

بازتعریف نقش و جایگاه حقوقی بنگاه‌های معاملات ملکی در اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول با تأکید بر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

عبدالرضا تقی پور^۱، محمد رحیم بهبهانی^{۲*}

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۶/۰۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۶/۲۰

چکیده

مقدمه و هدف: تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و مقررات اجرایی آن، ساختار حقوقی فعالیت بنگاه‌های معاملات ملکی را دگرگون ساخته است. هدف پژوهش حاضر، تبیین ماهیت حقوقی بنگاه‌های معاملات ملکی و تحلیل چگونگی بازتعریف وظایف، اختیارات و مسئولیت‌های آنان در پرتو نظام جدید ثبت رسمی است.

روش شناسی پژوهش: پژوهش حاضر از نظر روش، توصیفی - تحلیلی و از حیث شیوه گردآوری اطلاعات، اسنادی و کتابخانه‌ای است. داده‌های پژوهش از طریق بررسی قانون مدنی، قانون تجارت، قانون ثبت اسناد و املاک، قانون نظام صنفی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، آیین‌نامه ماده ۳ این قانون و اصلاحات بعدی آن، مقررات سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی، آرای قضایی و منابع حقوقی گردآوری و با روش تحلیل حقوقی و مقایسه وضعیت پیش و پس از تحولات تقنینی اخیر بررسی شده‌اند.

یافته‌ها: یافته‌های پژوهش نشان داد که ماهیت اصلی فعالیت بنگاه‌های معاملات ملکی همچنان مبتنی بر «دلالتی» و واسطه‌گری حرفه‌ای است؛ با این حال قانون جدید، نقش سنتی آنها را در تنظیم مستقل اسناد عادی محدود کرده است. ماده ۳ قانون، دلالت معاملات املاک را مکلف کرده است پس از مذاکرات مقدماتی، پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج و آن را برای تنظیم سند رسمی به دفتر اسناد رسمی منعکس کنند. مطابق اصلاحات آیین‌نامه ماده ۳ در سال ۱۴۰۴، پیش‌نویس پیش از ثبت توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است و دلال باید این امر را به طرفین تفهیم کند. در کنار این مسیر، قانون امکان ثبت اعمال حقوقی در قالب «قراردادهای یکسان» را نیز فراهم ساخته است. ماده ۱۱ قانون نیز تنظیم سند عادی قرارداد توسط بنگاه در معاملات موضوع ماده ۱ را ممنوع و برای تخلف ضمانت اجرای مالی و صنفی مقرر کرده است. بنابراین تحول ایجادشده را نمی‌توان صرفاً تضعیف نقش بنگاه دانست؛ بلکه نقش آن از «تنظیم‌کننده سند عادی» به «واسطه حرفه‌ای، اطلاعاتی و الکترونیکی در زنجیره ثبت رسمی» تغییر یافته است.

نتیجه‌گیری: در نظام جدید، بنگاه همچنان در ایجاد ارتباط، مذاکرات مقدماتی، بررسی اولیه امکان معامله، ورود اطلاعات و هدایت طرفین نقش اساسی دارد؛ اما مداخله آن باید در چارچوب سامانه‌ها و ترتیبات قانونی انجام شود. در نتیجه، ضمن محدود شدن تنظیم اسناد عادی سنتی، مسئولیت حرفه‌ای مشاوران املاک از حیث صحت اطلاعات، رعایت الزامات سامانه‌ای، تفهیم آثار پیش‌نویس و خودداری از اقدامات خارج از حدود قانونی افزایش یافته است.

کلید واژه‌ها: نگاه معاملات ملکی، دلالتی، اموال غیرمنقول، سند عادی، سند رسمی، قرارداد یکسان، معاملات اموال غیرمنقول.

^۱ کارشناسی ارشد، گروه حقوق، واحد کازرون، دانشگاه آزاد اسلامی، کازرون، ایران. taghipour.abd1@iau.ac.ir

^۲ * استادیار، گروه حقوق، واحد کازرون، دانشگاه آزاد اسلامی، کازرون، ایران. (نویسنده مسئول). ایمیل:

Mohammadrahimbebahani@iau.ac.ir

مقدمه

مالکیت اموال غیرمنقول از مهم ترین مصادیق حقوق مالی اشخاص است و به دلیل پیوند مستقیم آن با امنیت اقتصادی، سرمایه گذاری، اعتبار اقتصادی و ثبات روابط اجتماعی، همواره مورد توجه ویژه نظام های حقوقی قرار داشته است. برخلاف بسیاری از اموال منقول که انتقال آنها عموماً بدون تشریفات گسترده انجام می شود، اهمیت اقتصادی و اجتماعی اموال غیرمنقول موجب شده است قانون گذاران برای شناسایی مالک، انتقال مالکیت و قابلیت استناد حقوق مربوط به این اموال، نظام های ثبتی خاصی ایجاد کنند. در حقوق ایران نیز مقررات قانون مدنی در کنار قانون ثبت اسناد و املاک، چارچوب اصلی شناسایی و انتقال حقوق مربوط به املاک را تشکیل می دهد (امامی، ۱۳۹۰؛ کاتوزیان، ۱۳۹۹).

