

Reflection On The Realization Of The Basic Features Of The Land Registration System In Iran With A ComparativeView Of The British Registration System

AmirHossein Alizadeh^{*1}, MohammadBagher Parsapour², Jamshid Zargari³

1. Ph.D. Student in Private Law, Faculty of Law, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

2. Associate Professor of Private Law, Faculty of Law, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

3. Master's Student in Notarial Law, Faculty of Judicial Registration and Management, University of Judicial Sciences, Tehran, Iran.

Abstract

The efficiency of the land registration system is affected by several components that are divided into two internal levels and specific to each legal and fundamental system. At the domestic level, these components are affected by the structure of the domestic system, especially property law, but at the basic level, the commonalities of various legal systems are studied. The question is, what are the basic components and how is it achieved? In this paper, with a comparative study in the two land registration systems of Iran and the United Kingdom, after stating the basic components of land registration, which are: Simplicity in the process of registering real estate, granting legal and economic security to real estate, complete registration of land status, accuracy in registering land information, public access to registration information, independence of land registration system, low cost of real estate registration, approach both systems were examined in realizing such components. The result shows that in both systems, all components are not strictly observed and in some cases there are shortcomings that need to be addressed.

Keywords: Registration, Real Estate, UK, Basic Features, Security, Registration Information.



Article Type:

Original Research

Pages: 199-228

Received: 2021 June 25

Revised: 2021 August 25

Accepted: 2022 April 24



©This is an open access article under the CC BY licens.

*. Corresponding Author: alizadeh.amir57@yahoo.com

تاملی بر تحقق مولفه‌های بنیادین نظام ثبت زمین در ایران با نگاه تطبیقی به نظام ثبتی انگلستان

امیرحسین علی‌زاده*^۱، محمدباقر پارساپور^۲، جمشید زرگری^۳

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

۲. دانشیار حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد، حقوق سردفتری اسناد رسمی، دانشکده ثبت و مدیریت قضایی، دانشگاه علوم قضایی، تهران، ایران.

چکیده

کارآمدی نظام ثبت زمین متأثر از مولفه‌های متعددی است که در دو سطح داخلی و مختص هر نظام حقوقی و بنیادین تقسیم می‌گردد. در سطح داخلی مولفه‌های مذکور متأثر از ساختار نظام داخلی و به ویژه حقوق اموال است اما در سطح بنیادین مشترکات نظام‌های حقوقی متعدد، مورد مطالعه قرار می‌گیرد. پرسش آن است مولفه‌های بنیادین چیست و چگونه محقق می‌گردد؟ در این نوشتار با مطالعه تطبیقی در دو نظام ثبت زمین ایران و انگلستان پس از بیان مولفه‌های بنیادین ثبت زمین که عبارتند از؛ سادگی در فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول، اعطای امنیت قانونی و اقتصادی به دارایی‌های غیرمنقول، ثبت کامل وضعیت اراضی، دقت و صحت در ثبت اطلاعات اراضی، دسترسی عمومی به اطلاعات ثبتی، استقلال نظام ثبت زمین، کم هزینه بودن تثبیت دارایی‌های غیرمنقول، چگونگی تحقق این مولفه‌ها و میزان رویکرد هر دو نظام در تحقق چنین مولفه‌هایی مورد بررسی قرار گرفت. نتیجه نشان می‌دهد که در هر دو نظام کلیه مولفه‌ها به طور دقیق رعایت نمی‌گردد و در برخی موارد کاستی‌هایی وجود دارد که باید در جهت رفع آن برآمد.

واژگان کلیدی: ثبت، املاک، انگلستان، مولفه بنیادین، امنیت، اطلاعات ثبتی



نوع مقاله: علمی پژوهشی

صفحات: ۱۹۹-۲۲۸

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۴/۰۴

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۰/۰۶/۰۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۲/۰۴



© تمامی حقوق انتشار این مقاله، متعلق به نویسنده است.

درآمد

گرچه اهل لغت هنوز مجال تعریفی جامع و مانع از «نظام حقوقی»^۱ را نیافته‌اند اما آن یک ماهیت ناانگاشتنی^۲ نیست. هارت فیلسوف فقید در حوزه حقوق، آن را مجموعه‌ای از قواعد دانسته است (Hart, 1961: 91). منظور از قاعده در این مقام عبارت است از حکمی مطلق که وصف حقوقی یافته و مورد حمایت دولت بوده که نتیجتاً الزام اجتماعی به وجود می‌آورد (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۶۲۷). هر یک از نظام‌های حقوقی از بخش‌های متفاوتی تشکیل می‌گردند که یکی از مهم‌ترین آن بخش‌ها، نظام ثبت می‌باشد که با ابتدا بر قواعد معطوف به حقوق ثبت پی‌ریزی شده است. این نظام نیز به نظام‌های فرعی و کوچک‌تر مانند نظام ثبت زمین، نظام ثبت اسناد، نظام ثبت احوال، نظام ثبت شرکت‌ها و... تقسیم شده است. با توجه به موضوع این پژوهش، آنچه تحت عنوان نظام ثبتی بررسی خواهد شد در واقع نظام ثبت زمین است.

نظام‌های ثبت زمین همواره به دنبال آن بوده که کلیه دارایی‌های غیرمنقول در یک سرزمین را تثبیت نمایند. مع‌الوصف رسیدن به هدف مزبور نیازمند مشارکت عموم است و هرگز تثبیت دارایی‌های غیرمنقول به صرف وضع احکام آمره و به طور اجباری، هدف فوق را تامین نکرده است زیرا ضرورت انجام تشریفات پیچیده، تحمیل بار مالی و... جهت ثبت زمین (آرامی، ۱۳۸۵: ۱۱۴) و همچنین ریشه دار بودن اعمال حقوقی رضایی در جوامع، بدون فراهم کردن بسترهای کارآمدی نظام ثبتی جهت ترغیب عوام به ثبت دارایی‌های غیرمنقول‌شان، سبب شده تا مردم از قواعد آمره و اجباری ثبت زمین تمرد نمایند.^۳

یکی از مقولاتی که حقوقدانان غربی با تتبع در نظام‌های ثبت زمین پیشرو

1. Legal System.

2. Unthinkable.

۳. براساس آمار رسمی منتشر شده از نزدیک به ۱۵ میلیون پرونده که در مراجع قضایی در جریان رسیدگی است حدوداً نیمی از آن ریشه در اعمال حقوقی غیر رسمی دارد و این در حالی بوده که براساس قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ بالخاص در مواد ۴۶ الی ۴۸، ثبت بسیاری از اسناد به ویژه در خصوص اعمال حقوقی مرتبط با املاک اجباری است. رجوع کنید به: پنجاه درصد پرونده‌های دادگستری ریشه در معاملات عادی دارد. خبرگزاری میزان. کد خبر: ۱۴۴۹۳۱. ۱۳۹۴/۱۲/۶.

دریافتند که بهره‌وری از آن می‌تواند در کارآمدسازی نظام ثبتی ایفای نقش نماید، مولفه‌های بنیادین^۱ نظام ثبت زمین است (Mburu, 2002: 44) (Zevenbergen, 2017: 33). نظام ثبت زمین هر کشور دارای مولفه‌های منحصر به فرد بوده که عموماً مبتنی بر نیازهای محلی است اما یکسری مولفه‌ها نیز، بنیادین بوده و تحقق آن‌ها در نظام ثبتی هر کشور جهت رسیدن به کارآمدی ضرورت دارد. هر چند مولفه‌های بنیادین به تنهایی نمی‌تواند مفید کارآمدی نظام ثبتی باشد اما به عنوان مهمترین جزء از کل، به صورت هدفمند در نظام مزبور برای رسیدن به کارآمدی با سایر اجزاء تشریک مساعی می‌نمایند.

به علت بیگانه بودن ادبیات حقوق ثبتی ایران در موضوع مورد بحث و درک بهتر مطالب، بر آن شدیم که هر یک از مولفه‌های بنیادین را به نحو تطبیقی با نظام ثبت زمین انگلستان بررسی نماییم. در حقیقت نظام ثبت زمین انگلستان حسب تجربیات قریب به ۱۵۰ سال و روزآمدی مقررات ثبتی، به عنوان یکی از نظام‌های پیشرو در موضوعات ثبتی همواره مرجع اقتباس سایر نظام‌های ثبتی بوده است.^۲ همچنین نظام ثبتی انگلستان از معدود نظام‌های بوده که سعی بر آن داشته تا برای نیل به کارآمدی در اذهان عمومی، به نحو کامل متاثر از مولفه‌های بنیادین باشد. ثمره توجه به کارآمدی نظام ثبتی تثبیت بیش از ۸۷ درصد اراضی در انگلستان می‌باشد^۳ و در برابر نظام ثبت زمین ما که با گذشت قریب به یک قرن از تاسیس بر طبق آخرین برآوردها در حدود ۲۰ درصد اراضی ایران تثبیت شده^۴، دستاورد نظام انگلیسی بسیار مطلوب بوده که دلالت بر اثر بخشی مولفه‌های بنیادین در کارآمدی نظام ثبتی مزبور دارد.

