

A Comparative Study of Legal Protections under the Official Registration System of Transactions in the Romano-Germanic legal Tradition (Germany and France) and the Iranian Legal System

Mehdi Johari¹  | Nima Norouzi² 

1. Assistant Professor, Department of Private Law, University of Judicial Sciences and Administrative Services, (Director General of Judiciary Education, Deputy of Human Resources of the Judiciary) Tehran, Iran. johari@ujsas.ac.ir
2. PhD student in Private Law, Faculty of Science and Education, Al-Mustafa Al-Alamiyah University, Qom, Iran, (Corresponding author), n.nima1376@gmail.com

Article Info

Article type:
Scientific Article

Received:
2025/07/13

Received in revised form:
2025/10/06

Accepted:
2026/07/26

Keywords:

*Discrediting Ordinary Documents;
Absolute Protection of Official
Documents; Document Registration
Policy; Condition of Opposability;
Objective Registration Approach*

Abstract

In Iran, transactions involving immovable property that are not formally registered are associated with problems such as conflicting transactions, document forgery, and an increase in property-related litigation. The 2024 Law on the Compulsory Official Registration of Transactions Concerning Immovable Property was enacted with the aim of reducing these problems, increasing transparency of ownership, and strengthening public confidence in the legal system. However, the full implementation of the Law's objectives faces a number of challenges, including the broad scope of the compulsory registration requirement, the registration of rights in personal or contractual obligations, inadequate infrastructure, and high registration costs, all of which may affect the principle of freedom of contract and Iran's system of title registration. This study aims to examine and critique the challenges posed by the new Law, analyze the effects of official registration on legal security and the certainty of transactions, and propose solutions for improving the efficiency of the immovable property registration system. The research adopts an analytical methodology and is based on comparative studies of French law and the theory of the condition of opposability of transactions concerning immovable property. The findings indicate that the broad compulsory registration requirement, the conflict between rights in rem and contractual obligations, ambiguity concerning the nature of the condition of opposability, and the continued limited validity of private documents have reduced certainty and increased legal risks in transactions involving immovable property. Adopting a substantive interpretation of the condition of opposability and focusing the Law on the registration of rights in rem, together with mechanisms such as provisional registration or reservation of priority, may mitigate these problems. In summary, amending and revising the Law in a manner consistent with the principles of Iran's registration system would, while ensuring legal security and reducing property-related litigation, effectively achieve the Law's principal objectives of transparency, order, and certainty in transactions involving immovable property.

How To Cite

How To Cite Johari, Mehdi, Norouzi, Nima. (2026). A Comparative Study of the Legal Protections Afforded by Official Registration Systems for Transactions in Roman, German, French, and Iranian Law, with Emphasis on the Need for the Enactment of, and Resolution of Interpretive Challenges Arising from, the 2024 Law on the Compulsory Official Registration of Transactions Concerning Immovable Property. *Journal of Judgment*, 126(2), 131-151.
<http://doi.org/10.22034/judg.2026.2065667.1522>

DOI

[10.22034/judg.2026.2065667.1522](http://doi.org/10.22034/judg.2026.2065667.1522)

©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

مطالعه تطبیقی حمایت‌های حقوقی نظام ثبت رسمی معاملات رومی ژرمنی (آلمان و فرانسه) با نظام حقوقی ایران

مهدی جوهری^۱ | نیما نوروزی^۲

۱. استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، (مدیرکل آموزش قوه قضائیه، معاونت منابع انسانی قوه قضائیه)، تهران، ایران، رایانامه: johari@ujsas.ac.ir
۲. دانش آموخته دکترای حقوق خصوصی، دانشکده علوم و معارف، جامعه المصطفی العالمیه، قم، ایران، (نویسنده مسئول)، رایانامه: n.nima1376@gmail.com

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: علمی	در ایران، معاملات غیرمنقول بدون ثبت رسمی با مشکلاتی مانند وقوع معاملات معارض، جعل اسناد و افزایش دعاوی ملکی همراه است. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ با هدف کاهش این مشکلات، افزایش شفافیت مالکیت و تقویت اعتماد عمومی به نظام حقوقی تدوین شد. با این حال، اجرای کامل اهداف قانون با چالش‌هایی مواجهه است؛ از جمله گستره وسیع الزامی بودن ثبت، درج حقوق دینی یا تعهدات قراردادی، نبود زیرساخت‌های کافی و هزینه‌های بالای ثبت که می‌تواند اصول حاکمیت اراده و نظام ثبت عینی ایران را تحت تأثیر قرار دهد. هدف از این پژوهش، بررسی چالش‌ها و نقد قانون جدید، تحلیل آثار ثبت رسمی بر امنیت حقوقی و قطعیت معاملات، و ارائه راهکارهایی برای بهبود کارایی نظام ثبت اموال غیرمنقول است. روش پژوهش تحلیلی و مبتنی بر مطالعات تطبیقی با حقوق فرانسه و بررسی نظریه «شرط قابلیت اسناد» معاملات غیرمنقول است. بر اساس نتایج، الزام گسترده به ثبت و تعارض میان حقوق عینی و تعهدات قراردادی، ابهام در ماهیت شرط قابلیت اسناد و استمرار اعتبار محدود اسناد عادی، موجب کاهش قطعیت و افزایش ریسک حقوقی در معاملات غیرمنقول شده است. پذیرش تفسیر ماهوی از شرط قابلیت اسناد و تمرکز قانون بر ثبت حقوق عینی، همراه با استفاده از سازوکارهایی مانند ثبت موقت یا رزرو تقدم، می‌تواند این مشکلات را کاهش دهد. به‌طور خلاصه، اصلاح و بازنگری قانون به نحوی که با اصول نظام ثبت ایران همسو باشد، ضمن تضمین امنیت حقوقی و کاهش دعاوی ملکی، اهداف اصلی قانون یعنی شفافیت، نظم و قطعیت معاملات غیرمنقول را به‌طور مؤثر محقق می‌سازد.
کلیدواژه: اعتبارزدایی اسناد عادی، حمایت مطلق از سند رسمی، سیاست‌گذاری ثبت اسناد، شرط قابلیت اسناد، رویکرد ثبت عینی.	
استناد	جوهری، مهدی، نوروزی، نیما. (۱۴۰۵). مطالعه تطبیقی حمایت‌های حقوقی نظام ثبت رسمی معاملات در حقوق رم، آلمان، فرانسه و ایران با تأکید بر ضرورت تصویب و رفع چالش‌های تفسیری قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول ۱۴۰۳، فصلنامه قضاوت، ۱۳۱، (۲)، ۱۵۱-۱۳۱.
DOI	http://doi.org/10.22034/judg.2026.2065667.1522
DOI	10.22034/judg.2026.2065667.1522
ناشر	انتشارات دادگستری کل استان تهران



مقدمه

در نظام حقوقی ایران، اموال غیر منقول مانند زمین و ساختمان به دلیل ارزش اقتصادی و نقش بنیادین در روابط اجتماعی جایگاهی ویژه دارند، به‌ویژه در معاملات کلان (کاتوزیان، ۱۳۸۸ (الف): ۱۱۲). با این حال، گسترش معاملات عادی و قولنامه‌ای در دهه‌های اخیر، مشکلاتی چون معاملات معارض، جعل اسناد و دشواری اثبات مالکیت ایجاد کرده و امنیت حقوقی و کارآمدی دستگاه قضایی را تهدید کرده است (صفایی، ۱۳۹۴: ۶۵).

برای سامان‌دهی این وضعیت، قانون‌گذار در سال ۱۴۰۳ «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» را تصویب کرد. هدف اصلی حذف تدریجی معاملات عادی و جایگزینی آن‌ها با اسناد رسمی برای افزایش شفافیت، کاهش فساد و جلوگیری از معاملات معارض بود. با این حال، تعارض احتمالی با برخی اصول حقوق خصوصی، ناسازگاری با عرف بازار و کمبود زیرساخت‌های فنی و اداری، کارآمدی آن را با تردید مواجه کرده است.

مطالعه اهداف و مبانی قانون نشان می‌دهد که قانون‌گذار در پی جلوگیری از جعل اسناد و معاملات معارض (کاتوزیان، ۱۳۸۸ (الف): ۱۴۵)، تسهیل اجرای احکام قضایی (صفایی، ۱۳۹۴: ۹۲)، تقویت دفاتر اسناد رسمی و کاهش دعاوی ناشی از قراردادهای عادی (قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۹۳)، و شفاف‌سازی مالکیت (نصیری، ۱۳۹۷: ۵۸) بوده است. بنابراین فلسفه قانون برقراری امنیت حقوقی و افزایش اعتماد عمومی به اسناد رسمی است (قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۸۸).

از منظر تطبیقی، مقابله با معاملات معارض در اموال غیر منقول در حقوق دیگر کشورها نیز سابقه دارد. در روم باستان، انتقال مالکیت صرفاً با تشریفاتى مانند اعلان عمومی معتبر بود (Molkenteller, 1991: 11). سپس با تقویت نقش اراده در دوره کلاسیک، بسیاری از عقود شکلی جای خود را به عقود رضایی دادند (Schuster, 2000: 280-284)، هرچند شفافیت و پیشگیری از تعارض مالکیت همچنان هدفی اساسی باقی ماند (Youngs, 2014: 245).

