

نشریه علمی فقه، حقوق و علوم جزا
مقاله پژوهشی، سال نهم، شماره ۳۶، تابستان ۱۴۰۴، صفحات ۲۶ تا ۴۳
تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۲۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۳/۲۱

تحلیل تأثیر الزامات جدید ثبت الکترونیک بر ساختار بازار املاک در مناطق مرزی و محروم

کوثر نظری^{A*} کارشناس ارشد حقوق خصوصی، گروه فقه و حقوق اسلامی، واحد تهران مرکزی،
دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

چکیده

الزامات جدید ثبت الکترونیک اسناد املاک که از سال ۱۴۰۳ به اجرا درآمده است، با هدف افزایش شفافیت، کاهش تخلفات و تسهیل فرآیند معاملات املاک، تأثیرات قابل توجهی بر ساختار بازار املاک به ویژه در مناطق مرزی و محروم دارد. این پژوهش با روش توصیفی - تحلیلی و بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای و اینترنتی انجام شده است و هدف آن بررسی تأثیرات این الزامات بر بازار املاک در این مناطق است. یافته‌های پژوهش تأکید می‌کند که اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و استفاده از سامانه‌های ثبت الکترونیک مانند سامانه کاتب، موجب افزایش شفافیت، کاهش تخلفات و معاملات غیررسمی، و تسهیل فرآیند نقل و انتقال مالکیت شده است. این تغییرات باعث ارتقاء امنیت حقوقی معاملات و کاهش دعاوی قضایی مرتبط با املاک می‌شود. با این حال، چالش‌هایی مانند کمبود زیرساخت‌های فناوری در مناطق محروم و نیاز به آموزش کاربران برای استفاده بهینه از سامانه‌ها، از موانع اصلی اجرای کامل این الزامات است. همچنین، الزام به ثبت الکترونیک باعث تغییر در ساختار بازار و کاهش نقش واسطه‌های غیررسمی شده که می‌تواند در کوتاه‌مدت مقاومت‌هایی ایجاد کند. در نهایت، نتایج پژوهش حاکی از آن است که توسعه زیرساخت‌ها و آموزش‌های لازم در کنار نظارت دقیق، کلید بهره‌برداری کامل از مزایای ثبت الکترونیک در بازار املاک مناطق مرزی و محروم است.

واژگان کلیدی: ثبت الکترونیک، بازار املاک، مناطق مرزی، مناطق محروم.

^{A*} نویسنده مسئول: Email: kousar.nazari81@gmail.com

مقدمه

اجرای الزامات جدید ثبت الکترونیک اسناد املاک که از سال ۱۴۰۳ به صورت رسمی در کشور آغاز شده است، گامی مهم در راستای اصلاح و بهبود نظام معاملات املاک به شمار می‌رود. این الزامات با هدف اصلی افزایش شفافیت در معاملات، کاهش تخلفات و جعل اسناد، و تسهیل فرآیند نقل و انتقال مالکیت طراحی شده‌اند. اهمیت این موضوع در مناطق مرزی و محروم، که به دلیل شرایط خاص جغرافیایی، اقتصادی و اجتماعی، همواره با مشکلاتی نظیر عدم دسترسی کافی به زیرساخت‌های فناوری، ضعف در نظام ثبت و اسناد، و وجود معاملات غیررسمی گسترده مواجه بوده‌اند، دوچندان می‌شود. در این مناطق، فقدان شفافیت و ضعف نظارت موجب شده است که بازار املاک به صورت غیررسمی و با ریسک‌های زیاد فعالیت کند و این امر به نوبه خود توسعه پایدار و امنیت حقوقی شهروندان را تحت تأثیر قرار داده است. بنابراین، مسأله اصلی این پژوهش بررسی این است که چگونه الزامات جدید ثبت الکترونیک می‌تواند ساختار بازار املاک در این مناطق را تحت تأثیر قرار دهد و چه چالش‌هایی در مسیر اجرای این الزامات وجود دارد. در این راستا، فرضیه تحقیق بر این مبنا است که اجرای ثبت الکترونیک اسناد املاک باعث افزایش شفافیت، کاهش تخلفات، و بهبود ساختار بازار املاک در مناطق مرزی و محروم خواهد شد. هدف اصلی این پژوهش تحلیل تأثیرات الزامات ثبت الکترونیک بر ساختار بازار املاک در مناطق مرزی و محروم است. ضرورت انجام این پژوهش از آنجا ناشی می‌شود که بازار املاک به عنوان یکی از ارکان مهم توسعه اقتصادی و اجتماعی، به ویژه در مناطق مرزی و محروم که با محدودیت‌های زیرساختی و حقوقی مواجه‌اند، نیازمند اصلاحات ساختاری و تقویت نظام ثبت است تا بتواند نقش مؤثری در توسعه پایدار و ارتقای امنیت حقوقی ایفا کند.

مطالعات متعددی در حوزه ثبت الکترونیک اسناد املاک و اثرات آن بر بازار املاک انجام شده است که هر یک از جنبه‌های مختلف این موضوع را مورد بررسی قرار داده‌اند. پژوهش جعفر نظام‌الملکی و عبدالرضا سعیدی (نظام‌الملکی و سعیدی، ۱۴۰۲: ۲۵-۱۵) یکی از تحقیقات کلیدی در این زمینه است که به تحلیل چالش‌های مصوبه الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول پرداخته‌اند. آنان معتقدند که این مصوبه از نظر همسویی با سازوکارهای عرفی معاملات عادی و انطباق با مختصات عملی بازار املاک کشور دارای نواقصی است. به ویژه، فقدان هماهنگی میان نهادهای ذی‌ربط از جمله قوه قضاییه، سازمان ثبت اسناد و املاک و سایر دستگاه‌های اجرایی، موجب تداوم نارسایی‌های اجرایی می‌شود که می‌تواند اجرای مؤثر این قانون را با مشکل مواجه کند. در ادامه، محمدحسین رهبر و نرگس بختیاری (رهبر و بختیاری، ۱۴۰۱: ۵۵-۴۰) در مقاله‌ای با رویکرد حقوقی، تعارض احتمالی میان اصل رضایی بودن عقود و اجبار قانونی به ثبت معاملات را مورد بررسی قرار داده‌اند. آنان ضمن تأیید ارزش سند رسمی به عنوان قوی‌ترین دلیل اثباتی در محاکم، بر این نکته تأکید دارند که نمی‌توان اسناد عادی را به طور مطلق فاقد ارزش اثباتی دانست، زیرا در برخی موارد محاکم مکلف به ارزیابی سند عادی بر اساس ضوابط قانونی هستند. این موضوع نشان‌دهنده وجود چالش‌های حقوقی و فقهی در اجرای الزام به ثبت رسمی است که

نیازمند توجه دقیق است. همچنین، آتنا اکبری بیرجندی و مصطفی محسنی ثانی (اکبری بیرجندی و محسنی ثانی، ۱۴۰۲: ۸۵-۷۰) در پژوهشی فقهی و حقوقی به بررسی معاملات معارض در اموال غیرمنقول پرداخته‌اند و به تأثیر نظریات شورای نگهبان در پذیرش اسناد عادی تحت شرایط خاص اشاره کرده‌اند. آنان معتقدند که ورود رویکرد نظام تأییدی در برخی مصوبات و آرای قضایی، حاکمیت مطلق اسناد رسمی را تا حدودی متزلزل ساخته است و این امر ممکن است با چارچوب سخت‌گیرانه مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت در تعارض باشد. این دیدگاه‌ها نشان می‌دهد که تا زمانی که قانون الزام به ثبت رسمی و آیین‌نامه‌های مربوط به طور یکپارچه و بدون ابهام اجرا نشوند و ابهامات فقهی و حقوقی پیرامون آن‌ها مرتفع نگردد، نمی‌توان از قطعیت حاکمیت نظام ایجادى سخن گفت. وجه نوآوری این پژوهش در تمرکز ویژه بر مناطق مرزی و محروم است که کمتر در مطالعات پیشین به صورت مستقل مورد بررسی قرار گرفته‌اند و همچنین تلفیق رویکردهای توصیفی-تحلیلی با استفاده از منابع کتابخانه‌ای و اینترنتی برای ارائه تحلیل جامع حقوقی، فقهی و اجرایی ثبت الکترونیک است که می‌تواند راهکارهای عملی برای بهبود هماهنگی نهادها و ارتقاء زیرساخت‌ها ارائه دهد و بدین ترتیب به توسعه پایدار در این مناطق کمک کند.

