فصلنامه مطالعات کاربردی در علوم اجتماعی و جامعه‌شناسی
سال نهم، شماره ۲ (پیاپی: ۳۴)، تابستان ۱۴۰۴

مبایعه‌نامه‌های سنتی و مشکلات حقوقی آن‌ها در انتقال مالکیت

محمدروایی [۱]

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۱/۲۸
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۳/۰۴
کد مقاله: ۹۲۴۸۶

چکـیده

مبایعه‌نامه‌های سنتی، به‌عنوان شکل رایج و غیررسمی قرارداد بیع اموال غیرمنقول در ایران، با وجود کاربرد گسترده در جامعه، از منظر حقوقی و ثبتی با چالش‌های متعددی مواجه‌اند. این اسناد عمدتاً در دفاتر مشاوران املاک یا میان اشخاص عادی، بدون نظارت رسمی و رعایت تشریفات قانونی ثبت اسناد، تنظیم می‌شوند و همین امر، موجب بروز مشکلات اساسی در فرآیند انتقال مالکیت، اثبات حقوق خریدار، و مقابله با اشخاص ثالث می‌گردد.مطابق قوانین ثبت در ایران، به‌ویژه مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، انتقال مالکیت در خصوص اموال غیرمنقول ثبت‌شده صرفاً از طریق تنظیم سند رسمی معتبر است و مبایعه‌نامه‌های سنتی، حتی در صورت استناد به اصل آزادی قراردادها، فاقد اعتبار قانونی در برابر اشخاص ثالث و دولت تلقی می‌شوند. با این وجود، در رویه قضایی، در مواردی که اجرای قرارداد (مانند تحویل ملک، پرداخت ثمن و...) احراز گردد، برخی محاکم به اعتبار محدود این اسناد رأی داده‌اند. با این حال، همچنان خطر معاملات معارض، دعاوی حقوقی، و وقوع جرایم کیفری مانند فروش مال غیر یا کلاهبرداری به‌شدت وجود دارد.این پژوهش با استفاده از روش توصیفی–تحلیلی و با بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای، به بررسی نقاط ضعف ساختاری مبایعه‌نامه‌های سنتی، تحلیل آرای وحدت رویه و نظرات حقوقدانان پرداخته است. در پایان، راهکارهایی همچون الزام قانونی به ثبت رسمی کلیه معاملات، کاهش هزینه‌ها و تشریفات ثبت، نظارت مؤثر بر مشاورین املاک و فرهنگ‌سازی عمومی، به‌عنوان پیشنهادهای عملی برای کاهش آسیب‌ها و خلأهای حقوقی این اسناد ارائه شده است.

واژگـان کلـیدی: بین مبایعه‌نامه سنتی، سند رسمی، انتقال مالکیت، معاملات معارض، قانون ثبت، رویه قضایی، دکترین حقوقی

۱- دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، تهران، ایران
Ravaeemohammad1@gmail.com

