

ابزارها و کارکردهای نظام ثبت املاک در کاهش هزینه های مبادله

نسرين طباطبائی حساری^۱

چکیده:

این امر که بعد از نیروی انسانی اصلی ترین و مهمترین سرمایه ملک میباشد و لحاظ این نکته که بر خلاف دیدگاه اقتصاددانان نئوکلاسیک هزینه های مبادله (املاک) در بازار واقعی بالاتر از صفر است طراحی نهاد حقوقی را ایجاد می کند که امنیت معاملات املاک را از طریق کاهش اطلاعات غیر متقارن میان متعاقدين، اطلاع رسانی صحیح در خصوص املاک، کاهش و مدیریت ریسک معاملاتی از طریق بازبایی سریع اطلاعات در دوره زمانی حساس برای انعقاد معامله فراهم کند و تعارضات ایجاد شده میان اشخاص نسبت به ملک معینی را حل و فصل نموده و در نتیجه منجر به کاهش هزینه های مبادله شود. حقوق مالکیت مشخص شده و تضمین شده توسط دولت در قالب نهاد رسمی «نظام ثبت املاک» موثرترین عامل در کاهش هزینه های مبادلاتی (هزینه های چانه زنی و دسترسی به اطلاعات متقارن، هزینه تشخیص حقوق مالکیت، هزینه اجرای قرارداد و حل و فصل اختلافات و...) از طریق دو کارکرد و ابزار «اطلاع رسانی» و کارکرد «حمایتی یا حل و فصل اختلافات» می باشد و سبب تبدیل دارای به سرمایه و ورود آنها به چرخه اقتصادی، افزایش سرمایه گزاری و اخذ اعتبار بانکی و در نهایت توسعه اقتصادی خواهد شد.

کلید واژه: هزینه مبادله، نهاد ثبت مالکیت، بازار املاک، عوامل محیطی و انسانی

هزینه مبادله، هزینه های قبل و بعد از انعقاد قرارداد

^۱ استادیار دانشکده حقوق و علوم سیاسی (موسسه حقوق تطبیقی) دانشگاه تهران nasrintaba@ut.ac.ir

مقدمه:

نهادهای حاکم بر عملکرد بازار املاک و روشی که به موجب آن حقوق موجود در اراضی و املاک شناسایی و تعیین می شوند بر توانایی مالکان در استفاده از زمین برای امرار معاش و تولید مازاد، ایجاد انگیزه در سرمایه گذاری، توانایی دستیابی به بازارهای مالی، قابلیت عرضه و مبادله زمین در بازار، میزان منافع ناشی از این مبادلات و توزیع آن، و هزینه های مبادله املاک که در توسعه این مبادلات نقش حیاتی دارند، تاثیر می گذارد. بویژه از زمانی که زمین بعنوان یکی از بهترین دارایی های وثیقه ای (Collateral- asset) در اخذ اعتبار مورد توجه قرار گرفت، حقوق مالکیت روشن و قابل شناسایی و سهولت مبادله آن بر بهره وری و کارایی بازارهای مالی اثر گذاشته و در توسعه اقتصادی موثر بوده است. با توجه به همین امر، بازارهایی که در آن املاک مبادله می شوند به دنبال طراحی ابزارهایی جهت تشخیص و تعیین حقوق مالکیت و امکان مبادله ملک با هزینه مبادله کمتر می باشند. (Feder and Deiningr, 2001, p.288)

اصطلاح «هزینه های مبادله» اصطلاحی تکنیکی در اقتصاد می باشد و به این امر مربوط می شود که هزینه های مربوط به مبادله یک کالا در بازار صرفا شامل ثمن و ارزش آن کالا نیست بلکه هزینه های 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 دربر می گیرد. (North, 1990, p.18)