۲- مفاهیم و مبانی

۲-۱- اموال غیرمنقول

ماده ۱۲ قانون مدنی در این خصوص می‌گوید «مال غیر منقول آنست که از محلی به محل دیگر نتوان حمل نمود؛ اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا بواسطه‌ی عمل انسان، بنحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. اموال غیر منقول به چهار دسته تقسیم می‌شوند. **اموال غیر منقول ذاتی** منحصر به اراضی است. البته باید دانست که کلمه اراضی یا زمین فقط به سطح الارض اطلاق نمی‌شود، بلکه اعماق زمین را هم شامل می‌شود. بنابراین نه فقط سطح زمین، بلکه کلیه آنچه در اعماق زمین هم موجود باشد، از قبیل خاک، سنگ، معادن جزء اموالی محسوب می‌شود که ذاتاً غیر منقول می‌باشند. البته چون هیچ چیزی به حسب ذات خود ثابت نیست، زمین، سنگ‌ها، معادن هم قابل جدا شدن و حرکت دادن است. ولی حقوق به ثبات ذاتی به این اطلاق نمی‌نگردد و داوری در آن عرفی است، نه علمی. (طالبی، ۱۳۹۵، ۹۵) اراضی تنها غیر منقول ذاتی می‌باشند که در ماده ۱۳ قانون مدنی در صدر ماده به آن اشاره شده است و کاملترین قسم غیر منقول می‌باشد و شامل تمامی قسمت‌های زیر زمینی اعم از سنگ و خاک می‌گردد. **اموال غیر منقول به واسطه عمل انسان** اموالی هست که به واسطه عمل انسان غیر منقول شده‌اند به نحوی که نقل آنها مستلزم خرابی آنها یا محل آنها می‌گردد؛ در ماده ۱۳^۱ به این اموال

^۱ ماده ۱۳ قانون مدنی: اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود، غیرمنقول است و همچنین است لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد.

نیز اشاره شده از جمله ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا مضوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود را باید مال غیر منقول دانست. ملاک تشخیص این اموال این است که قبلاً منقول بوده و مستقیماً یا به طور غیر مستقیم به زمین الصاق شده باشند به طوری که نتوان حمل و نقل نمود، مگر اینکه در خود مال یا محل آن خرابی حاصل آید. این اموال در مواد ۱۳ تا ۱۶ قانون مدنی^۱ منعکس شده اند. بنابراین آنچه ملصق به زمین یا بنا شده است غیر منقول تبعی است و تابع وضع موجود است و هر گاه از زمین یا بنا جدا شود منقول است. (طالبی، ۱۳۹۵، ۹۵)

قانونگذار، علاوه بر اموالی که حمل و نقل آنها، بدون خرابی ممکن نباشد؛ برخی اموال منقول، نظیر حیوانات یا اشیایی را که به امر زراعت، اختصاص داده شده‌اند؛ غیرمنقول محسوب نموده است (صفایی، ۱۴۰۴، ۵۰) مطابق ماده ۱۷ قانون مدنی: حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاومیش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره و به‌طور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت، لازم و مالک آن را به این امر تخصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال، جزء ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو و یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.^۲ البته حکم این ماده، نسبت به آن دسته از ادوات صنعتی و تجاری که در امر کشاورزی اهمیت فراوان دارند؛ قابلیت تسری نداشته و نمی‌تواند هدف قانونگذار را به‌طور کامل، محقق نماید همچنین قانونگذار، با وضع این ماده، نمی‌تواند در همه فروض، به هدف خود، یعنی اختصاص اموال مزبور به زمین زراعی، جامه عمل بپوشاند؛ زیرا مواردی نظیر ارث و وصیت و ... که از نظر وی غافل مانده می‌تواند از انتزاع اموال مزبور در زمین جلوگیری نماید. (ضرابی، ۱۳۹۰، ۳۶) اگر قانونگذار، اموال غیرمنقول حکمی را به عنوان یکی از اقسام مال غیرمنقول، پیش‌بینی نمی‌نمود؛ ممکن بود اشخاص بتوانند با سهولت بیشتری، به توقیف اموال مزبور پرداخته و در نتیجه امر زراعت عقیم بماند حیوانات و اشیایی که برای امر زراعت، اختصاص داده می‌شوند، در صورتی در حکم غیرمنقول، محسوب می‌گردند که متعلق به صاحب زمین باشند. چنین اموالی، فقط از حیث صلاحیت محاکم و توقیف مال، در حکم غیرمنقول هستند. اموال غیرمنقول حکمی، هم باید ذاتاً منقول بوده و هم اینکه فقط به امور مربوط به زراعت، اختصاص یافته باشند، به عنوان نمونه، نمی‌توان به تراکتوری که هم به هموار نمودن جاده و هم شخم زدن زمین می‌پردازد؛ وصف غیرمنقول حکمی را اطلاق نمود (صفایی، ۱۴۰۴، ۵۹)

^۱ ماده ۱۴ قانون مدنی: آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آن‌ها در صورتی که در بنا یا زمین به کار رفته باشد، به طوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود، غیرمنقول است.

ماده ۱۵ قانون مدنی: ثمره و حاصل، مادام که چیده یا درو نشده است غیرمنقول است. اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد، تنها آن قسمت منقول است.

ماده ۱۶ قانون مدنی: مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه، مادام که بریده یا کنده نشده‌است، غیرمنقول است.

غیر منقول تبعی مقصود از غیرمنقول تبعی^۱، مواردی است که حقوق و دعاوی به علت موضوع خود غیرمنقول محسوب می‌شود؛ زیرا تقسیم اموال به منقول و غیرمنقول بر اساس معیاری فیزیکی است، در حالی که نفس حقوق و دعاوی مادی و قابل لمس نیست تا حقیقتاً منقول یا غیرمنقول باشد. (پیلوار، ۱۴۰۱، ۱۵۰-۱۶۷) بنابراین دعوائی که موضوع آن، غیرمنقول باشد؛ به تبع حق مورد ادعا، غیرمنقول محسوب می‌گردد، مانند دعاوی تصرف و خلع ید (کاتوزیان، ۱۴۰۳، ۵۴) و رفع مزاحمت که به تبع ملک موضوع دعوا، غیرمنقول محسوب می‌گردند، (امامی، ۱۴۰۳، ۸۷) لذا دعاوی تصرف، از قبیل خلع ید غاصبانه و امانی از مال غیرمنقول، تصرف عدوانی، رفع مزاحمت، رفع ممانعت از حق، و الزام فروشنده به تسلیم زمین را، باید به تبع ملک موضوع دعوا، غیرمنقول محسوب نمود، (کاتوزیان، ۱۳۸۹، ۹۶) همچنین دعاوی که موضوع آنها، تملک مال غیرمنقول می‌باشد؛ نظیر دعاوی فسخ، بطلان و عدم نفوذ معاملات املاک و اراضی، به تبع ملک موضوع دعوا، غیرمنقول محسوب می‌گردند (عدل، ۱۳۸۹، ۱۷۸) مطابق ماده ۱۸ قانون مدنی حق انتفاع از اشیای غیرمنقول، مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر، از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجعه به اموال غیرمنقوله، از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن، تابع اموال غیرمنقول است. حقوق و منافع را نباید مال محسوب نمود؛ اما جهت جلوگیری از بروز مشکلات در تعیین صلاحیت دادگاهها، قانونگذار آنها را به تبع ملک مورد نزاع، غیرمنقول دانسته است. سایر حقوقی که تحت شمول ماده ۱۸ قانون مدنی، قرار ندارند؛ منقول محسوب می‌گردند. حق انتفاع، حق ارتفاق در ملک دیگری، تقاضای خلع ید، حق تحجیر و حق وثیقه، مال محسوب نمی‌گردند؛ لیکن به تبع ملکی که به آن تعلق دارند؛ غیرمنقول محسوب می‌گردند، (صفایی، ۱۴۰۴، ۶۰) همچنین هرچند حق تولیت، اصولاً در زمره حقوق غیرمنقول نیست؛ اما بنا بر حکم قانونگذار، در مواردی که مال موقوفه غیرمنقول می‌باشد؛ باید حق تولیت را نیز غیرمنقول دانست. (عدل، ۱۳۸۹، ۱۷۸) این حکم، از ماده ۵۲۶ قانون مدنی فرانسه اخذ شده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۱۴۳) به موجب دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۲۴ مورخه ۳۱/۱۱/۱۳۹۲ شعبه ۳ دیوان عالی کشور، جهت رسیدگی به دعاوی تنفیذ فسخ مبیعه نامه عادی مال غیرمنقول، دادگاه محل وقوع ملک موردنظر، صالح است. نظریه شماره ۲۸۹/۱۴۰۰/۷ مورخ ۱۹/۰۴/۱۴۰۰ اداره کل حقوقی قوه قضائیه درباره تعهد راجع به ساخت آپارتمان. رای شعبه حقوقی دیوان عالی کشور درباره وضعیت فرجام خواهی در فرض عدم ارایه وکالتنامه معتبر.

