

Akhlāq-i zīstī

i.e., Bioethics Journal

2022; 12(37): e24

The Bioethics and Health
Law InstituteMedical Ethics and Law
Research CenterInternational Association
of Islamic Bioethics

The Effect of Registration in Relation to Estate Ownership from the Perspective of Iranian and British Legal Systems with a View to Public Ethics and Judicial Health

Mahsa Zolfaghari¹, Mahmoud Kazemi^{2*}, Hasan Badini², Gholam-Ali Seifi Zinab³

1. Department of Private Law, Faculty of Law, Theology and Political Science, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
2. Department of Private and Islamic Law, Faculty of Law and Political Science, University of Tehran, Tehran, Iran.
3. Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

ABSTRACT

Background and Aim: Clarifying the effect of registration on Estate ownership based on current necessities and legal capacities, in addition to a theoretical approach, has special importance in guiding policymakers and preparing legal and executive mechanisms. In this study, taking into account the role of estate registration and the importance of its effect in realizing or proving ownership, especially from the perspective of providing the components of public ethics and judicial health, the approach of the two legal systems of Iran and England was investigated.

Methods: The current research has been carried out by descriptive-analytical method and using library (documentary) resources.

Ethical Considerations: In writing this article, the principles of ethics in research, especially trustworthiness in citing texts and preserving the originality of the article, have been considered.

Results: Estates registration can provide the goals of registration laws in the fields of security, justice and judicial health if it has a creative effect (ascertaining) in the realization of ownership. This is clearly foreseen in English law and can be deduced from the registration regulations in Iranian law.

Conclusion: In English law, while using the effective and transparent method of electronic registration along with the adoption of a hybrid creation system, property registration and the inclusion of names of persons will lead to the transfer of ownership rights of estate and the possibility of legal possessions in the property. In Iranian law, various interpretations of registration regulations and reference to other laws have caused various theories and approaches, but considering the aims of the registration legislator and the necessities of property registration in the fields of public ethics and judicial health, there should be a causing effect for registration and registration procedures of estates.

Keywords: Estate Registration; Ownership; Creative Effect; Public Ethics; Registration Systems

Corresponding Author: Mahmoud Kazemi; **Email:** makazemy@ut.ac.ir

Received: April 18, 2022; **Accepted:** May 26, 2022; **Published Online:** October 25, 2022

Please cite this article as:

Zolfaghari M, Kazemi M, Badini H, Seifi Zinab GH-A. The Effect of Registration in Relation to Estate Ownership from the Perspective of Iranian and British Legal Systems with a View to Public Ethics and Judicial Health. *Akhlāq-i zīstī, i.e., Bioethics Journal*. 2022; 12(37): e24.



اثر ثبت در مالکیت املاک از منظر نظام‌های حقوقی ایران و انگلستان با نگرشی بر

اخلاق عمومی و بهداشت قضایی

مهسا ذوالفقاری^۱، محمود کاظمی^{۲*}، حسن بادینی^۳، غلامعلی سیفی زیناب^۴

۱. گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، الهیات و علوم سیاسی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۲. گروه حقوق خصوصی و اسلامی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۳. گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: تبیین اثر ثبت در مالکیت املاک با تکیه بر ضرورت‌های فعلی و ظرفیت‌های قانونی، علاوه بر رهیافت نظری از اهمیت ویژه‌ای در جهت‌دهی به سیاستگذاران و تمهید سازوکارهای حقوقی و اجرایی برخوردار است. در این مطالعه با در نظر گرفتن نقش ثبت املاک و اهمیت تأثیر آن در ثبوت یا اثبات مالکیت به ویژه از منظر تحقق مؤلفه‌های اخلاق عمومی و بهداشت قضایی، به مطالعه پیرامون رویکرد دو نظام حقوقی ایران و انگلستان پرداخته شد.

روش: پژوهش حاضر به روش توصیفی - تحلیلی و با بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای (اسنادی) انجام یافته است.

ملاحظات اخلاقی: در نگارش این مقاله، اصول راجع به اخلاق در پژوهش به ویژه امانتداری در اسناد به متون و حفظ اصالت مقاله، مورد توجه بوده است.

یافته‌ها: ثبت املاک در صورتی می‌تواند اهداف قوانین ثبتی را در حوزه‌های امنیت و عدالت و بهداشت قضایی فراهم آورد که حائز اثر ایجاد (ثبوتی) در تحقق مالکیت باشد. این امر در حقوق انگلستان به صراحت پیش‌بینی شده و در حقوق ایران نیز از مقررات ثبتی قابل برداشت است. **نتیجه‌گیری:** در حقوق انگلستان، ضمن بهره‌گیری از روش مؤثر و شفاف ثبت الکترونیک در کنار پذیرش نظام ایجاد ترکیبی، ثبت ملک و درج نام اشخاص منجر به تعلق و انتقال حقوق مالکانه و امکان تصرفات حقوقی در ملک خواهد شد. در حقوق ایران تفاسیر ناهمگون از مقررات ثبتی و اسناد به دیگر قوانین، نظریات و رویکردهای مختلفی را موجب شده است، لیکن با عنایت به اهداف قانونگذار ثبتی و ضرورت‌های ثبت املاک در حوزه‌های اخلاق عمومی و بهداشت قضایی، می‌بایستی اثری ایجاد برای تشریفات ثبتی و ثبت در دفتر املاک قائل شد.

واژگان کلیدی: ثبت املاک؛ مالکیت؛ اثر ایجاد؛ اخلاق عمومی؛ نظام‌های ثبتی

نویسنده مسئول: محمود کاظمی؛ پست الکترونیک: makazemy@ut.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۲۹؛ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۳/۰۵؛ تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۸/۰۳

خواهشمند است این مقاله به روش زیر مورد استناد قرار گیرد:

Zolfaghari M, Kazemi M, Badini H, Seifi Zinab GH-A. The Effect of Registration in Relation to Estate Ownership from the Perspective of Iranian and British Legal Systems with a View to Public Ethics and Judicial Health. *Akhlaq-i zisti, i.e., Bioethics Journal*. 2022; 12(37): e24.

مقدمه

مالکیت، امری اعتباری و «حقی است دائمی که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین، تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند» (۱). نهاد مالکیت از کلیدی‌ترین نهادهای جامعه بشری است که در مکاتب و نظام‌های حقوقی مختلف از اهمیت به سزایی برخوردار شده تا آنجا که در چارچوب فرهنگ غرب، مهم‌ترین مفهوم و گزاره حقوقی دانسته می‌شود (۲). مالکیت در حقوق اسلام نیز برخلاف نظام‌های کمونیستی، با ملاحظه قیود شرعی و نفع عمومی، معتبر تلقی شده (۳-۴) و از ارزش و اهمیت ذاتی برخوردار است، چه اینکه برخی فقهای اسلامی از جمله اهداف پنج‌گانه شریعت را در کنار حمایت از نفس، عقل، دین و نسل، حمایت از مال (و مالکیت) اشخاص پنداشته‌اند (۵).

مشابه دیگر حقوق، مالکیت نیز به اسبابی حاصل می‌شود. در ماده ۱۴۰ قانون مدنی، اسباب تملک، احیای اراضی موات، حیات اشیاى مباحه، عقود و تعهدات، اخذ به شفعه و ارث، دانسته شده است. با امعان نظر به اینکه اسباب تملک در حقوق ایران در چارچوب ماده مارالذکر برشمرده شده و اسباب تملک دیگری به جز آنچه در این ماده بیان گردیده، در قوانین پیش‌بینی نشده است و متناظراً توجه به رویکرد قانونگذار ثبتی پیرامون اموال غیر منقول به ویژه با عنایت به ماده ۲۲ و مواد ۲۴، ۴۷، ۴۸ و ۷۲ قانون ثبت، اثر ثبت املاک اعم از ثبت اولیه و ثانویه در ایجاد مالکیت قابل تأمل به نظر می‌رسد.

به هر حال مسأله مالکیت املاک از حساسیت ویژه‌ای در نظام‌های حقوقی - اقتصادی برخوردار است و املاک در طول تاریخ زندگی بشر همواره به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازها و برجسته‌ترین وجوه ثروت به حساب آمده و رفته‌رفته با تکوین و ارتقای نظام‌های اجتماعی، بر اهمیت و جایگاه آن‌ها افزوده شده است. بر این مبنا و به واسطه نیاز مبرم ناشی از کثرت و توسعه مالکیت و گونه‌های آن پیرامون املاک و اموال غیر منقول در عصر نوین و در راستای تضمین حق مالکیت اشخاص و جلب اعتماد عمومی و تأمین امنیت اجتماعی،

نظام‌های ثبتی در بطن نظام‌های حقوقی کشورهای مختلف جهان ظهور یافته‌اند و همچنان با پیچیده‌تر شدن ارتباطات اجتماعی، دستخوش تحولاتی گردیده‌اند.

تصویب قوانین ثبت املاک در دنیا و پوشش بسیار وسیع و سریع ثبت زمین باعث ایجاد تغییر و دگرگونی مهمی در مفهوم حق مالکیت گردیده است. در این رابطه، حق مالکیت نسبت به زمین که علی‌الاصول در جوامع سنتی با تصرف بلامعارض زمین ممکن بود به وجود آید، در چارچوب نظام‌های ثبتی با طی تشریفات و ثبت رسمی در دفاتر ثبتی اعتبار پیدا می‌کند. در واقع به نظر می‌آید ثبت، ریشه و مبنای جدیدی برای حق مالکیت به مالک اعطا می‌نماید. به عبارت دیگر مفهوم حق مالکیت با ظهور نظام‌های ثبتی دستخوش تحول و دگرگونی مهمی گردیده است. امروزه عملیات ثبت در چارچوب نظام ثبتی نه تنها در اثبات حقوق مالکیت مؤثر است، بلکه اعتقاد بر این است که ایجاد حق به گونه‌ای مؤثر در یکی از درجات خود، در اکثر نظام‌های حقوقی، وابسته به عملیات ثبتی می‌باشد (۶).

