

کارکردهای اقتصادی ثبت رسمی املاک در پرتو آموزه کارایی اقتصادی

نسرین طباطبائی حصاری*

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۴/۲۳

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۷/۲۹

چکیده

وجود «نظام حقوقی کارآمد» مقدمه رشد و توسعه اقتصادی در همه زمینه‌ها است. این امر در حوزه املاک که بعد از نیروی انسانی مهم‌ترین سرمایه هر جامعه می‌باشد، نمود بیشتری دارد. توجه به این نکته که «ثبت رسمی املاک» نظام حقوقی اداره‌کننده و حمایت‌کننده املاک در دنیا می‌باشد، ضرورت شناسایی «کارکرد اقتصادی مورد انتظار از ثبت املاک» و «مبانی اقتصادی تأمین‌کننده این کارکردها» و لحاظ آنها توسط مقنن در وضع یا اصلاح مقررات این حوزه را مطرح می‌کند تا نظام ثبتی بتواند به‌عنوان فاکتوری مؤثر در توسعه اقتصادی عمل کند. بررسی «ثبت رسمی املاک» در کشورهای توسعه‌یافته نشان می‌دهد طراحی نظام ثبتی مبتنی بر تئوری «کارایی اقتصادی» دو کارکرد اساسی «تبدیل دارایی نهفته در املاک به سرمایه» و ایجاد «بازار غیر شخصی املاک (بازار مبتنی بر دارایی)» را در اقتصاد به دنبال دارد. دو کارکردی که در سیاست‌های تقنینی حوزه ثبت املاک و طراحی سیستم ثبتی در جهت ورود املاک به چرخه اقتصادی باید لحاظ گردند.

کلیدواژگان

بازار غیر شخصی یا مبتنی بر دارایی املاک، تولید سرمایه از املاک، حقوق ثبت، کارایی اقتصادی.

* عضو هیئت علمی دانشکده حقوق و علوم سیاسی (مؤسسه حقوق تطبیقی) دانشگاه تهران.

nasrintaba@ut.ac.ir

مقدمه

امروزه اصلی‌ترین و مهم‌ترین «سرمایه» بعد از نیروی انسانی «املاک» می‌باشد که تضمین و حمایت از آن مستلزم استفاده از «نهادهای حقوقی» مناسبی است که از یک سو قطعیت و امنیت حقوق مالکیت را تضمین کند و از تجاوزات و منازعات ملکی پیشگیری کند و از سوی دیگر در صورت بروز اختلافات ملکی بتواند به طریقی مطمئن به حل و فصل آنها بپردازد و در نتیجه سبب ایجاد امنیت و رفاه اقتصادی که زیر بنای توسعه است، گردد. زیرا، در تمامی کشورهای پیشرفته صنعتی، ایجاد یک نظام حقوقی کارآمد و فراگیر مقدم بر رشد و توسعه سریع اقتصادی بوده است.

یکی از تأسیساتی که دولت‌ها برای ایجاد امنیت در جامعه خصوصاً امنیت حقوقی، مالی، اقتصادی و اجتماعی در حوزه املاک ایجاد می‌کنند، «سیستم ثبت رسمی املاک» است. ثبت املاک به صورت سیستماتیک و نظام‌مند هم مرحله ثبت اولیه املاک و هم مرحله ثبت معاملات راجع به املاک ثبت شده را دربرمی‌گیرد. زیرا، به روز رسانی اطلاعات اولیه ثبت شده از طریق ثبت معاملات بعدی است که سیستم ثبتی را به صورت زیر ساخت مهمی برای حمایت از بازارهای مالی در می‌آورد و اطلاعات ثبت شده را قابل اعتماد و اتکا در معاملات می‌نماید. در واقع سیستم ثبت املاک مجموعه‌ای از عناصر به هم پیوسته است که ویژگی‌های این عناصر با یکدیگر و با محیط شان مرتبط است به گونه‌ای که یک کل را تشکیل می‌دهند و مقصودشان رسیدن به یک هدف خاص است.^۱

نقش سیستم ثبت املاک با مفهوم فوق در توسعه اقتصادی دنیای غرب، از سوی اقتصاددانان مورد تحلیل و بررسی جدی قرار گرفته است، به علاوه مطالعات تجربی صورت گرفته در دنیا، ارتباط و پیوستگی قابل ملاحظه‌ای را میان سیستم ثبت مالکیت اموال غیر منقول و رشد اقتصادی نشان داده است. به گونه‌ای که ثبت املاک و در نتیجه سیستم حمایتی ناشی از آن یکی

1. Zevenbergen, Jaap, Systems of Land Registration –Aspects and Effects, Publications on Geodesy, Delft University of Technology, 2002, p 87.

از فاکتورهای مهم توسعه اقتصادی مستمر و پایدار و زیربنای مدیریت نیازهای سرزمینی به حساب می‌آید.^۱

مطالعه اثرات اقتصادی ثبت حقوق مربوط به اموال غیرمنقول به‌ویژه حق مالکیت نشان می‌دهد که دسترسی به اعتبار، سرمایه‌گذاری بالا در زمین، ارزش بالاتر زمین و درآمد بیشتر ناشی از آن و ... ارتباط مثبتی با «سیستم ثبت رسمی املاک» دارد. به عنوان مثال ثبت زمین در تایلند دسترسی کشاورزان را به اخذ اعتبار بانکی به دنبال داشت و سبب سرمایه‌گذاری بیشتر در زمین و تولید محصول بیشتر نسبت به زمین‌های ثبت نشده در این کشور شد.^۲

باید توجه داشت که ایجاد نهاد ثبت املاک در دنیا ابتدا با اهداف اقتصادی به‌ویژه کسب درآمد برای دولت‌ها از طریق اخذ مالیات^۳ و به منظور برقراری امنیت در چرخش املاک در بازارهای مبادلاتی بوده است و سپس اهداف حقوقی نهادهای ثبتی مد نظر قرار گرفته است. برای نمونه در نظام حقوقی فرانسه، قوانین ثبتی و استفاده آن از کاداستر در ۱۸۰۷ صرفاً وسیله‌ای برای برقراری قوانین مالیاتی اراضی برای اطمینان دولت از درآمدهای ثابت و پایدار بود. این قوانین با هدف اخذ مالیات در فرانسه دچار تحولات متعدد شد تا از زمان قانون شماره ۱۱۶۸-۶۹ مورخ ۲۶ دسامبر ۱۹۶۹، تشریفات شکلی و امور ثبتی با هدف صرفاً مالی (اخذ مالیات)^۴ با امور شکلی و تشریفات ثبتی که هدف از آن عمومیت اعمال حقوقی بود،^۵ ادغام گردید که «امور شکلی یکپارچه و واحد»^۶ نامیده می‌شود.^۷

تأمین اهداف اقتصادی سیستم ثبت مالکیت به‌گونه‌ای که به عنوان فاکتوری در رشد و توسعه اقتصادی کشورها عمل کند در صورتی ممکن خواهد بود که «کارکرد اقتصادی مورد انتظار از نهاد ثبت املاک» و «مبانی اقتصادی تأمین‌کننده این کارکردها» به درستی شناسایی شود و در

1. Roberge, Daniel, "La protection des droits fonciers, facteur-clé de développement durable - L'exemple du Québec", Geomatica, volume 54(3), 2000, p322.

2. Ibid, p 324.

3. Farran, Sue and Paterson, Don, South Pacific Property Law, First published, Great Britain: Cavendish, 2004, p.218 - Beltrame, Pierre et Aimé, Charles, Les droit d'enregistrement, 1 édition, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1989, p9.

4. Droit d'enregistrement.

5. Publicité foncière.

6. Formalite fusionnée.

7. Direction générale des impôts (section documentation des services), Précis de fiscalité, Paris, 2003.

وضع یا اصلاح مقررات حوزه ثبت املاک توسط مقنن و وضع سیاست‌های تقنینی این حوزه در نظر گرفته شود و ابزارهای آن به گونه‌ای طراحی شوند که منطبق با مبانی مزبور و تأمین‌کننده اهداف اقتصادی این نهاد باشند. با لحاظ این ضرورت مقاله حاضر به بررسی، تبیین و تحلیل کارکرد اقتصادی نهاد ثبت املاک و مبانی اقتصادی آن در کشورهای توسعه‌یافته که نظام ثبتی مبتنی بر مبانی اقتصادی طراحی شده است، می‌پردازد.

