

## درآمدی بر خانواده‌های بزرگ ثبت املاک معاصر (بر مبنای مولفه‌های کلان طبقه‌بندی تطبیقی)

نسرین طباطبائی حصارى\*  
سروش صفی‌زاده\*\*

تاریخ پذیرش: ۹۹/۱۲/۱۰

تاریخ دریافت: ۹۹/۰۸/۰۷

### چکیده

تفاوت در مبانی بنیادین نظام‌های حقوقی و نیازها و خلأهای متفاوت آنها سبب پیدایش الگوهای از نظام ثبت املاک شده که در عین شباهت، تفاوت‌های اساسی دارند و این مسئله را مطرح می‌کند که چگونه می‌توان -همانند تقسیم نظام‌های حقوقی معاصر به خانواده‌های حقوقی متعدد- نظام‌های ثبت املاک را نیز به خانواده‌های حقوقی طبقه‌بندی نمود؟ هریک از این خانواده‌ها دارای چه خصایص و ویژگی‌هایی می‌باشند و نظام ثبت املاک ایران با کدام یک منطبق است؟ پاسخ به این سؤالات در فهم سیستم ثبتی هر کشور و امکان استفاده از راهکارهای حقوقی آن به منظور بهبود سیستم ثبتی ایران نقش بنیادین دارد. این پژوهش با رویکردی توصیفی-تحلیلی و مبتنی بر مطالعات تطبیقی به این نتیجه رسیده است که برای طبقه‌بندی نظام‌های ثبت املاک در ابتدا به مؤلفه‌هایی کلان نیاز است که به عنوان ستون‌های بنیادین نظام‌های ثبتی محسوب می‌گردند. در همین راستا «الگوی ثبتی»، «اثر ثبت بر معاملات» و «دسترسی به اطلاعات» به عنوان شاخص‌های طبقه‌بندی معرفی گردیده‌اند. در وهله دوم بر مبنای شاخص‌های مذکور نظام‌های ثبت املاک به سه خانواده ثبتی «اراده محور»، «ظاهر محور» و «مبتنی بر اصالت ظاهر حداکثری» تقسیم‌بندی شده‌اند. در چارچوب این تقسیم‌بندی، نظام ثبت املاک ایران شباهت‌هایی با «خانواده ظاهر محور» دارد؛ لیکن برای آنکه جزئی از این خانواده قرار گیرد، نیازمند اصلاحاتی است.

### کلیدواژه‌گان:

اثر ثبت، الگوی ثبت، حقوق املاک و اراضی، حقوق ثبت، خانواده‌های حقوقی، دسترسی به اطلاعات، نظام ثبت.

\* استادیار دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران (نویسنده مسئول)

nasrintaba@ut.ac.ir

\*\* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه تهران (پردیس فارابی)

safizade.soroush@ut.ac.ir

## مقدمه

ارزش بالای اقتصادی املاک و تلقی آن به‌عنوان مهم‌ترین دارایی اقتصادی هر جامعه به عنوان زمینه‌ساز ارتکاب بسیاری از جرائم در حوزه این اموال و وجود معاملات معارض متعدد به‌واسطه عدم آگاهی شخص ثالث با حسن‌نیت از وضعیت حقوقی املاک «دولت‌ها» را مجاب نموده است تا در حوزه مدیریت املاک با هدف برقراری امنیت حقوقی اراضی و املاک ورود کرده، «نظام ثبت املاک» را تعبیه نمایند.<sup>۱</sup> با این حال، جوامع مختلف براساس نیازسنجی‌های خود از یک‌سو و مبانی بنیادین نظام حقوقیشان از سوی دیگر، مدلی از نظام ثبت املاک را پیش‌بینی کرده‌اند که در عین شباهت با برخی کشورها، داری تفاوت‌های اساسی با هم می‌باشند.<sup>۲</sup> این شباهت‌ها و تفاوت‌ها این پرسش را مطرح می‌کند که آیا می‌توان -همانند تقسیم نظام‌های حقوقی معاصر به خانواده‌های حقوقی متعدد- نظام‌های ثبت املاک را نیز به خانواده‌های حقوقی متعدد طبقه‌بندی نمود؟ در صورتی که پاسخ به این پرسش مثبت است، هریک از این خانواده‌ها چه خصایص و ویژگی‌هایی دارند و نظام ثبت املاک ایران در کدام‌یک از این خانواده‌ها قرار می‌گیرد؟ پاسخ به این پرسش‌ها در فهم سیستم ثبتی هر کشور و امکان استفاده از راهکارهای حقوقی آن به منظور بهبود سیستم ثبتی ایران نقش بنیادین دارد؛ زیرا هدف اصلی از مطالعات تطبیقی میان دو نظام حقوقی در یک موضوع حقوقی خاص، انتخاب راهکار کارآمد و پیشنهاد آن برای پیاده‌سازی در حقوق داخلی است. بنابراین، حتی‌الامکان در مطالعات تطبیقی باید نظام‌هایی مورد بررسی قرار گیرند که حداقل اصطکاک با نظام حقوق داخلی را داشته باشند.<sup>۳</sup> با این حال، بررسی‌ها نشان می‌دهد در بسیاری از مطالعات تطبیقی صورت‌گرفته در حوزه نظام ثبت املاک، کشورهایی مورد بررسی قرار گرفته‌اند که تفاوت‌های مبنایی با نوع نظام ثبت املاک اتخاذی در ایران دارند. این موضوع که اعتقاد نویسندگان به «وحدت نظام ثبت املاک» در کشورهای مختلف را به ذهن تداعی می‌کند، به همان میزان می‌تواند موجب سردرگمی شود که افراط در نظام‌سازی، چنان‌که برخی اندیشمندان ثبت املاک در حقوق اروپا مطرح نموده‌اند.<sup>۴</sup>

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، *حقوق ثبت*، تهران: گنج دانش، ۱۳۹۳، صص ۳-۴.

۲. طباطبائی حصارى، نسرین، *مبانی و آثار نظام ثبت املاک*، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۳، صص ۱۱۱-۱۱۲.

۳. شیروی، عبدالحسین، *حقوق تطبیقی*، تهران: سمت، ۱۳۹۱، صص ۴۱-۴۴.

4. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., **EUI-Real property Law project (General Report)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, (2005), available at: →

بر همین اساس، این پژوهش با هدف شناسایی و معرفی خانواده‌های حقوقی ثبت املاک معاصر بر مبنای روش توصیفی-تحلیلی و تطبیقی، ابتدا با طرح مبحث «خانواده‌های بزرگ ثبت املاک: آری یا خیر»، سعی در اثبات موجودیت خانواده‌های متفاوت ثبت املاک داشته، سپس به شناسایی ویژگی‌های هریک از این خانواده‌ها می‌پردازد. در نهایت، با شناسایی جایگاه نظام ثبت املاک ایران در میان خانواده‌های حقوقی مذکور در صدد ارائه پیشنهاداتی برای تطبیق با مشخصات اصلی مدل ثبت املاک مدنظر قانون‌گذار برمی‌آید.

### ۱. خانواده‌های بزرگ ثبت املاک: آری یا خیر

نیلز جانسن در مقاله «حقوق تطبیقی و دانش تطبیق» یک جمله بسیار کلیدی دارد: «اگر خواهان تحقق مفهوم سنتی خانواده حقوقی هستیم، باید بیش از یک یا دو مشخصه برای طبقه‌بندی آنها بیابیم».<sup>۱</sup> در سالیان اخیر، تقسیم‌بندی نظام‌های ثبت املاک در مطالعات محققان حقوق املاک به یک امر مرسوم و رایج تبدیل شده است؛ وجه مشترک غالب این تقسیم‌بندی‌ها «تک‌بعدی بودن» آنهاست.<sup>۲</sup> مقصود از «تک‌بعدی» بودن تمرکز بر روی «یک ویژگی» به عنوان شاخص طبقه‌بندی و سنجش نظام‌های ثبت املاک بر مبنای این شاخص است. برای مثال، طبقه‌بندی نظام‌های ثبت املاک به نظام‌های ایجاد و یا تأییدی که بر مبنای «اثر ثبت در ایجاد حقوق» ارائه شده و یا تقسیم‌بندی به نظام‌های ثبت عینی و شخصی که بر مبنای «ثبت حقوق یا ثبت اسناد» صورت پذیرفته، نوعی طبقه‌بندی تک‌بعدی است. ایراد وارده به این نوع تقسیم‌بندی آن است که هریک از ویژگی‌های نظام‌های ثبت املاک «به‌طور مستقل» مورد بررسی قرار می‌گیرد.<sup>۳</sup> جاپ زونبرگن، نویسنده هلندی مشهور حوزه ثبت املاک و کاداستر، در مقاله «رویکرد سیستمی به ثبت املاک و کاداستر» برای جداسازی از این نوع تقسیم‌بندی‌های تک‌بعدی «نظریه رویکرد سیستمی» یا «مطالعه نظام‌های ثبت املاک به‌عنوان یک کل» را پیشنهاد می‌دهد. مشخصه رویکرد سیستمی آن است که نظام ثبتی به عنوان مجموعه‌ای از

← <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> , (last visited on 02/03/2021), p.38.

1. Jansen, N., "Comparative Law and Comparative Knowledge", *The Oxford Handbook of Comparative Law*, 1st published, New York: Oxford University Press Inc, 2006, p.315.

2. Zevenbergen, J., "A Systems Approach to Land Registration and Cadastre", *Nordic Journal of Surviving and Real Estate Research* 1, 2004, p.2.

