

بررسی مکانیسم حسن نیت در حقوق ثبت از منظر نظام حقوقی ایران و آمریکا: تحلیلی بر تعارض اسناد و قوانین نوین

* سیده فاطمه هاشمی

** حسین حق

DOI: <https://doi.org/10.22096/law.2026.2052667.2271>

[تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۱/۱۷ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۳/۲۴]

چکیده

امروزه نظام‌های حقوقی در راستای رفع نواقص و تعارضات نظری و عملی خویش، به دنبال راهکارهای مفید و کاربردی در حوزه حقوق ثبت هستند. ازجمله چالش‌های بنیادین در نظام حقوقی ایران، تعارض اسناد عادی و رسمی در معاملات اموال غیرمنقول است که دهه‌ها موجب اختلاف نظر حقوق دانان و تشتت رویه قضایی بوده است. یکی از کاراترین ابزارهای نظری برای رفع این تعارض، نهاد «حسن نیت» است. این پژوهش با رویکردی تطبیقی، به بررسی مکانیسم حسن نیت در نظام ثبتی ایالات متحده آمریکا و ارزیابی قابلیت اجرای آن در حقوق ایران می‌پردازد. این مقاله، ضمن تحلیل سیر تحول تاریخی حقوق ثبت ایران در قالب سه «رنسانس» قانونی، به واکاوی مبانی قانونی حاکم بر اسناد، ازجمله مواد ۴۶، ۴۷، ۴۸ و ۱۱۷ قانون ثبت و رأی وحدت رویه شماره ۴۳ دیوان عالی کشور می‌پردازد. همچنین، چالش جایگاه حسن نیت در قوانین شکلی، تمایز میان نظام ثبت املاک و ثبت اسناد، و ارتباط حسن نیت با وضعیت اشخاص ممنوع المعامله مورد مذاقه قرار می‌گیرد. نتیجه پژوهش نشان می‌دهد که هرچند حسن نیت ابزاری کارآمد برای تحقق عدالت است، اما نظام حقوقی ایران، در عمل، همواره به سمت اصالت‌بخشی به تشریفات و اسناد رسمی گرایش داشته است. این گرایش با تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳ به اوج خود رسیده و با اعطای اثر تأسیسی به ثبت، نقش حسن نیت را در حل تعارض اسناد در آینده به حداقل رسانده و فصل جدیدی در تاریخ حقوق ثبت ایران گشوده است.

واژگان کلیدی: تعارض اسناد انتقال ملک؛ حسن نیت؛ حقوق ثبت آمریکا؛ حقوق ثبت ایران؛ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول.

* استادیار، دانشکده حقوق، دانشگاه ادیان و مذاهب، قم، ایران. (نویسنده مسئول)

Email: sf.hashemi@urd.ac.ir

** دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه ادیان و مذاهب، قم، ایران.

Email: parcham133@yahoo.com



۱. مقدمه

انتقال اموال غیرمنقول، به‌ویژه املاک، به دو طریق اسناد عادی و رسمی صورت می‌گیرد. چالش اصلی زمانی بروز می‌کند که شخصی ملکی را با سند عادی خریداری کند و مالک اولیه متعاقباً همان ملک را به‌موجب سند رسمی، به شخص دیگری منتقل نماید. در این وضعیت، دو ادعای مالکیت متعارض بر یک ملک واحد شکل می‌گیرد که نظام حقوقی را با پرسش دشوار ترجیح یکی بر دیگری مواجه می‌سازد. این معضل که در اکثر نظام‌های حقوقی جهان به‌نحوی وجود دارد، در ایران به‌دلیل رواج معاملات با اسناد عادی، به یکی از پیچیده‌ترین و پرشمارترین دعاوی قضایی تبدیل شده است.

در راستای حل این تعارض، راهکاری که غالب کشورها به کار گرفته‌اند، توجه به نهاد «حسن‌نیت» بوده است. باین‌حال، نمی‌توان از وابستگی نوع سیستم حقوقی و نظام ثبتی (اعلامی یا تأسیسی) و میزان اثربخشی حسن‌نیت در رفع نواقص آن سیستم چشم‌پوشی کرد. مطالعه دقیق تجربه دیگر کشورها و نظام‌های ثبتی بینش لازم برای انتخاب راهکاری مناسب را فراهم می‌آورد.

نظام حقوق ثبت ایران برای فائق آمدن بر این معضل، سه تحول بزرگ یا به تعبیر یکی از ارزیابان محترم این مقاله، سه «رنسانس» را تجربه کرده است: رنسانس اول با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۱۰ و اجباری کردن ثبت، رنسانس دوم با تصویب قوانین مربوط به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی و تشکیل هیئت‌های تعیین تکلیف برای سامان‌دهی اسناد عادی موجود، و رنسانس سوم با تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» در سال ۱۴۰۳ که گامی نهایی برای حذف اسناد عادی از چرخه معاملات املاک به شمار می‌رود.

لذا در این پژوهش به‌دنبال پاسخ به این پرسش هستیم که چگونه می‌توان با تحلیل تطبیقی نهاد حسن‌نیت در حقوق ثبت آمریکا و واکاوی سیر تحولات نظام ثبتی ایران، به درکی عمیق از راهکار نهایی قانون‌گذار برای حل تعارض اسناد عادی و رسمی دست یافت؟ فرضیه ما بر این استوار است که نظام حقوقی ایران، پس از دهه‌ها آزمون و خطا و باوجود ظرفیت‌های نظری نهاد حسن‌نیت، درنهایت، راهکار را در اصالت بخشیدن مطلق به تشریفات و ثبت رسمی یافته و با تصویب قانون اخیر، به‌طور قاطع، به نفع دارنده سند رسمی حکم داده است. در این راستا، ضمن تبیین مفهوم حسن‌نیت و بررسی جایگاه آن در قوانین شکلی، به تحلیل مواد کلیدی قانون ثبت (مواد ۴۶، ۴۷، ۴۸ و ۱۱۷)، رأی وحدت رویه شماره ۴۳، و قوانین جدید با نگاهی به نظام‌های ثبتی آمریکا خواهیم پرداخت.

۲. مبانی نظری و مفهومی

۱-۲. مفهوم‌شناسی حسن نیت در نظام‌های حقوقی

از منظر لغوی، «حسن نیت» به نیکی در نیت، رفتار از روی عدل و انصاف، یا راستی و صداقت معنا شده است.^۱ در اصطلاح حقوقی، فرهنگ حقوقی بلک در تعریف عبارت لاتین bonafide آورده است: «یک (استاندارد رفتاری مورد انتظار از یک انسان متعارف؛ دو) اقدام بدون قصد متقلبانه یا سوء نیت.»^۲ با وجود انتزاعی بودن این مفهوم، حقوق دانان بر وجود معانی مختلف برای آن، بسته به کارکردهایش، تأکید دارند.

