

پرونده امروز

حاکمیت اراده در سایه حقوق ثبت

حقوق مالکیت، یکی از بنیادی ترین نهادهای هر نظام اقتصادی و حقوقی است که زمانی معنا و کارکرد واقعی پیدا می کند که از امنیت، شفافیت و

تحول فلسفه مالکیت



دکتر مریم ملکی
مدرس داشگاه

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را باید یکی از مهم ترین تحولات حقوق خصوصی ایران در دهه های اخیر دانست. اهمیت این قانون صرفا در ایجاد تکالیف جدید برای اشخاص، دفاتر اسناد رسمی یا مشاوران املاک خلاصه نمی شود. این قانون از یک تغییر عمیق تر در نگرش قانون گذار به مفهوم مالکیت، امنیت حقوقی و شیوه انتقال و اثبات حقوق عینی حکایت دارد. بخش قابل توجهی از مباحث پیرامون این قانون تاکنون بر آثار اجرایی آن متمرکز بوده است، از جمله محدود شدن اعتبار اسناد عادی، توسعه سامانه های ثبت الکترونیک و الزامات جدید نقل و انتقال املاک.

با این حال، اهمیت واقعی قانون الزام در مبانی نظری آن نهفته است. این قانون را می توان نشانه ای از گذار تدریجی نظام حقوقی ایران از حاکمیت اراده به حاکمیت ثبت، در حوزه اموال غیرمنقول دانست؛ گذاری که قرار آن فراتر از حقوق ثبت بوده و بر امنیت سرمایه گذاری، شفافیت اقتصادی و نظم حقوقی جامعه تاثیر خواهد گذاشت.

نظام حقوق مدنی ایران، همانند بسیاری از نظام های حقوقی متأثر از حقوق فرانسه، بر اصل حاکمیت اراده استوار شده است. مطابق این اصل، اشخاص آزادند درباره روابط حقوقی خود تصمیم بگیرند و توافق آنان، مادام که مخالف قانون نباشد، منشأ ایجاد آثار حقوقی خواهد بود. مواد ۱۸۳، ۱۹۰، ۱۹۶، ۲۱۹، ۲۳۹ و ۲۴۰ قانون مدنی نیز تجلی همین نگرش هستند. بر اساس این مبنا، قراردادها اصولا رضایی اند؛ یعنی برای ایجاد آنها تشریفات خاصی لازم نیست و توافق اراده های طرفین کفایت می کند. در نتیجه، عقد بیع باتوافق فروشنده و خریدار بر مبنی تحقق می یابد و آثار آن از همان زمان تراضی ایجاد می شود. این نگرش برای اساهای طولانی بر معاملات اموال غیرمنقول نیز حاکم بود. هر چند قوانین ثبتی از ابتدای قرن حاضر به تدریج جایگاه رسمی را تقویت کردند، اما در عمل اسناد عادی همچنان نقش تعیین کننده ای در نقل و انتقال املاک داشتند.

در واقع، نظام حقوقی ایران برای دهه ها با نوعی دوگانگی مواجه بود؛ از یک سو حقوق مدنی که توافق طرفین را منشأ اصلی ایجاد حق می دانست و از سوی دیگر حقوق ثبت که بر لزوم ثبت رسمی تأکید داشت. این دوگانگی نتنها موجب پیچیدگی دعای حقوقی شده بود، بلکه زمینه ساز نوعی نااطمینانی در معاملات و افزایش هزینه های مبادله شده بود. تا کارآمدی های همین نظام دوگانه بود که ضرورت اتخاذ رویکردی نوین را ایجاب می کرد؛ رویکردی که بتواند ضمن حفظ کارکردهای اصل حاکمیت اراده، نظم و شفافیت لازم را در حوزه معاملات غیرمنقول بازگرداند. قانون الزام به ثبت رسمی، پاسخ قانون گذار به همین ضرورت است.

