

عوامل محیطی و انسانی هزینه معاملات ملکی و راهکارهای کنترلی حقوق ثبت ایران

نسرین طباطبائی حساری¹

استادیار دانشکده حقوق و علوم سیاسی
(موسسه حقوق تطبیقی) دانشگاه تهران

تاریخ پذیرش: 1395 / 7 / 18

تاریخ دریافت: 1394/9/1

چکیده

املاک از مهم ترین دارایی های اقتصادی هر جامعه محسوب می شود که ورود آن به گونه ای مطمئن به چرخه اقتصادی در توسعه کشور تأثیر بسزایی دارد. توجه به این امر که افزایش حجم معاملات املاک رابطه ای معکوس با «هزینه مبادله» ملک دارد، ضرورت بررسی عوامل محیطی و انسانی ایجاد هزینه مبادله در حوزه معاملات املاک در مرحله قبل و بعد از انعقاد معامله و لزوم ارائه راهکارهای حقوقی حذف یا کاهش این عوامل را مطرح می سازد. پژوهش حاضر با تحلیل مفهوم و عوامل ایجاد هزینه مبادله مبتنی بر تئوری های اقتصادی و سپس تعیین این عوامل در حوزه املاک، مشخص می سازد که سیستم ثبت املاک از طریق تشخیص و تعیین حقوق مالکیت و تضمین ثبات وضعیت حقوقی املاک از یک سو و حمایت حقوقی از حقوق مزبور از سوی دیگر منجر به کاهش هزینه مبادله املاک از طریق تأثیر بر عوامل محیطی و انسانی ایجاد هزینه ها می گردد و در نتیجه موجب ورود ملک به چرخه اقتصادی می شود و نشان می دهد که استفاده از سیستم ثبت عینی املاک در ترکیب با کاداستر در نظام ثبتی ایران امکان دسترسی به این هدف را علی رغم برخی کاستی ها فراهم نموده است.

کلیدواژه ها: حقوق ثبت، معامله املاک، نظام ثبتی ایران، کاهش هزینه معاملات.

مقدمه

حمایت از منافع متعاملین یک ملک ایجاب می کند آنان توانایی شناسایی «وضعیت حقوقی» موضوع معامله را داشته باشند و بتوانند نسبت به این امر که این ملک متعلق به چه کسی است آگاهی یابند و حقوق عینی که به نفع دیگران نسبت به ملک وجود دارد را شناسایی کنند (Jobard-Bachelier & Brémond, 2014, P.134). بنابراین، وجود شیوه‌هایی که به وسیله آن از همه تغییرات وضعیت حقوقی املاک به ویژه انتقال و رهن به طور قابل اعتمادی بتوان آگاهی داشت (Wakker, van der Molen, & Lemmen, 2003, p.4) ثبات وضعیت حقوقی املاک را تضمین خواهد کرد. این امر بر توانایی مالکان در ورود ملکشان به چرخه اقتصادی تأثیر داشته و سبب ایجاد انگیزه سرمایه گذاری در املاک می شود. همچنین ثبات وضعیت حقوقی املاک و مشخص بودن حقوق عینی موجود در ملک بر توانایی دستیابی به بازارهای مالی، قابلیت عرضه و مبادله ملک در بازار و هزینه‌های مبادله املاک که در توسعه مبادلات املاک نقش حیاتی دارند، تأثیر می گذارد. به ویژه از زمانی که ملک به عنوان یکی از بهترین دارایی‌های وثیقه‌ای¹ در اخذ اعتبار مورد توجه قرار گرفت، حقوق مالکیت روشن و قابل شناسایی و سهولت مبادله آن بر بهره‌وری و کارایی بازارهای مالی اثر گذاشته و در توسعه اقتصادی مؤثر بوده است. با توجه به همین امر، بازارهایی که در آن املاک مبادله می شوند به دنبال طراحی سیستمی جهت تشخیص و تعیین حقوق مالکیت و در نتیجه امکان مبادله ملک با هزینه کمتر می باشند (Feder & Deiningr, 2001, p.288)

«هزینه‌های مبادله» در حوزه املاک و مستغلات موضوع قابل بحثی است و تلاش زیادی جهت بررسی جنبه‌های متفاوت آن تاکنون در نظام حقوقی کشورهای دیگر صورت گرفته است. (Nozeman, 2010, p.1) لکن علی‌رغم اهمیت آن و تأثیرش در رونق بازار املاک، در نظام حقوقی ایران به این مفهوم پرداخته نشده است. به طور کلی منظور از عبارت مزبور هزینه‌هایی است که مربوط به انجام مبادله بوده و شامل یافتن مورد معامله (هزینه جستجو)، هزینه چانه‌زنی میان طرفین معامله و هزینه‌های اجرای قرارداد است (Cooter & Ulen, 1988, p.120) بنابراین، هزینه‌های

1 - Collateral- asset

مبادله صرفاً شامل ثمن و ارزش یک کالا نیست بلکه هزینه‌های تلاش برای جستجوی کالای مورد نظر، ارزیابی کیفیت آن، به دست آوردن اطلاعات و همچنین هزینه حمایت قانونی از حقوق مالکیت و اجرای قرارداد مبادله را شامل می‌شود (North, 1990, p.18).

باید توجه داشت از یک سو، میزان «هزینه‌های مبادله» در بازارهای مالی از جمله بازار املاک و گردش ملک در چرخه اقتصادی و حجم معاملات املاک تأثیرگذار است و از سوی دیگر بررسی‌ها نشان می‌دهد که حجم وسیعی از سرمایه‌های اقتصادی در هر کشور در قالب املاک نهفته است که ورود این دارایی به چرخه اقتصادی اثر قابل توجهی در رشد و توسعه اقتصادی کشورها خواهد داشت؛ بنابراین، تعیین مفهوم و انواع هزینه‌های مبادله در بازار املاک و بررسی ابزارهای حقوقی سیستم ثبت املاک در کاهش این هزینه‌ها تأثیر قابل توجهی در ورود املاک به چرخه اقتصادی خواهد داشت. در این پژوهش ابتدا مفهوم و انواع هزینه مبادله با تأکید بر معاملات ملکی مورد بررسی قرار می‌گیرد سپس با بررسی انواع سیستم‌های ثبت املاک و ارتباط و نحوه تأثیرگذاری آنها بر هزینه معاملات ملکی، کارایی سیستم ثبت املاک ایران در کاهش این هزینه‌ها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و ابزارهای حقوقی آن در توسعه بازار املاک و رشد معاملات ملکی بررسی می‌شود.