در آثار مربوط به حقوق ثبت ایران، تا آنجا که مولفان مقاله، مشاهد نمودند

1. Main Features

۲. شروع به قانونگذاری در حوزه ثبتی در حوزه حقوق انگلیس از سال ۱۸۶۲ بوده است:

(Gościński & Kubacki, 2020 available at <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s11196-020-09800-y.pdf>)

3. About us. Gov.uk. <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry/about> (Visited: 1400/02/20)

۴. چند درصد اراضی ایران تثبیت مالکیت شده است؟، سایت خبرآنلاین، کد خبر - ۱۳۴۷۸۶۳، تاریخ انتشار: ۱۳۹۸/۱۱/۱۳

<https://www.khabaronline.ir/news/1347863> (Visited: 1400/02/20)

مطلبی پیرامون مولفه‌های بنیادین نظام ثبت زمین، به صورت یک موضوع مستقل مطرح نشده است، مع الوصف در منابع غیر فارسی، مطلب پیش رو از غنای علمی کافی برخوردار بوده که به اختصار میتوان به چند منبع اشاره نمود.^۱ در این پژوهش به روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای و الکترونیک، نخست به تبیین ماهیت‌شناسی نظام ثبت زمین پرداخته چرا که تا ماهیت نظام ثبتی تبیین نشود امکان بررسی مولفه‌های کارآمدی آن وجود ندارد. سپس به عنوان موضوع اصلی به بررسی مولفه‌های کارآمدی نظام ثبت زمین انگلستان و ولز و ملاحظه تحقق یا عدم تحقق آن‌ها در نظام ثبتی ایران خواهیم پرداخت.

۱. ماهیت‌شناسی نظام ثبت زمین

ثبت اراضی یک ابزار اداری ارزشمند است که در زندگی اجتماعی نظام‌مند اهمیت فراوان دارد. به همین جهت دولت‌ها به گواه تاریخ همواره بر نقش مهم آن صحنه گذارده‌اند (Simpson, 1976: 3). گرچه در گذشته جهان مملو از نظام‌های سیاسی الیگارشی و تمامیت‌خواه بوده که سبب العای جوامع مدنی شده (هیوود، ۱۳۸۷: ۲۴۱) و تبعاً به دارایی‌های غیرمنقول^۲ اشخاص و در راس آنها حق مالکیت که یکی از عناصر مدنیت جامعه بوده واقعی نمی‌نهادند، مع الوصف ثبت اراضی ولو حقی در آن برای افراد در نظر گرفته نمی‌شد، در سلف مرسوم بوده است (اختر، ۱۳۸۲: ۱۲۶).

هدف اصلی صاحبان قدرت در گذشته از ثبت اراضی تأمین بودجه مورد نیاز خود از طریق وضع مالیات بر اراضی بوده است (Larsson, 1971: 20) اما رفته رفته با پدیدار شدن عصر روشن فکری، جوامع نیز مدنیت خویش را احیا کرده و با

1. Zevenbergen, Jaap, (2002). Systems of Land Registration – Aspects and Effects, PHD Thesis. Netherlands: Delft University of Technology, Netherlands Geodetic Commission (NCG). P 43.; Mburu, Peter Ng'ang'a., (2017). Strategies to modernize the land registration system in Kenya. Kenya: University of Groningen. P 32.

۲. اصطلاح «دارایی‌های غیرمنقول» در این پژوهش را میتوان معادل واژه Title در زبان انگلیسی دانست. با توجه به تعارفی که در دایره المعارف حقوقی از واژه Title کرده‌اند، مشخص است که این واژه دلالت بر مجموع حقوق مرتبط با زمین اعم از مالکیت، ارتفاق، انتفاع و ... دارد. (Garner, 2004:1522).

شناخت حقوق بشر که یکی از جلوه‌های آن احترام به دارایی‌های غیرمنقول اشخاص اشخاص است^۱، دولتها مجاب شده اند که حق مالکیت را به رسمیت بشناسند. این تغییر در نگرش سبب تغییر در هدف از ثبت اراضی نیز گردید، به نحوی که در عصر حاضر مهم‌ترین هدف و جز ذاتی نظام ثبت زمین را می‌توان حمایت از دارایی‌های غیرمنقول اشخاص دانست. با این حال اهداف ثبت اراضی خلاصه در صیانت از حقوق موجود در زمین نبوده و اهداف و سیاست‌های متفاوت دیگری که همسو با منافع عمومی است را نیز دنبال می‌کند.^۲

از نظام ثبت زمین تعابیر متفاوتی شده است، در حوزه کامن‌لا برخی نظام ثبت زمین را فرایند ثبت قانونی منافع موجود در زمین دانسته (McLaughlin and Nichols, 1989: 81) و برخی دیگر آن را یک نظام عمومی مرتبط به ثبت حقوق قانونی زمین تعریف کرده‌اند (Larsson, 1971: 17). در ایران به تبع عنوان قانون ثبت اسناد و املاک، عموماً آن را نظام ثبت املاک می‌خوانند اما از نظام مزبور نیز چندان تعریفی دیده نمی‌شود بلکه صرفاً برخی از آگاهان نظام ثبت املاک را زیر ساخت‌های مهم دانسته که رسیدن به مبانی، اهداف و سیاست‌های ناشی از ثبت املاک را تامین می‌کند (طباطبایی حصارى، ۱۳۹۳: ۱۱۱) که تعبیری جامع نیست زیرا نظام ثبتی ایران

۱. در همین باره می‌توان به اعلامیه حقوق بشر و شهروند مصوب ۲۶ اوت ۱۷۸۹ فرانسه (Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789) اشاره نمود که در دو ماده مجزا حق مالکیت را به رسمیت شناخت و این حق را درخور احترام دانسته است: ماده ۲- هدف هر جامعه سیاسی حفظ حقوق طبیعی و زوال ناپذیر بشر می‌باشد. این حقوق عبارتند از: آزادی، مالکیت، امنیت و مقاومت در برابر ستم. و ماده ۱۷- مالکیت را که حقی تعرض ناپذیر و مقدس است نمی‌توان از کسی سلب کرد مگر آن که جامعه به روشنی و با عبارات مصرح قانون و هم چنین پرداخت غرامت عادلانه آن را لازم بداند:

(https://www.conseil-constitutionnel.fr/le-bloc-de-constitutionnalite/declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen-de-1789#article_17) (Visited: 2021/11/22)

همچنین اعلامیه جهانی حقوق بشر مصوب ۱۰ دسامبر ۱۹۴۸: ماده ۱۷ - ۱. هر انسانی به تنهایی یا با شراکت با دیگران حق مالکیت دارد. ۲. هیچ‌کس را نمی‌بایست خودسرانه از حق مالکیت خویش محروم کرد.

۲. همچنین از تأثیرات اقتصادی ناشی از نظام ثبت زمین نیز نباید غافل بود؛ بانک‌ها در جهت توثیق در اعطای تسهیلات از متقاضی مطالبه سند مالکیت می‌نمایند، ارزش زمینی که دارای سند است بیش از زمین فاقد آن است (See: Feder & Nishion, 1999: 29-30)

خلاصه در ثبت املاک نمی‌شود^۱ بلکه علاوه بر ثبت املاک، به ثبت اراضی عمومی مانند انفال یا طرق و شوارع نیز در آن پرداخته می‌شود، چنان که می‌بینیم ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی کشور مصوب ۱۳۷۱ صراحتاً اشاره دارد^۲ که سند منابع ملی اعلام شده باید به نام دولت جمهوری اسلامی ایران ثبت شود، شایان ذکر است که اینگونه اراضی گرچه برایشان سند مالکیت به نام دولت صادر می‌شود و گاهی مسامحتاً آن را ملک ملی می‌دانند اما ذاتاً ملک نبوده است چون خصوصیت «مطلق بودن» و «انحصاری بودن» که از اوصاف ذاتی ملک است، دارا نمی‌باشند (صفایی، ۱۳۹۳: ۱۵۹). با توجه به مطالب معروضه به نظر «نظام ثبت زمین عبارت است از نظامی که ضمن تثبیت دارایی‌های غیرمنقول اشخاص، با هویت بخشی به زمین درصدد تامین اهداف و راهبردهای کلان حاکمیتی می‌باشد».

۲. مولفه‌های بنیادین نظام ثبت زمین

نظام ثبت زمین مانند هر نهاد مادی و اعتباری دیگر باید دارای خصایصی باشد تا بر اساس آنها کارآمدی نظام مزبور تضمین گردد (Zevenbergen, 2002: 44). برخی از مولفه‌ها منحصر به فرد بوده و مختص به یک نظام ثبتی است اما برخی دیگر به علت بنیادین بودن مشترک بین نظام‌های ثبتی می‌باشند. دسته اخیر عبارت است از: سادگی در فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول، اعطای امنیت قانونی و اقتصادی به دارایی‌های غیرمنقول، ثبت کامل وضعیت اراضی، دقت و صحت در ثبت اطلاعات اراضی، دسترسی عمومی به اطلاعات ثبتی، استقلال نظام ثبت زمین، کم هزینه بودن تثبیت دارایی‌های

۱. شاید گفته شود که از این منظر خرده ای به تعریف فوق نمی‌توان گرفت چرا آنچه در نظام ثبت زمین ایران مورد ثبت قرار می‌گیرد برخلاف حقوق غرب و به دلالت ماده ۴۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ ملک در معنای مصطلح بوده نه مطلق اراضی؛ اما این گفته محل ایراد است و علاوه بر اینکه تالی فاسدی مانند امکان تعرض به اراضی عمومی توسط اشخاص را بِلحاظ عدم تثبیت فراهم میکند، در خصوص نص مورد بحث می‌توان چنین نظر داد که با توجه به عبارت «...از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد» در واقع آنچه در این ماده مورد نهی قرار گرفته است ثبت اراضی عمومی توسط اشخاص خصوصی می‌باشد و هیچگونه دلالت در خصوص نهی ثبت اینگونه اراضی توسط دولت که شخص حقوقی عمومی بوده، وجود ندارد و حتی ماهیت حاکمیتی دولت نیز مثبت تثبیت وضعیت و حفاظت از اراضی است که ملک اختصاصی افراد نبوده بلکه متعلق به عموم بوده و تمام مردم می‌توانند از آن بهره‌مند شوند.

۲. ماده ۲-... ادارات ثبت موظفند از انقضای مهلت مقرر در صورت نبودن معترض حسب اعلام وزارت جهادسازندگی نسبت به صدور سند مالکیت به نام دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام نمایند.