ماده ۱۲ قانون مدنی، مال غیرمنقول را مالی می داند که انتقال آن از محلی به محل دیگر ممکن نباشد یا انتقال آن موجب خرابی یا نقص خود مال یا محل آن گردد. اهمیت این نوع اموال صرفاً ناشی از ویژگی فیزیکی آنها نیست؛ بلکه ارزش اقتصادی بالا، محدودیت عرضه زمین، امکان استفاده از املاک به عنوان وثیقه و ارتباط مالکیت آنها با نظم عمومی، ضرورت وجود نظام حقوقی مطمئن برای نقل و انتقال آنها را دوجندان کرده است (صفایی و امامی، ۱۳۹۷).

یکی از مهم ترین نهادهای دخیل در معاملات اموال غیرمنقول در ایران، بنگاه های معاملات ملکی هستند. این بنگاه ها در طول دهه های گذشته نقش مهمی در ایجاد ارتباط میان خریدار و فروشنده، موجر و مستأجر، ارائه اطلاعات مربوط به املاک، تسهیل مذاکرات و شکل گیری توافق میان طرفین داشته اند. پایان نامه مبنای این مقاله نیز نشان می دهد که در الگوی سنتی، فعالیت بنگاه ها تنها به معرفی طرفین محدود نمی شد، بلکه تنظیم مبادعه نامه عادی، تعیین شرایط پرداخت و تحویل و دریافت کد رهگیری نیز در عمل به بخش مهمی از فعالیت آنان تبدیل شده بود.

از منظر حقوقی، فعالیت بنگاه معاملات ملکی بیش از هر نهاد دیگری با مفهوم «دلالتی» در قانون تجارت انطباق دارد. مطابق ماده ۳۳۵ قانون تجارت، دلال کسی است که در مقابل اجرت، واسطه انجام معامله شده یا برای کسی که می خواهد معامله کند، طرف معامله پیدا می کند. بنابراین، ماهیت اولیه رابطه مشاور املاک با اشخاص، رابطه ای مبتنی بر واسطه گری است و دلال اصولاً خود طرف قرارداد اصلی نیست (قانون تجارت، ۱۳۱۱، ماده ۳۳۵؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸).

بر اساس قواعد دلالتی، دلال باید در انجام مأموریت خود با صداقت و دقت رفتار کند و اطلاعات مؤثر در تصمیم طرفین را به آنان منتقل نماید. همچنین دلال اصولاً وکیل طرفین محسوب نمی شود؛ زیرا وکالت، مطابق ماده ۶۵۶ قانون مدنی، مستلزم اعطای نیابت برای انجام امر حقوقی است، در حالی که وظیفه اصلی دلال تسهیل ایجاد رابطه میان طرفین است (قانون مدنی، ۱۳۰۷، ماده ۶۵۶؛ شهیدی، ۱۳۹۶).

با وجود این تفکیک نظری، نقش عملی بنگاه های معاملات ملکی در ایران به تدریج از چهارچوب محدود دلالتی فراتر رفته بود. در بسیاری از معاملات، طرفین پس از مذاکره در بنگاه، مبادعه نامه را در همان محل امضا کرده، بخشی

از ثمن را پرداخت و مراجعه به دفتر اسناد رسمی را به زمان آینده موکول می‌کردند. به این ترتیب، بنگاه در عرف بازار نه فقط «معرف طرف معامله»، بلکه در عمل به محل اصلی انعقاد بسیاری از قراردادهای املاک تبدیل شده بود. همین دوگانگی میان ماهیت حقوقی محدود بنگاه به عنوان دلال و نقش گسترده آن در واقعیت معاملات، یکی از مسائل اصلی پژوهش حاضر است.

رواج این شیوه، هرچند سرعت و سهولت معاملات را افزایش می‌داد، با مخاطرات حقوقی متعددی نیز همراه بود. وجود اسناد عادی متعدد درباره یک ملک، امکان انتقال ملک به چند شخص، جعل اسناد، فروش مال غیر، اختلاف در احراز مالکیت و حجم گسترده دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی از جمله پیامدهای نظامی بود که در آن میان انعقاد قرارداد عادی و ثبت رسمی انتقال فاصله زمانی قابل توجهی وجود داشت (کاتوزیان، ۱۳۹۹؛ کشاورز، ۱۳۹۷).

مطابق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، سند رسمی سندی است که در اداره ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنان و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد. در مقابل، اسنادی که فاقد شرایط سند رسمی باشند، حسب ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی در زمره اسناد عادی قرار می‌گیرند. بنابراین صرف تنظیم یک قرارداد در بنگاه معاملات ملکی، حتی با امضای طرفین و شهود، آن را به «سند رسمی» تبدیل نمی‌کند (قانون مدنی، ۱۳۰۷، مواد ۱۲۸۷ و ۱۲۸۹).

