



مجله حقوقی



دوره ۸ - شماره ۲۳ - بهار ۱۴۰۴

- تحلیلی بر مقایسه تغییرات اساسی در مقررات یو.سی.پی ۵۰۰ و یو.سی.پی ۶۰۰
همایون مافی، سودابه اسدیان
عدالت قضایی در قوانین کیفری اسلام
ابوالفتح خالقی، مریم خلیل دخت
تأثیر بیماری‌های فراگیر بر گسترش تروریسم
محسن مولائی فرد، هادی مسعودی
بزه دیدگی زنان در خانواده: راهکارها و مبانیت حمایت کیفری از آنان
سیدعلیرضا میرکمالی، زهرا محمودی، امید زینالی
چالش‌ها و راهبردهای اجرایی شدن حجاب و عفاف
محمود حبیبی تبار، نرگس زندی علی آبادی
نقد آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
کوثر نظری، ابراهیم باقوتی
مطالعه تطبیقی اصل حسن‌نیت در حقوق ایران و فرانسه بر پایه اصلاحات ۲۰۱۶
اکبر عظیمی
واکاوی شناسایی حق بر محیط زیست در پرتو اسناد بین المللی و رویه های قضایی
مونا دوانلو
تأملی در روند هوش مصنوعی در پیشگیری از جرم
علی نجفی، سیدمحسن موسوی
نابرابری جنسیتی در اشتغال زنان استان سیستان و بلوچستان: بررسی عوامل اجتماعی و سیاسی
ابوالحسن جنتی، زینب هاشمی باغی
نقد و تحلیل تطبیقی ماهیت قراردادهای هوشمند در نظام‌های حقوقی ایران و ایالات متحده آمریکا
امل سلیمانی، مریم اسکندری
تحلیل تطبیقی جرم تصرف عدوانی اموال منقول در حقوق ایران و انگلستان: مبانیت، ارکان و ضمانت های اجرایی
امیرمحمد ماهرخ، سعید بابایی
صلح در حقوق ایران: تحلیل تطبیقی با دیگر راه های حل و فصل اختلافات
محمدباقر پارساپور، اعظم لطفی نیستانک
آثار حقوقی و پیامدهای استناد به قاعده ضرورت در حقوق بین‌الملل
سیدمحمدپیرام بطحایی
تحلیل جرایم مرتبط با زمین خواری در حقوق کیفری ایران و فرانسه
وحید کیومرثی
بررسی خسارت ناشی از خسارت در حقوق ایران و کنوانسیون بیع بین المللی کالا
امیرمحمد توکلی، ستایش حاج رحیملی طهرانی
مقایسه تحریم‌های یکجانبه و تحریم‌های شورای امنیت: تحلیل حقوقی و پیامدهای فرامرزی
سیدفواد علوی، علی تقی‌زاده، محمدجواد قصابی‌فرد
جرایم و حوادث ناشی از کار در حقوق ایران و فرانسه
سیماسوداگر
جایگاه حقوقی کاربرد سلاح های شیمیایی از سوی عراق علیه ایران از منظر حقوق بین الملل
سارا فرزادی مهر، مجتبی نظیف، قاسم مقدمیان، اسماعیل عموری
سیاست جنایی مجازات های جایگزین‌های حبس در جرایم نبروهای مسلح ایالات متحده آمریکا
امیرحسن ابوالحسنی، سیدحبیبی علوی، الهام زارع
قرارداد حمل و نقل کالا در نظام حقوقی ایران و فرانسه
مهشید سادات طبایی، فهیمه طاهرلو
استقرار قوانین هوش مصنوعی در مبارزه با پولشویی و بازیابی دارایی‌ها
علی موید احمدی، امیررضا محمودی
مالکیت مریخ در پرتو معاهده فضای ماورای جو ۱۹۶۷ میلادی: تحلیل حقوقی تعارضات و راهکارها
مهدی قره داغی
تحلیل سیاست کیفری قانونگذار ایرانی در قبال جرایم تروریستی: چالش‌ها و راه کارها
مصطفی رضایی
تعارض اصول حاکم بر اراضی شهری با حقوق مالکانه در نظام حقوقی ایران
سیدمحمدباقر حقایقی، فرزین یزدان پناه، حمیدرضا کناری زاده
بررسی فقهی-حقوقی عدم لزوم ترتیب اثر به شرط حق طلاق زوجه در عقدنامه های نکاح
وحید پارسایی دادرس
جایگاه تفسیر قرارداد در نظام حقوقی ایران
اصلان علیزاده، اسماعیل حسینی
اجرای آرای دیوان داوری ورزش در سطح ملی
سپیده احمدیان فرد
چبران خسارت ضرر شخصی در شبه جرم و مصادیق آن در قوانین کیفری: بررسی حقوقی و قضایی
میثم حسینی زاده
بررسی فقهی و حقوقی لجاج مصنوعی در ایران
فاطمه معزی، هانیه اکبری، هادی روستا



Criticism of the Regulations of Article 3 of the Law on the Obligation to Officially Register Real Estate Transactions

نقد آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

Kousar Nazari

Master's student, Department of Private Law, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

کوثر نظری
دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه حقوق خصوصی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

kousar.nazari81@gmail.com

Ebrahim Yaghouti

Associate Professor, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran (Corresponding Author)

ابراهیم یاقوتی
دانشیار، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران (نویسنده مسئول)

yaghouti2010@yahoo.com
<http://orcid.org/0000-0003-2091-5347>

Abstract

The law requiring the formal registration of transactions, especially Article 3, was passed real estate with the aim of increasing transparency and reducing ownership disputes, but the implementation of this law faces several challenges. The implementing regulations of this article foresee mechanisms such as identical contracts, registration of drafts in the system, and smart termination, which may. Sovereignty of the will and freedom of contract are in conflict. Also, the ambiguity in the precise definition of immovable property, high registration costs, and inefficiency of administrative systems have made the implementation of this law difficult. On the other hand, the smart termination mechanism has raised concerns about the violation of property rights and fair trial principles by eliminating the role of the judiciary in some cases. The purpose of this research is to explain the position of the regulation of Article (3) of the Law on the Obligation to Officially Register Real Estate Transactions in the country's legislative system and to assess the compliance or conflict of its provisions with fundamental legal principles such as the sovereignty of the will, freedom of contract, fair trial, and separation of powers, in order to provide reform solutions to improve the real estate transaction registration system. The research method is descriptive-analytical and library-based with a theoretical approach. Finally, we will find that the restrictions created in the freedom of contracts and the elimination of judicial authority are not consistent with the principles of the rule of will and fair trial and may lead to increased disputes and reduced security of transactions. Also, the extensive powers of the Document Registration Organization and the smart termination mechanism lead to weakening the independence of notaries, creating an informal market, and violating the defense rights of the parties.

Keywords: Real Estate, Official Registration, Uniform Contracts, Smart Termination.

چکیده

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، به ویژه ماده سوم آن، با هدف افزایش شفافیت و کاهش اختلافات مالکیتی تصویب شده است، اما اجرای این قانون با چالش‌های متعددی روبرو است. آیین‌نامه اجرایی این ماده، سازوکارهایی مانند «قراردادهای یکسان»، «ثبت پیش‌نویس در سامانه» و «فسخ هوشمند» را پیش‌بینی کرده که ممکن است با اصول حقوقی مانند حاکمیت اراده و آزادی قراردادهای در تعارض باشد. همچنین، ابهام در تعریف دقیق اموال غیرمنقول، هزینه‌های بالای ثبت و ناکارآمدی سیستم‌های اداری اجرای این قانون را با دشواری مواجه کرده است. ازسوی دیگر، سازوکار فسخ هوشمند با حذف نقش قوه قضائیه در برخی موارد، نگرانی‌هایی درباره نقض حقوق مالکیت و اصول دادرسی عادلانه ایجاد کرده است. هدف از این پژوهش، تبیین جایگاه آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در نظام تقنینی کشور و ارزیابی انطباق یا تعارض مفاد آن با اصول بنیادین حقوقی مانند حاکمیت اراده، آزادی قراردادهای، دادرسی عادلانه و تفکیک قوا به منظور ارائه راهکارهای اصلاحی برای بهبود نظام ثبت معاملات املاک است. روش انجام پژوهش توصیفی-تحلیلی و به‌صورت کتابخانه‌ای با رویکرد نظری است. در نهایت خواهیم یافت که محدودیت‌های ایجاد شده در آزادی قراردادهای و حذف مرجع قضایی همراه با اصول حاکمیت اراده و دادرسی عادلانه نیست و ممکن است به افزایش اختلافات و کاهش امنیت معاملات بینجامد. همچنین، اختیارات گسترده سازمان ثبت اسناد و املاک و سازوکار فسخ هوشمند، به تضعیف استقلال سردفتران، ایجاد بازار غیررسمی و نقض حقوق دفاعی طرفین منجر می‌شود.

واژگان کلیدی: اموال غیرمنقول، ثبت رسمی، قراردادهای یکسان، فسخ هوشمند.

ارجاع:

نظری، کوثر؛ یاقوتی، ابراهیم؛ (۱۴۰۴)، نقد آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تمدن حقوقی، شماره ۲۳.

Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author (s) , with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>) , which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



مقدمه

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳/۰۳/۱۷، به ویژه در ماده سوم خود، تکالیف نوپدید و بس مهمی را بر دلالت معاملات املاک و دفاتر اسناد رسمی بار نموده و در مقام تقنین مختصاتی تازه را برای سامان‌دهی فرایند تنظیم قراردادهای مرتبط با املاک غیرمنقول ترسیم کرده است. آیین نامه اجرایی ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که در مقام تبیین و اجرای همین حکم تقنینی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۸ به تصویب رسیده، دارای ماده‌ها و تبصره‌هایی است که در مقام تعریف مکانیسم‌ها و تشریفات عملیاتی اتصال دلالت معاملات املاک به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تقسیم اسناد میان دفاتر اسناد رسمی، ثبت پیش‌نویس قراردادها و نیز فرایند فسخ هوشمند^۱ یا اعمال حق فسخ بدون توسل به محاکم اهمیت به سزایی دارد.

