



فصلنامه علمی فقه و حقوق نوین

Journal of Jurisprudence and Modern Law

Home Page: www.jaml.ir



مرکز اطلاعات علمی جهان و دانشگاه
Scientific Information Database

Sponsored and Indexed by
CIVILICA
We Respect the Science



ESJI
www.ESJIndex.org

Eurasian
Scientific
Journal
Index



Academic
Resource
Index
ResearchBib



Academia.edu
share research



سال انتشار	۱۴۰۲	شماره انتشار	۱۶	دوره انتشار	۵	صفحات	۱-۱۶
------------	------	--------------	----	-------------	---	-------	------

مسئولیت پذیری دولت در قبال اشتباهات سامانه ثبت اسناد و املاک ایران با نگاهی به حقوق انگلستان

آقای حمیدرضا مصحفی و آقای دکتر آیت الله یاری

کارشناس ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد رباط کریم، تهران، ایران.

عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد رباط کریم، تهران، ایران.

چکیده

کشورهای اروپایی در قرن ۱۷ برای حفظ امنیت حقوقی در معاملات طرفین و ترغیب اعتماد عمومی اشخاص، به اجرای یک سیستم ثبتی در نظام اراضی و املاک متوسل شدند. گاهی اشتباهاتی توسط سامانه ثبت املاک رخ می دهد که سبب از بین رفتن مالکیت ملکی می شود. انگلستان برای جبران این خسارات ثبتی، قانون خاصی را به رسمیت شناخته است و اصل را بر جلوگیری بطلان مالکیت ثبتی ولو به اشتباه می داند. به طوری که در حقوق ایران قوانینی در این خصوص یافت نمی شود و مسئولیت دولت نیز با تردید روبرو است. از این رو هدف مقاله پیش رو با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی مسئولیت پذیری دولت در قبال اشتباهات سامانه ثبت اسناد و املاک در حقوق ایران و انگلستان پرداخته و نقاط قوت و ضعف نظام ثبت املاک ایران را روشن کرده است. در نهایت این مقاله نتیجه گرفته که مسئولیت دولت در این خصوص مبتنی بر نظریه تضمین است و برای مسئولیت مدنی دولت تجمع سه رکن ورود ضرر، فعل زیانبار و رابطه سببیت توسط ماموران ثبت املاک ضروری می باشد.

واژگان کلیدی: اشتباهات سیستمی، ثبت املاک، مسئولیت دولت

طبقه‌بندی: JEL، فقه - حقوق - جزا و جرم شناسی - حقوق بین الملل - حقوق خصوصی



State Liability for Errors in Iran's Deeds and Properties Registration System: A Comparative Perspective with English Law

Abstract

In the 19th century, European nations adopted land and property registration systems to ensure legal certainty in transactions and foster public trust. Errors within these registration systems can sometimes lead to the loss of property ownership. England has enacted specific legislation to compensate for such registration-related losses, adhering to the principle that registered ownership should not be invalidated—even if the registration was erroneous. In contrast, Iranian law lacks specific provisions on this matter, and the state's liability remains a subject of uncertainty. Employing a descriptive-analytical approach, this article examines state liability regarding errors in the land and property registration system under both Iranian and English law, highlighting the strengths and weaknesses of the Iranian system. Ultimately, the study concludes that state liability in this context is grounded in the theory of guarantee, and establishing civil liability requires the concurrence of three elements: the occurrence of harm, a damaging act (or omission) by registration officials, and a causal link between the two.

Keywords: Systemic errors, property registration, state liability



متن مقاله

اصل تضمین یا بیمه یاد کرده اند. مقررات ثبت املاک ۲۰۰۲ انگلستان و اصلاحات بعدی آن، رژیم حقوقی خاصی را برای جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی به رسمیت شناخته است (دیکسون، ۲۰۱۰: ۳۵). با این حال در ایران رژیم حقوقی که مقررات حاکم بر چگونگی جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی ثبت املاک را پیش بینی کند در قوانین موجود نیست و مسئولیت دولت نیز با تردید روبرو است. لذا با شناخت میزان مسئولیت دولت در قبال اشتباهات و خطاهای سامانه ثبت املاک در حقوق ایران و تطبیق آن با قوانین انگلستان یکی از سامانه های موفق در زمینه ثبت، مشکلات موجود در این زمینه را شناسایی کرده است و راه حل هایی را جهت اصلاح آن ذکر می کند. این پژوهش در صدد پاسخ به دو پرسش اصلی است: اول اینکه ارکان مسئولیت مدنی دولت در قبال اشتباهات سیستمی ثبت املاک در حقوق ایران و انگلستان چگونه است؟ دوم اینکه اصل تضمین که به عنوان مبنا مسئولیت پذیری دولت در نظام ثبت املاک ایران و انگلستان است به چه صورتی اعمال می شود؟ این پژوهش پیش رو در ادامه به پاسخ این سوالات و ضمانت اجرای این اشتباهات در مقابل اشخاص زیان دیده می پردازد.

۱- اشتباهات سیستمی در نظام ثبت املاک ایران و انگلستان

به واسطه فعل زیانبار مأموران ثبت اسناد و ملاک، اشتباهات سیستمی رخ می دهد که به بررسی این اشتباهات می پردازیم و خواهیم گفت چه اشتباهی در این پژوهش مد نظر ما خواهد بود. اشتباه، با وجود اینکه یکی از پر استفاده ترین ترکیبات در مقررات ثبتی املاک ایران است، اما قانونگذار هیچ گاه آن را به وضوح تعریف نکرده است، موضوعی که نه تنها مختص سامانه ثبت املاک ایران است، بلکه قانون ثبت اسناد و املاک ۲۰۰۲ انگلستان نیز در این باب تعریفی را ذکر نکرده است. در سیستم ثبت املاک انگلستان لیز به این نکته اشاره می کند ۱ «اگر قضات در

برای اینکه مالکیت های غیر منقول تحکیم شود باید در دفاتر اسناد و املاک ثبت گردند که اگر به اشتباه در دفاتر املاک ثبت شوند اشتباهات سیستمی را شکل داده و باعث آسیب به اشخاص ثالث می شود. برای مثال اداره ثبت املاک بدون دقت به بررسی صحت ملک و مدارک ارائه شده، مالکیت شخصی را تایید و سند مالکیت را برای وی صادر می کند. این ملک در چند دست بوده است و هر کدام از موارد آن به این سند مالکیتی منتهی می شود که حاکمیت را پشتوانه خود قرار داده است. پس از چندین دست مشخص می شود که ملک خصوصی اساساً متقلبانه بوده و تمامی مدارک ارائه شده به ثبت اسناد جعلی بوده است. بنابراین، در صورت حمایت از مالک واقعی، خریدار جاهل و با حسن نیت که فقط به سند ثبتی اعتماد کرده، متضرر می شود و در صورت حمایت از خریدار، مالک حقیقی که سند مالکیت ثبتی ندارد، متضرر می شود. اگرچه در نهایت یکی از طرفین به عنوان مالک مشخص می شود، اما مهم این است که شخص دیگری به دلیل اشتباه سیستم ثبت املاک، توسط دولت غرامت دریافت کند. انگلستان از مالک ثبتی حمایت می کند حتی اگر مالک حقیقی نباشد و به واسطه اشتباه سیستمی مالک ملکی شده باشد به بیان دیگر در انگلستان اصل بر جلوگیری از بطلان معامله ثبتی ولو به اشتباه است. در حالی که در حقوق ایران اینگونه نیست و شخص زیان دیده می تواند مستقیم علیه شخصی که به واسطه اشتباه سیستمی مالک شده است اقامه دعوا کند و بطلان سند را بخواهد (پاشازاده و عباس زاده، ۱۳۹۰: ۱۱۶-۱۱۷) [۲]

