

A Critical View of the Role of Brokers in the Immovable Properties' Transactions (With a View at the Regulations of Article 3 of the Law on the Requirements to Register Immovable Property Transactions)

Soroush Safizade⁻

Abstract:

According to legal scholars, multiple intermediaries are involved in the process of real estate transactions, each playing a central role depending on the transactional structure established within the legal system. In Iranian law, this pivotal role has been granted to notaries pursuant to Articles 22 and 46-48 of the Law on Registration of Deeds and Real properties. Nevertheless, in its most recent legislative development, the legislature acknowledged the role of real estate brokers as an actor in immovable transactions under Article 3 of the Law on the Requirements to Register Immovable Property Transactions, and sought to integrate them into the land registration system by conferring them limited authority within the framework of the said article and its executive By-laws.

This legislative approach gives rise to two fundamental questions: First, to what extent does Iranian immovable transaction regime align with model jurisdictions in recognizing brokers as central actors? Second, what transformation will the enactment of Article 3 of the above-mentioned Law and its Executive By-law bring about in the role of real estate agencies, and what challenges will it pose to the Iranian land registration system?

This study, employing a desk research method and referring to documents along with a descriptive-analytical approach, conducts a comparative study of the Nordic countries and concludes that the real estate transaction process in those jurisdictions is organized based on the principle of non-reliance on intermediaries and the legal validity of private deeds, which differs fundamentally from the Iranian system. Moreover, the adoption of such a framework within Iranian legal system would give rise to various micro and macro-level challenges that call for legislative and policy reform.

Keywords: Real Estate Brokers, Article 3 of the Law on the Requirements to Register Immovable Property Transactions, By law of Article 3 of the Law, Real Property Transactions

⁻ PhD in Private Law, Department of Private Law, Farabi College, University of Tehran, Qom, Iran

Corresponding author: safizade.soroush@ut.ac.ir



نگرشی انتقادی به نقش دلالتان در بازار معاملات املاک (با نگاهی به آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)

سروش صفی زاده⁻

چکیده

به عقیده اندیشمندان در فرایند نقل و انتقال املاک واسطه های متعددی حضور دارند که هر یک بسته به نوع ساختار معاملاتی ترسیم شده در نظام حقوقی، نقش اصلی را ایفا می کنند. در حقوق ایران، این نقش محوری به موجب مواد ۲۲ و ۴۶-۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک به سردفتران اعطا گردیده است. با این حال مقنن در آخرین اقدام خود در ماده سه قانون الزام، نقش دلالتان را به عنوان یکی از بازیگران حوزه معاملات به رسمیت شناخت و با اعطای صلاحیت کنترل شده در قالب مقرر فوق و آیین نامه اجرایی آن، در صدد اتصال آن ها به نظام ثبت املاک برآمد.

این اقدام دو پرسش را پدید می آورد: اول آنکه نظام معاملات املاک ایران تا چه حد مشابه نظام های الگو معتقد به نقش محوری دلالتان است؛ ثانیاً، با تصویب ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و آیین نامه آن و چه تحولی در نقش بنگاه های معاملات املاک پدید خواهد آمد و نظام ثبت املاک ایران را با چه چالش هایی مواجه می سازد.

پژوهش حاضر در پرتو دو روش کتابخانه ای و مراجعه به اسناد در کنار روش تجزیه اطلاعات توصیفی - تحلیلی، با مطالعه تطبیقی کشورهای نوردیک، به این نتیجه رسیده است که فرایند معاملات املاک در این کشورها بر مبنای عدم نیاز به مراجعه به واسطه ها و تثبیت نقش اسناد عادی سازماندهی شده است که متفاوت از نظام ثبت املاک ایران است. افزون بر آن اتخاذ اتخاذ این موضع در نظام حقوقی ایران را منشأ چالش های متعددی در سطح خرد و کلان مواجه می سازد که نیازمند پیشنهاد اصلاحی است.

واژگان کلیدی: دلالتان معاملات ملکی، ماده سه قانون الزام، آیین نامه ماده ۳ قانون الزام، معاملات املاک.

مقدمه

به عقیده اندیشمندان در فرایند نقل و انتقال املاک، بازیگران و واسطه‌های متعددی نظیر وکلای متخصص حوزه املاک، سردفتران اسناد رسمی، دلالان و بنگاه‌های معاملات ملکی و... حضور دارند که هر یک بسته به نوع نظام حقوقی و ساختار نقل و انتقالی ترسیم شده، نقش اصلی را در این فرایند ایفا می‌کنند. (Schmid, Hertel & Wicke, 2005:49) در حقوق ایران، این نقش محوری به موجب مواد ۲۲ و ۴۶-۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ به سردفتران اسناد رسمی اعطا گردیده است. براین اساس، نظام ثبت املاک ایران در خصوص فرایند معاملات املاک از دو مرحله تنظیم سند رسمی نزد سردفتر و ثبت در دفتر املاک نام برده است. باین حال به دلیل دشواری تشریفات ثبتی و سخت‌گیری قوانین و مقررات و فقدان سیستم یکپارچه برای پاسخ استعلامات که موجب اطاله فرایند نقل و انتقال املاک می‌گردید، جامعه به سمت راهکاری جایگزین در بستر انعقاد قولنامه‌های غیررسمی نزد بنگاه‌های معاملات املاک پیش رفت. (جعفری، ۱۳۹۹: ۱۳۷)

این رویکرد از آنجا که به دلایل مسلم خلاف نظر مقنن و امنیت معاملاتی بود، قانونگذار را وادار به واکنش‌هایی در ابعاد سلبی و ایجابی نمود:

از جمله واکنش‌های سلبی مقنن در ایران اوایل انقلاب بود که شورای عالی قضائی، قولنامه را صرفاً وعده بیع تلقی نمود و از آنجا که ذیل عقد لازم شرط نمی‌شد، فاقد اعتبار تلقی کرد. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۲۸۹) اما با توجه به توسعه این معاملات، پس از مدتی این نظر دچار استحاله‌ای شدید شد و قولنامه مملک شناخته شد. (همان)

اقدام دیگری که در این جهت ترتیب داده شد، در بند «الف» ماده ۱۸۸ لایحه برنامه پنجم توسعه منعکس گردید که به موجب آن صلاحیت مشاوران املاک را صرفاً در حدود دلالی تعریف نمود و تأثیر کلیه عقود راجع به املاک ثبت شده موکول به ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی کرد، لیکن این مقرر نیز از متن نهایی این قانون حذف شد.

کاهش تشریفات ثبتی در چهارچوب تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، تصویب بند «و» ماده ۴۶ و بند «ب» ماده ۴۸ قانون برنامه پنجم توسعه، ایجاد سامانه ثبت آنی و ابلاغ دستورالعمل‌های چهارگانه آن از جمله اقدامات ایجابی مقنن جهت ترغیب افراد به تنظیم سند رسمی بود که با وجود اجرایی شدن در نظام ثبت املاک، نتوانست در کنترل و کاهش اسناد تنظیمی نزد بنگاه‌های معاملات املاک موفقیت‌آمیز ظاهر شود.

به همین منظور مقنن در آخرین اقدام خود در ماده سه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیرمنقول، نقش دلالتان معاملات املاک را به‌عنوان یکی از بازیگران حوزه معاملات املاک به رسمیت شناخت و با اعطای صلاحیت کنترل‌شده درخصوص انعقاد قراردادهای مرتبط با اموال غیرمنقول در قالب مقررۀ فوق و آیین‌نامه اجرایی آن، درصدد اتصال آن‌ها به نظام ثبت املاک برآمد. این در حالیست که به‌زعم صاحب‌نظران، تقویت نقش افراد فاقد تخصص حقوقی که اسناد قراردادهای نقل و انتقال را تنظیم نموده و با نشان اتحادیه مشاورین املاک، به سند تنظیمی جلوه رسمی می‌دهند، خود موجب تولید جرایم نسبت به اموال غیرمنقول و نقل و انتقالات معارض محسوب می‌شود. (موسوی، به نقل از هاشمی، ۱۳۹۹: ۲۰)

براین اساس دو پرسش قابل طرح است. اولاً، در نظام‌های حقوقی که بنگاه‌های معاملات املاک نقش محوری در نظام معاملات املاک ایفا می‌کنند، فرایند نقل و انتقال به چه صورت است، و تا چه حد نظام نقل و انتقال معاملات املاک در ایران تا پیش از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مشابه نظام‌های مذکور مدیریت می‌گردید. ثانیاً، با تصویب ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و آیین‌نامه آن و اعطای دو نقش متفاوت به دلالتان معاملات املاک در فرایند نقل و انتقالات ملکی، چه تحولی در نقش بنگاه‌های معاملات املاک پدید خواهد آمد و نظام ثبت املاک ایران را با چه چالش‌هایی مواجه می‌سازد.

به‌منظور پاسخ به پرسش‌های مذکور پژوهش حاضر در پرتو روش جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای و مراجعه به اسناد در کنار روش تحقیق توصیفی-تحلیلی در گام اول به شناسایی مشخصه‌های فرایند نقل و انتقال املاک در کشورهای موسوم به نوردیک (دانمارک، فنلاند، سوئد، نروژ)- که در آن‌ها دلالتان معاملات املاک نقش محوری در معاملات املاک را ایفا می‌کند. (Schmid, Hertel & Wicke, 2005: 49) - پرداخته و آن‌ها را با نظام معاملات املاک ایران تطبیق می‌دهد، سپس به بررسی تحول صورت گرفته در نقش بنگاه‌های معاملات املاک به موجب ماده سه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پرداخته و آسیب‌شناسی این تحول می‌پردازد. در نهایت پیشنهادهایی برای حل چالش‌های شناسایی شده ارائه می‌دهد.

۱. مشخصه‌های نظام معاملات املاک در کشورهای نوردیک و تطبیق آن‌ها با نظام معاملات ایران

مطالعات تطبیقی در حوزه اتحادیه اروپا نشان می‌دهد، تأسیس بنگاه معاملات املاک و تصدی به دلالتی در حوزه معاملات ملکی، یک شغل تخصصی محسوب شده که دریافت پروانه آن شرایط ویژه‌ای را می‌طلبد. در این خصوص سه گروه کشورها از یکدیگر متمایز می‌شوند: گروه اول که مقررات نسبتاً سخت‌گیرانه‌ای از نظر مدت زمان و محتوای آموزش دارند کشورهایی

نظیر اتریش، قبرس، بلژیک، لوکزامبورگ، اسلواکی، اسلوونی و دانمارک را تشکیل می‌دهند که علاوه بر لزوم قبولی در آزمون تخصصی قوانین و مقررات این حوزه، بایستی دوره تخصصی یک تا پنج ساله را در حوزه املاک سپری کنند. (European Commission, 2015: 8-9)

گروه دوم کشورهایی نظیر سوئد، ایتالیا، ایرلند و ایسلند را تشکیل می‌دهد که از نظر دوره زمانی تخصصی و کارآموزی شرایط ساده‌تری را در بر دارد، لیکن تسلط بر قوانین و مقررات از طریق برگزاری آزمون و طی دوره‌های مذکور سنجش می‌شود. (ibid: 9)

گروه سوم را کشورهایی نظیر فنلاند، مجارستان و کرواسی تشکیل می‌دهند که یا آزمون ورودی تخصصی جهت آشنایی با قوانین و مقررات حوزه املاک دارند یا با منوط کردن صدور پروانه به شرکت افراد در دوره‌های تخصصی، زمینه‌ساز تسلط افراد بر این حوزه می‌شوند. (ibid)

با این وجود در تمامی این کشورها، دلالت معاملات ملکی نقش محوری در فرایند معاملات اموال غیر منقول ایفا نمی‌کنند.