بر این اساس، آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با هدف ایجاد تحول ساختاری در نظام ثبت املاک، الزامات جدیدی را برای بنگاه‌های معاملات ملکی و مشاوران املاک وضع کرده است. بر اساس این آیین‌نامه، کلیه پیش‌نویس‌های قراردادهای مرتبط با اموال غیرمنقول باید پیش از

۱- نهاد حقوقی فسخ هوشمند که در ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ پیش‌بینی شده، تحولی بنیادین در نظام حقوقی ایران ایجاد کرده است. این سازوکار که مبتنی بر ثبت الکترونیک قراردادها است، شرایط اعمال خاصی دارد که مستقیماً از متن قانون استخراج می‌شود.

تنظیم نهایی، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد بارگذاری شوند. این سازوکار که از سال ۱۴۰۳ به اجرا درآمده، در پی کاهش اختلافات مالکیتی، شفاف سازی فرایند معاملات، و یکپارچه سازی نظام ثبت است. باین حال، الزامات اداری این آیین نامه، از جمله ثبت پیش نویس در سامانه متمرکز، تقسیم اسناد بین دفاتر بر اساس معیارهای جغرافیایی و تخصصی و مکانیسم «فسخ هوشمند»، پرسش های جدی درباره تعادل بین کارآمدی اداری و حقوق بنیادین اشخاص ایجاد کرده است. چالش اصلی، همزیستی دشوار میان استانداردسازی قراردادهای اصل حاکمیت اراده طرفین است که همواره به عنوان سنگ بنای حقوق مدنی ایران شناخته شده است. ازسوی دیگر، نقش گسترده سازمان ثبت اسناد و املاک در طراحی سامانه، نظارت بر تقسیم اسناد^۲ و حتی اصلاح پیش نویس قراردادهای، نگرانی هایی درباره تمرکز قدرت در نهادهای اجرایی و تضعیف استقلال دفاتر اسناد رسمی به همراه دارد. افزون بر این، سازوکار فسخ هوشمند که امکان لغو خودکار قراردادهای را فراهم می کند، بدون پیش بینی مرجع بی طرف برای رسیدگی به اختلافات، اصل دادرسی عادلانه را تحت تأثیر قرار داده است.

این آیین نامه، با وجود اهداف مثبتی مانند کاهش تقلب و یکسان سازی فرایندهای نیازمند بازنگری در موازنه بین کارایی اداری و حفظ حقوق خصوصی اشخاص است. با وجود این، در ساخت علم حقوق پرسش های متعددی پیرامون مبانی اوصاف و مشروعیت این مقررات آیین نامه ای مطرح است. ازیک سو نقش آیین نامه در تحدید یا توسعه حوزه اختیار و اراده متعاملین، به ویژه از رهگذر تحمیل قالب های قراردادی از پیش تعیین شده قراردادهای یکسان این گمانه را بر می انگیزد که اصل آزادی قراردادهای یا اصل حاکمیت اراده در مواجهه با قیود تحکمی و غیرقابل تغییر چگونه توجیه می گردد.

۲- با توجه به تبصره هفتم بخشنامه تعرفه حق التحریر مصوب ریاست معظم قوه قضائیه به شماره ۱۲۷۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۲۵ که مقرر نموده جهت ایجاد تعادل در فعالیت و حق التحریر دریافتی دفاتر اسناد رسمی سقف سالانه حق التحریر دریافتی هر دفترخانه معادل دو برابر میانگین درآمد دفاتر شهرستان مرکز استان مربوط در سال قبل خواهد بود، هرچند حکم مفاد این تبصره بر مصوبه شماره ۲۷۳۷/۱ مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۰۱ هیئت وزیران موضوع کمیسیون تقسیم اسناد دولتی وارد می باشد. لیکن به جهت بهره مندی مساوی کلیه دفاتر اسناد رسمی موضوع کمیسیون تقسیم اسناد به میزان مبلغ مندرج در کد ۷۴۴ مجموعه بخشنامه های ثبتی با رعایت تعیین شده در تبصره هفتم بخشنامه تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی به طوری که اسناد به هیچ عنوان از سقف تعیین شده برای دفاتر افزایش نیابد. کمیسیون تقسیم اسناد استان ها با لحاظ نمودن تعیین سقف مقرر می توانند نسبت به توزیع عادلانه اسناد مشمول بین دفاتر اسناد رسمی مربوط اقدام نمایند. مسئولیت نظارت بر اجرای دقیق بخشنامه به عهده مدیران کل ثبت اسناد و املاک استان ها، اداره کل امور اسناد و سردفتران و دفتر مدیریت عملکرد بازرسی سازمان خواهد بود.

از سوی دیگر رسوخ قوه قضائیه در امر تخصیص و تقسیم پیش نویس قراردادهای میان دفاتر اسناد رسمی و نیز اعمال سقف تحریر برای هر دفترخانه این امکان را پیش می‌کشد که آیا چنین تدابیری ملکی بر صلاحیت ذاتی و نهادی قوه قضائیه است؟ یا خارج از حیطه اختیارات مأذون از جانب قانون شمرده می‌شود؟ افزون بر آن آیین‌نامه مزبور با پیش‌بینی اشکالی از فسخ خودکار^۳ بر مبنای عدم پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد در سررسید آن هم بدون نیاز به طرح دعوا در مرجع قضایی از حیث انطباق با موازین آمره آیین دادرسی و لزوم رسیدگی قضایی به اختلافات قراردادی محل تأمل جدی قرار دارد.

بنابراین، در این پژوهش مسئله اساسی عبارت از ارزیابی مطابقت مقررات آیین‌نامه با اصول بنیادین حقوق مدنی و اسناد رسمی، بررسی حدود صلاحیت قوه قضائیه در تدوین چنین مقرراتی و تحلیل آثار عملی حاصله از اعمال این مقررات بر معاملات غیرمنقول است.

در این میان متغیرهای مؤثر یا عناصر کلیدی در موضوع پژوهش را می‌توان در این موارد اصلی رصد نمود: مفهوم و گستره امکان انجام معامله در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نحوه سنجش ممنوعیت‌های قانونی طرفین، قالب‌های قراردادهای یکسان و میزان انطباق آن‌ها با اصل آزادی اراده و قواعد تکمیلی حقوق مدنی، سازوکار تقسیم اسناد و تحدید سقف تحریر دفترخانه‌ها در مواجهه با صلاحیت ذاتی سردفتر و حق انتخاب طرفین معامله، فرایند فسخ هوشمند و اعمال حق فسخ در سامانه بدون مراعات تشریفات رسیدگی قضایی، تکالیف و الزامات دلالت معاملات املاک در درج پیش نویس قرارداد و تبعات ناشی از تخطی از قواعد آیین‌نامه.

با توجه به اهمیت بی‌سابقه و ابعاد تأثیرگذار مقررات آیین‌نامه در صحنه معاملات رسمی اموال غیرمنقول و گسترش فناوری‌های ثبت الکترونیک پژوهش حاضر درصدد است تا با واکاوی این گزاره‌های حقوقی، نقاط ابهام نقایص احتمالی و تعارضات احتمالی با اصول پذیرفته شده حقوقی را تبیین نموده و راهکارهای اصلاحی متناسب را پیشنهاد کند.

۱- تعریف قراردادهای یکسان

قراردادهای یکسان یا «قراردادهای استاندارد» به توافقاتی اطلاق می‌شود که مفاد آن‌ها به صورت پیش‌نویس و بدون امکان تغییر توسط یک یا هر دو طرف قرارداد تنظیم می‌گردد. این نوع قراردادها که

در ادبیات حقوقی با عنوان «قرارداد همسان» نیز شناخته می‌شوند، عمدتاً توسط نهادهای دولتی، شرکت‌های بزرگ یا مراجع قانونی طراحی شده و طرفین معامله ملزم به پذیرش کلیه شروط مندرج در آن هستند. ماهیت این قراردادها بر پایه اصل تسلط یک طرفه بر مفاد توافق استوار است، به‌طوری که تنظیم‌کننده قرارداد از موقعیت انحصاری برای تعیین شرایط کلی استفاده می‌کند. برای نمونه، در قراردادهای بیمه یا خدمات عمومی، شرکت ارائه‌دهنده معمولاً شروطی را اعمال می‌کند که مصرف‌کننده امکان چانه‌زنی بر سر آن‌ها را ندارد (نعمت‌اللهی و فاطمیان، ۱۳۹۸، ۱۵۹).

ویژگی‌های ساختاری قراردادهای یکسان شامل چند رکن اصلی است: طرفین یا یکی از آن‌ها حق تعدیل، حذف یا اضافه کردن شروط را ندارند. این ویژگی در قراردادهای الحاقی به اوج می‌رسد، جایی که پذیرنده صرفاً می‌تواند کلیات توافق را بپذیرد یا رد کند. این قراردادها برای استفاده در معاملات مشابه و تکراری طراحی می‌شوند تا از اتلاف زمان و منابع جلوگیری شود. به‌عنوان مثال، در قراردادهای آتی بورس، استانداردسازی شامل مشخصات کمی کالا، تاریخ تحویل و مکانیزم تسویه می‌گردد.

با وجود محدودیت در تغییر مفاد، این قراردادها معمولاً با رعایت دقیق موازین قانونی تنظیم می‌شوند تا از بروز ابهامات تفسیری جلوگیری شود. ماده ۱۹۰ قانون مدنی که بر لزوم وجود قصد و رضای طرفین تأکید دارد، در این نوع قراردادها با احتیاط بیشتری اعمال می‌گردد. در نظام حقوقی ایران، چالش‌های اجرایی متعددی در استفاده از قراردادهای یکسان وجود دارد. نخست، تعارض بین اصل آزادی قراردادهای^۴ و محدودیت‌های ناشی از استانداردسازی است. حتی استدلال برخی بر این است که حذف حق مذاکره از یک طرف، ممکن است به نقض اصل تساوی طرفین در انعقاد قرارداد منجر شود. دوم، در مواردی مانند قراردادهای کار موقت، استفاده از پیش‌نویس‌های استاندارد ممکن است به تضعیف موقعیت کارگران بینجامد، چرا که آن‌ها معمولاً فاقد امکان تعدیل شروط به نفع خود هستند.