البته در نظام حقوقی پیش از تحولات اخیر، قرارداد عادی می‌توانست حسب شرایط قانونی، میان طرفین واجد آثار قراردادی باشد. با این حال، باید میان «اعتبار قرارداد میان طرفین» و «مالکیت رسمی و قابلیت استناد حق عینی نسبت به اشخاص ثالث» تفاوت قائل شد. ماده ۲۲ قانون ثبت نیز در املاک ثبت‌شده، کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد یا انتقال رسمی به نام او صورت گرفته باشد (قانون ثبت اسناد و املاک، ۱۳۱۰، ماده ۲۲؛ کشاورز، ۱۳۹۷).

افزایش مشکلات ناشی از معاملات غیررسمی سبب شد سیاست تقنینی کشور به سوی رسمی‌سازی گسترده‌تر معاملات اموال غیرمنقول حرکت کند. مهم‌ترین نمود این سیاست، تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» است. این قانون در ۶ آذر ۱۴۰۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و بخش‌های مورد اختلاف آن در ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد؛ سپس در خرداد ۱۴۰۳ ابلاغ و منتشر گردید.

ماده ۱ این قانون دامنه قابل توجهی از اعمال حقوقی مرتبط با اموال غیرمنقول را دربر می‌گیرد. بر اساس این ماده، پس از تحقق موعود قانونی، اعمال حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آنها انتقال مالکیت عین، انتقال برخی حقوق انتفاع یا ارتفاق، وقف، رهن، انتقال منافع بیش از دو سال، اجاره به شرط تملیک، پیش‌فروش ساختمان یا تعهد به انجام این اعمال باشد، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسند (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳/۱۴۰۱، ماده ۱). از این جهت، استفاده از عنوان «اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول» از نظر فنی دقیق‌تر از محدود کردن موضوع به «بیع املاک» است؛ زیرا قلمرو قانون به عقد بیع منحصر نیست و حتی برخی ایقاعات و تعهدات به انجام اعمال حقوقی را نیز شامل می‌شود.

نکته مهم دیگر، ضمانت اجرای ماده ۱ است. قانون‌گذار صرفاً قدرت اثباتی سند ثبت‌نشده را کاهش نداده، بلکه مقرر کرده است که پس از شمول ماده، دعاوی و ادله راجع به اعمال حقوقی ثبت‌نشده در حدود مقرر قابل استماع نباشد و دعاوی متعددی مانند اثبات یا تنفیذ معامله، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید و الزام به اجرای تعهدات مربوط، جز در مواردی که قانون استثنا کرده است، شنیده نشود (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳/۱۴۰۱، ماده ۱).

با این همه، باید از این حکم نتیجه‌گیری شتابزده درباره تمامی اسناد عادی خودداری کرد؛ زیرا قانون برای اجرای ماده ۱ نظام زمانی خاصی پیش‌بینی کرده است. صدر ماده ۱ اجرای عمومی آن را به یک سال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده ۱۰ مرتبط کرده و در عین حال، برخی تبصره‌ها برای گروه‌هایی از املاک احکام خاصی مقرر کرده‌اند. بنابراین، تاریخ معامله، وضعیت ثبتی ملک، تاریخ صدور سند مالکیت و شمول مقررات انتقالی برای تعیین وضعیت هر معامله اهمیت دارد.

در اردیبهشت ۱۴۰۵ اعلان عمومی راه‌اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده ۱۰ منتشر شد و اجرای سامانه در خصوص گروه‌هایی از املاک وارد مرحله رسمی شد. این تحول نشان می‌دهد که رسمی‌سازی معاملات در نظام جدید فرآیندی تدریجی است و تحلیل حقوقی معاملات باید با توجه به تاریخ شمول مقررات نسبت به هر گروه از املاک انجام گیرد.

یکی از مهم‌ترین بخش‌های قانون برای موضوع پژوهش حاضر، ماده ۳ است. این ماده مستقیماً نقش دلالت معاملات املاک را در نظام جدید مشخص می‌کند. قانون‌گذار مقرر کرده است که دلالت معاملات املاک، پس از انجام مذاکرات مقدماتی، پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج کرده و آن را برای تنظیم سند رسمی به دفتر اسناد رسمی منعکس کنند. بدین ترتیب، بنگاه از محل اصلی تنظیم سند عادی به یکی از اجزای زنجیره رسمی و الکترونیکی ثبت معامله تبدیل می‌شود (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳/۱۴۰۱، ماده ۳).

آیین‌نامه ماده ۳ نیز این فرایند را تفصیل داده است. بر اساس ماده ۱۰ اصلاحی آیین‌نامه، طرفین باید حداکثر ظرف پنج روز پس از درج پیش‌نویس در سامانه برای اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند و در صورت عدم مراجعه در مهلت مقرر، پیش‌نویس از سامانه حذف می‌شود.

