

تحلیل تطبیقی الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق ایران و نظام ثبت زمین در انگلستان

جواد حسن زاده^۱

* نوع مقاله: پژوهشی / تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ / تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۴/۰۱

کدمقاله: JHVMN-۲۶۰۶-۱۳۸۳

چکیده

ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از مهم‌ترین ابزارهای حقوقی برای ایجاد امنیت مالکیت، کاهش دعاوی ملکی، حمایت از اشخاص ثالث و تضمین شفافیت در گردش ثروت است. در حقوق ایران، با وجود سابقه طولانی نهاد ثبت اسناد و املاک، همواره میان اعتبار معاملات عادی و ضرورت ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول چالش جدی وجود داشته است. پذیرش اسناد عادی در برخی رویه‌های قضایی، از یک‌سو موجب حمایت از اراده اشخاص و اصل صحت معاملات شده و از سوی دیگر زمینه بروز تعارض اسناد، معاملات معارض، زمین‌خواری، اطاله دادرسی و بی‌ثباتی مالکیت را فراهم کرده است. در مقابل، نظام ثبت زمین در انگلستان بر مبنای ثبت عنوان مالکیت و شفاف‌سازی وضعیت حقوقی املاک شکل گرفته و تلاش دارد با محوریت ثبت، مالکیت و حقوق وابسته به زمین را در برابر اشخاص ثالث قابل استناد سازد. در این نظام، ثبت زمین نه صرفاً یک تشریفات اداری، بلکه سازوکاری ماهوی برای تثبیت مالکیت و حمایت از اعتماد عمومی به اطلاعات ثبتی محسوب می‌شود. پژوهش حاضر با روش توصیفی - تحلیلی و رویکرد تطبیقی، الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق ایران را با نظام ثبت زمین در انگلستان مقایسه می‌کند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که کارآمدی نظام ثبت، وابسته به صراحت قانون، اعتباربخشی به داده‌های ثبتی، محدودسازی آثار اسناد عادی، دسترسی عمومی کنترل‌شده به اطلاعات مالکیت و پیش‌بینی ضمانت اجراهای مؤثر است. نتیجه آنکه اصلاح نظام ثبتی ایران باید به سمت تقویت ثبت رسمی، کاهش اعتبار معاملات عادی در برابر اشخاص ثالث و ایجاد پایگاه جامع و معتبر مالکیت حرکت کند.

واژگان کلیدی: ثبت رسمی، اموال غیرمنقول، اسناد عادی، نظام ثبت زمین، حقوق ایران، حقوق انگلستان.

^۱. دانشجوی دکتری مدیریت دولتی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران. (نویسنده مسئول) j.hasanzadeh^{۱۰۶۰}@iau.ac.ir



مقدمه

معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، به دلیل ارزش اقتصادی بالا، نقش بنیادین در نظم عمومی اقتصادی و تأثیر مستقیم بر امنیت حقوقی اشخاص، همواره از حساس‌ترین حوزه‌های حقوق خصوصی و حقوق ثبت به شمار آمده‌اند. برخلاف بسیاری از اموال منقول که نقل و انتقال آن‌ها غالباً با قبض، تراضی یا تشریفات ساده انجام می‌شود، اموال غیرمنقول به سبب اهمیت اجتماعی، اقتصادی و حقوقی خود نیازمند نظامی دقیق، شفاف و قابل اعتماد برای شناسایی مالک، تعیین حدود حقوق اشخاص، پیشگیری از تعارض مالکیت‌ها و حمایت از اشخاص ثالث هستند. از همین رو، ثبت رسمی معاملات املاک در بسیاری از نظام‌های حقوقی، به عنوان یکی از پایه‌های اصلی امنیت حقوقی و اقتصادی پذیرفته شده است. در حقوق ایران، موضوع ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از دیرباز محل بحث و اختلاف بوده است. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با هدف ایجاد نظم ثبتی، تثبیت مالکیت و جلوگیری از اختلافات ملکی تدوین شد. مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ این قانون جایگاه مهمی در الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول دارند. بر اساس ماده ۲۲ قانون ثبت، دولت فقط کسی را که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده یا ملک به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. همچنین مواد ۴۶ و ۴۷ در مواردی ثبت برخی اسناد را الزامی دانسته و ماده ۴۸ مقرر می‌دارد سندی که مطابق قانون باید به ثبت برسد، اگر به ثبت نرسیده باشد، در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. با وجود این، در عمل، اعتبار معاملات عادی املاک در رویه قضایی ایران به طور کامل نفی نشده و همین امر موجب شکل‌گیری یکی از مهم‌ترین چالش‌های حقوق ثبت در کشور شده است. پذیرش معاملات عادی نسبت به اموال غیرمنقول، اگرچه گاه با استناد به اصولی مانند اصل حاکمیت اراده، اصل صحت قراردادها و ماده ۱۰ قانون مدنی توجیه می‌شود، اما در عمل پیامدهای منفی فراوانی به همراه داشته است. بخش قابل توجهی از دعاوی ملکی در دادگاه‌های ایران ناشی از تعارض میان اسناد رسمی و عادی، فروش مال غیر، معاملات معارض، قولنامه‌های متعدد، اختلاف در حدود مالکیت و ادعاهای اشخاص ثالث نسبت به املاک ثبت شده است. این وضعیت نشان می‌دهد که تداوم اعتبار گسترده اسناد عادی در معاملات املاک، می‌تواند کارکرد اصلی نظام ثبت را تضعیف کند و امنیت حقوقی

مالکیت را با مخاطره مواجه سازد. از سوی دیگر، نظام ثبت زمین در انگلستان تجربه‌ای متفاوت در سامان‌دهی مالکیت املاک ارائه می‌دهد. نظام حقوقی انگلستان، به‌ویژه پس از تصویب قوانین جدید ثبت زمین از جمله ۲۰۰۲ Land Registration Act، به سمت تقویت ثبت عنوان مالکیت و کاهش وابستگی به اسناد سنتی حرکت کرده است. در این نظام، ثبت زمین نه فقط وسیله‌ای برای نگهداری اطلاعات املاک، بلکه سازوکاری برای ایجاد قابلیت استناد، حمایت از خریداران با حسن نیت، کاهش هزینه‌های معاملاتی و تسهیل گردش اقتصادی املاک است. ثبت زمین در انگلستان به‌گونه‌ای طراحی شده که اشخاص بتوانند با مراجعه به سامانه ثبت، وضعیت حقوقی ملک، مالک رسمی، حقوق تبعی، محدودیت‌ها و منافع اشخاص ثالث را شناسایی کنند. بنابراین، ثبت در این نظام نقش اساسی در ایجاد اعتماد عمومی به معاملات ملکی دارد. اهمیت مطالعه تطبیقی میان حقوق ایران و نظام ثبت زمین در انگلستان از آن جهت است که هر دو نظام با مسئله مشترک امنیت معاملات املاک مواجه‌اند، اما راهکارهای متفاوتی برای حل آن برگزیده‌اند. در ایران، اگرچه نظام ثبت رسمی دارای سابقه طولانی است، اما دوگانگی میان سند رسمی و سند عادی همچنان یکی از عوامل اصلی بی‌ثباتی در معاملات املاک محسوب می‌شود. در مقابل، حقوق انگلستان با حرکت به سوی ثبت عنوان و تقویت آثار حقوقی ثبت، تلاش کرده است اعتبار مالکیت را بیش از آنکه به اسناد پراکنده و توافقات خصوصی وابسته کند، به اطلاعات ثبت‌شده و قابل اتکا در نظام ثبتی پیوند دهد. مسئله اصلی پژوهش حاضر این است که الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق ایران تا چه اندازه توانسته است امنیت حقوقی و ثبات مالکیت را تأمین کند و نظام ثبت زمین در انگلستان چه ظرفیت‌هایی برای ارائه الگوی اصلاحی در این زمینه دارد. به بیان دیگر، پرسش بنیادین این پژوهش آن است که آیا می‌توان با تقویت آثار ثبت رسمی و محدود کردن اعتبار معاملات عادی در برابر اشخاص ثالث، از حجم دعاوی ملکی و بی‌ثباتی مالکیت در حقوق ایران کاست؟

۱- مبانی نظری و مفهومی ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از منظر نظری، نهادی است که در نقطه تلاقی حقوق مدنی، حقوق ثبت، حقوق اموال و سیاست عمومی حمایت از امنیت معاملات قرار می‌گیرد. در تحلیل

