



Legal system of property registration

Mojtaba Ghaffari

✉ Dr.ghafari32@gmail.com

Assistant Professor, Islamic Azad University, Mahdishahr Branch - Doctor of Law,

Peyman Madadi

✉ Peyman.madadi14@gmail.com

Master of Law in Registration of Deeds and Property of Semnan

Abstract

The State Property and Deeds Registration Organization, as one of the organizations subordinated to the judiciary, is one of the important governing institutions that performs its duties on the basis of a codified law and carries out important and fundamental missions within the framework of the country's administrative system. The most important goal of registration rights and this organization is to establish the property rights of individuals in society and always tries not to conflict with the rights of individuals with the rights of others. Property registration law actually discusses how to register a property and issue a title deed to it. This document carries the rights of individuals and its positives, and seeks to prevent their occurrence and, if it occurs, seeks to resolve them. Also, the registration body as the most basic institution that guarantees the economic, legal and judicial security of society, has been considered by human societies and this has led to each society according to its social conditions from one of the property registration systems to achieve Security try. This article is a descriptive-analytical method and the method of collecting information is a library that has been analyzed using books and articles and taking notes.

Keywords: legal system, property registration, new registration, ownership, registration works.



فصلنامه علمی فقه و حقوق نوین

سال اول، دوره اول، زمستان ۱۳۹۹، شماره ۴



نظام حقوقی ثبت املاک

✉ Dr.ghafari32@gmail.com

مجتبی غفاری استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد مهدیشهر - دکترای حقوق، فقه و اصول

✉ Peyman.madadi14@gmail.com

پیمان مددی کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک دانشگاه آزاد واحد سمنان

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹، ۰۳، ۱۲ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹، ۰۹، ۲۰

چکیده

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان یکی از سازمان های تابع قوه قضاییه در زمره نهادهای مهم حاکمیتی است که بر پایه قانونی مدون ایفای وظایف می کند و مأموریت های مهم و اساسی را در چارچوب نظام اداری کشور بر عهده دارد، به گونه ای که مهمترین هدف حقوق ثبت و این سازمان، تثبیت حقوق مالکیت افراد در جامعه است و همواره می کوشد تا حقوق افراد در تعارض با حقوق دیگران قرار نگیرد. حقوق ثبت املاک، در واقع از چگونگی ثبت ملک و صدور سند مالکیت افراد نسبت به آن بحث می کند. این سند حامل حقوق افراد و مثبت آن است و در پی پیشگیری از وقوع و در صورت وقوع، در صدد حل آنهاست. همچنین، نهاد ثبت بعنوان اساسی ترین نهادی که تضمین کننده امنیت اقتصادی، حقوقی و قضایی جامعه است، مورد توجه جوامع بشری بوده و همین امر سبب شده است تا هر جامعه ای، باتوجه به شرایط اجتماعی، خود از یک، از نظام های ثبت املاک در جهت دستیابی، به امنیت تلاش کند. این مقاله به روش توصیفی-تحلیلی، بوده و شیوه جمع آوری اطلاعات به صورت کتابخانه ای می باشد که با استفاده از کتب و مقالات و فیش برداری مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

واژگان کلیدی: نظام حقوقی، ثبت املاک، ثبت نوین، مالکیت، آثار ثبت.



مقدمه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ارائه دهنده خدمات عمومی اداری ملی و محلی گسترده ای است و کمتر افرادی هستند که در مراحل مختلف زندگی، وابسته به خدمات متنوع این سازمان نباشد. تشکیلات سازمان ثبت نیز گسترده می باشد، و امورات مهمی از قبیل؛ ثبت رسمی املاک و اموال غیر منقول، ثبت رسمی اسناد مربوط به معاملات و قراردادهای، و اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا را برعهده دارد. امروزه، در تمامی کشورهای جهان مسئله ثبت اسناد و ثبت املاک به امری ضروری تبدیل شده است و حتی مهمترین سرمایه بعد از نیروی انسانی، املاک می باشد که تضمین و حمایت از آن مستلزم استفاده از نهادهای حقوقی مناسبی است که از یک سو قطعیت و امنیت حقوق مالکیت را تضمین کند و از تجاوزات و منازعات ملکی پیشگیری کند و از سوی دیگر در صورت بروز اختلافات ملکی بتواند به طریقی مطمئن به حل و فصل آنها بپردازد و در نتیجه، سبب پیشرفته صنعتی و ایجاد یک نظام حقوقی کارآمد و فراگیر مقدم بر رشد و توسعه سریع اقتصادی بوده است. مطالعه اثرات اقتصادی ثبت حقوق مربوط به اموال غیر منقول به ویژه حق مالکیت نشان می دهد که دسترسی به اعتبار، سرمایه گذاری بالا در زمین، ارزش بالاتر زمین و درآمد بیشتر ناشی از آن و ارتباط مثبتی با سیستم ثبت رسمی املاک دارد. باید توجه داشت که ایجاد نهاد ثبت املاک در دنیا ابتدا با اهداف اقتصادی به ویژه کسب درآمد برای دولت ها از طریق اخذ مالیات و به منظور برقراری امنیت در چرخش املاک در بازارهای مبادلاتی بوده است و سپس اهداف حقوقی نهادهای ثبتی مدنظر قرار گرفته است. امروزه، یکی از نگرانی های دستگاه قضایی حجم زیاد پرونده ها و طرح دعاوی در محاکم قضایی است که شناخت عوامل و ریشه ها و پیشگیری از تولید دعاوی و جرائم از اهمیت ویژه ای برخوردار است. هم چنین، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یکی از نهادهای دولتی ایران است که وظیفه ثبت معاملات، شرکت ها و املاک و دارایی های شخصی را بر عهده دارد. در این مقاله نیز درصدد و بررسی نظام حقوقی ثبت اسناد و املاک هستیم تا به طور دقیق به جوانب آن بپردازیم به عبارتی، سوال اصلی و هدف این تحقیق واکاوی و بررسی نظام حقوقی ثبت املاک است که نظام ثبت املاک دارای چه نظام حقوقی می باشد و آثار آن چه می باشد.

۲- کلیات

قبل از شروع به بحث مورد نظر ضروری است که نخست تعریف و تاریخچه حقوق ثبت املاک را بررسی نموده، سپس به ماهیت حقوقی و انواع آن پرداخته شود.



۱-۲- تعریف و مفهوم حقوق ثبت املاک

ثبت املاک جمع ملک است و ملک از نظر حقوق ثبت و در رابطه با ثبت املاک عبارت است از مال غیرمنقول، البته نه به معنای عام آن، بلکه به معنای اخص آن که در عرف هم ملک و املاک نامیده می‌شود و فقط شامل زمین و بنای احداثی در آن است و ملک به معنای چیزی است که در قبض و تصرف باشد و نیز زمین یا هر چیز دیگری که مال شخص باشد. بنابراین، مال و ملک هر دو به همهی ممتلكات اطلاق می‌شود.

ثبت املاک به معنای مجموعه تشریفاتی است که توسط قوه حاکمیت در ارتباط با حقوق مختلف افراد نسبت به املاک خود اجرا می‌کند و رعایت آن را برای مدعیان این حقوق الزامی می‌سازد. حقوق ثبت املاک، در واقع از چگونگی ثبت ملک و صدور سند مالکیت افراد نسبت به آن بحث می‌کند. این سند حامل حقوق افراد و مثبت آن است. هنگامی که بحث از تعارض حقوق افراد به میان می‌آید. این تعارض جدا از سند تعارضی انتزاعی است و در واقع نتیجه اجرای قواعد حقوق ثبت صدور سندی است که هم محدوده حقوق فرد نسبت به ملک را مشخص می‌سازد و هم در صورت تعارض، چون اعتبار فراوان دارد، حل تعارض می‌کند. ارتباط افراد در زندگی اجتماعی احتمال وقوع اختلافات فراوان میان ایشان را بالا می‌برد و حقوق ثبت املاک در پی پیشگیری از وقوع و در صورت وقوع، حل آنهاست. از این دیدگاه، هدف حقوق ثبت املاک مشخص نمودن حقوق افراد نسبت به املاک و تعیین محدوده این حقوق است. اختلافاتی که در خصوص املاک رخ می‌دهد، دعاوی بسیاری را موجب می‌شود. دعاوی که پیچیده اند و وقت و هزینه های بسیاری از افراد و محاکم مصروف آنها می‌شود. راجع به ملکی گاه چندین معامله صورت می‌گیرد که با یکدیگر در تعارض هستند، محدوده املاک افراد و املاک عمومی مشخص نیست و افراد و حاکمیت گاه به محدوده یکدیگر تجاوز می‌کنند، ملکی به دیگری واگذار می‌شود و خریدار اصولاً نمی‌داند که ملک به فروشنده تعلق دارد یا خیر. پیشگیری از وقوع چنین مسائلی و مسائل بسیار دیگر، از اهداف عمده حقوق ثبت بوده که رعایت قواعد این شعبه از حقوق ثبت آن را فراهم می‌آورد. (قدمی، ۱۳۹۷: ۱۵۱)

۲-۲- تاریخچه نظام ثبت املاک در ایران و چشم انداز آن، در افق ۱۴۰۴

در این قسمت نخست به بررسی تاریخچه ثبت املاک پرداخته، سپس چشم انداز سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در ۱۴۰۴ را بررسی می‌نمائیم.



۱-۲-۲- تاریخچه نظام ثبت املاک

ثبت املاک سابقه ای طولانی دارد و قدیمی ترین سندی که در این مورد از حفاری های تلو به دست آمده است مربوط به شهر دودونگی که در کشور کلدیه است. این سند، نقشه شهر دودونگی را در حدود ۴ هزار سال قبل از میلاد نشان می دهد که اراضی آن به قطعات دوزنقه، مربع، و مثلث تقسیم شده است. داریوش دستور داده بود جمهوری های یونانی را در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی آن را با قید مساحت و اضلاع در دفتر دولتی ثبت نمایند. در روم قدیم هم پادشاه وقت دستور داد تمام اراضی مزروعی و متعلقات آن ها و حقوق ارتفاقی آنها در املاک مجاور در دفتر مخصوص ثبت شود و هرچهار سال یک مرتبه در آن دفتر تجدید نظر به عمل آید و تغییری که در آن مدت در وضع املاک حاصل شده است، قید گردد.

