

Balancing the Rights of the Holder of an Official Deed and Other Stakeholders in Iranian and English Property Law

Abdorrezza Alizadeh¹ | Mohammad Rafiee²

1. Associate Professor of Private Law, Faculty of Law, Farabi College, University of Tehran, Tehran, Iran, (Corresponding Author). alizadeha@ut.ac.ir
2. Phd Student in Private Law, Faculty of Law, College of Farabi, University of Tehran, Tehran, Iran, mo.rafaee@ut.ac.ir

Article Info

Article type:
Scientific Article

Received:
2025/06/10

Received in revised form:
2025/09/12

Accepted:
2025/12/09

Keywords:

Mandatory Official Registration, Trust, Property Registration, English Property Law, Overriding Interests.

Abstract

Following the enactment of the Law on the Mandatory Registration of Immovable Property Transactions (2024), the Iranian legal system in the field of property law has, by according special validity to official deeds, effectively overlooked the rights of stakeholders lacking such official deeds and has excessively favored official deed holders. In contrast, English property law has long confronted this challenge and has succeeded in formulating a balanced model between the rights of the holder of the registered title and those of other stakeholders, offering efficient mechanisms to equilibrate these rights. While analyzing these mechanisms and examining their adaptability with the jurisprudential jurisprudential foundations and Iranian legal frameworks, this study provides several key recommendations: Firstly, Article 1 of the Law on the Mandatory Registration of Real Estate Transactions should not render evidence related to unofficial documents entirely inadmissible while merely providing for the restitution of consideration. Rather, it is appropriate that evidence pertaining to ordinary unofficial transactions remains admissible between the contracting parties, while remaining inadmissible only against third parties. Secondly, the absolute validity of official deeds over ordinary unofficial ones lacks a defensible basis in both Imami jurisprudence and comparative studies. It is recommended that the legislature grant absolute validity to official deeds only in cases where the registered owner is in actual possession of the property. Thirdly, given the special status granted to official deeds, the legislature could—in specific instances—protect the interests of other stakeholders who have been deprived of official registration but are deemed entitled to a share of the property by conscience and equity. This could be achieved by creating new proprietary rights that can be enforced against the registered owner.

How To Cite

Alizadeh, Abdorrezza, Rafiee, Mohammad. (2025). Balancing the Rights of the Holder of an Official Deed and Other Stakeholders in Iranian and English Property Law. *Journal of Judgment*, 124(4), 1-27.
<http://doi.org/10.22034/judg.2026.2084122.1668>

DOI

[10.22034/judg.2026.2084122.1668](https://doi.org/10.22034/judg.2026.2084122.1668)

©2025 The Author(s): This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, As long as the original authors and sources are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



Publisher

Publications of the Judiciary of Tehran Province

تعادل حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی نفعان در حقوق املاک ایران و انگلستان

عبدالرضا علیزاده^۱ | محمد رفیعی^۲

۱. دانشیار حقوق خصوصی دانشکده حقوق، دانشکدگان فارابی، دانشگاه تهران، تهران، ایران، (نویسنده مسئول)، رایانامه: alizadeha@ut.ac.ir
۲. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشکدگان فارابی، دانشگاه تهران، تهران، ایران، رایانامه: mo.rafee@ut.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: علمی	نظام حقوقی ایران در حوزه املاک، پس از تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳» با تمرکز بر اعطای اعتبار ویژه به اسناد رسمی عملاً حقوق ذی نفعان فاقد سند رسمی را نادیده گرفته و به شکلی افراطی از دارنده سند رسمی حمایت کرده است. در مقابل، حقوق املاک انگلستان از قرن‌ها پیش با این چالش مواجه بوده و توانسته است الگویی متوازن میان حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی نفعان ایجاد کند و راهکارهای کارآمدی برای تعادل این حقوق ارائه کند. در این پژوهش ضمن تحلیل این راهکارها و بررسی انطباق‌پذیری آن‌ها با مبانی فقهی و چهارچوب‌های حقوقی ایران، چند پیشنهاد اصلی بر پایه مطالعه تطبیقی صورت گرفته، ارائه می‌شود: ۱. ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات نباید ادله مربوط به اسناد عادی را به کلی غیرقابل استماع تلقی کند و صرفاً امکان استرداد عوضین را پیش‌بینی کند؛ بلکه شایسته است ادله مربوط به معاملات عادی بین متعاملین قابل استناد و در مقابل ثالث غیرقابل استناد باشند. ۲. اعتبار مطلق اسناد رسمی در برابر اسناد عادی مبنای قابل دفاعی نه در فقه امامیه و نه در مطالعات تطبیقی ندارد و شایسته است قانون‌گذار اعتبار مطلق را فقط در فرض تصرف ملک از سوی مالک ثبتی به اسناد رسمی اعطا کند. ۳. با توجه به اعتبار ویژه‌ای که سند رسمی یافته است، قانون‌گذار می‌تواند در برخی از موارد خاص، برای حمایت از منافع سایر ذی نفعانی که از ثبت رسمی محروم مانده‌اند، اما وجدان و اخلاق آن‌ها را مستحق بهره‌ای از ملک می‌داند، حقوق عینی تازه‌ای ایجاد کند تا در مقابل مالک رسمی از آن‌ها حمایت شود.
تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۳/۲۰	
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۶/۲۱	
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۱۸	
کلیدواژه: الزام به ثبت رسمی، تراست، ثبت املاک، حقوق املاک انگلستان، منافع مرجح.	
استناد	علیزاده، عبدالرضا، رفیعی، محمد. (۱۴۰۴). تعادل حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذینفعان در حقوق املاک ایران و انگلستان، فصلنامه قضاوت، ۱۲۴(۴)، ۱-۲۷. http://doi.org/10.22034/judg.2026.2084122.1668
DOI	10.22034/judg.2026.2084122.1668
ناشر	انتشارات دادگستری کل استان تهران

مقدمه

نظام حقوقی ایران در حوزه املاک، همواره با چالش نبود تعادل میان حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی‌نفعان مواجه بوده است. این نبود توازن، ریشه در تلاش‌های قانون‌گذار برای تقویت اعتبار اسناد رسمی دارد که نخستین بار از قانون «ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰» آغاز شده و در قانون «الزام به تنظیم سند رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳ به اوج خود رسیده است. قانون جدید، با اعطای اعتبار تقریباً مطلق به اسناد رسمی در مقابل اسناد عادی، عملاً تکرار رویکردهای قدیمی است؛ یعنی سکوت در برابر وضعیت حقوقی معاملات عادی و عدم استماع ادله آن‌ها. این رویکرد علاوه بر آنکه با واقعیت‌های اجتماعی ایران همچون رواج معاملات عادی به دلیل پیچیدگی‌های اداری و اقتصادی همخوانی ندارد، با سنت‌های فقهی و تاریخی ایرانیان نیز که بر انصاف و عدالت تأکید دارد، ناسازگار است. نتیجه این سیاست، تضییع حقوق ذی‌نفعانی است که بدون سند رسمی، اما با مشارکت واقعی در مالکیت یا ساخت املاک، درگیر شده‌اند. برای نمونه فرض کنید زنی در تأمین مالی خانه زناشویی مشارکت کرده، اما اسناد رسمی به نام همسرش است، یا سازنده‌ای بر اساس توافق شفاهی ساختمانی را احداث کرده است، مشروط به آنکه در انتها سهمی از ملک داشته باشد، اما مالک از انتقال سهم وی امتناع می‌ورزد؛ این اشخاص در نظام کنونی نمی‌توانند حق خود را استیفا کنند. در چنین مواردی، حقوق ایران اغلب به استرداد عوضین یا اجرت‌المثل بسنده می‌کند، در حالی که وجدان و انصاف حکم به اعطای حق مالکیت می‌دهد. در مقابل، حقوق املاک انگلستان با بهره‌گیری از قواعد انصاف، توانسته است قوانین سخت‌گیرانه کامن لا در زمینه املاک را تعدیل کند و تعادل مطلوبی بین حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی‌نفعان برقرار سازد. چنین رویکردی، با مبانی فقهی که بر انصاف و جلوگیری از اجحاف تأکید دارد، سازگاری بیشتری نشان می‌دهد تا قوانین فعلی ایران که پس از یک قرن اصلاح، به نقطه آغازین بازگشته‌اند.

در این مطالعه، با هدف ارائه نقطه توازن بین حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی‌نفعان، تجارب انگلستان را بررسی می‌شود و تلاش می‌شود ضمن تحلیل سازوکارهای حقوق املاک انگلستان، راهکارهایی عملی برای رفع عدم توازن میان حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی‌نفعان پیشنهاد شود تا حقوق املاک ایران با واقعیت‌های جامعه و اصول فقهی هماهنگ‌تر شود. تاکنون در این زمینه پژوهشی انجام نشده است و بیشتر مطالعات تطبیقی در زمینه حقوق املاک انگلستان بیش از آنکه مربوط به حقوق املاک باشد، مربوط به حقوق ثبت و جایگاه ثبت اسناد در نظام حقوقی انگلستان است. در نتیجه این مطالعه در نوع خود نخستین است و هیچ مشابهی ندارد. پژوهش حاضر در چند بخش سامان یافته است. نخست، مفاهیم بنیادین حقوق املاک انگلستان با توجه به پیچیدگی‌ها و ریشه‌های تاریخی آن بررسی می‌شود؛ مفاهیمی که سوء برداشت از آن‌ها

تصویری نادرست از حقوق املاک انگلستان در ادبیات حقوقی ایران ایجاد کرده است. آن‌گاه با بررسی پرونده‌های شاخص، نشان خواهیم داد که چگونه حقوق انگلستان به‌گونه‌ای میان حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی‌نفعان تعادل برقرار کرده است. در پایان، پس از بررسی نهادهایی که قابلیت انطباق با حقوق ایران را دارند، پیشنهادهایی برای اصلاح نظام حقوقی ایران ارائه می‌شود.

۱. توضیح برخی از مفاهیم حقوق املاک انگلستان

در ایران و نظام‌های حقوقی رومی ژرمنی، حقوق املاک شاخه‌ای مستقل شناخته نمی‌شود و عمدتاً در چهارچوب حقوق قراردادها قرار می‌گیرد و در بیشتر موارد از قواعد کلی آن پیروی می‌کند. در مقابل، حقوق املاک در انگلستان رشته‌ای مستقل با مفاهیم و قواعد ویژه است که از حقوق قراردادها متمایز است و ریشه در تاریخ و سنت‌های اجتماعی این کشور دارد. از این رو، فهم درست و ژرف‌نگرانه نهادهای حقوق املاک در انگلستان، با شناخت مفاهیم پایه و تاریخی این نظام گره خورده است. هدف از این بخش، نه تحلیل‌های فلسفی پیچیده و غیرضروری، بلکه تبیین کارکرد و جایگاه این مفاهیم در نظام حقوقی انگلستان است تا زمینه‌ای روشن برای درک ساختارهای پیش‌بینی‌شده در حقوق املاک انگلستان فراهم آید.^۱ در آغاز، حقوق مالکانه و مفهوم مالکیت در حقوق املاک انگلستان را بررسی می‌کنیم.^۲

۱-۱. حقوق مالکانه در نظام حقوق املاک انگلستان

حقوق املاک انگلستان همانند ایران، از تقسیم‌بندی سنتی رومی، یعنی تمایز بین حقوق عینی^۳ و حقوق شخصی^۴، پیروی می‌کند. در این نظام، حقوق عینی به “proprietary rights” (حقوق مالکانه) نیز معروف است و این دو در برابر هم به کار می‌روند. بالاترین مرتبه حقوق عینی، “estate” نام دارد که تقریباً معادل مفهوم مالکیت در حقوق ایران است، هر چند تفاوت‌هایی دارد که در ادامه تشریح خواهد شد. در کنار آن، اصطلاح “interests” قرار دارد که به حقوقی پایین‌تر

۱. برای مثال، برخی حقوقدانان مالکیت را مفهومی بی‌معنا دانسته و جست‌وجوی معنای آن را نیز بی‌فایده شمرده‌اند (Gardner and MacKenzie, ۲۰۱۲: ۲۰۳). در این بخش از مطالعه این‌گونه مباحث فلسفی هدف ما نیست.

۲. ترجمه برخی از اصطلاحات حقوق املاک انگلستان به فارسی ممکن است موجب کژتابی در معنای آن‌ها شود. از این رو، بعضی از اصطلاحات را تشریح می‌کنیم، اما معادلی برای آن‌ها در نظر نمی‌گیریم و پس از تشریح، فقط اصل واژه را به کار می‌بریم.