انگلستان از نخستین کشورهایی بود که به ضرورت اجرای طرح جبران خسارات ثبتی پی برد و آن را به عنوان اصل غرامت به رسمیت شناخت ۱ (کوک، ۲۰۰۳: ۲۷-۲۸). دکتترین حقوقی انگلستان از این اصل به عنوان



اشتباه بی ضرر خطایی است که بر حق مالکیت یا حقوق شخص ثالث تأثیر نمی گذارد. در حالی که اشتباه مضر (زیان آور) به نوعی مدیریت حقوق این افراد را تحت تأثیر قرار می دهد و آن را ناپایدار می کند (بهرامی، ۱۳۹۴: ۸۴۹). مثلاً اگر در نوشتن نام و نام خانوادگی مالک اشتباه املائی وجود داشته باشد، این اشتباه ضرری ندارد. اما اگر به جای نام (ج) به عنوان صاحب ملک، نام (د) درج شود، این اشتباه زیانبار است. اشتباهات بی ضرر همانگونه که از نامشان هویداست هیچ اثر قانونی ندارند. در حالی که اشتباهات زیان آور باعث آسیب می شود و موضوع دعوا همچنان باقی است (بهرامی، ۱۳۹۴: ۸۴۹). که به دو دسته اشتباه مستقیم و غیر مستقیم قابل تقسیم هستند: برخی از اشتباهات به طور مستقیم و بدون حادثه اتفاق می افتد. یعنی هیچکس باعث اشتباه نشد. اما اشتباه به خود سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت داده می شود. از آنجا که شخص (ب) مالک واقعی ملک است، اما به اشتباه شخص (ج) را به عنوان ملک ثبت شده نام می برند یا شخص (ب) در رابطه با ملک (ج) حق حبس دارد، در حالی که مسئول ثبت اسناد و املاک به اشتباه این حق را از شخص (ب) حذف می کند ۱ (کمیسیون حقوقی اسکاتلند، ۲۰۰۴:

۲۴) به این گروه از اشتباهات خطای ثبتی می گویند. [۴]

بخشی دیگری از اشتباهات با واسطه اتفاق می افتند؛ یعنی اشتباهات نهادهای ثبتی، به واسطه شخصی بوده است (لیز، ۲۰۱۳: ۶۶۵ و ۶۶۶) مقصود اشتباه در این پژوهش صرفاً نوع زیان آور آن است؛ که صلاحیت رسیدگی این اشتباهات بر عهده دادگاه خواهد بود.

۲- ارکان مسئولیت مدنی دولت در قبال اشتباهات سیستم ثبتی در حقوق ایران و انگلستان

برای تحقق مسئولیت مدنی دولت در قبال اشتباهات سیستمی ثبت املاک در نظام حقوقی ایران و انگلستان وجود سه عنصر اساسی که شامل:

مواردی که مربوط به اشتباهات ثبتی زمین است موافقت نکنند، مرتکب قصور نشده اند زیرا تعریف خطا طبق قانون ثبت املاک ۲۰۰۲ کار بسیار سختی است» ۱ (لیز، ۲۰۱۳: ۶۳). بنابراین به تعریف اشتباه می پردازیم. [۳]

از جمع بندی یک تا شش ماده قانون ثبت و مواد ۱۲ و ۱۳ قانون حدنگار به تعریف اشتباه می رسمیم. اگر متوجه خطاهایی در هنگام ثبت اولیه چه پیش از ثبت ملک یا بعد آن شویم. یا سند مالکیت منطبق با نقشه کاداستر انجام شود و صلاحیت رسیدگی آن با هیئت نظارت یا اداره ثبت یا دادگستری باشد، اشتباه گفته می شود.

در نظریه ای دیگر اشتباهی تعریف شده است که در ثبت مقدماتی رخ می دهد و موجب اخلاف در حقوق دیگران می شود و به اموال خصوصی و عمومی تعدی نمی کند (رستمی بوکانی، ۱۳۹۳: ۱۱۳).

در انگلستان اشتباه همان وضعیت غلط است. در این باب قانون ثبت املاک اصلاح شده ۲۰۰۲ بر این مورد اشاره دارد که «اشتباهات بدون رضایت مالک اصلاح نمی شود، مگر اینکه مالکیت متقلبانه یا عدم منشأ قانونی موجب اشتباه یا اساساً اشتباه است»

آنچه از این مطلب استنباط می شود این است که بر اساس قوانین انگلستان، اثری در تحقق مفهوم اشتباه نیست که اشتباه چگونه و توسط چه کسانی انجام شود بلکه کافی است اشتباه منجر به ثبت در دفتر املاک شود. فرآیند ثبت اولیه یا ثبت اسناد. به بیان دیگر، اشتباهات سیستمی می تواند در عملیات مقدماتی ثبت یا در نقل و انتقالات بعدی رخ دهد، اما تا زمانی که می توان در مورد اشتباهات در سیستم ثبت املاک صحبت کرد که این اشتباهات، اشتباه ثبت مالکیت باشد. این مفهوم از اشتباه را اشتباه سیستمی گویند (لیز، ۲۰۱۳: ۶۴). اشتباه سیستمی مصادیق مختلفی دارد در ادامه به آن ها خواهیم پرداخت.



اشتباه سیستمی ثبت املاک رخ می دهد و باعث ضرر به مالک حقیقی می شود چرا که هم مالش و هم منفعت آن مال، از بین می رود (پاشازاده و عباس زاده، ۱۳۹۰: ۱۱۶-۱۱۷).

بر اساس قوانین و مقررات، کارکنان اداره ثبت موظف به تنظیم و ثبت اسناد بر اساس قوانین و مقررات، نظم عمومی و اخلاق حسنه می باشد. عذرهایی مانند کمبود وقت و ... به هیچ وجه پذیرفته نمی شود و در صورت درخواست اشخاص بر اساس قوانین و مقررات تنظیم سند مغایر با مقررات موضوعی و قوانین و نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد و کارکنان ثبت اسناد و املاک باید از ثبت آن خودداری کنند و کتباً ادله امتناعشان را به متقاضی تنظیم سند اعلام نمایند. همچنین مأموران ثبت اسناد و املاک برای جلوگیری از ورود ضرر به مالک حقیقی، باید از صحت امضاء متقاضی اطمینان خاطر پیدا کنند. در نظام حقوقی ایران مفهوم ضرر و زیان عرفی برای همه ما مفهومی تعریف شده است، هر جا نقصی در مال وجود داشته باشد یا منفعت خاصی از بین برود و یا به سلامت یا حیثیت فرد ضرر وارد شود موجب ضرر و زیان شخص می شود که هم ممکن است مالی از دست برود و یا از دست دادن منفعتی (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۳۸). در نظام حقوقی انگلستان نیز مفهوم عرفی ضرر نقص در اموال یا از دست رفتن منفعتی است بنابراین وقتی مأموران ثبت اسناد و املاک با بی احتیاطی خود سبب اشتباهات سیستمی ثبت املاک شوند، باعث ضرر و متزلزل شدن حقوق مالک حقیقی می شوند. انگلستان نخستین بود که به ضرورت اجرای طرح جبران خسارات روی آورد و این موضوع را تحت عنوان اصل غرامت به رسمیت شناخت (کوک، ۲۰۰۳: ۲۷ و ۲۸).

۲-۲ فعل زیانبار مأموران ثبت املاک

از ارکان اصلی مسئولیت مدنی دولت، ارتکاب فعل زیانبار مأموران ثبت املاک بر مبنای تقصیر است، این عمل باید از نظر جامعه غیرطبیعی باشد

ورود ضرر به متقاضی تنظیم سند، فعل زیانبار و رابطه سببیت توسط مأموران ثبت املاک ضروری خواهد بود.