3. Zevenbergen, J., *ibid*, pp.2-3.

عناصر به هم پیوسته که در صدد دستیابی به هدف مشخص‌اند، مورد بررسی قرار می‌گیرد.<sup>۱</sup> همان چیزی که در این مقاله با عنوان خانواده‌ها یا نظام‌های بزرگ ثبت املاک طرح می‌شود. با این حال، یک معضل اساسی پیش‌روی این خانواده‌سازی قرار دارد. از قدیم‌الایام «اصل صلاحیت قانون محل وقوع مال غیر منقول» به عنوان یکی از مهم‌ترین و قدیمی‌ترین اصول حاکم در حقوق بین‌الملل خصوصی بر این مبنا به رسمیت شناخته شد که حقوق املاک-که ثبت املاک هم بخشی از آن محسوب می‌شود- بیشترین وابستگی را به حقوق داخلی هر کشور دارد.<sup>۲</sup> بنابراین، یافتن مجموعه‌ای از ویژگی‌های مشترک که باعث ایجاد خانواده‌های ثبت املاک شود، در نگاه اول غیرممکن به نظر می‌رسد؛ مقوله‌ای که احتمالاً بیم از آن، غالب طبقه‌بندی‌های نظام‌های ثبت املاک را تبدیل به یک تقسیم‌بندی تک‌بعدی نموده است.

برای حل این معضل، توجه به این نکته ضروری است که ثبت املاک اگرچه با حقوق داخلی و عرف جوامع عجین شده است؛ لیکن «ماهیتی برخاسته از عرف» ندارد. بلکه «پدیده‌ای حاکمیتی» است که از جانب دولت‌های مختلف برای حمایت از مالکین خصوصی و اشخاص ثالث متعامل با آنها به رسمیت شناخته شده است.<sup>۳</sup> بنابراین، اگرچه عرف و حقوق داخلی بر این حوزه تأثیرگذار بوده، لیکن این تأثیرات به حدی نبوده است که بتواند ستون‌های اصلی نظام‌های ثبت املاک را تغییر داده یا تخریب کند. بنابراین، شناسایی ستون‌های اصلی می‌تواند به عنوان مؤلفه‌های اصلی تشکیل‌دهندهٔ هریک از خانواده‌ها مطرح گردد.<sup>۴</sup> حال پرسش اصلی که پاسخ به آن، پاسخ آری به موجودیت نظام‌های بزرگ ثبت املاک را نیز در پی دارد، آن است که چه مؤلفه‌هایی را می‌توان به عنوان ستون‌های اصلی هر خانوادهٔ حقوقی مورد شناسایی قرار داد؟

### ۱.۱. مؤلفه‌های اصلی تشکیل‌دهندهٔ نظام‌های بزرگ ثبت املاک

یکی از مهم‌ترین مشکلات در حوزهٔ حقوق تطبیقی یافتن معیارهایی است که بر اساس آنها بتوان خانواده‌های حقوقی را از یکدیگر تمییز داد و همچنین به استناد آن یک نظام حقوقی را در

1. ibid, p.2.

2. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., ibid, p.8.

۳. طباطبائی حصارى، نسرین، *نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن*، تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۳۹۶، ص ۱۰۹.

۴. شیروی، عبدالحسین، پیشین، صص ۱۱۴-۱۱۶.

یک خانواده قرار داد.<sup>۱</sup> در این خصوص، نمی‌توان انتظار ارائه یک معیار برای ارزیابی و سنجش نظام‌های حقوقی داشت و بسته به نظر اندیشمند، شاخص‌های متعددی برای طبقه‌بندی وجود دارد.<sup>۲</sup> در حوزه ثبت املاک، تقسیم‌بندی‌های مختلفی از نظام‌های با معیارهای متعدد ارائه شده که نقطه اشتراک غالب آنها را می‌توان عدم توجه به مفهوم «خانواده حقوقی» دانست. برای مثال، بر اساس «معیار پویایی» تقسیم‌بندی نظام‌های ایستا و نظام‌های پویا ارائه شده است. نظام‌های ایستا بر ثبت اولیه اطلاعات متکی‌اند؛ در حالی که نظام‌های پویا علاوه بر ثبت اولیه، به روزرسانی اطلاعات راجع به نقل و انتقالات، تفکیک ملک و غیره را نیز مورد نظر دارند.<sup>۳</sup> این معیار تقسیم‌بندی دو اشکال اساسی دارد:

اولاً: اکتفا به یک معیار برای طبقه‌بندی خانواده‌های حقوقی از منظر حقوق تطبیقی- همان‌طور که پیش‌تر گفته شد- استاندارد نیست. ثانیاً: فاقد کارآمدی است. زیرا سیستم‌های ایستا توفیق چندانی در میان نظام‌های ثبتی نداشته و عملاً غالب نظام‌ها به سمت پویایی گرایش یافته‌اند.<sup>۴</sup>

یکی دیگر از طبقه‌بندی‌های نظام‌های بزرگ ثبت املاک که در اروپا مطرح شده است، دسته‌بندی «گزارش عمومی حقوق املاک در اتحادیه اروپا» است که بر اساس دریافت گزارش‌های مجزا از کشورهای عضو اتحادیه تنظیم شده است. در این تقسیم‌بندی، از چهار مؤلفه به عنوان شاخص برای شناسایی هر خانواده استفاده می‌شود:

- وابستگی نهاد متولی ثبت املاک (وابسته به دستگاه قضایی، سازمان اداری مستقل و سازمان اداری وابسته)؛
- الگوی فنی ثبت (ثبت حقوق یا ثبت اسناد)؛
- اثر ثبت بر انتقال حقوق (ایجاد یا تاییدی)؛
- حمایت از حسن نیت (تثبیت موجودیت حقوق ثبت شده و عدم موجودیت حقوق ثبت نشده).<sup>۵</sup>

۱. همان، ص ۱۱۴.

2. Jansen, N., ibid, p. 324.

3. Zevenbergen, J., ibid, pp. 4-8.

4. ibid, p. 4.

5. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., ibid, pp. 35-36.

بر مبنای این چهار مؤلفه، خانواده‌های حقوقی ثبت املاک اروپا به پنج نظام بزرگ سیستم جدید جزایر بریتانیایی، سیستم کلاسیک اروپای مرکزی، سیستم ثبت املاک نوردیک، سیستم ثبت املاک فرانسه و سیستم قدیمی جزایر بریتانیایی تقسیم‌بندی می‌شوند.<sup>۱</sup>

این تقسیم‌بندی با یک اشکال اساسی مواجه است: از منظر حقوق تطبیقی، مقایسه یا باید به صورت کلان صورت پذیرد و یا به صورت خرد. مقایسه کلان منتهی به شناسایی اقسام خانواده‌ها و نظام‌های بزرگ حقوقی می‌شود؛ در حالی که مقایسه خرد به بررسی تفاوت‌های موجود در کشورهای عضو یک خانواده حقوقی می‌پردازد.<sup>۲</sup> در تقسیم‌بندی صورت گرفته توسط این نویسندگان، شاخص‌های ارائه شده ترکیبی از مقایسه خرد و کلان محسوب می‌شوند. با توجه به آنکه ترسیم ماهیت یک خانواده حقوقی بر مبنای این شاخص‌ها صورت پذیرفته است، برای اثبات این ادعا کافی است این موضوع بررسی شود که نظام‌های ثبتی ذیل هر خانواده چقدر با مؤلفه‌های ارائه شده هماهنگ‌اند. برای مثال، در سیستم ثبت املاک اروپای مرکزی که نهاد متولی ثبت املاک به عنوان سازمان وابسته قضایی شناخته می‌شود، اصولاً از حسن نیت حمایت می‌کند، ثبت دارای اثر ایجاد است و الگوی ثبتی ثبت حقوق است. تقریباً تمامی سیستم‌های عضو خانواده اروپای مرکزی در دو ویژگی آخر مشترک‌اند، لیکن در خصوص وابستگی نهاد متولی ثبت املاک، سه کشور جمهوری چک، مجارستان و اسلواکی، رویکرد سازمانی متفاوتی دارند؛ همچنین در خصوص حمایت از حسن نیت نیز اشخاص ثالث در هلند از حمایت کمتری برخوردارند.<sup>۳</sup> این موضع در حالی رقم خورده است که هنگامی که از یک مؤلفه به عنوان ستون بنیادین یک خانواده حقوقی سخن گفته می‌شود، نمی‌توان آن را در یک زیرمجموعه یافت و در دیگری منکر آن شد. بنابراین، می‌توان مدعی بود که در «طبقه‌بندی ارائه شده»، اگرچه «اثر ثبت» و «الگوی ثبت» به عنوان یک شاخص کلان تلقی می‌شوند، «وابستگی» و «حمایت از حسن نیت» نمی‌تواند برای طبقه‌بندی خانواده‌های ثبت املاک موثر واقع شود؛ هرچند که می‌توان در تقسیم‌بندی نظام‌های ثبتی زیرمجموعه هر خانواده از آنها استفاده کرد.

1. *ibid*, p.39.

2. Kamba, W.J., "Comparative Law: A Theoretical Framework", *The International and Comparative Law Quarterly* 3, 1974, pp.505-506.

3. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., *ibid*, p.38.

در این پژوهش، سه مؤلفه «الگوی ثبتی»، «اثر ثبت بر معاملات» و «محدوده دسترسی به اطلاعات» به عنوان مؤلفه‌های پایدار خانواده‌های ثبتی - یعنی مؤلفه‌هایی که در برابر فشار تغییرات مقاومت نموده‌اند - به صورت «عام مجموعی» به عنوان شاخص تقسیم‌بندی نظام‌های بزرگ ثبت املاک پیشنهاد داده می‌شود. در ذیل، هریک از مؤلفه‌ها را تعریف و کلان بودن آنها را اثبات می‌کنیم.

