام آور در عقد نکاح مشمول آن نخواهد بود.

۱. ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی: به مجرد عقد زن مالک مهر می شود و می تواند هر نوع تصرفی که بخواهد در آن بنماید.

ثبت اموال غیر منقول به‌عنوان مهریه و روند مطالبه آن از سوی زوجه را تحلیل می‌کند. در پایان، راهکارهای تقنینی و اجرایی در جهت کاهش تعارضات میان اهداف قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیر منقول و قوانین خانواده با هدف تقویت امنیت قضائی و تضمین حقوق طرفین، ارائه خواهد شد.

۱. تضادهای قانونی میان قانون الزام و قوانین مرتبط با خانواده

همان‌گونه که در مقدمه بدان اشاره رفت، براینده قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و قوانین پیرامون خانواده، چالش‌هایی را در پی داشته که برآمده از تضادهای موجود میان این دو قانون است. تحلیل چستی این تضادها به‌منظور ارائه راهکارهای عملیاتی، مؤثر خواهد بود که در ادامه به آن خواهیم پرداخت.

۱-۱. تضاد برآمده از ساختار اجرایی سیستم ثبت اسناد

مطابق با آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور^۱ (مصوب ۱۳۸۷)، روند وصول مهریه توسط زوجه، با مراجعه به دفتر ثبت رسمی ازدواج و طلاق و یا -حسب موردی که قانون به آن اشاره نموده است- دفتر ثبت رسمی اسناد و املاک، و ثبت درخواست اجراء آغاز می‌شود.^۲ دفاتر ثبت، ضمن استعلام اموال زوج، نسبت به صدور اجرائیه اقدام و آن را به زوج ابلاغ می‌نمایند. در این مرحله، مطابق ماده ۲۴ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی (مصوب ۱۳۹۴)، تنها آن بخش از اموال زوج که در دایره مستثیات دین قرار نگیرد، جهت وصول مهریه توقیف، و پس از طی تشریفات قانونی به زوجه پرداخت می‌گردد. چنانچه اموال زوج کفاف کل مهریه زوجه را ندهد، پیرامون باقی‌مانده آن حسب مورد تصمیم‌گیری می‌شود. اما این فرایند در وصول مال غیر منقول به‌عنوان مهریه، با چالش‌هایی

۱. ماده ۲- درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید: ج - در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیر منقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیر منقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند.

۲. لازم به ذکر است؛ چنانچه عقد نکاح به‌صورت رسمی ثبت نشده باشد، مطالبه مهریه از طریق مراجعه به دادگاه انجام می‌پذیرد.

روبه‌رو خواهد بود. نخست آنکه؛ استعمال اموال زوج، صرفاً محدود به دارایی‌هایی است که دارای سابقه ثبتی بوده و معاملات آن‌ها به صورت رسمی ثبت شده باشد؛ چرا که استعمال از سامانه طبیعتاً نیازمند ثبت سابقه نقل و انتقال در آن است. بنابراین معاملاتی که به صورت عادی میان افراد صورت گرفته و در هیچ یک از سامانه‌های مرتبط با سازمان ثبت اسناد و املاک به ثبت نرسیده‌اند، قابل استعمال نیز نیستند. این امر، دسترسی زوجه به سایر اموال زوج که فاقد سابقه ثبتی هستند را محدود می‌سازد. به علاوه، در صورت تلاش زوجه برای ارائه این اموال به دادگاه، امکان استناد به آن‌ها به دلیل عدم درج در لیست استعمالی و یا در دست نداشتن مدارک کافی، به طور چشمگیری کاهش می‌یابد، و حتی ممکن است به طور کلی امکان ارائه این بخش از اموال به دادگاه، از زوجه سلب گردد. این امر، ضمن تضییع حقوق زوجه، فرصتی را برای نقل و انتقال این اموال از زمان صدور اجرائیه تا برگزاری دادگاه و طی مراحل دادرسی به نفع زوج فراهم می‌سازد. عدم تصریح قانونگذار به اعتبار این اسناد به نحوی که مشخصاً درباره آن تعیین تکلیف نماید و تعیین سازوکار مشخص برای رسیدگی به آن‌ها، به ویژه در دعوی وصول مهریه، منجر به بروز تشتت آراء و رویه‌ها در محاکم شده و امنیت تأمین حقوق زوجه را به مخاطره خواهد انداخت. این در حالی است که قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، با هدف ایجاد شفافیت نظام‌دهی به این بخش از معاملات، تصویب شده است. با این وجود، بی‌توجهی به الزامات و اقتضائات خاص دعوی خانوادگی و نبود پیش‌بینی دقیق پیرامون وضعیت حقوقی ترسیم‌شده در حوزه مهریه، موجب شده است تا این قانون خود به مانعی در جهت استیفای حقوق زوجه تبدیل گشته و منجر به ایجاد شکافی جدی میان قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و قوانین حاکم بر خانواده شود.

