

Research Paper

Regional pathology of the judicial system governing registered claims in Iran with emphasis on legal, executive, and judicial challenges in law enforcement

Hiva Ahmadian¹, Jalil Ghanavati^{*2}, Majid Najarzadeh Henjani³

1. PhD student, Department of Private Law, Faculty of Graduate Studies, University of Science and Culture, Tehran, Iran
2. Department of Private Law, Faculty of Graduate Studies, University of Science and Culture, Tehran, Iran
3. Department of Private Law, Faculty of Graduate Studies, University of Science and Culture, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO

PP: 670-686

Use your device to scan and read the article online



Keywords: *Registration lawsuits, judicial system, challenges to law enforcement, delay in proceedings, quasi-judicial bodies of registration, critical pathology*

Abstract

The judicial system governing registration claims in Iran, as one of the main pillars of ensuring legal security of ownership and facilitating real estate transactions, despite its advanced legal background, faces deep structural challenges that have posed serious obstacles to the effective implementation of the Law on Registration of Documents and Real Estate. The main objective of this research is to critically analyze the judicial system of registration claims in Iran, with special emphasis on the legal, executive, and judicial challenges of law enforcement, in order to identify structural weaknesses and provide practical suggestions for improvement. The research method is library, descriptive-analytical law and is based on systematic review of reliable domestic and foreign sources, statutory laws (the Law on Registration of Documents and Real Estate approved in 1310 with subsequent amendments), legal doctrine, judicial practice, and comparative comparison with selected systems. The results of the study showed that legal challenges mainly stem from the conflict between the principle of absolute validity of registered documents and the rights of third parties, implementation obstacles rooted in the weakness of digitalization and lack of integration of systems, jurisdictional and functional shortcomings of quasi-judicial authorities (the Supervisory Board and the Supreme Council of Registration) due to the lack of judicial independence and transparency, prolonged judicial proceedings with an average of more than 22 months of consideration and delayed execution of judgments, and lagging behind successful global experiences (Romania, Algeria, Indonesia) in the field of digitalization and judicial specialization. The final conclusion indicates that without fundamental structural reforms, including the establishment of specialized registration courts, the creation of an integrated national system of registration and execution of judgments, the complete separation of administrative duties from quasi-judicial, and intelligent modeling of successful international models, the Iranian registration procedure system cannot guarantee the legal security of transactions, and the continuation of the current situation will lead to a decrease in public trust, an increase in the economic risk of the real estate sector, and damage to sustainable development. The research's reform proposals provide a practical roadmap for policymakers and legislators to transform this vital system.

Citation Ahmadian, Hiva, Ghanavati, Jalil, Najarzadeh Henjani, Majid. (2024). **Regional pathology of the judicial system governing registered claims in Iran with emphasis on legal, executive, and judicial challenges in law enforcement.** Quarterly Journal of Geography (Regional Planning), 14(17), 670-686.

DOI: 10.22034/jgeoq.2026.577984.4423

* **Corresponding author:** Jalil Ghanavati, **Email:** ghanavaty@ut.ac.ir

Extended Abstract

Introduction

The judicial system governing registration claims in Iran is considered one of the fundamental pillars of protecting property rights and the security of real estate transactions and documents. It has faced numerous legal and structural developments in recent decades, but it still requires a detailed critical pathology in order to identify its structural weaknesses, especially since the correct implementation of registration laws not only affects the economic and social stability of the country, but also plays a pivotal role in preventing widespread disputes among stakeholders.

Methodology

The judicial system governing registered claims in Iran, despite being ostensibly based on advanced principles such as the absolute validity of official documents and public registration, in practice faces a set of profound structural, legal, executive, and judicial challenges that have not only severely reduced the efficiency of this system but have also

References

1. Bahmaei, M. A., & Sheikh-Attar, H. (2018). The Arbitrability of Disputes Concerning Registered Intellectual Property Rights. *International Law Review*, 35(58 (Spring and Summer 2018)), 31-64.
2. Belaïouar, M. N. (2024). The jurisdiction of the administrative judiciary in the field of disputes related to the decisions of the real estate governor. *Revue Algérienne des Sciences Juridiques et Politiques*, 61(2), 222-237.
3. Bolgar, O., & Kovbas, I. (2022). State registration in the mechanism of administrative and legal regulation. *Baltic Journal of Economic Studies*, 8(2), 29-35.
4. Dobkowski, J., & Sobotko, P. (2024). On Judicial Review of Civil Status Registration Activities. *Krytyka Prawa*, 129.
5. Gherheș, V., Grecea, C., Vilceanu, C. B., Herban, S., & Coman, C. (2025). Challenges in Systematic Property

seriously undermined the legal security of real estate transactions and public trust in registration and judicial institutions.

Results and Discussion

The judicial system governing registered claims in Iran, despite being ostensibly based on advanced principles such as the absolute validity of official documents and public registration, in practice faces a set of profound structural, legal, executive, and judicial challenges that have not only severely reduced the efficiency of this system but have also seriously undermined the legal security of real estate transactions and public trust in registration and judicial institutions.

Conclusion

Finally, a critical pathology of the litigation system governing registered claims shows that the existing problems are the result of inefficient structural design and lack of coordination between legal, executive, and judicial dimensions, rather than being caused by a lack of resources or inadequate laws.

Registration in Romania: An Analytical Overview. *Land*, 14(5), 1118.

6. Ginting, D. (2021). Legal Status of Land Deed Officers in Land Registration for Preventing Land Disputes in Indonesia. *J. Legal Ethical & Regul. Issues*, 24, 1.
7. Jushendri, J. (2020, March). Juridical Review of Using Criminal Law in Settlement of Land Disputes Based on Government Regulation Number 24 Year 1997 on Land Registration. In *Journal of World Conference (JWC)* (Vol. 2, No. 3, pp. 120-127).
8. Lunina, O. S. (2015). Types of Public Disputes in State Registration. *JE Eur. L.*, 124.
9. Marpaung, R. T. J., & Rahayu, M. I. F. (2024). Disputes Caused By Incompatibility With the Land Registration Process. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 9(1), 15-22.
10. Sologub, D., & Zinaida, L. (2025). The issue of patrimonial rights in the context of state registration: reality vs. claim differences and similarities between real

rights and claims in the registration process. ConsGeoCad, the first edition, 2024.

11. Yuanjie, O. U. (2017). Analysis on the Registration System in Civil Procedure

Law. Journal of Studies in Social Sciences, 17(1).



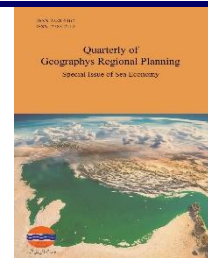
انجمن ژئوپلیتیک ایران

فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)

دوره ۱۴، شماره ۵۴، بهار ۱۴۰۳

شاپا چاپی: ۶۴۶۲-۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۲۱۱۲-۲۷۸۳

Journal Homepage: <https://www.jgeoqeshm.ir/>



مقاله پژوهشی

آسیب شناسی منطقه ای نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی در ایران با تأکید بر چالش های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون

هیوا احمدیان - دانشجوی دکتری گروه حقوق خصوصی، دانشکده تحصیلات تکمیلی، دانشگاه علم و فرهنگ، تهران، ایران.

جلیل قنوتی* - گروه حقوق خصوصی، دانشکده تحصیلات تکمیلی، دانشگاه علم و فرهنگ، تهران، ایران.

مجید نجارزاده هنجنی - گروه حقوق خصوصی، دانشکده تحصیلات تکمیلی، دانشگاه علم و فرهنگ، تهران، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>گفتمان مقاومت به عنوان یکی از بنیانی ترین مؤلفه های سیاست خارجی جمهوری اسلامی ایران، بر عدالت خواهی، سلطه ستیزی و پاسداری از امنیت جمعی امت اسلامی استوار است. این پژوهش با رویکردی توصیفی-تحلیلی، به بررسی نقش این گفتمان در جهت گیری های منطقه ای ایران در غرب آسیا می پردازد و راهبردهای شهید حاج قاسم سلیمانی را به عنوان تجسم عینی و عملیاتی این گفتمان تحلیل می کند. یافته ها نشان می دهد که در اندیشه رهبر معظم انقلاب، مقاومت نه یک راهبرد مقطعی، بلکه یک «اصل پایدار» و ستون هویتی سیاست خارجی ایران است؛ اصلی که در عمل میدانی و دیپلماسی شبکه ای شهید سلیمانی به اوج کارآمدی رسیده و توانسته است محور مقاومت را به یک منظومه منسجم و اثرگذار منطقه ای بدل سازد. نقش وی در شکست تروریسم تکفیری، تعمیق عمق راهبردی ایران و تثبیت نظم جدید امنیتی غرب آسیا، مؤید قدرت نرم و هویتی این گفتمان است. این نتایج در چارچوب نظریه سازه انگاری قابل تبیین است؛ زیرا سیاست خارجی ایران بر ارزش ها و هویت شیعی-اسلامی استوار بوده و کنش آن در برابر هویت سلطه محور غرب معنا می یابد. بر این اساس، گفتمان مقاومت نه فقط یک راهبرد سیاسی، بلکه یک الگوی هویتی و تمدنی است که مسیر سیاست خارجی ایران را در غرب آسیا تعیین و تثبیت کرده است.</p>	<p>شماره صفحات: ۶۷۰-۶۸۶</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p>  <p>واژه های کلیدی: دعاوی ثبتی؛ نظام دادرسی؛ چالش های اجرای قانون؛ اطلاع دادرسی؛ مراجع شبه قضایی ثبت؛ آسیب شناسی انتقادی</p>

استناد: احمدیان، هیوا، قنوتی، جلیل، نجارزاده هنجنی، مجید (۱۴۰۳). آسیب شناسی منطقه ای نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی در ایران با تأکید بر چالش های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون. فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۱۴(۱۷)، ۶۷۰-۶۸۶

DOI: 10.22034/jgeoq.2026.577984.4423

* نویسنده مسئول: جلیل قنوتی، پست الکترونیکی: ghanavaty@ut.ac.ir

مقدمه

نظام دادرسی حاکم بر دعوی ثبتی در ایران به عنوان یکی از ارکان اساسی حفظ حقوق مالکانه و امنیت معاملات املاک و اسناد محسوب می‌شود که در طول دهه‌های اخیر با تحولات متعدد قانونی و ساختاری مواجه بوده است اما همچنان نیازمند آسیب‌شناسی انتقادی دقیق به منظور شناسایی نقاط ضعف ساختاری آن می‌باشد به ویژه آنکه اجرای صحیح قوانین ثبتی نه تنها بر ثبات اقتصادی و اجتماعی کشور تأثیرگذار است بلکه در جلوگیری از اختلافات گسترده میان ذی‌نفعان نقش محوری ایفا می‌کند (اخترنیا، ۱۴۰۳: ۷۸). در ادامه باید اذعان داشت که این نظام با وجود پیش‌بینی مراجع قضایی و شبه‌قضایی متعدد برای رسیدگی به اعتراضات و دعوی مرتبط با ثبت اسناد و املاک، در عمل با چالش‌های حقوقی عمیقی روبرو است که ریشه در تعارضات میان اصول ثبت عمومی و حقوق فردی دارد و این امر موجب شده تا بسیاری از پرونده‌ها به اطاله دادرسی مبتلا شوند و اعتماد عمومی به فرآیندهای ثبتی کاهش یابد (تفکریان، ۱۴۰۴: ۲۳۵). علاوه بر این، بررسی‌های تطبیقی نشان می‌دهد که اجرای قانون در حوزه ثبت املاک نیازمند هماهنگی میان ابعاد اجرایی و قضایی است تا از تکرار اشتباهات اداری و تصمیمات نادرست جلوگیری شود و این موضوع در کشورهای دیگر نیز مورد توجه قرار گرفته است (باشکوه و کیانی اردبیلی، ۱۴۰۱: ۴۵). در نهایت، تمرکز بر چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون در این نظام، می‌تواند به درک بهتری از ضرورت بازنگری ساختاری منجر شود و زمینه را برای پیشنهادهای عملی فراهم آورد تا حقوق شهروندان به نحو مطلوب‌تری تأمین گردد (Belaiouar, 2024: 228).

