

Transfer of the Benefits of Immovable Property and Methods of Proving It

1. Danial Salehi: PhD student, Department of private law, UAE.C., Islamic Azad University, Dubai, United Arab Emirates
2. Ali Eslamipناه*: Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran. Email: Eslamip@ut.ac.ir (Corresponding Author)
3. Tayeb Afsharnia: Department of Private Law, WT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran

ABSTRACT

The transfer of the benefits of immovable property, as one of the most common forms of property exploitation, plays a significant role in economic and social relations. Nevertheless, the absence of an effective obligation to execute an official deed, or the practical disregard for registration formalities, has resulted in serious challenges at the stage of proving such transfers before courts. Differences concerning the evidentiary value of unofficial documents, conflicts between unofficial and official deeds, and inconsistencies in judicial practice regarding the admissibility of evidence are among the issues threatening individuals' legal security. The present study, employing a descriptive–analytical method and relying on legal sources and judicial practice, examines the evidentiary challenges relating to the transfer of the benefits of immovable property arising from the execution or non-execution of official deeds. The findings demonstrate that the lack of consistency in the interpretation of registration regulations and evidentiary rules has led to contradictory judgments and has revealed the necessity for legislative reform and the unification of judicial practice. As stipulated in the Law on the Mandatory Official Registration of Transactions Relating to Immovable Property, a system has been established for individuals lacking official deeds concerning the ownership of benefits exceeding two years in order to organize unofficial documents and register them within the system. In the subsequent step, it is argued that the restriction of “more than two years” for the registration of ownership of benefits should be amended, and that the ownership of benefits, regardless of any temporal limitation, should be subject to organizational registration measures so that the legal ownership rights of individuals lacking official deeds may be guaranteed. Finally, practical legislative, judicial, and procedural solutions are proposed in order to reduce disputes and enhance legal security.

Keywords: *Transfer of benefits, immovable property, official deed, unofficial deed, proof of claim, judicial practice.*

How to cite: Salehi, D., Eslamipناه, A., & Afsharnia, T. (2027). Transfer of the Benefits of Immovable Property and Methods of Proving It. *Comparative Studies in Jurisprudence, Law, and Politics*, 9(2), 1-16.

© 2027 the authors. This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

Submit Date: 30 March 2026
Revise Date: 12 May 2026
Accept Date: 18 May 2026
Initial Publish Date: 24 May 2026
Final Publish Date: 22 June 2027



پژوهش‌های تطبیقی فقه،

حقوق و سیاست

انتقال منافع اموال غیر منقول و طرق اثبات آن

۱. دانیال صالحی: دانشجوی دکتری، گروه حقوق خصوصی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبی، امارات متحده عربی
۲. علی اسلامی پناه: استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، تهران، ایران. پست الکترونیک: EsIamip@ut.ac.ir (نویسنده مسئول)
۳. طبیب افشارنیا: گروه حقوق خصوصی، واحد تهران غرب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

چکیده

انتقال منافع اموال غیر منقول، به‌عنوان یکی از رایج‌ترین اشکال بهره‌برداری از املاک، نقش مهمی در روابط اقتصادی و اجتماعی ایفا می‌کند. با این حال، فقدان الزام مؤثر به تنظیم سند رسمی یا بی‌توجهی عملی به تشریفات ثبتی، موجب بروز چالش‌های جدی در مرحله اثبات این انتقالات در محاکم شده است. اختلاف در ارزش اثباتی اسناد عادی، تعارض آن‌ها با اسناد رسمی، و تشتت رویه قضایی در پذیرش ادله اثبات دعوا، از جمله مشکلاتی است که امنیت حقوقی اشخاص را تهدید می‌کند. پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی و با تکیه بر منابع حقوقی و بررسی رویه قضایی، به واکاوی چالش‌های اثباتی انتقال منافع اموال غیر منقول ناشی از تنظیم یا عدم تنظیم سند رسمی می‌پردازد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که عدم انسجام در تفسیر مقررات ثبتی و ادله اثبات دعوا، منجر به صدور آرای متعارض شده و ضرورت بازنگری تقنینی و وحدت رویه قضایی را آشکار می‌سازد. چنان‌که در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مقرر گردیده برای اشخاص فاقد سند رسمی در خصوص مالکیت منافع بیش از دو سال سامانه ای برای ساماندهی اسناد غیر رسمی جهت ثبت در سامانه ایجاد شده است. در گام بعدی عقیده بر این است که حصر بیش از دو سال جهت ثبت مالکیت منافع اصلاح و مالکیت منافع با هر محدودی زمانی جهت ساماندهی اعمال گردد تا مالکیت قانونی افراد فاقد سند رسمی تضمین شود. در پایان، راهکارهای کاربردی تقنینی، قضایی و عملی برای کاهش اختلافات و ارتقای امنیت حقوقی ارائه شده است.

واژگان کلیدی: انتقال منافع، اموال غیر منقول، سند رسمی، سند عادی، اثبات دعوا، رویه قضایی

نحوه استناددهی: صالحی، دانیال، اسلامی پناه، علی، و افشارنیا، طبیب. (۱۴۰۶). انتقال منافع اموال غیر منقول و طرق اثبات آن. پژوهش‌های تطبیقی فقه، حقوق و سیاست، ۹(۲)، ۱۶-۱.

© ۱۴۰۶ تمامی حقوق انتشار این مقاله متعلق به نویسنده است. انتشار این مقاله به‌صورت دسترسی آزاد مطابق با گواهی (CC BY-NC 4.0) صورت گرفته است.

تاریخ ارسال: ۱۰ فروردین ۱۴۰۵

تاریخ بازنگری: ۲۲ اردیبهشت ۱۴۰۵

تاریخ پذیرش: ۲۸ اردیبهشت ۱۴۰۵

تاریخ چاپ اولیه: ۳ خرداد ۱۴۰۵

تاریخ چاپ نهایی: ۱ تیر ۱۴۰۶



نظام حقوقی اموال غیرمنقول، به دلیل ارتباط مستقیم با امنیت اقتصادی، نظم عمومی و ثبات روابط حقوقی، همواره از حساس‌ترین حوزه‌های حقوق خصوصی محسوب می‌شود. در این میان، انتقال منافع اموال غیرمنقول از طریق عقود نظیر اجاره، صلح منافع و حق انتفاع، نقش محوری در روابط معاملاتی اشخاص دارد و بخش قابل توجهی از دعاوی مطروحه در محاکم را به خود اختصاص داده است؛ دعاوی‌ای که عمدتاً ناشی از تعارض اسناد، اختلاف در اعتبار معاملات و مشکلات اثباتی هستند (Katouzian, 2009). یکی از معضلات اساسی در این حوزه، رواج انعقاد قراردادهای عادی در انتقال منافع املاک و بی‌توجهی به الزام ثبت رسمی است. این وضعیت، به‌ویژه در نظام ثبت اسناد ایران، موجب شکل‌گیری تعارضات گسترده میان اسناد عادی و اسناد رسمی شده و امنیت حقوقی اشخاص و اعتماد عمومی به معاملات املاک را با تهدید جدی مواجه ساخته است (Faramarzpour, 2009). در عمل، اشخاصی که به استناد اسناد عادی مدعی انتقال منافع هستند، در برابر دارندگان اسناد رسمی یا اشخاص ثالث قرار می‌گیرند و همین امر موجب افزایش دعاوی اثبات مالکیت منافع، تعارض اسناد و اطاله دادرسی شده است (Khodabakhshi, 2018). قانونگذار در واکنش به این نابسامانی‌ها، با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تلاش کرده است تا با تقویت جایگاه سند رسمی، کاهش اعتبار اسناد عادی و الزام به ثبت معاملات در سامانه ثبت الکترونیک، امنیت حقوقی را در این حوزه ارتقا دهد (Eisa-Zadeh, 2020). با این حال، شیوه تقنین و به‌کارگیری مفاهیمی نظیر «غیرقابل استماع بودن دعوا» به جای تصریح به بطلان، موجب بروز ابهامات جدی در تفسیر حکم وضعی معاملات ثبت‌نشده شده است (Mirzanejad, 2016). از سوی دیگر، قانونگذار در برخی مقررات، از جمله ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، به‌طور ضمنی اعتبار برخی قراردادهای عادی را مشروط به احراز مشروعیت آن‌ها توسط دادگاه پذیرفته است؛ امری که خود به تعارض دیدگاه‌ها در خصوص اعتبار اسناد عادی انتقال منافع، به‌ویژه در بازه‌های زمانی مشخص، دامن زده است (Eslami et al., 2018). این تعارض تقنینی، رویه قضایی را نیز با چالش مواجه کرده و منجر به صدور آرای متفاوت در خصوص اعتبار یا عدم اعتبار اسناد عادی در برابر اسناد رسمی شده است (Kazemi, 2023).

