

جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام‌های ثبت املاک

۱. نسرین طباطبائی حصارى

دکتری حقوق خصوصی از دانشگاه تهران

۲. محمود کاظمی*

دانشیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه تهران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰۳/۰۴ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۰۴/۰۱

چکیده

امکان دستیابی به اطلاعات دقیق و قابل اعتماد در خصوص املاک و اطلاع از «وضعیت حقوقی» آنها به هنگام معامله، از اهمیت فوق العاده‌ای برخوردار است. به گونه‌ای که اشخاصی که در صدد تملک یک ملک هستند، وقت و هزینه زیادی را صرف کسب اطلاعات درباره آن می‌کنند. اما همیشه این تلاش‌ها به نتیجه نمی‌رسد و ممکن است منتقل‌الیه با شخصی مواجه شود که در واقع مالک ملک مورد انتقال نبوده و یا معاملات معارضی نسبت به ملک انجام داده باشد.

رفع این مشکل، یکی از مبانی ایجاد نظام‌های ثبتی است؛ به این معنا که نظام ثبتی باید امکان اطلاع‌رسانی سریع و دقیق در خصوص وضعیت حقوقی املاک را به اشخاص ذی‌نفع فراهم کند و به این وسیله زمینه بروز بسیاری از تعارضات را از بین ببرد و امکان حمایت از حقوق ثبت شده منتقل‌الیه را در برابر معاملات ثبت نشده معارض نسبت به ملک مورد معامله فراهم کند. این کارکرد ثبتی در اطلاع‌رسانی و حمایت از اشخاص ثالث از راه رفع تعارض، با عنوان «حق دسترسی به اطلاعات» مطرح می‌گردد که محدوده آن را باید قانون‌گذار تعیین کند. البته باید به گونه‌ای عمل کرد که سبب هتک حریم خصوصی اشخاص نشود؛ به این معنا که هم امکان حمایت از اشخاص ثالث فراهم شود و هم تعرض به حریم خصوصی اشخاص صورت نگیرد. در این مقاله این کارکرد نظام ثبتی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

کلیدواژگان:

اشخاص ثالث و نظام ثبت املاک، حق دسترسی به اطلاعات، کارکرد اطلاع‌رسانی و حمایتی نظام ثبت املاک، محدوده حق دسترسی به اطلاعات، وضعیت حقوقی املاک.

مقدمه

به هنگام انجام معامله، شناخت طرفین از یکدیگر و احراز اهلیت معامله در طرف مقابل برای جلوگیری از زیان‌های ناشی از بطلان معامله ضروری است، اما کافی نیست. بلکه حمایت از طرفین معامله و جلوگیری از زیان آنها ایجاب می‌کند که آنها قبل از انعقاد معامله بتوانند از وضعیت حقوقی (Situation juridique) موضوع معامله نیز آگاهی یابند و اطلاعات لازم را در این زمینه به دست آورند. برای نمونه اینکه آیا مورد معامله واقعا متعلق به طرف معامله است، یا آیا اشخاص ثالث نسبت به موضوع معامله حق عینی (نظیر حق انتفاع و حق رهن) دارند یا خیر (Noëlle et Bachellier, 1995, p.134; Delestraint, 1975, p.73)؛ هر چند تا

قبل از انجام معامله نسبت به مورد معامله و معاملاتی که قبلاً در خصوص آن صورت گرفته است، ثالث محسوب می‌شوند.

اهمیت اقتصادی و اجتماعی املاک و اینکه آنها پایه و اساس حقوق متعددی را تشکیل می‌دهند، از یک سو، و اقبال زیاد مردم نسبت به این نوع اموال و گسترش جرائم علیه این نوع اموال از طریق کلاهبرداری و انتقال مال غیر، از سوی دیگر، ایجاب می‌کند که معاملات این نوع اموال، دارای نظم حقوقی خاص باشند تا امنیت و نظم حقوقی این نوع معاملات تأمین گردد و خریدار قبل از انعقاد معامله بتواند از مالکیت و سلطه تام فروشنده نسبت به مورد معامله اطمینان حاصل کند و مطمئن باشد که مورد معامله از هر نوع حق عینی متعلق به غیر رها (طلق) است و اگر معامله کند، قانون از وی حمایت می‌کند. به علاوه او باید مطمئن باشد که بعد از انعقاد معامله، مورد معامله از هر نوع معامله معارض که ممکن است توسط ناقل (فروشنده) انجام گردد، مصون و محفوظ خواهد بود. یکی از اهداف «نظام ثبتی» حمایت از اشخاص در برابر این نوع زیانهاست. نظام ثبتی می‌تواند وضعیت حقوقی مورد معامله را مشخص و عاملی برای ایجاد امنیت و ثبات معاملات نسبت به اموال غیرمنقول باشد (Théry, 1998, p.424). ایجاد بانک اطلاعاتی درباره املاک و دسترسی آسان اشخاص به آنها، ایجاد امنیت حقوقی در معاملات املاک و کنترل آنها از طریق تشریفات خاص برای این نوع معاملات (نظیر تنظیم سند رسمی) و اعطای ضمانت اجرای مناسب از جمله ابزاری است که نظام‌های ثبتی برای حمایت از اشخاص ثالث در نظر گرفته‌اند.

در این مقاله تلاش شده ضرورت وجود نظام ثبت املاک برای حمایت از اشخاص ثالث در برابر معاملات معارض و تهیه و ارائه اطلاعات درباره وضعیت حقوقی املاک مورد نقد و بررسی قرار گیرد. این مقاله در سه مبحث تنظیم شده است. در مبحث نخست، این نکته موضوع بررسی خواهد بود که تحول مفهوم قراردادهای و پذیرش اصل رضایی بودن معاملات زمینه ایجاد حقوق عینی درباره املاک به صورت پنهانی را فراهم کرده و همین امر برای اشخاص ثالث بی‌اطلاع از حقوق مزبور خطراتی را فراهم می‌کند؛ به گونه‌ای که پرهیز از این گونه خطرهای نظام‌های حقوقی را به اتخاذ نظام ثبت املاک ترغیب نموده است. بنابراین حمایت از اشخاص ثالث یکی از ریشه‌های ایجاد نظام ثبت املاک است. در مبحث دوم، مفهوم اشخاص ثالث مورد نظر در نظام‌های ثبت املاک بررسی می‌شود و در مبحث سوم، ابزارها و راهکارهای حمایت از این اشخاص در قالب نظام ثبت املاک نقد و بررسی خواهد شد.

مبحث نخست: تحول مفهوم قراردادهای و تاثیر آن بر حمایت از اشخاص ثالث

در قوانین ابتدایی و نخستین که انتقال یا ایجاد حقوق عینی دارای تشریفات خاصی بود، شناسایی وضعیت حقوقی اموال آسان بود، زیرا با تشریفات صورت گرفته جهت انتقال یا ایجاد حقوق مزبور، معاملات علنی و امکان اطلاع از آنها برای همگان مهیا می‌شد. بنابراین

در نظام حقوقی تشریفاتی (Droits formalistes) همانند حقوق رم که برای انتقال مالکیت روش‌های خاص همچون به‌کارگیری کلمات و یا انجام اعمال و یا حتی دخالت اشخاصی غیر از طرفین قرارداد به رسمیت شناخته شده بود، وجود نظام ثبتی ضروری به نظر نمی‌رسید. برای مثال «مانسیپاسیو»^۱ (Mancipatio) در حضور ترازودار (Libripens) و شاهدان انجام می‌شد، «انژورسیو»^۲ (L'in jure cessione) در برابر قاضی انجام می‌شد و به این ترتیب اجتماع از دارنده واقعی حق مالکیت مطلع می‌گردید. «تردیسو»^۳ (Traditio) نیز هر چند تشریفاتی نبود، به خودی خود انتقال مالکیت را آشکار می‌کرد، زیرا انجام آن مستلزم «ترک تصرف» توسط ناقل و «اعمال تصرف» واقعی و عینی به وسیله مشتری بود (Picod, 1999, p.531). هر چند روش‌های انتقال و تشریفات آن با هدف آگاهی و اطلاع‌رسانی به اشخاص ثالث به وجود نیامده بود و فراهم کردن زمینه آگاهی عمومی هدف عمده و ویژگی برجسته حقوق رم نبود (Chen, 2007, P.6)، ولی در عمل سبب آگاهی عمومی و مانع از پنهان کاری می‌شد و به اشخاص ثالث این امکان را می‌داد که از نقل و انتقال مالکیت اموال غیرمنقول آگاهی یابند.