به دیگر سخن، دلالت‌های قوانین ثبتی این فرضیه را قابل دفاع می‌کنند که ثبت مالکیت املاک علاوه بر قوه اثباتی از لحاظ ثبوتی هم واجد آثار است. آنچه به نظر می‌رسد این است که نظام ثبتی ایران، بر پایه اعتبار مطلق دفتر املاک استوار است. بر این نمط، هنگامی که ملکی در دفتر املاک به نام کسی به ثبت می‌رسد یا انتقال بعدی صورت می‌پذیرد، ثبت دفتر املاک معیار ایجاد مالکیت و دیگر حقوق عینی نظیر حق رهن و ارتفاق می‌باشد. ماده ۲۲ قانون ثبت تصریح می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده ... مالک خواهد شناخت» و ثبت مالکیت به نام هر کس، سلب مالکیت از غیر می‌کند، لذا با توجه به ماده فوق و شواهدی دیگر از قانون ثبت، در خصوص املاک ثبت‌شده، ثبت ملک در دفتر املاک سبب مالکیت محسوب می‌شود. این در حالی است که در میان آرای حقوقدانان تشتت بسیاری در خصوص تحلیل اثر ثبت در مالکیت املاک مشاهده می‌شود و همچنین در مواد قانون مدنی و رویه قضایی دادگاه‌ها و نظریات شورای نگهبان

تأثیرگذاری در حیطه اخلاق عمومی و بهداشت قضایی برای جامعه در پی خواهد داشت در کنار مطالعه در قوانین ثبتی ایران و انگلستان، مورد بحث و بررسی قرار دهد.

روش

نوع و روش این تحقیق، بنیادی و نظری است که با استفاده از رویکرد کتابخانه‌ای ضمن بررسی و تحلیل قوانین و رویه‌ها و نظریات حقوقی، سعی در تحلیل موضوع تحقیق و ارائه نظریه‌ای منطقی و قابل دفاع از حیث علمی دارد. در این تحقیق با توجه به ماهیت پژوهش‌های حقوقی، بررسی نظری با استفاده از روش‌های تحلیل عقلانی، استدلال، استناد، تفسیر و استنباط از قوانین و دیگر منابع علم حقوق بر پایه مطالعه اسنادی (کتابخانه‌ای) و آگاهی از رویه عملی صورت می‌گیرد. به بیان دیگر، روش بررسی تحقیق حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی است و در آن با مراجعه به منابع موجود (شامل کتب، پایان‌نامه‌ها و مقالات) به تجزیه و تحلیل فرضیه تحقیق پرداخته می‌شود.

یافته‌ها

یافته‌های این تحقیق در سه گام تبیین می‌شوند: نخست با هدف درک ملاحظات اخلاق عمومی و بهداشت قضایی، فلسفه استقرار نظام‌های ثبتی مورد توجه قرار می‌گیرد، سپس تحول در مفهوم مالکیت به واسطه ظهور و تغلیظ جایگاه نظام‌های ثبتی در نظم اجتماعی کنونی بحث می‌گردد و در نهایت رویکرد دو نظام حقوقی ایران و انگلیس نسبت به اثر ثبت در مالکیت املاک مد نظر قرار می‌گیرد.

۱. فلسفه استقرار نظام ثبت رسمی املاک: رابطه حقوق و اخلاق از دیرباز کانون توجه اندیشمندان و فلاسفه بوده است؛ امروزه نیز به رغم تخصصی‌شدن حقوق و ایفای نقش مفهوم نظم عمومی در قلمرو آن، اخلاق در معنای بسیط و اجتماعی خود، کماکان نقشی بی‌بدیل در قلمرو حقوق بر عهده دارد. از حیث اهداف، استقرار نظام ثبتی و رسمیت ثبت املاک، جهات مختلف اقتصادی، اجتماعی و حقوقی مرتبط با نظم

علی‌الخصوص نظریه مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ و آرای اصراری و وحدت رویه دیوانعالی کشور، اصل پذیرش مالکیت از طرق دیگر غیر از نهاد ثبت نیز تبیین و تصریح شده است. با وجود این، فلسفه قوانین ثبت املاک و مصالح ناشی از آن با دوگانگی رویکردها سازگار به نظر نمی‌آید، آنطور که نمی‌بایست ملاک‌های سنتی مالکیت چون اماره تصرف که حاکم بر املاک فاقد سابقه ثبتی است، بر املاکی که وفق قانون تحت نظام ثبتی و اصول حاکم بر آن قرار گرفته‌اند، جریان یابند.

در تحلیل موضوع تحقیق حاضر نگاهی به حقوق دیگر کشورها نیز حائز اهمیت و راهگشا خواهد بود. در واقع باید دید در نظام‌های مطرح حقوقی، ثبت املاک چه اثری از حیث مالکیت در پی دارد و دریافت که چه مقاصدی در اتخاذ رویکردهای فعلی مد نظر مقتنین بوده است. در این مطالعه، بررسی تطبیقی موضوع در کشور انگلستان وجهه نظر قرار می‌گیرد. به عنوان مقدمه، می‌توان گفت در انگلستان ثبت اراضی و املاک، تاریخیچه و تحولات مهمی را داشته است و در زمان کنونی، ایجاد و انتقال مالکیت املاک ثبت‌شده تا زمانی که نام انتقال گیرنده در دفاتر ثبتی به عنوان مالک ثبت نشود، کامل نمی‌گردد. ضمانت اجرای قصور از ثبت نیز این است که حق مالکیت قانونی (حقوق مالکانه) برای ناقل باقی می‌ماند و مالک جدید صرفاً حقی محدود بر اساس قواعد انصاف خواهد داشت، حتی اگر تمامی تشریفات ضروری دیگر برای انتقال ملک رعایت شده باشد.

به نظر می‌رسد قوانین و سازوکارهای ثبت اموال غیر منقول در نظام‌های مختلف حقوقی با نظر داشت مقاصد مختلف اجتماعی، اقتصادی، حقوقی، مالی و...، توأم با نگاهی فایده‌گرا، عملاً تحولاتی را در مفهوم و چگونگی تحقق مالکیت ایجاد کرده‌اند که در این بین اهداف اخلاق عمومی و بهداشت قضایی در زمره مهم‌ترین ملاحظات است که می‌بایست برای درک صحیح منظور قانونگذار ثبتی و اهمیت تحلیل اثر ثبت در مالکیت املاک، بدان توجه داشت.

با این توضیح، پژوهش پیش رو درصدد است تا اثر ثبت املاک را در ثبوت و اثبات مالکیت با ملاحظه نقشی که این

سعادت و بهزیستی اجتماعی، امنیت را در رأس دغدغه‌های خود قرار می‌دهد.

در رابطه با بحث مالکیت املاک، واقعیت اینجاست که اولاً صرف داشتن آن، زمینه اجرای حق را در جامعه فراهم نمی‌کند، چه اینکه اگر حق همراه با نشانه و دلیل معتبر نباشد، اجرای آن با دشواری مواجه می‌شود. وجود دلیل نه تنها برای اثبات یا دفاع از دعوا به کار می‌آید، بلکه اجرای حق در روابط اجتماعی نیز به آوردن دلیل بستگی دارد، هر چند که این روابط به صورت دعوی در دادگاه مطرح نباشد. به عنوان مثال، کسی که می‌خواهد زمینی را بفروشد باید برای اثبات مالکیت خود به سردفتر و خریدار دلیلی ارائه دهد (۸). بنابراین عدالت ایجاب می‌کند که ثبوت و اثبات مالکیت، برای همگان رویه‌ای شفاف و مشخص و متقن داشته باشد که این در پرتو استقرار نظام‌های ثبت املاک قابل حصول گردیده است؛ ثانیاً برای جلوگیری از تعدیات و تعارضات و تثبیت مالکیت املاک و حفاظت از دارایی مردم، ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن صورت می‌پذیرد تا هرگاه حقوق موضوع ثبت، از حالت ثبات و استقرار خارج شد و موضوع اختلاف قرار گرفت در این شرایط ثبت با آثار اثباتی مترتب بر آن به کار آید و در خدمت انتظام جامعه قرار گیرد (۹)؛ ثالثاً حمایت از مالک ملک ثبت‌شده با حسن نیت، حمایت از اعتماد عمومی است و انصاف و عدالت، تزلزل و بطلان حق مالکیت را در چنین مواردی نمی‌پذیرد. در واقع امنیت، خود مقدمه اعتماد است که در اخلاق عمومی نقشی بایسته دارد. در نظام‌های ثبتی، برای دستیابی به این امنیت و ایجاد اعتماد و اطمینان در معاملات املاک، می‌بایستی دو وصف و کارکرد مطمح نظر باشند: نخست اینکه، بتوانند در خصوص وضعیت حقوقی ملک به اشخاصی که با مالک وارد معامله می‌شوند، اطلاع‌رسانی دقیقی را انجام دهند؛ دوم اینکه بتوانند سهمی در خدمات قضایی ایفا کنند و بر اعتبار عمل حقوقی مؤثر بوده، بدین وسیله از دارنده حقوق ثبت شده نسبت به یک ملک در برابر دارنده حقوق ثبت نشده، حمایت کنند (۱۰).

گاهی ممکن است تأکید بر رضایی بودن عقود و قراردادهای عادی با معیارهای اخلاق فردی سازگارتر باشد، البته زمانی که

عمومی، پیشگیری از معاملات معارض، کاهش اختلافات و مراجعات قضایی، تسهیل اعمال نظارت‌های دولتی، جنبه‌های مالی و مالیاتی و... را در نظر داشته است، اما اگر موشکافانه به چرایی استقرار نظام‌های ثبت املاک و استحاله مفهوم مالکیت و امارات آن در این فرایند بنگریم، بیش از هر چیز رد پای مفهومی به نام اخلاق عمومی که با ایجاد عدالت و امنیت در بحث مالکیت محقق می‌شود، قابل مشاهده است. این مسأله همچنین از حیث تأمین بهداشت و امنیت قضایی در جامعه، شأنی اخلاقی می‌یابد.