### ۱.۱.۱. الگوی ثبتی (ثبت اسناد یا ثبت حقوق)

تقسیم بر اساس این معیار را در آثار محققانی چون زونبرگن و جو هسن می‌توان دید. اصلی‌ترین تفاوت میان الگوی «ثبت حقوق» و «ثبت اسناد» آن است که در «ثبت اسناد»، سندی که به موجب آن حقوق عینی ایجاد یا منتقل شده‌اند، ثبت می‌شود؛ در حالی که در «ثبت حقوق» اثر و نتیجه این سند، یعنی ایجاد یا انتقال حق، به ثبت می‌رسد.<sup>۱</sup> در الگوی ثبت حقوق، ثبت بر مبنای املاک صورت می‌پذیرد؛ بدین معنا که دفاتر ثبتی بر مبنای اراضی و املاک موجود در یک سرزمین فصل‌بندی و کلیه حقوق مربوط به هر ملک در این دفاتر منعکس می‌گردد؛ به همین دلیل به این الگو، الگوی «ثبت عینی» نیز گفته می‌شود. در حالی که در الگوی ثبت اسناد، ثبت بر مبنای اشخاص صورت می‌پذیرد؛ یعنی دفاتر ثبتی بر مبنای اشخاص فصل‌بندی شده و معاملات مربوط به هر شخص ذیل نام وی منعکس می‌گردند. به همین دلیل، این الگوی ثبتی بیش از آنکه به ثبت املاک مشابه باشد، به ثبت دارایی هر شخص شباهت دارد و به «ثبت شخصی» نیز مشهور است.<sup>۲</sup> معمولاً در نظام‌های ثبتی که از این الگو استفاده می‌شود، نهاد متولی ثبت املاک زیرمجموعه وزارت دارایی است. در حالی که در نظام‌هایی که از الگوی ثبت عینی استفاده می‌کنند، معمولاً ثبت املاک زیرمجموعه وزارت دادگستری است.<sup>۳</sup>

1. Henssen, J., "Basic principles of the main cadastral systems in the world, In: Modern Cadastres and Cadastral Innovations", *Proceedings of the One Day Seminar in Delft* (FIG Commission 7 and University of Melbourne), 1995, p.8; Zevenbergen, J. "Systems of Land Registration-Aspects and Effects", Ph.D thesis, The Netherlands: Delft University of Technology, 2002, p.48.

۲. همان.

3. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., *ibid*, p.30.

### ۱.۱.۲. اثر ثبتی (ایجاد یا تأییدی)

بر این مبنا، نظام ثبت املاک می‌تواند یکی از دو اثر را داشته باشد: اثر تأییدی و اثر ایجاد. در یک نظام دارای اثر تأییدی، حقوق عینی با انعقاد قرارداد میان طرفین ایجاد یا منتقل می‌شوند و ثبت در این فرایند هیچ‌گونه مداخله‌ای ندارد و فاقد هرگونه اثرگذاری است.<sup>۱</sup> امری که مبتنی بر قاعده رومی «تنها سبب انتقال» - است.<sup>۲</sup> با این حال، برای آنکه ایجاد یا انتقال حق در برابر عموم جامعه به عنوان اشخاص ثالث قابل استناد باشد، ثبت یک الزام شناخته می‌شود. به واسطه این اثر تأییدکنندگی ثبت، به نظام‌های مزبور، «نظام‌های تأییدی» گفته می‌شود.<sup>۳</sup> در مقابل، نظام ثبت ایجاد وجود دارد که ثبت تشکیل‌دهنده ماهیت ایجاد یا انتقال حق میان متعاقبین است. این نظام بنا به آنکه ثبت علت تامه انتقال محسوب می‌شود و یا بخشی از فرایند انتقال محسوب می‌شود، در یک طبقه‌بندی تک‌بعدی به دو نظام مرکب (تسبیبی) و بسیط (تجریدی) تقسیم می‌شود.<sup>۴</sup>

در نظام‌های مرکب، فرایند انتقال از دو بخش «انتقال اعتباری» و «انتقال فیزیکی» تشکیل شده است. مقصود از انتقال اعتباری، قرارداد ایجاد یا انتقال حق است و مقصود از انتقال فیزیکی در اموال منقول «تصرف» و در اموال غیرمنقول همان «ثبت» است.<sup>۵</sup> به واسطه اهمیت سبب ایجاد یا انتقال حق، این نظام‌ها «نظام‌های تسبیبی» نیز نامیده شده‌اند.<sup>۶</sup> این در حالی است که در سیستم‌های بسیط تنها تصرف (در اموال منقول) یا ثبت (در اموال غیرمنقول) است که دارای منشأ اثر است؛ به طوری که حتی اگر سبب ایجاد یا انتقال حق صحیح نباشد، خللی به صحت انتقال

1. Bursaux, F., *Publicité foncière: dans divers pays d' Europe occidentale*, Juris- Classeur (Repertoire Notaire, Civil Annexes, Fasc 20), Volume 24, Etude Publiée par la Banque Hypothécaire Européenne, 1969, p.4.

2. Schutte, F. "The Characteristics of an Abstract System for the Transfer of Property in South African Law as Distinguished from a Causal System", *Potchefstroom Electronic Law Journal/Potchefstroomse Elektroniese Regsblad*, 3, 2012, pp.121-122.

3. Chen, L., "The new Chinese Property Code: a Giant step forward?", *Electronic Journal of Comparative Law* 2, 2007:7.

4. Mouly, Christian, *publicité foncière: Europe occidentale*, Juris-Classeur (Civil Annexes 6, Fasc.20), Group Lexisnexis, 2003, p.33.

5. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., *ibid*, p.53.

6. Schutte, F. *ibid*, p.121.



وارد نمی‌سازد.<sup>۱</sup> این نظام‌ها به‌واسطه آنکه ثبت را به‌صورت مجزا از مبنای ثبت در نظر می‌گیرند، به «سیستم‌های تجریدی» نیز مشهورند.<sup>۲</sup>

اقسام نظام‌های ثبت املاک بر مبنای اثر ثبت

ثبت	قرارداد ایجاد یا انتقال حقوق عینی	
اثر قابلیت استناد در برابر ثالث	موجد یا ناقل حق میان متعاقدين	نظام‌های دارای اثر تاییدی
بخشی از فرایند ایجاد یا انتقال	بخشی از فرایند ایجاد یا انتقال	نظام‌های دارای اثر ایجادى مرکب
موجد یا ناقل حق	عدم تاثیر در ایجاد یا انتقال	نظام‌های دارای اثر ایجادى بسیط

### ۱.۱.۳. محدوده دسترسی به اطلاعات (دسترسی آزاد یا دسترسی محدود)

محدوده دسترسی به اطلاعات تنها حوزه‌ای است که تاکنون هیچ توجهی از سوی پژوهشگران ثبت املاک به عنوان شاخصی برای طبقه‌بندی نظام‌های ثبت املاک به آن نشده است. شاید اصلی‌ترین دلیل برای این بی‌توجهی را می‌توان در کلام استیفن گلوک،<sup>۳</sup> پژوهشگر فرانسوی حقوق ثبت املاک، دانست که معتقد است: «هدف از ثبت املاک اطلاع‌رسانی به اشخاص ثالث است و به همین دلیل، آنچه که منطقی است، دسترسی اشخاص ثالث به اطلاعات ثبت شده می‌باشد».<sup>۴</sup> این گزاره که اعتقاد به یک وحدت‌گرایی را در نظام‌های ثبت املاک به ذهن متبادر می‌سازد، هر نظام ثبتی را مکلف به اطلاع‌رسانی و دسترسی آزاد می‌نماید و حاضر نیست بپذیرد یک نظام ثبت املاک می‌تواند بر مبنای محدودیت دسترسی به اطلاعات تداوم حیات دهد. درحالی‌که باید پذیرفت، هنگامی که یک نظام ثبتی با وجود تمامی فشارها برای تغییر رویکرد خود نسبت به دسترسی به اطلاعات همچنان معتقد به محدودیت دسترسی است، این ویژگی جزئی از عناصر اساسی آن نظام ثبتی محسوب می‌شود. بنابراین، علی‌رغم هدف دستیابی به اطلاعات در همه سیستم‌های ثبتی، اصل یا استثنا تلقی شدن حق دسترسی می‌تواند معیار تفکیک نظام‌ها از یکدیگر باشد. این موضوع در بحث راه‌اندازی «سرویس اطلاعات املاک

1. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., ibid, p.53.

2. ibid, p.123.

3. Stéphane Glock

4. Glock, S., **EUI-Real property Law project(France)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg(2004), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/France.PDF>, (last visited on 02/03/ 2021), p.24.

اروپا<sup>۱</sup> «کاملاً مشخص است. از سال ۲۰۰۴ که اتحادیه اروپا به دنبال ایجاد سرویس مذکور بود، از همان ابتدا با یک مانع جدی به نام محدودیت دسترسی به اطلاعات در برخی نظام‌های ثبت املاک کشورهای عضو، همچون فرانسه، آلمان، بلژیک، اسپانیا، لهستان و غیره، مواجه شد. پافشاری و عدم نرمش این کشورها در دسترسی آزاد به اطلاعات، کشورهای عضو را مجاب به توافقاتی در راستای تبعیت محدود دسترسی به اطلاعات از قوانین و مقررات داخلی کشورها نمود.<sup>۲</sup> این مثال به وضوح کلان بودن شاخص «محدوده دسترسی به اطلاعات» را نشان می‌دهد.