مفهوم و انواع هزینه مبادله با تأکید بر معاملات املاک

1 - مفهوم هزینه مبادله در تئوری‌های اقتصادی

مبنای تئوری «هزینه‌های مبادله» در اقتصاد نهادگرایی جدید است. رونالد کوز¹ تئوری مزبور را در ابتدا برای توضیح این که «چرا برخی فعالیت‌ها در قالب نهادها و مؤسسات انجام می‌شوند لکن برخی فعالیت‌های دیگر در سطح بازار و خارج از قالب نهادها انجام می‌شوند» مطرح کرد. این تئوری مطرح می‌کند که «هزینه‌های مبادله» هستند که تعیین کننده کالاهایی هستند که در بازار آزاد مبادله می‌شوند و هیچ نهادی بر آنها حاکم نیست - و در نتیجه «مکانیسم قیمت»² تنظیم کننده آنها است - و این مفهوم است که کالاهای یادشده را از کالاهایی که درون نهادها و مؤسسات

1 - Ronald Coase

2 - price mechanism

مبادله می‌شوند - و بروکراسی آن نهاد ساز و کار تنظیم کننده آن‌هاست - مجزا می‌کند. ریشه توجیه و توضیح اقتصادی برای وجود «نهادها» در تئوری هزینه‌های مبادله از این استدلال کوز نشات می‌گیرد که دلیل اصلی این که چرا ایجاد نهاد سودآور است را در این امر می‌داند که در صورت استفاده از «مکانیسم قیمت‌ها» و واگذاری همه چیز به بازار و عدم وجود نهادهایی که مبادله برخی از کالاها در قالب آن نهاد صورت گیرد، هزینه مبادله بالاتر خواهد شد. او اشاره می‌کند که وجود نهاد از این امر که صرفاً «مکانیسم قیمت‌ها» که عاملی در ایجاد و افزایش هزینه مبادله است در بازار تعیین کننده باشد، جلوگیری می‌کند (Coase, 1937, 387-389).

مطابق این تئوری هزینه‌ها به دو دسته «هزینه تولید» و «هزینه مبادله» تقسیم می‌گردد. «هزینه تولید» تمام هزینه‌هایی است که به‌طور مستقیم با فعالیت‌های تولیدی مانند ساخت، تدارکات و توسعه محصول مرتبط است. «هزینه مبادله»، هزینه‌های اجرایی سیستم اقتصادی و شکل‌گیری و اجرای قراردادها را شامل می‌شود (Arrow, 1969, P.48) و در برگیرنده هزینه مذاکره، نظارت و اجرای قرارداد و رفتارهای مرتبط با معامله توسط طرفین است. «هزینه مبادله» به تعبیر الیور ویلیامسون¹ معادل اقتصادی «اصطکاک» در علم فیزیک است با این تفاوت که اصطکاک به‌دقت قابل اندازه‌گیری است اما میزان هزینه مبادله به‌طور دقیق قابل تعیین نیست. اصطکاک انرژی را جذب می‌کند و کارایی سیستم مکانیکی را کاهش می‌دهد. هزینه‌های مبادله هم کارایی اقتصادی و ارزش بالقوه یک مبادله را کاهش می‌دهند (Williamson, 1985, p. 18-19) و در صورت افزایش، احتمال انعقاد قرارداد را از بین می‌برد.

ویلیامسون معتقد است عدم وجود ابزارهای اطلاعاتی در خصوص کسب اطلاع از وضعیت حقوقی مال مورد مبادله سبب بروز «رفتار فرصت طلبانه» انسان‌ها در انعقاد معامله می‌شود و تلاش طرفین برای «عقلگرا بودن» در معامله به علت عدم دسترسی به همه ابزارهای اطلاعاتی راجع به موضوع معامله همراه با محدودیت است، لذا می‌توان «رفتار فرصت طلبانه» و «عقلگرا بودن» طرفین را دو عامل انسانی برای ایجاد هزینه‌های مبادله به‌شمار آورد. «عقلگرایی محدود» در ترکیب با سه عامل محیطی «عدم قطعیت» وضعیت حقوقی مال مورد معامله، «پیچیدگی» حقوق

1 - Oliver Williamson

موجود نسبت به آن و «ویژگی‌های دارایی‌های خاص» سبب ایجاد هزینه مبادله می‌شود و طرف معامله را با دشواری‌هایی جهت بررسی قدرت اجرایی قرارداد توسط طرف مقابل مواجه می‌کند. (Williamson, 1985, P. 43-52) «رفتار فرصت طلبانه» افراد سبب دروغ، فریب و تقلب به‌ویژه از طریق عدم ارائه اطلاعات کامل یا ارائه اطلاعات تحریف شده در خصوص مورد معامله می‌شود. «عقلانیت محدود» نیز سبب می‌شود که حتی اگر همه اطلاعات در دسترس باشد، قراردادها کامل نباشند و نتوانند همه فروض را پیش‌بینی کنند چون عقل انسان در تجزیه و تحلیل اطلاعات با محدودیت مواجه است (Canbäck, 1998, p. 21).

فقدان اطلاعات و یا عدم تقارن اطلاعات متعاقدین پتانسیل رفتار فرصت طلبانه و ناکارآمد اقتصادی را افزایش می‌دهد. در این میان دولت و نهادهای اداری مختلف در کاهش هزینه‌های مبادله و توسعه سیستم‌های بازار که اطلاعات بیشتری را به طرفین معامله می‌دهند و در نتیجه هزینه مبادله را کاهش می‌دهند، نقش اساسی دارند. لذا مقامات اداری موظفند که تنظیمات قانونی و اداری را برای تسهیل پروسه انعقاد قراردادها انجام دهند و متعاقدین را از حمایت قانونی از قراردادها مطمئن گردانند. (North, 1990, p. 34-37) این امر از طریق ایجاد نهادهای حقوقی مؤثر بر کاهش هزینه‌های مبادله ممکن است.

عوامل محیطی و انسانی ایجاد هزینه معامله در حوزه املاک

املاک مانند سایر کالاها قابل تکثیر نیستند و محدود می‌باشند. هزینه تولید در معنای عرفی در خصوص آن وجود ندارد زیرا علی‌الاصول نمی‌تواند تولید شود. هرچند هزینه‌های مربوط به توسعه زمین یا پاکسازی آن یا ساخت بنا یا تأسیس زیر ساخت‌ها تاحدی شبیه هزینه‌های تولید هست. زمین ابدی است و مستعمل، خراب یا از مد افتاده نمی‌شود و ارزش خود را حفظ می‌کند. لذا سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود و اغلب سودآور بوده و افزایش قیمت دارد. برای همه فعالیت‌ها حیاتی و غیر قابل جایگزینی است. هر زمینی متفاوت و حداقل از نظر موقعیت مکانی منحصر به فرد است. همین ویژگی‌ها زمین را از سایر کالاها در بازار متمایز می‌کند. (Virtanen, 2007, P. 104).

اگرچه این ویژگی‌ها سبب می‌شود بازار املاک از بازار دیگر کالاها متفاوت باشد، عوامل مؤثر بر ظهور و مقدار هزینه‌های مبادله در بازار ملک در چهارچوب تئوری هزینه‌های مبادله قابل

بررسی است. دو عامل «عقلانیت محدود» و «رفتار فرصت طلبانه» مؤثر در افزایش هزینه‌های مبادله که در بحث پیشین مطرح شد، بازار ملک را نیز کنترل می‌کنند. فروشنده و خریدار به رفتار معقول تمایل دارند اما عقلانیت محدود است و آن‌ها نمی‌توانند همه ضمانت‌های اجرایی حقوقی لازم را در قرارداد پیش‌بینی کنند. این محدودیت‌ها طراحی قرارداد بیع کامل که همه جوانب را پیش‌بینی کند را غیر ممکن می‌کند و در فرض دسترسی به همه اطلاعات نیز قرارداد کامل نیست. لذا سیستم ثبت املاک باید دربرگیرنده ضمانت‌های اجرایی حقوقی مناسب برای حل و فصل دعاوی متعدد مطرحه در حوزه معاملات املاک باشد. علاوه بر آن، فرصت‌طلبی و جستجوی منافع شخصی منجر به ارائه اطلاعات غیر کامل و تحریف شده توسط متعاقدين و در نتیجه عدم اطمینان و اعتماد در بازار املاک می‌شود. فقدان اطلاعات در مورد ویژگی املاک، قیمت خرید، محتوای برنامه‌ها و طرح‌های شهری، هزینه کسب اطلاعات را افزایش و میزان مبادلات ملک را کاهش می‌دهد.