توجه به این امر که سرمایه گذاری در حوزه املاک یکی از سودآورترین بخش های اقتصادی در اکثر کشورها از جمله ایران بوده و نقش گسترده ای در توسعه اقتصادی کشورها دارد و عنایت به آن که مسئله «هزینه های مبادله» در بازارهای مالی از جمله بازار املاک و گردش ملک در چرخه اقتصادی و حجم معاملات املاک تاثیر گزار است ضرورت شناسایی هزینه های مبادله در بازار املاک و بررسی نقش نظام ثبت املاک و ابزارهای آن در کاهش این هزینه ها را نشان می دهد. در این راستا ابتدا تئوری هزینه مبادله مورد بررسی قرار می گیرد و بعد از تعیین مفهوم هزینه های مبادله در حوزه املاک، سیستم های ثبت حق مالکیت و نقش آنها در کاهش هزینه های مبادله و نحوه تاثیر گذاری آنها بر توسعه بازار املاک از این طریق مورد تجزیه و تحلیل واقع می شود.

تئوری هزینه مبادله و طرح آن در حوزه املاک

- بیان تئوری

مبنای تئوری «هزینه های مبادله» در اقتصاد نهادگرایی جدید است. رونالد کوز (Ronald Coase) تئوری مزبور را در ابتدا برای توضیح این که «چرا برخی فعالیت ها در قالب نهادها و موسسات انجام می شوند» و در پاسخ به این پرسش ها که «چرا نهادها به وجود می آیند و چرا همه مبادلات در قالب نهادها و موسسات انجام نمی شود»، مطرح کرد و پاسخ او این بود که «هزینه های مبادله» هستند که تعیین می کنند کالاهایی را که در بازار آزاد مبادله می شوند - و «مکانیسم قیمت» (price mechanism) تنظیم کننده آنهاست - و کالاهایی را که درون نهادها و موسسات مبادله می شوند - و بروکراسی آن نهاد ساز و کار تنظیم کننده آنهاست - ریشه توجیه و توضیح اقتصادی برای وجود نهادها در تئوری هزینه های مبادله از این استدلال کوز نشأت می گیرد که دلیل اصلی این که چرا ایجاد نهاد سودآور است را در ایجاد «هزینه مبادله بالاتر» در صورت استفاده از «مکانیسم قیمت ها» می داند. او اشاره می کند که وجود نهاد از این امر که صرفاً «مکانیسم قیمت ها» که عاملی در ایجاد و افزایش هزینه مبادله است در بازار تعیین کننده باشد، جلوگیری می کند. (Coase, 1937, 387-389)

مطابق این تئوری هزینه ها به دو دسته «هزینه تولید» و «هزینه مبادله» تقسیم می گردد. «هزینه تولید» تمام هزینه هایی است که به طور مستقیم با فعالیت های تولیدی مانند ساخت، تدارکات و توسعه محصول مرتبط است. «هزینه مبادله»، هزینه های اجرایی سیستم اقتصادی را شامل می شود (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 ویلیامسون (Oliver Williamson) معادل اقتصادی «اصطکاک» در علم فیزیک است با این تفاوت که اصطکاک به دقت قابل اندازه گیری است اما میزان هزینه مبادله به طور دقیق قابل تعیین نیست. اصطکاک انرژی را جذب می کند و کارایی سیستم مکانیکی را کاهش می دهد. هزینه های مبادله هم کارایی اقتصادی و ارزش بالقوه یک مبادله را کاهش می دهد (Williamson, 1985, p. 18-19) و در صورت افزایش، احتمال انعقاد قرارداد را از بین می برد.

ویلیامسون معتقد است «رفتار فرصت طلبانه» انسانها و «عقلگرا بودن» آنها که به علت عدم دسترسی به همه ابزارهای اطلاعاتی همراه با محدودیت است، دو عامل انسانی برای

ایجاد هزینه های مبادله می باشد. «عقلگرایی محدود» در ترکیب با سه عامل محیطی «عدم قطعیت»، «پیچیدگی» و «ویژگیهای دارایی های خاص» سبب ایجاد هزینه مبادله می شود و طرف معامله را با دشواری هایی جهت بررسی قدرت اجرایی قرارداد توسط طرف مقابل مواجه می کند. (Williamson, 1985, P.43-52) «رفتار فرصت طلبانه» افراد سبب دروغ، فریب و تقلب بویژه از طریق عدم ارائه اطلاعات کامل یا ارائه اطلاعات تحریف شده در خصوص مورد معامله می شود. «عقلانیت محدود» نیز سبب می شود که حتی اگر همه اطلاعات در دسترس باشد، قراردادها کامل نباشند و نتوانند همه فروض را پیش بینی کنند چون عقل انسان در تجزیه و تحلیل اطلاعات با محدودیت مواجه است.