۲- سازوکارهای اجرایی آیین‌نامه

این مبحث به واکاوی سازوکارهای اجرایی پیش‌بینی شده در آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول می‌پردازد. لذا ابتدا ماهیت و آثار حقوقی «قراردادهای یکسان» به‌عنوان یکی از محوری‌ترین نوآوری‌های این آیین‌نامه مورد بررسی قرار می‌گیرد که طی آن ویژگی‌های خاص این

قراردادها، تعارضات احتمالی آن‌ها با اصل حاکمیت اراده، محدودیت‌های ایجاد شده برای متعاملین و تأثیرات این نظام یکسان‌سازی بر قواعد تکمیلی حقوق مدنی به تفصیل تحلیل می‌شود.

۲-۱- سازوکار قراردادهای یکسان

این مبحث به تحلیل جامع یکی از نوآوری‌های محوری آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، یعنی «سازوکار قراردادهای یکسان» می‌پردازد. در گفتار نخست، ویژگی‌های اساسی این قراردادهای استاندارد شده از جمله یکپارچگی محتوایی، الزام‌آور بودن فرم‌های ثبتی و انعطاف ناپذیری نسبی آن‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد. گفتار دوم با رویکردی تطبیقی، میزان انطباق یا تعارض این سازوکار با اصل بنیادین حاکمیت اراده و آزادی قراردادها به عنوان ستون فقرات حقوق خصوصی را مورد واکاوی دقیق قرار می‌دهد. در گفتار سوم، محدودیت‌های عمده‌ای که این نظام یکسان‌سازی برای طرفین معامله ایجاد می‌کند، از جمله محدودیت در تعیین شرایط خاص، حذف برخی شروط معمول و کاهش امکان شخصی‌سازی قراردادهای به تفصیل تحلیل می‌شود. سرانجام، گفتار چهارم به تأثیرات عمیق این سازوکار بر قواعد تکمیلی حقوق مدنی، تغییر نقش قواعد تفسیر قراردادها و دگرگونی در کارکرد سنتی قواعد حاکم بر ایقاعات و تعهدات می‌پردازد.

این بررسی همه‌جانبه نشان می‌دهد که چگونه نظام قراردادهای یکسان، ضمن ایجاد وحدت رویه ثبتی، ممکن است به بهای کاهش انعطاف‌پذیری نظام قراردادی و تعدیل برخی اصول مسلم حقوقی تمام شود.

۱-۲-۱- ویژگی‌های قراردادهای یکسان

قراردادهای یکسان به عنوان محور اصلی تحولات نظام ثبتی در اجرای ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، دارای ویژگی‌های ساختاری و حقوقی بی‌سابقه‌ای هستند که ماهیت سنتی قراردادهای مدنی را دگرگون کرده‌اند. این نظام جدید با الزام به استفاده از قالب‌های استاندارد شده، ثبت الکترونیک اجباری، مهلت‌های الزامی و نظارت شدید سازمان ثبت تحولی اساسی در روال تنظیم اسناد رسمی ایجاد نموده است.

ویژگی کلیدی این نظام، یکسان‌سازی اجباری محتوای قراردادها است که بر اساس ماده پنجم آیین‌نامه اجرایی، سازمان ثبت اسناد و املاک را موظف به طراحی قرارداد متحدالشکل نموده است. این رویکرد، آزادی قراردادی طرفین را به شدت محدود کرده و امکان افزودن شروط خارج از چهارچوب

ثبت الکترونیکی اجباری و قفل شدن مال از دیگر نوآوری‌های این نظام است که بر اساس ماده ۱۴ آیین‌نامه و ماده ۸ قانون قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پیاده‌سازی شده است. به محض ثبت پیش‌نویس در سامانه، مال مورد معامله به صورت خودکار قفل شده و هرگونه نقل و انتقال بعدی غیرممکن می‌شود. این مکانیزم با اعطای حق تقدم مطلق به اولین ثبت‌کننده، امنیت حقوقی معاملات را افزایش داده است.

مهرت‌های سختگیرانه از دیگر ویژگی‌های این نظام است. طرفین مکلفند حداکثر ظرف سه ماه از ثبت پیش‌نویس به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند و در صورت عدم تنظیم سند رسمی ظرف شش ماه، پرونده به صورت خودکار بایگانی می‌شود. تأخیر در این فرایند مشمول جریمه‌های سنگین تا ده درصد ارزش معامله خواهد بود. نظارت سازمان ثبت اسناد و املاک بر محتوای قراردادها نیز بی‌سابقه است. الگوریتم‌های توزیع خودکار پرونده‌ها، تعیین سقف ماهانه برای دفاتر اسناد رسمی و ممنوعیت هرگونه تغییر در پیش‌نویس‌ها بدون تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک اختیارات سنتی سردفتران را به شدت محدود کرده است.

این تحولات، اصول مسلم حقوقی مانند اصل حاکمیت اراده^۵ را تحت تأثیر قرار داده و نقش قواعد تکمیلی قانون مدنی را کمرنگ نموده است. هرچند این نظام گامی به سوی شفافیت و کاهش اختلافات حقوقی است، اما نیازمند بازنگری در تعادل میان نظم عمومی و حقوق خصوصی می‌باشد. پیاده‌سازی این سازوکار، چالش‌های جدیدی در تفسیر قضایی و اجرای قراردادها ایجاد کرده که مستلزم بررسی‌های کارشناسی عمیق‌تری است.

اصل حاکمیت اراده به عنوان یکی از ارکان نظام حقوقی ایران، در ماده ۱۰ قانون مدنی با بیان «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است»

تبلور یافته است. این اصل چهارگانه شامل آزادی در انتخاب نوع قرارداد، عدم نیاز به تشریفات خاص^۶، الزام به اجرای تعهدات و نسبی بودن اثر قراردادها است (اسماعیلی، ۱۳۹۷، ۳). آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ با ایجاد الزامات اداری و استانداردسازی قراردادها، چالش‌های جدی در تعامل با این اصل بنیادین ایجاد کرده است.

مطابق آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، کلیه پیش‌نویس‌های قراردادهای مرتبط با اموال غیرمنقول می‌بایست از طریق سامانه الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک ثبت و توسط سردفتران تأیید شوند. این الزام ضمن تشریفات کردن فرایند انعقاد قراردادها، امکان افزودن شروط خاص توسط طرفین را محدود می‌کند. به‌عنوان مثال، ماده ۱۰ قانون الزام ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، سازمان ثبت اسناد و املاک را مکلف به ایجاد سامانه‌ای برای ثبت ادعاهای مبتنی بر اسناد عادی نموده که عملاً دسترسی به شروط خارج از چهارچوب استاندارد را دشوار می‌سازد. این رویکرد با بخش دوم اصل حاکمیت اراده^۷ در تعارض است، چرا که ماده ۱۰ قانون مدنی تنها «مخالفت صریح با قانون» را مانع نفوذ قرارداد می‌داند، نه محدودیت‌های اداری ناشی از آیین‌نامه‌ها.

ازسوی دیگر، اختیارات گسترده سازمان ثبت اسناد و املاک در تعیین «سقف تحریر اسناد» و نظارت بر محتوای پیش‌نویس‌ها، مرز بین قواعد آمره و تکمیلی را مخدوش کرده است. این مداخله ماهوی، برخلاف اصل نسبی بودن قراردادها^۸ است که اثر توافق را منحصر به طرفین می‌داند. اگرچه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول هدف اصلی خود را «کاهش دعاوی مالکیتی» عنوان می‌کند، اما رویکرد یکسان‌سازی قراردادها بدون در نظر گرفتن تفاوت‌های ماهوی معاملات، به نقض اصل آزادی شکل قراردادها منجر شده است.

نکته حائز اهمیت، تعارض سازوکار «فسخ هوشمند» با اصل حاکمیت اراده است. مطابق آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، فسخ خودکار قراردادها در صورت عدم تحقق شروط از پیش تعیین شده، بدون نیاز به رأی قضایی انجام می‌شود. این سازوکار نه تنها

۶- رضایی بودن قراردادها

۷- آزادی در تعیین محتوای قرارداد

۸- ماده ۲۳۱ قانون مدنی

حق طرفین در تعیین شیوه حل اختلاف را محدود می‌کند، بلکه با اصل یکصد و شصت و ششم^۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز در تناقض است، چرا که فسخ قرارداد مبتنی بر الگوریتم‌های اداری، فاقد پشتوانه قضایی مشخص است.

۳-۲-۱- محدودیت‌های ایجاد شده برای طرفین معامله

آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با الزام بنگاه‌های معاملات ملکی به ثبت پیش‌نویس قراردادها در سامانه الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک، محدودیت‌های عمده‌ای برای طرفین معامله ایجاد کرده است. مطابق ماده سوم این قانون، دلالان املاک موظفند پس از مذاکرات مقدماتی، پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک درج و آن را به دفاتر اسناد رسمی ارسال کنند. این الزام، امکان افزودن شروط خاص خارج از چهارچوب استاندارد را به شدت محدود می‌کند، چرا که تبصره دوم ماده سوم صراحتاً تأکید می‌کند قراردادها تنها در قالب الگوهای یکسان و بدون امکان تغییر شروط توسط طرفین قابل ثبت هستند. این رویکرد با ماده ۱۰ قانون مدنی که آزادی قراردادها را به رسمیت می‌شناسد، در تعارض است، زیرا طرفین را از تنظیم شروط متناسب با نیازهای خاص خود محروم می‌کند (امامی، ۱۳۸۰، ۱۵۴).