(Stubkjaer, 2004, p. 201) افزایش هزینه‌های معاملات ملکی مثل فروش و اجاره از دستیابی به بهترین تخصیص منابع ارضی محدود به نیازهای نامحدود جلوگیری می‌کند. این افزایش هزینه‌ها به‌ویژه در کشورهایی دیده می‌شود که سیستم واحد و یکسانی در شناسایی و حمایت از حقوق مالکیت املاک ندارند و با نوعی توزیع دوگانه حق مالکیت (Deininger, & Feder, 2001, p. 290) یا کثرت‌گرایی حقوقی در اثر وجود چهارچوب‌های حقوقی متعددی مواجه هستند و ساختارهای متعدد حقوق مالکیت به‌طور همزمان در حوزه املاک وجود دارند (Asperen, 2015, p. 97) مثلاً در کنار سیستم ثبتی و رسمی سیستم عرفی یا غیر رسمی هم به شناسایی و حمایت از حق مالکیت می‌پردازد؛ زیرا در این موارد احتمال تعارض میان حقوق شناسایی شده توسط سیستم‌ها و چهارچوب‌های متعدد وجود دارد و در نتیجه تشخیص حقوق مالکیت موجود در ملک دشوار است زیرا حقوق مالکیت توسط منابع متعددی (اعم از قانونی و عرفی) ایجاد، شناسایی و حمایت می‌شوند. به عنوان مثال قانون ثبت زمین 1925 انگلستان دامنه وسیعی از حقوق را تحت عنوان «حقوق برتر و برجسته»¹ که ریشه در اجاره‌های فتودالی داشتند شناسایی کرده بود که ملک را متأثر می‌نمود و به منتقل‌الیه ملک (از جمله خریدار) منتقل می‌شد بدون آن که نیاز به ثبت

1 - Overriding interest

داشته باند. این حقوق چون ثبتشان الزامی نبود و با هر دلیلی که اثبات می‌شدند دارندگان آن مورد حمایت قانونی قرار می‌گرفت، موجب افزایش هزینه‌های کسب اطلاعات در هنگام انجام معامله ملک می‌گردید؛ چون به عنوان مثال خریدار نمی‌توانست به اطلاعات موجود در سیستم ثبتی اعتماد کند و با بررسی دفاتر ثبتی قادر به کشف همه اطلاعات مورد نیاز به‌ویژه همه حقوق عینی متعلق به دیگران نسبت به ملک نبود بلکه باید با بررسی فیزیکی ملک و روش‌های دیگر که هزینه‌هایی را در برداشت برای کسب اطلاعات در خصوص همه حقوق عینی موجود در ملک مورد معامله که به‌وسیله عرف و روش‌های عرفی مثل تراست ایجاد شده بودند و به ثبت نرسیده بودند تلاش می‌کرد؛ زیرا اگر بعد از معامله وجود این حقوق ثبت نشده کشف می‌شد حق منتقل شده به خریدار را تحت تأثیر قرار می‌داد و با حقوق وی قابل تعارض بود. (Dixon, 2013, p.39)

(Dixon, 2003, p.136-140) - 40 البته قانون ثبت زمین 2002 انگلستان با هدف قطعیت و قابلیت اعتماد اطلاعات مندرج در نظام ثبتی از طریق ایجاد یک سیستم الکترونیکی دستیابی به اطلاعات ثبتی به صورت آنلاین و کاهش نیاز به بررسی فیزیکی املاک (Bogusz, 2002, P.559)، دامنه «حقوق برجسته و برتر» (شناسایی حقوق عرفی ثبت نشده در ملک) را به شدت محدود کرد و در جهت ایجاد وحدت در شناسایی و حمایت از حقوق عینی موجود در ملک قدم برداشت و مقرر داشت که تا حد ممکن همه چیز درباره املاک ثبت شود که به نظر می‌رسد همین امر سبب کاهش هزینه‌های کسب اطلاعات در مبادلات املاک در انگلستان شد.

هزینه‌های مبادله در بازار املاک، هزینه‌های قبل از انعقاد قرارداد یا هزینه‌های مربوط به بررسی و سنجش ملک (هزینه کسب اطلاعات، هزینه تعیین قیمت و صفات ارزشمند مورد معامله مثل نقشه برداری، هزینه مذاکره و انعقاد قرارداد) و هزینه‌های بعد از انعقاد یا هزینه‌های اجرای قرارداد (حمایت حقوقی و ضمانت اجراها) را شامل می‌شود.

عوامل محیطی «عدم قطعیت» و «پیچیدگی» در ایجاد هزینه مبادله، که ناشی از تحریف اطلاعات یا فقدان اطلاعات در خصوص مال است، در ترکیب با عامل انسانی «عقلانیت محدود» نیز نقش موثری در افزایش هزینه‌های مبادله در زمینه معاملات املاک دارد و طرفین را در بررسی قدرت اجرایی قرارداد و ریسک‌های ناشی از آن با دشواری و سختی مواجه می‌کند. البته این «عدم قطعیت» و «پیچیدگی» حق مالکیت املاک همیشه در رابطه با دارندگان حق مالکیت نیست بلکه گاه ناشی از عدم وجود اطلاعات صحیح در خصوص متراژ ملک، نوع کاربری آن، ویژگی‌های

مرزی آن، نقشه دقیق ملک و ... می باشد که امروزه با طراحی ابزاری در سیستم های ثبت املاک برای تعیین هویت و وضعیت املاک به نام کاداستر - که در مبحث بعدی به آن بیشتر پرداخته خواهد شد - در رفع این عامل ایجاد هزینه های مبادله املاک تلاش شده است.

به نظر می رسد عامل محیطی «ویژگی دارایی خاص» که مهم ترین منبع هزینه مبادله است، در ایجاد هزینه های مبادله املاک بدون تأثیر است. کسی که در یک دارای خاص¹ مثل ماشین آلات تخصصی، تکنولوژی، نرم افزار، مهارت ها و ... سرمایه گذاری می کند احتمال کمتری وجود دارد که دارایی سرمایه گذاری شده در این کالاها را بتواند از طریق مبادله به کالاهای دیگر منتقل کند و احتمال زیادی وجود دارد که در دومین معامله این کالاها با ارزش کمتری رد و بدل شوند. (Williamson, 1985, p.18-19) لکن همانطور که بیان شد زمین برای همه فعالیت ها حیاتی و غیر قابل جایگزینی است و قیمت آن همواره رو به افزایش بوده لذا ویژگی دارایی خاص به معنای فوق را ندارد؛ بنابراین عامل محیطی «ویژگی های دارایی خاص» که مهم ترین عامل هزینه های مبادله است در خصوص معاملات املاک مطرح نیست.