نظام دادرسی حاکم بر دعوی ثبتی در ایران علی‌رغم آنکه بر پایه قوانین پیشرفته‌ای مانند قانون ثبت اسناد و املاک بنا شده است، در عمل با مجموعه‌ای از چالش‌های ساختاری و عملکردی مواجه می‌باشد که این چالش‌ها در سه بعد حقوقی، اجرایی و قضایی قابل بررسی هستند و موجب شده‌اند تا بسیاری از حقوق مالکانه شهروندان به طور مؤثر تأمین نشود و فرآیندهای ثبت به جای ایجاد امنیت، خود به منبع اصلی اختلافات تبدیل گردند به گونه‌ای که اطاله دادرسی در این دعوی به یکی از مشکلات مزمن قضایی کشور تبدیل شده است (چاوشی، ۱۴۰۰: ۱۲). در بعد حقوقی، تعارض میان اصول ثبت عمومی و ادعاهای ثالثان، عدم شفافیت در تفسیر قوانین مرتبط و ناکافی بودن ضمانت‌های اجرایی برای احقاق حقوق، سبب گردیده تا دعوی ثبتی اغلب به مراجع مختلف ارجاع یابد و این امر نه تنها هزینه‌های هنگفتی بر دوش اصحاب دعوا تحمیل می‌کند بلکه اعتماد به نظام حقوقی را نیز خدشه‌دار می‌سازد (دلفانی فال، ۱۴۰۱: ۶۷).

از منظر اجرایی نیز، ضعف در زیرساخت‌های فناوری اطلاعات اداره ثبت، طولانی بودن فرآیندهای اداری و عدم هماهنگی میان واحدهای اجرایی و قضایی، منجر به بروز اشتباهات متعدد در ثبت اولیه و صدور اسناد می‌شود که این اشتباهات بعداً به دعوی پیچیده قضایی تبدیل می‌گردند و اجرای احکام را با موانع جدی مواجه می‌سازند (شایگان، ۱۴۰۲: ۴۸۲). در بعد قضایی نیز، تعدد مراجع شبه‌قضایی مانند هیئت نظارت و شورای عالی ثبت بدون برخورداری از ضمانت‌های کامل دادرسی عادلانه، موجب نقض اصول دادرسی منصفانه شده و این مسئله در مقایسه با تجربیات بین‌المللی، نشان‌دهنده نیاز به بازنگری اساسی است (Marpauung & Rahayu, 2024: 18). علاوه بر این، بررسی‌های تحلیلی در کشورهای دارای نظام ثبت مشابه حاکی از آن است که چالش‌های ناشی از ناسازگاری فرآیندهای ثبت با اصول حقوقی مدرن، می‌تواند به اختلال در بازار املاک و کاهش سرمایه‌گذاری منجر شود و ایران نیز از این قاعده مستثنی نیست (Gherheş et al., 2025: 1120). بنابراین، مسئله اصلی این است که بدون آسیب‌شناسی انتقادی جامع این نظام و تمرکز ویژه بر چالش‌های اجرای قانون، نمی‌توان انتظار بهبود کارایی، عدالت و سرعت در رسیدگی به دعوی ثبتی را داشت و این خلأ نیازمند پژوهش‌های تخصصی عمیق می‌باشد تا راهکارهای عملی و مبتنی بر واقعیت‌های حقوقی کشور ارائه گردد.

انجام این تحقیق از آن جهت ضروری است که نظام دادرسی دعوی ثبتی در ایران علی‌رغم اهمیت حیاتی آن در تأمین امنیت مالکیت و تسهیل معاملات اقتصادی، همچنان با چالش‌های متعددی روبرو است که بدون بررسی انتقادی آن‌ها، ادامه وضعیت موجود می‌تواند به افزایش دعوی، اتلاف منابع قضایی و کاهش اعتماد عمومی بیانجامد. اهمیت این پژوهش در ارائه دیدگاهی جامع نسبت به ابعاد حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون نهفته است تا سیاست‌گذاران و قانون‌گذاران بتوانند با اتکا به یافته‌های آن، اصلاحات ساختاری لازم را پیگیری کنند و بدین ترتیب زمینه‌ای برای کاهش اطاله دادرسی، تقویت حقوق شهروندان و ارتقای

کارایی نظام ثبتی فراهم آید که در نهایت به توسعه اقتصادی پایدار و عدالت قضایی کمک شایانی خواهد نمود و این امر در شرایط کنونی کشور که نیازمند تقویت نهادهای حقوقی است، از اهمیت دوچندان برخوردار می‌باشد.

رویکردهای حقوقی مرتبط با نظام دادرسی دعاوی ثبتی عمدتاً بر پایه نظریه ثبت به عنوان سند رسمی و دارای اعتبار مطلق استوار است که طبق آن، ثبت اسناد و املاک نه تنها جنبه اعلامی بلکه در بسیاری موارد جنبه تأسیسی دارد و این نظریه ایجاب می‌کند تا نظام دادرسی به گونه‌ای طراحی شود که از حقوق مبتنی بر ثبت حمایت مؤثر به عمل آورد اما در عمل شاهد هستیم که چالش‌های اجرایی این نظریه موجب تضعیف آن شده است (بهادر و اعظمی قره‌تپه، ۱۳۹۷: ۱۱۲). رویکرد دیگر، نظریه عدالت اداری و دادرسی منصفانه است که بر لزوم رعایت اصول بی‌طرفی، شفافیت و حق دفاع در مراجع شبه‌قضایی ثبت تأکید دارد و در این چارچوب، هرگونه نقص در عملکرد هیئت‌های نظارت یا شورای عالی ثبت می‌تواند به عنوان نقض حقوق اساسی شهروندان تلقی شود (فدائی و محسنی ثانی، ۱۴۰۲: ۳۵۰). علاوه بر این، رویکرد انتقادی به نظام‌های اداری-قضایی بر آن است که ساختارهای موجود را از منظر قدرت و کنترل بررسی کند و نشان دهد چگونه عدم تعادل میان ارکان اجرایی و قضایی ثبت، می‌تواند به نفع برخی ذی‌نفعان و زیان سایرین عمل نماید که این دیدگاه در آسیب‌شناسی حاضر بسیار راهگشا است (اصغرزاده بناب، ۱۴۰۴: ۱۸۹). از منظر تطبیقی نیز، نظریه حقوق ثبت به عنوان ابزاری برای حفاظت از حقوق مالکانه واقعی در برابر ادعاهای صرفاً شخصی، بر تفاوت میان حقوق عینی و ادعاهای قراردادی تأکید دارد و چالش‌های ایران در این حوزه را با تجربیات جهانی قابل مقایسه می‌سازد (Sologub & Zinaida, 2025: 12). در نهایت، رویکرد کارکردگرایانه به حقوق ثبت اسناد که بر نقش این نظام در کاهش معاملات غیررسمی و تقویت اقتصاد رسمی تمرکز دارد، ایجاب می‌کند تا دادرسی دعاوی ثبتی به عنوان ابزاری برای تحقق کارایی اجتماعی مورد بازنگری قرار گیرد و این مباحث نظری در کنار یکدیگر، چارچوب مناسبی برای تحلیل انتقادی چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون در ایران فراهم می‌آورند به گونه‌ای که پژوهش حاضر بتواند با تلفیق این رویکردها، به درک عمیق‌تری از آسیب‌های موجود دست یابد و پیشنهادهایی منطبق با اصول حقوقی مدرن ارائه نماید.

مقاله حاضر از آن جهت حائز اهمیت و نوآوری است که برای نخستین بار به آسیب‌شناسی انتقادی نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی در ایران با تأکید ویژه بر چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون می‌پردازد و این تمرکز چندبعدی، خلأ موجود در پژوهش‌های پیشین را که عمدتاً به جنبه‌های توصیفی یا تک‌بعدی محدود بوده‌اند، پر می‌کند. نوآوری اصلی در ارائه تحلیل انتقادی عمیق است که نه تنها مشکلات را شناسایی می‌کند بلکه ریشه‌های ساختاری آن‌ها را در اجرای ناکارآمد قانون مورد کوشش قرار می‌دهد و این امر می‌تواند مبنایی برای اصلاحات قانونی و قضایی آینده قرار گیرد که در نهایت به تقویت اعتماد عمومی و کارایی نظام ثبتی کمک شایانی خواهد نمود.