(Canbäck, 1998, p. 21)

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

– طرح تئوری هزینه مبادله در حوزه املاک

زمین محدود است و مانند سایر کالاها قابل تکثیر نیست. هزینه تولید در معنای عرفی در خصوص آن وجود ندارد زیرا علی الاصول نمی تواند تولید شود. هرچند هزینه های مربوط به توسعه زمین یا پاکسازی آن یا ساخت بنا یا تاسیس زیر ساخت ها تا حدی شبیه هزینه های تولید هست. زمین ابدی است و مستعمل، خراب یا از مد افتاده نمی شود و ارزش خود را حفظ می کند لذا سرمایه گزاری محسوب می شود 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 ویژگی ها زمین را از سایر کالاها در بازار متمایز می کند. (Virtanen, 2007, P.104)

اگر چه این ویژگی ها سبب می شود بازار املاک از بازار دیگر کالاها متفاوت باشد، عوامل موثر بر ظهور و مقدار هزینه های مبادله در بازار ملک در چهارچوب تئوری هزینه های مبادله قابل بررسی است. دو عامل «عقلانیت محدود» و «رفتار فرصت طلبانه» موثر در افزایش هزینه های مبادله که در بحث پیشین مطرح شد، بازار ملک را نیز کنترل می کنند. فروشنده و خریدار به رفتار معقول تمایل دارند اما عقلانیت محدود است و آنها نمی توانند همه ضمانت اجراهای حقوقی لازم را در قرارداد پیش بینی کنند. این محدودیت ها طراحی قرارداد بیع کامل که همه جوانب را پیش بینی کند را غیر ممکن می کند و در فرض دسترسی به همه اطلاعات نیز قرارداد کامل نیست. لذا سیستم ثبت املاک باید دربرگیرنده ضمانت اجراهای حقوقی مناسب برای حل و فصل دعاوی متعدد مطروحه در حوزه معاملات املاک باشد. علاوه بر آن، فرصت طلبی 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 می شود. فقدان اطلاعات در مورد ویژگی املاک، قیمت خرید، محتوای برنامه ها و طرح های شهری، هزینه کسب اطلاعات را افزایش و میزان مبادلات ملک را کاهش می دهد. (Stubkjaer, 2004, p.201) افزایش هزینه های معاملات ملکی مثل فروش و اجاره از دستیابی به بهترین تخصیص منابع ارضی محدود به نیازهای نامحدود جلوگیری میکند. این افزایش هزینه ها بویژه در کشورهایی دیده می شود که سیستم واحد و یکسانی در شناسایی و حمایت از حقوق مالکیت املاک ندارند و با نوعی توزیع دوگانه حق مالکیت مواجه هستند (Deininger, & Feder, 2001, p.290) مثلا در کنار سیستم ثبتی سیستم عرفی هم به شناسایی و حمایت از حق مالکیت می پردازد زیرا در این موارد احتمال تعارض میان حقوق شناسایی شده توسط سیستم های 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 می شوند. به عنوان مثال قانون ثبت زمین ۱۹۲۵ انگلستان دامنه وسیعی از حقوق را تحت عنوان «حقوق برتر و برجسته» (Overriding interest) که ریشه در اجاره های فئودالی داشتند شناسایی کرده بود که ملک را متاثر می نمود و به منتقل الیه ملک (از جمله خریدار) منتقل می شد بدون آن که نیاز به ثبت داشته باند. این حقوق چون ثبتشان الزامی نبود و با هر دلیلی که اثبات می شدند دارنده آن مورد حمایت قانونی قرار می گرفت موجب افزایش هزینه های کسب اطلاعات در هنگام انجام معامله ملک می گردید چون به عنوان مثال خریدار نمی توانست به اطلاعات