در کشورهای اروپایی دارای نظام سردفتری لاتین^۱، نقش محوری در حوزه معاملات املاک را سردفتران برعهده دارند. (ibid) در این کشورها به واسطه آنکه اساساً سیاست قضازدایی و پیشگیری از دعاوی و اختلافات مورد توجه بوده است (طباطبائی حصاری و سلیمان‌آبادی، ۱۴۰۰: ۶۱۶-۶۱۷)، سردفتر به عنوان قاضی صلح شناخته می‌شود. (Latina and Sagaut, 2009: 15)

اساساً سردفتر در این نظام‌ها به عنوان مأمور عمومی^۲ تلقی شده است که نقش بسیار برجسته و تعیین‌کننده‌ای در معاملات املاک و سایر قراردادها ایفا می‌کند. (کی‌سان دخت، ۱۳۹۱: ۱۴۳) چه آنکه اساساً در این نظام‌های سردفتری، اشخاصی می‌توانند در منصب سردفتری قرار گیرند که متخصص در علم حقوق بوده و پس از قبولی در آزمون سردفتری، دوره کارآموزی و آموزش عملی را نیز گذرانده باشند. (Malavet 1996: 433) او باید با دقت و بصورت یکسان به طرفین مشاوره دهد و با شفاف‌سازی آثار حقوقی قرارداد منعقد، تحریک و اغوای هریک از طرفین را نسبت به طرف مقابل در انعقاد قرارداد خنثی نماید. (طباطبائی حصاری و صفی‌زاده، ۱۴۰۱: ۲۷۷-۲۷۸) ماحصل این اقدامات در نهایت سندی است که همانند حکم دادگاه لازم‌الاجراست و دارای قدرت اثباتی کافی است.

در مقابل در کشورهایی نظیر انگلستان که از نظام سردفتری موسوم به سردفتران عمومی بهره می‌برند که نیاز به تخصص چندانی ندارد و ممکن است اشخاصی که سر رشته‌ای از علم حقوق ندارند به این سمت انتخاب شوند، اساساً صلاحیت سردفتر یک صلاحیت منفعل نظیر صدور گواهی امضا،

1. Latin Notary

2. Notary Public

تصدیق استشهادیه می‌باشد (کی‌سان دخت، ۱۳۹۱: ۱۴۲)، و نقش فعال در معاملات املاک را وکلای تخصصی حوزه املاک ایفا می‌کنند. (Schmid, Hertel & Wicke, 2005: 49)

در میان این دوگانه اما دسته سوم از کشورهای اتحادیه اروپا نظیر سوئد، دانمارک، فنلاند، نروژ - موسوم به کشورهای نوردیک - حضور دارند که باتوجه به فقدان نظام سردفتری لاتین^۱ اساساً نقش محوری در معاملات املاک را برای بنگاه‌ها و دلالتان معاملات ملکی قائل هستند. (Schmid, Hertel & Wicke, 2005: 49)

براین اساس دو مشخصه اصلی این نظام‌های حقوقی را می‌توان در «نقش محوری دلالتان معاملات ملکی در تنظیم قرارداد» و «نقش محوری دلالتان معاملات ملکی در مدیریت فرایند انتقال» برشمرد.

۱-۱. نقش محوری دلالتان معاملات ملکی در تنظیم قرارداد

با وجود آنکه یکی از الزامات مهم در نظام معاملات املاک در کشورهای نوردیک، لزوم مکتوب بودن قرارداد است، اما هیچ الزامی برای استفاده از واسطه‌های معاملاتی نظیر مشاور املاک، سردفتر، وکلای مشاور و... وجود ندارد. باین حال تنظیم قرارداد اصولاً توسط دلالتان معاملات ملکی صورت می‌گیرد. به عنوان مثال در سوئد براساس ماده ۴:۱ قانون املاک و ماده ۱۱ قانون مشاورین املاک، توافق در مورد فروش باید مکتوب باشد.^۲ یکی از دلایل لزوم مکتوب بودن توافق آن است که طرفین بایستی نسبت به انتقال ملک پس از بررسی جدی موضوع تصمیم‌گیری کنند. بنابراین خریدار و

۱. در سوئد اساساً سیستم سردفتری وجود ندارد و در سه کشور دیگر سیستم سردفتری عمومی حاکم است. (CEPEJ-)

(GTEVAL, 2021: 4-5)

2. Section 4:1- A purchase of real property is concluded through the drawing up of a document of purchase signed by the seller and buyer. The deed shall contain a statement of the purchase price and a declaration by the seller that the property is transferred to the buyer. In the event of other property besides real property being purchased for a combined purchase price, it is sufficient for the document of purchase to contain a statement of the combined purchase price. If, aside from the document of purchase, the seller and purchaser have agreed on a purchase price other than that stated in the document of purchase, that agreement shall be invalid. Instead the purchase price applying between the seller and purchaser shall be that stated in the document of purchase. This document of purchase price may, however, be adjusted if, having regard to the content of the document of purchase, the circumstances attending the agreement, conditions arising subsequently and circumstances generally, it would be oppressive for that purchase price to be binding. Purchases not complying with the foregoing provisions are invalid. Acquisitions made under the Property Acquisition Rights (Conversion to Tenant-Ownership or Cooperative Tenancy) Act (1982:352) or the Leasehold Properties (Acquisition by Lessees) Act (1985:658) Act are, however, valid, even if the provisions of subsection one have not been observed.

11 § Ett uppdragsavtal skall upprättas skriftligen. Mäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

فروشنده مختارند نظر خود را قبل از امضای قرارداد مکتوب تغییر دهند. (Velencoso, et al, 2017:143) باین حال از آنجا که در سوئد اساساً نظام سردفتری وجود ندارد، هرکسی می‌تواند قرارداد را تنظیم کند و حتی خود طرفین هم می‌توانند خودشان قرارداد را تنظیم کنند و فرم‌های مربوطه را از هر کتاب فروشی خریداری نمایند یا از قراردادهای نمونه الگو بگیرند، اما در غالب موارد مشاور املاک وظیفه تنظیم قرارداد را برعهده دارند. (Velencoso, et al, 2017:115) و مطابق آمار ارائه شده، در بیش از ۹۵ درصد قراردادهای فروش مشاورین املاک دخیل هستند. (Jensen, 2004:24) در این خصوص براساس گزارش‌های سال ۲۰۰۶ حق‌التحریر تنظیم سند در این کشور ۵۰۰ یورو محاسبه شده و توسط مشاورین املاک اخذ می‌شد. این مبلغ مجزا از اجرت‌المثل دلالی بود که بین ۳۰۰۰-۹۰۰۰ یورو تخمین زده شده بود. (Schmid, Hertel & Wicke, 2005:62)

در فنلاند نیز مطابق ماده ۲: ۱-۱ قانون املاک، خرید و فروش املاک باید به صورت مکتوب انجام شود.^۱ هرچند استفاده از مشاور املاک در انعقاد قرارداد، اجباری نیست، اما در بیش از دو سوم قراردادهای بنگاه‌های املاک مداخله نموده و از قرارداد استاندارد خود به عنوان قرارداد مبنا استفاده می‌کنند. (Weckstrom and Ralli, 2004:24) در عمل فقط در معاملاتی که طرفین آن یکدیگر را می‌شناسند برای صرفه جویی در هزینه، از خدمات بنگاه‌های املاک بهره نمی‌برند. (ibid:25) در فنلاند نیز براساس گزارش‌های سال ۲۰۰۶، حق‌التحریر تنظیم سند مجزا از اجرت‌المثل دلالی محاسبه می‌شد، هرچند که هردوی آن‌ها توسط مشاور املاک اخذ می‌گردد. در این خصوص ۸۰ یورو به عنوان حق‌التحریر تنظیم سند و اجرت‌المثل دلالی مابین ۴۸۸۰-۱۴۶۴۰ یورو تخمین زده شده بود. (Schmid, Hertel & Wicke, 2005:61)

در نروژ و دانمارک نیز، به واسطه فقدان سیستم سردفتری لاتین، اگرچه هیچ الزامی در خصوص کتبی بودن قرارداد وجود ندارد، لیکن از آنجا که ثبت املاک صرفاً قراردادهای مکتوب را به ثبت می‌رساند، و از سوی دیگر خرید ملک ساختار حقوقی پیچیده‌ای دارد و اسناد و مدارک زیادی می‌طلبد که فقدان آن‌ها، اثبات وجود این توافقات را تا حد زیادی غیرممکن می‌سازد، به عقیده صاحب‌نظران حرف نادرستی نیست اگر بگوییم توافق صرفاً شفاهی برای انتقال مالکیت کافی نیست. (Velencoso, et al, 2017:145-146) در نروژ طرفین معمولاً حتی اگر پیشتر قراردادی میان خود منعقد کرده باشند، بازهم مایلند قرارداد مجددی با حضور یک متخصص منعقد کنند و ارائه این خدمت تنها توسط وکلای

1. A sale of real estate shall be concluded in writing. The seller and the buyer or their attorneys shall sign the deed of sale. A notary shall attest the sale in the presence of all the signatories of the deed of sale.

متخصص یا مشاورین املاک امکان‌پذیر است. (ibid:146) در دانمارک نیز معمولاً مشاور املاک قرارداد بیع را تنظیم می‌کند و از فرم مبیعه‌نامه استاندارد که به صورت جامع (۲۶ صفحه) توسط انجمن مشاورین املاک دانمارک^۱ - تهیه شده است استفاده می‌کند. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006:109)

در ایران اما، به زعم برخی صاحب نظران، ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک چنان صریح است که جای هیچ گونه شک و تردیدی باقی نمی‌گذارد. (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۲۵۶)، افزون بر این امر، اگر سخنی هم در باب لزوم رعایت تشریفات تنظیم سند رسمی به میان آمده است، از باب قاعده «مقدمه واجب، واجب است.» بوده و از آنجا که براساس ماده ۴۸ قانون ثبت، تنها اسناد رسمی تنظیم شده نزد سردفتر قابلیت ثبت در دفتر املاک را دارد، لذا تنظیم سند رسمی نزد سردفتر اسناد رسمی را بایستی الزامی شمرد. (همان) به رغم تحولاتی که در بستر نظریه شماره ۲۶۶۴/۱۰۲/۹۵ مورخ ۹۵/۸/۴ شورای نگهبان و همچنین ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور در نظام ثبت املاک ایران صورت پذیرفت، همچنان لزوم تنظیم سند رسمی نزد سردفتر اسناد رسمی به عنوان حکم و قاعده اصلی در نظام حقوقی ایران بود. (طباطبائی حصاری، ۱۳۹۸: ۲۰۳)

۱-۲. نقش محوری دلالتان معاملات ملکی در مدیریت فرایند فروش

اصولاً در جریان فرایند فروش، ریسک‌ها و مخاطراتی وجود دارد که برای کنترل آن‌ها نیازمند مدیریت شخص ثالث است؛ به عنوان مثال ممکن است اساساً ملک موضوع فروش، مجوز ساخت نداشته باشد، ممکن است عوارض یا مالیاتی داشته باشد که فروشنده آن را به خریدار اطلاع نداده است و خریدار پس از پرداخت ثمن متوجه این موضوع شده است، یا در رهن شخصی باشد که خریدار از آن مطلع نیست. از سوی دیگر در بسیاری از موارد ممکن است خریدار مبلغ کافی برای پرداخت ثمن قرارداد را نداشته باشد. در این راستا یکی از راهکارهای تأمین مالی، به وثیقه‌گذارن ملک موضوع فروش و اخذ وام توسط خریدار برای تأمین ثمن است. تمامی این موارد در صورتی که تحت نظارت شخص ثالث انجام نگیرد، می‌تواند خریداری که ثمن معاملاتی را پرداخت کرده است بدون ملک و یا فروشنده‌ای ملک وی در رهن قرار گرفته است، بدون ثمن معامله رها کند.