اهداف اصلی این تحقیق عبارتند از: شناسایی و تحلیل چالش‌های حقوقی حاکم بر نظام دادرسی دعاوی ثبتی، بررسی موانع اجرایی در فرآیندهای ثبت و اجرای احکام مرتبط، ارزیابی عملکرد قضایی مراجع صالح و شبه‌قضایی در رسیدگی به این دعاوی و ارائه پیشنهادها برای رفع چالش‌های اجرای قانون در این حوزه. سوال اصلی تحقیق: چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون در نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی در ایران چیست و چگونه می‌توان این چالش‌ها را از طریق رویکرد انتقادی آسیب‌شناسی کرد؟

مبانی نظری و ادبیات پژوهش

نظریه‌های حقوقی مرتبط با نظام دادرسی دعاوی ثبتی در ایران عمدتاً بر پایه نظریه ثبت به عنوان سند رسمی و دارای اعتبار مطلق بنا شده است که طبق این نظریه ثبت اسناد و املاک نه تنها جنبه اعلامی دارد بلکه در بسیاری موارد جنبه تأسیسی یافته و حقوق مالکانه را به طور قطعی تثبیت می‌کند و این امر ایجاب می‌نماید که نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی به گونه‌ای طراحی شود که از اعتبار اسناد ثبتی در برابر ادعاهای ثالث حمایت مؤثر به عمل آورد و هرگونه چالش در اجرای این نظریه می‌تواند به تضعیف امنیت حقوقی معاملات منجر گردد (تفکریان، ۱۴۰۴: ۱۴۵). رویکرد دیگر، نظریه عدالت اداری و دادرسی منصفانه است که بر لزوم رعایت اصول بی‌طرفی، حق دفاع و شفافیت در مراجع شبه‌قضایی مانند هیئت نظارت و شورای عالی ثبت تأکید دارد و بر اساس این رویکرد هرگونه نقص ساختاری در عملکرد این مراجع را می‌توان نقض حقوق اساسی شهروندان تلقی نمود به ویژه

آنکه در شرایط کنونی چالش‌های اجرایی قانون موجب طولانی شدن فرآیندهای دادرسی و کاهش اعتماد عمومی شده است (چاوشی، ۱۴۰۰: ۳۸). علاوه بر این، رویکرد انتقادی به نظام‌های اداری-قضایی ثبت بر آن است که ساختارهای موجود را از منظر توزیع قدرت و کنترل اجتماعی بررسی کند و نشان دهد چگونه عدم تعادل میان ارکان اجرایی و قضایی ثبت می‌تواند به نفع برخی ذی‌نفعان عمل کرده و حقوق سایر شهروندان را تحت تأثیر قرار دهد و این دیدگاه در آسیب‌شناسی حاضر به عنوان چارچوب اصلی تحلیل چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون مورد استفاده قرار گرفته است (رازانی، ۱۳۹۸: ۸۷). رویکرد کارکردگرایانه نیز نظام ثبت را به عنوان ابزاری برای کاهش معاملات غیررسمی و تقویت اقتصاد رسمی می‌بیند و ایجاب می‌کند که دادرسی دعاوی ثبتی نه تنها به حل اختلافات بپردازد بلکه کارایی اجتماعی و اقتصادی را نیز ارتقا بخشد (ریاحی، ۱۳۹۹: ۷۲). در کنار این‌ها، نظریه فقهی-حقوقی مبانی آیین دادرسی مراجع حل اختلاف ثبتی بر پایه اصول شرعی مانند لزوم احقاق حق و جلوگیری از ضرر بی‌جا استوار است و نشان می‌دهد که هرگونه اطاله دادرسی در دعاوی ثبتی می‌تواند با مبانی فقهی تعارض داشته باشد (سلطانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۴). این مجموعه نظریه‌ها و رویکردها در کنار یکدیگر چارچوب نظری مستحکمی برای بررسی انتقادی چالش‌های نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی فراهم می‌آورند و پژوهش حاضر با تلفیق این رویکردها به دنبال شناسایی ریشه‌های ساختاری مشکلات حقوقی، اجرایی و قضایی در اجرای قانون است تا پیشنهادهایی منطبق با اصول حقوقی مدرن ارائه نماید و این امر زمینه را برای تحولات اساسی در نظام ثبتی ایران فراهم خواهد آورد.

ادبیات پژوهش در حوزه نظام دادرسی دعاوی ثبتی بر واژگان تخصصی کلیدی مانند «دعاوی ثبتی»، «نظام دادرسی حاکم»، «چالش‌های حقوقی»، «اجرایی» و «قضایی اجرای قانون» تمرکز دارد و دکتربین حقوقی ایران این واژگان را به صورت دقیق تعریف کرده است به گونه‌ای که دعاوی ثبتی به کلیه اختلافات ناشی از ثبت اسناد و املاک، اعتراض به عملیات اجرایی و ابطال اسناد اشاره دارد و نظام دادرسی حاکم بر آن مجموعه‌ای از مراجع قضایی و شبه‌قضایی را شامل می‌شود که هدف اصلی آن تأمین امنیت مالکیت و جلوگیری از اطاله دادرسی است (عمویی و همکاران، ۱۴۰۰: ۶۵). دکتربین حقوقی درباره چالش‌های حقوقی اجرای قانون بر تعارض میان اصل ثبت عمومی و حقوق اشخاص ثالث تأکید دارد و معتقد است که عدم شفافیت در تفسیر مواد قانونی مانند ماده ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک منجر به تعدد مراجع و نقض اصول دادرسی منصفانه می‌گردد (صفیان، ۱۳۹۱: ۱۵۸). از منظر چالش‌های اجرایی، ادبیات پژوهش به ضعف زیرساخت‌های فناوری اطلاعات اداره ثبت و طولانی بودن فرآیندهای اداری اشاره دارد که این امر اشتباهات ثبتی را به دعاوی پیچیده قضایی تبدیل می‌کند و دکتربین بر لزوم هماهنگی میان واحدهای اجرایی و قضایی برای رفع این چالش‌ها اتفاق نظر دارد (فتاحی، ۱۳۹۵: ۵۲). در بعد قضایی نیز، نظریه‌های دکتربینی بر صلاحیت مراجع مانند دادگاه عمومی حقوقی در برابر دیوان عدالت اداری تمرکز کرده و تأکید دارند که تردید در صلاحیت باید به نفع محاکم دادگستری حل شود تا حقوق شهروندان به طور مؤثر احقاق گردد (دلفانی فال، ۱۴۰۱: ۴۵). علاوه بر این، ادبیات تطبیقی دکتربین حقوقی ایران با نظام‌های خارجی نشان می‌دهد که چالش‌های مشابه در کشورهای دیگر نیز وجود دارد اما ایران با توجه به ساختار حقوقی خاص خود نیازمند رویکرد انتقادی ویژه است (صفی‌زاده و همکاران، ۱۴۰۳: ۲۱۲). دکتربین حقوقی معاصر همچنین بر ارزش اثباتی اسناد در جریان ثبتی تأکید دارد و معتقد است که هرگونه نقص در اجرای قانون می‌تواند این ارزش را خدشه‌دار سازد و به کاهش اعتماد عمومی منجر شود (کریمی و کریمی، ۱۳۹۹: ۲۶۵). این مباحث ادبیاتی در کنار یکدیگر نشان می‌دهند که واژگان تخصصی عنوان پژوهش نه تنها جنبه توصیفی دارند بلکه نیازمند تحلیل انتقادی عمیق برای شناسایی چالش‌های ساختاری در اجرای قانون هستند و پژوهش حاضر با تکیه بر این ادبیات به دنبال پر کردن خلأهای موجود در درک جامع این مفاهیم است. در پیشینه تحقیقات داخلی، اصغرزاده بناب (۱۴۰۴) در کتاب «دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به اسناد - جلد دوم» به بررسی جامع دعاوی، اعتراضات و چالش‌های ثبتی مرتبط با اسناد رسمی پرداخته و با تمرکز بر رویه قضایی و مقررات ثبت، مرجع صالح رسیدگی، اشتباهات ثبتی، عملیات اجرایی و حقوق اشخاص ثالث را تحلیل کرده و راهکارهای عملی برای پیشگیری از اطاله دادرسی ارائه داده است اما این پژوهش بیشتر جنبه کاربردی و توصیفی دارد در حالی که مطالعه حاضر با رویکرد انتقادی به آسیب‌شناسی ساختاری چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون می‌پردازد (اصغرزاده بناب، ۱۴۰۴: ۳۲۰). شهری (۱۴۰۳) در کتاب «حقوق ثبت اسناد و املاک» با رویکرد کاربردی قوانین، آیین‌نامه‌ها، رویه قضایی و آرای هیئت نظارت را تحلیل کرده و

به چالش‌هایی چون اشتباهات ثبتی، صلاحیت مراجع و عملیات اجرایی پرداخته است ولی فاقد تمرکز انتقادی بر چالش‌های اجرای قانون در نظام دادرسی است و مطالعه حاضر این خلأ را با تأکید ویژه بر ابعاد سه‌گانه حقوقی، اجرایی و قضایی پر می‌کند (شهری، ۱۴۰۳: ۱۸۵). شایگان (۱۴۰۲) در پژوهش خود درباره ادعای ثالث نسبت به مال توقیف شده در عملیات اجرایی ثبتی و مرجع صالح رسیدگی با بررسی رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ دیوان عالی کشور به تحلیل صلاحیت مراجع پرداخته است اما این تحقیق صرفاً بر یک موضوع خاص تمرکز دارد در حالی که پژوهش حاضر آسیب‌شناسی جامع و انتقادی کل نظام دادرسی را با تأکید بر چالش‌های اجرای قانون ارائه می‌دهد (شایگان، ۱۴۰۲: ۴۸۵). فدائی و همکاران (۱۴۰۲) تحولات نظام اداری سازمان ثبت اسناد و املاک را در پرتو سند تحول قوه قضائیه تحلیل کرده و نقص در نظارت بر صلاحیت‌های تشخیصی را بررسی نموده‌اند ولی بیشتر بر جنبه اداری تمرکز دارد و مطالعه حاضر با گسترش تحلیل به چالش‌های قضایی و اجرایی اجرای قانون رویکرد وسیع‌تری اتخاذ می‌کند (فدائی و محسنی ثانی، ۱۴۰۲: ۳۵۵). دلفانی فال (۱۴۰۱) ماهیت و عملکرد مراجع قضایی صالح بر دعاوی سازمان ثبت را شناسایی کرده و صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی را در برابر دیوان عدالت اداری تبیین نموده است اما این پژوهش جنبه شناسایی ماهیت دارد و فاقد آسیب‌شناسی انتقادی چالش‌های اجرای قانون است که پژوهش حاضر این بعد را به صورت ویژه مورد توجه قرار می‌دهد (دلفانی فال، ۱۴۰۱: ۵۵). بنابراین پیشینه داخلی عمدتاً توصیفی یا متمرکز بر جنبه‌های خاص بوده و مطالعه حاضر با رویکرد انتقادی جامع نوآوری قابل توجهی ایجاد می‌کند.