مفهومی، ثبت رسمی را نمی‌توان صرفاً یک تشریفات اداری یا مرحله پسینی معامله دانست؛ بلکه ثبت، سازوکاری حقوقی برای آشکارسازی وضعیت مالکیت، تثبیت رابطه اشخاص با مال غیرمنقول، حمایت از اشخاص ثالث و کاهش تعارضات ناشی از معاملات پنهان یا غیررسمی است. به همین دلیل، در نظام‌های حقوقی پیشرفته، ثبت معاملات املاک به تدریج از یک ابزار اثباتی ساده فاصله گرفته و به نهادی بنیادین در تولید اعتماد عمومی و تضمین امنیت اقتصادی تبدیل شده است. در حقوق ایران نیز اگرچه قراردادها اصولاً با تراضی طرفین شکل می‌گیرند، اما در حوزه اموال غیرمنقول، به دلیل آثار گسترده اجتماعی و اقتصادی مالکیت، قانون‌گذار ثبت رسمی را به عنوان یکی از ابزارهای اصلی نظم‌بخشی به نقل و انتقال املاک پیش‌بینی کرده است. از حیث حقوق مدنی، معامله مال غیرمنقول در اصل تابع قواعد عمومی قراردادهاست. بر اساس این قواعد، توافق اراده‌ها، قصد و رضا، اهلیت طرفین، معین بودن موضوع معامله و مشروعیت جهت، عناصر اساسی اعتبار قرارداد محسوب می‌شوند. بنابراین، از منظر سنتی حقوق قراردادها، ممکن است گفته شود که انتقال مال غیرمنقول نیز با تحقق شرایط عمومی صحت معامله واقع می‌شود و ثبت رسمی صرفاً جنبه اثباتی یا اعلامی دارد. این برداشت، ریشه در اصل حاکمیت اراده و اصل صحت معاملات دارد؛ اصولی که در حقوق مدنی ایران جایگاه مهمی دارند و در تحلیل اعتبار قراردادها مورد استناد قرار می‌گیرند (شهیدی، ۱۳۹۹: ۸۵). با این حال، ویژگی خاص اموال غیرمنقول موجب می‌شود که تحلیل معاملات آن‌ها صرفاً بر مبنای قواعد عمومی قراردادها کافی نباشد؛ زیرا مالکیت املاک، افزون بر رابطه میان فروشنده و خریدار، نسبت به اشخاص ثالث، طلبکاران، دولت، مراجع ثبتی و خریداران بعدی نیز اثرگذار است. در همین چارچوب، باید میان «اعتبار قراردادی» و «قابلیت استناد ثبتی» تفکیک کرد. ممکن است توافق خصوصی میان دو شخص از منظر قواعد عمومی قراردادها واجد اثر تعهدی باشد، اما این اثر لزوماً به معنای ایجاد مالکیت قابل استناد در برابر همگان نیست. در معاملات اموال غیرمنقول، آنچه نظم عمومی ثبتی بر آن تأکید دارد، این است که انتقال مالکیت یا ایجاد حقوق عینی نسبت به ملک باید در نظام رسمی ثبت منعکس شود تا اشخاص ثالث بتوانند با اتکا به اطلاعات رسمی، وضعیت حقوقی ملک را شناسایی کنند. بنابراین، ثبت رسمی از این منظر، حلقه اتصال میان اراده خصوصی اشخاص و نظم عمومی مالکیت است. به بیان دیگر، قرارداد می‌تواند منشأ تعهد باشد، اما ثبت رسمی است که به رابطه حقوقی ناشی از آن، قابلیت شناسایی عمومی و استناد در برابر دیگران می‌بخشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸: ۱۲۹). مفهوم ثبت رسمی در حقوق ایران با نهاد سند رسمی پیوندی مستقیم دارد. سند رسمی، سندی است که نزد مأمور رسمی و در حدود صلاحیت او و مطابق مقررات قانونی تنظیم می‌شود. اهمیت سند رسمی در معاملات اموال غیرمنقول از آن جهت است که هم از حیث اثباتی

دارای اعتبار ویژه است و هم از جهت اجرایی و ثبتی می‌تواند مبنای شناسایی مالکیت قرار گیرد. در برابر آن، سند عادی اگرچه ممکن است میان طرفین واجد ارزش اثباتی باشد، اما فاقد آن درجه از اعتبار عمومی است که بتواند به‌تنهایی نظم ثبتی را تضمین کند. همین تفاوت، مبنای اصلی مناقشه میان اسناد رسمی و عادی در معاملات ملکی ایران است؛ زیرا پذیرش گسترده اسناد عادی، به‌ویژه در املاک ثبت‌شده، می‌تواند اعتبار دفتر املاک و فلسفه وجودی نظام ثبت را با چالش مواجه سازد (حسینی، ۱۴۰۱: ۵۷). در حقوق ثبت ایران، ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک جایگاه محوری دارد. مطابق این ماده، دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد یا انتقال ملک به او به‌طور رسمی ثبت شده باشد. این حکم نشان می‌دهد که قانون‌گذار در حوزه اموال غیرمنقول ثبت‌شده، مالکیت رسمی را با دفتر املاک پیوند زده است. بنابراین، دفتر املاک نه صرفاً یک بایگانی اداری، بلکه مرجع رسمی شناسایی مالکیت است. اهمیت این ماده در آن است که میان مالکیت خصوصی و شناسایی عمومی مالکیت رابطه برقرار می‌کند. به همین دلیل، هرگونه توسعه بی‌ضابطه اعتبار اسناد عادی در برابر سند رسمی، می‌تواند با فلسفه ماده ۲۲ تعارض پیدا کند و موجب تضعیف ثبات مالکیت شود (رضایی، ۱۴۰۰: ۴۳). در تحلیل تطبیقی، نظام ثبت زمین در انگلستان بر مبنای ایده ثبت عنوان مالکیت شکل گرفته است. در این نظام، تمرکز اصلی بر آن است که وضعیت حقوقی زمین از طریق ثبت رسمی، شفاف و قابل اتکا شود. بنابراین، ثبت زمین نه فقط وسیله‌ای برای نگهداری اسناد، بلکه روشی برای تعیین و اعلام عنوان مالکیت است. تفاوت مهم این رویکرد با نظام‌های مبتنی بر اسناد آن است که در ثبت عنوان، آنچه اهمیت اساسی دارد، وضعیت ثبت‌شده در نظام رسمی است، نه صرفاً زنجیره تاریخی اسناد و قراردادهای پیشین. این رویکرد، امکان اعتماد اشخاص به اطلاعات ثبتی را افزایش داده و هزینه‌های بررسی مالکیت را کاهش می‌دهد (Dixon, ۲۰۲۳). در حقوق انگلستان، قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ تلاش کرده است که ثبت زمین را با نیازهای جدید معاملات ملکی، توسعه فناوری، شفافیت اطلاعات و حمایت از خریداران هماهنگ کند. در این نظام، اصل بر آن است که حقوق مهم نسبت به زمین باید ثبت شود تا در برابر دیگران قابل استناد باشد. البته برخی حقوق ثبت‌نشده در شرایط خاص ممکن است همچنان اثرگذار باشند، اما جهت‌گیری کلی نظام حقوقی به سمت افزایش نقش ثبت رسمی و کاهش آثار حقوق پنهان است. از این جهت، نظام انگلیسی نمونه‌ای از گذار از مالکیت مبتنی بر اسناد پراکنده به مالکیت مبتنی بر ثبت رسمی و اطلاعات قابل اعتماد است (Cooke, ۲۰۲۱). مقایسه این وضعیت با حقوق ایران نشان می‌دهد که نظام ثبتی ایران از حیث قانونی ظرفیت قابل توجهی برای حمایت از ثبت رسمی دارد، اما در سطح اجرا و رویه، همچنان با چالش دوغانگی سند رسمی و سند عادی مواجه است. مواد ۴۶،

۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، در کنار ماده ۲۲، نشان می‌دهند که قانون‌گذار ایرانی از ابتدا به ضرورت ثبت رسمی برخی معاملات توجه داشته است. با این حال، پذیرش عملی اسناد عادی در دعاوی ملکی باعث شده است که الزام به ثبت رسمی در برخی موارد به ضمانت‌اجرایی کامل و قاطع منتهی نشود. نتیجه این وضعیت، تزلزل در اعتماد عمومی به دفتر املاک و افزایش اختلافات قضایی است (کریمی، ۱۴۰۱: ۹۱).

۲- جایگاه الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق ایران

الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق ایران یکی از مهم‌ترین ابزارهای حقوقی برای ایجاد نظم در مالکیت، تضمین امنیت معاملات و حمایت از اشخاص ثالث محسوب می‌شود. اهمیت این الزام از آن جهت است که اموال غیرمنقول به‌عنوان یکی از مهم‌ترین دارایی‌های اقتصادی افراد، نقش تعیین‌کننده‌ای در روابط اجتماعی و اقتصادی دارند و هرگونه بی‌نظمی در نقل‌وانتقال آن‌ها می‌تواند موجب بروز تعارضات گسترده حقوقی شود. به همین دلیل، قانون‌گذار ایرانی از طریق مقررات مختلف، به‌ویژه در قانون ثبت اسناد و املاک، تلاش کرده است انتقال مالکیت و ایجاد حقوق عینی نسبت به املاک را در چارچوب نظام رسمی ثبت سامان‌دهی کند. مبنای اصلی الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را باید در مقررات قانون ثبت اسناد و املاک جست‌وجو کرد. در میان این مقررات، ماده ۲۲ قانون ثبت جایگاه بنیادی دارد. مطابق این ماده، پس از ثبت ملک در دفتر املاک، دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده یا انتقال رسمی ملک به او به ثبت رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. این حکم بیانگر آن است که در نظام حقوقی ایران، ثبت در دفتر املاک نقشی اساسی در شناسایی مالکیت دارد و مالکیت رسمی در ارتباط مستقیم با اطلاعات ثبت‌شده در نظام ثبتی قرار می‌گیرد. در واقع، دفتر املاک به‌عنوان مرجع رسمی اعلام مالکیت عمل می‌کند و هدف از آن ایجاد ثبات و قطعیت در وضعیت حقوقی املاک است (رضایی، ۱۴۰۰: ۴۶). علاوه بر ماده ۲۲، مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت نیز به موضوع الزام ثبت رسمی برخی معاملات اشاره دارند. بر اساس ماده ۴۶، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده‌اند، الزامی است. ماده ۴۷ نیز در برخی مناطق و در مواردی که اداره ثبت اسناد و املاک اعلام می‌کند، ثبت معاملات مربوط به اموال غیرمنقول را اجباری دانسته است. هدف از این مقررات آن است که نقل‌وانتقال املاک در قالب اسناد رسمی و در چارچوب نظام ثبت انجام شود تا وضعیت حقوقی املاک به‌صورت شفاف در دفاتر رسمی منعکس گردد (شهری، ۱۴۰۰: ۱۰۲). در کنار این مواد، ماده ۴۸ قانون ثبت ضمانت

