




Original Article

Conceptual Interaction and Mutual Influence of Economic Theories of Imperfect Contract and Transaction Cost with Secondary Real Estate Registration System

Nasrin Tabatabaee Hesari¹, Amir Khenari Nezhad² 

ABSTRACT

In terms of economic analysis of law, one of the goals of legal institution for registration of real estate transactions, is reducing and correcting “Imperfect Contracts” and “Transaction Costs” to optimal use of scarce resources i.e. real estate. It is important to analyze the relationship and mutual influence of the economic theories of incomplete contract and transaction costs with the legal system of secondary real estate registration, in order to prevent contractual defect and the economic inefficiency of these contracts; because the real estate is one of the most important assets of people and its transactions face legal and economic risks and also unregistered real estate transaction is one of the most important examples of imperfect contract. On the other hand, the efficiency of the registration system and the stability of the legal status of real estate also require attention to the economic foundations of this system (including the above theories) in establishing or amending the relevant rules. Therefore, the question arises that how does the existence of secondary registration system help to correct imperfect contracts and reduce the costs of real estate transactions? This article is a theoretical-practical research that used Library research method and investigating about problem and analyzing the data is based on descriptive-analytical method. Finally, it was concluded that the lack of a secondary real estate registration system or the existence of an incomplete registration system leads to the conclusion of legal imperfect contracts and increasing the cost of transaction. It is desirable, in economic perspective, not to have an “absolutely imperfect real estate contract”. So, it is necessary to exist the principle of mandatory registration of transactions with the sanction of non-acceptance the transactions that have ordinary documents. In fact, a secondary registration system with complete legal effect (concluding an effective sanction for registering the real estate transaction and the unity of legal system in identifying the owner), leads to the conclusion of the legal perfect contract and the economic partially imperfect contract and causes to reduction of real estate transaction costs.

KeyWords: Economic Analysis, Secondary Registration, Absolute Imperfect Contract, Imperfect Registration System, Transaction Cost.

How to Cite: Tabatabaee Hesari, Nasrin, Khenari Nezhad, Amir, "Conceptual Interaction and Mutual Influence of Economic Theories of Imperfect Contract and Transaction Cost with Secondary Real Estate Registration System", Legal Research, Vol. 27, No. 106, 2024, pp:57-74.

DOI: <https://doi.org/10.48308/jlr.2024.235127.2705>

Received: 16/03/2024-Accepted: 31/08/2024

1. Associate Professor, Faculty of Law & Political Sciences, University of Tehran, Tehran, Iran

2. Ph.D., Faculty of Law & Political Sciences, University of Tehran, Tehran, Iran

Corresponding Author Email: Amir_khenari@ut.ac.ir



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



تعامل مفهومی و تأثیر متقابل تئوری‌های اقتصادی قرارداد ناقص و هزینه معاملاتی با سیستم ثبت ثانویه املاک

نسرین طباطبایی حساری^۱، امیر خناری نژاد^۲

چکیده

از منظر تحلیل اقتصادی حقوق، یکی از اهداف نهاد حقوقی ثبت معاملات املاک، کاهش و اصلاح قراردادهای ناقص و هزینه معاملاتی جهت استفاده بهینه از منابع کمیاب یعنی املاک است. توجهاً به اینکه املاک یکی از مهم‌ترین دارایی‌های افراد بوده و معاملات آن با ریسک حقوقی و اقتصادی مواجه است و اینکه معامله املاک ثبت‌نشده از مهم‌ترین مصادیق قرارداد ناقص است، لذا تحلیل ارتباط و تأثیر متقابل تئوری‌های اقتصادی قرارداد ناقص و هزینه‌های معاملاتی با سیستم حقوقی ثبت ثانویه املاک، در جلوگیری از نقص قراردادی و عدم کارایی اقتصادی این قراردادها اهمیت دارد. از طرفی، کارآمدی سیستم ثبتی و ثبات وضعیت حقوقی املاک نیز مستلزم توجه به مبانی اقتصادی این سیستم (از جمله تئوری‌های فوق) در وضع یا اصلاح مقررات مربوطه است. لذا این مسئله مطرح می‌شود که وجود سیستم ثبت ثانویه چگونه به اصلاح قراردادهای ناقص و کاهش هزینه‌های معاملات املاک کمک می‌کند؟ این پژوهش نظری-کاربردی بوده و روش تحقیق در آن کتابخانه‌ای و روش بررسی مسئله و تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز توصیفی-تحلیلی است. نهایتاً این نتیجه حاصل شد که فقدان سیستم ثبت ثانویه املاک یا وجود سیستم ثبتی ناقص، منجر به انعقاد قراردادهای ناقص از منظر حقوق و سبب افزایش هزینه معامله می‌شود. مطلوب این است که قرارداد املاک به صورت ناقص مطلق از منظر اقتصاد نداشته باشیم و برای این هدف، وجود اصل الزامی بودن ثبت معاملات با ضمانت اجرای عدم پذیرش معاملات با سند عادی ضروری است. در واقع، یک سیستم ثبت ثانویه با اثر کامل حقوقی (حاوی ضمانت اجرای موثر برای ثبت معامله املاک و یگانگی سیستم حقوقی در شناسایی مالک)، موجب انعقاد قرارداد کامل از منظر حقوق و قرارداد ناقص نسبی از منظر اقتصاد و سبب کاهش هزینه‌های معاملاتی املاک می‌شود.

کلید واژگان:

تحلیل اقتصادی، ثبت ثانویه، قرارداد ناقص مطلق، سیستم ثبتی ناقص، هزینه معاملاتی.

استناد به این مقاله: طباطبایی حساری، نسرین، خناری نژاد، امیر، «تعامل مفهومی و تأثیر متقابل تئوری‌های اقتصادی قرارداد ناقص و هزینه معاملاتی با سیستم ثبت ثانویه املاک»، فصلنامه تحقیقات حقوقی، دوره ۲۷، شماره ۱۰۶، شهریور ۱۴۰۳، صص: ۷۴-۵۷.

DOI: <https://doi.org/10.48308/jlr.2024.235127.2705>

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۲/۲۶ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۱۰

۱. دانشیار، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۲. دکتری، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

ایمیل نویسنده مسئول: Amir_khenari@ut.ac.ir



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

مقدمه

از منظر تحلیل اقتصادی حقوق، یکی از اهداف نهاد ثبت معاملات املاک، کاهش هزینه معاملاتی و کاهش قراردادهای ناقص جهت استفاده بهینه از منابع کمیاب املاک است. امری که نیازمند توجه به مبانی اقتصادی در کنار مبانی حقوقی در فرایند ایجاد آن است.^۱ بی تردید، نهاد ثبت املاک و ضوابط آن، دارای آثار اقتصادی بوده و از جمله شیوه‌های مورد توجه در تعیین آثار ناشی از نهاد حقوقی ثبت معاملات املاک از منظر اقتصاد، توجه به نظریه قرارداد ناقص و نظریه هزینه‌های -معاملاتی است.

نظام ثبت املاک^۲ مجموعه سازوکاری است که سیستم‌های حقوقی به منظور ثبت مالکیت املاک و انتقالات آن و حفاظت و اجرای بهتر حق مالکیت در نظر می‌گیرند.^۳ نظام ثبت املاک خود مشتمل بر دو نظام زیرمجموعه است: ثبت اولیه که ملک برای اولین بار وارد فرایند ثبت و به صدور سند رسمی مالکیت ختم می‌شود (ماده ۲۲ ق.ث) و مرحله ثبت ثانویه یا ثبت معاملات املاک ثبت شده که با هدف ثبت تغییر در وضعیت حقوقی املاک و به روزرسانی اطلاعات ثبت شده در مرحله ثبت اولیه است که در متون قانونی با الزامی نمودن ثبت معاملات املاک پیش‌بینی شده است (مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث، ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه و ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول). بنابراین نظام ثبت ثانویه مکمل نظام ثبت املاک در مفهوم عام و تضمین‌کننده به روزرسانی شدن اطلاعات مندرج در آن است و ضمانت اجرای آن نقش تعیین‌کننده در عملکرد مطلوب اقتصادی معاملات املاک و تضمین امنیت اقتصادی ایفا می‌کند.

در اهمیت نقش سیستم ثبتی در رشد اقتصادی باید به این نکته توجه شود که تولد نظریه قرارداد ناقص در حقوق آمریکا و توسعه آن، ریشه در عدم تقارن اطلاعاتی میان متعاقدين به عنوان یکی از علل اصلی عدم کارایی اقتصادی قراردادی دارد. امری که قرارداد را با نقص جدی مواجه می‌کند و سبب می‌شود کارایی اقتصادی لازم را نداشته باشد.^۴ با عنایت به اینکه اصلاح قرارداد ناقص تا حد ممکن و نیز کاستن از هزینه‌های معاملاتی، از جمله اهداف تحلیل اقتصادی حقوق قراردادها می‌باشند^۵ و املاک یکی از مهم‌ترین دارایی‌های افراد بوده و معاملات آن با ریسک حقوقی و اقتصادی بالایی مواجه است، تحلیل و بررسی ارتباط و تأثیر متقابل نظریه قرارداد ناقص و نظریه هزینه‌های معاملاتی با سیستم حقوقی ثبت املاک و به طور خاص ثبت ثانویه در جلوگیری از نقص قراردادی و عیب عدم کارایی اقتصادی این قراردادها اهمیت ویژه‌ای دارد و این مسئله را مطرح می‌کند که بررسی این دو نظریه به عنوان مبانی اقتصادی نظام ثبت ثانویه املاک، وجود چه قواعد حقوقی را در سیستم ثبت املاک در راستای دستیابی به کارایی اقتصادی قراردادهای املاک الزامی می‌کند.

تحقیق پیش‌رو، هزینه‌های معاملاتی را هم با مفهومی وسیع‌تر به عنوان یک تئوری در تحلیل اقتصادی حقوق بحث کرده و هم ارتباط آن با نظریه قرارداد ناقص را تحلیل کرده است. در تحقیقاتی که در خصوص قرارداد ناقص تاکنون منتشر شده، نوع خاصی از قرارداد و یا قرارداد با موضوع خاصی مدنظر نیست،^۶ لیکن رویکرد این تحقیق، قرارداد ناقص در حوزه

۱. انصاری، مهدی، *تحلیل اقتصادی حقوق قراردادها*، تهران: جنگل، ۱۳۹۰، صص ۹-۷.