تفکیک «ایجاد حق» از «قابلیت استناد به حق»

قانون الزام در پاسخ به نا کارآمدی های نظام دوگانه پیشین، راهکاری بنیادین ارائه داده است. فلسفه اصلی این قانون آن است که در حوزه اموال غیرمنقول، صرف توافق خصوصی اشخاص برای ایجاد آثار کامل حقوقی کافی نیست و ثبت رسمی باید به عنوان بخشی ضروری از نظام شناسایی و حمایت از حقوق مالکیت ایادی نقش کند. این تحول به معنای کنار گذاشتن اصل حاکمیت اراده نیست، گاه چنین تصور می شود که قانون جدید اعتبار قرارداد های خصوصی را از میان برده یا اصل رضایی بودن قرارداد ها را انقی کرده است؛ حال آنکه چنین برداشتی با ساختار حقوقی قانون سازگار نیست. آنچه تغییر کرده، نه اصل اعتبار توافق، بلکه جایگاه آن در برابر اشخاص ثالث و نظام عمومی شناسایی مالکیت است. قانون گذار میان «ایجاد رابطه قراردادی» و «شناسایی و حمایت از حق در نظام حقوقی» تفکیک قائل شده است. اراده همچنان مبنای ایجاد تعهدات قراردادی میان طرفین است، اما در حوزه اموال غیرمنقول، ثبت رسمی به شرط لزوم برای برخورداری از حمایت کامل حقوقی و قابلیت استناد در برابر دیگران تبدیل می شود. در این چارچوب، حق صرفا محصور توافق خصوصی نیست، بلکه باید در نظام رسمی ثبت نیز انعکاس پیدا کند تا حصول آثار کامل خود را در عرصه عمومی ایجاد کند. این تفکیک، هر چند در ظاهر یک تغییر شکلی به نظر می رسد، اما در واقع مبنایی برای تحولات عمیق تر در مفهوم امنیت حقوقی و کارایی اقتصادی فراهم می آورد. تفکیک مذکور در قانون الزام، مقدمه ای برای تحقق هدفی والاتر یعنی «امنیت حقوقی» به به شمار می رود. امنیت حقوقی زمانی تحقق می یابد که اشخاص

روتی می گیرد و اعتماد عمومی به نظم حقوقی تقویت می شود. از همین منظر، «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» را می توان فراتر از یک اصلاح در قواعد ثبتی یا تشریفات نقل و انتقال املاک ارزیابی کرد؛ این قانون در واقع بازتعریفی از نسبت میان اراده اشخاص، حقوق مالکیت و نقش دولت در تضمین امنیت حقوقی است. برای دهه ها، نظام حقوقی ایران میان دو منطق متفاوت حرکت می کرد؛ از یک سو اصل حاکمیت اراده که توافق خصوصی را

بتواند وضعیت حقوقی اموال و روابط خود را درجه قابل قبولی از اطمینان پیش بینی کنند. اگر احتمال وجود معاملات پنهان، اسناد عادی غیرقابل شناسایی یا ادعاهای معارض وجود داشته باشد، ریسک معامله افزایش یافته و هزینه مبادله بالا می رود. به همین دلیل است که اقتصاددانان نهاد گرا، از جمله داگلاس نورث، امنیت حقوق مالکیت را یکی از پیش شرط های توسعه اقتصادی می دانند. هر چه نظام مالکیت شفاف تر و قابل پیش بینی تر باشد، هزینه مبادلات کاهش یافته و امکان گردش سرمایه افزایش می یابد. در شرایطی که مالکیت واقعی یک ملک لزوما در اطلاعات رسمی منعکس نشده باشد، اشخاص ناچارند علاوه بر بررسی سوابق ثبتی، احتمال وجود توافقات خصوصی، قولنامه های عادی و ادعاهای حقوقی اخرازنشده را نیز در محاسبات خود لحاظ کنند. نتیجه چنین وضعیتی افزایش نااطمینانی، کاهش اعتماد عمومی و گسترش اختلافات قضایی است.