مبحث اول: کارکرد اقتصادی سیستم ثبت املاک

۱. ایجاد تجارت غیرشخصی^۱: تجارت مبتنی بر اموال و دارایی‌ها^۲

زمانی که زمین به سختی از خانواده‌ای به خانواده دیگر منتقل می‌شد و از طریق ارث و ازدواج در یک خانواده باقی می‌ماند، بازار زمین نیز وجود نداشت. بنابراین مسئله عدم امنیت تصرفات اشخاص در زمین نیز مطرح نبود. امنیت تصرفات زمین با شروع نقل و انتقالات آن در راستای تحولات متعدد پایان قرن هجدهم در اروپا مطرح شد. این تحولات نشان از شروع عصر صنعت و پایان دوره فئودالیسم در مناطق روستایی اروپا که کشاورزی فاکتور غالب اقتصادی آن بود می‌باشد. قبل از آن زمان «مالکیت خصوصی» پدیده‌ای نادر بود و اکثر روستاییان تحت یک سیستم جمعی و قبیله‌ای احساس امنیت بیشتری نسبت به مالکیت خصوصی داشتند. اما ساختارهای فئودالی با توسعه تجارت هماهنگ نبود و به نیازهای تغییر از سیستم کشاورزی به جامعه صنعتی جواب نمی‌داد. در اثر صنعتی شدن جوامع تأثیر اشراف زاده‌های مالک زمین کم شد و حقوق مالکیت زمین توسط صاحبان صنعت تملک گردید و در نتیجه این تحولات، اقتصاد مبتنی بر داد و ستد کالا با اقتصاد مبتنی بر پول و بازار در حال توسعه جایگزین شد^۳ و در نتیجه بر اهمیت «مالکیت خصوصی»، شناسایی و تأمین امنیت آن افزوده شد. تبیین «مالکیت خصوصی» به‌عنوان یکی از سه ستون ایدئولوژیک قانون مدنی فرانسه در کنار «اصل آزادی قراردادی» و «خانواده پدرسالار» که دو ایدئولوژی بنیادین دیگر در این قانون بودند، نشان دهنده اهمیت «مالکیت خصوصی» در آن دوران بود. اهمیت زمین به‌عنوان یک مال غیر منقول

1. Impersonal Trade.

2. Asset-Based.

3. DEKKER, HENRI A. L., In Pursuit of Land Tenure Security, Amsterdam, Amsterdam University Press, 2006, P13-14.

در قانون مدنی فرانسه اشاره شده بود و حفاظت از مالکیت خصوصی به عنوان عملکرد مهم دولت در نظر گرفته شده بود.^۱

۱. در طول سه قرن گذشته «مالکیت خصوصی املاک» با رشد اقتصاد سرمایه‌داری بازار محور مورد پذیرش بیشتری قرار گرفت. در حقیقت امروزه سرمایه‌داری جوامع را به سوی «شناسایی» و «تشخیص و تعیین» مالکیت خصوصی زمین و همه امکاناتی که حق مالکیت در بر می‌گیرد و تأمین «حقوق مالکیت ایمن» هدایت می‌کند. امروزه اقتصاددانان بر این باور هستند که برای اغلب مردم یکی از بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری‌های مالی و روانی-عاطفی در زندگی‌شان در بخش املاک است. حتی بیان می‌کنند که ارزش روانی و معنوی یک خانه برای صاحبش بیشتر از ارزش آن در بازار است. اگر در نظر بگیریم که ۷۰ درصد جمعیت ایتالیا مالک خانه‌شان هستند به‌طور متوسط خانواده‌های ایتالیایی ۱۶۲ هزار یورو در املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری کرده‌اند و درحالی‌که دارایی نقدی آنها ۲۵ هزار یورو و دیگر دارایی‌های آنها ۲۰ هزار یورو است.^۳ در آمریکا ارزیابی‌ها نشان داده است که زمین و ساختمان ۷۰ درصد ثروت ملی را در سال ۱۹۹۳ در خود جای داده است. تنها در بانکوک پایتخت تایلند، ارزش اموال غیر منقول ۴۵ درصد سرمایه ملی بوده است.^۴

۲. در تانزانیا فقط ارزش املاک ثبت نشده در سال ۲۰۰۹، ۳۹/۳ بلیون دلار آمریکا تعیین شده است. در انگلستان این رقم در سال ۱۹۹۷، ۵۷ درصد سرمایه ملی را تشکیل می‌دهد است.^۵ «ارزش سرمایه تعبیه شده» در املاک که یک ابزار مهم برای رشد اقتصادی است نیاز به قابلیت اطمینان و امنیت در گردش املاک را نشان می‌دهد. از آنجایی که بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری مردم در بخش املاک است طبیعی است که آنها با هر ریسکی در این حوزه

1. Bhattacharya, Prasad S and Ulubasoglu, Mehmet A., "HOW DO LEGAL SYSTEMS AFFECT LAND DISTRIBUTION?", Deakin University, p 5-6.

2. DEKKER, HENRI A. L., op. cit., p14.

3. Morandi, Eliana, "The Role of The Notary in Real State Conveyancing", volume 4 ,DIGITAL EVIDENCE AND ELECTRONIC SIGNATURE LAW REVIEW,2007, HeinOnline, p28.

4. Byamugisha , Frank F.k., "THE EFFECTS OF LAND REGISTRATION ON FINANCIAL DEVELOPMENT AND ECONOMIC GROWTH : A THEORETICAL AND CONCEPTUAL, FRAMEWORK", Policy Research Working Paper, 1999, p 8-10.

5. Huber, Martin and Mithöfer, Klaus and Schär, Peter and Harvey, Francis and Mukasa, Oscar, "Universal Land Registry to Support Independent Economic Development in Tanzania", International Journal of Spatial Data Infrastructures Research, Vol. 4, 2009, p.26.

مخالف باشند. در دنیای اعتبار هم رشد و ثبات، مبتنی بر قابلیت اطمینان وثیقه آن اعتبار، و اطمینان از حق مالکیت وثیقه است. از این نظر سیستم‌های حقوقی که امنیت بیشتر را در «شناسایی حقوق مالکیت» تضمین می‌کنند و در نتیجه انتقال آن را تسریع، امن و کارآمد می‌کنند بهترین مینا و پایه ساختاری برای تسهیل رشد اقتصادی می‌باشند. در نتیجه، اقتصاددانان شروع به تجزیه و تحلیل این امر کرده‌اند که چگونه سیستم حقوق مالکیت ثبت شده بر توسعه اقتصادی اثر می‌گذارد.^۱ اخیراً، به‌ویژه بعد از طرح فرضیه «حقوق مالکیت ایمن» بحث‌ها در توسعه اقتصادی بر نقش نهادهای حمایت‌کننده از حقوق مالکیت و کاهش هزینه‌های معامله متمرکز شده است. به‌ویژه، این اندیشه ریشه در این امر دارد که توسعه در نتیجه تسهیل دسترسی به حمایت‌های قانونی است. این دیدگاه وجود دارد که اگر حق مالکیت مطمئن و ایمن روی یک زمین یا ساختمان کوچک وجود داشته باشد مالک آن انگیزه بیشتر برای سرمایه‌گذاری دارد و می‌تواند ملک را به‌عنوان وثیقه اعتبار استفاده کند. این ایده‌های ساده که از آثار رونالد کوز^۲، داگلاس نورس^۳ و الیور ویلیامسون^۴ الهام می‌گیرند و یادآور استدلال‌های گسترده‌ای هستند که در پیشرفته‌ترین اقتصادهای قرن نوزدهم وجود داشته است و مبنای بسیاری از اصلاحات در کشورهای در حال توسعه می‌باشد^۵ این تئوریا مطرح می‌کند که وقتی تجارت «غیر شخصی» است و مبتنی بر شناخت افراد نیست فرصت‌ها برای توسعه اقتصادی بیشتر است. تجارت غیر شخصی مستلزم آن است که اجرای قرارداد مبتنی بر «دارایی‌ها» باشد نه مبتنی بر شناخت افراد. به آن معنا که خریدار صرفاً ادعای مالکیت شخص فروشنده را در معامله تملک نمی‌کند بلکه یک حق عینی روی یک دارایی خاص را تملک می‌کند. اجرای قرارداد متکی بر دارایی‌ها به شرط آنکه سیستمی باشد

1. Morandi, Eliana, op.cit., p. 28-29.

۲. (Ronald Coase) نظریه رونالد کوز به‌عنوان یکی از مبانی نهاد ثبت حقوق مالکیت املاک در قسمت دوم این پژوهش مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد.

3. Daglass North.

4. Oliver Williamson.

5. Arruñada, Benito, "Registries", Man and the Economy, volume1(1), 2014, p214.

6. North, Douglass C and Thomas, Robert Paul, The Rise of the Western World: A New Economic History, Cambridge University Press, 1973, p 25.

که این دارایی‌ها را به‌طور دقیق و غیر قابل نقض شناسایی و امنیت اموال را تأمین کند و اطلاعات لازم را در اختیار خریدار قرار دهد هزینه‌های معامله را کاهش می‌دهد.