۱-۱. عدالت و امنیت به مثابه زیربنای اخلاق عمومی:

«اخلاق عمومی»، مفهومی بنیادین است که در دنیای مدرن پایه اساسی سرمایه و امید اجتماعی را شکل می‌دهد و تحقق صلح و امید اجتماعی، بدون آن ممتنع به نظر می‌رسد. در این خصوص، چالش اساسی در این است که وقتی از اخلاق صحبت می‌شود چه ارزش‌ها و فضیلت‌هایی را مراد می‌کنیم و بر پایه آن‌ها چه رفتاری را از نهادهای اجتماعی و آحاد جامعه انتظار داریم. در بستر فرهنگ و سنت قدیم آنگاه که از اخلاق می‌گوییم مقصود، اخلاق فردی و فضیلت‌های نفسانی همچون ایثار، فداکاری و از خودگذشتگی است، حال آنکه در حوزه اخلاق عمومی و اخلاق حرفه‌ای به عنوان زیرمجموعه آن، ارزش‌های حاکم، مستقل از ارزش‌های فردی است و گاهی حتی متباین و در تضاد با آن‌ها قرار می‌گیرد، همانند تقدم عدل بر جود، افشای اطلاعات بر کتمان سر، مجازات در برابر بخشش و از این دست مباینات (۷).

اخلاق عمومی مؤلفه‌هایی دارد که اثربخشی رفتار در این مؤلفه‌ها، وفاداری به اخلاق عمومی را نشان می‌دهند. در این زمینه دو اصل عدالت و امنیت حائز اهمیت بسیاری هستند. «در اخلاق عمومی اصلی‌ترین موضوع، مسأله «عدالت» است. آنچه در اخلاق عمومی مورد بحث قرار می‌گیرد، آن است که چگونه می‌توان قدرت را برای اجرای عدالت به کار برد و در عین حال از کاربرد نا به جای آن ممانعت کرد» (۷). در وهله بعدی امنیت، رکن اساسی زندگی اجتماعی است و اخلاق عمومی که ناظر بر تعیین رفتاری است در راستای سلامت،

حقوقی نامطلوب در جامعه بر جای می‌گذارد. در این میان، از مهم‌ترین خروجی‌های استقرار نظام‌های ثبتی، این است که سند ثبتی به عنوان دلیل قاطع دعاوی، نظام قضایی را از سردرگمی و اطاله رسیدگی، مصون می‌دارد (۱۳).

تا پیش از تصویب قانون ثبت اسناد در سال ۱۳۱۰، حجم زیادی از دعاوی، اختلافات مالکیت و بیشتر بر سر املاک بود. معاملات معارض که بر مبنای مالکیت‌های عادی ایجاد می‌شد، به این پیچیدگی‌ها دامن می‌زد. شخصی ملک خود را با سند عادی می‌فروخت و بعد آن را موضوع معامله دوم، سوم و چهارم هم قرار می‌داد. بدین‌سان دعاوی، پیچیده و پرونده‌ها قطور می‌گردید و تشخیص و تمیز حقوق افراد کلاف سردرگمی می‌شد، لذا برای جلوگیری از این بی‌نظمی‌ها و استقرار صلح اجتماعی، ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن، از بهترین تمهیداتی بود که در این خصوص اندیشیده شد. به واقع ثبت املاک، مقدمه و لازمه کنترل معاملات راجع به آن‌ها و ثبت اسناد مربوط به این‌گونه معاملات است، چراکه اگر سابقه ثبتی برای املاک وجود نداشته باشد، نقل و انتقال آن‌ها در اداره واحد متمرکز نمی‌شود و حتی اگر طرفین، معامله خود را نزد مراجع خاصی به ثبت هم رسانیده باشند، باز هم این امر نمی‌تواند جلوی شیادی و تقلب (۹) و نتیجتاً طرح دعاوی مختلف در این زمینه در دادگستری را بگیرد.

از سوی دیگر خصیصه قضا‌دایی ناشی از ثبت رسمی املاک را باید خاطر نشان نمود که بر اساس آن، «در مقررات ثبتی در خصوص املاک ثبت‌شده، با مراجع غیر قضایی یا شبه‌قضایی برخورد می‌کنیم که وظیفه رسیدگی به اختلافات راجع به املاک ثبت‌شده را بر عهده دارند و در کنار دستگاه قضایی به حل و فصل اختلافاتی که از پیچیدگی خاصی برخوردار نیستند، مشغول می‌باشند.» به عنوان نمونه، در مورد اسناد رسمی نسبت به املاک ثبت‌شده با انصراف از طرح دعوا در دادگاه و گرفتار شدن در اطاله رسیدگی، تقاضای اجرای آن را (برای مثال تخلیه ملک ثبت‌شده) می‌توان بنا بر آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت

معامله از طریق رسمی و تحت شرایط مطلقاً سختگیرانه محقق می‌گردد، به نحوی که عرفاً هر کس بدان اعتماد دارد و قانون آن را نسبت به همگان قابل استناد می‌داند؛ در مواردی با تنفیذ چنین قراردادی ظاهراً ضربه‌ای شدید به حق مالکیت وارد می‌آید، اما از طرف دیگر، اعتماد عمومی و صلح اجتماعی را نمی‌توان نادیده گرفت. در واقع ضربه‌ای که جامعه بر اثر آن متحمل می‌شود، به مراتب شدیدتر، مهلک‌تر و واجد تبعات جبران‌ناپذیری خواهد بود (۱۱).

غایت قواعد حقوقی، تنظیم و تنسيق روابط اجتماعی و برپایی نظم و امنیت در جامعه و گسترانیدن بستری برای توسعه همه‌جانبه است. بر این اساس، قوانین ثبتی در نظام‌های مختلف بر مبنای تئوری اعتماد و اخلاق عمومی، برای حمایت از حق مالکیت ثبت‌شده ایجاد گردیده‌اند. با این حال، علی‌رغم فلسفه وجودی نظام‌های ثبتی در حمایت مزبور، کماکان رویه قضایی و برخی دکترین بدون توجه کافی به اوصاف و اهداف نظام ثبتی و اصل بطلان‌ناپذیری حق مالکیت ثبت‌شده، به استناد قواعد عام حقوق مدنی، حق مالکیت ثبت‌شده را باطل می‌دانند. این در حالی است که ماده ۲۲ قانون ثبت، مستقیماً به اعتبار سند مالکیت بستگی دارد و هر عاملی که از نفوذ آن ماده بکاهد، از اعتبار سند مالکیت کاسته است و تفسیری غیر از این می‌تواند نوعی ناامنی و تزلزل در مالکیت ایجاد کرده و در نتیجه نوعی بی‌ثباتی در قلمرو اقتصادی ایجاد شود (۱۲). پس می‌توان گفت که عدالت و امنیت اجتماعی به مثابه مؤلفه‌های اخلاق عمومی، ظهور نظام‌های ثبتی و تأثیر عمیق آن‌ها بر بحث مالکیت املاک را ایجاب نموده‌اند.

۲-۱. پیشگیری از دعاوی؛ مؤلفه اساسی تحقق بهداشت قضایی: در دنیای امروز با ملاحظه نقش اقتصادی املاک و کثرت و پیچیدگی مالکیت‌های اشخاص و حجم بسیار بالای معاملات در این حوزه، عدم توجه به اهداف نظام‌های ثبتی و پایبندی بیش از حد به شاخص‌های سنتی احراز مالکیت، می‌تواند منجر به تزلزل مالکیت املاک و عدم اعتماد جامعه به نظام ثبتی و ایضاً افزایش دعاوی در محاکم دادگستری و کاهش معاملات در بازار گردد که متعاقباً اثرات اقتصادی و

بر اساس اسناد ثبت‌شده، شخصی را به عنوان مالک ظاهری قلمداد می‌کند (۱۴) و آنطور که ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد، مالکیت او را معتبر می‌نماید، به خاطر این است که امنیت نقل و انتقالات ایجاد نموده، تحصیل حقوق در صورت وجود ظاهر درست قانونی مورد تردید واقع نگردد. انتقال گیرنده با در نظر گرفتن کلیه تمهیدات ممکن نباید نگرانی داشته باشد، خصوصاً زمانی که معامله از طریق رسمی و تحت شرایط مطلقاً سختگیرانه محقق می‌گردد، به نحوی که عرفاً هر کس بدان اعتماد دارد و قانون آن را نسبت به همگان قابل استناد می‌داند (۱۱).

اینک باید دید که مؤلفه‌های سنتی مالکیت که در گذشته نهاد مالکیت بیشتر بر مبنای آن‌ها ایجاد و اثبات می‌شده، کدام‌اند و نظام‌های ثبتی چگونه این مؤلفه‌های ایجاد و شناختی را دستخوش تحول نموده‌اند.

۲-۱. مؤلفه‌های سنتی مالکیت: در طول تاریخ برای مالکیت اسباب و دلایلی وجود داشته است که به آن اعتبار و نفوذ و مشروعیت می‌بخشیده است. اسباب تملک، هر قسم عمل یا واقعه حقوقی تلقی می‌شود که غرض از آن ایجاد یا انتقال مالکیت باشد (۱۵). قانون مدنی صراحتاً در ماده ۱۴۰ به اسباب تملک در نظام حقوقی ایران اهتمام داشته و مقرر می‌دارد، تملک حاصل می‌شود: ۱- به احیای اراضی موات و حیات اشیای مباحه؛ ۲- به وسیله عقود و تعهدات؛ ۳- به وسیله اخذ به شفعه؛ ۴- به ارث.