موجود در سیستم ثبتی اعتماد کند و با بررسی دفاتر ثبتی قادر به کشف همه اطلاعات مورد نیاز بویژه همه حقوق عینی متعلق به دیگران نسبت به ملک نبود بلکه باید با بررسی فیزیکی ملک و روش های دیگر که هزینه هایی را در برداشت برای کسب اطلاعات در خصوص همه حقوق عینی موجود در ملک مورد معامله که بوسیله عرف و روش های عرفی مثل تراست ایجاد شده بودند و به ثبت نرسیده بودند تلاش می کرد زیرا اگر بعد از معامله وجود این حقوق ثبت نشده کشف می شد حق منتقل شده به خریدار را تحت تاثیر قرار می داد و با حقوق وی قابل تعارض بود. (Dixon, 2013, p.39-40 – Dixon, 2003, p.136-140) البته قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ انگلستان با هدف قطعیت و قابلیت اعتماد اطلاعات مندرج در نظام ثبتی از طریق ایجاد یک سیستم الکترونیکی دستیابی به اطلاعات ثبتی به صورت آن لاین 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 سیستم 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 سبب کاهش هزینه های کسب اطلاعات در مبادلات املاک در انگلستان شد.

هزینه های مبادله در بازار املاک، هزینه های قبل از انعقاد قرارداد یا هزینه های 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 هزینه های بعد از انعقاد یا هزینه های اجرای قرارداد (حمایت حقوقی و ضمانت اجراها) را شامل می شود. 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 هزینه های مبادله در زمینه معاملات املاک دارد و طرفین را در بررسی قدرت اجرایی قرارداد و ریسک های ناشی از آن با دشواری و سختی مواجه می کند. 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، ویژگی های 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 مهمترین منبع هزینه مبادله است، در ایجاد هزینه های مبادله املاک بدون تاثیر است. کسی که در یک دارای خاص (specific asset) 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.

(Williamsone, 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 مهمترین 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 سیستم کاداستر به منظور تعیین حدود دقیق املاک و تعیین هویت آن اجتناب ناپذیر است. سیستم کاداستر تایید 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 می باشد. (Stoter, 2000,p.1) ایجاد این سیستم هزینه زیادی را به دولت تحمیل می کند. علاوه بر آن سیستم ثبت املاک مستلزم پرداخت هزینه استعلامات ثبتی، هزینه ثبت تغییر مالکیت ها در سیستم، هزینه سردفتر و صدور سند و... توسط متعاقدين در هر معامله ملکی است و در حقیقت هزینه هایی را به غیر از ارزش چیزی که طرفین به موجب معامله به دست می آورند به آنها تحمیل می کند. 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 ریسک های معاملاتی در مجموع سبب کاهش هزینه های مبادله املاک می شود.

- اثر نظام ثبت املاک بر هزینه مبادلات ملکی

اجرای سیاست های املاک و مستغلات مستلزم 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 نظام های حقوقی از طریق نظام ثبت املاک صورت می گیرد. مینا و پایه مدیریت مکانی، اجرای سیاست های املاک، ارزیابی و مالیات املاک، ضبط حقوق مادی نسبت به مال و اظهارات آماری و دیگر مسائل مرتبط... ثبت یکنواخت املاک و کیفیت بالای داده ها و اطلاعات املاک است. (Lipej,2002) مدیریت ثبت املاک و توجه به آثار آن به ویژه در توسعه اقتصادی جزء مهمترین موضوعات در قرن اخیر بوده است. نظام ثبت املاک بر همه عوامل محیطی و انسانی موثر در افزایش هزینه های مبادله املاک تاثیر داشته و از طریق تعیین و تشخیص حقوق مالکیت موجود در املاک و اطلاع رسانی در خصوص سایر اطلاعات و داده های مورد نیاز در انعقاد معامله املاک و کاهش ریسک معاملاتی از طریق ارائه حمایت های حقوقی لازم این هزینه ها رو کنترل می نماید. بررسی کاهش هزینه های معاملاتی مرحله قبل از انعقاد قرارداد از طریق «ابزار اطلاع رسانی» و کاهش هزینه های معاملاتی بعد از انعقاد قرارداد از طریق «ابزار حمایتی» نظام ثبتی می تواند نحوه این تاثیر گذاری را مشخص کند.