در دوره کلاسیک (Epoque classique) با توسعه تجارت و معاملات، در جهت کاهش تشریفات انتقال مالکیت گام برداشته شد. «تردیسو» تا حدی جای «مانسیپاسیو» و «انژورسیو» را گرفت. کم‌کم حقوق رم انتقال مالکیت از طریق وضع ید و تصرف سمبولیک (به جای تصرف واقعی) را پذیرفت و این تحولات با وضع قوانین ژوستینیان تکمیل شد. حذف تشریفات در انعقاد قراردادهای و نقل حقوق عینی اگر چه موجب تسهیل در انعقاد قرارداد شد، اما از سوی دیگر موجب پنهانکاری گردید و اشخاصی که می‌خواستند قرارداد منعقد کنند، نمی‌توانستند از وضعیت مال مورد معامله اطمینان یابند و از معاملاتی که قبلاً نسبت به آن انجام شده بود، اطلاع پیدا کنند. اما حقوق رم هیچ‌گاه به ساماندهی نظام ثبتی برای جبران این اشکال نیندیشید و در این خصوص تحولی صورت نگرفت (Piedelièvre, 2000, p.5-6).

با پذیرش اصل حاکمیت اراده و اصل آزادی قراردادی، از اواخر قرن ۱۸ به بعد، در نظام‌های حقوقی غربی (که متأثر از حقوق رم بودند) نظیر حقوق فرانسه، اصل رضایی بودن قراردادهای پذیرفته شد و به عنوان قاعده به صرف تراضی طرفین (Solo Cosensu) قرارداد واقع می‌شد. نه تنها حقوق دینی (تعهد)، به عنوان آثار عقد به صرف تراضی ایجاد می‌شد، بلکه ایجاد و انتقال حقوق عینی (از جمله مالکیت) نیز به‌ویژه در مورد اموال غیرمنقول با تراضی طرفین صورت می‌گرفت. چنانکه گفته شد، پذیرش اصل حاکمیت اراده و رضایی بودن قراردادهای و تراضی طرفین در قراردادهای را باید نشانه رشد و پیشرفت حقوق دانست، ولی از سوی دیگر اعمال این اصل زبان‌هایی را برای اشخاصی که با حسن نیت وارد معامله

۱. عقد ناقل مالکیت اشیا بر اساس وضع ید

۲. انتقال حقوق مالکانه در نزد صاحب منصب قضایی

۳. قبض و اقباض، انتقال عادی و بدون تشریفات

می‌شوند، به دنبال دارد، زیرا وقتی شخصی قصد خرید یا تملک ملکی را دارد، به دشواری می‌تواند از تعلق آن به طرف مقابل و اینکه قبلاً به کسی منتقل نشده است یا خیر اطمینان حاصل کند؛ بنابراین همیشه این خطر وجود دارد که او ملکی را خریداری کند که قبلاً به دیگری فروخته شده و از این جهت متحمل خسارت شود؛ (Picod, 1999, p.531) (Diósdí, 1970, p.137-139)؛ به ویژه هنگامی که مال مورد معامله در دست فروشنده (مثلاً تا زمان پرداخت ثمن) باقی می‌ماند و به او این امکان را می‌دهد که آن را به دیگری انتقال دهد (Noëlle et Bachellier, 1995, p. 134; Delestraint, 1975, p.73). در واقع، زمانی که انتقال یک ملک صرفاً با رضایت طرفین انجام می‌گیرد، این خطر وجود دارد که انتقال دهنده آن مال را به خریدار دومی (شخص ثالث نسبت به معامله اول) که از انتقال اول آگاه نیست منتقل کند و بدین سان وی خود را در مقابل بیع اول و مالک واقعی می‌بیند (Nemo dat quod non habet). (Picod, 1999, p.531). به این ترتیب، اشخاص هیچ وسیله‌ای برای شناخت وضعیت حقوقی ملک موضوع معامله و اطلاع از حقوق عینی که قبلاً برای دیگران نسبت به آن ایجاد شده ندارند.

در خصوص اموال منقول این عیب با معیار قرارداد «تصرف» (Possession) برطرف گردیده است. برای مثال در حقوق فرانسه از دو منتقل‌الیه متوالی یک مال منقول، مالکیت کسی که اول نسبت به مال تصرف پیدا کرده معتبر است (ماده ۲۷۶۹ ق.م. فرانسه). همین امر سبب شده است که در نظام‌های حقوقی مختلف ثبت اموال منقول صرفاً به صورت استثنایی پذیرفته شود. البته در حقوق اسلام و به پیروی از آن در حقوق ایران، معامله‌های بعدی به هر تعداد که صورت گرفته باشد، فضولی محسوب و باطل است و حسن‌نیت و سوءنیت مشتری هیچ تاثیری بر صحت معامله ندارد و برای مشتری هیچ حقی نسبت به مورد معامله ایجاد نمی‌کند. تنها در صورتی که با حسن‌نیت باشد، می‌تواند برای جبران خسارات خود به فروشنده غاصب رجوع کند. بنابراین در حقوق ایران این خطر در مورد اموال منقول هنوز باقی است.

اما در خصوص اموال غیرمنقول، «تصرف» چنین نقش مهمی را ایفا نمی‌کند. «تصرف» هرگز مالک را مشخص نمی‌کند، بنابراین ضروری است اشخاصی که نمی‌توانند به تصرف اعتماد کنند، با ابزاری دقیق‌تر از وضعیت حقوق اموال غیرمنقول آگاهی یابند. آنان باید بدانند که آیا ملک معین پیش‌تر موضوع یک انتقال معارض با انتقال جدید بوده است، آیا قبلاً نسبت به این مال تعهدات یا حقوق عینی (Charges Réelles) ایجاد شده است. به این ترتیب، لزوم آگاهی اشخاص از وضعیت حقوقی مال غیرمنقول و حمایت از آنها در برابر معاملات معارض، وجود نظامی ثبتی را که دارای ضمانت اجرایی کارآمد باشد ایجاد می‌کند. با نبود چنین نظامی، اشخاص تمایلی به انجام معامله املاک ندارند، چون خطر از بین رفتن سرمایه آنها وجود دارد. سازماندهی درست معاملات املاک و حمایت از حقوق اشخاص، مستلزم وجود نظام ثبتی همراه با ضمانت اجرایی مؤثر است (Picod, 1999, p.531).

چنانکه گفته شد، تحول مفهوم و اثر قرارداد بر انتقال مالکیت در نتیجه افول شکل‌گرایی (Formalisme) و روی آوردن نظام‌های حقوقی به سوی اصل رضایی بودن قراردادها، طراحی

شیوه‌های جدیدی را ایجاد می‌کند تا بتوان از اشخاص ثالث در برابر معاملات معارض حمایت کرد. بدین‌سان شکل جدیدی از فرمالیسم (شکل‌گرایی) در نظام‌های حقوقی جهان ایجاد شد که تنظیم سند رسمی یا ثبت در دفتر املاک برای انتقال، یکی از بارزترین آنهاست و به این وسیله نقش نظام ثبتی در حمایت از اشخاص ثالث آشکار می‌شود.

مبحث دوم: اشخاص ثالث مورد حمایت در نظام ثبتی

اشخاص ثالث افراد ذینفعی هستند که نظام ثبتی اطلاع‌رسانی به آنان را در خصوص وضعیت حقوقی املاک و به ویژه معاملاتی که قبلاً نسبت به آن ملک صورت گرفته، هدف قرار داده و از طریق ضمانت اجرایی مشخص حمایت می‌کند. در واقع، نظام ثبتی با عهده‌دار بودن دو نقش بنیادین «اطلاع‌رسانی» و «حمایت از طریق اعطای ضمانت اجرایی مناسب و حل تعارض» می‌تواند در راستای امنیت و نظم حقوقی معاملات املاک گام موثری بردارد، اما دسترسی به اطلاعات نظام ثبتی منوط به داشتن نفعی مشروع (Intérêt Légitime) است. با توجه به دو نقش بنیادین یاد شده، دو مفهوم از اشخاص ثالث مورد حمایت در نظام ثبتی مطرح می‌شود؛ از یک سو منظور از اشخاص ثالث کسانی‌اند که در صدد ایجاد یا انتقال حق عینی نسبت به مال غیرمنقول برای خود هستند و این امر آنان را در آگاهی از وضعیت حقوقی مال غیرمنقول قبل از آنکه وارد معامله گردند ذینفع می‌نماید. به منظور در امان ماندن این اشخاص از آثار اعمال حقوقی که قبلاً نسبت به ملک صورت گرفته و خطر نقض حقوق آنان، این افراد نسبت به معاملات قبلی ثالث محسوب می‌شوند؛ در نتیجه نقش اطلاع‌رسانی نظام ثبتی دامنه مخاطبان وسیع‌تری را نسبت به نقش حمایتی آن خواهد داشت (مفهوم موسع اشخاص ثالث). از سوی دیگر، با لحاظ نقش حمایتی (حل تعارض) نظام ثبتی، مراد از اشخاص ثالث مورد حمایت، اشخاصی‌اند که دارای حق عینی ثبت شده نسبت به یک مال غیرمنقول هستند، اما انتقال‌دهنده آن حق، مجدداً آن را به خریدار دیگری منتقل نموده یا قبلاً حق عینی را به نفع دیگری ایجاد کرده است؛ بدون آنکه این انتقال یا حق به ثبت رسیده باشد. نظام ثبتی شخصی را که نسبت به معامله ثبت نشده ثالث محسوب می‌شود، مورد حمایت قرار می‌دهد؛ به این ترتیب که از یک سو بر حقوق ثبت شده وی اثر حقوقی بار می‌کند و از سوی دیگر حق ثبت نشده شخص دیگر (نسبت به همان ملک) را فاقد اثر حقوقی می‌داند. با این شرایط وجود نظام ثبتی سبب می‌شود شخص ثالث از عدم ثبت حق متعارض با حقوق ثبت شده او، بهره‌جسته و به استناد ضمانت اجرایی موجود در نظام ثبتی، آن را فاقد اعتبار^۴ بداند (مفهوم مضیق شخص ثالث). برای مثال طلبکاری که مال

