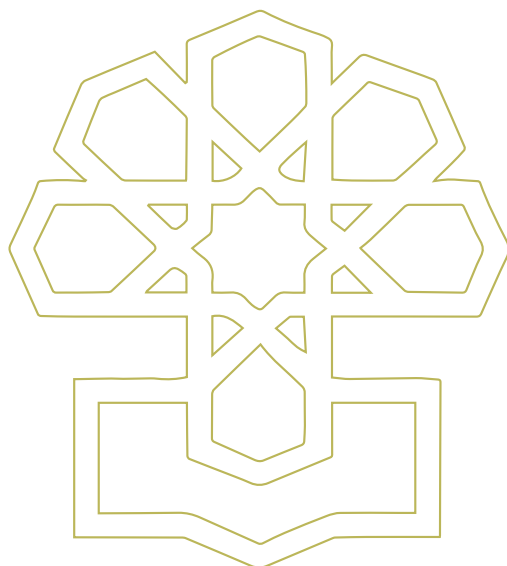




مرکز پژوهش‌های  
مجلس شورای اسلامی



## اظهار نظر کارشناسی درباره: ظرفیت‌های توسعه ثبت رسمی در کشور



سیدسعید هاشمی، محمد شکوری

### چکیده

ثبت رسمی معاملات و املاک، یکی از زیرساخت‌های اساسی برای اعمال حکمرانی و توسعه بهداشت قضایی در کشور است. بر این اساس، توسعه ثبت رسمی علاوه بر اینکه مطابق سیاست‌های کلی نظام و قوانین جاری کشور، یک تکلیف و الزام قانونی محسوب می‌شود، ظرفیت‌های عظیمی را ایجاد می‌نماید که امعان نظر در آن ضروری است. کاهش پرونده‌های قضایی، پیشگیری از بروز جرائم، استحکام مالکیت دولت و اشخاص، ایجاد زمینه برنامه‌ریزی و اعمال حاکمیت برای دولت در حوزه‌های مربوطه از جمله حوزه املاک و اراضی و صیانت از اموال غیرمنقول، از مهم‌ترین دستاوردها و ظرفیت‌هایی است که توسعه ثبت رسمی در کشور ایجاد می‌نماید. لذا توسعه ثبت رسمی و زیرساخت‌های مرتبط با آن از جمله لزوم پیشرفت صد درصدی حدنگار اراضی که از سیاست‌های کلی نظام در برنامه هفتم است؛ با توجه به مزایا و برکات فراوانی که در حوزه نظام حقوقی کشور و نیز برنامه‌ریزی‌ها اقتصادی به ارمغان خواهد آورد، به‌عنوان ظرفیتی کم‌نظیر باید مورد توجه هر سه قوه کشور قرار گیرد.

مشخصات گزارش:



دفتر مطالعات حقوقی

گروه حقوق تجارت

نوع گزارش:

- طرح/لایحه
- راهبردی
- نظارتی
- پیش‌نویس قانونی

شماره مسلسل:

۲۴۰۲۰۵۸۵

تاریخ انتشار:

۱۴۰۴/۱/۲۰



## ۱. مقدمه

سند رسمی به‌عنوان یکی از ابزارهای کلیدی در نظام حقوقی، اقتصادی و اجتماعی کشور، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. تنظیم این اسناد نه تنها موجب تسهیل در انجام معاملات و افزایش امنیت حقوقی می‌شود، بلکه آثار گسترده‌ای در کاهش دعاوی قضایی، افزایش شفافیت اقتصادی و حمایت از حقوق مالکیت دارد. با گسترش استفاده از اسناد رسمی، می‌توان از بسیاری از تخلفات و سوءاستفاده‌های حقوقی جلوگیری کرده و به بهبود کارایی سیستم قضایی و اقتصادی کشور کمک کرد.

این گزارش با هدف بررسی جامع مزایا و فرصت‌های استفاده از اسناد رسمی، به تحلیل ابعاد مختلف حقوقی، اقتصادی و امنیتی آن پرداخته و درنهایت، با استفاده از مدل SOAR، راهکارهای توسعه و بهره‌برداری مؤثرتر از این ابزار را مورد بررسی قرار می‌دهد.