ابزار نظام ثبتی در جهت کاهش هزینه سنجش و بررسی معامله (مرحله قبل از انعقاد قرارداد)

در گذشته، وقتی معامله میان اعضای یک جامعه کوچک و سنتی (درون طایفه یا قبیله) انجام می شد، 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 می داد، 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 and Feder, 2009, P.236) بگونه ای که در فرایند انجام یک معامله اقتصادی همواره فرض می شود که متعاملین با ارائه اطلاعات ناقص و ناتمام و تقلب در جهت دستیابی به منافع بیشتر در قرارداد نسبت به طرف دیگر پیش می روند. رفتار فرصت طلبانه عاملان اقتصادی همراه با عدم تقارن و تناسب اطلاعات، «هزینه های معامله» را بویژه در معاملات اقتصادی مبتنی بر املاک مانند بیع املاک، سرمایه گذاری ها، کسب اعتبار و استقراض مبتنی بر ملک افزایش می دهد. به عنوان مثال در اخذ وام از سیستم بانکی، قرض دهنده می باید منابع بیشتری را برای کنترل رفتارهای فرصت طلبانه قرض گیرنده ها و اخذ اطلاعات برای تشخیص میان اعتبار خوب و بد... اختصاص دهد (Byamugisha, 1999, p.3-4).

بنابراین یکی از عمده ترین «هزینه های معاملاتی» در چرخه اقتصادی معاملات املاک «هزینه کسب اطلاعات قابل اعتماد و ایمن» می باشد و از این حقیقت ناشی می شود که اطلاعات ناقص هستند و به طور نامناسبی توزیع شده اند و به دست آوردن آنها پرهزینه است. نقصان اطلاعات از ویژگی های فیزیکی کالاها و خدماتی هستند که نوعاً قیمی به حساب می آیند. اطلاعات نامتقارن از این حقیقت ناشی می شود 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 می دهد، 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 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 متعاقدين 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 روشهای 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 موثر 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 هزینه های به دست آوردن اطلاعات راجع به ملک و مالک واقعی کمتر و امکان چانه زنی و در نتیجه، همکاری و توافق در معامله بیشتر می شود. علاوه بر آن ثبت بر مبنای شناسایی حق مالکیت در سیستم تورنس امکان غیر شخصی کردن معاملات املاک (بازار مبتنی بر دارایی) و عدم نیاز بازار به شناسایی شخصیت طرف معامله را فراهم می کند.

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 می یابد. (Deiningner and Feder, 2009, P.236)

بررسی قوانین ثبتی در ایران چه قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰ و چه بعد از آن نشان می دهد که در نظام حقوقی ایران از زمانی که ثبت به شیوه نوین آغاز شد، نظامی که مینا و ملاک ثبت بوده است نظام ثبت عینی یا تورنس می باشد 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) مینا و ملاک ثبت نبوده است. علاوه بر آن، قانون گذار هوشمندانه در ماده ۲۲ قانون ثبت با شناسایی کسی که ملک مزبور به نام او یا انتقال ملک به او، در دفتر املاک به ثبت رسیده است بعنوان مالک و عدم پذیرش انتقالات ثبت نشده در مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت در راستای ایجاد اطمینان و اعتماد مطلق به اطلاعات نهفته در سیستم ثبتی و یکپارچه نمودن حقوق مالکیت و از بین بردن رسیک 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 ۱۵۶ الحاقی مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸، 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 کرده اند (Zevenbergen, 2014, p.12)، امکان دستیابی به دو دسته اطلاعات را فراهم می کند: یک قسم، نقشه های جغرافیایی که نشان دهنده اندازه و موقعیت همه قطعات زمین است و قسم دیگر متن ثبت شده ای که شامل وضعیت حقوقی هر قطعه زمین می باشد. (Stoter, 2000, p.1) قانون جامع حدنگار یا کاداستر ایران نیز در تاریخ ۱۲ بهمن ۱۳۹۳ به تصویب رسید و ضمن نسخ ماده ۱۵۶ 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 ۳ ماده ۱). این قانون جمع آوری هر دو