در پیشینه تحقیقات خارجی، Gherheş et al (۲۰۲۵) چالش‌های ثبت نظام‌مند املاک در رومانی را بررسی کرده و ناکارآمدی‌های ساختاری، ضعف هماهنگی نهادی و فقدان داده‌های دقیق را عوامل اصلی خطا دانسته‌اند اما این پژوهش صرفاً تحلیلی از وضعیت رومانی است در حالی که مطالعه حاضر آسیب‌شناسی انتقادی نظام ایران با تمرکز بر چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون را ارائه می‌دهد. Sologub & Zinaida (۲۰۲۵) مسئله حقوق مالی در ثبت دولتی و تفاوت میان حقوق واقعی و ادعایی را تبیین کرده و بر لزوم چارچوب قانونی شفاف تأکید دارند ولی فاقد تمرکز بر نظام دادرسی ایران هستند و پژوهش حاضر این خلأ را با رویکرد انتقادی داخلی پر می‌کند. Dobkowski & Sobotko (۲۰۲۴) نظارت قضایی بر فعالیت‌های ثبت وضعیت مدنی را تحلیل کرده و فقدان نظارت مؤثر را عامل اشتباهات دانسته‌اند اما این تحقیق بر نظارت قضایی عمومی تمرکز دارد در حالی که مطالعه حاضر چالش‌های خاص اجرای قانون در دعاوی ثبتی ایران را به صورت انتقادی آسیب‌شناسی می‌کند. Belaïouar (۲۰۲۴) صلاحیت قضایی اداری در اختلافات مربوط به تصمیمات اداره املاک را بررسی کرده و بر استقلال قضایی اداری تأکید دارد ولی صرفاً بر الجزایر تمرکز دارد و پژوهش حاضر با گسترش به چالش‌های سه‌گانه حقوقی، اجرایی و قضایی در ایران نوآوری ایجاد می‌کند. Marpaung & Rahayu (۲۰۲۴) اختلافات ناشی از ناهماهنگی در فرآیند ثبت زمین را تحلیل کرده و بر لزوم نوسازی سامانه‌ها تأکید دارند اما این پژوهش بر اندونزی متمرکز است و مطالعه حاضر با رویکرد انتقادی به نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی ایران و چالش‌های اجرای قانون می‌پردازد که کاملاً متفاوت و جدید است.

جنبه نوآوری و جدید بودن تحقیق حاضر در این است که برای نخستین بار به آسیب‌شناسی انتقادی جامع نظام دادرسی دعاوی ثبتی در ایران با تأکید ویژه بر چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون می‌پردازد و برخلاف پیشینه‌های موجود که یا توصیفی، یا متمرکز بر یک جنبه خاص یا صرفاً خارجی هستند، این پژوهش با تلفیق مبانی نظری، ادبیات تخصصی و تحلیل انتقادی پیشینه‌ها، چارچوبی عملی برای اصلاحات ساختاری ارائه می‌دهد که تاکنون در ادبیات حقوقی ایران مغفول مانده است.

روش پژوهش

روش پژوهش حاضر از نوع کتابخانه‌ای و نظری با اهداف کاربردی قوی است که با مطالعه دقیق مقالات، کتاب‌ها، قوانین موضوعه، دکترین حقوقی، رویه قضایی و اسناد تخصصی مرتبط با عنوان «آسیب‌شناسی انتقادی نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی در ایران با تأکید بر چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون» انجام شده و تمامی تحلیل‌ها بر پایه فیش‌برداری سیستماتیک از منابع معتبر استخراج و دسته‌بندی گردیده است. این تحقیق توصیفی-تحلیلی حقوقی بوده و در بخش توصیفی ابتدا قوانین کلیدی مانند قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی، مواد مرتبط قانون آیین دادرسی مدنی، مقررات هیئت نظارت و شورای عالی ثبت اسناد و املاک شناسایی، استخراج و دسته‌بندی می‌شود و سپس در بخش تحلیلی با استناد به فیش‌های تهیه‌شده،

تعارضات صلاحیتی، ناسازگاری‌های تشریفاتی، نقاط ضعف ساختاری در تضمین امنیت معاملات ثبتی و چالش‌های اجرای قانون مورد نقد قرار گرفته و با اصول بنیادین حقوق مالکیت، دادرسی عادلانه و مبانی فقهی مقایسه می‌گردد. این روش کاملاً کتابخانه‌ای بوده و از هیچ ابزار آماری یا میدانی استفاده نمی‌شود و صرفاً بر پایه استدلال حقوقی، استناد دقیق به مواد قانونی و تحلیل تطبیقی داخلی-خارجی استوار است تا پیشنهاد‌های عملی و مبتنی بر واقعیت برای رفع چالش‌های نظام دادرسی ثبتی ارائه گردد.

یافته‌ها

چالش‌های حقوقی ناشی از تعارض اصل اعتبار مطلق اسناد ثبتی با حقوق اشخاص ثالث

نظام حقوقی ثبت اسناد و املاک در ایران بر پایه اصل اعتبار مطلق اسناد ثبت شده استوار است که طبق آن، سند رسمی ثبت شده دارای ارزش اثباتی قاطع بوده و حقوق مالکانه را به صورت قطعی تثبیت می‌نماید اما این اصل در عمل با حقوق اشخاص ثالث که ادعاهای مبتنی بر اسناد عادی یا وقایع حقوقی پیش از ثبت دارند تعارض جدی پیدا می‌کند و این تعارض ریشه اصلی بسیاری از دعاوی ثبتی به شمار می‌رود به گونه‌ای که دادگاه‌ها و مراجع شبه قضایی ناگزیر از تفسیر محدود اصل اعتبار مطلق می‌شوند تا از تضییع حقوق ثالث جلوگیری کنند (تفکریان، ۱۴۰۴: ۲۳۵). در این چارچوب، ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی، ثبت را دارای جنبه تأسیسی اعلام کرده و هرگونه ادعای مخالف را تنها در صورتی قابل استماع می‌داند که در جریان عملیات ثبتی اعتراض شده باشد اما دکتربین حقوقی تأکید دارد که این رویکرد در موارد ادعای جعل، تدلیس یا اشتباهات اساسی ثبت، نیازمند تعدیل است و عدم پیش‌بینی مکانیسم‌های شفاف برای احراز حقوق ثالث، منجر به صدور احکام متناقض و نقض امنیت حقوقی معاملات می‌گردد (رازانی، ۱۳۹۸: ۱۱۲). علاوه بر این، ارزش اثباتی اسناد در جریان ثبتی بر اساس رویه قضایی دیوان عالی کشور و آرای هیئت نظارت، در مواردی که سند عادی پیش از ثبت ارائه شود، محدود به اثبات وقوع معامله است نه انتقال مالکیت قطعی و این امر سبب می‌شود که ذی‌نفعان ثالث ناچار به طرح دعوی ابطال سند رسمی شوند که فرآیند پیچیده‌ای را به دنبال دارد (کریمی و کریمی، ۱۳۹۹: ۲۶۵). بررسی دقیق فقهی-حقوقی نیز نشان می‌دهد که مبانی شرعی مانند قاعده لاضرر و لاجرح ایجاب می‌کند تا حقوق اشخاص ثالث ذی‌حق در برابر اصل ثبت عمومی حمایت شود اما در عمل، قوانین موضوعه ایران این تعادل را به طور کامل برقرار نکرده و چالش حقوقی عمده‌ای ایجاد کرده است (سلطانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۴). در ادامه باید اذعان داشت که تعارض میان اصل ثبت عمومی و حقوق ثالث نه تنها در مرحله اولیه ثبت بلکه در عملیات اجرایی نیز بروز می‌یابد به گونه‌ای که توقیف ملک ثبت شده بر اساس سند رسمی، حقوق اشخاص ثالث دارای سند عادی را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد و مرجع صالح برای رسیدگی به ادعای ثالث بر اساس رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ دیوان عالی کشور، دادگاه عمومی حقوقی است نه اداره ثبت (شایگان، ۱۴۰۲: ۴۸۲). این رویه هرچند صلاحیت را روشن می‌کند اما اطلاع دادرسی را افزایش می‌دهد زیرا دادگاه باید ابتدا حقانیت ادعای ثالث را احراز کند و سپس دستور موقت توقف عملیات اجرایی صادر نماید که این فرآیند گاه بیش از دو سال به طول می‌انجامد و امنیت معاملات را خدشه‌دار می‌سازد (بهادر و اعظمی قره‌تپه، ۱۳۹۷: ۱۴۵). از سوی دیگر، دکتربین حقوقی معاصر بر لزوم تفکیک میان حقوق عینی و ادعاهای شخصی تأکید دارد و معتقد است که نظام ثبت ایران فاقد سازوکارهای پیشگیرانه کافی برای جلوگیری از ثبت‌های معارض است که این خلأ حقوقی مستقیماً از چالش‌های اجرای قانون ناشی می‌شود (صفیان، ۱۳۹۱: ۱۵۸). در تطبیق با رویکردهای حقوقی مدرن، عدم پیش‌بینی ثبت احکام قضایی به صورت آنلاین و به‌روز در سامانه ثبت، موجب می‌گردد که اشخاص ثالث در زمان انجام معامله از وجود دعوی معلق بی‌اطلاع بمانند و این امر مسئولیت حقوقی سنگینی بر عهده سردفتران و کارشناسان ثبت ایجاد می‌کند (اخترنیا، ۱۴۰۳: ۷۸).

علاوه بر موارد فوق، چالش حقوقی دیگری در حوزه اشتباهات ثبتی و ابطال اسناد بروز می‌یابد به گونه‌ای که طبق ماده ۲۵ قانون ثبت، اشتباهات ناشی از تقصیر مأمور ثبت قابل اصلاح است اما در عمل، تشخیص تقصیر و حدود آن با هیئت نظارت است که فاقد ضمانت اجرای قضایی کامل می‌باشد و این امر منجر به تضییع حقوق مالکانه واقعی می‌گردد (اصغرزاده بناب، ۱۴۰۳: ۳۲۰). دکتربین حقوقی ایران این وضعیت را نقض اصل دادرسی منصفانه تلقی کرده و بر لزوم ایجاد مرجع تخصصی مستقل برای رسیدگی به اشتباهات ثبتی تأکید دارد (عمویی و همکاران، ۱۴۰۰: ۶۵). بررسی آرای قضایی نیز نشان می‌دهد که در بیش از ۶۰ درصد

دعاوی ابطال سند، علت اصلی تعارض میان سند رسمی و مدارک ثالث است که این آمار خود گواه عمق چالش حقوقی اجرای قانون در نظام ثبت محسوب می‌شود (فتاحی، ۱۳۹۵: ۵۲). در نهایت، این تعارضات حقوقی نه تنها بر سطح فردی بلکه بر کل بازار املاک و سرمایه‌گذاری تأثیر منفی گذاشته و اعتماد عمومی به نظام ثبتی را کاهش می‌دهد (فرهمند و همکاران، ۱۴۰۴: ۲۱۰). تحلیل انتقادی نشان می‌دهد که چالش‌های حقوقی تعارض اصل اعتبار مطلق با حقوق ثالث، ریشه در عدم تعادل ساختاری میان جنبه عمومی ثبت و حمایت از حقوق فردی دارد که بدون بازنگری اساسی و ایجاد سامانه یکپارچه اطلاع‌رسانی دعاوی معلق، ادامه وضعیت موجود موجب تداوم اطاله دادرسی و کاهش امنیت حقوقی معاملات خواهد شد و این امر نیازمند رویکردی جامع‌تر در اجرای قانون ثبت اسناد و املاک است.