در کشورهای نوردیک این نقش توسط دلالتان معاملات املاک انجام می‌گیرد. به عنوان مثال در فنلاند دلال معاملات ملکی مکلف است قبل از انعقاد قرارداد استعلام‌های لازم در خصوص مجوز ساختمان، رعایت مقررات کاربری و همچنین ثبت املاک و کاداستر را اخذ کند و در صورتی که بسته به مورد نیاز به استعلام‌های دیگری نیز باشد، آن‌ها را اخذ کند و به طرفین اطلاع دهد. در غیر

1. Dansk Ejendomsmæglerforening

این صورت مسئول جبران خسارات شناخته خواهد شد. (Weckstrom and Ralli, 2004: 32-33)

در دانمارک نیز فروشنده املاک معمولاً از همان ابتدا به مشاور املاک اجازه می‌دهد تا فرایند فروش ملک را مدیریت کند. در این راستا مشاور املاک ضمن توافق با مالک در خصوص قیمت و میزان پیش پرداخت، شرایط فروش را هماهنگ می‌کند. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006: 77-78) او همچنین مکلف است استعلام‌های لازم در خصوص گزارش برچسب انرژی ملک مورد فروش، وضعیت فاضلاب، وضعیت دسترسی، مجوز ساختمان، وضعیت بیمه، اساسنامه ساختمانی و آخرین صورت جلسه مجمع عمومی مالکان، حقوق ارتفاعی ثبت شده نسبت به ملک، آخرین ارزیابی ملک و هرگونه اطلاعات دیگری را استعلام کند و به طرفین اعلام نماید. (ibid: 108) از آنجا که دلالت معاملات ملکی با بانک‌ها و مؤسسات اعتباری مشخصی کار می‌کنند، در صورت نیاز خریدار به اخذ وام برای پرداخت ثمن قرارداد، ضمن هماهنگی با فروشنده در خصوص راهکارهای اخذ وثیقه گذاشتن ملک مورد فروش برای اخذ وام، اقدامات لازم برای معرفی خریدار جهت اخذ وام را ترتیب می‌دهد. همچنین مبلغ پیش پرداخت که باید نقدی باشد و بخشی از ثمن قرارداد (معمولاً ده درصد) است، مستقیماً به خریدار پرداخت نمی‌شود، بلکه به حساب بانکی دلال معاملات ملک پرداخت می‌شود تا در صورتی که ساختمان عوارض یا مالیاتی داشت، از آن محل پرداخت گردد. (ibid: 108)

در سوئد، مشاور املاک ملزم به رفتار مبتنی بر حسن نیت است و بایستی محتاطانه و بی طرفانه نسبت به خریدار و فروشنده رفتار کند و براساس ماده ۱۶ قانون مشاورین املاک^۱، طرفین را از هر مسئله حیاتی -چه مثبت و چه منفی- که از آن‌ها مطلع است آگاهی بخشد. غالب مشاورین املاک قبل از امضا کل قرارداد را با صدای بلند می‌خوانند. (Jensen, 2004: 16) اگرچه مشاور املاک توسط فروشنده انتخاب می‌شود، اما براساس ماده ۱۲ قانون مشاورین املاک بایستی بی طرف باشد و منافع هر دو طرف را ملحوظ دارد.^۲ او مسئول اعتبار قانونی قرارداد و بررسی‌های قانونی و ارائه اطلاعات ثبتی خصوصاً در باب استعلام مالکیت فروشنده است. باید پیش از انعقاد قرارداد مالکیت فروشنده را

1.16 § Fastighetsmäklaren skall, i den mån god fastighetsmäklarsed kräver det, ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren skall verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten

2.12 § Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot skall utan dröjsmål överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning skall hållas skilda från egna tillgångar.

استعلام کند. براساس ماده ۱۵ قانون مشاورین املاک، مشاورین املاک ممنوع از نمایندگی یکی از طرفین می‌باشند، اما امور کم اهمیت‌تر همچون دریافت ثمن از طرف فروشنده را می‌توانند به نمایندگی انجام دهند. (Jensen, 2004:16) در این خصوص اگر طرفین توافق می‌کنند که خریدار پس از انعقاد قرارداد فروش سپرده‌ای معادل ده درصد ثمن قرارداد به عنوان پیش‌پرداخت بپردازد - که از قیمت کل ثمن کم می‌شود - این سپرده براساس ماده ۱۲ قانون مشاورین املاک به مشاور پرداخت می‌شود و از طریق وی به فروشنده می‌رسد. (Schmid, Hertel & Wicke, 2005:48)

در نروژ اگرچه تکلیف به استعلام هنوز صورت قانونی چندانی نیافته است، لیکن یکی از دلایل اصلی مراجعین به مشاورین املاک برای انعقاد قرارداد، صلاحیت انحصاری آن‌ها در کنار وکلای متخصص در خصوص مدیریت پرداخت ثمن و تأمین مالی ثمن است. در واقع در نروژ پرداخت مستقیم میان خریدار و فروشنده به دلیل ریسک فزاینده‌ای که دارد اساساً مرسوم نبوده و تمامی پرداخت‌ها - اعم از پیش‌پرداخت ده درصدی یا مابقی ثمن قرارداد - از طریق حساب ویژه دلالتان معاملات ملکی صورت می‌گیرد تا در صورتی که حقوقی نسبت به ملک وجود داشت از این محل تسویه شده و مالکیت ملک نیز پیش از پرداخت ثمن منتقل نگردد. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006:397-398)

در حقوق ایران، فرایند عملی انتقال مالکیت اراضی و املاک پیش از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، بدین صورت بود:

ابتدا خریدار پس از مشاهده ملک و ابراز تمایل به خرید آن، توافقی با فروشنده جهت خرید ملک تحت عنوان مبیعه نامه تنظیم می‌کرد. تنظیم مبیعه‌نامه معمولاً توسط بنگاه معاملات ملکی انجام می‌شد و خریدار، فروشنده و حداقل دو شاهد زیر مبیعه‌نامه را امضا می‌کردند.

سپس مبیعه‌نامه مطابق ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن^۱، باید توسط بنگاه‌های املاک مجاز و معتبر در سیستم نرم‌افزاری جامع ثبت شده و کد رهگیری صادر می‌شد. این سامانه همان‌طور که در مقررۀ مذکور اشاره شده است، جهت رصد معاملات ملکی طراحی شده و اگر فروشنده می‌خواست هم‌زمان یک ملک را به چند نفر بفروشد، سیستم خطا داده و اعلام می‌کرد که کد رهگیری برای این ملک قبلاً صادر شده است، لذا صادر شدن کد رهگیری به منزله سلامت معامله بود. با این حال مطابق بخشنامه شماره ۶۰/۲۶۷۵۵۹ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۷ دبیرخانه هیئت عالی نظارت مرکز اصناف و

۱. ماده ۱۸ - در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش‌خرید، پیش‌فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاه‌های مشاوران املاک توسط بنگاه‌ها و برای سایر متعاملین خارج از بنگاه‌های مشاوران املاک توسط خود متعاملین، در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و اخذ شناسه (کد) رهگیری الزامی است.

بازرگانان ایران، ساماندهی معاملات املاک و مستغلات در قالب سامانه الکترونیکی و ثبت معاملات و اخذ کدرهگیری، تنها برای ساماندهی و نظارت بر عملکرد واحدهای صنفی، جلوگیری از سوءاستفاده و فروش چندباره ملک، شفاف‌سازی اطلاعات مربوط به معاملات املاک و مستغلات و متعاملین قراردادهای، احیای شأن و منزلت حقیقی مشاوران املاک، جلوگیری از فعالیت واحدهای بدون پروانه و افراد غیرمجاز، امکان ردیابی کلیه قراردادهای با کد رهگیری، امکان ثبت و استعلام مشخصات متعاملین، یکپارچه‌سازی اطلاعات واحدهای صنفی مشاورین املاک در کل کشور، استاندارد سازی فعالیت‌های واحدهای صنفی و... بوده و بر همین اساس این سامانه تنها مشاورین املاک را به یکدیگر متصل ساخته و پنجره ارتباطی با دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک نداشت، نسبت به دفاتر اسناد رسمی، مطابق مقررات موضوع ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، دفاتر اسناد رسمی بایستی قبل از انعقاد معامله نسبت به اخذ صورت وضعیت حقوقی و ثبتی ملک اقدام می‌کردند.^۱

پس از این مرحله، نقش دلال معاملات ملکی به اتمام می‌رسید و فروشنده برای اخذ استعلام‌های لازم، اخذ مفاسد حساب‌های مالیاتی، شهرداری و... موظف به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی بود و پس از اخذ استعلام‌های لازم، در تاریخ تعیین شده در مبایعه‌نامه دو طرف معامله با داشتن مدارک شناسایی، مفاسد حساب شهرداری، مفاسد حساب دارایی، سند مالکیت، کپی مبایعه‌نامه، کد رهگیری، گواهی پایان کار، استعلام ثبتی و کد پستی به دفتر اسناد رسمی مراجعه می‌کردند.

این فرایند نشان می‌دهد تا پیش از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و آیین‌نامه ماده سه این قانون، نظام حقوقی ایران نقش چندانی برای بنگاه‌های معاملات املاک در مدیریت فرایند فروش آن‌طور که در نظام‌های نوردیک با محوریت اخذ استعلام و مدیریت ثمن قرارداد

۱. ماده ۱ - دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور.

ب - اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاسد حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند.

صورت می‌گرفت، قائل نبود. باین حال اینکه بعد از تصویب قانون مذکور و آیین‌نامه ماده سه چه تحولی در نقش دلالتان معاملات ملکی در فرایند معاملات املاک پدید آمده است موضوعی است که در بخش بعد مورد خواهد بود.

۲. جایگاه دلالتان معاملات ملکی در نظام معاملات قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مطالعه و بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نشان می‌دهد که مقنن در راستای تثبیت و توسعه نقش دلالتان معاملات املاک در نظام معاملاتی گام برداشته و در این راستا دو صلاحیت مهم «ثبت پیش‌نویس قرارداد» و «ثبت قراردادهای یکسان اعمال حقوقی موضوع ماده (۱)» در سامانه ثبت اسناد را به آن‌ها اعطا کرده است.