۱- مقدمه

مالکیت به‌عنوان یکی از بنیادی‌ترین حقوق مالی افراد، همواره در نظام‌های حقوقی مورد حمایت و توجه ویژه بوده است. انتقال مالکیت نیز به‌سبب آثار مهم و دامنه‌ی تأثیر گسترده‌اش بر روابط حقوقی و اقتصادی اشخاص، نیازمند سازوکارهای دقیق و شفاف است. در نظام حقوقی ایران، با وجود تصریح قوانین بر لزوم تنظیم سند رسمی برای انتقال مالکیت اموال غیرمنقول (قانون ثبت، مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸)، همچنان استفاده از مبایعه‌نامه‌های سنتی و غیررسمی[۱] در جامعه رایج است. این نوع اسناد که عمدتاً در دفاتر مشاورین املاک یا میان افراد عادی تنظیم می‌شوند، بدون ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی باقی می‌مانند و مشکلات حقوقی فراوانی را به دنبال دارند.بررسی مبایعه‌نامه‌های سنتی از آن جهت اهمیت دارد که این اسناد، هرچند از نظر عرفی و عملی معتبر تلقی می‌شوند، ولی در مقام اثبات مالکیت در برابر اشخاص ثالث یا در مراجع رسمی، دچار چالش‌های جدی هستند. از جمله مهم‌ترین مشکلات می‌توان به عدم قابلیت استناد قانونی در برابر اشخاص ثالث، امکان بروز معاملات معارض، و تعارض با مقررات ثبتی اشاره کرد (صفایی، ۱۳۹۸؛ کاتوزیان، ۱۳۸۶).پژوهش حاضر با هدف تحلیل وضعیت حقوقی مبایعه‌نامه‌های سنتی، بررسی چالش‌های ناشی از عدم ثبت رسمی این اسناد، و ارزیابی دیدگاه‌های قضایی و دکترین حقوقی در این زمینه انجام شده است. در این راستا، با روش توصیفی–تحلیلی و با بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای و مطالعه‌ی آرای قضایی، تلاش خواهد شد ضمن تبیین دقیق مسئله، راهکارهای مناسبی برای کاهش تبعات حقوقی این نوع اسناد ارائه گردد.سؤال اصلی مقاله این است که : مبایعه‌نامه‌های سنتی در نظام حقوقی ایران چه جایگاهی دارند و تا چه حد می‌توانند به‌عنوان سند اثبات مالکیت معتبر تلقی شوند؟در کنار این پرسش، مقاله می‌کوشد با بررسی رویه قضایی و قوانین موجود، پاسخی روشن برای تعیین حدود اعتبار این اسناد و شیوه‌های اصلاح وضعیت موجود ارائه دهد.

۲-تحلیل حقوقی مبایعه‌نامه‌های سنتی

۲-۱-مفهوم مبایعه‌نامه و تمایز آن با سند رسمی

در نظام حقوقی ایران، واژه "مبایعه‌نامه" به قراردادی اطلاق می‌شود که در آن توافق طرفین بر وقوع بیع (خرید و فروش) یک مال – غالباً غیرمنقول – ثبت شده است. این سند معمولاً در قالب نوشته‌ای ساده یا فرم‌های چاپی توسط مشاوران املاک یا اشخاص غیرمتخصص تنظیم می‌شود و از حیث شکل و محتوا تابع قواعد قراردادهای خصوصی است (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص۲۱). در مقابل، سند رسمی سندی است که توسط مأمور رسمی و در حدود صلاحیت قانونی او و با رعایت تشریفات مقرر تنظیم شده باشد (قانون مدنی، ماده ۱۲۸۷). تفاوت اساسی این دو نوع سند، در میزان اعتبار قانونی و قابلیت استناد آن‌هاست.

در حالی که سند رسمی در برابر اشخاص ثالث نیز معتبر و لازم‌الاجراست، مبایعه‌نامه سنتی صرفاً میان طرفین قرارداد دارای اثر حقوقی است و در صورت تعارض با سند رسمی، فاقد اعتبار خواهد بود (قانون ثبت، ماده ۲۲).

۲-۲-مبانی فقهی و حقوقی مبایعه‌نامه‌های سنتی

از منظر فقه امامیه، انعقاد عقد بیع، صرف‌نظر از شکل و قالب آن، با توافق ایجاب و قبول طرفین تحقق می‌یابد. به همین جهت، مبایعه‌نامه‌های سنتی به‌عنوان توافق مکتوب بین متبایعین، از لحاظ ماهوی می‌توانند موجب تحقق عقد بیع باشند (شهیدی، ۱۳۹۱: ص۵۶). با این حال، تحقق بیع شرعی لزوماً به معنای انتقال مالکیت قانونی در حقوق موضوعه نیست[۲]؛ زیرا در حقوق ایران، در خصوص اموال غیرمنقول، ثبت رسمی معامله شرط لازم برای قابلیت استناد و انتقال رسمی مالکیت محسوب می‌شود (قانون ثبت، ماده ۴۷ و ۴۸).در نتیجه، گرچه ممکن است از منظر فقهی و نظری، مبایعه‌نامه سنتی به‌منزله بیع صحیح تلقی شود، ولی در نظام حقوقی رسمی، فاقد اثر قطعی در برابر اشخاص ثالث و نهادهای دولتی خواهد بود (صفایی، ۱۳۹۸).