فرایند تشریفاتی ثبت پیش‌نویس نیز چالش دیگری ایجاد کرده است. مطابق ماده‌های ۴ و ۵ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، بنگاه‌ها موظفند پس از احراز هویت و تأیید صلاحیت در سامانه وزارت صنعت، معدن و تجارت اقدام به ثبت پیش‌نویس کنند. این الزامات اداری، سرعت انعقاد قراردادها را کاهش داده و با اصل رضایی بودن قراردادها^{۱۰} مغایرت دارد. همچنین، ماده ۱۲ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول هرگونه اصلاح در پیش‌نویس پس از ثبت اولیه را منوط به تأیید سردفتر و ثبت مجدد در سامانه می‌داند که این امر حق طرفین در مذاکره و تعدیل شروط را محدود می‌کند.

محدودیت ماهوی دیگر، تقسیم معاملات به دو دسته «قابل ثبت در سامانه» و «نیازمند مراجعه مستقیم به دفاتر اسناد رسمی» است. مطابق ماده ۱۶ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

۹- لزوم استناد آراء به قانون

۱۰- ماده ۱۹۱ قانون مدنی

غیرمنقول، قراردادهای غیرمعوض، معاملات اشخاص زیر هجده سال و اموال درگیر در بازداشت قضایی صرفاً از طریق دفاتر اسناد رسمی قابل ثبت هستند. این تقسیم‌بندی، هزینه‌های معاملاتی را برای بخشی از قراردادها افزایش داده و دسترسی به سامانه الکترونیک را به موارد خاصی محدود می‌کند. از منظر حقوقی، این محدودیت‌ها با اصل حاکمیت اراده^{۱۱} و آزادی قراردادی^{۱۲} در تنش هستند. اما گسترش دامنه قواعد آمره به محتوای قراردادها، موازنه بین امنیت حقوقی و آزادی قراردادی را برهم زده است (گلشنی و حسینی مدرس، ۱۴۰۳، ۱۷۹).

ماده اول قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نیز با اعلام عدم اعتبار دعاوی مرتبط با قراردادهای ثبت‌نشده، فشار مضاعفی بر طرفین برای پذیرش الگوهای استاندارد شده وارد می‌کند.

۴-۲-۱- تأثیر قراردادهای یکسان بر قواعد تکمیلی حقوق مدنی

قراردادهای دولتی، اعم از اداری یا غیراداری از نظر شکلی تابع تشریفات هستند که موضوع حقوق عمومی است؛ ولی قراردادهای اداری علاوه بر آن، از نظر ماهوی نیز از قواعد حقوق عمومی تبعیت می‌کنند. البته این موضوع به این معنا نیست که احکام قوانین مدنی و تجاری در قراردادهای اداری قابل اعمال نباشد، بلکه مطلب آن است که قراردادهای اداری علاوه بر قوانین مذکور، از یک سری قواعد اختصاصی دیگری نیز تبعیت می‌کنند که این قواعد در تفسیر و اجرای قراردادها و رسیدگی قضایی نسبت به اختلافات ناشی از آن‌ها از اهمیت به سزایی برخوردار هستند (ناصح و سرگزی، ۱۴۰۰، ۳۴۶).

بنابراین، نظام حقوقی قراردادهای دولتی در دو بخش قابل مطالعه می‌باشند: اول قواعد شکلی که شامل تشریفات پیش از انعقاد و تشریفات حین انعقاد می‌شود. دوم قواعد ماهوی که ناظر بر حقوق ترجیحی و حقوق اقتداری دولت، احکام عادی مدنی و تجارت می‌باشند. در قراردادهای خصوصی آزادی اراده طرفین جز در موارد استثنایی، یک اصل است. طبق ماده ۱۰ قانون مدنی قراردادهای خصوصی تا جایی که مخالف قانون نباشد معتبر است. اما مدیران دستگاه‌های دولتی نماینده اداره متبوع خود هستند نه مالک آنچه تحت اداره آن‌ها است. مدیر یا رئیس، مالک اموال اداره تحت مدیریت خود نیست نماینده فقط همان اختیاری را دارد که قانون به او اعطاء کرده و به رسمیت شناخته باشد است. در

۱۱- ماده ۱۰ قانون مدنی

۱۲- ماده ۱۹۰ قانون مدنی

این جا اصل بر آزادی اراده نیست. زیرا، ریاست غیر از مالکیت است.

به این ترتیب، انعقاد معاملات دولتی از جهات مختلف با محدودیت‌ها، ممنوعیت‌ها و رعایت تشریفات متعددی روبرو است. قراردادهای دولتی، مانند سایر قراردادهای خصوصی باید از شرایط اساسی برای صحت معاملات برخوردار باشند. از این حیث تفاوتی بین قراردادهای دولتی با غیردولتی وجود ندارد. اما وجود این شرایط برای معاملات دولتی شرط کافی نیست. بلکه اثبات و احراز شرایط اختصاصی دیگری نیز ضروری است (حسین آبادی، ۱۳۸۱، ۱۷).

در مقوله شرایط ناعادلانه در قراردادها باید موارد زیر را در نظر داشت و طرفین از شرایط یکسانی برخوردار باشند: حقوق قراردادها در دولت با طرف قرارداد باید این گونه باشد که معاملات منصفانه باشد به این معنا که تعهدات اجرایی طرفین متعادل باشد.

اگر یک طرف قرارداد بتواند حتی در صورتی که قرارداد به ضرر او باشد از قرارداد طفره رود درحالی که دلیل روشنی بر این که چرا در زمان انعقاد قرارداد مواظب منافع خود نبوده و وجود نداشته باشد این امر، سبب تزلزل بسیار در معاملات می‌شود. مثلاً دولت به دلیل داشتن موقعیت برتر نسبت به پیمانکاران خصوصی جسارت به کار برده و آن‌ها را مجبور به کارهای اضافی و یا شروط غیرمعقول یا اضافی نماید. نفع حاصله توسط یک طرف آشکارا در مقایسه با قیمت متعارف یا ما به ازای آن در معامله بیش از اندازه باشد. این واقعیت که کمبود کالای مورد نظر در بازار معمولاً منجر به قیمت‌های بالاتری می‌شود. مثلاً طرف یا سازمان دولتی به دلیل آگاهی و تسلط کامل بر قانون در صدد فشار بر طرف قرارداد برآمده و با نیرنگ بخواهد قرارداد را به نفع خود تمام نماید و یا کالایی در اختیار طرف دولتی بوده و از این موقعیت خود در جهت سلطه بر مواد قرارداد و طرف قرارداد برآید (کاتوزیان، ۱۴۰۲، ۱۶۶).

اگر مبلغ قرارداد بیش از اندازه نباشد ولی نفع شدید غیرمنصفانه به طریق دیگری حاصل شود، این ماده اعمال می‌شود. قرارداد ممکن است به شخصی که از روی بدخواهی و شرارت آن را منعقد می‌کند غیرمنصفانه باشد هرچند که قیمت قرارداد نامتعارف نیست. به دفعات پیش آمده که میزان اجرت قرارداد فی مابین دولت و طرف خصوصی و یا سازمان دولتی دیگر متعادل نمی‌باشد، چرا که گاهی مسائل مختلف سیاسی و اقتصادی سبب کاهش یا افزایش میزان اجرت قرارداد می‌گردد و یک طرف قرارداد سود کلان برده و طرف دیگر به شدت متحمل ضرروزیان می‌گردد. به عنوان مثال، نوسانات شدید ارز در سال‌های اخیر سبب به هم خوردگی اوضاع قراردادهای دولت با شرکت‌های خصوصی شده و از آن

جائی که قراردادهای با ارزش ثابت گردید و زمان قرارداد طولانی بوده که نوسانات ارزش صدمات و ضررهای زیادی را به طرف دیگر تحمیل نموده است. در چنین مواردی طرفین باید با ارجاع به قاضی عادل سعی در تعدیل قرارداد نموده و تعدیل و اصلاح آن را سبب شوند (حکمت، ۱۳۶۴، ۴۵).

یکی از بارزترین تأثیرات، کاهش انعطاف‌پذیری در تعیین شروط قراردادی است. ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، سازمان ثبت اسناد و املاک را موظف به تهیه الگوهای یکسان قراردادی نموده و عملاً طرفین را ملزم به پذیرش مفاد از پیش تعیین شده می‌کند. این الزام، با اصل آزادی قراردادی^{۱۳} در تعارض است و مانع از اعمال قواعد تکمیلی مبتنی بر عرف و عادت^{۱۴} می‌شود، زیرا طرفین فرصت توافق بر خلاف این قواعد را از دست می‌دهند. به عنوان مثال، در بیع^{۱۵}، تعیین زمان و مکان تسلیم مبیع^{۱۶} و پرداخت ثمن^{۱۷} تابع قواعد تکمیلی است (انیس حسینی و علی کرمی، ۱۴۰۰، ۱۷۲)، اما در قراردادهای یکسان، این موارد به شکل استاندارد تعیین می‌شوند و امکان توافق بر خلاف آن محدود می‌شود.

تأثیر دیگر، در حوزه اختیارات^{۱۸} است. قواعد تکمیلی حقوق مدنی، اختیارات متعددی را برای طرفین قرارداد در نظر گرفته است.^{۱۹} قراردادهای یکسان، با محدود کردن امکان درج شروط فسخ خاص، عملاً اعمال برخی از این اختیارات را تحت تأثیر قرار می‌دهند. به عنوان مثال، اختیار عیب^{۲۰} در صورت عدم ذکر صریح در قرارداد یکسان، ممکن است با دشواری بیشتری اعمال شود. ماده ۲۳ آیین‌نامه نیز با تعیین سازوکار «فسخ هوشمند» صرفاً در صورت وجود شروط مشخص در قرارداد یکسان، عملاً اختیارات قانونی دیگر را نادیده می‌گیرد.