غیرمنقول. در صورت تحقق مولفه‌های مزبور در نظام ثبتی، اهداف ناشی از تثبیت دارایی‌های غیرمنقول اشخاص برآورده می‌شود که نتیجتاً منجر به کارآمدی نظام ثبتی در اذهان عمومی خواهد شد. در ذیل ضمن بررسی تحقق یا عدم تحقق مولفه‌های مزبور در نظام ثبت زمین ایران و انگلستان به کیفیت تاثیر آن‌ها بر جامعه خواهیم پرداخت.

۱-۲. سادگی در فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول

فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول می‌بایستی واجد وصف سادگی باشد. یعنی سازوکار آن برای همگان قابل فهم بوده و از تشریفات و مقررات پیچیده و غیرضروری در آن اجتناب شود. گرچه استفاده از دانش متخصصان ثبتی و حقوقی جهت ثبت دارایی‌های غیرمنقول مفید است و علاوه بر اینکه از پیچیدگی تشریفات و مقررات ثبتی می‌کاهد، چه بسا در آینده از تحقق مخاطرات بسیار جلوگیری می‌کند اما استفاده از دانش متخصصان مزبور موجب تحمیل بار مالی برمتقاضیان ثبت است و چنان که در مولفه آخر اشاره می‌شود نظام ثبتی بایستی تا حد امکان از هزینه‌های لازم برای ثبت دارایی‌های غیرمنقول کم کند، پس قابل فهم بودن فرایند مزبور برای همگان باید به نحوی باشد تا متقاضیان ثبت که عموماً فاقد دانش ثبتی و حقوقی بوده به تنهایی بتوانند به تثبیت دارایی‌های خود اهتمام بورزند. مختصر آنکه، فرایند ثبت در صورتی که مبتنی بر تشریفات و مقررات پیچیده، دشوار و غیرضروری باشد علاوه بر اینکه سبب شده تا نظام ثبت زمین عملکرد مناسبی نداشته باشد، در نظر جامعه نیز ناکارآمد گردیده (Stuedler, 2004: 77) و قطعاً تثبیت زمین با اقبال عمومی مواجه نخواهد شد.

در انگلستان گرچه فرهنگ مراجعه به مشاورین حقوقی و وکلای یک فرهنگ غالب است اما ثبت مالکیت و سایر حقوق موجود در زمین به سهولت انجام شده و نیاز به بهره‌وری از تخصص اهل فن نمی‌باشد بلکه خود متعاملین یا متقاضی می‌توانند با تکمیل فرم‌های مخصوص، حقوق موجود در زمین را ثبت کنند. پس از تکمیل، فرم‌های مزبور توسط مامور ثبت مورد رسیدگی اداری قرار گرفته و در صورت عدم اشکال، داده‌هایی که تقاضای ثبت آنها شده، ثبت می‌گردد (Zevenbergen, 2002: 51). علاوه بر عدم وجود تشریفات و مقررات پیچیده و غیر ضروری در نظام ثبتی انگلستان،

ادبیات مقررات ثبتی در نظام مزبور نیز حسب موخر التصویب بودن قانون ثبت زمین (در سال ۲۰۰۲) و قواعد ثبت زمین (در سال ۲۰۰۳)، مبتنی بر ادبیات روز این کشور بوده که سبب شده تا متقاضیان ثبت در فهم نصوص آن با دشواری مواجه نشوند.^۱

در نظام ثبت زمین ایران، نه می‌تواند گفت که مولفه سادگی در فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول به طور کامل محقق نشده و نه می‌توان بر وجود آن اغراق کرد. در واقع فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول در ایران که از منظر تشریفات یک فرایند اداری است در قیاس با برخی از نظام‌ها که فرایند ثبت آنها قضایی بوده (McCormack, 83: 1992) قطعاً از این منظر واجد وصف سادگی می‌باشد که سبب شده تا علی‌الغالب تقاضاهای ثبت معاملات ملکی و حقوق موجود در زمین توسط خود متعاملین یا متقاضیان ثبت صورت پذیرد. با این وجود پیچیدگی‌های قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و مقررات مرتبط حوزه ثبت اراضی که ناشی از اصلاحات، الحاقات و نسخ‌های مکرر است حتی باعث شده در فهم نصوص قانونی بین علمای حقوق ثبت اختلافات ریشه‌ای که واجد آثار و ضمانت اجرای حقوقی بوده، پدید آید مانند ماده ۴۸ قانون ثبت که حداقل هفت تفسیر با آثاری متفاوت از آن شده است (سالاری، ۱۳۹۷، ج ۲: ۵۲). با وجود آن که مقنن براساس ماده ۷ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مجازاتی نسبتاً شدید برای مأمورین و کارمندان به سبب عدم دقت در نظر گرفته اما به اذعان برخی از آگاهان کمتر پرونده ثبتی را می‌توان یافت که در آن مأمور اداره ثبت از یک یا چند مقرر ثبتی تخلف نکرده باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۳: ۱۶۱) که جملگی موید پیچیدگی‌های مقررات ثبتی ایران است. همین امر به طریق اولی جامعه را که تفسیرشان از مقررات یک تفسیر قشری است با دشواری مواجه خواهد نمود. ایضا در خصوص عدم تأمین مولفه مزبور در نظام ثبت زمین ایران به جهت مقررات ثبتی، تراکم قوانین در حوزه ثبت زمین، قدمت قوانین و تغییر ادبیات جامعه نیز مزید بر علت است.

۱. همچنین بروز رسانی مقررات این حوزه بستر بهره‌مندی نظام ثبتی انگلستان را از فناوری‌های نوین و ثبت الکترونیکی فراهم کرده است که سبب شده تا تشریفات ثبتی تسهیل شود. (بخش ۸ قانون ثبت زمین)

۲. ماده ۷ - کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می‌شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود.

به همین جهت پیشنهاد می‌شود که ضمن اصلاحات و روزآمد کردن کلیه قوانین با استناد بر ادبیات روز جامعه^۱، به تجمیع قوانین حوزه ثبت زمین در قالب یک قانون چنان که در کشورهای غربی تحت عنوان کدیفیکاسیون^۲ شهرت دارد (بوردو، ۱۳۸۶: ۵۸)، اقدام شود تا با ساده سازی مقررات ثبتی و تسهیل تشریفات فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول، به کارآمدی نظام ثبت زمین ایران در نظر عوام کمک شود.

۲-۲. شفافیت در فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول

فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول باید از شفافیت کافی برخوردار باشد. گرچه برخی از آگاهان مولفه شفافیت را در عرض سادگی فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول پذیرفته اما تعریفی از آن نکرده‌اند (Zevenbergen, 2002: 44). شفافیت در فرایند ثبت عبارت است از این که ثبت دارایی‌های غیرمنقول می‌بایست به نحوی انجام شود تا کلیه اشخاصی که ممکن است در خصوص زمین یا ملک ادعا یا حقی داشته باشند که مغایر تقاضای متقاضی ثبت بوده از تقاضای شخص متقاضی ثبت مطلع شده و بتوانند اقدام مقتضی جهت حفظ حقوق خود را به عمل آورند. شفافیت فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول، این تلقی را در اذهان عمومی ایجاد کرده که نظام ثبتی کارآمد است زیرا براساس مولفه شفافیت، نظام مزبور در پی آن بوده که هر حقی را در ظرف دارایی ذی‌حق واقعی آن تثبیت کرده تا از تعرض نسبت به اطلاعات ثبتی در آینده جلوگیری شود.

در انگلستان قانون ثبت زمین مصوب ۲۰۰۲ با مقررات متعددی از جمله طبقه بندی عنوان مالکیت مورد تقاضا به مالکیت مطلق، مالکیت مشروط و تصرف (ماده ۹ و ۱۰) که کیفیت معارضه ادعاها با عنوان مزبور را تعیین می‌کند، قید مدت به علت احتمال معارضه جهت ارتقاء طبقه عنوان مالکیت (پاراگراف ۴ ماده ۶۴)، تکلیف متقاضی ثبت به ارائه اطلاعات کامل در اختیار متولی ثبت (ماده ۷۱) و... اساسا اقتضای

۱. مع الوصف تلاش‌های در چند سال اخیر در خصوص ساده‌تر نمودن ادبیات حوزه حقوق ثبت زمین شده است که از جمله آن اقدامات می‌توان به تفاهم نامه بین اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران و شهرداری تهران در خصوص ایجاد ادبیات مشترک بین ثبت و شهرداری اشاره نمود (آدابی، ۱۳۹۷: ۱۷۵).

شفافیت با استفاده از اعلان عمومی را از بین برده، با این حال بنابر ماده ۱۰۴ قانون مزبور نیز امکان انتشار اطلاعات زمین را جهت اطلاع عموم در صورت وجود منافع عمومی مشروع^۱ تجویز کرده است. اما موطن اصلی مولفه مزبور قاعده ۳۵ ق.ث.ز.^۲ این کشور است که اشاره می‌دارد متولی ثبت در هنگام بررسی تقاضانامه ثبت زمین میتواند تقاضای ثبت زمین را به ذی‌نفعان به نحو موردی اخطار کند یا در صورت عدم شناسایی ذی‌نفعان، تقاضانامه مربوط به زمین را به طریق آگهی، اعلان عمومی نماید. مع الوصف به جهت اختیاری بودن مقرر فوق، رویه عملی بر عدم انتشار آگهی مزبور می‌باشد (Sparkes, 2003: 148) اما چون در این کشور ماهیت فرآیند ثبت دارایی‌های غیرمنقول به ویژه در خصوص املاک، مقتبس از فرآیند ثبت مالکیت (تورنس) است (McFarlane & others, 2012: 227) نه فرآیند ضبط اسناد دارایی‌های غیرمنقول، بدوا پذیرش داده‌هایی که تقاضای ثبت آن‌ها شده در این نظام با دقت کافی صورت می‌گیرد (McCormack, 1992: 83) که سبب شده تا عدم انتشار آگهی تقاضانامه ثبت خللی به حقوق این ذی‌حقان واقعی وارد نسازد.