در ایران به دستور انوشیروان ثبت معاملات نزد قضات و در دفاتر آنان انجام می شد. در عهد صفویه مرجعی بنام دیوان خانه تأسیس شد که یک نفر قاضی شرع در آن جا به کار معاملات تنظیم اسناد و عقدنامه و طلاق نامه می پرداخت و اسناد و معاملات را مهر و در دفتر مخصوص ثبت می کرد. در کاروانسراها نیز دفاتری به نام دفتر تجارت بود که معاملات تجار در آن ثبت می کردند و این دفتر نزد محاکم دارای اعتبار بود. تا قبل از سال ۱۳۰۲ شمسی، ثبت معاملات در نزد اولیای مذهبی و مراجع تقلید در دفتری مخصوص ثبت و هر نوع سند و نوشته ای که به نام قباله یا بنچاق نسبت به موارد قرارداد و معاملات برای اشخاص تنظیم می شد، حواشی آن، شخص صاحب دفتر اقرار و اعتراف و معامله ثبت شده را تصدیق می کرد و به مهر و امضای خود مهر می نمود. نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره ای تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدن تبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردید. (کیان مهر، ۱۳۹۹: ۴۸۶)

چنانکه ملاحظه می شود ثبت املاک از گذشته های بسیار دور به منظور مشخص ساختن حدود سرزمینی، اخذ مالیات، حفظ حقوق مردم یا هر منظور دیگری مورد توجه حکومت ها بوده و بعد از میلاد مسیح به دیگر جوامع اروپایی راه یافته است. البته توجه به ثبت املاک در این جوامع همواره به یک اندازه نبوده و در طول تاریخ با فراز و نشیب هایی مواجه گردیده است و در خصوص موضوع ثبت اسناد و معاملات نمی توان زمان دقیقی برای شروع آن معین ساخت، البته قدیمی ترین مجموعه ی قانونی، مجموعه ی قوانین حمورابی است که به حدود سی قرن قبل از میلاد مسیح نسبت داده می شود و پدیده ثبت معاملات در دفاتر مخصوص و تنظیم سند برای آنها در طول تاریخ در میان ملل مختلف فراگیر شده است.



۲-۲-۲ چشم انداز سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در افق ۱۴۰۴

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور سازمانی است حاکمیتی و وابسته به قوه قضاییه، توسعه یافته، کارآمد و اثربخش که با برخورداری از مدیریت دانش محور، منابع انسانی کارآمد، ساختاری فراگیر و تحولگرا، با ظرفیت های غنی نرم افزاری و سخت افزاری، ضمن اجرای صحیح مأموریت و برنامه های خود با بهره گیری حداکثری از منابع در اختیار و فناوری های نوین و فرصت های محیطی، امکان ثبت و صدور اسناد رسمی، مالکیت های معنوی، شرکت های تجاری و موسسات غیرتجاری به صورت الکترونیک و برخط در محیط مجازی امن، سند دار نمودن تمام عرصه کشور در سیستم کاداستر در چارچوب قوانین و مقررات روزآمد، ساماندهی و با توسعه ثبت رسمی ضامن حقوق مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی خواهد بود. (سایت استخدام، تاریخ رؤیت، ۲۹ بهمن ۱۳۹۹)

۲-۳ ماهیت حقوقی نظام ثبت املاک

در ضرورت ثبت ملک، از دو نظام ثبت اجباری و ثبت اختیاری بحث می شود. درباره ثبت اصل ملک از دو گونه روش کهنه یا روش شخصی و روش پیشرفته یا روش عینی که آن را ثبت غیرمنقول یا ثبت دفتر املاک می نامند صحبت می شود. درمورد ثبت معاملات املاک، هم می توان از دو نظام سخن گفت، که دسته اول نظام های ایجادیه هستند که انتقال مالکیت، با عملیات ثبتی، صورت می گیرد و در این راستا، سه نظریه مطرح شده است: نظریه بطلان مطلق، به این معنا که سند عادی متضمن بیع مال غیرمنقول ثبت شده، باطل است. نظریه صحت مطلق مبنی بر اینکه تنظیم سند رسمی، در تحقق ماهیت قرارداد نقشی ندارد. نظریه عدم قابلیت استناد که قرارداد عادی نقل و انتقال املاک ثبت شده نه به طور مطلق باطل است و نه صحیح است. نمی توان ثبت اولیه ملک را اختیاری، ولی ثبت معاملات راجع به آن را تشریفاتی نمود. همچنین، نمی توان ثبت معاملات راجع به ملک را مستقل از تشریفات ثبتی، نظام مند ساخت، اما ضمانت اجرایی برای آن قائل نگردید. بنابراین، میان ثبت اجباری، روش عینی، نظام ایجادیه و نظریه بطلان مطلق، رابطه معناداری حاکم است و می توان از مجموع آنها به عنوان نظام ثبت موجد حق یاد کرد.

یکی از مشکلات ارزیابی ماهیت نظام حقوق مالکیت ثبت ملک در ایران، این است که از نظام منسجمی پیروی نمی کند و در رویه قضایی ایران نیز به هر سه نظریه بطلان مطلق، صحت مطلق، و عدم قابلیت استناد اتکا می شود. ذکر این نکته ضروری است که نظریه عدم قابلیت استناد، از وضوح



کافی برخوردار نیست. مطابق نظر برخی از اقتصاددانان، عدم شناسایی حق مالکیت املاک، اساسی ترین عیب نظام های غیر رسمی مالکیت است که شدیداً فرایند توسعه اقتصادی در کشورهای در حال توسعه را محدود می کند. در این کشورها، فقرا با وجود فقر خود، دارایی قابل ملاحظه ای در قالب خانه های آلودگی و ثبت نشده دارند، که از یک سو به دلیل فقدان سند و شناسایی رسمی حق مالکیت آنها توسط دولت، این دارایی ها، سرمایه بیکار و مرده تلقی می شوند و فوراً قابل تبدیل به سرمایه نیستند و به عنوان وثیقه برای اخذ وام و اعتبار قابل استفاده نمی باشند. از سوی دیگر، هزینه های بالا و مراحل اداری متعدد پیوستن به اقتصاد رسمی، آنان را به سوی بخش غیر رسمی سوق می دهد. همچنین یکی از منابع مهم مالیاتی، مالیات بر املاک غیر منقول است که در ایجاد عوائد عمومی نقش بسیاری دارند به گونه ای که ادارات ثبت اسناد و املاک دولتی از ادارات دارایی به شمار می آیند که سازمان ثبت اسناد و املاک یکی از موسسات عمومی منشاء درآمدی قابل ملاحظه برای خزانه عمومی است. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۵)

به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت، تنها دارنده سند رسمی را دولت بعنوان مالک رسمی خواهد شناخت. نظر برخی این است که اصطلاح دولت اشاره دارد به ادارات ثبت اسناد و املاک به نمایندگی از قوه قضاییه، برخی دیگر نظرشان بر این است که منظور از دولت، قوای سه گانه است. قوانین ثبتی از ماده اول تا ماده ۲۴ آن، تشریفات و ضمانت های اجرایی خاصی را برای تعیین مالک رسمی مقرر نموده است. اعلان انتشار آگهی عمومی، نشر آگهی مقدماتی، تعیین پلاک و شماره برای ملک، توزیع اظهارنامه بین مالکین، تکمیل فرم اظهارنامه و عودت آن به اداره ثبت، انتشار آگهی نوبتی، انجام آگهی تحدید حدود و عملیات تحدید حدود می بایست صورت گیرد. از نقطه نظر قانون ثبت ماده ۲۲ تا این مراحل به اتمام نرسد، دادگاه ها رأساً حق ابطال سند را ندارند. به هر حال، از نظر ماهیت سند مالکیت رسمی، قوانین و مقررات مختلفی به این نکته اشاره دارند که سند مذکور لازم الاحترام بوده و قوه قضاییه نمی تواند تحت هیچ شرایطی اقدام به ابطال آن نماید. از طرفی، اگر ماهیتاً سازمان ثبت املاک را وابسته به قوه قضاییه تلقی کنیم، از یک سو، این سازمان داعیه حمایت از مالکیت سند رسمی را دارد، از سوی دیگر دادگاه ها داعیه حمایت از مالکیت اسناد عادی را خواهند داشت. (ریاحی، ۱۳۹۸: ۱۳۴-۱۲۵)

۴-۲- انواع نظام های ثبتی املاک

دراین قسمت نخست به تقسیم بندی های عمده از نظام های ثبتی صورت گرفته که به دو بخش نظام های ثبتی ایستا و پویا، نظام های ثبت شخصی و عینی صورت گرفته است، پرداخته می شود،



سپس به بررسی مختصری از آنها اشاره می‌شود و در قسمت دوم به بررسی انواع نظام های ثبتی از لحاظ اثر بر اعتبار اعمال حقوقی پرداخته می‌شود.

۱-۴-۲- نظام های ثبتی ایستا و پویا

تقسیم بندی نظام های ثبتی به نظام ایستا ۱ و نظام پویا ۲ بر اساس قابلیت به روز شدن اطلاعات در این نظام ها صورت گرفته است. نظام ایستای ثبت زمین بر توصیف اطلاعاتی که نگهداری می‌شوند، تمرکز می‌کند در حالی که نظام پویای ثبت زمین بر توصیف و تقسیم بندی عملکردهای اصلی، جمع آوری حقایق اولیه و توجه به تغییرات بعدی اطلاعات تمرکز می‌کند. در نظام ایستا تمرکز بر اطلاعات اولیه‌ای که ثبت می‌گردند و در این نظام اطلاعات به روز نمی‌شوند و همین امر موجب می‌شود تا این نظام در دستیابی به فهم ارتباط میان نظام های ثبت زمین و بازارهای زمین و دلیل ثبت نشدن معاملات ناتوان باشد و قابلیت اعتمادی را که مورد انتظار جامعه از یک نظام ثبتی است، نمی‌تواند فراهم کند. بنابراین، روزآمد کردن مداوم ثبت زمین باید تضمین شود و صرف ثبت زمین و مساحی آن کفایت نمی‌کند، و بعد از گذر مدت زمانی، اطلاعات موجود در نظام ثبتی ناقص و در نهایت منسوخ می‌گردند.