۴. ضمانت اجرای عدم ثبت اعمال حقوقی که نظام ثبتی، ثبت آنها را الزامی دانسته است، با توجه به مبانی نظام ثبتی تعیین می‌گردد. این ضمانت اجرا ممکن است بسیار شدید باشد، به گونه‌ای که عدم ثبت معامله سبب بطلان آن و عدم انتقال حق مورد معامله گردد و یا از شدت کمتری برخوردار باشد، به گونه‌ای که حق ثبت نشده را در برابر ثالث غیر قابل استناد به شمار آورد. تحلیل راه‌حل‌های فوق که هر کدام پدید آورنده نظام حقوقی خاصی می‌باشد، مستلزم مطالعه و بررسی عمیق مبانی و اصول بنیادین نظام‌های ثبتی است که خود موضوع مقاله مستقلی می‌تواند باشد.

غیرمنقول بدهکار را به رهن گرفته و این حق وی به ثبت رسیده است، می‌تواند در چهارچوب نظام ثبتی به عدم ثبت انتقال آن مال به دیگری استناد نموده و به این وسیله آن انتقال را فاقد اعتبار بداند. بنابراین ثبت درباره اشخاص ثالث به مفهوم فوق از یک سو حل تعارضات دارندگان حقوق عینی را برعهده دارد (نقش حمایتی) و از سوی دیگر تکلیف اطلاع‌رسانی به شخص ثالث، خارج از همه این تعارضات را داراست (نقش اطلاع‌رسانی).

طلبکاران عادی و فاقد وثیقه (Créancier Chirographaire) هیچ حق عینی نسبت به اموال بدهکار خود ندارند، اما از آنجایی که کلیه اموال بدهکار وثیقه عمومی (Gage Général) طلب آنهاست، هر نوع عمل حقوقی که بدهکار نسبت به اموالش انجام می‌دهد، ممکن است دستیابی طلبکاران عادی را متأثر سازد. اما این طلبکاران به هیچ‌وجه «اشخاص ثالث» به مفهوم مضیق آن که بهره‌مند از کارکرد حمایتی نظام ثبتی (حل و فصل تعارضات) باشند، به حساب نمی‌آیند. گفته شده است که آنها باید اجرای تعهد (La Foi) مدیون خود را پیگیری، و نتایج اعمال او را تحمل کنند و نباید تابع ضمانت اجرایی متناسب با نظام ثبتی باشند و باید بتوانند در چهارچوب نظام ثبتی به عدم ثبت معامله راجع به املاک بدهکار خود استناد، و آن را فاقد اعتبار بدانند. به ویژه تمایز میان طلبکاران عادی و دارای حق رهن در جایی اهمیت پیدا می‌کند که ضمانت اجرایی نظام ثبتی قابل استناد نباشد که در چنین نظامی طلبکاران عادی نمی‌توانند از فقدان ثبت یک حق عینی بهره ببرند و بطلان معامله ثبت نشده را تقاضا کنند؛ هرچند که چنین راه حلی به طور استثنایی برای برخی از آنها ممکن است پذیرفته شود. (Marty et Raynaud et Jestaz, 1987, p.447) البته این گروه از طلبکاران بدون وثیقه، می‌توانند از نظام ثبتی به عنوان یک منبع اطلاعاتی استفاده کنند و به این وسیله در زمره «اشخاص ثالث به مفهوم موسع آن» که صرفاً برخوردار از کارکرد اطلاع‌رسانی ثبت می‌باشند، قرار گیرند. مثلاً برای دانستن اینکه آیا بدهکارشان دارای مال غیرمنقول هست یا خیر و اینکه آیا مال مزبور برای تضمین دیون دیگر بدهکار در رهن قرار گرفته است یا متحمل سایر حقوق عینی متعلق به دیگران است، می‌توانند به نظام ثبتی مراجعه و سپس نسبت به بازداشت یا توقیف آن اقدام کنند.

از آنجایی که هدف اصلی و اولیه ایجاد نظام ثبت املاک در حقوق فرانسه، حمایت از اشخاص ثالث بوده و به همین علت نیز ضمانت اجرای «عدم قابلیت استناد در برابر ثالث» برای اعمال حقوقی ثبت نشده اتخاذ شده است، بررسی مفهوم شخص ثالث در نظام حقوق ثبت فرانسه می‌تواند جایگاه نظام ثبتی در حمایت از اشخاص ثالث را روشن کند. از این رو به تبیین مفهوم شخص ثالث در نظام حقوقی فرانسه می‌پردازیم و سپس این مفهوم را در حقوق ایران بررسی می‌کنیم.

بند نخست: مفهوم شخص ثالث در حقوق فرانسه

زمانی که نقش حمایتی حقوق ثبت (حل تعارضات) از طریق عدم قابلیت استناد معاملات ثبت نشده در برابر شخص ثالث مطرح می‌گردد، اشخاص ثالث کسانی هستند که می‌توانند

از فقدان ثبت یک عمل در چهارچوب نظام ثبتی بهره‌مند شوند. به این معنا که به استناد ضمانت اجرایی موجود در نظام ثبتی، آن عمل حقوقی را که متعارض با حقوق ثبت شده آنهاست و به ثبت نرسیده است، غیرمعتبر بدانند. در حقوق فرانسه مراد از اشخاص مذکور کسانی هستند که عمل حقوقی ثبت نشده در برابر آنها غیرقابل استناد می‌باشد. البته در حقوق فرانسه دایره اشخاص ثالث یعنی کسانی که می‌توانند به عدم ثبت یک عمل حقوقی که نظام ثبتی ثبت آن را لازم دانسته استناد کنند، در قانون مدنی گسترده‌تر از قلمرو آن در آیین‌نامه‌های ثبتی است. در قانون مدنی فرانسه، عدم ثبت هبه مال غیرمنقول می‌تواند به وسیله طیف وسیعی از اشخاص ثالث فراتر از اشخاص ثالثی که از یک حق عینی بهره می‌برند، مورد استناد قرار گیرد. مطابق ماده ۹۴۱ قانون مدنی فرانسه، این اشخاص شامل همه کسانی است که دارای نفع هستند (Toute personne y ayant intérêt)؛ بدین سان طلبکار بدون وثیقه و اهب خواهد توانست با ادعای بی‌اطلاعی از هبه ثبت نشده اموال و اهب، آن را برای وصول طلب خود تملک کند. به این ترتیب قانون نقش حمایتی ثبت را به خارج از قلمرو تعارض حقوق عینی گسترش داده است (Marty et Raynaud et Jestaz, 1987, p.450). چهار ویژگی برای شخص ثالث در قانون مدنی و آیین‌نامه ۴ ژانویه ۱۹۵۵ فرانسه وجود دارد:

الف) نفع داشتن.

ب) مسئولیت ثبت عمل حقوقی به عهده آن شخص نباشد، زیرا در این صورت نمی‌تواند به عدم اطلاع خود استناد کند.

ج) فقدان اطلاع. منتقل‌الیهی که از وجود معامله اولی که ثبت نشده است در زمان انتقال مطلع بوده، نمی‌تواند به نفع خودش به فقدان ثبت متوسل گردد.

د) تعارض باید میان قائم‌مقامان قانونی فرد واحد باشد. برای مثال تعارض میان دو شخصی بروز کند که هر دو مالی را از فروشنده واحدی خریداری کرده‌اند. ثبت در رابطه میان طرفین انتقال و میان منتقل‌الیهایی که حقوقشان را از ناقلان متفاوت دریافت کرده‌اند، بی‌اثر است.