در نظام حقوق نوشته، حسن نیت یکی از ارکان اساسی حقوقی تلقی می‌شود، درحالی‌که نظام کامن‌لا اصولاً با دیده تردید به آن نگریسته و آن را بیشتر تحولی برای عادلانه‌تر کردن حقوق قراردادهای می‌داند. در این میان، ایالات متحده آمریکا، تحت تأثیر دکتترین حقوق نوشته به‌ویژه آلمان، به‌طور نسبی و صریح، حسن نیت و رفتار منصفانه را پذیرفته است.

در حقوق آلمان، دو مفهوم متمایز برای حسن نیت وجود دارد:

۱. حسن نیت ناشی از جهل (جنبه ذهنی): این معنا بر آگاهی یا جهل شخص تمرکز دارد. در حقوق ثبت، این مفهوم کاربرد مستقیم دارد؛ جایی که خریدار با حسن نیت (یعنی جاهل به معامله پیشین)، در برابر خریداری که بدون سند رسمی اقدام کرده، مورد حمایت قرار می‌گیرد.

۲. حسن نیت ناشی از رفتار (جنبه عینی): این معنا به گفتار و رفتار صادقانه، منصفانه و به‌دور از نیرنگ اشاره دارد و بیشتر در حقوق قراردادهای حاکم است.^۳ این جنبه صرفاً سلبی (عدم ارتکاب تقلب) نیست، بلکه جنبه‌های اثباتی مانند تعهد به همکاری و تعهد به ارائه اطلاعات را نیز در بر می‌گیرد. برخی از حقوق دانان بر این نظرند که مفاهیم حيله، تقلب، سوء استفاده از حق و تدلیس که در مقابل مفهوم حسن نیت قرار دارند، در تبیین این موضوع دارای اهمیت هستند.^۴

۱. علی‌اکبر دهخدا، لغت‌نامه، جلد ۶ (تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، ۱۳۷۳)، ۷۹۱۴.

۲. A. Gamer, Black's Law Dictionary. 8th edition. ([N.P]: Black's Publication, 2004), 718.

۳. ناصر کاتوزیان و محمدهادی عباس‌زاده، «حسن نیت در حقوق ایران»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، ۴۳، شماره ۳ (۱۳۹۲): ۱۶۹.

۴. علی انصاری، «مفهوم و معنای حسن نیت در حقوق ایران و فرانسه»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، شماره ۴ (۱۳۸۸): ۲۲.

به نظر می‌رسد مفهوم دوم حسن نیت، مفهومی عام‌تر از مفهوم اول باشد و رابطه عموم و خصوص مطلق داشته باشند؛ یعنی اگر شخص با آگاهی از معامله پیشین ملکی را بخرد، خریدار دوم فاقد حسن نیت تلقی می‌شود، زیرا از معامله قبلی آگاه بوده است. چه حسن نیت را «جهل» یا «رفتار صادقانه به دور از فریب» بدانیم، این آگاهی علت عدم حمایت از اوست. بنابراین، در مواردی که جهل در هر دو معنای حسن نیت صادق باشد، حمایت حقوقی نیز برقرار خواهد بود.

در این پژوهش، منظور از «خریدار با حسن نیت» در ثبت املاک، شخصی است که جاهل به معامله پیشین بوده و مال غیرمنقول را در برابر عوض خریداری کرده باشد. بنابراین، کسی که ملکی را از طریق ارث یا هبه به دست می‌آورد، به دلیل عدم پرداخت عوض، خریدار با حسن نیت تلقی نمی‌شود. در رابطه با رهن ملک هم باید گفت که مرتهن عموماً با حسن نیت محسوب می‌شود، زیرا این مقررات شامل آن‌ها نیز می‌باشد و محاکم نیز در تفاسیر خود، مرتهنین را مشمول خریدار با حسن نیت می‌دانند، به شرط آنکه عوض رهن را پرداخته باشند.

وضعیت طلبکاران برای اینکه مشمول خریدار با حسن نیت گردند، به بیان قانون بستگی دارد، که به دو نحو است:

شکل نخست زمانی است که قانون صراحتاً از طلبکاران حمایت نکرده باشد؛ مانند حالتی که قانون ثبت صرفاً از خریداران حمایت کند و طلبکار فقط زمانی مشمول حمایت باشد که ملک را از طریق دعوای حقوقی و فروش دادگاه به دست آورد. شکل دوم، مربوط به حالتی است که حمایت از طلبکاران به طور صریح در قانون آمده باشد. در این صورت، حمایت نیازمند فروش دادگاهی نیست، اما تنها شامل طلبکاران عینی و ناشی از حکم دادگاه می‌شود، زیرا معمولاً طلبکاران برای مطالبات تضمین نشده، به ثبت عمومی بسنده نکرده و هدف نهایی‌شان توقیف و فروش ملک بدهکار است. در رابطه با مبلغی که خریدار دوم می‌پردازد باید گفت که اگر پرداخت به صورت قسطی باشد و خریدار دوم سند را به ثبت برساند، ولی قبل از پرداخت تمام قسط خود، از فروش ملک به خریدار اولیه آگاهی پیدا کند، اینجا باید خریدار اولیه را حاکم دانست، زیرا در این فرض، مبلغ ملک به طور کامل پرداخت نشده است و لذا خریدار دوم مشمول عنوان خریدار با حسن نیت و حمایت قانونی قرار نمی‌گیرد.^۵

5. Calvin Massey, *Property*, 6th edition (New York: Aspen Publishers, 2006), 193 and 196.

۲-۲. اعتبارسنجی قاعده حسن نیت در حقوق قراردادهای ایران

حقوق دانان ایرانی در مورد حسن نیت نظرات گوناگونی دارند. برخی آن را به صورت استثنا پذیرفته اند. به نظر ایشان، حسن نیت اعتقاد شخص به صحت عمل خود است و وطی به شبهه^۶ و صحت معاملات وکیل معزول قبل از وصول خبر عزل،^۷ از مصادیق آن هستند. در حقوق ایران، به غیر از موارد استثنایی، حسن نیت پذیرفته نشده است.^۸ در همین راستا، برخی دیگر معتقدند که شخص با تصور اینکه عمل او مطابق قانون است، آن را انجام می دهد، در حالی که در واقع، موافق قانون نیست و به همین جهت، مقنن در مقابل عواقب زیان آور آن عمل حقوقی، در حدود معینی از او حمایت می کند. مواد ۳۰۱ به بعد قانون مدنی گواهی بر عدم پذیرش حسن نیت در حقوق ایران است.^۹ رفتار با حسن نیت معمولاً همان رفتار معقول و متعارف است و نتایج یکسان دارند، پس قرار دادن این مفهوم مبهم در اختیار دادرسان ناشایسته، صحیح نیست.^{۱۰}

اما به تعبیر برخی، با وجود عدم نص صریح در این مورد در قانون مدنی، روح و مفاد قوانین ایران، به ویژه ماده ۹۷۵، دلالت بر این معنا دارد و این ماده از قانون مدنی، قراردادهای برخلاف اخلاق حسنه را فاقد ضمانت اجرا می داند و شکی وجود ندارد قراردادی که با سوء نیت واقع می شود، برخلاف اخلاق حسنه است. بنابراین، از قرارداد با سوء نیت حمایت حقوقی نمی شود و از ماده ۹۷۵ ق.م.م.توان چنین برداشت کرد که اعمال حقوقی باید با حسن نیت واقع شود.^{۱۱} به تعبیر برخی از بزرگان حقوق، نویسندگان قانون مدنی ایران در تدوین ماده ۲۱۹ قانون مدنی، بند سوم ماده ۱۱۳۴ قانون مدنی فرانسه را اقتباس نکرده است، اما این سهو در ترجمه و اقتباس را نمی توان به معنای طرد نظریه حسن نیت در اجرای قرارداد دانست.^{۱۲} ماده ۲۲۰ قانون مدنی نیز مصداق حسن نیت است.^{۱۳} پیرو این استدلال، برخی اجرای با حسن نیت قرارداد را از دیگر مواد قانون مدنی، از جمله موادی که بر حاکمیت عرف

۶. قانون مدنی، ماده ۱۱۶۴ و ۱۱۶۵.