۲-۱. تضاد برآمده از اصل آزادی قراردادها (آزادی زوجین در تعیین مهریه) و قوانین ثبتی (الزام به تنظیم سند رسمی)

اصل آزادی قراردادی (liberate contractually)، اصلی مسلّم در حقوق است که به موجب آن، اشخاص در انعقاد قراردادهای دو یا چند جانبه، از آزادی اراده برای تعیین شروط و حدود آن برخوردار هستند و هیچ مقامی مجاز به تحمیل محدودیت بر این اراده قراردادی نیست. (طاهری، ۱۳۸۴: ۱۸) بر این اساس همه افراد با تکیه بر اصل پذیرفته شده آزادی، منخیرند تا آنجا که حدود شرعی و قانونی خدشه‌دار نشده و مناسبات اجتماعی رعایت گردد، هرگونه توافقی انجام داده و الزام‌آوری آن را به رسمیت شناسند. با این وجود چنان که اشاره شد، این اصل با شرایطی که در قانون

و فقه اسلامی بیان شده تخصیص خورده و شمول آن محدود می‌گردد. ماده ۱۰ قانون مدنی، قراردادهای خصوصی میان افراد را مادامی که مخالف قانون نباشند به صراحت نافذ می‌داند. ماده ۹۷۵ همین قانون نیز با به رسمیت شناختن اصل آزادی اراده و اصل آزادی قراردادها، قانون، نظم عمومی و اخلاق حسنه را عامل محدودیت آن می‌شناسد. این ماده چنین بیان می‌کند: «محکمه نمی‌تواند قوانین خارجی و یا قراردادهای خصوصی را که برخلاف اخلاق حسنه بوده و یا به واسطه جریحه‌دارکردن احساسات جامعه یا به علت دیگر مخالف با نظم عمومی محسوب می‌شود به موقع اجرا گذارد، اگرچه اجرای قوانین مزبور اصولاً مجاز باشد». هیئت عمومی دیوان عالی کشور نیز در رأی اصراری شماره ۳۸۸۱ مورخ ۱۳۴۲/۲/۲۲ بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی قاطع نبودن عناوین عقود و لزوم توجه به اراده واقعی طرفین را پذیرفته است. همچنین، فقه اسلامی با تکیه بر ادله اربعه این اصول را به رسمیت شناخته و به تصریح بر آن تأکید می‌نماید. به‌عنوان نمونه، در آیه ۲۴ سوره مبارکه نساء^۱ کاربست عبارت «تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ» در ادبیات فقها، بیانگر پذیرش اصل آزادی قراردادهاست. عموم عبارت «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ»^۲ نیز نسبت به افراد عقود است. (صانعی، ۱۳۹۳: ۱۳۳۰) بدین معنا که وجوب ایفای به عهد شامل تمامی عقود خواهد بود. همچنین عموم قاعده سلطنت - «الناس مسلطون علی اموالهم» - به بیان بزرگانی چون شیخ انصاری، در انواع تصرفات جاری است (انصاری، بی‌تا: ۲۴۱) و بنابراین تمامی انواع عقود و تصرفات را دربرمی‌گیرد.

با تکیه بر مبانی فقهی فوق‌الذکر، ماده ۱۰۸۰ قانون مدنی، تعیین مقدار مهر را منوط به تراضی طرفین می‌کند و براین اساس به صراحت آزادی طرفین را در تعیین میزان مهریه به رسمیت شناخته و هیچ محدودیتی در این مسیر قرار نمی‌دهد. این قانون حتی در ماده ۱۰۸۹ نیز چنین بیان می‌کند: «ممکن است اختیار تعیین مهر به شوهر یا شخص ثالثی داده شود. در این صورت، شوهر یا شخص ثالث می‌تواند مهر را هر قدر بخواهد معین کند».

با این حال، با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و از تاریخ لازم‌الاجرا شدن آن، الزاماتی جدید در مناسبات حقوقی و معاملاتی کشور پدید آمده است. ماده

۱. يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ.