۲-۱ ورود ضرر به متقاضی تنظیم سند

در نظام حقوقی ایران و انگلستان، ورود زیان به مالک حقیقی نقش اساسی در مورد مسئولیت مدنی دولت خواهد داشت. و مسئولیت زمانی متصور خواهد بود که خسارت رخ دهد، همچنین وجود زیان به ویژه مسئولیت است که مسئولیت اخلاقی و کیفری را جدا می سازد و اگر ضرری از فعل مأموران ثبت اسناد و املاک به بار نیاید مسئولیت مدنی در پی نخواهد داشت (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۳۷). زمانی که مأمور ثبت اسناد و املاک به اشتباه حق وثیقه در ارتباط با ملکی را ثبت نکند یا آن را حذف کند و خریدار جدید با این تصور که ملک در توقیف نیست آن را بخرد یا اعتبار دهنده ای آن را در رهن بگیرد. در این شرایط حمایت از حق یکی از طرفین (مرتبه یا خریدار) باعث اضرار به دیگری می شود، در چنین مواردی جبران خسارت ما به ازای خطایی است که منتسب به نهاد ثبت املاک است (۱۱) (کمیسیون حقوقی، ۲۰۱۶: ۲۹۱). [۵]

یکی از مهمترین اهداف حقوق مسئولیت مدنی حمایت از مالکان حقیقی در برابر ضرر های وارده بر اثر اشتباهات سیستم ثبت املاک است. هر گونه تجاوز عمومی یا خطا کارانه نسبت به اینگونه حقوق مستلزم ضرری خواهد بود که قواعد مسئولیت مدنی موجب شده است. تا دادگاه ها جبران خسارت را توأم با کیفر خصوصی عامل ورود زیان نموده اند و کارمند یا نهاد ثبت املاک را محکوم به پرداخت جریمه نقدی به زیان دیده کرده و این گونه خسارات را خسارت تنبیهی نام نهاده اند. خسارتی که صرفاً برای جبران زیان ضرر دیده نیست، تادیب عامل ورود زیان را هم در بردارد.

مأمور ثبت اسناد و املاک بدون آنکه اسناد ارائه شده را بازرسی کند، مالکیت شخصی را تایید کرده و برای وی سند مالکیت صادر می کند که



این اساس، مأموران ثبت املاک زمانی که عملی زیانباری انجام دهند که باعث خسارت به شخصی شود و این عمل منتسب به آنان باشند مسئول جبران خسارت خواهند بود. [۷]

در نظام حقوقی ایران و انگلستان، نخستین و مهم ترین رکن تحقق مسئولیت مدنی دولت اثبات تقصیر دولت و کارکنان وی است^۲ (وید و کریستوفر، ۲۰۰۰: ۷۶۸). تقصیر مأموران ثبت املاک عبارت از نقض کردن مقررات اداری که اساساً بر محور رهایی همانند اعمال حقوقی غیر قانونی، خودداری از انجام وظایف قانونی و تخطی از صلاحیت ها پایدار است.

در حقوق انگلستان، بسیاری از قوانین مرتبط با مسئولیت مدنی وجود عنصر (تقصیر) را به عنوان عامل اصلی تحقق مسئولیت مدنی مطرح کرده اند. بنابراین تقصیر را می توان عاملی مهم و تاثیرگذار در این زمینه دانست و نمی توان انتظار داشت که قانون اجازه کاری را بدهد که از روی همدستی و تقصیر انجام می شود. در بسیاری از موارد تمایل به اختیار تنها به رعایت قواعد عادی مربوط به تقصیر در تصمیمات اداری وجود دارد و در تصمیمات مختلف تنها به دلیل وجود تقصیر به آن متوسل می شود. با این حال، نهادهای ثبت املاک، مانند افراد خصوصی (غیر دولتی) ممکن است در قبال سهل انگاری مسئول شناخته شوند. در این صورت مالک واقعی باید ثابت کند که مأمور املاک از یک وظیفه حمایتی تخلف کرده و این خسارت موجب خسارتی جبران شدنی شده است^۱ (کلایو، ۲۰۰۴: ۴۹۶). [۸]

۲-۱-۲ مصادیق تقصیر مأموران ثبت اسناد و املاک

پس از بررسی تقصیر مأموران ثبت اسناد و املاک، بحث مصادیق تقصیر مأموران ثبتی مطرح می شود اینکه کدام عمل مأموران ثبت اسناد و املاک باعث تقصیر اداری می شود که در ذیل به آن می پردازیم.

و همچنین در قانون جایز نباشد. در تنظیم یا صدور اسناد به صورت اشتباه و ارتکاب اشتباه ثبتی نیز از جمله ارکان تحقق مسئولیت، وجود فعل زیانبار می باشد. فعل های زیانبار مأموران ثبت اسناد و املاک عبارت اند از: ۱- غیبت غیر مجاز و سرپیچی از دستورات مسئولین فوق و ثبت اسناد خارج از حیطه فعالیت و مأموریت دفاتر اسناد رسمی^۲ ثبت کردن سند بدون حضور متعاملین که حضورشان لازم است^۳ ثبت کردن سند به نام اشخاصی غیر از متعاملین^۴ تقدم و تاخر تاریخ ثبت سند بر خلاف حقیقت^۵ از اعتبار انداختن سند یا معدوم کردن اسناد^۶ مأموران ثبت اسناد و املاک با وجود علم و آگاهی به عدم مالکیت انتقال دهنده اسناد را به وی انتقال می دهند^۷ ثبت کردن سندی که از سندیت افتاده است (محمدی، ۱۳۸۸: ۸۹-۹۰). [۶] در رویه قضایی انگلستان برای املاک فعل تقصیر آمیز از روش ها و ملاک های گوناگونی استفاده شده است، از جمله معیار رفتار یک فرد متعارف؛ به این معنا که غیر معقول بودن یک عمل از نظر اجتماعی ملاکی برای سنجش تقصیر و میزان آن محسوب می شود^۱ (لیلاند و آنتونی، ۲۰۰۵: ۵۰۵).

مأموران ثبت املاک حق ندارند معاملات و ثبت قراردادهای ... را به اشخاص غیر از متعاملین و جانشین قانونی و صاحبان سند و وارثان آن ها نشان دهند. از این جهت که دفاتر ثبت املاک با اسرار مردم سرو کار دارد به این واسطه پرسنل شاغل در آن نیز به اسرار مردم دسترسی خواهند داشت که برای آن ها در صورت سوء استفاده کردن و فاش کردن اسرار و اطلاعات مردم مسئولیت به دنبال دارد. بنابراین وقتی مأموران ثبت اسناد و املاک اسرار و اطلاعات متعاملین رو در اختیار افراد دیگر قرار دهند مرتکب فعل زیانبار شده و قانون گذار مجازات، حبس و جریمه نقدی را پیش بینی کرده است (نوربها، ۱۳۸۲: ۵۰).