۷. قانون مدنی، ماده ۶۸۰.

۸. محمدجعفر جعفری لنگرودی، *حقوق اموال* (تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۰)، ۱۵۰ و ۱۵۳.

۹. سید محمد موسوی بجنوردی، «قاعده اقدام»، *دیکته های حقوق قضایی (دیکته های حقوقی)*، شماره ۲ (۱۳۷۵): ۲۵.

۱۰. سید حسین صفایی و دیگران، *حقوق بیع بین المللی* (تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۴)، ۴۷.

۱۱. عبدالمجید امیری قائم مقام، «انقضای نمایندگی ارادی و مسئله وکالت غیر قابل عزل»، *نشریه دانشکده حقوق و علوم سیاسی*، شماره ۱۲ (۱۳۵۱): ۴۹.

۱۲. حسنعلی درودیان، *حقوق مدنی ۳ (جزوه درسی دانشکده حقوق و علوم سیاسی)*، دانشگاه تهران، ۱۳۸۱، ۷.

۱۳. مصطفی عدل، *حقوق مدنی (فروین: انتشارات بحر العلوم)*، ۱۳۷۳، ۱۳.

در تفسیر قرارداد تأکید دارد، مانند مواد ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۱ و ۲۲۵ قانون مدنی استنباط می‌کنند.^{۱۴} دادرس حق دارد تا رفتار با حسن نیت را به عنوان شرط ضمنی در عقد اجرا کند، بدون آنکه در معرض اتهام تحریف قرارداد قرار گیرد.^{۱۵} در نتیجه، باید بیان داشت که هرچند در قوانین مختلف ایران، مبنای بسیاری از احکام، لزوم رعایت حسن نیت است، اما همچنان در پذیرش این نهاد مهم به عنوان یک قاعده حاکم، تردیدهایی وجود دارد.

۳-۲. جایگاه حسن نیت در قوانین شکلی: چالشی در حقوق ثبت

یکی از ایرادات اساسی که به کاربرد حسن نیت در حقوق ثبت وارد می‌شود، این است که اصولاً در قوانین شکلی، حسن نیت جایگاهی ندارد. این دیدگاه که ریشه در فلسفه حقوقی پوزیتیویسم و اصالت تشریفات دارد، بر مبنای محکمی استوار است.

استدلال اصلی این است که قوانین شکلی، مانند قانون ثبت اسناد و املاک، برای ایجاد ثبات، امنیت حقوقی و قابلیت پیش‌بینی در روابط اجتماعی طراحی شده‌اند. هدف از ثبت، علنی ساختن مالکیت و معاملات است تا هر شخصی با مراجعه به دفتر رسمی، بتواند از وضعیت حقوقی یک ملک به طور قطعی مطلع شود. در چنین نظامی، ملاک، واقعیت‌های عینی و ثبت شده است، نه نیت و باورهای ذهنی افراد. وارد کردن عنصر ذهنی و نسبی «حسن نیت» به این حوزه، می‌تواند پایه‌های این نظام را متزلزل کند. اگر قرار باشد اعتبار یک سند رسمی که باید نقطه پایان اختلافات باشد، به اثبات حسن نیت یا سوء نیت دارنده آن منوط شود، باب دعاوی بی‌پایان گشوده شده و هدف اصلی قانون ثبت، یعنی ایجاد اطمینان و قطعیت نقض می‌گردد.

در مقابل این دیدگاه، استدلال دیگری مطرح می‌شود که بر لزوم حاکمیت عدالت و انصاف، حتی در چارچوب قوانین شکلی تأکید دارد. براساس این رویکرد، قوانین شکلی نباید به ابزاری برای مشروعیت بخشیدن به تقلب و سوء استفاده تبدیل شوند. اگر شخصی با علم و آگاهی قطعی از وجود یک معامله عادی پیشین، صرفاً با تکیه بر تشریفات قانونی، اقدام به تنظیم سند رسمی به نام خود کند، در واقع از قانون برای تضییع حق دیگری «سوء استفاده» کرده است. دکترین «سوء استفاده از حق» که در حقوق ایران نیز به رسمیت شناخته شده (مستنبط از اصل ۴۰ قانون اساسی و قاعده لاضرر)، اجازه نمی‌دهد که اعمال یک حق

۱۴. مهدی شهیدی، اصول قراردادها و تعهدات، جلد ۲ (تهران: عصر حقوق، ۱۳۷۹)، ۲۷۵.

۱۵. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها، جلد ۳ (تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۶)، ۵۷.

بررسی مکانیسم حسن نیت در حقوق ثبت از منظر نظام حقوقی ایران و... / هاشمی و حقی ۳۵

قانونی با هدف اضرار به غیر صورت گیرد. از این منظر، حسن نیت به عنوان یک «اصل کلی حقوقی» و یک استاندارد رفتاری، می تواند به عنوان معیاری برای جلوگیری از چنین سوءاستفاده هایی عمل کند.

این تقابل میان «قطعیت» و «عدالت» نشان دهنده یک تنش فلسفی بنیادین در حقوق است. نظام حقوق ثبت ایران، همان طور که در ادامه خواهد آمد، در طول تاریخ خود، همواره با این تنش دست به گریبان بوده و قوانین مختلفی که تصویب شده اند، در واقع تلاش هایی برای یافتن نقطه تعادل میان این دو ارزش متعارض بوده اند.

۳. نظام های ثبتی و حل تعارض اسناد

۳-۱. مکانیسم حسن نیت در نظام ثبتی آمریکا

در نظام حقوقی آمریکا، قاعده کامن لابی «خریدار با حسن نیت» با مقررات ثبتی ایالتی تکمیل و اصلاح شده است. این مقررات با هدف اطلاع رسانی عمومی، حمایت از خریداران بعدی و تعیین اولویت ادعاهای متعارض وضع شده اند.