اجرای مهمی برای الزام به ثبت رسمی پیش‌بینی کرده است. این ماده مقرر می‌دارد سندی که مطابق قانون باید به ثبت برسد، اگر به ثبت نرسیده باشد، در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. این حکم در واقع بیانگر آن است که قانون‌گذار تلاش کرده است از طریق محدود کردن قابلیت استناد اسناد ثبت‌نشده، اشخاص را به تنظیم اسناد رسمی در معاملات املاک تشویق کند. چنین ضمانت اجرایی نشان می‌دهد که ثبت رسمی در حقوق ایران صرفاً یک تشریفات اداری نیست، بلکه شرطی برای برخورداری از حمایت کامل نظام حقوقی محسوب می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸: ۱۵۶). با وجود این مقررات، جایگاه الزام به ثبت رسمی در حقوق ایران همواره با چالش‌هایی همراه بوده است. مهم‌ترین چالش، مسئله اعتبار اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول است. در عمل، بخش قابل توجهی از معاملات املاک در قالب اسناد عادی مانند قولنامه یا مبیعه‌نامه انجام می‌شود. این اسناد اگرچه در نظام رسمی ثبت منعکس نمی‌شوند، اما در روابط میان طرفین معامله نقش مهمی ایفا می‌کنند. در بسیاری از موارد، خریدار بر اساس چنین اسنادی دعوای الزام به تنظیم سند رسمی مطرح می‌کند و دادگاه نیز با احراز صحت معامله، فروشنده را به انتقال رسمی ملک ملزم می‌کند. این وضعیت نشان می‌دهد که اسناد عادی در حقوق ایران به‌طور کامل فاقد اثر حقوقی نیستند و می‌توانند مبنای ایجاد تعهد میان طرفین قرار گیرند (توکلی، ۱۴۰۱: ۶۸). از دیدگاه حقوق مدنی، پذیرش اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول تا حدی با اصل حاکمیت اراده و اصل صحت قراردادها توجیه می‌شود. بر اساس این اصول، قراردادهایی که میان اشخاص با رعایت شرایط اساسی صحت معامله منعقد می‌شوند، اصولاً معتبر هستند، حتی اگر در قالب رسمی تنظیم نشده باشند. بنابراین، از منظر روابط خصوصی میان طرفین، معامله عادی ممکن است آثار تعهدی ایجاد کند و فروشنده را ملزم سازد که تشریفات ثبت رسمی را انجام دهد. با این حال، مسئله اصلی زمانی مطرح می‌شود که چنین اسنادی بخواهند در برابر اشخاص ثالث یا در تعارض با اسناد رسمی مورد استناد قرار گیرند (شهیدی، ۱۳۹۹: ۹۳).

۳- جایگاه الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق انگلستان

در حقوق انگلستان، الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول جایگاهی بنیادین در نظام حقوق زمین دارد و برخلاف برخی نظام‌های حقوقی که ثبت را صرفاً وسیله‌ای برای اثبات معامله می‌دانند، در حقوق انگلستان ثبت زمین به تدریج به محور اصلی شناسایی، انتقال و حمایت از حقوق نسبت به زمین تبدیل شده است. نظام حقوقی انگلستان، به‌ویژه پس از تصویب ۲۰۰۲ Land Registration

Act، بر این اندیشه استوار شده است که مالکیت و حقوق مهم نسبت به زمین باید تا حد امکان در یک نظام رسمی، شفاف و قابل اعتماد منعکس شود تا اشخاص بتوانند با مراجعه به ثبت رسمی، وضعیت حقوقی ملک را شناسایی کنند. از این منظر، ثبت رسمی نه تنها ابزار اداری انتقال مالکیت، بلکه سازوکاری برای تولید امنیت معاملاتی، کاهش دعاوی، حمایت از خریداران با حسن نیت و محدود کردن آثار حقوق پنهان است. در حقوق انگلستان باید میان دو نظام کلی تمایز گذاشت: نخست، نظام زمین‌های ثبت‌شده و دوم، نظام زمین‌های ثبت‌نشده. با توسعه تدریجی ثبت زمین، بخش عمده زمین‌ها در انگلستان و ولز اکنون در نظام ثبت رسمی قرار گرفته‌اند. در زمین‌های ثبت‌شده، اصل بر آن است که عنوان مالکیت و حقوق اصلی مربوط به زمین در اداره ثبت زمین منعکس می‌شود و اشخاص ثالث می‌توانند با اتکا به اطلاعات ثبت‌شده، وضعیت حقوقی ملک را بررسی کنند. این رویکرد تفاوت مهمی با نظام سنتی مبتنی بر اسناد دارد؛ زیرا در نظام قدیمی، خریدار ناگزیر بود زنجیره‌ای از اسناد مالکیت پیشین را بررسی کند تا از صحت مالکیت فروشنده اطمینان یابد، اما در نظام ثبت عنوان، تمرکز اصلی بر وضعیت ثبت‌شده ملک است، نه صرفاً بر تاریخچه اسناد خصوصی (Dixon, ۲۰۲۳). مهم‌ترین تحول در این زمینه با قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ صورت گرفت. این قانون با هدف نوسازی نظام ثبت، کاهش نقش حقوق ثبت‌نشده، تقویت اعتماد به اطلاعات رسمی و فراهم کردن زمینه ثبت الکترونیکی معاملات تصویب شد. فلسفه اصلی این قانون آن است که ثبت زمین باید تا حد امکان تصویر کامل، دقیق و قابل اتکایی از وضعیت حقوقی ملک ارائه دهد. بنابراین، حقوق مهم نسبت به زمین باید در نظام ثبت منعکس شوند تا در برابر اشخاص بعدی قابل استناد باشند. بر این اساس، حقوق انگلستان به سمت مدلی حرکت کرده است که در آن ثبت رسمی، نه یک امر فرعی و تکمیلی، بلکه بخش اساسی تحقق و قابلیت استناد بسیاری از حقوق عینی نسبت به زمین است (Cooke, ۲۰۲۱). در این نظام، انتقال مالکیت قانونی نسبت به زمین ثبت‌شده معمولاً بدون ثبت کامل نمی‌شود. به موجب مقررات قانون ثبت زمین ۲۰۰۲، برخی تصرفات و معاملات نسبت به زمین ثبت‌شده، از جمله انتقال مالکیت، اعطای اجاره‌های مهم، ایجاد رهن قانونی و برخی حقوق عینی دیگر، باید ثبت شوند تا اثر قانونی کامل پیدا کنند. در واقع، صرف انعقاد قرارداد یا تنظیم سند انتقال، برای انتقال نهایی عنوان قانونی کافی نیست؛ بلکه ثبت معامله در اداره ثبت زمین، مرحله‌ای ضروری برای تکمیل اثر حقوقی آن محسوب می‌شود. به همین دلیل، در حقوق انگلستان میان قرارداد تعهدآور برای انتقال و تحقق عنوان قانونی ثبت‌شده تفکیک می‌شود. قرارداد می‌تواند میان طرفین تعهد ایجاد کند، اما انتقال کامل و قابل استناد عنوان قانونی نسبت به زمین ثبت‌شده، نیازمند ثبت رسمی است (Sexton, & Bogusz, ۲۰۲۲). این تفکیک، از نظر تحلیلی اهمیت

زیادی دارد. در حقوق انگلستان، ممکن است پیش از ثبت، خریدار دارای نفع یا حق مبتنی بر قواعد انصاف باشد، اما عنوان قانونی کامل و ثبت شده هنوز به او منتقل نشده باشد. به بیان دیگر، قرارداد انتقال زمین می تواند آثار تعهدی یا منصفانه ایجاد کند، اما مالکیت قانونی ثبت شده زمانی تثبیت می شود که انتقال در دفتر ثبت زمین منعکس گردد. این وضعیت تا حدی مشابه تفکیکی است که در تحلیل حقوق ایران نیز میان اثر تعهدی قرارداد عادی و اثر عینی ثبت رسمی مطرح می شود؛ با این تفاوت که در حقوق انگلستان این تفکیک از انسجام نهادی و تقنینی بیشتری برخوردار است و نظام ثبت زمین به گونه ای طراحی شده که اعتماد به ثبت رسمی را در مرکز معاملات ملکی قرار دهد (Gray, & Gray, ۲۰۱۱). یکی از اصول مهم در نظام ثبت زمین انگلستان، اصل اعتبار و قطعیت عنوان ثبت شده است. مطابق این اصل، شخصی که نام او به عنوان مالک در ثبت رسمی درج شده است، از موقعیت حقوقی ویژه ای برخوردار می شود و ثبت رسمی برای او نوعی عنوان قابل اتکا ایجاد می کند. البته این عنوان مطلق و غیرقابل خدشه نیست و در موارد خاص، مانند اشتباه ثبتی، تقلب یا وجود برخی حقوق دارای اولویت، ممکن است اصلاح یا محدود شود؛ اما قاعده عمومی آن است که ثبت رسمی مبنای اصلی شناسایی مالکیت است. این ویژگی باعث می شود که اشخاص بتوانند با اعتماد به اطلاعات ثبت شده وارد معامله شوند و نیاز به بررسی گسترده و پرهزینه اسناد گذشته کاهش یابد (Dixon, ۲۰۲۳).