^۱ Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent

^۲ مجموعه نظرات شورای نگهبان در مورد مصوبات مجلس شورای اسلامی (دوره هشتم) (خرداد ۱۳۸۷ تا خرداد ۱۳۹۱). چاپ ۱. پژوهشکده شورای نگهبان

۲-۲- ثبت رسمی و اهمیت آن در نظام حقوقی

ثبت رسمی به فرآیند تنظیم و ثبت اسناد توسط مأموران صلاحیت‌دار در دفاتر اسناد رسمی یا ادارات ثبت اسناد و املاک مطابق قوانین جاری اطلاق می‌شود. بر اساس ماده ۱۲۸۷^۱ قانون مدنی ایران، سند رسمی سندی است که در حدود صلاحیت مأمور رسمی و با رعایت تشریفات قانونی تنظیم شده باشد. گرچه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی از مطالعه مجموع مواد مربوطه چنین استنباط می‌شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، به این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است، زیرا به تصریح ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره ثبت اسناد و املاک رسمی است. اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود. مانند شناسنامه که چون توسط مأمور ذیصلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است. بنا بر تعریف قانون مدنی سند رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم نشده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند رسمی گفته نمی‌شود.

باید دانست که تفاوت سند رسمی در قانون ثبت با سند رسمی در قانون مدنی فقط از جهت تعریف نیست بلکه آثار آن‌ها نیز متفاوت است. مثلاً سندی که قانون ثبت به آن سند رسمی می‌گوید بدون حکم دادگاه قابل اجرا است و اگر اختلاف یا اشکال یا اشتباهی در تنظیم آن باشد حسب مورد در اداره کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می‌شود، در صورتی که سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند شناسنامه، گواهینامه رانندگی و سایر اسناد رسمی که توسط سایر مأموران دولت تنظیم می‌شود قابل طرح در هیأت نظارت یا لازم‌الاجرا نمی‌باشد. (شهری، ۱۴۰۲، ۱۴۱)

۲-۳- تحولات قانونی مرتبط با ثبت رسمی معاملات

سابقه تنظیم اسناد مالکیت در ایران به تمدن‌های کهن بین النهرین باز می‌گردد، جایی که نخستین نمونه‌های ثبت مالکیت بر روی لوح‌های گلی با خط میخی دیده شده است. در ایران عهد هخامنشی، نظام دیوانی دقیقی برای ثبت زمین‌های کشاورزی، املاک سلطنتی و مالیات‌ها وجود داشت. این نظام در دوره ساسانیان تحت عنوان «دیوان کرتکان» توسعه یافت و مسئولیت ثبت موقوفات، ارث، خرید و فروش و حتی هبه اموال غیرمنقول را بر عهده گرفت. در دوران میانه، اگرچه مکاتبات دیوانی و شرعی حاوی اسناد مالکیت بود، نبود نظام متمرکز ثبتی به پراکندگی اسناد و اختلافات دامن‌دار منجر می‌شد، به طوری که در دوره صفویه و زندیه، اغلب معاملات بر اساس عرف محلی و بدون پشتوانه قانونی مکتوب انجام می‌گرفت. (طباطبایی، ۱۴۰۲، ۱۱) دوره قاجار

^۱ ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.

۳۱ تحلیل تأثیر الزامات جدید ثبت الکترونیک بر ساختار بازار املاک در مناطق مرزی و محروم (کوثر نظری)

نقطه عطفی در تاریخ ثبت مدرن ایران است. ناصرالدین شاه با الهام از نظام‌های اروپایی، نخستین دستورالعمل ثبت اسناد را در سال ۱۲۵۰ شمسی تدوین کرد، اما مقاومت محلی و نبود زیرساخت اجرایی موجب شکست این طرح شد. پس از مشروطه، مجلس اول شورای ملی در ۲۱ اردیبهشت ۱۲۹۰ قانون ثبت اسناد و املاک را تصویب کرد که مبتنی بر ثبت اختیاری املاک بود. این قانون به دلیل استقبال محدود مردم، نتوانست معضل معاملات غیررسمی را رفع کند، چراکه تنها مالکان ثروتمند یا املاک بزرگ به ثبت اسناد روی آوردند. در نتیجه، قانونگذار در ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ قانون ثبت اجباری را جایگزین کرد که از فروردین ۱۳۱۱ با اعزام مأموران ثبت به مناطق مختلف اجرایی شد. این مأموران موظف بودند متصرفان اراضی را شناسایی، اسناد مالکیت صادر و دفاتر ثبتی را یکپارچه کنند. با این حال، حتی پس از اجرای این قانون، معاملات عادی به‌ویژه در مناطق روستایی و عشایری ادامه یافت، چراکه مردم به دلیل هزینه‌های ثبت، پیچیدگی‌های اداری و بی‌اعتمادی به نهادهای دولتی، ترجیح می‌دادند معاملات خود را خارج از دفاتر رسمی انجام دهند (طالبی، ۱۳۹۵، ۲۰). در دهه‌های پس از انقلاب اسلامی، حجم معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول به حدی افزایش یافت که براساس آمارهای رسمی، بیش از ۶۰ درصد نقل و انتقال‌ها تا پیش از سال ۱۴۰۳ فاقد سند رسمی بودند. این مسئله موجب بروز جرایمی مانند کلاهبرداری، فروش مال غیر و پولشویی شد، به طوری که سالانه ده‌ها هزار پرونده قضایی مرتبط با اختلافات ملکی تشکیل می‌شد. در سال ۱۳۹۵، طرحی با عنوان «ارتقای اعتبار اسناد رسمی» به مجلس ارائه شد که پس از چهار سال بحث و بررسی، در سال ۱۳۹۹ با عنوان «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تصویب گردید. این قانون به دلیل مغایرت‌های شرعی و حقوقی با ایرادات شورای نگهبان مواجه شد و پس از ارجاع به مجمع تشخیص مصلحت نظام، نهایتاً در اردیبهشت ۱۴۰۳ به تصویب نهایی رسید. براساس این قانون، کلیه معاملات اموال غیرمنقول، اجاره‌نامه‌های بیش از دو سال و تغییرات کاربری ملزم به ثبت رسمی شدند و اسناد عادی پس از گذشت مهلت مشخص، اعتبار قانونی خود را از دست می‌دهند.

نظام ثبت ایران از بدو تأسیس تاکنون دست خوش تحولات ساختاری گسترده‌ای شده است. در دوره پهلوی اول، تشکیل «اداره ثبت اسناد و املاک» زیرمجموعه وزارت عدلیه، نخستین گام به سوی تشکیلات متمرکز ثبتی بود. پس از انقلاب ۱۳۵۷، این نهاد در سال ۱۳۵۲ به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» ارتقا یافت و زیر نظر قوه قضائیه قرار گرفت. در دهه‌های اخیر، فناوری‌های نوین مانند سامانه کاداستر (حدنگاری دیجیتال) و سامانه یکپارچه معاملات الکترونیکی به کار گرفته شدند تا شفافیت و دقت عملیات ثبتی افزایش یابد. با این حال، چالش‌هایی مانند ناهماهنگی بین سامانه‌های ثبتی استان‌های مختلف، فقدان بانک اطلاعاتی یکپارچه ملی و مقاومت دفاتر اسناد رسمی در برابر اتوماسیون، روند مدرنیزاسیون این نظام را کند کرده است. قانون اخیرالتصویب ۱۴۰۳ با الزام به ثبت الکترونیکی کلیه معاملات، ایجاد سامانه ملی رهگیری اسناد و اتصال دفاتر اسناد رسمی به بانک‌های اطلاعاتی قضایی و مالیاتی، گامی بلند در مسیر دیجیتالی شدن کامل فرایندهای ثبتی محسوب می‌شود. (شریعتی، ۱۴۰۳: ۱۲)