در ایران نیز علاوه بر اینکه مانند نظام ثبتی انگلستان، فرآیند ثبت دارایی‌های غیرمنقول پذیرفته شده نه ضبط اسناد آن‌ها، که موید کیفیت بالای عملیات ثبتی اموال است تا اطلاعات ثبتی نادرست و خلاف واقع وارد دفتر املاک نشود، درباره تحقق مولفه شفافیت تمهیداتی به مراتب بهتر از انگلستان در خصوص اعلان‌های عمومی اندیشیده شده تا اشخاصی غیر از متقاضی ثبت نیز بتوانند از تقاضای ثبت آگاه شوند. یکی از پر اهمیت‌ترین این تمهیدات، آگهی نوبتی یا همان آگهی موضوع قسمت دوم ماده ۱۱ ق.ث.^۳ است که برخلاف انگلستان که نشر آگهی در این باره اختیاری بوده، در ایران ادارات ثبت را موظف کرده با آگهی نمودن اطلاعات اظهارنامه ثبت ملک به صورت دوره‌ای، اشخاصی که ممکن است در خصوص ملک مزبور ادعا یا حقی داشته

1. Legitimate public interest. Explanatory Notes of Land Registration Act 2002 s 104. Available at: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/notes/division/4/10/3/1> (Visited: 2021/11/25).

۲. مخفف: قانون ثبت زمین مصوب ۲۰۰۲ انگلستان

Land Registration Act 2002

۳. مخفف: قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ ایران

باشند از تقاضای ثبت آن و آغاز مهلت اعتراض به تقاضای مزبور آگاه شده (ابهری و فلاح خاریکی، ۱۳۹۸: ۴۳) تا حقوق ایشان براساس ماده ۲۴ ق.ث. تضییع نگردد. همچنین است آگهی تحدید حدود موضوع ماده ۱۴ ق.ث. که مقرر ساخته تا جهت حفظ حقوق مجاورین ملک، زمان عملیات تحدید حدود ملک بایستی اعلان شود.

با این حال سازوکار اطلاع رسانی از طریق جراید در حال حاضر سازوکاری سنتی محسوب می‌شود و به همین جهت پیشنهاد می‌شود ضمن حفظ سازوکارهای پیشین مقنن مستفاد از فناوری‌های نوین اعلان‌های ثبتی که در سطح عمومی منتشر می‌شود را در بستر اینترنت نیز نشر نماید، چنان که در انگلستان می‌بینیم درگاهی در این خصوص برای بررسی اطلاعات املاک اعم از وضعیت مالکیت، حدود اربعه و ... وجود دارد.^۱ همچنین پیشنهاد می‌شود که این اختیار برای متولیان ثبت فراهم شود تا بتوانند راساً و بنابر نظر خود اشخاصی را که از ورود داده‌های تقاضا شده به اطلاعات ثبتی ممکن است متاثر شوند، با اخطار از اظهارنامه متقاضی نسبت به زمین مزبور مطلع سازند.

۲-۳. اعطای امنیت قانونی به دارایی‌های غیرمنقول ثبت شده

علاقه‌های موجود در زمین که با تثبیت رنگی از الزامات قانونی به خود گرفته و حق قانونی تلقی می‌شوند باید از درجه‌ای امنیتی برخوردار باشد که کسی نتوان وضعیت آنها را به چالش بکشد (Stuedler, 2004: 77). امنیت در خصوص حقوق معطوف به زمین به دو دسته امنیت قانونی^۲ و امنیت اقتصادی^۳ تقسیم می‌شود. امنیت قانونی سبب شده که اصولاً شخصی نتواند مالکیت رسمی شخص دیگری را مورد مناقشه قرار داده و آن را سلب نماید. این گونه از امنیت خود بر دو قسم است (۱) در خصوص اطلاعات ثبتی با تهیه نسخه پشتیبان، کنترل مناسب دسترسی و به طور کل حفاظت از اطلاعات ثبتی از خدشه و تخریب (تعرض مادی) نسبت به اطلاعات موجود

1. <https://www.gov.uk/search-property-information-land-registry> (Visited: 2021/11/22)

2. Legal Security

3. Economic Security

در نظام ثبت زمین جلوگیری می‌نماید^۱، ۲) با قطعیت بخشیدن به صحت اطلاعات ثبتی حقوق معطوف به آنها را از تعرض دیگران (تعرض قضایی) مصون می‌دارد (-Mb uru, 2017: 35) که محل مبحث حاضر قسم اخیر است چرا که بدوا اشخاص با این اندیشه، زحمت و بار مالی عملیات ثبت زمین را تحمل می‌نمایند تا دارایی‌های غیرمنقول ایشان بر زمین، از تعرض اغیار مصون باشد. امنیت قانونی حسب ایجاد بُعد حمایتی برای دارایی‌های ثبت شده موجب جلب اعتماد عمومی نظام ثبتی و رغبت مردم به تثبیت دارایی‌های خود خواهد شد.

همچنین مولفه مزبور مفید اصل پرده^۲ است زیرا بنابر این اصل، نظام ثبتی باید بسان پرده‌ای بین وضعیت و حقوق ثبت شده و وضعیت و حقوق ثبت نشده زمین باشد که سبب شده اشخاص در مواجهه با اطلاعات ثبت شده زمین به وضعیت و حقوق ثبت شده اطمینان نموده و بیم تضرر خویش را به واسطه وضعیت و حقوق ثبت نشده نداشته و نیازمند رجوع به سایر منابع برای کشف حقایق راجع به زمین نباشند (96: Gray, Kevin, Francis Gray, Susan, 2011) (طباطبایی حصری، ۱۳۹۳: ۵۶ و ۵۷).

در قانون ثبت زمین انگلستان و ولز مصوب ۲۰۰۲ اوج تجلی امنیت قانونی حقوق ثبت شده در برابر تعرضات قضایی، پاراگراف ۱ ماده ۵۸ بوده که اشاره دارد اصل بر قطعیت و الغناپذیری اطلاعات ثبتی است^۳ یعنی حتی در فرضی که معامله پایه

۱. در نظام ثبتی ایران تمهیداتی از گذشته تا اکنون برای جلوگیری از تعرض مادی به اطلاعات ثبتی در نظر گرفته شده است، یعنی از گذشته مقنن از خطرات انسانی و غیرانسانی که موجب خدشه و حتی نابودی دفتر املاک می‌شدند، آگاه بوده است به همین جهت و پیش از اصلاحات سال ۱۳۸۰ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک بنابر تبصره ۱ ماده مزبور مقرر شده بود که دفتر املاک در شهرستان‌ها به غیر از مرکز در دو نسخه تهیه گردیده تا از یک نسخه آن در تهران به عنوان پشتیبان نگهداری شود و سپس در سال ۱۳۸۰ با اصلاح تبصره ۱ همان ماده، مقنن گامی نسبتاً رو به جلو برداشته و بیان داشت که دفاتر املاک در کلیه دوایر در یک نسخه می‌بایست تهیه شود اما در صورت مقتضی نسخه میکروفیلم یا اسکن شده دفاتر باید به مرکز ارسال شود. در حال حاضر نیز با استفاده از فناوری‌های نوین دفتر املاک، به موجب ماده ۷ قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳ تماماً الکترونیکی شده است اما نسخی چاپی اسناد مالکیت در سازمان ثبت نیز به عنوان پشتیبان دفتر الکترونیک موجود می‌باشد.

2. Curtain Principle.

۳. ماده ۵۸: پاراگراف ۱: با ثبت نام شخصی به عنوان دارنده حق مالکیت در دفتر ثبت، در صورتی که ملک نمی‌بایستی به وی واگذار می‌شد، بایستی فرض شود که ملک در اثر ثبت به او واگذار شده است.

اطلاعات ثبتی باطل باشد به محض ثبت داده‌های آن -جز در موارد کلاهبرداری، جعل و...- معامله صحیح فرض شده و واجد آثار حقوقی خواهد بود (Nair, 2013: 257). در نظام ثبت زمین ایران، ماده ۲۴ ق.ث. دلالت بر امنیت قانونی دارایی‌های مزبور دارد زیرا که حسب آن، پس از گذشتن مهلت اعتراض به جریان ثبت جز در موارد استثناء قید شده در بند انتهایی ماده مزبور، هیچگونه ادعای تضییع حق پذیرفته نخواهد شد. رویه قضایی نیز براساس ماده ۲۴ ق.ث. مصونیت دارایی ثبت شده را مانع رجوع به مراجع قضایی می‌داند.^۱ در عین حال قوانین دیگر و اصلاحات صورت گرفته در قانون ثبت اسناد و املاک کشور چنین اصلی را مخدوش نموده‌اند.^۲

۲-۴. اعطای امنیت اقتصادی به دارایی‌های غیرمنقول ثبت شده

بنابر عللی مانند کلاهبرداری، جعل، ضعف نیروی انسانی مانند فراموشی یا سهل انگاری مامور ثبت و ... که تحقق آن‌ها اجتناب ناپذیر است، هرگز نمی‌توان ادعا نمود که صحت اطلاعات ثبتی به طور کامل در یک از نظام ثبتی تحقق یافته است. به تبع تحقق عیب ولو جزئی در اطلاعات ثبتی، امنیت قانونی که صحت اطلاعات مزبور لازمه آن است نیز رنگ باخته و در این مقام اهمیت مقوله امنیت اقتصادی خودنمایی می‌کند. به عبارتی دیگر در فقدان امنیت قانونی، این امنیت اقتصادی است که دارایی‌های افراد را به لحاظ ارزش اقتصادی، حفظ می‌نماید یعنی وقتی حق ثبت شده مورد مناقشه اغیار قرار گرفته و تبعاً از ذی‌حق سلب گردد، به حکم قانون می‌بایستی معادل ارزش اقتصادی حق سلب شده به ذی‌حق پرداخت شود (Adawiyah and other, 2013: 771). فقدان امنیت اقتصادی در فرضی که نظام ثبتی مدعی اعطای مولفه امنیت قانونی به دارایی‌های ثبت شده است سبب شده تا بر فرض زوال امنیت قانونی، نسبت به نظام ثبتی که چنین ادعایی ندارد، به طریق اولی اعتماد عمومی از نظام مزبور سلب شود^۳ زیرا