چالش اثباتی انتقال منافع اموال غیرمنقول، صرفاً محدود به تعارض اسناد نیست، بلکه شامل مسائلی همچون اثبات تقدم و تأخر قراردادهای قابلیت استناد سند عادی در برابر اشخاص ثالث، و تعیین آثار حقوقی عدم ثبت رسمی معاملات نیز می‌شود (Shams, 2015). در این میان، نظریات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه نیز، اگرچه درصدد تبیین برخی ابهامات برآمده‌اند، اما خود گاه با ایجاد تفکیک میان «بی‌اعتباری سند» و «صحت یا بطلان عقد»، به پیچیدگی موضوع افزوده‌اند. از سوی دیگر، یکی از چالش‌های اساسی در این حوزه، قابلیت استناد انتقال منافع در برابر اشخاص ثالث است. در نظام حقوقی ایران، اصل بر اعتبار و قابلیت استناد اسناد رسمی در برابر همگان است، در حالی که اسناد عادی، اصولاً فقط در روابط میان طرفین قرارداد معتبر بوده و در برابر اشخاص ثالث، با محدودیت‌های جدی مواجه‌اند. این امر به‌ویژه در موارد تعارض میان سند رسمی و سند عادی، موجب ترجیح سند رسمی و تضعیف جایگاه حقوقی دارنده سند عادی می‌شود.

وضع فعلی نظام حقوقی ایران، با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نشان‌دهنده تغییر رویکرد قانونگذار در جهت تقویت جایگاه سند رسمی، کاهش اعتبار اسناد عادی و ارتقای امنیت حقوقی در معاملات املاک است. با این حال، استفاده از مفاهیمی نظیر «غیرقابل استماع بودن دعوا» به جای تصریح به بطلان معاملات ثبت‌نشده، موجب ایجاد ابهامات تقنینی و اختلاف برداشت در رویه قضایی شده است؛ امری که به صدور آرای متعارض و استمرار چالش‌های اثباتی دامن زده است.

با توجه به اهمیت موضوع و آثار گسترده آن بر حقوق مکتسبه اشخاص، نظم معاملاتی و امنیت قضایی، بررسی تحلیلی و انتقادی چالش‌های اثباتی انتقال منافع اموال غیرمنقول ضرورتی انکارناپذیر دارد. به‌ویژه آنکه رویه قضایی موجود نشان می‌دهد فقدان تفسیر منسجم از قوانین مرتبط، زمینه‌ساز صدور آرای متعارض و بی‌ثباتی حقوقی شده است.

بر این اساس، پژوهش حاضر با تمرکز بر چالش‌های اثباتی انتقال منافع اموال غیرمنقول، می‌کوشد ضمن تبیین آثار تنظیم یا عدم تنظیم سند رسمی بر امنیت و اطمینان حقوقی، سهولت اثبات، نحوه طرح دعوی و قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث، وضعیت فعلی نظام حقوقی ایران را به‌صورت تحلیلی و انتقادی بررسی نماید. دستاورد اصلی این پژوهش، ارائه تحلیل منسجم از آثار قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر دعاوی مربوط به انتقال منافع و پیشنهاد راهکارهای کاربردی منطبق با رویه دادگاه‌ها به منظور کاهش تعارضات اثباتی و ارتقای امنیت حقوقی در این حوزه است.

مبانی نظری انتقال منافع اموال غیرمنقول

در حقوق ایران، اموال به منقول و غیرمنقول تقسیم می‌شوند و این تقسیم‌بندی آثار حقوقی مهمی در زمینه صلاحیت محاکم، تشریفات معامله، نحوه اثبات و الزامات ثبتی به دنبال دارد. مطابق ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیرمنقول مالی است که از محلی به محل دیگر قابل نقل نباشد، اعم از اینکه ذاتاً غیرقابل انتقال باشد یا به واسطه عمل انسان یا به واسطه عمل انسان یا به حکم قانون، غیرمنقول شناخته شود (Safae & Hosseini, 2020). اموال غیرمنقول، به دلیل ارتباط مستقیم با نظم عمومی و ثبت رسمی، تابع قواعد خاص تری نسبت به اموال منقول هستند. در این چارچوب، منافع اموال غیرمنقول نیز تابع وصف غیرمنقول بودن عین هستند؛ بدین معنا که اگرچه منفعت ماهیتی اعتباری و تدریجی دارد، اما به تبع عین غیرمنقول، مشمول مقررات خاص املاک می‌شود (Katouzian, 2008). همین ویژگی، سبب شده است که انتقال منافع املاک، برخلاف برخی اموال منقول، با حساسیت بیشتری از سوی قانونگذار مورد توجه قرار گیرد.

منفعت در اصطلاح حقوقی، سود و استفاده‌ای است که به‌طور متعارف و مشروع از مال حاصل می‌شود، بدون آنکه به عین مال آسیبی وارد گردد. منفعت، برخلاف عین، وجود مستقل و خارجی ندارد و به‌صورت تدریجی در طول زمان تحقق می‌یابد (Jafari Langroudi, 2007). با این حال، منفعت می‌تواند موضوع حق، تعهد و معامله قرار گیرد و به‌عنوان یک مال اعتباری، دارای ارزش اقتصادی باشد. در تحلیل ماهیت حقوقی منفعت، حقوقدانان آن را نوعی «مال اعتباری» دانسته‌اند که قابلیت تملک، انتقال و اسقاط دارد، مشروط بر آنکه مشروع و قابل انتفاع باشد (Emami, 2006). از همین رو، انتقال منافع اموال غیرمنقول، گرچه به معنای انتقال مالکیت عین نیست، اما نوعی انتقال حق مالی محسوب می‌شود که آثار حقوقی مهمی به دنبال دارد. انتقال منافع اموال غیرمنقول معمولاً از طریق عقود معین صورت می‌گیرد که مهم‌ترین آن‌ها عقد اجاره است. مطابق ماده ۴۶۶ قانون مدنی، اجاره عقدی است که به موجب آن، مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. بر اساس این تعریف، اجاره نه‌تنها موجب ایجاد حق انتفاع نیست، بلکه انتقال مالکیت منافع را در پی دارد (Katouzian, 2011). علاوه بر اجاره، عقود نظیر صلح منافع، هبه منافع و حتی برخی قراردادهای نامعین نیز می‌توانند وسیله انتقال منافع املاک قرار گیرند، مشروط بر آنکه مخالف صریح قانون و نظم عمومی نباشند (Barikloo, 2015). در تمامی این موارد، آنچه منتقل می‌شود، حق مالی نسبت به منافع ملک است، نه مالکیت عین.

یکی از مباحث نظری مهم در انتقال منافع اموال غیرمنقول، تعیین ماهیت حق منتقل شده است؛ اینکه آیا انتقال منافع موجب ایجاد حق عینی برای منتقل‌الیه می‌شود یا صرفاً حق دینی. در این خصوص، دیدگاه غالب در حقوق ایران آن است که مالکیت منافع، نوعی حق عینی تبعی