در چارچوب این شاخص نظام‌های ثبت املاک را می‌توان در قالب یک طبقه‌بندی تک‌بعدی به «نظام‌های دسترسی عمومی و آزاد<sup>۳</sup>» و «نظام‌های دسترسی محدود<sup>۴</sup>» تقسیم نمود. در نظام‌های دسترسی آزاد، حق دسترسی نه به شخص خاصی و نه به اطلاعات خاصی محدود نمی‌شود؛ بنابراین علی‌القاعده عموم جامعه نسبت به کلیه اطلاعات مندرج در دفتر ثبت املاک دارای حق دسترسی‌اند؛ مگر آنکه مواردی تحت عنوان استثنائات دسترسی به اطلاعات مطرح گردد.<sup>۵</sup> در مقابل، در نظام‌های دسترسی محدود، دسترسی به اطلاعات هم از منظر اشخاص و هم از منظر محتوای اطلاعاتی محدود است. در این نظام‌ها، لزوم رعایت حریم خصوصی یک اصل - نه یک استثنا - محسوب می‌شود و در کنار دسترسی به اطلاعات به یک میزان اهمیت دارد؛<sup>۶</sup> به همین دلیل:

اولاً: اشخاصی امکان دسترسی به اطلاعات را دارند که دارای منافع قانونی و مشروع باشند؛<sup>۷</sup>

1. European Land Information Service or EULIS

2. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., ibid, p.45.

3. public access

4. restricted access

5. Sparkes, P., **EUI-Real Property Law (Report from England and Wales)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, (2004), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/England%20and%20Wales.PDF>, (last visited on 02/03/2021), pp.34-35.

۶ طباطبائی حصارى، نسرین، **مبانی و آثار نظام ثبت املاک**، صص ۹۵-۹۸.

7. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., ibid, pp.44-45.

ثانیاً: در میان همین ذی‌نفعان نیز دسترسی به صورت یکسان صورت نمی‌پذیرد. برای مثال، محدوده دسترسی سردفتران یا وکلا به اطلاعات دفاتر ثبتی بسیار گسترده‌تر از دسترسی عموم ذی‌نفعان به اطلاعات مذکور است.<sup>۱</sup>

اصولاً نظام‌هایی که به نقش قرارداد در فرایند ایجاد یا انتقال حقوق عینی توجه دارند، (نظام‌های تأییدی و ایجادی مرکب) از مدل دسترسی محدود به اطلاعات استفاده می‌کنند. زیرا نظام‌های مذکور به تاسی از رویکرد آزادی فردی، اصل حاکمیت اراده را مورد پذیرش قرار داده‌اند؛<sup>۲</sup> در حالی که روی دیگر اعتقاد به آزادی فردی، اصالت حریم خصوصی است.<sup>۳</sup> در مقابل، نظام‌های ایجادی بسیط به‌واسطه عدم اعتباربخشی به اراده افراد و تجرید، سبب انتقال از ثبت عموماً از مدل دسترسی عمومی به اطلاعات تبعیت می‌کنند.

## ۲. طبقه‌بندی نظام‌های بزرگ ثبت املاک

در چارچوب شاخص‌های مورد اشاره، نظام‌های ثبت املاک را می‌توان در سه خانواده «اراده‌محور»، «ظاهرمحور» و «مبتنی بر اصالت ظاهر حداکثری» تقسیم‌بندی نمود. در ذیل، به معرفی هریک از خانواده‌های مذکور پرداخته، آنها را در چارچوب سه معیار الگوی ثبتی، اثر ثبتی و دسترسی اطلاعات مورد بررسی قرار می‌دهیم.

### ۲.۱. خانواده ثبتی اراده‌محور

ظهور اندیشه لیبرالیسم به معنای حرکت محوری آزادی‌طلبانه که در نتیجه رویگردانی از فرمالیسم بی‌حد و حصر رومی از قرن هجدهم، هم‌زمان با سلطنت ناپلئون آغاز گردید،<sup>۴</sup> سیستم ثبت املاکی تشکیل داد که بر مبنای «الگوی ثبت اسناد یا سیستم شخصی»، «اثر تأییدی» و «دسترسی محدود به اطلاعات» سازمان‌دهی شده است. این سیستم تنها به فرانسه محدود

1. Glock, S., ibid, p.24.

۲. قاسمی، محسن، *شکل‌گرایی در حقوق مدنی*، تهران: نشر میزان، ۱۳۸۸، ص ۱۷۱.

۳. آریلاستر، آنتونی، *ظهور و سقوط لیبرالیسم*، ترجمه عباس مخبر، تهران: مرکز، ۱۳۶۸، ص ۶۴.

۴. توحید فام، محمد، *چرخش‌های لیبرالیسم*، تهران: روزنه، ۱۳۸۳، ص ۱۰.

نماند، بلکه به بسیاری از کشورهای اروپایی، آفریقایی و حتی آسیایی همچون بلژیک، الجزایر، لوکزامبورگ، هنگ کنگ و غیره نیز رسوخ نمود.<sup>۱</sup>

**معیار الگوی ثبتی:** اعتقاد به اصل رضایی بودن قراردادهای در این نظام، یک اصل مبنایی است. این اصل که در مقابله با شکل‌گرایی گسترده و بی‌منطق حقوق روم جلوه‌گر شد، برای اراده باطنی افراد نقش فعالی قائل است و اراده‌ی ظاهری را که همان تشریفات و شکل است، تابع اراده باطنی می‌داند.<sup>۲</sup> با این حال، از یک سو مشکلات عدیده‌ای که به واسطه اعتقاد به رضاگرایی در نظام حقوق قراردادهای پدید آمد<sup>۳</sup> و از سوی دیگر بیزاری که نظام‌های مذکور از تشریفات‌گرایی داشتند، این خانواده ثبتی را مجبور به اتخاذ یک راهکار میانه به نام ثبت اسناد نمود؛ راهکاری که علاوه بر برطرف کردن نیاز اشخاص ثالث برای شناسایی معاملات سابق، مجالی چندانی به گسترش تشریفات ثبتی نمی‌داد. در این راهکار، صرف ثبت سند کفایت می‌نمود و تجزیه اطلاعات اسناد و درج آنها در دفاتر جداگانه را تجویز نمی‌کرد.<sup>۴</sup> بر همین اساس، برای بررسی سابقه معاملات، اصولاً اشخاص ثالث مکلف به بررسی مجموعه‌ای از اسنادند؛ برای مثال، بلژیک همچنان متکی بر ثبت نام مالکان و دارایی آنها و ضمیمه نمودن اسناد مورد معامله در دفتر ثبت املاک است؛<sup>۵</sup> در فرانسه نیز مبنای اولیه سیستم ثبت اسناد یا شخصی است؛ هرچند در ماده یک قانون ۴ ژانویه ۱۹۵۵ مقنن به اتخاذ محاسن سیستم عینی نیز روی آورده است.

**معیار اثر ثبتی:** اندیشه محوری لیبرالیسم که همان آزادی است، منتج به اعتقاد به اصل حاکمیت اراده است. بدین معنا که اراده فرد، جز در موارد استثنایی، نباید با محدودیت مواجه شود.<sup>۶</sup> نظام‌های پیرو «خانواده ثبتی اراده‌محور» که از یک سو حاکمیت اراده را به عنوان مبنای خود مورد پذیرش قرار داده و در عین حال ناگزیر از پذیرش تشریفات برای پوشش معایب اصالت

1. Zevenbergen, J., ibid, pp.55-60.

۲. قاسمی، محسن، پیشین، ص ۱۳۹.

3. Gueriero, M., *L'acte juridique solennel*, 1st published, Paris: Librairie Generale de droit et jurisprudence, 1975, P.39.

4. Cooke, E., *The New Law of Land Registration*, 1st published, Oxford and Portland, Oregon: Hart publishing, 2003, p.5.

5. **EUI-Real property Law project (Belgium)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg (2005), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/belgium.PDF>, (last visited on 02/03/2021), pp.11-12.

۶. قاسمی، محسن، پیشین، ص ۱۷۱.

رضا بودند، برای جمع این دو هدف متعارض اقدام به اعتبار یک وضعیت حقوقی ویژه به نام «عدم قابلیت استناد» نمودند؛<sup>۱</sup> تأسیسی که ریشه در حقوق فرانسه دارد و «وضعیت عمل حقوقی است که ارکان داخلی آن کامل است. به همین دلیل میان طرفین خود اعتبار دارد. منتها چون قواعد حامی حقوق اشخاص ثالث را نقض کرده در برابر آنها بی اعتبار است».<sup>۲</sup>

برای تشریح این نهاد ویژه در حوزه ثبت املاک، یکی از بهترین نصوص بند اول ماده ۳۰ قانون ۴ ژانویه ۱۹۵۵ فرانسه است که اعمال حقوقی را که ثبت آنها الزامی، لیکن ثبت نشده است، غیرقابل استناد در برابر اشخاص ثالثی می‌داند که حقوق معارضی نسبت به همان ملک از طریق اعمال حقوقی به دست آورده‌اند که باید به ثبت می‌رسیده و ثبت شده‌اند. حتی اگر این حقوق ثبت شده باشند، در برابر عقود، ایقاعات یا وثایق مورد استناد اشخاص ثالث که مقدم به ثبت رسیده‌اند، نیز غیرقابل استنادند. بر این اساس، اگرچه ثبت اثر ایجاد یا انتقال حق را ندارد، لیکن برای آنکه بتوان همگان را مجاب به احترام به حق مذکور نمود و در برابر آنها به حق عینی خود تمسک جست، ثبت تنها راه چاره است. این موضع در در حقوق بلژیک نیز تکرار شده است و ماده یک قانون وثیقه از لزوم ثبت کلیه قراردادهایی که باعث ایجاد یا انتقال حقوق عینی نسبت به ملک می‌شود، سخن گفته است و در صورت عدم ثبت در برابر اشخاص ثالث نمی‌تواند قابل استناد باشد.