قانون الزام با الزام اور ساختن ثبت رسمی، درصدد کاهش همین هزینه های مبادله و افزایش قابلیت انکای اطلاعات مربوط به مالکیت در اقتصاد کشور برآمده است. این رویکرد، امنیت حقوقی را به عنوان حلقه اتصال حقوق و اقتصاد، به کانون تحولات حقوق مالکیت تبدیل می سازد و زمینه را برای پیامد نظری مهمتری فراهم می آورد: گذار مالکیت از منزله ای صرفا خصوصی به نهادی با کارکرد عمومی.

از مالکیت خصوصی تا نظم عمومی اطلاعات ثبتی

از جمله مهم ترین پیامدهای نظری قانون الزام آن است که مفهوم مالکیت را از یک رابطه صرفا خصوصی فراتر می برد. در نگاه سنتی، مالکیت عمدتا رابطه ای میان مالک و مال محسوب می شد، اما در نگرش های جدید، مالکیت علاوه بر جنبه خصوصی، دارای آثار گسترده اجتماعی و اقتصادی نیز هست. امروزه اطلاعات مربوط به مالکیت املاک مبنای تصمیم گیری نهادهای متعدد عمومی، خصوصی از بانک ها و موسسات مالی گرفته تا سازمان امور مالیاتی، شهرداری ها، دستگاه های نظارتی و سرمایه گذاران قرار می گیرد؛ بنابراین جامعه نیز در شفاف بودن وضعیت حقوقی املاک ذی نفع است. قانون الزام را می توان بخشی از روند حرکت به سوی «عمومی شدن اطلاعات مالکیت» دانست. در چنین الگوی، وضعیت حقوقی مالک باید در یک نظام رسمی، متمرکز و قابل انکاء منعکس شود تا اشخاص ثالث بتوانند با اعتماد به اطلاعات ثبتی تصمیم گیری کنند. این تحول همچنین زمینه مقابله موثرتر با زمین خوری، معاملات معارض، فرار مالیاتی، پول شویی و سوء استفاده از خلاهای اطلاعاتی را فراهم می کند. به همین دلیل، قانون الزام صرفا یک قانون حقوق خصوصی نیست، بلکه واجدابعاد مهم حکمرانی اقتصادی نیز هست.

چالش های گذار به نظام ثبت محور

با وجود اهمیت مبانی نظری قانون، تحقق اهداف آن در گرو اجرای کارآمد است. تجربه نظام های حقوقی مختلف نشان می دهد که موفقیت ثبت محوری صرفا با وضع قواعد الزام اور محقق نمی شود. شهروندان زمانی به نظام رسمی ثبت اعتماد می یابند که فرآیندهای آن ساده، سریع، کم هزینه و در دسترس باشد. این در حالی است که هنوز بخشی از املاک کشور با مشکلات ثبتی، تعارض حدود، فقدان اسناد رسمی یا نواقص انکاستری مواجه هستند. در چنین شرایطی، اجرای موفق قانون مستلزم تکمیل بانک اطلاعات املاک، توسعه زیرساخت های الکترونیک، تسهیل خدمات ثبتی و رفع موانع اداری است. آموزش عمومی و آگاهی بخشی به شهروندان درباره مزایا و الزامات قانون جدید، از جمله پیش نیازهای اساسی برای استقبال جامعه از این تحول به شمار می رود. به موازات آن، تقویت همکاری میان قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و مشاوران املاک، می تواند زمینه ساز گذاری روان از نظام سنتی به نظام نوین ثبت محور باشد. قانون دیون زیرساخت های اجرایی مناسب، منتها به اهداف خود نخواهد رسید، بلکه ممکن است به بحران های جدیدی در عرصه حقوق ثبت و معاملات غیرمنقول منجر شود.