باید توجه داشت ایجاد نهاد حقوقی که بتواند دو عامل محیطی «عدم قطعیت» و «پیچیدگی» که در معاملات املاک ایجاد هزینه می کنند را برطرف نماید و پتانسیل «رفتار فرصت طلبانه» را از بین ببرد و در عین حال با ارائه حمایت های حقوقی لازم «عقلانیت محدود» متعاقدين را کنترل کند و هزینه های اجرای قرارداد را کاهش دهد، خود نیز هزینه بر است و منجر به ایجاد هزینه هایی در معامله ملک برای متعاقدين می شود لکن در صورتی که هزینه های این نهاد کمتر از هزینه های مبادله در فرض عدم وجود سیستم مزبور باشد مطلوبیت دارد؛ به عبارت دیگر نهاد حقوقی و قانونی هزینه هایی دارد که جزء هزینه های مبادله محسوب می شود اما حسب کارایی و بهره وری آن نهاد، منجر به کاهش سایر هزینه های مبادله می شود؛ بنابراین قواعد رسمی و قانونی بر هزینه های مبادله اثر دارد.

ایجاد و به روز رسانی نظام ثبت املاک که نهاد حقوقی شناسایی و حمایت از حقوق مالکیت است هزینه های متعددی برای دولت و متعاقدين دارد. ضرورت اتصال سیستم ثبت املاک با

1 - specific asset

سیستم کاداستر به منظور تعیین حدود دقیق املاک و تعیین هویت آن اجتناب ناپذیر است. سیستم کاداستر تأیید جغرافیایی ثبت مالکیت زمین است و از طریق نقشه برداری دقیق و به منظور دستیابی به یک نظام اطلاعاتی در خصوص اندازه و موقعیت همه قطعات زمین و وضعیت حقوقی زمین می‌باشد. (Stoter, 2000, p.1) ایجاد این سیستم هزینه زیادی را به دولت تحمیل می‌کند. علاوه بر آن سیستم ثبت املاک مستلزم پرداخت هزینه استعلامات ثبتی، هزینه ثبت تغییر مالکیت‌ها در سیستم، هزینه سردفتر و صدور سند و... توسط متعاقدين در هر معامله ملکی است و در حقیقت هزینه‌هایی را به غیر از ارزش چیزی که طرفین به موجب معامله به دست می‌آورند به آنها تحمیل می‌کند. لکن همانطور که در مبحث بعدی خواهیم دید، ابزارهای سیستم ثبتی با ارائه اطلاعات صحیح در خصوص وضعیت حقوقی ملک به متعاقدين و حمایت از آنها در برابر ریسک‌های معاملاتی در مجموع سبب کاهش هزینه‌های مبادله املاک می‌شود.

راهکارهای کنترلی هزینه معاملات ملکی در سیستم ثبت املاک

اجرای سیاست‌های املاک و مستغلات مستلزم سازماندهی حرفه‌ای‌های این صنعت یعنی سردفتران و بنگاه‌های املاک (Nozema, 2010, p.11) و مدیریت خوب املاک است که یکی از عناصر اساسی برای عملکرد بازار املاک و یکی از شرایط اولیه برای انتقال موفقیت آمیز به یک اقتصاد بازار محور است. امروزه مدیریت املاک و بازار آن در نظام‌های حقوقی از طریق نظام ثبت املاک صورت می‌گیرد. مبنای پایه مدیریت مکانی، اجرای سیاست‌های املاک، ارزیابی و مالیات املاک، ضبط حقوق مادی نسبت به مال و اظهارات آماری و دیگر مسائل مرتبط...، ثبت یکنواخت املاک و کیفیت بالای داده‌ها و اطلاعات املاک است. (Lipej, 2002) مدیریت ثبت املاک و توجه به آثار آن به‌ویژه در توسعه اقتصادی جزء مهم‌ترین موضوعات در قرن اخیر بوده است. نظام ثبت املاک بر همه عوامل محیطی و انسانی مؤثر در افزایش هزینه‌های مبادله املاک تأثیر داشته و از طریق تعیین و تشخیص حقوق مالکیت موجود در املاک و اطلاع رسانی در خصوص سایر اطلاعات و داده‌های مورد نیاز در انعقاد معامله املاک و کاهش ریسک معاملاتی از طریق ارائه حمایت‌های حقوقی لازم این هزینه‌ها را کنترل می‌نماید. بررسی کاهش هزینه‌های معاملاتی مرحله قبل از انعقاد قرارداد از طریق «بازار اطلاع رسانی» و کاهش هزینه‌های معاملاتی

بعد از انعقاد قرارداد از طریق «بزار حمایتی» نظام ثبتی می‌تواند نحوه این تأثیر گذاری را مشخص کند.

راهکارهای کنترلی هزینه سنجش و بررسی معامله در سیستم ثبت املاک (مرحله قبل از انعقاد قرارداد)

در گذشته، وقتی معامله میان اعضای یک جامعه کوچک و سنتی (درون طایفه یا قبیله) انجام می‌شد، عدم تقارن اطلاعات در خصوص ملک مورد معامله میان متعاقدين کمتر مشکل ساز بود. هر چند در فقدان سیستم ثبتی در جوامع اولیه، «گرفتن شاهد در معاملات» اهمیت عمومیت دادن و اطلاع رسانی برای جلوگیری از رفتارهای فرصت طلبانه را نشان می‌داد، با گسترش معاملات و فراتر رفتن آنها از سطح طایفه و جامعه سنتی، تعیین این که چه کسی مالک حقوق و منافع است و دسترسی به اطلاعاتی که ریسک خسارات آینده ملک را کاهش دهد دشوارتر گردید. (Deininger & Feder, 2009, P.236) بگونه ای که در فرایند انجام یک معامله اقتصادی همواره فرض می‌شود که متعاملین با ارائه اطلاعات ناقص و ناتمام و تقلب در جهت دستیابی به منافع بیشتر در قرارداد نسبت به طرف دیگر پیش می‌روند. رفتار فرصت طلبانه عاملان اقتصادی همراه با عدم تقارن و تناسب اطلاعات، «هزینه‌های مبادله» را به ویژه در معاملات اقتصادی مبتنی بر املاک مانند بیع املاک، سرمایه گذاری‌ها، کسب اعتبار و استقراض مبتنی بر ملک افزایش می‌دهد. به عنوان مثال در اخذ وام از سیستم بانکی، قرض دهنده می‌باید منابع بیشتری را برای کنترل رفتارهای فرصت طلبانه قرض گیرنده‌ها و اخذ اطلاعات برای تشخیص میان اعتبار خوب و بد... اختصاص دهد (Byamugisha, 1999, p.3-4).