**معیار دسترسی به اطلاعات:** نتیجه دیگری که لیبرالیسم، به خصوص بعد از جان استوارت میل - فیلسوف ایتالیایی قرن نوزدهم - رونق فراوان یافت، لزوم آزادی محدوددهای از اندیشه و عمل افراد از مداخله عموم بود.<sup>۳</sup> این موضوع که مبنای اصلی اندیشه محوری حریم خصوصی بود، در نظام‌های پیرو «خانواده ثبتی اراده محور» به عنوان یک اصل اساسی مطرح گردید. در این خصوص، ماده ۹ قانون مدنی فرانسه صراحتاً از حریم خصوصی به عنوان یکی از اصول بنیادین نظام حقوق فرانسه سخن گفت که تجاوز بدان قابل پیگرد قانونی بود. در حوزه اطلاعات نیز قانون گذار در ماده یک قانون شماره ۱۷-۷۸ مورخ ۶ ژانویه ۱۹۷۸ با اشاره به این

1. Bursaux, F., ibid, p.4.

۲. ایزانلو، محسن و صادق شریعتی نسب، مطالعه تطبیقی «عدم قابلیت استناد» در حقوق ایران و فرانسه، حقوق خصوصی، پاییز و زمستان ۱۳۹۱، شماره ۲، صص ۳۹-۴۰.

۳. آریلاستر، آنتونی، پیشین، ص ۶۴.

موضوع که «فناوری اطلاعات... نباید هویت انسان، حقوق بشر، حریم خصوصی، آزادی‌های فردی یا عمومی را نقض کند»، کاربران را با دسترسی محدود مواجه نمود. با این حال، همچنان این نکته که چگونه می‌توان میان این دو اصل به ظاهر متعارض، یعنی دسترسی به اطلاعات و رعایت حریم خصوصی توازن برقرار نمود، به عنوان یک موضوع مبهم باقی مانده بود تا آنکه قانون‌گذار در ۴ مارس ۲۰۰۲ قانونی را به رشته تحریر درآورد که در آن از یک سو با تقسیم‌بندی اطلاعات به اطلاعات عمومی و اطلاعات قابل دسترس توسط ذی‌نفعان و از سوی دیگر با تقسیم‌بندی ذی‌نفعان و مشخص نمودن گستره اطلاعات در دسترس برای هر دسته، به برقراری توازن میان این دو اصل پرداخته شده است.<sup>۱</sup> به تبعیت از فرانسه، در دیگر کشورهای تابع این مدل، همچون بلژیک، لوکزامبورگ، لهستان، اسپانیا و غیره، دسترسی به اطلاعات ثبتی بر مبنای لزوم رعایت حریم خصوصی از مدل دسترسی محدود پیروی می‌کند.<sup>۲</sup>

## ۲.۲. خانواده ثبتی ظاهر محور

برخلاف نظام‌های زیرمجموعه «خانواده ثبتی اراده محور» که به مقابله با شکل‌گرایی رومی پرداختند، در کشورهای حوزه اروپای قاره‌ای، همچون آلمان و سوئیس، پایبندی به اصالت شکل و اراده ظاهری به عنوان یکی از مظاهر اصلی حقوق روم تداوم یافت.<sup>۳</sup> نتیجه این پایبندی که تأسیس نظام ثبت املاکی با محوریت «الگوی ثبت حقوق یا سیستم عینی»، «اثر ایجاد مرکب» و «دسترسی محدود به اطلاعات» بود، به دیگر کشورها همچون اتریش، کرواسی، جمهوری چک، مجارستان و غیره نیز سرایت یافت و خانواده مزبور را ایجاد نمود.<sup>۴</sup> در ذیل، به توصیف این خانواده حقوقی می‌پردازیم.

**معیار الگوی ثبتی:** خانواده ثبتی ظاهر محور در آثار محققین ثبت املاک با عنوان «سیستم کتاب زمین»<sup>۵</sup> معرفی می‌شود. دلیل این نام‌گذاری الگوی ثبت حقوقی است که در این نظام‌ها وجود دارد و از حقوق روم تأثیر پذیرفته است؛ به این دلایل:

۱. طباطبائی حصارى، نسرین، پیشین، صص ۹۵-۹۸.

2. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., ibid, p.44.

3. Henssen, J. (1995), ibid p.8.

4. ibid.

5. Grundbuch or livre foncier.

اولاً: قواعد حقوق روم بیشتر ناظر بر اراضی و املاک است تا اشخاص و حقوق مربوط به آنها؛<sup>۱</sup> پر واضح است که در دوران میان ثبت اعیان یا اشخاص نظام‌های پیرو حقوق روم ثبت اعیان را ترجیح می‌دهند.

ثانیاً: اگرچه فرمالیسم حداکثری روم باستان ریشه در اعتقادات مذهبی دارد، لیکن نمی‌توان از این موضوع غافل شد که یکی از مهم‌ترین فواید شکل‌گرایی حداکثری حقوق روم اطمینان از آگاهی عمومی نسبت به یک عمل یا واقعه حقوقی بود.<sup>۲</sup> این هدف تنها زمانی می‌تواند در نظام‌های پیرو حقوق روم تجلی یابد که از الگوی ثبت عینی استفاده کنند. زیرا استفاده از الگوی ثبت شخصی به واسطه لزوم بررسی اسناد متعدد آگاهی از حقوقی که ذیل هر سند ایجاد یا منتقل شده است، ریسک عدم آگاهی را بالا می‌برد.

در این خصوص، بند یک ماده ۳ قانون ثبت املاک آلمان و بند (ب) ماده ۲ مقررات ثبت املاک سوئیس به صراحت از ثبت حقوق به عنوان الگوی ثبتی خود نام برده‌اند. در اتریش نیز ثبت عینی جریان دارد و اطلاعات ثبت‌شده به چهار بخش موقعیت کاداستری ملک، قطعه‌بندی ملک، مشخصات مالک و حقوق عینی موجود در ملک تقسیم‌بندی می‌شود.<sup>۳</sup>

**معیار اثر ثبتی:** یکی از خصایص اصلی حقوق روم باستان شکل‌گرایی حداکثری بود که عملاً برای اراده باطنی اشخاص هیچ اهمیتی قائل نبود. به تعبیر برخی نویسندگان، «در حقوق قدیم روم اعمال حقوقی مجرد بودند؛ بدین معنا که از اراده واقعی اشخاص، انفکاک و استقلال کامل داشتند؛ به طوری که می‌توان گفت اراده فردی در فرایند تشکیل عمل حقوقی هیچ نقشی نداشته و شکل و فرم حاکم علی الاطلاق بودند».<sup>۴</sup> با این حال، این شکل‌گرایی حداکثری در اواخر عصر امپراتوری روم - که به عصر کلاسیک مشهور است - متوازن شد و تعدیل آن که در قالب بهادادن محدود به اراده باطنی بود،<sup>۵</sup> در «خانواده ظاهر محور» در چارچوب اثر ایجاد

۱. قاسمی، محسن، پیشین، ص ۵۹.

۲. همان، ص ۸۵.

3. Kaindl, R., **EUI-Real property Law project (Austria)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, (2004), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Austria.doc>, (last visited on 02/03/ 2021), p.10.

۴. قاسمی، محسن، پیشین، ص ۶۱.

۵. همان، صص ۸۷-۹۰.

مرکب نمود، یافت. این موضع را می‌توان به وضوح در بند یک ماده ۸۷۳ قانون مدنی آلمان یافت. در این ماده می‌خوانیم: «انتقال حق مالکیت و همچنین ایجاد و یا انتقال حقوق عینی مربوط به ملک نیازمند توافق مالک (دارنده حق) و طرف مقابل در خصوص انتقال مالکیت (یا حقوق عینی) و ثبت تغییر قانونی در ثبت املاک است، مگر اینکه قانون به گونه‌ای دیگر مقرر کرده باشد».

بر این اساس، در آلمان عملیات ایجاد یا انتقال حق مالکیت یا حقوق عینی یک پروسه دو مرحله‌ای است؛ انتقال اعتباری به موجب قرارداد انتقال و انتقال فیزیکی یا عینی به موجب ثبت در دفتر ثبت املاک. در سوئیس نیز پروسه انتقال به صورت دو مرحله‌ای و در قالب انتقال اعتباری و فیزیکی صورت می‌پذیرد. در این خصوص، بند دو ماده ۶۸۰ قانون مدنی هرگونه ایجاد یا انتقال حقوق عینی را تنها در چارچوب انعقاد قرارداد رسمی و ثبت در دفتر ثبت املاک امکان‌پذیر می‌داند. شایان ذکر است، به واسطه اهمیت که قرارداد در فرایند ثبت حق عینی در دفتر ثبت املاک دارد، قرارداد مذکور الزاماً در فرم رسمی منعقد می‌گردد.<sup>۱</sup>

**معیار دسترسی به اطلاعات:** اثر ثانویه تعدیل شکل‌گرایی حداکثری روم باستان در عصر کلاسیک و اعتباربخشی محدود به آزادی اراده، در قالب عدم اتخاذ مدل دسترسی آزاد به اطلاعات نظام ثبت املاک برای حفاظت از حریم خصوصی متبلور گردید.<sup>۲</sup> در این خصوص، بند یک ماده ۱۲ قانون ثبت املاک آلمان بر این موضوع تصریح دارد، هر شخصی که دارای منافع قانونی است، حق بررسی دفتر ثبت املاک و مطالعه اطلاعات ثبتی را دارد. همچنین در سوئیس نیز بر اساس ماده ۹۷۰ قانون مدنی، دسترسی به اطلاعات تنها توسط اشخاص ذی‌نفع امکان‌پذیر است.