۲. Land Registration System.

۳. Zevenbergen, J. *Systems of Land Registration – Aspects and Effects*, United States: Publication on Geodesy, 2002, P 87.

۴. Posner, R. *Economics Analysis of Law*, New York: Aspen Casebook, Eighth Edition, 2010, P 3.

۵. انصاری، پیشین، ص ۱۳۹.

۶. عزیزی، ناصر، سروش رستم‌زاده اصل و سید حسن موسوی هاشمی، «بررسی تطبیقی قراردادهای ناقص، خلاءهای قراردادی و نحوه تکمیل آن در حقوق ایران و آمریکا»، *تعالی حقوق*، سال ۸، شماره ۲، ۱۳۹۵، ص ۹.

املاک و سیستم ثبت ثانویه املاک است که در قلمرو موضوعی حقوق ثبت قرار دارد. لذا مسئله اصلی آن است که وجود سیستم ثبت معاملات املاک و به‌ویژه ثبت ثانویه چگونه و با چه سازوکارهای حقوقی، به حل مسئله قراردادهای ناقص و نیز به کاهش هزینه‌های معاملات در حوز املاک کمک می‌کند؟ پژوهش حاضر با روش کتابخانه‌ای و با بررسی مسئله به شیوه تطبیقی و تحلیلی و با تکنیک تحلیل اقتصادی حقوق، ابتدا به این امر پرداخته که چه ارتباطی بین نظریه قرارداد ناقص و نیز نظریه هزینه‌های معاملاتی با سیستم ثبت املاک و به‌طور خاص ثبت ثانویه وجود دارد و سپس تبیین می‌کند که چرا و چگونه فقدان سیستم ثبتی کامل و مؤثر، منجر به افزایش قراردادهای ناقص-املاک و افزایش هزینه‌های معاملاتی قرارداد املاک می‌شود. همچنین، ضمن تبیین عوامل ایجاد هزینه‌های معاملاتی در حوزه املاک، این مطلب مورد بحث قرار می‌گیرد که وجود یک سیستم ثبتی کامل و مؤثر چگونه موجب انعقاد قرارداد کامل به مفهوم حقوقی و نیز سبب کاهش هزینه‌های معاملاتی در قراردادهای املاک می‌شود.

۱. تعامل مفهومی و تأثیر متقابل نظریه قرارداد ناقص و سیستم ثبت املاک: عدم تقارن اطلاعاتی

ممکن است قراردادی از منظر حقوقی کامل، ولی از منظر اقتصادی، ناقص باشد. لذا مفهوم قرارداد ناقص از هر دو منظر و عوامل مسبب نقص قرارداد املاک و به‌ویژه تأثیر وجود و فقدان نظام ثبت ثانویه املاک بر آن باید بررسی شود.

۱.۱. نظریه قرارداد ناقص از دو منظر حقوقی و اقتصادی و علل پیدایش آن

از منظر حقوقی، قرارداد ناقص^۱، قراردادی است که با عیبی (خلأ حقوقی) مواجه است دارد که مانع اثرگذاری قرارداد حداقل به‌طور کامل خواهد بود^۲ و در صورت عدم آن عیب، از منظر حقوق تعهدات، قرارداد کامل محسوب می‌شود. این نظریه در نظام کامن‌لا مطرح شد که حقوق عرفی، قراردادی را که با نقص‌های جدی در شرایط مهم معامله روبه‌رو بود، منجر به نامعلوم ماندن قصد طرفین و غیرقابل اجرا می‌دانست و با تصویب قانون متحدالشکل تجاری که براساس آن ابهام، با قواعد تکمیلی قابل رفع است،^۴ این نظریه رسمیت یافت.

از دیدگاه اقتصادی حتی یک قرارداد کامل از منظر حقوقی، باز هم ناقص محسوب شود؛ چراکه اقتصاد، نقص قراردادی را ناظر به حالتی می‌داند که مجموعه‌ای از تعهدات کارا برای هر یک از وضعیت‌های احتمالی در آینده پیش‌بینی نمی‌شود.^۵ در واقع از منظر حقوقی، اگر حقوق و تعهدات طرفین به‌طور کامل و منطبق با شرایط قانونی باشد، قرارداد کامل است. حال آنکه از منظر اقتصاد، قراردادی کامل محسوب می‌شود که سرانجام هر وضعیت احتمالی آینده برای رسیدن به پیامدهای مطلوب اقتصادی برای متعاملین پیش‌بینی شود. فلذا از منظر اقتصاد، همه قراردادها ناقص هستند.^۶

در تحلیل اقتصادی حقوق ناقص قرارداد از منظر اقتصادی مشکل اصلی محسوب نمی‌شود، بلکه نقص قرارداد از منظر حقوقی باید حل شود و مهم این است که سیستم حقوقی، بهترین راه‌حل را برای کاهش میزان نقص قراردادی از منظر

1. Imperfect Contract Theory.

2. Gap

3. Scott, R. E. and George, G. Triantis. "Incomplete Contracts and The Theory of Contract Design", *Case Western Reserve Law Review*, Volume 56, Issue 1, 2005, P 190.

4. Ben-Shahar, O. "Agreeing to Disagree: Filling Gaps in Deliberately Incomplete Contracts", University of Michigan Law School, *Law & Economics Working Papers*, 2004, P 3.

5. Ibid.

6. Craswell, R. "The Incomplete Contracts Literature and Efficient Precautions", Volume 56, Issue 1, *Case Western Reserve Law Review*, 2005, P 153.

اقتصاد ارائه کند،^۱ چون امکان حذف آنها به طور مطلق و پیش‌بینی همه شرایط اقتصادی آینده نیست. اقتصاددانان تفاهم طرفین بر مذاکره دوباره برای تکمیل قرارداد را راهکاری برای رفع نقص می‌دانند. در واقع، انعقاد قراردادی که در آینده قابل بازبینی براساس شرایط محیطی باشد، راهکاری پربازده در تضمین حقوق قراردادی طرفین است و سبب می‌شود طرفین شروطی انتخاب کنند که مسیرهای فرعی و تبعی معامله و امکان ترمیم آن را به‌دقت مشخص و مانعی برای نقض قرارداد ایجاد می‌کند.^۲ همچنین، نویسندگانی که نقض قراردادها را ناشی از توان محدود طرفین در پیش‌بینی وضعیت آینده می‌دانستند، برای رفع خلأهای قراردادی، پیشنهادهایی چون تکیه بر معامله فرضی^۳ و تمسک به قاعده تکمیلی کیفی افزایش‌دهنده انگیزه افشای اطلاعات در آینده داشتند.

لذا با فرض نقص همه قراردادها از منظر اقتصاد (هرچند کامل از نظر حقوقی) و اهمیت عدم نقض قرارداد از منظر حقوقی می‌توان نتیجه گرفت که از منظر اقتصاد، قرارداد ناقص از منظر حقوقی، یک قرارداد ناقص مطلق است و قرارداد کامل از منظر حقوقی، یک قرارداد ناقص نسبی است و در معاملات، مطلوب حذف قرارداد ناقص مطلق از منظر اقتصاد است؛ زیرا امکان حذف قرارداد ناقص نسبی از بازار وجود ندارد؛ چراکه دنیای واقعی قرارداد کامل از منظر اقتصاد -بدین معنی که بتواند همه شرایط را پیش‌بینی کند و مطلوب عمل کند- وجود ندارد، اما باید جهت کاهش نقص اقتصادی و بالاترین میزان کارایی اقتصادی، با کمک ابزارهای و نهادهای حقوقی مناسب تا حد ممکن تلاش شود. البته هرچند قراردادها به دو قسم کامل و ناقص تقسیم می‌شود و هر قراردادی ذیل یکی از این دو عنوان می‌گنجد، اما ممکن است نسبی بودن این مفهوم را نیز بتوان ادعا کرد، به این معنا که قراردادی از جهتی کامل و از حیثی دیگر ناقص باشد و نیز علیرغم کامل بودن قرارداد، با رخ دادن شرایط پیش‌بینی نشده ذیل عنوان قرارداد ناقص جای گیرد.^۴

برخی از این عوامل نقص قراردادی ناشی از عقلانیت محدود طرفین و عدم امکان پیش‌بینی همه احتمالات است. اما بی‌تردید یکی از مهم‌ترین دلایل آن عدم تقارن اطلاعاتی طرفین است که تعادل قراردادی را برهم می‌زند؛ زیرا ممکن است طرفین همه اطلاعات را برای سود اقتصادی ابراز نکنند.^۵ در قرارداد ناقص، فرض بر نابرابری اطلاعات متعاملین است که منجر به افزایش هزینه‌های معاملاتی قرارداد ناقص اقتصادی می‌شود.

نظام‌های حقوقی به دنبال پیش‌بینی قواعد و ضمانت‌اجراهایی حقوقی مانند تعهد به اطلاع‌رسانی و رعایت حسن‌نیت و... به‌عنوان طرق کاستن از استفاده فرصت‌طلبانه از چنین اطلاعاتی هستند و از تعهد به اطلاع‌رسانی در قرارداد صحبت می‌کنند.^۶ به‌منظور ایجاد تعهد مزبور دو شرط لازم است: اول اینکه عدم تعادل اطلاعاتی طرفین در تعادل قرارداد مؤثر باشد و دوم اینکه طرف مقابل ناخودآگاه در جهل خود کوتاهی نکند. نظام‌های حقوقی به پیش‌بینی این تعهد اکتفا نکرده و گاهی نهادهای حقوقی را به‌عنوان نهاد واسط جهت برقراری تقارن اطلاعاتی پیش‌بینی می‌کنند. مسئله‌ای که در معاملات املاک توجه به نهاد ثبت املاک را به منظور کاهش نقض قراردادی ناشی از عدم تقارن اطلاعاتی مورد توجه

¹. Ibid, P 8.