همچنین، قراردادهای یکسان می‌توانند بر تفسیر قراردادها تأثیر بگذارند. قواعد تکمیلی تفسیر قرارداد،

۱۳- ماده ۱۰ قانون مدنی

۱۴- ماده ۲۲۴ قانون مدنی

۱۵- خرید و فروش

۱۶- مورد معامله

۱۷- قیمت

۱۸- حق فسخ

۱۹- ماده‌های ۳۹۶ الی ۴۵۷ قانون مدنی

۲۰- حق فسخ به دلیل وجود نقص در مورد معامله

مانند اصل تفسیر به نفع متعهد^{۲۱}، در مواردی که ابهام در مفاد قرارداد وجود دارد، اعمال می‌شوند. از آنجا که قراردادهای یکسان اغلب به صورت دقیق و بدون ابهام تنظیم می‌شوند، دامنه اعمال این قواعد محدود می‌شود. باین حال، در صورت وجود ابهام، ماده ۲۲۴ قانون مدنی همچنان بر اولویت عرف و عادت جاری در معاملات تأکید دارد که ممکن است با رویکرد استاندارد شده قراردادهای یکسان در تعارض باشد.

قراردادهای یکسان می‌توانند بر مسئولیت قراردادی طرفین نیز تأثیرگذار باشند. قواعد تکمیلی مسئولیت قراردادی، مانند مسئولیت ناشی از تأخیر در انجام تعهد^{۲۲}، در صورت عدم تعیین تکلیف در قرارداد، اعمال می‌شوند. قراردادهای یکسان، با تعیین دقیق تعهدات و شرایط انجام آن‌ها، حوزه اعمال این قواعد را محدود می‌کنند.

۲-۲- سازوکار ثبت پیش‌نویس قرارداد در سامانه

این مبحث به بررسی یکی از مؤلفه‌های کلیدی نظام نوین ثبت معاملات اموال غیرمنقول، یعنی «سازوکار ثبت پیش‌نویس قرارداد در سامانه» اختصاص دارد که به‌عنوان مکانیسمی پیشگیرانه برای کاهش اختلافات ثبتی طراحی شده است.

در گفتار اول، فرایند فنی و اداری این سازوکار از مرحله تهیه پیش‌نویس اولیه تا تأیید نهایی و ثبت رسمی، با توجه به دستورالعمل‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به دقت تبیین می‌گردد. گفتار دوم با محوریت اصل حاکمیت اراده به‌عنوان سنگ بنای حقوق قراردادهای، به این پرسش اساسی پاسخ می‌دهد که آیا الزامی شدن ثبت پیش‌نویس در سامانه، محدودیتی ناروا برای آزادی‌های قراردادی محسوب می‌شود؟ یا ضامنی برای تحقق بهتر اراده واقعی طرفین است؟ در گفتار سوم، مهم‌ترین چالش‌های اجرایی این نظام جدید، از جمله مشکلات فنی سامانه‌های الکترونیکی، نارسایی‌های آموزشی برای سردفتران و اصحاب معامله و تعارضات احتمالی با مقررات سنتی تنظیم اسناد مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

این بررسی نشان می‌دهد که چگونه این سازوکار دیجیتال، در عین حال که گام بلندی به سوی شفافیت و استانداردسازی فرایند معاملات محسوب می‌شود، نیازمند بازنگری در برخی الزامات فنی و حقوقی برای تحقق کامل اهداف تقنینی است.

۲۱- ماده ۲۲۷ قانون مدنی

۲۲- ماده ۲۲۹ قانون مدنی

۱-۲-۲- فرایند ثبت پیش‌نویس قرارداد

بر اساس ماده ۷ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، دلالت معاملات املاک پس از انجام مذاکرات اولیه با طرفین و تصدیق الکترونیکی آنان، موظفند پیش‌نویس قرارداد را بر اساس نمونه‌ای که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار آنان قرار می‌دهد، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد^{۲۳} درج نمایند. لازم به ذکر است که مراجعه مستقیم اصحاب معامله به دفاتر اسناد رسمی برای انعقاد قرارداد، بدون نیاز به درج پیش‌نویس توسط دلالان نیز امکان‌پذیر است.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور درج پیش‌نویس قرارداد توسط دلالان و بررسی «امکان انجام معامله»، دسترسی لازم به سامانه را برای آن‌ها فراهم می‌نماید.^{۲۴} «امکان انجام معامله» شامل بررسی و صحت‌سنجی هویت طرفین، اصالت و صحت سند و فقدان محدودیت‌های معامله است که به‌صورت آنی در اختیار طرفین و دلالان قرار می‌گیرد.^{۲۵} سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است پیش‌نویس قراردادها را با امکان کاهش یا افزایش شروط پیش‌نویس قراردادی به منظور استفاده دلالان در سامانه بارگذاری نماید.^{۲۶} سامانه باید به نحوی طراحی شود که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلال، اجازه درج پیش‌نویس قرارداد برای آن‌ها فراهم شود.^{۲۷}

پس از درج پیش‌نویس، سامانه بر اساس شاخص‌هایی نظیر محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش‌نویس قرارداد و سقف حق‌التحریر دفترخانه پیش‌نویس را به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌کند. در صورت تکمیل شدن نصاب حق‌التحریر دفترخانه تعیین شده، ذی‌نفعان به‌صورت الکترونیکی به دفترخانه دیگری هدایت می‌شوند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی مورد توافق مشروط به عدم تکمیل سقف مقرر آن‌ها نمی‌باشد.^{۲۸}

سازمان باید این امکان را در سامانه فراهم نماید که پس از درج پیش‌نویس قرارداد و تعیین دفتر اسناد

۲۳- سامانه

۲۴- ماده ۲ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۲۵- بند ح ماده ۱ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۲۶- ماده ۳ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۲۷- ماده ۵ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۲۸- ماده ۸ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

رسمی مراتب به طرفین اعلام شود و از درج پیش نویس های مغایر برای یک ملک جلوگیری به عمل آید.^{۲۹} تنها «گواهی درج پیش نویس قرارداد» توسط سامانه صادر می شود که حاوی مشخصات طرفین، پلاک ثبتی ملک، مشخصات دفتر اسناد رسمی و تاریخ مراجعه به آن و همچنین ماده های ۱۰ و ۱۳ این آیین نامه است.^{۳۰} طرفین مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش نویس در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سردفتر مراتب را در سامانه تأیید و ثبت حضور می نماید. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام می شود.^{۳۱} هریک از طرفین نیز می تواند پیش از انقضای این مهلت نسبت به حذف پیش نویس قرارداد از سامانه اقدام نماید.^{۳۲}

سردفتر اسناد رسمی که پیش نویس قرارداد به آن دفتر ارسال شده است، مکلف است در اسرع وقت و با انجام تمامی تکالیف قانونی از قبیل استعلامات و سایر اقدامات لازم مقدمات تنظیم سند را فراهم نماید.^{۳۳} پیش نویس قرارداد پس از درج در سامانه، در صورت نیاز مطابق نظر طرفین توسط سردفتر اصلاح و یا با همان شرایط تأیید و با توافق طرفین در سامانه ثبت می شود و پس از ثبت در سامانه توسط سردفتر واجد آثار حقوقی قرارداد است.^{۳۴} پیش نویس قرارداد پیش از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.^{۳۵} این فرایند با هدف ایجاد شفافیت، جلوگیری از جعل و تبانی و تسهیل تنظیم سند رسمی طراحی شده است.

۲-۲-۲- تطبیق با اصل حاکمیت اراده

آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با هدف سامان دهی و شفاف سازی بازار املاک محدودیت هایی را در فرایند انعقاد و ثبت معاملات ایجاد نموده است که برخی از آن ها با اصل

۲۹- ماده ۹ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۳۰- تبصره ماده ۹ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۳۱- ماده ۱۰ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۳۲- تبصره ماده ۱۰ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۳۳- ماده ۱۱ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۳۴- ماده ۱۲ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۳۵- ماده ۱۳ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

حاکمیت اراده^{۳۶} در تعارض به نظر می‌رسند. این اصل که مبنای آزادی قراردادی افراد در نظام حقوقی ایران است، به طرفین اجازه می‌دهد تا با توافق، مفاد و شرایط قرارداد خود را تعیین نمایند، مشروط بر آن که این توافقات مخالف صریح قانون نباشد. باین حال، آیین‌نامه مذکور، در راستای اهداف خود، اقدام به ایجاد محدودیت‌هایی نموده که دامنه اعمال اراده طرفین را در برخی موارد کاهش می‌دهد.

یکی از مهم‌ترین چالش‌ها، الزام به استفاده از قراردادهای یکسان^{۳۷} است. این ماده، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را مکلف نموده تا دسترسی به سامانه ثبت معاملات را صرفاً در قالب «قراردادهای یکسان» فراهم آورد. درحالی که هدف از این یکسان‌سازی، تسهیل فرایند ثبت و کاهش اختلافات احتمالی است، اما این امر به معنای سلب حق طرفین در تعیین شروط اختصاصی و توافقات خاص خود است. هرچند ماده ۳ این قانون، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را مکلف به بارگذاری پیش‌نویس قراردادها با امکان کاهش یا افزایش شروط نموده است، اما دامنه این تغییرات محدود بوده و امکان خروج از چهارچوب کلی قرارداد یکسان وجود ندارد. این محدودیت، با اصل آزادی قراردادی و حق افراد در تعیین سرنوشت حقوقی خود در تعارض است.

محدودیت در اصلاح قراردادها^{۳۸} چالش دیگری است که در این آیین‌نامه وجود دارد. این ماده، به طرفین اجازه می‌دهد تا پیش از مراجعه به دفتر اسناد رسمی، صرفاً در چهارچوب مفاد قرارداد یکسان و با رعایت ضوابط، نسبت به اصلاح زمان پرداخت ثمن، زمان تحویل مورد معامله و زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی اقدام نمایند. هرگونه تغییر اساسی در ماهیت قرارداد یا شروط آن، نیازمند خروج از فرایند الکترونیکی و مراجعه حضوری به دفاتر اسناد رسمی است. این امر، انعطاف‌پذیری قراردادها را کاهش داده و می‌تواند مانع از اعمال اراده واقعی طرفین در طول فرایند مذاکره و توافق گردد.