بنابراین یکی از عمده ترین «هزینه‌های مبادلاتی» در چرخه اقتصادی معاملات املاک «هزینه کسب اطلاعات قابل اعتماد و ایمن» می‌باشد و از این حقیقت ناشی می‌شود که اطلاعات ناقص هستند و به طور نامناسبی توزیع شده‌اند و به دست آوردن آنها پرهزینه است. نقصان اطلاعات از ویژگی‌های فیزیکی کالاها و خدماتی هستند که نوعاً قیمی به حساب می‌آیند. اطلاعات نامتقارن از این حقیقت ناشی می‌شود که مشابه اطلاعات، در دسترس طرف دیگر نیست. برای مثال، هنگامی که یک وام دهنده رسمی (مانند بانک) پولی را برای حمایت از یک پروژه قرض می‌دهد، معمولاً اطلاعات کمتری در مقایسه با وام گیرنده در خصوص پروژه و توانایی بازپرداخت وام دارد. در

نتیجه قرض دهنده تلاش هایی را جهت کاهش این شکاف اطلاعاتی انجام می دهد. این عدم تناسب و نامتقارن بودن اطلاعات به مشکلاتی منجر شده و هزینه های معاملات مربوط به رفتارهای فرصت طلبانه افراد در جامعه را افزایش می دهد. در مثال مربوط به اخذ وام، مشکلات موجود (اطلاعات نامتقارن، انتخاب اشتباه میان اعتبار خوب و ریسک بالا،...) منجر به نیاز سیستم بانکداری به وثیقه گردیده است. وجود نظام ثبتی موجب می شود که املاک و وثیقه مطلوبی محسوب گردند. این امر منافی را برای مالک ملک، برای نظام های مالی، همچون بانک، به دنبال دارد، مالکین به اعتبارات دراز مدت بیشتر و ارزانتری دسترسی دارند. ثبت املاک در این میان نقش مهمی را در بازارهای اعتباری بازی می کند. زیرا در کاهش اطلاعات نامتقارن نقش جامعی را ایفا می کند و هر دو طرف معامله زمین را قادر می سازد که به اطلاعات مشابه، متقارن و همگن دسترسی داشته باشند. همین امر سبب کاهش هزینه های معامله و دستیابی به اطلاعات می گردد.

(Byamugisha, 1999, p.3-4)

بنابراین کاهش اطلاعات غیر متقارن میان متعقدین و اطلاع رسانی صحیح در خصوص وضعیت حقوقی املاک یکی از ابزارهای مهم نظام ثبت مالکیت رسمی است. نظام ثبتی سیستم اطلاعاتی است که بر سه عنصر «موضوع حق»، «ماهیت حق» و «دارنده حق» متمرکز است و با اتخاذ روش های متفاوت در راستای درستی این اطلاعاتی که ثبت آنها در سیستم ثبتی ضروری است و سطح دقت و درستی این اطلاعات تلاش می کند. صرف نظر از روش اتخاذی آنچه مهم است این امر است که اطلاعات ثبت شده باید برای کاهش خطراتی که مالک ملک یا اشخاص ثالث مانند خریدار یا وام دهنده ممکن است با آن مواجه باشند کافی باشد و اطلاعاتی که در مدیریت و کاهش ریسک معاملات مؤثر است و از همه حقوق راجع به آن ملک پرده بر می دارد و در نتیجه مانع بسیاری از دعاوی حقوقی می شود باید به نحو قابل اعتمادی به ثبت برسد. مدیریت ریسک زمانی کامل می شود که اطلاعات ثبت شده به سرعت و در دوره زمانی حساسی که معامله در بازار باید صورت گیرد «قابل دسترسی و بازیابی» باشند. نظام های کارآمد ثبت مالکیت با اتخاذ سیستمی که اطلاعات در آن بر پایه املاک مورد ثبت و ضبط قرار می گیرند و اطلاعات مربوط به هر ملک در پرونده مربوط به همان ملک به ثبت می رسد (نظام ثبت عینی یا تورنس) به جای نظام ثبتی بر پایه اشخاص دارنده حق (سیستم ثبت شخصی)، ضبط معاملات هر شخص در پرونده همان ملک و استفاده از تکنولوژی کامپیوتر، بازیابی و دسترسی به اطلاعات را آسان تر می نمایند.

(Palmer, 1998, P.90-91) در نتیجه هزینه‌های به دست آوردن اطلاعات راجع به ملک و مالک واقعی کمتر و امکان چانه زنی و در نتیجه، همکاری و توافق در معامله بیشتر می‌شود. علاوه بر آن ثبت بر مبنای شناسایی حق مالکیت در سیستم تورنس امکان غیر شخصی کردن معاملات املاک (بازرا مبتنی بر دارایی) و عدم نیاز بازار به شناسایی شخصیت طرف معامله را فراهم می‌کند.

درواقع در صورتی که حقوق و منافع موجود در املاک و صاحبان آن به خوبی تعریف و مشخص شده باشند و فرایندی باشد که از طریق آن امکان دسترسی کم هزینه به «اطلاعات قابل اطمینان» در خصوص حق مالکیت افراد فراهم شود «عدم قطعیت» ملک مورد معامله و در نتیجه هزینه مبادلاتی برای متعاقدين کاهش می‌یابد. (Deininger & Feder, 2009, P.236)

بررسی قوانین ثبتی در ایران چه قبل از تصویب قانون ثبت 1310 و چه بعد از آن نشان می‌دهد که در نظام حقوقی ایران از زمانی که ثبت به شیوه نوین آغاز شد، نظامی که مبنای ملاک ثبت بوده است نظام ثبت عینی یا تورنس می‌باشد که با اقتباس از حقوق کشورهای چون آلمان (Bachelier, 2014, p.137) و سوئیس در ایران رایج گردیده است؛ بنابراین، ثبت املاک در ایران همواره بر مبنای حق مالکیت ملک و ضبط اطلاعات مربوط به هر ملک در پرونده آن ملک بوده و هیچ گاه مالک و دارنده حق (نظام ثبت شخصی) مبنای ملاک ثبت نبوده است. علاوه بر آن، قانون گذار هوشمندانه در ماده 22 قانون ثبت با شناسایی کسی که ملک مزبور به نام او یا انتقال ملک به او، در دفتر املاک به ثبت رسیده است به عنوان مالک و عدم پذیرش انتقالات ثبت نشده در مواد 46 و 48 قانون ثبت در راستای ایجاد اطمینان و اعتماد مطلق به اطلاعات نهفته در سیستم ثبتی و یکپارچه نمودن حقوق مالکیت و از بین بردن ریسک مواجهه با حقوق ثبت نشده توسط خریدار تلاش کرده است. علاوه بر آن، قانون ثبت املاک ایران در راستای جمع آوری اطلاعات یکپارچه به موجب ماده 156 الحاقی مصوب 1351/10/18، سازمان ثبت را موظف به تهیه و اجرای طرح کاداستر نموده بود.

کاداستر که مکمل ثبت زمین است بگونه ای که برخی آن را در ترکیب با سیستم عینی ثبت، «نظام جامع ثبت زمین» یا «نظام مدیریت زمین» نام گذاری کرده‌اند (Zevenbergen, 2014, p.12)، امکان دستیابی به دو دسته اطلاعات را فراهم می‌کند: یک قسم، نقشه‌های جغرافیایی که نشان دهنده اندازه و موقعیت همه قطعات زمین است و قسم دیگر متن ثبت شده‌ای که شامل وضعیت حقوقی هر قطعه زمین می‌باشد. (Stoter, 2000, p.1) قانون جامع حدنگار یا کاداستر ایران نیز در

تاریخ 12 بهمن 1393 به تصویب رسید و ضمن نسخ ماده 156 فوق الذکر، به طراحی یک سیستم ثبتی جامع پرداخته و از سیستم ثبتی در ترکیب با کاداستر تحت عنوان «نظام جامع اطلاعات املاک و حد نگار (کاداستر)» نام برده است (بند 3 ماده 1). این قانون جمع آوری هر دو دسته اطلاعات فوق الذکر را در سیستم جامع اطلاعات املاک و کاداستر پیش بینی نموده است. (مواد 3، 4 و 5)