۳-۱-۱. قلمرو حمایت قانونی از خریدار با حسن نیت

حمایت از خریدار با حسن نیت منوط به عدم «آگاهی» او از معامله پیشین است. این آگاهی به دو نوع تقسیم می شود:

آگاهی واقعی^{۱۶}: شامل دانش و اطلاعات مستقیم خریدار از معامله قبلی است؛ اطلاعاتی که خود دیده، شنیده یا به واسطه اوضاع و احوال، مکلف به تحقیق درمورد آن بوده است.^{۱۷}

آگاهی قانونی^{۱۸}: یک فرض قانونی است که خریدار را مسئول کسب اطلاعات از سوابق عمومی ثبت شده می داند. هر سندی که به درستی در «زنجیره مالکیت»^{۱۹} ثبت شده باشد، به منزله اخطار قانونی به تمام دنیا تلقی می شود و خریداران بعدی نمی توانند به جهل خود نسبت به آن استناد کنند.^{۲۰} زنجیره مالکیت توالی مالکان بعدی نسبت به یک مال است که از

16. Actual Notice.

17. Daniel F. Hinkel, *Practical Real Estate Law*, 5th edition, (California: West Legal Studies, 2012), 359-360.

18. Constructive Notice.

19. Chain of Title.

20. Barlow Burke and Joseph Snoe, *Property*, 3rd edition (New York: Aspen Publishers, 2008), 440.

مالک اصلی آغاز و به تمام جانشینان تا مالک فعلی می‌انجامد.^{۲۱} در فرضی که اگر شخصی به‌عنوان خریدار، رهن‌دهنده، یا دارنده حق ارتفاق، منفعتی در مالی کسب کند، تنها راه حمایت از این منفعت در برابر خریداران بعدی، ثبت سند مربوطه است. ثبت در محل قانونی، خریداران بعدی را در وضعیت اطلاع قانونی قرار داده و آنان مال را مشروط به حقوق ثبت‌شده می‌خرند. در صورت وقوع اشتباه در دفتر ثبت، مسئولیت آگاهی میان طرفین تقسیم می‌شود. برخی دادگاه‌ها، مسئولیت صحت ثبت را بر عهده فرد ثبت‌کننده می‌دانند که باید کوتاهی احتمالی را بپذیرد. بررسی درست بودن ثبت و قرار داشتن آن در زنجیره مالکیت، برای اثبات اطلاع قانونی ضروری است. در نتیجه، ثبت نادرست موجب اطلاع قانونی نمی‌شود.^{۲۲}

دادگاه‌های دیگر مقرر داشتند که وقتی سندی ثبت می‌شود، اطلاع قانونی صورت خواهد گرفت، بدون در نظر گرفتن اینکه آیا سند به‌درستی درج و ثبت شده باشد یا نشده باشد. البته مشروط به اینکه این ثبت مطابق مقررات ثبتی ایالتی باشد و اشتباه صورت گرفته از سوی اداره ثبت باشد.

۲-۱-۳. انواع ثبت با توجه به نهاد حسن‌نیت

براساس نحوه تعامل میان «زمان ثبت» و «آگاهی خریدار»، سه نوع نظام ثبتی در ایالات متحده وجود دارد:

۱. **نظام سرعت**^{۲۳}: در این نظام که در ایالت‌های معدودی اجرا می‌شود، صرفاً تقدم در ثبت ملاک است. اولین کسی که سند خود را ثبت کند، مالک شناخته می‌شود، حتی اگر از معامله قبلی آگاه بوده باشد. در این سیستم، حسن‌نیت هیچ نقشی ندارد و نیز هیچ اطلاع و آگاهی بر عهده خریدار یا متعهد قرار نمی‌گیرد، مگر اینکه سند در وضعیت مشخص‌شده به ثبت برسد.^{۲۴} اولین فردی که سند را به ثبت برساند، مقدم در مالکیت است، چه این فرد مقدم یا مؤخر بر خریدار باشد.^{۲۵}

21. Fillmore W. Galaty and Wellington J. Allaway, *Modern Real Estate Practice in Ohio*, 5th edition (IN.P): Dearborn Real Estate, 1993), 231.

22. Hinkel, *Practical Real Estate Law*. 360-361.

23. Race Statute.

24. Robert J. Aalberts, *Real Estate Law*, 9th edition (Boston: Cengage Learning, 2015), 285.

۲۵. برای مثال، شخص «الف» که مالک است، ملک را به شخص «ب» در تاریخ ۲۰۱۴/۱/۴، به‌موجب سندی انتقال می‌دهد. شخص «ب» سند را در تاریخ ۲۰۱۴/۱/۲۰ به ثبت می‌رساند. اما در این بین، شخص «الف» همان ملک را به شخص «ج» می‌فروشد و «ج» هم در همان تاریخ، سند را به ثبت می‌رساند. اینجا هر دو خریدار، خریداران با حسن‌نیت در برابر بها و عوض هستند، ولی هرکس که زودتر سند را به ثبت برساند، در مالکیت مقدم است.

(Lynn T. Slossberg, *The Essentials of Real Estate Law*, 3rd edition (Boston: Cengage Learning, 2015), 227.)

بررسی مکانیسم حسن نیت در حقوق ثبت از منظر نظام حقوقی ایران و... / هاشمی و حقی ۳۷

۲. **نظام اطلاع**^{۲۶}: در این نظام، خریدار مؤخر اگر در زمان خرید، جاهل به معامله مقدم (با حسن نیت) باشد، مالک شناخته می‌شود، حتی اگر سند خود را ثبت نکند. اولویت با آخرین خریدار با حسن نیت است. ثبت اطلاعی از هر ذی‌نفع مؤخر که هیچ اطلاعی از ذی‌نفع مقدم نداشته باشد، حمایت می‌کند. بر مبنای این روش، دریافت‌کننده سند ملزم نیست که سند را به ثبت برساند تا نسبت به بقیه خریداران بعدی اولویت داشته باشد، بلکه به این معنی است که سند ثبت‌نشده در مقابل خریدار بعدی، در صورتی که سند ثبت‌نشده را اطلاع دهد، معتبر خواهد بود.^{۲۷} در غیر این صورت، این سند در مقابل خریداران بی‌اعتبار است. برای مثال، شخص «الف» ملکی را به شخص «ب» انتقال می‌دهد. فرد «ب» سند مالکیت را به ثبت نمی‌رساند. شخص «الف» همان ملک را به «ج» انتقال می‌دهد و «ج» هم سند را ثبت نمی‌کند. باین حال، «ج» از انتقال اولی آگاهی ندارد. شخص «الف» ملک را دوباره به «د» منتقل می‌کند. «د» هم از انتقالات قبلی اطلاع دارد و هم سند مالکیت را به ثبت می‌رساند. تحت مقررات ثبتی اطلاعی، آخرین خریدار با حسن نیت که از انتقالات قبلی اطلاعی نداشته، بر دیگران حاکم می‌شود و ملک برای او خواهد بود که در این مثال، شخص «ج» است.^{۲۸}