اهمیت بیشتر در ماده ۱۳ اصلاحی آیین‌نامه مشاهده می‌شود. این ماده صراحتاً مقرر کرده است که پیش‌نویس قرارداد پیش از ثبت توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است. دلالت معاملات املاک نیز مکلفاند این وضعیت را به طرفین تفهیم کرده و از هرگونه وساطت برای تبادل عوضین یا پرداخت ثمن معامله خودداری کنند؛ در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده ۱۱ قانون خواهند بود (آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام، اصلاحی ۱۴۰۴، ماده ۱۳).

در کنار پیش‌نویس، قانون‌گذار سازوکار دیگری تحت عنوان «قراردادهای یکسان و نمونه» پیش‌بینی کرده است. در این مسیر، سازمان ثبت باید دسترسی الکترونیکی لازم برای استعمال «امکان انجام معامله» و ثبت اعمال حقوقی

موضوع ماده ۱ در قالب قراردادهای یکسان را فراهم کند. بنابراین، نقش جدید بنگاه‌ها را نمی‌توان صرفاً به انتقال اشخاص از بنگاه به دفترخانه تقلیل داد؛ بلکه قانون نوعی واسطه‌گری حقوقی - الکترونیکی و کنترل‌شده را ایجاد کرده است.

از سوی دیگر، ماده ۱۱ قانون نقطه پایان روش سنتی تنظیم اسناد عادی توسط دلالان را در قلمرو معاملات مشمول ماده ۱ ترسیم می‌کند. مطابق این ماده، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی حق تنظیم سند عادی قرارداد در معاملات موضوع ماده ۱ را ندارند و تخلف از آن با استرداد حق دلالی، جریمه و در صورت تکرار، تعلیق یا ابطال پروانه کسب مواجه خواهد بود (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ۱۴۰۳/۱۴۰۱، ماده ۱۱).
بر این اساس، سؤال بنیادین دیگر این نیست که آیا بنگاه‌های معاملات ملکی در نظام جدید «باقی می‌مانند یا حذف می‌شوند»؛ بلکه مسئله آن است که جایگاه و هویت حرفه‌ای آنان در ساختار جدید چگونه بازتعریف شده و این بازتعریف چه تأثیری بر حدود اختیارات و مسئولیت‌های آنها خواهد داشت.

سوالات پژوهشی:

۱. ماهیت حقوقی و جایگاه بنگاه‌های معاملات ملکی در فرایند انعقاد اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول چیست؟
۲. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و مقررات اجرایی آن چه تأثیری بر اختیارات و وظایف بنگاه‌های معاملات ملکی داشته است؟
۳. تفاوت «سند عادی»، «پیش‌نویس قرارداد» و «قرارداد یکسان» در نظام حقوقی جدید چیست و هر یک چه اثری بر جایگاه مشاور املاک دارد؟
۴. مسئولیت‌های قراردادی، مدنی و صنفی بنگاه‌های معاملات ملکی در نظام جدید چگونه قابل تبیین است؟

روش‌شناسی پژوهش‌روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از حیث روش، توصیفی - تحلیلی و از حیث شیوه گردآوری اطلاعات، اسنادی و کتابخانه‌ای است. پژوهش توصیفی - تحلیلی در مطالعات حقوقی از طریق توصیف قواعد موجود و سپس تحلیل روابط، تعارض‌ها، آثار و نتایج حقوقی آنها صورت می‌گیرد. در مقاله نمونه نیز همین الگوی روش‌شناختی، یعنی پژوهش توصیفی - تحلیلی مبتنی بر قوانین، آرای قضایی و منابع اسنادی، به کار گرفته شده است. منابع اصلی پژوهش شامل قانون مدنی، قانون تجارت، قانون ثبت اسناد و املاک، قانون نظام صنفی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، آیین‌نامه ماده ۳ قانون و اصلاحات سال ۱۴۰۴، مقررات مربوط به قراردادهای یکسان، سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی و منابع معتبر حقوق خصوصی و حقوق ثبت است. در

مرحله نخست، ماهیت حقوقی بنگاه معاملات ملکی و ارتباط آن با نهاد دلالی بررسی شده است. در مرحله دوم، جایگاه اسناد عادی و رسمی در نظام حقوقی سنتی تحلیل گردیده و سپس مواد ۱، ۳، ۱۰ و ۱۱ قانون الزام و مقررات اجرایی آنها بررسی شده‌اند. در مرحله پایانی نیز با مقایسه دو نظام، تأثیر تحولات جدید بر نقش، اختیارات و مسئولیت‌های مشاوران املاک استخراج شده است.