3. Rights in rem

4. Rights in personam

از استیت اشاره می‌کند. این حقوق مواردی چون حق ارتفاق^۱، حق توثیق دین بر ملک^۲ و از این قبیل را در بر می‌گیرد. حقوق مالکانه به ملک پیوست شده و حتی در صورت انتقال ملک به شخص ثالث، انتقال‌گیرنده ملزم به رعایت آن‌ها است (Dixon, 2024: 10). در مقابل، حقوق شخصی، مانند اجاره محض^۳، صرفاً بین طرفین قرارداد معتبر است و شخص ثالث تعهدی نسبت به آن‌ها ندارد. با این مقدمه، اکنون مفهوم کلیدی استیت را بررسی می‌کنیم.

۱-۲. مفهوم مالکیت املاک در انگلستان

اگرچه در گفت‌وگوهای روزمره، اصطلاح «مالک زمین» رایج است، از منظر حقوقی، مالک حقیقی تمام اراضی انگلستان دستگاه سلطنت^۴ است. سایر افراد، به صورت مستقیم یا غیرمستقیم، نوعی حق بهره‌برداری یا اجاره از سلطنت دریافت می‌کنند. این نوع از نظام مالکیت، در نظام فئودالی شکل گرفته پس از فتح نورمن‌ها از سوی ویلیام اول (قرن یازدهم) ریشه دارد که در آن، زمین در ازای خدمات فئودالی به اشخاص اعطا می‌شد (Megarry et al., 2012: 22). این خدمات در قالب‌های مشخصی به نام «tenure» تعریف می‌شد که کیفیت ارتباط فرد با زمین را تعیین می‌کرد.^۵ همچنین، مدت بهره‌برداری از زمین، استیت نامیده می‌شد که از واژه لاتین «status» به معنای موقعیت یا دوره زمانی گرفته شده است. بدین ترتیب، تنبیر کیفیت و استیت مدت زمان رابطه شخص با زمین را مشخص می‌کردند و این دو مفهوم، پایه حقوق املاک انگلستان را تشکیل می‌دادند.

با تحولات اجتماعی و حقوقی، به ویژه پس از «قانون حقوق اموال ۱۹۲۵»^۶ مفهوم تنبیر عملاً منسوخ شد و امروزه نقش چندانی در حقوق املاک مدرن ندارد، اما استیت همچنان مفهومی محوری است. در نظام حقوقی کنونی، استیت به معنای حق مالکیت در بازه‌ای از زمان است؛ به گونه‌ای که دارنده استیت، مالک زمین در دوره‌ای مشخص تلقی می‌شود (Dixon, 2024: 7). در واقع، مالکیت و استیت در نظام مدرن در هم آمیخته‌اند و کسی که استیت دارد، در عمل مالک زمین

1. Easement

2. Mortgage

۳. Licence: نوعی از اجاره است که در آن فردی اجازه استفاده از ملک را برای مصارف ویژه پیدا می‌کند. مثلاً اجازه به تعمیرکار برای ورود به خانه، ساکن شدن در هتل، استفاده از پارکینگ دیگری و موارد مشابه. از این رو، اصطلاح اجاره محض برای آن مناسب‌تر است. آنچه در نظام حقوقی ما به عنوان اجاره مرسوم است، در انگلستان به شیوه انتقال مالکیت موقت در قالب «leasehold» منعقد می‌شود که در آن ملک برای مدت معینی واقعاً به دیگری منتقل می‌شود و در این دوره، مالک جدید اختیارات بسیار گسترده‌تری در مقایسه با عقد اجاره در حقوق ما دارد.

4. Crown

۵. برای نمونه «Tenures in Chivalry» برای خدمات نظامی و فراهم کردن شوالیه در جنگ اهدا می‌شد (Megarry et al., 2012: 24).

6. Law of Property Act 1925

به شمار می‌رود و تمام حقوق مالکانه را دارد. اکنون دیگر مالکیت سلطنت بر زمین‌های انگلستان، جز در موارد نادر، مانند فوت مالک بدون وارث یا وصیت‌نامه که زمین به سلطنت بازمی‌گردد، اثر عملی دیگری ندارد.

۱-۳. حقوق انصاف

آنچه تاکنون توصیف شد، صرفاً در چهارچوب کامن لا قرار می‌گیرد. با این حال، صرفاً کامن لا منبع شناسایی حقوق مالکانه در انگلستان نیست، در کنار آن، حقوق انصاف^۱ نیز به حقوق مالکانه اعتبار می‌بخشد؛ هرچند در ابتدا حقوق انصافی حقوق شخصی تلقی می‌شد. در اواخر قرن سیزدهم، کامن لا به دلیل خشکی و انعطاف‌ناپذیری، قادر به پاسخ‌گویی به نیازهای روز جامعه نبود (Petit, 2012: 3). در آن دوران، طرح دعوا در دادگاه‌ها مستلزم استفاده از فرم‌های مشخصی^۲ به زبان لاتین بود. اگر خواهان نمی‌توانست ادعای خود را در یکی از این برگه‌های از پیش تعیین شده بگنجانند، از حق دادخواهی محروم می‌شد؛ به تعبیر حقوقدانان انگلیسی، «انگلستان نیز از این قاعده مستثنی نبود که در حقوق، عدالت تحت سلطهٔ آیین دادرسی بود» (Megarry et al., 2012: 103). این در حالی بود که بسیاری از دعاوی در این چهارچوب‌ها نمی‌گنجیدند. در نتیجه، برای احقاق حق و جلوگیری از تضییع حقوق افراد، حکومت به «چنسلر»^۳ اختیارات ویژه‌ای داد تا بدون پایبندی به برگه‌های شکلی، آنچه را منصفانه می‌بیند، اجرا کند. با گسترش این اختیارات، به تدریج دادگاه‌های انصافی در کنار دادگاه‌های کامن لا شکل گرفتند و رویه قضایی این دادگاه قواعدی را ایجاد کرد که به «حقوق انصاف» مشهور شد.

۱-۴. نهاد تراست و انواع آن

یکی از حوزه‌هایی که کامن لا قادر به رسیدگی نبود و دادگاه‌های انصاف آن را حل و فصل کردند، نهاد «تراست»^۴ بود. بنا به گفتهٔ میتلند^۵ حقوقدان پرآوازهٔ انصاف، تراست بزرگ‌ترین دستاورد انصاف و

1. Equity

2. Writ

۳. Chancellor: برخلاف تصور، چنسلر در آغاز مقام قضایی نبود و دادگاه چنسری نیز در آغاز دادگاه نبود، بلکه بخشی از بدنهٔ دستگاه اجرایی تحت امر پادشاه محسوب می‌شد که از حکومت آنگلو ساکسون‌ها به جا مانده بود؛ شبیه به وزارتخانه‌های امروزی. چنسری مسئول مهر فرامین و دادخواست‌های مرتبط به سلطنت بود. لرد چنسلر، رئیس این بخش و مسئول نگه‌داری مهر اعظم، بود که به وسیلهٔ آن فرامین اعطای زمین، امتیازات انحصاری، دادخواست‌ها و هر چه که به نام پادشاه صادر می‌شد، اعتبار پیدا می‌کرد. تا پیش از اواسط قرن سیزدهم، اثری از دادگاه‌های چنسری یا قضاوت چنسلر وجود نداشت، اما رفته‌رفته چنسلر نقش قضایی بسیار برجسته‌ای پیدا کرد و بیش از هر چیز به‌عنوان رئیس دادگاه چنسری شناخته می‌شد (Baker, 2019: 107).

4. Trust

5. Maitland

حقوق انگلستان به شمار می‌رود (Fisher, 1911: 126) و بدون آن، حقوق املاک انگلستان عملاً عمق و کارایی لازم را ندارد. در شکل اولیه تراست، شخص «الف» مالکیت حقوقی را به شخص «ب» منتقل می‌کرد، اما از وی می‌خواست منافع زمین را به شخص ثالثی مانند «پ» اختصاص دهد. از دید دادگاه‌های کامن‌لا، مالک حقیقی فقط «ب» بود که مالکیت را به‌طور حقوقی و رسمی کسب کرده است. بر این پایه، در اختلاف بین مالک اولیه و ذی‌نفع تراست (یعنی پ)، هیچ حقی برای «پ» نسبت به مالک حقوقی وجود نداشت و دعوا غیرقابل رسیدگی تلقی می‌شد. در مقابل، دادگاه‌های انصافی تراست را به رسمیت شناختند و چنین قراردادی را این‌گونه تفسیر کردند که «ب» مالک حقوقی یا کامن‌لاپی^۱ و «پ» مالک انصافی^۲ است.^۳

این آغاز مفهوم مالکیت دوگانه در انگلستان است. در ابتدا، مالکیت انصافی نسبت به مالکیت قانونی ضعیف‌تر بود به‌طوری که حق شخصی و قراردادی به شمار می‌رفت (Megarry et al., 2012: 105)؛ اما با گذشت زمان، قدرت آن افزایش یافت تا جایی که امروزه تمام حقوق مالکانه از طریق انصاف نیز ایجاد می‌شود و در برخی از موارد، حتی بر حقوق قانونی برتری می‌یابد. هرچند این اصل در حقوق انصاف وجود داشت که انصاف حق مالکانه ایجاد نمی‌کند و در مقابل، فقط کامن‌لا منشأ حقوق مالکانه است،^۴ اما این اصل برای جلوگیری از تعارض صلاحیت میان دادگاه انصاف و کامن‌لا وضع شده بود. با یکی شدن این دادگاه‌ها در قرن نوزدهم، این قاعده دیگر کارکردی نداشت و امروز صرفاً بخشی از تاریخ حقوق انگلستان به شمار می‌آید (McGhee et al., 2020: 119). دیکسن مالکیت دوگانه را این‌گونه توصیف می‌کند: «در حقوق انگلیس و نظام‌های حقوقی برگرفته از آن، ممکن است مالی واحد به‌طور هم‌زمان دو یا چند مالک داشته باشد. این فقط به این معنا نیست که دو نفر با هم در مالکیت شریک باشند، بلکه ممکن است دو یا چند نفر نوع متفاوتی از مالکیت را هم‌زمان بر همان مال داشته باشند. به بیان دیگر، یک نفر ممکن است مالک حقوقی مال و شخص دیگری مالک انصافی آن باشد... طبیعتاً، این دو مالک باید در رابطه‌ای حقوقی با یکدیگر تعریف شوند که به آن تراست می‌گویند» (Dixon, 2024: 16).^۵ در ادامه مفهوم تراست بر پایه انواع آن توضیح داده خواهد شد.

1. Legal owner

2. Equitable owner

۳. بنابراین هر تراست شامل سه شخص خواهد بود: ۱. مالک اصلی (الف)، ۲. تراستی (ب) و ۳. ذی‌نفع (پ).

4. Equity acts In personam

۵. دوگانه بودن مالکیت به معنای برابر بودن آن‌ها نیست. بدیهی است که مالک حقوقی اختیارات بیشتری نسبت به مالک انصافی دارد. برای نمونه اگر فردی مال منقولی را سرقت کند (تراست برای مال منقول هم ممکن است)، فقط مالک حقوقی می‌تواند برای سرقت اقامه دعوا کند و مالک انصافی حقی برای اقامه دعوی سرقت ندارد (Gardner, 2011: 332).

آنچه در ادبیات حقوقی ایران دربارهٔ تراست نوشته شده است، اغلب قابل اتکا نیست. برای نمونه، این استنباط که ماهیت تراست بر پایهٔ شخصیت حقوقی مستقل است (عیسائی تفرشی، ۱۳۸۳: ۴۵) یا جزو نهادهای خیریه قرار می‌گیرد (سامانی و فهیمی، ۱۳۹۸: ۱۵۱) مبنای معتبری ندارد. تراست مفهومی بسیار گسترده دارد که در قالب‌های متداول حقوقی ما نمی‌گنجد. در واقع تراست خارج از حقوق قراردادهای^۱ و حتی حقوق املاک قرار می‌گیرد، به طوری که در برخی از دانشگاه‌های انگلستان به عنوان درسی مستقل در کنار حقوق املاک تدریس می‌شود. تعریف تراست دشوار، زمان‌بر و ابهام‌برانگیز است. همان‌طور که بیشتر کتاب‌های مرجع حقوق انصاف اظهار داشته‌اند، معرفی انواع آن به درک ماهیتش بیشتر کمک می‌کند. تراست را می‌توان به شیوه‌های گوناگونی تقسیم کرد، اما دو نوع اصلی آن عبارت‌اند از:

تراست صریح:^۲ همانند مثالی که پیش‌تر ارائه شد؛ در این نوع، طرفین به‌طور صریح ارادهٔ تشکیل تراست را ابراز می‌کنند. دادگاه به هر وسیله‌ای که بخواهد می‌تواند برای شناسایی تراست صریح استناد کند و صریح بودن تراست به معنای صراحت مصطلح در اصول فقه نیست، بلکه ترجمهٔ دقیق‌تر آن شاید تراست ظاهری باشد. ارادهٔ ایجاد تراست باید از اوضاع پرونده پدیدار شود و پیدایش آن نیازی نیست به درجهٔ صراحت به معنای اصولی آن برسد.