بدین ترتیب، تجربه تاریخی نظام‌های حقوقی و شرایط ایران زمینه‌ساز تصویب قانون الزام به ثبت شد. با این حال، تفسیرپذیری برخی مواد و تعارض احتمالی با اصول فقه امامیه و حقوق خصوصی، اجرای آن را با مشکل مواجه کرده است. در پژوهش حاضر، سیر تحول معاملات معارض، تحلیل مبانی تقنین قانون و ارائه راهکارهایی برای اجرای مؤثرتر آن بررسی می‌شود.

۱. بررسی پیشینه در جلوگیری از معاملات معارض غیر منقول

برای تبیین بهتر موضوع، پیش از تحلیل محتوای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات، بررسی پیشینه تقنینی این حوزه ضروری است. شناخت ریشه‌های تاریخی و حقوقی مقررات مرتبط با ثبت اسناد،

امکان درک دقیق‌تر فلسفه وجودی قانون و جایگاه آن در نظام حقوقی ایران را فراهم می‌کند. از این رو، ابتدا تجربه نظام‌های حقوقی جهان در حمایت از اسناد رسمی و مقابله با معاملات معارض مرور می‌شود تا روشن شود چگونه ثبت رسمی توانسته است امنیت حقوقی و شفافیت ارتباطات معاملاتی را تأمین کند.

پس از بررسی تطبیقی، سیر تحول مقررات ثبت در ایران مطالعه می‌شود. در این بخش ابتدا جایگاه اسناد رسمی و عادی در قانون مدنی و سپس تحولات ناشی از قانون ثبت ۱۳۱۰ تحلیل خواهد شد. این روند تاریخی و تقنینی تا تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» در سال ۱۴۰۰ ادامه می‌یابد. این بخش مسیر گذار از راهکارهای تاریخی به قانون الزام را روشن می‌سازد و نشان می‌دهد چگونه دغدغه حمایت از اسناد رسمی و پیشگیری از معاملات معارض، به شکل‌گیری این قانون جدید انجامیده است.

۱-۱. پیشینه مطالعاتی در سایر نظام‌های حقوقی

در حقوق آلمان، تحت تأثیر حقوق روم باستان، بیع ماهیتی عهدی دارد و صرف عقد موجب انتقال مالکیت نمی‌شود، بلکه فقط تعهد به انتقال ایجاد می‌کند (Molkenteller, 1991: 16). طبق ماده ۴۳۳ قانون مدنی آلمان، فروشنده متعهد به تسلیم و انتقال مالکیت است و تملک نتیجه اجرای این تعهدات محسوب می‌شود (Youngs, 2014: 245). در این نظام، تحقق مالکیت منوط به تشریفات مادی و ثبت رسمی است؛ از این رو، اسناد عادی فاقد اثر تملیکی‌اند. این ساختار از حقوق روم اقتباس شده است و مانع معاملات معارض می‌شود؛ تعارضات احتمالی نیز با قاعده «تقدم ثبت رسمی» حل می‌شوند (Molkenteller, 1991: 18). اهداف نظام ثبتی آلمان سه‌گانه است: جلوگیری از معاملات معارض، شفافیت مالکیت و حمایت از اسناد رسمی (Badenhorst, 2006: 540). در نتیجه، اگر «الف» ملکی را با سند عادی به «ب» بفروشد و سپس همان را با سند رسمی به «ج» منتقل کند، فقط «ج» مالک رسمی است و «ب» حق مطالبه خسارت مبتنی بر نفع متوقع دارد (Pienaar, 2015: 48). بدین‌سان، اهداف ثبت یعنی پیشگیری از تعارض، شفافیت و ثبات معاملات تحقق می‌یابد (ibid: 60; Badenhorst, 2006: 553).

در فرانسه، بیع ابتدا مانند حقوق روم عهدی بود، اما با اصلاحات ۱۹۷۵ به عقدی تملیکی تبدیل شد؛ بر این اساس، طبق ماده ۱۵۸۳ قانون مدنی فرانسه، صرف تراضی بر مبیع و ثمن برای انتقال مالکیت کافی است (Carey Miller and Pope, 2000: 170). با این حال، قوانین ثبتی ۱۸۵۵ و ۱۹۵۵ مقرر کردند که معامله غیرمنقول بدون ثبت رسمی در برابر ثالث بی‌اثر است (Pienaar, 2015: 55; Molkenteller, 1991: 20). بدین ترتیب، مفهوم «غیرقابل استناد» پدید

آمد؛ یعنی معامله ثبت نشده بین طرفین نافذ، اما نسبت به ثالث بی اثر است و از خریدار دوم با حسن نیت حمایت می شود (Carey Miller and Pope, 2000: 180). در صورت علم خریدار دوم، حمایت قانونی از او سلب می شود (Molkenteller, 1991: 23). همچنین خریدار نخست می تواند خسارت نفع متوقع را مطالبه کند (Badenhorst, 2006: 545; Sonnekus, 2009: 723). بنابراین، هر دو نظام با وجود تفاوت در ماهیت بیع، از طریق الزام ثبت رسمی و حمایت از حسن نیت، به شفافیت مالکیت و جلوگیری از معاملات معارض می انجامند (Cooke, 2012: 98).

۱-۲. پیشینه مطالعاتی در دکرین نظام حقوقی ایران

در نظام حقوقی ایران، اموال غیر منقول مانند زمین و ساختمان به دلیل اهمیت اقتصادی و اجتماعی، محور قواعد مالکیت و معاملات قرار دارند. طبق ماده ۳۳۸ قانون مدنی، بیع «تملیک عین به عوض معلوم» است و اثر آن انتقال مالکیت به محض تراضی است، نه پس از تشریفات اضافی (زندی، ۱۳۹۰: ۲۲۴). از این رو، بیع در ایران تملیکی و رضایی است. با این حال، گسترش معاملات عادی و قولنامه‌ای در دهه‌های اخیر، موجب افزایش دعاوی، جعل اسناد و تزلزل امنیت حقوقی شده و ضرورت ثبت رسمی معاملات را آشکار ساخته است (صفایی، ۱۳۹۴: ۶۵). هرچند قانون مدنی تحقق عقد را منوط به تشریفات نمی داند (مواد ۱۰، ۱۹۱ و ۱۹۳)، اما در اموال غیر منقول، ثبت نقشی اساسی در اعتبار و اثرگذاری در برابر اشخاص ثالث دارد (زندی، ۱۳۹۰: ۲۲۶). به همین منظور، «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» مصوب ۱۴۰۰ برای تقویت اتکاپذیری اسناد رسمی تصویب شد، هرچند درباره اثر حقوقی ثبت، همچنان میان حقوقدانان اختلاف نظر است (قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۸۸).

نخست، نظریه «شرط صحت» به‌ویژه در آثار دکتر کاتوزیان و دکتر کاشانی، ثبت رسمی را شرط تحقق و صحت عقد می داند (کاتوزیان، ۱۳۷۱: ۲۲؛ ۱۳۸۶: ۱۰۵-۱۰۴). بر اساس این دیدگاه، طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت صرفاً مالک ثبت شده را به رسمیت می شناسد؛ از این رو، ثبت باید رکن تشکیل عقد باشد تا تعارض مالکیت پیشاپیش منتفی شود (کاشانی، ۱۳۸۸: ۲۴۷؛ کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۴۰۵). به باور این گروه، ایجاب، قبول و ثبت رسمی سه رکن تحقق بیع غیر منقول‌اند و توافق عادی فاقد اثر تملیکی است (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۲۲۵-۲۲۰). اما منتقدان بر این باورند که این دیدگاه با اصل رضایی بودن عقود و مقتضای ذات بیع تعارض دارد و ماده ۲۲ صرفاً ناظر به شناسایی رسمی مالک است، نه تشکیل عقد (کاتوزیان، ۱۳۸۸ (ب): ۱۹). افزون بر این، چنین تحلیلی از بروز معاملات معارض جلوگیری نمی کند، زیرا خریدار نخست در عمل فقط حق مطالبه خسارت دارد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۴۰۶).

دوم، نظریه شرط انتقال مالکیت که دکتر عابدیان مطرح کرده است، میان «تشکیل عقد» و

«تحقق اثر تملیکی» تفکیک می‌کند. در این نظریه، عقد بیع با تراضی واقع می‌شود، اما انتقال مالکیت تا زمان ثبت رسمی به تأخیر می‌افتد (عابدیان، ۱۳۸۸: ۶۰؛ ۱۳۹۰: ۱۴). بدین سان، ماده ۳۳۸ قانون مدنی با ماده ۲۲ قانون ثبت جمع می‌شود و قلمرو قرارداد و ثبت از هم تفکیک می‌شود (همان، ۱۳۹۰: ۱۶ و ۱۸). طرفداران این نظریه با استناد به نمونه‌هایی چون بیع معلق یا مؤجل، تأخیر اثر تملیکی را منطقی و فقهی می‌دانند (همان: ۱۷). با این حال، منتقدان تأکید دارند که قانون مدنی ایران بیع را نوعاً تملیکی می‌داند و فقه امامیه ثبت را تشریفاتی می‌شمارد (همان، ۱۳۸۸: ۶۲). از این رو، پذیرش این نظریه به تصریح قانونی نیاز دارد (همان، ۱۳۹۰: ۱۸).