۱. حکم شماره ۷۲۲ - ۱۳۲۵/۰۴/۲۳ - صادره از شعبه ۴ دیوان عالی کشور (میرزایی، ۱۳۹۷: ۱۸۲)

۲. ماده ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ و همچنین تبصره ۳ ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک کشور با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۳. در واقع، در حالی که عوام بدانند که اطلاعات موجود در نظام ثبت زمین مطابق با حقیقت نیست با آگاهی به این امر، اقدام به خرید زمین ثبت شده کرده یا به علت بیم معارضات آتی از خرید زمین خودداری می‌نمایند و در صورت تضرر وی نیز آنچه سبب تضرر شده، در مرحله اول ناشی از اقدام ایشان می‌باشد نه ناکارآمدی و کاستی نظام ثبتی اما وقتی که نظام ثبت زمین مدعی صحت و حقیقت اطلاعات ثبتی بوده و مردم بدون آگاهی از وضعیت حقیقی زمین، به

بر طبق یک ماثور مشهور در حقوق کامن‌لا یک ثبت نادرست به مراتب بدتر از ثبتی است که فایده عملی ندارد (Mburu, 2017: 33).

در خصوص امنیت اقتصادی در نظام ثبت زمین انگلستان طرحی تحت عنوان طرح جبران خسارت^۱ وجود داد که براساس آن و بنابر احاله ماده ۱۰۳ ق.ث.ز. به فهرست^۲ ۸ قانون مزبور با فراهم کردن امکان مطالبه خسارت از اداره ثبت برای متضررین از نادرستی اطلاعات ثبتی، بر تامین امنیت اقتصادی دارایی سلب شده در اثر اطلاعات مزبور، در نظام مزبور اهتمام ورزیده است (Dixon, 2018: 93). مسئولیت مدنی که براساس طرح مزبور بر عهده اداره ثبت به عنوان متولی ثبت قرار گرفته مبتنی بر نظریه خطر است که سبب شده تا برای جبران ضرر، اشخاص نیاز به اثبات تقصیر متولی ثبت نداشته باشند (Dixon, 2018: 38) و به صرف آنکه خسارتی از ممر اطلاعات ثبتی نادرست به شخص دارای حسن نیت وارد شود برای جبران خسارت توسط طرح مزبور کافی است.

در خصوص امنیت اقتصادی، نظام ثبت زمین ایران به شدت متهاون بوده و با استقرار در مجموع مقررات قانون ثبت اسناد و املاک می‌توان به این نتیجه کلی رسید که اساساً مقنن ایرانی به امنیت اقتصادی آنچنان که در نظام ثبت انگلستان پذیرفته شده یعنی ایجاد مسئولیت مدنی برای دولت، نظر نداشته است بلکه اصولاً به عموماًت مسئولیت مدنی بر مبنای نظریه تقصیر که موجب مسئولیت شخصی اعم از کارمندان ادارات ثبت، سردفتران و دفتریاران، قضات و اشخاص عادی بوده اکتفا کرده است. این یک نقص بزرگ در نظام ثبت زمین ایران بوده که می‌تواند سبب ناکارآمدی آن شود^۳ زیرا پذیرش مسئولیت مدنی مبتنی بر نظریه تقصیر از طرفی دشواری اثبات ارکان آن را در پی دارد و از طرفی دیگر عموماً با روند رو به رشد ارزش اقتصادی دارایی‌های غیرمنقول امکان جبران خسارت از دارایی اشخاص وجود ندارد. به همین جهت پیشنهاد

1. Indemnity Scheme

۲. واژه «فهرست» این پژوهش، معادل واژه Schedule در لسان قانون نویسی کشور انگلستان است.
۳. چنان که میبینیم در کشور هنگ کنگ با وجود اعطای امنیت اقتصادی به دارایی‌های غیرمنقول اشخاص با تحدید دایره امنیت اقتصادی یا تعیین سقف برای پرداخت خسارت ناشی نادرستی اطلاعات ثبتی، نظام ثبتی آن مقبولیت چندانی در نظر عوام نیافت زیرا به عقیده آگاهان وقتی دولت به نظام ثبت خود چنان اعتماد نداشته که بتواند اطلاعات مندرج در آن را تضمین نمایند، چگونه صاحبان املاک می‌توانند به نظام مزبور اعتماد نمایند! (Dixon, 2018: 37)

می‌شود به اقتباس از کشورهایی مانند انگلستان، استرالیا، کانادا و ...، نظام ثبت زمین ایران نیز با به کارگیری سازوکارهای ایجاد امنیت اقتصادی مانند طرح جبران خسارت، بر تامین این مولفه سعی ورزد.

۲-۵. جامعیت اطلاعات ثبتی

اطلاعات دارایی‌های غیرمنقول ثبت شده باید به صورت کامل ثبت شود یعنی اعم از وضعیت مانند نوع کاربری و حقوق موجود در زمین مانند حق مالکیت، انتفاع و هر امری که منجر به تحدید یا سلب دارایی از ذی حق شده باشد در بانک اطلاعات ثبتی منعکس گردد. همچنین اطلاعات مزبور باید روزآمد باشد (Simp- Nilofer, 2012: 129) (son, 1976: 18).

این مولفه تداعی کننده اصل آینه^۱ در فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول است که اشاره دارد نظام ثبتی بایستی آینه تمام نمای اطلاعات زمین باشد به نحوی که مراجع کننده به اطلاعات ثبتی بتواند کاملاً از وضعیت حقیقی زمین آگاه گردد (Law Commission UK, 2016: 17). در صورتی که اطلاعات ثبتی جامع نباشد نظام ثبتی فایده عملی و کارآمدی خود را از دست می‌دهد زیرا عدم کمال اطلاعات تنها سالب مولفه مورد بحث نبوده بلکه مولفه امنیت قانونی را نیز از دارایی‌های ثبت شده سلب خواهد نمود و موجب شده تا آن‌ها مورد تعرض مادی و حقوقی قرار گیرند.

در نظام ثبت زمین انگلستان، در خصوص ثبت کامل اطلاعات قطعات زمین از زمان تصویب قانون ثبت زمین ۱۹۲۵ یکی از دغدغه‌های اصلی تامین مولفه جامعیت اطلاعات ثبتی بوده است زیرا حقوق بسیاری در نظام این کشور وجود داشته و دارد که بدون آنکه مورد ثبت واقع شوند می‌توانند حقوق مالک یا ذی حق رسمی را متاثر و محدود سازند. به همین جهت صاحب نظران اذعان داشته که هیچ وقت اصل آینه در نظام مزبور به طور کامل رعایت نشده و در زمان حکومت قانون ۱۹۲۵ توصیه می‌شد که خریداران پیش از خرید به اطلاعات ثبتی اتکا نکرده و به بازرسی محل زمین و کشف حقوق مزبور خود اقدام نمایند. با این حال کلیه حقوق برتر^۲ در اثر بازرسی فیزیکی

1. Mirror Principle. (See: Gray, Kevin, Francis Gray, Susan, 2011: 95-96).

2. Overriding interests

خریداران کشف نمی‌شد و چه بسا خریدار پس از خرید ملک از وجود چنین حقوقی آگاه می‌گردید، این وضعیت سبب می‌شد تا مولفه مزبور در نظام ثبتی انگلستان جریان نیابد. به همین علت تغییراتی در قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ صورت پذیرفت که وضعیت پیشین را به مراتب بهبود بخشید از جمله آنکه از دامنه علاقه‌های برتر که می‌تواند اطلاعات ثبتی و در راس آنها مالکیت ثبت شده را متاثر سازد به شدت کاسته شده است اما با این حال هنوز بسیار از علاقه‌ها در این نظام مستنداً به فهرست ۱ و ۳ قانون مذکور وجود دارد که جزو علاقه‌های برتر است مثل اجاره برای مدت کمتر از هفت سال، علاقه‌های حرفه‌ای، حقوق عرفی، علاقه‌های مربوط به معادن و مواد آلی، حقوق مربوط به بازسازی کلیسا و... (طباطبایی حساری، ۱۳۹۳: ۵۱). نتیجه آنکه در نظام ثبت انگلستان هنوز ولو با وجود مقررات جدید مولفه مزبور به طور کامل تامین نشده است.

در خصوص روزآمد بودن اطلاعات ثبتی قانون ثبت زمین مصوب ۲۰۰۲ گام بلندی را نسبت به قوانین پیش از خود برداشته است که یکی از مهمترین سازوکارهای که جهت ایجاد انگیزه ثبت دارایی‌های غیرمنقول ولو علاقه‌های برتر با هدف روزآمد بودن اطلاعات ثبتی در آن تعبیه شده و موجبات ارتقاء مولفه مزبور و اصل آینه در این نظام می‌گردد، فرآیند ثبت الکترونیکی^۱ است. بنابر گفته آگاهان بسیار از حقوق و علاقه‌های موجود در زمین که سابقاً ثبت نشده بوده به دلیل سهولت فرایند ثبت الکترونیک، پس از اجرای این تاسیس ثبت می‌گردند (Dixon, 2002: 20).