ثبت حق مالکیت املاک نقش حیاتی را در این خصوص ایفا می‌کند زیرا، هم‌زمان منجر به کاهش هزینه‌های معامله و تأمین امنیت اموال که شرایط ضروری توسعه اقتصادی هستند می‌شود. نهاد ثبت این امنیت را از طریق راه حل‌های قانونی تأمین می‌کند^۱ در واقع نهاد ثبت با فرض صحت اطلاعات ثبت شده در سیستم ثبتی صرفاً کسی را که ملک به نام او ثبت شده مالک می‌داند و حتی اگر بر اساس قواعد حاکم بر حقوق اموال مالک واقعی مال کسی دیگری باشد، مالک ثبت شده را مورد حمایت قرار می‌دهد.^۲ بنابراین هویت مستقلی به ملک ثبت شده اعطا می‌کند به‌گونه‌ای که می‌توان قائل شد. امروزه تئوری‌ای تحت عنوان «تئوری استقلال ثبت» مطرح است که هدف از آن حمایت از حق مالکیت ایمن و قرار دادن دارایی به‌عنوان مبنای تجارت است. این تئوری حق مالکیت مالک ثبت شده را مستقل از همه ایرادات وارده بر سلسله روابط حقوقی قبل از آن مورد شناسایی قرار می‌دهد و برای خریدار این امکان را فراهم می‌کند که با اتکا بر اطلاعات ثبت‌شده دارایی وارد معامله شود. در حقیقت نهاد ثبتی به‌عنوان نهادی در اختیار بازار عمل می‌کند که از طریق امکان شناسایی قطعی حق مالکیت ثبت شده در سیستم قضایی، امکان تجارت غیر شخصی (تجارت مبتنی بر اموال و دارایی‌ها) را فراهم می‌کند. ماده ۲۴ قانون ثبت املاک ایران در راستای همین استقلال سیستم ثبتی است که مقرر می‌دارد پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد. هرچند ماده مزبور مبتنی بر کارکرد اقتصادی مورد بحث می‌باشد متأسفانه گاهی تفاسیر و آرا قضایی مبنای اقتصادی فوق را نادیده گرفته و با ابطال حق مالکیت ثبت شده امکان اعتماد به اطلاعات نهفته در سیستم ثبتی را از بین می‌برند.

1. Arruñada, Benito, op. cit., p 215.

۲. طباطبائی حصارى، نسرین؛ «وصف تجریدی نظام ثبت املاک مبتنی بر تئوری اعتماد عمومی»، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۵ (۲)، ۱۳۹۳، ص ۴۸۳ تا ۵۰۸.

۲. تبدیل دارایی به سرمایه

مطابق نظر برخی از اقتصاددانان از جمله هرناندو دوسوتو^۱، مانع اصلی رشد اقتصادی در بسیاری از کشورهای در حال توسعه فقدان بازارهای مالی کارآمد که به مردم اجازه انتقال دارایی به‌ویژه املاک را بدهد، می‌باشد. در این کشورها مسئله عدم کفایت دارایی و منابع نیست بلکه مسئله فقدان سیستم رسمی و عمومی ثبت حقوق مالکیت است که به‌وسیله دولت تضمین شده باشد و به مالکین اجازه دهد املاک را به‌عنوان وثیقه‌ای جهت دستیابی به سرمایه مالی مرتبط با حق مالکیت استفاده کنند و انگیزه سرمایه‌گذاری در آن‌را داشته باشند. به اصطلاح اقتصادی، «قطعیت حق مالکیت» و «امنیت معاملات املاک» دارایی عمومی به حساب می‌آیند^۲ و عدم شناسایی حق مالکیت املاک اساسی‌ترین عیب نظام‌های غیر رسمی مالکیت است که شدیداً فرایند توسعه اقتصادی در کشورهای در حال توسعه را محدود می‌کند. در این کشورها، فقرا با وجود فقر خود دارایی قابل ملاحظه‌ای در قالب خانه‌های آلودگی و ثبت نشده دارند که از یک‌سو، به دلیل «فقدان سند و شناسایی رسمی» حق مالکیت آنها توسط دولت، این دارایی‌ها «سرمایه بیکار و مرده» تلقی می‌شوند و فوراً قابل تبدیل به سرمایه نیستند و در خارج از محیط‌های محدود و محلی که مردم یکدیگر را نمی‌شناسند و به هم اطمینان ندارند، قابل مبادله نبوده و به‌عنوان وثیقه برای اخذ وام و اعتبار قابل استفاده نمی‌باشند. همچنین به‌عنوان سهم در برابر سرمایه‌گذاری به کار گرفته نمی‌شوند و از سوی دیگر، هزینه‌های بالا و مراحل اداری متعدد پیوستن به اقتصاد رسمی، آنان را به سوی بخش غیررسمی سوق می‌دهد.^۳

1. Hernando De Soto.

2. Morandi, Eliana, op.cit., p 28-29.

۳. در پرو، گرفتن مجوز قانونی برای ساخت خانه روی زمین متعلق به دولت، شش سال و یازده ماه طول می‌کشد و نیاز به گذراندن ۲۰۷ گام اداری در ۵۲ اداره دولتی دارد. برای به‌دست آوردن حقوق قانونی آن قطعه زمین لازم است ۷۲۸ مرحله اداری طی شود. در مصر، شخصی که می‌خواهد یک قطعه از زمین‌های بیابانی دولتی را خریداری نموده و آن را به‌طور قانونی ثبت کند باید دست کم، ۷۷ گام اداری در ۳۱ نهاد دولتی و خصوصی بردارد. این جریان ۵ الی ۱۴ سال طول می‌کشد. ساختن مسکن قانونی روی زمین‌هایی که قبلاً کشاورزی بوده به ۶ الی ۱۱ سال پیگیری اداری نیاز دارد. لذا ۴/۷ میلیون نفر مصری مسکن خود را به‌صورت غیرقانونی می‌سازند. اگر بعد از ساختن خانه‌ای، ساکن آن تصمیم بگیرد که ساکن قانونی آن باشد و بنابراین حق مالکیت قانونی را به‌دست آورد، با این عمل خطر تخریب آن، پرداخت جریمه سنگین و رفتن به زندان تا ۱۰ سال را به تن می‌خرد. (دوسوتو،

گذر از حق مالکیت پراکنده و غیررسمی به نظام واحد مالکیت از طریق ایجاد نهاد حقوقی ثبت املاک، عامل کلیدی در توسعه کشورهای غربی بوده است. زیرا، شناسایی رسمی حق مالکیت سبب تبدیل «دارایی» به «سرمایه» و در نتیجه رشد اقتصادی می‌گردد. در حقیقت کشورهای ثروتمند از حقوق مالکیت مطمئن، حکومت قانون و نهادهای توسعه‌یافته در اقتصاد کلان برای اجرای سیاست‌های مالی و پولی کارآمد برخوردارند. درحالی‌که در کشورهای فقیر چنین ضوابطی نیست. «هرناندو دوسوتو» در کتاب «راز سرمایه»، محور اصلی مباحثات خود را بر «احترام به حق مالکیت خصوصی» متمرکز نموده است. وی معتقد است که برای رشد و پویایی اقتصادی باید موارد جدیدی در نظام حقوقی گنجانده شود که فقرا و منابع ثروت را با قدرت وارد نظام رسمی کند و قانون باشناسایی قطعی حقوق مالکیت ثبت شده از نظام مالکیت رسمی حمایت کند.^۱

وجود نظام‌های ثبت املاک فرایندی است که سبب می‌شود املاک در کنار «موجودیت مادی» خود «هویت نامرئی» نیز داشته باشند که در قالب نمادین «اسناد مالکیت» تبلور می‌یابد. در غرب هر قطعه زمین، هر ساختمان، دارای یک سند مالکیت بوده که سبب می‌شود تمامی دارایی‌های موجود در جامعه به چرخه اقتصادی وارد گردد. این کشورها، با بازنمایی دارایی‌ها از طریق اسناد مالکیت قادر به بیرون کشیدن سرمایه از آنها می‌باشند. (دوسوتو، ۱۳۸۶، ص ۱۰-۴۵) در این کشورها فرض می‌شود که ارتباط مستقیمی میان پروسه ثبت زمین که هویت مالک و مشخصات زمین را تعیین می‌کند و بازارهای اقتصادی زمین وجود دارد. این کشورها با ایجاد نظام‌های اداره زمین، رابطه غیر رسمی و اطلاع‌رسانی نشده (شناسایی نشده) با یک قطعه زمین را به حق مالکیت ایمن تبدیل می‌کنند و ساختار اداری‌ای را ایجاد می‌کنند که اطمینان می‌دهد حقوق مالکیت املاک در این سیستم شناسایی شده و به رسمیت شناخته شده و دائمی هستند و در نتیجه قابل تجارت بوده و می‌تواند وارد چرخه اقتصادی شود. به عبارت دیگر این کشورها بازار

هرناندو؛ راز سرمایه (چرا سرمایه‌داری در غرب موفق می‌شود و در جاهای دیگر شکست می‌خورد؟)، ترجمه دکتر فریدون تفضلی، چ سوم، تهران، نشر نی، ۱۳۸۶، ص ۱۴-۱۸)
 در تانزانیا ثبت یک قطعه زمین به‌طور متوسط ۸ سال طول می‌کشد. (Huber and... Mukasa, op. cit.)
 ۱. دوسوتو؛ پیشین، ص ۱۰-۴۵.

زمین را با نهاد ثبت املاک حمایت می‌کنند^۱ و به این وسیله املاک را تبدیل به سرمایه‌های قابل مبادله می‌نمایند.