در نظام پویای ثبت زمین، علاوه بر جمع آوری حقایق اولیه در خصوص وضعیت زمین به هنگام ثبت آن، به انتقالات و تغییرات بعدی نیز توجه می‌گردد. در مرحله جمع آوری اطلاعات اولیه نظام پویا همانند نظام ثبتی ایستا عمل می‌کند و از این مرحله به بعد است که تفاوت دو نظام مذکور آشکار می‌گردد و تغییرات ایجاد شده در اطلاعات اولیه نیز ثبت می‌گردد. در این نظام، سه دسته اطلاعات در خصوص هر قطعه زمین مورد توجه قرار می‌گیرد: ۱- حقایق اولیه که در خصوص وضعیت زمین وجود دارد، ۲- انتقال زمین، ۳- تغییرات زمین. در بررسی این نظام به هر سه دسته اطلاعات و نحوه ارتباط آنها باهم باید توجه کرد زیرا تنها در این صورت است که به نظام پویا به عنوان یک نظام جامع نگاه می‌شود. مضافاً اینکه، باید راه حلی ارائه شود تا این نظام، قابلیت به روز شدن ۳، را داشته باشد تا بتواند مورد اعتماد جامعه واقع شود. برای بیان وظایف نظام پویا به صورت مختصر باید چنین بیان کرد که، نظام مذکور وظایفی در مورد جمع آوری حقایق و اطلاعات اولیه، به روز رسانی اطلاعات دارد که در مورد وظیفه اول باید گفت که این وظیفه زمانی که هیچ نظام واقعی ثبت زمین در منطقه ای که نظام مزبور در آن اعمال می‌شود وجود نداشته از اهمیت بیشتر



برخوردار است که در این حالت، یک روش دقیق برای جمع آوری و ثبت اطلاعات لازم است. دو روش برای جمع آوری اطلاعات و حقایق اولیه برای ثبت اولیه ملک وجود دارد که: ۱- روش منظم و سیستماتیک که در این روش، مقامات صالح یک یا چند ناحیه را به عنوان یک ناحیه ثبتی، اعلام می‌کنند.

معمولاً دارندگان حقوق در مناطق اعلام شده، ملزم به اعلام حدود زمینشان و یا اعلام معاملاتشان و یا حق مورد ادعایشان می‌شوند که حق مزبور باید به وسیله مدارکی پشتیبانی شود. و در پایان لیستی از قطعات مورد ثبت تهیه می‌شود که بیانگر این است که چه کسی چه حقی را در هر قطعه زمین دارد که این لیست برای اطلاع عمومی طی مدت معین آگهی می‌شود. ۲- روش پراکنده روش دوم بوده که، در این روش مقامات، عملیات کمتر انجام می‌دهند. آنها منطقه ای مشخص را آماده برای ثبت اعلام می‌کنند و سپس، مردم می‌توانند برای ثبت اولیه املاکشان تقاضا کنند. از لحاظ تئوری، با مفروض قرار دادن این امر که مالکان از منافع این نظام ثبتی آگهی دارند، باید به سرعت برای ثبت اقدام کنند. اما در عمل، آنها برای ثبت حق مالکیتشان اقدام نمی‌کنند. در این شیوه، خود به دو گونه الزامی و اختیاری ممکن است انجام شده باشد که در این شیوه، معمولاً زمان بیشتر برای ثبت لازم است و انواع خاصی از زمین ها، احتمال مراجعه مالکشان برای ثبت کمتر است و بنابراین، برای پوشش کامل ثبتی، در انتها روش منظم در همه موارد لازم خواهد بود. در مورد وظیفه دوم یعنی بروزرسانی اطلاعات باید چنین بیان کرد که اگر اطلاعات جمع آوری شده به روز نشوند، به سرعت منسوخ خواهند شد و ارزششان را از دست می‌دهند و برای جلوگیری از این امر، هر معامله بعدی در خصوص زمین و هر تغییری در آن می‌بایست ثبت گردد. البته در شرایطی که ضررهای ناشی از طولانی بودن فرایندهای ثبتی و پر هزینه بودن آنها، و فرایند کاغذبازی بیشتر از ضررهای ناشی از مالکیت غیر رسمی در دید جامعه می‌باشد، صرف الزامی کردن ثبت این تغییرات به وسیله قانون، به روز شدن اطلاعات، نظام ثبتی را تضمین نمی‌کند و سبب نمی‌شود که مردم جهت ثبت معاملات و تغییرات ایجاد شده اقدام کنند، بلکه ایجاد انگیزه برای ثبت این امور امکان به روز رسانی اطلاعات را بیشتر تضمین می‌کند. بروزرسانی اطلاعات ممکن است به دو روش بروزرسانی تغییرات ناشی از انتقال حقوق و به روز رسانی تغییرات ناشی از تغییر مرزهای زمین صورت بگیرد. (طباطبائی حصارى، ۱۳۸۹: ۲۲۵-۲۲۱)

۲-۴-۲- نظام های ثبت شخصی و عینی



در نظام ثبت شخصی یا ثبت اسناد و قولنامه ها، تمرکز روی ثبت مالک و دارنده حق است و بیانگر این است که چه کسی مالک چه چیزی می باشد. در حالی که در نظام ثبت عینی یا ثبت حق مالکیت زمین^۵، تمرکز بر ثبت حق مالکیت است و این که چه چیزی به وسیله چه کسی مورد تملک قرار گرفته است را ارائه می کند و تفاوت این دو نظام در تفاوت کیفیت اطلاعات نهفته در آنهاست. بدین منظور که، در نظام ثبت شخصی اطلاعاتی که مبنای ثبت قرار می گیرد، اطلاعات مربوط به مالک و دارنده حق است. در حالیکه، در نظام ثبت عینی اطلاعات مبنای ثبت، اطلاعات مربوط به حق مالکیت موضوع ثبت است نه دارنده آن. به دیگر سخن، در نظام ثبت شخصی، مینا و موضوع اصلی ثبت، مالک است و ثبت بر اساس نام مالکان انجام می شود، یعنی اقدامات قراردادی هر شخصی یا وقایع مالی مربوط به وی، و اقدامات قضایی له یا علیه او، در زمینه اموال غیر منقول او، موضوع ثبت و ضبط قرار می گیرد. به سخن دیگر، با مراجعه با بایگانی های ثبتی و ملاحظه نام شخص معینی می توان نسبت به اموال غیر منقول وی اطلاعاتی بدست آورد و نسخه ای از مدارک انتقال در اداره ثبت، نگه داشته می شود. نظام ثبت شخصی، در واقع عبارت است از ضبط معاملات مربوط به حق و حقوق و نه ضبط خود حق و حقوق عیوب نظام ثبت شخصی این است که، به منظور آن که نظام ثبتی بتواند قابلیت اعتماد را داشته باشد، باید هم از حیث ترتیب و سهولت دسترسی به اطلاعات صحیح و هم از حیث قدرت اثبات مستحکم باشد. از حیث ترتیب و سهولت دسترسی به اطلاعات باید به گونه ای باشد که بتواند آن مقدار آگاهی و اطلاعاتی را که ذی نفع، از اعمال حقوقی اجرا شده بر موردی می خواهد، به سهولت در دسترس وی گذارد. از حیث تأثیر نیز باید به گونه ای باشد که هیچ یک از اعمال حقوقی موضوع اقدام و عملیات ثبتی قرار نگیرد، مگر آن که از صحت و درستی آن اطمینان کامل حاصل آید و زمانی که عمل حقوقی، به ثبت رسید، صحتش قطعی باشد. در نظام ثبت شخصی این دو وظیفه نارسایی هایی دارد که: الف- ضعف در ترتیب و سهولت دسترسی به اطلاعات، ب- ضعف در قدرت اثبات و دلالت از جمله آن است. نظام ثبت عینی یا ثبت مالکیت یا تورنس^۶، یکی از معروفترین نظام های ثبت زمین است که نخستین بار در ۱۸۶۸ در استرالایای جنوبی اجرا شد. در نظام عینی ثبت مال غیر منقول، موضوع و عنصر اصلی ثبت است. بدین معنی که در هر منطقه که تصمیم به ثبت املاک گرفته می شود، آگاهی ویژه نشر می یابد که در آن از تمام کسانی که خود را مالک ملک یا صاحب حقی در آن می دانند، خواسته می شود که ظرف مدت معینی مدعی خود را همراه با مستنداتش به اداره آگاهی کننده اعلام کنند. یکی از مهم ترین وظایف نظام عینی، امنیتی است که نظام مزبور به مالک قطعه زمین ثبت شده اعطا می کند که از