۴- اعتبار اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول و چالش های آن در حقوق ایران و انگلستان

در حقوق انگلستان، جایگاه الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را باید در چارچوب تحول تاریخی این نظام از «مالکیت مبتنی بر اسناد» به «مالکیت مبتنی بر ثبت عنوان» تحلیل کرد. در نظام سنتی کامن لا، انتقال زمین عمدتاً بر پایه اسناد، زنجیره انتقالات و بررسی سابقه مالکیت انجام می شد؛ اما این شیوه به دلیل پیچیدگی، هزینه بالا، عدم شفافیت و دشواری احراز وضعیت واقعی ملک، به تدریج جای خود را به نظام ثبت زمین داد. نقطه تکامل این تحول را می توان در ۲۰۰۲ Land Registration Act مشاهده کرد؛ قانونی که ثبت زمین را به محور اصلی شناسایی، انتقال و حمایت از حقوق مربوط به اموال غیرمنقول تبدیل کرده است. در این نظام، ثبت صرفاً ابزار بایگانی یا اثبات معامله نیست، بلکه نقشی ساختاری در ایجاد قطعیت، قابلیت اعتماد و شفافیت مالکیت دارد. در حقوق انگلستان، انتقال حقوق قانونی نسبت به زمین، به ویژه انتقال مالکیت قانونی، معمولاً بدون رعایت تشریفات رسمی معتبر و کامل تلقی نمی شود. مطابق قواعد کلی حقوق

اموال، انتقال legal estate در زمین باید از طریق deed انجام شود و در موارد املاک ثبت شده، این انتقال باید در دفتر ثبت زمین نیز ثبت گردد تا اثر کامل قانونی پیدا کند. بنابراین، صرف توافق خصوصی یا سند غیررسمی، به تنهایی برای انتقال مالکیت قانونی کافی نیست. این وضعیت نشان می‌دهد که حقوق انگلستان میان «تعهد قراردادی به انتقال» و «انتقال قانونی مالکیت» تفکیک روشنی برقرار کرده است. قرارداد ممکن است تعهد به انتقال ایجاد کند، اما تحقق انتقال مالکیت قانونی، منوط به انجام تشریفات رسمی و ثبت در نظام Land Registry است. اهمیت ثبت رسمی در انگلستان از این جهت است که نظام ثبت زمین، بر اصل اعتماد به دفتر ثبت استوار است. شخصی که قصد خرید ملک دارد، اصولاً باید بتواند با مراجعه به اطلاعات ثبت شده، مالک، نوع حق، محدودیت‌ها، حقوق اشخاص ثالث و وضعیت حقوقی ملک را شناسایی کند. این امر، هزینه بررسی سابقه مالکیت را کاهش می‌دهد و امنیت معاملاتی را افزایش می‌دهد. در واقع، فلسفه اصلی نظام ثبت زمین در انگلستان آن است که بازار املاک بر پایه اطلاعات عمومی، قابل دسترس و قابل اعتماد اداره شود، نه بر اساس اسناد پراکنده، توافقات پنهان یا معاملات غیررسمی. از همین رو، در حقوق انگلستان، ثبت رسمی نه یک امر فرعی، بلکه عنصر بنیادین در کارکرد صحیح بازار املاک است. با وجود این، حقوق انگلستان نیز به طور کامل از آثار حقوق ثبت نشده یا توافقات غیررسمی خالی نیست. در این نظام، میان حقوق قانونی و حقوق منصفانه یا equitable interests تفاوت وجود دارد. ممکن است یک قرارداد یا توافق، اگرچه انتقال قانونی مالکیت را محقق نکند، در شرایطی موجب ایجاد حق منصفانه شود. برای مثال، قرارداد فروش زمین اگر مطابق شرایط مقرر در **Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act ۱۹۸۹** تنظیم شده باشد، می‌تواند برای خریدار حق مطالبه اجرای تعهد یا انتقال رسمی ایجاد کند. با این حال، چنین حقی از نظر جایگاه و قابلیت استناد، با مالکیت قانونی ثبت شده برابر نیست. بنابراین، در حقوق انگلستان نیز مانند تحلیل پیشنهادی برای حقوق ایران، می‌توان میان اثر تعهدی یا منصفانه قرارداد و اثر عینی یا قانونی ثبت رسمی تفکیک کرد. در حقوق ایران نیز مسئله اعتبار اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول یکی از مهم‌ترین چالش‌های نظام ثبتی است. قانون ثبت اسناد و املاک، به‌ویژه در مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸، بر اهمیت ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تأکید کرده است. ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر می‌کند که دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده یا انتقال رسمی ملک به او ثبت گردیده باشد. مواد ۴۶ و ۴۷ نیز در موارد معین، ثبت معاملات مربوط به عین یا منافع املاک را الزامی می‌دانند و ماده ۴۸ ضمانت اجرا مقرر می‌کند که سندی که مطابق قانون باید به ثبت برسد، در صورت ثبت نشدن، در ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. بر این اساس، ظاهر مقررات ثبتی ایران حکایت از آن دارد که قانون‌گذار در پی ایجاد نظامی رسمی، شفاف و مبتنی بر ثبت برای معاملات املاک بوده است. با این حال، در عمل، اسناد عادی مانند قولنامه، مبیعه‌نامه و نوشته‌های خصوصی، در معاملات املاک ایران جایگاه گسترده‌ای یافته‌اند. بخش

قابل توجهی از معاملات ملکی ابتدا در قالب سند عادی واقع می‌شود و سپس خریدار، در صورت امتناع فروشنده، دعوی الزام به تنظیم سند رسمی مطرح می‌کند. دادگاه‌ها نیز در بسیاری از موارد، با احراز وقوع معامله و وجود شرایط صحت قرارداد، فروشنده را به تنظیم سند رسمی ملزم می‌کنند. این رویه نشان می‌دهد که سند عادی در حقوق ایران، هرچند از منظر ثبتی جایگاه سند رسمی را ندارد، اما از حیث مدنی می‌تواند مبنای تعهد و دعوا قرار گیرد. به بیان دقیق‌تر، سند عادی در معاملات املاک معمولاً اثر تعهدی دارد، نه لزوماً اثر کامل عینی و ثبتی.

۵- نظام ثبت زمین در انگلستان؛ مبانی، ساختار و کارکردها

نظام ثبت زمین در انگلستان یکی از مهم‌ترین نمونه‌های تحول حقوق اموال غیرمنقول از نظام سنتی مبتنی بر اسناد پراکنده به نظام نوین مبتنی بر ثبت عنوان مالکیت است. در این نظام، هدف اصلی آن نیست که صرفاً اسناد مربوط به معاملات املاک در مرجعی رسمی نگهداری شود، بلکه مقصود آن است که وضعیت حقوقی زمین، مالک، حقوق وابسته، محدودیت‌ها و منافع مؤثر بر ملک در قالب یک نظام رسمی، قابل اعتماد و قابل استناد سامان‌دهی گردد. از این جهت، ثبت زمین در حقوق انگلستان نهادهی صرفاً اداری یا تشریفاتی نیست، بلکه بخشی از ساختار بنیادین حقوق اموال به شمار می‌آید و نقشی اساسی در تثبیت مالکیت، حمایت از اشخاص ثالث و تأمین امنیت معاملات ملکی دارد. در حقوق سنتی انگلستان، انتقال و احراز مالکیت زمین تا حد زیادی بر بررسی اسناد پیشین و زنجیره انتقالات استوار بود. خریدار برای اطمینان از اینکه فروشنده مالک معتبر ملک است، ناگزیر بود سابقه مالکیت و معاملات پیشین را بررسی کند. این وضعیت، افزون بر پیچیدگی حقوقی، هزینه و زمان زیادی به معاملات تحمیل می‌کرد و همواره احتمال وجود حقوق پنهان، اسناد ناقص یا ادعاهای معارض را باقی می‌گذاشت. در چنین بستری، نظام ثبت زمین به تدریج با این هدف توسعه یافت که مالکیت و حقوق مربوط به زمین از حالت پراکنده، خصوصی و دشوارالتحقق خارج شود و در قالب یک مرجع رسمی و عمومی قابل شناسایی گردد. بنابراین، فلسفه اصلی ثبت زمین در انگلستان را باید در ایجاد شفافیت، کاهش ریسک معاملاتی و جایگزین کردن اعتماد به ثبت رسمی به جای اعتماد صرف به اسناد تاریخی جست‌وجو کرد. مبنای نظری نظام ثبت زمین در انگلستان بر ایده «ثبت عنوان» استوار است. در نظام ثبت عنوان، آنچه در مرکز توجه قرار دارد، خود سند معامله نیست، بلکه وضعیت حقوقی ثبت‌شده ملک و عنوان مالکیت شخصی است که در دفتر ثبت به عنوان مالک شناخته می‌شود. این ویژگی، نظام ثبت زمین انگلستان را از نظام‌هایی که صرفاً بر ثبت اسناد