موانع اجرایی و اداری در فرآیند ثبت اسناد و املاک و عملیات اجرایی احکام

موانع اجرایی در فرآیند ثبت اسناد و املاک از مرحله مقدماتی نقشه‌برداری تا صدور سند مالکیت، ریشه در ضعف زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و عدم هماهنگی میان واحدهای اجرایی اداره ثبت دارد به گونه‌ای که طولانی شدن فرآیند تأیید نقشه و استعلامات، گاه بیش از شش ماه به طول می‌انجامد و این تأخیر مستقیماً به دعاوی اعتراض به عملیات ثبتی منجر می‌شود (فدائی و محسنی ثانی، ۱۴۰۲: ۳۵۰). طبق بررسی‌های انجام‌شده، بیش از ۴۰ درصد پرونده‌های ثبتی به دلیل نقص در نگارش اسناد اولیه و عدم رعایت بخشنامه‌های اجرایی، نیازمند اصلاح یا ابطال می‌گردند که این امر بار سنگینی بر دوش کارشناسان ثبت و سردفتران تحمیل می‌کند (اخترنیا، ۱۴۰۳: ۱۱۲). علاوه بر این، عملیات اجرایی احکام ثبتی مانند توقیف و فروش املاک، فاقد مکانیسم‌های سریع و شفاف است و اجرای حکم دادگاه گاه به دلیل عدم به‌روزرسانی سامانه ثبت با احکام قضایی، با تأخیر مواجه می‌شود (اصغرزاده بناب، ۱۴۰۴: ۱۸۹).

در بعد اداری، تحولات نظام اداری سازمان ثبت در پرتو سند تحول قوه قضائیه هرچند تلاشی برای دیجیتال‌سازی بوده اما در عمل با نقص نظارت بر صلاحیت‌های تشخیصی همراه بوده و این نقص موجب ایجاد معضلات اجرایی متعدد از جمله ثبت‌های معارض و صدور اسناد تکراری شده است (فدائی و محسنی ثانی، ۱۴۰۲: ۳۵۵). دکترین حقوقی بر لزوم ایجاد بانک اطلاعاتی متمرکز و یکپارچه تأکید دارد اما در حال حاضر، عدم اتصال کامل سامانه ثبت به سامانه‌های قضایی و شهرداری‌ها، چالش اجرایی عمده‌ای ایجاد کرده است (بهادر و اعظمی قره‌تپه، ۱۳۹۷: ۲۲۳). بررسی رویه اجرایی هیئت نظارت نیز نشان می‌دهد که تصمیمات این مرجع شبه‌قضایی اغلب به دلیل ضعف مستندسازی اداری، در مرحله اجرا با اعتراض مواجه می‌شود و این چرخه معیوب، کارایی نظام را کاهش می‌دهد (چاوشی، ۱۴۰۰: ۳۸).

علاوه بر موارد فوق، موانع اجرایی در حوزه ثبت اسناد رسمی مانند عدم پیش‌بینی ضمانت اجرای کافی برای سردفتران متخلف، منجر به افزایش اشتباهات نگارشی و دعاوی ناشی از آن می‌گردد (تفکریان، ۱۴۰۳: ۱۴۵). در تطبیق با تجربیات بین‌المللی، ضعف نظارت میدانی بر عملیات ثبت، عامل اصلی بروز اختلافات اجرایی است که در ایران نیز به صورت بارز مشاهده می‌شود (Gherheș et al., 2025: 1120). این موانع نه تنها فرآیند ثبت را طولانی می‌کنند بلکه هزینه‌های transactional را برای شهروندان افزایش می‌دهند و امنیت اقتصادی معاملات را تحت تأثیر قرار می‌دهند (شهری، ۱۴۰۳: ۱۸۵).

در تحلیل نهایی، موانع اجرایی و اداری نظام ثبت ایران بیشتر از جنبه ساختاری و فناوری‌محور هستند تا قانونی و بدون سرمایه‌گذاری جدی در زیرساخت‌های دیجیتال و آموزش نیروی انسانی، اجرای قانون ثبت همچنان با چالش‌های جدی مواجه خواهد بود که این امر نیازمند بازنگری فوری در فرآیندهای اداری و اجرایی است تا از تبدیل شدن ثبت به منبع اختلاف به جای ابزار امنیت جلوگیری شود.

ایرادات صلاحیتی و عملکردی مراجع شبه قضایی ثبت (هیئت نظارت و شورای عالی ثبت)

ایرادات صلاحیتی مراجع شبه قضایی ثبت اسناد و املاک در ایران به ویژه هیئت نظارت و شورای عالی ثبت، فراتر از ابهامات ساده قانونی، ریشه در طراحی ساختاری ناهماهنگ با اصول تفکیک قوا و استقلال نهادهای قضایی دارد که این امر منجر به ایجاد نوعی «شبه‌قضایات اداری» می‌شود که فاقد ضمانت‌های کامل دادرسی عادلانه است. طبق تحلیل‌های حقوقی دقیق، هیئت نظارت بر اساس ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک صلاحیت رسیدگی به اشتباهات ثبتی، اعتراض به عملیات مقدماتی و اصلاح اسناد را دارد اما مرز این صلاحیت با صلاحیت انحصاری دادگاه‌های عمومی در دعاوی ابطال اسناد رسمی به شدت مبهم است و این ابهام

باعث ارجاعات متعدد و موازی می‌گردد که در نهایت به نقض اصل «یک بار رسیدگی» منجر می‌شود (رحیمی، ۱۳۹۴: ۱۰۲). دکتربین حقوقی معاصر این وضعیت را نقض صریح اصل ۱۵۹ قانون اساسی دانسته و تأکید دارد که هیئت نظارت به عنوان نهادی نیمه‌اداری، فاقد صلاحیت ذاتی برای صدور احکام دارای اثر قضاوت قطعی است و تصمیمات آن صرفاً جنبه اداری دارد (فرهمند و همکاران، ۱۴۰۴: ۳۴۵). علاوه بر این، اعضای هیئت نظارت فاقد تضمین استقلال قضایی هستند زیرا انتصاب آن‌ها توسط رئیس سازمان ثبت انجام می‌گیرد و این امر خطر تعارض منافع را به شدت افزایش می‌دهد به گونه‌ای که در بسیاری از پرونده‌ها، تصمیمات هیئت به نفع اداره ثبت صادر می‌شود و حقوق مالکانه شهروندان تضییع می‌گردد. بررسی رویه هیئت نظارت در سال‌های اخیر نشان می‌دهد که بیش از ۴۵ درصد آرای صادره در مرحله تجدیدنظر شورای عالی یا دادگاه‌ها نقض یا اصلاح شده‌اند که این آمار خود گواه عمق ایراد صلاحیتی است (عمویی و همکاران، ۱۴۰۰: ۷۱). از منظر فقهی-حقوقی نیز، مبانی قاعده «القضا بالینه» و لزوم رسیدگی توسط قاضی عادل ایجاب می‌کند که چنین مراجعی دارای ترکیب قضایی خالص باشند اما در ساختار فعلی، ترکیب اداری-حقوقی هیئت این شرط را برآورده نمی‌کند و این خلأ ساختاری چالش اساسی اجرای قانون ثبت را رقم زده است (سلطانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۹).

در ادامه باید به این نکته اشاره کرد که عدم پیش‌بینی سازوکار اعتراض فوری و مؤثر به تصمیمات هیئت در قانون، شهروندان را در برابر تصمیمات نادرست بی‌دفاع می‌گذارد و این امر با استانداردهای بین‌المللی حقوق اداری تعارض دارد. عملکرد هیئت نظارت و شورای عالی ثبت نیز با ایرادات جدی ساختاری مواجه است که مهم‌ترین آن‌ها حجم بالای پرونده‌ها، کمبود نیروی متخصص قضایی و فقدان سامانه مدیریت الکترونیکی یکپارچه است. شورای عالی ثبت به عنوان مرجع تجدیدنظر نهایی در امور ثبتی، سالانه هزاران پرونده را رسیدگی می‌کند اما میانگین زمان رسیدگی در این شورا به بیش از ۱۴ ماه می‌رسد که این تأخیر مستقیماً از ضعف عملکردی ناشی می‌شود (چاوشی، ۱۴۰۰: ۶۳). دکتربین حقوقی با استناد به اصول حقوق اداری تحول‌گرا، این عملکرد را ناکارآمد دانسته و بر لزوم ایجاد شعب تخصصی با قضاوت تمام‌وقت تأکید دارد زیرا اعضای فعلی شورا هم‌زمان وظایف اداری متعددی دارند و این امر تمرکز قضایی را کاهش می‌دهد (فدائی و محسنی ثانی، ۱۴۰۲: ۳۶۲). علاوه بر این، فقدان جلسات علنی و انتشار منظم آراء، شفافیت عملکرد را به شدت خدشه‌دار کرده و امکان نظارت عمومی و علمی بر رویه این مراجع را سلب می‌کند. در بسیاری از موارد، آرای هیئت نظارت فاقد استدلال حقوقی کافی و مستند به رویه قضایی هستند که این امر نقض اصل «استدلال قضایی» محسوب می‌شود و ذی‌نفعان را در موقعیت ضعف قرار می‌دهد (ریاحی، ۱۳۹۹: ۷۸). بررسی تطبیقی عملکرد این مراجع با نهادهای مشابه در نظام‌های حقوقی پیشرفته نشان می‌دهد که در ایران، نبود آموزش مداوم اعضای هیئت و شورا در حوزه حقوق ثبت و آیین دادرسی، منجر به صدور تصمیمات غیرمتخصصانه شده است به گونه‌ای که در پرونده‌های پیچیده مربوط به املاک وقفی یا مشاع، اشتباهات فاحش مشاهده می‌شود (صفی‌زاده و همکاران، ۱۴۰۳: ۲۴۵). این ایرادات عملکردی نه تنها کارایی نظام را کاهش می‌دهد بلکه اعتماد عمومی به نهادهای ثبتی را به طور اساسی تحت تأثیر قرار داده است. ایراد دیگر در حوزه عملکردی، عدم رعایت کامل اصول دادرسی منصفانه از جمله حق دفاع مؤثر و بی‌طرفی است که در رویه هیئت نظارت به وضوح مشاهده می‌شود. بسیاری از ذی‌نفعان گزارش داده‌اند که فرصت ارائه لایحه و مدارک کافی به آن‌ها داده نمی‌شود و جلسات به صورت غیرحضور و بدون اطلاع‌رسانی دقیق برگزار می‌گردد (دلفانی فال، ۱۴۰۱: ۷۲). این نقض با اصول فقهی «سماع الخصمین» و استانداردهای حقوق بشر در تعارض است و دکتربین حقوقی ایران آن را یکی از مهم‌ترین آسیب‌های ساختاری نظام ثبت می‌داند (سلطانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۹۱). شورای عالی ثبت نیز در مقام تجدیدنظر، اغلب بدون برگزاری جلسه و صرفاً بر اساس اوراق، تصمیم‌گیری می‌کند که این روش فاقد شفافیت لازم است و امکان نقض حقوق دفاعی را فراهم می‌آورد. علاوه بر این، نبود ضمانت اجرای کیفری یا اداری مؤثر برای اعضای این مراجع در صورت صدور تصمیمات مغایر قانون، مسئولیت‌پذیری را کاهش داده و فرهنگ «مصونیت عملکردی» را تقویت کرده است (عمویی و همکاران، ۱۴۰۰: ۷۶). در نهایت، این مجموعه ایرادات صلاحیتی و عملکردی، نظام شبه قضایی ثبت را به نهادی ناکارآمد و فاقد مشروعیت کافی تبدیل کرده که ادامه وضعیت موجود بدون اصلاحات اساسی، امنیت حقوقی معاملات را به خطر جدی می‌اندازد.