۲. يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ

اللَّهُ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ. / مانده: ۱

۱۰ این قانون به تفصیل درباره لزوم ثبت رسمی معاملات بر سر اموال غیرمنقول سخن گفته و ثبت این معاملات در سامانه های مرتبط را عامل اعتبار آن می داند. به علاوه ماده ۱ نیز دعاوی مرتبط با اسناد معاملات اموال غیرمنقول که پیش از تصویب قانون الزام تنظیم شده را در صورتی قابل استماع می داند که قطعیت آن با رعایت یک آیین نامه خاص محرز شود. این آیین نامه باید به تصویب رئیس قوه قضائیه رسیده و به علاوه قطعیت آن با تشخیص این مقام آن ثابت گردد. تبصره ۱ این ماده چنین است: «دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجرا شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد و به تشخیص وی محرز باشد.»

باین وصف پرسش اساسی در اینجا پدید می آید؛ چنانچه زوج، مال غیر منقولی که دارای سابقه ثبتی نیست را به عنوان مهریه تعیین و در سند ازدواج ثبت نماید - با در نظر گرفتن نص قانون - وصول مهریه چگونه برای زوج ممکن خواهد بود؟ آیا الزامی برای ثبت این مال در نظر گرفته شده یا می توان به تعبیری کلیه اموالی را که در سامانه های مذکور ثبت نشده اند جزو اموال زوج به شمار آورد؟ گوناگونی پاسخ به این سؤالات خود بیانگر فقدان وحدت رویه، عمق چالش های موجود و لزوم ارائه راهکارهای عملیاتی در این زمینه است.

۲. اعتبار اسناد عادی در پرتو قانون الزام و چالش اعتبار آن در فرایند وصول مهریه

از مفهوم ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول چنین برمی آید که این قانون اعتبار اسناد عادی ای که پیش از تاریخ تصویب قانون الزام تنظیم شده اند را به رسمیت شناخته است. موضوع ماده را می توان از تبصره ۴ آن برداشت کرد: «مفاد این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آن ها صادر می شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد». بنابراین با تمسک به قاعده عطف به ماسبق نشدن قانون (لنگرودی، ۱۳۹۸: ۴۷۱) و در نظر گرفتن تبصره فوق، باید اعتبار اسناد عادی تنظیم شده پیش از تصویب این قانون را مسلم دانست. باین وجود در شکاف ایجاد شده میان بازه تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و راه اندازی سامانه های مرتبط با ثبت این معاملات، چالش های متعدد

پدید خواهد آمد. در دعاوی وصول مهریه، زوجه عملاً امکان استناد به اموالی را که زوج تحت اسناد عادی انتقال داده و هیچ سابقه ثبتی‌ای برای نقل و انتقالات آن ثبت را ندارد. علاوه بر این چنانچه ذکر شد، مواردی وجود دارد که امکان استناد به این اموال در محاکم قضائی برای زوجه میسر نخواهد بود. این چالش عمدتاً از آنجا ناشی می‌شود که وحدت رویه‌ای در خصوص این موضوع وجود ندارد. به‌رغم آنچه از سیاق ماده ۱ قانون الزام و از اصل عطف به‌سابق نشدن قانون که به عنوان اصلی مسلم در حقوق برمی‌آید، رویه قضائی بیانگر آن است که زوجه همچنان در فرایند وصول مهریه با چالش اعتبار و یا عدم اعتبار اسناد عادی مواجه است. هر چند اعتبارسنجی اسناد خارج از صلاحیت دادگاه رسیدگی به مهریه است و هدف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نیز بررسی اعتبار اسناد پیشین نیست، اما با تصویب قانون جدید و ابلاغ و لازم‌الاجرا شدن آن، دستگاه‌های قضائی موظف به اجرای این قانون بوده و به جهت فقدان وحدت رویه هر مرجع قضائی می‌تواند تفسیر خود را از قانون به عرصه عمل آورد. با این وصف، هر چند ملاک تصمیم دادگاه، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول است، اما به جهت عدم تصریح قانونگذار عملاً هیچ رویه واحدی در اعتبار این اسناد و امکان استناد به آن‌ها وجود نخواهد داشت.

همچنین فقدان امکان استعلام اسناد عادی، در کنار فقدان وحدت رویه، پیامدهای منفی حقوقی این چالش را دوچندان می‌سازد. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پس از راه‌اندازی سامانه‌های مرتبط با این قانون، ثبت معاملات اموال غیرمنقولی را که پیش از تصویب قانون مذکور منعقد شده‌اند، در این سامانه‌ها الزامی می‌داند. ماده ۱۰ این قانون چنین بیان داشته است: «... مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعائی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد یادشده و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و

ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست».