بر این اساس یکی از دلایل مهم توسعه اقتصادی کشورها، مالکیت رسمی در چهارچوب نهاد ثبت املاک است که می‌تواند «دارایی»های افراد را به «سرمایه» تبدیل و وارد چرخه اقتصادی کند. مالکیت رسمی، فرایند، فرم‌ها و قوانینی فراهم می‌سازد که دارایی‌ها را در شرایطی قرار می‌دهد تا بتوانیم آنها را به صورت سرمایه فعال شناسایی کنیم. نظام ثبت، تمامی اطلاعات مربوطه را که برای بیان مفهوم ارزش بالقوه املاک لازم است، نگهداری و سازمان‌دهی کرده و بنابراین به ما اجازه می‌دهد تا آنرا کنترل کنیم. لذا نظام ثبت مالکیت حیطة‌ای است که در قالب آن دارایی را شناسایی کرده و بررسی می‌کنیم.^۲

به نظر اقتصاددانان، نظام‌های مالکیت رسمی شش تأثیر دارند که اجازه تولید سرمایه می‌دهند این شش تأثیر عبارتند از: تعیین قدرت بالقوه اقتصادی دارایی‌ها، جمع‌آوری اطلاعات پراکنده در یک نظام، پاسخگو کردن مردم، معاوضه‌پذیر کردن دارایی‌ها، شبکه‌بندی مردم (تبدیل شهروندان به شبکه‌ای از کارگزاران تجاری از طریق اتصال مالکان به دارایی و در دسترس قرار دادن آسان اطلاعات) و حمایت از معامله‌ها.^۳

هرچند تلاش برای کاهش فقر در مناطقی مانند آفریقای جنوبی نیازمند تلاشی وسیع‌تر از ایمن‌سازی حقوق مالکیت در قالب نهاد ثبت املاک است و اصلاح سیستم شناسایی حق مالکیت و بازسازی چهارچوب حق مالکیت و اداره آن، علی‌رغم ضرورت آن کافی نیست و کار ساده‌ای نمی‌باشد و نیاز به فهم بهتری از مالکیت‌های غیر رسمی و پیچیده در بخش فراقانونی^۴ دارد و اساساً متفاوت با سیستم مالکیت خصوصی سرمایه‌داری غربی است^۵ ولی باید قائل بود سیستم ثبت مالکیت در کشورهای بسیار فقیر نیز توان تبدیل ارزش بالقوه پنهان شده در املاک به ارزش

1. Wallace, Jude; Williamson, Ian P., "Building land markets", Land Use Policy, 23(2), 2006, 124.

۲. دوسوتو؛ پیشین، ص ۱۰-۴۵.

۳. همان، ص ۷۵-۹۱.

4. extra- legal.

5. Cousins, Ben and Cousins, Tessa and Hornby, Donna and Kingwill, Rosalie and Royston, Lauren and Smit, Warren, "Will formalising property rights reduce poverty in South Africa's 'second economy'? Questioning the mythologies of Hernando de Soto " PLAAS Policy Brief Journal, volume 18, 2005, p6.

بالفعل و تولید سرمایه را دارد و با ایجاد اطلاعات قابل دسترسی در بازار و کاهش ریسک عدم تقارن اطلاعات متعاملین انعقاد معاملات در حوزه املاک و یا سرمایه‌گذاری و کسب اعتبار مبتنی بر آن را تسهیل می‌کند.

۳. ابزارهای سیستم ثبت مالکیت در تولید کارکردهای اقتصادی املاک

سیستم ثبت رسمی مالکیت با دو ابزار و کارکرد اساسی فرایند تبدیل دارایی پنهان در املاک به سرمایه را ممکن می‌سازد و امکان شکل‌گیری بازارهای غیر شخصی املاک (بازار مبتنی بر دارایی) را فراهم می‌کند. که در ذیل به بررسی آن می‌پردازم:

همواره در فرایند انجام یک معامله اقتصادی 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 معامله» را به‌ویژه در معاملات اقتصادی مبتنی بر املاک مانند بیع املاک، سرمایه‌گذاری‌ها، کسب اعتبار و استقراض مبتنی بر ملک افزایش می‌دهد. به‌عنوان مثال در أخذ وام از سیستم بانکی، قرض‌دهنده می‌باید منابع بیشتری را برای کنترل رفتارهای فرصت‌طلبانه قرض‌گیرنده‌ها و أخذ اطلاعات برای تشخیص میان اعتبار خوب و بد... اختصاص دهد.^۱ بنابراین یکی از عمده‌ترین «هزینه‌های معاملاتی» در چرخه اقتصادی معاملات املاک «هزینه کسب اطلاعات قابل اعتماد و ایمن» می‌باشد از این حقیقت ناشی می‌شود که اطلاعات ناقص هستند و به‌طور نامناسبی توزیع شده‌اند و به‌دست آوردن آنها پرهزینه است. نقصان اطلاعات از ویژگی‌های فیزیکی کالاها و خدماتی هستند که نوعاً قیمتی به حساب می‌آیند. اطلاعات نامتقارن از این حقیقت ناشی می‌شود که مشابه اطلاعات، در دسترس طرف دیگر نیست. برای مثال، هنگامی که یک وام‌دهنده رسمی (مانند بانک) پولی را برای حمایت از یک پروژه قرض می‌دهد، معمولاً اطلاعات کمتری در مقایسه با وام‌گیرنده در خصوص پروژه و توانایی بازپرداخت وام دارد. در نتیجه قرض‌دهنده تلاش‌هایی را جهت کاهش این شکاف اطلاعاتی انجام می‌دهد. این عدم تناسب و نامتقارن بودن اطلاعات به مشکلاتی منجر شده و هزینه‌های معاملات مربوط به رفتارهای

1. Byamugisha, Frank F.k , How Land Registration Affects Financial Development and Economic Growth in Thailand, World Bank Publications. 1999, p3-4.

فرصت طلبانه افراد در جامعه را افزایش می‌دهد. در مثال مربوط به أخذ 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 می‌شود که املاک وثیقه مطلوبی محسوب گردند. این امر منافی را برای مالک ملک، برای نظام‌های 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 می‌کند. زیرا، در کاهش اطلاعات نامتقارن نقش جامعی را ایفا می‌کند و هر دو طرف معامله زمین را قادر می‌سازد که به اطلاعات مشابه، متقارن و همگن دسترسی داشته باشند. همین امر سبب کاهش هزینه‌های معامله و دستیابی به اطلاعات می‌گردد و سبب پیوند ثبت املاک با توسعه مالی و رشد اقتصادی می‌شود.^۱ مقدمه قانون ثبتی که ثبت اسناد را در یورکشیر و میدلسکس انگلستان الزامی نمود اهمیت ثبت املاک را در ایجاد اطلاعات برابر برای کاهش ریسک در أخذ اعتبار (وام) و در نتیجه توسعه تجارت و رشد اقتصادی نشان می‌دهد. این مقدمه مقرر می‌دارد: «درحالی که جنگل‌های غربی استان یورک جایگاه اصلی در شمال (انگلستان) برای ساخت و تولید پارچه می‌باشد و اغلب بازرگانان در آنجا مالک طلق زمین هستند و اغلب موقعیت برای استقراض پول برای اداره تجارت مزبورشان را دارند، لکن به علت فقدان ثبت، دادن تأمین و تضمین رضایت‌بخش به قرض‌دهندگان دشوار است. درحالی که باید این امنیت به خوبی به آنها ارائه شود. لذا تجارت مزبور مسدود شده و بسیاری از خانواده‌ها ورشکست شده‌اند. برای جبران این امر به گونه‌ای که پادشاهی راضی شود مصوب خواهد شد که همه اسناد عادی معاملات که از ۹ سپتامبر ۱۷۰۴ و بعد از آن منعقد و اجرا می‌شود و همه اسناد وصیت‌نامه‌ها و میراث باید مکتوب و به ثبت برسد...»^۲

بنابراین کاهش اطلاعات غیر متقارن میان متعاقبین و اطلاع‌رسانی 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

1. *Ibid*, p. 3-4.

2. Cooke, Elizabeth, *The New Law of Land Registration*, Oxford and Portland Oregon, Hart Publishing, 2003, p160.

ضروری است و افزایش سطح دقت و درستی این اطلاعات تلاش می‌کند. صرف‌نظر 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 وام‌دهنده 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 برمی‌دارد و در نتیجه مانع بسیاری از دعاوی حقوقی می‌شود باید به‌نحو قابل اعتمادی به ثبت برسد. مدیریت ریسک زمانی کامل می‌شود که اطلاعات ثبت شده به سرعت و در دوره زمانی حساسی که معامله در بازار باید صورت گیرد «قابل دسترسی و بازیابی» باشند. نظام‌های کارآمد ثبت مالکیت با اتخاذ سیستمی که اطلاعات در آن بر پایه املاک مورد ثبت و ضبط قرار می‌گیرند و اطلاعات مربوط به هر ملک در پرونده مربوط به همان ملک به ثبت می‌رسد (نظام ثبت عینی یا تورنس) به‌جای 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 آسان‌تر می‌نمایند.^۱ در نتیجه هزینه‌های به‌دست آوردن اطلاعات راجع به ملک و مالک واقعی کمتر و امکان چانه‌زنی و در نتیجه، همکاری و توافق در معامله بیشتر می‌شود. علاوه بر آن زمانی که علی‌رغم کارکرد اطلاع‌رسانی نظام ثبتی به دلایلی همانند بی‌توجهی متعاقدين به اطلاعات ثبت شده یا خودداری از ثبت معامله صورت گرفته تعارضاتی میان حقوق اشخاص نسبت به مال معینی به وجود آید، نظام ثبتی به حل و فصل تعارضات و ایفای نقش حمایتی خود می‌پردازد.