². Hart, O. and J. Moore. "Incomplete Contracts and Renegotiation", 56, *Econometrica*, 1985, P 37.

³. Easterbrook, F. H. and Daniel, R. Fischel. "Close Corporation and Agency Costs", 38, *Stanford Law Review*, 1986, P 297.

⁴. Kostritsky, J. P. "Taxonomy for Justifying Legal Intervention in an Imperfect World: What to do When Parties Have Not Achieved Bargains or Have Drafted Incomplete Contracts", *Case Western University School of Law*, 3, 2004, P 324.

⁵. Katz, A. W. "Contractual Incompleteness: A Transactional Perspective", Volume 56, Issue 1, *Case Western Reserve Law Review*, 2005, P 172.

⁶. Ibid, P 223.

قرار می‌دهد.

۱.۲. تولید قرارداد ناقص املاک خارج از سیستم ثبتی

در حقوق ثبت، نظام‌های ثبت عینی که تضمین‌کننده امنیت حق مالکیت‌اند، متکی بر پنج اصل بنیادین: اصل لزوم ثبت^۱، «اصل اعلان اطلاعات ثبتی و حق دسترسی اطلاعات،^۲ اصل قانونی بودن فرایند ثبت،^۳ اصل اختصاصی بودن ثبت^۴ و اصل عینی بودن ثبت^۵ هستند. اصل اول با عنوان اصل لزوم ثبت بدین معناست که شرط تحقق کامل همه آثار حقوقی یک انتقال، از وقوع میان متعاقدين (صحت) تا اثرگذاری در برابر ثالث (قابلیت استناد) بر حسب نوع نظام ثبتی، ثبت انتقال در دفتر املاک است.^۶ اصل لزوم ثبت که صرف اراده متعاقدين را برای انعقاد یک قرارداد کامل انتقال ملک از نظر حقوقی کافی نمی‌داند، بر تأثیر ثبت در مرحله ثبوت انتقالات املاک ثبت شده از طریق ایجاد پیوند میان ثبت و صحت یا قابلیت استناد نقل و انتقالات ملکی دلالت دارد و به‌عنوان یکی از اصول بنیادین نظام‌های ثبت املاک پذیرفته شده است. در ماده ۲۲ قانون ثبت ایران، قانون‌گذار با تصریح به این امر که دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک مزبور به او منتقل شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، این اصل را وارد نظام حقوقی ایران کرده است. حکم اصلی مندرج در ماده ۶۲ قانون احکام‌دائمی توسعه (صرف‌نظر از استثنا مندرج در ذیل آن) و مفاد ماده ۱ قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول نیز (صرف‌نظر از ضمانت‌اجرای آن)، اصل لزوم که در ارتباط با اصل دوم یعنی اصل اعلان اطلاعات ثبتی و حق دسترسی به اطلاعات در سیستم‌های ثبت عینی است، نشان می‌دهد هر نوع معامله املاک فاقد هرگونه سابقه ثبتی، به دلیل عدم تقارن اطلاعات طرفین و عدم تضمین مالکیت فروشنده، یک قرارداد ناقص به مفهوم حقوقی و البته ناقص مطلق از منظر اقتصادی است که ناشی از عدم ورود ملک مزبور به نظام ثبت اولیه املاک است.

همچنین عدم ثبت اولین معامله املاک ثبت شده یا دارای سابقه ثبتی، حتی اگر سیستم حقوقی قائل به دبدگاهی باشد که ثبت را فاقد اثر در ثبوت معامله و در نتیجه صحیح می‌داند، اگرچه این معامله قرارداد ناقص به مفهوم حقوقی نیست، اما بی‌تردید به ایجاد قراردادهای ناقص مطلق از منظر اقتصادی در آینده می‌انجامد، زیرا ممکن است معاملات دیگری در خصوص ملک مزبور صورت پذیرد، درحالی‌که معامله اول در دفاتر ثبتی منعکس نشده و در نتیجه وضعیت حقوقی ملک به درستی منعکس نشده و منجر به نقض قراردادهای بعدی می‌شود (معاملات معارض). علت نقص آن است که نابرابری اطلاعاتی میان طرفین در خصوص وضعیت حقوقی ملک مورد معامله در معاملات بعدی وجود دارد و عدم رعایت اصل لزوم ثبت، امکان اجرای اصل اعلان ثبت را که در راستای تقارن اطلاعاتی متعاملین است از بین می‌برد. عدم وجود ابزارهای اطلاعاتی از وضعیت حقوقی ملک مورد معامله، سبب بروز رفتار فرصت‌طلبانه طرفین قرارداد و تقلب از طریق عدم ارائه اطلاعات کامل راجع به وضعیت حقوقی ملک می‌شود. از طرفی، با فرض در دسترس بودن همه اطلاعات

¹. The Principle of Necessity of Registration

². The principle of notification of registered information and the right to access information

³. The Principle of Legality of the Registration Process

⁴. The Principle of Exclusive Registration

⁵. The Principle of Objectivity of Registration

⁶. Henssen, J. "Basic principles of the main cadastral systems in the world", In: Modern Cadastres and Cadastral Innovations, Proceedings of the One Day Seminar in Delft, FIG Commission 7 and University of Melbourne, 1995.

راجع به ملک، عقلانیت محدود سبب می‌شود تا معاملات املاک ثبت‌نشده یا معاملات بعد از عدم ثبت اولین معامله املاک- ثبت‌شده، کامل نباشند.^۱ لذا باید در جهت اصلاح معامله املاک ثبت‌نشده که نوعی قرارداد ناقص از منظر حقوقی و ناقص مطلق از منظر اقتصادی است، حرکت کرد. در واقع، فقدان وجود سیستم ثبت به‌ویژه ثبت ثانویه املاک یا نقص آن منجر به افزایش قراردادهای ناقص (به مفهوم عدم کارایی اقتصادی به دلیل نقص تقارن اطلاعاتی) و افزایش هزینه معاملات می‌شود.

علاوه بر لزوم به‌روزرسانی اطلاعات ثبتی جهت تأمین تقارن اطلاعاتی، دسترسی به اطلاعاتی که ریسک خسارات آینده ملک را کاهش دهد، نیز مهم و دشوار است.^۲ در واقع، ایفای کارکرد اطلاع‌رسانی نظام ثبتی نیازمند سازوکار حقوقی مناسب برای دستیابی به اطلاعات ثبت‌شده علاوه بر به‌روزرسانی آنهاست.

در طبقه‌بندی خانواده‌های حقوقی ثبت‌املاک، سه شاخص الگوی ثبتی، اثر ثبت بر معاملات و دسترسی به اطلاعات در نظر گرفته می‌شود و بر مبنای شاخص اخیر، نظام‌های ثبت املاک به سه دسته اراده‌محور، ظاهرمحور و مبتنی بر اصالت ظاهر حداکثری تقسیم می‌شوند و در چارچوب شاخص محدود دسترسی به اطلاعات نیز، نظام‌های ثبت املاک در قالب یک طبقه‌بندی تک‌بعدی به نظام‌های (دسترسی عمومی و آزاد)^۳ و نظام‌های (دسترسی محدود)^۴ تقسیم می‌شوند و محدوده دسترسی به اطلاعات (دسترسی آزاد یا محدود) به نوع سیستم ثبتی بستگی دارد که بسته است یا باز یا میانه. در واقع، علی‌رغم هدف دستیابی به اطلاعات در همه سیستم‌های ثبتی، هنگامی که یک نظام ثبتی معتقد به محدودیت دسترسی است، این ویژگی جزئی از عناصر اساسی آن نظام ثبتی محسوب می‌شود و همچنین، اصل یا استثنا تلقی شدن حق دسترسی نیز، معیار تفکیک نظام‌ها از یکدیگر است.^۵ در حقوق فرانسه که جزو خانواده ثبتی اراده‌محور است (یعنی سیستم ثبت املاک بر مبنای الگوی ثبت شخصی و دسترسی محدود به اطلاعات سازمان‌دهی شده است)،^۶ قانون‌گذار در سال ۲۰۰۴، قانونی را وضع کرد که در آن دسترسی به اطلاعات ثبتی بر مبنای لزوم رعایت حریم خصوصی از مدل دسترسی محدود پیروی می‌کند. در دیگر کشورهای تابع این مدل، مانند بلژیک، لوکزامبورگ، لهستان، اسپانیا نیز این‌گونه است.^۷ از آن طرف، در کشورهای عضو کامن‌لا، یعنی انگلستان و ولز، استرالیا و برخی از ایالات آمریکا، در حوزه ثبت املاک که جزو خانواده ثبتی اصالت ظاهر حداکثری هستند (یعنی نظام ثبتی با وصف ثبت حقوق یا عینی و دسترسی آزاد به اطلاعات)،^۸ سیستم اطلاعات ملی املاک، امکان جست‌وجوی آنلاین در دفتر ثبت املاک را هم از طریق نام مالک و هم شماره ثبتی ملک با پرداخت مبلغی امکان‌پذیر می‌داند. در اسکاتلند نیز از سال ۱۶۱۷ که سیستم (ثبت اسناد) پایه‌گذاری

1. Williamson, O. E. *The Economic Institutions of Capitalism*, United States: Simon and Schuster, 1985, P 7.

2. Deininger, K. and G. Feder. "Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy", *The World Bank Research Observer*, 2009, P 236.

3. Public Access

4. Restricted Access

۵. طباطبایی حساری، نسربین و سروش صفی‌زاده، «درآمدی بر خانواده‌های بزرگ ثبت املاک معاصر (بر مبنای مؤلفه‌های کلان طبقه‌بندی تطبیقی)»، *فصلنامه تحقیقات حقوقی*، دوره ۲۴، شماره ۹۴، ۱۴۰۰، ص ۲۴۷.

6. Zevenbergen, J. "A Systems Approach to Land Registration and Cadastre", *Nordic Journal of Surviving and Real Estate Research*, 1, 2004, pp 55-60.

7. Schmid, H., Hertel, C. and Wicke, H. "EUI-Real property Law project (General Report)", European University Institute (EUI) Florence/ European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, 2005, P 44, Available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/Europen Private Law /Real Property Project/GeneralReport.pdf>.