یافته‌ها

۱. ماهیت حقوقی بنگاه معاملات ملکی و رابطه آن با دلالی

مفهوم دلالی نقطه آغاز تحلیل حقوقی جایگاه بنگاه معاملات ملکی است. قانون تجارت در ماده ۳۳۵ دلال را شخصی معرفی می‌کند که در برابر اجرت واسطه انجام معامله می‌شود یا برای متقاضی معامله، طرف مناسب پیدا می‌کند. ماهیت تعهد دلال در درجه نخست ناظر به انجام خدمات واسطه‌ای است، نه انتقال مالکیت یا انشای عقد به جای طرفین (قانون تجارت، ۱۳۱۱، ماده ۳۳۵؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸).

از این تعریف نتیجه می‌شود که بنگاه معاملات ملکی اصولاً وکیل خریدار یا فروشنده نیست. وکالت، مطابق ماده ۶۵۶ قانون مدنی، عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، دیگری را برای انجام امری نایب خود می‌کند. بنابراین اگر بنگاه بخواهد به نام یکی از طرفین عمل حقوقی انشا کند، وجود نمایندگی یا وکالت مستقل ضروری است (قانون مدنی، ۱۳۰۷، ماده ۶۵۶؛ شهیدی، ۱۳۹۶).

با این حال، مفهوم حرفه‌ای دلالی صرفاً یافتن طرف معامله نیست. مواد مربوط به دلالی در قانون تجارت، دلال را ملزم به رعایت صداقت، امانت و اطلاع‌رسانی مناسب می‌کنند. از این رو دلالی را باید فعالیت حرفه‌ای همراه با استاندارد از دقت متعارف دانست.

این نکته برای مسئولیت مدنی مشاور املاک اهمیت اساسی دارد. اگر دلال با ارائه اطلاعات خلاف واقع، کتمان آگاهانه مانع مهم، بی‌احتیاطی در بررسی مدارکی که عرفاً باید بررسی شوند یا اقدام خارج از حدود صلاحیت خود موجب ورود زیان گردد، علاوه بر ضمانت اجرای صنفی، امکان تحقق مسئولیت مدنی نیز وجود دارد (قانون مسئولیت مدنی، ۱۳۳۹، ماده ۱).

۲. تغییر جایگاه اسناد عادی در معاملات املاک

در نظام حقوقی سنتی، اسناد تنظیم‌شده در بنگاه که شرایط سند رسمی را نداشتند، سند عادی محسوب می‌شدند. مطابق مواد ۱۲۸۷ و ۱۲۸۹ قانون مدنی، معیار تمایز سند رسمی و عادی، تنظیم سند توسط مأمور رسمی صالح و رعایت تشریفات قانونی است، نه صرف وجود امضا، مهر بنگاه یا شاهد.

در عین حال، عادی بودن سند به معنای بی‌اعتباری مطلق قرارداد نبود. در بسیاری از موارد، قرارداد عادی میان طرفین منشأ تعهد می‌شد و می‌توانست با رعایت شرایط قانونی مبنای دعوی الزام به تنظیم سند رسمی قرار گیرد. لیکن این وضعیت را نباید با شناسایی رسمی مالکیت یکسان دانست؛ زیرا ماده ۲۲ قانون ثبت، در املاک ثبت‌شده، شناسایی مالک رسمی را به دفتر املاک مرتبط کرده است (قانون ثبت اسناد و املاک، ۱۳۱۰، ماده ۲۲؛ کشاورز، ۱۳۹۷).

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول این وضعیت را در قلمرو خود به نحو بنیادین تغییر داده است. ماده ۱ مقرر کرده است که اعمال حقوقی مشمول، پس از فرا رسیدن موعد قانونی، باید ثبت شوند و در صورت عدم ثبت، دعاوی و ادله مرتبط با آنها با محدودیت‌های بسیار گسترده مواجه خواهند شد. بنابراین نتیجه صحیح آن نیست که «همه اسناد عادی املاک از زمان تصویب قانون باطل شده‌اند». بلکه باید میان زمان معامله، نوع ملک، وضعیت سند مالکیت و تاریخ شمول الزامات قانون تفکیک کرد. این نکته یکی از اصلاحات مهم نسبت به برخی عبارات کلی موجود در نسخه اولیه پایان‌نامه است.

۳. پیش‌نویس قرارداد؛ ماهیتی متفاوت از مبیعه‌نامه سنتی

یکی از نوآوری‌های مهم قانون جدید، ایجاد مفهوم «پیش‌نویس قرارداد» در ماده ۳ است. در نظام سنتی، نوشته‌ای که پس از مذاکرات در بنگاه امضا می‌شد ممکن بود خود قرارداد اصلی باشد؛ اما پیش‌نویس موضوع ماده ۳ ماهیتی کاملاً متفاوت دارد.

بر اساس آیین‌نامه، پیش‌نویس شامل اطلاعات و توافقات مقدماتی است که توسط دلال در سامانه درج می‌شود. طرفین پس از درج آن باید در مهلت مقرر به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند و در صورت عدم مراجعه، پیش‌نویس از سامانه حذف می‌شود. ماده ۱۰ اصلاحی آیین‌نامه این مهلت را حداکثر پنج روز تعیین کرده است.