فعل زیانبار مأموران ثبت املاک ممکن است فعل یا ترک فعل باشد. بر



که عاری از تقصیر شخصی یا حاصل استنباط متعارف باشد، عمل منتسب به نهاد ثبت املاک و مسئولیت مدنی ناشی از آن به دوش نهادهای ثبت اسناد و املاک خواهد بود.» (موسی زاده، ۱۳۸۲: ۲۵۷). در نظام حقوقی انگلستان، یکی از تخلف ها یا جرایم مقام نهاد ثبت اسناد و املاک سوء استفاده از اختیار می باشد که شناسایی شده و با در نظر گرفتن نظارت های خاص، ضمانت اجرا برای آن پیش بینی پیش بینی شده است^۱ (لیسور، ۱۹۹۷: ۴۹۶). [۱۱]

بنابراین، تعریف سوءاستفاده مأموران ثبت اسناد و املاک از اختیارات به این شرح است، زمانی که مأمور ثبت اسناد و املاک، تصمیماتی می گیرد یا اقداماتی انجام می دهد و ملک را به نام مالک غیر حقیقی ثبت می کند که به ظاهر قانونی است؛ ولی در باطن، تحت تأثیر ضبغ یا به تصمیمی که از روی حب و مثبت یا منفی و مانند آن عمل و انگیزه های درونی به علت هایی همچون کینه توزی یا انتقام جویی یا بردن سود و یا حتی اخاذی برای خود یا دیگران انجام شود یا با استنباط و تفسیر نا صحیحی از قانون، هدفی خلاف آنچه قانون گذار تعیین کرده است را تعقیب می کند؛ عوامل غیر مرتبط را در تصمیم گیری خود دخالت می دهد؛ عوامل مؤثر و مرتبط را در تصمیم گیری لحاظ نمی کند و یا صلاحیتی را به جای دیگر به کار می بندد که همین امر سبب بروز اشتباهات سیستمی ثبت املاک می شود^۲ (استات و فلیکس، ۱۹۹۷: ۸۲). [۱۲]

۲-۱-۲-۳- تخلف مأموران ثبت اسناد و املاک در اجرای قوانین و مقررات قانونی

تخلف در انجام قوانین و مقررات قانونی که خود نوع خاصی از اعمال بر خلاف قانون است به مواردی اطلاق می شود که نهاد های ثبت املاک یا مأمورین آن ها وظایف و مسئولیت های قانونی خود را بر خلاف ضوابط و شرایط و کیفیات صوری و ماهوی مورد نظر انجام دهند، به نحوی که آثار

۲-۱-۲-۱- تخطی مأموران ثبت اسناد و املاک از قواعد صلاحیت قوانین کشور و قانون اساسی حدود اختیارات واحدهای دولتی را به وضوح مشخص کرده است، بنابراین هر یک از اسناد و املاک دیگر باید در صلاحیت خود عمل کنند و در امور سایر دستگاه های اداری دخالت نکنند. حال اگر سازمانی حدود صلاحیت خود را زیر پا بگذارد در این زمینه باطل می شود و مسئولیت جبران خسارات وارده بر عهده اوست. [۹][۱۰]

در حقوق انگلستان نیز دفاتر ثبت املاک باید در محدوده صلاحیت خود عمل کنند حال اگر مأمور ثبت املاک از قواعد صلاحیت تخطی کند و ملک را که مالک حقیقی آن شخص (الف) است به نام شخص (ب) ثبت کند در این صورت معامله باطل نمی شود و شخص (الف) تنها مستحق قیمت ملک خواهد بود^۳ (اشمید و همکاران، ۲۰۰۵: ۳۵).

۲-۱-۲-۲- تجاوز یا سوء استفاده مأموران ثبت اسناد و املاک از اختیارات

استفاده ناصواب از توانایی که به موجب قوانین یا مقررات به واحدهای دولتی تفویض شده است، توسط قانون گذار منع شده است. در واقع «تجاوز از اختیار وقتی است که مأموران ثبت اسناد و املاک یا مقامات مسؤول بیش از حد اذن یا متعارف از قدرت اداری و اجرایی خود در اتخاذ تصمیمات و انجام اقدامات مربوط بهره گیرند و بدین سبب، موجبات تضییع حقوق یا اضرار مالکان حقیقی را فراهم سازند و سوء استفاده از اختیار زمانی صورت می گیرد که تصمیمات متخذه مأمور ثبت املاک یا اقدامات معموله نامشروع و ناموزون، زیان بار باشد، با این تفاوت که هر گاه تجاوز یا سوء استفاده از اختیار توأم با سوء نیت و غرض ورزی یا سهل انگاری و بی مبادلاتی و در نتیجه معلول تقصیر شخصی باشد، عمل منتسب به مأمور ثبت و مسئولیت مدنی متوجه او می باشد و در صورتی



علیه نهاد ثبتي انجام دهد. بنابراین، دعوا تقصير زمانی قابل طرح است که سه رکن داشته باشد: ۱. مأمور ثبت اسناد و املاک در مورد مدعی یک تعهد عرفی مربوط به مراقبت داشته باشد. ۲. مأمور ثبت اسناد و املاک این تعهد را نقض کرده باشد. ۳. نقض تعهد مربوط به مراقبت (حمایت) باعث ضرر و زیان و خسارت مدعی شده باشد. پرونده های فراوانی در دست است که افراد خصوصی تقصير مقامات عمومی را به اثبات رسانده اند (لیلاند و آنتونی، ۲۰۰۵: ۵۰۴). [۱۳]

۲-۳ رابطه سببیت بین اشتباه مأموران ثبت و ورود ضرر به متقاضی تنظیم سند

برای ایجاد مسئولیت مدنی دولت، اثبات ورود ضرر به متقاضی تنظیم یا صدور سند (زیان دیده) و ارتکاب تقصير از طرف مأموران ثبت کافی نیست. بلکه باید رابطه سببیت بین دو عامل ضرر و فعل زیانبار اثبات شود. به بیان دیگر؛ برای آنکه متقاضی تنظیم یا صدور سند بتواند به طرفیت نهاد ثبت املاک اقامه دعوی کند و خواستار جبران خسارت بر خویش گردد؛ علاوه بر اثبات وقوع تقصير یا فعلی از طرف مأموران ثبت یا از جانب اشخاص یا اشیایی که او پاسخگوی افعال آن هاست و ورود ضرر، باید وجود رابطه علت و معلولی میان این دو را اثبات کند.

در حقوق انگلستان نیز برای تحقق مسئولیت مدنی دولت فقط وجود خسارت و تقصير یا فعل زیانبار توسط مأموران ثبت اسناد و املاک کافی نیست، بلکه باید رابطه ی سببیت یا علت بین خسارت وارده به زیان دیده و فعل زیانبار وجود داشته باشد. منطق و عدالت حکم می کند که هیچ کس مسئول زبانی که ناشی از تقصير یا فعل زیانبار او نیست نباشد. پس وجود رابطه سببیت حلقه ای است که فعل زیان بار و زیان را به یکدیگر متصل و مرتبط می سازد. به همین جهت، جز در موارد خاص، احراز رابطه سببیت لازم خواهد بود. نویسندگان حقوقی کامن لا

و نتایج حاصل با هدف قانون گذار مرتبط نباشد و سبب تضییع حق و ورود زیان شود اعم از این که مبتنی بر غفلت یا سوء نیت باشد، یا عاری از عوامل مذکور. بنابراین می توان گفت، تخلف در انجام قوانین و مقررات به تخطی از کیفیات اجرایی یک حکم یا قاعده قانونی مربوط می شود (هداوند، ۱۳۸۶: ۲۶).

۲-۱-۴ خودداری مأموران ثبت اسناد و املاک از انجام وظیفه
مأمور ثبت املاک بدون آنکه به جانمایی حدود ملک دقت کند، مالکیت شخصی را تایید کرده و برای وی سند مالک صادر می کند حال این ملک چندین دست مورد معامله قرار گرفته و هر یک از خریداران به اعتبار این سند مالکیت که اعتبار حاکمیت را پشتوانه خود قرار داده است حاضر به معامله شده اند و پس چند دست مشخص می شود که اساسا مالک اولیه شخصی کلاهبردار بوده و همه مستندات ارائه شده به مأمور ثبت جعلی می باشد و این ملک در مالکیت غیر رسمی شخصی قرار دارد که سال ها در آنجا سابقه تصرف دارد. این سند مالکیت که بنام شخص کلاهبردار شده است به واسطه خودداری مأمور ثبت از انجام وظیفه بوده چرا که باید به جانمایی حدود ملک دقت و اسناد ارائه شده را بازرسی کند (طباطبایی حصاری، ۱۴۰۰: ۴۴۰).