۸. طباطبایی حساری و صفی‌زاده، پیشین، ص ۲۵۵.

شد، درهای ثبت برای بازرسی از اطلاعات دفاتر ثبتی به روی همگان باز بوده و امکان جست‌وجو هم به صورت الکترونیک و هم به صورت حضوری در ازای پرداخت مبلغی امکان‌پذیر است.^۱

لذا دولت باید در جهت ایجاد مکانیسمی که اطلاعات بیشتری به طرفین معامله املاک می‌دهند، علاوه بر وضع ضمانت‌اجرای قوی برای اصل لزوم ثبت با فراهم کردن امکان دسترسی به اطلاعات ثبت‌شده مانع انعقاد قراردادهای ناقص شود. در غیر این صورت، قرارداد نمی‌تواند به‌عنوان ابزاری جهت توزیع عادلانه ثروت و تحکیم مالکیت در جامعه و نیز به‌عنوان ابزار ارادی تخصیص منبع مهم مانند زمین در جامعه عمل کند. از نظر اقتصاد، قرارداد ناقص نسبی در حوزه املاک مطلوب است.

۱.۳. مکانیسم سیستم جامع ثبتی در جلوگیری از ایجاد قرارداد ناقص املاک و نابرابری اطلاعاتی

در خصوص اینکه نظام ثبت اولیه و ثانویه^۲ چگونه در جهت جلوگیری از ایجاد قرارداد ناقص مطلق عمل می‌کنند، باید گفت که نظام ثبتی به‌ویژه ثبت ثانویه، با ارائه اطلاعات صحیح در خصوص وضعیت حقوقی ملک به طرفین معامله (وصف اطلاع‌رسانی ثبت)^۳ و نیز حمایت از دارنده حقوق ثبت‌شده نسبت به یک ملک، در برابر دارنده حقوق ثبت‌نشده از طریق تأثیر بر اعتبار عمل حقوقی (وصف حمایتی ثبت)،^۴ از آنها در برابر ریسک‌های معاملاتی حمایت می‌کند.^۵

نظام ثبت، حقوق مالکیت موجود در املاک و سایر اطلاعات مورد نیاز در معامله املاک را فراهم می‌کند و با ارائه حمایت‌های حقوقی لازم ریسک معاملاتی را کاهش می‌دهد.^۶ لذا نظام ثبت ثانویه در جهت کاهش اطلاعات نامتقارن که عامل نقص قراردادی است، حرکت و نقص قرارداد را مرتفع می‌کند. البته در ابتدا این کارکرد به نظام ثبت اولیه بازمی‌گردد. این نظام مستقیماً در جهت کاهش اطلاعات نامتقارن و اصلاح قرارداد ناقص ملکی یا جلوگیری از انعقاد آن در آینده عمل می‌کند که مصداق آن در معاملات راجع به مربوط به حقوق عینی تبعی ملک (بعنوان مثال در قرارداد وام) است. نظام ثبت سبب کاهش اطلاعات ناقص می‌شود، فلذا نقش مهمی در بازارهای اعتباری ایفا می‌کند.^۷ همچنین نظام ثبت-ثانویه املاک در اولین معامله بعد از ثبت اولیه ملک، به‌طور مستقیم در جهت انعقاد یک قرارداد کامل از منظر حقوقی و ناقص نسبی از منظر اقتصادی و جلوگیری از ایجاد قرارداد ناقص مطلق از منظر اقتصاد، عمل می‌کند.

در خصوص اینکه نظام ثبت اولیه و ثانویه املاک با چه مکانیسمی سبب شکل‌گیری قراردادهای کامل از نظر حقوقی می‌شوند، باید گفت که کاهش اطلاعات غیرمتقارن میان متعاملین و اطلاع‌رسانی صحیح در خصوص وضعیت حقوقی املاک یکی از ابزارهای مهم نظام ثبت رسمی مالکیت است. فلذا خرید و فروش املاک با سند عادی و در فرض فقدان سیستم ثبتی یا

1. Sparkes, P. "EUI-Real Property Law (Report from England and Wales)", European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, 2004, P 35, Available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/European/Private Law /Real Property Project/England%20and%20Wales. PDF>.

۲. در پاراگراف دوم مقدمه تحقیق، به مفهوم سیستم ثبتی و انواع آن (اولیه و ثانویه) پرداخته شد.

3. Description of Registration Notification

4. Description of Registration Support

۵. طباطبایی حساری، نسرين و محمد حسن صادقی مقدم، «آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی؛ با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی»، *مطالعات حقوق تطبیقی*، دوره ۶، شماره ۲، ۱۳۹۴، ص ۶۹۶

۶. طباطبایی حساری، نسرين، «عوامل محیطی و انسانی هزینه معاملات ملکی و راهکارهای کنترلی حقوق ثبت ایران»، *دانشنامه حقوق اقتصادی*، دوره ۲۳، شماره ۱۰، ۱۳۹۵، ص ۹.

7. Byamugisha, F. K. "The Effect of Land Registration on Financial Development and Economic Growth: A Theoretical and Conceptual, Framework", *policy research working paper*, 1999, P 3-4.

فرض وجود سیستم ثبت بدون ضمانت اجرای مؤثر عدم ثبت معامله، تحت عنوان معامله ناقص مطلق املاک از منظر اقتصاد نام برد. در واقع، به منظور اصلاح معامله املاک ثبت نشده که نوعی قرارداد ناقص از منظر حقوقی و ناقص مطلق از منظر اقتصادی است، نظام ثبت اولیه و ثانویه املاک با رفع نابرابری اطلاعاتی (که ناشی از رفتار فرصت طلبانه طرفین و عقلانیت محدود است) در جهت جلوگیری از انعقاد قراردادهای فوق عمل می کنند و مکمل هم هستند.

کارکرد سیستم ثبتی در جهت ایجاد تقارن اطلاعاتی با ضمانت اجرای اصل لزوم ثبت ارتباط مستقیم دارد؛ یعنی دخالت ثبت در ایجاد یا اثرگذاری کامل عمل حقوقی. در غیر این صورت نمی توانیم از تعداد قراردادهای ناقص از منظر اقتصادی بکاهیم. در مقررات ثبتی ایران، مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، ثبت را در ثبوت دخالت دادند و قطعاً چنین ضمانت اجرایی می تواند مانع شکل گیری قراردادهای ناقص حقوقی در حوزه املاک شود. لکن رویه قضایی با تأکید بر تعارض ناپذیری اسناد عادی و رسمی و حکم بر جبران خسارت دارنده سند عادی و جلوگیری از ابطال اسناد رسمی می تواند از شکل گیری قراردادهای ناقص حقوقی در حوزه املاک جلوگیری کند. متأسفانه مقنن در آخرین اراده خود در ماده ۱ قانون الزام، دچار خطا شده و علاوه بر ابهام در ضمانت اجرا در انتهای ماده یک، ظاهراً این ضمانت اجرا را بیشتر بر قلمرو اثبات (عدم اعتبار دعوا و عدم پذیرش ادله) متمرکز دانسته است. هر چند ضمانت اجرای ثبوتی نیز از ماده نیز قابل برداشت است. فلذا، قانون گذار باید مقررات قانونی را در جهت تسهیل انعقاد و ایجاد معاملات املاک وضع کند تا طرفین معامله از حمایت قانونی از قرارداد مطمئن شوند. نهاد حقوقی ثبت رسمی املاک (سیستم ثبت اولیه و ثانویه املاک) این کارکرد را ایفا می کند.^۱

۱.۴. کارآمدی سیستم ثبتی در جهت اصلاح قراردادهای ناقص و رفع نابرابری اطلاعاتی در قرارداد

در جهت کارآمدی نظام ثبت املاک به منظور اصلاح قراردادهای ناقص و ایجاد قراردادهای کامل از حیث حقوقی ناگزیریم نوع خاصی از نظام ثبتی را طراحی کنیم که سیستم اتخاذ شده در آن به گونه ای باشد که اطلاعات در آن بر پایه املاک مورد ثبت و ضبط قرار گیرد و اطلاعات مربوط به هر ملک در پرونده مربوط به همان ملک به ثبت برسد (نظام ثبت عینی).^۲ این نوع از نظام ثبتی که به جای نظام ثبتی بر پایه اشخاص دارنده حق (سیستم ثبت شخصی)^۳ به کار می رود، ضبط معاملات هر شخص در پرونده همان ملک و بازیابی اطلاعات را آسان تر می کند.^۴ با تعریف دقیق حقوق و منافع

^۱. North, D. C. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, England: Cambridge University Press, 1990, P 34-37.

^۲. Torrens System

در نظام عینی، مال غیرمنقول موضوع و عنصر اصلی ثبت است. بدین معنا که در هر منطقه که تصمیم به ثبت املاک گرفته می شود، آگهی های ثبتی نشر می یابد که نهایتاً طی فریند عملیات ثبتی، مشخصات ملک، حدود و نام مالکان و صاحبان حقوق در دفتر املاک ثبت می شود و پس از آن هر نوع تغییر و تبدیل حقوقی در خصوص آن ملک در دفتر ثبت املاک درج می شود، در این خصوص:

Van Doren, D. H. "The Torrens System of Land Title Registration", *Columbia law review*, Volume 17, 1917, P 356.

^۳. Record System

در نظام ثبت شخصی، مبنای اصلی ثبت، مالک بوده و بر اساس نام مالکان انجام می شود و با مراجعه به بایگانی های ثبتی و ملاحظه نام شخص، می توان اطلاعاتی در خصوص اموال غیرمنقول وی کسب کرد. یعنی ضبط معاملات مربوط به حق و حقوق و نه خود حق و حقوق. در این خصوص: طباطبایی حساری، نسرين، «بررسی تطبیقی نظام های ثبت املاک با تأکید بر نظام ثبت املاک ایران»، *فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی*، دوره ۴۰، شماره ۲، ۱۳۸۹، ص ۲۲۶.

^۴. طباطبایی حساری، نسرين، «عوامل محیطی و انسانی هزینه معاملات ملکی و راهکارهای کنترلی حقوق ثبت ایران»، پیشین، ص ۱.