با وجود شباهت ظاهری که میان خانواده ثبتی «اراده‌محور» و «ظاهرمحور» در محدودیت دسترسی به اطلاعات اشخاص ذی‌نفع وجود دارد، تفاوت دیدگاه این دو خانواده به اصل آزادی اراده باعث اختلاف جدی آنها در تعریف شخص ذی‌نفع گردیده است. در خانواده مبتنی بر محوریت اراده، اصولاً ذی‌نفع به شخصی اطلاق می‌شود که دارای مجوز دسترسی به اطلاعات یا از جانب مالک، یا از جانب مقام قضایی و یا مقام اداری باشد. این در حالی است که در خانواده ثبتی مبتنی بر ظاهر ذی‌نفعی، تنها با مجوز اثبات نمی‌شود، بلکه ارائه مدارک دیگر به مأمور ثبت

1. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., ibid, p.47.

2. ibid, p.44.



نیز می‌تواند مثبت ذی‌نفعی باشد؛ به همین دلیل، مفهوم وسیع‌تری از ذی‌نفع دربردارد. این شخص می‌تواند خریداری باشد که در جریان مذاکرات مقدماتی برای خرید ملک است یا طلبکاری باشد که خواهان برآورد دارایی بدهکار است.<sup>۱</sup> در پرونده‌ای که در سال ۲۰۰۱ در دادگاه قانون اساسی آلمان مطرح شد و بر طبق آن، خبرنگاری خواهان بررسی وضعیت مالکیت سیاست‌مداری بود، دادگاه حتی این شخص را هم قابل انطباق با مفاد ماده ۱۲ مقررات ثبت املاک دانست و از او به عنوان ذی‌نفع مشروع یاد نمود.<sup>۲</sup>

### ۲.۳. خانواده ثبتی مبتنی بر اصالت ظاهر حداکثری

امروزه در غالب کشورهای عضو کامن‌لا همچون انگلستان و ولز، اسکاتلند، استرالیا و برخی مستعمرات سابق بلژیک، پرتغال و برخی ایالات آمریکا در حوزه ثبت املاک این سیستم پیاده شده است.<sup>۳</sup> سیستم مذکور دارای سه وصف «الگوی ثبت حقوق یا عینی»، «اثر ایجاد بیسپت» و «دسترسی آزاد به اطلاعات» است.

**معیار الگوی ثبتی:** پیاده‌سازی روش ثبت عینی یا ثبت املاک به معنای اخص، به عنوان مبنای اصلی این سیستم است. در این خصوص، صرف ثبت سند-که به عنوان روش سنتی نقل و انتقالات در کشورهای کامن‌لا محسوب می‌شد- نوعی پیچیدگی را با خود به‌همراه داشت؛ به طوری که انتقال‌گیرنده همواره مکلف بود اسناد سابق انتقال را مورد بررسی قرار دهد تا از مالکیت انتقال‌دهنده اطمینان حاصل کند. برای مقابله با این معضل و تسهیل و ارزان‌سازی معاملات، رابرت تورنس نوع دیگری از الگوی ثبتی، به نام ثبت حقوق را که متضمن تشریفات بیشتری بود، پیشنهاد داد.<sup>۴</sup> در این راستا، مأمور ثبت دیگر صرف سند را ثبت نمی‌کرد، بلکه مکلف به بررسی مفاد آن بود و اثر سند را که ایجاد یا انتقال حقوق عینی بود، به ثبت می‌رساند تا دیگر انتقال‌گیرندگان دغدغه بررسی اسناد متعدد را نداشته باشند.<sup>۵</sup>

1. Hertel, C., Wicke, H., **EUI-Real property Law project (Germany)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg (2005), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF>, (last visited on 02/03/2021), p.15.

2. *ibid.*

۳. السان، مصطفی، **وضعیت ثبتی املاک در حقوق انگلیس**، کانون، مرداد و شهریور ۸۵، شماره ۶۳، ص ۵۸.

4. Green, K., *Land Law*, third edition, Great Britain: Macmillan Law Masters, 1997, p.150.

5. *ibid.*

در این خصوص، مفاد ماده یک قانون ثبت املاک ۱۹۲۵ انگلستان - که بر لزوم ثبت حقوق مالکیت در دفاتر ثبتی اشاره داشت - با عباراتی مشابه در بند اول ماده یک قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ نیز تکرار شده است. در اسکاتلند نیز ماده ۶ قانون ثبت املاک ۱۹۷۹ از لزوم فصل‌بندی دفاتر ثبت املاک در قالب *realfolium* یا مبتنی بر املاک پرده برداشت که مفاد این ماده نیز در قانون ثبت املاک ۲۰۱۲ تکرار شده است.

**معیار اثر ثبتی:** نوآوری رابرت تورنس تنها به الگوی ثبت محدود ماند؛ لیکن تفکر وی در خصوص تسهیل نقل و انتقال املاک، زمینه‌ساز تغییراتی در کشورهای پیرو مدل او ایجاد نمود. از جمله این تغییرات که امروزه دیگر در نظر اندیشمندان به عنوان یک ویژگی ماهوی و وجه ممیز «خانواده مبتنی بر شکل‌گرایی حداکثری» در قیاس با دیگر سیستم‌های ثبتی، خصوصاً سیستم‌های پیرو الگوی ثبت حقوق محسوب می‌شود، مقوله اثر ایجاد بیسپط (اصالت شکل) این خانواده است. در این خصوص، بند یک ماده ۵۸ قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ انگلستان قاعده‌ای را وضع نموده است که به عقیده الیزابت کوک - پژوهشگر برجسته نظام ثبت املاک بریتانیا - به عنوان قاعده اساسی «خانواده مبتنی بر شکل‌گرایی حداکثری» محسوب می‌شود.<sup>۱</sup> در این بند می‌خوانیم: «اگر نام شخصی به عنوان مالک قانونی یک ملک ثبت شود، در حالی که هیچ موجبی برای تعلق مالکیت به وی وجود نداشته باشد، آن شخص به‌صرف آنکه نامش در ثبت املاک به عنوان مالک ثبت شده است، به عنوان مالک قانونی شناخته می‌شود». این موضع قانون‌گذار که می‌توان آن را به‌طور خلاصه وار «ثبت برابرست با حق» نامید، معتقد است اعطای قدرت مالکیت به شخص مالک - یعنی بهره‌مندی از انحاء تصرفات قانونی مجاز از جمله امکان انتقال یا وثیقه‌گذاردن ملک - در نتیجه ثبت مالکیت قانونی بوده و اساساً قرارداد مبنای ثبت هیچ نقشی در مالکیت شخص ندارد؛ به همین دلیل، حتی بطلان قرارداد مذکور نیز خللی به صحت مالکیت ثبت‌شده وارد نمی‌سازد.<sup>۲</sup>

**معیار دسترسی به اطلاعات:** بی‌تردید اطلاعات نقش بسیار مهمی در توسعه تعاملات و امنیت معاملات حقوقی ایفا می‌نمایند.<sup>۳</sup> در این خصوص، «خانواده مبتنی بر شکل‌گرایی حداکثری» که با شعار مشهور رابرت تورنس مبنی بر بهبود معاملات املاک و بازار زمین

1. Cooke, E., *ibid*, p.54.

2. Reid K.G.C., **EUI-Real property Law project (Scotland)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, (2005), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Scotland.PDF>, (last visited on 02/03/ 2021), pp.14-15.

۳. طباطبائی حصارى، نسرین، پیشین، ص ۸۸.

پایه‌گذاری شده است، از مدل دسترسی عمومی و آزاد پیروی می‌کند و طرح مباحث مربوط به حریم خصوصی را جز در موارد استثنائی امکان‌پذیر نمی‌داند.<sup>۱</sup> در انگلستان و ولز امروزه «سیستم اطلاعات ملی املاک<sup>۲</sup>» امکان جستجوی آنلاین در دفتر ثبت املاک را هم از طریق نام مالک و هم شماره ثبتی ملک با پرداخت مبلغی امکان‌پذیر می‌داند.<sup>۳</sup> در اسکاتلند نیز از سال ۱۶۱۷ که سیستم «ثبت اسناد» پایه‌گذاری شد، درهای ثبت برای بازرسی از اطلاعات دفاتر ثبتی به روی همگان باز بوده که این موضوع به عنوان تبلوری از اصل شفافیت مورد تأکید اساتید اسکاتلندی بوده است.<sup>۴</sup> امروزه امکان جستجو هم به صورت الکترونیک و هم به صورت حضوری در ازای پرداخت مبلغی امکان‌پذیر است.<sup>۵</sup>

#### ۲.۴. شناسایی موضع نظام ثبت املاک ایران در طبقه‌بندی نظام‌های بزرگ ثبت املاک

برای شناسایی موضع نظام ثبت املاک ایران، ابتدا لازم است اوصاف نظام ثبت ایران را بر مبنای شاخص‌ها شناسایی نمود و سپس با تطبیق اوصاف، خانواده ثبتی ایران را شناسایی نمود:

**معیار الگوی ثبتی:** مرور اجمالی قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰، بارها دیدگان مخاطب را با ترکیب اضافی «ثبت اموال غیرمنقول» مواجه می‌سازد. همچنین به موجب ماده ۱۰۳ آیین‌نامه قانون ثبت املاک فصل‌بندی دفاتر ثبت املاک بر مبنای املاک موجود در هر ناحیه صورت می‌پذیرد. بر همین اساس، شناسایی «الگوی ثبت حقوق» یا عینی کار چندان دشواری نیست.