معنای صراحت تراست در پروندهٔ «پائول علیه کنستانس (۱۹۷۷)»^۳ تا اندازه‌ای روشن می‌شود. در این پرونده، آقای کنستانس بدون طلاق از همسر سابق خود جدا شد و با خانم پائول زندگی می‌کرد. وی بنا داشت مبلغ بالایی را در حسابی مشترک در بانک پس‌انداز کند که بانک مانع ایجاد حساب مشترک شد، زیرا بین او و خانم پائول ازدواج رسمی صورت نگرفته بود. در نتیجه وی حساب را به نام خود افتتاح کرد. پس از مرگ او، همسر رسمی وی یعنی خانم کنستانس وجه حساب را برداشت کرد. خانم پائول در دادگاه استدلال کرد که وجه یادشده در قالب تراست برای وی نگهداری می‌شده است و خانم کنستانس حقی نسبت به آن ندارد. دادگاه با بررسی پرونده احراز کرد که آقای کنستانس در زمان حیات به خانم پائول گفته است که این پول همان‌طور که مال من است، مال تو نیز هست. در نتیجه این عبارت را حمل بر تراست صریح کرد و وجه را به خانم پائول بازگرداند. افزون بر این، دادگاه اعلام کرد که آقای کنستانس اصلاً نمی‌دانست چیزی به نام تراست وجود دارد، اما با این حال همین گفتهٔ او برای ایجاد تراست کفایت می‌کند (Virgo, 2020: 254).

۱. به تعبیر حقوق‌دانان: «قرارداد، تعهدی شخصی، در کامن لا است که بر اثر توافق میان طرفین شکل می‌گیرد؛ اما تراست، یک رابطهٔ مالکیت انصافی در حقوق انصاف است که می‌تواند مستقل از هرگونه توافق شکل بگیرد»

(Glister and Lee, 2018: 396).

2. Express Trust

3. Paul v Constance 1977

تراست ضمنی:^۱ در این نوع تراست، اراده طرفین به طور روشن به ایجاد تراست معطوف نیست، بلکه شکل‌گیری تراست به دو شیوه دیگر محقق می‌شود:

الف. تراست استنتاجی:^۲ تراست استنتاجی از موضوعاتی است که در تعریف آن اختلاف نظر وجود دارد. از منظر لغوی واژه "Resulting" از عبارت لاتین "resaltare" (Ramjohn, 2019: 163) یا "resalire" (Hudson, 2015: 500) به دست آمده که به معنای «به عقب بازگشتن» است. در اصطلاح حقوقی تراستی است که در آن ذی نفع همان شخصی است که اموال تراست را در آغاز به تراستی منتقل کرده است؛ یعنی منافع تراست دوباره به مالک اصلی بازمی‌گردد. علاوه بر این تعریف سنتی، فرض‌های دیگری نیز وجود دارد که در آموزه‌ها و رویه قضایی «تراست استنتاجی» نامیده شده است. یکی از این فروض هنگامی است که افرادی در خرید کالایی مشارکت مالی دارند، اما تایتل^۳ حقوقی به نام یکی از آن‌ها ثبت می‌شود (Glister and Lee, 2018: 636). در این شرایط دارنده تایتل حقوقی مال را برای سایر مشارکت‌کنندگان در قالب تراست استنتاجی نگه می‌دارد. همچنین فرض دیگری نیز وجود دارد که در آن انتقالی که شرایط شکلی در قوانین موضوعه دارد، هنوز تکمیل نشده است و تا زمان کامل شدن شرایط شکلی، مال در قالب تراست استنتاجی برای خریدار نگه داشته می‌شود (Ramjohn, 2019: 163).

ب. تراست ساختگی:^۴ این نوع از تراست تعریف مشخصی ندارد و مصادیق آن را نمی‌توان در تعریفی جامع گنجاناد. این مفهوم یکی از چالش‌برانگیزترین عناصر حقوق انگلستان است به طوری که به آن لقب «آفتاب پرست حقوق انصاف» داده‌اند؛ زیرا در هر پرونده به شکلی متفاوت ظاهر می‌شود (Jensen, 2010: 87). بنابراین موشکافی در مفهوم تراست ساختگی راهگشا نیست. برای توصیف مختصر این تراست باید گفت، در رویه قضایی، این تراست شبیه ابزاری است که به وسیله آن حقوق املاک مدرن در انگلستان گسترش پیدا می‌کند. حقوق انصاف، در جایی که رفتار تراستی غیر وجدانی باشد، تراست ساختگی را شناسایی می‌کند. در واقع از دید خواننده ایرانی، تراست ساختگی شبیه مکمل سایر تراست‌ها است؛ هر کجا که عملی غیر وجدانی نیاز به اصلاح و تعدیل داشته باشد، تراست ساختگی از طریق قانون (دادگاه) به وجود می‌آید.

1. Implied Trust
2. Resulting Trust

۳. مفهوم تایتل (title) در ادامه توضیح داده خواهد شد.

4. Constructive Trust

۱-۵. مفهوم تایتل و مالکیت

یکی دیگر از مفاهیم کلیدی حقوق املاک مفهوم "title" است که با "ownership" اشتباه گرفته می‌شود. تایتل به زبان ساده یعنی ادعای معتبر مالکیت نسبت به مال (چه منقول و چه غیر منقول). حال این ادعا ممکن است به وسیله سند رسمی یا تصرف یا هر دلیلی باشد. در مقابل اساساً در حقوق انگلستان به لحاظ فنی مفهوم مالکیت به معنای ownership وجود ندارد و استیت به جای آن قرار می‌گیرد. گاه تایتل و استیت نیز به اشتباه مترادف فرض شده‌اند، در حالی که تفاوت‌های کلیدی دارند. استیت مفهومی ماهوی و ثبوتی است که به حق مالکیت در بازه‌ای زمانی اشاره دارد و می‌تواند مطلق باشد. در مقابل، تایتل مفهومی اثباتی است که ادعای حقوقی بر ملک را نشان می‌دهد و همواره نسبی است، زیرا ممکن است با ادعاهای قوی‌تر نقض شود. این تمایز را در آموزه «نسبیت تایتل‌ها»^۲ به خوبی تبیین کرده‌اند که در ادامه بیان خواهد شد.

۱-۶. نسبیت تایتل‌ها

شاید به سادگی بتوان گفت که نسبیت تایتل‌ها همان نسبیت ادله اثبات دعوا در حقوق ما است. اصل بر این است که ادله می‌توانند در دادگاه ارزیابی شوند و دلیل دیگر را ساقط کنند. در حقوق املاک انگلستان، هنگامی که دعوایی بر سر ملک مطرح می‌شود، دادگاه تایتل‌های طرفین را مقایسه می‌کند تا قوی‌ترین آن‌ها را شناسایی کند. برای مثال، اگر «الف» زمین را در تصرف داشته باشد و «ب» دلیلی برای ادعایش نداشته باشد، «الف» تایتل قوی‌تری دارد. اما اگر «پ» سند کتبی انتقال^۳ از «الف» ارائه کند، تایتل بهتری خواهد داشت. بالاترین درجه تایتل با ارائه سند رسمی از ثبت املاک انگلستان^۴ به دست می‌آید. با این حال، حتی این تایتل نسبی است و ممکن است از طریق نهادهایی مانند تصرف عدوانی^۵ یا اصلاح ثبت^۶ ساقط شود (Gray and Gray, 2005: 355). این موضوع نشان می‌دهد که حتی مفهوم تایتل مطلق^۷ در ادبیات حقوقی انگلستان واقعاً مطلق نیست

۱. هنگامی که از "ownership" صحبت می‌کنیم، معمولاً همان معنای مالکیت در حقوق ایران مدنظر است. اشخاص می‌توانند مالک استیت یا اینترست در املاک یا حتی مالک اموال منقول باشند. بنابراین ownership مفهوم عام‌تری نسبت به استیت دارد که البته در متون غیر تخصصی به جای یکدیگر به کار می‌روند.

2. Title relativity

۳. Deed، این سند با کمی مسامحه معادل سند عادی ما است و ثبت رسمی نهاد دیگری است.

4. HM Land Registry

۵. Adverse possession: تصرف عدوانی در انگلستان ممکن است با احراز شرایطی به از دست رفتن مالکیت مالک اصلی منجر شود و متصرف غیرقانونی، مالک حقوقی و انصافی ملک به شمار رود.

6. Rectification

7. Absolute title

و در شرایطی ممکن است از اعتبار ساقط شود. در این زمینه پرونده «علی علیه دینک و دیگران (۲۰۲۰)»^۱ مهم است که در آن شعبه چنبری دادگاه عالی انگلستان، سند رسمی را بی اعتبار اعلام و به اصلاح آن حکم کرد؛ زیرا صرفاً توافقی شفاهی و پنهانی بین طرفین دعوا وجود داشت که مخالف محتوای سند رسمی بود (Ali v Dinc and Ors, 2020: 71) و دادگاه تجدیدنظر انگلستان نیز این حکم را در پرونده «علی علیه دینک و دیگری (۲۰۲۲)»^۲ تأیید کرد. بر این پایه، ادعای اعتبار مطلق اسناد رسمی در انگلستان پذیرفتنی نیست، زیرا همان طور که تشریح شد، ثبت صرفاً ابزاری اثباتی است.^۳ تا اینجا مفاهیم اصلی حقوق املاک بررسی شدند و در ادامه، شیوه‌هایی تحلیل خواهند شد که در حقوق املاک انگلستان برای برقراری تعادل بین دارنده سند رسمی و سایر ذی نفعان ابداع شده‌اند.

۲. راهکارهای برقراری تعادل بین حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی نفعان در حقوق املاک انگلستان

محور اصلی این بخش آموزه‌های انصاف و به تبع آن نهاد تراست است. این نکته را باید یادآور شد که تعادل موجود در حقوق املاک انگلستان حاصل قرن‌ها رویه قضایی و آموزه‌های انصاف است و تحلیل همه‌جانبه آن در این فرصت کوتاه میسر نیست؛ در نتیجه ممکن است دسته‌بندی ارائه شده همه جوانب را پوشش ندهد یا دقیق نباشد. با این حال بر پایه مطالعات انجام شده، به نظر می‌رسد در حقوق انگلستان از شیوه‌هایی که در ادامه می‌آید، برای تعادل در حقوق املاک بهره برده‌اند.

۲-۱. توسعه نهاد تراست و به کارگیری آن در حقوق املاک

به‌طور کلی قواعد انصافی با بهره‌گیری از تراست، در هر موردی که در حقوق املاک بی عدالتی یا رفتار ناروا از کامن لا ناشی شود، خود را موظف به دخالت و تعدیل وضعیت می‌دانند. نباید چنین برداشت کرد که این دخالت بدون چهارچوب و به سلیقه قضات است. رویه قضایی و اصول انصاف^۴ رفتار قضات را ضابطه‌مند و قانون را پیش‌بینی‌پذیر می‌کنند. برای نمونه برخی از اصول

1. Ali v Dinc and Ors. (2020)

2. Ali v Dinc and Anor. (2022)

۳. هرچند در مقاطعی در کامن لا تلاش شد تا به نحوی اعتبار مطلق اسناد رسمی پایه‌گذاری شود، اما در نهایت در انگلستان چنین امری محقق نشد. برای نمونه قانون ثبت املاک ۱۸۶۲ انگلستان و قانون شناسایی تایتل ۱۸۶۲ (Declaration of Title Act) مقرر کرده بود مالک زمین با مراجعه به دادگاه چنبری، در فرایندی بتواند حکمی مبنی بر اعتبار مطلق تایتل خود کسب کند که در هیچ حالتی قابل ابطال نباشد (Jenks, 1899: 447). با این حال، این مقرره راه به جایی نبرد و ایده اعتبار مطلق سرانجام در قانون ثبت املاک ۱۹۲۵ به کلی رها شد.

۴. در اینجا فرصت تشریح اصول انصاف نیست، با این حال این اصول، قواعد کلی هستند که بر تمام پرونده‌ها

انصاف عبارت‌اند از انصاف اجازة نمی‌دهد ظلمی بدون جبران باقی بماند و انصاف از قانون پیروی می‌کند (به این معنا که در چهارچوب کامن لا عمل می‌کند و با آن در تضاد نیست). هنگامی که چندین حق انصافی وجود داشته باشد، آنکه زودتر ایجاد شده، مقدم است. کسی که به قواعد انصاف استناد می‌کند، خود باید بر اساس انصاف عمل کرده باشد. انصاف به نیت و قصد واقعی طرفین توجه می‌کند، نه ظاهر اعمال.