۳. **نظام سرعت-اطلاع**^{۲۹}: این نظام که رایج‌ترین نوع است، ترکیبی از دو نظام قبلی است. برای اینکه خریدار مؤخر برنده تعارض شود، باید دو شرط را هم‌زمان احراز کند: اولاً در زمان خرید از معامله قبلی بی‌اطلاع باشد (شرط اطلاع) و ثانیاً سند خود را زودتر از خریدار مقدم ثبت کند (شرط سرعت). این سیستم هم از اشخاص با حسن نیت حمایت می‌کند و هم انگیزه قوی برای ثبت سریع معاملات ایجاد می‌نماید.^{۳۰} بنابراین، این نوع از مقررات ثبتی همانند مقررات اطلاع صرف عمل می‌کند تا خریدار مؤخر، مالکیت را از خریدار با حسن نیت بگیرد، بدون اینکه نسبت به سند ثبت مقدم، اطلاعی داشته باشد. همچنین، این روش مانند مقررات سرعت صرف عمل می‌کند و به کسی که سندی را زودتر به ثبت رسانده باشد، اولویت خواهد داد. برای مثال، «الف» ملک خود را به «ب»

26. Notice Statute.

27. David Schmudde, *A Practical Guide to Mortgages and Liens* (U.S.A: Amer Law Inst, 2004), 39.

28. David Twomey and Marianne Jennings, *Business Law: Principles for Today's Commercial Environment*, 3rd edition (Boston: Cengage Learning, 2011), 1052.

29. Race-Notice Statute.

30. James L. Gosdin, *Title Insurance: A Comprehensive Overview*, 3rd edition (New York: American Bar Association, 2008), 150.

می‌فروشد و سند را در تاریخ ۱۰ ژوئن به او می‌دهد. اما «ب» سند را به ثبت نمی‌رساند. «الف» ملک را در تاریخ ۱۵ آگوست به «ج» می‌فروشد. «ج» اطلاعی از فروش اولیه نداشته و سند را در همان تاریخ به ثبت می‌رساند. در این صورت از «ج» حمایت می‌شود.^{۳۱} طبق مقررات سرعت-اطلاع، مالی که به شخصی منتقل و سپس به دیگری فروخته می‌شود، در صورتی که شخص دوم با حسن نیت باشد و زودتر هم به ثبت رسانده باشد، تحت مالکیت او خواهد بود.^{۳۲} مزیت‌های این روش عبارت‌اند از:

۱. این روش افراد را تشویق می‌کند که به ثبت رسمی گرایش پیدا کنند.
۲. باعث کاهش اختلافات و جلوگیری از معاملات متعارض خواهد شد. علت دوم یکی از علل اصلی پیروی نیمی از ایالات متحده آمریکا از این روش بود. در نتیجه، ثبت ملک مزیت ایجاد اطلاع قانونی همگانی نسبت به انتقال را دارد. در صورت عدم ثبت، نخست قاعده کامن‌لا مبنی بر تقدم با کسی است که زودتر اقدام کرده و دوم آنکه انتقال‌دهنده می‌تواند ملک را به خریدار دوم منتقل کند. هرچند در این حالت، انتقال‌دهنده کلاهبردار محسوب می‌شود و ممکن است نسبت به خریدار اول، بابت مبلغ دریافتی از خریدار دوم مسئول باشد.^{۳۳}

۲-۳. نظام حقوق ثبت در ایران: ساختار، تاریخچه و چالش‌ها

برای درک عمیق معضل تعارض اسناد در ایران، شناخت دقیق ساختار و تاریخچه نظام ثبتی کشور ضروری است.

۱-۲-۳. تمایز میان «ثبت املاک» و «ثبت اسناد»

یکی از ابهامات رایج، عدم تفکیک میان دو مفهوم و فرایند مجزای «ثبت املاک» و «ثبت اسناد» است که هریک اهداف و آثار حقوقی متفاوتی دارند.

ثبت املاک: این فرایند به اولین مرحله از رسمی شدن وضعیت یک ملک اشاره دارد.

31. Alan Tonnon, *Washington Real Estate Law*, 4th edition (Washington: Rockwell Publishing, 2005), 287.

32. Daniel B. Bogart and John Makdisi, *Inside Property Law* (New York: Aspen Publishers, 2009), 206.

33. Massey, *Property*, 189-190.

بررسی مکانیسم حسن نیت در حقوق ثبت از منظر نظام حقوقی ایران و... / هاشمی و حقی ۳۹

هدف آن شناسایی ملک، تعیین حدود و ثغور دقیق آن (تحدید حدود)، شناسایی مالک اولیه و وارد کردن اطلاعات ملک در دفتر املاک است. این فرایند با صدور «سند مالکیت» به پایان می‌رسد و به ملک، هویتی رسمی و غیرقابل انکار می‌بخشد. مرجع متصدی این امر، ادارات ثبت اسناد و املاک است.

ثبت اسناد: این فرایند ناظر بر معاملات و اعمال حقوقی است که بر روی املاک ثبت شده انجام می‌شود. هرگونه نقل و انتقال، رهن، صلح یا اجاره بلندمدت، درمورد ملکی که دارای سند مالکیت است، باید در قالب یک سند رسمی، در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود. هدف از این کار علنی کردن و اعتبار بخشیدن به انتقالات بعدی است. سند حاصل از این فرایند، «سند رسمی انتقال» یا به اصطلاح عامیانه، «بنچاق» است.^{۳۴}

۲-۲-۳. سیر تحول تاریخی نظام ثبت ایران: رنسانس‌های سه‌گانه

تاریخ حقوق ثبت در ایران را می‌توان به سه دوره تحول بنیادین تقسیم کرد که هریک تلاشی برای حل معضل اسناد عادی و تقویت نظام رسمی بوده‌اند.

رنسانس اول: قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰: این قانون نقطه عطفی در تاریخ حقوق ایران بود که نظام سنتی و متشتت مالکیت را به یک نظام مدرن، دولتی و اجباری تبدیل کرد. هدف اصلی قانون‌گذار پایان دادن به اختلافات بی‌پایان ملکی، از طریق ایجاد یک مرجع واحد برای شناسایی و تثبیت مالکیت‌ها بود. با صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، تصرف غیر صاحب سند در آن ملک دلیل مالکیت تلقی نمی‌گردید.^{۳۵} در واقع، این قانون با اجباری کردن ثبت املاک (ثبت عمومی) و بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی در محاکم،^{۳۶} سنگ بنای اصالت تشریفات را در حقوق املاک ایران بنا نهاد.

رنسانس دوم: قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و هیئت‌های تعیین تکلیف: با گذشت دهه‌ها از تصویب قانون ۱۳۱۰، مشخص شد که بخش عظیمی از املاک کشور، به دلایل مختلف فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی، همچنان با اسناد عادی معامله شده و خارج از نظام رسمی باقی مانده‌اند. قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ مصوب ۱۳۶۵، یک راهکار عمل‌گرایانه برای این معضل بود. این قانون با تشکیل «هیئت‌های حل اختلاف» در ادارات ثبت، مسیری اداری

۳۴. محمود تفکریان، حقوق ثبت/املاک (تهران: نگاه بینه، ۱۴۰۳)، ۴۱.