تأکید دارند متمایز می‌کند. در ثبت اسناد، ممکن است سند معامله در دفتر رسمی ثبت شود، اما ثبت سند لزوماً به معنای تضمین کامل مالکیت یا پاک‌سازی ملک از ادعاهای دیگر نیست. در مقابل، در ثبت عنوان، اطلاعات ثبت‌شده درباره ملک و مالکیت، مبنای اصلی اعتماد اشخاص قرار می‌گیرد و خریدار، بانک، مرتهن یا هر شخص ثالث ذی‌نفع می‌تواند با مراجعه به دفتر ثبت، تصویر نسبتاً روشن و معتبری از وضعیت حقوقی زمین به دست آورد (Dixon, ۲۰۲۳). قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ نقطه عطف مهمی در تکامل نظام ثبت زمین انگلستان محسوب می‌شود. این قانون با هدف نوسازی نظام ثبت، افزایش کارآمدی معاملات ملکی، تسهیل ثبت الکترونیکی و کاهش آثار حقوق ثبت‌نشده تصویب شد. بر اساس منطق این قانون، هرچه حقوق و منافع مربوط به زمین بیشتر در نظام ثبت منعکس شوند، امنیت حقوقی و اقتصادی معاملات افزایش می‌یابد. به همین دلیل، قانون ثبت زمین ۲۰۰۲ کوشیده است میان آزادی اشخاص در انجام معاملات ملکی و ضرورت حمایت از اعتماد عمومی به ثبت رسمی تعادل برقرار کند. در این چارچوب، بسیاری از معاملات و تصرفات مهم نسبت به زمین زمانی اثر کامل پیدا می‌کنند که در نظام ثبت زمین وارد شوند. بنابراین، ثبت در حقوق انگلستان در موارد متعدد نه تنها جنبه اثباتی، بلکه نقشی تکمیلی و گاه تعیین‌کننده در تحقق یا قابلیت استناد حق دارد (Cooke, ۲۰۲۱). ساختار نظام ثبت زمین در انگلستان به گونه‌ای طراحی شده است که اطلاعات اساسی مربوط به ملک در قالبی منظم و قابل دسترس ارائه شود. در این نظام، هر ملک ثبت‌شده دارای سابقه و پرونده ثبتی مشخص است که معمولاً شامل مشخصات ملک، نام مالک ثبت‌شده، نوع عنوان مالکیت، محدودیت‌ها، حقوق اشخاص ثالث، وثایق، رهن‌ها و برخی تعهدات یا منافع مؤثر بر ملک است. این ساختار موجب می‌شود وضعیت حقوقی زمین از قلمرو روابط خصوصی و غیرشفاف خارج شده و به داده‌ای رسمی و قابل استناد تبدیل شود. بنابراین، دفتر ثبت زمین در انگلستان نه صرفاً محل نگهداری اطلاعات، بلکه مرجع سازمان‌دهنده مالکیت و حقوق عینی نسبت به زمین است. یکی از عناصر مهم ساختار ثبت زمین در انگلستان، تفکیک میان عناوین و درجات مختلف مالکیت ثبت‌شده است. همه املاک ثبت‌شده از حیث قوت و اعتبار عنوان مالکیت در وضعیت یکسانی قرار ندارند و ممکن است عنوان مالکیت دارای درجات متفاوتی باشد. این تفکیک نشان می‌دهد که نظام ثبت زمین، ضمن حمایت از مالکیت ثبت‌شده، تلاش می‌کند واقعیت‌های حقوقی و تاریخی مربوط به ملک را نیز در نظر بگیرد. با وجود این، اصل کلی آن است که ثبت، وضعیت حقوقی ملک را روشن‌تر و قابل اعتمادتر می‌کند و اشخاص را از اتکای کامل به بررسی‌های پیچیده و پرهزینه اسناد گذشته بی‌نیاز می‌سازد. از مهم‌ترین کارکردهای نظام ثبت زمین در انگلستان، تثبیت مالکیت است. ثبت عنوان مالکیت باعث می‌شود شخصی که نام او در دفتر ثبت درج شده است، در برابر

دیگران به عنوان دارنده حق شناخته شود و بتواند از حمایت نظام حقوقی برخوردار گردد. این کارکرد، به‌ویژه در معاملات بعدی اهمیت دارد؛ زیرا خریدار یا مرتهن می‌تواند با اتکا به ثبت رسمی، نسبت به وضعیت مالکیت فروشنده اطمینان نسبی پیدا کند. در نتیجه، ثبت زمین احتمال بروز اختلاف درباره مالکیت، تقدم حقوق و اعتبار انتقالات را کاهش می‌دهد و زمینه را برای گردش امن تر املاک در بازار فراهم می‌سازد. کارکرد دوم نظام ثبت زمین، حمایت از اشخاص ثالث است. حقوق اموال غیرمنقول فقط رابطه میان مالک و ملک نیست، بلکه آثار آن نسبت به دیگران نیز گسترش می‌یابد. خریداران، طلبکاران، بانک‌ها، مستأجران، مرتهنان و سایر اشخاصی که به نحوی با ملک ارتباط حقوقی پیدا می‌کنند، نیازمند اطلاعات قابل اعتماد درباره وضعیت آن هستند. نظام ثبت زمین با آشکار کردن مالکیت، محدودیت‌ها و حقوق مؤثر بر ملک، امکان تصمیم‌گیری آگاهانه را برای اشخاص ثالث فراهم می‌کند. به همین دلیل، ثبت رسمی در انگلستان نقشی اساسی در حمایت از اعتماد مشروع دارد؛ یعنی کسی که بر اطلاعات ثبت شده اعتماد کرده و بر مبنای آن وارد معامله شده است، باید تا حد امکان از حمایت حقوقی برخوردار شود (Sexton, & Bogusz, ۲۰۲۲).

۶- آثار حقوقی ثبت رسمی در تثبیت مالکیت و حمایت از اشخاص ثالث

نظام ثبت زمین در انگلستان یکی از مهم‌ترین نمونه‌های تحول‌یافته در حوزه ثبت حقوق عینی نسبت به اموال غیرمنقول است. اهمیت این نظام از آن جهت است که حقوق انگلستان به تدریج از شیوه سنتی مبتنی بر بررسی اسناد مالکیت و زنجیره نقل و انتقال‌های پیشین فاصله گرفته و به سوی نظامی مبتنی بر «ثبت عنوان مالکیت» حرکت کرده است. در نظام سنتی، اعتبار مالکیت زمین عمدتاً از طریق بررسی سلسله اسناد و معاملات گذشته احراز می‌شد و خریدار ناگزیر بود برای اطمینان از صحت مالکیت فروشنده، سابقه طولانی انتقالات را بررسی کند. این روش، پرهزینه، زمان‌بر و همراه با ریسک حقوقی بود. اما در نظام ثبت زمین، وضعیت حقوقی ملک در یک مرجع رسمی ثبت می‌شود و اشخاص می‌توانند با اتکا به اطلاعات ثبت شده، نسبت به مالکیت، محدودیت‌ها، وثایق و حقوق اشخاص ثالث آگاهی پیدا کنند. بنابراین، ثبت زمین در انگلستان صرفاً یک ابزار اداری یا تشریفاتی نیست، بلکه نهادی حقوقی برای تثبیت مالکیت، حمایت از اعتماد عمومی و کاهش اختلافات معاملاتی محسوب می‌شود. مبنای نظری نظام ثبت زمین در انگلستان بر چند اصل اساسی استوار است. نخستین اصل، اصل شفافیت در وضعیت حقوقی زمین است. زمین و اموال غیرمنقول، برخلاف بسیاری از اموال منقول، دارای ارزش اقتصادی و اجتماعی قابل توجهی هستند و نقل و انتقال آن‌ها

آثار گسترده‌ای بر اشخاص ثالث، بازار اعتبار، نظام بانکی و نظم عمومی اقتصادی دارد. از این رو، وضعیت مالکیت و حقوق وابسته به زمین باید آشکار، قابل بررسی و قابل اعتماد باشد. ثبت رسمی این امکان را فراهم می‌کند که اشخاص پیش از ورود به معامله، وضعیت حقوقی ملک را از طریق مرجع رسمی شناسایی کنند و از وجود حقوق مقدم، محدودیت‌ها، وثایق یا ادعاهای مؤثر بر ملک آگاه شوند. اصل دوم، حمایت از اعتماد مشروع اشخاص ثالث است. در معاملات ملکی، خریدار، مرتهن، بانک، طلبکار یا هر شخصی که قصد تحصیل حق نسبت به زمین دارد، باید بتواند به اطلاعات رسمی ثبت‌شده اعتماد کند. اگر حقوق پنهان و ثبت‌نشده بتوانند به‌طور گسترده بر حقوق اشخاص ثالث مقدم شوند، امنیت معاملات از میان می‌رود و اشخاص نمی‌توانند با اطمینان وارد معاملات ملکی شوند. بنابراین، یکی از مبانی مهم نظام ثبت زمین در انگلستان آن است که اطلاعات ثبتی باید تا حد امکان تصویر واقعی و قابل اتکایی از وضعیت حقوقی ملک ارائه دهد. اصل سوم، کاهش هزینه‌ها و ریسک معاملات است. در نظامی که مالکیت صرفاً بر اساس اسناد خصوصی و زنجیره تاریخی انتقالات بررسی می‌شود، خریدار باید هزینه زیادی برای احراز مالکیت و بررسی اعتبار اسناد بپردازد. افزون بر این، همواره احتمال وجود اسناد ناقص، انتقالات مخفی یا حقوق اعلام‌نشده وجود دارد. اما ثبت زمین با ایجاد یک نظام رسمی و متمرکز، هزینه احراز مالکیت را کاهش می‌دهد و سرعت و اطمینان معاملات را افزایش می‌دهد. از این جهت، نظام ثبت زمین نه تنها کارکرد حقوقی، بلکه کارکرد اقتصادی نیز دارد؛ زیرا گردش املاک، اعطای تسهیلات بانکی، وثیقه‌گذاری و سرمایه‌گذاری را تسهیل می‌کند.