سوم، نظریه شرط اثبات که دکتر شهیدی مطرح کرده است؛ که ثبت رسمی را نه شرط تحقق و نه شرط انتقال مالکیت می‌داند، بلکه صرفاً دلیل ممتاز برای اثبات عقد در مراجع رسمی تلقی می‌کند (شهیدی، ۱۳۷۵: ۳۴). طبق ماده ۴۸ قانون ثبت، اسناد ثبت‌نشده در ادارات و محاکم پذیرفته نمی‌شوند؛ بنابراین، معامله ثبت‌نشده عملاً غیرقابل استناد است (همان: ۸۱). این نظریه ضمن حفظ رضایی بودن عقد، نظم حقوقی را از طریق قواعد ادله اثبات تأمین می‌کند (همان: ۳۷). ایراد اصلی آن است که اگر بیع با سایر ادله مانند اقرار یا شهادت ثابت شود، ممکن است اثر ثبت رسمی تضعیف شود و نتایج مشابه نظریه‌های ماهوی پدید آید (همان: ۸۳).

چهارم، نظریه شرط قابلیت استناد که دکتر امینی با الهام از حقوق فرانسه مطرح کرده است؛ که میان روابط طرفین و اشخاص ثالث تفکیک قائل می‌شود. بر این اساس، عقد میان طرفین با تراضی واقع می‌شود و لازم‌الاجرا است، اما قابلیت استناد آن در برابر ثالث منوط به ثبت رسمی است (امینی، ۱۳۸۸: ۲۳۵). برداشت ماهوی از این نظریه معامله ثبت‌نشده را در برابر ثالث بی‌اثر می‌داند، در حالی که برداشت شکلی آن را صرفاً فاقد ارزش اثباتی می‌شمارد (همان: ۲۰۵ و ۲۴۳). تفاوت این دو در میزان اثر عدم ثبت است، ولی هر دو بر تمایز میان روابط داخلی و خارجی تأکید دارند (همان: ۲۳۷). نقد اصلی به برداشت شکلی آن است که اگر سایر ادله بتوانند وقوع بیع را ثابت کنند، فلسفه ثبت رسمی تضعیف می‌شود (همان: ۲۴۶).

در جمع‌بندی، چهار نظریه یادشده، از شرط صحت تا شرط قابلیت استناد، هریک تبیینی متفاوت با عقد بیع، ثبت و حمایت از ثالث ارائه می‌کنند. انتخاب میان آن‌ها مستلزم توجه به مبانی فقهی، اصول مدنی و اهداف نظام ثبت است (قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۹۳؛ زندگی، ۱۳۹۰: ۲۲۸). برای برقراری توازن، می‌توان الگوی تلفیقی را پذیرفت که بیع میان طرفین بر اساس رضایی بودن معتبر باشد، اما در برابر ثالث، ثبت رسمی شرط قابلیت استناد تلقی شود. در کنار آن، با تصریح تقنینی به اولویت سند رسمی و تحدید ادله رقیب، می‌توان کارکرد پیشگیرانه ثبت و امنیت حقوقی معاملات را تقویت کرد (امینی، ۱۳۸۸: ۲۴۹؛ شهیدی، ۱۳۷۵: ۸۵).

۱-۳. پیشینه تقنینی در حوزه تأمین اهداف ثبت

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نقطه عطفی در تاریخ حقوقی ایران است که با الهام از نظام‌های ثبتی پیشرفته، نظام ثبت عینی (رجیستر) را پذیرفت. در این نظام، مالکیت بر مبنای ثبت در دفتر املاک شناسایی می‌شود و دولت ضمانت اجرای آن را بر عهده دارد (طباطبائی حصارى و صفی‌زاده، ۱۴۰۰: ۲۵۹-۲۵۷). هدف اصلی این قانون، تثبیت وضعیت حقوقی املاک و جلوگیری از معاملات معارض بود (Peiró and Martínez García, 2017: 29). یکی از اصول اساسی آن، الزامی بودن ثبت املاک بود؛ چه در ثبت اولیه و چه در معاملات بعدی، تنها کسی مالک شناخته می‌شود که نامش در دفتر املاک ثبت شده باشد (مواد ۹ تا ۲۱، ۴۶ تا ۴۸ و ۲۲ قانون ثبت؛ خناری‌نژاد و همکاران، ۱۴۰۱: ۳۴۶) (Cursley and Davys, 2011: 245-246). در آغاز، رویه قضایی بر اقتدار مطلق سند رسمی تأکید داشت و اسناد عادی قابل استناد نبودند (ماده ۱۳۰۹ سابق قانون مدنی و بخشنامه‌های ۱۳۱۵). اما از دهه ۱۳۳۰، محاکم به تدریج دعای الزام به تنظیم سند رسمی و بطلان سند رسمی را پذیرفتند و بدین ترتیب، اسناد عادی دوباره در چرخه معاملات وارد شدند (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۸: ۲۰۵-۲۰۴).

پس از انقلاب اسلامی، با گسترش قولنامه‌ها و تلقی آن‌ها به عنوان بیع یا تعهد به بیع، اصل رضاگرایی در رویه قضایی غلبه یافت. نتیجه این روند، افزایش دعای الزام به تنظیم سند رسمی و خلع ید مبتنی بر اسناد عادی بود که زمینه‌ساز معاملات معارض شد. در واکنش، از دهه ۱۳۷۰ گرایش به فرمالیسم ثبتی دوباره تقویت شد، اما به دلیل آرای وحدت رویه و نظریات مشورتی متعارض، ثبات حقوقی کاهش یافت (هاشمی، ۱۳۹۹: ۲۱-۲۰؛ یربسی و رضاپور آکردی، ۱۳۹۷: ۳۵۹-۳۵۸). در عرصه تقنین نیز، تلاش‌هایی برای تقویت ثبت رسمی صورت گرفت. بند «الف» ماده ۱۸۸ برنامه پنجم توسعه و «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» (۱۳۹۵) هر دو در مسیر حمایت از سند رسمی بودند، ولی به تصویب نهایی نرسیدند (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۸: ۲۰۲-۲۰۱). ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه ۱۳۹۶ مقرر کرد که اسناد عادی در برابر اسناد رسمی بی اعتبارند، اما تبصره شورای نگهبان با استثنای «تشخیص دادگاه» عملاً اثر آن را محدود کرد (خدابخشی، ۱۳۹۸: ۵۰-۳۶). گرچه طرح‌های بعدی مانند الحاق تبصره به مواد ۳۲۳ و ۳۲۵ قانون مدنی نیز ناکام ماندند، اما نشان دادند که نظام حقوقی ایران در مسیر تقویت جایگاه سند رسمی و تحقق اهداف ثبت گام برمی‌دارد، هرچند هنوز به نتیجه نهایی نرسیده است (Schmid et al., 2005: 33-35).

۱-۴. پیشینه تقنینی و اهداف و چالش‌های قانون الزام به ثبت ۱۴۰۳

«طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» را می‌توان مهم‌ترین اقدام قانون‌گذار در

اصلاح وضعیت حقوقی معاملات املاک ایران دانست. این طرح نخستین بار در اردیبهشت ۱۳۹۹ به تصویب مجلس دهم رسید، اما به دلیل ایرادهای شورای نگهبان، بررسی آن تا سال ۱۴۰۳ به طول انجامید و سرانجام در ۲۶ اردیبهشت همان سال در مجمع تشخیص مصلحت نظام تصویب نهایی شد. تصویب این قانون نشان‌دهنده تلاشی ساختاری برای مقابله با معاملات عادی و بازگرداندن اقتدار مطلق به اسناد رسمی است (قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۹۳).

قانون جدید اهداف متنوعی دارد؛ از جمله جلوگیری از تنظیم اسناد عادی از سوی مشاوران املاک، تسهیل استعلام‌های الکترونیک، صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی زیر حد نصاب، و رفع مشکلات پیش‌فروش ساختمان. هرچند این اهداف پراکنده‌اند، همگی در راستای شفافیت، کاهش دعاوی ملکی و ارتقای نظم حقوقی قرار دارند (نصیری، ۱۳۹۷: ۵۸؛ صفایی، ۱۳۹۰: ۹۲). جوهره اصلی قانون در دو محور خلاصه می‌شود؛ اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی و سلب اعتبار از اسناد عادی. این رویکرد ادامه منطقی قانون ثبت ۱۳۱۰ است که به دلیل نفوذ اسناد عادی و تشتت رویه قضایی، کارایی خود را از دست داده بود (کاتوزیان، ۱۳۸۸ (الف): ۱۴۵). قانون الزام با تقویت جایگاه دفاتر اسناد رسمی، در پی احیای مرجعیت بانک اطلاعات ثبتی و جلوگیری از معاملات معارض است (Dixon, 2010: 27).

مطابق ماده ۱ قانون، کلیه نقل و انتقالات اموال غیر منقول باید رسمی ثبت شوند و اسناد عادی در محاکم قابل استناد نیستند. هدف از این حکم، پرکردن خلأهای گذشته و تقویت اعتماد عمومی به نظام ثبت است (صفایی، ۱۳۹۴: ۹۲؛ قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۹۳). این قانون با محدود کردن قولنامه‌ها و الزام به ثبت رسمی، از جعل اسناد و تعارض مالکیت‌ها پیشگیری می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۸۸ (الف): ۱۴۵). از سوی دیگر، اعتبار اجرایی اسناد رسمی موجب تسریع در اجرای احکام و کاهش بار قضایی می‌شود (صفایی، ۱۳۹۴: ۱۲۷).