باین حال قانونگذار درباره شکاف زمانی ایجادشده از تاریخ ابلاغ قانون الزام تا راه‌اندازی سامانه‌های مرتبط و سپس ثبت این معاملات در سامانه هیچ پیش‌بینی‌ای نداشته است. باین وصف حتی با تصویب قانون الزام نیز چالش عدم امکان استعلام اسناد عادی پابرجاست. دراین میان، دوایر اجرای ثبت نیز ناچار از محدودیت در استعلام از اموال فاقد سابقه ثبتی زوج بوده و عملاً امکان ارائه لیست این اموال را به زوجه و دادگاه ندارند.

تعارضات قانونی و اجرایی فوق منجر به بروز چالش فقدان امکان استعلام اسناد عادی، فقدان امکان استناد به این اسناد و درنهایت ظهور تشتت آراء و رویه‌های قضائی درباره وصول مهریه و استعلام و توقیف اموال زوج شده است.

۳. چالش‌های حقوقی ثبت مال غیرمنقول به‌عنوان مهریه

از آن‌رو که وضعیت اسناد عادی مربوط به معاملات اموال غیرمنقول پس از لازم‌الاجراشدن قانون الزام به ثبت دارای ابهام بوده، ماده ۱۰ این قانون، نسبت به این دسته از معاملات تعیین تکلیف نموده است. در این ماده چنین بیان شده: «سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آنکه قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام‌شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعائی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و

همچنین علیه اشخاص ثالث با حُسن نیت (بی اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست...».

با در نظر گرفتن موارد مذکور در صدر ماده ۱۰، ثبت مال غیر منقول به عنوان مهریه و مطالبه آن توسط زوجه با چالش‌های عمیق اجرایی مواجه خواهد شد. آن طور که در این ماده بیان می‌شود، هرگونه ادعا درباره مالکیت عین، نیازمند ثبت در سامانه‌ای تحت عنوان «سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی» خواهد بود. با این وصف، چنانچه زوج مال غیر منقولی را که فاقد سابقه ثبتی بوده و سند رسمی ندارد، به عنوان مهریه زوجه در نظر گرفته و ضمن عقد نکاح آن را بر ذمه خود مستقر و ثابت نماید، مطالبات زوجه درباره آن به مخاطره خواهد افتاد؛ چراکه مطابق نص ماده مذکور، ادعای مالکیت در خصوص اموال غیر منقولی که در سامانه ثبت نشده قابلیت استماع نخواهد داشت. فلذا اگر چنانچه زوج اقدام به ثبت رسمی مال یا اموال غیر منقول فوق‌الذکر ننماید، عملاً امکان اقامه دعوا از سوی زوجه و مطالبه مهریه وجود نداشته و این درخواست قاعدتاً با قرار رد دعوا مواجه خواهد شد. قرار رد دعوا از اقسام قرارهای قاطع دعواست که با صدور آن پرونده از دادگاه رسیدگی کننده خارج می‌شود. (شمس، ۱۳۹۷: ۱۲۶)

ممکن است چنین تصور شود که چون زوجه به مجرد انعقاد عقد نکاح صاحب مهر خود می‌شود، می‌تواند در سامانه‌های مربوطه درخواست ثبت مال مذکور را ثبت نماید؛ ولی باتوجه به آنکه این مال هنوز به زوجه منتقل نشده و به نام وی ثبت نشده است، امکان ثبت هرگونه درخواست و معامله بر این دسته اموال در سامانه‌های مرتبط امکان‌پذیر نخواهد بود. افزون‌براین، از آنجا که ممکن است مال شخص ثالثی به عنوان مهر قرار گیرد (صفایی و امامی: ۱۴۰۲: ۱۸۴)، خود زوج نیز در چنین حالتی امکان ثبت آن را در سامانه نخواهد داشت. بروز شکاف میان ماده ۱۰ قانون الزام و قوانین مرتبط با خانواده با وجود اینکه هیچ منعی از جانب قانونگذار در مورد ثبت مال غیر منقولی که فاقد سابقه ثبتی باشد وجود ندارد، منجر به کاهش کارآمدی قانون الزام و تضییع حقوق عامه خواهد گشت.