از این رو، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را نباید صرفا یک اصلاح آیینی در حقوق ثبت قلمداد کرد. این قانون بیانگر تحولی در نگرش قانون گذار به حقوق مالکیت است؛ تحولی که در آن، ثبت رسمی از یک تشریفات اداری فراتر رفته و به بخشی از سازوکار شناسایی و حمایت از حقوق مالکیت تبدیل می شود. در این چارچوب، امنیت حقوقی به عنوان حلقه اتصال حقوق خصوصی و کارایی اقتصادی، جایگاهی محوری می یابد و شفافیت اطلاعات مالکیت به یکی از الزامات نظم عمومی اقتصادی بدل می شود، تحولی که در صورت اجرای موفق، می تواند نقطه عطفی در بازآرایی نظام مالکیت و اعتماد عمومی به نهاد ثبت در ایران باشد. باید منتظر آینده نشست.

رو، بسیاری از نظریه پردازان حاکمیت قانون، از جمله لئون فولر بر این نکته تأکید کرده اند که قانون باید بتواند انتظارات مشروع شهروندان را سامان دهد و محیطی قابل پیش بینی برای کنش های اجتماعی فراهم آورد. در چنین نگرشی، ارزش قانون تنها در معنای آن نیست، بلکه در توانایی آن برای ایجاد ثبات و اعتماد نیز نهفته است.

اعتماد: سرمایه نامرئی نظام حقوقی

در پس امنیت حقوقی، مفهوم مهم دیگری قرار دارد و آن «اعتماد» است. هیچ نظام حقوقی صرفا با انکاء حقوق حفظ و نگهداری اموال اداره نمی شود. مقصود از اعتماد، بزرگی از کارکرد اخراجا به حق و این وابسته است که شهروندان ناچه اندازه به نهادهای عمومی، اطلاعات رسمی و سازوکارهای قانونی اعتماد داشته باشند. اعتماد نهادی نوعی سرمایه اجتماعی است که شکل گیری آن مستلزم ثبات، شفافیت و قابلیت انکاء تصمیمات عمومی است.

در حقوق عمومی معاصر، حمایت از «اعتماد مشروع» و شهروندان یکی از مهم ترین جلوه های امنیت حقوقی به شمار می رود. مقصود از اعتماد مشروع آن است که اشخاصی که بر پایه اطلاعات رسمی، تصمیمات نهاد های عمومی و وضعیت حقوقی اعلام شده اقدام می کنند، بتوانند نسبت به آثار حقوقی رفتار خود اطمینان داشته باشند. هر چه نظام حقوقی حمایت بیشتری از این اعتماد به عمل آورد، قابلیت پیش بینی روابط اجتماعی و اقتصادی نیز افزایش خواهد یافت. در مقابل، اگر اشخاص همواره نگران ظهور ادعاها یا وضعیت های حقوقی

منشأ ایجاد حق می دانست و از سوی دیگر نظام ثبت که بر رسمیت و ثبت رسمی مالکیت تأکید داشت. پیامد این دوگانگی، افزایش نااطمینانی، شکل گیری دعاوی متعدد، هزینه های بالای مبادله و کاهش قابلیت انکای اطلاعات مربوط به مالکیت بود.

قانون جدید می گوشت این شکاف را با محوریت ثبت رسمی پر کند و جایگاه حقوق مالکیت را از یک رابطه صرفا خصوصی به نهادی با آثار