موجود در املاک و صاحبان آن و امکان دسترسی کم‌هزینه به اطلاعات مطمئن حق مالکیت افراد در سیستم ثبتی، عدم قطعیت ملک مورد معامله کاهش می‌یابد.^۱ سیستم کاداستر با تعیین اطلاعات مربوط به اندازه و موقعیت قطعات زمین از طریق نقشه‌های جغرافیایی^۲ به‌عنوان جزئی از سیستم ثبتی در دستیابی به اطلاعات مورد نیاز راجع به ملک نقش مهمی دارد. البته حق دسترسی به این اطلاعات هم باید برای عموم فراهم شود تا تقارن برقرار شود.^۳

یک نظام ثبتی هرچقدر که بیشتر بتواند بر مشکل اطلاعات نامتقارن فائق آید، یعنی اینکه راه‌حل نظام حقوقی در جهت اصلاح قرارداد ناقص مطلق از حیث اقتصادی مناسب‌تر است. در همین راستا، نظام ثبت عینی به‌همراه نظام کاداستر در جهت اصلاح قرارداد ناقص مطلق و تبدیل آن به قرارداد ناقص نسبی به مفهوم اقتصادی و کامل به مفهوم حقوقی کارا تر عمل می‌کند. البته نظام ثبتی با کارکرد حمایتی خود نیز از طریق حمایت‌های قانونی از مالکیت و تضمین آن و همچنین وضع ضمانت‌اجراهای حقوقی، قرارداد منعقد در خصوص املاک را به یک قرارداد کامل به مفهوم حقوقی تبدیل می‌کند.

۲. تعامل مفهومی و تأثیر متقابل نظریه هزینه معاملاتی با سیستم ثبت املاک

هزینه‌های معاملاتی از جهتی ناشی از اطلاعات نابرابر متعاملین و لذا خود از عوامل نقص قراردادی از منظر اقتصاد است.^۴ لیکن در تحلیل اقتصادی حقوق، به‌صورت یک نظریه مستقل مطرح می‌شود.

۲.۱. هزینه‌های معاملاتی (مصادیق، عوامل ایجاد و راهکار کاهش آن در معاملات املاک)

در اقتصاد نئوکلاسیک فرض است که بازار، اطلاعات را به‌صورت کامل و بدون هزینه در اختیار متعاقدين قرار می‌دهد و این امر را زیربنای اصلی بازارهای کامل و رقابتی می‌دانند که ذیل مدل تعادل عمومی^۵ در اقتصاد یا مدل والراس تعریف می‌شود (تعادل والراسی بازار). در مدل تعادل عمومی،^۶ قیمت‌ها و مقادیر در بازار با احتساب اثرهای متقابل، تعامل‌ها و بازخوردها، به‌طور هم‌زمان تعیین می‌شوند. قیمت‌ها با تنظیم سریع و بی‌هزینه تغییرات عرضه و تقاضا، هم در جهت رسیدن به تعادل و حفظ آن ایفای نقش می‌کنند و هم در مسئله مهم تخصیص صحیح منابع کمیاب کارکرد مؤثر دارند. در نتیجه از منظر اقتصاد نئوکلاسیک، شیوه‌های تخصیص صحیح منابع کمیاب بدون در نظر گرفتن نقش قیمت‌ها کارکردی ندارد و همچنین، نهادهای مربوطه (شامل حقوق مالکیت) نیز نقشی در جهت تخصیص منابع ندارند. لیکن

^۱ Deininger, op.cit.

^۲ Stoter, J. "Needs, Possibilities and Constraints to Develop a 3D Cadastral Registration System". In: Proceedings of UDMS 2000; 22nd Urban Data Management Symposium, Delft: *Urban Data Management Society*, 2000, P 1.

^۳ طباطبایی حساری، نسرین، «بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک با تأکید بر نظام ثبت املاک ایران»، پیشین، ص ۲۳۰.

^۴ Transaction Costs Theory

^۵ General Equilibrium

^۶ نظریه تعادل عمومی یعنی بررسی شرایطی که تحت آن، تصمیمات مستقل مصرف‌کننده‌ها و بنگاه‌های حداکثرکننده سود، به‌صورت غیرقابل اجتناب، منجر به تعادل هم‌زمان در تمامی بازارها می‌شود. تعادل عمومی تلاش می‌کند تا شکل‌گیری عرضه، تقاضا و قیمت را در کل اقتصاد با در نظر گرفتن ارتباط بین بازارهای مختلف توضیح دهد و شرط تحقق آن، بازارهای رقابتی کامل است. مواردی وجود دارند که سبب غیررقابتی شدن و نارسایی بازار می‌شوند. مانند عدم تقارن اطلاعات که مانع مبادله می‌شود. مثلاً اگر در خصوص زمین، فروشندگان نسبت به خریداران اطلاعات بیشتری داشته باشند، می‌گوییم که اطلاعات در بازار به‌صورت نامتقارن توزیع شده است. در این خصوص: کوتر، رابرت و توماس یولن، *حقوق و اقتصاد*، ترجمه یدالله دادگر، تهران: پژوهشکده اقتصاد، ۱۳۹۲، ص ۶۵.

مکتب اقتصاد نهادی جدید فرض می‌کند که اطلاعات و بهای معاملات (از جمله هزینه‌های تحمل خطر)، مثبت بوده^۱ و در حالت وجود معاملات مثبت و هزینه‌های اطلاعاتی، تاسیس و نیز تغییرات نهادهای موجود از جمله ثبت املاک، قابل توجیه است. لذا با انتخاب قرارداد، قوانین و نظام مناسب حقوق مالکیت، باید مجموع هزینه‌های معاملاتی را به حداقل رساند.

از آنجا که هزینه معاملات قابل توجه است، آنها می‌توانند بر نهادهایی که عاملان اقتصادی در آن فعالیت می‌کنند، تأثیر بگذارند. مجموعه‌ای از مدلها و رویکردها وجود دارد که بر مبنای اصولی تکامل یافته‌اند که در آنها، هزینه‌های معامله و اطلاعات دارای اهمیت میباشند. این مدلها شامل مدل حقوق مالکیت، هزینه‌های معامله، نظریه نمایندگی، نظریه بازی و عقلانیت محدود است.^۲ توجهها به اهمیت مدل (یا نظریه) هزینه‌های معاملاتی و نیز به جهت مثبت بودن هزینه‌های مزبور و تأثیر آن بر قراردادهای املاک و به لحاظ ارتباط و تأثیر نهاد ثبت‌اولیه و ثانویه املاک بر هزینه‌های معاملاتی، ذیلا، انواع، مصادیق و عوامل ایجاد هزینه‌های معاملاتی در معاملات املاک، شیوه‌های کاهش هزینه‌های مزبور و مقایسه هزینه‌های معاملاتی در دو حالت فقد و وجود یک سیستم‌ثبتی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۲.۱.۱. مصادیق هزینه معاملاتی از منظر اقتصاد با تاکید بر معاملات املاک

منظور از هزینه‌های معاملاتی، هزینه انجام و اجرای (مفاد قرارداد و قدام حقوقی مناسب) یک مبادله اقتصادی و هزینه کسب اطلاعات راجع به وضعیت و مناسبت‌ترین قیمت مورد معامله است که باید به حداقل برسند.^۳ به‌طور دقیق‌تر، هزینه‌های معاملاتی به دو دسته هزینه‌های قبلی و بعدی تقسیم می‌شوند. هزینه‌های نخست، در زمان مذاکره قرارداد به طرفین وارد می‌شود که شامل هزینه‌های مذاکره و تولید اطلاعات مرتبط، هزینه‌های طراحی سند، هزینه‌های حفظ توافق و هرگونه هزینه‌های غیرمستقیمی که از عوارض جانبی^۴ به‌وجود می‌آیند و هزینه بحث بر سر شروط قراردادی ... است. البته از منظر اقتصاد، انعقاد قرارداد کاملی که در آن نحوه توزیع تمام هزینه‌ها پیش‌بینی شده باشد، غیرممکن است، چرا که ارزیابی هزینه‌ها دشوار می‌باشد. هزینه‌های معاملاتی بعدی نیز شامل هزینه‌هایی است که رعایت تعهدات توسط طرفین را تضمین می‌کنند. هزینه‌ها از منظری دیگر در تئوری هزینه‌های معاملاتی، به دو دسته هزینه تولید و هزینه مبادله نیز تقسیم می‌شود.^۵

هدف از نظریه هزینه‌های معاملاتی رسیدن به نظمی است که در صورت عدم وجود آن، در منافع قراردادی تعارض وجود دارد. در معامله املاک، نهاد حقوقی ثبت رسمی املاک نظم فوق را برآورده می‌سازد. از دیدگاه کوز، در وضعیت بازار، هزینه‌های معاملاتی به خودی خود کاهش می‌یابند، زیرا در روابط مستقیم بین افراد هیچ هزینه ساختاری وارد نمی‌شود. در صورتی که هزینه‌های معاملاتی، به‌کارگیری ساختار اداری همانند نهاد ثبت املاک باشد، باید از راه‌حل بازار استفاده کرد تا هزینه‌های معاملاتی کاهش یابند.^۶

البته همان‌طور که خواهیم گفت، در صورت عدم اعمال سیستم ثبت، هزینه‌های معاملاتی بیشتر است و از طرفی، سازوکار

^۱. Coase, R. "The New Institutional Economics", *American Economic Review*, 88 (2), 1998, P 72.

^۲. Barzel, Y. *Economic Analysis of Property Rights*, United Kingdom: Cambridge University Press, Second Edition, 2003, P 57.

^۳. انصاری، پیشین، ص ۲۰۴.

^۴. Adverse Effects

^۵. Williamson, op.cit., PP 18-19.

^۶. Coase, op.cit., P 75.