این شرایط برای ثالث تلقی شدن در مفهوم قانون مدنی کفایت می‌کند و با چهار شرط یاد شده طلبکاران عادی (بدون وثیقه) و اهب می‌توانند از فقدان ثبت هبه بهره‌مند شده، آن را نادیده بگیرند و از محل مال مورد هبه طلب خود را وصول کنند.

شرایط یاد شده اگرچه برای ثالث تلقی شدن در مفهوم آیین‌نامه ۱۹۵۵ فرانسه نیز ضروری است، اما کافی نیست. به موجب این آیین‌نامه سه شرط دیگر برای ثالث تلقی شدن شخص لازم است؛ شرایطی که اصولاً در طلبکاران عادی وجود ندارد و سبب می‌شود آنان از دایره مفهوم اشخاص ثالث خارج گردند. این سه شرط عبارتند از:

الف) داشتن حق عینی نسبت به مال غیرمنقول موضوع عمل حقوقی ثبت نشده؛ موضوعی که طلبکاران عادی و بدون وثیقه را در بر نمی‌گیرد.

ب) آن حق، خود مشمول ثبت با ضمانت اجرای عدم قابلیت استناد باشد؛

ج) این حق اشخاص ثالث ثبت شده باشد (Picod, 1999, p.600-601)

به این ترتیب هرچند ظاهراً طلبکاران بدون حق رهن نسبت به طرفین قرارداد شخص ثالث تلقی می‌شوند، ولی با لحاظ اینکه این افراد صرفاً دارای حق دینی می‌باشند، حقوقشان قابلیت تعارض با حقوق دارندگان حق عینی را ندارد و تحت حمایت آیین‌نامه ۱۹۵۵ قرار نمی‌گیرند (امینی، ص. ۲۲۳).

بند دوم: مفهوم شخص ثالث در حقوق ایران

مطابق ماده ۸ قانون ثبت اسناد و املاک، اشخاص ذینفع مطابق نظام‌نامه وزارت عدلیه می‌توانند به دفاتر املاک مراجعه نمایند و ماده ۶ نظام‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۶ فروردین ۱۳۱۱ می‌گوید که اشخاص ذینفع برای مراجعه به دفتر املاک باید تقاضانامه کتبی بدهند و به تقاضانامه آنها با رعایت مدلول ماده ۱۳۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰، معادل دو ریال تمبر الصاق خواهد شد. از مفهوم ماده ۸ قانون ثبت و ماده ۶ نظام‌نامه استنباط می‌شود که به جز اشخاص ذینفع نمی‌توانند به دفتر املاک مراجعه نمایند. ضمناً علت ذکر دفتر املاک در آن ماده و ذکر نکردن سایر دفاتر آن است که دفتر املاک مهم‌ترین دفتر موجود در اداره ثبت اسناد و املاک است که مستقیماً با حقوق افراد مرتبط است و وقتی مراجعه به دفتر املاک برای ذینفع مجاز باشد، مراجعه به سایر دفاتر که از حیث اهمیت در مرتبه پایین‌تری می‌باشند، به طریق اولی مجاز خواهد بود. باید دانست که چون از یک سو نظام‌نامه مصوب ۱۶ فروردین ۱۳۱۱ به موجب ماده ۱۶۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک ۱۳۱۷ نسخ شده و در آیین‌نامه اخیر و اصلاحات بعدی آن مقرراتی برای مراجعه ذینفع به دفتر املاک وضع نگردیده است و از سوی دیگر رجوع به دفتر املاک جز طبق مقررات نظام‌نامه مجاز نیست، فعلاً به علت نبود نظام‌نامه و آیین‌نامه خاص این امر امکان ندارد و اشخاص ذینفع تنها در حدود مقررات مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی (با مجوز دادگاه) می‌توانند از اطلاعات دفتر املاک استفاده نمایند (شهری، ۱۳۸۱، ص. ۱۰).^۵ همان‌گونه که ملاحظه می‌شود مفهوم اشخاص ثالث در قانون ثبت املاک و در آیین‌نامه آن بیان نشده و این امر سبب شده است تا در عمل امکان دستیابی به وضعیت حقوقی و جریان ثبتی املاک ثبت شده برای هیچ‌کس فراهم نگردد و صرفاً قبل از ثبت معاملات در دفترخانه، استعلام جریان ثبتی ملک توسط دفاتر اسناد رسمی امکان‌پذیر می‌باشد که این امر نظام ثبت را از هدف اساسی خود که حمایت از اشخاص ثالث است دور می‌کند.

۵. البته بدیهی است که امکان استفاده از مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی نیز برای کسب اطلاعات ثبتی محدود است. زیرا امکان استناد به مواد فوق و درخواست اطلاعات صرفاً پس از طرح دعوا و توسط اصحاب دعوا و تا حدی که مربوط به مورد دعوا باشد امکان‌پذیر است. علاوه بر آن، در صورتی که دادگاه اخذ اطلاعات مزبور را موثر در دعوا تشخیص دهد، استعلام می‌کند. بنابراین مفهوم اشخاص ثالث در حدود مواد مزبور به اصحاب دعوا محدود می‌شود، در صورتی که موضوع آن دعوا مرتبط با ملک ثبت شده باشد که در خصوص آن از ادارات ثبت استعلام صورت می‌گیرد و گرنه خارج از آن امکان استعلام وجود ندارد و این قابل ایراد است.

با تصویب و لازم‌الاجرا شدن قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات، دستیابی به اطلاعات دارای جنبه عمومی برای هر شخص ایرانی ممکن گردیده است. به موجب بند ج ماده ۱ قانون فوق‌الاشعار، اطلاعات عمومی شامل اطلاعات غیرشخصی نظیر ضوابط و آیین‌نامه‌ها، آمار و ارقام ملی و رسمی، و اسناد و مکاتبات اداری است و به موجب ماده ۲ آن قانون، هر شخص ایرانی حق دسترسی به اطلاعات عمومی را دارد؛ مگر آنکه قانون منع کرده باشد. اسناد رسمی مالکیت که برای انتظام جامعه از سوی ادارات ثبت تنظیم می‌شود و انتقالات بعدی آن به وسیله دفاتر اسناد رسمی رسمیت می‌یابد، در واقع اسناد اداری‌اند که هر شخص ایرانی باید امکان دسترسی به آنها را داشته باشد؛ تا جایی که به تجاوز به حریم خصوصی اشخاص نینجامد. بر این اساس، برای حل خلأ موجود در قانون ثبت و آیین‌نامه اجرایی آن در خصوص مفهوم اشخاص ثالث، می‌توان به قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات تمسک جست و تفسیری وسیع از مفهوم اشخاص ثالث ارائه نمود و آن را شامل هر شخص ایرانی (عموم) دانست. هرچند با تصویب قانون «انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات» مفهوم اشخاص ثالث در بعد اطلاع‌رسانی ثبت تا حدی روشن گردیده، متأسفانه تاکنون آیین‌نامه اجرایی قانون مزبور تصویب نشده و همین مانعی برای دستیابی به اطلاعات ثبتی به عنوان مصدق از اطلاعات عمومی است. در عمل نیز هنوز دفاتر و ادارات ثبت از ارائه اطلاعات درباره مفاد دفاتر ثبتی به اشخاص خودداری می‌کنند.

مبحث سوم: ابزارها و راهکارهای حمایت از اشخاص ثالث در نظام ثبت املاک

در این مبحث راهکارها و ابزارهای حمایت از اشخاص ثالث توسط نظام ثبتی بررسی می‌شود.

بند نخست: حق دسترسی به اطلاعات (Droit d'accès aux informations)

امنیت معاملات حقوقی بر قابل‌اعتماد بودن اطلاعاتی مبتنی است که در اختیار طرفین قرارداد قرار می‌گیرد. هنگامی که این اطلاعات به وسیله خود متعاملین ارائه می‌گردد، این امر (قابلیت اعتماد اطلاعات) تأمین نمی‌شود. بر این اساس، ثبت و ضبط این اطلاعات در دفتر عمومی و قابل دسترسی که به وسیله مقام بی‌طرفی نگهداری شود، روش مطمئنی جهت رفع نیاز یاد شده است. هدف همه نظام‌های ثبتی این است که ابزار دسترسی اشخاص به اطلاعات (Information) و حمایت (Protection) از آنها را فراهم نمایند.^۶ از

۶. به سختی می‌توان تغییرات مالکیت همه انواع مال (اعم از منقول و غیرمنقول) را مشمول نظام ثبتی قرار داد، زیرا جریان معاملات حقوقی و وسعت فعالیت‌های اقتصادی عملاً چنین امری را غیرممکن خواهد کرد. بر این اساس هر چند ثبت معاملات راجع به تمام اموال عملاً غیرممکن است، اما این امکان وجود دارد که معاملات راجع به املاک که از ثبات و استقرار بیشتری برخوردار است و اهمیت زیادی دارد به ثبت برسد. انکارناپذیر است که با وجود اهمیت دارایی منقول، اموال غیرمنقول یک عنصر ضروری و ثابت دارایی را تشکیل می‌دهند. ثبات و استقرار آنها، آنان را موضوعی ایده آل برای یک نظام ثبتی قرار می‌دهد (Simler et Delebecque, 2009, p. 723).