چندین مواد از مقررات ثبتی ایران صراحتاً یا تلویحاً از انعکاس کلیه حقوق و وضعیت زمین و بروزسانی اطلاعات ثبتی حکایت دارد و تداعی کننده تحقق اصل آینه در نظام ثبتی ایران است. فی المثل ماده ۲۶ ق.ث. اشاره دارد که خلاصه نقل و انتقالات ملک ثبت شده باید در دفتر املاک ثبت شوند، مواد ۴۶ و ۴۷ ق.ث. بیان می‌دارد که کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده یا ثبت نشده باشد باید بنابر شرایطی اسناد آنها ثبت شوند، مواد مورد اشاره علاوه بر جامعیت اطلاعات ثبتی، به دلالت اجبار بر ثبت معاملات راجع به دارایی‌های غیرمنقول به خصیصه روزآمد بودن اطلاعات ثبتی نیز توجه دارند. همچنین مواد ۲۲ و ۱۰۳

1. Electronic conveyancing (eConveyancing)

آ.ق.ث.^۱ که در رابطه با اظهارنامه و ثبت در دفتر املاک تاکیدی دوباره بر ضرورت کمال اطلاعات ثبتی دارد زیرا حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیه، باید در اظهارنامه قید و سپس در دفتر املاک ثبت گردد. بنابر ماده ۳ قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳ نیز سازمان ثبت مکلف شده علاوه بر ثبت کلیه حقوق موجود در املاک، وضعیت املاک را نیز در اطلاعات ثبتی انعکاس دهد. بر خط سازی فرایند ثبت دارایی‌های غیرمنقول بر اساس مواد ۵، ۶ و ۷ قانون مزبور نیز موید ضرورت روزآمد بودن اطلاعات ثبتی است.

ناگفته نماند که جامعیت اطلاعات نظام ثبت املاک ایران عاری از استثناء نمی‌باشد اما در مقابل نظام ثبتی انگلستان استثنائات وارده بر جامعیت اطلاعات ثبتی نظام ثبتی ایران چندان وسعتی ندارد. چنان که در ماده ۳۱ آ.ق.ث. در مقام بیان لیستی از حقوقی که نیاز به ثبت آن‌ها نیست اشاره دارد « دست رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد». همچنین می‌توان به استثنائات دیگری نیز در همین باره با توجه به مفهوم مخالف ماده ۲۶ ق.ث. در خصوص الزامی نبودن ثبت حق عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی کمتر از سه سال نسبت به ملک ثبت شده، اشاره نمود.

۲-۶. دسترسی عمومی به اطلاعات ثبتی

در نظام ثبتی باید قابلیت دسترسی به اطلاعات ثبتی برای همگان ممکن باشد (Zevenbergen, 2002: 44). مولفه دسترسی عمومی به اطلاعات ثبتی یا همان حق بازرسی عمومی^۲ از دو جهت نیازمند تامین است: (۱) امکان دسترسی به اطلاعات ثبتی ناشی از زمین برای عموم افراد جامعه با رعایت پروتکل‌هایی مانند حفظ چارچوب‌های فرهنگی، قانونی و حریم شخصی افراد، باید فراهم شود (۲) نظام ثبتی باید با اجرای طرح عدم تمرکز ادارات ثبت و تاسیس اداره مزبور به فراخور نیاز در شهرها

۱. آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

2. Public right of inspection

و نواحی (Mburu, 2017: 34) یا بنابر فناوری‌های نوین در بستر اینترنت، دسترسی عموم افراد را به بانک اطلاعات ثبتی میسر سازد. این مولفه علاوه بر اینکه همسو با اصل آزادی اطلاعات است^۱ که مظهر آزادی بیان و تکریم مردمانی بوده که تحت لوای یک دولت زیست می‌کنند، سبب کارآمدی نظام ثبت زمین در اذهان شده زیرا راه بر کلاهبرداران، جاعلین و ... بسته تا از افتادن افراد به ورطه رسیدگی‌های قضایی در اثر مراعات ملکی جلوگیری شود.

در نظام ثبت زمین انگلستان، به مولفه دسترسی عمومی به اطلاعات ثبتی توجه وافر شده یعنی دسترسی به دفاتر ثبتی برای عموم آزاد است (Sparkes, 2003: 119). چنان که می‌بینیم در ماده ۶۶ ق.ث.ز. با رعایت قواعد ۱۳۳ و ۱۳۶ الی ۱۳۸ ق.ث.ز. (که شرایط معافیت اسناد از بررسی و تهیه رونوشت بیان کرده است) اشاره گردیده عموم افراد می‌تواند از اطلاعات موجود در هر قسمت دفتر ثبت دارایی‌های غیرمنقول، هر سندی که توسط اداره ثبت نگهداری شده و بدان ارجاع شده، دفتر ثبت احتیاطی (دفتری است که در آن منافی که ثبت نشده، منعکس می‌گردد که میتوانند مالکیت رسمی را برای مدت محدودی متاثر و محدود سازند)، رونوشت تهیه کرد یا مورد بررسی قرار دهد.

در خصوص تسهیل دسترسی به بانک اطلاعات ثبتی نیز نظام ثبت زمین انگلستان ترجیح داده است از هر دو روش عدم تمرکز ادارات ثبت و دسترسی به اطلاعات مزبور به صورت برخط در بستر اینترنت استفاده نماید. در خصوص عدم تمرکز شاهد آن بوده که در ۱۴ ناحیه (بجز ناحیه مرکزی) اداره ثبت تشکیل شده است که بر عدم تمرکز ادارات ثبت و فراهم نمودن امکان دسترسی آسان افراد به بانک اطلاعات ثبتی، دلالت دارد.^۲ همچنین قابلیت جستجوی اطلاعات ثبتی املاک (نه کلیه اراضی) در بستر اینترنت در حوزه نظام ثبتی انگلستان (انگلستان، ولز، اسکاتلند و ایرلند شمالی) برای عموم با پرداخت مبلغی ناچیز فراهم است.^۳

۱. آزادی اطلاعات عبارت است از حق دسترسی افراد به اطلاعات موجود در موسسات و دستگاه‌های عمومی (انصاری، ۱۳۸۶: ۱۳۸)

2. Guidance Office addresses. Gov.uk. <https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-office-addresses/office-addresses> (Visited: 2021/11/22)

3. HM Land Registry – Property Search. https://eservices.landregistry.gov.uk/eservices/FindAProperty/view/QuickEnquiryInit.do?_ga=2.163490492.1820879091.1620938735-59122600.1615152273 (Visited: 2021/11/22)

در ایران نیز به مولفه دسترسی عمومی به اطلاعات ثبتی در نظام ثبت زمین توجه شده اما نه بدان گونه که در نظام ثبتی انگلستان پذیرفته شده است. بدین صورت که دسترسی به داده‌های ثبتی بنا بر ماده ۸ ق.ث. آزاد است اما نه برای همگان! بلکه تنها فرد ذی‌نفع می‌تواند به اطلاعات موجود در دفاتر املاک یا همان بانک اطلاعات ثبتی دسترسی پیدا کند، با این وجود مقام صالح در تشخیص فرد ذی‌نفع و نحوه احراز ذی‌نفعی توسط مقام مزبور ارائه نگردیده است. به همین جهت رویه ادارات ثبتی دایر بر این مدار بوده که امکان دسترسی به اطلاعات ثبتی عموماً برای تمامی افراد بدون احراز نفع ایشان در دسترسی به اطلاعات مزبور وجود دارد. با این حال از منظر قانونی باید معترف بود که نظام ثبتی ایران نسبت به نظام ثبتی انگلستان در تامین مولفه مزبور از منظر آزادی دسترسی به اطلاعات ثبتی چندان موفق نبوده که نتیجتاً می‌تواند کارآمدی نظام ثبتی ما را خدشه دار کند زیرا به راحتی مسئولان ثبتی می‌توانند بنا بر قید ذی‌نفعی در ماده ۸ ق.ث. از دسترسی افراد به اطلاعات ثبتی جلوگیری نمایند. هر چند در مخالف با این نظر و حمایت از موضع قانونگذار ایرانی می‌تواند بیان نمود که وجود قید ذی‌نفعی برای دسترسی به اطلاعات ثبتی می‌تواند از تجسس بی‌جا و هتک حریم خصوصی اشخاص جلوگیری کند.

همچنین در خصوص تسهیل دسترسی به بانک اطلاعات ثبتی نیز شایان ذکر است که پیش از توسعه فناوری‌های نوین و الکترونیکی فرایند ثبت براساس ماده ۱ ق.ث. علاوه بر اینکه به سازمان ثبت این اجازه داده شده بود تا در هر حوزه ابتدائی، اداره و دایره ثبت اسناد و املاک ایجاد کند، هر اداره و دایره نیز می‌توانست شعبی داشته باشد بدین علت کمتر شهری را در ایران می‌توان یافت که فاقد اداره ثبت یا شعبی از آن باشد. با آمدن فناوری‌های نوین و تصویب قانون جامع حدنگار^۱ نیز این امکان فراهم شد تا افراد با در دست داشتن کد یا شناسه یکتا و اطلاعات هویتی مالک و مراجعه به

۱. ماده ۴- سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳)، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره‌برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.

سایت سازمان ثبت^۱ بتوانند با دسترسی به بانک اطلاعات ثبتی خودشان اصالت اطلاعات مندرج در سند مالکیت تک برگ را به صورت برخط و بدون هزینه استعلام نمایند. پس در خصوص تسهیل دسترسی به بانک اطلاعات ثبتی می‌توان بر آن بود که تفاوتی در تامین مولفه مبحث عنه در نظام ثبتی انگلستان و ایران وجود ندارد.