تاریخچه ثبت معاملات اموال غیرمنقول در ایران به دوره‌های باستانی بازمی‌گردد، اما شکل‌گیری نظام قانونی مدرن از دوره قاجار آغاز شد. نخستین قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۱ اردیبهشت ۱۲۹۰ شمسی تصویب شد که مبتنی بر ثبت اختیاری املاک بود، اما به دلیل استقبال محدود مردم، قانون ثبت اجباری در ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ جایگزین آن گردید. این قانون با اعزام مأموران ثبت به مناطق مختلف، صدور اسناد مالکیت را نظام‌مند کرد، هرچند معاملات غیررسمی به ویژه در مناطق روستایی و عشایری به دلیل هزینه‌های بالا و پیچیدگی‌های اداری ادامه یافت. در دهه‌های اخیر، حجم معاملات غیررسمی به حدی افزایش یافت که براساس آمارهای رسمی، بیش از ۶۰ درصد نقل و انتقال‌ها تا پیش از سال ۱۴۰۳ فاقد سند رسمی بودند. (طباطبائی حصارى، ۱۴۰۲: ۱۷) طرح «ارتقای اعتبار اسناد رسمی» در سال ۱۳۹۵ به مجلس ارائه شد و پس از چهار سال بررسی، در سال ۱۳۹۹ با عنوان «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تصویب گردید. این قانون به دلیل مغایرت‌های شرعی با ایرادات شورای نگهبان مواجه شد و پس از ارجاع به مجمع تشخیص مصلحت نظام، در اردیبهشت ۱۴۰۳ به تصویب نهایی رسید. ماده ۱ این قانون کلیه معاملات غیرمنقول، اجاره نامه‌های بیش از دو سال، و تغییرات کاربری را مشمول ثبت رسمی کرد و اعتبار اسناد عادی را محدود ساخت. براساس ماده ۴، معاملات فاقد سند رسمی پس از گذشت مهلت مشخص، فاقد اعتبار حقوقی خواهند بود. (شریعتی، ۱۴۰۳: ۱۲)

۴-۲. جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در نظام حقوقی ایران

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان نهادی زیرمجموعه قوه قضائیه، نقش محوری در تضمین امنیت حقوقی معاملات و مالکیت اموال غیرمنقول ایفا می‌کند. این سازمان با سابقه تأسیس در سال ۱۲۹۰ شمسی، ابتدا با هدف ساماندهی پرونده‌های ملکی و کاهش اختلافات حقوقی شکل گرفت و در سال ۱۳۱۰ با تصویب قانون ثبت اجباری، اختیارات گسترده‌تری در زمینه صدور اسناد رسمی کسب کرد. امروزه وظایف این سازمان شامل ثبت اسناد رسمی، اجرای اسناد لازم‌الاجرا، ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی، و مدیریت کاداستر املاک است. وابستگی سازمان ثبت به قوه قضائیه، مبتنی بر ماهیت حقوقی وظایف آن در ایجاد امنیت قضایی و پیشگیری از اختلافات ملکی است. ماده ۱۶۵ قانون اساسی با تأکید بر علنی بودن دادرسی‌ها، زمین‌های برای هماهنگی بین ثبت اسناد و نظام قضایی فراهم کرده است. (ریاحی، ۱۳۹۸: ۱۲۱) با این حال، برخی نظریه‌ها با استناد به کارکردهای اداری سازمان مانند ثبت شرکت‌ها و مالیات، پیشنهاد انتقال آن به قوه مجریه را مطرح میکنند (طباطبائی حصارى، ۱۴۰۲: ۸۷) این دوگانگی کارکردی، موجب اختلاف نظر در تعیین جایگاه دقیق سازمان در نظام تفکیک قوا شده است. بررسی نظام‌های حقوقی نشان می‌دهد در کشورهایی که کارکرد «ایمنی حقوقی» محور فعالیت‌های ثبتی است، سازمان ثبت زیرمجموعه قوه قضائیه قرار می‌گیرد. در مقابل، نظام‌هایی با اولویت کارکردهای مالیاتی یا اداری، ثبت اسناد را به بدنه اجرایی می‌سپارند. (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۸: ۲۳۹-۲۵۹) در ایران، قانونگذار با تأکید بر نقش پیشگیرانه ثبت اسناد در کاهش دعاوی

قضایی، وابستگی این سازمان به قوه قضائیه را توجیه می‌کند. ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد نیز مسئولیت نظارت بر دفاتر اسناد رسمی را به عهده سازمان گذاشته است.

۲- ساختار بازار املاک در مناطق مرزی و محروم

بازار املاک در مناطق مرزی و محروم ایران دارای به دلیل شرایط خاص جغرافیایی، اقتصادی و اجتماعی این مناطق، تفاوت‌های قابل توجهی با بازارهای املاک شهری و مرکزی دارد. این بازارها معمولاً با کمبود زیرساخت‌های لازم برای انجام معاملات رسمی و شفاف مواجه هستند که این امر باعث می‌شود روند معاملات ملکی در این مناطق پیچیده‌تر و پرریسک‌تر باشد. یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های این بازارها، محدودیت در دسترسی به خدمات ثبت رسمی و نبود سامانه‌های جامع و کارآمد برای ثبت الکترونیک معاملات است که موجب می‌شود بسیاری از معاملات به صورت غیررسمی و بدون پشتوانه حقوقی انجام شود. علاوه بر این، به دلیل شرایط خاص مرزی، مانند ناامنی‌های احتمالی، مهاجرت‌های موقت و محدودیت‌های اقتصادی، تقاضا برای خرید و فروش املاک در این مناطق کمتر از مناطق مرکزی است که این موضوع باعث کاهش نقدشوندگی و افزایش زمان لازم برای انجام معاملات می‌شود. همچنین، به دلیل ضعف در سیستم‌های اطلاعاتی و نبود شفافیت کافی، قیمت‌گذاری املاک در این مناطق با نوسانات بیشتری همراه است و عدم وجود اطلاعات دقیق و به‌روز، ریسک سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد.

چالش‌های معاملات ملکی در مناطق محروم و مرزی می‌تواند به طور مستقیم بر روند توسعه بازار املاک تأثیرگذار باشد. یکی از مهم‌ترین مشکلات، نبود زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و ارتباطات مناسب برای اجرای سیستم‌های ثبت الکترونیک است که باعث می‌شود بسیاری از معاملات به صورت سنتی و کاغذی انجام شود و امکان نظارت دقیق و به موقع بر معاملات وجود نداشته باشد. کمبود دفاتر اسناد رسمی و عدم دسترسی آسان به این دفاتر در مناطق دورافتاده، یکی دیگر از موانع مهم است که باعث می‌شود افراد به سمت معاملات غیررسمی و بدون ضمانت حقوقی سوق پیدا کنند. این موضوع علاوه بر افزایش احتمال بروز اختلافات حقوقی، موجب کاهش اعتماد عمومی به بازار املاک و کاهش تمایل سرمایه‌گذاران به مشارکت در این بازار می‌شود. همچنین، فقدان آموزش و آگاهی کافی در بین فعالان بازار، از جمله مشاوران املاک و مالکان، باعث می‌شود که بسیاری از افراد با قوانین و مقررات جدید ثبت الکترونیک آشنا نباشند و نتوانند از مزایای آن بهره‌مند شوند. این چالش‌ها در مناطق مرزی که به دلیل شرایط امنیتی و اقتصادی خاص، حساس‌تر هستند، بیشتر نمود پیدا می‌کند و می‌تواند منجر به کاهش سرمایه‌گذاری و توسعه ناکافی بازار مسکن شود.

۳- تأثیر فناوری اطلاعات بر بازار املاک

فناوری اطلاعات نقش بسیار مهمی در شفاف‌سازی معاملات بازار املاک ایفا می‌کند و باعث افزایش دقت، سرعت و امنیت در فرآیندهای خرید و فروش می‌شود. استفاده از فناوری‌های نوین مانند هوش مصنوعی، بلاک‌چین، واقعیت مجازی و پلتفرم‌های آنلاین امکان دسترسی سریع و

دقیق به اطلاعات املاک را فراهم کرده است که این امر به کاهش ریسک معاملات و جلوگیری از تخلفات کمک می‌کند. به عنوان مثال، فناوری بلاک چین با ایجاد دفتر کل توزیع شده و غیرقابل تغییر، شفافیت کامل در ثبت اطلاعات معاملات را تضمین می‌کند و احتمال تقلب و جعل اسناد را به شدت کاهش می‌دهد. همچنین، پلتفرم‌های آنلاین مانند Zillow و Realtor.com به خریداران و فروشندگان این امکان را می‌دهند که املاک را به صورت دقیق مقایسه کنند و با استفاده از ابزارهای جستجوی پیشرفته، ملک مناسب خود را سریع‌تر بیابند. فناوری واقعیت مجازی نیز امکان بازدید مجازی از املاک را بدون نیاز به حضور فیزیکی فراهم کرده که این موضوع به ویژه در شرایط محدودیت‌های جغرافیایی یا زمانی اهمیت دارد.