۲-۱. ثبت پیش‌نویس قرارداد

برابر صدر ماده سه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پس از مذاکرات مقدماتی میان طرفین، دلال معاملات ملکی موظف است طرفین را به انعقاد پیش‌نویس قرارداد رهنمون ساخته و این پیش‌نویس را در سامانه ثبت اسناد به ثبت رساند. در آخرین مصوبه مجلس که مورد تأیید مجمع تشخیص نیز قرار گرفته بود تصریح شده بود که پیش‌نویس مذکور صرفاً پس از ثبت در دفتر اسناد رسمی واجد آثار حقوقی است. اگرچه این نکته از متن نهایی قانون حذف شده است، لیکن در مواد ۱۲ و ۱۳^۱ آیین‌نامه اجرایی آن تصریح شده است که پیش‌نویس مذکور پس از ثبت در سامانه توسط سردفتر واجد آثار حقوقی قرارداد است و قبل از آن اثری ندارد؛ فارغ از آنکه قرارداد این قید در آیین‌نامه در حالی که پیشتر باتوجه به وجود این ضمانت اجرا (فقدان اثر حقوقی) در متن مصوب مجلس و حذف آن در صحن مجمع تشخیص مصلحت نظام به دلیل آنکه آن را به مصلحت ندانستند، خلاف متن قانون و نوعی قانونگذاری تلقی می‌شود که قابل وضع در چهارچوب آیین‌نامه نیست، از قید مذکور دو برداشت می‌توان داشت. برداشت اول این است که اساساً پیش‌نویس قرارداد محسوب نمی‌گردد؛ در حالی که برداشت دیگر می‌تواند آن باشد که مقصود، قرارداد و توافق اصلی میان طرفین است؛ بدین معنا که پیش‌نویس قرارداد، هرچند قرارداد است اما به‌عنوان مثال بیع محسوب نمی‌گردد.

در تفسیر مقرر مذکور بررسی ماهیت پیش‌نویس قرارداد- که در حوزه معاملات املاک به قولنامه مرسوم است- شایان توجه است. درخصوص ماهیت قولنامه در نظام حقوقی ایران اختلاف نظر جدی وجود

۱. ماده ۱۳ -پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

دارد. در این باره مروری بر سیر اتفاقات بعد از انقلاب شایان توجه است. پیشتر، باتوجه به سیاستی که در اوایل انقلاب در باب لزوم تملک اراضی و املاک بلاصاحب اتخاذ شده بود، اساساً قولنامه نه تنها یک عقد تملیکی شناخته نمی شد؛ بلکه حتی یک عقد الزام آور حاوی تعهد هم به شمار نیامده و صرفاً وعده یکجانبه‌ای بود که هر آن قابل رجوع به شمار می آمد. (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۲۸۹) حدود یکی دو سال بعد اما، با تغییر سیاست تملک زمین، ماهیت قولنامه نه تنها دیگر ماهیت وعده یکجانبه نداشت، بلکه مطابق نظر مشهور فقهی که - مفاد آن در ماده ۳۳۹ قانون مدنی^۱ نیز درج شده است - یک عقد تملیکی به شمار می آمد؛ چرا که عقد بیع به صرف ایجاب و قبول محقق می شود. (همان)

در نظام‌های حقوق نوشته، اساساً نظریه اول که به طور مطلق ماهیت قراردادی پیش قرارداد را نفی می کند، مورد پذیرش قرار نگرفته است. با این حال نظریه اعتبار مطلق پیش نویس به عنوان قرارداد نیز چندان قابل قبول نبوده است؛ بلکه در صورت احراز قصد توافق واقعی براساس قرائن، قرارداد محسوب می شوند. (خزائی و غلامی، ۱۳۹۸: ۲۲۶-۲۲۷) در ایران نیز به عقیده برخی صاحب نظران، در صورتی که توافق مقدماتی واجد شرایط اساسی صحت قرارداد باشد و از مصادیق ماده ۱۰ محسوب گردد یا ضمن عقد لازم باشد، ماهیت قراردادی دارد. (همان: ۲۴۴-۲۴۵)

مروری بر مقررات آیین نامه ماده سه نشان می دهد که هر چند مقنن در مواد ۱۲ و ۱۳ اثر قرارداد را بر پیش نویس بار نکرده است؛ لیکن حساسیت ویژه‌ای بر احراز شرایط اساسی صحت قرارداد و وقوع توافق میان طرفین داشته است. چه آنکه اولاً مطابق ماده چهار آیین نامه، دلال مکلف است از طریق سامانه تعبیه شده، امکان انجام معامله را اعلام کند؛ ثانیاً برابر ماده هفت طرفین مذاکرات مقدماتی پیش از ثبت پیش نویس باید توسط دلال معاملات ملکی مورد تصدیق الکترونیک قرار گیرند؛ ثالثاً، ماده ۱۲^۲ اصلاح مفاد پیش نویس قرارداد توسط سردفتر را تنها با توافق طرفین امکان پذیر می داند؛ این پیش نویس را باید منتسب به اراده طرفین برشمرد و آن را از نظر حقوقی قرارداد دانست.

براین اساس به نظر می رسد قانونگذار در دوران میان دو نظریه اعتبار یا بی اعتباری مطلق پیش قرارداد، نظریه سومی را در مقررات آیین نامه ماده ۳ به رسمیت شناخته است که در عین آنکه

۱. ماده ۳۳۹ - پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و قیمت آن عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می شود. ممکن است بیع به دادوستد نیز واقع گردد.

۲. ماده ۱۲ - 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. تغییر مندرجات دفتر الکترونیک املاک، براساس نوع قرارداد طرفین و مطابق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی و سایر قوانین و مقررات صورت می گیرد.

ماهیت قراردادی پیش قرارداد را به رسمیت شناخته است، اثر قرارداد اصلی را بر آن بار نکرده است. بنابراین در دوران میان دو برداشت ناظر بر مواد ۱۲ و ۱۳ آیین نامه که یکی پیش قرارداد را قرارداد محسوب نمی کرد و دیگری پیش قرارداد را هر چند قرارداد می دانست اما به عنوان مثال بیع محسوب نمی کرد، به نظر می رسد برداشت دوم مورد پذیرش قرار گرفته است. با این حال این پرسش مطرح می شود که اساساً چه اثر حقوقی بر این پیش نویس وارد است. برای پاسخ بدین پرسش بررسی نهاد رزرو تقدم اجتناب پذیر است.

معمولاً در معاملات املاک - و خصوصاً قراردادهای رهن - این اتفاق رقم می خورد که شخصی پس از بررسی وضعیت موجود ملک و حقوقی که نسبت به آن وجود دارد در صدد نگهداشتن وضعیت موجود و تثبیت حق آتی خود نسبت به ملک در وضعیت کنونی آن باشد. در این راستا در نظام های ثبت املاک، رزرو حق تقدم یکی از اهرم هایی است که به خریدار، مرتهن و... احتمالی این امکان را می دهد که پس از بررسی دفتر املاک، از به ثبت رسیدن هرگونه حقوق عینی تا زمانی که حق وی به ثبت نرسیده است ممانعت به عمل آورد. (Schmid, et al, 2006: 42-43) به عنوان مثال در نظام ثبت املاک انگلستان تشریفات برای رزرو تقدم حقوق (خصوصاً حقوق مربوط به بازداشت ملک) وجود دارد، لیکن به واسطه آنکه در مقررات جدید انعقاد و ثبت به صورت همزمان صورت می گیرد، استفاده از این مکانیزم چندان رواج ندارد. (Sparkes, 2004: 37) در ماده ۱۴۷ مجموعه مقررات ثبت املاک سال ۲۰۰۳^۱ این امکان فراهم شده است که شخصی که در صدد مالکیت یا حق عینی نسبت به ملک است چند روز قبل از انعقاد با ارائه درخواستی در قالب فرم OS1 یا OS2 علاوه تقاضای بررسی دفتر املاک اولویت خود را نسبت به حقوقی که متعاقباً ایجاد می شود ثبت کند.^۲ تفاوت این دو فرم آن است که با تکمیل فرم OS1 نسبت به تمام قطعه ثبتی اعمال می شود و با تکمیل فرم OS2 نسبت به بخشی از آن این اولویت حاصل می گردد.^۳ با ثبت این تقاضا، اولویت حق احتمالی شخص تا مدت ۲۸ روز حفظ شود. در سیستم الکترونیک این تقاضا به صورت الکترونیک به واحد ثبت ارائه می شود و در سیستم

1. Land Registration Rules 2003

2. Sec.147 (Application for official search with priority by purchaser)—(1) A purchaser may apply for an official search with priority of the individual register of a registered title to which the protectable disposition relates.

(2) Where there is a pending application for first registration, the purchaser of a protectable disposition which relates to that pending application may apply for an official search with priority in relation to that pending application. (3) Subject to rule 132(1), an application for an official search with priority must be made in Form OS1 or Form OS2, as appropriate.

(4) Where the application is made in Form OS2 and an accompanying plan is required, unless the registrar allows otherwise, the plan must be delivered in duplicate.

3. <https://www.gov.uk/government/publications/official-searches-and-outline-applications/practice-guide-12-official-searches-and-outline-applications>

الکترونیک یک پنجره در زنجیره مالکیت به متقاضی اعطا می‌گردد. (ibid)

در فرانسه نیز یکی از مشکلات اساسی افراد منتقل‌الیه آن بود که پس از انعقاد مبیعه‌نامه اساساً افراد انتقال‌دهنده حاضر به ثبت تقاضای انتقال نبودند. از سویی طرح دعوی در دادگاه منتقل‌الیه را مشمول اطلاع‌ای سنگین می‌کرد؛ ازاین‌رو در این نظام ثبتی تحت ماده ۳۷ قانون ۴ ژانویه ۱۹۵۵ امکان ثبت موقت اسناد رسمی که هنوز مطابق قانون ثبت نشده‌اند وجود دارد. (Simler & Delbecque, 2016:n.882) استفاده از این مکانیزم زمانی توجیه می‌شود که شرایط لازم برای ثبت نهایی هنوز برآورده نشده باشد و نیاز به حفظ حقی که ثبت آن مورد تقاضاست وجود داشته باشد. این در شرایطی است که دارنده حق تنها یک سند خصوصی دارد و اخذ گواهی ثبت برای آن دشوار است. ثبت مانع از آن می‌شود که اشخاص دیگر حقوق خود را در رتبه بالاتر از این حق قرار دهند. این ثبت مقدماتی اولویتی را به حق اعطا می‌کند؛ به شرطی که ثبت قطعی ظرف سه سال صورت پذیرد. (ibid) در آلمان موزل نیز قانون ۱۹۲۴ در بردارنده مکانیزم ثبت موقت است؛ باین‌حال در قیاس با نظام عمومی ثبت املاک فرانسه دارای دو تفاوت عمده است: اولاً؛ برخلاف سیستم عمومی شرایط محدودتر است، زیرا باید نشان داده شود که حق هنوز نمی‌تواند به‌صورت قطعی ثبت و ثابت شود که این حق ازجمله حقوقی است که می‌توان ثبت کرد. ثانیاً؛ هیچ محدودیتی زمانی برای تأثیر ثبت موقت وجود ندارد. (Glock, 2004:26)

در آلمان نیز در صورتی که شخصی مدعی است در آینده‌ای نزدیک حقی را نسبت به ملکی به‌دست خواهد آورد، براساس ماده ۸۸۳ قانون مدنی، متقاضی می‌تواند برای تضمین اولویت حق خود، حق تقدیمی در دفتر املاک رزرو کند.^۱ باین‌حال درخصوص رزرو حق تقدم، در آلمان باید گفت اولاً؛ برای ایجاد حق تقدم رضایت مالک کفایت می‌کند؛ (Hertel & Wicke, 2005:16) ثانیاً؛ رزرو اولویت مانع از ثبت سایر حقوق نمی‌شود؛ بلکه تنها حقوقی را که مغایر با حق موضوع رزرو تقدم است صرفاً در برابر ذی‌نفع آن حق غیرقابل استناد می‌سازد؛^۲ ثالثاً؛ از نظر اعتبار زمانی رزرو، رزرو حق تقدم در آلمان هیچ محدودیت زمانی ندارد؛ مگر آنکه مدت زمانی برای آن در قانون مشخص شده باشد؛ (ibid) رابعاً؛ آلمان

1. To secure a claim to the grant or cancellation of a right in a plot of land or in a right encumbering the plot of land or to the alteration of the contents or the priority of such a right, a priority notice may be entered in the Land Register. The registration of a priority notice is also admissible to secure a future or a conditional claim.