قضاوت با توجه به این اصول و رویه قضایی، ابزار اصلی انصاف یعنی تراست را در پرونده‌های مختلف به کار می‌گیرند. برای نمونه، این پرسش از آغاز وجود داشت که آیا تراست می‌تواند ناشی از توافق شفاهی باشد؟ این مسئله در پرونده «راشفوکو علیه بوستد (۱۸۹۷)»^۱ که یکی از پرونده‌های اصلی حقوق انصاف است، پذیرفته شد و بعدها در پرونده «بنیستر علیه بنیستر (۱۹۴۸)»^۲ تأیید شد. در واقع، پرسش اصلی لزوم رعایت شرایط شکلی در حقوق املاک است. این پرسش پاسخ‌های گوناگونی در رویه قضایی دریافت کرد تا اینکه اکنون یکی از نمونه‌های برجسته استفاده از تراست ساختگی هنگامی است که پیش‌نیازهای نقل و انتقال املاک رعایت نشود (Huws, 2014: 595³).

در پرونده مشهور بنیستر علیه بنیستر، خانم بنیستر با فوت همسرش وارث دو خانه روستایی می‌شود و آن دو خانه را به موجب قرارداد کتبی به برادرشوهر خود به قیمتی پایین‌تر از عرف بازار می‌فروشد، مشروط بر اینکه در یکی از آنها تا آخر عمر زندگی کند، اما این شرط را به صورت کتبی در قرارداد فروش درج نمی‌کنند. پس از مدتی برادرشوهر تصمیم می‌گیرد خانم بنیستر را از خانه بیرون کند و در دادگاه استدلال می‌کند که اعمال حقوقی یادشده در املاک مطابق ماده ۵۳ «قانون حقوق اموال»^۴ ۱۹۲۵ باید به صورت کتبی و در قالبی مشخص، منعقد شود. در نتیجه ادعای خانم بنیستر مبنی بر وجود شرط سکونت به صورت شفاهی از نظر قانونی شرایط شکلی را احراز نکرده و باطل است. استدلال برادرشوهر از نظر قواعد کامن لا کاملاً صحیح است، اما دادگاه در رأی خود اعلام می‌کند که هر چند استدلال از نظر کامن لا معتبر است، حقوق انصاف اجازة نمی‌دهد کسی به استناد قوانین موضوعه موجب تعدی و تقلب نسبت به حقوق دیگران بشود.^۵ در نتیجه دادگاه تجدیدنظر در اینجا با

حاکم‌اند. نکته مهم این است که این اصول بسیار نزدیک به قواعد فقه امامیه هستند. برای مطالعه درباره اصول انصاف، رک به: فصل پنجم از کتاب Snell's Equity.

1. Rochefoucauld v Boustead (1897)

2. Bannister v Bannister (1948)

۳. معاملات املاک به صورت شفاهی در کامن لا از دیرباز باطل بوده است. افزون بر این پیش‌نیاز، پس از تصویب قانون ثبت املاک ۱۹۲۵، پدیدایش حقوق قانونی، در برابر حقوق انصافی، علاوه بر معامله کتبی به ثبت رسمی نیازمند است.

4. Law of Property Act

۵. این قاعده یکی از اصول حقوق انصاف است که به وسیله آن قاضی می‌تواند مانع سوءاستفاده از قانون در راستای

چشم‌پوشی از نص صریح قانون، بین این دو طرف یک تراست ساختگی برقرار کرد و به خانم بنیستر حق زندگی مادام‌العمر در خانه مورد اختلاف را اعطا کرد (Ipsa Loquitur, 2025).

بر این پایه، دادرس می‌تواند با استفاده از اصول کلی انصاف، قوانین کامن‌لا را در جایی که وجدان و اخلاق مناسب را می‌داند، تعدیل کند. پس از این کار، به ناچار برای تنظیم روابط افراد ذی‌نفع باید رابطه آن‌ها را در قالبی بگنجانند که این قالب معمولاً تراست ساختگی یا استنتاجی است. از شیوه استدلال در رأی پیدا است که دادرس در پرونده‌های مشابه دیگر نیز می‌تواند چنین مسیری را پیش بگیرد و قواعد کامن‌لا را تعدیل کند؛^۱ کما اینکه این پرونده مربوط به ملکی ثبت‌نشده بود، اما مشابه همین استدلال در پرونده دیگری^۱ نیز انجام شد و دادرس با استناد به پرونده خانم بنیستر و نظایر آن، زمین ثبت‌شده را به مالک انصافی آن بازگرداند.

گفتنی است که کارکرد حقوق انصاف بسیار مضیق است و به معنای بی‌نظمی در نظام حقوقی نیست. همان‌طور که در نخستین پرونده‌های اصلی انگلستان، تأکید کرده‌اند،^۲ اعمال تراست فقط در شرایطی که ضرورتی اجتناب‌ناپذیر وجود داشته باشد، ممکن است و نباید بدون ضرورت به انصاف استناد کرد (Mitchell and Mitchell, 2012: 34).

۲-۲. تنظیم حقوق اشخاص در بازه زمانی تنظیم قرارداد کتبی (Deed) تا ثبت رسمی سند

از نظر قانون ثبت املاک انگلستان، مالک قانونی صرفاً کسی است که ملک به نام وی ثبت رسمی شده است. با این حال، در فاصله زمانی بین تنظیم "Deed"^۳ (که به نوعی به‌مثابه سند عادی در حقوق ایران است) و ثبت رسمی آن در ثبت املاک، ملک دو مالک پیدا می‌کند: نخست مالک انصافی که از لحظه تنظیم Deed مالکیت دارد و دیگری مالک حقوقی که هنوز ثبت رسمی را انجام نداده است و از دیدگاه کامن‌لا مالک به شمار می‌رود. این بازه زمانی که در اصطلاح «گپ ثبتی»^۴ نام دارد، می‌تواند چالش‌های حقوقی به همراه داشته باشد. برای مثال، اگر دارنده سند رسمی از ثبت معامله پرهیز کند، چه وضعیتی پیش می‌آید؟ به‌طور خلاصه دکتترین حقوق املاک در این مورد بر این باور است، در بسیاری از موارد، از آنجا که مالک انصافی مستحق استیت از منظر حقوق انصاف است، همان حقوقی را کسب می‌کند که دارنده سند رسمی به دست می‌آورد (Megarry et

تضییع حقوق اشخاص شود.

1. Lyus v Prowsa Developments Ltd (1982)

2. Coke v Fountaine (1676)

۳. این سند برای هر معامله ملکی باید تنظیم شود و بدون آن نقل و انتقال از نظر کامن‌لا باطل است. پس از تنظیم این سند، ثبت آن نیز ضروری است و ممکن است بین تنظیم این سند و ثبت فاصله بیفتد و چالش‌هایی را ایجاد کند، از جمله معاملات معارض که در متن تحلیل خواهد شد.

4. Registration gap

al, ۲۰۱۲: ۲۴۶). در حقیقت باید خاطر نشان کرد، حتی بالاتر از این، حقوق انصاف و تراست ثبت رسمی را هم در برخی موارد از اعتبار ساقط می‌کنند.

در این زمینه، تشریح یکی از پرونده‌های اصلی حقوق املاک انگلستان موضوع را تا اندازه‌ای روشن می‌کند. در پرونده «لیوس علیه پروسا دولوپمنت (۱۹۸۲)»^۱ آقا و خانم لیوس قراردادی برای احداث خانه‌ای با شرکتی ساختمانی منعقد می‌کنند. به موجب این قرارداد مقرر می‌شود شرکت ساختمانی خانه‌ای برای آن‌ها به مبلغ ۱۴,۲۵۰ پوند در قطعه زمین شماره ۲۹ احداث کند. زوج مبلغ ۱,۴۲۵ پوند را به عنوان ودیعه پرداخت می‌کنند تا بقیه را بعداً بپردازند. این قرارداد ثبت رسمی نمی‌شود. در حالی که زوج لیوس آماده تکمیل قرارداد و ثبت رسمی است، شرکت ساختمانی ورشکست می‌شود و بانکی که زمین مورد نظر را که در رهن خود دارد، آن را به شرکت پروسا دولوپمنت منتقل و در قرارداد فروش حق زوج لیوس را نیز ذکر می‌کند. شرکت اخیر نیز زمین را به خریدار دومی منتقل می‌کند، اما در ثبت رسمی هیچ اشاره‌ای به حق زوج لیوس نمی‌کند. زوج لیوس متوجه این نقل و انتقالات می‌شوند و در دادگاه درخواست اجرای عین تعهد را می‌کنند. شرکت پروسا دولوپمنت و خریدار دوم استدلال می‌کنند که مطابق قانون ثبت اسناد ۱۹۲۵، دارنده سند رسمی تایتل مطلق دارد و از آن جایی که حق زوج لیوس در ثبت رسمی درج نشده است، ایفای عین تعهد ممکن نیست.

باید گفت استدلال خواندگان مطابق قانون ثبت اسناد ۱۹۲۵ کاملاً صحیح است و خریدار دوم در مقابل شخص ثالث، فقط مسئول تعهداتی است که در ثبت رسمی ذکر شده باشد. در واقع آن‌ها به اصل مطلق بودن اعتبار اسناد رسمی در قانون ۱۹۲۵ استناد کردند و دادگاه این نکته را پذیرفت که از نظر قانونی، حقی به زوج تعلق نمی‌گیرد، اما استدلال کرد که قانون ثبت نمی‌تواند ابزاری برای تضییع حق زوج لیوس باشد، به ویژه اینکه شرکت پروسا دولوپمنت از حق آن‌ها اطلاع داشته است. بنابراین با ایجاد تراست ساختگی حکم به اجرای اصل تعهد کرد. دادگاه اظهار داشت در پرونده‌های پیشین که املاک ثبت رسمی نشده بودند (به‌طور خاص در رأی پرونده بنیستر علیه بنیستر ۱۹۴۸ اشاره می‌کند)، ایجاد تراست ساختگی پذیرفته شده است، در نتیجه همان قواعد انصافی در پرونده‌های ثبتی نیز قوانین موضوعه را کنار می‌زند و از حق زوج لیوس دفاع می‌کند (Lyu v Prowsa Developments Ltd, 1982: 962).^۲

به‌طور کلی این قاعده وجود دارد، در مواردی که استیت و اینترست برای ایجاد، به ثبت نیاز

1. Lyu v Prowsa Developments Ltd (1982)

۲. اصول کلی قانون ثبت املاک ۱۹۲۵ و ۲۰۰۲ یکی است و از این نظر تفاوتی نمی‌کنند. گفتنی است که اگر زوج لیوس ملک را در تصرف فیزیکی داشتند، می‌توانستند به نهاد منافع مرجع (overriding interest) نیز استناد کنند. مانند پرونده Williams and Glyn's Bank Ltd v Boland (۱۹۸۱) که در ادامه بررسی خواهد شد.

دارند، در صورتی که ثبت رسمی انجام نشود، آن‌ها به صورت حقوقی شکل نمی‌گیرند و به استیت یا منافع انصافی تبدیل می‌شوند. در حقیقت، تراست، اساس تعدیل قوانین موضوعه کامن لا است و بدون آن مبنای تعدیل از بین می‌رود. در گپ ثبتی نیز انصاف به وسیله تراست همین فرایند را تکرار می‌کند.

۲-۳. اصلاح سند رسمی

هرکس نامش در ثبت اسناد به عنوان مالک درج می‌شود، در هر شرایطی تا زمانی که نام وی در آنجا هست، تایتل مطلق دارد (Martin and Layard, 2019: 158). با این حال، همان‌طور که توضیح داده شد، اطلاق مالکیت ممکن است در دادگاه یا اداره ثبت اسناد تغییر کند. قانون‌گذار در ماده ۶۵ (ضمیمه چهارم) شرایط اصلاح سند رسمی را در صورت وقوع «اشتباه»^۱ مقرر کرده است. بنابراین هر چند تایتل قطعی برای کسی خواهد بود که دارنده سند رسمی است، اما این تایتل قابل اصلاح است و چیزی بیش از دلیل اثبات به شمار نمی‌رود. برای مثال فرض کنید نقل و انتقالی بر پایه اشتباه یا تدلیس یا نداشتن اهلیت یا مانند آن انجام شود، در این صورت، با اثبات موارد یادشده، دادگاه نسبت به اصلاح سند رسمی به نفع مالک حقیقی حکم صادر می‌کند.