بازار برای کنترل هزینه‌های مبادله مشخص نیست؛ به‌ویژه اینکه مکانیسم قیمت‌ها خود سبب افزایش هزینه معامله است. اما از دیدگاهی دیگر، هدف از طرح نظریه هزینه‌های معاملاتی طراحی نهادهای حقوقی همانند ثبت املاک است که سبب بهبود استمرار یا تمدید روابط معاملاتی می‌شوند.^۱ بر مبنای دیدگاه اخیر، می‌توان این‌طور تحلیل کرد که هزینه معاملاتی جامعه را در خصوص معاملات املاک به سوی تأسیس نظام ثبتي سوق می‌دهد، با این هدف که نظام مزبور بتواند هزینه‌های معامله املاک را کاهش دهد و در نتیجه سبب رونق معاملات و گردش ثروت شود. اما هزینه معامله در خصوص املاک، شامل هزینه‌های قبل از انعقاد قرارداد یا هزینه‌های مربوط به بررسی و سنجش ملک (هزینه کسب اطلاعات، هزینه تعیین قیمت و صفات ملک همانند نقشه‌برداری، هزینه مذاکره و انعقاد قرارداد) و هزینه‌های بعد از انعقاد یا هزینه‌های اجرای قرارداد (حمایت حقوقی و ضمانت‌اجراها) را شامل می‌شود.^۲

۲.۱.۲. عوامل ایجاد هزینه معاملاتی در معاملات املاک

دوگانگی نظام حقوقی در شناسایی حق مالکیت املاک (عامل ناشی از اقدام دولت) و نیز رفتار فرصت‌طلبانه (عامل ناشی از اقدام متعاملین) و عقلانیت محدود هزینه‌های معامله را درباره املاک افزایش می‌دهد و طرفین را در سنجش ریسک قرارداد با چالش روبه‌رو می‌کند. در واقع از منظر اقتصاد، رفتار فرصت‌طلبانه در مبادله یک عامل ناشی از اقدام طرفین بوده و عقلانیت محدود در دسترسی به اطلاعات و بررسی آن نیز مرتبط به خصلت انسانی است که هر دو سبب افزایش هزینه مبادله است.

۲.۱.۲.۱. عامل ناشی از اقدام متعاملین (رفتار فرصت‌طلبانه) و عقلانیت محدود طرفین

در خصوص اینکه ریشه رفتار فرصت‌طلبانه چیست و چگونه سبب مشکلات انتخاب نامطلوب می‌شود، باید گفت که اقتصاد نهادی جدید همانند نظریه اقتصادی نئوکلاسیک بر نقش تصمیم‌گیری افراد در تغییرات سازمان‌ها و نظام اقتصادی تأکید می‌کند. فرض بر این است که عوامل اقتصادی سعی در به حداکثر رساندن منافع شخصی کوتاه‌مدت در پاسخ به تغییر مؤلفه‌های اساسی نظام اقتصادی دارد.^۳

فرض بر این است که آنها تا حدی با اطلاعات ناقص یا تحریف‌شده جلو می‌روند و یا تقلب می‌کنند تا سود بیشتری نسبت به طرف دیگر معامله به‌دست بیاورند. رفتار فرصت‌طلبانه متعاملین در ترکیب با عدم تقارن اطلاعات، هزینه‌های معامله را در معاملات املاک افزایش می‌دهد. در نتیجه، خریدار در تلاش برای کنترل رفتارهای فرصت‌طلبانه فروشنده، منابع بیشتری را صرف می‌کند. رفتار فرصت‌طلبانه ممکن است به شکل انتخاب نامطلوب دیده شود. پس رفتار فرصت‌طلبانه و عقلانیت طرفین مبادله از عوامل مهم ایجاد هزینه مبادله است که امکان بروز آن در فقدان یک سیستم ثبتي مؤثر و انجام معامله عادی بسیار بیشتر است؛ زیرا دستیابی به ابزارهای اطلاع از وضعیت حقوقی مال مورد مبادله با محدودیت همراه است که این مسئله به محدودیت عقل انسان در بررسی اطلاعات مربوط است. حال، عقلانیت محدود نیز در کنار پیچیدگی حقوق موجود نسبت به ملک، عدم پیش‌بینی تمام فروض در خصوص معامله و ویژگی‌های دارایی خاص، سبب

^۱ Williamson, op.cit., P 46.

^۲ طباطبایی حساری، نسرين، «عوامل محیطی و انسانی هزینه معاملات ملکی و راهکارهای کنترلی حقوق ثبت ایران»، پیشین، ص ۷.

^۳ Field, A. J. "The Problem with Neoclassical Institutional Economics: A Critique with Special Reference to the North/Thomas Model of pre-1500 Europe", *Explorations in Economic History*, 18, 1981, P 174.

ایجاد هزینه مبادله می‌شود.^۱ توضیح اینکه هرچند رفتار فرصت‌طلبانه، اقدام ارادی و عقلانیت محدودیت یک امر غیرارادی است، از آنجا که اقتصاد بر رفتار و اعمال انسانی تمرکز دارد، لذا اثر هر دو رفتار مزبور بر هزینه‌های مبادله مورد تحلیل قرار گرفته است.

۲.۱.۲.۲. عامل ناشی از اقدام دولت و دوگانگی نظام حقوقی در شناسایی مالکیت املاک

عامل فوق یکی از مهم‌ترین مصادیق ایجاد هزینه معاملات املاک است که خود در بروز رفتارهای فرصت‌طلبانه ناشی از اقدام متعاملین و کارایی تخصیصی^۲ مؤثر است.^۳ اینکه نظام تقنینی یا قضایی معاملات عادی را دارای اعتبار بداند، زمینه رفتار فرصت‌طلبانه و در نتیجه هزینه معاملات برای اطمینان از کاهش خطر معاملاتی را افزایش می‌دهد. در نظام حقوقی ایران با توجه به ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه و رویه قضایی، سیستم یکسانی در شناسایی و حمایت از حقوق مالکیت وجود ندارد و در این خصوص با چارچوب‌های حقوقی متفاوتی روبه‌رو هستیم. البته ماده ۶۲ اخیر توسط قانون الزام، نسخ شده و ماده یک قانون الزام نیز هرچند دعوی مربوط به املاک را قابل استماع ندانسته و در نتیجه به سمت سیستم یگانه تعیین مالکیت پیش رفته است، استثنائات متعدد در تبصره‌های همین ماده و ماده ۱۰، سبب نارکارآمدی سیستم ثبتي خواهد شد و تشخیص حقوق مالکیت موجود در ملک را دشوار می‌کند و هزینه‌های معامله را افزایش می‌دهد، چراکه منتقل‌الیه نمی‌تواند صرفاً با اتکا به نظام ثبت، نسبت به وضعیت حقوقی ملک آگاهی یابد و باید با روش‌های دیگر که خارج از سیستم ثبتي قرار می‌گیرند نیز راجع به ملک مورد معامله و حقوق عینی اصلی و تبعی موجود در آن آگاهی یابد.

۲.۱.۲.۳. راهکار کاهش هزینه معاملاتی در معاملات املاک

سیاست تقنینی و قضایی دولت (به معنای عام) می‌تواند مشکل هزینه معاملاتی املاک را کاهش دهد؛ به این معنا که نهاد ثبت طوری طراحی شود که صراحتاً فقط مالک ثبت‌شده را به رسمیت بشناسد (ماده یک قانون الزام) و با وضع ضمانت‌اجرای مؤثر در ثبوت معامله و نه اثبات، مانع شکل‌گیری نظام موازی شناسایی مالکیت املاک مبتنی بر سند عادی در کنار سیستم ثبتي شود که خود هزینه معاملاتی را افزایش می‌دهد و ضمناً سیاست قضایی نیز به گونه‌ای باید پیش رود که دعوی مبتنی بر سند عادی پذیرفته نشود. با توجه به اینکه مهم‌ترین هزینه‌های معاملاتی در خصوص معاملات املاک هزینه دستیابی به اطلاعات مطمئن است، سیستم ثبت با نقش اطلاع‌رسانی خود این هزینه را کاهش می‌دهد.^۴ این امر سبب می‌شود تا به جای صرف هزینه و فرصت برای دستیابی به اطلاعات، افراد بیشتر به چانه‌زنی بپردازند، چرا که چانه‌زنی در این فرض کارا است و سبب می‌شود منابع، یعنی ملک، به کسی منتقل شود که امکان بهره‌وری مطلوب‌تری از آن را داشته باشد.

در سیستم ثبتي عینی، با توجه به اینکه مالکیت فروشنده تضمین شده و ریسک معامله پایین است، این سیستم سبب ارزش بالاتر ملک و کاهش هزینه‌های جانبی مبادله همانند هزینه دعوی حقوقی و تضمین اجرای قرارداد می‌شود. در

^۱. Williamson, op.cit., PP 43-52.

^۲. Allocative Efficiency

^۳. Coase, R. "Economics and Contiguous Disciplines", *The Journal of Legal Studies*, Volume 7, Issue 2, 1978, P 44.

^۴. طباطبایی حصری، پیشین، ص ۵.