سازوکار «فسخ هوشمند»^{۳۹} نیز، با وجود هدف تسریع فرایند فسخ و کاهش اطاله دادرسی می‌تواند منجر به تضییع حقوق طرف مقابل گردد. این ماده، در شرایط خاصی، امکان فسخ یک‌طرفه قرارداد را بدون نیاز به رسیدگی قضایی فراهم می‌آورد. درحالی که هدف از این سازوکار، جلوگیری از تضییع

۳۶- موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی

۳۷- ماده ۱۴ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۳۸- ماده ۱۸ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۳۹- ماده ۲۳ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

حقوق فروشنده در صورت عدم پرداخت ثمن است، اما می‌تواند در مواردی که عدم پرداخت ناشی از عوامل خارج از اراده خریدار باشد، عواقب ناگواری را به دنبال داشته باشد. به علاوه، این سازوکار، با اصل لزوم رسیدگی قضایی برای فسخ قرارداد^{۴۰} نیز در تعارض است.

در نهایت، الزام به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی^{۴۱} پس از ثبت قرارداد در سامانه و تحمیل محدودیت‌هایی در صورت عدم مراجعه در مهلت مقرر، فرایند ثبت معاملات را طولانی‌تر نموده و با هدف اولیه آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول^{۴۲} همخوانی ندارد.

۳-۲-۲- چالش‌های فنی و حقوقی در اجرای این سازوکار

اجرای آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با چالش‌های متعددی روبرو است که می‌توان آن‌ها را به دو دسته فنی و حقوقی تقسیم کرد.

اول- چالش‌های فنی

نقص در زیرساخت‌های الکترونیکی^{۴۳} اجرای کامل آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مستلزم وجود زیرساخت‌های الکترونیکی قوی و پایدار در سراسر کشور است. دسترسی به اینترنت پرسرعت، تجهیزات سخت‌افزاری مناسب و آموزش کافی برای دلالان املاک، سردفتران و عموم مردم ضروری است. در مناطق دورافتاده و کم‌برخوردار، فقدان یا ضعف این زیرساخت‌ها می‌تواند مانع از اجرای صحیح آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول شود. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، باید هماهنگی لازم را برای رفع این مشکلات به عمل آورند.

حفظ امنیت سامانه ثبت الکترونیک اسناد در برابر حملات سایبری، دسترسی‌های غیرمجاز و سوءاستفاده‌های احتمالی از اهمیت بالایی برخوردار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید تدابیر امنیتی لازم را برای جلوگیری از هرگونه اختلال در عملکرد سامانه و حفظ اطلاعات محرمانه اتخاذ نماید.

۴۰- ماده ۲۱۹ قانون مدنی

۴۱- ماده ۱۵ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۴۲- یعنی تسهیل و تسریع فرایند ثبت

۴۳- ماده‌های ۲ و ۱۴ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

استفاده از فناوری‌های پیشرفته امنیتی، نظارت مستمر بر عملکرد سامانه و آموزش کارکنان در زمینه امنیت سایبری ضروری است.^{۴۴}

یکپارچگی سامانه‌ها برای اجرای صحیح آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول.^{۴۵} لازم است که سامانه ثبت الکترونیک اسناد با سایر سامانه‌های مرتبط، مانند سامانه ثبت شرکت‌ها، سامانه مالیات بر ارزش افزوده و سامانه‌های بانکی به صورت یکپارچه عمل کند. این یکپارچگی، امکان تبادل اطلاعات سریع و دقیق بین دستگاه‌های مختلف را فراهم کرده و از بروز اشتباهات و تناقضات جلوگیری می‌کند. ماده ۶ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نیز بر لزوم ایجاد استعلام برخط و آنی از طریق وزارت صنعت، معدن و تجارت تأکید می‌کند.

به‌روزرسانی و نگهداری سامانه، سامانه ثبت الکترونیک اسناد نیازمند به‌روزرسانی و نگهداری مستمر است تا با تغییرات قوانین و مقررات و نیازهای کاربران سازگار باشد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید سازوکاری را برای دریافت بازخورد از کاربران و اعمال تغییرات لازم در سامانه ایجاد نماید.

دوم- چالش‌های حقوقی

تعارض با اصل حاکمیت اراده.^{۴۶} الزام به استفاده از قراردادهای یکسان، به‌رغم مزایای آن در تسهیل فرایند ثبت، می‌تواند با اصل حاکمیت اراده و آزادی قراردادی افراد در تعارض باشد. ماده ۱۴ آیین‌نامه و تبصره دوم ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی، این الزام را تشدید کرده و دایره انتخاب طرفین را محدود می‌کند. برای رفع این چالش، لازم است که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری معاونت حقوقی قوه قضاییه، قراردادهای یکسان را به گونه‌ای طراحی کند که حداکثر انعطاف‌پذیری را داشته و امکان درج شروط اختصاصی را برای طرفین فراهم نماید.

ابهام درباره مسئولیت دلالتان املاک. ماده ۷ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول دلالتان املاک را مکلف به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه نموده است. با این حال، مسئولیت دلالتان در قبال صحت اطلاعات وارد شده و انطباق آن با واقعیت مشخص نشده است. تعیین دقیق مسئولیت دلالتان، برای جلوگیری از سوءاستفاده و حفظ حقوق طرفین ضروری است.

۴۴- ماده ۵ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۴۵- ماده ۶ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۴۶- ماده ۱۴ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

چالش‌های مربوط به «فسخ هوشمند». سازوکار فسخ هوشمند» که در ماده ۲۳ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پیش‌بینی شده، با هدف تسریع فرایند فسخ و کاهش اطاله دادرسی طراحی شده است (محمود و بحر کاظمی، ۱۴۰۲، ۳). با این حال، این سازوکار می‌تواند منجر به تضییع حقوق طرفین شود، به ویژه در مواردی که عدم انجام تعهد ناشی از عوامل خارج از اراده متعهد باشد. ماده ۲۴ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نیز که به استرداد موضوع قرارداد در صورت فسخ می‌پردازد، ممکن است چالش‌های اجرایی و حقوقی متعددی را به همراه داشته باشد.

ابهام درباره صلاحیت سردفتران. آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اختیاراتی را به سردفتران درباره اصلاح و تأیید پیش‌نویس قرارداد و احراز شرایط صحت معامله اعطا نموده است.^{۴۷} با این حال، دامنه این اختیارات و مسئولیت‌های ناشی از آن به‌طور کامل مشخص نشده است. تعیین دقیق حدود صلاحیت سردفتران، برای جلوگیری از تداخل در وظایف سایر دستگاه‌ها و حفظ حقوق طرفین ضروری است.

۴-۲-۲- تأثیر این سازوکار بر کاهش دعاوی مالکیتی

هدف اصلی آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، سامان‌دهی بازار املاک و کاهش دعاوی ناشی از معاملات غیررسمی و مبهم است. این آیین‌نامه با ایجاد سامانه‌ای برای ثبت الکترونیک اسناد^{۴۸} و الزام دلالت معاملات املاک به درج پیش‌نویس قراردادها در این سامانه^{۴۹} سعی در افزایش شفافیت معاملات و کاهش امکان سوءاستفاده و جعل اسناد دارد. این امر به ویژه در مواردی که معاملات به‌صورت غیررسمی و با اسناد عادی انجام می‌گیرند، از اهمیت بالایی برخوردار است، زیرا ثبت الکترونیکی اطلاعات، امکان ردیابی معاملات و شناسایی افراد متخلف را تسهیل می‌کند.

یکی از مهم‌ترین جنبه‌های این آیین‌نامه که به کاهش دعاوی مالکیتی کمک می‌کند، الزام به بررسی «امکان انجام معامله» پیش از انجام معامله است.^{۵۰} این بررسی که شامل صحت‌سنجی هویت طرفین معامله،

۴۷- ماده‌های ۱۲ و ۱۹ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۴۸- بند پ ماده ۱ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۴۹- ماده ۷ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۵۰- ماده ۲ و ماده ۴ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

اصالت و صحت سند و فقدان محدودیت‌های معامله است^{۵۱}، به‌صورت آنی در اختیار طرفین و دلالتان معاملات املاک قرار می‌گیرد و از انجام معاملاتی که به دلایل قانونی امکان‌پذیر نیستند، جلوگیری می‌کند. برای مثال، اگر ملکی در بازداشت باشد یا یکی از طرفین معامله ممنوع‌المعامله باشد، سامانه به‌صورت خودکار این موضوع را اطلاع‌رسانی می‌کند و از انجام معامله جلوگیری می‌کند.^{۵۲}

علاوه بر این، آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با ایجاد سازوکار «فسخ هوشمند»^{۵۳} سعی در تسهیل فرایند فسخ قراردادهای و کاهش دعاوی ناشی از اختلافات مربوط به فسخ دارد (جوادی و همکاران، ۱۴۰۳، ۶۹). بر اساس این سازوکار، در صورتی که طرفین در قرارداد یکسان شرط فسخ ناشی از عدم پرداخت ثمن را درج کرده باشند و ثمن در موعد مقرر پرداخت نشود، امکان فسخ قرارداد بدون نیاز به رسیدگی قضایی وجود دارد. این امر می‌تواند از بروز دعاوی طولانی و پرهزینه در دادگاه‌ها جلوگیری کند. با این حال، باید توجه داشت که این سازوکار تنها در صورتی قابل اجرا است که شرایط خاصی رعایت شده باشد، از جمله این که پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد صرفاً از طریق سازوکار مشخص شده در ماده ۲۲ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول انجام شده باشد و وجوهی که باید پیش از فسخ مسترد شود، به حساب امانی واریز شده باشد.

۲-۳- فسخ هوشمند و شرایط اعمال آن

نهاد حقوقی فسخ هوشمند که در ماده ۲۳ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پیش‌بینی شده، تحولی بنیادین در نظام حقوقی ایران ایجاد کرده است. این سازوکار که مبتنی بر ثبت الکترونیک قراردادهای است، شرایط اعمال خاصی دارد که مستقیماً از متن قانون استخراج می‌شود.