بنابراین، مسئولیت مدنی دولت فقط ناشی از فعل زیان بار مأمور ثبت اسناد و املاک نیست بلکه ممکن است در اثر ترک فعل وی ضرر و زبانی به اشخاص وارد شود. به عبارت دیگر چنانچه شرایط و امکانات لازم برای انجام وظایف اداری فراهم باشد. اگر در این حالت نهاد ثبت املاک یا مأمور وی از انجام وظایف خود امتناع کند و باعث ورود خسارت به دیگران شود، مسئول خواهند بود.

در حقوق انگلستان، اگر آسیب و ضرری به واسطه فعل یا ترک فعل نهاد ثبت املاک رخ دهد شخص زیان دیده می تواند اقامه دعوی حقوقی را



است.

مسئله ای که در اینجا مطرح می شود این است که اگر خسارت وارد به مالکان حقیقی از ناحیه مأموران ثبتی باشد چگونه می توان آن را به دولت (نهاد های ثبت اسناد و املاک) منتسب کرد و رابطه سببیت بین دولت و زیان وارده را اثبات نمود؟

پاسخ این پرسش در مفهوم قابلیت انتساب ضررهای ناشی از افعال مأموران ثبت به دولت نهفته است چون مأموران ثبتی که در خدمت نهاد های ثبت املاک هستند وقتی آنان که به نام نظارت اداره فعالیت می کنند در واقع به منزله اعضای شخص حقوقی تلقی می شوند و کلیه اعمال آن ها منسوب به شخص حقوقی خواهد بود. مگر آنکه عمدا یا با خطا حکم زیان باری به بار می آورند که به خود آن ها منسوب می شود. بنابراین قالب رفتارهای زیان بار مأموران به شخص حقوقی منسوب می گردد و بر مبنای این قابلیت انتساب می توان نقش رابطه سببیت در زمینه خسارت ناشی از فعل مأموران ثبت املاک را دریافت کرد. بنابراین وقتی مأموران ثبت اسناد و املاک، سبب اشتباه سیستمی ثبت املاک می شوند، این زیان به شخص حقوقی منسوب می گردد و دولت مسئول جبران خسارات ناشی از این اشتباهات سیستمی ثبت املاک در مقابل شخص متضرر خواهد بود.

اگر مأمور ثبت املاک، ملکی را که مالک حقیقی آن شخص (الف) است به نام شخص (ب) ثبت کند آیا در صورت علم اجمالی بین فعل زیانبار مأمور ثبتی و آن ضرر وارد شده بر مالک حقیقی (شخص الف) می توان بر مبنای اصول و قواعد حقوقی دولت را دارای مسئولیت مدنی دانست؟ به عبارت دیگر آیا با وجود یقینی نبودن رابطه سببیت می توان، حکم به مسئولیت مدنی دولت داد؟

در پاسخ باید گفت طبق قاعده لاضرر وقتی خسارتی به کسی وارد شود

نیز به صراحت رابطه سببیت را یکی از شرایط اقدام زیان دیده بر مسئولیت مدنی عامل زیان دانسته اند (۲ میلز و ویلیام، ۲۰۰۲: ۲۹). [۱۴]

اصل بیگانگی و برائت هر شخصی نسبت به مسئولیت مدنی است مگر اینکه نسبت داده شده فضل زیان بار به او محرز گردد. این جاست که وجود رابطه بین فعل زیان بار مأمور ثبت اسناد و املاک و انجام آن عمل، باید به اثبات برسد والا مسئولیتی متوجه او نمی شود. از این صورت فرقی نمی کند که مبنای مسئولیت تقصیر باشد و یا خطر یا هر مبنای در نظر بگیرد. به هر حال انتساب و سببیت در نظریه تقصیر شفاف تر و روشن تر به نظر می رسد ولی در نظریه ها دیگر قدری دورتر و غیر شفاف است به همین دلیل در مواردی تقصیر شرط ایجاد مسئولیت نیست.

در این راستا رابطه سببیت اهمیت بیشتری پیدا می کند و اثبات آن دشوار تر می شود زیرا در جایی که تقصیر از ارکان مسئولیت است تنها به حوادثی توجه می شود که در اثر بی احتیاطی در غفلت شخص رخ داده است. ولی هنگامی که این عنصر بکار نیاید دادرس ناچار است در میان همه شرایط و اسبابی که باعث ایجاد ضرر شده و علت اصلی را پیدا کنید این جستجو بسیار دشوار است چندان که پاره ای از نویسندگان تلاش در این راه را بیهوده دانسته اند (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۷۷).

ولی باید گفت این تلاش بیهوده نیست و پیدا کردن مسئول و انتساب ضرر به وی برای باشیم انتساب فعل زیان بار به ایجاد کننده خطر مشکلی ندارد. به این دلیل وقتی ایجاد خطر محرز شد با کمترین تفحص روشن می شود که ضرر وارد شده از ناحیه ایجاد کننده و خطر و عامل اعمال خطرناک بوده است یا خیر.

چرا که ایجاد خطر از راه مقررات، آئین نامه ها، بخش نامه ها و تصویب نامه ها باشد مثل آنچه در گذشته ذکر شد با کمترین بررسی و رسیدگی مشخص خواهد شد که ضرر منتسب به تصویب کننده مقررات مذکور بوده



محوریت باشد، دولت راحت تر می تواند خسارت وارده به شخص را جبران و او را به حالت قبل از وقوع زیان برگرداند (مومنی طباطبایی، ۱۳۹۷: ۴۲۸).

در تعریف نظریه ضمان که در انگلستان به اصل بیمه یا غرامت معروف است، تئودور روف گفته است: «به نظر می رسد که دفاتر ثبت املاک مانند آینه ای عمل می کنند که انعکاس کاملاً دقیقی از وضعیت مالکیت یک ملک خاص ارائه می دهد. اما اگر اشتباهی در دفاتر ثبت شده باشد، هر شخصی که در اثر این اشتباه متضرر می شود باید از وجه نقدی در همان وضعیتی قرار بگیرد که در صورت صحیح بودن عملیات در دفاتر قرار می گرفت» (روف، ۱۹۵۷: ۱۳). [۱۵]

هشت مورد از اسباب مسئولیت پذیری نهاد ثبت املاک در جبران خسارت زیان دیدگان در بند یک ماده هشت الحاقیه قانون ثبت املاک انگلستان مصوب ۲۰۰۴ مطرح شده است که در چارچوب مبانی نظریه ضمان بر دو بخش کلی قابل تقسیم است: در موارد اشتباه ثبتی مسئولیت و جبران اشتباه به عهده سازمان های ثبتی املاک و یا نمایندگان آن ها می باشد. هر چند اثبات تقصیر اجباری نیست. به عنوان مثال: مأمور ثبت ممکن است در رابطه با ملک حق وثیقه را به اشتباهی ثبت نکند و یا آن را حذف کند و خریدار جدید با خیال اینکه ملک در توقیف نیست آن را بخرد یا آن را دد رهن بگیرد. در این خصوص حمایت از مرتهن یا خریدار باعث ضرر به دیگری می شود. در چنین فرضی جبران خسارت منتسب به ثبت اسناد و املاک است ۲ (کمیسون حقوقی، ۲۰۱۶: ۲۹۱). [۱۶]

مورد دیگری از خطا و اشتباهات معاملاتی مربوط به نهاد ثبت املاک نیست. مثلاً: شخص (الف) که مالک حقیقی ملکی است و شخصی کلاهبردار خود را مالک، ملک (الف) معرفی می کند و آن را انتقال می دهد به شخص (ب)، شخص (الف) و (ب) نسبت به کلاهبرداری جاهل می