با وجود این، چالش‌هایی باقی مانده‌اند. نخست، تعارض با اصل حاکمیت اراده در ماده ۱۰ قانون مدنی؛ زیرا توافق‌های بدون سند رسمی بی‌اعتبارند و این امر آزادی قراردادی و عرف اقتصادی مناطق غیر شهری را محدود می‌کند (عبادی، ۱۴۰۰: ۶۱؛ نصیری، ۱۳۹۷: ۷۳). دوم، موانع اجرایی همچون کمبود دفاتر اسناد رسمی در روستاها، هزینه‌های بالای ثبت رسمی، نبود سامانه یکپارچه ثبتی، ضعف فرهنگ حقوقی مردم و ناهماهنگی میان نهادهای اجرایی مانع تحقق اهداف قانون شده است (قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۱۰۹؛ عبادی، ۱۴۰۰: ۹۴؛ صفایی، ۱۳۹۴: ۱۲۷؛ نصیری، ۱۳۹۷: ۸۱؛ کاتوزیان، ۱۳۸۸ (الف): ۱۶۳).

در مجموع، قانون الزام به ثبت رسمی گامی مهم در راستای شفافیت مالکیت، کاهش دعاوی و ارتقای امنیت حقوقی است؛ با این حال، تحقق کامل اهداف آن مستلزم هماهنگی نهادی، توسعه

زیرساخت‌های ثبتی و ارتقای فرهنگ حقوقی جامعه است (قاسم‌زاده، ۱۴۰۱: ۱۰۹؛ عبادی، ۱۴۰۰: ۹۴؛ صفایی، ۱۳۹۴: ۱۲۷؛ کاتوزیان، ۱۳۸۸ (الف): ۱۶۳) (Dixon, 2010: 27).

۲. چالش‌های تطبیق قانون الزام با اصول نظام حقوقی ایران و راهکار آن

۲-۱. جایگاه الزامی‌بودن ثبت معاملات و اصل تضمین

۲-۱-۱. توصیف و تبیین چالش

ماده ۱ «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» وقتی قابل دفاع است که با اصول حاکم بر نظام ثبت املاک ایران سازگار شود؛ حال آنکه هرچند «اصل الزام به ثبت» پیش‌تر در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت ۱۳۱۰ و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه تکرار شده بود، مسئله اصلی از دل تفاسیر متعدد و متشتت رویه قضایی سر بر آورده است. به‌رغم گرایش ماده ۶۲ به اعتباربخشی به اسناد عادی، دکتین و محاکم کوشیدند با نپذیرفتن دعاوی عینی و ارائه تفسیرهای محدودکننده، نظم حقوقی حاکم بر قانون ثبت را حفظ کنند (جغتایی و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۹۸-۲۹۹؛ خدابخشی، ۱۳۹۷: ۹۳؛ ۱۳۹۸: ۱۸۵-۱۹۶؛ طباطبائی حصار، ۱۳۹۸: ۱۰۰؛ طباطبائی و سادات اخوی، ۱۳۹۸: ۱۹۸-۱۹۹؛ صفی‌زاده، ۱۴۰۱: ۱۹۹-۲۰۰). از این رو، انتخاب «قانون جدید» به‌مثابه راه‌حل، با خطر تغییر نامتوازن در ماهیت سیستم ثبتی و محقق‌نشدن اهدافی شبیه آنچه در ماده ۶۲ رخ داد، همراه است.

هنر قانون‌گذاری زمانی محقق می‌شود که متن قانون با اصول حقوقی آن حوزه هماهنگ باشد و راه‌حل‌ها به‌صورت نظام‌مند در چهارچوب حقوقی موجود بنشینند؛ وگرنه قانون به‌جای حل مسئله، ابهام می‌آفریند و حتی متروک می‌شود. به تعبیر ریپر،^۱ با وجود همه نقدها، قانون‌گذار «مکلف به احترام به اصول حقوقی» است و کارایی قانون در گرو انطباق با واقعیت‌های نظام حقوقی است (ریپر، ۱۴۰۰: ۳۲۶). در حقوق ثبت، این نکته اهمیت مضاعف دارد، زیرا کشورها بر مبنای خانواده‌ها و مؤلفه‌های متفاوت ثبت، قاعده‌گذاری می‌کنند و هماهنگی درونی یک شرط پیشینی برای موفقیت است (طباطبائی حصار و صفی‌زاده، ۱۴۰۰: ۲۴۹-۲۵۷).

نظام ثبت املاک ایران دو زیرسیستم دارد: «ثبت اولیه» برای ورود ملک به دفتر املاک و صدور سند، و «ثبت ثانویه» برای روزآمدسازی وضعیت حقوقی از مسیر ثبت نقل و انتقالات. بی‌اعتنایی به ثبت ثانویه پایگاه اطلاعات را به‌سرعت منسوخ می‌کند و اعتماد عمومی را می‌کاهد (خناری‌نژاد و همکاران، ۱۴۰۱: ۳۴۶؛ طباطبائی حصار، ۱۳۹۸: ۱۱۷-۱۱۸). ماده ۱ قانون جدید ثبت همه اعمال

۱. ژرژ ریپر (Georges Ripert) حقوق‌دان برجسته فرانسوی و از نظریه‌پردازان تأثیرگذار حقوق خصوصی در قرن بیستم است.

ناقل و حتی «تعهد به انتقال» را در سامانه الکترونیک الزامی کرده است، حال آنکه الگوی ایران بر مبنای «ثبت عینی» در قانون ۱۳۱۰ و ماده ۱۰۳ آیین نامه شکل گرفته و مقتضای آن ثبت «نتیجه حقوقی» در دفتر املاک است، نه هر تعهد دینی میان طرفین (طباطبائی حصاری و آیین پرست، ۱۴۰۲: ۵۸۳-۵۸۴) (Berlee, 2018: 2-19). «اصل اعلام» ایجاب می کند دفتر املاک فقط وضعیت حقوق عینی را شفاف به اشخاص ثالث نشان دهد؛ حقوق دینی در برابر ثالث قابل استناد نیست و گسترش قلمرو ثبت به آن ها با مبانی نظام ناسازگار است (طباطبائی حصاری و آیین پرست، ۱۴۰۲: ۵۸۳-۵۸۴).

گسترش ثبت به حقوق دینی و حتی عقود اذنی مانند وکالت، که ذاتاً حق عینی یا دینی ایجاد نمی کند، به سردرگمی می انجامد. در عمل، پس از اجرای قانون، از ارسال خلاصه معامله برخی وکالت ها به دفتر املاک پرهیز می شود و این خود قرینه ای بر توسعه نیافتن قلمرو ماده ۱ به «استثنا به در تصرف» است، اما درج هم زمان «قولنامه رسمی» یا «وعده به بیع» «حق دینی» کنار «بیع قطعی» در دفتر، اصل «آینه» را مخدوش می کند و خریدار و حتی سردفتر را در شناسایی صاحب «حق عینی» مردد می سازد (طباطبائی حصاری، ۱۴۰۳: ۴۹۰). تشبیه کلاسیک دفتر املاک به صفحه ساعت نیز بر همین ضرورت تمرکز بر نتایج عینی، نه فرایندها و تعهدات، دلالت دارد؛ نمایش چرخ دنده های پشت ساعت (تعهدات و حقوق دینی) فهم عمومی را دشوار می کند و ریسک معامله را بالا می برد (Pottage, 1995: 378).

ارجاع به حقوق تطبیقی نیز باید دقیق باشد. آنچه در فرانسه و آلمان دیده می شود «ثبت موقت یا مقدماتی» یا «رزرو تقدم» برای مسدودسازی پنجره انتقال تا تکمیل شرایط ثبت قطعی است، نه اعتباردهی ماهوی به تعهدات دینی. در آن نظام ها ابتدا سند رسمی تعهد تنظیم می شود، سپس با «اخطار» یک رزرو در دفتر ایجاد و پس از استعلام ها و پرداخت ثمن، انتقال قطعی ثبت می شود؛ بنابراین آنچه در دفتر ثبت می شود «اولویت» است، نه مالکیت (Simler and Delebecque, 2016: 882; Schmid et al., 2005: 42-43). در طرح جدید اتحادیه اروپا مبنی بر ثبت شناسه معاملات اموال غیر منقول در معاملات شهروندان آن در کشورهای عضو هم ثبت موقت با شرایط محدودتر و گاه بدون محدودیت زمانی اثر، وجود دارد (Glock, 2004: 26). چون قانون الزام این فرایند و آثار آن را تصریح نکرده است، تسری ساده انگارانه «لزوم ثبت تعهد» به معنای ثبت حقوق دینی در دفتر املاک، ابهام های متعدد پدید می آورد (Whitman, 2010: 45). در نهایت، جایگاه «اصل تضمین» نیز به انطباق با الگوی رجیستر (ثبت عینی) نیاز دارد. در رجیستر، دولت مندرجات دفتر املاک را تضمین می کند و به همین علت از «ابطال ناپذیری» سخن می رود. در مقابل، در الگوی ریکورد (ثبت شخصی) تضمینی در

کار نیست و از بیمه خصوصی مالکیت استفاده می‌شود (طباطبائی حصاری، ۱۴۰۳: ۴۸۴) (UN-ECE, 2000: 143; Sagaert, 2016: 415-417; Foster, 2013: 114) هرچند ماده ۱ بیشتر به ابطال ناپذیری گرایش دارد، ماده ۱۳ با قابل بیمه دانستن مسئولیت و حواله راندن جبران به بیمه تجاری، منطق الگوی شخصی را وارد می‌کند. در حالی که در نظام عینی، بیمه‌گر خصوصی داده‌ای برای برآورد ریسک زنجیره ایادی ندارد و سقف تعهدات نیز نمی‌تواند قراردادی محدود شود (The Law Commission, 2016: 292; Janczyk, 1977: 213-214) (طباطبائی حصاری و صفی‌زاده، ۱۴۰۰: ۴۴۹). حاصل آنکه عدول‌های مزبور، هماهنگی درونی قانون را مخدوش می‌کند و تحقق هدف تقویت اعتبار سند رسمی و سلب اعتبار کارآمد از اسناد عادی را با تردید مواجه می‌سازد.