2. Section 883 of German Civil Code; (2) A disposition that is made, after the registration of the priority notice, of the plot of land or of the right, is ineffective to the extent that it would defeat or adversely affect the claim. This also applies if the disposition is made by way of compulsory execution or enforcement of an attachment order or by the administrator in insolvency proceedings.

از معدود کشورهایی است که این امکان را برای مالک فراهم می‌آورد که برای خود حق تقدمی رزرو کند. برای مثال ممکن است مالک ملکی درصدد اخذ وام از دو بانک «الف» و «ب» باشد. بانک الف تصریح کرده است که تا دوماه دیگر نمی‌تواند قرارداد رهن منعقد کند و اگر این امکان فراهم باشد تنها در صورتی که حقوق اش نسبت به ملک مرهونه در اولویت باشد حاضر به انعقاد قرارداد رهن است. در چنین شرایطی ماده ۸۸۱ قانون مدنی آلمان این امکان را فراهم آورده است تا ملک ضمن انعقاد قرارداد رهن با بانک ب حق تقدمی برای خود رزرو کند تا در صورتی که بانک الف تا دو ماه آتی حاضر به انعقاد قرارداد رهن با وی گردید، این حق تقدم را به بانک الف واگذار نماید.^۱

در حقوق ایران پیشتر رزرو تقدم از طریق استعلام دفترخانه اسناد رسمی از واحد ثبتی صورت می‌گرفت. مطابق مقررات موضوع ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، دفاتر اسناد رسمی بایستی قبل از انعقاد معامله نسبت به اخذ صورت وضعیت حقوقی و ثبتی ملک اقدام نمایند. در این باب با وجود آنکه وفق تبصره دو ماده یک آیین‌نامه اجرایی این قانون، مدت اعتبار استعلام ۴۵ روز از تاریخ صدور است، لیکن وفق بند ۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند استعلامیه‌ای را که به عنوان دفتر دیگری صادر شده است مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید راساً استعلام نمایند و در مواردی که پاسخ استعلام حکایت از استعلام قبلی دفترخانه دیگر دارد پس از استعلام از دفترخانه مذکور و احراز اینکه قبلاً سند ثبت نشده سند معامله نمایند.» (به نقل از مرکز آموزش و پژوهش سازمان ثبت، ۱۳۸۶: ۵۶۳) براین اساس می‌توان قائل به وجود حق اولویته عملی در نظام اجرایی ثبت نقل و انتقالات در ایران بود که براساس آن تا زمانی که وضعیت معاملاتی استعلام اول مشخص نشده است، امکان پاسخگویی به استعلام دوم و انتقال وجود نخواهد داشت. این حق با وجود تصریح تبصره دو ماده یک، وفق بند ۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقید به محدودیت زمانی نبود.

به نظر می‌رسد ماده سه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول که ناظر بر درج پیش‌نویس قرارداد توسط مشاورین املاک در سامانه ثبت الکترونیک اسناد است، درصدد اعطای صلاحیت رزرو تقدم به دلالتان معاملات ملکی بوده است. چه آنکه اولاً، همان‌طور که پیشتر گفته شد، تا پیش از تصویب قانون الزام، ثبت و اخذ کد رهگیری قولنامه از سامانه استعلام کد رهگیری املاک بنگاه معاملات ملکی ضروری بود و اثر این اقدام آن بود که اگر فروشنده بخواهد هم‌زمان یک ملک را به چند نفر بفروشد، سیستم خطا داده و اعلام می‌کند که کد رهگیری برای این ملک قبلاً صادر شده

1. Upon the encumbrance of the plot of land with a right, the owner may reserve the power to have another right whose scope is defined registered with priority before that right.

است. باین حال از آنجا که این سامانه تنها مشاورین املاک را به یکدیگر متصل ساخته و پنجره ارتباطی با دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک نداشت، ماده سه درصدد برقراری ارتباط میان مشاورین املاک و دفاتر اسناد رسمی برآمد. ثانیاً، برابر ماده ۹ آیین‌نامه^۱، سامانه باید به نحوی طراحی شود که در صورت ثبت یک پیش‌نویس، پیش‌نویس مغایر دیگری امکان ثبت نداشته باشد. امری که به معنای مسدودسازی سامانه ثبت معاملات براساس منطق عمومی نهاد رزرو تقدم است. ثالثاً، محدودیت زمانی ۵ روزه براساس ماده ده آیین‌نامه^۲ برای اعتبار پیش‌نویس ارائه شده است. از آنجا که اصولاً رزرو تقدم دارای محدودیت زمانی است، این محدودیت زمانی نیز خود قرینه دیگری بر اثر رزرو تقدم پیش‌نویس قرارداد است.

باین حال مروری بر رژیم حقوقی ترسیم شده بر پیش‌نویس قرارداد در آیین‌نامه اجرایی این ماده نشان می‌دهد که پیش‌نویس مذکور می‌تواند اهمیتی بیش از صرف رزرو تقدم داشته باشد. دراین خصوص برابر ماده ۱۲ آیین‌نامه مذکور، هرگونه تغییر در شرایط توافق شده در پیش‌نویس قرارداد، صرفاً با توافق طرفین امکان‌پذیر است، پیش‌نویس قرارداد درواقع سند مبنای قرارداد اصلی محسوب شده که تحت نظر شخصی غیرمتخصص در امور حقوقی مورد توافق قرار گرفته است. این موضوع از آنجا که برابر ماده ۳ آیین‌نامه امکان کاهش یا افزایش شروط پیش‌قرارداد توسط دلال معاملات ملکی امکان‌پذیر است، مخاطره‌آمیز است.

در کنار این موضوع، رژیم حقوقی مذکور آسیب‌های دیگری را نیز به همراه دارد؛ به‌عنوان مثال انعقاد قراردادی قابل استناد که بتوان در سامانه ثبت رسمی به ثبت رساند، نیازمند احراز، هویت، اهلیت و قصد واقعی طرفین معامله و موضوع معامله و تطبیق آن با مقررات قانونی است. در این راستا مواد ۵۰ تا ۶۹ قانون ثبت اسناد و املاک، تکالیف ویژه‌ای را برای دفاتر اسناد رسمی مشخص کرده است که فراتر از صرف استعلام انجام معامله در قالب پاسخ «آری» یا «خیر» از سامانه ثبت

۱. ماده ۹ - سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه و تعیین دفتر اسناد رسمی مراتب به طرفین اعلام شود. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که درج هرگونه پیش‌نویس قرارداد راجع به هر ملک، منوط به آن باشد که در خصوص آن ملک، پیش‌نویس قرارداد مغایر دیگری در سامانه درج نشده باشد.

۲. ماده ۱۰ - طرفین پیش‌نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سردفتر مراتب را در سامانه تأیید و ثبت حضور می‌نماید. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش‌نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام می‌شود.

الکترونیک اسناد توسط دلالتان معاملات ملکی در قالب ماده ۴ آیین نامه^۱ می باشد. همچنین، برابر تبصره ماده ۱۰ آیین نامه مذکور^۲، هریک از طرفین می تواند تا پیش از انقضای مهلت ۵ روزه، درخواست حذف پیش نویس قرارداد از سامانه را مطرح سازد. این در حالیست که معمول است بخشی از ثمن قرارداد در بنگاه معاملات املاک پرداخت می شود. قانونگذار با اعطای این اختیار به فروشنده، به راحتی زمینه ارتکاب جرم توسط فروشنده فاقد حسن نیت را فراهم می کند. بدین صورت که پس از دریافت بخشی از ثمن معامله و ثبت پیش نویس قرارداد در سامانه، درخواست حذف پیش نویس قرارداد از سامانه را مطرح می کند. اگرچه ماده ۲۱ آیین نامه مذکور، به منظور حصول اطمینان طرفین قرارداد نسبت به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد، اقدام به تعریف حساب امنی (واسط) با همکاری بانک مرکزی نموده است و برابر ماده ۲۲، برای هر یک از وجوه مرتبط با قرارداد، قبض پرداختی الکترونیکی با شناسه یکتا با مشخصات کامل را تعریف نموده است، اما از آنجا که از یک سو نحوه استرداد وجوه پرداخت شده در این رژیم حقوقی مشخص نشده است و از سوی دیگر تصریحی در باب اعمال این رژیم حقوقی نسبت به پیش قرارداد ندارد و علی الظاهر ناظر به ثبت قراردادهای یکسان اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) توسط دلالتان معاملات ملکی است، تبصره مذکور می تواند باب گشایش پرونده های جدیدی در دستگاه قضا را فراهم سازد.

۲-۲. ثبت قراردادهای یکسان اعمال حقوقی موضوع ماده (۱)

در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول، صدر ماده ۳، صلاحیت دلالتان معاملات ملکی را درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد و هدایت طرفین قرارداد به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی دانسته است.^۳ بر همین اساس هم مقنن در ماده ۱۱ مشاورین املاک را

۱. ماده ۴ - سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که هم زمان با درج پیش نویس قرارداد، دلالتان معاملات املاک امکان انجام معامله را استعلام نمایند. امکان انجام معامله توسط سامانه بررسی و صرفاً در قالب پاسخ «آری» یا «خیر» در اختیار طرفین و دلالتان معاملات املاک قرار داده می شود.

۲. تبصره - قبل از انقضای این مهلت نیز، هر یک از طرفین پیش نویس قرارداد میتواند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش نویس را در سامانه درج نموده است، نسبت به حذف پیش نویس قرارداد از سامانه اقدام نمایند. در این صورت نیز حذف پیش نویس، از طریق سامانه به طرفین اعلام می شود.

۳. ماده ۳ - دلالتان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالتان معاملات املاک، مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از تاریخ

ممنوع از تنظیم اسناد عادی قرارداد موضوع ماده یک این قانون نموده است و با ضمانت اجرای سنگینی نظیر جریمه‌های سه و شش برابری حق دلالی، تعلیق موقت پروانه دلالی، ابطال پروانه دلالی و... تضمین کرده است. با این حال تبصره دو ماده سه که از تکلیف سازمان به ایجاد دسترسی برای مشاورین املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به پایگاه ثبت اسناد الکترونیک جهت ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده یک سخن گفته است.