تجربیات جهانی در زمینه ثبت الکترونیک املاک نشان می‌دهد که کشورهای پیشرو با بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، موفق به ایجاد سیستم‌های شفاف، کارآمد و امن برای مدیریت املاک شده‌اند. به عنوان مثال، **استونی** با پیاده‌سازی سامانه ثبت املاک مبتنی بر فناوری بلاک چین، امکان ثبت غیرمتمرکز و تغییرناپذیر معاملات را فراهم کرده است که این امر شفافیت کامل و کاهش تقلب در فرآیندهای مالکیت را به همراه داشته است (Deininger et al., 2025: 112). در **کشورهای اسکاندیناوی**، ادغام سامانه‌های ثبت الکترونیک با پایگاه‌های داده مالیاتی و قضایی، زمان انجام معاملات را تا ۷۰ درصد کاهش داده و هزینه‌های اداری مرتبط با کاغذبازی را به حداقل رسانده است (Smith, 2018: 115). همچنین، **گرجستان** با راه‌اندازی سامانه **دقیق الکترونیک**^۱، امکان دسترسی همزمان به داده‌های کاداستر، مالیات و ثبت جمعیت را برای نقشه‌برداران و شهروندان فراهم کرده است که این اقدام منجر به تسریع فرآیند ثبت سیستماتیک زمین‌های روستایی شده است (Gabriadze & Grigolia, 2024: 3).

در کشورهای در حال توسعه نیز پروژه‌های نوآورانه‌ای مانند **Bitland** در **غنا**، با ترکیب فناوری بلاک چین، تصاویر ماهواره‌ای و مراکز خورشیدی، امکان ثبت دقیق مرزهای زمین و مالکیت را برای جوامع روستایی فراهم کرده‌اند. این پروژه با کاهش هزینه‌های عملیاتی و افزایش امنیت داده‌ها، دسترسی به اعتبارات مالی را برای مالکان زمین تسهیل نموده است (Borgen Project, 2024: 2). **هند** در پروژه **دیجیتالایزیشن سوابق زمین**^۲ با اسکن و بارگذاری بیش از ۹۰ درصد سوابق کاغذی در پایگاه‌های دیجیتال، نرخ اختلافات ملکی را تا ۴۰ درصد کاهش داده است (Prajapati, 2025: 3). با این حال، چالش‌هایی مانند **عدم به‌روزرسانی منظم داده‌های مالیاتی و فقدان یکپارچگی بین سامانه‌های دولتی** در برخی کشورها باعث شده است که تنها ۲۷ درصد از کشورها بتوانند ارزش‌های مالیاتی املاک را سالانه به‌روز کنند (Deininger et al., 2025: 116).

تجربیات جهانی ثابت کرده است ثبت الکترونیک املاک، در صورت همراهی با **زیرساخت‌های فنی پایدار، آموزش ذینفعان و اصلاحات نهادی**، می‌تواند شفافیت، سرعت و امنیت معاملات

¹ EMA

² Digital India Land Records Modernization Programme

ملکی را به طور چشمگیری بهبود بخشد. با این وجود، موفقیت این سیستم‌ها در گرو جلوگیری از موازی‌کاری سیستم‌های دستی و دیجیتال، الزام به احراز هویت الکترونیک و ادغام با سایر سامانه‌های حکومتی است.

۴- بررسی قانون الزام ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول یکی از تحولات مهم حقوقی در حوزه املاک و مستغلات در ایران است که با هدف ساماندهی بازار معاملات اموال غیرمنقول و افزایش شفافیت و امنیت حقوقی در این حوزه به تصویب رسیده است این قانون که در آذر ۱۴۰۱ توسط مجلس شورای اسلامی تصویب و پس از تأیید مجمع تشخیص مصلحت نظام در اردیبهشت ۱۴۰۳ به اجرا درآمد، شامل پانزده ماده و بیست و هشت تبصره است که چارچوب حقوقی جدیدی برای معاملات املاک ایجاد می‌کند هدف اصلی این قانون جلوگیری از معاملات غیررسمی، کاهش دعاوی حقوقی ناشی از اسناد عادی و افزایش اطمینان در نقل و انتقال مالکیت است. بر اساس این قانون، تمامی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول از جمله زمین، آپارتمان، ویلا و ساختمان باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسند و هرگونه معامله‌ای که بدون ثبت رسمی انجام شود، از نظر قانونی فاقد اعتبار است و در مراجع قضایی قابل استماع نخواهد بود (علیجانی و جواهر کلام، ۱۴۰۳: ۱۶۳-۱۶۵)

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، به منظور ایجاد نظم و شفافیت در بازار املاک و جلوگیری از بروز تخلفات و اختلافات حقوقی، مجموعه‌ای از مقررات دقیق و الزام‌آور را وضع کرده است. ماده ۱ این قانون به صراحت اعلام می‌کند که تمامی قراردادهای مربوط به اموال غیرمنقول، اعم از زمین، ساختمان، آپارتمان، ویلا و سایر املاک، باید حتماً در سامانه ثبت الکترونیک اسناد کشور به ثبت برسند. این الزام به معنای آن است که هرگونه معامله‌ای که بدون ثبت رسمی انجام شود، از نظر قانونی فاقد اعتبار است و هیچگونه حق و ادعایی برای طرفین معامله در مراجع قضایی و اداری به رسمیت شناخته نخواهد شد. این ماده نقش کلیدی در جلوگیری از معاملات غیررسمی، فروش‌های همزمان یک ملک به چند نفر و جعل اسناد ایفا می‌کند و به طور قابل توجهی امنیت حقوق مالکیت را افزایش می‌دهد. همچنین، ثبت الکترونیک امکان دسترسی سریع و شفاف به اطلاعات مالکیت را فراهم می‌آورد که این امر به کاهش اختلافات و دعاوی ملکی کمک شایانی می‌کند. ماده ۳ قانون، به موضوع رسیدگی به دعاوی مرتبط با معاملات غیررسمی و ثبت نشده می‌پردازد و تأکید می‌کند که مراجع قضایی و شبه قضایی حق رسیدگی به دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول را تنها در صورتی دارند که معامله مورد نظر به صورت رسمی و در سامانه ثبت شده باشد. این مقرر باعث شده است تا بسیاری از اختلافات حقوقی ناشی از معاملات غیررسمی کاهش یابد و طرفین معامله به رعایت دقیق قوانین و ثبت رسمی قراردادهای ترغیب شوند. این ماده نقش بازدارنده مهمی در کاهش تخلفات و کلاهبرداری‌های ملکی ایفا می‌کند و به ایجاد یک بازار شفاف و قابل اعتماد کمک می‌کند. همچنین، این ماده موجب می‌شود که مالکان و خریداران با اطمینان بیشتری وارد معاملات شوند

و از حقوق قانونی خود محافظت کنند. در ماده ۱۰ قانون، وظایف دفاتر مشاورین املاک و دفاتر اسناد رسمی به طور دقیق مشخص شده است. بر اساس این ماده، دفاتر مشاورین املاک موظف هستند که پیش‌نویس قراردادهای ملکی را در سامانه ثبت الکترونیک ثبت کنند تا امکان نظارت و پیگیری معاملات فراهم شود. همچنین، دفاتر اسناد رسمی مسئول وصول مالیات‌های مربوط به معاملات هستند و باید این مبالغ را به حساب خزانه دولت واریز نمایند. این مقررات باعث افزایش شفافیت مالی و جلوگیری از فرار مالیاتی می‌شود و به دولت کمک می‌کند تا منابع مالی خود را به درستی مدیریت کند. علاوه بر این، این ماده موجب می‌شود که تمامی مراحل معامله به صورت رسمی و قانونی انجام شود و از هرگونه سوءاستفاده مالی جلوگیری گردد. ماده ۱ قانون همچنین به شرایط رسیدگی به دعاوی تنفیذ یا فسخ معاملات ثبت‌شده اشاره دارد و مقرر می‌کند که برای رسیدگی به این دعاوی، باید ابتدا اظهارنامه رسمی ظرف ۱۵ روز پس از اعمال حق فسخ ارسال شود و سپس ظرف ۱۵ روز بعد اقامه دعوا صورت گیرد. این مقررات باعث ایجاد نظم در رسیدگی به اختلافات ملکی می‌شود و از طرح دعاوی غیرموجه جلوگیری می‌کند. همچنین، این ماده به طرفین معامله فرصت مناسبی برای حل و فصل اختلافات به صورت قانونی و منظم می‌دهد و از بروز دعاوی طولانی و پیچیده جلوگیری می‌کند. این موضوع به افزایش امنیت حقوقی و کاهش هزینه‌های قضایی کمک قابل توجهی می‌کند. این قانون بر اساس اصول ۱۲۳ و ۱۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب شده است که بر حمایت از حقوق مالکیت و ایجاد نظام قضایی منظم تأکید دارند. هدف اصلی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، جلوگیری از معاملات غیررسمی، افزایش شفافیت و ایجاد بستر قانونی مناسب برای حمایت از حقوق مالکیت است. بر اساس این قانون، تنها مالکانی که ملک به نام آن‌ها در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت شده باشد، از حقوق مالکیت رسمی و قانونی برخوردار خواهند بود. همچنین، اجاره‌نامه‌های بیش از دو سال و اسناد تفکیک و تقسیم اموال غیرمنقول نیز باید به صورت رسمی ثبت شوند تا از اعتبار قانونی برخوردار باشند. این مقررات باعث می‌شود که بازار املاک به سمت نظم و قانونمندی حرکت کند و از بروز مشکلات حقوقی و اختلافات جلوگیری شود. در مجموع، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول گام مهمی در جهت ارتقاء امنیت حقوقی، کاهش تخلفات و ساماندهی بازار املاک کشور است. اجرای دقیق این قانون می‌تواند از بروز مشکلات حقوقی، دعاوی طولانی و کلاهبرداری‌های مرتبط با معاملات ملکی جلوگیری کند و اعتماد عمومی به بازار املاک را افزایش دهد. همچنین، این قانون با ایجاد نظام ثبت الکترونیک و الزام به ثبت رسمی، زمینه را برای توسعه بازار املاک شفاف، منظم و قابل اعتماد فراهم می‌آورد که در نهایت به رشد اقتصادی و رفاه اجتماعی کمک خواهد کرد.