مشاهده سوابق تاریخی حاکی از آن است که اسباب تحقق مالکیت بر اراضی و املاک، بر تصرف و غلبه و عقود و ایقاعات استوار بوده و ثبت بیشتر جنبه مدرکی و اثباتی داشته است. برای مثال در جامعه عرب، اهم اسباب تملک در دوران جاهلیت علاوه بر تصرف و اقسام معاملات، غصب، استیلا یا غلبه بر مال غیر نیز بوده است، آنطور که در برخی موارد هر کس زور و قدرت بیشتری داشته صاحب آب و املاک و خدم و حشم بیشتری بوده است. پس از اسلام و استقرار نظم اجتماعی جدید و امضای عقود معین، با توجه به تأکید بر نوشتن معاملات در آیه ۲۸۲ سوره بقره قرآن، سند و قباله از

از عملیات اجرایی، از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است، نمود (۹).

بنابراین نقشی که ثبت املاک در کاهش اختلافات و تنازعات حقوقی و تراکم قضایی دارد یک نقش پیشگیرانه است که می‌تواند به تأمین بهداشت قضایی در جامعه مساعدت قابل توجهی نماید.

۲. تطور مفهوم مالکیت در پرتو ظهور نظام‌های ثبتی: ثبت مالکیت املاک، سابقه‌ای بسیار طولانی در تاریخ بشر دارد، لیکن مفهوم نظام‌های ثبتی به شکل کنونی که با خصایص عمومیت، فراگیری، الزام‌آوری و ضابطه‌مندی توأم با رویکرد تشریفاتی به وضعیت‌ها یا اعمال حقوقی عین گردیده، برخاسته از ضرورت‌های حقوقی، اقتصادی و سیاسی در جوامع کنونی است.

در واقع از آنجایی که حق مالکیت بارزترین نوع حق عینی است، بشر همواره در پی ایجاد روش‌ها و نظام‌هایی بوده تا بدین‌وسیله حفظ و اجرای حق مذکور را هرچه بهتر تضمین کند، به ویژه هنگامی که این حق در ارتباط با زمین (و اموال غیر منقول) مطرح می‌گردد. بر این اساس، نظام‌های ثبت اراضی و املاک، زیرساخت‌های مهمی را مد نظر داشته‌اند که تحقق اهداف و سیاست‌هایی را که از ثبت زمین و ملک دنبال می‌شود هم در کشورهای توسعه‌یافته و هم در کشورهای در حال توسعه تجهیز می‌کنند (۹).

فارغ از تقسیم‌بندی‌های مختلف پیرامون نظام‌های ثبتی (از جمله نظام‌های ایستا و پویا و یا نظام‌های عینی و شخصی)، می‌توان دریافت که در پرتو ظهور این نظام‌ها، که خود متأثر از ضرورت‌ها، پیچیدگی‌ها و پیشرفت‌های اقتصادی و اجتماعی و همچنین ظهور فناوری‌های الکترونیکی، بوده است، شرایطی برای بهره‌گیری از روش‌های ثبت مالکیت در چارچوب نظام‌های ثبتی مدرن فراهم آمده که این امر خود زمینه‌ای را برای گذار مفهوم مالکیت و مؤلفه‌های آن، متأثر از نقش ثبت در حوزه حقوق مدنی ایجاد کرده است.

در این نظام‌ها لاجرم تفکر مبتنی بر عقود رضایی کم‌رنگ و اهمیت تشریفاتی‌انگاری عقود، پررنگ می‌شوند. رویکردی که

نظام تشریفاتی و فرمالیسم حقوقی آماده کرد و این پدیده تا به آنجا پیش رفت که به یکی از شاخصه‌های حقوق معاصر تبدیل گردید (۹)، در حقیقت افول نظام تشریفاتی در قرن ۱۸ و ۱۹ میلادی و مورد هجوم واقع شدن آن به وسیله نظام رضایی برخی را بر این باور رساند که فرمالیسم برای همیشه نابود شده و از دنیای حقوق رخت بر بسته است، اما فرمالیسم و تشریفاتی شدن عقود پس از طی دوران بحران رو به شکوفایی نهاد (۱۷) و صحبت از تولد مجدد فرمالیسم که «فرمالیسم قانونی یا حقوقی» نامیده می‌شود، به میان آمد. رشد فرمالیسم و تشریفات در قوانین و در امور عملی، واقعیتی قابل توجه در همه نظام‌هایی است که به سمت عدالت عینی و معاوضی حرکت می‌کنند و تحت تأثیر مکاتب فکری اجتماعی و رنگ‌باختن فردگرایی هستند. از یکسو تلاقی میان ترقی و رشد شکل‌گرایی و فرمالیسم و از سوی دیگر، افول و زوال اصل حاکمیت اراده و استقلال اراده و آزادی قراردادی، قابل توجه است، در حقیقت پیچیدگی دنیای حقوقی و اقتصادی، متعاقبین را به اتخاذ فرمول‌ها و اشکال از پیش نوشته شده و فراهم شده به وسیله متخصصین ترغیب می‌کند و امکان جایگزین کردن اصول اقتصاد ارشادی را در عوض تفکر قدیمی آزادی برای دولت فراهم می‌کند. امروزه ضرورت رعایت تشریفات در انعقاد عقود دارای ابزار مناسب حقوقی برای جلوگیری از سوءاستفاده از الزامات شکلی و تبدیل شدن شکل‌های مقرر به دام‌های خطرناک برای اراده افراد هست و کاملاً متفاوت از تشریفات باستانی می‌باشد و به یکی از ابزارهای مهم و مؤثر حقوقی برای تحقق اهداف عقلانی حقوق معاصر تبدیل شده است و وسیله‌ای جهت تأمین توأمان مصالح فردی و اجتماعی می‌باشد، به گونه‌ای که رعایت تشریفات شکل‌های نوشتاری (تنظیم سند رسمی و عادی) بیشتر از تشریفات گفتاری و رفتاری معمول است، زیرا تنظیمات مربوط به تنظیم سند از استحکام و ثبات بیشتری برخوردار هستند و امکان نظارت مقامات عمومی و مأموران رسمی آن‌ها را نظیر سردفتران فراهم می‌کند و به هنگام بروز اختلاف، نسبت به سایر ادله از قدرت اثباتی بهتری برخوردارند (۹).

سنن جاری و اصول لازم بین مسلمین می‌گردد، البته ثبت دفتری ریشه‌ای بسیار قدیمی در جوامع مختلف دارد، آنطور که در ایران باستان نیز مسبق به سابقه بوده و شواهد مختلفی از آن قابل بیان است. برای مثال، در زمان داریوش پادشاه هخامنشی وضعیت املاک از نظر نام مالک، مساحت، نوع آن و نوع زراعت در دفاتر مخصوص ثبت می‌شده است (۱۶). اسباب تملک در قانون مدنی که متأثر از مفهوم کلاسیک مالکیت است امارات و دلایلی چون تصرف ظاهری، اسناد، شهادت، سوگند و اقرار را در مقام اثبات به مساعدت می‌گیرد که در این نگاه نقش سند رسمی صرفاً اثبات مالکیت (و نه ایجاد مالکیت) برای املاکی است که دارای سابقه ثبتی باشند. با این حال، باید اذعان داشت که اسباب سنتی تملک تحت تأثیر ضرورت‌های نظم کنونی اجتماعی، دستخوش تغییر شده‌اند تا جایی که برخی موارد نظیر احیای اراضی و حیازت مباحات، در زمان کنونی که قوانین و مقررات عدیده و بسیار محدودکننده‌ای بر منابع طبیعی و اراضی عمومی حکومت دارند، ضعیف و چه بسا متروک شده‌اند. از طرفی نهادهایی چون اخذ به شفعه و ارث تا جایی که قانون اجازه می‌دهد با رویکردهایی استثنایی شناخته می‌شوند، چه اینکه در خصوص نهاد ارث این امر در قوانین ثبتی نیز به عنوان یک استثنا پیش‌بینی شده است. از طرف دیگر پیرامون عقود و تعهدات، ظهور نظام‌های ثبتی و تغلیظ نقش تشریفات، تأثیرات عمیقی بر ماهیت وجودی مالکیت بر جای نهاده است.

۲-۲. تلاقی اسباب تشریفاتی و ماهوی تملک (ضرورت‌های نظم عمومی): در تقابل میان دو نظام تشریفاتی و رضایی، کش و قوس‌ها و تفاوت‌هایی در نظام‌های حقوقی و در چارچوب تطورات تاریخی قابل دریافت است. پس از گذشت دو قرن سیطره، اصل حاکمیت اراده و لیبرالیسم حقوقی افراطی که اصالت رضا (اصل آزادی شکل عمل حقوقی) از ثمرات شاخص آن به شمار می‌آید، مواجه با نقد و ایرادات مهم فلسفی، اقتصادی، اجتماعی و اخلاقی گردید و این‌ها در کنار معایب و خطرات بزرگی که اصل آزادی شکل عمل حقوقی و نظام رضایی در عمل از خود نشان داد، زمینه را برای نوزایی

طبق قانون، ثبت حق مالکیت ممکن است برای نخستین بار در دفتر املاک و به صورت ثبت اولیه باشد. در این حالت، ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت مطابق آن، زمانی اعتبار دارد که کلیه عملیات مقدماتی ثبت ملک از مرحله قبول درخواست ثبت تا مرحله ثبت در دفتر املاک بر اساس قانون انجام گرفته باشد، لذا آنچه که اعتبار سند رسمی را تضمین می‌کند، تنظیم و صدور آن بر اساس قانون است و این مهم به صراحت در متن ماده ۲۲ ق.ث نیز مورد تأکید قرار گرفته است (۱۸).