بر این اساس به نظر می‌رسد اگرچه مطابق صدر ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول، ثبت اسناد معاملاتی در سامانه الکترونیک ثبت اسناد الزامی تلقی می‌شود، لیکن ماده سه صرفاً صلاحیت دفاتر اسناد رسمی در ثبت معاملات در سامانه ثبت الکترونیک را به رسمیت نشناخته و در در تبصره دو آن،^۲ این صلاحیت را به مشاوران املاک نیز داده است تا در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی)، اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت رسانند. در این خصوص این پرسش مطرح می‌گردد که آیا اعطای صلاحیت ثبت قراردادهای یکسان اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) به دلالان معاملات ملکی بدین معناست که سند ثبت شده از سوی ایشان سند رسمی محسوب می‌گردد؟

در پاسخ بدین پرسش دو نظر قابل ارائه است: برداشت اول آن است که با عنایت به آنکه مقررات ماده ۱۲۸۷ در تعریف سند رسمی مادامی که صراحتی در باب تخصیص نداشته باشد، پابرجاست و از طرف دیگر از آنجا که هیچ مقرره صریحی در باب تلقی مشاورین املاک به عنوان مأمور رسمی دولت

لازم الاجراء شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

۱. ماده ۱۱- دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون، مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌های معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه به مدت یکسال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

۲. تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یکسال از لازم الاجراء شدن این قانون، امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالان معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

وجود ندارد و افزون بر آن اساساً دلال معاملات ملکی وظیفه دلالی و مشاوره^۱ را برعهده دارند و انعقاد معاملات ملکی در زمره صلاحیت‌های آن‌ها محسوب نمی‌شود سند تنظیم شده ولو در سامانه ثبت اسناد به ثبت رسد، سند رسمی نیست.^۲ این نظر همچنین موافق حق انحصاری سردفتر لاتین در تنظیم اسناد است که به معنای نفی رقابت به دلیل ماهیت عمومی ارائه خدمات سردفتری است. (طباطبائی حصارى و سلیمان‌آبادی، ۱۴۰۰: ۶۲۲) در این راستا برابر مواد ۱۵ و ۱۷ آیین‌نامه، استفاده شیوه ثبت قراردادهای یکسان اعمال حقوقی موضوع ماده (۱)، به معنای حذف نقش دفاتر اسناد رسمی نبوده و طرفین بازهم باید به منظور رفع ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (۱) قانون توسط منتقل‌البه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد به دفاتر اسناد رسمی می‌باشند.

در سوی دیگر اما می‌توان گفت برابر ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی^۳، سند رسمی سندی است که توسط مأمور رسمی، در حدود صلاحیت مأمور و مطابق قانون تنظیم شده باشد و در این راستا، دلالتان معاملات املاک را نیز بایستی نوعی مأمور رسمی به شمار آورد. چه آنکه برابر بند «ت» قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین الحاقی ۱۳۸۰/۱۱/۲۷، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با بررسی شرایط و وضعیت دلالتان معاملات املاک و خودرو، مکلف به صدور پروانه اشتغال به درخواست دلالتان مذکور است. این پروانه متفاوت از پروانه کسب بوده و مطابق ماده ۲ دستورالعمل نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال مشاوره املاک و خودرو مصوب ۱۳۴۴/۴/۱۵ وزیر بازرگانی و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ابلاغی رئیس قوه قضائیه، اشتغال به شغل مشاوره املاک و خودرو منوط به داشتن پروانه کسب و پروانه تخصصی می‌باشد. پروانه کسب از سوی اتحادیه

۱. ماده ۸ قانون راجع به دلالتان مصوب ۰۸.۱۲.۱۳۱۷ - ماده ۸ - هر دلالی که معلوم شود عمل او معمولاً برخلاف مقررات مربوطه به دلالی است مورد تعقیب مقامی که به موجب ماده ۱۱ این قانون معین می‌شود واقع و از شغل دلالی برای مدتی که از سه ماه کمتر و از یک سال بیشتر نباشد ممنوع و پروانه او ابطال می‌شود و این مانع نیست که دلال طبق قوانین جزایی یا حقوقی در دادگاه صالح مورد تعقیب قرار گرفته و به مجازات قانونی با تأدیه خسارات وارده محکوم گردد.

۲. ماده ۲۱ دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو مصوب ۱۳۸۴/۴/۱۵ هیئت وزیران - مشاور مکلف است در زمان تنظیم قرارداد در صورتی که موضوع از جمله مواردی است که باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد طرفین را جهت تنظیم و ثبت آن به یکی از دفاتر اسناد رسمی هدایت نماید. در سایر قراردادهای تنظیمی نیز مشاور به منظور تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از اختلاف و طرح دعاوی در محاکم، طرفین را به ثبت رسمی قرارداد توصیه و تشویق نماید.

۳. ماده ۱۲۸۷ - اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است.

مربوطه صادر می‌گردد؛ حال آنکه پروانه تخصصی از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک صادر می‌شود. در همین راستا اعطای صلاحیت تنظیم سند به مشاورین املاک پیشتر به موجب مقررات موضوع مواد ۸- ۲۱ این دستورالعمل اعطا شده بود. در ماده ۲۱ تصریح شده است که در صورتی که موضوع قرارداد از مواردی باشد که نیازمند مداخله دفاتر اسناد رسمی است، دلالت معاملات ملکی باید طرفین را به منظور ثبت سند به دفاتر اسناد رسمی رهنمون سازند؛ باین حال با توسعه ثبت الکترونیک و ایجاد سامانه الکترونیک ثبت اسناد و اعطای دسترسی مستقیم دلالت معاملات ملکی به سامانه‌های ثبت در ماده سه قانون الزام، ممنوعیت موضوع ماده ۲۱ دستورالعمل مذکور را می‌توان به موجب ماده سه قانون الزام، در خصوص معاملات اموال غیر منقول مرتفع ساخت. این نظر خاصه به دلایل ذیل قابل توجیه است:

اولاً، یکی از شعارهای نظام ثبت املاک الکترونیک، حذف حداکثری موانع و واسطه‌ها از نظام معاملات املاک بود و در وجه افراطی خود، کاربر باید بتواند معاملات خود را بدون واسطه و دخالت واسطه‌ها انجام داده و به ثبت رساند. (Martin, 2012: 22) باین حال از آنجا که بدون حضور ناظر، نظام معاملات با خطرات جدی مواجه می‌گردد، برای مدیریت معاملات، بررسی‌های مقدماتی به منظور صحت سنجی و تصدیق اطلاعات از سوی واسطه‌ها صورت می‌گیرد. (ibid: 23) براین اساس می‌توان گفت مقررات آیین نامه با اعطای صلاحیت به دلالت معاملات املاک و اعمال تکالیفی در خصوص انجام استعلامات لازم در خصوص امکان انجام معامله، احراز رسمیت موضوع معامله، احراز هویت طرفین و شهود در این جهت حرکت کرده است و بر همین اساس نیز سندی که توسط وی در سامانه ثبت می‌شود، پس از ثبت واجد وصف رسمیت است.

ثانیاً، فارغ از آنکه لزوم مراجعه به سردفتر در فرض ثبت قراردادهای یکسان اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) توسط دلال معاملات ملکی در مقررات موضوع ماده سه و تبصره دو آن پیش‌بینی نشده است و مقررات آیین نامه از این منظر اساساً با منطوق در تعارض است، استفاده از شیوه مذکور به طریقی که در آیین نامه پیش‌بینی شده است، نه تنها موجب تسهیل معاملات املاک نشده، بلکه یک مرحله نیز به تشریفات انتقال املاک اضافه می‌کند؛ به طوریکه طرفین ترجیح می‌دهند به جای استفاده از این راهکار که هیچ اختیاری در کاهش یا افزایش شروط قراردادی ندارند و هزینه معاملاتی‌شان به دلیل تشریفات بیشتر انتقال افزایش یافته است، مستقیماً به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند.

از مفهوم مخالف ماده ۱۱ هر دو برداشت قابل استنباط است. از یک سو می‌توان گفت قانونگذار در ماده ۱۱ با تصریح به وصف عادی بودن اسناد تنظیمی توسط دلال معاملات املاک، در صدد آن بوده است که بگوید در صورت استفاده از فرم قراردادهای یکسان و ثبت در سامانه، سند قرارداد مبدل به سند رسمی می‌شود. از سوی دیگر می‌توان حکم مقرر مذکور را اساساً دال بر ممنوعیت تنظیم سند

توسط دلال معاملات املاک دانست. بدین معنا که اسناد نقل و انتقالاتی دلال معاملات ملکی فارغ از آنکه از قراردادهای یکسان استفاده کند یا قراردادی را خود تنظیم کند، ماهیتاً سند عادی محسوب می‌شود؛ لیکن دلال معاملات املاک از تاریخ لازم‌الاجراشدن قانون الزام، ممنوع از تنظیم سند است. لذا چه براساس مقررات قانون و چه براساس مقررات آیین‌نامه هر دو تفسیر قابل طرح است. به هر ترتیب قدر متیقن در تفسیر مقصود نظر قانونگذار در ماده ۱۱ در اعمال ضمانت اجرا در خصوص «تنظیم سند عادی قرارداد» توسط مشاور املاک را می‌توان ناظر به چهار فرض دانست:

الف- تنظیم سند به صورت دستی و غیر الکترونیک، بدون ثبت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد که صراحتاً توسط ماده ۱۱ ممنوع است.

ب- تنظیم سند قرارداد بدون توجه به قالب قراردادهای یکسان و نمونه مندرج در سامانه ثبت الکترونیک اسناد که باتوجه به تصریح تبصره دو ماده سه مبنی بر آنکه فقط در قالب قراردادهای یکسان مشاورین املاک امکان ثبت سند را دارند، ممنوع می‌باشد.

ج- استفاده از قالب قرارداد یکسان در کنار ویرایش و اصلاح توسط مشاور املاک که باتوجه به تصریح تبصره دو ماده سه مبنی بر آنکه امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالتان معاملات املاک وجود ندارد، ممنوع است.

د- استفاده از قالب قراردادهای یکسان بدون ثبت آن در سامانه ثبت اسناد که باتوجه به تکلیف مندرج در تبصره دو ماده سه مبنی بر لزوم ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده یک در سامانه الکترونیک ثبت اسناد، ممنوع است.

با وجود اشکالات فوق، در صورت تشخیص طرفین به استفاده از شیوه ثبت قراردادهای یکسان اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) توسط دلالتان معاملات املاک، باید توجه داشت که:

اولاً، برابر ماده ۱۴ آیین‌نامه مذکور، ثبت قراردادها تنها در خصوص املاک دارای سند مالکیت امکان‌پذیر است و باید همراه با احراز هویت متعاملین با امضای الکترونیک و دو نفر شاهد از طریق تصدیق الکترونیک و تأیید امکان انجام معامله توسط سامانه است. این رویکرد به مراتب موضع مخاطره‌آمیزی در قیاس با پیش‌نویس قرارداد است. چه آنکه پیش‌نویس اثری در انتقال مالکیت نداشت، لیکن در فرض حاضر که انتقال مالکیت صورت می‌گیرد، به نظر می‌رسد اعتبار قرارداد مبنای ثبت در نظر قانونگذار اهمیت چندانی نداشته است، چه آنکه بررسی شرایط اساسی صحت معامله نظیر احراز هویت، اهلیت، فقدان اشتباه و اکراه و... براساس مقررات موضوع مواد ۵۰-۶۹ قانون ثبت، اساساً امر تخصصی حقوقی است که نیازمند بررسی دقیق توسط سردفتر است. علاوه‌براین امور مذکور، نظیر صحت اراده یا تصدیق اسناد سجلی، احراز اهلیت و... اموری است که بایستی حضوراً

مورد بررسی قرار گیرد و به صرف استعلام قابل احراز نیست^۱ و مشاورین املاک نه تنها تخصصی در این زمینه ندارند، بلکه تکلیف قانونی در این خصوص بر عهده آن‌ها وجود ندارد.

ثانیاً، امکان انعقاد قراردادهای غیر معوض، قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن‌ها کمتر از ۱۸ سال سن داشته یا غیراصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم باشد و همچنین در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است، امکان انتقال از این طریق به حکم ماده ۱۶ آیین‌نامه وجود ندارد. در کنار آنکه مقررۀ مذکور، صلاحیت مطلق که به موجب تبصرۀ دو ماده سه داده شده است را تخصیص زده است و از این نظر مغایر با قانون تلقی می‌شود، مشخص نیست آیا قراردادهایی که عوض متناسب با معوض نیست نیز مشمول ممنوعیت می‌گردد یا خیر. علاوه بر آن در صورتی که یکی از طرفین سفیهی باشد که به سن رشد رسیده و در انجام معامله اجازه قیم خود را دارد، می‌تواند از این طریق معامله کند یا خیر.