۲-۱-۲. تبیین راهکار برای حل چالش

نخست، ساختار نظام ثبت املاک ایران بر اساس قانون ثبت ۱۳۱۰ شکل گرفته و تجربه اصلاحات پس از آن نشان داده است که هرگاه مقررات جدید با مبانی این نظام هماهنگ نبوده‌اند، نتیجه‌ای جز تضعیف کارایی نظام ثبتی در پی نداشته است. بنابراین لازم است مقررات قانون الزام از نظر میزان انطباق با مبانی نظام ثبت املاک ایران بازنگری شود. در صورت اصرار قانون‌گذار بر حفظ تأسیسات نوین این قانون، پیشنهاد می‌شود تدوین مقررات جدید ثبت اسناد و املاک با مبانی جدید و استحالة قانون الزام در قالب مقررات جامع صورت گیرد (طباطبائی حصاری و صفی‌زاده، ۱۴۰۰: ۲۵۷-۲۵۰).

دوم، برای تحقق هدف اصلی قانون یعنی «لزوم ثبت رسمی معاملات»، ضروری است تمرکز ماده ۱ بر ثبت حقوق عینی حفظ شود و مواردی نظیر ثبت تعهدات یا وکالت در انتقال حذف شود. ثبت حقوق دینی علاوه بر آنکه فاقد جایگاه در نظام ثبت عینی است، موجب افزایش دعاوی و ابهام در دفتر املاک نیز می‌شود (خداداد و امینی، ۱۴۰۱: ۱۸۶-۱۸۵).

سوم، تجربه تطبیقی نظام‌های حقوقی نشان داده است که راهکار واقعی کاهش معاملات معارض، پیش‌بینی نهادهایی مانند «ثبت موقت» یا «رزو تقدم» است، نه درج حقوق دینی در دفتر املاک. بنابراین بازنگری در قانون الزام و اصلاح سازوکار ثبت موقت، هم شفافیت دفتر املاک را حفظ می‌کند و هم اهداف اصلی قانون یعنی جلوگیری از معاملات معارض و تضمین اعتماد عمومی به اسناد رسمی را محقق می‌سازد (Simler and Delebecque, 2016: 882; Schmid et al., 2005: 42-43).

۲-۲. اعتبار و حمایت مطلق از اسناد رسمی

۲-۲-۱. توصیف و تبیین چالش

ماده ۱ «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مهم ترین بخش این قانون است، زیرا اثر ثبت بر معاملات املاک را مشخص می کند. قلمرو این ماده به ثبت ثانویه محدود می شود و ثبت اولیه همچنان طبق قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ و مقررات آن انجام می گیرد. این تفکیک مانع از برداشت های نادرست و آسیب به نظام ثبت املاک، به ویژه در املاکی که ثبت اولیه آن ها تکمیل شده است، خواهد شد و از بروز چالش های حقوقی جدید جلوگیری می کند (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۵: ۱۶-۱۵).

ابهام اصلی این ماده در ضمانت اجرای الزام به ثبت معاملات و تعارض صدر و ذیل آن نهفته است. در ابتدا، قانون گذار ثبت تمامی اعمال ناقل مالکیت یا تعهد به انتقال آن ها را در سامانه ثبت الکترونیک الزامی دانست و ضمانت اجرای ثبت نکردن را «بطالن» مقرر کرد. با این حال، پس از ایراد شورای نگهبان، این واژه حذف شد و در متن نهایی ضمانت اجرا به «عدم قابلیت استماع دعاوی و بی اعتباری ادله» تغییر یافت. این تغییر اثر ثبت را از مرحله «ثبوت» به «اثبات» منتقل کرده و این پرسش را به وجود آورده است که آیا نوع نظام ثبتی ایران از حیث اثر ماهوی ثبت دچار تغییر شده است یا خیر (طباطبائی حصارى، ۱۴۰۳: ۱۷).

نواوری مهم این ماده، پذیرش «اصل ابطال ناپذیری ثبت» در مرحله ثبت ثانویه است. قانون گذار صراحتاً دعاوی مبتنی بر اسناد عادی نسبت به ملک ثبت شده را قابل استماع ندانسته و در نتیجه به اسناد رسمی اعتبار مطلق بخشیده است. این رویکرد هم راستا با نظریه «ابطال ناپذیری مالکیت ثبت شده» است که نخستین بار رابرت تورنس^۱ در نظام ثبتی استرالیا مطرح کرد و سپس در بسیاری از نظام های ثبت عینی پذیرفته شد (Torrens, 2002: 347).

با وجود این، قانون الزام در برخی مواد از مسیر اصلی خود منحرف شده است. تبصره ۵ ماده ۱، با الهام از ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری ۱۳۹۲، دعاوی مربوط به معاملات عادی قبل از لازم الاجرا شدن این قانون را در صورت تأیید رئیس قوه قضائیه قابل استماع دانسته است. این حکم در تضاد با اصل ابطال ناپذیری است و عملاً امکان طرح همیشگی دعاوی ابطال اسناد رسمی به استناد معاملات عادی را فراهم می آورد و زمینه بازگشت گسترده دعاوی مبتنی بر اسناد عادی را باعث می شود (طباطبائی حصارى، ۱۴۰۳: ۱۹).

ماده ۱۳ این قانون نیز مسیر متفاوتی را در پیش گرفته و به جای تقویت اصل ابطال ناپذیری، رویکرد ابطال پذیری را وارد نظام ثبت ایران کرده است. این ماده امکان ابطال اسناد رسمی

۱. رابرت تورنس (Robert Torrens)؛ بنیان گذار نظام ثبت عینی موسوم به Torrens System در استرالیا.

مالکیت را پیش‌بینی می‌کند و به سمت الگوی ثبت شخصی سوق می‌دهد؛ الگویی که در برخی نظام‌های خارجی مانند پرونده «اوکانر علیه بانک اسکاتلند» پذیرفته شده است (Cooke, 2003: 1; Carruthers, 2015: 1281-1282). چنین رویکردی فلسفه اصلی ثبت رسمی و امنیت معاملات را تضعیف می‌کند.

ابهام در زمان لازم‌الاجرا شدن مواد مختلف نیز چالش دیگری است. مشخص نیست که مهلت یک‌ساله ماده ۱۰ معیار است یا ۱۵ روز مقرر در تبصره ۴ ماده ۱. از سوی دیگر، ماده ۱۳ به‌طور مطلق از ابطال معامله رسمی و سند مالکیت سخن گفته و حتی مسئولیت ناشی از بطلان را قابل بیمه دانسته است. این مسئله در تعارض آشکار با هدف اولیه قانون در اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی است و انسجام نظام ثبت را با تزلزل مواجه می‌سازد (O'Connor, 2009: 208-216).

۲-۲-۲. تبیین راهکار حل چالش

در راستای اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی، ضروری است که در نظام حقوقی کشور بر یکپارچگی و استحکام این اسناد تأکید شود. اعتبار اسناد مالکیت که از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک صادر می‌شود، اساس اعتماد عمومی به معاملات و روابط حقوقی است و هرگونه تزلزل در این جایگاه می‌تواند امنیت حقوقی و اقتصادی را به خطر اندازد.

با وجود این، تفکیک میان اسناد مالکیت دفترچه‌ای و اسناد حدنگاری در عمل موجب دوگانگی در ارزش حقوقی آن‌ها شده است. حال آنکه فلسفه قانون‌گذاری اقتضا می‌کند تمام اسناد مالکیت رسمی، صرف‌نظر از شکل و قالب ظاهری، اعتبار یکسان و الزام‌آوری داشته باشند. رفع این تبعیض شکلی، زمینه افزایش اعتماد شهروندان به اسناد رسمی و کاهش دعاوی ناشی از اختلاف بر سر اعتبار آن‌ها را فراهم می‌آورد.

از این رو، بازنگری در تبصره ۴ ماده ۱ و منطوق ماده ۱۳ قانون یادشده ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. این بازنگری باید به نحوی صورت گیرد که فرض ابطال اسناد رسمی جز در موارد استثنایی و به حکم قطعی دادگاه، متصور نباشد. تحقق چنین اصلاحاتی علاوه بر آنکه جایگاه اسناد رسمی را تثبیت می‌کند، موجب تحکیم نظام ثبتی و افزایش شفافیت و نظم در معاملات اموال غیرمنقول نیز خواهد شد.