تعارض سند عادی و سند رسمی



کمیال احمدی نیوایی
پژوهشگر

شاید هیچ موضوعی در حقوق ثبت ایران به اندازه نسبت میان سند عادی و سند رسمی منشأ اختلاف نظر، تحول روبه و تولید دعاوی قضایی نبوده باشد. بخش قابل توجهی از پرونده های دادگستری در چند دهه اخیر، به نحوی با تعارض میان واقعیت های ناشی از معاملات عادی و وضعیت منعکس شده در دفاتر ثبت رسمی ارتباط داشته است. از دعای الزام به تنظیم سند رسمی و اثبات وقوع بیع گرفته تا ابطال اسناد رسمی، اثبات مالکیت و رسیدگی به معاملات معارض، اغلب این دعاوی، ریشه در یک پرسش بنیادین داشته اند و آن پرسش عبارت است از اینکه «در تعارض میان سند عادی و سند رسمی، کدام یک باید مبنای شناسایی و حمایت حقوقی قرار گیرد؟» قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را می توان مهم ترین تلاش قانون گذار برای پاسخ به این پرسش تاریخی دانست. اهمیت این قانون صرفا در ایجاد تشریفات جدید برای معاملات ملکی نیست، بلکه در بازتعریف جایگاه سند عادی در نظام حقوقی ایران نهفته است.

ریشه های یک تعارض تاریخی

در ادبیات حقوقی و قضایی ایران سال ها این عبارت شنیده می شد که «اگر مبنایه نامه روی پاکت سیگار هم نوشته شده باشد، معتبر است». مقصود از این تعبیر، تأکید بر یکی از مبنای شناخته شده فقه امامیه و حقوق مدنی ایران بود، اینکه اعتبار عقد بر تراضی طرفین وابسته است و نه به شکل و قالبی که توافق در آن منعکس می شود. به عبارت دیگر، تحقق عقد و انتقال آثار آن اصولا به تشریفات وابسته نیست و تراضی طرفین می تواند منشأ ایجاد حق باشد. نتیجه این رویکرد آنکه این سند عادی، فارغ از نبود تنظیمات ظاهری، برای دهه ها منبع اعتماد و اعتبار در میان طرفین بوده است. این رویکرد، در عمل، بسیاری از اشخاص مالکیت خود را بر پایه مبنایه نامه ها و توافقات عادی اثبات می کردند و رویه قضایی نیز در بسیاری موارد، با پذیرش دعاوی مبتنی بر اسناد عادی، امکان ترجیح وضعیت واقعی معاملة بر وضعیت ثبتی را فراهم می کرد.

در نگاه داشته چنین رویکردی در راستای حمایت از عدالت فردی قابل دفاع به نظر می رسید، از بازترشیعی که واقعا ملکی را خریداری کرده بود، نباید صرفا به دلیل فقدان سند رسمی از حمایت حقوقی محروم می شد. اما به تدریج پیامدهای این رویکرد بر نظم عمومی معاملات و امنیت اقتصادی آشکار شد. نظام حقوقی ایران برای سال ها وضعیت نا ترحیم کرد که در آن، نوشته های بر روی یک برگ عادی یا به تعبیر مشهور، حتی روی پاکت سیگار، می توانست منشأ دعاوی گسترده ملکی و تغییر وضعیت حقوقی املاکی شود که در دفاتر رسمی به نام اشخاص دیگری ثبت شده بودند. در چنین شرایطی، اطلاعات پایه ای برای تمام و تقویت حقوقی نبود و اعتماد به سوابق رسمی با مخاطره مواجه می شد. همین ویژگی موجب شده بود که در بسیاری موارد، حقیقت حقوقی ناشی از توافق اشخاص، مستقل از آنچه در دفاتر رسمی منعکس شده بود، شکل بگیرد.

از اعتبار قرارداد تا قابلیت استناد

یکی از مهم ترین نوآوری های مفهومی قانون الزام، تفکیک میان «اعتبار قرارداد» و «قابلیت استناد حق» است؛ تفکیکی که سال ها در ادبیات حقوقی ایران کمتر مورد توجه قرار گرفته بود. بسیاری از اقتصادپه قانون الزام بر این فرض استوار است که قانون گذار قصدی اعتبار کردن قرارداد های خصوصی را دارد. حال که مطالعه دقیق قانون و فلسفه تقنینی آن نشان می دهد موضوع از جنس دیگری است. قانون گذار نه اصل حاکمیت اراده را کنار گذاشته و نه اعتبار توافقات خصوصی را به طور مطلق نفی کرده است. در نظام دینارنگری قرار گرفته، امکان استناد به جز چنین توافقاتی در برابر اشخاص ثالث و در موارد معارض شناسایی مالکیت است. در واقع، یک قرارداد برای آنکه بتواند در نظام رسمی مالکیت منشأ اثر شود و در برابر همگان مورد استناد قرار گیرد، باید از مسیر ثبت رسمی عبور کند. به بیان دیگر، اراده اشخاص همچنان می تواند منشأ ایجاد تعهد باشد، اما ثبت رسمی در حال تبدیل شدن به شرط لازم برای شناسایی و حمایت عمومی از حقوق بر موط به اموال غیرمنقول است.