اصلاح در دو حالت رخ می‌دهد: نخست آنکه تغییر مفاد ثبت زبانی به دارنده تایتل وارد نکند؛ در این حالت اصلاح ثبت به صورت خودکار انجام می‌شود و فرایند خاصی ندارد. مثلاً برای به‌روزرسانی وضعیت ثبتی در جایی که مالک ثبتی فوت شده است و طبق وصیت‌نامه، ملک وی به دیگری منتقل می‌شود، در این موارد در اصطلاح قانون ۲۰۰۲ از واژه "Alteration" (تغییر) در ثبت استفاده می‌کنند؛ اما اگر تغییر مفاد ثبت به زیان دارنده تایتل باشد، قانون ثبت ۲۰۰۲ واژه "Rectification" (اصلاح) را به کار می‌گیرد.^۲ همچنین، اصلاح در شرایطی رخ می‌دهد که اشتباه محقق شده باشد و همین که ثبت واقعتاً را نشان ندهد، برای تحقق اشتباه کافی است. با جمع این دو شرط، یعنی زیان به دارنده سند و وقوع اشتباه، دادگاه یا ثبت املاک می‌تواند به درخواست اصلاح رسیدگی کند.

با این حال، قانون‌گذار اگر همین دو شرط را کافی می‌دانست، ثبت سند رسمی در واقع هیچ ارزشی نداشت. برای این منظور، قانون‌گذار عنصر تصرف را دخیل کرده است و در قانون از دارنده سند رسمی که ملک را در تصرف دارد، حمایت ویژه می‌شود. اگر صاحب سند ملک را در

1. Mistake

۲. به تعبیر حقوقدانان هر نوع تغییری "Alteration" است، اما فقط تغییراتی که به زیان دارنده سند منجر شوند، "Rectification" خواهند بود.

تصرف داشته باشد، فقط بر اساس یکی از این سه شرط می‌توان سند رسمی را اصلاح کرد: ۱. دارنده سند به تغییر رضایت دهد. ۲. دارنده سند در کسب آن تقلب کرده یا دقت کافی را به کار نبرده باشد. ۳. اصلاح نکردن سند به هر دلیلی ناعادلانه باشد. پس مالک حقوقی اگر متصرف ملک باشد و حسن نیت داشته باشد، تقریباً بعید است که ملک را از دست بدهد. شرط اول و دوم خالی از ابهام است، اما شرط سوم در رویه قضایی تفسیربرانگیز است. برخی از قضات هر اشتباهی را ناعادلانه می‌دانند و به اصلاح سند دستور می‌دهند (Dixon, 2024: 93). با این حال در برخی دیگر از پرونده‌ها مانند «واکر علیه برتن (۲۰۱۳)»^۱ حکم کرده‌اند که صرف اشتباه به معنای ناعادلانه بودن نیست (Ibid).

به نظر می‌رسد رویه قضایی انگلستان همچنان در این زمینه تردید دارد، اما به روشنی پیدا است که منظور از ناعادلانه بودن نمی‌تواند صرف وجود اشتباه باشد؛ زیرا در این صورت، آوردن چنین عبارتی خلاف مبانی بلاغت و فصاحت است. در واقع، هنگامی که هر اشتباهی ناعادلانه است، چرا بر ناعادلانه بودن به‌طور مستقل تأکید شود؟ همچنین با چنین تفسیری دیگر دارنده سند رسمی با حسن نیت، هیچ مزیتی نسبت به سایر اشخاص پیدا نمی‌کند و ثبت املاک به کلی بی‌فایده می‌شود. بنابراین صرف اشتباه نمی‌تواند ناعادلانه به‌شمار رود.

هرچند در این باره تردید وجود داشت، امروزه دیگر پذیرفته‌اند که حتی اگر فقط ثبت نخست بر پایه اشتباه باشد، همه ثبت‌های بعدی نیز بر اساس اشتباه شکل می‌گیرند و مانند ثبت نخست قابل اصلاح خواهند بود (Ibid: 91). اگر ثبت‌های بعدی صحیح شمرده شوند، نتیجه آن این است که اشکالی در ثبت وجود ندارد و در این شرایط جبران خسارت نیز منتفی می‌شود که خلاف ماده ۱ پروتکل نخست کنوانسیون اروپایی حقوق بشر است (George and Layard, 2019: 164). این نکته مهم است که اشتباه در این ماده ارتباطی به نیت افراد و انگیزه آن‌ها ندارد. در واقع اگر «الف» زمینی را از «ب» بخرد و حسن نیت نیز داشته باشد، در حالی که «پ» مالک حقیقی زمین بوده است، باز هم اشتباه رخ داده و «الف» ممکن است زمین را از دست بدهد. در واقع اشتباه در هر حالتی اشتباه است و تفاوتی نمی‌کند سرچشمه پیدایش آن چیست (Dixon, 2024: 91).

نکته مهم درباره اصلاح ثبت رسمی این است که قانون‌گذار از دارنده سند رسمی که زمین را در تصرف دارد، بسیار حمایت می‌کند. در واقع، اگر دارنده سند رسمی متصرف زمین نباشد، به صرف اشتباه، ملک را از دست می‌دهد، اما اگر متصرف ملک باشد، فقط با تحقق شرایط ویژه‌ای، ملک را از وی می‌گیرند؛ هرچند به هر حال غرامت املاک را ثبت اسناد پرداخت می‌کند. به‌طور خلاصه با کمی مسامحه می‌توان نتیجه گرفت که دارنده سند رسمی اگر با حسن نیت

1. Walker v Burton (2013)

عمل کند و «متصرف» ملک باشد، تقریباً ملک را به طور قطعی در اختیار خواهد داشت.^۱ همچنین گفتنی است که مالک واقعی و دارنده سند رسمی می‌تواند از سازمان ثبت املاک در صورتی که ملک را از دست بدهند، خسارت دریافت کنند. البته بدیهی است که دارنده سند در برخی شرایط از جبران خسارت محروم می‌شود؛ مانند پرونده‌هایی که در آن تقلب عمدی و جعل اسناد وجود دارد.

۲-۴. شناسایی منافع مرجح^۲

برخی از حقوق و منافع در حقوق املاک انگلستان با وجود آنکه ثبت نشده‌اند، می‌توانند مقدم بر حقوق و منافع مالک رسمی قرار بگیرند. این منافع در قانون ثبت ۱۹۲۵ «Overriding Interests» (منافع مرجح) نام گرفت و در قانون ثبت ۲۰۰۲ از آن‌ها به «منافع ثبت نشده‌ای که مرجح می‌شوند» یاد کرده‌اند. این دو عبارت امروزه در کنار هم به کار می‌روند. در کتاب حقوق املاک مدرن تامسون، منافع مرجح را این‌گونه توصیف کرده‌اند: «استیت حقوق و منافی است که ثبت رسمی نشده، اما همچنان بر ثبت رسمی اولیه یا ثبت ثانویه مرجح شده و قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ آن‌ها را در پیوست نخست (ثبت اولیه) و پیوست سوم (ثبت ثانویه) مقرر داشته است» (George and Layard, 2022: 158).

به‌طور سنتی، این اندیشه در حقوق املاک انگلستان وجود داشته است که خریدار با حسن نیتی که ملک را ضمن پرداخت بهای آن و بدون اطلاع از حقوق ثالث معامله می‌کند، در مقابل ثالث مسئولیتی ندارد. در حقوق انصاف از چنین فردی با اصطلاح، «نور چشمی انصاف»^۳ یاد می‌کردند (Megarry et al., 2024: 108)؛ با این حال در املاک ثبت شده، این قاعده دیگر جاری نیست و قواعد حاکم بر منافع مرجح روابط خریدار و ثالث را تنظیم می‌کند. به عبارت دیگر، نظام حقوقی انگلستان حتی از قواعد انصاف نیز پیشی گرفته و منافع دارنده سند رسمی را در برخی موارد ضروری، نسبت به سایرین کاهش داده است. اگر قانون ثبت املاک ۱۹۲۵ و پس از آن قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ میلادی تصویب نشده بود، خریداری که بر اساس قاعده یادشده عمل می‌کرد، اطمینان داشت که مسئولیتی در قبال ثالث نخواهد داشت؛ اما با تصویب قواعد مربوط به منافع مرجح، خریدار این چالش را همواره در پیش رو دارد که ممکن است ثالثی پیدا شود که یکی از منافع

۱. به تعبیر دیگر در فرض وجود تصرف از سوی مالک رسمی، دادگاه «اختیار» دارد در صورتی که عدالت اقتضا کند ثبت را اصلاح کند (Cooke, ۲۰۲۰: ۶۸). قانون‌گذار انگلیس سعی دارد از دارنده سند رسمی با حسن نیت که متصرف ملک است، حمایت کامل کند و در این زمینه سخت‌گیرانه‌ترین قوانین را به نفع دارنده سند رسمی وضع کرده است، اما این حمایت را فدای عدالت و حقیقت نمی‌کند و در شرایطی که حمایت از دارنده سند رسمی حتی با وجود حسن نیت ناعادلانه باشد، حق را به صاحب حق می‌دهد و هیچ اصالتی برای نظام ثبتی قائل نیست.

2. Unregistered Interests Which Override (Overriding Interests)

3 Equity's darling

یادشده را داشته باشد و مانع استیفای حقوق وی شود. با این توصیفات، در حقوق انگلستان جایگاه مالک رسمی به نفع سایر ذی‌نفعان تنزل داده شده و در این فرایند، شرایط اجتماعی و ضرورت‌ها بر کارایی اقتصادی و ثبات معاملات ترجیح داده شده است؛ زیرا این خطر وجود داشت که با قواعد پریپیچ و خم‌ثبتی، حقوق افراد ناآشنا و ضعیف‌تر پایمال شود (George and Layard, 2022: 160). در اینجا بنا نداریم منافع مرجح و انواع آن را تشریح کنیم، بلکه صرفاً برای نمونه به یکی از انواع مشهور آن اشاره می‌کنیم. اگر فردی که ملک را واقعاً در تصرف داشته، هر نوع تراستی نسبت به زمین داشته باشد، تراست وی تبدیل به منافع مرجح می‌شود و بر حقوق ثبتی غلبه می‌کند. نمونه مشهور رویه قضایی، پرونده «بانک ویلیامز و گلین علیه بولاند (۱۹۸۱)»^۱ است که در آن خانم بولاند بخشی از هزینه‌های خرید خانه را پرداخت، در حالی که اسناد رسمی به نام همسر وی بود. همسر وی این مسئله را از بانک پنهان کرد و ملک را در گرو بانک گذاشت تا وام دریافت کند، اما در پرداخت اقساط نکول کرد. در نتیجه بانک بر آن بود تا خانه را به فروش برساند و طلب خود را وصول کند. در اینجا مجلس اعیان حکم کرد که خانم بولاند در ملک تصرف واقعی داشته و با توجه به اینکه در پرداخت مشارکت داشته است، تراست ساختگی نیز دارد. در نتیجه شرایط داشتن منفعت مرجح را احراز می‌کند و بانک نمی‌تواند بدون رضایت وی خانه را به فروش یا مزایده گذارد.

گرچه این حکم نسبت به بانک‌ها کمی ناعادلانه به نظر می‌رسید، با این حال مجلس اعیان اعلام کرد که بانک‌ها برای جلوگیری از چنین آسیب‌هایی باید در انعقاد رهن بیشتر دقت کنند (lawteacher, 2025). به لحاظ عملی وجود چنین نهادی در قوانین موضوعه برای حمایت از افراد ضعیف‌تر در جامعه است. برای نمونه، همان‌طور که دیدیم منافع مرجح در خانه‌های زناشویی از حقوق طرف ضعیف‌تر که در بیشتر موارد زنان هستند، به‌خوبی حمایت می‌کند. اما به لحاظ نظری، مبنای منافع مرجح، مالکیت دوگانه است؛ یعنی شخصی منافع قانونی دارد و دیگری منافع انصافی. منتهی تفاوت در این است که در این مورد، کامن لا منتظر حقوق انصاف نامانده و منافع انصافی را در قانون ثبت ۱۹۲۵ و پس از آن ۲۰۰۲ پیش‌بینی کرده است.

۲-۵. استاپل مالکانه^۲

آخرین نهادی که در تنظیم روابط دارنده سند رسمی و ذی‌نفعان ثبت‌نشده اثرگذار است و از آموزه‌های انصاف به شمار می‌رود، نهاد استاپل مالکانه است. از آنجایی که در مطالعات پیشین و

1. Williams & Glyn's Bank v Boland (1981)

2. Proprietary estoppel

در حقوق قراردادها درباره انواع استاپل توضیحات کافی ارائه شد، در ادامه فقط به طور خلاصه به آن اشاره می‌کنیم.