واقع، ریسک معاملاتی خریدار از مهم‌ترین و بارزترین هزینه‌های معامله محسوب می‌شود که در سیستم عینی کاهش چشمگیری می‌یابد.^۱ البته این امر در پرتو حمایت کامل قانون از ثبت معاملات املاک ثبت شده -از طریق تأثیر ثبت در ثبوت- ممکن است (در هر دو سیستم ثبت ثانویه از نوع ایجادى و تاییدى، بحث از تأثیر ثبت بر ثبوت است نه اثبات).^۲

۲.۲. نظریه هزینه معاملاتی و مداخله دولت جهت تحدید حاکمیت اراده در معامله املاک

الزام به ثبت معامله املاک از مصادیق دخالت دولت در قرارداد املاک از طریق تحدید اصل حاکمیت اراده و یکی از مبانی مداخله مزبور نیز نظریه اقتصادی هزینه‌های معامله است (همچنین تحدید اصل حاکمیت اراده در گزاره اخیر بر این مبنای حقوقی استوار است که ثبت واجد جنبه و اثر ثبوتی دانسته می‌شود و نه صرفاً اثباتی؛ چراکه اصل حاکمیت اراده ناظر به زمان انعقاد عقد یا به بیانی دیگر، ثبوت عقد است).^۳

از منظر اقتصاد خرد، در شرایطی که کارگزاران بازاری عاقل وجود داشته و اطلاعات کامل نیز در خصوص املاک وجود دارد، به حداکثر رساندن ثروت موجب تخصیص کارآمد منابع محدود همانند ملک می‌شود. در نتیجه در این فرض، معاملات واقع شده نیز کارآمد است. منطق اقتصادی برای مداخله در اصل آزادی قراردادی از فرض بازار کامل نشئت می‌گیرد که در آن ضرورتی به وضع قوانین نیست، اما در صورت بالا بودن هزینه معامله ملکی، قراردادهای منعقد در این حوزه، به صورت ناقص به مفهوم حقوقی منعقد می‌شوند و لذا دخالت دولت از حیث تدوین نظام ثبت و الزامی نمودن ثبت معاملات املاک می‌تواند کارایی را افزایش دهد.^۴

امروزه در حوزه املاک ما با بازار کامل مواجه نیستیم؛ یعنی طرفین با مشکل عقلانیت محدود و اطلاعات نامتقارن مواجه هستند و لذا اتکای صرف به حقوق قراردادهای و اصل آزادی قراردادی، راه حل مناسبی برای هزینه‌های معاملاتی نیست.^۵ دخالت دولت در معاملات، از جمله در معاملات ملکی، عمدتاً مبتنی بر ملاحظات اقتصادی است و بدین منظور ما با نظم عمومی اقتصادی سروکار داریم. در نظم عمومی اقتصادی، دولت در پی این است تا بر معاملات به عنوان عامل توزیع ثروت نظارت کند. دولت در این راستا، گاهی شرایط و تشریفات برای انعقاد معامله در نظر می‌گیرد که الزام به ثبت در معاملات املاک از این دسته است. از منظر اقتصاد، دخالت دولت در معامله املاک مبتنی بر نارسایی بازار یا بازار غیرکامل است. وفق دیدگاه اخیر، مبنای مداخله دولت در مبادله املاک با مفاهیمی همانند هزینه معاملاتی و اطلاعات نامتقارن بیان می‌شود. از طرفی، وجود هزینه معاملاتی نیز عامل نارسایی بازار است.^۶ البته، این مطلب به معنای موافقت با افزایش حداکثری دولت در اقتصاد نیست، بلکه بدین معناست که دولت در قراردادهای املاک از طریق اجرای سیستم ثبتی مداخله می‌کند که این مداخله و نیز مداخلات دیگر بر مبنای قرارداد اجتماعی صورت گرفته و البته واجد آثار اقتصادی

^۱ Miceli, T. J., Munneke, H. J., Sirmans, C. F. and Turnbull, G. K. "Title Systems and Land Values", *Journal of Law and Economics*, 45 (2), 2002, P 566.

^۲ برای مطالعه بیشتر در این زمینه، نک: طباطبایی حصارى، نسرین، **مبانی و آثار نظام ثبت املاک**، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۶، صص ۱۶۴-۱۷۴.

^۳ در واقع، اگر ما ثبت را صرفاً واجد جنبه اثباتی بدانیم (و نه ثبوتی)، دیگر نمی‌توان گفت که مداخله دولت در معامله املاک و الزامی نمودن ثبت این گونه معاملات، به معنای تحدید اصل حاکمیت اراده است.

^۴ Maria Vogerl, C. "Unfair Terms in Standard Forms Contracts A Law and Economics Analysis of Key Issues in the Implementation of the Consumer Directive on Unfair Terms", 2007, P 23, Available at: http://europe.eu/Consumers/cons_int/safe_shop/unf_cont_terms/event29_en.htm (15 6 2007).

^۵ Ibid.

^۶ Cserne, P. "The Behavioral Law and Economics of Contract Regulation: Explaining Procedural Limits on Freedom of Contract", *paper Presented at the second ISLE Conference*, Rome, 2006, P 3.

نیز است. ضمن اینکه مداخله مزبور باید دقیق و مطابق با مبانی حقوقی باشد؛ یعنی طراحی و اعمال یک سیستم ثبتی جامع و کارا. درهرحال، اعمال و اجرای یک سیستم ثبتی، نیازمند دخالت دولت است و ثبت خصوصی وجود ندارد (کما اینکه دولت در برخی دیگر از حوزه‌ها نیز از باب تنظیم‌گری، ورود و مداخله کرده است، همانند قراردادهای کار، اجاره املاک و...)¹.

با توجه به اینکه پیش‌تر بیان شد الزام به ثبت املاک خود دارای هزینه است، اما در مجموع هزینه‌های مبادله را کاهش می‌دهد. لذا نهادی کارآمد محسوب می‌شود، چراکه میزان فایده ناشی از آن بیشتر از هزینه‌های آن است. به لحاظ عدم تحقق بازار کامل درخصوص املاک، نظام ثبت اولیه و ثانویه املاک ابزار حقوقی کاهش هزینه‌های مزبور هستند.

نتیجه‌گیری

- فقدان سیستم ثبتی ثانویه یا وجود یک سیستم ثبتی ثانویه ناقص از منظر حقوقی (به ویژه از حیث عدم وجود ضمانت‌اجرای مؤثر ثبت معاملات املاک و دوگانگی نظام حقوقی در شناسایی مالکیت)، منجر به تولید قراردادهای ناقص از منظر حقوقی و قراردادهای ناقص مطلق املاک به مفهوم اقتصادی (معامله املاک با سند عادی) و نیز افزایش هزینه‌های معاملاتی در قرارداد املاک می‌شود و وجود یک سیستم ثبت ثانویه کامل یا دارای اثر کامل از منظر حقوقی (یعنی وجود یک ضمانت‌اجرای مؤثر برای ثبت معامله املاک و یگانگی سیستم حقوقی در شناسایی مالک)، موجب انعقاد قرارداد کامل از منظر حقوقی و قرارداد ناقص نسبی به مفهوم اقتصادی و نیز کاهش هزینه‌های معاملاتی املاک می‌شود.

- از آن طرف، بین نظریه قرارداد ناقص املاک به مفهوم اقتصادی و نیز نظریه هزینه‌های معاملاتی، با سیستم ثبت اولیه املاک، هم از حیث مفهومی، ارتباط و اثر متقابل وجود دارد؛ از این جهت که فقدان سیستم ثبتی اولیه یا وجود یک سیستم ثبتی اولیه ناقص از منظر حقوقی به دلیل تزلزل و تردید در شناسایی مالکیت شخصی که نامش در دفتر املاک ثبت شده و عدم لزوم ثبت نقل و انتقالات زمین و تغییراتی که بعد از ثبت نیز در وضعیت زمین ایجاد می‌شود، منجر به تولید قراردادهای ناقص مطلق املاک و نابرابری اطلاعاتی در قرارداد املاک (در مرحله ثبت ثانویه) به مفهوم اقتصادی و نیز سبب افزایش هزینه‌های معاملاتی در قرارداد املاک (از منظر اقتصاد) می‌شود و وجود یک سیستم ثبت اولیه کامل از منظر حقوقی به منظور شناسایی مالکیت شخصی که نامش در دفتر املاک ثبت و نیز لزوم ثبت نقل و انتقالات زمین و تغییراتی که بعد از ثبت نیز در وضعیت زمین ایجاد می‌شود، موجب انعقاد قرارداد ناقص نسبی به مفهوم اقتصادی و کاهش نابرابری اطلاعاتی در قرارداد (در مرحله ثبت ثانویه) نیز کاهش هزینه‌های معاملاتی در قرارداد املاک می‌شود.

- در نهایت در جهت کاهش قراردادهای ناقص املاک و هزینه‌های معاملاتی در این حوزه، رعایت موارد ذیل در نظام حقوقی ثبت املاک در ایران ضروری است:

نخست: تحولات مرتبط با نظام ثبت با مطالعه در قوانین ثبتی کشورهای توسعه‌یافته در نظام ثبتی ایران اعمال شود؛ از جمله ایجاد دادگاه‌های تخصصی املاک برای حل و فصل دعاوی راجع به معاملات املاک اعم از عین و منفعت؛ به‌نحوی که یک مکانیسم مطمئن و مبتنی بر قانون برای انتقال حقوق مالکانه وجود داشته باشد و نقل و انتقال املاک به شکل صحیح و قانونی صورت پذیرد.

۱. خناری نژاد، امیر، نسرین طباطبایی و محسن صادقی، «تحلیل رابطه حقوقی و رفتار بازیگران سیستم حقوقی ثبت اولیه املاک بر مبنای نظریه بازی‌ها و معیار پازنر در کارایی اقتصادی»، فصلنامه حقوق اسلامی، دوره ۲۰، شماره ۷۸، ۱۴۰۲، ص ۷۳.

دوم: اصلاح مقرراتی که به‌نحوی دوگانگی حق مالکیت را اجازه می‌دهد و اجرای دقیق قانون ثبتی. اجرای مقطعی و ناقص نظام ثبت، اهداف ثبت را محقق نمی‌سازد و اجرای مجدد آن مستلزم صرف هزینه و زمان چندباره خواهد بود. البته در راستای حذف دوگانگی نظام حقوقی در شناسایی مالکیت، قانون الزام به ثبت معاملات غیرمنقول تصویب و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه نیز نسخ صریح شده است. قانون الزام، گامیست در جهت تقویت قانون و نظام ثبتی است.

سوم: استفاده از ابزارهای نوین در نظام ثبتی ایران، همانند: ۱- استفاده از سیستم کاداستر؛ در واقع اجرای قانون جامع حدنگار، ضمن ایجاد تقارن اطلاعاتی از وقوع بسیاری از دعاوی ملکی جلوگیری می‌کند. ۲- ایجاد و اجرای سیستم الکترونیکی املاک و ثبت الکترونیکی اسناد همانند کشورهای پیشرفته که منتهی به صدور سند مالکیت الکترونیکی می‌شود و البته هزینه اجرای نظام ثبت را کاهش می‌دهد و در نهایت منجر به افزایش امنیت ثبت رسمی و کاهش هزینه‌ها در نهاد ثبتی ایران می‌شود. استفاده از ابزارهای نوین بر شاخص کاهش هزینه معاملات و نقش ثبت در افزایش امنیت معاملات و تضمین استحکام حقوقی معاملات در ایران مؤثر است.