لذا نظام ثبتی از یک سو در قالب «یک نهاد انتظامی با ویژگی اداری»^۲ ظاهر می‌شود که جمع‌آوری اطلاعات با ماهیت مربوط به وضعیت مدنی املاک را تضمین می‌کند (ابزار اطلاع‌رسانی) و از سوی دیگر «یک نهاد حقوق مدنی»^۳ است که با اعطای ضمانت اجرای مناسب و انتخاب یکی از ادعاهای متعارض وضعیت حقوقی ملک را از لحاظ تعیین هویت مالک مشخص می‌کند. (ابزار حمایتی)^۴

1. Palmer, David, Security, Risk and Registration, Land Use Policy Vol.15(1), 1998, p90-91.

2. Institution de police à caractère administrative.

3. Institution de droit civil.

4. Raynaud, Pierre et Aubert, Jean-Luc (éditeurs), Encyclopédie juridique (répertoire de droit civil, tome VIII), 2e édition, Paris, Dalloz, 1999, p4.

عملکرد سیستم ثبت مالکیت به عنوان ابزار حمایتی و رفع دعوی و اختلافات حقوقی از طریق تضمین صحت و اعطای اعتبار به حق مالکیت ثبت شده املاک را به ویژه در کاهش ریسک معاملاتی خریدار (به عنوان یکی از مصادیق بارز هزینه های معاملاتی) می توان دید. 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. نظام ثبتی در واقع با دو کارکرد «مثبت» و «منفی» می تواند ریسک و خطرات تهدیدکننده 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 تأثیر قرار نمی گیرد. به این 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.^۱

مبحث دوم: مبانی اقتصادی نهاد ثبت رسمی حق مالکیت املاک

با توجه به تأثیری که شناسایی حق مالکیت در قالب نهاد ثبت املاک در رشد و توسعه اقتصادی از طریق ایجاد نقش سرمایه ای برای املاک، ایجاد بازارهای غیر شخصی (مبتنی بر دارایی) و

1. O'Connor, Pamela, Registration of Title in England and Australia: A Theoretical and Comparative Analysis, (Modern Studies in Property Law, Volume II, Property 2002), Edited by Elizabeth Cooke, Hart Publishing, Oxford – Portland Oregon, 2003, p85-89.

کاهش هزینه‌های مبادله دارد باید در طراحی این نهاد مبانی و تئوری‌های اقتصادی مبنایی آن در نظر گرفته شود تا بتوان ایفای نقش مزبور را از نهاد ثبت املاک انتظار داشت. بنابراین در قسمت دوم این مقاله شناسایی این تئوری‌های مبنایی و کاربرد آن در نهاد ثبت املاک مورد بررسی قرار می‌گیرد. بدیهی است که عدم شناخت مبانی تئوریک اقتصادی نهاد ثبت املاک سبب بی‌توجهی به قواعد ناشی از آن در وضع یا اصلاح مقررات این حوزه گردیده و سبب می‌شود معاملات املاک از نظم اقتصادی جامعه منحرف شوند.

الف) نظریه چانه‌زنی و کاربرد آن در نهاد ثبت رسمی املاک

جایی که منبعی در حال مبادله است و برای متعاملین دو ارزش متفاوت دارد (یکی کمتر از دیگری برای آن ارزش قائل است)، بحث چانه‌زنی مطرح می‌شود. طرفین این معامله از همکاری با هم می‌توانند منتفع شوند. آنها می‌توانند یک منبع را از کسی که برای آن ارزش کمتری قائل است به کسی که برای آن ارزش بیشتری قائل است انتقال دهند. این انتقال، ارزشی به میزان مابه‌التفاوت این دو ارزش ایجاد خواهد کرد که «مازاد» نامیده می‌شود. البته سهمی که هر یک از طرفین از «مازاد» می‌برند به قیمتی بستگی دارد که آن منبع معامله می‌شود. معمولاً طرفین روی قیمت چانه‌زنی می‌کنند تا سهم بیشتری از «مازاد» ببرند. این واقعیت که طرفین می‌توانند مذاکره کنند، مزیتی از بازی چانه‌زنی است. اگر مذاکره با شکست مواجه شود و طرفین با هم توافق نکنند تلاش آنها برای تغییر جهت منابع به سمت یک استفاده ارزشمندتر، بی‌ثمر بوده و ارزشی ایجاد نخواهد شد. برای تحلیل منطق چانه‌زنی باید به نتایج عدم همکاری و توافق متعاملین توجه کرد. این امر باعث می‌شود تا آنها از سهم خود از مازاد بی‌بهره بمانند.^۱

نظریه مزبور در ارتباط با ثبت املاک بیان می‌کند که چرا افراد به داشتن نظام‌های ثبت و حفاظت از مالکیت علاقه‌مند می‌شوند و به آن روی می‌آورند. چون این نظام‌ها می‌توانند منافع بیشتری برای آنها داشته باشند. جامعه‌ای را در نظر بگیرید که در آن دولت از حقوقی که افراد نسبت به زمین‌هایی که روی آن زندگی می‌کنند، دفاع و حمایت نمی‌کند، این افراد باید منابعی را

۱. کوتر، رابرت و یولن، تامسون؛ **حقوق و اقتصاد**، ترجمه دکتر یداله دادگر و حامده اخوان هزاوه، ج اول، انتشارات پژوهشکده اقتصاد دانشگاه تربیت مدرس و انتشارات نور علم، ۱۳۸۸، ص ۱۰۴-۱۰۸.

به دفاع از حق مالکیت‌شان اختصاص دهند. آیا می‌توان مکانیزمی را یافت که برای رسیدن به همان سطح از حمایت از مالکیت، هزینه کمتری پرداخت نمود. یک مکانیزم ممکن نظام حقوقی است. فرض کنید هزینه‌های به کار انداختن نظام حقوق مالکیت از هزینه‌های دفاع خصوصی از حق مالکیت کمتر باشد. دارندگان زمین ممکن است برای حمایت از حق مالکیت‌شان، در نهاد ثبت املاک علی‌رغم لزوم پرداخت هزینه‌های ثبتی و مالیات نقل و انتقال مشارکت کنند اگر این هزینه‌ها به نسبت هزینه‌های شخصی هر کدام برای جنگیدن و دفاع شخصی از حق مالکیت کمتر باشد. «مازاد» توافق افراد و دولت برای وجود نهاد ثبت املاک نیز، تفاوت بین «میزان کلی هزینه شده برای دفاع از زمین در وضع طبیعی و به‌طور شخصی» و «هزینه کلی اعمال نهاد ثبت مالکیت در جامعه» می‌باشد.^۱

در واقع این امر منطبق بر نظریه چانه‌زنی، در اقتصاد حاکم است که به موجب آن افراد به بررسی هزینه‌های دفاع خصوصی و هزینه‌های ایجاد نهادمالکیت رسمی می‌پردازند و در صورت داشتن نفع به سمت این نهاد می‌روند. یعنی در ایجاد نهاد ثبتی مقنن باید با لحاظ نظریه اقتصادی «چانه‌زنی» و این امر که بودن در یک نظام مالکیت رسمی منافع بیشتری را برای شهروندان دارد، توجه نماید. زیرا، افراد روی شرایط ایجاد یک سازمان دولتی جهت به رسمیت شناختن و اجرای حق مالکیت، چانه‌زنی می‌کنند. آنها در صورت داشتن نفع به داشتن این نظام علاقه‌مند می‌شوند.

در حقیقت، در تحلیل اقتصادی نهادهای حقوقی همچون نظام‌های ثبت املاک، داوری بر اساس «آثار اقتصادی قواعد حقوقی» صورت می‌گیرد و هدف بسیاری از این قواعد کاهش هزینه‌های تعامل بین انسان‌ها یا بهینه‌سازی انگیزه‌های استفاده محتاطانه از منابع کمیاب که در نهایت منجر به افزایش رفاه اقتصادی می‌شود، فرض می‌شود. به این طریق است که اقتصاد در فرایند تصمیم‌گیری‌ها و ایجاد نهادهای حقوقی به کار گرفته می‌شود^۲ و بر همین مبنا نیز نهادهای حقوقی دارای آثار اقتصادی بوده و می‌توانند منجر به رفاه و توسعه اقتصادی گردند.

اگر در «ایجاد» و «مدرنیزه کردن» نظام‌های ثبتی به نظریه چانه‌زنی به‌عنوان یکی از مبانی اقتصادی آن توجه نشود، منجر به وضع قوانینی در حوزه املاک می‌شود که متروک خواهند ماند.

۱. همان، ۱۰۹-۱۱۱.

۲. انصاری، مهدی؛ تحلیل اقتصادی حقوق قراردادها، ج اول، تهران، جنگل، ۱۳۹۰، ص ۷-۹.