ماده ۱۳ اصلاحی آیین‌نامه نیز هرگونه تردید درباره ماهیت آن را برطرف کرده و مقرر می‌کند:

"پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است."

در ادامه همین ماده، مشاور املاک مکلف شده این موضوع را به طرفین تفهیم و از وساطت برای تبادل عوضین یا پرداخت ثمن خودداری کند.

از منظر حقوق خصوصی، این مقررہ حائز اهمیت فراوان است. در نظام سنتی ممکن بود پرداخت بیعانه و امضای متن بنگاه نشانه قطعی انعقاد عقد تلقی شود؛ اما در مسیر پیش‌نویس ماده ۳، قانون‌گذار و آیین‌نامه صریحاً از ایجاد چنین برداشت حقوقی جلوگیری کرده‌اند. بنابراین مشاور املاک حق ندارد پیش‌نویس را به مشتریان به عنوان «مبايعه‌نامه قطعی» معرفی کند. همچنین دریافت یا انتقال ثمن در این مرحله می‌تواند برخلاف تکالیف مقرر در آیین‌نامه باشد.

۴. قراردادهای یکسان و ایجاد مسیر جدید انعقاد معامله

در کنار پیش‌نویس، تبصره ۲ ماده ۳ قانون سازوکار «قراردادهای یکسان و نمونه» را پیش‌بینی کرده است. قرارداد یکسان با پیش‌نویس تفاوت اساسی دارد. در این سازوکار، عمل حقوقی در قالب استاندارد که امکان تغییر آزادانه شروط آن توسط دلال وجود ندارد و با رعایت الزامات سامانه‌ای ثبت می‌شود. ماده ۱۴ آیین‌نامه، سازمان ثبت را مکلف کرده است دسترسی تمام الکترونیکی و شبانه‌روزی برای استعلام «امکان انجام معامله» و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ در قالب قراردادهای یکسان فراهم کند.

همچنین در سال ۱۴۰۴ دستورالعمل مستقلی درباره الزامات فنی و حقوقی تنظیم قراردادهای یکسان از طریق سکوه‌های موضوع ماده ۲۶ آیین‌نامه صادر شد. این دستورالعمل نشان‌دهنده حرکت نظام ثبتی از مدل صرفاً «دفترمحور» به سمت نظام یکپارچه و دیجیتال ثبت معاملات است.

بر این مبنا، باید میان سه پدیده تفکیک اساسی قائل شد:

اول، سند عادی سنتی بنگاه: قراردادی که خارج از نظام رسمی تنظیم می‌شود.

دوم، پیش‌نویس موضوع ماده ۳: نوشته مقدماتی که پیش از ثبت توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

سوم، قرارداد یکسان: عمل حقوقی‌ای که در قالب استاندارد و تحت ضوابط سامانه رسمی ثبت می‌شود.

۵. ممنوعیت تنظیم سند عادی توسط مشاور املاک

ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول یکی از روشن‌ترین مقررات در بازتعریف صلاحیت بنگاه‌هاست. مطابق این ماده:

دلالتان 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» (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ماده ۱۱).

اهمیت این ماده در آن است که محدودیت بنگاه صرفاً یک الزام اخلاقی یا صنفی نیست؛ بلکه قانون برای تخلف ضمانت اجرای تصاعدی تعیین کرده است. در مرتبه نخست، استرداد حق دلالی، جریمه و تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه؛ در مرتبه دوم، جریمه شدیدتر و تعلیق یک‌ساله؛ و در مرتبه سوم، علاوه بر ضمانت اجراهای قبلی، ابطال پروانه کسب پیش‌بینی شده است. از جمع ماده ۳ و ماده ۱۱ می‌توان سیاست قانون‌گذار را استخراج کرد: بنگاه از بازار املاک حذف نمی‌شود؛ بلکه از تنظیم‌کننده موازی سند عادی به واسطه‌ای متصل به نظام رسمی ثبت تبدیل می‌شود.

۶. بازتعریف مسئولیت حرفه‌ای بنگاه‌ها

کاهش اختیار بنگاه در تنظیم قرارداد عادی به معنای کاهش مسئولیت حرفه‌ای آن نیست. برعکس، ساختار جدید مسئولیت‌های تازه‌ای ایجاد کرده است.

نخست، بنگاه موظف است اطلاعات طرفین و ملک را در سامانه مطابق واقع وارد کند. دوم، باید ماهیت حقوقی پیش‌نویس را به طرفین تفهیم کند. سوم، در مسیر پیش‌نویس نباید برای انتقال ثمن یا عوضین واسطه شود. چهارم، نباید در قلمرو ممنوعیت ماده ۱۱ سند عادی مستقل تنظیم کند. پنجم، استفاده از قراردادهای یکسان نیز باید دقیقاً در حدود مقررات فنی و حقوقی سامانه انجام شود. در نتیجه، مسئولیت بنگاه در نظام جدید از «مسئولیت ناشی از تنظیم قرارداد» به سمت مسئولیت اطلاعاتی، سامانه‌ای و حرفه‌ای نیز توسعه یافته است.