این نقش مهم نظام‌های ثبتی که تضمین کننده امنیت حقوقی متعاملین است^۷، با عنوان حق دسترسی به اطلاعات یاد می‌شود. بر همین اساس «حق دسترسی به اطلاعات» مفهومی عام دارد که هم کارکرد «اطلاع‌رسانی» و هم کارکرد «حمایتی و رفع تعارض» ثبت را در بر می‌گیرد و ظاهر این اصطلاح نباید این تصور را به وجود آورد که صرفاً ناظر به نقش و کارکرد «اطلاع‌رسانی» نظام ثبتی است. بنابراین در اولین گام، نهاد ثبتی اعطای اطلاعات و آگاهی دادن به اشخاص ثالث را هدف قرار داده است و باید تمام ابزار خود را جهت تسهیل و تسریع آن به کار گیرد. به این وسیله می‌توان از اشخاص ثالث انتظار داشت که هیچ عملی را که با آثار این عمل حقوقی ثبت شده در تعارض باشد انجام ندهند. در گام دوم، ثبت دارای نقش فعال‌تری می‌باشد و آن نقش حمایتی ثبت است (Aynés et Crocq, 2003, p.245) که کارایی آن با ضمانت اجرای فقدان ثبت رابطه تنگاتنگی دارد. این حمایت بیشتر از طریق رفع تعارضات موجود میان اعمال حقوقی ثبت شده و ثبت نشده دربارهٔ املاک صورت می‌گیرد. به طور کلی نظام‌های حقوقی دو راه حل برای حمایت از اشخاص ثالث از طریق رفع تعارض اتخاذ کرده‌اند: یکی بطلان اعمال حقوقی ثبت نشده و دیگری عدم قابلیت استناد در برابر ثالث. بررسی وضعیت طلبکاران دارای وثیقه و وضعیت منتقل‌الیه، چگونگی حمایت از اشخاص ثالث را از طریق ابزارها و کارکردهای نظام ثبتی نشان خواهد داد.

الف) وضعیت طلبکار دارای وثیقه

نهاد ثبت نقش مهمی در سازماندهی «اعتبار» اموال غیرمنقول (Le Crédit Immobilier) ایفا می‌کند. مالکی که به استقراض نیاز داشته باشد، باید بتواند وثیقه معتبری را ارائه کند. اگر مالکیت فرد نسبت به مالی که به عنوان وثیقه ارائه می‌کند از بین رفته باشد و یا ارزش آن به علت رهن‌های قبلی کاهش یافته باشد (رهن مازاد)، آن مال نمی‌تواند وثیقه معتبر و کارآمدی برای مرتهن (وام‌دهنده) باشد. بنابراین وام‌دهنده در شناسایی حقوق عینی که قبلاً نسبت به ملک موضوع رهن ایجاد شده است، منفعت زیادی دارد. به همین علت نظام‌های حقوقی، ثبت حقوق عینی حساس و قابل تعارض را لازم می‌دانند (حمایت از ثالث از طریق اطلاع‌رسانی) و در وضعیتی که چنین تعارضی ظاهر شود، اغلب حقوقی را ترجیح می‌دهند که ابتدا ثبت شده است. بدین سان در قالب نظام ثبتی، طلبکار دارای حق رهن حتی به منتقل‌الیهی که قبل از انعقاد رهن مال به او منتقل شده، اما این انتقال به ثبت نرسیده است،

۷. البته حق دسترسی به اطلاعات نهفته در نظام‌های ثبتی، تنها عامل برقراری امنیت حقوقی در معاملات اموال غیرمنقول نمی‌باشد. در دوران معاصر، قانون‌گذاران بیش از پیش بر ضرورت تجهیز کامل اطلاعات در خصوص تصمیمات قدرت عمومی که قادر است بر نوع بهره‌وری اموال و ارزش آنها اثر بگذارد، تأکید نموده‌اند. از این رو دسترسی همه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی را به اسناد اداری که بر وضعیت عام املاک اثر می‌گذارد، از جمله اسناد مربوط به طرح تفصیلی شهرها را در قوانین مورد پیش بینی قرار داده‌اند. بدین سان دستیابی به این اطلاعات علاوه بر اطلاعات گنجانده شده در نظام‌های ثبتی، در حفظ امنیت حقوقی این اموال مؤثر می‌باشد. (Lejeune et Erneux, 2000, p.144)

ترجیح خواهد داشت (حمایت از ثالث از طریق رفع تعارض و اعمال ضمانت اجرای حقوقی مناسب). به عبارت دیگر، نقل و انتقال ثبت نشده در برابر طلبکار دارای رهن (ثبت شده)، فاقد اعتبار و یا دست کم غیر قابل استناد است. این قاعده به طور عکس در جایی نیز ایفای نقش می‌کند که ثبت نقل و انتقال مقدم بر ثبت رهن باشد. حتی تعارض میان طلبکاران دارای حق رهن نسبت به مال واحد، از طریق تاریخ ثبت قابل حل است. هر طلبکار دارای رهن که حقیقتاً به ثبت رسیده است، حق دارد که رهن‌های معارض را در صورت عدم ثبت نادیده انگارد؛ حتی اگر آن حق رهن پیش از حق او تشکیل شده باشد. بنابراین برای اعتبار رهن و برخورداری مرتهن (طلبکار) از مزایای آن به عنوان وثیقه طلب، حق رهن باید به ثبت برسد. همچنین کلیه اعمال حقوقی که ممکن است موجب خطراتی برای طلبکار باشد، باید ثبت شود. با مصون قراردادن طلبکاران دارای حق رهن از این اعمال پنهانی، اعتبار اموال غیرمنقول تضمین می‌گردد. فقط امنیت طلبکاران دارای حق رهن شایسته چنین حمایتی نیست، بلکه همه منتقل‌الیه‌های دیگر حقوق غیرمنقول و به ویژه منتقل‌الیه حق مالکیت، شایسته این حمایت می‌باشند (Marty et Raynaud et Jestaz, 1987, p.447-448).

ب) وضعیت منتقل‌الیه

استفاده از ثبت به همین ترتیب برای سایر اعمال حقوقی و به‌ویژه برای انتقال یا تشکیل حقوق عینی غیرمنقول دارای اهمیت است. منتقل‌الیه یک مال غیر منقول مالک آن نمی‌گردد؛ مگر آنکه انتقال‌دهنده به او (بایع یا واهب) خود مالک بوده باشد، زیرا فرد اخیر نمی‌تواند چیزی بیشتر از حقی که دارای آنست منتقل نماید. بر این اساس باید تا جایی که ممکن است از این امر جلوگیری شود که منتقل‌الیهی با افشای بعدی معامله ثبت نشده‌ای که موجب از بین رفتن حقوق او نسبت به مال می‌شود، غافلگیر گردد (Marty et Raynaud et Jestaz, 1987, p. 448). بنابراین کسی که به خرید یک ملک مبادرت می‌کند، لازم است از تمامی حقوق احتمالی درباره آن ملک اطلاع یابد تا غافلگیر نشود (ابزار اطلاع‌رسانی). علاوه بر آن، نقش حمایتی نهاد ثبتی این قاعده بنیادین را ایجاب می‌نماید که «حقوق ثبت نشده در برابر کسانی که دارای حقوق مشابه ثبت شده هستند، فاقد اعتبار فرض گردد.» در واقع در وضعیت تعارض، ظاهر ایجاد شده به وسیله نظام ثبتی قانوناً بر حقیقت حقوق ایجاد شده یا منتقل شده چیره و مستولی می‌شود و بدین سان ثبت نقش جلوگیری از تعارضات قابل ایجاد در معاملات حقوقی را بازی می‌کند (Simler et Delebecque, 2009, p. 723-724).