است که به عین غیرمنقول وابسته بوده و در برابر اشخاص ثالث نیز قابل استناد است، مگر آنکه قانون خلاف آن را مقرر کرده باشد (Rahpeyik, 2009). با این حال، در مواردی که انتقال منافع به موجب قرارداد عادی و بدون ثبت رسمی صورت می‌گیرد، قابلیت استناد این حق در برابر اشخاص ثالث با تردید جدی مواجه می‌شود و همین امر منشأ بسیاری از چالش‌های اثباتی در دعاوی مربوط به منافع املاک است (Khodabakhshi, 2018). در نظام حقوقی ایران، اصل بر رضایی بودن عقود است؛ بدین معنا که صرف ایجاب و قبول برای تحقق عقد کفایت می‌کند، مگر آنکه قانون تشریفات خاصی را مقرر کرده باشد (Katouzian, 2004). با این حال، در خصوص اموال غیرمنقول، قانون ثبت اسناد و املاک و قوانین خاص بعدی، تشریفات ثبت رسمی را برای برخی معاملات الزامی دانسته‌اند. در زمینه انتقال منافع، به‌ویژه در مواردی که مدت آن بیش از دو سال باشد، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ثبت رسمی را به‌عنوان یک الزام قانونی مقرر کرده و عدم رعایت آن را با ضمانت اجراهای خاص مواجه ساخته است (Eisa-Zadeh, 2020). این امر نشان‌دهنده تمایل قانونگذار به رسمی‌سازی روابط حقوقی مربوط به منافع املاک و کاهش نقش اسناد عادی در این حوزه است. سند رسمی، سندی است که مطابق مقررات قانونی و توسط مأمور رسمی در حدود صلاحیت وی تنظیم شده باشد و از اعتبار ویژه‌ای در اثبات برخوردار است. در مقابل، سند عادی فاقد این تشریفات بوده و اعتبار آن محدودتر است (Jafari Langroudi, 2012). در انتقال منافع اموال غیرمنقول، استفاده گسترده از اسناد عادی، یکی از عوامل اصلی بروز تعارضات حقوقی و دعاوی اثباتی به شمار می‌آید. قانونگذار در قوانین جدید، از جمله قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تلاش کرده است تا با کاهش اعتبار اسناد عادی و تقویت نقش اسناد رسمی، امنیت حقوقی را افزایش دهد؛ هرچند این رویکرد، خود موجب طرح مباحث نظری جدیدی در خصوص صحت یا بطلان عقود منعقد شده با سند عادی شده است (Mirzanejad Jouybari, 2016). رویه قضایی ایران نشان می‌دهد که دعاوی مربوط به انتقال منافع اموال غیرمنقول، غالباً با مشکلات اثباتی جدی مواجه هستند؛ از جمله اثبات وجود عقد، مدت انتقال منافع، تقدم و تأخر قراردادها و قابلیت استناد سند عادی در برابر سند رسمی (Kazemi, 2023). این چالش‌ها، ضرورت بررسی مبانی نظری انتقال منافع را دوچندان می‌کند. در واقع، بدون تبیین دقیق مبانی نظری، امکان ارائه راهکارهای عملی و منسجم برای حل تعارضات موجود در محاکم وجود نخواهد داشت و همین امر، اهمیت پرداختن به این مبحث را در پژوهش حاضر توجیه می‌کند.

یافته‌ها

جایگاه سند رسمی در انتقال منافع اموال غیرمنقول

سند رسمی در نظام حقوقی ایران، به‌ویژه در حوزه اموال غیرمنقول، نقشی فراتر از یک وسیله صرف اثباتی ایفا می‌کند و به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای تحقق امنیت حقوقی و انتظام‌بخشی به روابط معاملاتی شناخته می‌شود. قانون مدنی در ماده ۱۲۸۷، سند رسمی را سندی می‌داند که توسط مأمور رسمی و در حدود صلاحیت قانونی تنظیم شده باشد و برای آن اعتبار ویژه‌ای قائل شده است؛ اعتباری که موجب می‌شود مفاد سند رسمی، جز در موارد استثنایی مانند ادعای جعل، برای دادگاه‌ها و اشخاص ثالث لازم‌الاتباع باشد (Katouzian, 2011). این ویژگی، در خصوص اموال غیرمنقول و منافع آن‌ها اهمیت مضاعفی پیدا می‌کند؛ چراکه این اموال مستقیماً با نظم عمومی، ثبت مالکیت و ثبات روابط اقتصادی و اجتماعی ارتباط دارند. در انتقال منافع اموال غیرمنقول، اصل بر رضایی بودن عقود است و تحقق عقد اجاره یا سایر عقود ناقل منافع، منوط به تنظیم سند رسمی نیست. با این حال، این اصل به تدریج و تحت تأثیر سیاست‌های تقنینی جدید، با محدودیت‌های قابل توجهی مواجه شده است. قانونگذار، با تصویب قوانین خاص از جمله قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تلاش کرده

است نقش سند رسمی را از یک ابزار اثباتی صرف، به شرط اساسی قابلیت استناد و حتی در مواردی شرط تحقق آثار حقوقی انتقال منافع ارتقا دهد (Eisa-Zadeh, 2020). این تحول، نشان‌دهنده تغییر نگرش قانونگذار نسبت به جایگاه سند رسمی در روابط حقوقی مربوط به املاک است. یکی از مهم‌ترین کارکردهای سند رسمی در انتقال منافع، قابلیت استناد آن در برابر اشخاص ثالث است. انتقال منافع به موجب سند رسمی، به دلیل ثبت و اعلام عمومی، از حمایت قانون برخوردار است و اشخاص ثالث نمی‌توانند با استناد به قراردادهای عادی مقدم یا مؤخر، حق دارنده سند رسمی را نادیده بگیرند. این قاعده، ریشه در اصل اعتماد عمومی به اسناد رسمی و حمایت از نظم ثبتی دارد و در رویه قضایی نیز به‌عنوان یک اصل پذیرفته شده است (Khodabakhshi, 2010). در مقابل، انتقال منافع به موجب سند عادی، هرچند ممکن است بین طرفین معتبر باشد، اما در برابر اشخاص ثالث و به‌ویژه در تعارض با سند رسمی، از قدرت اثباتی و حمایتی لازم برخوردار نیست. با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، جایگاه سند رسمی در انتقال منافع، به‌ویژه در مواردی که مدت انتقال بیش از دو سال است، تقویت شده است. قانونگذار با پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی نظیر عدم قابلیت استماع دعوی مبتنی بر اسناد عادی و الزام مراجع رسمی به ترتیب اثر دادن صرف به اسناد رسمی، عملاً سند رسمی را به محور اصلی شناسایی و حمایت از انتقال منافع املاک تبدیل کرده است (Mirzanejad Jouybari, 2016). این رویکرد، هرچند با هدف کاهش دعاوی، جلوگیری از معاملات معارض و ارتقای شفافیت اتخاذ شده، اما در عمل موجب بروز مباحث نظری مهمی در خصوص صحت یا بطلان عقود منعقد شده با سند عادی شده است. در تحلیل جایگاه سند رسمی، باید میان «اعتبار ماهوی عقد» و «قابلیت استناد آن» تفکیک قائل شد. بسیاری از حقوقدانان بر این باورند که قانونگذار در قوانین اخیر، بیش از آنکه متعرض صحت یا بطلان عقد باشد، در پی محدود کردن آثار حقوقی و اثباتی اسناد عادی در برابر مراجع رسمی و اشخاص ثالث بوده است (Andalib & Alidoost, 2020). با این حال، شدت محدودیت‌های مقرر، به‌ویژه در زمینه انتقال منافع بیش از دو سال، به‌گونه‌ای است که در عمل، بدون تنظیم سند رسمی، امکان بهره‌مندی مؤثر از آثار حقوقی انتقال منافع با دشواری جدی مواجه می‌شود. سند رسمی در انتقال منافع اموال غیرمنقول، در حقوق کنونی ایران، جایگاهی دوگانه دارد؛ از یک‌سو به‌عنوان دلیل بر وقوع عقد و از سوی دیگر به‌عنوان شرط اساسی قابلیت استناد و حمایت قضایی. این جایگاه دوگانه، نقش تعیین‌کننده‌ای در حل تعارضات ناشی از اسناد عادی و رسمی ایفا می‌کند و مبنای بسیاری از چالش‌های اثباتی در دعاوی مربوط به انتقال منافع املاک محسوب می‌شود.

چالش‌های اثباتی ناشی از عدم تنظیم سند رسمی در انتقال منافع اموال غیرمنقول

عدم تنظیم سند رسمی در انتقال منافع اموال غیرمنقول، یکی از مهم‌ترین عوامل بروز اختلافات حقوقی و دعاوی پیچیده در محاکم است. هرچند بر اساس اصول کلی حقوق قراردادها، تحقق عقد منوط به تنظیم سند رسمی نیست، اما فقدان این سند، فرآیند اثبات وجود، شرایط و آثار انتقال منافع را با دشواری‌های جدی مواجه می‌سازد. سند رسمی به دلیل برخوردارگی از اعتبار خاص اثباتی، نقش تعیین‌کننده‌ای در تسهیل رسیدگی قضایی دارد و فقدان آن، بار اثبات دعوا را به‌طور کامل بر دوش مدعی می‌گذارد (Shams, 2015).

نخستین چالش اثباتی ناشی از عدم تنظیم سند رسمی، اثبات اصل وقوع عقد انتقال منافع است. در مواردی که قرارداد به‌صورت عادی و بدون ثبت رسمی منعقد شده باشد، مدعی ناگزیر است از ادله‌ای نظیر شهادت شهود، امارات قضایی یا اسناد عادی استفاده کند که هر یک از این ادله، از حیث اعتبار و قدرت اقناع، با محدودیت‌های جدی مواجه‌اند. در عمل، اختلاف در مفاد قرارداد، انکار اصل عقد یا تردید در انتساب سند عادی، رسیدگی قضایی را طولانی و پرهزینه می‌کند (Katouzian, 2011).