۲-۳. سلب اعتبار از معاملات عادی

۲-۳-۱. توصیف و تبیین چالش

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با هدف کاهش نقش اسناد عادی و ایجاد امنیت

حقوقی در معاملات تنظیم شد، اما در عمل با چالش‌های جدی مواجه است. قانون‌گذار برای این هدف دو سیاست اتخاذ کرده است (طباطبایی حصاری، ۱۴۰۳: ۴-۱)؛ محدود کردن نقش مشاوران املاک در تنظیم قراردادها و پیش‌بینی دوره‌گذار برای ساماندهی اسناد عادی موجود. این اقدامات برای کاهش ریسک حقوقی و افزایش قطعیت معاملات طراحی شد، اما ابهام در مقررات مانع تحقق کامل اهداف شده است (هاشمی، ۱۳۹۹: ۲۰).

ماده ۳ مشاوران املاک را به درج «پیش‌نویس قرارداد» در سامانه ثبت الکترونیک اسناد مجاز می‌داند، اما ماهیت حقوقی آن روشن نیست. در متن اولیه، پیش‌نویس فاقد اثر معرفی شده بود، اما این قید در متن نهایی حذف شد. پرسش اصلی این است که آیا پیش‌نویس اثری مشابه با «رزرو حق مالکیت» دارد یا اساساً بی‌اثر است (Simler and Delebecque, 2016: 882; Schmid et al., 2005: 42-43).

اگر پیش‌نویس اثر حقوقی داشته باشد، به اسناد عادی اعتبار می‌دهد؛ زیرا مشاوران املاک مأمور رسمی نیستند (طباطبائی حصاری، ۱۴۰۰: ۸۰). اما اگر بی‌اثر باشد، با عرف بازار در پیش‌پرداخت‌ها تعارض دارد و ریسک طرفین را بالا می‌برد. تبصره ۲ ماده ۳ نیز امکان انعقاد و ثبت مستقیم قرارداد از سوی مشاوران و اشخاص را فراهم کرده که با ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در تعارض است (طباطبائی حصاری و سلیمان‌آبادی، ۱۴۰۴: ۲۰۲-۱۷۵). این وضعیت مشروعیت اسناد ثبت‌شده از سوی مشاوران را مبهم ساخته است.

همچنین ماده ۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، دفاتر را به ثبت قراردادهای خصوصی مانند قولنامه مکلف کرده است؛ امری که به‌طور ضمنی اعتبار معاملات عادی را تأیید می‌کند و حتی پس از دوره‌گذار موجب بروز دعاوی جدید می‌شود. دوره‌گذار ماده ۱۰ نیز به‌جای رفع مشکل، چالش‌های تازه‌ای ایجاد کرده است؛ به‌گونه‌ای که دامنۀ مطلق «ادعاهای تمام دعاوی ثبت اولیه و ثانویه را در بر می‌گیرد و حتی قابلیت نقل و انتقال دارد که می‌تواند زمینه کلاهبرداری را فراهم کند (Schmid et al., 2005: 42-43).

ابهام دیگر آن است که آیا صرف ثبت ادعا در سامانه می‌تواند معارض سند رسمی باشد یا خیر. علاوه بر این، پذیرش دعاوی ابطال سند رسمی در صورت سوءنیت منتقل‌الیه و امکان مطالبه «قیمت روز» معاملات عادی، انگیزه طرح دعاوی را افزایش داده و قطعیت ثبتی را تضعیف کرده است (خداداد و امینی، ۱۴۰۱: ۱۹۴).

در مجموع، گرچه قانون در پی کاهش نقش معاملات عادی و تقویت اسناد رسمی است، اما ابهام در ماهیت پیش‌نویس، استمرار دعاوی مبتنی بر اسناد عادی و امکان انتقال ادعاهای باعث شده است تا سلب اعتبار قاطع از اسناد عادی محقق نشود و ریسک‌های تازه‌ای برای امنیت معاملات پدید آید (طباطبائی حصاری، ۱۴۰۰: ۸۰؛ طباطبائی حصاری و سلیمان‌آبادی، ۱۴۰۴: ۱۷۵-۲۰۲).

۲-۳-۲. تبیین راهکار حل چالش

ضروری است که سازمان ثبت، جز در موارد مستند به رأی دادگاه، از ورود اسناد عادی به نظام ثبتی جلوگیری کند و صرفاً اسنادی که از فیلتر دفاتر اسناد رسمی عبور کرده‌اند، به دلیل اعتبار و اطمینان بخشی، پذیرش شوند. در این راستا، مقررات ماده ۳ و تبصره ۲ آن که امکان اتصال مشاوران املاک به سامانه ثبت الکترونیک و درج پیش نویس یا ثبت مستقیم قراردادها را فراهم می‌کند، به بازنگری نیاز دارد تا ابهام و تعارض با اصل انحصار تنظیم سند رسمی از سوی سردفتران رفع شود. سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده ۱۰ نیز که موجب ورود اسناد عادی به نظام ثبتی و ایجاد سامانه‌های موازی شده است، نیازمند اصلاح است. پیشنهاد می‌شود اسناد مذکور از طریق «راهکار ثبت فوق‌العاده» بررسی شوند و صرفاً در صورت تأیید، به صدور سند مالکیت منجر شوند تا اعتبار اسناد عادی کاهش یابد و امنیت معاملات تضمین شود.

همچنین، لازم است محدودیت‌های زمانی و حقوقی برای طرح دعاوی مبتنی بر اسناد عادی مشخص شود و حق مطالبه «قیمت روز» و حق مطالبه قیمت روز به تحقق شرایط قانونی خاص مقید شود. این اقدام انگیزه طرح دعاوی کاذب را کاهش می‌دهد و همسو با هدف قانون در حذف تدریجی معاملات عادی و افزایش قطعیت ثبتی خواهد بود.

۲-۴. شرط قابلیت استناد ثبت در معاملات غیرمنقول

۲-۴-۱. توصیف و تبیین چالش

نظریه «شرط قابلیت استناد» در حقوق ایران، با الهام از حقوق فرانسه، ابزاری برای حفظ نظم در معاملات غیرمنقول است. بر اساس این نظریه، معامله برای اینکه در برابر اشخاص ثالث معتبر باشد باید به ثبت رسمی برسد. به بیان دیگر، ثبت رسمی شرط تحقق معامله میان طرفین نیست، بلکه شرط قابلیت استناد آن نسبت به ثالث است (امینی، ۱۳۸۸: ۲۳۵؛ الشریف و صادقی، ۱۴۰۴: ۱۲).

دو تفسیر اصلی از این نظریه وجود دارد: تفسیر ماهوی و تفسیر شکلی. در تفسیر ماهوی، ثبت رسمی اثر مستقیم بر قابلیت استناد دارد؛ یعنی بدون ثبت، معامله برای اشخاص ثالث وجود خارجی ندارد. این برداشت برگرفته از حقوق فرانسه است و ثبت را شرط مؤثر بر آثار قرارداد می‌داند (امینی، ۱۳۸۸: ۲۴۳؛ حجتی، ۱۴۰۳: ۴۵). در مقابل، تفسیر شکلی، نقش ثبت را صرفاً اثباتی می‌داند؛ یعنی معامله با سند عادی از نظر ماهوی معتبر است، اما در دعوای قضایی در برابر سند رسمی برتری ندارد. در این برداشت، ثبت صرفاً برای رفع تعارض ادله اهمیت دارد و بر اعتبار عقد بی‌اثر است (امینی، ۱۳۸۸: ۲۰۵؛ صالح احمدی، ۱۴۰۳: ۳۰).

این دو تفسیر در اصول معامله مشترک‌اند، اما در تعریف «قابلیت استناد» تفاوت دارند. در

برداشت ماهوی، ثبت شرط ایجاد اثر در برابر ثالث است، ولی در برداشت شکلی، معامله بدون ثبت نیز معتبر است و صرفاً سند رسمی در مقام دعوا برتری می‌یابد.

ماده ۱ قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ تصریح می‌کند هر معامله ثبت نشده در برابر ثالث فاقد اعتبار است. این امر پرسشی مهم ایجاد می‌کند: آیا شرط قابلیت استناد در این ماده صرفاً شکلی است یا ماهوی نیز هست (هوشیار، ۱۴۰۳: ۱۵؛ خیری، ۱۴۰۴: ۷۸).

چالش اصلی ماده ۱ تعیین حدود این شرط است. در صورت پذیرش تفسیر ماهوی، معامله ثبت نشده برای ثالث اساساً موجودیتی ندارد و هیچ دعوی بر مبنای آن پذیرفته نمی‌شود. اما با تفسیر شکلی، معامله میان طرفین معتبر خواهد بود و فقط در مقام اثبات، سند رسمی برتری دارد؛ نتیجه‌ای که می‌تواند فلسفه نظم‌دهی به معاملات از طریق ثبت رسمی را تضعیف کند (شاهبان بیشه و قلی‌زاده آغوزی، ۱۴۰۳: ۱۲۱).

بنابراین ماده ۱ قانون ۱۴۰۳، ضمن الزامی کردن ثبت رسمی، چالشی نظری برای حقوقدانان و قضات ایجاد کرده است؛ تعیین اینکه شرط قابلیت استناد ماهوی است یا شکلی و آثار مستقیم بر امنیت معاملات، استنادپذیری قراردادهای و کارایی نظام ثبتی دارد. پذیرش تفسیر شکلی حتی می‌تواند همانند دگرترین شرط اثبات، به تالی فاسد آن نظریه منجر شود.