لذا هرج و مرجی پیش آمده که در آن نظام مالکیت قانونی دائماً با نظام خارج از قانون در حال رقابت می‌باشد. این امر موجب وجود نظام‌های متعدد قانونی و فراقانونی در کشورهای توسعه نیافته شده است و اکثر آنها را مجبور به جذب توافقی‌های خارج از قانون در نظام قانونی رسمی نموده است. فارغ از آنکه این امر می‌تواند مانعی برای رشد و توسعه اقتصادی باشد.^۱

در حقوق ایران این امر که گاهی رویه قضایی تا جایی پیش می‌رود که به استناد توافقات عادی و غیر رسمی، رأی به ابطال اسناد رسمی می‌دهد و موارد متعددی از آرا قضایی وجود دارد که به استناد سند عادی مقدم املاک، حکم به ابطال سند رسمی مؤخر صادر نموده‌اند، سبب ادغام توافقی‌های خارج از قانون در نظام قانونی رسمی توسط رویه قضایی شده است و موجب گردیده که مزایای وجود نهاد مالکیت رسمی املاک تحت تأثیر قرار گیرد.

در طراحی سیستم ثبتی، باید منفعتی که دسترسی به ثبت املاک و معاملات آن برای افراد به‌ویژه گروه‌های کم درآمد جامعه دارد، در نظر گرفته شود. به‌گونه‌ای که منافع ثبت و حمایت‌هایی که به مالکین ارائه می‌کند، در مقابل هزینه‌هایی که ثبت املاک برای آنها دارد قابل توجه باشد. قصور از توجه به این امر موجب تضعیف ثبت در دسترسی به اهدافش و نهایتاً بازماندن از رشد و توسعه اقتصادی می‌شود. برای رسیدن به این هدف باید از یک‌سو محدودیت‌های قانونی دست و پاگیر که سبب افزایش هزینه‌های ثبتی و طولانی شدن فرایند ثبت می‌گردد رفع گردد و از سوی دیگر مناسب‌ترین ابزارهای قانونی جهت حمایت از اشخاص فراهم شود تا بتواند به‌عنوان یکی از ارکان ساختار اقتصادی جامعه ایفای نقش کند.^۲ علاوه بر آن، هماهنگی رویه قضایی با انعکاس ضرورت‌های مزبور بر مبنای تئوری چانه‌زنی در قانون بسیار اهمیت دارد. در واقع، قانون باید طوری ساختار بندی شود که تا حد ممکن موانع توافقات خصوصی از جمله هزینه‌های اطلاعاتی و معاملاتی را بردارد. برای تأمین کامل این هدف نیز، قانون از طریق عدم حمایت از معاملات ثبت نشده، می‌باید تا حد ممکن عملاً مردم را الزام به ثبت نماید.

۱. دوسوتو؛ پیشین، ص ۴۰.

2. Byamugisha, Frank F.k, How Land Registration Affects Financial Development and Economic Growth in Thailand, p .25.

ب) نظریه کارایی اقتصادی و کاربرد آن در سیستم ثبت املاک

از لحاظ تئوریک، تئوری «تشریفاتی کردن حق مالکیت» و رسمیت دادن به آن در مکتب «اقتصاد حقوق مالکیت» از اقتصاددانانی چون کوز، نورس و دوسوتو نشئت می‌گیرد. اصول زیر بنایی این تفکر اقتصادی نشان می‌دهد که بازار به‌عنوان یک نهاد تخصیص منابع جامعه به تنهایی از ایجاد اطمینان در توسعه اقتصادی ناتوان می‌باشد. این امر به آن دلیل است که در چنین بازاری حقوق مالکیت به روشنی تعریف نشده و قابل شناسایی نیستند و فقدان حقوق مالکیتی که به خوبی مشخص شده باشد، مانع استفاده بهینه از زمین و اموال و منجر به هزینه‌های بالای معامله می‌شود.^۱ زیرا، هزینه‌های معامله به قیمت و ثمن پرداخت شده برای معامله محدود نمی‌شود و شامل هزینه جستجو و ارزیابی حق مالکیت مورد معامله روی زمین و در نتیجه هزینه انتقال املاک نیز می‌شود^۲ که در فقدان نهاد تشخیص‌دهنده حق مالکیت این هزینه‌ها افزایش می‌یابد.

بر اساس دیدگاه‌های اقتصادی، یکی از مهم‌ترین مسائل هر جامعه روش تخصیص منابع محدود به نیازهای نامحدود است. تحلیل کارکرد نهادهای حقوقی (همانند نهاد ثبت املاک) در تخصیص منابع از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است. در جهان واقعی که هزینه‌های مبادله و معاملاتی مثبت است، نهادهای حقوقی بر تخصیص منابع تأثیر می‌گذارند و درک ساز و کارهای تخصیص بدون توجه به بسترهای حقوقی خطا خواهد بود.^۳

رونالد کوز در مقاله «مسئله هزینه اجتماعی» خود، تأثیر نهادهای حقوقی را بر کارایی ساز و کارهای تخصیص منابع مورد بررسی قرار داد. وی به این مسئله پرداخته است که باید از عرصه مطالعات درون رشته‌ای پا برون نهاد و تأثیر نهادهای حقوقی را بر کارایی تخصیص منابع لحاظ کرد.^۴

1. Gyau, Kwasi and Awuah, Baffour and Hammond, Felix Nikoli, "Prognosis of land title formalization in urban Ghana: The myth and reality of awareness and relevance", African Studies Quarterly, volume14(1), 2013, p58.

2. Vitikainen, Arvo, Real Property Transaction Costs in Finland, pp. 1-10 available at: <https://scholar.google.com/scholar.bib?q=info:4V7x47Ze60sJ:scholar.google.com/&output=citation&hl=en&ct=citation&cd=0, p10>

۳. شریف‌زاده، محمد جواد و نادران، الیاس؛ «ضرورت مطالعات میان رشته‌ای و افق‌های نوین در مطالعات حقوق و اقتصاد در اسلام (قضیه کوز و هزینه‌های مبادله)»، فصلنامه مطالعات میان رشته‌ای در علوم انسانی، دوره ۳(۳)، ۱۳۸۹، ص ص ۴-۱۱.

4. Coase, Ronald H., "The Problem of Social Cost", Journal of Law and Economics, 1, 1960, P1-44.

مطابق نظریه کوز، زمانی که حق مالکیت به روشنی مشخص و معین و قابل نقل و انتقال است و هزینه‌های مبادله صفر باشد، حقوق مالکیت مورد داد و ستد قرار می‌گیرد، به‌گونه‌ای که منابع اقتصادی با بیشترین کارایی تخصیص یافته و در جای خود قرار می‌گیرند، صرف‌نظر از آنکه تخصیص اولیه آنها کجا باشد.^۱ زیرا، زمانی که هزینه‌های مبادله صفر است، فارغ از چگونگی توزیع اولیه حق مالکیت، از طریق مذاکره می‌توان به تخصیص کارآمد منابع دست یافت.^۲ لذا با صفر بودن هزینه‌های مبادله مشکل تخصیص ناکارآمد منابع را می‌توان با مذاکره و بدون نیاز به نهادهای دیگر از جمله نهادهای حقوقی حل کرد و نحوه توزیع اولیه حقوق مالکیت تأثیری بر کارایی ندارد.^۳

اگر چه از دیدگاه اقتصاددانان نئوکلاسیک، هزینه‌های مبادله مساوی صفر فرض می‌گردد و در نتیجه ساز و کار بازار فارغ از وجود نهادهای حقوقی و... می‌تواند کارایی را برقرار کند و در نتیجه نیاز به مطالعات بین رشته‌ای نیست. اما، در جهان واقعی که هزینه‌های مبادله مثبت است، نهادهای حقوقی بر تخصیص منابع تأثیر می‌گذارند و به‌عنوان ابزارهایی جهت به حداقل رساندن هزینه‌های مبادله هستند و از این‌رو، درک عملکرد ساز و کارهای تخصیص منابع در جهان واقعی بدون توجه به بسترهای حقوقی خطا خواهد بود. لذا، برای فهم عمیق ساز و کارهای تخصیص، شناخت تعاملات حقوق و اقتصاد لازم است. مثلاً: یکی از معضلات مهمی که ساز و کارهای تخصیص منابع با آن مواجه است، چگونگی جمع‌آوری اطلاعات برای تخصیص منابع است. بر مبنای تحلیل‌های نئوکلاسیک فرض می‌شود که بازارها، اطلاعات کامل را فراهم می‌کنند و به این ترتیب، اجازه می‌دهند حجم عظیمی از مبادلات بدون هیچ‌گونه اصطکاک‌کی به‌صورت لحظه‌ای انجام شود. اما همه می‌دانند که در جهان واقعی شرایط متفاوت است. به‌گونه‌ای که شرکت‌کنندگان در بازارها بسیاری اوقات با فقدان، نقصان و یا عدم تقارن اطلاعات مواجه‌اند. لذا

1. Schäfer, Hans-Bernd and Claus, Ott, *The Economic Analysis of Civil Law*, Translated from the German by Matthew Braham, U.K., Edward Elgar Publishing, 2004, p87 - Veljanovski, Cento G., *Economic Principles of Law*, First published, New York, Cambridge University Press, 2007, p 4, 41,42.

2. Coase, Op. cit., p1-44.

3. Polinsky, A. Mitchell and Shavell, Steven, *Handbook of Law and Economics*, Volume 1, First edition, Elsevier, 2007, p189.