چالش مهم دیگر، اثبات مدت انتقال منافع است. از آنجا که منافع ماهیتی تدریجی دارند، تعیین دقیق مدت قرارداد، نقش اساسی در شناسایی حقوق و تعهدات طرفین ایفا می‌کند. در قراردادهای عادی، به‌ویژه زمانی که مدت به‌طور دقیق تعیین نشده یا به‌صورت شفاهی توافق شده باشد، اثبات مدت انتقال منافع با دشواری‌های فراوانی همراه است. این مسئله در پرتو قوانین جدید، به‌ویژه در مواردی که انتقال منافع بیش از دو سال تلقی می‌شود، اهمیت مضاعفی پیدا می‌کند (Emami, 2006).

از دیگر چالش‌های اثباتی مهم، تعارض میان سند عادی ناقل منافع و سند رسمی مؤخر یا مقدم است. در چنین مواردی، دارنده سند عادی، برای اثبات تقدم حق خود، با مانع جدی اعتبار سند رسمی مواجه می‌شود؛ چراکه سند رسمی، به دلیل ثبت و اعلام عمومی، از امتیاز قانونی برخوردار است و دادگاه‌ها اصولاً مکلف به ترتیب اثر دادن به آن هستند. این وضعیت، در عمل موجب تضعیف موقعیت اثباتی منتقل‌الیه به موجب سند عادی می‌شود (Khodabakhshi, 2018). عدم تنظیم سند رسمی همچنین موجب بروز مشکل در اثبات قابلیت استناد انتقال منافع در برابر اشخاص ثالث می‌شود. حتی در فرضی که دادگاه، وجود عقد و انتقال منافع را بین طرفین احراز کند، این انتقال لزوماً در برابر اشخاص ثالث، از جمله خریدار رسمی ملک یا منتقل‌الیه رسمی منافع، قابل استناد نخواهد بود. این امر، به‌ویژه در دعاوی خلع ید، تخلیه یا الزام به تنظیم سند رسمی، به‌عنوان یکی از گره‌های اصلی اثباتی مطرح می‌شود (Kazemi, 2023). چالش دیگر، محدودیت‌های قانونی در پذیرش دعاوی مبتنی بر اسناد عادی است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با پیش‌بینی ضمانت اجراهایی نظیر عدم قابلیت استماع دعاوی مبتنی بر معاملات ثبت‌نشده، عملاً دامنه استفاده از اسناد عادی در فرآیند اثبات را به‌شدت محدود کرده است. در نتیجه، حتی اگر انتقال منافع به‌طور واقعی صورت گرفته باشد، فقدان سند رسمی می‌تواند مانع از طرح یا استماع دعوا در مراجع قضایی شود (Eisa-Zadeh, 2020). عدم تنظیم سند رسمی، زمینه‌ساز تفسیرهای متفاوت و گاه متعارض در رویه قضایی شده است. برخی محاکم، با تأکید بر اصل صحت و آزادی قراردادهای عادی ترتیب اثر می‌دهند، در حالی که برخی دیگر، با استناد به سیاست‌های تقنینی جدید و حمایت از نظم ثبتی، از پذیرش ادعاهای مبتنی بر اسناد عادی خودداری می‌کنند. این ناهمگونی رویه، خود یکی از مهم‌ترین چالش‌های اثباتی در حوزه انتقال منافع اموال غیرمنقول به شمار می‌آید.

تعارض سند رسمی و سند عادی در دعاوی انتقال منافع اموال غیرمنقول

در دعاوی مرتبط با انتقال منافع اموال غیرمنقول، یکی از پیچیده‌ترین و در عین حال شایع‌ترین مسائل عملی، تعارض میان اسناد رسمی و اسناد عادی است. این تعارض غالباً در شرایطی بروز می‌یابد که منافع ملک، اعم از اجاره، سرقفلی، حق انتفاع یا حق کسب و پیشه، به موجب سند عادی منتقل شده و متعاقباً مالک رسمی یا شخص ثالثی با استناد به سند رسمی، ادعایی معارض با حقوق منتقل‌الیه مطرح می‌نماید. چنین وضعیتی، دادگاه‌ها را با چالش جدی در تشخیص اعتبار ادله، تعیین اولویت حقوقی و اعمال قواعد اثباتی مواجه می‌سازد (Katouzian, 2011). مطابق نظام حقوقی ایران، سند رسمی از امتیاز ویژه‌ای در اثبات برخوردار است و به موجب مواد ۱۲۸۷ و ۱۲۹۲ قانون مدنی، مفاد آن نسبت به طرفین و اشخاص ثالث معتبر بوده و جز در موارد ادعای جعل یا بی‌اعتباری قانونی، قابل انکار و تردید نیست (Emami, 2006). در مقابل، سند عادی فاقد چنین جایگاهی است و اعتبار آن منوط به احراز انتساب و پذیرش اصالت از سوی طرف مقابل یا اثبات آن از طریق سایر ادله می‌باشد. همین تفاوت بنیادین، در دعاوی انتقال منافع، زمینه‌ساز تعارضات متعدد شده است؛ به‌ویژه در مواردی که انتقال منافع پیش از تنظیم سند رسمی یا بدون ثبت رسمی انجام پذیرفته است (Jafari Langroudi, 2012). در رویه قضایی، اصل بر تقدم و اعتبار سند رسمی است، اما این اصل به‌صورت مطلق اعمال نمی‌شود. دادگاه‌ها در رسیدگی به دعاوی مربوط به انتقال منافع، ناگزیرند علاوه

بر توجه به شکل سند، به ماهیت رابطه حقوقی طرفین، زمان تحقق انتقال منافع، اوضاع و احوال حاکم بر قرارداد و قرائن موجود نیز توجه نمایند. به همین دلیل، در مواردی مشاهده می‌شود که علی‌رغم وجود سند رسمی مالکیت، دادگاه با احراز سبق انتقال منافع به موجب سند عادی معتبر و اجرای عملی آن، حقوق منتقل‌الیه را شایسته حمایت دانسته است (Shams, 2015). تعارض میان سند رسمی و سند عادی در این حوزه، به‌ویژه زمانی تشدید می‌شود که مالک رسمی، پس از انتقال منافع به موجب سند عادی، اقدام به انتقال عین یا تنظیم سند رسمی به نفع شخص ثالث نماید. در چنین فرضی، شخص ثالث غالباً با استناد به سند رسمی خود، منکر حقوق منتقل‌الیه منافع می‌شود و این پرسش اساسی مطرح می‌گردد که آیا سند رسمی می‌تواند حقوق ناشی از انتقال پیشین منافع را زایل سازد یا خیر. پاسخ دادگاه‌ها به این پرسش، یکسان نبوده و بسته به احراز سوءنیت یا حسن‌نیت اشخاص، تقدم زمانی انتقال منافع و میزان اطلاع شخص ثالث از قرارداد عادی، متفاوت بوده است (Kazemi, 2019).

تعارض سند رسمی و سند عادی در دعاوی انتقال منافع، ناشی از عدم تفکیک دقیق میان «مالکیت عین» و «حقوق تبعی و منافع» در عمل قضایی است. در حالی که سند رسمی مالکیت، ناظر به عین ملک است، انتقال منافع می‌تواند مستقل از انتقال عین و حتی پیش از آن تحقق یابد. بی‌توجهی به این تمایز، موجب می‌شود که در برخی آرای قضایی، صرف وجود سند رسمی مالکیت، به‌عنوان دلیل کافی برای نفی حقوق ناشی از انتقال منافع تلقی گردد، حال آنکه چنین رویکردی با اصول حاکم بر آزادی قراردادها و قاعده لزوم احترام به تعهدات خصوصی سازگار نیست (Emami, 2006).