۲-۴-۲. تبیین راهکار حل چالش

راهکار اصلی تضمین امنیت و شفافیت در معاملات غیرمنقول، پذیرش تفسیر ماهوی از شرط قابلیت استناد است. در این دیدگاه، ثبت رسمی صرفاً قاعده‌ای شکلی یا اثباتی نیست، بلکه شرط ماهوی برای قابلیت استناد معامله در برابر ثالث محسوب می‌شود؛ به این معنا که بدون ثبت، قرارداد از نظر حقوقی در برابر ثالث موجودیت ندارد (امینی، ۱۳۸۸: ۲۴۳؛ الشریف و صادقی، ۱۴۰۴: ۱۲). این رویکرد همان کارکردی را دارد که در حقوق فرانسه برای حل معاملات معارض پیش‌بینی شده است؛ بدین معنا که اگر فروشنده یک مال غیرمنقول را دوبار بفروشد، معامله ثبت شده فقط در برابر ثالث معتبر خواهد بود و معامله غیررسمی فاقد قابلیت استناد است (زاهدیان تجنکی و پیروز پیمان، ۱۴۰۴: ۱۰۵).

پذیرش تفسیر ماهوی با اصل رضایی بودن عقود تعارضی ندارد، زیرا عقد میان طرفین حتی بدون ثبت معتبر است؛ اما برای آثار حقوقی در برابر ثالث، ثبت رسمی الزامی است. بدین ترتیب، هم آزادی قراردادهای و هم ضرورت نظم اجتماعی و امنیت معاملات حفظ می‌شود (حجتی، ۱۴۰۳: ۴۵). قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول ۱۴۰۳ نیز با تصریح ماده ۱ این رویکرد را تقویت کرده است: «دعوی راجعه به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد... فاقد اعتبار است». عبارت

«فاقد اعتبار» نشان می‌دهد قانون‌گذار ثبت را صرفاً ابزار اثباتی ندانسته، بلکه شرط ماهوی قابلیت استناد قرار داده است. در نتیجه، اهداف اصلی نظام ثبت، یعنی قطعیت، امنیت حقوقی و پیشگیری از معاملات معارض، بهتر تأمین می‌شود (هوشیار، ۱۴۰۳: ۱۵؛ خیری، ۱۴۰۴: ۷۸).

بنابراین، پذیرش تفسیر ماهوی، همسو با تجربه حقوق فرانسه و اهداف قانون‌گذار ایرانی، راهکاری مؤثر برای حل اختلافات ناشی از معاملات معارض و تضمین شفافیت بازار معاملات غیرمنقول است و جایگاه ثبت رسمی را به مثابه رکن ضروری معاملات تثبیت می‌کند (صالح احمدی، ۱۴۰۳: ۳۰).

نتیجه‌گیری

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ با هدف مقابله با معاملات غیررسمی، پیشگیری از جعل اسناد، کاهش دعاوی ملکی و تقویت اعتماد عمومی به نظام حقوقی ثبت تدوین شد. این قانون با محدودکردن اعتبار اسناد عادی و تقویت نقش دفتر اسناد رسمی، شفافیت مالکیت املاک را افزایش می‌دهد و اجرای سریع‌تر و مطمئن‌تر احکام قضایی را ممکن می‌سازد. با این حال، گستره وسیع الزامی بودن ثبت و درج حقوق دینی یا تعهدات قراردادی، با اصول حاکمیت اراده و نظام ثبت عینی ایران تعارض ایجاد کرده و اجرای کامل اهداف قانون را با چالش مواجه کرده است. نبود زیرساخت‌های کافی، هزینه‌های بالای ثبت و ضعف هماهنگی نهادی نیز از دیگر موانع عملی محسوب می‌شوند.

برای کاهش این چالش‌ها، پیشنهاد شده است که بازنگری در قانون الزام با تمرکز بر ثبت حقوق عینی انجام شود و مواردی مانند ثبت تعهدات یا وکالت‌های انتقال از دفتر املاک حذف شود. استفاده از سازوکارهایی مانند «ثبت موقت» یا «رزرو تقدم» می‌تواند بدون خدشه‌دارکردن شفافیت دفاتر، از وقوع معاملات معارض جلوگیری کند و اعتماد عمومی به اسناد رسمی را تقویت کند. بدین ترتیب، قانون می‌تواند ضمن رعایت اصول نظام حقوقی ایران، اهداف اصلی خود در حمایت از امنیت حقوقی معاملات و کاهش دعاوی ملکی را مؤثرتر محقق سازد.

یکی دیگر از چالش‌های مهم مربوط به اعتبار و حمایت مطلق از اسناد رسمی، تداخل گسترده ماده ۱ با اصول نظام ثبت ایران است. این ماده کلیه حقوق ناقل مالکیت، حقوق انتفاعی و حتی تعهدات میان طرفین را مشمول الزام به ثبت کرده است، در حالی که نظام ثبت ایران صرفاً حقوق عینی را قابل ثبت می‌داند. درج حقوق دینی یا تعهدات قراردادی، علاوه بر پدیدآوردن ابهام و پیچیدگی برای اشخاص ثالث، می‌تواند امنیت معاملات و فلسفه اصلی قانون ثبت یعنی ایجاد قطعیت در مالکیت را تضعیف کند.

چالش بعدی ناظر بر محدودسازی اعتبار معاملات عادی است. به رغم تلاش قانونگذار برای کاهش نقش اسناد عادی و افزایش امنیت حقوقی معاملات، پذیرش دعاوی مبتنی بر اسناد غیررسمی و ثبت مستقیم اعمال حقوقی از سوی مشاوران املاک یا اشخاص حقیقی، ابهامات عملی و ریسک‌های قانونی را همچنان باقی گذاشته است. این وضعیت موجب می‌شود اعتبار محدود و غیرقطعی برای اسناد عادی باقی بماند و اهداف قانون در حذف تدریجی معاملات عادی به‌طور کامل تحقق نیابد.

سرانجام، چالش اصلی در زمینه شرط قابلیت استناد ثبت، ناشی از ابهام در تفسیر ماهوی یا شکلی آن است. در تفسیر ماهوی، الزام به ثبت رسمی برای اثرگذاری در برابر اشخاص ثالث ضروری دانسته شده است، در حالی که در تفسیر شکلی، معامله میان طرفین معتبر تلقی شده است و ثبت رسمی صرفاً نقش اثباتی دارد. ابهام در این زمینه، امنیت حقوقی و قطعیت معاملات را کاهش و احتمال وقوع تعارضات و دعاوی ناشی از معاملات معارض را افزایش می‌دهد. قانون جدید با تصریح به «فاقد اعتبار بودن» معاملات ثبت‌نشده، گامی مثبت در رفع این ابهام برداشته است، اما اجرای عملی و نظارت دقیق برای تضمین اثر واقعی شرط قابلیت استناد، همچنان ضروری است.

منابع

۱. الشریف، محمد مهدی و صادقی، سید وحید. (۱۴۰۴). شرح قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (کاربردی - تحلیلی)، چاپ چهارم، تهران: ناشر.
۲. امینی، منصور. (۱۳۸۸). نقش ثبت سند در بیع مال غیر منقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران، فصلنامه تحقیقات حقوقی، دوره ۱۲، شماره ۴۹، ۲۳۸-۲۱۱.
۳. جغتایی، عباس؛ نصیران نجف‌آبادی، داود و عباسیان، رضا. (۱۳۹۹). نقش اصول حقوقی در تفسیر قضایی قوانین، دیدگاه‌های حقوق قضایی، دوره ۲۵، شماره ۹۰.
۴. حجتی، سید عباس. (۱۴۰۳). شرح کامل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، نوبت اول، تهران: جنگل.
۵. خدابخشی، عبدالله. (۱۳۹۷). قابلیت استناد سند عادی در مقابل سند رسمی؛ رویه قضایی و راهکارها، تعالی حقوق، دوره ۴، شماره ۱.
۶. خدابخشی، عبدالله. (۱۳۹۸). موارد و آثار حکم غیر قطعی، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۳، شماره ۱۰۵.
۷. خداداد، جنت و امینی، منصور. (۱۴۰۱). ارزیابی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول با رویکرد تطبیقی، پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره ۱، شماره ۱.
۸. خناری‌نژاد، امیر؛ طباطبائی حصار، نسرين و صادقی، محسن. (۱۴۰۱). تحلیل رفتار بازیگران نظام حقوقی ثبت ثانویه بر مبنای راهبرد چانه‌زنی در نظریه بازی‌ها با تأکید بر ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه، مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۵۲، شماره ۲.
۹. خیری، مهدی. (۱۴۰۴). شرحی جامع و ماده به ماده بر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، نوبت اول، تهران: توازن.