۳۵. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک (تهران: جهاد دانشگاهی، ۱۳۹۱)، ۹۵.

۳۶. قانون ثبت اسناد املاک مصوب ۱۳۱۰، ماده ۴۸.

و سریع برای صدور سند رسمی برای متصرفانی که دارای سند عادی بودند، ایجاد کرد. این قانون در واقع، اعتراف به شکست نسبی نظام ثبت اجباری در پوشش دادن به تمام واقعیت‌های جامعه و تلاشی برای انطباق قانون با واقعیت‌های موجود بود.^{۳۷} همچنین، قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۱۰/۱۷، در راستای تحقق همین چشم‌انداز به تصویب رسید.^{۳۸}

رنسانس سوم: قانون سامان‌دهی و قانون الزام به ثبت رسمی: این دوره که با «قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» مصوب ۱۳۸۷ آغاز شد، نشان‌دهنده عزم جدی حاکمیت برای پایان دادن به اعتبار اسناد عادی است. اوج این تحول، تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام بود. این قانون با ایجاد سامانه‌های الکترونیکی و بی‌اعتبار اعلام کردن هرگونه ادعای مبتنی بر سند عادی در محاکم، گامی نهایی و قاطع برای حاکمیت مطلق نظام ثبت رسمی برداشت.

۳-۲-۳. تشریح سیستم ثبت املاک و سیستم ثبت اسناد در ایران

سیستم ثبت املاک: فرایند ثبت عمومی یک ملک، با اعلان عمومی در یک منطقه آغاز می‌شود. سپس اظهارنامه‌های ثبتی توزیع شده و متصرفین به‌عنوان مالک، مشخصات ملک و حقوق خود را اعلام می‌کنند. پس از آن، عملیات «تحدید حدود» با حضور نماینده ثبت و مجاورین انجام و صورت‌جلسه می‌شود. آگهی‌های نوبتی و تحدیدی در روزنامه منتشر می‌شود تا اشخاص ذی‌حق فرصت اعتراض داشته باشند. در صورت عدم اعتراض یا رد اعتراض در دادگاه، ملک در «دفتر املاک» ثبت شده و سند مالکیت صادر می‌گردد که سندی غیرقابل‌نکار است.^{۳۹}

سیستم ثبت اسناد: این فرایند در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود. طرفین معامله با ارائه مدارک هویتی و سند مالکیت، به دفترخانه مراجعه می‌کنند. سردفتر هویت و اهلیت طرفین را احراز کرده و استعلامات لازم (از اداره ثبت برای اطلاع از وضعیت ملک، از اداره دارایی برای مفاسد حساب مالیاتی و از شهرداری برای عوارض) را اخذ می‌کند. پس از تنظیم متن سند، طرفین آن را امضا کرده و سند در دفاتر رسمی دفترخانه ثبت می‌شود. امروزه این فرایند

۳۷. حمیدرضا آدابی، حقوق ثبت تخصصی (تهران: جنگل، ۱۳۸۸)، ۱۰۹.

۳۸. سید علی خراسانی، *بایسته‌های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران* (تهران: دادبانان دانا، ۱۴۰۳)، ۲۰۵.

۳۹. محمدجعفر جعفری لنگرودی، *حقوق ثبت* (تهران: گنج دانش، ۱۴۰۲)، ۱۱۷-۱۱۸.

بررسی مکانیسم حسن نیت در حقوق ثبت از منظر نظام حقوقی ایران و... / هاشمی و حق ۴۱

از طریق سامانه‌های الکترونیکی مانند «ثبت آنی» و سامانه جدید «کاتب» انجام می‌شود که سرعت و امنیت را افزایش داده است.

۴. تحلیل حقوقی تعارض اسناد عادی و رسمی در ایران

۴-۱. مبانی قانونی برتری سند رسمی: تحلیل مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت

پایه و اساس نظام ثبتی ایران بر سه ماده کلیدی استوار است که در کنار یکدیگر، چهارچوب حاکمیت سند رسمی را تشکیل می‌دهند:

ماده ۴۶: این ماده مقرر می‌دارد که کلیه معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر/املاک ثبت شده، باید به صورت رسمی ثبت شوند. این ماده ثبت رسمی را برای املاک دارای سابقه ثبتی، الزامی می‌کند.

ماده ۴۷: این ماده به وزارت دادگستری (قوه قضاییه فعلی) اختیار می‌دهد تا در نقاطی که مقتضی بداند، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول ثبت نشده را نیز اجباری اعلام کند.

ماده ۴۸: این ماده ضمانت اجرای قدرتمند دو ماده قبل است و اعلام می‌کند: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.»

تحلیل این سه ماده نشان می‌دهد که قانون‌گذار با یک استراتژی دوجمله‌ای، قصد داشته تا تمامی معاملات املاک را تحت پوشش ثبت رسمی قرار دهد. این مواد در کنار ماده ۲۲ قانون ثبت که دولت را مکلف به شناسایی مالک رسمی می‌کند، به وضوح برتری مطلق سند رسمی بر سند عادی را در نظام حقوقی ایران بنیان نهاده‌اند. از منظر این مواد، در تعارض میان یک سند عادی و یک سند رسمی، سند عادی اساساً قابلیت استناد در محاکم را ندارد و بنابراین تعارض به نفع سند رسمی حل می‌شود و قانون‌گذار با منع قبول اسناد عادی راجع به معاملات اراضی و املاک، بی‌اعتنایی خود را نسبت به این گونه اسناد صراحتاً نشان داده است.^{۴۰}

۴۰. داریوش بهرامی، حقوق ثبت املاک در ایران (تهران: میزان، ۱۴۰۲)، ۶۰۶-۶۰۷.

۴-۲. جرم معامله معارض و رویه قضایی: تحلیل ماده ۱۱۷ قانون ثبت و رأی وحدت رویه شماره ۴۳

باوجود صراحت مواد ۴۶ تا ۴۸، قانونگذار خود در ماده ۱۱۷ قانون ثبت، وضعیتی پیچیده و متعارض ایجاد کرده است.

تحلیل ماده ۱۱۷: این ماده مقرر می‌دارد: «هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی... حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت، به موجب سند رسمی، معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید، به حبس... محکوم خواهد شد.»

نکته کلیدی در این ماده، عبارت «یا عادی» است که در اصلاحات سال ۱۳۱۲ به متن قانون اضافه شد. این اصلاحیه نشان‌دهنده نیت آشکار قانونگذار برای حمایت کیفری از دارندگان اسناد عادی بود. به عبارت دیگر، قانونگذار با علم به وجود مواد ۴۶ تا ۴۸، فروش ملکی را که قبلاً با سند عادی واگذار شده، از طریق سند رسمی، جرم‌انگاری کرد.