---

[۱] *مبایعه‌نامه‌های سنتی و غیررسمی، به اسنادی اطلاق می‌شود که در معاملات املاک به‌طور معمول توسط طرفین معامله تنظیم می‌شوند، اما این اسناد فاقد تشریفات قانونی ثبت و رسمی هستند. این مبایعه‌نامه‌ها غالباً بدون نظارت مقامات رسمی و در دفاتر مشاورین املاک یا میان اشخاص غیرمتخصص تنظیم می‌شوند و در نتیجه از اعتبار رسمی برای انتقال مالکیت در برابر اشخاص ثالث برخوردار نیستند.*

[۲] *تحقق بیع از منظر شرعی و فقهی زمانی محقق می‌شود که قرارداد بیع از نظر اصول اسلامی انجام شده و تمام شرایط فقهی برای عقد بیع رعایت شود، از جمله ایجاب و قبول، پرداخت ثمن، و تسلیم مبیع. با این حال، این تحقق فقهی بیع لزوماً به معنای انتقال مالکیت قانونی و رسمی در حقوق موضوعه و در برابر اشخاص ثالث نیست. در حقوق ایران، انتقال مالکیت به‌طور رسمی تنها از طریق سند رسمی ثبت‌شده در دفاتر اسناد رسمی ممکن است و بیع شرعی به‌تنهایی برای تحقق انتقال مالکیت قانونی کافی نیست.*

۲-۳-جایگاه مبایعه‌نامه در قوانین موضوعه ایران

در قوانین ایران، هیچ تعریف قانونی مشخصی برای "مبایعه‌نامه" ارائه نشده است. با این وجود، با توجه به ماده ۱۰ قانون مدنی که قراردادهای خصوصی را در صورت عدم مخالفت با قوانین آمره و نظم عمومی معتبر می‌داند، می‌توان مبایعه‌نامه را نیز در زمره قراردادهای خصوصی معتبر قلمداد کرد. به شرط آن‌که:

۱. اصول اساسی صحت معامله (قصد و رضا، اهلیت، معین بودن مورد معامله و مشروعیت جهت) رعایت شده باشد (قانون مدنی،ماده ۱۹۰)؛۲- این سند موجب تعارض با مقررات آمره از جمله الزامات قانون ثبت نشود.

بنابراین، مبایعه‌نامه‌های سنتی گرچه به‌عنوان سند عادی و خصوصی میان طرفین معتبرند، اما در صورت عدم ثبت رسمی، قدرت اجرایی در برابر اشخاص ثالث یا نهادهای اداری از جمله اداره ثبت اسناد نخواهند داشت (قانون ثبت، ماده ۲۲؛ کاتوزیان، ۱۳۸۶).

۳-چالش‌ها و مشکلات حقوقی در انتقال مالکیت با مبایعه‌نامه‌های سنتی

۳-۱-عدم قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث

یکی از مهم‌ترین مشکلات مبایعه‌نامه‌های سنتی، فقدان اعتبار در برابر اشخاص ثالث است. بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت:همین‌که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده یا از او ارث رسیده و این انتقال یا ارث نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، مالک خواهد شناخت.بر این اساس، صرف داشتن مبایعه‌نامه سنتی، مالکیت را نسبت به ملک اثبات نمی‌کند، مگر آن‌که سند رسمی انتقال نیز در اداره ثبت صادر شده باشد. این امر موجب می‌شود دارنده‌ی مبایعه‌نامه، حتی در صورت پرداخت ثمن و تصرف در ملک، نتواند در برابر اشخاص ثالث (از جمله خریداران بعدی با سند رسمی) ادعای مالکیت نماید (صفایی، ۱۳۹۸).

