

## سخن سردبیر

نظام حقوقی هر کشوری، آینه تمام‌نمای رویکردهای تقنینی، ارزش‌های اجتماعی و اولویت‌های حکمرانی آن سرزمین است. در این میان، حقوق اراضی و املاک به‌مثابه زیربنای نظام مالکیت، و حقوق ثبت به‌عنوان تضمین‌کننده حقوق مالکیت، نقشی بی‌بدیل در ایجاد امنیت اقتصادی، شفافیت معاملاتی و پیشگیری از منازعات حقوقی ایفا می‌کنند. با این حال، وقتی به روند تحولات تقنینی ایران در این دو عرصه از دهه چهل خورشیدی به بعد نظر می‌افکنیم، با واقعیتی تلخ و درعین حال تأمل‌برانگیز روبه‌رو می‌شویم: نبود سیاستی واحد، منسجم و آینده‌نگر.

از دهه چهل تاکنون، علاوه بر تورم قانون‌گذاری در حوزه املاک و اراضی اعم از اراضی ملی، موات، ... و امور حقوقی مرتبط با آن از جمله قراردادهای واگذاری املاک و فرایندهای ثبتی املاک خاص، راهبرد و سیاست تقنینی مشخص و پایداری را نمی‌توان ملاحظه کرد. به گونه‌ای که نظام حقوقی ایران در این حوزه‌ها با مجموعه‌ای از مقررات پراکنده، گاه متعارض و غالباً بخشی‌نگر مواجه است که هر یک در پاسخ به یک ضرورت مقطعی یا فشار نهادی خاص متولد شده‌اند. این آشفتگی تقنینی، نه تنها حقوق مالکانه شهروندان را با ابهام مواجه ساخته، بلکه کارآمدی نظام قضایی و اجرایی را نیز به چالش کشیده است.

این فقدان سیاست واحد در سالیان اخیر در بستر تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول وارد مرحله جدیدی شد و خلأ ساختاری عمیقی که پیش از آن در قوانین مختلف حوزه املاک و اراضی وجود داشت در قانون مزبور به ویژه در ماده ۱۰ و تبصره‌های آن نیز با چالش‌های جدید مواجه شده است. امری که توجه محققان پژوهشگران را به حل چالش‌های حقوقی این حوزه می‌طلبد.

مجله پژوهش‌های حقوق ثبت، از همه محققین حوزه املاک و ثبت دعوت می‌نماید مقالات پژوهشی خود را در این حوزه به مجله ارسال نمایند. امید آنکه این مجله، نقطه‌آغازی برای بازاندیشی بنیادین در سیاست‌های تقنینی حوزه اراضی، املاک و ثبت باشد.

### نسرین طباطبائی حصارى

دانشیار دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران

و سردبیر دو فصلنامه پژوهش‌های حقوق ثبت