در کنار این موارد، برابر تبصرۀ دو ماده فوق در مورد رهن در صورتی که از سوی مرتتهن تنفیذ شود، قابلیت انجام معامله وجود دارد. این در حالیست که در نظام حقوقی ایران در خصوص معاملات اموال رهنی اختلاف نظر وجود دارد و چهار نظریۀ عمده مطرح شده است:

به عقیدۀ برخی صاحب‌نظران، انجام چنین معاملاتی اساساً باطل است. مستند قانونی این نظریه ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی است که مطابق آن «هرگونه نقل و انتقال اعم از قطعی و شرطی و رهنی نسبت به مال توقیف شده باطل و بلااثر است.» پیروان این نظریه، این ممنوعیت را نوعی ممنوعیت قانونی دانسته و آن را مطابق حکم قانونگذار در ماده ۳۴۸ قانون مدنی،^۲ باطل به معنای خاص کلمه می‌داند. (مهاجری، ۱۳۹۶: ۹۹-۱۰۳)

به عقیدۀ برخی دیگر، حکم معاملۀ مذکور را همچون حکم معاملۀ فضولی می‌داند که نیازمند تنفیذ مالک است. معتقدین به این نظریۀ با استمداد از مقررۀ ماده ۷۹۳ قانون مدنی^۳ و ماده ۵۷ قانون اجرای احکام مدنی^۴ معتقدند وضعیت حقوقی معاملۀ مال مرهونه دقیقاً مشابه وضعیتی است که در تفسیر مقررات موضوع مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون مدنی ارائه می‌شود (پهلوزاده و نظری، ۱۳۸۶: ۱۲۳-۱۲۴) باین حال اشکال جدی وارد بر این نظریه، اعمال نظریۀ عدم نفوذ - که مقنن مطابق مادۀ

1. <https://notary-news.ir/?p=21296>

۲. ماده ۳۴۸ - بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است و یا چیزی که [چیزی که] مالیت و یا منفعت عقلانی ندارد یا

چیزی که [چیزی که] بایع قدرت بر تسلیم آن ندارد باطل است مگر [اینکه] مشتری خود قادر بر تسلیم باشد.

۳. ماده ۷۹۳ - راهن نمی‌تواند در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتتهن باشد مگر به اذن مرتتهن.

۴. هرگونه قرارداد یا تعهدی که نسبت به مال توقیف شده بعد از توقیف به ضرر محکوم له منعقد شود نافذ نخواهد بود مگر اینکه محکوم له کتباً رضایت دهد.

۲۴۷ قانون مدنی در باب حکم معامله به مال غیر داده است^۱ - نسبت به معامله ای است که شخص نسبت به مال خود انجام داده است، چه آنکه با بازداشت مال، مال از حوزه مالکیت خارج نمی شود، بلکه صرفاً متعلقی دارد که همان حق مرتهن برای توقیف و فروش مال جهت وصول دین است. (شمس، ۱۴۰۰: ۷۷-۷۸)

نظریه سوم، با عنوان نظریه مراعی معروف شده است. مراعی ناظر به وضعیتی است که «علل اربعه تشکیل دهنده آن اعم از فاعلی (اراده متعاقدين)، صوری (ایجاب و قبول)، مادی (موضوع معامله) و غایی (جهت معامله) محقق شده و مقتضی موجود است؛ اما حق شخص ثالث که جنبه احتمالی دارد، مانع نفوذ مقتضی است.» به عبارت بهتر مراعی را باید ناظر به وضعیت عقدی دانست که اگرچه شرایط صحت را به طور کامل دارد، لیکن برای صحت عقد، مانعی به جز فقدان شرایط اساسی صحت قرارداد به نام تأمین بعدی حقوق احتمالی شخص ثالث وجود دارد که در صورت تحقق با سقوط آن، اعمال حقوقی بعدی، صحیح یا باطل کشف می شوند. (کریمی و شعبانی کندسری، ۱۳۹۶: ۶۸۵-۶۸۶)

تفاوت این وضعیت با وضعیت غیرنافذ در آن است که در حالت عدم نفوذ، نقص در یکی از شرایط اساسی صحت قرارداد نظیر رضا (در عقد فضولی یا اکراهی) یا اهلیت (در عقد صغیر ممیز یا سفیه) وجود دارد؛ لیکن در وضعیت مراعی تمامی شرایط اساسی صحت قرارداد وجود دارد، لیکن تعلق حقوق شخص ثالث به مورد معامله، مانع آن محسوب می شود. (همان: ۶۸۷) رأی وحدت رویه شماره ۸۳۲ مورخ ۱۴۰۲/۳/۳۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور که در آن به دلیل آنکه حقوق مرتهن به نحوی از انحاء، تأمین شده است، انجام بیع نسبت به عین مرهونه توسط راهن را صحیح دانسته است، در جهت تقویت این نظر و تفسیر ارائه شده از مواد ۷۹۳ و ۷۹۴ قانون مدنی می داند.

التهایه نظریه چهارم با عنوان نظریه عدم ترتیب اثر بر مبنای ماده ۸۹ آیین نامه اجرا شکل گرفته است^۲. پیروان این نظریه معتقدند انتقال مال در بازداشت تا زمانی که مال در توقیف است، اساساً قابل ترتیب اثر نیست. شخصی که معامله ای را نسبت به مال توقیف شده - اعم از ملک در رهن یا بازداشتی - منعقد

۱. ماده ۲۴۷ - معامله به مال غیر، جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت، نافذ نیست ولو اینکه صاحب مال باطناً راضی باشد ولی اگر مالک یا قائم مقام او پس از وقوع معامله آن را اجازه نمود در این صورت معامله، صحیح و نافذ می شود

۲. ماده ۸۹ - پس از ابلاغ بازداشت نامه به صاحب مال، نقل و انتقال از طرف صاحب مال نسبت به مال بازداشت شده ممنوع است و ترتیب اثر نسبت به انتقال بعد از بازداشت مادام که بازداشت باقی است، داده نمی شود (هرچند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد) مگر در صورت اجازه کسی که مال برای حفظ حق او بازداشت شده است که در این صورت باید اشخاص ذی نفع تکلیف ادامه بازداشت ملک یا رفع آن را معین کنند.

می‌کند، نه می‌تواند به واسطه تأخر انتقال خود نسبت به تاریخ بازداشت ملک، اعتراض ثالث اجرایی مطرح نماید و نه می‌تواند به دلیل بازداشت بودن ملک، دعوای الزام به تنظیم سند رسمی مطرح نماید. (همان: ۸۰-۸۱) در این صورت آیین‌نامه اجرا دو راهکار پیش روی این شخص جهت ثبت انتقال خود قرار داده است: یا پرداخت بدهی که مال یازای آن توقیف شده است^۱ و یا تراضی با مرتهن جهت «فک دائمی ملک و ثبت انتقال» یا «فک موقت ملک، ثبت انتقال و برقراری مجدد بازداشت» براساس عبارت پایانی ماده ۸۹ آیین‌نامه اجرا. راهکار دوم، همان اقدامی است که در نظر صاحب‌نظران قدیمی حقوق ایران با عنوان انتقال با حفظ حقوق مرتهن شناخته شده است. (امامی، بی‌تا: ۳۶۹-۳۷۰)

در تفکیک میان این نظریه و نظریه بطلان شایان ذکر است که قرارداد منعقد در این فرض باطل نیست، بلکه قرارداد صحیح است اما با مانعی به نام بازداشت مال توقیف‌شده مواجه است که مانع از ترتیب اثر به قرارداد می‌شود و هرگاه این مانع برطرف شود، به قرارداد منعقد ترتیب اثر داده می‌شود. در حالی که اگر قرارداد باطل می‌بود، اساساً امکان ترتیب اثر در هیچ فرضی را نداشت. (شمس، ۱۴۰۰: ۸۱)

همچنین باید گفت این نظریه با نظریه عدم نفوذ نیز متفاوت است؛ زیرا تراضی با مرتهن جهت تنفید عقد منعقد نیست و عقد منعقد اساساً با توجه به آنکه فروش مال غیر نبوده است، نیازی به تنفید ندارد. (همان) بلکه تراضی وی برای تعیین تکلیف پیرامون ادامه بازداشت ملک است که براساس ماده ۸۹ آیین‌نامه آیا درصدد نگهداری حق بازداشت خود است یا مال را بدون قید و شرط آزاد می‌کند یا با حفظ حق خود به رغم انتقال، آن را در بازداشت خود نگه می‌دارد. تفاوت فرض اول (درصدد نگهداری حق بازداشت خود است.) با فرض سوم (به رغم انتقال، آن را در بازداشت خود نگه می‌دارد.) در این است که در فرض اول مرتهن با فک موقت ملک جهت ثبت انتقال موافقت ننموده و لذا قرارداد منعقد قابل ترتیب اثر نیست؛ در حالی که در فرض سوم با فک موقت ملک موافقت نموده و پس از ثبت انتقال مجدداً ملک در بازداشت وی قرار می‌گیرد. (همان: ۸۲-۸۳)

در تفکیک میان این نظر با نظریه مراعی نیز گفتنی است نظریه مراعی، مانع اثرگذاری عقد را نه وضعیت ملک، بلکه حمایت از حقوق احتمالی ثالث می‌داند؛ به همین دلیل در صورت حفظ حقوق ثالث، امکان انتقال مال توقیف شده یا مرهونه وجود دارد. حال آنکه در نظریه عدم ترتیب اثر، با توجه

۱. ماده ۳۹ مکرر- در کلیه پرونده‌های اجرایی که مال مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود، بدهکار می‌تواند ظرف دو ماه از تاریخ مزایده حسب مورد اقدام به پرداخت بدهی خود نماید. در این صورت، خسارت تأخیر تأدیه برای مراجعی که قانوناً حق دریافت آن را دارند تا روز پرداخت وجه در صندوق ثبت محاسبه و وصول خواهد شد. این زمان برای واحدهای تولیدی تا قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال اجرایی اموال یا تحویل مال منقول است. حکم ماده شامل کلیه پرونده‌های اجرایی جاری می‌باشد.

به وضعیت توثیقی مال، به طور مطلق امکان انتقال مادامی که این وضعیت برقرار است وجود ندارد. حتی اگر به عنوان یک قاعده کلی در نظام اجرا نظریه سوم پذیرفته نشود، می توان این نظر را به عنوان موضع قانونگذار در مقررات آیین نامه اجرا تلقی نمود و قرارداد منعقد شده را قرارداد صحیحی دانست که تا زمانی که نسبت به ادامه وضعیت بازداشت، با مرتهن تراضی نشود، قابل ترتیب اثر نیست.