امنیت حقوقی: پیش شرط توسعه اقتصادی

پیوند میان امنیت حقوقی و توسعه اقتصادی، امروزه از مهم ترین یافته های اقتصاد نهادی به شمار می رود. اقتصاددانانی همچون داگلاس نورث تأکید کرده اند که رشد اقتصادی پایدار بدون وجود نهاد های حقوقی قابل اعتماد امکان پذیر نیست. سرمایه گذاری زمانی شکل می گیرد که اشخاص نسبت به ثبات حقوق خود اطمینان داشته باشند و بتوانند آینده روابط اقتصادی را با درجه ای معقول از قطعیت پیش بینی کنند. در شرایط نااطمینانی حقوقی، هزینه مبادله افزایش می یابد، از رزبایی ریسک دشوارتر می شود و منابع اقتصادی به جای فعالیت های مولد، صرف مقابله با مخاطرات حقوقی می شود. به همین دلیل، امنیت

دهد، بدون آنکه آزادی قراردادها را مخدوش کند؟ و مهم تر از همه، آیا زیرساخت های اجرایی کشور برای تحقق چنین تغییری آماده اند؟ در این پرونده، باشگاه اقتصاددانان با استفاده از نظرات سه کارشناس حقوقی ابعاد مختلف این تحول را از منظر فلسفه حقوق، امنیت حقوق مالکیت، کارایی اقتصادی و الزامات اجرایی بررسی کرده اند، تحولی که می تواند یکی از مهم ترین بازارایی های نظام مالکیت ایران در سال های اخیر باشد.

در سطحی عمیق تر مساله اصلی در تعارض سند عادی و سند رسمی، درواقع تعارض میان «حقیقت حقوقی» ناشی از توافق خصوصی و «حقیقت ثبتی» منعکس در نظام رسمی مالکیت است؛ بنابراین، موضوع صرفا تعارض میان دو سند نیست، بلکه تعارض میان دو نگرش متفاوت به مفهوم مالکیت و شیوه حمایت از آن است. برای سال ها، نظام حقوقی ایران امکان ترجیح حقیقت حقوقی بر حقیقت ثبتی را در موارد متعدد فراهم می کرد؛ اما قانون الزام در پی آن است که فاصله میان این دورا کاهش دهد و نظام ثبت را به نزدیک ترین تصویر از واقعیت حقوقی املاک تبدیل کند. این تحول را باید مهم ترین تغییر پارادایمی در حقوق ثبت ایران طی دهه های اخیر دانست.