نباید بدون جبران باقی بماند پس در صورت علم اجمالی بین فعل زیانبار مأمور ثبتی و آن ضرر وارد شده، باید از زیان دیده جبران خسارت شود. ۳- مبانی مسئولیت پذیری دولت در قبال اشتباهات سیستم ثبتی در حقوق ایران و انگلستان

تا قبل از قرن نوزدهم، هر گونه اقدامی که دولت می کرد ضمانت اجرایی نداشت (مرادخانی و اسفندیاری، ۱۳۸۸: ۴۹). قاعده «پادشاه اشتباه نمی کند در انگلستان، حاکمیت را بدون مسئولیت از هرگونه دعوا دانست» (راند، ۲۰۱۶: ۲۹۰). اما در قرن نوزدهم و بیستم تئوری دولت از حاکمیت به مسئولیت مبدل شد که طبق آن دولت باید مسئولیت خود را بپذیرد و ضررهای متاثر از اقداماتش را جبران کند (راند، ۲۰۱۶: ۲۹۱). در جریان این پروژه، پاسخگویی در مورد مسئولیت دولت مبتنی بر تقصیر بود. اما در دهه آخر نوزدهم با افزایش نقض دولت در کنترل تنظیم روابط اجتماعی و دگرگونی چشمگیر مفهوم (دولت نگهبان) به (دولت مداخله گر) مسئولیت دولت نیز توسعه یافت و دولت به طور خاص موظف شد که مسئولیت خسارات وارده را چه توسط کارمند دولت باشد یا بدون خطای وی، بر عهده بگیرد (محمدی، ۱۳۹۰: ۲۱). نظریه ضمان بر ۲ مبانی نظری پایدار است.

مبنای اولیه ضمان به اینگونه است، در آلمان ایده ای سنتی وجود دارد مبنی بر اینکه «مسئول اقدام اشتباه یکی از اعضای گروه همه گروه است که به همبستگی گروهی معروف می باشد» بنابراین، دولت نماینده و مسئول گروه است و یکی از نفرات گروه خسارت و زبانی بار بیارد دولت باید از طریق خزانه عمومی خسارتی که به زیان دیده وارد شده را تامین کند (دسوقی، ۲۰۱۶: ۶۹).

مبنای ثانویه نظریه ضمان، حمایت از متضرر و مسئولیت بدون تقصیر دولت است. زمانی که جبران خسارت و آسایش و رفاه شخص متضرر



شایان به ذکر است در رویه عملی؛ اداره برق مبلغی را به عنوان بیمه حوادث در هر دوره از مشترک کسر می کند و در صورت بروز خسارت، غرامت را از محل بیمه مذکور پرداخت می کند.

همچنین ماده ۵۵ قانون شهرداری ۱۳۳۴ و تبصره الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ هم می گوید «حفظ شهروندان از خطراتی چون سقوط در گودال های واقع در معابر عمومی، و مانع شدن از هر نوع اشیاء در بالکن ها که سقوط آن ها موجب خطراتی برای عابرین است بر عهده شهرداری می باشد» در این راستا لایحه ای تحت موضوع: (لایحه مسئولیت مدنی نهادهای عمومی) در سال ۱۳۸۳ به مجلس ارائه شد که در مواد ۱ و ۲ آن نهادهای عمومی و ادارات به طور کامل مسئول جبران خسارات ناشی از کارمندان خود دانسته شدند.

۴- ضمانت اجرای اشتباهات سیستمی ثبت املاک در مقابل اشخاص متضرر

جبران خسارت از زیان دیده موقوف به خسارات روز فعل زیان بار مأمور ثبت نخواهد بود و نهاد ثبت اسناد و املاک مکلف به پرداخت خسارات به مقداری است که در روز ادای دین تقویم می شود چرا که با توجه به احتمال افزایش قیمت ها و عدم ثبات ارزش پول با عدالت نیز سازگاری بیشتری دارد. نظام های حقوقی در تضمین مالکیت ثبت شده به عنوان یکی از اصول مشترک نظام های ثبت مالکیت اتفاق نظر دارند، این موضوع که نظام ثبت هنگام آگاهی از وقوع اشتباه سیستمی ثبت املاک چه فردی را مالک می شناسد و از چه کسی به عنوان متضرر از اشتباه جبران خسارت می کند یک مبنای واحد میان نظام های یادشده ندارد. بر همین اساس به راه های جبران خسارت از زیان دیده و چگونگی ضمانت حق مالکیت در نظام حقوقی ایران و انگلستان می پردازیم.

۴-۱- راه های جبران خسارت از زیان دیده

باشند. پس از آنکه کلاهبرداری محرز شد، یکی از طرفین ملک را تصرف می کند و دیگری حق از دست رفته خود را از طریق پرداخت غرامت به وجه نقد تبدیل می کند^۱ (گویمور و همکاران، ۲۰۱۸: ۲۰۸). این پرسش قابل ذکر است، وقوع این اشتباه که به دلیل تقلب و کلاهبرداری بوده چرا نهاد ثبت املاک مسئول جبران خسارت است؟ در پاسخ باید گفت، معاملات غیر منقول به دو بخش قبل از ثبت و بعد از ثبت قابل تقسیم هستند. زمانی که معامله ملکی بین طرفین انجام شود و به ثبت در نهاد املاک نرسد تمام مسئولیت ها بر عهده طرفین است و نهاد ثبتی هیچ مسئولیتی ندارد. به این دوران، دوره سیاه نیز گفته می شود^۲ (پیرو و گارکلا، ۲۰۱۷: ۳۰۴). اما اگر معامله ملکی در نهاد اسناد و املاک به ثبت برسد تمام ریسک های معاملاتی آن از دوش متعاملین برداشته خواهد شد و بر عهده نهاد ثبتی گذاشته می شود (کمیسون حقوقی، ۲۰۱۶: ۲۹۱). [۱۷] [۱۸]

در قانون ثبت املاک ایران بر خلاف مقررات ثبتی انگلستان هیچ قانونی وجود ندارد تا مسئولیت مدنی دولت در قبال اشتباهات سیستمی ثبت املاک را نشان بدهد. برای همین به ناچار به قواعد عام مسئولیت مدنی دولت باید استناد کنیم.

بر اساس ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی «دولت فقط در مواردی مسئول خواهد بود که ورود زیان توسط مأموران ثبتی نباشد و ناشی از نقص وسایل نهاد ثبت اسناد و املاک باشد» حال اگر این خطا که از مأموران ثبت رخ داده است عمدی نباشد و شرایط ارتکاب آن به وسیله اداره ثبت املاک که در آن مشغول به کار است فراهم شده باشد در چنین موردی خارج از عدالت است که مأمور ثبت مسئول پرداخت خسارت باشد.

همچنین در اثر تغییرات ناگهانی و نوسان ولتاژ برق، خساراتی به وسایل برق مشترکین وارد شود، اداره برق مسئول جبران خسارات خواهد بود؛



ملکی را به نام خود برساند علاوه بر اینکه سند مالکیت آن باطل می شود، مستحق دریافت وجهی به عنوان غرامت هم نخواهد بود (گری، ۲۰۱۱: ۱۰۷). بنابراین، در انگلستان اصل بر جلوگیری بطلان مالکیت رسمی ولو به اشتباه است مگر شخص با کلاهبرداری و جعل امضا مالک حقیقی ملکی را به تصرف خود در بیاورد. [۲۰]

هیچ گاه قانون گذار مسئولیت ارکان ثبت اسناد و املاک را برای جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی ثبت املاک مشخص نکرده است. سابقه نادری در رویه قضایی برای طرح دعاوی وجود دارد که خصوصی است ماهیت این دعاوی و در دادگاه های حقوقی یا کیفری فقط علیه شخصی که تقصیر به واسطه آن ها رخ داده است می توان اقامه دعا کرد و نه علیه سازمان ثبت اسناد و املاک (خدابخشی، ۱۳۹۸: ۴۱-۴۸).