بنابراین طراحی سیستم ثبتی ایران به عنوان ابزار اطلاعاتی و جمع آوری اطلاعات لازم برای مبادله املاک از جمله بی نقص ترین سیستم های ثبتی دنیا می باشد و نحوه نگهداری اطلاعات در آن بر اساس سیستم عینی و کاداستر (سیستم جامع مدیریت املاک) امکان بازیابی آنها را با سرعت بیشتر فراهم می نماید. البته این سرعت در دسترسی زمانی دارای اهمیت است که اشخاص ذینفع بتوانند به این اطلاعات دسترسی داشته باشند. مطابق ماده 8 قانون ثبت اسناد و املاک، اشخاص ذینفع مطابق نظامنامه وزارت عدلیه می توانند به دفتر املاک - که مهم ترین دفتر موجود در اداره ثبت است و همه حقوق راجع به ملک در آن ثبت می شود - مراجعه کنند. ماده 6 نظام نامه قانون مزبور مصوب 1311 ترتیب این مراجعه را مشخص کرده بود لکن این نظام نامه به موجب ماده 164 آیین نامه قانون ثبت املاک 1317 نسخ شده است و در آیین نامه اخیر الذکر و اصلاحات بعدی مقررات راجع به مراجعه ذینفع به دفتر املاک وضع نشده است. فعلاً دسترسی اشخاص ذینفع به اطلاعات تنها در حدود مقررات مواد 212 و 213 قانون آیین دادرسی مدنی که دامنه بسیار محدودی دارد و صرفاً پس از طرح دعوا و تا حدی که مربوط به آن است و با تشخیص ضرورت نیاز به اطلاعات توسط دادگاه امکان پذیر است؛ که آن هم در کاهش هزینه های مبادله در مرحله قبل از انعقاد قرارداد که طرفین نیاز به کسب اطلاعات دارند بی فایده است. ضمن آن که هیچ کدام از این قوانین اشخاص ذینفع را تعریف نمی کنند.

با تصویب و لازم الاجرا شدن قانون «انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات» مصوب 1388 دسترسی به اطلاعات دارای جنبه عمومی برای هر شخص ایرانی ممکن گردیده است به موجب ماده 1 این قانون، اطلاعات عمومی اطلاعات غیر شخصی مانند ضوابط، آیین نامه ها، آمار و ارقام ملی و رسمی، اسناد و مکاتبات اداری می باشد و به موجب ماده 2 آن قانون، هر شخص ایرانی حق دسترسی به اطلاعات عمومی را دارد مگر آن که قانون منع کرده باشد. اسناد رسمی مالکیت که توسط ادارات ثبت و دفاتر اسناد تنظیم می شوند در واقع اسناد اداری ای هستند که هر شخص

ایرانی می‌باید امکان دسترسی به آنها را داشته باشد لذا برای رفع خلأ موجود در قانون و آیین نامه ثبت می‌توان به این قانون تمسک جست و اشخاص ذینفع را شامل عموم ایرانیان دانست. (Tabatabai Hesari, 2014, P.87-88) البته به نظر می‌رسد، مقنن در تصویب قانون جامع حد نگار (کاداستر) در راستای کاهش هزینه‌های مبادله در دستیابی به اطلاعات، می‌بایست قلمرو اشخاص ذینفع را تعیین و امکان دسترسی اشخاص مزبور در مرحله قبل از انعقاد قرارداد به اطلاعات موجود در این سیستم را پیش بینی می‌نمود تا این ابزار نظام ثبتی بتواند نقش خود را به درستی در کاهش هزینه‌های مبادله در مرحله قبل از انعقاد قرارداد ایفا کند. پیش بینی اخذ استعلامات ثبتی و الکترونیکی در ماده 5 قانون مزبور توسط دفاتر اسناد رسمی نیز با لحاظ آن که معمولاً بعد از انعقاد قرارداد اولیه میان متعاقدين است نمی‌تواند هدف دستیابی به اطلاعات توسط متعاقدين و کاهش هزینه‌های مبادله در مرحله قبل از انعقاد را تأمین کند؛ بنابراین سیستم ثبت املاک ایران قابلیت تأمین این هدف اقتصادی نظام ثبتی و کاهش هزینه‌های مبادله را به خوبی دارد لکن اجرای حق دسترسی به اطلاعات نیازمند پیش بینی دقیقتر این امر در قوانین و مقررات این حوزه است.

در راستای همین هدف، با وضع قانون ثبت زمین 1988 در انگلستان امکان دستیابی عموم به اطلاعات ثبت شده و تهیه کپی این اطلاعات فراهم شد. مقررات مربوط به دسترسی عموم به اطلاعات ثبت شده در قانون ثبت زمین 2002 انگلستان نیز تکرار گردیده است و در حقیقت سیستم «ثبت باز»¹ در حقوق انگلستان و ویلز حاکم است. (Gray & Gray, 2005, p.362-363)

ابزار نظام ثبتی در جهت کاهش هزینه‌های اجرای معامله (بعد از انعقاد قرارداد)

وجود سیستم حمایت کننده از حق مالکیت که به خوبی آن را مشخص نماید، برای بازار زمین اساسی و مبنایی است؛ زیرا حمایت قانونی از حق مالکیت اطمینان طرف معامله را برای انعقاد معامله افزایش می‌دهد و او را از بررسی صحت حق مالکیت ارائه شده برای معامله و پرداخت هزینه‌های بررسی بی‌نیاز می‌کند. از نظر مفهومی، عدم امنیت حق مالکیتی که به خوبی مشخص و تعریف شده باشد احتمال طرح دعاوی متضاد و از دست دادن آن در آینده را افزایش می‌دهد.

1 - Open registry

حذف چنین تهدیدی توسط نهاد رسمی ثبت زمین، سبب افزایش سرمایه‌گذاری از طریق کاهش هزینه مبادله می‌شود. (Deininger & Feder, 2001, p.289)

همانطور که در مبحث قبلی مشاهده شد نظام‌های ثبتی از لحاظ ساختار به دو قسم «نظام ثبتی عینی یا تورنس» و «نظام ثبت شخصی» قابل تقسیم هستند. تفاوت اصلی میان این دو نظام به نقش دولت در تضمین حق مالکیت بر می‌گردد. بر اساس سیستم ثبت شخصی دولت، «ثبت عمومی قرارداد» معامله مال را نگهداری می‌کند؛ اما مسئولیت فروشنده و خریدار برای اجرای حقوق مالکیت بر مبنای شواهد موجود در پرونده ثبتی باقی می‌ماند. در نتیجه تلاش زیادی برای بررسی ثبت‌های قبلی قبل از خرید باید صورت گیرد زیرا خریدار با ادعای معاملات ثبت نشده یا خطا در ثبت آسیب‌پذیر است و باید حق مالکیت خود را در برابر این خطرات بیمه خصوصی کند؛ اما در سیستم تورنس دولت حقوق مالکیت فروشنده را در زمان معامله گواهی و تصدیق می‌کند و اگر ادعای مشروعی خلاف این تصدیق و گواهی دولت شود از طریق پرداخت غرامت از صندوق عمومی تأمین شده توسط هزینه‌های ثبتی پرداخت می‌شود و حق مالکیت ثبت شده نقض نمی‌شود. لذا سیستم تورنس منجر به ارزش بالاتر زمین و کاهش هزینه‌های جانبی معامله می‌شود. (Miceli & Turnbull, 2002, p. 566) در حقیقت سیستم تورنس با کاهش ریسک معاملاتی از طریق حمایت قطعی از حق مالکیت ثبت شده هزینه‌های جانبی معامله مثل هزینه دعاوی حقوقی و تضمین اجرای قرارداد را کاهش و ارزش زمین را افزایش می‌دهد اما در سیستم ثبت شخصی ریسک معامله در اثر از بین رفتن حق مالکیت مالک ثبت شده بیشتر و احتمال طرح دعاوی حقوقی بالاتر است و به همین نسبت ارزش واقعی زمین کمتر می‌باشد.