فرض کامل بودن اطلاعات در بسیاری موارد صادق نیست. بنابراین، گردش اطلاعات در بسیاری موارد ارتباط وثیقی با نهادهای حقوقی، فرهنگی و بسترهای تاریخی جامعه دارد.^۱ به عبارت دیگر، اگر هزینه‌های مبادله صفر نباشد، نحوه تخصیص منابع کاملاً متأثر از قانون خواهد بود.^۲ قانون نیز در تخصیص منابع نباید به دنبال راه حل منصفانه باشد، بلکه باید راه حلی را اتخاذ کند که تا حد ممکن هزینه‌های مبادله را کاهش و در نتیجه چانه‌زنی را ساده‌تر نماید و منجر به بیشترین «کارایی اقتصادی» گردد. زیرا، کارایی زمانی افزایش می‌یابد که هزینه‌های مبادله کاهش یابند. برای مثال: کوز در بحث از مسئولیت مدنی، برای پیدا کردن راه حل جبران خسارت، معتقد است نباید با اندیشیدن به «اسباب و انصاف» موضوع را دنبال کرد، بلکه باید بر اساس «کارایی» دید کدام قانون بهتر عمل خواهد کرد قانونی که مسبب را مسئول می‌داند یا قانونی که کسی را که توان جلوگیری از ورود ضرر با صرف هزینه‌های کمتر را داشته؟ علامت زدن گاوها، منقش کردن شماره سریال روی موتور اتومبیل... روش‌هایی هستند که اشخاص خصوصی تلاش می‌کنند به آن وسیله مالکیت خود را نسبت به اشیا ارزشمند اثبات کنند. علاوه بر این روش‌های خصوصی، گاهی دولت زمینه ثبت مالکیت را فراهم می‌کند. با وجود این گاهی اوقات، اشخاص کالاهایی را از دیگران می‌خرند که مجاز به فروش آنها نیستند. این امر به اثبات مالکیت و روش‌های جبران آن مربوط می‌شود. فرض کنید ملکی را می‌خرید و پول آن را پرداخت می‌کنید. سپس، شخص دیگری مدعی می‌شود که مالک این مال است. وقتی که مالی را خریداری می‌کنید، باید محق بودن مالک برای شما معلوم شود و سپس با او وارد معامله شوید. یک «روش قابل اطمینان و غیر گران برای تشخیص مالکیت»، از انتقالات متقلبانه (مانند وقتی که مستاجران خود را به جای مالک جا می‌زنند) جلوگیری می‌کند. روش‌های مختلفی برای ثبت مالکیت وجود دارد. در انگلستان، داستانی برای ثبت نقل و انتقالات وجود دارد که مربوط به قرون وسطی است که تعداد کمی از مردم قادر به خواندن بودند. گفته شده است که فروشنده، یک شیء را بدون شاهد به خریدار فروخت. سپس بزرگترها، کودکی را که به انتقال مزبور شهادت داده بود، به قدری کتک زدند که آن روز را تا زنده بود به خاطر سپرد و در

۱. شریف‌زاده، محمد جواد و نادران، الیاس؛ پیشین، ص ۶۴

۲. یادی پور، مهدی؛ مقدمه‌ای بر حقوق و اقتصاد، تهران، انتشارات دانشگاه امام صادق، ۱۳۸۹، ص ۶۴

حافظه‌اش ثبت کرد. به این ترتیب ثبت انتقال ایجاد شد. خوشبختانه امروزه روش‌های بهتری برای ثبت مالکیت وجود دارد. در اکثر نقاط دنیا نظام‌های ثبت مالکیت ایجاد شده است که تغییرات در مالکیت اموال غیر منقول را به ثبت می‌رسانند. ثبت یک فرایند رسمی بوده و در برگزیده یک توصیف رسمی از موقعیت مکانی مال، فهرستی از محدودیت‌هایی که بر مال اعمال می‌شود و گزارش از این است که در هر زمان چه کسی مالک آن بوده است.^۱

به عبارت دقیق‌تر، در معاملات، طرفین معامله با توجه به اطلاعاتی که راجع به مال مورد معامله دارند با هم «چانه‌زنی» می‌کنند. وقتی طرفین ارزش‌ها را می‌دانند، اطلاعات در معامله «جنبه عمومی» دارد. برعکس وقتی که یک طرف برخی از این ارزش‌ها را نمی‌داند اطلاعات جنبه شخصی پیدا می‌کند. اطلاعات عمومی با قادر کردن طرفین به محاسبه شرایط معقول برای همکاری، توافق را تسهیل می‌کنند و مذاکرات ساده می‌شوند. هنگامی که اطلاعات شخصی است، مذاکرات پیچیده و دشوار می‌شود. به‌طور کلی وقتی نیاز به تغییر مقدار زیادی از اطلاعات شخصی به اطلاعات عمومی است، چانه‌زنی پرهزینه است. مثلاً: مذاکرات جهت فروش یک خانه شامل موضوعاتی زیادی در زمینه مالی، محدودیت‌های مالکیت و ... است. فروشنده در خصوص عیوب پنهانی آن، نسبت به خریدار آگاهی بیشتری دارد و خریدار نسبت به توانایی‌اش برای تأمین منابع مالی، نسبت به فروشنده بیشتر می‌داند. هر کدام تلاش می‌کنند تا حد معینی برخی اطلاعات را آشکار کنند اما نسبت به آشکار ساختن همه آنها بی‌میل هستند. سهم هر طرف از مازاد حاصل از همکاری، بعضاً به حفظ برخی اطلاعات به‌صورت شخصی بستگی دارد. لکن نتیجه دادن چانه‌زنی، نیازمند عمومی ساختن برخی اطلاعات است. یکی از قوی‌ترین نتایج قضیه کوز آن است که زمانی که حقوق طرفین چانه‌زنی روشن و شفاف است، احتمال همکاری بیشتر و زمانی که آن حقوق مبهم باشد، احتمال همکاری کمتر است. یک پیامد این امر آن است که حقوق مالکیت نیاز به معیارهایی دارد که تعیین مالکیت را ساده و روشن کند. برای مثال، یک نظام ثبت عمومی ادعاهای مالکیت نسبت به املاک، مانع بسیاری از اختلافات شده و حل و فصل آنها را آسان‌تر می‌سازد. چنین نظامی با دادن اطلاعات به اشخاص در خصوص مشخصات

۱. کوتر، رابرت و یولن، تامسون؛ پیشین، ص ۲۰۰-۲۰۱.

ملک، مالک، تعهدات تحمیل شده بر ملک همچون حقوق رهنی و ... می‌تواند با پایین آوردن هزینه‌های مبادله از طریق کاهش هزینه‌های اطلاعات، چانه‌زنی را تسهیل کند.^۱ این امر نه فقط هزینه‌های معاملات املاک را کاهش می‌دهد، بلکه همچنین پروسه تحقیق در خصوص اراضی برای سرمایه‌گذاری و رفع عدم اطمینان به مالکیت‌ها را تسریع می‌کند. معاملات املاک سریع و بدون اشکال، همچنین به افزایش انتقال‌پذیری املاک کمک کرده و همه منابع تخصیص یافته به املاک را بهبود می‌بخشد. نقش ثبت املاک در کاهش هزینه‌های معامله و اطلاعات، اساس چهارچوب مفهومی است که ثبت املاک را به بهره‌وری کشاورزی، توسعه مالی و رشد اقتصادی پیوند می‌دهد.^۲

در نتیجه بر مبنای نظریه کارایی کوز در ایجاد نهاد ثبت و در جهت کارایی این نهاد، پس از آنکه ملکی با رعایت تشریفات ثبتی به ثبت رسید، تقاضا دهنده‌ای که ملک به نام او ثبت گردیده است، می‌باید مالک دانسته شود، هرچند واقعا مالک نباشد. اگر چه این حکم، با قواعد انصاف منطبق نیست؛ لکن از لحاظ اقتصادی سبب کارایی بیشتر نظام ثبتی، قابلیت اطمینان و اعتماد سیستم و در نتیجه تسهیل معاملات غیر منقول می‌گردد. در غیر این صورت، اگر نتوان به اطلاعات ثبت‌شده در نظام ثبتی اعتماد نمود، خریدار یا وام‌دهنده برای اطمینان به مالکیت فروشنده یا وام‌گیرنده (راهن) باید در خصوص صحت اطلاعات و اطمینان از عدم وجود معاملات غیررسمی در مورد ملک مزبور جستجو نماید که این امر سبب افزایش هزینه‌های معامله خواهد شد و در نتیجه کارایی نظام ثبت املاک را کاهش می‌دهد.

لذا نظریه کوز ایجاب می‌کند که نهاد ثبت املاک با ارائه اطلاعاتی که صحت و دقت آنها تضمین شده باشد و در نتیجه موجب اعتماد عمومی به اطلاعات نهفته در سیستم ثبتی گردد، سبب کاهش هزینه‌های اطلاعات و در نهایت هزینه‌های معامله گردیده و در نتیجه چانه‌زنی را تسهیل نماید.

۱. همان، ۱۲۰-۱۲۵.