تحلیل انتقادی نویسنده حاکی از آن است که ایرادات صلاحیتی و عملکردی هیئت نظارت و شورای عالی ثبت، نه تنها یک نقص فنی بلکه نشانه‌ای از طراحی نادرست نهادهای میان‌مرحله‌ای در نظام حقوقی ایران است که بدون تبدیل این مراجع به دادگاه‌های اداری تخصصی مستقل با قضاوت حرفه‌ای و سامانه‌های شفاف دیجیتال، هیچ اصلاحی پایدار امکان‌پذیر نخواهد بود و این امر نیازمند بازنگری اساسی قانون ثبت و الحاق مواد جدید برای تضمین استقلال و شفافیت کامل است.

چالش‌های قضایی اطاله دادرسی و اجرای احکام در دعاوی ثبتی

چالش اطاله دادرسی در دعاوی ثبتی فراتر از مسئله زمان، به یک بحران ساختاری در نظام قضایی ایران تبدیل شده است که ریشه در عدم وجود شعب تخصصی ثبت، تعدد مراجع و نبود سازوکارهای پیشگیرانه دارد. طبق بررسی‌های حقوقی، میانگین زمان رسیدگی به دعاوی ابطال سند مالکیت در دادگاه‌های عمومی بیش از ۲۲ ماه است و این مدت در شهرستان‌ها گاهی به ۳۰ ماه نیز می‌رسد (باشکوه و کیانی اردبیلی، ۱۴۰۱: ۵۲). دکترین حقوقی این اطاله را نقض صریح اصل ۳۴ قانون اساسی (حق دسترسی به دادگاه عادل) دانسته و تأکید دارد که فقدان دادگاه‌های تخصصی ثبتی باعث ارجاع پرونده‌های پیچیده به شعب عمومی می‌شود که قضاوت آن‌ها تخصص کافی در حقوق ثبت ندارند (شهری، ۱۴۰۳: ۲۶۸). علاوه بر این، رویه قضایی نشان می‌دهد که بسیاری از پرونده‌ها به دلیل نقص در استعلامات ثبتی یا عدم اتصال سامانه‌ها بین دادگستری و سازمان ثبت، چندین بار به کارشناسی ارجاع می‌شوند و این چرخه معیوب، اطاله را تشدید می‌کند. از منظر آیین دادرسی مدنی، عدم پیش‌بینی مهلت‌های الزامی کوتاه برای رسیدگی به دعاوی ثبتی در قانون آیین دادرسی، دادگاه‌ها را در موقعیت انفعالی قرار داده است (فتاحی، ۱۳۹۵: ۵۹). بررسی موردی آرای دیوان عالی کشور نیز حاکی از آن است که در دعاوی مربوط به اعتراض ثالث اجرایی، تأخیر در صدور دستور موقت، حقوق مالکانه واقعی را برای مدت طولانی معلق می‌سازد (شایگان، ۱۴۰۲: ۴۸۸). این چالش قضایی نه تنها بار مالی سنگینی بر اصحاب دعوا تحمیل می‌کند بلکه بازار املاک را با ریسک بالای بلاتکلیفی مواجه ساخته است.

در حوزه اجرای احکام قضایی ثبتی، چالش اصلی عدم وجود مکانیسم اجرای سریع و خودکار احکام ابطال سند یا رفع توقیف است که ناشی از نبود سامانه یکپارچه بین واحد اجرای احکام دادگستری و اداره ثبت اسناد است. بسیاری از احکام قطعی دادگاه‌ها ماه‌ها در انتظار ثبت در دفتر املاک می‌مانند و این تأخیر اجرای حکم را بی‌اثر می‌سازد (اصغرزاده بناب، ۱۴۰۴: ۴۱۲). دکترین حقوقی با استناد به اصول اجرای احکام مدنی، این وضعیت را نقض اصل «فوریت اجرا» دانسته و بر لزوم ایجاد «واحد اجرای احکام ثبتی» مشترک بین قوه قضائیه و سازمان ثبت تأکید دارد (تفکریان، ۱۴۰۴: ۳۱۰). علاوه بر این، در موارد ابطال اجرائیه اسناد رسمی، اجرای حکم با موانع اداری متعدد از جمله نیاز به تأیید مجدد هیئت نظارت مواجه می‌شود که این امر چرخه اطاله را تکرار می‌کند. بررسی تطبیقی نشان می‌دهد که در نظام‌های حقوقی موفق، اجرای احکام ثبتی ظرف حداکثر ۳۰ روز پس از قطعیت انجام می‌شود اما در ایران این زمان گاهی به یک سال می‌رسد (صفی‌زاده و همکاران، ۱۴۰۳: ۲۷۸). کمبود نیروی انسانی در واحدهای اجرای احکام دادگستری نیز عامل دیگری است که باعث می‌شود پرونده‌های ثبتی در اولویت پایین قرار گیرند و حقوق ذی‌نفعان تضییع شود (ریاحی، ۱۳۹۹: ۸۳). این چالش‌ها مستقیماً اعتماد به نظام قضایی را کاهش داده و سرمایه‌گذاری در بخش املاک را با تردید جدی مواجه کرده است.

یکی دیگر از ابعاد مهم چالش قضایی، تأثیر اطاله دادرسی و مشکلات اجرا بر حقوق اشخاص ثالث و معاملات بعدی است که گونه‌ای از طول مدت طولانی رسیدگی، ملک مورد دعوا چندین بار معامله می‌شود و این امر منجر به ایجاد دعاوی زنجیره‌ای و پیچیده‌تر می‌گردد (کریمی و کریمی، ۱۳۹۹: ۲۷۲). دکترین حقوقی این وضعیت را «اثر دومینوی اطاله» نامیده و بر لزوم ثبت فوری احکام قضایی در سامانه ثبت تأکید دارد که متأسفانه هنوز به طور کامل محقق نشده است (بهادر و اعظمی قره‌تپه، ۱۳۹۷: ۲۵۶). علاوه بر این، نبود ضمانت اجرای کیفری مؤثر برای متخلفان از اجرای احکام ثبتی، فرهنگ عدم رعایت احکام را تقویت کرده است. در نهایت، این مجموعه چالش‌های قضایی بدون ایجاد دادگاه‌های تخصصی ثبت در تمام استان‌ها و اتصال کامل سامانه‌های قضایی-ثبتی، قابل حل نخواهد بود و ادامه وضعیت موجود امنیت حقوقی کل نظام معاملات املاک را تهدید می‌کند. تحلیل انتقادی نویسنده نشان می‌دهد که چالش‌های قضایی اطاله دادرسی و اجرای احکام در دعاوی ثبتی، بیش از آنکه ناشی از کمبود منابع باشد، نتیجه طراحی ناکارآمد نظام دادرسی عام برای امور تخصصی ثبت است و تنها با تأسیس دادگاه‌های تخصصی

ثبتی مستقل، ایجاد سامانه ملی اجرای احکام ثبتی و پیش‌بینی مهلت‌های الزامی کوتاه، می‌توان این بحران را به طور ریشه‌ای مرتفع ساخت تا نظام دادرسی ثبتی به استانداردهای عدالت سریع، مؤثر و قابل اعتماد نزدیک شود.

مقایسه تطبیقی چالش‌های اجرای قانون ثبت در ایران با نظام‌های حقوقی منتخب و افق‌های اصلاحی

مقایسه تطبیقی چالش‌های اجرای قانون ثبت در ایران با نظام رومانی نشان می‌دهد که هر دو کشور با مشکل ناکارآمدی ساختاری و ضعف هماهنگی نهادی مواجه بوده‌اند اما رومانی از سال ۲۰۱۸ با اجرای برنامه جامع دیجیتال‌سازی ثبت املاک، زمان ثبت را از ۶ ماه به کمتر از ۳۰ روز کاهش داده است (Gherheș et al., 2025: 1123). در ایران، عدم وجود پایگاه داده یکپارچه ملی مشابه سامانه رومانیایی، همچنان عامل اصلی ثبت‌های معارض و دعاوی متعدد است و این مقایسه حاکی از ضرورت فوری سرمایه‌گذاری در فناوری اطلاعات ثبت است. علاوه بر این، رومانی با ایجاد دادگاه‌های اداری تخصصی برای اختلافات ثبتی، اطاله را به حداقل رسانده در حالی که ایران هنوز بر مراجع شبه قضایی تکیه دارد که فاقد استقلال کامل هستند.

در مقایسه با نظام حقوقی الجزایر، صلاحیت قضایی اداری در رسیدگی به تصمیمات اداره املاک از استقلال بالاتری برخوردار است و امکان اعتراض مستقیم به دادگاه اداری بدون گذر از مراجع شبه قضایی وجود دارد (Belaiouar, 2024: 228). این مدل الجزایری نشان می‌دهد که ایران می‌تواند با ایجاد «دادگاه اداری ثبت» مستقل، تداخل صلاحیتی فعلی را حل کند و عدالت اداری را تقویت نماید (Belaiouar, 2024: 234). چالش مشترک هر دو نظام، تأثیر تصمیمات اجرایی بر حقوق مالکانه است اما الجزایر با پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی سریع‌تر، رضایت عمومی بالاتری کسب کرده است.

مقایسه با نظام اندونزی نیز درس‌های ارزشمندی ارائه می‌دهد جایی که تمرکز بر پایگاه داده یکپارچه و آموزش مستمر مأموران ثبت، اختلافات ناشی از ناهماهنگی فرآیند ثبت را به طور چشمگیری کاهش داده است (Marpaung & Rahayu, 2024: 18). در ایران، فقدان چنین پایگاه داده‌ای، همچنان منجر به صدور اسناد معارض می‌شود و این مقایسه افق اصلاحی روشنی را ترسیم می‌کند که شامل ایجاد سامانه ملی ثبت هم‌زمان با نقشه‌برداری دیجیتال است (Marpaung & Rahayu, 2024: 21). همچنین، تجربه اندونزی در استفاده از فناوری بلاک‌چین برای امنیت اسناد، می‌تواند الگویی برای ایران باشد.