## ۲. متن کامل تحلیل مزایا و امتیازات حاصل از تنظیم سند رسمی

قوانین کشور ما از جمله قانون ثبت اسناد و املاک [۱]، ثبت رسمی اسناد و املاک را به‌عنوان یک تکلیف برای دولت و شهروندان در نظر گرفته است. تنظیم و اعتبار سند رسمی آثار متعددی دارد که علاوه بر افزایش رفاه شهروندان و ایجاد اعتماد در جامعه، نقش مهمی در نظام حقوقی و اقتصادی کشور ایفا می‌کند. این آثار شامل:

### ۲-۱. آثار حقوقی

- **قوه الزام آور بودن سند رسمی:** یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های اسناد رسمی، لازم‌الاجرا بودن آنها بدون نیاز به حکم دادگاه است. این بدان معناست که تعهدات مندرج در سند رسمی، مستقیماً قابل اجرا بوده و نیازی به طی مراحل طولانی دادرسی ندارد. این امر موجب کاهش حجم پرونده‌های قضایی و تسریع در اجرای تعهدات مالی و قراردادی می‌شود.
- **قوه اثباتی سند رسمی و کاهش کار محاکم:** سند رسمی به‌عنوان یک سند معتبر از نظر قانونی، نیازی به اثبات مجدد ندارد. این ویژگی موجب می‌شود که در دعاوی حقوقی، نیاز به ارائه مدارک و شواهد اضافی کاهش یافته و فرایند رسیدگی قضایی ساده‌تر شود. در نتیجه، بار کاری محاکم کاهش یافته و دقت در رسیدگی‌ها افزایش می‌یابد.
- **عدم امکان انکار و تردید:** یکی از مهم‌ترین مزایای اسناد رسمی این است که اشخاص نمی‌توانند مفاد آن را انکار یا تردید کنند، مگر اینکه بتوانند جعلی بودن سند را اثبات نمایند. این موضوع باعث افزایش امنیت حقوقی و جلوگیری از دعاوی بی‌اساس می‌شود.
- **اعتبار تاریخ سند رسمی:** تاریخ درج شده در سند رسمی از اعتبار قانونی برخوردار است و حتی در برابر اشخاص ثالث نیز معتبر می‌باشد. این امر باعث می‌شود که اختلافات مربوط به تقدم و تأخر اسناد کاهش یافته و شفافیت در معاملات حفظ شود.
- **درخواست تأمین خواسته به استناد سند رسمی:** دارندگان اسناد رسمی می‌توانند بدون نیاز به سپردن خسارت احتمالی، درخواست تأمین خواسته کنند. این امر موجب تسریع در رسیدگی‌های حقوقی و جلوگیری از تضییع حقوق طلبکاران می‌شود.
- **تسهیل رویه قضایی:** با افزایش استفاده از اسناد رسمی، دعاوی مرتبط با اثبات مالکیت و معاملات کاهش یافته و رویه قضایی تسهیل خواهد شد. این موضوع موجب کاهش هزینه‌های قضایی و افزایش اعتماد عمومی به سیستم حقوقی می‌شود.

### ۲-۲. آثار اقتصادی

- **افزایش درآمد دولت:** از طریق اخذ مالیات و عوارض از معاملات ثبت شده، دولت می‌تواند منابع مالی پایدار برای



تأمین بودجه‌های عمومی ایجاد کند. ثبت رسمی معاملات موجب شفافیت اقتصادی شده و امکان فرار مالیاتی را کاهش می‌دهد.

○ **افزایش سرمایه‌گذاری و رونق معاملات:** امنیت حقوقی ناشی از تنظیم سند رسمی باعث افزایش تمایل به سرمایه‌گذاری می‌شود. سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی با اطمینان بیشتری اقدام به انجام معاملات می‌کنند و این امر موجب رشد اقتصادی و توسعه بازارهای مالی می‌شود.

○ **اشتغال‌زایی:** دفاتر اسناد رسمی به‌عنوان مراکزی که به ارائه خدمات حقوقی و ثبتی می‌پردازند، می‌توانند فرصت‌های شغلی متعددی ایجاد کنند. علاوه‌براین، افزایش حجم معاملات رسمی، موجب رونق کسب‌وکارهای مرتبط مانند دفاتر وکالت و مشاوره حقوقی می‌شود.

○ **توسعه معاملات:** ایجاد بستری امن برای انجام معاملات بزرگ و کوچک، موجب افزایش اعتماد عمومی به نظام حقوقی کشور شده و از وقوع تخلفات و سوءاستفاده‌های اقتصادی جلوگیری می‌کند.

### ۲-۳. آثار امنیتی

○ **امنیت سرزمینی و ملی:** الزام به ثبت رسمی املاک، امکان انتقال غیرقانونی اموال به اتباع خارجی را کاهش داده و از وقوع تخلفات مرتبط با تملک اراضی ملی جلوگیری می‌کند.

○ **امنیت قضایی:** با کاهش دعاوی مرتبط با مالکیت و معاملات، امنیت قضایی افزایش می‌یابد. اشخاص با اعتماد بیشتری به سیستم حقوقی مراجعه کرده و فرایندهای قضایی کارآمدتر می‌شوند.