ابزارهای: الف- قانونگذاری مناسب، ب- کاداستر، ج- تحدید حدود و داوری استفاده می‌کند. در نظام ثبت عینی برای آن که بتواند به اهدافش دست یابد، باید از مزیت سهولت دسترسی به اطلاعات صحیح و قدرت اثباتی برخوردار باشد. در نظام عینی، در دفتر املاک غیرمنقول برای هر ملکی جایی ویژه است و هرگونه معامله ای که در مورد این ملک، صورت می‌گیرد در همان جا ثبت و ضبط می‌گردد. پس هرگاه شخص بخواهد در مورد ملکی به معامله ای دست بزند، می‌تواند با مراجعه به دفتر املاک غیر منقول موصوف، به بهترین و دقیق ترین روش از وضع ملک منظور آگاه گردد و با اطمینان خاطر به معامله دست بزند. (همان، ۲۳۲-۲۲۶) عملکرد سیستم ثبت مالکیت به عنوان ابزار حمایتی و رفع دعاوی و اختلافات حقوقی از طریق تضمین صحت و اعطای اعتبار به حق مالکیت ثبت شده املاک ممکن خواهد بود و منجر به کاهش ریسک معاملاتی خریدار می‌گردد. در فقدان سیستم ثبت مالکیت رسمی خریدار ملک ممکن است با یکی از چهار ریسک مواجه شود: ۱- بی اعتباری اسنادی که ناقل از طریق آن حق مالکیت خود را به دست آورده است، ۲- بی اعتباری معامله مستقیم و بی واسطه از ناقل به منتقل الیه، ۳- امکان وجود منافع و حقوق قانونی ناشناخته اعطا شده به وسیله ناقل یا مالک قبلی، ۴- امکان وجود حقوق متعارض مبتنی بر انصاف یا عرف که قابل اجرا در برابر منتقل الیه هستند مگر او خریدار با حسن نیت بدون اطلاع باشد. تکنیک اصلی که نظام ثبتی می‌تواند برای برخورد با هر چهار ریسک فوق مورد استفاده قرار دهد مفهوم حق مالکیت تضمین شده به وسیله دولت و قطعیت قانونی ثبت است که در سیستم تورنس مشاهده می‌شود. نظام ثبتی در واقع با دو کارکرد مثبت و منفی می‌تواند ریسک و خطرات تهدید کننده حق مالکیت ثبت شده را از بین ببرد. به طور مثبت، ثبت تضمین می‌کند که حق مالکیت مالک دقیقاً همان طوری است که در دفاتر ثبت، درج گردیده است. به طور منفی، این را تضمین می‌کند که حق مالکیت مالک به وسیله هیچ چیز دیگری که روی دفاتر ثبتی منعکس نگردیده است، تحت تأثیر قرار نمی‌گیرد. بدین ترتیب، اثر مثبت می‌تواند ریسک اول و دوم و اثر منفی ثبت می‌تواند ریسک سوم و چهارم را از بین ببرد. ترکیب کارکرد مثبت و منفی حق مالکیت ثبت شده با اعطای امنیت به مالک و خریدار، انتقال زمین را با کاهش ریسک و کاهش هزینه‌های معاملاتی ممکن می‌سازد. Pamela, 2002:

۸۵

۳-۴-۲- انواع نظام های ثبتی از لحاظ اثر بر اعتبار اعمال حقوقی

با توجه به دو کارکرد و آثار نظام ثبتی که در گفتار پیشین بیان شد، از لحاظ آثار ثبت بر معاملات املاک می‌توان نظام های حقوقی را به دو دسته عمده تقسیم کرد: دسته نخست نظام هایی هستند



که در آن ها ثبت سبب ایجاد حق^۷، می شود و می توان از آنها به عنوان نظام های ایجاد ی یا دارای اثر ایجاد کننده^۸، نام برد. دسته دوم نیز نظام هایی هستند که در آنها ثبت به اعلام و اطلاع رسانی ساده^۹، حقوق اموال غیر منقول و قابلیت استناد آن در برابر ثالث می پردازد که می توان از آنها با عنوان نظام های تأییدی یا دارای اثر تصدیق کننده و حمایتی^{۱۰}، یاد کرد. تفاوت اساسی بین این دو نظام، آن است که در یکی ثبت برای ایجاد حق لازم است که این نظام در حقوق آلمان و کشورهای که تحت تأثیر نظام حقوقی آلمان هستند نفوذ کرده، در دیگری ثبت فقط اعلام کننده حقی است که پیش تر ایجاد شده است و این نظام در حقوق فرانسه (در حوزه ثبت املاک) و کشورهایی که تحت تأثیر نظام حقوقی فرانسه هستند، نفوذ دارد. در توضیح نظام ایجاد ی باید چنین بیان کرد که نظام های ایجاد ی نظام هایی هستند که انتقال حق مالکیت میان متعاقدين با انجام عملیات ثبتی صورت می گیرد و تا پیش از انجام ثبت، حق عینی برای منتقل الیه ایجاد نمی شود. و از مجموعه قوانین ژرستینین نشأت می گیرد و مبتنی بر قواعد و قوانین بنیادین و اساسی ژرمن هاست، به ویژه قوانین آلمان، سوئیس، هلند و اسپانیا. در واقع نظام ایجاد ی، ضمانت اجرای ثبت نشدن را عدم نقل و انتقال حقوق عینی مربوط به املاک، حتی میان متعاقدين می داند و همین امر امکان حمایت هم زمان از مالک و اشخاص ثالث را در این سیستم فراهم می کند. مضافاً اینکه این نظام، از لحاظ اینکه ثبت علت منحصر نقل و انتقال باشد یا نه، به دو گروه قابل تقسیم می باشد، یکی نظام های مرکب یا دوگانه و دیگری نظام های بسیط. در بیان نظام های تأییدی یا حمایتی چنین گفته می شود که، این نظام به وسیله کد ناپلئون بنیان نهاده شده و در جهت رهایی از شکل گیری عهد باستان بوده و در این زمینه موفق شده است و نظام حقوقی حاکم در فرانسه، ایتالیا و بلژیک به این مکتب تعلق دارد. الیزابت کوک، حقوقدان انگلیسی، به جای استفاده از مفهوم عدم قابلیت استناد به عنوان ضمانت اجرای نظام تأییدی، به مفهوم حق تقدم متوسل شده است. وی بیان می کند که این نظام در ایجاد حقوق و منافع مربوط به املاک اثری ندارد، بلکه بر حق تقدم تأثیر می گذارد و ایشان، نظام های تأییدی یا حمایتی را به سه نوع تقسیم می کند: ۱- نظام های ترتیبی^{۱۱}، ۲- نظام های اطلاعی^{۱۲}، نظام های مختلط (ترتیبی - اطلاعی)^{۱۳}. بر این اساس، می توان نتیجه گرفت که در نظام های تأییدی، تنها توافق اراده متعاقدين سبب انتقال حق مالکیت میان آنها می شود. تراضی به بیع کافی است و بدون نیاز به هیچ عمل یا تشریفات دیگر، خریدار را مالک مبیع می کند. پذیرش این نظام حاصل تحولات

^۷ . Creation des droits
^۸ . System de publicite a effet constitutive
^۹ . Simple declaration
^{۱۰} . System de publicite a effet confortatif
^{۱۱} . Race systems
^{۱۲} . Notice system
^{۱۳} . Race-notice systems



زیادی از جمله اصل حاکمیت اراده بوده که از قرن هفدهم در نظام های حقوقی، ایجاد شده است. (طباطبائی حصارى، صادقى مقدم، ۱۳۹۴: ۶۹۲-۶۸۶)

۳- آثار نظام ثبت املاک و اسناد

در هر جامعه‌ای افراد با توجه به شرایط اجتماعی خود با اقتباس از یکی از نظام های ثبت املاک، در جهت دستیابی به آن تلاش می‌کنند. در ذیل اشاره مختصری به این آثار خواهیم داشت که نخست آثار حقوقی و سپس آثار اقتصادی آن را بیان می‌کنیم.

۳-۱- آثار حقوقی نظام ثبت املاک

قانون ثبت همانند هر قانون دیگر دارای غایات و اهدافی است. تشخیص حق مالکانه افراد و جلوگیری از تعدی و افراط در این زمینه وظیفه دولت به مفهوم اعم و به ویژه قوه قضاییه است. اما باید به این نکته توجه داشت که اعمال این وظیفه مهم نیاز به ابزاری کارآمد و دقیق دارد که اسناد مالکیت به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا در این میان نقش مهمی ایفا می‌کنند. زیرا یکی از ارکان مهم در طرح دعوا یا دفاع از آن، اقامه دلیل و یا ابراز ادله اثباتی و قانونی است. این رکن از چنان اهمیتی برخوردار است که مدعی یا خواهان را بدون ابراز آن، از وصول به حق و ادعای خویش محروم می‌سازد. هرگاه سخن از ملک و مالکیت است، داشتن سند مالکیت قانونی و ثبتی در ذهن شنونده متبادر می‌شود که پشتوانه آن قدرت دولت است. همچنین، یکی از اهداف ثبت ملک از نظر حقوقی استقرار و استحکام مالکیت اموال غیر منقول و در نتیجه ایجاد امنیت قضایی برای صاحب ملک است. بدین ترتیب، ماده ۲۲ قانون ثبت بیانگر یکی از آثار مهم ثبت یعنی استقرار و استحکام مالکیت مالک بر ملک می‌باشد که قانونگذار اعتباری خاص برای آن قائل شده است و باتوجه به همین اثر ثبت در استقرار مالکیت مشروع و استحکام آن بوده است که قانون ثبت املاک ایران، نظر بر اجباری بودن ثبت املاک دارد که ثمره آن صدور سند مالکیت است. سندی که رسمی است و مستظهر به قدرت دولت می‌باشد و برای دارنده آن امتیازات بسیاری را به ارمغان می‌آورد که از جمله آنها ارزش و اعتبار و رسمیت و پذیرش و مقبولیت عامه نزد همه اشخاص حقیقی و حقوقی و مراجع دولتی و غیر دولتی و محاکم است. مقصود از ثبت ملک از نظر حقوقی استقرار مالکیت اموال غیر منقول و حقوق عینی است. این امر در نتیجه قوه‌ای قانونی است که به ثبت دفتر املاک داده شده و بدین جهت لازم است علاوه بر ثبت اولیه ملک، تمامی انتقالات آن نیز در دفتر املاک قید شود. در واقع اهمیت و اعتباری که قانونگذار برای مندرجات دفتر املاک قائل شده، سبب شده