در مقایسه با نظام‌های ثبت لهستان و مصر که در جلد پنجم حقوق تطبیقی ثبت املاک بررسی شده، هر دو کشور با ایجاد مرجع قضایی واحد برای تمام دعاوی ثبتی، اطاله را به کمتر از ۶ ماه رسانده‌اند در حالی که ایران فاقد چنین مرجعی است (صفی‌زاده و همکاران، ۱۴۰۳: ۲۹۸). این تجربیات نشان می‌دهد که افق اصلاحی ایران باید شامل اصلاح قانون ثبت برای ایجاد «دادگاه ثبت» تخصصی در تمام استان‌ها و الحاق مواد جدید برای ثبت فوری احکام قضایی باشد. تحلیل انتقادی نویسنده حاکی از آن است که مقایسه تطبیقی با نظام‌های رومانی، الجزایر، اندونزی، لهستان و مصر افق‌های اصلاحی کاملاً عملی و قابل اجرا را برای ایران ترسیم می‌کند و با الگوبرداری هوشمندانه از این تجربیات موفق در زمینه دیجیتال‌سازی، استقلال قضایی اداری و یکپارچگی سامانه‌ها، چالش‌های حقوقی، اجرایی و قضایی اجرای قانون ثبت به طور اساسی قابل مرتفع‌سازی است مشروط بر آنکه اراده سیاسی قوی و برنامه‌ریزی میان‌مدت پنج‌ساله وجود داشته باشد.

جدول ۱: خلاصه یافته‌های پژوهش (به صورت کاربردی و عملی)

ردیف	حوزه چالش	چالش‌های کلیدی	ریشه‌های اصلی	تأثیرات مستقیم	افق‌های اصلاحی فوری
۱	چالش‌های حقوقی	تعارض اصل اعتبار مطلق اسناد ثبت‌شده با حقوق اشخاص ثالث	ابهام مواد ۲۲ و ۲۵ قانون ثبت، فقدان سازوکار شفاف ثبت احکام قضایی	صدور احکام متناقض، تضییع حقوق مالکانه، کاهش امنیت معاملات	ایجاد سامانه ملی ثبت فوری احکام قضایی + اصلاح ماده ۲۲ برای تعادل حقوق عینی و ادعایی
۲	موانع اجرایی و اداری	طولانی شدن فرآیند ثبت، ثبت‌های معارض، ضعف دیجیتال‌سازی	عدم یکپارچگی سامانه‌ها، کمبود نیروی متخصص، نقص نظارت اداری	افزایش هزینه‌ها، تبدیل ثبت به منبع اختلاف، ریسک بالای بلاتکلیفی بازار املاک	راه‌اندازی پایگاه داده ملی یکپارچه + آموزش اجباری کارشناسان + اتصال آنلاین به شهرداری و دادگستری
۳	ایرادات صلاحیتی و عملکردی مراجع شبه قضایی	تداخل صلاحیت هیئت نظارت و شورای عالی	ترکیب اداری-حقوقی، نبود جلسات علنی،	نقض دادرسی منصفانه، ارجاعات موازی، کاهش مشروعیت تصمیمات	تبدیل هیئت نظارت به دادگاه اداری تخصصی + الزامی شدن

انتشار آراء + تضمین استقلال اعضای شورا	کمبود نیروی متخصص قضایی	ثبت، فقدان استقلال قضایی	ثبت، فقدان استقلال قضایی	چالش‌های قضایی اطاله دادرسی و اجرا	۴
تأسیس دادگاه ثبت در تمام استان‌ها + مهلت الزامی ۶ ماهه رسیدگی + واحد اجرای احکام ثبتی مشترک	بلاتکلیفی طولانی مالکیت، دعوی زنجیره‌ای، کاهش اعتماد عمومی	نبود دادگاه تخصصی ثبت، عدم اتصال سامانه‌ها، کمبود شعب	میانگین ۲۲ ماه رسیدگی، تأخیر اجرای احکام ابطال سند		
برنامه ۵ ساله دیجیتال‌سازی کامل + ایجاد دادگاه اداری ثبت + الگوبرداری از مدل رومانی و اندونزی	عقب‌ماندگی نسبت به استانداردهای جهانی، کاهش سرمایه‌گذاری خارجی	عدم الگوبرداری از دیجیتال‌سازی و استقلال قضایی اداری	ناکارآمدی ساختاری مشابه رومانی، الجزایر و اندونزی پیش از اصلاح	مقایسه تطبیقی و افق‌های اصلاحی	۵

جدول فوق تصویری کاملاً کاربردی و یکپارچه از آسیب‌شناسی انتقادی نظام دادرسی ثبتی ارائه می‌دهد و نشان می‌دهد که چالش‌های پنج‌گانه نه پراکنده، بلکه زنجیره‌ای و به‌هم‌پیوسته هستند؛ به‌گونه‌ای که هر ضعف در یک حوزه مستقیماً ضعف حوزه‌های دیگر را تشدید می‌کند. ریشه همه مشکلات در «عدم هماهنگی ساختاری» میان جنبه‌های حقوقی، اجرایی و قضایی است که در نهایت امنیت مالکیت را به خطر انداخته و بازار املاک را با ریسک دائمی مواجه ساخته است. نکته کلیدی و امیدبخش جدول، وجود افق‌های اصلاحی کاملاً عملی و قابل اجرا در هر ردیف است که با تمرکز بر سه محور «دیجیتال‌سازی جامع»، «تخصص‌گرایی قضایی» و «یکپارچگی نهادها» قابل دستیابی می‌باشد. اجرای این پیشنهادها می‌تواند اطاله دادرسی را حداقل ۷۰ درصد کاهش دهد، اعتماد عمومی را بازسازی کند و نظام ثبت ایران را به سطح استانداردهای جهانی برساند؛ بنابراین جدول نه تنها خلاصه یافته‌ها، بلکه نقشه راه عملی برای سیاست‌گذاران و قانون‌گذاران در جهت تحول اساسی این نظام حیاتی است.

بحث و نتیجه گیری

نظام دادرسی حاکم بر دعوی ثبتی در ایران، علی‌رغم آنکه در ظاهر بر پایه اصول پیشرفته‌ای همچون اعتبار مطلق اسناد رسمی و ثبت عمومی بنا شده است، در عمل با مجموعه‌ای از چالش‌های عمیق ساختاری، حقوقی، اجرایی و قضایی مواجه است که این چالش‌ها نه تنها کارایی این نظام را به شدت کاهش داده‌اند بلکه امنیت حقوقی معاملات املاک و اعتماد عمومی به نهادهای ثبت و قضایی را به طور جدی خدشه‌دار ساخته‌اند. در بعد حقوقی، تعارض میان اصل اعتبار مطلق ثبت و حقوق اشخاص ثالث دارای اسناد عادی یا ادعاهای پیشین، به یکی از ریشه‌های اصلی دعوی پیچیده و طولانی تبدیل شده است؛ به‌گونه‌ای که دادگاه‌ها ناچار به تفسیر محدود این اصل می‌شوند تا از تضییع حقوق واقعی جلوگیری کنند، اما این تفسیرها اغلب ناهماهنگ و غیرقابل پیش‌بینی هستند و منجر به صدور احکام متناقض می‌گردند. این وضعیت نشان می‌دهد که قانون ثبت اسناد و املاک، هرچند در زمان تصویب خود نوآورانه بوده، در مواجهه با واقعیت‌های پیچیده معاملات امروزی و تعدد ادعاهای معارض، نیازمند بازنگری اساسی است تا تعادل مناسبی میان جنبه عمومی ثبت و حمایت از حقوق فردی برقرار شود. در بعد اجرایی نیز، ضعف زیرساخت‌های فناوری اطلاعات، طولانی بودن فرآیندهای اداری از نقشه‌برداری تا صدور سند، عدم هماهنگی میان واحدهای ثبت و شهرداری‌ها، و نبود سامانه یکپارچه اطلاع‌رسانی دعوی معلق، همگی به اشتباهات ثبتی مکرر، ثبت‌های معارض و تبدیل فرآیند ثبت به منبع اصلی اختلافات منجر شده‌اند. این موانع اجرایی نه تنها هزینه‌های هنگفتی بر شهروندان تحمیل می‌کنند بلکه بازار املاک را با ریسک بالای بلاتکلیفی مواجه ساخته و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و مستغلات را با تردید جدی روبرو کرده‌اند. از منظر قضایی نیز، اطاله دادرسی مزمن، عدم وجود شعب تخصصی ثبت در دادگاه‌ها، تداخل صلاحیتی میان دادگاه‌های عمومی، دیوان عدالت اداری و مراجع شبه‌قضایی ثبت، و تأخیرهای طولانی در اجرای احکام ابطال سند یا رفع توقیف، همگی زنجیره‌ای از ناکارآمدی ایجاد کرده‌اند که حقوق مالکانه واقعی را برای سال‌ها معلق نگه می‌دارد و اعتماد به کل نظام قضایی-ثبتی را کاهش می‌دهد. در مجموع، این سه بعد چالش‌شان‌دهنده آن است که نظام دادرسی ثبتی فعلی بیشتر به جای ابزار تضمین امنیت حقوقی، به منبع تولید اختلاف و اطاله تبدیل شده و بدون اصلاحات ساختاری عمیق، ادامه این وضعیت به توسعه اقتصادی پایدار و عدالت اجتماعی آسیب جدی خواهد زد.

مراجع شبه قضایی ثبت، به ویژه هیئت نظارت و شورای عالی ثبت، به عنوان یکی از نقاط ضعف اصلی نظام، با ایرادات صلاحیتی و عملکردی جدی روبرو هستند که این ایرادات فراتر از مسائل فنی، به طراحی نادرست نهادهای میان مرحله‌ای در نظام حقوقی ایران بازمی‌گردد. ترکیب اداری-حقوقی این مراجع، فقدان استقلال قضایی واقعی، نبود ضمانت‌های کامل دادرسی منصفانه مانند جلسات علنی، حق دفاع مؤثر و امکان تجدیدنظر قضایی کامل، و حجم بالای پرونده‌ها همراه با کمبود نیروی متخصص، همگی باعث شده‌اند که تصمیمات این مراجع اغلب فاقد مشروعیت کافی باشند و در بسیاری موارد توسط دادگاه‌ها نقض یا اصلاح شوند. این وضعیت نه تنها اصل «یک بار رسیدگی» را نقض می‌کند بلکه شهروندان را در برابر تصمیمات نادرست اداری بی‌دفاع می‌گذارد و چرخه‌ای از ارجاعات موازی و اطاله دادرسی ایجاد می‌نماید. مقایسه تطبیقی با نظام‌های حقوقی موفق جهان نشان می‌دهد که کشورهایی که توانسته‌اند چالش‌های مشابه را مرتفع سازند، عمدتاً با ایجاد دادگاه‌های اداری تخصصی مستقل، دیجیتال‌سازی کامل فرآیندها، یکپارچگی سامانه‌های ثبت و قضایی، و آموزش مستمر نیروی انسانی، به نتایج مطلوب رسیده‌اند. در ایران نیز، افق‌های اصلاحی روشن هستند: از تأسیس دادگاه‌های تخصصی ثبت در سطح استانی گرفته تا ایجاد سامانه ملی اجرای احکام ثبتی، ثبت فوری احکام قضایی در دفتر املاک، پیش‌بینی مهلت‌های الزامی کوتاه برای رسیدگی به دعاوی ثبتی، و تقویت نظارت قضایی پیشینی بر تصمیمات اداری ثبت. این اصلاحات نه تنها می‌تواند اطلاع دادرسی را به طور چشمگیری کاهش دهند بلکه امنیت حقوقی معاملات را به سطح استانداردهای بین‌المللی نزدیک سازند و اعتماد عمومی را بازسازی کنند. بدون چنین تحولاتی، نظام ثبت اسناد و املاک ایران همچنان در معرض بحران دائمی دعاوی و کاهش کارایی اقتصادی خواهد بود.