با وجود چالش‌های موجود، از آنجا که دفاتر ثبت ازدواج و طلاق برای الزام زوج به ثبت رسمی اموال غیر منقولی که به عنوان مهریه زوجه تعیین شده است، فاقد صلاحیت قانونی هستند و با عنایت به اینکه قانون نیز هیچ‌گونه تکلیف یا فرایند مشخصی را در این خصوص مقرر نکرده است، در عمل امکان اعمال چنین الزامی توسط دفاتر مذکور منتفی خواهد بود. در نتیجه، ثبت اموال

غیرمنقول فاقد سابقه ثبتی به عنوان مهریه، بدون پیش‌بینی سازوکار قانونی شفاف برای مطالبه آن از سوی زوج، در تعارض با اهداف مقرر در ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول قرار گرفته و می‌تواند بستر بروز چالش‌های حقوقی جدی علیه زوج را فراهم آورد؛ چالش‌هایی که در نهایت به مغایرت با اراده قانونگذار در صیانت از حقوق طرفین و تضمین شفافیت معاملات منتهی خواهد شد.

نتیجه‌گیری

این پژوهش تحلیل و بررسی انتقادی چالش‌های میان قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و وصول مهریه را برعهده داشت. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که به‌رغم آنکه تمامی معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول که پیش از تصویب قانون الزام صورت گرفته‌اند، از حیث قواعد عمومی و نفوذ حقوقی همچنان مناط اعتبارند، اما در مراحل اجرایی و علی‌الخصوص توقیف اموال زوج به جهت وصول مهریه همچنان با محدودیت‌هایی مواجه هستند؛ زیرا این فرایند نیازمند استعمال و تقدیم فهرست کامل دارایی و اموال زوج به دادگاه و دوایر اجرای ثبت است. علت اصلی این محدودیت از آن ناشی می‌شود که غالب دوایر اجرای ثبت و مراجع قضائی، بر لزوم ثبت رسمی اموال تأکید داشته و اسناد عادی را در این زمینه معتبر نمی‌دانند. با این حال، رویکرد فوق‌مطلق نبوده و در رویه اجرایی استثنائاتی مشاهده می‌شود. برخی قضات با استناد به اصول فقهی-اصولی، قانون مدنی، امارات موجود همچون قاعده ید^۱ و یا دلایلی چون گواهی شهود نیز، اسناد عادی را نیز معتبر دانسته و در نتیجه حکم به توقیف آن جهت وصول مهریه صادر می‌نمایند.^۲ البته در کلام بسیاری از فقها وجود اسناد، علائم و نوشته‌ها خود از مصادیق قاعده ید به شمار می‌آید که مصداق بارز آن وجود اسناد مالکیت در مورد اموال غیرمنقول است. بدین نحو که صرف وجود سند مالکیت در دست فرد و به نام دارنده، مثبت مالکیت او بر مال غیرمنقول است؛ هرچند بالمباشره و مستقیماً بر غیرمنقول مسلط نباشد و یا دیگری آن را از قبیل مالک مورد تصرف و استیفا قرار داده باشد. (محقق داماد، ۱۳۸۷: ۲۸)

۱. ماده ۳۵ قانون مدنی: تصرف به‌عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

۲. قاعده ید اماره قانونی است و در صورت تعارض قاعده ید با دلیل به‌معنای خاص (مثل اقرار، سند یا شهادت)

دلیل حاکم است. (بیات: ۱۳۹۹، ۵۷)

یافته‌های این پژوهش حاکی از آن است که تعارض میان اعتبار مدنی و قابلیت اجرا و استناد به آن در محاکم قضائی جهت وصول مهریه از اموال محکوم‌علیه (زوج)، تابع عوامل متعددی من جمله تفاسیر متفاوت قضات و رویه اجرایی گوناگون دوائر اجرای ثبت است. همین امر اولاً منجر به ناهماهنگی‌های فراوان در رویه قضائی شده و ثانیاً زمینه را برای بروز چالش‌های هرچه بیشتر در دعاوی وصول مهریه فراهم آورده که لزوم شفاف‌سازی و ایجاد وحدت در رویه قضائی را دوچندان نموده است.

نهایتاً قوانین موجود با در نظر گرفتن چالش‌های احتمالی در مواردی نابرابری‌های موجود را تشدید نموده و منجر به تضعیف امکان احقاق حقوق زوج گشته است. همچنین، عدم توجه به این چالش‌ها توانسته تا حد زیادی ضمانت‌های اجرایی وصول مهریه را با مخاطره روبه‌رو کرده و در نهایت هزینه‌های اقتصادی، فرهنگی و روانی زیادی را بر زوج بار نماید. با این وصف، بازنگری در تلافی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و قوانین خانواده در دعاوی مرتبط با وصول مهریه، ضروری می‌نماید. بر مبنای یافته‌های این پژوهش در ادامه راهکارهایی عملیاتی که می‌تواند در مسیر حل این چالش‌ها مؤثر باشد، ارائه می‌شود.