بند دوم: حدود دسترسی به اطلاعات

چنانکه گفته شد، حق دسترسی آزاد و سریع به اطلاعات ثبت شده در خصوص اموال غیرمنقول، یکی از اهداف اساسی نظام‌های ثبت املاک است. در حالی که بسیاری از نظام‌های فعلی ثبت املاک نمی‌توانند اطلاعات کامل، ایمن و موثق منطبق با سرعت بازارهای اقتصادی را در اختیار استفاده‌کنندگان خود قرار دهند. امروزه نیازهای متفاوت

به اطلاعات املاک، نیاز به تغییرات در نظام‌های ثبتی را ایجاب کرده است. (Tuladhar, 2003, p. 2) به منظور تأمین این هدف بنیادین، قوانین اکثر کشورها به سمت مکانیزه شدن نظام ثبتی گام برداشته است. در حقوق فرانسه قانون ۴ مارس ۲۰۰۲، به شکل الکترونیکی نظام ثبتی اختصاص دارد. در انگلستان قانون ثبت زمین ۲۰۰۲، الکترونیکی شدن نظام ثبتی را پیش بینی کرده است (Sánchez Jordán and Maioli, p.4). در حقوق ایران نیز شق ۲ بند «و» و بند «ز» ماده ۴۶ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی و اجتماعی ایران مصوب ۱۳۹۰ نظر به الکترونیکی شدن نظام ثبت املاک دارد. مکانیزه نمودن نظام‌های ثبت املاک هر چند در راستای ایجاد حق دسترسی سریع به اطلاعات ملکی اشخاص است، ولی با فراهم نمودن دسترسی وسیع‌تر به این اطلاعات از راه دور و سرعت بیشتر و گاه فراتر از اطلاعات صرفاً مالی، با توسل به ترفندهای اینترنتی و کامپیوتری، ممکن است به حریم خصوصی (Droit au respect de la vie privée) اشخاص تعرض گردد.

بنابراین، نظام ثبت املاک باید دو هدف متعارض را با هم جمع کند؛ از یک سو باید آزادی دسترسی به اطلاعات را که هدف اساسی نظام ثبت املاک است، تضمین کند و از سوی دیگر باید با حق حریم خصوصی اشخاص و فراتر از آن با حقوق شخصیت (Droit de la personnalité) سازگار باشد. در راستای سازگاری میان این دو هدف متعارض سه راه حل قابل تصور است:

مقدم داشتن حق حریم خصوصی و در نتیجه تجویز یک دسترسی صرفاً محدود به برخی اطلاعات با ملاحظه آن که انتشار اطلاعات خصوصی یا شخصی به زندگی خصوصی اشخاص صدمه می‌زند. این راه حل با حق دسترسی آزاد به اطلاعات که هدف ثبت است متعارض است.

پذیرش دسترسی آزاد به همه اطلاعات با این فرض که انتشار اطلاعات باعث صدمه به حریم خصوصی افراد نمی‌شود.

اتخاذ یک راه حل میانه بر مبنای «تمایز بر حسب اطلاعات قابل دسترسی، طبقه‌بندی مراجعه‌کنندگان و هدف مراجعه» (Vallens, 2000, p.380).

در انتخاب راه حلی مناسب، مسئله اساسی آن است که چگونه می‌توان حق حریم خصوصی و حق آزادی دسترسی به اطلاعات را با هم جمع کرد؟ آیا راه حل اتخاذ شده با هدف نهایی نظام ثبت سازگار است؟ آیا دسترسی به اطلاعات در خصوص دارایی اشخاص، موجب نقض حق حریم خصوصی نمی‌گردد؟

مجموعه اطلاعات ثبت شده، در راستای دو نقش اطلاع‌رسانی و حمایتی نظام ثبتی که تحت عنوان حق دسترسی به اطلاعات از آن یاد می‌شود، جمع‌آوری گردیده است. اگر این اطلاعات قابل دسترسی نباشد، نظام ثبتی نمی‌تواند وظیفه اصلی خود را که حمایت از اشخاص ثالث باشد ایفا کند. برای تأمین این هدف و در عین حال حمایت از حریم خصوصی اشخاص و در واقع ایجاد سازگاری میان این دو امر، باید بر حسب آنکه

اطلاعات ثبت شده مشمول حمایت از حریم خصوصی می‌شوند یا خیر، تمایز قائل شد: اطلاعات جمع‌آوری شده در نظام ثبتی از یک سو، اطلاعات دارای ماهیت مالی (Patrimoniale) هستند که به شناسایی املاک، حقوق عینی اصلی ثبت شده راجع به آنها، امتیازات و حقوق رهنی ایجاد شده نسبت به آنها و غیره مربوط می‌شوند و از سوی دیگر، شامل اطلاعاتی با ماهیت غیر مالی (Non Patrimoniale) می‌باشند که از زندگی خصوصی افراد نشئت می‌گیرد و شامل اطلاعاتی است که به طور مستقیم یا غیر مستقیم ریشه‌های نژادی یا عقاید سیاسی، فلسفی یا مذهبی یا وابستگی‌های صنفی یا اخلاقی شخص را نشان می‌دهد. از این اطلاعات با عنوان «داده‌های حساس» (Données Sensibles) یاد می‌شود. بی‌گمان اطلاعات حساس جز حریم خصوصی افراد است و دسترسی به آنها باید تحت کنترل قرار گیرد و آزادی دستیابی به این اطلاعات به نقض حق حریم خصوصی منجر می‌گردد؛ بنابراین اشخاص ثالث نباید حق دسترسی به این‌گونه اطلاعات را داشته باشند.

در خصوص اطلاعات مالی نیز این مسئله مطرح است که آیا اشخاص ثالث باید حق دسترسی به همه اطلاعات مالی مندرج در نظام ثبتی را داشته باشند یا دارایی به عنوان یک عنصر حریم خصوصی مورد حمایت واقع شده است؟ به طور سنتی، دارایی عنصر زندگی خصوصی اشخاص را تشکیل می‌دهد؛ به گونه‌ای که در رابطه دارایی و شخصیت، نظریه کلاسیک فرانسه این دو را جدا از هم نمی‌داند. رویه قضایی در حقوق فرانسه نیز دارایی را از مصادیق حریم خصوصی دانسته، مورد حمایت قرار می‌دهد. در شرایطی که افشای اطلاعات در خصوص دارایی افراد همراه با «اشاره به زندگی و شخصیت فرد نباشد»، دارایی از دایره مشمول حمایت از حریم خصوصی خارج می‌شود. بدین سان دارایی دیگر یکی از عناصر معین حریم خصوصی نیست و به نظر می‌رسد که حق دسترسی به اطلاعات یک ویژگی فراتر و فوق حق احترام به حریم خصوصی افراد است. بنابراین حق بر دستیابی اطلاعات باید بر حق حریم خصوصی با لحاظ احترام به اطلاعات حساس و شخصی فرد مقدم دانسته شود. البته باید توجه داشت که دسترسی به اطلاعات مالی نیز باید با معیار وجود «نفع مشروع» صورت گیرد و نمی‌تواند به طور مطلق و بدون کنترل باشد. کسانی نیز دارای نفع مشروع محسوب می‌گردند که عنوان «شخص ثالث» با مفهومی که قبلاً بیان شد، بر آنان صدق کند (Littler, 2003, p.1-7). این اشخاص تا حدودی که نفع آنان برای انجام معامله در خصوص مال معین اقتضا می‌کند، حق دسترسی به اطلاعات ثبت شده درباره همان مال را دارند، زیرا دسترسی به همه اطلاعات ثبت شده درباره تمام اموال و دارایی‌های غیرمنقول یک شخص که به‌ویژه با مکانیزه شدن نظام ثبتی به راحتی در دسترس است، می‌تواند به نقض حق حریم خصوصی اشخاص منجر شود.

در حقوق انگلستان و ویلز، هر چند حق عموم در دسترسی به اطلاعات ثبت شده از سال ۱۹۸۸ م به بعد پذیرفته شده است و این حق در قانون ثبت زمین مورخ ۲۰۰۲ این کشور نیز تصریح گردیده است، اما این حق عمومی نامحدود نیست. برای مثال، همه اشخاص نمی‌توانند به فهرستی مراجعه کنند که بر اساس نام اشخاص در اداره ثبت

وجود دارد و با مراجعه به آن بتوان از کلیه اموال غیرمنقول ثبت شده یک فرد مطلع شد. (LRR 2003, r 11(1)). امکان دستیابی به اطلاعات ثبت شده و اخذ مجوز در این خصوص صرفاً در صورتی ممکن است که متقاضی بتواند مأمور ثبت را توجیه نماید که در دستیابی به این اطلاعات دارای نفع مشروع است. مدیر تصفیه (Trustee) در ورشکستگی (Bankruptcy) و یا مدیر ترکه (Personal representative) در اصل ذینفع در دستیابی به اطلاعات مزبور به حساب می‌آیند. (بند ۳ ماده ۱۱ قانون ثبت زمین ۲۰۰۲)

البته این ماهیت باز نظام ثبت املاک انگلستان به این معنا است که اطلاعات بالقوه حساس ممکن است بدون محدودیت در معرض نمایش و دسترسی عموم قرار گیرد. لذا به منظور حل این مشکل، در قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ پیش‌بینی گردیده است که مأمور ثبت ممکن است سند خاصی را به عنوان «سند اطلاعاتی استثنا شده» (Exempt information document) تعیین نماید. این امر بر تقاضای اشخاص ثالث برای تهیه کپی رسمی از سند مزبور مؤثر خواهد بود. با این شیوه «اطلاعات زیان‌آور» از دسترس عموم خارج می‌شود. اینها اطلاعاتی هستند که افشای آنها سبب خسارات توجیه‌نشده یا توقیف اموال ثبت شده مالک یا زیان به منافع تجاری او می‌شود (ماده ۱۳۱ قانون ثبت زمین ۲۰۰۲). در صورتی که تعادل منافع عمومی این امر را ایجاب نماید، مأمور ثبت ملزم به افشای اسناد حساس است (بند ۴ ماده ۱۳۷ قانون ثبت زمین ۲۰۰۲؛ Gray, 2005, p.362-363).