این نهاد در کنار تراست ساختگی و تراست استتاجی سومین ابزار مهم انصاف برای تعدیل قوانین کامن لا به شمار می‌آید. کارکرد آن چنین است که اگر فردی به اظهارات شخص دیگری اتکا کند و بر پایه آن متحمل زیان شود، دادگاه می‌تواند دکترین استاپل مالکانه را اعمال کند و طیفی گسترده از جبران خسارت را در اختیار زیان‌دیده قرار دهد. برای مثال دادگاه می‌تواند مالکیت کامل ملک را به زیان‌دیده واگذار یا صرفاً به پرداخت غرامت بسنده کند (Hudson, 2016: 293). در اینجا نیز سند رسمی صرفاً ابزاری برای نشان‌دادن حقیقت است و قواعد انصافی به‌آسانی محتوای آن را بی‌اثر می‌کند.

در این زمینه، پرونده «یاکسلی علیه گاتز (۱۹۹۹)»^۱ مشهور است و به‌خوبی کارکرد استاپل مالکانه را نشان می‌دهد. در این پرونده، آقای یاکسلی با آقای گاتز به‌طور شفاهی توافق کرد که در ازای بازسازی و نگهداری آپارتمان سه طبقه آقای گاتز، طبقه همکف ساختمان به آقای یاکسلی منتقل شود. پس از اتمام کار آقای گاتز از تنظیم سند رسمی امتناع کرد و سرانجام در دادگاه معلوم شد که اصلاً ملک به نام پسر آقای گاتز است. با توجه به اینکه هیچ رابطه قراردادی بین پسر آقای گاتز به‌عنوان دارنده سند رسمی و آقای یاکسلی وجود نداشت و قول و قرار آقای یاکسلی با آقای گاتز نیز شفاهی بود، بر اساس کامن لا و قوانین موضوعه آن، هیچ حق مالکانه‌ای به آقای یاکسلی تعلق نمی‌گرفت. با این حال، دادگاه استدلال کرد که چون پسر آقای گاتز اجازه تعمیرات را داد و به‌طور ضمنی از قرارداد پدر خود با یاکسلی آگاه بود، نمی‌تواند ادعا کند که به این کار رضایت نداشت و اظهارات پدر وی همچون اظهارات وی به شمار می‌رود. در نتیجه دادگاه برای یاکسلی هم تراست ساختگی و هم استاپل مالکانه قائل شد و در پی آن مالکیت طبقه همکف را برای ۹۹ سال به او اعطا کرد (Yaxley v Gotts, (1999) EWCA Civ 3006). بنابراین پسر آقای گاتز با وجود داشتن سند رسمی، به صرف توافق شفاهی پدرش با یاکسلی مالکیت طبقه همکف ملک خود را از دست داد که البته با توجه به حقایق پرونده کاملاً منصفانه و عادلانه است.

این‌ها شیوه‌هایی بودند که حقوق املاک انگلستان برای تنظیم روابط دارنده سند رسمی و سایر ذی‌نفعان به کار گرفته است؛ اگرچه موضوعات دیگری هم هست، به موارد یادشده بسنده می‌کنیم. برای تحلیل و ارزیابی نقطه تعادل حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی‌نفعان باید به ماهیت و کارکرد ملک در نظام اجتماعی توجه کرد. کمیسیون حقوق در گزارش ۲۲۷ خود در خصوص اصلاحات لازم در قانون ثبت املاک ۲۰۰۲، این نکته را مورد توجه قرار داده است که تصمیم‌گیری

1. Yaxley v Gotts, (1999)

درست درباره اصلاح این قانون در گرو پاسخ به این پرسش است که از منظر سیاست‌های اجتماعی، آیا ملک را باید به منزله خانه و محل زندگی خانوارها در نظر گرفت یا به مثابه ابزاری برای تأمین مالی و توثیق معاملات (Lees, ۲۰۲۰: ۷۰). اگر فرض نخست پذیرفته شود، قانون‌گذار باید جانب ذی‌نفعان را نگه دارد و اگر فرض دوم در نظر گرفته شود، حمایت بیشتر از وام‌دهندگان و خریداران موجه خواهد بود. به هر حال حقوق انگلستان تاکنون بیشتر بر جایگاه ملک در حقوق خانواده تأکید داشته و نقش اقتصادی ملک در نظام اجتماعی را در مرتبه دوم قرار داده است.

۳. راهکارهای برقراری تعادل بین حقوق دارنده سند رسمی و سایر ذی‌نفعان در حقوق ایران

پس از بررسی راهکارهای حقوق املاک انگلستان، اکنون می‌توان امکان اقتباس آن‌ها را برای بهبود حقوق املاک ایران ارزیابی کرد. هر چند قواعد انصاف و نهاد تراست تمام و کمال با حقوق ایران همخوانی ندارند، اما روح حاکم بر آن‌ها (یعنی تأکید بر عدالت و جلوگیری از اجحاف) با برخی مبانی فقهی سازگار است.

با این حال، نخستین راهکار حقوق املاک انگلستان یعنی نهاد تراست و مالکیت دوگانه نمی‌تواند مستقیماً در حقوق املاک ایران جایگاهی داشته باشد؛ به‌ویژه آنکه قواعد حقوق قراردادهای ایران چنین نهادی را به رسمیت نشناخته است و طرح آن موجب آشفتگی قواعد عمومی خواهد شد. از طرفی، با اینکه استاپل مالکانه نهادی است که در حقوق املاک (و حقوق انصاف) شکل گرفته است و چندان به قواعد عمومی قراردادها توجهی ندارد، پذیرش این سازوکار در حقوق ایران کاملاً به قواعد عمومی قراردادها ارتباط پیدا می‌کند و پیامدهای نظری گسترده‌ای را به همراه دارد که بررسی آن در این نوشتار ممکن نیست. در پرونده آقای یاکسلی که پیش‌تر بررسی شد، دیدیم که حقوق ایران ممکن است بین مالک و آقای یاکسلی رابطه قراردادی در نظر بگیرد و نیز ممکن است در موارد مشابه دیگری، رابطه قراردادی را به رسمیت نشناسد. از همین رو، الهام‌گرفتن از استاپل مالکانه مستلزم بررسی دقیق و بازنگری در قواعد عمومی قراردادها است که در این پژوهش تحلیل آن به‌سادگی ممکن نیست. در نتیجه، این راهکار را نیز در حال حاضر و با مبانی موجود، نمی‌توان در حقوق ایران به کار گرفت. بر این پایه، از میان پنج راهکار بررسی شده در حقوق انگلستان، فقط سه راهکار در حقوق ایران طرح‌شدنی است که در ادامه خواهند آمد.

۳-۱. تنظیم حقوق اشخاص در بازه زمانی تنظیم قرارداد کتبی تا ثبت رسمی سند
هر چند تراست به صورت مستقیم در حقوق ایران قابل طرح نیست، با این حال می‌توان ایده

اصلی موجود در تراست را در قانون الزام به ثبت رسمی به کار گرفت. بدین معنا که سند رسمی نقش ایجادکننده مالکیت قانونی و قابل استناد در برابر اشخاص ثالث را داشته باشد، در حالی که سند عادی صرفاً مالکیت شرعی و تعهدآور میان طرفین معامله را معتبر سازد. این رویکرد مشابه کامن لا در انگلستان است که معامله با سند کتبی عادی (deed) بین طرفین الزام آور است، اما ثالث را متعهد نمی‌کند. چنین تمایزی، با واقعیت‌های اجتماعی ایران (مانند رواج اسناد عادی به دلیل پیچیدگی‌های اداری و اقتصادی) و احکام فقهی همخوانی دارد.

فقه‌ها در متون متعدد، ارزش اثباتی سند را محدود دانسته‌اند و برای نمونه گفته‌اند: «در تعارض سند رسمی و شهادت شهود، شهادت معتبر است» (سبحانی، ۱۳۸۹: ۵۲۸/۲). در تعارض این دو [بینه و سند رسمی]، باید صدور رأی متوقف شود و تحقیق بیشتری انجام گیرد تا واقع روشن شود (همان). اسناد کتبی حجیت شرعی ندارند، مگر آنکه برای قاضی موجب علم باشد (موسوی خمینی، ۱۳۹۲: ۱۰/۱۰). مفاد اسناد اگر موجب علم نشود، نمی‌تواند دلیل باشد؛ برخلاف شهادت که اگر طبق ضوابط شرعی باشد، معتبر است و حصول علم شرط نیست. البته علم قاضی نیز در همه موارد حجت نیست؛ به‌خصوص در امور اخلاقی (منتظری، ۱۳۸۴: ۴۹۸/۲). هرگاه قرائن خلافی در مورد اسناد نباشد، آن اسناد مقدم بر بینه است (مکارم شیرازی، ۱۴۰۰).^۱

بر اساس این دیدگاه‌ها، رویکرد فقه با حقوق انصاف و کامن لا هماهنگ‌تر است تا قانون الزام

۱. در میان فقهای متقدم و متأخر نیز وضع به همین منوال است: بیشتر فقها مستقیماً به بحث سند ورود نکرده‌اند و صرفاً برخی مصادیق سند را مطرح کرده‌اند؛ مانند: طلاق به وسیله کتابت، وصیت از طریق نوشته، وجوب پاسخ سلام در کتابت، تحقق کذب و غیبت در نوشتار و کتابت حکم از سوی قاضی برای قاضی دیگر. برخی از اقوال فقها بدین شرح است: سیدمرتضی طلاق به لفظ واحد را از مختصات امامیه می‌داند (علم‌الهدی، ۱۴۱۵: ۳۰۰)؛ شیخ طوسی در کتاب خلاف طلاق به وسیله کتابت را به استناد اجماع باطل شمرده است (طوسی، ۱۴۰۷: ۴۶۹/۴)؛ شهید ثانی معتقد است طلاق غایب به وسیله کتابت صحیح است (شهید ثانی، ۱۴۱۳: ۷۱/۹)، اما صاحب جواهر ضمن شگفتی از این رأی شهید ثانی حکم به بطلان چنین طلاق می‌دهد (نجفی، بی تا: ۶۳/۳۲). همانند این نظرات در سایر ابواب نیز به چشم می‌خورد.

یکی از مهم‌ترین مصادیق سند در روزگار گذشته کتابت حکم از سوی قاضی خطاب به قاضی دیگر است، مانند تنفیذ یا رد، تفحص از دلیل یا عدم فحص و اجرای حکم. این خطاب می‌تواند از طریق نوشته، شهادت عدلین، قول قاضی اول نزد قاضی دیگر یا اقرار محکوم‌علیه به دست قاضی دوم برسد. محقق حلی چنین نوشته‌ای را معتبر نمی‌داند: «أما الكتابه فلا عبره بها» (محقق حلی، ۱۴۰۸: ۸۶/۴). پس از وی صاحب جواهر نیز بر اعتبارناشدن کتابت ادعای اجماع می‌کند (نجفی، بی تا: ۳۰۳/۴۰). امام خمینی نیز کتابت قاضی به قاضی را بی اعتبار می‌داند: «حکم نفوذ و فصل خصوصت نمی‌کند، مگر به انشای لفظ و اعتباری به انشای کتبی نیست، و اگر قاضی به قاضی دیگر نوشت و خواست به کتابت انشا کند، جایز نیست قاضی دوم آن را تنفیذ کند، اگرچه بدانند کتابت از آن او است و علم به قصد وی پیدا کند» (موسوی خمینی، ۱۳۹۲: ۴۶۴/۲).

به تنظیم سند رسمی ۱۴۰۳، که فقط سند رسمی را مبنای ایجاد حق شمرده است.^۱ در عمل نیز، اگر ملکی پس از انتقال با سند عادی، دوباره با سند رسمی به دیگری منتقل شود، می‌توان به تلف حکمی استناد کرد که دارنده سند رسمی ملک را حفظ می‌کند، و دارنده سند عادی معادل بهای ملک را از فروشنده مطالبه می‌کند. این روش از حقوق هر دو طرف حمایت می‌کند و نظم معاملات را بدون تضییع عدالت تضمین می‌کند؛ برخلاف مقررات کنونی که صرفاً استرداد عوضین را قابل استماع می‌داند و هیچ تناسبی با شرایط اقتصادی کشور ما ندارند.

۳-۲. اصلاح سند رسمی

تا پیش از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، بدون شک ثبت ما همچون انگلستان اثری اثباتی داشت و دلیلی در کنار سایر ادله به شمار می‌رفت؛ به‌ویژه آنکه قانون‌گذار در ماده ۶۲ قانون «احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور»، اعتبار سند عادی را پذیرفته بود. با این حال، قانون الزام ضمن نسخ صریح ماده ۶۲، مقررات جدیدی را تصویب کرد که جایگاه سند رسمی را ارتقا بخشید. اساس و زیربنای این قانون، ماده ۱ آن است. به موجب این ماده اگر اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت نرسد: «... دعای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی... درباره آن اعمال مسموع نیست». مطابق این ماده، معاملات با سند عادی در برابر ثبت رسمی بی‌اعتبارند.