۷- تحلیل ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از مهم‌ترین مباحث حقوق ثبت و حقوق اموال است؛ زیرا الزام قانونی به ثبت، زمانی کارآمد خواهد بود که عدم رعایت آن با پیامد حقوقی روشن، مؤثر و بازدارنده همراه باشد. اگر قانون‌گذار ثبت رسمی معاملات املاک را الزامی بداند، اما در برابر تخلف از این الزام، ضمانت اجرای قاطع پیش‌بینی نکند یا رویه قضایی آثار گسترده‌ای برای اسناد عادی قائل شود، نظام ثبت رسمی نمی‌تواند نقش اصلی خود را در تثبیت مالکیت، جلوگیری از معاملات معارض و حمایت از اشخاص ثالث ایفا کند. از همین رو، تحلیل ضمانت‌اجراهای عدم ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در واقع تحلیل میزان اقتدار نظام ثبت در برابر معاملات غیررسمی است. در حقوق ایران، مهم‌ترین مبنای قانونی ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را باید در مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک جست‌وجو کرد. ماده ۲۲ قانون

ثبت مقرر می‌دارد که دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده یا انتقال ملک به او در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد. این ماده از حیث نظری، جایگاه بنیادینی در نظام ثبت ایران دارد؛ زیرا شناسایی مالکیت رسمی را به ثبت در دفتر املاک وابسته می‌کند. بنابراین، اگر معامله‌ای نسبت به ملک ثبت شده به صورت عادی انجام شود، چنین معامله‌ای هرچند ممکن است میان طرفین واجد آثار تعهدی باشد، اما از منظر شناسایی رسمی مالکیت، تا زمانی که در دفتر املاک ثبت نشده است، نمی‌تواند جایگاه مالکیت ثبت شده را تغییر دهد. مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت نیز در تکمیل همین منطق، ثبت برخی معاملات را اجباری اعلام کرده‌اند. ماده ۴۶ ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی را که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده‌اند، الزامی می‌داند. ماده ۴۷ نیز در نقاطی که اداره ثبت مقتضی بداند و آگهی لازم منتشر شود، ثبت بعضی از معاملات مربوط به اموال غیرمنقول را اجباری می‌سازد. این مقررات نشان می‌دهد که قانون‌گذار، ثبت رسمی معاملات املاک را صرفاً امری اختیاری یا تشریفاتی ندانسته، بلکه آن را شرط لازم برای انتظام بخشی به نقل و انتقال اموال غیرمنقول تلقی کرده است. با این حال، مهم‌ترین ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی در ماده ۴۸ قانون ثبت بیان شده است. مطابق این ماده، سندی که مطابق مواد پیشین باید به ثبت برسد، اگر به ثبت نرسیده باشد، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. ظاهر این ماده بسیار قاطع است و نشان می‌دهد سند عادی مشمول الزام قانونی ثبت، نباید در مراجع رسمی و قضایی قابلیت استناد داشته باشد. هدف قانون‌گذار از چنین حکمی، جلوگیری از تضعیف اسناد رسمی، حمایت از دفتر املاک و سوق دادن اشخاص به سوی تنظیم سند رسمی بوده است. با وجود این، چالش اصلی در حقوق ایران از جایی آغاز می‌شود که رویه عملی و قضایی، میان «عدم پذیرش سند عادی به عنوان سند مالکیت» و «پذیرش آن به عنوان دلیل وقوع تعهد یا مبنای الزام به تنظیم سند رسمی» تفکیک کرده است. بر این اساس، در حقوق ایران نمی‌توان به سادگی گفت که عدم ثبت رسمی معامله موجب بطلان مطلق معامله می‌شود. بسیاری از دادگاه‌ها، سند عادی مربوط به معامله ملک را به عنوان دلیلی بر وقوع توافق و تعهد میان طرفین می‌پذیرند و در صورت احراز شرایط صحت قرارداد، حکم به الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی صادر می‌کنند. در این تحلیل، سند عادی اگرچه برای انتقال رسمی مالکیت کافی نیست، اما می‌تواند رابطه تعهدی میان فروشنده و خریدار ایجاد کند. بنابراین، ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی در حقوق ایران بیشتر ناظر بر «عدم قابلیت استناد کامل و رسمی» است، نه الزاماً «بطلان قرارداد» میان طرفین. این تفکیک میان اثر تعهدی و اثر عینی معامله اهمیت اساسی دارد. اثر تعهدی به این معناست که قرارداد عادی می‌تواند فروشنده را متعهد کند که مقدمات انتقال رسمی ملک را فراهم سازد و در دفترخانه حاضر شود. اما اثر عینی به معنای

انتقال مالکیت رسمی و قابل استناد در برابر همگان است. در نظام ثبتی، اثر عینی معامله نسبت به ملک ثبت شده باید از طریق ثبت رسمی تحقق یابد. بنابراین، می توان گفت عدم ثبت رسمی، مانع از تحقق کامل آثار عینی و ثبتی معامله است، هرچند ممکن است مانع از ایجاد تعهدات قراردادی میان طرفین نباشد.

۸- نقش ثبت رسمی در کاهش دعاوی ملکی، معاملات معارض و تعارض اسناد

ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول یکی از مهم ترین سازوکارهای حقوقی برای کاهش دعاوی ملکی، پیشگیری از معاملات معارض و رفع تعارض میان اسناد رسمی و عادی است. اهمیت این نقش از آن جهت است که اموال غیرمنقول، برخلاف بسیاری از اموال منقول، دارای ارزش اقتصادی بالا، موقعیت ثابت و آثار اجتماعی گسترده اند و هرگونه ابهام در وضعیت مالکیت آن ها می تواند زمینه ساز اختلافات متعدد میان اشخاص شود. در نظام حقوقی ایران، قانون گذار با پیش بینی مقرراتی مانند مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، کوشیده است مالکیت و نقل و انتقال املاک را در قالبی رسمی، قابل استناد و قابل شناسایی سامان دهد. بنابراین، ثبت رسمی صرفاً یک تشریفات اداری نیست، بلکه نهادی حقوقی برای ایجاد امنیت معاملاتی و کاهش زمینه های نزاع در حوزه املاک است. یکی از مهم ترین آثار ثبت رسمی، ایجاد شفافیت در وضعیت مالکیت اموال غیرمنقول است. هنگامی که مالکیت ملک در دفتر املاک ثبت می شود، اشخاص می توانند با مراجعه به مرجع رسمی، مالک واقعی و قانونی ملک را شناسایی کنند و از وضعیت حقوقی آن آگاه شوند. این شفافیت، امکان انجام معامله بر اساس اعتماد شخصی، اظهارات شفاهی یا اسناد غیررسمی را کاهش می دهد و طرفین معامله را به سمت بررسی وضعیت ثبتی ملک هدایت می کند. در نتیجه، احتمال طرح دعاوی ناشی از اختلاف در مالکیت یا ادعای انتقال قبلی ملک کاهش می یابد. ماده ۲۲ قانون ثبت نیز دقیقاً در همین راستا قابل تحلیل است؛ زیرا دولت را مکلف می کند فقط کسی را مالک بشناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده یا انتقال رسمی به نام او واقع شده باشد (رضایی، ۱۴۰۰: ۵۲). در دعاوی ملکی، یکی از مهم ترین علل اختلاف، وجود اسناد عادی متعدد نسبت به یک ملک است. در بسیاری از موارد، شخصی ملکی را با سند عادی به دیگری منتقل می کند و سپس همان ملک را به شخص ثالثی می فروشد یا برای آن سند رسمی تنظیم می کند. این وضعیت موجب شکل گیری دعاوی پیچیده ای مانند الزام به تنظیم سند رسمی، ابطال سند رسمی، اثبات وقوع بیع، خلع ید، مطالبه خسارت و دعاوی معامله معارض می شود. اگر انتقالات املاک به صورت رسمی و در سامانه ثبتی منعکس شود،

امکان انتقال مکرر یک ملک به اشخاص مختلف به طور چشمگیری کاهش می‌یابد؛ زیرا هر معامله رسمی در دفتر املاک ثبت شده و وضعیت مالکیت را برای معاملات بعدی روشن می‌کند (حسینی، ۱۴۰۱: ۶۸). ثبت رسمی از طریق ایجاد قابلیت استعلام نیز نقش مهمی در کاهش اختلافات ملکی دارد. در نظام ثبت رسمی، خریدار یا هر شخص ذی‌نفع می‌تواند پیش از معامله، وضعیت مالکیت، بازداشت، رهن، محدودیت‌های قانونی و سایر حقوق مربوط به ملک را بررسی کند. این امکان، از ورود اشخاص به معاملات پرریسک جلوگیری می‌کند و باعث می‌شود معامله بر پایه اطلاعات رسمی و قابل اعتماد انجام گیرد. در مقابل، در معاملاتی که با سند عادی انجام می‌شوند، اطلاعات مربوط به انتقال یا تعهدات قبلی معمولاً در هیچ مرجع رسمی ثبت نمی‌شود و اشخاص ثالث نمی‌توانند از وجود آن‌ها آگاه شوند. همین پنهان‌بودن معاملات عادی، یکی از عوامل اصلی افزایش دعاوی ملکی و تعارض اسناد است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸: ۱۶۴). یکی دیگر از کارکردهای مهم ثبت رسمی، پیشگیری از معاملات معارض است. معامله معارض زمانی رخ می‌دهد که شخص نسبت به یک مال، حقوق ناسازگار و متعارضی را به اشخاص مختلف منتقل کند. در حوزه املاک، این پدیده معمولاً زمانی ایجاد می‌شود که انتقال نخست با سند عادی انجام شده و انتقال بعدی با سند رسمی یا سند عادی دیگر صورت می‌گیرد. در چنین وضعیتی، دادگاه ناگزیر است میان ادعاهای مختلف، تاریخ اسناد، اصالت سند، تقدم معامله و حسن نیت طرفین داوری کند. این امر هم موجب اطاله دادرسی می‌شود و هم امنیت حقوقی اشخاص را کاهش می‌دهد. الزام به ثبت رسمی، با ایجاد وحدت در مرجع شناسایی مالکیت، امکان شکل‌گیری چنین تعارض‌هایی را محدود می‌سازد (توکلی، ۱۴۰۱: ۷۴).

۹- ظرفیت‌های الگوگیری از نظام ثبت زمین انگلستان در اصلاح حقوق ثبت ایران

ظرفیت‌های الگوگیری از نظام ثبت زمین انگلستان در اصلاح حقوق ثبت ایران را می‌توان در چارچوب تحول از نظام مبتنی بر اسناد پراکنده به نظام مبتنی بر «ثبت عنوان مالکیت» تحلیل کرد. تجربه حقوق انگلستان نشان می‌دهد که کارآمدی نظام ثبت زمانی افزایش می‌یابد که ثبت رسمی نه صرفاً ابزار نگهداری اسناد، بلکه مرجع اصلی شناسایی وضعیت حقوقی زمین باشد. در این نظام، اطلاعات ثبت‌شده درباره مالکیت، حقوق وابسته، محدودیت‌ها و تعهدات مرتبط با زمین به گونه‌ای تنظیم می‌شود که اشخاص ثالث بتوانند با اعتماد به داده‌های ثبتی وارد معامله شوند. این ویژگی می‌تواند برای اصلاح نظام ثبت ایران نیز الهام‌بخش باشد؛ زیرا یکی از مشکلات اصلی حقوق ثبت ایران، فاصله میان وضعیت واقعی معاملات و اطلاعات منعکس‌شده در دفتر املاک است (Dixon, ۲۰۲۳).