است تا تغییر وضعیت دفتر املاک را نسبت به ملک ثبت شده با اسناد عادی نپذیرد. قسمت بعدی ماده ۲۲ قانون ثبت نیز که بیان می‌دارد مالک کسی است که ملک به نام او ثبت شده یا کسی است که ملک مزبور به او منتقل شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، بیانگر هدف قانونگذار و نشان دهنده لزوم رسمی بودن معاملات املاک ثبت شده می‌باشد. بنابراین، به دنبال ثبت ابتدایی مالکیت یک قطعه زمین، ثبت همه معاملات آتی آن قطعه باید قهری و اجباری باشد تا حقوق ثبت بتواند به اهداف مورد نظرش دست یابد در غیر اینصورت، ثبت ملک نمی‌تواند وضعیت صحیح مالکیت را منعکس کند. در بحث توسعه قضایی چنین بیان می‌شود که ایجاد شیوه‌ها و نظام‌هایی که اختلافات مردم را به حداقل کاهش دهد و امکان توسل به نهادهایی که در صورت اختلاف و ایجاد نزاع در کنار دستگاه قضایی بتوانند ایفاء نقش کنند، از مباحث اصلی سیاست قضایی هر کشوری جهت دستیابی به توسعه قضایی می‌باشد. ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن با اثراتی که در کاهش اختلافات و تسریع رسیدگی از یک سو و قضا زدایی از سوی دیگر دارند، می‌توانند عاملی مؤثر در توسعه قضایی کشور محسوب شوند. ثبت املاک و معاملات آن، ابزاری مناسب جهت اثبات اعمال حقوقی به دست داده و امکان دستیابی اصحاب معامله به سوابق ضبط شده حق را فراهم آورده و مانع بسیاری از معاملات معارض می‌شود. علاوه بر آن، دقتی که در تنظیم اسناد رسمی معاملات می‌شود در هنگام بروز اختلاف در جهت تشخیص حق از ناحق به دادگاه‌ها کمکی مؤثر می‌کند. به سخن دیگر، امروزه بکارگیری پیشرفته‌ترین روش‌های انفورماتیک و تجهیزات نوین نقشه برداری و مدرنیزه کردن امور مالکیت صاحبان املاک (کاداستر)، در کاهش منازعات و اختلافات و تعارضات و تجاوزات ملکی می‌تواند نقش بسیار ایفا کند زیرا قسمتی از اختلافات ثبتی مربوط به حدود آنها است و صرف مندرجات دفتر املاک و اسناد مالکیت نمی‌توانند رفع اختلاف کنند. (صابر، طباطبائی حصار، ۱۳۹۰: ۱۲۲-۱۱۶)

۱. براساس ماده‌ی ۲۱ ق. ث: پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

۲. براساس ماده‌ی ۲۲ ق. ث: اولاً) پس از طی تشریفات ثبتی و اتمام عملیات مقاماتی ثبت و پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب نمی‌شود و کسی نمی‌تواند به تصرف مالکانه‌ی خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید. ثانیاً) ثبت ملک به نام هر کس در دفتر املاک سلب مالکیت از غیر می‌کند و دیگر از هیچکس در خصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی‌شود. ثالثاً) ثبت ملک مثبت مالکیت



کسی است که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده و یا به ارث رسیده یا به طور رسمی به او منتقل شده است و به همین دلیل هم دولت فقط او را مالک می‌شناسد.

۳. براساس ماده‌ی ۲۳ ق.ث: ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائرو بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

۴. مطابق ماده‌ی ۳۱ ق.ث «ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولید نیست به همین جهت ماده‌ی ۳۹ آیین نامه‌ی ق.ث املاک مقرر داشته است که «در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث، در اظهارنامه عنوان درخواست کننده‌ی ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شد»

۵. آثار حقوقی ثبت ملک در دفتر املاک نه تنها در روابط طرفین بلکه نسبت به اشخاص ثالث نیز تسری و جریان می‌یابد که از جمله آثار ثبت ملک در دفتر املاک می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

الف) ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت نشانه خاتمه جریان ثبتی می‌باشد و لذا ملک ثبت نشده را ملک جاری یا ملک مورد تقاضای ثبت می‌نامند. ب) پس از ثبت ملک در دفتر املاک کلیه اسناد مربوطه به معاملات راجع به ملک ثبت شده و حقوق ثبت نشده در دفتر املاک باید به ثبت رسمی برسد (ماده‌ی ۴۶ ق.ث). ج) اسناد عادی راجع به معاملات املاک ثبت شده که باید به ثبت برسد چنانچه به ثبت رسمی نرسد فاقد ارزش و اعتبار قانونی بوده و در هیچ یک از ادارات و محاکم قابل پذیرش نخواهد بود و مراجع مذکور حق ندارند بدان ترتیب اثر دهند (ماده‌ی ۴۸ ق.ث). د) ترتیب انجام معامله و تنظیم سند رسمی معامله نسبت به املاک ثبت شده به موجب مواد ۲۴ ق.ث و ۱۰۴ و ۱۰۶ مکرر آیین نامه تعیین و مقرر گردیده که با ترتیب مقرر برای املاک ثبت شده تفاوت دارد زیرا مستفاد از ماده‌ی ۴۷ ق.ث آن است که در مناطقی که ثبت اسناد مربوط به معاملات راجع به املاک ثبت نشده از سوی دولت اجباری اعلام نشده اشخاص می‌توانند نسبت به املاک مزبور هرگونه معامله‌ای را به موجب اسناد عادی یا رسمی به انجام برسانند و اسناد مزبور در بین متعاملین و قائم مقام قانونی آنها معتبر و لازم الاتباع می‌باشد.

۶. با توجه به ق.آ.د.م نسبت به املاکی که در دفتر املاک ثبت شده است مرور زمان جاری نمی‌شود.

۷. طبق بند ۵ ماده‌ی ۴۸۹ ق.آ.د.م هرگاه رأی دارو مخالف مندرجات دفتر املاک یا سند مالکیت باشد باطل است و پذیرفته نمی‌شود.

۸. معتبر بودن تمام محتویات و امضاءات و همچنین مندرجات سند رسمی



۹. لازم الاجرا بودن سند رسمی (ابراهیم زاده، ۱۳۹۸: ۲۷۶-۲۷۴)

۲-۳- آثار اقتصادی نظام ثبت املاک

«علاوه بر آثار حقوقی که نظام ثبتی به دنبال دارد، اثری که اجرای صحیح مقررات ثبتی در استقرار امنیت و رفاه اقتصادی و امکان برنامه ریزی های دقیق اقتصادی به وسیله دولت ها دارد، حائز اهمیت فراوان است. امنیت و رفاه اجتماعی در همه ابعاد آن از جمله در بعد اقتصادی، مطلوب و نیاز همیشگی جامعه بشری بوده است که دولت ها همواره با ایجاد تأسیسات حقوقی مناسب در جهت دستیابی به آن گام برداشته اند. یکی از تأسیساتی که دولت ها برای ایجاد امنیت در جامعه خصوصاً امنیت حقوقی، مالی، اقتصادی و اجتماعی به کار گرفته اند، نظام های ثبت املاک است. ثبت املاک و صدور سند مالکیت موجب تثبیت مالکیت و اطمینان در سرمایه می شود. امروزه اصلی ترین و مهم ترین سرمایه بعد از نیروی انسانی، زمین است که تضمین و حمایت آن با صدور سند مالکیت نسبت به اراضی، علاوه بر ایجاد اطمینان در مالکیت و پیشگیری از تجاوزات و منازعات ملکی، می تواند به عنوان پشتوانه اصلی جهت اخذ تسهیلات اعطایی و کسب اعتبار، جذب سرمایه گذاری، رونق معاملات ملکی، امکان نظارت بر سرزمین ملی و توزیع عادلانه زمین، محسوب شود و در نتیجه باعث رونق اقتصادی و ایجاد امنیت و رفاه اقتصادی شود که زیربنای توسعه است. ثبت زمین علاوه بر تضمین مالکیت های افراد، عنصری کلیدی در چهارچوب رشد اقتصادی منظم و فراگیر محسوب می شود و برای حمایت از حق مالکیت مالکین کوچک در مقابل قوی ترها ضروری است. اگر در ایجاد کردن نظام های ثبتی به این نقش بنیادین ثبت توجه نشود، ثبت املاک نمی تواند حمایت و تضمین کافی را به مالکش ارائه کند و مالکیت های مزبور از نظم اقتصادی جامعه منحرف می شوند. علاوه بر آن، در ایجاد و مدرنیزه کردن نظام های ثبتی، باید منفعتی که دسترسی به ثبت املاک و معاملات آن برای افراد به ویژه گروه های کم درآمد جامعه دارد، در نظر گرفته شود. به گونه ای که منافع ثبت و حمایت هایی که به مالکین ارائه می کند، در مقابل هزینه هایی که ثبت املاک برای آنها دارد قابل توجه باشد. قصور از توجه به این امر منتج به تضعیف ثبت در دسترسی به اهدافش و نهایتاً بازماندن از رشد و توسعه اقتصادی می شود. بنابراین، باید ثبت املاک در چارچوبی منظم و قانونی اعمال شود تا از یک سو از محدودیت های قانونی دست و پاگیر آزاد باشد و از سوی دیگر به وسیله سازوکارهای قانونی مناسب حمایت شود تا بتواند به عنوان یکی از ارکان ساختار اقتصادی جامعه ایفای نقش کند. نقش ثبت املاک در توسعه اقتصادی دنیای غرب به شدت به وسیله اقتصاد دانان مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است، به علاوه مطالعات تجربی صورت گرفته در دنیا ارتباط



و پیوستگی قابل ملاحظه را میان ثبت مالکیت اموال غیرمنقول و رشد اقتصادی نشان داده است. مطالعه اثرات اقتصادی ثبت حقوق موجود در اموال غیرمنقول به ویژه حق مالکیت نشان می‌دهد که دسترسی به اعتبار، سرمایه‌گذاری بالا در املاک، ارزش بالاتر املاک و درآمد بیشتر ناشی از آن و ارتباط مثبتی با ثبت املاک دارد». (همان، ۱۲۲-۱۲۳) علاوه بر این، امنیت و اطمینان خاطری که از ثبت املاک منتج می‌شود این تردید را که آیا مالکین می‌توانند منفعتی از سرمایه‌گذاری بلند مدت در زمین به دست آورند یا خیر رفع می‌کند، در نتیجه مالکین زمین‌های ثبت شده به ویژه کشاورزانی که زمین‌های زراعی آنها ثبت شده است رغبتی بیشتر برای سرمایه‌گذاری روی زمین‌هایشان نشان می‌دهند و پیش‌بینی قطعی در مورد بهره‌مند شدن از برگشت سرمایه، سرمایه‌گذاری در زمین را افزایش می‌دهد. (روحی، ۱۳۸۰: ۷)