مرجعیت ثبت: از حمایت فردی تا امنیت حقوقی

با توجه به مباحث پیش گفته، روشن است که تعارض سند عادی و سند رسمی صرفا یک اختلاف پیش در حوزه داره اثبات دعوی نیست، بلکه بیانگر تقابل دو الگوی متفاوت از حکمرانی حقوق مالکیت است. در یک الگو، واقعیت حقوقی می تواند خارج از نظام ثبت شکل بگیرد و حتی بر اطلاعات رسمی غلبه کند. در الگوی دیگر، نظام ثبت به مرجع نهایی شناسایی حقوق مربوط به املاک تبدیل می شود و اشخاص ثالث حق دارند به اطلاعات ثبت شده اعتماد کنند. این رویکرد در مبنای اصل اعتماد مشروع «اسناد است» اصلی که بر اساس آن، اشخاصی که با حسن نیت و بر پایه اطلاعات رسمی اقدام می کنند، باید از حمایت نظام حقوقی برخوردار باشند. به نظر می رسد قانون الزام، آشکارا الگوی دوم را برگزیده است. قانون گذار به این جمع بندی رسیده که استعمار وضعیت پیشین با الزامات امنیت حقوقی و نیازهای اقتصاد مدرن سازگار نیست و از همین رو، درصدد تقویت مرجعیت نظام ثبت در شناسایی حقوق مالکیت برآمده است. این رویکرد را می توان گامی در جهت استقرار اصل «اعتماد به اطلاعات رسمی» دانست؛ اصلی که در بسیاری از نظام های پیشرفته ثبت املاک و از جمله الگوی متأثر از نظام نورس، یکی از ارکان بنیادین ثبات مالکیت و امنیت معاملات به شمار می رود. هر اندازه فاصله میان واقعیت حقوقی و اطلاعات ثبتی کمتر شود، قابلیت پیش بینی روابط اقتصادی نیز افزایش خواهد یافت. از این منظر، قانون الزام صرفا یک قانون ثبتی نیست، بلکه بخشی از زیرساخت حقوقی مبنای مالی سرمایه گذاری و توسعه اقتصادی محسوب می شود. با این حال، تحقق این اهداف مستلزم آن است که نظام ثبت بتواند پاسخگوی انتظارات جدید باشد. محدود کردن اسناد عادی بدون تکمیل کارداستر، تسهیل فرآیندهای ثبتی و توسعه زیرساخت های الکترونیک، به تنهایی امنیت حقوقی مورد انتظار را ایجاد نخواهد کرد. مرجعیت ثبت زمانی به طور کامل پذیرفته می شود که ثبت رسمی برای شهروندان سریع، شفاف، کم هزینه و در دسترس باشد.

آیا عصر سند عادی به پایان رسیده است؟

پاسخ به این پرسش، دست کم در شرایط کنونی، متنی است. واقعیت آن است که نظام حقوقی نمی تواند با یک مداخله تقنینی، یکباره میراث چند دهه های معاملات عادی را از میان ببرد. بخش قابل توجهی از روابط ملکی کشور همچنان متأثر از این سابقه تاریخی است و آثار آن برای سال ها در نظام حقوقی باقی خواهد ماند. از این رو، نباید انتظار داشت که با اجرای قانون الزام، نقش اسناد عادی به طور ناگهانی از میان برود. با این حال، جهت گیری قانون گذار کاملاً روشن است. سیاست حقوقی جدید بر کاهش شکاف میان واقعیت حقوقی و واقعیت ثبتی استوار شده و تلاش می کند مرجعیت نظام ثبت را در حوزه اموال غیرمنقول تثبیت کند.

در واقع، این قانون گذار از دوره ای که در آن اسناد عادی می توانستند در بسیاری موارد بر وضعیت رسمی غلبه کنند، به دوره ای که در آن ثبت رسمی به تدریج به معیار اصلی شناسایی و حمایت از حقوق مالکیت تبدیل می شود. موفقیت این تحول نه تنها در کاهش دعاوی ملکی، بلکه در افزایش امنیت حقوقی، تعارض بین مبادله و تقویت اعتماد در بازار دارایی ها نمایان خواهد شد. از این منظر، تعارض تاریخی میان سند عادی و سند رسمی بیش از آنکه یک بحث فنی در حقوق ثبت باشد، بازتاب انتخابی مهم در سیاست گذاری حقوقی کشور است. انتخاب میان نظامی که در آن حقوق مالکیت می تواند در اسناد پر اکند و غیررسمی شکل بگیرد و نظامی که مرجع حقوق مالکیت می تواند در اسناد رسمی و قابل انکاء و در دسترس همگان جستجو می کند. شاید بتوان قانون الزام را نماد همین گذار دانست؛ گذاری از دوره ای که یک نوشته عادی به تعبیر مشهور، حتی بر روی پاکت سیگار، می توانست سرچشمه مالکیت یک ملک را رقم بزند، به دوره ای که سامانه های ثبت و اطلاعات رسمی، مبنای اعتماد مالکیت و امنیت حقوقی در بازار آمار قرار می گیرند.