نظر به تشتت رویه موجود در ادارات اجرای ثبت و مراجع قضائی، در برخورد با اسناد عادی پیش از اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تنظیم شده‌اند، ضروری است هیئت عمومی دیوان عالی کشور با صدور رأی وحدت رویه و یا دستورالعمل اجرایی، موضعی شفاف و الزام‌آور نسبت به اعتبار این اسناد و نحوه استعلام و استناد به آن در دعاوی راجع به وصول مهریه و توقیف اموال زوج، اتخاذ نماید. این اقدام اولاً هم‌راستا با ماده ۴ قانون مدنی که مؤید عطف به‌ماسبق‌نشدن قانون است، بوده و ثانیاً موجب جلوگیری از تضييع احتمالی حقوق زوج در فرایند وصول مهریه از طریق توقیف اموال زوج می‌گردد؛ چرا که مطالبات زوج در این فرض، با فرایندی طولانی و طی مسیرهای بروکراتیکی همراه است که از عدم ثبت مال غیرمنقول توسط زوج ناشی می‌شود. همچنین توسعه سامانه‌های ساماندهی معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول جهت ثبت معاملات غیررسمی که پیش از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول صورت پذیرفته‌اند، یکی دیگر از این راهکارهاست. لازم است بسترهای فنی و اجرایی به همراه آموزش‌های لازم جهت ثبت معاملات غیررسمی در سامانه‌های ذیل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و یا ارگان‌های ذی‌صلاح دیگر فراهم شود تا هم به شناسایی و شفافیت معاملات غیررسمی صورت

گرفته کمک نموده و هم زمینه را جهت ثبت رسمی این اسناد فراهم آورد. علاوه بر این اصلاح ماده ۱ قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول و یا الحاق تبصره واحده به آن نیز به نحوی که در برخی پژوهش های پیشین بدان اشاره رفته است (پروینی، ۱۴۰۴)، می تواند در این مسیر راهگشا باشد. هرچند از ادبیات ماده ۱ این قانون چنین برمی آید که قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول معاملات غیررسمی صورت گرفته پیش از تصویب و لازم الاجرا شدن خود را به رسمیت شناخته و از مناط اعتبار ساقط نمی کند، اما به جهت شفافیت و دقت هر چه بیشتر تعیین وضعیت این اسناد، بهتر است در تبصره ماده مذکور به روشنی به میزان اعتبار آن در نگاه قانونگذار پرداخته شود.

افزون بر راهکارهای فوق که ناظر به چالش اعتبار اسناد عادی تنظیمی پیش از تصویب و ابلاغ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و وصول مهریه توسط زوجه بیان شد، جهت رفع چالش ثبت اموال غیرمنقول به عنوان مهریه نیز می توان راهکارهای ذیل را پی گرفت. با توجه به آنکه با تصویب و اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، طرح هرگونه دعوا در خصوص این اموال مستلزم ثبت آن ها در سامانه های ساماندهی اسناد غیررسمی بوده و چنانچه زوج اقدام به ثبت این اموال تا یک سال از راه اندازی این سامانه ننماید، زوجه امکان طرح دعوای وصول مهریه را نخواهد داشت. نظر به اینکه چالش مذکور از عدم تصریح قانون به الزام زوج جهت ثبت اموال غیرمنقول به عنوان مهریه در سامانه های ساماندهی اسناد غیررسمی ناشی می گردد، قانونگذار می بایست نسبت به اصلاح قانون اقدام نماید. بنابراین پیشنهاد می گردد جهت رفع این چالش، ذیل تبصره ماده ۱۰ قانون الزام، جهت ثبت اموال غیرمنقول فاقد سابقه ثبتی، محدودیت درج در سند نکاح پیش بینی شود؛ چراکه مطابق ماده ۱۰۷۸ قانون مدنی هر چیزی را که مالیت داشته و قابل تملک نیز باشد، می توان مهر قرار داد و بدیهی است که اموال غیرمنقول حتی در صورت نداشتن سابقه ثبتی، مالیت داشته و قابل تملک نیز هستند.