۷. قلمرو زمانی قانون و ضرورت پرهیز از حکم کلی

اجرای قانون الزام دارای ویژگی تدریجی است. صدر ماده ۱ آثار اصلی خود را به یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه موضوع ماده ۱۰ مرتبط کرده است. در سال ۱۴۰۵ اعلان عمومی راه‌اندازی رسمی سامانه منتشر شد. بنابراین درباره هر دعوای واقعی باید چهار عامل به صورت جداگانه احراز شود: تاریخ انعقاد عمل حقوقی، وضعیت رسمی یا غیررسمی ملک، تاریخ صدور سند مالکیت و وضعیت شمول مقررات ماده ۱ و ماده

۱۰. این امر از آن جهت اهمیت دارد که بیان کلی «هر مبایعه‌نامه عادی از سال ۱۴۰۳ بی‌اعتبار است» از نظر حقوقی صحیح نیست. تحلیل باید مبتنی بر وضعیت زمانی و ثبتي هر مورد باشد.

نتیجه‌گیری

تحلیل مقررات دلالي، قانون ثبت و قانون الزام به ثبت رسمي معاملات اموال غيرمنقول نشان مي‌دهد که جایگاه بنگاه‌های معاملات ملکی در حقوق ایران وارد مرحله جدیدی شده است. در پاسخ به سؤال نخست پژوهش، ماهیت اصلی فعالیت بنگاه همچنان مبتنی بر دلالي و واسطه‌گری است. بنگاه اصولاً طرف معامله، وکیل طرفین یا مرجع رسمي انتقال مالکیت نیست؛ هرچند در الگوی سنتی بازار، نقش عملی آن از مفهوم کلاسیک دلالي فراتر رفته بود. در پاسخ به سؤال دوم، قانون الزام به ثبت رسمي معاملات اموال غيرمنقول اختیارات سنتی بنگاه‌ها را بازتعریف کرده است. از یک سو، ماده ۱۱ تنظیم سند عادی در معاملات مشمول ماده ۱ را ممنوع کرده و از سوی دیگر، ماده ۳ برای بنگاه نقشی قانونی در انجام مذاکرات مقدماتی، درج پیش‌نویس و اتصال معامله به دفتر اسناد رسمي در نظر گرفته است. در پاسخ به سؤال سوم، «سند عادی»، «پیش‌نویس» و «قرارداد یکسان» سه نهاد متفاوت‌اند. پیش‌نویس پیش از ثبت توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است؛ در حالی که قرارداد یکسان در چارچوب و شرایط سامانه رسمي ثبت می‌شود. عدم توجه به این تمایز می‌تواند هم برای متعاملین و هم برای مشاوران املاک آثار حقوقی زیان‌باری ایجاد کند. در پاسخ به سؤال چهارم، مسئولیت بنگاه‌ها در نظام جدید صرفاً کاهش نیافته، بلکه شکل آن تغییر کرده است. مسئولیت‌های سنتی مانند صداقت، امانت و دقت حرفه‌ای همچنان وجود دارند و تکالیف جدیدی نظیر تفهیم وضعیت پیش‌نویس، خودداری از وساطت در پرداخت ثمن در مرحله مذکور، رعایت مقررات سامانه و اجتناب از تنظیم سند عادی غیرمجاز به آنها افزوده شده است.

بر این اساس، فرضیه اصلی پژوهش مبنی بر تغییر جایگاه بنگاه‌های معاملات ملکی تأیید می‌شود؛ اما تعبیر دقیق این تحول، «بازتعریف نقش» است نه صرفاً «تضعیف نقش». بنگاه از یک تنظیم‌کننده عرفی قراردادهای عادی به واسطه حرفه‌ای، حقوقی و الکترونیکی در زنجیره رسمي ثبت معاملات تبدیل می‌شود. در بعد کاربردی پیشنهاد می‌شود آموزش اجباری و مستمر حقوق ثبت برای مشاوران املاک توسعه یابد؛ دستورالعملی روشن درباره تفاوت پیش‌نویس و قرارداد یکسان در اختیار فعالان بازار قرار گیرد؛ سامانه‌های ثبتی، کاداستر، مالیاتی و احراز هویت به صورت کامل یکپارچه شوند؛ عملکرد قراردادهای یکسان به صورت دوره‌ای بر اساس مشکلات اجرایی و رویه قضایی ارزیابی شود؛ و شهروندان به‌ویژه درباره اثر قراردادی بودن پیش‌نویس قبل از ثبت رسمي، به‌طور گسترده اطلاع‌رسانی شوند.