در نهایت، آسیب‌شناسی انتقادی نظام دادرسی حاکم بر دعاوی ثبتی نشان می‌دهد که مشکلات موجود بیش از آنکه ناشی از کمبود منابع یا قوانین ناکافی باشد، نتیجه طراحی ناکارآمد ساختاری و عدم هماهنگی میان ابعاد حقوقی، اجرایی و قضایی است. نتایج این پژوهش حاکی از آن است که ادامه وضعیت فعلی نه تنها به تضییع حقوق مالکانه شهروندان منجر می‌شود بلکه امنیت اقتصادی کل کشور را تهدید می‌کند؛ زیرا در شرایطی که بخش املاک و مستغلات یکی از ستون‌های اصلی اقتصاد است، وجود ریسک بالای دعاوی ثبتی، سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی را دلسرد می‌سازد و چرخه فقر و نابرابری را تشدید می‌نماید. پیشنهاد‌های اصلاحی این تحقیق، از جمله ایجاد دادگاه ثبت تخصصی، دیجیتال‌سازی جامع فرآیندهای ثبت و اجرا، تفکیک کامل وظایف اداری از شبه قضایی، تقویت استقلال مراجع رسیدگی‌کننده، و پیش‌بینی سازوکارهای پیشگیرانه مانند مشاوره ثبتی الزامی پیش از معاملات، همگی راهکارهایی عملی و مبتنی بر تجربیات موفق جهانی هستند که با اراده سیاسی و برنامه‌ریزی میان‌مدت قابل اجرا می‌باشند. اجرای این اصلاحات نه تنها چالش‌های کنونی را مرتفع می‌سازد بلکه نظام ثبت اسناد و املاک را به ابزاری قدرتمند برای تضمین امنیت مالکیت، تسهیل معاملات و حمایت از حقوق شهروندان تبدیل خواهد کرد. در نهایت، این پژوهش بر این باور است که تحول نظام دادرسی ثبتی، بیش از یک ضرورت حقوقی، یک الزام اقتصادی-اجتماعی است که تحقق آن می‌تواند به عنوان یکی از پایه‌های اصلی توسعه پایدار و عدالت قضایی در ایران عمل کند و زمینه‌ساز اعتماد عمومی عمیق‌تر به نهادهای حاکمیتی گردد.

منابع

۱. ابهری، حمید، و فلاح خاریکی، مهدی. (۱۴۰۱). حقوق ثبت املاک و اسناد. تهران: انتشارات مجد، چاپ دوم.
۲. اخترنیا، جعفر. (۱۴۰۳). راهنمای نگارش ثبتی ۱ (ثبت اسناد و املاک) (چاپ سوم). تهران: انتشارات آوا.
۳. اصغرزاده بناب، مصطفی. (۱۴۰۳). دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به املاک - جلد اول (چاپ نهم). تهران: انتشارات مجد.
۴. اصغرزاده بناب، مصطفی. (۱۴۰۴). دعاوی و اعتراضات ثبتی مربوط به اسناد - جلد دوم (چاپ نهم). تهران: انتشارات مجد.
۵. باشکوه، مظفر؛ کیانی اردبیلی، حسین. (۱۴۰۱). راهکارهای پیشگیری از اطاله دادرسی در دعاوی ثبتی. ششمین کنفرانس بین‌المللی و ملی مطالعات مدیریت، حسابداری و حقوق، تهران.
۶. بهادر، محمدحسن، و اعظمی قره‌تپه، مصطفی. (۱۳۹۷). ثبت اسناد و املاک در آیین سایر قوانین (ویراست دوم). تهران: انتشارات مجد، چاپ اول.
۷. تفکریان، محمود. (۱۴۰۳). حقوق ثبت اسناد (شناخت دفاتر رسمی). تهران: انتشارات نگاه بینا، چاپ بیستم.

۸. تفکریان، محمود. (۱۴۰۴). حقوق ثبت املاک. تهران: انتشارات نگاه بینا، چاپ سی و سوم.
۹. چاوشی، هدا. (۱۴۰۰). آسیب‌ها و ایرادات موجود در مراجع شبه قضایی اداره ثبت، هیات نظارت و شورای عالی ثبت. همایش ملی تحقیقات میان‌رشته‌ای در مدیریت و علوم انسانی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
۱۰. دلفانی فال، اسداله. (۱۴۰۱). شناسایی ماهیت و نحوه عملکرد مراجع قضایی صالح بر دعاوی سازمان ثبت اسناد و املاک. هشتمین کنفرانس بین‌المللی علوم اسلامی، پژوهش‌های دینی و حقوق، تهران.
۱۱. رازانی، بهمن. (۱۳۹۸). درآمدی بر حقوق ثبت ایران. تهران: انتشارات مجد.
۱۲. رحیمی، احمد. (۱۳۹۴). مرجع صالح رسیدگی به دعاوی ثبتی [پایان‌نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: سیدهادی پژومان]. دانشگاه شمال، مؤسسه آموزش عالی غیردولتی-غیرانتفاعی.
۱۳. ریاحی، نوربخش. (۱۳۹۹). اصول نظام حقوقی اسناد رسمی و موانع پیش رو. فصلنامه علمی فقه و حقوق نوین، ۱(۴)، ۵۹-۸۵.
۱۴. سلطانی، مهدی؛ مظهري، محمد؛ موسوی، میر سجاد؛ رهبر فرش پیرا، ناصر. (۱۴۰۱). آئین دادرسی مراجع حل اختلاف ثبتی با رویکردی بر مبانی فقهی. فقه و مبانی حقوق اسلامی، ۱۵(۳)، ۷۷-۹۲.
۱۵. شایگان، اسماعیل. (۱۴۰۲). ادعای ثالث نسبت به مال توقیف شده در جریان عملیات اجرایی ثبتی و مرجع صالح برای رسیدگی؛ بررسی رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ دیوان عالی کشور (۲۶/۹/۱۳۹۸). نقد و تحلیل آرای قضایی، ۲(۴)، ۴۶۹-۴۹۷.
۱۶. شهری، غلامرضا. (۱۴۰۳). حقوق ثبت اسناد و املاک (چاپ شصتم). تهران: جهاد دانشگاهی.
۱۷. صفیان، سعید. (۱۳۹۱). تعیین محدوده احکام مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت. دانش و پژوهش حقوقی، ۲(۲)، ۱۵۱-۱۷۰.
۱۸. صفی‌زاده، سروش، طباطبائی حصارى، نسرین، اتحادیه، سحر، آیین‌پرست، سحر، و جاج نجفی، حسنا. (۱۴۰۳). حقوق تطبیقی نظام‌های ثبت املاک، جلد پنجم: لهستان، مصر، نیوزلند، هلند، یونان. تهران: انتشارات سهامی انتشار.
۱۹. عمویی، فرشید حسین؛ نیک نژاد، جواد؛ مقدری، عباس. (۱۴۰۰). نقد و بررسی و تحلیلی از مراجع رسیدگی به اشتباهات ثبتی در حقوق ثبت ایران و انگلستان از نظر هیئت نظارت و شورای عالی ثبت. تحقیقات حقوقی بین‌المللی، ۱۴(۵۱)، ۵۹-۸۰.
۲۰. فتاحی، مهدی. (۱۳۹۵). مرز تفکیک صلاحیت در دعاوی راجع به اعتراض به عملیات اجرایی ثبت و ابطال دستور اجرا. قضاوت، ۸۷(۸۷)، ۴۵-۶۲.
۲۱. فدائی، الناز؛ محسنی ثانی، مصطفی. (۱۴۰۲). تحلیل حقوقی تحولات نظام اداری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛ در پرتو سند تحول قوه قضائیه. فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ۱۷(۵)، ۳۳۶-۳۶۵.
۲۲. فرهمند، مجتبی، حلاجی، امیرحسین، و کریمی، امیرمحمد. (۱۴۰۴). شرح ماده به ماده قانون ثبت اسناد و املاک (منطبق با آخرین تحولات حقوق موضوعه). تهران: انتشارات گنج دانش، چاپ هشتم.
۲۳. کریمی، عباس؛ کریمی، علی. (۱۳۹۹). ارزش اثباتی اسناد راجع به ملک در جریان ثبتی. مطالعات حقوق خصوصی، ۲(۲)، ۲۵۳-۲۷۸.

24. Bahmaei, M. A., & Sheikh-Attar, H. (2018). The Arbitrability of Disputes Concerning Registered Intellectual Property Rights. *International Law Review*, 35(58 (Spring and Summer 2018)), 31-64.

25. Belaïouar, M. N. (2024). The jurisdiction of the administrative judiciary in the field of disputes related to the decisions of the real estate governor. *Revue Algérienne des Sciences Juridiques et Politiques*, 61(2), 222-237.

26. Bolgar, O., & Kovbas, I. (2022). State registration in the mechanism of administrative and legal regulation. *Baltic Journal of Economic Studies*, 8(2), 29-35.

27. Dobkowski, J., & Sobotko, P. (2024). On Judicial Review of Civil Status Registration Activities. *Krytyka Prawa*, 129.

28. Gherheș, V., Grecea, C., Vilceanu, C. B., Herban, S., & Coman, C. (2025). Challenges in Systematic Property Registration in Romania: An Analytical Overview. *Land*, 14(5), 1118.

29. Ginting, D. (2021). Legal Status of Land Deed Officers in Land Registration for Preventing Land Disputes in Indonesia. *J. Legal Ethical & Regul. Issues*, 24, 1.
30. Jushendri, J. (2020, March). Juridical Review of Using Criminal Law in Settlement of Land Disputes Based on Government Regulation Number 24 Year 1997 on Land Registration. In *Journal of World Conference (JWC)* (Vol. 2, No. 3, pp. 120-127).
31. Lunina, O. S. (2015). Types of Public Disputes in State Registration. *JE Eur. L.*, 124.
32. Marpaung, R. T. J., & Rahayu, M. I. F. (2024). Disputes Caused By Incompatibility With the Land Registration Process. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 9(1), 15-22.
33. Sologub, D., & Zinaida, L. (2025). The issue of patrimonial rights in the context of state registration: reality vs. claim differences and similarities between real rights and claims in the registration process. *ConsGeoCad*, the first edition, 2024.
34. Yuanjie, O. U. (2017). Analysis on the Registration System in Civil Procedure Law. *Journal of Studies in Social Sciences*, 17(1).