ضمانت حق مالکیت نظام ثبتی از سال ۹۵ تا به امروز، به این شرح است: هفده نماینده طرحی را به نام «ارتقای اعتبار اسناد رسمی» بیان کردند که این طرح مغایر با اسمش می باشد چرا که طبق ماده ۲ آن می توان علیه مالکان رسمی اقامه دعا کرد و بطلان سند رسمی را خواستار شد. به عبارت دیگر مالک سند عادی با دلایل قانونی و شرعی می تواند خدشه بر سند رسمی وارد کند و علیه آن اقامه دعا کند. و به این ترتیب دارنده سند عادی مالک تلقی خواهد شد. بر طبق این طرح، ماده ۲۲ قانون ثبت کاملاً از مالک رسمی حمایت می کرد و اقامه دعا علیه اسناد رسمی را نمی پذیرفت به سمت ماده ۱۴۷ سوق پیدا کرد که هر دارنده سند عادی در صورتی که بتواند ادله خود را به تصدیق محکمه برساند علیه دارنده اسناد رسمی می تواند اقامه دعا کند (میرزائاد جویباری، ۱۳۹۵: ۴۷). البته این نکته قابل ذکر است که دارندگان اسناد عادی پنهانی نمی توانند علیه اشخاص ثالث بدون سوء نیت، به این اسناد استناد کنند.

ماده ۱۳ مصوب ۱۳۹۹، در مورد بیمه معاملات رسمی صحبت می کند و نهادهای ثبتی را مکلف کرده تا املاکی که در دفاتر ثبت اسناد و املاک به ثبت می رسند را بیمه کنند تا در صورتی که اشتباهات سیستمی ثبتی رخ داد زیان دیده بتواند خسارت خود را از شرکت بیمه اخذ کند. اصلی ترین قانونی که در انگلیس بر بیمه حکومت می کند قانون شرکت های بیمه ای مصوب ۱۹۸۲ است. عده اندکی از حقوقدانان انگلیسی از قرارداد بیمه تعبیر به قرارداد غرامت می کنند و معتقدند ماهیت بیمه مسئولیت یک غرامت است ۱ (بیمه مسئولیت، ۱۹۹۸: ۱۱). [۱۹]

راه بعدی جبران خسارت از زیان دیدگان تأسیس صندوق جبران خسارات توسط دفاتر اسناد رسمی برای جبران خسارت از متضرران اشتباهات سیستم املاک می باشد. فرقی ندارد اشتباهات سیستمی توسط مأموران ثبتی رخ دهد یا سردفتران، چرا که هر دو آن ها توسط صندوق ثبت املاک پوشش داده می شود. بنابراین، برای اشتباهات سیستمی ثبت املاک باید صندوق جبران خسارت تأسیس گردد، همانگونه که برای حمایت از زیان دیدگان حوادث رانندگی صندوق تأمین خسارت های بدنی مقرر شده است.

۲-۴_ ضمانت حق مالکیت در نظام ثبت اسناد و املاک
شخصی که ادعا مالکیت بر ملکی را داشته باشد در انگلستان منوط به دو شرط است:

۱_ به عنوان مالک نام آن ثبت شده باشد ۲_ تصرف در آن ملک داشته باشد (لیز، ۲۰۱۳: ۱۹). بنابراین، اگر شخص در ملک تصرف نداشته باشد و تنها نام شخص به عنوان مالک به ثبت رسیده باشد، سند ملک به نام مالک حقیقی درست می شود و از مالک ثبتی تنها جبران خسارت می شود (اشمید و همکاران، ۲۰۰۵: ۳۵).

حال اگر با کلاهبرداری اشتباهات سیستمی رخ دهد و شخص با سوء نیت



نتیجه گیری و پیشنهادات

تعیین مراجع صالح برای رسیدگی دعاوی جبران خسارت و... تصویب شود. ۳- بر اساس ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی، دولت فقط در مواردی مسئول خواهد بود که ورود زیان توسط مأموران ثبتی نباشد و ناشی از نقص وسایل نهاد ثبت اسناد و املاک باشد. از این رو در نظام حقوقی ایران، سال هاست خسارت های زیادی به افراد وارد می شود و هیچ مرجعی مسئولیت این خسارت ها را قبول نمی کند بنابراین، خلاء قانونی که در نظام حقوقی ما وجود دارد لازم است در یک قانون عام و کلی مسئولیت مدنی دولت و مأمورانش دقیق معین شود. در مجموع انگلستان در این زمینه از ما پیشرفته تر عمل کرده است. ۴- به منظور کاهش اشتباهات سیستمی ثبت املاک باید کارمندان دفترخانه آموزش های علمی و عملی لازم را به مدت زیادی زیر نظر سردفتر و دفتریار ببینند. باید این مورد را هم در نظر گرفت که نظارت و مراقبت باید به طور مداوم باشد و همواره صورت گیرد. توجه به نکته نیز حائز اهمیت است از آن جا که سردفتردار امانت دار و مورد اعتماد مردم است و کارکنان دفترخانه نیز با توجه شرایط شغلی در جریان اطلاعات و اسرار مردم قرار می گیرند لذا تهدید به اخراج نمی تواند راه حل مناسبی برای کارکنان دفاتر اسناد رسمی باشد.

اشتباهات سیستمی ممکن است در اثر تقصیر مأموران ثبت املاک یا طرفین رخ دهد و موجب خسارت به مالکان و اشخاص ثالث شود و حقوق آن ها را تضعیف کند. سامانه های ثبت املاک به منظور ایجاد امنیت در رابطه با حقوق افراد اصل تضمین را به عنوان اصول اولیه خود پذیرفته اند تا در صورت وقوع اشتباهات سیستمی، خسارت از زیان دیده رفع شود. در این گونه موارد، دولت نهادهای ثبت املاک را مسئول می داند. در حقوق انگلستان بنا به اصل غرامت کسی که حتی به اشتباه مالک ملکی شده و اسم آن به عنوان مالک به ثبت رسیده است مورد حمایت کامل قانون بوده و مالک حقیقی (متضرر) بنا به اصل تضمین تنها می تواند طرح دعاوی خسارت علیه نهاد ثبت املاک را انجام دهد. نظام ثبت املاک ایران در سال ۱۳۶۵ شبیه به نظام ثبت املاک انگلستان بود اما با تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت املاک و تحولات جدی که در نظام ثبت املاک در سال ۱۳۹۵ رخ داد، متضرر با سند عادی می تواند علیه مالک سند رسمی اقامه دعوا کند و باعث بطلان سند رسمی شود. همین امر باعث بی اعتمادی مردم نسبت به دفاتر اسناد و املاک می شود و سبب افزایش حجم دعاوی در دادگاه خواهد شد. بنابراین، برای اصلاح نظام ثبت املاک این پژوهش پیشنهاداتی را ارائه می دهد: ۱- برای جلب اعتماد مردم نسبت به نهادهای ثبت املاک و جلوگیری از افزایش حجم دعاوی در دادگاه همانند سال ۱۳۶۵ قانون ثبت، از مالکان ثبتی حمایت کامل شود و زیان دیده با سند عادی نتواند بطلان سند رسمی را بخواهد و فقط طبق اصل تضمین خسارت دریافت کند مگر اشتباه سیستمی با کلاهبرداری رخ داده و شخص با جعل امضا مالک حقیقی ملک را در تصرف خود در آورده باشد. ۲- قانونی برای مسئولیت سازمان ثبت اسناد و املاک برای جبران خسارات ناشی از اشتباهات سیستمی در مقابل اشخاص متضرر و