۵- سامانه‌های ثبت الکترونیک

سامانه کاتب به عنوان یکی از سامانه‌های پیشرفته ثبت الکترونیک اسناد رسمی و املاک در ایران، با هدف تسهیل و تسریع فرآیندهای ثبت و نقل و انتقال مالکیت اموال غیرمنقول طراحی شده

است. این سامانه از طریق وبسایت kateb.ir، اپلیکیشن موبایل و کدهای دستوری^۱ خدمات متنوعی را به صورت ۲۴ ساعته و غیرحضورى ارائه می‌دهد و به تمامی بانک‌های اطلاعاتی مرتبط با ثبت اسناد و سایر نهادهای ذی‌ربط متصل است. عملکرد اصلی سامانه کاتب شامل ثبت اسناد رسمی الکترونیکی مانند قراردادهای خرید و فروش، اجاره‌نامه‌ها، وصیت‌نامه‌ها و اسناد مالکیت است که به صورت دیجیتال و آنلاین انجام می‌شود. همچنین، اسناد مرتبط به هر پرونده به صورت پیوست الکترونیکی در بانک اطلاعاتی سازمان ثبت اسناد و املاک ذخیره می‌گردند و امکان دسترسی آنلاین به این اسناد برای افراد و دستگاه‌های اجرایی فراهم شده است. از دیگر قابلیت‌های مهم سامانه کاتب، اتصال مستقیم دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد در سراسر کشور است که باعث یکپارچگی و نظم در فرآیندهای ثبت و صدور اسناد می‌شود. مزایای فنی سامانه کاتب در افزایش سرعت ثبت اسناد، کاهش هزینه‌های مرتبط با فرآیندهای حضورى و کاهش خطاهای انسانی نمود پیدا می‌کند. این سامانه با استفاده از فناوری رمزنگاری و کدهای دیجیتال، امنیت بالایی در جلوگیری از جعل و تغییر غیرمجاز اسناد فراهم کرده است. همچنین، دسترسی آنلاین و غیرحضورى به خدمات ثبت اسناد، موجب صرفه‌جویی در زمان و هزینه‌های کاربران شده و امکان پیگیری و کنترل صحت اطلاعات ثبت شده را به صورت شفاف فراهم می‌آورد. ارتباط سامانه کاتب با سایر نهادهای دولتی مانند ثبت احوال و سازمان امور مالیاتی، موجب صحت و یکپارچگی داده‌ها و جلوگیری از بروز تناقضات اطلاعاتی می‌شود. علاوه بر این، سامانه کاتب امکان ثبت و پیگیری معاملات املاک توسط مشاوران املاک دارای مجوز را فراهم کرده و با ثبت هویت طرفین معامله و اطلاعات مشاور املاک، امنیت و صحت معاملات را تضمین می‌کند. با وجود مزایای متعدد، سامانه کاتب با برخی محدودیت‌ها و چالش‌های فنی نیز مواجه است. از جمله این چالش‌ها می‌توان به نیاز به توسعه زیرساخت‌های فناوری اطلاعات در برخی مناطق به ویژه مناطق محروم اشاره کرد که ممکن است دسترسی به خدمات آنلاین را محدود کند. همچنین، کاربران و برخی دفاتر ثبت اسناد ممکن است به دلیل کمبود آموزش و آشنایی ناکافی با سامانه، در استفاده بهینه از امکانات آن دچار مشکل شوند. علاوه بر این، پیچیدگی‌های فنی و نیاز به به‌روزرسانی مداوم سامانه برای حفظ امنیت و کارایی، از جمله مواردی است که باید به طور مستمر مورد توجه قرار گیرد.

۶- چالش‌های اجرایی در مناطق مرزی و محروم

در مناطق مرزی و محروم کشور، چالش‌های اجرایی متعددی در مسیر اجرای طرح‌های ثبت الکترونیک و خدمات دیجیتال وجود دارد که مهم‌ترین آن‌ها کمبود زیرساخت‌های فناوری و مسائل فرهنگی و آموزشی است. کمبود زیرساخت‌های فناوری به ویژه در حوزه اینترنت پرسرعت، یکی از موانع اصلی دسترسی به خدمات الکترونیکی محسوب می‌شود. بسیاری از روستاها و مناطق مرزی به دلیل ضعف پوشش اینترنت، امکان استفاده از سامانه‌های ثبت الکترونیک و خدمات

^۱ USSD

آنلاین را ندارند که این موضوع موجب کندی یا حتی توقف فرآیندهای ثبت و نقل و انتقال اسناد می‌شود. به عنوان نمونه، در خراسان جنوبی، بسیاری از روستاهای مرزی فاقد اینترنت هستند و اجرای طرح‌های الکترونیکی مانند توزیع گاز مایع الکترونیکی با مشکلات جدی مواجه شده است که این امر باعث افزایش نارضایتی و مشکلات معیشتی مردم شده است (مهر، ۱۴۰۰: ۱). این کمبود زیرساخت‌ها علاوه بر ایجاد محدودیت در دسترسی، باعث افزایش هزینه‌های جانبی و نیاز به مراجعه حضوری به مراکز ثبت اسناد می‌شود که برای ساکنان مناطق محروم و دورافتاده بسیار دشوار است (ایران، ۱۴۰۳: ۲).

از سوی دیگر، مسائل فرهنگی و آموزشی نیز به عنوان یکی دیگر از چالش‌های مهم در این مناطق مطرح است. سطح پایین آگاهی عمومی نسبت به مزایا و نحوه استفاده از سامانه‌های الکترونیکی، مقاومت در برابر تغییر روش‌های سنتی معاملات و نگرانی از پیچیدگی‌های فناوری، موجب کاهش استقبال مردم و حتی برخی مسئولان محلی از این خدمات شده است. عدم آموزش کافی کاربران و کمبود نیروی متخصص محلی برای پشتیبانی از سامانه‌ها، روند اجرای طرح‌ها را کند و پرهزینه می‌کند (میزان، ۱۴۰۳: ۱۰). همچنین، نبود فرهنگ استفاده از فناوری‌های نوین در برخی جوامع روستایی و عشایری، باعث می‌شود که مردم ترجیح دهند از روش‌های سنتی و غیررسمی برای معاملات و ثبت اسناد استفاده کنند که این امر خود منجر به افزایش تخلفات و مشکلات حقوقی می‌شود (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۲: ۱۵). علاوه بر این، فقدان اطلاع‌رسانی مناسب و دسترسی محدود به آموزش‌های دیجیتال، موجب شده است که بسیاری از ساکنان این مناطق از خدمات الکترونیکی بی‌بهره بمانند و این موضوع به نارضایتی و کاهش اعتماد به سیستم‌های رسمی دامن زده است.