۱۰. ریپر، ژرژ. (۱۴۰۰). نیروهای پدیدآورنده حقوق، ترجمه رضا شکوهی‌زاده، تهران: مجد.
۱۱. زاهدیان تجنکی، مهران و پیروز پیمان، زهره. (۱۴۰۴). محشی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نهم، تهران: جنگل.
۱۲. زندی، محمد. (۱۳۹۰). رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی (۹): بیع، چاپ اول، تهران: جنگل جاودانه.
۱۳. شاهبان بیسه، حمزه و قلی‌زاده آغوزی، مهدی. (۱۴۰۳). نکاتی در خصوص قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نوبت اول، تهران: پژوها عدالت.
۱۴. شهیدی، محمد. (۱۳۷۵). مجموعه مقالات: تشکیل بیع، تهران: حقوقدان.
۱۵. صالح احمدی، سعید. (۱۴۰۳). تفسیر علمی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نوبت اول، تهران: دادبخت.
۱۶. صفایی، سیدحسین. (۱۳۹۰). اشخاص و محجورین، چاپ بیست‌ویکم، تهران: میزان.
۱۷. صفایی، سیدحسین. (۱۳۹۴). حقوق مدنی: اموال و مالکیت، تهران: سمت.
۱۸. صفی‌زاده، سروش. (۱۴۰۱). جایگاه ثبت در انتقال قراردادی اموال غیرمنقول در ایران؛ مطالعه تطبیقی با حقوق انگلستان، سوئیس و فرانسه، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۶، شماره ۱۱۸.
۱۹. طباطبائی حصارى، نسرين. (۱۳۹۵). عوامل محیطی و انسانی هزینه معاملات ملکی و راهکارهای کنترلی حقوق ثبت ایران، دانشنامه حقوق اقتصادی، دوره ۲۳، شماره ۱۰، ۲۰-۱.
۲۰. طباطبائی حصارى، نسرين. (۱۳۹۸). مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۲۱. طباطبائی حصارى، نسرين. (۱۴۰۰). خصوصی‌سازی سیستم ثبتی از طریق دفاتر اسناد رسمی، پژوهش حقوق عمومی، دوره ۲۳، شماره ۷۲.
۲۲. طباطبائی 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، ۳۲-۱.
۲۳. طباطبائی حصارى، نسرين و آیین‌پرست، سحر. (۱۴۰۲). جایگاه نهاد «ثبت» در تأمین ثبات وضعیت حقوقی اموال منقول و امنیت معاملاتی با تأکید بر معاملات وثیقه‌ای، مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۵۳، شماره ۴، ۵۸۱-۶۰۱.
۲۴. طباطبائی حصارى، نسرين و سلیمان‌آبادی، الهه. (۱۴۰۴). مطالعه تطبیقی اصول حقوقی حاکم بر نهاد سردفتری در دو نظام سردفتری لاتین و عمومی و ریشه‌های آن، نشریه پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره ۳، شماره ۱، ۱۷۵-۲۰۲.
۲۵. طباطبائی حصارى، نسرين و صفی‌زاده، سروش. (۱۴۰۰). درآمدی بر خانواده‌های بزرگ ثبت املاک معاصر (بر مبنای مؤلفه‌های کلان طبقه‌بندی تطبیقی)، فصلنامه تحقیقات حقوقی، دوره ۲۴، شماره ۹۴، ۲۳۹-۲۶۶.
۲۶. طباطبائی، سیدمرتضی و سادات اخوی، سیدمحسن. (۱۳۹۸). تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۳، شماره ۱۰۸.
۲۷. عابدیان، میرحسین. (۱۳۸۸). در تکاپوی عدالت، چاپ اول، تهران: میزان.
۲۸. عابدیان، میرحسین. (۱۳۹۰). تقریرات درس حقوق مدنی ۲ کارشناسی ارشد، تهران: دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی.
۲۹. عبادی، یاسر. (۱۴۰۰). چالش‌های اجرای قانون ثبت رسمی معاملات املاک، مجله مطالعات حقوقی معاصر، شماره ۴.
۳۰. قاسم‌زاده، علی‌رضا. (۱۴۰۱). تحلیل قانون الزام به ثبت رسمی، فصلنامه حقوق و توسعه، شماره ۲.
۳۱. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۱). عقود معین، جلد اول، چاپ چهارم، تهران: شرکت انتشار.

۳۲. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۰). اثبات و دلیل اثبات، جلد یک، تهران: میزان.
۳۳. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۴). حمایت از زیان دیده و مسئولیت تولیدکننده در حقوق فرانسه، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۶۸.
۳۴. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۶). قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ شانزدهم، تهران: میزان.
۳۵. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۸ الف). اموال و مالکیت، چاپ بیست و هفتم، تهران: میزان.
۳۶. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۸ ب). قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ هفتم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۳۷. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۱). عقود معین، جلد چهارم، چاپ هفتم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۳۸. کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۲). قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، چاپ هشتم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۳۹. کاشانی، سیدمحمد. (۱۳۸۸). قراردادهای ویژه، چاپ اول، تهران: میزان.
۴۰. نصیری، مهدی. (۱۳۹۷). بررسی فقهی و حقوقی قولنامه در معاملات ملکی، پژوهشنامه حقوق اسلامی، شماره ۱۲.
۴۱. هوشیار، سیاوش. (۱۴۰۳). قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نوبت اول، تهران: دادبازار.
۴۲. هاشمی، سیدسعید. (۱۳۹۹). سلسله نشست‌های بررسی و نقد طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تهران: پژوهشگاه قوه قضائیه.
۴۳. یثربی، سیدعلی محمد و رضاپور آکردی، محمدعلی. (۱۳۹۷). انتخاب بین مالک یا خریدار با حسن نیت؛ تحلیل اقتصادی نظام ثبت زمین در کامن لا (نظام رکورد و رجیستر) با نگاهی به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مطالعات حقوق خصوصی، دوره ۴۸، شماره ۲، ۳۶۳-۳۶۲.

44. Badenhorst, P.J. (2006). "Mineral Law and the Doctrine of Rights: A Microscope of Magnification?", *Obiter*, 27(3), 539-553.
45. Berlee, A. (2018). *Access to Personal Data in Public Land Registers*, Netherlands: Eleven International Publishing.
46. Carey Miller, D and Pope, A. (2000). "South African Land Reform". *Journal of African Law*, 44(2), 167-194.
47. Carruthers, P. (2015). "Tangled Web Indeed: The English Land Registration Act and Comparisons with the Australian Torrens System", *University of New South Wales Law Journal*, 38(4), 1123-1149.
48. Cooke, E. (2003). *The New Law of Land Registration*, Oxford & Portland, Oregon: Hart Publishing.
49. Cooke, E. (2012). *Land Registration Institutions: Developed World*, London: Elsevier Ltd.
50. Cursley, J and Davys, M. (2011). *Land Law*, London: Palgrave MacMillan Law Masters.
51. Dixon, M. (2010). *Modern Land Law*, London & New York: Routledge.
52. Foster, K. (2013). "Certificates of Possessory Title: A Sensible Addition to Minnesota's Successful Torrens System", *William Mitchell Law Review*, 40(1), 1-25.
53. Glock, S. (2004). *EUI-Real Property Law Project (France)*, Florence: European University Institute. Available at: link.
54. Janczyk, J. T. (1977). "An Economic Analysis of the Land Title Systems for Transferring Real Property", *The Journal of Legal Studies*, 6(1), 123-145.
55. Molkenteller, D. H. (1991). *Die These vom Dinglichen Vertrag: Zur Formalen Struktur der Eigentumsübertragung nach § 929 Satz 1 BGB*, Frankfurt am Main: Lang.
56. O'Connor, P. (2009). "Deferred and Immediate Indefeasibility: Bi-jural Ambiguity in Registered Land Title Systems", *Edinburgh Law Review*, 13(2), 189-212.
57. Peiró, N and Martínez García, E. (2017). "Blockchain and Land Registration Systems", *European Property Law Journal*, 6(3), 201-224.
58. Pienaar, G. J. (2015). "The Real Agreement as Causa for the Transfer of Immovable Property", *Journal of Contemporary Roman Dutch Law*, 78, 47-62.
59. Pottage, A. (1995). "The Originality of Registration", *Oxford Journal of Legal Studies*, 15(3), 357-

- 376.
60. Sagaert, V. (2016). “**Negative and Positive Land Registers: Public Faith in Registration from a Belgian Perspective**”, In *Schriften zum Internationalen Recht*, Band 212, Berlin: Duncker & Humblot, 25-48.
61. Schmid, H; Hertel, Ch and Wicke, H. (2005). **Real Property Law and Procedure in the European Union**, Florence: European University Institute. Available at: link.
62. Schuster, E, J. (2000). **The Principles of German Civil Law**, Moscow: Рипол Классик.
63. Simler, Ph and Delebecque, P. (2016). **Droit Civil, Les Sûretés, La Publicité Foncière (7e edition)**, Paris: Dalloz.
64. Sonnekus, J, C. (2009). “**Saaklike Ooreenkoms Ondanks Kennis van Wilsgebrek?: Aantekeninge**”, *Journal of South African Law / Tydskrif vir die Suid-Afrikaanse Reg*, 2009(4), 709-723.
65. The Law Commission. (2016). **Updating the Land Registration Act 2002**, Consultation Paper No. 227, London: Law Commission. Available at: link.
66. Torrens, R, R. (2002). **The Torrens System of Land Registration: Historical and Comparative Perspectives**, Adelaide: Wakefield Press.
67. UN-ECE. (2000). **Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation**, Part 2 of 2. Geneva: United Nations Economic Commission for Europe. Available at: link.
68. Whitman, J, Q. (2010). **Property Law and Comparative Law in Europe**, Cambridge: Cambridge University Press.
69. Youngs, R. (2014). **English, French & German Comparative Law**, London: Routledge.