Elizabeth Cooke.۱

Martin Dixon[۲].۲

Emma Lees[۳].۱

Scottish law commission[۱].۱

The law commission[۵].۱



فصلنامه علمی فقه و حقوق نوین

Journal of Jurisprudence and Modern Law

Home Page: www.jaml.ir



مرکز اطلاعات علمی
Scientific Information Database

Sponsored and Indexed by
CIVILICA
We Respect the Science



ESJI
www.ESJIndex.org

Eurasian
Scientific
Journal
Index



Academic
Resource
Index
ResearchBib



Academia.edu
share research



Mills and william.۲

Theodore Ruoff[۱۵].۱

The law commission.۲

Goymour et al[۱۷].۱

Peiro and Garcla[۱۸].۲

Liability insurance[۱۹].۱

Kevin Gray[۲۰].۱

Leyland and Anthony[۶].۱

William Wade and Christopher.۲

Clive Lewis[۸].۱

Schmid at al[۹].۲

Andrew Lesuer.۱

David Stott and Alexandra felix[۱۲].۲

Peter Leyland and Gordon Anthony[۱۳].۱



منابع

الف) منابع فارسی

- دانشگاهی (واحد علامه طباطبایی).
- شهیدی، موسی. (۱۳۸۱). موازین قضایی، تهران: انتشارات رهام.
- صفایی، سید حسین؛ حبیب الله رحیمی. (۱۳۹۴). مسئولیت مدنی، تهران: انتشارات سمت.
- صفایی، سید حسین. (۱۳۸۸). مسئولیت مدنی در فرض علم اجمالی به سبب ضرر (مورد مطالعه تطبیقی)، پژوهش حقوقی، ش ۲، صص ۲۹-۴۶.
- صفری روشن، مریم. (۱۳۹۸). بررسی تحلیلی ماده ۶۲ قانون احکام دائمی در قانون و رویه قضایی، راه وکالت، ش ۲۱، صص ۵۸-۸۲.
- طباطبایی حصار، نسرین. (۱۳۹۶). نقش و کارکرد سازمان ثبت اسناد و املاک و اختیارات آن، تهران: مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضاییه.
- _____ (۱۳۹۸). مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار.
- قربان نیا، ناصر. (۱۳۷۷). مسئولیت مدنی دولت در فقه امامیه و حقوق موضوعه، نامه مفید، ش ۱۳، صص ۱-۱۲.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۶). وقایع حقوقی مسئولیت مدنی، تهران: انتشارات گنج دانش.
- محمدی، نعیمه سادات. (۱۳۹۰). تبیین تحولات مسئولیت مدنی دولت با نگاهی به لایحه مسئولیت مدنی موسسات عمومی مصوب سال ۱۳۸۳، پایان نامه کارشناسی ارشد، حقوق خصوصی، دانشگاه اصفهان.
- مومنی طباطبایی، منوچهر. (۱۳۹۷). حقوق اداری، تهران: انتشارات سمت.
- میرزائزاد جویباری، اکبر. (۱۳۹۵). درنگی پیرامون مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت به بهانه نظریه جدید شورای نگهبان، رای، ش ۱۴، صص ۳۵-۷۳.
- نوربها، رضا. (۱۳۸۱). زمینه حقوق جزا، تهران: گنج دانش.
- ب) منابع عربی
- دسوقی، اسلام دسوقی عبدالنبی. (۲۰۱۶). النظرية العامة للمسئولية الدولية بدون خطأ، جمهورية مصر العربية: انتشارات مركز الدراسات العربية للنشر و التوزيع.
- رائد، محمد عادل بیان. (۲۰۱۶). الاساس القانوني للمسئولية الادارية دون خطأ
- ابهری، حمید؛ مهدی فلاح خاریکی. (۱۳۹۸). حقوق ثبت، تهران: انتشارات مجد.
- اسلامی، سید محمد هادی؛ جلیل فنوتانی؛ عباس علی حیدری. (۱۳۹۷). تفسیر ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰، فقه و قوانین اسلامی، ش ۱، صص ۳۷-۵۸.
- بهرامی، داریوش. (۱۳۹۴). حقوق ثبت املاک در ایران، تهران: انتشارات میزان.
- باختر، سید احمد. (۱۳۸۵). قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، تهران: انتشارات نوای عدالت.
- باریکلو، علی رضا. (۱۳۸۵). مسئولیت مدنی، بی جا: انتشارات میزان.
- بهرامی، داریوش. (۱۳۹۴). حقوق ثبت املاک در ایران، تهران: انتشارات میزان.
- پاشازاده، حسن، حسن عباس زاده. (۱۳۹۰). شرح و نقد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی، کانون وکلا، ش ۲۱۳، صص ۱۱۵-۱۴۳.
- تفکریان، محمود. (۱۳۹۵). حقوق ثبت املاک، تهران: انتشارات نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۹۳). حقوق ثبت، تهران: انتشارات گنج دانش.
- _____ (۱۳۹۴). آرای شورای عالی ثبت و شرح آن، تهران: انتشارات گنج دانش.
- خدابخشی، عبدالله. (۱۳۹۸). حقوق دعاوی: تحلیل ها و منتخب آرای قضایی، ج ۷، تهران: انتشارات شرکت سهامی.
- رستمی بوکانی، ع. (۱۳۹۳). آموزش علم ثبت املاک، تهران: انتشارات ققنوس.
- زرگوش، مشتاق. (۱۳۸۷). تحول در مبانی و اصول حاکم بر مسئولیت مدنی دولت، رساله دکتری حقوق عمومی، دانشگاه شهید بهشتی.
- شهری، غلامرضا. (۱۳۸۹). حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: انتشارات جهاد



فصلنامه علمی فقه و حقوق نوین

Journal of Jurisprudence and Modern Law

Home Page: www.jaml.ir



Lesuer, Andrew and sunkin, Maurice (۱۹۹۷). Public law_
London

Liability Insurance (۱۹۹۸). Charter book, London_
Ruoff, Theodore (۱۹۵۷). An Englishman Looks the_
Torrens system, Law Book Company of Australasia

Schmid, Markus, et al (۲۰۰۵). A gene expression map of_
Arabidopsis thaliana development. Hart, ۵۰۱_۵۰۷

The law commission (۲۰۱۶). Is available at _
www.gov.uk/government/ publications

Stott, David and Felix, Alexandra (۱۹۹۷). Principles of_
Administrative law, ۱th ed, London, sydney: cavendish
publishing Ltd

Wade, william and christopher, Forsyth (۲۰۰۰)_
Administrative law, Eighth Edition, oxford university press

دارسه مقارنه، علوم الشریعه و القانون، المجلد ۴۳، صص ۲۸۹_۳۰۴.

(ج) منابع لاتین

Cooke, Elizabeth (۲۰۰۳). New Law of Land Registration_
Hart publishing

Clive Lewis, Thomson (۲۰۰۴). Judicial Remedies in public_
law, Third edition, unitedkingdom: sweet and Maxwell

Gray, kevin and Gray, susan francis (۲۰۱۱). Land Law_
Oxford University

Goymour Amy ; Watterson Stephen; Dixon Martin_
New persectives on Land Registration (۲۰۱۸).

Contemporary Problems and Solutions. Legal Studies, (۳۹)
۵۵۳_۵۵۰.

Leyland, peter and Anthony, Gordon (۲۰۱۶). Textbook on_
Administrative law, United king dom: Oxford University

Less, Emma and Dixon, Martin (۲۰۱۳). Land Law, ۸th ed _