۷- تأثیر الزامات ثبت الکترونیک بر بازار املاک

اجرای الزامات ثبت الکترونیک اسناد املاک تأثیرات عمیق و گسترده‌ای بر بازار املاک کشور داشته است که در ابعاد مختلفی از جمله شفافیت، امنیت حقوقی، ساختار بازار و تفاوت‌های منطقه‌ای قابل بررسی است. نخستین و مهم‌ترین تأثیر این الزامات، افزایش شفافیت در معاملات املاک است که به واسطه راه‌اندازی سامانه‌های ثبت الکترونیک محقق شده است. این سامانه‌ها امکان استعلام آنی و دقیق اسناد و پلاک‌های ثبتی را برای مشاوران املاک، خریداران و فروشندگان فراهم کرده‌اند و از این طریق معاملات غیررسمی و فاقد اعتبار به شدت کاهش یافته‌اند. پیش از اجرای این سامانه‌ها، بازار املاک به دلیل وجود معاملات غیررسمی گسترده، با مشکلاتی نظیر جعل اسناد، فروش همزمان یک ملک به چند نفر و عدم شفافیت در قیمت‌گذاری مواجه بود که این مسائل موجب بی‌اعتمادی عمومی و افزایش ریسک معاملات می‌شد. اما با الزام به ثبت رسمی و الکترونیکی اسناد، علاوه بر کاهش تخلفات، روند معاملات به سمت استانداردسازی و شفافیت بیشتر حرکت کرده است. این شفافیت نه تنها به کاهش تخلفات کمک کرده بلکه تأثیر قابل توجهی بر قیمت‌گذاری املاک داشته است؛ به گونه‌ای که قیمت‌ها به سمت واقعی‌تر شدن سوق یافته و نوسانات کاذب و غیرمنطقی بازار کاهش یافته است. به بیان دیگر، با

افزایش اطمینان خریداران و فروشندگان نسبت به صحت اسناد و معاملات، بازار املاک از حالت پرنوسان و غیرقابل پیش‌بینی خارج شده و به سمت ثبات و تعادل حرکت کرده است. در حوزه امنیت حقوقی و کاهش دعاوی قضایی نیز اجرای الزامات ثبت الکترونیک نقش بسیار مؤثری ایفا کرده است. آمارهای رسمی نشان می‌دهد که پس از اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و راه‌اندازی سامانه‌های ثبت الکترونیک، تعداد پرونده‌های قضایی مرتبط با اختلافات ملکی به طور چشمگیری کاهش یافته است. این کاهش به دلیل افزایش اعتبار اسناد رسمی است که به عنوان قوی‌ترین دلیل اثباتی در محاکم قضایی شناخته می‌شوند و در مقابل، دعاوی مبتنی بر اسناد عادی که پیش‌تر منبع اصلی اختلافات بودند، به شدت کاهش یافته‌اند. این امر موجب تسریع در روند رسیدگی به دعاوی، کاهش هزینه‌های حقوقی و افزایش اعتماد عمومی به نظام ثبت و بازار املاک شده است. همچنین، با وجود اینکه پیش از اجرای این قانون، بسیاری از اختلافات ملکی به دلیل عدم ثبت رسمی و وجود اسناد عادی غیرمعتبر به درازا می‌کشید، اکنون با الزام به ثبت رسمی، امکان بروز چنین اختلافات پیچیده و طولانی‌مدتی به حداقل رسیده است (خبرگزاری میزان، ۱۴۰۳: ۲۸-۲۰). این تحول حقوقی نه تنها به نفع مالکان و خریداران است بلکه بار قضایی را نیز از دوش دستگاه قضایی کاهش داده و موجب افزایش کارایی سیستم قضایی در رسیدگی به پرونده‌ها شده است.

از منظر ساختار بازار و نقش واسطه‌ها، الزامات ثبت الکترونیک باعث تغییرات ساختاری قابل توجهی شده است. یکی از مهم‌ترین این تغییرات، کاهش نقش دلالان غیررسمی و واسطه‌های غیرمجاز است که پیش‌تر بخش قابل توجهی از معاملات را به صورت غیرشفاف و بدون نظارت انجام می‌دادند. با الزام به ثبت رسمی و نظارت الکترونیکی، بسیاری از معاملات غیررسمی حذف شده و بازار به سمت رسمی شدن و نظم یافتگی پیش رفته است. این تغییر ساختاری موجب شده است که بازیگران بازار به سمت فعالیت شفاف و قانونمند سوق داده شوند و نقش واسطه‌های غیررسمی که گاه باعث افزایش قیمت‌ها و تخلفات می‌شدند، کاهش یابد. با این حال، این تغییرات با مقاومت‌هایی از سوی برخی بازیگران سنتی بازار مواجه شده است که منافع خود را در خطر می‌بینند و در برابر تغییرات قانونی و فناوری مقاومت می‌کنند. این مقاومت‌ها گاهی باعث کندی در روند اجرای قانون و ایجاد چالش‌های اجرایی شده و نیازمند مدیریت و سیاست‌گذاری هوشمندانه برای کاهش تنش‌ها و تسهیل تغییرات است. در نهایت، این تغییرات ساختاری می‌تواند به بهبود کیفیت خدمات و افزایش رضایت مشتریان در بازار املاک منجر شود.

تفاوت تأثیرات این الزامات در مناطق مرزی و محروم نسبت به مناطق توسعه‌یافته نیز از نکات مهم و قابل توجه است. در مناطق توسعه‌یافته به دلیل وجود زیرساخت‌های فناوری بهتر، سطح آموزش و آگاهی بالاتر و دسترسی آسان‌تر به خدمات الکترونیکی، اجرای ثبت الکترونیک سریع‌تر و مؤثرتر بوده و تأثیرات مثبت آن به وضوح مشاهده می‌شود. در مقابل، در مناطق مرزی و محروم به دلیل کمبود زیرساخت‌های فناوری، ضعف آموزش و مسائل فرهنگی، اجرای قانون با چالش‌های بیشتری مواجه است و تأثیرات مثبت آن به طور کامل محقق نشده است. این مناطق با مشکلاتی

نظیر عدم دسترسی به اینترنت پرسرعت، کمبود نیروی متخصص و مقاومت فرهنگی در برابر فناوری‌های نوین روبرو هستند که مانع بهره‌برداری کامل از مزایای ثبت الکترونیک می‌شود (مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۴۰۲: ۳۵-۲۵) این تفاوت‌ها نشان‌دهنده ضرورت برنامه‌ریزی و حمایت ویژه برای این مناطق است تا بتوان از طریق توسعه زیرساخت‌ها، آموزش و فرهنگ‌سازی، زمینه بهره‌برداری کامل از مزایای ثبت الکترونیک را فراهم کرد و به کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای کمک نمود.

نتیجه

اجرای الزامات جدید ثبت الکترونیک اسناد املاک در مناطق مرزی و محروم، با وجود چالش‌هایی مانند کمبود زیرساخت‌های فناوری و مقاومت واسطه‌های غیررسمی، تأثیرات مثبتی بر ساختار بازار این مناطق گذاشته است. افزایش شفافیت، کاهش تخلفات و معاملات غیررسمی، و تسهیل فرآیند نقل و انتقال مالکیت از مهم‌ترین دستاوردهای این طرح هستند. با این حال، برای بهره‌برداری کامل از مزیت‌های ثبت الکترونیک، توسعه زیرساخت‌های دیجیتال، آموزش کاربران و نظارت دقیق بر اجرای قانون ضروری است. همچنین، حذف تدریجی واسطه‌های غیرمتخصص و تقویت امنیت حقوقی معاملات می‌تواند به ثبات بلندمدت بازار املاک در این مناطق بینجامد. در نهایت، ثبت الکترونیک به عنوان ابزاری کارآمد برای بهبود مدیریت بازار املاک و کاهش چالش‌های مناطق محروم و مرزی شناخته می‌شود.