یکی از مهم‌ترین آثار تنظیم سند رسمی در انتقال منافع، تسهیل امر اثبات در دعاوی است. سند رسمی، به موجب مقررات قانونی، از اعتبار اثباتی بالایی برخوردار بوده و دارنده آن در طرح دعوی، با دشواری‌های کمتری در اثبات حق خود مواجه است؛ در حالی که انتقال منافع بر اساس اسناد عادی، غالباً مستلزم اقامه ادله متعدد، استماع شهادت شهود و ورود در فرآیندهای پیچیده اثباتی است که اطلاع دادرسی و افزایش هزینه‌های دادرسی را در پی دارد. از منظر نحوه طرح دعوی، تفاوت میان معاملات ثبت‌شده و ثبت‌نشده، آثار قابل توجهی بر قابلیت استماع دعوا، نوع خواسته و مسیر رسیدگی قضایی دارد. در مواردی که انتقال منافع به موجب سند رسمی صورت گرفته باشد، ذی‌نفع می‌تواند با استناد مستقیم به سند، نسبت به طرح دعوی الزام به ایفای تعهد، تخلیه یا مطالبه منافع اقدام نماید؛ حال آنکه در فرض وجود سند عادی، طرح دعوی غالباً با ایرادات شکلی، از جمله ایراد عدم قابلیت استماع یا عدم احراز سمت، مواجه می‌شود. تعارض سند رسمی و سند عادی در دعاوی انتقال منافع اموال غیرمنقول، یکی از مهم‌ترین چالش‌های اثباتی این حوزه محسوب می‌شود که ریشه در ضعف نظام ثبت، رواج معاملات عادی و عدم وحدت رویه قضایی دارد. حل این تعارض مستلزم رویکردی تلفیقی است که ضمن حفظ جایگاه سند رسمی به‌عنوان ابزار تحقق نظم عمومی و امنیت حقوقی، از حقوق مکتسبه اشخاصی که منافع ملک را به‌صورت مشروع و پیشین تحصیل کرده‌اند نیز حمایت نماید؛ امری که تنها از طریق تحلیل دقیق اوضاع و احوال هر پرونده و پرهیز از نگاه صرفاً شکلی به اسناد امکان‌پذیر خواهد بود.

بررسی رویه قضایی دادگاه‌ها در دعاوی انتقال منافع اموال غیرمنقول

رویه قضایی دادگاه‌های ایران در دعاوی مربوط به انتقال منافع اموال غیرمنقول، نقش تعیین‌کننده‌ای در تفسیر و اجرای قواعد قانونی ایفا می‌کند؛ به‌ویژه در مواردی که انتقال منافع بدون تنظیم سند رسمی یا به‌وسیله سند عادی انجام شده و متعاقباً اختلاف میان طرفین یا اشخاص ثالث مطرح می‌شود. بررسی آرای محاکم نشان می‌دهد که دادگاه‌ها در این حوزه با نوعی نوسان و عدم وحدت رویه مواجه‌اند که ریشه در تعارض میان قواعد شکلی ثبت و اصول ماهوی حقوق قراردادها دارد (Shams, 2015). در بخش قابل توجهی از آرای صادره، دادگاه‌ها با

تأکید بر اعتبار و امتیاز اثباتی سند رسمی، حقوق ناشی از انتقال منافع به موجب سند عادی را در برابر دارنده سند رسمی غیرقابل استناد دانسته‌اند. این رویکرد مبتنی بر این استدلال است که سند رسمی، به‌عنوان دلیل کامل، از حمایت قانونگذار برخوردار بوده و پذیرش آثار حقوقی گسترده برای اسناد عادی، موجب تزلزل امنیت معاملات و بی‌اعتباری نظام ثبت می‌شود (Jafari Langroudi, 2012). در این دسته از آراء، دادگاه‌ها غالباً بدون ورود عمیق به ماهیت رابطه قراردادی، صرف تقدیم و اعتبار سند رسمی را ملاک رأی خود قرار داده‌اند (Khodabakhshi, 2018). در مقابل، بررسی برخی دیگر از آرای محاکم، به‌ویژه در دعاوی اجاره و انتقال منافع، نشان می‌دهد که دادگاه‌ها در مواردی با رویکردی ماهوی و واقع‌گرایانه، انتقال منافع به موجب سند عادی را معتبر شناخته‌اند؛ مشروط بر آنکه سبق زمانی قرارداد، تصرف عملی منتقل‌الیه و قصد واقعی طرفین احراز شود. در این رویکرد، دادگاه‌ها میان مالکیت عین و حق انتفاع یا منافع تفکیک قائل شده و بر این باورند که سند رسمی مالکیت، لزوماً نافی حقوق مکتسبه ناشی از انتقال پیشین منافع نیست (Emami, 2006). نکته قابل توجه در رویه قضایی آن است که عنصر حسن‌نیت یا سوءنیت اشخاص ثالث نقش پررنگی در تصمیم‌گیری دادگاه‌ها ایفا می‌کند. در مواردی که احراز شود دارنده سند رسمی مؤخر، از انتقال قبلی منافع به موجب سند عادی آگاه بوده است، برخی دادگاه‌ها از حمایت مطلق از سند رسمی خودداری کرده و حقوق منتقل‌الیه منافع را مقدم دانسته‌اند. این رویکرد مبتنی بر اصل منع سوءاستفاده از حق و قاعده لاضرر است که به تدریج در آرای قضایی انعکاس یافته است (Katouzian, 2009). در رویه دیوان عالی کشور نیز، هرچند اصل بر حمایت از اسناد رسمی است، اما در برخی آراء وحدت رویه و نظریات مشورتی، به‌طور ضمنی بر لزوم توجه به واقعیت‌های معاملاتی و حقوق مکتسبه اشخاص تأکید شده است. این امر نشان می‌دهد که حتی عالی‌ترین مرجع قضایی نیز به پیچیدگی روابط حقوقی ناشی از انتقال منافع و محدودیت‌های نگاه صرفاً شکلی واقف است.

سیاست تقنینی الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

قانونگذار در ایران با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، سیاستی روشن در جهت تضمین امنیت حقوقی، شفافیت معاملاتی و جلوگیری از اختلافات و دعاوی احتمالی اتخاذ کرده است. هدف اصلی این قانون، تأمین اعتبار و امتیاز اثباتی اسناد رسمی نسبت به اسناد عادی و کاهش مخاطرات ناشی از معاملات غیررسمی یا ثبت‌نشده عنوان شده است (Eshaghian, 2019). یکی از ارکان مهم این سیاست، پیش‌بینی ضرورت ثبت رسمی کلیه معاملات انتقال مالکیت و انتقال منافع بیش از دو سال است. به موجب ماده ۱۰ قانون، اشخاص فاقد سند رسمی موظف‌اند برای انتقال منافع، اقدام به ثبت در سامانه موضوع ماده ۱۰ نمایند؛ در غیر این صورت، ادعای حقوقی آن‌ها فاقد اعتبار و غیرقابل استماع خواهد بود (Eisa-Zadeh, 2020). این رویه قانونی، تأکید بر اولویت سند رسمی و ضرورت توجه به ثبت رسمی برای تضمین حقوق اشخاص ثالث دارد (Faramarzpour, 2009). سیاست قانونگذار همچنین در مواجهه با سند عادی و معاملات ثبت‌نشده به صورتی هوشمندانه طراحی شده است. متن قانون اولیه مجلس شورای اسلامی، صراحتاً بطلان قراردادهای ثبت‌نشده را پیش‌بینی کرده بود، اما در نهایت با مصلحت‌اندیشی مجمع تشخیص مصلحت نظام، عبارت «غیرقابل استماع بودن» جایگزین شد (Hashemi et al., 2020). این تغییر نشان‌دهنده رویکرد قانونگذار به حفظ امکان احقاق حقوق در چارچوب قانونی و جلوگیری از ورود مستقیم به ماهیت قراردادهاست، بدون آنکه به‌طور مطلق عقد را باطل اعلام کند (Hashemi, 2020). علاوه بر این، قانونگذار در سیاست تقنینی خود، توجه ویژه‌ای به زمان تحقق معاملات و حقوق مکتسبه قبل از راه‌اندازی سامانه الکترونیک ثبت داشته است. بر اساس آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰، ادعای مالکیت منافع بیش از دو سال که قبل از راه‌اندازی سامانه محقق شده است، باید در سامانه ثبت گردد و ضمانت اجرای ماده یک،

حداکثر یک سال پس از راهاندازی سامانه اعمال می‌شود (Eisa-Zadeh, 2020). این تدبیر قانونی نشان‌دهنده توازن میان امنیت حقوقی و حفظ حقوق اشخاصی است که پیش از اعمال قانون اقدام کرده‌اند. سیاست تقنینی الزام به ثبت رسمی معاملات، با هدف تثبیت مالکیت قانونی، کاهش دعاوی قضایی، جلوگیری از جعل و سوءاستفاده، و ایجاد شفافیت در بازار معاملات غیرمنقول تدوین شده است (Amini & et al., 2021). این رویکرد، با محوریت سند رسمی به‌عنوان مبنای معتبر اثبات و مبنای حق مالکیت، از پراکندگی و عدم قطعیت در دعاوی حقوقی جلوگیری می‌کند و امنیت قضایی و اقتصادی را تقویت می‌نماید.