بروز معاملات معارض و امکان انتقال مال غیر

در بسیاری از موارد، فروشنده‌ای که مبایعه‌نامه سنتی تنظیم کرده است، همان ملک را به دیگری نیز می‌فروشد و برای خریدار دوم سند رسمی تنظیم می‌نماید. در این صورت، بر اساس مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت، سند رسمی بر مبایعه‌نامه مقدم خواهد بود، حتی اگر تاریخ مبایعه‌نامه مقدم‌تر باشد (قانون ثبت، ماده ۴۸؛ رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ – ۱۳۷۶). این مسأله یکی از اصلی‌ترین عوامل بروز دعاوی معاملات معارض و جرائم مرتبط مانند انتقال مال غیر است.

۳-۲-دشواری اثبات در مراجع قضایی

در دعاوی ناشی از مبایعه‌نامه‌های سنتی، اثبات مالکیت، پرداخت ثمن، تحویل ملک و حتی صحت امضاها، همگی منوط به ارائه ادله و شهود می‌شود. این در حالی است که دارنده سند رسمی، نیازی به اثبات مالکیت خود ندارد و به‌موجب قانون، مفروض‌المالک است (قانون ثبت، ماده ۷۳). بنابراین، دارنده مبایعه‌نامه در موقعیت ضعیف‌تری در محاکم قرار دارد، مگر اینکه بتواند با دلایل قوی، وقوع معامله و اجرای آن را اثبات کند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۹).

۳-۳-آثار کیفری محتمل برای طرفین معامله

عدم ثبت رسمی معاملات می‌تواند موجبات بروز جرائمی نظیر فروش مال غیر، تحصیل مال از طریق نامشروع یا حتی جعل و استفاده از سند مجعول را فراهم کند. در بسیاری از پرونده‌های کیفری، طرفین یا یکی از آن‌ها با سوءاستفاده از فقدان سند رسمی، اقدام به انکار یا معامله مجدد ملک کرده و زمینه سوءظن یا اتهام کیفری را پدید آورده‌اند (رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰، دیوان‌عالی کشور).

۴-تحلیل رویه قضایی و نظرات دکترین در خصوص اعتبار مبایعه‌نامه‌های سنتی

۴-۱-رویکرد محاکم قضایی به مبایعه‌نامه‌های سنتی

در سال‌های اخیر، محاکم دادگستری با واقع‌گرایی قضایی نسبت به مبایعه‌نامه‌های سنتی برخورد کرده‌اند. هرچند این اسناد رسمیت ندارند، اما در صورت احراز شرایط اساسی صحت قرارداد و عدم وجود منع قانونی، آن‌ها را به‌عنوان سند عادی معتبر تلقی می‌کنند. رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۲۲/۷/۱۳۷۶ دیوان عالی کشور، از مهم‌ترین نمونه‌های این رویکرد است:در مورد اموال غیرمنقول ثبت‌شده، صرف وقوع بیع با سند عادی، ناقل مالکیت نیست و سند رسمی مقدم بر سند عادی است؛ مگر اینکه

وقوع بیع، تحویل ملک و انجام تعهدات اثبات شود.این رأی نشان می‌دهد که دادگاه‌ها در صورت اثبات اجرای قرارداد و استیفای منافع ناشی از آن، ممکن است آثار حقوقی مبایعه‌نامه سنتی را بپذیرند، ولی این امر مستلزم اثبات است و وضعیت خریدار همچنان متزلزل است.

۴-۲-دیدگاه حقوقدانان (دکترین)

دکترین حقوقی در ایران عمدتاً بر تمایز میان صحت عقد بیع و قابلیت استناد سند آن تأکید دارد. به اعتقاد دکتر ناصر کاتوزیان:

مبایعه‌نامه سنتی، از حیث ماهوی ممکن است بیانگر عقد بیع صحیح باشد، ولی مادامی‌که به سند رسمی تبدیل نشود، ناقل مالکیت در برابر اشخاص ثالث نیست (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ص۵۴).