عملکرد سیستم ثبت مالکیت به عنوان ابزار حمایتی و رفع دعاوی و اختلافات حقوقی از طریق تضمین صحت و اعطای اعتبار به حق مالکیت ثبت شده املاک ممکن خواهد بود و منجر به کاهش ریسک معاملاتی خریدار (به‌عنوان یکی از مصادیق بارز هزینه‌های معاملاتی) می‌گردد. در فقدان سیستم ثبت مالکیت رسمی خریدار ملک ممکن است با یکی از چهار ریسک مواجه شود:

اول: بی اعتباری اسنادی که ناقل از طریق آن حق مالکیت خود را به دست آورده است.

دوم: بی اعتباری معامله مستقیم و بی واسطه از ناقل به منتقل الیه

سوم: امکان وجود منافع و حقوق قانونی ناشناخته اعطا شده به وسیله ناقل یا مالک قبلی

چهارم: امکان وجود حقوق متعارض مبتنی بر انصاف یا عرف که قابل اجرا در برابر منتقل الیه هستند مگر او خریدار با حسن نیت بدون اطلاع باشد.

تکنیک اصلی که نظام ثبتی می‌تواند برای برخورد با هر چهار ریسک فوق مورد استفاده قرار دهد مفهوم «حق مالکیت تضمین شده به وسیله دولت» و «قطعیت قانونی ثبت» است که در سیستم تورنس مشاهده می‌شود. نظام ثبتی در واقع با دو کارکرد «مثبت» و «منفی» می‌تواند ریسک و خطرات تهدید کننده حق مالکیت ثبت شده را از بین ببرد. به طور مثبت، ثبت تضمین می‌کند که حق مالکیت مالک دقیقاً همان طوری است که در دفاتر ثبت، درج گردیده است. به طور منفی، این تضمین می‌کند که حق مالکیت مالک به وسیله هیچ چیز دیگری که روی دفاتر ثبتی منعکس نگردیده است، تحت تأثیر قرار نمی‌گیرد. بدین ترتیب اثر مثبت ثبت می‌تواند ریسک اول و دوم و اثر منفی ثبت می‌تواند ریسک سوم و چهارم از چهار ریسک فوق الذکر را از بین ببرد. ترکیب کارکرد مثبت و منفی حق مالکیت ثبت شده با اعطای امنیت به مالک و خریدار، انتقال زمین را با کاهش ریسک و کاهش هزینه‌های معاملاتی ممکن می‌سازد. (Pamela, 2002, p.85-89)

ماده 48 قانون ثبت ایران نیز با عدم پذیرش معاملات ثبت نشده در محاکم و ادارات به درستی به دنبال حمایت از مالکیت ثبت شده و تثبیت آن و سلب مالکیت اغیار بوده است. علی‌رغم تفسیرهای متعدد از ماده مزبور، زمانی کارکرد حمایتی نظام ثبت املاک به‌طور کامل می‌تواند عمل نماید و منجر به کاهش دعاوی ناشی از وجود حقوق متعارض و در نتیجه کاهش ریسک معاملاتی و هزینه‌های مبادله در مرحله بعد از انعقاد قرارداد شود که قائل بود مقنن به دنبال بطلان معاملات ثبت نشده املاک می‌باشد و هیچ حمایتی از دارنده حقوق ثبت نشده نمی‌کند. هر تفسیری غیر از این سبب باز ماندن نظام ثبتی از هدف اقتصادی کاهش هزینه‌های مبادله خواهد شد. لکن علی‌رغم آن که مقنن در قانون ثبت به دنبال حمایت از اشخاصی بوده که به دفاتر ثبتی اعتماد نموده‌اند و بر آن است که حقوق این اشخاص را از ادعاهای بعدی اشخاص ثالث در امان نگه دارد لکن بسیاری از دادگاهها به آسانی اسناد رسمی صادره را به نفع اسناد عادی مقدم اشخاص ثالث باطل می‌کنند. (Mirzanejad, 2012, P. 269) از جمله این آرا به دادنامه شماره 1238 مورخ 1389/11/7 دادگاه عمومی حقوقی بندرعباس می‌توان اشاره کرد. به موجب این دادنامه دادگاه سند رهنی رسمی را به استناد بیع نامه عادی مقدم باطل نموده است. صدور چنین آرای به منزله نادیده گرفتن مبانی سیستم ثبتی و کارکرد ثبت املاک در کاهش هزینه‌های مبادله

خواهد بود در حالی که قانون ثبت ایران بسیار مترقی طراحی شده و مواد آن با چنان مبنای منطقی تنظیم گردیده است که به خوبی زمینه توسعه اقتصادی در این حوزه و امکان کاهش هزینه‌های مبادلاتی و ریسک مبادله املاک را فراهم می‌نماید. البته بسیاری از آرا قضایی منطبق با همین فلسفه صادر گردیده‌اند. از جمله رأی وحدت رویه شماره 43 مورخ 51/8/10 که سند عادی را قابل معارضه با سند رسمی ندانسته است. دادنامه شماره 1069 مورخ 87/7/30 شعبه 12 دادگاه تجدید نظر استان تهران نیز منطبق با همین منطق دعوی تنفیذ قرارداد عادی بیع آپارتمان را با این استدلال که این امر منجر به وجود دو مالک برای ملک یکی به حکم قانون (ثبت) و یکی به حکم دادگاه می‌شود، رد نموده است. (Zandi, 2011, p. 202-203)

نتیجه

نهادهای حقوقی حاکم بر عملکرد بازار املاک در کاهش «هزینه‌های مبادله» و در نتیجه افزایش حجم این معاملات و «کارایی اقتصادی» اثر دارند. این تاثیرگذاری از طریق ابزارهایی جهت «تشخیص و تعیین حقوق مالکیت» و «حمایت از حقوق مزبور در برابر ریسک‌های معاملاتی» صورت می‌گیرد. نظام ثبت املاک با جمع آوری داده‌ها و اطلاعات راجع به ملک مورد معامله و حقوق موجود در آن و امکان دستیابی به این اطلاعات در دوره زمانی حساس برای انعقاد معامله در بازار، از عدم تقارن و تحریف اطلاعات جلوگیری می‌کند و بدین وسیله و با از بین بردن «عدم قطعیت» و «پیچیدگی» مورد معامله امکان «رفتار فرصت طلبانه» و تقلب «طرفین» را که از عوامل افزایش هزینه‌های مبادله املاک است، از بین می‌برد. علاوه بر آن، نظام ثبت املاک با ارائه حمایت قانونی از حق مالکیت ثبت شده و غیر قابل نقض دانستن آن عامل «عقلانیت محدود» طرفین که یکی دیگر از عوامل افزایش هزینه‌های مبادله است را از طریق کاهش دعاوی و ریسک معاملاتی کنترل می‌کند. البته ایجاد نظام ثبت املاک نیز هزینه‌هایی را به دولت (هزینه ایجاد و نگهداری نظام ثبتی) و متعاقدین (هزینه استعلامات ثبتی، هزینه مالیاتی، دستمزدهای ثبتی مانند هزینه سردفتر و ثبت حق مالکیت در سیستم ثبتی و...) تحمیل می‌کند که خود جزء هزینه‌های مبادله است لکن تا زمانی که این هزینه‌ها کمتر از هزینه‌های ناشی از فقدان نظام ثبتی است وجود چنین نظامی مطلوبیت دارد. تجربه‌های عملی نشان می‌دهد هر چند ایجاد «نظام ثبتی تورنس یا عینی» که یکی از اقسام فراگیر نظام‌های ثبتی در دنیا است نسبت به «نظام ثبت شخصی» هزینه