اهمیت ثبت در ایجاد حق در قانون تا حدی است که با امعان نظر به مواد ۲۲ و ۲۴ ق.ث، رسیدگی به دعوی ابطال حق مالکیت ثبت‌شده اولیه، فقط به دلیل عدم رعایت تشریفات ثبتی موسوم به عملیات مقدماتی ثبت امکان‌پذیر بوده و در سایر موارد حق مالکیت ثبت‌شده غیر قابل ابطال است؛ معذک مستولیت کیفری و الزام به جبران خسارت برای اشخاصی که با سوءاستفاده و حیله و تقلب، ملک دیگری را برای خود ثبت نموده باشند، بر اساس قانون ثبت مفروض است (۱۳).

در صورتی که پس از ثبت اولیه، ملک در قالب هر یک از اعمال حقوقی نظیر بیع، هبه، صلح و... مورد نقل و انتقال واقع گردد و به نام منتقل‌الیه در دفتر املاک ثبت گردد، ثبت ثانویه محقق خواهد شد. به نظر می‌رسد با توجه به اهداف نظام ثبتی، در فرضی که ثبت اولیه صحیح و معامله حقوقی مبنای ثبت ثانویه باطل و یا ثبت اولیه باطل و معامله حقوقی مبنای ثبت ثانویه صحیح یا باطل باشد، نمی‌توان قائل به ابطال ثبت ثانویه به نام منتقل‌الیه با حسن نیت بود، البته نکته قابل توجه این است که شرط بطلان ناپذیری حق مالکیت ثبت‌شده ثانویه، حسن نیت منتقل‌الیه می‌باشد، در حالی که این شرط در ثبت اولیه وجود نداشت، یعنی اگر ثبت اولیه توسط متقاضی غیر محق و با سوءنیت ولی با رعایت تمام تشریفات شکلی مقرر در قانون ثبت (عملیات مقدماتی ثبت) صورت پذیرد، امکان ابطال ثبت وجود ندارد، لکن در ثبت ثانویه در فرض بطلان ثبت اولیه یا بطلان عمل حقوقی مبنای ثبت ثانویه، اگر منتقل‌الیه

اهمیت جایگاه فرمالیسم حقوقی و نظام تشریفاتی عقود در نگرش به مالکیت و اسباب آن نیز مؤثر بوده، تا آنجا که تشریفات ثبتی را دیگر نمی‌توان صرف دلیل اثباتی تلقی کرد و این مهم در خصوص املاک تا آنجا پیش رفته که مراتبی از ایجاد مالکیت و امدار تنظیم سند است. در حقیقت نمی‌توان گفت نگاه تشریفاتی به اسباب تملک نفی عوامل ماهوی به ویژه جایگاه قصد و اراده در نظام حقوقی است، بلکه اجتماع ضرورت‌های حقوقی و منافع عمومی موجب شده تا ثبت رسمی در کنار ابراز قصد و رضا، از مؤلفه‌های ایجاد مالکیت به حساب آید.

۳. تحلیل رویکردها پیرامون آثار ثبت مالکیت املاک در نظام‌های مورد مطالعه: در این قسمت به تفکیک رویکردهای تقنینی و نظرگاه دکترین در قبال تأثیر ثبت مالکیت املاک در دو نظام حقوقی ایران و انگلیس مورد مطالعه قرار می‌گیرد.

۳-۱. اثر ثبت در مالکیت املاک در حقوق ایران: حقوق ایران وفق قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ و مواد مهمی از جمله ۲۲، ۲۴، ۴۷، ۴۸ و ۷۲، ثبت املاک اثر ویژه‌ای در ایجاد و اعتبار مالکیت یافته و از این حیث، محل تأمل نویسندگان قرار گرفته است، لیکن از طرفی به خاطر ابهامات و برداشت پذیری چندوجهی از مواد مزبور و از طرفی دیگر به واسطه رویکردی که قانون مدنی و برخی قوانین خاص (از جمله ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور) اتخاذ داشته و مزیداً نظریات متفاوت شورای نگهبان و دادگاه‌ها که خود منبعث از فقدان صراحت و قاطعیت قانونی است، این امر با تشتت آرا همراه بوده است. با این حال ماده ۲۲ قانون ثبت که مقرر داشته «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت»، مفید این واقعیت است که قانونگذار اثری بیش از اثبات یک حق به ثبت ملک در دفتر املاک بخشیده باشد.

فاقد حسن نیت باشد، می‌توان ثبت ثانویه به نام وی را باطل دانست.

به واقع در فرضی که شخص با اعتماد به سند مالکیت مالک و پس از انجام استعلام‌های لازم و با اعتماد به دفتر املاک اداره ثبت، مبادرت به انعقاد قرارداد با صاحب سند می‌کند؛ با توجه به مواد ۴۷، ۲۲ و ۴۸ ق.ث به نظر می‌رسد، در صورت اثبات عدم مالکیت واقعی شخصی که در دفتر املاک نامش به عنوان مالک قید شده، نباید به مالک واقعی حق ابطال قرارداد را اعطا نمود، هرچند حق رجوع او به فروشنده محفوظ است (۱۹). این امر ناشی از اثر ایجادِ تلفیقی ثبت در مالکیت است که در آن هم توافق توأم با حسن نیت طرفین و هم عملیات و تشریفات ثبتی، هر دو نقش ایجادِ و ثبوتی در منظومه مالکیت دارند.

این در حالی است که با توجه به تعارضاتی که در رویه قضایی و نظرات دکترین و... در مورد اثر ثبت وجود دارد، ثبت رسمی سند در وضعیت فعلی هیچ تضمینی را به دارنده با حسن نیت در خصوص ادعاهایی که مرجع آن ورای ثبت رسمی است، نمی‌دهد (۲۰).

به هر تقدیر همانطور که پیش‌تر گفته شد، در مورد اثر ثبت در مالکیت در حقوق ایران، سویه‌های متفاوت قوانین، از جمله قانون ثبت و قانون مدنی، ابهامات و تفسیرپذیری مواد مربوطه در قانون ثبت، رویه‌های ناهمگون قضایی و نظریات مراجع قانونی، نشانی از یکدستی ندارد.

به تناظر در میان دکترین نیز رویه یکسانی مشاهده نمی‌شود. برخی با قائل شدن اثر ایجادِ تنظیم سند رسمی را به عنوان شرط صحت بیع املاک ثبت شده دانسته‌اند (۲۱). برخی دیگر، تشریفات ثبتی را از حیث افزایش اعتبار عقد و امکان استناد در برابر اشخاص ثالث لازم دانسته‌اند (۲۲) و برخی دیگر از نویسندگان، ضمن نفی اثر ثبوتی برای معاملات املاک ثبت شده، هدف قانون ثبت را در محدود کردن دلیل و آثار اثباتی سند ثبت نشده معامله املاک در نظر گرفته‌اند (۲۳-۲۴). در نظرگاهی دیگر گفته شده به رغم اینکه بیع املاک با ایجاب و قبول (مبنای رضایی عقد)، محقق می‌شود، اما انتقال مالکیت

که اثر اصلی و مقتضای ذات بیع است، منوط به ثبت رسمی معامله در دفتر املاک خواهد بود. در واقع مقررات قانون ثبت (مواد ۲۲ و ۴۶ الی ۴۸) ناظر بر اصل و اساس عقد بیع نیست، بلکه فقط در مورد آثار آن از جمله انتقال مالکیت قابل اجرا است. به دلالت این مواد، اسناد عادی در محاکم به عنوان سند مالکیت پذیرفته نمی‌شود و دارنده سند عادی، آن را به عنوان سند مالکیت ارائه نمی‌کند، بلکه به عنوان دلیل بر وقوع معامله ارائه می‌نماید (۲۶-۲۵).

نظر دیگر این است که اثر ثبت و تکمیل مراحل ثبتی، تثبیت مالکیت مالک و به کمال رسیدن آن است. این نظر می‌تواند متأثر از عبارت «دارای اعتبار کامل» در مورد معاملات ثبت شده املاک در ماده ۷۲ قانون ثبت باشد. به هر حال طبق این نظر با ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام مالک، نه فقط حق مالکیت او - به عنوان شاخص‌ترین و برجسته‌ترین حق عینی - بر ملک مورد نظر تثبیت می‌گردد، بلکه فرایند موصوف باعث می‌شود که سایر حقوق عینی مربوط به آن ملک نیز در دفتر املاک مربوطه ثبت و مآلاً تثبیت گردد و کلیه تضمین‌ها و حمایت‌های مورد نظر قانونگذار بر آن مترتب شود (۲۷). همچنین گفته شده امتیاز مهم ثبت (مستفاد از مواد ۲۲ و ۷۲ قانون) این است که با درج مالکیت اشخاص، مالکیت و نقل و انتقالات آن از قاعده نسبی بودن خارج شده و نسبت به آحاد افراد کشور و اشخاص ثالث معتبر خواهد بود (۱۳).

در این میان، به زعم برخی نویسندگان، تحلیل نظام حقوقی ایران حاکی از آن است که نظام ایجادِ مرکب مورد نظر قانونگذار ثبتی بوده، لذا ثبت در اعتبار عمل حقوقی راجع به املاک مؤثر است. نظام ایجادِ مرکب در این طرز تلقی، نظامی است که برای اعتبار نقل و انتقال ملکی، جمع دو عنصر را لازم می‌داند، اولی، عنصر توافق و قرارداد؛ دومی، عنصر عمل مادی یا همان ثبت در دفاتر ثبتی. ساختار نظام ثبتی ایران همواره نظامی عینی بوده که در آن املاک، مبنا و پایه ثبت می‌باشند. کارآمدی این نظام مستلزم اجباری بودن ثبت معاملات املاک است، در غیر این صورت با گذر زمان و انجام

راجع به اموال غیر منقول ثبت‌شده ... باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیر منقول تنظیم شوند، مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیر قابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.» همچنین نظریه شورای نگهبان مورخ ۱۳۹۵/۸/۴ حاکی از تخصیص مواد ۲۲ و ۴۸ ق.ث در صورت وجود قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد سند عادی می‌باشد. با این حال موارد مزبور را می‌توان این‌گونه توجیه نمود که سند عادی صرفاً در صورت احراز صحت آن و اثبات سوءنیت مالک ثبت شده (منتقل‌الیه)، قابل استناد باشد که بر اساس اصل توجه به حسن نیت که ریشه در اخلاق عمومی داشته و جایگاهی محوری در نظام حقوقی دارد، این تفسیر ممکن خواهد بود.