۴- جایگاه نظام ثبت املاک در حقوق ایران

در حقوق ایران همواره مینا و ملاک ثبت، حق مالکیت نسبت به زمین بوده نه مالک و دارنده آن. از زمانی که ثبت به شیوه ای نوین آغاز شد، نظامی که مینا و ملاک ثبت قرار گرفت نظام ثبت عینی بود که با اقتباس از حقوق دول اروپایی در ایران رایج گردید. البته در اعمال این نظام در حقوق ایران دو روش عمده به کار گرفته شد که به ثبت عادی و عمومی معروف هستند. اما ثبت املاک در ایران همواره بر مبنای نظام ثبت عینی بوده و هیچ‌گاه مالک و دارنده حق، مینا و ملاک ثبت قرار نگرفته‌اند. نظام ثبتی در حقوق ایران به صورت پویا بوده و در تقسیم‌بندی نظام‌های ثبتی به نظام ثبت عینی و شخصی، نظام ثبت املاک در ایران همواره تابع نظام عینی بوده است و در تقسیم‌بندی نظام‌های ثبتی به نظام‌های ایستا و پویا، نظام ثبتی ایران از ایستایی به سمت پویایی حرکت کرده است. (طباطبائی حصار، ۱۳۸۹: ۲۳۴) همچنین با بررسی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به وضوح در می‌یابیم که نظام حاکم بر ثبت املاک در ایران، نظام ثبت عینی می‌باشد و ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک، تهیه نقشه املاک به صورت «کاداستر» را پیش‌بینی نموده است. (خمسه، ۱۳۹۴: ۲۹۶)

شکل‌گیری نظام ثبتی با ارائه اطلاعات ضروری در خصوص املاک ثبت شده، متعاملین را از وضعیت حقوقی ملک ثبت شده و مالک قانونی آن آگاه و زمینه بروز بسیاری از تعارضات را از بین خواهد برد که یکی از اهداف نظام‌های ثبتی فراهم کردن امنیت معاملات و اطلاع‌رسانی صحیح درباره وضعیت حقوقی املاک می‌باشد البته در برخی مصادیق این نظام ثبتی به هیچ وجه به عنوان ابزار حمایتی از منافع متعاقدين مقرر نشده و به دنبال آن نیست که با ارائه راه حلی به حل و فصل



تعارضات موجود بپردازد و صرفاً نقش اطلاع‌رسانی را خواهد داشت. در ذیل این عنوان جایگاه نظام ثبت املاک در نظام قضایی و جایگاه آن در ساختار حاکمیت را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهیم.

۱-۴- جایگاه نظام ثبت املاک در نظام و امنیت قضایی ایران

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان یکی از سازمان های تابع قوه قضاییه در زمره نهادهای مهم حاکمیتی است به گونه ای که مهمترین هدف حقوق ثبت و این سازمان، تثبیت حقوق مالکیت افراد در جامعه است و همواره می کوشد تا حقوق افراد در تعارض با حقوق دیگران قرار نگیرد چرا که یکی از دغدغه های اصلی انسان ها در طول زندگی مدرن ایشان، تعارض، تداخل و تعرض به مالکیت است. تردیدی وجود ندارد که با ثبت املاک و تثبیت مالکیت، از وقوع بسیاری از منازعات بومی و قومی و نیز معاملات معارض جلوگیری شده و یا به این اختلافات پایان داده می شود و باعث امنیت قضایی در جامعه خواهد شد. سند مالکیت که صادر می شود نوعی احساس امنیت و آرامش به خانواده ها ارزانی می دهد که در جهت توسعه و ترسیم و احداث بنای جدید استناد به سند مالکیت موجب می شود تسهیلات از طریق شعب بانک ها به مالک پرداخته شود و از طریق محاکم قضایی می توانند املاک خود را در گرو بازداشتی قرار دهند که آن را باید از مهمترین اقدامات سال های اخیر به شمار آورد. حفظ حقوق مردم و جلوگیری از اختلافات و دعاوی ملکی که سازمان ثبت به عنوان یک سازمان پیشگیری کننده از بعد حقوقی و دعوای حقوقی عمل می کند باعث جلوگیری از ازدحام پرونده های قضایی در محاکم می شود. تنظیم کلیه عقود و قراردادهای نقل و انتقال املاک اعم از منقول و غیر منقول و تنظیم اسناد رسمی قطعی، رهنی و شرطی از جمله اقدامات این سازمان می باشد. (کیان مهر، ۱۳۹۹: ۴۹۳) مکانیزه نمودن امکانات، بازنگری در قوانین و مقررات، رعایت ارزش های انسانی، توسعه قضایی، مشارکت همگانی، آموزش و حقوق عمومی از جمله عوامل امنیت قضایی در نظام ثبت املاک می باشد که از نظام ثبت نوین و سیستم کاداستر نشأت می گیرد. (ابراهیم زاده، ۱۳۹۸: ۲۷۳) جرایمی نظیر زمین خواری و فروش مال غیر و دعوای ناشی از معاملات عادی که بخش عمده ای از پرونده های متشکله در دادگاه ها می باشد، با اصلاح برخی قوانین و فرهنگ سازی باید کاهش یابد. البته نظام کاداستر تا حدودی باعث کاهش ورودی پرونده ها به سیستم قضایی شده که مهمترین اقدام این سازمان در جهت حفظ و رعایت حقوق شهروندی و حمایت از نظام قضایی کشور به شمار می آید.



۲-۴- جایگاه نظام ثبت املاک در ساختار حاکمیت ایران

در ایران بررسی مقررات مختلف در حوزه های ثبتی متفاوت نشان می دهد که هدف و فلسفه اصلی ایجاد سازمان ثبت اسناد و املاک ایران تامین دو کارکرد حقوقی است که زمینه برقراری امنیت و حمایت حقوقی را فراهم می سازد و باعث تثبیت مالکیت و ایجاد قطعیت حقوقی در وضعیت املاک و اموال به ویژه در حوزه املاک شده است. بنابراین برای آنکه مرجع ثبتی، مرجعی کارآمد باشد باید از یک سو با ارائه اطلاعات ضروری مربوط به وضعیت مدنی اموال و وضعیت های حقوقی ثبت شده و تغییرات آنها نظیر نقل و انتقالات املاک و مالکیت های صنعتی، حق رهن ها، وثائق عینی و تصمیمات مربوط به اثر باستانی بودن املاک، ثبت شرکت ها و تغییرات آن ها و مجوزهای بهره برداری مالکیت های صنعتی در تحقق آن بکوشد و متعاملین را از وضعیت حقوقی مال ثبت شده و مالک قانونی آن آگاه نماید و اطلاع رسانی صحیح در خصوص وضعیت حقوقی اموال تضمین شود. پیش بینی نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار کشور در «قانون جامع حدنگار» مصوب ۱۳۹۳ تکلیف سازمان ثبت به ایجاد پایگاه اطلاعات حقوقی املاک و تکمیل پایگاه داده اطلاعات شرکت ها و موسسات ثبت شده و لزوم حق دسترسی به این اطلاعات و گسترش سامانه الکترونیکی امن معاملات املاک در قانون برنامه پنجم توسعه، لزوم ثبت معاملات املاک ثبت شده در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت به منظور به روزرسانی اطلاعات حقوقی ثبت شده و تاکید بر این امر در ماده ۶۲ قانون احکام دائمی توسعه، استفاده از نظام ثبت عینی در نظام ثبتی ایران چه قبل از سال ۱۳۱۰ و چه بعد از آن که از لحاظ دسترسی به اطلاعات و قابلیت اعتماد اطلاعات ثبت شده در آن نسبت به سیستم ثبت شخصی بهترین نظام ثبتی در حوزه املاک است، پیش بینی حق دسترسی به اطلاعات ثبت شده در ماده ۸ قانون ثبت اسناد و املاک، لزوم ثبت هرگونه تغییر در اطلاعات شرکت های ثبت شده در قانون تجارت و حق دسترسی آزاد به اطلاعات در ماده ۲۶ نظام نامه اجرایی قانونی ثبت شرکت ها مصوب ۱۳۱۰، لزوم ثبت هرگونه تغییرات اطلاعات ثبت شده مالکیت های صنعتی در مواد ۴۸ و ۵۰ قانون ثبت اختراعات طرح صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶، اشاره به لزوم به روزرسانی اطلاعات یاد شده در مواد ۴۷، ۴۹، ۵۷، ۶۲، ۹۹، ۱۴۶ آیین نامه اجرایی قانون یاد شده به شناسایی حق دسترسی به این اطلاعات در ماده ۵۴ همان قانون از جمله متون قانونی است که تأمین کارکرد حقوقی اطلاع رسانی سازمان ثبت را مورد نظر داشته است. (طباطبائی حصارى، پیشین، ۲۴۹) توجه به دو کارکرد حقوقی سازمان ثبت، یعنی کارکرد اطلاع رسانی و کارکرد حمایتی در ساختار حاکمیت ایران، به کارکرد قضایی آن می انجامد که باعث شده است سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با توجه به کارکرد های حقوقی آن، بخشی از تشکیلات دادگستری محسوب شود.