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

این پژوهش مطابق با اصول اخلاق حرفه‌ای در تحقیقات علوم انسانی و اجتماعی و مبتنی بر منشور اخلاق پژوهش وزارت علوم، تحقیقات و فناوری انجام شده است و اطلاعات بدست آمده صرفاً در جهت پژوهش بکار گرفته شده است.

حامی مالی

این پژوهش هیچ‌گونه حمایت مالی از سازمان‌ها یا نهادهای تأمین مالی دریافت نکرده است و تمامی هزینه‌های مربوط به انجام مطالعه توسط پژوهشگر تأمین گردیده است.

تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است. نویسنده اظهار می‌دارد که در ارتباط با انجام این پژوهش و نگارش مقاله هیچ‌گونه تعارض منافی وجود ندارد.

منابع

- امامی، سیدحسن. (۱۳۹۰). حقوق مدنی (جلدهای ۱ و ۲). تهران: اسلامیه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۹۸). ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش.
- شهیدی، مهدی. (۱۳۹۶). تشکیل قراردادهای و تعهدات. تهران: مجد.
- صفایی، سیدحسین، و امامی، اسدالله. (۱۳۹۷). حقوق مدنی. تهران: میزان.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۹). حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادهای. تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کشاوری، محمد. (۱۳۹۷). حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: جنگل.
- ناصری، غلامرضا. (۱۳۹۵). شرح قانون ثبت اسناد و املاک. تهران: میزان.
- قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران. (۱۳۰۷). با اصلاحات و الحاقات بعدی.
- قانون ثبت اسناد و املاک. (۱۳۱۰). با اصلاحات و الحاقات بعدی.
- قانون تجارت. (۱۳۱۱). با اصلاحات و الحاقات بعدی.
- قانون نظام صنفی کشور. (۱۳۸۲). با اصلاحات و الحاقات بعدی.
- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول. (۱۴۰۱). مصوب ۶ آذر ۱۴۰۱ مجلس شورای اسلامی و مورد تأیید مجمع تشخیص مصلحت نظام در ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳، روزنامه رسمی شماره ۲۳۰۶۸، ۱۷ خرداد ۱۴۰۳.
- قوه قضائیه. (۱۴۰۳). آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مصوب ۱۸ مهر ۱۴۰۳.

قوه قضائیه. (۱۴۰۴). اصلاح موادی از آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مصوب ۲۷ آبان ۱۴۰۴.

قوه قضائیه. (۱۴۰۴). دستورالعمل و سند الزامات فنی و حقوقی نحوه تنظیم قرارداد یکسان از طریق سکوه‌های موضوع ماده ۲۶ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، مصوب ۶ دی ۱۴۰۴.

قوه قضائیه. (۱۴۰۵). اعلان عمومی راه‌اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، منتشرشده در روزنامه رسمی، ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵.

The Redefined Legal Role and Status of Real Estate Agencies in Legal Acts Concerning Immovable Property with Emphasis on the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions

Abdolreza Taghipour,¹ Mohammad Rahim Behbahani^{2}*

Abstract

Introduction and Objective: The Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions has substantially transformed this framework. This study aims to analyze the legal nature of real estate brokerage and explain the redefinition of the powers, duties, and liabilities of real estate agencies under the new registration regime.

Methodology: This study applies a descriptive-analytical legal method. Data were collected through documentary and library research, including the Iranian Civil Code, Commercial Code, Registration Law, Trade Union Law, the Law Requiring Official Registration of Immovable Property Transactions, its implementing regulations, judicial materials, and relevant legal literature.

Findings: The findings indicate that the fundamental legal nature of real estate agencies remains based on professional brokerage. Nevertheless, the new legislation significantly limits their traditional authority to prepare ordinary property agreements. Article 3 requires brokers, following preliminary negotiations, to enter the draft agreement into the electronic registration system and refer the transaction to a notary public. Under the amended Article 13 of the implementing regulation, the draft has no contractual legal effect before registration by the notary, and brokers must inform the parties accordingly and refrain from facilitating the exchange of consideration. The legislation also introduces standardized contracts as a distinct electronic mechanism. Furthermore, Article 11 prohibits real estate brokers from preparing ordinary agreements in transactions governed by Article 1 and establishes professional and financial sanctions for violations.

Conclusion: The new legal framework does not eliminate real estate agencies; rather, it transforms their position from traditional drafters of ordinary property agreements into regulated professional, informational, and electronic intermediaries within the official registration chain. Consequently, while their traditional contractual authority has been restricted, their professional and regulatory responsibilities have increased.

Keywords: Real Estate Agency, Brokerage, Immovable Property, Ordinary Instrument, Official Registration, Standardized Contract, Iranian Law.

¹ M.A in Law, Department of Law, Kazerun Branch, Islamic Azad University, Kazerun, Iran
taghipour.abd1@iau.ac.ir

^{2*} Assistant Professor, Department of Law, Kazerun Branch, Islamic Azad University, Kazerun, Iran.
(Corresponding author). Email: Mohammadrahimbehbahani@iau.ac.ir