دسته اطلاعات فوق الذکر را در سیستم جامع اطلاعات املاک و کاداستر پیش بینی نموده است. (مواد ۳، ۴ و ۵)

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 ۸ قانون ثبت اسناد و املاک، اشخاص ذینفع مطابق نظامنامه وزارت عدلیه می توانند به دفتر املاک - که مهمترین دفتر موجود در اداره ثبت است و همه حقوق راجع به ملک در آن ثبت می شود- مراجعه کنند. ماده ۶ نظام نامه قانون مزبور مصوب ۱۳۱۱ ترتیب این مراجعه را مشخص کرده بود لکن این نظام نامه به موجب ماده ۱۶۴ آیین نامه قانون ثبت املاک ۱۳۱۷ نسخ شده است و در آیین نامه اخیر الذکر و اصلاحات بعدی مقررات راجع به مراجعه ذینفع به دفتر املاک وضع نشده است. فعلا دسترسی اشخاص ذینفع به اطلاعات تنها در حدود مقررات مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی که دامنه بسیار محدودی دارد و صرفا 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 ۱۳۸۸ دسترسی به اطلاعات دارای جنبه عمومی برای هر شخص ایرانی ممکن گردیده است به موجب ماده ۱ 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 ۲ 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 می باید امکان دسترسی به آنها را داشته باشد لذا برای رفع خلا موجود در قانون و آیین نامه ثبت می توان به این قانون تمسک جست و اشخاص ذینفع را شامل عموم ایرانیان دانست. (طباطبائی، ۱۳۹۳، ص. ۸۷-۸۸) البته به نظر می رسد، مقنن در تصویب قانون جامع حد نگار (کاداستر) در راستای کاهش هزینه های

مبادله در دستیابی به اطلاعات، می بایست 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 می نمود تا این ابزار نظام ثبتی بتواند نقش خود را به درستی در کاهش هزینه های مبادله در مرحله قبل از انعقاد قرارداد ایفا کند. پیش بینی اخذ استعلامات ثبتی و الکترونیکی در ماده ۵ قانون مزبور توسط دفاتر اسناد رسمی نیز با لحاظ آن که معمولاً بعد از انعقاد قرارداد اولیه میان متعاقدين است نمی تواند هدف دستیابی به اطلاعات توسط متعاقدين و کاهش هزینه های مبادله در مرحله قبل از انعقاد را تامین کند. بنابراین سیستم ثبت املاک ایران قابلیت تامین این هدف اقتصادی نظام ثبتی و کاهش هزینه های 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 ۱۹۸۸ در انگلستان امکان دستیابی عموم به اطلاعات ثبت شده و تهیه کپی این این اطلاعات فراهم شد. مقررات مربوط به دسترسی عموم به اطلاعات ثبت شده در قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ انگلستان نیز تکرار گردیده است و در حقیقت سیستم «ثبت باز» (Open registry) در حقوق انگلستان و ویلز حاکم است. (Gray & Gray, 2005, p.362-363)

ابزار نظام ثبتی در جهت کاهش هزینه های 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 می دهد و او را از بررسی صحت حق مالکیت ارائه شده برای معامله و پرداخت هزینه های بررسی بی نیاز می کند. 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 می دهد. حذف چنین تهدیدی توسط نهاد رسمی ثبت زمین، سبب افزایش سرمایه گذاری از طریق کاهش هزینه مبادله می شود. (Deininger & Feder, 2001, p.289)