**معیار اثر ثبتی:** اثر ثبت در نظام ثبت املاک ایران را می‌توان در دو دوره پیش از تصویب قانون احکام دائمی توسعه و پس از آن تقسیم نمود. تا پیش از تصویب قانون احکام دائمی توسعه بحث‌برانگیزترین موضوع در نظام ثبت املاک ایران و شناسایی خانواده آن مقوله اثر ثبت بود. در این خصوص، دو دیدگاه در میان حقوق‌دانان رواج داشت؛ عده‌ای از حقوق‌دانان با استفاده از نص ماده ۲۲ قانون ثبت که دلالت بر اعتبار مالکیت با ثبت در دفتر ثبت املاک دارد، معتقد به اثر ایجاد ثبت در نظام ثبت املاک ایران بودند.<sup>۶</sup> در مقابل این نظریه، ابهام موجود در ماده ۴۸

1. Land registration rules, art 137.

2. The National Land Information Service

3. www.nlis.org.uk

4. Reid K.G.C., ibid, p.13.

5. Sparkes, P., ibid, p.34-35.

۶. ابهری، حمید، **نقش سند رسمی در بیع املاک**، پژوهش‌های حقوقی شهردانش، پاییز ۸۷، شماره ۱۴، صص ۲۰۳-۲۱۰؛ بهرامی، داریوش، **حقوق ثبت املاک در ایران**، تهران: میزان، ۱۳۹۴، صص ۶۰۶-۶۰۷؛ کاتوزیان، امیر ناصر، **عقود معین**، جلد ۱، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۵، ص ۶۰.

قانون ثبت که صراحتاً ضمانت اجرای حقوقی عدم تنظیم سند رسمی را مشخص ننموده و صرفاً از عدم پذیرش اسناد عادی در ادارات و محاکم سخن گفته است، عده‌ای دیگر از حقوق‌دانان را به این تصور واداشت که فروش مال غیرمنقول بدون تنظیم سند رسمی میان متعاقدين صحيح است و تشریفات مقررات ثبت تنها از نظر قابلیت استناد معامله در برابر ثالث ضرورت دارد.<sup>۱</sup> با این حال، به نظر می‌رسد موضع نظام قانون‌گذاری ایران تا پیش از سال ۹۵ در خصوص اثر ثبتی را باید در چارچوب اثر ایجادى توجیه نمود؛ به این دلایل:

اولاً: برخلاف رویه سنتی نظام قانون‌گذاری ایران در اقتباس از نظام قانون‌گذاری فرانسه، در حوزه ثبت املاک، قانون‌گذار ایرانی رویه اقتباس از مقررات ثبت املاک سوئیس و آلمان را در پیش گرفته است.<sup>۲</sup> این نظام همان‌طور که پیش‌تر نیز اشاره شد، به اثر ایجادى ثبت معتقد است. ثانیاً: از جمع مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت نیز می‌توان یک نظام ثبتی با اثر ایجادى استنباط نمود. بر این اساس ماده ۲۲ قانون ثبت ایجاد مالکیت را تنها در چارچوب ثبت در دفتر ثبت املاک معتبر می‌داند و ماده ۴۸ قانون مذکور نیز تنها مفاد اسناد رسمی تنظیم شده توسط سردفتر را برای ثبت در دفتر ثبت املاک معتبر می‌شناسد. لذا از جمع مقررات مذکور می‌توان گفت بر طبق مقررات قانون ثبت انتقال یک فرایند دو مرحله‌ای تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر ثبت املاک است و این همان اثر ایجادى مرکب نظام ثبت است.

در سال ۹۵، بنا به نظریه شماره ۲۶۶۴/۱۰۲/۹۵ شورای نگهبان، اطلاق مقررات مذکور به‌واسطه بی‌اعتبار ساختن اسناد عادی که صحت آنها بر مبنای ادله شرعیه نزد دادگاه‌ها اثبات شده است، خلاف شرع تشخیص داده شد. بر همین مبنای، قانون‌گذار برای اعتباربخشی به اسناد عادی به عنوان یکی از موجبات ایجاد حق، در صدد تغییر اثر ثبت املاک از اثری ایجادى به اثر تأییدی برآمد. این موضوع در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه با این مضمون گنجانده شد:

۱. قاسمی، محسن، «انتقال مالکیت در بیع در حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق فرانسه»، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشگاه امام صادق، ۱۳۷۷، صص ۱۳۷-۱۳۹؛ امینی، منصور، **نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران**، تحقیقات حقوقی، تابستان ۸۸، شماره ۴۹، صص ۲۳۰-۲۳۱؛ خدابخشی، عبدالله، **تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک**، مجله حقوقی دادگستری، پاییز ۸۹، شماره ۷۱، صص ۱۳-۱۶.

۲. کاتوزیان، امیر ناصر، **سیاست قضایی و دفاتر اسناد رسمی**، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، تابستان ۸۴، شماره ۶۸، ص ۲۶۵؛ طباطبائی حصارى، نسرین، «جایگاه ثبت در تثبیت مالکیت اموال غیرمنقول و احقاق حقوق»، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۸۶، ص ۱۸۰.

«کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده، مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات، باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند، مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند». بر این اساس، سند-چه عادی و چه رسمی- می‌تواند حقوق عینی نسبت به املاک ایجاد کند، لیکن برای قابلیت استناد حقوق عینی ناشی از معاملات، قاعده اصلی لزوم تنظیم سند رسمی است. هرچند انتهای این ماده در خصوص قابلیت استناد «اسناد عادی تصدیق شده نزد دادگاه‌ها» سخن می‌گوید و این موضوع به واسطه ایرادی است که شورای نگهبان نسبت به متن اولیه این مقرر گرفته است، لیکن این اعتبار در نظر قانون‌گذار استثنائاً صورت پذیرفته است؛ به عبارت بهتر، قاعده اولیه در نظام ثبت املاک ایران، همان اعطای اثر قابلیت استناد به اسناد رسمی است و اسناد عادی به‌طور استثنایی می‌توانند از این اثر برخوردار باشند. این اقدام قانون‌گذار-یعنی اعطای اثر قابلیت استناد به‌جای اثر ایجاد حق به اسناد مذکور- رویکرد نظام ثبت املاک ایران را از یک نظام موجد حق به یک نظام مؤید حق تبدیل نموده است.

**معیار دسترسی به اطلاعات:** در حوزه دسترسی به اطلاعات نظام ثبت املاک ایران از مدل دسترسی محدود پیروی نموده است. مثبت این ادعا مفاد ماده ۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ است که مطابق آن: «مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی‌نفع مطابق مقررات نظام‌نامه وزارت عدلیه جائز است». در این خصوص، قانون‌گذار ایرانی با عدم تعریف «ذی‌نفع»، مفهوم موسعی از او را در نظر داشته است. لازم به ذکر است، برای دسترسی به اطلاعات، پیش‌تر نظام‌نامه ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ تشریفات را برای امکان دسترسی ذی‌نفعان فراهم آورده بود، لیکن به‌واسطه نسخ نظام‌نامه مذکور به موجب آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷، امروزه عملاً امکان دسترسی حتی از جانب مأذونین از مالک هم به سختی امکان‌پذیر است.<sup>۱</sup>

۱. طباطبائی حصارى، نسرین، *مبانی و آثار نظام ثبت املاک*، صص ۸۶-۸۷.

## نتیجه‌گیری

بنا به آنچه گفته شد، در پاسخ به پرسش‌هایی که در ابتدای بحث مطرح گردید، می‌توان گفت: الف) ثبت املاک با وجود آنکه یک پدیده تأسیسی از جانب حاکمیت‌ها محسوب می‌شود، به واسطه آنکه از عرف جوامع متأثر بوده، نظام‌های متفاوتی را در کشورهای مختلف تشکیل داده است. در این چارچوب، نظام‌های ثبت املاک را نیز می‌توان همانند نظام‌های حقوقی به خانواده‌های متعدد تقسیم نمود. با این حال، با توجه به آنکه نظام‌مندی مجموعه‌ای از ویژگی‌ها و خصایص را می‌طلبد که در ارتباط با یکدیگر مفهوم نظام را می‌سازند، ارائه طبقه‌بندی‌های تک‌بعدی و نام‌گذاری آن به عنوان یک نظام ثبت املاک چندان مقبول نیست.

ب) بررسی‌ها نشان می‌دهد بر مبنای سه شاخص «الگوی ثبت»، «اثر ثبت» و «دسترسی به اطلاعات» سه خانواده بزرگ در حوزه ثبت املاک از یکدیگر قابل تفکیک‌اند:

«خانواده ثبتی اراده‌محور» که دارای الگوی ثبت اسناد، اثر تأییدی و دسترسی محدود است؛  
«خانواده ثبتی ظاهرمحور» که از الگوی ثبت عینی، اثر ایجادی مرکب و دسترسی محدود پیروی می‌کند؛

«خانواده ثبتی مبتنی بر ظاهر حداکثری» که منطبق با ثبت عینی، اثر ایجادی بسیط و دسترسی نامحدود است.