تحلیل رأی وحدت رویه شماره ۴۳ (مورخ ۱۳۵۱/۰۸/۱۰): این رأی که در پاسخ به رویه‌های متعارض شعب دیوان عالی کشور صادر شد، تفسیری ارائه داد که عملاً اصلاحیه سال ۱۳۱۲ را بی‌اثر کرد. هیئت عمومی دیوان عالی کشور استدلال کرد که شرط تحقق بزه موضوع ماده ۱۱۷، «قابلیت تعارض» دو معامله است. از آنجاکه طبق ماده ۴۸، سند عادی مربوط به املاک در نقاطی که ثبت اجباری است، در محاکم پذیرفته نمی‌شود، لذا چنین سندی از نظر حقوقی «قابلیت تعارض» با سند رسمی را ندارد. بنابراین، عمل فروشنده مشمول ماده ۱۱۷ نیست، هرچند ممکن است تحت عناوین مجرمانه دیگری مانند کلاهبرداری قابل تعقیب باشد.

این رأی یک نقطه عطف در تاریخ حقوق ثبت ایران است. دیوان عالی کشور با اولویت دادن به نظم شکلی و حاکمیت مطلق مواد ۴۶ تا ۴۸، عملاً نیت قانونگذار در ماده ۱۱۷ را نادیده گرفت. این رأی، همچنین نماد غلبه تفکر «اصالت تشریفات» بر «حمایت از حقوق ایجادشده با سند عادی» در رویه قضایی ایران است و برای دهه‌ها، تکلیف تعارض اسناد را به نفع دارنده سند رسمی، حتی اگر با سوءنیت اقدام کرده باشد، تثبیت نمود.

بررسی مکانیسم حسن نیت در حقوق ثبت از منظر نظام حقوقی ایران و... / هاشمی و حق ۴۳

۳-۴. اشخاص ممنوع المعامله و ارتباط آن با حسن نیت

یکی دیگر از ابعاد مهم در ارزیابی معاملات، اهلیت و صلاحیت قانونی طرفین برای انجام معامله است. اشخاص ممنوع المعامله کسانی هستند که به حکم قانون، از تصرف در اموال خود منع شده‌اند. این اشخاص به سه دسته اصلی تقسیم می‌شوند:

۱. محجورین: شامل صغار، اشخاص غیررشید (سقیه) و مجانین که به دلیل نقص در قوه تمییز، اهلیت معامله ندارند. معاملات این افراد، حسب مورد، باطل یا غیرنافذ است.
۲. تجار ورشکسته: از تاریخ صدور حکم ورشکستگی، تاجر از مداخله در اموال خود ممنوع می‌شود تا حقوق طلبکاران حفظ شود. معاملات این افراد باطل است.
۳. محکومین به موجب حکم دادگاه: اشخاصی که به دلیل بدهی‌های مالی یا ارتکاب جرائم، با دستور قضایی از انجام معامله منع می‌شوند.

ارتباط این موضوع با حسن نیت در این است که «حسن نیت» صرفاً به معنای جهل به معامله قبلی نیست، بلکه شامل انجام تحقیقات متعارف و معقول از سوی خریدار نیز می‌شود. یک خریدار با حسن نیت شخصی است که اقدامات لازم برای اطمینان از صحت معامله را انجام می‌دهد. امروزه با وجود سامانه‌های الکترونیکی و امکان استعلام وضعیت حقوقی اشخاص از مراجع ثبتی و قضایی، ادعای جهل نسبت به ممنوع المعامله بودن فروشنده، به سختی قابل پذیرش است. بنابراین، عدم استعلام وضعیت فروشنده می‌تواند به منزله تقصیر و کوتاهی خریدار تلقی شده و ادعای حسن نیت او را تضعیف کند. خریدار مکلف است با دقت متعارف، اهلیت و صلاحیت قانونی طرف مقابل را بررسی کند و در غیر این صورت، ریسک‌های ناشی از معامله با شخص ممنوع المعامله را خود پذیرا خواهد بود.

۵. قانون الزام به ثبت رسمی و چشم انداز آینده

۱-۵. تحلیل مواد ۱ و ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

قانون مصوب ۱۴۰۳ را می‌توان نقطه پایان مناقشات تاریخی و اوج حرکت نظام حقوقی ایران به سمت حاکمیت مطلق ثبت رسمی دانست.

تحلیل ماده ۱: این ماده به طور انقلابی، هرگونه عمل حقوقی مرتبط با انتقال مالکیت یا حقوق عینی بر اموال غیرمنقول را که در «سامانه ثبت الکترونیک اسناد» به ثبت نرسد، فاقد

اعتبار دانسته و دعاوی مرتبط با آن را در مراجع قضایی غیرقابل استماع اعلام می‌کند. تنها دعاوی مسموع، دعاوی «استرداد عوضین» است. این حکم به معنای اعطای اثر تأسیسی به ثبت است؛ یعنی حق مالکیت دیگر با صرف ایجاب و قبول ایجاد نمی‌شود، بلکه منوط به ثبت رسمی است. این ماده به‌طور کامل، به تعارض اسناد عادی و رسمی خاتمه می‌دهد، زیرا سند عادی را از اساس فاقد توانایی ایجاد حق مالکیت می‌داند.

تحلیل ماده ۱۰: این ماده یک سازوکار انتقالی برای اسناد عادی موجود (تنظیم‌شده پیش از لازم‌الاجرا شدن قانون) پیش‌بینی کرده است. براساس این ماده، «سامانه سامان‌دهی اسناد غیررسمی» راه‌اندازی می‌شود و دارندگان اسناد عادی مهلت دارند تا ادعاهای خود را در این سامانه ثبت کرده و سپس ظرف دو سال در مراجع قضایی اقامه دعوا کنند. نکته بسیار مهم در این ماده، فراز پایانی آن است که مقرر می‌دارد پس از انقضای مهلت‌های مقرر، هیچ ادعایی علیه اراضی دولتی و عمومی و همچنین علیه «اشخاص ثالث با حسن نیت (بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی) و دارنده سند رسمی» مسموع نخواهد بود. این بخش تنها جایگاهی است که قانون جدید به‌طور صریح، به حسن نیت اشاره کرده و از دارنده سند رسمی که با حسن نیت ملک را تحصیل کرده، در برابر ادعاهای قدیمی مبتنی بر اسناد عادی حمایت می‌کند.

۵-۲. ارزیابی نهایی: آیا تعارض اسناد عادی و رسمی پایان یافته است؟

با تصویب قانون الزام به ثبت رسمی، به نظر می‌رسد که تعارض تاریخی میان اسناد عادی و رسمی، دست‌کم برای معاملات آینده، به‌طور قطعی، به نفع اسناد رسمی پایان یافته است. قانون‌گذار به جای انتخاب یکی از طرفین در یک تعارض، اساساً یکی از طرفین (دارنده سند عادی) را از معادله حذف کرده است. با بی‌اعتبار دانستن اسناد عادی برای اثبات مالکیت، دیگر «تعارضی» به معنای حقوقی کلمه، میان دو ادعای معتبر وجود نخواهد داشت.