همچنین دکتر جعفر لنگرودی نیز ضمن پذیرش اعتبار نسبی مبایعه‌نامه، بر این نکته تأکید دارد که:

هر معامله‌ای که بر ملک ثبت‌شده واقع شود، باید به ثبت برسد تا در برابر اشخاص ثالث قابل استناد باشد. سند عادی صرفاً در روابط بین متعاملین اعتبار دارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۹: ص۱۶۲).

این نظرات بیانگر یک اجماع نسبی در دکترین است :اعتبار مبایعه‌نامه سنتی محدود است و نمی‌تواند جایگزین سند رسمی در انتقال مالکیت شود.

۴-۳-جمع‌بندی رویه و نظر دکترین

با توجه به رویه‌ی قضایی و نظر دکترین، می‌توان نتیجه گرفت که مبایعه‌نامه سنتی:

در روابط داخلی طرفین معتبر است (اگر شرایط ماده ۱۹۰ رعایت شده باشد)؛

در برابر اشخاص ثالث و دولت اعتبار ندارد، مگر با ثبت رسمی معامله؛

و قابل اتکا در دعاوی حقوقی است، مشروط به اینکه با دلایل کافی همراه باشد.

این وضعیت دوگانه موجب ایجاد ناامنی حقوقی در نقل و انتقالات غیررسمی شده و ضرورت اصلاح قوانین یا تقویت سازوکارهای ثبت معاملات را آشکار می‌سازد.

۵-پیشنهادها و راهکارهای اصلاحی برای حل مشکلات مبایعه‌نامه‌های سنتی

۵-۱-الزام قانونی به ثبت کلیه معاملات اموال غیرمنقول

یکی از اصلی‌ترین راهکارها برای جلوگیری از بروز مشکلات ناشی از مبایعه‌نامه‌های سنتی، اصلاح و اجرای کامل مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است. در حال حاضر، بسیاری از معاملات، به‌رغم الزامی بودن ثبت، در دفاتر رسمی ثبت نمی‌شوند و این خلأ اجرایی، بستری برای بروز اختلافات و دعاوی فراهم می‌آورد.

پیشنهاد می‌شود جرم‌انگاری یا ضمانت اجرای مؤثر برای عدم ثبت معاملات غیرمنقول مورد توجه قرار گیرد؛ مانند مدل فرانسه که انتقال مالکیت بدون ثبت رسمی را فاقد اثر قانونی می‌داند (دهقان، ۱۳۹۷).

۵-۲-تقویت نظارت بر دفاتر مشاورین املاک و تعیین حدود صلاحیت

بخش زیادی از مبایعه‌نامه‌های سنتی در دفاتر مشاورین املاک تنظیم می‌شود. با توجه به اینکه این اشخاص فاقد صلاحیت رسمی برای تنظیم اسناد حقوقی معتبر هستند، باید حدود صلاحیت آن‌ها دقیقاً تعیین شده و آموزش‌های حقوقی لازم به آن‌ها ارائه شود. پیشنهاد می‌شود:

صدور کد رهگیری تنها برای معاملات ثبت‌شده رسمی صورت گیرد؛

سامانه ثبت معاملات ملکی، به دفاتر اسناد رسمی متصل شود؛

و ضمانت اجراهایی برای مشاورانی که خارج از حدود صلاحیت اقدام به تنظیم قرارداد می‌کنند، پیش‌بینی گردد (قنبرپور، ۱۴۰۰).