به هر تقدیر، علیرغم آنکه مقنن در قانون ثبت به دنبال حمایت از اشخاصی بوده است که با اعتماد به دفاتر ثبتی اقدام به انجام معامله نسبت به ملکی می‌کنند که مطابق مقررات ثبتی به ثبت رسیده است تا آنکه حقوق ناشی از این معامله را از تعرض ادعاهای بعدی طرف دیگر و اشخاص ثالث مصون دارند و ادعای چنین اشخاصی بر ادعای کسانی که اظهار می‌دارند قبل از تنظیم سند رسمی ملک مورد دعوی را طی سند عادی خریداری نموده‌اند، ترجیح داشته باشد، لکن بسیاری از دادگاه‌ها به آسانی اسناد رسمی صادره را به نفع اسناد عادی مقدم اشخاص ثالث باطل می‌نمایند. این امر علاوه بر روابط معاملاتی اشخاص، سبب بروز مشکلاتی دیگر از جمله برای بانک‌ها که به اسناد رسمی در تسهیلات خود اعتماد می‌کنند، گردیده است (۲۰).

در مجموع آنچه از نص ماده ۲۲ قانون ثبت و تحلیل نهایی منویات قانونگذار در این ماده و دیگر مقررات مربوطه، برداشت می‌شود اینکه مالک قانونی تنها کسی است که نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و در واقع ثبت نام شخص در دفتر املاک در هنگام ثبت اولیه و ثبت ثانویه منجر به ایجاد و انتقال حق مالکیت برای شخص می‌گردد.

معاملات عادی و عدم ثبت آن‌ها، نظام ثبتی قادر نخواهد بود که وضعیت حقوقی املاک ثبت‌شده را به درستی منعکس نماید. از سوی دیگر، اجباری بودن ثبت رابطه مستقیم با ضمانت اجرای عدم ثبت دارد، لذا در صورتی که این ضمانت اجرا مؤثر و کارآمد نباشد، نمی‌توان در عمل از اجباری بودن معاملات املاک غیر منقول ثبت‌شده سخن به میان آورد. مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت صریحاً از اجباری بودن ثبت معاملات انتقال‌دهنده و یا ایجادکننده حقوق عینی راجع به اموال غیر منقول سخن گفته‌اند. با این توضیح برای تفسیر موادی از قانون ثبت که در مقام بیان ضمانت اجرای الزام پیش‌گفته می‌باشند، به ویژه مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت، باید به دنبال مفهومی بود که ضمن هماهنگی با نوع نظام ثبتی ایران، منطبق با مفهوم اجباری بودن ثبت (به معنای داشتن ضمانت اجرای مؤثر و قوی) باشد و افزون بر این، تأمین‌کننده همه مبانی نظام ثبتی بوده، از مالکان و اشخاص ثالث به طور کامل حمایت نماید و بتوان گفت که شکل‌گرایی ثبتی به هدف «حمایت از منافع خصوصی مالکین و اشخاص ثالث» به عنوان یکی از مبانی نظام‌های ثبتی دست یافته است (۱۰).

همچنین، نظر داشت سبقه تاریخی ماده ۲۲ قانون ثبت که به نظر برگرفته از ماده ۲۱۶ قانون تعهدات سوئیس بوده و شباهت نظام ثبتی ایران به نظام ثبتی سوئیس و آلمان که دارای «نظام ثبت عینی» هستند، تردیدی را باقی نمی‌گذارد که قانونگذار در زمان تصویب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، از حیث آثار، برقراری نظام ایجادی را در حقوق ایران مد نظر داشته است که بر اساس چنین نظامی، ایجاد و انتقال مالکیت و یا سایر حقوق عینی راجع به اموال غیر منقول ثبتی به انجام تشریفات ثبت و تنظیم سند رسمی وابسته است، در غیر این صورت نظام ثبتی از دستیابی به بسیاری از آثار حقوقی و اقتصادی خود نیز بازخواهند ماند (۱۰).

از طرفی، لحن برخی قوانین و همچنین نظریات دادگاه‌ها و شورای نگهبان گرایش به اعتبار معامله املاک ثبت‌شده با سند عادی و نقش ایجادی این اسناد در مالکیت را پررنگ می‌کند. در این رابطه، ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات

۳-۲. اثر ثبت در مالکیت املاک در حقوق انگلستان:

ثبت املاک در حقوق انگلستان از سال ۱۷۱۵ به صورت جدی مورد توجه واقع شده است. در قرن ۱۹ میلادی تلاش‌ها برای تجدید نظر در قوانین تصویب‌شده در این زمینه بیشتر گردید (۲۸)؛ در قانون نقل و انتقالات مصوب سال ۱۸۹۷ انگلستان، اجباری بودن ثبت اولیه املاک تنها در مناطق و مکان‌هایی با مساحت محدود پذیرفته شده بود (۲۹) که امروزه در قانون ثبت زمین مصوب سال ۲۰۰۲ (Land Registration Act) این امر به تمامی املاک و اراضی موجود در این کشور تسری پیدا کرده است. در واقع در قرن ۲۰ میلادی با تصویب قانون ثبت املاک مصوب ۱۹۲۵، تحولی در نظام ثبتی انگلستان پدید آمد (۳۰) و از آن دوران به بعد حقوق مالکانه بر املاک در انگلیس و ولز شامل دو وضعیت «ثبتی» و «غیر ثبتی» گردید (۳۱).

پس از قانون مزبور، در سال ۲۰۰۲ قانون جدید، در حوزه ثبت املاک تصویب گردید که از آن می‌توان به عنوان آخرین قانون تصویب‌شده در کشور انگلستان در خصوص ثبت املاک یاد نمود. هدف اساسی از تصویب قانون اخیرالذکر وجود تضمین برای دولت جهت جلوگیری از هرگونه لغو مالکیت، از طریق ثبت اسناد و املاک قلمداد شده است که با به روی کار آمدن فرایندهای جدید مانند امضات الکترونیک و ثبت الکترونیکی بر افزایش ضریب امنیتی در خصوص اجرای این هدف تأکید شده است (۳۲). گرایش این قانون به سمت هدف ایجاد یک نظام ثبتی مؤثر و کامل است که می‌تواند از سوی یک سیستم پیشرفته انتقال الکترونیکی حمایت شود (۳۳).

در انگلستان با ثبت ملک در دفتر املاک، دولت صحت و اعتبار مالکیت را تضمین می‌کند و با در نظر گرفتن ثبت آن لاین ملک، در راستای حفظ امنیت معاملات و بهداشت قضایی، امکان جعل و معاملات معارض تا حد بسیاری کاهش می‌یابد. در صورت داشتن سند مالکیت، دولت، مالک سند را دارای حقوق قانونی می‌داند که بر این اساس می‌تواند ملک خود را به فروش گذاشته یا اجاره دهد یا با رهن آن از بانک وام اخذ نماید. در سند مالکیت میزان مالکیت مشاع و مفروز و

همچنین محدودیت‌های مالکیت مانند ورشکستگی درج می‌شود و تا زمان رفع محدودیت‌های مندرج، مالک حق معامله با دیگران را نخواهد داشت (۳۴). اطلاعات ثبت‌شده در خصوص حقوق مالکانه، باید به سرعت قابل دسترسی و بازیابی باشد که برای رسیدن به این مهم ثبت سیستم آنلاین شرایطی فراهم می‌کند که اشخاص بتوانند همواره از اطلاعات ملکی، بدون نیاز به مراجعه به دفتر ثبت املاک آگاه شوند (۳۵).

در خصوص بحث انتقال املاک در حقوق انگلیس و تأثیر ثبت در مالکیت، باید گفت ضمن اینکه در مورد ثبت اولیه، ایجاد اعتبار قانونی را برای حقوق مالکانه متصور گردیده است در رابطه با ثبت ثانویه نیز این تأثیرگذاری حائز اهمیت می‌باشد. در این زمینه، به ویژه با تصویب قانون اموال و دارایی مصوب ۱۹۸۹ (Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989، رویه این‌گونه بوده است که پس از توافق ابتدایی طرفین معامله راجع به قیمت و مشخصات و دیگر مسائل مربوط به ملک و انجام کارهای اولیه و تشریفات مربوطه در بنگاه معاملاتی، قرارداد مکتوب شامل شروط و جزئیات توافق میان طرفین به امضا برسد. آنطور که ماده ۲ قانون اموال و دارایی اشاره داشته است، با امضای این قرارداد اساساً انتقال مالکیت صورت نمی‌پذیرد، بلکه صرفاً قرارداد مربوط به انتقال منعقد خواهد شد (۳۱). پس از طی مراحل فوق، اگر املاک در دسته املاک ثبتی باشند در دفتر املاک و اگر از جمله املاکی باشند که ثبت نشده‌اند، در دفتر تعهدات مورد بررسی قرار می‌گیرند تا آنکه بتوانند بعداً ثبت شوند. در رابطه با املاکی که پیشتر به ثبت نرسیده‌اند وفق قانون، قرارداد مربوطه تکمیل می‌شود و ضمن ثبت حقوق مالکانه، مالکیت قانونی به خریدار منتقل می‌گردد، اما در مورد املاکی که قبلاً ثبت شده‌اند، انتقال مزبور در دفتر ملک به ثبت می‌رسد و با این کار مالکیت به خریدار منتقل می‌شود (۳۶). بنابراین در این رویکرد اثر ثبت فرای از اثبات و اظهار مالکیت، در ایجاد و ثبوت آن نیز مشهود به نظر می‌رسد.