ابهامات و ضمانت اجرای قانون الزام به تنظیم سند رسمی اموال غیرمنقول

یکی از مهم‌ترین موضوعات مورد بحث در قانون الزام به تنظیم سند رسمی اموال غیرمنقول، تعیین مدت دو سال برای اعتبار اسناد عادی و جایگاه آن‌ها در مواجهه با اسناد رسمی است. فرض کنید شخصی ملکی را به مدت دو سال به‌صورت عادی اجاره دهد یا هر عقدی که مفید انتقال منافع باشد، و همان ملک را پس از آن با سند رسمی به مدت پنج سال به شخص دیگری اجاره دهد. در این حالت، تعارضی میان سند عادی و سند رسمی به وجود می‌آید و مسئله اصلی این است که کدام سند از اعتبار قانونی برخوردار است (Iranian Notaries, 2023). دیدگاه اول معتقد است که فلسفه و هدف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و همچنین ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، که اسناد عادی را تنها میان طرفین معتبر می‌داند، نشان می‌دهد که اسناد عادی در برابر اشخاص ثالث فاقد اعتبار هستند و تنها سند رسمی معتبر است. به همین دلیل، حتی اگر قرارداد دوم مؤخر باشد، باز هم سند رسمی اعتبار قانونی دارد و سند عادی فاقد اثر است (Eshaghian, 2019). دیدگاه دوم این است که قانونگذار قراردادهای عادی تا مدت دو سال را به رسمیت شناخته و مورد تأیید قرار داده است. بر اساس ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، اگر دادگاه مشروعیت قراردادی را احراز کند، قرارداد با سند عادی دارای اعتبار کامل قانونی است و طرف مقابل می‌تواند ابطال آن را درخواست کند (Eslami et al., 2018).

دیدگاه سوم، که کمتر مورد توجه قرار گرفته است، بر نظریه عدم وجود قراردادهایی مبتنی بر سند عادی و بدون ثبت رسمی تأکید دارد. به این معنا که معاملات با سند عادی که مستند به مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، در سامانه ثبت رسمی ثبت نشده‌اند، در عمل از منظر حقوقی موجودیت ندارند و ضمانت اجرای آن در محاکم باید تأیید بطلان چنین قراردادهایی باشد. در این شرایط، ثمن و منافع املاک در دست طرفین مستحق‌الغیر است و احکام مربوط به آن جاری خواهد شد (Hashemi, 2020).

نقدی که بر این نظریه وارد است، این است که قانونگذار هر گونه ایجاب و قبول از طریق غیرسند رسمی، مانند صلح‌نامه عادی، هبه‌نامه یا مکاتبات تلفنی را فاقد اعتبار دانسته است. بنابراین، بی‌اعتباری اسناد تنها محدود به سند نیست، بلکه عقد موجود در دل سند نیز بی‌اعتبار تلقی می‌شود. به عبارت دیگر، عقدی که انتقال منافع در آن صورت گرفته، اگر در مبیعه‌نامه یا سند عادی منعقد شده باشد، به دلیل عدم ثبت رسمی، نمی‌تواند معتبر باشد (Hashemi et al., 2020).

اراده قانونگذار در خصوص معاملات ثبت‌نشده در سامانه الکترونیک

یکی دیگر از موضوعات مهم، حکم معاملات ثبت‌نشده در سامانه ثبت الکترونیک اسناد است. متن اولیه مصوب مجلس، صراحتاً بطلان قراردادهای ثبت‌نشده را پیش‌بینی کرده بود، اما با مصلحت‌اندیشی مجمع تشخیص مصلحت نظام، عبارت «غیرقابل استماع بودن» جایگزین شد. بدین ترتیب، این اسناد در مراجع قضایی و شبه‌قضایی فاقد اعتبار هستند، اما قانونگذار قصد نداشته است به ماهیت قراردادهای ثبت‌نشده ورود کند (Hashemi, 2020).

اشخاص فاقد سند رسمی و تکالیف آن‌ها

ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، تکالیفی را بر عهده اشخاص فاقد سند رسمی قرار داده است. مطابق ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰، اشخاصی که مشمول ثبت رسمی نباشند، فاقد سند رسمی هستند و نمی‌توانند بدون ثبت، ادعای مالکیت منافع بیش از دو سال را اثبات کنند (Eisa-Zadeh, 2020).

علاوه بر این، ضمانت اجرای ماده یک قانون، یک سال پس از راه‌اندازی سامانه ثبت اعمال می‌شود. بنابراین، تا قبل از این موعد، امکان انجام معاملات عادی وجود دارد، مگر آنکه مشمول تبصره‌های مربوط به ماده ۱ باشد. همچنین آیین‌نامه ماده ۱۰، معاملات تحقق‌یافته در بازه زمانی پیش از راه‌اندازی سامانه را نیز مشمول ثبت ادعا نموده است و برای اثبات مالکیت می‌توان از مستندات و اماراتی مانند قولنامه، هبه‌نامه یا نسق‌های زارعانه استفاده کرد (Iranian Notaries, 2023).

تحلیل حقوقی و رویه قضایی نشان می‌دهد که قانونگذار با سیاستی هوشمندانه، اولویت را به اسناد رسمی داده و اسناد عادی را صرفاً برای مدت محدود و تحت شرایط خاص به رسمیت شناخته است. هم‌زمان، ضمانت اجرای ثبت در سامانه و الزام قانونی، امکان شفافیت، امنیت حقوقی و کاهش دعاوی را فراهم می‌آورد و رویه قضایی نیز به این سیاست تقنینی توجه ویژه دارد (Eshaghian, 2019; Iranian Notaries, 2023).

نتیجه‌گیری

یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که انتقال منافع اموال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی، به‌طور ساختاری با ناامنی حقوقی، افزایش دعاوی و پیچیدگی‌های اثباتی همراه است. سند رسمی، به‌عنوان ابزار اصلی تضمین امنیت و اطمینان حقوقی، نقش تعیین‌کننده‌ای در سهولت اثبات، کاهش تعارضات و حمایت از حقوق اشخاص ثالث ایفا می‌کند؛ در حالی که اسناد عادی، به دلیل محدودیت در قابلیت استناد و ضعف در ضمانت اجرا، زمینه‌ساز اختلافات گسترده و اطاله دادرسی هستند. بررسی قوانین و رویه قضایی نشان می‌دهد که انتقال منافع اموال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی، با چالش‌های جدی حقوقی مواجه است و ایجاد ابهامات در تعیین مالکیت و مشروعیت معاملات را به همراه دارد. اسناد رسمی، به‌عنوان مبنای معتبر حقوقی، از اعتبار قانونی کامل برخوردارند و تضمین‌کننده امنیت حقوقی طرفین و اشخاص ثالث هستند، در حالی که اسناد عادی تنها در محدوده زمانی مشخص و میان طرفین معتبرند و قابلیت استناد محدود دارند. تحلیل موارد مختلف حاکی است که نبود شفافیت در قوانین و رویه قضایی، تعارض بین اسناد رسمی و عادی، و عدم ثبت معاملات در سامانه الکترونیک، منجر به افزایش دعاوی و پیچیدگی‌های اثباتی شده است. همچنین، قانونگذار با استفاده از عبارت «غیرقابل استماع بودن» به جای «باطل بودن»، تلاش کرده است تا از تنش‌های حقوقی جلوگیری کند، اما این تغییر واژه، زمینه‌ای برای اختلاف نظر حقوقی و چالش‌های قضایی فراهم آورده است. از سوی دیگر، سیاست تقنینی الزام به ثبت رسمی معاملات، نشان‌دهنده اراده قانونگذار برای حفظ شفافیت، امنیت حقوقی و کاهش اختلافات در انتقال منافع اموال غیرمنقول است. با این وجود، اجرای ناقص قوانین و فقدان آگاهی عمومی، مانع تحقق کامل اهداف این سیاست شده است. دستاورد اصلی این پژوهش، تبیین این نکته است که ۱- قراردادهای انتقال منافع اموال غیرمنقول حتماً باید به ثبت برسند. ۲- و از طرفی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس و ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام، نه صرفاً یک تغییر شکلی، بلکه تحولی ماهوی در نظام اثبات دعاوی مربوط به انتقال منافع ایجاد کرده است. ۳- در خصوص اشخاص فاقد سند رسمی مالکیت منافع بیش از دو سال که در قانون مطروحه به‌صورت حصری مقرر شده است، ملزم به بارگذاری اسناد عادی خود در سامانه ساماندهی