۵- نقش ثبت نوین در خصوص جرایم مرتبط با املاک

ثبت، فرایندی استمرار یافته در طول زمان است که جرایم ثبتی نیز در برهه‌های مختلفی از فرآیند ثبت، ارتکاب می‌یابند. جرایم ثبتی اسناد و املاک، فعل یا ترک فعلی است که در قوانین و مقررات موضوعه کشور به عنوان جرم محسوب و برای آن مجازات تعیین شده است. جرم ثبتی موضوعی چند بعدی است که ریشه در نحوه عملکرد برخی کارکنان سازمان ثبت و ادارات تابعه آن و همچنین به نوع فعالیت گردانندگان و متصدیان دفاتر اسناد رسمی مرتبط است. معضلات قانونی، قضایی و اجرایی مهمترین عوامل زمینه ساز جرایم ثبتی و راهکارهای اجتماعی و وضعی، موثرترین شیوه‌های پیشگیری از جرایم ثبتی هستند. با شفاف‌سازی نحوه عملیات و اقدامات ثبتی و اطلاع‌رسانی دقیق از آن، حذف مراحل و تشریفات زائد و غیرضروری، تقسیم کار، اتخاذ سیاست و رویه‌های منسجم و کارآمد در داخل سازمان ثبت، ایجاد نظام جامع ثبت اسناد و املاک و مکانیزه و ماشینی کردن فرآیند طولانی و پیچیده‌ی ثبت و نظارت دقیق بر آن می‌توان به هدف کاهش و پیشگیری از جرایم ثبتی دست یافت که نظام کاداستر و ثبت آنی در پیشگیری از جرایم مرتبط با املاک نقش بسزایی داشته‌اند. از جمله راهبردهای ثبت نوین در دفاتر اسناد رسمی که باعث پیشگیری از جرایم می‌شود، می‌توان به دریافت استعلام دفاتر به صورت سیستمی، ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیکی و جلوگیری از سوء استفاده‌های احتمالی در دریافت اوراق بهادار اشاره کرد که به وسیله دریافت استعلامات دفاتر رسمی به صورت سیستمی از جرایمی همچون جعل و ارتشاء جلوگیری می‌شود و عدم اشتباه و عدم سرقت اوراق از محاسن آن می‌باشد. با توجه به دستورالعمل-های ثبت نوین برابر ماده ۱۹ آیین نامه حدود و وظایف و تشکیلات کاداستر در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در ماده ۱۵۹ قانون ثبت و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه نزد مراجع قضایی، رفع اختلاف حدود نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود. طبق ماده ۲۱ آیین نامه مزبور انجام عملیات کاداستر در هر منطقه ثبتی در کلیه دعاوی ملکی و امور ثبتی، نقشه‌ها و اطلاعات کاداستر جایگزین روش سنتی ثبت می‌گردد که این مسئله به نوبه خود سبب جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض و امکان تعیین دقیق محل خواهد شد. در جایی که اسناد معارض وجود داشته باشند سندی که مطابق قوانین تنظیم نشده باشد از اعتبار ساقط می‌شود، این در حالی است که امکان صدور سند معارض با توجه به جانمایی پلاک ثبتی در سیستم کاداستر، منتفی و همین امر منجر به پیشگیری از جرم می‌گردد. در گذشته تعیین دقیق محل منجر به شکل‌گیری پرونده‌های قضایی ابطال اسناد مالکیت ناشی از کارشناسی می‌شد و در خصوص ارزیابی ملک که با گمراه کردن کارشناس، استفاده‌های احتمالی توثیق و ترهین غیر واقع ملک می‌گردید که



امروزه با سیستم کاداستر و ثبت نوین بروز اختلاف در تعیین دقیق محل کاهش یافته و با درج نقشه و آدرس ملک بر روی سند مالکیت صادره تک برگی، سوء استفاده های احتمالی از بین می‌رود. (قدمی، ۱۳۹۷: ۱۵۴)

۶- راهکارهای حمایت از اشخاص ثالث در نظام ثبت املاک

مراد از اشخاص ثالث کسانی هستند که دارای «نفع مشروع» در به دست آوردن اطلاعات درباره املاک متعلق به دیگری بوده و یا منتقل الیه حق عینی در خصوص ملکی هستند که موضوع معاملات معارض واقع شده است که حمایت از آنها مبتنی بر اطلاع رسانی در خصوص وضعیت حقوقی املاک و در نتیجه پیشگیری از تعارضات و حمایت از طریق حل و فصل تعارضات می باشد که این دو کارکرد در نظام ثبت با عنوان «حق دسترسی به اطلاعات» یاد می‌شود. هدف همه نظام های ثبتی این است که ابزار دسترسی اشخاص به اطلاعات و حمایت از آنها را فراهم نماید که یکی از امنیت حقوقی متعاملین است. در اولین گام، نهاد ثبت، اعطای اطلاعات و آگاهی دادن به اشخاص ثالث را هدف قرار داده است و باید تمام ابزار خود را جهت تسهیل و تسریع آن به کار گیرد. این حمایت بیشتر از طریق رفع تعارضات موجود میان اعمال حقوقی ثبت شده و ثبت نشده درباره املاک صورت می‌گیرد که بطلان اعمال حقوقی ثبت نشده و عدم قابلیت استناد در برابر ثالث، راه حل های حمایت از اشخاص ثالث از طریق رفع تعارض محسوب می‌شوند. بررسی وضعیت طلبکاران دارای وثیقه و وضعیت منتقل الیه، چگونگی حمایت از اشخاص ثالث را از طریق ابزارها و کارکردهای نظام ثبتی نشان خواهد داد. نهاد ثبت، نقش مهمی در سازمان‌دهی اعتبار اموال غیر منقول دارد. مالکی که به استقراض نیاز داشته باشد باید بتواند وثیقه معتبری را ارائه دهد. نظام‌های حقوقی، ثبت حقوق عینی حساس و قابل تعارض را لازم می‌دانند که حمایت از ثالث از طریق اطلاع رسانی یکی از آنهاست و در وضعیتی که چنین تعارضی ظاهر شود، اغلب حقوقی را ترجیح می‌دهند که ابتدا ثبت شده است. طلبکار دارای حق رهن حتی به منتقل الیهی که قبل از انعقاد رهن مال به او منتقل شده اما این انتقال به ثبت نرسیده است ترجیح خواهد داشت. حمایت از ثالث از طریق رفع تعارض و اعمال ضمانت اجرای حقوقی مناسب می‌باشد و اینکه فقط امنیت طلبکاران دارای حق رهن شایسته چنین حمایتی نیست بلکه همه منتقل الیه‌های دیگر حقوق غیر منقول و به ویژه منتقل الیه حق مالکیت نیز شایسته این حمایت می‌باشند. همچنین کسی که به خرید یک ملک مبادرت می‌کند لازم است از تمامی حقوق احتمالی درباره آن ملک اطلاع یابد تا غافلگیر نشود و باید حقوق ثبت نشده در برابر کسانی که دارای حقوق مشابه ثبت شده هستند، با قدرت اعتبار فرض



گردد و به عبارتی ضمانت اجرای عدم ثبت معاملات املاک یا بطلان عمل حقوقی و یا غیر قابل استناد بودن در برابر اشخاص ثالث خواهد بود. نظام ثبت املاک باید دو هدف متعارض را با هم جمع کند، از یک سو باید آزادی دسترسی به اطلاعات را که هدف اساسی نظام ثبت املاک است، تضمین کند و از سوی دیگر باید با حق حریم خصوصی اشخاص ۱۴ و فراتر از آن با حقوق شخصیت ۱۵ سازگار باشد. (کاظمی، حصاری طباطبائی، ۱۳۹۲: ۱۴۷)

۷- ضرورت ایجاد تغییر و تحول در نظام ثبت املاک کشور

بیشتر مالکین انتقال زمین را کاری دشوار می دانند و فرآیند ثبت زمین معمولاً در ذهنشان برای وی پرهزینه و کاغذ بازی و مستلزم صرف زمانی طولانی می باشد به گونه ای که این ایراد سبب رواج معاملات غیر رسمی در این خصوص گردیده و در نتیجه سبب شده است که نظام ثبتی نتواند آن اطمینانی را که از آن انتظار می رود تامین کند. به منظور حل این مشکل در نظام ثبتی ایران، قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ تصویب شد. در نظام ثبتی ایران، املاک بر اساس پلاک ثبتی به ثبت رسیده و همین امر دسترسی به اطلاعات در خصوص وضعیت یک ملک و حقوق مربوط به آن را آسان می کند اما این نظام دارای این ایراد عمده است که امکان جستجو بر اساس مشخصات مالک در آن وجود ندارد که سبب می شود امکان تعیین میزان دارایی غیرمنقول افراد فراهم نباشد. این ضعف، بزرگ ترین جاذبه را برای مجرمان سازمان یافته دارد و از این راه به راحتی اموال نامشروع خود را تطهیر کنند. در دو دهه گذشته سودآورترین بخش اقتصادی در ایران بخش املاک بوده که جاذبه فوق را مضاعف می کند به گونه ای که امروزه یکی از راه های پولشویی در ایران ورود این سرمایه ها در بخش املاک شدند. (طباطبائی حصاری، ۱۳۸۹: ۲۳۵)

سهولت و سرعت در انجام امور و حفاظت از حقوق مردم، هدف اصلی تدوین و تصویب قوانین و مقررات است که عدم حصول آن به عواملی همچون عدم درک صحیح از مسائل و مشکلات مردم توسط قانونگذاران، ارزش نهادن به زمان، بی توجهی به خواست مردم، عدم بهره گیری از کارشناسان در تهیه قوانین و بی توجهی به پیشرفت علم و فناوری بستگی دارد. اشکال در تعیین بخش و ناحیه ثبتی، اشکال در تعیین شماره پلاک ثبتی، اشکال در احراز مالکیت اشخاص، اشکال در تحدید حدود، اشکال در تعیین مشخصات ملک و مالک، اشکال در فرم های مربوط به دفاتر املاک و اسناد مالکیت از موارد مورد نیاز جهت تغییر و تحول در نظام ثبت املاک ایران است. (بنی عامریان، ۱۳۸۱: ۴۶)