بالا تری را به دولت تحمیل می کند اما سهولت دسترسی به اطلاعات در این سیستم و قطعیت و غیر قابل نقض بودن اطلاعات در آن به واسطه تضمین حق مالکیت ثبت شده توسط دولت نسبت به نظام ثبت شخصی به ویژه در ترکیب با سیستم کاداستر، سبب تأثیر بیشتری در کاهش هزینه های مبادله و در نتیجه افزایش کارایی اقتصادی سیستم ثبتی در بازار املاک می شود. خوشبختانه سیستم ثبت املاک در ایران، همواره مبتنی بر سیستم ثبت عینی بوده که در ترکیب با کاداستر امکان دستیابی به اطلاعات دقیقتر را فراهم می کند. علاوه بر آن، مقنن با وضع مواد 22، 46 و 48 قانون ثبت به دنبال ایجاد اعتماد مطلق و اطمینان به اطلاعات نهفته در سیستم ثبتی، جلوگیری از تکثر گرایی در چهارچوب های شناسایی حق مالکیت و در نتیجه از بین بردن ریسک مواجهه خریدار با حقوق ثبت نشده، بوده است. البته به منظور کاهش هزینه مبادله املاک و کارایی سیستم ثبتی ایران به ویژه در کاهش هزینه های مبادلاتی در مرحله قبل از انعقاد قرارداد، امکان دسترسی اشخاص ذینفع به اطلاعات مربوطه باید به طور مشخص تری پیش بینی گردد.

علاوه بر رویکرد کاهش هزینه های مبادله، در طراحی و یا اصلاح سیستم ثبتی باید این نکته در توزیع هزینه های مبادله میان متعاقدين به ویژه در عقد بیع مد نظر قرار گیرد که تحمیل هزینه های ناشی از سیستم ثبتی به خریدار، سبب کم شدن هزینه مبادلاتی فروشنده و انتقال این هزینه ها به مرحله بعد از انعقاد قرارداد می گردد و امکان عرضه ملک در بازار و در نتیجه شانس انعقاد معامله را بالا خواهد برد.

References

- [1] Arrow, K. J. (1969). The organization of economic activity: issues pertinent to the choice of market versus nonmarket allocation. The analysis and evaluation of public expenditure: the PPB system, 1, 59-73.
- [2] Asperen, Paul van. (2015). LAND REGISTRATION FROM A LEGAL PLURALISTIC PERSPECTIVE: A CASE STUDY OF OSHAKATI – NAMIBIA, p. 97-116, available at: <http://repository.tudelft.nl/search/ir>, 2016/4/25
- [3] Bogusz, B. (2002). Bringing Land Registration into the Twenty-First Century-The Land Registration Act 2002. The Modern Law Review, 65(4), 556-567.
- [4] Byamugisha, Frank F.k. (1999). THE EFFECTS OF LAND REGISTRATION ON FINANCIAL DEVELOPMENT AND ECONOMIC GROWTH: A THEORETICAL AND CONCEPTUAL, FRAMEWORK, Policy Research Working Paper, pp1-17

- [5] Canbäck, S. (1998). Transaction Cost Theory and Management Consulting. Why do management.
- [6] Coase, R. H. (1937). The nature of the firm. *economica*, 4(16), 386-405.
- [7] Cooter, Robert & Ulen, Thomas, (1988), Law and Economics.
- [8] Deininger, K., & Feder, G. (2001). Land institutions and land markets. *Handbook of agricultural economics*, 1, 288-331.
- [9] Deininger, Klaus & Feder, Gershon. (2009). Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy, The World Bank Research Observer
- [10] Dixon, M. (2003). The reform of property law and the Land Registration Act 2002: A risk assessment. *Conveyancer and Property Lawyer*, 136-156.
- [11] Dixon, M. (2013). *Modern land law*. Routledge.
- [12] Gray, K. J., & Gray, S. F. (2005). *Elements of land law*. London: Butterworths.
- [13] Jobard-Bachellier, M. N., & Brémond, V. (2014). *Droit civil. Sûretés, publicité foncière*. Dalloz.
- [14] Jobard-Bachellier, M.-N., & Brémond, V. (2014). *Droit civil. Sûretés, publicité foncière (17th ed.)*. Dalloz.
- [15] Lipej, Bozena. (2002). Slovenian state projects in the field of real estate registration. Washington, FIG XXII international congress, http://www.fig.net/pub/fig_2002/Ts73/TS7_3_lipej.pdf.
- [16] Miceli, T. J., Munneke, H. J., Sirmans, C. F., & Turnbull, G. K. (2002). Title Systems and Land Values. *Journal of Law and Economics*, 45(2), 565-582.
- [17] Mirzanejad Jouibari, Akbar. (2012). Sanction Of the Sale of Ordinary Document (disregard to the Registration Law, Ignorance or Negligence?), A Critique of Judicial Procedures, Janghal, Tehran.
- [18] North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge university press.
- [19] Nozeman, Ed. (2010). Transaction Costs in Commercial Real State: European Comparison, 17th Annual European Real State Society Conference, p.1-11
- [20] Palmer, David. (1998). Security, Risk and Registration, *Land Use Policy* Vol.15(1), pages83-94
- [21] Pamela O'Connor. (2002). "Registration of Title in England and Australia: A Theoretical and Comparative Analysis", (Chapter Book Titled *Modern Studies in Property Law*, Volume II, Property), Edited by Elizabeth Cooke, Portland Oregon, Hart Publishing, Oxford
- [22] Stoter, J. E. (2000). Needs, possibilities and constraints to develop a 3D cadastral registration system. In *Proceedings of UDMS 2000, 22nd Urban Data Management Symposium*, Delft, September 11-15, 2000. Urban Data Management Society.
- [23] Stubkjaer, E. (2004). Components of Costs of Property Transactions. Presentation of Action G9 of COST: Modelling Real Property Transactions.
- [24] Tabatabai Hesari, Nasrin. (2014). *Basis and Effects of the Land Registry System*, Enteshar company publishing, Tehran.

- [25] Vitikainen, A. (2007). 4 Transaction costs concerning real property. Real property transactions.
- [26] Wakker, W. J., van der Molen, P., & Lemmen, C. (2003). Land registration and cadastre in the Netherlands, and the role of cadastral boundaries: the application of GPS technology in the survey of cadastral boundaries. *Journal of Geospatial Engineering*, 5(1), 3–10.
- [27] Williamson, O. E. (1985). *The economic institutions of capitalism*. Simon and Schuster
- [28] Zandi, Mohammad Reza. (2011). *Sale (Tehran Province Appeals Court jurisprudence in civil matters)*, Jangal, Tehran
- [29] Zevenbergen, J. (2014). A systems approach to land registration and cadastre. *Nordic journal of surveying and real estate research*, 1(1).