در حقیقت این ماده بازگشتی به ماده ۲۲ قانون ثبت املاک ۱۳۱۰ است، با این حال تفاوت مهمی بین این دو وجود دارد. در ماده ۱۳ قانون الزام، به صراحت امکان ابطال سند رسمی پیش‌بینی شده است، در حالی که در قانون ثبت ۱۳۱۰ قاعده‌ای درباره اصلاح سند رسمی مقرر نبود و رویه قضایی راساً امکان بطلان سند رسمی را پذیرفته بود. ماده ۱۳ قانون الزام در این زمینه مقرر می‌دارد: «در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است».

به ماده ۱۳ اشکال وارد کرده‌اند که برخلاف ماده ۱ قانون است و با روح حاکم بر این قانون سازگار نیست، زیرا ماده ۱ به دنبال اعتبار مطلق اسناد است و ماده ۱۳ امکان ابطال را پیش‌بینی

۱. گرچه در برخی از پژوهش‌های فقهی اعتبار سند رسمی به صورت مستقل پذیرفته شده است، با این حال، در مقام تعارض با بینه شرعی - که عموماً در کنار سند عادی مطرح می‌شود - ملاک را علم قاضی دانسته‌اند نه اعتبار مطلق سند رسمی (ارسطا، ۱۳۸۸: ۱۸۱).

کرده است (طباطبایی حصاری، ۱۴۰۳: ۱۵). با این حال، این برداشت نادرست است، چراکه قانون الزام در پی «اعتبار مطلق» اسناد رسمی نیست، همان‌طور که در هیچ نظام حقوقی دیگری نیز چنین امری مقرر نشده است. قانون الزام فقط در پی بی‌اعتبار ساختن معاملات با سند عادی است که مقررات آن به خوبی این هدف را تأمین می‌کند. با وجود این، همچنان ممکن است معامله پایه سند به دلایل مختلفی نامعتبر باشد؛ در این صورت، بی‌تردید سند رسمی باید ابطال شود و در همه نظام‌های حقوقی، به ویژه انگلستان، همان‌طور که پیش‌تر در پرونده‌های متعددی تشریح شد، سند رسمی نمی‌تواند معامله باطل را صحیح جلوه دهد.

ابطالی که در ماده ۱۳ پیش‌بینی شده است ناظر بر همین وضعیت است؛ یعنی جایی که معامله پایه سند رسمی به دلیلی خاص باطل باشد. البته روشن است که معاملات با سند عادی دیگر مملک نیست و نمی‌توان به معاملات موازی با سند عادی برای بطلان سند رسمی استناد کرد. برای مثال، اگر فردی ملکی را با سند عادی بفروشد و سپس همان ملک را با سند رسمی به دیگری منتقل کند، معامله اول از نظر قانون الزام، معتبر نیست و ادله آن شنیده نمی‌شود. اما اگر طرفین به موجب سند رسمی معامله‌ای انجام داده باشند و سپس برای دادگاه محرز شود که به هر دلیلی معامله باطل است، یا سند رسمی منطبق بر شرایط مقرر بین طرفین نیست، در این صورت اصلاح یا ابطال سند رسمی ممکن است. همچنین، مطابق ماده ۱۳، زیان وارد شده به عهده طرفی است که بطلان مستند به او است.

بر این پایه، اصل امکان اصلاح سند رسمی در برخی شرایط در حقوق ایران پذیرفته شده و از این لحاظ با حقوق انگلستان همسو است. با این همه، این مقرره از قانون الزام که دلایل مربوط به معاملات انجام‌شده با سند عادی را غیر قابل استماع می‌داند و صرفاً سند رسمی را دلیل مالکیت معرفی می‌کند، نه در فقه شیعه سابقه‌ای دارد و نه در حقوق انگلستان طرفداری می‌توان برای آن یافت. در مبحث ثبت رسمی و معاملات پنهانی، پرسش اصلی این است که چه کسی ملک را در اختیار نگه دارد و چه کسی باید مسیر دشوار رسیدگی قضایی را پیگیری کند؟ حقوق انگلستان در اینجا جانب متصرف را می‌گیرد، زیرا علی‌القاعده کسی که متصرف ملک است، بیش از هرکس به آن نیاز دارد و طرف دیگر بهتر است مسیر قضایی را برای احقاق حق در پیش بگیرد. با این حال، در حقوق ما سند عادی به کلی بی‌اعتبار شمرده شده است؛ رویکردی که مبنای قابل دفاعی ندارد. بهتر است قانون‌گذار همچون انگلستان و با توجه به سابقه فقهی این موضوع، عنصر تصرف را وارد سازد؛ به این معنا که در تعارض میان اسناد رسمی و عادی، در صورت وقوع اشتباه در ثبت، مالک رسمی فقط زمانی بتواند ملک را به‌رغم اشتباه نزد خود نگاه دارد که متصرف نیز باشد.

۳-۳. شناسایی حقوق ویژه ثبت‌نشده در قانون ثبت املاک (منافع مرجح)

همان‌طور که در برخی از پژوهش‌ها اشاره کرده‌اند، قانون‌گذار در نظام ثبت ایران و انگلستان با تأکید بر تأمین نظم عمومی در کنار قضاودایی مترصد برقراری عدالت در جامعه است (کاظمی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۳). اما این رویه تعارضی با پاسداشت حقوق فردی (در مقابل نظم عمومی و قضاودایی) ندارد و همان‌طور که مطرح شد قانون‌گذار انگلستان نظم عمومی را در کنار حقوق فردی، به‌ویژه نسبت به اشخاص ضعیف‌تر، در نظر آورده و با ایجاد منافع مرجح در قوانین ثبت املاک کوشیده است تا تعادلی بین این دو برقرار کند. قانون‌گذار ما نیز شایسته است به تجربه نظام حقوقی انگلستان توجه نشان دهد و همواره نظم عمومی را بر حقوق فردی برتری ندهد.

با توجه به اعتبار ویژه‌ای که برای اسناد رسمی در قانون الزام به ثبت رسمی در نظر گرفته شده است، می‌توان با الهام از نهادهای انصافی انگلستان، حقوق عینی تازه‌ای در املاک ایران به رسمیت شناخت تا از ذی‌نفعان فاقد سند رسمی حمایت شود. این حقوق، مکمل مالکیت قانونی و ثبتی، خواهد بود و بدون ورود به حقوق قراردادهای، مشکلات عملی را حل می‌کند. برای نمونه، در پرونده‌های انگلستان مانند پرونده خانم بولاند، دادگاه با شناسایی منافع مرجح برای همسری که در تأمین مالی خانه مشارکت داشت، مانع مصادره ملک از سوی بانک شد. در ایران، چنین پرونده‌ای اغلب به استرداد وجوه محدود می‌شود، اما با ایجاد حقوق عینی جدید، می‌توان به زن مشارکت‌کننده در خانه زناشویی، حق مالکانه اعطا کرد تا همسر وی نتواند او را بدون جبران عادلانه بیرون کند. این حقوق عینی را می‌توان در قانون ثبت یا قوانین خانواده گنجانید؛ برای مثال، قانون‌گذار می‌تواند مقرر کند که در املاک مشترک، مشارکت مالی یا عملی یکی از طرفین، حق عینی ایجاد می‌کند که در برابر دارنده سند رسمی معتبر خواهد بود. این رویکرد، عملی و اجرایشدن است، زیرا به نهاد تراست نیازی ندارد و حقوق قراردادهای را دستخوش تغییر محسوسی نمی‌کند.

۴. چالش‌های حقوقی و فقهی

در این قسمت برخی از چالش‌های فقهی موجود درباره اقتباس از حقوق املاک انگلستان را بررسی می‌کنیم. گرچه مجال تحلیل همه چالش‌های فقهی نیست، با این حال، این پیشنهادها دو چالش نظری مهم به همراه دارند. نخست آنکه آیا اساساً اجزای این دو نظام امکان سازگاری با یکدیگر را دارند؟ به سخن دیگر، اگر بر این باور باشیم که انصاف و عدالت، به هر میزان که نیاز باشد، در قوانین شارع مقدس و به تبع آن نظام حقوقی ایران لحاظ شده است، پس اجرای فقه و حقوق، عدالت و انصاف را به‌طور خودکار به ارمغان می‌آورد و دیگر اقتباس از حقوق انصاف جایگاهی ندارد؟ در پاسخ باید گفت نخست آنکه، همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد اصول حقوق انصاف

شبهات فراوانی به قواعد فقهی دارد. برخی از قواعد فقهی عیناً در اصول انصاف تکرار شده است، با این تفاوت که، قواعد فقه تبدیل به ساختاری منسجم و هدفمند نشده است. این قواعد می‌تواند و «باید» از دید برون فقهی تحلیل شود تا به کمک آن نظامی برای کمک به فقه و تعدیل احکام فقهی در شرایط خاص ایجاد شود (به جای استناد بی‌قاعده به ضرورت و مصلحت به عنوان عناوین ثانویه). در حقیقت نوآوری‌هایی که حقوق انصاف در کامن لا پدید آورده، ریشه‌هایش از ابتدا در فقه وجود داشته است و فقط به مطالعه و پژوهش جدی نیاز دارد. با این حال، همان‌طور که برخی از فقها گفته‌اند قواعد فقه جایگاه شایسته‌ای در فقه امامیه پیدا نکرده است (مکارم، ۱۳۹۰: ۱۱)، چه رسد به آنکه ساختاری منسجم و مستقل از فقه پیدا کند. به تعبیر فقها، قواعد فقهی «آوارگانی» هستند که نه در اصول و نه در فقه جای نمی‌گیرند و همواره در حاشیه بوده‌اند (همان). بر این پایه، از دیدگاه ما، فقه امامیه بیش از کامن لا بسترهای لازم برای ایجاد و توسعه‌گونه‌ای از حقوق انصافی را دارد و حتی بیهوده نیست، اگر ادعا کنیم که می‌تواند حقوق انصافی مستقل و مخصوص به خود را از پایه بسازد.

دوم، انصاف و عدالت همان بخش از نظام حقوقی ایران است که فقدان آن به شدت احساس می‌شود. استاد کاتوزیان از معدود حقوق‌دانانی بود که به تعارض عدالت و حقوق موضوعه توجه جدی داشت و قواعد حقوقی را بدون تفسیر عادلانه، کالبدی بی‌روح می‌دانست. استاد درباره ضرورت طرح عدالت و انصاف در نظام حقوقی می‌نویسد: «قضات ما شرم دارند که بگویند راه‌حلی عادلانه است و همیشه سعی می‌کنند برای توجیه نظر خود، بگویند راه‌حلی قانونی است. نویسندگان ما به نام عدالت که می‌رسند، قلمشان شکسته می‌شود؛ گویی عدالت مترادف با هرج و مرج است. اگر این‌گونه توهم‌ها از ذهن ما درآید و نشان داده شود که حقوق بی‌عدالت همانند کالبدی بی‌روح است، آغاز تحولی مطلوب است» (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۳۶۱). به باور وی اجرای عدالت و رعایت انصاف حتی در موضوعاتی مانند قراردادها که اراده آزاد اشخاص بر آن حاکم است، بر قواعد حقوقی قراردادها برتری دارد (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۱۳۳) و در واقع بالاترین ارزش را دارد. بر این پایه، گرچه نظام حقوقی ما با انصاف و عدالت تقریباً بیگانه است و صرفاً تکیه بر اجرای قانون دارد، این مسئله نقطه‌ضعفی است که باید برای آن چاره‌اندیشی کرد. در حقوق قراردادها این کار اندکی پیچیده‌تر است، اما در مدیریت املاک می‌توان راه‌حل‌های حقوق انصاف را به منزله نقطه آغازی برای اصلاح وضع موجود در نظر گرفت.

چالش دوم این است که چگونه یک ملک می‌تواند هم‌زمان حقوق عینی مختلفی (مانند مالکیت رسمی و شرعی) داشته باشد؟ حقوق انگلستان این مسئله را با تمرکز بر نتایج عملی (به جای تأکید بر مباحث نظری) حل کرد تا به مالکیت دوگانه در نظریه دست یافت، اما در ایران مفهوم مالکیت

دوگانه از ابتدا قابل طرح است. شارع مالکیت شرعی را معتبر دانسته است که حتی با نقل و انتقال شفاهی شکل می‌گیرد و قابل خدشه نیست. در عین حال، قانون‌گذار می‌تواند مالکیت قوی‌تری تعریف کند که نظم معاملات را تضمین کند. مالکیت شرعی مانند مالکیت انصافی عمل می‌کند و از اجحاف جلوگیری می‌کند، در حالی که مالکیت قانونی مانند مالکیت کامن لایی، حقوق ثالث را حفظ می‌کند. افزون بر این، مالکیت شرعی در اختیار قانون‌گذار نیست و نمی‌توان آن را تغییر داد، اما حاکمیت می‌تواند الزام آن را نسبت به ثالث محدود کند. در این زمینه بحث‌های فقهی گسترده‌ای می‌توان طرح کرد که در این نوشتار مجال تحلیل آن‌ها نیست؛ اما به هر حال این راهکارها، نقطه شروعی برای اصلاح حقوق املاک ایران است و با تحقیقات بیشتر، می‌توان قوانین کاربردی و دقیقی از آن‌ها ساخت که کاملاً مطابق الزامات فقهی و حقوقی ایران باشد.