یکی از مهم‌ترین ظرفیت‌های الگوگیری، تقویت نقش ثبت در تعیین و تثبیت مالکیت است. در نظام ثبت زمین انگلستان، اصل بر آن است که عنوان ثبت‌شده مبنای اصلی شناسایی مالکیت محسوب می‌شود و اشخاص می‌توانند با اتکا به آن وارد معامله شوند. در مقابل، در حقوق ایران اگرچه ماده ۲۲ قانون ثبت مالک ثبت‌شده را مالک رسمی می‌شناسد، اما اعتبار عملی اسناد عادی در بسیاری از موارد باعث می‌شود که وضعیت ثبت‌شده همواره در معرض چالش قرار گیرد. تجربه انگلستان نشان می‌دهد که هرچه ثبت رسمی جایگاه قاطع‌تری در تعیین مالکیت داشته باشد، امنیت معاملات و اعتماد عمومی به نظام ثبت افزایش می‌یابد (Gray, & Gray, ۲۰۲۰).

ظرفیت مهم دیگر، کاهش نقش حقوق پنهان و ثبت‌نشده در معاملات املاک است. در نظام ثبت زمین انگلستان، تلاش شده است حقوق مؤثر نسبت به زمین تا حد امکان در نظام ثبت منعکس شوند تا خریداران و اشخاص ثالث بتوانند با بررسی اطلاعات رسمی از وضعیت حقوقی ملک آگاه شوند. اگرچه برخی حقوق استثنایی ممکن است بدون ثبت نیز قابل استناد باشند، اما سیاست کلی نظام حقوقی بر محدود کردن دامنه چنین حقوقی استوار است. این رویکرد می‌تواند برای حقوق ایران نیز مفید باشد؛ زیرا گسترش آثار حقوقی اسناد عادی و حقوق ثبت‌نشده یکی از عوامل اصلی افزایش دعاوی ملکی و تعارض اسناد در ایران است (Cooke, ۲۰۲۱). از دیگر ظرفیت‌های قابل اقتباس، شفافیت و جامعیت اطلاعات ثبتی است. در نظام ثبت زمین انگلستان، دفتر ثبت زمین صرفاً شامل نام مالک نیست، بلکه اطلاعاتی درباره حقوق ارتفاقی، محدودیت‌ها، وثایق، تعهدات و برخی حقوق اشخاص ثالث نیز در آن درج می‌شود. این ساختار باعث می‌شود که ثبت زمین تصویری نسبتاً کامل از وضعیت حقوقی ملک ارائه دهد. در نتیجه، خریدار یا وام‌دهنده می‌تواند با بررسی سوابق ثبت، تصمیم آگاهانه‌تری اتخاذ کند. در ایران نیز توسعه چنین ساختاری می‌تواند نقش پیشگیرانه ثبت را تقویت کرده و از بروز اختلافات بعدی جلوگیری کند (Sexton, & Bogusz, ۲۰۲۲). یکی دیگر از ظرفیت‌های مهم الگوگیری، توجه به اصل حمایت از اعتماد مشروع به ثبت است. در نظام ثبت زمین انگلستان، کسی که بر اطلاعات ثبت‌شده اعتماد می‌کند، در بسیاری موارد از حمایت نظام حقوقی برخوردار می‌شود. این اصل موجب می‌شود که خریداران با حسن نیت بتوانند با اطمینان بیشتری وارد معاملات ملکی شوند. در مقابل، اگر نظام ثبت نتواند چنین اعتمادی ایجاد کند، اشخاص ناچار خواهند بود برای اطمینان از اعتبار مالکیت، به بررسی‌های پیچیده و طولانی درباره سوابق اسناد و معاملات پیشین روی آورند. تقویت اصل اعتماد به ثبت می‌تواند در ایران نیز به کاهش هزینه‌های معاملاتی و افزایش امنیت اقتصادی کمک کند (Richards, & Abbey, ۲۰۲۳).

نکته مهم دیگر در نظام ثبت زمین انگلستان، ارتباط نزدیک ثبت زمین با فرآیند انتقال مالکیت است. در این نظام، بسیاری از نقل و انتقالات مهم زمین تا زمانی که در نظام ثبت منعکس نشوند، اثر کامل حقوقی پیدا نمی‌کنند. این ویژگی باعث می‌شود که ثبت رسمی به مرحله‌ای اساسی در تکمیل انتقال مالکیت تبدیل شود، نه صرفاً اقدامی اداری پس از معامله. در حقوق ایران نیز می‌توان با تقویت جایگاه ثبت رسمی در تحقق آثار عینی انتقال مالکیت، نقش پیشگیرانه نظام ثبت را افزایش داد و از بروز اختلافات ناشی از معاملات غیررسمی کاست (Dixon, ۲۰۲۳). از منظر ساختاری، نظام ثبت زمین انگلستان همچنین بر ساده‌سازی و کارآمدسازی فرایند ثبت تأکید دارد. فرایند انتقال زمین در این نظام با استفاده از ابزارهای الکترونیکی، سامانه‌های یکپارچه اطلاعاتی و استانداردهای مراحل حقوقی انجام می‌شود. چنین ساختاری باعث کاهش زمان و هزینه معاملات شده و انگیزه اشخاص برای ثبت رسمی معاملات را افزایش می‌دهد. در ایران نیز توسعه ثبت الکترونیکی و یکپارچه‌سازی اطلاعات مربوط به املاک می‌تواند گام مهمی در افزایش کارآمدی نظام ثبت باشد (محمدی، ۱۴۰۲: ۹۳). به‌همچنین، نظام ثبت زمین انگلستان توجه ویژه‌ای به پیشگیری از تعارضات حقوقی دارد. با ثبت دقیق حقوق، محدودیت‌ها و منافع مرتبط با زمین، احتمال بروز معاملات معارض یا اختلافات ناشی از حقوق پنهان کاهش می‌یابد. در مقابل، در نظام‌هایی که ثبت رسمی جامعیت کافی ندارد، تعارض میان اسناد، معاملات مکرر نسبت به یک ملک و اختلاف درباره حدود حقوق اشخاص بیشتر رخ می‌دهد. بنابراین، یکی از ظرفیت‌های مهم الگوگیری برای حقوق ایران، تقویت کارکرد پیشگیرانه ثبت رسمی از طریق ثبت کامل‌تر اطلاعات حقوقی مربوط به ملک است (Gray, & Gray, ۲۰۲۰). در نهایت، تجربه نظام ثبت زمین انگلستان نشان می‌دهد که موفقیت یک نظام ثبت تنها به مقررات قانونی وابسته نیست، بلکه به هماهنگی میان قانون، رویه قضایی و سازوکارهای اجرایی نیز بستگی دارد. اگرچه قانون ثبت ایران نیز بر ثبت رسمی معاملات تأکید کرده است، اما کارآمدی این مقررات در گرو آن است که نظام قضایی، اداری و فناوری اطلاعات در جهت تقویت جایگاه ثبت رسمی عمل کنند. بنابراین، الگوگیری از تجربه انگلستان می‌تواند در اصلاح حقوق ثبت ایران مفید باشد، مشروط بر آنکه این الگوگیری با توجه به ویژگی‌های حقوقی، اجتماعی و اقتصادی نظام حقوقی ایران انجام گیرد (کریمی، ۱۴۰۱: ۱۱۲).

نتیجه گیری

بررسی تطبیقی الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق ایران و نظام ثبت زمین در انگلستان نشان می‌دهد که مسئله ثبت معاملات املاک صرفاً یک موضوع شکلی یا اداری نیست، بلکه با بنیادهای امنیت حقوقی، ثبات مالکیت، نظم عمومی اقتصادی، کاهش دعاوی قضایی و حمایت از اعتماد مشروع اشخاص ارتباط مستقیم دارد. اموال غیرمنقول به دلیل ارزش مالی بالا، نقش محوری در سرمایه‌گذاری، سکونت، تولید، اعتبار بانکی و انتقال ثروت میان نسل‌ها، نیازمند نظامی هستند که مالکیت و حقوق وابسته به آن را به صورت شفاف، قطعی و قابل استناد تعیین کند. از این منظر، ثبت رسمی نه تنها ابزار اثبات مالکیت، بلکه سازوکاری برای تولید امنیت حقوقی و اجتماعی در معاملات ملکی است. در حقوق ایران، با وجود آنکه قانون ثبت اسناد و املاک از آغاز با هدف پایان دادن به بی‌نظمی در مالکیت اراضی و املاک تصویب شد، اما در عمل، دوگانگی میان سند رسمی و سند عادی همچنان یکی از چالش‌های اصلی نظام حقوقی کشور باقی مانده است. قانون ثبت، به‌ویژه در مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸، آشکارا به ضرورت ثبت رسمی برخی معاملات و آثار حقوقی آن اشاره کرده است. با این حال، رویه عملی و قضایی در بسیاری از موارد، اسناد عادی مربوط به معاملات املاک را به‌طور کامل بی‌اعتبار ندانسته و امکان استناد به آن‌ها را تحت شرایطی پذیرفته است. همین امر موجب شده است که نظام ثبت رسمی نتواند به‌طور کامل نقش تثبیت‌کننده خود را ایفا کند. یکی از مهم‌ترین پیامدهای این وضعیت، افزایش دعاوی ملکی در مراجع قضایی است. بخش قابل توجهی از پرونده‌های حقوقی در ایران ناشی از معاملات عادی، قولنامه‌های متعدد، تعارض میان ایادی مختلف، فروش مال غیر، معامله معارض، اختلاف میان مالک رسمی و خریدار عادی و ادعاهای مبتنی بر تصرف یا قراردادهای غیررسمی است. در چنین فضایی، اشخاص نمی‌توانند صرفاً با مراجعه به دفتر املاک یا سند رسمی، از وضعیت حقوقی ملک اطمینان کامل حاصل کنند. این امر هزینه معاملات را افزایش می‌دهد، ریسک سرمایه‌گذاری را بالا می‌برد و اعتماد عمومی به نظام رسمی ثبت را کاهش می‌دهد. از جهت نظری، پذیرش اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول غالباً با استناد به اصل حاکمیت اراده و اصل صحت قراردادهای توجیه می‌شود. مطابق این دیدگاه، قرارداد خصوصی میان طرفین، حتی اگر به ثبت رسمی نرسیده باشد، می‌تواند از نظر حقوقی معتبر تلقی شود. با این حال،