مسأله اثر ثبت در مالکیت املاک در قانون ثبت ملک مصوب سال ۲۰۰۲ نیز مورد توجه بوده است. با در نظر گرفتن رویکرد

توجه به حسن نیت طرف دیگر معامله. بنابراین می‌توان گفت که ثبت به خودی خود برای ایجاد یا انتقال حق کافی است و در واقع ثبت منشأ حق است (۳۸).

بنابراین در حقوق انگلستان ممکن است مالکیت بر اساس مندرجات ثبتی به دست آید، هرچند فروشنده مالک حقیقی نباشد، البته این رویکرد اساساً به خاطر حمایت از حسن نیت خریدار نیست به رغم اینکه نتیجه آن چنین باشد. بند نخست ماده ۲۳ قانون ۲۰۰۲، به هر کسی که نام او به عنوان مالک ثبت شده است، قدرت واگذاری زمین یا ملک را اعطا می‌کند. با این حال، حقوق یک مالک متعارف که ملکی را در اختیار و تصرف دارد، بر اساس قسمت ۶۵ قانون، در برابر تغییرات ثبتی محافظت می‌شود. بنابراین در اینجا محدودیت‌هایی در مورد اثر مطلق ثبت مالکیت به نام یک شخص، اعمال می‌شود (۳۸).

به هر تقدیر آنچه واضح است اینکه در حقوق انگلستان اثر ثبت در مالکیت املاک صرف اعلام یا احراز دلیل قابل استناد برای مالکیت در برابر اشخاص ثالث نیست و اساساً ثبت در ایجاد و استقرار و انتقال حق مالکانه و اعمال حق، واجد تأثیر و نفوذ است.

بحث

رویکرد ماهیت‌شناختی به اثر ثبت در مالکیت املاک صرفاً یک بحث نظری نیست، بلکه یک تئوری آگاهانه است که باید کلیه قوانین و مقررات و رویه‌های جاری بر اساس آن تنظیم و تنسیق گردند تا اهدافی که نظام ثبتی در پرتو قوانین مدرن می‌پوید، تأمین شود. در این میان ایجاد امنیت در معاملات و استقرار عدالت که با پیشگیری از تضییع حقوق اشخاص در جامعه میسر است، مؤلفه‌های بسیار مهمی است که در چارچوب اخلاق و نظم عمومی در کنار ایجاد بهداشت قضایی و قضاودایی، کانون توجه مقتنین ثبتی بوده است.

در نظام‌های ثبتی ایران و انگلستان گرایش واضحی به اثر تکوینی یا ایجاد ثبت ملک مشاهده می‌شود، چه اینکه تنها در این صورت است که آثار مورد نظر از تصویب قوانین ثبتی

قانون می‌توان دریافت که در حقوق انگلیس، هم برای خریدار و متقاضی ثبت و هم مالک ثبت‌شده، اثر انتقالی حقوق مالکانه در نتیجه ثبت رسمی مشهود است. در واقع هر کسی که طبق دفتر ثبت، به عنوان مالک ملک ثبتی نشان داده شود، حقوق قانونی مالکیت به او انتقال داده شده است. همانطور که بخش ۵۸ قانون ۲۰۰۲ بیان می‌دارد، حقوق مالکانه در نتیجه ثبت، به شخص تعلق خواهد گرفت. بر این اساس، در صورتی که نام شخصی دیگر (غیر از صاحب حقیقی) به عنوان مالک قانونی (به دلیل اشتباه یا جعل) ثبت شده باشد، تا زمانی که نام او ثبت شده باقی بماند، حقوق مالکانه را در اختیار دارد، مگر اینکه اصلاحات در سند انجام شود و این یک اصل اساسی در ثبت مالکیت است. با این حال استثنای اجتناب‌ناپذیر این امر (انحصار حقوق قانونی برای مالک ثبت‌شده) زمانی رخ می‌دهد که مالک ثبت‌شده فوت کند. بدیهی است که در چنین شرایطی بهره‌برداری از املاک نمی‌تواند به او واگذار شود. بنابراین حق مالکانه باید به وارثان و نمایندگان شخصی او منتقل شود و آن‌ها باید گواهی فوت و مدارک لازم را ارائه دهند تا املاک ثبت‌شده به صاحبان آن (صاحبان حقوق واقعی) منتقل شود یا آنکه به فروش برسد (۳۷).

بند اول از ماده ۷ قانون ثبت مصوب ۲۰۰۲ حکم مهمی در ارتباط با اثر ثبت در مالکیت در نظام حقوقی انگلستان مقرر داشته است. بر اساس این بند، «اگر تشریفات و الزامات ثبت در مورد انتقال (بیع)، هبه و ایجاد حق، رعایت نشود، انتقال، هبه و ایجاد حق مزبور به عنوان منشأ حقوق مالکانه قانونی، باطل و بی‌اعتبار خواهد بود»، لذا ثبت ملک منجر به ایجاد اختیارات و اقتدارات مالکانه در مورد ملک ثبت‌شده خواهد شد.

برخی اعتقاد دارند در خصوص تقابل میان اثر اعلامی یا نهادی (ایجاد) ثبت، می‌توان از رویکردهای مختلف در نظام‌های ثبتی از جمله فرانسه، آلمان و انگلیس یاد کرد و در این میان سیستم انگلیسی به طور کلی مشابه با سیستم آلمانی و هر نظام ایجاد ترکیبی (Constitutive System) است. در اینجا حتی قول دیگری وجود دارد که معتقد است، ثبت به خودی خود حق تصرف مالکانه را اعطا می‌کند، صرف نظر از

نظام‌های ثبتی مدرن و استحاله مفهوم و مؤلفه‌های حق مالکیت در این چارچوب را فراهم آورده است. معیارهای اخلاق عمومی که پهلو به نظم عمومی می‌زند از اخلاق فردی تمیز یافته و نظم و امنیت در معاملات و بهداشت قضایی را در سطحی کلان می‌نگرد و نتیجتاً اهمیتی دوچندان برای سازوکار ثبت رسمی املاک و نقش آن در ایجاد و استقرار مالکیت در نظر می‌گیرد.

در حقوق انگلستان، ایجاد و انتقال حقوق مالکانه و امکان تصرفات حقوقی در ملک، منوط به انجام تشریفات ثبتی و ثبت نام شخص در دفتر املاک است تا آنجا که گفته می‌شود ثبت به خودی خود برای ایجاد یا انتقال حق کافی است و در واقع ثبت، می‌تواند منشأ حق باشد. ممانعت از ثبت ملک پس از توافق طرفین در مورد املاک ثبت شده و یا معامله پیرامون املاک ثبت‌نشده بدون توجه به تشریفات ثبتی، منجر به عدم انتقال حق مالکیت قانونی بر املاک خواهد بود. در حقوق ایران نیز بر اساس قانون ثبت و مقررات مختلف آن، صرف نظر از ابهامات و اختلافات آرا و رویه‌ها که منشأ وضعیت نابسامان کنونی است، می‌توان به این نظریه قائل شد که هرگونه عمل حقوقی ناقل نسبت به املاک ثبت‌شده، صرفاً موجد تعهد به انتقال است و حق مالکیت تنها با ثبت در دفتر املاک برای متصرف یا منتقل‌الیه ایجاد می‌شود. بنابراین چنانچه مالک ثبت‌شده اقدام به انجام معامله نسبت به ملک، بدون تنظیم سند رسمی و ثبت بنماید، سپس همان ملک را با تنظیم سند رسمی به نام شخص دیگر ثبت نماید؛ از آنجا که با معامله اول مالکیت منتقل نشده و با معامله دوم ثبت‌شده مالکیت منتقل می‌شود، لذا معامله اول اثری در انتقال مالکیت ندارد و منتقل‌الیه ثبت شده، مالک محسوب می‌گردد. در واقع معامله اول ثبت نشده، صحیح بوده، لیکن اثری در انتقال مالکیت نداشته است و در مقابل مالک ثبت‌شده با حسن نیت که از وجود معامله اول بی‌خبر است، غیر قابل استناد خواهد بود و حتی اگر بعداً این انتقال ملک از سوی مالک بدون حسن نیت به شخص دیگری که با حسن نیت بوده، انجام شود، ضرورت

تماماً محقق می‌شود. بدیهی است سازوکار نظام ثبت رسمی املاک حائز اهداف و ملاحظاتی است که اگر نقش ثبت را بیانیه رسمی یا تشریفات تکمیلی یا حتی اعتباریافتن کامل مالکیت و قابلیت استنادی آن بدانیم تمام آن موارد منظور نخواهد شد، چه اینکه در عمل هم در جامعه کنونی نه تنها مشکلات معاملات مبتنی بر اسناد عادی هم چنان پابرجاست، بلکه معنا و ضرورت و حتی زیرساخت‌های لازم برای تنظیم اسناد رسمی نسبت به املاک آنگونه که باید در عرف و در میان کارگزاران، منظور نشده است.