۵-۳-تسهیل فرآیند ثبت رسمی معاملات

یکی از علل گرایش مردم به مبایعه‌نامه‌های سنتی، پیچیدگی، هزینه بالا و تأخیر در فرآیند ثبت رسمی است. با کاهش هزینه‌های ثبت، ایجاد سامانه‌های یکپارچه، و حذف بروکراسی زائد، می‌توان انگیزه ثبت رسمی را در جامعه افزایش داد.همچنین،

ایجاد امکان تنظیم قراردادهای رسمی در دفاتر املاک تحت نظارت سردفتران (با استفاده از امضای دیجیتال و سامانه ثبت) می‌تواند به‌عنوان راه‌حل میانه‌ای مورد بررسی قرار گیرد.

۵-۴-آگاهی‌بخشی عمومی و فرهنگ‌سازی حقوقی

بخشی از مشکلات ناشی از ناآگاهی مردم از ارزش سند رسمی و خطرات اسناد عادی است. پیشنهاد می‌شود برنامه‌های آموزشی و رسانه‌ای در سطح گسترده، با همکاری قوه قضاییه، رسانه ملی، و اتحادیه مشاوران املاک طراحی و اجرا شود تا مخاطرات معاملات غیررسمی برای عموم روشن گردد.مبایعه‌نامه‌های سنتی، در چارچوب قراردادهای خصوصی و بر اساس اصل آزادی اراده (ماده ۱۰ قانون مدنی)[۱]، جایگاهی پذیرفته‌شده در عرف معاملات ملکی در ایران دارند. این اسناد، غالباً بدون رعایت تشریفات ثبتی و توسط اشخاص غیرمتخصص تنظیم می‌شوند و همین مسئله باعث می‌شود که در بسیاری از موارد، زمینه بروز اختلاف، طرح دعاوی حقوقی و حتی کیفری میان طرفین یا در برابر اشخاص ثالث فراهم شود(رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ دیوان عالی کشور ۱۳۷۶)[۲]

۶-نتیجه گیری

در این پژوهش روشن شد که مبایعه‌نامه‌های سنتی هرچند ممکن است از نظر فقهی و مفهومی واجد شرایط صحت عقد بیع باشند، اما در نظام حقوقی ایران، خصوصاً با توجه به الزامات ثبت رسمی در قانون ثبت اسناد و املاک (مواد ۴۶، ۴۷، ۴۸ و ۲۲)[۳]، فاقد قابلیت رسمی برای انتقال مالکیت هستند. این اسناد در برابر اشخاص ثالث اعتبار ندارند و صرفاً در روابط داخلی بین متعاملین (در صورت اثبات وقوع معامله و پرداخت ثمن و تحویل مورد معامله) می‌توانند معتبر تلقی شوند.در تحلیل رویه قضایی نیز دیده شد که محاکم عمدتاً به مبایعه‌نامه‌های سنتی به‌عنوان سند عادی و غیرقاطع می‌نگرند و تنها در صورت وجود قرائن قوی (مانند تحویل ملک، گواهی پرداخت ثمن، شهادت شهود و ...) اقدام به صدور رأی به نفع دارنده این اسناد می‌نمایند. رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ دیوان‌عالی کشور، به‌عنوان مبنای تفسیری مهم، موضع نظام قضایی را در خصوص اولویت سند رسمی بر سند عادی حتی در صورت تقدم زمانی مشخص نموده است.از سوی دیگر، دکترین حقوقی ایران نیز، با تأکید بر تفکیک میان درستی عقد و اعتبار سند، همواره بر این نکته پای فشرده‌اند که مبایعه‌نامه‌های سنتی بدون ثبت رسمی نمی‌توانند انتقال‌دهنده‌ی مالکیت در برابر دولت و اشخاص ثالث باشند. این خلأ میان اعتبار عرفی و آثار رسمی این اسناد، منجر به بروز مشکلاتی چون:

معاملات معارض؛

ادعای فروش مال غیر؛

انکار مالکیت خریدار توسط فروشنده؛

و طولانی شدن فرایند رسیدگی‌های قضایی شده است.