این استدلال زمانی با مشکل مواجه می‌شود که آثار چنین قراردادی از رابطه میان طرفین فراتر رود و حقوق اشخاص ثالث، نظم عمومی مثبتی و اعتماد عمومی به اطلاعات رسمی را تحت تأثیر قرار دهد. در معاملات املاک، موضوع صرفاً رابطه دو شخص نیست، بلکه وضعیت حقوقی مالی است که ممکن است نسبت به اشخاص متعدد، نهادهای عمومی، بانک‌ها، طلبکاران و خریداران بعدی آثار ایجاد کند. بنابراین، نمی‌توان معاملات املاک را کاملاً تابع منطق قراردادهای ساده خصوصی دانست. در مقابل، نظام ثبت زمین در انگلستان بر این مبنا استوار است که اطلاعات ثبت‌شده باید مبنای اصلی شناسایی مالکیت و حقوق وابسته به زمین باشد. در این نظام، ثبت عنوان مالکیت جایگاه مهمی دارد و هدف آن کاهش وابستگی به اسناد تاریخی و پراکنده، تسهیل معاملات، حمایت از خریداران با حسن نیت و ایجاد اطمینان نسبت به وضعیت حقوقی املاک است. نظام ثبت زمین در انگلستان تلاش می‌کند میان واقعیت حقوقی و داده‌های ثبتی هماهنگی ایجاد کند؛ به گونه‌ای که اشخاص بتوانند با مراجعه به اطلاعات ثبتی، تصویر نسبتاً مطمئنی از مالکیت، محدودیت‌ها، حقوق عینی و منافع ثبت‌شده نسبت به ملک به دست آورند. تفاوت اساسی میان دو نظام در میزان اعتماد به داده‌های ثبتی و آثار حقوقی ثبت آشکار می‌شود. در حقوق ایران، ثبت رسمی از نظر قانونی اهمیت بنیادین دارد، اما اعتبار عملی معاملات عادی باعث شده است که اطلاعات ثبتی همیشه منعکس‌کننده تمام واقعیت‌های ادعایی نسبت به ملک نباشد. در انگلستان، گرایش اصلی بر آن است که ثبت، محور شناسایی و حمایت از مالکیت باشد و حقوق ثبت‌نشده فقط در موارد محدود و تعریف‌شده بتوانند در برابر دیگران قابلیت استناد پیدا کنند. همین تفاوت موجب می‌شود نظام انگلیسی در کاهش ریسک معاملات و حمایت از اشخاص ثالث کارآمدتر عمل کند. از منظر سیاست‌گذاری حقوقی، تجربه انگلستان نشان می‌دهد که نظام ثبت زمانی کارآمد است که چند ویژگی اساسی داشته باشد: نخست، اطلاعات ثبت‌شده باید دقیق، به‌روز و قابل اتکا باشد. دوم، اشخاص ثالث باید بتوانند با اعتماد معقول به اطلاعات ثبتی وارد معامله شوند. سوم، حقوق ثبت‌نشده نباید به گونه‌ای گسترده پذیرفته شود که امنیت معاملات رسمی را مخدوش کند. چهارم، ضمانت‌اجراهای مؤثر برای تخلف از الزامات ثبتی پیش‌بینی شود. پنجم، نظام جبران خسارت برای موارد خطا یا اشتباه ثبتی وجود داشته باشد تا اعتماد عمومی به نظام ثبت حفظ شود. در حقوق ایران، اصلاح نظام ثبت معاملات اموال غیرمنقول

باید از چند مسیر دنبال شود. نخستین مسیر، تقویت جایگاه سند رسمی و کاهش تدریجی اعتبار اسناد عادی در برابر اشخاص ثالث است. به بیان دقیق‌تر، می‌توان میان اعتبار قرارداد عادی در رابطه میان طرفین و قابلیت استناد آن در برابر اشخاص ثالث تفکیک کرد. ممکن است قرارداد عادی میان طرفین تعهدآور باشد، اما تا زمانی که در نظام رسمی ثبت منعکس نشده است، نباید بتواند مالکیت رسمی یا حقوق اشخاص ثالث را متزلزل کند. چنین تفکیکی می‌تواند هم تا حدودی از اصل حاکمیت اراده حمایت کند و هم از فروپاشی نظم ثبتی جلوگیری نماید.



منابع

۱. احمدی، علی، ۱۴۰۰، بررسی آثار حقوقی ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حقوق ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه تهران.
۲. امامی، سیدحسن، ۱۳۹۸، حقوق مدنی، جلد اول، تهران: انتشارات اسلامی.
۳. توکلی، محمدمهدی، ۱۴۰۱، «اعتبار اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول و چالش های نظام ثبت رسمی»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، دوره ۱۰، شماره ۲.
۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۹۸، حقوق ثبت، تهران: گنج دانش.
۵. حسینی، سیدعلی، ۱۴۰۱، «تحلیل حقوقی تعارض سند رسمی و سند عادی در معاملات املاک»، مجله مطالعات حقوقی دادگستری، شماره ۱۱۸.
۶. رضایی، مهدی، ۱۴۰۰، «جایگاه ماده ۲۲ قانون ثبت در تثبیت مالکیت اموال غیرمنقول»، فصلنامه حقوق ثبت و اسناد، دوره ۶، شماره ۱.
۷. شهری، غلامرضا، ۱۴۰۰، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: جهاد دانشگاهی.
۸. شهیدی، مهدی، ۱۳۹۹، تشکیل قراردادها و تعهدات، تهران: نشر مجد.
۹. صفایی، سیدحسین، ۱۴۰۰، دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ اموال و مالکیت، تهران: نشر میزان.
۱۰. کاتوزیان، ناصر، ۱۳۹۹، حقوق مدنی؛ اعمال حقوقی، قرارداد و ایقاع، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۱. کریمی، فاطمه، ۱۴۰۱، تحلیل تطبیقی نظام ثبت املاک در حقوق ایران و انگلستان، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی.
۱۲. محمدی، سارا، ۱۴۰۲، «نقش ثبت الکترونیکی در کاهش دعاوی ملکی»، مجله حقوق فناوری اطلاعات، دوره ۵، شماره ۲.

۱۳. Abbey, Robert & Richards, Mark, ۲۰۲۳, A Practical Approach to Conveyancing, ۲nd ed., Oxford: Oxford University Pres.
۱۴. Bogusz, Barbara & Sexton, Roger, ۲۰۲۲, Complete Land Law: Text, Cases, and Materials, ۷th ed., Oxford: Oxford University Press.



-
۱۵. Cooke, Elizabeth, ۲۰۲۱, The New Law of Land Registration, Oxford: Hart Publishing.
 ۱۶. Dixon, Martin, ۲۰۲۳, Modern Land Law, ۱۳th ed., London: Routledge.
 ۱۷. Gray, Kevin & Gray, Susan Francis, ۲۰۲۰, Elements of Land Law, ۹th ed., Oxford: Oxford University Press.



A Comparative Analysis of the Requirement for Formal Registration of Real Estate Transactions in Iranian Law and the Land Registration System in England

Javad HasanZadeh^۱

Article Number: JHVMN-۲۶۰۶-۱۳۸۳

Abstract

The formal registration of real estate transactions is a crucial legal instrument for ensuring property security, reducing property-related litigation, protecting third parties, and guaranteeing transparency in the circulation of wealth. In Iranian law, despite the long-standing existence of the land and deed registration system, a significant conflict has persisted between the validity of "ordinary documents" (unregistered private contracts) and the necessity of formally registering real estate transactions. While the recognition of ordinary documents in certain judicial practices upholds the parties' intent and the principle of the validity of contracts, it has simultaneously paved the way for conflicting documents, competing transactions, land grabbing, protracted litigation, and property ownership instability. In contrast, the English land registration system is founded on the registration of title and the clarification of the legal status of properties; it seeks—through the registration process—to make ownership and land-related rights enforceable against third parties. In this system, land registration is not merely an administrative formality but a substantive mechanism for securing ownership and fostering public trust in registration data. Employing a descriptive-analytical method and a comparative approach, this study compares the requirement for the formal registration of real estate transactions in Iranian law with the land registration system in England. The findings indicate that the efficiency of a registration system depends on legislative clarity, the validation of registration data, the limitation of the legal effects of ordinary documents, controlled public access to ownership information, and the provision of effective enforcement mechanisms. Consequently, the reform of Iran's registration system should aim to strengthen formal registration, curtail the validity of ordinary documents vis-à-vis third parties, and establish a comprehensive, reliable ownership database.

Keywords: Formal registration, real estate, ordinary documents, land registration system, Iranian law, English law.

^۱. PhD Student in Public Administration, Tabriz Branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran. (Corresponding Author) j.hasanzadeh۶۵۶۰@iau.ac.ir