2. Byamugisha, Frank F.k., "THE EFFECTS OF LAND REGISTRATION ON FINANCIAL DEVELOPMENT AND ECONOMIC GROWTH: A THEORETICAL AND CONCEPTUAL, FRAMEWORK", p. 4.

نتیجه‌گیری

از دیدگاه تحلیل‌های اقتصادی، به‌ویژه با لحاظ نظریه کوز، در ایجاد نهاد ثبت املاک باید به دنبال نظامی بود که «کارایی اقتصادی» بیشتری داشته باشد تا نهاد مزبور بتواند زمینه توسعه اقتصادی را فراهم کند. در این راستا، نهاد ثبت باید به‌گونه‌ای عمل کند که عدم اطمینان را تا حد ممکن کاهش دهد و دسترسی به اطلاعات صحیح را برای مراجعه‌کنندگان فراهم نماید، به‌گونه‌ای که این اطمینان در قبال هزینه‌های نظام ثبتی (همانند هزینه استعلام‌ها و ثبت رسمی سند) متعادل بوده و در نهایت با کاهش اطلاعات نامتقارن در بازار و اطلاع‌رسانی صحیح منجر به کاهش هزینه‌های مبادله نسبت به یک نظام غیر رسمی مالکیت و دفاع شخصی از املاک شود. بنابراین ثبت املاک به‌عنوان یک نهاد انتظامی با ویژگی اداری به جمع‌آوری و ارائه اطلاعات حقوقی املاک که مؤثر در ارزش اقتصادی آن است و صحت آن توسط دولت تضمین شده است می‌پردازد و به‌عنوان یک نهاد مدنی وضعیت حقوقی املاک را تعیین و تعارضات و اختلافات حقوقی در بازار املاک را حل و فصل می‌نماید.

نهاد ثبت املاک با استقلال حقوق مالکیت ثبت شده از ایرادات وارد بر سلسله روابط حقوقی قبل از آن، امنیت حقوقی املاک را تأمین می‌کند و با شناسایی دقیق و غیر قابل نقض حقوق عینی این اموال، امکان اجرای قراردادهای این حوزه را متکی بر اموال و دارایی‌ها و بدون نیاز به شناخت اشخاص فراهم می‌نماید و در راستای این تئوری حرکت می‌کند که غیر شخصی بودن تجارت و عدم نیاز به شناخت افراد فرصت توسعه اقتصادی را ایجاد می‌کند. علاوه بر آن، نهاد ثبت املاک با جمع‌آوری و قابلیت دستیابی همه اطلاعات مؤثر در ارزش ملک امکان کنترل و شناسایی دارایی به‌گونه‌ای ایمن و مطمئن را فراهم نموده و با انعکاس آن در قالب اسناد مالکیت این دارایی را به سرمایه‌ای جهت ورود به چرخه اقتصادی تبدیل می‌کند. بنابراین نهاد ثبت املاک با دو کارایی عمده اقتصادی یعنی «غیر شخصی کردن بازار املاک» یا ایجاد «بازار مبتنی بر دارایی» و «تبدیل دارایی نهفته در املاک به سرمایه» به‌عنوان یک فاکتور مهم در رشد و توسعه اقتصادی کشورها عمل می‌کند.

فهرست منابع

الف) فارسی

۱. انصاری، مهدی؛ تحلیل اقتصادی حقوق قراردادها، چ اول، تهران، جنگل، ۱۳۹۰.
۲. شریف زاده، محمد جواد و نادران، الیاس؛ «ضرورت مطالعات میان رشته‌ای و افق‌های نوین در مطالعات حقوق و اقتصاد در اسلام (قضیه کوز و هزینه‌های مبادله)»، فصلنامه مطالعات میان رشته‌ای در علوم انسانی، دوره ۲(۳)، ۱۳۸۹، ص ۱-۲۹.
۳. طباطبائی حصارى، نسرین؛ «وصف تجریدی نظام ثبت املاک مبتنی بر تئوری اعتماد عمومی»، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۵ (۲)، ۱۳۹۳، ص ۴۸۳-۵۰۸.
۴. کوتر، رابرت و یولن، تامسون؛ حقوق و اقتصاد، ترجمه دکتر یداله دادگر و حامده اخوان هزاوه، چ اول، انتشارات پژوهشکده اقتصاد دانشگاه تربیت مدرس و انتشارات نور علم، ۱۳۸۸.
۵. هرناندو، دوسوتو؛ راز سرمایه (چرا سرمایه‌داری در غرب موفق می‌شود و در جاهای دیگر شکست می‌خورد؟)، ترجمه دکتر فریدون تفضلی، چ سوم، تهران، نشر نی، ۱۳۸۶.
۶. یادی پور، مهدی؛ مقدمه‌ای بر حقوق و اقتصاد، تهران، انتشارات دانشگاه امام صادق، ۱۳۸۹.

ب) لاتین

7. Arruñada, Benito, "Registries", Man and the Economy, volume 1 (1), 2014, pp. 209—230.
8. Beltrame, Pierre et Aimé, Charies, Les droit d'enregistrement, 1 édition, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1989.
9. Bhattacharya, Prasad S and Ulubasoglu, Mehmet A., "HOW DO LEGAL SYSTEMS AFFECT LAND DISTRIBUTION?", Deakin University.
10. Byamugisha, Frank F.k., "THE EFFECTS OF LAND REGISTRATION ON FINANCIAL DEVELOPMENT AND ECONOMIC GROWTH : A

- THEORETICAL AND CONCEPTUAL, FRAMEWORK", Policy Research Working Paper, 1999, pp1-17.
11. Byamugisha, Frank F.k, How Land Registration Affects Financial Development and Economic Growth in Thailand, World Bank Publications. 1999.
 12. Coase, Ronald H., "The Problem of Social Cost", Journal of Law and Economics, 1, 1960, P1-44.
 13. Cooke, Elizabeth, The New Law of Land Registration, Oxford and Portland Oregon, Hart Publishing, 2003.
 14. Cousins, Ben and Cousins, Tessa and Hornby, Donna and Kingwill, Rosalie and Royston, Lauren and Smit, Warren, "Will formalising property rights reduce poverty in South Africa's 'second economy'? Questioning the mythologies of Hernando de Soto " PLAAS Policy Brief Journal, volume18, 2005, pp1-6 .
 15. DEKKER, HENRI A. L., In Pursuit of Land Tenure Security, Amsterdam, Amsterdam University Press, 2006
 16. Direction générale des impôts (section documentation des services), Précis de fiscalité, Paris, 2003.
 17. Farran, Sue and Paterson, Don, South Pacific Property Law, First published, Great Britain: Cavendish, 2004.
 18. Gyau, Kwasi and Awuah, Baffour and Hammond, Felix Nikoli, "Prognosis of land title formalization in urban Ghana: The myth and reality of awareness and relevance", African Studies Quarterly, volume14(1), 2013, pages 55—75.
 19. Huber, Martin and Mithöfer, Klaus and Schär, Peter and Harvey, Francis and Mukasa, Oscar, "Universal Land Registry to Support Independent Economic Development in Tanzania", International Journal of Spatial Data Infrastructures Research, Vol. 4, 2009, pp25-29.
 20. Maguire, Joseph, LAND TRANSFER, REGISTRATION OF DEEDS AND TITLE, statistical and Social Inquiry Society of Ireland, 1923.
 21. Morandi, Eliana, "The Role of The Notary in Real State Conveyancing", volume 4 ,DIGITAL EVIDENCE AND ELECTRONIC SIGNATURE LAW REVIEW, 2007, HeinOnline, pp28-33.

22. North, Douglass C and Thomas, Robert Paul, *The Rise of the Western World: A New Economic History*, Cambridge University Press, 1973.
23. O'Connor, Pamela, "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, 2002.
24. Palmer, David, *Security, Risk and Registration, Land Use Policy* Vol.15(1), 1998, pages83-94.
25. Polinsky, A. Mitchell and Shavell, Steven, *Handbook of Law and Economics*, Volume 1, First edition, Elsevier, 2007.
26. Raynaud, Pierre et Aubert, Jean-Luc (éditeurs), *Encyclopédie juridique (répertoire de droit civil, tome VIII)*, 2e édition, Paris, Dalloz, 1999.
27. Roberge, Daniel, "La protection des droits fonciers, facteur-clé de développement durable -L'exemple du Québec", *Geomatica*, volume54(3), 2000, pages 322-326.
- Schäfer, Hans-Bernd and Claus, Ott, *The Economic Analysis of Civil Law*, Translated from the German by Matthew Braham, U.K., Edward Elgar Publishing, 2004.
28. Veljanovski, Cento G., *Economic Principles of Law*, First published, New York, Cambridge University Press, 2007.
29. Vitikainen, Arvo, *Real Property Transaction Costs in Finland*, pp. 1-10 available at: <https://scholar.google.com/scholar.bib?q=info:4V7x47Ze60sJ:scholar.google.com/&output=citation&hl=en&ct=citation&cd=0>
30. WALLACE, JUDE; Williamson, Ian P., "Building land markets", *Land Use Policy*, 23(2), 2006, 123-135.
31. Zevenbergen, Jaap, *Systems of Land Registration –Aspects and Effects*, Publications on Geodesy, Delft University of Technology, 2002.