ثالثاً، ماده ۲۱ آیین نامه از تکلیف سازمان با همکاری بانک مرکزی جهت ایجاد حساب امانی (واسطه) برای مدیریت وجوه مرتبط با قرارداد سخن گفته است. همان طور که پیشتر گفته شد، وجود یک حساب واسطه، همواره برای مدیریت پرداخت و جلوگیری از پرداخت های مستقیم طرفین قرارداد در کشورهای مختلف مورد پذیرش قرار گرفته است. قانونگذار ایران اما با وجود آنکه از این راهکار در ماده ۲۱ سخن گفته و از ثبت تمامی پرداختی ها به صورت دقیق در سامانه در ماده ۲۲، پرده برداشته است، اما استفاده از این راهکار را کاملاً اختیاری دانسته و استفاده از راهکارهای دیگری که باعث مواجهه مستقیم خریدار و فروشنده می شود را بلامانع دانسته است. امری که خود می تواند یکی از عوامل مؤثر در تشکیل پرونده های قضائی گردد. افزون بر آن به نظر می رسد مقصود نظر مقنن در ماده ۲۱ آن است که در هر نقل و انتقال یک حساب امانی مجزا تشکیل می گردد. در حالی که این امر بدون تردید هزینه معاملاتی را بالا می برد و به همین دلیل - همان طور که مطالعات تطبیقی نشان داد - کشورهای دیگر برای مقابله با افزایش هزینه معاملاتی، واریزی ها به حساب سپرده دلال معاملات ملکی را مورد پیشنهاد قرار داده اند تا از طریق وی مدیریت قرارداد به صورت دقیق صورت پذیرد و تعادل قراردادی حفظ شود.

نتیجه گیری

تثبیت نقش دلالتان معاملات ملکی در فرایند انتقال مالکیت اموال غیر منقول، رویکردی است که برای اولین بار توسط قانونگذار ایرانی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول متبلور گردید. با این حال در تثبیت این جایگاه و تدوین رژیم حقوقی حاکم بر آن در قالب آیین نامه اجرایی ماده ۳، چالش هایی وجود دارد که در دو سطح کلان و خرد قابل دسته بندی است:

در سطح کلان گفتنی است که اساساً نظام های سردفتری لاتین، از اعطای نقش محوری به دلالتان معاملات ملکی در فرایند انتقال مالکیت خودداری می کنند و سردفتر را به عنوان واسطه اصلی در این فرایند به رسمیت می شناسند. از آنجا که ساختار نظام سردفتری ایران نیز تابعی از نظام سردفتری لاتین است، هیچ گاه برای بنگاه های معاملات املاک جایگاه ویژه ای در فرایند انتقال مالکیت به رسمیت شناخته نشده و بر همین اساس هم ضرورتی برای آموزش ها و دوره های کارآموزی تخصصی آن ها ندیده

است. ازاین‌منظر برای تثبیت نقش بنگاه‌های معاملات املاک در فرایند انتقال مالکیت، ضروری است قانونگذار زیرساخت‌های لازم برای افزایش سواد حقوقی بنگاه‌های معاملات املاک در چهارچوب برگزاری آزمون‌های تخصصی برای اخذ پروانه دلالی و دوره‌های کارآموزی و عملی ویژه را پیش‌بینی کند. در سطح خرد، باتوجه به آنکه زیرساخت‌های لازم برای تثبیت نقش بنگاه‌های معاملات ملکی در فرایند انتقال فراهم نیست پیشنهادهایی به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

اولاً، باتوجه به آثار ویژه‌ای که ثبت قراردادهای یکسان اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) در فرایند انتقال مالکیت دارد و سپردن آن به افراد فاقد تخصص حقوقی مخاطرات جدی به همراه دارد، پیشنهاد می‌شود صلاحیت دلالان معاملات ملکی تنها محدود به ثبت پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت اسناد گردد.

ثانیاً، مقررۀ ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی در آن بخش که گفته است: «... پس از ثبت در سامانه توسط سردفتر واجد آثار حقوقی قرارداد است...» و همچنین مقررۀ ماده ۱۳ مبنی بر آنکه «پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.» بدین صورت اصلاح گردد:

«پیش‌نویس قرارداد پس از ثبت در سامانه توسط دلال معاملات ملکی موجب رزرو تقدم خریدار در خرید ملک موضوع معامله می‌گردد و انتقال هرگونه حقوق مغایر با حقوق خریدار نسبت به ملک موضوع معامله تا پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ممنوع است.»

ثالثاً، باتوجه به آنکه عموماً بخشی از ثمن در هنگام انعقاد قرارداد نزد بنگاه‌های معاملاتی پرداخت می‌گردد، رزرو تقدم خریدار در خرید ملک بلاعوض نبوده و برهمین اساس امکان درخواست حذف پیش‌قرارداد از سوی طرفین که موجب مبدل‌شدن پیش‌قرارداد به عقدی جایز می‌گردد فاقد توجیه حقوقی است؛ لذا به‌منظور جلوگیری از سوءاستفاده افراد فاقد حسن نیت، تبصرۀ ماده ۱۰ که امکان درخواست حذف پیش‌نویس قرارداد از سوی طرفین را مطرح کرده است، حذف این مقررۀ از متن آیین‌نامه مذکور منطقی می‌نماید.

رابعاً، به‌منظور مدیریت پیش‌پرداخت توسط دلال معاملات ملکی مقرره‌ای به شرح ذیل به آیین‌نامه مذکور اضافه گردد:

«خریدار مکلف است به‌منظور ثبت پیش‌نویس قرارداد در سامانه، بخشی از ثمن معامله (حداکثر ده درصد) را به حساب سپرده دلال معاملات ملکی واریز کند. در صورتی که ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، طرفین جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند و سردفتر مراتب را در سامانه تأیید و ثبت حضور کند، این مبلغ به‌عنوان بخشی از ثمن معامله به حساب اعلامی فروشنده در پیش‌نویس قرارداد واریز می‌گردد. در صورت تأیید سردفتر مبنی بر حضور فروشنده و عدم حضور خریدار ظرف مهلت مقرر، پیش‌نویس قرارداد از سامانه حذف و مبلغ مذکور به‌عنوان وجه

التزام پیش قرارداد به حساب اعلامی فروشنده در پیش نویس قرارداد واریز می گردد. در صورت تأیید سردفتر مبنی بر حضور خریدار و عدم حضور فروشنده ظرف مهلت مقرر، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف و مبلغ مذکور به حساب اعلامی خریدار در پیش نویس قرارداد عودت داده می شود.»



منابع

- امامی، سید حسن (بی‌تا). حقوق مدنی، ج ۲، تهران: انتشارات اسلامیه.
- پیلوار، رحیم و صفی‌زاده، سروش (۱۴۰۲). «بطلان رأی داوری به جهت تعارض با مفاد سند رسمی (نقد و تحلیل بند ۳ ماده ۳۴ قانون داوری تجاری بین‌المللی)»، مطالعات حقوق خصوصی، ش ۴، زمستان، صص ۵۳۳-۵۵۶.
- پهلوزاده، عباس و نظری، علی (۱۳۸۶). «آثار حقوقی انتقال مال توقیف شده»، مجله حقوقی دادگستری، ش ۷۱، زمستان، صص ۱۱۹-۱۳۰.
- جعفری، داود (۱۳۹۹). مسئولیت حقوقی مشاورین املاک در نظام کنونی، تهران: قانون‌یار.
- خزائی، سیدعلی و غلامی، یاسر (۱۳۹۸). «معیارهای سنجش الزام‌آوری توافقی‌های مقدماتی با تأکید بر رویه قضایی دادگاه‌های آمریکا»، پژوهش حقوق خصوصی، ش ۸، پاییز، صص ۲۱۹-۲۴۸.
- شمس، عبدالله (۱۴۰۰). اجرای احکام مدنی، ج ۲، تهران: دراک.
- طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۸). مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- طباطبائی حصارى، نسرین و سلیمان‌آبادی، الهه (۱۴۰۰). «تأثیر دو نظام حقوقی سیویل لا و کامن لا در شکل‌گیری و تحول دو سیستم متفاوت «سردفتری لاتین» و «سردفتری عمومی»»، مطالعات حقوق تطبیقی، ش ۱۲، تابستان، صص ۶۱۱-۶۳۱.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵). عقود معین، ج ۱، ج ۱۴، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴). «سیاست قضائی و دفاتر اسناد رسمی»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ش ۶۸، پاییز، صص ۲۸۱-۲۹۵.
- کریمی، عباس و شعبانی‌کندسری، هادی (۱۳۹۶). «وضعیت حقوقی «مُرَاعِی» به‌منزله وضعیتی در عرض صحت، بطلان و عدم نفوذ». شماره ۴، زمستان، صص ۶۸۵-۶۸۶.
- کی‌سان‌دخت، گیلدا (۱۳۹۰). «نقش سردفتر در توسعه نظم حقوقی کشور»، پژوهش حقوق خصوصی، ش ۱، تابستان، صص ۱۳۷-۱۶۵.
- مرکز آموزش و پژوهش سازمان ثبت اسناد و املاک (۱۳۸۷). آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری (درخصوص ثبت اسناد و املاک) از ۱۳۶۵ لغایت ۱۳۸۴، تهران: پرتو واقعه.
- مهاجری، علی (۱۳۹۶). دانشنامه اجرای احکام مدنی، ج ۲، تهران: فکرسازان.
- هاشمی، سید سعید (۱۳۹۹). سلسله نشست‌های بررسی و نقد طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تهران: پژوهشگاه قوه قضائیه.
- European Commission (2015). Mutual Evaluation of Regulated Professions: Overview of the Regulatory Framework in the Real Estate Sector, report based on information transmitted by Member States and the meeting of 6 June 2014. Available at: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/15486/attachments/1/translations/en/renditions/native>

- Glock, S. (2004). EUI-Real Property Law Project: France. European University Institute (EUI), Florence / European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI), Würzburg. Available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/France.PDF> (last accessed: 02/03/2021)
- Hertel, C., & Wicke, H. (2005). Real Property Law and Procedure in the European Union: National Report – Germany. European University Institute (EUI), Florence / Deutsches Notarinstitut (DNotI), Würzburg.
- Sagaut, J.-F., & Latina, M. (2009). Manuel de Déontologie Notariale. Paris: Lextenso éditions.
- Jensen, U. (2005). Real Property Law Project – National Report of Sweden. European University Institute (EUI), Florence / Deutsches Notarinstitut (DNotI), Würzburg.
- Kort & Matrikelstyrelsen (2006). Dannelselse og transaktioner vedrørende fast ejendom i de nordiske lande. Available at: <https://gst.dk/media/6595/dannelselse-og-transaktioner-vedroerende-fast-ejendom-i-de-nordiske-lande.pdf>
- Malavet, P. (1996). “Counsel for the Situation: The Latin Notary, A Historical and Comparative Model,” *Hastings International and Comparative Law Review*, 19(3), pp. 389–488.
- Martin, R. W. (2012). “The Threat to Indefeasibility of Title under the Land Registration Act 2002,” *Southampton Student Law Review*, 2(2), pp. 15–26.
- Schmid, H., Hertel, C., & Wicke, H. (2005). Real Property Law and Procedure in the European Union. European University Institute (EUI), Florence / Deutsches Notarinstitut (DNotI), Würzburg.
- Simler, P., & Delebecque, P. (2016). *Droit civil: Les sûretés, La publicité foncière* (7th ed.). Paris: Dalloz.
- Sparkes, P. (2004). EUI-Real Property Law Report: England and Wales. European University Institute (EUI), Florence / Deutsches Notarinstitut (DNotI), Würzburg.
- Velencoso, L. M. Martínez, Bailey, S., & Pradi, A. (2017). *Transfer of Immovables in European Private Law*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Weckström, K., & Ralli, T. (2004). Real Property Law Project – National Report of Finland. European University Institute (EUI), Florence / Deutsches Notarinstitut (DNotI), Würzburg