همانطور که در مبحث قبلی مشاهده شد نظام های 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 می گردد. بر اساس سیستم ثبت شخصی دولت، «ثبت عمومی قرارداد» معامله مال را نگهداری می کند. اما مسئولیت فروشنده و خریدار برای اجرای حقوق مالکیت بر مبنای شواهد موجود در پرونده ثبتی باقی می ماند. در نتیجه تلاش زیادی برای بررسی ثبت های قبلی قبل از خرید باید صورت گیرد زیرا خریدار با ادعای معاملات ثبت نشده یا خطا در ثبت آسیب پذیر 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 می کند و اگر ادعای مشروعی خلاف این تصدیق و گواهی دولت شود از طریق پرداخت غرامت از صندوق عمومی تامین شده توسط هزینه های ثبتی پرداخت می شود و حق مالکیت ثبت شده نقض نمی شود. لذا سیستم تورنس منجر به ارزش بالاتر زمین و کاهش هزینه های جانبی معامله می شود.

(Miceli and... Turnbull, 2002, p. 566) در حقیقت سیستم تورنس با کاهش ریسک معاملاتی از طریق حمایت قطعی از حق مالکیت ثبت شده هزینه های جانبی معامله مثل هزینه دعاوی حقوقی و تضمین اجرای قرارداد را کاهش و ارزش زمین را افزایش می دهد 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 می باشد.

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 (بعنوان یکی از مصادیق بارز هزینه های معاملاتی) می گردد.

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 می تواند 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 می شود. نظام ثبتی در واقع با دو کارکرد «مثبت» و «منفی» می تواند ریسک و خطرات تهدید کننده حق مالکیت ثبت شده را از بین ببرد. به طور مثبت، ثبت تضمین می کند که حق مالکیت مالک دقیقاً همان طوری است که در دفاتر ثبت، درج گردیده است. به طور منفی، این را تضمین می کند که حق مالکیت مالک به وسیله هیچ چیز دیگری که روی دفاتر ثبتی منعکس نگردیده است، تحت تاثیر قرار نمی گیرد. بدین ترتیب اثر مثبت ثبت می تواند ریسک اول و دوم و اثر منفی ثبت می تواند 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 هزینه های معاملاتی ممکن می سازد. (Pamela, 2002, p.85-89)

ماده ۴۸ 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. علی رغم تفسیرهای متعدد از ماده مزبور، زمانی کارکرد حمایتی نظام ثبت املاک به طور کامل می تواند عمل نماید و منجر به کاهش دعاوی ناشی از وجود حقوق متعارض و در نتیجه کاهش ریسک معاملاتی و هزینه های مبادله در مرحله بعد از انعقاد قرارداد شود که قائل بود مقنن به دنبال بطلان معاملات ثبت نشده املاک می باشد و هیچ حمایتی از دارنده حقوق ثبت نشده نمی کند. هر تفسیری غیر از این سبب باز ماندن نظام ثبتی از هدف اقتصادی کاهش هزینه های مبادله خواهد شد. لکن علی رغم آن که مقنن در قانون ثبت به دنبال حمایت از اشخاصی بوده که به دفاتر ثبتی اعتماد نموده اند 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 راب به نفع اسناد عادی مقدم اشخاص ثالث باطل می کنند. (میرزائزاد جویباری، ۱۳۹۱، ص. ۲۹۶) از جمله این آرا به دادنامه شماره ۱۳۳۸ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۷ دادگاه عمومی حقوقی بندرعباس می توان 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 هزینه های مبادله خواهد بود در حالی که قانون ثبت ایران بسیار متریقی طراحی شده و مواد آن با چنان مبنای منطقی تنظیم گردیده است که به خوبی زمینه توسعه اقتصادی در این حوزه و

امکان کاهش هزینه های مبادلاتی و ریسک مبادله املاک را فراهم می نماید. البته بسیاری از آرا قضایی منطبق با همین فلسفه صادر گردیده اند. از جمله رای وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۵۱/۸/۱۰ که سند عادی را قابل معارضه با سند رسمی ندانسته است. دادنامه شماره ۱۰۶۹ مورخ ۸۷/۷/۳۰ شعبه ۱۲ 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 می شود، رد نموده است. (زندی، ۱۳۹۰، ص. ۲۰۲-۲۰۳)

نتیجه:

نهادهای حقوقی حاکم بر عملکرد بازار املاک در کاهش «هزینه های 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 ریسک های معاملاتی» صورت می گیرد. نظام ثبت املاک با جمع آوری داده ها 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 می کند 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 هزینه های مبادله املاک است، از بین می برد. 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 هزینه های مبادله است را از طریق کاهش دعاوی و ریسک معاملاتی کنترل می کند. البته ایجاد نظام ثبت املاک نیز هزینه هایی را به دولت (هزینه ایجاد و نگهداری نظام ثبتی) و متعاقبین (هزینه استعلامات ثبتی، هزینه مالیاتی، دستمزدهای ثبتی مانند هزینه سردفتر و ثبت حق مالکیت در سیستم ثبتی و...) تحمیل می کند که خود جزء هزینه های مبادله است لکن تا زمانی که این هزینه ها کمتر از هزینه های ناشی از فقدان نظام ثبتی است وجود چنین نظامی مطلوبیت دارد. تجربه های عملی نشان می دهد هر چند ایجاد «نظام ثبتی تورنس یا عینی» که یکی از اقسام فراگیر نظام های ثبتی در دنیا است نسبت به «نظام ثبت شخصی» هزینه بالاتری 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 تاثیر بیشتری در کاهش هزینه های مبادله و در نتیجه افزایش کارایی اقتصادی سیستم ثبتی در بازار املاک می شود. در طراحی سیستم ثبتی علاوه بر رویکرد کاهش هزینه های مبادله، باید این نکته در توزیع هزینه های مبادله میان متعاقبین به ویژه در عقد بیع مد نظر قرار گیرد که تحمیل هزینه های ناشی از سیستم ثبتی به خریدار، سبب کم شدن هزینه معاملاتی 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.

منابع:

الف- فارسی

- زندی، محمدرضا (۱۳۹۰)، بیع (رویه قضایی دادگاههای تجدید نظر استان تهران در امور مدنی)، جنگل، تهران.
- طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۳)، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، شرکت سهامی انتشار، تهران.
- میرزائزاد جویباری، اکبر (۱۳۹۱)، ضمانت اجرای بیع یا سند عادی، (بی اعتنایی به قانون ثبت، غفلت یا تغافل؟)، نقد ریه قضایی، جنگل، تهران.

ب- لاتین

- 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.
- Bogusz, B. (2002). Bringing Land Registration into the Twenty-First Century-The Land Registration Act 2002. The Modern Law Review, 65(4), 556-567.
- 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
- Canbäck, S. (1998). Transaction Cost Theory and Management Consulting. Why do management.
 - Coase, R. H. (1937). The nature of the firm. *economica*, 4(16), 386-405.
 - Deininger, K., & Feder, G. (2001). Land institutions and land markets. *Handbook of agricultural economics*, 1, 288-331.
 - Deininger, Klaus and Feder, Gershon, (2009), Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy, The World Bank Research Observer
 - Dixon, M. (2003). The reform of property law and the Land Registration Act 2002: A risk assessment. *Conveyancer and Property Lawyer*, 136-156.
 - Dixon, M. (2013). *Modern land law*. Routledge.
 - Gray, K. J., & Gray, S. F. (2005). *Elements of land law*. London: Butterworths.
 - Jobard-Bachellier, M. N., & Brémond, V. (2014). *Droit civil. Sûretés, publicité foncière*. Dalloz.
 - 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.
 - 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.
 - North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. Cambridge university press.
 - Palmer, David, (1998), Security, Risk and Registration, *Land Use Policy* Vol.15(1), pages83-94
 - 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
 - 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.

- Stubkjaer, E. (2004). Components of Costs of Property Transactions. Presentation of Action G9 of COST: Modelling Real Property Transactions.
- Vitikainen, A. (2007). 4 Transaction costs concerning real property. Real property transactions.
- Williamson, O. E. (1985). The economic institutions of capitalism. Simon and Schuster
- Zevenbergen, J. (2014). A systems approach to land registration and cadastre. Nordic journal of surveying and real estate research, 1(1).