همچنین می توان با ابلاغ آیین نامه ای به دفاتر اسناد رسمی ثبت واقعه ازدواج و طلاق، سازوکاری تعیین نمود که زوج را به ثبت مال غیرمنقولی که به عنوان مهریه تعیین می شود در سامانه های ساماندهی اسناد غیررسمی الزام کند. افزون بر این، قانونگذار می تواند دفاتر ازدواج و طلاق را نیز ملزم نماید که تا پیش از ثبت اموال غیرمنقول در سامانه های ساماندهی از ثبت آن به عنوان مهریه در سند ازدواج خودداری کنند. با این وصف، به جهت گستره ثبت واقعه ازدواج در

کشور، باید توجه داشت سازوکار ثبتی الزام زوج به ثبت اموال غیرمنقول در سامانه‌های مذکور لاجرم باید به گونه‌ای پیش‌بینی شود که بدون پیچیدگی و با حداکثر سهولت این امکان را در اختیار زوجین قرار دهد تا هدف قانونگذار از تصویب قانون الزام که همانا تسهیل وقایع حقوقی بر سر اموال غیرمنقول و ایجاد نظم معاملات این دست از اموال بوده، محقق گردد.

باتوجه به آنکه ایجاد فرایندهای قانونی جدید همواره مستلزم آگاهی‌بخشی عمومی بوده و آموزش، در همراهی ذی‌نفعان با قانون و تسهیل اجرای آن تأثیر به‌سزایی می‌گذارد، می‌توان آگاهی از این مورد را به مفاد آموزش‌های حقوقی پیش از ازدواج افزود. اگرچه این آموزش‌ها درباره مسائل حقوقی مهریه پیش از ازدواج به زوجین ارائه می‌شود و محتوای آن اغلب ناظر به مهریه براساس سکه است؛ اما از آن رو که در بسیاری از شهرستان‌ها و اقوام مختلف در کشور تعیین زمین، خانه و اموالی از این دست به‌عنوان مهریه رواج بسیاری دارد، لزوم این قسم از آموزش مفید فایده خواهد بود. نظر به اینکه شرکت زوجین در این دوره‌های آموزشی برای ثبت رسمی ازدواج در دفاتر ازدواج و طلاق الزامی است، گنجاندن این موضوع در مفاد این دوره‌ها، از یک‌سو می‌تواند آگاهی عمومی نسبت به قانون جدید الزام را افزایش داده و از سوی دیگر، توجه زوجین را نسبت به حقوق قانونی خود در مورد این قانون و پیامدهای آن افزایش دهد. ذکر این نکته نیز لازم می‌نماید که کارآیی و کارآمدی ارائه چنین آموزش‌هایی می‌تواند چالش‌های خاصی در پی داشته باشد که بررسی آن نیازمند فرصتی دیگر بوده و از حوصله این نوشتار خارج است.

گفتنی است از آن‌رو که اجرای فرایند فوق توسط دفاتر ازدواج و طلاق صورت می‌پذیرد، سردفتران این دفاتر نیز دیگر مخاطبان اصلی قانون به‌شمار می‌روند که آگاهی آنان از قانون جدید و اشراف کامل بر فرایندهای پیش‌بینی‌شده در سامانه‌های ساماندهی اسناد غیررسمی بسیار ضروری است. البته نباید از نظر دور داشت که پیوند خوردن رویه‌های اجرایی قانونی با سامانه‌های الکترونیکی همواره یکی از چالش‌های شهروندان مخاطب قانون است؛ چراکه معمولاً استفاده از این سامانه‌ها به دلیل عدم آموزش و یا پیچیدگی‌هایی که در ساختار خود آن وجود دارد، آسان نیست و ممکن است منجر به سهل‌انگاری‌هایی در کاربری آن شود.

در پایان، پوشیده نیست که قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با هدف تسهیل معاملات این اموال و ایجاد انتظام در راستای کاهش دعاوی مرتبط وضع شده است و تلاش می‌کند با افزایش نظارت بر این معاملات، حقوق مالی شهروندان را تضمین نماید. لذا امید می‌رود

پژوهش‌هایی از این دست که به تحلیل انتقادی مفاد این قانون از منظرهای گوناگون می‌پردازند، در مسیر تحقق اهداف قانونگذار از وضع این قانون مؤثر باشند.