نتیجه‌گیری

بر اساس این پژوهش، بهره‌گیری از تجارب حقوق انگلستان، به‌ویژه در زمینه انصاف و نهاد تراست، می‌تواند مبنایی برای اصلاح و کارآمدسازی حقوق املاک در ایران باشد. به‌طور ویژه، مطالعه انجام‌شده معلوم داشت که حقوق املاک انگلستان چگونه با بهره‌گیری از قواعد انصاف و نهاد تراست توانسته است ساختاری انعطاف‌پذیر و کارآمد پدید آورد که هم حقوق دارنده سند رسمی را تضمین کند و هم حقوق اشخاص ذی‌نفع دیگر را محترم شمارد. مالکیت دوگانه (قانونی و انصافی) امکان می‌دهد که دادگاه در مقام حل و فصل دعاوی، علاوه بر قواعد شکلی و قانونی، ملاحظاتی وجدانی و اخلاقی را نیز در نظر بگیرد. این ویژگی‌ها موجب شده‌اند که نظام حقوق املاک انگلستان نسبت به نظام ایران، کارآمدتر و عادلانه‌تر عمل کند.

نظام حقوقی ایران در وضعیت کنونی عمدتاً بر اصالت اسناد رسمی و بی‌اعتباری اعمال حقوقی فاقد سند رسمی تکیه دارد. با وجود این، در عمل تعارض میان حقوق مالک رسمی و سایر ذی‌نفعان مشکلات متعددی ایجاد می‌کند. بر اساس یافته‌های این پژوهش، بهره‌گیری از اصول انصاف و مالکیت دوگانه در حقوق ایران می‌تواند بخشی از این خلأ را پوشش دهد و مبنایی برای اصلاحات عملی در حقوق املاک ایران باشد. پس از بررسی و تحلیل راهکارهای موجود در حقوق املاک انگلستان برای حمایت از مالک رسمی و سایر ذی‌نفعان، سه راهکار با مبانی حقوقی ما سازگار است. بر پایه تحلیل انجام‌شده این پیشنهادها را برای بهبود وضعیت موجود ارائه می‌کنیم:

ایجاد مالکیت دوگانه: بدین معنا که برای دارنده سند رسمی، مالکیت قانونی و قابل استناد در برابر اشخاص ثالث شناخته شود، و برای انتقال‌گیرنده فاقد سند رسمی، مالکیت شرعی که فقط در روابط داخلی میان متعاملین اعتبار دارد. چنین راهکاری، ضمن احترام بیشتر به سنت‌های فقهی

و در نظر گرفتن واقعیت‌های اجتماعی، می‌تواند حقوق دارنده سند رسمی را در نظام حقوقی پاس دارد و به جای استرداد عوضین، امکان جبران خسارت مناسب‌تر را برای زیان‌دیده فراهم سازد. محوریت تصرف در تعارض اسناد رسمی و عادی: ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی به اصلاح نیاز دارد؛ بدین ترتیب که در مقام تعارض معاملات رسمی و معاملات غیر رسمی، سند رسمی فقط در صورتی اعتبار مطلق پیدا کند که دارنده آن، متصرف ملک باشد. همان‌طور که حقوق انگلستان نیز از سال‌ها پیش، از چنین رویه‌ای پیروی کرده است و قوانین موضوعه و رویه قضایی بر آن تأکید کرده‌اند.

ایجاد حقوق عینی جدید در املاک: اگر اعتبار مطلق اسناد رسمی به هر شکلی پذیرفته شود، به منظور حمایت از اشخاص فاقد سند رسمی اما ذی‌حق نسبت به ملک، می‌توان با الهام از حقوق انصافی، حقوق عینی تازه‌ای در املاک شناسایی کرد. این حقوق نه جایگزین مالکیت قانونی، بلکه مکمل آن خواهد بود و بخشی از مزایای قواعد انصافی را بدون ایجاد تحول بنیادین در حقوق قراردادها به حقوق املاک ایران منتقل می‌کند.

منابع

۱. ارسطو، محمدجواد. (۱۳۸۸). سلسله پژوهش‌های فقهی - حقوقی ۸: اعتبار سند و تعارض آن با ادله دیگر در حقوق ایران و فقه امامیه، تهران: جنگل.
۲. سامانی، احسان و فهیمی، عزیزالله. (۱۳۹۸). مطالعه تطبیقی شرایط مال موقوفه و مورد «تراست» از منظر حقوق اسلام و انگلیس، مطالعات فقه اسلامی و مبانی حقوق، دوره ۱۳، شماره ۴۰، ۱۴۹-۱۷۴.
۳. سیحانی، جعفر. (۱۳۸۹). استفتائات، جلد دوم، قم: مؤسسه امام صادق (ع).
۴. شهید ثانی، زین‌الدین بن علی. (۱۴۱۳ ه.ق). مسالک الأفهام إلى تنقیح شرایع الاسلام، جلد نهم، قم: مؤسسه المعارف الإسلامیه.
۵. طباطبایی حصارى، نسرين. (۱۴۰۳). نگرشی انتقادی به رویکردهای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حل چالش‌های معاملات املاک، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۸، شماره ۱۲۸، ۱-۳۲.
۶. طوسی، محمد بن حسن. (۱۴۰۷ ه.ق). الخلاف، جلد چهارم، قم: جماعه المدرسين فی الحوزة العلمیه بقم، مؤسسه النشر الإسلامی.
۷. علم‌الهدی، علی بن حسین. (۱۴۱۵ ه.ق). الانتصار، قم: جماعه المدرسين فی الحوزة العلمیه بقم، مؤسسه النشر الإسلامی.
۸. عیسائی تفرشی، محمد. (۱۳۸۳). تجزیه و تحلیل «تراست» در حقوق انگلیس و مقایسه آن با نهاد وقف در حقوق ایران، پژوهش حقوق عمومی، دوره ۶، شماره ۱۳، ۱۹-۴۷.
۹. کاتوزیان، امیرناصر. (۱۳۸۰). ستایش قرارداد یا اداره قرارداد، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۵۲، ۱۱۱-۱۳۵.
۱۰. کاتوزیان، امیرناصر. (۱۳۸۵). سهم عدالت در تفسیر قانون، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۷۲، ۳۶۱-۳۸۳.

۱۱. کاظمی محمود؛ ذوالفقاری، مهسا؛ بادینی، حسن و سیفی زیناب، غلامعلی. (۱۴۰۱). اثر ثبت در مالکیت املاک از منظر نظام‌های حقوقی ایران و انگلستان با نگرشی بر اخلاق عمومی و بهداشت قضایی، مجله اخلاق زیستی (علمی پژوهشی)، دوره ۱۲، شماره ۳۷، ۱-۱۷.
۱۲. محقق حلی، جعفر بن حسن. (۱۴۰۸ ه.ق). *شراعیع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام*، جلد چهارم، قم: اسماعیلیان.
۱۳. مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۹۰). *قاعده لا ضرر*، قم: امام علی بن ابی‌طالب (علیه‌السلام).
۱۴. مکارم شیرازی، ناصر. (۱۴۰۰). *استفتاء از سایت معظم‌له با کد رهگیری: ۱۴۰۰۱۱۰۴۰۰۹۹*.
۱۵. منتظری، حسینعلی. (۱۳۸۴). *استفتانات*، جلد دوم، تهران: سایه.
۱۶. موسوی خمینی، روح‌الله. (۱۳۹۲). *تحریر الوسیله*، جلد دوم، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۱۷. موسوی خمینی، روح‌الله. (۱۳۹۲). *استفتانات*، جلد دهم، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (ره).
۱۸. نجفی، محمدحسن. (بی‌تا). *جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام*، جلد ۳۲، بیروت: دار إحياء التراث العربی.
19. Ali v Dinc and Anor. (2022). **EWCA Civ 34**. Court of Appeal (Civil Division) of England and Wales. Retrieved from: <https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2022/34.html>
20. Ali v Dinc and Ors. (2020). **EWHC 3055**. High Court of Justice, Business and Property Courts (Chancery Division). Retrieved from <https://www.bailii.org/ew/cases/EWHC/Ch/2020/3055.pdf>
21. Baker, J. (2019). **An introduction to English legal history**, (5th ed.), Oxford: Oxford University Press.
22. Cooke, E. (2020). **Land law**, (3rd ed). Oxford: Oxford University Press.
23. Dixon, M. (2024). **Modern land law**, (13th ed.), London: Routledge.
24. Fisher, H. A. L. (1911). **The Collected Papers of Frederic William Maitland**, Vol. 3, Cambridge: Cambridge University Press.
25. Gardner, S. and MacKenzie, E. (2012). **An Introduction to Land Law**, (3rd rev. ed.), London: Hart Publishing.
26. Gardner, S. (2011). **An Introduction to the Law of Trusts**, (3rd ed.), Oxford: Oxford University Press.
27. George, M. and Layard, Antonia. (2019). **Thompson's Modern Land Law**, (7th ed.), Oxford, United Kingdom: Oxford University Press.
28. George, M. and Layard, A. (2022). **Thompson's modern land law**, (8th ed), Oxford: Oxford University Press.
29. Glistler, J. and Lee, J. (2018). **Hanbury & Martin: Modern equity**, (21st ed.), London: Sweet & Maxwell Ltd. Converted from epub to pdf.
30. Gray, K. J. and Gray, S. F. (2005). **Elements of land law**, (4th ed.), Oxford University Press.
31. Hudson, A. (2015). **Equity and trusts**, London: Routledge.
32. Hudson, A. (2016). **Principles of equity and trusts**, London: Routledge.
33. Huws, Catrin Fflur. (2014). Text, Cases and Materials on Equity and Trusts. Harlow: Pearson Education.
34. Ipsa Loquitur. (n.d.). Bannister v Bannister – Case Summary. Retrieved August 15, (2025), from <https://ipsaloquitur.com/land-law/cases/bannister-v-bannister>.
35. Jenks, E. (1899). **Modern land law**, Oxford: Oxford clarendon press.
36. Jensen, D. (2010). “**Reining in the constructive trust**”, Sydney Law Review, Vol. 32, No. 1, 87–112.
37. LawTeacher. (2025). *Williams & Glyn's Bank Ltd v Boland*. LawTeacher.net. Retrieved 18 August 2025, from <https://www.lawteacher.net/cases/williams-glyns-bank-boland.php>.
38. LawTeacher. (2018). *Rochefoucauld v Boustead* [1898]. LawTeacher.net. Retrieved from <https://www.lawteacher.net/cases/rochefoucauld-v-boustead.php>.
39. Lees, E. (2020). **The principles of land law**, (1st ed), Oxford: Oxford University Press.
40. Lyus v Prowsa Developments Ltd. (1982). 1 WLR 1044; 2 All ER 953. Retrieved from <https://www.trusts.it/admincp/UploadedPDF/200712281726190.jIngLys198 11221.pdf>
41. McGhee, J., Elliott, S., Bridge, S., Conaglen, M., and Davies, P. S. (Eds.). (2020). *Snell's Equity: 33rd*

- edition with 4th supplement*, Sweet & Maxwell Ltd, London, United Kingdom.
42. Megarry, R. E., Bignell, J., Dixon, M. J. and Hopkins, N. (2024). **Megarry & Wade: The law of real property**, (10th ed), London: Sweet & Maxwell Ltd. Converted from epub to pdf version.
 43. Megarry, R., Wade, W., Harpum, C., Bridge, S. and Dixon, M. J. (2012). **The Law of Real Property**, (8th rev. ed.), London: Sweet & Maxwell.
 44. Mitchell, C. C. J. and Mitchell, P. (Eds.). (2012). **Landmark cases in equity**, Hart Publishing.
 45. Pettit, P. H. (2012). **Equity and the Law of Trusts**, (12th ed.), Oxford: Oxford University Press.
 46. Ramjohn, M. (2019). **Unlocking equity and trusts**, (7th ed.), London: Routledge.
 47. Virgo, G. (2020). **The Principles of Equity & Trusts**, (4th ed.), Oxford University Press.
 48. Yaxley v Gotts. (1999). EWCA Civ 3006. Retrieved August 16, 2025, from British and Irish Legal Information Institute website: <https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/1999/3006.html>