بر اساس بندهای اول تا پنجم ماده ۲۳ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، فسخ هوشمند منوط به تحقق پنج شرط اساسی است: اول- حق فسخ باید صراحتاً در قرارداد یکسان شرط شده باشد.^{۵۴} دوم- پرداخت وجوه قرارداد باید منحصرراً از طریق سازوکار بانکی ماده ۲۲

۵۱- بند ح ماده ۱ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۵۲- تبصره سوم ماده ۱۴ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۵۳- ماده ۲۳ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۵۴- بند اول

انجام شده باشد.^{۵۵} سوم - وجوه قرارداد در سررسید مقرر پرداخت نشده باشد.^{۵۶} چهارم - مهلت جدیدی برای پرداخت در سامانه ثبت نشده باشد.^{۵۷} پنجم - وجوه قابل استرداد به حساب امانی موضوع ماده ۲۲ برگشت داده شده باشد.^{۵۸}

ماهیت این نهاد حقوقی در تبصره اول ماده ۲۳ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به روشنی تبیین شده است. بر این اساس، فسخ هوشمند بدون نیاز به رسیدگی قضایی و صرفاً از طریق ثبت در سامانه محقق می شود. این رویکرد با ماده های ۲۴۰ و ۲۴۱ قانون مدنی که شرایط عام فسخ قراردادها را تنظیم کرده اند، در تعارض نسبی قرار دارد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با طراحی سامانه ای که به صورت خودکار شرایط فسخ را احراز می کند، در واقع در حال انجام وظایفی است که سابقاً در صلاحیت انحصاری مراجع قضایی بود.

فرایند اجرایی فسخ هوشمند در تبصره دوم ماده ۲۳ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تشریح شده است. مطابق این تبصره، سامانه به محض تحقق شرایط، ابلاغیه ای از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی برای بدهکار ارسال می کند. پس از ابلاغ قانونی، دارنده حق فسخ می تواند بدون نیاز به مراجعه به مرجع قضایی، فسخ قرارداد را در سامانه ثبت نماید. این فرایند کاملاً الکترونیک و خودکار طراحی شده است.

آثار حقوقی فسخ هوشمند در تبصره سوم ماده ۲۳ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بیان شده که شامل دو اثر عمده است: نخست آن که کلیه تعهدات قراردادی منتفی می شود و دوم آن که حقوق انتقال دهنده در دفتر الکترونیک املاک اعاده می گردد. این آثار بدون نیاز به حکم دادگاه و به صورت خودکار توسط سامانه اعمال می شود.

ماده ۲۴ آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، برای برخی قراردادهای خاص مانند بیع و اجاره سازوکار تکمیلی پیش بینی کرده است. بر این اساس، انتقال دهنده می تواند ظرف پانزده روز از تاریخ ثبت فسخ، درخواست استرداد عین را در سامانه ثبت کند. مطابق تبصره

۵۵- بند دوم

۵۶- بند سوم

۵۷- بند چهارم

۵۸- بند پنجم

سوم ماده ۲۳ آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اگر منتقل‌الیه پیش از ثبت فسخ، تعهدات خود را انجام دهد، امکان اعمال فسخ هوشمند منتفی خواهد شد.

این نهاد حقوقی جدید با چالش‌های متعددی مواجه است که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از: تعارض با اصل یکصد و پنجاه و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در مورد قضایی بودن رسیدگی به دعاوی، احتمال نقض حقوق دفاعی بدهکار در فرایند خودکار، عدم امکان بررسی شرایط خاص هر پرونده و تضعیف نقش سنتی مراجع قضایی در حل و فصل اختلافات قراردادی. این چالش‌ها نیازمند بازنگری در آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و ایجاد سازوکارهای نظارتی مناسب است.

نتیجه

با توجه به مطالبی که بررسی شد این نتیجه حاصل می‌شود که سیاست‌های پیش‌بینی‌شده در آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، با وجود ادعای کاهش دعاوی و تسهیل فرایندهای حقوقی، در بطن خود ناسازگاری‌هایی عمیق با اصول بنیادین نظام حقوقی ایران ایجاد کرده است.

الزام به استفاده از «قراردادهای یکسان» به‌عنوان هسته مرکزی این آیین‌نامه، نه‌تنها آزادی توافق طرفین را محدود می‌کند، بلکه با تبدیل قراردادهای به متون خشک و غیرقابل انعطاف امکان پیش‌بینی شروط خاص منطبق با نیازهای واقعی معاملات را از بین می‌برد. این رویکرد که ظاهراً برای ایجاد وحدت رویه طراحی شده، در عمل به دلیل نادیده گرفتن تنوع نیازهای اقتصادی و اجتماعی طرفین، به جای حل اختلافات، به عاملی برای بروز تفسیرهای متضاد قضایی تبدیل می‌شود. ماده ۱۰ قانون مدنی که حاکمیت اراده را به‌عنوان سنگ بنای قراردادهای می‌شناسد، با این سازوکارها به حاشیه رانده می‌شود، چرا که شروط پیش‌فرض سامانه، جایگزین اراده آزاد اشخاص می‌گردد و توافق واقعی را به فرمالیسم اداری تقلیل می‌دهد.

راه برون‌رفت از این چالش‌ها، بازتعریف سازوکارهای آیین‌نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با حفظ تعادل بین کارآمدی فناوری و اصول حقوقی است. باید الگوهای قراردادی به جای الزام صرف، به‌صورت پیشنهادی و قابل ویرایش طراحی شوند تا شروط توافقی طرفین در چهارچوب قانون امکان‌پذیر گردد. سازوکار فسخ هوشمند نیز باید به جای حذف کامل مراجع قضایی، با ایجاد نهادهای داوری الکترونیک متشکل از قضات و حقوقدانان مستقل تکمیل شود تا در

موارد اختلافی، امکان بررسی ادله فراهم باشد. همچنین، اختیارات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید به سمت نظارت حقوقی^{۵۹} سوق یابد، نه دخالت در محتوای توافقات. تنها با این اصلاحات می توان ادعا کرد که فناوری در خدمت عدالت قرار گرفته است، نه جایگزین آن.

پیشنهاد

الگوهای قراردادی موجود در سامانه باید به جای الزام صرف، به عنوان پیشنهادهای پایه طراحی شوند که امکان افزودن پیوست های توافقی را برای طرفین فراهم کنند. برای مثال، در قراردادهای مشارکت در ساخت، باید بخشی تحت عنوان «شرایط خاص پروژه» گنجانده شود تا طرفین بتوانند مواردی مانند ضمانت اجرای مرحله ای، جریمه تأخیر در تحویل سند تک برگی، یا تأثیر نوسانات نرخ مصالح ساختمانی را به صورت دقیق تعریف کنند. این اصلاحیه باید با استناد به ماده ۱۰ قانون مدنی^{۶۰} و ماده ۲۱۹ قانون مدنی^{۶۱} انجام شود تا از تبدیل قراردادهای به اسناد فرم محور خشک جلوگیری گردد. همچنین، سامانه باید امکان مشاوره حقوقی برخط را برای کاربران فراهم کند تا شروط افزوده شده، مغایرتی با قوانین آمره نداشته باشند.

سیستم توزیع متمرکز اسناد که در آیین نامه ماده سوم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پیش بینی شده، با ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ در تعارض است که حق مراجعه مستقیم شهروندان به هر دفترخانه را تضمین می کند. برای حل این مشکل، باید سازوکاری طراحی شود که اولویت بندی دفاتر بر اساس نزدیکی جغرافیایی یا تخصص سردفتران^{۶۲} انجام گیرد، نه توزیع اداری. این رویکرد ضمن حفظ حق انتخاب، از ایجاد انحصار در دفاتر خاص جلوگیری کرده و رقابت کیفی بین سردفتران را افزایش می دهد. همچنین، سامانه باید امتیازدهی عمومی به دفاتر را بر اساس معیارهایی مانند سرعت انجام کار، دقت و رفتار حرفه ای سردفتران پیاده سازی کند تا شفافیت در عملکرد دفاتر تقویت شود.

سامانه باید پیش از صدور هرگونه حکم فسخ، سه اخطار الکترونیک با فاصله ده روزه ارسال کند که

۵۹- مانند کنترل عدم مغایرت شروط با قوانین آمره

۶۰- حاکمیت اراده

۶۱- لزوم رعایت شروط ضمن عقد

۶۲- مانند دفاتر مجرب در معاملات تجاری

شامل جزئیات تخلف، میزان بدهی محاسبه شده و راهکارهای رفع نقص باشد. برای نمونه، در صورت تأخیر در پرداخت اقساط، اخطار اولیه باید حاوی محاسبه دقیق بدهی اصلی، جریمه روزانه و نحوه واریز آن از طریق درگاه‌های بانکی متصل به سامانه باشد. اگر طرف متخلف ظرف مهلت مقرر اقدام نکند، سامانه موظف است گزارش کارشناسی الکترونیک از وضعیت ملک^{۶۳} تهیه و آن را به همراه درخواست فسخ به کمیته داوری ارسال کند.

هرگونه اصلاح در پیش‌نویس قرارداد باید از طریق سیستم ردیابی تغییرات انجام شود که نسخه‌های قبلی و پسینی را به همراه تاریخ و ساعت ویرایش ثبت کند. سردفتران موظفند توجیه حقوقی هر اصلاحیه را در بخش «توضیحات» سامانه وارد کنند. برای مثال، اگر سردفتر شرط «تحويل ملک پس از اخذ پایان کار» را به «تحويل ملک در حالت نیمه‌کاره» تغییر دهد، باید مستندات قانونی^{۶۴} را ضمیمه کند. این داده‌ها باید در دفترکل الکترونیک سردفتران ثبت و توسط سازمان بازرسی قوه قضائیه قابل رصد باشد تا از سوءاستفاده جلوگیری شود.