منابع

قرآن کریم

۱. انصاری، شیخ مرتضی (بی تا)، المکاسب، ج ۳، قم: تراث الشیخ الاعظم.
۲. آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (مصوب ۱۳۸۷).
۳. بستان (نجفی)، حسین (۱۳۹۶). اسلام و تفاوت های جنسیتی، چ ۴، قم: پژوهشگاه حوزه و دانشگاه.
۴. بیات، فرهاد و بیات، شیرین (۱۳۹۹). شرح جامع قانون مدنی، تهران: انتشارات ارشد.
۵. پروینی، علی. (۱۴۰۴). بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول. دوفصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق عمومی، ۲(۳)، ۴۵-۱۲. doi: 10.22034/jrpl.2025.726142
۶. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۷). ترمینولوژی حقوق، تهران: انتشارات گنج دانش.
۷. رأی اصراری شماره ۳۸۸۱، به تاریخ ۱۳۴۲/۲/۲۲، صادره از هیئت عمومی دیوان عالی کشور.
۸. شمس، عبدالله (۱۳۹۷). آیین دادرسی مدنی دوره بنیادین، ج ۲، چ ۴، تهران: انتشارات دراک.
۹. صانعی، یوسف، درس خارج فقه مکاسب بیع، ۱۳۹۳/۰۲/۰۷، به آدرس: <https://saanei.xyz/?view=>
۱۰. صفایی، سیدحسین، امامی، اسدالله (۱۴۰۲). مختصر حقوق خانواده، ویرایش ششم، تهران: بنیاد حقوقی میزان.
۱۱. طاهری، محمدعلی و دیگران (۱۳۸۴). دانشنامه حقوق خصوصی، ج ۱، چ ۱، تهران: انتشارات محراب فکر.
۱۲. طباطبایی حصار، نسرین (۱۴۰۳). نگرشی انتقادی به رویکردهای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در حل چالش های معاملات املاک. مجله حقوقی دادگستری، ۸۸(۱۲۸)، ۳۲-۱. doi: 10.22106/jlj.2024.2039328.6023
۱۳. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، ۱۴۰۳.

۱۴. قانون مدنی، ۱۳۰۷.

۱۵. کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۰). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چ ۶۲، تهران: بنیاد حقوقی میزان.

۱۶. محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۸۷). قواعد فقه بخش مدنی، ج ۱، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.

References

1. The Holy Quran
2. Ansari, Sheikh Morteza (n.d.). *Al-Makasib*, Vol. 3. Qom: Turath al-Sheikh al-A'zam [in Persian].
3. Bastan (Najafi), Hossein (2017). *Islam and Gender Differences*, 4th ed. Qom: Research Institute for Hawzeh and University [in Persian].
4. Bayat, Farhad & Shirin (2020). *Comprehensive Commentary on the Civil Code*. Tehran: Arshad Publications [in Persian].
5. *Binding Precedent No. 3881*, dated 12 May 1963, issued by the General Board of the Supreme Court of Iran [in Persian].
6. *By-law on the Enforcement of the Provisions of Enforceable Official Documents and the Procedure for Handling Complaints against Executive Operations of the Organization for Registration of Deeds and Properties of Iran* (2008) [in Persian].
7. *Civil Code of Iran* (1928) [in Persian].
8. Jafari Langeroudi, Mohammad Jafar (2018). *Legal Terminology*. Tehran: Ganj-e Danesh Publications [in Persian].
9. Katouzian, Nasser (2021). *Civil Code in the Current Legal Order*, 62nd ed. Tehran: Mizan Legal Foundation [in Persian].
10. *Law on Mandatory Registration of Real Estate Transactions* (2024) [in Persian].
11. Mohaqqueq Damad, Seyed Mostafa (2008). *Rules of Jurisprudence: Civil Section*, Vol. 1. Tehran: Center for the Publication of Islamic Sciences [in Persian].
12. Parvini, Ali. (2025). An Examination of the Law on Mandatory Registration of Real Estate Transactions. *Biannual Journal of Research and Development in Public Law*, 2(3), 12–45. <https://doi.org/10.22034/jrpl.2025.726142> [in Persian].
13. Safaei, Seyed Hossein & Emami, Asadollah (2023). *Concise Family Law*, 6th ed. Tehran: Mizan Legal Foundation [in Persian].
14. Sane'i, Yousef (2014, April 27). *Advanced Jurisprudence Lessons on the Sale Section of Makasib*. Available at: <https://saanei.xyz/?view=01,02,10,1367,0> [in Persian].
15. Shams, Abdollah (2018). *Fundamentals of Civil Procedure Law*, Vol. 2, 40th ed. Tehran: Derak Publications [in Persian].
16. Tabatabaei Hesari, Nasrin. (2024). A Critical Perspective on Approaches of the Law on Mandatory Registration of Real Estate Transactions in Resolving Challenges of Property Deals. *Judicial Law Journal*, 88(128), 1–32. <https://doi.org/10.22106/jlj.2024.2039328.6023> [in Persian].
17. Taheri, Mohammad Ali et al. (2005). *Encyclopedia of Private Law*, Vol. 1, 1st ed. Tehran: Mehrab-e Fekr Publications [in Persian].