تحلیل مقررات قانون ثبت اسناد و املاک ایران مصوب ۱۳۱۰ بر مبنای سه معیار ارائه‌شده در تفکیک خانواده‌های شناسایی‌شده ثبت املاک و تطبیق نظام ثبت املاک ایران با خانواده توصیف‌شده نشان می‌دهد، نظام ثبت املاک ایران مبتنی بر خانواده ثبت املاک ظاهرمحور محسوب می‌شود. لکن عدم توجه به تمایز خانواده‌های حقوقی در حوزه ثبت املاک و تفاوت سه معیار ارائه‌شده در آنها و ارتباطی که در هر خانواده میان این سه معیار وجود دارد و سبب کارایی حقوقی آن خانواده حقوقی می‌گردد و عدم شناخت نوع خانواده‌ای که نظام ثبت املاک ایران به آن تعلق دارد، در طی سالیان متمادی وضع مقررات و ارائه تفاسیری را در پی داشته که چهره ثبت املاک ایران را روزبه‌روز ناشناخته‌تر و ناکارآمدتر نموده است. برای آنکه بتوان نظام ثبت املاک ایران را به خانواده اصلی خود برگرداند، دو پیشنهاد به قانون‌گذار و سیاست‌گذاران حوزه ثبت املاک ارائه می‌شود:

اولاً: «سیستم ظاهر محور» اگرچه دسترسی موسع به اطلاعات دفتر ثبت املاک را آن‌طور که در «خانواده مبتنی بر اصالت ظاهر حداکثری» مرسوم است، مجاز نمی‌داند، اما با تفسیر موسعی که از واژه ذی‌نفع دسترسی به اطلاعات به عمل می‌آورد تا حد زیادی امکان دسترسی به اطلاعات را فراهم می‌کند. سکوت قانون‌گذار ایرانی نسبت به تشریفات مربوط به دسترسی به اطلاعات دفتر ثبت املاک که از سال ۱۳۱۷ با نسخ نظام‌نامه ثبت املاک آغاز شده، وضعیت را به سمتی سوق داده است که اساساً دسترسی به اطلاعات دفتر ثبت املاک حتی توسط اشخاص ذی‌نفع در مفهوم مضیق نیز امکان‌پذیر نمی‌باشد؛ لذا پیشنهاد این مطالعه وضع آیین‌نامه‌ای در خصوص تشریفات و چگونگی دسترسی به اطلاعات دفتر ثبت املاک توسط ذی‌نفعان است.

ثانیاً: با توجه به آنکه شاکله اصلی نظام ثبت املاک ایران بر اساس مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد املاک ایران اثر ایجاد نظام ثبت املاک است، ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه، از آن نظر که اثر قابلیت استناد را به اسناد رسمی نقل و انتقال املاک سرایت داده، قابل انتقاد است. برای رفع اشکالات مذکور، متن ذیل به عنوان متن اصلاحی مقررۀ مذکور پیشنهاد می‌گردد:

«کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده، مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این‌گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. درغیراین صورت باطل و از درجه اعتبار ساقط می‌باشند». در این خصوص، اگرچه اخیراً تلاش‌هایی از سوی مجلس شورای اسلامی در قالب ماده یک طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول صورت پذیرفته است، این مقررۀ به‌واسطه آنکه ضمانت اجرای صریحی در خصوص عدم انعقاد رسمی معاملات غیرمنقول ندارد و از آن هم ضمانت اجرای بطلان و هم عدم قابلیت استناد برداشت می‌شود، مورد نقد جدی و نیازمند اصلاح می‌باشد. لازم به ذکر است که این مقررۀ به‌واسطه عدم اعتبار اسناد عادی مورد اشکال شورای نگهبان نیز واقع شده است؛ لیکن با توجه به آنکه ساختار نظام قانون‌گذاری ایران در خصوص احکام قانونی که مغایر با شرع قلمداد می‌شوند، در صورتی که مصالح کشور اقتضا کند، امکان تبدیل آن به قانون از طریق تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام را امکان‌پذیر می‌داند، به نظر می‌رسد در صورت پایبندی شورای نگهبان به موازین خود، ارجاع امر به مجمع تشخیص اجتناب‌ناپذیر باشد.

## فهرست منابع

## الف) منابع فارسی

## کتاب

۱. آربلاستر، آنتونی، **ظهور و سقوط لیبرالیسم**، ترجمه عباس مخبر، تهران: مرکز، ۱۳۶۸.
۲. بهرامی، داریوش، **حقوق ثبت املاک در ایران**، تهران: میزان، ۱۳۹۴.
۳. توحید فام، محمد، **چرخش‌های لیبرالیسم**، تهران: روزنه، ۱۳۸۳.
۴. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، **حقوق ثبت**، تهران: گنج دانش، ۱۳۹۳.
۵. شیروی، عبدالحسین، **حقوق تطبیقی**، تهران: سمت، ۱۳۹۱.
۶. طباطبائی حساری، نسرین، **مبانی و آثار نظام ثبت املاک**، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۳.
۷. طباطبائی حساری، نسرین، **نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن**، تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه، ۱۳۹۶.
۸. کاتوزیان، امیر ناصر، **عقود معین**، جلد اول، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۵.
۹. قاسمی، محسن، **شکل‌گرایی در حقوق مدنی**، تهران: نشر میزان، ۱۳۸۸.

## مقاله

۱۰. ابهری، حمید، **نقش سند رسمی در بیع املاک**، پژوهش‌های حقوقی شهر دانش، پاییز ۸۷، شماره ۱۴.
۱۱. السان، مصطفی، **وضعیت ثبتی املاک در حقوق انگلیس**، کانون، مرداد و شهریور ۸۵، شماره ۶۳.
۱۲. امینی، منصور، **نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران**، تحقیقات حقوقی، تابستان ۸۸، شماره ۴۹.
۱۳. ایزانلو، محسن و صادق شریعتی نسب، **مطالعه تطبیقی «عدم قابلیت استناد» در حقوق ایران و فرانسه**، حقوق خصوصی، پاییز و زمستان ۱۳۹۱، شماره ۲.



۱۴. خدابخشی، عبدالله، *تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک*، مجله حقوقی دادگستری، پاییز ۸۹، شماره ۷۱.
۱۵. کاتوزیان، امیر ناصر، *سیاست قضایی و دفاتر اسناد رسمی*، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، تابستان ۸۴، شماره ۶۸.

#### پایان نامه

۱۶. طباطبائی حصارى، نسرین، «جایگاه ثبت در تثبیت مالکیت اموال غیرمنقول و احقاق حقوق»، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۸۶.
۱۷. قاسمی، محسن، *انتقال مالکیت در بیع در حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق فرانسه*، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشگاه امام صادق، ۱۳۷۷.

#### ج) منابع انگلیسی

##### Books

18. Cooke, E., *The New Law of Land Registration*, 1<sup>st</sup> published, Oxford and Portland, Oregon: Hart publishing, 2003.
19. Green, K., *Land Law*, third edition, Great Britain: Macmillan Law Masters, 1997.

##### Articles

20. Chen, L., "The new Chinese Property Code: a Giant step forward?", *Electronic Journal of Comparative Law* 2, 2007.
21. Henssen, J., "Basic principles of the main cadastral systems in the world, In: Modern Cadastres and Cadastral Innovations", *Proceedings of the One Day Seminar in Delft* (FIG Commission 7 and University of Melbourne), 1995.
22. Jansen, N., "Comparative Law and Comparative Knowledge", *The Oxford Handbook of Comparative Law*, 1<sup>st</sup> published, New York: Oxford University Press Inc, 2006.
23. Schutte, F., "The Characteristics of an Abstract System for the Transfer of Property in South African Law as Distinguished from a Causal System", *Potchefstroom Electronic Law Journal/Potchefstroomse Elektroniese Regsblad*, 3, 2012.

24. Kamba, W.J., "Comparative Law: A Theoretical Framework", *The International and Comparative Law Quarterly* 3, 1974.
25. Zevenbergen, J., "A Systems Approach to Land Registration and Cadastre", *Nordic Journal of Surviving and Real Estate Research* 1, 2004.

#### Ph.D thesis

26. Zevenbergen, J., "Systems of Land Registration-Aspects and Effects", Ph.D thesis, The Netherlands: Delft University of Technology, 2002.

#### Electronic references

27. **EUI-Real property Law project (Belgium)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg (2005), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/belgium.PDF>, (last visited on 02/03/ 2021).
28. Glock, S., **EUI-Real property Law project (France)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg (2004), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/France.PDF>, (last visited on 02/03/ 2021).
29. Hertel, C., Wicke, H., **EUI-Real property Law project (Germany)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg (2005), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF>, (last visited on 02/03/ 2021).
30. Kaindl, R., **EUI-Real property Law project (Austria)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, (2004), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Austria.doc>, (last visited on 02/03/ 2021).
31. Reid K.G.C., **EUI-Real property Law project (Scotland)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg., (2005), available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Scotland.PDF>, (last visited on 02/03/ 2021).

- ng/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Scotland.PDF ,(last visited on 02/03/ 2021).
32. Schmid, H., Hertel, C., Wicke, H., **EUI-Real property Law project (General Report)**, European University Institute (EUI) Florence/ European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, (2005), available at:  
<https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> , (last visited on 02/03/ 2021).
33. Sparkes,P., **EUI-Real Property Law (Report from England and Wales)**, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum,Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg,(2004),available at:  
<https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/England%20and%20Wales.PDF>,(last visited on 02/03/ 2021).

#### (د) منابع فرانسوی

##### Livres

34. Gueriero, M., *L'acte juridique solennel*, 1st published, Paris: Librairie Generale de droit et jurisprudence,1975.

##### Juris- Classeur

35. Bursaux, F.,*Publicité foncière: dans divers pays d` Europe occidentale*, Juris- Classeur (Repertoire Notaire, Civil Annexes, Fasc 20),Volume 24, Etude Publiée par la Banque Hypothécaire Europeenne,1969.
36. Mouly, Christian, *publicité foncière: Europe occidentale*, Juris-Classeur (Civil Annexes6, Fasc.20),Group Lexisnexis,2003.