سامانه باید به صورت لحظه‌ای با بانک اطلاعاتی ثبتی، سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان شهرداری‌ها ارتباط داشته باشد. برای مثال، هنگام ثبت قرارداد فروش آپارتمان، سامانه باید متراژ دقیق واحد، شماره پلاک ثبتی، و وضعیت پایانکار را مستقیماً از پایگاه‌های مذکور استخراج و در پیش‌نویس قرارداد درج کند. در صورت مغایرت بین ادعای فروشنده و داده‌های رسمی^{۶۵}، سامانه باید به صورت خودکار هشدار حقوقی به خریدار ارسال و امکان تعلیق ثبت قرارداد تا رفع ابهام فراهم شود. این سازوکار از اختلافات آتی درباره «خیار غبن فاحش» جلوگیری می‌کند.

صندوق ضمانتی باید با سرمایه اولیه پانصد میلیارد تومان^{۶۶} تشکیل شود. در مواردی مانند فسخ نادرست به دلیل خطای الگوریتمی یا دستکاری داده‌ها توسط هکرها، صندوق موظف است حداکثر ظرف چهل و هشت ساعت خسارت وارده^{۶۷} را بر اساس نرخ‌های روز محاسبه و پرداخت کند. برای

۶۳- مانند تصاویر ماهواره‌ای از پروژه‌های نیمه‌تمام

۶۴- مانند رأی وحدت رویه مرتبط

۶۵- مانند اختلاف ده متری در مساحت

۶۶- تأمین شده از محل عوارض دفاتر اسناد رسمی

۶۷- شامل ضرر مادی و معنوی

مثال، اگر فسخ خودکار سبب کاهش ارزش ملک به دلیل انتشار عمومی اطلاعات نادرست شود، صندوق باید تفاوت قیمت کارشناسی شده را به مالک پرداخت نماید. این صندوق تحت نظارت دیوان محاسبات کشور و با حسابرسی سالانه توسط شرکت‌های حسابرسی معتمد اداره می‌شود.

الگوها باید بر اساس دسته‌بندی موضوعی^{۶۸} و پیچیدگی معامله^{۶۹} طراحی شوند. برای معاملات پیچیده^{۷۰}، سامانه باید مازول‌های شرطی ارائه دهد که امکان انتخاب گزینه‌هایی مانند «تأثیر تغییرات نرخ ارز بر اقساط»، «شرط نیمه مسئولیت مدنی» یا «ضمانت اجرای مرحله‌ای» را فراهم کند. هر مازول باید همراه با توضیحات حقوقی (مبتنی بر آرای وحدت رویه) و نمونه‌های عملی باشد تا طرفین بتوانند با آگاهی کامل شروط را تنظیم کنند. این بازنگری باید با مشارکت کانون وکلای دادگستری و اتاق بازرگانی انجام شود.

ملاحظات اخلاقی: موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

تعارض منافع: تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

تأمین اعتبار پژوهش: این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

منابع

- اسماعیلی، محسن، ۱۳۹۷، اصل حاکمیت اراده در حقوق غرب و اسلام مبانی، آثار و پیشینه تاریخی، فصلنامه پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، شماره ۱۶.
- امامی، مصطفی، ۱۳۸۰، ماده ۱۰ قانون مدنی مبنای قانونی انواع قراردادهای خصوصی، مجله کانون وکلا، شماره ۱۷۵.
- انیس حسینی، حبیب و علی کرمی، حمیدرضا، ۱۴۰۰، زمان، مکان، هزینه و آثار تأدیه ثمن در عقد بیع در نظام‌های حقوقی ایران و انگلستان، فصلنامه تحقیقات حقوق خصوصی و کیفری، شماره ۴۸.
- جوادی، امیر؛ باباپور، محمد؛ محمدی جوزانی، عبدالعلی، ۱۴۰۳، بررسی امکان اقاله اجباری قراردادهای هوشمند به نوع سنتی در شرایط نوسانات ارزش رمز ارز از دیدگاه فقه و حقوق اسلامی، فصلنامه

۶۸- مانند مسکونی، تجاری و کشاورزی

۶۹- ساده، نیمه پیچیده و پیچیده

۷۰- مانند اجاره به شرط تملیک صنعتی

مطالعات حقوق بشر اسلامی، شماره ۳۲.

- حسین آبادی، امیر، ۱۳۸۱، بررسی وجه التزام مندرج در قرارداد، **فصلنامه الهیئت و حقوق**، شماره ۶.
- حکمت، محمدعلی، ۱۳۶۴، تأثیر تغییر اوضاع و احوال در اعتبار معاهدات و قراردادهای بین‌المللی، **فصلنامه حقوقی بین‌المللی**، شماره ۴.

- کاتوزیان، ناصر، ۱۴۰۲، **نظریه عمومی تعهدات**، چاپ یازدهم، تهران، انتشارات میزان.
- گلشنی، عصمت و حسینی مدرس، سیدمهدی، ۱۴۰۳، اعمال قواعد آمره برتر کشور ثالث بر دعاوی قراردادی، **فصلنامه تحقیقات حقوقی**، شماره ۱۰۷.

- محمود، امیررضا و بحر کاظمی، مریم، ۱۴۰۲، واکاوی اعمال خیارات ماده ۳۹۶ قانون مدنی در قراردادهای هوشمند، **فصلنامه حقوق و مطالعات نوین**، شماره ۱۳.

- ناصح، حسین و سرگز، محسن، ۱۴۰۰، نقش تشریفات اداری در صحت و سندیت قراردادهای اداری، **فصلنامه پژوهشنامه اورمزد**، شماره ۵۴.

- نعمت‌اللهی، اسماعیل و فاطمیان، سیدمحمدجواد، ۱۳۹۸، تبیین مفهوم نقض اساسی و عدم اجرای اساسی قرارداد (در کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا ۱۹۸۰، سایر اسناد بین‌المللی و مقایسه با حقوق ایران)، **فصلنامه پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب**، شماره ۲۲.

An Analysis of Key Changes in UCP 500 Compared to UCP 600

Homayoun Mafi, Sodabeh Asadian

Judicial Justice in Islamic Criminal Laws

Abolfath Khaleghi, Maryam Khalil Dokht

The Effects of the Pandemic on the Expansion of Terrorism

Mohsen Molaei Fard, Hadi Masoudi Far

Female Victimization Within the Family: Strategies and Foundations for Criminal Protection

Sayyed Alireza Mirkamali, Zahra Mahmoudi, Omid Zeynali

Challenges and Strategies for Implementing Hijab and Chastity

Mahmoud Habibi Tabar, Narges Zandi Aliabadi

Criticism of the Regulations of Article 3 of the Law on the Obligation to Officially Register Real Estate Transactions

Kousar Nazari, Ebrahim Yaghouti

A Comparative Study of the Principle of Good Faith in Iranian and French Law Based on the 2016 Reforms

akbar azimi

Recognition of the Right to the Environment in the Light of International Documents and Judicial Procedures

Mona Davanlou

Reflection on the Trend of Artificial Intelligence in Crime Prevention

Ali Najafi, Sayyed Mohsen Mousavi Far

Feasibility of Criminal and Legal Prosecution of Government Officials in Violation of Citizens' Right to Health

Abolhasan Jannati, Zainab Hashemi Baghi

A Comparative Critique and Analysis of the Nature of Smart Contracts in the Legal Systems of Iran and the United States of America

Amal Solimani, Maryam Eskandari

Comparative Analysis of the Crime of Aggressive Possession of Movable Property in Iranian and English Law:

Principles, Elements and Enforcement Guarantees

Amir Mohammad Mahrokh, Saeid Babaei

Peace Within Iran's Laws, a Comparative Analysis with Other Ways of Dispute Resolution

Mohammadbagher Parsa Pour, Azam Lotfi Neyestanek

Legal Effects and Consequences of Invoking the Rule of Necessity in International Law

Sayyed Mohammad Pedram Bathaei

Analysis of Crimes Related to Speculation Iranian and French Criminal Law

Vahid Kioumars

Comparative Study of Damage Caused by Damage in Iranian Law and International Sale of Goods Convention

Amirmohammad Tavakoli, Setayesh Haj Rajabali Tehrani

A Comparative Analysis of Unilateral Sanctions and Security Council Sanctions: Legal Analysis and Extraterritorial Implications

Sayyed Foad Alavi, Ali Taghi Zadeh, Mohammad Javad Ghasabi Fard

Crimes and Accidents Arising from Work in Iranian and French Law

Sima Soudagar

The Legal Status of the Use of Chemical Weapons by Iraq Against Iran from the Perspective of International Law

Sara Farzadi Mehr, Mojtaba Nazif, Qasim Moghadamian, Esmaeil Amouri

Criminal Policy Alternatives to Imprisonment in Crimes of the United States Armed Forces

Amirhasan Abolhasani, Sayyed Yahya Alavi, Elham Zare

Contract for the Carriage of Goods in the Legal Systems of Iran and France

Mahshid Sadat Tabaei, Fahimeh Taherloo

Establishing Rules of Artificial Intelligence in Combating Money Laundering and Asset Recovery

Ali Moyed Ahmadi, Amirreza Mahmoudi

Ownership of Mars from the Perspective of the 1967 Outer Space Treaty: Legal Analysis of Conflicts and Solutions

Mahdi Gharedaqui

Analysis of the Iranian Legislator's Criminal Policy Against Terrorist Crimes: Challenges and Solutions

Mostafa Rezaei

Conflict of Principles Governing Urban Lands with Property Rights in the Iranian Legal System

Sayyed Mohammadbagher Haghighyeghi, Farzin Yazdan Panah, Hamidreza Konari Zhadeh

A Jurisprudential-Legal Analysis of the Non-Enforceability of the Wife's Right to Divorce Clause in Marriage Contracts

Vahid Parsaei Daadras

The Position of Contract Interpretation in the Iranian Legal System

Aslan Alizadeh, Esmaeil Hoseini

Implementing the Decisions of the Court of Arbitration for Sport at the National Level

Sepideh Ahmadian Fard

Compensation for Personal Loss in Quasi-Crimes and its Examples in Criminal Laws: A Legal and Judicial Review

Meysam Hasani Zadeh

A Jurisprudential and Legal Study of Artificial Insemination in Iran

Fatemeh Moezzi, Hanieh Akbari, Hadi Rousta