۲-۷. استقلال متولی ثبت زمین

نظام ثبت زمین در فرایند اجرایی مطیع متولی خود است و در واقع بازوان اجرایی آن، نهادی بوده که وظیفه اعمال حاکمیتی ثبت زمین را برعهده دارد. نهاد مزبور برای بهبود عملکرد اجرایی نظام ثبتی باید مستقل باشد یعنی به عبارتی دیگر نهاد ثبت زمین در ساختار نظام سیاسی یک کشور همانند قضات، باید مستقل بوده تا دستخوش آمال سیاسی نشود (Mburu, 2017: 34). نظام ثبتی که اطلاعات مندرج در آن به متغیرهایی در دست سیاسیون بدل شود از مقتضای خود یعنی حمایت از دارایی‌های غیرمنقول ثبت شده اشخاص دور شده و به تدریج مقبولیت و کارآمدی خود را در نظر جامعه از دست خواهد داد.

در نظام ثبت انگلستان اداره ثبت زمین^۲ که متولی اصلی فرایند ثبت اراضی است یک نهاد اداری زیر مجموع وزرات دادگستری این کشور می‌باشد که گرچه رئیس آن دارای اختیارات قضایی است اما از معدود نهادهایی محسوب شده که وابسته به وزارتخانه نبوده^۳ و از نظارت سیاسی دولت بدور است (Law Commission UK, 2016: 3). اینگونه از نهادها بدین علت تحت فرمان وزارت خانه نبوده تا به دلیل داشتن جنبه و ماهیت نظارتی یا بازرسی تلاش شود که از مداخله سیاسی مصون باشند^۴. نتیجه

1. <http://estate.ssaai.ir>

2. Land Registry.

3. Non-ministerial government departments (NMGDs); Departments, agencies and public bodies. gov.uk. <https://www.gov.uk/government/organisations> (Visited: 2021/11/22)

4. Government departments and agencies. direct.gov.uk. 10 October 2012 Pub: https://web.archive.org/web/20121010015215/http://www.direct.gov.uk/en/Governmentcitizensandrights/UKgovernment/Centralgovernmentandthemonarchy/DG_073446 (Visited: 2021/11/22)

آن که کمیسیون سلطنتی ثبت دارایی‌های غیرمنقول در مورخ ۱۸۶۲ میلادی که برای اولین بار پیشنهاد تاسیس نهادی تحت عنوان اداره ثبت زمین را در انگلستان ارائه نمود به عدم وابستگی اداره مزبور به نظام سیاسی جهت اجرای بهتر وظایف خود توجه داشته است که همین مسئله سبب شده تا آن را یک نهاد غیر وابسته به وزارت دادگستری قرار دهد و مولفه استقلال متولی ثبت زمین تامین شود.

در ایران، با وجود آن که براساس تبصره ۱ ماده واحده قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور^۱، در گذشته سازمان مزبور بخشی از وزارت دادگستری بوده است لکن پس از انقلاب اسلامی نخست مسئولیت‌های وزیر دادگستری به شورای سرپرستی وزارت دادگستری محول و پس از ایشان بر عهده شورای عالی قضایی گذاشته شد و در آخر با اصلاح اصل ۱۵۷ قانون اساسی و قانون اختیارات و وظایف رییس قوه قضائیه مصوب ۱۳۷۱ و اصلاحی آن در مصوب ۱۳۷۸ اختیارات شورای قضایی بر عهده رییس قوه قضائیه قرار گرفت و در حال حاضر این سازمان، جزئی از بدنه قوه قضائیه بوده و رییس آن معاون ریاست قوه قضائیه محسوب می‌شود. با توجه به آنکه در ایران، مستندا به اصل ۵۷ قانون اساسی نظریه تفکیک قوا پذیرفته شده، می‌توان بر آن بود که مولفه استقلال متولی ثبت زمین به تبع استقلال سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از قوه مجریه محقق شده است زیرا با تفکیک قوا و قرار گرفتن نهاد متولی ثبت زمین در قوه قضائیه، این نظام می‌تواند بنابر استقلال قوا، استقلال خویش را به عاریه گرفته و به دور از آمال سیاسی به تثبیت دارایی‌های غیرمنقول اشخاص بپردازد.

۲-۸. کم هزینه بودن فرایند ثبت

یکی از دلایل شکست نظام‌های ثبت زمین در ایجاد تلقی کارآمد و به تبع برآورده سازی اهداف خود، تحمیل هزینه هنگفت جهت انجام فرایند ثبت زمین بر متقاضی آن است (Hanstad, 1998: 664) (Dobhal and Regan, 2016: 7). نظام ثبت زمین خواه در ثبت اولی و فرایند آن و خواه در نقل و انتقالات بعدی زمین

۱. تبصره ۱ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به وزارت دادگستری است و رییس آن سمت معاونت وزارت دادگستری را خواهد داشت.

می‌بایست کم‌ترین هزینه را بر متقاضی ثبت تحمیل کند و الا از رغبت مردم به ثبت زمین کاسته و قراردادهای عادی و خصوصی جایگزین ثبت رسمی زمین شده که نتیجتاً به ناکارآمدی و نقص در اطلاعات موجود در نظام ثبتی می‌انجامد(زرگری، ۱۳۹۹: ۴۹).

برای این مولفه نمی‌توان معیاری ثابت در نظر گرفت و کشوری مانند انگلستان را با ایران به ورطه قیاس کشاند بلکه هر کشوری با توجه به وضعیت اقتصادی خود باید بکوشد که از هزینه‌های ناشی از فرایند ثبت زمین بکاهد. از باب اهمیت این مولفه، یک مثال عینی نظام ثبتی کشور امریکا است که در این کشور سابقاً ثبت اولیه ملک در برخی از ایالات که فرایند تورنس را پذیرفته بودند بر طبق قوانین ایالتی در مراجع قضایی صورت می‌پذیرد و رویه مزبور ثبت اولیه برای متقاضیان ثبت پر هزینه بوده است چرا که رسیدگی قضایی موجبات تحمیل هزینه‌های انتشار آگهی‌ها، برگزاری جلسات، دخالت کارشناسان، وکلا و ... را بر دوش متقاضی ثبت فراهم نموده بود. جالب آن که همین هزینه‌های بالا یکی از دلایل عدم موفقیت فرایند ثبت تورنس در ایالات متحده شده است (McCormack, 1992: 83-86).

برآمد

نظام ثبت زمین ابزاری بسیار ارزشمند است که نظم زندگی اجتماعی وجود آن را ضروری می‌داند. تحقق حداکثری اهداف ناشی از ثبت زمین نیازمند به تحقق مولفه‌هایی بنیادینی است که اصول اساسی نظام ثبت زمین را محقق می‌سازد. از مولفه‌های اساسی ثبت زمین سادگی در فرایند ثبت است به نحوی که سازوکار آن برای همگان قابل فهم بوده و از مقررات پیچیده و غیرضروری اجتناب شود. در نظام ثبت زمین انگلستان فرایند ثبت به سهولت انجام شده و نیاز به فرایند پیچیده نیست، اما در نظام ثبت زمین ایران نه می‌توان از مولفه سادگی در فرایند ثبت حمایت کرد و نه می‌توان بر نبود آن صحنه گذاشت. از یک سو اداری بودن فرایند ثبت واجد وصف سادگی است اما تحولات قانون گذاری با وجود اصلاحات و الحاقات و نسخ‌های متعدد بر پیچیدگی موضوع افزوده است.

مولفه بعدی در ثبت زمین شفافیت در فرآیند ثبت است به نحوی که کلیه اشخاص از وجود تقاضاهای ثبت مغایر مطلع شده تا اقدام مقتضی را به عمل آورند. در حقوق انگلستان طبقه‌بندی عنوان مالکیت کیفیت معارضه ادعاها با عناوین مذکور را تعیین می‌کند و علاوه بر آن تکلیف متقاضی ثبت به ارائه اطلاعات کامل و امکان انتشار اطلاعات زمین برای عموم چنین امری را تحقق بخشید. در حقوق ایران، وجود اعلان‌های عمومی سبب تحقق این امر است، با این وجود اطلاع رسانی از طریق جراید سازوکاری سنتی محسوب می‌شود و ضرورت استفاده از فناوری‌های نوین را ضروری می‌نماید.

اعطای امنیت قانونی به دارایی‌های غیرمنقول ثبت شده مولفه‌ای است که نقش حیاتی در نظام‌های ثبتی دارد. در انگلستان پاراگراف یک ماده ۵۸ قانون ثبت زمین اصل را بر قطعیت و الغاناپذیری اطلاعات ثبتی قرار داده است. در حقوق ایران نیز اگرچه ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصونیت دارایی ثبت شده را به رسمیت شناخته، اما قوانین دیگر چنین اصلی را مورد خدشه قرار داده‌اند. در نظام‌های ثبت زمین اعطای امنیت اقتصادی از دیگر مولفه‌های بنیادین است. در نظام ثبت زمین انگلستان تحقق چنین مولفه‌ای در قالب طرح جبران خسارت پیش بینی شده است به نحوی که امکان مطالبه خسارت از اداره ثبت برای متضررین از نادرستی اطلاعات ثبتی وجود دارد. چنین مسئولیتی مبتنی بر نظریه خطر است. اما در حقوق ایران با تتبع

در مجموعه مقررات ثبت اسناد و املاک می‌توان دریافت که در حقوق ایران به عموماً مسئولیت مدنی توجه شده است و امنیت اقتصادی آنچنان که در نظام ثبتی انگلستان پذیرفته شده مورد پذیرش قرار نگرفته است. پذیرش نظریه تقصیر تهدیدی برای تحقق این مولفه است و به همین جهت لازم است تا قانون‌گذار ایران جهت تحقق این مولفه اقدامات لازم را انجام برساند.