حقوقی صرفا یک ارزش حقوقی نیست، بلکه یک ضرورت اقتصادی نیز محسوب می شود. هر اندازه وضعیت حقوقی دارایی ها روشن تر، شفاف تر و قابل انکاء تر باشد، امکان گردش سرمایه، مابین مالی و توسعه فعالیت های اقتصادی نیز افزایش خواهد یافت.

قانون الزام: تجلی یک سیاست عمومی

در این چارچوب، قانون الزام را می توان بخشی از یک سیاست عمومی گسترده تر برای تقویت امنیت حقوقی دانست. اهمیت این قانون صرفا در ایجاد تشریفات جدید

فراتر از ثبت رسمی

ارزش واقعی قانون الزام را نباید صرفا در افزایش شمار اسناد رسمی یا تغییر شیوه انجام معاملات جست و جو کرد. اهمیت این قانون در آن است که می گوشت بخشی از مهم ترین مؤلفه های حکمرانی مطلوب یعنی امنیت حقوقی را تقویت کند. امنیت حقوقی همان بستری است که توسعه عمومی، ثبات اقتصادی و کارآمدی نهادهای حقوقی بر آن استوار می شود. از این منظر، قانون الزام بیش از آنکه صرفا یک قانون ثبتی باشد، نشانه توجه نظام حقوقی به ضرورتی بنیادین است؛ ضرورتی که بر اساس آن، توسعه اقتصادی به اعتماد عمومی بدون وجود قواعد قابل پیش بینی و نهاد های قابل انکاء امکان تحقق نخواهد داشت. شاید مهم ترین معیار موفقیت این قانون نیز نه تعداد اسناد ثبت شده، بلکه میزان اعتمادی باشد که شهروندان به نظام حقوقی و فعالیت های اقتصادی می یابند. در نهایت، آنچه قانون الزام در پی تثبیت آن است صرفا مالکیت یک ملک یا اعتبار یک سند نیست، بلکه اعتماد به نظام حقوقی است. اگر حقوق مالکیت سنون قرات اعتماد به نظام حقوقی است، عمومی به این حقوق، روحی است که در آن جریان دارد.



مهدی معصوی زارع
وکیل پایه یک دادگستری

قوانین را می توان از دو منظر مورد ارزیابی قرار داد: نخست از حیث قواعد و تکالیفی که ایجاد می کنند و دوم از حیث ارزش ها و اهدافی که در پس این قواعد نهفته است. بسیاری از مباحثی که در باره قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مطرح شده، بر جنبه های اجرایی آن متمرکز بوده است؛ از محدود شدن نقش اسناد عادی گرفته تا توسعه ثبت الکترونیک و الزامات جدید نقل و انتقال املاک. با این حال، اهمیت واقعی این قانون را باید در سطحی عمیق تر جست و جو کرد. این قانون بیش از آنکه صرفا در باره نحوه انتقال یک ملک باشد، درباره تقویت یکی از بنیادی ترین ارزش های نظام حقوقی معاصر یعنی «امنیت حقوقی» است.

امنیت حقوقی مفهومی است که در ادبیات حقوق عمومی و فلسفه حقوق جایگاهی محوری دارد. مقصود از آن، وضعیتی است که در آن اشخاص بتوانند با اطمینان معقول، آثار حقوقی رفتارهای خود را پیش بینی کنند، به قواعد و اطلاعات رسمی اعتماد داشته باشند و نسبت به ثبات وضعیت حقوقی خود اطمینان یابند. در چنین نظامی، قانون تنها از حل اختلاف نیست، بلکه