برای بهبود تأثیر الزامات جدید ثبت الکترونیک بر ساختار بازار املاک در مناطق مرزی و محروم، لازم است مجموعه‌ای از راهکارهای جامع و هدفمند به اجرا درآید که بتواند چالش‌های موجود را به طور مؤثر رفع کند و زمینه را برای توسعه پایدار این بازار فراهم آورد. نخستین و مهم‌ترین گام، توسعه و تقویت زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و ارتباطات در این مناطق است. بسیاری از مناطق مرزی و محروم به دلیل ضعف در پوشش اینترنت پرسرعت و کمبود تجهیزات فناوری، امکان استفاده کامل از سامانه‌های ثبت الکترونیک را ندارند. بنابراین، سرمایه‌گذاری در ایجاد شبکه‌های ارتباطی پایدار، نصب تجهیزات لازم و فراهم آوردن دسترسی آسان به اینترنت پرسرعت، به ویژه در روستاها و مناطق دورافتاده، از اهمیت بالایی برخوردار است. علاوه بر این، باید سامانه‌های ثبت الکترونیک به گونه‌ای طراحی و بهینه‌سازی شوند که حتی در شرایط محدودیت‌های ارتباطی نیز قابلیت استفاده داشته باشند، مثلاً با ایجاد نسخه‌های آفلاین یا سامانه‌های سبک‌تر که بتوانند با کمترین پهنای باند کار کنند. این اقدامات باعث می‌شود که همه مالکان و فعالان بازار، بدون توجه به موقعیت جغرافیایی خود، بتوانند از مزایای ثبت الکترونیک بهره‌مند شوند و نابرابری‌های موجود در دسترسی به خدمات ثبت رسمی کاهش یابد. در کنار توسعه زیرساخت‌ها، آموزش مستمر و تخصصی فعالان بازار املاک، از جمله مشاوران املاک، مالکان و کارکنان دفاتر اسناد رسمی، نقش بسیار مهمی در موفقیت اجرای الزامات ثبت الکترونیک دارد. بسیاری از افراد در مناطق مرزی و محروم به دلیل ناآشنایی با فناوری‌های نوین و قوانین جدید، با مشکلاتی در استفاده از سامانه‌های

۴۱ تحلیل تأثیر الزامات جدید ثبت الکترونیک بر ساختار بازار املاک در مناطق مرزی و محروم (کوثر نظری)

الکترونیک مواجه هستند که این موضوع می‌تواند منجر به بروز خطا، سوءاستفاده و کاهش اعتماد به سیستم شود. بنابراین، برگزاری دوره‌های آموزشی حضوری و آنلاین، تهیه راهنماهای کاربردی و ارائه پشتیبانی فنی مستمر، می‌تواند به افزایش مهارت و دانش کاربران کمک کند و فرآیند ثبت معاملات را تسهیل نماید. همچنین، آموزش‌های تخصصی باید به گونه‌ای طراحی شوند که با شرایط فرهنگی و اجتماعی مناطق هدف هماهنگ باشند و زبان و محتوای آموزشی متناسب با نیازهای مخاطبان ارائه شود. این امر موجب می‌شود که پذیرش فناوری‌های جدید و قوانین مربوط به ثبت الکترونیک در این مناطق افزایش یابد و مشارکت فعالانه‌تر ذینفعان در فرآیندهای ثبت رسمی صورت پذیرد. از سوی دیگر، ایجاد دفاتر سیار ثبت اسناد و خدمات الکترونیکی در مناطق دورافتاده و مرزی، راهکار مؤثری برای رفع مشکل کمبود دفاتر اسناد رسمی و تسهیل دسترسی به خدمات ثبت رسمی است. با توجه به پراکندگی جمعیت و دشواری‌های جغرافیایی این مناطق، وجود دفاتر سیار می‌تواند خدمات ثبت را به درب منازل یا محل‌های تجمع مردم برساند و از این طریق، فرآیند ثبت رسمی معاملات را تسریع و تسهیل کند. این دفاتر می‌توانند با بهره‌گیری از تجهیزات فناوری اطلاعات، به صورت آنلاین به سامانه‌های ثبت الکترونیک متصل شوند و امکان ثبت سریع و دقیق اطلاعات را فراهم آورند. علاوه بر این، استفاده از فناوری‌های نوین مانند هوش مصنوعی و سیستم‌های اعتبارسنجی خودکار در سامانه‌های ثبت الکترونیک، می‌تواند به تشخیص سریع و دقیق مدارک مالکیت و جلوگیری از جعل اسناد کمک کند و امنیت حقوقی معاملات را افزایش دهد. این فناوری‌ها همچنین باعث کاهش خطاهای انسانی و افزایش سرعت پردازش درخواست‌ها می‌شوند که در نهایت به بهبود کیفیت خدمات ثبت رسمی منجر خواهد شد.

منابع

- ۱) امامی، سید حسن (۱۴۰۳) حقوق مدنی (جلد اول) (در اموال، مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، تعهدات به‌طور کلی، بیع و معاوضه) تهران: اسلامیه.
- ۲) ایران، ۱۴۰۳، «مناطق محروم زیر چتر عدالت ارتباطات»، روزنامه ایران.
- ۳) آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اختیار، ۱۴۰۳.
- ۴) پیلوار، رحیم. (۱۴۰۱) منقول یا غیرمنقول بودن دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در حقوق ایران. "دو فصلنامه نقد و تحلیل آراء قضایی ۱۵۰-۱۶۷: (۲) ۱.
- ۵) جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۸) دوره متوسط شرح قانون مدنی (حقوق اموال). چاپ ۶. تهران، گنج دانش.
- ۶) ریاحی، نوربخش (۱۳۹۸). «جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نظام تفکیک قوای ایران. مجله حقوقی، دوره ششم، شماره ۸، صص ۱۶۱-۱۲۱»
- ۷) شهری، غلامرضا، (۱۴۰۲) حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، مرکز انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ پنجاه و نهم.

- ۸) طباطبائی حصارى، نسرین (۱۴۰۲) نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن. تهران: مرکز مطبوعات قوه قضائیه. چاپ سوم.
- ۹) شریعتی، لیلا، (۱۴۰۳) مبانی فقهی حقوقی قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» استاد راهنما: طاهره سادات نعیمی، موسسه آموزش عالی فیض الاسلام، دانشکده علوم انسانی.
- ۱۰) صفایی سید حسین، (۱۴۰۴)، دوره مقدماتی حقوق مدنی (جلد اول) (اشخاص و اموال).
- ۱۱) ضرابی میترا، (۱۳۹۰). خود آموز و راهنمای حقوق مدنی. چاپ ۴. تهران، طرح نوین اندیشه.
- ۱۲) طالبی، مریم، (۱۳۹۵) شرایط اصول حاکم بر نحوه تملک اموال غیر منقول توسط دولت، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تفت.
- ۱۳) طباطبائی حصارى، نسرین (۱۴۰۲) نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن. تهران: مرکز مطبوعات قوه قضائیه. چاپ سوم.
- ۱۴) منصور عدل (۱۳۸۹) حقوق مدنی. چاپ ۱. تهران، خرسندی.
- ۱۵) علیجانی، محسن، محمد هادی جواهر کلام، (۱۴۰۳) تحلیل حقوقی و اقتصادی مفاد ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، دانشنامه حقوق اقتصادی، دوره ۳۱، شماره ۲۶، صفحه ۱۶۲-۱۸۴.
- ۱۶) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۱۴۰۳.
- ۱۷) کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۹). توجیه و نقد رویه قضایی. چاپ ۳. تهران، میزان.
- ۱۸) کاتوزیان، ناصر، (۱۴۰۳). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی. تهران، میزان.
- ۱۹) مجموعه نظرات شورای نگهبان در مورد مصوبات مجلس شورای اسلامی (دوره هشتم) (خرداد ۱۳۸۷ تا خرداد ۱۳۹۱). چاپ ۱. پژوهشکده شورای نگهبان
- ۲۰) مهر، ۱۴۰۰، «محرومیت روستاهای مرزی/ توزیع الکترونیکی گاز مایع در نبود اینترنت»، خبرگزاری مهر.
- ۲۱) مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۲، «بررسی چالش‌های تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی در کشور»، تهران.
- ۲۲) مرکز پژوهش‌ها، «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول».
- ۲۳) میزان، ۱۴۰۳، «نکات مهم از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، تهران.

- 24) Borgen Project, 2024, "Using Digital Land Registry to Fight Poverty," *The Borgen Project*, p. 2.
- 25) Deininger, Klaus; Hilhorst, Thea; Zevenbergen, Jaap; Nkurunziza, Emmanuel, 2025, *Unlocking Land's Potential: How Digital Registries Can Transform Property Systems*, World Bank Policy Research Working Paper, pp. 112-116.
- 26) Gabriadze, Teimuraz; Grigolia, Elene, 2024, *Electronic Minutes Application - Catalyst for Systematic Land Registration in Georgia*, FIG Working Week 2024, p. 3.
- 27) Prajapati, Dishant, 2025, "How Digitization of Land Records Empowers Rural Development?," *LinkedIn*, p. 3

۴۳ تحلیل تأثیر الزامات جدید ثبت الکترونیک بر ساختار بازار املاک در مناطق مرزی و محروم
(کوثر نظری)

28) Smith, John, 2018, "Blockchain and Digital Land Registry Systems,"
Journal of Property Technology, Vol. 10, pp. 110-120.