برای حل این مشکلات، پژوهش حاضر بر اصلاح ساختاری و نهادی تأکید دارد. مهم‌ترین راهکارها به شرح زیر پیشنهاد می‌شوند:

۱ .اجرای واقعی و بدون تبعیض الزامات قانونی ثبت معاملات غیرمنقول؛

۲ .ایجاد پیوند میان دفاتر مشاور املاک و دفاتر اسناد رسمی از طریق سامانه‌های الکترونیک جهت تنظیم فوری اسناد رسمی؛

۳ .ارتقاء سطح آگاهی عمومی درباره آثار و خطرات مبایعه‌نامه‌های سنتی؛

---

[۱] *ماده ۱۰ قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.*

[۲] *رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ هیأت عمومی دیوان‌عالی کشور، مورخ ۲۲/۷/۱۳۷۶، منتشرشده در روزنامه رسمی شماره ۱۵۳۶۶ .*

[۳] *ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک جمهوری اسلامی ایران مقرر می‌دارد که انتقال مالکیت اموال غیرمنقول (اعم از فروش، اجاره و هر نوع تغییر مالکیت دیگر) فقط در صورتی معتبر است که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شود.*

ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک تأکید می‌کند که در صورتی که ملکی به‌صورت غیررسمی منتقل شود (مثلاً از طریق مبایعه‌نامه‌های سنتی)، این انتقال در برابر اشخاص ثالث و مراجع قانونی فاقد اعتبار است و تنها در صورت ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی، مالکیت منتقل می‌شود.

ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک به‌طور خاص انتقال اموال غیرمنقول به‌صورت غیررسمی را در مقابل اشخاص ثالث غیرقابل استناد می‌داند .به عبارت دیگر، ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی برای هرگونه انتقال مالکیت ضروری است.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیز به وضوح بیان می‌کند که سند رسمی تنها سندی است که می‌تواند به‌طور قطعی مالکیت را منتقل کند، بنابراین سند عادی مانند مبایعه‌نامه‌های سنتی هیچ تأثیری در انتقال مالکیت در مقابل اشخاص ثالث ندارد.

۴ .اعمال نظارت قضایی و انتظامی قوی‌تر بر فعالیت مشاورین املاک؛

۵ .افزایش سرعت و کاهش هزینه‌های فرآیند ثبت رسمی تا مردم به سمت تنظیم سند رسمی ترغیب شوند.

در نهایت، می‌توان گفت که گرچه مبایعه‌نامه‌های سنتی به دلایل فرهنگی، اقتصادی و تاریخی هنوز در معاملات روزمره مورد استفاده قرار می‌گیرند، اما نظام حقوقی ایران نمی‌تواند نسبت به آثار مخرب و خلأهای آن‌ها بی‌تفاوت باقی بماند .رویکرد قانون‌گذار باید در جهت رسمی‌سازی تمام مراحل معاملات ملکی و حذف تدریجی یا کنترل‌شده اسناد عادی در این حوزه باشد؛ تا با ارتقاء شفافیت و اعتماد عمومی، زمینه بروز اختلافات حقوقی و قضایی به حداقل برسد.

منابع

- کاتوزیان، ناصر(۱۳۸۶) حقوق مدنی، عقود معین (جلد ۱). تهران: شرکت سهامی انتشار.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر(۱۳۸۹) ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش.
- دهقان، مصطفی(۱۳۹۷) تحلیل تطبیقی اعتبار اسناد غیررسمی در معاملات املاک در حقوق ایران و فرانسه. فصلنامه حقوق و توسعه قضایی، سال ۱۲، شماره ۴۵، صص ۸۵–۱۰۲.
- قنبرپور، علی(۱۴۰۰)نقش مشاوران املاک در اعتبار مبایعه‌نامه‌های عادی: چالش‌ها و راهکارها». فصلنامه پژوهش‌های حقوق خصوصی، سال ۸، شماره ۲۸، صص ۱۲۰–۱۳۵.
- دیوان عالی کشور(۱۳۷۶)رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۲۲/۷/۱۳۷۶. روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، شماره ۱۵۳۶۶.