این قانون روح رأی وحدت رویه شماره ۴۳ را که سند عادی را فاقد قابلیت تعارض می‌دانست، به متن قانون تبدیل کرده و آن را به تمام دعاوی حقوقی نیز تسری داده است. در نظام جدید، حسن نیت یا سوء نیت دارنده سند رسمی در برابر یک سند عادی مؤخر، موضوعیت خود را از دست می‌دهد، زیرا سند عادی از ابتدا فاقد اثر حقوقی برای انتقال مالکیت است. نقش حسن نیت صرفاً به دوره انتقالی و حمایت از دارندگان سند رسمی در برابر ادعاهای قدیمی محدود شده است. این تحول، هرچند ثبات و امنیت حقوقی را به شدت

بررسی مکانیسم حسن نیت در حقوق ثبت از منظر نظام حقوقی ایران و... / هاشمی و حقی ۴۵

افزایش می‌دهد، اما چالش‌های اجرایی بزرگی را در دوره گذار ایجاد خواهد کرد و نیازمند اطلاع‌رسانی گسترده و تسهیل فرایندهای ثبتی برای عموم مردم است.

۶. برآمد

تعارض میان سند عادی و رسمی درمورد یک ملک، چالشی دیرینه در نظام حقوقی ایران بوده است. درحالی‌که نظام‌های حقوقی مانند آمریکا، با بهره‌گیری از نهاد حسن نیت و نظام‌های ثبتی متنوع (اطلاع، سرعت، و سرعت-اطلاع)، به دنبال ایجاد تعادل میان عدالت و قطعیت هستند، سیر تحولات حقوق ثبت در ایران نشان‌دهنده حرکتی مستمر به سوی حاکمیت مطلق تشریفات و فرمالیسم حقوقی است.

هرچند در قوانین ایران، به‌ویژه در حوزه قراردادهای، ردپای اصل حسن نیت به‌وضوح قابل مشاهده است، اما در حوزه ثبت املاک، رویه قضایی و نهایتاً قانون‌گذار، همواره به سمت تقویت اعتبار سند رسمی گام برداشته‌اند. رأی وحدت رویه شماره ۴۳ با بی‌اثر دانستن سند عادی در تحقق جرم معامله معارض (ماده ۱۱۷ قانون ثبت) و نادیده گرفتن نیت قانون‌گذار در حمایت از دارندگان این اسناد، نقطه عطفی در این مسیر بود.

قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳، این روند تاریخی را به نقطه اوج خود رسانده است. این قانون با اعطای اثر تأسیسی به ثبت و غیرقابل استماع دانستن دعاوی مبتنی بر اسناد عادی، به‌طور قاطع، به این تعارض پایان داده و نظام ثبتی ایران را به یک نظام کاملاً رسمی و شکلی تبدیل کرده است. در این پارادایم جدید، نقش حسن نیت در حل تعارض اسناد به‌شدت کاهش یافته و جای خود را به قطعیت ناشی از ثبت الکترونیکی داده است. هرچند این رویکرد ثبات و امنیت حقوقی را در آینده تضمین می‌کند، اما موفقیت آن در گرو مدیریت صحیح دوره گذار و سامان‌دهی میلیون‌ها سند عادی است که میراث دهه‌ها نظام حقوقی پیشین هستند.

سیاهه منابع

الف- منابع فارسی:

- آدابی، حمیدرضا. حقوق ثبت تخصصی. تهران: جنگل، ۱۳۸۸.
- امیری قائم مقام، عبدالمجید. «انقضای نمایندگی ارادی و مسئله وکالت غیرقابل عزل»، نشریه دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۱۲ (۱۳۵۱): ۶۲-۴۷.
- انصاری، علی. «مفهوم و معنای حسن نیت در حقوق ایران و فرانسه». پژوهش های حقوق تطبیقی، شماره ۴ (۱۳۸۸): ۱۹-۴۸.
- بهرامی، داریوش. حقوق ثبت املاک در ایران. تهران: میزان، ۱۴۰۲.
- تفکریان، محمود. حقوق ثبت املاک. تهران: نگاه بینه، ۱۴۰۳.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. حقوق اموال. تهران: کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۰.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. حقوق ثبت. تهران: گنج دانش، ۱۴۰۲.
- خراسانی، سید علی. بایسته های حقوق ثبت املاک در نظام حقوقی ایران. تهران: دادبانان دانا، ۱۴۰۳.
- درودیان، حسنعلی. حقوق مدنی ۳. جزوه درسی دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، ۱۳۸۱.
- دهخدا، علی اکبر. لغت نامه. جلد ۶، تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، ۱۳۷۳.
- شهری، غلامرضا. حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: جهاد دانشگاهی، ۱۳۹۱.
- شهیدی، مهدی. اصول قراردادها و تعهدات. جلد ۲، تهران: عصر حقوق، ۱۳۷۹.
- صفایی، سید حسین، محمود کاظمی، مرتضی عادل، و اکبر میرزائزاد. حقوق بیع بین المللی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۴.
- عدل، مصطفی. حقوق مدنی. قزوین: انتشارات بحر العلوم، ۱۳۷۳.
- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول.
- قانون ثبت اسناد و املاک.
- قانون مدنی.
- کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها. جلد ۳، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۶.
- کاتوزیان، ناصر، و محمدهادی عباس زاده، «حسن نیت در حقوق ایران»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی ۴۳، شماره ۳ (۱۳۹۲): ۱۶۷-۱۸۶.
- موسوی بجنوردی، سید محمد. «قاعده اقدام»، دیدگاه های حقوق قضایی (دیدگاه های حقوقی)، شماره ۲ (۱۳۷۵): ۲۳-۴۲.

ب- منابع لاتین:

- Alberts, J. Robert. *Real Estate Law*. 9th edition, Boston: Cengage Learning, 2015.
- Bogart, B. Daniel, and John Makdisi. *Inside Property Law*. New York: Aspen Publishers, 2009.
- Burke, Barlow and Joseph Snoe. *Property*. 3rd edition, New York: Aspen Publishers, 2008.
- Galaty, W. Fillmore, and Wellington J. Allaway. *Modern Real Estate Practice in Ohio*. 5th edition. [N.P]: Dearborn Real Estate, 1993.
- Gamer, A. *Black's Law Dictionary*. 8th edition. [N.P]: Black's Publication, 2004.
- Gosdin, James L. *Title Insurance: A Comprehensive Overview*. 3rd edition, New York: American Bar Association, 2008.
- Hinkel, F. Daniel. *Practical Real Estate Law*. 5th edition, California: West Legal Studies, 2012.
- Massey, Calvin. *Property*. 6th edition. New York: Aspen Publishers, 2006.
- Schmudde, A. David. *A Practical Guide to Mortgages and Liens*. U.S.A: Amer Law Inst, 2004.
- Slossberg, T. Lynn. *The Essentials of Real Estate Law*. 3rd edition, Boston: Cengage Learning, 2015.
- Tonnon, Alan. *Washington Real Estate Law*. 4th edition, Washington: Rockwell Publishing, 2005.
- Twomey, P. David, and M. Marianne Jennings. *Business Law: Principles for Today's Commercial Environment*. 3rd edition, Boston: Cengage Learning, 2011.