در حقوق ایران برخلاف حقوق انگلستان لحن قانونگذار ثبتی در کنار نفوذ دیگر قوانین به ویژه قانون مدنی که مآلاً منشأ نظریات مختلف دکترین و رویه‌های متهافت قضایی و آرای نامتقارن مراجع قانونی گردیده است، این پرسش را که اثر ثبت در مالکیت املاک چیست با پاسخ قاطعی مواجه نمی‌کند. با وجود این اگر منویات قانونگذار ثبتی محور تفسیر قرار گیرد با توجه به مقررات ثبتی از جمله مواد ۲۲، ۲۴، ۴۷، ۴۸ و ۷۲ قانون ثبت که ارتباطی وثیق با اخلاق و نظم عمومی داشته و با هدف ایجاد انتظام و ثبات حقوقی بر پایه اعتماد عمومی بنا نهاده شده است، باید ادعان داشت که ایجاد و انتقال مالکیت اموال غیر منقول ثبت‌شده، منوط به طی تشریفات ثبتی و ثبت دفتر املاک می‌باشد. در این رویکرد نقش عنصر رضا و توافق طرفین نادیده گرفته نمی‌شود، بلکه با قائل شدن به اثر ایجاد تلفیقی، می‌توان توافق را در چارچوب تعهدات و صرف تشکیل عقود یا زمینه تحقق آن‌ها بررسی کرد و ثبت را در مقام اثر انتقالی در مالکیت در نظر گرفت. این مشابه رویکردی است که در قانون ثبت زمین مصوب ۲۰۰۲ انگلستان اتخاذ شده است و عدم انجام تشریفات ثبتی منجر به عدم ایجاد حقوق مالکانه و متعاقب آن اختیارات قانونی، برای متصرف یا منتقل‌الیه خواهد شد.

نتیجه‌گیری

اهمیت اموال غیر منقول در کنار تکثر و تعدد معاملات در این عرصه و ضرورت انتظام آن‌ها خاصه به منظور پیشگیری از معاملات معارض و ممانعت از اضرار به شهروندان، زمینه ظهور

تضاد منافع

نویسندگان هیچ‌گونه تضاد منافع احتمالی را در رابطه با تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله اعلام نکرده‌اند.

تأمین مالی

نویسندگان اظهار می‌نمایند که هیچ‌گونه حمایت مالی برای تحقیق، تألیف و انتشار این مقاله دریافت نکرده‌اند.

ملاحظات اخلاقی

در پژوهش حاضر جنبه‌های اخلاقی مطالعه کتابخانه‌ای شامل اصالت متون، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

اعتماد به دفتر املاک و اعتبار آن، صحت انتقال مالکیت را ایجاب می‌کند.

بنابراین ثبت مالکیت املاک علاوه بر قوه اثباتی از لحاظ ثبوتی (ایجاد) نیز واجد آثار است و هنگامی که ملکی در دفتر املاک به صورت رسمی به نام کسی به ثبت می‌رسد یا مورد انتقال بعدی قرار می‌گیرد، ثبت وضعیت ملک، معیار مهم ایجاد مالکیت و سایر حقوق عینی نظیر حق رهن و ارتفاق می‌باشد. در خصوص املاک فاقد سابقه ثبتی و املاکی که در دفتر املاک به ثبت نرسیده‌اند، تصرف مالکانه و سایر ادله مالکیت، کماکان معیار اصلی محسوب می‌شود.

با این حال همانطور که در حقوق انگلستان ضمن تبیین صریح اثر ثبت در مالکیت املاک، با در نظر گرفتن زمینه ثبت املاک در حین معامله آن‌ها و به ویژه پایه‌گذاری سازوکارهای نظام مؤثر، شفاف و پویای ثبت الکترونیک، سعی در تمهید زیرساخت‌های لازم گردیده است، در ایران نیز باید بر اساس قرائت ماهوی از اثر ثبت در مالکیت و تفهیم آن در عرف و تمهید زمینه‌های سخت‌افزاری و نرم‌افزاری لازم، عمل گردد تا سازوکار ثبت رسمی املاک نهادینه و از آفات و معضلات مربوط به آن تا حد امکان کاسته شود.

مشارکت نویسندگان

مهدسا ذوالفقاری و محمود کاظمی: طرح ایده، نگارش متن و اصلاح مقاله.

حسن بادینی و غلامعلی سیفی زیناب: راهنمایی و نظارت بر نگارش مقاله.

نویسندگان نسخه نهایی را مطالعه و تأیید نموده و مسئولیت پاسخگویی در قبال پژوهش را پذیرفته‌اند.

تشکر و قدردانی

ابراز نشده است.

References

1. Katuzian N. Elementary Civil Law; Property and Ownership. Tehran: Mizan Publishing; 2010. p.106. [Persian]
2. Honoré T. Ownership. Reprinted in Honoré, Making Law Bind. Oxford: Oxford University Press; 1987, p.161.
3. Mousavi Khomeini R. Sahifeh-ye Imam. Collection of Works of Imam Khomeini. Tehran: Institute for Organizing and Publishing the Works of Imam Khomeini; 1999.
4. Ghaffari H, Zamani M, Rahmani M. The Nature of Legal entity of Projects Area and Public Utility Property in Adjacent Private Properties. Studies in Islamic Jurisprudence and Law. 2015; 7(12): 185-210. [Persian]
5. Ameli SMJH. Al-Meftah al-Karama fi Sharh Qawa'd al-Allamah. 1st ed. Qom: Islamic Publishing Institute; 2009. Vol.8 p.12.
6. Tabatabai Hesari N. Fundamentals and Effects of the Property Registration System. Tehran: Publishing Joint Stock Company; 2014. p.93. [Persian]
7. Akhondi A. General Ethics; Basic Foundations of Peace and Social Hope. Panjereh Quarterly J. 2017; 1(24): 6-12. [Persian]
8. Katuzian N. Introduction to Law and Study in the Iranian Legal System. Tehran: Publishing Joint Stock Company; 1999, p.336-337. [Persian]
9. Tabatabai Hesari N. Registration position in real estate ownership and law enforcement. Master Thesis. Tehran: Faculty of Law and Political Science, University of Tehran; 2007. [Persian]
10. Tabatabai Hesari N, Sadeghi Moghadam MH. The effects of property registration on the validity of legal acts; Emphasizing the characteristics and functions of registration. Comparative Law Studies. 2015; 6(2): 677-698. [Persian]
11. Saghri M. The validity of apparent correctness in civil law (discussion in Iranian and French law). Public Law Research. 2006; 8(18): 119-139. [Persian]
12. Haghghat A. Real Estate Registration in Iran. Tehran: Ganj-e Danesh Publications; 2000. p.115. [Persian]
13. Shahri GH. Registration of deeds and real estate Law. Tehran: University Jihad Publications; 2002. p.131-132. [Persian]
14. Emami SH. Civil Law. Tehran: Islamieh Publications; 1995. Vol.6 p.161. [Persian]
15. Jafari Langroudi MJ. Extensive in Legal Terminology. Tehran: Ganj-e Danesh Library; 1999. Vol.1 p.298. [Persian]
16. Mohammadi SJ. The process of ownership in Iran and how to register documents and property. Kanoon Magazine. 1997; 1(2): 31-38. [Persian]
17. Ghasemi M. Formalism in Civil Law. Tehran: Mizan Publications, 2009. p.293. [Persian]
18. Bahrami D. Property Registration Law in Iran. Tehran: Mizan Publications; 2012. p.616. [Persian]
19. Karimi A, Alaa M. Legal Challenge of a person with good faith and its solution. Bi-Quarterly Journal of Private Justice Law. 2017; 1(8): 9-27. [Persian]
20. Mirza Nejad Juybari A. Legal enforcement of sale with an ordinary document? (Disregard for the law of registration, negligence or neglect). Contained in the Critique of Judicial Procedure. Tehran: Jangal Publications; 2012. p.296. [Persian]
21. Katuzian N. The Nature and Works of the written promise. Journal of the Bar Association. 1990; 150-151: 225-255. [Persian]
22. Kashani SM. Theory of Fraud against the Law (Hial). Tehran: National University of Iran Press; 1975. [Persian]
23. Jafari Langroudi MJ. Encyclopedia of Civil Law and Obligations. Tehran: Ganj-e Danesh Publications; 1994. [Persian]
24. Shahidi M. Sale of Immovable (Real) Property without Preparing an Official Document. Collection of Legal Articles. Tehran: Lawyer Publishing; 1999. [Persian]
25. Nobakht Y. Judicial Thoughts. Tehran: Keyhan Publications; 1986. p.310. [Persian]
26. Fathi F. Immovable property ownership before registration in the real estate office. Master Thesis in Private Law. Tehran: Payame Noor University; 2014. [Persian]
27. Weshaq A. Objective Law in the Property and Land Registration Process. Master Thesis in Private Law. Ghods: Faculty of Law. Islamic Azad University, Ghods Branch; 2015. [Persian]
28. Mayer P, Pemberton A. A Short History of Land Registration in Engand and Wales. No Place: HM Land Registry; 2000. p.6.
29. Edward Hogg J. Registration of title to land throughout the empire. Toronto: The Carswell Company; 1920.

30. Nasser M. A comparative study of the need for property registration and the effects of its establishment in the legal system of the country. Conference on world new scientific researches in management, accounting law and social sciences. Shiraz: Conference Center of Shiraz University International Division; 2017. [Persian]
31. Elsan M. Status of Real Estate Registration in English Law. *Kanoon Monthly*. 2006, 1(63): 57-68. [Persian]
32. Martin RW. The Threat to Indefeasibility of Title under the Land Registration Act 2002. *Southampton Student L. Rev.* 2012; 2: 15.
33. Dixon M. The reform of property law and the Land Registration Act 2002: A risk assessment. In Hudson A. *New perspectives on property law: Obligations and restitution*. No Place: Routledge-Cavendish; 2013. p.149.
34. Harwood M. *Conveyancing Law & Practice*. 2nd ed. No Place: Routledge-Cavendish; 1997. p.220.
35. Sayari R. *A Comparative Study of Property Registration Procedures in Iranian and British Law*. M.Sc. Thesis in Property and Deeds Registration Law. Tehran: University of Judicial Sciences and Administrative Services; 2016. p.91. [Persian]
36. Green K, Cursley J. *Land Law*. Hampshire: Palgrave Publications; 2001. p.8-9.
37. Cooke E. *The new law of land registration*. Oxford and Portland: Oregon Hart Publishing; 2003. p.53-54.
38. European University Institute (EUI) Florence/ European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. *Real Property Law and Procedure in the European Union General Report*. 2005.