هستند. این اقدام به منظور فراهم کردن شرایط و مقدمات صدور سند مالکیت برای آن‌ها صورت می‌گیرد. ۴- در گام بعدی، جهت تضمین امنیت حقوقی اشخاص فاقد سند رسمی، برای اینکه مالکیت قانونی این افراد تضمین گردد، بر این عقیده‌ام که حصر مالکیت منافع صرفاً بیش از دو سال در اصلاحات احتمالی این قانون شکسته شود و مالکیت منافع با هر محدوده زمانی جهت بارگذاری در سامانه به ثبت برسد. این قانون با تقویت جایگاه سند رسمی و محدودسازی آثار حقوقی اسناد عادی، زمینه ارتقای امنیت حقوقی، افزایش شفافیت معاملاتی و کاهش تعارضات اثباتی را فراهم می‌سازد. تحلیل انجام‌شده نشان می‌دهد که رویکرد قانونگذار، در صورت اجرای صحیح، می‌تواند به کاهش چشمگیر دعاوی ناشی از تعارض اسناد و تسهیل رسیدگی قضایی منجر شود. ۵- از منظر تحلیلی، نتایج پژوهش حاکی از آن است که استفاده از مفهوم «غیرقابل استماع بودن دعوا» به جای تصریح به بطلان معاملات ثبت‌نشده، اگرچه با هدف مدیریت گذار تقنینی صورت گرفته است، اما در عمل موجب استمرار ابهام، اختلاف رویه قضایی و تضعیف قطعیت حقوقی شده است. بر این اساس، یکی از نتایج مهم این پژوهش، ضرورت تفسیر مضیق این مفهوم و حرکت به سمت شفاف‌سازی ضمانت اجراها در راستای اهداف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات است. این پژوهش نشان می‌دهد که سیاست تقنینی جدید، در صورت همراهی با وحدت رویه قضایی، آموزش عمومی و تکمیل سامانه‌های ثبت الکترونیک، می‌تواند به‌عنوان راهکاری مؤثر برای ارتقای امنیت قضایی، حمایت از حقوق اشخاص ثالث و کاهش چالش‌های اثباتی انتقال منافع اموال غیرمنقول عمل کند. این نتیجه، به‌عنوان دستاورد علمی پژوهش، می‌تواند مبنایی برای اصلاح رویه‌ها و تصمیم‌گیری‌های قضایی در دعاوی مرتبط با انتقال منافع قرار گیرد.

چالش‌ها

تعارض سند رسمی و سند عادی: زمانی که یک ملک هم‌زمان با سند رسمی و سند عادی به افراد مختلف واگذار شود، تعیین اعتبار و مشروعیت سند عادی با مشکلات جدی مواجه است.

عدم ثبت معاملات پیش از سامانه الکترونیک: بسیاری از مالکیت‌ها و انتقال منافع بیش از دو سال، قبل از ایجاد سامانه ثبت نشده‌اند و ثبت این موارد پس از راه‌اندازی سامانه با پیچیدگی‌های حقوقی همراه است.

ابهام در ماهیت عقد و ضمانت اجرا: استفاده از عبارت «غیرقابل استماع بودن» به جای بطلان، موجب اختلاف نظر در قضات و دفاتر اسناد رسمی درباره اعتبار معاملات عادی شده است.

عدم آگاهی عمومی و قضایی: مردم و حتی برخی مراجع قضایی از الزامات ثبت رسمی و آثار قانونی آن اطلاع کافی ندارند، که باعث افزایش دعاوی و اختلافات می‌شود.

مشکل اثبات مالکیت و انتقال منافع: اسناد عادی فاقد ضمانت اجرای کافی هستند و اثبات مالکیت منافع برای افراد بدون سند رسمی دشوار است.

راهکارها

تکمیل و توسعه سامانه ثبت الکترونیک: ایجاد سامانه جامع و کامل برای ثبت معاملات اموال غیرمنقول و فراهم کردن امکان ثبت تمام قراردادهای و اسناد.

آموزش حقوقی و اطلاع‌رسانی عمومی: برگزاری دوره‌های آموزشی برای مردم، دفاتر اسناد رسمی و مراجع قضایی درباره الزامات ثبت رسمی و اثرات قانونی آن.

اصلاح آیین‌نامه‌ها و قوانین: شفاف‌سازی ضمانت اجراها و تعیین وضعیت حقوقی اسناد عادی و رسمی به‌طور واضح برای کاهش ابهامات. ایجاد وحدت رویه قضایی: هماهنگی بین دادگاه‌ها و ارائه دستورالعمل‌های یکنواخت برای رسیدگی به دعاوی مرتبط با سند رسمی و سند عادی.

لزوم ثبت مالکیت منافع بلندمدت: اعمال الزام برای ثبت کلیه انتقال منافع بیش از دو سال، حتی برای قراردادهای پیش از راه‌اندازی سامانه، تا مالکیت قانونی تضمین شود.

تسهیل مراحل صدور سند رسمی: کاهش پیچیدگی‌های اداری و تسریع در صدور سند رسمی برای افزایش تمایل افراد به ثبت معاملات.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

حامی مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

EXTENDED SUMMARY

The legal regime governing immovable property occupies a central position in private law because it is directly connected with economic security, public order, transactional stability, and judicial certainty. Within this regime, the transfer of benefits of immovable property through lease, settlement of benefits, usufruct, and similar contractual arrangements constitutes one of the most frequent forms of legal and economic exploitation of real estate. Although such transactions do not transfer ownership of the corpus of the property, they create significant proprietary and contractual effects for the transferee and often become the subject of disputes before courts. In Iranian law, the transfer of property benefits has traditionally been analyzed through the general principle of consensual contracts, according to which the mere meeting of offer and acceptance is sufficient for the formation of a contract unless the law requires a special form. However, immovable property has always been treated with greater legal sensitivity because of its relation to the registration system, the publicity of rights, and third-party reliance. Therefore, the increasing use of ordinary deeds in transactions involving immovable-property benefits has generated serious evidentiary problems, especially where such deeds conflict with official deeds or where third parties rely on registered titles. The core legal problem is that ordinary deeds may establish a relationship between the parties, but their evidentiary and opposability value against third parties is limited and contested. This has led to an increase in claims concerning proof of ownership of benefits, priority of contracts, validity of ordinary deeds, and enforceability of unregistered transfers. The present study examines these issues through a descriptive-analytical method and seeks to clarify how the execution or non-execution of official deeds affects legal security, ease of proof, procedural admissibility, and the enforceability of transferred benefits against third parties (Katouzian, 2009; Khodabakhshi, 2018; Safaei & Hosseini, 2020).

The theoretical foundation of the study rests on the legal nature of immovable-property benefits and the distinction between ownership of the corpus and ownership of benefits. In Iranian civil law, property is divided into movable and immovable property, and this classification affects jurisdiction, transaction formalities, modes of proof, and registration obligations. Although benefit is not a

corporeal object and comes into existence gradually over time, it is legally recognized as a valuable incorporeal asset that may be owned, transferred, waived, and subjected to contractual obligations. In a lease contract, for example, the lessee becomes the owner of the benefits of the leased property, not merely a holder of a personal permission to use it. This distinction is essential because the transfer of benefits may produce legal effects independent from ownership of the corpus, particularly where the owner subsequently transfers the property or its benefits to another person. Nevertheless, the practical enforceability of such transferred benefits depends heavily on the form and evidentiary strength of the instrument by which the transfer was made. Official deeds enjoy a privileged evidentiary position because they are prepared by a competent official authority in accordance with statutory formalities, whereas ordinary deeds lack such formal guarantees and are therefore more vulnerable to denial, challenge, and evidentiary contestation. This difference becomes especially decisive when the transferee of benefits under an ordinary deed confronts a registered owner, a subsequent transferee, or another holder of an official deed. Thus, the study emphasizes that the transfer of benefits must be examined not only as a contractual act but also as a legal event situated within the registration system and the broader policy of protecting transactional certainty (Barikloo, 2015; Emami, 2006; Jafari Langroudi, 2012; Jafari Langroudi, 2007; Katouzian, 2011).

The findings indicate that the official deed performs a dual function in the transfer of benefits of immovable property: it is both a means of proving the existence and content of the transaction and a mechanism for ensuring its enforceability against third parties and public authorities. In the current Iranian legal order, the official deed is no longer merely an evidentiary instrument; rather, recent legislative developments have moved toward making official registration a decisive condition for the effective legal recognition of certain immovable-property transactions, particularly transfers of benefits exceeding two years. The Law on the Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions reflects a clear legislative policy aimed at strengthening official deeds, reducing reliance on ordinary deeds, preventing conflicting transactions, and improving transparency in the real-estate market. Under this policy, unregistered transactions and ordinary deeds may face serious procedural consequences, including the non-admissibility of related claims before judicial and quasi-judicial authorities. However, the law's use of the concept of "non-admissibility of the claim" rather than the explicit invalidity of the unregistered transaction has created interpretive ambiguity. Some legal analyses treat this formulation as a procedural sanction that restricts judicial enforcement without necessarily destroying the substantive contract, while others view the severity of the sanction as functionally equivalent to denying legal effect to unregistered transactions. This ambiguity is particularly important in cases involving long-term benefits, because the absence of official registration may prevent the claimant from obtaining effective judicial protection even if the transfer occurred in fact (Andalib & Alidoost, 2020; Eisa-Zadeh, 2020; Hashemi, 2020; Hashemi et al., 2020; Mirzanejad Jouybari, 2016).