### ۲-۴. آثار پیشگیرانه ثبت رسمی

○ **جلوگیری از افزایش پرونده‌های قضایی:** کاهش دعاوی مرتبط با املاک و معاملات، بار محاکم قضایی را کاهش داده و موجب تسریع در فرایندهای رسیدگی می‌شود.

○ **جلوگیری از معامله اموال توقیف شده:** استعلام وضعیت املاک قبل از انجام معاملات موجب جلوگیری از نقل‌وانتقال اموالی می‌شود که در رهن یا توقیف قضایی قرار دارند.

○ **جلوگیری از معاملات معارض:** با ثبت رسمی معاملات، امکان فروش یک ملک به چندین نفر کاهش یافته و از بروز تخلفات ملکی جلوگیری می‌شود.

○ **جلوگیری از معاملات اموال در رهن:** کنترل معاملات املاک دارای وثیقه بانکی، از وقوع مشکلات حقوقی و مالی جلوگیری کرده و امنیت اقتصادی را افزایش می‌دهد.

## ۳. تحلیل مدل SOAR براساس محتوای فوق

### ۳-۱. نقاط قوت

- قابلیت اجرایی فوری اسناد رسمی، بدون نیاز به حکم دادگاه،
- کاهش حجم دعاوی حقوقی و تسریع در اجرای تعهدات،
- اعتبار قانونی و عدم امکان انکار یا تردید در مفاد اسناد رسمی،
- افزایش امنیت حقوقی و جلوگیری از تخلفات ملکی،
- ایجاد شفافیت در معاملات اقتصادی و کاهش فساد مالی.

### ۲-۳. فرصت‌ها

- امکان توسعه دولت الکترونیک و ثبت اسناد دیجیتال برای کاهش بوروکراسی اداری،
- افزایش بهره‌وری و ایجاد فرصت‌های شغلی جدید در حوزه خدمات ثبتی و حقوقی،



- شفافیت در مبادلات مالی و افزایش درآمدهای مالیاتی دولت،
- کاهش وقوع جرائم مالی و کلاهبرداری‌های مرتبط با معاملات املاک.

### ۳-۳. آرمان‌ها

- استقرار یک نظام ثبت یکپارچه و دیجیتالی برای اسناد رسمی،
- افزایش آگاهی عمومی نسبت به اهمیت ثبت رسمی معاملات و جلوگیری از تبعات حقوقی اسناد عادی،
- کاهش زمان رسیدگی به دعاوی ملکی و افزایش کارآمدی نظام قضایی،
- ارتقای تعامل بین بخش‌های حقوقی، مالی و اقتصادی کشور.

### ۳-۴. نتایج

- کاهش چشمگیر دعاوی حقوقی مرتبط با اسناد عادی و معاملات غیررسمی،
  - افزایش سرعت رسیدگی به پرونده‌های قضایی و کاهش هزینه‌های دادرسی،
  - بهبود شفافیت اقتصادی و ایجاد بستری امن برای سرمایه‌گذاری،
  - کاهش فساد مالی و جلوگیری از تخلفات ملکی از طریق ثبت رسمی معاملات.
- این تحلیل نشان می‌دهد که توسعه و ترویج استفاده از اسناد رسمی، علاوه بر تأثیرات مثبت بر عملکرد دستگاه‌های اجرایی و قضایی، موجب افزایش امنیت اقتصادی و حقوقی، کاهش دعاوی و افزایش اعتماد عمومی به نظام حقوقی کشور خواهد شد.

## ۴. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

توسعه ثبت رسمی معاملات در کشور ظرفیت‌های فراوانی را ایجاد می‌نماید که از مهم‌ترین آنها می‌توان به کاهش حجم دعاوی حقوقی و تسریع در اجرای تعهدات، استحکام مالکیت دولت و اشخاص، پیشگیری از بروز جرائم، ایجاد امکان برنامه‌ریزی و اعمال حاکمیت از سوی دولت نسبت به حوزه املاک و اراضی، بهبود شفافیت اقتصادی، صیانت از امنیت غذایی مردم به‌واسطه حفظ کاربری اراضی کشاورزی و باغی و افزایش امنیت سرمایه‌گذاری اشاره کرد. لذا الزامی بودن ثبت رسمی در کشور ما واجد آثار مثبت و مفید فراوانی برای کشور است.

## منابع و مأخذ

[۱] قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶.

### گزیده سیاستی

توسعه ثبت رسمی معاملات در کشور ظرفیت‌های فراوانی را ایجاد می‌نماید و مزایا و آثار مثبت فراوان دارد؛ لذا باید به‌عنوان یکی از ظرفیت‌های مهم در نظام حقوقی کشور مدنظر قرار گیرد.