مولفه دیگر جامعیت اطلاعات ثبتی است به نحوی که اطلاعات مربوط به زمین به طور کامل ثبت شده و حقوق موجود در آن در بانک اطلاعاتی ثبتی منعکس گردد. چنین امری تداعی‌کننده اصل آینه در فرایند ثبت دارایی‌های غیر منقول است که در نظام ثبت زمین انگلستان یکی از دغدغه‌های اصلی بوده است. با وجود ایجاد تحولات در نظام قانونی انگلستان از جمله اقدام به ارتقای مولفه فرایند ثبت الکترونیکی که سبب شده بسیاری از حقوق و علاقه‌های موجود در زمین ثبت گردد، مولفه مذکور به نحو کامل محقق نشده است. در حقوق ایران مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ ق.ت و همچنین مواد ۲۲ و ۱۰۳ آ.ق.ت سبب تحقق این مولفه است با این وجود در حقوق ایران نیز به مانند حقوق انگلستان این امر دارای استثنائاتی است که دارای گستردگی این نظام نیست، مانند ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور.

دسترسی عمومی به اطلاعات ثبتی از این حیث که امکان دسترسی به اطلاعات ثبتی برای عموم افراد جامعه با رعایت چارچوب‌های فرهنگی، قانونی و حریم شخصی افراد فراهم شود و علاوه بر آن با اجرای طرح عدم تمرکز ادارات ثبت و با توجه به فناوری‌های نوین دسترسی عموم افراد را به بانک اطلاعات ثبتی میسر سازد، نقش موثری را در نظام ثبت زمین ایفا می‌نماید. در نظام ثبت زمین انگلستان به دسترسی عمومی اطلاعات ثبتی توجه شده است اما در ایران دسترسی به داده‌های ثبتی برای همگان آزاد نیست بلکه تنها فرد ذی‌نفع می‌تواند به اطلاعات موجود در دفاتر املاک یا بانک اطلاعات ثبتی دسترسی داشته باشد.

در نظام ثبت زمین استقلال متولی ثبت زمین باید حفظ شود. نهاد مزبور برای بهبود عملکرد اجرایی نظام ثبتی باید مستقل باشد. در نظام ثبتی انگلستان متولی اصلی فرایند ثبت یک نهاد اداری زیر مجموعه وزارتی نیست به همین جهت از دخالت سیاسی دولت بدور است در ایران نیز با توجه به نظریه تفکیک قوا می‌توان قائل به.

استقلال سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از قوه مجریه بود. یکی دیگر از مولفه‌های فرایند ثبت زمین کم هزینه بودن فرایند ثبت است زیرا یکی از علل شکست نظام های ثبت زمین در برآورده سازی اهداف خود تحمیل هزینه هنگفت جهت فرایند ثبت زمین است. تحقق مولفه مذکور با توجه به وضعیت اقتصادی هر کشور ممکن است دارای ویژگی مختص به خود باشد اما باید به نحوی کوشش نمود تا بالا بودن هزینه های ثبتی منتهی به عدم اقبال در ثبت زمین نگردد.

منابع الف) فارسی

۱. ابهری، حمید و فلاح خاریکی، مهدی (۱۳۹۸). *حقوق ثبت املاک و اسناد*، چاپ اول، تهران، مجد.
۲. انصاری، باقر (۱۳۸۶)، مفهوم، مبانی و لوازم آزادی اطلاعات، *نامه مفید*، شماره ۱۳ (و شماره ۶۱ (نامه حقوقی)).
۳. آدابی، حمیدرضا (۱۳۹۷)، *حقوق ثبت تخصصی*، چاپ چهارم، تهران، جنگل - جاودانه.
۴. آرامی، حسن (۱۳۸۵)، مشکلات و موانع تنظیم سند در ایران، *کانون سردفتران و دفتریاران*، شماره ۶۴.
۵. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۹۳)، *حقوق ثبت، ثبت املاک*، چاپ هفتم، تهران، گنج دانش.
۶. زرگری، جمشید (۱۳۹۹)، *کنواسیون آپوستیل*، چاپ دوم، تهران، گنج دانش.
۷. سالاری، حسین (۱۳۹۷)، *محشی قانون ثبت اسناد و املاک*، جلد دوم، چاپ دوم، تهران، چراغ دانش.
۸. صفایی، سید حسین (۱۳۹۳)، *دوره مقدماتی حقوق مدنی، اشخاص و اموال*، چاپ هجدهم، تهران، میزان.
۹. طباطبایی حساری، نسرین (۱۳۹۳)، *مبانی و آثار نظام ثبت املاک*، چاپ اول، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۱۰. کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۳)، *فلسفه حقوق، منابع حقوق*، جلد دوم، چاپ پنجم، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۱۱. میرزایی، علیرضا (۱۳۹۷)، *قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی*، چاپ هفتم، تهران، بهنامی.
۱۲. هیوود، اندرو (۱۳۸۷)، *کلیدواژه‌ها در سیاست و حقوق عمومی*، ترجمه اردشیر امیرارجمند و سیدباسم موالی زاده، چاپ اول، تهران، امیرکبیر.
۱۳. *پنجاه درصد پرونده‌های دادگستری ریشه در معاملات عادی دارد*، خبرگزاری میزان، کد خبر: ۱۴۴۹۳۱.۱۴۴۹۳۱/۱۲/۶: ۱۳۹۴/۱۲/۶
<https://www.mizanonline.com/fa/news/144931/50> (Visited: 1400/09/01)

۱۴. چند درصد اراضی ایران تثبیت مالکیت شده است؟، سایت خبرآنلاین، کد خبر - ۱۳۴۷۸۶۳، تاریخ انتشار ۱۳/۱۱/۱۳۹۸:
<https://www.khabaronline.ir/news/1347863>(Visited: 1400/09/01)

ب) انگلیسی

1. Adawiyah, S.R., Zakaria, B., & Hussin, K.(2013), Recognition of the Economic Security in the Form of Assurance Fund as a Protection to Landowners and the Economic Stimulator in Malaysia, *China-USA Business Review*, ISSN 1537-1514. Vol. 12, No. 8.
2. Dixon, Martin(2002), *Principles of Land Law*, 4ed, UK, Cavendish Pub Ltd.
3. Dixon, Martin(2018), *Modern Land Law*, 11ed, UK, Routledge.
4. Dobhal, Abhishek and Regan, Matthew(2016), *Immutability and Auditability: The Critical Elements of Property Rights Registries*, A Paper presented in Washington DC at the World Bank's 2016 Conference on Land and Poverty.
5. Feder, Gershon & Nishio, Akihiko(1999), The Benefits of Land Registration and Titling, *Land Use Policy*, Vol 15, No 1, pp 25-43.
6. Garner, Bryan A(2004), *Black's Law Dictionary*, 8ed, Thomson West USA.
7. Gościński, Jan & Kubacki, Artur D(2020), Land Registration Concepts in Translation, *Int J Semiot Law*, available at <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s11196-020-09800-y.pdf>
8. Government departments and agencies. direct.gov.uk. 10 October 2012 Pub: https://web.archive.org/web/20121010015215/http://www.direct.gov.uk/en/Governmentcitizensandrights/UKgovernment/Centralgovernmentandthemonarchy/DG_073446 (Visited: 2021/11/22)

9. Gray, Kevin & Francis Gray, Susan(2011), **Land Law**, 7ed, Oxford University Press.
10. Guidance Office addresses. Gov.uk. <https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-office-addresses/office-addresses> (Visited: 2021/11/22)
11. Hanstad, Tim(1998), Designing Land Registration Systems for Developing Countries, **American University International Law Review**, Vol13, No. 3, pp647-703.
12. Hart, Herbert Lionel Adolphus(1961), **The concept of law**, Clarendon Press, Oxford.
13. HM Land Registry – Property Search. eservices.landregistry.gov.uk. https://eservices.landregistry.gov.uk/eservices/FindAProperty/view/QuickEnquiryInit.do?_ga=2.163490492.1820879091.1620938735-59122600.1615152273 (Visited: 2021/11/22)
14. https://www.conseil-constitutionnel.fr/le-bloc-de-constitutionnalite/declaration-des-droits-de-l-homme-et-du-citoyen-de-1789#article_17(Visited: 2021/11/22)
15. <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry/about> (Visited: 2021/11/22)
16. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/notes/division/4/10/3/1>(Visited: 2021/11/25).
17. <https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/oi/authority.20110803100258173> (Visited: 2021/11/22) Gov.uk.
18. Larsson, Gerhard(1971), **Land Registration in Developing Countries**, Netherlands, Africa-Studiecentrum.
19. Law Commission UK(2016), **Updating the Land Registration Act 2002: A Consultation Paper**, Crown Copyright, England.

20. Mburu, Peter Ng'ang'a.(2017), *Strategies to modernize the land registration system in Kenya*, Kenya, University of Groningen.
21. McCormack, John L.(1992), Torrens and Recording: Land Title Assurance in the Computer Age, *William Mitchell Law Review*, Vol. 18, Iss. 1, Article 4.
22. McFarlane, Ben. & Nicholas Hopkins, Sarah Nield(2012), *LAND LAW (Text, Cases, and Materials)*, 2ed, Oxford University Press.
23. McLaughlin, John and Nichols, Susan(1989), *Resource Management: The Land Administration and Cadastral Systems Component, In: Surveying and Mapping*, No.2.
24. Nair, A.(2013), Interpreting section 58 of the land registration act 2002: The limits of statutory magic, *The Cambridge Law Journal*, 72(2), pp257-260.
25. Nilofer, Christensen(2012), *Land Administration for Macroeconomic Management*, PhD Thesis. Australia, The University of Melbourne.
26. Non-Ministerial Government Departments (NMGDs); Departments, agencies and public bodies. gov.uk. <https://www.gov.uk/government/organisations> (Visited: 2021/11/22)
27. Simpson, Rowton(1976), *Land Law and Registration*, UK, Cambridge University Press.
28. Sparkes, Peter(2003), *A New Land Law*, 2ed, UK, Hart Publishing.
29. Steudler, Daniel(2004), *A Framework for the Evaluation of Land Administration Systems*, Australia, University of Melbourne.
30. Zevenbergen, Jaap(2002), *Systems of Land Registration – Aspects and Effects*, PHD Thesis, Netherlands: Delft University of Technology, Netherlands Geodetic Commission (NCG).