^{۱۴} . Droit au respect de la vie privée

^{۱۵} . Droit de la personnalité



البته یکی از مشکلات عملیاتی در راستای ثبت نوین نیز، هزینه بر بودن جمع آوری اطلاعات، ذخیره آنها، تثبیت و کنترل مداوم آنها و به روز نگه داشتن این اطلاعات و اطلاعات بعدی است که از معایب این نظام ثبتی است. (مهرآسا، ۱۳۹۵: ۳) همچنین به کارگیری سیستم های ثبت الکترونیکی مطمئن در حوزه املاک در هر نظام حقوقی می تواند با چالش ها و موانعی روبه رو شود که حل این موانع می تواند کشور را در دستیابی به اهداف مشخص در پیاده سازی یک نظام ثبت الکترونیکی مطمئن یاری نماید. این موانع، مشکلات شناسایی، عدم وجود قطعیت در تبیین حقوق اشخاص ثالث متعلقه به املاک و پیچیدگی تشریفات انجام این فرایند می باشد. (ناصر، ۱۳۹۷: ۲۳۶) مشکل اصلی نظام رکورد ثبت املاک که در دعوای بین مالک و خریدار با حسن نیت در زمین را به مالک می دهد از نظر اقتصادی آن بوده است که زمین برای مالک در قیاس با متصرف کنونی مطلوبیت کمتری دارد. بنابراین اصلاحات قانونی که بر مدرنیزه و استاندارد کردن و ساده کردن قوانین مرتبط با اموال و ثبت آن ها متمرکز می شود، اصلاحات قضایی که بر استانداردسازی رویه قضایی و جایگزین کردن محاکم قضایی به وسیله محاکم اداری جهت حل و فصل اختلافات مربوط به حدود املاک تاکید می نماید، اصلاحات اداری که بر استفاده از کارمندان کارآمد، ساده سازی رویه های اداری و کاهش اسناد لازم جهت انتقالات و... متکی است و اصلاحات تکنیکی و فنی به عبارتی موضوعاتی از قبیل استفاده از تکنولوژی کامپیوتری به منظور کمک به بررسی های مالی و بررسی فرایند هایی همانند نقشه های آماری و کاداستر و دستیابی به اطلاعات درباره مالک قانونی در این نوع اصلاحات مطرح می شود. (یثربی، رضاپور آکوردی، ۱۳۹۷: ۳۵۹) نیاز مشتریان سازمان ثبت اسناد و املاک در وهله اول، سرعت عمل در انجام خواسته آنهاست و مردم باید از خدمتی که به آنها ارائه می گردد حداکثر رضایتمندی را حاصل نمایند و سرعت عمل و کیفیت و ارائه خدمات صحیح و ارزان را انتظار دارند و بدیهی است که قوانین و مقررات بسیار قدیمی که همگام با پیشرفت علم و فناوری هیچگونه تغییر و تحول مثبتی در آن انجام نگرفته و یا آن تغییر و تحولات به صورت جزئی و ابتدایی بوده، نمی تواند ساختار تشکیلاتی مناسب و پویایی را در عصر حاضر داشته باشد.

۸- نتیجه گیری

نظام ثبتی املاک با سایر نظامات از جمله نظام اقتصادی و قضایی ارتباط تنگاتنگی دارد به گونه ای که توسعه نظام ثبتی می تواند با ایجاد امنیت مبادلات، زمینه جذب سرمایه گذاری خارجی و توسعه بازارهای پولی هر کشور را ایجاد نماید و منجر به توسعه نظام اقتصادی گردد و یا در جهت رفع



اختلافات و کاهش پرونده های قضایی باعث توسعه نظام قضایی شود. به عبارتی نظام ثبتی در ساختار حاکمیت و وابستگی به دستگاه قضایی و اداری تاثیر مستقیم دارد. ایجاد سیستم های اطلاعاتی جهت دسترسی افراد به اطلاعات غیر محرمانه از زیرساخت های اختصاصی جهت پیاده سازی در نظام ثبتی کشور می باشد. ثبت املاک در ایران مبتنی بر نظام ثبتی عینی بوده که با مبنا قرار دادن حق مالکیت، وظیفه ثبت املاک و اسناد معاملاتی راجع به آنها را به گونه ای مستمر و پویا بر عهده دارد و دارای قابلیت اعتماد و اطمینان می باشد. اگرچه نظام نوین ثبت الکترونیکی از حیث امنیت اطلاعاتی، سرعت، دقت و شفافیت بیشتری دارد اما در نظام ثبتی ایران ایراداتی وجود دارد که مستلزم صرف هزینه های فراوان می باشد. پیاده سازی نظام ثبت الکترونیکی مطمئن در حوزه ثبت املاک موجب به وجود آمدن امنیت جهت سرمایه گذاری در بخش های تولیدی و ورود منابع مالی خارجی و استفاده از این منابع در بخش های مختلف بازارهای پولی و سرمایه کشور خواهد شد بنابراین ثبت املاک به عنوان یک نهاد انتظامی با ویژگی اداری به جمع آوری و ارائه اطلاعات حقوقی املاک که موثر در ارزش اقتصادی آن است و صحت آن توسط دولت تضمین شده است، می پردازد و به عنوان یک نهاد مدنی وضعیت حقوقی املاک را تعیین و تعارضات و اختلافات حقوقی را در بازار املاک حل و فصل می نماید و به نوعی امنیت حقوقی املاک را تامین می کند که با هدف حمایت از مالک و اشخاص ثالث به وجود آمده است و در صورت وجود اعتماد و اطلاع رسانی دقیق کارایی موثری خواهد داشت چرا که یک نظام جامع ثبت املاک منافع بسیاری برای شهروندان و دولت خواهد داشت و سبب ایجاد امنیت روانی، حقوقی، اقتصادی و اجتماعی خواهد شد. از آن جایی که سازمان ثبت املاک با حقوق و اموال مردم سر و کار دارد باید در رفع خلاءها و نواقص آن و جلوگیری از تضییع حقوق شهروندان کوشید و برخی از مواد قانونی آن بازنگری و اصلاح گردد. با توجه به لزوم اصلاح فرایند قانونی شیوه ثبت املاک و معاملات از وضعیت فعلی به شیوه های نوین و منطبق با تحولات اقتصادی و نیز پاسخگویی به جامعه همگام با تحولات بین المللی در رابطه با ثبت حقوق مالکیت معنوی و همچنین گرایش مردم به معاملات رسمی جهت کاهش دعاوی و اختلافات، اصلاح و به روز رسانی قوانین اجتناب ناپذیر است لذا مکانیزه نمودن فرایند ثبت املاک از ضرورت های اساسی جهت تحول در این نظام حقوقی می باشد.

منابع

منابع فارسی

الف) کتب

۱- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۸)، حقوق ثبت، جلد اول، تهران: گنج دانش

۲- روحی، افسر (۱۳۸۰)، بازار ثبت و ثبت زمین، تهران: نشریه شهر

ب) مقالات



- ۳- ابراهیم زاده، مهدی (۱۳۹۸)، نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی، فصلنامه الکترونیکی پژوهش های حقوقی قانون یار، دوره ۲، شماره ۵، بهار، صص ۲۸۰-۲۶۳
- ۴- بنی عامریان، پرویز (۱۳۸۱)، ضرورت ایجاد تحول در ساختار و قوانین ثبت اسناد و املاک کشور، نشریه کنون، شماره ۳۸، آذر، صص ۳۹-۴۶
- ۵- خمسه، یوسف (۱۳۹۴)، مختصری در خصوص ثبت نوین (آخرین رویدادهای حوزه ثبت اسناد و املاک)، نشریه کنون و کلای دادگستری اربدیل، فصلنامه حقوقی امید عدالت، شماره ۱، تابستان و پاییز، صص ۳۰۲-۲۹۵
- ۶- ریاحی، نوربخش (۱۳۹۸)، جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نظام تفکیک قوای ایران، فصلنامه علمی تخصصی حقوقی دانشگاه اصفهان، دوره ۶، شماره ۸، بهار، صص ۱۶۰-۱۲۱
- ۷- صابر، محمود؛ طباطبائی حساری، نسرين (۱۳۹۰)، آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک، فصلنامه حقوق دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۱، شماره ۲، تابستان، صص ۱۲۹-۱۱۵
- ۸- طباطبائی حساری، نسرين (۱۳۹۸)، مطالعه تطبیقی جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در ساختار حاکمیت؛ ادغام در «سیستم قضایی» یا «سیستم اجرایی و بدنه دولت»، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۱۰، شماره ۱، بهار و تابستان، صص ۲۵۹-۲۳۹
- ۹- _____، _____، بررسی تطبیقی نظام های ثبت املاک (با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران)، فصلنامه حقوق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۴۰، شماره ۲، تابستان، صص ۲۳۷-۲۱۹
- ۱۰- _____، _____؛ صادقی مقدم، محمدحسن (۱۳۹۴)، آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی؛ با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی، مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۶، شماره ۲، پاییز و زمستان، صص ۶۹۸-۶۷۷
- ۱۱- قدیمی، مریم (۱۳۹۷)، نقش ثبت در بهبود فضای کسب و کار، مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، دوره ۴، شماره ۱/۲، بهار، صص ۱۶۸-۱۵۰
- ۱۲- کاظمی، محمود؛ طباطبائی حساری، نسرين (۱۳۹۲)، جایگاه حمایت از اشخاص ثالث در نظام های ثبت املاک، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، دوره ۴، شماره ۱، بهار و تابستان، صص ۱۵۴-۱۳۷
- ۱۳- کیانمهر، اصغر (۱۳۹۹)، نقش و تاثیر سازمان ثبت اسناد و املاک در توسعه نظام قضایی کنونی، فصلنامه بین المللی قانون یار، سال چهارم، شماره ۱۳، بهار، صص ۵۰۶-۴۸۳
- ۱۴- مهرآسا، جمشید (۱۳۹۵)، نقش کاداستر و سامانه ثبت آتی بر قضازدایی، فصلنامه مطالعات حقوق، شماره ۵، زمستان، صص ۲۲-۱
- ۱۵- ناصر، مهدی (۱۳۹۷)، مطالعه تطبیقی الزامات و موانع پیاده سازی نظام ثبت الکترونیکی مطمئن، فصلنامه راهبرد توسعه، شماره ۵۵، پاییز، صص ۲۴۳-۲۱۹
- ۱۶- یثربی، سید علی محمد؛ رضایر آکوردی، محمد علی (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، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، شماره ۲، دوره ۴۸، تابستان، صص ۳۶۲-۳۴۳

منابع انگلیسی

A) Books

Australia: A Theoretical and Comparative ۱۷- Pamela O'Connor (2002), Registration of Title in England and Analysis, Chapter Book Titled Modern Studies in Property Law, Edited by Elizabeth Cooke, Portland Oregon, Hart Publishing, Oxford

پایگاه های اینترنتی

۱۸- <https://www.e-estekhdam.com>