در حقوق فرانسه، قانون ۴ مارس ۲۰۰۲ که به مکانیزه کردن نظام ثبتی اختصاص دارد، حق دسترسی به اطلاعات به منظور احترام به حق حریم خصوصی (مورد حمایت به وسیله ماده ۹ قانون مدنی فرانسه) را با وضع مقرراتی در خصوص فیش‌های اطلاعاتی خودکار و اتوماتیک اصلاح نموده است. این قانون بین دو دسته از مراجعه‌کنندگان به نظام ثبتی برای دستیابی به اطلاعات تفاوت قائل شده است. این تمایز بر حسب اطلاعات قابل دسترسی، طبقه‌بندی مراجعه‌کنندگان به نظام ثبت، و هدف مراجعه صورت گرفته است. همین امر سبب بحث در حقوق فرانسه گردیده است که آیا قانون یاد شده با پیش‌بینی این دو گروه سبب تعرض به اصل حق دستیابی به اطلاعات نمی‌شود، و آیا دستیابی به این اطلاعات عامل نقض حق حریم خصوصی افراد نیست؟

برای تشخیص اینکه آیا اطلاعات قابل دستیابی مشمول حمایت از حق حریم خصوصی می‌شود یا خیر، باید میان این اطلاعات بر حسب آنکه به قلمرو اجرایی قانون انفورماتیک و آزادی ۱۹۷۸ م داخل می‌شود، تمایز قائل شد، زیرا قانون یاد شده حمایت از اطلاعاتی را که عنوان اطلاعات شخصی دارد، ضروری دانسته است. به موجب این قانون، نشانه‌هایی که اجازه تشخیص هویت اشخاص را می‌دهد، در حیطه حریم خصوصی جای دارد. به همین دلیل است که ماده اول قانون ۴ مارس ۲۰۰۲ با اصلاح ماده ۳۷ قانون ۱۹ ژوئن ۱۹۲۴ میان اطلاعات اساسی و دسترسی آزاد به آنها و اطلاعات حساس که دسترسی به آنها محدود است، تفاوت قائل شده است. این تمایز در آیین‌نامه مورخ ۲۴ اکتبر ۱۹۹۵، در خصوص حمایت از اشخاص حقیقی در برابر داده‌هایی که اطلاعات شخصی به حساب

می‌آیند، صورت گرفته است (ماده ۲). رویه عملی در فرانسه نشان داده است که دفاتر ثبتی، مراجعه‌ها برای دستیابی به اطلاعات با هدف بهره‌برداری تجاری از اطلاعات ثبت شده را کنترل می‌کند. این کنترل وسیله‌ای برای حمایت از اطلاعات و داده‌های حساس است که در برگیرنده همه اطلاعاتی است که مستقیم یا غیرمستقیم به ریشه‌های نژادی، عقاید سیاسی، فلسفی یا مذهبی یا وابستگی‌های صنفی یا عرفی اشخاص اشاره دارد. بنابراین در حقوق فرانسه دستیابی به اطلاعات دارای ماهیت غیرمالی و اطلاعات حساس، در راستای حمایت از حق حریم خصوصی ممکن نیست. در خصوص اینکه آیا دارایی در حقوق فرانسه جزء حریم خصوصی اشخاص تلقی می‌شود یا خیر، باید گفت با وجود اینکه قانون شماره ۱۸-۷۹ مورخ ۳ ژانویه ۱۹۷۹ مربوط به حریم خصوصی، پرونده‌های مالیاتی و ملکی حاوی عناصر مربوط به دارایی اشخاص را مورد حمایت قرار داده است، به نظر می‌رسد که به این وسیله مفهوم «دارایی» در قلمرو موضوعی ماده ۹ قانون مدنی وارد شده و در نتیجه جزء حریم خصوصی، و مورد حمایت واقع شده است. با وجود این، رویه قضایی به موجب رأی شعبه اول مدنی دیوان عالی کشور فرانسه مورخ ۲۸ می ۱۹۹۲، تحت شرایطی که اطلاعات مربوط به دارایی اشخاص متضمن اشاره به زندگی و شخصیت آنان نیست، دارایی را از حیطه حریم خصوصی خارج کرده است. برخی از حقوق‌دانان فرانسه از جمله پروفسور کایسر از این نیز فراتر رفته و به تفسیر این رأی پرداخته و در خصوص دارایی‌های افراد سیاسی مانند نامزدهای ریاست جمهوری، به طور مطلق دارایی آنها را از حیطه حریم خصوصی خارج دانسته‌اند.

مکانیزه نمودن نظام‌های ثبتی می‌باید همراه با اطمینان خاطر از وجود امنیت اطلاعات موجود از طریق وضع ضمانت اجرایی مناسب باشد. برای پاسخ به این نیاز است که موضوع محدودیت دستیابی به اطلاعات در ضمن حفظ کیفیت آنها برای مراجعه‌کنندگان مطرح شده و دکتترین دو مفهوم متفاوت یعنی دسترسی آزاد و دسترسی محدود را مطرح نموده است که قانون ۴ مارس ۲۰۰۲ فرانسه نظر دوم یعنی دسترسی محدود را پذیرفته است و همانطور که بیان شد میان مراجعه‌کنندگان به نظام ثبتی تمایز قائل شده است.

مراجعه به نظام ثبتی برای دستیابی به اطلاعاتی مانند مکان و مسافت ملک برای همه اشخاص حقیقی، حقوقی، نظام اداری و حرفه‌ای آزاد و رایگان است، زیرا این قبیل اطلاعات در مفهوم حقوق ثبت، ضروری تلقی می‌گردد (ماده ۱-۳۷) و آگاهی از آنها به حریم خصوصی اشخاص آسیبی نمی‌زند. این اطلاعات که به طور محدود توسط قانون ۲۰۰۲ شمارش شده، شامل نام و نام خانوادگی دارنده حق، تعیین هویت کاداستر مال غیرمنقول است؛ به گونه‌ای که ماهیت حق، حقوق ارتفاق، رهن و تعهدات مرتبط با آن مال مشخص شود.

البته این قانون دستیابی معوض (در ازای پول) و محدود به مجموعه‌ای از اطلاعات را نیز برای برخی اشخاص که در این قانون نام برده شده، تحت شرایطی خاص فراهم کرده است. مراجعه به اطلاعات غیرضروری که در مفهوم حقوق ثبت اطلاعات زندگی خصوصی اشخاص می‌باشد؛ شامل آدرس دارندگان حق، وام‌ها، جزئیات رهن‌ها، رژیم زناشویی، وضعیت طلاق و غیره است.

مراجعه‌کنندگانی که حق دستیابی به اطلاعات یاد شده را دارند، در وهله اول اشخاص عمومی (Personnes publique) در مفهوم ماده ۲-۳۷ قانون مدنی ۱۹۲۴ م می‌باشند. سرویس‌های اداری دولتی، جمعیت‌ها و نهادهای سرزمینی (Collectivités territoriales) و مؤسسات عمومی وابسته به آنها به استثنای سرویس‌های دولتی دارای ماهیت صنعتی و تجاری در زمره این اشخاص محسوب می‌شوند. دسترسی این اشخاص صرفاً در چهارچوب فعالیت‌هایی که در حدود صلاحیت آنهاست آزاد است و همه مأموران آنها باید شایستگی برای دستیابی به این اطلاعات را داشته باشند. در مرحله بعد، برای سردفتران، وکلا و مأموران اجرا در چهارچوب وکالت‌نامه و وظایف قانونی‌شان امکان دستیابی به اطلاعات غیرضروری فراهم می‌باشد. برای اشخاص دیگر مانند آژانس‌های املاک، بانکها، کارشناسان نقشه‌بردار ثبتی، امکان دستیابی به این گونه اطلاعات صرفاً به موجب حکم لازم‌الاجرا و یا اجازه قضایی و یا اجازه دارنده حق مالکیت در مفهوم ماده ۵۴۳ قانون مدنی فراهم است. آیین‌نامه اجرایی قانون ۲۰۰۲ صلاحیت‌های حرفه‌ای و شرایط دسترسی را معین می‌سازد. هرچند در دید اول ممکن است تصور شود که تمایز میان این دو گروه مراجعه‌کننده ممکن است به اصل بنیادین برابری (Principe constitutionnel d'égalité) صدمه وارد کند، ولی شورای قانون اساسی فرانسه تصدیق کرده که انحراف از این اصل به دلیل «منافع عمومی» فاقد اشکال است. در این خصوص نیز منافع عمومی ایجاب می‌نماید که دسترسی به اطلاعات ثبتی برای همه یکسان نباشد (Littler, 2003, p.1-9).