A major evidentiary challenge identified in the study concerns the conflict between official and ordinary deeds in claims involving the transfer of benefits. Such conflicts commonly arise where the benefits of a property have first been transferred by ordinary deed, and the owner later transfers the corpus or the benefits to another person by official deed. In these cases, courts must determine whether the prior ordinary transfer can be asserted against the holder of the official deed. The general tendency of the registration system is to protect official deeds because they provide publicity, reliability, and transactional certainty; however, judicial practice has not been entirely uniform. Some courts give decisive priority to official deeds and refuse to recognize the effects of ordinary deeds against third parties, especially where recognition of such deeds would undermine the public

credibility of the registration system. Other courts adopt a more substantive and fact-sensitive approach, considering the chronological priority of the transfer, actual possession, the real intention of the parties, and the good faith or bad faith of the subsequent official transferee. This divergence demonstrates that Iranian judicial practice remains divided between formal registration logic and substantive contractual justice. The problem is intensified by the insufficient distinction, in some decisions, between ownership of the corpus and ownership of benefits. A registered deed of ownership over the corpus should not automatically negate previously transferred benefits if those benefits were lawfully created and practically exercised; yet, without official registration, the holder of such benefits faces a weakened evidentiary position and significant procedural obstacles (Kazemi, 2019, 2023; Khodabakhshi, 2010, 2018; Shams, 2015).

The study further shows that the policy of mandatory official registration is designed to reduce forgery, fraud, conflicting transactions, unnecessary litigation, and uncertainty in the real-estate market. By requiring the official registration of transactions concerning immovable property and long-term transfers of benefits, the legislature seeks to create a unified and reliable legal infrastructure for identifying rights, protecting third parties, and simplifying judicial proof. The establishment of an electronic registration system for persons lacking official deeds is particularly significant. Under this framework, individuals who claim ownership of benefits exceeding two years must upload and organize their ordinary documents within the designated system so that the conditions for issuing official ownership documents may be prepared. Nevertheless, the study criticizes the restrictive focus on benefits exceeding two years and argues that this limitation may leave many legitimate holders of shorter-term benefits outside the protective framework of registration. A more coherent and rights-protective approach would allow the registration of ownership of benefits regardless of temporal scope, thereby preventing future disputes and securing the legal position of individuals who lack official deeds. At the same time, the success of the new registration policy depends on legislative clarity, judicial consistency, public awareness, and administrative efficiency. If the law remains ambiguous or if courts continue to interpret its sanctions inconsistently, the goal of strengthening legal security may not be fully achieved (Amini & et al., 2021; Eshaghian, 2019; Eslami et al., 2018; Faramarzpour, 2009; Iranian Notaries, 2023).

In conclusion, the transfer of benefits of immovable property without an official deed creates structural insecurity in legal relations, increases evidentiary complexity, and exposes parties to disputes concerning validity, priority, enforceability, and judicial admissibility. The study concludes that official registration should be regarded as the principal mechanism for protecting legal certainty in this field, not merely as a formal administrative requirement. The Law on the Mandatory Official Registration of Immovable Property Transactions represents a substantive transformation in the evidentiary regime governing immovable-property benefits because it restricts the legal effects of ordinary deeds and places official registration at the center of judicial recognition. However, the continued use of ambiguous sanctions such as non-admissibility, rather than a clear statement of the substantive status of unregistered transactions, may prolong interpretive disagreement and inconsistent judicial outcomes. Therefore, legislative reform should clarify the legal consequences of non-registration, judicial authorities should move toward a unified approach in conflicts between official and ordinary deeds, and the electronic registration system should be expanded to cover ownership of benefits in all temporal ranges, not only benefits exceeding two years. Public legal education, training for notarial offices and courts, simplification of official registration procedures, and accelerated issuance of official deeds are also necessary to ensure the practical effectiveness of the new system. Ultimately, strengthening official registration while preserving legitimately acquired

rights can reduce evidentiary conflicts, protect third parties, improve transactional transparency, and enhance legal security in the transfer of benefits of immovable property.

References

- Amini, K., & et al. (2021). The Impact of Mandatory Registration of Immovable Property Transactions on Reducing Forgery and Fraud Crimes. *Scientific Quarterly of Karagah*, 15(57).
- Andalib, H., & Alidoost, A. (2020). Manifest Conflict of Official Deeds from the Perspective of Fiqh and Iranian Statutory Law: A Proposal for Amendment of Article 1309 of the Civil Code. *Fiqhi and Usuli Studies*, 6(21), 103-132.
- Barikloo, A. (2015). *Contract Law: Specific Contracts (1)*. Mizan.
- Eisa-Zadeh, B. (2020). *Review of the Bill on Mandatory Registration of Immovable Property Transactions*.
- Emami, S. H. (2006). *Civil Law (Vols. 1-3, 26th ed.)*. Eslamiyeh.
- Eshaghian, R. (2019). The Role of Official Documents in Citizens' Rights. International Conference on Social, Legal, and Cultural Studies,
- Eslami, S. M. H., Ghanavati, J., & Heidari, A. (2018). Interpretation of Article 62 of the Law on Permanent Provisions of the Development Plans of the Country (Enacted January 29, 2017). *Fiqh and Foundations of Islamic Law*, 11(37), 35-58.
- Faramarzpour, Q. (2009). The Role of Official Documents in Judicial Hygiene. *Kanun Journal*, 2(100).
- Hashemi, S. S. (2020). *Series of Sessions on Reviewing and Criticizing the Bill on Mandatory Registration of Immovable Property Transactions*.
- Hashemi, S. S., Mehrabi-Zadeh, A., & Bekeshloo, R. (2020). *Review and Critique of the Bill on Mandatory Registration of Immovable Property Transactions (2nd ed.)*. Judiciary Research Institute.
- Iranian Notaries, A. (2023). *Necessities and Consequences of Enacting the Law on Mandatory Registration of Immovable Property Transactions*. <https://notary-news.ir>
- Jafari Langroudi, M. B. (2012). *Legal Terminology*. Ganj-e Danesh Library Publications.
- Jafari Langroudi, M. J. (2007). *Al-Fariq (Vol. 3 ed.)*. Ganj-e Danesh.
- Katouzian, N. (2004). *Legal Acts: Contract and Unilateral Act (9th ed.)*. Sherkat-e Enteshar.
- Katouzian, N. (2008). *Specific Contracts: Compensatory Transactions and Proprietary Contracts (Vol. 1, 10th ed.)*. Sherkat-e Enteshar.
- Katouzian, N. (2009). *General Rules of Contracts: Concept, Formation, and Validity of Contracts (Vol. 1, 8th ed.)*. Sherkat-e Enteshar.
- Katouzian, N. (2011). *Proof and Means of Proof (Vols. 1-2 ed.)*. Mizan.
- Kazemi, M. (2019). Eviction and Conflict Between Official and Private Deeds: A Critique of Judgment No. 97099722993700410. *Judicial Quarterly*, 19(100), 1-41.
- Kazemi, M. (2023). Claims for Proof of Ownership of Immovable Property in Iranian Judicial Practice: A Critique of Current Practice. *Review and Analysis of Judicial Decisions(4)*, 631-663.
- Khodabakhshi, A. (2010). Another Analysis of Article 22 of the Registration of Deeds and Properties Act. *Judiciary Legal Journal(71)*, 9-39.
- Khodabakhshi, A. (2018). The Enforceability of Private Deeds Against Official Deeds: Judicial Practice and Solutions. *Taali-ye Hoquq*, 4(1), 78-101.
- Mirzanejad Jouybari, A. (2016). A Reflection on Articles 22, 46, 47, and 48 of the Registration Act in Light of the New Opinion of the Guardian Council. *Ra'y Quarterly*, 5(14), 35-73.
- Rahpeyik, H. (2009). *Civil Law: Specific Contracts (1)*. Khorsandi.
- Safae, S. H., & Hosseini, S. A. (2020). *Persons and Property (29th ed.)*. Mizan.
- Shams, A. (2015). *Evidence in Civil Procedure*. Derak.