منابع

کتاب

۱. انصاری، مهدی، *تحلیل اقتصادی حقوق قراردادها*، تهران: جنگل، ۱۳۹۰.
۲. طباطبایی حصری، نسرین، *مبانی و آثار نظام ثبت املاک*، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۶.
۳. کوتر، رابرت و توماس یولن، *حقوق و اقتصاد*، ترجمه یدالله دادگر، تهران: پژوهشکده اقتصاد، ۱۳۹۲.

مقاله

۴. خناری نژاد، امیر، نسرین طباطبایی حصری و محسن صادقی، «تحلیل رابطه حقوقی و رفتار بازیگران سیستم حقوقی ثبت اولیه املاک بر مبنای نظریه بازی‌ها و معیار پازنر در کارآیی اقتصادی»، *فصلنامه حقوق اسلامی*، دوره ۲۰، شماره ۷۸، ۱۴۰۲، صص ۸۲-۷.
۵. طباطبایی حصری، نسرین و سروش صفی‌زاده، «درآمدی بر خانواده‌های بزرگ ثبت املاک معاصر (بر مبنای مؤلفه‌های کلان طبقه‌بندی تطبیقی)»، *فصلنامه تحقیقات حقوقی*، دوره ۲۴، شماره ۹۴، ۱۴۰۰، صص ۲۶۵-۲۳۹.
۶. طباطبایی حصری، نسرین و محمدحسن صادقی مقدم، «آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی؛ با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی»، *مطالعات حقوق تطبیقی*، دوره ۶، شماره ۲، ۱۳۹۴، صص ۶۹۸-۶۷۷.
۷. طباطبایی حصری، نسرین، «بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک با تأکید بر نظام ثبت املاک ایران»، *فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی*، دوره ۴۰، شماره ۲، ۱۳۸۹، صص ۲۳۷-۲۱۹.
۸. طباطبایی حصری، نسرین، «عوامل محیطی و انسانی هزینه معاملات ملکی و راهکارهای کنترلی حقوق ثبت ایران»، *دانشنامه حقوق اقتصادی*، دوره ۲۳، شماره ۱۰، ۱۳۹۵، صص ۲۰-۱.
۹. عزیززی، ناصر، سروش رستم‌زاده اصل و سید حسن موسوی هاشمی، «بررسی تطبیقی قراردادهای ناقص، خلاءهای قراردادی و نحوه تکمیل آن در حقوق ایران و آمریکا»، *تعالی حقوق*، سال ۸، شماره ۲، ۱۳۹۵، صص ۳۱-۷.

References

Books

1. Ansari, Mehdi, *Economic Analysis of Contract Law*, Tehran: Jungle, 2011. (in Persian)
2. Barzel, Y. *Economic Analysis of Property Rights*, United Kingdom: Cambridge University Press, Second Edition, 2003.

3. Kotter, Robert and Thomas, Yolen, *Law and Economics*, Translated by: Yadollah Dadgar, Tehran: Economics Research Institute, 2013. (in Persian)
4. North, D. C. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, England: Cambridge University Press, 1990.
5. Posner, R. *Economics Analysis of Law*, New York: Aspen Casebook, Eighth Edition, 2010.
6. Tabatabaei Hesari, Nasrin, *Basics and Effects of Real Estate Registration Systems*, Tehran: Sahami Enteshar Company, 2017. (in Persian)
7. Williamson, O. E. *The Economic Institutions of Capitalism*, United States: Simon and Schuster, 1985.
8. Zevenbergen, J. *Systems of Land Registration –Aspects and Effects*, United States: Publication on Geodesy, 2002.

Articles

9. Abab, S. A., et al. "Factors Influencing the Formalization of Rural Land Transactions in Ethiopia: A Theory of Planned Behavior Approach", *Land*, 11 (5), 2022.
10. Agyei-Holmes, A., et al. "The effects of land title registration on tenure security, investment and the allocation of productive resources", *Global Poverty Research Lab Working Paper* 20-107, 2020.
11. Azizi, Nasser, Soroush Rostam-Zadeh Asl and Sayyed Hassan Mousavi Hashemi, "A Comparative Study of Imperfect Contracts; Contract Gaps and Methods of completing Them, In Iranian and American law", *Journal of Culmination of Law*, 8 (2), 2016. (in Persian)
12. Ben-Shahar, O. "Agreeing to Disagree: Filling Gaps in Deliberately Incomplete Contracts", University of Michigan Law School, *Law & Economics Working Papers*, 2004.
13. Byamugisha, F. K. "The Effect of Land Registration on Financial Development and Economic Growth: A Theoretical and Conceptual, Framework", *policy research working paper*, 1999.
14. Coase, R. "Economics and Contiguous Disciplines", *The Journal of Legal Studies*, Volume 7, Issue 2, 1978.
15. Coase, R. "The New Institutional Economics", *American Economic Review*, 88 (2), 1998.
16. Craswell, R. "The Incomplete Contracts Literature and Efficient Precautions", Volume 56, Issue 1, *Case Western Reserve Law Review*, 2005.
17. Cserne, P. "The Behavioral Law and Economics of Contract Regulation: Explaining Procedural Limits on Freedom of Contract", *paper Presented at the second ISLE Conference*, Rome, 2006.
18. Deininger, K. and G. Feder. "Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy", *The World Bank Research Observer*, 2009.
19. Easterbrook, F. H. and Daniel, R. Fischel. "Close Corporation and Agency Costs", 38, *Stanford Law Review*, 1986.
20. Field, A. J. "The Problem with Neoclassical Institutional Economics: A Critique with Special Reference to the North/Thomas Model of pre-1500 Europe", *Explorations in Economic History*, 18, 1981.
21. Hart, O. and J. Moore. "Incomplete Contracts and Renegotiation", 56, *Econometrica*, 1985.
22. Henssen, J. "Basic principles of the main cadastral systems in the world", In: *Modern Cadastres and Cadastral Innovations*, Proceedings of the One Day Seminar in Delft, *FIG Commission 7 and University of Melbourne*, 1995.
23. Katz, A. W. "Contractual Incompleteness: A Transactional Perspective", Volume 56, Issue 1, *Case Western Reserve Law Review*, 2005.
24. Khenari-Nezhad, Amir, Nasrin Tabatabaei Hesari and Mohsen Sadeghi, "Analyzing the Behavior of Actors in the Secondary Registration Legal System (Registered Real Estate Transactions) Based on Bargaining Strategy in Game Theory Emphasizing on Article 62 of the Law on Permanent Development Orders", *Islamic Law Quarterly*, Volume 20, Issue 78, 2023. (in Persian)

25. Kostritsky, J. P. "Taxonomy for Justifying Legal Intervention in an Imperfect World: What to do When Parties Have Not Achieved Bargains or Have Drafted Incomplete Contracts", *Case Western University School of Law*, 3, 2004.
26. Miceli, T. J., Munneke, H. J., Sirmans, C. F. and Turnbull, G. K. "Title Systems and Land Values", *Journal of Law and Economics*, 45 (2), 2002.
27. Nyarko, J. "Stickiness and Incomplete Contracts", *University of Chicago: Law Review*, Volume 88, Issue 1, 2021.
28. Sánchez, R. J. and Gabriel, Pérez-SalaS. "The 'incomplete contracts' condition on the next port concessions stage in the Caribbean and Latin America", *Dinámicas portuarias*, 378 (2), 2021.
29. Scott, R. E. and George, G. Triantis. "Incomplete Contracts and The Theory of Contract Design", *Case Western Reserve Law Review*, Volume 56, Issue 1, 2005.
30. Stoter, J. "Needs, Possibilities and Constraints to Develop a 3D Cadastral Registration System". In: Proceedings of UDMS 2000; 22nd Urban Data Management Symposium, *Delft: Urban Data Management Society*, 2000.
31. Tabatabaei Hesari, Nasrin and Mohammad Hassan Sadeghi Moghadam, "Effects of Land Registration on Validity of Juridical Acts (Emphasis on Functions of Land Registration System)", *Comparative Law Review*, Volume 6, Issue 2, 2015. (in Persian)
32. Tabatabaei Hesari, Nasrin and Soroush Safi-Zadeh, "An Introduction to Large Contemporary Registration Family of Real Estate (Based on macro-comparative classification components)", *Legal Research Quarterly*, Volume 24, Issue 94, 2021. (in Persian)
33. Tabatabaei Hesari, Nasrin, "Comparative Consideration of land Registration Systems (with Emphasis on Iranian Land Registration System)", *Private Law Studies Quarterly*, Volume 40, Issue 2, 2011. (in Persian)
34. Tabatabaei Hesari, Nasrin, "Environmental and Human Factors of Real Estate Transactions Costs and Control Measures in Iran Registration Law", *Encyclopedia of Economic Law Journal*, Volume 23, Issue 9, 2017. (in Persian)
35. Van Doren, D. H. "The Torrens System of Land Title Registration", *Columbia law review*, volume 17, 1917.
36. Zevenbergen, J. "A Systems Approach to Land Registration and Cadastre", *Nordic Journal of Surviving and Real Estate Research*, 1, 2004.

Electronic Resources

37. Maria Vogerl, C. "Unfair Terms in Standard Forms Contracts A Law and Economics Analysis of Key Issues in the Implementation of the Consumer Directive on Unfair Terms", 2007, Available at: http://europe.eu/Consumers/cons_int/safe_shop/unf_cont_terms/event29_en.htm (15 6 2007). Last visited: 23/07/2020.
38. Schmid, H., Hertel, C. and Wicke, H. "EUI-Real property Law project (General Report)", European University Institute (EUI) Florence/ European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, 2005, Available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/European Private Law/Real Property Project/GeneralReport.pdf>. Last visited: 25/05/2024.
39. Sparkes, P. "EUI-Real Property Law (Report from England and Wales)", European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, 2004, Available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/European Private Law/Real Property Project/England%20and%20Wales.PDF>, Last visited: 23/05/2024.