نتیجه

عدول از شکل‌گرایی در نظام‌های حقوقی و در نتیجه تحول نقش و مفهوم قرارداد از عاملی که صرفاً تعهدآور است به عاملی که به‌وجود آورنده حق و ناقل حقوق عینی است، و نیز شناسایی «اثر عینی» برای قراردادهای به سبب پنهانکاری و ایجاد خطر برای اشخاص ثالث، به این دلیل که هیچ نشانه و علامتی آنان را از تغییر وضعیت حقوقی اموال آگاه نمی‌کرد و زمینه معاملات معارض را فراهم می‌ساخت. این مسئله لزوم طراحی شیوه‌های جدیدی را که امکان حمایت از اشخاص ثالث و اطلاع‌رسانی در خصوص وضعیت حقوقی اموال را به آنها داشته باشد و ایجاد و نقل و انتقال حقوق عینی را در برابر آنها تحت شرایط خاص و اساسی، معتبر و یا قابل استناد سازد، فراهم می‌کند.

در دوره معاصر و به منظور رفع این معایب در حوزه املاک، شکل‌گرایی ثبتی در مفهومی وسیع و به عنوان ابزار ضروری و لازم برای همه نظام‌های حقوقی با انگیزه حمایت از «منافع خصوصی» و «منافع عمومی»، به‌ویژه حمایت از منافع اشخاص ثالث، مورد توجه واقع شده است.

۲. مراد از اشخاص ثالث کسانی هستند که دارای «نفع مشروع» در به‌دست آوردن اطلاعات درباره املاک متعلق به دیگری بوده و یا منتقل‌الیه حق عینی در خصوص ملکی هستند که موضوع معاملات معارض واقع شده است. حمایت از منافع اشخاص ثالث در

نظام‌های ثبت املاک مبتنی بر دو کارکرد «اطلاع‌رسانی در خصوص وضعیت حقوقی املاک و در نتیجه پیشگیری از تعارضات» و «حمایت از طریق حل و فصل تعارضات» می‌باشد. از این دو کارکرد در نظام ثبت با عنوان «حق دسترسی به اطلاعات» یاد می‌شود. ۳. حق دسترسی آزاد و سریع به اطلاعات از سوی اشخاص ثالث باید به گونه‌ای باشد که موجب تعرض به حق حریم خصوصی مالک نشود. نظام‌های ثبتی برای جمع این دو حق، باید راه حل میانه‌ای را شامل تمایز بر حسب اطلاعات قابل دسترسی، طبقه‌بندی مراجعه‌کنندگان و هدف مراجعه اتخاذ کنند. به این وسیله امکان دستیابی به داده‌های حساس در خصوص مالک، همانند اطلاعات دربارهٔ نژاد، عقاید سیاسی، فلسفی، مذهبی، وابستگی‌های صنفی و یا اخلاقی، به نقض حق حریم خصوصی افراد منجر خواهد شد. به نظر می‌رسد دستیابی به اطلاعات مالی اشخاص که با عنوان «اطلاعات اساسی یا ضروری» در نظام‌های ثبتی می‌توان از آن یاد کرد، با معیار «نفع مشروع» و نه به طور مطلق، تعارضی با حق حریم خصوصی نداشته و امکان دستیابی نظام ثبتی به اهداف خود را فراهم می‌سازد.

۴. به منظور تأمین کارکرد «اطلاع‌رسانی» نظام ثبت املاک و در نتیجه جلوگیری از بروز بسیاری از تعارضات در خصوص حقوق عینی دربارهٔ املاک، باید امکان دستیابی به اطلاعات ثبت شده برای اشخاص ذینفع فراهم شود. به همین منظور ضروری است نسبت به وضع قانون در خصوص شیوهٔ دستیابی به اطلاعات ثبت شده و تعیین اشخاص ذینفع در دستیابی به این اطلاعات اقدام گردد. بدیهی است که قانون مزبور باید دامنه و حدود اطلاعات قابل دستیابی را دقیقاً تعیین کند؛ به گونه‌ای که هم «حق دستیابی به اطلاعات» مندرج در نظام ثبتی تأمین شود و هم اطلاعات و داده‌های حساس مربوط به زندگی خصوصی اشخاص و حریم خصوصی آنان حفظ و حمایت گردد. برای تأمین کارکرد «حمایتی» نظام ثبتی از اشخاص ثالث نیز لازم است ضمانت اجرای عدم ثبت معاملات املاک به طور دقیق و صریح معین گردد و این ضمانت اجرا باید در اعتبار عمل حقوق (در یکی از مراتب آن)، موقر باشد؛ یعنی یا عمل حقوقی ثبت نشده باطل شود، یا دست کم در برابر اشخاص ثالث غیر قابل استناد باشد.

منابع

۱. امینی، منصور، نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۴۹.
۲. شهری، غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی دانشگاه علامه طباطبائی، چاپ دهم، زمستان ۱۳۸۱.
3. Aynés, Laurent et Pierre Crocq, Droit Civil (Les Sûretés, La Publicité Foncière),
4. Juridiques Associées, Paris, 2003.
5. Chen, Lei, The New Chinese Property Code: A Giant Step Forward?, Vol. 11., 2 ELECTRONIC JOURNAL OF COMPARATIVE LAW, (September 2007), <<http://www.ejcl.org/112/article112-2.pdf>>.

6. Delestraint Dupont, Droit Civil (sûretés. Privilèges et hypothèques. Publicité foncière), 14 édition, Dalloz, Paris, 1975.
7. Diósdí, György, Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1970.
8. Gray, Kevin and Susan Francis Gray, Elements of land law, Fourth edition, Oxford University Press, 2005.
9. Jordán, Elena Sánchez and Cesare Maioli, The Role of the Land Registry Within the INSPIRE Directive, Available at: [Http:// www.gsdi.org/gsdiconf/gsd11/papers/pdf/104.pdf](http://www.gsdi.org/gsdiconf/gsd11/papers/pdf/104.pdf)
10. Lejeune, Yves et Pierre- Yves Erneux, Droit public immobilier et notariat: quelles perspectives? (Les service notarial: rélexion critiques et prospectives), Colloque en hommage à Michel Grégoire, Bruylant, Bruxelles, 2000.
11. Littler, Jean-Daniel, Les droit de la personnalité face à l'informatisation du livre foncier, Février 2003, <http://www.Juriscom.net>.
12. Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés
13. Loi n° 306 -2002 du 4 mars 2002
14. Marty, Gabriel et Pierre Raynaud et Philippe Jestaz, , Droit Civil (Les Sûretés, La Publicité Foncière), 2 Edition, Sirey, Paris. 1987.
15. Noëlle, Marie et Jobard-Bachellier, Droit Civil (sûretés publicité foncière), 11 édition, Dalloz, Paris, 1995.
16. Picod, Yves, Leçons de Droit Civil (Sûretés Publicité Foncière) ,Moncherestien, Paris, 7 édition, 1999.
17. Piedelièvre, Stéphane, Traité de Droit Civil (La Publicité Foncière) , L.G.D.J., Paris, 2000.
18. Simler, Philippe et Philippe Delebecque, Droit Civil (Les Sûretés, La Publicité Foncière), 5 édition, Dalloz, Paris, 2009.
19. Théry, Philippe, Droit Civil (Sûretés Publicité Foncière), 1 édition, Universitaires de France, Paris, 1998.
20. Tuladhar, Arbind Man, Re-engineering Cadastre and Land Registration Systems and Business Opportunities, TS15 Standards and Interoperability, Paris, France, April 2003, Available at: <http://www.eurocadastre.org/pdf/tuladharm.pdf>
21. Vallens, Jean- Luc, Publicité Foncière et Vie Privée: Les Enjeux de L'informatisation ,Dalloz, n°24, 2000.